

# 大樹町公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

大樹町



## 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 計画策定体制 .....	2
<b>2章 公営住宅等の特性</b> .....	<b>3</b>
1 大樹町の概要 .....	3
2 公営住宅の特性 .....	11
3 入居世帯の特性 .....	25
4 入居者意向の特性 .....	31
5 関連計画における取組方針 .....	38
<b>3章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>44</b>
1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標 .....	44
2 長寿命化に関する基本方針 .....	45
<b>4章 公営住宅等の事業手法の選定</b> .....	<b>46</b>
1 事業手法の内容 .....	46
2 事業手法の選定方針 .....	50
3 事業手法の判定 .....	52
<b>5章 長寿命化のための実施方針</b> .....	<b>66</b>
1 点検事業の実施方針 .....	66
2 計画修繕の実施方針 .....	67
3 改善事業の実施方針 .....	67
4 建替事業の実施方針 .....	68
5 長寿命化を図るための事業実施計画 .....	72
6 ライフサイクルコストの縮減効果 .....	75
<b>参考資料</b> .....	<b>77</b>
1 委員会設置要綱 .....	78

※ 図表中における構成比は、原則として四捨五入をしているため、合計が100.0%とならない場合があります。



# 1章 はじめに

## 1 計画の目的

本町では、平成 23 年度に町における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「大樹町住生活基本計画」を策定、さらに「大樹町住生活基本計画」の公的住宅に関連する個別計画として「大樹町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

令和 3 年度には両計画の計画期間満了を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、大樹町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。大樹町は、こうした背景を踏まえ、住生活基本計画、公営住宅等長寿命化計画を見直します。

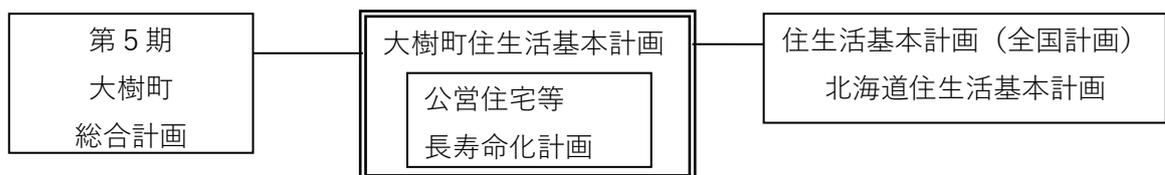
公営住宅等長寿命化計画は、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的とします。

## 2 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 4～13 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、5 年後に見直しを検討します。

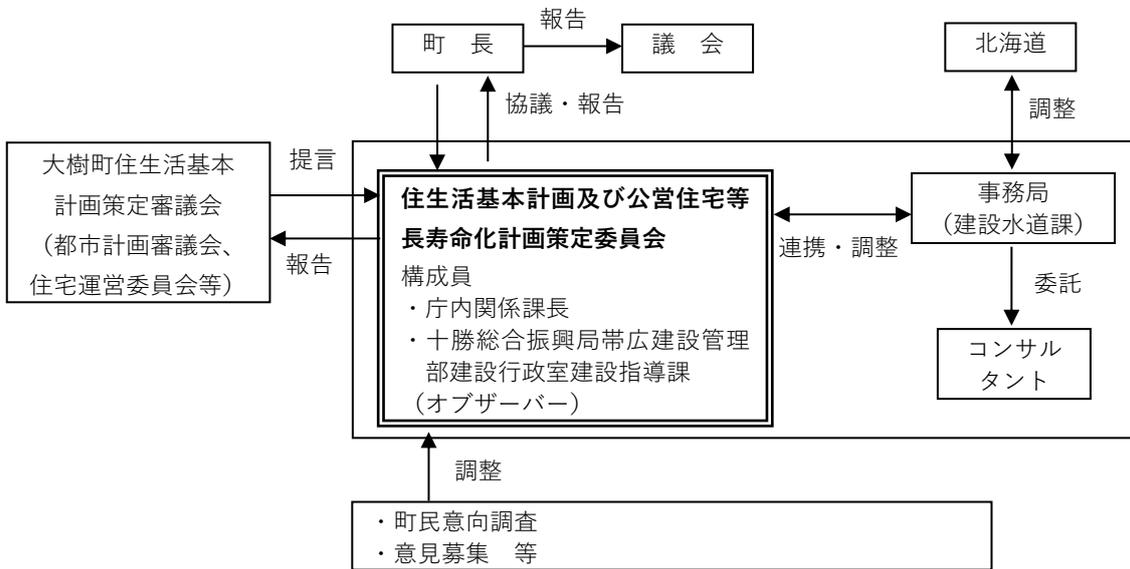
## 3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の分野別計画である「大樹町住生活基本計画」を上位計画とする公営住宅等の活用方針等を定める個別の事業計画となります。



#### 4 計画策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定は、関係課長、オブザーバー等からなる「住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会」において協議し、さらに適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ実施します。



## 2章 公営住宅等の特性

### 1 大樹町の概要

#### (1) 自然環境

##### a. 位置

本町は北海道の東部、広大な十勝平野が広がる十勝の南に位置し、東は太平洋、西は日高山脈に接し、農業を中心に漁業、林業を基幹産業として発展してきました。

図 2-1 大樹町の位置



##### b. 地勢、土地利用

本町は町域の多くを山林が占めています。日本一の清流歴舟川や紋別川が町内を縦貫し、太平洋に注いでいます。土地利用をみると、総面積の 815.7 km<sup>2</sup>のうち、15.7%が畑であり、宅地は 0.4%となっています。

表 2-1 地目別面積

(単位: km<sup>2</sup>)

	畑	宅地	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	128.0	3.2	70.6	7.0	11.6	3.9	591.3	815.7
	15.7%	0.4%	8.7%	0.9%	1.4%	0.5%	72.5%	100.0%

資料：令和3年北海道統計書

### c. 気候

気候は、大陸型のため通年快晴が多いです。年間日照時間は 2,000 時間程度と非常に恵まれた環境にあります。

冬は寒冷で 12 月頃から急激に気温が低下し、特に 1 月から 2 月中旬までは大陸からの寒気の影響で最低気温が氷点下 20 度以下となることもあります。

また、年平均気温は 6°C 前後で、年間の降水量は 1,100 mm 程度、年間の降雪量は 350 cm 程度ですが、年によっては 500 cm 近くの降雪があるなど変動が激しい状況にあります。

表 2-2 月別気象概要 (令和 2 年)

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
1月	19.5	-7.2	3.0	-19.8	3.0	191.5	66	56
2月	25.5	-6.7	10.1	-25.3	2.7	184.6	91	82
3月	69.5	-0.2	11.7	-17.2	2.9	215.8	113	142
4月	82.0	3.7	19.6	-5.9	2.6	171.4	28	20
5月	18.0	10.9	30.9	-1.7	2.5	201.7	0	0
6月	91.5	15.0	31.7	4.9	1.9	123.9	0	0
7月	59.5	16.8	27.5	9.6	1.8	89.3	0	0
8月	141.5	20.3	34.5	9.6	2.1	143.9	0	0
9月	194.5	16.3	29.8	5.4	2.2	77.5	0	0
10月	125.0	9.9	21.3	-2.2	2.5	174.6	0	0
11月	21.5	4.0	18.9	-9.8	2.7	169.7	0	0
12月	2.0	-5.2	8.6	-23.6	2.6	212.5	30	22
全年	850.0	6.5	34.5	-25.3	2.5	1,956.4	328	142

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
平成 28 年	1,452.0	5.7	31.5	-24.1	2.7	2,029.7	317	115
平成 29 年	1,035.0	5.6	34.9	-25.5	2.6	2,138.6	376	81
平成 30 年	1,186.5	5.9	34.0	-26.0	2.6	1,912.1	494	117
令和元年	1,017.0	6.2	33.6	-29.8	2.6	2,201.5	254	63
令和 2 年	850.0	6.5	34.5	-25.3	2.5	1,956.4	323	142
平均	1,108.1	6.0	33.7	-26.1	2.6	2,047.7	353	104

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

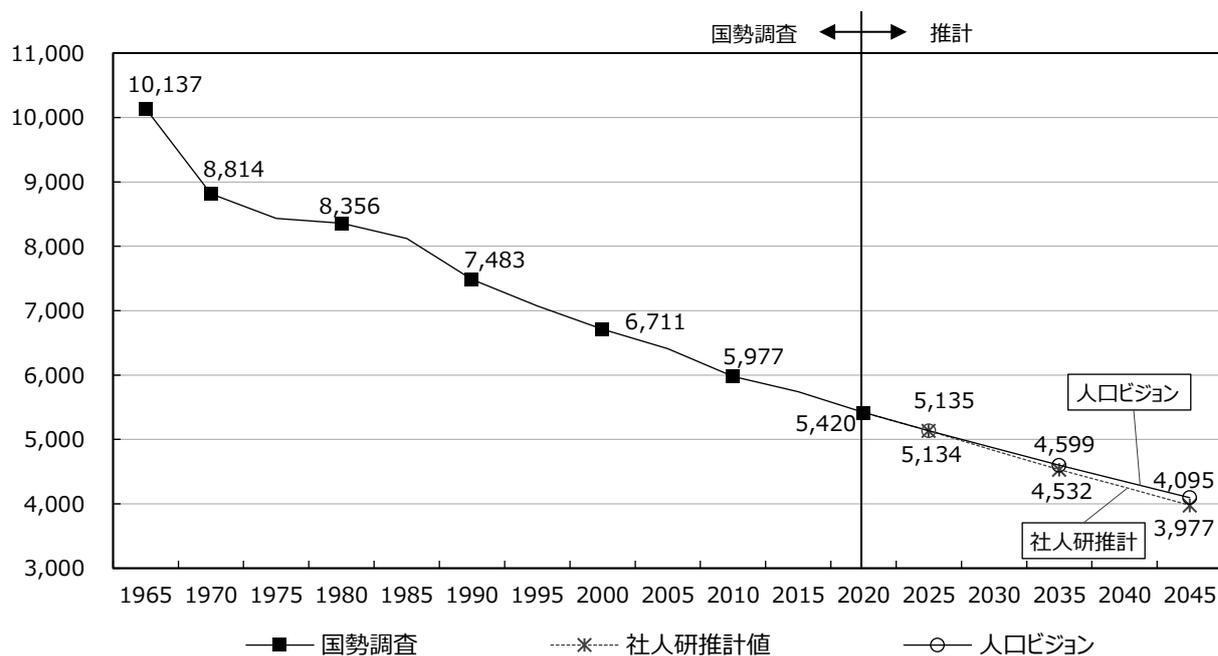
## (2) 人口・世帯

### a. 人口

本町の人口は令和2年国勢調査で5,420人、20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、19%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後も減少が続き、令和7（2025）年で5,134人、令和27（2045）年で3,977人と推計されています。

図 2-2 大樹町の総人口の推移及び将来人口推計



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、社人研推計、大樹町人口ビジョン

表 2-4 総人口の推移の比較

(単位：人)

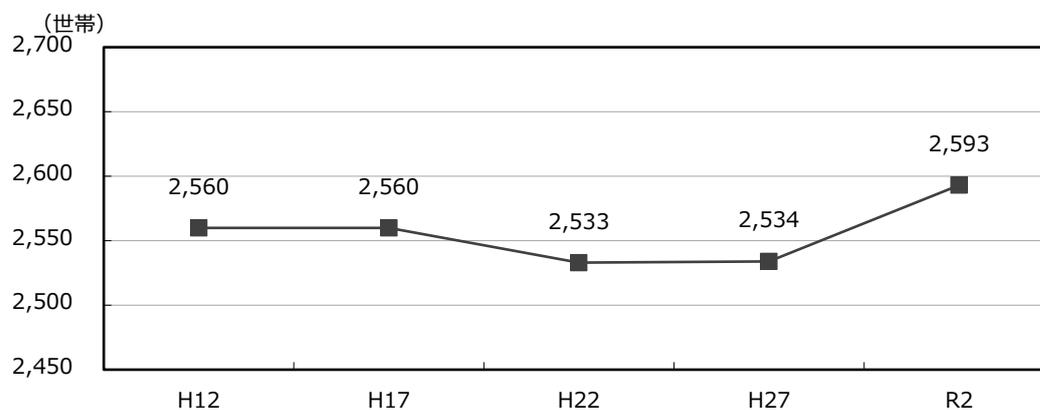
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
十勝管内	357,858	354,146	348,597	343,436	332,648	0.93
<b>大樹町</b>	<b>6,711</b>	<b>6,407</b>	<b>5,977</b>	<b>5,738</b>	<b>5,420</b>	<b>0.81</b>

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

## b. 総世帯数

本町の世帯数は令和 2 年国勢調査で 2,593 世帯です。推移をみるとほぼ横ばい傾向にありましたが、令和 2 年は平成 27 年より 59 世帯増加しました。

図 2-3 大樹町の世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-5 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
十勝管内	139,184	144,666	148,155	150,525	153,169	1.10
<b>大樹町</b>	<b>2,560</b>	<b>2,560</b>	<b>2,533</b>	<b>2,534</b>	<b>2,593</b>	<b>1.01</b>

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

※注：ここでいう総世帯数は「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計を指します。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しています。「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者等を指します。「施設等の世帯」は、「寮・寄宿舎の学生・生徒」、「病院・療養所の入院者」、「社会施設の入所者」、「自衛隊営舎内居住者」、「矯正施設の入所者」等を指します。また、「一般世帯」について、住居を「住宅」と「住宅以外」に区分しています。「住宅」は、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物（完全に区画された建物の一部を含む）等を指します（店舗や作業所付きの住宅もこれに含まれます）。「住宅以外」は、寄宿舎・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物を指します（仮小屋・天幕小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます）。

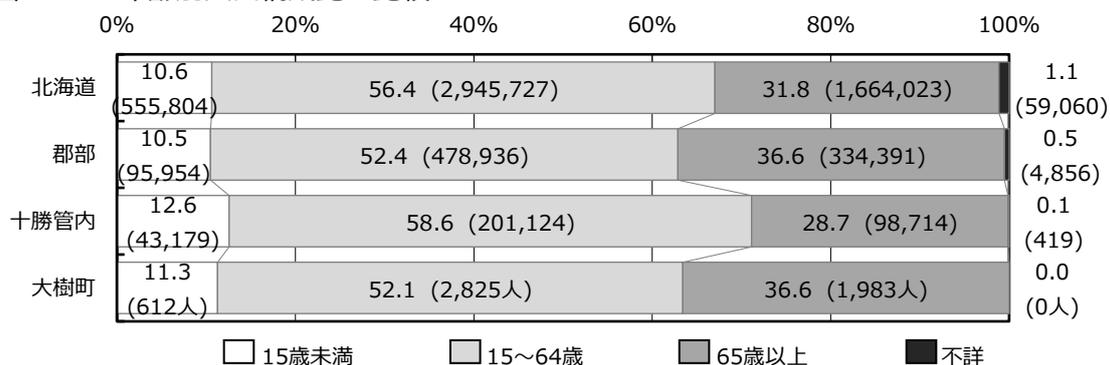
### c. 年齢別人口

本町の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612人（11.3%）、生産年齢人口（15～64歳）が2,825人（52.1%）、高齢人口（65歳以上）が1,983人（36.6%）となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

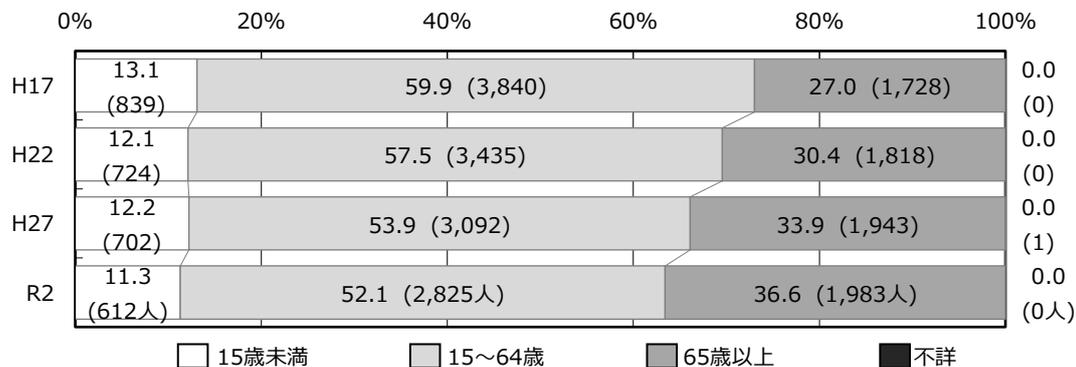
高齢人口は、総人口が減少する中、15年間で1.1倍以上増加しています。

図 2-4 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）  
 ※郡部：市を除く町村部

図 2-5 年齢別人口構成比の推移

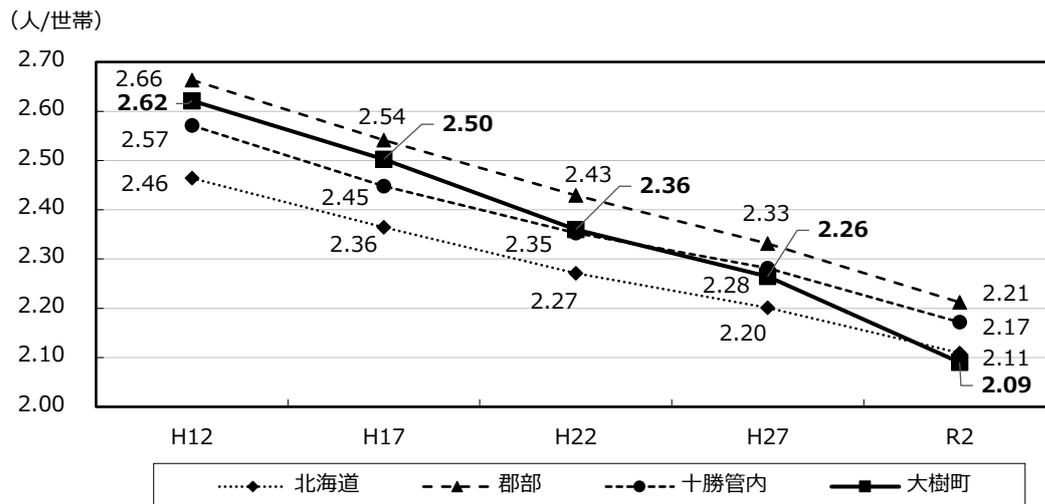


資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

#### d. 平均世帯人員

本町の平均世帯人員は令和2年国勢調査で2.09人／世帯であり、全道、十勝管内、郡部より小さくなっています。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、全道、郡部、十勝管内とともに世帯規模の縮小化が見られますが、本町は特に規模の縮小化が顕著です。

図 2-6 平均世帯人員の推移の比較



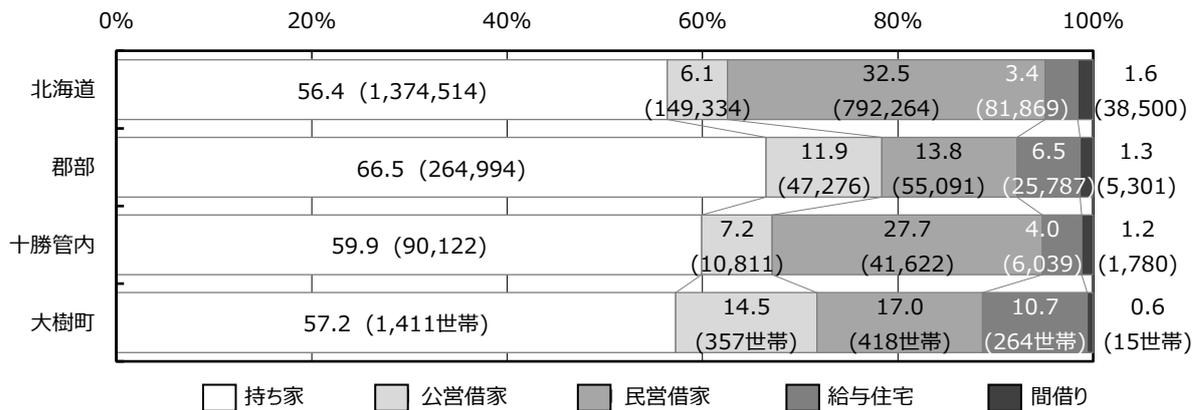
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

### (3) 住宅ストック・フロー

#### a. 住宅所有関係別世帯数

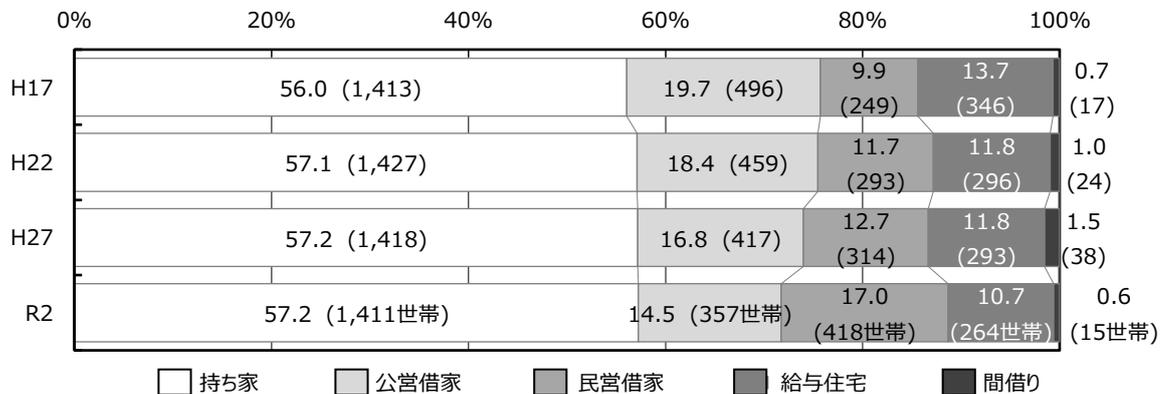
本町の住宅所有関係別世帯数構成比をみると、令和2年国勢調査では、持ち家が57.2%、公営借家が14.5%、民営借家が17.0%、給与住宅が10.7%となっています。持ち家率は全道と比較すると高く、郡部、十勝管内より低くなっています。公営借家率、給与住宅率が高く、民営借家率は低くなっています。

図 2-7 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 2-8 住宅所有関係別世帯構成比の推移

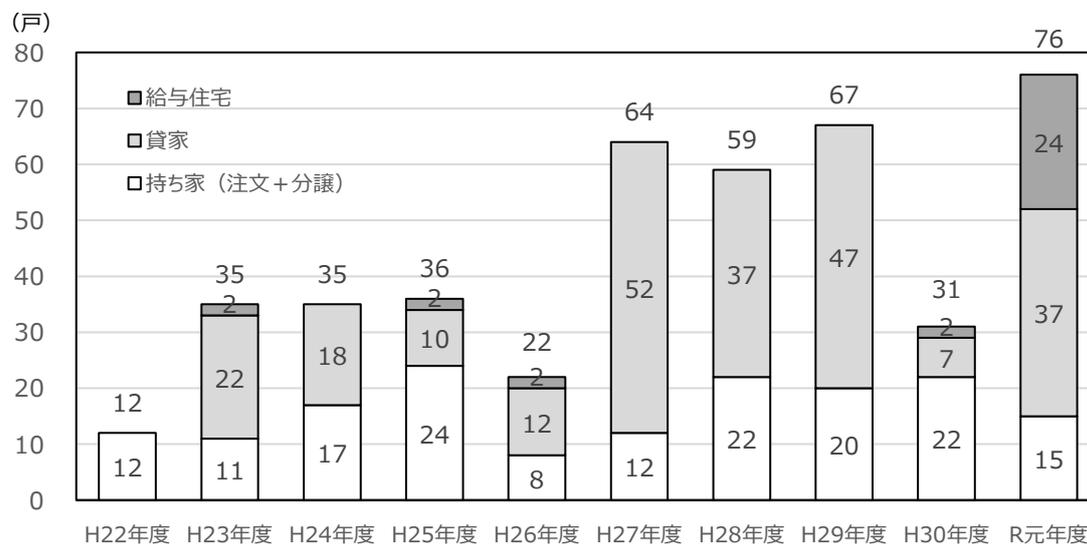


資料：「各年国勢調査結果」(総務省統計局)

## b. 新築住宅の供給状況

本町の新築住宅の建設戸数は、直近の10年（平成22～令和元年度）で年平均44戸です。内訳をみると、持ち家が16戸、貸家が24戸、給与住宅が3戸となっています。

図 2-9 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年建築統計年報

表 2-6 年度別新築住宅の建設状況

(単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H22年度	12	12	0	0	0
H23年度	35	11	0	22	2
H24年度	35	17	2	18	0
H25年度	36	24	1	10	2
H26年度	22	8	0	12	2
H27年度	64	12	2	52	0
H28年度	59	22	0	37	0
H29年度	67	20	0	47	0
H30年度	31	22	0	7	2
R元年度	76	15	0	37	24
平均	44	16	1	24	3

資料：各年建築統計年報

## 2 公営住宅の特性

### (1) 公営住宅等の供給状況

令和3年度末現在、本町の公営住宅等は17団地、102棟、431戸あります。種別の内訳は、公営住宅が16団地、98棟、387戸（89.8%）、特定公共賃貸住宅が2団地、3棟32戸（7.4%）、町単独住宅が1団地、1棟、12戸（2.8%）です。

柏木町団地は公営住宅と特定公共賃貸住宅が混在、川南団地は特定公共賃貸住宅と町単独住宅が混在する団地です。

表 2-7 公営住宅等の管理状況

地域	団地名	種類	構造	建設年度	棟数	戸数	用途地域
市街地	柏木町	公営住宅	簡平、耐平、耐二	S63~H13	10	66	1中専
		特公賃	耐二	H14	1	8	1中専
	双葉町	公営住宅	簡平	S53~S57	13	44	1中専
	松山	公営住宅	簡平	S52~S54	7	28	1中専
	新通	公営住宅	簡平	S50	1	4	2中専
	松並町	公営住宅	簡平	S56,57	4	16	1住居
	鏡町	公営住宅	簡平、耐二	S58~H8	13	71	1住居
	日方	公営住宅	木造、簡平	S51~R3	12	47	2中専、1住居
	川南	特公賃	耐二	H4,5	2	24	準工
		町単独住宅	耐二	H3	1	12	準工
	川南第2	公営住宅	木造	H26,27	3	12	準工
寿町	公営住宅	木造	H28,29	2	8	2中専	
小計		-	-	-	69	340	-
郊外	石坂	公営住宅	簡平	S52~H1	10	27	-
	石坂第2	公営住宅	簡平	S58~S60	7	17	-
	中島	公営住宅	簡平	S53	1	3	-
	旭	公営住宅	簡平	S60~H2	4	11	-
	尾田	公営住宅	簡平	S53~S55	5	11	-
	浜大樹	公営住宅	簡平	S56~H3	3	10	-
	上生花	公営住宅	簡平	S54~S57	3	12	-
小計		-	-	-	33	91	-
公営住宅			-	-	98	387	-
特公賃			-	-	3	32	-
町単独住宅			-	-	1	12	-
合計			-	-	102	431	-

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

図 2-10 公営住宅等の位置（用途地域内）

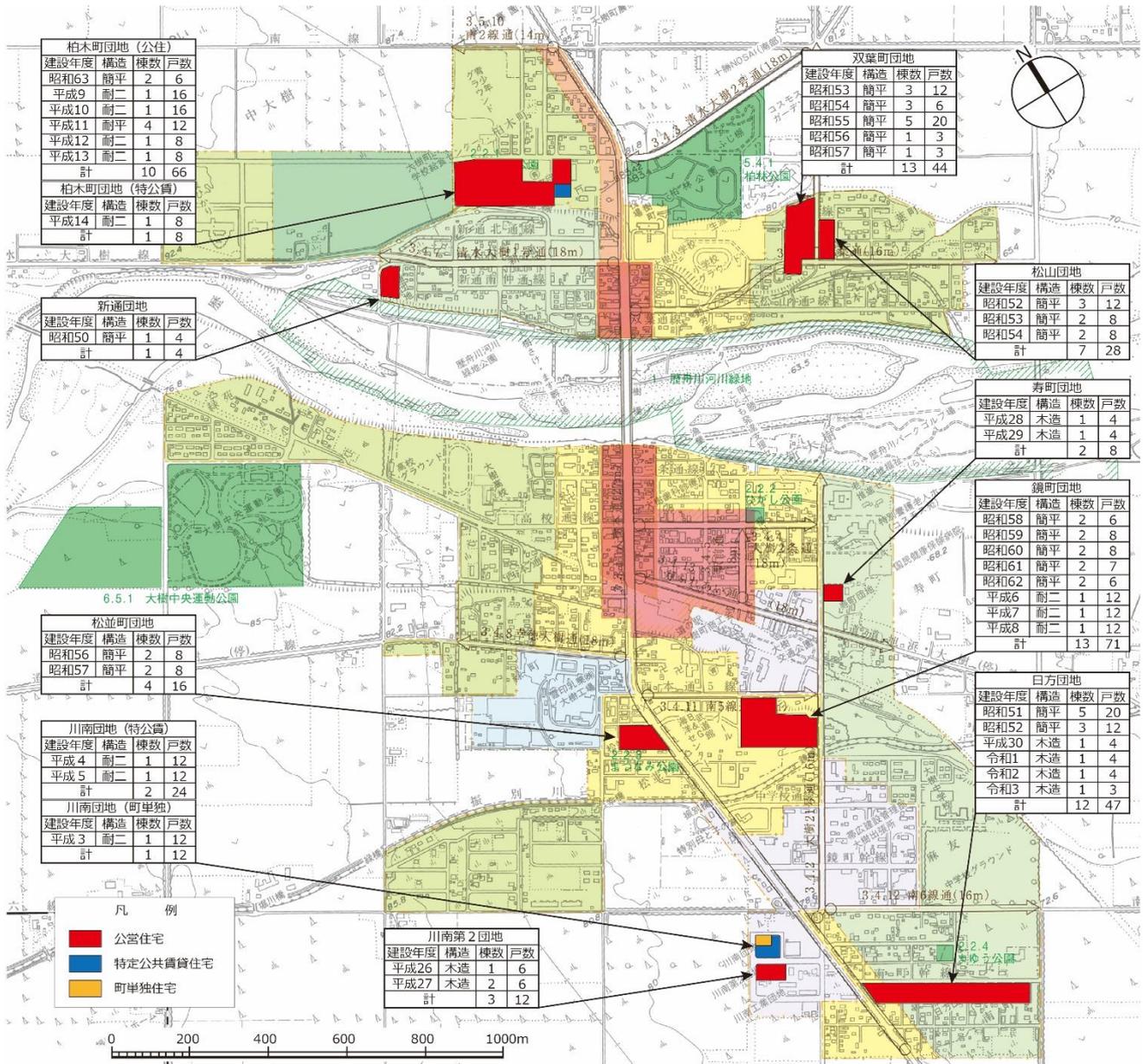


図 2-11 公営住宅等の位置 (郊外)

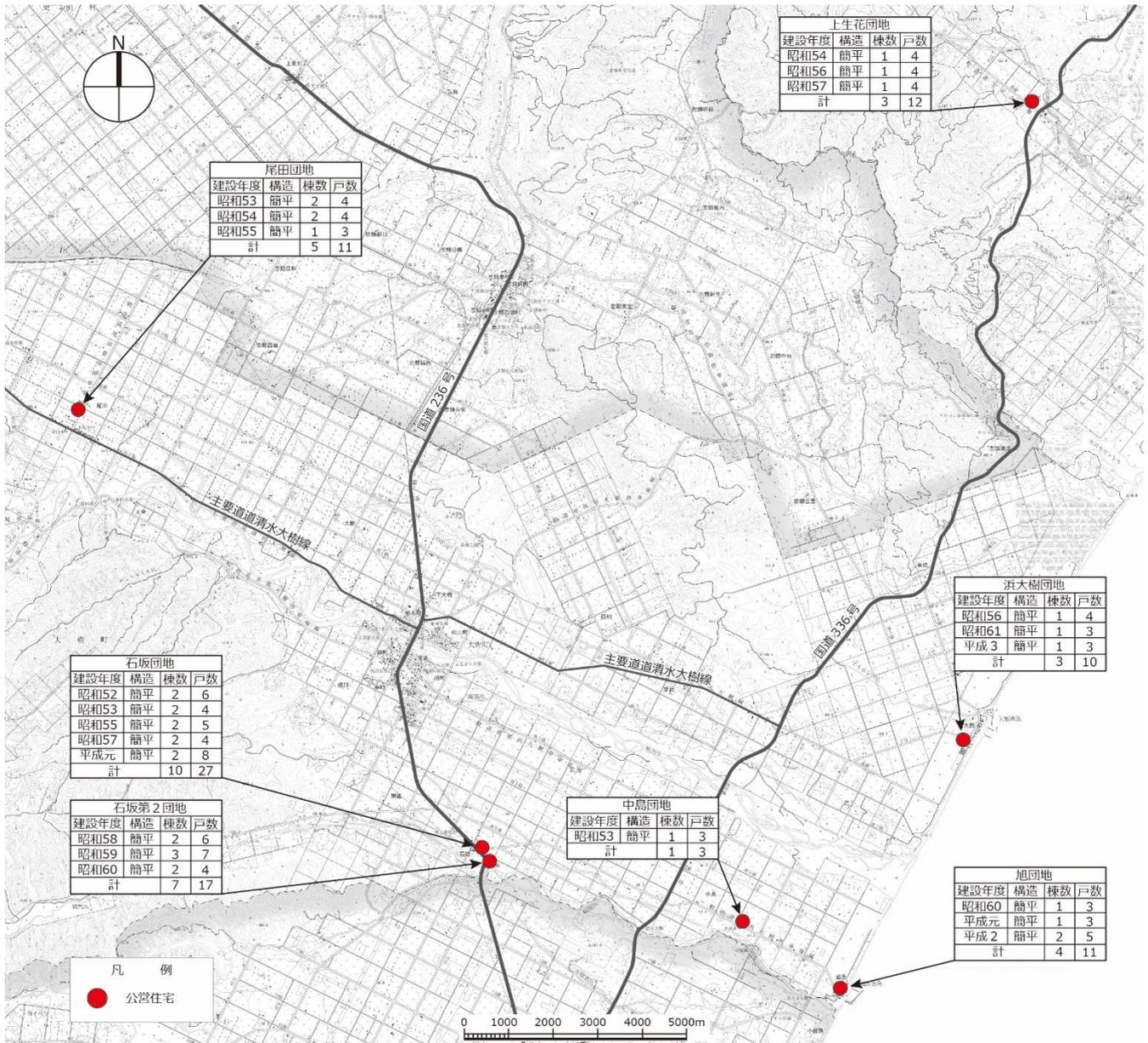
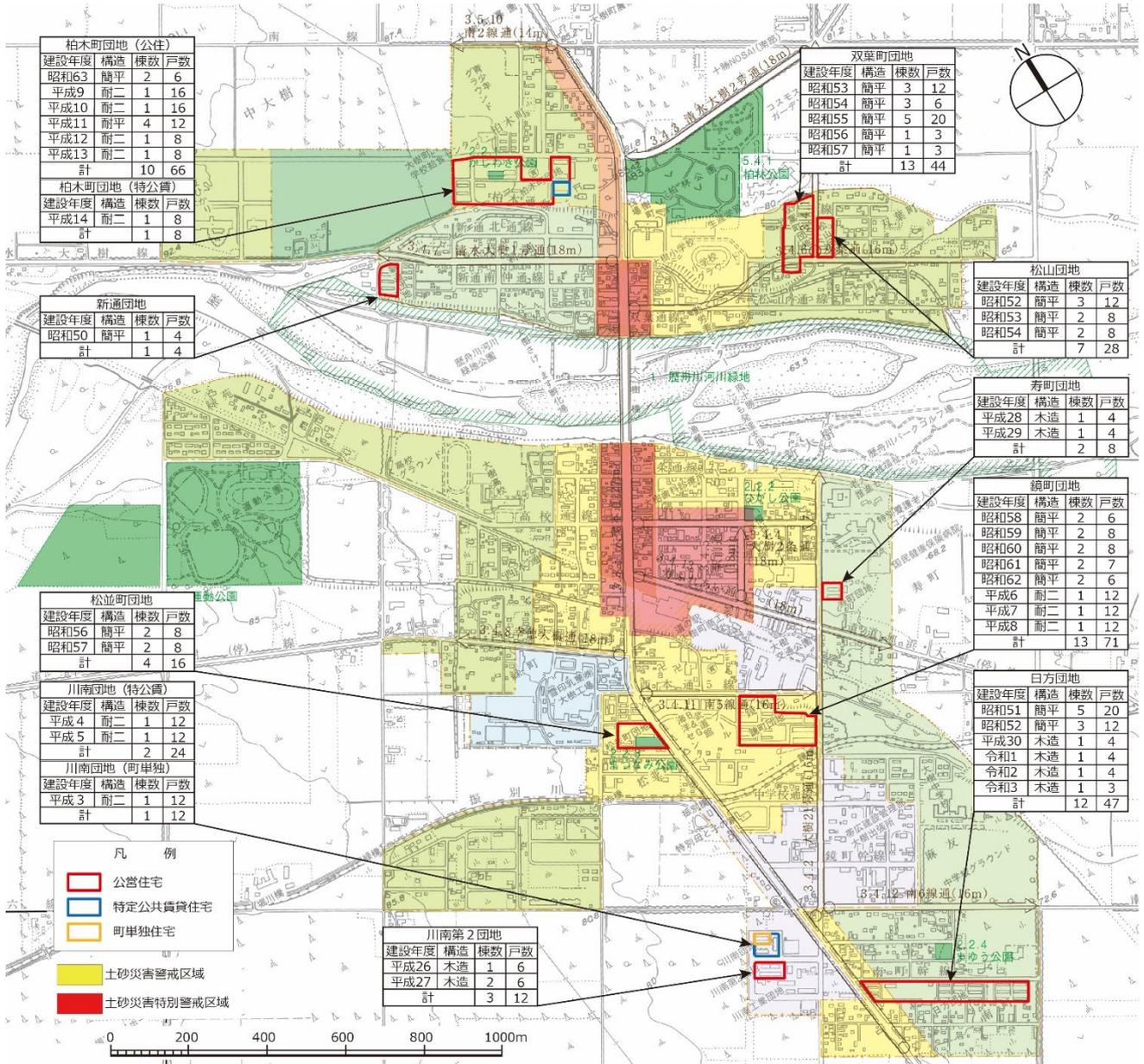
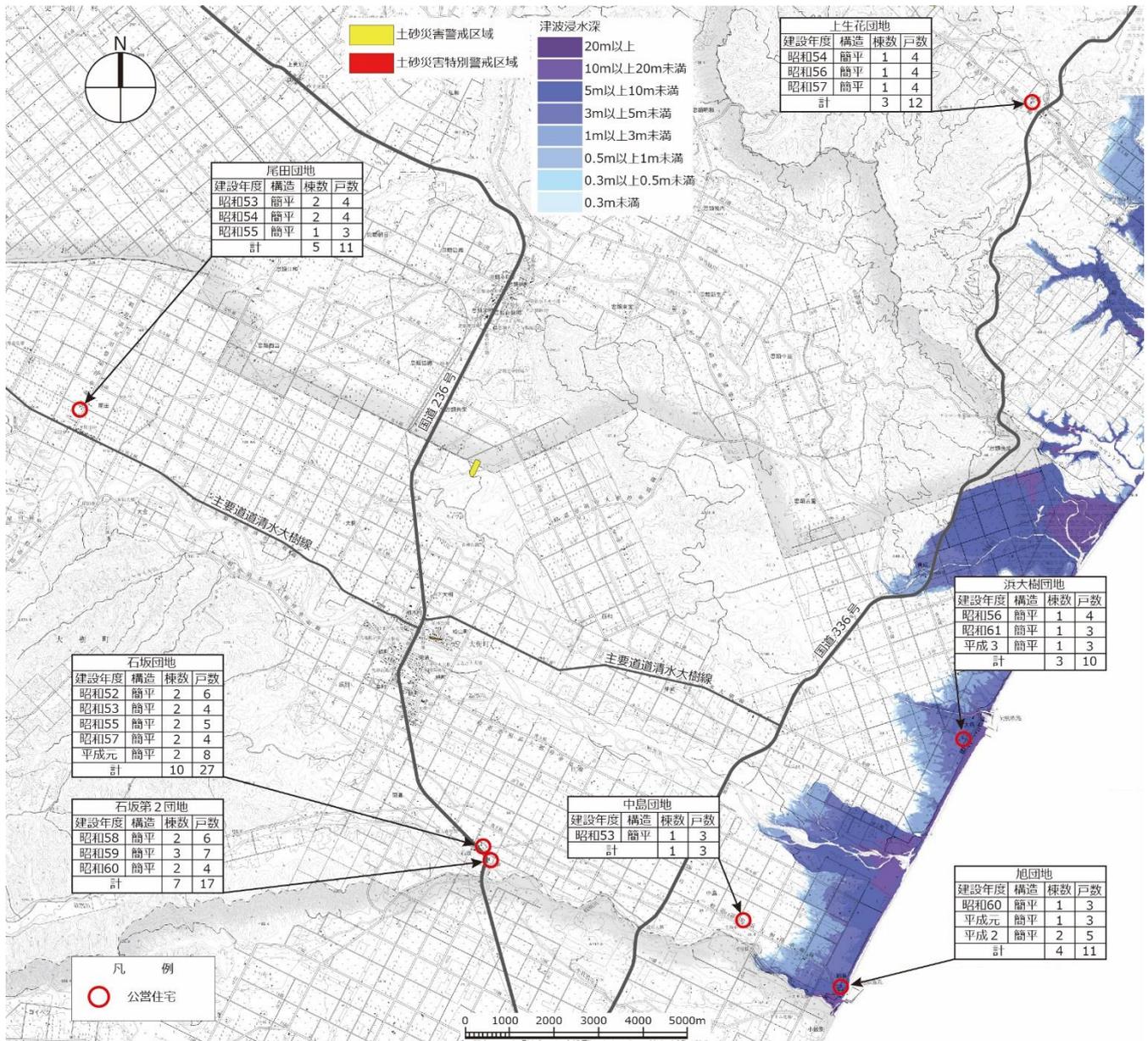


図 2-12 公営住宅等の位置（用途地域内）と土砂災害警戒区域



※用途地域内の団地は、土砂災害警戒区域、津波浸水区域との重複なし

図 2-13 公営住宅等の位置（郊外）と土砂災害警戒区域、津波浸水区域



※浜大樹、旭は津波浸水区域に位置する。

## (2) 構造、建設年度

公営住宅等 431 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 256 戸（59.4%）と最も多く、次いで耐火構造住宅が 140 戸（32.5%）、木造住宅が 35 戸（8.1%）となっています。

建設年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 50～平成 3 年度、耐火構造住宅が平成 3～14 年度、木造住宅が平成 26～令和 3 年度となっています。

図 2-14 構造別整備戸数

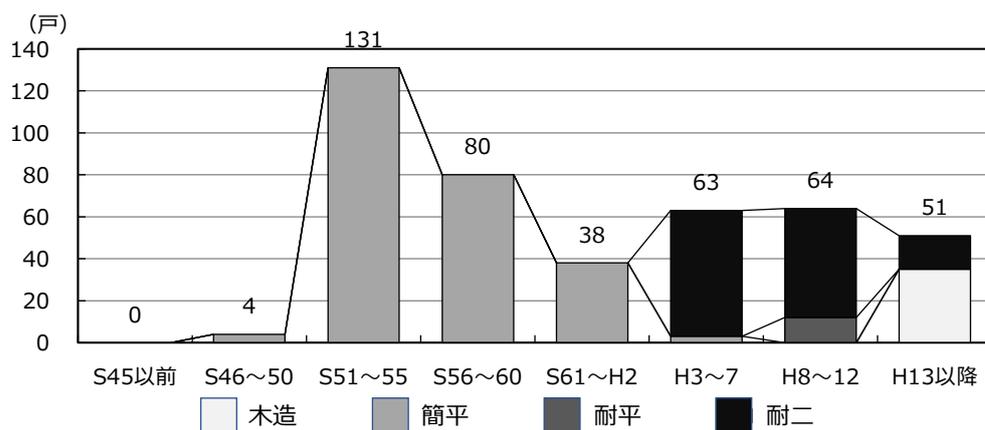


表 2-8 構造別整備戸数

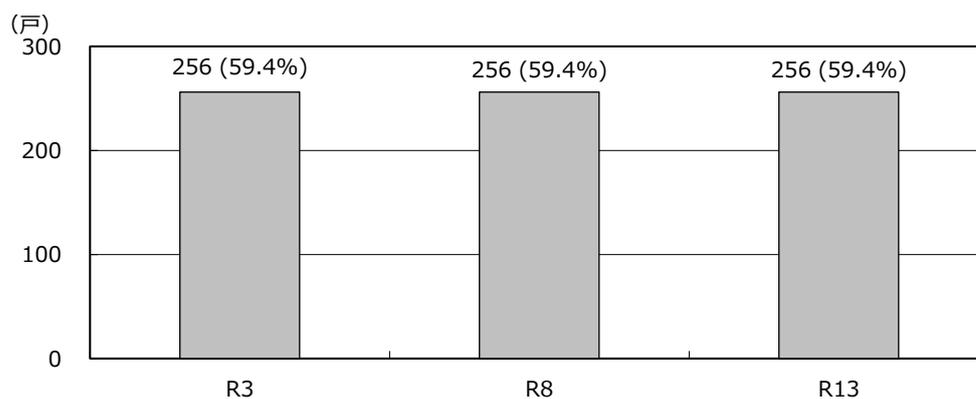
	合計				
	木造	簡平	耐平	耐二	
昭和 45 以前 (~1970)					
昭和 46~50 (1971~1975)	4 0.9%	4 0.9%			
昭和 51~55 (1976~1980)	131 30.4%	131 30.4%			
昭和 56~60 (1981~1985)	80 18.6%	80 18.6%			
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	38 8.8%	38 8.8%			
平成 3~7 (1991~1995)	63 14.6%	3 0.7%		60 13.9%	
平成 8~12 (1996~2000)	64 14.8%		12 2.8%	52 12.1%	
平成 13 以降 (2001~)	51 11.8%	35 8.1%		16 3.7%	
計	431 100.0%	35 8.1%	256 59.4%	12 2.8%	128 29.7%

資料：大樹町調べ（令和 3 年度未現在）

### (3) 耐用年数の経過状況

令和 3 年度現在、公営住宅等 431 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは簡易耐火構造平屋建て住宅全戸の 256 戸 (59.4%) です。今後建替えや除却を行わない場合、10 年後の令和 13 年度も同様のまま 256 戸 (59.4%) となる見込みです。

図 2-15 耐用年数経過状況



#### 耐用年数

- ・木造：30 年、簡易耐火構造平屋建て：30 年、耐火構造：70 年

表 2-9 団地別耐用年数経過状況

地域	団地名	種類	管理戸数	構造	屋根	外壁仕様	竣工年度	耐用年数経過戸数		
								R3	R8	R13
市街地	柏木町	公営住宅	6	簡平	置屋根	セラミック	S63	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
			60	耐平、耐二	置屋根	セラミック	H9~H13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		特公賃	8	耐二	置屋根	セラミック	H14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	双葉町	公営住宅	44	簡平	置屋根	PC塗装	S53~S57	44 100.0%	44 100.0%	44 100.0%
	松山	公営住宅	28	簡平	置屋根	PC塗装、セラミック	S52~S54	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%
	新通	公営住宅	4	簡平	置屋根	CB塗装、セラミック	S50	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	松並町	公営住宅	16	簡平	置屋根	セラミック	S56,57	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
	鏡町	公営住宅	35	簡平	置屋根	セラミック	S58~S62	35 100.0%	35 100.0%	35 100.0%
			36	耐二	置屋根	セラミック	H6~H9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	日方	公営住宅	15	木造		ガルバリウム鋼板	H30~R3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			32	簡平	置屋根	CB塗装、PC塗装、セラミック	S51,52	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%
	川南	特公賃	24	耐二	置屋根	RC塗装	H4,5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		町単独住宅	12	耐二	置屋根	RC塗装	H3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	川南第2	公営住宅	12	木造		ガルバリウム鋼板	H26,27	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	寿町	公営住宅	8	木造		ガルバリウム鋼板	H28,29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計			340	-	-	-	165 48.5%	165 48.5%	165 48.5%
郊外	石坂	公営住宅	27	簡平	置屋根	PC塗装、セラミック	S52~H1	27 100.0%	27 100.0%	27 100.0%
	石坂第2	公営住宅	17	簡平	置屋根	PC塗装	S58~S60	17 100.0%	17 100.0%	17 100.0%
	中島	公営住宅	3	簡平	置屋根	PC塗装	S53	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%
	旭	公営住宅	11	簡平	置屋根	セラミック	S60~H2	11 100.0%	11 100.0%	11 100.0%
	尾田	公営住宅	11	簡平	置屋根	PC塗装	S53~S55	11 100.0%	11 100.0%	11 100.0%
	浜大樹	公営住宅	10	簡平	置屋根	PC塗装、セラミック	S56~H3	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%
	上生花	公営住宅	12	簡平	置屋根	PC塗装	S54~S57	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	小計			91	-	-	-	91	91	91
合計			431	-	-	-	256 59.4%	256 59.4%	256 59.4%	

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

#### (4) 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプの状況を見ると、1DKが3.5%、1LDKが9.7%、2LDK又は3DKが48.0%、3LDKが38.8%となっています。

近年整備した木造の寿町団地、日方団地では1DKの小規模住宅の供給が多くなっています。町単独住宅12戸は全て1LDKです。

住戸規模の状況を見ると、「60～70㎡」が最も多く51.3%を占め、次いで、「50～60㎡」の住戸が26.9%を占めています。

図 2-16 種別住戸タイプ別戸数の割合

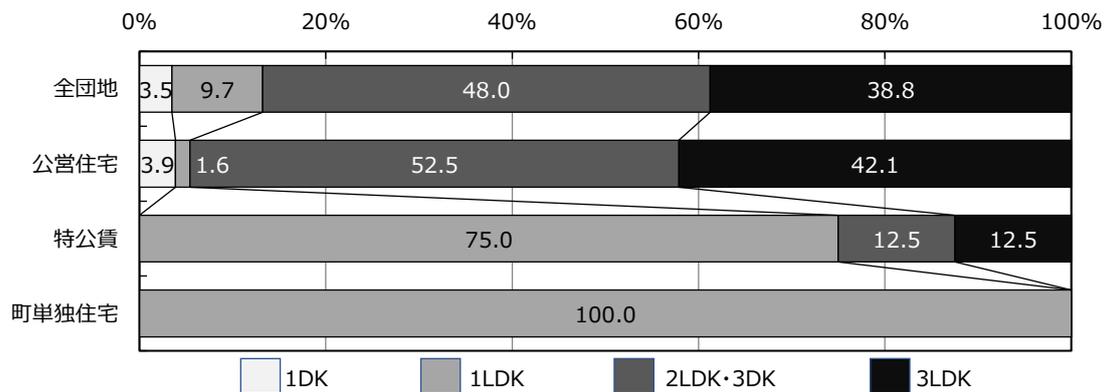


図 2-17 種別住戸規模別戸数の割合

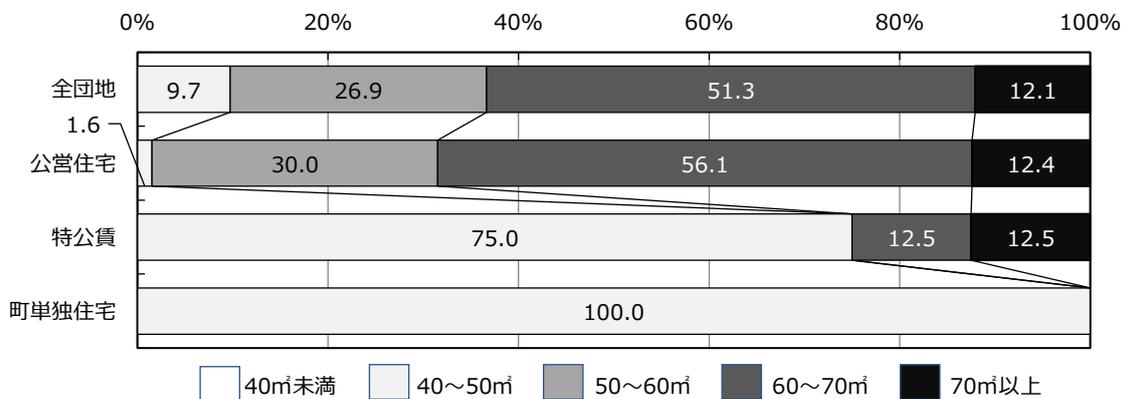


表 2-10 団地別住戸タイプ別戸数

地域	団地名	種類	1DK	1LDK	2LDK		計	3LDK	合計	
					2LDK	3DK				
市街地	柏木町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	36 54.5%	0 0.0%	36 54.5%	30 45.5%	66 100.0%	
		特公賃	0 0.0%	0 0.0%	4 50.0%	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	8 100.0%	
	双葉町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	38 86.4%	38 86.4%	6 13.6%	44 100.0%	
	松山	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	28 100.0%	0 0.0%	28 100.0%	
	新通	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	松並町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	
	鏡町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	18 25.4%	0 0.0%	18 25.4%	53 74.6%	71 100.0%	
	日方	公営住宅	9 19.1%	0 0.0%	6 12.8%	32 68.1%	38 80.9%	0 0.0%	47 100.0%	
	川南	特公賃	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		町単独住宅	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	
	川南第2	公営住宅	0 0.0%	6 50.0%	6 50.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	12 100.0%	
	寿町	公営住宅	6 75.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100.0%	
	小計			15 4.4%	42 12.4%	72 21.2%	102 30.0%	174 51.2%	109 32.1%	340 100.0%
	郊外	石坂	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	15 55.6%	15 55.6%	12 44.4%	27 100.0%
石坂第2		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%	17 100.0%	
中島		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	
旭		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 100.0%	11 100.0%	
尾田		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 100.0%	11 100.0%	0 0.0%	11 100.0%	
浜大樹		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	10 100.0%	
上生花		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 33.3%	4 33.3%	8 66.7%	12 100.0%	
小計			0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	33 36.3%	33 36.3%	58 63.7%	91 100.0%	
合計			15 3.5%	42 9.7%	72 16.7%	135 31.3%	207 48.0%	167 38.8%	431 100.0%	

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

表 2-11 団地別住戸規模別戸数

地域	団地名	種類	40㎡未満	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	合計	
市街地	柏木町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	42 63.6%	24 36.4%	66 100.0%	
		特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	8 100.0%	
	双葉町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	12 27.3%	32 72.7%	0 0.0%	44 100.0%	
	松山	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	
	新通	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	松並町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	
	鏡町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	53 74.6%	18 25.4%	71 100.0%	
	日方	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	41 87.2%	0 0.0%	6 12.8%	47 100.0%	
	川南	特公賃	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
		町単独住宅	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%
	川南第2	公営住宅	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	12 100.0%	
	寿町	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100.0%	
	小計			0 0.0%	42 12.4%	91 26.8%	155 45.6%	52 15.3%	340 100.0%
	郊外	石坂	公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	10 37.0%	17 63.0%	0 0.0%	27 100.0%
石坂第2		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%	0 0.0%	17 100.0%	
中島		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	
旭		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 100.0%	0 0.0%	11 100.0%	
尾田		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	8 72.7%	3 27.3%	0 0.0%	11 100.0%	
浜大樹		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	10 100.0%	
上生花		公営住宅	0 0.0%	0 0.0%	4 33.3%	8 66.7%	0 0.0%	12 100.0%	
小計			0 0.0%	0 0.0%	25 27.4%	66 72.5%	0 0.0%	91 100.0%	
合計			0 0.0%	42 9.7%	116 26.9%	221 51.3%	52 12.1%	431 100.0%	

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

## (5) 設備

浴室は全戸が整備済となっており、そのうち、浴槽が整備されているのは 40.6%となっています。3 箇所給湯が整備されているのは 40.6%です。水洗化は 70.5%が公共下水道でその他はくみ取りとなっています。市街地部では水洗化率は 89.4%となります。

表 2-12 団地別設備の状況

地域	団地名	種類	管理戸数	風呂			3 箇所給湯	水洗化	給水	給油	
				浴室有浴槽有	浴室有浴槽無	浴室無浴槽無					
市街地	柏木町	公営住宅	66	60 90.9%	6 9.1%	0 0.0%	60 90.9%	66 100.0%	直圧	個別	
		特公賃	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	直圧	個別	
	双葉町	公営住宅	44	0 0.0%	44 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	44 100.0%	直圧	個別	
	松山	公営住宅	28	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	直圧	個別	
	新通	公営住宅	4	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
	松並町	公営住宅	16	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	直圧	個別	
	鏡町	公営住宅	71	36 50.7%	35 49.3%	0 0.0%	36 50.7%	71 100.0%	直圧	個別	
	日方	公営住宅	47	15 31.9%	32 68.1%	0 0.0%	15 31.9%	15 31.9%	直圧	個別	
	川南	特公賃	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	直圧	個別	
		町単独住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	直圧	個別	
	川南第2	公営住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	直圧	個別	
	寿町	公営住宅	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	直圧	個別	
	小計			340	175 51.5%	165 48.5%	0 0.0%	175 51.5%	304 89.4%	-	-
	郊外	石坂	公営住宅	27	0 0.0%	27 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別
石坂第2		公営住宅	17	0 0.0%	17 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
中島		公営住宅	3	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
旭		公営住宅	11	0 0.0%	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
尾田		公営住宅	11	0 0.0%	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
浜大樹		公営住宅	10	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
上生花		公営住宅	12	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	直圧	個別	
小計			91	0 0.0%	91 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
合計			431	175 40.6%	256 59.4%	0 0.0%	175 40.6%	304 70.5%	-	-	

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

## (6) 高齢化対応

高齢化対応については、浴室に手摺が設置されているのが22.3%となっています。

表 2-13 団地別高齢化対応の状況

地域	団地名	種類	構造	管理戸数	H3公住整備基準に基づく	住戸内手すり			住戸内 段差解消	共用階段 の手すり	共用玄関 の段差解消
						便所	浴室	洗面所			
市街地	柏木町	公営住宅	簡平	6	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
			耐平、耐二	60	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	60 100.0%
		特公賃	耐二	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%
	双葉町	公営住宅	簡平	44	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	松山	公営住宅	簡平	28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	新通	公営住宅	簡平	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	松並町	公営住宅	簡平	16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	鏡町	公営住宅	簡平	35	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
			耐二	36	36 100.0%	0 0.0%	36 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	36 100.0%	36 100.0%
	日方	公営住宅	木造	15	15 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
			簡平	32	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	川南	特公賃	耐二	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
		町単独住宅	耐二	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%
	川南第2	公営住宅	木造	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	寿町	公営住宅	木造	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
小計				340	175 51.5%	0 0.0%	96 28.2%	0 0.0%	140 41.2%	140 41.2%	
郊外	石坂	公営住宅	簡平	27	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	石坂第2	公営住宅	簡平	17	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	中島	公営住宅	簡平	3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	旭	公営住宅	簡平	11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	尾田	公営住宅	簡平	11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	浜大樹	公営住宅	簡平	10	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	上生花	公営住宅	簡平	12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	- -	- -
	小計				91	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計				431	175 40.6%	0 0.0%	96 22.3%	0 0.0%	140 32.5%	140 32.5%	

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

## (7) 駐車場等

駐車場の整備状況をみると、全ての団地で駐車場が整備されています。

また、駐輪場は鏡町の一部で整備され、集会所が整備されている団地はありません。

表 2-14 団地別共用部・屋外の整備状況

地域	種類	団地名	戸数	駐車台数	駐輪場	集会所	児童遊園
市街地	柏木町	公営住宅	66	106	×	×	○
		特公賃	8	16	×	×	○
	双葉町	公営住宅	44	76	×	×	○
	松山	公営住宅	28	15	×	×	×
	新通	公営住宅	4	16	×	×	×
	松並町	公営住宅	16	16	×	×	○
	鏡町	公営住宅	71	90	○	×	×
	日方	公営住宅	47	88	×	×	○
	川南	特公賃	24	47	×	×	×
		町単独住宅	12		×	×	×
	川南第2	公営住宅	12	16	×	×	×
	寿町	公営住宅	8	10	×	×	×
	小計			340	496	—	—
郊外	石坂	公営住宅	27	27	×	×	×
	石坂第2	公営住宅	17	15	×	×	×
	中島	公営住宅	3	4	×	×	×
	旭	公営住宅	11	23	×	×	×
	尾田	公営住宅	11	12	×	×	×
	浜大樹	公営住宅	10	18	×	×	×
	上生花	公営住宅	12	19	×	×	×
	小計			91	118	—	—
合計			431	588	—	—	—

資料：大樹町調べ（令和3年度末現在）

### 3 入居世帯の特性

#### (1) 入居率

令和3年6月10日現在、公営住宅等431戸のうち入居世帯は351世帯で入居率は81.4%です。また、政策空家を除くと管理戸数は405戸、入居率は86.7%となります。

表 2-15 団地別入居率の状況 (単位：戸、世帯)

地域	団地名	種類	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b.政策空家を除く戸数	d.入居世帯数	e=d/a.入居率	f=d/c.入居率(政策空家除く)
市街地	柏木町	公営住宅	66	1	65	59	89.4%	90.8%
		特公賃	8	0	8	7	87.5%	87.5%
	双葉町	公営住宅	44	0	44	43	97.7%	97.7%
	松山	公営住宅	28	0	28	22	78.6%	78.6%
	新通	公営住宅	4	2	2	2	50.0%	100.0%
	松並町	公営住宅	16	0	16	15	93.8%	93.8%
	鏡町	公営住宅	71	0	71	67	94.4%	94.4%
	日方	公営住宅	47	23	24	20	42.6%	83.3%
	川南	特公賃	24	0	24	21	87.5%	87.5%
		町単独住宅	12	0	12	11	91.7%	91.7%
	川南第2	公営住宅	12	0	12	10	83.3%	83.3%
	寿町	公営住宅	8	0	8	8	100.0%	100.0%
小計			340	26	314	285	83.8%	90.8%
郊外	石坂	公営住宅	27	0	27	24	88.9%	88.9%
	石坂第2	公営住宅	17	0	17	11	64.7%	64.7%
	中島	公営住宅	3	0	3	2	66.7%	66.7%
	旭	公営住宅	11	0	11	7	63.6%	63.6%
	尾田	公営住宅	11	0	11	10	90.9%	90.9%
	浜大樹	公営住宅	10	0	10	8	80.0%	80.0%
	上生花	公営住宅	12	0	12	4	33.3%	33.3%
	小計			91	0	91	66	72.5%
合計			431	26	405	351	81.4%	86.7%

資料：大樹町調べ（令和3年6月10日現在）

#### (2) 子育て世帯、高齢世帯

入居世帯351世帯のうち、11歳以下の子どもがいる子育て世帯は41世帯で11.7%です。また、入居世帯351世帯のうち、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は過半の179世帯で51.0%です。

#### (3) 収入超過・高額所得世帯

公営住宅に居住する世帯の収入超過者※は58世帯（16.5%）、高額所得者※は14世帯（4.0%）であり、合計72世帯（20.5%）です。

※収入超過者、高額所得者：入居後3年を経過した世帯について、月額所得が158,000円を超える収入がある方は「収入超過者」に認定され、住宅を明け渡すよう努める義務が発生します。やむを得ず引き続き居住する場合、本来家賃に割増した金額が家賃となります。また、入居後5年を経過し、月額所得が313,000円を2年以上引き続き超えた場合は、「高額所得者」に認定され、期限を定めて住宅の明け渡しを請求することができます。なお、高額所得者の家賃は近傍同種家賃の2倍以下になります。

表 2-16 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)

地域	団地名	種類	入居世帯	11歳以下の子どもがいる世帯	65歳以上の高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者	
市街地	柏木町	公営住宅	59	13 22.0%	34 57.6%	8 13.6%	1 1.7%	
		特公賃	7	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	双葉町	公営住宅	43	7 16.3%	27 62.8%	7 16.3%	3 7.0%	
	松山	公営住宅	22	3 13.6%	13 59.1%	7 31.8%	4 18.2%	
	新通	公営住宅	2	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	松並町	公営住宅	15	0 0.0%	13 86.7%	0 0.0%	0 0.0%	
	鏡町	公営住宅	67	11 16.4%	35 52.2%	14 20.9%	2 3.0%	
	日方	公営住宅	20	0 0.0%	18 90.0%	1 5.0%	0 0.0%	
	川南	特公賃	21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		町単独住宅	11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	川南第2	公営住宅	10	0 0.0%	7 70.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	寿町	公営住宅	8	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計			285	36 12.6%	157 55.1%	37 13.0%	10 3.5%
郊外	石坂	公営住宅	24	1 4.2%	8 33.3%	7 29.2%	0 0.0%	
	石坂第2	公営住宅	11	0 0.0%	4 36.4%	3 27.3%	1 9.1%	
	中島	公営住宅	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	旭	公営住宅	7	2 28.6%	1 14.3%	5 71.4%	2 28.6%	
	尾田	公営住宅	10	2 20.0%	3 30.0%	2 20.0%	0 0.0%	
	浜大樹	公営住宅	8	0 0.0%	3 37.5%	3 37.5%	1 12.5%	
	上生花	公営住宅	4	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	
	小計			66	5 7.6%	22 33.3%	21 31.8%	4 6.1%
合計			351	41 11.7%	179 51.0%	58 16.5%	14 4.0%	

資料：大樹町調べ（令和3年6月10日現在）

#### (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 168 世帯 (47.9%)、次いで 2 人世帯が 109 世帯 (31.1%)、3 人世帯が 43 世帯 (12.3%) となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢単身世帯は 102 世帯、29.1%を占めています。

図 2-18 種別世帯人員別世帯割合の比較

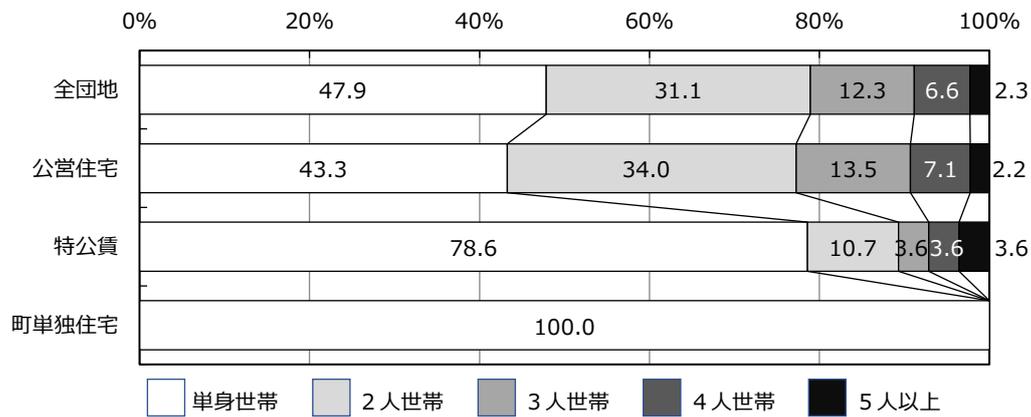


図 2-19 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

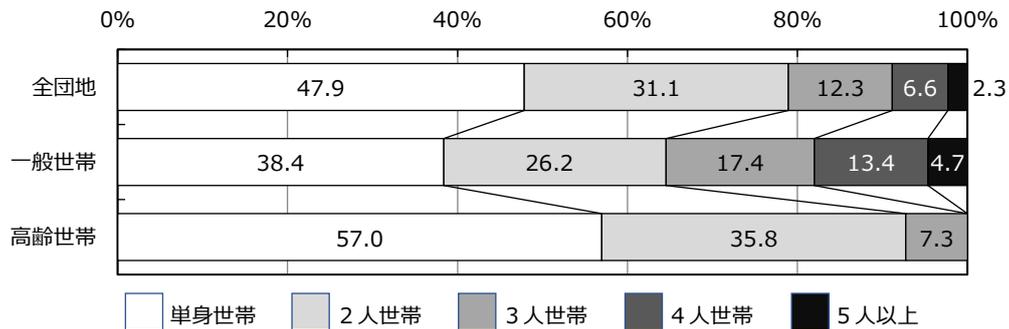


表 2-17 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

地域	団地名	種類	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
市街地	柏木町	公営住宅	一般世帯	2	4	8	8	3	25
			高齢世帯	22	9	3	0	0	34
			計	24	13	11	8	3	59
		特公賃	一般世帯	1	3	1	1	1	7
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			計	1	3	1	1	1	7
	双葉町	公営住宅	一般世帯	2	5	8	0	1	16
			高齢世帯	10	16	1	0	0	27
			計	12	21	9	0	1	43
	松山	公営住宅	一般世帯	1	6	1	0	1	9
			高齢世帯	7	5	1	0	0	13
			計	8	11	2	0	1	22
	新通	公営住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0
			高齢世帯	1	1	0	0	0	2
			計	1	1	0	0	0	2
	松並町	公営住宅	一般世帯	2	0	0	0	0	2
			高齢世帯	9	3	1	0	0	13
			計	11	3	1	0	0	15
	鏡町	公営住宅	一般世帯	2	11	9	8	2	32
			高齢世帯	12	18	5	0	0	35
			計	14	29	14	8	2	67
	日方	公営住宅	一般世帯	1	1	0	0	0	2
			高齢世帯	16	1	1	0	0	18
			計	17	2	1	0	0	20
	川南	特公賃	一般世帯	21	0	0	0	0	21
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			計	21	0	0	0	0	21
		町単独	一般世帯	10	0	0	0	0	10
高齢世帯			0	0	0	0	0	0	
計			10	0	0	0	0	10	
川南第2	公営住宅	一般世帯	2	1	0	0	0	3	
		高齢世帯	6	1	0	0	0	7	
		計	8	2	0	0	0	10	
寿町	公営住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0	
		高齢世帯	8	0	0	0	0	8	
		計	8	0	0	0	0	8	
小計	一般世帯	45	31	27	17	8	128		
	高齢世帯	91	54	12	0	0	157		
	計	136	85	39	17	8	285		
郊外	石坂	公営住宅	一般世帯	11	3	0	2	0	16
			高齢世帯	4	4	0	0	0	8
			計	15	7	0	2	0	24
	石坂第2	公営住宅	一般世帯	4	2	1	0	0	7
			高齢世帯	2	2	0	0	0	4
			計	6	4	1	0	0	11
	中島	公営住宅	一般世帯	1	1	0	0	0	2
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			計	1	1	0	0	0	2
	旭	公営住宅	一般世帯	2	2	0	2	0	6
			高齢世帯	1	0	0	0	0	1
			計	3	2	0	2	0	7
	尾田	公営住宅	一般世帯	2	2	1	2	0	7
			高齢世帯	1	2	0	0	0	3
			計	3	4	1	2	0	10
	浜大樹	公営住宅	一般世帯	1	3	1	0	0	5
			高齢世帯	1	1	1	0	0	3
			計	2	4	2	0	0	8
	上生花	公営住宅	一般世帯	0	1	0	0	0	1
			高齢世帯	2	1	0	0	0	3
			計	2	2	0	0	0	4
	小計	一般世帯	21	14	3	6	0	44	
		高齢世帯	11	10	1	0	0	22	
		計	32	24	4	6	0	66	
	合計	一般世帯	66	45	30	23	8	172	
		高齢世帯	102	64	13	0	0	179	
		計	168	109	43	23	8	351	

資料：大樹町調べ（令和3年6月10日現在）

表 2-18 団地別世帯人員別世帯数構成比

地域	団地名	種類	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
市街地	柏木町	公営住宅	一般世帯	3.4%	6.8%	13.6%	13.6%	5.1%	42.4%
			高齢世帯	37.2%	15.3%	5.1%	0.0%	0.0%	57.6%
			計	40.7%	22.0%	18.7%	13.6%	5.1%	100.0%
		特公賃	一般世帯	14.3%	42.9%	14.3%	14.3%	14.3%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	14.3%	42.9%	14.3%	14.3%	14.3%	100.0%
	双葉町	公営住宅	一般世帯	4.7%	11.6%	18.6%	0.0%	2.3%	37.2%
			高齢世帯	23.3%	37.2%	2.3%	0.0%	0.0%	62.8%
			計	27.9%	48.8%	20.9%	0.0%	2.3%	100.0%
	松山	公営住宅	一般世帯	4.5%	27.3%	4.5%	0.0%	4.5%	40.9%
			高齢世帯	31.8%	22.7%	4.5%	0.0%	0.0%	59.1%
			計	36.4%	50.0%	9.1%	0.0%	4.5%	100.0%
	新通	公営住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			高齢世帯	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	松並町	公営住宅	一般世帯	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%
			高齢世帯	60.0%	20.0%	6.6%	0.0%	0.0%	86.7%
			計	73.3%	20.0%	6.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	鏡町	公営住宅	一般世帯	3.0%	16.4%	13.4%	11.9%	3.0%	47.8%
			高齢世帯	17.9%	26.9%	7.5%	0.0%	0.0%	52.2%
			計	20.9%	43.3%	20.9%	11.9%	2.9%	100.0%
	日方	公営住宅	一般世帯	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
			高齢世帯	80.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	90.0%
			計	85.0%	10.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	川南	特公賃	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町単独		一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
川南第2	公営住宅	一般世帯	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	
		高齢世帯	60.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	70.0%	
		計	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
寿町	公営住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
小計		一般世帯	15.8%	10.9%	9.5%	6.0%	2.8%	44.9%	
		高齢世帯	31.9%	18.9%	4.2%	0.0%	0.0%	55.1%	
		計	47.7%	29.8%	13.7%	6.0%	2.8%	100.0%	
郊外	石坂	公営住宅	一般世帯	45.8%	12.5%	0.0%	8.3%	0.0%	66.7%
			高齢世帯	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
			計	62.5%	29.2%	0.0%	8.3%	0.0%	100.0%
	石坂第2	公営住宅	一般世帯	36.4%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	63.6%
			高齢世帯	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	36.4%
			計	54.5%	36.4%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	中島	公営住宅	一般世帯	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	旭	公営住宅	一般世帯	28.6%	28.6%	0.0%	28.6%	0.0%	85.7%
			高齢世帯	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%
			計	42.9%	28.6%	0.0%	28.6%	0.0%	100.0%
	尾田	公営住宅	一般世帯	20.0%	20.0%	10.0%	20.0%	0.0%	70.0%
			高齢世帯	10.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%
			計	30.0%	40.0%	10.0%	20.0%	0.0%	100.0%
	浜大樹	公営住宅	一般世帯	12.5%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	62.5%
			高齢世帯	12.5%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	37.5%
			計	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	上生花	公営住宅	一般世帯	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
			高齢世帯	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	小計		一般世帯	31.8%	21.2%	4.5%	9.1%	0.0%	66.7%
			高齢世帯	16.7%	15.2%	1.5%	0.0%	0.0%	33.3%
			計	48.5%	36.4%	6.1%	9.1%	0.0%	100.0%
	合計		一般世帯	18.8%	12.8%	8.5%	6.5%	2.3%	49.0%
			高齢世帯	29.1%	18.2%	3.7%	0.0%	0.0%	51.0%
			計	47.9%	31.1%	12.3%	6.6%	2.3%	100.0%

資料：大樹町調べ（令和3年6月10日現在）

### (5) 年度別入居状況

公営住宅等の入居状況をみると、ここ10ヶ年で184戸、年平均18戸に新規世帯及び  
住み替え世帯が入居しています。

表 2-19 公営住宅等の入居状況

	公営住宅	特公賃住宅	町単独住宅	合計
平成23年度	8	1	1	10
平成24年度	12	1	1	14
平成25年度	12	1	0	13
平成26年度	12	1	1	14
平成27年度	21	4	0	25
平成28年度	13	2	0	15
平成29年度	21	3	0	24
平成30年度	24	3	2	29
令和元年度	14	5	3	22
令和2年度	12	5	1	18
10年間合計	149	26	9	184
10年間平均	15	3	1	18

## 4 入居者意向の特性

### (1) 調査の目的と方法

#### a. 調査の目的

公営住宅等入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

#### b. 調査期間

調査時点を7月1日現在とし、回収期限を8月24日としました。

#### c. 配布回収方法

配布・回収はともに郵送としました。

#### d. 調査対象、調査項目

公営住宅等に入居する全世帯（343世帯）を対象としました。回収数108票、回収率は31.5%となりました。質問内容は町民意向調査に以下の内容を追加しています。

#### e. アンケート種別対象団地

建替対象団地として、双葉町団地、松山団地、日方団地19～24号棟、改善対象団地として、柏木町団地、柏木町団地（特公賃）、新通団地、松並町団地、鏡町団地、日方団地1～3号棟、川南団地（特公賃、町単独）、石坂団地、石坂第2団地、中島団地、旭団地、尾田団地、浜大樹団地、上生花団地、川南第2団地、寿町団地としました。

表 2-20 質問項目と期待する効果

大項目	質問項目	期待する成果等
1) 回答者(世帯)の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況(性別・年齢・身体状況・就業の有無・就業場所)	・意向の満足度等の解析に当たり、住宅の種類別、居住年別等のクロス集計等を可能とする
2) 自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況	・今後の駐車場、駐輪場の整備水準設定の参考とする。 ・今後の公営住宅建替等に当たり、車椅子対応住戸の整備検討の参考とする。
3) 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	・住宅の満足度(全体) ・住宅の満足度(部位別) ・周辺環境の満足度(全体) ・周辺環境の満足度(部位別)	・住宅、周辺環境の4段階評価(満足、まあ満足、やや不満、非常に不満)をもらい、地区別・部位別等で満足度の高い地区(項目)、低い地区(項目)を把握する。 ・成果目標の設定等に活用する。
4) 今後の居住意向(建替対象団地のみ)	・今後の居住意向 ・将来の団地づくり ・住まい方のイメージ	・今後の建替事業に当たっての整備方針検討の参考とする。
5) 改善要望(改善対象団地のみ)	・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望 ・庭や家庭菜園の要望 ・団地全体の緑化について	・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。
6) 共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること	

1)、3)は住生活基本計画の町民意向調査と共通質問である。

4)は建替対象団地(双葉町、松山、日方(一部))を対象とした

5)は改善対象団地(柏木町、新通、松並町、鏡町、日方(一部)、川南、石坂、石坂第2、中島、旭、尾田、浜大樹、上生花、川南第2、寿町)を対象とした

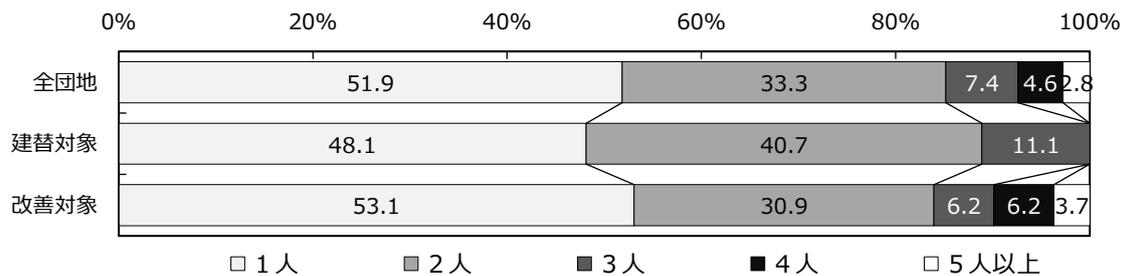
## (2) 世帯の状況

### a. 世帯人数

回答世帯の世帯人数は、多い順に「1人」51.9%、「2人」33.3%、「3人」7.4%となっています。

1～2人の小規模世帯が全体の85.2%を占めています。

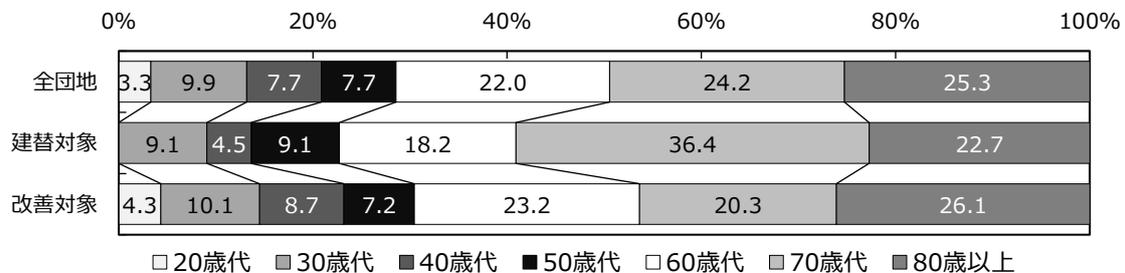
種類別にみると「1人」の構成比は建替対象団地で48.1%、改善対象団地で53.1%となっています。



### b. 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主の年齢は、多い順に「80歳以上」25.3%、「70歳代」24.2%、「60歳代」22.0%となっています。60歳以上は71.4%を占めています。

種類別にみると「80歳以上」の構成比は、建替対象団地で22.7%、改善対象団地で26.1%となっています。

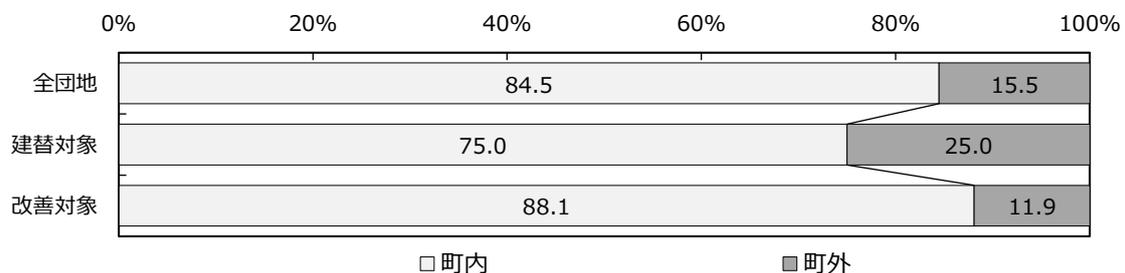


### c. 世帯主の就業場所

回答世帯の世帯主の就業場所の状況は、「大樹町内」84.5%、「町外」15.5%となっています。

種類別にみると、「大樹町内」の構成比は、建替対象団地75.0%、改善対象団地88.1%となっています。

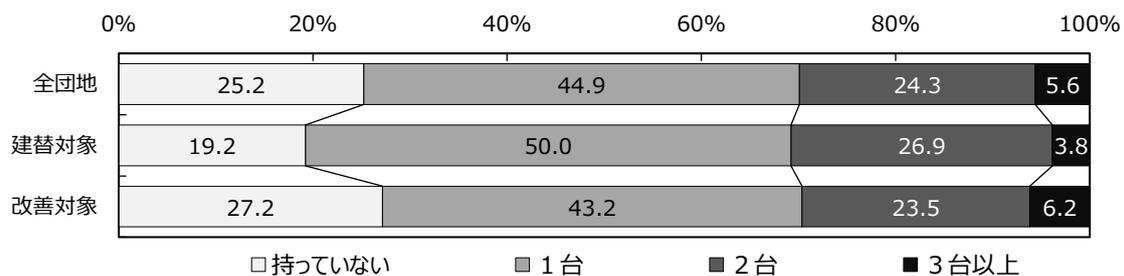
前回調査と比較すると、「町内」は85.5%から84.5%と1ポイント減少しています。



### (3) 自動車などの保有について

回答世帯の自動車の所有の状況は、「持っている」74.8%、「持っていない」25.2%となっています。保有台数は「1台」44.9%、「2台」24.3%となっており、平均保有台数は1.11台/世帯となっています。

種類別にみると、「持っている」の構成比は、建替対象団地80.8%、改善対象団地72.8%となっています。また、平均保有台数をみると、建替対象団地1.15台/世帯、改善対象団地1.10台/世帯となっています。

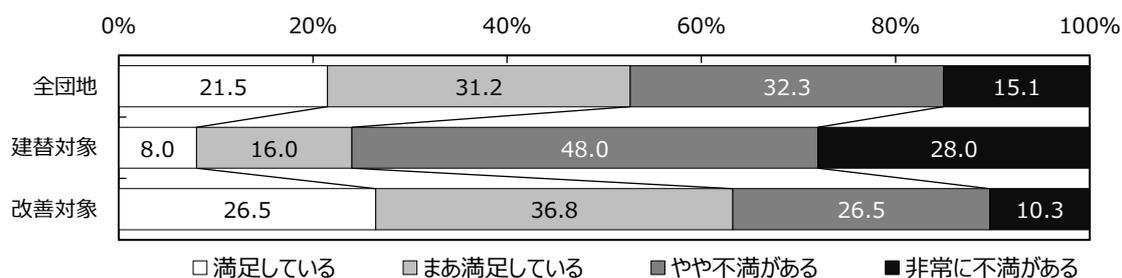


## (4) 現在の住まいについて

### a. 現在の住宅の総合的な満足度

現在の住まいについて「住宅の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が52.7%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が47.4%となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象団地 24.0%、改善対象団地 63.3%となっています。

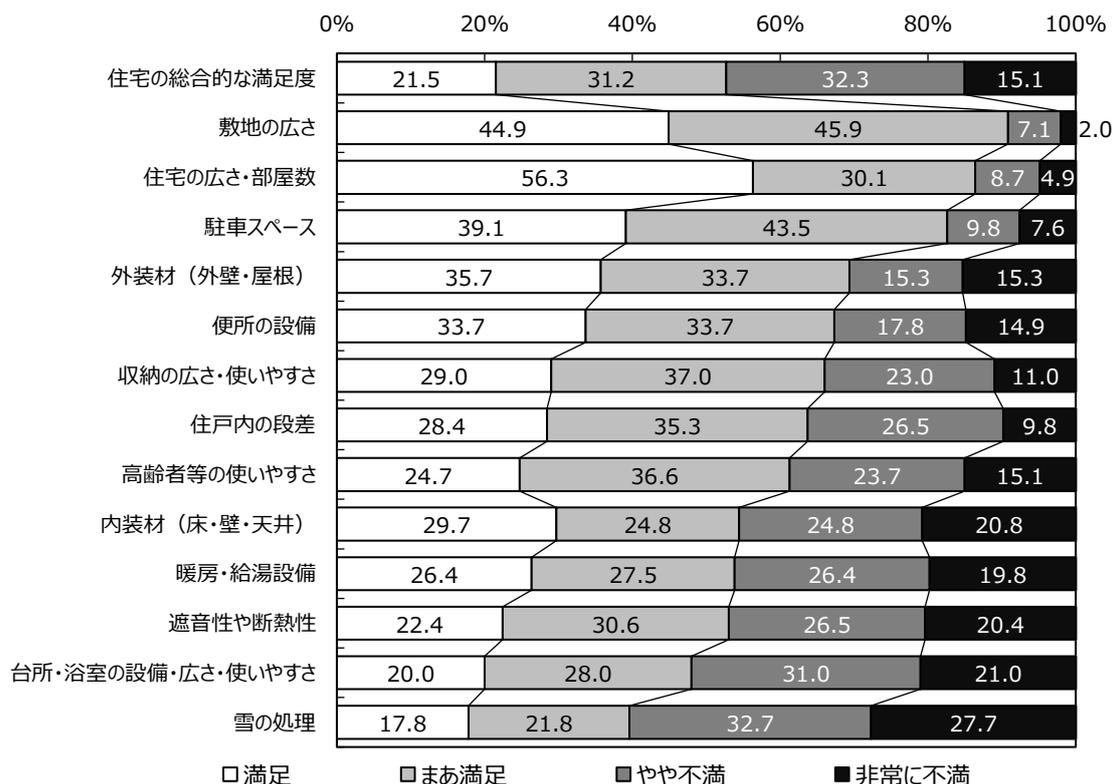


### b. 住宅の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

住宅の具体的な内容に関する13項目の満足度を比較すると、「雪の処理」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」を除く項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「敷地の広さ」90.8%、「住宅の広さ・部屋数」86.4%、「駐車スペース」82.6%となっています。

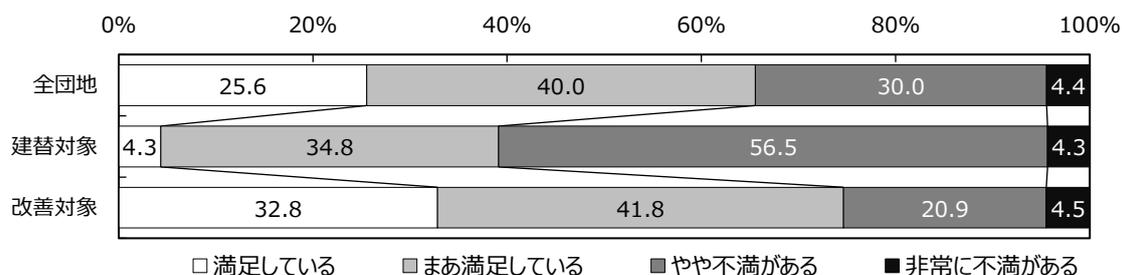
また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「雪の処理」60.4%、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」52.0%、「遮音性や断熱性」46.9%となっています。



### c. 住宅周辺の環境や設備の総合的な満足度

現在の住宅について「住宅周辺の環境や設備の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が65.6%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が34.4%となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象団地 39.1%、改善対象団地 74.6%となっています。

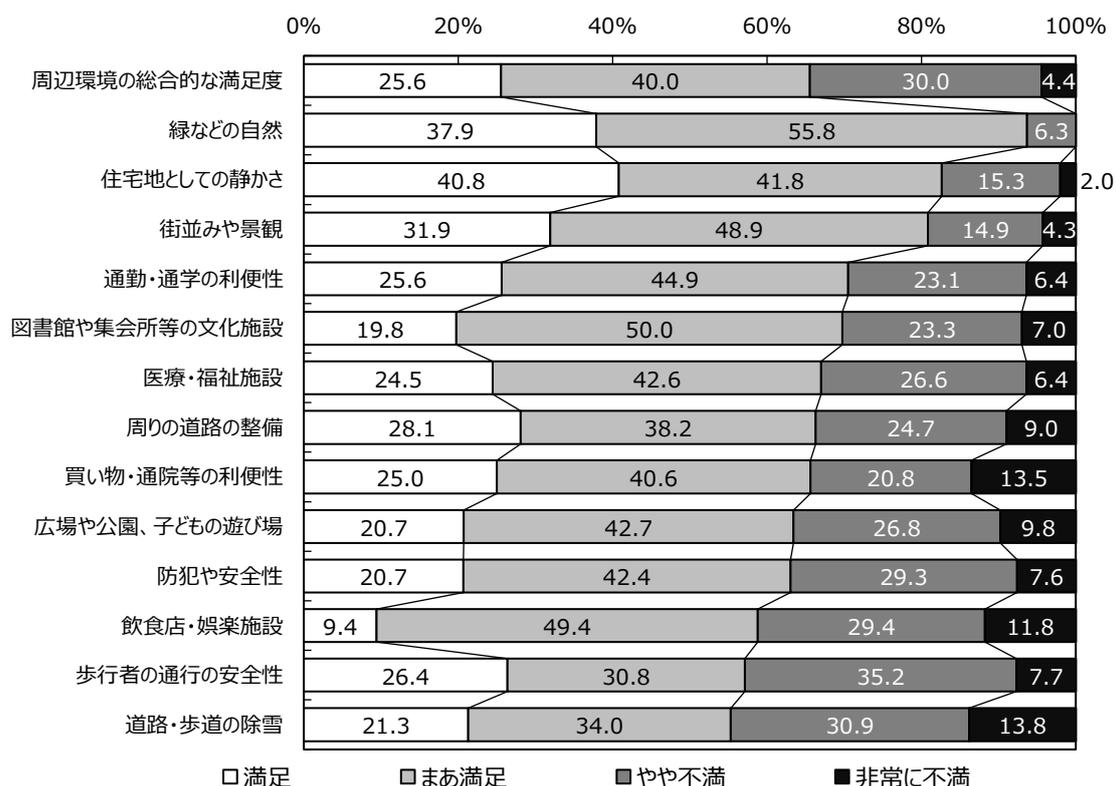


### d. 周辺環境の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

周辺環境の具体的な内容に関する13項目の満足度を比較すると、全ての項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

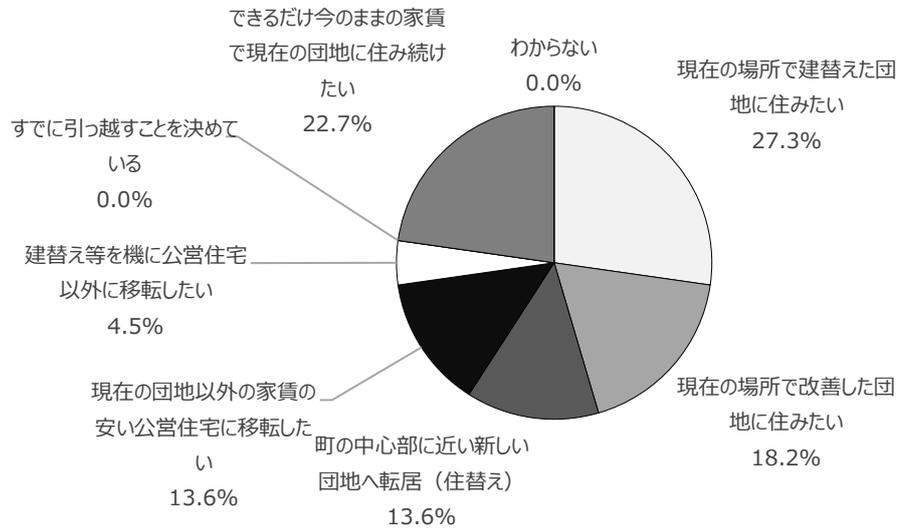
満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「緑などの自然」93.7%、「住宅地としての静かさ」82.6%、「街並みや景観」80.8%となっています。

また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「道路・歩道の除雪」44.7%、「歩行者の通行の安全性」42.9%、「飲食店・娯楽施設」41.2%となっています。



### (5) 今後の居留意向 (建替対象団地入居者のみ)

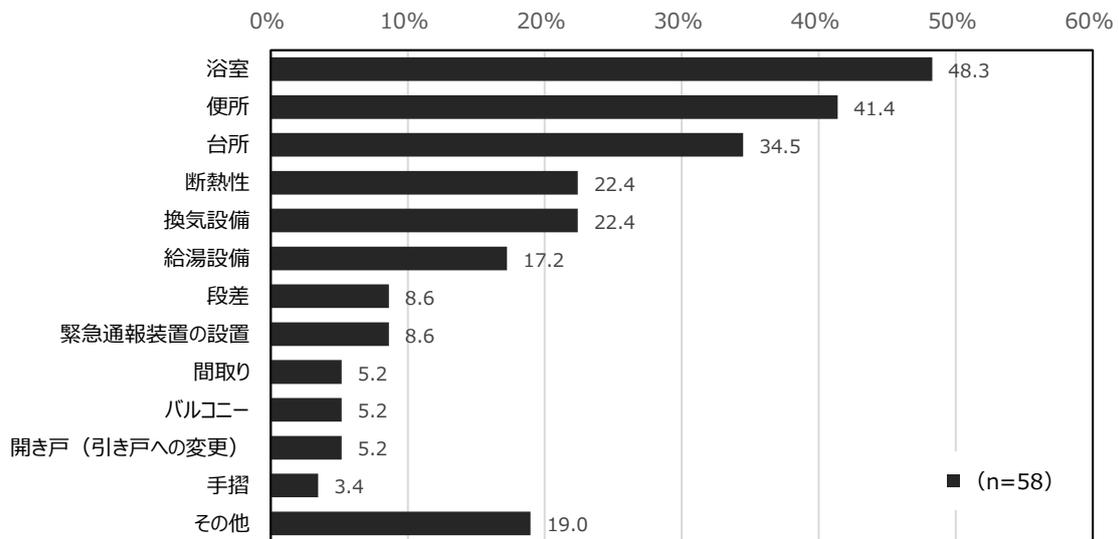
建替対象団地居住世帯の今後の居留意向は、多い順に、「現在の場所で建替えた団地に住みたい」27.3%、「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」22.7%、「現在の場所で改善した団地に住みたい」18.2%となっています。



## (6) 住宅改善に対する要望（改善対象団地入居者のみ）

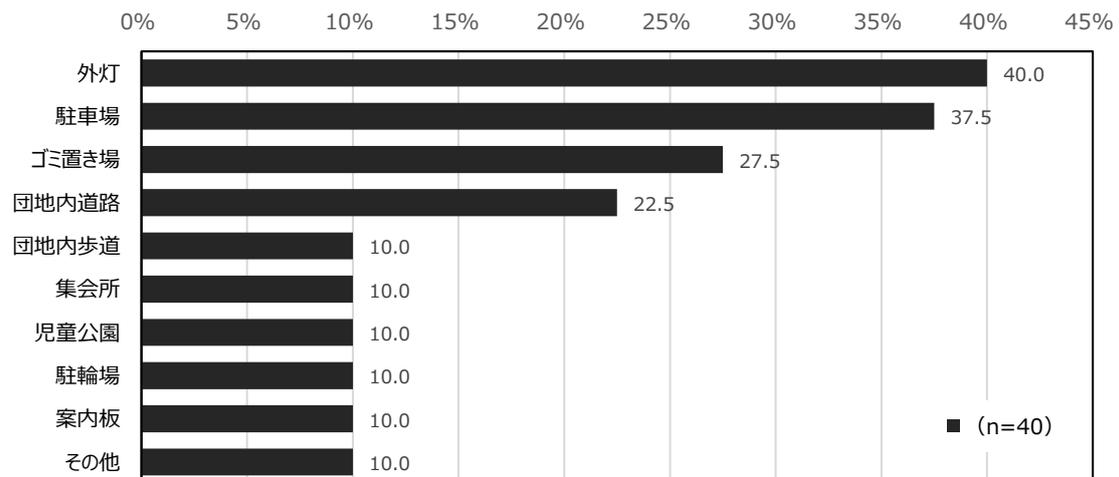
### a. 住戸内について改善してほしいもの（複数回答）

回答世帯の住戸内について改善してほしいものは、多い順に、「浴室」28件 48.3%、「便所」24件 41.4%、「台所」20件 34.5%、「断熱性」及び「換気設備」がともに13件 22.4%となっています。



### b. 周辺環境について改善してほしいもの（複数回答）

回答世帯の周辺環境について改善してほしいものは、多い順に、「外灯」16件 40.0%、「駐車場」15件 37.5%、「ゴミ置き場」11件 27.5%、「団地内道路」9件 22.5%となっています。



## 5 関連計画における取組方針

### (1) 第5期大樹町総合計画

計画期間	基本構想 平成 26～令和 5 年度 基本計画 平成 26～令和 5 年度
策定趣旨	今まで培ってきた歴史や風土、築き上げてきた財産を尊重し、よりよいまちづくりを進めるために、住民の皆さんとともに考えた 10 年後の大樹町のあるべき姿を描いたものです。
基本目標	理 念：～活力とやすらぎあふれるまちづくり～ 大いなる挑戦の継続 テーマ：～暮らしと明日を彩る清流の里～コスモスのまち 大樹 基本目標： ●人と自然にやさしいまちづくり ●安心と支えあいのまちづくり ●夢を育み学びの意欲を高めるまちづくり ●資源を豊かさにつなげるまちづくり ●交流と協働で進めるまちづくり
住宅関連 個別施策	<b>第1章 「やすらぎを生み出す」人と自然にやさしいまちづくり</b> <b>第2節 生活の質を高める</b> <b>【基本方針】</b> 誰もが住みよい住環境をめざし、ユニバーサルデザインの導入及び長寿命化を行い、公営住宅の建替や改修を行います。また、地域の特性を活かした住宅施策の創設に努めます。 <b>【施策の内容】</b> <b>①公営住宅の整備</b> ●公営住宅の整備 ユニバーサルデザインを導入した公営住宅の整備 民活型手法等による建替え事業 公営住宅ストックの長寿命化改善 ●公営住宅の展開 社会情勢に対応した住環境の整備 入居高齢者世帯の支援体制の充実 <b>②住環境の向上推進</b> ●住宅施策の創設 地域特性を活かした住宅施策の創設 リフォーム市場の拡大推進 中古・空き家住宅の流通促進 住宅セーフティネットの形成 ●住環境の整備促進 住環境整備の啓発 建築物の耐震性能の向上

## (2) 第2期大樹町まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	令和2～6年度までの5年間
趣旨	人口減少を食い止め、活力ある地域社会の維持を図るため、産業界、行政機関、教育機関、金融機関、労働団体、報道機関などから意見を募り、各種施策を危機感とスピード感を持って講じる。
設定人口	第5期大樹町総合計画基本構想の設定人口である令和5年の5,200人を基本として、社人研推計人口2045年の3,978人を117人上回る4,095人、2065年の3,043人を195人上回る3,238人とした「大樹町人口ビジョン」を策定し、これを総合戦略の目標、設定人口とします。
住宅関連 施策	<p><b>基本目標2「明日につなぐ」交流と協働で進めるまちづくり</b></p> <p><b>2 繋がり可能性を広げる</b></p> <p>①地域間交流、国際交流や航空宇宙の取組みの推進により人の呼び込みと物の売り込みの拡大を図ります。</p> <p>②大樹町の恵まれた自然環境と現有の各種運動、文化施設の有効活用を図るため、スポーツ、文化団体の合宿誘致についての調査検討を進めます。</p> <p>③お試し暮らし住宅やワーキングステイ制度の活用により、移住・定住を促進します。</p> <p><b>重要業績評価指標（KPI）</b></p> <p>・お試し暮らし住宅等利用者 H30 現在 88 組（延べ） 5 年後 120 組（延べ）</p> <p><b>基本目標3「やすらぎを生み出す」人と自然にやさしいまちづくり</b></p> <p><b>1 住み続けたい生活環境の提供</b></p> <p>①空家バンクなど住宅情報や相談体制を整備します。</p> <p>②新築住宅助成制度を継続・検証します。</p> <p>③空家、中古住宅購入に対し、助成制度を継続します。</p> <p>④民間による住宅展示の誘致を検討します。</p> <p>⑤安心して歩ける歩道網を計画的に整備します。</p> <p><b>重要業績評価指標（KPI）</b></p> <p>・町有地の分譲：5 年間で 10 区画</p> <p>・新築住宅助成制度継続・検証</p> <p><b>基本目標5 「健やかに暮らす」安心と支え合いのまちづくり</b></p> <p><b>2 住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられる環境を築く</b></p> <p>①ふまねっとクラブなど介護予防教室の参加者増を図ります。</p> <p>②住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢者・障がい者住宅の整備を検討します。</p> <p>③介護ボランティアや日常生活支援サポーターの養成を進め、日常生活支援体制を構築します。</p>

### (3) 大樹町公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 28～令和 7 年度までの 10 年間																																																																														
計画の目的	公共施設等の全体像を明らかにし、様々な社会情勢を踏まえ、長期的な視点を持って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進すること																																																																														
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p>2040 年には大樹町人口ビジョンで 4,610 人の人口規模になると見込むなかで、地域の将来像を見据えた公共施設等の適正な配置等の検討を行っていきます。</p> <p>新規の公共施設等は財政状況を踏まえ、供給量の適正化を図ります。</p> <p>既存施設については、老朽化の状況や利用実態及び今後の需要見通しを踏まえ、今後とも保持していく必要があると認められた施設については、長寿命化を柱に、建て替え、民間等への譲渡、複合化、広域化のいずれかを選択し、建て替えをする場合には、まず減築や他の施設との複合化を検討します。</p> <p>建築基準法改正前 1981 年（昭和 56 年）以前に建てられたもの、また、木造の耐用年数を 40 年、非木造の非耐用年数を 50 年と設定した場合に、計画策定最終年次である平成 37 年時に耐用年数を超える施設を優先的に検討します。</p> <p>また、耐用年数を経過していない施設も、著しい劣化が認められる場合、検討します。</p>																																																																														
住宅関連施策	<p><b>③住宅施設</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>分類名</th> <th>面積 (㎡)</th> <th>再調達価額 (千円)</th> <th>減価償却累計額 (千円)</th> <th>有形固定資産減価償却費 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>住宅施設</td> <td>33,952.0</td> <td>4,688,204</td> <td>3,138,090</td> <td>66.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>【現状】</b></p> <p>現在、町の住宅施設は、472 戸となっています。人口一人当たりの戸数は 0.08 戸と十勝管内の平均と比較して若干高くなっています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>自治体名</th> <th>人口 (H27.1)</th> <th>行政面積 (km<sup>2</sup>)</th> <th>戸数 (戸)</th> <th>人口一人当たり戸数 (戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大樹町</td> <td>5,845</td> <td>815.7</td> <td>472</td> <td>0.08</td> </tr> <tr> <td>管内合計</td> <td>348,574</td> <td>10,828.0</td> <td>12,397</td> <td>0.04</td> </tr> <tr> <td>管内平均</td> <td>18,346</td> <td>569.9</td> <td>652</td> <td>0.04</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>【主な施設】</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>施設名</th> <th>面積 (㎡)</th> <th>再調達価額 (千円)</th> <th>減価償却累計額 (千円)</th> <th>有形固定資産減価償却費 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>柏木町公営住宅</td> <td>6,146.0</td> <td>1,171,266</td> <td>515,773</td> <td>44.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>鏡町公営住宅</td> <td>5,473.5</td> <td>839,742</td> <td>500,601</td> <td>59.6%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>日方公営住宅</td> <td>4,306.7</td> <td>452,205</td> <td>452,205</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>川南地区公営住宅 (ユースタウンを含む)</td> <td>3,272.5</td> <td>588,779</td> <td>216,972</td> <td>36.8%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>石坂公営住宅</td> <td>2,767.4</td> <td>294,190</td> <td>247,368</td> <td>84.1%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>双葉町公営住宅</td> <td>2,738.7</td> <td>287,563</td> <td>268,146</td> <td>93.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>【今後の方針】</b></p> <p>将来人口を踏まえた管理戸数の適正化を図ることを基本に、耐用年数を経過した老朽住宅の廃止または建て替え、耐用年数を経過していない住宅については長寿命化または改修を計画的に進め、維持費の縮減、修繕や更新時期の分散化、毎年の事業費の平準化を図っていきます。</p>					No	分類名	面積 (㎡)	再調達価額 (千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産減価償却費 (%)	3	住宅施設	33,952.0	4,688,204	3,138,090	66.9%	自治体名	人口 (H27.1)	行政面積 (km <sup>2</sup> )	戸数 (戸)	人口一人当たり戸数 (戸)	大樹町	5,845	815.7	472	0.08	管内合計	348,574	10,828.0	12,397	0.04	管内平均	18,346	569.9	652	0.04	No	施設名	面積 (㎡)	再調達価額 (千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産減価償却費 (%)	1	柏木町公営住宅	6,146.0	1,171,266	515,773	44.0%	2	鏡町公営住宅	5,473.5	839,742	500,601	59.6%	3	日方公営住宅	4,306.7	452,205	452,205	100.0%	4	川南地区公営住宅 (ユースタウンを含む)	3,272.5	588,779	216,972	36.8%	5	石坂公営住宅	2,767.4	294,190	247,368	84.1%	6	双葉町公営住宅	2,738.7	287,563	268,146	93.2%
No	分類名	面積 (㎡)	再調達価額 (千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産減価償却費 (%)																																																																										
3	住宅施設	33,952.0	4,688,204	3,138,090	66.9%																																																																										
自治体名	人口 (H27.1)	行政面積 (km <sup>2</sup> )	戸数 (戸)	人口一人当たり戸数 (戸)																																																																											
大樹町	5,845	815.7	472	0.08																																																																											
管内合計	348,574	10,828.0	12,397	0.04																																																																											
管内平均	18,346	569.9	652	0.04																																																																											
No	施設名	面積 (㎡)	再調達価額 (千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産減価償却費 (%)																																																																										
1	柏木町公営住宅	6,146.0	1,171,266	515,773	44.0%																																																																										
2	鏡町公営住宅	5,473.5	839,742	500,601	59.6%																																																																										
3	日方公営住宅	4,306.7	452,205	452,205	100.0%																																																																										
4	川南地区公営住宅 (ユースタウンを含む)	3,272.5	588,779	216,972	36.8%																																																																										
5	石坂公営住宅	2,767.4	294,190	247,368	84.1%																																																																										
6	双葉町公営住宅	2,738.7	287,563	268,146	93.2%																																																																										

#### (4) 第8期大樹町高齢者福祉計画・介護保険事業計画

計画期間	令和3～5年度
趣旨	令和7(2025)年、令和22(2040)年を見据えて、第8期(令和3年度から令和5年度まで)の大樹町介護保険事業計画の策定のための基本事業を定めるとともに、地域の実情に応じた介護給付等対象サービスを提供する体制の確保及び地域支援事業の実施が計画的に図られるようにすることを目的として策定するものです。
計画目標	<p>【計画目標1】生きがい対策の充実</p> <p>【計画目標2】介護予防・健康づくり・地域支援体制の充実</p> <p>【計画目標3】高齢者にやさしい住生活環境づくり</p> <p>【計画目標4】在宅医療・介護連携の推進</p> <p>【計画目標5】認知症対策・権利擁護の推進</p> <p>【計画目標6】地域支え合いネットワークの構築</p> <p>【計画目標7】サービスの質の向上、福祉・介護人材の確保及び育成</p> <p>【計画目標8】介護保険制度の円滑な運営</p>
住宅関連 施策	<p><b>第3節 高齢者にやさしい住生活環境づくり</b></p> <p><b>1 安心できる居住環境の確保</b></p> <p>高齢者が地域で安心して暮らしていくには、そのための環境づくりを進めていくことが必要となります。</p> <p>高齢者の身体状況・生活状況に応じて住みなれた地域で暮らしていくため、高齢者にやさしい住生活環境の整備を推進します。</p> <p><b>(1) 住宅改修支援</b></p> <p>自宅でも安心して暮らせるよう、住宅改修に関する相談・情報提供を行います。</p> <p><b>(2) 高齢者等にやさしい住宅整備資金貸付事業</b></p> <p>高齢者等の専用居室の整備や介助のための増改築に対して、無利子で100万円を限度とした貸付を行います。</p> <p><b>(3) 暮らしやすい住宅の整備</b></p> <p>高齢者の住まいの確保を図るため、民間事業者を活用し、食事の提供や見守り等がある安心した生活ができる住宅の整備に努めます。</p> <p><b>2 やさしい生活環境整備の推進</b></p> <p><b>(1) 暮らしやすい生活環境の整備</b></p> <p>高齢者等に配慮した道路や公共施設等のバリアフリー化の推進を図ります。</p> <p>また、ふれあいバス等の公共交通機関の維持・確保を図るとともに、利用者の利便性が高い交通体系の検討を進めます。</p> <p><b>(2) コンパクトなまちづくりの推進</b></p> <p>今後、身体機能の低下や移動手段の確保が困難等の理由により買物や通院等の日常生活に支障をきたす高齢者の増加が予想されます。</p> <p>そのため、高齢者が快適な生活を続けられるよう、商業施設や医療機関等と住環境が近接した「歩いて暮らせるまちづくり」、「まちなか居住」を推進します。</p>

**(5) 大樹町障がい者福祉計画・第6期障がい福祉計画・第2期障がい児福祉計画**

計画期間	令和3～8年度までの6年間
目的	本町の障がい者施策を引き続き計画的に推進していくため、新たに令和3年度を初年度とした大樹町障がい者保健福祉計画（第3次）・第6期障がい福祉計画及び第2期障がい児福祉計画を策定することとしました。
計画目標	①地域生活の支援体制の充実 ②自立と社会参加の促進 ③バリアフリー社会の実現
住宅関連 施策	<p>2 生活環境</p> <p>《現状と課題》</p> <p>北海道においては「北海道福祉のまちづくり条例」、国においては「高齢者 障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー新法）などの法整備が進んでいますが、積雪・寒冷といった北海道の地域特性などを踏まえ、今後とも、誰もが安全で快適に生活できる福祉のまちづくりを推進し、住まいや公共施設、交通機関、歩行空間などのバリアフリー化を図る必要があります。 などのバリアフリー化を図る必要があります。 などのバリアフリー化を図る必要があります。</p> <p>(1) 住まい・まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○障がいのある人の在宅志向の高まりや高齢化等により、バリアフリー化された住宅への需要が増加していることから、立地上の利便性や域住民との交流に配慮しながらユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備努めます。</li> <li>○障がいのある人が住み慣れた自宅や地域で安心して暮らし続けこることができよう、住宅改善に関する相談・支援の充実に努めます。</li> <li>○障がいのある人の生活利便性を高めるため、入浴補助用具や住宅内の手すりなどの日常生活用具の利用を促進します。</li> <li>○公共的施設や道路、公園等の整備にあたっては、障がいのある人など利用者の意見が反映されるよう、設置者等への要請に努めます。</li> <li>○バリアフリー住宅などの建物や商品、サービスについて、誰もが利用しやすいデザイン（企画・設計・計画）化を進めるための情報提供・普及啓発に努めます。</li> </ul>

## (6) 大樹町子ども・子育て支援事業計画

計画期間	令和 2～6 年度						
位置付け	子ども・子育て支援法第 6 1 条の「市町村子ども・子育て支援事業計画」及び次世代育成支援対策推進法第 8 条の「市町村行動計画」として位置付け、子育て家庭を対象として、今後進めていく子育て支援施策の方向性や取組内容、必要量の見込みやその確保対策を定めたもの。また、次の世代を担う子どもが健やかに生まれ・育つ環境づくりを進めるために、行政、家庭、学校、企業（事業所）、地域社会が一体となり、それぞれの立場で子育て支援に取り組むための指針となるもの。						
基本理念	<p>基本理念：大樹が広がる 大きな夢の 子育て支援</p> <p>施策の目標：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 たいきの子育て支援</li> <li>2 こどもの心身の健やかな発達の促進</li> <li>3 子育てと仕事の両立支援</li> <li>4 子どもの教育環境の整備</li> <li>5 子どもの安全の確保</li> <li>6 子育ての生活環境の整備</li> <li>7 支援を必要とする子どもへの取り組みの充実</li> </ol>						
住宅関連 施策	<p><b>1 安心快適に外出できる環境の整備</b></p> <p>乳幼児の子どもを持つ親を含め、様々な人が利用しやすいユニバーサルデザインの推進を図ります。</p> <p>また、公共施設や行政サービスの提供に際しては、事前に町民に対するアンケート調査を実施したり、子ども議会で提案のあった意見を参考にするなど、利用する人たちの意見を広く聴取して検討していく必要があります。</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center;"><b>1 施設や設備の整備</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(建設水道課・教育委員会)</b></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">今後の取組</td> <td colspan="2">公共施設や公営住宅などの建設の際は、スロープや多目的トイレを設置するなど、子どもから高齢者まで、誰もが安心して利用できるようユニバーサルデザインで対応します。</td> </tr> </table>		<b>1 施設や設備の整備</b>	<b>(建設水道課・教育委員会)</b>	今後の取組	公共施設や公営住宅などの建設の際は、スロープや多目的トイレを設置するなど、子どもから高齢者まで、誰もが安心して利用できるようユニバーサルデザインで対応します。	
	<b>1 施設や設備の整備</b>	<b>(建設水道課・教育委員会)</b>					
今後の取組	公共施設や公営住宅などの建設の際は、スロープや多目的トイレを設置するなど、子どもから高齢者まで、誰もが安心して利用できるようユニバーサルデザインで対応します。						

### 3章 長寿命化に関する基本方針

#### 1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標

大樹町は、令和3年度策定の「大樹町住生活基本計画」において、住宅施策の推進方針を以下のように定めています（太字は重要施策）。

##### （居住者の視点）目標1 安心して暮らすことのできる住まいづくり

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
1 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備	①	公営住宅の適正な管理戸数の確保	○	
	②	<b>公営住宅老朽ストックの計画的な更新</b>	○	
	③	既存公営住宅等ストックの長寿命化	○	
	④	新たな住宅セーフティネット制度の活用検討		○
2 地域で暮らし続けられる住生活の実現	①	民間賃貸住宅の入居動向の把握と整備の支援		○
	②	高齢者向け住宅の確保と住み替え支援	○	○
	③	<b>子どもを産み育てやすい住まいの実現</b>	○	○
	④	需要に応じた宅地分譲		○
3 移住・定住の促進	①	お試し暮らし住宅の利用促進	○	
	②	住民票窓口における転出入者に対するアンケート調査の実施		○
	③	移住希望者への情報提供	○	○

##### （地域・まちづくりの視点）目標2 持続可能な住環境の維持・向上

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
4 大樹の気候風土に応じた住環境づくり	①	研究機関と連携した風土に根ざした住宅づくりの調査・研究	○	○
	②	<b>住まいづくりにおける環境負荷低減の促進</b>		○
	③	<b>大樹型住宅の建設促進（大樹でかなえるマイホーム支援事業）</b>		○
5 コンパクトで災害に強い住宅市街地の実現	①	まちなか居住の促進とコンパクトな住宅市街地の形成	○	○
	②	住宅の耐震化の促進	○	○
	③	<b>防災・減災対策の促進</b>		○

##### （ストックの視点）目標3 良質な住宅ストックの形成

推進方針	主な取り組み		施策対象	
			公営住宅	民間住宅
6 住宅の性能向上の推進	①	<b>既存住宅のリフォーム支援（大樹町住宅リフォーム支援事業）</b>		○
	②	相談窓口、相談体制の充実		○
	③	<b>北方型住宅 2020<sup>※</sup>等の啓発普及</b> ※道が推奨する高性能認定住宅の名称		○
	④	地域材の活用	○	○
	⑤	BIS <sup>※</sup> 、BIS-E の資格取得支援制度 ※温熱環境の設計・施工資格		○
7 空き家等の適正管理の推進	①	大樹町空き家情報登録制度の活用促進		○
	②	<b>空家等対策計画の策定による空き家予備軍の対策や空き家の発生抑制、適切な管理の推進の検討</b>		○

## 2 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

公営住宅等の点検については、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、法定点検の対象とならない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については、必要に応じて日常点検を実施します。

#### b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等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計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画<sup>\*</sup>の策定を今後検討します。

※長期修繕計画：公営住宅等が建替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より）

#### 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、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくと共に、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

改善事業は、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、及び仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりも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、効果的・効率的に実施すると共に計画的に行い、事業費・事業量の平準化につなげます。

## 4章 公営住宅等の事業手法の選定

### 1 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、建替え、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替えが公営住宅法による耐用年数とし、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 4-1 目標管理期間

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

※建築基準法（H4改正後）で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

#### (1) 建替え

建替えとは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

#### (2) 全面的改善

全面的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ます。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、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成19年度版)」（(社)建築・設備維持保全推進協会（現 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA））の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

##### <基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 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選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 4-2 全面的改善の改善内容

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

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

### （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付けされていること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された公営住宅であること。（平成2年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成2年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和56年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成12年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命化型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、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、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね20年以上引続き管理するもの）
- 耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

表 4-3 主な改善事業メニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化 (室内側のプラストサッシ化)</li> <li>・浴室のユニットバス化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・灯油集中配管設備設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢化対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層 EV の設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EV かご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時官制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等</li> </ul>
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

#### (4) 用途廃止

公営住宅法第 44 条第 3 項の規定である以下の場合に、公営住宅等としての用途を廃止します。

- ①公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相当であると認める場合。
- ②耐用年数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公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※公営住宅等の用途廃止基準（1996（平成 8）年 8 月 30 日住総発第 135 号都道府県知事あて住宅局長通知）では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の 1/2 を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が 10 年を経過した住宅

## **(5) 計画修繕**

緊急性、損傷、老朽化の程度、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。

### **a. 修繕区分**

- 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を「経常修繕」とします。

### **b. 修繕周期**

修繕周期は、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施するものとします。

## **(6) 目的外使用**

公営住宅として利用の必要が無くなった空住戸について、利活用を検討します。

## 2 事業手法の選定方針

### (1) 対象

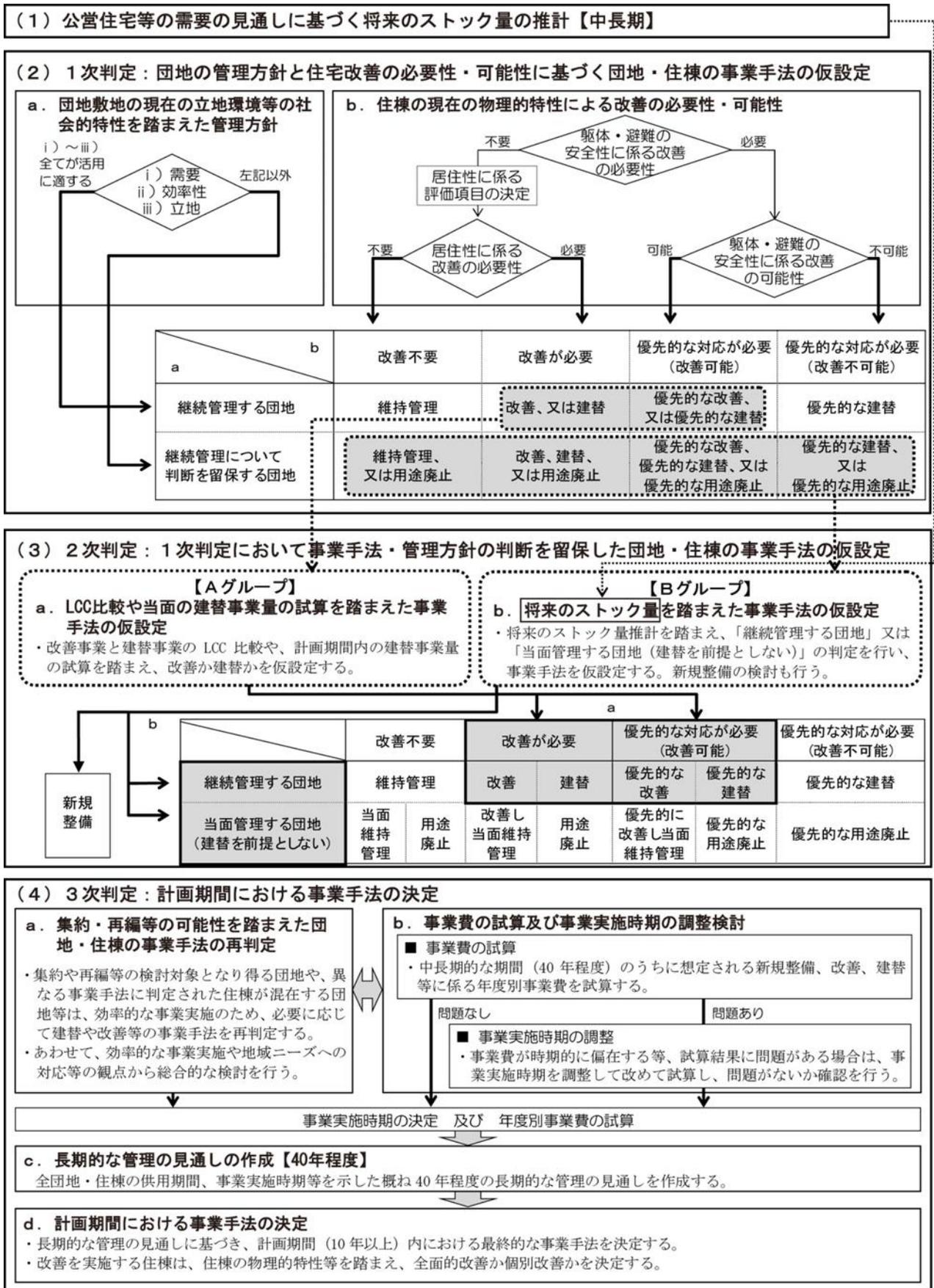
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和4年3月末時点で町が管理している101棟431戸（公営住宅387戸、特定公共賃貸住宅32戸、町単独住宅12戸）とします。

また、公営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

### (2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等の事業手法の選定は、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」に沿って判定します。

図 4-1 事業手法の選定フロー



### 3 事業手法の判定

#### (1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

##### a. 総人口

本町の総人口は、令和2年国勢調査で5,420人です。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（社人研の平成27年国勢調査に基づく推計値）では、今後、減少が続き、令和7年5,134人、令和12年4,827人、令和17年4,532人、令和22年4,258人としています。大樹町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、令和7年5,135人、令和12年4,867人、令和17年4,599人、令和22年4,347人としています。

本計画においては、国立社会保障・人口問題研究所の推計値との整合を図ることとします。

表 4-4 将来人口の設定

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
国勢調査	6,407	5,977	5,738	5,420					
社人研推計値				5,449	5,134	4,827	4,532	4,258	3,977
人口ビジョン				5,437	5,135	4,867	4,599	4,347	4,095

##### b. 将来世帯数

本町の一般世帯数<sup>※1</sup>は、令和2年国勢調査で2,587世帯です。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム<sup>※2</sup>」による世帯主率法で算出します。国立社会保障・人口問題研究所の推計値による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和12年2,352世帯、令和22年2,194世帯となります。

主世帯<sup>※3</sup>については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。過去の国勢調査結果を勘案して主世帯率を97%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

※1：一般世帯数＝総世帯数-施設等の世帯

※2：ストック推計プログラム：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）によるプログラム

※3：主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 4-5 将来世帯数の設定

	国勢調査					推計値				
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
a.一般世帯数	2,550	2,555	2,528	2,530	2,587	2,424	2,352	2,278	2,194	2,114
b.主世帯率	0.96	0.98	0.98	0.97	0.95	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
c=a*b.主世帯	2,447	2,504	2,475	2,442	2,450	2,340	2,270	2,200	2,120	2,040

### c. 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳は、過去の国勢調査における構成比を勘案して設定します。

借家世帯の割合は 42%のまま推移すると想定します。その内訳として、公営借家の割合は減少傾向、民営借家・給与住宅の割合は増加傾向にあることを踏まえ、公営借家世帯の割合は徐々に減少すると想定します（5年毎に1ポイントずつ減少）。

その結果、公営借家世帯は、令和12年で320世帯、令和22年で250世帯となります。

表 4-6 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査				推計値				
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
主世帯	2,504 100.0%	2,475 100.0%	2,442 100.0%	2,450 100.0%	2,340 100%	2,270 100%	2,200 100%	2,120 100%	2,040 100%
持ち家	1,413 56.4%	1,427 57.7%	1,418 58.1%	1,411 57.6%	1,360 58%	1,320 58%	1,280 58%	1,230 58%	1,180 58%
借家	1,091 43.6%	1,048 42.3%	1,024 41.9%	1,039 42.4%	980 42%	950 42%	920 42%	890 42%	860 42%
公営借家	496 19.8%	459 18.5%	417 17.1%	357 14.6%	360 15%	320 14%	290 13%	250 12%	220 11%
民営借家 給与住宅	595 23.8%	589 23.8%	607 24.9%	682 27.8%	620 26%	630 28%	630 29%	640 30%	640 31%

### d. 公営住宅等管理戸数の想定

上記の公営借家世帯に5%程度の空き家を考慮し、公営住宅等必要管理戸数は、令和13年で約340戸、令和23年で約260戸と想定します。

## (2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b 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)**

- ・募集停止中の住宅のある団地については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。
- ・政策空き家を除く公営住宅等全体の入居率が87%であることを踏まえ、団地別入居率が87%未満の場合、需要が低いと判定します。

**(効率性)**

- ・団地敷地面積が3,500㎡未満の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします（用途地域内）。

**(立地)**

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、津波浸水予想範囲）に住棟がある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。
- ・生活利便性の観点から都市計画区域内で用途地域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 4-7 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

種類	団地名	構造	戸数	需要			効率性		立地				判定結果
					政策 空家	入居率		敷地 面積 (㎡)		津波 浸水 区域	土砂災害 警戒 区域	利便性 (用途 地域)	
公営 住宅	柏木町	簡平、耐平、耐二	66	○	-	91%	○	29,926	○	-	-		継続管理
	双葉町	簡平	44	○	-	98%	○	10,715	○	-	-		継続管理
	松山	簡平	28	×	-	79%	○	5,204	○	-	-		判断留保
	新通	簡平	4	×	政策	-	○	5,103	○	-	-		判断留保
	松並町	簡平	16	○	-	94%	○	4,283	○	-	-		継続管理
	鏡町	簡平、耐二	71	○	-	94%	○	20,883	○	-	-		継続管理
	日方	簡平	32	×	政策	-	○	23,738	○	-	-		判断留保
		木造	15	○	-	100%	○		○	-	-		判断留保
	川南第2	木造	12	×	-	83%	×	3,254	○	-	-		判断留保
	寿町	木造	8	○	-	100%	×	1,986	○	-	-		判断留保
	石坂	簡平	27	○	-	89%	-	6,177	○	-	-	地域外	判断留保
	石坂第2	簡平	17	×	-	65%	-	10,634	○	-	-	地域外	判断留保
	中島	簡平	3	×	-	67%	-	603	○	-	-	地域外	判断留保
	旭	簡平	11	×	-	64%	-	5,525	×	区域内	-	地域外	判断留保
	尾田	簡平	11	○	-	91%	-	4,528	○	-	-	地域外	判断留保
浜大樹	簡平	10	×	-	80%	-	1,774	×	区域内	-	地域外	判断留保	
上生花	簡平	12	×	-	33%	-	7,277	○	-	-	地域外	判断留保	
特公賃	柏木町	耐二	8	○	-	88%	○	公住と同じ	○	-	-		継続管理
	川南	耐二	24	○	-	92%	×	町単独と同じ	○	-	-		判断留保
町単独	川南	耐二	12	○	-	92%	×	3,611	○	-	-		判断留保
合計			431			87%		145,222					

## 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）

#### （躯体の安全性の判定）

・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

⇒ ・昭和 56 年改正後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。

・上記以外の住棟は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（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。

#### （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係る改善が不要な場合）

・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。

・住戸面積：40 m<sup>2</sup>以上

・住戸内設備：浴室・浴槽（ユニットバス）、3点給湯設置、水洗化

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。

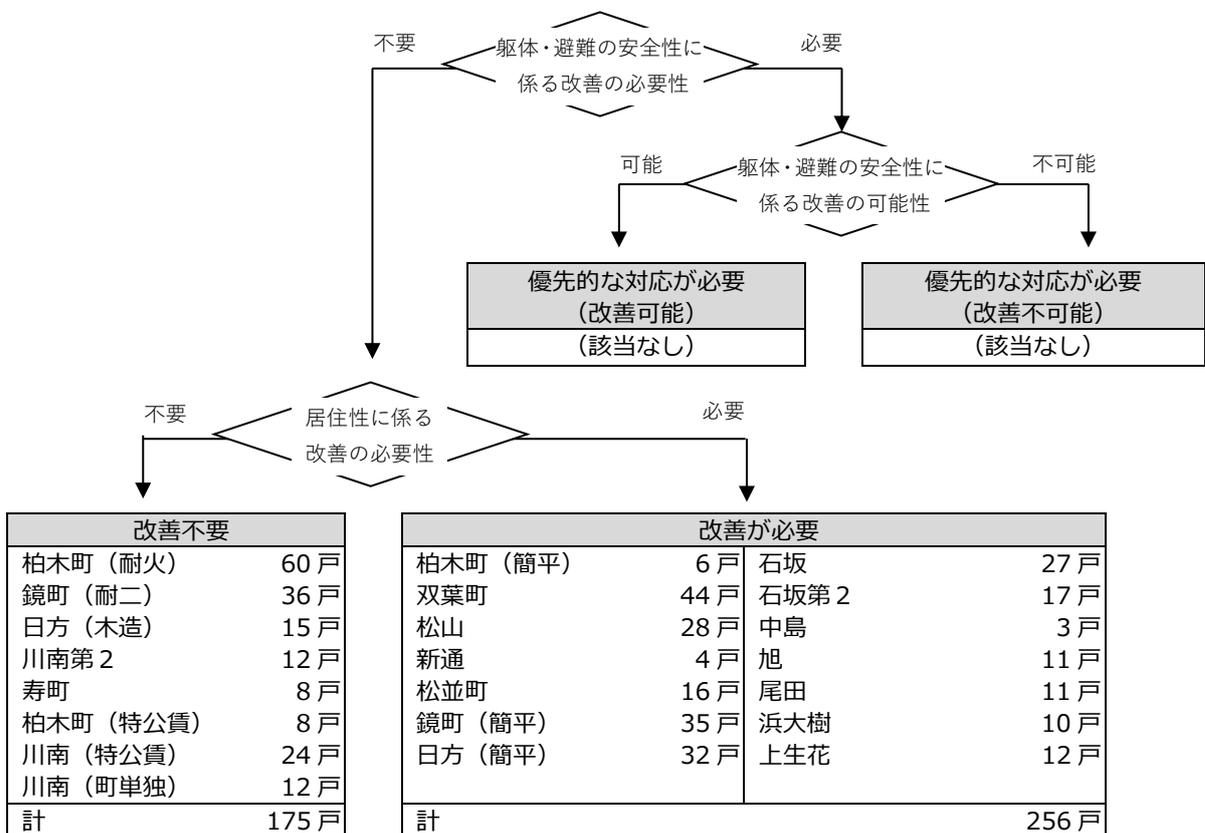


表 4-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	躯体		避難	居住性				改善 要否	
					安全 性	新旧		安全 性	面積 40㎡ 以上	設備			
							浴槽			3箇所 給湯	水洗 化		
公営 住宅	柏木町	簡平	S63	6	○	新	○	×	○	×	×	○	必要
		耐平、耐二	H9~13	60	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
	双葉町	簡平	S53~S57	44	○	新旧	○	×	○	×	×	○	必要
	松山	簡平	S52~S54	28	○	旧	○	×	○	×	×	○	必要
	新通	簡平	S50	4	○	旧	○	×	○	×	×	×	必要
	松並町	簡平	S56,57	16	○	新旧	○	×	○	×	×	○	必要
	鏡町	簡平	S58~S62	35	○	新	○	○	○	×	×	○	必要
		耐二	H6~8	36	○	新	○	○	○	○	○	×	不要
	日方	簡平	S51,52	32	○	旧	○	○	○	×	×	○	必要
		木造	H30~R3	15	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
	川南第2	木造	H26,27	12	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
	寿町	木造	H28,29	8	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
	石坂	簡平	S52~H1	27	○	新旧	○	×	○	×	×	×	必要
	石坂第2	簡平	S58~S60	17	○	新	○	×	○	×	×	×	必要
	中島	簡平	S53	3	○	旧	○	×	○	×	×	×	必要
	旭	簡平	S60~H2	11	○	新	○	×	○	×	×	×	必要
	尾田	簡平	S53~S55	11	○	旧	○	×	○	×	×	×	必要
浜大樹	簡平	S56~H3	10	○	新旧	○	×	○	×	×	×	必要	
上生花	簡平	S54~S57	12	○	新旧	○	×	○	×	×	×	必要	
特公賃	柏木町	耐二	H14	8	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
	川南	耐二	H4,5	24	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
町単独	川南	耐二	H3	12	○	新	○	○	○	○	○	○	不要
合計				431									

### 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。

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	柏木町（耐火） 8棟 60戸	柏木町（簡平） 2棟 6戸	(該当なし)	(該当なし)	
	鏡町（耐二） 3棟 36戸	双葉町 13棟 44戸			
	柏木町（特公） 1棟 8戸	鏡町（簡平） 10棟 35戸			
	計 12棟 104戸	計 25棟 85戸			
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	松並町 4棟 16戸	松山 7棟 28戸	(該当なし)	(該当なし)	
	日方（木造） 4棟 15戸	新通 1棟 4戸			
	川南第2 3棟 12戸	日方（簡平） 8棟 32戸			
	寿町 2棟 8戸	石坂 10棟 27戸			
	川南（特公） 2棟 24戸	石坂第2 7棟 17戸			
	川南（町単） 1棟 12戸	中島 1棟 3戸			
		旭 4棟 11戸			
		尾田 5棟 11戸			
		浜大樹 3棟 10戸			
		上生花 3棟 12戸			
	計 16棟 87戸	計 49棟 155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」か「優先的な建替」又は「改善」か「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. ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：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住棟25棟85戸については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定します。

##### ■検討内容（判定基準）

- ・建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。  
⇒ ・全戸簡易耐火構造平屋建てで耐用年数を既に経過しているため、「建替え」と仮設定します。

### 〈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以下のとおりです。

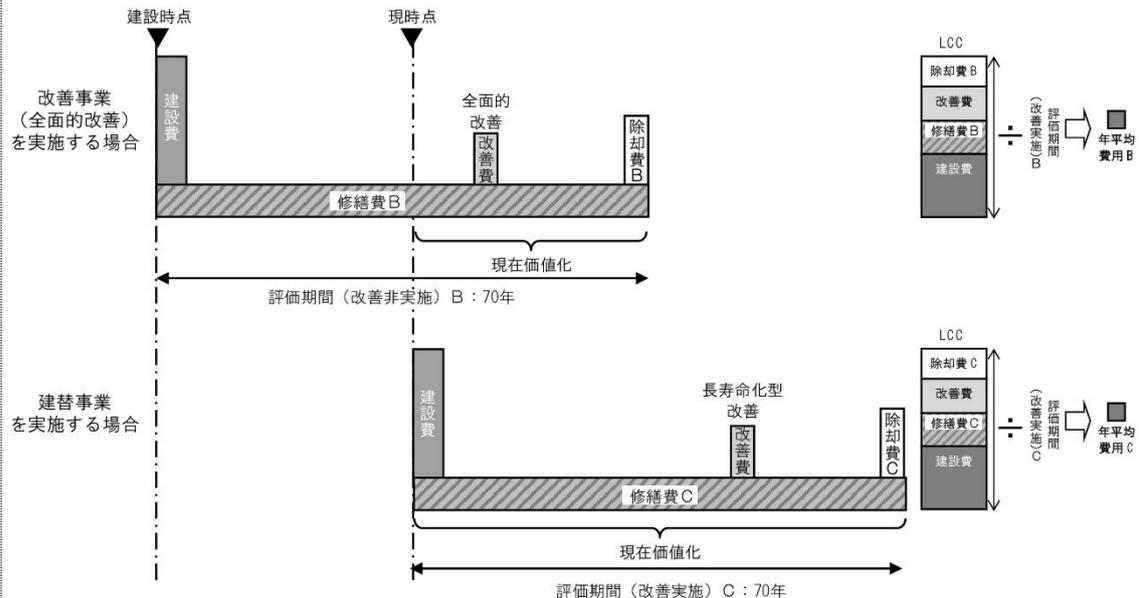
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時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LCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・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）

## 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65棟242戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定を行った上で、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、地区内需要や立地地域を勘案し、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」を定めます。
- ・本町のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、用途地域内に立地する団地のみ「継続管理する団地」とし、それ以外の団地は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。
- ・また、日方団地は、前回計画（計画期間：平成24～令和3年度）において、現地建替団地として位置づけられ、現況91戸から71戸の団地としての再生を見込んでいましたが、令和3年度までに4戸15戸建設した時点で、今後の需要が見込めないことから当該団地での建替えを取りやめることとし、用途地域内に位置していますが、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

#### 【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地のうち、本計画期間終了年である令和13年度末時点で耐用年数を超過する住棟については、長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定し、それ以外の住棟については、「改善」とします。
- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地のうち、本計画期間終了年である令和13年度末時点で耐用年数を超過する住棟については、1次判定結果を踏まえて「優先的な用途廃止」もしくは「用途廃止」とします。それ以外の住棟については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」とします。

表 4-9 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

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	判定①		判定②	
						建替えの 必要性		R13 耐用年数
公営 住宅	松山	簡平	S52~54	28	継続管理	用途地域内	建替	経過
	新通	簡平	S50	4	継続管理	用途地域内	建替	経過
	松並町	簡平	S56,57	16	継続管理	用途地域内	建替	経過
	日方	簡平	S51,52	32	当面管理	需要無し	用途廃止	経過
		木造	H30~R3	15	継続管理	用途地域内	当面維持管理	1/2 未済
	川南第2	木造	H26,27	12	継続管理	用途地域内	維持管理	1/2 経過
	寿町	木造	H28,29	8	継続管理	用途地域内	当面維持管理	1/2 経過
	石坂	簡平	S52~H1	27	当面管理	特になし	用途廃止	経過
	石坂第2	簡平	S58~60	17	当面管理	特になし	用途廃止	経過
	中島	簡平	S53	3	当面管理	特になし	用途廃止	経過
	旭	簡平	S60~H2	11	当面管理	特になし	用途廃止	経過
	尾田	簡平	S53~55	11	当面管理	特になし	用途廃止	経過
	浜大樹	簡平	S56~H3	10	当面管理	特になし	用途廃止	経過
上生花	簡平	S54~57	12	当面管理	特になし	用途廃止	経過	
特公賃	川南	耐二	H4,5	24	継続管理	用途地域内	維持管理	1/2 経過
町単独	川南	耐二	H3	12	継続管理	用途地域内	維持管理	1/2 経過
計				242				

表 4-10 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
公営 住宅	柏木町	簡平	S63	2	6	建替
		耐平、耐二	H9~13	8	60	維持管理
	双葉町	簡平	S53~57	13	44	建替
	松山	簡平	S52~54	7	28	建替
	新通	簡平	S50	1	4	建替
	松並町	簡平	S56,57	4	16	建替
	鏡町	簡平	S58~62	10	35	建替
		耐二	H6~8	3	36	維持管理
	日方	簡平	S51,52	8	32	用途廃止
		木造	H30~R3	4	15	当面維持管理
	川南第2	木造	H26,27	3	12	当面維持管理
	寿町	木造	H28,29	2	8	当面維持管理
	石坂	簡平	S52~H1	10	27	用途廃止
	石坂第2	簡平	S58~60	7	17	用途廃止
	中島	簡平	S53	1	3	用途廃止
	旭	簡平	S60~H2	4	11	用途廃止
	尾田	簡平	S53~55	5	11	用途廃止
浜大樹	簡平	S56~H3	3	10	用途廃止	
上生花	簡平	S54~57	3	12	用途廃止	
特公賃	柏木町	耐二	H14	1	8	維持管理
	川南	耐二	H4,5	2	24	当面維持管理
町単独	川南	耐二	H3	1	12	当面維持管理
計				102	431	

#### (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、改善、建替えと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】

- ・改善、建替えと判定された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。  
⇒該当なし

###### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・双葉町、松並町は隣接する団地で、ともに事業手法は「建替」であることから、一体的に事業を進めることとします。
- ・また、日方、新通、双葉町、松並町等の入居者の受け皿として、まちなかに新規整備（移転建替）を行います。

##### b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和3～32年度）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時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となる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】

- ・中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛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。

### 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もとに、令和4～33年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和4～33年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R4～13年度）、構想期間（R14～23年度）、構想以降（R24～33年度））で示します。
- ・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、建替え、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、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替え・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うと共に、適切な改善を行います。

建替え若しくは用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、下表の供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。その中で、今後20年以上建替え、用途廃止を実施しない住宅については、本計画期間内で改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。

維持管理と判定された住宅については、適切な時期に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

表 4-11 長期的な管理の見通し

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	2次判定結果	事業実施時期			将来戸数	
							計画期間 R4-13	構想期間 R14-23	構想期間 以降 R24-33	R13 末	R23 末
公営住宅	柏木町	簡平	S63	2	6	建替	維持管理	用途廃止	-	6	0
		耐平、耐二	H9~13	8	60	維持管理	改善	維持管理	維持管理	60	60
	双葉町	簡平	S53~57	13	44	建替	建替	維持管理	維持管理	16	12
	松山	簡平	S52~54	7	28	建替	用途廃止	-	-	0	0
	新通	簡平	S50	1	4	建替	用途廃止	-	-	0	0
	(仮) まちなか	-	-	-	-	-	移転建替	維持管理	維持管理	30	30
	松並町	簡平	S56,57	4	16	建替	改善	建替	維持管理	16	0
	鏡町	簡平	S58~62	10	35	建替	改善	建替	維持管理	35	30
		耐二	H6~8	3	36	維持管理	維持管理	改善	維持管理	36	36
	日方	簡平	S51,52	8	32	用途廃止	用途廃止	-	-	0	0
		木造	H30~ R3	4	15	当面維持管理	維持管理	維持管理	改善	15	15
	川南第2	木造	H26,27	3	12	維持管理	維持管理	改善	維持管理	12	12
	寿町	木造	H28,29	2	8	当面維持管理	維持管理	維持管理	改善	8	8
	石坂	簡平	S52~ H1	10	27	用途廃止	用途廃止	維持管理	維持管理	20	20
	石坂第2	簡平	S58~60	7	17	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	11	0
	中島	簡平	S53	1	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	0	0
	旭	簡平	S60~ H2	4	11	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	8	0
尾田	簡平	S53~55	5	11	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	0	0	
浜大樹	簡平	S56~ H3	3	10	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	6	0	
上生花	簡平	S54~57	3	12	用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	4	0	
特公賃	柏木町	耐二	H14	1	8	維持管理	維持管理	改善	維持管理	8	8
	川南	耐二	H4,5	2	24	維持管理	改善	維持管理	維持管理	24	24
単独住宅	川南	耐二	H3	1	12	維持管理	改善	維持管理	維持管理	12	12
合計				102	431					339	267

d. 計画期間における事業手法の決定

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	計画期間 R4-13	R13 末
公営住宅	柏木町	簡平	S63	2	6	維持管理	6
		耐平、耐二	H9~13	8	60	改善	60
	双葉町	簡平	S53~57	13	44	建替	16
	松山	簡平	S52~54	7	28	用途廃止	12
	新通	簡平	S50	1	4	用途廃止	0
	(仮) まちなか	-	-	-	-	移転建替	30
	松並町	簡平	S56,57	4	16	改善	16
	鏡町	簡平	S58~62	10	35	改善	35
		耐二	H6~8	3	36	維持管理	36
	日方	簡平	S51,52	8	32	用途廃止	0
		木造	H30~R3	4	15	維持管理	15
	川南第2	木造	H26,27	2	12	維持管理	12
	寿町	木造	H28,29	2	8	維持管理	8
	石坂	簡平	S52~H1	10	27	用途廃止	20
	石坂第2	簡平	S58~60	7	17	用途廃止	11
	中島	簡平	S53	1	3	用途廃止	0
	旭	簡平	S60~H2	4	11	用途廃止	8
	尾田	簡平	S53~55	5	11	用途廃止	0
	浜大樹	簡平	S56~H3	3	10	用途廃止	6
上生花	簡平	S54~57	3	12	用途廃止	4	
特公賃	柏木町	耐二	H14	1	8	維持管理	8
	川南	耐二	H4,5	2	24	改善	24
単独住宅	川南	耐二	H3	1	12	改善	12
合計				102	431		339

## 5章 長寿命化のための実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業及び建替事業の実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

### 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

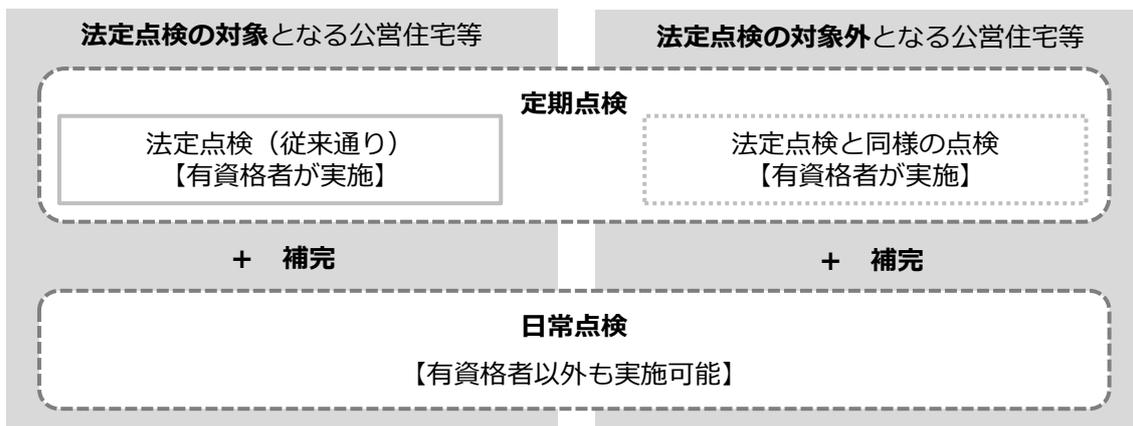
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等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、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 5-1 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。

計画修繕の修繕周期は参考資料に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

### (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。

## 3 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）	住戸内の断熱性向上と入居者の負担軽減による居住環境の改善に努めます。
（福祉対応型）	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住棟のバリアフリー化を進めます。
（安全性確保型）	設備等の耐震性を向上させるとともに、有害物質を含む建材の除去等を行い、入居者等の安全性の確保を図ります。
（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、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

実施内容	(居住性向上型)	・室内側窓のプラスチック化 ・給湯設備の設置 等
	(安全性確保型)	・アスベストの除去 等
	(長寿命化型)	・屋上・屋根・外壁・配管等の耐久性向上 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

## 4 建替事業の実施方針

### (1) 全体方針

活用手法の判定結果から、将来必要管理戸数、団地単位での効率的ストック活用、地域単位での効率的ストック活用、財政状況等を勘案して建替団地を設定します。

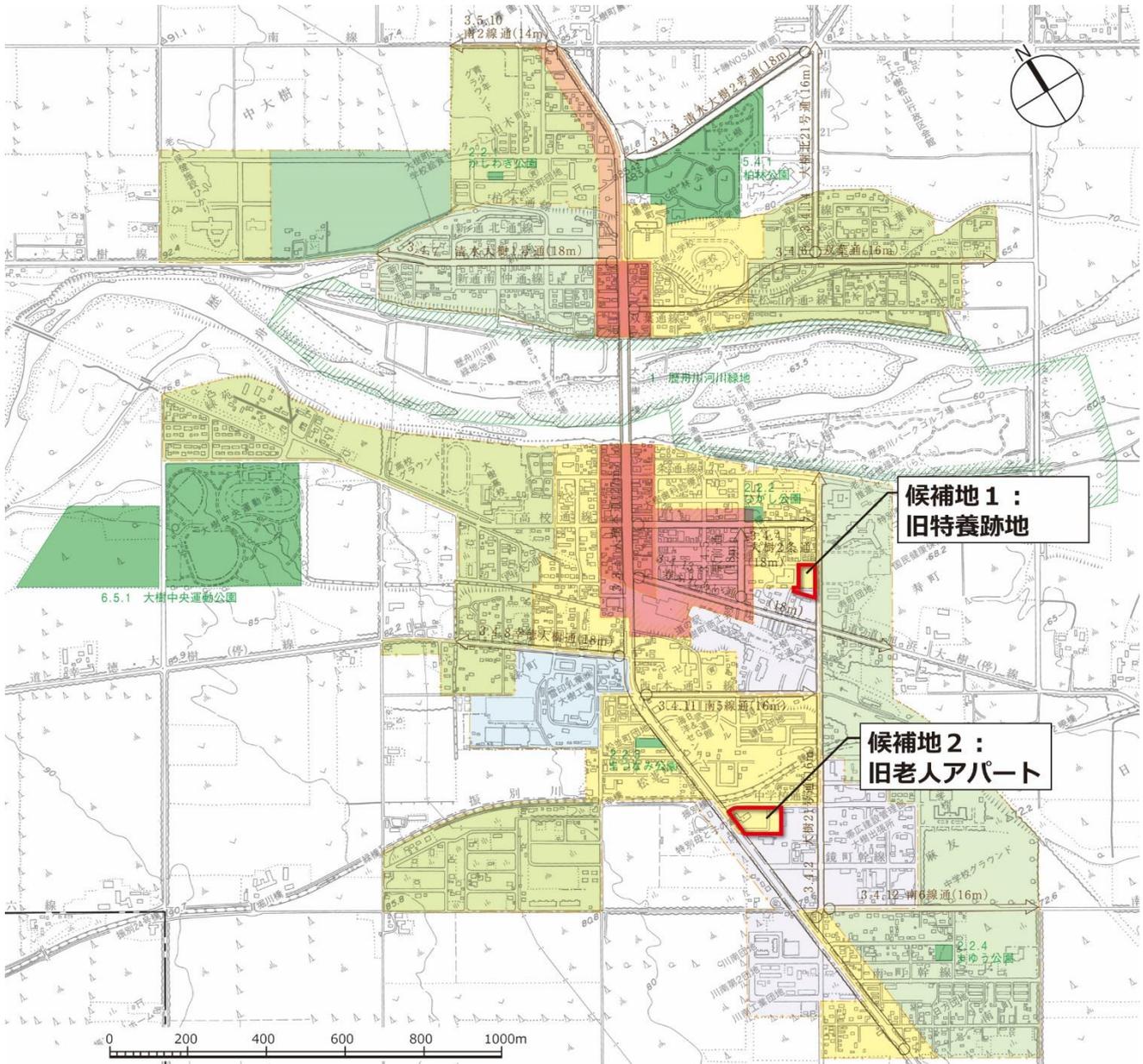
誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「省エネ基準（H28 基準）適合に係る公営住宅ガイドライン」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（平成 21 年 3 月）に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

具体的には、計画期間内に双葉町団地の建替事業に伴う(仮)まちなか団地(旧特養跡地、旧老人アパート跡地)の建設、双葉団地の現地建替えおよび松山団地の除却を行います。

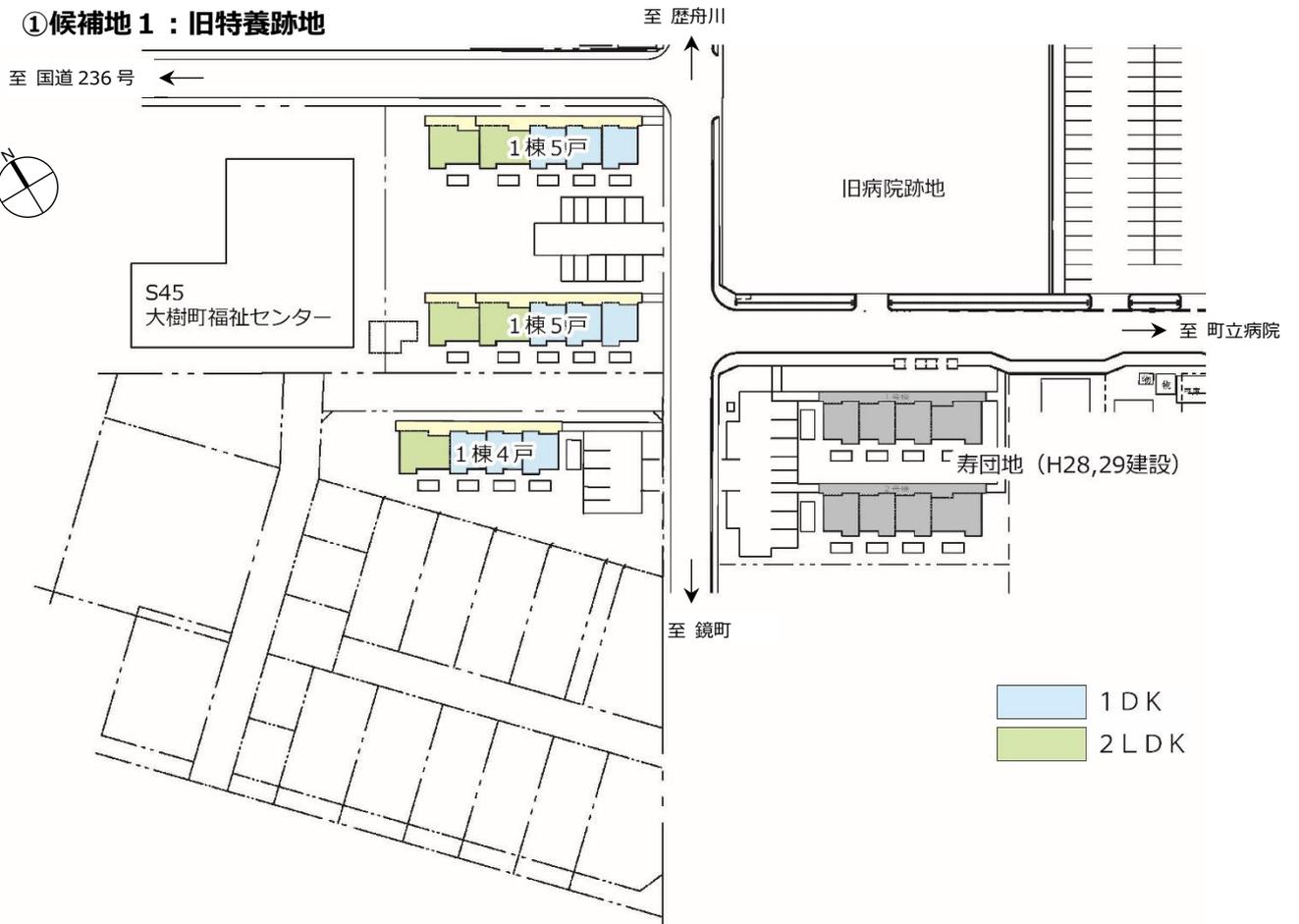
## (2) 配置の例

### a. (仮) まちなか団地

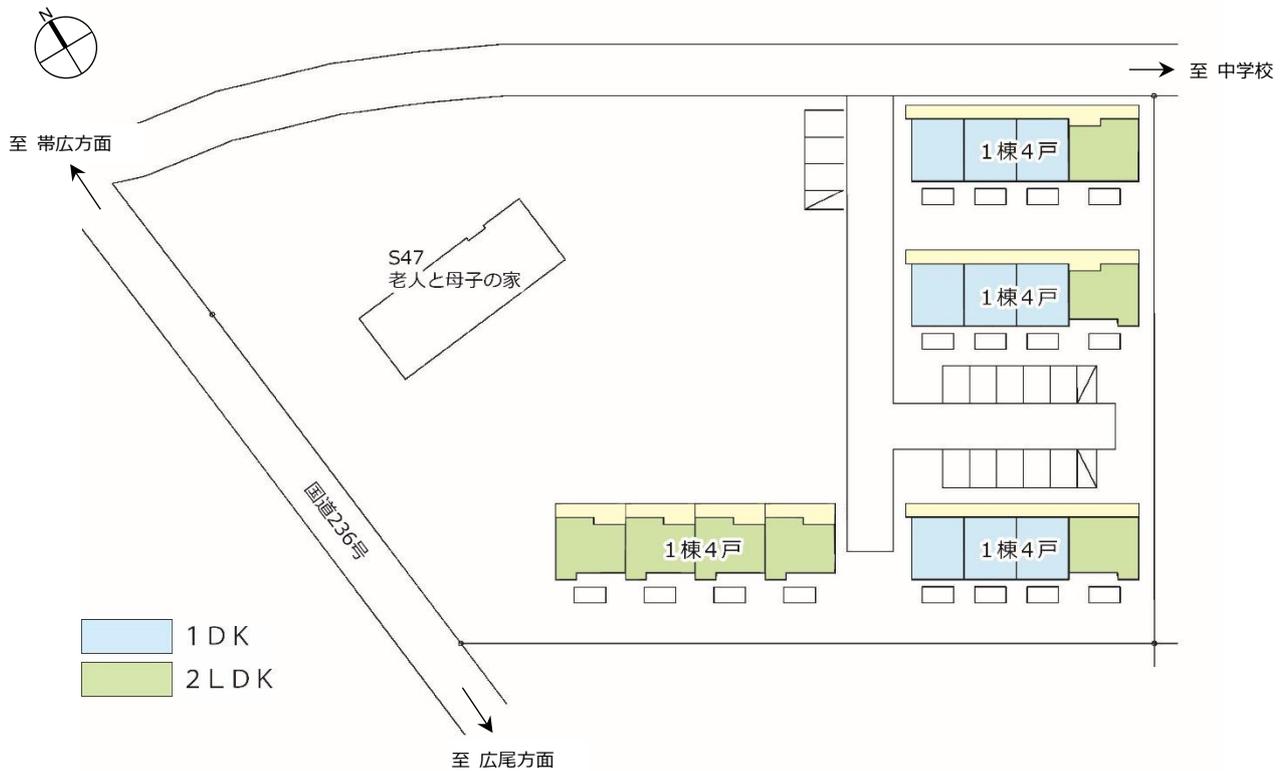
図 5-2 (仮) まちなか団地建替候補地



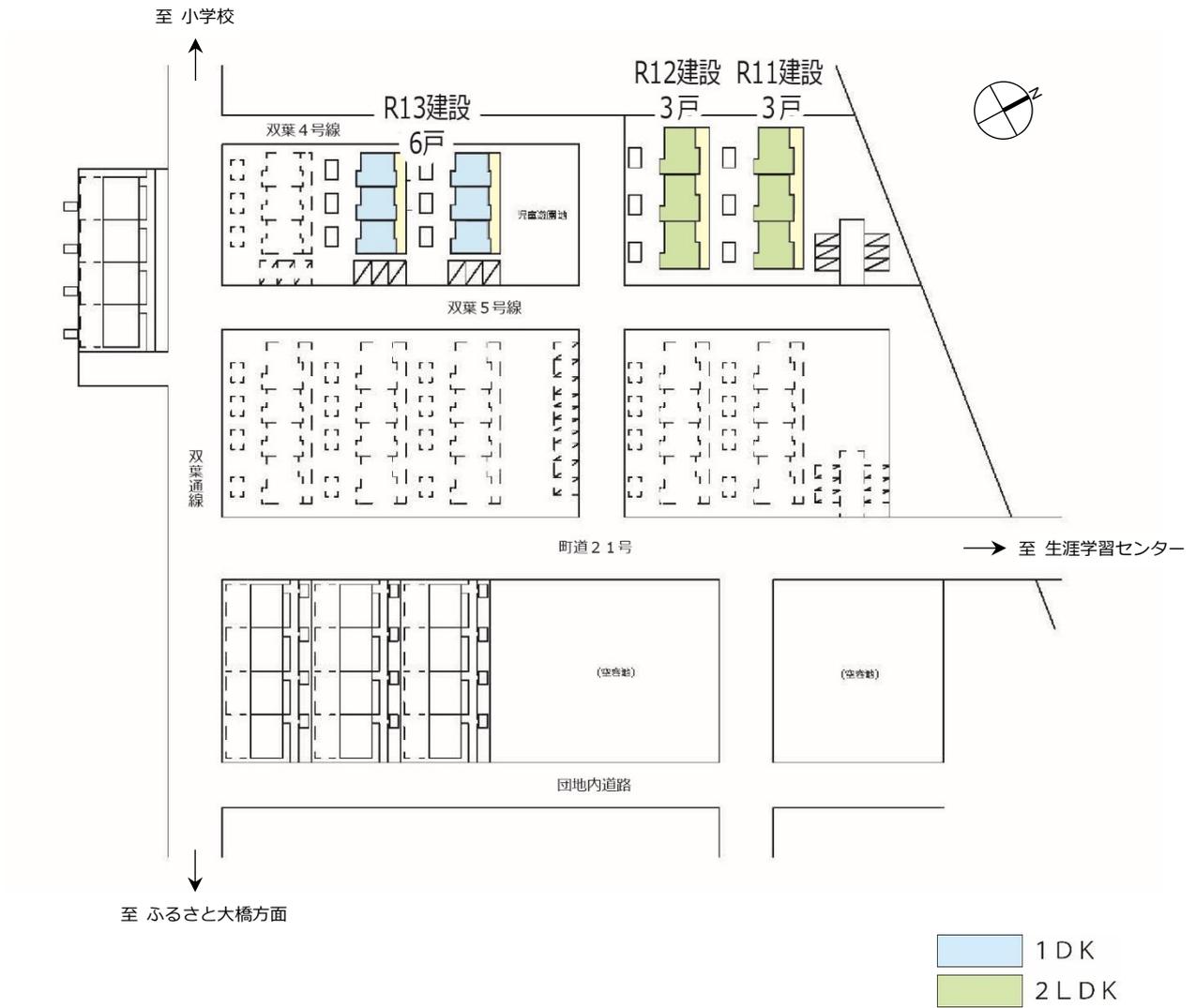
①候補地 1 : 旧特養跡地



②候補地 2 : 旧老人アパート



**b. 双葉団地**



## 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公営住宅等の需要、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年後に見直しを検討します。

図 5-3 事業プログラム (計画期間)

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	現入居世帯 (R3.6月)	活用手法	年度別対象戸数 (戸)											管理戸数 構造 (実施後)					
								前 期					前期計	後 期						計画 期間計				
								4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度		9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度			後期計			
市街地	公住	柏木町	S63	簡平	6	6	維持管理												6 簡平					
			H9~13	耐平、耐二	60	53	個別改善							16	16	12	44	44	60 耐平、耐二					
	特公	柏木町	H14	耐二	8	7	維持管理												8 耐二					
	公住	双葉町	S53~57	簡平	44	43	現地建替					(12)	(12)	(6)	(4)	(4)	3	3	6	12	12	16 木造、簡平		
	公住	松山	S52~54	簡平	28	22	用途廃止								(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(16)	(16)	12 簡平		
	公住	新通	S50	簡平	4	2	用途廃止	(4)					(4)								(4)	(4)		
	公住	(仮) まちなか	-	-	-	-	移転建替			5	5	4	14	4	4	4	4			16	30	30	30 木造	
	公住	松並町	S56,57	簡平	16	15	個別改善				4	4	8	3	5					8	16	16	16 簡平	
	公住	鏡町	S58~62	簡平	35	34	個別改善							6	8	8	7	6		35	35	35	35 簡平	
			H6~8	耐二	36	33	維持管理																36	36 耐二
	公住	日方	S51~52	簡平	32	9	用途廃止	(16)	(4)	(4)	(4)	(4)	(32)									(32)	(32)	
			H30~R3	木造	15	11	維持管理																	15
	特公	川南	H4,5	耐二	24	21	個別改善				12	12	24									24	24	24 耐二
	町単	川南	H3	耐二	12	11	個別改善			12			12										12	12 耐二
	公住	川南第2	H26,27	木造	12	10	維持管理																12	12 木造
	公住	寿町	H28,29	木造	8	8	維持管理																8	8 木造
郊外	公住	石坂	S52~H元	簡平	27	24	用途廃止												(7)	(7)	(7)	(7)	20 簡平	
	公住	石坂第2	S58~60	簡平	17	11	用途廃止												(6)	(6)	(6)	(6)	11 簡平	
	公住	中島	S53	簡平	3	2	用途廃止								(3)					(3)	(3)	(3)		
	公住	旭	S60~H2	簡平	11	7	用途廃止												(3)	(3)	(3)	(3)	8 簡平	
	公住	尾田	S53~55	簡平	11	10	用途廃止								(4)				(7)	(11)	(11)	(11)		
	公住	浜大樹	S56~H3	簡平	10	8	用途廃止												(4)	(4)	(4)	(4)	6 簡平	
	公住	上生花	S54~57	簡平	12	4	用途廃止								(8)					(8)	(8)	(8)	4 簡平	
	合 計					431	351	建替			5	5	4	14	4	4	7	7	6	28	42	42	339	
							個別改善			12	16	16	44	9	13	24	23	18	87	131				
							用途廃止	20	4	4	4	16	48	6	23	8	12	37	86	134				
							計画修繕																	

下段の( )は除却を含む用途廃止戸数を示す





## 6 ライフサイクルコストの縮減効果

### (1) 効果の考え方

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

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

### (2) 算出の基本的考え方

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

LCC縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

### 【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○ 1 住棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) ① - LCC (計画後) ②

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

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

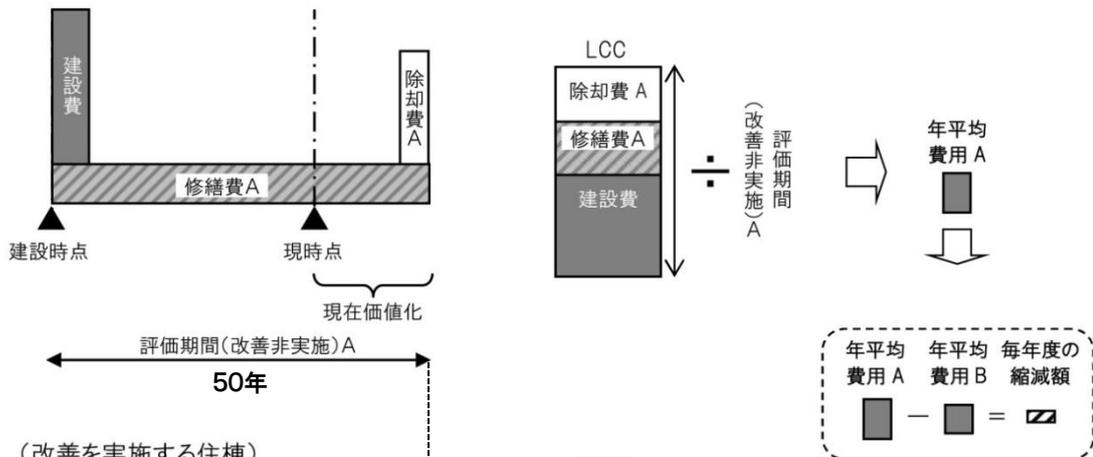
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却(築後 50 年)までに要するコストを算出する。

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

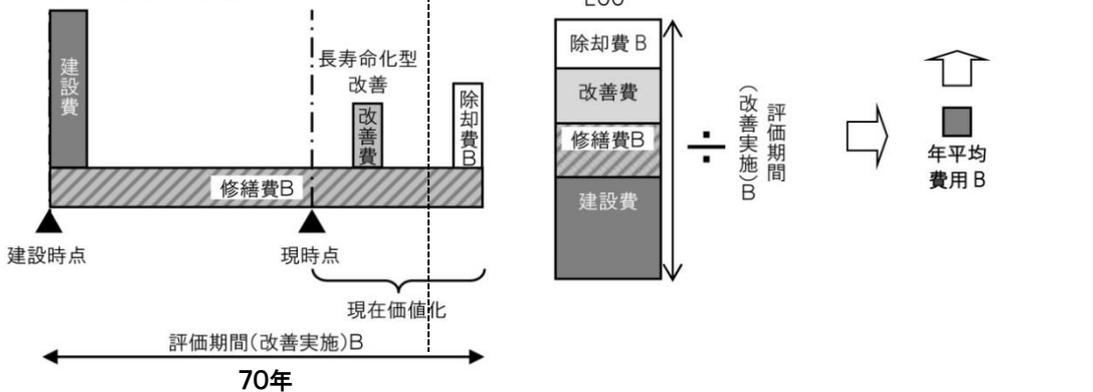
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

### 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）

## 參考資料

# 1 委員会設置要綱

## (1) 委員会設置要綱

大樹町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱  
(設置)

**第1条** 大樹町における住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画(以下「計画」という。)を策定するため、大樹町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

**第2条** 委員会は、次に掲げる事項について調査、検討及び審議等を行うものとする。

- (1) 住環境・住宅事情などの現状把握に関すること。
- (2) 計画における課題の整理に関すること。
- (3) 地域特性を生かした計画の基本目標の取りまとめに関すること。
- (4) 重点的に展開すべき計画の推進方策の検討に関すること。
- (5) 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定と維持に関すること。
- (6) その他、計画策定に必要な事項に関すること。

(組織)

**第3条** 委員会は、別表に掲げる委員で組織する。

(任期)

**第4条** 委員の任期は、計画の策定をもって終了とする。

(委員長の職務及びその代理)

**第5条** 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

2 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

**第6条** 委員会は、委員長が招集し、その議長には委員長が当たる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

4 委員長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め意見若しくは説明を聴き、又は必要な協力を求めることができる。

(事務局)

**第7条** 委員会の事務を処理するため、建設水道課に事務局を置く。

(その他)

**第8条** この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

### 附 則

この要綱は、告示の日から施行する。

## 別表（第3条関係）

名称	役割	構成員	備考
策定委員会	特別職及び関係課長で構成 ・計画の策定 ・計画の承認	<b>【副 町 長】</b> 黒川 豊 <b>【総務課長】</b> 鈴木 敏明 <b>【企画商工課長】</b> 伊勢 厳則 <b>【保健福祉課長】</b> 井上 博樹 <b>【住民課長】</b> 佐藤 弘康 <b>【十勝総合振興局】</b> 帯広建設管理部建設行政室建設指導課 建築住宅係長 小林 喜彦 建築住宅係技師 脇山 大空	委員長 副委員長
事務局	計画の策定に係る調査・検討 委員会の運営	<b>【建設水道課】</b> 課長 水津 孝一 主幹 奥 純一 業務係長 細谷 貴志 業務係主事 平野 麻衣 建築第二係長 江原 優介	
委託業者	(株)まちづくり計画設計	代表取締役 佐藤 邦昭 統括技師 松村 博文	

## （2）策定経過

令和3年5月28日	業務開始
令和3年6月18日	委員会設置要綱告示
令和3年7月1日：調査時点 令和3年8月24日：回収期限	意向調査
令和3年7月14日	第1回策定委員会
令和3年9月27日	第2回策定委員会
令和3年11月24日	第3回策定委員会
令和3年11月29日	議員協議会
令和3年12月9日	道中間報告
令和3年12月21日	都市計画審議会
令和3年12月23日	公営住宅運営委員会
令和4年1月24日～2月7日	パブリックコメント
令和4年2月21日	道策定協議
令和4年3月1日	業務終了