

# 岩内町公営住宅等長寿命化計画

( 素 案 )

令和5年3月 現在



## 目 次

<b>1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2章 岩内町の現状</b> .....	<b>3</b>
1 人口・世帯構造 .....	3
2 住宅ストックの状況 .....	9
<b>3章 公営住宅等の特性</b> .....	<b>11</b>
1 公営住宅等の概要 .....	11
2 公営住宅等の整備状況 .....	16
3 入居世帯の特性 .....	25
4 現行計画の進捗状況 .....	32
<b>4章 関連既定計画における取組方針</b> .....	<b>35</b>
1 国・道の計画 .....	35
2 町の上位・関連計画 .....	39
<b>5章 課題の整理</b> .....	<b>43</b>
1 将来の需要等に対応した町営住宅管理戸数の設定 .....	43
2 耐用年数を経過する簡易耐火構造住宅の解消 .....	43
3 長期的な管理の見通しに基づく耐火構造住宅の適切な維持管理 .....	43
4 コンパクトなまちづくりにおける町営住宅の供給と脱炭素化の実現 .....	44
5 安全に安心して暮らせる町営住宅の供給 .....	44
6 町営住宅の適切な供給による住宅確保要配慮者の居住の安定の確保 .....	44
7 財政負担への対応 .....	44
<b>6章 町営住宅等の活用方針</b> .....	<b>45</b>
1 町営住宅の役割 .....	45
2 町営住宅等の整備・活用方針 .....	45
3 長寿命化に関する基本方針 .....	48
<b>7章 町営住宅事業手法の選定</b> .....	<b>49</b>
1 対象団地 .....	49
2 事業手法の内容 .....	49
3 事業手法の選定方針 .....	52
4 事業手法の判定 .....	54

<b>8章 町営住宅関連事業の実施方針と効果</b> .....	<b>72</b>
1 点検事業の実施方針 .....	72
2 計画修繕の実施方針 .....	73
3 改善事業の実施方針 .....	78
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 .....	79
5 長寿命化を図るための事業実施計画 .....	83
6 ライフサイクルコストの縮減効果 .....	85

※ 図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

# 1章 はじめに

## 1 計画の目的

岩内町では、平成 24 年度に平成 25 年度から令和 4 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、平成 30 年度には中間見直しを行った上で、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。

現行の「岩内町公営住宅等長寿命化計画」は計画期間が令和 4 年度で満了することから、町営住宅の現状・実態を把握し、団地、住棟ごとの今後の活用の実施方針や、長期的に有効活用していくための予防保全的管理、長寿命化に資する改善等の具体的施策について改定することを目的として策定します。

## 2 計画期間

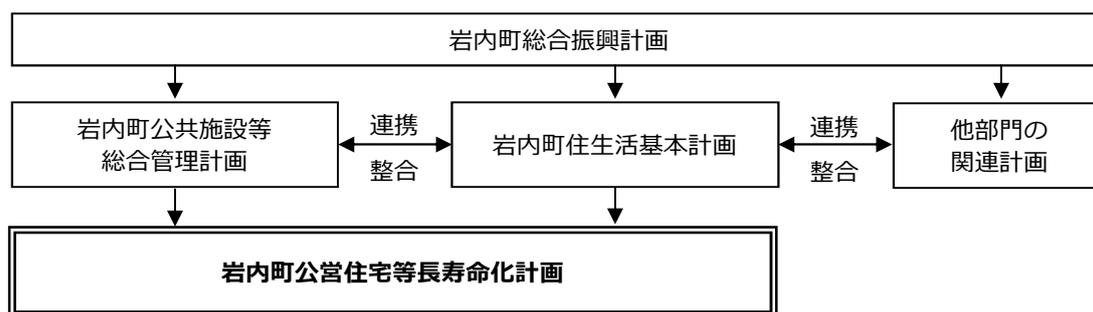
計画期間は令和 5 年度から令和 14 年度までとしますが、長期的な管理の見直しを検討しながら策定します。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、中間年度で見直しを行います。

## 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

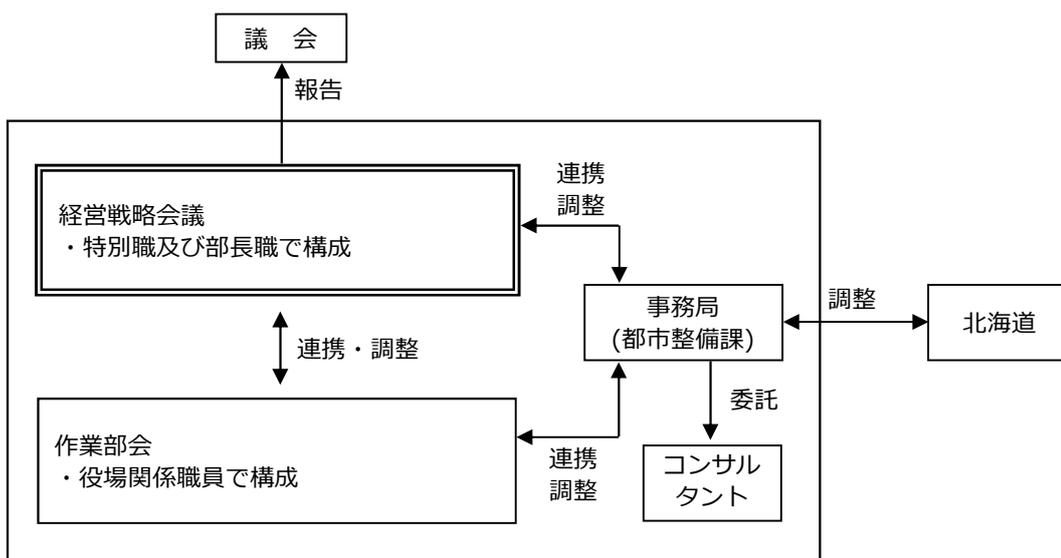


#### 4 策定体制

本計画の策定にあたっては、役場特別職及び部長職からなる経営戦略会議にて原案を諮ると共に、適宜、北海道（後志総合振興局）と連携しつつ策定します。

経営戦略会議に諮る原案は、役場関係職員による作業部会で素案を作成します。

図 1-2 策定体制



## 2章 岩内町の現状

### 1 人口・世帯構造

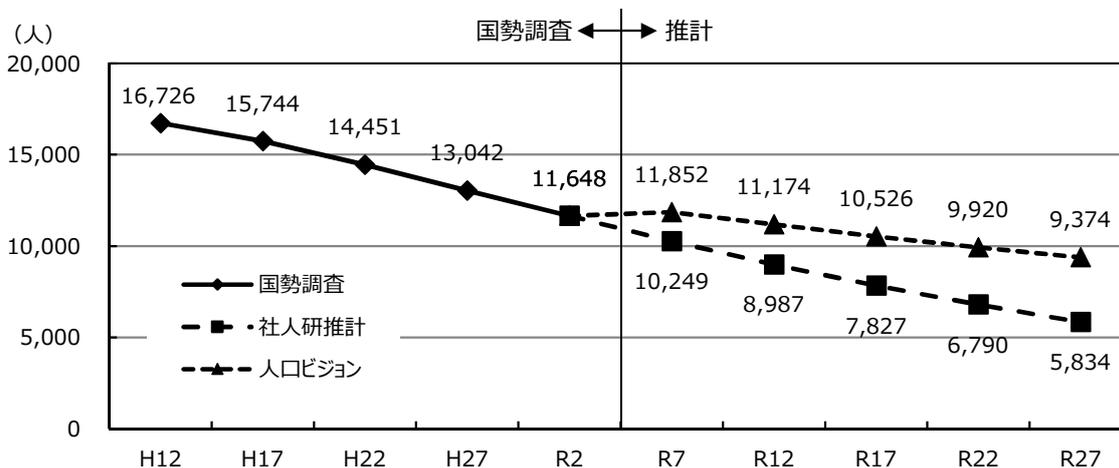
#### (1) 人口・世帯

##### a. 総人口

岩内町の人口は令和2年国勢調査で11,648人、20年間（平成12～令和2年）の推移をみると30%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、令和12年で8,988人となっています。一方で、「第2期岩内町人口ビジョン・総合戦略」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、令和12年で11,174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

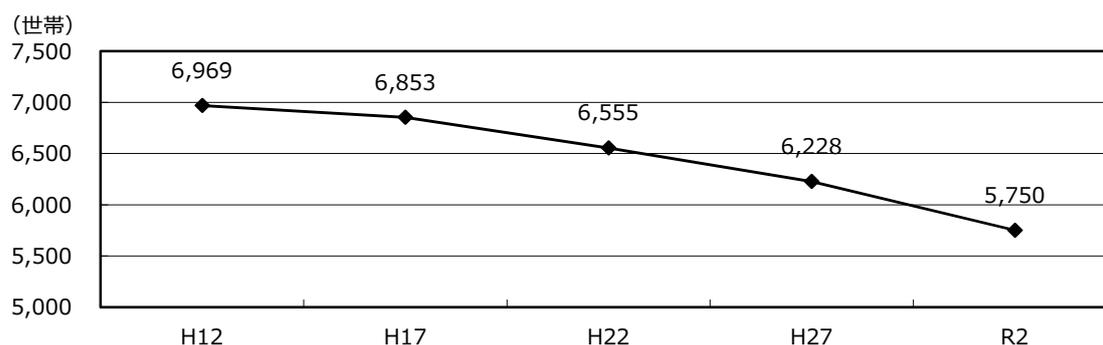


資料：H7～R2：国勢調査、R7～27：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）第2期岩内町人口ビジョン・総合戦略

##### b. 総世帯数

岩内町の世帯数は令和2年国勢調査で5,750世帯、20年間（平成12～令和2年）の推移をみると17%の減少となっています。

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）

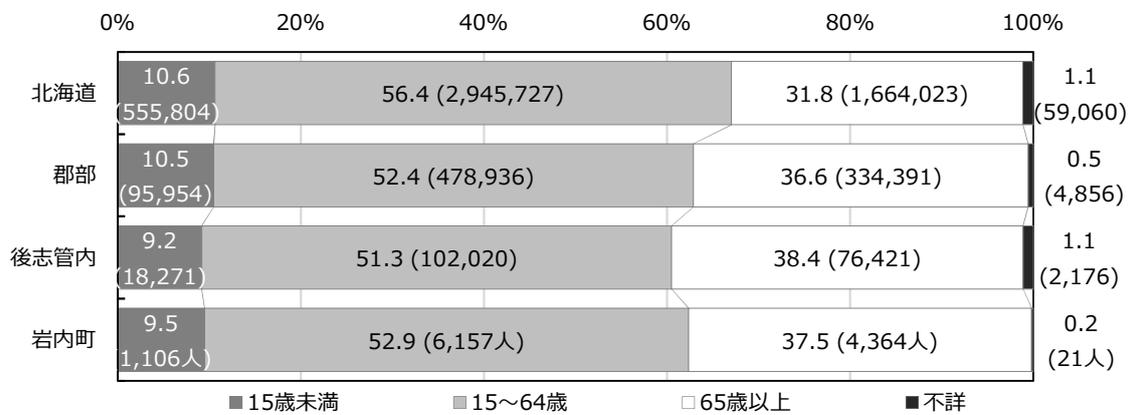
## (2) 年齢別人口

年齢別人口をみると、令和2年国勢調査で、年少人口(15歳未満)が1,106人(9.5%)、生産年齢人口(15～64歳)が6,157人(52.9%)、高齢人口(65歳以上)が4,364人(37.5%)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、郡部に比べ少子高齢化が進展しています。

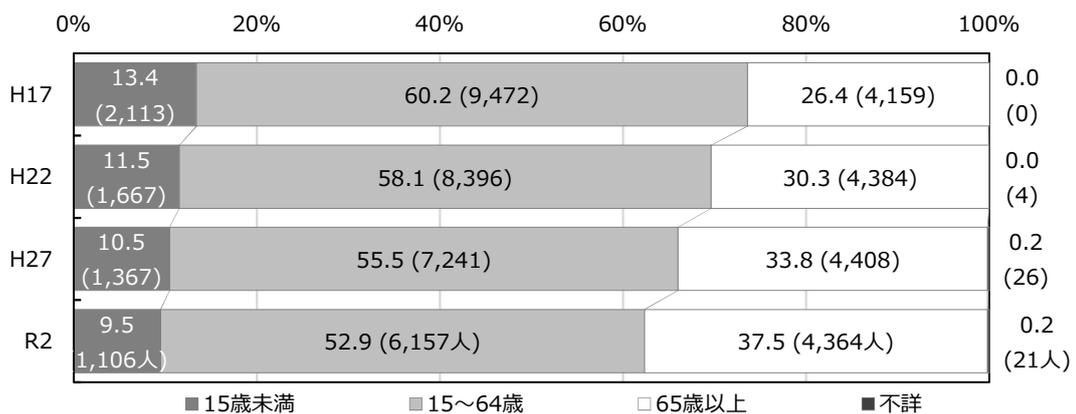
15年間(平成17～令和2年)の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少、高齢人口は構成比が増加していますが、実数は平成27年を境に減少へ転じています。高齢人口率は15年間で約11%と急速に増加しています。

図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：令和2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）

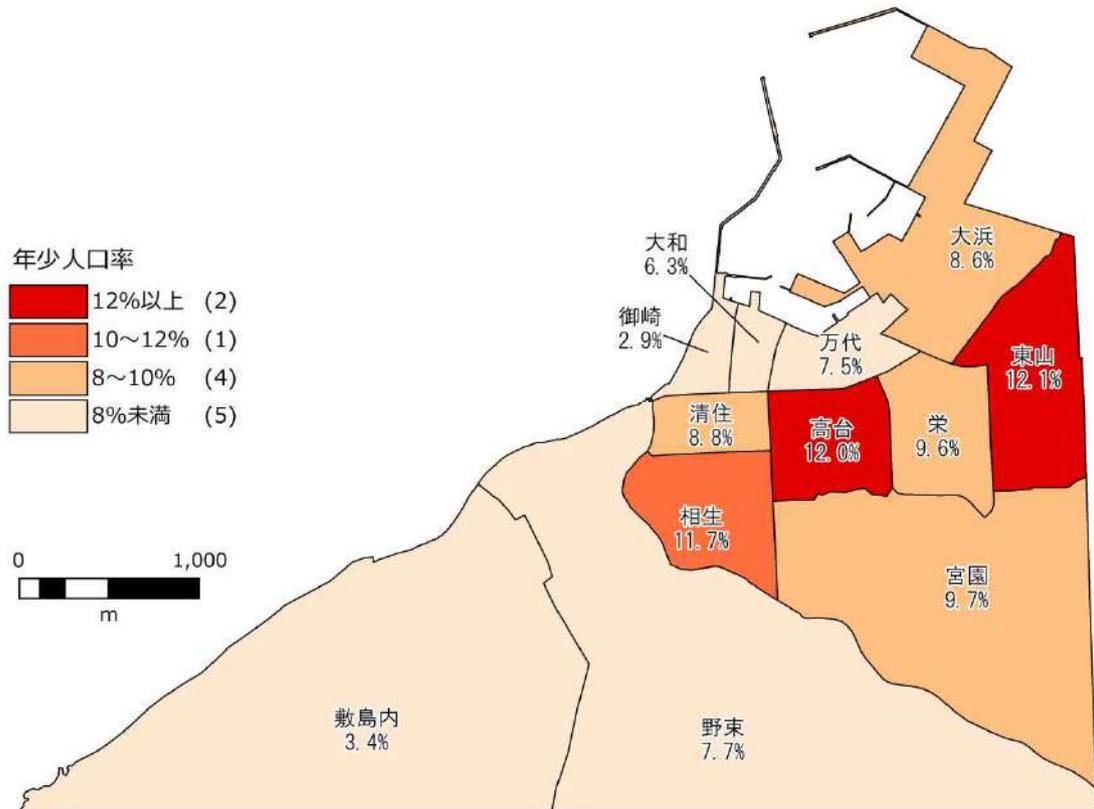
### **(3) 地区別人口・世帯特性**

令和2年国勢調査による地区別の人口・世帯特性をみると、年少人口率（15歳未満）が高い地区は東山で12.1%、低い地区は敷島内で3.4%です。また、18歳未満の子どもがいる世帯率が高い地区は相生で17.3%、低い地区は御崎で5.8%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48.0%、低い地区は高台で31.7%です。また、65歳以上の高齢者がいる世帯率が高い地区は敷島内で71.2%、低い地区は高台で42.7%となっており、高齢人口率と同様となっています。

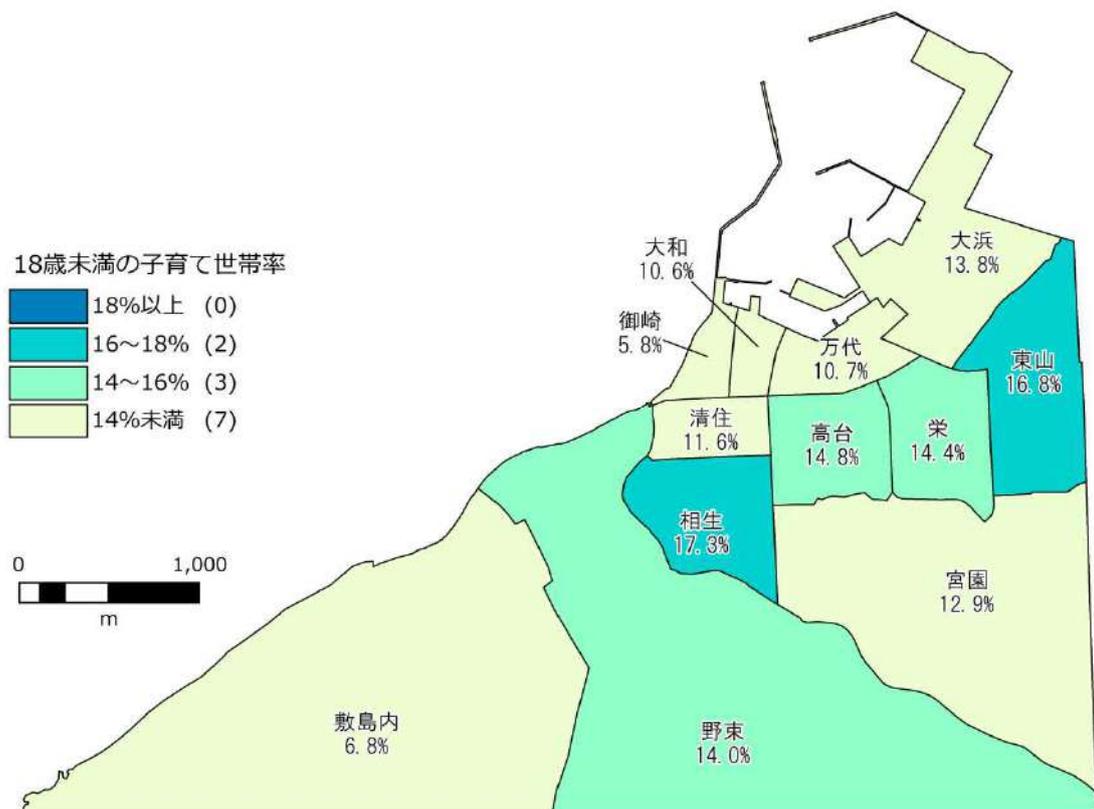
このように、地区によって少子高齢化の進展状況に開きがみられます。

図 2-5 地区別年少人口率



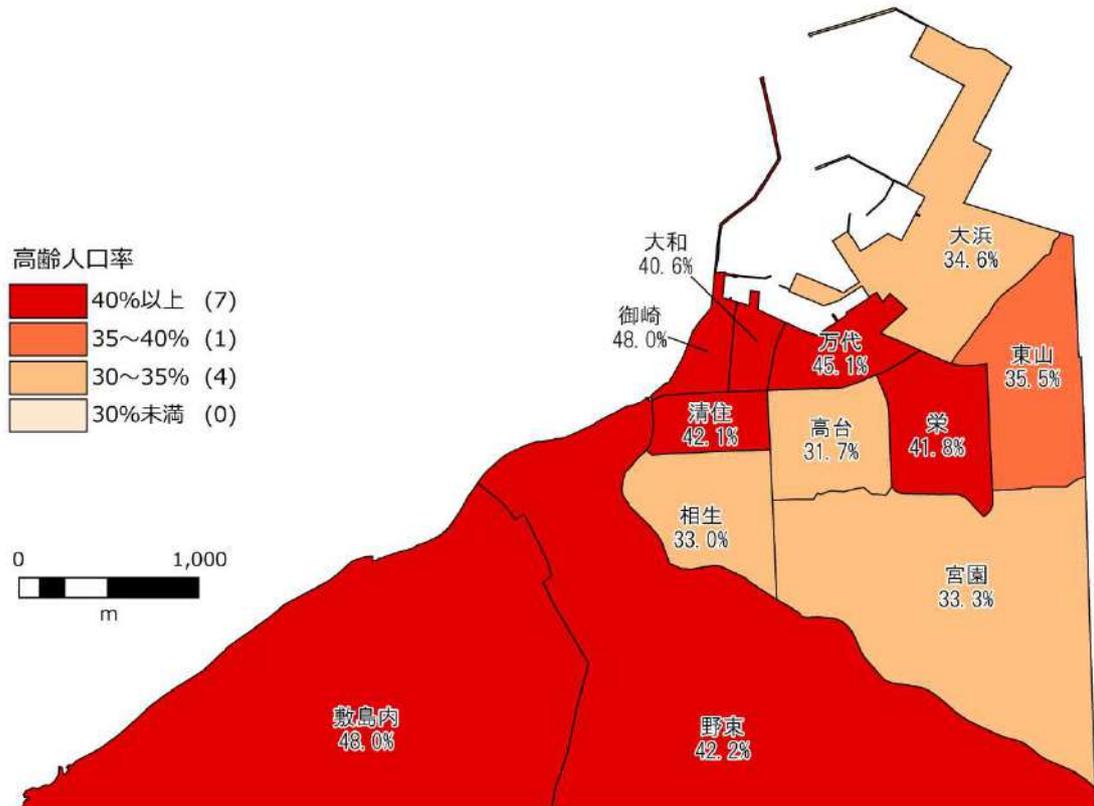
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 地区別18歳未満の子育て世帯率



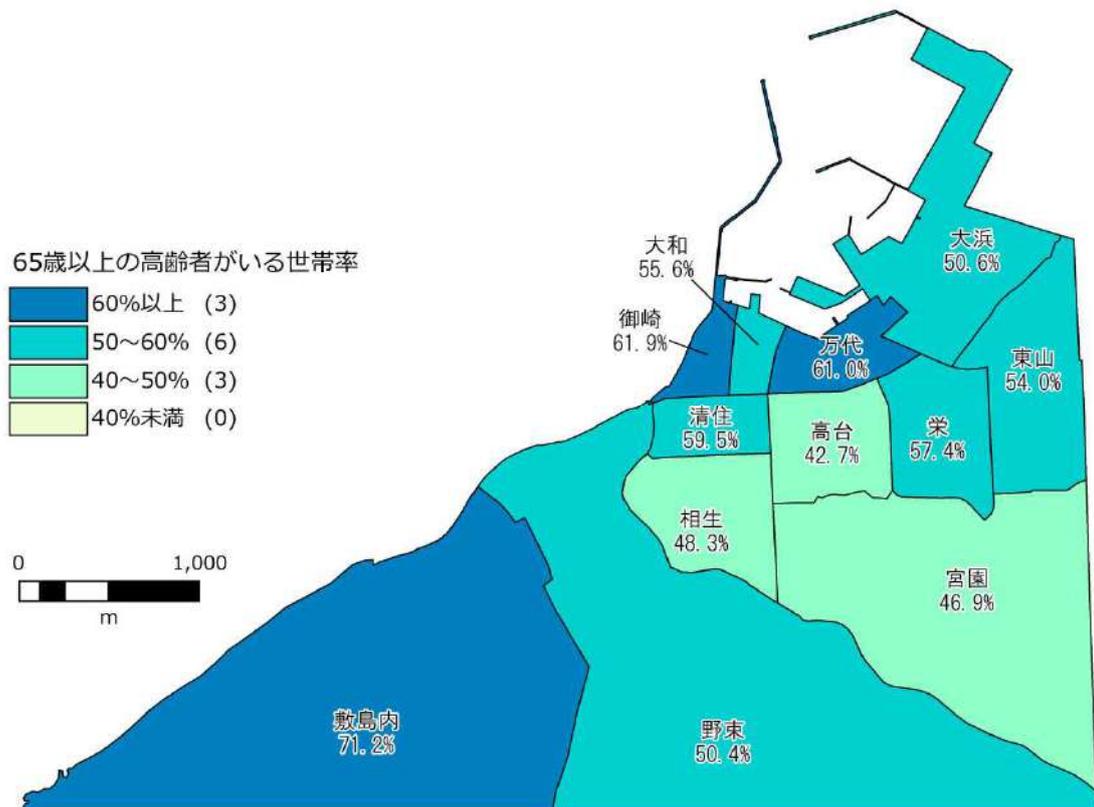
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-7 地区別高齢人口率



資料：令和2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：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

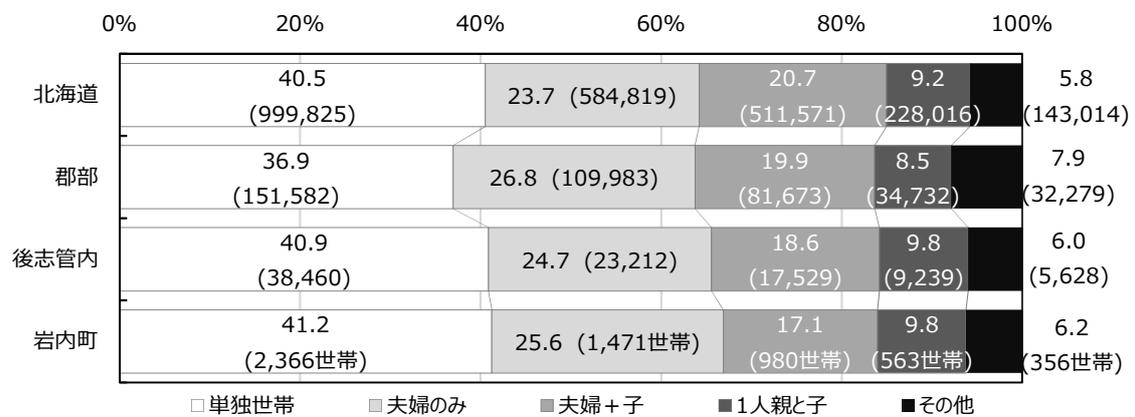
#### (4) 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、令和2年国勢調査では単独世帯が41.2%と最も高く、以下、夫婦のみ世帯が25.6%、夫婦+子世帯が17.1%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約7割であり、世帯の小規模化が進んでいます。

全道、郡部平均、後志管内と構成比を比較すると、単独世帯が最も多く、夫婦+子世帯が最も少なくなっています。

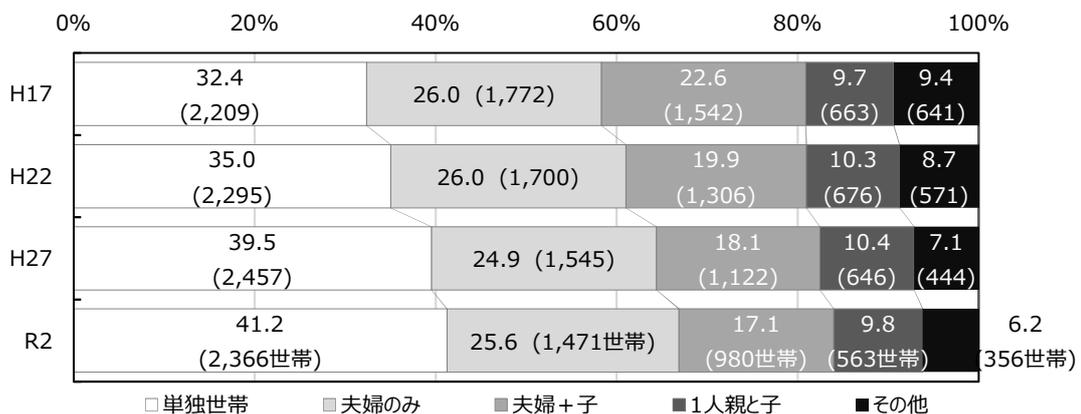
15年間（平成17～令和2年）の構成比の推移をみると、「単独世帯」が増加し、「夫婦+子世帯」は減少しています。

図 2-9 家族類型別世帯数の比較



資料：令和2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

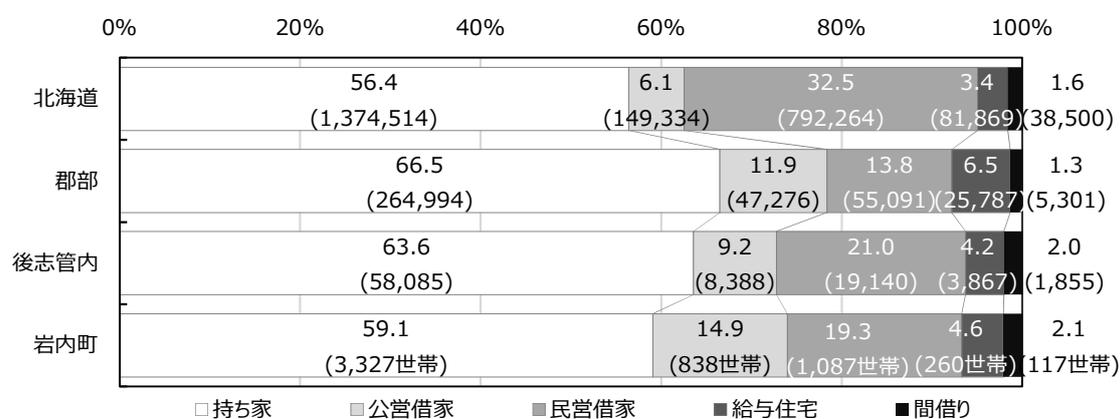
### (1) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は令和2年国勢調査で、持ち家が59.1%、公営借家は14.9%、民営借家は19.3%、給与住宅は4.6%となっています。

全道、郡部、後志管内と構成比を比較すると、公営借家が最も高くなっています。

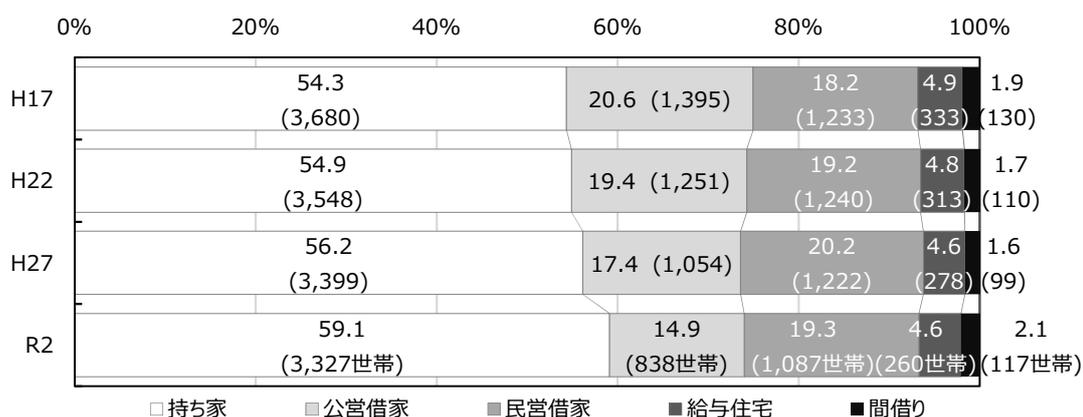
15年間（平成17～令和2年）の構成比の推移をみると、持ち家が増加し、公営借家は減少しています。また、民営借家及び給与住宅は横ばいです。

図 2-11 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2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



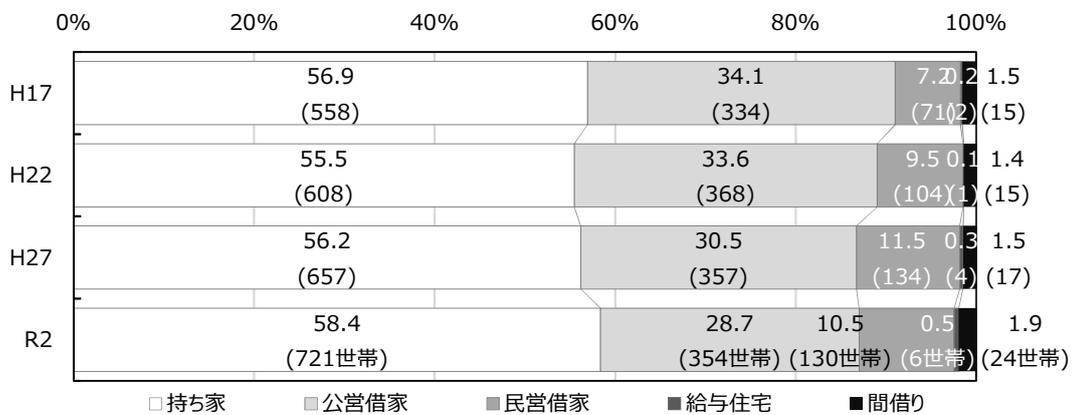
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

## (2) 高齢世帯の居住状況

令和2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58.4%（721世帯）、公営借家が28.7%（354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、持ち家が増加、公営借家が減少しています。

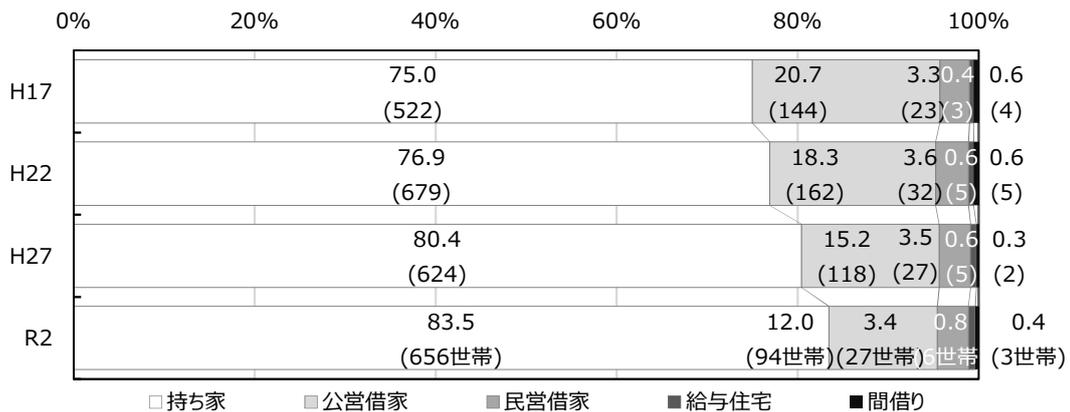
65歳以上の高齢夫婦世帯の住宅所有関係別世帯では、持ち家が83.5%（656世帯）、公営借家が12.0%（94世帯）であり、全世帯に比べ持ち家率が高くなっています。世帯構成比の推移をみると、高齢単身世帯と同様に、持ち家が増加、公営借家が減少しています。

図 2-13 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 2-14 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）

### 3章 公営住宅等の特性

#### 1 公営住宅等の概要

##### (1) 棟数・戸数

公営住宅等は令和4年度末現在、町営住宅が15団地141棟1,118戸、道営住宅が2団地12棟124戸あり、合わせて153棟1,242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93%）、改良住宅が2団地12棟82戸（同7%）となっています。

また、令和3年度から東宮園団地の2戸をみなし特定公共賃貸住宅（以下、みなし特公賃）としています。

表 3-1 公営住宅等の概要

管理区分	種別	団地名	構造※	建設年度 (竣工年度)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	備考
町営	公営	東山	耐二、中耐	H10~16	14	300	41,610	
		栄	中耐	H21,23 (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	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	みなし特公賃2戸含む
			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	
		野東	簡平	S52~55	23	92	23,660	
		野東1号棟	中耐	S59	1	24	1,701	
	小計	-	-	-	129	1,036	192,057	
改良	大浜	中耐	H20	1	32	3,607		
		簡二	S39	11	50	11,760		
	小計	-	-	-	12	82	31,889	
町営計	-	-	-	141	1,118	207,424		
道営	野東	耐二、中耐	S61~	6	104	15,549		
			63,H15~17					
	栄夕陽ヶ丘	木平	H24	6	20	7,218		
道営計	-	-	-	12	124	22,767		
合計					153	1,242	230,191	

※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。

令和4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。

### ○みなし特定公共賃貸住宅

公営住宅法に基づき、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公営住宅に中堅所得者が入居することができる。

※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) 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、宮園地区、相生地区、野東地区に多く集まっています。

また、相生地区、野東地区は、想定最大規模（年超過確率 1/1000 程度）<sup>1</sup>の洪水浸水想定区域内に立地しています。津波浸水想定は全団地が区域外です。

<sup>1</sup> 1年の間に発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨。毎年の発生確率は小さいが、規模の大きな降雨であることを示す。

図 3-1 公営住宅等の位置

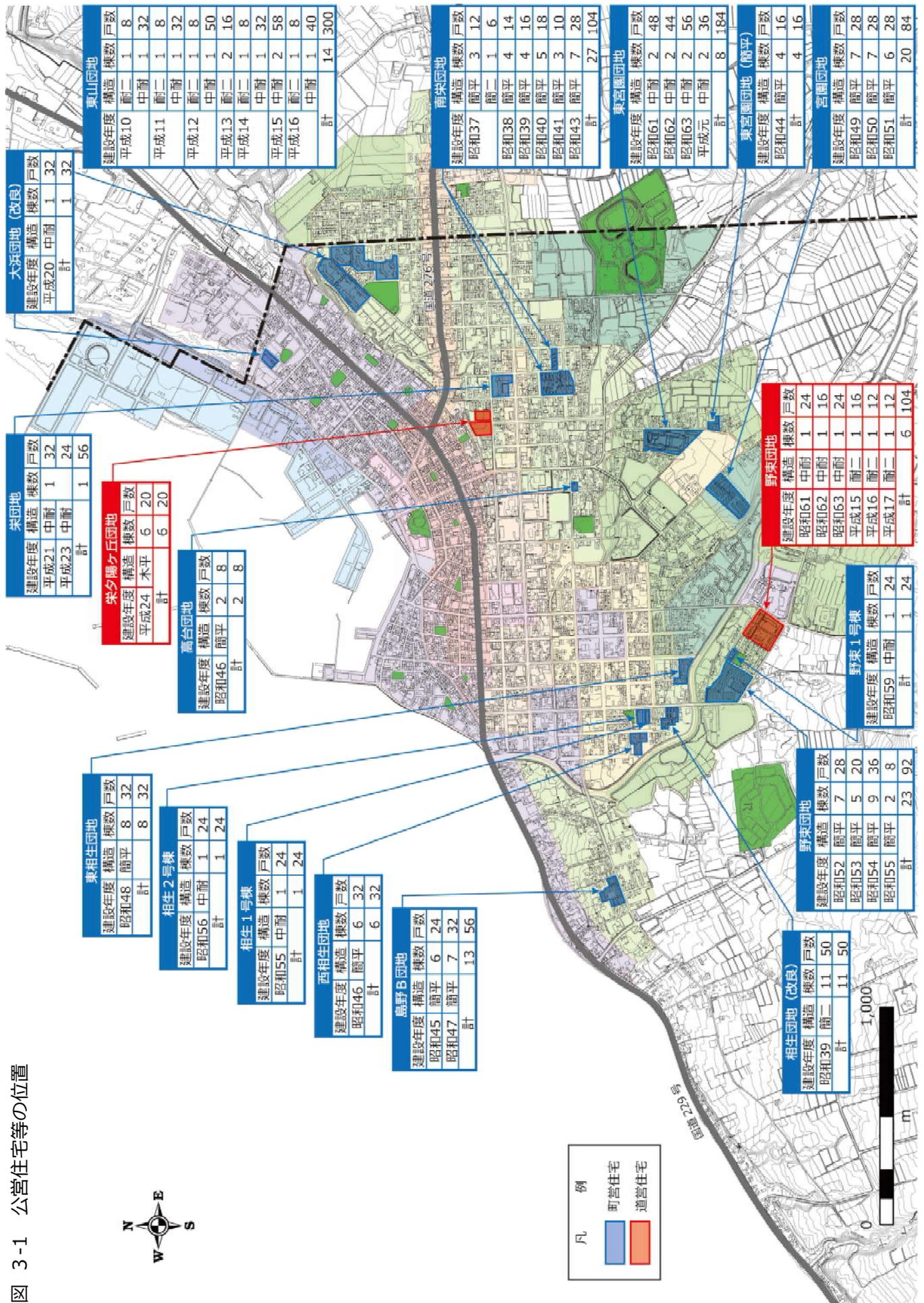


図 3-2 公営住宅等の位置と津波浸水想定区域

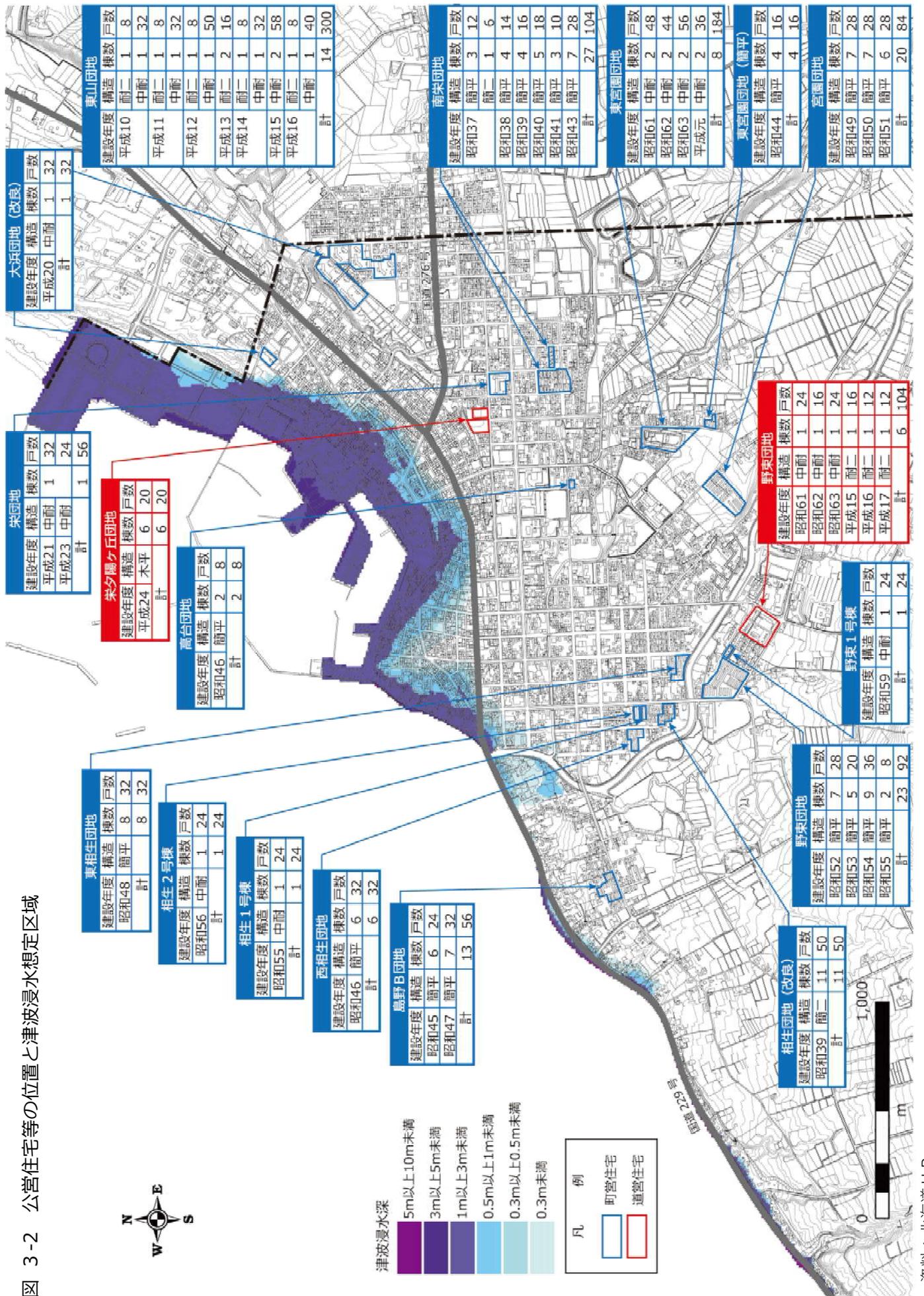
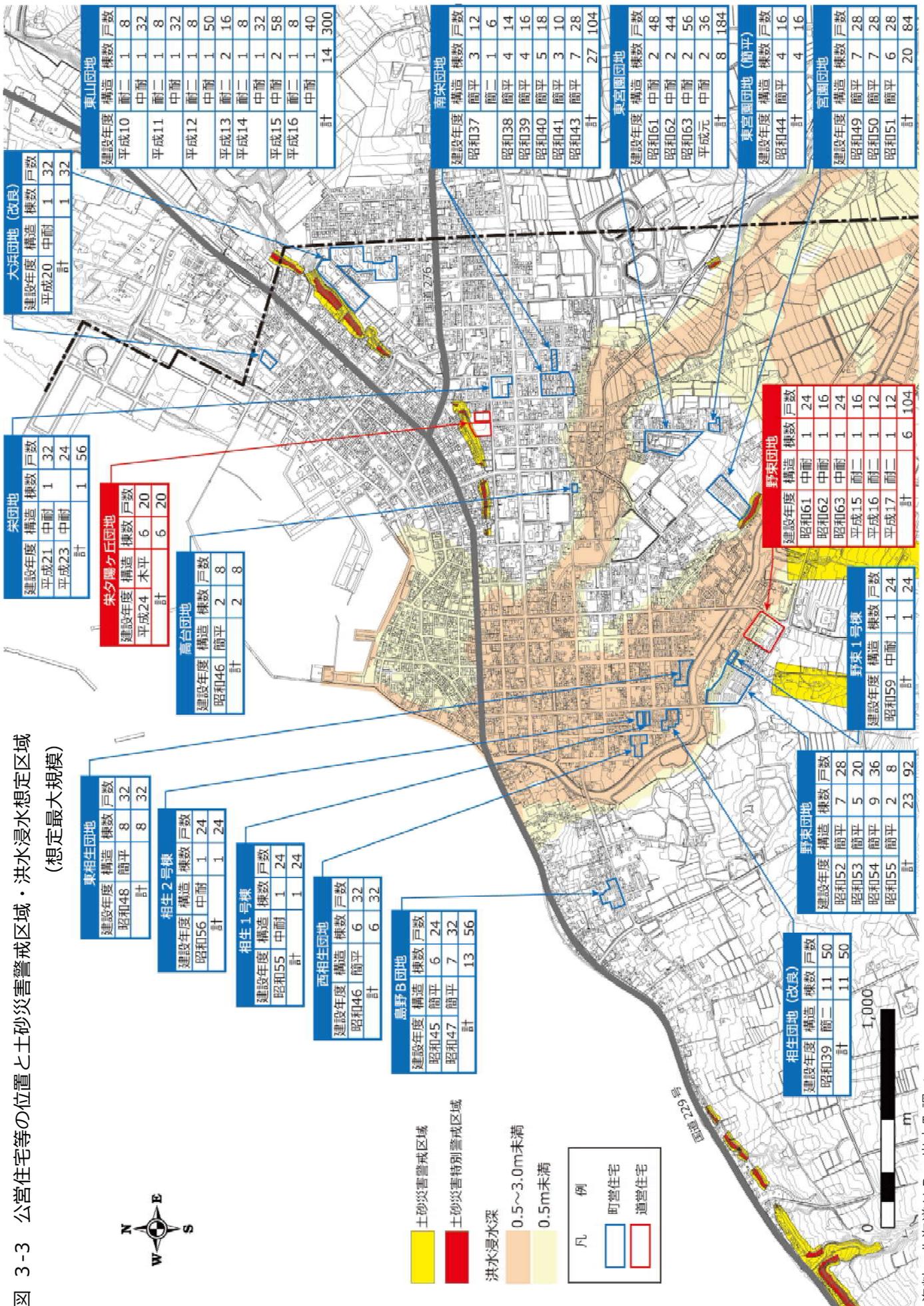


図 3-3 公営住宅等の位置と土砂災害警戒区域・洪水浸水想定区域  
(想定最大規模)



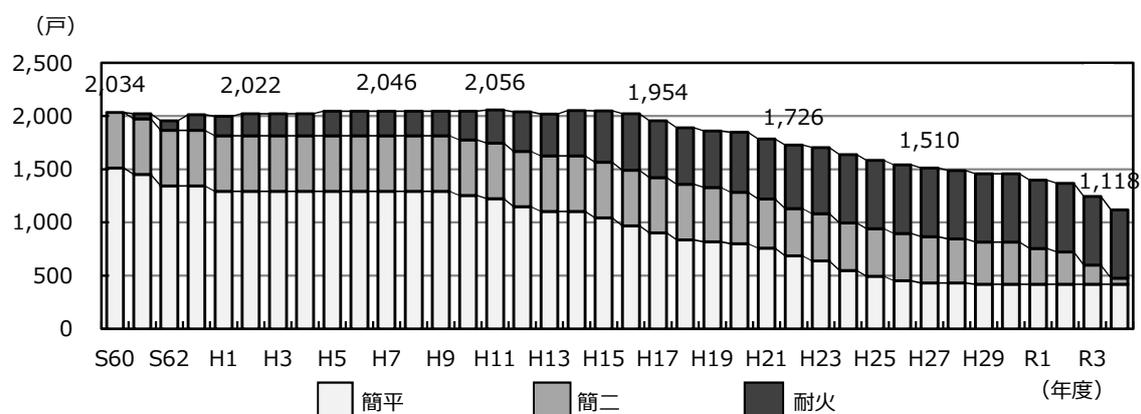
## 2 公営住宅等の整備状況

### (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。令和 4 年度末時点での管理戸数は平成 11 年度から 938 戸削減し、46%の減少となっています。

構造別にみると、平成 11 年度以降平成 24 年度までは、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が減少し、耐火構造が増加していましたが、近年は、簡易耐火構造二階建て住宅（簡二）が減少しています。

図 3-4 町営住宅管理戸数の推移



### (2) 構造、建設年度

町営住宅 1,118 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 418 戸（37.3%）、簡易耐火構造二階建て住宅（簡二）が 56 戸（5.0%）、耐火構造住宅（耐火）が 644 戸（57.6%）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 37～39 年度、耐火は昭和 55 年度以降です。

図 3-5 構造別整備戸数

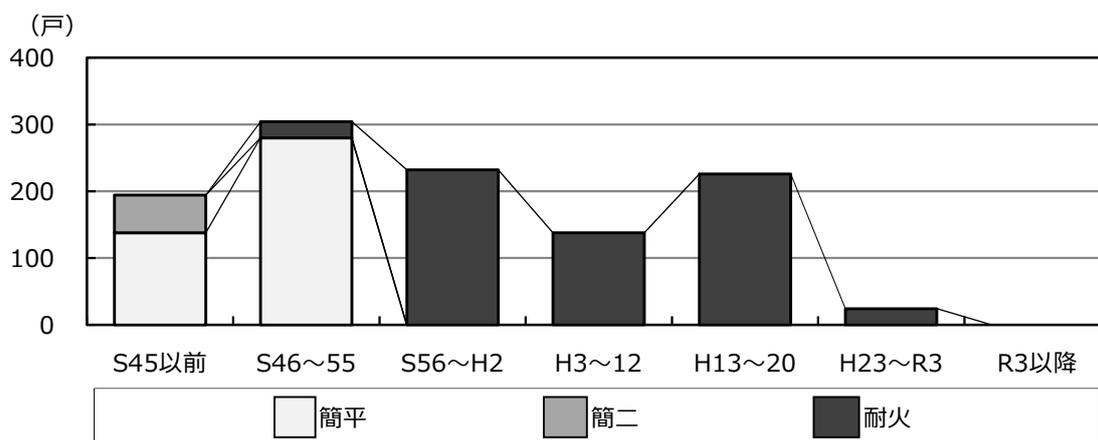


表 3-2 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計			
		簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (~1970)	194 17.3%	138 12.3%	56 5.0%	
昭和 46~55 (1971~1980)	304 27.1%	280 25.0%		24 2.1%
昭和 56~平成 2 (1981~1990)	232 20.8%			232 20.8%
平成 3~12 (1991~2000)	138 12.3%			138 12.3%
平成 13~22 (2001~2010)	226 20.2%			226 20.2%
平成 23~令和 2 (2011~2020)	24 2.1%			24 2.1%
令和 3 以降 (2021~)				
計	1,118 100.0%	418 37.3%	56 5.0%	644 57.6%

構造別整備棟数をみると、簡平が 102 棟 (72.3%) で最も多く、簡二は 12 棟 (8.5%)、耐火は 27 棟 (19.2%) 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)	48 34.0%	36 25.5%	12 8.5%	
昭和 46~55 (1971~1980)	67 47.5%	66 46.8%		1 0.7%
昭和 56~平成 2 (1981~1990)	10 7.1%			10 7.1%
平成 3~12 (1991~2000)	6 4.3%			6 4.3%
平成 13~22 (2001~2010)	10 7.1%			10 7.1%
平成 23~令和 2 (2011~2020)				
令和 3 以降 (2021~)				
計	141 100.0%	102 72.3%	12 8.5%	27 19.2%

※栄団地は、平成 21 年に 32 戸、平成 23 年に 24 戸に建設しているが、棟数は 1 棟 (平成 21 年度) であるため、戸数のみ「平成 23~令和 2 年」に計上している。

### (3) 耐用年数の経過状況

町営住宅のうち、令和4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474戸あり、全体の42.4%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、令和4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164戸(14.7%)があり、今後10年間で新たに92戸(8.2%)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	竣工年度	耐用年数 1/2 経過戸数			耐用年数経過戸数		
					R4	R9	R14	R4	R9	R14
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%
					6 100.0%	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	92 50.0%	184 100.0%	184 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
					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	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	1,036	-	-	588 56.8%	680 65.6%	680 65.6%	424 40.9%	424 40.9%	424 40.9%
改良住宅	大浜	32	中耐	H20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	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	82	-	-	50 61.0%	50 61.0%	50 61.0%	50 61.0%	50 61.0%	50 61.0%
合計	1,118	-	-	638 57.1%	730 65.3%	730 65.3%	474 42.4%	474 42.4%	474 42.4%	

表 3-5 種別構造別耐用年数経過状況

管理開始年度	経過年数	簡平《耐用年数30年》							簡二《耐用年数45年》		耐火（耐二・中耐）《耐用年数70年》							合計	
		公営							公営	改良	公営					改良			
		南栄	高台	東相生	西相生	東宮園	宮園	島野B	野束	南栄	相生	東山	栄	相生1号棟	相生2号棟	東宮園	野束1号棟		大浜
S37	60	12							6									18	
38	59	14																14	
39	58	16																66	
40	57	18																18	
41	56	10																10	
42	55																	0	
43	54	28																28	
44	53				16													16	
45	52							24										24	
46	51		8		32													40	
47	50							32										32	
48	49			32														32	
49	48						28											28	
50	47						28											28	
51	46						28											28	
52	45							28										28	
53	44							20										20	
54	43							36					24					60	
55	42							8										8	
56	41													24				24	
57	40																	0	
58	39																	0	
59	38															24		24	
60	37																	0	
61	36														48			48	
62	35														44			44	
63	34														56			56	
H1	33														36			36	
2	32																	0	
3	31																	0	
4	30																	0	
5	29																	0	
6	28																	0	
7	27																	0	
8	26																	0	
9	25																	0	
10	24																	0	
11	23																	0	
12	22																	0	
13	21										40							40	
14	20										40							40	
15	19										58							58	
16	18										48							48	
17	17																	0	
18	16																	0	
19	15																	0	
20	14																32	32	
21	13										32							32	
22	12																	0	
23	11										24							24	
24	10																	0	
25	9																	0	
26	8																	0	
27	7																	0	
28	6																	0	
29	5																	0	
30	4																	0	
R1	3																	0	
2	2																	0	
3	1																	0	
4	0																	0	
合計		98	8	32	32	16	84	56	92	6	50	300	56	24	24	184	24	32	1,118

資料：岩内町調べ（令和4年度末現在）

#### (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45.7%と最も多く、ついで単身世帯向けの1LDK・2DKが41.1%、多世帯向けの3LDKは13.2%となっています。

住戸面積は、60～70㎡が38.5%と最も多く、以下、40㎡未満及び50～60㎡が20.5%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6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 3-6 種別住戸タイプ別戸数の割合

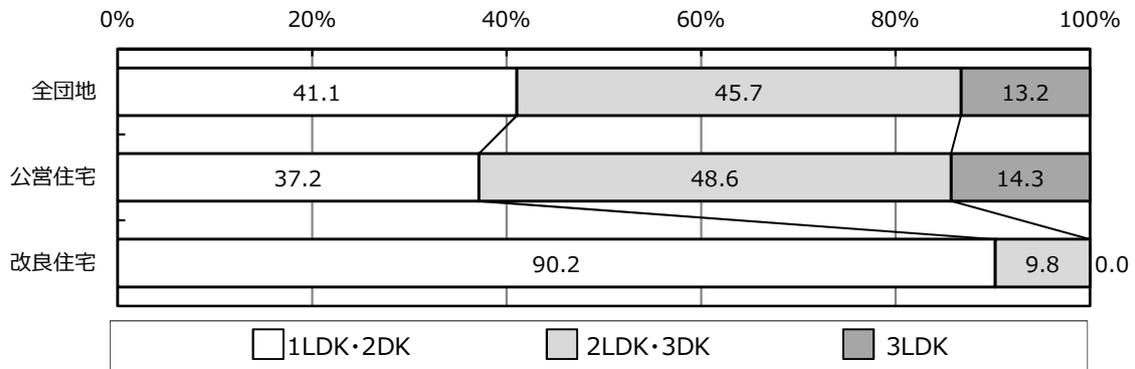


図 3-7 種別住戸面積別戸数の割合

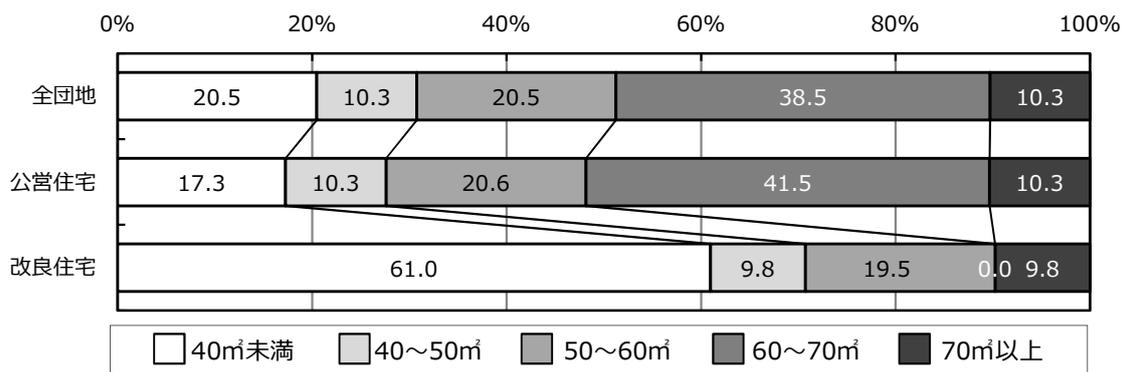


表 3-6 団地別住戸タイプ別戸数

(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	大浜	8 25.0%	16 50.0%	24 75.0%	0 0.0%	8 25.0%	8 25.0%	0 0.0%
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 9.8%	66 80.5%	74 90.2%	0 0.0%	8 9.8%	8 9.8%	0 0.0%	82 100.0%
合計		28 2.5%	431 38.6%	459 41.1%	144 12.9%	367 32.8%	511 45.7%	148 13.2%	1,118 100.0%

資料：岩内町調べ（令和4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	大浜	0 0.0%	0 0.0%	8 25.0%	16 50.0%	8 25.0%
相生		50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%
小計		50 61.0%	8 9.8%	16 19.5%	0 0.0%	8 9.8%	82 100.0%
合計	229 20.5%	115 10.3%	229 20.5%	430 38.5%	115 10.3%	1,118 100.0%	

資料：岩内町調べ（令和4年3月末現在）

## b. 設備

町営住宅 1,118 戸の設備をみると、浴室・浴槽の整備状況は、浴室無しが 20.9%、浴室有り・浴槽無しは 21.5%、浴室・浴槽有りは 57.6%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 34.7%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 57.6%です。

図 3-8 設備設置状況割合

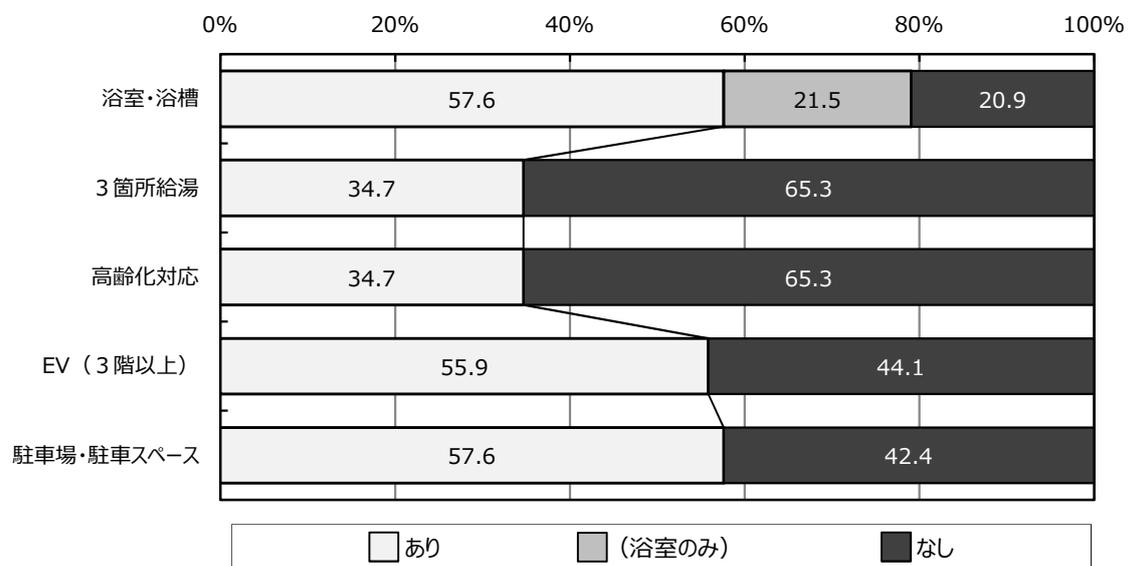


表 3-8 団地別設備の状況

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%	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	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%	
	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	—	82	32 39.0%	0 0.0%	32 39.0%	32 39.0%	32 100.0%	32 39.0%	0 0.0%	
合計	—	1,118	644 57.6%	240 21.5%	388 34.7%	388 34.7%	324 55.9%	388 34.7%	256 22.9%		

※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

令和4年9月現在、公営住宅等1,242戸のうち入居世帯は816世帯で政策空家を除く入居率は86.2%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84.7%、道営住宅は96.0%です。

町営住宅では、政策空家を実施している団地が7団地あり、そのうち南栄団地、高台団地、西相生団地、東宮園団地（簡平）、島野B団地、相生団地（改良）は入居者がいません。

また、東宮園団地のみなし特公賃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	271	90.3%	90.3%
		栄	中耐	56		56	55	98.2%	98.2%
		南栄	簡平、簡二	104	104	0	0	0.0%	—
		高台	簡平	8	8	0	0	0.0%	—
		東相生	簡平	32	29	3	3	9.4%	100.0%
		相生1号棟	中耐	24		24	19	79.2%	79.2%
		相生2号棟	中耐	24		24	20	83.3%	83.3%
		西相生	簡平	32	32	0	0	0.0%	—
		東宮園	中耐	182		182	157	86.3%	86.3%
			簡平	16	16	0	0	0.0%	—
		宮園	簡平	84		84	51	60.7%	60.7%
		島野B	簡平	56	56	0	0	0.0%	—
		野束	簡平	92		92	69	75.0%	75.0%
	野束1号棟	中耐	24		24	22	91.7%	91.7%	
	小計	—	—	1,034	245	789	667	64.5%	84.5%
	改良	大浜	中耐	32		32	30	93.8%	93.8%
		相生	簡二	50	50	0	0	0.0%	—
小計		—	—	82	50	32	30	36.6%	93.8%
みなし特公賃	東宮園	中耐	2		2	0	0.0%	0.0%	
町営計			—	1,118	295	823	697	62.3%	84.7%
道営	野束	耐二、中耐	104		104	99	95.2%	95.2%	
	栄夕陽ヶ丘	木平	20		20	20	100.0%	100.0%	
道営計			—	124	0	124	119	96.0%	96.0%
合計				1,242	295	947	816	65.7%	86.2%

資料：岩内町調べ（令和4年9月現在）

## (2) 子育て世帯・高齢世帯

町営住宅入居世帯 697 世帯のうち、子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）は 40 世帯で 5.7%です。団地別にみると比率が高い順に相生 1 号棟が 21.1%（4 世帯）、相生 2 号棟が 15.0%（3 世帯）、野束 1 号棟が 13.6%（3 世帯）となっています。

一方で、東相生団地及び宮園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 499 世帯で 71.6%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、高い順に東相生団地が 100.0%（3 世帯）、栄団地が 90.9%（50 世帯）、大浜団地（改良）が 80.0%（24 世帯）となっています。

子育て世帯のうち、4 世帯（10.0%）が単身世帯向けの 2DK に居住する一方で、高齢世帯のうち 77 世帯（15.4%）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 4 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 198 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 3-9 町営住宅入居世帯子育て・高齢世帯割合

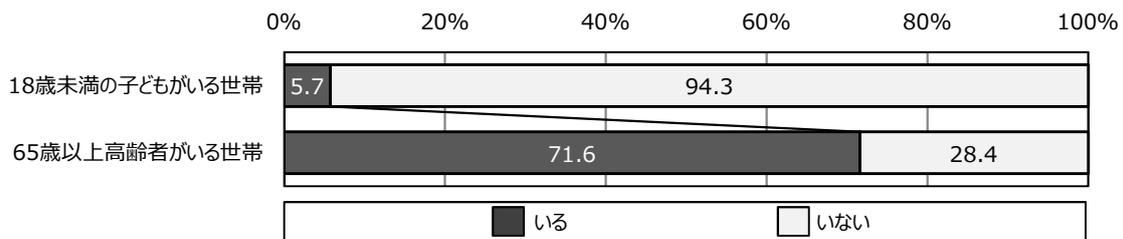


図 3-10 町営住宅入居世帯子育て・高齢世帯別間取り別入居割合

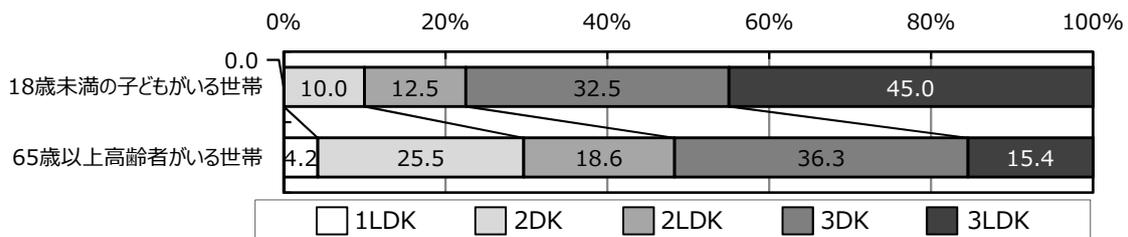


表 3-10 子育て世帯の世帯人数別居住面積

(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	-	0	0	0	0	0	0.0%
40~50 ㎡未満	-	0	0	0	0	0	0.0%
50~60 ㎡未満	-	1	2	1	1	5	12.5%
60~70 ㎡未満	-	12	9	4	2	27	67.5%
70 ㎡以上	-	2	4	1	1	8	20.0%
合計	-	15	15	6	4	40	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	1	0	0	0	0	1	0.2%
40~50㎡未満	20	6	1	0	0	27	5.4%
50~60㎡未満	106	23	4	1	0	134	26.9%
60~70㎡未満	167	79	11	3	0	260	52.1%
70㎡以上	31	37	6	3	0	77	15.4%
合計	325	145	22	7	0	499	100.0%

**(3) 収入超過・高額所得世帯**

収入超過者は48世帯(6.9%)、高額所得者は4世帯(0.6%)であり、合計52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424世帯(60.8%)、次いで2人世帯が207世帯(29.7%)、3人世帯が49世帯(7.0%)となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯が約7割を占め、2人世帯と合わせた小規模世帯が94.2%となっています。

図 3-11 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

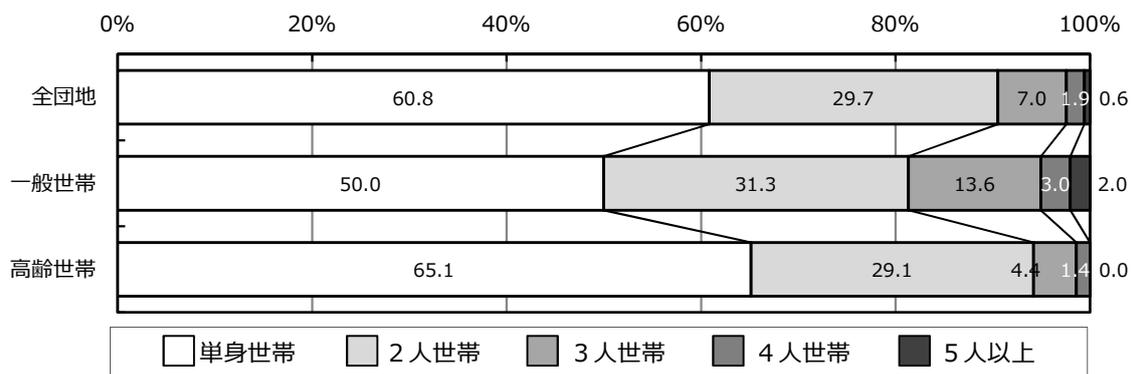


表 3-12 町営住宅団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況

(単位：世帯)

種別	団地名	入居世帯数	18歳未満の 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	271	14 5.2%	201 74.2%	10 3.7%	0 0.0%
	栄	55	1 1.8%	50 90.9%	0 0.0%	0 0.0%
	東相生	3	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	相生1号棟	19	4 21.1%	6 31.6%	3 15.8%	1 5.3%
	相生2号棟	20	3 15.0%	9 45.0%	3 15.0%	0 0.0%
	東宮園	157	10 6.4%	105 66.9%	14 8.9%	0 0.0%
	宮園	51	0 0.0%	36 70.6%	9 17.6%	0 0.0%
	野束	69	4 5.8%	54 78.3%	5 7.2%	2 2.9%
	野束1号棟	22	3 13.6%	11 50.0%	3 13.6%	1 4.5%
	小計	667	39 5.8%	475 71.2%	47 7.0%	4 0.6%
改良住宅	大浜	30	1 3.3%	24 80.0%	1 3.3%	0 0.0%
合計		697	40 5.7%	499 71.6%	48 6.9%	4 0.6%

※入居世帯がない南栄・高台・西相生・東宮園（簡平）・島野B・相生（改良）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	0 0.0	4 10.0	5 12.5	13 32.5	18 45.0	40 100.0
65歳以上高齢者がいる世帯	21 4.2	127 25.5	93 18.6	181 36.3	77 15.4	499 100.0

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	21	6	0	1	70
		高齢世帯	122	64	11	4	0	201
		計	164	85	17	4	1	271
	栄	一般世帯	4	0	1	0	0	5
		高齢世帯	37	12	1	0	0	50
		計	41	12	2	0	0	55
	東相生	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	2	1	0	0	0	3
		計	2	1	0	0	0	3
	相生1号棟	一般世帯	4	6	3	0	0	13
		高齢世帯	3	3	0	0	0	6
		計	7	9	3	0	0	19
	相生2号棟	一般世帯	3	4	2	2	0	11
		高齢世帯	4	4	0	1	0	9
		計	7	8	2	3	0	20
	東宮園	一般世帯	23	20	7	1	1	52
		高齢世帯	72	29	3	1	0	105
		計	95	49	10	2	1	157
	宮園	一般世帯	9	3	2	1	0	15
		高齢世帯	28	6	2	0	0	36
		計	37	9	4	1	0	51
	野束	一般世帯	8	3	2	1	1	15
		高齢世帯	28	20	5	1	0	54
		計	36	23	7	2	1	69
	野束1号棟	一般世帯	3	4	3	0	1	11
		高齢世帯	9	2	0	0	0	11
		計	12	6	3	0	1	22
小計	一般世帯	96	61	26	5	4	192	
	高齢世帯	305	141	22	7	0	475	
	計	401	202	48	12	4	667	
改良住宅	大浜	一般世帯	3	1	1	1	0	6
		高齢世帯	20	4	0	0	0	24
		計	23	5	1	1	0	30
合計	一般世帯	99	62	27	6	4	198	
	高齢世帯	325	145	22	7	0	499	
	計	424	207	49	13	4	697	

※入居世帯がない南栄・高台・西相生・東宮園(簡平)・島野B・相生(改良)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	15.5%	7.7%	2.2%	0.0%	0.4%	25.8%
		高齢世帯	45.0%	23.6%	4.1%	1.5%	0.0%	74.2%
		計	60.5%	31.4%	6.3%	1.5%	0.4%	100.0%
	栄	一般世帯	7.3%	0.0%	1.8%	0.0%	0.0%	9.1%
		高齢世帯	67.3%	21.8%	1.8%	0.0%	0.0%	90.9%
		計	74.5%	21.8%	3.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	東相生	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	相生1号棟	一般世帯	21.1%	31.6%	15.8%	0.0%	0.0%	68.4%
		高齢世帯	15.8%	15.8%	0.0%	0.0%	0.0%	31.6%
		計	36.8%	47.4%	15.8%	0.0%	0.0%	100.0%
	相生2号棟	一般世帯	15.0%	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	55.0%
		高齢世帯	20.0%	20.0%	0.0%	5.0%	0.0%	45.0%
		計	35.0%	40.0%	10.0%	15.0%	0.0%	100.0%
	東宮園	一般世帯	14.6%	12.7%	4.5%	0.6%	0.6%	33.1%
		高齢世帯	45.9%	18.5%	1.9%	0.6%	0.0%	66.9%
		計	60.5%	31.2%	6.4%	1.3%	0.6%	100.0%
	宮園	一般世帯	17.6%	5.9%	3.9%	2.0%	0.0%	29.4%
		高齢世帯	54.9%	11.8%	3.9%	0.0%	0.0%	70.6%
		計	72.5%	17.6%	7.8%	2.0%	0.0%	100.0%
野束	一般世帯	11.6%	4.3%	2.9%	1.4%	1.4%	21.7%	
	高齢世帯	40.6%	29.0%	7.2%	1.4%	0.0%	78.3%	
	計	52.2%	33.3%	10.1%	2.9%	1.4%	100.0%	
野束1号棟	一般世帯	13.6%	18.2%	13.6%	0.0%	4.5%	50.0%	
	高齢世帯	40.9%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
	計	54.5%	27.3%	13.6%	0.0%	4.5%	100.0%	
小計	一般世帯	14.4%	9.1%	3.9%	0.7%	0.6%	28.8%	
	高齢世帯	45.7%	21.1%	3.3%	1.0%	0.0%	71.2%	
	計	60.1%	30.3%	7.2%	1.8%	0.6%	100.0%	
改良住宅	大浜	一般世帯	10.0%	3.3%	3.3%	3.3%	0.0%	20.0%
		高齢世帯	66.7%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%
		計	76.7%	16.7%	3.3%	3.3%	0.0%	100.0%
合計	一般世帯	14.2%	8.9%	3.9%	0.9%	0.6%	28.4%	
	高齢世帯	46.6%	20.8%	3.2%	1.0%	0.0%	71.6%	
	計	60.8%	29.7%	7.0%	1.9%	0.6%	100.0%	

※入居世帯がない南栄・高台・西相生・東宮園（簡平）・島野B・相生（改良）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24～令和3年度)の募集・応募の状況をみると、募集を実施した団地は7団地あり、10年平均で毎年7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、応募倍率みると平成24年度から26年度は10倍を超えていましたが、それ以降は5倍以下であり、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9.5倍、最も低い団地は相生2号棟で1.0倍となっており、団地によって開きがみられます。

また、東宮園団地のみなし特公賃は、募集したものの応募がありませんでした。

表 3-16 年度別団地別募集・応募の状況

(単位：件、倍)

種別	団地名	構造		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	合計	平均
公営	東山	耐二 中耐	募集件数	9	3	1				2	5	5	7	32	4.6
			申込件数	116	52	26				9	8	24	25	260	37.1
			倍率	12.9	17.3	26.0				4.5	1.6	4.8	3.6	8.1	-
	相生 1号棟	中耐	募集件数				1			2				3	1.5
			申込件数				3			3				6	3.0
			倍率				3.0			1.5				2.0	-
	相生 2号棟	中耐	募集件数		2									2	2.0
			申込件数		2									2	2.0
			倍率		1.0									1.0	-
	東宮園	中耐	募集件数	5	1	1	2	2	2	7	2	2	2	26	2.6
			申込件数	35	19	9	10	8	1	3	2	0	9	96	9.6
			倍率	7.0	19.0	9.0	5.0	4.0	0.5	0.4	1.0	0.0	4.5	3.7	-
	宮園	簡平	募集件数						1		1			2	1.0
			申込件数						6		3			9	4.5
			倍率						6.0		3.0			4.5	-
野東	簡平	募集件数						1					1	1.0	
		申込件数						6					6	6.0	
		倍率						6.0					6.0	-	
小計			募集件数	14	6	2	3	4	4	10	7	7	9	66	6.6
			申込件数	151	73	35	13	20	4	15	10	24	34	379	37.9
			倍率	10.8	12.2	17.5	4.3	5.0	1.0	1.5	1.4	3.4	3.8	5.7	-
改良	大浜	中耐	募集件数			1				1	1	1		4	1.0
			申込件数			12				5	13	8		38	9.5
			倍率			12.0				5.0	13.0	8.0		9.5	-
みなし 特公賃	東宮園	中耐	募集件数										4	4	4.0
			申込件数										0	0	0.0
			倍率										0.0	0.0	-
合計			募集件数	14	6	3	3	4	4	11	8	8	13	74	7.4
			申込件数	151	73	47	13	20	4	20	23	32	34	417	41.7
			倍率	10.8	12.2	15.7	4.3	5.0	1.0	1.8	2.9	4.0	2.6	5.6	-

#### 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。

用途廃止となった団地の住替や除却事業の進捗状況は現行計画通りとなっている一方で、個別改善事業については、計画通りに進んでいない状況となっています。

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 H25	現行計画 活用方針	区分	計画期間 (H25~R4)										進捗状況		
					H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度			
東山	公営	300	改善	計画	建設												/
					個別改善					58	32	40	32	32	58		
					用途廃止												
				実績	住替え												
					建設												
					個別改善					58	32		8	32	24		
用途廃止																	
住替え																	
南栄	公営	104	用途廃止	計画	建設											/	
					個別改善												
					用途廃止							19	26	5			
				実績	住替え												
					建設												
					個別改善												
用途廃止																	
住替え	4	7	3		8	2	24	20	7								
みどりヶ丘	改良	164	用途廃止	計画	建設											/	
					個別改善								84	80			
					用途廃止					4	26	26	7				
				実績	住替え												
					建設												
					個別改善									80	84		
用途廃止	2	5	3	23	18	11	17										
住替え																	
高台	公営	8	用途廃止	計画	建設											/	
					個別改善												
					用途廃止												
				実績	住替え	2	5	3	23	18	11	17			2		
					建設												
					個別改善												
用途廃止																	
住替え		1							2	1							
東相生	公営 改良	32 176	用途廃止	計画	建設											/	
					個別改善							60	76		40		
					用途廃止										1		18
				実績	住替え		13	26	22								
					建設												
					個別改善												
用途廃止																	
住替え	11	29	37	12			60	32	44	17	15	40					
相生 1号棟	公営	24	改善	計画	建設											/	
					個別改善			24							24		
					用途廃止												
				実績	住替え												
					建設												
					個別改善		24										
用途廃止																	
住替え																	
相生 2号棟	公営	24	改善	計画	建設											/	
					個別改善			24	24	24					24		
					用途廃止												
				実績	住替え												
					建設												
					個別改善			24	24	24							
用途廃止																	
住替え																	

団地名	種別	管理戸数 H25	現行計画 活用方針	区分	計画期間 (H25~R4)										進捗状況	
					H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度		
相生	公営 改良	36 50	用途廃止	計画	建設											/
					個別改善											
					用途廃止		36									
				住替え	3											
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止		36														
住替え	5															
西相生	公営	36	用途廃止	計画	建設											/
					個別改善											
					用途廃止									20		
				住替え												
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止																
住替え	3		2		3				17	8						
東宮園	公営	200	改善 (184戸)	計画	建設											/
					個別改善	184									48	
					用途廃止											
			用途廃止 (16戸)	実績	建設											
					個別改善	184										
					用途廃止											
住替え					5			1	1							
西宮園	公営	62	用途廃止	計画	建設										/	
					個別改善											
					用途廃止	54	8									
				住替え												
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止	54	8														
住替え																
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			10	22	18						
				住替え	22	13										
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止			10		22	18										
住替え	30	13	2													
島野D	公営	12	用途廃止	計画	建設										/	
					個別改善											
					用途廃止					12						
				住替え	4											
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止						12										
住替え	3	2														
島野	公営	20	用途廃止	計画	建設										/	
					個別改善											
					用途廃止			20								
				住替え												
				実績	建設											
					個別改善											
用途廃止			20													
住替え																
野東 1号棟	公営	24	改善	計画	建設										/	
					個別改善				24	24						24
					用途廃止											
				住替え												
				実績	建設											
					個別改善				24	24						
用途廃止																
住替え																
				計画	建設										/	
					個別改善	184	24	24	48	106	32	40	32	56		154
					用途廃止	54	44	30	22	30	60	76	84	80		40
				住替え	29	26	26	26	26	26	26	26	26	24		
				実績	新設											
					個別改善	184	24	24	48	106	32		8	32		24
用途廃止	54	44	30		22	30	60	32	124	84	40					
住替え	58	57	47	35	34	13	41	57	32	5						

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。

平成30年度以降は、東山団地の長寿命化型改善のみとなっています。

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	
平成30年度	東山	中耐	H10	32	外壁・屋上防水改修（長寿命化型）
小計				32	
令和2年度	東山	中耐	H11	8	外壁・屋上防水改修（長寿命化型）
小計				8	
令和3年度	東山	中耐	H11	32	外壁・屋上防水改修（長寿命化型）
小計				32	
令和4年度	東山	中耐	H12,13	24	外壁・屋上防水改修（長寿命化型）
小計				24	
合計				782	

## 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）（令和3年3月策定）

計画期間	令和3年度から令和12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。
基本的な方針・目標	<p>①「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>②「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>③「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
基本的な施策 (公営住宅 関連抜粋)	<p><b>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b></p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保</p> <p><b>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</b></p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備</p> <p><b>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b></p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備</p> <p><b>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b></p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p>

<p>基本的な 施策 (公営住宅 関連抜粋)</p>	<p>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等 や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</p> <p>○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏 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の活用や 世帯属性に応じた住戸の供給の推進</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネ ット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援 体制の確保</p> <p><b>施策の総合的かつ計画的な推進</b></p> <p>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携</p> <p>○住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況な ど、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題に きめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極 的な役割が不可欠</p>
--	---

## (2) 北海道住生活基本計画（令和4年3月策定）

<p>計画期間</p>	<p>令和3年度から令和12年度</p>
<p>策定目的</p>	<p>本道に住むすべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、計画的に施策を推進することを目的に策定、住生活基本法第17条1項に基づく都道府県計画。</p>
<p>住生活の 理想像・ 目標</p>	<p><b>住生活の理想像：すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活</b></p> <p><b>1 「居住者」からの視点</b></p> <p>目標1：安定した暮らしにつながる住まいの確保 目標2：子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現 目標3：多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p><b>2 「防災・まちづくり」からの視点</b></p> <p>目標4：安全安心で災害に強い住生活の実現 目標5：持続可能でにぎわいのある住環境の形成 目標6：つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</p> <p><b>3 「住宅ストック・事業者」からの視点</b></p> <p>目標7：脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質なストックの形成・循環 目標8：地域の活性化につながる空き家の解消 目標9：活力ある住生活関連産業の振興</p>
<p>住宅施策 の方向性 (公営住宅 関連抜粋)</p>	<p><b>目標1：安定した暮らしにつながる住まいの確保</b></p> <p>3 安全安心で良質な住宅の整備・活用</p> <p>3.2 公的賃貸住宅の整備・活用</p> <p>・市町村における公営住宅や地域優良賃貸住宅等の供給促進を図るため、技術支援等に取り組む。</p> <p>・公営住宅の整備及び、活用を総合的かつ計画的に進める。</p> <p>・老朽化した公営住宅を計画的に更新するために、建替や改善を効率的に実施</p> <p>3.3 ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅等の整備</p>

<p>住宅施策の方向性 (公営住宅 関連抜粋)</p>	<p>・子どもや障がい者、高齢者等、すべての人が安心して豊かに暮らせるよう、ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅等の整備・改善に努める。</p> <p><b>目標2：子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現</b></p> <p>3 子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用</p> <p>3.3 公営住宅における子育て支援住宅の整備</p> <p>・子育てに配慮した広さが確保されるほか、子育て支援サービスを受けられる公営住宅の整備を推進</p> <p><b>目標3：多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</b></p> <p>2 多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化</p> <p>2.4 多様な住まい・暮らしに対応した公営住宅等の活用検討</p> <p>・住まいや暮らしの変化に柔軟に対応するため、コワーキングスペース等、公営住宅における共同施設の活用や設備の導入を検討</p> <p><b>目標4：安全安心で災害に強い住生活の実現</b></p> <p>1 安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え</p> <p>1.2 災害対応拠点機能等を備えた公営住宅等の整備</p> <p>・地域住民の安全確保を図るため、市町村との協議を踏まえ、避難所・蓄電池・防災備蓄倉庫等の必要な災害対応拠点機能を備えた公営住宅を整備</p> <p><b>目標5：持続可能でにぎわいのある住環境の形成</b></p> <p>1 環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり</p> <p>1.3 公営住宅等の集約建替</p> <p>・既成市街地の公営住宅や生活利便施設を集約し、コンパクトなまちづくりを推進するとともに、跡地や余剰地の活用により、地域活性化や脱炭素化を図る。</p> <p><b>目標6：つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</b></p> <p>1 互助を育み、にぎわいを創出できるつながりづくり</p> <p>1.1 公営住宅における生活支援機能等の整備</p> <p>・地域からの孤立化や心身の虚弱化等の課題解決に向け、生活の悩みや解決方法を共有できる支援や、子どもの発育や高齢者の健康維持を促進できる施設を、公営住宅の集約建替事業等に併せて整備検討</p> <p>2 差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり</p> <p>2.3 公営住宅等における世代間交流の促進</p> <p>・コミュニティ衰退の要因となりうる世代の偏在を解消するとともに、様々な世帯の入居を促進する特定入居等を実施するほか、世代間交流を促進する住宅配置を検討</p> <p><b>目標7：脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環</b></p> <p>1 脱炭素社会の実現に向けた健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成</p> <p>1.2 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成</p> <p>・老朽化した公営住宅等については、脱炭素社会の実現のため、省エネ性能に優れた公営住宅等への計画的な建替を推進</p> <p>1.4 地域材を利用した住宅の普及促進</p> <p>・地域材の利用を拡大するため、道産木材等を活用した木造公営住宅等の整備に取り組む。</p>
-------------------------------------	---

### (3) 北海道高齢者居住安定確保計画（令和4年3月策定）

計画期間	令和3年度から令和8年度
策定目的	住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定確保を図り、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる社会を実現することを目的とする。
基本目標	<p>目標【1】 高齢者のニーズに応じた多様な住まい・まちづくり</p> <p>目標【2】 身近な地域で高齢者が長く暮らせる環境づくり</p> <p>目標【3】 高齢者の居住の安定確保に向けた体制の確保</p>
住宅関連施策 (公営住宅 関連抜粋)	<p><b>目標【1】 高齢者のニーズに応じた多様な住まい・まちづくり</b></p> <p>(3) 重層的な住宅セーフティネットの形成</p> <p>①公的賃貸住宅の適切な供給・管理、優先入居、ユニバーサルデザインの普及推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村における公営住宅やシルバーハウジング、地域優良賃貸住宅等の供給促進を図るため、技術支援等に取り組む。</li> <li>・老朽化した既設公営住宅への手すりの設置や段差の解消等、バリアフリー化の改善を効率的に実施</li> <li>・介護サービス等と連携したシルバーハウジングの適切な管理に努める。</li> <li>・住宅に困窮する高齢者が入居できるよう、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等を促進</li> <li>・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</li> <li>・ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅等の整備を推進し、高齢者の方々も安心・安全に居住できる住まいの供給を促進</li> </ul> <p>(4) 高齢者が安心して暮らせる居住・住環境づくり</p> <p>③まちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が地域で安全・安心に暮らし続けることができる住環境の形成に向け、公営住宅等を利便性の高いまちなかへ再配置する移転集約再編等により、まちなか居住やコンパクトなまちづくりを推進</li> </ul> <p><b>目標【2】 身近な地域で高齢者が長く暮らせる環境づくり</b></p> <p>(1) 地域における生活支援体制の充実</p> <p>④地域の拠点形成等による地域コミュニティと利便性の向上の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅やUR賃貸住宅等の建替等に当たっては、生活支援施設や交流施設との併設や、地域に必要な高齢者福祉サービス等との連携により、地域住民が安心して暮らせる住環境づくりを進める。</li> </ul>

## 2 町の上位・関連計画

### (1) 岩内町総合振興計画（令和3年9月策定）

計画期間	令和3年度から令和12年度
役割	岩内町の将来に向けたまちづくりを実現するための総合的な指針として、町の望ましい姿を住民とともに創造する、住民と行政の共通の目標を示すために策定する。
基本構想	<p><b>【基本理念】</b>「健やかなまちづくり」</p> <p><b>【まちづくりの大綱】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 地域を支える人づくり</li> <li>◎ 地域を支える医療・介護・福祉</li> <li>◎ 地域を支える経済力</li> <li>◎ 地域を支える安全・安心</li> <li>◎ 岩内町セールスプランの推進</li> </ul>
町営住宅 関連施策	<p><b>目標4 持続可能なまちづくり</b></p> <p>基本施策2 持続可能な都市基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の整備</li> </ul> <p>基本施策3 快適に暮らせる都市空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観の形成</li> </ul> <p><b>目標5 魅力あふれるまちづくり</b></p> <p>基本施策3 つながり広がるコミュニティの醸成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティの活性化</li> </ul> <p>基本施策4 誰もが尊重され暮らしやすい社会の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザインのまちづくりの推進</li> </ul>

### (2) 第2期岩内町人口ビジョン・総合戦略（令和2年3月策定）

計画期間	<p><b>【人口ビジョン：対象期間】</b> 2040（令和22）年、2060（令和42）年</p> <p><b>【総合戦略：計画期間】</b> 令和2年度から令和6年度</p>
策定目的	<p><b>【人口ビジョン】</b> 人口の現状分析を行い、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。</p> <p><b>【総合戦略】</b> まち・ひと・しごと創生法に基づき、本町の創生に向けためざす姿、基本目標、施策の基本的方向、具体的な施策等をもとめるもの。</p>
将来人口	2040（令和22）年：9,920人      2060（令和42）年：8,050人
めざす姿	健やかな町づくり～新たに創造し躍動感にあふれ活気ある町
町営住宅 関連施策	<p><b>基本目標2 つながりを築き、新しい人の流れをつくる</b></p> <p>基本的方向1 「移住・定着の推進」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・お試し居住整備事業（町営住宅空き住戸の活用）</li> </ul>

### (3) 岩内町住生活基本計画（令和4年3月）

計画期間	令和4年度から令和13年度
策定目的	町における今後の住生活の安定の確保及び向上の促進など住生活基本法に掲げられた基本理念を実現する。
基本理念 基本目標	<p><b>【基本理念】</b> 誰もが健やかに、暮らし続けたいと思える住まい・住環境づくり</p> <p><b>【基本目標】</b> 1. 誰もが健やかに暮らせる居住環境の形成 2. 長く住み続けられる居住環境の形成 3. さまざまな世帯が交流できる地域コミュニティの形成</p>
町営住宅 関連施策	<p><b>展開方向①子どもを産み育てやすい住まい・住環境づくり</b></p> <p>①-1. 子育てに配慮した住環境づくりの推進 ・町営住宅の建替に併せた子育て支援施設などの整備を検討</p> <p>①-2. 子育て世帯が住みやすい住宅の確保 ・子育て世帯向け住戸を確保した町営住宅の整備を通じた支援に取り組む。</p> <p><b>展開方向③安全で快適な住まい・住環境づくり</b></p> <p>③-3. 町営住宅の長寿命化の推進と良質なストック形成 ・「岩内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善・建替・用途廃止を実施 ・町営住宅の改善・建替において、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅及び団地環境の維持や整備に努める。</p>
町営住宅 関連施策 (つづき)	<p>・町内の住生活関連産業も参画した借上・買取公営住宅の整備など、民間事業者のノウハウや技術の活用、世帯属性に応じた住戸の供給手法を検討</p> <p>③-5. 住宅確保要配慮者への支援 ・住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、住宅に困窮する実情に応じて困窮度合いの判定に基づく入居者の選考や、被災者の公募の例外による入居の決定、みなし特定公共賃貸住宅制度の活用など、住宅セーフティネットの核として町営住宅の適切な供給に努める。 ・民間賃貸住宅では対応できない真に住宅に困窮する住宅確保要配慮者に対して町営住宅を的確に供給できるよう、収入超過者や高額所得者に対して法の趣旨に沿った適正な対応による公平な入居者管理に努める。</p> <p><b>展開方向④持続可能な社会の実現に向けた、地域色を活かした住まい・住環境づくり</b></p> <p>④-1. 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成や自然環境に配慮した住まいづくりの推進 ・町営住宅の建替えに併せて、省エネ性能に優れた ZEH 水準への適合及び太陽光発電設備の設置など再生可能エネルギーを活用した整備を検討</p> <p>④-2. 移住・定住の促進に向けた支援の推進 ・移住・定住者向け町営住宅の整備などといった支援について検討</p> <p>④-3. 地域コミュニティの醸成に係る取組の推進 ・町営住宅において、多様な年代層によるコミュニティの形成を促進するための支援策を検討</p> <p><b>重点施策3「地域包括ケアシステム」の視点に立った、高齢者が安心して暮らし続けられる住環境づくりの推進</b> ・町営住宅の移転建替において、「高齢者・障がい者・子育て世帯などが共に住まうコレクティブハウジング」の整備について調査・検討</p>
住宅フルム	公営借家：令和13年 822世帯、令和23年 736世帯

#### (4) 岩内町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

計画期間	平成28年度から令和7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。
縮減目標	公共施設総量の縮減目標（数値目標）： 令和7年度の公共施設総延床面積：148,879 m <sup>2</sup> （平成27年度から△10.9%）
公共施設の基本方針	<p><b>①施設総量の適正化と運営の効率化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少や人口構造の変化、町民ニーズや社会情勢の変化に対応した施設総量やサービスの規模の適正化を行うとともに、運営の効率化を行うことで、更新費や維持管理費の縮減を図り、施設を最大限に有効活用する。</li> </ul> <p><b>②長寿命化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築から一定期間を経過した公共施設は適宜点検・診断を行い、重大な損傷や致命的な損傷となる前に予防的修繕を実施することにより、健全な状態を維持しながら長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減する。</li> <li>建築から30年を超える施設で長期の活用が見込まれない場合は、廃止を基本とする。</li> </ul> <p><b>③新設・更新</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新規の施設整備や更新については、必要な施設に限り最小限で行うこととし、施設の集約化や複合化等、効率的かつ効果的な方法を検討する。</li> </ul>
公営住宅の基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、用途廃止予定施設からの住替による集約化と活用予定施設の長寿命化を積極的に進め、トータルコストの縮減を図る。</li> <li>長寿命化事業や用途廃止施設の除却事業については、長期的な見通しを立てて計画的に行い、年度間の財政的な負担の平準化を図りながら実施する。</li> </ul>

#### (5) 岩内町国土強靱化地域計画（令和2年3月策定）

計画期間	令和2年度から令和6年度
強靱化の目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. 人命の保護が最大限図られること</li> <li>II. 町及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること</li> <li>III. 町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化</li> <li>IV. 迅速な復旧復興</li> </ol>
町営住宅関連施策	<p><b>1. 人命の保護</b></p> <p><b>1-1 地震等による建築物等の大規模倒壊や火災に伴う死傷者の発生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した公営住宅の計画的な用途廃止・除却による管理戸数の適正化</li> <li>既存公営住宅の計画的な維持修繕・改善による長寿命化及び居住環境の向上</li> </ul>

**(6) 岩内町過疎地域持続的発展市町村計画（令和3年9月策定）**

計画期間	令和3年度から令和7年度
町営住宅 関連施策	<p><b>6 生活環境の整備</b></p> <p>○公営住宅</p> <p>1) 耐用年数超過住宅の解消 ・老朽化住宅について、令和4年度までに用途廃止予定団地（南栄・西相生・東相生・高台）33世帯の住替えをし、順次除却を進め用途廃止を行う。</p> <p>2) 住宅セーフティネットとしての供給 ・耐火構造の町営住宅は、長期利用を図るため「岩内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住替事業及び計画的な公募の受け皿として活用する。</p> <p>3) 生活の安定と社会福祉の増進に寄与する環境整備 ・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。</p> <p>4) 計画的な修繕・改善による町営住宅等の供給と良質なストック形成 ・「岩内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、点検事業・計画修繕・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、ライフサイクルコストを考慮しながら効果的・効率的に実施する。</p>

**(7) 岩内町障害者計画・第6期岩内町障害福祉計画・第2期岩内町障害児福祉計画**

**(令和3年3月策定)**

計画期間	令和3年度から令和5年度
計画の 性格	<p>障害者計画：障害者のための施策に関する基本的な計画</p> <p>障害福祉計画：障害福祉サービスの提供体制の確保、その他業務の円滑な実施に関する計画</p> <p>障害児福祉計画：障がい児の通所支援及び相談支援に関する実施計画</p>
基本理念 基本目標	<p><b>【基本理念】</b></p> <p>岩内町に住むだれもが、人として尊重され、自らの生き方を選び、地域社会の一員として自立した生活ができること</p> <p><b>【基本目標】</b></p> <p>基本目標1：在宅医療・介護連携の推進</p> <p>基本目標2：保健事業と介護予防の一体的実施</p> <p>基本目標3：生活支援・介護予防サービスの基盤整備の推進</p> <p>基本目標4：地域ケア会議の推進</p> <p>基本目標5：高齢者の居住安定に係る施策との連携</p> <p>基本目標6：町独自の生活支援サービスの充実</p> <p>基本目標7：介護人材の確保及び資質の向上等に資する事業への取組</p> <p>基本目標8：認知症施策の推進</p>
町営住宅 関連施策	<p><b>(3) 共に支え合うまちづくり</b></p> <p>③ 生活環境の整備推進</p> <p>・今後も障がいのある人が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう環境整備の促進に努めていく。</p>

## 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

上位計画である「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。

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していますが、公営借家率は令和 2 年で 14.9%と依然として他市町村に比べ高くなっています。

本町の人口・世帯数は今後も減少が予想されており、町営住宅に限らず空き家増加が懸念される中で、町営住宅においては、住宅確保要配慮者に対する継続的な安定した住宅の供給を行いつつ、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団地別の動向、まちづくりの方針や高齢化の進展・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、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、令和 4 年度末現在で 474 戸あり、町営住宅全管理戸数の 42.4%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 m<sup>2</sup>未満の狭小、浴室無しなど居住水準が著しく劣っている住宅については、住替事業により入居者を移転した上で除却を進めている状況です。

住替事業が完了した住宅については、今後も計画的に除却を進めていくとともに、残る住宅についても、解消に向けた入居者の住替事業に取り組む必要があります。

### 3 長期的な管理の見通しに基づく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、令和 4 年度末現在で 644 戸（町営住宅全管理戸数の 57.6%）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、最も古い住宅でも 20 年以上残っています。

しかしながら一部の住宅は、エレベーターが設置されていない、3 箇所給湯が未整備など、現在の居住性能に比べ劣っている状況です。これらの住宅については、町営住宅の将来的な必要管理戸数等長期的な管理の見通しを踏まえた上で、現時点から効果的・効率的な維持管理を進めていく必要があります。

一方で、バリアフリー対応や 3 箇所給湯が整備されている等の居住性能が確保されている住宅については、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ことが求められます。

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、引き続き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 持続可能なまちづくりにおける町営住宅の供給と脱炭素化の実現

人口・世帯減が進み、コンパクトなまちづくりを推進する中で、町営住宅においても町営住宅の集約化とともに、建替の際には、生活利便施設や交流施設等との併設やサービス等との連携など、地域の利便性向上やコミュニティ醸成に努めることが必要です。

また、中心市街地の活性化に向けた町営住宅の整備による、持ち家や店舗併用住宅に居住する高齢単身者等の住替え促進、移住・定住の促進等、まちづくり施策と連携しながら町営住宅の供給を進めることが必要です。

加えて、脱炭素社会の実現のため、建替事業においては、省エネ性能に優れた住宅を整備することが求められるとともに、既存町営住宅においても省エネ化に向けた計画的な改修が必要です。

## 5 安全・安心に暮らせる町営住宅の供給

町内には、洪水浸水や津波浸水など災害区域に位置付けられている地域があり、町営住宅においては、洪水浸水区域内に立地している団地があります。町営住宅の建替においては、入居者だけでなく地域住民の安全確保を図るため、必要な災害対応拠点機能を備えた町営住宅を整備するなど、地域の防災・減災対策と連携しながら取り組むことが必要です。

一方、町営住宅入居世帯のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯は499世帯で全体の71.6%を占めていることから、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、エレベーターが無い住棟の上層階に居住する高齢者等への対応など、福祉と連携しながら高齢者等が安心して暮らし続けられる住環境の確保が必要です。

## 6 町営住宅の適切な供給による住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

現在の入居者のうち、高齢世帯と子育て世帯の各1割に住戸規模と世帯人数のミスマッチがみられるとともに、収入超過・高額所得者世帯は52世帯(7.5%)を占めていることから、建替・住替事業に合わせたミスマッチの解消やみなし特定公共賃貸住宅制度の活用など適正な管理に努めていく必要があります。

また、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、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る一方で、18歳未満の子どもがいる子育て世帯は85世帯(9.3%)にとどまっており、子育て世帯向けの住宅の確保など、住宅セーフティネットの核としてあらゆる住宅確保要配慮者の居住の安定を図るための検討が必要です。

## 7 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4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6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公営住宅の整備方針、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>

- ・みなし特定公共賃貸住宅制度の活用と不動産関連事業者と連携した幅広い周知による、移住・定住施策に合わせた移住者等の受入れなど、既存町営住宅を活かした幅広い供給手法について検討します。

## **(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・長期的な管理見通しを踏まえた事業手法・時期を適切に定め、長期的な維持管理をすべきストックについては、長寿命化や省エネ化、居住環境の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>**

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

## **(4) まちづくり施策と連携した町営住宅等の供給**

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や、災害想定区域内における防災拠点の形成、中心市街地の活性化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。

加えて、脱炭素社会の実現のため、町営住宅の省エネルギー化と再生可能エネルギー活用促進について、建替整備に合わせた積極的な導入と既存ストックに対する効果的・効率的な改修を進めます。

---

### **<主な取組>**

- ・まちづくり施策と連携した上で、最適な建替候補地を選定します。
  - ・建替整備に合わせた速やかな住替事業を実施します。
  - ・建替整備に合わせた都市機能等との複合化について検討します。
  - ・既存ストックの省エネルギー対策について計画的な改善を検討します。
-

## (5) 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引き続き検討します。

### <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の活用手法について検討を進めます。
- ・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。

## (6) 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、起債対象となる事業もあるなど、一般財源の負担を抑えられることから、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うことで、安定的な財源の確保と確実な事業展開により町財政に対する負担の軽減化をめざします。

また、平成30年度に学識者や町内関係団体・機関、行政により構成された町営住宅団地建替事業民間活力導入検討会より提案された「岩内町町営住宅団地建替事業民間活力導入基本構想」において、民間活力導入範囲の方向性として買取方式やDB（設計施工一括発注）方式が整理されたところですが、今後実施が想定される建替事業にあたっては、こうした手法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し、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。
- ・建替事業における必要な条件整理や事業内容の検討した上で、民間事業者へのサウンディング調査等の実施や、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の検討を進めます。

### 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を活用し、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

令和4年度末現在で、岩内町が管理する町営住宅15団地141棟1,118戸(13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まれます。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）を行った結果、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位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

### <改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③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となる。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能。
- ・住戸について空き住戸発生ごと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いずれの選択も可能。

表 7-2 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）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、建築後20年を経過した公営住宅等であること。
- ・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

- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、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又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件は無し。
- ・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）引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件は無し。
- ・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づ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号通知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。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 7-3 主な改善事業のメニュー

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 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 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・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 ・防災・減災対策 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・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、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・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 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	・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
脱炭素社会対応型	・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

資料：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和4年10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**

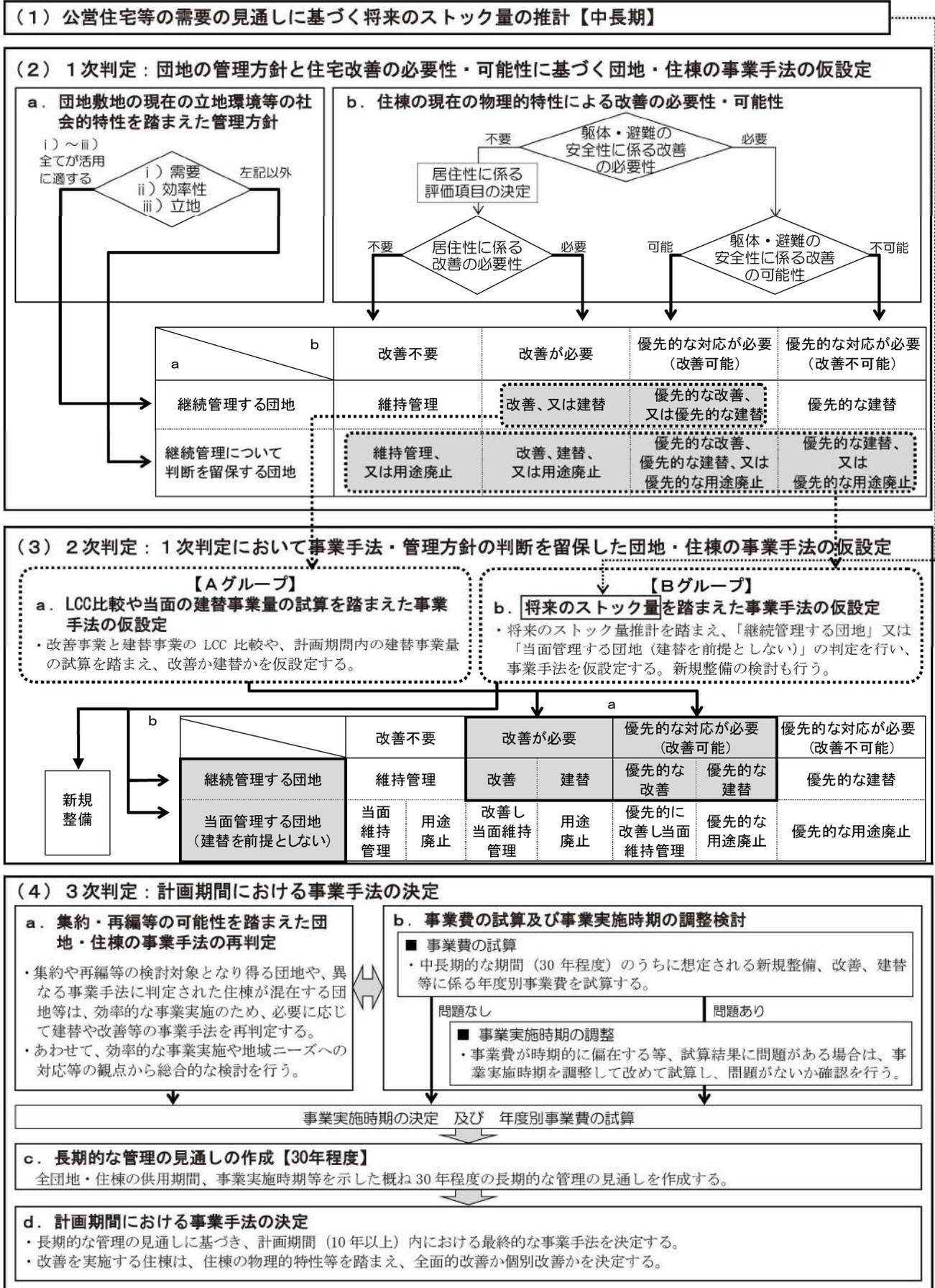
以下の場合に公営住宅等としての用途を廃止します。

- 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、将来人口・世帯数等の推計を基に、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出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計し、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、令和2年国勢調査で11,648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、令和12年が8,987人、令和22年は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、令和12年が11,174人、令和22年は9,920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

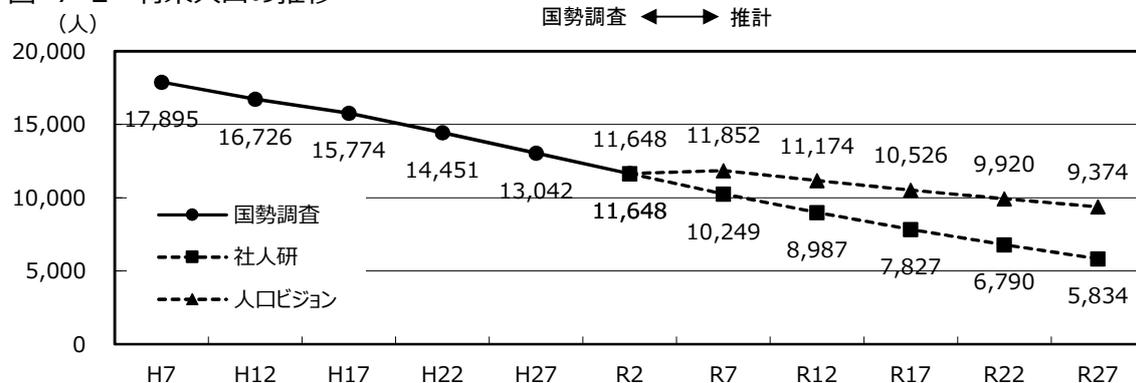


表 7-4 将来人口の推移

(単位: 人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
国勢調査	16,726	15,774	14,451	13,042	11,648					
社人研推計値						10,249	8,987	7,827	6,790	5,834
人口ビジョン目標値						11,852	11,174	10,526	9,920	9,374

※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<sup>2</sup>によって算出します。

推計の結果、公営住宅の入居資格世帯数及び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、著しい困窮年収未満の世帯数は令和12年で650世帯、令和22年で569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

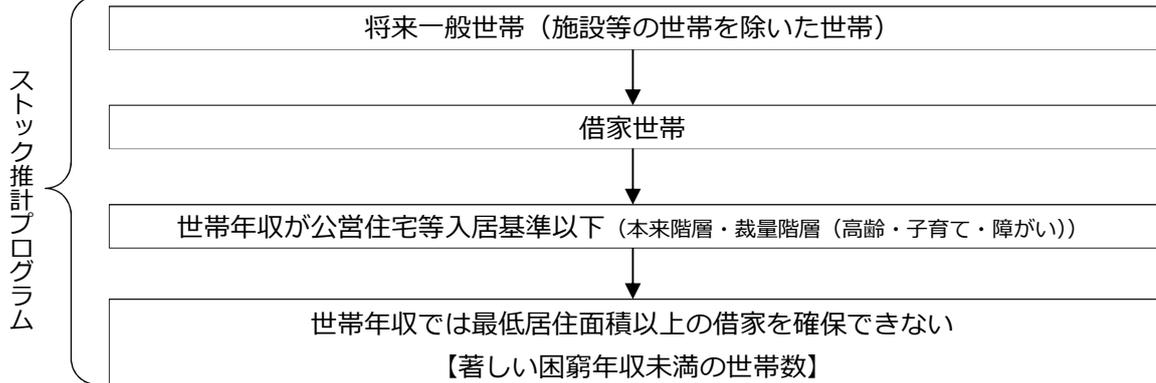


図 7-4 一般世帯数推計の推移

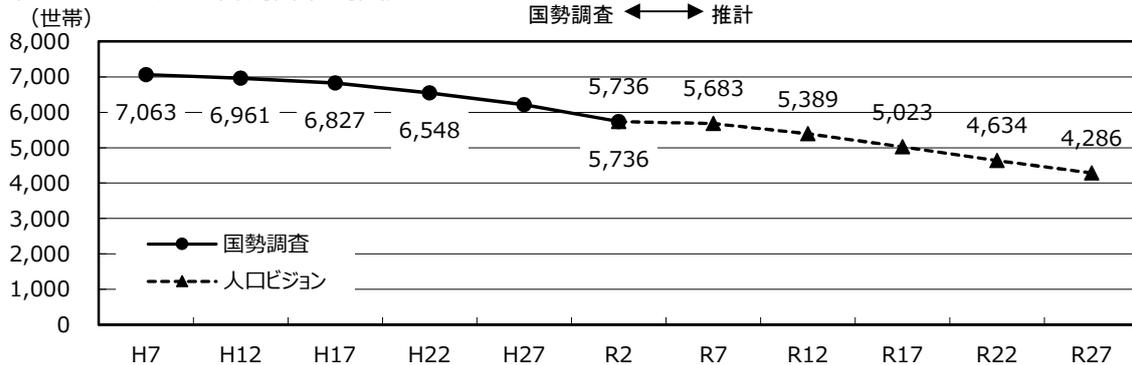
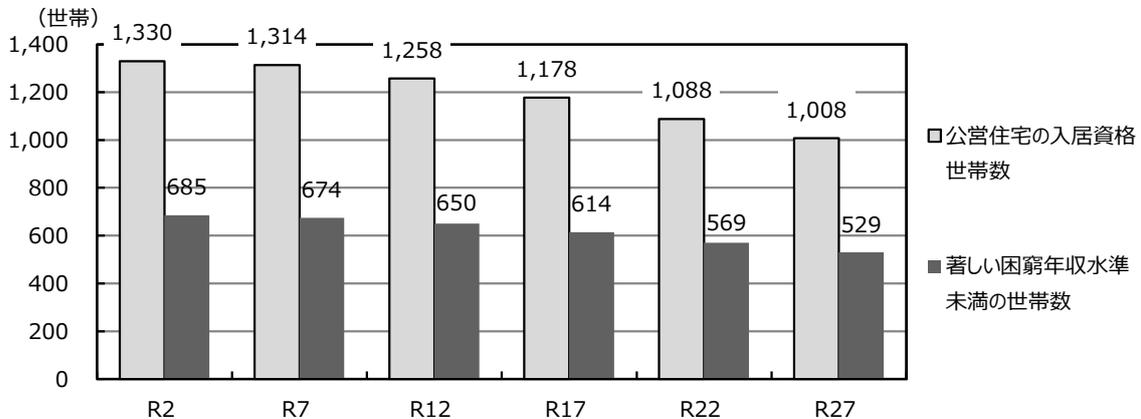


図 7-5 公営住宅の入居資格世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移

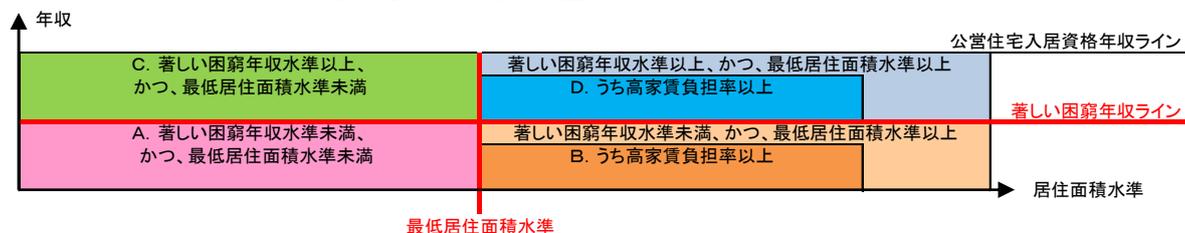


<sup>2</sup> 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。本計画では、令和4年1月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」を用いて算出する。

### C. 要支援世帯への対応

令和4年1月に公表されたストック推計プログラムでは、公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯数推計のほか、新たに特定のニーズを有する要支援世帯（4類型）の推計結果が算出できるよう改良されています。

図 7-6 特定のニーズを有する要支援世帯（4類型）



特定のニーズを有する要支援世帯（4類型）のうち、「A. 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」及び「B. 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち高家賃負担率以上」は、著しい困窮年収未満の世帯数に含まれている一方で、「C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満」及び「D. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち高家賃負担率以上」は含まれていないことから、著しい困窮年収未満世帯数に加えた要支援世帯として対応します。

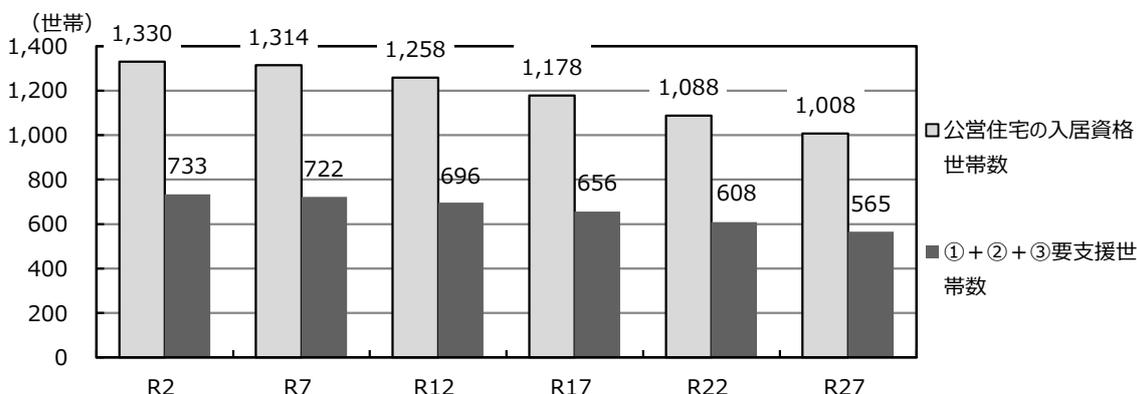
表 7-5 公営住宅・改良住宅供給必要戸数の推移

(単位：世帯)

	R2	R4 (現状)	R7	R12	R14 (目標年)	R17	R22	R27
一般世帯数	5,736	5,715	5,683	5,389	5,243	5,023	4,634	4,286
公営住宅の入居資格世帯数	1,330	1,324	1,314	1,258	1,226	1,178	1,088	1,008
一般世帯構成比	23.2%	23.2%	23.1%	23.3%	23.4%	23.5%	23.5%	23.5%
<b>①著しい困窮年収未満の世帯数</b>	<b>685</b>	<b>681</b>	<b>674</b>	<b>650</b>	<b>636</b>	<b>614</b>	<b>569</b>	<b>529</b>
一般世帯構成比	11.9%	11.9%	11.9%	12.1%	12.1%	12.2%	12.3%	12.3%
②著しい困窮年収以上かつ最低居住面積未満の世帯数(C)	19	19	19	18	17	16	15	13
③著しい困窮年収以上かつ最低居住面積以上のうち高家賃負担率以上の世帯数(D)	29	29	29	28	27	26	24	23
<b>①+②要支援世帯数</b>	<b>704</b>	<b>700</b>	<b>693</b>	<b>668</b>	<b>653</b>	<b>630</b>	<b>584</b>	<b>542</b>
一般世帯構成比	12.3%	12.2%	12.2%	12.4%	12.5%	12.5%	12.6%	12.6%
<b>①+②+③要支援世帯数</b>	<b>733</b>	<b>729</b>	<b>722</b>	<b>696</b>	<b>680</b>	<b>656</b>	<b>608</b>	<b>565</b>
一般世帯構成比	12.8%	12.8%	12.7%	12.9%	13.0%	13.1%	13.1%	13.2%

要支援の世帯数は令和 12 年で 696 世帯、令和 22 年で 608 世帯と推計されます。

図 7-7 公営住宅の入居資格世帯数・要支援世帯数推計 (①+②+③) の推移



#### d. 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（令和 4 年度末時点）あります。町営住宅と道営住宅を合わせた令和 4 年時点の入居戸数は 816 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 764 戸です。

一方で前述した要支援世帯をみると、令和 4 年は約 730 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、著しい困窮年収未済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令和 14 年の供給必要戸数は 707 戸となります。

表 7-6 公営住宅・改良住宅供給必要戸数の推移

(単位：戸、世帯)

	R2	R4	R7	R12	R14 (目標年)	R17	R22	R27
公営・改良住宅入居戸数 a ※道営含む		816						
うち収入超過・高額取得世帯 b		52						
実入居戸数 I = a-b		764						
要支援世帯数 (推計) II	733	729	722	696	680	656	608	565
補正率 III = I / II		1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
<b>公営・改良住宅供給必要戸数 I × III</b>		<b>764</b>	<b>751</b>	<b>724</b>	<b>707</b>	<b>682</b>	<b>632</b>	<b>588</b>
【参考】公営住宅の入居資格世帯数	1,330	1,324	1,314	1,258	1,226	1,178	1,088	1,008

※R4 年の推計値は R2 年と R7 年の案分、R14 年も同様

#### e. 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、令和 14 年で約 580 戸となります。

表 7-7 町営住宅供給必要戸数の推移

(単位：戸)

	R4	R7	R12	R14 (目標年)	R17	R22	R27
公営・改良住宅供給必要戸数	764	751	724	707	682	632	588
うち道営	124	124	124	124	124	124	124
<b>うち町営</b>	<b>640</b>	<b>627</b>	<b>600</b>	<b>583</b>	<b>558</b>	<b>508</b>	<b>464</b>

## (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)

- ・令和4年9月現在の入居率が86.2%（政策空家を除く）であることから、入居率（政策空家含む）が85%未満の場合、判断を留保します。

##### (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。
- ・ただし、洪水浸水区域内のうち、想定浸水深が0.5m未満、もしくは垂直避難が可能な階数の場合は除外します。

表 7-8 「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	○	90.3%	○	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	×	0.0%	○	二中	○	-	継続管理について判断を留保する団地
	高台	×	0.0%	○	二中	△	浸水 0.5m	継続管理について判断を留保する団地
	東相生	×	9.4%	○	一中・二中	×	浸水 3.0m	継続管理について判断を留保する団地
	相生1号棟	×	79.2%	○	一住	△	浸水 3.0m	継続管理について判断を留保する団地
	相生2号棟	×	83.3%	○	一住	△	浸水 3.0m	継続管理について判断を留保する団地
	西相生	×	0.0%	○	一住	×	浸水 3.0m	継続管理について判断を留保する団地
	東宮園	○	85.3%	○	一中	○	-	継続管理する団地
	(簡平)	×	0.0%					継続管理について判断を留保する団地
	宮園	×	60.7%	×	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	×	75.0%	○	一中	△	浸水 0.5m	継続管理について判断を留保する団地
野束1号棟	○	91.7%	○	一中	△	浸水 0.5m	継続管理する団地	
改良	大浜	○	93.8%	○	準工	○	-	継続管理する団地
	相生	×	0.0%	○	二中	△	浸水 3.0m	継続管理について判断を留保する団地

※みなし特公賃含む（以下、同様）

△：浸水0.5m未満、または垂直避難可能

- ・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：土砂災害警戒区域（がけ崩れ） 浸水：洪水浸水区域

## 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 m<sup>2</sup>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 7-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

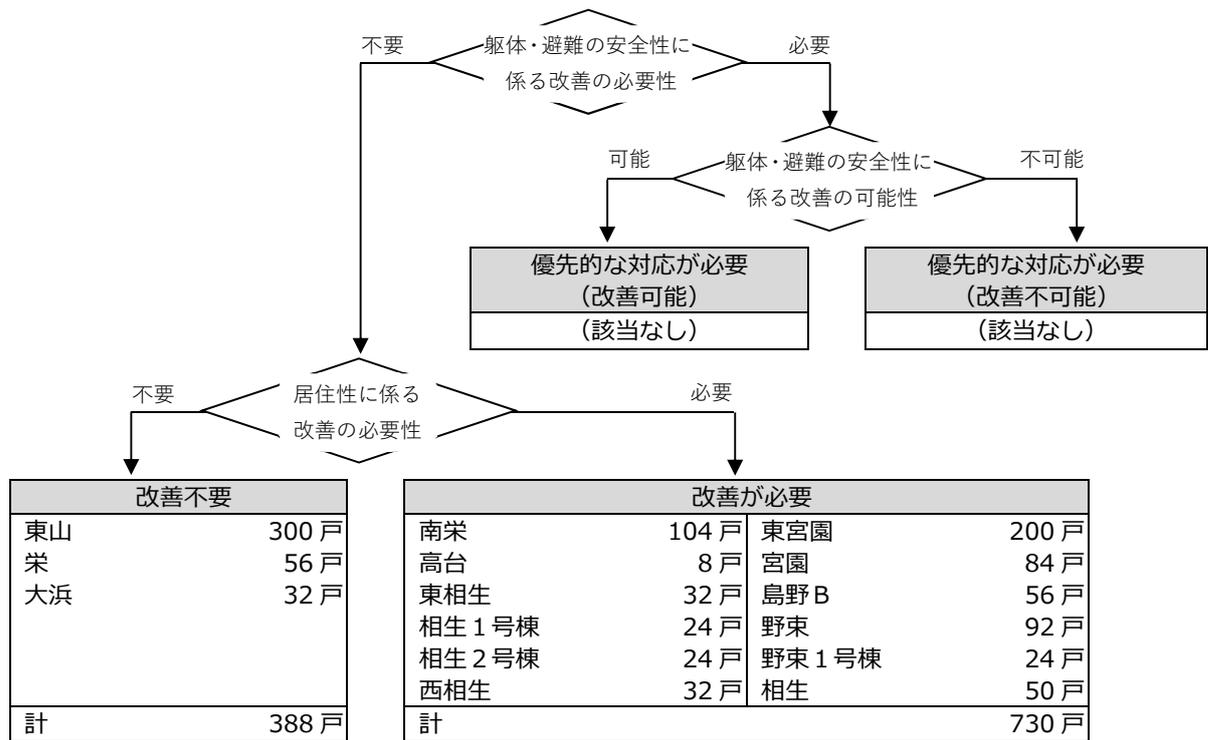


表 7-9 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

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 40㎡以上	バリア フリー 住戸内	設備		浴槽	3 給湯		
											安全性	安全性				
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	栄	中耐	H21,23	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	大浜	中耐	H20	1	32	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	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 7-9 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	<b>維持管理</b>	<b>改善、又は建替</b>	<b>優先的な改善、又は優先的な建替</b>	<b>優先的な建替</b>	
		東山 14棟 300戸	東宮園 8棟 184戸	(該当なし)	(該当なし)	
		栄 1棟 56戸	野束1号棟 1棟 24戸	<b>Aグループ</b>		
		大浜 1棟 32戸	計 9棟 208戸			
	計 16棟 388戸					
	継続管理について判断を留保する団地	<b>維持管理、又は用途廃止</b>	<b>改善、建替、又は用途廃止</b>	<b>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>	<b>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>	
		(該当なし)	南栄 27棟 104戸	(該当なし)	(該当なし)	
		<b>Bグループ</b>	高台 2棟 8戸	相生 8棟 32戸		
			相生1号棟 1棟 24戸	相生2号棟 1棟 24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			
野束 23棟 92戸	相生 11棟 50戸					
	計 116棟 522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9棟208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）

- ・令和4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。  
⇒該当無し
- ・令和4年度末時点で耐用年数未達の住棟については、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。  
⇒LCC比較の検討結果から全て「改善」とします。

表 7-10 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	東宮園	中耐	S61-H1	8	184	—	改善	改善
	野束1号棟	中耐	S59	1	24	—	改善	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。

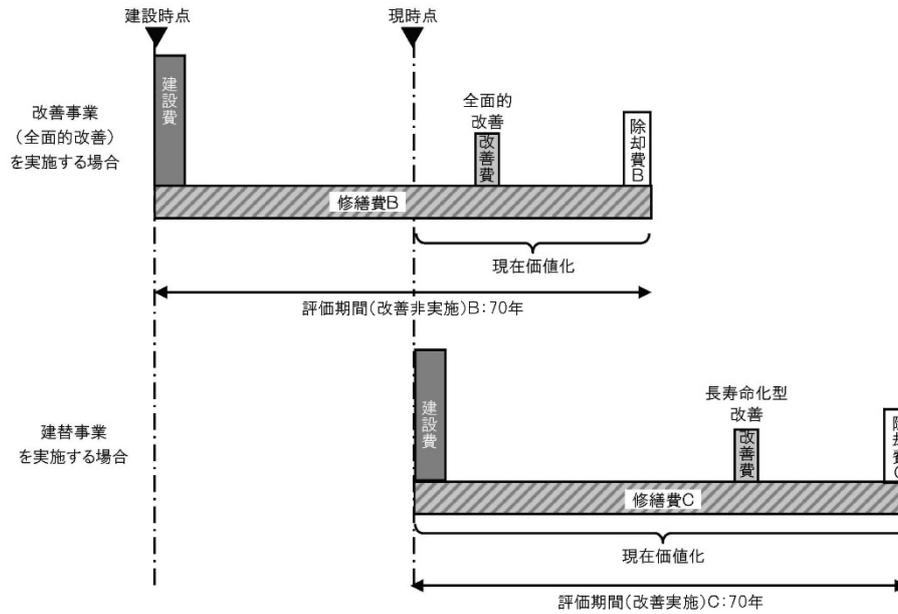
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{単位 千円/棟・年})$$

- ・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（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を縮減できる場合に、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 02  
 （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

比較対象である住棟を検討した結果、1,100 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、1,100 万円以上の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。

対象住棟については、1,100 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	住棟名	構造	建設年度	戸数	LCC (円/戸・年)		全面的改善の費用 (円)	判定結果
						全面的改善	建替 (新住棟)		
公営	野東 1 号棟 東宮園	-	中耐	S59	24	486,575	499,672	12,000,000	改善
		1	中耐	S61	16	500,387	501,433	12,000,000	改善
		2	中耐	S61	32	486,101	498,791	11,000,000	改善
		3	中耐	S62	12	502,233	503,195	15,000,000	改善
		4	中耐	S62	32	486,529	498,791	16,000,000	改善
		5	中耐	S63	24	486,123	499,672	16,000,000	改善
		6	中耐	S63	32	488,888	498,791	16,000,000	改善
		7	中耐	H1	24	497,642	499,672	18,000,000	改善
8	中耐	H1	12	496,235	503,195	16,000,000	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116棟522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。
- ⇒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なか、建替の必要性は低いうえ、対象団地は老朽化が進んでいるため、「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」とします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」とします。
- ・「用途廃止」対象団地入居者の移転集約先やまちづくりの観点、町営住宅供給バランスを踏まえて、新規整備を20戸程度想定します（整備戸数については後述（c. 長期的な管理の見通しの作成））。

表 7-11 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	R4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済	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 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
	東相生	簡平	S48	8	32	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
	相生1号棟	中耐	S55	1	24	特になし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	特になし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
	西相生	簡平	S46	6	32	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
	東宮園	簡平	S44	4	16	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
	宮園	簡平	S49-51	20	84	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
	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
	野東	簡平	S52-55	23	92	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
	未定					まちづくり、供給バランスを踏まえて20戸程度を想定			新規整備
	改良	相生	簡二	S39	11	50	特になし 用途廃止に向け住替え実施済	当面管理する団地	経過

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 7-10 事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	継続管理 する団地	<b>維持管理</b>	<b>改善</b>	<b>優先的な改善</b>	<b>優先的な建替</b>
20戸	東山	14棟 300戸	東宮園 8棟 184戸	(該当なし)	(該当なし)
	栄	1棟 56戸	野束1号棟 1棟 24戸		
	大浜	1棟 32戸			
	計	16棟 388戸	計 9棟 208戸	<b>優先的な建替</b>	
			<b>建替</b>	(該当なし)	(該当なし)
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	<b>当面維持管理</b>	<b>改善し当面維持管理</b>	<b>優先的に改善し 当面維持管理</b>	<b>優先的な用途廃止</b>	
	(該当なし)	相生1号棟 1棟 24戸 相生2号棟 1棟 24戸 計 2棟 48戸	(該当なし)	(該当なし)	
	<b>用途廃止</b>	<b>用途廃止</b>	<b>優先的な用途廃止</b>		
	(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 野束 23棟 92戸 相生 11棟 50戸 計 114棟 474戸	(該当なし)		

表 7-12 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	H21,23	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	改善し当面維持管理
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	改善し当面維持管理
	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	用途廃止
野束1号棟	中耐	S59	1	24	改善	
改良	大浜	中耐	H20	1	32	維持管理
	相生	簡二	S39	11	50	用途廃止
町営住宅	計			141	1,118	
公営	未定				20	新規整備

#### (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。

⇒該当無し

##### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 町営住宅供給必要戸数は、令和27年で約460戸まで減少する一方で、耐用年数が残存する耐火構造住戸が644戸ある状況であり、長期的なストック量に合わせた集約が必要となっています。

⇒耐火構造644戸のうち、エレベーターが設置されておらず、居住性能でも改善が必要と判定された東宮園の一部、野東1号棟、相生1号棟・2号棟については、長期的な集約対象とし、必要ストック量に合わせて「当面維持管理」と再判定します。

⇒東宮園団地は、エレベーターが設置されていない耐火構造の4団地の中で最も築浅であるとともに、今後、整備が予定されている義務教育学校からも最も近く立地利便性も良好であることから、将来必要管理戸数を踏まえ、60戸程度（東宮園1～3号棟相当）は、1・2次判定どおり「改善」とします。

##### 【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については、除却後の跡地活用も含めまちづくり方針を踏まえた効果的・効率的な活用の検討を進めます。
- 新規整備団地については、まちづくり方針を踏まえて立地を選定します。

表 7-13 事業手法の再設定（3次判定 a 団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	1・2次判定 事業手法の仮設定	3次判定 a 事業手法の再判定
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300	維持管理	維持管理
	栄	中耐	H21,23	1	56	維持管理	維持管理
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104	用途廃止	用途廃止
	高台	簡平	S46	2	8	用途廃止	用途廃止
	東相生	簡平	S48	8	32	用途廃止	用途廃止
	相生1号棟	中耐	S55	1	24	改善し当面維持管理	当面維持管理
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	改善し当面維持管理	当面維持管理
	西相生	簡平	S46	6	32	用途廃止	用途廃止
	東宮園	中耐	S61-62	3	60	改善	改善
			S62-H1	5	124		当面維持管理
		簡平	S44	4	16	用途廃止	用途廃止
	宮園	簡平	S49-51	20	84	用途廃止	用途廃止
	島野B	簡平	S45,47	13	56	用途廃止	用途廃止
	野束	簡平	S52-55	23	92	用途廃止	用途廃止
野束1号棟	中耐	S59	1	24	改善	当面維持管理	
改良	大浜	中耐	H20	1	32	維持管理	維持管理
	相生	簡二	S39	11	50	用途廃止	用途廃止
町営住宅 計				141	1,118		
公営	未定				20	新規整備	新規整備

### 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（令和5～27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。  
⇒用途廃止と判定された団地については、年間の事業量（約30戸/年）を踏まえて実施時期を調整します。
- ・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、栄団地、東宮園団地の一部、大浜団地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、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、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。

計画期間終了年である令和14年度時点の町営住宅必要戸数は約580戸ですが、令和27年度では令和14年度からさらに120戸減少した約460戸となることから、令和27年度時点の約460戸に向けた町営住宅管理の見通しとします。

本計画期間内で宮園・野束団地の住替事業を推進し、当面維持管理である相生1号棟・2号棟、東宮園（中耐）の一部、野束1号棟については、次期集約対象とし、改善事業は実施せず重大な損傷や致命的な損傷となる前の予防的修繕のみを行い、集約に向けた入居停止を開始します。（住替プログラムは後述（8章））。

また、住替事業が完了した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、中長期的に管理する耐火構造の適切な改善を行います。

東宮園団地1～3号棟については、住棟の個別改善及び40戸程度を抽出した住戸内の個別改善を実施し、20年程度の中長期的な活用を図ります。

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。

新規整備団地については、まちづくり施策と連携し地域貢献を図るため、今後の都市計画マスタープランや立地適正化計画の方針と連携しながら候補地を検討することとします。整備戸数は、令和27年度における町営住宅必要管理戸数約460戸を踏まえて、構想期間に20戸程度整備することとします。

図 7-11 長期的な管理の見通し

構造	団地名	戸数 R4末	入居 世帯 R4.9	計画期間 (R5~R14)		構想期間以降		
				前期	後期	R15~R19	R20~R27	R28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 相生団地	298	3	用途廃止				
	宮園団地 野束団地			176	120	入居停止 住替事業	用途廃止	
耐火	相生1号棟 [EV無] 相生2号棟 [EV無] 野束1号棟 [EV無]	72	61	入居停止	住替事業	※空住棟から 順次用途廃止		活用方針 再検討
	東宮園団地 [EV無]4~8号棟 [EV無]1~3号棟	124	157	入居停止	住替事業	※空住棟から 順次用途廃止		
		60		個別改善[長寿命化・居住性向上]		20年活用(うち40戸程度)		
	東山団地 栄団地 大浜団地	388	356	個別改善[長寿命化]・計画修繕				
未定	未定				新規整備20戸			
計		1,118		820		480		
	うち維持管理対象(建替後戸数含む)	820		644※		448		
	必要管理戸数			R14: 580		R27: 460		

※当面維持管理を含む

表 7-14 長期的な管理の見通し

種別	団地名	構造	建設年度	R4		事業実施時期				R14 戸数	R27 戸数
				棟数	戸数	新規・建替	改善	住替	用途廃止		
公営	東山	耐二、中耐	H10-16	14	300		計画・構想			300	300
	栄	中耐	H21,23	1	56		計画・構想			56	56
	南栄	簡平、簡二	S37-43	27	104			完了	計画期間	0	0
	高台	簡平	S46	2	8			完了	計画期間	0	0
	東相生	簡平	S48	8	32			完了	計画期間	0	0
	相生1号棟	中耐	S55	1	24			構想期間	構想期間	24	0
	相生2号棟	中耐	S56	1	24			構想期間	構想期間	24	0
	西相生	簡平	S46	6	32			完了	計画期間	0	0
	東宮園	中耐	S61,62	3	60		計画期間			60	60
			S62-H1	5	124			構想期間	構想期間	124	12
		簡平	S44	4	16			完了	計画期間	0	0
	宮園	簡平	S49-51	20	84			完了	構想期間	84	0
	島野B	簡平	S45,47	13	56			完了	計画期間	0	0
	野束	簡平	S52-55	23	92			計画期間	構想期間	92	0
野束1号棟	中耐	S59	1	24			構想期間	構想期間	24	0	
未定						構想期間				20	
改良	大浜	中耐	H20	1	32		計画・構想			32	32
	相生	簡二	S39	11	50				計画期間	0	0
町営住宅 計 (うち維持管理対象)				141	1,118					820 (644)	480 (448)

※計画期間：R5~14年度 構想期間：R15~27年度

#### 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の作成」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内（R5～14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の作成」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、脱炭素社会対応型改善）を判断します。
  - ⇒東山団地の一部、栄団地、東宮園団地の一部及び大浜団地は、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。
  - ⇒東山団地の一部は、安全性確保型改善を行い、エレベーターの改善を図ります。
  - ⇒東宮園団地の一部は居住性向上型、福祉対応型及び脱炭素社会対応型改善を行い、住戸内のユニットバス化及び手摺り設置、3箇所給湯等の設置、プラスチック化等による居住水準の向上を図ります。

表 7-15 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	H14-16	3	122	・外壁・屋上防水の耐久性向上 ・エレベーター耐震改修	個別改善	・長寿命化型 ・安全性確保型
			H13,16	3	24	・外壁・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
			H10-12	3	114	・エレベーター耐震改修	個別改善	・安全性確保型
	栄	中耐	H21,23	1	56	・外壁・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	東宮園	中耐	S61-62	3	60	・配管の耐久性向上 ・浴室のユニットバス化・手摺り設置 ・給湯設備の設置 ・窓のプラスチック化	個別改善	・長寿命化型 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・脱炭素社会対応型
改良	大浜	中耐	H20	1	32	・外壁・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型

以上から、本計画期間内（R5～14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 7-16 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	R4		本計画期間（R5-14） 事業手法	R14	
				棟数	戸数		管理戸数	うち 維持管理 対象
公営	東山	耐二、中耐	H14-16	3	122	個別改善（長寿命化型・安全性確保型）	122	122
			H13,16	3	24	個別改善（長寿命化型）	24	24
			H10-12	3	114	個別改善（安全性確保型）	114	114
			H10-13	5	40	維持管理	40	40
	栄	中耐	H21,23	1	56	個別改善（長寿命化型）	56	56
	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	当面維持管理	24	24
	相生2号棟	中耐	S56	1	24	当面維持管理	24	24
	西相生	簡平	S46	6	32	用途廃止		
	東宮園	中耐	S61-62	3	60	個別改善（長寿命化型・居住性向上・ 福祉対応・脱炭素社会対応型）	60	60
			S62-H1	5	124	当面維持管理	124	124
		簡平	S44	4	16	用途廃止		
	宮園	簡平	S49-51	20	84	当面維持管理（用途廃止予定）	84	
島野B	簡平	S45,47	13	56	用途廃止			
野束	簡平	S52-55	23	92	当面維持管理（用途廃止予定）	92		
野束1号棟	中耐	S59	1	24	当面維持管理	24	24	
改良	大浜	中耐	H20	1	32	個別改善（長寿命化型）	32	32
	相生	簡二	S39	11	50	用途廃止		
町営住宅 計				141	1,118		820	644

表 7-17 事業手法別戸数（計画期間）

		1～5年目 (R5～9)	6～10年目 (R10～14)	合 計
町営住宅管理戸数		1,118戸	974戸	820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	974戸	820戸	－
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	－
	うち改善事業予定戸数	260戸	230戸	－
	個別改善事業予定戸数	260戸	230戸	－
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	－
	うちその他戸数	714戸	590戸	－
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	144戸	154戸	298戸	

## 8章 町営住宅関連事業の実施方針と効果

### 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

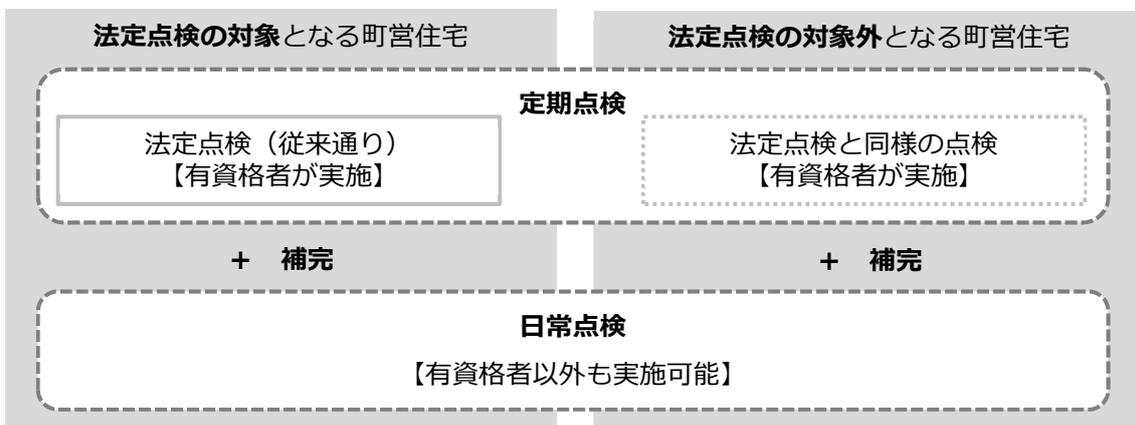
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法第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	開放廊下・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	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、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	開放廊下・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、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25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
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	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				○	○	
	困障（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、排水樹等 ※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。
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。
個別改善 (脱炭素社会対応型)	・脱炭素社会の実現のため、公営住宅等の断熱化や、省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を図ります。

#### (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 等
	(安全性確保型)	・エレベーター耐震改修 等
	(長寿命化型)	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等
	(脱炭素社会対応型)	・窓のプラスチック化 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。

## 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、老朽化が進み、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、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 用途廃止予定団地からの住替用住戸の設定

- ・維持管理団地（東山・栄・大浜団地）における退去戸数  
直近5箇年の合計：97戸  
 $97戸 / 5年 \div 19戸 / 年 \dots (a)$
- ・町営住宅の必要公募戸数  
直近10箇年の平均募集件数：7戸/年  $\dots (b)$
- ・用途廃止予定団地からの住替用住戸  $(a - b)$   
 $19戸 / 年 - 7戸 / 年 = 12戸 / 年$

用途廃止予定団地からの住替用住戸：年間最大 約 12 戸 (A)
----------------------------------

##### ② 住替事業想定対象戸数と住替完了想定年数

###### ●宮園・野束団地

###### ※一定期間の周知後令和10年度から住替事業開始

- ・町営住宅外への退去戸数 直近5箇年の合計：34戸  
 $34戸 / 5年 \div 6戸 / 年 (切捨て) \dots (B)$
- ・令和4年9月現在における入居戸数：120戸  $\dots (C)$
- ・令和9年度における想定入居戸数：  
 $120戸 (C) - 6戸 / 年 (B) \times 5年 (R5 \sim 9) = 90戸 \dots (C')$
- ・住替完了想定年数（令和10年度から実施した場合）  
 $90戸 (C') \div (12戸 / 年 (A) + 6戸 / 年 (B)) = 5年$

宮園・野束団地 最短住替必要年数：5年 (R10～R14)
-------------------------------

### ●相生1号棟・相生2号棟・野束1号棟団地

- ・町営住宅外への退去戸数 直近5箇年の合計：6戸  
 $6戸 / 5年 \div 1戸 / 年 \dots (D)$
- ・令和4年9月現在における入居戸数：61戸  $\dots (E)$
- ・令和16年度における想定入居戸数：  
 $61戸 (E) - 1戸 / 年 (D) \times 12年 (R5 \sim 16) = 49戸 \dots (E')$
- ・住替完了想定年数（令和17年度から実施した場合）  
※令和17年度の住替戸数は6戸とし、相生1号棟を先行します（次ページ表8-2参照）。  
令和17年度： $49戸 (E') - (6戸 / 年 + 1戸 / 年 (D)) = 42戸$   
令和18年度～： $42戸 \div (12戸 / 年 (A) + 1戸 / 年 (D)) = 3.2年 \div 4年$

相生1号棟・2号棟・野束1号棟団地 最短住替必要年数：5年 (R17～R21)

### ●東宮園団地（4～8号棟）

- ・町営住宅外への退去戸数 直近5箇年の合計：24戸  
 $24戸 / 5年 \div 4戸 / 年 (切捨て) \dots (F)$
- ・令和4年9月現在における入居戸数：106戸  $\dots (G)$
- ・令和20年度における想定入居戸数：  
 $106戸 (G) - 4戸 / 年 (F) \times 16年 (R5 \sim 20) = 42戸 \dots (G')$
- ・住替完了想定年数（令和21年度から実施した場合）  
※令和21年度の住替戸数は10戸とします（次ページ表8-2参照）。  
令和21年度： $42戸 (G') - (10戸 / 年 + 4戸 / 年 (F)) = 28戸$   
令和22年度～： $28戸 \div (12戸 / 年 (A) + 4戸 / 年 (F)) = 1.8年 \div 2年$

東宮園団地（4～8号棟） 最短住替必要年数：3年 (R21～R23)

### 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、公募用住戸を一定数確保しながら、用途廃止予定団地からの住替を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。

- 住替戸数の設定においては、下記のケースへの対応が困難である。
  - ・維持管理予定団地の年間空き家戸数が減少し、住替用住宅が12戸/年を下回る場合
  - ・用途廃止予定団地における年間の想定退去戸数が想定より少なく、住替事業開始時の入居戸数が想定数を上回る場合
- 新規整備団地のまちづくり施策との連携が必要である。
  - ・新規整備団地の20戸についてはまちづくり施策と連携しながら、公募用住宅として確保すべきか、または既存町営住宅入居者の住替用住宅とすべきか検討が必要

#### 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。

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ます。

表 8-2 住替プログラム

(単位：戸)

■ 住替戸数

□ 住替対象戸数

想定入居戸数

団地名	年間想定 空き戸数	R4 入居戸数	計画期間 (公募用住戸：7戸/年)										
			R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
住 替 先	新規整備												
	東山・栄・大浜	19							12	12	12	12	12
用 途 廃 止 予 定	宮園・野束	6	120	114	108	102	96	90	72	54	36	18	0
	相生1・2号棟 野束1号棟	1	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51
	東宮園 4～8号棟	4	106	102	98	94	90	86	82	78	74	70	66

団地名	年間想定 空き戸数	R4 入居戸数	構想期間 (公募用住戸：7戸/年)										
			R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	
住 替 先	新規整備		20										
	東山・栄・大浜	19			6	12	12	12	12	12	12	8	
用 途 廃 止 予 定	宮園・野束	6	120							2	10		
	相生1・2号棟 野束1号棟	1	61	50	49	42	29	16	3	0			
	東宮園 4～8号棟	4	106	62	58	54	50	46	42	28	12	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、令和2年4月に策定された『岩内町町営住宅団地跡地等活用基本方針』に基づき、すでに用途廃止された団地の跡地と合わせた「団地跡地等」として、現状と課題を明確にし、その活用に対する町の基本的な方針を定めるとともに、町民の財産としての適正な管理と公平・公正で透明性の高い活用を推進し、全庁横断的かつ長期的な視点から有効活用を図ることとしており、これまで民間への売却やまちづくりに資する活用を進めてきているところです。

今後も、団地跡地等の個別活用方針に基づき、有効活用を図ります。

## (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（P57 参照）は、将来的に減少傾向となっているものの、次期計画期間においても建替事業を実施せず、住替事業にあわせて対象団地を段階的に政策空家とした場合は、令和 27 年度時点で町営住宅が供給すべき必要戸数から 40 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、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)

	R4	R14 (目標年)	R17	R22	R27	摘要
公営・改良住宅 供給必要戸数	764	707	682	632	588	P57 参照
うち町営住宅(A)	640	583	558	508	464	P57 参照
維持管理対象 管理戸数(B)	820	644	572	448	428	住替事業開始年度に維持管理対象 から除外 (P81 参照)
<b>不足戸数(A-B)</b>	<b>▲ 180</b>	<b>▲ 61</b>	<b>▲ 14</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	

### a. 実施方針

#### ・災害への備え

災害想定区域を踏まえ、構造・階数等を選定するとともに、必要な防災機能を検討し、安全な住宅の供給に努めます。

#### ・ユニバーサルデザイン対応

新たに整備する町営住宅については、「北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック 2018」に準拠するユニバーサルデザイン対応とします。

#### ・脱炭素化に向けた住宅の省エネルギー化と再生可能エネルギー導入

新たに整備する町営住宅については、ZEH 水準を原則とするとともに、太陽光発電等再生可能エネルギーの導入可能性についても検討します。

#### ・まちづくり施策との連携

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や、災害想定区域内における防災拠点の形成、中心市街地の活性化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。

#### ・民間活力導入の推進

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。

#### ・入居者との合意形成

建替事業の実施にあたっては、計画段階から対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、入居者の理解が得られるよう配慮します。

## 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（令和5～14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。



## 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<sup>\*1</sup>（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 1住棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前）<sup>①</sup> - LCC（計画後）<sup>②</sup>

- ・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。

① LCC（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

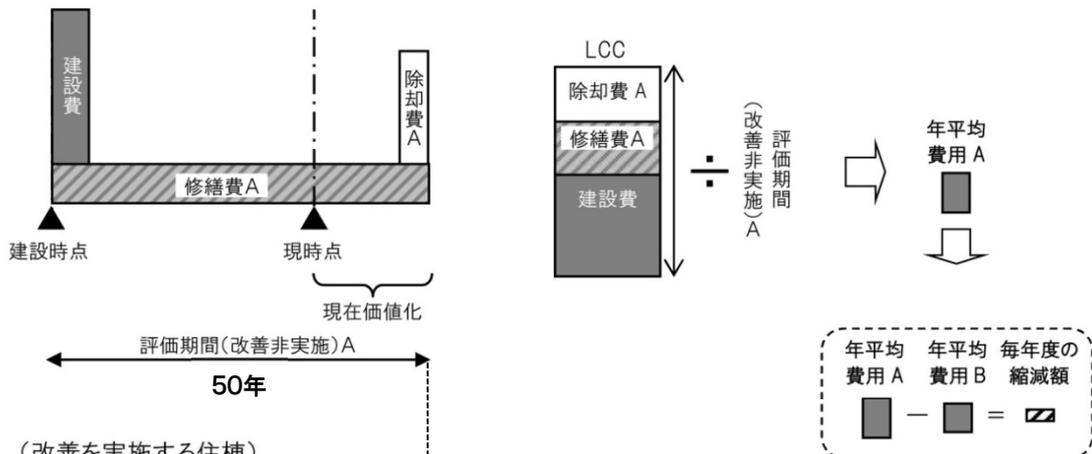
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後50年）までに要するコストを算出する。

② LCC（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

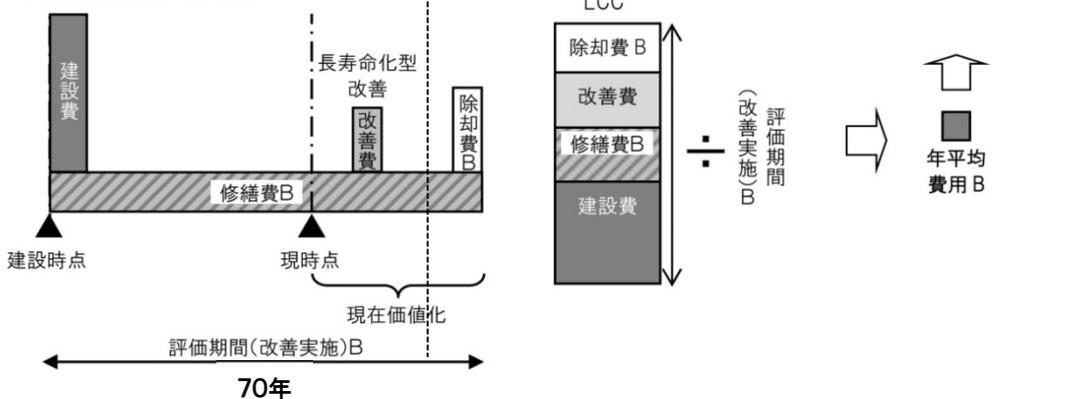
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が20年延長し、70年とする。

### 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縮減効果のモデル算出

東山団地 9 号棟の屋上防水改修、外壁塗装改修（令和 5 年度実施）による長寿命化型改善事業を実施した場合の L C C の算出を行います。

#### ■ 計画前モデルの L C C

##### 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、L C C 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 9 号棟の場合、H17 低耐・準耐・簡二階段室型）。

##### 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<sup>\*</sup>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（17,928,750 円/戸）  
× 公営住宅法施行規則第 23 条の率（1.17）

##### 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<sup>\*</sup>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 L C C

- ・計画前 L C C =（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 L C C を所定の算出手順に従って計算すると、およそ 65.72 万円/年・戸になるものと想定されます。

#### ■ 計画後モデルの L C C

##### 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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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 170 万円/戸、外壁塗装等 190 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、L C C はおよそ 50.87 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 (8 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 14.85 万円、住棟 (8 戸) 当たり約 119 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 LCC縮減効果算出の例（東山団地 9号棟）

■住棟諸元

団地名	東山
住棟番号	9号棟
戸数	8
構造	低耐・準耐・簡二 階段室型
建設年度	H13
建設年代	H7
モデル住棟	H17 低耐・準耐・ 簡二階段室型
経過年数	21

評価時点（和暦）
R4

■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	1,700,000 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	1,900,000 円/戸	22 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	38 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備【排水管】	500,000 円/戸	38 年
ガス設備【ガス管】		
給湯器【リース】		
共用灯		
電力幹線・盤類	300,000 円/戸	38 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		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4,800,000 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）	4,083,303 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）	6,997,033 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	11,080,336 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	20,976,638 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	0.321	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）	801,629 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）	657,172 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）	8,264,177 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）	2,160,597 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）	10,186,883 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	4,800,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	4,077,586 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）	20,976,638 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	0.146	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）	365,853 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）	508,671 円/戸・年	-

■ L C C 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	148,501 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,188,010 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