

幌加内町公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

幌加内町

目 次

第1章 はじめに	1
1 計画の背景と策定目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	1
4 策定体制	2
第2章 公営住宅等の特性	3
1 住宅事情の特性	3
2 公営住宅等の供給状況	13
3 公営住宅等の整備状況	19
4 公営住宅等入居世帯の特性	29
第3章 公営住宅等入居者意向の特性	35
1 アンケート調査概要	35
2 調査結果の概要	36
第4章 課題の整理	43
第5章 公営住宅等ストック活用の目標	44
1 住宅政策全体の理念・目標	44
2 長寿命化に関する基本方針	45
3 住宅施策との連携	46
4 公営住宅等目標管理戸数	46
第6章 公営住宅等事業手法の選定	47
1 事業手法の内容	47
2 事業手法の選定方針	50
3 事業手法の判定	52
第7章 公営住宅等の実施方針と効果	69
1 点検の実施方針	69
2 計画修繕の実施方針	70
3 改善事業の実施方針	75
4 建替事業の実施方針	76
5 長寿命化を図るための事業実施計画	79
6 ライフサイクルコストの縮減効果	81

※ 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。

第1章 はじめに

1 計画の背景と策定目的

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

その後、幌加内町では、平成 28 年 3 月に幌加内町の最上位計画である「幌加内町第 7 次総合振興計画」を策定、また、平成 29 年 3 月に公共施設等の総合的な管理方針を示す「幌加内町公共施設等総合管理計画」を策定しています。

一方、国においても、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を公表するとともに、令和 3 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」を見直しています。

令和 3 年度には「幌加内町公営住宅等長寿命化計画」の計画期間が満了を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、幌加内町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

「幌加内町公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画）」は、こうした背景を踏まえるとともに、公営住宅等の取りまく現状と課題から、公営住宅等の将来的な管理戸数を設定するとともに、効果的・効率的な事業手法を設定することで、公営住宅等の長期的な維持管理を実現することを目的として見直しを行います。

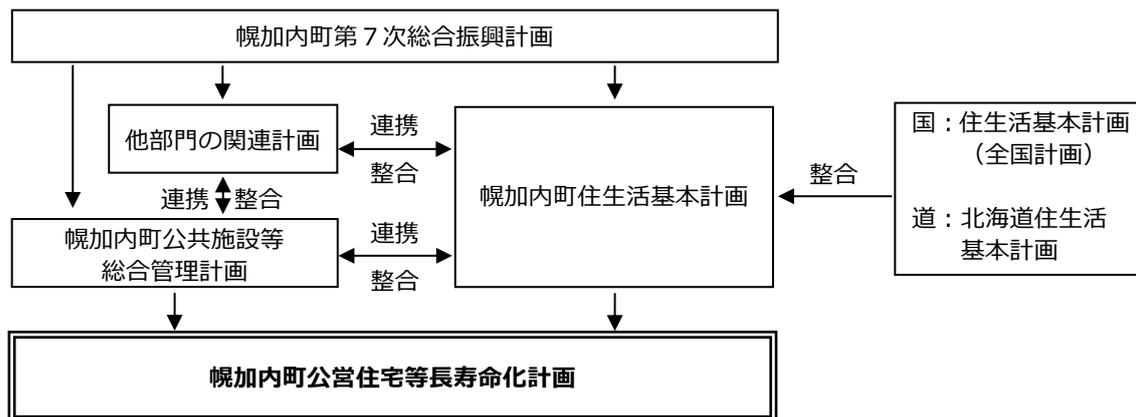
2 計画期間

本計画は、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、「幌加内町住生活基本計画」及び「幌加内町公共施設等総合管理計画」を上位計画とする公営住宅等の事業手法等を定める個別計画となります。

図 1-1 本計画の位置づけ



第2章 公営住宅等の特性

1 住宅事情の特性

(1) 位置・気候

幌加内町は、南北に細長く、上川管内の西部に位置しています。東には名寄市、士別市、南には旭川市、深川市に隣接するほか、7町に隣接しています。

気候は、内陸性気候に属し、夏と冬の気温差が60℃以上あります。夏期は高温多照で最高気温が30℃以上となることもあります。朝夕は涼しいため、1日の寒暖の差が大きくなっています。冬期は道内でも降雪が多く、直近5年（平成28～令和2年）の平均最深積雪が2mを超えています。また、寒さも厳しく、最低気温が-20℃を下回る日もあります。

図 2-1 幌加内町の位置



表 2-1 月別気象概要（令和2年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	57.0	-8.3	0.4	-27.0	1.8	53.9	187	127
2月	59.0	-7.5	8.1	-33.5	2.0	94.3	157	144
3月	75.0	-0.7	10.8	-17.3	2.5	150.9	82	129
4月	63.5	3.0	17.9	-7.6	2.4	170.4	28	62
5月	91.5	11.1	25.8	-1.3	2.3	204.8	0	0
6月	74.5	16.0	28.1	5.4	1.9	106.0	0	0
7月	58.0	19.9	31.1	12.4	1.8	210.0	0	0
8月	191.5	20.5	32.6	8.6	1.9	130.8	0	0
9月	73.0	17.2	31.1	6.2	2.0	133.1	0	0
10月	200.5	9.0	21.2	-2.1	1.7	93.9	0	0
11月	233.5	3.0	16.0	-7.5	2.4	30.4	124	53
12月	223.0	-5.2	2.8	-32.6	1.9	10.1	398	164
全年	1,400.0	6.5	32.6	-33.5	2.1	1,388.6	976	164

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

表 2-2 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
平成28年	1,730.5	5.9	32.0	-28.8	2.1	1,395.8	1,015	240
平成29年	1,343.0	5.7	32.2	-29.3	2.0	1,423.7	917	169
平成30年	1,668.5	6.0	34.2	-29.0	2.0	1,341.1	1,275	324
令和元年	1,342.0	6.3	32.3	-28.2	2.0	1,447.7	1,095	195
令和2年	1,400.0	6.5	32.6	-33.5	2.1	1,388.6	869	144
平均	1,496.8	6.1	32.7	-29.8	2.0	1,399.4	1,034	214

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

(2) 人口・世帯の特性

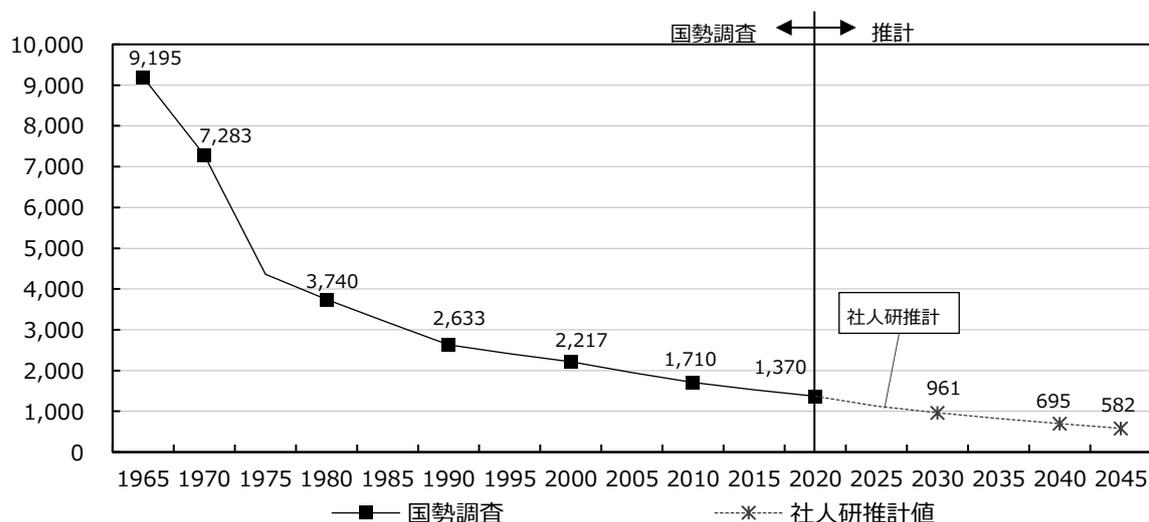
a. 総人口

本町の人口は令和2年(2020)国勢調査で1,370人、昭和40(1965)年の9,195人から一貫して減少しています。

平成12(2000)年から令和2(2020)年までの20年間の減少率は約38%であり、北海道(約8%)、郡部(約29%)、上川管内(約12%)の中で、最も減少が進んでいます。

国立社会保障・人口問題研究所(以下、社人研)の将来人口では、今後も減少が続き、令和12(2030)年で961人(令和2年の70.1%)、令和22(2040)年で695人(同50.7%)と推計されています。

図 2-2 幌加内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(平成30年3月推計)

表 2-3 総人口の推移の比較

(単位：人)

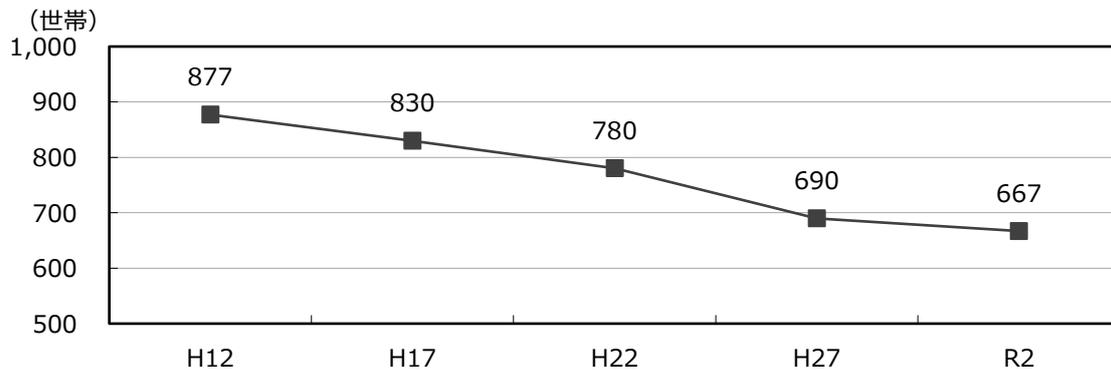
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
上川管内	549,921	537,432	520,365	503,458	481,953	0.88
幌加内町	2,217	1,952	1,710	1,525	1,370	0.62

資料：各年国勢調査結果(総務省統計局)

b. 総世帯数

本町の世帯数は令和2年国勢調査で667世帯です。平成12年から令和2年までの20年間では、一貫して減少しており減少率は23%ですが、平成27年から令和2年の減少数はこれまでに比べ鈍化しています。

図 2-3 幌加内町の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-4 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

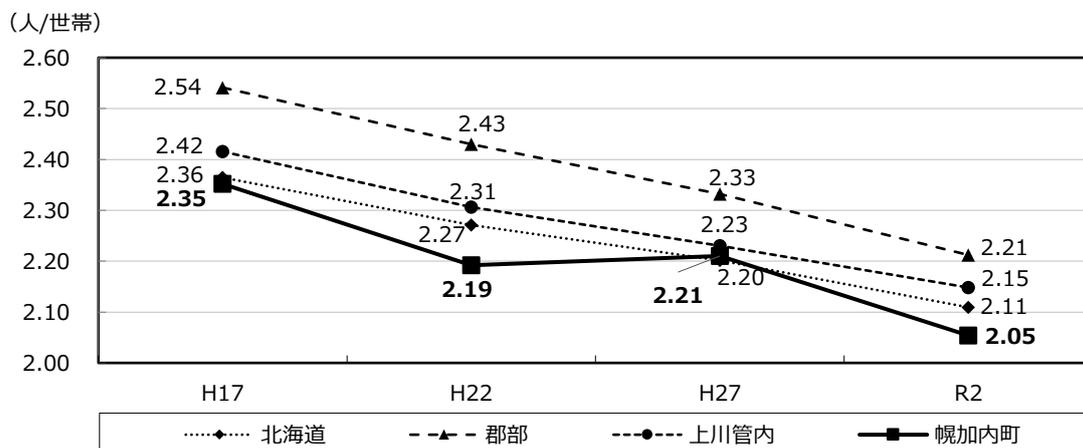
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
上川管内	218,189	222,500	225,663	225,707	224,353	1.03
幌加内町	877	830	780	690	667	0.76

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

c. 平均世帯人員

平均世帯人員は令和2年国勢調査で2.05人/世帯であり、全道、郡部、上川管内でも小さくなっています。15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、平成22年から27年にかけて横ばいでしたが、再び世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-4 平均世帯人員の推移の比較



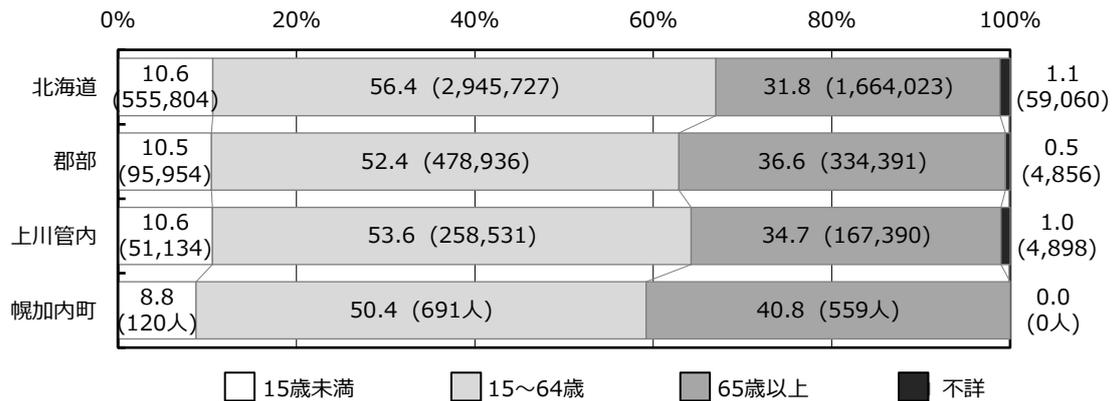
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

d. 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120人（8.8%）、生産年齢人口（15～64歳）が691人（50.4%）、高齢人口（65歳以上）が559人（40.8%）であり、全道、郡部、上川管内で最も少子高齢化が進んでいます。

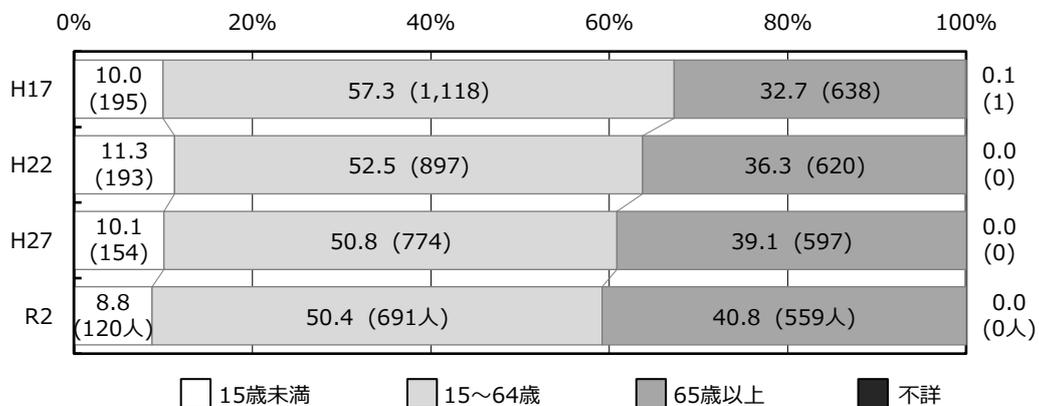
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、全ての区分で人口減少が進んでいます。

図 2-5 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 2-6 年齢別人口構成比の推移



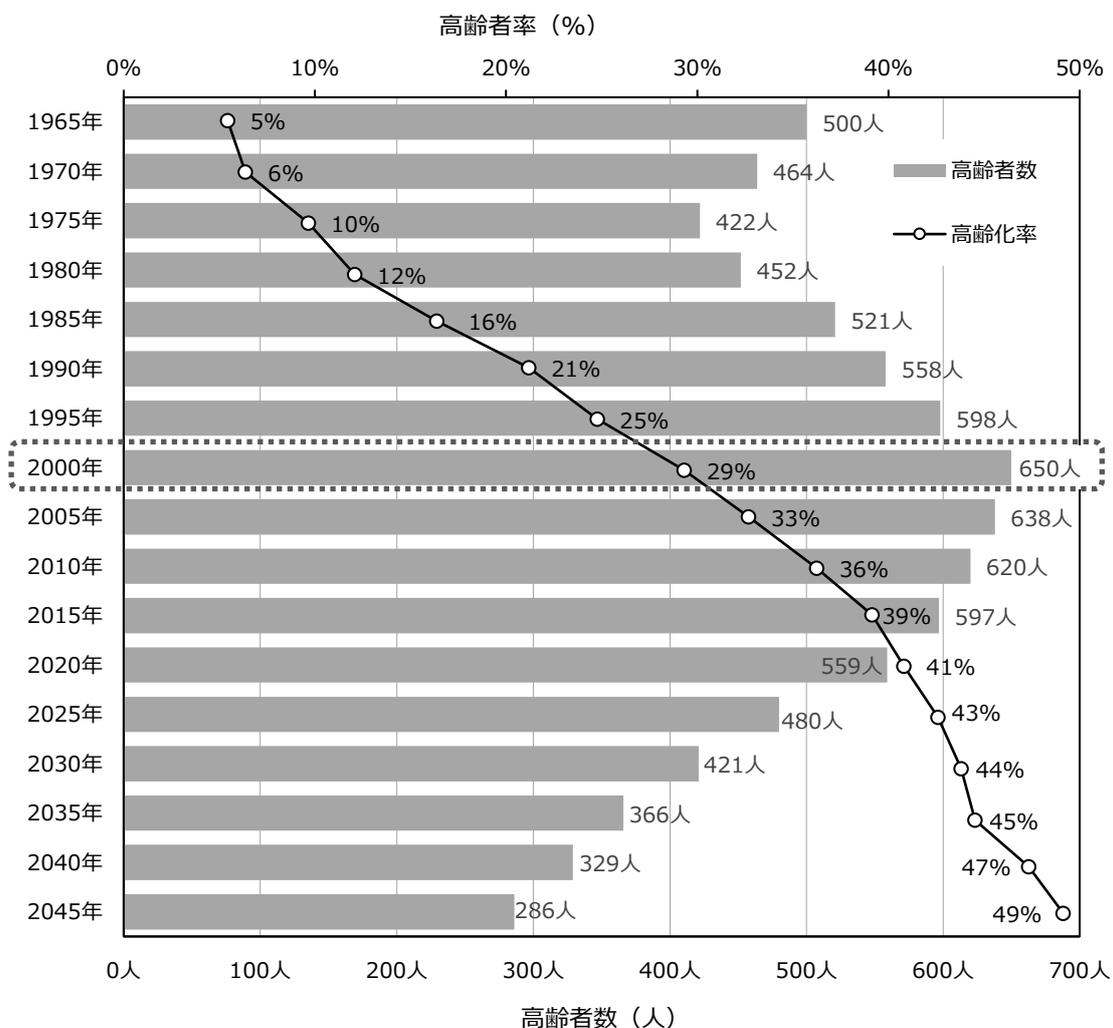
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

e. 高齢者数・高齢化率

高齢者数は、平成 12 (2000) 年の 650 人が最多であり、その後減少に転じています。

一方で、高齢化率は将来に渡って増加見込みであり、令和 12 (2030) 年に約 44%、令和 27 (2045) 年には約 49%まで増加する見込みです。

図 2-7 高齢者数と高齢化率の推移

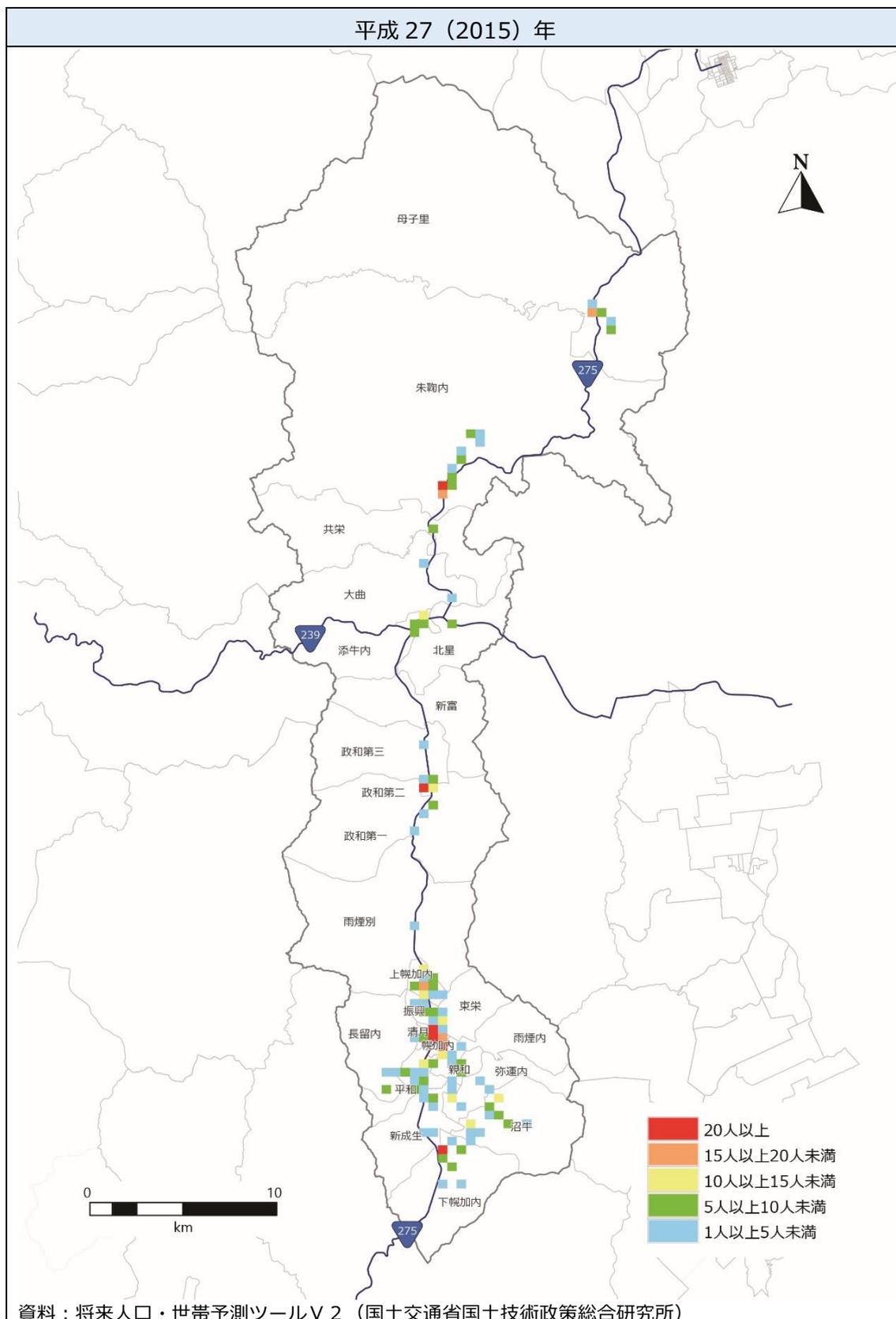


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

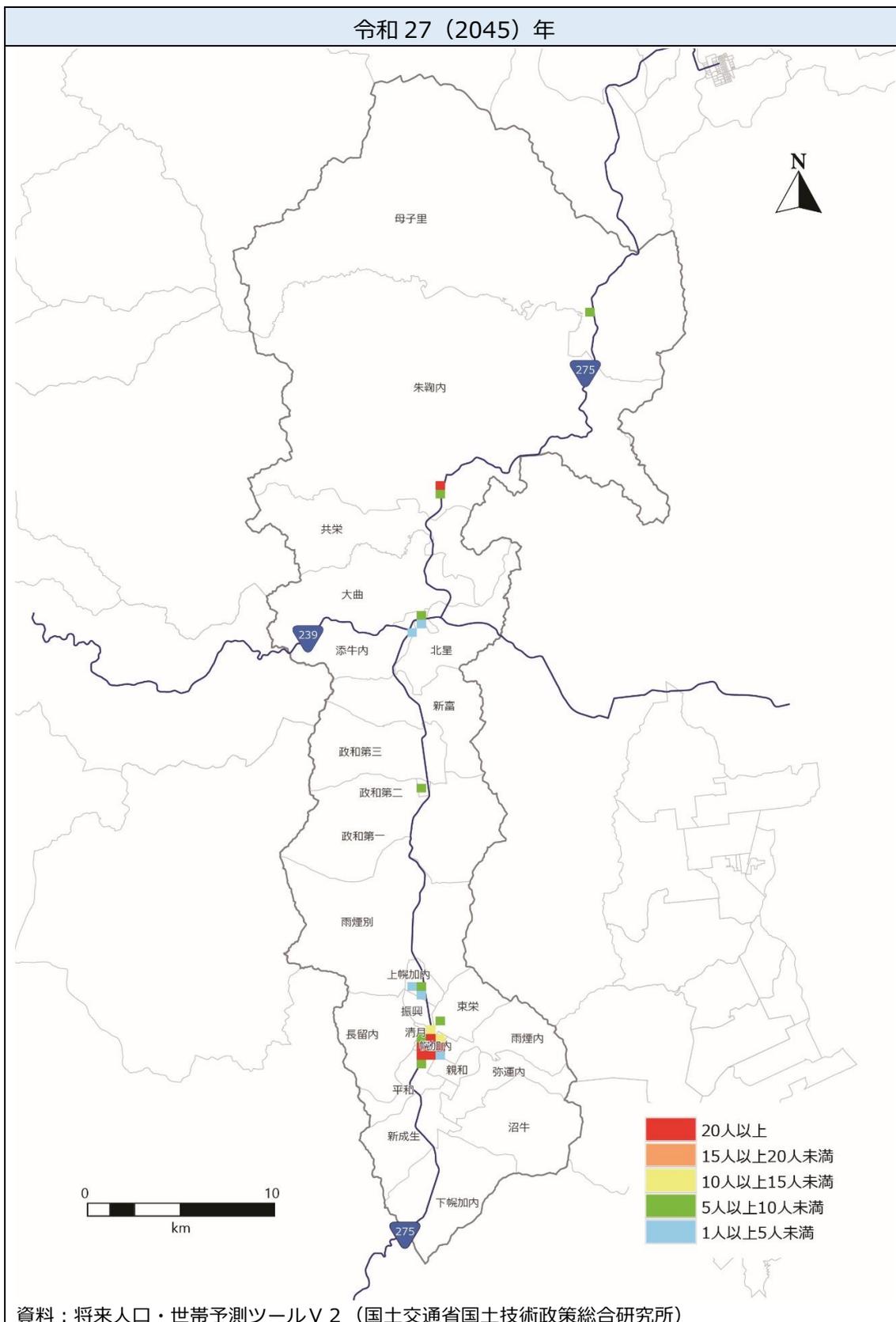
2025年以降、国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年 3 月推計）

f. 地区別人口

町内は、国道 275 号に沿って母子里・朱鞠内・添牛内・政和・幌加内と大きく 5 つの市街地・集落が形成されています。



約 25 年後の令和 27（2045）年にかけて、各集落の人口減少・低密度化が進むとともに、幌加内市街地の縮小化が進む見込みです。

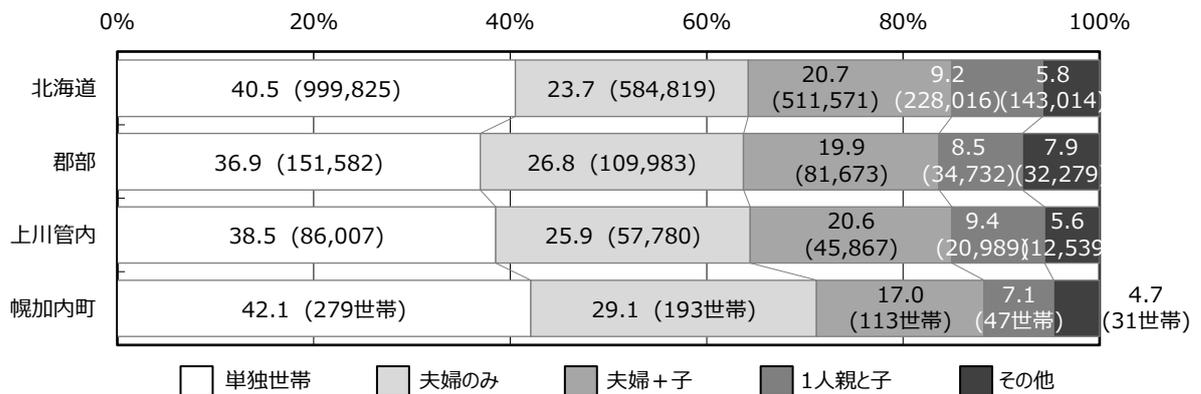


g. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、令和2年国勢調査では、「単独世帯」が42.1%で最も高く、以下、「夫婦のみ」が29.1%、「夫婦+子」が17.0%となっています。全道、郡部、上川管内と比べると「単独世帯」及び「夫婦のみ」の割合が最も高く、「夫婦+子」及び「1人親と子」の割合が最も低くなっています。

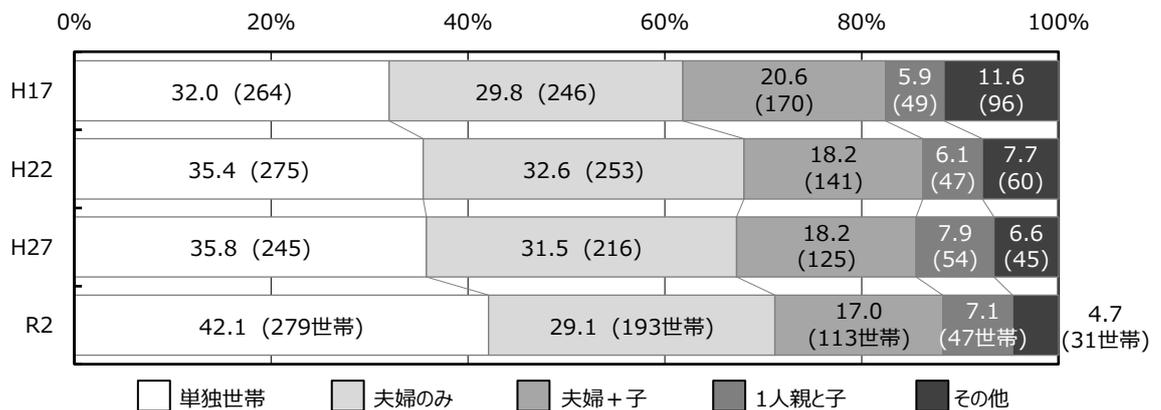
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、「単独世帯」の割合が増加しています。「夫婦のみ」及び「夫婦+子」はともに減少傾向です。

図 2-8 家族類型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 2-9 家族類型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）

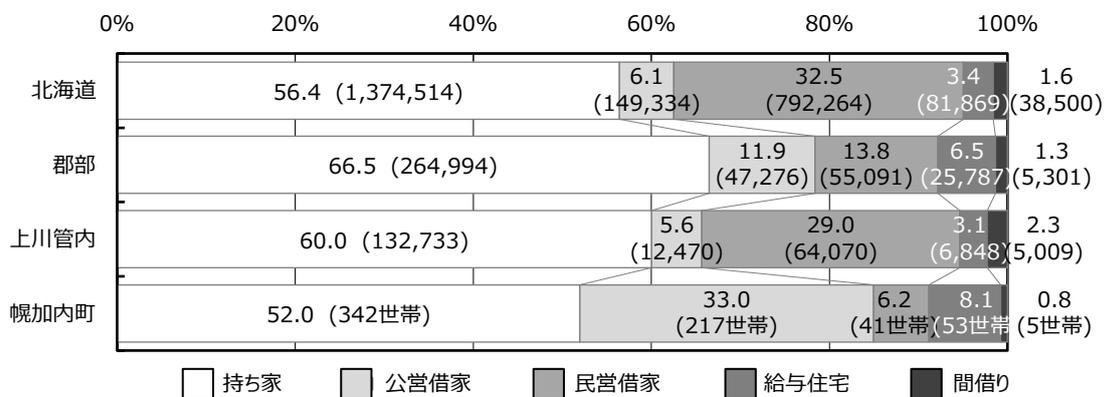
(3) 住宅ストック・フローの特性

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52.0%、公営借家が33.0%、民営借家が6.2%、給与住宅が8.1%となっています。全道、郡部、上川管内と比べると、持ち家率及び民営借家率は最も低く、公営借家率が最も高くなっています。

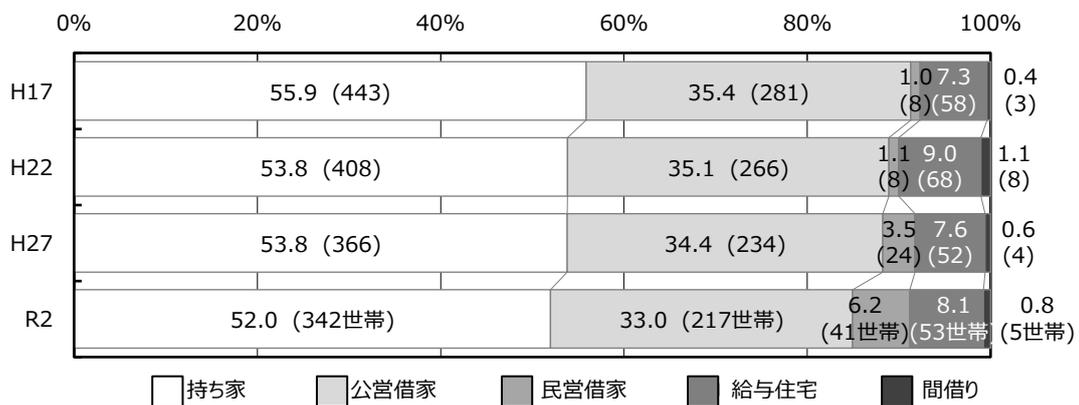
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、持ち家率、公営借家率はともに減少傾向であり、民営借家率は平成22年から増加しています。

図 2-10 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 2-11 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

b. 高齢者世帯の住宅種類

高齢者世帯の住宅種類をみると、高齢単身世帯は、令和2年で68世帯が持ち家、55世帯が公営住宅となっています。

また、高齢夫婦のみ世帯は、令和2年で88世帯が持ち家、29世帯が公営住宅となっています。

平成27年からの推移をみると、高齢単身世帯は持ち家、公営住宅ともに増加、高齢夫婦のみ世帯は持ち家、公営住宅ともに減少しています。

図 2-12 高齢単身世帯の住宅種類

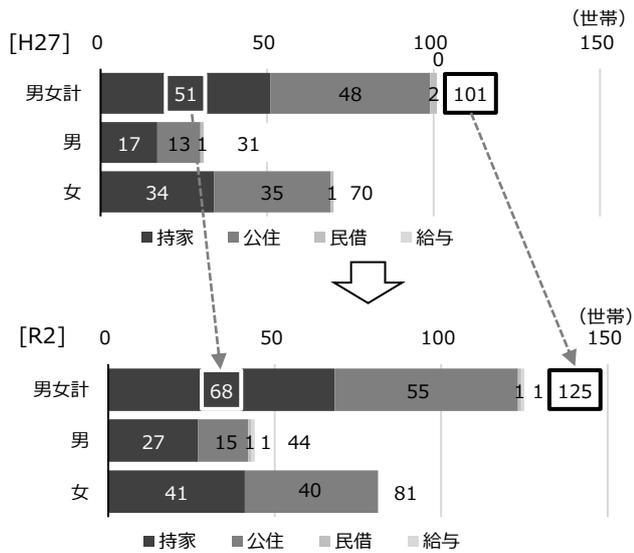
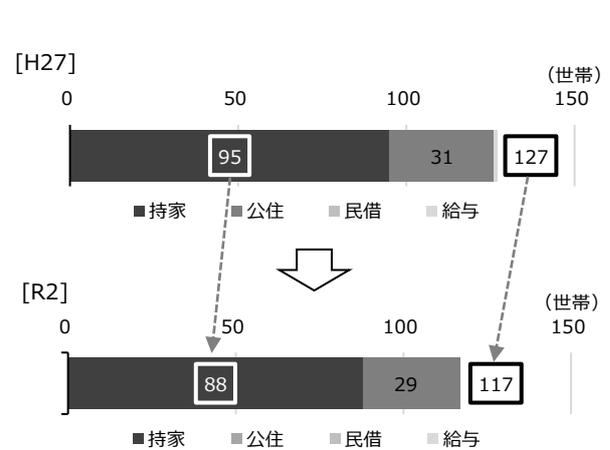


図 2-13 高齢夫婦のみ世帯の住宅種類



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2 公営住宅等の供給状況

令和3年度末現在、本町の公営住宅等は16団地74棟229戸あります。種別の内訳は、公営住宅が10団地61棟164戸（全戸数の71.6%）、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃）が2団地（1団地は公営住宅との混在）3棟48戸（21.0%）、その他賃貸住宅が5団地10棟17戸（7.4%）です。

公営住宅は幌加内市街地と郊外、特公賃は市街地、その他賃貸住宅は郊外に立地しています。幌加内市街地をはじめ、多くが雨竜川の洪水浸水区域内に立地しています。

表 2-5 公営住宅等の概要

（単位：棟、戸）

種別	地区	団地名	建築年度	竣工年度	構造	階数	棟数	戸数
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	S44,49,52,55	S44,49,52,55	簡易耐火	平屋	14	28
		幌南団地	S56	S56	簡易耐火	平屋	1	2
			H14（ナナカマド）	H15	耐火	2階	1	20
		幌加内団地	S57～59	S57～59	簡易耐火	平屋	9	18
			H9（カタクリ）	H10	耐火	2階	1	20
		西町団地	S63	H1	簡易耐火	平屋	6	12
	みずほ団地	S59～62	S59～62	簡易耐火	平屋	13	26	
	わかば団地	H26,27	H26,27	木造	2階	3	12	
	郊外	政和団地	S51,54	S51,54	簡易耐火	平屋	3	6
		アオサギ団地	H15	H16	耐火	平屋	2	4
みゆき団地		S63	S63	簡易耐火	平屋	6	12	
湖北団地		S56,57	S56,57	簡易耐火	平屋	2	4	
小計							61	164
特公賃	市街地	ノースタウン	H6,8	H7,9	耐火	2階	2	32
		幌加内団地	H11（アカゲラ）	H12	耐火	2階	1	16
	小計							3
その他	郊外	沼牛賃貸	S56,60	S56,60	木造	平屋	3	3
		政和賃貸	S54,H3	S54,H3	木造	平屋	2	3
		添牛内賃貸	S53,62	S53,62	木造	平屋	2	3
		朱鞠内賃貸	R3	R3	木造	2階	1	4
		母子里賃貸	S54,61	S54,61	木造	平屋	2	4
小計							10	17
合計							74	229

令和3年度末現在

表 2-6 公営住宅等の種類

種類	概要	戸数
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅。家賃は入居者の収入や住宅の規模により決定される。	164戸
特公賃	特定賃貸優良住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅。	48戸
その他賃貸住宅	「公営住宅法」に基づかない、町独自の賃貸住宅。入居者は公営住宅と同様に収入等の条件を設けている。	17戸
合計		229戸

図 2-15 公営住宅等の位置（幌加内市街地）

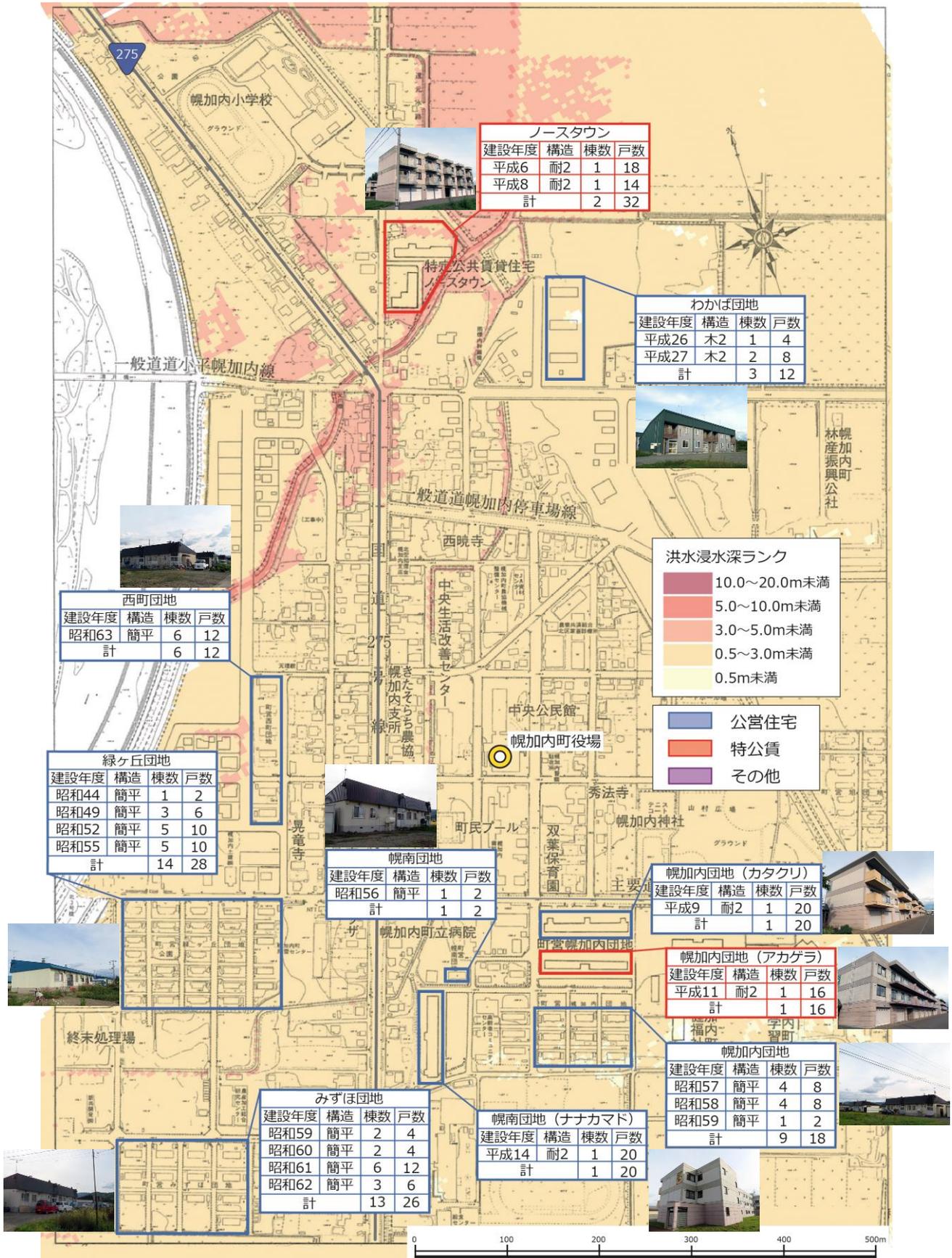


図 2-16 公営住宅等の位置（母子里市街地）

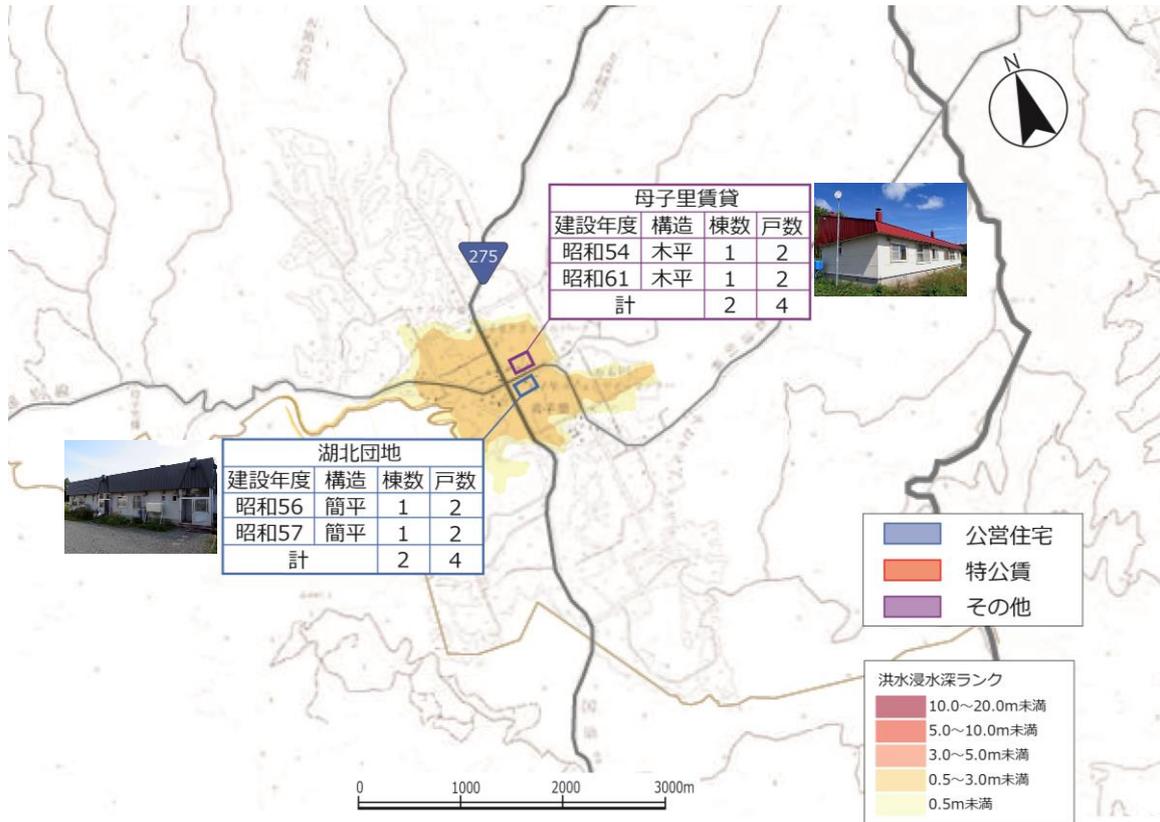


図 2-17 公営住宅等の位置（朱鞠内市街地）

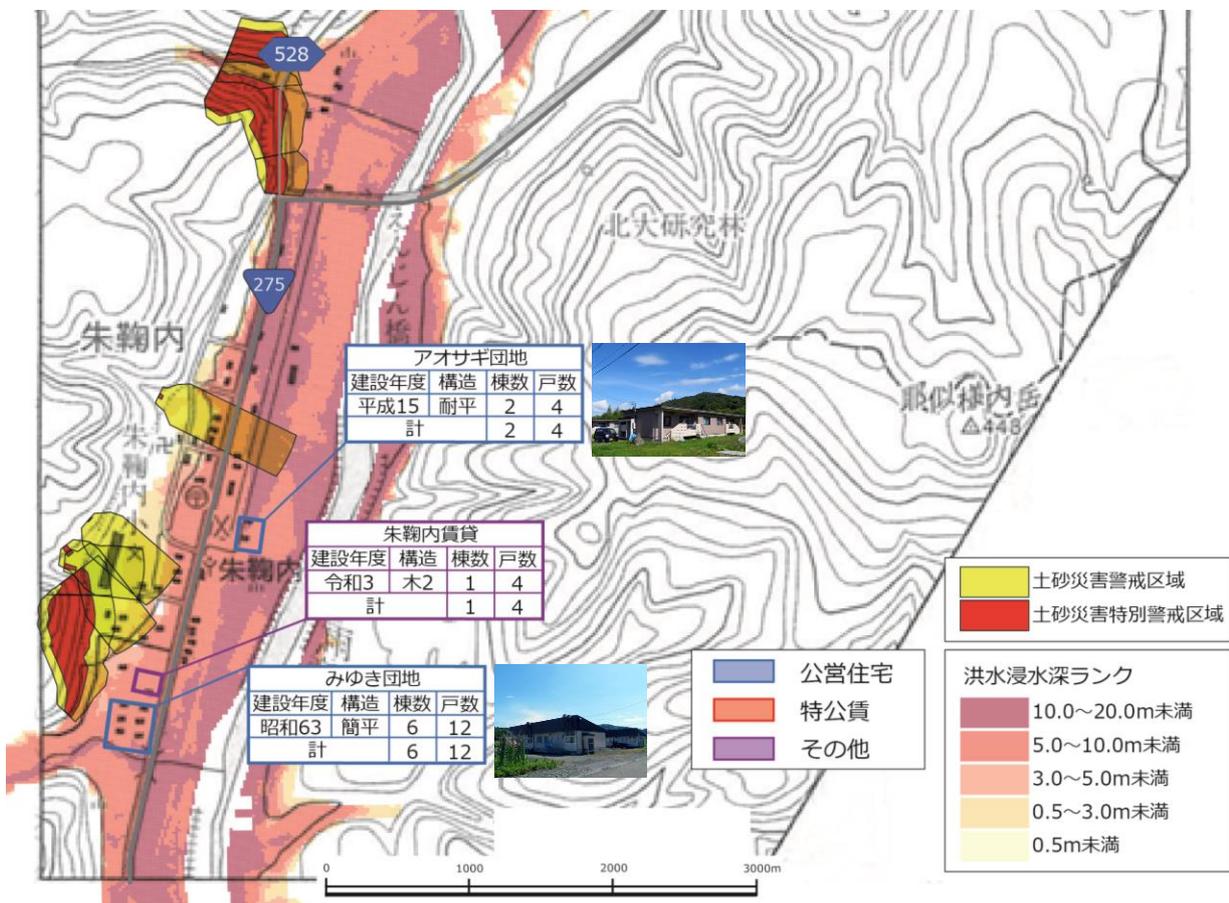


図 2-18 公営住宅等の位置（添牛内市街地）

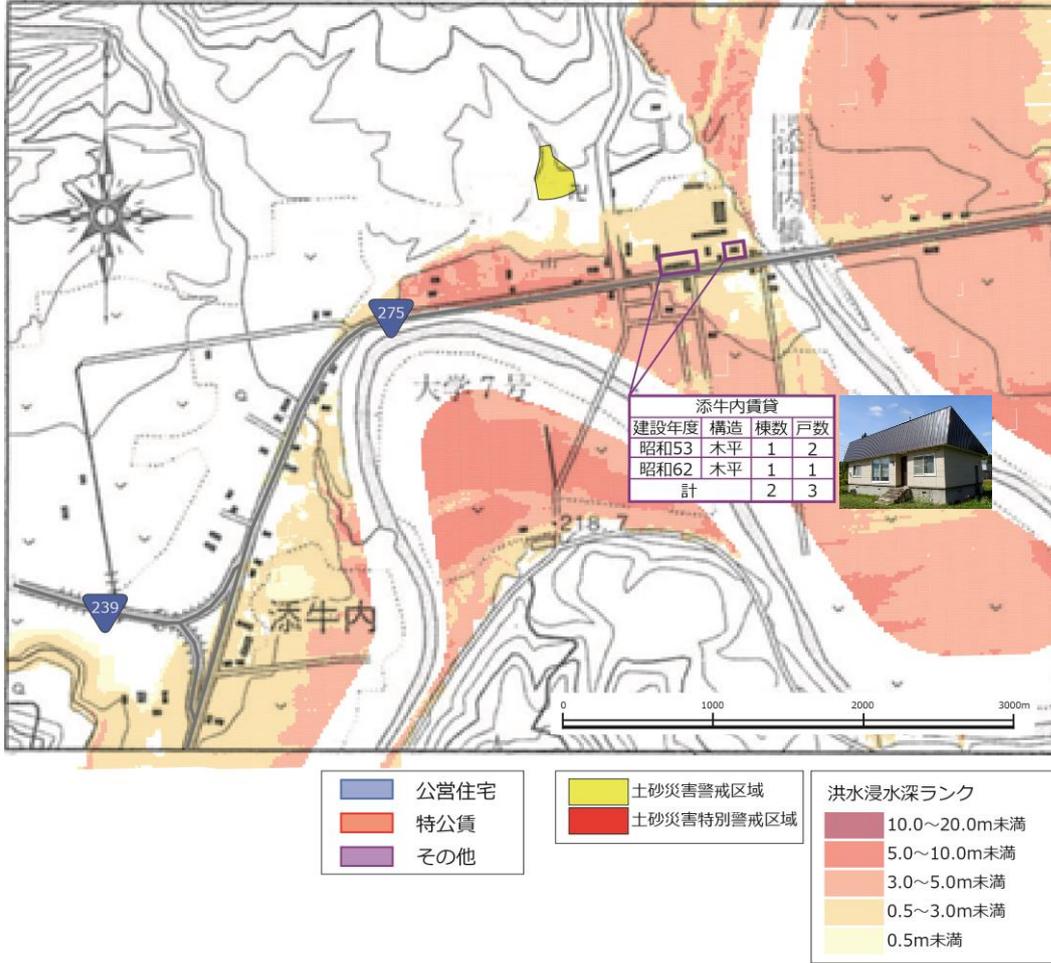
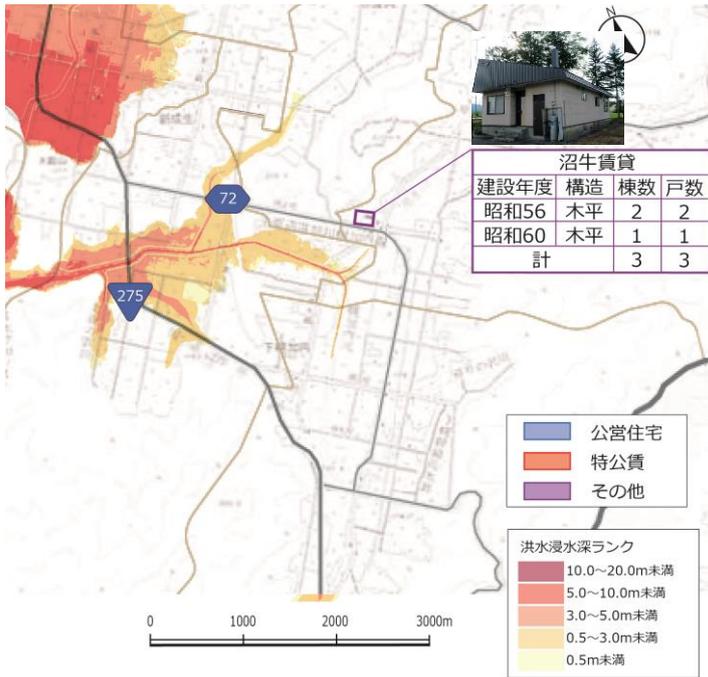


図 2-19 公営住宅等の位置（政和市街地）



図 2-20 公営住宅等の位置（沼牛市街地）



3 公営住宅等の整備状況

(1) 構造・建設年度

公営住宅等 229 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 108 戸（47.2%）と最も多く、以下、耐火構造住宅が 92 戸（40.2%）、木造住宅が 29 戸（12.7%）となっています。

建設年度は、木造住宅が昭和 53～令和 3 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 44～63 年度（竣工年度：昭和 44～平成元年度）、耐火構造住宅が平成 6～15 年度（竣工年度：平成 7～16 年度）となっています。

図 2-21 構造別整備戸数

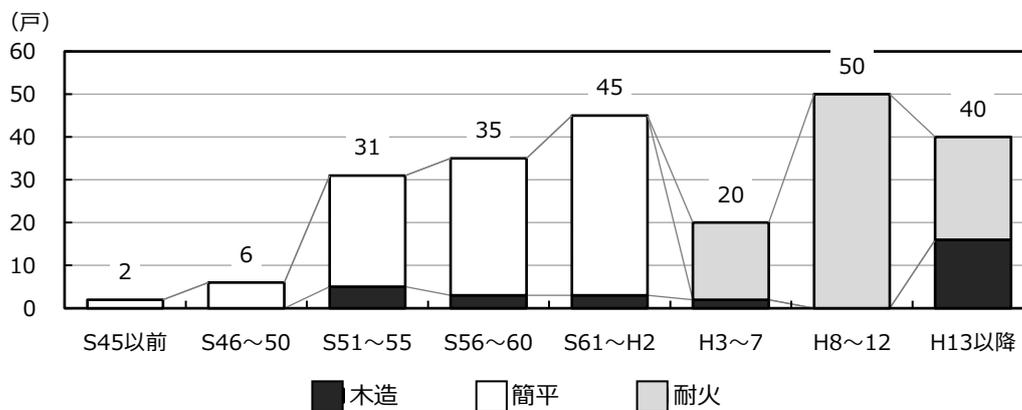


表 2-7 構造別整備戸数

(単位：戸)

竣工年度	合計			
	木造	簡平	耐火	
昭和 45 以前 (~1970)	2 0.9%	2 0.9%		
昭和 46~50 (1971~1975)	6 2.6%	6 2.6%		
昭和 51~55 (1976~1980)	5 2.2%	26 11.4%		
昭和 56~60 (1981~1985)	3 1.3%	32 14.0%		
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	3 1.3%	42 18.3%		
平成 3~7 (1991~1995)	2 0.9%		18 7.9%	
平成 8~12 (1996~2000)			50 21.8%	
平成 13 以降 (2001~)	16 7.0%		24 10.5%	
計	29 12.7%	108 47.2%	92 40.2%	229 100.0%

(2) 耐用年数の経過状況

令和3年度末現在、公営住宅等229戸のうち、既に耐用年数を超過しているのは121戸と全戸数の52.8%を占めています。121戸は、公営住宅のうち簡平の全108戸と、賃貸住宅の13戸です。

今後10年間において、耐用年数を経過する住戸は発生しない見込みです。

図 2-22 耐用年数経過状況

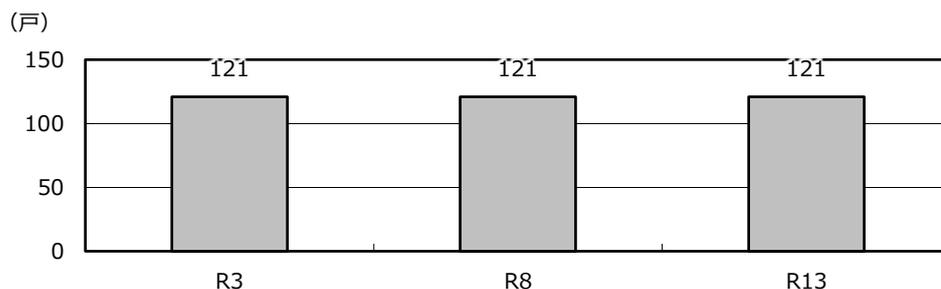


表 2-8 耐用年数経過状況

(単位：戸)

種別	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	市街地	緑ヶ丘団地	28	簡平	S44,49,52,55	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%
		幌南団地	2	簡平	S56	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
		幌南団地 (ナナカマド)	20	耐火	H15	0 100.0%	0 100.0%	0 100.0%
		幌加内団地	18	簡平	S57~59	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
		幌加内団地 (カタクリ)	20	耐火	H10	0 100.0%	0 100.0%	0 100.0%
		西町団地	12	簡平	H1	12 0.0%	12 0.0%	12 0.0%
		みずほ団地	26	簡平	S59~62	26 0.0%	26 0.0%	26 0.0%
		わかば団地	12	木造	H26,27	0 100.0%	0 100.0%	0 100.0%
	郊外	政和団地	6	簡平	S51,54	6 0.0%	6 0.0%	6 0.0%
		アオサギ団地	4	耐火	H16	0 100.0%	0 100.0%	0 100.0%
		みゆき団地	12	簡平	S63	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
		湖北団地	4	簡平	S56,57	4 0.0%	4 0.0%	4 0.0%
特公賃	市街地	ノースタウン	32	耐火	H7,9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		幌加内団地 (アカゲラ)	16	耐火	H12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
その他	郊外	沼牛賃貸	3	木造	S56,60	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%
		政和賃貸	3	木造	S54,H3	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%
		添牛内賃貸	3	木造	S53,62	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%
		朱鞠内賃貸	4	木造	R3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		母子里賃貸	4	木造	S54,61	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
合計			229	-	-	121 52.8%	121 52.8%	121 52.8%

(3) 住戸内・共用部等整備状況

a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、2DKが0.9%（2戸）、2LDKまたは3DKが48.9%（112戸）、3LDKが50.2%（115戸）となっています。

住戸規模は60㎡台が最も多く61.1%（140戸）、以下、70㎡以上が17.9%（41戸）、40㎡台が13.1%（30戸）、50㎡台が7.9%（18戸）となっており、40㎡未満の住戸はありません。

図 2-23 種別タイプ別戸数の割合

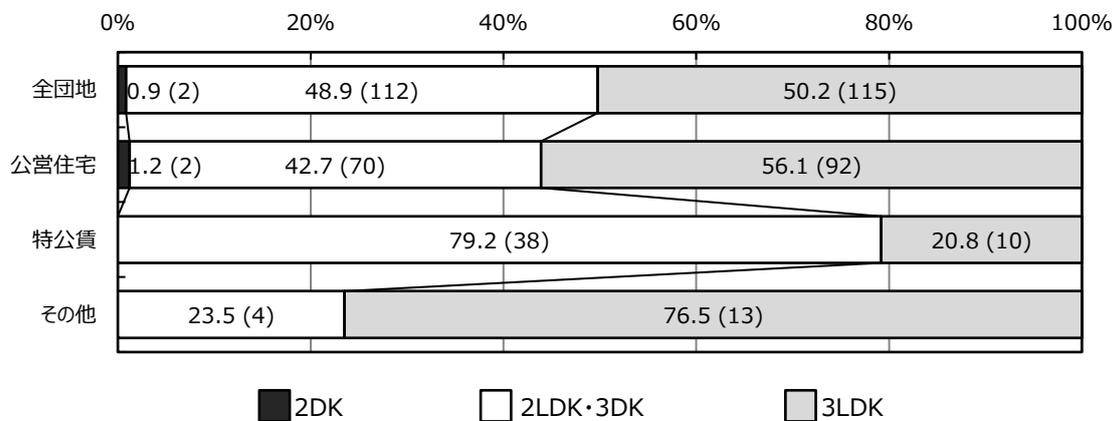


図 2-24 種別住戸規模別戸数の割合

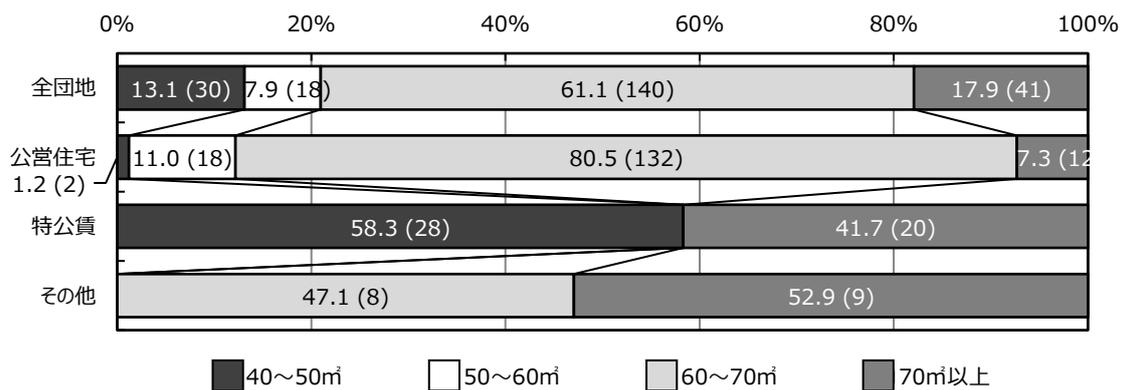


表 2-10 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

種別	地区	団地名	2DK	3DK		計	3LDK	合計	
				2LDK	3DK				
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	2 7.1%	0 0.0%	26 92.9%	26 92.9%	0 0.0%	28 100.0%	
		幌南団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	
		幌南団地（ナナカマド）	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		幌加内団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	
		幌加内団地（カタクリ）	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		西町団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		みずほ団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	26 100.0%	26 100.0%	
		わかば団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	
	郊外	政和団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	
		アオサギ団地	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		みゆき団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		湖北団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	
	特公賃	市街地	ノースタウン	0 0.0%	30 93.8%	0 0.0%	30 93.8%	2 6.3%	32 100.0%
			幌加内団地（アカゲラ）	0 0.0%	8 50.0%	0 0.0%	8 50.0%	8 50.0%	16 100.0%
その他	郊外	沼牛賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		政和賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		添牛内賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		朱鞠内賃貸	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		母子里賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	
合計			2 0.9%	86 37.6%	26 11.4%	112 48.9%	115 50.2%	229 100.0%	

表 2-11 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

種別	地区	団地名	40～50 m ²	50～60 m ²	60～70 m ²	70 m ² 以上	合計	
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	2 7.1%	16 57.1%	10 35.7%	0 0.0%	28 100.0%	
		幌南団地	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	
		幌南団地（ナナカマド）	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		幌加内団地	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	
		幌加内団地（カタクリ）	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		西町団地	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	
		みずほ団地	0 0.0%	0 0.0%	26 100.0%	0 0.0%	26 100.0%	
		わかば団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	
	郊外	政和団地	0 0.0%	2 33.3%	4 66.7%	0 0.0%	6 100.0%	
		アオサギ団地	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		みゆき団地	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	
		湖北団地	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	特公賃	市街地	ノースタウン	28 87.5%	0 0.0%	0 0.0%	4 12.5%	32 100.0%
			幌加内団地（アカゲラ）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
その他	郊外	沼牛賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		政和賃貸	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	3 100.0%	
		添牛内賃貸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		朱鞠内賃貸	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		母子里賃貸	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	4 100.0%	
合計			30 13.1%	18 7.9%	140 61.1%	41 17.9%	229 100.0%	

b. 設備

住戸内の設備状況は、全ての住戸に浴室が設置され、水洗化されています。

3箇所給湯（配管のみ含む）は、110戸（48.0％）で設置されています。

バリアフリー状況は、段差解消が100戸（43.7％）、手すり設置が104戸（45.4％）です。

表 2-12 住戸内の整備状況

種別	地区	団地名	管理戸数	浴室	水洗化	3箇所給湯	段差解消	玄関・トイレ・浴室の手摺	
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	28	28 100.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		幌南団地	2	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		幌南団地（ナナカマド）	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		幌加内団地	18	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		幌加内団地（カタクリ）	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		西町団地	12	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		みずほ団地	26	26 100.0%	26 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		わかば団地	12	12 100.0%	12 100.0%	12 [*] 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	
	郊外	政和団地	6	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		アオサギ団地	4	4 100.0%	4 100.0%	4 [*] 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		みゆき団地	12	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		湖北団地	4	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計			164	164 100.0%	164 100.0%	56 34.1%	52 31.7%	56 34.1%
	特公賃	市街地	ノースタウン	32	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%
幌加内団地（アカゲラ）			16	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	
小計			48	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%		
その他	郊外	沼牛賃貸	3	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		政和賃貸	3	3 100.0%	3 100.0%	2 [*] 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	
		添牛内賃貸	3	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		朱鞠内賃貸	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		母子里賃貸	4	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		小計			17	17 100.0%	17 100.0%	6 35.3%	0 0.0%
合計			229	229 100.0%	229 100.0%	110 48.0%	100 43.7%	104 45.4%	

※配管のみ

共用部のある 92 戸のバリアフリー状況は、全ての共用部階段室に手摺りが設置されています。入口は朱鞠内賃貸を除き段差解消されています。

エレベーターは、公営住宅のみ設置され、特公賃は設置されていません。

表 2-13 共用部のバリアフリー状況

種別	地区	団地名	管理戸数	階段室の手摺	入口の段差解消	EV	
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	28	— —	— —	— —	
		幌南団地	2	— —	— —	— —	
		幌南団地（ナナカマド）	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		幌加内団地	18	— —	— —	— —	
		幌加内団地（カタクリ）	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		西町団地	12	— —	— —	— —	
		みずほ団地	26	— —	— —	— —	
		わかば団地 ※マンションのため共用部無し	12	— —	— —	— —	
	郊外	政和団地	6	— —	— —	— —	
		アオサギ団地	4	— —	— —	— —	
		みゆき団地	12	— —	— —	— —	
		湖北団地	4	— —	— —	— —	
	小計			164	40	40	40
	うち対象住戸			40	100.0%	100.0%	100.0%
特公賃	市街地	ノースタウン	32	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	
		幌加内団地（アカゲラ）	16	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	
	小計			48	48	48	0
うち対象住戸			48	100.0%	100.0%	0.0%	
その他	郊外	沼牛賃貸	3	— —	— —	— —	
		政和賃貸	3	— —	— —	— —	
		添牛内賃貸	3	— —	— —	— —	
		朱鞠内賃貸	4	4 100.0%	0 0.0%	— —	
		母子里賃貸	4	— —	— —	— —	
	小計			17	4	0	—
うち対象住戸			4	100.0%	0.0%	—	
合計			229	92	88	40	
うち対象住戸			92	100.0%	95.7%	43.5%	

屋外の整備状況は、駐車場整備が104戸（45.4%）、駐輪場整備は32戸（14.0%）です。物置は、旧石炭庫も含めて全ての住戸に設置されています。

表 2-14 屋外の整備状況

種別	地区	団地名	管理戸数	駐車場	駐輪場	物置 (△旧石炭庫)		
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	28	0 0.0%	0 0.0%	△	28 100.0%	
		幌南団地	2	0 0.0%	0 0.0%	△	2 100.0%	
		幌南団地 (ナナカマド)	20	20 100.0%	0 0.0%	○	20 100.0%	
		幌加内団地	18	0 0.0%	0 0.0%	△	18 100.0%	
		幌加内団地 (カタクリ)	20	20 100.0%	0 0.0%	○	20 100.0%	
		西町団地	12	0 0.0%	0 0.0%	△	12 100.0%	
		みずほ団地	26	0 0.0%	0 0.0%	△	26 100.0%	
		わかば団地	12	12 100.0%	0 0.0%	○	12 100.0%	
	郊外	政和団地	6	0 0.0%	0 0.0%	△	6 100.0%	
		アオサギ団地	4	0 0.0%	0 0.0%	○	4 100.0%	
		みゆき団地	12	0 0.0%	0 0.0%	△	12 100.0%	
		湖北団地	4	0 0.0%	0 0.0%	△	4 100.0%	
	小計			164	52 31.7%	0 0.0%		164 100.0%
	特公賃	市街地	ノースタウン	32	32 100.0%	32 100.0%	○	32 100.0%
幌加内団地 (アカゲラ)			16	16 100.0%	0 0.0%	○	16 100.0%	
小計			48	48 100.0%	32 66.7%		48 100.0%	
その他	郊外	沼牛賃貸	3	0 0.0%	0 0.0%	○	3 100.0%	
		政和賃貸	3	0 0.0%	0 0.0%	○	3 100.0%	
		添牛内賃貸	3	0 0.0%	0 0.0%	○	3 100.0%	
		朱鞠内賃貸	4	4 100.0%	0 0.0%	○	4 100.0%	
		母子里賃貸	4	0 0.0%	0 0.0%	○	4 100.0%	
		小計			17	4 23.5%	0 0.0%	
合計			229	104 45.4%	32 14.0%		229 100.0%	

(4) 整備・改善履歴

幌加内町では、平成 24 年 3 月に策定した「幌加内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽団地の除却を進めてきました。また、平成 26～27 年度にわかば団地、令和 3 年度に朱鞠内賃貸住宅を新設しています。既存団地は、屋根塗装を中心に定期的な修繕を行っています。

表 2-15 年度別公営住宅等整備事業の実施状況 (H24～R3)

実施年度	団地名	構造	棟数	戸数
平成 26 年度	わかば	木二	1	4
平成 27 年度	わかば	木二	2	8
令和 3 年度	朱鞠内賃貸	木二	1	4
合計			4	16

表 2-16 公営住宅等除却事業の実施状況 (H24～R2 累計)

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
下幌加内	簡平	S55	2	4
旭	簡平	S34,41	5	10
緑ヶ丘	簡平	S43-55	19	38
政和	簡平	S51,54	3	6
添牛内	簡平	S49	1	2
沼牛賃貸	簡平	S39	1	2
合計			31	62

表 2-17 年度別公営住宅等修繕・改善事業の実施状況 (H24～R2)

実施年度	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	修繕・改善事業の内容
平成 24 年度	政和	簡平	S51,54	5	10	屋根塗装 (修繕)
	ノースタウン	耐二	H6	1	18	屋上防水 (修繕)
平成 25 年度	緑ヶ丘	簡平	S43-55	6	12	屋根塗装 (修繕)
	アオサギ	耐平	H15	2	4	屋根塗装 (修繕)
平成 26 年度	緑ヶ丘	簡平	S44-55	10	20	屋根塗装 (修繕)
	幌加内(カタクリ)	耐二	H9	1	20	屋上防水 (修繕)
	湖北	簡平	S56,57	2	4	屋根塗装 (修繕)
平成 27 年度	みずほ	簡平	S59,60	4	8	屋根塗装 (修繕)
	みゆき	簡平	S63	3	6	屋根塗装 (修繕)
	幌加内(アカゲラ)	耐二	H11	0.5	10	屋上防水 (修繕)
	母子里賃貸	木平	S54,61	2	4	屋根塗装 (修繕)
平成 28 年度	緑ヶ丘	簡平	S43,44	6	12	屋根塗装 (修繕)
	幌南(ナナカマド)	耐二	H14	1	20	屋上防水 (修繕)
	幌加内	簡平	S58,59	3	6	屋根塗装 (修繕)
	みずほ	簡平	S61	4	8	屋根塗装 (修繕)
	ノースタウン	耐二	H8	1	14	屋上防水 (修繕)
平成 29 年度	緑ヶ丘	簡平	S52	5	10	屋根塗装 (修繕)
	幌加内	簡平	S57	3	6	屋根塗装 (修繕)
	政和賃貸	木平	H3	1	2	屋根修繕 (修繕)
平成 30 年度	緑ヶ丘	簡平	S49	5	10	屋根塗装 (修繕)
	幌加内	簡平	S57,58	3	6	屋根塗装 (修繕)
	幌加内(アカゲラ)	耐二	H11	0.5	10	屋上防水 (修繕)
	西町	簡平	S63	3	6	屋根塗装 (修繕)
	みずほ	簡平	S62	3	6	屋根塗装 (修繕)
令和元年度	幌南	簡平	S56	1	2	屋根塗装 (修繕)
	西町	簡平	S63	3	6	屋根塗装 (修繕)
	沼牛賃貸	木平	S56,60	3	3	屋根塗装 (修繕)
	添牛内賃貸	木平	S53,62	2	3	屋根塗装 (修繕)
合計				84	246	

4 公営住宅等入居世帯の特性

(1) 入居率

令和3年8月現在、公営住宅等225戸*のうち入居世帯は199世帯で入居率は88.4%です。また、政策空家を除く管理戸数は212戸、実入居率は93.9%となり、高い入居率となっています。

種別実入居率では、特公賃が95.8%と最も高く、次いで公営住宅が93.4%となっています。その他賃貸住宅は91.7%です。

表 2-18 団地別入居率の状況 (単位：戸、世帯)

種類	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	市街地	緑ヶ丘団地	28	5	23	23	82.1%	100.0%
		幌南団地	2	1	1	1	50.0%	100.0%
		幌南団地 (ナナカマド)	20		20	17	85.0%	85.0%
		幌加内団地	18		18	17	94.4%	94.4%
		幌加内団地 (カタクリ)	20		20	20	100.0%	100.0%
		西町団地	12		12	11	91.7%	91.7%
		みずほ団地	26	2	24	23	88.5%	95.8%
		わかば団地	12		12	11	91.7%	91.7%
	郊外	政和団地	6	4	2	2	33.3%	100.0%
		アオサギ団地	4		4	3	75.0%	75.0%
		みゆき団地	12		12	12	100.0%	100.0%
		湖北団地	4		4	2	50.0%	50.0%
		小計	164	12	152	142	86.6%	93.4%
	特公賃	市街地	ノースタウン A 棟	18		18	17	94.4%
ノースタウン B 棟			14		14	14	100.0%	100.0%
幌加内団地 (アカゲラ)			16		16	15	93.8%	93.8%
小計		48	0	48	46	95.8%	95.8%	
その他	郊外	沼牛賃貸	3		3	3	100.0%	100.0%
		政和賃貸	3		3	2	66.7%	66.7%
		添牛内賃貸	3	1	2	2	66.7%	100.0%
		母子里賃貸	4		4	4	100.0%	100.0%
	小計	13	1	12	11	84.6%	91.7%	
合計			225	13	212	199	88.4%	93.9%

資料：町調べ（令和3年8月現在）

※朱鞠内賃貸は入居前により除外

(2) 入居世帯の特性

a. 子育て世帯

入居世帯 199 世帯のうち、11 歳以下の子どもがいる子育て世帯は 18 世帯 (9.0%) です。団地別では、西町団地及びわかば団地が、ともに 4 世帯で最も多くなっています。一方で、子育て世帯がない団地も緑ヶ丘団地など複数あります。

b. 高齢世帯

65 歳以上の高齢者がいる高齢世帯は 90 世帯 (45.2%) です。団地別では、高齢者向け住宅である幌加内団地 (カタクリ) 及び幌南団地 (ナナカマド) が 19 世帯、16 世帯と最も多く、次いで緑ヶ丘団地が 14 世帯です。また、政和団地は全世帯 (2 世帯) が該当します。

c. 収入超過・高額所得世帯

公営住宅およびその他賃貸住宅に居住する世帯の収入超過者は 11 世帯 (公営住宅等入居者全体の 5.5%)、高額所得者は 24 世帯 (12.1%) であり、合計 35 世帯 (17.6%) です。

d. 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 105 世帯 (52.8%)、以下、2 人世帯が 62 世帯 (31.2%)、3 人世帯が 15 世帯 (7.5%) となっています。

さらに一般世帯と高齢世帯 (65 歳以上の高齢者のいる世帯) で比較すると、高齢単身世帯は 49 世帯 (高齢世帯の 54.4%) となっています。

図 2-25 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

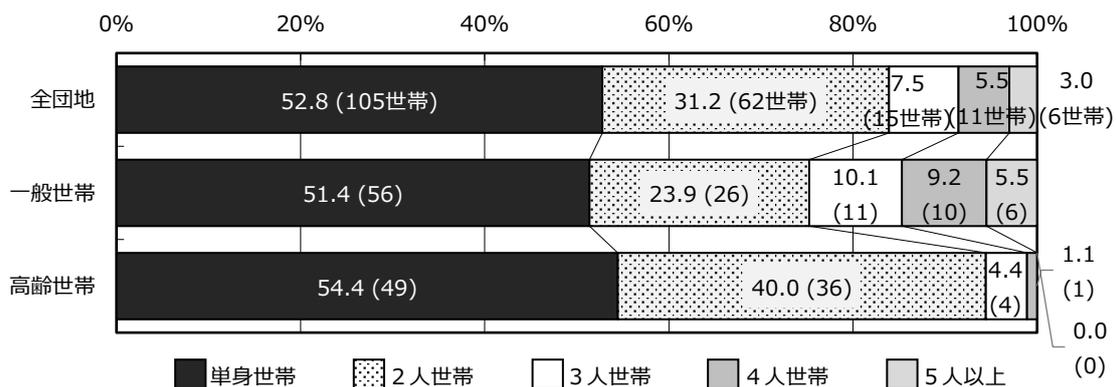


表 2-19 団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況 (単位：世帯)

種別	地区	団地名	入居世帯数	11歳以下の子どもがいる世帯	65歳以上の高齢者がいる世帯	収入超過世帯	高額所得世帯
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	23	0 0.0%	14 60.9%	2 8.7%	4 17.4%
		幌南団地	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		幌南団地 (ナナカマド)	17	－ －	16 94.1%	0 0.0%	0 0.0%
		幌加内団地	17	2 11.8%	7 41.2%	1 5.9%	5 29.4%
		幌加内団地 (カタクリ)	20	－ －	19 95.0%	1 5.0%	0 0.0%
		西町団地	11	4 36.4%	4 36.4%	1 9.1%	4 36.4%
		みずほ団地	23	3 13.0%	10 43.5%	1 4.3%	6 26.1%
		わかば団地	11	4 36.4%	1 9.1%	2 18.2%	1 9.1%
		小計	142	15 10.6%	79 55.6%	10 7.0%	22 15.5%
	郊外	政和団地	2	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		アオサギ団地	3	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%
		みゆき団地	12	0 0.0%	5 41.7%	1 8.3%	1 8.3%
		湖北団地	2	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
		小計	17	2 11.8%	8 47.1%	2 11.8%	2 11.8%
特公賃	市街地	ノースタウン A 棟	17	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
		ノースタウン B 棟	14	1 7.1%	0 0.0%	－ －	－ －
		幌加内団地 (アカゲラ)	15	0 0.0%	7 0	－ －	－ －
	小計	46	1 2.2%	7 15.2%	－ －	－ －	
その他	郊外	沼牛賃貸	3	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%
		政和賃貸	2	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
		添牛内賃貸	2	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
		母子里賃貸	4	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%
	小計	11	2 18.2%	4 36.4%	1 9.1%	2 18.2%	
合計			199	18 9.0%	90 45.2%	11 5.5%	24 12.1%

資料：町調べ (令和3年8月現在)

表 2-20 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

種別	地区	団地名	一般世帯	高齡世帯	計	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	市街地	緑ヶ丘団地	一般世帯	5	3	1	0	0	0	9	
			高齡世帯	11	2	1	0	0	14		
			計	16	5	2	0	0	23		
		幌南団地	一般世帯	1	0	0	0	0	1		
			高齡世帯	0	0	0	0	0	0		
			計	1	0	0	0	0	1		
		幌南団地 (ナナカマド)	一般世帯	1	0	0	0	0	1		
			高齡世帯	13	3	0	0	0	16		
			計	14	3	0	0	0	17		
		幌加内団地	一般世帯	3	2	2	3	0	10		
			高齡世帯	4	2	1	0	0	7		
			計	7	4	3	3	0	17		
		幌加内団地 (カタクリ)	一般世帯	1	0	0	0	0	1		
			高齡世帯	11	8	0	0	0	19		
			計	12	8	0	0	0	20		
		西町団地	一般世帯	1	2	2	0	2	7		
			高齡世帯	0	3	1	0	0	4		
			計	1	5	3	0	2	11		
		みずほ団地	一般世帯	3	4	2	3	1	13		
			高齡世帯	4	6	0	0	0	10		
			計	7	10	2	3	1	23		
		わかば団地	一般世帯	2	4	0	2	2	10		
			高齡世帯	0	1	0	0	0	1		
計			2	5	0	2	2	11			
郊外	政和団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0			
		高齡世帯	0	2	0	0	0	2			
		計	0	2	0	0	0	2			
	アオサギ団地	一般世帯	0	1	2	0	0	3			
		高齡世帯	0	0	0	0	0	0			
		計	0	1	2	0	0	3			
	みゆき団地	一般世帯	6	1	0	0	0	7			
		高齡世帯	3	2	0	0	0	5			
		計	9	3	0	0	0	12			
	湖北団地	一般世帯	1	0	0	0	0	1			
		高齡世帯	0	1	0	0	0	1			
		計	1	1	0	0	0	2			
特公賃	市街地	ノースタウン A 棟	一般世帯	17	0	0	0	0	17		
			高齡世帯	0	0	0	0	0	0		
			計	17	0	0	0	0	17		
		ノースタウン B 棟	一般世帯	11	2	0	1	0	14		
			高齡世帯	0	0	0	0	0	0		
			計	11	2	0	1	0	14		
	幌加内団地 (アカゲラ)	一般世帯	0	6	2	0	0	8			
		高齡世帯	1	4	1	1	0	7			
		計	1	10	3	1	0	15			
その他	郊外	沼牛賃貸	一般世帯	1	0	0	0	0	1		
			高齡世帯	1	1	0	0	0	2		
			計	2	1	0	0	0	3		
		政和賃貸	一般世帯	1	0	0	1	0	2		
			高齡世帯	0	0	0	0	0	0		
			計	1	0	0	1	0	2		
		添牛内賃貸	一般世帯	1	0	0	0	1	2		
			高齡世帯	0	0	0	0	0	0		
			計	1	0	0	0	1	2		
		母子里賃貸	一般世帯	1	1	0	0	0	2		
			高齡世帯	1	1	0	0	0	2		
			計	2	2	0	0	0	4		
合計		一般世帯	56	26	11	10	6	109			
		高齡世帯	49	36	4	1	0	90			
		計	105	62	15	11	6	199			

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齡世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

表 2-21 団地別世帯人員別世帯数構成比

種別	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	市街地	緑ヶ丘団地	一般世帯	21.7%	13.0%	4.3%	0.0%	0.0%	39.1%
			高齢世帯	47.8%	8.7%	4.3%	0.0%	0.0%	60.9%
			計	69.6%	21.7%	8.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	幌南団地	幌南団地	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	幌南団地 (ナナカマド)	幌南団地 (ナナカマド)	一般世帯	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%
			高齢世帯	76.5%	17.6%	0.0%	0.0%	0.0%	94.1%
			計	82.4%	17.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	幌加内団地	幌加内団地	一般世帯	17.6%	11.8%	11.8%	17.6%	0.0%	58.8%
			高齢世帯	23.5%	11.8%	5.9%	0.0%	0.0%	41.2%
			計	41.2%	23.5%	17.6%	17.6%	0.0%	100.0%
	幌加内団地 (カタクリ)	幌加内団地 (カタクリ)	一般世帯	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
			高齢世帯	55.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	95.0%
			計	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	西町団地	西町団地	一般世帯	9.1%	18.2%	18.2%	0.0%	18.2%	63.6%
			高齢世帯	0.0%	27.3%	9.1%	0.0%	0.0%	36.4%
			計	9.1%	45.5%	27.3%	0.0%	18.2%	100.0%
	みずほ団地	みずほ団地	一般世帯	13.0%	17.4%	8.7%	13.0%	4.3%	56.5%
			高齢世帯	17.4%	26.1%	0.0%	0.0%	0.0%	43.5%
			計	30.4%	43.5%	8.7%	13.0%	4.3%	100.0%
わかば団地	わかば団地	一般世帯	18.2%	36.4%	0.0%	18.2%	18.2%	90.9%	
		高齢世帯	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	
		計	18.2%	45.5%	0.0%	18.2%	18.2%	100.0%	
郊外	政和団地	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		高齢世帯	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
		計	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
アオサギ団地	アオサギ団地	一般世帯	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		計	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
みゆき団地	みゆき団地	一般世帯	50.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	58.3%	
		高齢世帯	25.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	41.7%	
		計	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
湖北団地	湖北団地	一般世帯	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
		高齢世帯	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
		計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
特公賃	市街地	ノースタウン A 棟	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	ノースタウン B 棟	ノースタウン B 棟	一般世帯	78.6%	14.3%	0.0%	7.1%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	78.6%	14.3%	0.0%	7.1%	0.0%	100.0%
幌加内団地 (アカゲラ)	幌加内団地 (アカゲラ)	一般世帯	0.0%	40.0%	13.3%	0.0%	0.0%	53.3%	
		高齢世帯	6.7%	26.7%	6.7%	6.7%	0.0%	46.7%	
		計	6.7%	66.7%	20.0%	6.7%	0.0%	100.0%	
その他	郊外	沼牛賃貸	一般世帯	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
			高齢世帯	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
			計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	政和賃貸	政和賃貸	一般世帯	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	添牛内賃貸	添牛内賃貸	一般世帯	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%
	母子里賃貸	母子里賃貸	一般世帯	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			高齢世帯	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	合計	一般世帯	28.1%	13.1%	5.5%	5.0%	3.0%	54.8%	
		高齢世帯	24.6%	18.1%	2.0%	0.5%	0.0%	45.2%	
		計	52.8%	31.2%	7.5%	5.5%	3.0%	100.0%	

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯
 高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

(3) 募集・応募の状況

公営住宅の募集・応募の状況をみると、直近3ヶ年（平成30～令和2年度）で、137件の募集に対して28件の応募があり、倍率は約0.2倍にとどまっています。

令和2年度の団地別では、わかば団地及びノースタウンA棟の応募倍率が1.0倍である以外は、募集件数に対して応募件数が下回っている状況です。特に、その他賃貸住宅については、3団地での募集に対して応募がありませんでした。

図 2-26 公営住宅の募集・応募状況・応募倍率推移

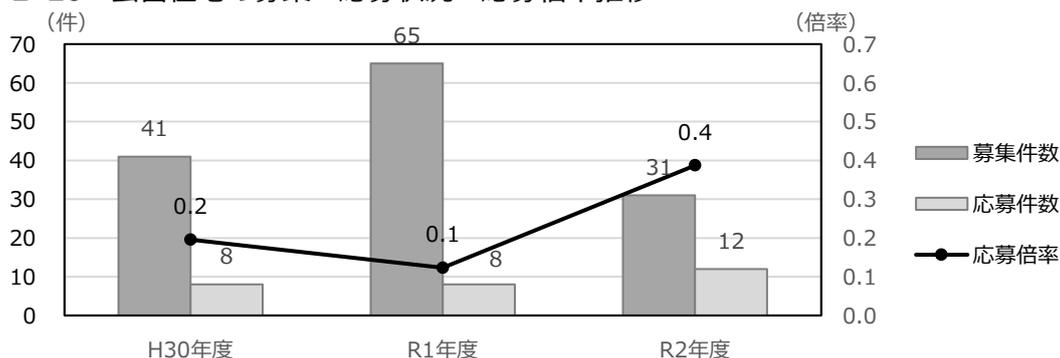


表 2-22 令和2年度団地別募集・応募状況・応募倍率

地区	団地名	募集件数	応募件数	応募倍率
市街地	緑ヶ丘団地	6	1	0.2
	幌南団地	1	0	0.0
	幌南団地 (ナナカマド)	3	2	0.7
	幌加内団地	2	1	0.5
	幌加内団地 (カタクリ)	4	2	0.5
	西町団地	1	0	0.0
	みずほ団地	3	2	0.7
	わかば団地	2	2	1.0
郊外	政和団地	3	0	0.0
	アオサギ団地	2	1	0.5
	みゆき団地	2	1	0.5
	湖北団地	2	0	0.0
小計		31	12	0.4
市街地	ノースタウンA棟	6	6	1.0
	ノースタウンB棟	3	2	0.7
	幌加内団地 (アカゲラ)	0	0	-
小計		9	8	0.9
郊外	沼牛賃貸	0	0	-
	政和賃貸	2	0	0.0
	添牛内賃貸	2	0	0.0
	母子里賃貸	4	0	0.0
小計		8	0	0.0
合計		48	20	0.4

第3章 公営住宅等入居者意向の特性

1 アンケート調査概要

(1) 調査概要

本調査は、現在住んでいる住宅・住環境に関する満足度・要望などを把握し、本計画策定の参考とすることを目的としています。

- ・調査時点 : 令和3年8月1日現在
- ・調査期間 : 令和3年8月11日～8月27日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 公営住宅等全入居世帯 194 世帯

(2) 回収状況

調査票の回収数は 77 票であり、回収率は 39.7%です。団地別回収状況は以下のとおりです。

表 3-1 団地別配布・回収状況

(単位：戸、票)

種類	地区	団地名	配布数	回収数	回収率	
公営住宅	市街地	緑ヶ丘団地	23	8	34.8%	
		幌南団地	1		0.0%	
		幌南団地 (ナナカマド)	17	4	23.5%	
		幌加内団地	17	4	23.5%	
		幌加内団地 (カタクリ)	18	10	55.6%	
		西町団地	11	7	63.6%	
		みずほ団地	23	8	34.8%	
	わかば団地	11	5	45.5%		
	郊外	政和団地	2		0.0%	
		アオサギ団地	2	2	100.0%	
		みゆき団地	12	4	33.3%	
		湖北団地	2		0.0%	
	小計			139	52	37.4%
	特公賃	市街地	ノースタウン A	17	12	70.6%
ノースタウン B			14			
幌加内団地 (アカゲラ)			15	9	60.0%	
小計			46	21	45.7%	
賃貸	郊外	沼牛賃貸	3	1	33.3%	
		政和賃貸	1		0.0%	
		添牛内賃貸	1		0.0%	
		母子里賃貸	4	3	75.0%	
	小計			9	4	44.4%
合計			194	77	39.7%	

2 調査結果の概要

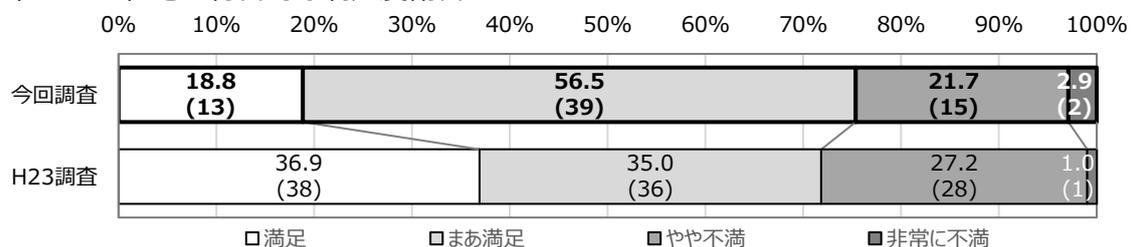
(1) 住宅・環境の満足度

a. 住宅の総合的な満足度

現在の住宅全体での総合的な満足度は、「満足傾向」が75.3%、「不満傾向」は24.6%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。

平成23年度に実施した前回調査（以下、「H23調査」）に比べ、「満足傾向」が約3ポイント増加していますが、「満足」は約18ポイント減少しています。

図 3-1 住宅の総合的な満足度割合

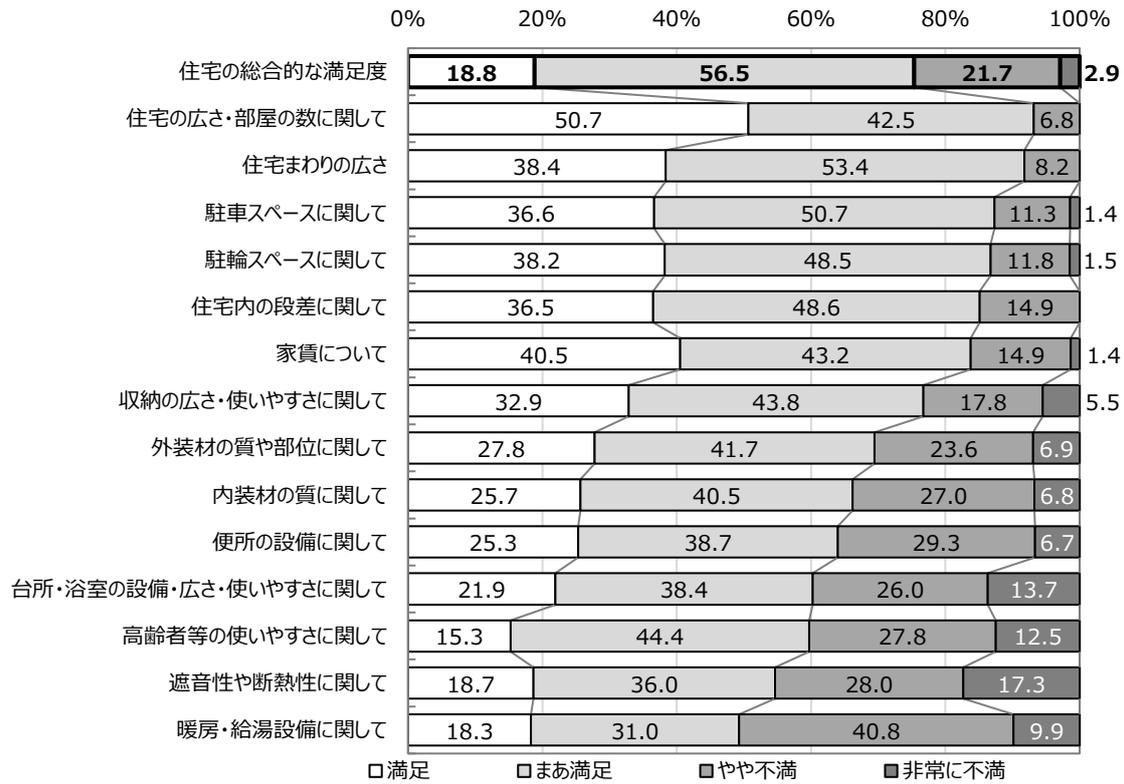


b. 居住住宅における各項目の比較

住宅に関する14項目の満足度を比較すると、「暖房・給湯設備」を除いた13項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「住宅の広さ・部屋の数に関して」、「住宅まわりの広さ」となっており、これら2項目の「満足傾向」は9割を超えています。

一方で、「満足傾向」が低い項目は、低い順に、「暖房・給湯設備に関して」、「遮音性や断熱性に関して」、「高齢者等の使いやすさに関して」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさに関して」です。

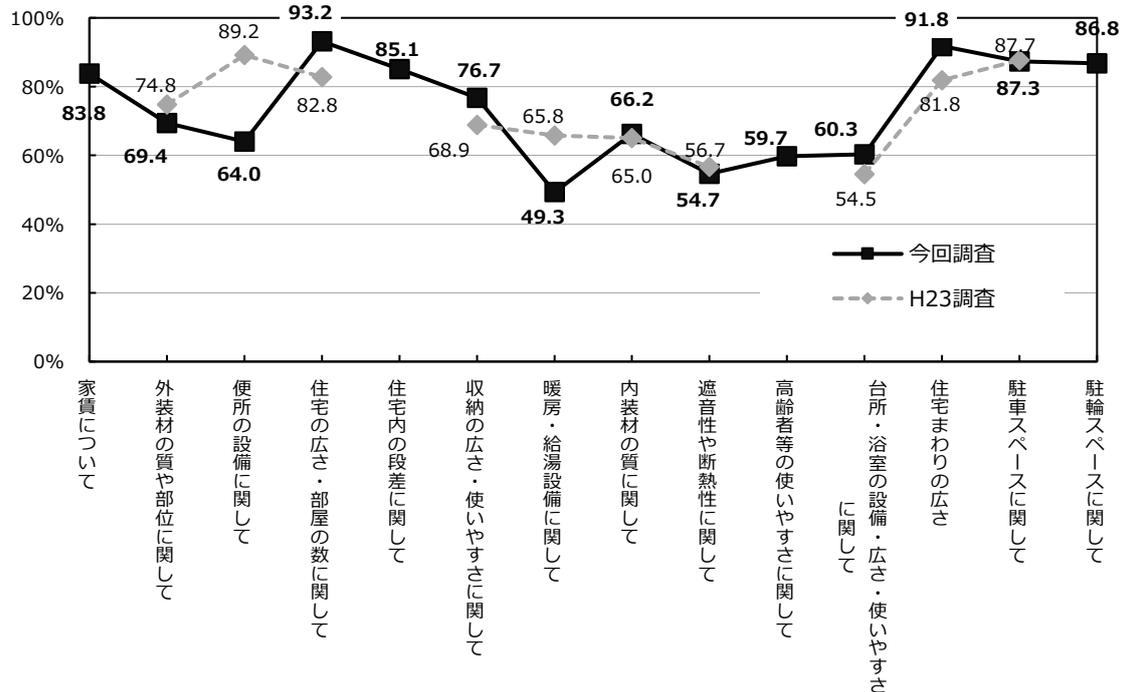
図 3-2 住宅の各項目における満足度の比較



H23 調査と満足傾向を比べると、「住宅の広さ・部屋の数」及び「住宅まわりの広さ」が約 10 ポイント増加している一方で、「便所の設備」は約 25 ポイント、「暖房・給湯設備」は約 17 ポイントそれぞれ減少しています。

※H23：「家賃について」、「住宅内の段差に関して」、「高齢者等の使いやすさに関して」、「駐輪スペースに関して」項目無し

図 3-3 H23 年調査との満足傾向の比較

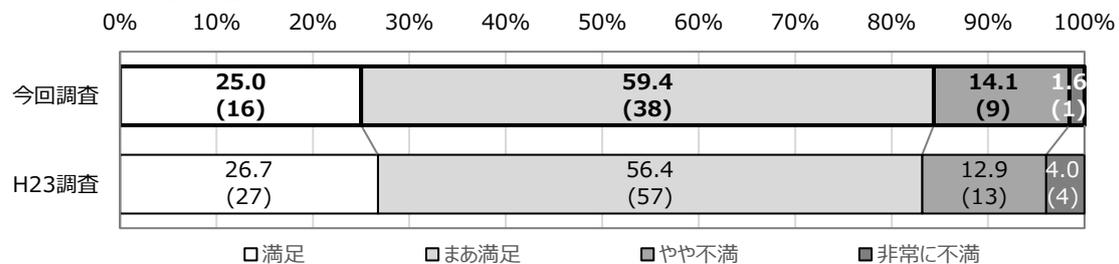


c. 周辺環境の総合的な満足度

現在の住宅周辺環境の総合的な満足度は、「満足傾向」が84.4%、「不満傾向」は15.7%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。

H23調査に比べ、「満足傾向」に違いは見られません。

図 3-4 住宅周辺環境の総合的な満足度割合

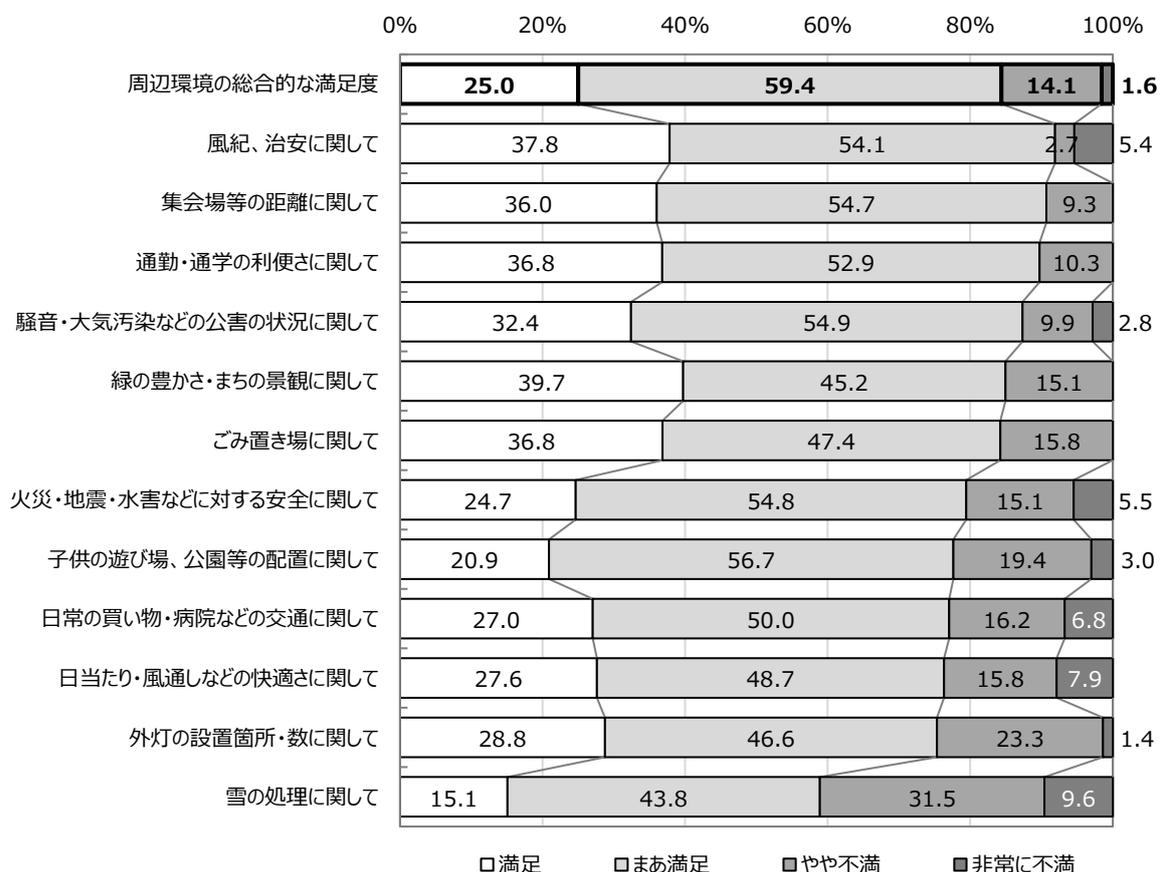


d. 周辺環境における各項目の比較

住宅の周辺環境に関する12項目の満足度を比較すると、全ての項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「風紀、治安」、「集会場等の距離」、「通勤・通学の利便さ」です。

一方で、「満足傾向」が低い項目は、低い順に、「雪の処理」、「外灯の設置箇所・数」、「日当たり・風通しなどの快適さ」、「日常の買い物・病院などの交通」です。

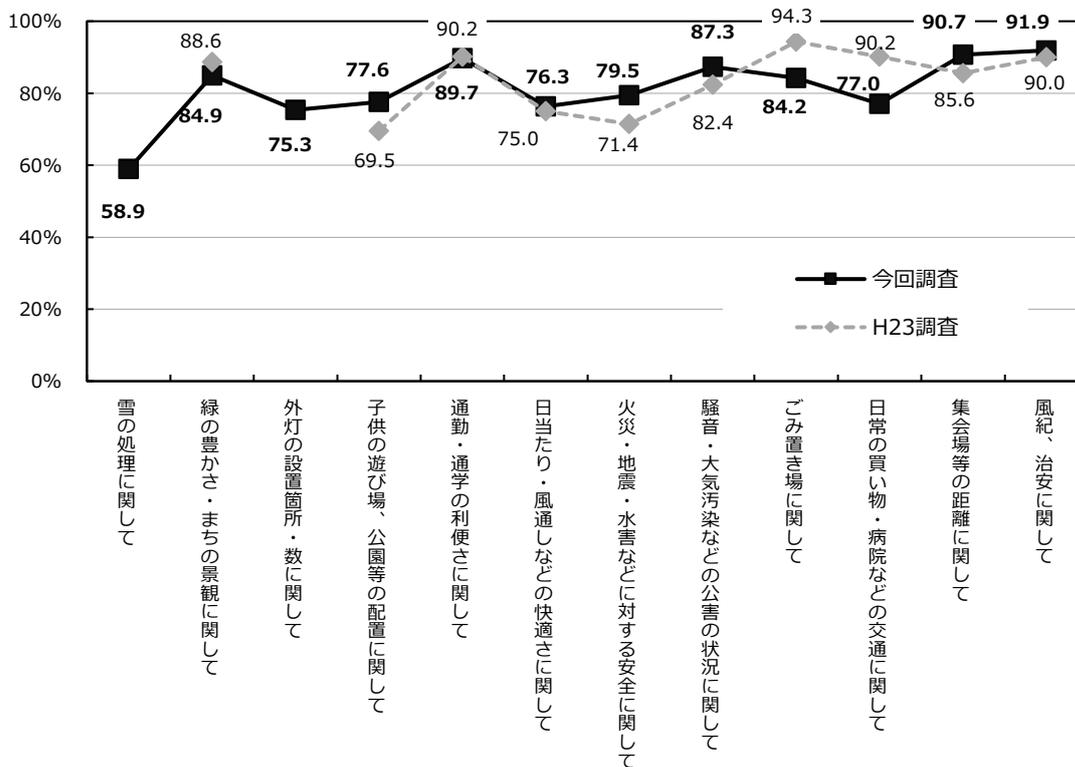
図 3-5 住宅周辺環境の各項目における満足度の比較



H23 調査と満足傾向を比べると、「子供の遊び場、公園等の配置」及び「火災・地震・水害などに対する安全」が約 8 ポイント増加している一方で、「日常の買い物・病院などの交通」は約 13 ポイント、「ごみ置き場」は約 10 ポイントそれぞれ減少しています。

※H23：「雪の処理に関して」、「外灯の設置箇所・数に関して」項目無し

図 3-6 H23 年調査との満足傾向の比較

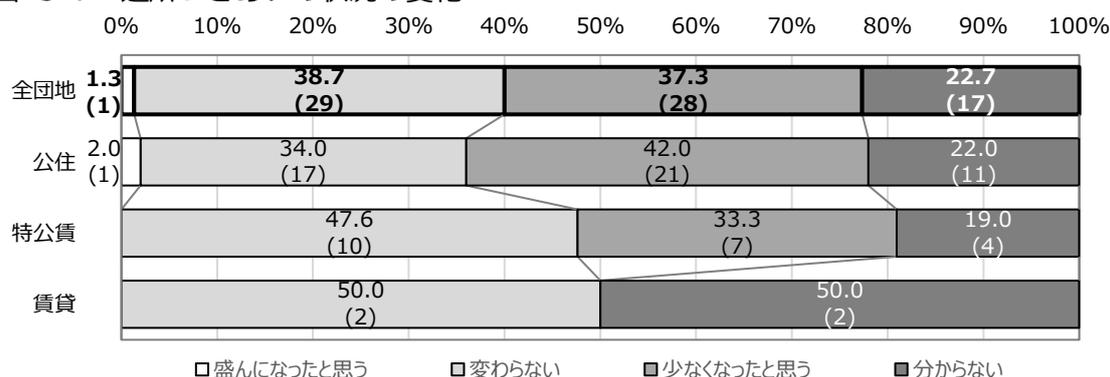


e. 近所づきあいの状況の変化

昔と比べた近所づきあいの変化については、「盛んになったと思う」がわずかに 1.3% であるのに対して「少なくなったと思う」が 37.3% であり、「少なくなったと思う」が約 36 ポイント上回っています。

団地別では、緑ヶ丘団地、幌加内団地（アカゲラ）、沼牛賃貸は「変わらない」が最も高い一方で、幌加内団地、幌加内団地（カタクリ）は「少なくなったと思う」が最も高くなっています。

図 3-7 近所づきあいの状況の変化



(2) 団地・住宅の改善要望

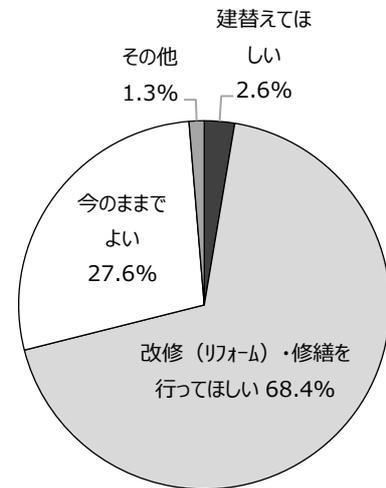
a. 居住する団地で今後必要なこと

居住団地については、「建替えてほしい」が2.6%（2件）、「改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」は68.4%（52件）であり、「今のままでよい」は27.6%（21件）となっています。

団地別では、「建替えてほしい」は、緑ヶ丘団地及びみゆき団地でともに1件です。「改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」は緑ヶ丘団地、幌加内団地、幌加内団地（カタクリ）、西町団地、みずほ団地、みゆき団地、ノースタウン、幌加内団地（アカゲラ）、沼牛賃貸、母子里賃貸で最も高くなっています。

図 3-8

居住する団地で今後必要なこと



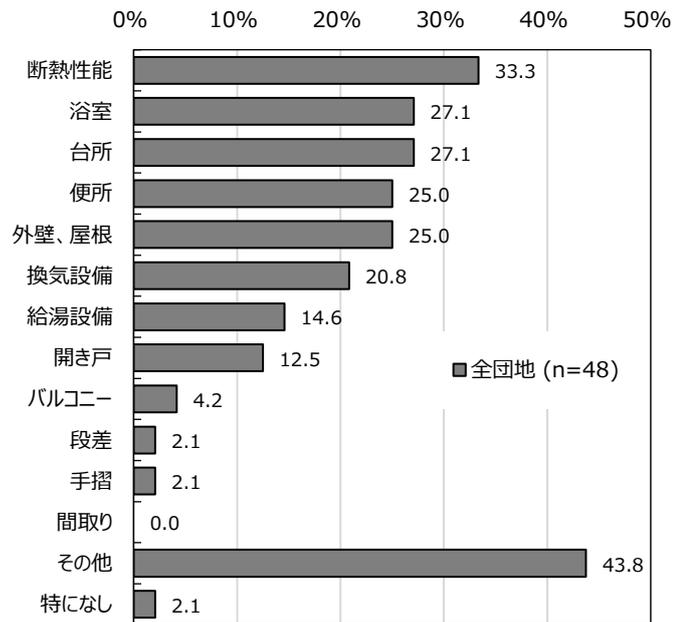
回答数 = 76

b. 住戸内の改善要望（複数回答）

改修（リフォーム）・修繕希望者が住戸内で特に改善してほしい項目は、「断熱性能」が33.3%で最も高く、以下、「浴室」及び「台所」が27.1%、「便所」及び「外壁、屋根」が25.0%です。また、「その他」が43.8%となっています。一方で「特になし」は2.1%です。

その他では、暖房機など設備機器に関する内容や網戸の設置などが挙げられています。

図 3-9 住戸内の改善要望（複数回答）



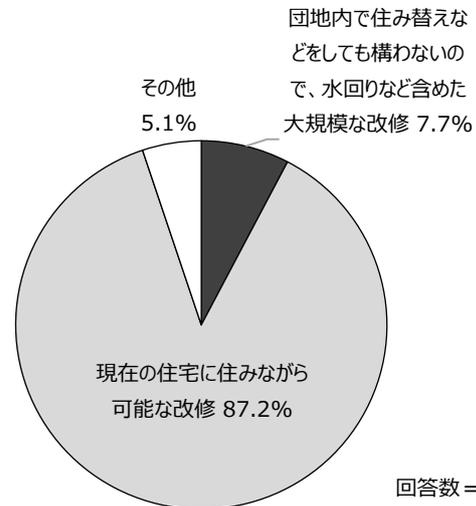
c. 住戸内を改修する場合の改修方法

改修（リフォーム）・修繕希望者が住戸内を改修する場合の改修方法については、「団地内で住み替えなどをして構わないので、水回りなど含めた大規模な改修」が7.7%（3件）、「現在の住宅に住みながら可能な改修」が87.2%（34件）となっています。

団地別では、「団地内で住み替えなどをして構わないので、水回りなど含めた大規模な改修」は、西町団地、ノースタウン及び幌加内団地（アカゲラ）でともに1件です。

図 3-10

住戸内を改修する場合の改修方法



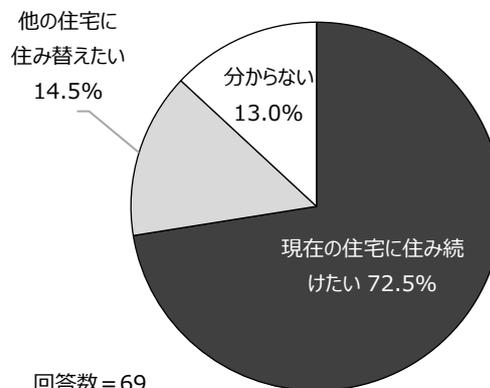
(3) 住み替え意向

a. 現在の住宅からの住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向については、「現在の住宅に住み続けたい」が72.5%、「他の住宅に住み替えたい」は14.5%（10件）です。

団地別では、「他の住宅に住み替えたい」は、緑ヶ丘団地及びわかば団地が3件で最も多く、次いでみずほ団地が2件となっています。

図 3-11 現在の住宅からの住み替え意向

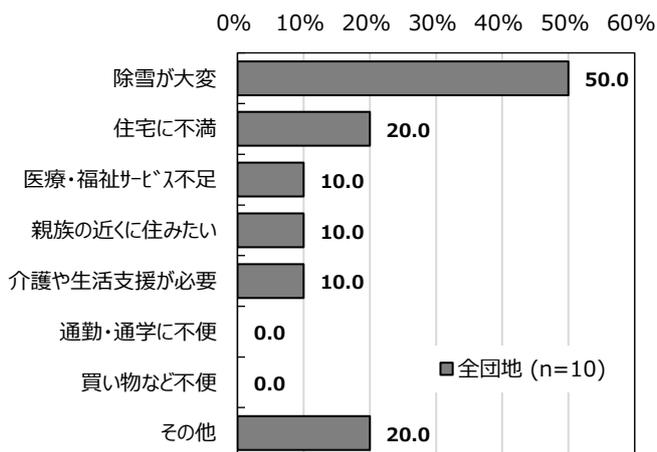


b. 住み替えたい理由（複数回答）

住み替えたいと回答した世帯の住み替えたい理由は、「除雪が大変だから」が50.0%で最も高く、次いで「住宅に不満があるから（古さ・広さ・設備など）」が20.0%となっています。

団地別では、「除雪が大変だから」は緑ヶ丘団地及びわかば団地がともに2件で最も多くなっています。

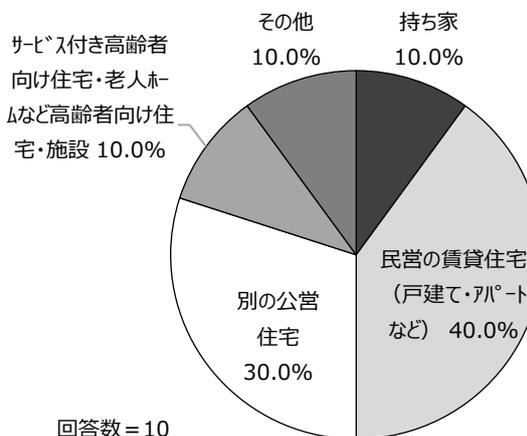
図 3-12 住み替えたい理由（複数回答）



c. 住み替えたい希望の住宅種類

住み替えたいと回答した世帯の希望の住宅の種類は、「民営の賃貸住宅（戸建て・アパートなど）」が40.0%（4件）で最も高く、次いで、「別の公営住宅」が30.0%（3件）です。

図 3-13 住み替えたい希望の住宅種類



第4章 課題の整理

本町の現状や公営住宅等の特性、入居者住民意向を踏まえ、課題を整理します。

1 人口・世帯減少への対応

公営住宅等の実入居率は、93.9%と高い入居率を維持していますが、直近の公営住宅の募集・応募状況をみると、応募倍率が1倍を下回っています。

人口・世帯数は減少が続いており、今後も減少が見込まれる中で、公営住宅等においては、長期的な人口・世帯動向、まちづくり方針等を踏まえながら、適正な将来管理戸数の検討を行い、住宅供給を進める必要があります。

2 少子高齢化への対応

本町では、全道、郡部、上川管内と比べて少子高齢化が進んでおり、公営住宅等においても、子育て世帯が9.0%、65歳以上の高齢者のいる世帯は45.2%と高齢者が多く居住している状況です。

一方で、現在の公営住宅等からの住み替え意向については、「現在の住宅に住み続けたい」が72.5%であり、大半の入居者が居住を希望していますが、住戸内のバリアフリー化状況は約6割が未整備となっています。

以上から、公営住宅等の建替えにおいては、子どもから高齢者まで誰もが安全に暮らし続けられるよう、ユニバーサルデザイン化を進めて行くことが求められます。

3 老朽化が進む公営住宅等への対応

令和3年度末現在、公営住宅等229戸のうち、121戸と52.8%が耐用年数を超過しており、老朽化が進んでいます。また、耐用年数が70年と長い耐火構造住棟についても、多くが建設後20年を超えており劣化が見られています。

住宅の項目別満足度では、「暖房・給湯設備」、「遮音性や断熱性」、「高齢者等の使いやすさ」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」の満足度が低く、改修（リフォーム）・修繕の希望者が約7割であるなど、居住性能の向上が求められています。

以上から、効果的・効率的な公営住宅等の建替えを行いながら、老朽化が進む住宅の解消を図るとともに、長期的に活用する公営住宅等については、適切な改修・修繕を実施し、住宅の長寿命化を図っていく必要があります。

4 豪雪等自然環境への対応

幌加内町は、道内でも降雪が多く、直近5年の平均最深積雪は2mを超えています。

周辺環境の項目別満足度では、「雪の処理」の満足度が最も低く、現在の公営住宅等からの住み替え意向で「他の住宅に住み替えたい」と回答した世帯の住み替えたい理由としては、「除雪が大変だから」が最も多くなっています。

以上から、公営住宅等の建替えにおいては、幌加内町の気候風土に対応することが重要です。

第5章 公営住宅等ストック活用の目標

1 住宅政策全体の理念・目標

本計画の上位計画であり、住宅政策を示した「幌加内町住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅施策を推進します。

基本理念（幌加内町住生活基本計画）

人に自然にやさしい住環境づくり

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の形成

幌加内町住生活基本計画では、人口・世帯減少、少子高齢化の進む社会において、全ての人が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指としています。

住宅セーフティネット¹の機能を担う公営住宅等については、住宅確保要配慮者が安全・安心に暮らせる住宅として計画的な維持管理を行います。

基本目標2 幌加内町の環境と調和する持続可能な住環境の形成

幌加内町住生活基本計画では、幌加内市街地を中心に積雪期に対応した住宅地づくりと、町民との協働による良好な住環境づくりを目指としています。

公営住宅等においても、建替えにおいて積雪や自然災害に対応した整備を図ります。

基本目標3 快適で暮らしやすく質の高い住宅・住環境の形成

北海道の気候に対応した北方型住宅など良質な住宅の普及を進めるとともに、既存住宅についても性能向上・長寿命化に資するリフォームの普及を進めるとしています。

公営住宅等においては、建替えにおいてユニバーサルデザイン等良質な住宅の整備を図るとともに、長期的に活用する公営住宅等については予防保全型の改修による住宅の長寿命化を図ります。また、公営住宅等整備における民間活力導入など住生活関連産業の振興に向けた環境整備に努めます。

¹ 住宅セーフティネット：

安全網。住宅セーフティネットは、市場重視のなかで、弱者切り捨てとならないよう、消費者利益の保護とあわせ市場機能のみでは住宅を確保できない国民に柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供できる環境。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

公営住宅等の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検外である住棟を含めた定期点検を実施します。

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

日常点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

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、修繕周期を踏まえた長期修繕計画の策定を今後検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、管理データに記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業ではなく、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、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と比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、改善事業は、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に実施することによって、住宅の性能向上及び長寿命化に取り組みます。

3 住宅施策との連携

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

(1) 多様な暮らし方を実現する住まいづくり

- 公営住宅跡地等の町有地活用や民間の用地取得を検討しながら、堆雪スペースに配慮し、自然と共存したゆとりある新規住宅用地の供給を検討します。
- 移住体験住宅や定住促進住宅を提供し、移住・定住の促進を図ります。
- 町のホームページにおいて、公営住宅等を始め様々な住宅関連情報の発信に努めます。

(2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保

- 既存の公営住宅等については、公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な建替、改善等の事業を展開し、適切な維持管理を図ります。
- 公営住宅等の新規整備に当たっては、ユニバーサルデザインの導入を図ります。

(3) 安全安心で災害に強い住まいづくり

- 冬期間においても生活が適切に維持できるよう、堆雪スペースを適切に確保した住宅地の形成を図ります。

(4) 環境に調和し、環境負荷を低減する住まいづくり

- 公営住宅等の新規整備に当たっては、周辺の景観や環境共生に配慮した整備を進めます。

(5) 支え合いによる地域コミュニティの形成

- 公営住宅等の新規整備に当たっては、多世代の交流を促進する住宅配置について検討します。

(6) 住生活関連産業の振興に向けた環境整備

- 公営住宅等の建設等において、民間活力の導入を検討します。

4 公営住宅等目標管理戸数

本計画の終了時点における公営住宅等の目標管理戸数は、約 160 戸と設定します。

公営住宅等目標管理戸数	R3 (現状)	⇒	R13 (目標)
	229 戸		約 160 戸

※戸数設定の詳細については、後述 P52～54 参照

第6章 公営住宅等事業手法の選定

1 事業手法の内容

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

建替は公営住宅建替事業、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業に基づくものです。

また目標管理期間は、建替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 6-1 目標管理期間

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

(1) 建替

建替とは、公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

建替は、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

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

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

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1化等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生毎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、躯体を残して全般的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要。）

表 6-2 全般的改善の改善内容

	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)	・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設置等)	・屋外、外構の一定のバリアフリー化 (団地内通路の危険個所の改善等)
安全性 確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

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

<改善内容>

表 6-3 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性 向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 (室内側のプラスチック化) ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等 の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性 確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関 扉の錠、補助錠の設置、破壊 が困難なガラスへの取替、防犯 上有効な箇所への面格子等の 防犯建物部品の設置 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV ごと内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設 置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の 整備 ・屋外通路等の照明設備の照 度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植 栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資す る工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久 性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工 事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久 性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に 資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

(4) 用途廃止

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

- ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間*を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

*公営住宅等の用途廃止基準（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) 維持管理（計画修繕）

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い公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。

2 事業手法の選定方針

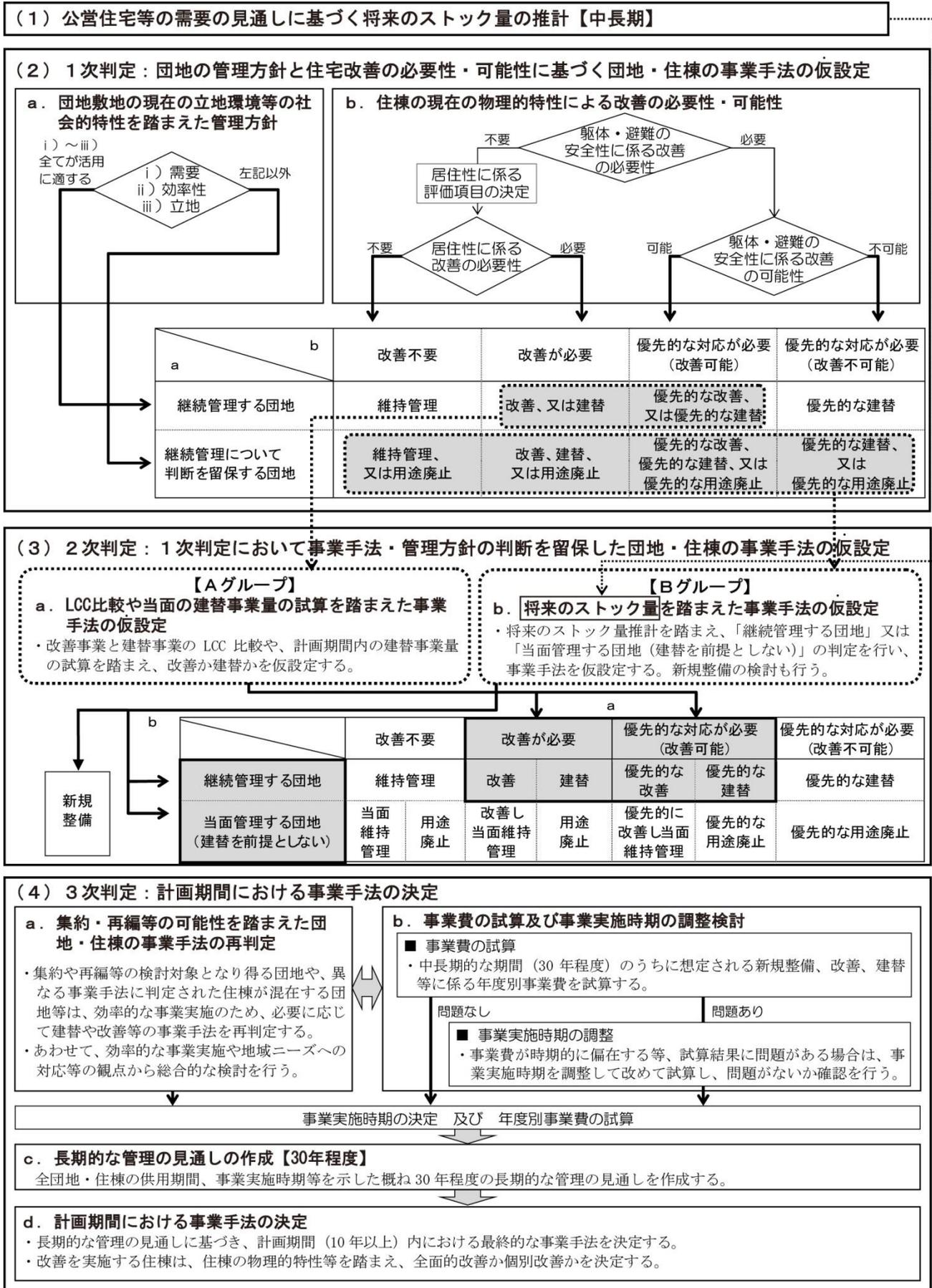
(1) 対象

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和4年3月末時点で町が管理している74棟229戸（公営住宅164戸、特公賃48戸、その他賃貸住宅17戸）とします。また、公営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 6-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

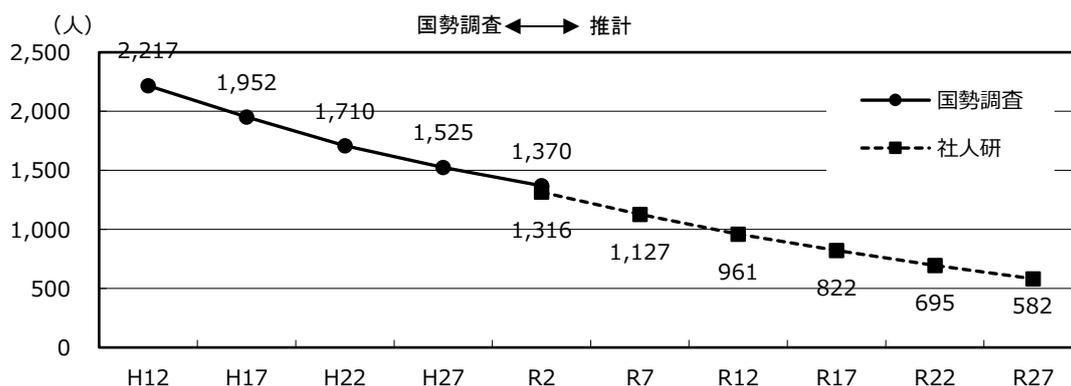
公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、公営住宅等の需要の見通しの検討に当たっては、30年程度の中長期の時点における将来の人口・世帯数を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計（ストック推計）し、著しい困窮年収未満の世帯数への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定するとしています。

a. 将来人口の動向

本町の総人口は、令和2年国勢調査で1,370人です。

社人研による将来人口推計では、令和12年が961人、令和27年は582人とされています。

図 6-2 将来人口の推移



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（平成30年3月推計）

b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

一般世帯数²、公営住宅の施策対象世帯、著しい困窮年収未満世帯数の将来推計については、将来人口を基にストック推計プログラム³によって算出します。

推計の結果、公営住宅の施策対象世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測され、令和12年で公営住宅の施策対象世帯は82世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は42世帯と推計されます。

²施設等（寮・寄宿舎の学生・生徒、老人ホームなどの社会施設の入所者など）の世帯を除いた世帯

³公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

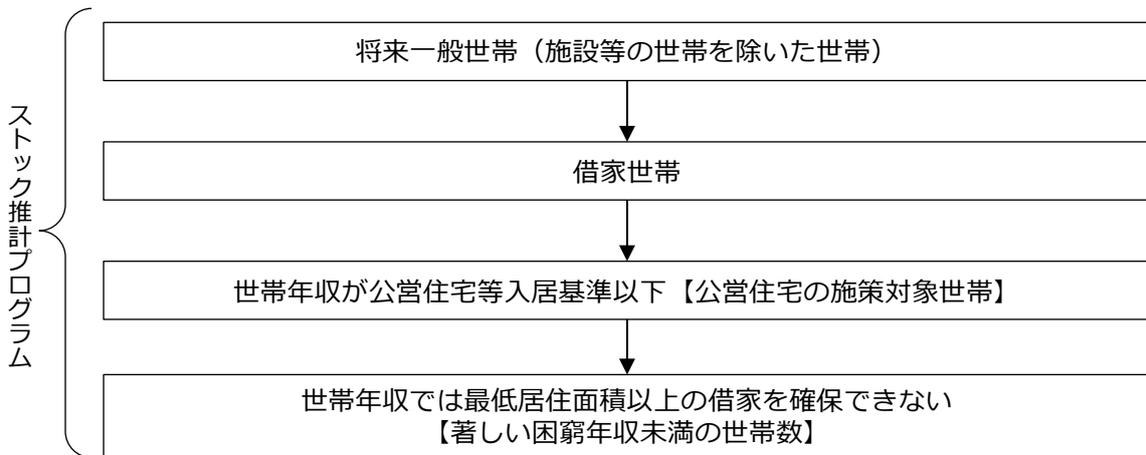


図 6-4 一般世帯数推計の推移（ストック推計プログラム）

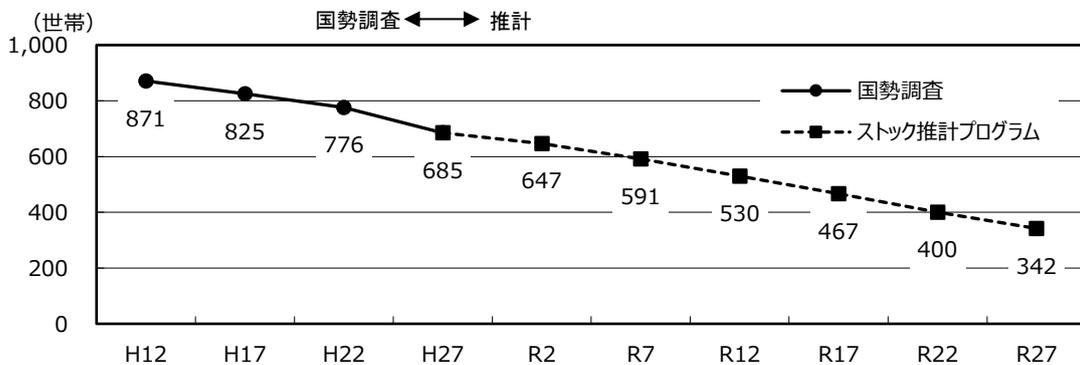
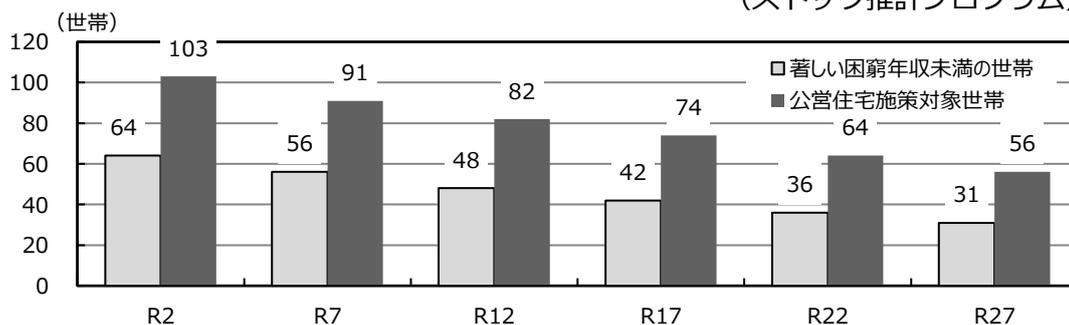


図 6-5 著しい困窮年収未満の世帯数・公営住宅施策対象世帯数推計の推移

（ストック推計プログラム）



「図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法」で示すとおり、著しい困窮年収未満の世帯とは、公営住宅の施策対象世帯のうち、世帯年収では最低居住面積以上の借家を確保できない世帯を示しており、公営住宅の施策対象世帯に該当するものの、著しい困窮年収未満の世帯に非該当の世帯については、民営借家等の居住を想定しています。

しかしながら、幌加内町においては、民営借家が非常に僅かであり、そのような世帯向けの受け皿が確保されていないことから、公営住宅等の将来入居世帯数の算出にあたっては、公営住宅の施策対象世帯を用いて算出します。

c. 公営住宅等将来入居世帯数の算出

令和3年時点の幌加内町内の公営住宅等（公営・特公賃・その他賃貸）入居戸数は199戸であり、そのうち中堅所得者向けの特公賃入居世帯及び収入超過・高額所得世帯を差し引いた実入居戸数は118戸です。

一方で前述した公営住宅の施策対象世帯数をみると、令和3年は101戸であり、実入居戸数を17戸下回っていることから、実入居戸数に合わせて将来の公営住宅の施策対象世帯数を補正します。

以上から、補正した公営住宅の施策対象世帯数の概数を町内の公営・その他賃貸住宅将来入居世帯とすると、本計画期間終了年の令和13年の公営・その他賃貸住宅将来入居世帯は約100世帯となります。

表 6-4 公営住宅等将来入居世帯数の推移 (単位：戸、世帯)

	R3 (現状)	R12	R13 (目標)	R17	R22	R23	R27	備考
公営住宅等入居戸数 a	199							R3は実績
うち特公賃入居世帯 b	46							R3は実績
うち収入超過・高額取得世帯 c	35							R3は実績
実入居戸数 I = a-b-c	118							
公営住宅の施策対象世帯（推計）II	101	82	80	74	64	62	56	R3,13,23は案分
補正率 III = I / II	1.2		1.2			1.2		
公営・その他賃貸住宅将来入居世帯 II×III			100			70		概数

d. 公営住宅等将来戸数の設定

公営住宅等の将来入居世帯数に当たっては、公営住宅・その他賃貸住宅の将来世帯数に加え、既存の中堅所得者特公賃世帯数が横ばいで推移すると想定します。

公営住宅等の将来管理戸数は、将来入居世帯数から建替え・用途廃止等の事業に伴う政策空家数を勘案して算出します。

その結果、本計画期間の終了年である令和13年の公営住宅等将来管理戸数（目標管理戸数）は約160戸となります。

表 6-5 公営住宅等将来戸数の推移 (単位：戸)

	R3 (現状)	R13 (目標)	R23	備考
公営住宅等将来入居世帯 A=B+C	164	146	116	
うち公営・その他賃貸住宅 B	118	100	70	
うち特公賃 C	46	46	46	R3実績を横ばい
公営住宅等将来管理戸数	229	160	130	
R3からの差引		▲ 69	▲ 99	

(3) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・公営住宅等全体の入居率が88.4%（政策空家を含む）であることを踏まえ、団地別入居率が85%未満の場合、判断を留保します。

(効率性)

- ・建替事業の効率性として、敷地の高度利用の可能性等を評価します。
 - ⇒ ・幌加内市街地内については、団地敷地が狭小である場合、判断を留保します。
 - ・幌加内市街地以外については、団地敷地や周辺環境を踏まえ、判断を留保します。

(立地)

- ・災害危険区域内等（洪水浸水想定区域）に住棟がある場合は、判断を留保します。
 - ⇒ ・浸水区域想定内に立地する場合は、想定浸水深に対して団地内で垂直避難が可能かを判断します。

表 6-6 「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

地区	種別	団地名	検討内容						判定結果	
			需要	効率性		立地				
				入居率※ R3.8 現在	高度 利用 可能性	災害区域	最上 階			
市街地	公営	緑ヶ丘団地	×	82.1%	○			問題無	×	浸水 3m 未満
		幌南団地	×	50.0%	×	狭小	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
		幌南団地(ナナカマド)	○	85.0%	○	問題無	△	浸水 3m 未満	3F※	継続管理する団地
		幌加内団地	○	94.4%	○	問題無	×	浸水一部 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
		幌加内団地(カタクリ)	○	100.0%	○	問題無	△	浸水 3m 未満	3F※	継続管理する団地
		西町団地	○	91.7%	○	問題無	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
		みずほ団地	○	88.5%	○	問題無	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
		わかば団地	○	91.7%	○	問題無	△	浸水一部 3m 未満	2F	継続管理する団地
	特公賃	ノースタウン	○	96.9%	○	問題無	△	浸水 3m 未満	3F※	継続管理する団地
	幌加内団地(アカゲラ)	○	93.8%	○	問題無	△	浸水 3m 未満	3F※	継続管理する団地	
沼牛	その他	沼牛賃貸	○	100.0%	×	集落	○	-	1F	継続管理について判断を留保する団地
政和	公営	政和団地	×	33.3%	×	集落	△	浸水一部 0.5m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
	その他	政和賃貸	×	66.7%	×	集落	○	-	1F	継続管理について判断を留保する団地
添牛内	その他	添牛内賃貸	×	66.7%	×	集落	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
朱鞠内	公営	アオサギ団地	×	75.0%	×	集落	×	浸水 10m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
		みゆき団地	○	100.0%	×	集落	×	浸水 10m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
	その他	朱鞠内賃貸	○	入居前	×	集落	×	浸水 10m 未満	2F	継続管理について判断を留保する団地
母子里	公営	湖北団地	×	50.0%	×	集落	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地
	その他	母子里賃貸	○	100.0%	×	集落	×	浸水 3m 未満	1F	継続管理について判断を留保する団地

※政策空家含む

△：浸水区域内であるが、団地内で垂直避難（建物上階への避難）が可能

※車庫階含む

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性の判定）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ ・昭和56年改正後の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。
 - ⇒ ・簡易耐火構造住棟は「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断結果により耐震性を有しているものとします。
- ・木造住棟は耐震性について未確認であるため、現時点では耐震改修が必要であり、耐震改修実施の可能性は可能であるとします。
 - ※改善実施の際には、耐震診断を実施し行うこととします。

（避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：40㎡以上
 - ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内、一部対応も含む）
 - ・住戸内設備：浴室、3箇所給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

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

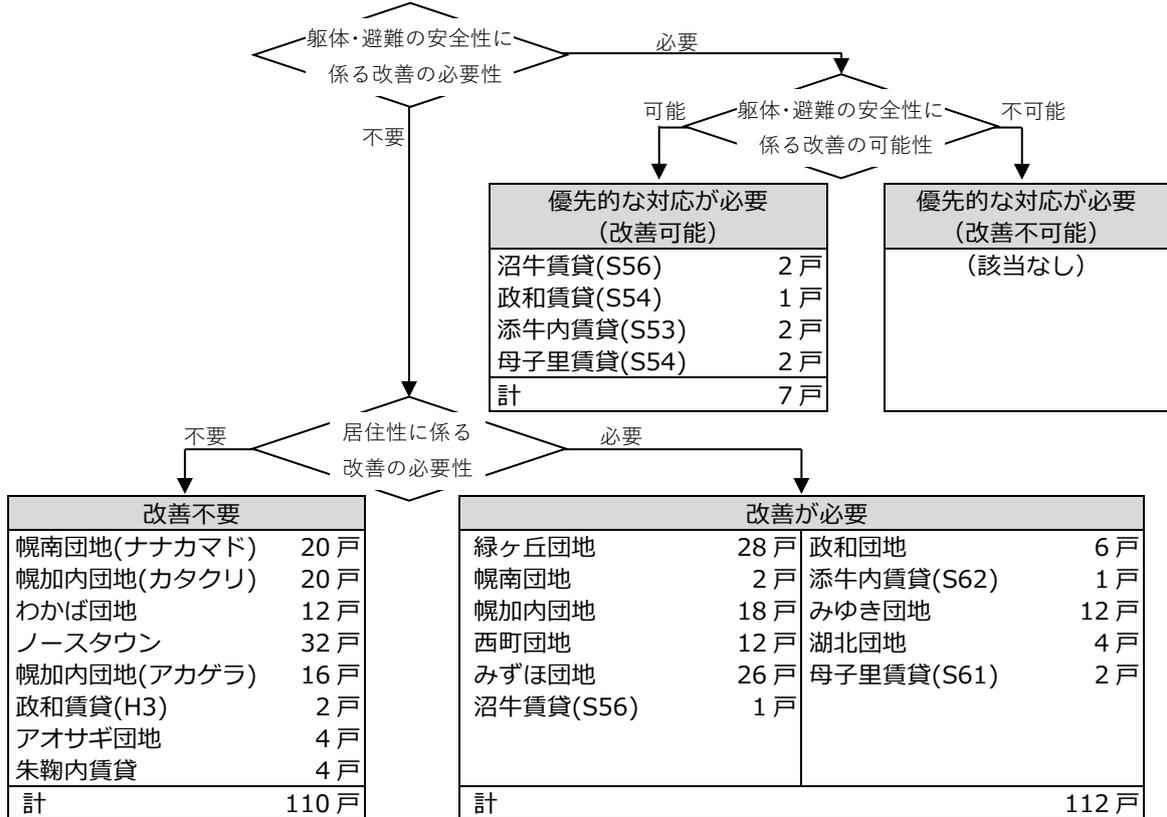


表 6-7 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」 検討結果

地区	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難		居住性			判定結果	
							安全性		安全性		面積 40㎡以上	住戸内			設備
							新旧					バリアフリー	浴室		
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		幌南団地	簡平	S56	1	2	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	新	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	
		西町団地	簡平	S63	6	12	新	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		みずほ団地	簡平	S59-62	13	26	新	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		わかば団地	木造	H26,27	3	12	新	○	○	○	○	○	△	改善不要	
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	
幌加内団地(アカゲラ)		耐火	H11	1	16	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56	2	2	旧	×	○	○	-	○	×	優先対応(改善可能)*	
				S60	1	1	新	○	○	○	-	○	×	改善必要	
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		政和賃貸	木造	S54	1	1	旧	×	○	○	-	○	×	優先対応(改善可能)*	
	その他	政和賃貸	木造	H3	1	2	新	○	○	○	-	○	△	改善不要	
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53	1	2	旧	×	○	○	-	○	×	優先対応(改善可能)*	
				S62	1	1	新	○	○	○	-	○	×	改善必要	
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	新	○	○	○	△	○	△	改善不要	
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	新	○	○	○	×	○	×	改善必要	
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	新	○	○	○	-	○	○	改善不要	
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	新旧	○	○	○	×	○	×	改善必要	
		母子里賃貸	木造	S54	1	2	旧	×	○	○	-	○	×	優先対応(改善可能)*	
	その他	母子里賃貸	木造	S61	1	2	新	○	○	○	-	○	×	改善必要	
合計					74	229									

バリアフリー △：手摺りのみ -：対象外
3給湯 △：配管のみ

※耐震診断の結果、耐震性が満たされていない場合

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 6-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		幌南団地(ナナカマド) 1棟 20戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		幌加内団地(カタクリ) 1棟 20戸			
		わかほ団地 3棟 12戸			
		ノースタウン 2棟 32戸			
		幌加内団地(アカゲラ) 1棟 16戸			
		計 8棟 100戸		Aグループ	
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		政和賃貸(H3) 1棟 2戸	緑ヶ丘団地 14棟 28戸	沼牛賃貸(S56) 2棟 2戸	
		アオサギ団地 2棟 4戸	幌南団地 1棟 2戸	政和賃貸(S54) 1棟 1戸	
朱鞠内賃貸 1棟 4戸		幌加内団地 9棟 18戸	添牛内賃貸(S53) 1棟 2戸		
		西町団地 6棟 12戸	母子里賃貸(S54) 1棟 2戸		
		みずほ団地 13棟 26戸			
	沼牛賃貸(S56) 1棟 1戸				
	政和団地 3棟 6戸				
	添牛内賃貸(S62) 1棟 1戸				
	みゆき団地 6棟 12戸				
	湖北団地 2棟 4戸				
	母子里賃貸(S61) 1棟 2戸				
	計 4棟 10戸	計 57棟 112戸	計 5棟 7戸		
			Bグループ		

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。

(4) 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については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

・対象住棟なし

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66棟129戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。
 - ⇒ ・本町のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、耐用年数経過状況を踏まえて、耐用年数が残っている場合は「継続管理する団地」、既に超過している場合は「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、1次判定結果を踏まえて「改善」もしくは「維持管理」とします。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地については、1次判定結果を踏まえて「優先的な用途廃止」もしくは「用途廃止」とします。

表 6-8 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

地区	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	R13末 耐用 年数	判定①	判定②
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	超過	当面管理する団地	用途廃止
		幌南団地	簡平	S56	1	2	超過	当面管理する団地	用途廃止
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	超過	当面管理する団地	用途廃止
		西町団地	簡平	S63	6	12	超過	当面管理する団地	用途廃止
		みずほ団地	簡平	S59-62	13	26	超過	当面管理する団地	用途廃止
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56	2	2	超過	当面管理する団地	優先的な用途廃止*
				S60	1	1	超過		用途廃止
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	超過	当面管理する団地	用途廃止
				S54	1	1	超過		優先的な用途廃止*
	その他	政和賃貸	木造	H3	1	2	超過	当面管理する団地	用途廃止
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53	1	2	超過	当面管理する団地	優先的な用途廃止*
				S62	1	1	超過		用途廃止
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	-	継続管理する団地	維持管理
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	超過	当面管理する団地	用途廃止
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	-	継続管理する団地	維持管理
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	超過	当面管理する団地	用途廃止
				S54	1	2	超過		優先的な用途廃止*
	その他	母子里賃貸	木造	S61	1	2	超過	当面管理する団地	用途廃止

※耐震診断の結果、耐震性が満たされていない場合

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 6-8 事業手法の仮設定（1・2次判定）

	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)		
	維持管理		改善		優先的な改善		優先的な建替		
新規整備…特になし	継続管理する団地	幌南団地(ナナカマド)	1棟 20戸	(該当なし)		(該当なし)		(該当なし)	
		幌加内団地(カタクリ)	1棟 20戸						
		わかば団地	3棟 12戸						
		ノースタウン	2棟 32戸						
		幌加内団地(アカゲラ)	1棟 16戸						
		アオサギ団地	2棟 4戸						
		朱鞠内賃貸	1棟 4戸						
計	11棟 108戸								
新規整備…特になし	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理		改善し当面維持管理		優先的に改善し 当面維持管理		優先的な 用途廃止 (該当なし)	
		(該当なし)		(該当なし)		(該当なし)			
		用途廃止		用途廃止		優先的な用途廃止			
		(該当なし)		緑ヶ丘団地	14棟 28戸	沼牛賃貸(S56)	2棟 2戸		計
				幌南団地	1棟 2戸	政和賃貸(S54)	1棟 1戸		
				幌加内団地	9棟 18戸	添牛内賃貸(S53)	1棟 2戸		
				西町団地	6棟 12戸	母子里賃貸(S54)	1棟 2戸		
				みずほ団地	13棟 26戸				
				沼牛賃貸(S60)	1棟 1戸				
				政和団地	3棟 6戸				
				政和賃貸(H3)	1棟 2戸				
		添牛内賃貸(S62)	1棟 1戸						
		みゆき団地	6棟 12戸						
		湖北団地	2棟 4戸						
		母子里賃貸(S61)	1棟 2戸						
		計	58棟 114戸	計	5棟 7戸				

表 6-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

地区	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	用途廃止
		幌南団地	簡平	S56	1	2	用途廃止
		幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	維持管理
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	用途廃止
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	維持管理
		西町団地	簡平	S63	6	12	用途廃止
		みずほ団地	簡平	S59-62	13	26	用途廃止
		わかば団地	木造	H26,27	3	12	維持管理
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	維持管理
		幌加内団地(アカゲラ)	耐火	H11	1	16	維持管理
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56	2	2	優先的な用途廃止
				S60	1	1	用途廃止
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	用途廃止
	その他	政和賃貸	木造	S54	1	1	優先的な用途廃止
				H3	1	2	用途廃止
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53	1	2	優先的な用途廃止
				S62	1	1	用途廃止
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	維持管理
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	用途廃止
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	維持管理
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	用途廃止
	その他	母子里賃貸	木造	S54	1	2	優先的な用途廃止
				S61	1	2	用途廃止
合計					74	229	

（5）3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒ ・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

⇒①地域単位での集約化

- ・本町のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、基本的には小学校区を踏まえて大きく2地域に区分し、地域単位で団地の集約化と一定数の住宅数を維持します。
- ・ただし、各地区で住宅ニーズが出てきた場合、必要に応じて検討します。本計画期間内においては、添牛内地区でのニーズを踏まえて、その他賃貸住宅として新規整備を行います。



⇒②幌加内市街地内での集約化

- ・幌加内市街地内については、耐用年数超過団地が2次判定で「用途廃止」と判定されましたが、既存入居者の移転先や市街地内における住宅確保要配慮者向け住宅の確保の観点から、市街地内で最大の団地である緑ヶ丘団地を「建替」に変更し、緑ヶ丘団地への集約化を図ります。

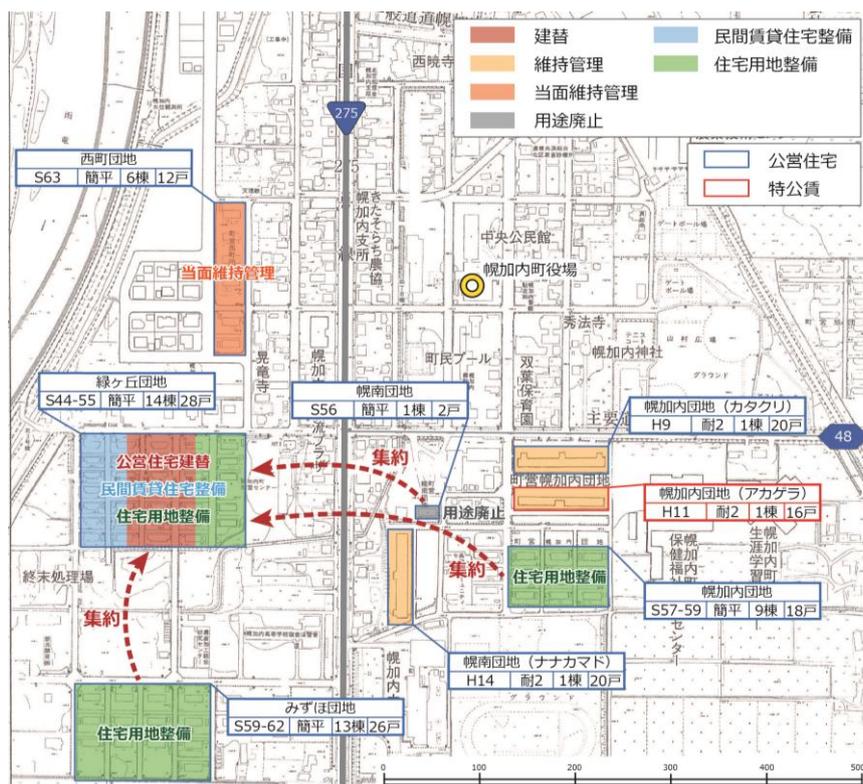


表 6-10 事業手法の再判定結果（3次判定 a 団地別）

地区	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定 (1・2次判定)	再判定結果 太字：変更箇所		
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	用途廃止	建替		
		幌南団地	簡平	S56	1	2	用途廃止	用途廃止		
		幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	維持管理	維持管理		
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	用途廃止	用途廃止		
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	維持管理	維持管理		
		西町団地	簡平	S63	6	12	用途廃止	用途廃止		
		みずほ団地	簡平	S59-62	13	26	用途廃止	用途廃止		
		わかば団地	木造	H26,27	3	12	維持管理	維持管理		
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	維持管理	維持管理		
		幌加内団地(アカゲラ)	耐火	H11	1	16	維持管理	維持管理		
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56	2	2	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
				S60	1	1	用途廃止	用途廃止		
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	用途廃止	用途廃止		
	その他	政和賃貸	木造	S54	1	1	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
				H3	1	2	用途廃止	用途廃止		
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53	1	2	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
				S62	1	1	用途廃止	用途廃止		
										新規整備
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	維持管理	維持管理		
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	用途廃止	用途廃止		
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	維持管理	維持管理		
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	用途廃止	用途廃止		
	その他	母子里賃貸	木造	S54	1	2	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
				S61	1	2	用途廃止	用途廃止		
合計					74	229				

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4～33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）

【事業実施時期の調整】

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

○改善実施住棟の調整

- ・改善事業は、「改善」もしくは「維持管理」と仮設定された住棟について、これまでの計画修繕・改善履歴、劣化状況、計画期間内の事業量を踏まえ本計画期間に実施する住棟を決定します。

○用途廃止実施住棟の調整

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

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、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2区分（計画期間（R4～13年度）、構想期間（R14～33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、用途廃止）の実施時期
 - ・ 長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。

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

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

表 6-11 供用期間

構造	供用期間
木造〔わかば・朱鞠内賃貸〕	40～50年 (長寿命化改善により耐用年数を超える活用)
木造〔上記団地以外〕・簡平	耐用年数超過住戸の解消 ・ 本計画期間（～R13）は昭和50年代まで ・ 構想期間は昭和60年代以降
耐火	70年（耐用年数）

表 6-12 長期的な管理の見通し

地区	種別	団地名	構造	建設年度	R3末 管理戸数		供用 期間	事業実施時期		R13 管理 戸数	R23 管理 戸数	R33 管理 戸数
					棟数	戸数		計画期間	構想期間			
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	超過※	建替		15	15	15
		幌南団地	簡平	S56	1	2	超過	用途廃止				
		幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	70	改善	改善	20	20	20
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	超過	用途廃止				
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	70	改善	改善	20	20	20
		西町団地	簡平	S63	6	12	超過		用途廃止	12		
		みずほ団地	簡平	S59~62	13	26	超過	用途廃止	用途廃止	14		
		わかば団地	木造	H26,27	3	12	40-50			12	12	12
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	70	改善	改善	32	32	32
	幌加内団地(アカゲラ)	耐火	H11	1	16	70	改善	改善	16	16	16	
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56,60	3	3	超過	用途廃止	用途廃止	1		
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	超過	用途廃止				
	その他	政和賃貸	木造	S54,H3	2	3	超過	用途廃止	用途廃止	2		
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53,62	2	3	超過	用途廃止	用途廃止	1		
								新規整備		4	4	4
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	70		改善	4	4	4
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	超過	用途廃止	用途廃止	6		
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	40-50			4	4	4
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	超過	用途廃止				
	その他	母子里賃貸	木造	S54,61	2	4	超過	用途廃止	用途廃止	2		
合計					74	229				165	127	127

※R3年度末耐用年数超過

d. 計画期間における事業手法の決定

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

■検討内容（判定基準）

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

表 6-13 改善メニュー検討結果

地区	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
市街地	公営	幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	・EVの安全性確保・省エネ対策	個別改善	・安全性確保型
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	・EVの安全性確保・省エネ対策 ・外壁・屋上防水・排水管の耐久性向上	個別改善	・安全性確保型 ・長寿命化型
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	・外壁・屋上防水・排水管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
		幌加内団地(アカゲラ)	耐火	H11	1	16	・外壁・屋上防水・排水管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
合計					5	88			

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-14 本計画期間内における事業手法（団地別）

地区	種別	団地名	構造	建設年度	R3 末 管理戸数		本計画期間 事業手法	R13 管理 戸数
					棟数	戸数		
市街地	公営	緑ヶ丘団地	簡平	S44-55	14	28	建 替	15
		幌南団地	簡平	S56	1	2	用途廃止	
		幌南団地(ナナカマド)	耐火	H14	1	20	個別改善[安全性]	20
		幌加内団地	簡平	S57-59	9	18	用途廃止	
		幌加内団地(カタクリ)	耐火	H9	1	20	個別改善[安全性・長寿命化]	20
		西町団地	簡平	S63	6	12	維持管理	12
		みずほ団地	簡平	S59-62	13	26	用途廃止・維持管理	14
		わかば団地	木造	H26,27	3	12	維持管理	12
	特公賃	ノースタウン	耐火	H6,8	2	32	個別改善[長寿命化]	32
		幌加内団地(アカゲラ)	耐火	H11	1	16	個別改善[長寿命化]	16
沼牛	その他	沼牛賃貸	木造	S56,60	3	3	用途廃止・維持管理	1
政和	公営	政和団地	簡平	S51,54	3	6	用途廃止	
	その他	政和賃貸	木造	S54,H3	2	3	用途廃止・維持管理	2
添牛内	その他	添牛内賃貸	木造	S53,62	2	3	用途廃止・維持管理	5
							新規整備	
朱鞠内	公営	アオサギ団地	耐火	H15	2	4	維持管理	4
		みゆき団地	簡平	S63	6	12	用途廃止・維持管理	6
	その他	朱鞠内賃貸	木造	R3	1	4	維持管理	4
母子里	公営	湖北団地	簡平	S56,57	2	4	用途廃止	
	その他	母子里賃貸	木造	S54,61	2	4	用途廃止・維持管理	2
合計					74	229		165

第7章 公営住宅等の実施方針と効果

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検、計画修繕、改善事業及び建替事業の実施方針を示すとともに、本計画期間の事業実施計画を整理します。

1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

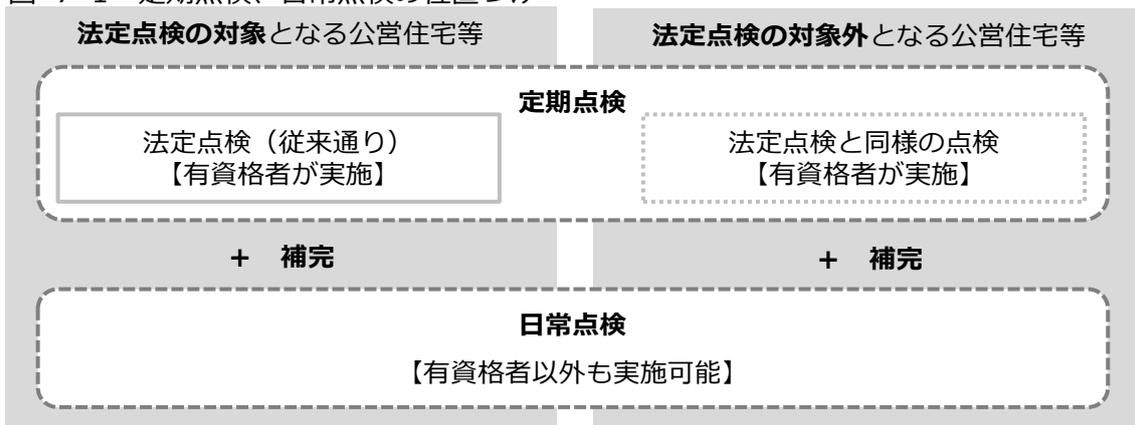
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

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

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省 平成 28 年 2 月）等を参考に、点検を実施します。

(5) 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、管理データに記録し、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（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にしますが、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。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 残りの供用期間が短い建替・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、点検結果による緊急性、損傷、老朽化の程度及び入居者の要望等の実態を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容について管理データに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
8 排水設備									
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	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、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

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

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

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、順次改善を実施していきます。

個別改善

- (居住性向上型) 公営住宅等における衛生面及び快適性について、居住性の向上を図るべく設備等の改善に努めます。
- (福祉対応型) 高齢者又は身体障がい者が安全・安心して居住できるよう住棟のバリアフリー化等の改善に努めます。
- (安全性確保型) 公営住宅等入居者の安全性を確保するための設備等の改善を図ります。
- (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実施します。

(2) 計画期間内における改善事業の実施内容

実施内容	(安全性確保型) ・エレベーターへの地震時管制運転装置など主要機器耐震補強装置の設定 (長寿命化型) ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
------	--

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

4 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

・人口動向を踏まえた団地集約の推進

今後の公営住宅等の整備にあたっては、将来人口動向や各地区の定住施策等まちづくり方針、既存入居者の意向等を踏まえながら、団地の集約化を推進します。

○基本的には、小学校区を踏まえて大きく2地域に区分し、地域単位で団地の集約化と一定数の住宅数を維持します。ただし、各地区で住宅ニーズが出てきた場合、必要に応じて検討します。

○幌加内市街地内については、耐用年数超過団地を中心に建替対象団地への集約化を図り、既存団地を用途廃止後は住宅用地を確保する等まちづくりへの貢献を図ります。

図 7-2
地域単位の集約化方針



図 7-3
幌加内市街地の集約化方針



・災害への備え

新規住棟については、災害想定区域を踏まえ、立地選定や構造・階数等を選定し、安全な住宅の供給に努めます。

・ユニバーサルデザイン対応・環境共生型住宅の整備

新たに整備する公営住宅については、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応とします。

また、その他賃貸住宅を含む公営住宅等については、断熱性能等暖房負荷の低減、省エネルギー・再生エネルギーの活用など環境に配慮した住宅整備を図ります。

・多様な住戸タイプの供給

新たに整備する公営住宅については、既存団地入居世帯状況に配慮しながら、子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。

・入居者との合意形成

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

また、既存他団地への住替えを希望する等の場合は、柔軟に対応します。

・政策空家の確保

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

・周辺環境に配慮した整備の推進

新規整備・建替えにあたっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

・民間活力導入の推進

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

(2) 緑ヶ丘団地

前章の事業手法の判定結果に基づき、本計画期間内では、緑ヶ丘団地の建替えを進めます。

事業実施方針と課題

緑ヶ丘団地内は、洪水想定浸水区域内であり、想定浸水深が 0.5m～3m 未満であることを踏まえ、垂直避難が可能な 2 階以上で建てることとするほか、以下の幅広い視点で検討することにより、効果的・効率的な事業を実施します。

建替え戸数については、令和 13 年度末時点の将来管理戸数を踏まえ、15 戸程度と設定しますが、対象団地の現状入居者数を下回るため、入居者意向を踏まえた柔軟な対応が必要です。

表 7-1 構造・階数の検討

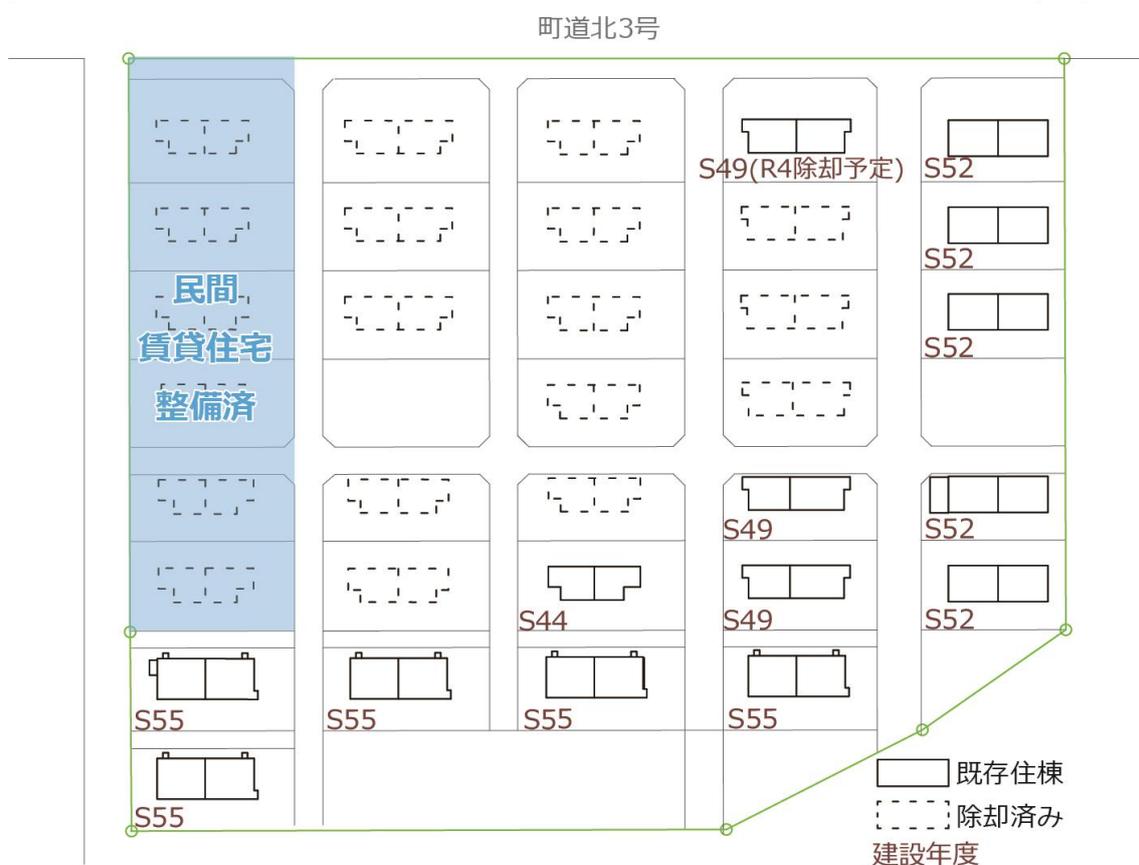
	案①	案②	案③
構造	木造	RC 造	RC 造
階数	2 階	3 階	4 階
EV	—	○	○
駐車場	屋外	屋内(1 階)	屋内(1 階)・屋外
H31 標準建設費	16,610 千円/戸	20,210 千円/戸[片廊下] [※]	18,660 千円/戸[片廊下]
買取方式	朱鞠内賃貸で実績あり	町内実績無し	町内実績無し
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・RC に比べ建設費が安い ・建設戸数調整が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸 UD 対応可 ・4 階建てに比べ補助金額が高い ・全戸分の屋内駐車場配置が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸 UD 対応可 ・敷地の有効活用が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・2 階は階段昇降有 ・1 階住戸は浸水可能性有 ・屋外駐車場 ・必要敷地面積が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・(一部) 東(西) 向き住戸 ・共用部・屋上面積が広い 	<ul style="list-style-type: none"> ・3 階建てに比べ補助金額が安い ・一部は屋外駐車場

※耐火 2 階となる場合は 17,840 円/戸

表 7-2 建替戸数の検討

	対象団地	備考
R3 未管理戸数	74 戸	緑ヶ丘団地：28 戸 幌加内団地：18 戸 幌南団地：2 戸 みずほ団地：26 戸
建替事業完了後管理戸数 (A)	29 戸	緑ヶ丘団地：15 戸 みずほ団地：14 戸
R3 入居世帯数 (B)	45 世帯	収入超過等除く
差引 (A-B)	▲ 16 戸	

図 7-4 緑ヶ丘団地現況（令和3年度末時点）



(3) 添牛内賃貸住宅

前章の事業手法の判定結果に基づき、本計画期間内では、添牛内賃貸住宅の新規整備を進めます。

事業実施方針と課題

添牛内地区は、地区の一部が洪水想定浸水区域内であり、想定浸水深は最大 10m 未満の箇所もあることから、新規整備に当たっては、災害リスク等を踏まえた敷地選定を行います。

また、事業に当たっては、民間活力の導入を検討し、効果的・効率的な事業展開を図ります。

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、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、5年後に見直しを行います。

表 7-3 事業プログラム

地区	種別・団地名 青字：R3末 耐用年数超過	建設 年度	構造	管理 戸数 R3末	事業手法 計画期間	計画期間（R4～13年度）										管理戸数 (R13末)
						R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	R13 年度	
市街地	公営 緑ヶ丘	S44-55	簡平	28	建替	▲2				15 RC4	▲6	▲6	▲6	▲8		15
	公営 幌南	S56	簡平	2	用途廃止	<-----									▲2	0
	公営 幌南(ナナカマド)	H14	耐火	20	個別改善 [安全性]										20 EV	20
	公営 幌加内	S57-59	簡平	18	用途廃止	<-----									▲18	0
	公営 幌加内(カタクリ)	H9	耐火	20	個別改善 [安・長]						20 EV	20 外壁・屋上・排水管				20
	特公賃 幌加内(アカゲラ)	H11	耐火	16	個別改善 [長寿命化]								16 外壁・屋上・排水管			16
	公営 西町	S63	簡平	12	維持管理											12
	公営 みずほ	S59-62	簡平	26	用途廃止	<-----									▲12	14
	公営 わかば	H26,27	木造	12	維持管理											12
	特公賃 ノースタウン	H6,8	耐火	32	個別改善 [長寿命化]			18 外壁・屋上・排水管	14							32
沼牛	その他 沼牛賃貸	S56,60	木造	3	用途廃止	<-----								▲2	1	
政和	公営 政和	S51,54	簡平	6	用途廃止	<-----								▲6	0	
	その他 政和賃貸	S54,H3	木造	3	用途廃止	<-----								▲1	2	
添牛内	その他 添牛内賃貸	S53,62	木造	3	用途廃止	<-----								▲2	5	
					新規建設	2				2						
朱鞠内	公営 アオサギ	H15	耐火	4	維持管理										4	
	公営 みゆき	S63	簡平	12	用途廃止	<-----								▲6	6	
	その他 朱鞠内賃貸	R3	木造	4	維持管理										4	
母子里	公営 湖北	S56,57	簡平	4	用途廃止	<-----								▲4	0	
	その他 母子里賃貸	S54,61	木造	4	用途廃止	<-----								▲2	2	
					新規建設	2	0	0	0	15	2	0	0	0	0	165
					個別改善・修繕	0	0	18	14	0	0	20	20	16	20	
					用途廃止	▲2	0	0	0	0	▲6	▲6	▲6	▲8	▲55	
					管理戸数	229	229	229	229	244	240	234	228	220	165	

将来管理戸数 160

※退去後除却：既存入居者が退去後に除却することし実施時期は未定（除却戸数は、R13年度に計上）

種別管理戸数の推移

	R4末	R5末	R6末	R7末	R8末	R9末	R10末	R11末	R12末	R13末
公営住宅	162	162	162	162	177	171	165	159	151	103
特公賃	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
その他賃貸住宅	19	19	19	19	19	21	21	21	21	14

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出し、長期的な見通しを把握します。

〈LCC算出の基本的な考え方〉

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたLCC算定プログラムを活用します。

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

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{*1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

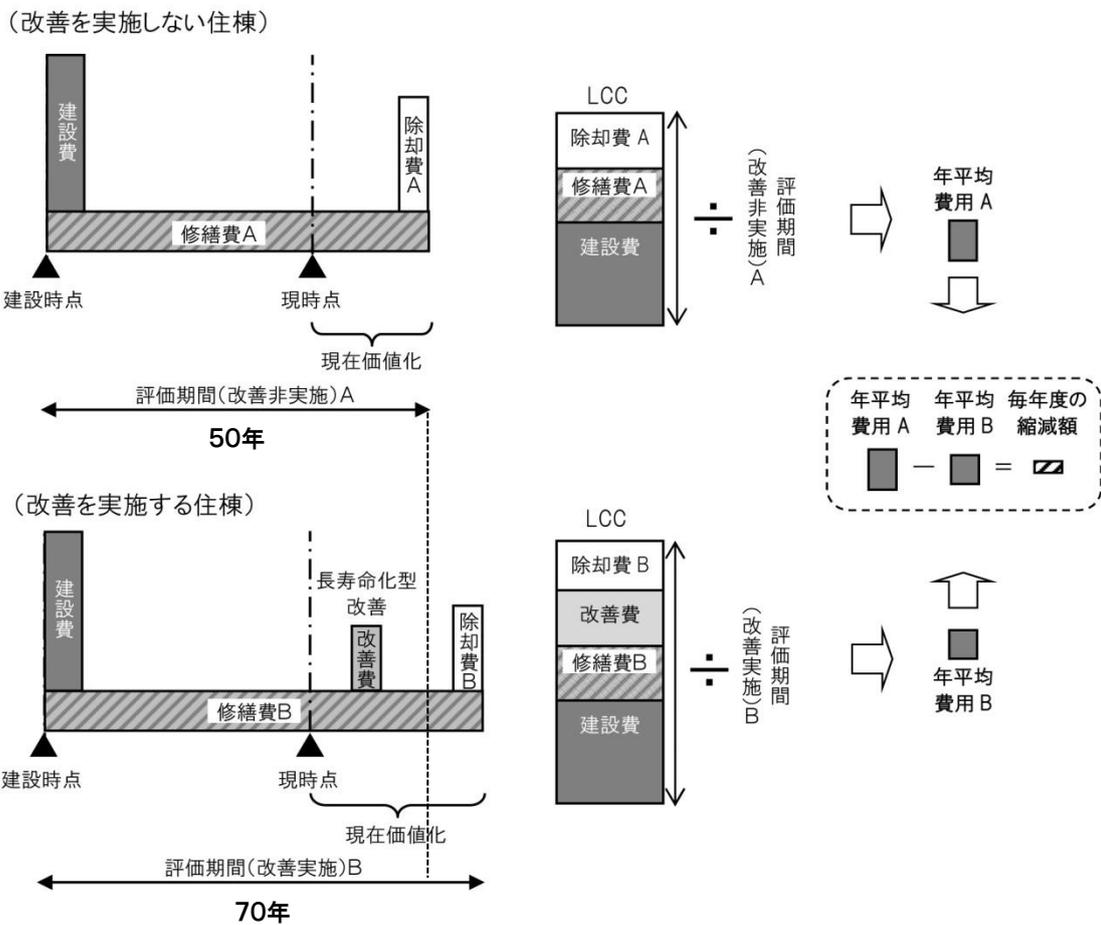
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

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

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

図 7-5 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



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

表 7-4 LCC縮減効果算出の例（幌加内団地（カタクリ））

■住棟諸元

団地名	幌加内
住棟番号	カタクリ
戸数	20
構造	中耐片廊下型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7 中耐片廊下型
経過年数	24

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	300,000	円/戸	32	年
床防水				
外壁塗装等	2,000,000	円/戸	32	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	1,000,000	円/戸	32	年
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
E/V保守				
E/V更新・改修	1,000,000	円/戸	31	年
流し台				
浴室ユニット				
レンジフード				
24h換気				
経常修繕				
計	4,300,000	円/戸		—

除却費	2,500,000	円/戸		
-----	-----------	-----	--	--

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,116,085 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）	9,234,122 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	15,350,207 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	31,860,000 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	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	901,723 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前 LCC（(②+③+④)÷①）	962,239 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（LCC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（LCC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）	11,108,446 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	1,824,204 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）	15,400,327 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,300,000 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）	3,171,195 円	⑧-1 長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	31,860,000 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
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165	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）	411,535 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後 LCC （(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	726,329 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	235,909 円/戸・年	単位未満の数値は四捨五入をしているため、合計と各項目の計が一致しない（⑫、⑬）
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	4,718,184 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断