

# 大空町営住宅長寿命化計画

令和4年3月

大空町



## 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.....	1
<b>2章 町営住宅の特性</b> .....	<b>2</b>
1 大空町の概況.....	2
2 町営住宅の特性.....	9
3 入居世帯の特性.....	21
4 関連既定計画における取組方針.....	27
<b>3章 入居者意向の特性（アンケート調査結果概要）</b> .....	<b>36</b>
1 調査の目的と方法.....	36
2 家族構成について.....	37
<b>4章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>45</b>
1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標.....	45
2 長寿命化に関する基本方針.....	46
<b>5章 町営住宅の事業手法の選定</b> .....	<b>47</b>
1 事業手法の内容.....	47
2 事業手法の選定方針.....	51
3 事業手法の判定.....	53
<b>6章 長寿命化のための実施方針</b> .....	<b>67</b>
1 点検事業の実施方針.....	67
2 計画修繕の実施方針.....	68
3 改善事業の実施方針.....	73
4 建替事業の実施方針.....	74
5 長寿命化を図るための事業実施計画.....	74
6 ライフサイクルコストの縮減効果.....	77

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



# 1章 はじめに

## 1 計画の目的

大空町では、平成 28 年度に「大空町営住宅長寿命化計画」を策定し、老朽化が進む町営住宅の建替事業や改善事業などを進めてきました。

計画期間は平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間ですが計画策定から 5 年が経過することから、社会情勢等の変化に対応するため、計画の見直しを行います。

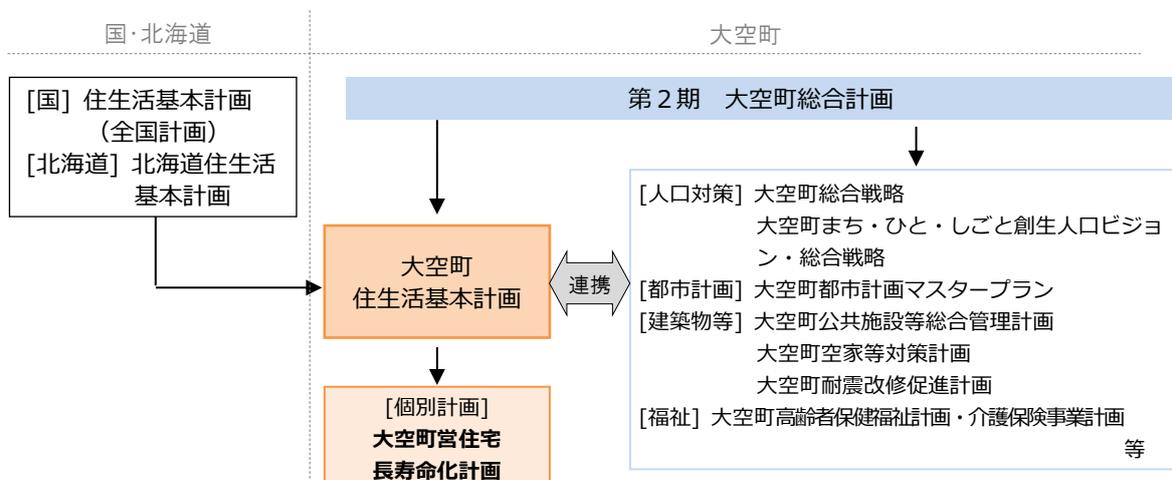
## 2 計画期間

町営住宅長寿命化計画は、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 年後に見直しを実施します。

## 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「大空町住生活基本計画」と、公共施設マネジメントの基本方針を示す「大空町公共施設等総合管理計画」を上位計画とする町営住宅の活用方針等を定める個別の事業計画となります。

図 1-1 計画の位置づけ



## 4 策定体制

本計画は、町営住宅入居者選考委員からなる大空町営住宅長寿命化計画等検討委員会において審議します。また、庁内関係職員による実務担当者会議を設置し、協議・調整します。

また、町営住宅入居者アンケート調査を実施し、住宅施策に関する意向等を把握するとともに、計画素案を公表してパブリックコメントを実施します。

事務局は、住民課に設置し、適宜北海道等や関係団体との調整を行います。

## 2章 町営住宅の特性

### 1 大空町の概況

#### (1) 自然環境

##### a. 位置

大空町は、北海道網走地方中部、オホーツク海と阿寒・知床連山にはさまれた肥沃な田園丘陵地帯に位置しています。

町域は、東西に約 27km、南北に約 30km、総面積は 343.66 km<sup>2</sup>です。

南には屈斜路湖を望む大パノラマが広がる藻琴山がそびえ、北は美しい水辺と豊富な水産資源に恵まれた網走湖に面しています。

図 2-1 大空町の位置



##### b. 地勢、土地利用

地形は、東西に知床連山が、西部には北見山地系の山々が連なり、千島火山帯に属する藻琴山から網走湖に向かって北北西に緩やかな起伏を持った傾斜形状により、藻琴山の海拔 1,000m から網走湖女満別湖畔の海拔 0m まで、なだらかな丘陵地を形成しています。

土地利用をみると、総面積の 343.66 km<sup>2</sup>のうち、畑と山林で約 66% を占め、次いでその他が約 22% となっており、町域の大半を畑と山林が占めています。

表 2-1 地目別面積

(単位: km<sup>2</sup>)

	田	畑	宅地	沼地	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	16.58	120.22	5.06	0.04	106.99	7.78	3.93	6.84	76.22	343.66
	4.8%	35.0%	1.5%	0.0%	31.1%	2.3%	1.1%	2.0%	22.2%	100.0%

資料：大空町調べ（令和3年5月1日現在）

### c. 気候

気候は、オホーツク海沿岸の典型的な気候で、夏は太平洋沿岸で、冬は日本海沿岸で雨や雪を降らせた後の乾燥した季節風が吹き込むため、一年を通じて晴天に恵まれています。

年間平均気温は約 6℃、年間降水量は 550 mm 程度です。降雪は 10 月下旬から 4 月下旬にかけてみられ、冬期間の市街地での積雪量は 50cm から 1m 前後です。

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)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)			
1月	－	-6.5	1.1	-19.3	2.8	71	32
2月	－	-7.5	9.0	-24.5	2.7	69	44
3月	－	0.1	16.4	-16.1	3.1	67	59
4月	11.5	3.8	23.6	-6.0	3.5	19	12
5月	46.5	10.9	31.9	-2.4	3.5	0	0
6月	72.5	15.8	31.1	6.6	3.5	0	0
7月	44.0	18.6	30.6	11.5	2.8	0	0
8月	29.5	21.1	36.9	10.5	3.2	0	0
9月	91.5	17.4	32.3	3.0	3.5	0	0
10月	74.0	10.4	20.9	-0.6	2.9	0	0
11月	35.0	3.4	19.3	-5.2	2.8	8	7
12月	3.0	-5.9	6.2	-18.7	2.4	41	19
全年	407.5	6.8	36.9	-24.5	3.1	275	59

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)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)			
平成 28 年	766.0	5.9	32.7	-22.7	3.3	363	61
平成 29 年	409.5	6.1	36.2	-23.0	3.2	378	69
平成 30 年	696.5	6.4	34.7	-22.6	3.1	314	65
令和元年	462.5	6.7	37.7	-27.0	3.2	294	48
令和 2 年	407.5	6.8	36.9	-24.5	3.1	275	59
平均	548.4	6.4	35.6	-24.0	3.2	321	60

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

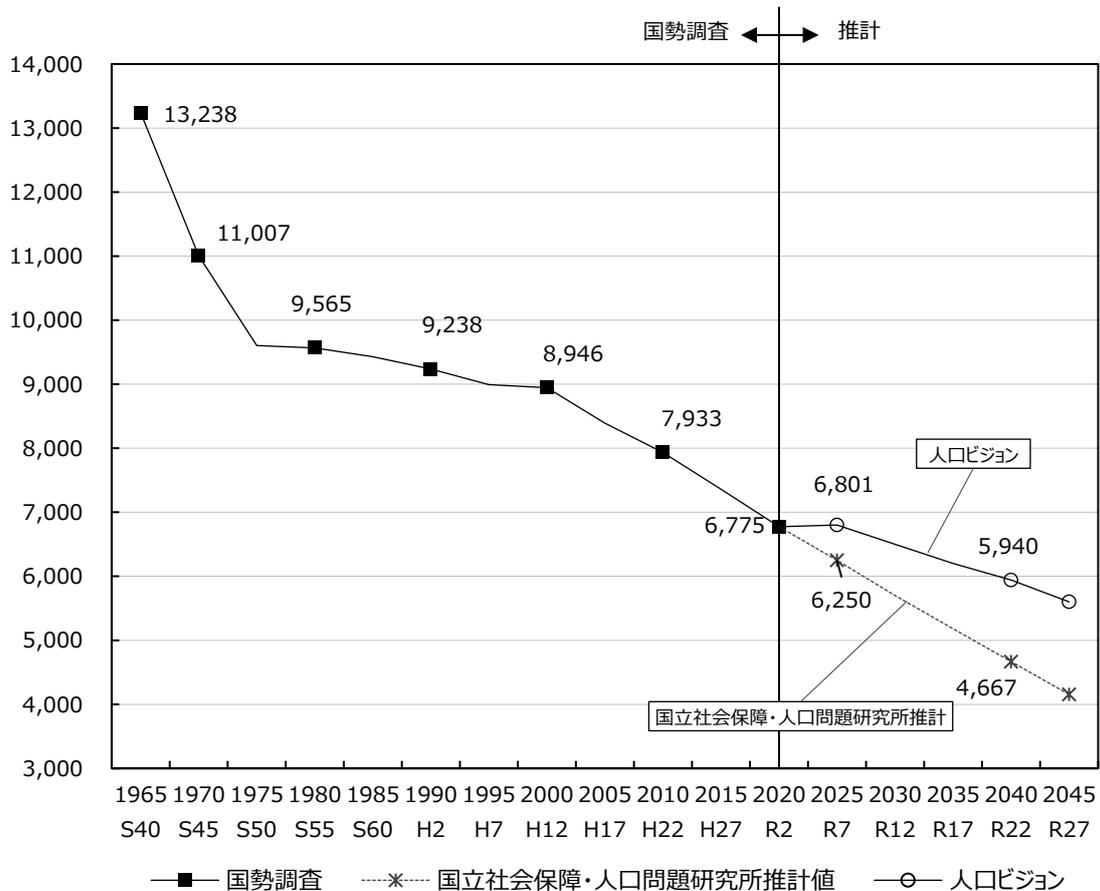
## (2) 人口・世帯

### a. 人口

本町の総人口は令和 2 年国勢調査で 6,775 人、20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると、24%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 6,250 人、令和 22（2040）年で 4,667 人と推計されています。

図 2-2 大空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）、国立社会保障・人口問題研究所推計、大空町人口ビジョン  
 ※2006（H18）年以前は旧東藻琴村、旧女満別町の合算値、以下同様

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	91.9%
郡部*	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	70.7%
オホーツク管内	338,481	324,849	310,009	293,542	273,362	80.8%
大空町	8,946	8,392	7,933	7,360	6,775	75.7%

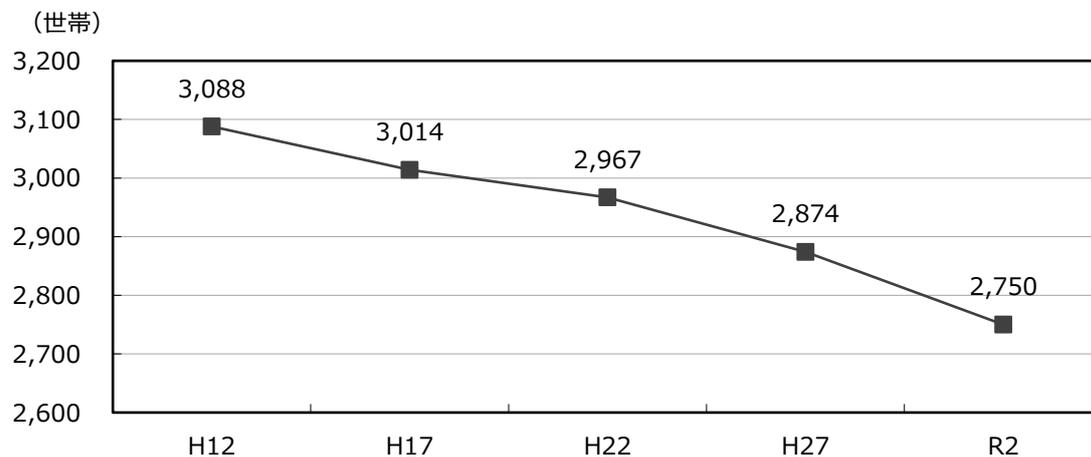
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

※郡部：北海道の町村の区域をすべて合わせた地域、以下同様

## b. 総世帯数

本町の世帯数は令和2年国勢調査で2,750世帯です。推移をみると、20年間（平成12～令和2年）で11%の減少となっています。

図 2-3 大空町の世帯数の推移



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	107.4%
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	85.1%
オホーツク管内	134,748	135,437	134,538	132,625	128,986	95.7%
大空町	3,088	3,014	2,967	2,874	2,750	89.1%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

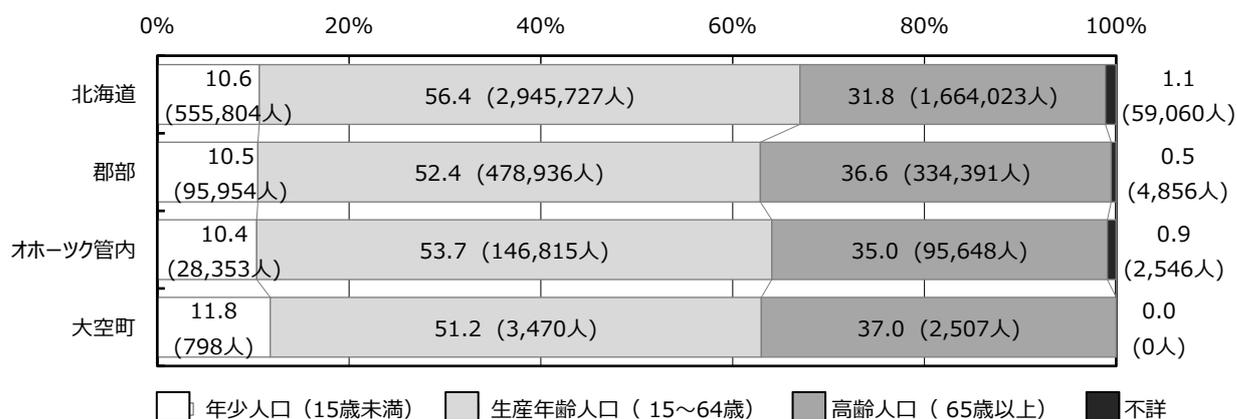
### c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、令和2年国勢調査で、年少人口（15歳未満）が798人（11.8%）、生産年齢人口（15～64歳）が3,470人（51.2%）、高齢人口（65歳以上）が2,507人（37.0%）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。

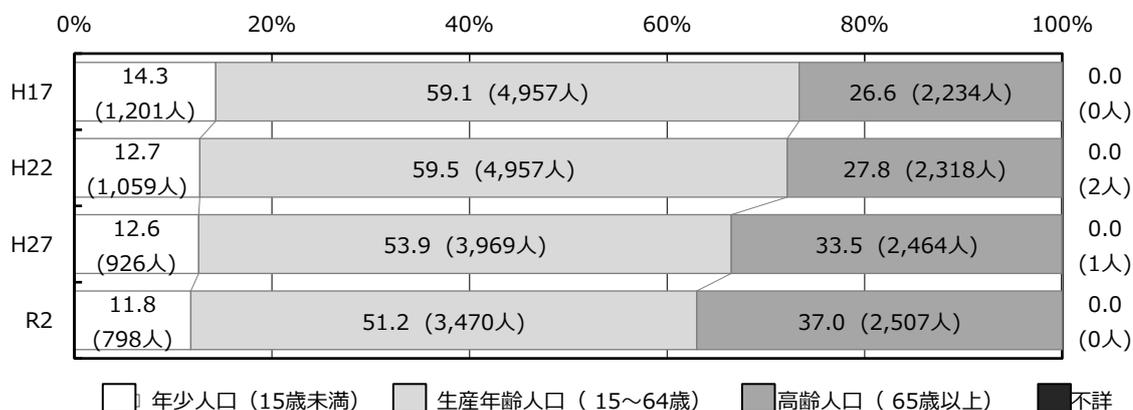
高齢人口は、総人口が減少する中、15年間で1.1倍に増加しています。

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）

図 2-5 年齢別人口構成比の推移



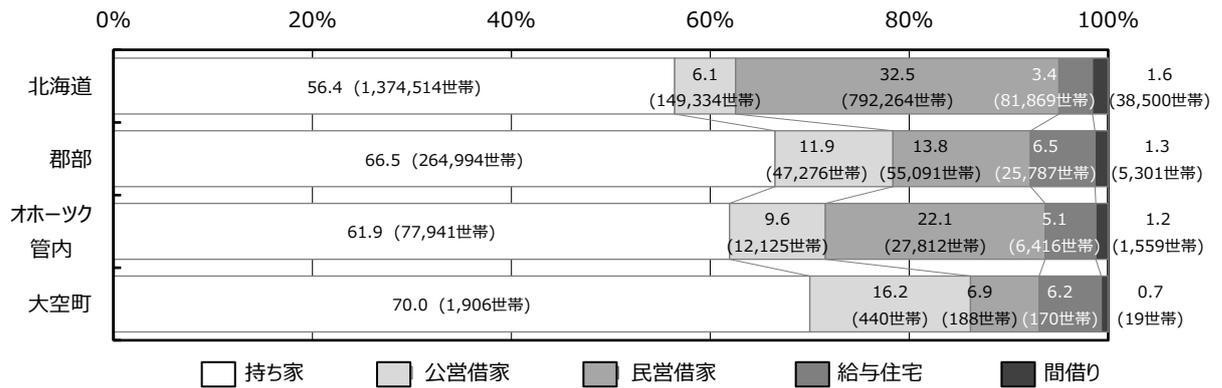
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

### (3) 住宅ストック・フロー

#### a. 住宅所有関係別世帯数

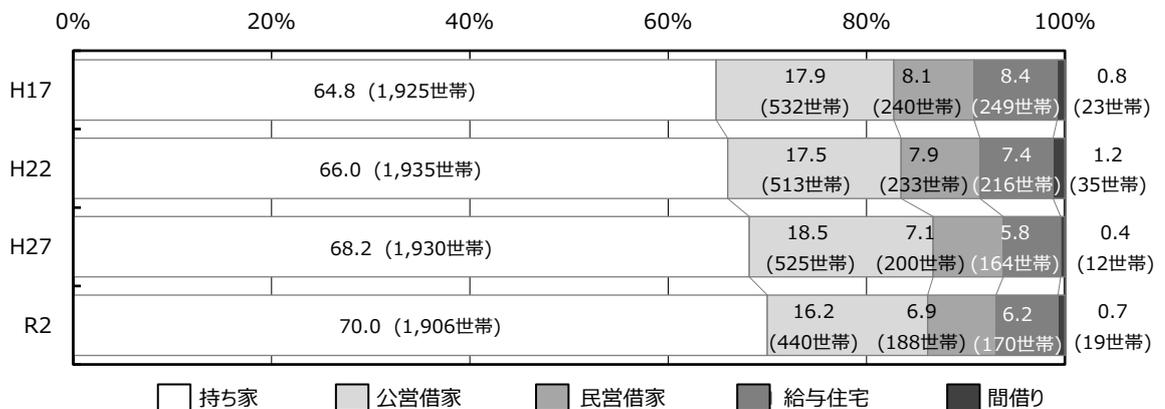
住宅所有関係別世帯数をみると、令和2年国勢調査では、持ち家が70.0%、公営借家が16.2%、民営借家が6.9%、給与住宅<sup>\*</sup>が6.2%となっています。全道、郡部、オホーツク管内と比較すると、持ち家率、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

図 2-6 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 2-7 住宅所有関係別世帯構成比の推移



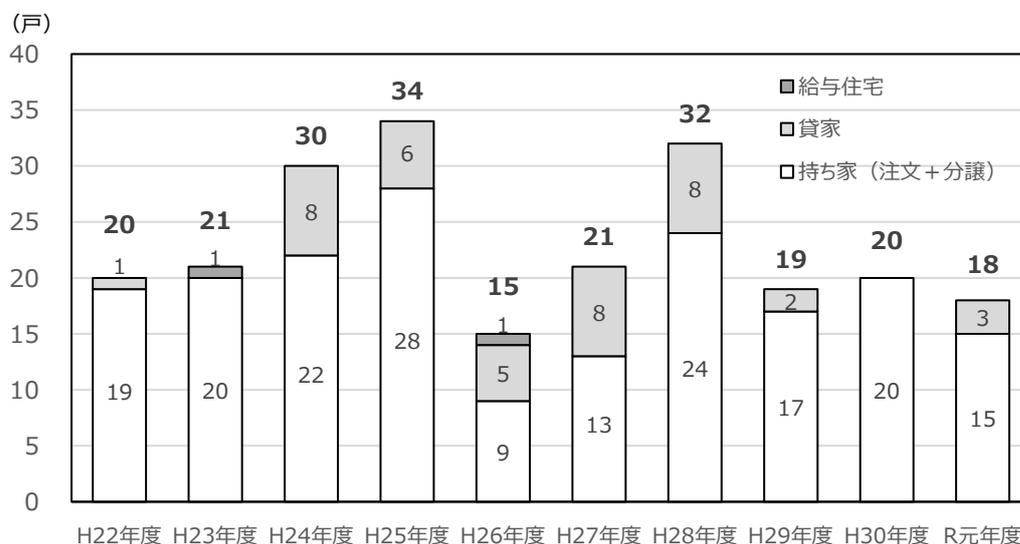
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

**※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合**

## b. 新築住宅の供給状況

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23戸です。内訳をみると、持ち家が19戸、貸家が4戸となっています。

図 2-8 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	20	19	19	0	0
H23年度	21	20	20	0	1
H24年度	30	22	22	0	0
H25年度	34	28	28	0	0
H26年度	15	9	9	0	1
H27年度	21	13	12	1	0
H28年度	32	24	24	0	0
H29年度	19	17	17	0	0
H30年度	20	20	20	0	0
R元年度	18	15	15	0	0
平均	23	19	19	0	0

資料：各年建築統計年報

## 2 町営住宅の特性

### (1) 町営住宅の供給状況

令和3年度末現在、町営住宅は20団地、117棟、548戸あります。種別の内訳は、公営住宅が14団地、100棟、454戸(82.8%)、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅が3団地、9棟50戸(9.1%)、単身者住宅が5団地、8棟、44戸(8.0%)です。

しらかば第2団地、北二もみじ団地は、公営住宅と特定公共賃貸住宅が混在する団地です。

地区別にみると、女満別地区が352戸(64.2%)、東藻琴地区が196戸(35.8%)となっています。

立地場所としては、土砂災害警戒区域、浸水区域に位置する団地はありません。

表 2-7 町営住宅の管理状況

区分	地区	団地名	構造※ <sup>1</sup>	竣工年度	棟数	戸数	用途地域
公営住宅	女満別	公園	簡平	S53~57,60	12	48	1低
		青葉	簡平、簡二	S60~63	6	24	2中高
		しらかば	簡二、耐二	H1~5	7	56	1中高
		あけぼの	中耐3	H5,8	2	30	1中高
		東陽	中耐3	H7~10	4	60	1低
		はなぞの	耐二、中耐4	H13,15~17,24	5	82	2中高
		しらかば第2	耐二	H19	1	8	2中高
		小計	-	-	37	308	-
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	S55,56,H25,26,27,28,R1,3	21	44	-
		北ーしらかば	簡平	S52~54	11	22	-
		南ひばり	簡平	S58,61,62,H1~3	8	24	-
		北二すみれ	耐二	H5,6,8	4	16	-
		北二もみじ	準耐平	H8,9	4	6	-
		中央つつじ	木平	H13,14,15	8	16	-
		南あさひ	木平	H16~21	7	18	-
小計	-	-	63	146	-		
公営住宅 計		-	-	100	454	-	
特公賃・地優賃 ※ <sup>2</sup>	女満別	しらかば第2	中耐3	H12,14	2	36	2中高
		夕陽台	耐二	H4	1	8	1低
	東藻琴	北二もみじ	準耐平、準耐二	H8,9	6	6	-
特公賃・地優賃 計		-	-	9	50	-	
単身者住宅	東藻琴	北ーノンキーハイツ'91	木二	H3	1	10	-
		西ノンキーハイツ'92	木二	H4	1	10	-
		北ーしらかばハイツ	木平	H5,6	4	14	-
		西ノンキーハイツ'95	木平	H7	1	4	-
		南ノンキーハイツ'02	木二	H14	1	6	-
単身者住宅 計		-	-	8	44	-	
合計					117	548	-

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

※<sup>1</sup> 注) 構造欄

簡平：簡易耐火構造平屋建て、簡二：簡易耐火構造2階建て、準耐平：準耐火構造平屋建て、準耐二：準耐火構造2階建て、耐二：耐火構造2階建て、中耐3：中層耐火構造3階建て、中耐4：中層耐火構造4階建て、木平：木造平館、木二：木造2階建て

※<sup>2</sup> 注)

特公賃：特定公共賃貸住宅の略、特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき国の補助金を受けて地方公共団体が建設する中堅所得者向け賃貸住宅

地優賃：地域優良賃貸住宅の略、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

図 2-9 町営住宅の位置（女満別地区）

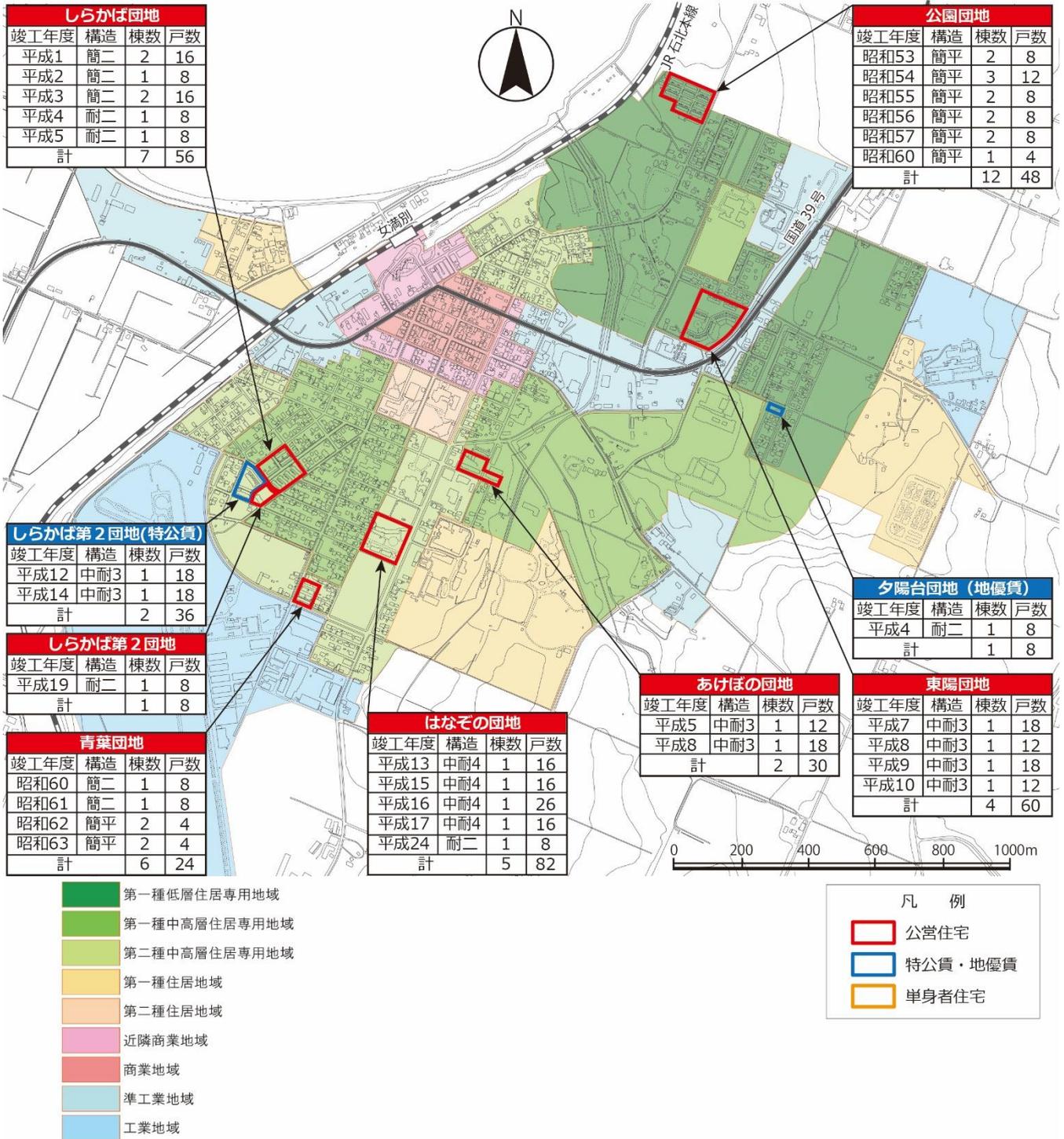


図 2-10 町営住宅の位置（女満別地区）と土砂災害警戒区域・洪水浸水区域

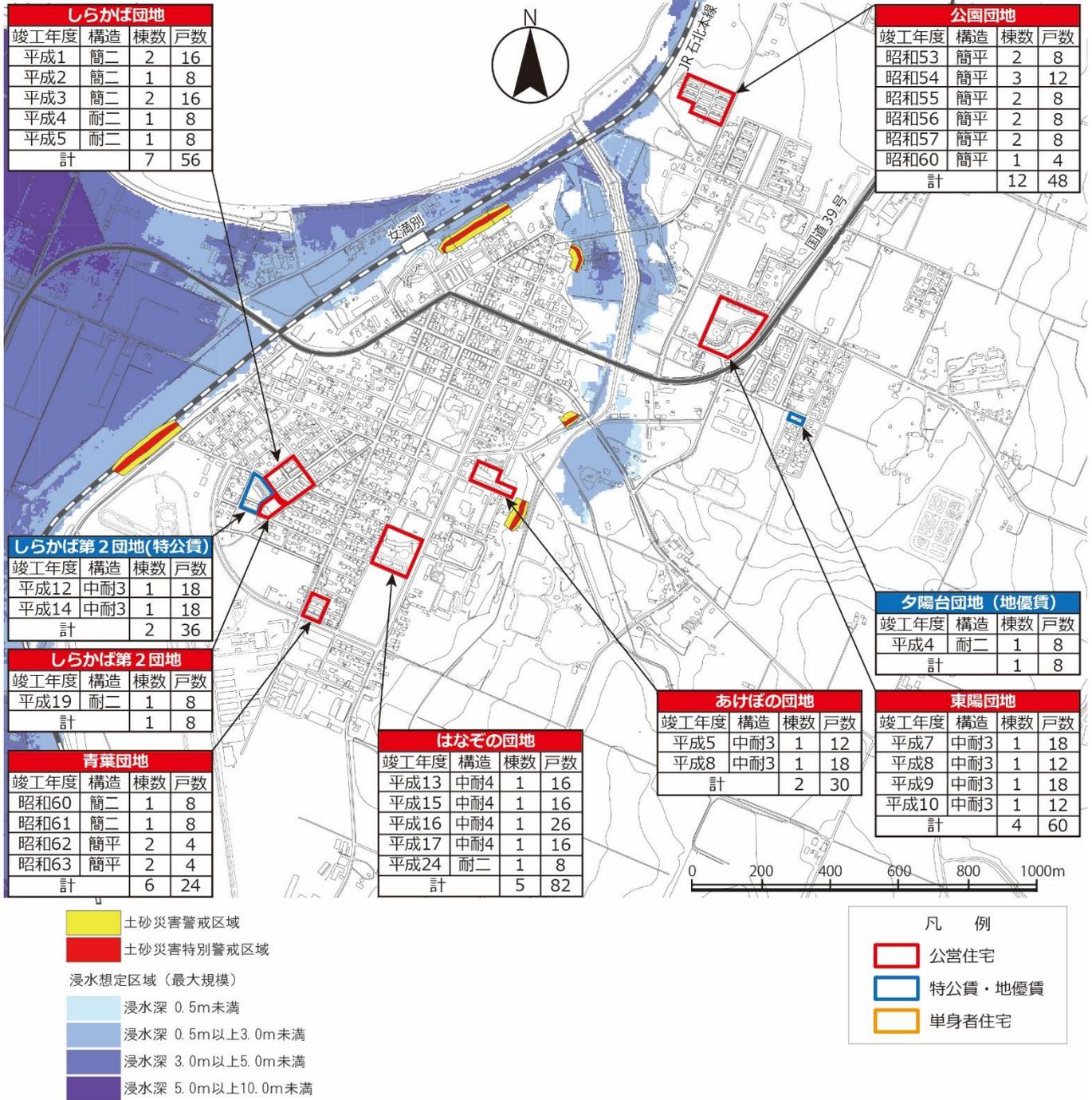
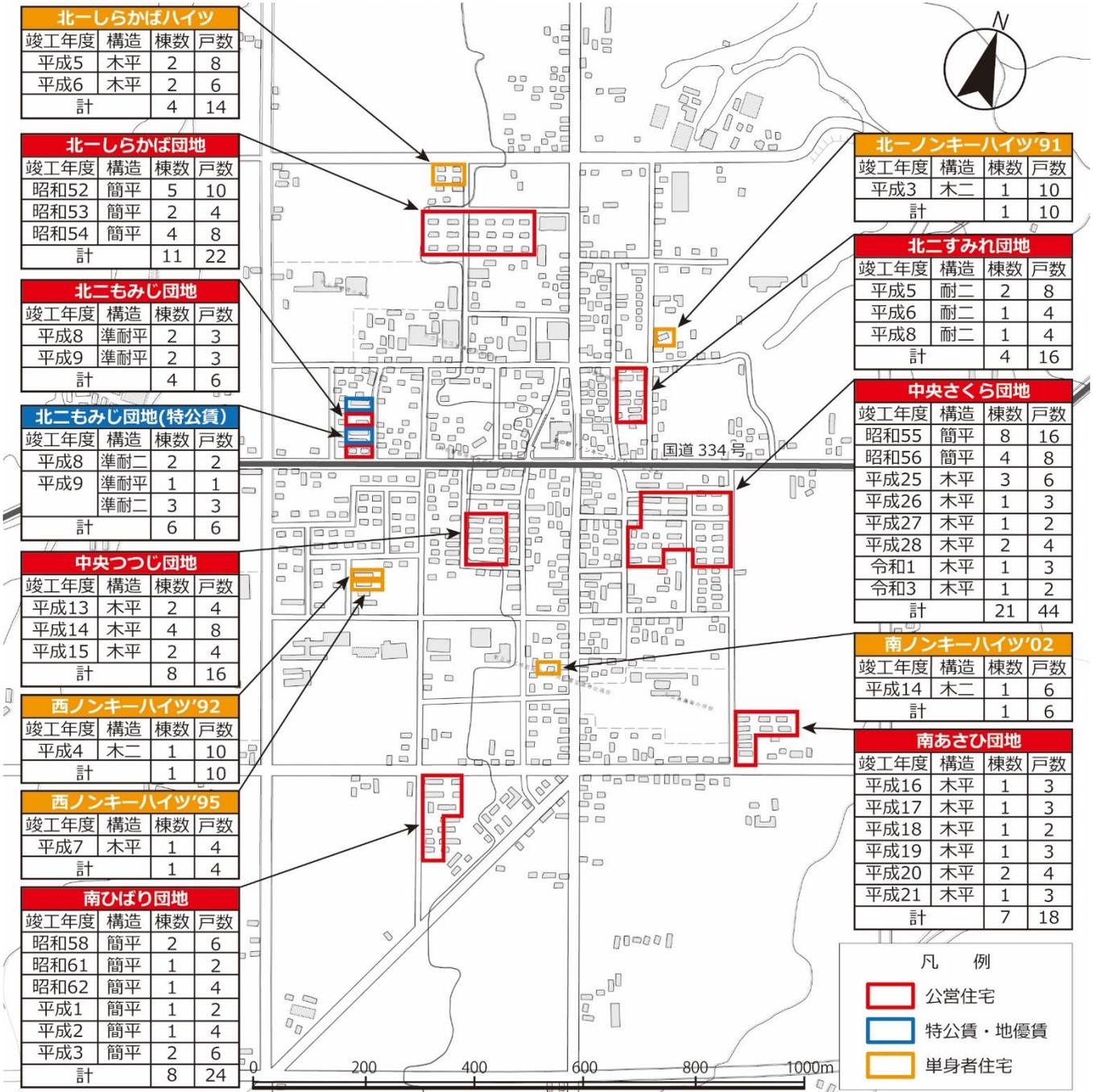


図 2-11 町営住宅の位置（東藻琴地区）



## (2) 構造、竣工年度

町営住宅 548 戸の構造は、耐火構造住宅が 256 戸 (46.7%) と最も多く、次いで簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 126 戸 (23.0%)、木造住宅が 98 戸 (17.9%)、簡易耐火構造二階建て (簡二)・準耐火構造住宅 (準耐) が 68 戸 (12.4%) となっています。

竣工年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 52～平成 3 年度、簡易耐火構造二階建て・準耐火構造住宅が昭和 60～平成 9 年度、耐火構造住宅が平成 4～24 年度、木造住宅が平成 5～令和 3 年度となっています。

図 2-12 構造別整備戸数

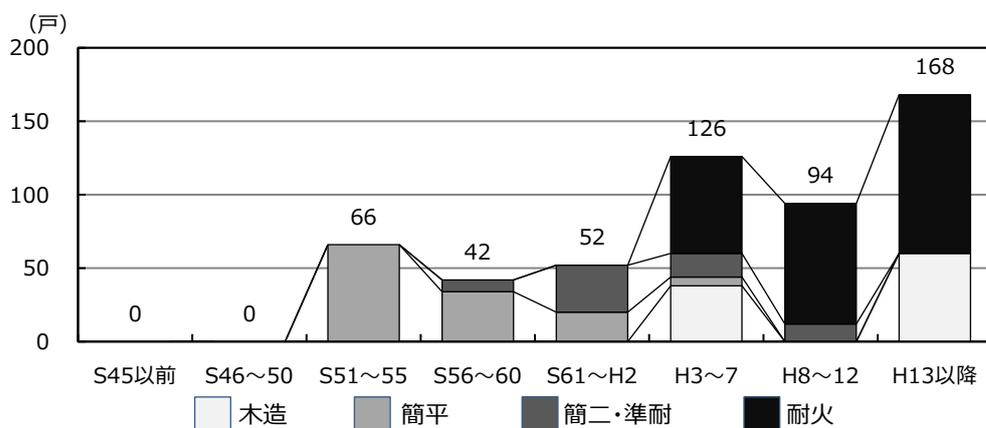


表 2-8 構造別戸数

	合計				
	木造	簡平	簡二・準耐	耐火	
昭和 45 年度以前 (~1970)					
昭和 46~50 年度 (1971~1975)					
昭和 51~55 年度 (1976~1980)		66			66 12.0%
昭和 56~60 年度 (1981~1985)		42			42 7.7%
昭和 61~平成 2 年度 (1986~1990)		52			52 9.5%
平成 3~7 年度 (1991~1995)	38	126			126 23.0%
平成 8~12 年度 (1996~2000)		94			94 17.2%
平成 13 年度以降 (2001~)	60	168			168 30.7%
計	98	548	126	68	256 46.7%

資料：大空町調べ (令和 3 年度末現在)

### (3) 耐用年数の経過状況

令和 3 年度現在、町営住宅 548 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 136 戸 (24.8%) です。今後建替えや除却を行わないと、10 年後の令和 13 年度には 184 戸 (33.6%) となる見込みです。

図 2-13 耐用年数経過状況

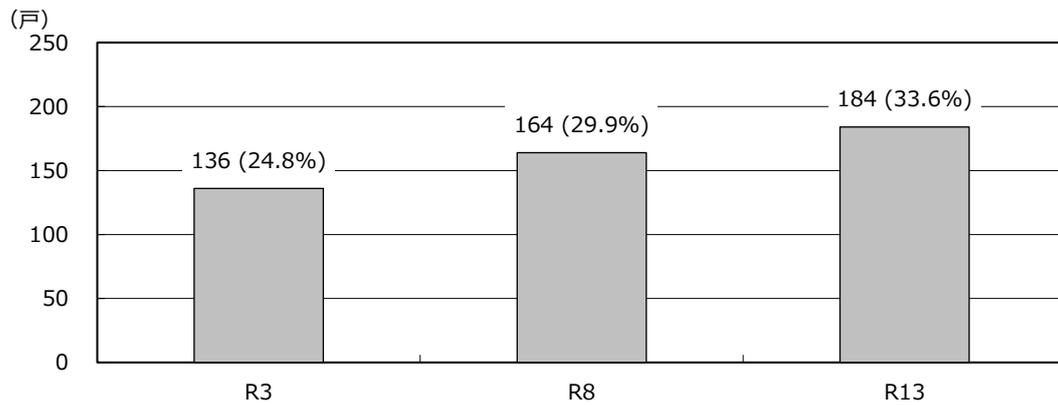


表 2-9 団地別耐用年数の経過状況

(単位:戸)

区分	地区	団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数経過戸数		
						R3	R8	R13
公営住宅	女満別	公園	48	簡平	S53~57,60	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%
		青葉	8	簡平	S62,63	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
			16	簡二	S60,61	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%
		しらかば	40	簡二	H1~3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			16	耐火	H4,5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		あけぼの	30	耐火	H5,8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		東陽	60	耐火	H7~10	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		はなぞの	82	耐火	H13,15~17,24	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		しらかば第2	8	耐火	H19	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		小計	308	-	-	56 18.2%	56 18.2%	72 23.4%
	東藻琴	中央さくら	20	木造	H25,26,27,28,R1,3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			24	簡平	S55,56	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%
		北ーしらかば	22	簡平	S52~54	22 100.0%	22 100.0%	22 100.0%
		南ひばり	24	簡平	S58,61,62,H1~3	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%
		北二すみれ	16	耐火	H5,6,8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		北二もみじ	6	準耐	H8,9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		中央つつじ	16	木造	H13,14,15	0 0.0%	0 0.0%	4 25.0%
		南あさひ	18	木造	H16~21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		小計	146	-	-	70 47.9%	70 47.9%	74 50.7%
		公営住宅 計		454	-	-	126 27.8%	126 27.8%
特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	36	耐火	H12,14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		夕陽台	6	耐火	H4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	東藻琴	北二もみじ	8	準耐	H8,9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		特公賃・地優賃 計	50	-	-	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
単身者住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	10	木造	H3	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%
		西ノンキーハイツ'92	10	木造	H4	0 0.0%	10 100.0%	10 100.0%
		北一しらかばハイツ	14	木造	H5,6	0 0.0%	14 100.0%	14 100.0%
		西ノンキーハイツ'95	4	木造	H7	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
		南ノンキーハイツ'02	6	木造	H14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	単身者住宅 計	44	-	-	10 20.0%	38 76.0%	38 76.0%	
合計			548	-	-	136 24.8%	164 29.9%	184 33.6%

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

#### (4) 整備状況

##### a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプの状況は、2LDK・3DK が 223 戸 (40.7%) と最も多く、次いで 3LDK が 217 戸 (39.6%)、1LDK・2DK が 90 戸 (16.4%)、1R・1DK が 18 戸 (3.3%) となっています。

住戸専用面積の状況は、60㎡台 (60㎡以上 70㎡未満) が 251 戸 (45.8%) と最も多く、次いで 70㎡以上が 125 戸 (22.8%)、50㎡台 (50㎡以上 60㎡未満) が 82 戸 (15.0%)、40㎡台 (40㎡以上 50㎡未満) が 66 戸 (12.0%)、40㎡未満が 24 戸 (4.4%) となっています。

図 2-14 区別住戸タイプ別戸数割合

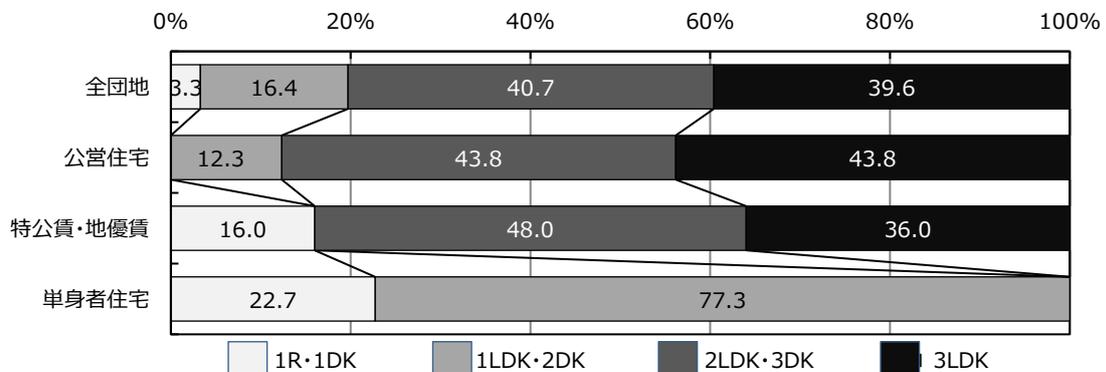


図 2-15 区別住戸専用面積別戸数割合

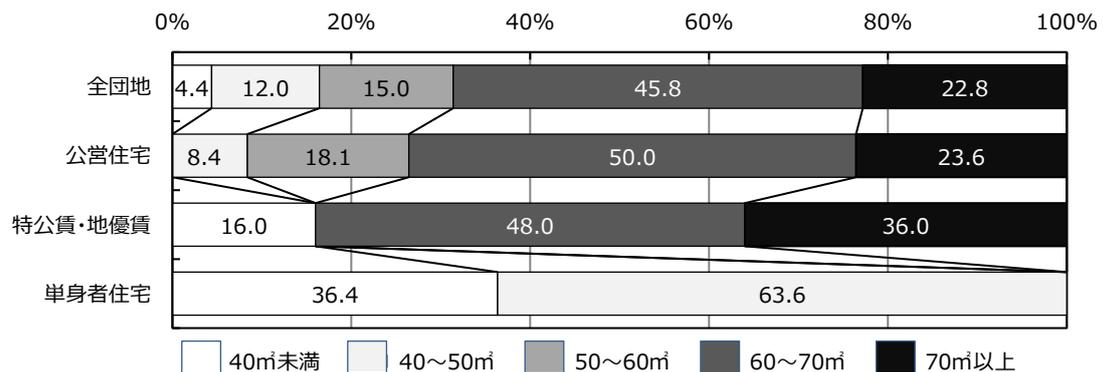


表 2-10 団地別住戸タイプ別戸数

(単位:戸)

区分	地区	団地名	1R			1DK			計			2LDK			3DK			計			3LDK	合計		
			1R	1DK	計	1LDK	2DK	計	2LDK	3DK	計	2LDK	3DK	計										
公営住宅	女満別	公園	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28	20	48	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	58.3%	58.3%	41.7%	100.0%	
		青葉	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	24	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		しらかば	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	36	56	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	35.7%	0.0%	35.7%	64.3%	100.0%
		あけぼの	0	0	0	0	0	0	0	18	0	18	12	30	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
		東陽	0	0	0	0	0	0	0	40	0	40	20	60	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%
		はなぞの	0	0	0	38	0	38	30	0	30	14	82	0.0%	0.0%	0.0%	46.3%	0.0%	46.3%	36.6%	0.0%	36.6%	17.1%	100.0%
		しらかば第2	0	0	0	0	0	0	6	0	6	2	8	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%
		小計	0	0	0	38	0	38	114	28	142	128	308	0.0%	0.0%	0.0%	12.3%	0.0%	12.3%	37.0%	9.1%	46.1%	41.6%	100.0%
		東藻琴	中央さくら	0	0	0	8	0	8	8	0	8	28	44	0.0%	0.0%	0.0%	18.2%	0.0%	18.2%	18.2%	0.0%	18.2%	63.6%
	北一しらかば		0	0	0	0	0	0	0	22	0	22	22	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	南ひばり		0	0	0	0	0	0	4	0	4	20	24	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%	
	北二すみれ		0	0	0	0	0	0	4	0	4	12	16	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	
	北二もみじ		0	0	0	0	0	0	4	0	4	2	6	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	
	中央つつじ		0	0	0	0	4	4	8	0	8	4	16	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	50.0%	25.0%	100.0%
	南あさひ		0	0	0	0	6	6	7	0	7	5	18	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	38.9%	0.0%	38.9%	27.8%	100.0%
	小計		0	0	0	8	10	18	35	22	57	71	146	0.0%	0.0%	0.0%	5.5%	6.8%	12.3%	24.0%	15.1%	39.0%	48.6%	100.0%
	公営住宅 計		0	0	0	46	10	56	149	50	199	199	454	0.0%	0.0%	0.0%	10.1%	2.2%	12.3%	32.8%	11.0%	43.8%	43.8%	100.0%
	特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	0	0	0	0	0	0	24	0	24	12	36	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%
			夕陽台	0	8	8	0	0	0	0	0	0	8	8	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		東藻琴	北二もみじ	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
特公賃・地優賃 計			0	8	8	0	0	0	24	0	24	18	50	0.0%	16.0%	16.0%	0.0%	0.0%	0.0%	48.0%	0.0%	48.0%	36.0%	100.0%
単身者住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	10	0	10	0	0	0	0	0	0	10	10	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		西ノンキーハイツ'92	0	0	0	10	0	10	0	0	0	10	10	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		北一しらかばハイツ	0	0	0	14	0	14	0	0	0	14	14	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		西ノンキーハイツ'95	0	0	0	4	0	4	0	0	0	4	4	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		南ノンキーハイツ'02	0	0	0	6	0	6	0	0	0	6	6	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		単身者住宅 計	10	0	10	34	0	34	0	0	0	44	44	22.7%	0.0%	22.7%	77.3%	0.0%	77.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	合計	10	8	18	80	10	90	173	50	223	217	548	1.8%	1.5%	3.3%	14.6%	1.8%	16.4%	31.6%	9.1%	40.7%	39.6%	100.0%	

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

表 2-11 団地別住戸専用面積別戸数

(単位：戸)

区分	地区	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計	
公営住宅	女満別	公園	0 0.0%	0 0.0%	20 41.7%	28 58.3%	0 0.0%	48 100.0%	
		青葉	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		しらかば	0 0.0%	0 0.0%	12 21.4%	20 35.7%	24 42.9%	56 100.0%	
		あけぼの	0 0.0%	0 0.0%	8 26.7%	10 33.3%	12 40.0%	30 100.0%	
		東陽	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	40 66.7%	20 33.3%	60 100.0%	
		はなぞの	0 0.0%	38 46.3%	0 0.0%	30 36.6%	14 17.1%	82 100.0%	
		しらかば第2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	8 100.0%	
		小計	0 0.0%	38 12.3%	40 13.0%	158 51.3%	72 23.4%	308 100.0%	
	東藻琴	中央さくら	0 0.0%	0 0.0%	6 13.6%	30 68.2%	8 18.2%	44 100.0%	
		北ーしらかば	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%	
		南ひばり	0 0.0%	0 0.0%	4 16.7%	20 83.3%	0 0.0%	24 100.0%	
		北二すみれ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 25.0%	12 75.0%	16 100.0%	
		北二もみじ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	
		中央つつじ	0 0.0%	0 0.0%	4 25.0%	8 50.0%	4 25.0%	16 100.0%	
		南あさひ	0 0.0%	0 0.0%	6 33.3%	7 38.9%	5 27.8%	18 100.0%	
		小計	0 0.0%	0 0.0%	42 28.8%	69 47.3%	35 24.0%	146 100.0%	
	公営住宅 計			0 0.0%	38 8.4%	82 18.1%	227 50.0%	107 23.6%	454 100.0%
	特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 66.7%	12 33.3%	36 100.0%
			夕陽台	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
東藻琴		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%		
特公賃・地優賃 計			8 16.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 48.0%	18 36.0%	50 100.0%	
単身者住宅	東藻琴	北ーノンキーハイツ'91	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	
		西ノンキーハイツ'92	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	
		北ーしらかばハイツ	0 0.0%	14 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%	
		西ノンキーハイツ'95	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		南ノンキーハイツ'02	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	
	単身者住宅 計			16 36.4%	28 63.6%	0 0.0%	0 0.0%	44 100.0%	
合計			24 4.4%	66 12.0%	82 15.0%	251 45.8%	125 22.8%	548 100.0%	

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

## b. 設備

単身者住宅を除く 504 戸の設備の整備状況は、浴室・浴槽整備済みが 63.1%、3 箇所給湯は 61.1%、水洗化は 100.0%となっています。

表 2-12 団地別設備、高齢者対応状況（単身者住宅を除く）

（単位：戸）

区分	地区	団地名	管理戸数	風呂			3箇所給湯	水洗化	高齢者対応
				浴室有浴槽有	浴室有浴槽無	浴室無浴槽無			
公営住宅	女満別	公園	48	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%
		青葉	24	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%
		しらかば	56	0 0.0%	56 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 100.0%	0 0.0%
		あけぼの	30	30 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	30 100.0%	0 0.0%
		東陽	60	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	60 100.0%	0 0.0%
		はなぞの	82	82 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	82 100.0%	82 100.0%	50 61.0%
		しらかば第2	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%
		小計	308	180 58.4%	128 41.6%	0 0.0%	180 58.4%	308 100.0%	50 16.2%
	東藻琴	中央さくら	44	20 45.5%	24 54.5%	0 0.0%	20 45.5%	44 100.0%	20 45.5%
		北一しらかば	22	0 0.0%	22 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%	0 0.0%
		南ひばり	24	12 50.0%	12 50.0%	0 0.0%	12 50.0%	24 100.0%	0 0.0%
		北二すみれ	16	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 37.5%	16 100.0%	0 0.0%
		北二もみじ	6	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%
		中央つじ	16	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
		南あさひ	18	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
小計		146	88 60.3%	58 39.7%	0 0.0%	78 53.4%	146 100.0%	54 37.0%	
公営住宅 計			454	268 59.0%	186 41.0%	0 0.0%	258 56.8%	454 100.0%	104 22.9%
特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	36	36 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	36 100.0%	36 100.0%	0 0.0%
		夕陽台	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%
	東藻琴	北二もみじ	6	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%
	特公賃 計			50	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%
合計			504	318 63.1%	186 36.9%	0 0.0%	308 61.1%	504 100.0%	104 20.6%

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

表 2-13 団地別屋外の整備状況(単身者住宅を除く)

(単位:戸、台)

区分	地区	団地名	管理戸数	駐車台数	物置	公園	集会施設
公営住宅	女満別	公園	48	0	○	○	×
		青葉	24	0	○	○	×
		しらかば	56	0	○	○	×
		あけぼの	30	30	○	○	×
		東陽	60	60	○	○	×
		はなぞの	82	82	○	○	○
		しらかば第2	8	0	○	○	×
		小計	308	172	-	-	-
	東藻琴	中央さくら	44	20	○	○	×
		北一しらかば	22	0	○	○	×
		南ひばり	24	0	○	○	×
		北二すみれ	16	20	○	○	×
		北二もみじ	6	7	○	○	×
		中央つつじ	16	16	○	○	×
		南あさひ	18	18	○	○	×
小計	146	81	-	-	-		
公営住宅 計			454	253	-	-	-
特公賃	女満別	しらかば第2	36	36	○	○	×
		夕陽台	8	0	○	×	×
	東藻琴	北二もみじ	6	8	○	○	×
	特公賃 計			50	44	-	-
合計			504	297	-	-	-

資料:大空町調べ(令和3年度末現在)

### 3 入居世帯の特性

#### (1) 入居率

令和3年8月13日現在、町営住宅558戸のうち入居世帯は453世帯で入居率は81.2%です。また、政策空家を除くと管理戸数は508戸、入居率は89.2%となります。

表 2-14 団地別入居率の状況

(単位：戸、世帯)

区分	地区	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	女満別	公園	48	32	16	16	33.3%	100.0%
		青葉	24		24	20	83.3%	83.3%
		しらかば	56	1	55	43	76.8%	78.2%
		あけぼの	30		30	30	100.0%	100.0%
		東陽	60		60	54	90.0%	90.0%
		はなぞの	82		82	81	98.8%	98.8%
		しらかば第2	8		8	8	100.0%	100.0%
		小計	308	33	275	252	81.8%	91.6%
	東藻琴	中央さくら	42		42	35	83.3%	83.3%
		北一しらかば	34	17	17	17	50.0%	100.0%
		南ひばり	24		24	21	87.5%	87.5%
		北二すみれ	16		16	15	93.8%	93.8%
		北二もみじ	6		6	6	100.0%	100.0%
		中央つつじ	16		16	14	87.5%	87.5%
		南あさひ	18		18	18	100.0%	100.0%
小計	156	17	139	126	80.8%	90.6%		
公営住宅 計			464	50	414	378	81.5%	91.3%
特公賃・ 地優賃	女満別	しらかば第2	36		36	25	69.4%	69.4%
		夕陽台	8		8	5	62.5%	62.5%
	東藻琴	北二もみじ	6		6	6	100.0%	100.0%
	特公賃・地優賃 計			50	0	50	36	72.0%
単身者 住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	10		10	7	70.0%	70.0%
		西ノンキーハイツ'92	10		10	8	80.0%	80.0%
		北一しらかばハイツ	14		14	14	100.0%	100.0%
		西ノンキーハイツ'95	4		4	4	100.0%	100.0%
		南ノンキーハイツ'02	6		6	6	100.0%	100.0%
	単身者住宅 計			44	0	44	39	88.6%
合計			558	50	508	453	81.2%	89.2%

資料：大空町調べ（令和3年8月13日現在）

## **(2) 子育て世帯**

入居世帯 453 世帯のうち、11 歳以下の子どもがいる子育て世帯は 67 世帯で 14.8%です。団地別にみると、子育て世帯の割合が高いのは、南あさひ団地 8 世帯、44.4%となっています。

## **(3) 高齢世帯**

入居世帯 453 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 217 世帯で 47.9%です。団地別にみると、高齢世帯の割合が高いのは、北二もみじ団地 5 世帯、83.3%となっています。

## **(4) 収入超過・高額所得世帯（特公賃・地優賃、単身者住宅を除く）**

公営住宅に入居する世帯 378 世帯のうち、収入超過者は 41 世帯（10.8%）、高額所得者は 9 世帯（2.4%）であり、合計 50 世帯（13.2%）です。

表 2-15 団地別子育て世帯・高齢世帯・収入階層の状況 (単位：世帯)

	地区	団地名	入居世帯	11歳以下の子どもがいる世帯	65歳以上の高齢者のいる世帯	収入超過者	高額所得者	
公営住宅	女満別	公園	16	0 0.0%	9 56.3%	5 31.3%	1 6.3%	
		青葉	20	2 10.0%	11 55.0%	3 15.0%	0 0.0%	
		しらかば	43	6 14.0%	22 51.2%	7 16.3%	1 2.3%	
		あけぼの	30	5 16.7%	20 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	
		東陽	54	11 20.4%	15 27.8%	11 20.4%	2 3.7%	
		はなぞの	81	9 11.1%	57 70.4%	1 1.2%	0 0.0%	
		しらかば第2	8	3 37.5%	4 50.0%	1 12.5%	0 0.0%	
		小計	252	36 14.3%	138 54.8%	28 11.1%	4 1.6%	
	東藻琴	中央さくら	35	4 11.4%	24 68.6%	2 5.7%	0 0.0%	
		北一しらかば	17	1 5.9%	9 52.9%	1 5.9%	2 11.8%	
		南ひばり	21	0 0.0%	14 66.7%	4 19.0%	1 4.8%	
		北二すみれ	15	4 26.7%	6 40.0%	3 20.0%	2 13.3%	
		北二もみじ	6	0 0.0%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	
		中央つつじ	14	3 21.4%	9 64.3%	1 7.1%	0 0.0%	
		南あさひ	18	8 44.4%	7 38.9%	1 5.6%	0 0.0%	
		小計	126	20 15.9%	74 58.7%	13 10.3%	5 4.0%	
	公営住宅 計			378	56 14.8%	212 56.1%	41 10.8%	9 2.4%
	特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	25	9 36.0%	2 8.0%	-	-
夕陽台			5	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
東藻琴		北二もみじ	6	2 33.3%	1 16.7%	-	-	
特公賃・地優賃 計			36	11 30.6%	3 8.3%	-	-	
単身者住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	7	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
		西ノンキーハイツ'92	8	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
		北一しらかばハイツ	14	0 0.0%	2 14.3%	-	-	
		西ノンキーハイツ'95	4	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
		南ノンキーハイツ'02	6	0 0.0%	0 0.0%	-	-	
	単身者住宅 計			39	0 0.0%	2 5.1%	-	-
合計			453	67 14.8%	217 47.9%	-	-	

資料：大空町調べ（令和3年8月13日現在）

### (5) 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 228 世帯 (50.3%)、次いで 2 人世帯が 123 世帯 (27.2%)、3 人世帯が 56 世帯 (12.4%) 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 143 世帯、31.6% を占めています。

図 2-16 区分別世帯人員別世帯割合の比較

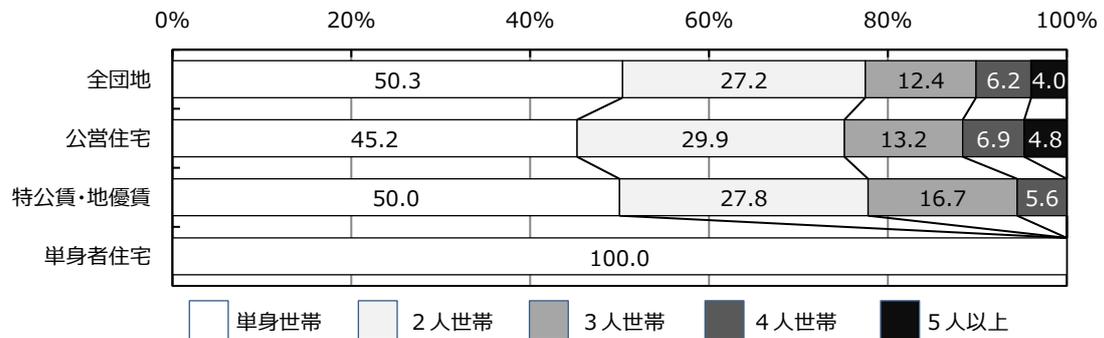


図 2-17 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

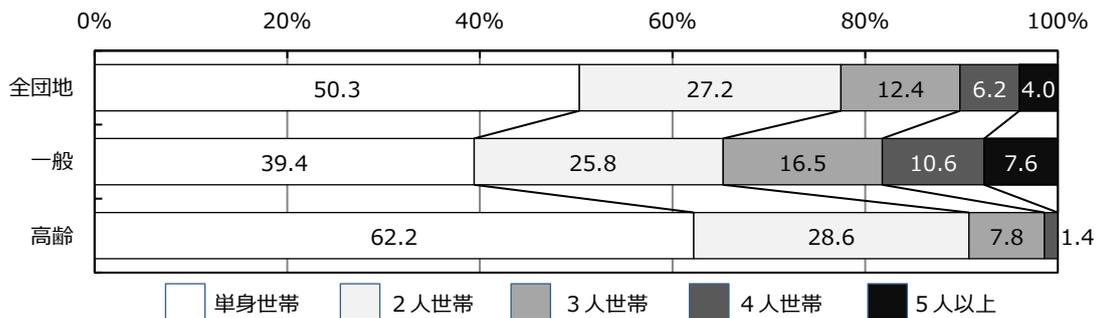


表 2-16 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

区分	地区	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	女満別	公園	一般世帯	4	1	2	0	0	7	
			高齢世帯	5	3	1	0	0	9	
			小計	9	4	3	0	0	16	
		青葉	一般世帯	4	1	3	1	0	9	
			高齢世帯	3	7	1	0	0	11	
			小計	7	8	4	1	0	20	
		しらかば	一般世帯	8	6	3	0	4	21	
			高齢世帯	12	8	2	0	0	22	
			小計	20	14	5	0	4	43	
		あけぼの	一般世帯	1	4	1	2	2	10	
			高齢世帯	12	8	0	0	0	20	
			小計	13	12	1	2	2	30	
		東陽	一般世帯	4	15	11	4	5	39	
			高齢世帯	8	4	2	1	0	15	
			小計	12	19	13	5	5	54	
		はなぞの	一般世帯	7	5	4	5	3	24	
			高齢世帯	45	8	4	0	0	57	
			小計	52	13	8	5	3	81	
		しらかば第2	一般世帯	0	1	1	0	2	4	
			高齢世帯	3	1	0	0	0	4	
			小計	3	2	1	0	2	8	
	小計	一般世帯	28	33	25	12	16	114		
		高齢世帯	88	39	10	1	0	138		
		小計	116	72	35	13	16	252		
	東藻琴	中央さくら	一般世帯	3	4	2	2	0	11	
			高齢世帯	13	8	3	0	0	24	
			小計	16	12	5	2	0	35	
		北一しらかば	一般世帯	1	6	0	0	1	8	
			高齢世帯	4	4	1	0	0	9	
			小計	5	10	1	0	1	17	
		南ひばり	一般世帯	4	3	0	0	0	7	
			高齢世帯	7	3	3	1	0	14	
			小計	11	6	3	1	0	21	
		北二すみれ	一般世帯	0	4	2	3	0	9	
			高齢世帯	4	1	0	1	0	6	
			小計	4	5	2	4	0	15	
		北二もみじ	一般世帯	1	0	0	0	0	1	
			高齢世帯	2	3	0	0	0	5	
			小計	3	3	0	0	0	6	
		中央つづじ	一般世帯	2	0	1	2	0	5	
			高齢世帯	7	2	0	0	0	9	
			小計	9	2	1	2	0	14	
		南あさひ	一般世帯	1	2	3	4	1	11	
			高齢世帯	6	1	0	0	0	7	
			小計	7	3	3	4	1	18	
	小計	一般世帯	12	19	8	11	2	52		
		高齢世帯	43	22	7	2	0	74		
		小計	55	41	15	13	2	126		
	公営住宅 計	一般世帯	40	52	33	23	18	166		
		高齢世帯	131	61	17	3	0	212		
		小計	171	113	50	26	18	378		
	特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	一般世帯	11	6	5	1	0	23
				高齢世帯	2	0	0	0	0	2
				小計	13	6	5	1	0	25
		夕陽台	一般世帯	5	0	0	0	0	5	
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
			小計	5	0	0	0	0	5	
		東藻琴	北二もみじ	一般世帯	0	3	1	1	0	5
				高齢世帯	0	1	0	0	0	1
				小計	0	4	1	1	0	6
		特公賃・地優賃 計	一般世帯	16	9	6	2	0	33	
			高齢世帯	2	1	0	0	0	3	
			小計	18	10	6	2	0	36	
	単身者住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	一般世帯	7	0	0	0	0	7
				高齢世帯	0	0	0	0	0	0
				小計	7	0	0	0	0	7
			西ノンキーハイツ'92	一般世帯	0	0	0	0	0	0
				高齢世帯	8	0	0	0	0	8
				小計	8	0	0	0	0	8
			北一しらかばハイツ	一般世帯	12	0	0	0	0	12
				高齢世帯	2	0	0	0	0	2
				小計	14	0	0	0	0	14
			西ノンキーハイツ'95	一般世帯	4	0	0	0	0	4
				高齢世帯	0	0	0	0	0	0
				小計	4	0	0	0	0	4
			南ノンキーハイツ'02	一般世帯	6	0	0	0	0	6
				高齢世帯	0	0	0	0	0	0
				小計	6	0	0	0	0	6
			単身者住宅 計	一般世帯	29	0	0	0	0	29
				高齢世帯	10	0	0	0	0	10
				小計	39	0	0	0	0	39
	合計	一般世帯	85	61	39	25	18	228		
		高齢世帯	143	62	17	3	0	225		
		小計	228	123	56	28	18	453		

資料：大空町調べ（令和3年8月13日現在）

表 2-17 団地別世帯人員別世帯割合

区分	地区	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	女満別	公園	一般世帯	25.0%	6.3%	12.5%	0.0%	0.0%	43.8%
			高齢世帯	31.3%	18.8%	6.3%	0.0%	0.0%	56.3%
			小計	56.3%	25.0%	18.8%	0.0%	0.0%	100.0%
		青葉	一般世帯	20.0%	5.0%	15.0%	5.0%	0.0%	45.0%
			高齢世帯	15.0%	35.0%	5.0%	0.0%	0.0%	55.0%
			小計	35.0%	40.0%	20.0%	5.0%	0.0%	100.0%
		しらかば	一般世帯	18.6%	14.0%	7.0%	0.0%	9.3%	48.8%
			高齢世帯	27.9%	18.6%	4.7%	0.0%	0.0%	51.2%
			小計	46.5%	32.6%	11.6%	0.0%	9.3%	100.0%
		あけぼの	一般世帯	3.3%	13.3%	3.3%	6.7%	6.7%	33.3%
			高齢世帯	40.0%	26.7%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
			小計	43.3%	40.0%	3.3%	6.7%	6.7%	100.0%
		東陽	一般世帯	7.4%	27.8%	20.4%	7.4%	9.3%	72.2%
			高齢世帯	14.8%	7.4%	3.7%	1.9%	0.0%	27.8%
			小計	22.2%	35.2%	24.1%	9.3%	9.3%	100.0%
		はなぞの	一般世帯	8.6%	6.2%	4.9%	6.2%	3.7%	29.6%
			高齢世帯	55.6%	9.9%	4.9%	0.0%	0.0%	70.4%
			小計	64.2%	16.0%	9.9%	6.2%	3.7%	100.0%
		しらかば第2	一般世帯	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	25.0%	50.0%
	高齢世帯		37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
	小計		37.5%	25.0%	12.5%	0.0%	25.0%	100.0%	
	小計	一般世帯	11.1%	13.1%	9.9%	4.8%	6.3%	45.2%	
		高齢世帯	34.9%	15.5%	4.0%	0.4%	0.0%	54.8%	
		小計	46.0%	28.6%	13.9%	5.2%	6.3%	100.0%	
	東藻琴	中央さくら	一般世帯	8.6%	11.4%	5.7%	5.7%	0.0%	31.4%
			高齢世帯	37.1%	22.9%	8.6%	0.0%	0.0%	68.6%
			小計	45.7%	34.3%	14.3%	5.7%	0.0%	100.0%
		北一しらかば	一般世帯	5.9%	35.3%	0.0%	0.0%	5.9%	47.1%
			高齢世帯	23.5%	23.5%	5.9%	0.0%	0.0%	52.9%
			小計	29.4%	58.8%	5.9%	0.0%	5.9%	100.0%
		南ひばり	一般世帯	19.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
			高齢世帯	33.3%	14.3%	14.3%	4.8%	0.0%	66.7%
			小計	52.4%	28.6%	14.3%	4.8%	0.0%	100.0%
		北二すみれ	一般世帯	0.0%	26.7%	13.3%	20.0%	0.0%	60.0%
			高齢世帯	26.7%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	40.0%
			小計	26.7%	33.3%	13.3%	26.7%	0.0%	100.0%
		北二もみじ	一般世帯	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%
			高齢世帯	33.3%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%
			小計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		中央つじ	一般世帯	14.3%	0.0%	7.1%	14.3%	0.0%	35.7%
			高齢世帯	50.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	64.3%
			小計	64.3%	14.3%	7.1%	14.3%	0.0%	100.0%
	南あさひ	一般世帯	5.6%	11.1%	16.7%	22.2%	5.6%	61.1%	
		高齢世帯	33.3%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	38.9%	
		小計	38.9%	16.7%	16.7%	22.2%	5.6%	100.0%	
	小計	一般世帯	9.5%	15.1%	6.3%	8.7%	1.6%	41.3%	
		高齢世帯	34.1%	17.5%	5.6%	1.6%	0.0%	58.7%	
小計		43.7%	32.5%	11.9%	10.3%	1.6%	100.0%		
公営住宅 計			一般世帯	10.6%	13.8%	8.7%	6.1%	4.8%	43.9%
			高齢世帯	34.7%	16.1%	4.5%	0.8%	0.0%	56.1%
			小計	45.2%	29.9%	13.2%	6.9%	4.8%	100.0%
特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	一般世帯	44.0%	24.0%	20.0%	4.0%	0.0%	92.0%
			高齢世帯	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.0%
			小計	52.0%	24.0%	20.0%	4.0%	0.0%	100.0%
	夕陽台	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%	
		小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	東藻琴	北二もみじ	一般世帯	0.0%	50.0%	16.7%	16.7%	0.0%	83.3%
			高齢世帯	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%
			小計	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
	特公賃・地優賃 計			一般世帯	44.4%	25.0%	16.7%	5.6%	0.0%
			高齢世帯	5.6%	2.8%	0.0%	0.0%	8.3%	
			小計	50.0%	27.8%	16.7%	5.6%	0.0%	100.0%
単身者住宅	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	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%
			小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		西ノンキーハイツ'92	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%
			小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		北一しらかばハイツ	一般世帯	85.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.7%
			高齢世帯	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%
			小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		西ノンキーハイツ'95	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%
			小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	南ノンキーハイツ'02	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%		
小計		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
単身者住宅 計			一般世帯	74.4%	0.0%	0.0%	0.0%	74.4%	
			高齢世帯	25.6%	0.0%	0.0%	0.0%	25.6%	
			小計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計			一般世帯	18.8%	13.5%	8.6%	5.5%	4.0%	50.3%
			高齢世帯	31.6%	13.7%	3.8%	0.7%	0.0%	49.7%
			小計	50.3%	27.2%	12.4%	6.2%	4.0%	100.0%

資料：大空町調べ（令和3年8月13日現在）

## 4 関連既定計画における取組方針

### (1) 第2次大空町総合計画

計画期間	平成 28 (2016) 年度～令和 7 (2025) 年度の 10 年間										
策定意義	新たなまちづくりの指針として策定し、羅針盤といえる計画										
基本目標	将来像：夢を絆を 笑顔で彩る大空町 めざす指標：人口 令和 7 年 6,800 人、住みよさ 令和 7 年 85.0% 基本目標： 1. にぎわい ひろがる 産業のまちづくり 2. あたたかさ あふれる 福祉のまちづくり 3. いきがい はぐくむ 学びのまちづくり 4. ゆたかさ うるおう 生活のまちづくり 5. ふれあい つながる 協働のまちづくり										
住宅関連 個別施策	<b>第4章 ゆたかさ うるおう 生活のまちづくり</b> <b>1 市街地・住環境の整備（土地・市街地・住宅・公園）</b> <b>方針：</b> 自然と調和した住宅環境の形成と維持整備を図ります。  <b>【これまでの取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町営住宅の適切な管理と供給のために、計画的な整備を進めているとともに、介護が必要な人や車いすを使用する人に配慮した設計や改修に努めています。</li> <li>・市街地の空き家・空き店舗を有効活用するため、住替え者へ助成金を交付しているほか、町有地を利用した宅地分譲の検討を行っています。</li> </ul> <b>施策の背景と取組内容</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">施策の背景</th> <th style="width: 33%;">施策</th> <th style="width: 33%;">施策の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <input type="checkbox"/>人口や世帯数に応じた町営住宅の適切な管理と供給を行うことが課題です。  <input type="checkbox"/>高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の確保が課題です。         </td> <td> <b>⑤</b>計画的に町営住宅の整備を行うとともに、高齢者に対する一定の性能を確保した質の高い住宅の整備を推進します。         </td> <td> <input type="checkbox"/>老朽化した町営住宅の廃止及び建替  <input type="checkbox"/>安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成  <input type="checkbox"/>高齢者等に配慮した一定の性能を確保した住宅整備  <input type="checkbox"/>良好な居住環境の保全と入居者マナーや清掃活動の指導         </td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/>人口が減少するなか、市街地や商店街の空き家や空き店舗が増えています。  <input type="checkbox"/>住環境を整えるため、需要に合わせた宅地分譲を行う必要があります。         </td> <td> <b>⑥</b>必要に応じて町有地を宅地として供給するとともに、利用可能な空き家の有効利用を促進し町民の住環境の整備を図ります。         </td> <td> <input type="checkbox"/>宅地分譲による住環境整備  <input type="checkbox"/>空き地・空き店舗の有効利用による定住促進         </td> </tr> </tbody> </table>		施策の背景	施策	施策の内容	<input type="checkbox"/> 人口や世帯数に応じた町営住宅の適切な管理と供給を行うことが課題です。 <input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の確保が課題です。	<b>⑤</b> 計画的に町営住宅の整備を行うとともに、高齢者に対する一定の性能を確保した質の高い住宅の整備を推進します。	<input type="checkbox"/> 老朽化した町営住宅の廃止及び建替 <input type="checkbox"/> 安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成 <input type="checkbox"/> 高齢者等に配慮した一定の性能を確保した住宅整備 <input type="checkbox"/> 良好な居住環境の保全と入居者マナーや清掃活動の指導	<input type="checkbox"/> 人口が減少するなか、市街地や商店街の空き家や空き店舗が増えています。 <input type="checkbox"/> 住環境を整えるため、需要に合わせた宅地分譲を行う必要があります。	<b>⑥</b> 必要に応じて町有地を宅地として供給するとともに、利用可能な空き家の有効利用を促進し町民の住環境の整備を図ります。	<input type="checkbox"/> 宅地分譲による住環境整備 <input type="checkbox"/> 空き地・空き店舗の有効利用による定住促進
施策の背景	施策	施策の内容									
<input type="checkbox"/> 人口や世帯数に応じた町営住宅の適切な管理と供給を行うことが課題です。 <input type="checkbox"/> 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の確保が課題です。	<b>⑤</b> 計画的に町営住宅の整備を行うとともに、高齢者に対する一定の性能を確保した質の高い住宅の整備を推進します。	<input type="checkbox"/> 老朽化した町営住宅の廃止及び建替 <input type="checkbox"/> 安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成 <input type="checkbox"/> 高齢者等に配慮した一定の性能を確保した住宅整備 <input type="checkbox"/> 良好な居住環境の保全と入居者マナーや清掃活動の指導									
<input type="checkbox"/> 人口が減少するなか、市街地や商店街の空き家や空き店舗が増えています。 <input type="checkbox"/> 住環境を整えるため、需要に合わせた宅地分譲を行う必要があります。	<b>⑥</b> 必要に応じて町有地を宅地として供給するとともに、利用可能な空き家の有効利用を促進し町民の住環境の整備を図ります。	<input type="checkbox"/> 宅地分譲による住環境整備 <input type="checkbox"/> 空き地・空き店舗の有効利用による定住促進									

**(2) 第2期大空町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略**

計画期間	令和2（2020）年度～令和6（2024）年度の5年間								
策定趣旨	2020（令和2）年3月に第1期総合戦略の計画期間が満了することから、引き続き人口減少問題に果敢に挑戦していくため策定。								
基本目標	<p>1 『ひとを育む』 子育ての喜びを実感できる環境をつくる～子ども・子育て支援～</p> <p>2 『ひとを呼び込む』 行きたい、住みたい、住み続けたい、魅力あふれるまちづくり～移住・定住の促進と関係人口の拡大～</p> <p>3 『活力を産み出す』 産業の振興と安定した就業環境をつくる～産業振興としごとづくり～</p> <p>4 『ひとを活かす ひとが輝く』 いきいきと活力みなぎる個性豊かな地域づくり～地域を支える人づくり～</p>								
住宅関連 施策	<p><b>基本目標2 ～移住・定住の促進と関係人口の拡大～</b></p> <p>『ひとを呼び込む』行きたい、住みたい、住み続けたい、魅力あふれるまちづくり</p> <p><b>(1) 移住者の受け入れと定住の促進</b></p> <p><b>①移住・定住に関する情報の発信と相談・受入を総合的に支援する体制を整備する。</b></p> <p>移住・定住に関する様々な支援情報の効果的な発信と、移住希望者からの相談や問い合わせなどの受入業務をワンストップで総合的に支援する体制の充実・強化を図ります。</p> <p>重要業績評価指標（KPI）</p> <p>■移住相談件数 5年合計で 55 件</p> <p>■空き家住替え件数 5年合計で 30 件</p> <p>《主な取組》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移住・定住・就業支援体制強化事業（改善）</td> <td>地域おこし協力隊を活用し、移住・定住に関する支援情報の発信、相談及び受入支援のほか、就業マッチングを総合的に支援する体制を整備します。</td> </tr> <tr> <td>住み替え促進事業（継続）</td> <td>空き家を有効活用する登録制度と住み替えに対する助成制度を設け、移住・定住人口の増加と地域の活性化を図ります。</td> </tr> <tr> <td>U I J ターン移住支援金交付事業（新規）</td> <td>国及び北海道と連携して、東京圏からの移住希望者と地域の中小企業等のマッチング、移住支援を行います。</td> </tr> </tbody> </table>	事業名	内容	移住・定住・就業支援体制強化事業（改善）	地域おこし協力隊を活用し、移住・定住に関する支援情報の発信、相談及び受入支援のほか、就業マッチングを総合的に支援する体制を整備します。	住み替え促進事業（継続）	空き家を有効活用する登録制度と住み替えに対する助成制度を設け、移住・定住人口の増加と地域の活性化を図ります。	U I J ターン移住支援金交付事業（新規）	国及び北海道と連携して、東京圏からの移住希望者と地域の中小企業等のマッチング、移住支援を行います。
事業名	内容								
移住・定住・就業支援体制強化事業（改善）	地域おこし協力隊を活用し、移住・定住に関する支援情報の発信、相談及び受入支援のほか、就業マッチングを総合的に支援する体制を整備します。								
住み替え促進事業（継続）	空き家を有効活用する登録制度と住み替えに対する助成制度を設け、移住・定住人口の増加と地域の活性化を図ります。								
U I J ターン移住支援金交付事業（新規）	国及び北海道と連携して、東京圏からの移住希望者と地域の中小企業等のマッチング、移住支援を行います。								

住宅関連 施策	<p><b>②多様なニーズに応じた住環境づくりを支援し、移住・定住を促進する。</b></p> <p>多様なライフスタイルやニーズに応じた快適で住みよい住環境づくりを支援するとともに、入居住宅の確保を図り、移住・定住を促進します。</p> <p>重要業績評価指標（KPI）</p> <p>■移住相談件数：5年合計で 55 件</p> <p>《主な取組》</p> <table border="1" data-bbox="403 638 1331 1032"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>担い手、移住者等受入促進事業（継続）</td> <td>地域の担い手や移住者等を受け入れる施設の整備・充実に図り、新たな担い手と移住者等の増加及び関係人口の拡大を図ります。</td> </tr> <tr> <td>住宅リフォーム事業（継続）</td> <td>住宅環境の向上のために行う改修費等の一部を助成し、安全で快適な住まいの実現を支援します。</td> </tr> <tr> <td>宅地分譲推進事業（継続）</td> <td>住宅用地を分譲し、移住・定住人口の増加及び住宅建設の促進を図ります。</td> </tr> <tr> <td>担い手就業等住居支援事業（改善）</td> <td>耐用年数の経過した町営住宅の用途廃止により住宅を確保し、移住者や技能実習生等の入居促進を図ります。</td> </tr> <tr> <td>地域材利用促進事業（改善）</td> <td>地域で生産・加工された木材を活用した住宅建築等に対して助成することにより、定住の促進を図ります。</td> </tr> </tbody> </table>	事業名	内容	担い手、移住者等受入促進事業（継続）	地域の担い手や移住者等を受け入れる施設の整備・充実に図り、新たな担い手と移住者等の増加及び関係人口の拡大を図ります。	住宅リフォーム事業（継続）	住宅環境の向上のために行う改修費等の一部を助成し、安全で快適な住まいの実現を支援します。	宅地分譲推進事業（継続）	住宅用地を分譲し、移住・定住人口の増加及び住宅建設の促進を図ります。	担い手就業等住居支援事業（改善）	耐用年数の経過した町営住宅の用途廃止により住宅を確保し、移住者や技能実習生等の入居促進を図ります。	地域材利用促進事業（改善）	地域で生産・加工された木材を活用した住宅建築等に対して助成することにより、定住の促進を図ります。
	事業名	内容											
担い手、移住者等受入促進事業（継続）	地域の担い手や移住者等を受け入れる施設の整備・充実に図り、新たな担い手と移住者等の増加及び関係人口の拡大を図ります。												
住宅リフォーム事業（継続）	住宅環境の向上のために行う改修費等の一部を助成し、安全で快適な住まいの実現を支援します。												
宅地分譲推進事業（継続）	住宅用地を分譲し、移住・定住人口の増加及び住宅建設の促進を図ります。												
担い手就業等住居支援事業（改善）	耐用年数の経過した町営住宅の用途廃止により住宅を確保し、移住者や技能実習生等の入居促進を図ります。												
地域材利用促進事業（改善）	地域で生産・加工された木材を活用した住宅建築等に対して助成することにより、定住の促進を図ります。												
<p><b>③子育て世代の定住を支援する。</b></p> <p>町が分譲する宅地に住宅を新築して居住しようとする子育て世帯に対して、住宅建設を支援するため補助金を交付し、子育てしやすい住環境づくりと定住の促進及び地域の活性化を図ります。</p> <p>重要業績評価指標（KPI）</p> <p>■子育て世代の住宅建築数：5年間で 7 件</p> <p>《主な取組》</p> <table border="1" data-bbox="403 1482 1326 1615"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>いきいき子育て住宅支援事業（継続）</td> <td>分譲地に住宅を新築して居住する子育て世帯に対して補助金を交付し、子育てしやすい住環境づくりを支援します。</td> </tr> </tbody> </table>	事業名	内容	いきいき子育て住宅支援事業（継続）	分譲地に住宅を新築して居住する子育て世帯に対して補助金を交付し、子育てしやすい住環境づくりを支援します。									
事業名	内容												
いきいき子育て住宅支援事業（継続）	分譲地に住宅を新築して居住する子育て世帯に対して補助金を交付し、子育てしやすい住環境づくりを支援します。												

### (3) 大空町都市計画マスタープラン

計画期間	令和 3 (2021) 年度～令和 22 (2040) 年度の 20 年間							
背景	<p>本町では平成 23 年度に「大空町都市計画マスタープラン」を策定し、概ね 20 年先を見据えた都市計画（土地利用や道路・公園・施設など）の基本方針について定めていますが、今回、中間年次を迎え上位計画である本町の総合計画や女満別都市計画区域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が見直されたことから、これら計画との整合性を図るとともに、令和 2 年に道内でも発生した新型コロナウイルス感染症や、例年各地で発生している豪雨災害の被害など、私たちの暮らし方や働き方に大きな影響を及ぼしている状況も踏まえながら「大空町都市計画マスタープラン」の見直しを行います。</p>							
基本理念 基本目標	<p><b>基本理念</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政との協働による特色のあるまちづくり</li> <li>・コンパクト化をめざした都市計画の運用</li> </ul> <p><b>将来都市像</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①豊かな自然環境と共生する都市(まち)</li> <li>②地域のアイデンティティを確立した都市(まち)</li> <li>③優しさを実感できる都市(まち)</li> </ul>							
住宅関連 施策	<p><b>3. 大空町都市（まち）づくりの方針</b></p> <p><b>(1)土地利用の方針</b></p> <p><b>2. 土地利用の方針</b></p> <p><b>①住居系地域の方針</b></p> <p>市街地ゾーン内の住宅地は、トマップ川西側と東側の 2 つを基本として適切な機能分担を図るものとし、東側の住宅地は、小学校、中学校、高校が集積しています。また世界で 12 箇所指定されている内の一つである地磁気観測所が立地しているなど文教性の高い地区であり、公園、生活利便施設などを適宜配置し、安全で利便性の高い住居環境の形成を図るとともに、敷地にゆとりがある戸建住宅を主体とし、これに就業住宅が調和する密度の低い専用住宅地とします。</p> <p>西側の住宅地で、国道 39 号と道道住吉女満別停車場線の交差点を中心とした商業業務施設・公共施設などが集積した地区から女満別空港に至る沿線は、町民や来訪者のためのサービス施設が立地出来る比較的密度の高い沿道型住宅地とします。</p> <p>それらの周辺地域は、日常利便施設や小規模な商業業務施設、中（高）層住宅地などが共存する中密度の一般住宅地とします。農業ゾーン内の東藻琴市街地は地域生活拠点として国道 334 号と道道網走川湯線が交差する地区に道の駅等、沿道サービス施設を想定するほかは戸建を中心とした、沿道型住宅地とします。</p> <table border="1" data-bbox="395 1720 1321 1951"> <tr> <td rowspan="3">■住宅地</td> <td>●専用住宅地区 (住宅中心)</td> <td>戸建を中心とし、一部公住などの集合住宅を含む良好な低中層住宅地区を目指します。</td> </tr> <tr> <td>●沿道型住宅地区 (沿道サービス施設)</td> <td>国道や幹線沿道の利便性を活かしたサービス施設を立地し、それら施設と調和した住宅地を目指します。</td> </tr> <tr> <td>●一般住宅地区 (他用途混在)</td> <td>戸建、集合住宅と商業業務系施設などが混在する活力ある低中層住宅地区を目指します。</td> </tr> </table>	■住宅地	●専用住宅地区 (住宅中心)	戸建を中心とし、一部公住などの集合住宅を含む良好な低中層住宅地区を目指します。	●沿道型住宅地区 (沿道サービス施設)	国道や幹線沿道の利便性を活かしたサービス施設を立地し、それら施設と調和した住宅地を目指します。	●一般住宅地区 (他用途混在)	戸建、集合住宅と商業業務系施設などが混在する活力ある低中層住宅地区を目指します。
■住宅地	●専用住宅地区 (住宅中心)		戸建を中心とし、一部公住などの集合住宅を含む良好な低中層住宅地区を目指します。					
	●沿道型住宅地区 (沿道サービス施設)		国道や幹線沿道の利便性を活かしたサービス施設を立地し、それら施設と調和した住宅地を目指します。					
	●一般住宅地区 (他用途混在)	戸建、集合住宅と商業業務系施設などが混在する活力ある低中層住宅地区を目指します。						

住宅関連 施策	<p><b>(3) 住環境整備の方針</b></p> <p><b>1. 基本方針</b></p> <p><b>■住宅・住宅地における住環境の向上に関する方針</b></p> <p>大空町では、持ち家世帯が6割を超える特徴がありますが、高齢社会の進展を見据えながら、子供から高齢者など町民の誰もが住み慣れた地域に安心・安全・快適に暮らすことができるよう、公営賃貸住宅や公共分譲住宅地の質的向上を図ります。</p> <p>また、図書館・生涯学習センター・青少年教育文化会館や議事堂文化ホール・B &amp; G海洋センターなどの公共公益施設は、都市生活を支える上で重要な施設であることから、公共施設総合管理計画により施設更新時には機能の集約化・複合化など適正な配置となるよう努め、地域間交通の充実と連携しながら町民サービスの向上に努めます。</p> <p><b>■住環境に配慮した都市機能の向上に関する方針</b></p> <p>快適で文化的な住環境を確保するため、上下水道施設などの計画的な整備充実を図ります。また、環境への負荷を考慮した低炭素化・循環型社会の構築と衛生的な都市環境の保全に向けた、3R運動（リデュース・リユース・リサイクル）の啓発・実践活動の推進とごみの適正処理体制、し尿処理体制の確立・維持を図っていきます。</p> <table border="1" data-bbox="395 1039 1326 1783"> <tr> <td data-bbox="395 1039 667 1294"> <b>■住宅・住宅地の質的向上</b> </td> <td data-bbox="667 1039 1326 1294">           公営賃貸住宅や公共分譲住宅地を計画的に整備していきます。整備にあたっては、災害に強い家づくりや景観に配慮したデザイン・色彩や、高齢者が安心・安全に暮らせるようバリアフリー仕様などの住宅改善に対する支援体制の充実に努めます。また、子供から高齢者まで誰もが安心・安全に暮らし続けることができるよう、保健・医療・福祉分野における公共施設と連携したユニバーサルデザインによる都市づくりを進めます。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1294 667 1424"> <b>■多様化する需要に対応した住宅の安定供給</b> </td> <td data-bbox="667 1294 1326 1424">           新たな移住・定住者や町民のライフスタイル(生活様式)の多様化に伴い住宅需要も多様化しているため、空き家・空き店舗などを活用した高齢者向け・若年勤労者向け住宅など、多様な住宅供給を目指します。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1424 667 1491"> <b>■上水道の安定した供給の確保</b> </td> <td data-bbox="667 1424 1326 1491">           上水道は、安全でおいしい水を安定的に供給できるよう、老朽化した配水管の計画的・効率的な整備を図ります。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1491 667 1653"> <b>■ごみ減量化・再資源化の推進</b> </td> <td data-bbox="667 1491 1326 1653">           環境への負荷を考慮した低炭素化社会の構築を効果的に進めるためには、「ごみの発生抑制」と「再利用・再生利用」という観点が最も重要であることから、様々な活動を通じて環境問題やごみ処理意識の啓発を図るとともに、適正処理体制の確立を図ります。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1653 667 1783"> <b>■公共公益施設の有効活用と適切な配置</b> </td> <td data-bbox="667 1653 1326 1783">           公共公益施設は有効活用を図るとともに、町民の利便性を考慮し、施設更新時には機能の集約化・複合化など適正な配置となるよう努め、地域間利用も活発となるよう交通網の整備と連携しつつ、町民サービスの向上に努めます。         </td> </tr> </table>	<b>■住宅・住宅地の質的向上</b>	公営賃貸住宅や公共分譲住宅地を計画的に整備していきます。整備にあたっては、災害に強い家づくりや景観に配慮したデザイン・色彩や、高齢者が安心・安全に暮らせるようバリアフリー仕様などの住宅改善に対する支援体制の充実に努めます。また、子供から高齢者まで誰もが安心・安全に暮らし続けることができるよう、保健・医療・福祉分野における公共施設と連携したユニバーサルデザインによる都市づくりを進めます。	<b>■多様化する需要に対応した住宅の安定供給</b>	新たな移住・定住者や町民のライフスタイル(生活様式)の多様化に伴い住宅需要も多様化しているため、空き家・空き店舗などを活用した高齢者向け・若年勤労者向け住宅など、多様な住宅供給を目指します。	<b>■上水道の安定した供給の確保</b>	上水道は、安全でおいしい水を安定的に供給できるよう、老朽化した配水管の計画的・効率的な整備を図ります。	<b>■ごみ減量化・再資源化の推進</b>	環境への負荷を考慮した低炭素化社会の構築を効果的に進めるためには、「ごみの発生抑制」と「再利用・再生利用」という観点が最も重要であることから、様々な活動を通じて環境問題やごみ処理意識の啓発を図るとともに、適正処理体制の確立を図ります。	<b>■公共公益施設の有効活用と適切な配置</b>	公共公益施設は有効活用を図るとともに、町民の利便性を考慮し、施設更新時には機能の集約化・複合化など適正な配置となるよう努め、地域間利用も活発となるよう交通網の整備と連携しつつ、町民サービスの向上に努めます。
<b>■住宅・住宅地の質的向上</b>	公営賃貸住宅や公共分譲住宅地を計画的に整備していきます。整備にあたっては、災害に強い家づくりや景観に配慮したデザイン・色彩や、高齢者が安心・安全に暮らせるようバリアフリー仕様などの住宅改善に対する支援体制の充実に努めます。また、子供から高齢者まで誰もが安心・安全に暮らし続けることができるよう、保健・医療・福祉分野における公共施設と連携したユニバーサルデザインによる都市づくりを進めます。										
<b>■多様化する需要に対応した住宅の安定供給</b>	新たな移住・定住者や町民のライフスタイル(生活様式)の多様化に伴い住宅需要も多様化しているため、空き家・空き店舗などを活用した高齢者向け・若年勤労者向け住宅など、多様な住宅供給を目指します。										
<b>■上水道の安定した供給の確保</b>	上水道は、安全でおいしい水を安定的に供給できるよう、老朽化した配水管の計画的・効率的な整備を図ります。										
<b>■ごみ減量化・再資源化の推進</b>	環境への負荷を考慮した低炭素化社会の構築を効果的に進めるためには、「ごみの発生抑制」と「再利用・再生利用」という観点が最も重要であることから、様々な活動を通じて環境問題やごみ処理意識の啓発を図るとともに、適正処理体制の確立を図ります。										
<b>■公共公益施設の有効活用と適切な配置</b>	公共公益施設は有効活用を図るとともに、町民の利便性を考慮し、施設更新時には機能の集約化・複合化など適正な配置となるよう努め、地域間利用も活発となるよう交通網の整備と連携しつつ、町民サービスの向上に努めます。										

#### (4) 大空町耐震改修促進計画

計画期間	令和 4 (2022) 年度～令和 13 (2031) 年度の 10 年間
目的	本計画は、耐震改修促進法に基づき、大規模地震が発生した場合の建築物の倒壊などの被害、及びこれに起因する生命や財産等の被害を未然に防止するために、住宅・建築物の耐震化を促進することを目的として策定します。
目標	<p>大空町では、引き続き耐震化の必要性・重要性についての周知・普及や、道と連携した耐震化の取り組みを重点的に行うことで、耐震診断及び耐震化の促進を図ることとします。</p> <p>耐震化率の目標は、計画期間の終了（令和 13 年度）までに、住宅を 95%、多数利用建築物については概ね解消することを目標とします。</p> <p>また、災害時に重要な拠点となりうる避難所指定建築物については、地震時の安全な避難体制の確保のために、着実に耐震化を進めていきます。</p>
住宅関連 施策	<p><b>第 6 章 耐震化に向けた基本的な取り組み方針</b></p> <p><b>6-1. 民間住宅・建築物の耐震化に向けた基本的な取り組み方針</b></p> <p><b>(1) 民間住宅</b></p> <p>令和 3 年 8 月現在の民間住宅の耐震化率は、75.9%と推計されます。</p> <p>令和 13 年度に耐震化率 95%を達成するためには、建替えや自主的な耐震改修工事実施分を除き、今後 266 棟の耐震化が必要と推計されます。</p> <p>大空町では現在、耐震診断を実施した住宅はほとんどないことから、所有者に耐震診断の実施を促し、必要に応じた耐震改修を促進するための支援を進め、住宅の耐震化を促進します。</p> <p><b>6-2. 大空町が所有する公共建築物の耐震化に向けた基本的な取り組み方針</b></p> <p><b>(3) 公共住宅</b></p> <p>公共住宅 180 棟のうち、耐震性が不十分と考えられる住宅は 8 棟と推計され、耐震化率は 95.6%と推計されます。</p> <p><b>第 7 章 施策の展開方針</b></p> <p><b>7-2. 耐震診断・改修促進に向けた環境整備</b></p> <p><b>(1) 耐震診断・改修等に係わる相談体制の整備</b></p> <p>近年は、悪質リフォーム、アスベスト、耐震偽装など住宅を取り巻く社会的な問題が生じており、相談件数は増加傾向にあります。</p> <p>これらの問題に対応するため、町では、相談窓口の設置を行います。なお、相談窓口においては、耐震診断・改修のほか、住宅の一般相談やリフォームに関する相談にも対応できるよう体制の整備を図ります。</p> <p><b>(2) 耐震診断・改修等に係わる情報提供の充実</b></p> <p>住宅取得者などの消費者が多様な選択肢から自己のニーズを的確に実現できるように、(財)北海道建築指導センターと連携し、住まいやまちづくりに関する各種情報の提供を行います。また、インターネットを活用し、耐震診断・改修に関する情報を提供します。</p>

<p>住宅関連 施策</p>	<p><b>(3) 耐震診断・改修促進のための所有者等への支援</b></p> <p>住宅の耐震化は、一義的には所有者の責務として実施すべきことですが、住宅については町民生活の基盤としてストック数も多く、また、耐震診断や改修にかかる費用負担が耐震化を阻害する一因ともなりうることから、耐震診断・改修促進を図るため所有者の支援の検討が必要です。</p> <p>耐震診断は、所有者が耐震改修を必要とするか否かを判断する上で必要な調査であり、耐震診断を実施することで、防災意識の向上や地震に対する不安解消に寄与するものです。</p> <p>町では、木造戸建て住宅の無料耐震診断（簡易診断）の周知を行うとともに、住宅の耐震性能の向上に資する「大空町住宅リフォーム事業」「大空町商工業店舗改修・設備投資促進支援事業」に対して補助金を交付する施策を行い、耐震改修の促進を図ります。</p> <p><b>(4) 税の優遇制度に関する情報提供</b></p> <p>建築物の耐震改修工事を行った場合、税の優遇制度により減税措置を受けることができます。これらの減税措置は、建築物の所有者が耐震改修工事を行う動機になり得ることから、大空町では国による制度改正の情報等を把握しながら、建築物の所有者に対して最新の情報提供に努めます。</p> <p><b>(5) 地震時の総合的な建築物の安全対策の推進</b></p> <p>これまでの建築物に起因する地震被害では、住宅・建築物の倒壊のほか、敷地の崩壊や非構造部材の落下、家具の転倒などによる人的被害が多く発生しています。</p> <p>大空町では、住宅・建築物の耐震化と併せて、家具の転倒・落下・移動防止、給湯設備の転倒防止、通電火災防止、窓ガラス等の落下物対策、大規模空間の天井崩落対策、エレベーターの閉じ込め対策、ブロック塀の倒壊防止など、地震時の総合的な建築物の安全対策を推進します。</p> <p><b>(6) 空き家対策の検討を併せた住宅の耐震化率向上</b></p> <p>居住年数が長い住民においては、老朽化等による住宅の耐震性能に対する不安が高い一方、耐震診断で危険性が指摘されても耐震化に取り組む意向が低い傾向が強く、その理由として改修工事の費用負担が問題となる場合が多いものと推察されます。</p> <p>このような状況を考慮し、住宅の耐震改修については引き続き促進していくほか、近年、クローズアップされている空き家対策について、今後の空き家の発生抑制や活用に向けた課題を踏まえ、建替えや除却という方法も視野に入れながら、「大空町空き家等対策計画」における施策等を通じた取り組みとの連携を図り、危険空き家の対策や発生防止等により耐震化率の向上に向けた支援に関する情報提供を行います。</p>
--------------------	---

### (5) 大空町公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 28 (2016) 年度～令和 7 (2025) 年度の 10 年間
計画の目的	今回の策定要請を機に本町の取り巻く多くの課題に対し、町民と共にその課題に取り組む、より良いまちづくりの将来設計の指針として、「大空町公共施設等総合管理計画」を策定することとしました。
目標	<p>建築系公共施設</p> <p>施設の統廃合、複合化、多機能化、廃止、民間活力の活用などにより施設の再編を進め、計画期間における数値目標として、保有施設量の 4%削減を目指します。</p> <p>なお、削減目標は、今後の社会情勢の変化、財政収支、人口動向等に応じた見直しの際に、適宜修正を行います。</p>
住宅関連施策	<p>第 4 章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</p> <p>1. 建築系公共施設の管理に関する基本的な方針</p> <p>(10) 公営住宅</p> <p>②施設の現状</p> <p>公営住宅等、計 131 施設あります。</p> <p>③施設改善計画</p> <p>○基盤整備事業</p> <p>町営住宅維持補修 (平成 29～令和 7 年度)</p> <p>中央さくら団地建設 (平成 29～31 年度)</p> <p>○除却・解体事業</p> <p>昭和公住 (平成 30 年度予定)</p> <p>北一しらかば団地 (令和 3・6 年度予定)</p> <p>北一ノンキーハイツ'91 (令和 5 年度予定)</p> <p>④個別基本方針</p> <p>○入居率や人口減少、募集状況を踏まえ、適正な規模での整備を行います。</p> <p>○大空町営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化を基本として計画的に建物の管理を継続します。</p> <p>○今後の人口の動向や、今後進められる予定の民間による住宅建築の状況に応じて、大空町営住宅長寿命化計画の見直しを定期的に行います。</p>

**(6) 第8期大空町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画**

計画期間	令和3年度から令和5年度までの3年間
趣旨	介護保険事業を取りまく現況と課題、国が定めた基本指針を踏まえたうえで、第2次総合計画に掲げる「あたたかさ あふれる 福祉のまちづくり」の実現を目指し、新たな計画となる「第8期大空町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）」を策定する。
基本理念、基本目標	基本理念：現役100歳のまち～健康寿命の延伸をめざして～ 政策目標Ⅰ いきいきと過ごすための健やかなところと身体づくり 政策目標Ⅱ 互いに支えあい生活するための地域づくり 政策目標Ⅲ 安心して暮らしつづけるための居場所づくり
住宅関連施策	<p><b>政策目標Ⅲ 安心して暮らしつづけるための居場所づくり</b></p> <p><b>8) 高齢者の居住安定に係る施策との連携</b></p> <p>地域の高齢者それぞれの生活ニーズに合った住まいが提供され、かつ、その中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保された生活が実現されていることが、保健・医療・介護等のサービスが十分に提供される前提となります。</p> <p>個人において確保する持家や賃貸住宅に加えて、多様化する高齢者の心身の状況や住まいのニーズに沿った情報の提供により、高齢者が安心して住まいを選択できるよう支援するとともに、住宅改修への支援、高齢者向けの住宅や施設の在り方について検討します。<b>施策・事業</b></p> <p><b>(1) 住宅、施設整備の検討</b></p> <p>住環境の整備、提供について空き家登録や公営住宅担当部署と連携していくとともに、生活支援ハウス、シルバーハウジング入居についての支援のほか、施設整備の必要性について検討していきます。</p> <p><b>(2) 住宅情報の提供</b></p> <p>高齢者の住まいの一環として、介護保険入所施設のほか介護保険制度外の高齢者の住まいに関する情報も得られるよう取り組みます。</p>

### 3章 入居者意向の特性（アンケート調査結果概要）

#### 1 調査の目的と方法

##### (1) 調査の目的

町営住宅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。

##### (2) 調査概要

- ・回収期限 : 令和3年9月30日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 町営住宅に入居する全世帯（439世帯）

##### (3) 回収状況

調査票の回収数は206票であり、回収率は46.9%です。団地別に回収率をみると、しらかば第2（公営住宅）が最も高く83.3%、次いで北二もみじ（公営住宅）及び北二もみじ（特公賃）が66.7%となっています。

表 3-1 団地別回収率

区分	地区	団地名	配布数	回収数	回収率
公営住宅	女満別	公園	14	6	42.9%
		青葉	19	10	52.6%
		しらかば	42	21	50.0%
		あけぼの	30	17	56.7%
		東陽	52	23	44.2%
		はなぞの	79	17	21.5%
		はなぞの(シルバーハウジング)		16	20.3%
		しらかば第2	6	5	83.3%
		小計	242	115	47.5%
	東藻琴	中央さくら	38	18	47.4%
		北一しらかば	11	7	63.6%
		南ひばり	20	11	55.0%
		北二すみれ	14	7	50.0%
		北二もみじ	6	4	66.7%
		中央つつじ	15	8	53.3%
		南あさひ	16	9	56.3%
		小計	120	64	53.3%
公営住宅 計			362	179	49.4%
特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	29	10	34.5%
		夕陽台	5	1	20.0%
		小計	34	11	32.4%
	東藻琴	北二もみじ	6	4	66.7%
特公賃・地優賃 計			40	15	37.5%
単身者住宅	東藻琴	北一ノキ-ハイツ'91	6	1	16.7%
		西ノキ-ハイツ'92	7	2	28.6%
		北一しらかばハイツ	14	4	28.6%
		西ノキ-ハイツ'95	4	0	0.0%
		南ノキ-ハイツ'02	6	3	50.0%
	単身者住宅 計	37	10	27.0%	
団地名不明			-	2	-
合計			439	206	46.9%

#### (4) 調査データの表示について

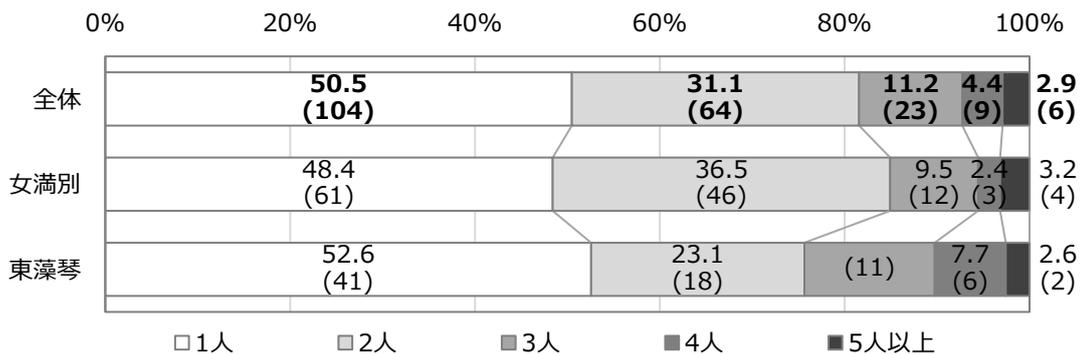
- ・グラフに表示されている n 値は、有効回答者数です。
- ・集計結果の%表示は、小数点第 2 位を四捨五入してありますので、内訳の合計が 100%にならない場合があります。
- ・複数回答が可能な設問の場合、内訳の合計が 100%にならない場合があります。
- ・設問ごとの集計は、無回答を除いているため、有効回答数の合計が、全体の有効回答数と合致しないことがあります。

## 2 家族構成について

### (1) 世帯人数

回答世帯の世帯人数は、多い順に「1人」50.5%、「2人」31.1%、「3人」11.2%となっています。1人～2人の小規模世帯が全体の81.6%と8割強を占めています。

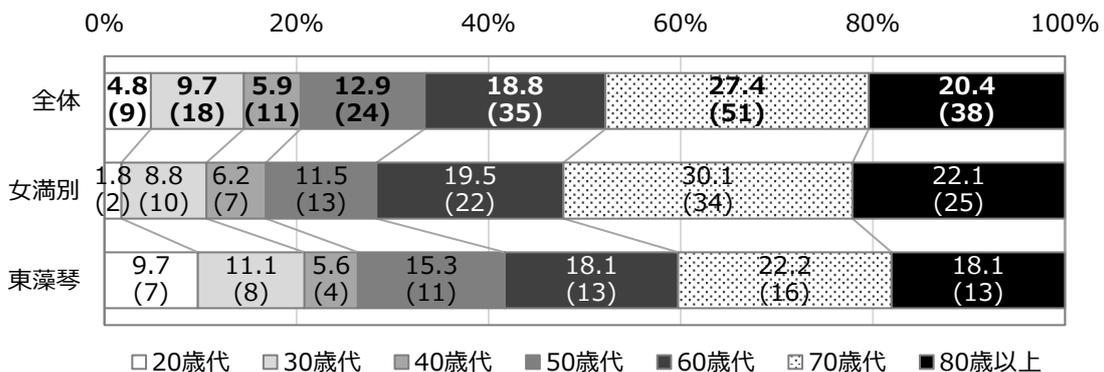
地域別にみると「1人」の構成比は、女満別地区48.4%、東藻琴地区52.6%と東藻琴地区の方が多くなっています。



### (2) 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主の年齢は、多い順に「70歳代」27.4%、「80歳以上」20.4%、「60歳代」18.8%となっています。60歳以上は66.6%と全体の2/3を占めています。

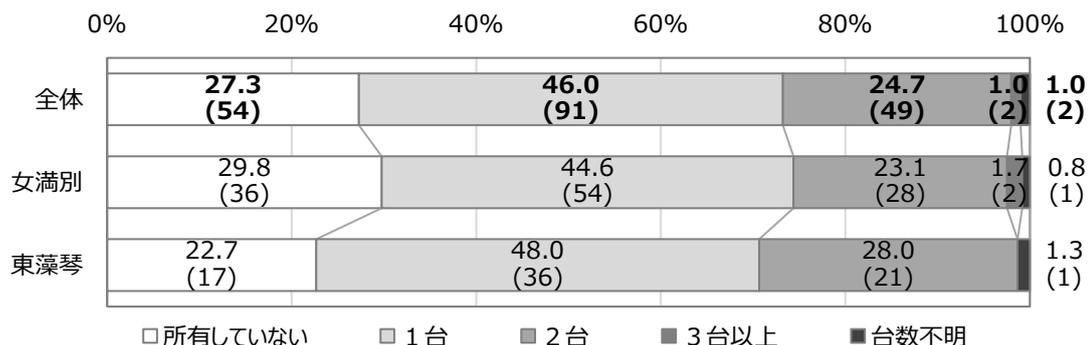
地域別にみると60歳以上の構成比は、女満別地区71.7%、東藻琴地区58.4%となっています。



### (3) 自動車の保有について

回答世帯の自動車の保有状況は、「所有している」72.7%、「所有していない」27.3%となっています。2台以上種有している世帯もあり平均保有台数は0.99台/世帯となっています。

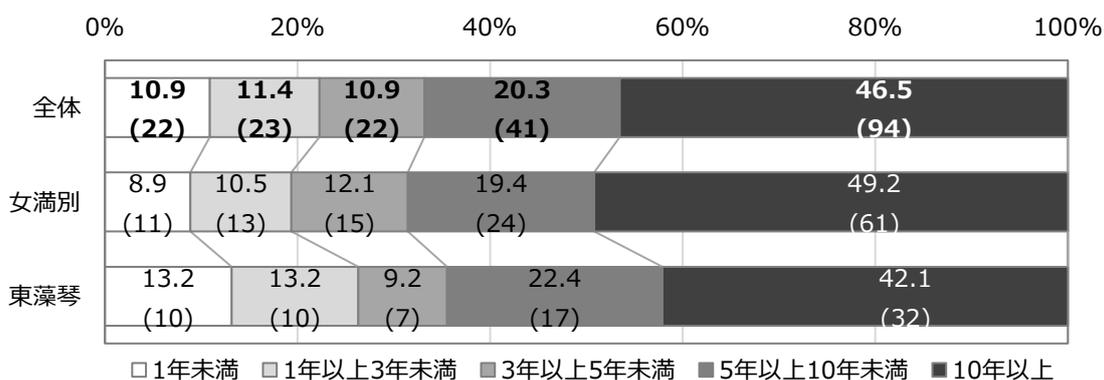
地域別にみると、女満別地区は「所有している」70.2%、平均保有台数0.97台/世帯、東藻琴地区「所有している」77.3%、平均保有台数1.05台/世帯となっています。



### (4) 居住年数

回答世帯の居住年数は、多い順に「10年以上」46.5%、「10年未満」20.3%、「3年未満」11.4%となっています。

地域別にみると5年以上の構成比は、女満別地区68.6%、東藻琴地区64.5%となっています。

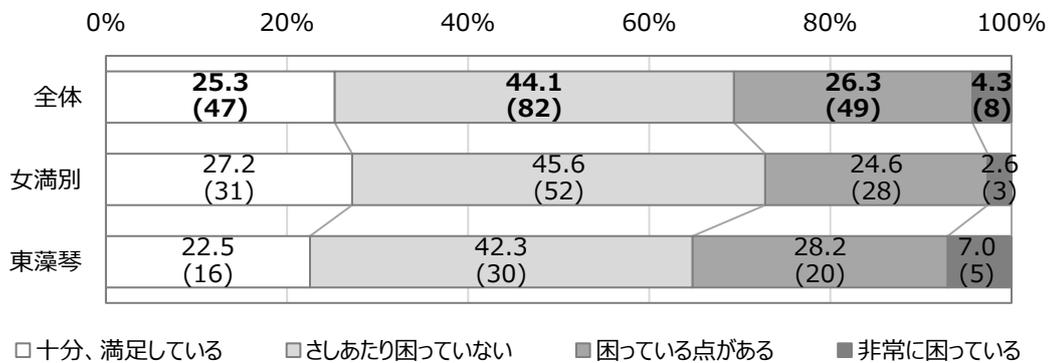


### (5) 今住まいの町営住宅の満足度

「十分、満足している」25.3%と「さしあたり困っていない」44.1%を合わせると69.4%、「困っている点がある」26.3%と「非常に困っている」を合わせると30.6%となっています。

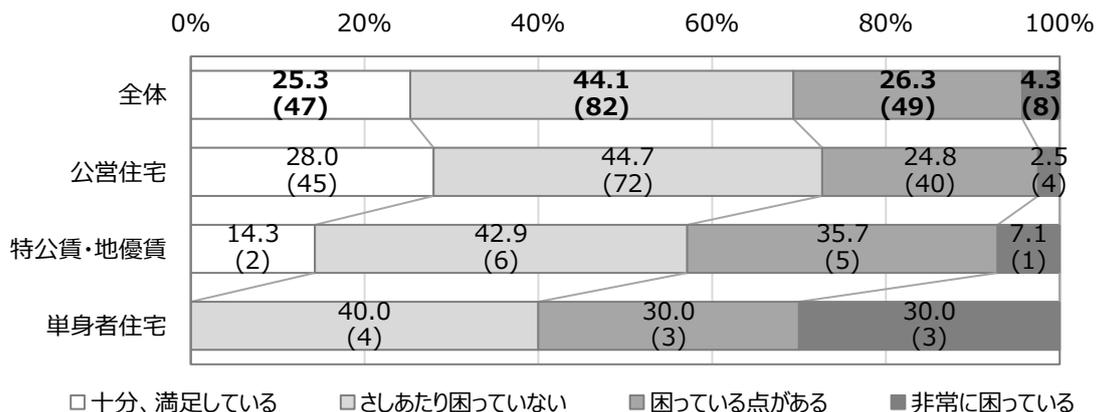
地域別にみると、女満別地区では「十分、満足している」27.2%と「さしあたり困っていない」45.6%を合わせると72.8%、「困っている点がある」24.6%と「非常に困っている」2.6%を合わせると27.2%となっています。東藻琴地区では「十分、満足している」22.5%と「さしあたり困っていない」42.3%を合わせると64.8%、「困っている点がある」28.2%と「非常に困っている」7.0%を合わせると35.2%となっています。

#### [地域別]



種別にみると、公営住宅では「十分、満足している」28.0%と「さしあたり困っていない」44.7%を合わせると72.7%、「困っている点がある」24.8%と「非常に困っている」2.5%を合わせると27.3%となっています。特公賃・地優賃では「十分、満足している」14.3%と「さしあたり困っていない」42.9%を合わせると57.2%、「困っている点がある」35.7%と「非常に困っている」7.1%を合わせると42.8%となっています。単身者住宅では「十分、満足している」0.0%で「さしあたり困っていない」が40.0%、「困っている点がある」30.0%と「非常に困っている」30.0%を合わせると60.0%となっています。

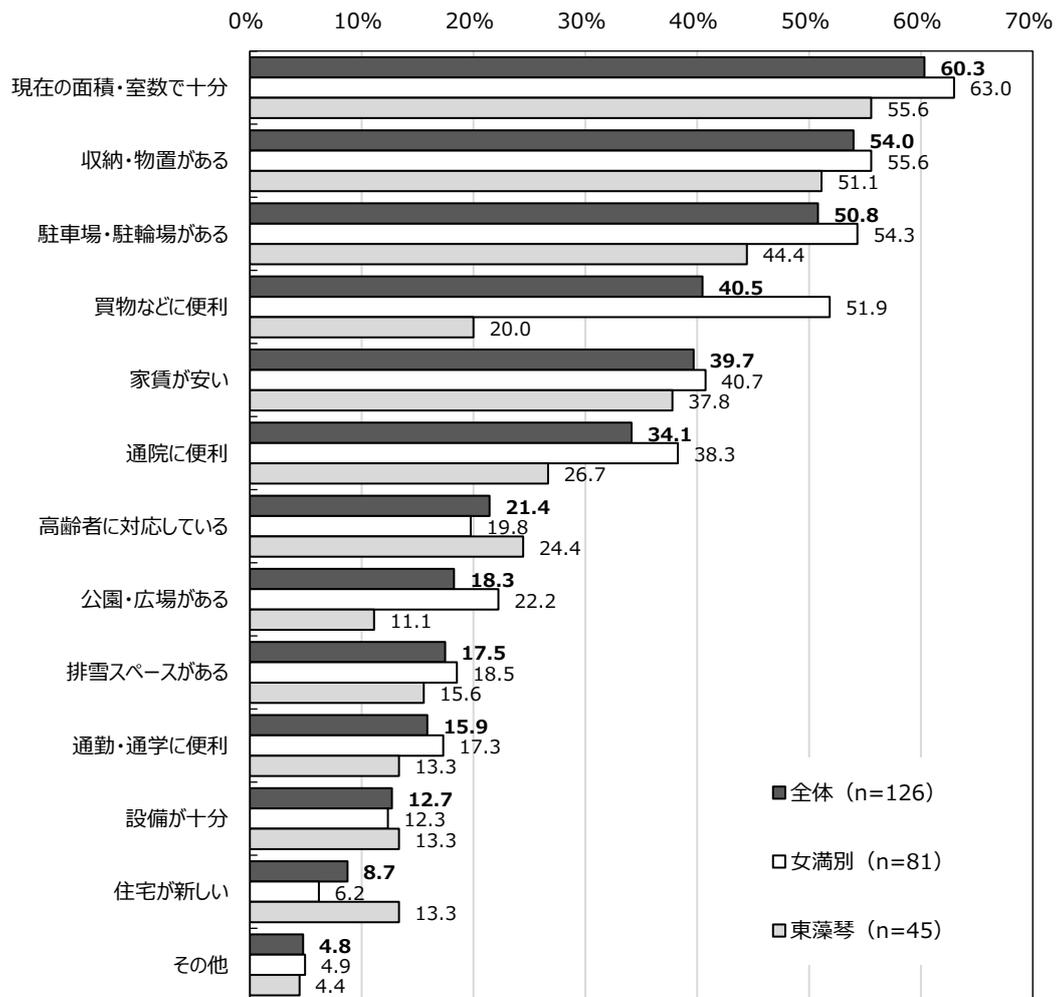
#### [種別]



### (6) 「十分、満足している」、「さしあたり困っていない」理由（複数回答）

町営住宅に関して「十分、満足している」、「さしあたり困っていない」理由は、多い順に「現在の面積・室数で十分」60.3%、「収納・物置がある」54.0%、「駐車場・駐輪場がある」50.8%となっています。

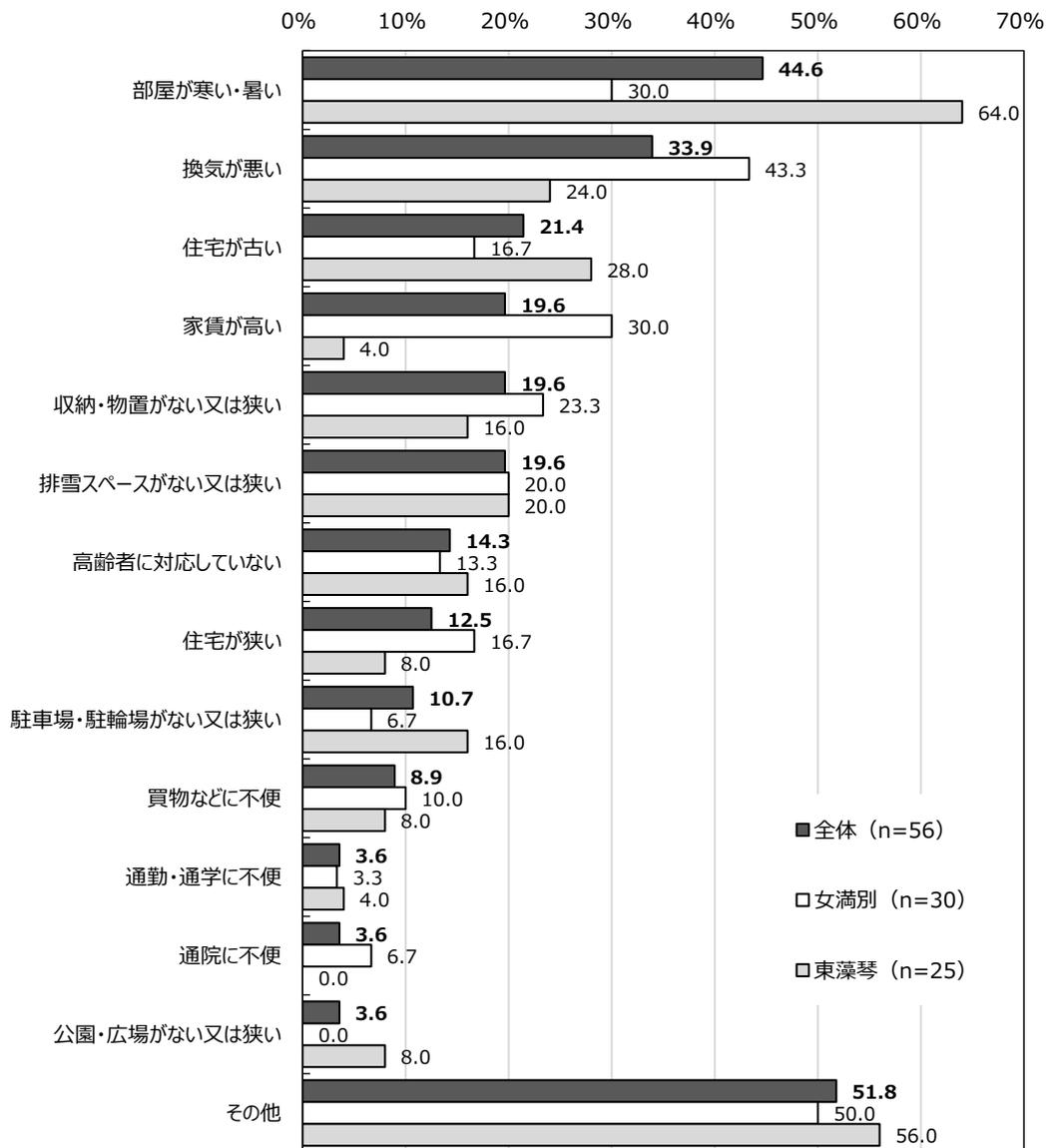
地域別にみると「現在の面積・室数で十分」の構成比は、女満別地区 63.0%、東藻琴地区 55.6%となっています。



### (7) 「困っている点がある」、「非常に困っている」理由（複数回答）

町営住宅について困っている理由は、多い順に「部屋が寒い・暑い」44.6%、「換気が悪い」33.9%、「住宅が古い」21.4%となっています。

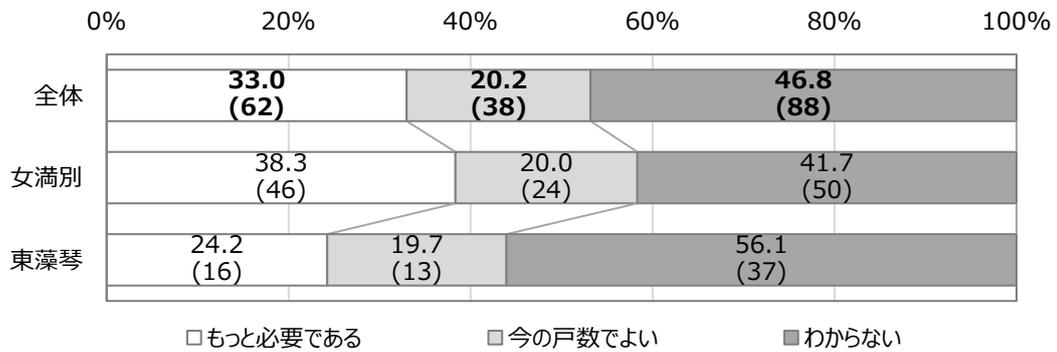
地域別にみると「部屋が寒い・暑い」の構成比は、女満別地区 30.0%、東藻琴地区 64.0%となっています。



### (8) シルバーハウジングについての考え

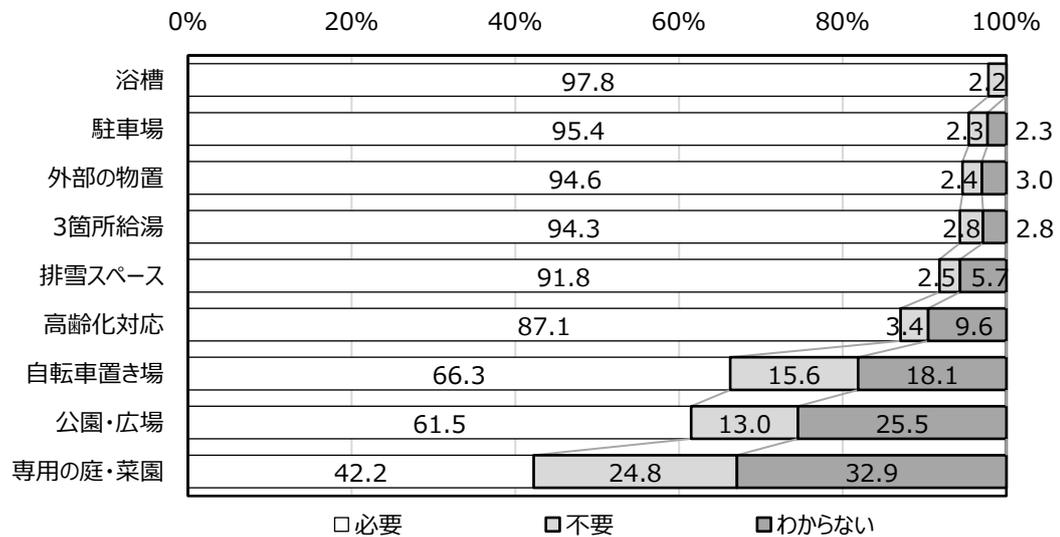
回答世帯のシルバーハウジングについての考えは、多い順に「わからない」46.8%、「もっと必要である」33.0%、「今の戸数でよい」20.2%となっています。

地域別にみると「もっと必要である」の構成比は、女満別地区 38.3%、東藻琴地区 24.2%となっています。



### (9) 町営住宅に関する項目別の必要性

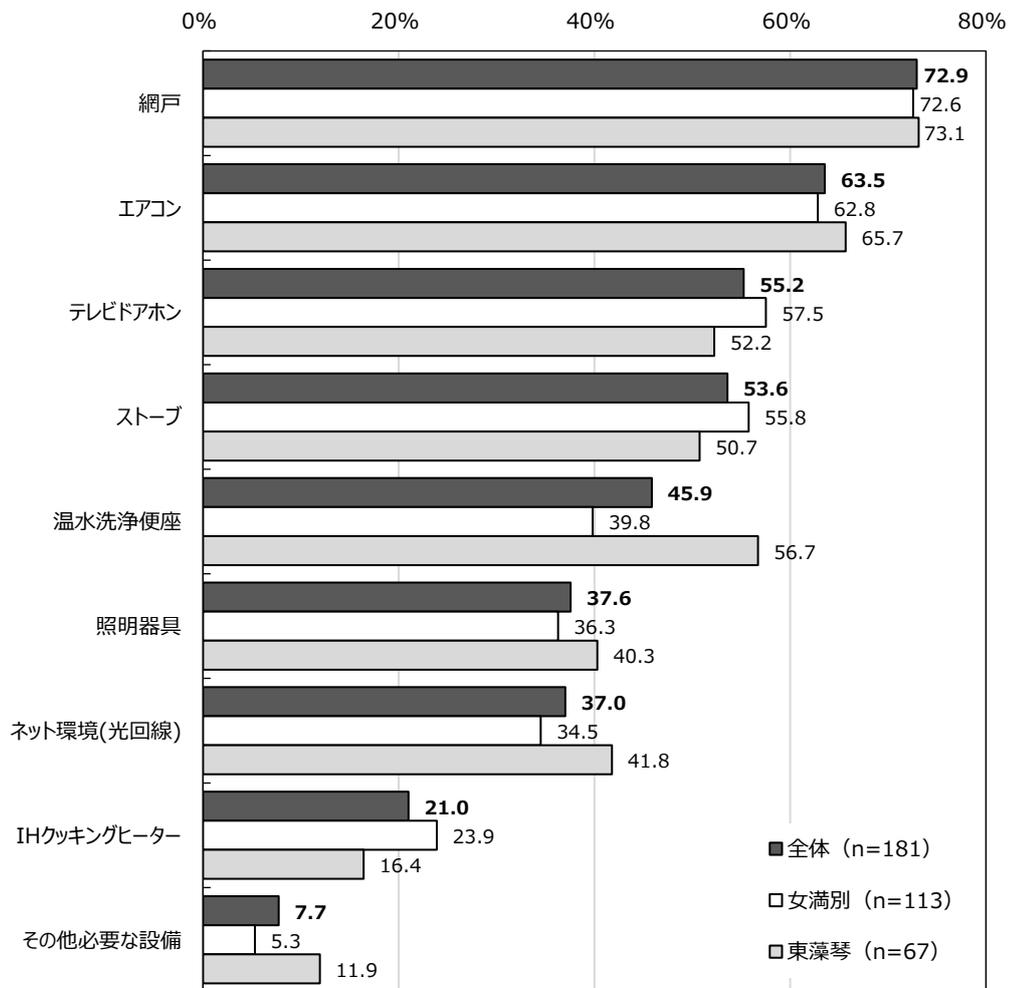
住宅に関する9項目の必要性を比較すると、9項目全てで「必要」が「不要」を上回っています。「必要」が高い項目は、高い順に「浴槽」、「駐車場」、「外部の物置」、「3箇所給湯」、「排雪スペース」となっており、9割を超えています。



### (10) 設置されると良いと思う設備（複数回答）

設置されると良いと思う設備は、多い順に「網戸」72.9%、「エアコン」63.5%、「テレビドアホン」55.2%、「ストーブ」53.6%となっています。

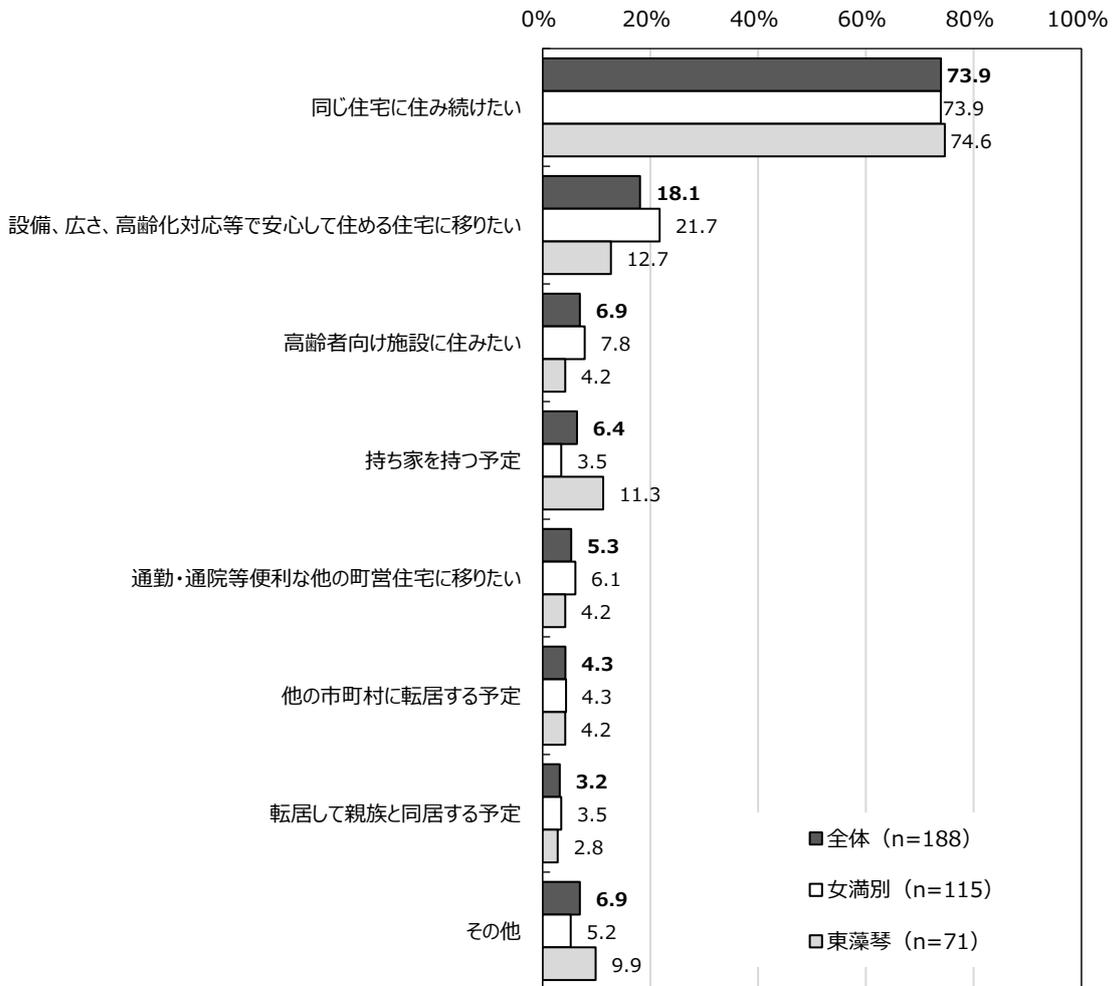
地域別にみると「網戸」の構成比は、女満別地区72.6%、東藻琴地区73.1%となっています。



### (11) 今後の住宅に関する予定や希望（複数回答）

今後の住宅に関する予定や希望については、多い順に「同じ住宅に、今後も住み続けたい」73.9%、「設備、広さ、高齢化対応などで、安心して住める住宅に移りたい」18.1%、「高齢者向け施設に住みたい」6.9%となっています。

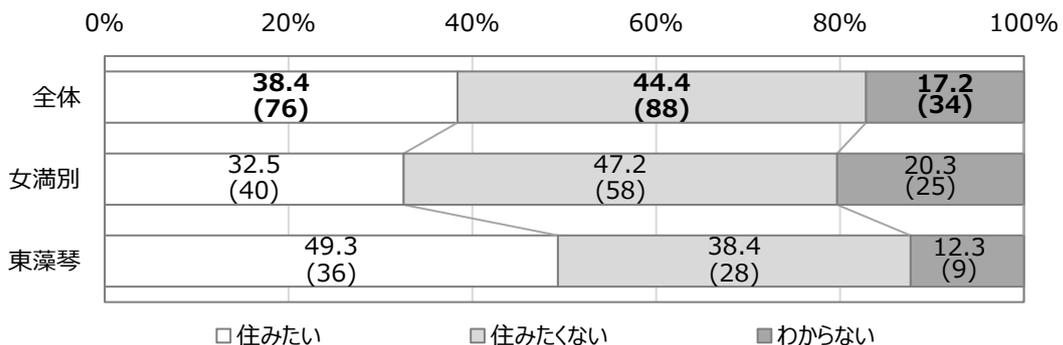
地域別にみると「同じ住宅に、今後も住み続けたい」の構成比は、女満別地区73.9%、東藻琴地区74.6%となっています。



### (12) ペットを飼うことができる住宅について

ペットを飼うことができる住宅については、「住みたい」が38.4%、「住みたくない」が44.4%、「わからない」が17.2%となっています。

地域別にみると東藻琴地区の方が「住みたい」の構成比が高くなっています。



## 4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

大空町は、令和3年度策定の「大空町住生活基本計画」において、住宅施策の基本目標を以下のように定めています。住生活基本計画に位置づけられた住宅施策のうち、公営住宅に関連するものは下表のうち、網掛けの施策です。

表 4-1 住生活基本計画の施策体系

<b>目標 1</b> <b>誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の形成</b>	1 多様な暮らし方を実現する住まいづくり	①	町民の持ち家取得に対する支援
		②	本町における良質な住宅の啓発普及、建設支援
		③	良質な宅地分譲の推進
		④	需要に応じた宅地分譲のための調査の実施
		⑤	住まいに関する情報提供、相談体制の充実
		⑥	買物に対する不便さの緩和
		⑦	公営住宅の用途変更の検討
		⑧	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
	2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	①	子どもを産み育てやすい住まいの実現
		②	町営住宅の高齢者向け住宅、高齢者向け施設への転用検討
		③	町営住宅におけるユニバーサルデザインの導入
		④	シルバーハウジング、障がい者向け住宅の導入検討
		⑤	ペット可町営住宅の検討
	3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいづくり	①	町営住宅の適正な管理戸数の確保
		②	町営住宅老朽ストックの計画的な更新
③		世帯特性を踏まえた町営住宅の供給	
④		町営住宅の住戸改善の推進	
⑤		新たな住宅セーフティネット制度の活用検討	
<b>目標 2</b> <b>大空町の環境と調和した良質で省エネルギーな住宅ストックの形成</b>	4 災害に強い住まいづくり	①	耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進
		②	災害時における町営住宅の活用
		③	下水道未整備区域における浄化槽の設置
	5 ゼロカーボン実現に向けた取組みの推進	①	北国にふさわしい良質な民間住宅ストック形成
		②	国や北海道が行う省エネに関する補助・助成制度の積極的な活用推進
		③	太陽光や地熱などの再生可能エネルギーの利用促進
		④	環境負荷の低減に配慮した住まいづくり
		⑤	省エネルギー・省資源に向けたライフスタイルの提案や意識の定着
	6 住民による住環境向上のための活動の促進	①	地域コミュニティが主体となった活動の促進
②		町内会などによる生活支援の取組みの促進	
③		住宅地景観の形成促進のための住まい手への意識啓発	
<b>目標 3</b> <b>持続可能な住環境の維持・向上</b>	7 北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成	①	住宅におけるユニバーサルデザインの普及促進
		②	除雪、排雪サービスの提供の検討
		③	住宅の耐震化やバリアフリー化など基本性能向上の促進
	8 循環型の住宅市場の形成	①	質の高い中古住宅の流通促進
		②	大空町空き家等情報登録制度による空き家などの有効利用
		③	大空町空き家等情報登録制度による一戸建て住宅の住み替え等の促進
	9 住生活関連産業の振興に向けた環境整備	①	町内従業者の住宅建設等の促進
		②	民間賃貸住宅への円滑な入居促進
		③	公営住宅における民間活力導入の検討
		④	BIS、BIS-Eの資格取得支援

## 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

町営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検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

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を効果的・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。

<sup>\*</sup>長期修繕計画：町営住宅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。

## 5章 町営住宅の事業手法の選定

### 1 事業手法の内容

町営住宅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 5-1 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 5-2 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 5-3 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適當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（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

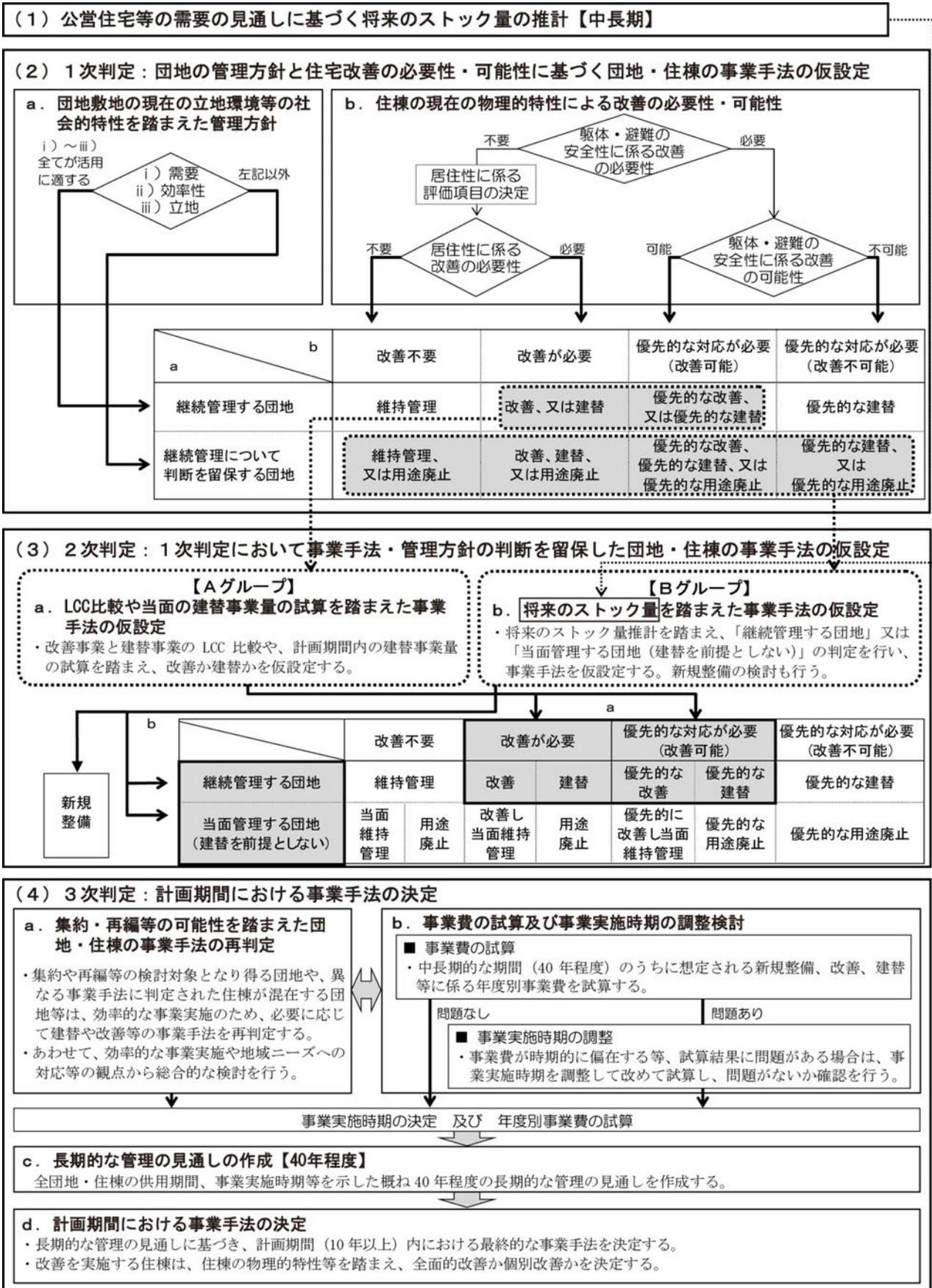
長寿命化計画に位置付ける対象の町営住宅は、令和4年3月末時点で町が管理している117棟548戸（公営住宅454戸、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅50戸、単身者住宅44戸）とします。

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

町営住宅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 5-1 事業手法の判定フロー



### 3 事業手法の判定

#### (1) 町営住宅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（速報値）で6,821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6,250人、令和12年5,699人、令和17年5,181人、令和22年4,667人としています。大空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6,801人、令和22年5,940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 5-4 将来人口の設定 (単位：人)

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
国勢調査	8,392	7,933	7,360	6,821					
社人研推計値				6,810	6,250	5,699	5,181	4,667	4,154
人口ビジョン					6,801			5,940	

##### b. 将来世帯数

本町の一般世帯数<sup>※1</sup>は、平成27年国勢調査で2,865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2,476世帯、令和22年2,096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。平成27年国勢調査結果を勘案して主世帯率を98%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 5-5 将来世帯数の設定 (単位：世帯)

	国勢調査			推計値					
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
a.一般世帯数	3,007	2,959	2,865	2,740	2,624	2,476	2,291	2,096	1,907
b.主世帯率	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
c=a*b.主世帯	2,946	2,897	2,819	2,700	2,580	2,440	2,250	2,060	1,880

### 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。

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、公営借家の割合は18%で推移すると想定します。

その結果、公営借家世帯は、令和13年で430世帯となります。

表 5-6 住宅所有関係別世帯数の想定

(単位:世帯)

	国勢調査				推計値					
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R13	R17	R22	R27
主世帯	2,946 100.0%	2,897 100.0%	2,819 100.0%	2,704 100%	2,590 100%	2,440 100%	2,410 100%	2,260 100%	2,070 100%	1,880 100%
持ち家	1,925 65.3%	1,935 66.8%	1,930 68.5%	1,906 70.5%	1,790 69%	1,680 69%	1,660 69%	1,560 69%	1,430 69%	1,300 69%
借家	1,021 34.7%	962 33.2%	889 31.5%	798 29.5%	800 31%	760 31%	750 31%	700 31%	640 31%	580 31%
公営借家	532 18.1%	513 17.7%	525 18.6%	440 16.3%	470 18%	440 18%	430 18%	410 18%	370 18%	330 18%
民営借家 給与住宅	489 16.6%	449 15.5%	364 12.9%	358 13.2%	330 13%	320 13%	320 13%	290 13%	270 13%	250 13%

### d. 将来管理戸数の設定

計画期間の令和13年の管理戸数は、上記の世帯数の10%程度の空き家を見込み、470戸程度と想定します。

### e. (参考) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

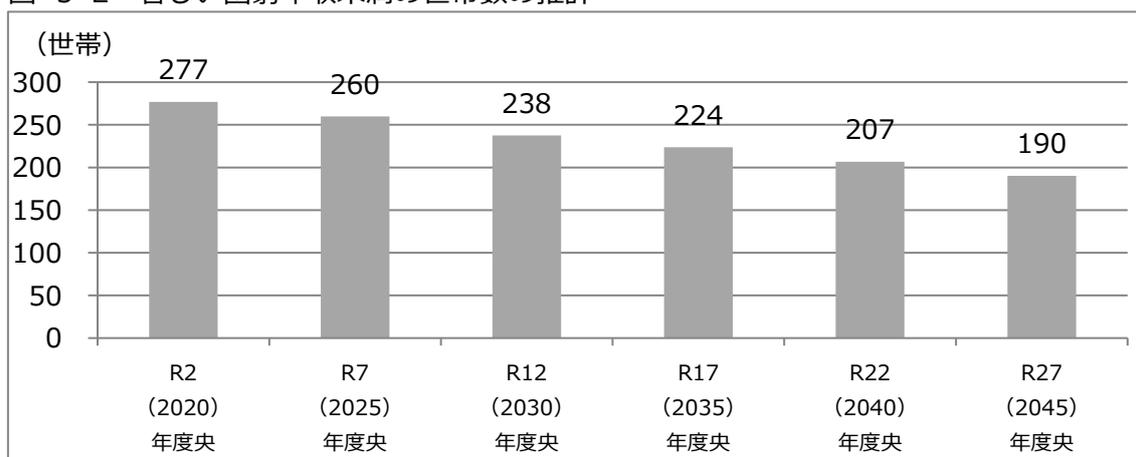
町営住宅の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省 平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。当ストック推計プログラムを活用し、大空町における著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測されます。

令和 2 年では 277 世帯と推計されています。一方、実績をみると令和 3 年 8 月現在、町営住宅には収入超過者・高額所得者を除いて 403 世帯が入居しており、約 130 世帯ものかい離があります。

これは、大空町には民間賃貸住宅が少なく、公営住宅が民間賃貸住宅の役割の一部を担っていること等が要因と考えられます。そのため、ストック推計プログラムの推計結果を公営住宅等の管理戸数とすることは、短期的には困難な状況にあります。

今後、新たな住宅セーフティネット制度の活用等を検討しながら、民間賃貸住宅の確保に努め、少しずつ公営住宅等から民間賃貸住宅へのシフトを進めていき、長期的にストック推計プログラムの算定結果に近づけていくことを目指します。

図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



年度央は年度の中央（10月1日）を示す

参考：公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】について

国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成 28）年 8 月より抜粋

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」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必要がある。

## (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 2 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 89.5%であることを踏まえ、団地別入居率が 89%未満の場合、需要が低いと判定します。

#### (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。
- ・女満別地区においては、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」とします。

表 5-7 「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			立地			判定結果	
					政策 空き家	入居率		津波 浸水 区域	土砂 災害 警戒 区域	利便性 (用途 地域)		
公営	女満別	公園	簡平	48	-	政策	100%	○	-	-	一低	継続管理
		青葉	簡平、簡二	24	△	-	83%	○	-	-	二中高	判断留保
		しらかば	簡二、耐二	56	△	-	78%	○	-	-	一中高	判断留保
		あけぼの	中耐	30	○	-	100%	○	-	-	一中高	継続管理
		東陽	中耐	60	○	-	90%	○	-	-	一低	継続管理
		はなぞの	耐二、中耐	82	○	-	99%	○	-	-	二中高	継続管理
		しらかば第2	耐二	8	○	-	100%	○	-	-	二中高	継続管理
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	44	△	-	83%	○	-	-	-	判断留保
		北ーしらかば	簡平	22	-	政策	100%	○	-	-	-	継続管理
		南ひばり	簡平	24	△	-	88%	○	-	-	-	判断留保
		北二すみれ	耐二	16	○	-	94%	○	-	-	-	継続管理
		北二もみじ	準耐平	6	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
		中央つつじ	木平	16	△	-	88%	○	-	-	-	判断留保
		南あさひ	木平	18	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
特公賃 地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	36	△	-	69%	○	-	-	二中高	判断留保
		夕陽台	耐二	8	△	-	63%	○	-	-	一低	判断留保
	東藻琴	北二もみじ	準耐	6	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
単身者	東藻琴	北ーノンキー・ハイツ'91	木二	10	△	-	70%	○	-	-	-	判断留保
		西ノンキー・ハイツ'92	木二	10	△	-	80%	○	-	-	-	判断留保
		北ーしらかばハイツ	木平	14	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
		西ノンキー・ハイツ'95	木平	4	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
		南ノンキー・ハイツ'02	木二	6	○	-	100%	○	-	-	-	継続管理
合計				548			89.5%					

## 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。
- ・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>
  - ・浴室の有無
  - ・水洗化の有無

表 5-8 「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	地区	団地名	構造	竣工年度	戸数	躯体		避難 安全性	居住性			改善 要否	
						安全 性	新旧		面積 40㎡ 以上	設備			
								浴室		水洗 化			
公営	女満別	公園	簡平	S53~60	48	○	新旧	○	○	○	○	○	不要
		青葉	簡平、簡二	S60~63	24	○	新	○	○	○	○	○	不要
		しらかば	簡二、耐二	H1~5	56	○	新	○	○	○	○	○	不要
		あけぼの	中耐	H5,8	30	○	新	○	○	○	○	○	不要
		東陽	中耐	H7~10	60	○	新	○	○	○	○	○	不要
		はなぞの	耐二、中耐	H13~24	82	○	新	○	○	○	○	○	不要
		しらかば第2	耐二	H19	8	○	新	○	○	○	○	○	不要
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	S55~R3	44	○	新旧	○	○	○	○	○	不要
		北ーしらかば	簡平	S52~54	22	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		南ひばり	簡平	S58~H3	24	○	新	○	○	○	○	○	不要
		北二すみれ	耐二	H5,6,8	16	○	新	○	○	○	○	○	不要
		北二もみじ	準耐平	H8,9	6	○	新	○	○	○	○	○	不要
		中央つつじ	木平	H13,14,15	16	○	新	○	○	○	○	○	不要
		南あさひ	木平	H16~21	18	○	新	○	○	○	○	○	不要
特公賃 地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	H12,14	36	○	新	○	○	○	○	○	不要
		夕陽台	耐二	H4	8	○	新	○	○	○	○	○	不要
	東藻琴	北二もみじ	準耐	H8,9	6	○	新	○	○	○	○	○	不要
単身者	東藻琴	北ーノンキー・ハイツ'91	木二	H3	10	○	新	○	○	○	○	○	不要
		西ノンキー・ハイツ'92	木二	H4	10	○	新	○	○	○	○	○	不要
		北ーしらかばハイツ	木平	H5,6	14	○	新	○	○	○	○	○	不要
		西ノンキー・ハイツ'95	木平	H7	4	○	新	○	○	○	○	○	不要
		南ノンキー・ハイツ'02	木二	H14	6	○	新	○	○	○	○	○	不要
合計					548								

### 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	<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>
		あけぼの 2棟 30戸	<b>Aグループ</b>	(該当なし)	(該当なし)
		東陽 4棟 60戸			
		はなぞの 5棟 82戸			
		しらかば第2 1棟 8戸			
		北二すみれ 4棟 16戸			
		北二もみじ 4棟 6戸			
		南あさひ 7棟 18戸			
		北二もみじ(特公) 6棟 6戸			
		北ーしらかばハイツ 4棟 14戸			
		西ノンキーハイツ'95 1棟 4戸			
		南ノンキーハイツ'02 1棟 6戸			
		39棟 250戸			
継続管理について判断を留保する団地	<b>維持管理、又は用途廃止</b>	<b>改善、建替、又は用途廃止</b>	<b>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>	<b>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>	
	公園 12棟 48戸	<b>Bグループ</b>	(該当なし)	(該当なし)	
	青葉 6棟 24戸				
	しらかば 7棟 56戸				
	中央さくら 21棟 44戸				
	北ーしらかば 11棟 22戸				
	南ひばり 8棟 24戸				
	中央つつじ 8棟 16戸				
	しらかば第2(特公) 2棟 36戸				
	夕陽台 1棟 8戸				
	北ーノンキーハイツ'91 1棟 10戸				
	西ノンキーハイツ'92 1棟 10戸				
	78棟 298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はありません。

##### ■ 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。  
⇒ 該当なし。

### 〈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。

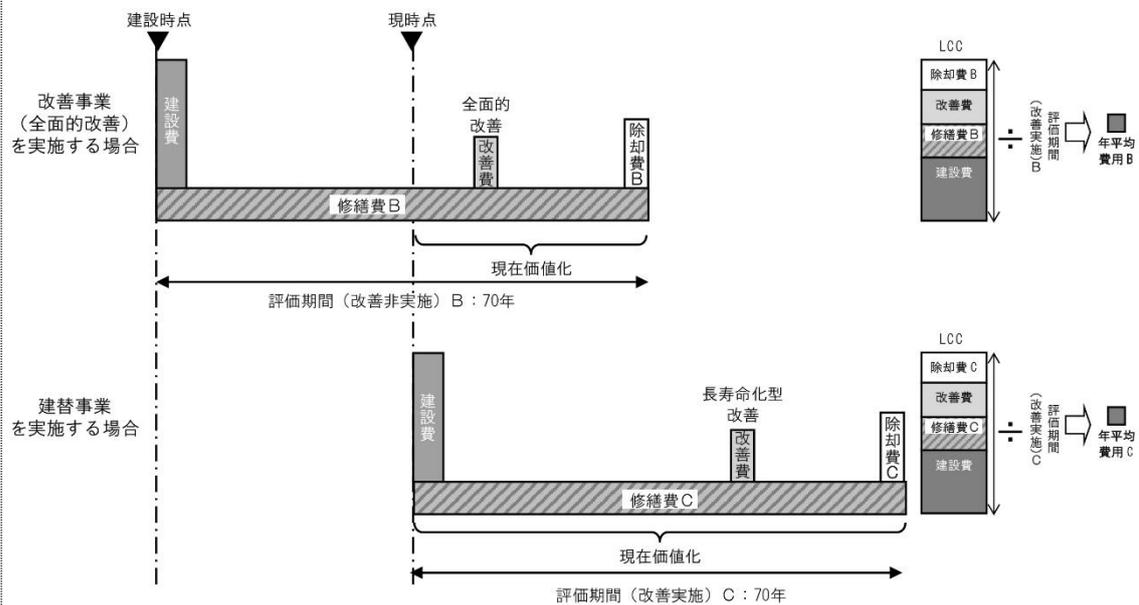
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・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を縮減できる場合に、事業手法を建替へと仮設定します。
- ・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78棟298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。
- ・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、基本的には、管理戸数を大きく削減していきます。
- ・現在、政策空き家としている団地は、前計画において、将来的な用途廃止を想定したものであり、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。
- ・上記以外については、「継続管理する団地」とします。

#### 【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、（1）で設定した将来ストック量（令和13年で約470戸）を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
- ・計画期間内に耐用年数を経過する住棟は、建替又は用途廃止とします。
- ・計画期間内に耐用年数を経過しない団地は、改善又は維持管理とします。
- ・「建替」となる場合には、建替後の戸数を現況より大きく削減することとします。

表 5 8 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 地区	団地名	構造	竣工年度	戸数	判定①		判定②		
						政策 空家		耐用年数 経過年	
公営	女満別	公園	簡平	S53~60	48	当面管理	政策	用途廃止	H20~27
		青葉	簡平	S62,63	8	継続管理	-	用途廃止	H29,30
			準耐二	S60,61	16	継続管理	-	建替	H27,28
	しらかば	準耐二、耐二	H1~5	56	継続管理	-	維持管理	R16~45	
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	S55~R3	44	継続管理	-	建替	H22~R31
		北-しらかば	簡平	S52~54	22	当面管理	政策	用途廃止	H19~21
		南ひばり	簡平	S58~H3	24	継続管理	-	建替	H25~R3
中央つつじ		木平	H13,14,15	16	継続管理	-	建替	R13,14,15	
特公賃 地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	H12,14	36	継続管理	-	維持管理	R52,54
		夕陽台	耐二	H4	8	継続管理	-	維持管理	R44
単身者	東藻琴	北-ノンキー-ハイツ'91	木二	H3	10	継続管理	-	用途廃止	R3
		西ノンキー-ハイツ'92	木二	H4	10	継続管理	-	維持管理	R14

表 5-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

区分	地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
公営	女満別	公園	簡平	S53~57,60	12	48	用途廃止
		青葉	簡平	S62,63	4	8	用途廃止
			準耐二	S60,61	2	16	建替
		しらかば	準耐二、耐二	H1~5	7	56	維持管理
		あけぼの	中耐	H5,8	2	30	維持管理
		東陽	中耐	H7~10	4	60	維持管理
		はなぞの	耐二、中耐	H13,15~17,24	5	82	維持管理
		しらかば第2	耐二	H19	1	8	維持管理
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	S55,56,H25,26,27,28,R1、R3	21	44	建替
		北一しらかば	簡平	S52~54	11	22	用途廃止
		南ひばり	簡平	S58,61,62,H1~3	8	24	建替
		北二すみれ	耐二	H5,6,8	4	16	維持管理
		北二もみじ	準耐平	H8,9	4	6	維持管理
		中央つつじ	木平	H13,14,15	8	16	建替
南あさひ		木平	H16~21	7	18	維持管理	
特公賃 地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	H12,14	2	36	維持管理
		夕陽台	耐二	H4	1	8	維持管理
	東藻琴	北二もみじ	準耐平、準耐二	H8,9	6	6	維持管理
単身者	東藻琴	北一ノンキーハイツ'91	木二	H3	1	10	用途廃止
		西ノンキーハイツ'92	木二	H4	1	10	維持管理
		北一しらかばハイツ	木平	H5,6	4	14	維持管理
		西ノンキーハイツ'95	木平	H7	1	4	維持管理
		南ノンキーハイツ'02	木二	H14	1	6	維持管理
合計					117	548	

#### (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】

- ・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、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒ ・民間住宅を借り上げている住棟は、借上期間終了後、再契約はしないものとし、「用途廃止」とします。

##### 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4年度～令和33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、事業の平準化を図ります。その中で、今後15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 5-10 長期的な管理の見通し

区分	地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	3次判定	事業実施期間			将来戸数	
								計画期間 R4-13	構想期間 R14-23	構想以降 R24-33	R13	R23
公営住宅	女満別	公園	簡平	S53~60	12	48	用途廃止	用途廃止	-	-	0	0
		青葉	簡平	S62,63	4	8	用途廃止	用途廃止	-	-	0	0
			準耐二	S60,61	2	16	建替	維持管理	用途廃止	-	16	0
		しらかば	準耐	H1~3	5	40	維持管理	維持管理	維持管理	建替	40	40
			耐二	H4,5	2	16	維持管理	維持管理	個別改善	維持管理	16	16
		あけぼの	中耐	H5,8	2	30	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	30	30
		東陽	中耐	H7~10	4	60	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	60	60
		はなぞの	耐二、中耐	H13~24	5	82	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	82	82
	しらかば第2	耐二	H19	1	8	維持管理	維持管理	個別改善	維持管理	8	8	
	東藻琴	中央さくら	簡平	S55,56	12	24	建替	建替	建替	維持管理	20	24
			木平	H25~R3	9	20	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	20	20
		北ーしらかば	簡平	S52~54	11	22	用途廃止	用途廃止	-	-	0	0
		南ひばり	簡平	S58~H3	8	24	建替	維持管理	建替	維持管理	24	12
		北二すみれ	耐二	H5,6,8	4	16	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	16	16
北二もみじ		準耐平	H8,9	4	6	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	6	6	
中央つつじ		木平	H13~15	8	16	建替	維持管理	維持管理	建替	16	16	
南あさひ	木平	H16~21	7	18	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	18	18		
特公賃地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	H12,14	2	36	維持管理	維持管理	個別改善	維持管理	36	36
		夕陽台	耐二	H4	1	8	維持管理	維持管理	個別改善	維持管理	8	8
	東藻琴	北二もみじ	準耐	H8,9	6	6	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	6	6
単身者	東藻琴	北ーノキーハイツ'91	木二	H3	1	10	用途廃止	維持管理	維持管理	用途廃止	10	10
		西ノキーハイツ'92	木二	H4	1	10	維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	10	10
		北ーしらかばハイツ	木平	H5,6	4	14	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	14	14
		西ノキーハイツ'95	木平	H7	1	4	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	4	4
		南ノキーハイツ'02	木二	H14	1	6	維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止	6	6
合計					117	548					466	442

## 6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 点検事業の実実施方針

#### (1) 定期点検の実実施方針

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

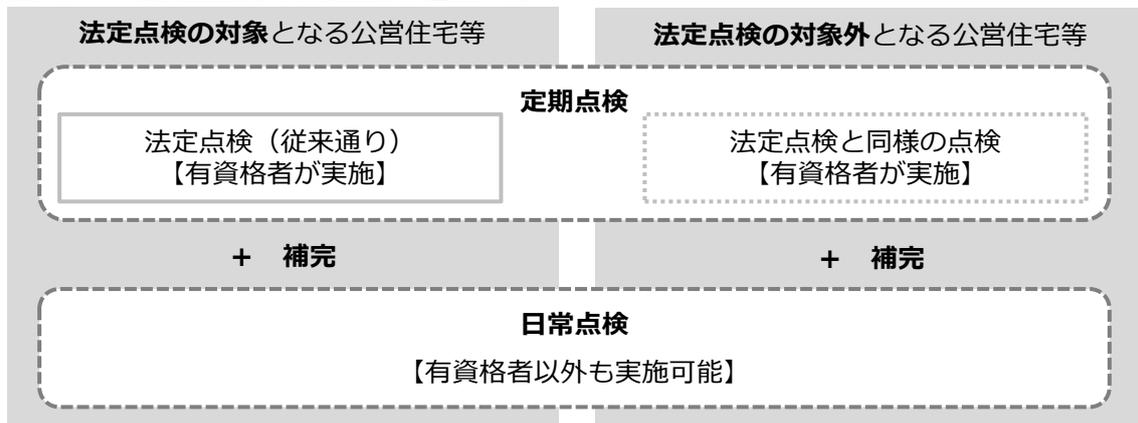
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実実施を行います。

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 6-1 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。

表 6-1 (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	美観の維持
1 屋根防水								
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○	
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)			○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○	
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・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			○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③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			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			

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
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		○			
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・プルボックス等	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			○			

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
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					○	
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、消防隊専用栓箱等	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、排水枳等 ※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

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（安全性確保型） 設備等の耐震性を向上させ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	(安全性確保型) ・エレベーター更新 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) 事業量

建替にあたっては、単年度の事業量が突出しないよう配慮して設定します。

このため、計画期間（令和4～13年度）は、中央さくら団地の建替を実施することとし、しらかば団地、南ひばり団地、中央つつじ団地は構想期間（令和14～23年度）以降に実施することとします。

### (2) 優先順位

大空町における町営住宅には、昭和50年代に建設された住戸がまだ残っており、これらの住戸の建替は、基本的に建設年度の古い団地から実施します。

一方で、除却および建替には入居者の実情に配慮することが求められ、さらに限られた財源の中で優先順位付けをして整備していく必要があります。

### (3) 整備水準

町営住宅は、安全・安心、衛生、景観等を考慮し、入居者にとって便利で快適なものとなることが求められます。

このことから、各団地の整備は、周辺地域における日照や通風、開放性及びプライバシーを確保し、騒音等による居住環境の悪化を防止するほか、日常生活の利便性等に配慮し、駐車場や雪捨て場など、良好な居住環境を確保するよう整備を進めます。

建替事業を実施する場合には、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整備ガイドライン」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（改定版）に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

### (4) 供給方式

建替事業は、基本的に直接方式により供給するものとするが、近年では、民間活力を活用した買取方式、借上方式、PFI型借上方式などの様々な手法が見られことから、今後、それぞれのメリット、デメリットを検証し、適切な供給方式に心がけます。

## 5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間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年後に見直しを行います。

図 6-2 計画期間プログラム

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	竣工年度	構造	管理戸数 (計画当初)	現入居世帯 (R3.8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								
女 満 別		公住 公園	S53~57,60	簡平	48	16	用途廃止						(48)							(48)								
		公住 青葉	S62,63	簡平	8	20	用途廃止													(8)	(8)	(8)						
			S61,62	簡二	16		維持管理																16 簡二					
		公住 しらかば	H1~5	簡二、 耐二	56	43	維持管理															56 準耐二、耐二						
		公住 あけぼの	H5,8	中耐	30	30	個別改善			12	18	30										30 中耐						
		公住 東陽	H7~10	中耐	60	54	個別改善						18	12	18	12	60	60			60 中耐							
		公住 はなぞの	H13,15~ 17,24	耐二、 中耐	82	81	個別改善				16	16	16					16	32	82 耐二、中耐								
		公住 しらかば第2	H19	耐二	8	8	維持管理															8 耐二						
		特公 しらかば第2	H12,14	中耐	36	25	維持管理															36 中耐						
		地優 夕陽台	H4	耐二	8	5	維持管理															8 耐二						
大 空 町		公住 中央さくら	S55,56	簡平	24	35	建替												4	4	4	4	16	16	20 木造			
			H25~R3	木平	20		維持管理													(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(20)	(20)	20 木平	
		公住 北ーしらかば	S52~54	簡平	22	17	用途廃止													(10)		(10)	(12)			(12)	(22)	
		公住 南ひばり	S58~H3	簡平	24	21	維持管理																				24 簡平	
		公住 北二すみれ	H5,6,8	耐二	16	15	個別改善	4	4			8														8	16 耐二	
		公住 北二もみじ	H8,9	準耐平	6	6	個別改善					3	3	3											3	6	6 準耐平	
		公住 中央つつじ	H13,14,15	木平	16	14	維持管理																				16 木平	
		公住 南あさひ	H16~21	木平	18	18	維持管理																				18 木平	
		特公 北二もみじ	H8,9	準耐平、 準耐二	6	6	個別改善					2	2	4												2	6 準耐平、準耐二	
		東 藻 琴		単身者 北ーノンキーハイツ'91	H3	木二	10	7	個別改善		10			10													10	10
単身者 西ノンキーハイツ'92	H4			木二	10	8	個別改善			10		10													10	10 木二		
単身者 北ーしらかばハイツ	H5,6			木平	14	14	維持管理																			14 木平		
単身者 西ノンキーハイツ'95	H7			木平	4	4	維持管理																			4 木平		
単身者 南ノンキーハイツ'02	H14			木二	6	6	維持管理																			6	6	
合 計						548	453	建替												4	4	4	4	16	16	466		
								個別改善	4	14	22	34	5	79	23	18	12	18	12					83	162			
								用途廃止		24	34			58	16	4	4	4	12					40	98			
						計画修繕																						

下段の ( ) は除却戸数を示す



図 6-3 構想期間プログラム

地区名	事業主体名	種別 団地名	竣工年度	構造	管理戸数 (計画当初)	現入居世帯 (R3.6月)	活用手法 (計画期間)	活用手法 (構想期間)	年度別対象戸数(戸)																								管理戸数 構造 (実施後)	
									構 想 期 間																							構 想 期 間 計		
									計 画 期 間													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	14 年度	15 年度	16 年度		17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度					
女 満 別		公住 公園	S53~57,60	簡平	48	16	用途廃止	-	(24)	(24)																(48)								
		公住 青葉	S62,63	簡平	8	20	用途廃止	-							(8)	(8)												(8)						
			S61,62	簡二	16		維持管理	用途廃止																			(8)	(8)	(16)					
		公住 しらかば	H1~3	簡二	40	43	維持管理	維持管理																					40					
			H4,5	耐二	16		個別改善	個別改善																					16	16				
		公住 あけぼの	H5,8	中耐	30	30	個別改善	維持管理				12	18															30	30					
		公住 東陽	H7~10	中耐	60	54	個別改善	維持管理								18	12	18	12									60	60					
		公住 はなぞの	H13,15~ 17,24	耐二、 中耐	82	81	個別改善	維持管理																				32	82					
		公住 しらかば第2	H19	耐二	8	8	維持管理	個別改善																				8	8					
		特公 しらかば第2	H12,14	中耐	36	25	維持管理	個別改善																				36	36					
地優 夕陽台	H4	耐二	8	5	維持管理	個別改善																				8	8							
大 空 町		公住 中央さくら	S55,56	簡平	24	35	建替	建替							4	4	4	4	16	4	4						24	24						
			H25~R3	木平	20		維持管理	維持管理									(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(20)	(4)					(24)	20					
		公住 北ーしらかば	S52~54	簡平	22	17	用途廃止	-																				(22)						
		公住 南ひばり	S58~H3	簡平	24	21	維持管理	建替																				12	12					
		公住 北二すみれ	H5,6,8	耐二	16	15	個別改善	維持管理				4	4															8	16					
		公住 北二もみじ	H8,9	準耐平	6	6	個別改善	維持管理																				6	6					
		公住 中央つつじ	H13,14,15	木平	16	14	維持管理	維持管理																					16					
		公住 南あさひ	H16~21	木平	18	18	維持管理	維持管理																					18					
		特公 北二もみじ	H8,9	準耐平、 準耐二	6	6	個別改善	維持管理																				6	6					
		東 藻 琴		単身者 北ーノンキー・ハイツ'91	H3	木二	10	7	個別改善	維持管理																			10	10				
単身者 西ノンキー・ハイツ'92	H4			木二	10	8	個別改善	維持管理																			10	10						
単身者 北ーしらかばハイツ	H5,6			木平	14	14	維持管理	維持管理																				14						
単身者 西ノンキー・ハイツ'95	H7			木平	4	4	維持管理	維持管理																				4						
単身者 南ノンキー・ハイツ'02	H14			木二	6	6	維持管理	維持管理																				6						
合 計					548		453	建替								4	4	4	4	16	4	4						36	442					
						全面的改善																												
							個別改善	4	14	22	34	5	23	18	12	18	12	162	8	8	8	18	18	8			230							
							用途廃止			24	34			16	4	4	4	12	98	4			8	6	10		8	8		142				
							計画修繕																											

下段の ( ) は除却戸数を示す

年度末管理戸数	548	524	490	490	490	474	474	474	474	466	466	470	470	462	460	454	458	450	442	442
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## 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

町営住宅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）<sup>①</sup> - LCC（計画後）<sup>②</sup>

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

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

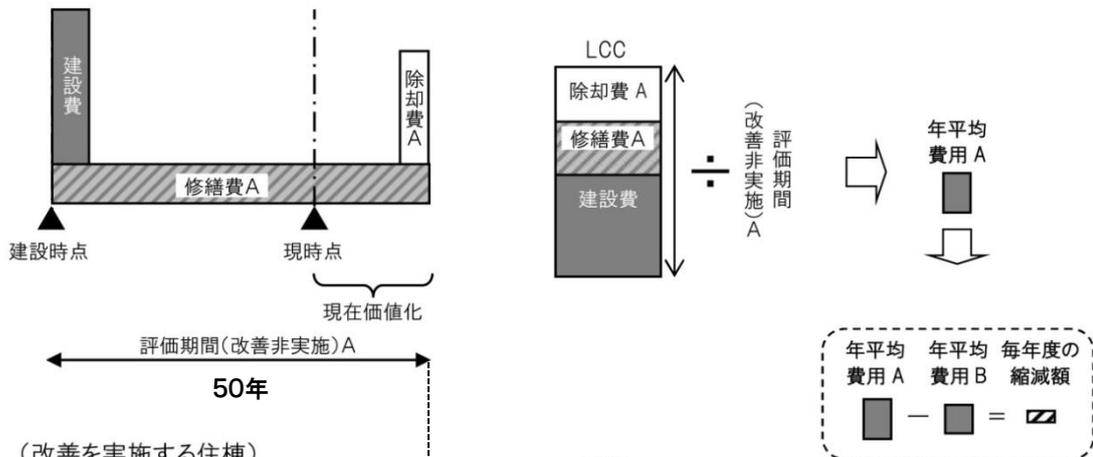
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後 50 年）までに要するコストを算出する。

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

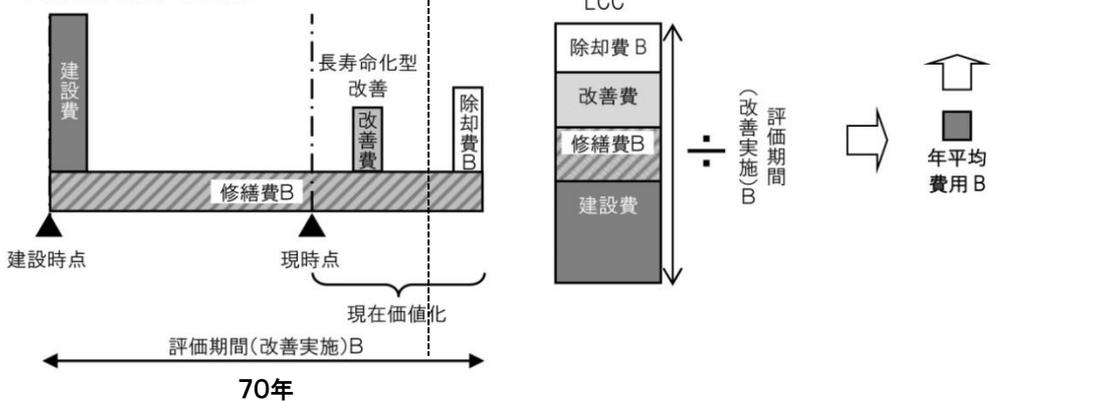
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

## LCC縮減効果の算出イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



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

### (3) ライフサイクルコスト削減効果のモデル算出

あけぼの団地 A 号棟の屋上防水、外壁改修による長寿命化型改善事業を実施した場合の L C C の算出を行います。

#### ■ 計画前モデルの L C C

##### ① 評価期間（改善非実施） A

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

##### ②-1 修繕費 A 1（現時点まで）

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

##### ②-2 修繕費 A 2（現時点 + 1 から評価期間 A まで）（現在価値化※）

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

##### ③ 建設費（推定再建築費）

- ・ 推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（16,931 千円／戸）  
× 公営住宅法施行規則第 23 条の率（1.00）

##### ④ 除却費 A（現在価値化※）

- ・ 評価期間 A に実施する除却工事費
- ・ 現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・ 現時点における除却費は 1,500,000 円／戸と設定する。

##### ⑤ 計画前 L C C

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

以上より、計画前（改善事業を実施しないものと想定）の LCC を所定の算出手順に従って計算すると、およそ 56.0 万円/年・戸になるものと想定されます。

## ■計画後モデルのL C C

### ⑥評価期間（改善実施）B

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

### ⑦-1 修繕費 B2（現時点+1から評価期間Bまで）（現在価値化※）

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

### ⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化※）

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

### ⑦累積修繕費 B

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

### ⑧-1 長寿命化型改善工事費

- ・直近の改善工事費等に基づいて、130万円/戸と想定する。

### ⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化※）

- ・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化※。

### ⑨建設費（推定再建築費）

- ・③と同様とする。

### ⑩除却費 B（現在価値化※）

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

### ⑪計画後L C C

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

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、LCCはおおよそ43.2万円/年・戸になるものと想定されます。

## ■ L C C 縮減効果

### ⑫年平均改善額

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

### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

・住棟あたりの年平均縮減額 = ⑫年平均改善額 × 戸数 (〇戸) (単位：円／棟・年)

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

・現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 =  $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4 %))

したがって、年平均では戸当たり約 12.8 万円、住棟 (12 戸) 戸当たり約 153.9 万円 (いずれも現在価値化\*) のコストが縮減されるという結果になり、プラス値となることから L C C の削減効果が期待できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に削減効果が期待できます。

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

■住棟諸元

団地名	あけぼの
住棟番号	A
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7 中耐階段室型
経過年数	28

評価時点（和暦）
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,100,000 円/戸	31 年
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB 扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
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		
レジファート		
24h 換気		
経常修繕		
計	2,300,000 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）	5,209,445 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	5,219,649 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	10,429,094 円	②-1 と ②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	16,931,000 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	0.422	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 B（現在価値化）	632,933 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）	559,861 円/戸・年	-

### ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	6,571,430 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）	832,353 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1 + ⑦-1 - ⑦-2）	10,948,521 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	2,300,000 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）	2,044,692 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	16,931,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	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）	288,862 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）	431,615 円/戸・年	-

### ■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤ - ⑪）	128,245 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,538,942 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

#### (4) ライフサイクルコストの算出及び縮減効果

計画期間においては、屋根改修、外壁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。また、計画期間において長寿命化型改善を行う住棟のLCC縮減効果の合計は、15,736千円/年となります。

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。

表 6-2 計画期間におけるライフサイクルコスト及び縮減効果

住宅名	住棟名	戸数	建設年度	長寿命化型改善の項目別費用 (円/戸)	計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果		
					① 評価期間 (年)	② 累積修繕費 (円/戸)	③ 建設費(推定 再建築費) (円/戸)	④ 除却費(現在 価値) (円/戸)	⑤ 計画前 LCC (円/戸・年)	⑥ 評価期間 (年)	⑦ 累積修繕費 (円/戸)	⑧ 長寿命化型 改善費(現在 価値) (円/戸)	⑨ 建設費(推定 再建築費) (円/戸)	⑩ 除却費(現在 価値) (円/戸)	⑪ 計画後 LCC (円/戸・年)	⑫ 年平均 縮減額 (円/戸・年)	⑬ 年平均 縮減額 (円/棟・年)
あけぼの	A	12	H5	2,300,000	50	10,429,094	16,931,000	632,933	559,861	70	10,948,521	2,044,692	16,931,000	288,862	431,615	128,245	1,538,942
あけぼの	B	18	H8	2,300,000	50	10,525,739	18,116,170	562,675	584,092	70	10,955,225	1,966,050	18,116,170	256,798	447,061	137,031	2,466,560
東陽	A	18	H7	2,300,000	50	9,961,673	16,817,430	585,182	547,286	70	10,496,361	1,747,811	16,817,430	267,070	418,981	128,305	2,309,484
東陽	B	12	H8	2,300,000	50	9,863,334	16,976,085	562,675	548,042	70	10,382,307	1,680,587	16,976,085	256,798	418,511	129,531	1,554,369
東陽	C	18	H9	2,300,000	50	9,718,648	17,134,740	541,034	547,888	70	10,222,323	1,615,949	17,134,740	246,921	417,428	130,461	2,348,294
東陽	D	12	H10	2,300,000	50	10,644,292	19,247,220	520,225	608,235	70	11,188,303	1,553,798	19,247,220	237,424	460,382	147,853	1,774,232
北二すみれ	C	4	H6	2,300,000	50	12,498,060	18,775,640	405,726	633,589	70	12,684,353	2,211,538	18,775,640	185,168	483,667	149,921	599,686
北二すみれ	D	4	H8	2,300,000	50	12,730,850	19,864,818	375,117	659,416	70	12,858,687	2,126,479	19,864,818	171,198	500,303	159,113	636,452
北二もみじ	A	1	H8	2,300,000	50	6,857,354	10,700,000	375,117	358,649	70	7,010,769	1,890,432	10,700,000	171,198	282,463	76,187	76,187
北二もみじ	B	2	H8	2,300,000	50	6,857,354	10,700,000	375,117	358,649	70	7,010,769	1,890,432	10,700,000	171,198	282,463	76,187	152,373
北二もみじ	C	1	H9	2,300,000	50	6,764,955	10,800,000	360,689	358,513	70	6,913,847	1,817,723	10,800,000	164,614	281,374	77,139	77,139
北二もみじ	E	2	H9	2,300,000	50	6,764,955	10,800,000	360,689	358,513	70	6,913,847	1,817,723	10,800,000	164,614	281,374	77,139	154,278
<b>公営住宅 小計</b>																	<b>13,687,996</b>
北二もみじ	T12	2	H8	2,300,000	50	6,857,354	10,700,000	375,117	358,649	70	7,010,769	1,890,432	10,700,000	171,198	282,463	76,187	152,373
北二もみじ	T34	2	H9	2,300,000	50	6,764,955	10,800,000	360,689	358,513	70	6,913,847	1,817,723	10,800,000	164,614	281,374	77,139	154,278
北二もみじ	T56	2	H9	2,300,000	50	6,764,955	10,800,000	360,689	358,513	70	6,913,847	1,817,723	10,800,000	164,614	281,374	77,139	154,278
<b>特公債 小計</b>																	<b>460,928</b>
北一ノホール伊91		10	H3	2,300,000	35	7,848,948	15,052,914	821,927	677,823	45	9,215,369	2,126,479	15,052,914	555,265	598,889	78,933	789,331
西ノホール伊92		10	H4	2,300,000	35	7,685,936	14,908,175	790,315	668,126	45	8,987,168	2,044,692	14,908,175	533,908	588,310	79,817	798,166
<b>単身者住宅 小計</b>																	<b>1,587,497</b>
<b>総計</b>																	<b>15,736,421</b>