

木古内町
公営住宅等長寿命化計画

(令和4年度改訂版)

令和5年3月

木古内町

— 目 次 —

1. 計画の目的	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の位置づけ	2
2. 木古内町の住宅・住環境をとりまく状況	3
2-1. 人口・世帯数の状況	3
2-2. 住宅ストックの状況	9
3. 関連既定計画	11
3-1. 上位計画	11
3-2. 関連計画	14
4. 木古内町の公営住宅等の現状	17
4-1. 町営住宅等の種類	17
4-2. 町営住宅等の現状	17
4-3. 入居者の状況	28
4-4. 町営住宅等需要の状況	31
4-5. 町営住宅等改善事業の状況	32
5. 公営住宅等入居者の意向	33
5-1. 調査の目的と方法	33
5-2. 集計結果	34
6. 長寿命化に関する課題	55
6-1. 課題の抽出	55
6-2. 長寿命化に関する課題	57
7. 長寿命化計画の基本目標	59
7-1. 町営住宅等ストック活用の基本目標	59
7-2. 長寿命化に関する方針	61
8. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画	64
8-1. 活用手法の選定方針	64
8-2. 事業手法の選定方針	67
8-3. 事業手法の選定	69
9. 長寿命化のための維持管理計画	83
9-1. 点検の実施方針	83
9-2. 計画修繕の実施方針	84
9-3. 改善事業の実施方針	89
9-4. 建替事業の実施方針	89
9-5. 長寿命化を図るための事業実施計画	89
9-6. ライフサイクルコストの縮減効果	91

1. 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

木古内町では、平成 29 年度に「木古内町公営住宅等長寿命化計画」を改訂し、外壁・屋根等の改善事業を中心として、町営住宅等に関わる各種施策、事業などに取り組んでいます。

改訂から 5 年が経過することから、町営住宅等ストックの状況や事業の進捗状況、現在の木古内町を取り巻く社会情勢などを勘案し、公営住宅の役割をふまえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕などにより、建物の長寿命化を図り、効率的な維持管理を進め、建物にかかるコスト削減を目指した団地別活用方針を立案し、「木古内町公営住宅等長寿命化計画（令和 4 年度改訂版）」（以下、「本計画」という。）を策定します。

また、本計画は、「第 6 次木古内町振興計画」や「木古内町住生活基本計画」、「木古内町公共施設等総合管理計画」などの関連計画との整合を図りながら、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」をふまえたものとし、今後は、本計画に基づき、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行います。

1-2. 計画期間

本計画では、令和 5 年度から令和 14 年度の 10 年間を計画期間とします。また、計画期間の 10 年間のあり方を検討する際に、中長期的な視点から今後の町営住宅等のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和 15 年度から令和 24 年度を構想期間とします。

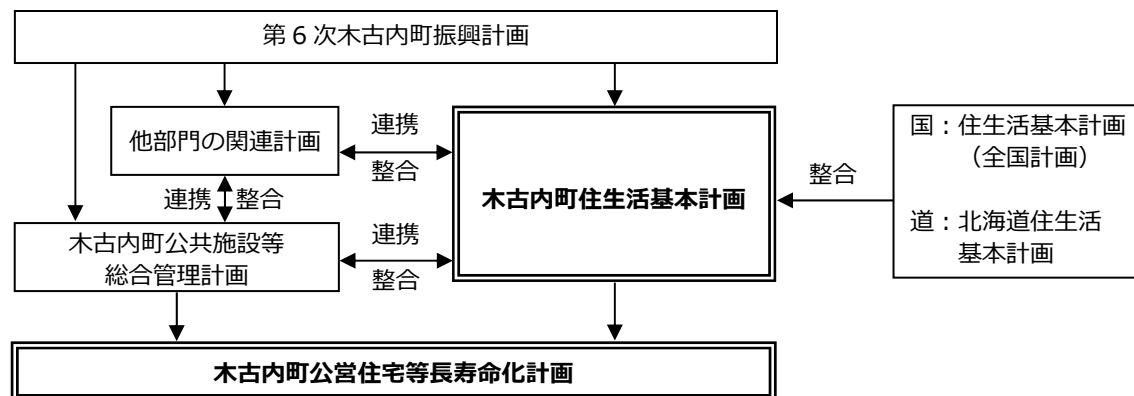
計画内容については、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行います。



1-3. 計画の位置づけ

本計画は、「木古内町住生活基本計画」、「木古内町公共施設等総合管理計画」の町営住宅等に関する個別施設計画であり、「木古内町公営住宅等長寿命化計画」について見直しを行った具体的な整備計画となります。

図 本計画の位置づけ



2. 木古内町の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 人口・世帯数の状況

(1) 人口・世帯数の状況

木古内町の人口及び世帯数は、令和2年国勢調査によると、総人口は3,832人、総世帯数は1,871世帯となっています。人口、世帯数ともに、昭和60年から減少を続けています。

平均世帯人員は、令和2年では2.05人/世帯であり、世帯の小規模化が進んでいます。

住民基本台帳による直近5年間の人口、世帯数、平均世帯人員の推移をみても、これまでと同様に人口の減少と世帯の小規模化が進んでいます。

図 総人口・総世帯数の推移

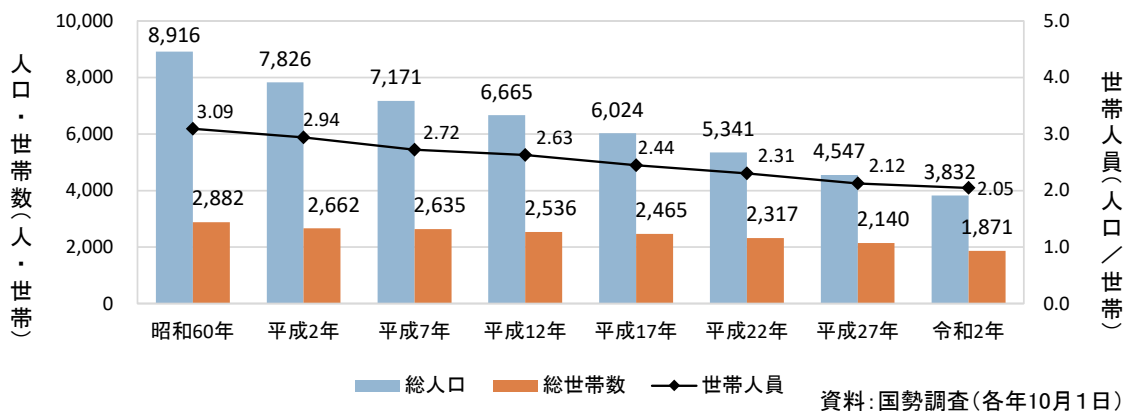
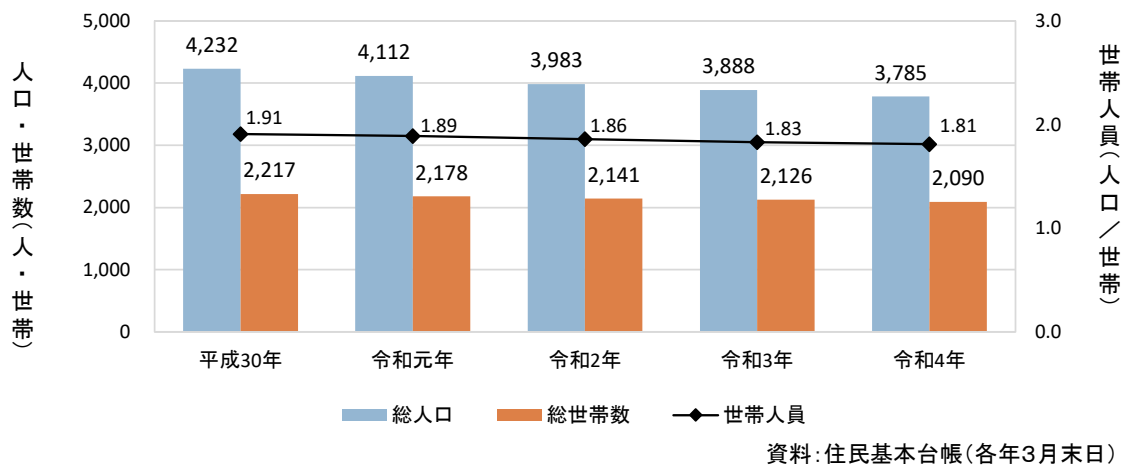


図 近年における総人口・総世帯数の推移

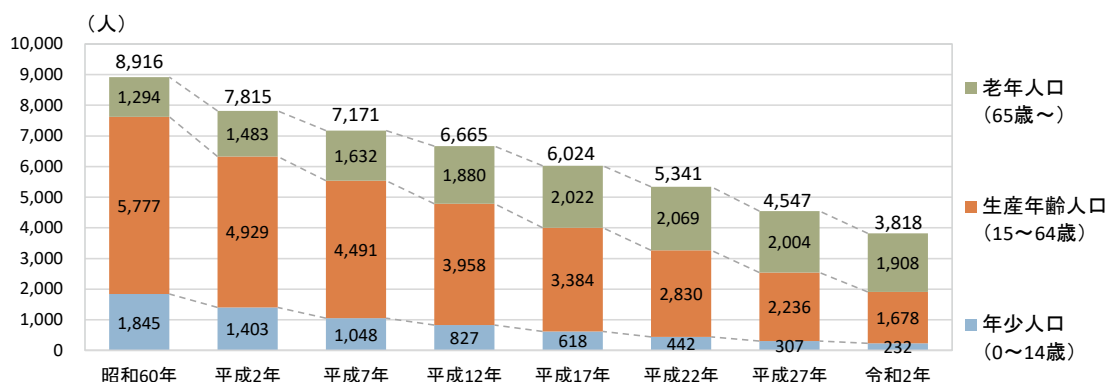


(2) 年齢別人口の状況

年齢階層別人口をみると、65歳以上の老年人口の増加と15～64歳の生産年齢人口及び14歳以下の年少人口の減少により、少子高齢化が進んでいます。

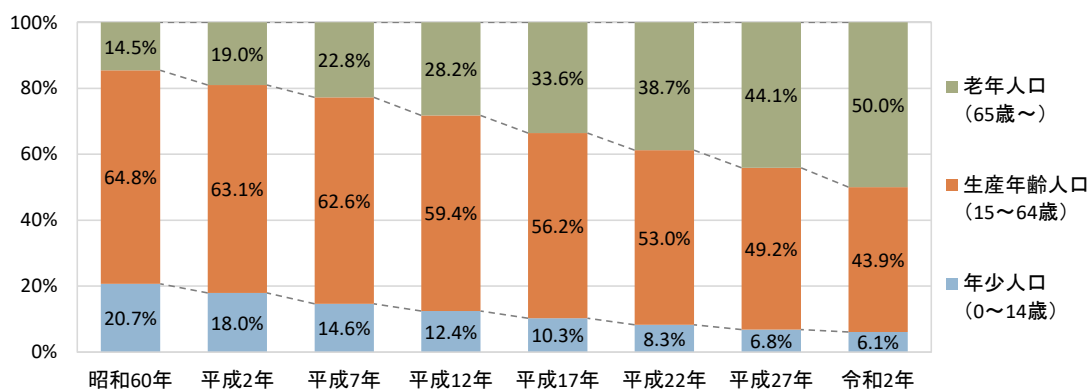
令和2年国勢調査における14歳以下の年少人口は232人(6.1%)、15～64歳の生産年齢人口は1,678人(43.9%)、65歳以上の老年人口は1,908人(50.0%)となっており、総人口の半分を65歳以上の高齢者が占めています。

図 年齢階層別人口の推移



資料:国勢調査(各年10月1日) ※合計値に年齢不明は含まない

図 年齢階層別人口構成比の推移



資料:国勢調査(各年10月1日) ※合計値に年齢不明は含まない

年齢5歳階級別人口の推移をみると、人口の多い年齢層は、平成12年では65～69歳(577人)、平成22年では60～64歳(495人)、令和2年では70～74歳(424人)となっています。平成22年と令和2年の年齢5歳階級別人口を比較すると、85～94歳を除き、全ての年代で人口が減少しています。

表 年齢5歳階級別人口の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～4歳	481	368	289	227	151	103	90	50
5～9歳	608	451	362	272	213	135	96	84
10～14歳	756	584	397	328	254	204	121	98
15～19歳	549	530	393	307	256	208	154	87
20～24歳	411	269	282	260	167	133	110	79
25～29歳	475	369	274	310	233	160	117	114
30～34歳	606	402	381	279	276	203	136	111
35～39歳	665	546	408	346	285	265	194	127
40～44歳	593	559	510	371	332	262	255	167
45～49歳	610	546	566	494	340	306	224	222
50～54歳	705	543	528	541	484	335	293	215
55～59歳	607	623	536	514	518	463	315	271
60～64歳	556	542	613	536	493	495	438	285
65～69歳	436	501	508	577	506	472	446	415
70～74歳	330	384	442	461	540	461	441	424
75～79歳	292	270	307	385	400	469	380	387
80～84歳	145	198	209	233	310	324	374	301
85～89歳	72	96	125	145	158	216	221	235
90～94歳	19	25	37	66	85	90	110	110
95～99歳		9	1	13	20	31	29	30
100歳～			3		3	6	3	6
不詳		11						14
合計	8,916	7,826	7,171	6,665	6,024	5,341	4,547	3,832
年少人口 (0～14歳)	1,845	1,403	1,048	827	618	442	307	232
生産年齢人口 (15～64歳)	20.7%	17.9%	14.6%	12.4%	10.3%	8.3%	6.8%	6.1%
老年人口 (65歳～)	5,777	4,929	4,491	3,958	3,384	2,830	2,236	1,678
	64.8%	63.0%	62.6%	59.4%	56.2%	53.0%	49.2%	43.8%
老年人口 (65歳～)	1,294	1,483	1,632	1,880	2,022	2,069	2,004	1,908
	14.5%	18.9%	22.8%	28.2%	33.6%	38.7%	44.1%	49.8%

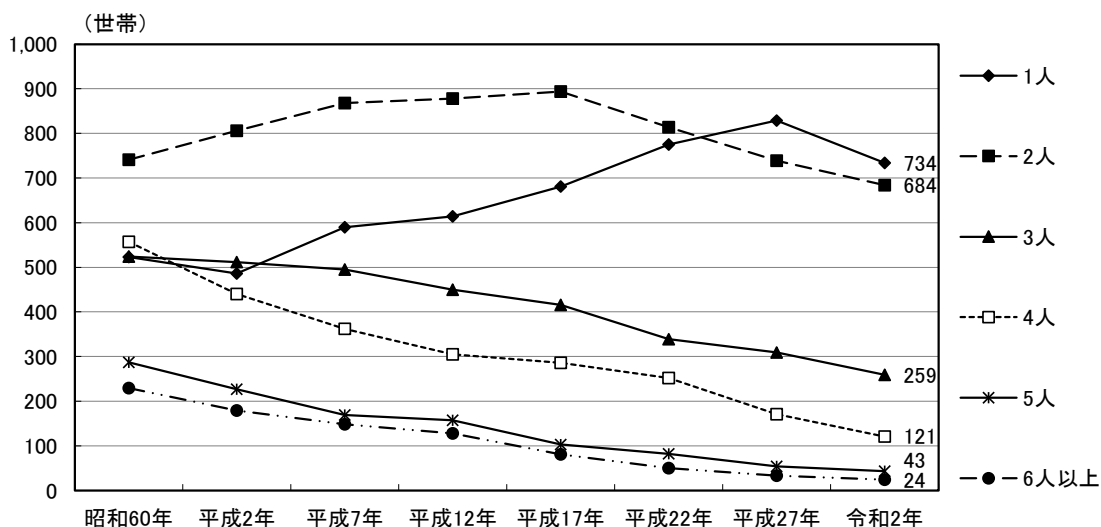
資料：国勢調査（各年10月1日）

(3) 世帯人員別世帯数の状況

令和2年国勢調査による世帯人員別世帯数をみると、単身（1人）世帯が734世帯（39.4%）で最も多く、以下、2人世帯が684世帯（36.7%）、3人世帯が259世帯（13.9%）、4人世帯が121世帯（6.5%）と続きます。

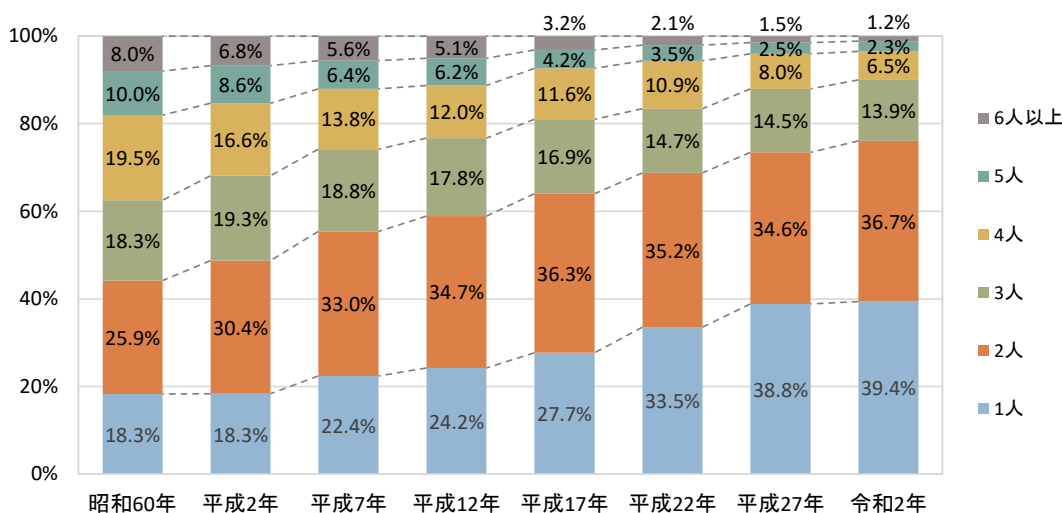
世帯の小規模化は、単身世帯、2人世帯の比率が増加していることに起因しており、単身世帯、2人世帯を合わせた比率は76.1%です。

図 世帯人員別世帯数の推移



資料:国勢調査(各年10月1日)

図 世帯人員別世帯数構成比の推移



資料:国勢調査(各年10月1日)

(4) 家族類型別世帯数の状況

令和2年国勢調査による家族類型別世帯数は、単独世帯が734世帯(39.4%)で最も多く、以下、夫婦のみの世帯が519世帯(27.8%)、夫婦と子ども世帯が274世帯(14.7%)となっています。

世帯数構成比をみると、夫婦のみの世帯の比率は、昭和60年から平成17年まで増加していましたが、平成22年では減少に転じています。夫婦と子ども世帯の比率は、昭和60年以降減少を続けており、一方で単独世帯の比率は昭和60年以降増加を続けています。

図 家族類型別世帯数の推移

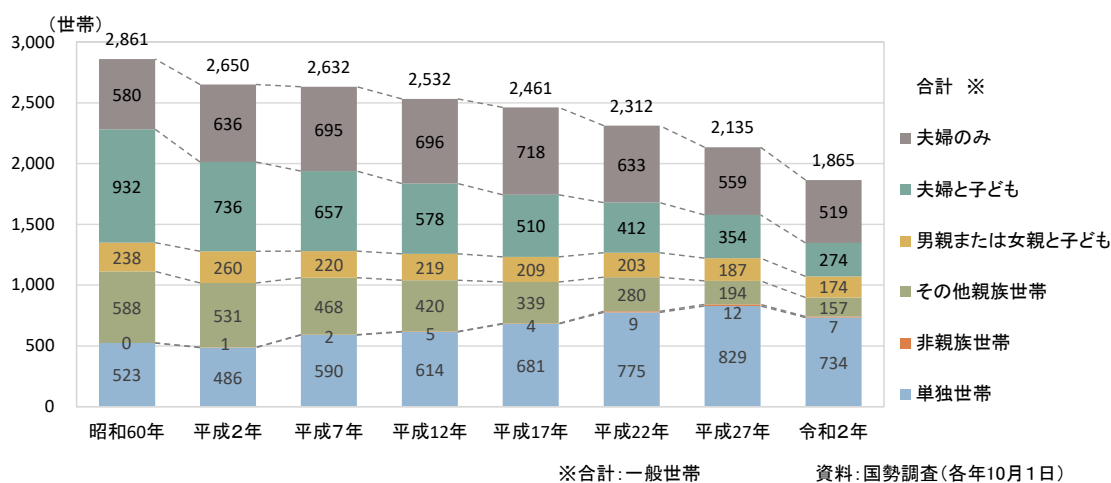
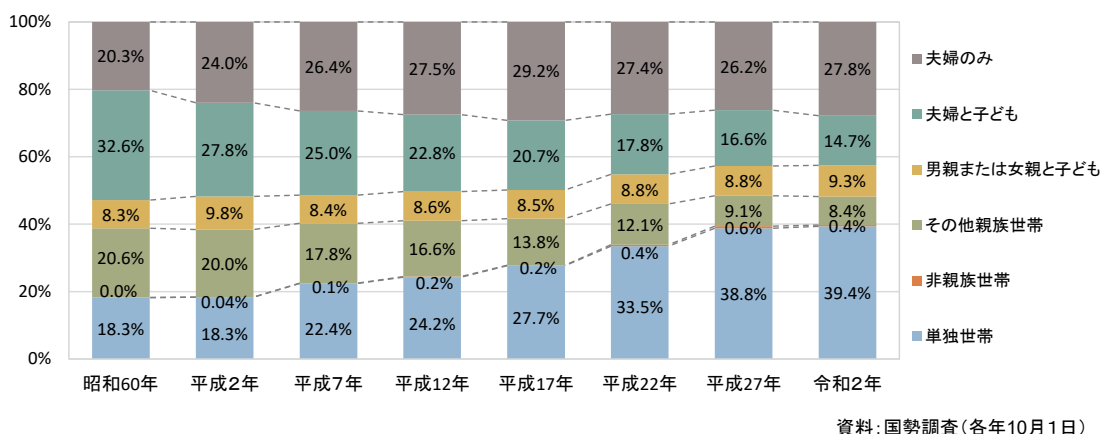


図 家族類型別世帯数構成比の推移



(5) 子育て世帯・高齢者世帯の状況

国勢調査における子育て世帯の推移をみると、令和2年では、6歳未満の親族のいる世帯が44世帯(2.4%)、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が93世帯(5.0%)となっており、平成2年からは、6歳未満の親族のいる世帯が309世帯(0.13倍)の減少、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が544世帯(0.15倍)の減少となっています。

高齢者世帯の推移をみると、令和2年では、65歳以上の単身世帯が465世帯(24.9%)、共に65歳以上の夫婦のみの世帯が344世帯(18.4%)となっており、平成2年からは、65歳以上の単身世帯が289世帯(2.36倍)の増加、65歳以上の夫婦のみの世帯が173世帯(1.98倍)の増加となっています。

図 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移

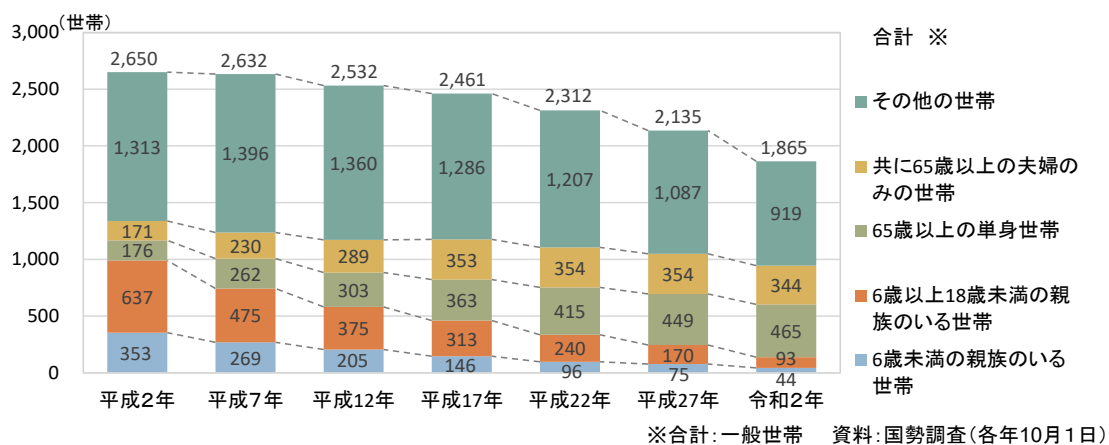
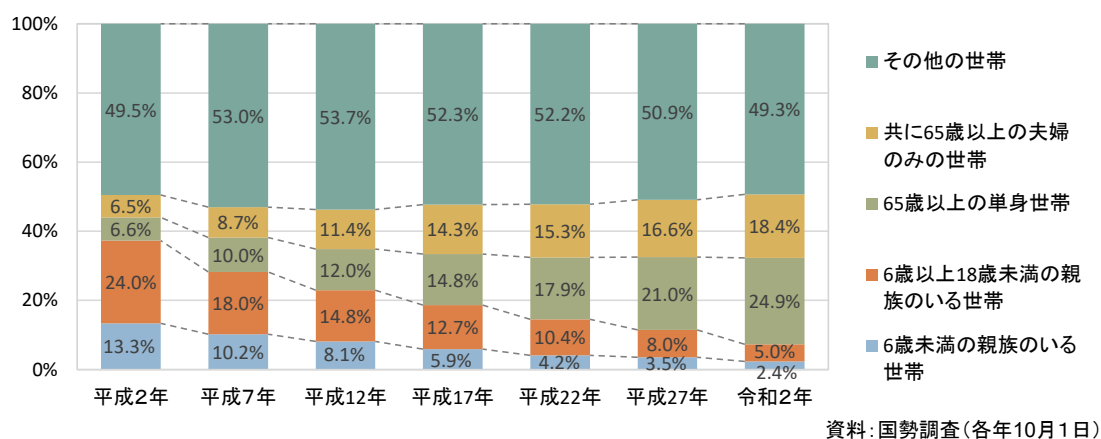


図 子育て世帯数・高齢者世帯数構成比の推移



2-2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅所有関係別世帯数の状況

令和2年国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が1,373世帯(75.0%)、公的借家が213世帯(11.6%)、民間借家が174世帯(9.5%)、給与住宅が53世帯(2.9%)、間借り等が18世帯(1.0%)となっています。

構成比の推移をみると、平成27年以降、民間借家のみ増加し、持ち家、公的借家、給与住宅の比率は減少しています。

近隣市町と構成比を比較すると、公的借家の比率が高くなっています。

図 住宅所有関係別世帯数の推移

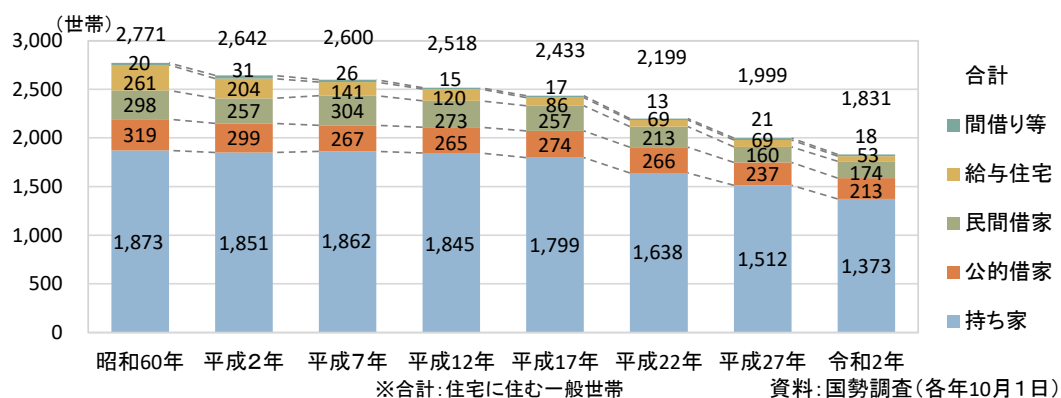


図 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

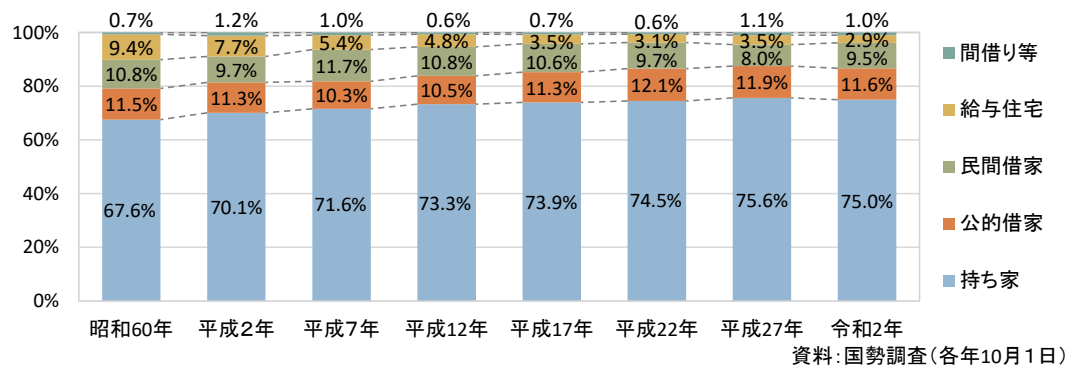
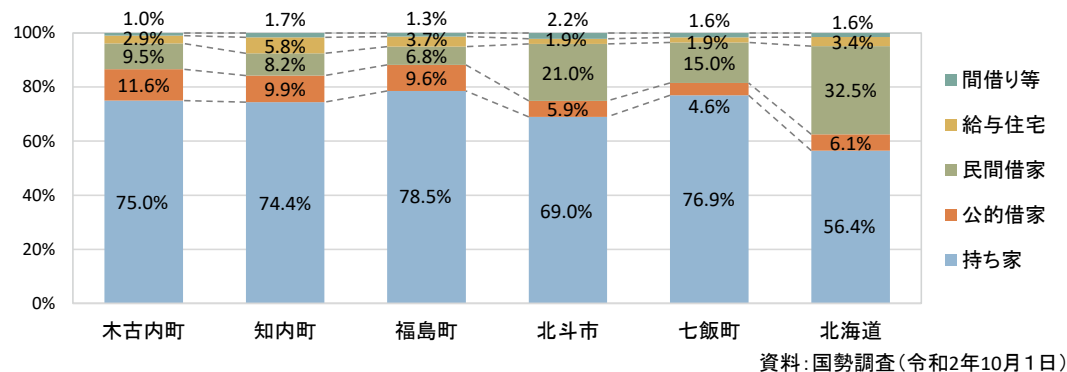


図 住宅所有関係別世帯数構成比の近隣市町比較



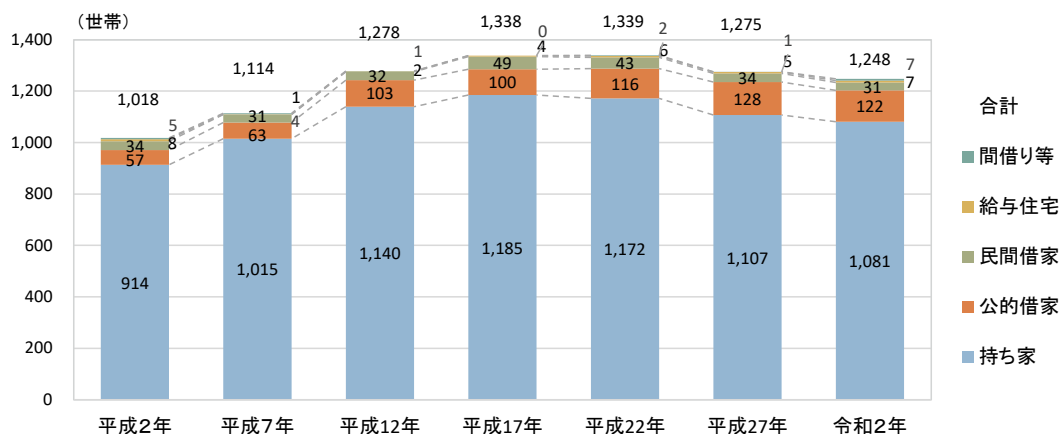
(2) 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の状況

令和2年国勢調査における65歳以上の高齢者親族のいる世帯の住宅をみると、1,081世帯(86.6%)が持ち家、122世帯(9.8%)が公的借家に住んでいます。

平成22年からの構成比の推移をみると、おおむね横ばいとなっています。

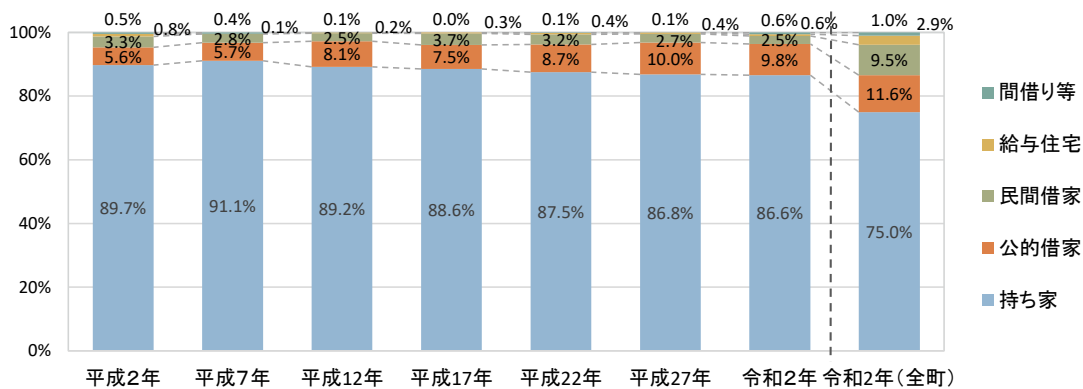
住宅に住む全世帯の構成比と比較すると、高齢者親族のいる世帯は持ち家の比率が高く、公的借家、民間借家、給与住宅の比率が低くなっています。

図 65歳以上の高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移



資料: 国勢調査(各年10月1日)

図 65歳以上の高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料: 国勢調査(各年10月1日)

3. 関連既定計画

3-1. 上位計画

(1) 北海道住生活基本計画

計画期間	令和3年度～令和12年度
策定目的	<p>道ではこれまで、本道における住宅政策の指針となる北海道住生活基本計画に基づき、安全で安心な北海道らしい住まいづくりや、住宅関連産業の振興を目標に、公営住宅等の住宅セーフティネットの整備や、空き家対策等の住環境整備等を推進し、北海道における住生活の安定の確保と向上の促進に一定の成果を上げてきました。</p> <p>しかしながら、本道では、世帯・人口減少、少子高齢化、空き家の増加等に加え、自然災害の頻発・激甚化、過疎集落の増加、地域の高齢化等、住生活を取り巻く環境が急激に変化しています。これらに対応するため、住宅や地域の安全・安心の確保、地域コミュニティの活性化に向けた取組がより一層求められています。</p> <p>また、気候変動問題への対応とした住生活の脱炭素化や、新型コロナウイルス感染症の影響による住宅困窮者の増加や都市部から地方部への移住の関心が高まる等、安定した住宅確保や暮らしの多様化に対する取組が求められています。</p> <p>本計画は、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）等を踏まえ、本道における住生活を取り巻く現状と課題を整理したうえで、本道に住むすべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、計画的に施策を推進することを目的に策定します。</p>
計画目標	<p>〈住生活の理想像〉 すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活</p> <p>〈住宅政策の推進方針〉</p> <p>目標【1】 安定した暮らしにつながる住まいの確保 目標【2】 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現 目標【3】 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現 目標【4】 安全安心で災害に強い住生活の実現 目標【5】 持続可能でにぎわいのある住環境の形成 目標【6】 つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成 目標【7】 持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環 目標【8】 地域の活性化につながる空き家の解消 目標【9】 活力ある住生活関連産業の振興</p>

(2) 第6次木古内町振興計画

計画期間	平成26年度～令和5年度
策定目的	今日まで幾多の困難を乗り越え、先人が創りあげてきた木古内町をさらに振興発展させ、この町に生活する全ての人々が“このまちに住んで良かった”と感じ、夢をもって住み続けられる『ふるさと木古内』をめざし官民協働のもとで策定する。
計画目標	<p>〈基本理念〉 「協働」～ともに語り、ともに行動するまちづくり～</p> <p>〈まちづくりの目標〉 活力と元気に満ちあふれ、生涯にわたり希望や生きがいを持ち続けられる北の大地の福祉都市『きこない』</p>
住宅施策	<p>○安心と楽しさがある住環境</p> <p>(1) 居住環境の整備</p> <p>① 町民が安全に安心して暮らせる住まいづくりを推進します。</p> <p>② 快適に暮らせる良質な住宅づくりを推進します。</p> <p>③ 訪れた人が住みたくなる魅力的な居住環境づくりを推進します。</p> <p>④ 恵まれた自然と共生する住まいづくりを推進します。</p> <p>(2) 公営住宅の整備</p> <p>① 高齢者や障がい者が必要なサービスを自由に受けられ、住み慣れた場所で安心して暮らし続けられる住宅づくりを推進します。</p> <p>② 老朽住宅、狭小住宅、風呂未設置住宅などがある団地については、計画的な建て替えを行い、居住水準の向上を図ります。</p> <p>③ 新幹線開業に伴う新たな住宅需要に対して、道営住宅の整備を北海道に要望します。</p> <p>④ 公営住宅の建て替えと併せ、団地周辺の住環境をまちづくり施策と一体となって整備し良質な住環境を形成します。</p> <p>(3) 公園の整備</p> <p>① 住民が楽しく集える場として、地域全体の公園整備構想を策定します。</p> <p>② 公園の施設や植栽は、地域住民の参加で決定・管理し、住民に愛着をもって利用される公園づくりを進めます。</p> <p>③ 公営住宅団地内に公園を整備し、緑地空間や交流空間を創出します。</p> <p>④ 「みそぎ公園」と「ふるさとの森」周辺を住民が交流する大規模公園として位置付け、適切な管理運営を図ります。</p>

(3) 木古内町人口ビジョン

目標年度	令和 47 年度
策定目的	これまでの人口動向の現状と今後の中長期的な人口推移について分析を行い、地域社会の活性化に向けた将来展望と方向性を明らかにする。
基本方針	1 目指すべき方向性 (1) 希望する結婚・出産・子育てをかなえる (2) 当町へのひとの流れをつくる (3) 人口減少における地域への影響に対応する 2 人口の将来展望 令和 47 年 (2065 年) における目標人口 1,800 人台の確保

(4) 木古内町まち・ひとしごと創生総合戦略

計画期間	令和 2 年度～令和 6 年度
策定目的	これまでの人口動向の現状と今後の中長期的な人口推移について分析を行い、地域社会の活性化に向けた将来展望と方向性を明らかにする。
基本方針	基本理念 “北の大地の玄関口”としての新たな魅力創出と地域内外との“協働・連携”による持続可能な地域の創造～地域資源をいかした“新時代きこない”のまちづくり～
住宅施策	基本目標 2：交通利便性と地域産業の好循環による新しいひとの流れを創造 ○豊かな自然環境と農水産物等の魅力ある地域資源、交通の利便性、医療・福祉が充実したまちとして、情報発信し、移住者の受け入れ態勢を確保する。 ○町内に点在している空き地や空き家を活用した体験暮らしをはじめ、定住に結び付ける移住者への支援方策について検討する。 ○新幹線木古内駅やいさりび鉄道の木古内町内各駅からの通勤・通学者を支援し、移住定住を促進する。 ○高齢者等への生涯学習や医療・福祉の優れたまちとして、定住を促進する。

3-2. 関連計画

(1) 木古内町都市計画マスタープラン

計画期間	令和2年度～令和21年度
策定目的	今後における木古内町の都市計画に係る将来ビジョンを再構築し、総合的、体系的な推進と施策の実現を目指すため、木古内町都市計画マスタープランの見直しを行う。
基本方針	<p>■基本理念 「町民と協働で創る、長く住みたい、住み続けたい木古内」</p> <p>■基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通の要衝に相応しい活気あるまちづくり 2. 安心・快適に暮らし続けられるまちづくり 3. 自然と調和したコンパクトなまちづくり 4. 町民と協働で創るまちづくり
将来人口	・令和21年2,030人

(2) 木古内町公共施設等総合管理計画

計画期間	令和4年度～令和13年度
策定目的	本町における施設の適切な規模とあり方を検討し、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現するため策定する。
計画目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 人口減少を見据えた整備更新 本町の人口は、引続き減少が見込まれています。新規施設の整備は最小限に抑制し、既存の公共施設を貴重な財産ととらえ、適切な維持管理によって、できる限り長期間使用します。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 人口動態などに基づいた全体面積・施設規模のコントロール (2) 既存公共施設の長期使用と予防保全・機能改善 (3) 民間への整備費補助と不要施設の売却 2 住民ニーズへの適切な対応 公共施設等は本来、住民の方々に公共サービスを提供するためのツールであり、適切に利用されて初めてその効果を発揮します。社会経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズを的確にとらえ、最大限に有効利用されることを目指します。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 用途転用又は複合化による既存公共施設の有効活用 (2) 公平性に基づく受益者負担の適正化 3 民間活力導入の検討 簡素で効率的な町政運営のため、着実な行財政改革が重要ですが、一方で、町の職員や財源などの行政資源には限界があります。公共施設の維持管理・運営や新規整備や修繕工事における資金調達について、多様な主体との協働を図ります。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住民、民間企業、社会福祉法人、NPO法人などの民間活力導入の検討 (2) 公共施設を核としたコミュニティの醸成 (3) 住民参加による合意形成

(3) 木古内町地域材利用推進方針

策定目的	北海道内の森林から産出され、道内で加工された木材(以下、「地域材」という)の公共建築物における利用の促進を図るため、公共建築物における地域材の利用の促進の基本的方向、施策に関する基本的事項、町が整備する公共建築物における地域材の利用の基準等を定める。
基本的事項等	<p>〈公共建築物における地域材の利用の促進の基本的方向〉</p> <p>非木造を指向してきた過去の考え方を抜本的に転換し、公共建築物については可能な限り木造化又は内装等の木質化を図るとの考え方の下で、公共建築物における地域材の利用の促進を図る。</p> <p>〈公共建築物における地域材の利用の促進のための施策に関する基本的事項〉</p> <p>1 地域材の利用を促進すべき公共建築物</p> <p>(1) 町が整備する公共の用又は公用に供する建築物 学校、社会福祉施設、病院・診療所、運動施設、社会教育施設、公営住宅等の建築物、庁舎、町職員住宅等</p> <p>(2) 町以外の者が整備する(1)に準ずる建築物 町以外の者が整備する学校、社会福祉施設、病院・診療所、運動施設、社会教育施設、公共交通機関の旅客施設の建築物</p> <p>2 公共建築物における地域材の利用の促進のための施策の具体的方向</p> <p>(1) 建築材料としての地域材の利用の促進</p> <p>(2) 建築材料以外の木製品導入の促進</p> <p>(3) 森林バイオマスの利用の促進</p> <p>(4) 地域材利用に係る環境等への貢献度についての普及</p> <p>〈町が整備する公共建築物における地域材の利用の基準〉</p> <p>(1) 木造化の推進</p> <p>(2) 木質化の推進</p> <p>(3) 木質家具等の導入の推進</p> <p>(4) グリーン購入の推進</p> <p>(5) 森林バイオマスの利用の推進</p>

(4) 第8期木古内町老人福祉計画・介護保険事業計画

計画期間	令和3年度～令和5年度
策定目的	まちづくりの目標である活力と元気に満ちあふれ、生涯にわたり希望や生きがいを持ち続けられる北の大地の福祉都市『きこない』の実現に向けて、地域で安心して暮らすことができるよう高齢者に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、また、介護保険事業の円滑な実施を図るため策定する。
計画目標	<p>〈基本理念〉 本人や家族が安心して利用できる介護福祉の実現を目指す。</p> <p>〈基本目標〉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域支援事業等 高齢者ができる限り介護状態に陥ることなく、その人らしい生活を送られるよう、介護予防の取り組みを進めます。 2. 保険・医療・福祉の連携 高齢者が住み慣れた地域で元気に安心して暮らし続けられるよう、生活支援体制の強化を図るとともに、生きがいづくりと介護予防を推進し、木古内町包括ケア会議等により保健・医療・福祉等関係機関との連携づくりを一層推進強化します。 3. 在宅サービス 住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、在宅生活の重視という介護保険制度の基本的な理念を踏まえ、現在供給できている在宅サービスを維持しながら、より一層在宅サービスの充実に努めます。 4. 施設サービス 現状の介護保険施設利用者数を上限として、令和3年度から令和5年度までの施設サービス利用者数を見込みます。 <p>〈65歳以上高齢者人口の将来推計〉 令和5年：1,957人（56.1%）</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 地域包括ケアシステムの推進 高齢者が可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じた日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保されるよう「地域包括ケアシステム」の更なる推進に努めます。特に、「住まい」の確保については、引き続き「いさりび団地」へLSA(ライフ・サポート・アドバイザー)を配置して、シルバーハウジングの機能を維持していきます。 6. 介護給付の適正化 介護給付費は年々増加することが見込まれるため、適正に要介護認定を行うとともに、適切なケアマネジメント及びサービス提供ができるよう、介護給付の適正化に努めます。
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ・除雪サービス事業 ・緊急通報器具貸与事業 ・安心見守りネットワーク事業 ・事業者による高齢者の地域見守り活動 ・高齢者屋根の雪下ろし等助成事業 ・住宅改修の点検

4. 木古内町の公営住宅等の現状

4-1. 町営住宅等の種類

木古内町では、公営住宅法に基づき供給した「町営住宅」、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、交付金を活用した「特定公共賃貸住宅」（平成19年度以降地域優良賃貸住宅制度に再編）を管理しています。

◆町営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

◆特定公共賃貸住宅（以下、特公賃住宅と呼ぶ）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が、良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として、地方公共団体が供給する住宅。

（※平成19年度以降、地域優良賃貸住宅制度に再編）

4-2. 町営住宅等の現状

（1）管理戸数

木古内町では令和5年3月末時点で、9団地263戸（町営住宅257戸、特公賃住宅6戸）の町営住宅等を管理しており、この他に1団地39戸の道営住宅が供給されています。

また、町営住宅のうち1団地30戸のシルバーハウジングを管理しています。

表 木古内町の町営住宅等概要 （単位：団地、棟、戸）

種別	団地数	棟数	管理戸数
町営住宅	9	40	257
特公賃住宅	(1)	1	6
町営住宅等 小計	10	41	263
道営住宅	1	2	39
道営住宅 小計	1	2	39
公営住宅等 合計	11	43	302

※町営住宅と特定公共賃貸住宅の混在団地があるため、合計値とは異なる

（木古内町調べ 令和5年3月末）

表 町営住宅等の団地別概要

(単位：棟、戸)

団地名	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	棟数	管理戸数	備考
朝日	町営	耐火	2階	H19	H19	1	8	
		耐火	2階	H26	H26	1	8	
小計						2	16	
佐女川	町営	簡易耐火	2階	S53～54	S53～54	4	20	
小計						4	20	
港	町営	簡易耐火	2階	S55	S55	1	8	
		耐火	5階	R1	R2	1	24	高齢者特定目的
小計						2	32	
中野	町営	簡易耐火	1階	S47～50	S47～50	19	68	
		簡易耐火	2階	S59～60	S59～60	4	20	
小計						23	88	
新中野	町営	簡易耐火	2階	S62	S62	2	8	
小計						2	8	
高校前	町営	簡易耐火	1階	H2	H2	1	2	
		簡易耐火	2階	H2	H2	1	4	
小計						2	6	
大平	町営	耐火	3階	H6～7	H7～8	2	30	
小計						2	30	
前浜	町営	耐火	3階	H11	H12	1	12	
	特公賃	耐火	3階	H11	H12	1	6	
小計						2	18	
いさりび	町営	耐火	5階	H16	H17	1	30	シルバーハウジング
		耐火	6階	H16	H17	1	15	
小計						2	45	
道営住宅	道営	耐火	3階	H27	H28	1	15	
		耐火	5階	R2	R2	1	24	
小計						2	39	
						43	302	

(木古内町調べ 令和5年3月末)

(2) 町営住宅等の立地状況

町営住宅等の立地状況をみると、市街地周辺に立地する団地が大半を占めていますが、中野団地や一部の町民住宅団地は郊外に立地しており、商業施設が周辺にありません。

図 町営住宅等の立地状況



(3) 構造

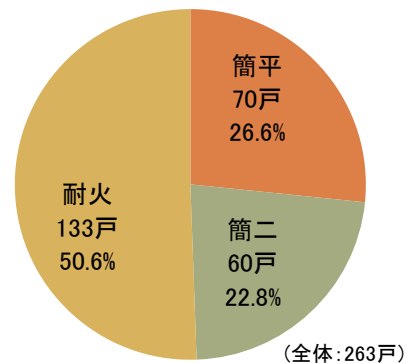
構造別でみると、簡易耐火構造平屋建て（簡平）が70戸（26.6%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）が60戸（22.8%）、耐火構造が133戸（50.6%）となっています。

表 住宅種別構造の状況

	構 造				合計
	木造	簡平	簡二	耐火	
町 営		70戸	60戸	127戸	257戸
(構成比)		27.2%	23.3%	49.4%	100.0%
特公賃				6戸	6戸
(構成比)				100.0%	100.0%
合 計	0戸	70戸	60戸	133戸	263戸
(構成比)	0.0%	26.6%	22.8%	50.6%	100.0%

(木古内町調べ 令和5年3月末)

図 構造別管理戸数割合



(4) 建設年度

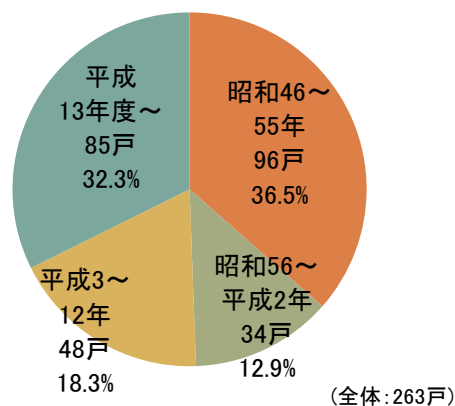
建設年度別にみると、昭和46年度～55年度建設が96戸（36.5%）、昭和56年度～平成2年度建設が34戸（12.9%）、平成3年度～12年度建設が48戸（18.3%）、平成13年度以降建設が85戸（32.3%）となっています。

表 住宅種別建設年度の状況

	構 造					合計
	～昭和45年度	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13年度～	
町 営		96戸	34戸	42戸	85戸	257戸
(構成比)	0.0%	37.4%	13.2%	16.3%	33.1%	100.0%
特公賃				6戸		6戸
(構成比)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合 計	0戸	96戸	34戸	48戸	85戸	263戸
(構成比)	0.0%	36.5%	12.9%	18.3%	32.3%	100.0%

(木古内町調べ 令和5年3月末)

図 建設年度別管理戸数割合



(5) 竣工年度別構造の状況

竣工年度別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て（耐用年数 30 年）は昭和 47 年度から平成 2 年度にかけて、簡易耐火構造二階建て（耐用年数 45 年）は昭和 53 年度から平成 2 年度にかけて、耐火構造（耐用年数 70 年）は平成 7 年度以降にそれぞれ供給されています。

図 竣工年度別構造の状況

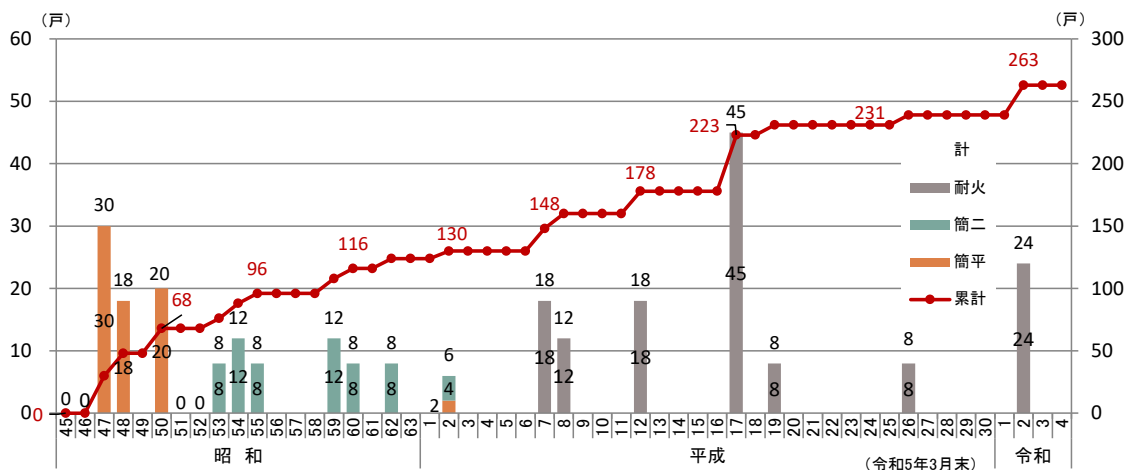


図 構造別耐用年数経過状況

(単位:戸)

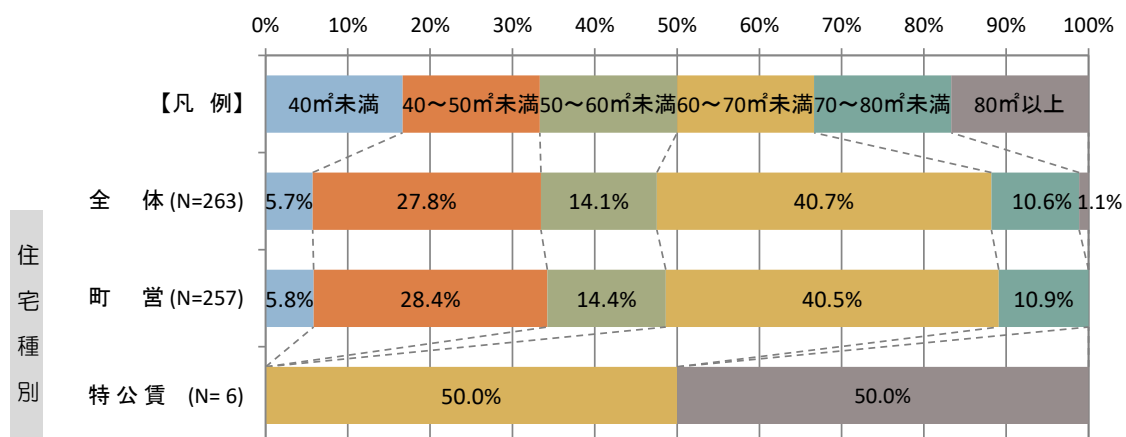
竣工年度	経過年数	公 営												特公費	合計		
		簡 平 《耐用年数30年》		簡 二 《耐用年数45年》					耐 火 《耐用年数70年》						単年度	累計	
		中野	高校前	佐女川	港	中野	新中野	高校前	朝日	港	大平	いさりび	前浜				前浜
昭和45	52														0	0	
46	51														0	0	
47	50	30													30	30	
48	49	18													18	48	
49	48														0	48	
50	47	20													20	68	
51	46														0	68	
52	45														0	68	
53	44			8											8	76	
54	43	令和4年度末 耐用年数経過 70戸		12											12	88	
55	42				8										8	96	
56	41														0	96	
57	40														0	96	
58	39														0	96	
59	38					12									12	108	
60	37					8									8	116	
61	36														0	116	
62	35						8								8	124	
63	34														0	124	
平成元年	33														0	124	
2	32		2												6	130	
3	31														0	130	
4	30														0	130	
5	29														0	130	
6	28														0	130	
7	27														0	130	
8	26	令和14年度末 (本計画期間終了時) 耐用年数経過 126戸									18				18	148	
9	25										12				12	160	
10	24														0	160	
11	23														0	160	
12	22													12	6	18	178
13	21														0	178	
14	20														0	178	
15	19														0	178	
16	18														0	178	
17	17														0	178	
18	16														0	178	
19	15														0	178	
20	14														0	178	
21	13														0	178	
22	12														0	178	
23	11														0	178	
24	10														0	178	
25	9														0	178	
26	8														0	178	
27	7														0	178	
28	6														0	178	
29	5														0	178	
30	4														0	178	
令和元年	3														0	239	
2	2														0	239	
3	1														0	239	
4	0														0	239	
合計		68	2	20	8	20	8	4	16	24	30	45	12	6	263	263	

(木古内町調べ 令和5年3月末)

(7) 住戸専用面積

町営住宅等の住戸専用面積の全体をみると、40㎡未満が15戸(5.7%)、40～50㎡未満が73戸(27.8%)、50～60㎡未満が37戸(14.1%)、60～70㎡未満が107戸(40.7%)、70～80㎡未満が28戸(10.6%)、80㎡以上が3戸(1.1%)となっています。

図 住戸専用面積別戸数の割合



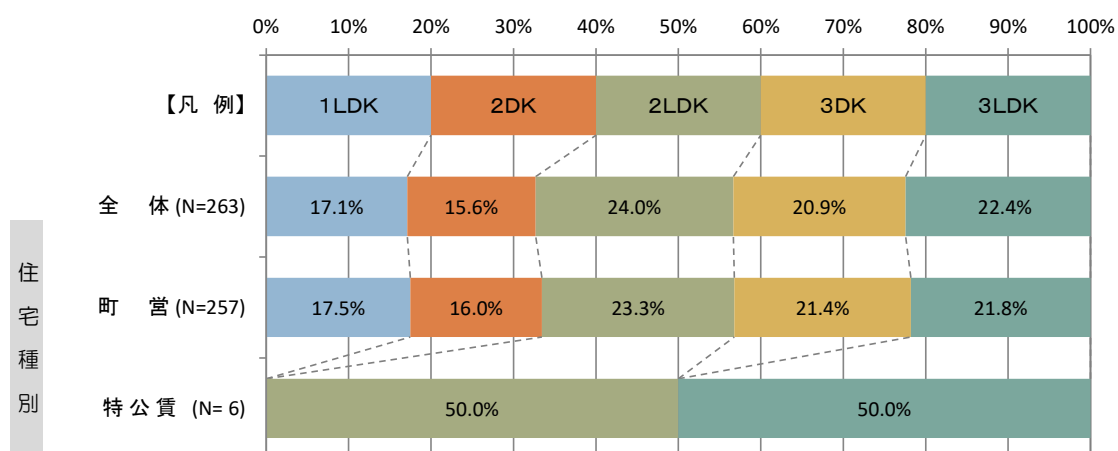
(木古内町調べ 令和5年3月末)

(8) 間取り

間取り別では、全体をみると、単身者向けである1LDKが45戸(17.1%)、2DKが41戸(15.6%)です。

また、2～3人世帯向けである2LDKが63戸(24.0%)、3DKが55戸(20.9%)、3～4人世帯向けである3LDKが59戸(22.4%)となっており、2DKから3LDKまでは比較的バランス良く供給していますが、1LDK、2DKが比較的少ない状況です。

図 間取り別戸数の割合



(木古内町調べ 令和5年3月末)

(9) 居住面積水準

北海道住生活基本計画では、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、以下の面積水準を定めています。

◆最低居住面積水準

- ①単身者：25㎡
- ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

◆都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者：42.0㎡
 - ②21.2㎡×世帯員数+15.8㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）
- 注)世帯人数について、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人とする。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

令和4年10月現在における町営住宅等の入居世帯189世帯のうち、最低居住面積水準は100.0%、都市居住型誘導居住面積水準は85.7%の世帯で達成しています。

図 居住面積水準達成状況

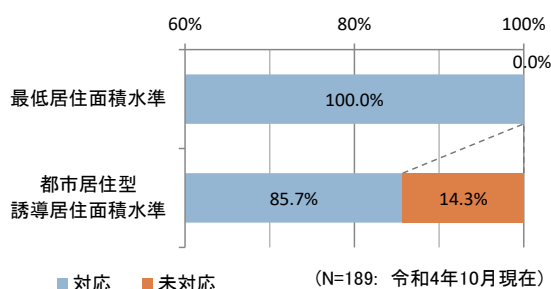


表 団地別入居者の居住面積水準構成

(単位：世帯)

団地名	種別	最低居住面積水準				都市型誘導居住面積水準				入居世帯
		水準以上		水準未滿		水準以上		水準未滿		
		世帯	比率	世帯	比率	世帯	比率	世帯	比率	
朝日	町営	16	100.0%	0	0.0%	14	87.5%	2	12.5%	16
佐女川	町営	14	100.0%	0	0.0%	14	100.0%	0	0.0%	14
港(簡二)	町営	6	100.0%	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	6
港(耐火)		23	100.0%	0	0.0%	23	100.0%	0	0.0%	23
中野	町営	39	100.0%	0	0.0%	26	66.7%	13	33.3%	39
新中野	町営	4	100.0%	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	4
高校前	町営	6	100.0%	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	6
大平	町営	22	100.0%	0	0.0%	19	86.4%	3	13.6%	22
前浜	町営	8	100.0%	0	0.0%	7	87.5%	1	12.5%	8
	特公賃	6	100.0%	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	6
いさりび(一般)	町営	15	100.0%	0	0.0%	14	93.3%	1	6.7%	15
いさりび(高齢)		30	100.0%	0	0.0%	29	96.7%	1	3.3%	30
〔再掲〕	町営	183	100.0%	0	0.0%	158	86.3%	25	13.7%	183
〔再掲〕	特公賃	6	100.0%	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	6
町営住宅等		189	100.0%	0	0.0%	162	85.7%	27	14.3%	189

(木古内町調べ 令和4年10月末現在)

(10) 設備状況

町営住宅等の設備状況の全体をみると、水洗化された住戸は 167 戸（63.5%）となっています。

浴室・浴槽の整備状況は、浴室のみ設置も含めると全ての住戸で整備されています。

3箇所給湯（台所・浴室・洗面所）は 133 戸（50.6%）で整備されています。

高齢化対応住戸は 69 戸（26.2%）となっています。

図 設備状況の割合（全体 N=263）

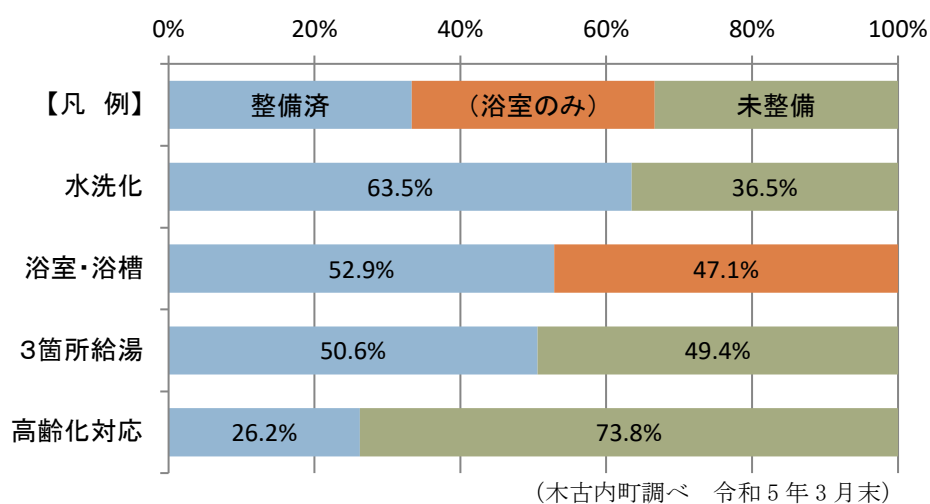


図 設備状況の割合（町営 N=257）

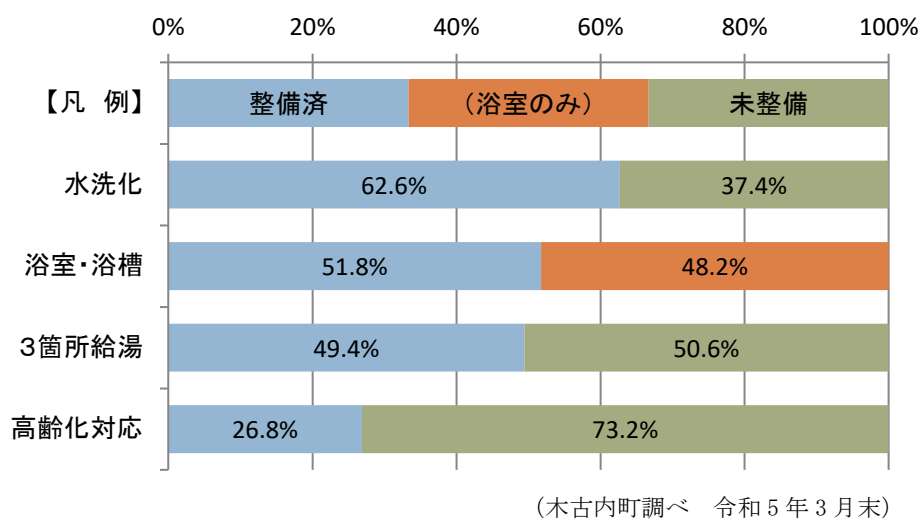
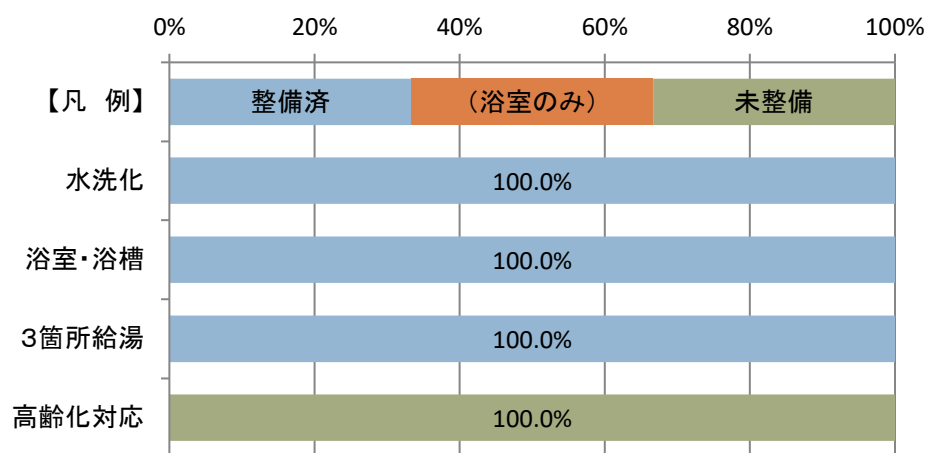


図 設備状況の割合（特公賃 N = 6）



(木古内町調べ 令和5年3月末)

4-3. 入居者の状況

(1) 入居状況

令和4年10月現在、町営住宅等には189世帯が居住しており、入居率は71.9%となっています。

中野団地は政策空家としているため、これを除いた場合の入居率は88.3%となります。

表 入居状況 (単位：戸)

種別	管理戸数	入居世帯数	入居率
町営住宅	257	183	71.2%
特公賃住宅	6	6	100.0%
合計	263	189	71.9%

(木古内町調べ 令和4年10月現在)

表 団地別入居状況 (単位：戸)

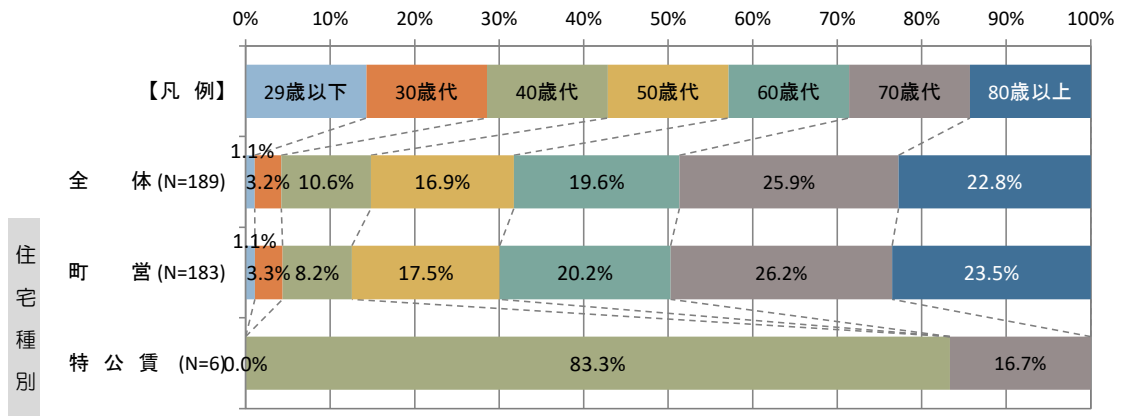
団地名	種別	構造	階数	竣工年度	管理戸数	入居世帯数	入居率	備考
朝日	町営	耐火	2階	H19	8	8	100.0%	
		耐火	2階	R2	8	8	100.0%	
小計					16	16	100.0%	
佐女川	町営	簡易耐火	2階	S53~54	20	14	70.0%	
小計					20	14	70.0%	
港	町営	簡易耐火	2階	S55	8	6	75.0%	
		耐火	5階	R1	24	23	95.8%	
小計					32	29	90.6%	
中野	町営	簡易耐火	1階	S47~50	68	28	41.2%	政策空家
		簡易耐火	2階	S59~60	20	11	55.0%	
小計					88	39	44.3%	
新中野	町営	簡易耐火	2階	S62	8	4	50.0%	
小計					8	4	50.0%	
高校前	町営	簡易耐火	1階	H2	2	2	100.0%	
		簡易耐火	2階	H2	4	4	100.0%	
小計					6	6	100.0%	
大平	町営	耐火	3階	H7~8	30	22	73.3%	
小計					30	22	73.3%	
前浜	町営	耐火	3階	H12	12	8	66.7%	
	特公賃	耐火	3階	H12	6	6	100.0%	
小計					18	14	77.8%	
いさりび	町営	耐火	5階	H17	30	30	100.0%	
		耐火	6階	H17	15	15	100.0%	
小計					45	45	100.0%	
					263	189	71.9%	

(木古内町調べ 令和4年10月現在)

(2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢では、全体をみると、比較的若い40歳代以下が28世帯(14.8%)である一方で、60歳代以上は129世帯(68.3%)となっており、世帯主の高齢化が進んでいます。

図 世帯主年齢割合

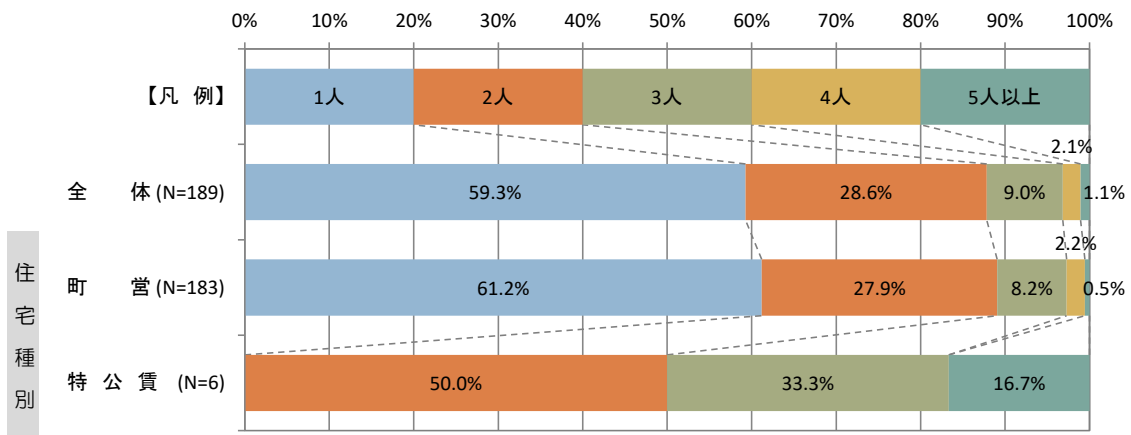


(木古内町調べ 令和4年10月現在)

(3) 世帯人数・平均世帯人員

世帯人数では、全体をみると、1人世帯が112世帯(59.3%)、2人世帯が54世帯(28.6%)、3人世帯が17世帯(9.0%)、4人以上の世帯が6世帯(3.2%)となっており、入居世帯全体の平均世帯人員は1.57人/世帯で小規模な世帯が多くなっています。

図 世帯人数割合

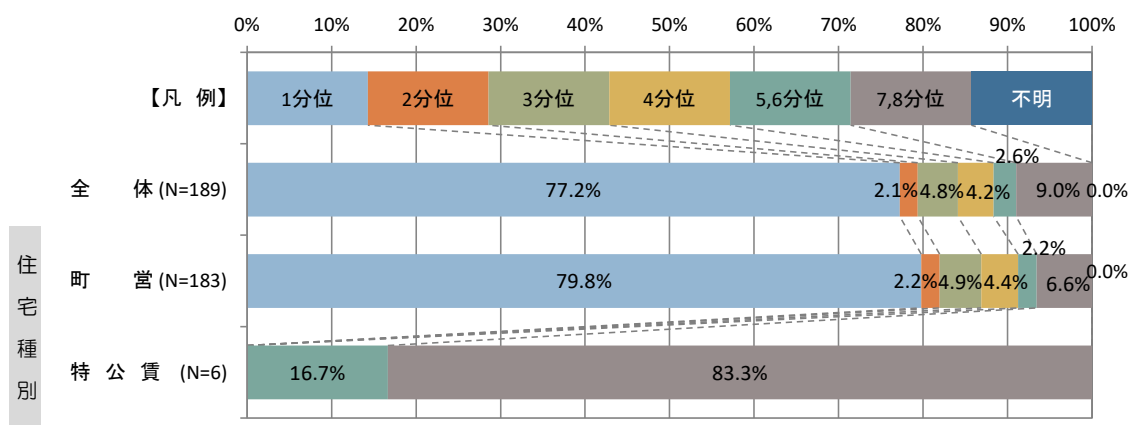


(木古内町調べ 令和4年10月現在)

(4) 世帯収入

収入分位では、全体をみると、第1分位が146世帯(77.2%)、第2分位が4世帯(2.1%)、第3分位が9世帯(4.8%)、第4分位が8世帯(4.2%)、第5～6分位が5世帯(2.6%)、第7～8分位が17世帯(9.0%)となっています。

図 世帯月額収入割合



(木古内町調べ 令和4年10月現在)

(参考) 収入分位一覧表 (単位:円)

収入分位		政令月収※
第1分位	10.0%	0 ~ 104,000
第2分位	15.0%	104,001 ~ 123,000
第3分位	20.0%	123,001 ~ 139,000
第4分位	25.0%	139,001 ~ 158,000
第5分位	32.5%	158,001 ~ 186,000
第6分位	40.0%	186,001 ~ 214,000
第7分位	50.0%	214,001 ~ 259,000
第8分位	60.0%	259,001 ~

※政令月収：公営住宅法施行令に基づき、年間総収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したもの。

4-4. 町営住宅等需要の状況

平成30年度から令和4年度（7月まで）の応募状況をみると、延べ144戸の募集に対して64件の応募があり、倍率は0.4倍です。

団地別にみると、朝日団地や前浜団地、いさりび団地など、比較的新しい団地や、シルバーハウジングの需要が高い傾向になっており、一方で、佐女川団地など簡易耐火二階建ての団地でも一定程度に応募がみられます。

表 入居希望団地状況

(単位：戸、件、倍)

	平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年(4~7月)			合計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
朝日団地	0	3	0.0	1	2	2.0	0	1	0.0	1	1	1.0	0	0	0.0	2	7	3.5
佐女川団地	3	1	0.3	3	1	0.3	3	0	0.0	4	0	0.0	5	0	0.0	18	2	0.1
港団地(簡二)	0	1	0.0	0	1	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	4	2	0.5
港団地(耐5)	-	-	-	-	-	-	0	6	0.0	1	1	1.0	2	1	0.5	3	8	2.7
中野団地(簡二)	6	2	0.3	6	0	0.0	8	1	0.1	8	0	0.0	9	0	0.0	37	3	0.1
新中野団地	4	0	0.0	4	1	0.3	4	0	0.0	4	0	0.0	4	1	0.3	20	2	0.1
高校前団地	0	1	0.0	0	0	0.0	0	1	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	2	0.0
大平団地	4	3	0.8	9	4	0.4	8	0	0.0	10	1	0.1	10	2	0.2	41	10	0.2
前浜団地	5	6	1.2	1	3	3.0	1	0	0.0	4	0	0.0	4	1	0.3	15	10	0.7
前浜団地(特公賃)	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
いさりび団地	0	5	0.0	0	4	0.0	0	2	0.0	2	3	1.5	2	4	2.0	4	18	4.5
合計	22	22	1.0	24	16	0.7	24	11	0.5	36	6	0.2	38	9	0.2	144	64	0.4

(木古内町調べ 令和4年8月現在)

4-5. 町営住宅等改善事業の状況

木古内町では、入退居に伴う修繕に加え、下表のような外壁・屋根に関する修繕のほか、屋上防水の改善や水洗化等を行い、居住性能の向上や建物の長寿命化を図っています。

表 整備実績

(単位：棟、戸)

団地名	実施年	対象棟数	対象戸数	実施内容
朝日	R4	1	8	屋上防水改修、外壁塗装
佐女川	H24	1	1	内部改修
	H25	4	20	水洗化改修
	H25	4	20	屋根張替
	H28			防犯灯LED改修
	H30	2	2	内部改修
港	H28			防犯灯LED改修
	H30	1	1	内部改修
中野	H28			防犯灯LED改修
	H28	11	42	屋根張替
	H29	6	20	屋根塗装
	H30	4	20	外部ガス管取替
	H30	1	1	内部改修
新中野	H28			防犯灯LED改修
	H30	2	8	外部ガス管取替
	H30	1	1	内部改修
高校前	H24	2	6	屋根・外壁塗装
	H30	1	1	内部改修
大平	H27	1	18	屋上防水改修
	H28			遊具撤去・新設
	H28	2	30	水洗化改修、受水槽撤去・切替
前浜	H27	2	18	水洗化改修
	H28			遊具撤去・新設
	H29	2	18	屋上防水改修、外壁塗装
	H30	1	1	内部改修
いさりび	H27			防犯カメラ設置、EV耐震補強等改修
	H28			防犯灯LED改修
	H30	1	1	内部改修

(木古内町調べ 令和4年10月現在)

5. 公営住宅等入居者の意向

5-1. 調査の目的と方法

(1) 調査の目的

「木古内町公営住宅等長寿命化計画」を策定する上で、既存入居者の意向を把握し、活用方針等を検討するための基礎資料とするものです。

(2) 調査方法

対象：町営住宅等全入居者（184世帯）

団地の活用方針を検討する上で、建替えを検討する必要がある簡易耐火構造の入居者（67世帯）には、団地の整備意向等についての意向を把握するための設問を追加しています。

配布方法：郵送投函

回収方法：郵送回収

調査期間：令和4年9月20日～10月11日

(3) 配布及び回収状況

配布数184票、回収数88票、回収率47.8%となっています。

構造別にみると、簡易耐火構造向けアンケート（簡耐）は配布数67票、回収数30票、回収率44.8%、耐火構造向けアンケート（耐火）は配布数117票、回収数58票、回収率49.6%です。

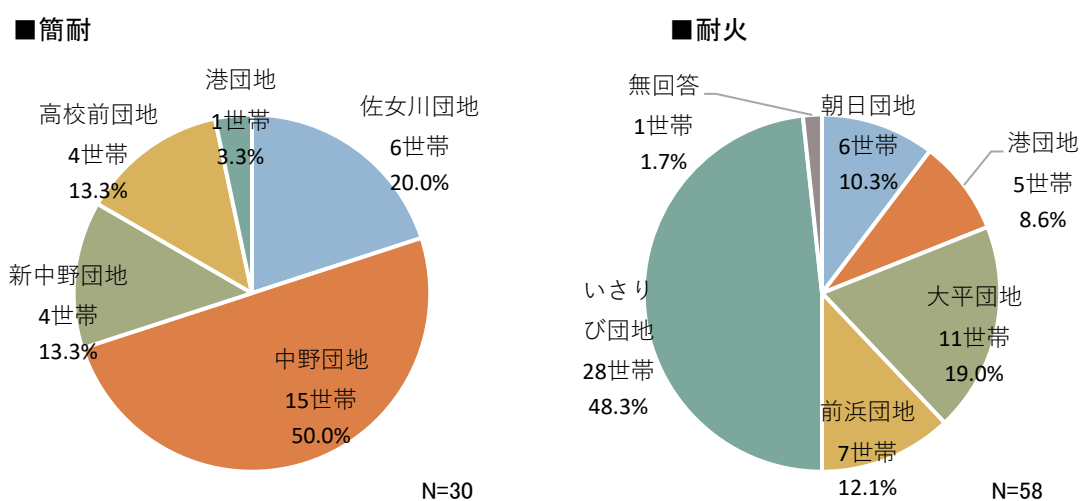
5-2. 集計結果

(1) 回答者属性

① 居住団地・居住階数

回答世帯における居住団地の構成比は、簡耐では中野団地が 50.0%と最も高く、ついで佐女川団地が 20.0%となっています。耐火ではいさりび団地が 48.3%で最も高く、ついで太平団地が 19.0%となっています。

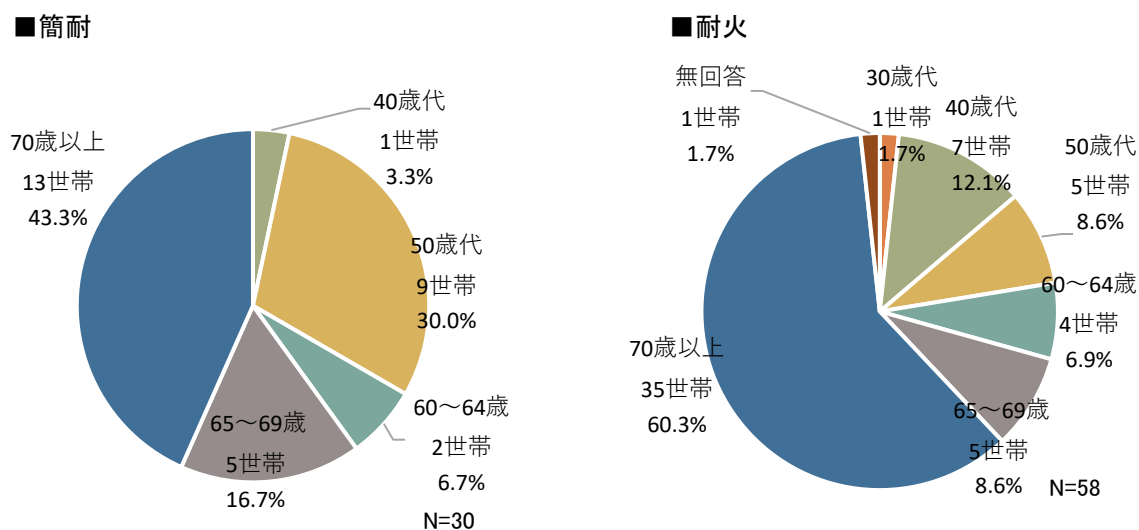
図 居住団地割合



② 世帯主年齢

世帯主年齢をみると、簡耐では70歳以上が43.3%で最も高く、以下、50歳代が30.0%、60歳代が23.4%と続き、高齢世帯の回答が多くなっています。耐火では70歳以上が60.3%で最も高く、以下、60歳代が15.5%、40歳代が12.1%と続き、60歳以上の世帯が7割以上を占めています。

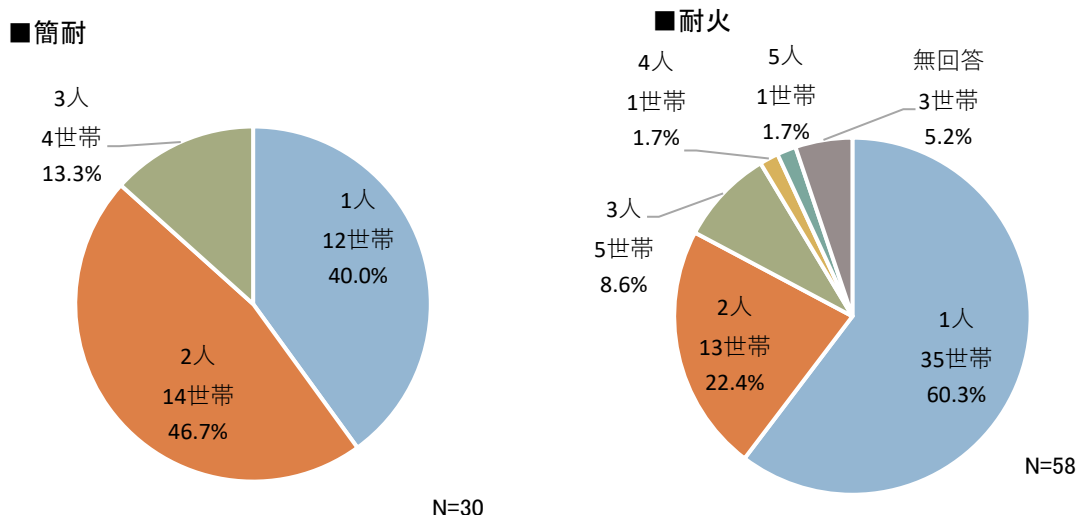
図 世帯主年齢割合



③ 家族人数

家族人数をみると、簡耐では1人世帯が40.0%で最も高く、以下、2人世帯が46.7%、3人世帯が13.3%となっており、1～2人の世帯で8割以上を占めています。耐火も同様に、1人世帯が60.3%と最も高く、以下、2人世帯が22.4%、3人世帯が8.6%と続き、1～2人の世帯で8割以上を占めています。

図 家族人数割合



④ 同居者の状況

(65歳以上の高齢者・中学生以下の子ども)

65歳以上の高齢者と同居している世帯（回答者本人を含む）は、簡耐で63.3%、耐火では72.4%となっています。

また、中学生以下の子どもと同居している世帯は簡耐では居らず、耐火で5.2%となっています。

図 同居者の有無
(65歳以上の高齢者) 割合

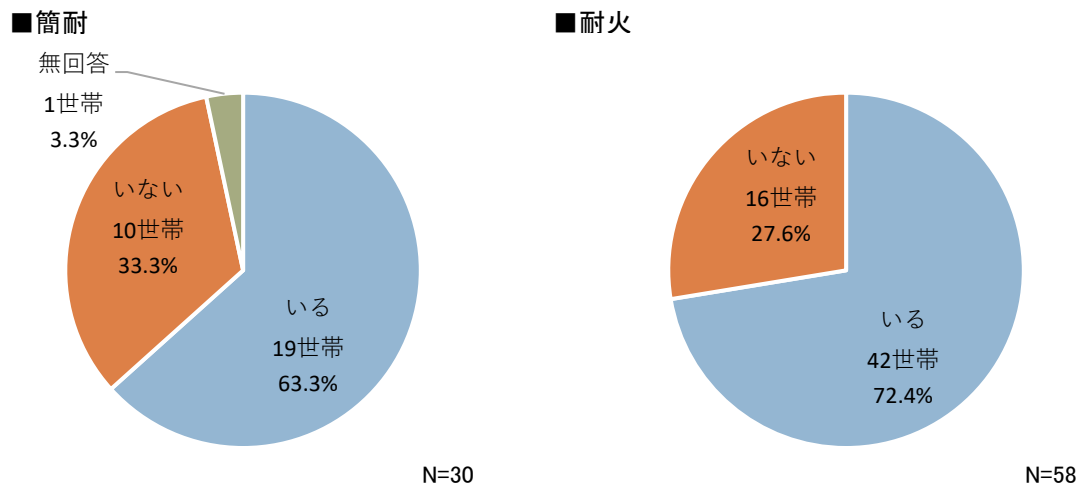
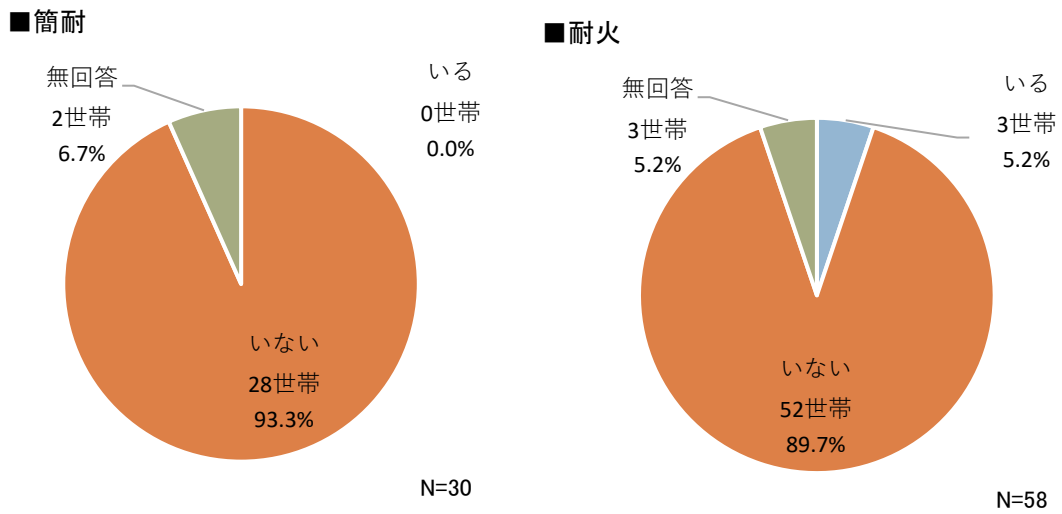


図 同居者の有無
(中学生以下の子ども) 割合



(障がいのある方・車いすの利用状況)

障がいのある方と同居している世帯は簡耐で6.7%、耐火で8.6%となっています。

また、車いすの利用状況を見ると、簡耐で利用している世帯は居らず、耐火で利用している世帯は1.7%、できれば利用したい世帯が1.7%となっています。

図 同居者の有無 (障がいのある方) 割合

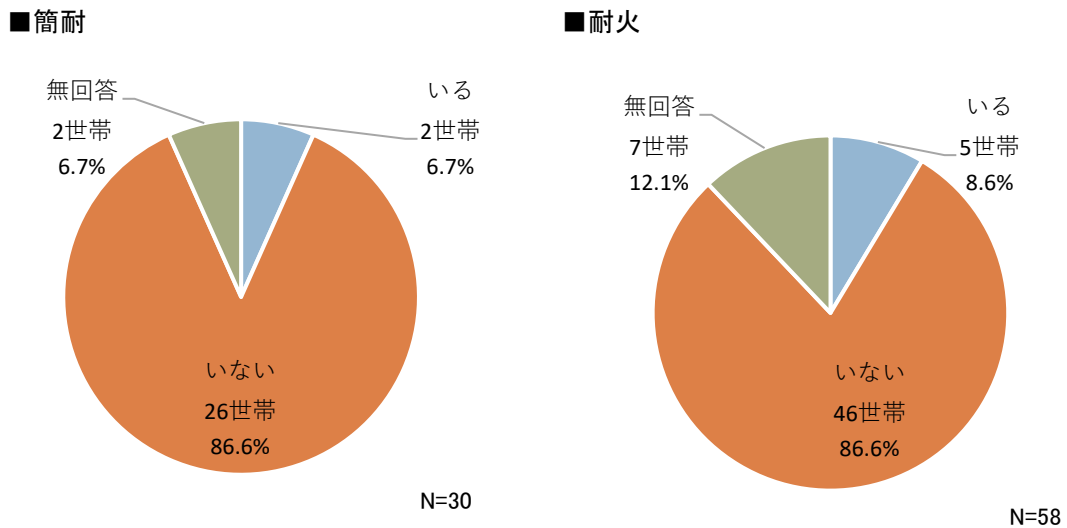
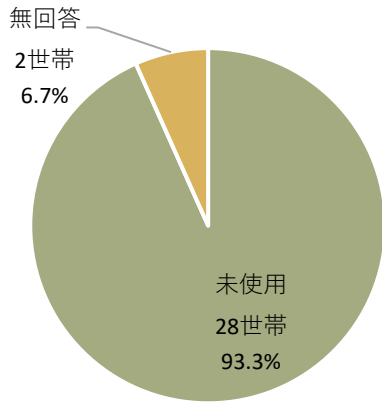


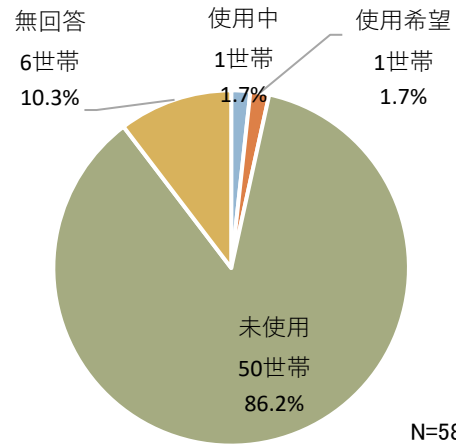
図 車いす利用割合

■簡耐



N=30

■耐火



N=58

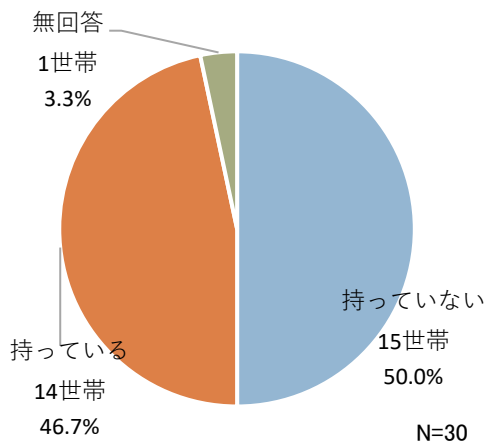
⑤ 自家用車の所有状況

自家用車の所有状況を見ると、簡耐では46.7%、耐火では44.8%の世帯が自家用車を所有しています。

所有台数では、簡耐では1台が50.0%、2台が42.9%となっています。耐火では1台が65.4%、2台が23.1%となっています。

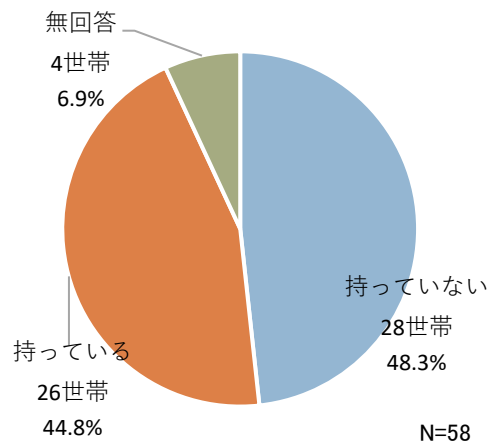
図 自動車の所有状況

■簡耐



N=30

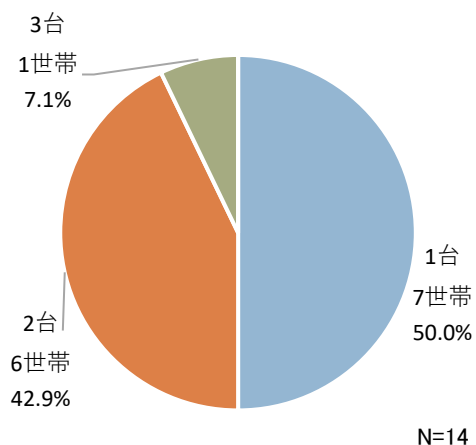
■耐火



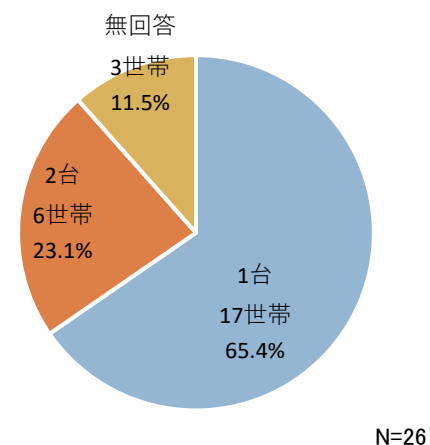
N=58

図 所有自動車の台数

■簡耐



■耐火



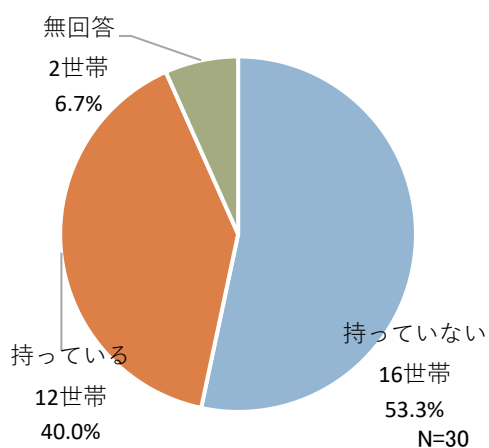
⑥ 自転車の所有状況

自転車の所有状況を見ると、簡耐では40.0%、耐火では20.7%の世帯が自転車を所有しています。

所有台数では、簡耐では1台が75.0%、2台が16.7%となっています。耐火では1台が83.3%となっています。

図 自転車の所有状況

■簡耐



■耐火

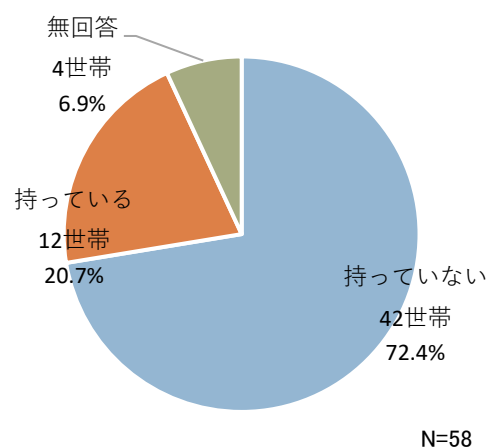
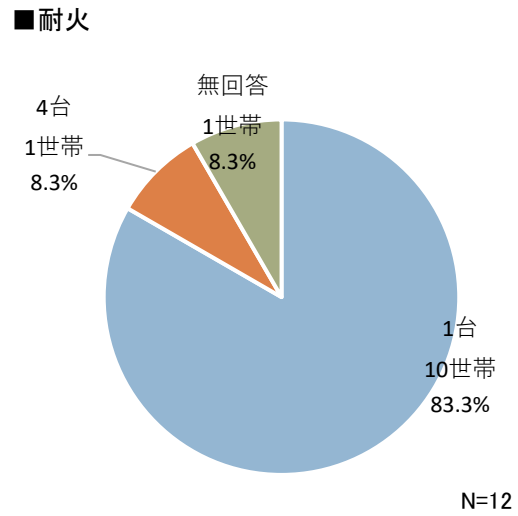
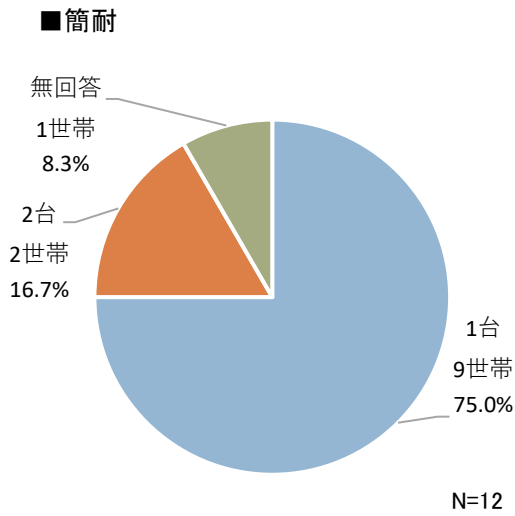


図 所有自転車の台数

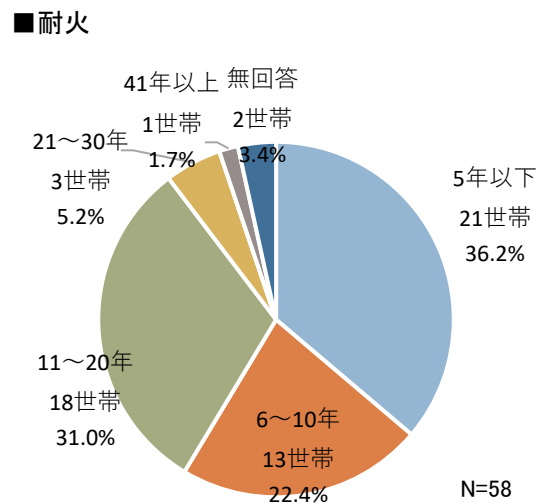
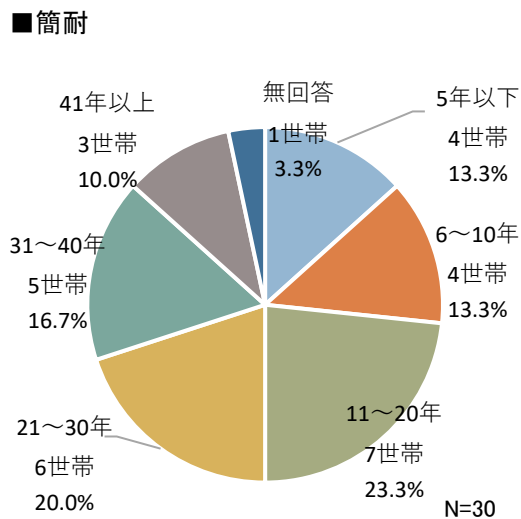


(2) 入居経緯

① 居住年数

居住年数をみると、簡耐では10年以下が26.6%、11～20年が23.3%、21～30年が20.0%、31年以上が26.7%となっており長期居住者がみられます。耐火では10年以下が58.6%と大半を占め、11～20年が31.0%となっています。

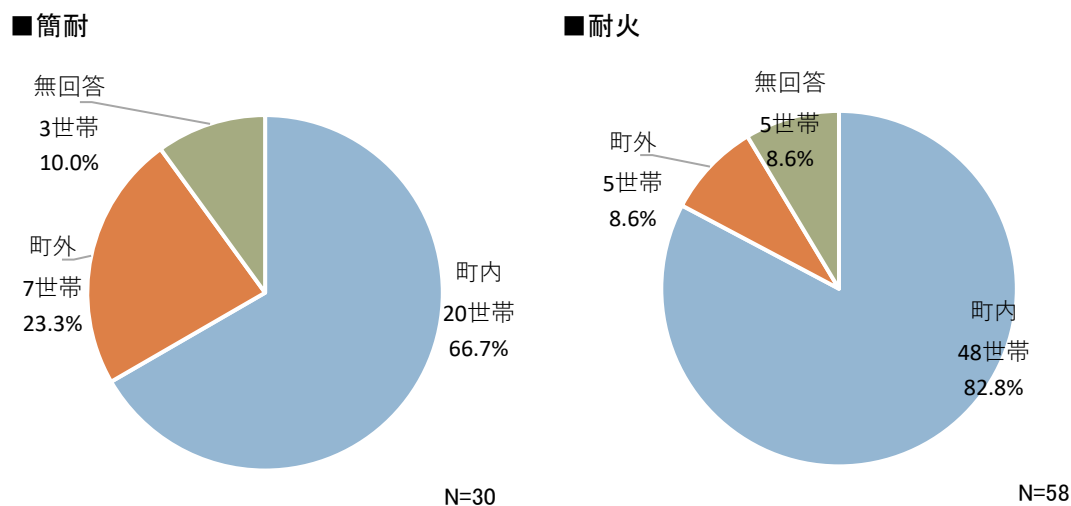
図 居住年数割合



② 入居前の居住地

入居前の居住地をみると、簡耐では木古内町が 66.7%、木古内町以外が 23.3%となっています。耐火では木古内町が 82.8%、木古内町以外が 8.6%となっています。町外からの転入世帯が一定程度みられます。

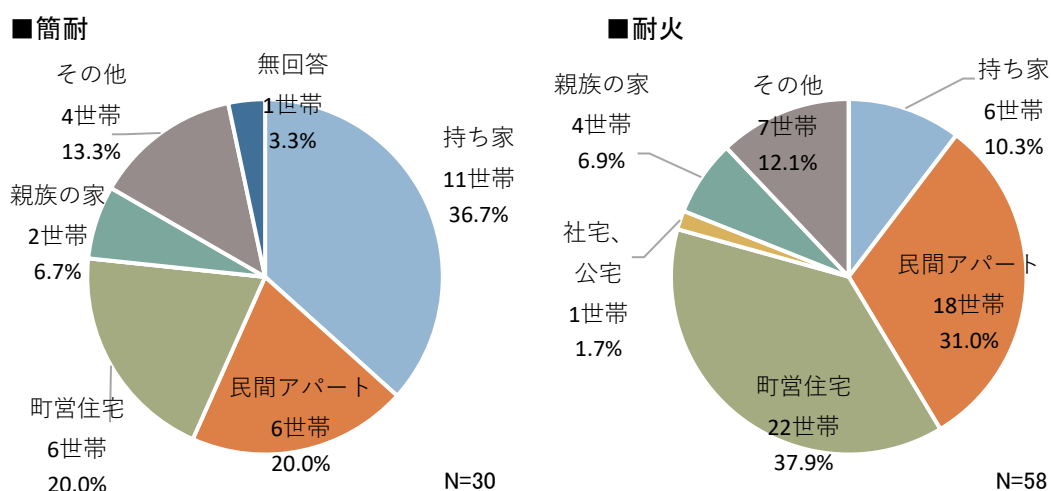
図 入居する前の居住地割合



③ 入居前の住宅の種類

入居前の住宅の種類をみると、簡耐では持ち家が 36.7%で最も多く、以下、民間アパートと町営住宅が 20.0%となっています。耐火では町営住宅が 37.9%と最も高く、ついで、民間アパートが 31.0%となっています。

図 入居する前の住宅種類割合



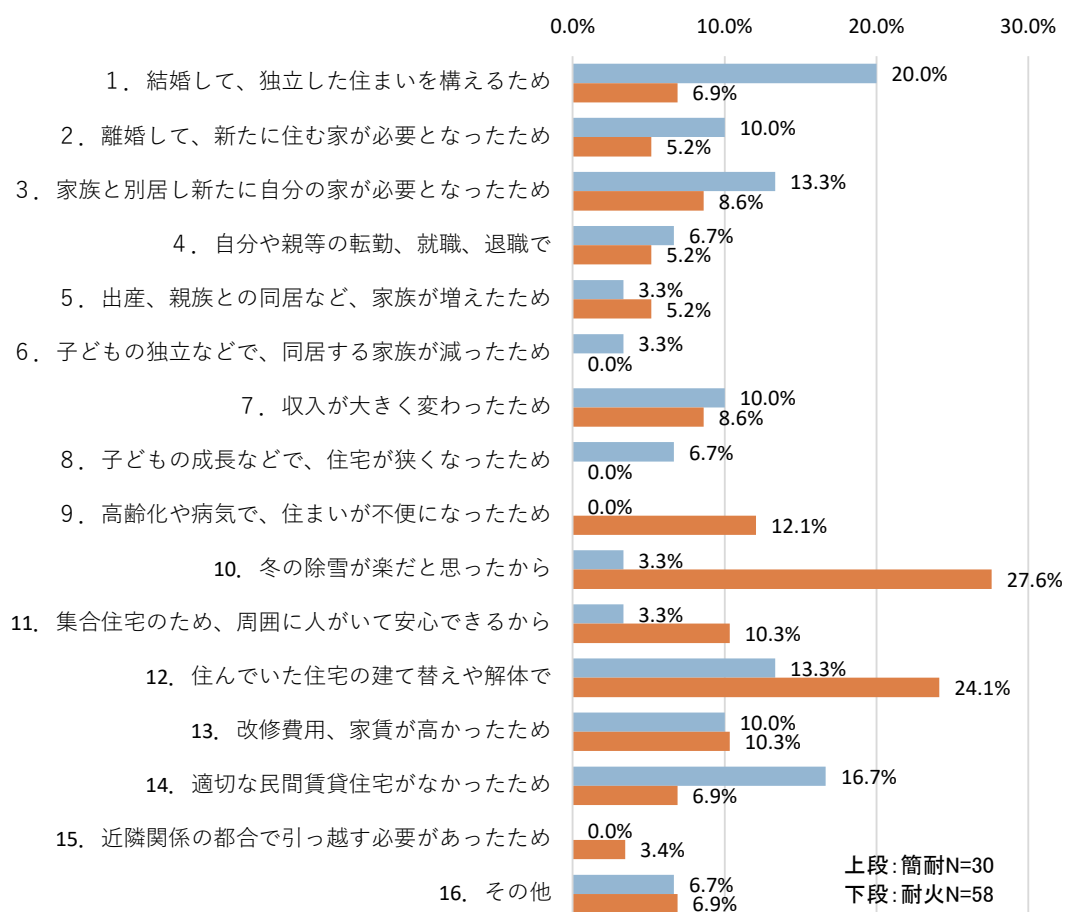
④ 申込み理由

町営住宅への申込み理由をみると、簡耐では「1. 結婚して、独立した住まいを構えるため」が20.0%と最も高く、以下「14. 適切な民間賃貸住宅がなかったため」が16.7%、「3. 家族と別居し新たに自分の家が必要となったため」、「12. 住んでいた住宅の建て替えや解体で」がともに13.3%となっています。

耐火では「10. 冬の除雪が楽だと思ったから」が27.6%で最も高く、以下、「12. 住んでいた住宅の建て替えや解体で」が24.1%、「9. 高齢化や病気で、住まいが不便になったため」が12.1%となっています。

低廉な賃貸住宅需要や世帯分離の受け皿、民間賃貸住宅需要の補完のほか、除雪の負担軽減等、多様な需要が見られます。

図 申込み理由割合（複数回答）



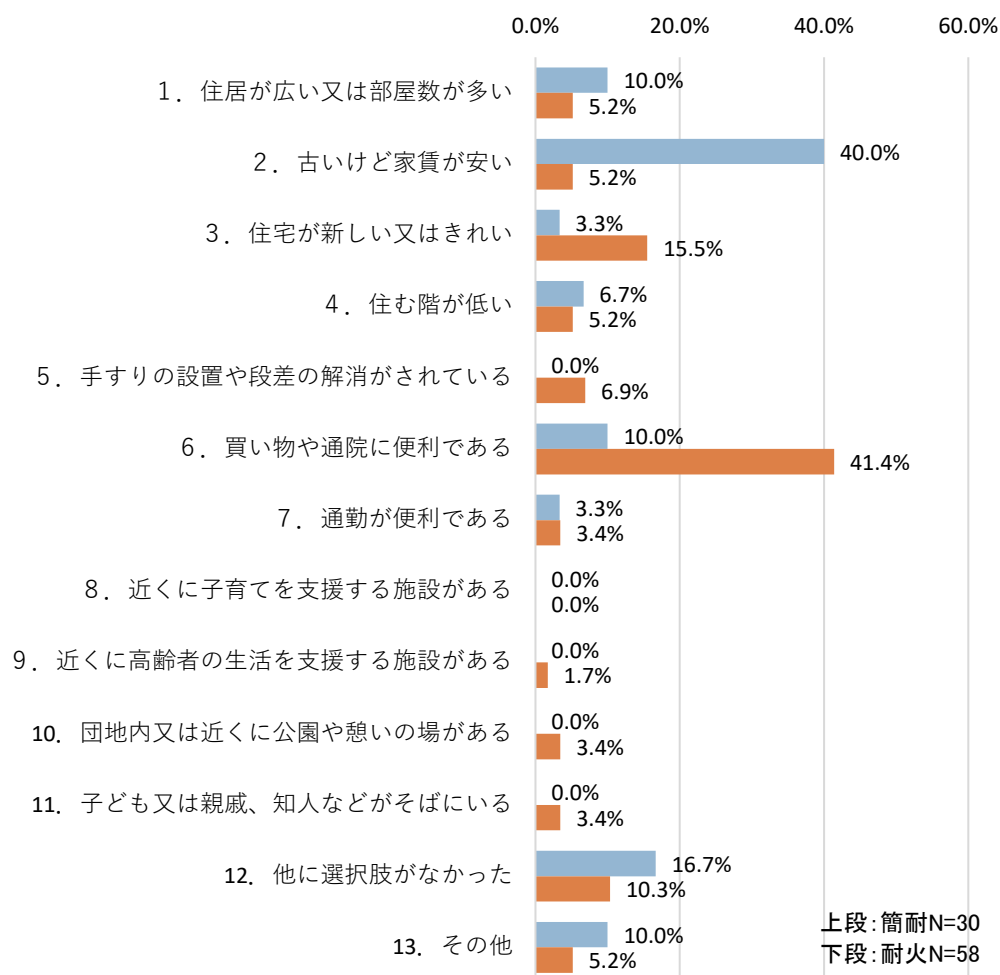
⑤ 選定理由

町営住宅の選定理由をみると、簡耐では「2. 古いけど家賃が安い」が40.0%で最も高く、以下、「12. 他に選択肢がなかった」が16.7%、「1. 住居が広い又は部屋数が多い」と「6. 買い物や通院に便利である」、「13. その他」が10.0%となっています。

耐火では「6. 買い物や通院に便利である」が41.1%で最も高く、以下、「3. 住宅が新しい又はきれいな」が15.5%、「12. 他に選択肢がなかった」が10.3%となっています。

低家賃や広さや部屋数、住宅の綺麗さ、立地環境が支持されています。

図 町営住宅の選定理由割合（複数回答）



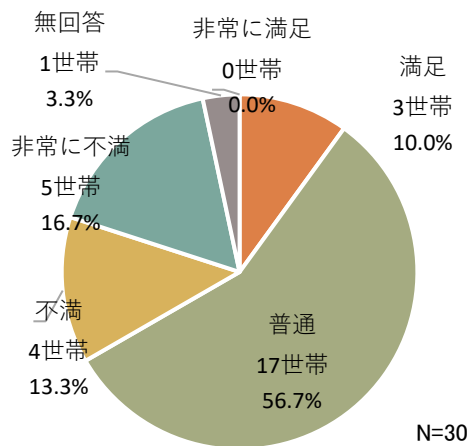
(3) 住宅・住環境に対する満足度

① 全体満足度

団地の全体の満足度をみると、簡耐は「満足している」が10.0%、普通が56.7%、「不満である」と「非常に不満である」を合わせて30.0%となっており、不満が満足を上回っています。耐火では、「非常に満足している」と「満足している」を合わせて48.3%、普通が36.2%、「不満である」と「非常に不満である」が合わせて12.1%となっており、満足を上回っています。

図 住戸内満足度割合

■簡耐



■耐火

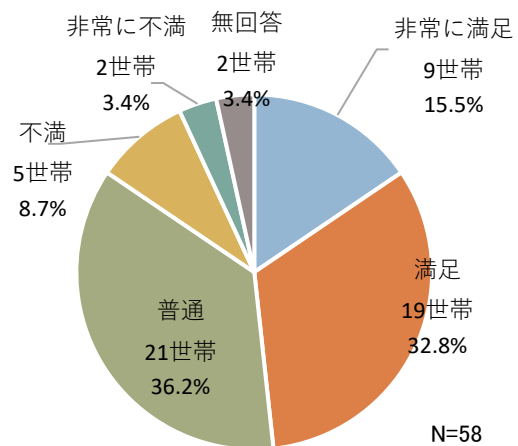


図 団地内満足度割合（簡耐）

団地名	非常に満足	満足	普通	不満	非常に不満	無回答	合計
佐女川団地	0.0%	16.7%	50.0%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
中野団地	0.0%	6.7%	46.6%	20.0%	20.0%	6.7%	100.0%
新中野団地	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
高校前団地	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
港団地	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	0.0%	10.0%	56.7%	13.3%	16.7%	3.3%	100.0%

図 団地内満足度割合（耐火）

団地名	非常に満足	満足	普通	不満	非常に不満	無回答	合計
朝日団地	16.7%	16.7%	66.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
港団地	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大平団地	9.1%	9.1%	54.5%	18.2%	0.0%	9.1%	100.0%
前浜団地	0.0%	42.8%	14.3%	28.6%	14.3%	0.0%	100.0%
いさりび団地	25.0%	42.8%	25.0%	3.6%	3.6%	0.0%	100.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	15.5%	32.8%	36.2%	8.7%	3.4%	3.4%	100.0%

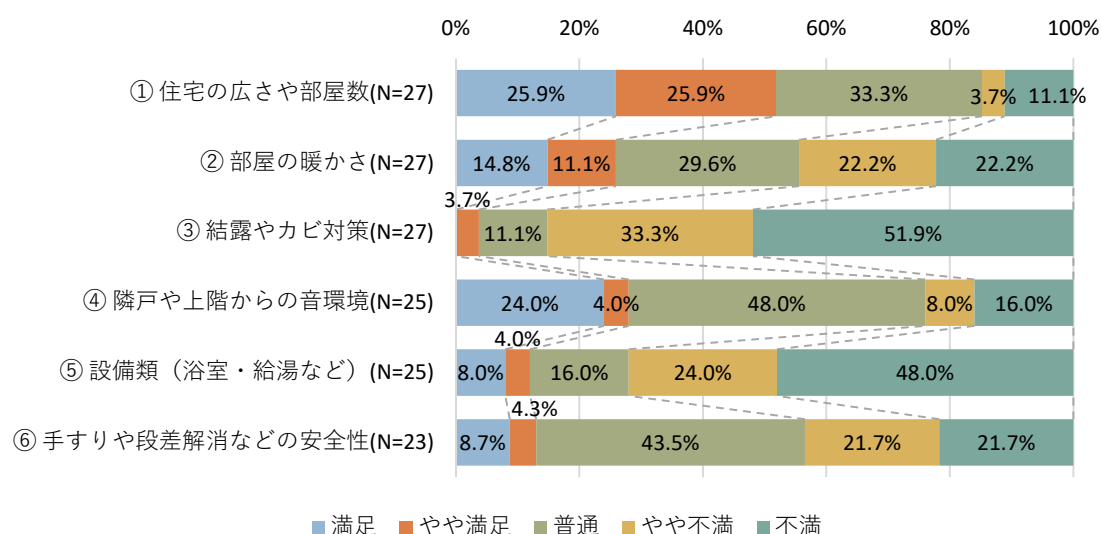
② 住戸内満足度

住戸内の満足度をみると、簡耐では全体的に不満度が高く、特に「③結露やカビ対策」、
「⑤ 設備類（浴室・給湯など）」が5割以上となっています。

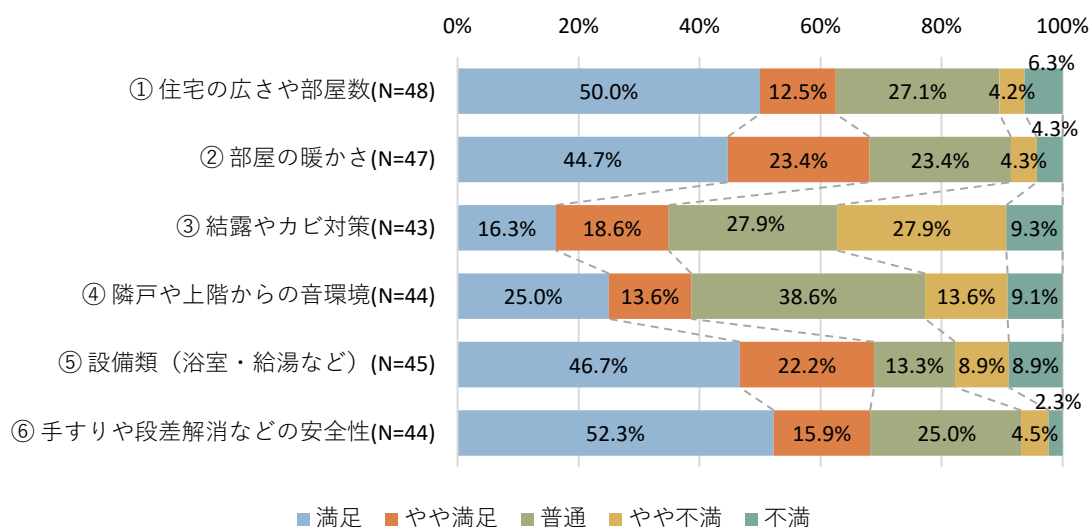
耐火では、「①住宅の広さや部屋数」や「②部屋の暖かさ」、「⑤設備類（浴室・給湯など）」、「⑥手すりや段差解消などの安全性」の満足度が高く、5割以上となっています。
不満度が比較的高い項目は「③結露やカビ対策」と「④隣戸や上階からの音環境」となっています。

図 住戸内満足度割合

■簡耐



■耐火



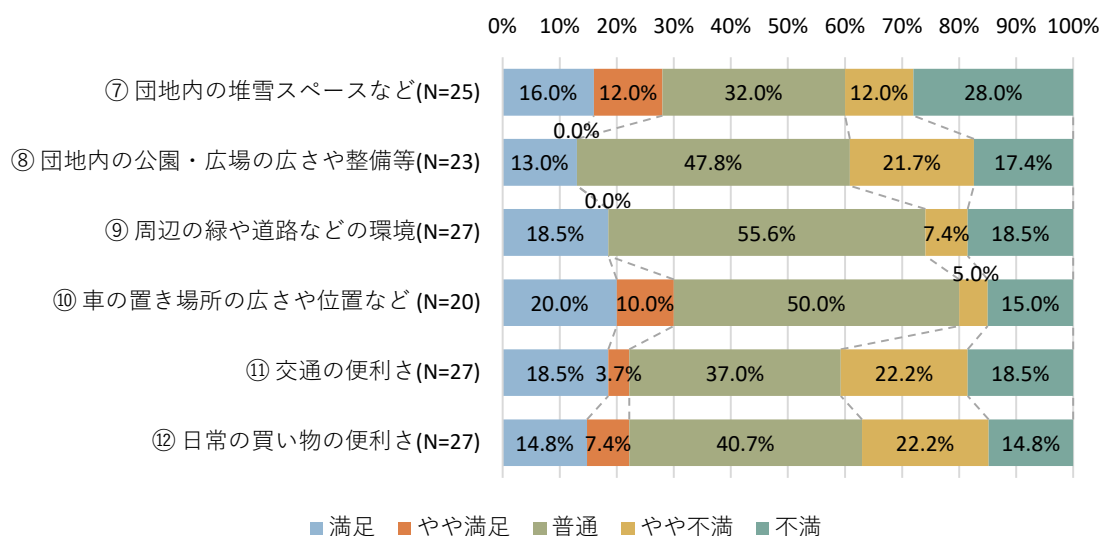
③ 周辺環境満足度

周辺環境全体の満足度をみると、簡耐は全体的に不満度が高く、特に「⑪交通の便利さ」、「⑦団地内の堆雪スペースなど」は4割を超えています。

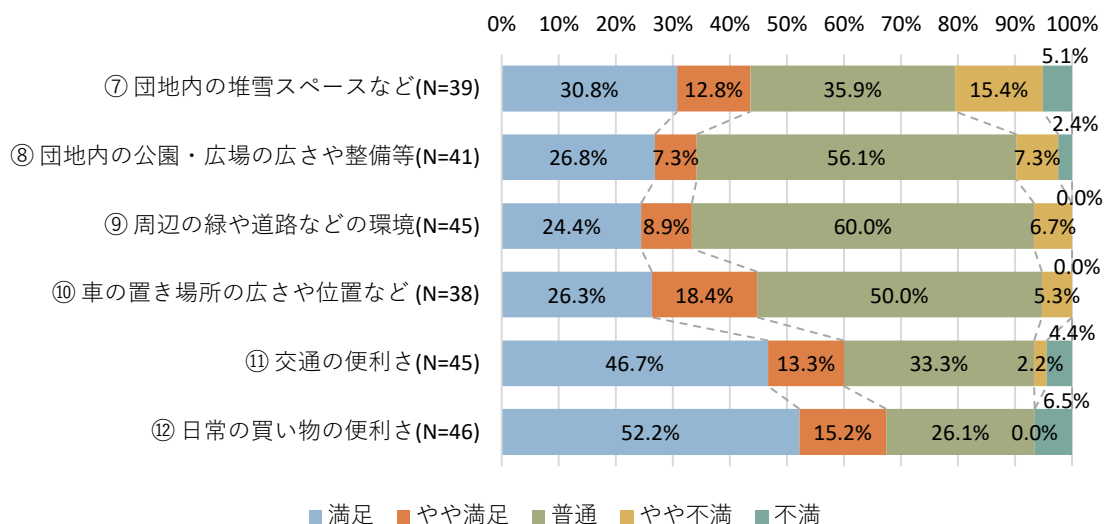
耐火では、「⑪交通の便利さ」、「⑫日常の買い物の便利さ」の満足度が高くなっており、6割を超えています。一方で「⑦団地内の堆雪スペースなど」の不満度が高くなっていきます。

図 周辺環境満足度割合

■簡耐



■耐火



(4) コミュニティの形成状況

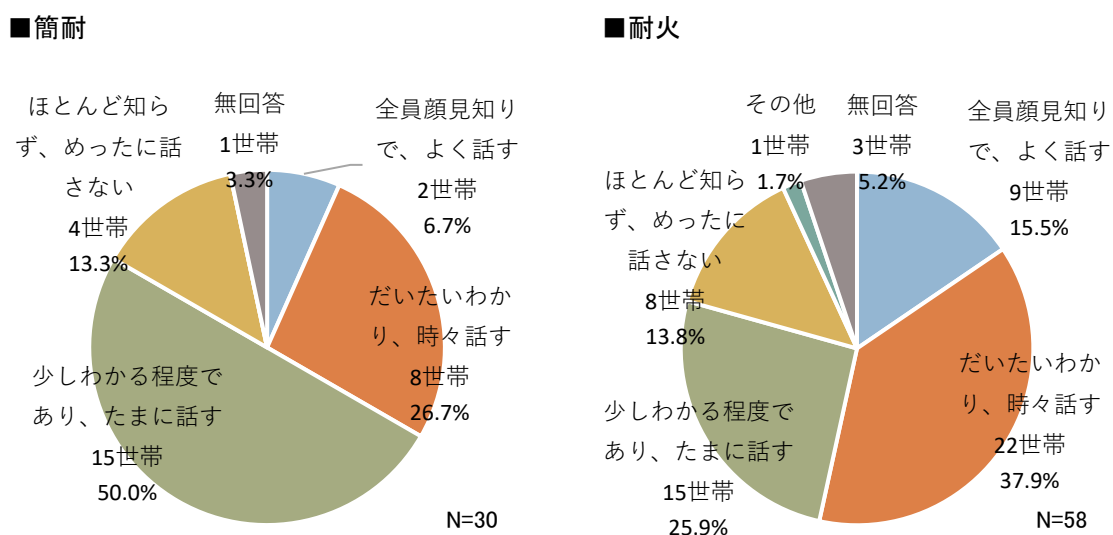
① 近所の知り合い状況

近所の知り合い状況を見ると、簡耐では「少しわかる程度であり、たまに話す」が50.0%で最も高く、ついで、「だいたいわかり、時々話す」が26.7%、「ほとんど知らず、めったに話さない」が13.3%となっており、83.4%の世帯が隣近所に知り合いがいます。

耐火では「だいたいわかり、時々話す」が37.9%、「少しわかる程度であり、たまに話す」が25.9%、「全員顔見知りで、よく話す」が15.5%となっており、79.3%の世帯が隣近所に知り合いがいます。

簡耐、耐火ともに約8割の世帯が隣近所とのつきあいを持っています。

図 近所の知り合い状況



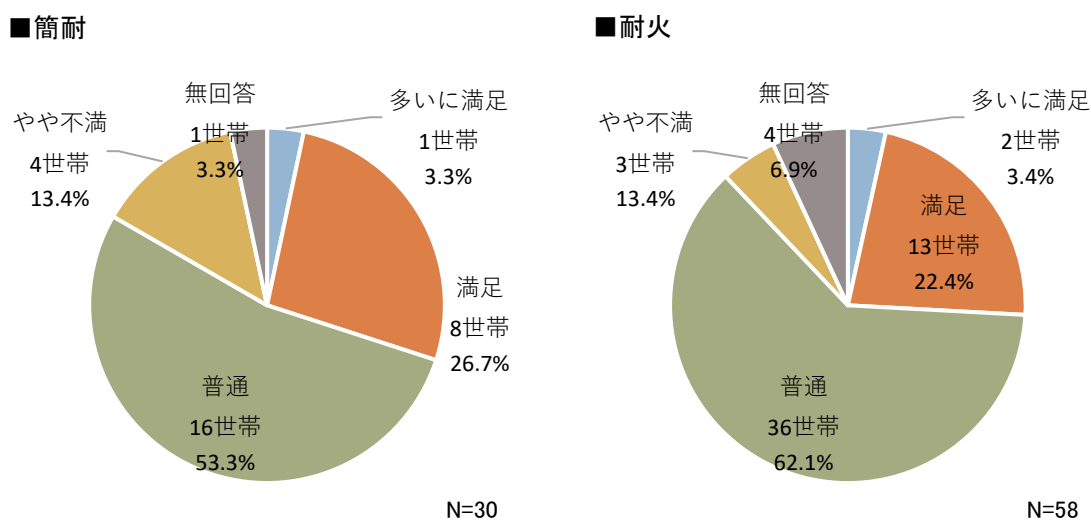
② 近所づきあいの満足度

近所づきあいの満足度をみると、簡耐では「多いに満足している」が 3.3%、「満足している」が 26.7%であり、合わせて 30.0%の世帯が満足しています。一方で「やや不満」に回答した 13.4%の世帯が近所づきあいに不満があります。

耐火では、「多いに満足している」「満足している」と回答した 25.8%の世帯が満足しています。一方で「やや不満」に回答した 13.4%の世帯が近所づきあいに不満があります。

また近所づきあいの満足度が高い世帯は団地全体の満足度が高い傾向にあります。

図 近所づきあいの満足度



(5) 今後の町営住宅整備

① 今後の町営住宅整備要望

現在住んでいる団地における、今後の町営住宅整備要望についてうかがうと、簡耐では「住宅を改善して長く利用したい」が40.0%で最も高く、ついで、「町営住宅を建て替えて欲しい」が23.3%、「今のままでよい」が20.0%となっています。

耐火では「今のままでよい」が62.1%で最も高く、ついで「住宅を改善して長く利用したい」が13.8%となっています。

団地別では、佐女川団地で建て替え要望が高くなっています。

図 今後の町営住宅整備要望割合

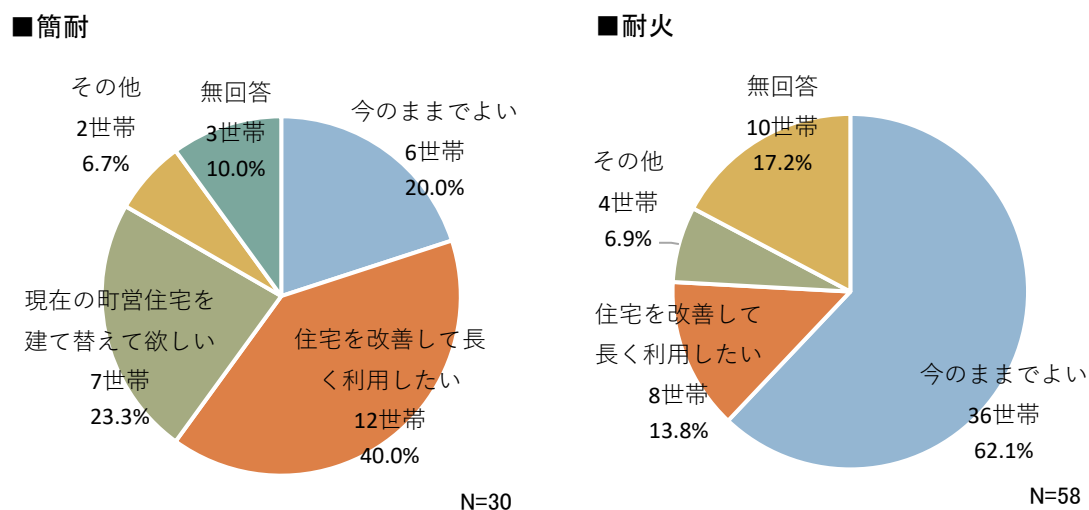


表 団地別今後の町営住宅整備要望割合 (簡耐)

	今のままでよい	住宅を改善して長く利用したい	現在の町営住宅を建て替えて欲しい	その他	無回答	合計
佐女川団地(N=6)	16.7%	16.7%	66.6%			100.0%
中野団地(N=15)	20.0%	26.7%	20.0%	13.3%	20.0%	100.0%
新中野団地(N=4)	25.0%	75.0%				100.0%
高校前団地(N=4)	25.0%	75.0%				100.0%
港団地(N=1)		100.0%				100.0%
総計	20.0%	40.0%	23.3%	6.7%	10.0%	100.0%

② 仮に建替えた場合の再入居希望（簡耐のみ）

現在住んでいる団地の建替えが行われた場合における、町営住宅への再入居希望についてうかがうと、「建て替えが現在の団地の近くなら入居したい」が26.7%で最も高く、ついで「現地での建て替えであれば入居したい」が16.7%、「今のままがよい」が13.3%、「家賃が安い方がよいので多少住宅が古くても別の町営住宅を希望したい」が6.7%、「持ち家を持ちたい」が3.3%となっており、「建て替えが今の団地から少しくらい遠くても入居したい」は0%となっています。

図 今後の町営住宅整備要望割合（簡耐のみ）

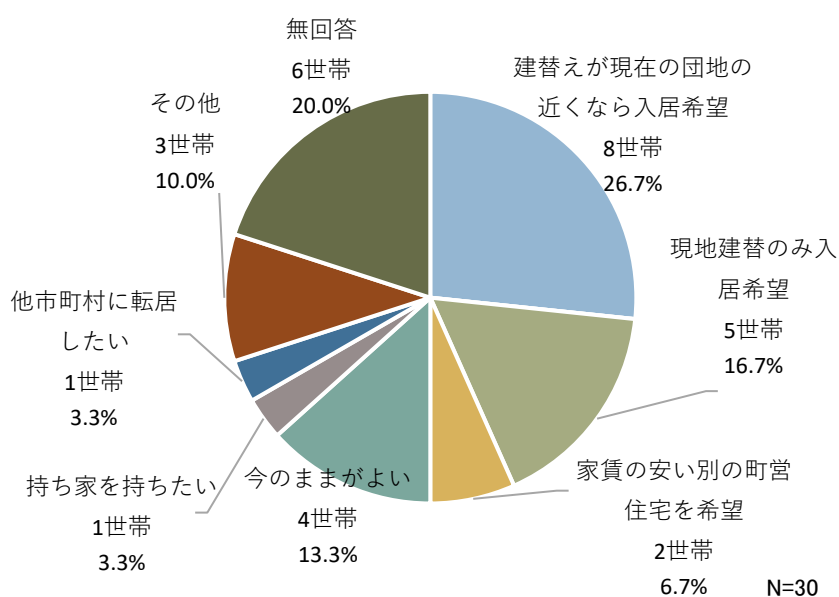


表 団地別今後の町営住宅整備要望割合（簡耐のみ）

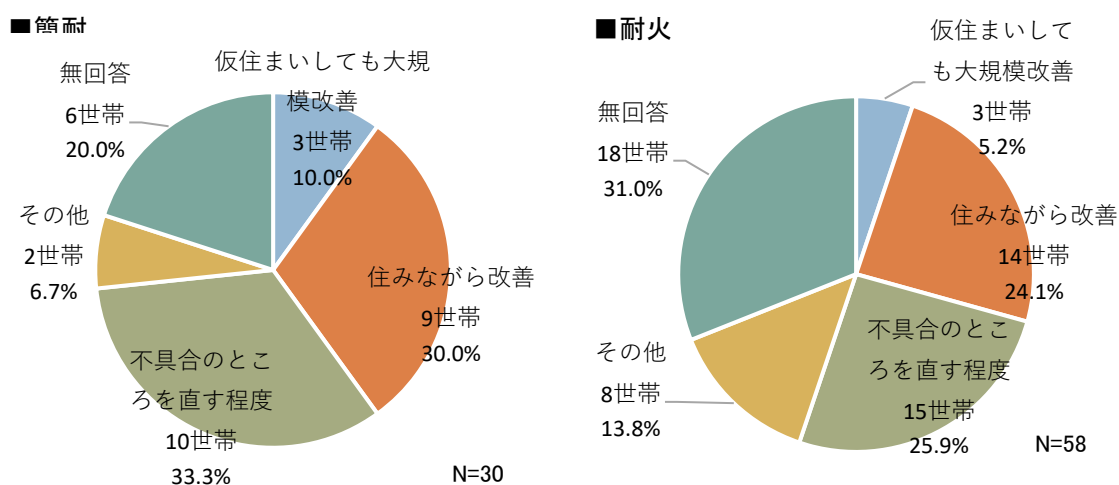
	建て替えが現在の団地の近くなら入居希望	建て替えが今の団地から遠くても入居希望	現地建替のみ入居希望	家賃の安い別の町営住宅を希望	今のままがよい	持ち家を持ちたい	他市町村に転居したい	その他	無回答	合計
佐女川団地(N=6)	50.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.6%	100.0%
中野団地(N=15)	13.3%	0.0%	13.3%	13.3%	6.7%	6.7%	0.0%	20.0%	26.7%	100.0%
新中野団地(N=4)	50.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%
高校前団地(N=4)	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
港団地(N=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	26.7%	0.0%	16.7%	6.7%	13.3%	3.3%	3.3%	10.0%	20.0%	100.0%

③ 改善の規模

現在住んでいる団地における、改善の規模についてうかがうと、簡耐では「不具合のところを直す程度の小規模な改善をする」が 33.3%と最も高く、ついで「住んでいるままでできる改善をする」が 30.0%、「一時的に仮住まいしても大規模に改善する」が 10.0%となっています。

耐火では「不具合のところを直す程度の小規模な改善をする」が 25.9%と最も高く、ついで「住んでいるままでできる改善をする」と 24.1%となっています。

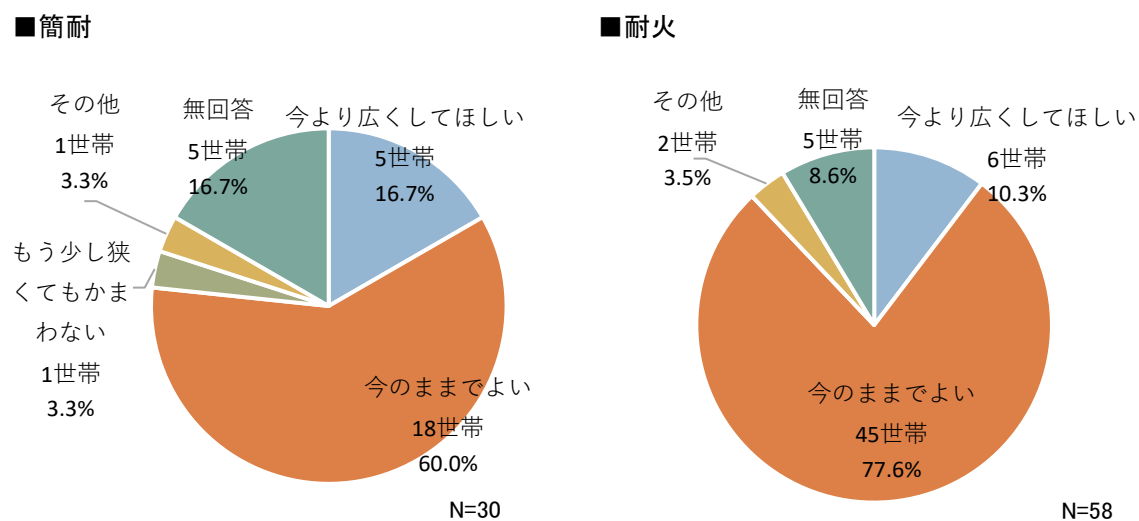
図 改善の規模



④ 住戸規模の改善要望

現在住んでいる団地における住戸規模の改善要望についてうかがうと、簡耐、耐火ともに「今のままでいい」が最も高く、ついで「今より広くしてほしい」となっています。

図 住戸規模の改善要望割合

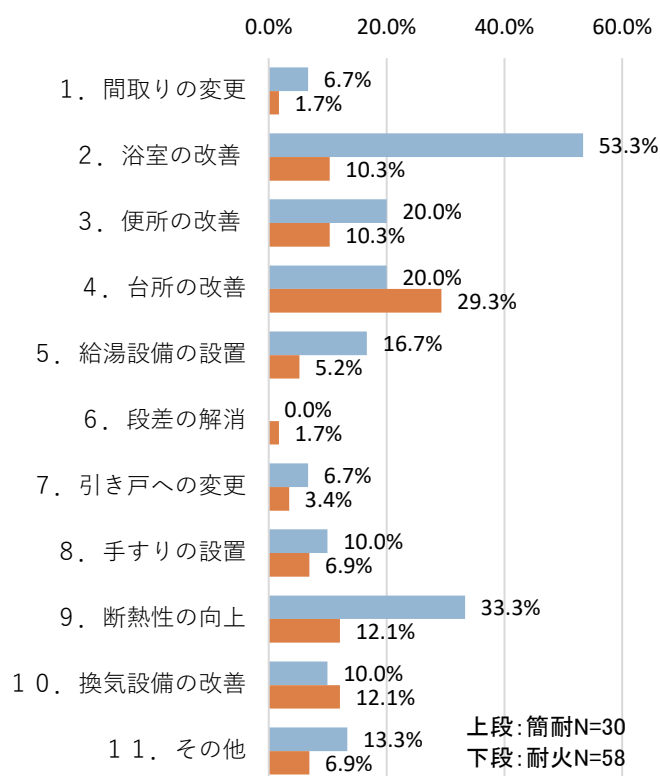


⑤ 住戸内改善要望

現在住んでいる団地における、住戸内の改善要望についてうかがうと、簡耐では「2. 浴室の改善」が 53.3%で最も高く、ついで「9. 断熱性の向上」が 33.3%、「3. 便所の改善」と「4. 台所の改善」が 20.0%となっています。

耐火では「4. 台所の改善」が 29.3%で最も高く、ついで「9. 断熱性の向上」と「10. 換気設備の改善」がそれぞれ 12.1%となっています。

図 住戸内の改善要望割合（複数回答）

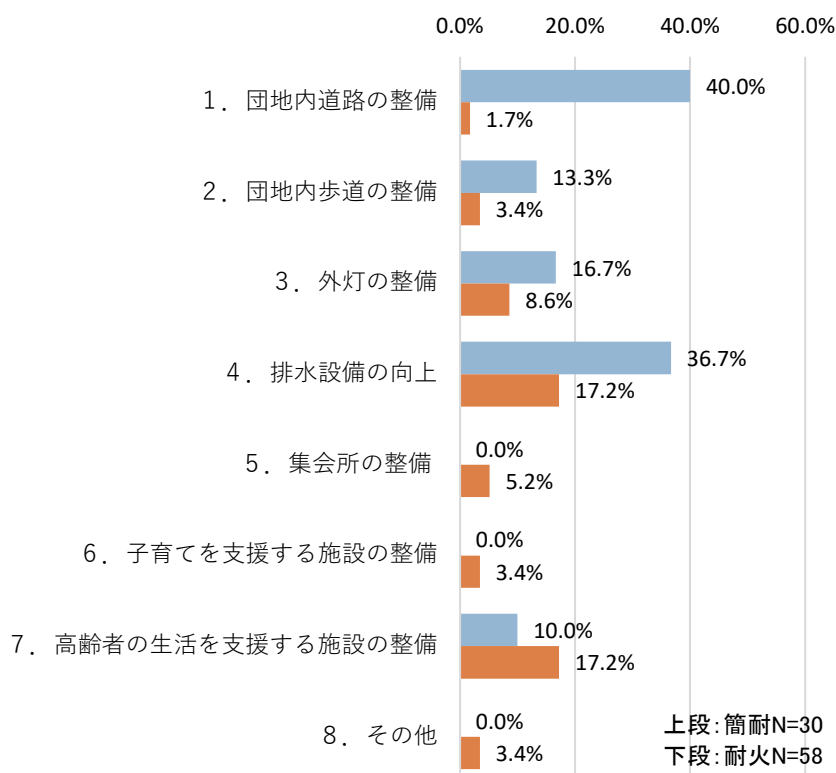


⑥ 周辺環境改善要望

現在住んでいる団地における、周辺環境の改善要望についてうかがうと、簡耐では「1. 団地内道路の整備」が40.0%で最も高く、ついで「4. 排水設備の向上」が36.7%、「3. 外灯の整備」が16.7%、「2. 団地内歩道の整備」が13.3%となっています。

耐火では「4. 排水設備の向上」、「7. 高齢者の生活を支援する施設の整備」がそれぞれ17.2%となっています。

図 周辺環境の改善要望割合（複数回答）



(6) 住み替え意向

① 住み替え意向（耐火のみ）

今後の住み替え意向についてうかがうと、「今、住んでいる所で暮らしたい」が67.2%で最も高く、ついで、「町外で暮らしたい」が6.9%、「わからない」が6.9%、「どちらともいえない」が5.2%となっており、「町内の違う所で暮らしたい」は回答が有りませんでした。

「町外で暮らしたい」と回答した4世帯に理由をうかがうと、「7. 買い物や通院に不便である」が75.0%と最も高く、ついで「1. 住居が狭い又は部屋数が少ない」が50.0%となっています。

図 今後の住み替え意向（耐火のみ）

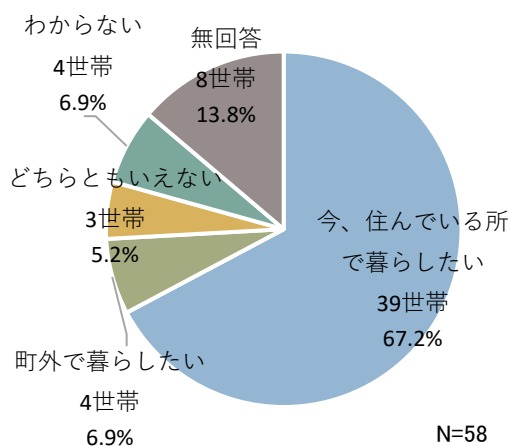


図 住み替えたい住宅（耐火のみ）

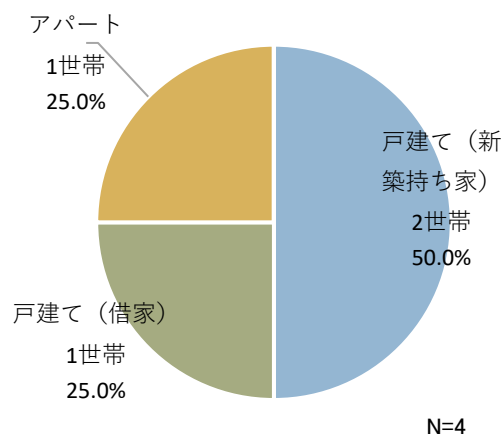
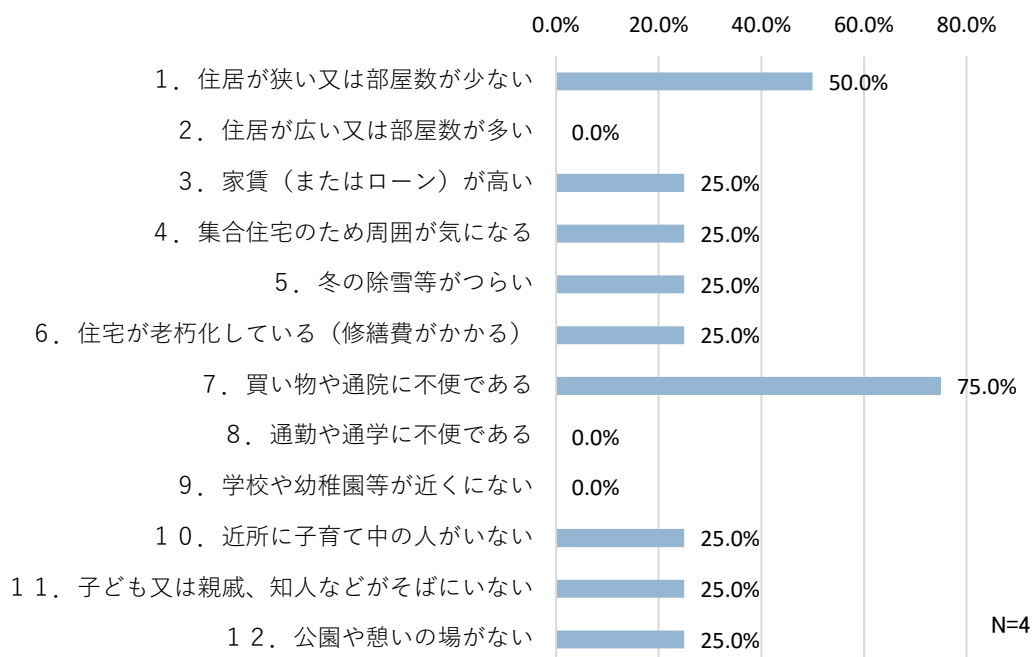


図 住み替えたい理由（耐火のみ）



6. 長寿命化に関する課題

6-1. 課題の抽出

(1) 木古内町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題

① 少子高齢化に対応した町営住宅等ストックの形成

木古内町では、少子高齢化、世帯規模の縮小が進んでおり、今後は、誰もが安心して暮らすことのできるユニバーサルデザインの推進や小規模世帯向け住戸の供給など、少子高齢化に対応した町営住宅等ストックの形成が必要です。

(2) 関連既定計画からみた課題

① 他施策との連携によるまちづくりに寄与する町営住宅等の整備

木古内町では、新幹線駅を核としたまちづくりを進めており、観光だけでなく、移住・定住の促進を視野に入れた町営住宅等の整備が必要となります。

また、自然環境との共生、地場産材の活用、災害時の安全性確保など、今後の町営住宅等の整備において、まちづくりや産業、防災などの多様な視点をもって進めていく必要があります。

(3) 町営住宅等の現状からみた課題

① 老朽化が進む簡易耐火構造平屋建ての削減

令和4年度末時点で耐用年数を経過する住戸は、簡易耐火構造平屋建てが全戸70戸(全体の26.6%)あります。財政状況を勘案すると、耐用年数を経過した全てを建て替えることは困難であり、適正な管理戸数に合わせ、用途廃止を検討する必要があります。また、入居者の収入は第1分位が多くを占めることから、建替団地の家賃を払うことが難しい世帯が発生することも考えられ、用途廃止にあたっては、既存町営住宅への移転支援等、適切な措置が必要です。

② 簡易耐火構造二階建ての改善の推進

計画期間の令和14年度末までには簡易耐火構造二階建て60戸中56戸(全体の21.3%)が耐用年数を迎えます。

こうした団地は浴室が未整備など設備水準や断熱性能も低く、老朽化が進んでおり、財政状況を勘案しながら居住性向上型改善を進める必要があります。

③ 耐火構造の計画的な修繕による適切な維持管理

木古内町では、平成 7 年度以降、建替事業、新規建設により耐火構造の供給を図り、そのほとんどが良好な住環境を形成しています。

しかし、一番早期のもので建設から 27 年経過しており、今後、改修時期を迎える住棟が増加してきます。

こうした状況をふまえ、計画的に修繕を実施し、長期に渡って良好な住環境を維持するために、適切な維持管理を図ることが必要です。

(4) 町営住宅等入居者の状況と需要からみた課題

① ユニバーサルデザインの推進

町営住宅等入居者の世帯主の年齢構成をみると高齢化が進行しており、子供からお年寄りまで誰もが暮らしやすいユニバーサルデザインの推進が必要です。

② 入居者の適正な管理の推進

町営住宅等入居者の約 9%が第 7～第 8 分位の収入超過世帯ですが、彼らが住める民間賃貸住宅は十分でない状況が考えられます。

また、町営住宅等の適正な管理戸数を維持するためにも、単身世帯向け町営住宅や特公賃住宅等の建設、民間借家の建設や持ち家取得等を支援し入居者の移転を促すなど、取り組みの検討が必要です。

③ 適正な管理戸数の設定

町営住宅等には一定数の空き家が存在し、公募される住戸の応募倍率も高くない状況にあります。また、人口、世帯数ともに減少傾向にあり、今後、少子高齢化も一段と進むものと予想され、木古内町の財政状況はより一層厳しくなっていくことが懸念されます。

このような状況から、民間賃貸住宅や老人ホーム等との役割分担を図りながら、適正な管理戸数を設定し、事業を進めていく必要があります。

(5) 町営住宅等改善事業の状況からみた課題

① 長寿命化型改善を活用した改善事業の推進

木古内町では、入退去に伴う修繕に加え、外壁塗装や屋根修繕、下水道接続等の既存ストックの計画修繕を図り長寿命化を図ってきたところです。

近年の財政状況等を勘案すると、老朽ストックの建て替えは段階的に進めざるを得ないことから、耐火構造はもとより、一定期間管理しなければならない簡易耐火構造二階建てにおいても長寿命化型改善を活用した改善事業の推進が必要です。

(6) 町営住宅等入居者意向からみた課題

① 多様な住宅需要に対応した町営住宅等の整備

木古内町の町営住宅等は、住宅セーフティネットとしての低廉な賃貸住宅需要だけでなく、世帯分離の受け皿や、町外からの民間賃貸住宅需要の補完等、多様な需要に対応していることから、町営住宅や特公賃住宅等含めて、多様な住宅需要に対応した町営住宅等の整備が必要です。

② 建て替えの検討

老朽化が進む佐女川団地で67%、中野団地で20%が町営住宅を建て替えてほしいと回答しており、財政状況や適正な管理戸数を踏まえ、老朽町営住宅等の建て替えについても検討が必要です。

③ 既存ストックの居住性の向上

設備水準が低い老朽化が進む簡易耐火構造を中心に不満が高く、住宅内部では浴室の改善や断熱性の向上が望まれています。

また、周辺環境では排水設備の向上や団地内道路の舗装等に不満が多く、長寿命化改善を進めながら、住戸及び周辺環境を含め、既存ストックの居住水準の向上が必要です。

④ 良好なコミュニティ形成による相互扶助の推進

約8割の世帯が隣近所とのつきあいを持っており、近所づきあいに満足している世帯は団地全体の満足度が高い傾向にあることから、良好なコミュニティの形成に配慮した町営住宅等の整備が必要です。

6-2. 長寿命化に関する課題

6-1で項目ごとに抽出した課題を整理し、長寿命化に関する課題を以下に示します。

(1) ニーズへの対応と住宅セーフティネット機能の維持

少子高齢化、世帯規模の縮小化などをふまえ、今後は、ユニバーサルデザインの推進や小規模世帯向け住戸の供給などが必要です。また、空き家率は比較的高くなっていますが、町内には民間賃貸住宅も少なく、低所得者などの住宅に困窮する世帯の居住の安定を確保するため、適正な管理戸数を維持しながら、住宅セーフティネット機能を維持していく必要があります。

(2) 建物の老朽化への対応と計画的な維持管理

町営住宅においては、耐用年数を経過した住戸が多く、高齢化対応や3箇所給湯などの設備が整っていない住宅がみられ、これらの老朽化した住宅の改善を進める必要があります。建て替えについては、人口減少、少子高齢化が進行するなか、適正な管理戸数や財政状況等を勘案しながら慎重に検討する必要があります。

(3) 地域の持続に配慮した町営住宅の整備

木古内町では、新幹線開業を核としたまちづくりを進めており、人口減少が進むなか、将来に渡り持続可能なまちづくりを進めることが重要です。

また、地域で良好なコミュニティを形成することにより安心して暮らせる環境づくりを進め、環境への配慮や産業振興、災害時の安全確保など、地域に長く住み続けられる住宅・住環境の形成に寄与する町営住宅の整備等が必要です。

7. 長寿命化計画の基本目標

7-1. 町営住宅等ストック活用の基本目標

(1) 基本理念

第6次木古内町振興計画（平成26年度～令和5年度）におけるまちづくりの目標は、「活力と元気に満ちあふれ、生涯にわたり希望や生きがいを持ち続けられる北の大地の福祉都市『きこない』』としており、生活環境・交通分野における基本テーマは「安心と安全で快適に暮らせる環境づくり」として、環境問題への対応や住み良い住環境の確保、日常生活の安全確保などに取り組むこととしています。

これを受け、木古内町住生活基本計画においては、「恵まれた自然に抱かれ、安心と安全で快適に暮らせる住まいづくり」を基本理念としていることから、町営住宅等ストックの形成においても、上記の基本目標及び施策展開の実現を図ることを目的として以下の理念を掲げます。

— 基本理念 —

**恵まれた自然に抱かれ、
安心と安全で快適に暮らせる町営住宅づくり**

(2) 基本目標

木古内町住生活基本計画においては、計画の目標を以下の3つとしています。

- 基本目標1 町民みんなが安心して暮らせる住まいづくり
- 基本目標2 自然と共生した持続可能な住環境の形成
- 基本目標3 快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成

上述の基本理念や住生活基本計画の計画目標をふまえ、今後の町営住宅等整備の基本目標を以下のとおりに設定します。

基本目標 1 誰もが安心して暮らすことができる町営住宅の整備

少子高齢化がさらに進展することが予想されることから、子供から高齢者、障がい者等、多様な世帯が安心・安全に暮らせるようにユニバーサルデザインによる町営住宅等の整備を進めるとともに、単身者向けの住戸など、高齢化が進む入居者のニーズに対応した住宅の整備を検討します。

また、地域で安心して暮らせる環境づくりに向けて、相互扶助が機能するような良好なコミュニティの形成のためのコミュニティスペースの充実等を図るとともに、病院や商店街等へ近接した立地や利便性に配慮する等、歩いて暮らせる住環境の形成を目指します。

さらに、町営住宅の役割として最も重要な住宅セーフティネット機能を確保するため、適切な管理戸数を維持していきます。

基本目標 2 自然と共生し、安全な町営住宅の整備

周辺環境や自然景観と調和を図るため、町営住宅等の整備にあたっては、「木古内町地域材利用推進方針」に沿って、内装材等への積極的な地域材の利用に努めます。

また、自然環境との調和に加え、脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー性能の高い設備等の導入のほか、自然災害時の備えとして、集会所等への太陽光発電システム等再生可能エネルギーの導入及び非常用電源について検討します。

基本目標 3 快適に長く暮らせることができる町営住宅の整備

耐用年数を大きく過ぎ老朽化が著しい簡易耐火構造平屋建てについては、財政状況を勘案しながら、用途廃止を計画的に進めます。居住性能の低い簡易耐火構造二階建ては、中長期的な視点により事業量の平準化を図りながら、改善、修繕などを進め、長期に渡って快適に暮らせる良質なストックの形成を図ります。

また、建物の長寿命化に配慮し、定期的な点検や周期的で計画的な修繕など、長期に渡って良好な住環境を維持保全するために適正な維持管理を推進します。

7-2. 長寿命化に関する方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

① 適切な維持管理のためのデータの整理

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、町営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を管理データとして住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図ります。

② 定期点検や日常的な保守点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

町営住宅等ストックを適切に維持管理するため、定期点検を実施するとともに、点検結果に基づき、予防保全的な維持管理を実施します。

また、国が示す公営住宅等日常点検マニュアルなどに基づき、目視等による簡易な保守点検を行うことにより、劣化状況をきめ細やかに把握しながら、建物の状況に応じた適切な修繕を実施します。

なお、日常的な点検が難しいベランダや住戸内部については、入居者が退去する際などのタイミングで点検を実施し、状態の把握に努めます。

③ 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な維持管理を実施するための財源の確保に努めます。

また、より計画的かつ効率的な修繕を実施するため、管理データを活用し、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を整理します。

(2) 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

① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する改善による長寿命化の推進

使用する部材の修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を実施するほか、外壁や屋根・屋上防水の耐久性を向上するための改善を実施するなど、町営住宅等の長寿命化を図ります。

② 建物の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

修繕や改善の実施においては、耐久性の向上に資する仕様のグレードアップ等により、修繕周期を延長し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 定期点検の実施

修繕周期に配慮しつつ、修繕周期前の適切な時期に定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(3) 中長期的な視点による維持管理の推進

今後 20 年程度先を見据えて、事業量の平準化を図る事業計画を検討し、実現可能性の高い町営住宅等の維持管理を推進します。

(4) 整備水準目標

本計画における町営住宅等の整備水準目標は、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、省エネ基準（H28 基準）適合に係る公営住宅整備ガイドライン及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針を最低限確保するものとします。加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

① 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

建替団地及び全面的改善団地は、耐用年数期間内は良好な住環境を維持保全できるように、高耐久、メンテナンスしやすい住環境の整備を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

a. 住棟の環境

- ・周辺環境と調和した景観形成、移動しやすい住棟配置
- ・省エネ基準（H28 基準）適合に係る公営住宅整備ガイドラインの考え方を確保
- ・除雪に配慮

b. 住戸の環境

- ・住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保
- ・4 箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）、ユニットバスの整備

c. 共用部の環境

- ・高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保
- ・通路などにコミュニティ形成のための配慮
- ・物置の住戸数分の確保

d. 屋外環境

- ・住戸数分＋来客用数台の駐車場の整備
- ・ゴミステーション、自転車置き場の設置
- ・幼児遊園や広場の設置検討
- ・除雪に配慮された団地内道路や通路の整備
- ・自然環境と調和した緑化の推進

② 個別改善団地の整備水準目標

個別改善団地は既設町営住宅等の共用部分及び屋外・外構の居住性向上、福祉対応、長寿命化対応の改善を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

a. 共用部分改善

【居住性向上】

- ・断熱性の向上

【安全性確保】

- ・エレベーターの安全性向上
- ・防犯性能の向上

【長寿命化型】

- ・屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・配管の高耐久素材への交換

b. 屋外・外構改善

【居住性向上】

- ・駐車スペースや駐車場の設置
- ・堆雪スペースの確保

【安全性確保】

- ・防犯性能の向上

【長寿命化型】

- ・屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・配管の高耐久素材への交換

8. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画

8-1. 活用手法の選定方針

(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 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づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。

- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として 150 戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこととなります。（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となります。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能です。
- ・住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能です。

表 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）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づけされていること。
- ・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- ・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、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、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措置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件はありません。
- ・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 年以上引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件がありません。
- ・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、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づ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 号通知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ます。

- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として 150 戸以上の団地であること。

表 主な改善事業のメニュー

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・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 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道 令和 4 年 10 月）

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。

- 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。
- 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。
- 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。

- 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。
- 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。
- 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。

8-2. 事業手法の選定方針

(1) 対象

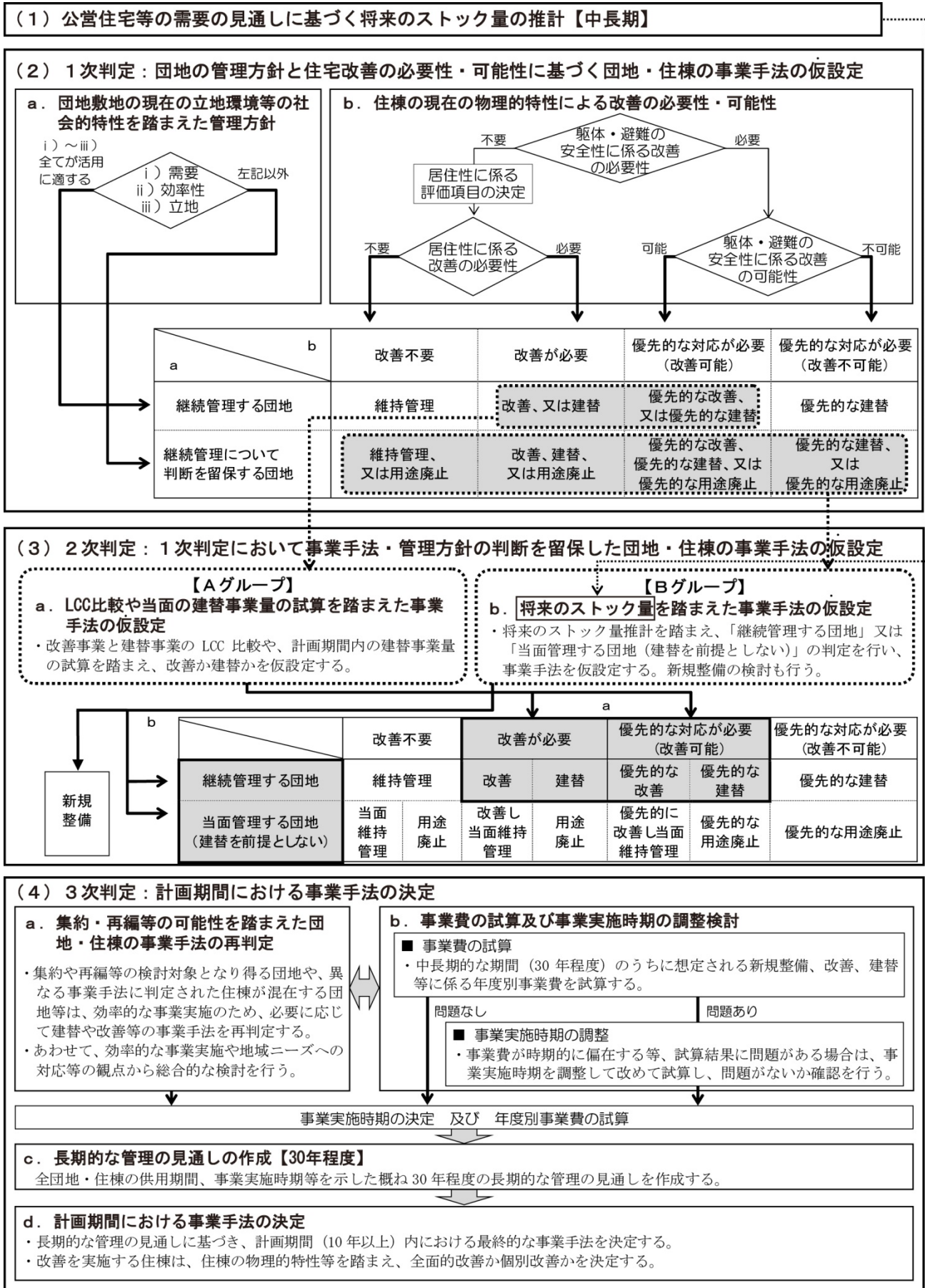
長寿命化計画に位置づける活用手法の選定を行う対象の町営住宅等は、木古内町が管理する令和5年3月末時点で管理する9団地41棟263戸とします。

町民住宅については、国庫補助対象とならないため、一般修繕により適切に維持管理を行います。

(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 事業手法の選定フロー



8-3. 事業手法の選定

(1) 町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。

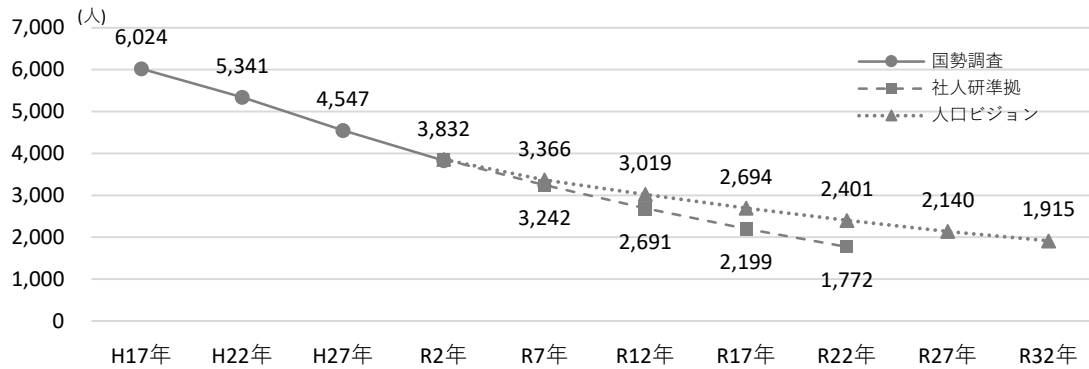
① 将来人口の推移

本町の総人口は、令和2年国勢調査で3,832人です。社人研の平成27年国勢調査に基づく推計値では、令和12年で2,691人、令和17年で2,199人としています。

一方、令和2年3月に改定した木古内町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、令和12年で3,019人、令和17年で2,694人としています。

本計画においては、木古内町人口ビジョンとの整合を図ることとします。

図 将来人口の推移



② 将来世帯数

本町の一般世帯数^{※1}は、令和2年国勢調査で1,831世帯です。

将来一般世帯数は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム^{※2}」による世帯主率法で算出します。木古内町人口ビジョンの推計値による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和12年1,534世帯、令和17年1,360世帯となります。

主世帯^{※3}については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。過去の国勢調査結果を勘案して主世帯率を99%と想定すると、主世帯数は下表のとおりとなります。

※1：一般世帯数＝総世帯数－施設等の世帯

※2：ストック推計プログラム：国土交通省国土技術政策総合研究所提供（令和4年1月）

※3：主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 将来世帯数の設定

	国勢調査				推計値				
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
一般世帯数(a)	2,433	2,199	1,999	1,831	1,703	1,534	1,360	1,180	1,029
主世帯数(b)	2,416	2,186	1,978	1,813	1,690	1,520	1,350	1,170	1,020
比率(b/a)	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99

③ 将来住宅所有関係別世帯数

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

その結果、公営借家世帯は、令和12年で190世帯、令和17年で170世帯となります。

表 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査				推計値				
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
主世帯	2,416	2,186	1,978	1,813	1,690	1,520	1,350	1,170	1,020
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	1,799	1,638	1,512	1,373	1,270	1,150	1,020	880	770
	74.5%	74.9%	76.4%	75.7%	75%	75%	75%	75%	75%
借家	617	548	466	440	420	380	330	280	260
	25.5%	25.1%	23.6%	24.3%	25%	25%	25%	25%	25%
公営借家	274	266	237	213	210	190	170	140	130
	11.3%	12.2%	12.0%	11.7%	12%	12%	12%	12%	12%
民営借家	257	213	160	174	170	150	130	110	100
	10.6%	9.7%	8.1%	9.6%	10%	10%	10%	10%	10%
給与住宅	86	69	69	53	40	40	30	30	30
	3.6%	3.2%	3.5%	3.0%	3%	3%	3%	3%	3%

④ 町営住宅管理戸数の想定

本計画の目標年次での公営借家世帯は、検討結果の案分により算出し、令和 14 年度は 182 世帯、令和 24 年度は 132 世帯となります。

木古内町には道営住宅が供給されていることから、道営住宅が今後も維持すると仮定し、公的借家世帯数から差し引き、町営住宅等の将来入居世帯数は、令和 14 年で 140 世帯、令和 24 年で 90 世帯となります。

令和 4 年度 10 月時点の空き家率は、政策空家を含めて約 28%となっており、空き家率が高くなっています。今後、これらの空き家の解消を図り、将来的には空き家率の減少を目指しますが、当面は、現状の 30%程度で推移すると仮定して必要管理戸数を算出します。

公営借家世帯に加え空家戸数を考慮して、町営住宅等の必要管理戸数は、令和 14 年度で約 200 戸、令和 24 年度で約 130 戸と想定します。

本計画期間においては、60 戸程度削減する必要が有ります。

表 町営住宅等管理戸数の設定

	R2	R4 (現状)	R7	R12	R14 (目標)	R17	R22	R24 (構想)	R27	備考
町営住宅等入居戸数 a		189								
うち収入超過・高額取得世帯 b		13								
実入居戸数 a-b		176								
道営住宅 戸数 c	39	39	39	39	39	39	39	39	39	
町営住宅+道営住宅 戸数 a-b+c		215								
公的借家世帯数(推計) A	213	212	210	190	182	170	140	132	130	R4、R14 は案分
町営住宅等将来入居世帯 B=A-c	170	170	170	150	140	130	100	90	90	概数
町営住宅等将来管理戸数 B/0.8	240	240	240	210	200	190	140	130	130	空家率 30%を見込

(参考) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所提供 令和4年1月）」を用いて算出することとします。

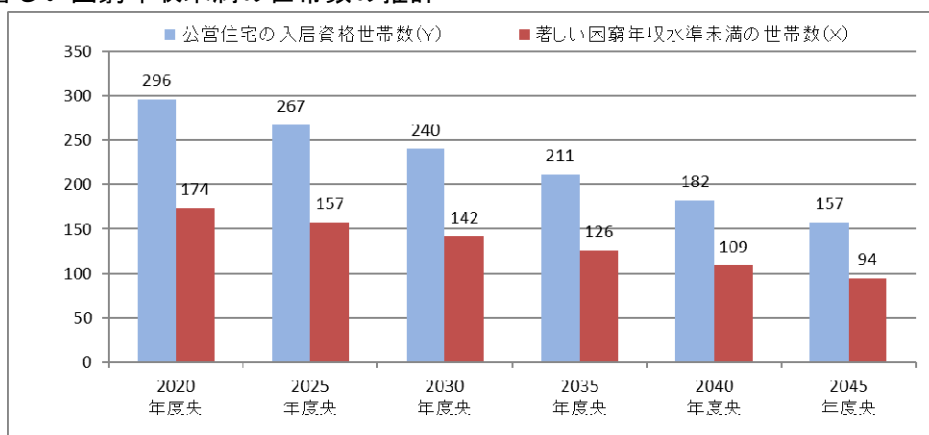
人口ビジョンの将来人口を使用したプログラムの推計結果によると、木古内町における公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数は、下図のように推移します。公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測され、令和2年現在では296世帯、174世帯と推計されています。

一方で、実際の入居者は令和4年現在、町営住宅及び特定公共賃貸住宅で189世帯となっており、道営住宅戸数39戸を加味すると、約50世帯ほど乖離しています。

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

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

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



※年度央は年度の中央（10月1日）を示す

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

- 国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成28）年8月より抜粋
- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
 - ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
 - ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
 - このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

(2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

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

(需要)

- ・募集停止中の住宅のある団地については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。
- ・政策空き家を除く町営住宅等全体の入居率が71.9%であることを踏まえ、団地別入居率が72%未満の場合、需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・団地敷地面積が3,000 m²未満の場合、高度利用の可能性が低いいため、建替事業の効率性が低いとします（用途地域内）。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、津波浸水予想範囲）に住棟がある場合は、町営住宅等の立地として適さないと判定します。
 - 土砂災害警戒区域が団地敷地の一部である場合、もしくは浸水想定区域内に立地するものの住棟内で垂直避難（上階への避難）が可能である場合は、除外します。
- ・生活利便性の観点から都市計画区域内で用途地域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 「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

団地名	構造	戸数 (戸)	需要		効率性		立地			判定結果	
			入居率	政策 空き家	敷地面積 (m ²)	津波 浸水	土砂 災害	用途 地域			
朝日	耐二	16	○	100%	○	3,187	×	区域内	—	地域内	判断留保
佐女川	簡二	20	×	70%	○	3,770	×	区域内	—	地域内	判断留保
港(簡二)	簡二	8	○	75%	○	16,385	×	区域内	—	地域内	判断留保
港(耐五)	耐五	24	○	96%	○	3,633	○	区域内	—	地域内	継続管理
中野	簡平、簡二	88	×	44%	政策	○	×	区域内	区域内	地域内	判断留保
新中野	簡二	8	×	50%	×	1,525	×	区域内	—	地域内	判断留保
高校前	簡平、簡二	6	○	100%	×	2,147	×	区域内	—	地域内	判断留保
大平	耐三	30	×	73%	—	○	○	区域内	—	地域内	判断留保
前浜	耐三	12	×	67%	—	○	○	区域内	—	地域内	判断留保
前浜(特公賃)	耐三	6	○	100%	—	○	○	区域内	—	地域内	継続管理
いさりび	耐五、耐六	45	○	100%	—	○	○	区域内	—	地域内	継続管理

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)

- ・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。
- ・簡易耐火構造は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であり、構造が安定していると考えられます。よって、耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。しかし、改善事業実施の際は、耐力度調査を実施し、必要な措置を講じることとします。

(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)

- ・住戸面積：40 m²以上
- ・浴槽：浴槽未整備は問題ありとします。
- ・3 箇所給湯：未整備は問題ありとします。
- ・トイレ水洗化：未対応は問題ありとします。
- ・高齢化対応：住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

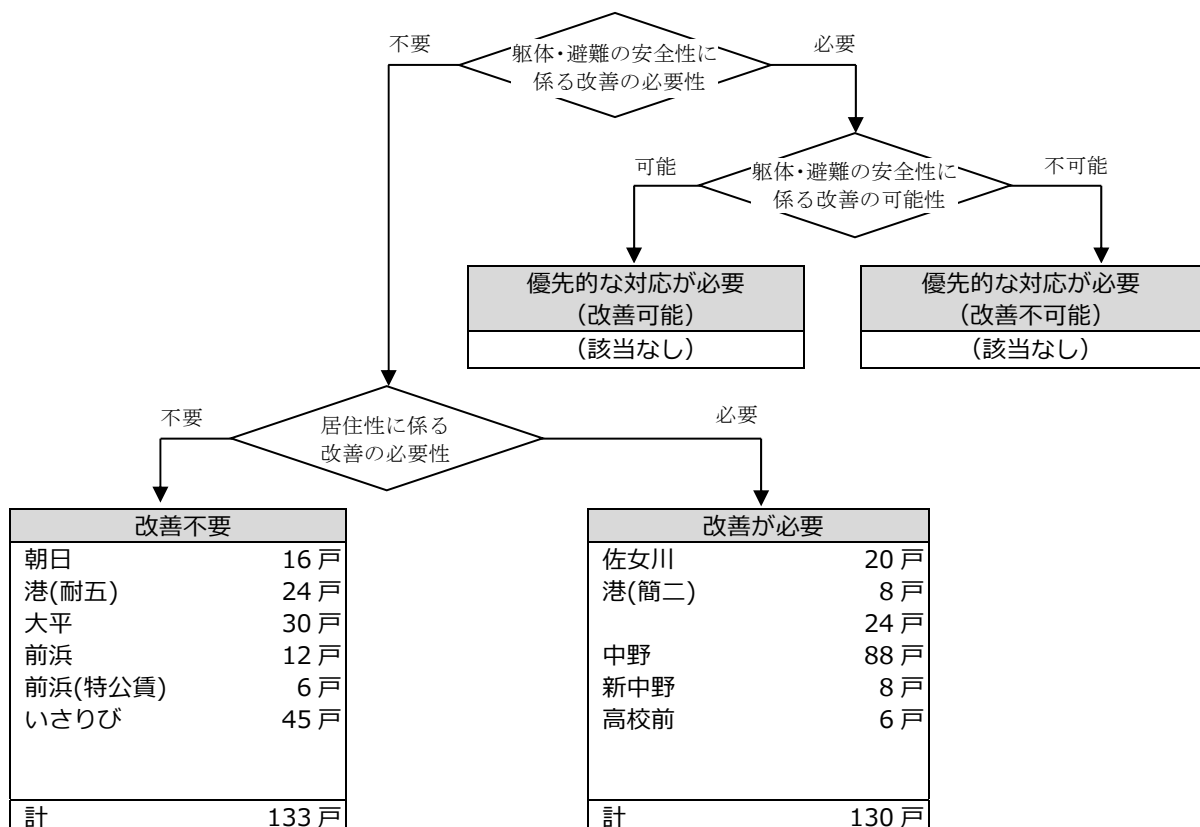


表 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」 検討結果

団地名	構造	竣工年度	戸数 (戸)	躯体の安全性		避難の安全性		居住性					改善 要否
				新旧	二方向 避難	住戸 面積	浴室 浴槽	手摺	給湯	水洗 化			
朝日	耐二	H19、H26	16	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
佐女川	簡二	S53～54	20	○	旧	○	○	×	×	×	×	○	必要
港(簡二)	簡二	S55	8	○	旧	○	○	×	×	×	×	×	必要
港(耐五)	耐五	R2	24	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
中野	簡平	S47～50	68	○	旧	○	一部	×	×	×	×	×	必要
	簡二	S59～60	20	○	新	○	○	×	×	×	×	×	必要
新中野	簡二	S62	8	○	新	○	○	×	×	×	○	必要	
高校前	簡平、簡二	H2	6	○	新	○	○	○	一部	×	○	○	必要
大平	耐三	H7～8	30	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
前浜	耐三	H12	12	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
前浜(特公賃)	耐三	H12	6	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
いさりび	耐五、耐六	H17	45	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要

c. 1次判定結果

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

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	前浜(特公賃)	1棟 6戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	いさりび 港(耐五)	2棟 45戸 1棟 24戸	Aグループ		
		4棟 75戸			
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	朝日	2棟 16戸	佐女川	4棟 20戸	(該当なし)
	大平	2棟 30戸	港(簡二)	1棟 8戸	(該当なし)
	前浜	1棟 12戸	中野	23棟 88戸	(該当なし)
			新中野	2棟 8戸	(該当なし)
			高校前	2棟 6戸	(該当なし)
			Bグループ		
	計	5棟 58戸	計	32棟 130戸	

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善」か「優先的な建替」又は「改善」か「建替」の事業手法の仮設定を行います。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

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

a. ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された住棟については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。
⇒・該当なし

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37棟188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）

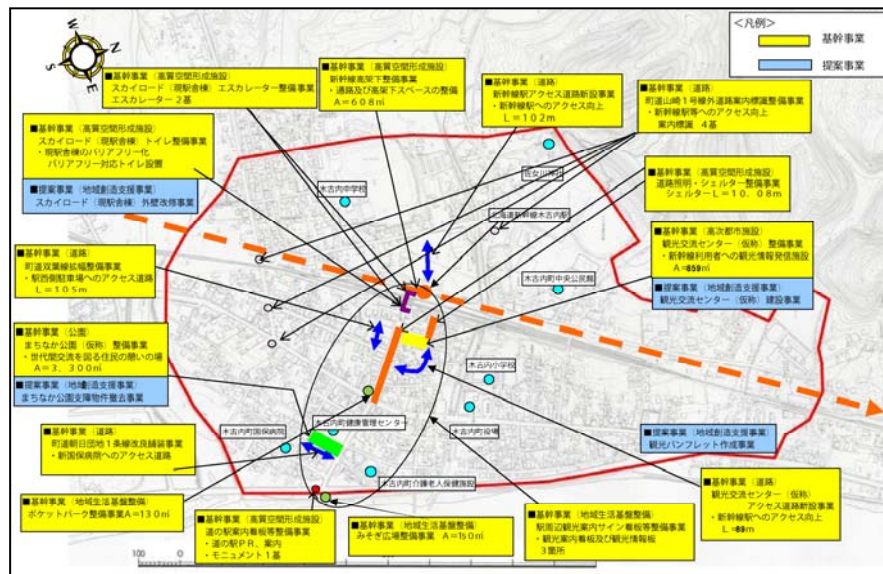
【判定①】

・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。

⇒・将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討し、以下のいずれかに当てはまる場合は将来にわたって「継続管理する団地」、当てはまらない場合は、将来的な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）」とします。

→ 入居率が80%以上の住棟については、需要があるとして将来的に活用します。

→ 木古内町中心市街地地区（赤枠）内の団地は、交通利便性・生活利便性の高い地域にあるものとして評価します。



【判定②】

・「継続管理する団地」と判定された団地のうち、令和4年度末時点で耐用年数が残っている場合は、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。

・「継続管理する団地」と判定された団地のうち耐用年数を超過する場合は、「建替」とします。

・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、令和4年度末時点で耐用年数が残っている場合は、「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

表 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	入居率	建替の 必要性	判定①	R4末 耐用年数	判定②
町営	朝日1	耐二	H19	1	8	100%	利便性良好	継続管理する団地	-	維持管理
	朝日2	耐二	H26	1	8	100%	利便性良好	継続管理する団地	-	維持管理
	佐女川	簡二	S53～54	4	20	70%	利便性良好	継続管理する団地	-	改善
	港(簡二)	簡二	S55	1	8	75%	特になし	当面管理する団地	-	改善
	中野	簡平	S47～50	19	68	41%	特になし	当面管理する団地	超過	用途廃止
		簡二	S59～60	4	20	55%	特になし	当面管理する団地	-	改善
	新中野	簡二	S62	2	8	50%	特になし	当面管理する団地	-	改善
	高校前	簡平	H2	1	2	100%	利便性良好	継続管理する団地	超過	改善
		簡二	H2	1	4	100%	利便性良好	継続管理する団地	-	改善
	大平	耐三	H7～8	2	30	73%	利便性良好	継続管理する団地	-	維持管理
前浜	耐三	H12	1	12	67%	利便性良好	継続管理する団地	-	維持管理	

図 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
継続管理 する団地	前浜(特公賃)	1棟 6戸	高校前(簡平)	1棟 2戸	(該当なし)	(該当なし)
	いさりび	2棟 45戸	高校前(簡二)	1棟 4戸		
	港(耐五)	1棟 24戸				
	計		2棟 6戸			
			建替	優先的な建替		
				(該当なし)		
	計	4棟 75戸				
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
	朝日	2棟 16戸	佐女川	4棟 20戸	(該当なし)	(該当なし)
	大平	2棟 30戸	港(簡二)	1棟 8戸		
	前浜	1棟 12戸	中野(簡二)	4棟 20戸		
			新中野	2棟 8戸		
計	5棟 58戸	計	11棟 56戸			
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			
	(該当なし)	中野(簡平)	19棟 68戸	(該当なし)		
		計	19棟 68戸			

新規整備
(該当なし)

(4) 3次判定

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

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

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

⇒・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・木古内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、町営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒・令和4年度時点で耐用年数を超過している中野団地（簡平）は、同団地内の簡易耐火二階建てや近接する新中野団地を移転先として活用しながら、早急に「用途廃止」します。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(令和5～14年度)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛かる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

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

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和5～24年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和5～24年度までの長期的な管理の見通しを、計画期間（R5～14年度）、構想期間（R15～24年度）で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、用途廃止を計画的に進めストック量の削減を行うと共に、適切な改善を行います。

用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、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。

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

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。
- ・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、脱炭素社会対応型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりとなります。

図 長期的な管理の見通し

団地名	構造	竣工 年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	3次判定 結果	事業実施時期		将来管理 戸数 R14時点	将来管理 戸数 R24時点
						計画期間 R5～14	構想期間 R15～24		
朝日	耐二	H19	1	8	維持管理	維持管理	個別改善	8	8
		H26	1	8	個別改善	個別改善	維持管理	8	8
佐女川	簡二	S53～54	4	20	個別改善	個別改善	用途廃止	20	0
港(簡二)	簡二	S55	1	8	個別改善	個別改善	用途廃止	8	0
港(耐五)	耐五	R2	1	24	維持管理	維持管理	個別改善	24	24
中野	簡平	S47～50	19	68	用途廃止	用途廃止	用途廃止	8	0
	簡二	S59～60	4	20	個別改善	個別改善	用途廃止	20	0
新中野	簡二	S62	2	8	個別改善	個別改善	用途廃止	8	0
高校前	簡平、簡二	H2	2	6	個別改善	個別改善	用途廃止	6	0
大平	耐三	H7～8	2	30	個別改善	個別改善	個別改善	30	30
前浜	耐三	H12	1	12	個別改善	個別改善	個別改善	12	12
前浜(特公賃)	耐三	H12	1	6	個別改善	個別改善	個別改善	6	6
いさりび	耐五、耐六	H17	2	45	個別改善	個別改善	個別改善	45	45
			41	263				203	133

9. 長寿命化のための維持管理計画

9-1. 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

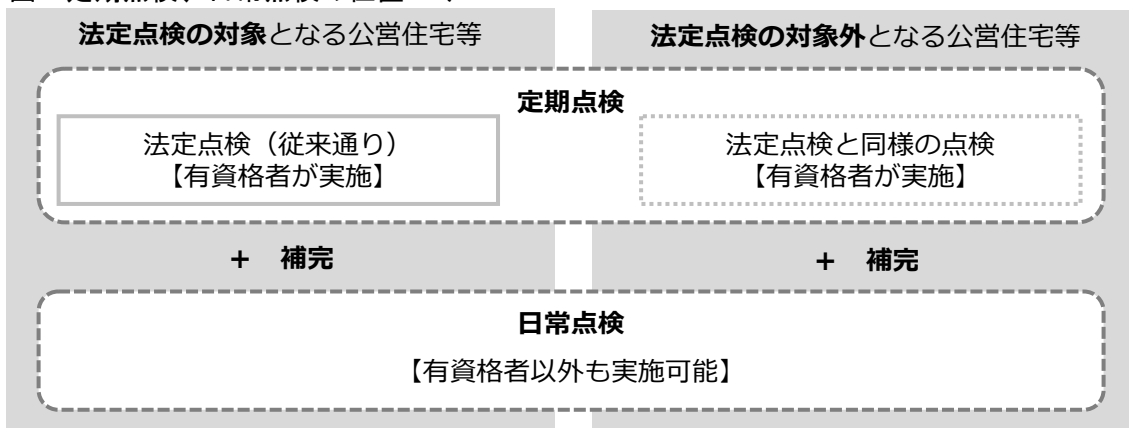
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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

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

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

図 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

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

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

9-2. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページの表を参考とします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

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

(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、パラペット天端・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	開放廊下・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	開放廊下・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）開放廊下・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、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
8 排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年						○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年				○		
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年				○		
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年				○		
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年				○	○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年				○		
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

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

9-3. 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

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

個別改善（居住性向上型）では、浴室のユニットバス化や給湯設備の設置等、入居者の負担軽減による居住環境の改善に努めます。

個別改善（長寿命化型）では、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耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

個別改善（脱炭素社会対応型）では、高効率給湯設備の設置や照明器具のLED化等により、省エネルギー性能の向上を図ります。

実施内容	(居住性向上型)	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・公共下水道の接続 等
	(長寿命化型)	・屋根・外壁の耐久性向上 ・配管の耐久性向上に資する工事 等
	(脱炭素社会対応型)	・共用部照明 LED化 ・高効率給湯設備の設置 等

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

9-4. 建替事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

活用手法の判定結果から、将来必要管理戸数、団地単位での効率的ストック活用、地域単位での効率的ストック活用、財政状況等を勘案し、計画期間内は建替事業を実施せず、既に耐用年数を経過し老朽化が著しい簡易耐火平屋建て住宅（中野団地）の削減を進めます。

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努め、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

9-5. 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、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

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

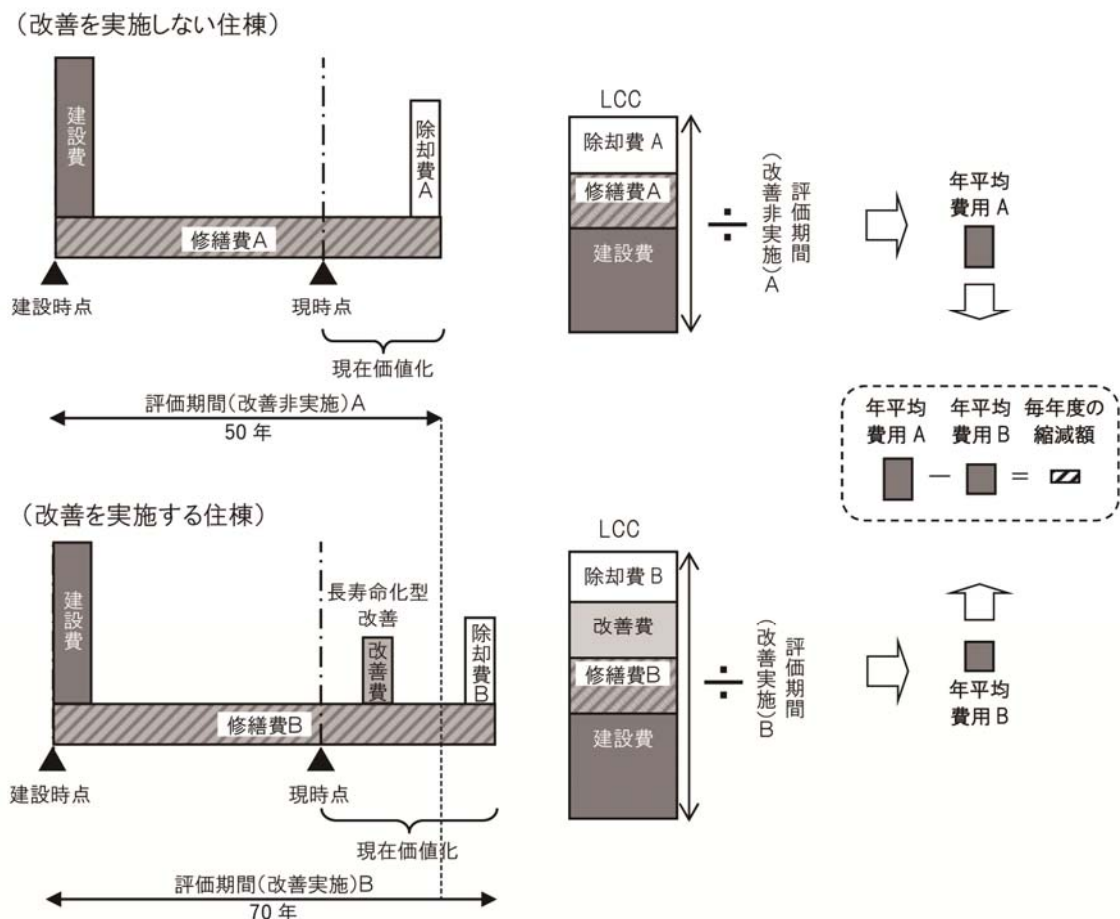
9-6. ライフサイクルコストの縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

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

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 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



.....

木古内町公営住宅等長寿命化計画

発行 令和5年3月

編集・発行 木古内町 建設水道課

北海道上磯郡木古内町字本町2 1 8 番地

.....