

---

# 大空町営住宅長寿命化計画

---

平成 29 年 3 月





## 目次

序章	- 1 -
1. 計画策定の背景	- 1 -
2. 計画策定の目的	- 1 -
3. 計画の位置づけ	- 1 -
4. 計画の対象と期間	- 2 -
第1章 町営住宅ストックの状況と課題	- 3 -
1. 町営住宅の状況	- 3 -
(1) 町営住宅の管理状況	- 3 -
(2) 町営住宅の耐用年数の超過状況（平成28年度末時点）	- 7 -
(3) 住戸の設備状況	- 9 -
(4) 団地別応募状況	- 11 -
2. 入居者の特性	- 13 -
(1) 世帯人員	- 13 -
(2) 入居者の年齢	- 14 -
(3) 入居世帯の収入	- 16 -
3. 居住者意向の調査	- 18 -
(1) 調査の目的と方法	- 18 -
(2) 回答について	- 19 -
(3) 住宅に対する満足度	- 28 -
(4) 町営住宅の整備水準に関する必要度	- 34 -
(5) 町営住宅における高齢者（シルバーハウジング）への取り組み	- 36 -
(6) 今後の住宅に関する予定	- 37 -
(7) 他の町営住宅に引っ越した場合の負担できる家賃（月額）	- 40 -
(8) 希望の住宅の広さ	- 40 -
(9) 希望の階数	- 42 -
(10) 急病時などの不安	- 44 -
(11) 急病時などに頼れる人	- 44 -
(12) 家族親族以外との同居	- 45 -
(13) ペットとの同居	- 47 -
4. 町営住宅にかかる課題	- 48 -
第2章 町営住宅長寿命化に関する基本方針	- 49 -
1. 基本目標	- 49 -
(1) 基本理念	- 49 -
(2) 基本目標	- 49 -
2. 居住水準等の目標の設定	- 50 -
(1) 住戸の水準	- 50 -
(2) 共用部分の水準	- 50 -
(3) 附帯・共同施設の水準	- 50 -
(4) 高齢者等対応の水準	- 51 -
3. 長寿命化に関する基本方針	- 51 -
(1) 基本方針	- 51 -

第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の選定 .....	- 52 -
1. 町営住宅の管理戸数の推定 .....	- 52 -
2. ストック活用手法の考え方 .....	- 54 -
(1) ストック活用手法 .....	- 54 -
3. 長寿命化を図るべき町営住宅の選定方法 .....	- 55 -
(1) 一次判定 .....	- 56 -
(2) 二次判定 .....	- 57 -
(3) 三次判定 .....	- 57 -
4. ストック活用手法の選定結果 .....	- 58 -
(1) 一次判定結果 .....	- 58 -
(2) 二次判定結果 .....	- 60 -
(3) 三次判定結果 .....	- 62 -
第4章 建替事業の実施計画 .....	- 65 -
1. 建替事業の実施方針 .....	- 65 -
(1) 事業量 .....	- 65 -
(2) 優先順位 .....	- 65 -
(3) 整備水準 .....	- 65 -
(4) 供給方式 .....	- 65 -
2. 建替事業の実施プログラム .....	- 67 -
3. 建替実施に向けた入居者への対応 .....	- 67 -
第5章 町営住宅長寿命化のための維持管理計画 .....	- 68 -
1. 修繕事業 .....	- 68 -
2. 個別改善事業 .....	- 68 -
3. 長寿命化のための実施プログラム .....	- 73 -
第6章 長寿命化型改善による効果 .....	- 83 -
1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方 .....	- 83 -
2. ライフサイクルコストの算出および縮減効果 .....	- 84 -

<本文中の表現について>

● 町営住宅

大空町で管理する公営住宅・特定公共賃貸住宅・単身者住宅を総括した表現

● 公営住宅

公営住宅法に則って整備された住宅であり、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅のこと

● 特定公共賃貸住宅

中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するために、地方公共団体が整備した住宅のこと

## 序 章

### 1. 計画策定の背景

公営住宅は、社会資本整備における長寿命化の方針に則って、平成 21 年度から公営住宅ストック総合活用計画を包含する「公営住宅等長寿命化計画」に基づいた整備及び運営管理が定められています。大空町においても、地域の住宅政策の一環として「大空町営住宅長寿命化計画」を平成 23 年度に策定しており、計画策定から 5 年が経過した今年度、社会情勢の変化や地域の実情を勘案し、見直しを行うこととします。

大空町の公営住宅においては、昭和に供給されたストックが更新時期を迎えつつあり、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

このため、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

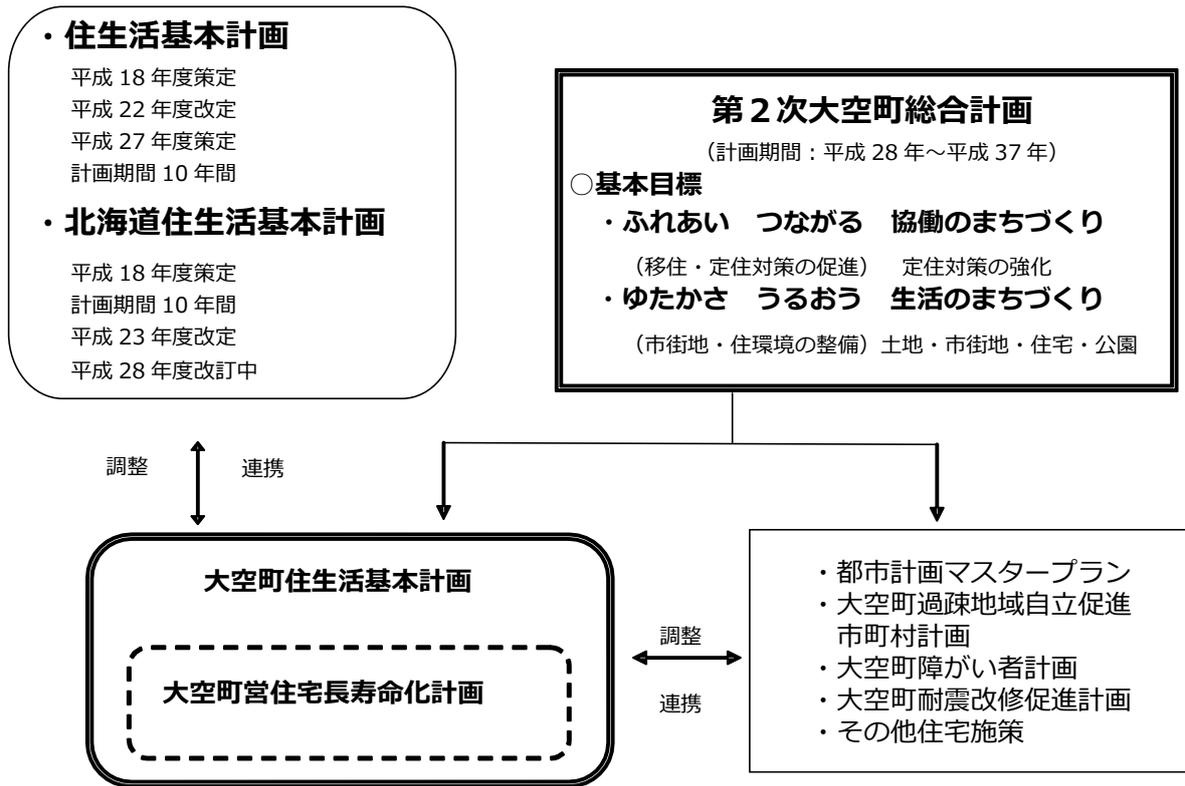
### 2. 計画策定の目的

「大空町営住宅長寿命化計画」は、町営住宅の整備・管理について、建替・改善などのストック総合活用計画に係わる手法を検討し、町民の多様な住宅ニーズや町営住宅需要に的確に対応し、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、修繕、改善、建替などの活用手法を定めます。さらに、計画的な建替や維持管理、修繕による更新費の削減や平準化によるライフサイクルコストの縮減につながる効率的かつ円滑な事業展開を図り、長期的な維持管理を実現することを目的として策定します。

### 3. 計画の位置づけ

大空町住生活基本計画の一部として、町営住宅の整備運営計画として「大空町営住宅長寿命化計画」を位置づけます。

なお、計画の策定においては、大空町における住生活に関連する各計画との整合を図り、住宅・住環境施策の方向性を定めるものとします。



#### 4. 計画の対象と期間

「大空町営住宅長寿命化計画」は、大空町の町営住宅全戸を対象とします。計画期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間ですが、町営住宅の整備や維持保全等に関わって財政状況に応じた事業推進が求められることから、計画期間のさらに 5 年後である平成 43 年度までを構想期間として設け、長期的な視点に立った計画とします。

ただし、計画策定後 5 年を目途に見直しを行うこととし、社会情勢の大きな変化などにより必要となった場合には、適宜見直しすることとします。

## 第1章 町営住宅ストックの状況と課題

## 1. 町営住宅の状況

## (1) 町営住宅の管理状況

大空町では、公営住宅475戸（15団地）と特定公共賃貸住宅42戸（2団地）及び、単身者住宅52戸（6団地）を管理しており、全て町営となっています。

表1-1-1 町営住宅の管理状況

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		間取り	戸数
					1/2 超過 年限	耐用 年限		
昭和	公営	簡平	C B	S49	H1	H16	3DK	4
	公営	簡平	C B	S51	H3	H18	3DK	4
公園	公営	簡平	C B	S53	H5	H20	3DK	8
	公営	簡平	C B	S54	H6	H21	3DK	12
	公営	簡平	C B	S55	H7	H22	3DK	8
	公営	簡平	C B	S56	H8	H23	3LDK	8
	公営	簡平	C B	S57	H9	H24	3LDK	8
	公営	簡平	C B	S60	H12	H27	3LDK	4
青葉	公営	簡2	C B	S60	H19	H42	3LDK	8
	公営	簡2	C B	S61	H20	H43	3LDK	8
	公営	簡平	C B	S62	H14	H29	3LDK	4
	公営	簡平	C B	S63	H15	H30	3LDK	4
しらかば	公営	簡2	C B	S63	H22	H45	2LDK	16
	公営	簡2	C B	H2	H25	H47	2LDK	8
	公営	簡2	C B	H3	H26	H48	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐2	C B	H4	H39	H74	2LDK, 3LDK	8
	公営	耐2	C B	H5	H40	H75	2LDK, 3LDK	8
あけぼの	公営	耐3	R C	H5	H40	H75	2LDK	12
	公営	耐3	R C	H8	H43	H78	2LDK, 3LDK	18
東陽	公営	耐3	R C	H7	H42	H77	2LDK, 3LDK	18
	公営	耐3	R C	H8	H43	H78	2LDK, 3LDK	12
	公営	耐3	R C	H9	H44	H79	2LDK, 3LDK	18
	公営	耐3	R C	H10	H45	H80	2LDK, 3LDK	12
はなぞの (一般公住)	公営	耐4	R C	H13	H48	H83	1LDK	4
	公営	耐4	R C	H15	H50	H85	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐4	R C	H16	H51	H86	1LDK, 2LDK	8
	公営	耐4	R C	H17	H52	H87	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐4	R C	H24	H59	H94	2LDK, 3LDK	8
はなぞの (シルバーハウジング) ※1	公営	耐4	R C	H13	H48	H83	1LDK	12
	公営	耐4	R C	H16	H51	H86	1LDK	18
しらかば第2	公営	耐2	R C	H19	H54	H89	2LDK, 3LDK	8

※1 シルバーハウジングとは高齢者の方が自立して、安全で快適に過ごすことのできるような設備を備えた公営住宅である。具体的には、手すりの設置や段差の解消などの住宅のバリアフリー化、ライフサポートアドバイザー（生活援助員）による入居者に対する安否の確認、生活相談・緊急時の対応・疾病時の一時的家事援助などの生活支援など、ハード・ソフトの両面から福祉サービスを利用者に供給する。

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		間取り	戸数
					1/2 超過 年限	耐用 年限		
中央さくら	公営	簡平	C B	S50	H2	H17	2DK, 3DK	4
	公営	簡平	C B	S55	H7	H22	3LDK	16
	公営	簡平	C B	S56	H8	H23	3LDK	8
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	1LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	3LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	3LDK, 1LDK	2
	公営	木平	木造	H26	H41	H56	1LDK, 2LDK	3
	公営	木平	木造	H27	H42	H57	1LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H28	H43	H58	1LDK, 3LDK	2
北一しらかば	公営	簡平	C B	S52	H4	H19	3DK	24
	公営	簡平	C B	S53	H5	H20	3DK	4
	公営	簡平	C B	S54	H6	H21	3DK	8
南ひばり	公営	簡平	C B	S58	H10	H25	3LDK	6
	公営	簡平	C B	S61	H13	H28	3LDK	2
	公営	簡平	C B	S62	H14	H29	3LDK	4
	公営	簡平	C B	H1	H16	H31	2LDK, 3LDK	2
	公営	簡平	C B	H2	H17	H32	2LDK, 3LDK	4
	公営	簡平	C B	H3	H18	H33	2LDK, 3LDK	6
北二すみれ	公営	耐2	C B	H5	H40	H75	2LDK, 3LDK	8
	公営	耐2	C B	H6	H41	H76	3LDK	4
	公営	耐2	C B	H8	H43	H78	3LDK	4
北二もみじ	公営	準平	R C	H8	H31	H53	2LDK, 3LDK	3
	公営	準平	R C	H9	H32	H54	2LDK, 3LDK	3
中央つつじ	公営	木平	木造	H13	H28	H43	2DK, 2LDK, 3LDK	4
	公営	木平	木造	H14	H29	H44	2DK, 2LDK, 3LDK	8
	公営	木平	木造	H15	H30	H45	2DK, 2LDK, 3LDK	4
南あさひ	公営	木平	木造	H16	H31	H46	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H17	H32	H47	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H18	H33	H48	2DK, 3LDK	2
	公営	木平	木造	H19	H34	H49	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H20	H35	H50	2DK, 2LDK, 3LDK	4
	公営	木平	木造	H21	H36	H51	2DK, 2LDK, 3LDK	3
小 計								475
しらかば第2	特公賃	耐3	R C	H12	H47	H82	2LDK, 3LDK	18
	特公賃	耐3	R C	H14	H49	H84	2LDK, 3LDK	18
北二もみじ	特公賃	準2	R C	H8	H43	H78	3LDK	2
	特公賃	準2	R C	H9	H44	H79	3LDK	4
小 計								42
夕陽台 <sup>※2</sup>	単身	耐2	C B	H4	H39	H74	1DK	8
北ノンキーハイツ'91	単身	木2	木造	H3	H18	H33	1R	10
西ノンキーハイツ'92	単身	木2	木造	H4	H19	H34	1LDK	10
北一しらかばハイツ	単身	木平	木造	H5	H20	H35	1LDK	8
	単身	木平	木造	H6	H21	H36	1LDK	6
西ノンキーハイツ'95	単身	木平	木造	H7	H22	H37	1LDK	4
南ノンキーハイツ'02 <sup>※3</sup>	単身	木2	木造	H14	H29	H44	1LDK	6
小 計								52
合 計								569

※2 夕陽台は特定公共賃貸住宅（建設時の区分は地域特別賃貸住宅）として整備しているが、単身者のみを対象としており、本計画では単身者住宅に含める。

※3 南ノンキーハイツ'02は民間借り上げによる単身者住宅として管理している。

■ 町営住宅位置図

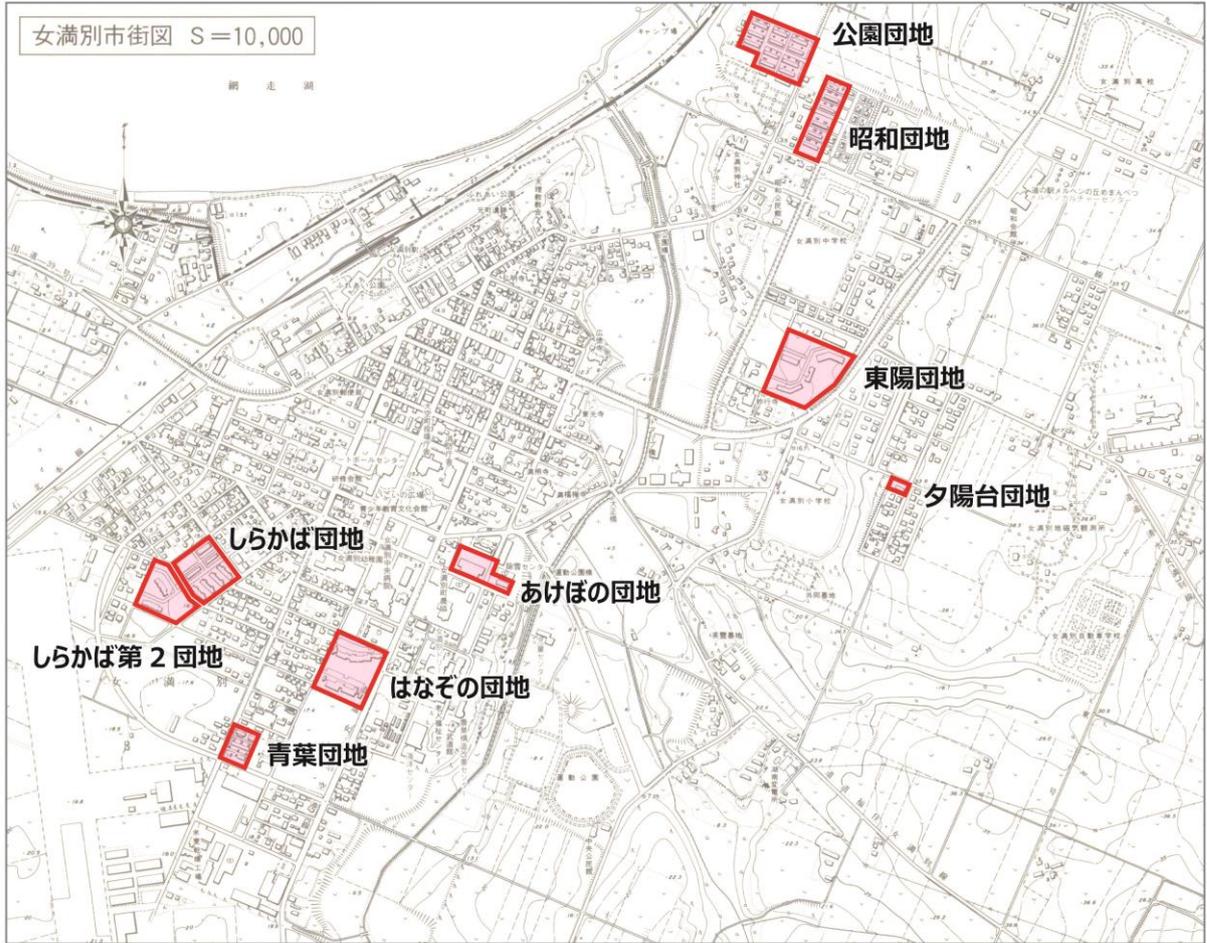


図 1-1-1 女満別地区 町営住宅位置図

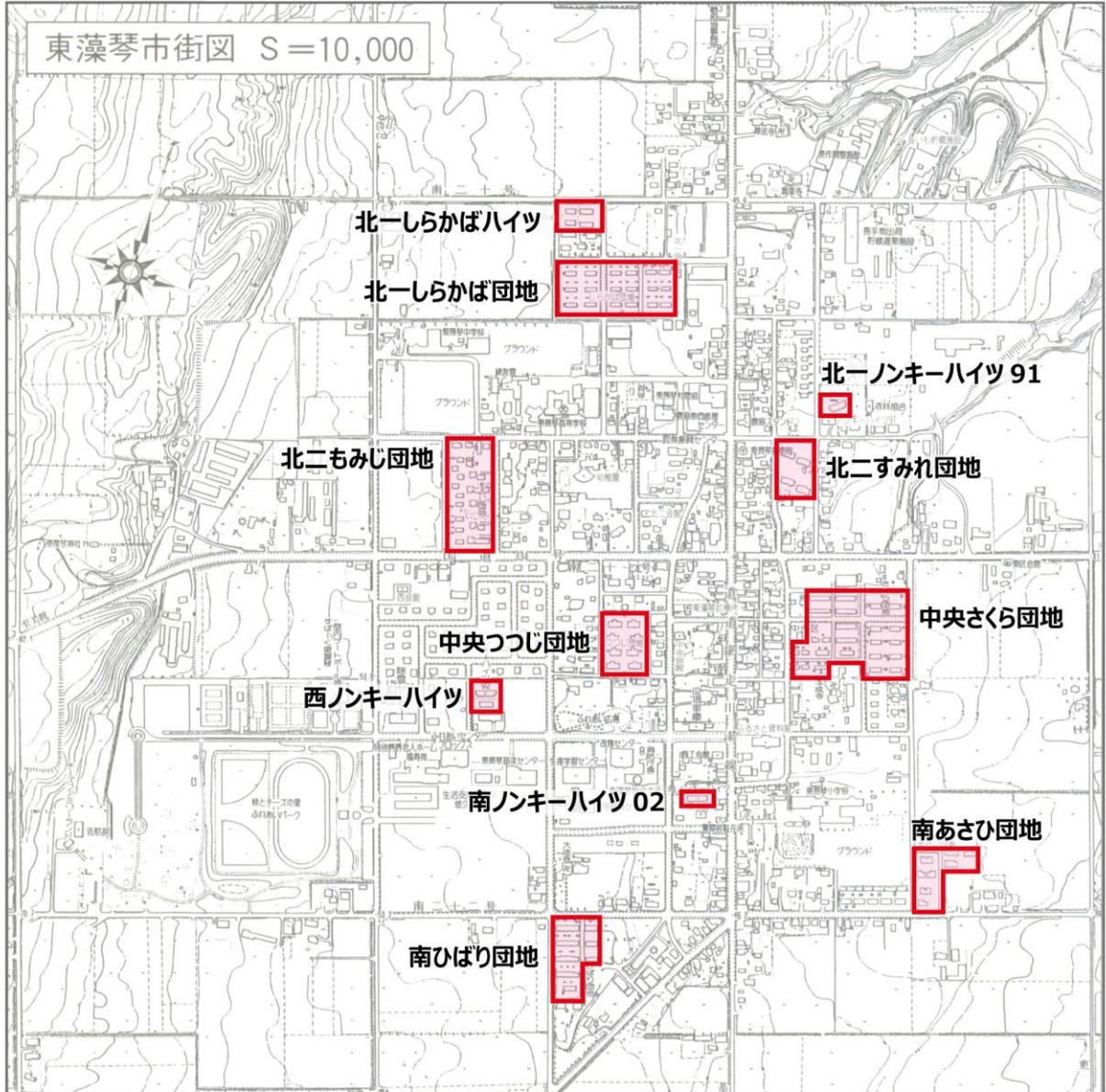


図 1-1-2 東藻琴地区 町営住宅位置図

## (2) 町営住宅の耐用年数の超過状況（平成 28 年度末時点）

平成 28 年度末時点で、昭和団地の全戸（入居停止済）、公園団地の全戸、中央さくら団地の一部、北一しらかば団地の全戸、南ひばり団地の一部、合計 128 戸が耐用年数を超過しています。

また、青葉団地の全戸、しらかば団地の一部、南ひばり団地の一部、合計 80 戸の公営住宅が耐用年数の 1/2 を超過しており、さらに単身者住宅のうち 38 戸が耐用年数の 1/2 を超過しています。

表 1-1-2 耐用年数の超過団地一覧（その 1）

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		該当戸数		戸数
					1/2 超過年限	耐用年限	1/2 超過	耐用超過	
昭和	公営	簡平	CB	S49	H1	● H16		4	4
	公営	簡平	CB	S51	H3	● H18		4	4
公園	公営	簡平	CB	S53	H5	● H20		8	8
	公営	簡平	CB	S54	H6	● H21		12	12
	公営	簡平	CB	S55	H7	● H22		8	8
	公営	簡平	CB	S56	H8	● H23		8	8
	公営	簡平	CB	S57	H9	● H24		8	8
	公営	簡平	CB	S60	H12	● H27		4	4
	青葉	公営	簡2	CB	S60	● H19	H42	8	
公営		簡2	CB	S61	● H20	H43	8		8
公営		簡平	CB	S62	● H14	H29	4		4
公営		簡平	CB	S63	● H15	H30	4		4
しらかば	公営	簡2	CB	S63	● H22	H45	16		16
	公営	簡2	CB	H2	● H25	H47	8		8
	公営	簡2	CB	H3	● H26	H48	16		16
	公営	耐2	CB	H4	H39	H74			8
	公営	耐2	CB	H5	H40	H75			8
あけぼの	公営	耐3	RC	H5	H40	H75			12
	公営	耐3	RC	H8	H43	H78			18
東陽	公営	耐3	RC	H7	H42	H77			18
	公営	耐3	RC	H8	H43	H78			12
	公営	耐3	RC	H9	H44	H79			18
	公営	耐3	RC	H10	H45	H80			12
はなぞの (一般公住)	公営	耐4	RC	H13	H48	H83			4
	公営	耐4	RC	H15	H50	H85			16
	公営	耐4	RC	H16	H50	H85			8
	公営	耐4	RC	H17	H52	H87			16
	公営	耐2	RC	H24	H59	H94			8
はなぞの (シルバーハウジング) ※1	公営	耐4	RC	H13	H48	H83			12
	公営	耐4	RC	H16	H52	H87			18
しらかば第2	公営	耐2	RC	H19	H54	H89			8

表 1-1-2 耐用年数の超過団地一覧（その2）

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		該当戸数		戸数
					1/2 超過 年限	● 耐用 年限	1/2 超過	耐用 超過	
中央さくら	公営	簡平	CB	S50	H2	● H17		4	4
	公営	簡平	CB	S55	H7	● H22		16	16
	公営	簡平	CB	S56	H8	● H23		8	8
	公営	木平	木造	H25	H40	H55			2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55			2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55			2
	公営	木平	木造	H26	H41	H56			3
	公営	木平	木造	H27	H42	H57			2
	公営	木平	木造	H28	H43	H58			2
	公営	木平	木造	H28	H43	H58			2
北一しらかば	公営	簡平	CB	S52	H4	● H19		24	24
	公営	簡平	CB	S53	H5	● H20		4	4
	公営	簡平	CB	S54	H6	● H21		8	8
南ひばり	公営	簡平	CB	S58	H10	● H25		6	6
	公営	簡平	CB	S61	H13	● H28		2	2
	公営	簡平	CB	S62	● H14	H29	4		4
	公営	簡平	CB	H1	● H16	H31	2		2
	公営	簡平	CB	H2	● H17	H32	4		4
	公営	簡平	CB	H3	● H18	H33	6		6
北二すみれ	公営	耐2	CB	H5	H40	H75			8
	公営	耐2	CB	H6	H41	H76			4
	公営	耐2	CB	H8	H43	H78			4
北二もみじ	公営	準平	RC	H8	H31	H53			3
	公営	準平	RC	H9	H32	H54			3
中央つつじ	公営	木平	木造	H13	H28	H43			4
	公営	木平	木造	H14	H29	H44			8
	公営	木平	木造	H15	H30	H45			4
南あさひ	公営	木平	木造	H16	H31	H46			3
	公営	木平	木造	H17	H32	H47			3
	公営	木平	木造	H18	H33	H48			2
	公営	木平	木造	H19	H34	H49			3
	公営	木平	木造	H20	H35	H50			4
	公営	木平	木造	H21	H36	H51			3
一般公営住宅 小計							80	128	475
しらかば第2	特公賃	耐3	RC	H12	H47	H82			18
	特公賃	耐3	RC	H14	H49	H84			18
北二もみじ	特公賃	準2	RC	H8	H43	H78			2
	特公賃	準2	RC	H9	H44	H79			4
特公賃 小計							0	0	42
夕陽台	単身	耐2	CB	H4	H39	H74			8
北一ノンキーハイツ'91	単身	木2	木造	H3	● H18	H33	10		10
西ノンキーハイツ'92	単身	木2	木造	H4	● H19	H34	10		10
北一しらかばハイツ	単身	木平	木造	H5	● H20	H35	8		8
	単身	木平	木造	H6	● H21	H36	6		6
西ノンキーハイツ'95	単身	木平	木造	H7	● H22	H37	4		4
南ノンキーハイツ'02	単身	木2	木造	H14	H29	H44			6
単身者用 小計							38	0	52
合 計							118	128	569

## (3) 住戸の設備状況

単身者住宅を除く 517 戸の設備では、浴槽がある住戸は 305 戸、水洗トイレは 517 戸、3 箇所給湯は 305 戸となっています。

表 1-1-3 住戸の設備状況 (その 1)

地区	種別	団地名	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容 タイプ	設備			高齢者対応	物置	公園	集会施設
							浴槽	水洗	3箇所給湯				
女満別	公営住宅	東陽	H7	RC	6	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H7	RC	12	2LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H8	RC	4	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H8	RC	8	2LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H9	RC	6	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H9	RC	12	2LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H10	RC	4	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	東陽	H10	RC	8	2LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	昭和	S49	CB	4	3DK		○			○	○	
	公営住宅	昭和	S51	CB	4	3DK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S53	CB	8	3DK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S54	CB	12	3DK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S55	CB	8	3DK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S56	CB	8	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S57	CB	8	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	公園	S60	CB	4	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	青葉	S60	CB	8	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	青葉	S61	CB	8	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	青葉	S62	CB	4	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	青葉	S63	CB	4	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	しらかば	S63	CB	16	2LDK		○			○	○	
	公営住宅	しらかば	H2	CB	8	2LDK		○			○	○	
	公営住宅	しらかば	H3	CB	16	2LDK, 3LDK		○			○	○	
	公営住宅	しらかば	H4	CB	8	2LDK, 3LDK		○			○	○	
	公営住宅	しらかば	H5	CB	8	2LDK, 3LDK		○			○	○	
	公営住宅	あけぼの	H5	RC	12	2LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	あけぼの	H8	RC	18	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	はなぞの	H13	RC	16	1LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	はなぞの	H15	RC	16	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	はなぞの	H16	RC	26	1LDK, 2LDK	○	○	○	○	○	○	○
	公営住宅	はなぞの	H17	RC	16	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	はなぞの	H24	RC	8	2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
公営住宅	しらかば第2	H19	RC	8	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○		
特公賃	しらかば第2	H12	RC	18	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○		
特公賃	しらかば第2	H14	RC	18	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○		

表 1-1-3 住戸の設備状況（その2）

地区	種別	団地名	竣工 年度	構造	管理 戸数	住戸内容	設備			高齢者 対応	物置	公園	集会 施設
						タイプ	浴槽	水洗	3箇所 給湯				
東藻琴	公営住宅	中央さくら	S 50	OB	4	2DK, 3DK		○			○	○	
	公営住宅	中央さくら	S 55	OB	16	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	中央さくら	S 56	OB	8	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	中央さくら	H25	木造	2	1LDK, 2LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H25	木造	2	2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H25	木造	2	1LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H26	木造	3	1LDK, 2LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H27	木造	2	1LDK, 2LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H28	木造	2	1LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央さくら	H28	木造	2	1LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	北一しらかば	S 52	OB	12	3DK		○			○	○	
	公営住宅	北一しらかば	S 52	OB	12	3DK		○			○	○	
	公営住宅	北一しらかば	S 53	OB	4	3DK		○			○	○	
	公営住宅	北一しらかば	S 54	OB	8	3DK		○			○	○	
	公営住宅	南ひばり	S 58	OB	6	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	南ひばり	S 61	OB	2	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	南ひばり	S 62	OB	4	3LDK		○			○	○	
	公営住宅	南ひばり	H 1	OB	2	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	南ひばり	H 2	OB	4	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	南ひばり	H 3	OB	6	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	北二すみれ	H 5	RC	8	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	北二すみれ	H 6	RC	4	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	北二すみれ	H 8	RC	4	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	北二もみじ	H 8	RC	3	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	北二もみじ	H 9	RC	3	2LDK, 3LDK	○	○	○		○	○	
	特公賃	北二もみじ	H 8	1F: RC 2F: W	2	3LDK	○	○	○		○	○	
	特公賃	北二もみじ	H 9	1F: RC 2F: W	4	3LDK	○	○	○		○	○	
	公営住宅	中央つつじ	H 13	木造	4	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央つつじ	H 14	木造	8	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	中央つつじ	H 15	木造	4	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	南あさひ	H 16	木造	3	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
	公営住宅	南あさひ	H 17	木造	3	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○	
公営住宅	南あさひ	H 18	木造	2	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○		
公営住宅	南あさひ	H 19	木造	3	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○		
公営住宅	南あさひ	H 20	木造	4	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○		
公営住宅	南あさひ	H 21	木造	3	2DK, 2LDK, 3LDK	○	○	○	○	○	○		

表 1-1-4 住戸の設備状況 まとめ（単身者住宅を除く）

項目	浴槽	水洗	3箇所 給湯	高齢者 対応	住戸数
大空町	305	517	305	99	517
女満別地区	216	352	216	50	352
東藻琴地区	89	165	89	49	165

## (4) 団地別応募状況

平成 27 年に募集した団地の中では、中央さくら団地の建設年度が新しい住戸や、はなぞの団地、あけぼの団地は 2.0 倍を超えています。これに対し、中央さくら団地の建設年度の古い住戸、公園団地、南ひばり団地、北一しらかばハイツなどは需要が薄れています。

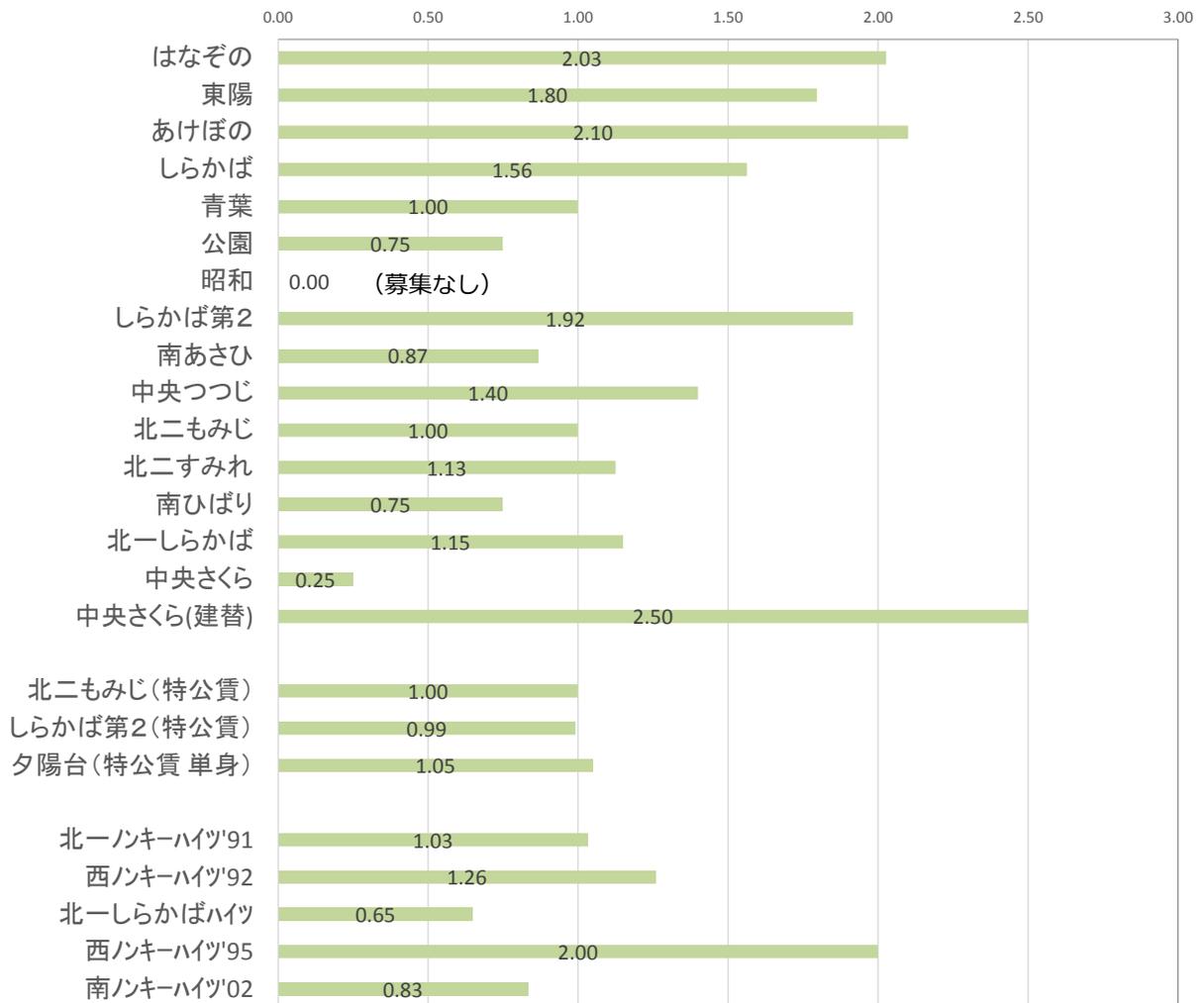


図 1-1-3 団地別応募状況 (資料：大空町 平成 27 年)

表 1-1-5 町営住宅 入居状況 (平成 28 年 11 月現在)

一般公営住宅	棟数	戸数	駐車場 区画数	入居 戸数	空き家 戸数	うち 政策 空き家	空き家率 (政策空き家 除外)
はなぞの	5	82	82	81	1		1.22%
東陽	4	60	60	60	0		0.00%
あけぼの	2	30	30	30	0		0.00%
しらかば	7	56		56	0		0.00%
青葉	6	24		24	0		0.00%
公園	12	48		45	3		6.25%
昭和	2	8		0	8	8	-
しらかば第2	1	8		8	0		0.00%
南あさひ	7	18	18	18	0		0.00%
中央つつじ	8	16	16	16	0		0.00%
北二もみじ	2	6	7	5	1		16.67%
北二すみれ	4	16	20	14	2		12.50%
南ひばり	8	24		22	2		8.33%
北ーしらかば	18	36		27	9		25.00%
中央さくら	22	43	15	34	9	4	12.82%
合計	108	475	248	440	35	12	4.97%
特公賃	棟数	戸数	駐車場 区画数	入居 戸数	空き家 戸数	うち 政策 空き家	空き家率 (政策空き家 除外)
しらかば第2	2	36	36	32	4		11.11%
北二もみじ	3	6	8	6	0		0.00%
夕陽台	1	8		5	3		37.50%
合計	6	50	44	43	7		14.00%
単身者用	棟数	戸数	駐車場 区画数	入居 戸数	空き家 戸数	うち 政策 空き家	空き家率 (政策空き家 除外)
北ーしらかばハイツ	4	14		11	3		21.43%
北ーノンキーハイツ'91	1	10		6	4		40.00%
西ノンキーハイツ'92	1	10		7	3		30.00%
西ノンキーハイツ'95	1	4		4	0		0.00%
南ノンキーハイツ'02	1	6		6	0		0.00%
合計	8	44	0	34	10		22.73%
合計	122	569	292	517	52	12	7.18%

## 2. 入居者の特性

### (1) 世帯人員

特公賃住宅と単身者住宅を除く公営住宅の平均世帯人員は 2.24 人ですが、中央さくら団地は 1.58 人と著しく世帯人員数が少なくなっています。続いて、はなぞの団地が 1.89 人、公園団地が 1.91 人、北一しらかば団地とあけぼの団地が 1.93 人となっています。

公営住宅で世帯人員が多い団地は、北二すみれ団地が 2.86 人、東陽団地が 2.82 人、特公賃では北二もみじ団地が 2.83 人、しらかば第 2 団地が 2.66 人と共に多い傾向にあります。

表 1-2-1 町営住宅 世帯人員 (平成 28 年 11 月現在)

種別	団地名	世帯人員	単身		2人		3人以上		入居戸数
			人数	割合	人数	割合	人数	割合	
公営	はなぞの	1.89	46	56.8%	15	18.5%	20	24.7%	81
公営	東陽	2.82	9	15.0%	17	28.3%	34	56.7%	60
公営	あけぼの	1.93	14	46.7%	7	23.3%	9	30.0%	30
公営	しらかば	2.61	17	30.4%	12	21.4%	27	48.2%	56
公営	青葉	2.21	7	29.2%	10	41.7%	7	29.2%	24
公営	公園	1.91	21	46.7%	10	22.2%	14	31.1%	45
公営	昭和								0
公営	しらかば第2	2.50	2	25.0%	2	25.0%	4	50.0%	8
公営	南あさひ	2.72	5	27.8%	3	16.7%	10	55.6%	18
公営	中央つつじ	2.00	8	50.0%	4	25.0%	4	25.0%	16
公営	北二もみじ	2.20	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	5
公営	北二すみれ	2.86	3	20.0%	3	20.0%	9	60.0%	15
公営	南ひばり	2.18	7	31.8%	7	31.8%	8	36.4%	22
公営	北一しらかば	1.93	10	37.0%	11	40.7%	6	22.2%	27
公営	中央さくら	1.58	21	61.8%	10	29.4%	3	8.8%	34
	平均	2.24							
特公賃	北二もみじ	2.83	0	0.0%	2	33.3%	4	66.7%	6
特公賃	しらかば第2	2.66	0	0.0%	20	62.5%	12	37.5%	32
	平均	2.74							
特公賃(単身)	夕陽台	1.00	5	100.0%					5
単身	北一ノキーハイツ '91	1.00	6	100.0%					6
単身	西ノキーハイツ '92	1.00	7	100.0%					7
単身	北一しらかばハイツ	1.00	11	100.0%					11
単身	西ノキーハイツ '95	1.00	4	100.0%					4
単身	南ノキーハイツ '02	1.00	6	100.0%					6
	平均	1.00							
	計	1.99	210		136		172		518

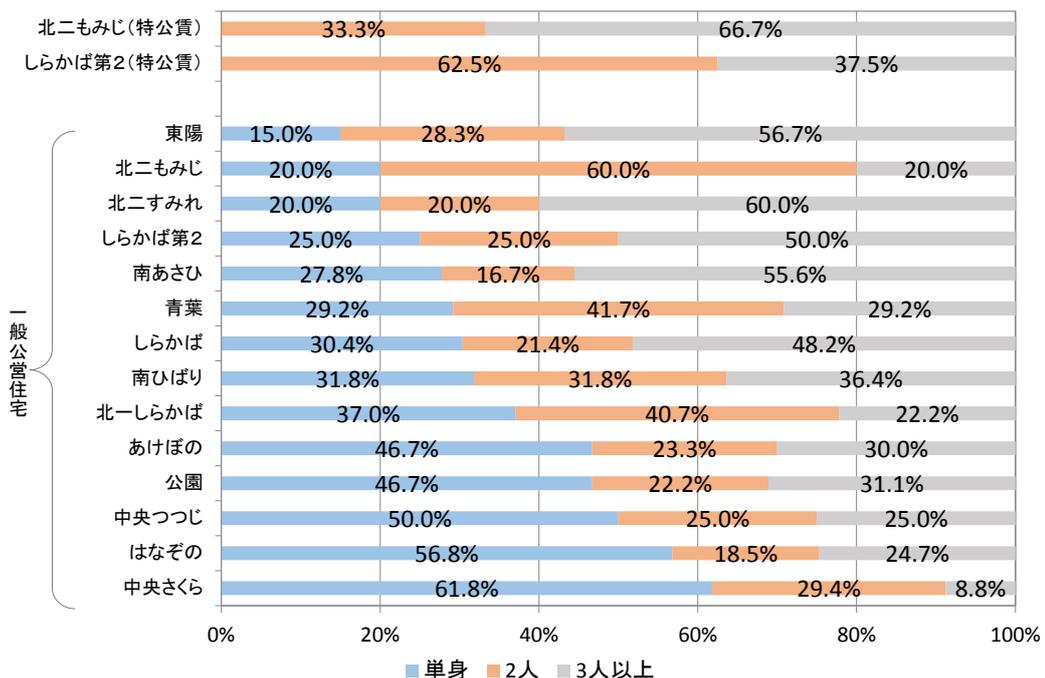


図 1-2-1 大空町 町営住宅 世帯人員 (平成 28 年 11 月現在)

(2) 入居者の年齢

入居者の年齢については、高齢者（65歳以上）の割合の多い順から、「中央さくら団地」で51.9%、「北一しらかば団地」で44.2%、「中央つつじ団地」で43.3%、「あけぼの団地」で42.4%となっています。同じく、後期高齢者（75歳以上）では、「中央さくら団地」26.9%、「中央つつじ団地」26.7%、「あけぼの団地」25.4%となっています。

また、乳幼児は割合の多い順から、「南あさひ団地」で30.6%、「しらかば第2団地（公営）」で20.0%、「北二もみじ団地（公営）」で18.2%、「北二すみれ団地」で15.0%となっています。

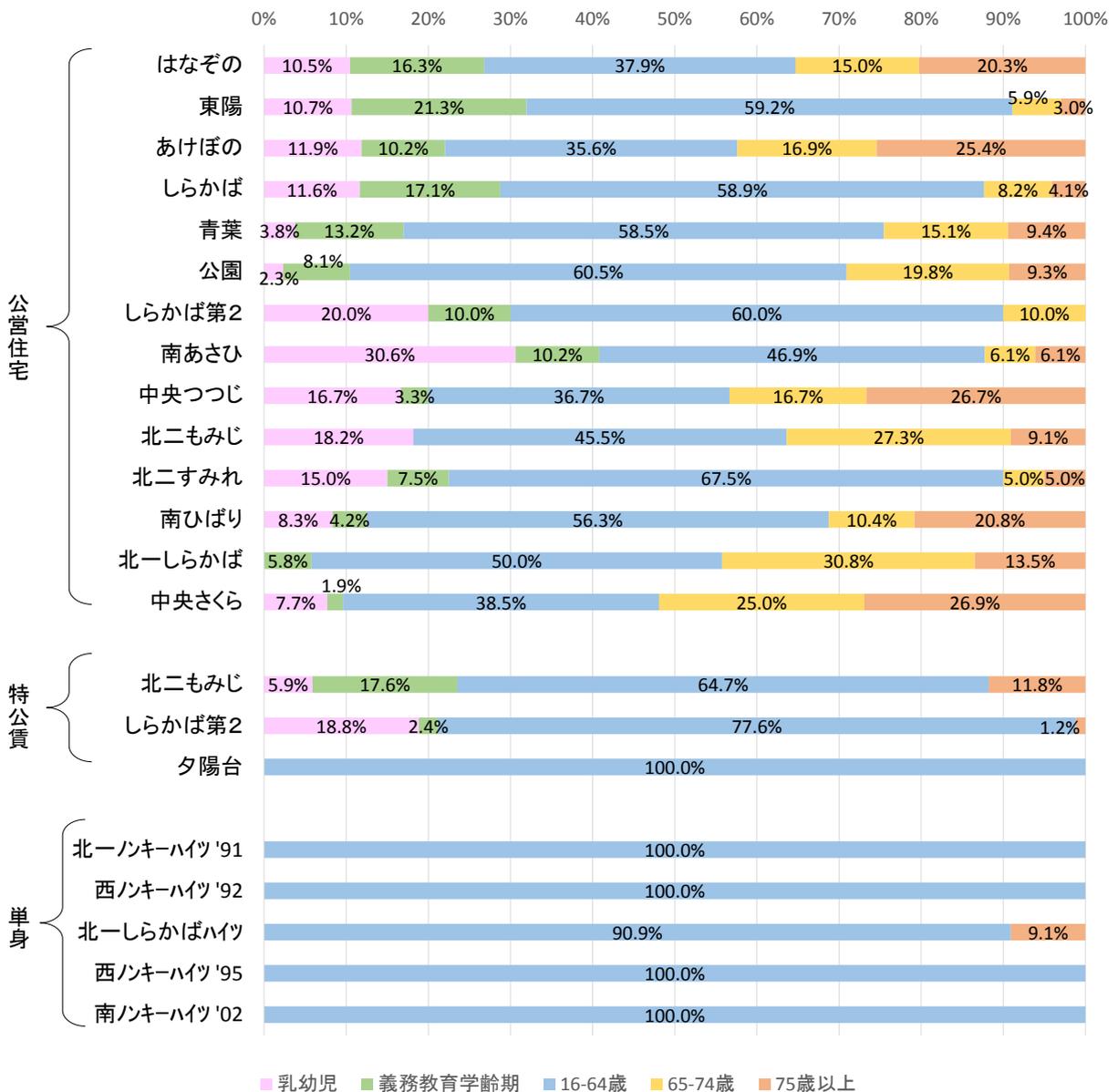


図 1-2-2 町営住宅 入居者の年齢 (平成 28 年 11 月現在)

表 1-2-2 町営住宅 入居者の年齢 (平成 28 年 11 月現在)

全入居者数(世帯主を含む)		乳幼児		義務教育 学齢期		16歳-64歳		65歳-74歳		75歳以上		計
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	
公営	はなぞの	16	10.5%	25	16.3%	58	37.9%	23	15.0%	31	20.3%	153
公営	東陽	18	10.7%	36	21.3%	100	59.2%	10	5.9%	5	3.0%	169
公営	あけぼの	7	11.9%	6	10.2%	21	35.6%	10	16.9%	15	25.4%	59
公営	しらかば	17	11.6%	25	17.1%	86	58.9%	12	8.2%	6	4.1%	146
公営	青葉	2	3.8%	7	13.2%	31	58.5%	8	15.1%	5	9.4%	53
公営	公園	2	2.3%	7	8.1%	52	60.5%	17	19.8%	8	9.3%	86
公営	しらかば第2	4	20.0%	2	10.0%	12	60.0%	2	10.0%	0	0.0%	20
公営	南あさひ	15	30.6%	5	10.2%	23	46.9%	3	6.1%	3	6.1%	49
公営	中央つつじ	5	16.7%	1	3.3%	11	36.7%	5	16.7%	8	26.7%	30
公営	北二もみじ	2	18.2%	0	0.0%	5	45.5%	3	27.3%	1	9.1%	11
公営	北二すみれ	6	15.0%	3	7.5%	27	67.5%	2	5.0%	2	5.0%	40
公営	南ひばり	4	8.3%	2	4.2%	27	56.3%	5	10.4%	10	20.8%	48
公営	北-しらかば	0	0.0%	3	5.8%	26	50.0%	16	30.8%	7	13.5%	52
公営	中央さくら	4	7.7%	1	1.9%	20	38.5%	13	25.0%	14	26.9%	52
特公賃	北二もみじ	1	5.9%	3	17.6%	11	64.7%	0	0.0%	2	11.8%	17
特公賃	しらかば第2	16	18.8%	2	2.4%	66	77.6%	0	0.0%	1	1.2%	85
特公賃(単身)	夕陽台	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
単身	北-ノンキーハイツ '91	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
単身	西ノンキーハイツ '92	0	0.0%	0	0.0%	7	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	7
単身	北-しらかばハイツ	0	0.0%	0	0.0%	10	90.9%	0	0.0%	1	9.1%	11
単身	西ノンキーハイツ '95	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
単身	南ノンキーハイツ '02	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
計		119	10.7%	128	11.6%	613	55.3%	129	11.6%	119	10.7%	1,108

(3) 入居世帯の収入

平成 28 年 11 月現在、特公賃住宅を除く公営住宅の入居世帯の収入は、第 1 分位が 56.5%と多くを占めています。一方で、公営住宅の収入超過世帯（収入が第 5 分位以上）は、「北二すみれ団地」で 60.0%と多く、次いで「南あさひ団地」が 55.6%となっています。

また、公営住宅全体の収入超過世帯は 29.8%となっています。

図 1-2-3 入居世帯の収入（平成 28 年 11 月現在）

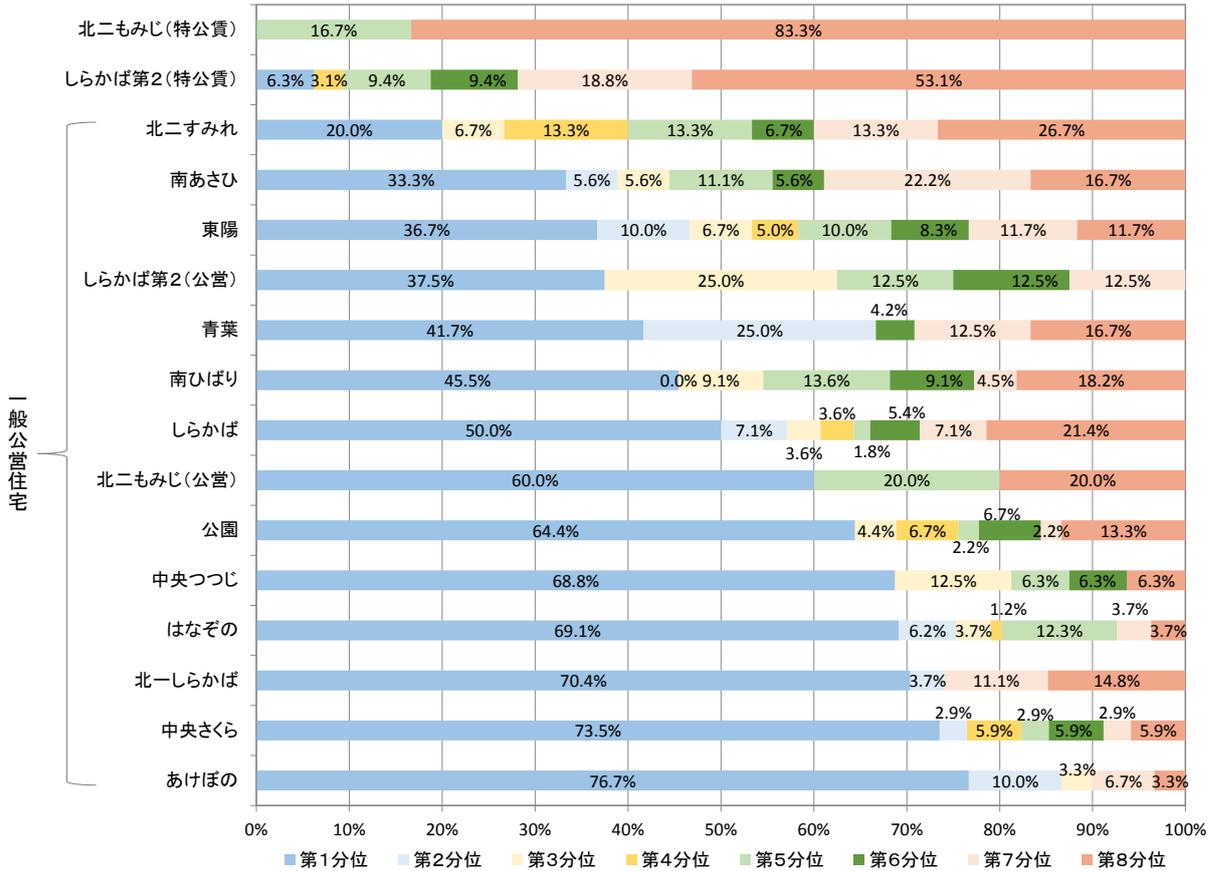


表 1-2-3 入居世帯の収入月額（資料：大空町 平成 28 年 11 月現在）

団地名	0～	104,001～	123,001～	139,001～	158,001～	186,001～	214,001～	259,001～	計	第5分位 以上
	¥104,000	¥123,000	¥139,000	¥158,000	¥186,000	¥214,000	¥259,000			
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位		
はなぞの	56	5	3	1	10		3	3	81	16
	69.1%	6.2%	3.7%	1.2%	12.3%		3.7%	3.7%	100.00%	19.8%
中央さくら	25	1		2	1	2	1	2	34	6
	73.5%	2.9%		5.9%	2.9%	5.9%	2.9%	5.9%	100.00%	17.6%
東陽	22	6	4	3	6	5	7	7	60	25
	36.7%	10.0%	6.7%	5.0%	10.0%	8.3%	11.7%	11.7%	100.00%	41.7%
あけぼの	23	3	1				2	1	30	3
	76.7%	10.0%	3.3%				6.7%	3.3%	100.00%	10.0%
北一しらかば	28	4	2	2	1	1	4	12	54	18
	51.9%	7.4%	3.7%	3.7%	1.9%		7.4%	22.2%	98.1%	33.3%
青葉	10	6				1	3	4	24	8
	41.7%	25.0%				4.2%	12.5%	16.7%	100.0%	33.3%
公園	29		2	3	1	3	1	6	45	11
	64.4%		4.4%	6.7%	2.2%	6.7%	2.2%	13.3%	100.0%	24.4%
しらかば第2(公営)	3		2		1	1	1		8	3
	37.5%		25.0%		12.5%	12.5%	12.5%		100.0%	37.5%
南あさひ	6	1	1		2	1	4	3	18	10
	33.3%	5.6%	5.6%		11.1%	5.6%	22.2%	16.7%	100.0%	55.6%
中央つつじ	11		2		1	1		1	16	3
	68.8%		12.5%		6.3%	6.3%		6.3%	100.0%	18.8%
北二もみじ(公営)	3				1			1	5	2
	60.0%				20.0%			20.0%	100.0%	40.0%
北二すみれ	3		1	2	2	1	2	4	15	9
	20.0%		6.7%	13.3%	13.3%	6.7%	13.3%	26.7%	100.0%	60.0%
南ひばり	10		2		3	2	1	4	22	10
	45.5%		9.1%		13.6%	9.1%	4.5%	18.2%	100.0%	45.5%
北一しらかば	19	1					3	4	27	7
	70.4%	3.7%					11.1%	14.8%	100.0%	25.9%
一般公営 小計	248	27	20	13	29	18	32	52	439	131
	56.5%	6.2%	4.6%	3.0%	6.6%	4.1%	7.3%	11.8%	100.0%	29.8%
しらかば第2(特公賃)	2			1	3	3	6	17	32	29
	6.3%			3.1%	9.4%	9.4%	18.8%	53.1%	100.00%	90.6%
北二もみじ(特公賃)					1			5	6	6
					16.7%			83.3%	100.00%	100.0%
特公賃 小計	2			1	4	3	6	22	38	35
	5.3%			2.6%	10.5%	7.9%	15.8%	57.9%	100.00%	92.1%
合計	250	27	20	14	33	21	38	74	477	
	52.4%	5.7%	4.2%	2.9%	6.9%	4.4%	8.0%	15.5%	100.00%	

### 3. 居住者意向の調査

#### (1) 調査の目的と方法

##### ①調査の目的と方法

町営住宅居住者の町営住宅に対する意見を把握することを目的として、居住者全世帯を対象としたアンケート調査を実施しました。

調査票の配付は直接配付とし、回収は郵送で行いました。

##### ②配付回収状況

平成 28 年 9 月現在の全世帯 508 世帯に配付し、256 世帯から回答を得ており、回収率は 50.4%でした。前回（平成 23 年度）の調査では、528 世帯に配付し、295 世帯から回答を得ており、回収率は 55.9%でした。

##### ③調査項目

設問数 18 問

＜回答者属性＞ 4 問

回答者の居住する団地名、間取り、世帯特性、車の所有状況、居住年数

＜住宅に関する評価＞ 5 問

住宅に対する満足度、満足・不満足の原因、整備水準の必要度、高齢者への仕組み

＜今後の住宅に対する予定＞ 4 問

今後の住宅に対する予定、負担できる家賃、望ましい面積

＜急病時や災害時の不安に関連する住まい方＞ 4 問

＜自由回答＞ 1 問

## (2) 回答について

## ①居住する団地

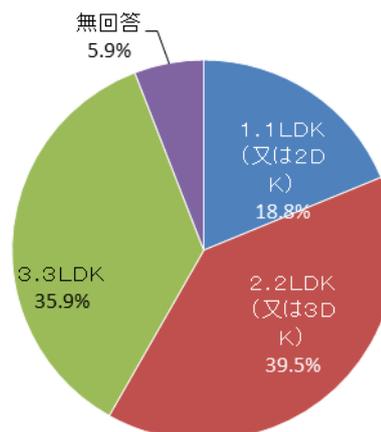
団地別の回答率では、「北二もみじ団地（特公賃）」が最も高く 83.3%、次いで「はなぞの団地（シルバーハウジング）」が 70.0%、「北二もみじ団地（公営）」が 66.7%でした。

表 1-3-1 町営住宅入居者 意向調査 回答数および回答率

団地		割合(%)	回答数	入居 世帯数	回答率 (%)
女 満 別 地 区	2. 公園	4.7%	12	45	26.7%
	3. 青葉	5.5%	14	24	58.3%
	4. しらかば	12.5%	32	55	58.2%
	5. あけぼの	7.0%	18	30	60.0%
	6. 東陽	13.3%	34	59	57.6%
	7. はなぞの(一般)	7.4%	19	50	38.0%
	8. はなぞの(シルバーハウジング)	8.2%	21	30	70.0%
	9. しらかば第2(公営)	1.6%	4	8	50.0%
	10. しらかば第2(特公賃)	3.5%	9	29	31.0%
	11. 夕陽台	1.2%	3	7	42.9%
	東 藻 琴 地 区	12. 中央さくら	6.6%	17	33
13. 北一しらかば		4.7%	12	26	46.2%
14. 南ひばり		4.7%	12	22	54.5%
15. 北二すみれ		2.3%	6	14	42.9%
16. 北二もみじ(公営)		1.6%	4	6	66.7%
17. 北二もみじ(特公賃)		2.0%	5	6	83.3%
18. 中央つつじ		3.1%	8	16	50.0%
19. 南あさひ		3.5%	9	18	50.0%
20. 北一ノキーハイツ'91		0.4%	1	6	16.7%
21. 西ノキーハイツ'92		0.8%	2	9	22.2%
22. 北一しらかばハイツ		0.8%	2	11	18.2%
23. 西ノキーハイツ'95		0.8%	2	4	50.0%
24. 南ノキーハイツ'02		0.4%	1	6	16.7%
無効・無回答		3.5%	9	-	-
回答計		100.0%	256	514	49.8%

## ②住宅の間取り

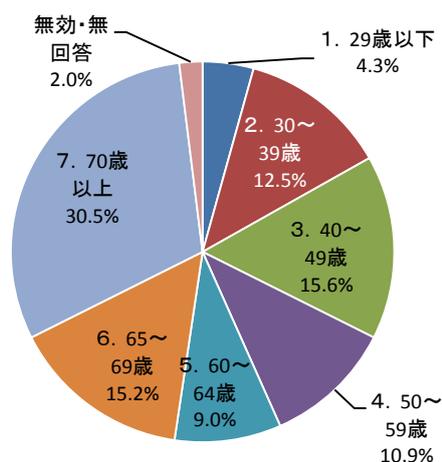
「2LDK」が39.5%で最も多く、次いで「3LDK」35.9%となっています。前回調査時の回答と同様の傾向を示しています。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 1LDK (又は2DK)	18.8%	48	22.0%	65
2. 2LDK (又は3DK)	39.5%	101	39.0%	115
3. 3LDK	35.9%	92	31.5%	93
無回答	5.9%	15	7.5%	22
計	100.0%	256	100.0%	295

## ③世帯主の年齢

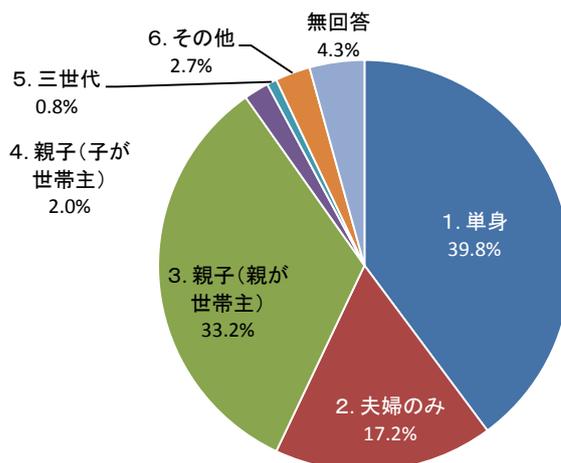
「70歳以上」が最も多く30.5%、「40～49歳」が15.6%、「65～69歳」が15.2%、「30～39歳」が12.5%でした。前回の調査からみると、「30～39歳」と「60～64歳」の回答が減り、「65～69歳」の回答が増加しています。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 29歳以下	4.3%	11	6.8%	20
2. 30～39歳	12.5%	32	18.0%	53
3. 40～49歳	15.6%	40	12.9%	38
4. 50～59歳	10.9%	28	14.2%	42
5. 60～64歳	9.0%	23	14.2%	42
6. 65～69歳	15.2%	39	6.8%	20
7. 70歳以上	30.5%	78	26.4%	78
無効・無回答	2.0%	5	0.7%	2
計	100.0%	256	100.0%	295

## ④家族構成

「単身」が最も多く 39.8%、「親子（親が世帯主）」が 33.2%、「夫婦のみ」が 17.2% でした。前回調査時の回答と同様の傾向を示しています。

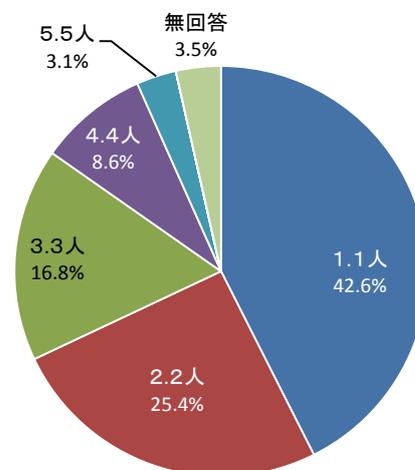


## ○単身者住宅を含めた回答

回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 単身	39.8%	102	37.3%	110
2. 夫婦のみ	17.2%	44	18.3%	54
3. 親子（親が世帯主）	33.2%	85	35.9%	106
4. 親子（子が世帯主）	2.0%	5	1.7%	5
5. 三世代	0.8%	2	0.7%	2
6. その他	2.7%	7	1.0%	3
無回答	4.3%	11	5.1%	15
計	100.0%	256	100.0%	295

## ⑤同居家族人数

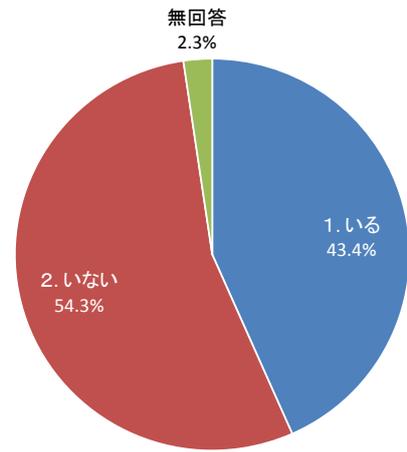
「1人」が最も多く 42.6%、「2人」が 25.4%、「3人」が 16.8% でした。前回の調査時から、「1人」と答えた割合が、20%程度増加し、「4人」と答えた割合が、6%程度減少しました。



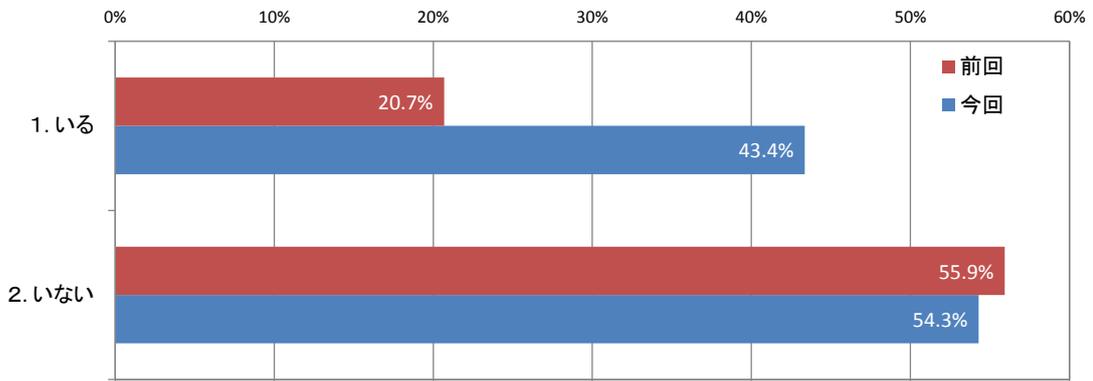
回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1.1人	42.6%	109	24.8%	73
2.2人	25.4%	65	21.0%	62
3.3人	16.8%	43	14.9%	44
4.4人	8.6%	22	14.9%	44
5.5人	3.1%	8	1.0%	3
6.6人	0.0%	0		
7.7人	0.0%	0	1.0%	3
8.8人	0.0%	0		
無回答	3.5%	9	22.4%	66
計	32.0%	256	100.0%	295

⑥65 歳以上の同居者

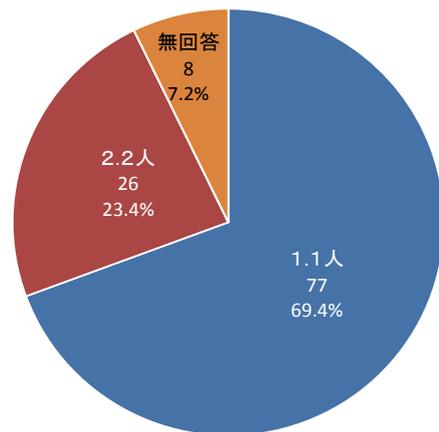
「いない」が 54.3%、「いる」が 43.4%となりました。前回の回答より、「いる」と答えた割合が、20%以上増加しています。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. いる	43.4%	111	20.7%	61
2. いない	54.3%	139	55.9%	165
無回答	2.3%	6	23.4%	69
計	100.0%	256	100.0%	295



65 歳以上の同居者の人数は、「1 人」が 69.4%、「2 人」が 23.4%となりました。前回調査時の回答と同様の傾向を示しています。



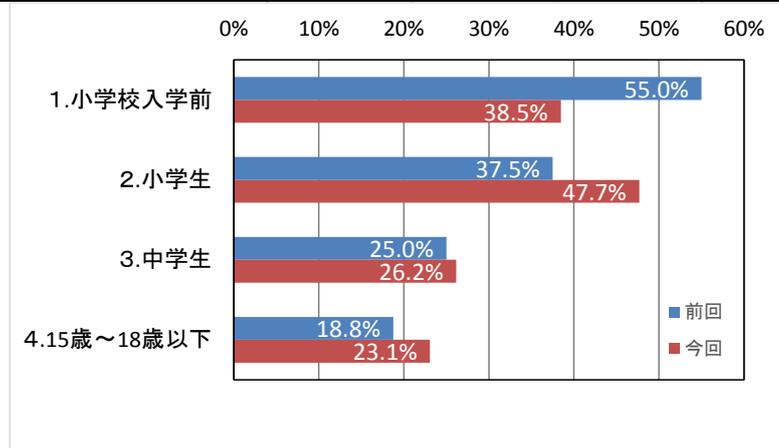
回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 1人	69.4%	77	73.8%	45
2. 2人	23.4%	26	24.6%	15
3. 3人以上	0.0%	0	0.0%	0
無回答	7.2%	8	1.6%	1
計	100.0%	111	100.0%	61

⑦同居の子供の人数

同居する子供がいると回答した 65 世帯の回答数の内訳は、「小学生」が 47.7%、「小学校入学前」が 38.5%、「中学生」が 26.2%、「15 歳～18 歳以下」が 23.1%でした。前回の回答より、「小学校入学前」の割合が 15%以上減少し、「小学生」の割合が、10%程度、「15 歳～18 歳以下」の割合が 5%程度、それぞれ増加しました。

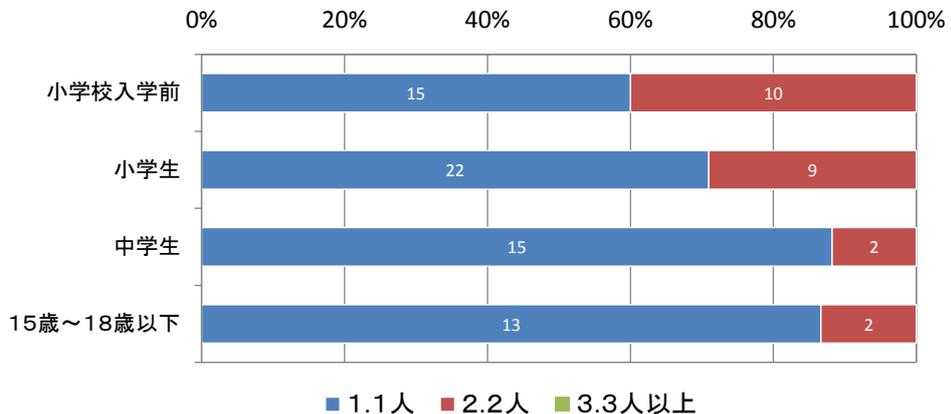
●同居する子供がいる世帯 65 世帯の回答結果

回答（複数回答）	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1.小学校入学前	38.5%	25	55.0%	44
2.小学生	47.7%	31	37.5%	30
3.中学生	26.2%	17	25.0%	20
4.15歳～18歳以下	23.1%	15	18.8%	15
子供がいると回答した世帯数		65		80



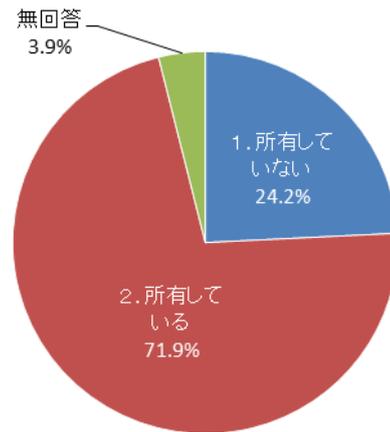
●同居する子供の人数

	今回				前回			
	小学校入学前	小学生	中学生	15歳～18歳以下	小学校入学前	小学生	中学生	15歳～18歳以下
1.1人	15	22	15	13	27	18	16	13
2.2人	10	9	2	2	16	12	1	1
3.3人以上	0	0	0	0	1	0	0	0



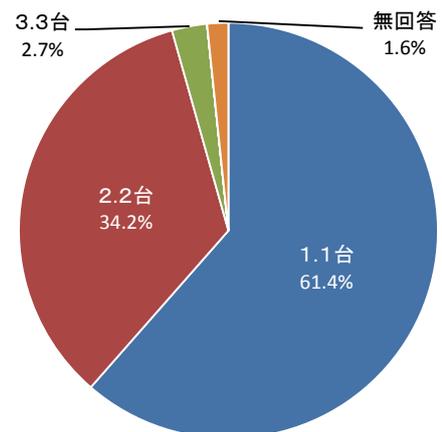
## ⑧車の所有状況

「所有している」が71.9%、「所有していない」が24.2%でした。前回調査時の回答と同様の傾向を示しています。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 所有していない	24.2%	62	26.1%	77
2. 所有している	71.9%	184	72.9%	215
無回答	3.9%	10	1.0%	3
計	100.0%	256	100.0%	295

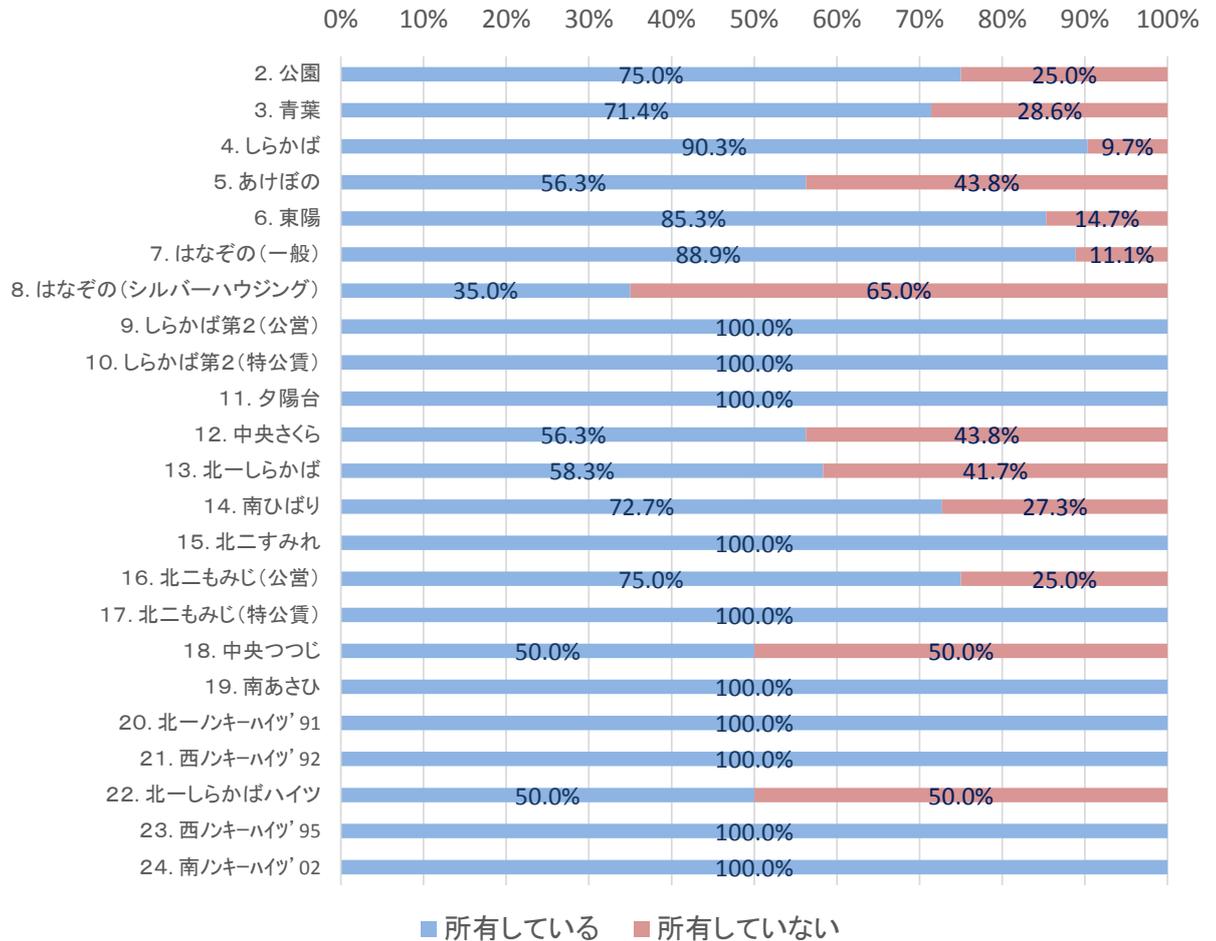
また、「所有している」と回答した世帯の所有台数は1台が61.4%、2台が34.2%でした。前回調査時の回答と同様の傾向を示しています。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1.1台	61.4%	113	58.6%	126
2.2台	34.2%	63	36.7%	79
3.3台	2.7%	5		
4.4台	0.0%	0	1.9%	4
5.5台	0.0%	0		
無回答	1.6%	3	2.8%	6
計	100.0%	184	100.0%	215

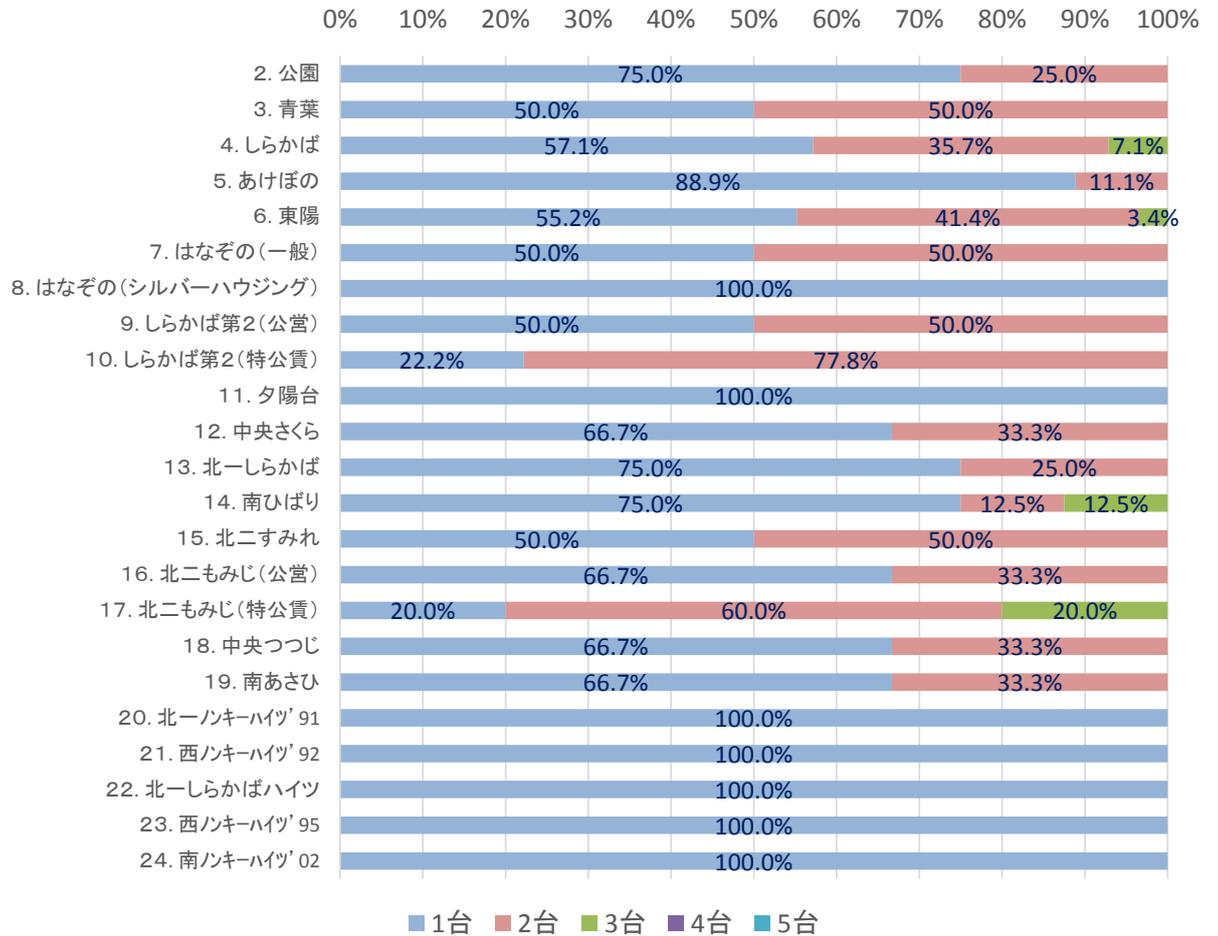
団地別に車の所有状況を見ると、単身者住宅を除く住宅では、「しらかば第2団地（公営・特公賃）」、「北二すみれ団地」、「北二もみじ団地（特公賃）」、「南あさひ団地」が全て「所有している」という回答でした。「しらかば団地」、「はなぞの団地（一般）」で、所有していないと回答した割合は1割程度である一方、「はなぞの団地（シルバーハウジング）」では7割近く、「中央つつじ団地」で5割程度が「所有していない」と回答しました。

○団地別の車の所有状況



また、団地別に所有台数をみると、「青葉団地」、「はなぞの団地（一般）」、「しらかば第2団地（公営・特公賃）」、「北二すみれ団地」、「北二もみじ団地（特公賃）」が、所有台数2台の割合が5割以上でした。

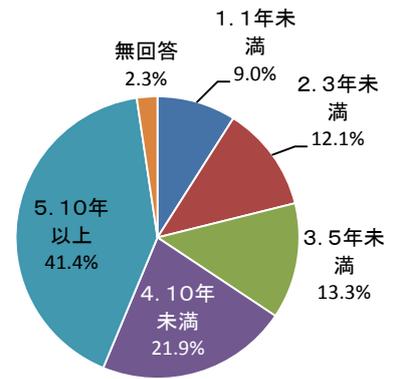
○団地別の車の所有台数



⑨居住年数

「10年以上」が最も多く、41.4%となりました。次いで「10年未満」が21.9%、「5年未満」が13.3%、「3年未満」が12.1%でした。

前回調査時の回答と比較すると、「10年以上」が5%程度増加し、「10年未満」が5%程度減少しました。

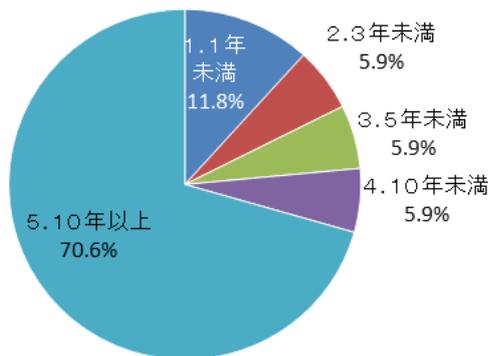


回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 1年未満	9.0%	23	7.8%	23
2. 3年未満	12.1%	31	13.9%	41
3. 5年未満	13.3%	34	13.2%	39
4. 10年未満	21.9%	56	26.8%	79
5. 10年以上	41.4%	106	36.6%	108
無回答	2.3%	6	1.7%	5
計	100.0%	256	100.0%	295

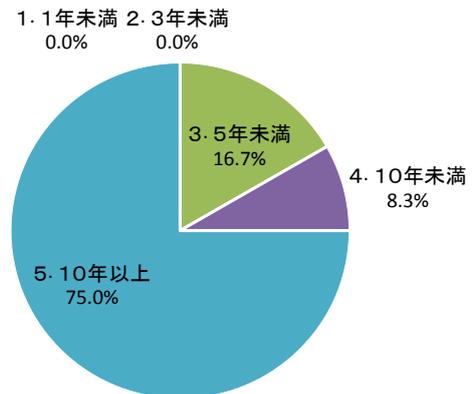
団地別に居住年数を見ると、「中央さくら団地」、「南ひばり団地」で、7割以上が10年以上居住していると回答しています。

○団地別の居住年数

中央さくら



南ひばり



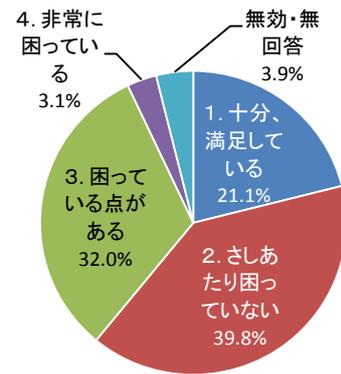
- 居住者の約45%が65歳以上であり、入居者の高齢化が進んでいます。
- 入居世帯の縮小化が進んでおり、単身者が約40%、2人世帯が約25%となっています。
- 同居する子供は、中学生以上に比べて小学生と就学前が多くなっています。
- 車の所有は70%を超えており、そのうち3割程度が2台所有となっています。
- 団地によって車の所有状況が異なり高齢者向け住宅は一般住宅より少なく  
特公賃(しらかば第2団地、北二もみじ団地)は複数所有の世帯が多い傾向にあります。
- 10年以上居住している世帯が最も多く、全体では40%を超えています。  
特に建設年度の古い中央さくら団地、南ひばり団地は70%を超えています。

## (3) 住宅に対する満足度

## ①現在の住宅について

「十分、満足している」21.1%と「さしあたり困っていない」39.8%を合わせると60.9%、「困っている点がある」32.0%と「非常に困っている」3.1%を合わせると35.1%となりました。

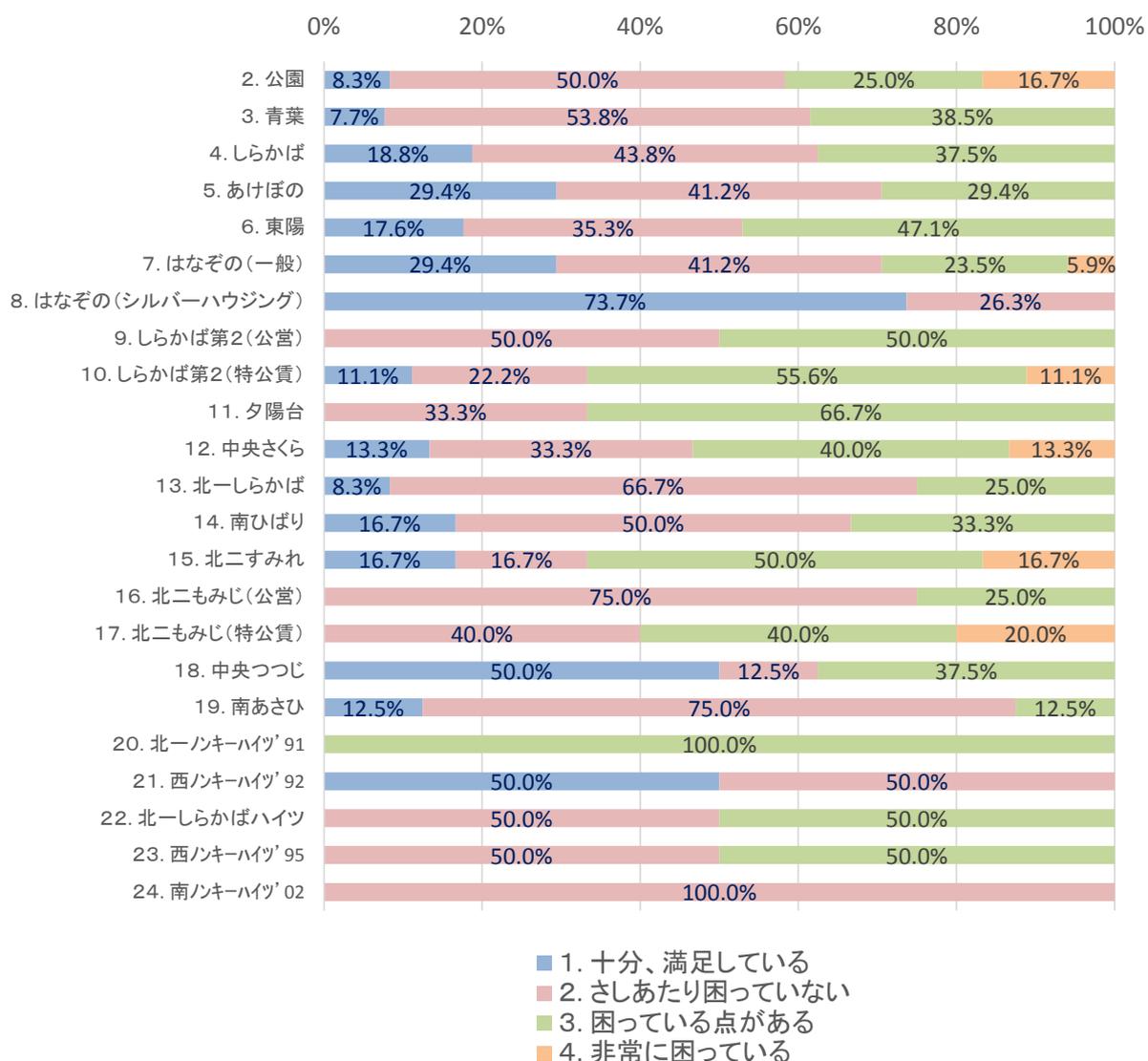
前回調査時の回答と比較すると、「困っている点がある」が5%程度増加しました。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 十分、満足している	21.1%	54	22.4%	66
2. さしあたり困っていない	39.8%	102	38.6%	114
3. 困っている点がある	32.0%	82	27.8%	82
4. 非常に困っている	3.1%	8	5.4%	16
無効・無回答	3.9%	10	5.8%	17
計	100.0%	256	100.0%	295

団地別にみると、「あけぼの団地」、「はなぞの団地（一般）」、「はなぞの団地（シルバー）」、「北一しらかば団地」、「北二もみじ団地（公営）」、「南あさひ団地」、「西ノンキーハイツ'92」、「南ノンキーハイツ'02」で、「満足している」と「さしあたり困っていない」の合計が70%を超えています。一方、「しらかば第2団地（公営・特公賃）」、「夕陽台団地」、「中央さくら団地」、「北二すみれ団地」、「北二もみじ団地（特公賃）」、「北一ノンキーハイツ'91」、「北一しらかばハイツ」、「西ノンキーハイツ'95」で「困っている点がある」と「非常に困っている」の合計50%を超えています。

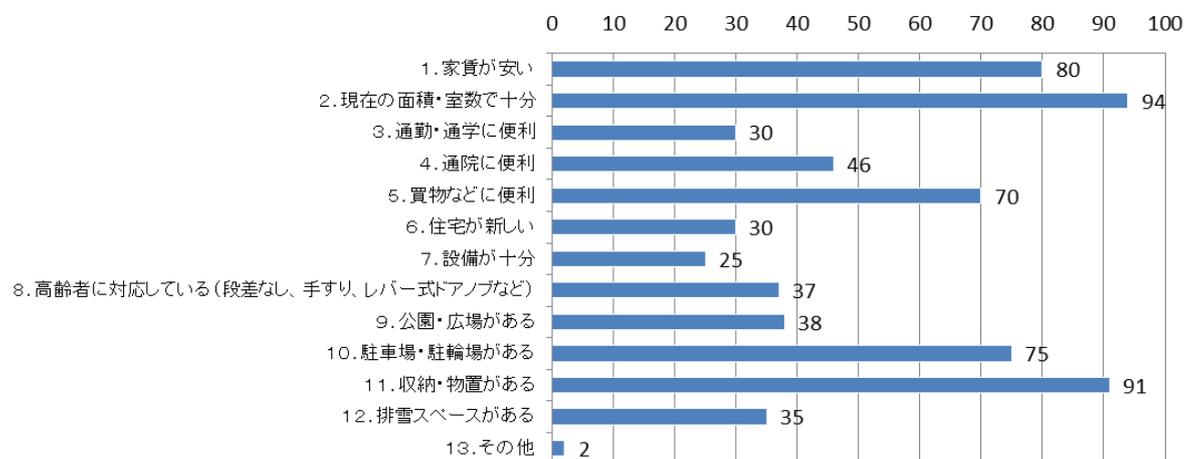
## ○団地別の満足度



## ②現在の住宅について満足している理由

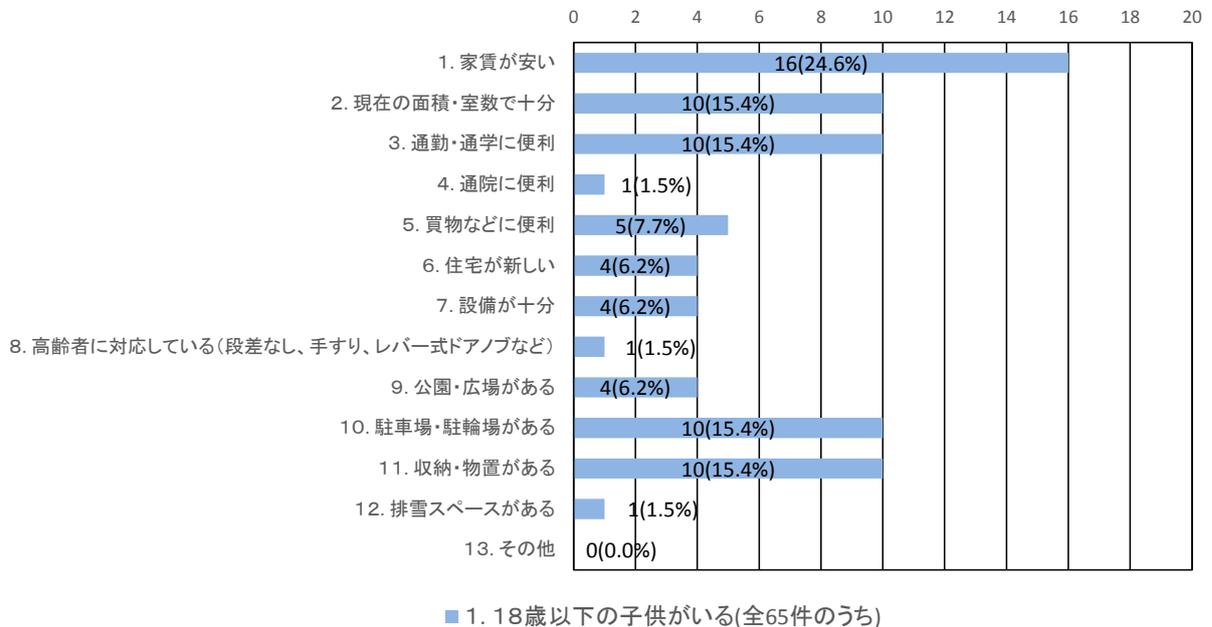
「現在の面積・室数で十分」が 36.7%、「収納・物置がある」が 35.5%、「家賃が安い」が 31.3%、「駐車場・駐輪場がある」が 29.3%でした。前回調査時の回答と比較すると、全体的に回答の割合が増加しました。

回答（複数回答）	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 家賃が安い	31.3%	80	25.4%	75
2. 現在の面積・室数で十分	36.7%	94	29.2%	86
3. 通勤・通学に便利	11.7%	30	9.5%	28
4. 通院に便利	18.0%	46	12.5%	37
5. 買物などに便利	27.3%	70	14.2%	42
6. 住宅が新しい	11.7%	30	11.2%	33
7. 設備が十分	9.8%	25	7.1%	21
8. 高齢者に対応している（段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど）	14.5%	37	12.2%	36
9. 公園・広場がある	14.8%	38		
10. 駐車場・駐輪場がある	29.3%	75		
11. 収納・物置がある	35.5%	91		
12. 排雪スペースがある	13.7%	35		
13. その他	0.8%	2	2.4%	7
回答数		256		295



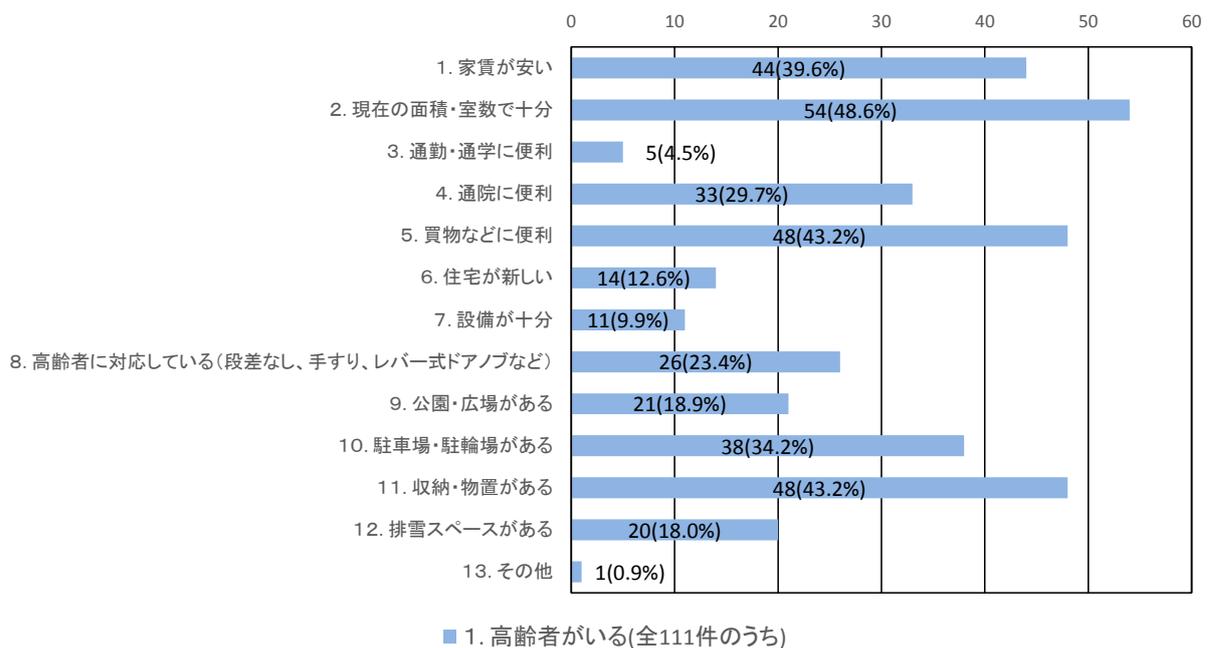
## a) 18歳以下の子供との同居と、満足している項目

18歳以下の子供と同居している世帯では、「家賃が安い」が多く25%程度、次いで「現在の面積・室数で十分」「通勤・通学に便利」「駐車場・駐輪場がある」「収納・物置がある」が多く、15%程度でした。



## b) 65歳以上の高齢者との同居と、満足している項目

65歳以上の高齢者と同居している世帯では、「現在の面積・室数で十分」が、約半数を占めました。次いで、「収納・物置がある」「買物などに便利」が43.2%、「家賃が安い」が39.6%でした。



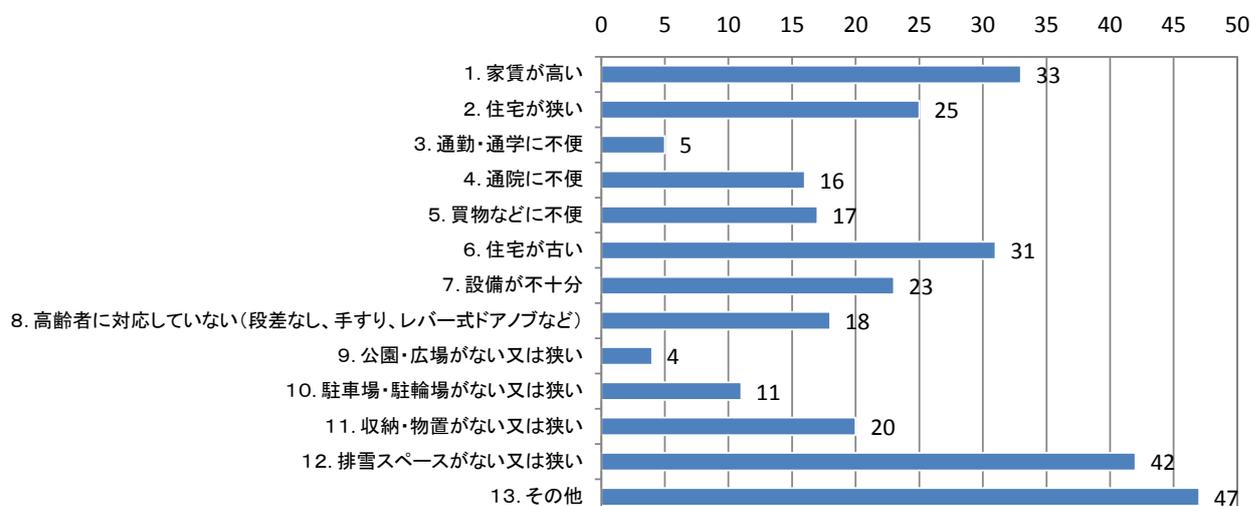
## ③現在の住宅について困っている理由

「その他」が 18.4%、「排雪スペースがない又は狭い」が 16.4%、「家賃が高い」が 12.9%、「住宅が古い」が 12.1%となっています。

その他では、「装備が古い、立て付けが悪い」、「雪処理の問題」のほか、「結露・カビなど住宅環境」などが特に多く見られました。

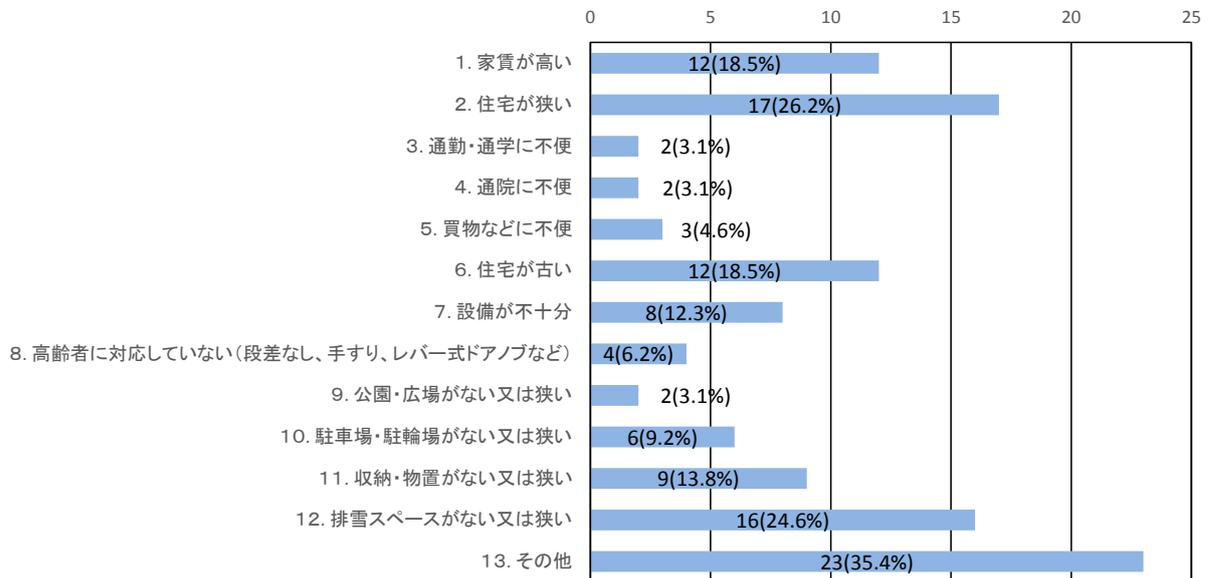
前回調査時の回答と同様の傾向を示しました。

回答（複数回答）	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 家賃が高い	12.9%	33	11.9%	35
2. 住宅が狭い	9.8%	25	11.9%	35
3. 通勤・通学に不便	2.0%	5	1.4%	4
4. 通院に不便	6.3%	16	3.4%	10
5. 買物などに不便	6.6%	17	4.4%	13
6. 住宅が古い	12.1%	31	9.8%	29
7. 設備が不十分	9.0%	23	11.9%	35
8. 高齢者に対応していない（段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど）	7.0%	18	5.1%	15
9. 公園・広場がない又は狭い	1.6%	4		
10. 駐車場・駐輪場がない又は狭い	4.3%	11		
11. 収納・物置がない又は狭い	7.8%	20		
12. 排雪スペースがない又は狭い	16.4%	42		
13. その他	18.4%	47	16.9%	50
回答数		256		295



## a) 18歳以下の子供との同居と、困っている項目

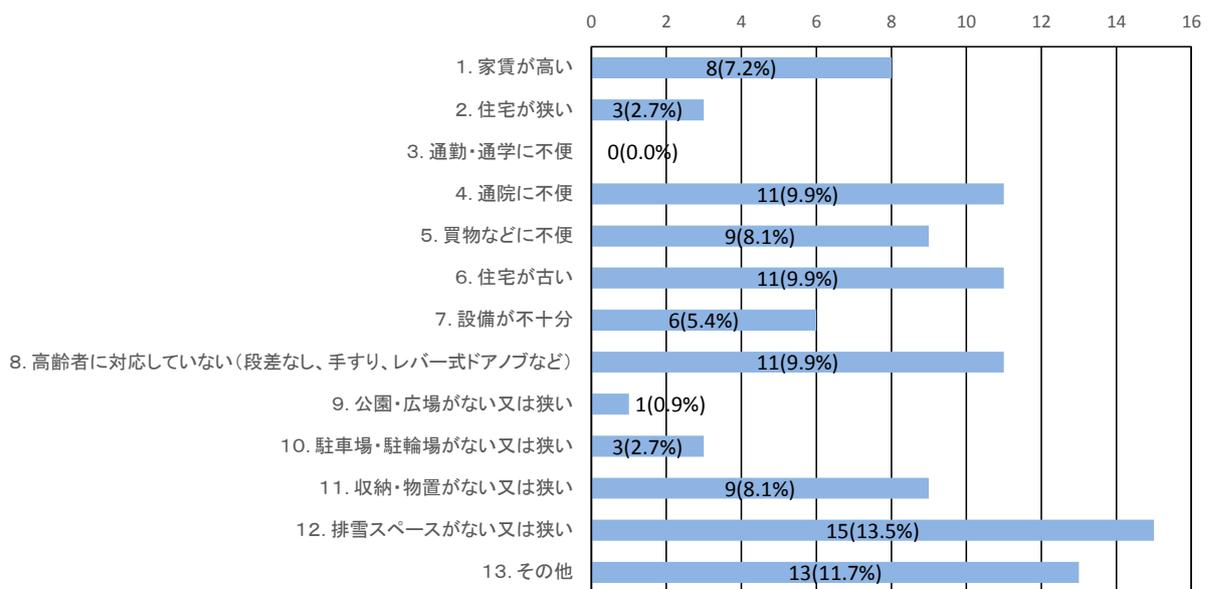
18歳以下の子供と同居している世帯では、「住宅が狭い」が多く26.2%、次いで「排雪スペースがない又は狭い」が24.6%でした。



■ 1. 18歳以下の子供がいる(全65件のうち)

## b) 65歳以上の高齢者との同居と、困っている項目

65歳以上の高齢者と同居している世帯では、「排雪スペースがない又は狭い」が13.5%、次いで「通院に不便」、「住宅が古い」「高齢者対応」、と答えた割合が9.9%でした。



■ 1. 高齢者がいる(全111件のうち)

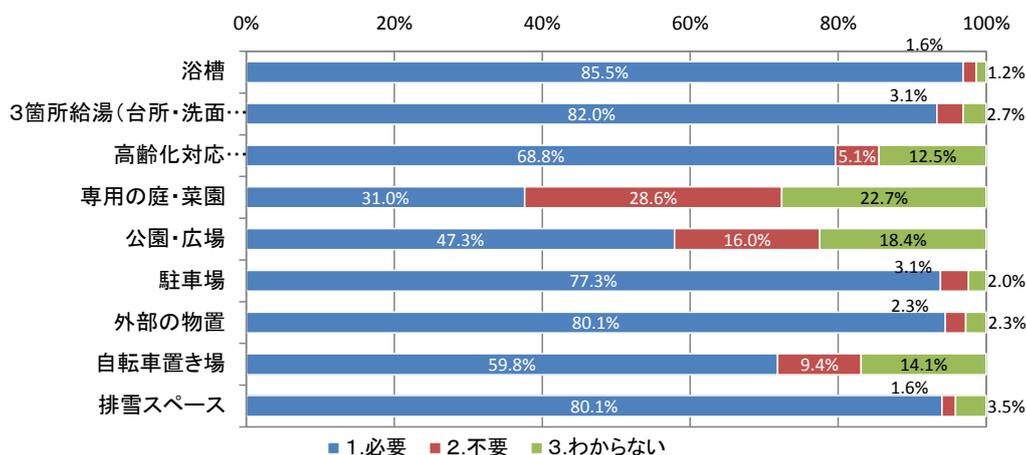
- 住宅に対する満足度は団地ごとに大きな違いがあり、特に特公賃（「しらかば第2団地」、北二もみじ団地）、建設年度の古い団地（「中央さくら団地」、「北二すみれ団地」）で満足度が低く、「あけぼの団地」、「はなぞの団地（一般公住）」、「はなぞの団地（シルバー）」、「北一しらかば団地」、「南あさひ団地」で満足度が高くなっています。
- 満足している理由として、「面積・室数が十分」、「収納物置がある」、「家賃が安い」、「駐車場・駐輪場がある」などが挙げられており、困っている理由として「その他」、「排雪スペースがない又は狭い」、「家賃が高い」、「住宅が古い」などが挙げられています。
- 子供と同居している世帯では、全体的に不満度が高くなっています。特に、「設備が不十分」、「排雪スペースがない」、「家賃が高い」、「住宅が古い」に回答が多くなっています。
- 高齢者と同居している世帯では、「買い物」で満足度が高いが、「高齢者対応」「排雪スペース」「収納・物置」で不満度が上がっています。

#### （４）町営住宅の整備水準に関する必要度

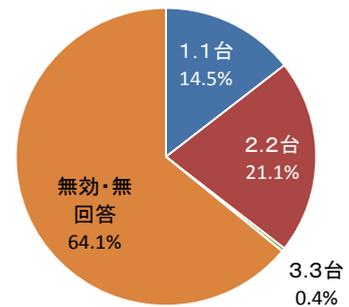
「必要である」が最も多かったのが「浴槽」85.5%、次いで「3箇所給湯」82.0%、「外部の物置」、「排雪スペース」が80.1%でした。

「不要である」が最も多かったのが「専用庭」28.6%、次いで「公園・広場」16.0%でした。

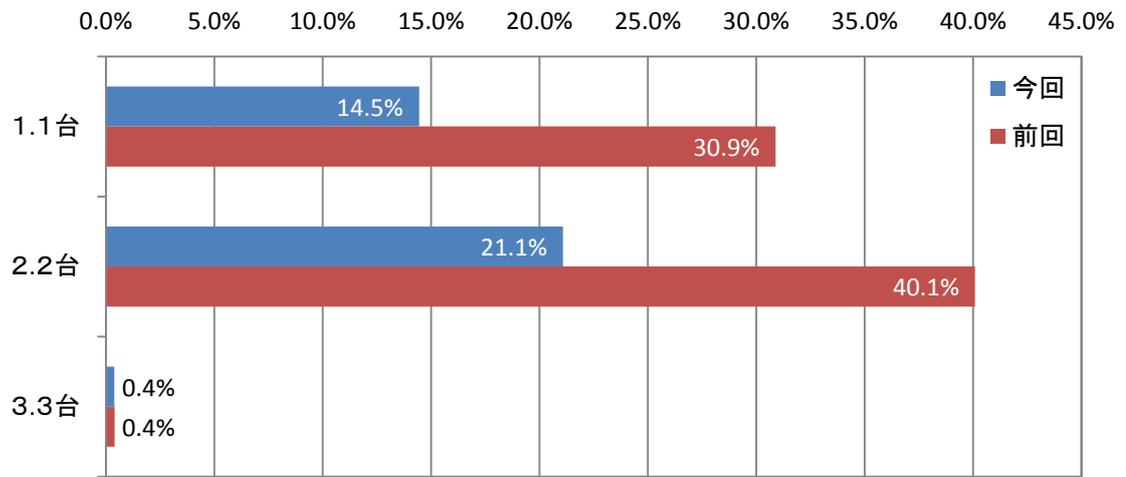
回答	今回					前回				
	1.必要	2.不要	3.わからない	無回答	計	必要	あった方がよい	不要	無回答	計
浴槽	219	4	3	30	256	243	21	4	27	295
3箇所給湯（台所・洗面所・浴室）	210	8	7	31	256	223	45	4	23	295
高齢化対応（段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど）	176	13	32	35	256	156	103	11	25	295
専用の庭・菜園	79	73	58	45	255	38	130	87	40	295
公園・広場	121	41	47	47	256	71	153	27	44	295
駐車場	198	8	5	45	256	203	49	10	33	295
外部の物置	205	6	6	39	256	215	41	9	30	295
自転車置き場	153	24	36	43	256	115	104	36	40	295
排雪スペース	205	4	9	38	256	201	63	3	28	295



駐車場の世帯当たり台数については、「2台分」が21.1%、「1台分」が14.5%でした。前回調査時の回答と比較すると、「1台」と回答した割合が、15%程度減少しました。

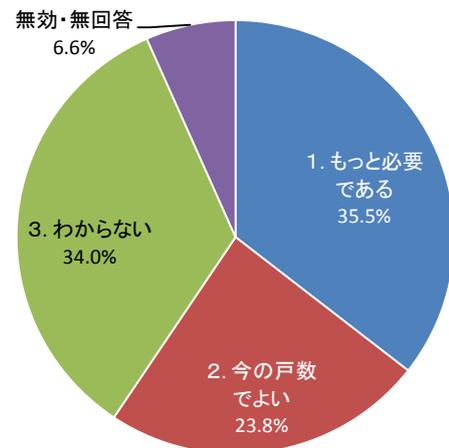


回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1.1台	14.5%	37	30.9%	78
2.2台	21.1%	54	40.1%	101
3.3台	0.4%	1	0.4%	1
4.4台	0.0%	0	0.0%	0
5.5台	0.0%	0	0.0%	0
無効・無回答	64.1%	164	28.6%	72
計	100.0%	256	100.0%	252



## (5) 町営住宅における高齢者（シルバーハウジング）への取組み

「必要である」が 35.5%、「今の戸数で良い」が 23.8%でした。



回答	割合	回答数
1. もっと必要である	35.5%	91
2. 今の戸数でよい	23.8%	61
3. わからない	34.0%	87
無効・無回答	6.6%	17
計	100.0%	256

- 住宅の整備水準に対する必要性は、「浴槽」、「3 箇所給湯」、「外部の物置」、「排雪スペース」など、生活に密着する部分は必要との回答が多くみられました。
- 「専用の庭」、「公園・広場」など、余暇に使用できる設備での必要性は低い傾向にありました。
- 駐車場の必要台数は2台との回答が多く、交通手段としての自家用車の必要性がうかがえます。
- シルバーハウジングへの必要性が高くなっています。

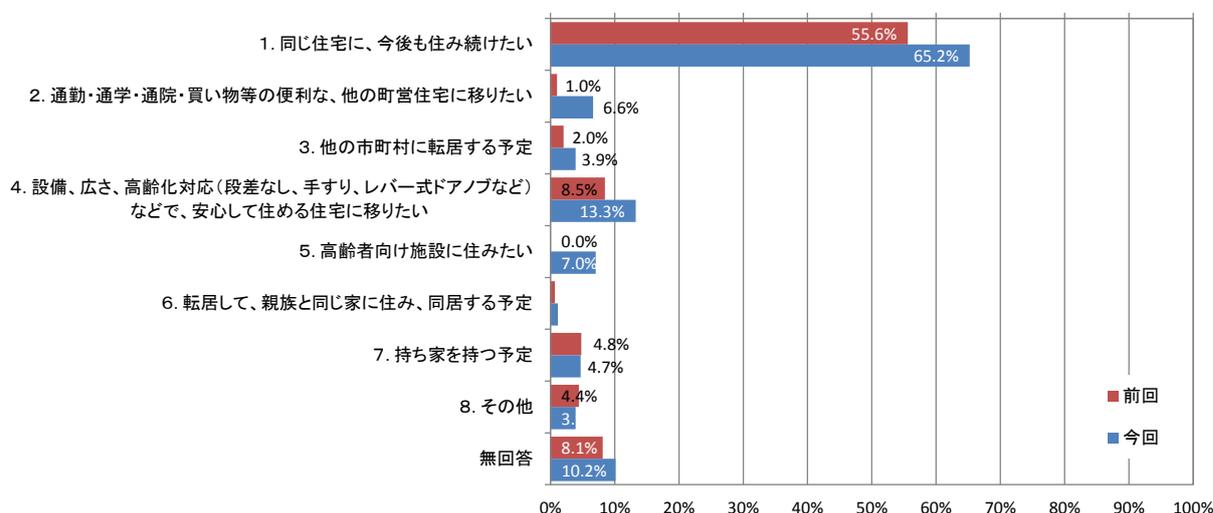
## (6) 今後の住宅に関する予定

「同じ住宅に今後も住み続けたい」が最も多く 65.2%となっています。「他の市町村に転居」は3.9%、「新しい町営住宅に住み替えたい」は6.6%、「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」は13.3%でした。

建設年度が古い団地で「同じ住宅に今後も住み続けたい」と回答した割合は、公園団地で41.7%、青葉団地57.1%、しらかば団地71.9%、中央さくら団地52.9%、北一しらかばで58.3%、南ひばりで75.0%でした。

前回調査時の回答と比較すると、「同じ住宅に今後も住み続けたい」と回答した割合が、10%程度、「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」が、5%程度増加しました。

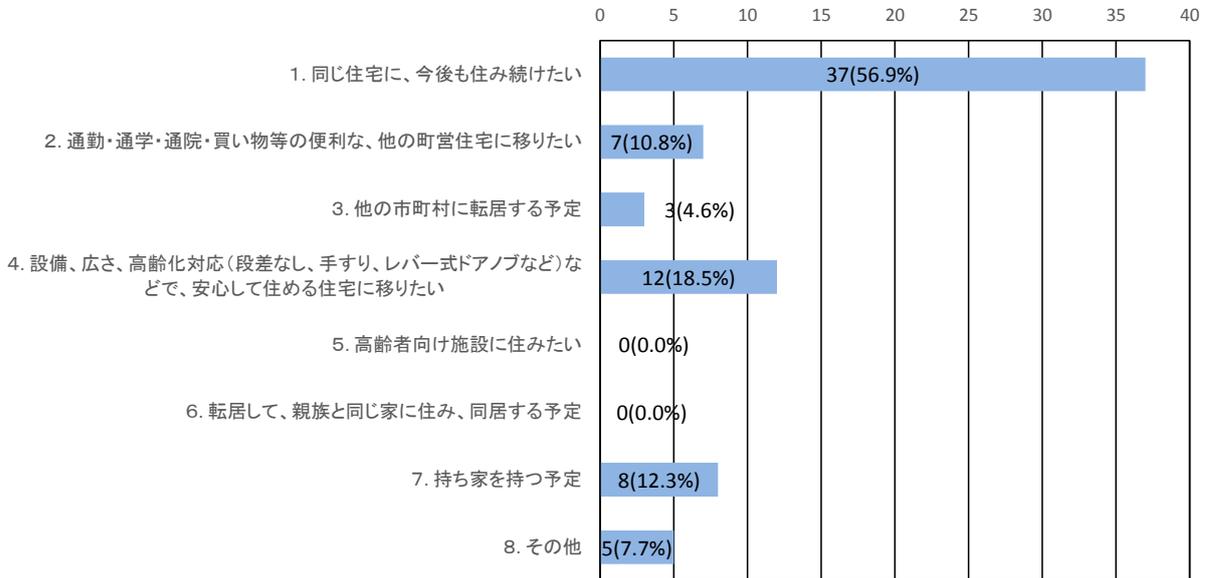
回答（複数回答）	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 同じ住宅に、今後も住み続けたい	65.2%	167	55.6%	164
2. 通勤・通学・通院・買い物等の便利な、他の町営住宅に移りたい	6.6%	17	1.0%	3
3. 他の市町村に転居する予定	3.9%	10	2.0%	6
4. 設備、広さ、高齢化対応（段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど）	13.3%	34	8.5%	25
5. 高齢者向け施設に住みたい	7.0%	18		
6. 転居して、親族と同じ家に住み、同居する予定	1.2%	3	0.7%	2
7. 持ち家を持つ予定	4.7%	12	4.8%	14
8. その他	3.9%	10	4.4%	13
無回答	10.2%	26	8.1%	24
回答数		256		295



回答（複数回答）	全体		公園		青葉		しらかば		中央さくら		北しらかば		南ひばり	
	割合	回答数												
1. 同じ住宅に、今後も住み続けたい	65.2%	167	41.7%	5	57.1%	8	71.9%	23	52.9%	9	58.3%	7	75.0%	9
2. 通勤・通学・通院・買い物等の便利な、他の町営住宅に移りたい	6.6%	17	8.3%	1	7.1%	1	3.1%	1	5.9%	1	0.0%	0	0.0%	0
3. 他の市町村に転居する予定	3.9%	10	0.0%	0	7.1%	1	3.1%	1	0.0%	0	16.7%	2	0.0%	0
4. 設備、広さ、高齢化対応（段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど）などで、安心して住める住宅に移りたい	13.3%	34	25.0%	3	35.7%	5	6.3%	2	35.3%	6	16.7%	2	16.7%	2
5. 高齢者向け施設に住みたい	7.0%	18	25.0%	3	35.7%	5	0.0%	0	5.9%	1	8.3%	1	16.7%	2
6. 転居して、親族と同じ家に住み、同居する予定	1.2%	3	0.0%	0	0.0%	0	6.3%	2	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
7. 持ち家を持つ予定	4.7%	12	0.0%	0	0.0%	0	6.3%	2	5.9%	1	0.0%	0	0.0%	0
8. その他	3.9%	10	0.0%	0	0.0%	0	6.3%	2	5.9%	1	0.0%	0	16.7%	2
無回答	10.2%	26	0.0%	0	0.0%	0	12.5%	4	5.9%	1	16.7%	2	8.3%	1
回答者数計		256		12		14		32		17		12		12

a) 18歳以下の子供との同居と、今後の居住予定

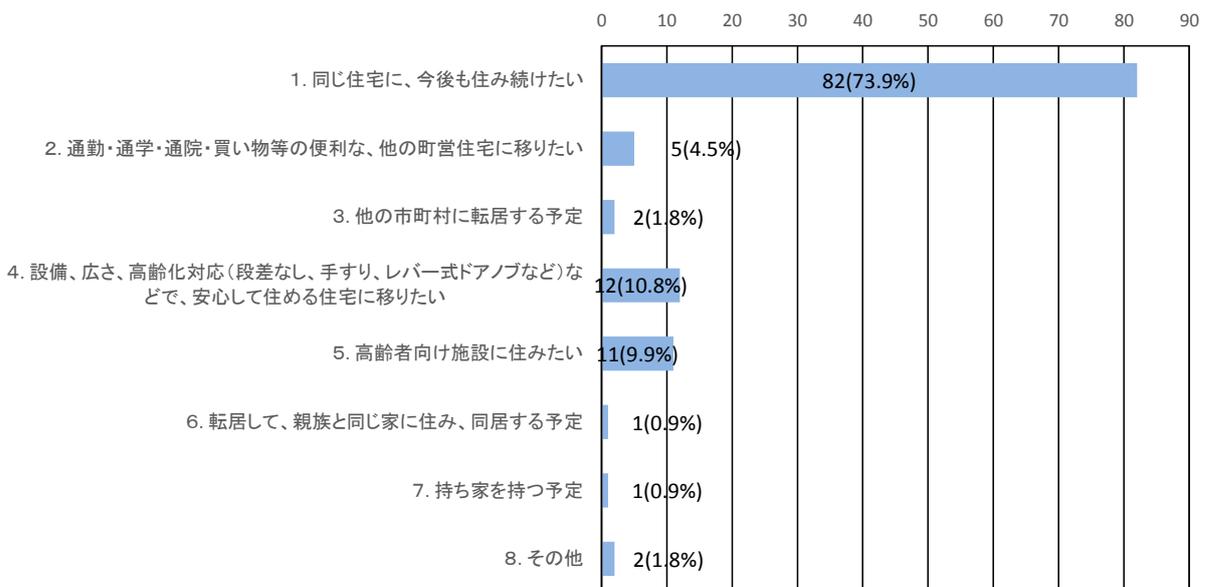
18歳以下の子供と同居している世帯では、「同じ住宅に、今後も住み続けたい」と答えた数が多くみられました。



■ 1. 18歳以下の子供がいる(全65件のうち)

b) 65歳以上の高齢者との同居と、今後の居住予定

65歳以上の高齢者と同居している世帯でも、「同じ住宅に、今後も住み続けたい」と答えた数が最も多くみられました。

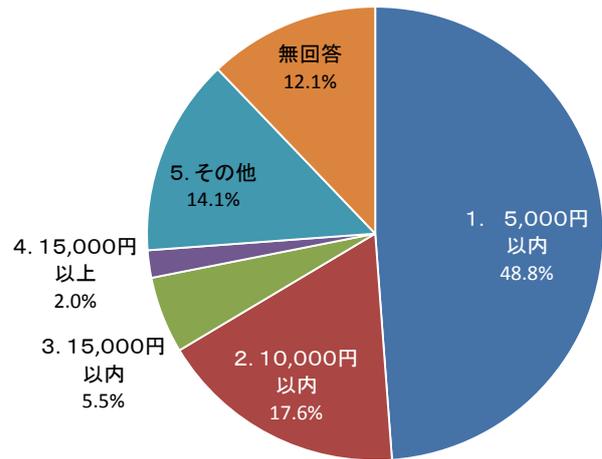


■ 1. 高齢者がいる(全111件のうち)

(7) 他の町営住宅に引っ越した場合の負担できる家賃（月額）

「5,000円以内」が最も多く48.8%、次いで「10,000円以内」が17.6%、「15,000円以内」が5.5%でした。

前回調査時の回答と同様の傾向を示しました。

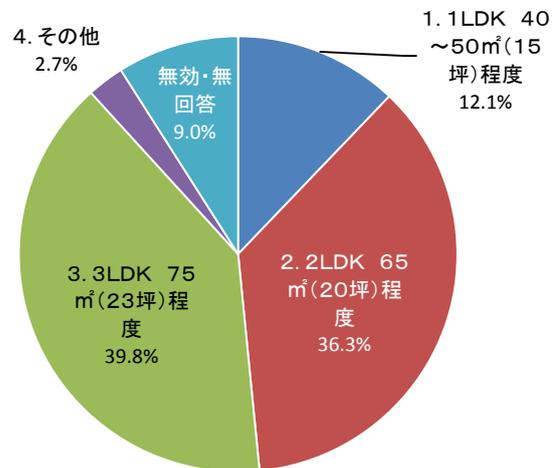


回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 5,000円以内	48.8%	125	51.2%	151
2. 10,000円以内	17.6%	45	18.6%	55
3. 15,000円以内	5.5%	14	5.4%	16
4. 15,000円以上	2.0%	5	0.7%	2
5. その他	14.1%	36	10.2%	30
無回答	12.1%	31	13.9%	41
計	100.0%	256	100.0%	295

(8) 希望の住宅の広さ

最も多かったのが「3LDK 75㎡程度」39.8%、次いで「2LDK 65㎡程度」36.3%でした。

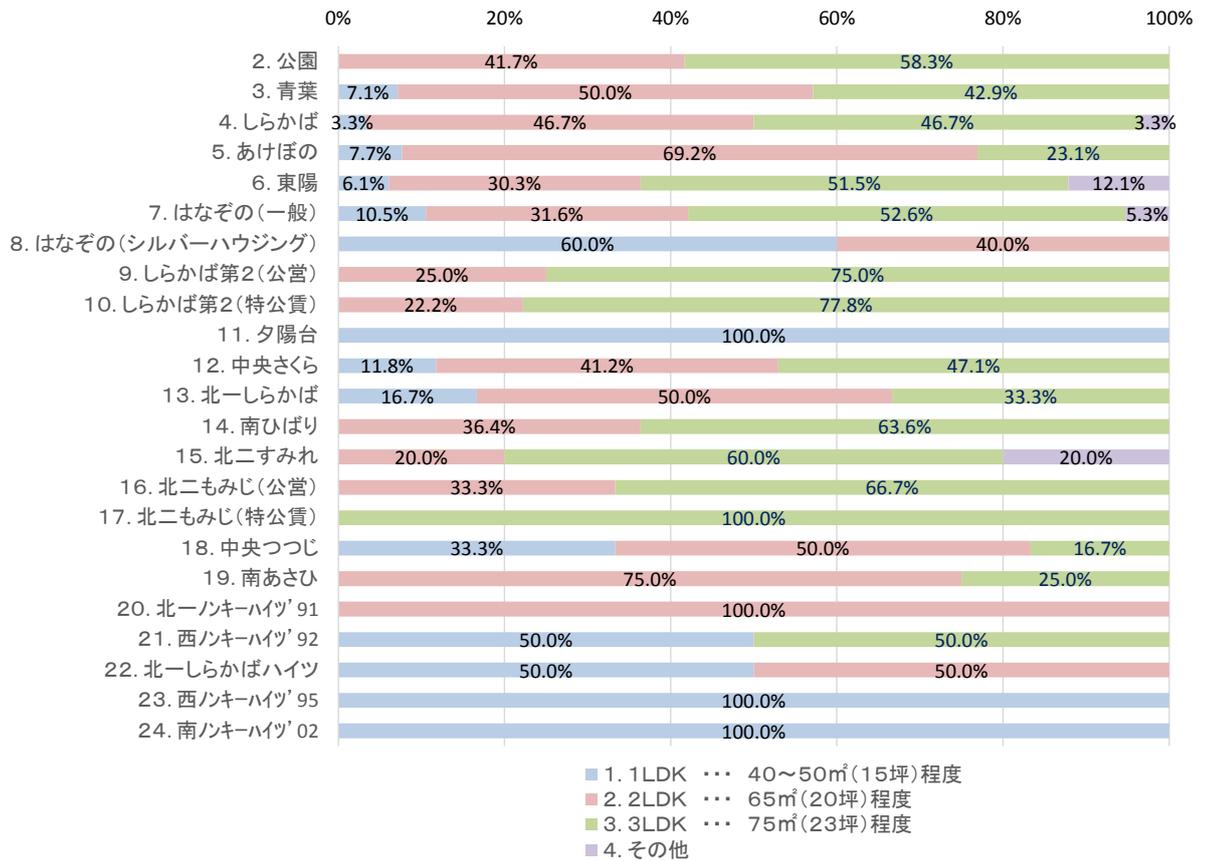
前回調査時の回答と比較すると、「2LDK 65㎡程度」の割合が、7%程度増加しました。



回答	割合	回答数	前回割合	前回回答数
1. 1LDK 40~50㎡(15坪)程度	12.1%	31	13.6%	40
2. 2LDK 65㎡(20坪)程度	36.3%	93	29.5%	87
3. 3LDK 75㎡(23坪)程度	39.8%	102	42.0%	124
4. その他	2.7%	7	3.1%	9
無効・無回答	9.0%	23	11.9%	35
計	100.0%	256	100.0%	295

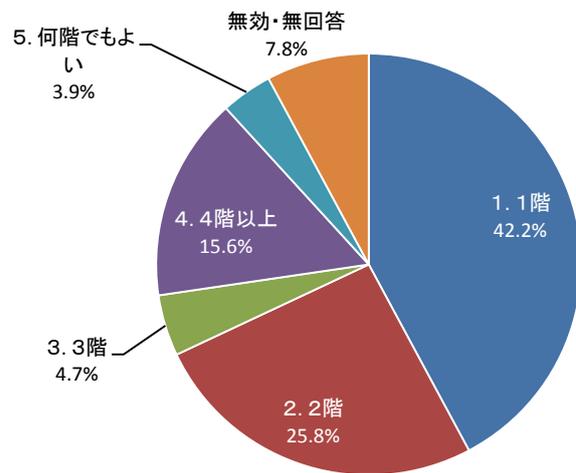
団地別にみると、「はなぞの団地（シルバー）」では1LDKに、「あけぼの団地」、「南あさひ団地」では2LDKに、「しらかば第2団地（公営・特公賃）」、「南ひばり団地」、「北二すみれ団地」、「北二もみじ団地（公営・特公賃）」では、3LDKへの回答がそれぞれ60%以上となりました。特に、「北二もみじ団地（特公賃）」では、3LDKへの回答が100%でした。

○団地別の希望の住宅の広さ



## (9) 希望の階数

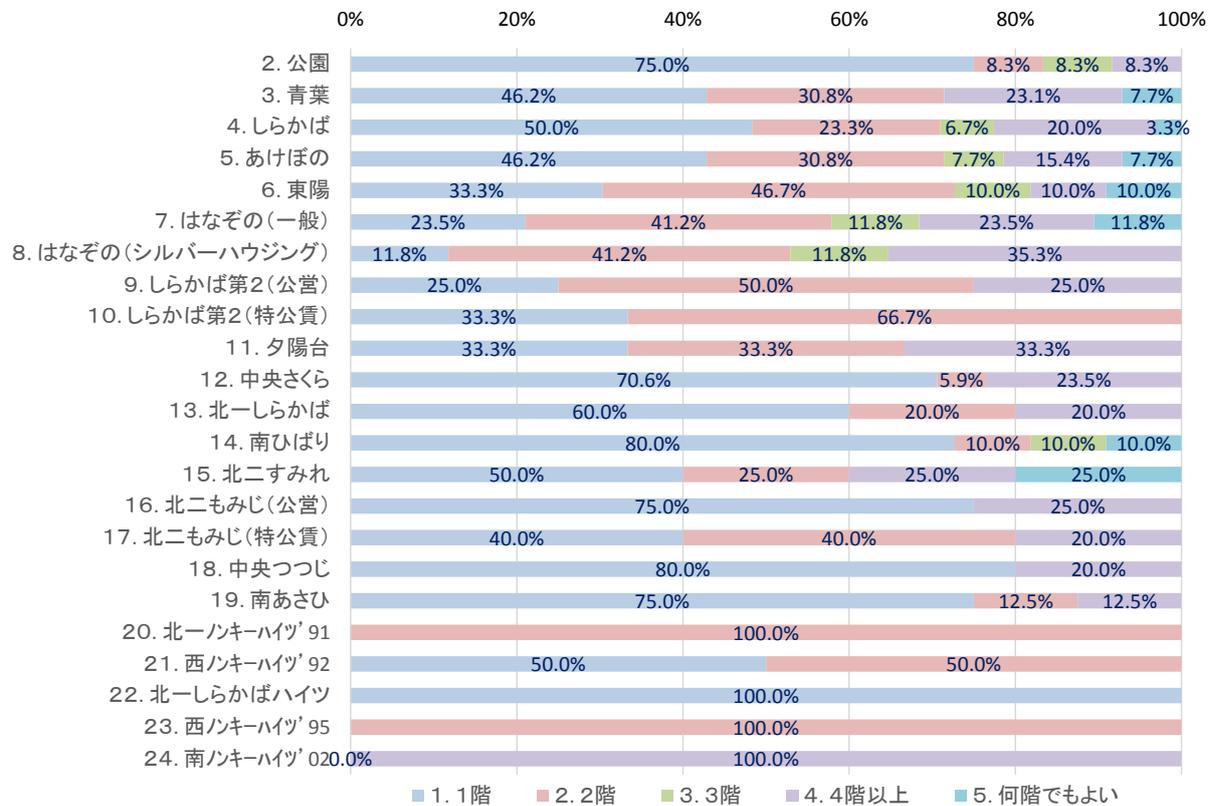
最も多かったのが「1階」の42.2%、次いで「2階」の25.8%、「4階以上」の15.6%となっています。



回答	割合	回答数
1. 1階	42.2%	108
2. 2階	25.8%	66
3. 3階	4.7%	12
4. 4階以上	15.6%	40
5. 何階でもよい	3.9%	10
無効・無回答	7.8%	20
計	100.0%	256

団地別にみると、「公園団地」、「中央さくら団地」、「北一しらかば団地」、「南ひばり団地」、「北二もみじ団地（公営）」、「中央つつじ団地」、「南あさひ団地」で、60%以上が1階と回答しました。また、「しらかば第2団地（特公賃）」では、66.7%が、2階と回答しました。

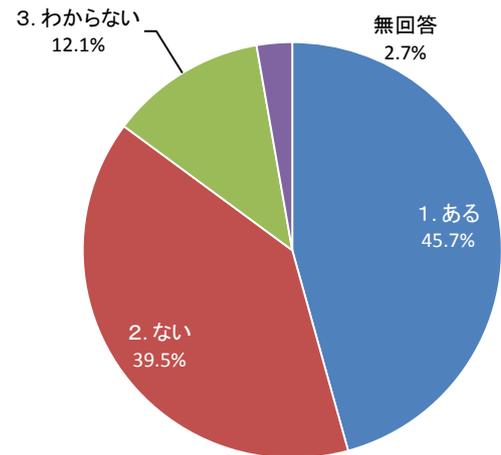
○団地別の希望の階数



- 子供との同居、高齢者との同居にかかわらず、同じ住宅に今後も住み続けたいとの回答が半数以上を占めています。
- 他の公営住宅に引っ越しした場合の負担できる家賃は、月5,000円以内との回答が半数近くを占めました。
- 希望の住宅の広さは、3LDKとの回答が多く、2LDKとの回答を合わせると、約7割以上が、2LDK以上の広さを希望しています。
- 希望の住宅の広さは、団地ごとに大きな違いがあり、「はなぞの団地（シルバー）」では1LDKが、「あけぼの団地」、「南あさひ団地」では2LDKが、「しらかば第2団地（公営・特公賃）」、「南ひばり団地」、「北二すみれ団地」、「北二もみじ団地（公営・特公賃）」では3LDKの回答が多く見られました。
- 1階を希望するとの回答が、4割を占めました。
- 希望の住宅の階数は、団地ごとに大きな違いがあり、「公園団地」、「中央さくら団地」、「北一しらかば団地」、「南ひばり団地」、「北二もみじ団地（公営）」、「中央つつじ団地」、「南あさひ団地」で6割以上が1階を希望しているのに対し、「しらかば第2団地（特公賃）」では、約7割が2階を希望しています。

## (10) 急病時などの不安

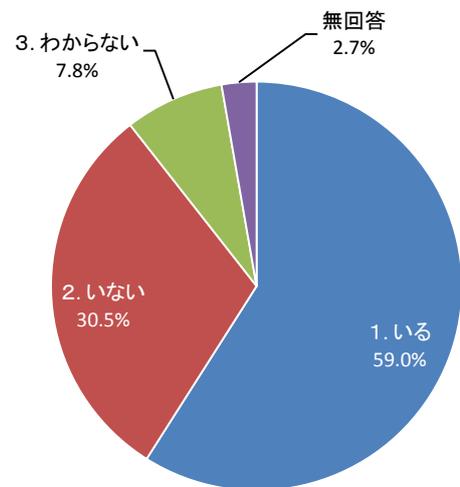
「心配になることがある」が45.7%、「心配になることはない」が39.5%でした。



回答	割合	回答数
1. ある	45.7%	117
2. ない	39.5%	101
3. わからない	12.1%	31
無回答	2.7%	7
計	100.0%	256

## (11) 急病時などに頼れる人

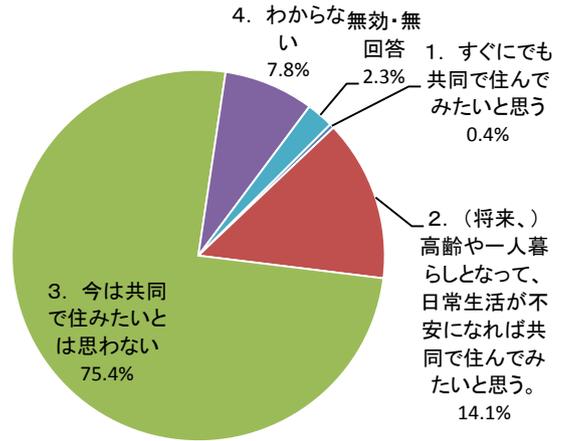
「近くに頼れる人がいる」が59.0%、「近くに頼れる人はいない」が30.5%でした。



回答	割合	回答数
1. いる	59.0%	151
2. いない	30.5%	78
3. わからない	7.8%	20
無回答	2.7%	7
計	100.0%	256

(12) 家族親族以外との同居

「今は共同で住みたいとは思わない」が75.4%、次いで「日常生活が不安になれば住んでみたい」が14.1%でした。



回答	割合	回答数
1. すぐにも共同で住んでみたいと思う	0.4%	1
2. (将来、) 高齢や一人暮らしとなって、日常生活が不安になれば共同で住んでみたいと思う。	14.1%	36
3. 今は共同で住みたいとは思わない	75.4%	193
4. わからない	7.8%	20
無効・無回答	2.3%	6
計	100.0%	256

a) 急病時などの不安の有無と、今後の住まい方への希望

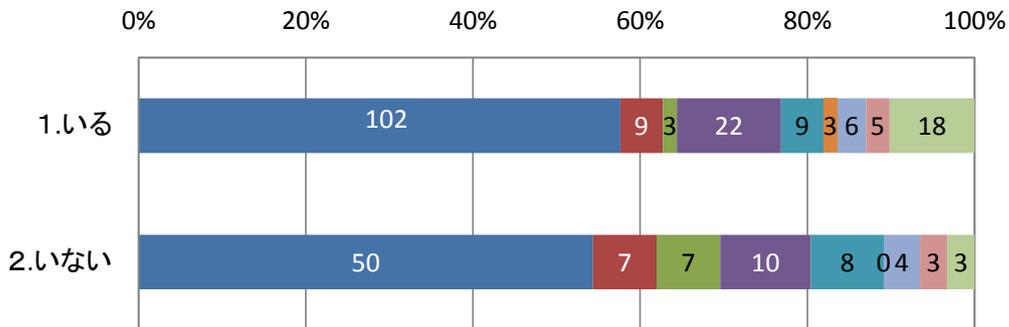
急病時などに不安がある世帯のうち 2 割が、共同生活への関心を持っています。



- 1. すぐにも共同で住んでみたいと思う
- 2. (将来、)高齢や一人暮らしとなって、日常生活が不安になれば共同で住んでみたいと思う。
- 3. 今は共同で住みたいとは思わない
- 4. わからない
- 無効・無回答

b) 急病時などに頼れる人の有無と、今後の住まい方への希望

急病時などに頼れる人がいる世帯、居ない世帯にかかわらず、半数以上の世帯が、今後も同じ住宅に住み続けたいと考えています。

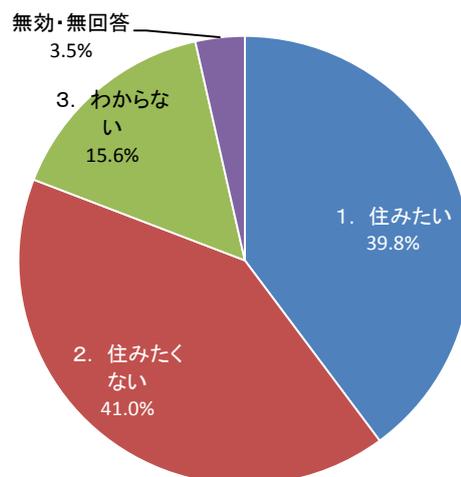


- 1. 同じ住宅に、今後も住み続けたい
- 2. 通勤・通学・通院・買い物等の便利な、他の町営住宅に移りたい
- 3. 他の市町村に転居する予定
- 4. 設備、広さ、高齢化対応(段差なし、手すり、レバー式ドアノブなど)などで安心して住める住宅に移りたい
- 5. 高齢者向け施設に住みたい
- 6. 転居して、親族と同じ家に住み、同居する予定
- 7. 持ち家を持つ予定
- 8. その他
- 無効・無回答

## (13) ペットとの同居

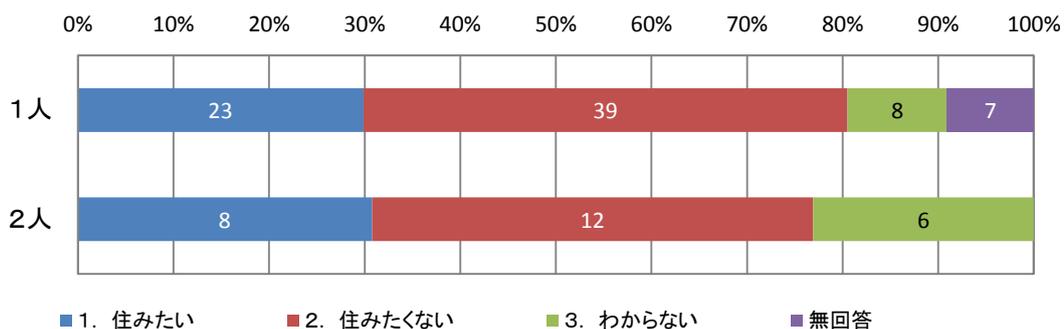
ペットを飼うことができる住宅に「住みたくない」が41.0%、「住みたい」が39.8%でほぼ同数でした。

回答	割合	回答数
1. 住みたい	39.8%	102
2. 住みたくない	41.0%	105
3. わからない	15.6%	40
無効・無回答	3.5%	9
計	100.0%	256



## a) 65歳以上の高齢者の人数と、ペットとの同居の希望

同居の高齢者の人数により、ペットとの同居の希望の割合は違いがありませんでした。



- 半数近くの家帯が、急病時などに不安がありました。
- 全体の約7割の家帯が、家族親族以外との同居について否定的な考えを持っているなかで、急病時などに近くに頼れる人がいない3割近くの家帯では、その2割程度が家族以外との共同生活に関心をもっています。
- 急病時などに近くに頼れる人がいる家帯のうち、約7割の家帯が他の市町村への転居を予定していますが、急病時などに近くに頼れる人がいない家帯は、住み続けたいと考えています。
- ペットを飼うことができる住宅については、「住みたい」、「住みたくない」の回答が拮抗しており、同居の高齢者の人数によっても、割合は大きく変化しませんでした。

## 4. 町営住宅にかかる課題

### 課題① 高齢化等に対応した住宅の確保と住宅セーフティネットの構築

大空町総合計画では、町営住宅の適切な管理と供給、在宅介護者や障がい者などに対する一定の性能を確保した質の高い住宅整備を掲げています。

また、大空町過疎地域自立促進市町村計画では、高齢化社会に対応した公営住宅の充実を、大空町障がい者計画では、町営住宅の段差解消等バリアフリー化に努めることを掲げており、65歳以上の入居者のいる世帯が4割以上を占めます。

このような状況から、今後も高齢化に対応した住宅の提供が課題としてあげられます。

また、単身者住宅を除く入居者の52.4%が収入分位の最も低い第1分位であり、ストックの更新により高家賃の住宅が増加すると、家賃負担が困難になる世帯が生じることが考えられ、低額所得者への配慮が求められます。

### 課題② 町営住宅の適正な維持管理とストックの活用

現在管理している569戸の町営住宅のうち、既に128戸が耐用年数を超過しており、長寿化対策や建替の実施によってストックとして活用していくことが求められます。また、大空町においては民間賃貸住宅市場が成長しにくい背景もあることから、これを踏まえて、人口、世帯数の変化に応じた町営住宅の適切な管理と供給を行うことが求められています。

### 課題③ 居住水準の向上と住環境の整備

浴槽や3箇所給湯（台所、洗面、浴室）が整備されていない住宅は、女満別地区の4団地に136戸、東藻琴地区の3団地に76戸となっており、これらの住宅のうち建替を行わずに継続管理とする住宅の設備改修が課題としてあげられます。

駐車場の確保、排雪スペースなど外部施設に対する要望もあり、外部施設の充実による住環境の整備が課題としてあげられます。

### 課題④ 多様な暮らしのニーズに対応する住宅の検討

入居世帯人員が2人を下回っている団地も散見され、日常生活の安心を求めてペットの飼育を求める世帯には、入居者同士のトラブル回避や、適切なルールづくりが求められています。

また、緊急時の支援を求められる家族がいないため、生活不安をもつ入居者が増加することも考えられます。

このため、ペット飼育を許可する住棟を設けるほか、家族以外との共同生活を円滑に行うための住宅の整備や、福祉分野の施策との連動により、より安全・安心な暮らしのための住まいづくりが求められています。

## 第2章 町営住宅長寿命化に関する基本方針

### 1. 基本目標

#### (1) 基本理念

公営住宅法第1条によると、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者が健康で文化的な生活を営めるよう、低廉な家賃で入居できる住宅とされています。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律」(通称「住宅セーフティネット法」)の基本方針によると、公営住宅には、真に住宅に困窮する低額所得者に対し、公平かつ確かな供給を図るとともに、他の公共賃貸住宅の供給や民間賃貸住宅への円滑な入居など、各種住宅施策と一体的に推進することによって良好な住宅市場の形成を促し、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するという役割があります。

以上を踏まえ、本計画における基本理念を「**住宅のセーフティネットとしての町営住宅の供給**」とし、高齢者や障がい者にも配慮した町営住宅の整備を実施します。

**基本理念：「住宅のセーフティネットとしての町営住宅の供給」**

#### (2) 基本目標

##### 基本目標1 少子・高齢化に対応した町営住宅整備と住宅セーフティネットの構築

- ・ユニバーサルデザインを取り入れた住宅整備など、子供から高齢者、身障者まで、誰もが安心して暮らせる住宅の整備、改善を推進します。
- ・高齢者や身障者の安定居住のため、福祉施策と連携した住宅の整備、改善を推進します。
- ・町営住宅の役割を明確にし、世帯数の減少、住宅需要を踏まえて設定する将来の想定管理戸数に基づき、建替事業の実施、募集時の配慮や収入超過世帯への適切な対応を行うとともに、民間事業者との連携による適切な役割分担のもと、住宅セーフティネットの構築を図ります。

##### 基本目標2 適正な維持管理による既存ストックの有効活用

- ・老朽化した町営住宅の計画的な建替や、既存住宅ストックの長寿命化型改善により、良質な住宅ストックの形成を図ります。
- ・既存住宅ストックが長期にわたり一定水準を確保した生活を提供できるよう、既存ストックの耐久性向上、高齢化対応、3箇所給湯(台所・洗面・浴室)などの住宅設備の改善など適切な改善事業を推進します。

##### 基本目標3 よりよい居住水準を確保した住宅・住環境の形成

- ・ニーズに応じた適切な住宅規模や一定程度の性能を確保(バリアフリー、高気密・高断熱など)した住宅を供給することにより、居住水準の向上を推進します。
- ・駐車スペースや冬期間の堆雪スペースの確保及び緑地スペースや団地内公園の設置など、ゆとりと潤いのある住環境の整備を推進します。

#### 基本目標4 多様な暮らしのニーズに対応する住宅の検討

- ・小規模世帯の生活不安を解消するペット飼育を許可する住棟の整備について検討します。
- ・家族以外との共同生活を円滑に行うための住宅の整備について、福祉分野の施策との連動を含めて検討します。

## 2. 居住水準等の目標の設定

町営住宅においては、新たに建設や建替を行う場合、以下の水準を目標に整備を行います。

また、既設町営住宅の改善にあたっては、各団地の特性に配慮しつつ、以下の水準を目標に住宅水準の向上に努めます。

### (1) 住戸の水準

- ・性能  
地震などに対する耐震性、火災に対する防火性、長期の安定した居住を可能とする耐久性などについて、適正な水準を確保します。
- ・機能  
専用の台所、トイレ、洗面所及び浴室を確保します。
- ・環境  
居住室は機能性や快適性に配慮するとともに、内装材等からの汚染物質の発生防止、換気等の室内空気環境について適正な水準を確保します。
- ・設備  
台所、洗面所、浴室の3箇所給湯を実現します。  
設備等については、耐久性を持ちながら、交換・保守などの維持管理の容易性が高い設備を採用します。
- ・床・出入り口・廊下  
住戸内の床は段差のない構造とし、出入り口や廊下の幅及びその配置については、ユニバーサルデザインに則った仕様とします。

### (2) 共用部分の水準

- ・廊下  
廊下は少なくとも補助手摺が設置できる構造のものとし、廊下の幅、床の仕上げについてもユニバーサルデザインに則って整備します。  
また、段差がある場合は傾斜路を設けます。
- ・階段  
階段には補助手摺を設け、踏み面、蹴上げの寸法及び路面の仕上げは、高齢者等の通行に配慮します。

### (3) 附帯・共同施設の水準

- ・駐車場と堆雪スペース

駐車場は敷地の規模や形状、住棟の配置及び入居者の利便性と児童の安全等を考慮しながら、団地ごとに必要な駐車スペースや冬期の排雪スペースを確保します。

- ・児童遊園

団地の住戸数、敷地の規模や形状、住棟の配置、周辺の公園の整備状況等に応じて、入居者の利便性及び児童の安全に配慮した位置や規模を確保します。

- ・物置、ごみ置き場等

敷地内には、物置、ごみ置き場、自転車置き場などの附帯施設を設けるものとし、入居者の衛生面や利便性に配慮します。

#### (4) 高齢者等対応の水準

- ・ユニバーサルデザイン

高齢者・身障者等、多様な人々の居住に対応するため、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」及び「日本住宅性能表示基準（9．高齢者等への配慮に関すること）」に基づいた設計とします。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) 基本方針

##### ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

日常的な保守点検や法令に定められた定期点検の実施により、町営住宅の状況を適切に把握し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、町営住宅の修繕・改善履歴を住棟単位で整理し、適切に管理します。

このため、以下の方針に従って状態の把握及び日常的な維持管理を行います。

- ・管理する町営住宅の整備・改善・修繕履歴データを住棟単位に整理します。
- ・定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

##### ②ライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び仕様の改良等による耐久性の向上を図る改善を実施することにより、修繕周期や建替周期の延長など、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

このため、町営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を、以下のように定めます。

- ・予防保全的な維持管理や仕様のアップグレードによる耐久性の向上により、町営住宅の長寿命化を図ります。
- ・修繕周期に先立って定期点検を実施し、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施につなげます。

### 第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の選定

#### 1. 町営住宅の管理戸数の推定

計画期間最終年である平成38年における町営住宅の管理戸数は、「住生活基本計画」において設定した平成38年の住宅所有関係別世帯数（下表3-1-1）を基に、502戸（女満別地区332戸、東藻琴地区170戸）を想定します。

なお、女満別地区、東藻琴地区ごとの管理戸数については、各地域における人口変動や、町営住宅入居者の実情に十分配慮して、管理戸数を運営していくこととします。

なお、町営住宅の管理戸数は、前回計画策定時より空き家戸数が増加傾向である（表3-1-2、図3-1-1）ことをかんがみて、現在569戸あるものを、計画期間終了年度である平成38年度時点の戸数を前回計画策定時は508戸であったものを502戸に、構想期間終了年度である平成43年度時点の戸数を502戸であったものを454戸に設定を見直します。

表3-1-1 平成38年の住宅所有関係別世帯数（大空町住生活基本計画より）

大空町	所有関係区分	平成27年構成	平成38年設定	2,780戸
	一般世帯数（合計）	100.00%	100.00%	2,780戸
	持ち家	67.36%	68.24%	1,897戸
	町営住宅	18.32%	18.06%	502戸
	民営の借家	6.98%	6.94%	193戸
	給与住宅	5.72%	5.32%	148戸
	間借り	0.42%	0.36%	10戸
	住宅以外に住む一般世帯	1.19%	1.08%	30戸

所有関係区分	女満別地区			東藻琴地区		
	平成27年構成	平成38年設定	1,900戸	平成27年構成	平成38年設定	880戸
一般世帯数（合計）	100.00%	100.00%	1,900戸	100.00%	100.00%	880戸
持ち家	66.75%	66.70%	1,267戸	68.69%	71.70%	630戸
町営住宅	16.96%	17.45%	332戸	21.28%	19.30%	170戸
民営の借家	9.19%	9.20%	175戸	2.21%	2.00%	18戸
給与住宅	5.36%	5.00%	95戸	6.50%	6.00%	53戸
間借り	0.61%	0.55%	10戸	0.00%	0.00%	0戸
住宅以外に住む一般世帯	1.12%	1.10%	21戸	1.32%	1.00%	9戸

表 3-1-2 空き家戸数の推移

時期	公営	特公賃	夕陽台	単身	計
H24.3.31	12	3	0	6	21
H25.3.31	16	6	0	1	23
H26.3.31	17	6	2	2	27
H27.3.31	22	12	1	5	40
H28.3.31	22	10	1	5	38
H28.11.30	23	4	3	10	40

(戸数)

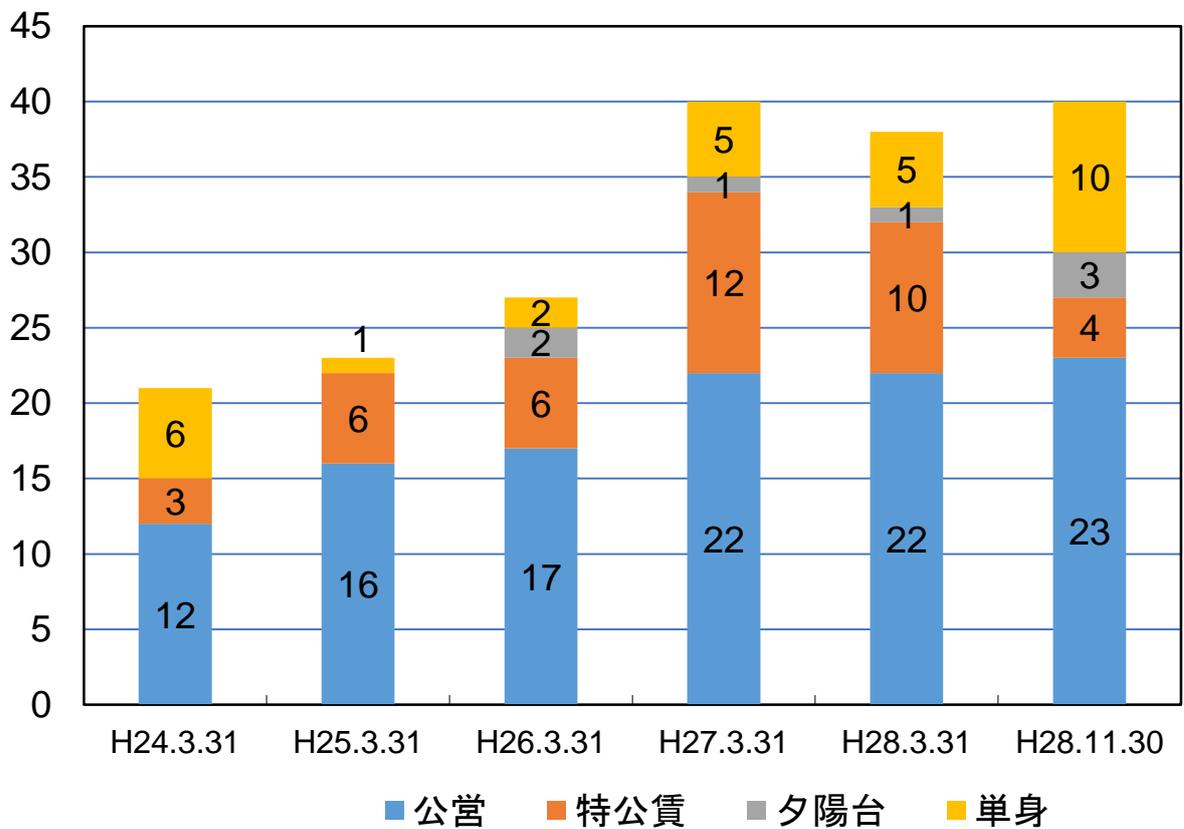


図 3-1-1 空き家戸数の推移

## 2. スtock活用手法の考え方

## (1) スtock活用手法

町営住宅のStock活用の手法としては、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止、維持管理(修繕対応)があります。これら手法の中から、町営住宅のStockの状況に応じた適切な手法を選択します。

町営住宅のStock活用手法の概要を表3-2-1に示します。

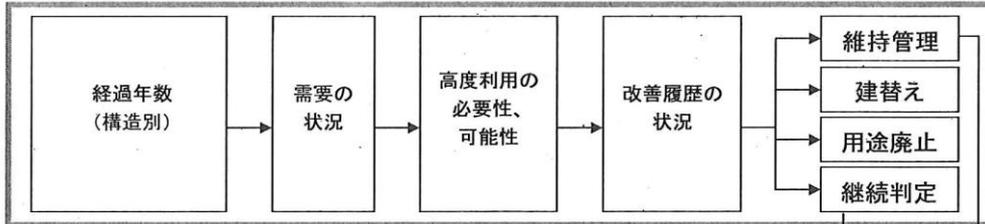
表3-2-1 Stock活用手法

活用手法	手法内容・活用イメージ
建替	<p>①現地建替 既存の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建築するもの。</p> <p>②移転建替（非現地建替） 他の利便性の高い場所に新規建設するもの。</p>
全面的改善	<p>以下の事項を全て含み、躯体を残して全面的に（又はそれに準ずる）改善を行うもの。</p> <p>①居住性向上型 居住性の向上のための設備等の改善。 間取りの改修、給湯設備の設置、断熱化等。</p> <p>②福祉対応型 高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善。 住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、中層共同住宅へのエレベーター設置等。</p> <p>③安全性確保型 安全性能を確保するための設備等の改善。 住宅用防災警報器の設置、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等。</p> <p>④長寿命化型 劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善。 浴室の防水性の向上、配管の更新、躯体・屋上・外壁の改修等。</p>
個別改善	上記の①居住性向上型、②福祉対応型、③安全確保型、④長寿命化型、いずれか、又は、いくつかを組み合わせる改善。
用途廃止	耐用年限の2分の1を経過した後、当該敷地を引き続いて管理することが不適當である場合、用途廃止を行い、建物を除却する。また、他公共施設への機能転換、他の公的事業主体への譲渡等を行う場合もある。
維持管理 (修繕対応)	維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持するもの。

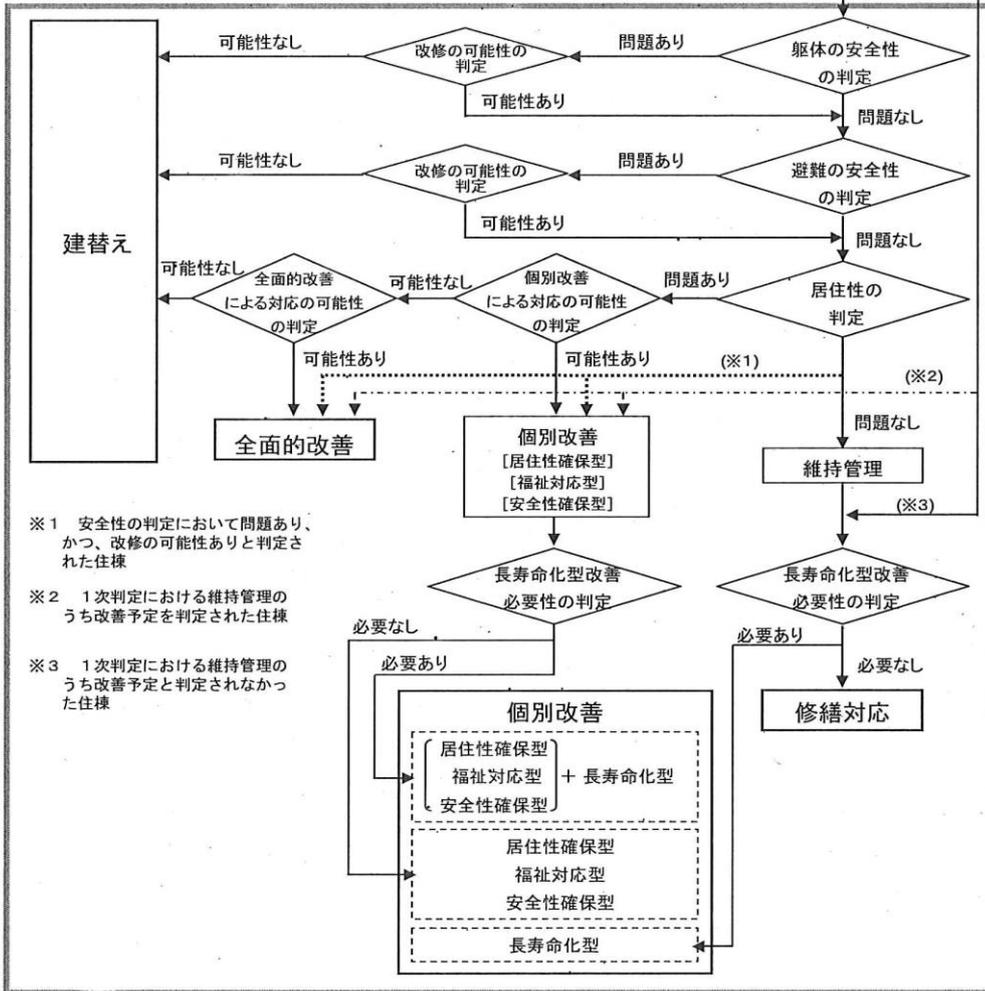
### 3. 長寿命化を図るべき町営住宅の選定方法

ストックの活用手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に従って、一次判定、二次判定、三次判定を行い選定します。手法選定のフローを図 3-3-1 に示します。

1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)

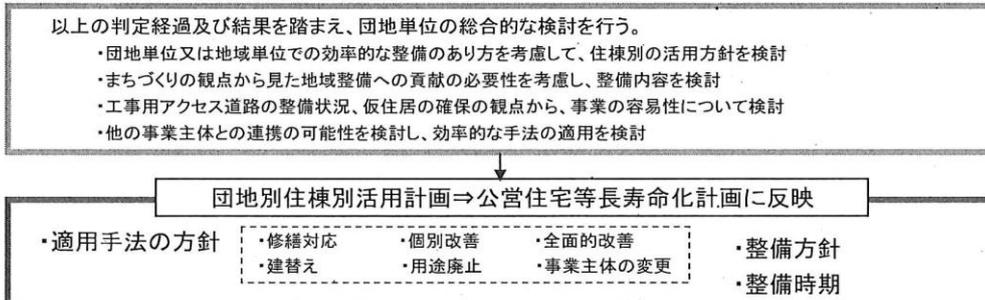


図 3-3-1 手法選定のフロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針」より）

## (1) 一次判定

一次判定は、経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、維持管理、建替、用途廃止の判定ができなかった住棟については、継続判定とし、二次判定を行います。

表 3-3-1 一次判定の判断基準

項目	判断基準
一次判定 築年数、耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;建替又は用途廃止とするもの&gt;</li> <li>・昭和30年代、40年代ストック</li> <li>・耐用年数を超過した住棟</li> <li>&lt;維持管理とするもの&gt;</li> <li>・耐用年数の1/2を超過していない住棟</li> <li>&lt;継続判定とするもの&gt;</li> <li>・昭和50年代以降ストックで耐用年数を超過、または耐用年数の1/2を超過している住棟</li> </ul>
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;継続判定とするもの&gt;</li> <li>・40年代ストックを含め、劣化や損傷が軽微であり、引き続き活用が可能と判断されるもの</li> </ul>
需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;建替とするもの&gt;</li> <li>・政策空き家を含み、空き家率が低い住棟</li> <li>&lt;用途廃止とするもの&gt;</li> <li>・政策空き家を含み、空き家率が高い住棟</li> <li>&lt;維持管理、継続判定とするもの&gt;</li> <li>・政策空き家を含まない住棟</li> </ul>
高度利用の必要性、可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の用途地域、敷地面積などの要件から高度利用の可能性を判断</li> <li>・地価、近隣の土地の状況、地域特性を踏まえ高度利用の必要性を判断</li> </ul>
改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;維持管理とするもの&gt;</li> <li>・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟</li> </ul>
管理区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;用途廃止とするもの&gt;</li> <li>・公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく町営住宅及び共同施設、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づく特定公共賃貸住宅以外の町営住宅</li> <li>&lt;その他&gt;</li> <li>・それ以外</li> </ul>

ここで、公営住宅法により定められた「耐用年数」（表 3-3-2）に基づいて、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

表 3-3-2 耐用年数

構造の種類	耐用年数
①耐火構造	70年
②準耐火構造	45年
③簡易耐火構造2階	45年
④簡易耐火構造平屋	30年
⑤木造	30年

## (2) 二次判定

一次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

また、一次判定及び二次判定において維持管理、改善とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

表 3-3-3 二次判定の判断基準

	項 目	判断基準
二 次 判 定	躯体の安全性	<p>&lt;建替とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日（新耐震基準）以前の建築で、耐震診断などで躯体の安全性が確認されておらず、かつ改善が困難である住棟</li> </ul> <p>&lt;継続判定とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準以降築のもの</li> <li>・旧耐震基準だが耐震診断などで躯体の安全性が確認された住棟</li> <li>・旧耐震基準で、耐震診断などで躯体の安全性が低いとされ、改善が可能な住棟</li> </ul>
	避難の安全性	<p>&lt;建替とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・二方向避難が確保されておらず、かつ改善が困難である住棟</li> </ul> <p>&lt;継続判定とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・二方向避難が確保されている住棟</li> <li>・二方向避難が確保されていないが、改善が可能である住棟</li> </ul>
	居住性 基準：面積 40 ㎡以上、浴室有り、水洗トイレ、3 箇所給湯、高齢者対応	<p>&lt;建替とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・左記設備のいずれかが基準を満たさず、改善が困難又は非合理的である住棟</li> </ul> <p>&lt;全面的改善とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・左記設備の全てが基準を満たさず、過去に規模増改善を実施しておらず、改善が可能である住棟</li> </ul> <p>&lt;個別改善とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・左記設備のいずれかが基準を満たさず、改善が可能である住棟（居住面積の改善対象は過去に規模増改善を実施していない住棟）</li> </ul> <p>&lt;維持管理とするもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体の安全性、避難の安全性、居住性に問題がない住棟</li> </ul>
	長寿命化改善の必要性 基準：外壁、屋根屋上、給排水管の長寿命化対策、浴室UB化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二次判定の結果、維持管理又は個別改善と判断された住棟において、長寿命化対応の必要性を検討する。</li> </ul>

## (3) 三次判定

一次判定及び二次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

表 3-3-4 三次判定の判断基準

	項 目	判断基準
三 次 判 定	団地・地域単位での一体性、効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の配置や形状から一体的な土地利用の必要性、あるいは効率性について検討</li> </ul>
	まちづくりの観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりに関する計画のある地域に属するなど、一体的な事業推進がまちづくりに寄与するかについて検討</li> </ul>
	工事の実施可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用道路の確保、仮居住の確保など、事業実施の容易性について検討</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町営住宅供給数における、公営住宅及び特公賃と、その他の町有住宅との役割分担</li> </ul>

#### 4. ストック活用手法の選定結果

##### (1) 一次判定結果

全 569 戸の町営住宅のうち、一次判定では、維持管理が 327 戸、建替は 28 戸（中央さくら団地 S50、S55、S56 年建設の簡易耐火平屋建）、用途廃止が 110 戸、借上げ終了が 6 戸（南ノンキーハイツ '02）、継続判定は 98 戸です。

表 3-4-1 町営住宅一次判定結果

一次判定	維持管理	建替	用途廃止	借上げ終了	継続判定	合計
	327戸	28戸	110戸	6戸	98戸	569戸

表 3-4-2 町営住宅一次判定（その1）

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	戸数	築年数による判定	劣化	需要		高度利用の可能性			改善履歴	一次判定結果 ○確定 →継続判定
								政策空家	需要	用途地域	敷地	必要性		
昭和	公営	簡平	CB	S49	4	-		4		第1種 低層住専	可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S51	4	-		4			可能	無	無	用途廃止 ○
公園	公営	簡平	CB	S53	8	建替化	劣化		低	第1種 低層住専	可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S54	12	建替化	劣化		低		可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S55	8	建替化	劣化		低		可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S56	8	建替化	劣化		低		可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S57	8	建替化	劣化		低		可能	無	無	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S60	4	建替化	劣化		低		可能	無	無	用途廃止 ○
青葉	公営	簡2	CB	S60	8	建替化	軽微		有	第2種 中高層住専	可能	無	有	継続判定 →
	公営	簡2	CB	S61	8	建替化	軽微		有		可能	無	有	継続判定 →
	公営	簡平	CB	S62	4	建替化	劣化		低		可能	無	有	用途廃止 ○
	公営	簡平	CB	S63	4	建替化	劣化		低		可能	無	有	用途廃止 ○
しらかば	公営	簡2	CB	S63	16	建替化	軽微		有	第1種 中高層住専	可能	無	有	維持管理 ○
	公営	簡2	CB	H2	8	建替化	軽微		有		可能	無	有	維持管理 ○
	公営	簡2	CB	H3	16	建替化	軽微		有		可能	無	有	維持管理 ○
	公営	耐2	CB	H4	8	建替化	軽微		有		可能	無	有	維持管理 ○
	公営	耐2	CB	H5	8	建替化	軽微		有		可能	無	有	維持管理 ○
あけぼの	公営	耐3	RC	H5	12	建替化	軽微		有	第1種中高住専	可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐3	RC	H8	18	建替化	軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
東陽	公営	耐3	RC	H7	18	建替化	軽微		有	第1種 低層住専	可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐3	RC	H8	12	建替化	軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐3	RC	H9	18		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐3	RC	H10	12		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
はなぞの (一般公住)	公営	耐4	RC	H13	4		軽微		有	第2種 中高層住専	可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐4	RC	H15	16		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐4	RC	H16	8		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐4	RC	H17	16		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐2	RC	H24	8		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
はなぞの (シルバーハウジング)	公営	耐4	RC	H13	12		軽微		有	第2種 中高層住専	可能	無	無	維持管理 ○
	公営	耐4	RC	H16	18		軽微		有		可能	無	無	維持管理 ○
しらかば第2	公営	耐2	RC	H19	8		軽微		有	第2種中高住専	可能	無	無	維持管理 ○

表 3-4-3 町営住宅一次判定（その2）

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	戸数	築年数による判定	劣化	需要		高度利用の可能性			改善履歴	一次判定結果 ○確定 →継続判定	
								政策空家	需要	用途地域	敷地	必要性			
中央さくら	公営	簡平	CB	S50	4	建替化	劣化	4	低	用途地域外	可能	無	無	建替	○
	公営	簡平	CB	S55	16	建替化	劣化		低		可能	無	無	建替	○
	公営	簡平	CB	S56	8	建替化	劣化	8	低		可能	無	無	建替	○
	公営	木平	木造	H25	2		無		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H25	2		無		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H25	2		無		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H26	3		無		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H27	2		無		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H28	2		無		有		可能	無	無	維持管理	○
公営	木平	木造	H28	2	無			有	可能	無	無	維持管理	○		
北一しらかば	公営	簡平	CB	S52	12	建替化	劣化		空家率高	用途地域外	可能	無	無	用途廃止	○
	公営	簡平	CB	S52	12	建替化	劣化		空家率高		可能	無	無	用途廃止	○
	公営	簡平	CB	S53	4	建替化	劣化		空家率高		可能	無	無	用途廃止	○
	公営	簡平	CB	S54	8	建替化	劣化		空家率高		可能	無	無	用途廃止	○
南ひばり	公営	簡平	CB	S58	6	建替化	劣化		空家率高	用途地域外	可能	無	有	継続判定	→
	公営	簡平	CB	S61	2	建替化	劣化		空家率高		可能	無	有	継続判定	→
	公営	簡平	CB	S62	4	建替化	劣化		空家率高		可能	無	有	継続判定	→
	公営	簡平	CB	H1	2	建替化	軽微		空家率高		可能	無	無	維持管理	○
	公営	簡平	CB	H2	4	建替化	軽微		空家率高		可能	無	無	維持管理	○
	公営	簡平	CB	H3	6	建替化	軽微		空家率高		可能	無	無	維持管理	○
北二すみれ	公営	耐2	CB	H5	8		軽微		空家率高	用途地域外	可能	無	無	継続判定	→
	公営	耐2	CB	H6	4		軽微		空家率高		可能	無	無	継続判定	→
	公営	耐2	CB	H8	4		軽微		空家率高		可能	無	無	継続判定	→
北二もみじ	公営	準平	RC	H8	3	建替化	軽微		有	用途地域外	可能	無	無	継続判定	→
	公営	準平	RC	H9	3	建替化	軽微		有		可能	無	無	継続判定	→
中央つつじ	公営	木平	木造	H13	4	建替化	軽微		有	用途地域外	可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H14	8	建替化	軽微		有		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H15	4	建替化	軽微		有		可能	無	無	維持管理	○
南あさひ	公営	木平	木造	H16	3	建替化	軽微		低	用途地域外	可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H17	3	建替化	軽微		低		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H18	2	建替化	軽微		低		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H19	3	建替化	軽微		低		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H20	4	建替化	軽微		低		可能	無	無	維持管理	○
	公営	木平	木造	H21	3	建替化	軽微		低		可能	無	無	維持管理	○
一般公営住宅 小計					475										
しらかば第2	特公賃	耐3	RC	H12	18		軽微		有	用途地域外	可能	無	無	維持管理	○
	特公賃	耐3	RC	H14	18		軽微		有		可能	無	無	継続判定	→
北二もみじ	特公賃	準2	RC	H8	2	建替化	軽微		有	用途地域外	可能	無	無	継続判定	→
	特公賃	準2	RC	H9	4	建替化	軽微		有		可能	無	無	継続判定	→
特公賃 小計					42										
夕陽台	単身	耐2	CB	H4	8	建替化	軽微		有	第1種低層住専	不可	無	無	維持管理	○
北一ノンキーハイツ '91	単身	木2	木造	H3	10	建替化	劣化		低	用途地域外	不可	無	無	用途廃止	○
西ノンキーハイツ '92	単身	木2	木造	H4	10	建替化	軽微		低	用途地域外	不可	無	無	継続判定	→
北一しらかばハイツ	単身	木平	木造	H5	8	建替化	軽微		低	用途地域外	不可	無	無	継続判定	→
	単身	木平	木造	H6	6	建替化	軽微		低	用途地域外	不可	無	無	継続判定	→
西ノンキーハイツ '95	単身	木平	木造	H7	4	建替化	軽微		低	用途地域外	不可	無	無	維持管理	○
南ノンキーハイツ '02	単身	木2	木造	H14	6	建替化	劣化		低	用途地域外	不可	無	無	借上終了	○
単身者用 小計					52										
合 計					569										

表 3-4-4 町営住宅一次判定 建替・用途廃止

判定	団地名等
建替	中央さくら団地 簡易耐火平屋 S50、S55、S56 年（28 戸）
用途廃止	昭和団地 全戸（8 戸）
	公園団地 全戸（48 戸）
	青葉団地 S62、S63 年（8 戸）
	北一しらかば団地 全戸（36 戸）
	北一ノンキーハイツ '91 全戸（10 戸）

(2) 二次判定結果

一次判定で継続判定となった98戸、維持管理となった327戸、合計425戸の町営住宅は、3箇所給湯が行われているなど、居住性能が現在の生活要求に合致していることから、維持管理（修繕）とします。

夕陽台団地（単身者）は需要が少なくなっていることから、個別改善による内部改修を実施して居住性を向上させ、入居促進を図ります。

しらかば団地、あけぼの団地、東陽団地は建設年度からの経年に配慮して外壁改修としての長寿命化型改善を実施します。

表 3-4-5 町営住宅二次判定結果

二次判定	維持管理									合計
	公営住宅	特公賃	単独住宅	公営住宅	特公賃	単独住宅	公営住宅	特公賃	単独住宅	
	修繕	修繕	修繕	長寿命化	長寿命化	長寿命化	個別改善	個別改善	個別改善	
	175戸	36戸	18戸	172戸	6戸	10戸	0戸	8戸	0戸	425戸

表 3-4-6 町営住宅二次判定（その1）

団地名	区分	形式	構造	竣工年度	戸数	躯体安全		避難安全		居住性				二次判定結果	長寿命化改善の必要性
						基準	新耐震	避難	2方向	バルコニー	浴槽	水洗化	給湯		
青葉	公営	簡2	CB	S60	8	○	○	○	-	×	○	×	-	修繕	
	公営	簡2	CB	S61	8	○	○	○	-	×	○	×	-	修繕	
しらかば	公営	簡2	CB	S63	16	○	○	○	-	×	○	×	-	維持管理	有
	公営	簡2	CB	H2	8	○	○	○	-	×	○	×	-	維持管理	有
	公営	簡2	CB	H3	16	○	○	○	-	×	○	×	-	維持管理	有
	公営	耐2	CB	H4	8	○	○	○	-	×	○	×	-	維持管理	有
	公営	耐2	CB	H5	8	○	○	○	-	×	○	×	-	維持管理	有
あけぼの	公営	耐3	RC	H5	12	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
	公営	耐3	RC	H8	18	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
東陽	公営	耐3	RC	H7	18	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
	公営	耐3	RC	H8	12	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
	公営	耐3	RC	H9	18	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
	公営	耐3	RC	H10	12	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
はなぞの (一般公住)	公営	耐4	RC	H13	4	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理	有
	公営	耐4	RC	H15	16	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
	公営	耐4	RC	H16	8	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
	公営	耐4	RC	H17	16	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
はなぞの (シルバーハウジング)	公営	耐2	RC	H24	8	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
	公営	耐4	RC	H13	12	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
しらかば第2	公営	耐4	RC	H16	18	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	
	公営	耐2	RC	H19	8	○	○	○	○	○	○	○	-	修繕	



## (3) 三次判定結果

一次判定及び二次判定による各住棟別の結果を踏まえ、また、町営住宅の将来の管理戸数を考慮し、団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を実施した結果、しらかば団地、あけぼの団地、東陽団地、はなぞの団地、北二すみれ団地、北二もみじ団地（公営、特公賃）に長寿命化改善を行うこととします。さらに特公賃で単身者向け住宅の夕陽台団地は内部改修によって居住性向上を図る個別改善を行います。

他の団地については、一次判定、二次判定の結果を基本とした活用をするために必要な改善及び修繕を計画します。

表 3-4-8 町営住宅三次判定結果（その1）

番号	団地名	種別	建設年度	構造		階数	H28現在		活用手法 定期点検	
							戸数	棟数	計画期間	構想期間
1	昭和	公営	S 49	CB	簡平	1	4	1	用途廃止	
		公営	S 51	CB	簡平	1	4	1	用途廃止	
							8	2		
2	公園	公営	S 53	CB	簡平	1	8	2	用途廃止	
		公営	S 54	CB	簡平	1	12	3	用途廃止	
		公営	S 55	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止
		公営	S 57	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止
		公営	S 60	CB	簡平	1	4	1	修繕	用途廃止
							48	12	定期点検	
3	青葉	公営	S 60	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕
		公営	S 61	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止
		公営	S 63	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止
					24	6	定期点検			
4	しらかば	公営	S 63	CB	簡2	2	16	2	修繕	修繕
		公営	H 2	CB	簡2	2	8	1	長寿命化	修繕
		公営	H 3	CB	簡2	2	16	2	長寿命化	修繕
		公営	H 4	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕
		公営	H 5	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕
							56	7	定期点検	
5	あけぼの	公営	H 5	RC	耐3	3	12	1	長寿命化	修繕
		公営	H 8	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化
							30	2	定期点検	
6	東陽	公営	H 7	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化
		公営	H 8	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化
		公営	H 9	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化
		公営	H 10	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化
							60	4	定期点検	
7	はなぞの	公営	H 13	RC	耐4	4	16	1	長寿命化	修繕
		公営	H 15	RC	耐4	4	16	1	修繕	長寿命化
		公営	H 16	RC	耐4	4	26	1	修繕	修繕
		公営	H 17	RC	耐4	4	16	1	修繕	修繕
		公営	H 24	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕
							82	5	定期点検	
8	しらかば第2	公営	H 19	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕
					8	1	定期点検			
9	しらかば第2	特公賃	H 12	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕
		特公賃	H 14	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕
							36	2	定期点検	
10	夕陽台	単身	H 4	CB	耐2	2	8	1	個別改善	修繕
							8	1	定期点検	

表 3-4-9 町営住宅三次判定結果（その2）

番号	団地名	種別	建設年度	構造		階数	H28現在		活用手法 定期点検	
							戸数	棟数	計画期間	構想期間
11	中央さくら	公営	S 50	CB	簡平	1	4	1	建替	修繕
		公営	S 55	CB	簡平	1	16	8	修繕	建替
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	4	修繕	建替
		公営	H 25	木造	木平	1	6	3	修繕	修繕
		公営	H 26	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕
		公営	H 27	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕
		公営	H 28	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕
						43	20	定期点検		
12	北一しらかば	公営	S 52	CB	簡平	1	24	12	用途廃止	-
		公営	S 53	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止
		公営	S 54	CB	簡平	1	8	4	修繕	用途廃止
						36	18	定期点検		
13	南ひばり	公営	S 58	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕
		公営	S 61	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕
		公営	H 1	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕
		公営	H 2	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕
		公営	H 3	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕
						24	8	定期点検		
14	北二すみれ	公営	H 5	RC	耐2	2	8	2	長寿命化	修繕
		公営	H 6	RC	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕
		公営	H 8	RC	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕
						16	4	定期点検		
15	北二もみじ	公営	H 8	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕
		公営	H 9	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕
						6	2	定期点検		
16	中央つつじ	公営	H 13	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕
		公営	H 14	木造	木平	1	8	4	修繕	修繕
		公営	H 15	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕
						16	8	定期点検		
17	南あさひ	公営	H 16	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕
		公営	H 17	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕
		公営	H 18	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕
		公営	H 19	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕
		公営	H 20	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕
		公営	H 21	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕
						18	7	定期点検		
18	北二もみじ	特公賃	H 8	1FRC 2F木	準2	2	2	1	長寿命化	修繕
		特公賃	H 9	1FRC 2F木	準2	2	4	2	長寿命化	修繕
						6	3	定期点検		
19	北一ノンキーハイツ'91	単身	H 3	木造	木2	2	10	1	用途廃止	-
							10	1	定期点検	
20	西ノンキーハイツ'92	単身	H 4	木造	木2	2	10	1	長寿命化	修繕
							10	1	定期点検	
21	北一しらかばハイツ	単身	H 5	木造	木平	1	8	2	修繕	修繕
		単身	H 6	木造	木平	1	6	2	修繕	修繕
						14	4	定期点検		
22	西ノンキーハイツ'95	単身	H 7	木造	木平	1	4	1	修繕	修繕
							4	1	定期点検	
23	南ノンキーハイツ'02	単身	H 14	木造	木2	2	6	1	用途廃止	-
							6	1	定期点検	

表 3-4-10 公営住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
公営住宅 管理戸数	475戸
維持管理予定戸数	347戸
うち修繕対応戸数	163戸
うち改善予定戸数	184戸
建替予定戸数	28戸
用途廃止予定戸数	100戸

表 3-4-11 特定公共賃貸住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
特公賃住宅 管理戸数	50戸
維持管理予定戸数	50戸
うち修繕対応戸数	36戸
うち改善予定戸数	14戸
建替予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	0戸

表 3-4-12 単独住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
単独住宅 管理戸数	44戸
維持管理予定戸数	28戸
うち修繕対応戸数	18戸
うち改善予定戸数	10戸
建替予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	16戸

## 第4章 建替事業の実施計画

### 1. 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、計画期間の平成29年度～38年度と構想期間の平成39年度～43年度にわたり、建替を促進するために、中央さくら団地を実施します。

#### (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。

各住戸および共用部分等においては、ユニバーサルデザインを取り入れ、子供から高齢者・身障者まで、誰もが安心して暮らせる住宅として、基本方針で定めた居住水準を達成するよう整備します。

#### (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い取り方式、借り上げ方式、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。

ただし、PFI型借上方式については、北海道内での実績がないことや、民間賃貸住宅市場が成立する素地が大空町では整っていないことから、事例や情報を収集しながら、情勢を踏まえた検討を行います。

各種の公営住宅の供給方式の概要を表4-1-1に示します。

表 4-1-1 各種の公営住宅の供給方式の概要

区分	直接方式	買取方式	借上方式	P F I 型借上方式
目的	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設する。	事業者が建設した住宅を、補助金と自治体負担で買い取る。	事業者が住宅を建築・所有し、自治体が借り上げ、自治体が維持・管理する。20年の借上期間終了後は、再契約する。	事業者が建設・所有、維持管理し、自治体が運営する。 自治体は、20年の借上終了後に譲渡を受ける。
建設費補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：調査設計、除却、建設、移転等の事業費</li> <li>事業費内訳：国 45%、自治体 55%</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：共用階段等廊下等施設設備費</li> <li>事業費内訳 専用部：民間 100%</li> <li>共用部 2/3：国 45%、自治体 55%</li> <li>共用部 1/3：民間 100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：調査設計、除却、建設等の建設事業費</li> <li>事業内訳 国 45%、民間 55%</li> </ul>
家賃助成等の額	家賃低廉化助成補助＝(近傍同種家賃—入居者負担基準額)×概ね 45%		家賃補助＝(近傍同種家賃と借上料の低い額—入居者負担基準額)×概ね 50%	家賃補助＝(近傍同種家賃—入居者負担基準額)×概ね 50%
家賃助成等の期間	土地購入の場合：20年間 公有地活用の場合：10年間		借上期間交付(上限 20年間)	土地所有の場合：10年間 土地取得の場合：20年間
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の需要が十分に見込まれる場合有効</li> <li>町として実績があるため、安定的・効率的に実施できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の需要が十分に見込まれる場合有効</li> <li>民活により建設コスト低減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接建設と比較して管理期間が短いため、公営住宅の需要の変化に柔軟に対応しやすい</li> <li>初期の自治体負担が抑えられ、借上げ費による財政負担の平準化が可能</li> <li>民間事業者の参入促進により市場の活性化に寄与</li> <li>既存住宅の借り上げの場合、民間住宅の空き家問題の解消に寄与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期の自治体負担が抑えられ、借上げ費による財政負担の平準化可能</li> <li>民間事業者の参入促進により市場の活性化に寄与</li> <li>民間の創意工夫により、入居者へのサービス向上が期待できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上方式と比べ初期の自治体負担が大きい</li> <li>管理年数が決まっているので、需要の変化への柔軟な対応は困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上方式と比べ初期の自治体負担が大きい</li> <li>管理年数が決まっているので、需要の変化への柔軟な対応は困難</li> <li>技術や信頼性を評価できる、透明性に配慮した調達方式の選定が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上費に対し入居者の家賃負担が少ない場合自治体負担が大きくなる</li> <li>借上期間終了後の入居者の移転等の対応が必要</li> <li>借上期間トータルの借上費が、不動産事業として土地・建物の利益利回りより低い設定の場合、民間事業者の参入が見込めない</li> <li>借上げ期間が長くなると、トータルコストが直接建設の場合より大きくなる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅としての管理において、民間で実施可能なものも考えられ、役割分担を適切に行う必要がある</li> </ul>

## 2. 建替事業の実施プログラム

団地別活用手法の判定に基づき、平成 38 年における管理戸数を踏まえたうえで、表 4-2-1 のとおり、具体的な年次計画に基づいた建替を進めます。

また、構想期間における具体的な建替計画は表 4-2-2 のとおりとします。

表 4-2-1 計画期間の建替計画

番号	団地名	種別	建設年度	構造	計画期間									管理戸数 (実施後)				
					H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		H38			
9	中央さくら	公営	S 50	C B	簡平		(4)	3	2	児童遊園								44
		公営	S 55	C B	簡平													
		公営	S 56	C B	簡平													
		公営	H 25	木造	木平													
		公営	H 25	木造	木平													
		公営	H 25	木造	木平													
		公営	H 26	木造	木平													
		公営	H 27	木造	木平													
		公営	H 28	木造	木平													
		公営	H 28	木造	木平													
		棟数計	20										20					

表 4-2-2 構想期間の建替計画

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	戸数	活用手法 定期点検	構想期間					H43 管理戸数 (実施後)	
							構想期間	H39	H40	H41	H42	H43		
9	中央さくら	公営	H 30	W	木平	1	3	修繕						44
		公営	S 55	C B	簡平	1	16	建替	(8)	(8)	8	8		
		公営	S 56	C B	簡平	1	8	建替			(8)	8		
		公営	H 25	木造	木平	1	2							
		公営	H 25	木造	木平	1	2							
		公営	H 25	木造	木平	1	2							
		公営	H 26	木造	木平	1	3							
		公営	H 27	木造	木平	1	2							
		公営	H 28	木造	木平	1	2							
		公営	H 28	木造	木平	1	2							
		棟数計	18				42	定期点検						

## 3. 建替実施に向けた入居者への対応

構想期間も含め、現地建替や用途廃止を計画している団地においては、事業実施に向け、一定程度の空き住宅（政策空き家）の確保が必要となります。

政策空き家の確保は、退去によるほか、入居者の他団地への移転により行うこととなりますが、当該住宅への入居期間が極端に短い入居者に対し、移転を求めることは難しいと考えられることから、募集及び入居停止を事前に行う必要があります。

募集及び入居停止とする時期等については、対象団地単位での応募状況や、町営住宅全体の入居状況も勘案して決定します。

また、入居者に対しては、適切な時期に建設計画、移転料や傾斜家賃の制度などについて説明を行い、他団地への円滑な移転を促進します。

なお、用途廃止においては、廃止時期が不連続となる団地も有るため、その場合には、団地単位ではなく、棟単位、または複数棟のブロック単位で期間等を設定します。

## 第5章 町営住宅長寿命化のための維持管理計画

大空町では町営住宅の長寿命化を図るための修繕及び改善事業を以下のとおり実施します。

### 1. 修繕事業

町営住宅の予防保全的管理を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要です。

そのために、次のことを実施し、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

- ・ 日常的な保守点検
- ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
- ・ 空き家となった住戸に行う空き家修繕
- ・ 周期的に実施する必要がある計画修繕や予防保全的な修繕を実施するために、10年を周期として定期点検を行います。

### 2. 個別改善事業

長寿命化型改善事業として、居住性の向上や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟について、耐久性をさらに向上させ、構造体への影響の低減を図り、維持管理の容易性を向上させるための予防保全的な改善を行います。

#### ① 居住性向上型改善

夕陽台団地は内部改修を行って、居住性向上を図ります。

#### ② 長寿命化型改善

改善後、概ね10年以上管理する住宅は、劣化の状況を見極め、耐久性向上のために外壁塗装、外壁改修、屋根塗装などの外部改修を計画期間及び構想期間で実施します。

また、耐火構造で中層階の住棟においては、建築本体より耐用年数が短いエレベーターなど生活利便性の維持に不可欠な設備を改修し、住棟全体としての長寿命化を図ります。

表 5-2-1 個別改善事業

【計画期間に実施する団地】	【構想期間に実施する団地】
○外壁塗装 しらかば団地	○外部改修 あけぼの団地の一部
○外部改修 あけぼの団地の一部	東陽団地
北二すみれ団地	○はなぞの団地 エレベーター改修
北二もみじ団地	
(公営住宅・特公賃)	
○あけぼの団地エレベーター改修	
○はなぞの団地エレベーター改修	

前回の計画策定時の活用計画に基づき以下の点を実施しています(表 5-2-2)。

- ・ はなぞの新団地の建設
- ・ 青葉団地、しらかば団地、中央さくら団地、南ひばり団地の給湯設備の設置
- ・ 青葉団地、しらかば団地の外壁塗装改修の実施
- ・ 中央さくら団地の建替の実施
- ・ 定期点検の実施





表 5-2-3 前回策定時の活用計画と実績との比較 東藻琴地区（平成 28 年 11 月 30 日時点）

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	戸数	活用手法		計画期間									
							定期点検		H24		H25		H26		H27		H28	
							計画期間	構想期間	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績
12	中央さくら	公営	S 49	C B	簡平	1	8	建替	修繕									
		公営	S 50	C B	簡平	1	16	建替	修繕									
		公営	S 55	C B	簡平	1	16	居住性向上	建替			給湯	給湯2					
		公営	S 56	C B	簡平	1	8	居住性向上	建替			給湯	給湯1					
		棟数計		18				48	定期点検									
13	北一しらかば	公営	S 52	C B	簡平	1	24	用途廃止	用途廃止									
		公営	S 53	C B	簡平	1	4	修繕	用途廃止									
		公営	S 54	C B	簡平	1	8	修繕	用途廃止									
		棟数計		18				36	定期点検									
14	南ひばり	公営	S 58	C B	簡平	1	6	居住性向上	修繕			給湯1	給湯1					
		公営	S 61	C B	簡平	1	2	居住性向上	修繕				給湯					
		公営	S 62	C B	簡平	1	4	居住性向上	修繕			給湯1						
		公営	H 1	C B	簡平	1	2	修繕	修繕									
		公営	H 2	C B	簡平	1	4	修繕	修繕					給湯1				
		公営	H 3	C B	簡平	1	6	修繕	修繕									
棟数計		8				24	定期点検											
15	北二すみれ	公営	H 5	C B	耐2	2	8	長寿命化	修繕									
		公営	H 6	C B	耐2	2	4	長寿命化	修繕									
		公営	H 8	C B	耐2	2	4	長寿命化	修繕									
		棟数計		4				16	定期点検					16	16			
16	北二もみじ	公営	H 8	R C	準平	1	3	修繕	長寿命化									
		公営	H 9	R C	準平	1	3	修繕	長寿命化									
		棟数計		2				6	定期点検									
17	中央つつじ	公営	H 13	木造	木平	1	4	修繕	修繕									
		公営	H 14	木造	木平	1	8	修繕	修繕									
		公営	H 15	木造	木平	1	4	修繕	修繕									
		棟数計		8				16	定期点検									
18	南あさひ	公営	H 16	木造	木平	1	3	修繕	修繕									
		公営	H 17	木造	木平	1	3	修繕	修繕									
		公営	H 18	木造	木平	1	2	修繕	修繕									
		公営	H 19	木造	木平	1	3	修繕	修繕									
		公営	H 20	木造	木平	1	4	修繕	修繕									
		公営	H 21	木造	木平	1	3	修繕	修繕									
棟数計		7				18	定期点検											
19	北二もみじ	特公賃	H 8	1FRC 2F木	準2	2	2	修繕	長寿命化									
		特公賃	H 9	1FRC 2F木	準2	2	4	修繕	長寿命化									
		棟数計		3				6	定期点検									
20	北一ノンキーハイツ'91	単身	H 3	木造	木2	2	10	用途廃止										
棟数計		1				10	定期点検											
21	西ノンキーハイツ'92	単身	H 4	木造	木2	2	10	長寿命化	修繕									
棟数計		1				10	定期点検											
22	北一しらかばハイツ	単身	H 5	木造	木平	1	8	修繕	修繕									
		単身	H 6	木造	木平	1	6	修繕	修繕									
		棟数計		4				14	定期点検									
23	西ノンキーハイツ'95	単身	H 7	木造	木平	1	4	修繕	修繕									
		棟数計		1				4	定期点検									
24	南ノンキーハイツ'02	単身	H 14	木造	木2	2	6		用途廃止									
棟数計		1				6	定期点検											
計 東藻琴地区				214				建替			6	4	3	4	2	4	4	
								長寿命化										
								除却					(4)	(8)	(8)	(8)		
								新設										
								定期点検						16	16			
								管理戸数	214	214	214	220	218	219	222	213	218	209
計 女満別地区 東藻琴地区				574				建替			6	4	3	4	2	4	4	
								長寿命化		8	8	8	8			16	16	
								除却					(4)	(8)	(16)	(16)		
								新設	8	8								
								定期点検	48	48	56	60	46	216	44			
								管理戸数	582	582	582	588	586	587	590	581	578	569



### 3. 長寿命化のための実施プログラム

町営住宅の長寿命化を図るため、計画期間内の建替事業を含めた具体的な年次計画を表 5-3-1、表 5-3-2 のとおりとし、計画的な整備を進めます。また、構想期間における具体的な整備計画は表 5-3-3、表 5-3-4 のとおりとします。



表 5-3-1 計画期間の活用計画 女満別地区

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	H28現在		活用手法 定期点検		計画期間								管理戸数 (実施後)		
						戸数	棟数	計画期間	構想期間	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37	H38
1	昭和	公営	S 49	CB	簡平	1	4	1	用途廃止											0
		公営	S 51	CB	簡平	1	4	1	用途廃止		(4)									
							8	2												
2	公園	公営	S 53	CB	簡平	1	8	2	用途廃止									(8)		
		公営	S 54	CB	簡平	1	12	3	用途廃止										(8)	(4)
		公営	S 55	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止										
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止										
		公営	S 57	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止										
		公営	S 60	CB	簡平	1	4	1	修繕	用途廃止										
							48	12	定期点検											
3	青葉	公営	S 60	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕										
		公営	S 61	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕										
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止										
		公営	S 63	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止										
							24	6	定期点検		24									
4	しらかば	公営	S 63	CB	簡2	2	16	2	修繕	修繕										
		公営	H 2	CB	簡2	2	8	1	長寿命化	修繕	外壁塗装									
		公営	H 3	CB	簡2	2	16	2	長寿命化	修繕	外壁塗装	外壁塗装								
		公営	H 4	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕		外壁塗装								
		公営	H 5	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕			外壁塗装							
							56	7	定期点検					56						
5	あけぼの	公営	H 5	RC	耐3	3	12	1	長寿命化	修繕		EV機器更新								
		公営	H 8	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化										
									30	2	定期点検					30				
6	東陽	公営	H 7	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化										
		公営	H 8	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化										
		公営	H 9	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化										
		公営	H 10	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化										
							60	4	定期点検						60					
7	はなぞの	公営	H 13	RC	耐4	4	16	1	長寿命化	修繕								EV機器更新		
		公営	H 15	RC	耐4	4	16	1	修繕	長寿命化										
		公営	H 16	RC	耐4	4	26	1	修繕	修繕										
		公営	H 17	RC	耐4	4	16	1	修繕	修繕										
		公営	H 24	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕										
							82	5	定期点検		74									
8	しらかば第2	公営	H 19	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕								8		
							8	1	定期点検							8				
9	しらかば第2	特公賃	H 12	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕										
		特公賃	H 14	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕										
							36	2	定期点検											
10	夕陽台	単身	H 4	CB	耐2	2	8	1	個別改善	修繕		内部改修	内部改修							
									8	1	定期点検		8							
女満別地区 計		360				建替														
						長寿命化	16	28	8							(8)	16	12		
						除却		(8)							(8)	(8)	(4)			
						新設														
						定期点検		74	32					56	30	68				
						管理戸数	360	352	352	352	352	352	352	352	344	336	332			
大空町 計		569				建替		3	2											
						長寿命化	16	28	12	4	4	4	10	5	23	12				
						除却		(12)				(12)	(6)	(10)	(20)	(8)	(4)			
						新設														
						定期点検	40	74	58	48				76	30	84				
						管理戸数	569	560	562	562	550	544	534	514	506	502				



表 5-3-2 計画期間の活用計画 東藻琴地区

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	H28現在		活用手法 定期点検		計画期間								管理戸数 (実施後)										
						戸数	棟数	計画期間	構想期間	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37	H38								
11	中央さくら	公営	S 50	CB	簡平	1	4	1	建替	修繕			(4)	3	2	児童遊園									44			
		公営	S 55	CB	簡平	1	16	8	修繕	建替																		
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	4	修繕	建替																		
		公営	H 25	木造	木平	1	6	3	修繕	修繕																		
		公営	H 26	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕																		
		公営	H 27	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕																		
		公営	H 28	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕																		
						43	20	定期点検														20						
12	北一しらかば	公営	S 52	CB	簡平	1	24	12	用途廃止	-					(12)							(12)			12			
		公営	S 53	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止																		
		公営	S 54	CB	簡平	1	8	4	修繕	用途廃止																		
						36	18	定期点検																				
13	南ひばり	公営	S 58	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕															24			
		公営	S 61	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕																		
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕																		
		公営	H 1	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕																		
		公営	H 2	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕																		
		公営	H 3	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕																		
						24	8	定期点検																				
14	北二すみれ	公営	H 5	RC	耐2	2	8	2	長寿命化	修繕															16			
		公営	H 6	RC	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕																		
		公営	H 8	RC	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕																		
						16	4	定期点検																				
15	北二もみじ	公営	H 8	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕															6			
		公営	H 9	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕																		
						6	2	定期点検		6																		
16	中央つつじ	公営	H 13	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕															16			
		公営	H 14	木造	木平	1	8	4	修繕	修繕																		
		公営	H 15	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕																		
						16	8	定期点検		16																		
17	南あさひ	公営	H 16	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕															18			
		公営	H 17	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕																		
		公営	H 18	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕																		
		公営	H 19	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕																		
		公営	H 20	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕																		
		公営	H 21	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕																		
						18	7	定期点検		18																		
18	北二もみじ	特公賃	H 8	1FRC 2F木	準2	2	2	1	長寿命化	修繕															6			
		特公賃	H 9	1FRC 2F木	準2	2	4	2	長寿命化	修繕																		
						6	3	定期点検				6																
19	北一ノンキーハイツ'91	単身	H 3	木造	木2	2	10	1	用途廃止	-															0			
							10	1	定期点検																			
20	西ノンキーハイツ'92	単身	H 4	木造	木2	2	10	1	長寿命化	修繕															10			
							10	1	定期点検																			
21	北一しらかばハイツ	単身	H 5	木造	木平	1	8	2	修繕	修繕															14			
		単身	H 6	木造	木平	1	6	2	修繕	修繕																		
						14	4	定期点検																				
22	西ノンキーハイツ'95	単身	H 7	木造	木平	1	4	1	修繕	修繕															4			
							4	1	定期点検																			
23	南ノンキーハイツ'02	単身	H 14	木造	木2	2	6	1	用途廃止	-															0			
							6	1	定期点検																			
東藻琴地区 計		209								建替	3	2												170				
										長寿命化		4	4	4	4	4	10	5	7									
										除却	(4)				(12)	(6)	(10)	(12)										
										新設																		
										定期点検	40		26	48			20		16									
										管理戸数	209	208	210	210	198	192	182	170	170	170								
大空町 計	569									建替	3	2												502				
										長寿命化	16	28	12	4	4	4	10	5	23	12								
										除却	(12)				(12)	(6)	(10)	(20)	(8)	(4)								
										新設																		
												定期点検	40	74	58	48		76	30	84								
										管理戸数	569	560	562	562	550	544	534	514	506	502								



表 5-3-3 構想期間の活用計画（女満別地区）

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	H38現在		活用手法 定期点検		構想期間					H43 管理戸数 (実施後)	
						戸数	棟数	計画期間	構想期間	H39	H40	H41	H42	H43		
1	昭和	公営	S	49	CB	簡平	1	0	0	用途廃止						0
		公営	S	51	CB	簡平	1	0	0	用途廃止						
								0	0							
2	公園	公営	S	53	CB	簡平	1	0	0	用途廃止						0
		公営	S	54	CB	簡平	1	0	0	用途廃止						
		公営	S	55	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止	(8)				
		公営	S	56	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止		(8)			
		公営	S	57	CB	簡平	1	8	2	修繕	用途廃止			(8)		
		公営	S	60	CB	簡平	1	4	1	修繕	用途廃止				(4)	
						28	7	定期点検								
3	青葉	公営	S	60	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕				16	
		公営	S	61	CB	簡2	2	8	1	修繕	修繕					
		公営	S	62	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止			(4)		
		公営	S	63	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止			(4)		
						24	6	定期点検								
4	しらかば	公営	S	63	CB	簡2	2	16	2	修繕	修繕				56	
		公営	H	2	CB	簡2	2	8	1	長寿命化	修繕					
		公営	H	3	CB	簡2	2	16	2	長寿命化	修繕					
		公営	H	4	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕					
		公営	H	5	CB	耐2	2	8	1	長寿命化	修繕					
						56	7	定期点検								
5	あけぼの	公営	H	5	RC	耐3	3	12	1	長寿命化	修繕				30	
		公営	H	8	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化	外部改修				
						30	2	定期点検								
6	東陽	公営	H	7	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化		外部改修		60	
		公営	H	8	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化		外部改修			
		公営	H	9	RC	耐3	3	18	1	修繕	長寿命化		外部改修			
		公営	H	10	RC	耐3	3	12	1	修繕	長寿命化			外部改修		
						60	4	定期点検								
7	はなぞの	公営	H	13	RC	耐4	4	16	1	長寿命化	修繕				82	
		公営	H	15	RC	耐4	4	16	1	修繕	長寿命化	EV機器更新				
		公営	H	16	RC	耐4	4	26	1	修繕	修繕					
		公営	H	17	RC	耐4	4	16	1	修繕	修繕					
		公営	H	24	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕					
						82	5	定期点検								
8	しらかば第2	公営	H	19	RC	耐2	2	8	1	修繕	修繕				8	
						8	1	定期点検								
9	しらかば第2	特公賃	H	12	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕				36	
		特公賃	H	14	RC	耐3	3	18	1	修繕	修繕					
						36	2	定期点検								
10	夕陽台	単身	H	4	CB	耐2	2	8	1	個別改善	修繕				8	
								8	1	定期点検						
女満別 計				332						建替					296	
										長寿命化	34	18	12	18		12
										除却	(8)	(8)	(8)	(4)		(8)
										新設						
										定期点検						
										管理戸数	324	316	308	304	296	
大空町 計				502						建替		8	8	8	454	
										長寿命化	34	18	12	18		12
										除却	(16)	(16)	(28)	(4)		(8)
										新設						
										定期点検						
										管理戸数	486	470	458	462	454	



表 5-3-4 構想期間の活用計画（東藻琴地区）

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	H38現在		活用法 定期点検		構想期間					H43 管理戸数 (実施後)	
						戸数	棟数	計画期間	構想期間	H39	H40	H41	H42	H43		
11	中央さくら	公営	S 55	CB	簡平	1	16	8	修繕	建替	(8)	(8)	8	8		44
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	4	修繕	建替				(8)	8	
		公営	H 25	木造	木平	1	6	3	修繕	修繕						
		公営	H 26	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 27	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 28	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
		公営	H 30	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 31	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
						44	21	定期点検								
12	北一しらかば	公営	S 52	CB	簡平	1			用途廃止	-						0
		公営	S 53	CB	簡平	1	4	2	修繕	用途廃止			(4)			
		公営	S 54	CB	簡平	1	8	4	修繕	用途廃止			(8)			
							12	6	定期点検							
13	南ひばり	公営	S 58	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕						24
		公営	S 61	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕						
		公営	H 1	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 2	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕						
		公営	H 3	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕						
							24	8	定期点検							
14	北二すみれ	公営	H 5	CB	耐2	2	8	2	長寿命化	修繕						16
		公営	H 6	CB	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕						
		公営	H 8	CB	耐2	2	4	1	長寿命化	修繕						
							16	4	定期点検							
15	北二もみじ	公営	H 8	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕						6
		公営	H 9	RC	準平	1	3	1	長寿命化	修繕						
							6	2	定期点検							
16	中央つつじ	公営	H 13	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						16
		公営	H 14	木造	木平	1	8	4	修繕	修繕						
		公営	H 15	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
							16	8	定期点検							
17	南あさひ	公営	H 16	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						18
		公営	H 17	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 18	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 19	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 20	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
		公営	H 21	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
							18	7	定期点検							
18	北二もみじ	特公賃	H 8	1FRC 2F木	準2	2	2	1	長寿命化	修繕						6
		特公賃	H 9	1FRC 2F木	準2	2	4	2	長寿命化	修繕						
							6	3	定期点検							
19	北ノンキーハイツ'91	単身	H 3	木造	木2	2			用途廃止	-					0	
20	西ノンキーハイツ'92	単身	H 4	木造	木2	2	10	1	長寿命化	修繕						10
							10	1	定期点検							
21	北一しらかばハイツ	単身	H 5	木造	木平	1	8	2	修繕	修繕						14
		単身	H 6	木造	木平	1	6	2	修繕	修繕						
							14	4	定期点検							
22	西ノンキーハイツ'95	単身	H 7	木造	木平	1	4	1	修繕	修繕						4
23	南ノンキーハイツ'02	単身	H 14	木造	木2	2	0	0	用途廃止	-						0
							0	0	定期点検							
東藻琴地区 計				170					建替		8	8	8		158	
								長寿命化								
								除却	(8)	(8)	(20)					
								新設								
								定期点検								
大空町 計				502					建替		8	8	8		454	
								長寿命化	34	18	12	18	12			
								除却	(16)	(16)	(28)	(4)	(8)			
								新設								
								定期点検								
									管理戸数	486	470	458	462	454		



## 第6章 長寿命化型改善による効果

### 1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果の算出は、以下の手法で行います。

- $LCC \text{改善効果} = LCC \text{（長寿命化計画前）} - LCC \text{（長寿命化計画後）}$
- $LCC \text{（長寿命化計画前）} = (\text{維持管理費} + \text{建替費}) \div \text{供用想定年数}$
- $LCC \text{（長寿命化計画後）} = (\text{維持管理費} + \text{長寿命化改善費} + \text{建替費}) \div \text{供用予定年数}$

※供用想定年数は大空町の実情を踏まえて次のように設定する。

耐火：50年、準2（簡2）：30年、準平（簡平）：30年、木：30年

※大空町における供用予定年数は次のように設定する。

耐火：70年、準2（簡2）：40年、準平（簡平）：40年、木：40年

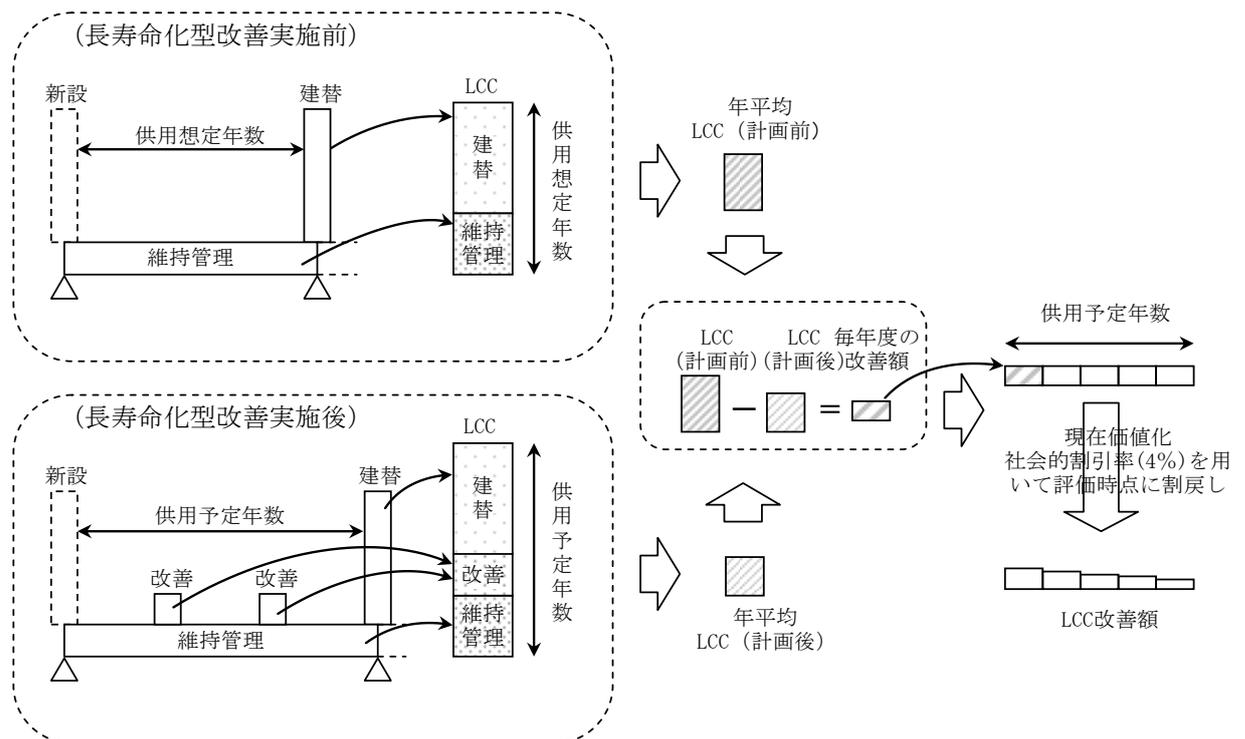


図 6-1-1 ライフサイクルコスト算出のイメージ  
資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を基に作成

## 2. ライフサイクルコストの算出および縮減効果

前項に示した手法に則り、長寿命化型改善を実施する団地のライフサイクルコストを算出したものが、表 6-2-1 です。

計画期間において長寿命化型改善を行う住棟の LCC 縮減効果額（年平均）は 7,480 千円/年、構想期間において長寿命化改善を行う住棟の LCC 縮減効果額（年平均）は 5,080 千円/年です。

本計画における LCC 縮減効果額（年平均）12,560 千円/年となっています。

表 6-2-1 町営住宅におけるライフサイクルコストおよび縮減効果

団地名	実施期間	戸数	構造	使用年数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果	
					累積 修繕費 (千円/戸)	建替 工事費 (千円/戸)	計画前 LCC (千円/戸)	使用年数	累積 修繕費 (千円/戸)	長寿命化 工事費 (千円/戸)	計画後 LCC (千円/戸)	LCC縮減効果 (事業全体年平均額) (千円/年)
しらかば団地 (簡易耐火)	計画	24	簡耐	30	9,042	25,000	1,135	40	11,673	574	931	2,420
しらかば団地 (耐火)	計画	16	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	574	792	870
あけぼの団地	計画	12	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	1,407	804	600
はなぞの団地	計画	16	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	625	793	860
北二すみれ団地	計画	16	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	574	792	870
北二もみじ団地 (公営)	計画	6	準耐	30	10,127	28,000	1,271	40	13,073	574	1,041	680
北二もみじ団地 (特公営)	計画	6	準耐	30	9,042	25,000	1,135	40	11,673	574	931	600
西ノンキーハイツ '92	計画	10	木造	30	5,425	15,000	681	40	7,004	574	564	580
小計											7,480	
あけぼの団地	構想	18	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	574	792	970
はなぞの団地	構想	16	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	625	793	860
東陽団地	構想	60	耐火	50	17,695	30,000	954	70	24,858	574	792	3,250
小計											5,080	
総計											12,560	