

# 当麻町公営住宅等長寿命化計画

(計画期間：令和2～11年度)

令和2年3月

当麻町



---

---

## 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 策定体制 .....	2
<b>2章 公営住宅等の特性</b> .....	<b>3</b>
1 当麻町の住宅事情 .....	3
2 公営住宅等の供給状況 .....	7
3 公営住宅等の整備状況 .....	12
4 入居世帯の特性 .....	20
<b>3章 入居者意向調査</b> .....	<b>26</b>
1 調査の目的と方法 .....	26
2 調査結果の概要 .....	28
<b>4章 課題の整理</b> .....	<b>40</b>
1 公営住宅等の適切な将来管理戸数の設定 .....	40
2 耐用年数を超過するストック（木平・簡二）への対応 .....	40
3 長期的に活用するストック（耐火・木二）の適切な維持管理 .....	40
4 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の整備 .....	40
<b>5章 公営住宅等の整備活用方針</b> .....	<b>41</b>
1 住宅政策全体の理念・目標 .....	41
2 公営住宅等の役割 .....	42
3 長寿命化に関する基本方針 .....	43
4 住宅施策との連携 .....	44
<b>6章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定</b> .....	<b>46</b>
1 改善手法の内容 .....	46
2 事業手法の選定方針 .....	49
3 事業手法の判定 .....	51

<b>7章 公営住宅等の実施方針と効果 .....</b>	<b>66</b>
1 点検の実施方針 .....	66
2 計画修繕の実施方針 .....	67
3 改善事業の実施方針 .....	72
4 建替事業の実施方針 .....	73
5 長寿命化を図るための事業実施計画 .....	76
6 ライフサイクルコストの縮減効果 .....	77
<b>参考資料 .....</b>	<b>81</b>
1 当麻町公営住宅等長寿命化計画（提出様式） .....	81
2 当麻町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化見直し計画策定委員会設置要綱 ..	87

# 1章 はじめに

## 1 計画の目的

当麻町は、平成26年度に「当麻町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。同計画は本町における公営住宅等の整備活用の方針を定めており、本計画に基づき、駅前第2団地の建設など具体的な公営住宅等の整備活用を推進してきました。

しかしながら、計画策定後5年が経過し、人口・世帯数の減少や少子高齢化が継続する中で当麻町を取り巻く公営住宅事情は急速な変化が見込まれます。また、本計画は、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すこととしています。

当麻町公営住宅等長寿命化計画（見直し版）は、このような社会経済情勢等の中で、令和元年度に本計画の中間年次を迎えることから、進捗状況の評価や公営住宅等管理戸数の設定、既存公営住宅等の建替え、改善等活用手法の見直し等を行い、安全で快適な公営住宅等の長期的な維持管理を実現するために策定するものです。

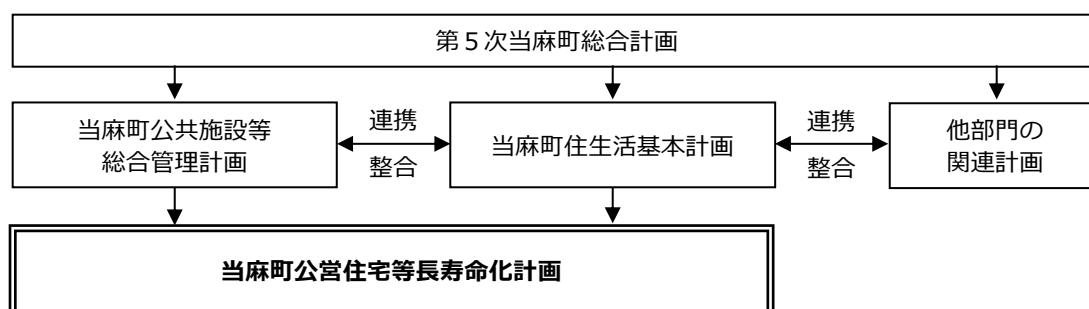
## 2 計画期間

平成26年度策定の「当麻町公営住宅等長寿命化計画」は平成27～令和6年度を計画期間としています。今回見直しするものは、前回計画の中間見直しであるとともに、新たに計画期間を令和2～11年度の10年間として策定します。なお、社会経済情勢の変化に対応して、中間年次に見直します。

## 3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の基本計画である「当麻町住生活基本計画」と、公共施設等のあり方を示す「当麻町公共施設等総合管理計画」を上位計画とする公営住宅等の活用手法等を定める個別計画となります。

図 1-1 計画の位置づけ



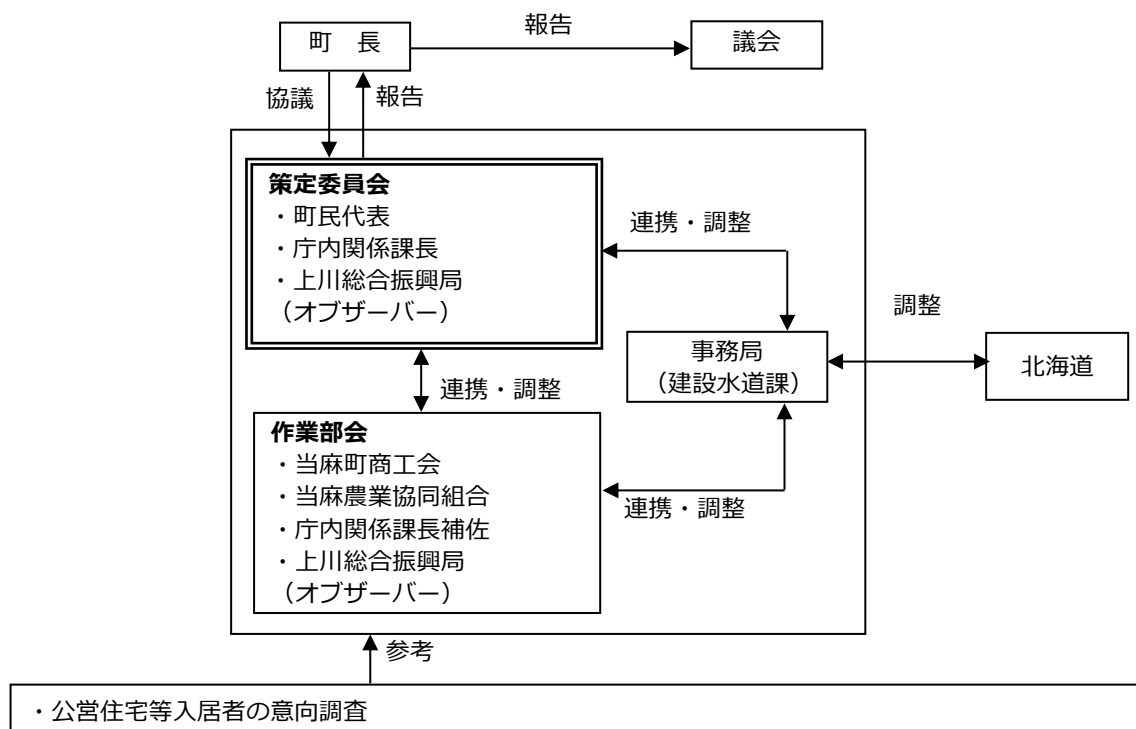
## 4 策定体制

本計画の策定は、町民代表、庁内課長、オブザーバーからなる策定委員会において協議、決定します。委員会に提出する素案は、町民代表、庁内課長補佐、オブザーバーから構成される作業部会で検討します。

素案作成に当たっては、既存統計資料はもちろんのこと、アンケート調査等で得られた住民意見を十分に参考にして作成します。

事務局は建設水道課におき、計画策定に当たり必要な調査はコンサルタントに委託します。

図 1-2 策定体制



## 2章 公営住宅等の特性

### 1 当麻町の住宅事情

#### (1) 土地利用

当麻町は、北海道の穀倉地帯といわれる上川管内のほぼ中央、北海道の屋根といわれる大雪山連峰の麓、東経 142 度 30 分、北緯 43 度 9 分に位置しています。東側は山づたいに東川町、愛別町と、北側は大雪山系に源を発する石狩川に沿って比布町と隣り合い、南西は北・北海道の拠点都市旭川市に接しています。東西は 17.3 km、南北は 13.5 km に及び総面積 204.9 km<sup>2</sup>を有しています。

地勢は、山と河川に囲まれ、南西部から北にかけては山林地帯を形成、自然の丘陵が起伏しながら大雪山連峰に連なっています。河川は北側に石狩川が、また広大な町有林内に源を発する牛朱別川、当麻川が町の中央部を流れ、その流域に肥沃な平坦地が開かれています。

図 2-1 当麻町の位置



表 2-1 地目別面積

(単位：km<sup>2</sup>)

	田	畑	住宅	池沼	山林	原野	雑種地	その他	総面積
面積	42.5	6.3	4.0	0.7	122.8	4.1	1.9	22.6	204.9
	20.7%	3.1%	2.0%	0.4%	59.9%	2.0%	0.9%	11.0%	100.0%

資料：平成 31 年北海道統計書

#### (2) 気候

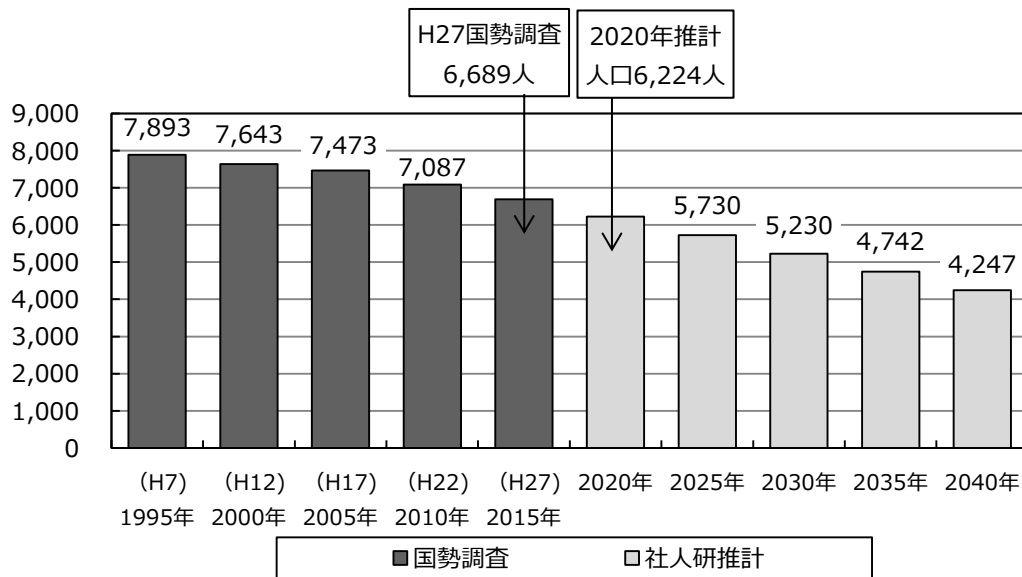
年平均気温は 7℃前後で、四季のはっきりした気候となっています。積雪量は 1 m 程度で、気候は典型的な大陸性気候で、夏季・冬季の寒暖の差が大きいです。

### (3) 総人口

当麻町の人口は平成 27 年国勢調査で 6,689 人、15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると 12.5%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所では、平成 27 年国勢調査に基づき、本町の人口は令和 7 年で 5,730 人、令和 12 年で 5,230 人まで減少すると推計しています。

図 2-2 当麻町の人口推移及び国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計

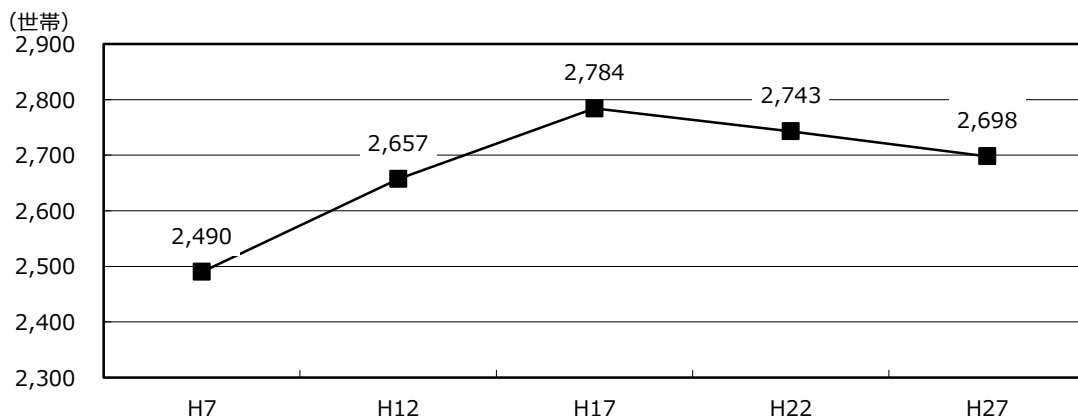


資料：H7～27 年は各年国勢調査（総務省統計局）、  
2020～2040 年は国立社会保障人口問題研究所の推計値

### (4) 総世帯数

当麻町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 2,698 世帯です。平成 17 年までは増加、平成 22 年からは減少に転じています。

図 2-3 当麻町の世帯数の推移



資料：各年国勢調査（総務省統計局）

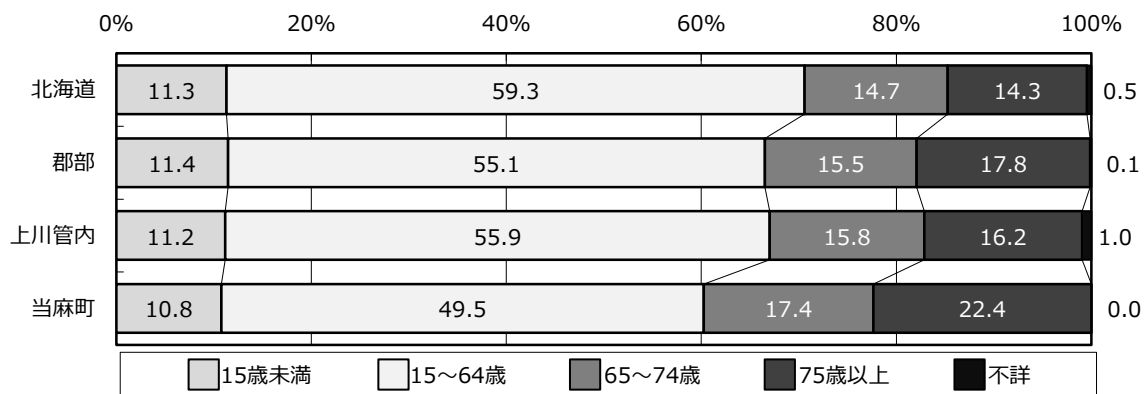


## (5) 年齢別人口

年齢別人口構成比をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）10.8%（721 人）、生産年齢人口（15～64 歳）49.5%（3,309 人）、高齢人口（65 歳以上）39.8%（2,659 人）となっています。高齢人口率は、全道、郡部、上川管内と比較して最も高くなっています。

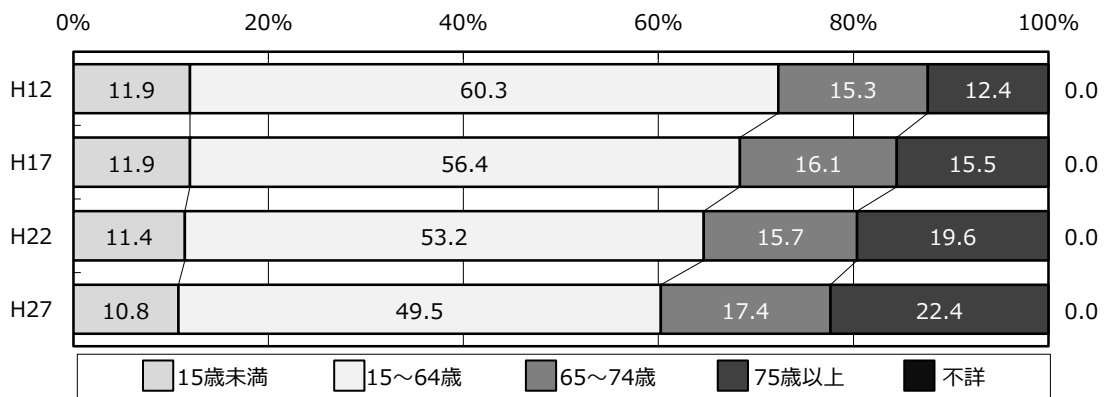
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあります。高齢人口は 15 年間で 1.3 倍と急速に増加しています。

図 2-4 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査（総務省統計局）

図 2-5 年齢別人口構成比の推移



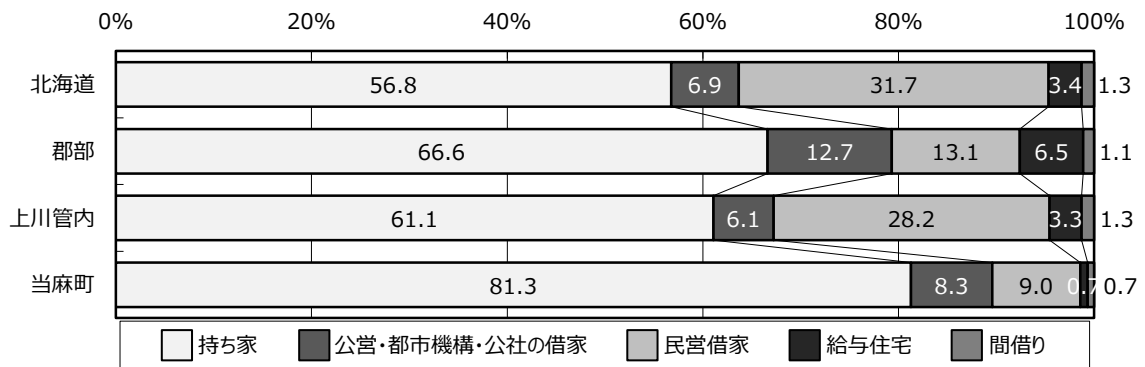
資料：各年国勢調査（総務省統計局）

### (6) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は平成 27 年国勢調査で、持ち家 81.3% (2,169 世帯)、公営借家 8.3% (222 世帯)、民営借家 9.0% (240 世帯) となっています。

全道、郡部、上川管内と比較すると、持ち家率がとりわけ高く、民営借家率が最も低くなっています。公営借家率は全道、上川管内より高く、郡部より低くなっています。

図 2-6 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査（総務省統計局）

## 2 公営住宅等の供給状況

令和元年度末現在、当麻町には、14 団地 50 棟 234 戸の公営住宅等があります。種別の内訳戸数は、公営住宅が 206 戸、町営住宅が 12 戸、定住住宅が 16 戸となっています。

表 2-2 公営住宅等の概要

(単位：棟、戸、㎡)

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	敷地面積
公営住宅	当麻	耐二、中耐	H2~15	6	82	12,445.33
	柏ヶ丘	簡二	S56~63	6	24	8,076.87
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	2,183.40
	ことぶき	簡二	S55	1	8	1,516.75
	いちよう	簡二	S59	1	4	466.18
	駅前	木造	H22	4	16	3,359.00
	ニュータウン	木造	H23~26	14	56	11,011.44
	駅前第2	木造	H28	3	12	1,669.97
	小計	-	-	37	206	40,728.94
町営住宅	北星	木造	S39~H2	3	3	11,008.00
	伊香牛	木造	S54~H9	4	4	3,556.00
	緑郷	木造	S62	1	1	1,160.90
	開明	木造	S50~H7	3	3	38,807.40
	グリーンヒル	木造	H5	1	1	432.00
		小計	-	-	12	12
定住住宅	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	1,686.73
	合計	-	-	50	234	97,379.97

令和元年度末現在

表 2-3 公営住宅等の種類

種類	概要	戸数
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅。家賃は入居者の収入や住宅の規模により決定される。	206 戸
町営住宅	「公営住宅法」に基づかない、町独自の住宅困窮者向け賃貸住宅。入居者は公営住宅と同様に、収入等の条件を設けている。	12 戸
定住住宅	「公営住宅法」に基づかない、町独自の賃貸住宅。入居者について、世帯主の年齢制限、収入等の条件は設けていない。	16 戸
合計		234 戸

図 2-7 公営住宅等の位置 (市街地)

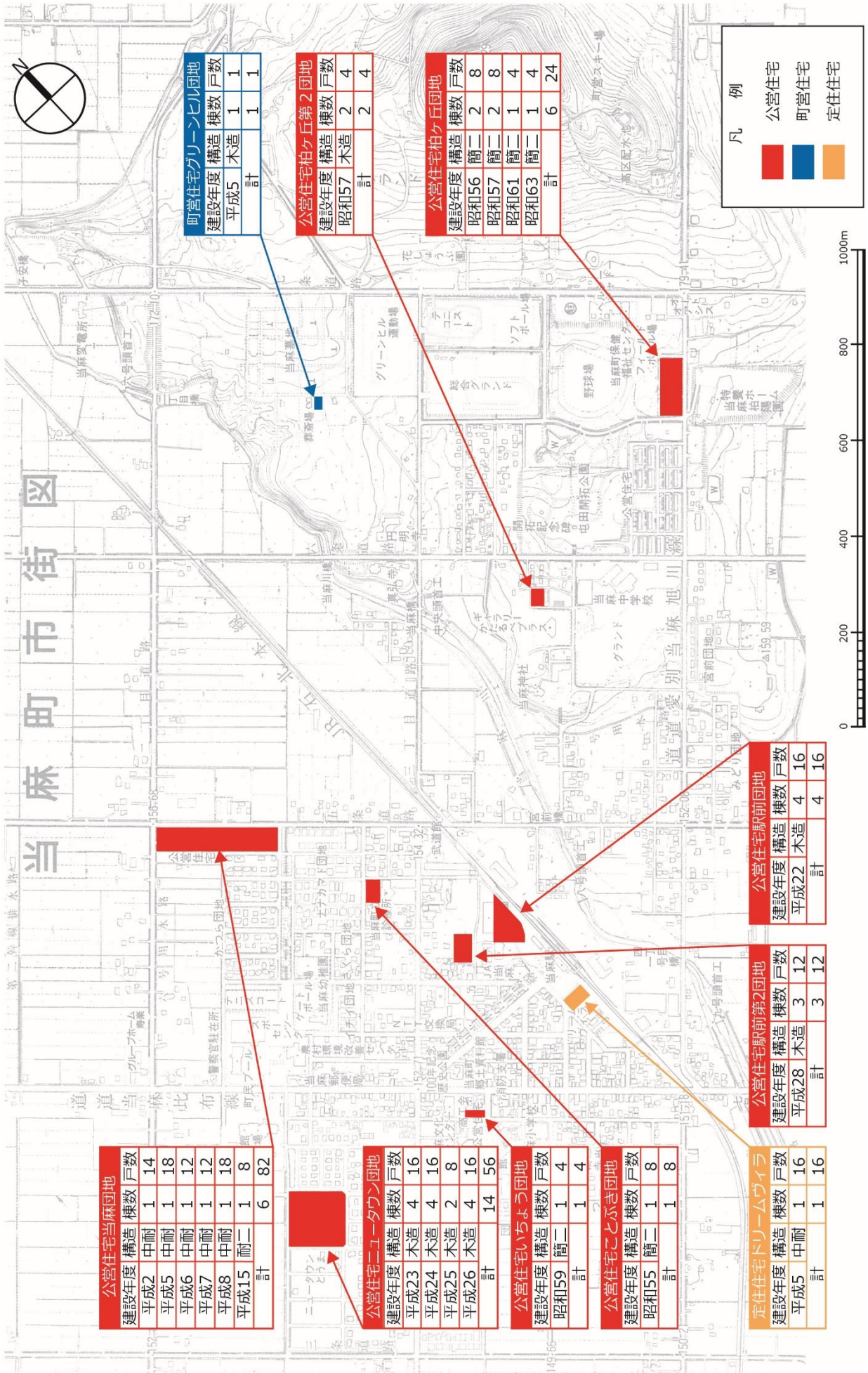
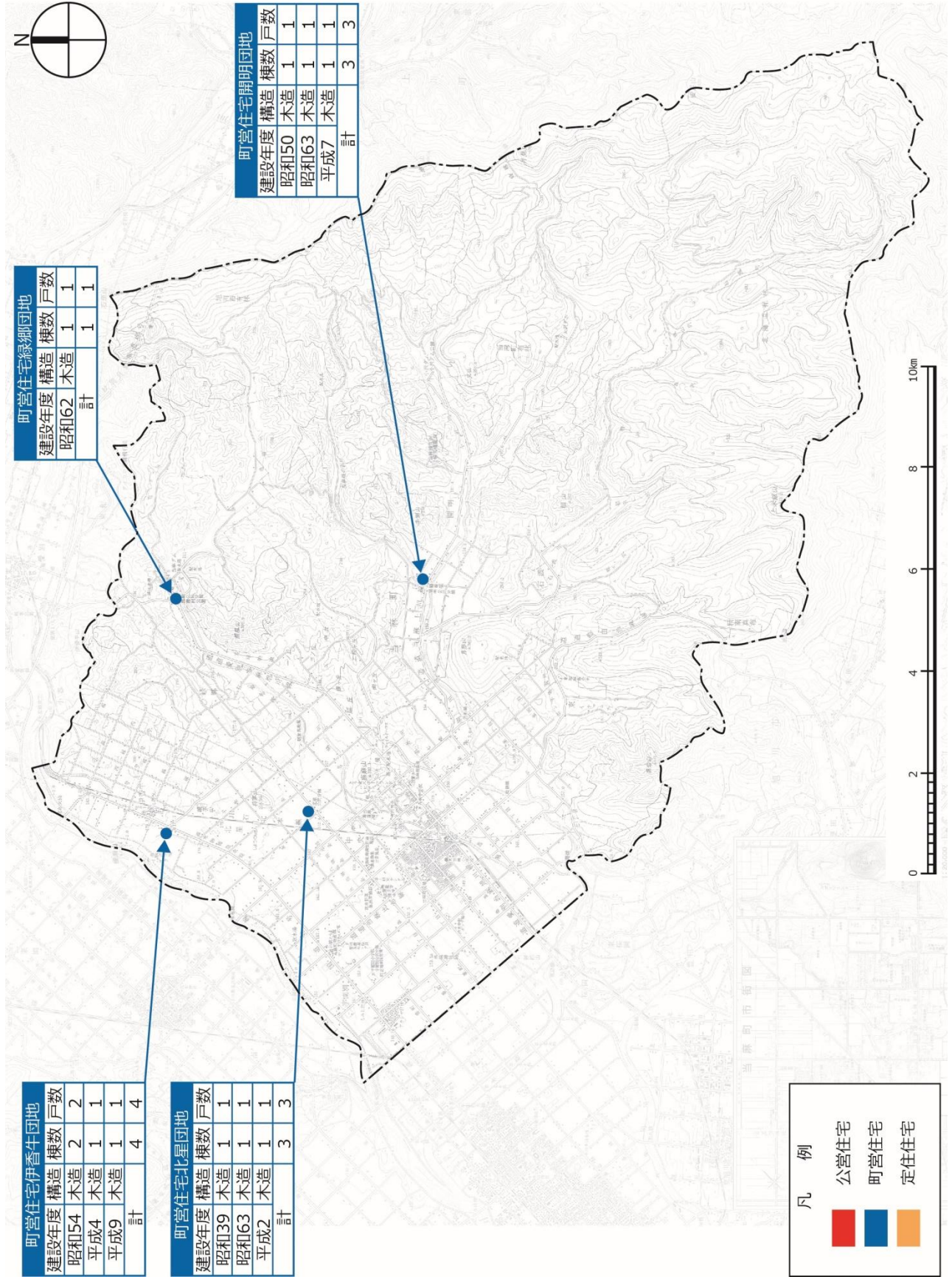




図 2-8 公営住宅等の位置 (全町)





当麻町 公営住宅等団地現況写真（公営住宅）



当麻



柏ヶ丘



柏ヶ丘第2



ことぶき



いちよう



駅前



ニュータウン



駅前第2

当麻町 公営住宅等団地現況写真（町営住宅、定住住宅）



北星



伊香牛



緑郷



開明



グリーンヒル



ドリームヴィラ（定住住宅）

### 3 公営住宅等の整備状況

#### (1) 構造・建設年度

公営住宅等 234 戸の構造は、木造住宅 100 戸、42.7%、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）36 戸、15.4%、耐火構造住宅 98 戸、41.9%となっています。簡易耐火構造 2 階建て住宅は、昭和 55～63 年、耐火構造住宅は、平成 2～15 年の建設です。平成 22 年度以降は全て木造です。

図 2-9 構造別整備戸数

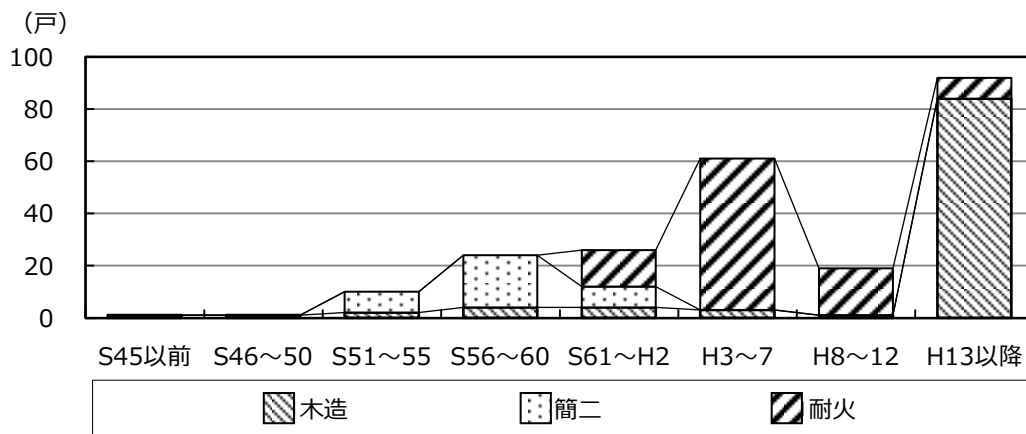


表 2-4 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計			
		木造	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	1 0.4%	1 0.4%		
昭和 46～50 (1971～1975)	1 0.4%	1 0.4%		
昭和 51～55 (1976～1980)	10 4.3%	2 0.9%	8 3.4%	
昭和 56～60 (1981～1985)	24 10.3%	4 1.7%	20 8.5%	
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	26 11.1%	4 1.7%	8 3.4%	14 6.0%
平成 3～7 (1991～1995)	61 26.1%	3 1.3%		58 24.8%
平成 8～12 (1996～2000)	19 8.1%	1 0.4%		18 7.7%
平成 13 以降 (2001～)	92 39.3%	84 35.9%		8 3.4%
計	234 100.0%	100 42.7%	36 15.4%	98 41.9%

令和元年度末現在



## (2) 耐用年数の経過状況

令和元年度末現在、公営住宅等 234 戸のうち既に耐用年数を経過しているのは 11 戸、4.7%を占めています。今後建替えや除却を行わないと、5年後の令和6年度には 14 戸、6.0%、10年後の令和11年度には 44 戸、18.8%となります。

図 2-10 耐用年数経過状況

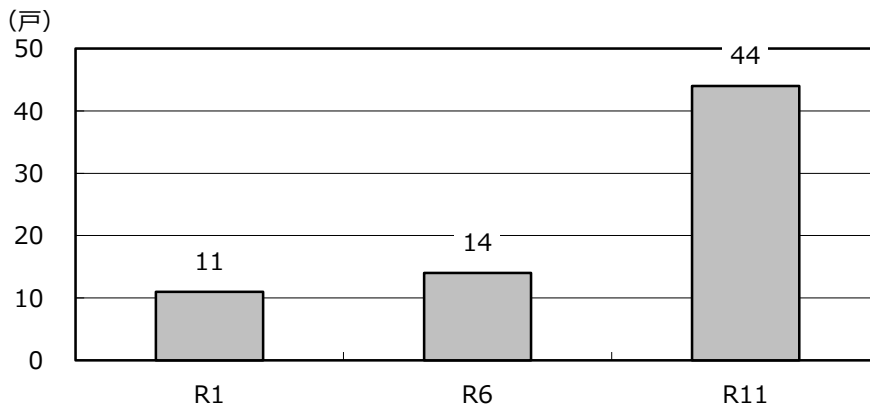


表 2-5 耐用年数経過状況

(単位: 戸)

種別	団地名	管理戸数	構造	建設年度 (竣工年度)	耐用年数経過戸数		
					R1	R6	R11
公営住宅	当麻	82	耐火	H2~15 (H2,5~7,9,15)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	柏ヶ丘	24	簡二	S56~63	0 0.0%	0 0.0%	16 66.7%
	柏ヶ丘第2	4	木造	S57	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	ことぶき	8	簡二	S55	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	いちよう	4	簡二	S59	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	駅前	16	木造	H22	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	ニュータウン	56	木造	H23~26	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	駅前第2	12	木造	H28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
町営住宅	北星	3	木造	S39~H2	2 66.7%	3 100.0%	3 100.0%
	伊香牛	4	木造	S54~H9	2 50.0%	3 75.0%	4 100.0%
	緑郷	1	木造	S62	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%
	開明	3	木造	S50~H7	2 66.7%	2 66.7%	3 100.0%
	グリーンヒル	1	木造	H5	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
定住住宅	ドリームヴィラ	16	耐火	H5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		234	-	-	11 4.7%	14 6.0%	44 18.8%

令和元年度末現在

表 2-6 種別構造別耐用年数経過状況

管理 開始 年度	経過 年数	木造《耐用年数30年》									簡二《耐用年数45年》			耐火《耐用年数70年》・低層 (1,2階)・中層 (3~5階)		合計	累計
		柏ヶ丘 第2	駅前	ニュータ ウン	駅前 第2	北星	伊香牛	緑郷	開明	グリーン ヒル	柏ヶ丘	ことぶき	いちよう	当麻	ドリーム ヴィア		
S39	55					1										1	1
40	54															0	1
41	53															0	1
42	52															0	1
43	51															0	1
44	50															0	1
45	49															0	1
46	48															0	1
47	47															0	1
48	46															0	1
49	45															0	1
50	44								1							1	2
51	43															0	2
52	42															0	2
53	41															0	2
54	40						2									2	4
55	39											8				8	12
56	38										8					8	20
57	37	4									8					12	32
58	36															0	32
59	35														4	4	36
60	34															0	36
61	33										4					4	40
62	32							1	1							1	41
63	31					1			1		4					6	47
H1	30															0	47
2	29					1								14		15	62
3	28															0	62
4	27						1			1						1	63
5	26													18	16	35	98
6	25													12		12	110
7	24								1					12		13	123
8	23															0	123
9	22						1							18		19	142
10	21															0	142
11	20															0	142
12	19															0	142
13	18															0	142
14	17															0	142
15	16													8		8	150
16	15															0	150
17	14															0	150
18	13															0	150
19	12															0	150
20	11															0	150
21	10															0	150
22	9		16													16	166
23	8			16												16	182
24	7			16												16	198
25	6			8												8	206
26	5			16												16	222
27	4															0	222
28	3				12											12	234
29	2															0	234
30	1															0	234
R1	0															0	234
合計		4	16	56	12	3	4	1	3	1	24	8	4	82	16	234	234

令和元年度末現在

### (3) 住戸内の整備状況

#### a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、1LDKまたは2DKが30.8%、2LDKが38.5%、3LDKが30.8%となっています。住戸規模は60㎡台が最も多く36.8%、次いで70㎡以上28.2%、50㎡台26.5%、40㎡台8.5%となっており、40㎡未満の住戸はありません。

図 2-11 種別タイプ別戸数の割合

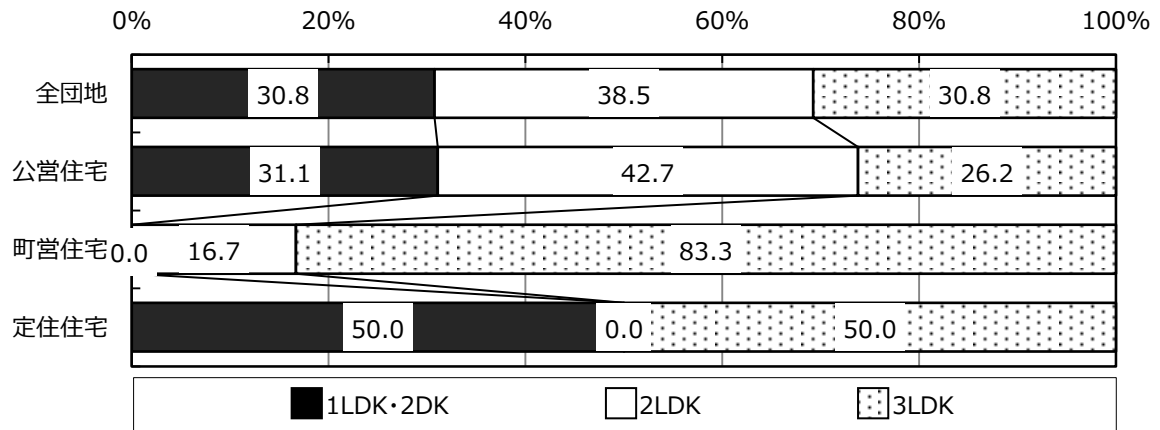


図 2-12 種別住戸規模別戸数の割合

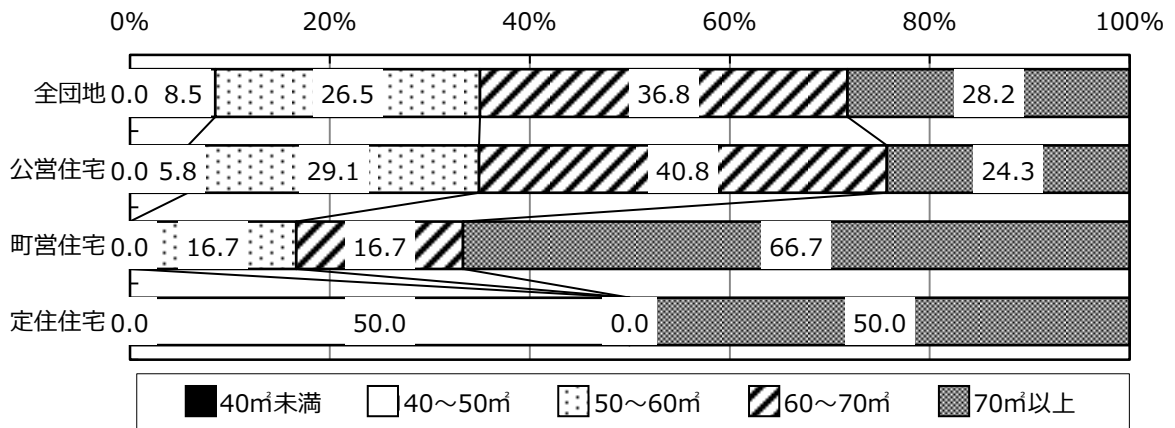


表 2-7 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

種別	団地名			計	2LDK	3LDK	合計
		1LDK	2DK				
公営住宅	当麻	6 7.3%	8 9.8%	14 17.1%	46 56.1%	22 26.8%	82 100.0%
	柏ヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 33.3%	16 66.7%	24 100.0%
	柏ヶ丘第2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
	ことぶき	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	いちょう	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
	駅前	0 0.0%	8 50.0%	8 50.0%	8 50.0%	0 0.0%	16 100.0%
	ニュータウン	0 0.0%	28 50.0%	28 50.0%	20 35.7%	8 14.3%	56 100.0%
	駅前第2	0 0.0%	6 50.0%	6 50.0%	6 50.0%	0 0.0%	12 100.0%
	小計	6 2.9%	58 28.2%	64 31.1%	88 42.7%	54 26.2%	206 100.0%
町営住宅	北星	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	3 100.0%
	伊香牛	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
	緑郷	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	開明	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	3 100.0%
	グリーンヒル	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	小計	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 16.7%	10 83.3%	12 100.0%
定住住宅	ドリームヴィラ	8 50.0%	0 0.0%	8 50.0%	0 0.0%	8 50.0%	16 100.0%
合計		14 6.0%	58 24.8%	72 30.8%	90 38.5%	72 30.8%	234 100.0%

令和元年度末現在

表 2-8 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	当麻	0 0.0%	4 4.9%	18 22.0%	22 26.8%	38 46.3%	82 100.0%
	柏ヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 83.3%	4 16.7%	24 100.0%
	柏ヶ丘第2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	ことぶき	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	いちよう	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	駅前	0 0.0%	0 0.0%	8 50.0%	8 50.0%	0 0.0%	16 100.0%
	ニュータウン	0 0.0%	0 0.0%	28 50.0%	20 35.7%	8 14.3%	56 100.0%
	駅前第2	0 0.0%	0 0.0%	6 50.0%	6 50.0%	0 0.0%	12 100.0%
	小計	0 0.0%	12 5.8%	60 29.1%	84 40.8%	50 24.3%	206 100.0%
町営住宅	北星	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%
	伊香牛	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	4 100.0%
	緑郷	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	開明	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%	3 100.0%
	グリーンヒル	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	小計	0 0.0%	0 0.0%	2 16.7%	2 16.7%	8 66.7%	12 100.0%
定住住宅	ドリームヴィラ	0 0.0%	8 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 50.0%	16 100.0%
合計		0 0.0%	20 8.5%	62 26.5%	86 36.8%	66 28.2%	234 100.0%

令和元年度末現在

## b. 設備

浴室有り・浴槽有りは82.9%、浴室有り・浴槽無しは17.1%となっており、浴室無し住戸はありません。水洗化率は99.6%です。3箇所給湯設備が設置されている団地は92.7%、手すりが設置されている団地は88.0%です。

表 2-9 団地別設備の状況

種別	団地名	管理戸数	浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無	水洗化済	3箇所 給湯	手摺
公営住宅	当麻	82	82 100.0%	0 0.0%	82 100.0%	82 100.0%	82 100.0%
	柏ヶ丘	24	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%
	柏ヶ丘第2	4	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	ことぶき	8	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	いちよう	4	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	駅前	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
	ニュータウン	56	56 100.0%	0 0.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%
	駅前第2	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	小計	206	166 80.6%	40 19.4%	206 100.0%	206 100.0%	206 100.0%
町営住宅	北星	3	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%
	伊香牛	4	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	4 100.0%	0 0.0%
	緑郷	1	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	開明	3	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%
	グリーンヒル	1	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%
	小計	12	12 100.0%	0 0.0%	11 91.7%	11 91.7%	0 0.0%
定住住宅	ドリームヴィラ	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		234	194 82.9%	40 17.1%	233 99.6%	217 92.7%	206 88.0%

令和元年度末現在

#### (4) 改善履歴

当麻町では、現行の「当麻町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、概ね計画通りに改善事業を実施し既存の公営住宅等のバリアフリー化と長寿命化を図っています。

平成 27 年度から令和元年度までに実施した公営住宅等の改善事業は当麻団地の外壁・屋上防水の長寿命化と住戸内手すり設置によるバリアフリー化です。

表 2-10 年度別公営住宅等改善事業の実施状況

年度	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善事業の内容
平成 27 年度	当麻	中耐	H5	1	18	外壁改修 (長寿命化) 屋上防水 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)
平成 28 年度	当麻	中耐	H6	1	12	外壁改修 (長寿命化) 屋上防水 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)
平成 29 年度	当麻	中耐	H7	1	12	外壁改修 (長寿命化) 屋上防水 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)
平成 30 年度	当麻	低耐	H15	1	8	外壁改修 (長寿命化) 屋上防水 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)
令和元年度	当麻	中耐	H8	1	18	外壁改修 (長寿命化) 屋上防水 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)
合計				5	68	

## 4 入居世帯の特性

### (1) 入居率

令和元年9月現在、全234戸のうち入居世帯は212世帯で入居率（政策空家除く）は97.2%です。種別にみると公営住宅97.9%、町営住宅91.7%、定住住宅93.8%です。

団地別にみると、最も入居率が低い団地は伊香牛団地で75.0%、次いで、柏ヶ丘団地86.4%、ことぶき団地が87.5%となっています。

表 2-11 団地別入居率の状況

種別	団地名	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）
公営住宅	当麻	82	14	68	68	82.9%	100.0%
	柏ヶ丘	24	2	22	19	79.2%	86.4%
	柏ヶ丘第2	4		4	4	100.0%	100.0%
	ことぶき	8		8	7	87.5%	87.5%
	いちよう	4		4	4	100.0%	100.0%
	駅前	16		16	16	100.0%	100.0%
	ニュータウン	56		56	56	100.0%	100.0%
	駅前第2	12		12	12	100.0%	100.0%
	小計	206	16	190	186	90.3%	97.9%
町営住宅	北星	3		3	3	100.0%	100.0%
	伊香牛	4		4	3	75.0%	75.0%
	緑郷	1		1	1	100.0%	100.0%
	開明	3		3	3	100.0%	100.0%
	グリーンヒル	1		1	1	100.0%	100.0%
	小計	12	0	12	11	91.7%	91.7%
定住住宅	ドリームヴィラ	16		16	15	93.8%	93.8%
	合計	234	16	218	212	90.6%	97.2%

令和元年9月現在、町調べ

### (2) 高齢世帯・子育て世帯

入居世帯212世帯のうち、高齢世帯(65歳以上の高齢者のいる世帯)は110世帯、51.9%です。種別にみると公営住宅56.5%、町営住宅27.3%、定住住宅13.3%です。

また、子育て世帯は35世帯、16.5%です。種別にみると公営住宅15.0%、町営住宅45.5%、定住住宅13.3%です。

### (3) 収入超過・高額所得者

入居世帯197世帯（定住住宅を除く）のうち、収入超過者は6世帯、3.0%、高額所得者2世帯、1.0%、合計8世帯、4.1%です。



図 2-13 種別高齢世帯の状況

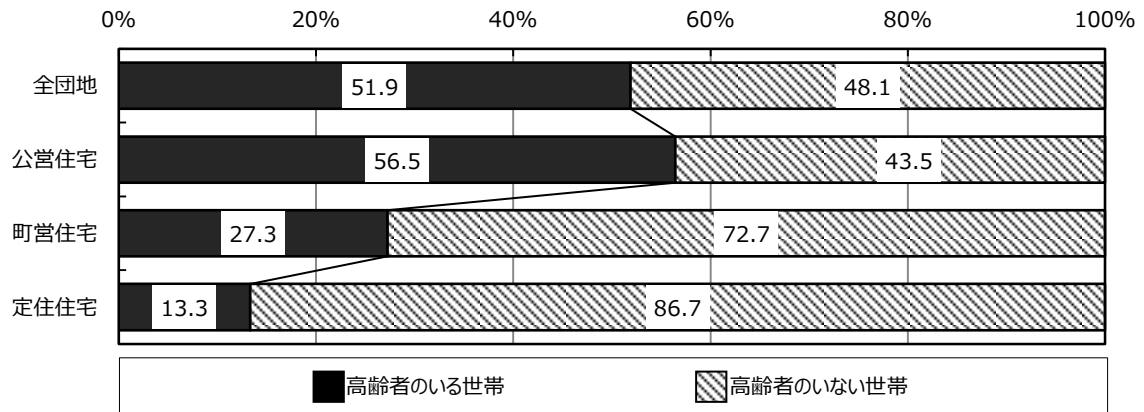


図 2-14 団地別高齢世帯の状況

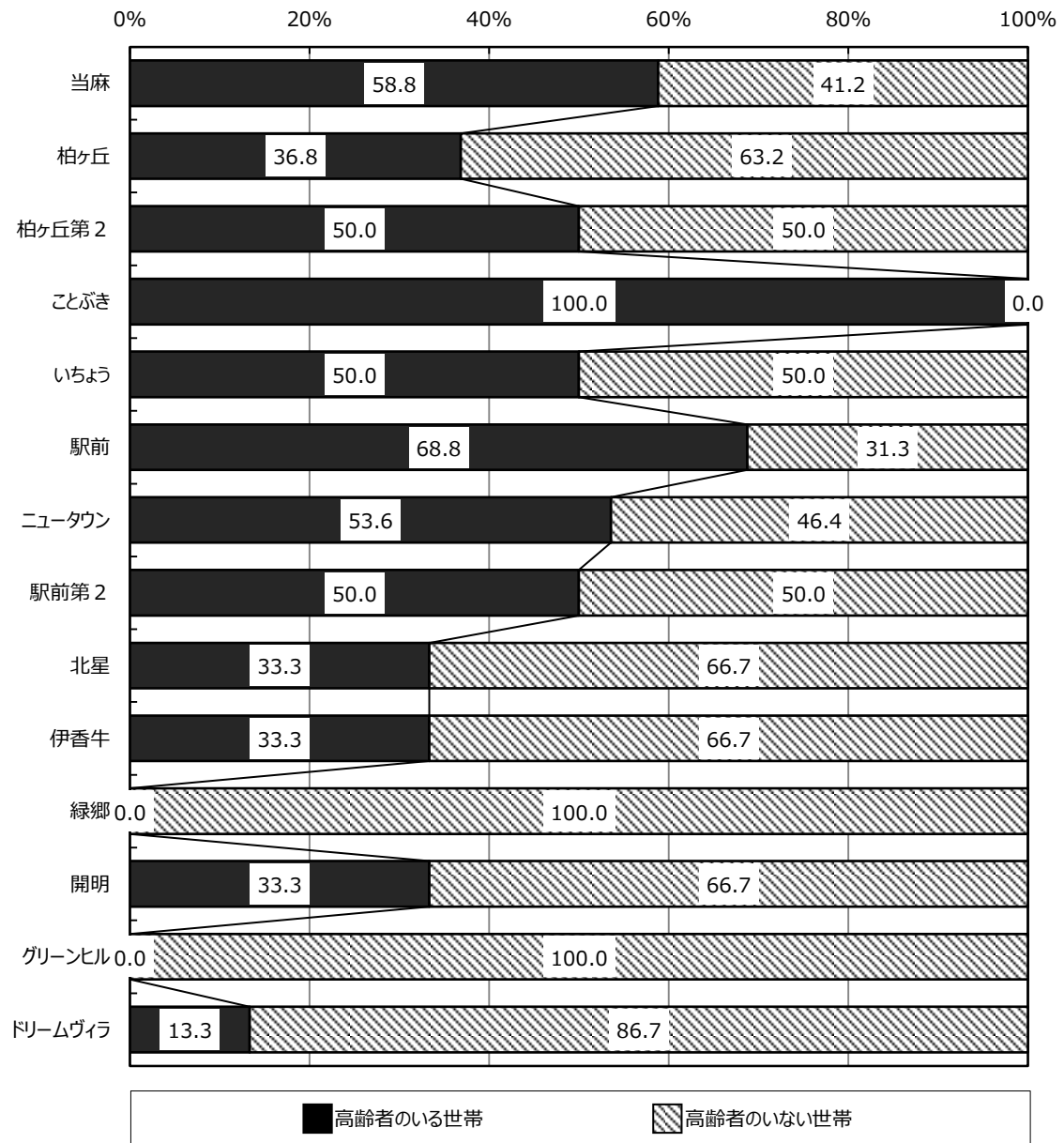


表 2-12 種別団地別高齢世帯・収入超過者・高額所得者の状況 (単位：世帯)

種別	団地名	入居世帯	高齢者のいる世帯		子育て世帯	収入超過世帯	高額所得世帯
			60歳以上	65歳以上			
公営住宅	当麻	68	42	40	8	4	
	柏ヶ丘	19	7	7	1	1	2
	柏ヶ丘第2	4	2	2	0		
	ことぶき	7	7	7	0		
	いちよう	4	2	2	1		
	駅前	16	11	11	0	1	
	ニュータウン	56	35	30	13		
	駅前第2	12	6	6	5		
小計	186	112	105	28	6	2	
町営住宅	北星	3	2	1	1		
	伊香牛	3	1	1	1		
	緑郷	1	0	0	1		
	開明	3	1	1	1		
	グリーンヒル	1	0	0	1		
	小計	11	4	3	5	0	0
定住住宅	ドリームヴィラ	15	3	2	2		
合計		212	119	110	35	6	2

#### (4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数構成比は、単身世帯が最も多く 42.0%、次いで2人世帯 29.2%、3人世帯 19.3%となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯 52.7%、2人世帯 37.3%と小規模世帯がほとんどです。

図 2-15 種別世帯人員別世帯割合の比較

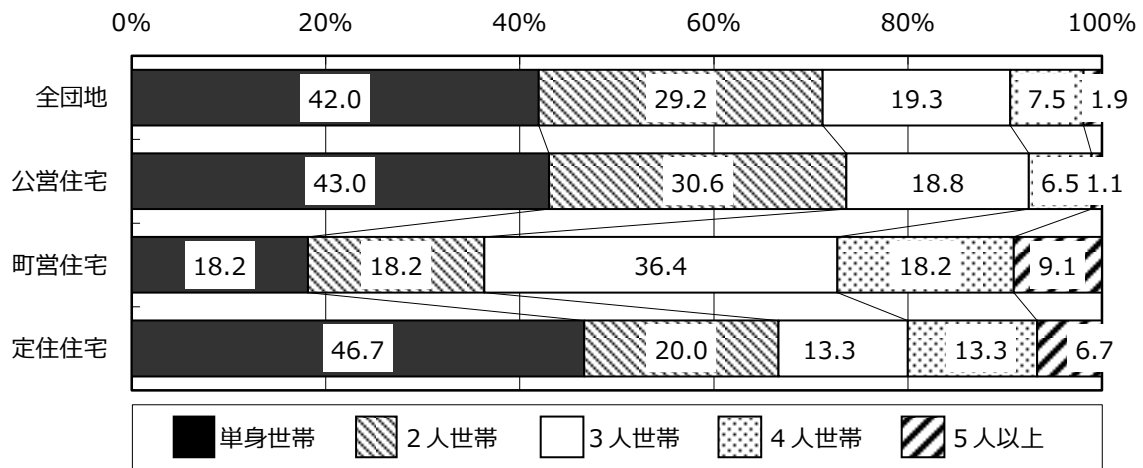


図 2-16 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

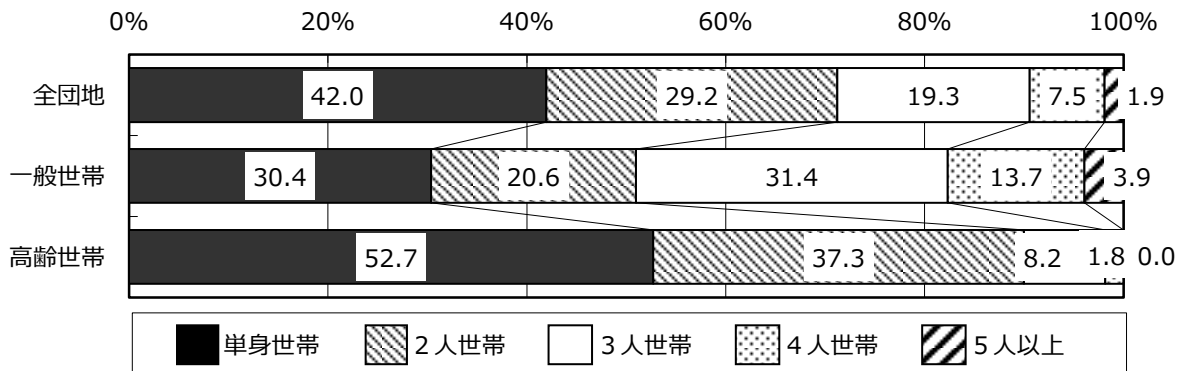


表 2-13 団地別世帯人員別世帯数

(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	当麻	一般世帯	7	4	11	6	0	28
		高齢世帯	22	13	4	1	0	40
			29	17	15	7	0	68
	柏ヶ丘	一般世帯	6	3	2	0	1	12
		高齢世帯	4	2	1	0	0	7
			10	5	3	0	1	19
	柏ヶ丘第2	一般世帯	1	1	0	0	0	2
		高齢世帯	0	2	0	0	0	2
			1	3	0	0	0	4
	ことぶき	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	6	1	0	0	0	7
			6	1	0	0	0	7
	いちよう	一般世帯	0	0	1	1	0	2
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
			1	1	1	1	0	4
	駅前	一般世帯	1	3	1	0	0	5
		高齢世帯	7	4	0	0	0	11
			8	7	1	0	0	16
	ニュータウン	一般世帯	7	6	10	2	1	26
		高齢世帯	16	11	3	0	0	30
			23	17	13	2	1	56
	駅前第2	一般世帯	0	2	2	2	0	6
		高齢世帯	2	4	0	0	0	6
		2	6	2	2	0	12	
小計	一般世帯	22	19	27	11	2	81	
	高齢世帯	58	38	8	1	0	105	
		80	57	35	12	2	186	
町営住宅	北星	一般世帯	1	0	1	0	0	2
		高齢世帯	0	1	0	0	0	1
			1	1	1	0	0	3
	伊香牛	一般世帯	1	0	1	0	0	2
		高齢世帯	0	1	0	0	0	1
			1	1	1	0	0	3
	緑郷	一般世帯	0	0	0	0	1	1
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	1	1
	開明	一般世帯	0	0	1	1	0	2
		高齢世帯	0	0	1	0	0	1
			0	0	2	1	0	3
	グリーンヒル	一般世帯	0	0	0	1	0	1
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	1	0	1
	小計	一般世帯	2	0	3	2	1	8
		高齢世帯	0	2	1	0	0	3
		2	2	4	2	1	11	
定住住宅	ドリームヴィラ	一般世帯	7	2	2	1	1	13
		高齢世帯	0	1	0	1	0	2
		7	3	2	2	1	15	
合計	一般世帯	31	21	32	14	4	102	
	高齢世帯	58	41	9	2	0	110	
		89	62	41	16	4	212	

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

表 2-14 団地別世帯人員別世帯数構成比

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	当麻	一般世帯	10.3%	5.9%	16.2%	8.8%	0.0%	41.2%
		高齢世帯	32.4%	19.1%	5.9%	1.5%	0.0%	58.8%
			42.6%	25.0%	22.1%	10.3%	0.0%	100.0%
	柏ヶ丘	一般世帯	31.6%	15.8%	10.5%	0.0%	5.3%	63.2%
		高齢世帯	21.1%	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	36.8%
			52.6%	26.3%	15.8%	0.0%	5.3%	100.0%
	柏ヶ丘第2	一般世帯	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	ことぶき	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	いちよう	一般世帯	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100.0%
	駅前	一般世帯	6.3%	18.8%	6.3%	0.0%	0.0%	31.3%
		高齢世帯	43.8%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	68.8%
			50.0%	43.8%	6.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	ニュータウン	一般世帯	12.5%	10.7%	17.9%	3.6%	1.8%	46.4%
		高齢世帯	28.6%	19.6%	5.4%	0.0%	0.0%	53.6%
			41.1%	30.4%	23.2%	3.6%	1.8%	100.0%
	駅前第2	一般世帯	0.0%	16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	16.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			16.7%	50.0%	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
小計	一般世帯	11.8%	10.2%	14.5%	5.9%	1.1%	43.5%	
	高齢世帯	31.2%	20.4%	4.3%	0.5%	0.0%	56.5%	
		43.0%	30.6%	18.8%	6.5%	1.1%	100.0%	
町営住宅	北星	一般世帯	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%
		高齢世帯	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
			33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	伊香牛	一般世帯	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%
		高齢世帯	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
			33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	緑郷	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
	開明	一般世帯	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	66.7%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%
			0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
	グリーンヒル	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	小計	一般世帯	18.2%	0.0%	27.3%	18.2%	9.1%	72.7%
		高齢世帯	0.0%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	27.3%
			18.2%	18.2%	36.4%	18.2%	9.1%	100.0%
定住住宅	ドリームヴィラ	一般世帯	46.7%	13.3%	13.3%	6.7%	6.7%	86.7%
		高齢世帯	0.0%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	13.3%
			46.7%	20.0%	13.3%	13.3%	6.7%	100.0%
合計	一般世帯	14.6%	9.9%	15.1%	6.6%	1.9%	48.1%	
	高齢世帯	27.4%	19.3%	4.2%	0.9%	0.0%	51.9%	
		42.0%	29.2%	19.3%	7.5%	1.9%	100.0%	

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

### 3章 入居者意向調査

#### 1 調査の目的と方法

##### (1) 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改善要望等を把握し、当麻町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。

##### (2) 調査期間

- ・ 調査時点：令和元年9月1日現在
- ・ 調査期間：令和元年9月10日～9月27日

##### (3) 配布回収方法

配布は町が直接配布、回収は回答者が住棟共用部に設置したアンケート用回収袋に直接投函、もしくは役場へ直接持参により行いました。

##### (4) 調査対象、質問内容

公営住宅等に入居する全世帯を対象とし212票配布しました。回収数が124票、回収率は58.5%となりました。団地別の回収状況、質問内容は以下のとおりです。

表 3-1 団地別配布、回収状況

団地名		配布数	回収数	回収率
公営住宅	当麻	68	32	47.1%
	柏ヶ丘	19	14	73.7%
	柏ヶ丘第2	4	3	75.0%
	ことぶき	7	4	57.1%
	いちよう	4	1	25.0%
	駅前	16	6	37.5%
	ニュータウン	56	43	76.8%
	駅前第2	12	9	75.0%
	小計	186	112	60.2%
町営住宅	北星	3	3	100.0%
	伊香牛	3	0	0.0%
	緑郷	1	1	100.0%
	開明	3	2	66.7%
	グリーンヒル	1	1	100.0%
	小計	11	7	63.6%
定住住宅	ドリームヴィラ	15	5	33.3%
合計		212	124	58.5%

表 3-2 質問項目と期待する成果

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯全員の状況(年齢・身体状況・就業の有無・就業場所)</li> <li>・居住開始年</li> <li>・以前の居住地</li> <li>・以前の住宅種類</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2)以降の満足度等の解析に当たり、居住年別等のクロス集計等を可能とする。</li> </ul>
2) 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の満足度(全体)</li> <li>・住宅の満足度(部位別)</li> <li>・周辺環境の満足度(全体)</li> <li>・周辺環境の満足度(部位別)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)をしてもらい、部位別等で満足度の高い団地(項目)、低い団地(項目)を把握する。</li> <li>・成果目標の設定等に活用する。</li> </ul>
3) 自動車等の保有状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の保有状況</li> <li>・自転車の保有状況</li> <li>・車椅子の使用状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の駐車場、駐輪場の整備水準設定の参考とする。</li> <li>・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。</li> </ul>
4) 改善要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の改善要望</li> <li>・周辺環境の改善要望</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。</li> </ul>
5) 団地内の生活について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内の生活で負担に思うこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の維持管理計画の参考とする。</li> </ul>
6) 住まいや周辺環境に関する町への要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他、住まいや周辺環境に関する町への要望(自由記述)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、要望等を幅広く把握し、今後の建替、改善事業等の参考とする。</li> </ul>

## 2 調査結果の概要

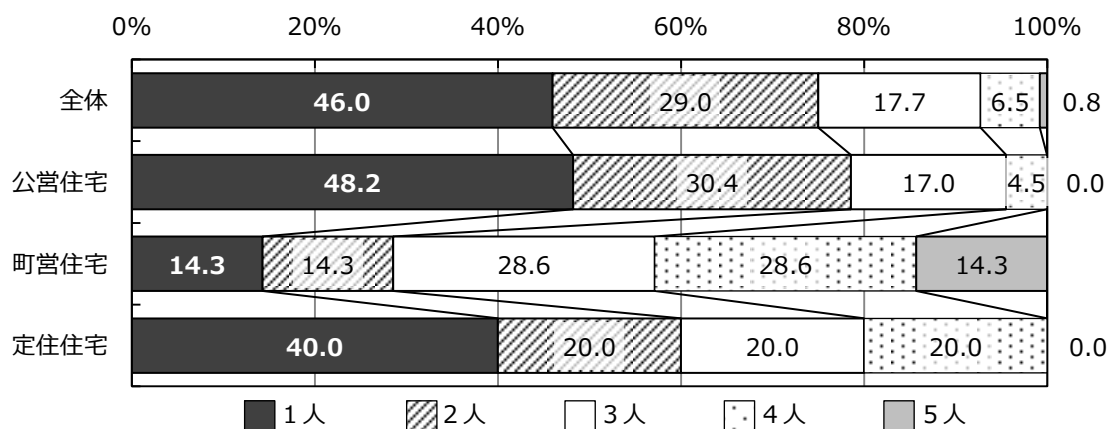
### (1) 回答世帯について

#### a. 世帯人数

有効回答数 124 世帯のうち、「1人(単身)世帯」が 46.0%、「2人世帯」が 29.0%、「3人世帯」が 17.7%、「4人世帯」が 6.5%などとなっています。

住宅種別にみると、「1人(単身)世帯」の構成比が高い順に、公営住宅が 48.2%、定住住宅が 40.0%、町営住宅が 14.3%となっています。

図 3-1 住宅種別世帯人数割合

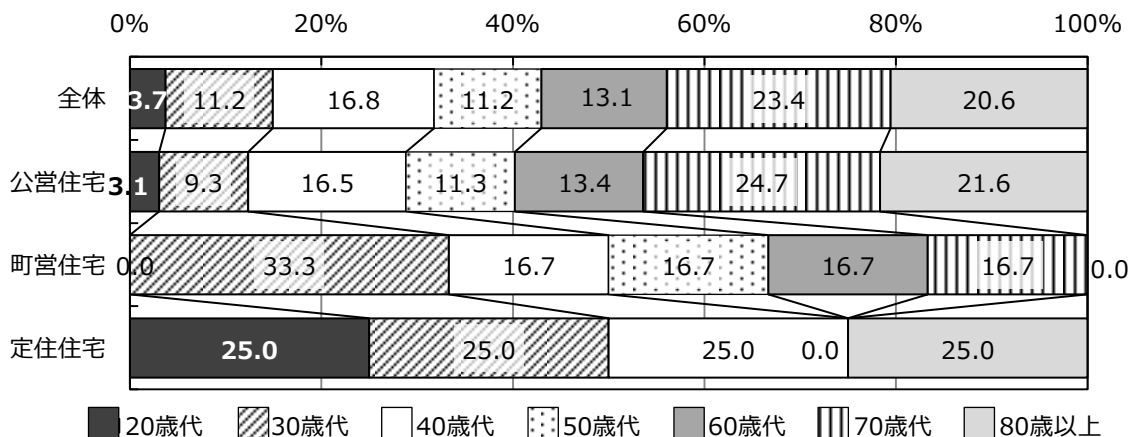


#### b. 世帯主の年齢

有効回答数 107 世帯のうち、多い順に「70歳代」が 23.4%、「80歳以上」が 20.6%、「40歳代」が 16.8%、「60歳代」が 13.1%、「30歳代」と「50歳代」が 11.2%、「20歳代」が 3.7%となっています。

住宅種別にみると、構成比がもっとも高い項目は、それぞれ公営住宅が「70歳代」で 24.7%、町営住宅が「30歳代」で 33.3%、定住住宅が「20歳代」、「30歳代」、「40歳代」、「80歳以上」でともに 25.0%となっています。

図 3-2 住宅種別世帯主の年齢割合



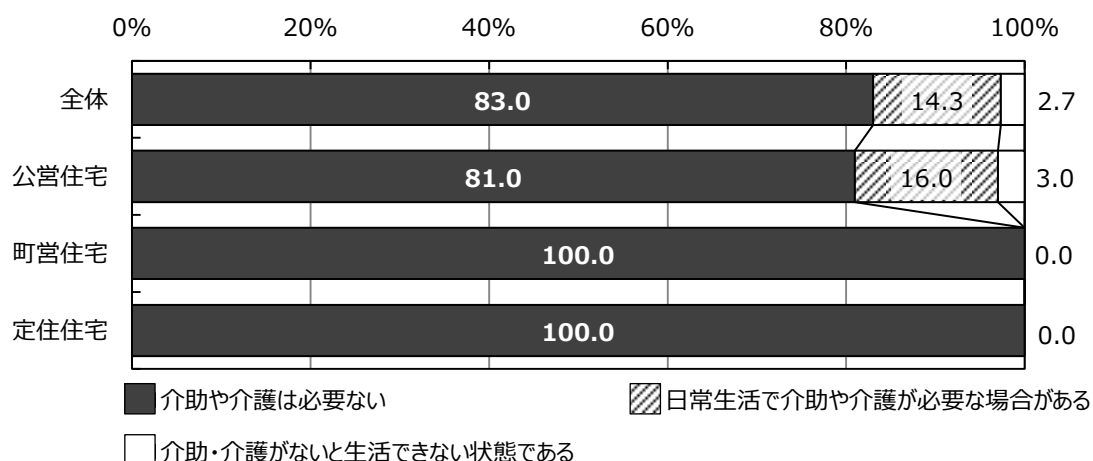


### c. 世帯主の身体状況

有効回答数 112 世帯のうち、「日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が 14.3% (16 件)、「介助・介護がないと生活できない状態である」が 2.7% (3 件) であり、合わせて 17.0% (19 件) が日常生活で介助や介護を必要としています。

住宅種別にみると、「日常生活で介助や介護が必要な場合がある」もしくは「介助・介護がないと生活できない状態である」に回答した世帯は全て公営住宅となっています。

図 3-3 住宅種別世帯主の身体状況割合

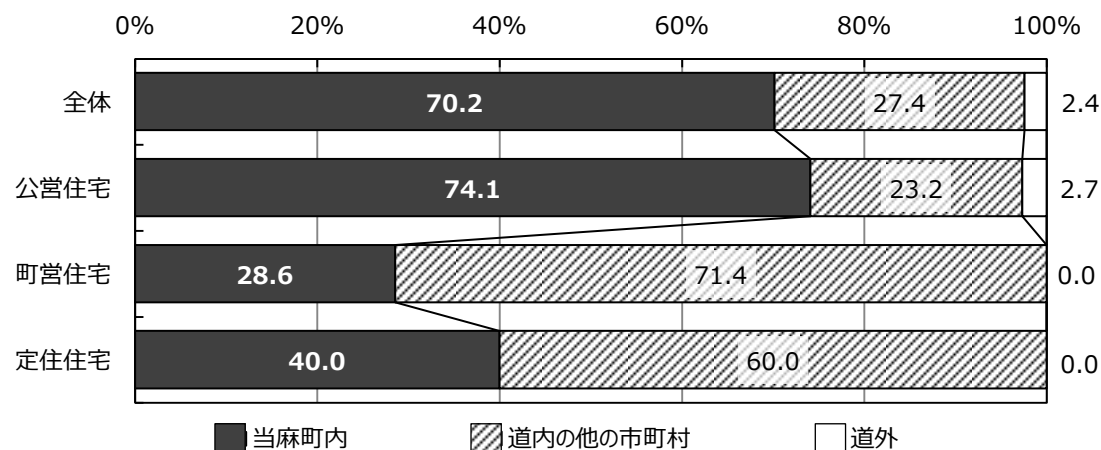


### d. 以前の住まい場所

有効回答数 124 世帯のうち、「当麻町内」が 70.2%、「道内の他の市町村」が 27.4%、「道外」が 2.4% となっています。

住宅種別にみると、構成比がもっとも高い項目は、それぞれ公営住宅が「当麻町内」で 74.1%、町営住宅及び定住住宅は「道内の他の市町村」で 71.4%、60.0% となっています。

図 3-4 住宅種別以前の住まい場所割合



## (2) 現在の住宅、団地まわりの評価について

### a. 現在の住宅に対する全般的な満足度

有効回答数 102 世帯のうち、70.6%が「満足している」及び「まあ満足している」（以下、「満足傾向」という）にあり、「やや不満がある」及び「非常に不満がある」（以下、「不満傾向」という）を大きく上回っています。満足傾向の内訳は「満足している」が 27.5%、「まあ満足している」が 43.1%です。

住宅種別にみると、満足傾向の構成比が高い順に、公営住宅が 71.8%、町営住宅が 71.5%、定住住宅が 33.3%となっています。

平成 26 年度に実施した前回調査（以下、「H26 調査」）、平成 21 年度に実施した前々回調査（以下、「H21 調査」）と比較すると、H21 調査から満足傾向が増加したのち、H26 調査からは横ばいとなっています。

図 3-5 住宅種別現在の住宅に対する全般的な満足度

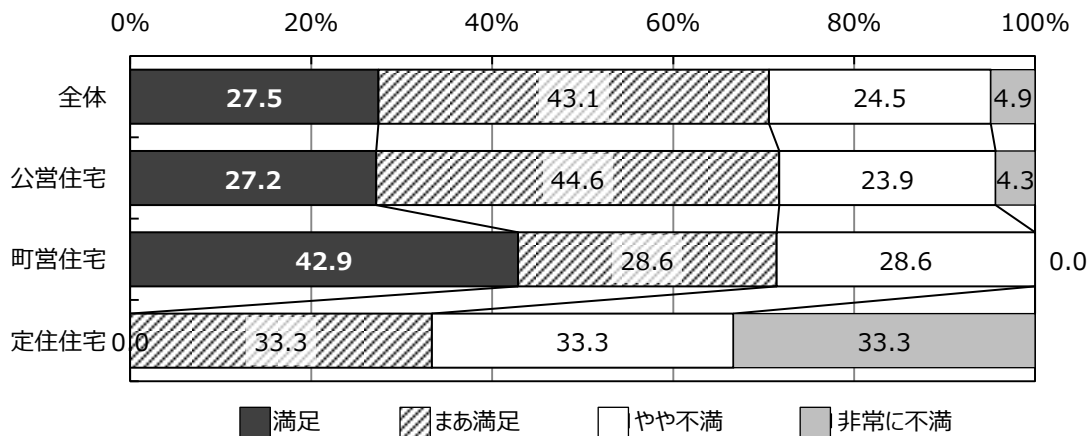
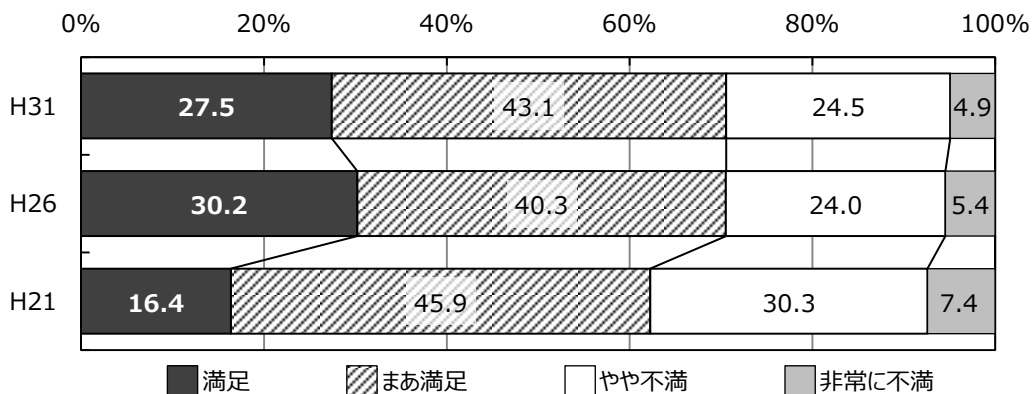


図 3-6 H21・H26 年調査との比較



## b. 住宅の具体的な内容についての満足度

住宅に関する12項目の満足度を比較すると、全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の割合は「住宅内の段差」でもっとも高く92.1%、ついで「敷地の広さ」が89.8%、「駐車スペース」が88.0%などとなっています。また不満傾向の割合は「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」でもっとも高く36.2%、以下、「遮音性や断熱性」が36.0%、「収納の広さ・使いやすさ」が30.0%などとなっています。

H21年、H26年調査と満足傾向を比較すると、H21調査からは全ての項目で満足傾向の割合が増加しており、H26年調査からはほぼ横ばいとなっています。

図 3-7 住宅の具体的な内容に対する満足度

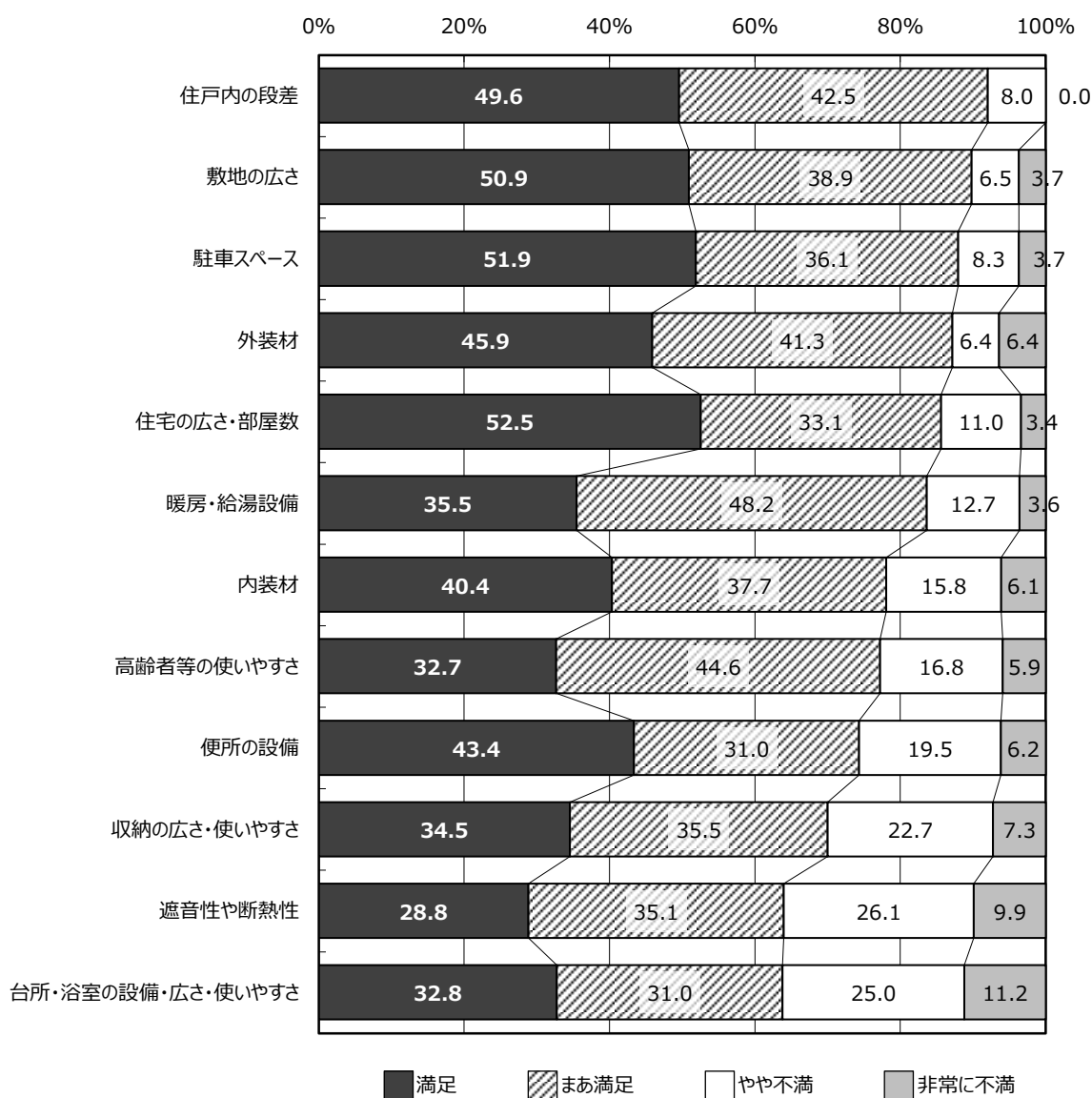
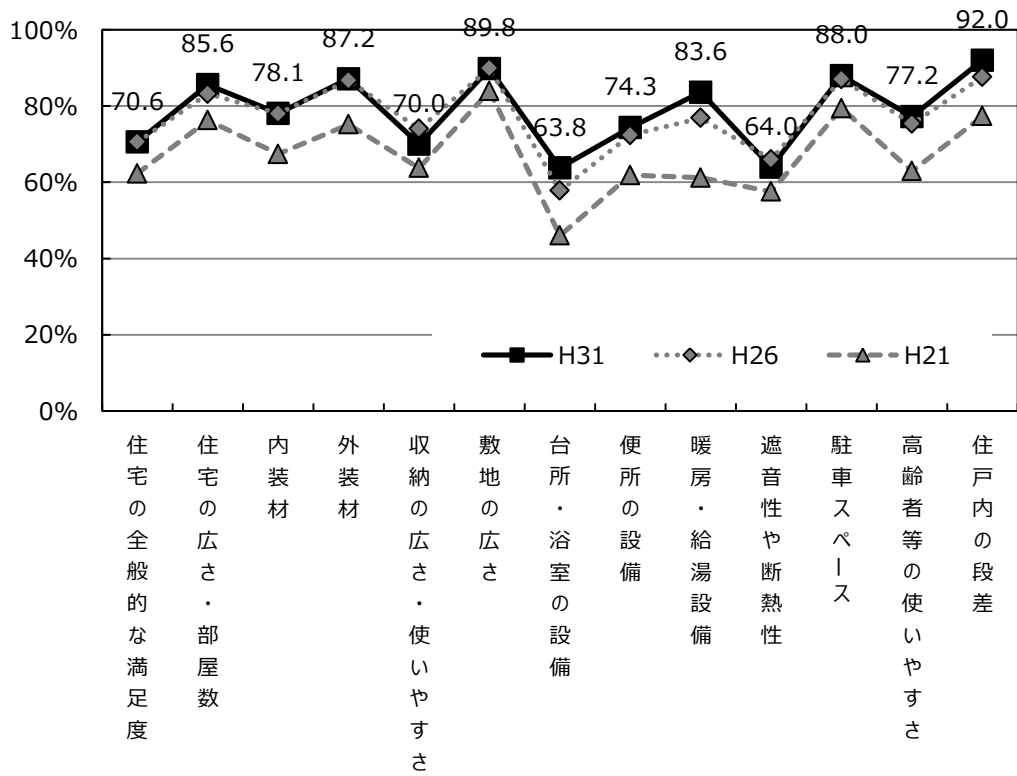


図 3-8 H21・H26 年調査との満足傾向の比較



### c. 住宅周辺の環境や設備に対する全般的な満足度

有効回答数 103 世帯のうち、85.4%が満足傾向にあり、不満傾向を大きく上回っています。満足傾向の内訳は「満足している」が30.1%、「まあ満足している」が55.3%です。

住宅種別にみると、満足傾向の構成比が高い順に、町営住宅が100.0%、公営住宅が85.9%、定住住宅が50.0%となっています。

H21年、H26年調査と比較すると、満足傾向の割合が増加しており、H26年調査から6.3ポイントの増加、特に「満足している」は6.2ポイント増加しています。

図 3-9 住宅種別住宅周辺の環境や設備に対する全般的な満足度

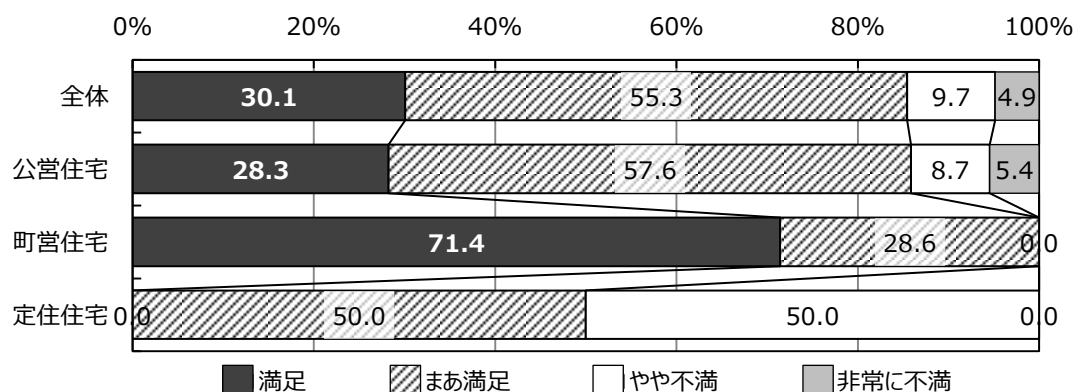
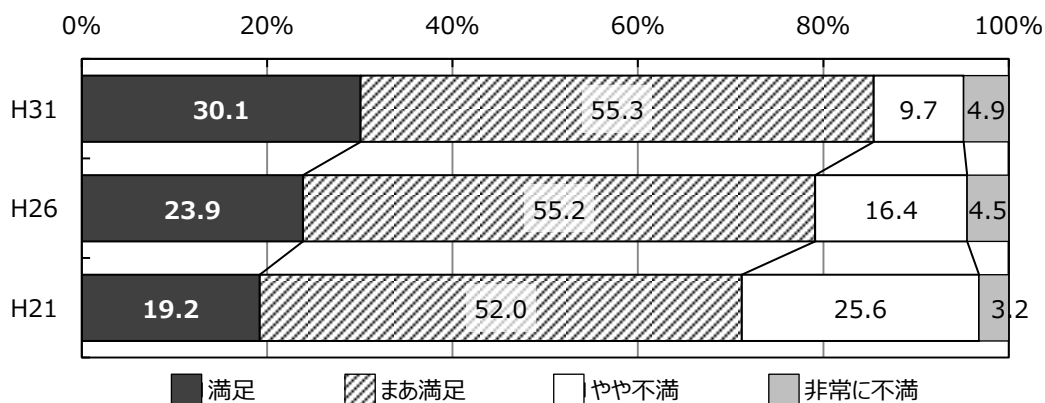


図 3-10 H21・H26年調査との比較



#### d. 住宅周辺の環境や設備に対する具体的な内容についての満足度

住宅周辺の環境や設備に関する13項目の満足度を比較すると、全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の割合は「住宅地としての静かさ」がもっとも高く94.0%、ついで「街並みや景観」が93.9%、「広場や公園、子どもの遊び場」が90.6%などとなっています。一方で、不満傾向の割合は「道路・歩道の除雪」がもっとも高く45.1%、ついで「飲食店・娯楽施設」が30.7%、「買い物・通院等の利便性」が19.1%などとなっています。

H21年、H26年調査と比較すると、「住宅地としての静かさ」、「広場や公園、子どもの遊び場」など大半の項目で満足傾向の割合が増加、もしくはH26年調査から横ばいとなっていますが、「緑などの自然」及び「道路・歩道の除雪」は一貫して減少しています。

図 3-11 住宅周辺の環境や設備の具体的な内容に対する満足度

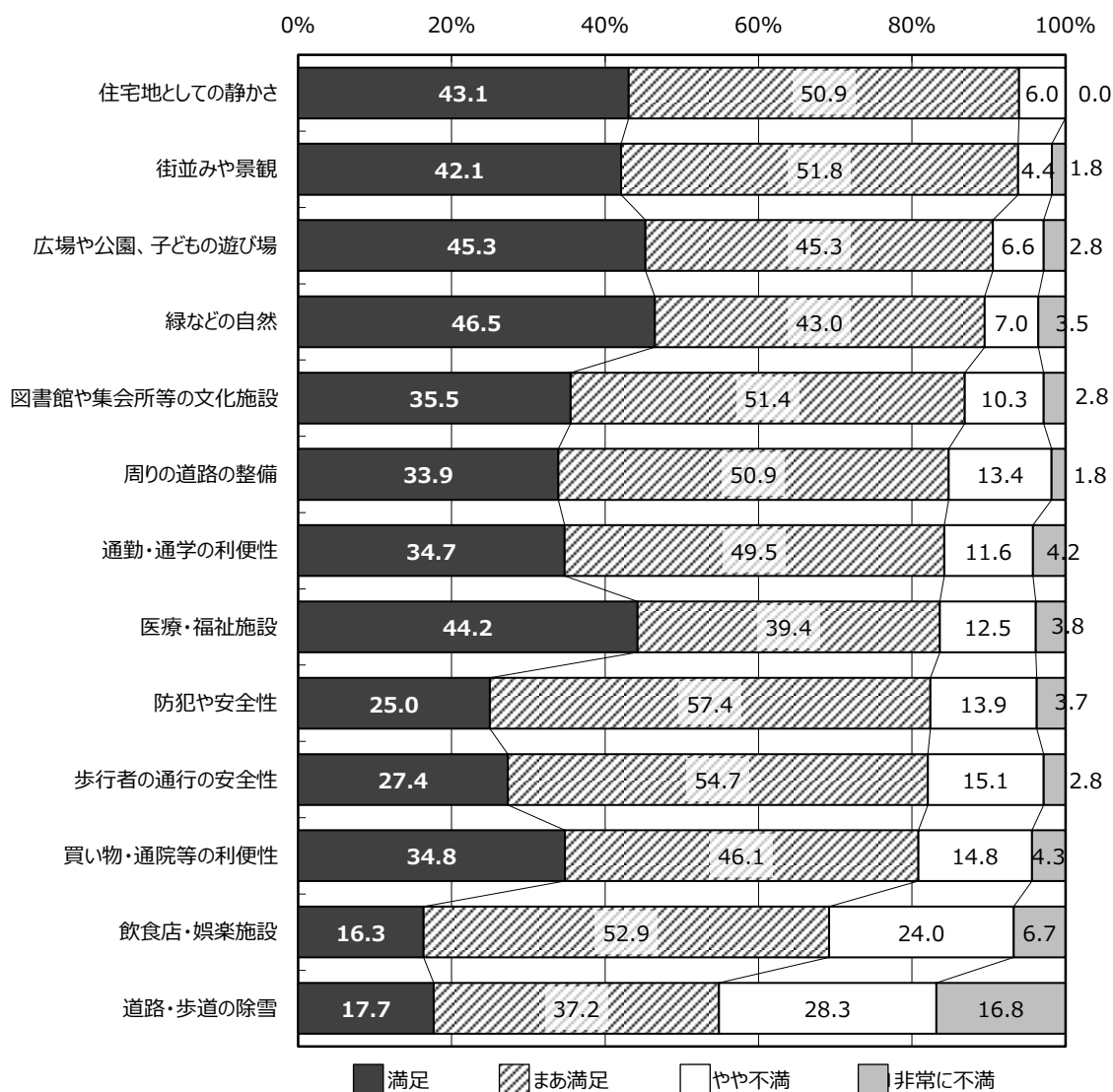
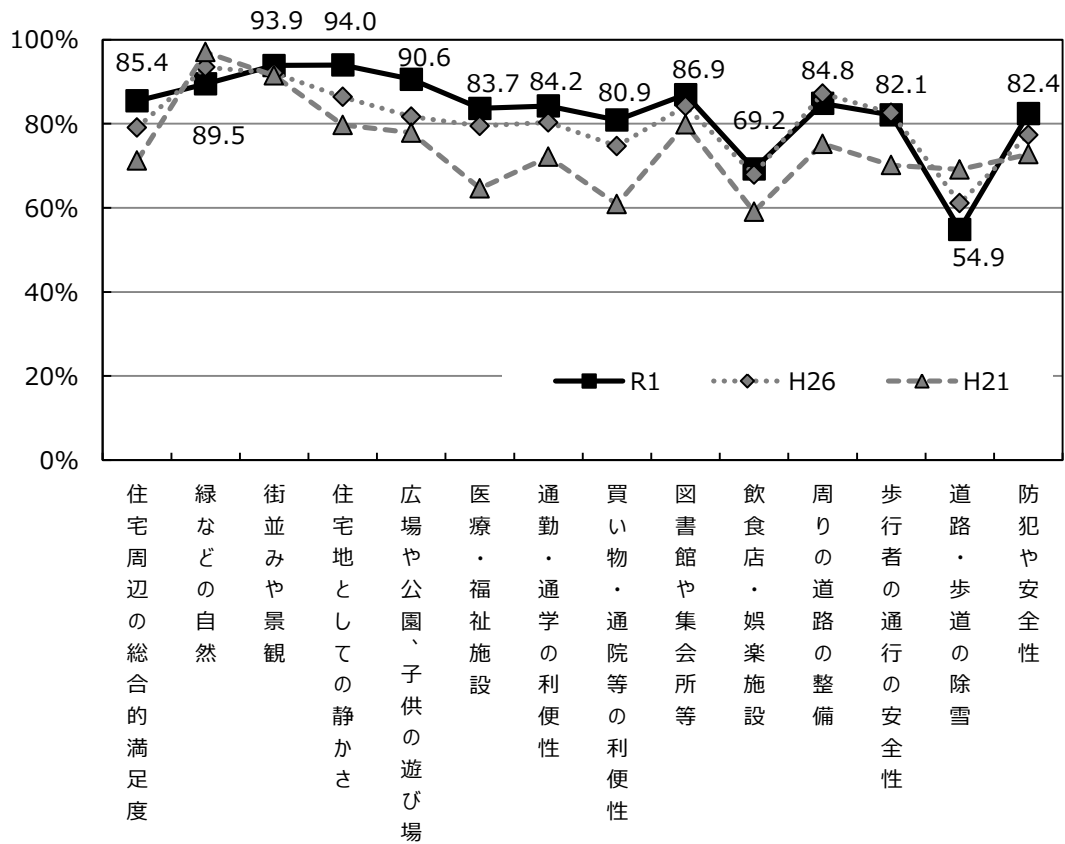


図 3-12 H21・H26 年調査との満足傾向の比較

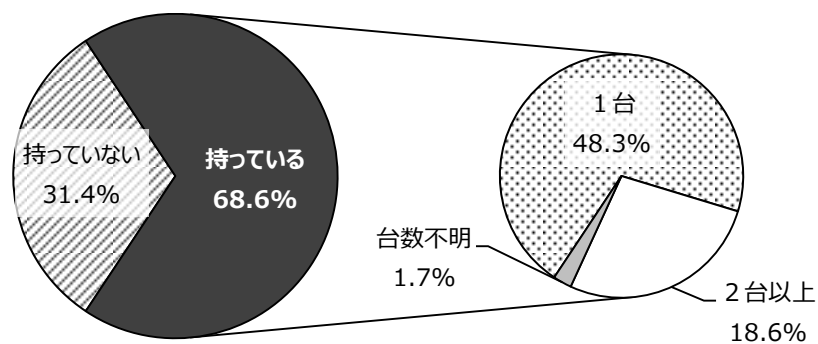


### (3) 自動車の保有状況

有効回答数 118 世帯のうち、「持っている」が 68.6%です。保有台数は「1 台」が回答全体の 48.3%、「2 台以上」は同 18.6%であり、平均保有台数は 0.87 台/世帯です。

住宅種別にみると、平均保有台数はそれぞれ、公営住宅が 0.80 台/世帯、町営住宅が 1.71 台/世帯、定住住宅が 1.25 台/世帯であり、町営住宅及び定住住宅は全世帯が保有しています。

図 3-13 自動車の保有割合



#### (4) 改善に対する要望

##### a. 住戸内について特に改善してほしいもの（複数回答）

住戸内の改善要望は、有効回答数 117 世帯のうち、多い順に「浴室」が 22 件 (18.8%)、「便所」が 21 件 (17.9%)、「換気設備」が 19 件 (16.2%)、「台所」が 18 件 (15.4%) となっています。また、「その他」が 24 件 (20.5%)、「特になし」が 34 件 (29.1%) です。

H21 年、H26 調査と比較すると、全体的に割合が減少しています。H26 年からは特に「便所」が約 11 ポイント、「給湯設備」が約 9 ポイント減少しています。

図 3-14 住戸内について特に改善してほしいもの（複数回答）

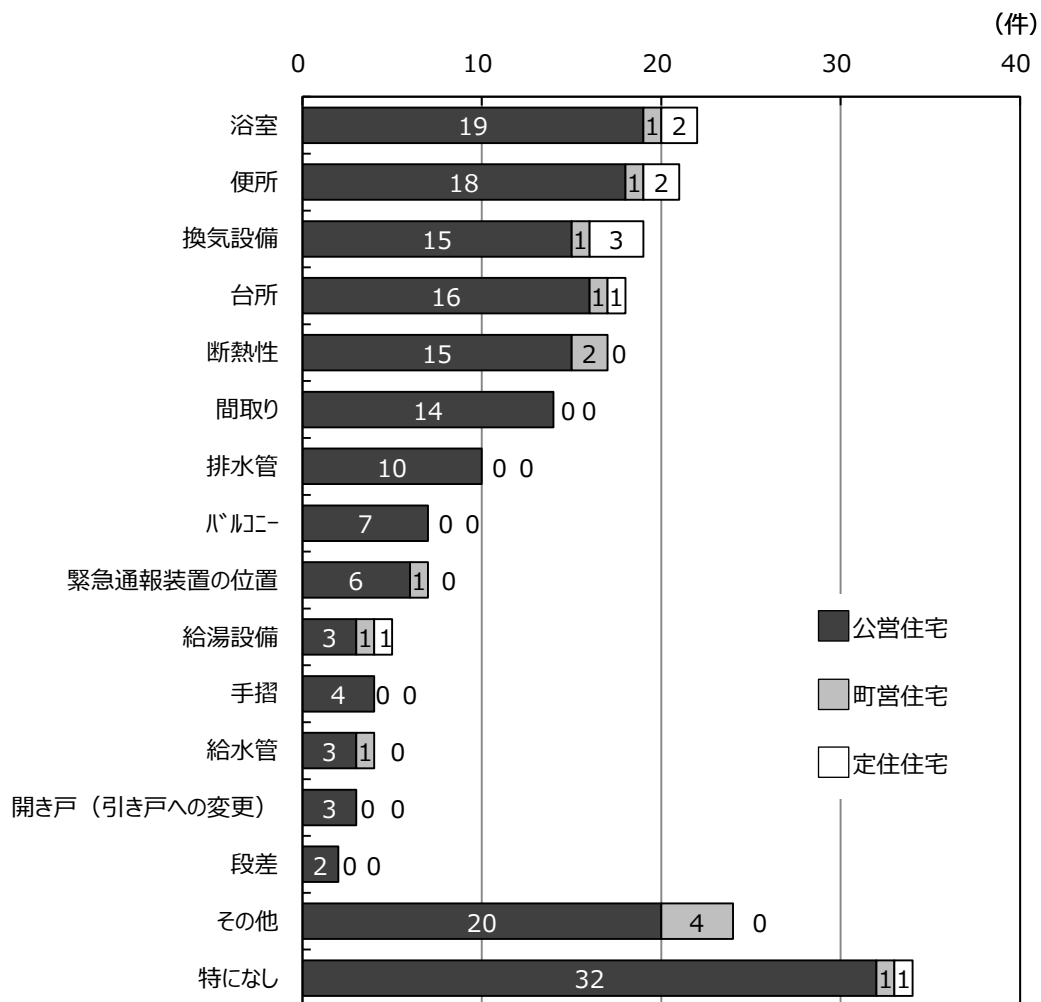
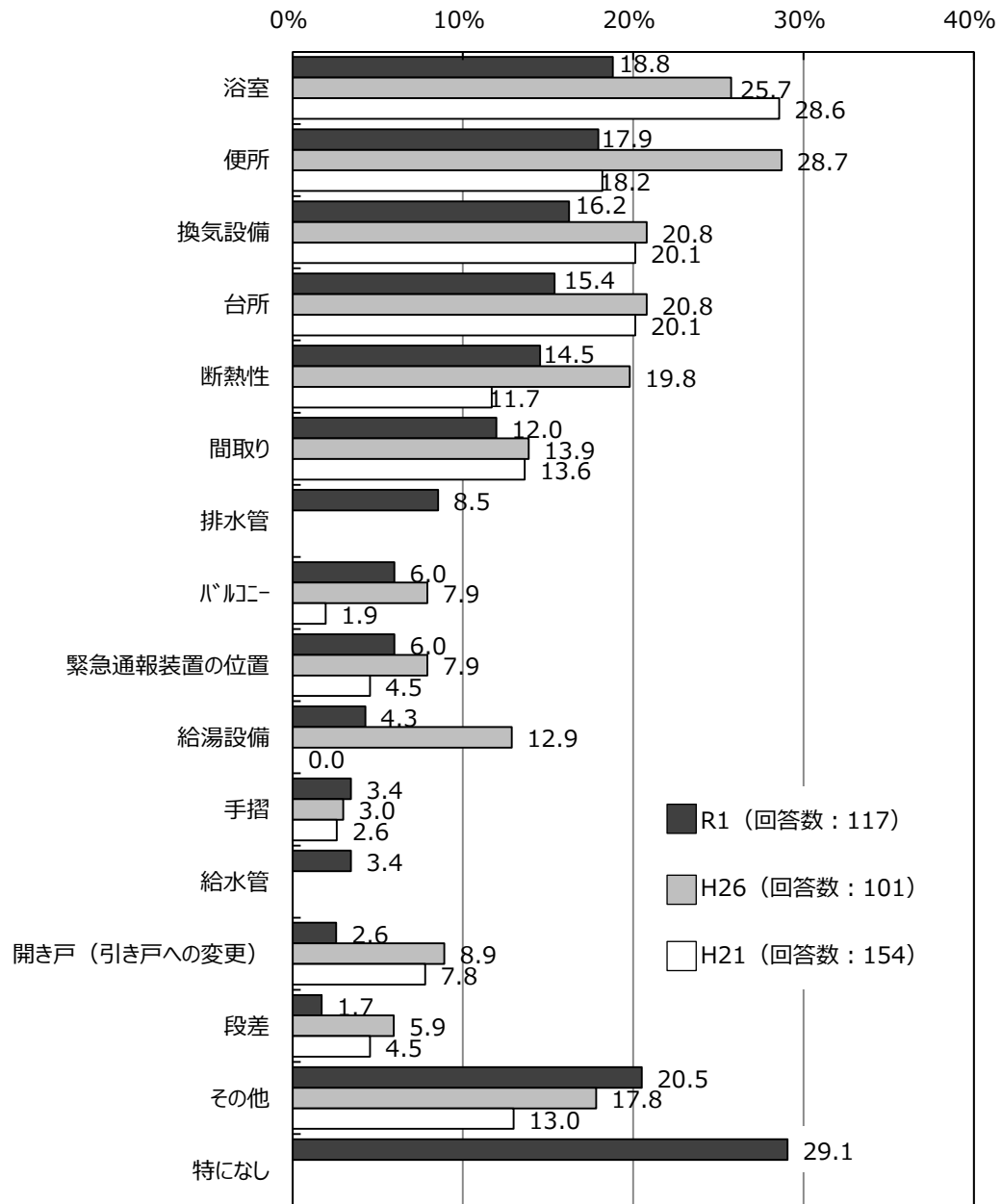




図 3-15 H21・H26年調査との回答割合比較



※「排水管」、「給水管」、「特になし」は R1 のみ

**b. 団地の周辺環境について特に改善してほしいもの（複数回答）**

団地の周辺環境の改善要望は、有効回答数 108 世帯のうち、多い順に「駐車場」が 20 件（18.5%）、「団地内道路」が 12 件（11.1%）、「外灯」が 11 件（10.2%）、「駐輪場」が 8 件（7.4%）となっています。また、「その他」が 16 件（14.8%）、「特になし」が 50 件（46.3%）です。

H21 年、H26 調査と比較すると、全体的に割合が減少しています。H26 年からは特に「外灯」が約 13 ポイント、「駐輪場」が約 10 ポイント減少しています。一方で「集会所」はわずかながら増加しています。

図 3-16 団地の周辺環境について特に改善してほしいもの（複数回答）

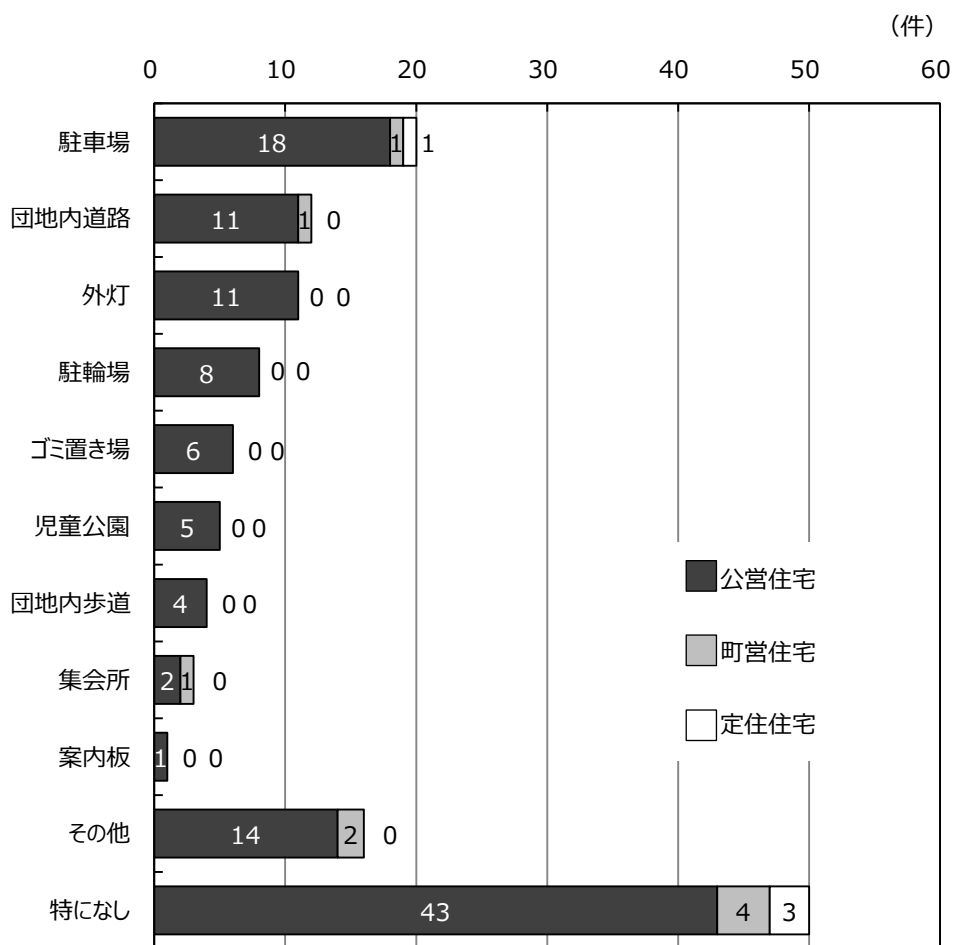
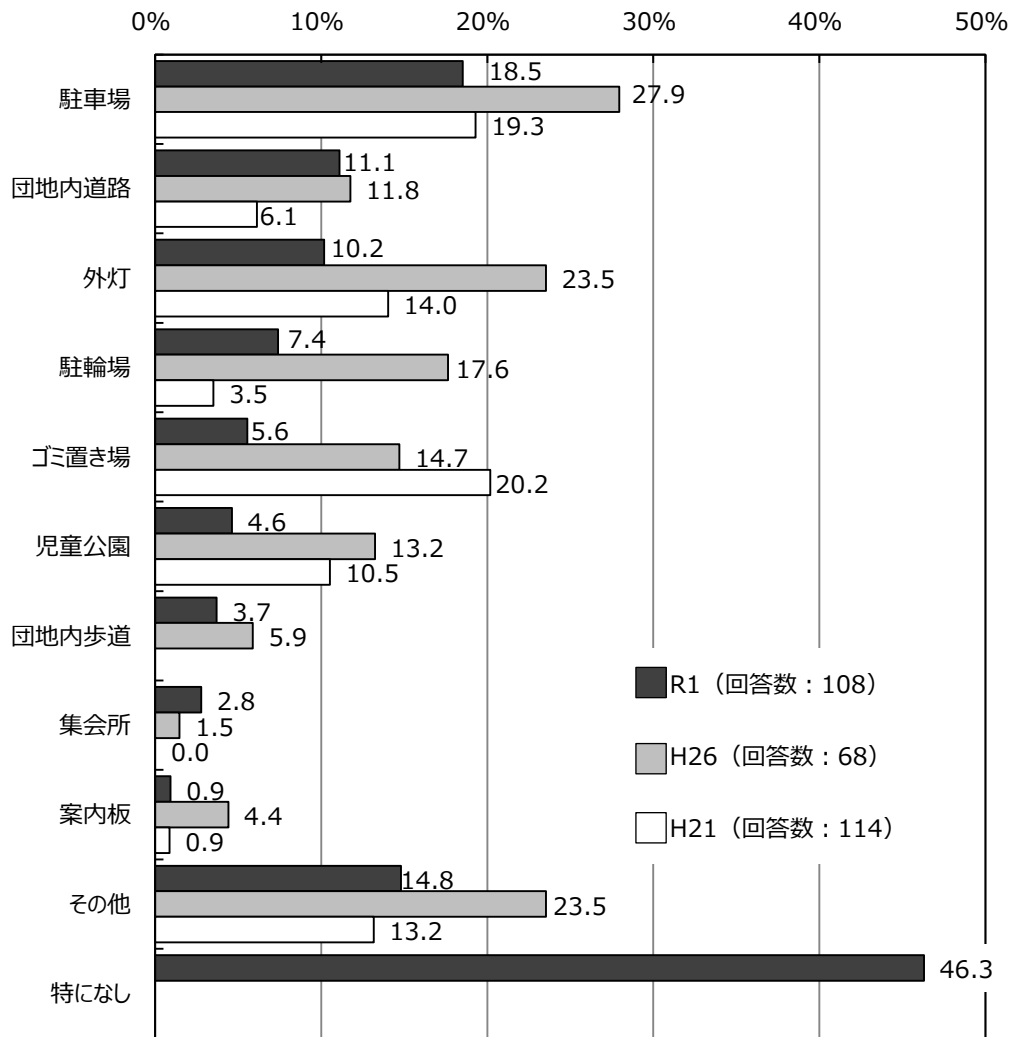


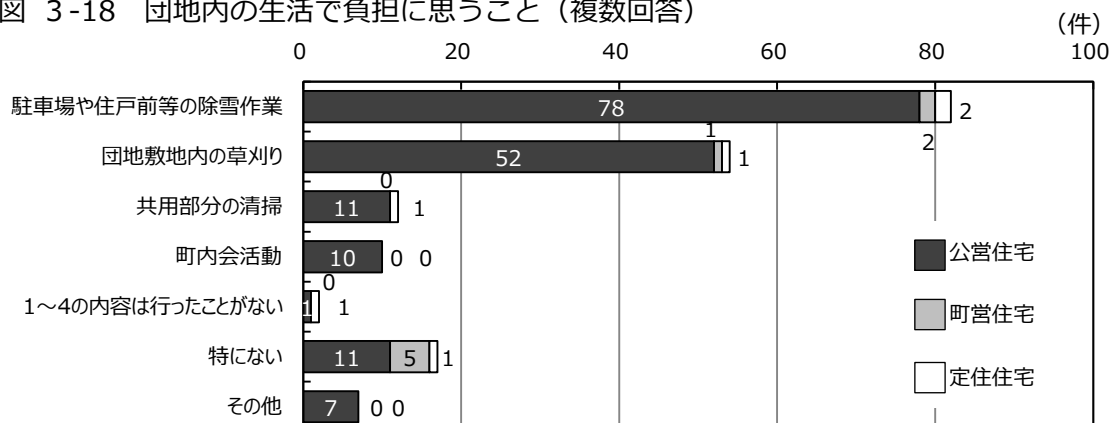
図 3-17 H21・H26 年調査との回答割合比較



(5) 団地内の生活で負担に思うこと (複数回答)

団地内の生活で負担に思うことは、有効回答数 115 件のうち、多い順に「駐車場や住戸前等の除雪作業」が 82 件 (71.3%)、「団地敷地内の草刈り」が 54 件 (47.0%)、「共用部分の清掃」が 12 件 (10.4%) となっています。一方で「行ったことはない」が 2 件 (1.7%)、「特になし」は 17 件 (14.8%) です。

図 3-18 団地内の生活で負担に思うこと (複数回答)



## 4章 課題の整理

### 1 公営住宅等の適切な将来管理戸数の設定

令和元年度現在、当麻町は14団地50棟234戸の公営住宅等を管理しており、内訳戸数は、公営住宅が206戸、町営住宅が12戸、定住住宅が16戸です。今後の公営住宅等は、人口・世帯動態、需要動向を踏まえ、適切な管理戸数を設定し、中長期的な視点で事業展開する必要があります。

### 2 耐用年数を超過するストック（木平・簡二）への対応

令和元年度現在、耐用年数を超過している既存公営住宅等は木造平屋建ての11戸（4.7%）ですが、本計画期間の終了年である令和11年度には木造平屋建てに加え簡易耐火構造2階建ても一部が耐用年数を超過し44戸（18.8%）まで増加する見込みです。

これらについては、将来管理戸数を踏まえて、建替え、用途廃止、もしくは改善等有効な手法を検討する必要があります。

### 3 長期的に活用するストック（耐火・木二）の適切な維持管理

入居者意向調査による現在の住宅の全般的な満足度は、満足傾向が70.6%であり、前回の平成26年調査から横ばいで推移しています。また、住宅周辺の環境や設備に対する全般的な満足度においても、85.4%が満足傾向にあり、平成26年調査から約6ポイント増加していることから、公営住宅等が入居者にとって住みよい住宅・住環境となっていることがうかがえます。

既存公営住宅のうち、耐火構造住宅は98戸（41.9%）あり、これらは耐用年数が70年と長く、令和元年度時点で40年以上残されていることから、住宅老朽化の進行を抑制するため、計画的な改善・修繕を実施し、住宅の長寿命化を図る必要があります。

また、近年建てられた木造2階建て住宅についても、中長期的な視点で計画的に改善・修繕実施時期を検討するなど適切な維持管理に努めることが重要です。

### 4 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の整備

公営住宅等入居世帯のうち高齢世帯は半数を占めており、そのうちの約53%が単身世帯となっています。入居者意向調査では世帯主の17%が日常生活で介助や介護を必要としています。一方で、子育て世帯は約17%です。

入居者意向調査では「広場や公園、子供の遊び場」の満足傾向が約91%と高く、H26年調査からも約9ポイント増加しており、子育て環境の満足度が高い一方で、「道路・歩道の除雪」は満足傾向が約55%であり、H21年、H26年調査から一貫して減少している状況です。また、団地内の生活で負担に思うことは「駐車場や住戸前等の除雪作業」が約71%を占めます。

少子高齢化が進行する中で、公営住宅等の整備においては、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの視点に沿った整備を図るとともに、必要に応じて入居者が安心して暮らせるサービスの提供を検討する必要があります。

## 5章 公営住宅等の整備活用方針

### 1 住宅政策全体の理念・目標

本計画の上位計画であり、住宅政策の目標や推進方針を示した「当麻町住生活基本計画」においては、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅等の施策を推進することとします。

#### －基本理念（当麻町住生活基本計画）－

### 人と自然が調和した安全・安心な住環境づくり

#### 基本目標1 すべての人が安心して暮らせる住まいづくり【暮らし】

当麻町住生活基本計画では、少子高齢化の進む社会において、子どもから高齢者、障がい者まで全ての人々が安心して暮らすことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化、子育て支援、高齢者・障がい者対策等により、町民の安全・安心・快適生活の実現を目指すとしています。

住宅セーフティネットの機能を担う公営住宅等においては、適正な維持管理を推進します。

#### 基本目標2 質の高い住宅・住宅地の形成【住宅】

当麻町住生活基本計画では、人口・世帯減少が進み、空き家の増加が懸念される中で、既存住宅のリフォームの促進による性能の向上と、住情報の充実等による住み替えの仕組みづくりを行うことで、既存住宅や空き家等の劣化を抑制し良質な住宅ストックの形成を目指すとしています。

公営住宅等においては、将来人口・世帯減少を踏まえた将来管理戸数を設定し、耐用年数が経過する公営住宅等の除却・更新を進めます。

#### 基本目標3 当麻町の環境と調和する住宅市街地づくり【地域・環境】

当麻町住生活基本計画では、当麻町の緑豊かで広がりのある景観、ゆとりのある環境を守り、調和した住環境の形成をめざすとともに、地域産材を活用した住宅建設による域内循環を促進し住宅関連産業の振興を図ることと、利便性の高いまちなか居住を合わせて推進し、当麻町の環境と調和する住宅市街地の実現を目指すとしています。

公営住宅等においては、将来人口・世帯減少を踏まえた将来管理戸数を設定し、耐用年数が経過する公営住宅等の除却・更新を進めます。

## 2 公営住宅等の役割

### (1) 公営住宅、町営住宅の役割

公営住宅、町営住宅の役割は、以下の2点が挙げられます。

- ① 住宅に困窮する低所得者（特に高齢者、障がい者、子育て世帯など）に対して、良好な居住環境を備えた住宅を整備する住宅セーフティネットとしての役割
- ② 民間住宅の質の向上のための先導的モデルとしての役割  
（参考）ユニバーサルデザインや環境共生住宅など

### (2) 定住住宅の役割

定住住宅の役割は、以下が挙げられます。

- ① 入居に対して所得制限を設けず、公営住宅を補完する役割

### 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

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。

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については、修繕標準周期に先だっ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

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、修繕周期を踏まえた中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

##### 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、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

##### a. 活用期間

「ストック重視」の基本的視点のもと、公営住宅等の既存住宅については長期的な活用が重視されます。また、解体時の廃棄物処理や資源のリサイクルなどの環境問題の視点からも、長期的な活用が望ましく、既存住宅について計画的な改善事業を行い、長期的な活用に取り組んでいきます。

##### b. 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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、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、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

屋根や外壁等の仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な改善の実施による修繕周期の延長によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 4 住宅施策との連携

本計画の上位計画である「当麻町住生活基本計画」において示された、以下の公営住宅関連施策を推進します。

### (1) 子どもから高齢者まで誰もが安心な住環境の形成

#### a. 公営住宅への子育て世帯入居に対する配慮

今後の公営住宅の整備にあたっては、子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティを形成するよう、1LDK、2LDK、3LDK等の型別供給戸数のバランスに配慮します。

#### b. 公営住宅のユニバーサルデザイン化の促進

今後も公営住宅の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を促進します。

#### c. 老朽住宅の計画的な更新・集約

老朽化が進む公営住宅等については、建替え、または用途廃止を実施します。建替えにあたっては、公営住宅等全体の質の向上を図るため、ユニバーサルデザイン化、環境共生等に取り組んでいきます。

#### d. 既存公営住宅等の長期的な活用

公営住宅等の既存住宅については、「ストック重視」の基本的視点のもと長期的な活用が重視されることから、計画的な個別改善、修繕実施や適切な維持管理を行い、長期的な活用に取り組んでいきます。

#### e. 公営住宅整備における民間活力導入の推進

公営住宅の建替事業実施にあたっては、効率的に進めるため、買取・借上・PFI型借上方式等、民活型手法の導入について検討します。

### (2) 住宅に関する情報提供・相談体制の仕組みづくり

#### a. ホームページを活用した住まい情報の提供

公営住宅・民間借家等の空き情報、住宅・土地情報、移住情報等、住宅関連の支援制度について、町のホームページや広報誌等により情報提供を行います。



### **(3) 地域特性に応じた住宅市街地づくりの推進**

#### **a. 公営住宅等のまちなかへの集約化**

老朽化が進み郊外に立地する公営住宅等の用途廃止を行い、まちなかへの集約化を進めます。

### **(4) 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり**

#### **a. 公営住宅整備における木造・内装木質化の推進**

公営住宅の整備にあたっては、木造、内装木質化を推進します。

#### **b. 環境に配慮した公営住宅等の整備**

公営住宅等の建替えにあたっては、省エネルギー化に配慮するとともに、周辺環境との調和を図るなど環境共生型の団地づくりに努めます。

## 6章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

### 1 改善手法の内容

ストック活用手法は、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止及び維持管理（計画修繕）により構成されています。

建替は公営住宅建替事業、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基づくものです。

表 6-1 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（耐火構造及び準耐火構造除く）、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。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

表 6-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

資料：道営住宅整備活用計画

## (2) 全面的改善

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

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

### <基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に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 6-3 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	

## (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 6-4 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性向上	<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（室内側のプラスチック化）</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>

#### (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<sup>※</sup>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(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。

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共賃貸住宅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。

## 2 事業手法の選定方針

### (1) 対象

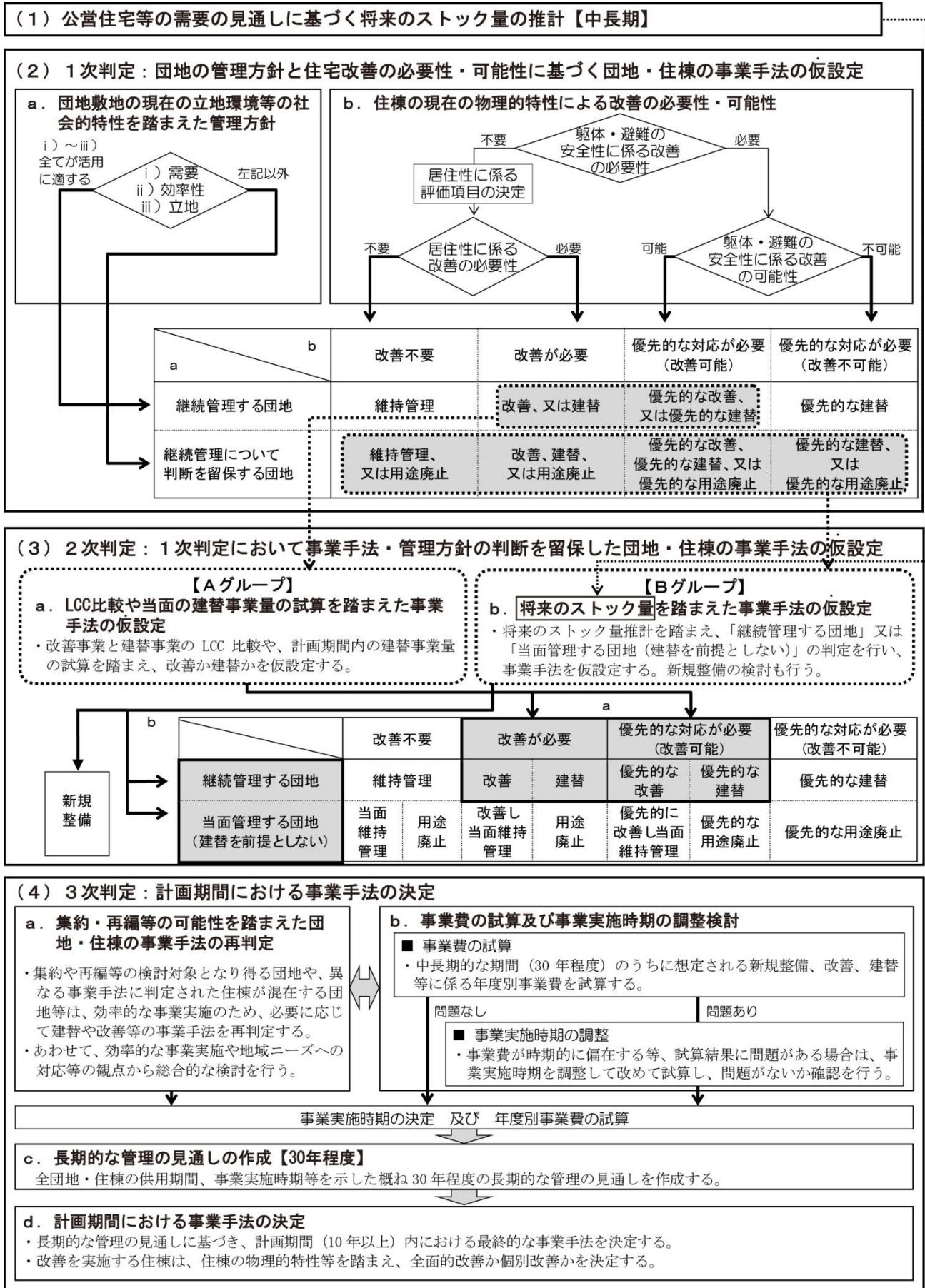
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和 2 年 3 月末時点で町が管理している 50 棟 234 戸（公営住宅 206 戸、町営住宅 12 戸、定住住宅 16 戸）とします。

また、公営住宅等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 6-1 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】

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

#### a. 将来人口の動向

本町の総人口は、平成27年国勢調査で6,689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7年が5,730人、令和27年は3,774人とされています。

一方で、当麻町人口ビジョン（令和2年3月策定）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7年が5,894人、令和27年は4,546人とされています。

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 6-2 将来人口の推移

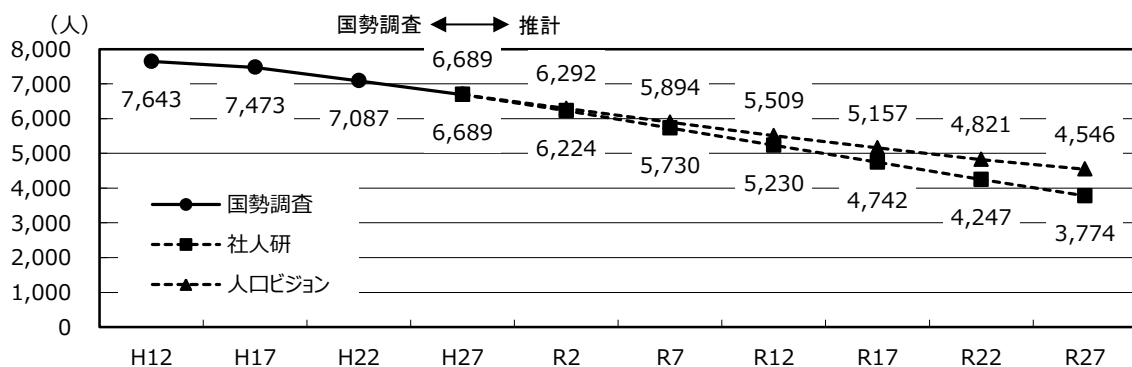


表 6-5 将来人口の推移

(単位: 人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
国勢調査	7,643	7,473	7,087	6,689						
社人研推計値					6,224	5,730	5,230	4,742	4,247	3,774
人口ビジョン目標値					6,292	5,894	5,509	5,157	4,821	4,546

※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<sup>1</sup>、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、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、令和7年で195世帯、令和27年で150世帯と推計されます。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

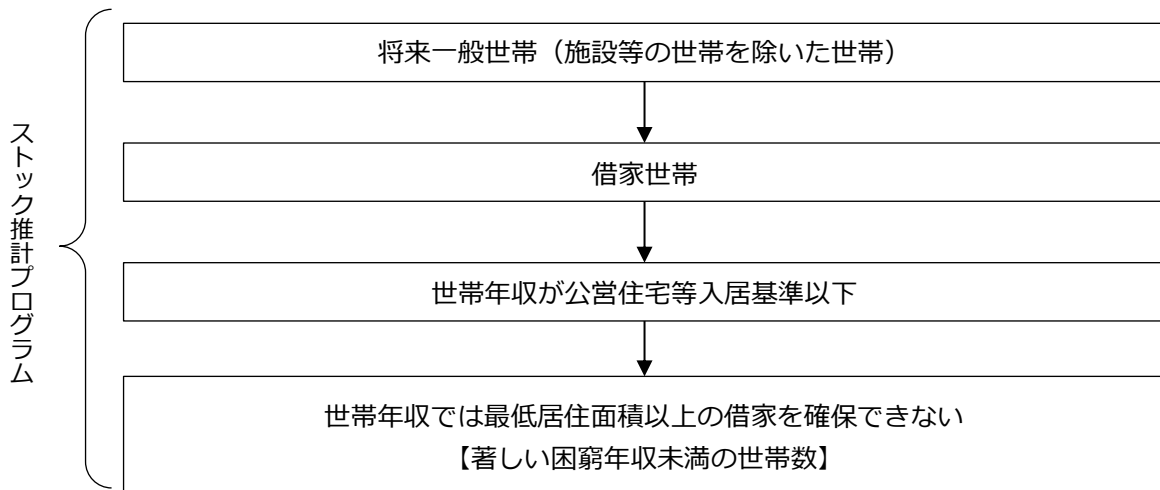


図 6-4 一般世帯数推計の推移

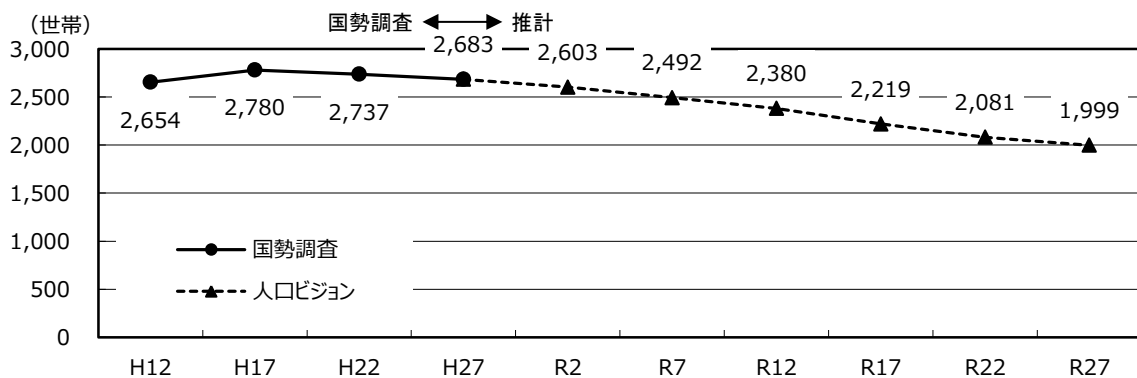
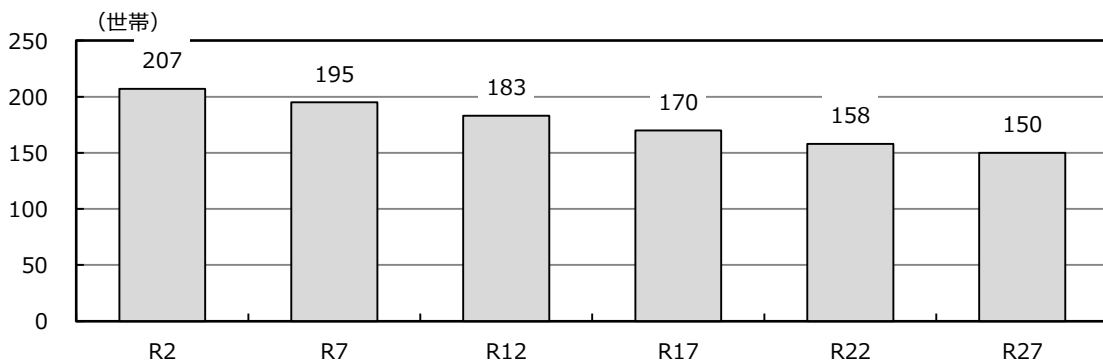


図 6-5 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



<sup>1</sup>施設等（寮・寄宿舎の学生・生徒、老人ホームなどの社会施設の入所者など）の世帯を除いた世帯

<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。



### c. 公営住宅等将来入居世帯数の算出・将来戸数の設定

令和元年度時点の公営住宅等入居戸数は212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204戸です。

一方で前述した著しい困窮年収未満世帯数をみると、令和元年は207戸であり、近似しています。

以上を踏まえ、著しい困窮年収未満世帯数の概数を公営住宅等将来入居世帯とすると、本計画期間終了年の令和11年の公営住宅等将来入居世帯は190世帯となります。

公営住宅等の将来管理戸数は、将来入居世帯数から一定程度の空き家数を勘案して算出します。

以上から、本計画期間の終了年である令和11年の公営住宅等将来管理戸数は210戸となります。

表 6-6 公営住宅等将来入居世帯数・管理戸数の推移

(単位：戸、世帯)

	R1 (現状)	R2	R7	R11 (目標)	R12	R17	R22	R27	備考
公営住宅等入居戸数 a	212								
うち収入超過・高額取得世帯 b	8								
実入居戸数 a-b	204								
著しい困窮年収未満の世帯数 (推計)	207	207	195	185	183	170	158	150	R1はR2と同値、 R11は案分
<b>公営住宅等将来入居世帯 A</b>		<b>210</b>	<b>200</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>170</b>	<b>160</b>	<b>150</b>	概数
<b>公営住宅等将来管理戸数 A/0.9</b>	<b>234</b>	<b>230</b>	<b>220</b>	<b>210</b>	<b>200</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>170</b>	入居率90%と想定 した場合の管理戸数

## (1) 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）

- ・公営住宅等全体の入居率が97.2%（政策空家を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が95%未満の場合、需要が低いと判定します。

##### （効率性）

- ・団地敷地が1,000㎡未満の場合、高度利用を行う可能性が低いことから、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（洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域）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団地敷地が中心市街地外の場合、「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 6-7 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

種別	団地名	検討内容						判定結果	
		需要		効率性		立地			
		入居率[政策空家除く]		敷地面積(m)		災害区域	中心市街地		
公営	当麻	○	100.0%	○	12,445	○	該当無し	区域内	継続管理する団地
	柏ヶ丘	×	86.4%	○	8,077	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	柏ヶ丘第2	○	100.0%	○	2,183	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	ことぶき	×	87.5%	○	1,517	○	該当無し	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	いちよう	○	100.0%	×	466	○	該当無し	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	駅前	○	100.0%	○	3,359	○	該当無し	区域内	継続管理する団地
	ニュータウン	○	100.0%	○	11,011	○	該当無し	区域内	継続管理する団地
	駅前第2	○	100.0%	○	1,670	○	該当無し	区域内	継続管理する団地
町営	北星	○	100.0%	○	11,008	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	伊香牛	×	75.0%	○	3,556	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	緑郷	○	100.0%	○	1,161	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	開明	○	100.0%	○	38,807	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	グリーンヒル	○	100.0%	×	432	×	該当無し	区域外	継続管理について判断を留保する団地
定住	ドリームヴィラ	×	93.8%	○	1,687	○	該当無し	区域内	継続管理について判断を留保する団地

## 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。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。
- ⇒ ・ 簡易耐火構造住棟は「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）」における予備診断結果により耐震性を有しているものとします。
- ・ 木造住棟は耐震性について未確認であるため、現時点では耐震改修が必要であり、耐震改修実施の可能性は可能であるとします。
- ※改善実施の際には、耐震診断を実施し行うこととします。

#### （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
  - ・ バリアフリー性：高齢化対応（住戸内手すり）、エレベーター設置（3階以上）
  - ・ 住戸内設備：浴槽、3点給湯設置

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

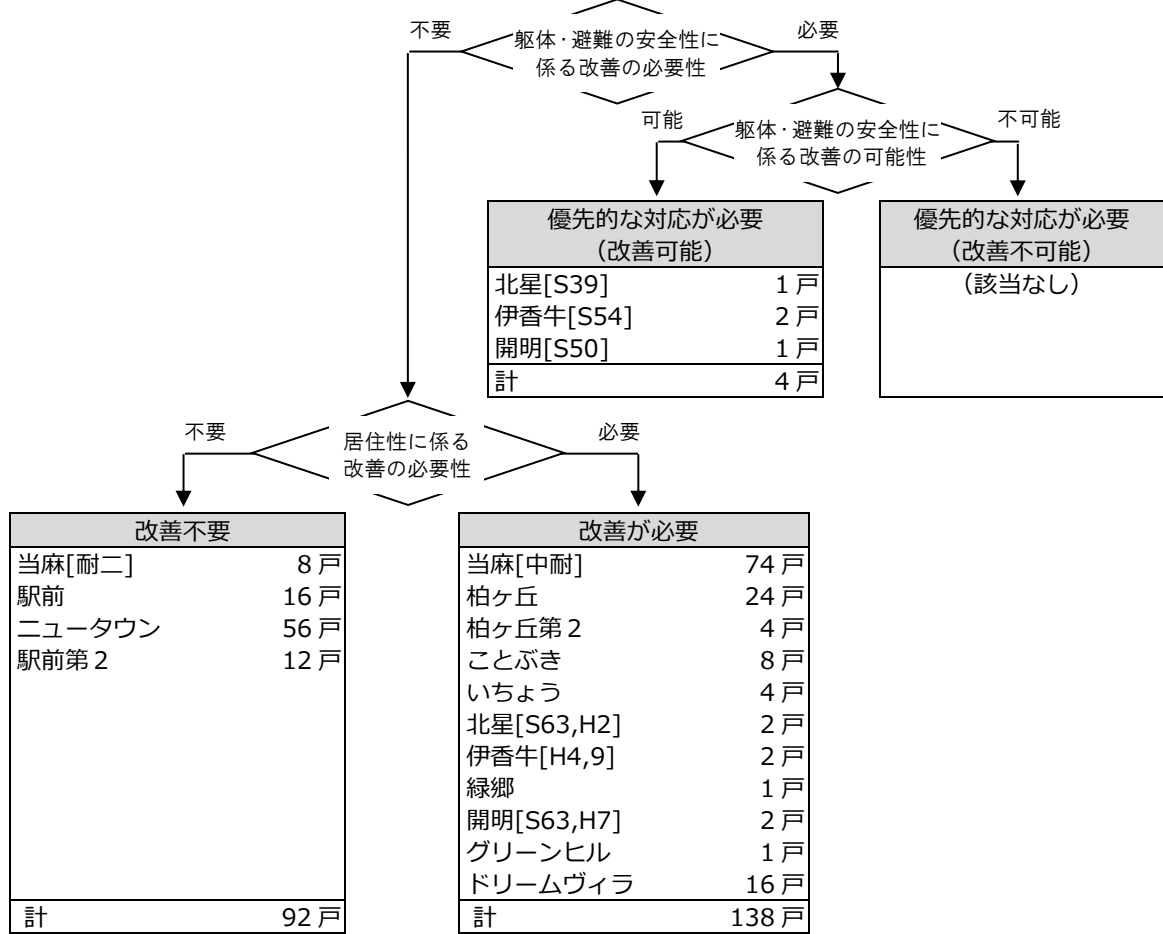


表 6-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難		居住性					判定結果
						安全性		安全性	面積 40㎡ 以上	バリアフリー		設備			
						新旧				住戸 内	EV ※1	水洗 化	浴室 浴槽	3 給湯	
公営	当麻	耐二	H15	1	8	新	○	○	○	○	-	○	○	○	改善不要
		中耐	H2~8	5	74	新	○	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
	柏ヶ丘	簡二	S56	2	8	旧	△	○	○	○	-	○	×	○	改善必要
			S57~63	4	16	新	○	○	○	○	-	○	×	○	改善必要
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	新	○	○	○	○	-	○	×	○	改善必要
	ことぶき	簡二	S55	1	8	旧	△	○	○	○	-	○	×	○	改善必要
	いちよう	簡二	S59	1	4	新	○	○	○	○	-	○	×	○	改善必要
	駅前	木造	H22	4	16	新	○	○	○	○	-	○	○	○	改善不要
	ニュータウン	木造	H23~26	14	56	新	○	○	○	○	-	○	○	○	改善不要
駅前第2	木造	H28	3	12	新	○	○	○	○	-	○	○	○	改善不要	
町営	北星	木造	S39	1	1	旧	×	○	○	×	-	○	○	○	優先対応(改善可能)※2
			S63,H2	2	2	新	○	○	○	×	-	○	○	○	改善必要
	伊香牛	木造	S54	2	2	旧	×	○	○	×	-	一部	○	○	優先対応(改善可能)※2
			H4,9	2	2	新	○	○	○	×	-	○	○	○	改善必要
	緑郷	木造	S62	1	1	新	○	○	○	×	-	○	○	×	改善必要
	開明	木造	S50	1	1	旧	×	○	○	×	-	○	○	○	優先対応(改善可能)※2
			S63,H7	2	2	新	○	○	○	×	-	○	○	○	改善必要
グリーンヒル	木造	H5	1	1	新	○	○	○	×	-	○	○	○	改善必要	
定住	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
合計				50	234										

※1：3階以上

※2：耐震診断の結果、耐震性が満たされていない場合

**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 6-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	<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>
	当麻[耐二] 1棟 8戸 駅前 4棟 16戸 ニュータウン 14棟 56戸 駅前第2 3棟 12戸	当麻[中耐] 5棟 74戸	(該当なし)	(該当なし)	
	計 22棟 92戸	計 5棟 74戸	<b>Aグループ</b>		
	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)	柏ヶ丘 6棟 24戸 柏ヶ丘第2 2棟 4戸 ことぶき 1棟 8戸 いちよう 1棟 4戸 北星[S63,H2] 2棟 2戸 伊香牛[H4,9] 2棟 2戸 緑郷 1棟 1戸 開明[S63,H7] 2棟 2戸 グリーンヒル 1棟 1戸 ドリームヴィラ 1棟 16戸	北星[S39] 1棟 1戸 伊香牛[S54] 2棟 2戸 開明[S50] 1棟 1戸	(該当なし)	
	<b>Bグループ</b>	計 19棟 64戸	計 4棟 4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。

## (2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### 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5棟74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、改善又は建替の事業手法を選定します。

#### ■検討内容（判定基準）

- ・本計画期間終了年である令和11年度末時点で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「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。
- ・現時点（令和元年度末）で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和60年度建設以降）については、公営住宅法に基づく建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
- ・現時点（令和元年度末）で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、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」と仮設定します。

表 6-9 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	階数	R1末 耐用年数 1/2	判定結果
公営	当麻	A	中耐	H2	14	3	1/2 未満	改善
		B	中耐	H5	18	3	1/2 未満	改善
		C	中耐	H6	12	3	1/2 未満	改善
		D	中耐	H7	12	3	1/2 未満	改善
		E	中耐	H8	18	3	1/2 未満	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23棟68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、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ストック量の減少が見込まれることから、中心市街地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11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11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 6-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R11末耐用年数	判定②
公営	柏ヶ丘	簡二	S56	2	8	特になし	当面管理する団地	該当	用途廃止
			S57~63	4	16			—	改善し当面維持管理
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	特になし	当面管理する団地	該当	用途廃止
	ことぶき	簡二	S55	1	8	中心市街地内	継続管理する団地	該当	建替
	いちよう	簡二	S59	1	4	中心市街地内	継続管理する団地	該当	建替
町営	北星	木造	S39	1	1	特になし	当面管理する団地	該当	優先的な用途廃止※
			S63,H2	2	2			該当	用途廃止
	伊香牛	木造	S54	2	2	特になし	当面管理する団地	該当	優先的な用途廃止※
			H4,9	2	2			該当	用途廃止
	緑郷	木造	S62	1	1	特になし	当面管理する団地	該当	用途廃止
	開明	木造	S50	1	1	特になし	当面管理する団地	該当	優先的な用途廃止※
			S63, H7	2	2			該当	用途廃止
グリーンヒル	木造	H5	1	1	特になし	当面管理する団地	該当	用途廃止	
定住	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	中心市街地内	継続管理する団地	—	改善

※耐震診断の結果、耐震性が満たされていない場合

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 6-8 事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備（該当なし）		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）	
	継続管理	<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>	
	する団地	当麻[耐二]	1棟 8戸	当麻[中耐]	5棟 74戸	(該当なし)
		駅前	4棟 16戸	ドリームヴィラ	1棟 16戸	
		ニュータウン	14棟 56戸			
		駅前第2	3棟 12戸	計	6棟 90戸	
				<b>建替</b>	<b>優先的な建替</b>	
			ことぶき	1棟 8戸	(該当なし)	
			いちよう	1棟 4戸		
		計	22棟 92戸	計	2棟 12戸	
当面管理	<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>		
する団地 （建替を 前提とし ない）	(該当なし)	柏ヶ丘[S57-63]	4棟 16戸	(該当なし)		
		計	4棟 16戸			
	<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)	柏ヶ丘[S56]	2棟 8戸	北星[S39]	1棟 1戸	
		柏ヶ丘第2	2棟 4戸	伊香牛[S54]	2棟 2戸	
		北星[S63,H2]	2棟 2戸	開明[S50]	1棟 1戸	
		伊香牛[H4,9]	2棟 2戸			
		緑郷	1棟 1戸			
		開明[S63,H7]	2棟 2戸			
		グリーンヒル	1棟 1戸			
	計		12棟 20戸	計	4棟 4戸	



表 6-11 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
公営	当麻	耐二	H15	1	8	維持管理
		中耐	H2~8	5	74	改善
	柏ヶ丘	簡二	S56	2	8	用途廃止
			S57~63	4	16	改善し当面維持管理
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	用途廃止
	ことぶき	簡二	S55	1	8	建替
	いちよう	簡二	S59	1	4	建替
	駅前	木造	H22	4	16	維持管理
	ニュータウン	木造	H23~26	14	56	維持管理
	駅前第2	木造	H28	3	12	維持管理
町営	北星	木造	S39	1	1	優先的な用途廃止
			S63,H2	2	2	用途廃止
	伊香牛	木造	S54	2	2	優先的な用途廃止
			H4,9	2	2	用途廃止
	緑郷	木造	S62	1	1	用途廃止
	開明	木造	S50	1	1	優先的な用途廃止
			S63,H7	2	2	用途廃止
グリーンヒル	木造	H5	1	1	用途廃止	
定住	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	改善
合計				50	234	

### (3) 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】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ⇒ ・「建替」と仮設定されたことぶき団地、いちょう団地については、ともに中心市街地内に立地することから一体的な建替事業として検討し、中心市街地内の別敷地に「(仮称)まちなか団地」を新設し、両団地を集約することも検討する等の幅広い視点で事業を展開します。

#### 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2～31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）

##### 【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

##### ○改善実施住棟の調整

- ・改善事業は、これまでの改善履歴、劣化状況を踏まえ本計画期間に実施する住棟を決定します。
- ⇒ ・当麻団地：維持管理と仮設定された1棟8戸を含めた全棟において本計画期間内に実施

- ・ 柏ヶ丘団地：4棟16戸が「改善し当面維持管理」と仮設定されましたが、次期計画期間に用途廃止することとし、本計画期間は「維持管理」とします。
- ・ ドリームヴィラ：計画修繕にて実施することとし、本計画期間は「維持管理」とします。

#### ○用途廃止実施住棟の調整

- ・ 「優先的な用途廃止」もしくは「用途廃止」と仮設定された住棟については、耐用年数を超過した住棟の既存入居者が退去した時点で用途廃止を実施することとし、事業実施時期は本計画期間内で未定とします。

### 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2～31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2～31年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R2～11年度）、構想期間（前期）（R12～21年度）、構想期間（後期）（R22～31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、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、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。

供用期間は耐用年数を原則とする一方で、近年建てられた木造については、長寿命化型改善の効率的な実施により、耐用年数超の活用を目指します。

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 6-12 供用期間

構造	供用期間
木造〔駅前・ニュータウン・駅前第2団地〕	40年（長寿命化改善により耐用年数超10年）
木造〔上記団地以外〕	30年（耐用年数）
簡二	45年（耐用年数）
耐火	70年（耐用年数）

表 6-13 長期的な管理の見通し

種別	団地名	構造	建設年度	R1 未管理戸数		供用 期間	事業実施時期			R11 管理戸数
				棟数	戸数		計画期間	構想前期	構想後期	
公営	当麻	耐二、中耐	H2~15	6	82	70	改善	改善		82
	柏ヶ丘	簡二	S56	2	8	45	用途廃止			16
			S57~63	4	16	45		用途廃止		
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	30	用途廃止			
	ことぶき	簡二	S55	1	8	45	建替*			
	いちよう	簡二	S59	1	4	45	建替*			
	仮)まちなか	木造	-	-	-	40	建替*		改善	12
	駅前	木造	H22	4	16	40		改善		16
	ニュータウン	木造	H23~26	14	56	40		改善		56
駅前第2	木造	H28	3	12	40			改善	12	
町営	北星	木造	S39	1	1	30	用途廃止			
			S63,H2	2	2	30	用途廃止			
	伊香牛	木造	S54	2	2	30	用途廃止			
			H4,9	2	2	30	用途廃止			
	緑郷	木造	S62	1	1	30	用途廃止			
	開明	木造	S50	1	1	30	用途廃止			
			S63	1	1	30	用途廃止			
			H7	1	1	30	用途廃止			
グリーンヒル	木造	H5	1	1	30	用途廃止				
定住	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	70				16
合計				50	234					210

※建替先は今後検討

#### d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

##### ■検討内容（判定基準）

- ・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。  
⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から全面的改善とはならないので個別改善とします。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。  
⇒・改善項目に基づき、下表に示す改善メニューとします。

表 6-14 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	当麻	耐二 中耐	H2~15	6	82	・室内窓のプラスチック化 ・換気設備設置 ・浴室の高齢者対応 ・配管の耐久性向上	個別改善	・居住性向上型 ・福祉対応型 ・長寿命化型

以上から、本計画期間内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 6-15 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	R1 未管理戸数		本計画期間 事業手法	R11 管理戸数
				棟数	戸数		
公営	当麻	耐二 中耐	H2~15	6	82	個別改善[居住性向上・ 福祉対応・長寿命化]	82
	柏ヶ丘	簡二	S56	2	8	用途廃止	16
			S57~63	4	16	維持管理	
	柏ヶ丘第2	木造	S57	2	4	用途廃止	
	ことぶき	簡二	S55	1	8	建替	
	いちよう	簡二	S59	1	4	建替	
	仮)まちなか	木造	-	-	-	建替	12
	駅前	木造	H22	4	16	維持管理	16
	ニュータウン	木造	H23~26	14	56	維持管理	56
駅前第2	木造	H28	3	12	維持管理	12	
町営	北星	木造	S39	1	1	用途廃止	
			S63,H2	2	2	用途廃止	
	伊香牛	木造	S54	2	2	用途廃止	
			H4,9	2	2	用途廃止	
	緑郷	木造	S62	1	1	用途廃止	
	開明	木造	S50	1	1	用途廃止	
			S63	1	1	用途廃止	
			H7	1	1	用途廃止	
グリーンヒル	木造	H5	1	1	用途廃止		
定住	ドリームヴィラ	中耐	H5	1	16	維持管理	16
合計				50	234		210

## 7章 公営住宅等の実施方針と効果

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検、計画修繕、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。

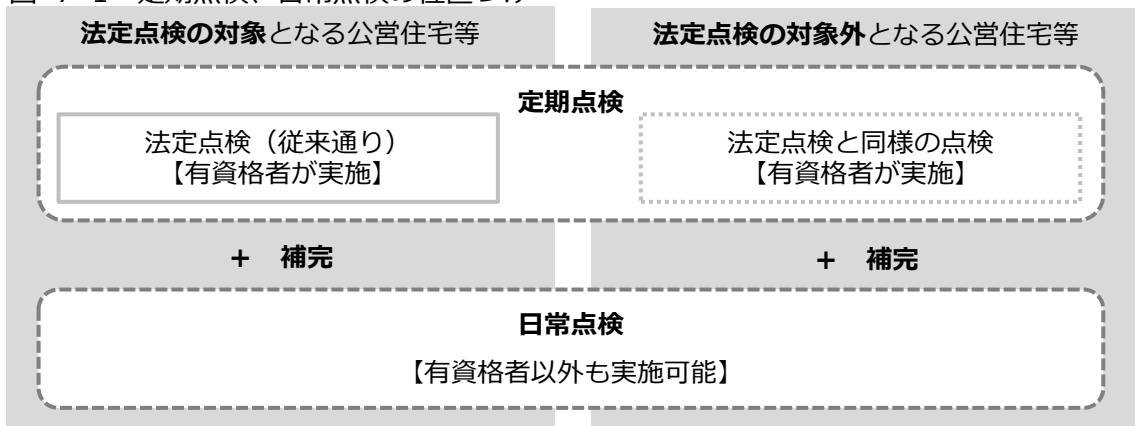
日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

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、技術者に調査を依頼する等の適切な対応をします。

また、耐用年数を経過する住棟で、構造耐力上主要な部分（臥梁、基礎、外壁等）に構造上支障となる一定以上のひび割れ等が認められる場合は、耐力度調査を行います。

図 7-1 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、データベース等に記録し、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次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にしますが、点検結果や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。

### **(2) 効率的な計画修繕の実施**

計画修繕の実施にあたっては、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・用途廃止対象住棟は、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、点検結果による緊急性、損傷、老朽化の程度及び入居者の要望等の実態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認された場合は、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等に記録し、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、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		



推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管		○			
		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				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水柵等 ※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

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・活用方針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) 居住性の向上を図るべく住戸住棟設備等の機能向上に資する改善に努めます。
- (福祉対応型) 高齢者又は身体障がい者が安全・安心して居住できるよう住棟・住戸のバリアフリー化を実施します。
- (安全性確保型) 安全性を確保するための整備・改善に努めます。
- (長寿命化型) 耐久性の向上や躯体への影響の低減の観点から屋根・外壁・配管等の予防保全的な改善を行います。

#### (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)	・ 室内窓のプラスチック化 ・ 換気設備の設置 等
	(福祉対応型)	・ 浴室の高齢化対応 等
	(長寿命化型)	・ 屋根・外壁・配管(給水管・配水管)の耐久性向上 等

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

## 4 建替事業の実施方針

### (1) 全体方針

#### ・まちなか居住の推進

今後の公営住宅等の整備にあたっては、利便性の高いまちなかへの居住を推進し、中心市街地内での整備とします。

#### ・民間活力導入の推進

今後の公営住宅等の整備にあたっては、買取方式等の PPP/PFI 導入を推進し、効果的・効率的な事業実施に努めます。

#### ・当麻町産材の活用

新規住棟については、当麻町産材を活用した木造を原則とし、内装についても木質化を推進します。

#### ・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。

また、既存他団地への住替えを希望する等の場合は、柔軟に対応します。

#### ・政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う団地の空き住戸については、計画段階から新たな入居の募集停止を検討します。

#### ・多様な住戸タイプの供給

既存団地入居世帯状況に配慮しながら、子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。

#### ・ユニバーサルデザイン対応・環境共生型住宅の整備

新たに整備する住宅については、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応とします。また、暖房負荷の低減、省エネルギー・再生エネルギーの活用など環境に配慮した住宅整備を図ります。

#### ・周辺環境に配慮した整備の推進

建替えにあたっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

## (2) ことぶき団地・いちよう団地の建替実施方針

前章の事業手法の判定結果に基づき、本計画期間内では、ことぶき・いちよう団地の建替えを進めます。

### 事業実施方針案と課題

ことぶき・いちよう団地については、一体的な事業として推進することとし、以下の実施方針案など幅広い視点で検討することにより、効果的・効率的な事業を実施します。

表 7-1 ことぶき団地・いちよう団地の建替えイメージ

	案①	案②
概要	新規に「(仮称) まちなか団地」を新設し両団地を集約	両団地ともに現地建替え
構造	木造2階建て、または平屋建て	木造2階建て
メリット	・団地が集約され、今後の維持管理が容易	・既存入居者が現在の生活環境を継続
デメリット	・中心市街地内に建替え先の確保が必要	・両団地ともに新規住棟建設のための余剰スペースがないため、既存入居者は当麻団地等への仮住まいが必要

図 7-2 ことぶき団地・いちよう団地の建替えイメージ

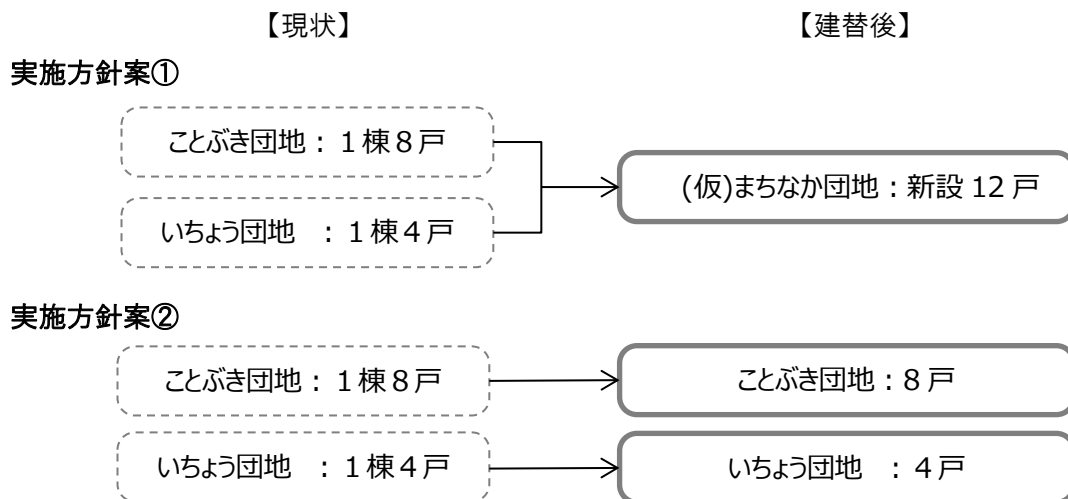
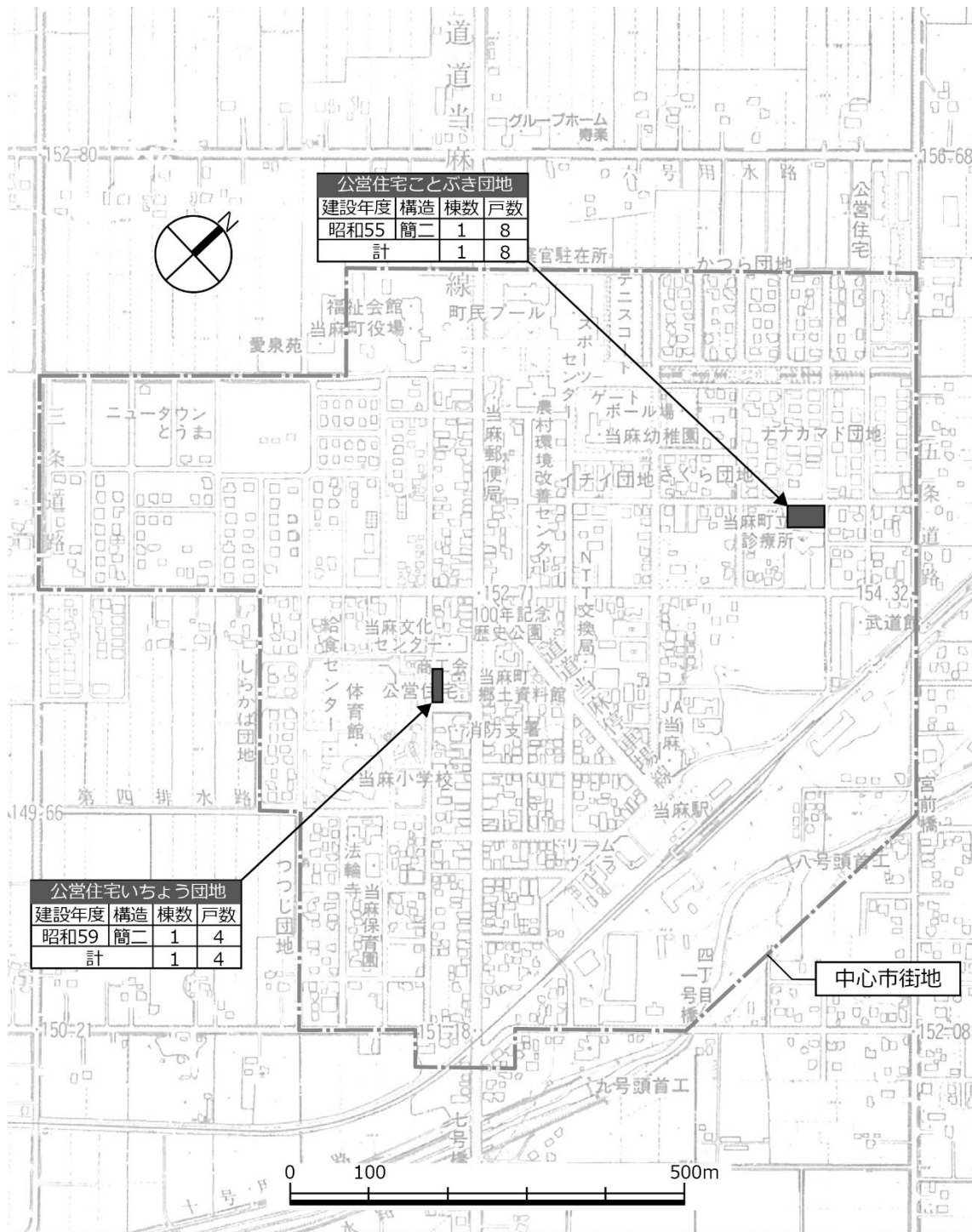


図 7-3 ことぶき団地・いちよう団地位置図



## 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、建替え、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年後に見直しを行います。

表 7-2 事業プログラム

耐用年限

地区名	種別 団地名	建設年度	耐用年数 超過年度	構造	管理戸数 (R1末)	事業手法 計画期間	年度別対象戸数（戸）										R11 管理 戸数	
							計画期間											
							R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
当麻町市街地	公住 当麻団地	H2~15	R42~55	耐二 中耐	82	個別改善 (居・福・長)	7	7	6	6	6	6	12	12	12	8	82	
							給排水管・UB改修・換気設置・内窓取替											
							集会所 外壁・屋根改修											
	公住 柏ヶ丘団地	S56~63	R8~15	簡二	24	維持管理 用途廃止										退去後除却* (8)	16	
	公住 柏ヶ丘第2団地	S57	H24	木平	4	用途廃止										退去後除却* (4)		
	公住 ことぶき団地	S55	R7	簡二	8	建替										(8)		
	公住 いちよう団地	S59	R11	簡二	4	建替										(4)		
	公住 仮)まちなか団地	-	-	木造	-	建替								4	4	4	12	
							※建設地は今後検討(新規用地、ことぶき・いちよう団地敷地 等)											
	定住住宅 ドリームヴィラ	H5	R45	中耐	16	維持管理											16	
	公住 駅前団地	H22	R22	木二	16	維持管理											16	
公住 ニュータウン団地	H23~ 26	R23~26	木二	56	維持管理											56		
公住 駅前第2団地	H28	R28	木二	12	維持管理											12		
郊外部	町営住宅 北星団地	S39~ H2	H6~R2	木平	3	用途廃止										退去後除却* (3)		
	町営住宅 伊香牛団地	S54~ H9	H21~ R9	木平	4	用途廃止										退去後除却* (4)		
	町営住宅 緑郷団地	S62	H29	木平	1	用途廃止										退去後除却* (1)		
	町営住宅 開明団地	S50~ H7	H17~ R7	木平	3	用途廃止										退去後除却* (3)		
	町営住宅 グリーンヒル団地	H5	R5	木平	1	用途廃止										退去後除却* (1)		
	合 計						234									4	4	4
						建替												
						改善	7	7	6	6	6	6	12	12	12	8	82	
						計画修繕												
						用途廃止									8	28	36	
						管理戸数	234	234	234	234	234	234	234	238	234	210		

※退去後除却：既存入居者が退去後に除却することとし実施時期は未定（除却戸数は、R11年度に計上）



## 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公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出し、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。

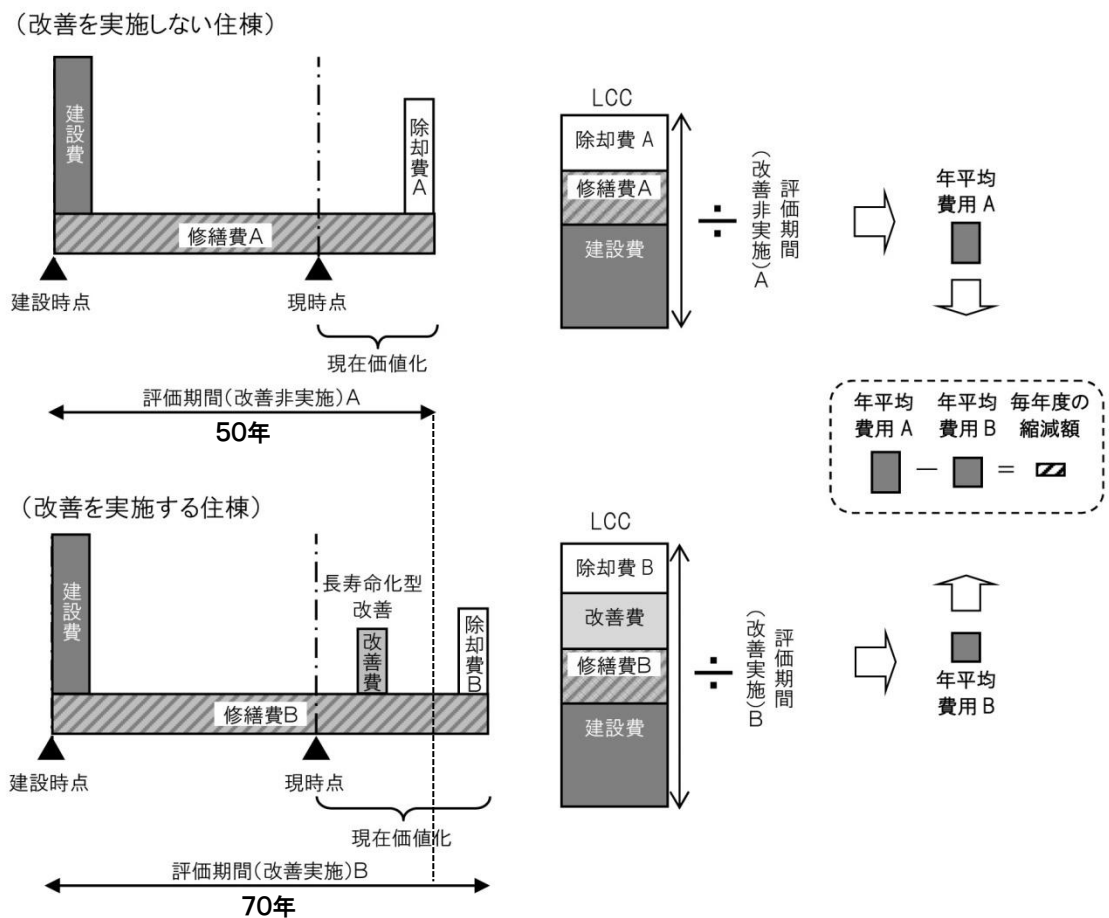
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

## (2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

計画期間においては、当麻団地の配管改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 7-4 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



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）

表 7-3 LCC縮減効果算出の例（当麻団地 A号棟）

■住棟諸元

団地名	当麻
住棟番号	A
戸数	14
構造	中耐階段室型
建設年度	H2
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	29

評価時点（和暦）
R1

■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		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）	1,000,000 円/戸	30 年
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1,500,000 円/戸	30 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1,500,000 円/戸	30 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
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	2,000,000 円/戸	30 年
レンジフード		
24h換気	500,000 円/戸	30 年
経常修繕		
計	6,500,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	3,866,760 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）	4,071,255 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	7,938,015 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,257,532 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	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.439	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）	658,250 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）	397,076 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）	5,106,605 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）	1,945,172 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）	7,028,194 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	6,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	6,250,000 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）	11,257,532 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	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	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）	300,417 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）	354,802 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	42,274 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	591,835 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

参考資料

1 当麻町公営住宅等長寿命化計画（提出様式）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 当麻町  
 特定公共 地産曹(公  
 住宅の区分： (公営住宅)賃貸住宅 共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 期	法定点検に 準じた点検 期	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
当麻	A	14	中耐	H2	R2	R3	給排水管 改修(長 寿命), UB 改修(福 祉), 換気 設置・内 窓取替 (居住性)												592	
当麻	B	18	中耐	H5	R2	R3	給排水管 改修(長 寿命), UB 改修(福 祉), 換気 設置・内 窓取替 (居住性)												1,333	
当麻	C	12	中耐	H6	R2	R3	給排水管 改修(長 寿命), UB 改修(福 祉), 換気 設置・内 窓取替 (居住性)												1,228	
当麻	D	12	中耐	H7	R2	R3	給排水管 改修(長 寿命), UB 改修(福 祉), 換気 設置・内 窓取替 (居住性)												1,369	
当麻	E	18	中耐	H8	R2	R3	給排水管 改修(長 寿命), UB 改修(福 祉), 換気 設置・内 窓取替 (居住性)												2,092	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 当麻町

特定公共 地價(公

住宅の区分： (営住宅) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
当麻	F	8	耐二	H15	—	R2												906	
柏ヶ丘	56-2-1	4	簡二	S56	—	R2													入居者退居後除却予定
柏ヶ丘	56-2-5	4	簡二	S56	—	R2													入居者退居後除却予定
柏ヶ丘	57-2-1	4	簡二	S57	—	R2													維持管理
柏ヶ丘	57-2-5	4	簡二	S57	—	R2													維持管理
柏ヶ丘	61-2	4	簡二	S61	—	R2													維持管理
柏ヶ丘	63-1	4	簡二	S63	—	R2													維持管理
柏ヶ丘第2	57-1	2	木造	S57	—	R2													入居者退居後除却予定
柏ヶ丘第2	57-2	2	木造	S57	—	R2													入居者退居後除却予定
ことぶき	55-2	8	簡二	S55	—	R2													令和10年度除却予定
いちよう	59-2	4	簡二	S59	—	R2													令和11年度除却予定

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 当麻町

特定公共地権買(公  
営住宅) 賃貸住宅 共供給)

住宅の区分： ( ) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検 期	法定点検 期	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
(仮)まちなか 団地	1	4	木造	R9	-	R10													R9年度整備予定
(仮)まちなか 団地	2	4	木造	R10	-	R11													R10年度整備予定
(仮)まちなか 団地	3	4	木造	R11	-	R12													R11年度整備予定
駅前	A	4	木造	H22	-	R2													維持管理
駅前	B	4	木造	H22	-	R2													維持管理
駅前	C	4	木造	H22	-	R2													維持管理
駅前	D	4	木造	H22	-	R2													維持管理
ニュータウン	1	4	木造	H23	-	R2													維持管理
ニュータウン	2	4	木造	H23	-	R2													維持管理
ニュータウン	3	4	木造	H23	-	R2													維持管理
ニュータウン	4	4	木造	H23	-	R2													維持管理
ニュータウン	5	4	木造	H24	-	R2													維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 当麻町

住宅の区分： 営住宅 (特定公共地産賃(公営住宅) 賃貸住宅 共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検 期	法定点検 期に 達した点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
ニュータウン	6	4	木造	H24	-	R2													維持管理
ニュータウン	7	4	木造	H24	-	R2													維持管理
ニュータウン	8	4	木造	H24	-	R2													維持管理
ニュータウン	9	4	木造	H26	-	R2													維持管理
ニュータウン	10	4	木造	H26	-	R2													維持管理
ニュータウン	11	4	木造	H26	-	R2													維持管理
ニュータウン	12	4	木造	H26	-	R2													維持管理
ニュータウン	13	4	木造	H25	-	R2													維持管理
ニュータウン	14	4	木造	H25	-	R2													維持管理
駅前第2	1	4	木造	H28	-	R2													維持管理
駅前第2	2	4	木造	H28	-	R2													維持管理
駅前第2	3	4	木造	H28	-	R2													維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 当麻町  
 共 地 産 業 ( 公  
 住宅 賃 住 共 供 給 ) 改 良 住 宅 ( そ の 他 ) ( 町 営 住 宅 ・ 定 住 住 宅 )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減 効果(千 円/年)	備考	
					法定点検 済じた点検	法定点検 済じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
北星	1	1	木造	S63	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
北星	2	1	木造	H02	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
北星	3	1	木造	S39	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
伊香牛	1	1	木造	H09	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
伊香牛	2	1	木造	H04	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
伊香牛	3	1	木造	S54	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
伊香牛	4	1	木造	S54	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
緑郷	1	1	木造	S62	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
開明	1	1	木造	S63	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
開明	2	1	木造	H07	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
開明	3	1	木造	S50	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
グリーンヒル	1	1	木造	H05	—	R2													町営住宅 入居者退去後除却予定
ドリームヴィラ	1	16	中耐	H05	R2	R3													定住住宅 維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： \_\_\_\_\_ 当麻町 \_\_\_\_\_

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
ことぶき	55-2	8	簡二	S55	—	R2	R9, 10	3,627	(仮) まちなか団地 へ移転建替 令和10年度除却予定
いちよう	59-2	4	簡二	S59	—	R2	R11	1,813	(仮) まちなか団地 へ移転建替 令和11年度除却予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。