

美幌町公営住宅等長寿命化計画
(令和 4 年度～令和 18 年度)

令和 4 年 3 月

美 幌 町

目 次

1章 はじめに	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画期間	1
2章 公営住宅等の状況	2
1 美幌町の概況	2
2 公営住宅等の特性	10
3 入居世帯の特性	25
4 関連既定計画の概要	31
3章 町民意向の特性	35
1 入居者意向調査（アンケート調査結果の概要）	35
2 一般町民意向調査（アンケート調査結果の概要）	47
4章 長寿命化に関する基本方針	50
1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標	50
2 長寿命化に関する基本方針	51
3 持続的な開発目標（SDGs）に向けた取り組み	52
5章 事業手法の選定	54
1 事業手法の内容	54
2 事業手法の選定方針	57
3 事業手法の判定	59
6章 実施方針	76
1 点検事業の実施方針	76
2 計画修繕の実施方針	77
3 改善事業の実施方針	82
4 建替事業の実施方針	83
5 長寿命化を図るための事業実施計画	84
6 ライフサイクルコストの縮減効果	88
7章 資料編	95
1 アンケート調査結果（公営住宅等非入居者）	95
2 アンケート調査結果（公営住宅等入居者）	114
3 策定体制と策定経過	212
4 要綱	213

1 章 はじめに

1 計画策定の背景と目的

美幌町では、令和 3 年度末現在、16 団地 77 棟 795 戸の町営住宅を管理しており、平成 28 年度に策定した「美幌町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、維持管理に努めておりますが、耐用年数（公営住宅法による。以下同じ。）を超過した戸数が、全体の約 2 割となり、また、昭和 50 年代以降の住宅が順次耐用年数の 2 分の 1 を超過していくため、今後、建替えや改善が急速に必要となります。

こうした背景を踏まえ、国や北海道における住宅施策の動向を捉えつつ、第 6 期美幌町総合計画及び美幌町公共施設等総合管理計画との整合を図った上で、社会情勢の変化や多様化したニーズに対応し、老朽化した大量のストックの効率的で円滑な更新を実施するため、建替えや計画的な修繕及び改善により長寿命化を図るものの判別など、長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画を策定し、トータルコストの縮減に繋げることを目的とします。

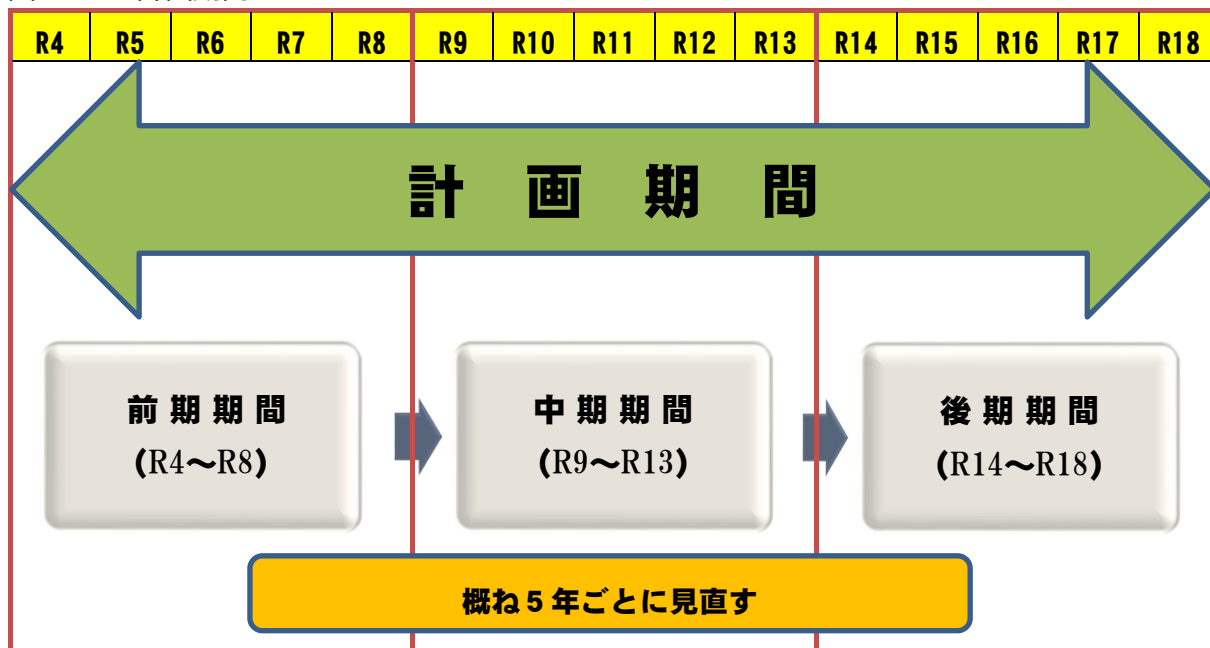
2 計画期間

計画期間は、令和 4 年度から令和 18 年度までの 15 年間とします。

なお、5 年間ごとに前期期間（R4～R8）、中期期間（R9～R13）、後期期間（R14～R18）として設定します。

また、社会経済動向の変化及び事業の進捗状況に応じ、概ね 5 年ごとに見直し、内容（実施年度・団地別戸数等）を更新します。

図 1-1 計画期間



2 章 公営住宅等の状況

1 美幌町の概況

(1) 自然環境

a. 位置

本町は、北海道の東部、オホーツク管内のほぼ中央部に位置し、大空町、小清水町、津別町、北見市、釧路管内弟子屈町の1市4町と隣接し、東西 33.8Km、南北 32.9km、総面積 438.4 km²を有しています。

図 2-1 美幌町の位置



表 2-1 地目別面積

(単位: km²)

	田	畑	宅地	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	1.8	106.9	6.8	270.8	6.9	2.5	4.9	37.7	438.4
	0.4%	24.4%	1.6%	61.8%	1.6%	0.6%	1.1%	8.6%	100.0%

資料：令和3年北海道統計書

注：本計画における構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

b. 地勢、土地利用

本町の地勢は、東部に高い山並みがありますが、その他は、なだらかな起伏によってなる高原盆地を形成し、町の中央を北流する網走川と美幌川の両岸には帯状低地原野を形成しています。

また、本町の地質は砂岩・泥岩・凝灰岩質砂岩等の三紀層・中生層・古生層を基盤にしており、その上部の丘陵地においては屈斜路湖・阿寒湖を源とする軽石流堆積物で形成され、低地においては海岸堆積物（砂礫）ないし泥炭地等に生育したヨシ等の植物遺体集積による泥炭地から成り立っています。

c. 気候

本町は、オホーツク海の流れ、海霧、流氷等の影響を受けやすく、年間を通じて冷涼な気候ですが、厳冬期の-25℃前後から8月初旬の35℃前後と寒暖の差は激しいものとなっています。

また、降水量は年間600mmから900mm前後で道内では少ない地帯に属し、日照率の高さでは全国で有数の地域となっています。

表 2-2 月別気象概要（令和2年）

	降水量 (mm)	気温			平均 風速 (m/s)	日照時間 (時間)
		平均 気温 (℃)	最高 気温 (℃)	最低 気温 (℃)		
1月	33.5	-6.7	1.4	-19.0	1.9	122.7
2月	22.0	-8.0	9.0	-26.2	1.8	135.8
3月	53.0	0.0	15.4	-15.8	2.4	173.5
4月	78.5	3.4	22.1	-5.9	2.6	154.4
5月	48.0	10.6	31.6	-1.7	2.4	190.4
6月	81.0	15.6	31.4	5.3	1.9	117.9
7月	63.0	18.3	30.1	10.2	1.7	171.5
8月	28.0	20.8	35.9	9.4	1.9	185.5
9月	104.5	17.1	32.2	3.6	1.9	136.3
10月	81.0	10.1	20.6	-1.5	1.8	146.5
11月	27.0	2.9	18.7	-6.4	2.0	111.8
12月	4.0	-6.6	6.5	-19.3	1.7	144.2
全年	623.5	6.5	35.9	-26.2	2.0	1,790.5

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均 風速 (m/s)	年間日照 時間 (時間)
		平均 気温 (℃)	最高 気温 (℃)	最低 気温 (℃)		
平成28年	1,111.5	5.6	32.3	-24.0	2.3	1,926.7
平成29年	720.0	5.8	37.0	-23.1	2.1	1,848.8
平成30年	896.0	6.1	34.9	-22.8	2.1	1,796.7
令和元年	651.0	6.2	37.4	-27.9	2.1	1,973.5
令和2年	623.5	6.5	35.9	-26.2	2.0	1,790.5
平均	800.4	6.0	35.5	-24.8	2.1	1,867.2

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

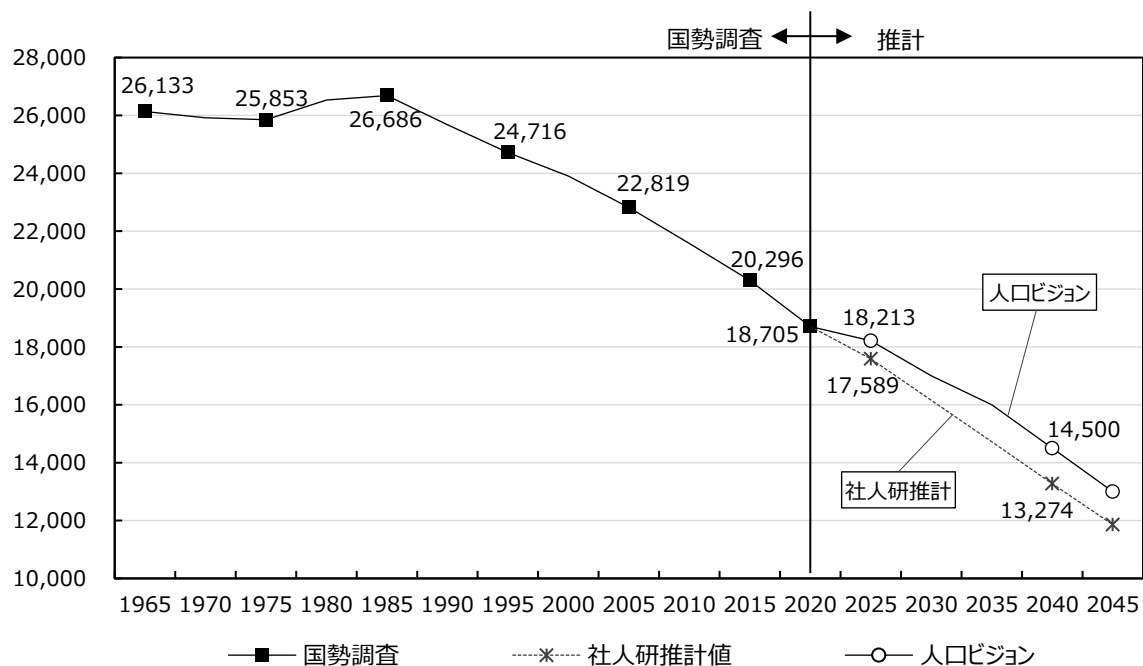
(2) 人口・世帯

a. 人口

本町の人口は、令和 2 年国勢調査（速報値）で 18,705 人、20 年間（平成 12 年～令和 2 年）の推移をみると、22%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来人口では、今後も減少が続き、2040 年（令和 22 年）で 13,274 人と推計されています。

図 2-2 美幌町の将来人口推計



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、社人研推計、
美幌町人口ビジョン「人口の将来展望」（2025・2040 年のみ 他暫定数値）

表 2-4 総人口の推移の比較

(単位: 人)

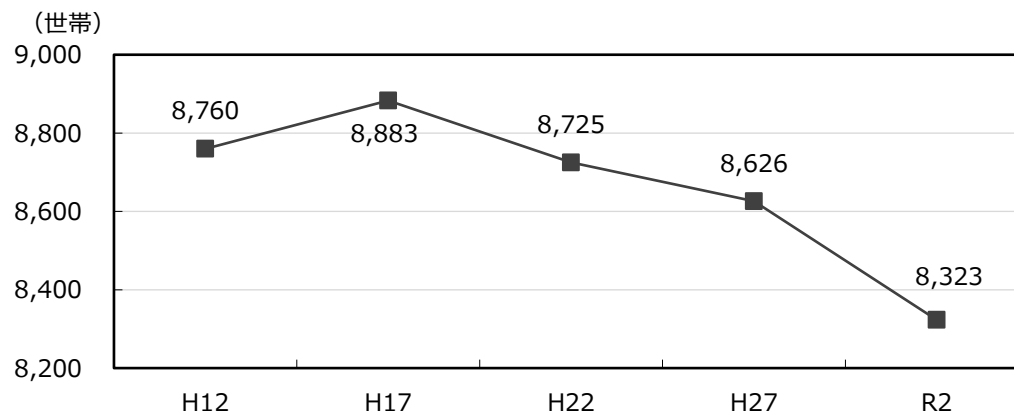
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,228,885	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,742	0.71
オホーツク管内	338,481	324,849	310,009	293,542	273,630	0.81
美幌町	23,905	22,819	21,575	20,296	18,705	0.78

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局） 令和 2 年は速報値

b. 総世帯数

本町の世帯数は令和 2 年国勢調査（速報値）で 8,323 世帯です。推移をみると、平成 17 年以降減少に転じており、20 年間（平成 12 年～令和 2 年）で 5% の減少となっています。

図 2-3 美幌町の世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-5 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,471,140	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	412,671	0.85
オホーツク管内	134,748	135,437	134,538	132,625	128,711	0.96
美幌町	8,760	8,883	8,725	8,626	8,323	0.95

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局） 令和 2 年は速報値

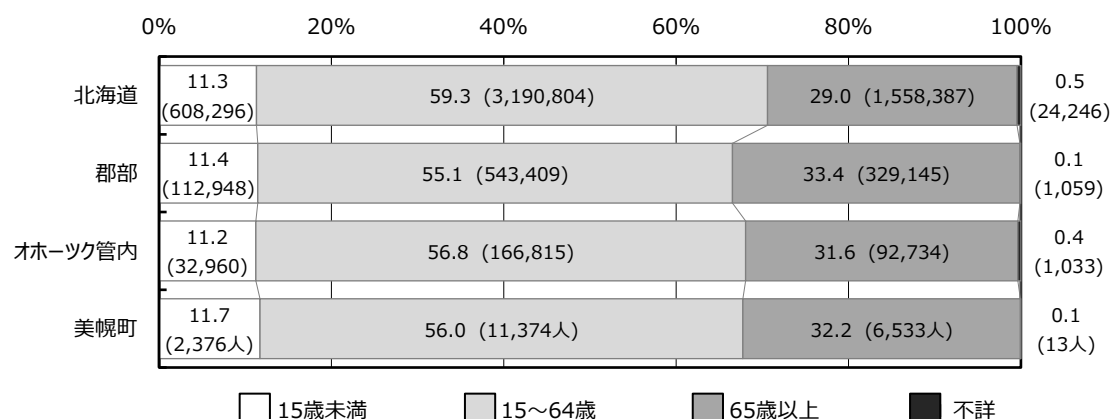
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口(15 歳未満)が 2,376 人(11.7%)、生産年齢人口(15～64 歳)が 11,374 人(56.0%)、高齢人口(65 歳以上)が 6,533 人(32.2%)となっています。

15 年間(平成 12 年～平成 27 年)の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

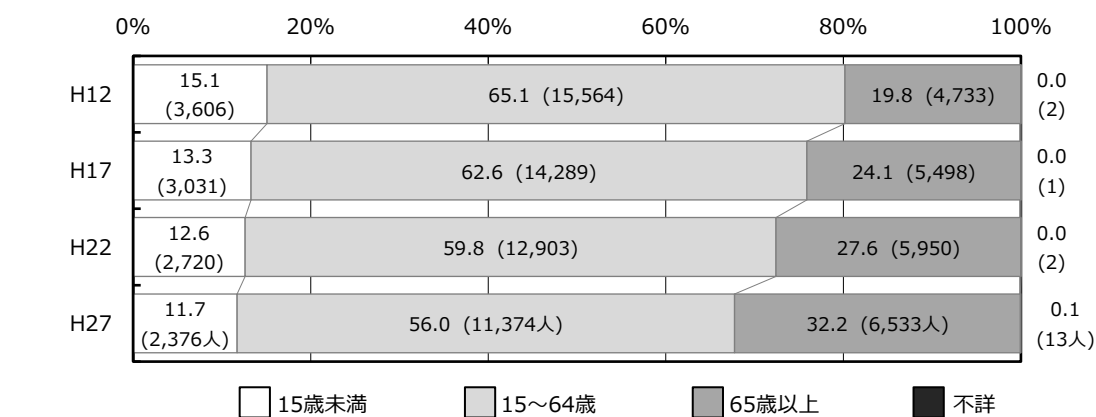
高齢人口は、総人口が減少する中、15 年間で 1.38 倍に増加しています。

図 2-4 年齢別人口構成比の比較



資料：「平成 27 年国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-5 年齢別人口構成比の推移

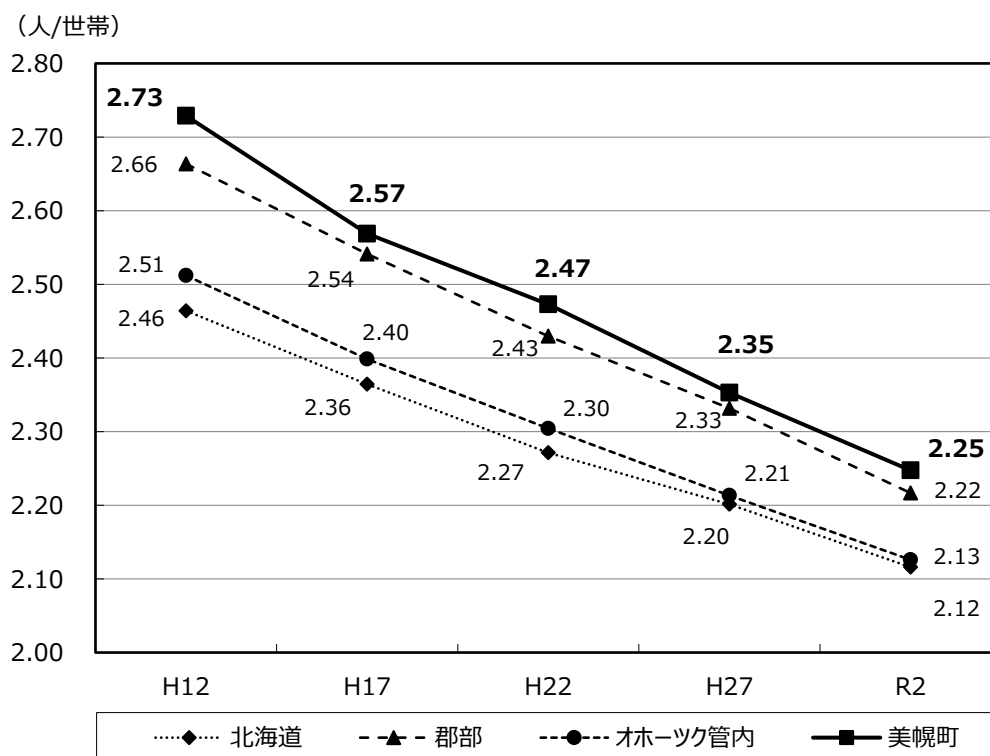


資料：「各年国勢調査結果」(総務省統計局)

d. 平均世帯人員

平均世帯人員は令和 2 年国勢調査（速報値）で 2.25 人／世帯であり、全道、郡部、オホーツク管内より多くなっています。20 年間（平成 12 年～令和 2 年）の推移をみると、全道、郡部、オホーツク管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-6 平均世帯人員の推移の比較



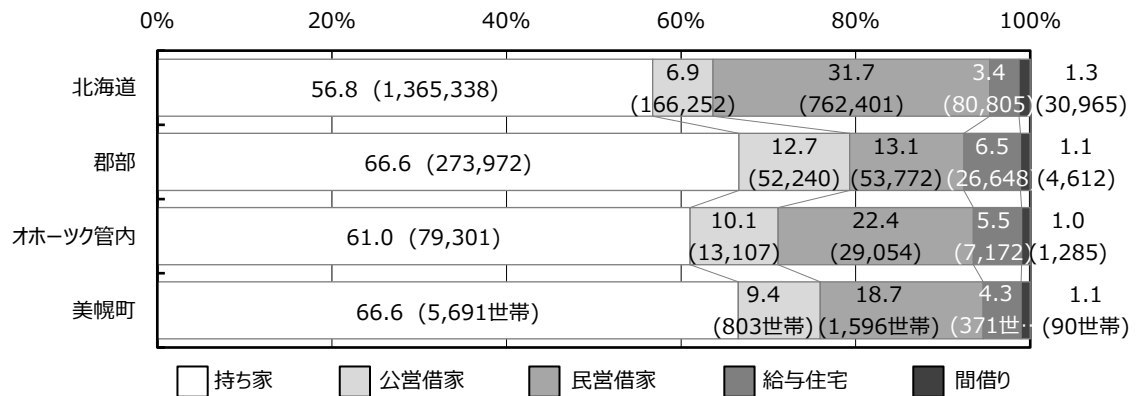
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局） 令和 2 年は速報値

(3) 住宅ストック・フロー

a. 住宅所有関係別世帯数

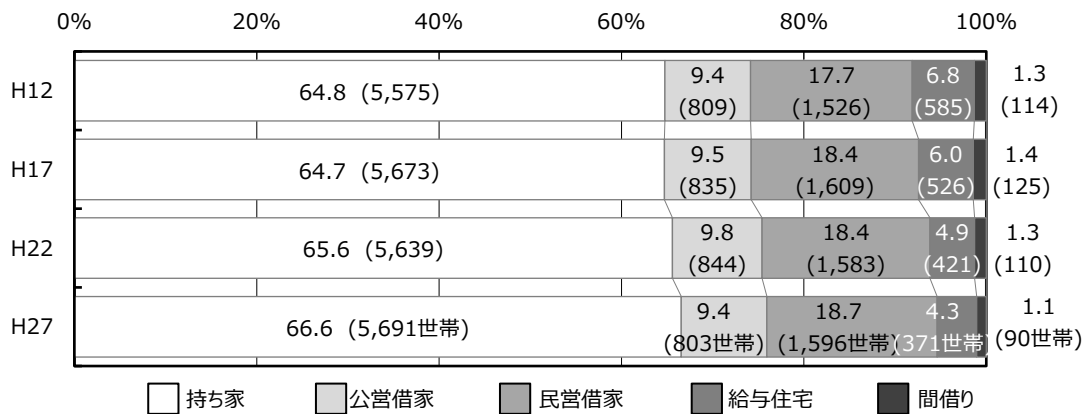
住宅所有関係別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 66.6%、公営借家が 9.4%、民営借家が 18.7%、給与住宅が 4.3%となっています。

図 2-7 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：「平成 27 年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-8 住宅所有関係別世帯構成比の推移

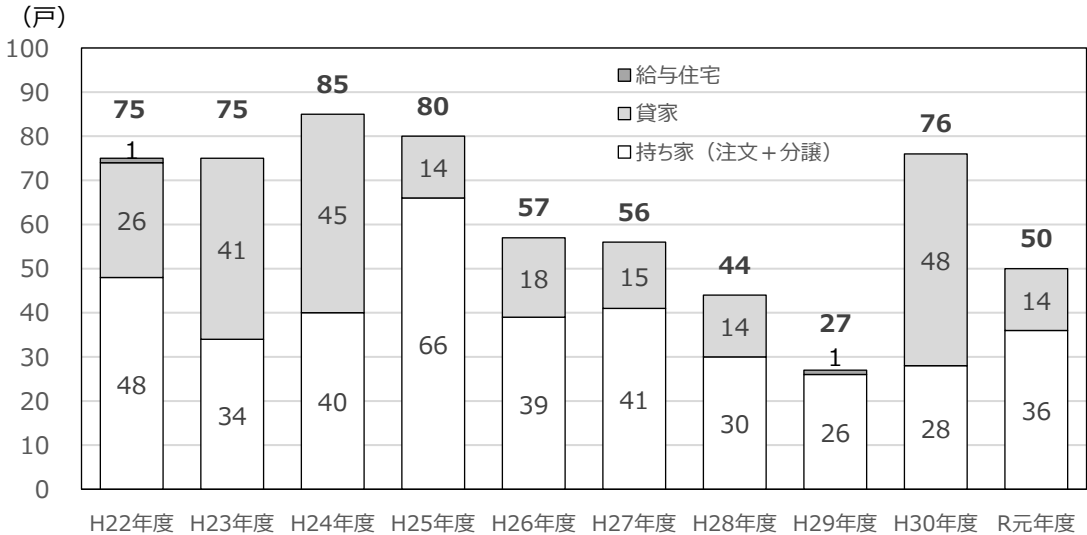


資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

b. 新築住宅の供給状況

新築住宅の建設戸数は、直近の 10 年（平成 22 年度～令和元年度）で年平均 63 戸です。内訳をみると、持ち家が 39 戸、貸家が 24 戸となっています。

図 2-9 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年建築統計年報

表 2-6 年度別新築住宅の建設状況

(単位：戸)

	合計	持ち家			貸家	給与住宅
		注文	分譲			
H22 年度	75	48	46	2	26	1
H23 年度	75	34	33	1	41	0
H24 年度	85	40	37	3	45	0
H25 年度	80	66	66	0	14	0
H26 年度	57	39	36	3	18	0
H27 年度	56	41	38	3	15	0
H28 年度	44	30	30	0	14	0
H29 年度	27	26	26	0	0	1
H30 年度	76	28	28	0	48	0
R 元年度	50	36	36	0	14	0
平均	63	39	38	1	24	0

資料：各年建築統計年報

2 公営住宅等の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和3年度末現在、本町における公営住宅等は、町営住宅が16団地77棟795戸、道営住宅が2団地5棟84戸あり、合わせて18団地82棟879戸が供給されています。町営住宅と道営住宅の戸数比率は9:1です。

町営住宅の内訳をみると、公営住宅（直接供給）が7団地62棟602戸（町営住宅全戸数の75.7%）、改良住宅が1団地7棟134戸（同16.9%）、公営住宅（借上）が8団地8棟59戸（同7.4%）となっています。また、公営住宅（直接供給）旭団地102戸のうち30戸をシルバーハウジングとして供給しています。

公営住宅等は、全戸、都市計画区域内用途地域内に位置しています。

また、市街地北側の一部は浸水想定区域となっており、浸水想定区域内にある団地もあります。

表 2-7 公営住宅等の管理状況

事業 主体	区分	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	備考
町営	公営 住宅 (直接 供給)	美英団地	S50,56	簡平	3	12	1,785.94	
		美園団地	S51～55	簡平	35	140	46,955.36	
		美富団地（ほ）	S56	簡二	1	8	3,046.42	
		仲町団地	S57～59	中耐4	4	80	8,273.40	
		三橋南団地	S59～61	中耐4	3	80	12,376.60	
		南団地	S60～62,H1,2	中耐4	10	180	22,525.66	
		旭団地	H16～21	中耐3	6	102	23,774.34	シルバーハウジング 30戸含
		小計				62	602	118,738.72
	改良	美富団地	H4～8	中耐3	7	134	37,596.51	
	公営 住宅 (借上)	メゾン・ドゥ・クザンキⅤ	H14	高耐6	1	6	－	
		オアシスⅡ	H14	中耐3	1	9	－	
		ハイツトーマス	H15	中耐3	1	8	－	
		幸荘	H15	中耐3	1	6	－	
		タドポール	H15	中耐3	1	6	－	
		ファミリア	H16	中耐3	1	8	－	
		あつとほーむ	H16	中耐4	1	7	－	
		ポリリス	H16	中耐4	1	9	－	
	小計				8	59	－	－
	合計					77	795	156,334.23
道営	公営 住宅	鳥里団地	H5～8	中耐3	4	54	－	
		新町団地	H17	中耐3	1	30	－	シルバーハウジング 12戸含
		小計			5	84	－	－
総計					82	879	156,334.23	－

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

図 2-10 公営住宅等の位置

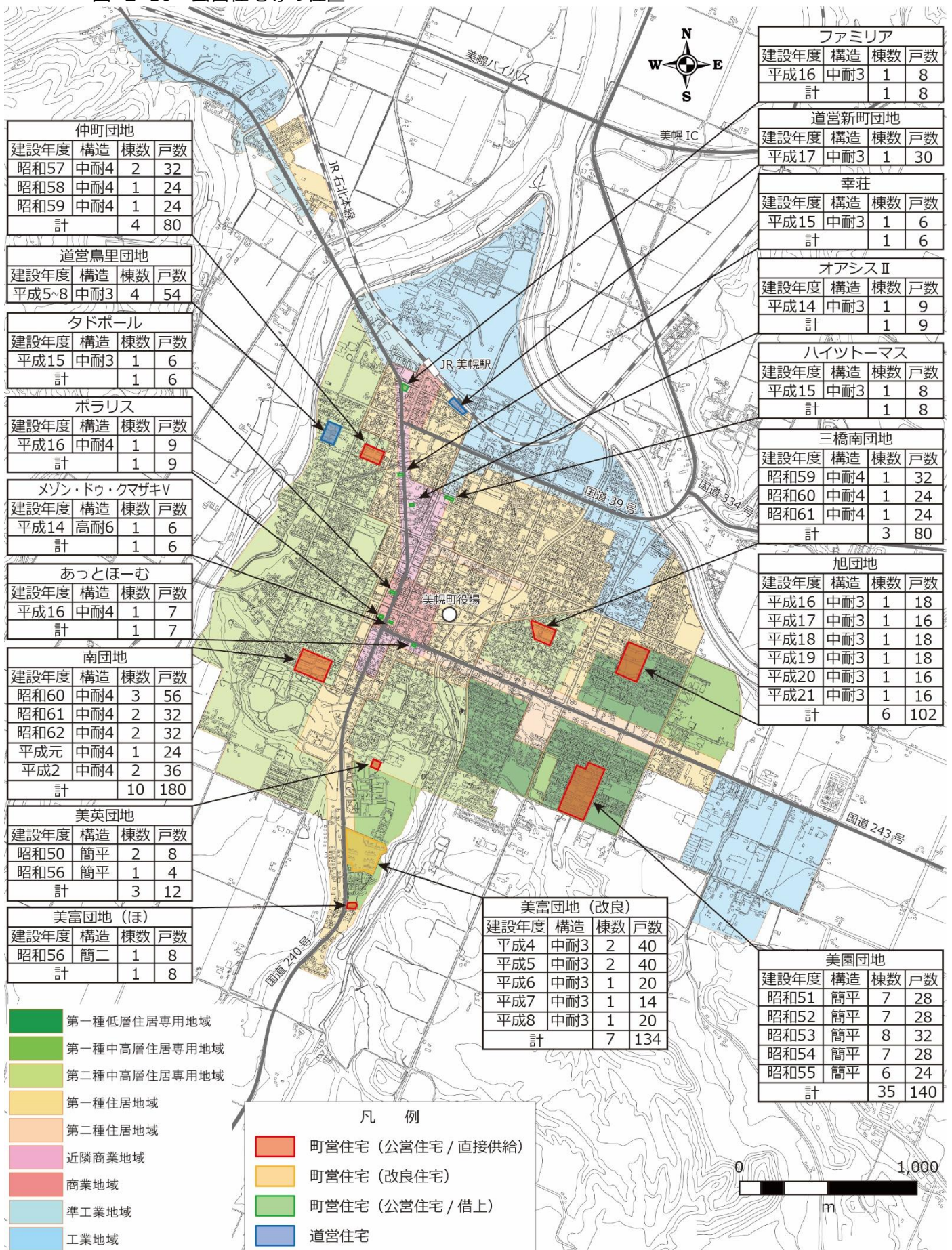


図 2-11 公営住宅等の周辺環境

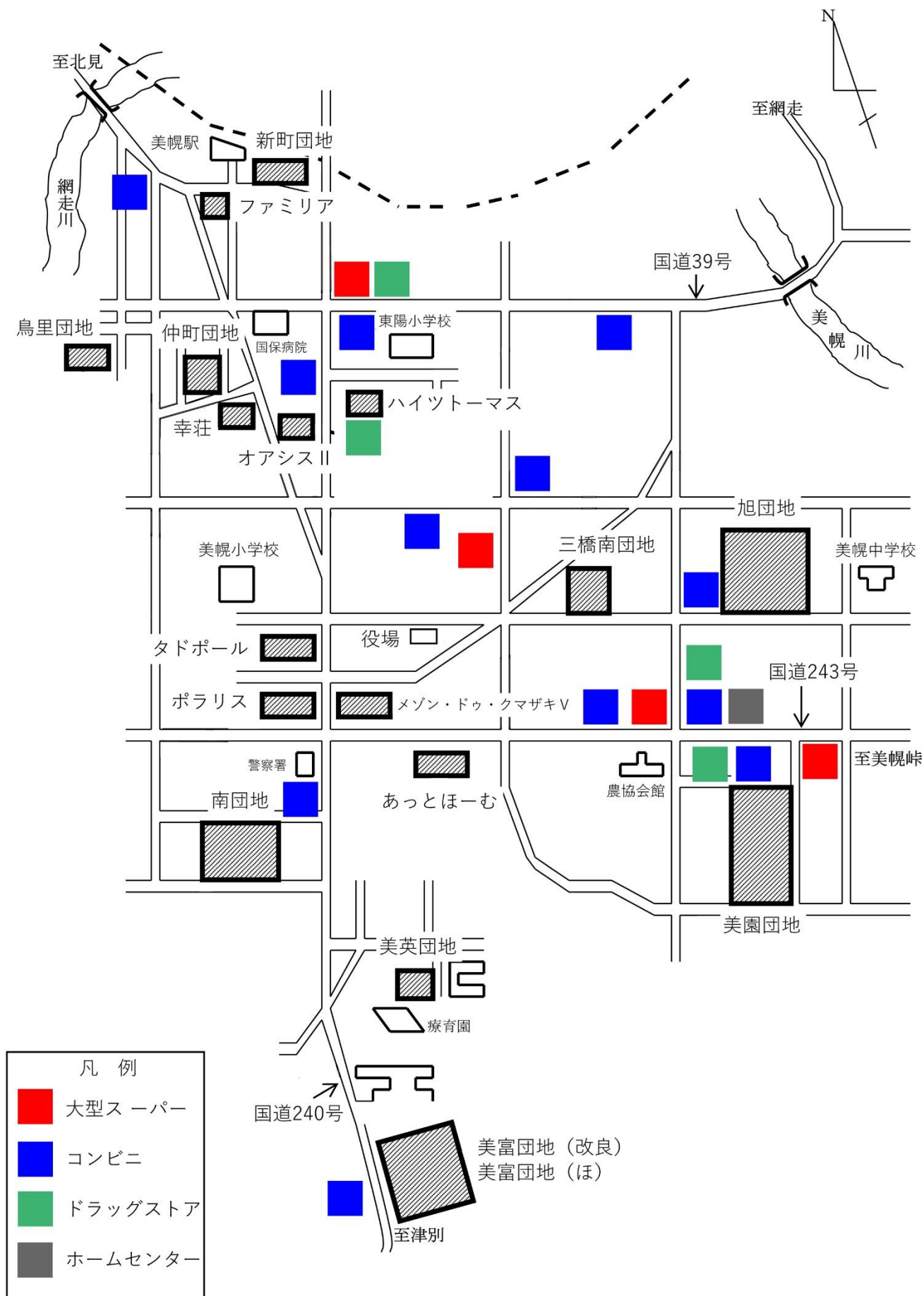


図 2-12 公営住宅等の位置と土砂災害警戒区域・洪水浸水区域

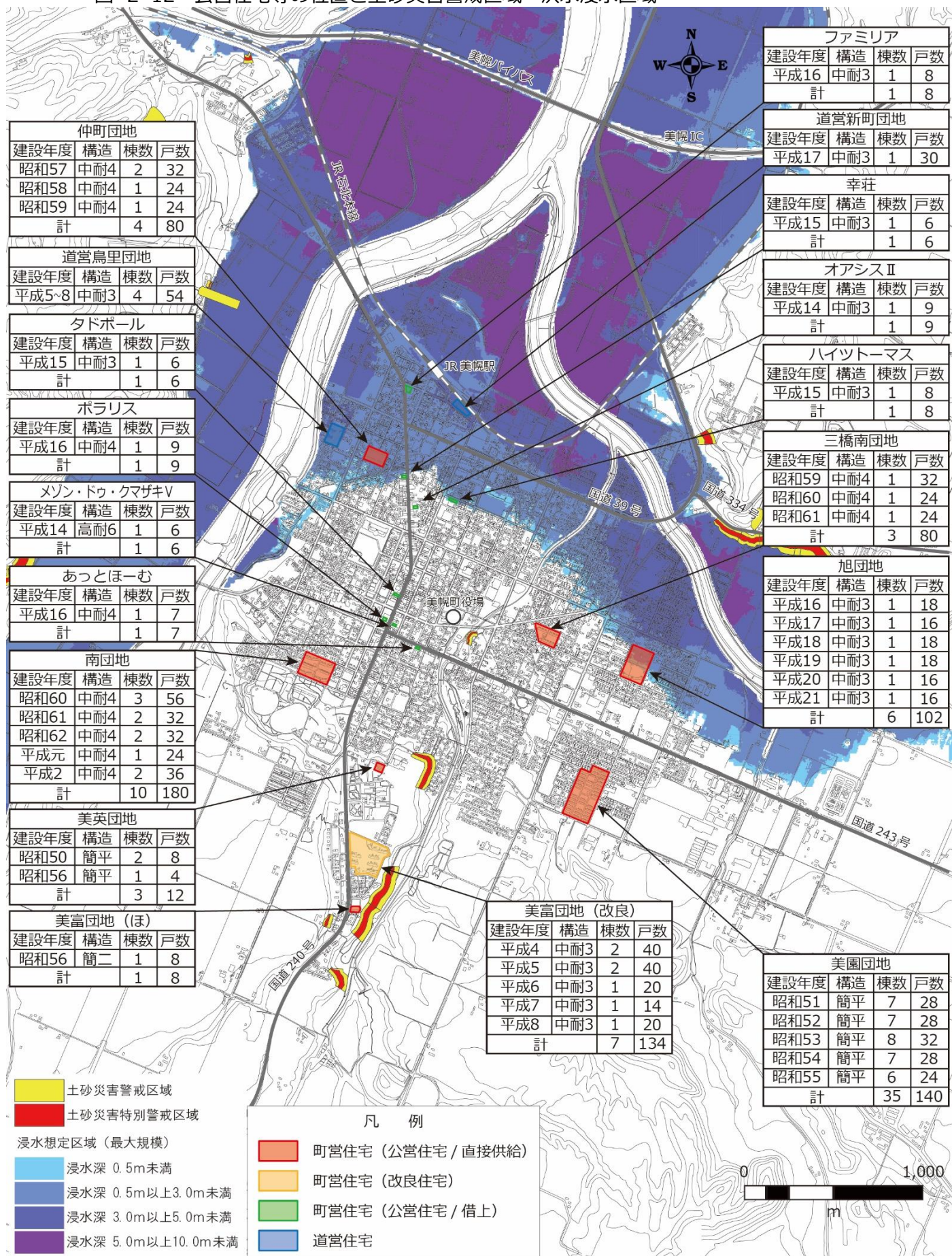


図 2-13 公営住宅等現況写真【(公営住宅／直接供給)・(改良住宅)】



美英団地



美園団地



美富団地 (ほ)



仲町団地



三橋南団地



南団地



旭団地



美富団地 (改良)

図 2-14 公営住宅等現況写真（公営住宅／借上）



メゾン・ドゥ・クマザキⅤ



オアシスⅡ



ハイツトーマス



幸荘



タドポール



ファミリア



あっとほーむ



ポラリス

(2) 構造、建設年度

町営住宅 795 戸の構造は、中層耐火構造住宅が 629 戸 (79.1%) と最も多く、次いで簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 152 戸 (19.1%)、簡易耐火構造 2 階建て住宅 (簡二) が 8 戸 (1.0%)、高層耐火構造住宅が 6 戸 (0.8%) となっています。

なお、木造住宅はありません。

また、建設年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 50 年度～昭和 56 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 56 年度、中層耐火構造住宅が昭和 57 年度～平成 21 年度、高層耐火構造住宅が平成 14 年度となっています。

図 2-15 構造別整備戸数

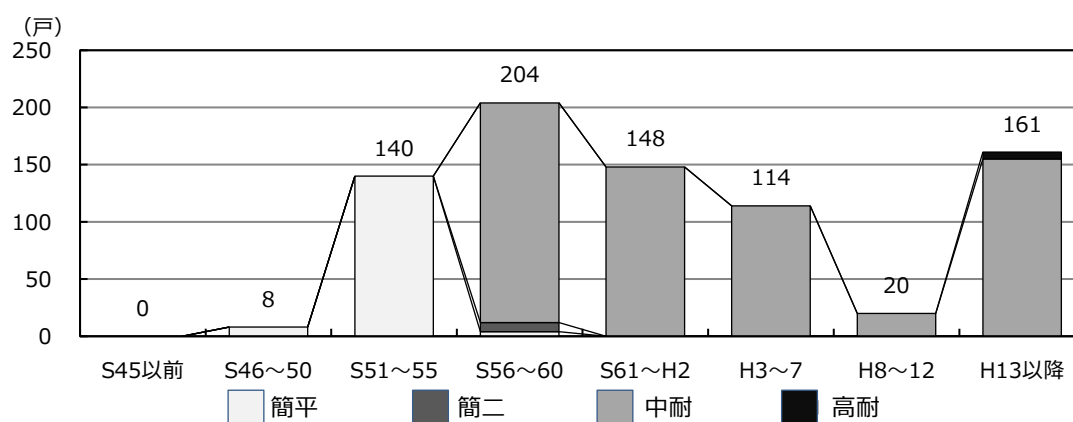


表 2-8 構造別戸数

(単位: 戸)

	合計	簡平	簡二	中耐	高耐
昭和 45 以前 (~1970)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和 46~50 (1971~1975)	8 1.0%	8 1.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和 51~55 (1976~1980)	140 17.6%	140 17.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和 56~60 (1981~1985)	204 25.7%	4 0.5%	8 1.0%	192 24.2%	0 0.0%
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	148 18.6%	0 0.0%	0 0.0%	148 18.6%	0 0.0%
平成 3~7 (1991~1995)	114 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	114 14.3%	0 0.0%
平成 8~12 (1996~2000)	20 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	20 2.5%	0 0.0%
平成 13 以降 (2001~)	161 20.3%	0 0.0%	0 0.0%	155 19.5%	6 0.8%
計	795 100.0%	152 19.1%	8 1.0%	629 79.1%	6 0.8%

資料: 美幌町調べ (令和 3 年度末現在)

（３）耐用年数の経過状況

令和３年度現在、町営住宅 795 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは簡易耐火構造平屋建て住宅全戸の 152 戸（19.1％）です。今後建替えや除却を行わないと、5 年後の令和 8 年度には簡易耐火構造 2 階建て住宅 8 戸が耐用年数を経過し、合計 160 戸（20.1％）となる見込みです。

なお、15 年後の令和 18 年度についても同様です。

表 2-9 目標管理期間

手 法		年数
建替	耐火構造（中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火構造 2 階建	45 年
	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

※目標管理期間の全面的改善・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。

図 2-16 耐用年数経過状況

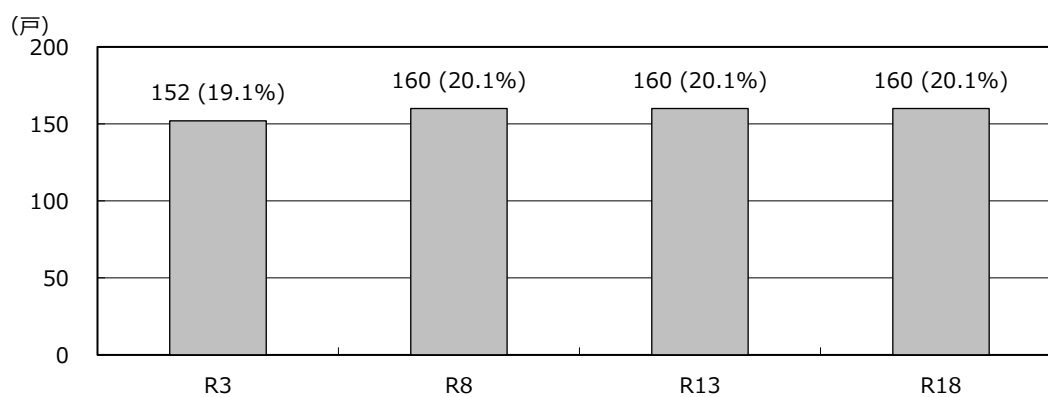


表 2-10 団地別耐用年数の経過状況

(単位:戸)

区分	団地名	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数			
					R3	R8	R13	R18
公営 直接	美英団地	12	簡平	S50,56	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	美園団地	140	簡平	S51～55	140 100.0%	140 100.0%	140 100.0%	140 100.0%
	美富団地(ほ)	8	簡二	S56	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	仲町団地	80	中耐4	S57～59	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	三橋南団地	80	中耐4	S59～61	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	南団地	180	中耐4	S60～62,H1,2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭団地	102	中耐3	H16～21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	602	—	—	152 25.2%	160 26.6%	160 26.6%	160 26.6%
改良	美富団地	134	中耐3	H4～8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
公営 借上	刈ヅン・ドゥ・クマザキV	6	高耐6	H14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	オアシスⅡ	9	中耐3	H14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	ハイツーマス	8	中耐3	H15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幸荘	6	中耐3	H15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	タドボール	6	中耐3	H15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	ファミリア	8	中耐3	H16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	あっとほーむ	7	中耐4	H16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	ポラリス	9	中耐4	H16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	59	—	—	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		795	—	—	152 19.1%	160 20.1%	160 20.1%	160 20.1%

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

（４）整備状況

a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプの状況は、3LDK が 378 戸（47.5％）と最も多く、次いで 2LDK・3DK が 294 戸（37.0％）、1LDK・2DK が 123 戸（15.5％）となっています。

住戸専用面積の状況は、60 ㎡台（60 ㎡以上 70 ㎡未満）が 383 戸（48.2％）と最も多く、次いで 50 ㎡台（50 ㎡以上 60 ㎡未満）が 272 戸（34.2％）、70 ㎡以上が 96 戸（12.1％）、40 ㎡台（40 ㎡以上 50 ㎡未満）が 44 戸（5.5％）となっています。

なお、40 ㎡未満はありません。

図 2-17 種別住戸タイプ別割合

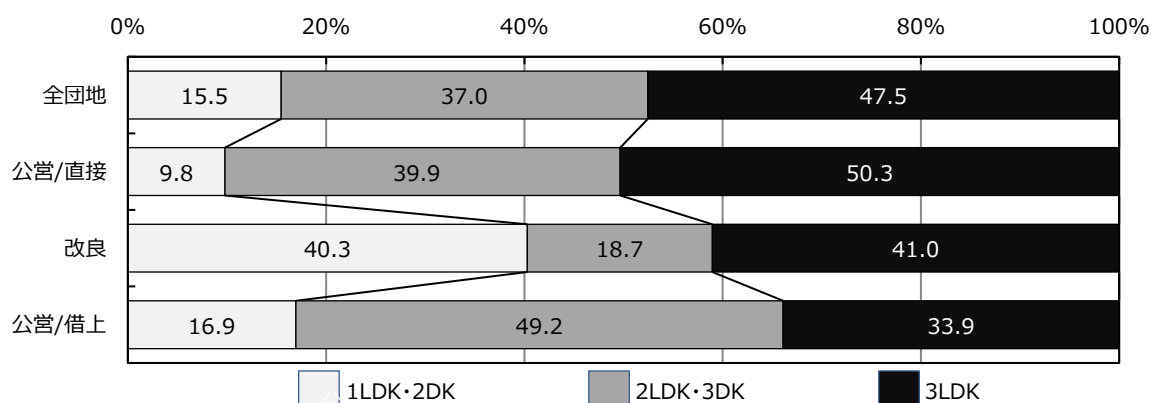


図 2-18 種別住戸専用面積別割合

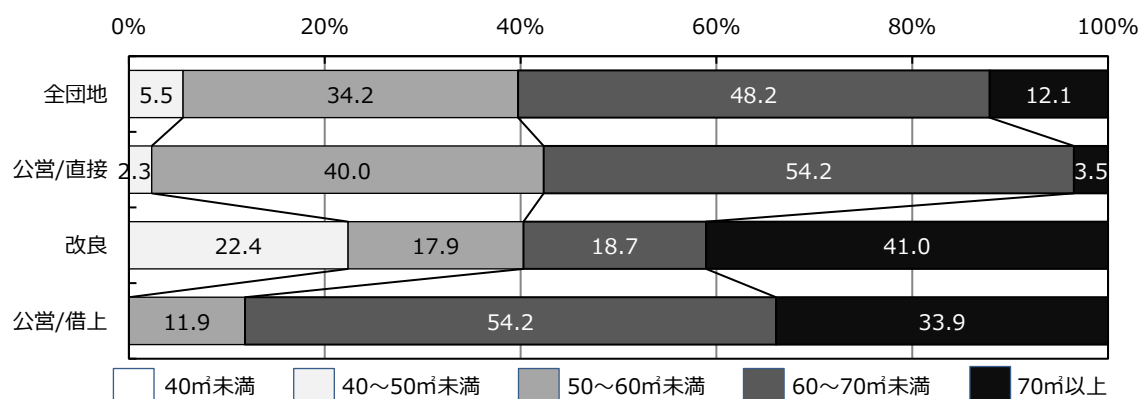


表 2-11 団地別住戸タイプ別戸数

(単位:戸)

区分	団地名	計			計			3LDK	合計
		1LDK	2DK		2LDK	3DK			
公営 直接	美英団地	0 0.0%	2 16.7%	2 16.7%	0 0.0%	6 50.0%	6 50.0%	4 33.3%	12 100.0%
	美園団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	112 80.0%	112 80.0%	28 20.0%	140 100.0%
	美富団地(ほ)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%
	仲町団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	80 100.0%
	三橋南団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	46 57.5%	0 0.0%	46 57.5%	34 42.5%	80 100.0%
	南団地	12 6.7%	0 0.0%	12 6.7%	40 22.2%	0 0.0%	40 22.2%	128 71.1%	180 100.0%
	旭団地	0 0.0%	45 44.1%	45 44.1%	36 35.3%	0 0.0%	36 35.3%	21 20.6%	102 100.0%
	小計	12 2.0%	47 7.8%	59 9.8%	122 20.3%	118 19.6%	240 39.9%	303 50.3%	602 100.0%
改良	美富団地	0 0.0%	54 40.3%	54 40.3%	25 18.7%	0 0.0%	25 18.7%	55 41.0%	134 100.0%
公営 借上	メゾン・ド・カ・マザキ V	0 0.0%	4 66.7%	4 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	6 100.0%
	オアシスⅡ	0 0.0%	6 66.7%	6 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 33.3%	9 100.0%
	ハイツ・トーマス	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	8 100.0%
	幸荘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%
	タドポール	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%
	ファミリア	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	0 0.0%	5 62.5%	3 37.5%	8 100.0%
	あつとほーむ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	0 0.0%	4 57.1%	3 42.9%	7 100.0%
	ポラリス	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 66.7%	0 0.0%	6 66.7%	3 33.3%	9 100.0%
	小計	0 0.0%	10 16.9%	10 16.9%	29 49.2%	0 0.0%	29 49.2%	20 33.9%	59 100.0%
合計		12 1.5%	111 14.0%	123 15.5%	176 22.1%	118 14.8%	294 37.0%	378 47.5%	795 100.0%

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

表 2-12 団地別住戸専用面積別戸数

(単位：戸)

区分	団地名	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	合計
公営 直接	美英団地	0 0.0%	2 16.7%	6 50.0%	4 33.3%	0 0.0%	12 100.0%
	美園団地	0 0.0%	0 0.0%	104 74.3%	36 25.7%	0 0.0%	140 100.0%
	美富団地（ほ）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%
	仲町団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	80 100.0%
	三橋南団地	0 0.0%	0 0.0%	46 57.5%	34 42.5%	0 0.0%	80 100.0%
	南団地	0 0.0%	12 6.7%	40 22.2%	128 71.1%	0 0.0%	180 100.0%
	旭団地	0 0.0%	0 0.0%	45 44.1%	36 35.3%	21 20.6%	102 100.0%
	小計	0 0.0%	14 2.3%	241 40.0%	326 54.2%	21 3.5%	602 100.0%
改良	美富団地	0 0.0%	30 22.4%	24 17.9%	25 18.7%	55 41.0%	134 100.0%
公営 借上	メゾン・トゥ・クマザキⅤ	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	0 0.0%	2 33.3%	6 100.0%
	オアシスⅡ	0 0.0%	0 0.0%	3 33.3%	3 33.3%	3 33.3%	9 100.0%
	ハイツトーマス	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	8 100.0%
	幸荘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%
	タドポール	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%
	ファミリア	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	3 37.5%	8 100.0%
	あっとほーむ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	3 42.9%	7 100.0%
	ポラリス	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 66.7%	3 33.3%	9 100.0%
	小計	0 0.0%	0 0.0%	7 11.9%	32 54.2%	20 33.9%	59 100.0%
合計		0 0.0%	44 5.5%	272 34.2%	383 48.2%	96 12.1%	795 100.0%

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

b. 設備

浴室・浴槽の整備状況は、浴室が全戸整備済みでうちユニットバスは215戸（27.0％）です。ユニットバス化されている団地は、3箇所給湯設備も整備済みです。水洗化率は100.0％となっています。高齢化対応（玄関、浴室、便所などに手摺設置、住戸内の段差解消）は215戸（27.0％）となっています。

中高層住宅38棟635戸のうち、エレベーターが設置されているのは16棟201戸、戸数ベースで31.7％です。

なお、公営住宅（借上）の8棟59戸には、全棟エレベーターが設置されています。

表 2-13 団地別設備、バリアフリー対応の状況

（単位：戸）

区分	団地名	管理戸数	浴室		3箇所給湯	水洗化	住戸内段差の解消	玄関・便所・浴室の手摺	共用部		EV
			置型	UB					階段室廊下の手摺	入り口の段差解消	
公営直接	美英団地	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －	－ －
	美園団地	140	140 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	140 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －	－ －
	美富団地（ほ）	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	仲町団地	80	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	三橋南団地	80	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	南団地	180	180 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	180 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭団地	102	0 0.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%	102 100.0%
	小計	602	500 83.1%	102 16.9%	102 16.9%	602 100.0%	102 16.9%	102 16.9%	182 30.2%	102 16.9%	102 16.9%
改良	美富団地	134	80 59.7%	54 40.3%	54 40.3%	134 100.0%	54 40.3%	54 40.3%	0 0.0%	54 40.3%	40 29.9%
公営借上	リゾント・カザキV	6	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	オアシスⅡ	9	0 0.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%
	ハイツトマス	8	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	幸荘	6	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	タドポール	6	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	ファミリア	8	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	あっとほーむ	7	0 0.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%
	ボラリス	9	0 0.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%
	小計	59	0 0.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%	59 100.0%
合計		795	580 73.0%	215 27.0%	215 27.0%	795 100.0%	215 27.0%	215 27.0%	241 30.3%	215 27.0%	201 25.3%

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

c. 屋外

駐車場・駐輪場は、簡易耐火構造住宅以外の団地で整備されています。

物置は全団地で整備されています。児童遊園・集会所は規模の大きな美園団地、仲町団地、三橋南団地、南団地、旭団地、美富団地（改良）で整備されています。

表 2-14 団地別屋外の整備状況

区分	団地名	管理戸数	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
公営 直接	美英団地	12	×	×	○	×	×
	美園団地	140	×	×	○	○	○
	美富団地（ほ）	8	×	×	○	×	×
	仲町団地	80	○	○	○	○	○
	三橋南団地	80	○	○	○	○	○
	南団地	180	○	○	○	○	○
	旭団地	102	○	○	○	○	○
改良	美富団地	134	○	○	○	○	○
公営 借上	メゾン・トゥ・クマギキⅤ	6	○	○	○	×	×
	オアシスⅡ	9	○	○	○	×	×
	ハイツトーマス	8	○	○	○	×	×
	幸荘	6	○	○	○	×	×
	タドポール	6	○	○	○	×	×
	ファミリア	8	○	○	○	×	×
	あっとほーむ	7	○	○	○	×	×
	ポリス	9	○	○	○	×	×

資料：美幌町調べ（令和3年度末現在）

(5) 修繕履歴

町営住宅の近年の修繕の状況を以下に示します。

表 2-15 町営住宅の修繕履歴

団地名	号棟等	改善内容	修繕期間
美園	1～4、13～16	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H25.4.30～H25.6.28
美園	25～28、37～40	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H25.4.30～H25.6.28
美園	45～48	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H25.4.28～H25.6.28
美園	5～8	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H26.5.12～H26.7.11
美園	17～20、29～32	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H26.5.12～H26.7.11
美園	49～52、57～60	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H26.5.12～H26.7.11
美園	9～12、21～24	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H27.5.15～H27.7.17
美園	33～36、41～44	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H27.5.15～H27.7.17
美園	53～56、61～64	屋根修繕（加`-蟻掛葺き）	H27.5.15～H27.7.17
仲町	1・2号棟	灯油集中供給設備設置工事	H24.9.13～H24.11.21
仲町	3・4号棟	灯油集中供給設備設置工事	H25.5.15～H25.7.25
三橋南	1・2号棟	灯油集中供給設備設置工事	H24.9.13～H24.11.21
三橋南	3号棟	灯油集中供給設備設置工事	H25.5.15～H25.7.10
三橋南	1～3号棟	階段手すり設置工事	R3.6.7～R3.8.5
南	1・2号棟	灯油集中供給設備設置工事	H25.5.15～H25.7.18
南	3号棟	灯油集中供給設備設置工事	H26.7.14～H26.9.19
南	4・5号棟	灯油集中供給設備設置工事	H26.7.9～H26.9.19
南	6・7号棟	灯油集中供給設備設置工事	H26.7.9～H26.9.11
南	8号棟	灯油集中供給設備設置工事	H26.7.9～H26.9.11
南	9・10号棟	灯油集中供給設備設置工事	H26.7.9～H26.9.19
美富（改良）	1・2号棟	灯油集中供給設備設置工事	H24.9.13～H24.11.22
美富（改良）	3・4号棟	灯油集中供給設備設置工事	H25.5.15～H25.7.19
美富（改良）	1・2・3・4号棟	パイプシャフト内部断熱修繕	R1.9.9～R1.9.30
美富（改良）	2号棟	ライトコート防水修繕	R2.7.14～R2.8.31
美富（改良）	4号棟	ライトコート防水修繕	R3.5.26～R3.7.26

資料：美幌町調べ

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和3年7月26日現在、町営住宅795戸のうち入居世帯は646世帯で入居率は81.3%です。また、政策空家を除くと管理戸数は707戸、入居率は91.4%となります。

表 2-16 団地別入居率の状況 (単位：戸、世帯)

区分	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 直接	美英団地	12	0	12	3	25.0%	25.0%
	美園団地	140	55	85	85	60.7%	100.0%
	美富団地 (ほ)	8	4	4	4	50.0%	100.0%
	仲町団地	80	20	60	60	75.0%	100.0%
	三橋南団地	80	0	80	74	92.5%	92.5%
	南団地	180	0	180	146	81.1%	81.1%
	旭団地	102	0	102	99	97.1%	97.1%
	小計	602	79	523	471	78.2%	90.1%
改良	美富団地	134	0	134	120	89.6%	89.6%
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンキV	6	0	6	5	83.3%	83.3%
	オアシスⅡ	9	0	9	8	88.9%	88.9%
	ハイツトーマス	8	0	8	8	100.0%	100.0%
	幸荘	6	0	6	6	100.0%	100.0%
	タドポール	6	0	6	6	100.0%	100.0%
	ファミリア	8	0	8	7	87.5%	87.5%
	あっとほーむ	7	0	7	6	85.7%	85.7%
	ポラリス	9	0	9	9	100.0%	100.0%
	小計	59	0	59	55	93.2%	93.2%
合計		795	88	707	646	81.3%	91.4%

資料：美幌町調べ（令和3年7月26日現在）

(2) 子育て世帯

入居世帯646世帯のうち、11歳以下の子どもがいる子育て世帯は57世帯(8.8%)です。区分別では、借上住宅が27.3%と子育て世帯の割合が高くなっています。

(3) 高齢世帯

入居世帯646世帯のうち、高齢世帯(65歳以上の高齢者のいる世帯)は407世帯(63.0%)です。区分別では、改良住宅が75.8%と高齢世帯の割合が高く、3/4以上が高齢世帯となっています。

(4) 収入超過・高額所得世帯

町営住宅に居住する世帯のうち、収入超過者は 46 世帯（7.1％）、高額所得者は 4 世帯（0.6％）であり、合計 50 世帯（7.7％）です。

表 2-17 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）

区分	団地名	入居世帯	11 歳以下の 子どもがいる 世帯	65 歳以上の 高齢者のいる 世帯	収入超過者	高額所得者
公営 直接	美英団地	3	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%
	美園団地	85	2 2.4%	70 82.4%	6 7.1%	1 1.2%
	美富団地（ほ）	4	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%
	仲町団地	60	5 8.3%	26 43.3%	11 18.3%	1 1.7%
	三橋南団地	74	5 6.8%	46 62.2%	4 5.4%	0 0.0%
	南団地	146	19 13.0%	66 45.2%	18 12.3%	2 1.4%
	旭団地	99	2 2.0%	77 77.8%	2 2.0%	0 0.0%
	小計	471	33 7.0%	290 61.6%	41 8.7%	4 0.8%
改良	美富団地	120	9 7.5%	91 75.8%	1 0.8%	0 0.0%
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンキ V	5	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%
	オアシスⅡ	8	2 25.0%	6 75.0%	1 12.5%	0 0.0%
	ハイツーマス	8	1 12.5%	4 50.0%	2 25.0%	0 0.0%
	幸荘	6	0 0.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
	タドポール	6	2 33.3%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%
	ファミリア	7	1 14.3%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%
	あっとほーむ	6	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%	0 0.0%
	ボリス	9	6 66.7%	2 22.2%	1 11.1%	0 0.0%
	小計	55	15 27.3%	26 47.3%	4 7.3%	0 0.0%
合計		646	57 8.8%	407 63.0%	46 7.1%	4 0.6%

資料：美幌町調べ（令和 3 年 7 月 26 日現在）

（５）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 358 世帯（55.4％）と過半を占め、次いで 2 人世帯が 178 世帯（27.6％）、3 人世帯が 66 世帯（10.2％）となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢単身世帯は、285 世帯（44.1％）を占めています。

区分別では、改良住宅で特に単身世帯の割合が高く 69.2％と約 7 割を占めています。

図 2-19 種別世帯人員別世帯割合の比較

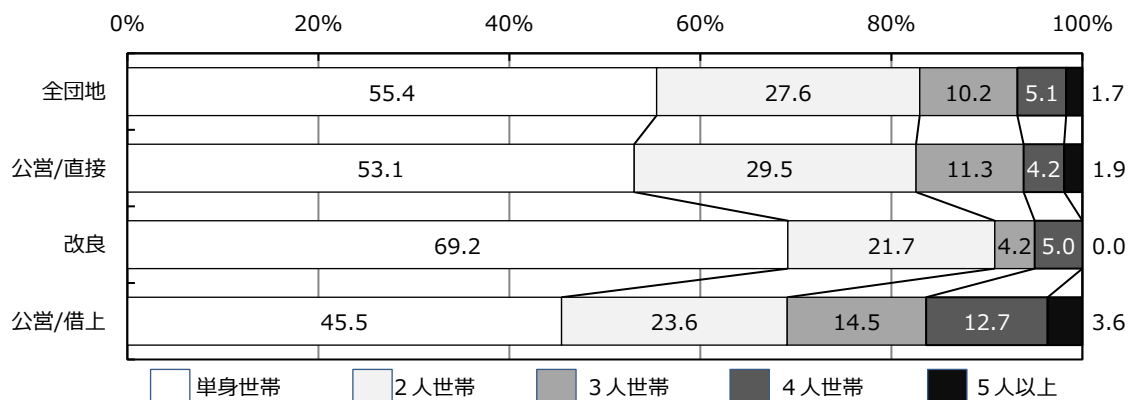


図 2-20 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

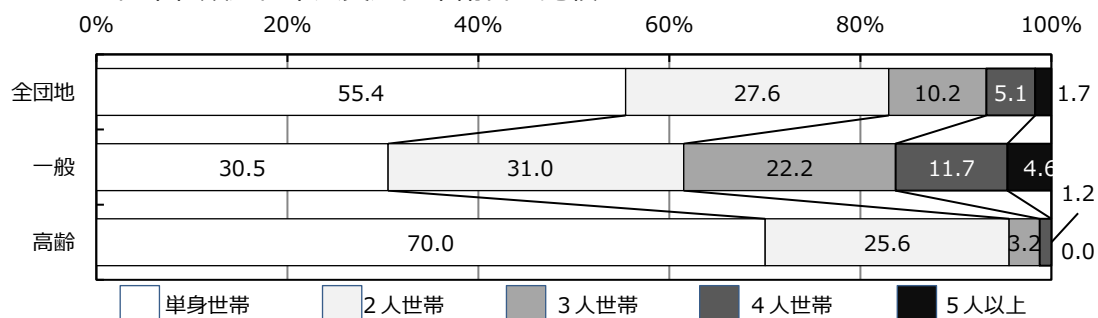


表 2-18 団地別世帯人員別世帯数

(単位 :世帯)

区分	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 直接	美英団地	一般世帯	1	0	0	0	0	1
		高齢世帯	1	0	1	0	0	2
		小 計	2	0	1	0	0	3
	美園団地	一般世帯	2	5	5	3	0	15
		高齢世帯	49	19	2	0	0	70
		小 計	51	24	7	3	0	85
	美富団地 (ほ)	一般世帯	0	0	0	1	0	1
		高齢世帯	2	1	0	0	0	3
		小 計	2	1	0	1	0	4
	仲町団地	一般世帯	12	12	4	3	3	34
		高齢世帯	9	14	1	2	0	26
		小 計	21	26	5	5	3	60
	三橋南団地	一般世帯	11	8	7	1	1	28
		高齢世帯	34	11	1	0	0	46
		小 計	45	19	8	1	1	74
	南団地	一般世帯	17	30	20	8	5	80
		高齢世帯	42	17	5	2	0	66
		小 計	59	47	25	10	5	146
	旭団地	一般世帯	11	4	7	0	0	22
		高齢世帯	59	18	0	0	0	77
		小 計	70	22	7	0	0	99
	小計	一般世帯	54	59	43	16	9	181
		高齢世帯	196	80	10	4	0	290
		小計	250	139	53	20	9	471
改良	美富団地	一般世帯	14	6	3	6	0	29
		高齢世帯	69	20	2	0	0	91
		小計	83	26	5	6	0	120
公営 借上	メゾン・トゥ・クマザキⅤ	一般世帯	0	2	0	1	0	3
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
		小 計	1	3	0	1	0	5
	オアシスⅡ	一般世帯	0	0	1	1	0	2
		高齢世帯	6	0	0	0	0	6
		小 計	6	0	1	1	0	8
	ハイツトーマス	一般世帯	2	2	0	0	0	4
		高齢世帯	3	0	1	0	0	4
		小 計	5	2	1	0	0	8
	幸荘	一般世帯	2	1	0	0	0	3
		高齢世帯	2	1	0	0	0	3
		小 計	4	2	0	0	0	6
	タドポール	一般世帯	0	2	1	1	0	4
		高齢世帯	2	0	0	0	0	2
		小 計	2	2	1	1	0	6
	ファミリア	一般世帯	0	2	2	0	0	4
		高齢世帯	1	2	0	0	0	3
		小 計	1	4	2	0	0	7
	あっとほーむ	一般世帯	1	0	1	0	0	2
		高齢世帯	3	0	0	1	0	4
		小 計	4	0	1	1	0	6
	ポラリス	一般世帯	0	0	2	3	2	7
		高齢世帯	2	0	0	0	0	2
		小 計	2	0	2	3	2	9
	小計	一般世帯	5	9	7	6	2	29
		高齢世帯	20	4	1	1	0	26
		小計	25	13	8	7	2	55
合計		一般世帯	73	74	53	28	11	239
		高齢世帯	285	104	13	5	0	407
		小計	358	178	66	33	11	646

資料：美幌町調べ（令和3年7月26日現在）

表 2-19 団地別世帯人員別世帯数構成比

区分	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 直接	美英団地	一般世帯	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
		高齢世帯	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%
		小 計	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	美園団地	一般世帯	2.4%	5.9%	5.9%	3.5%	0.0%	17.6%
		高齢世帯	57.6%	22.4%	2.4%	0.0%	0.0%	82.4%
		小 計	60.0%	28.2%	8.2%	3.5%	0.0%	100.0%
	美富団地（ほ）	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%
		高齢世帯	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
		小 計	50.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%
	仲町団地	一般世帯	20.0%	20.0%	6.7%	5.0%	5.0%	56.7%
		高齢世帯	15.0%	23.3%	1.7%	3.3%	0.0%	43.3%
		小 計	35.0%	43.3%	8.3%	8.3%	5.0%	100.0%
	三橋南団地	一般世帯	14.9%	10.8%	9.5%	1.4%	1.4%	37.8%
		高齢世帯	45.9%	14.9%	1.4%	0.0%	0.0%	62.2%
		小 計	60.8%	25.7%	10.8%	1.4%	1.4%	100.0%
	南団地	一般世帯	11.6%	20.5%	13.7%	5.5%	3.4%	54.8%
		高齢世帯	28.8%	11.6%	3.4%	1.4%	0.0%	45.2%
		小 計	40.4%	32.2%	17.1%	6.8%	3.4%	100.0%
	旭団地	一般世帯	11.1%	4.0%	7.1%	0.0%	0.0%	22.2%
		高齢世帯	59.6%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	77.8%
		小 計	70.7%	22.2%	7.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	小 計	一般世帯	11.5%	12.5%	9.1%	3.4%	1.9%	38.4%
		高齢世帯	41.6%	17.0%	2.1%	0.8%	0.0%	61.6%
		小計	53.1%	29.5%	11.3%	4.2%	1.9%	100.0%
改良	美富団地	一般世帯	11.7%	5.0%	2.5%	5.0%	0.0%	24.2%
		高齢世帯	57.5%	16.7%	1.7%	0.0%	0.0%	75.8%
		小計	69.2%	21.7%	4.2%	5.0%	0.0%	100.0%
公営 借上	メゾン・トゥ・クマザキⅤ	一般世帯	0.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	60.0%
		高齢世帯	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%
		小 計	20.0%	60.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%
	オアシスⅡ	一般世帯	0.0%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	25.0%
		高齢世帯	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
		小 計	75.0%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	100.0%
	ハイツトーマス	一般世帯	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	37.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	50.0%
		小 計	62.5%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%
	幸荘	一般世帯	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		小 計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	タドポール	一般世帯	0.0%	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	66.7%
		高齢世帯	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
		小 計	33.3%	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
	ファミリア	一般世帯	0.0%	28.6%	28.6%	0.0%	0.0%	57.1%
		高齢世帯	14.3%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%
		小 計	14.3%	57.1%	28.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	あっとほーむ	一般世帯	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	33.3%
		高齢世帯	50.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	66.7%
		小 計	66.7%	0.0%	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
	ポラリス	一般世帯	0.0%	0.0%	22.2%	33.3%	22.2%	77.8%
		高齢世帯	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	22.2%
		小 計	22.2%	0.0%	22.2%	33.3%	22.2%	100.0%
	小 計	一般世帯	9.1%	16.4%	12.7%	10.9%	3.6%	52.7%
		高齢世帯	36.4%	7.3%	1.8%	1.8%	0.0%	47.3%
		小計	45.5%	23.6%	14.5%	12.7%	3.6%	100.0%
合計		一般世帯	11.3%	11.5%	8.2%	4.3%	1.7%	37.0%
		高齢世帯	44.1%	16.1%	2.0%	0.8%	0.0%	63.0%
		小計	55.4%	27.6%	10.2%	5.1%	1.7%	100.0%

資料：美幌町調べ（令和3年7月26日現在）

(6) 募集・応募の状況

町営住宅の募集及び入居決定の状況は、直近3ヶ年（平成30年度～令和2年度）で、350戸の募集に対し、実際に決定したのは86件（24.6%）にとどまっています。

表 2-20 募集及び応募の状況

区分	団地名	H30 年度			R1 年度			R2 年度		
		募集	決定	決定率	募集	決定	決定率	募集	決定	決定率
公営 直接	仲町団地	3	1	33.3%	12	2	16.7%	2	1	50.0%
	三橋南団地	22	2	9.1%	19	3	15.8%	12	5	41.7%
	南団地	33	5	15.2%	36	6	16.7%	25	3	12.0%
	旭団地	4	4	100.0%	10	8	80.0%	9	9	100.0%
	小計	62	12	19.4%	77	19	24.7%	48	18	37.5%
改良	美富団地	62	12	19.4%	34	7	20.6%	45	7	15.6%
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンV	0	0	－	0	0	－	1	1	100.0%
	オアシスⅡ	0	0	－	1	0	0.0%	2	1	50.0%
	ハイツトーマス	2	1	50.0%	1	1	100.0%	0	0	－
	幸荘	0	0	－	6	2	33.3%	0	0	－
	タドポール	2	1	50.0%	2	1	50.0%	0	0	－
	ファミリア	0	0	－	1	1	100.0%	0	0	－
	あっとほーむ	0	0	－	2	1	50.0%	2	1	50.0%
	ポリス	0	0	－	0	0	－	0	0	－
	小計	4	2	50.0%	13	6	46.2%	5	3	60.0%
合計		128	26	20.3%	124	32	25.8%	98	28	28.6%

区分	団地名	3 箇年合計			3 箇年平均		
		募集	決定	決定率	募集	決定	決定率
公営 直接	仲町団地	17	4	23.5%	5.7	1.3	33.3%
	三橋南団地	53	10	18.9%	17.7	3.3	22.2%
	南団地	94	14	14.9%	31.3	4.7	14.6%
	旭団地	23	21	91.3%	7.7	7.0	93.3%
	小計	187	49	26.2%	62.3	16.3	27.2%
改良	美富団地	141	26	18.4%	47.0	8.7	18.5%
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンV	1	1	100.0%	0.3	0.3	100.0%
	オアシスⅡ	3	1	33.3%	1.0	0.3	25.0%
	ハイツトーマス	3	2	66.7%	1.0	0.7	75.0%
	幸荘	6	2	33.3%	2.0	0.7	33.3%
	タドポール	4	2	50.0%	1.3	0.7	50.0%
	ファミリア	1	1	100.0%	0.3	0.3	100.0%
	あっとほーむ	4	2	50.0%	1.3	0.7	50.0%
	ポリス	0	0	－	0.0	0.0	－
	小計	22	11	50.0%	7.3	3.7	50.0%
合計		350	86	24.6%	116.7	28.7	24.6%

資料：美幌町調べ

4 関連既定計画の概要

(1) 第6次美幌町総合計画基本計画（中期）

計画期間	令和元年度～令和4年度								
基本目標	1 人を創り、地域力を高めるまちづくり 2 自然の美しさやくらしの安心を、みんなで護りあうまちづくり 3 まちの資源や持ち味を、活力に換えていくまちづくり 4 住みやすく、人が集まる基盤をつくるまちづくり 5 夢を育む体験！あたたかい人をつくるまちづくり								
住宅関連 個別施策	4 住みやすく、人が集まる基盤をつくるまちづくり 4－6 住宅環境の整備 現状と課題 町内には、町営住宅で8団地・69棟・736戸、借上公住で8団地・8棟・59戸の計16団地・77棟・795戸があり、その他に2団地・5棟・84戸の道営住宅の管理委託を受けております。町営住宅の建築年別では、昭和50年度～昭和59年度で44棟/272戸（美英・美園・仲町・三橋）、昭和60年度～昭和62年度で9棟/168戸（三橋・南）、平成元年度～平成8年度で10棟/194戸（南・美富）、平成16年度～平成21年度で6棟102戸（旭）となっており、特に昭和に建設された住棟につきましては、屋根・給排水衛生設備等の経年劣化により修繕が必要となっており、住棟毎あるいは戸別毎に対応しているのが現状であります。 公営住宅については、入居者の世帯構成の変化に応じた適正な間取りの住宅への転居は難しく、調整が図られていない状況にあります。 今後も、安全で良好な住環境の維持、向上を図るためには、長寿命化計画において維持保全とした団地では、計画修繕を予定していないものの、必要に応じ適宜、補修、保全を行いながら、民間住宅の耐震化の促進、増加が懸念される空家の適正管理を進める必要があります。 基本的な考え方と指標 ○公営住宅は、住宅セーフティネットとして重要な役割を担っていることから、良好な住宅ストックの確保と有効活用を図ることとし、あわせて長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、民間住宅の耐震化を推進します。 <table><tr><th colspan="2">施策の区分</th><th>施策の内容</th></tr><tr><td rowspan="2">(1) 公営住宅の整備</td><td>①良質な住宅ストックの形成【公営住宅G】</td><td>住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画に沿って、住宅需要を反映した良質な住宅ストック確保と調和を図ります。</td></tr><tr><td>②長寿命化とライフサイクルコストの縮減【公営住宅G】</td><td>住宅セーフティネットとしての良好な公共賃貸住宅ストックの有効活用、適切な維持管理と耐久性の向上を図ります。</td></tr></table>	施策の区分		施策の内容	(1) 公営住宅の整備	①良質な住宅ストックの形成【公営住宅G】	住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画に沿って、住宅需要を反映した良質な住宅ストック確保と調和を図ります。	②長寿命化とライフサイクルコストの縮減【公営住宅G】	住宅セーフティネットとしての良好な公共賃貸住宅ストックの有効活用、適切な維持管理と耐久性の向上を図ります。
施策の区分		施策の内容							
(1) 公営住宅の整備	①良質な住宅ストックの形成【公営住宅G】	住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画に沿って、住宅需要を反映した良質な住宅ストック確保と調和を図ります。							
	②長寿命化とライフサイクルコストの縮減【公営住宅G】	住宅セーフティネットとしての良好な公共賃貸住宅ストックの有効活用、適切な維持管理と耐久性の向上を図ります。							

(2) 美幌町公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 29 年度から令和 28 年度までの 30 年間												
計画の目的	公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を行うこと。												
目指す姿	【目標】 ひとつがつながる場所（まち） 【基本的な考え方】 （１）町民ニーズを的確に把握する （２）施設総量の最適化 公共建築物縮減目標 30％ （３）予防保全による長期間の使用継続												
住宅関連施策	Ⅲ 施設分野別の管理に関する基本的な方針 1 公共建築物に関する基本方針 （９）公営住宅 ②今後の方針 現在、美幌町住生活基本計画及び美幌町公営住宅等長寿命化計画の見直し作業中ですが、今後の人口減少にともない、ニーズの減少が見込まれることから、管理戸数の減少を検討して参ります。人口減少＝ニーズ減とはならないことから、管理すべき必要戸数の検討が必要となります。 また、現在、耐用年限が超過している住宅が 152 戸、今後 10 年で耐用年数の 1/2 を超過する住宅が 244 戸あることから、大規模修繕時期を迎えております。 そのため、今後、公営住宅の整備が必要になりますが、その際には、単身高齢者向け住宅や子育て世代向け住宅を整備し、住宅セーフティネットとしての役割を果たしていきます。 目標面積算出根拠 ・人口規模に応じた部屋数を確保して参ります。 -40％ ・高齢者も利用しやすい施設づくりを目指します。 +5％ ③目標面積 <table><tr><td>2016 年</td><td>Ⅰ期 (2017 年～ 2026 年)</td><td>Ⅱ期 (2027 年～ 2036 年)</td><td>Ⅲ期 (2037 年～ 2046 年)</td><td>合計</td><td>2046 年</td></tr><tr><td>57,255.2 ㎡</td><td>-5％</td><td>-30％</td><td>0％</td><td>-35％</td><td>37,215.9 ㎡</td></tr></table> ④ひとつがつながる場所としての役割 公営住宅に集会室等を併設することによって、入居者間、さらには地域内での交流が図られます。	2016 年	Ⅰ期 (2017 年～ 2026 年)	Ⅱ期 (2027 年～ 2036 年)	Ⅲ期 (2037 年～ 2046 年)	合計	2046 年	57,255.2 ㎡	-5％	-30％	0％	-35％	37,215.9 ㎡
2016 年	Ⅰ期 (2017 年～ 2026 年)	Ⅱ期 (2027 年～ 2036 年)	Ⅲ期 (2037 年～ 2046 年)	合計	2046 年								
57,255.2 ㎡	-5％	-30％	0％	-35％	37,215.9 ㎡								

(3) 第2期美幌町都市計画マスタープラン

計画期間	平成 21 年度～令和 10 年度（20 年間）
目的	美幌町の目指すべき長期的ビジョンとなるまちづくりの将来都市像を明確にし、その実現に向けたまちづくりの基本姿勢を示し、ゆとりとうるおいのある魅力的なまちづくりを進めていくこと。
計画の基本姿勢	みんなが参加するまちづくり ①住民が主体となったまちづくり体制の充実 ②まちづくり活動の促進 ③多様な情報発信によるまちづくり活動の活性化
住宅関連施策	第6章 計画の基本方針 5 計画の基本方針 5－1. 計画的な土地利用の促進を目指して （1）都市機能の充実を図れる市街地形成の促進 ①既成市街地内の土地利用の促進 当町の既成市街地（用途地域）内には、まだ宅地化されていない未利用地が多く残っており、将来的な市街地人口も当町の総人口の減少に伴って減少していくことが予測されていることから、これまでの市街地拡大を積極的に図る施策から既成市街地内の都市機能が充実した市街地形成を図る施策に転換し、市街地内に残る未利用地の周辺環境と調和した土地利用の促進を図ります。 また、未利用地の土地利用の促進を図る際には、民間活力による宅地開発の誘導を積極的に図り、市街地内における住宅地の安定供給と良好な住環境の創出を図ります。 ②まちなか居住の促進 当町の中心市街地には、国道や道道の沿道に大通商店街、仲町商店街、新町商店街などの商店街が古くから形成されていますが、自動車の普及と道路交通体系の整備によって消費者の商圏は拡大し、商店街における販売額は徐々に落ち込み、また、近年の稲美地区への郊外型大型店舗の進出によって、さらにその傾向は強くなり、商店数も減少し、商店街にとって厳しい状況となっています。 このような状況を踏まえ、当町では平成16年に「美幌町中心市街地活性化基本計画」を策定し中心市街地の活性化に取り組んでいることから、中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の活性化と市街地再開発による市街地再整備の促進を図ります。 また、中心市街地の活性化と市街地再整備の促進と連携を図りながら、「美幌町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な公営住宅の整備・配置による中心市街地内の住宅の安定供給を図ることによって、中心市街地におけるまちなか居住の促進を図ります。 さらに、「美幌町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市街地内におけるまちなか居住が促進されるよう老朽化が目立っている公営住宅の旭団地と美園団地の建替整備を促進するとともに、今後の高齢社会に対応できるよう当該団地におけるシルバーハウジングの整備を促進します。 また、旭団地、美園団地や隣接する青葉団地に加えて、周辺の一般住宅の建替えニーズに対応した建ぺい率及び容積率の緩和を検討し、建替えとまちなか居住の促進を図ります。

（４）高齢者保健福祉計画・第８期介護保険事業計画

計画期間	令和３年度～令和５年度
目的	高齢化の進行を踏まえて、美幌町が取り組むべき高齢者の保健福祉施策を明らかにするとともに、介護保険制度の円滑な運営を計画的に実現するために定める。
基本理念、基本方針	目標・視点 高齢者が住み慣れた地域で生きがいをもって、互いに支え合いそして安心して暮らせる町の実現 基本方針 ① 介護保険・高齢者生活支援サービスの充実 ② 地域包括支援センターの機能充実と適正運営 ③ 認知症施策の総合的な推進・権利擁護 ④ 高齢者虐待防止 ⑤ 介護予防・健康づくりの推進 ⑥ 生きがいづくり・支え合い活動の推進 ⑦ 介護予防・日常生活支援総合事業の推進 ⑧ 在宅医療・介護連携の推進 ⑨ 地域ケア会議の推進 ⑩ 地域における生活環境の充実
住宅関連施策	第５章 計画基本方針を達成するための展開 第10節 地域における生活環境の充実 ５ 住環境の整備 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、地域生活の基盤となる居住の場について、民間活力を導入するなど、高齢者のニーズや状況にマッチした多様な住まいの確保を段階的に検討します。 （１）高齢者向け公営住宅（シルバーハウジング）の運営充実等 高齢者世帯が加齢等に伴って心身機能が低下しても、生活援助員による生活支援を受けながら住み続けられる高齢者向け公営住宅（シルバーハウジング）の運営充実を図るとともに、民間活力を生かしたケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅などの整備について、介護保険の給付費の伸び率等も含めて検討していきます。 （２）生活環境の整備 手すりの取り付けなどの小規模な住宅改修を行った場合に設備の改修を支援する住宅改修費の助成や、高齢者の身体状況に合わせた改修を実施するために、必要に応じて地域包括支援センターなどにより住宅改修の相談を実施し、高齢者が要介護状態となることの予防や重度化の防止を図ります。

3 章 町民意向の特性

1 入居者意向調査（アンケート調査結果の概要）

（1）調査の目的と方法

a. 調査の目的

公営住宅等入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

b. 調査期間

調査時点を 7 月 1 日現在とし、回収期限を 8 月 31 日としました。

c. 配布回収方法

配布・回収はともに郵送としました。

d. 調査対象、調査項目

公営住宅等に入居する全世帯（721 世帯）を対象としました。回収数 349 票、回収率は 48.4%となりました。質問内容を以下に示します。

表 3-1 質問項目と期待する効果

大項目	質問項目
1) 回答者（世帯）の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況（性別・年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所）
2) 自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況
3) 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	・住宅の満足度（全体） ・住宅の満足度（部位別） ・周辺環境の満足度（全体） ・周辺環境の満足度（部位別）
4) 今後の居住意向（建替対象のみ）	・今後の居住意向 ・将来の団地づくり ・住まい方のイメージ
5) 改善要望（建替以外のみ）	・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望 ・庭や家庭菜園の要望 ・団地全体の緑化について
6) 共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること

4) は建替対象団地（仲町団地、三橋南団地、南団地）を対象とした。

5) は建替以外（美英団地、美園団地、美富団地（ほ）、旭団地、美富団地（改良）、マゾンドゥクマザキⅤ、オアシスⅡ、ハイツトーマス、幸荘、タドボール、ファミリア、あっとほーむ、ポラリス、道営鳥里団地、道営新町団地）を対象とした。

e. 調査データの表示について

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

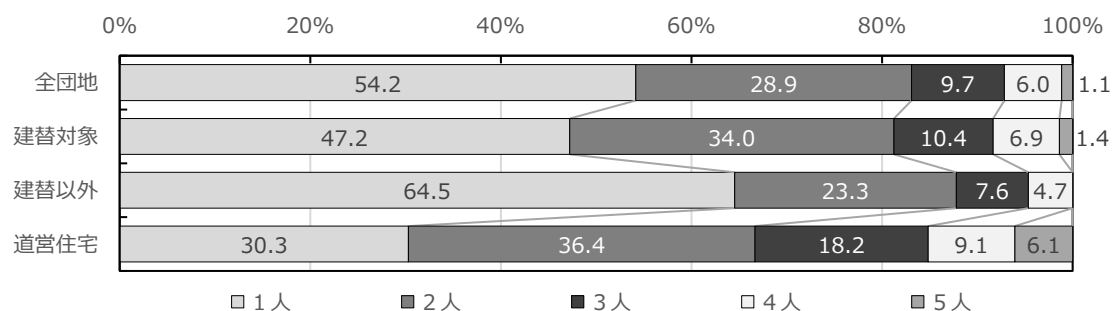
※アンケート結果の詳細は、資料編に掲載しております。

(2) 家族について

a. 世帯人数

回答世帯の世帯人数は、多い順に「1 人」54.2%、「2 人」28.9%、「3 人」9.7%となっています。1 人～2 人の小規模世帯が全体の 83.1%を占めています。

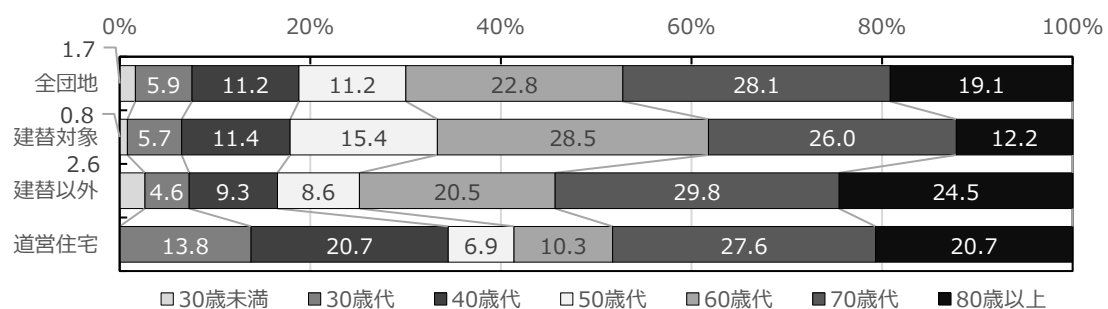
種類別にみると「1 人」の構成比は建替対象 47.2%、建替以外 64.5%、道営住宅 30.3%となっています。



b. 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主の年齢は、多い順に「70 歳代」28.1%、「60 歳代」22.8%、「80 歳以上」19.1%となっています。60 歳以上は 70.0%を占めています。

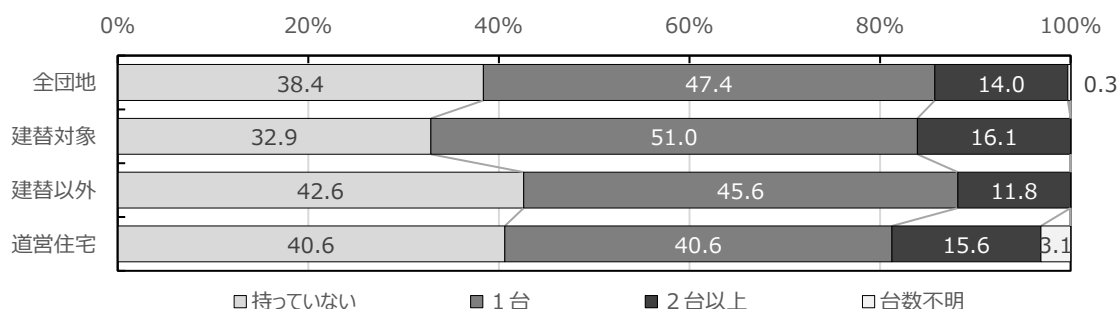
種類別にみると「70 歳代」の構成比は、建替対象 26.0%、建替以外 29.8%、道営住宅 27.6%となっています。



c. 自動車の保有状況

回答世帯の自動車の所有の状況は、「持っている」61.6%、「持っていない」38.4%となっています。保有台数は「1台」47.4%、「2台以上」14.0%となっており、平均保有台数は0.77台／世帯となっています。

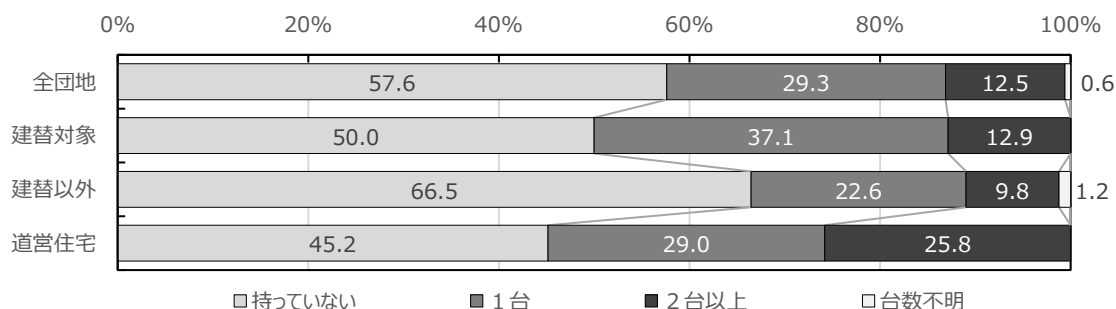
種類別にみると、「持っている」の構成比は、建替対象67.1%、建替以外57.4%、道営住宅59.4%となっています。また、平均保有台数をみると、建替対象0.85台／世帯、建替以外0.70台／世帯、道営住宅0.74台／世帯となっています。



d. 自転車の保有状況

回答世帯の自転車の所有の状況は、「持っている」42.4%、「持っていない」57.6%となっています。保有台数は「1台」29.3%、「2台以上」12.5%となっており、平均保有台数は0.59台／世帯となっています。

種類別にみると、「持っている」の構成比は、建替対象50.0%、建替以外33.5%、道営住宅54.8%となっています。また、平均保有台数をみると、建替対象0.65台／世帯、建替以外0.49台／世帯、道営住宅0.84台／世帯となっています。

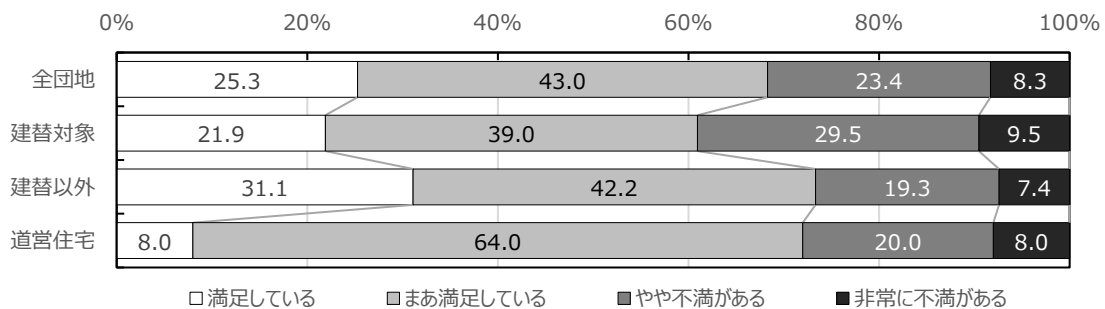


(3) 現在の住まいについて

a. 現在の住宅の総合的な満足度

現在の住まいについて「住宅の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が 68.3%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が 31.7% となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象 60.9%、建替以外 73.3%、道営住宅 72.0%、「不満傾向」の構成比は、建替対象 39.0%、建替以外 26.7%、道営住宅 28.0% となっています。

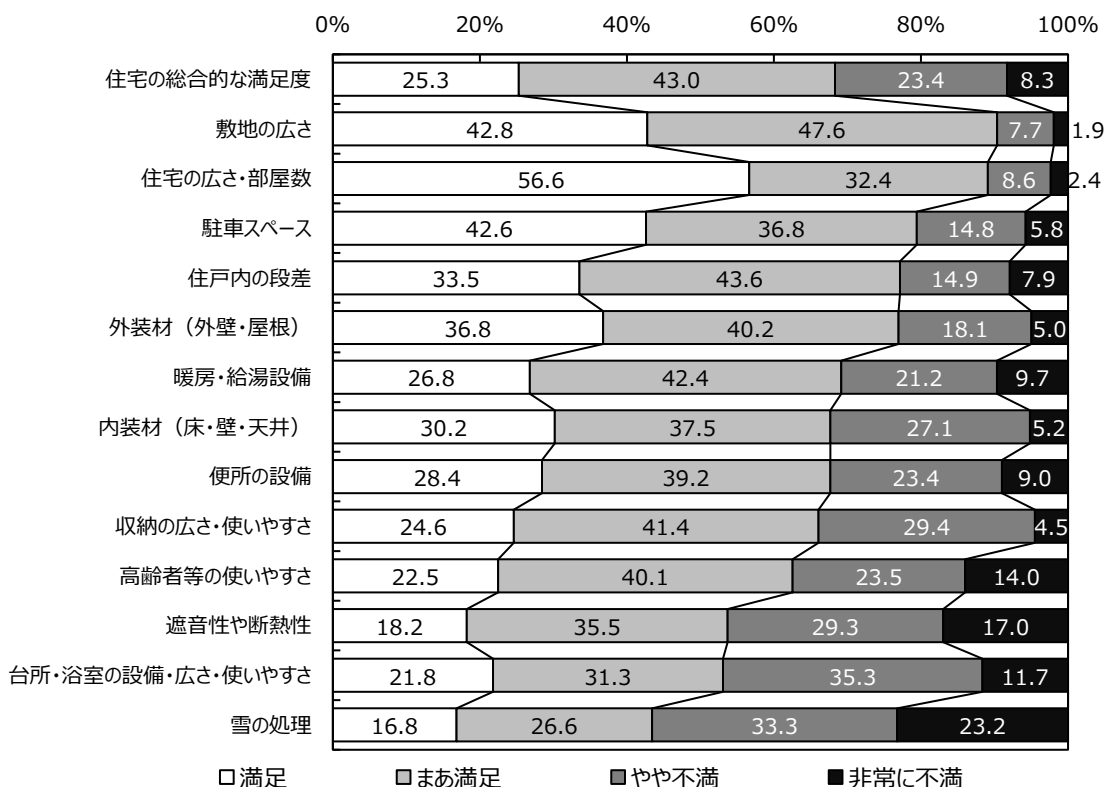


b. 住宅の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

住宅の具体的な内容に関する 13 項目の満足度を比較すると、「雪の処理」を除く項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「敷地の広さ」90.4%、「住宅の広さ・部屋数」89.0%、「駐車スペース」79.4%となっています。

また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「雪の処理」56.5%、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」47.0%、「遮音性や断熱性」46.3%となっています。



c. 満足度平均と期待度

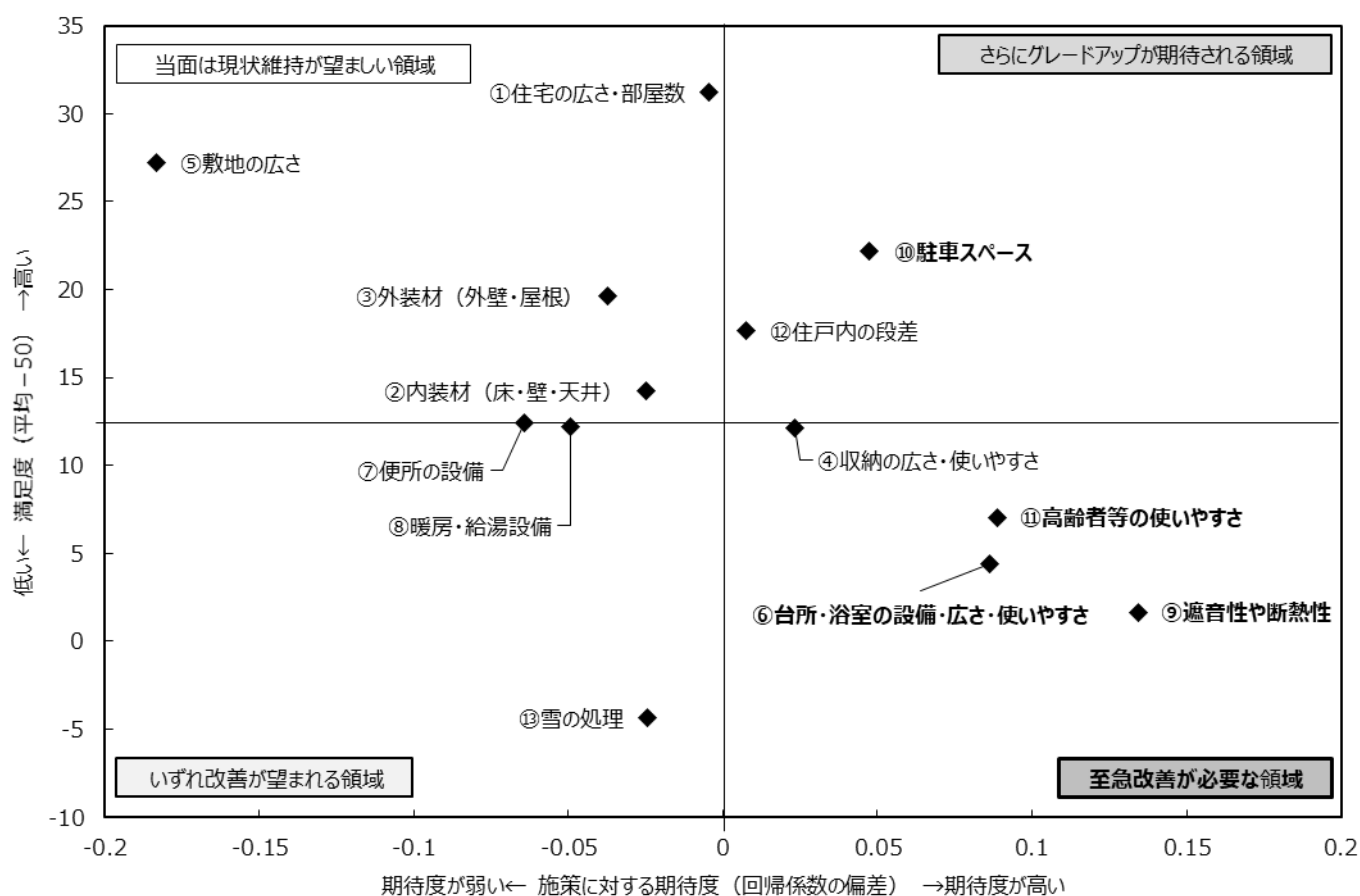
全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均※¹と各項目に対する期待度※²を4つの領域に分類し、回答特性をみると、下図のようになります。

改善の期待が高い項目としては、「収納の広さ・使いやすさ」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」や「遮音性や断熱性」、「高齢者等の使いやすさ」、「雪の処理」が挙げられます。

※¹ 満足：100点 やや満足：67点 やや不満：33点 不満：0点として数値化した回答全体の平均値

※² 各項目の満足度が全般満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出

重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。



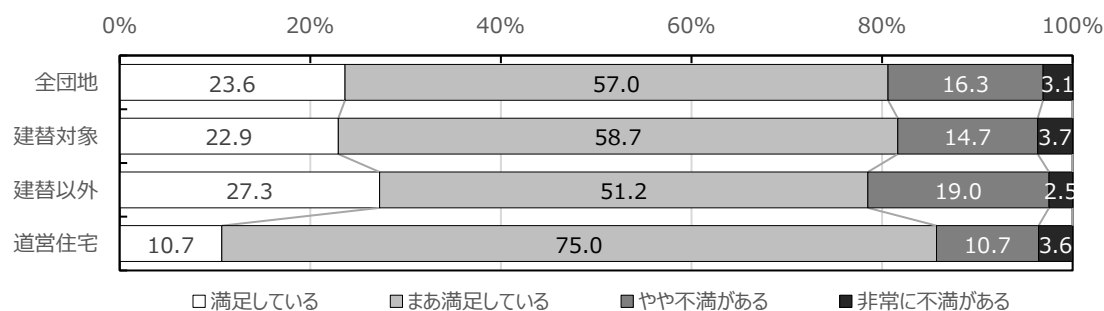
※太字：有意性あり

（確率論・統計学の用語で、「確率的に偶然とは考えにくく、意味があると考えられる」ことを指す）

d. 住宅周辺の環境や設備の総合的な満足度

現在の住宅について「住宅周辺の環境や設備の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が 80.6%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が 19.4%となっています。

種類別にみると、「満足傾向」の構成比は、建替対象 81.6%、建替以外 78.5%、道営住宅 85.7%となっています。

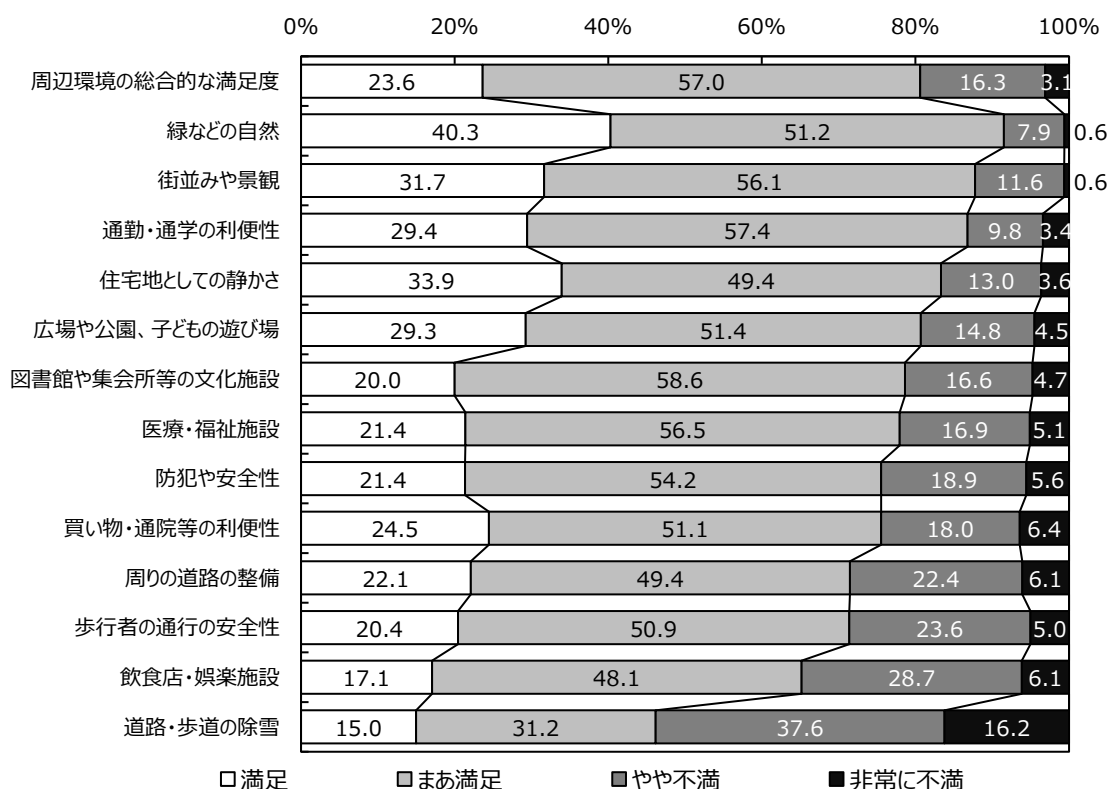


e. 周辺環境の具体的な内容についての満足度・各項目の比較

周辺環境の具体的な内容に関する 13 項目の満足度を比較すると、「道路・歩道の除雪」を除く項目において満足傾向が不満傾向を上回っています。

満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「緑などの自然」91.5%、「街並みや景観」87.8%、「通勤・通学の利便性」86.8%となっています。

また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「道路・歩道の除雪」53.8%、「飲食店・娯楽施設」34.8%、「歩行者の通行の安全性」28.6%となっています。



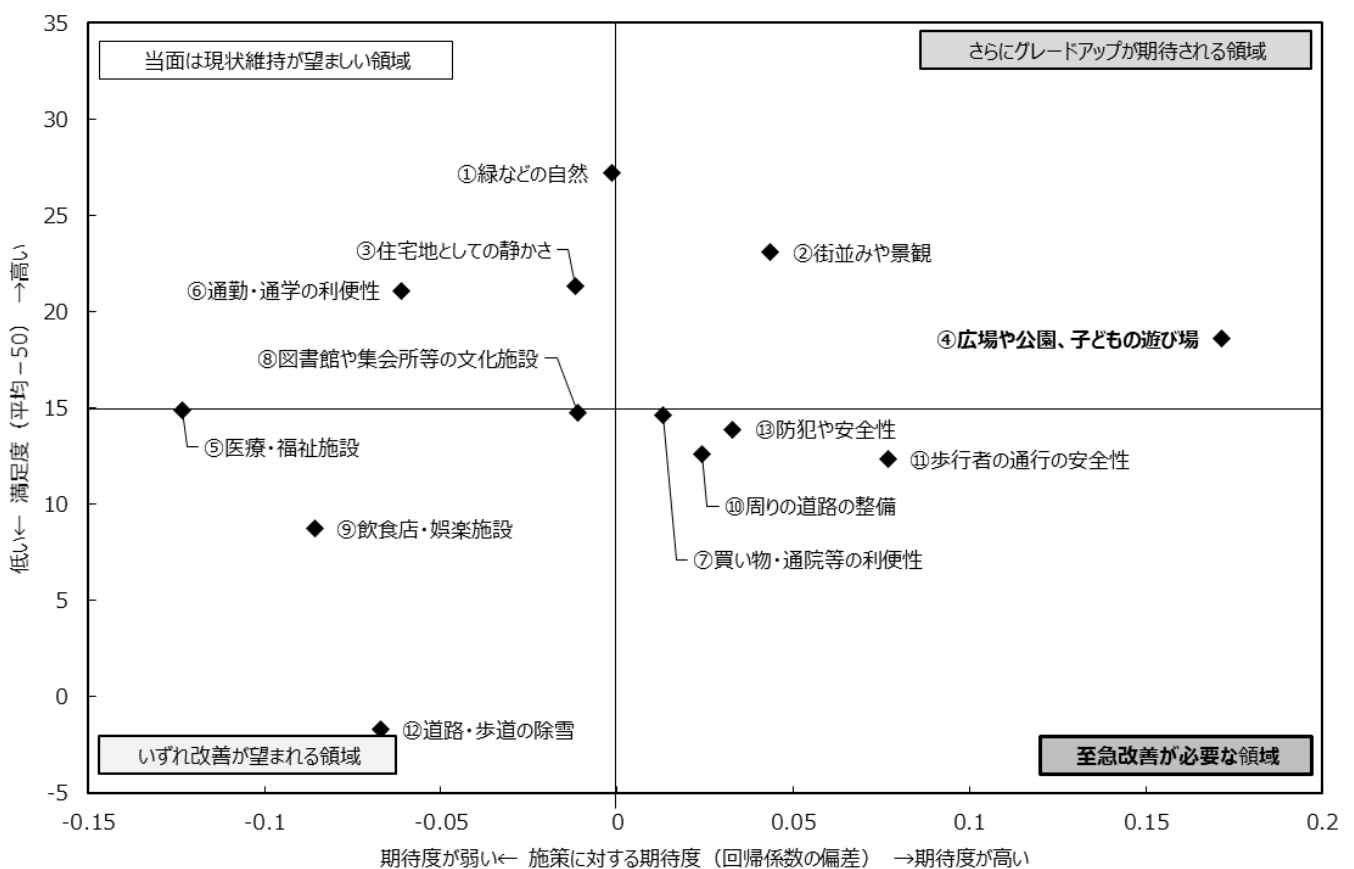
f. 満足度平均と期待度

全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均※¹と各項目に対する期待度※²を4つの領域に分類し、回答特性をみると、下図のようになります。

改善の期待が高い項目としては、「買い物・通院等の利便性」や「周りの道路の整備」、「歩行者の通行の安全性」、「防犯や安全性」が挙げられます。

※¹ 満足：100点 やや満足：67点 やや不満：33点 不満：0点として数値化した回答全体の平均値

※² 各項目の満足度が全般満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出
重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。



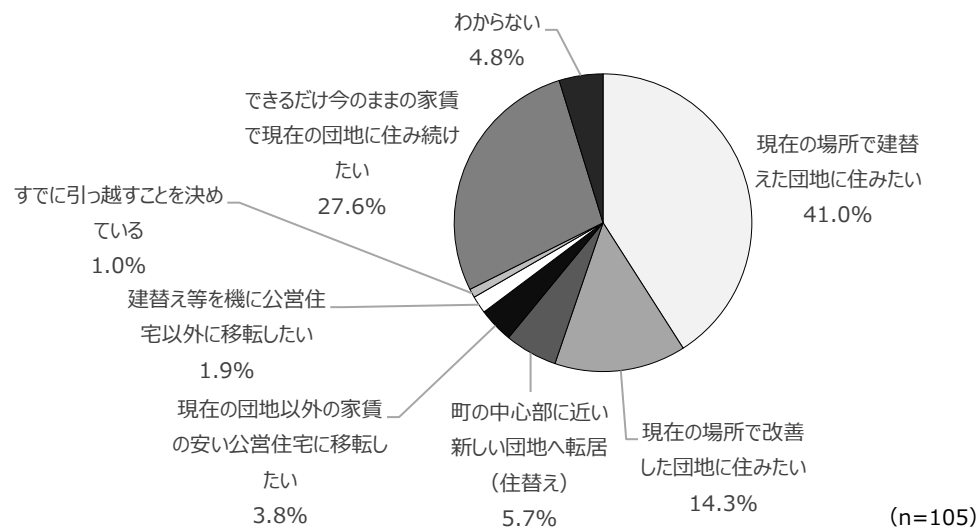
※太字：有意性あり

（確率論・統計学の用語で、「確率的に偶然とは考えにくく、意味があると考えられる」ことを指す）

(4) 今後の居住意向（建替対象入居者のみ）

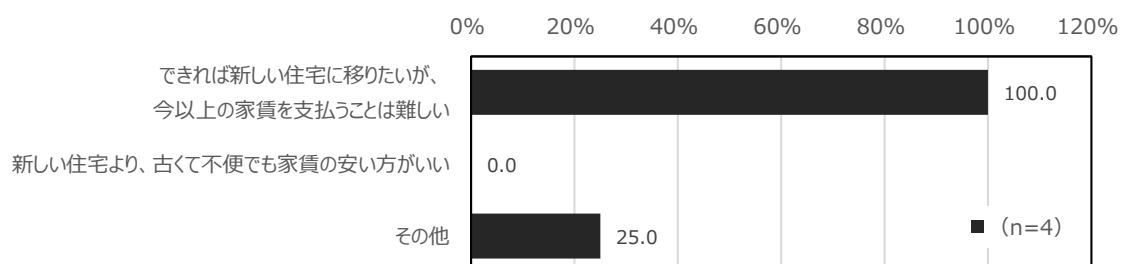
a. 今後の居住意向

建替対象居住世帯の今後の居住意向は、多い順に、「現在の場所で建替えた団地に住みたい」41.0%、「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」27.6%、「現在の場所で改善した団地に住みたい」14.3%となっています。



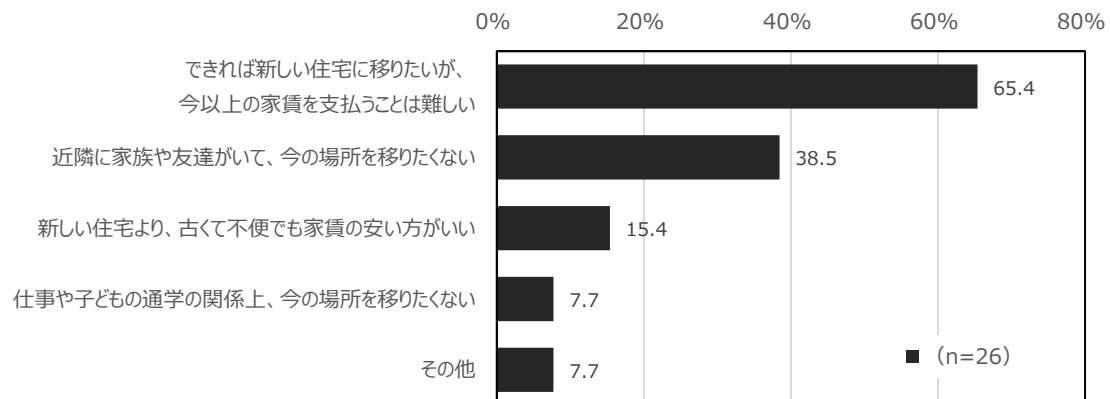
b. 家賃が安い公営住宅に移転したい理由（複数回答）

「現在の団地以外の家賃の安い公営住宅に移転したい」と回答した理由は、「できれば新しい住宅に移りたいが、今以上の家賃を支払うことは難しい」4件 100%、「新しい住宅より、古くて不便でも家賃の安い方がいい」0件となっています。



c. 現在の団地に住み続けたい理由（複数回答）

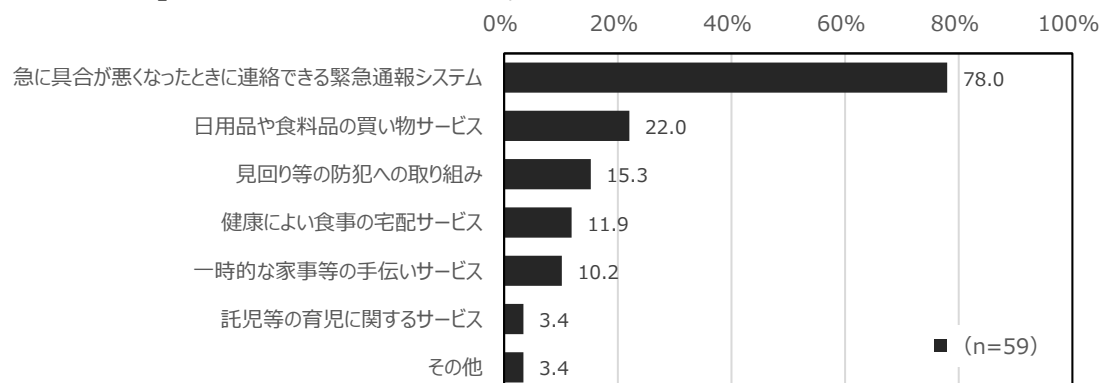
「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」と回答した理由は、多い順に「できれば新しい住宅に移りたいが、今以上の家賃を払うことは難しい」17件 65.4%、「近隣に家族や友達がいて、今の場所を移りたくない」10件 38.5%、「新しい住宅より、古くて不便でも家賃の安い方がいい」4件 15.4%、「仕事や子どもの通学の関係上、今の場所を移りたくない」2件 7.7%となっています。



（５）将来の団地づくりについて（建替対象入居者のみ）

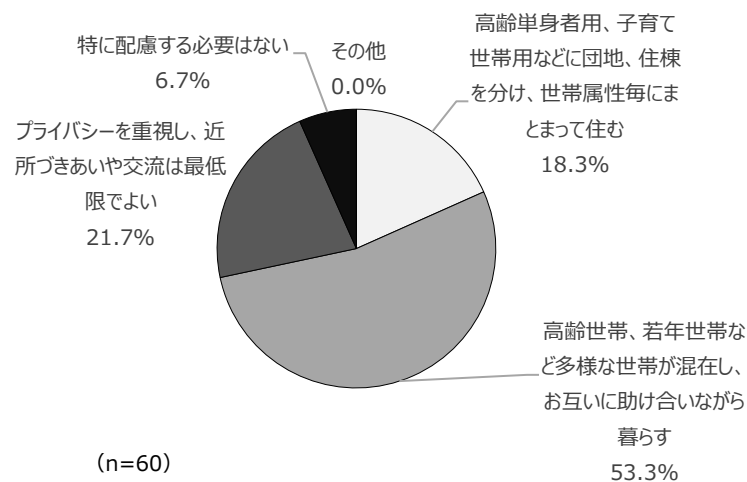
a. 日常生活において希望するサービスや取り組み（複数回答）

日常生活において希望するサービスや取り組みは、多い順に「急に具合が悪くなったときに連絡できる緊急通報システム」46件 78.0%、「日用品や食料品の買い物サービス」13件 22.0%、「見回り等の防犯への取り組み」9件 15.9%、「健康によい食事の宅配サービス」7件 11.9%、「一時的な家事等の手伝いサービス」6件 10.2%、「託児等の育児に関するサービス」2件 3.4%となっています。



b. 建替え後の共同住宅の作づくり方、住まい方のイメージ

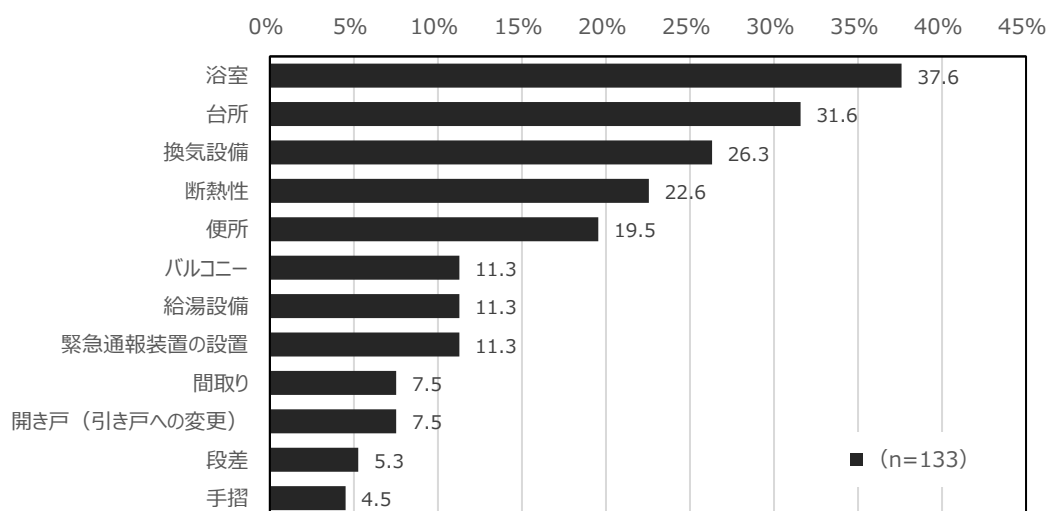
建替え後の共同住宅のつくり方、住まい方のイメージは、多い順に「高齢者、若年世帯など多様な世帯が混在し、お互いに助け合いながら暮らす」53.3%、「プライバシーを重視し、近所付き合いや交流は最低限でよい」21.7%、「高齢単身者、子育て世帯など団地、住棟を分け、世帯属性毎にまとまって住む」18.3%、「特に配慮する必要はない」6.7%となっています。



(6) 住宅改善に対する要望（建替以外・道営住宅入居者のみ）

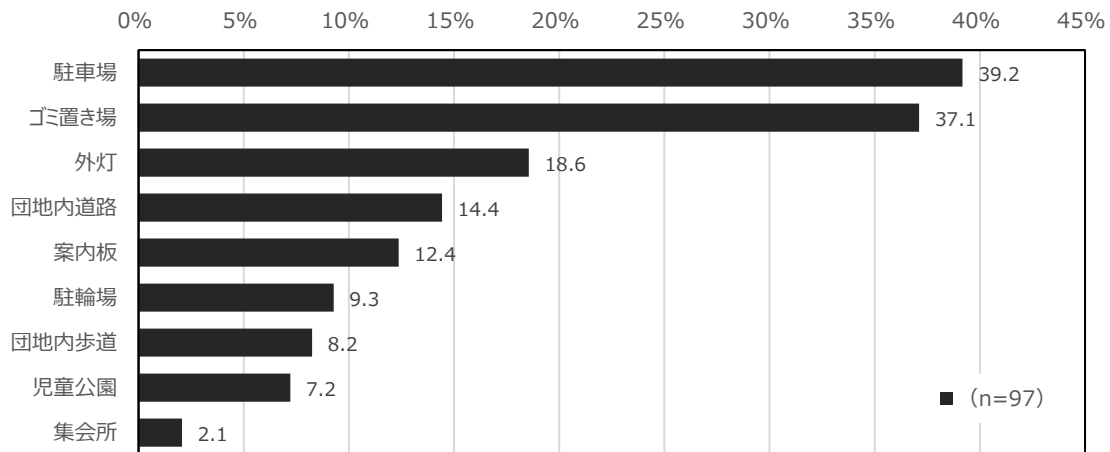
a. 住戸内について改善してほしいもの（複数回答）

回答世帯の住戸内について改善してほしいものは、多い順に、「浴室」50件 37.6%、「台所」42件 31.6%、「換気設備」35件 26.3%、「断熱性」30件 22.6%、「便所」26件 19.5%となっています。



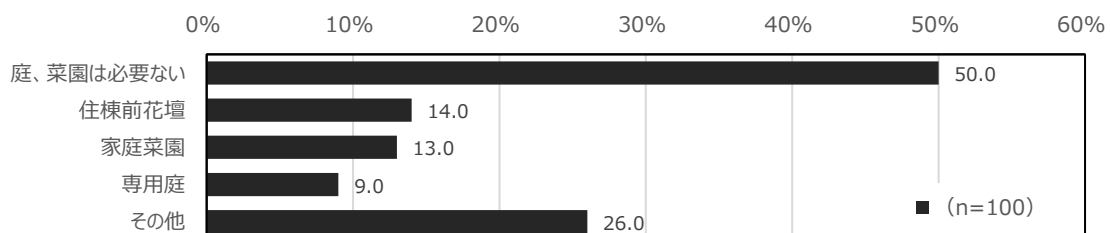
b. 周辺環境について改善してほしいもの（複数回答）

回答世帯の周辺環境について改善してほしいものは、多い順に、「駐車場」38件 39.2%、「ゴミ置き場」36件 37.1%、「外灯」18件 18.6%となっています。



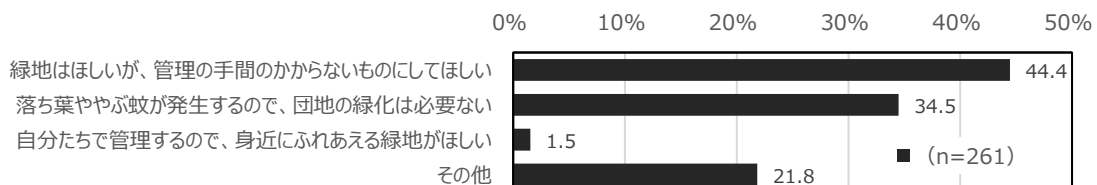
c. 団地内の庭や家庭菜園等について（複数回答）

回答世帯の団地内の庭や家庭菜園について整備してほしいものは、多い順に、「庭、菜園は必要ない」50件 50.0%、「その他」26件 26.0%、「住棟前花壇」14件 14.0%、「家庭菜園」13件 13.0%、「専用庭」9件 9.0%となっています。



d. 団地全体の緑化について（複数回答）

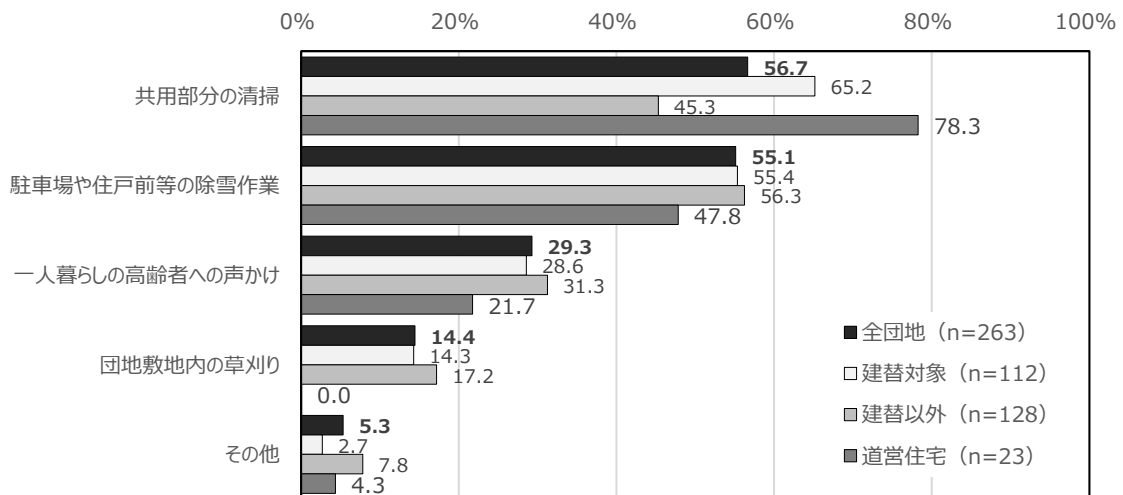
回答世帯の団地全体の緑化について望むものは、多い順に、「緑地はほしいが、管理の手間のかからないものにしてほしい」116件 44.4%、「落ち葉ややぶ蚊が発生するので、団地の緑化は必要ない」90件 34.5%、「その他」57件 21.8%となっています。



（７）団地内の生活で貢献できること（複数回答）

回答世帯の団地内の生活で貢献できることは、多い順に、「共用部分の清掃」149 件 56.7%、「駐車場や住戸前の除雪作業」145 件 55.1%、「一人暮らしの高齢者への声かけ」77 件 29.3%、「団地敷地内の草刈り」38 件 14.4%となっています。

種類別にみると、「共用部分の清掃」の構成比は、建替対象 73 件 65.2%、建替以外 58 件 45.3%、道営住宅 18 件 78.3%となっています。



2 一般町民意向調査（アンケート調査結果の概要）

（１）調査の目的と方法

a. 調査の目的

本アンケート調査は、一般町民の公営住宅に対する考えを把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的とします。

b. 調査期間

調査時点を 7 月 1 日現在とし、回収期限を 8 月 31 日としました。

c. 配布回収方法

配布・回収はともに郵送としました。

d. 調査対象、調査項目

美幌町に居住する公営住宅等非入居世帯 1,279 世帯を対象としました。回収数は 430 票で、回収率は 33.6%となりました。

質問内容を以下に示します。

表 3-2 質問項目と期待する効果

大項目	質問項目
1) 回答者（世帯）の世帯属性・居住地域・住宅について	・世帯全員の状況（世帯人数・年齢・就業の有無・就業場所） ・居住地域 ・住宅の種類 ・家賃（借家の場合）
2) 公営住宅等について	・公営住宅等の戸数 ・公営住宅等の更新方法 ・公営住宅等に必要な取り組み
3) 住み替え意向について	・今後の居住意向 ・住み替えの理由 ・希望の住み替え先 ・希望する住宅

e. 調査データの表示について

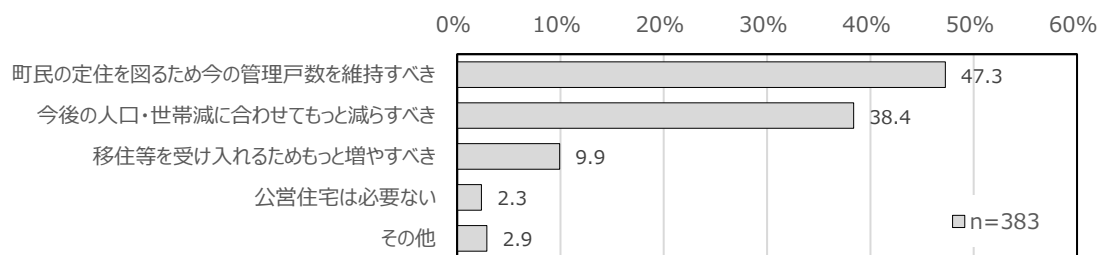
- ・グラフに表示されている n 値は、有効回答数です。
- ・集計結果の％表示は、小数点第 2 位を四捨五入してありますので、内訳の合計が 100％にならない場合があります。
- ・複数回答が可能な設問の場合、内訳の合計が 100％にならない場合があります。
- ・設問ごとの集計は、無回答を除いているため、有効回答数の合計が、全体の有効回答数と合致しないことがあります。

※アンケート結果の詳細は、資料編に掲載しております。

(2) 公営住宅等について

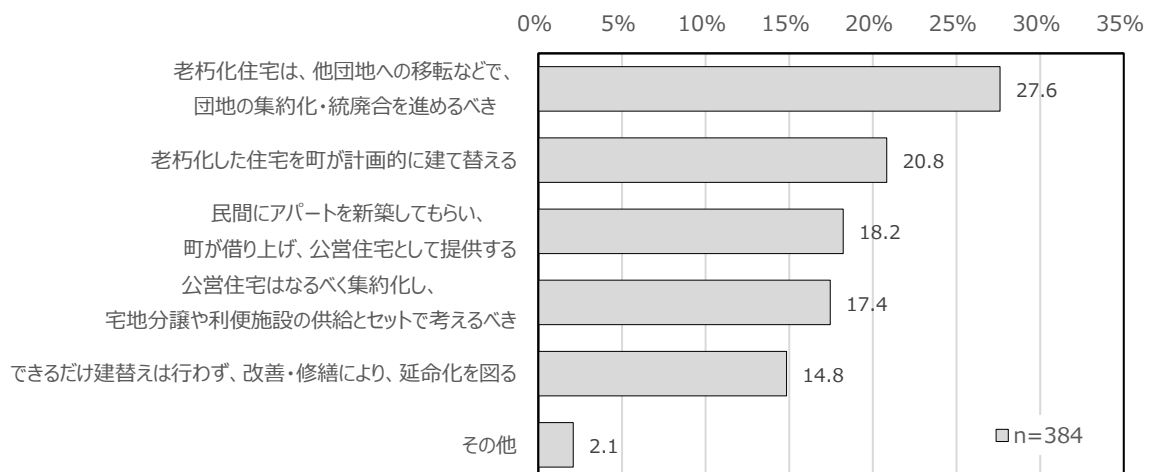
a. 公営住宅等の戸数について（複数回答）

公営住宅等の戸数については、多い順に「公営住宅の戸数は、町民の定住を図るため今の管理戸数を維持すべき」47.3%、「公営住宅の戸数は、今後の人口・世帯減に合わせてもっと減らすべき」38.4%、「公営住宅の戸数は、移住等を受け入れるためもっと増やすべき」9.9%となっています。



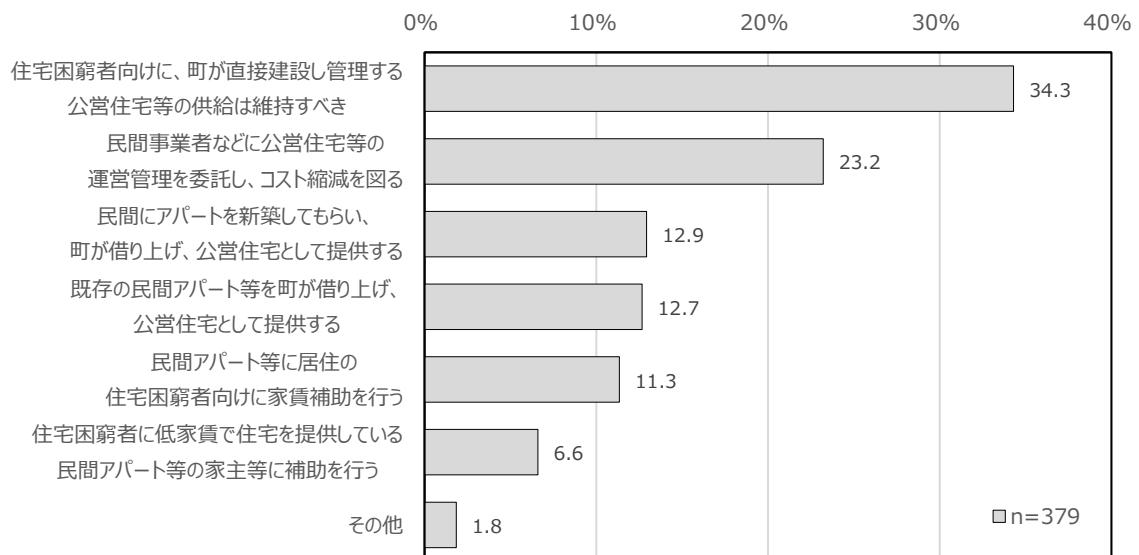
b. 公営住宅等の更新方法について（複数回答）

公営住宅等の更新方法については、多い順に「老朽化住宅は、他団地への移転などで、団地の集約化・統廃合を進めるべき」27.6%、「老朽化した住宅を町が計画的に建て替える」20.8%、「民間にアパートを新築してもらい、町が借り上げ、公営住宅として提供する」18.2%となっています。



c. 公営住宅等に必要な取り組み（複数回答）

公営住宅等に必要な取り組みは、多い順に「住宅困窮者向けに、町が直接建設し管理する公営住宅等の供給は維持すべき」34.3%、「民間事業者などに公営住宅等の運営管理を委託し、コスト縮減を図る」23.2%、「民間にアパートを新築してもらい、町が借り上げ、公営住宅として提供する」12.9%、「既存の民間アパート等を町が借り上げ、公営住宅として提供する」12.7%となっています。



4章 長寿命化に関する基本方針

1 町全体の住宅施策の基本理念・基本目標

美幌町は、平成 28 年度策定の「美幌町住生活基本計画」において、住宅施策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。住生活基本計画に位置づけられた住宅施策のうち、公営住宅に関連するものは下表のうち、網掛けの施策です。

目標	推進方針	具体的な施策	
基本目標 1 住みやすく 人が集まる 住環境の形成	①－ 1. 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の形成	1	ユニバーサルデザインの普及啓発
		2	ユニバーサルデザインを取り入れた町営住宅の整備
		3	多世代コミュニティの形成に配慮した町営住宅の整備
		4	子育て世代を対象とした町営住宅への優先入居
		5	高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する検討
	①－ 2. 移住定住の促進に寄与する住宅・住環境の形成	6	移住に向けた情報提供の充実
		7	「ちょっと暮らし体験事業」の活用促進
基本目標 2 地域資源となる良好な 住宅ストックの形成	②－ 1. 住み慣れた住宅に安全に住み続けられる住宅リフォームの推進	8	各種福祉助成制度の推進
		9	住宅リフォーム制度の拡充支援
		10	住宅耐震化の促進
	②－ 2. 良質な民間借家ストックの形成	11	民間借家建設・リフォームの促進
		12	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
	②－ 3. 住宅セーフティネットとしての良質な公営住宅ストックの形成	13	町営住宅の建替えや用途廃止の推進
		14	公営住宅等長寿命化計画の推進
		15	公営住宅入居の適正化
		16	住替え支援策
	②－ 4. 空き家対策の推進	17	空き家の実態把握
		18	空き家所有者への指導・助言
		19	空き家及び廃屋解消に向けた対応
		20	空き家バンクの活用
基本目標 3 いつまでも 住み続けられる地域や 環境の形成	③－ 1. 環境に配慮した住環境づくり	21	太陽光発電パネルの普及促進
		22	ペレットストーブの普及促進
		23	新エネルギー・省エネルギーの推進
		24	北国にふさわしい住宅の普及
		25	美幌町産材活用促進事業
		26	公営住宅に対する美幌町産材の活用

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

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

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

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

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画※の策定を今後検討します。

※長期修繕計画：町営住宅が建替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より）

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、町営住宅の効果的・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

改善事業は、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な改善及び仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により町営住宅の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりもライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて改善事業は、効果的・効率的・計画的に実施し、事業費・事業量の平準化につなげます。

3 持続的な開発目標（SDGs）に向けた取り組み

（１）SDGsの概要

平成 27 年 9 月に国連サミットにおいて、世界全体の経済、社会及び環境の三側面を不可分なものとして調和させ、だれ一人取り残すことなく統合的な取り組み「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択されました。

2030 アジェンダは、先進国を含むすべての国に適用される国際目標で、その中核となる「持続可能な開発目標（SDGs）」は、17 のゴール・169 のターゲットから構成されています。日本においても平成 28 年 12 月に「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」を決定し、令和元年 12 月に一部が改定され、一層本格的な行動を加速・拡大し、国内外において SDGs の実現に取り組んでいくとしています。

この実施指針には、全国の地方自治体及びその地域で活動するステークホルダーによる積極的な取り組みを推進することが不可欠であり、地方自治体の各種計画等の策定や改訂にあたっては SDGs の要素を最大限反映することが記載されています。

このため公営住宅等長寿命化計画においても、関連する SDGs を明確にし、目標の達成に貢献していきます。



(2) 本計画と SDGs の関係

本計画に関連する SDGs ターゲットは以下と考えます。

SDGs 目標	SDGs ターゲット
【目標 7】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	7.1 2030 年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する。
【目標 9】産業と技術革新の基盤をつくろう 	9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。
【目標 11】住み続けられるまちづくりを 	11.1 2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
【目標 12】つくる責任 つかう責任 	12.4 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。

5章 事業手法の選定

1 事業手法の内容

町営住宅ストックの事業手法は、建替え、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替えが公営住宅法による耐用年数とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 5-1 目標管理期間

手 法		年数
建替	耐火構造（中耐・高耐）	70年
	簡易耐火構造2階建て	45年
	簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

（1）建替え

建替えとは、町営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設するものを指します。建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

（2）全面的改善

全面的改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とします。躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成19年度版)」((社)建築・設備維持保全推進協会(現 公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)))の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けられていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）

表 5-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台 及び洗面化粧台の設置）		
福祉 対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すり の設置、浴室・便所の高齢 者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢 者対応、4 階以上の住棟へ の E V 必置等）	・屋外、外構の一定のバリア フリー化 （団地内通路の危険個所の 改善等）
安全性 確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（３）個別改善

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

<基本的要件>

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

<改善内容>

表 5-3 主な改善事業メニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・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 (室内側のプラストサッシ化) ・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 ・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 ・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 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かが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適當であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間※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

点検結果、修繕周期、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。

なお、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「退去時修繕」とします。
- ②住宅全体の修繕で、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

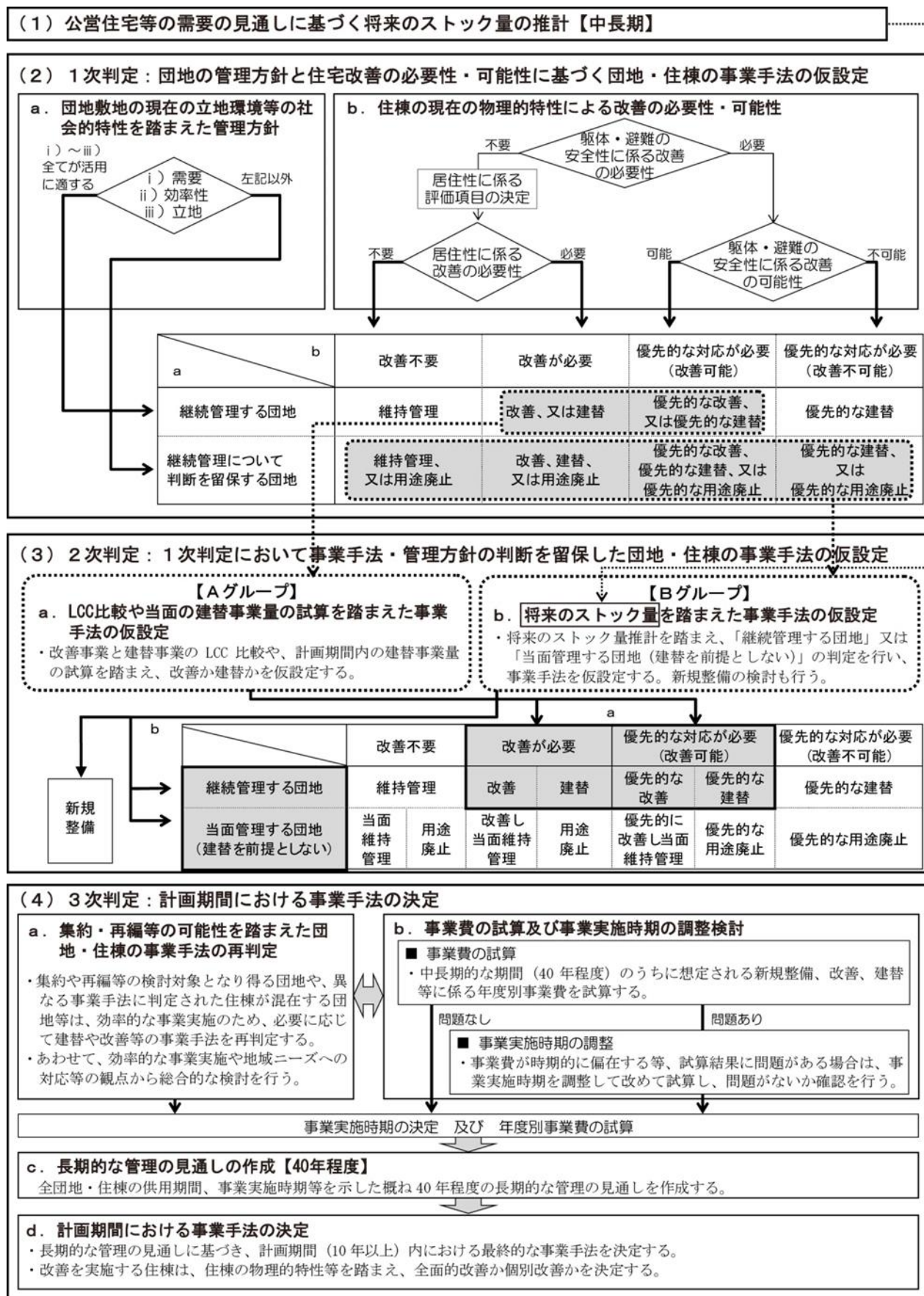
長寿命化計画に位置付ける対象の町営住宅は、令和４年３月末時点で町が管理している 77 棟 795 戸（公営住宅（直接供給）602 戸、改良住宅 134 戸、公営住宅（借上）59 戸）とします。

また、公営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

（２）団地別・住棟別の事業手法の選定

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

図 5-1 事業手法の選定フロー



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】

a. 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（最低居住面積水準※¹）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（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、「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) (以下「指針」) に「ストック推計プログラム」が示されており、本計画においては社人研（平成 30 年 3 月推計）の将来人口を基にストック推計プログラムを用いて、平成 27 年から 30 年後の令和 27 年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計することとします。

ストック推計プログラムによる推計結果では、一般世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数共に、平成 27 年以降一貫して減少する見込みとなっています。

図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

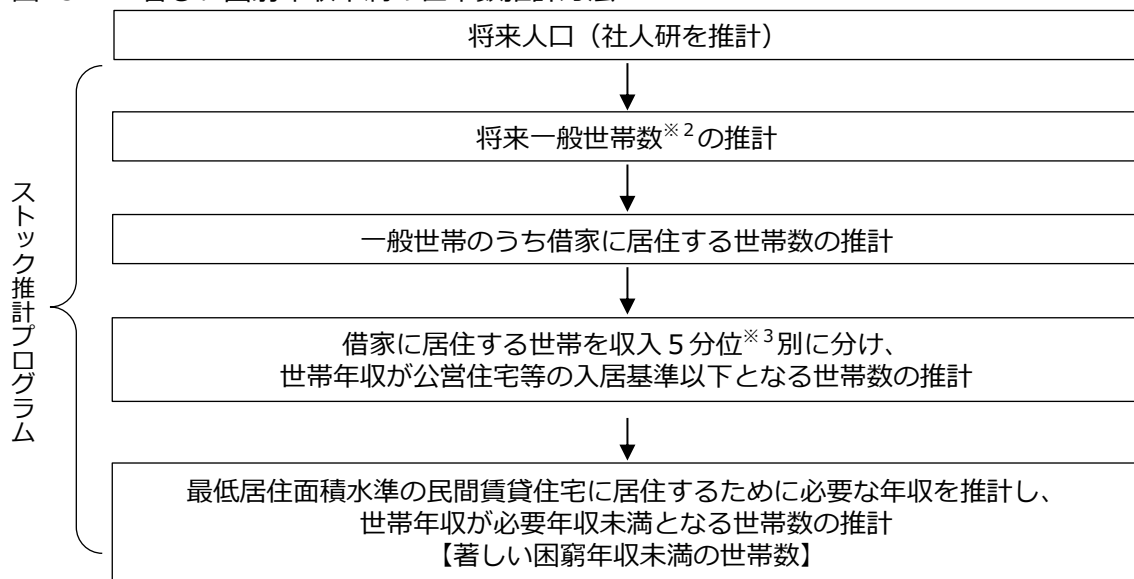


表 5-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2036 (R18)	2040 (R22)	2045 (R27)
一般世帯数※ ²	8,601	8,294	7,935	7,476	6,954	6,840※ ⁵	6,375	5,840
著しい困窮年収 未満の世帯数※ ⁴	-	769	726	656	614	600※ ⁵	563	529

※¹ 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（次ページ参照）

※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 スtock推計プログラムの推計結果による（次ページ参照）

※⁴ スtock推計プログラムの推計結果による（59 ページ参照）

※⁵ 2036 年（令和 18 年）は、2035 年（令和 17 年）と 2040 年（令和 22 年）を案分して算出

指針では、「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。」としています。

（参考）著しい困窮年収未満の世帯数の推計について

1）定義：著しい困窮年収未満の世帯数

低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）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

2）最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、住生活基本計画（全国計画）において以下のように設定されています。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）※

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

※住生活基本計画（全国計画）より

3）収入5分位

収入5分位は、国土交通省提供の「ストック推計プログラム」により、以下のように推計されます。

（単位：万円）

	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位
2020（R2）	0～239	239～352	352～492	492～721	721～
2025（R7）	0～235	235～347	347～486	486～714	714～
2030（R12）	0～232	232～343	343～481	481～708	708～
2035（R17）	0～230	230～339	339～477	477～704	704～
2040（R22）	0～228	228～336	336～473	473～700	700～
2045（R27）	0～226	226～334	334～470	470～697	697～

(参考) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

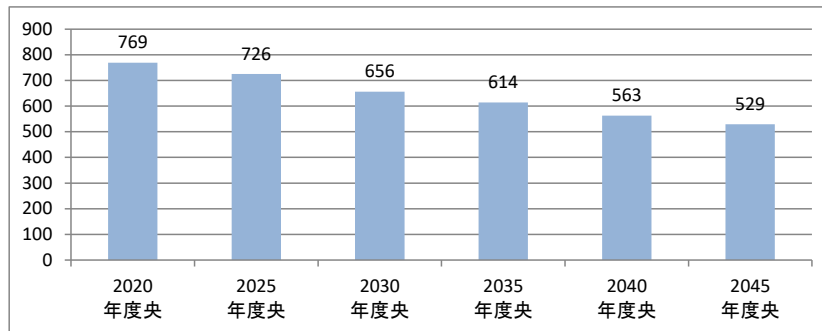
(ストック推計プログラムより抜粋)

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	769	726	656	614	563	529



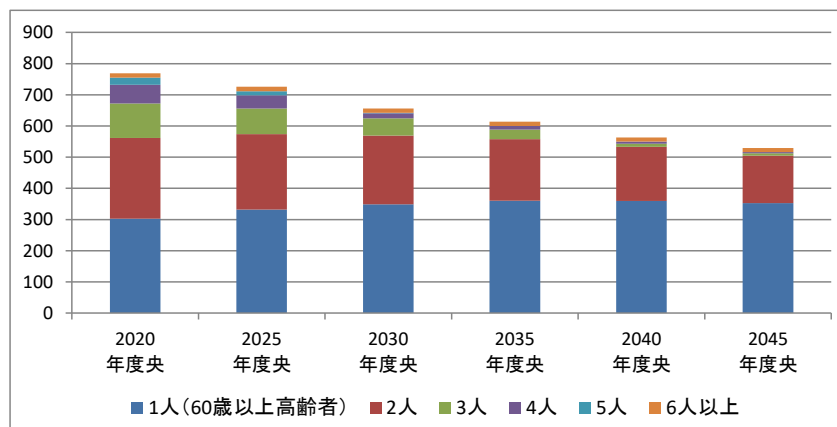
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■ 世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	303	332	349	360	359	353
2人	258	242	220	197	174	152
3人	111	83	56	31	10	8
4人	60	42	16	12	7	4
5人	23	13	1	0	0	0
6人以上	14	14	14	14	13	13
合計	769	726	656	614	563	529

■ 構成割合

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	39.4%	45.7%	53.1%	58.7%	63.8%	66.7%
2人	33.6%	33.3%	33.5%	32.1%	30.8%	28.7%
3人	14.4%	11.4%	8.5%	5.0%	1.7%	1.5%
4人	7.8%	5.8%	2.5%	1.9%	1.3%	0.7%
5人	3.0%	1.8%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	1.9%	2.0%	2.1%	2.2%	2.3%	2.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

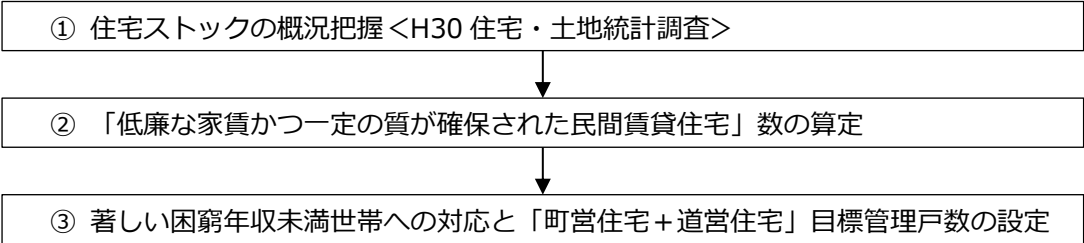


※抽出調査である住宅・土地統計調査結果に基づく推計であり、四捨五入のため合計が合わない場合がある

b. 将来の町営住宅ストック量の推計

将来の公営住宅等ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01 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例」に沿って算出することとします。

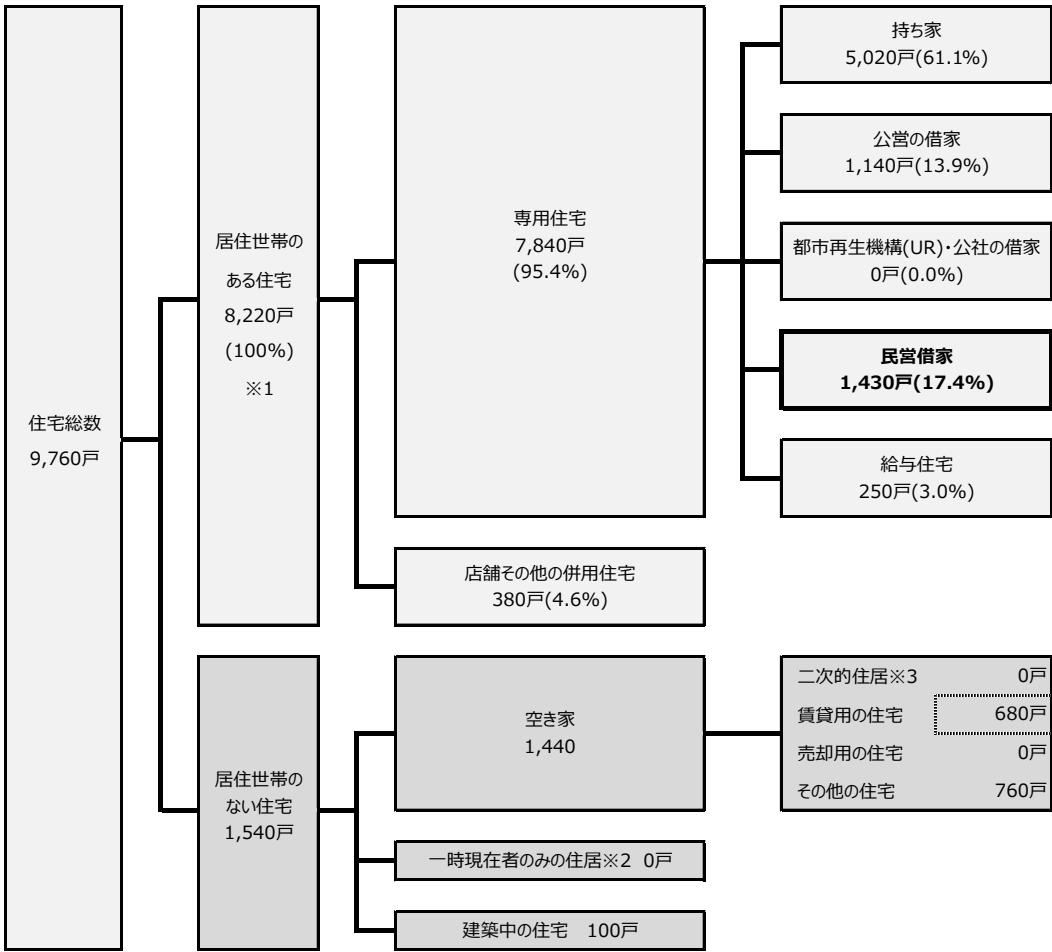
図 5-3 将来の公営住宅等ストック量の推計方法



① 住宅ストックの概況把握

町内の住宅ストックは、下図のとおりです。本町の借家は、公営の借家のほか、民営借家が1,430戸あります。またUR・公社の借家はありません。

図 5-4 美幌町の住宅ストックの概要



資料：平成30年住宅・土地統計調査（住宅・土地統計調査は標本調査（母集団から標本を抽出して調査し、統計学的に推定する方法）であるため、数値は標本誤差を含んでいる。）

※1 （ ）内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2 昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※3 別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとします。

- i. 本町の住宅扶助費一般上限額を考慮し、1人世帯は25,000円未満を、2人以上の世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	25,000円	30,000円	33,000円	35,000円	39,000円

- ii. 住宅面積が最低居住面積水準を上回ることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」とします。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）※

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

※住生活基本計画（全国計画）より

「表5-5 延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」から、上記を勘案すると、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は約107戸となります。

表5-5 延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29㎡以下	297	5 0.3%	5 0.3%	53 3.7%	120 8.4%	99 6.9%	14 0.9%	1 0.1%
30～49㎡	561	6 0.4%	4 0.3%	33※ 2.3%	114※ 8.0%	321 22.4%	75 5.2%	8 0.6%
50～69㎡	349	6 0.4%	5 0.3%	10 0.7%	32 2.3%	159 11.1%	118 8.2%	19 1.3%
70～99㎡	141	8 0.5%	3 0.2%	7 0.5%	14 1.0%	41 2.9%	45 3.1%	23 1.6%
100㎡以上	84	9 0.6%	2 0.1%	5 0.4%	9 0.6%	27 1.9%	20 1.4%	12 0.9%
民間借家（専用住宅）総数	1,430	34	19	108	289	647	272	63
	100%	2.4%	1.3%	7.6%	20.2%	45.2%	19.0%	4.4%
低廉な家賃を確保した民間借家数	120	29	14	22	55			

※1人世帯は、25,000円未満、2人世帯は30,000円未満であり、家賃超過となる場合があるため対象から除外
民間借家（専用住宅）総数1,430戸について、北海道の延べ面積・家賃帯別民間借家比率（平成30年住宅・土地統計調査）に基づき戸数案分、各項目の合計は記載の総数と一致しない

美幌町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

「上記表の網掛け部のストック：120戸」

×「昭和56年以降に建設された民間借家率89%※」 ÷ 107戸

※平成30年住宅・土地統計調査より

③ 著しい困窮年収未満世帯への対応と「町営住宅＋道営住宅」目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯は、公営住宅である町営住宅と道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅により対応すると想定します。

令和２年現在、著しい困窮年収未満世帯数 769 世帯であるのに対して、町営住宅と道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の合計は 1,031 戸と想定され 262 戸上回っています。

将来世帯数を見ると、令和 27 年の一般世帯数が 5,840 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 529 世帯と推計され、著しい困窮年収未満世帯数は令和 2 年の 769 世帯から約 7 割に大きく減少します。そこで町営住宅等の推計においては、今後、著しい困窮年収未満世帯数の減少に対応し、管理戸数を削減していく必要があります。

また、上位計画である「美幌町公共施設等管理計画」では、今後の人口減少にともないニーズの減少が見込まれることから、町営住宅の管理戸数の減少を検討する必要があります。令和 18 年度までには、平成 28 年度時点から町営住宅の延べ床面積を 35%削減することを位置付けております。

以上より、本計画においては、令和 18 年度までに管理戸数を 560 戸程度まで削減することとします。

表 5-6 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

			推計値							備考	
時期（単位・年）		H30	R2	R7	R12	R17	R18	R22	R27		
1.一般世帯数（単位・世帯）		8,417	8,294	7,935	7,476	6,954	6,838	6,375	5,840	H30 は H27 と R2 の案分 R18 は R17 と R22 の案分	
2.ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果（単位・世帯）			769	726	656	614	604	563	529	R18 は R17 と R22 の案分	
3.対応 (単位・戸)	①公営住宅	町営住宅		795	777	707	516	476	476	476	
		道営住宅		84	84	84	84	84	84	84	
		①小計		879	861	791	600	560	560	560	
	②低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	107	105	101	95	88	87	81	74	※1
		賃貸用の空き家	48	47	45	43	40	39	36	33	※1、2
		②小計	155	152	146	138	128	126	117	107	
		合計（①＋②）		1,031	1,007	929	728	686	677	667	
差引(合計-「2.ストック推計結果」)			262	281	273	114	82	114	138		

※1：R2以降はH30における一般世帯数に対する比率を維持するものとし、一般世帯数の減少と連動

※2：H30は、賃貸用の空き家（680戸）のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝107÷1,430＝約7%）

【計画期間の管理戸数（町営住宅＋道営住宅）】

現在の管理戸数：879戸（令和3年度）



将来の管理戸数：560戸（令和18年度）

(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)

- ・町営住宅全体の入居率が91%（募集停止を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が91%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・政策空き家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。

(効率性)

- ・団地敷地面積が2,000㎡未満の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします。（但し、借上を除く）

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、津波浸水予想範囲）に住棟がある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。
- ・土砂災害特別警戒区域に位置する住棟はありません。
- ・津波浸水予想範囲については、一部の住棟が位置しています。

表 5-7 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

種類	団地名	構造	戸 数	需要			効率性		立地			判定結果
					政策 空家	入居率		敷地面積 (㎡)		津波浸水 区域	利便性 (用途 地域)	
公営 直接	美英団地	簡平	12	－	政策	100%	×	1,786	○	－	二中高	判断留保
	美園団地	簡平	140	－	政策	100%	○	46,955	○	－	一低	判断留保
	美富団地（ほ）	簡二	8	－	政策	100%	○	3,046	○	－	一中高	判断留保
	仲町団地	中耐 4	80	－	政策	100%	○	8,273	×	0.5～3m	二中高	判断留保
	三橋南団地	中耐 4	80	○	－	93%	○	12,377	○	－	二中高	継続管理
	南団地	中耐 4	180	×	－	81%	○	23,774	○	－	二中高	判断留保
	旭団地	中耐 3	102	○	－	97%	○	22,526	×	0.5～3m	一低	判断留保
改良	美富団地	中耐 3	134	×	－	90%	○	37,597	○	－	一中高	判断留保
公営	メイ・ドゥ・クザキⅤ	高耐 6	6	×	－	83%	○	－	○	－	商業	判断留保
	オアシスⅡ	中耐 3	9	×	－	89%	○	－	○	－	近商	判断留保
	ハイツトーマス	中耐 3	8	○	－	100%	○	－	×	0.5～3m	近商	判断留保
	幸荘	中耐 3	6	○	－	100%	○	－	○	－	近商	継続管理
	タドポール	中耐 3	6	○	－	100%	○	－	○	－	商業	継続管理
	ファミリア	中耐 3	8	×	－	88%	○	－	×	0.5～3m	近商	判断留保
	あつとほーむ	中耐 4	7	×	－	86%	○	－	○	－	近商	判断留保
	ポラリス	中耐 4	9	○	－	100%	○	－	○	－	商業	継続管理
合計			795			91%		156,335				

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（躯体の安全性の判定）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ ・昭和 56 年改正後の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。
- ・上記以外の住棟は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。

（避難の安全性の判定）

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

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積 40 m²
 - ・浴室の有無
 - ・水洗化の有無
 - ・住戸内手摺の有無

前頁の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

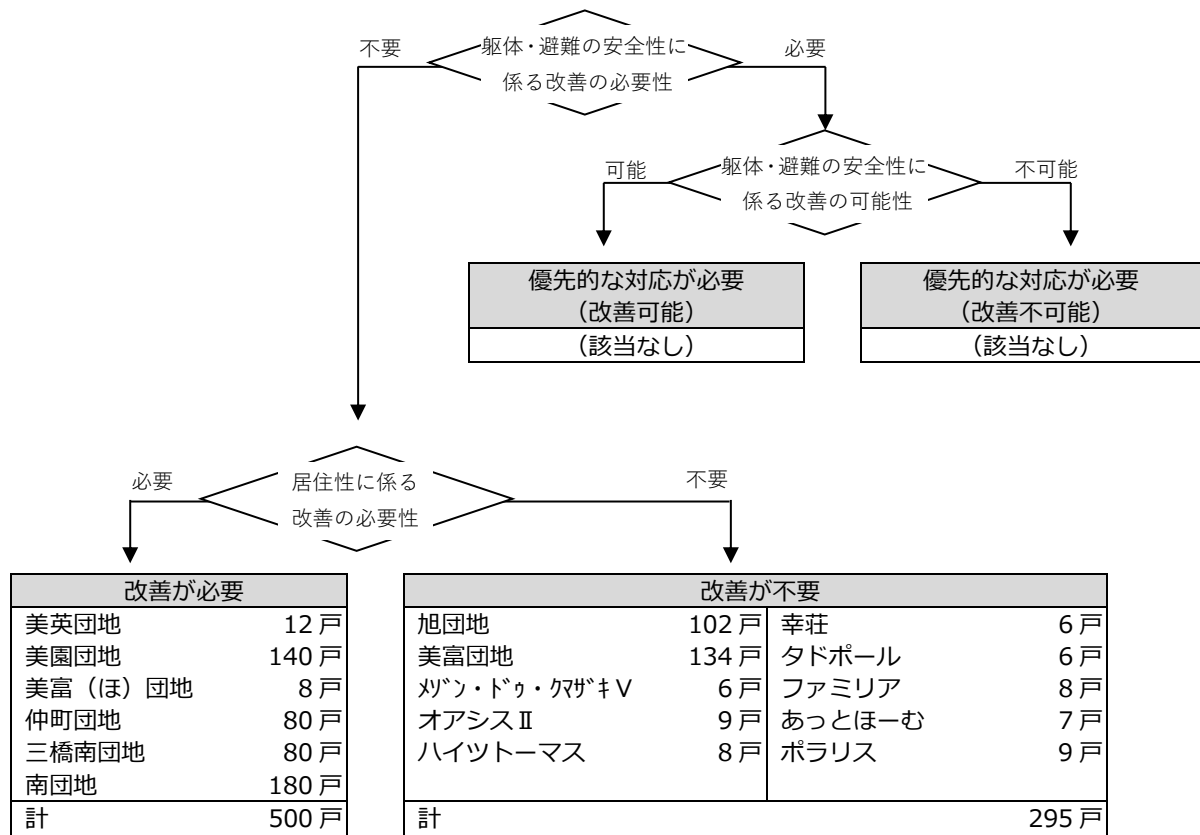


表 5-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	躯体		避難	居住性					改善要否	
					安全性	新旧		安全性		面積	設備			バリアフリー
							40㎡以上			浴室	水洗化	住戸内手摺		
公営 直接	美英団地	簡平	S50,56	12	○	旧	○	×	○	○	○	×	必要	
	美園団地	簡平	S51～55	140	○	旧	○	×	○	○	○	×	必要	
	美富団地（ほ）	簡二	S56	8	○	旧	○	×	○	○	○	×	必要	
	仲町団地	中耐4	S57～59	80	○	新	○	×	○	○	○	×	必要	
	三橋南団地	中耐4	S59～61	80	○	新	○	×	○	○	○	×	必要	
	南団地	中耐4	S60～H2	180	○	新	○	×	○	○	○	×	必要	
	旭団地	中耐3	H16～21	102	○	新	○	○	○	○	○	○	不要	
改良	美富団地	中耐3	H4～8	134	○	新	○	○	○	○	○	○	不要	
公営 借上	刈ヅン・ドゥ・クザギV	高耐6	H14	6	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	オアシスⅡ	中耐3	H14	9	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	ハイツトーマス	中耐3	H15	8	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	幸荘	中耐3	H15	6	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	タドポール	中耐3	H15	6	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	ファミリア	中耐3	H16	8	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	あっとほーむ	中耐4	H16	7	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	ポラリス	中耐4	H16	9	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
				795										

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
		幸荘 1棟 6戸 タドボール 1棟 6戸 ボリス 1棟 9戸	三橋南 3棟 80戸	(該当なし)	(該当なし)
			Aグループ		
		3棟 21戸	3棟 80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
		旭団地 6棟 102戸 美富団地(改良) 7棟 134戸 メゾン・ド・ヴァ・デ・ヴィ 1棟 6戸 オアシスⅡ 1棟 9戸 ハイツ・トーマス 1棟 8戸 ファミリア 1棟 8戸 あっとほーむ 1棟 7戸	美英団地 3棟 12戸 美園 35棟 140戸 美富ほ 1棟 8戸 仲町団地 4棟 80戸 南団地 10棟 180戸	(該当なし)	(該当なし)
		18棟 274戸	計 53棟 420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。

(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3棟80戸については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替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。
- ⇒・三橋南団地は4階建てで全面的改善を行う場合はエレベーター設置が必要であると考えられ、その場合は15,500千円／戸程度の事業費が必要です。
- ・15,500千円／戸の全面的改善を実施する場合と建替事業を実施する場合を比較すると、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、エレベーター設置を伴う全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

表 5-9 全面的改善と建替えのLCC比較結果（三橋南団地）

住宅名	住棟名	建設年度	戸数	階数	EV	全面的改善					
						① 評価期間 (年)	② 累積修繕費 (円/戸)	③ 全面的改善費 (円/戸)	④ 建設費（推定 再建築費） (円/戸)	⑤ 除却費（現在 価値化） (円/戸)	⑥ LCC (円/戸・年)
三橋南	1	S59	32	4	－	70	5,900,241	15,500,000	11,468,800	411,141	475,431
	2	S60	24	4	－	70	6,488,178	15,500,000	12,876,800	395,328	503,719
	3	S61	24	4	－	70	5,983,380	15,500,000	12,233,000	380,123	487,093

住宅名	住棟名	建設年度	戸数	階数	EV	建替（新住棟）					
						⑦ 評価期間 (年)	⑧ 累積修繕費 (円/戸)	⑨ 長寿命化型改 善費（現在価 値化） (円/戸)	⑩ 建設費 (円/戸)	⑪ 除却費（現在 価値化） (円/戸)	⑫ LCC (円/戸・年)
三橋南	1	S59	32	4	－	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	2	S60	24	4	－	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	3	S61	24	4	－	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCC の算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用いることとします。

LCC 算出の基本的な考えは以下のとおりです。

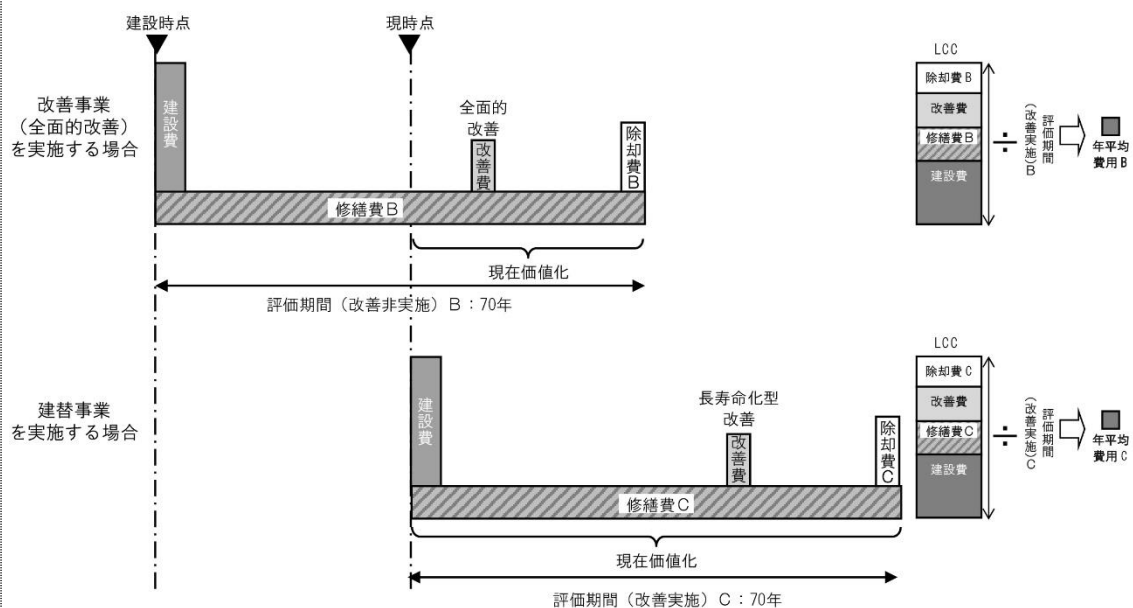
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額（※）

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

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を比較し、建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合に、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q & A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された71棟694戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、地区内需要や立地地域を勘案し、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」を定めます。
- ・ストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、基本的には、管理戸数を大きく削減していきます。そのため敷地面積が2,000㎡未満の場合は、高度利用の可能性が低いため、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします（借上を除く）。
- ・借上については、全戸について令和6年度までに現行の契約期間が満了します。現況入居者の居住の安定の確保の観点から、10年間の再契約を行うこととしますが、再契約の契約期間満了後は、再度契約しないこととします（Aグループを含む）。
- ・上記以外については、「継続管理する団地」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、（1）で設定した将来ストック量（令和18年で476戸）を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
- ・現時点で耐用年数の1/2を経過する住棟がある団地は、建替とします。
- ・計画期間内に耐用年数の1/2を経過する団地は、改善による延命化を図ります。
- ・計画期間内に耐用年数の1/2を経過しない団地は、改善又は維持管理とします。
- ・「建替」となる場合には、建替後の戸数を現況より大きく削減することとします。

表 5-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	判定①			判定②		
						敷地面積	再再契約の可能性(借上)		耐用年数1/2経過年	耐用年数経過年
公営 直接	美英	簡平	S50,56	12	当面管理	×	—	用途廃止	H2,8	H17,23
	美園	簡平	S51～55	140	継続管理	○	—	建替	H3～7	H18～22
	美富 (ほ)	簡二	S56	8	継続管理	○	—	建替	H16	R8
	仲町	中耐4	S57～59	80	継続管理	○	—	建替	H29～31	R34～36
	南	中耐4	S60～H2	180	継続管理	○	—	建替	R2～7	R37～42
	旭	中耐3	H16～21	102	継続管理	○	—	維持管理	R21～26	R56～61
改良	美富	中耐3	H4～8	134	継続管理	○	—	改善	R9～13	R44～48
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンキ	高耐6	H14	6	当面管理	—	×	用途廃止	—	—
	オアシスⅡ	中耐3	H14	9	当面管理	—	×	用途廃止	—	—
	ハイツーマス	中耐3	H15	8	当面管理	—	×	用途廃止	—	—
	ファミリア	中耐3	H16	8	当面管理	—	×	用途廃止	—	—
	あっとほーむ	中耐4	H16	7	当面管理	—	×	用途廃止	—	—

表 5-11 事業手法の仮設定 (1・2次判定 団地別)

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
公営 直接	美英団地	簡平	S50,56	3	12	用途廃止
	美園団地	簡平	S51～55	35	140	建替
	美富団地 (ほ)	簡二	S56	1	8	建替
	仲町団地	中耐4	S57～59	4	80	建替
	三橋南団地	中耐4	S59～61	3	80	建替
	南団地	中耐4	S60～H2	10	180	建替
	旭団地	中耐3	H16～21	6	102	維持管理
改良	美富団地	中耐3	H4～8	7	134	改善
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザンキ	高耐6	H14	1	6	用途廃止 (解約)
	オアシスⅡ	中耐3	H14	1	9	用途廃止 (解約)
	ハイツーマス	中耐3	H15	1	8	用途廃止 (解約)
	幸荘	中耐3	H15	1	6	用途廃止 (解約)
	タドポール	中耐3	H15	1	6	用途廃止 (解約)
	ファミリア	中耐3	H16	1	8	用途廃止 (解約)
	あっとほーむ	中耐4	H16	1	7	用途廃止 (解約)
	ポラリス	中耐4	H16	1	9	用途廃止 (解約)
合計		—	—	77	795	

(4) 3次判定

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

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

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

⇒ ・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒ ・現地建替を行う仲町団地、三橋南団地の入居者の受け皿として、旭団地の敷地を活用して新規整備（移転建替）を行います。

- ・美富団地（ほ）は、規模が小さいことから、美富団地に集約することとし建替ではなく、用途廃止とします。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和4年度～令和33年度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

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

【事業実施時期の調整】

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

⇒ ・南団地の建替、美富団地（改良）の改善は、時期を調整し構想期間に実施することとします。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和4年度～令和33年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和4年度～令和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年度～R18年度）、構想期間（R19年度～R33年度））で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ ・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替え・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うとともに、適切な改善を行います。

建替え若しくは用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、下表の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。その中で、建替え、用途廃止を実施するのが構想期間以降になる住宅については、本計画期間内で改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。

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

表 5-12 長期的な管理の見通し

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	3次判定結果	事業実施時期		将来戸数
							計画期間 R4-18	構想期間 R19-33	R18
公営 直接	美英団地	簡平	S50,56	3	12	用途廃止	用途廃止	－	－
	美園団地	簡平	S51～55	35	140	建替	建替	維持管理	40
	美富団地（ほ）	簡二	S56	1	8	用途廃止	用途廃止	－	－
	仲町団地	中耐4	S57～59	4	80	建替	建替	維持管理	30
	三橋南団地	中耐4	S59～61	3	80	建替	建替	維持管理	40
	南団地	中耐4	S60～H2	10	180	建替	維持管理	建替	180
	旭団地	中耐3	H16～21	6	102	個別改善	個別改善	維持管理	102
改良		－	－	－	－	－	移転建替	維持管理	30
	美富団地	中耐3	H4～8	7	134	全面的改善 用途廃止	維持管理 用途廃止	全面的改善	54
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザギV	高耐6	H14	1	6	用途廃止	用途廃止	－	－
	オアシスⅡ	中耐3	H14	1	9	用途廃止	用途廃止	－	－
	ハイツトーマス	中耐3	H15	1	8	用途廃止	用途廃止	－	－
	幸荘	中耐3	H15	1	6	用途廃止	用途廃止	－	－
	タドポール	中耐3	H15	1	6	用途廃止	用途廃止	－	－
	ファミリア	中耐3	H16	1	8	用途廃止	用途廃止	－	－
	あつとほーむ	中耐4	H16	1	7	用途廃止	用途廃止	－	－
	ボラリス	中耐4	H16	1	9	用途廃止	用途廃止	－	－
				82	795				476

d. 計画期間における事業手法の選定

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。

表 5-13 本計画期間内における事業手法（団地別）

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	計画期間 R4-18	将来 戸数 R18
公営 直接	美英団地	簡平	S50,56	3	12	用途廃止	－
	美園団地	簡平	S51～55	35	140	建替	40
	美富団地（ほ）	簡二	S56	1	8	用途廃止	－
	仲町団地	中耐4	S57～59	4	80	建替	30
	三橋南団地	中耐4	S59～61	3	80	建替	40
	南団地	中耐4	S60～H2	10	180	維持管理	180
	旭団地	中耐3	H16～21	6	102	個別改善	102
		－	－	－	－	移転建替	30
改良	美富団地	中耐3	H4～8	7	134	維持管理 用途廃止	54
公営 借上	マンション・クザキV	高耐6	H14	1	6	用途廃止	－
	オアシスⅡ	中耐3	H14	1	9	用途廃止	－
	ハイトーマス	中耐3	H15	1	8	用途廃止	－
	幸荘	中耐3	H15	1	6	用途廃止	－
	タドポール	中耐3	H15	1	6	用途廃止	－
	ファミリア	中耐3	H16	1	8	用途廃止	－
	あっとほーむ	中耐4	H16	1	7	用途廃止	－
	ポラリス	中耐4	H16	1	9	用途廃止	－
				82	795		476

6章 実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(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

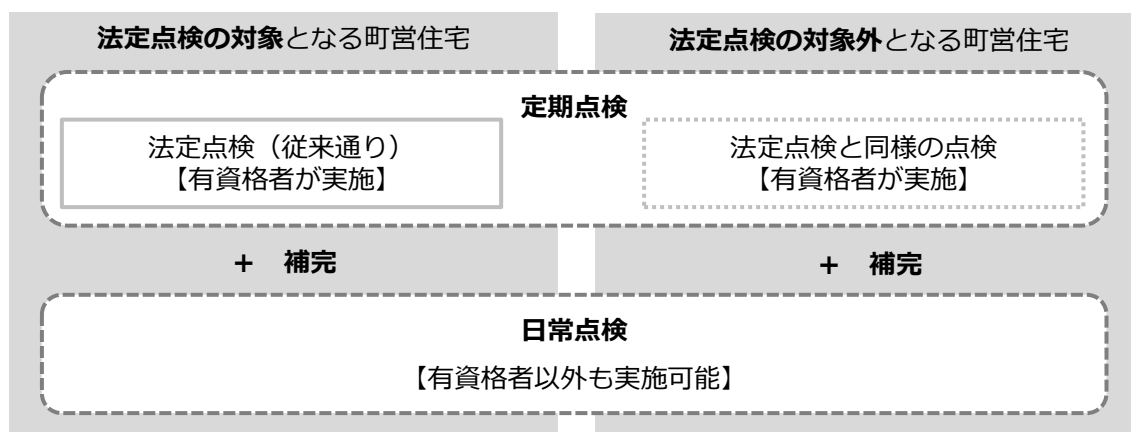
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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くても、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

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

図 6-1 定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住居内設備やバルコニー等の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。

２ 計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

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

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

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

（３）修繕内容のデータベース化

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

表 6-1 (参考) 修繕周期表

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

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

個別改善（居住性向上型）では、住戸内の断熱性向上と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（福祉対応型）では、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、浴室・便所・洗面所・玄関等の手すり設置や住戸内外の段差解消などの改善を行います。

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。

実施内容	(居住性向上型) ・ 室内側窓の断熱化 ・ 浴室のユニットバス化 ・ 給湯設備の設置 ・ 換気設備の設置 等
	(福祉対応型) ・ 住戸内、共用部の手すり設置 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

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。

(2) 個別方針

a. 旭団地

旭団地は、公営住宅（直接供給）の中では最も新しい、6棟102戸の団地です。団地内の設備や高齢化対応の状況も問題ないこと、全棟エレベーターが設置されていること、劣化状況も比較的状态が良いことなどから、適切に長寿命化を図り、維持管理していくこととします。

b. 道営住宅

町内の道営住宅（鳥里団地、新町団地）についても、居住環境の維持・向上のため、北海道へ改善を要望していきます。

4 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

a. まちづくり方針との連携

まちづくり方針との連携を図りながら、地域に貢献する公益施設や生活支援施設の導入について必要に応じて検討します。

b. 多様な供給手法の検討

直接供給のみならず、買取公営住宅、借上公営住宅、PPP/PFI 手法等、町と町民によって、コストだけでなくサービス供給や管理等の総合的に有益な供給手法について検討します。

c. 雪対策への配慮

入居者の高齢化が進み、除排雪の負担が大きくなることが予想されることから、除排雪の負担が少ない住棟計画や敷地内での堆雪スペースの確保といった雪対策について配慮した事業計画について検討します。

d. 少子高齢化への配慮

入居者の高齢化や子育て支援を考慮し、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針」や「北海道子育て支援住宅推進方針」等に準じて整備を進めます。

e. 環境負荷低減への配慮

低炭素や環境負荷低減に配慮し、「省エネ基準（H28 基準）適合に係る公営住宅ガイドライン」に準拠した整備を進めるとともに、地場産材の木材の活用を図ります。

f. 入居者意向の反映

建替に当たっては、アンケート調査結果など入居者の意向を十分踏まえ、居住環境の改善を検討します。

(2) 個別方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅は、下記の 4 団地です。

団地名	既存			整備後		
a.美園	簡平	35 棟	140 戸	木造	20 棟	40 戸
b.仲町	中耐 4	4 棟	80 戸	中耐 3	2 棟	30 戸
c.三橋南	中耐 4	3 棟	80 戸	中耐 3	2 棟	40 戸
d.旭※	—	—	—	中耐 3	1 棟	30 戸
合計		52 棟	480 戸		25 棟	140 戸

※旭団地は、現地建替を行う仲町団地、三橋南団地の入居者の受け皿として、旭団地の敷地を活用して新規建設（移転建替）を行う。

5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

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

表 6-2 団地別活用方針

区分	団地名 建設年度	現況構造 現況戸数	活用方針	将来構造 将来戸数
公営 直接	美英団地 S50,56	簡平 12戸	・全戸について耐用年数を経過しており、用途廃止とする	－ 0戸
	美園団地 S51～55	簡平 140戸	・第1種低層住居専用地域であることから、低層木造での建替とする。 ・国道側より順次除却、長屋1棟除却後に2戸1棟を建設。 ・北側に集約し、南側は更地とする。	木造 40戸
	美富団地（ほ） S56	簡二 8戸	・計画期間内に全戸について耐用年数を経過し、用途廃止とする	－ 0戸
	仲町団地 S57～59	中耐4 80戸	・戸数を大幅に削減し、現地建替を行う。	中耐3 30戸
	三橋南団地 S59～61	中耐4 80戸	・戸数を大幅に削減し、現地建替を行う。	中耐3 40戸
	南団地 S60～62、H1,2	中耐4 180戸	・階段室に手摺を設置する。 ・適切に維持管理を行う。	中耐4 180戸
	旭団地 H16～21	中耐3 102戸	・長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を実施する。 ・敷地内を活用し（旧パークゴルフ場）、30戸を新規建設する（移転建替）。	中耐3 132戸
改良	美富団地 H4～8	中耐3 134戸	・将来的に、比較的建設年度の新しい5～7号棟の3棟に集約（5・7号棟はEVあり）、1～4号棟は用途廃止、集約化を図る5～7号棟は全面的改善を行うこととする。 ・当面は適切に維持管理を行う。	中耐3 134戸
公営 借上	メゾン・ドゥ・クザキV 他、全9団地 H4～16	高耐6他 59戸	・全戸について、計画期間前期に借上期間を満了することから、10年間の再契約を行う。 ・再契約満了後、再々契約は行わず、管理戸数の削減を図る。	－ 0戸

特記事項（前計画からの主な変更事項）

1 各団地の建替戸数

将来の管理戸数が大幅に減少することから、各団地の現状（利便性・入居状況・入居者の建替の意向など）を考慮し再検討する。

2 美園団地

利便性の良さ及び平屋団地について一定程度のニーズがあることから、再検討し全戸用途廃止から一部（40戸）の建替に変更する。

3 旭団地（新規建設）

仲町団地の建替に伴い入居者の移転先又は住替先として活用する。

（仲町団地建替事業を実施するために先行し旭団地を建設する必要がある）

図 6-2 計画期間整備プログラム（着工ベース）

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法		年度別対象戸数（戸）																				管理戸数 構造 (実施後)		
						前期	中期	後期	前 期					中 期					後 期					計画 期間計						
									4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度	前期計	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	中期計	14 年度	15 年度	16 年度		17 年度	18 年度	後期計			
美幌 中心部	美幌町	公住 美英	S50, 56	簡平	12	用途廃止	用途廃止	—				(8)		(8)					(4)	(4)							(12)			
		公住 美園	S51～55	簡平	140	維持管理	現地建替	現地建替							基本・実施・外構設計	8	8	8	24	8	8				16	40	40			
		公住 美富（ほ）	S56	簡二	8	維持管理	用途廃止	—												(8)	(8)							(8)		
		公住 仲町	S57, 58	中耐4	80	現地建替	現地建替	維持管理			基本・実施・外構設計	15	15		15		集会所		15								30	30		
		公住 三橋南	S59～61	中耐4	80	維持管理	現地建替	現地建替			実施設計	(40)	(16)	(56)	(24)				基本・実施・外構設計	20	20		20		集会所	20	40	40		
		公住 南	S60～ 62, H1, 2	中耐4	180	個別改善	個別改善	個別改善	88	92					180												180	180		
		公住 旭	H16～21	中耐3	102	個別改善	個別改善	維持管理			18	16	18	52	18	16	16		50								102	102		
		改良 美富	H4～8	中耐3	134	移転建替	維持管理	維持管理			実施設計	30			30												30	30		
		借上 メゾン・ドゥ・クマザ・K.V	H14	高耐6	6	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)	再契約												(6)					(6)	(6)			
		借上 オアシスⅡ	H14	中耐3	9	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)	再契約												(9)					(9)	(9)			
		借上 ハイツトーマス	H15	中耐3	8	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)		再契約												(8)				(8)	(8)			
		借上 幸荘	H15	中耐3	6	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)		再契約											(6)					(6)	(6)			
		借上 タドポール	H15	中耐3	6	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)		再契約											(6)					(6)	(6)			
		借上 ファミリア	H16	中耐3	8	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)			再契約											(8)				(8)	(8)			
		借上 あっとほーむ	H16	中耐4	7	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)			再契約											(7)				(7)	(7)			
		借上 ポラリス	H16	中耐4	9	維持管理 (再契約)	維持管理	用途廃止 (借上満了)			再契約											(9)				(9)	(9)			
		合 計					795			建替			30		15	45		15	8	8	28	59	8	28				36	140	476
									全面的改善																					
									個別改善	88	92	18	16	18	232	18	16	16		50								282		
									用途廃止				48	16	64	24	16	12	48	52	152	55	40	44	64	40	243	459		

下段の（ ）は除却戸数を示す

年度末管理戸数	795	795	795	777	761		752	736	747	707	663		636	604	580	516	476
---------	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----

図 6-3 概算事業費

地区名	事業主体名	種 別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	事業費（百万円）																				
							前 期					中 期						後 期						計画 期間計			
							4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度	前期計	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	中期計	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度		後期計		
美幌 中心部	美幌町	公住 美英	S50, 56	簡平	12	除却				6			6						3	3						0	9
																		0							0	0	
		公住 美園	S51～55	簡平	140	現地建替						0	25	25	200	200	200	650	200	200			400	1, 050			
							除却					0	6	12	9	12	12	51	12	14	14	17		57	108		
		公住 美富（ほ）	S56	簡二	8	除却						0						0					0	0			
												0						11	11					0	11		
		公住 仲町	S57, 58	中耐4	80	現地建替			20	20	188	228	188	188	188	25		589					0	817			
							除却		6	60	24	90	36						36					0	126		
		公住 三橋南	S59～61	中耐4	80	現地建替						0			26	26	250	302	250	250	250	25		775	1, 077		
							除却					0			6	48	36	90	36					36	126		
		公住 南	S60～62, H1, 2	中耐4	180	現地建替	12	11				23							0					0	23		
							手摺設置	手摺設置				0							0					0	0		
		公住 旭	H16～21	中耐3	102	個別改善			42	37	42	121	42	37	37			116						0	237		
									屋上・外壁	屋上・外壁	屋上・外壁	0	屋上・外壁	屋上・外壁	屋上・外壁			0					0	0			
			—	—	—	移転建替		38	375	375		788						0					0	788			
											0							0					0	0			
		改良 美富	H4～8	中耐3	134	全面的改善						0						0						0	0		
							除却					0									6	60	60	126	126		
合 計						建替	0	38	395	395	188	1, 016	213	213	414	251	450	1, 541	450	450	250	25		1, 175	3, 732		
						全面的改善																				0	0
						個別改善	12	11	42	37	42	144	42	37	37			116								0	260
						用途廃止	0	0	6	66	24	96	42	12	15	60	62	191	48	14	20	77	60	219	506		
						合計	12	49	443	498	254	1, 256	297	262	466	311	512	1, 848	498	464	270	102	60	1, 394	4, 498		

※建替について、2ヶ年で整備する場合は事業費を案分

※概算事業費については、現時点での戸当たりの概算費用に事業予定戸数を乗じて積算しており、今後変更する可能性があります。

単価設定				
項 目			設 定 額	
設 計 費			事業費の5%を計上	
屋上・外壁改修	29戸以下	屋上防水・屋根改修	1,100	千円/戸
		外壁改修	1,200	千円/戸
	30～39戸	屋上防水・屋根改修	900	千円/戸
		外壁改修	900	千円/戸
	40戸以上	屋上防水・屋根改修	800	千円/戸
		外壁改修	900	千円/戸
内窓ブラストサッシ化			1,000	千円/戸
3点給湯設置			1,200	千円/戸
EV改修			20,000	千円/戸
換気設備設置			500	千円/戸
除却費	簡 平		700	千円/戸
	簡 二		1,300	千円/戸
	耐 火		1,500	千円/戸
建設費	住 宅	新築	25,000	千円/戸
	集 会 所	新築	25,000	千円/戸
全面的改善		3階以下・EV付き	12,000	千円/戸
		4階以上・EV無し	15,500	千円/戸

図 6-4 事業計画

年		計画期間																後 期	
		前 期								中 期									
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18		
美英団地 S50・S56 耐用年数 30年	経過	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56							
	入居戸数	2																	
	除却					8						4							
	管理戸数	12	12	12	12	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
美園団地 S51～S55 耐用年数 30年	経過	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59			
	入居戸数	84																	
	建設																		
	除却																		
美富団地 ほか S56 耐用年数 45年	経過	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50							
	入居戸数	4																	
	除却											8							
	管理戸数	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	
仲町団地 S57～S58 耐用年数 70年	経過	39	40	41	42	43	44	45	46	47									
	入居戸数	60																	
	建設																		
	除却																		
三橋南団地 S59～S61 耐用年数 70年	経過	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50				
	入居戸数	72																	
	建設																		
	除却																		
南団地 S60～H2 耐用年数 70年	経過	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51		
	入居戸数	147																	
	建設																		
	除却																		
美富団地 (改良) H4～H8 耐用年数 70年	経過	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
	入居戸数	119																	
	一部 用途廃止																		
	管理戸数	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	94	54	
旭団地 H16～H21 耐用年数 70年	経過	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		
	入居戸数	98																	
	追加建設																		
	管理戸数	102	102	102	102	102	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	
マンション・ドック・マザキ V オアシスⅡ (H14) 耐用年数 (70年)	経過	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30						
	入居戸数	15																	
	契約終了																		
	管理戸数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	0	0	0	
タドポール ハイット・マス 華荘 (H15) 耐用年数 (70年)	経過	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30					
	入居戸数	19																	
	契約終了																		
	管理戸数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	0	0	0	
あっとほーむ ファミリア ボラリス (H16) 耐用年数 (70年)	経過	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
	入居戸数	24																	
	契約終了																		
	管理戸数	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	
管理戸数		795	795	795	795	777	761	752	736	747	707	663	636	604	580	516	476		

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

- ・これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのL C Cの縮減に繋げることができるようになる。
- ・定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

(2) 算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

L C C縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○ 1 住棟の L C C 縮減効果 = L C C (計画前) ① - L C C (計画後) ②

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

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

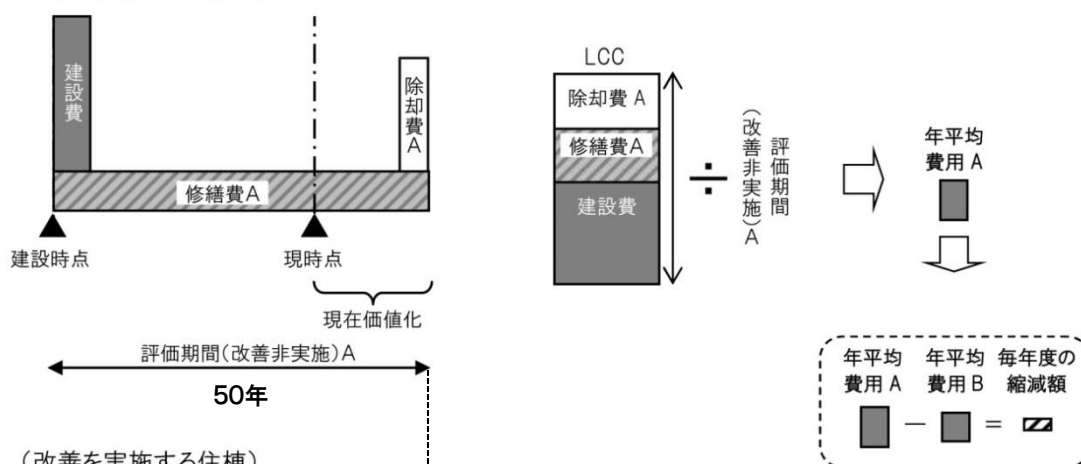
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却(築後 50 年)までに要するコストを算出する。

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

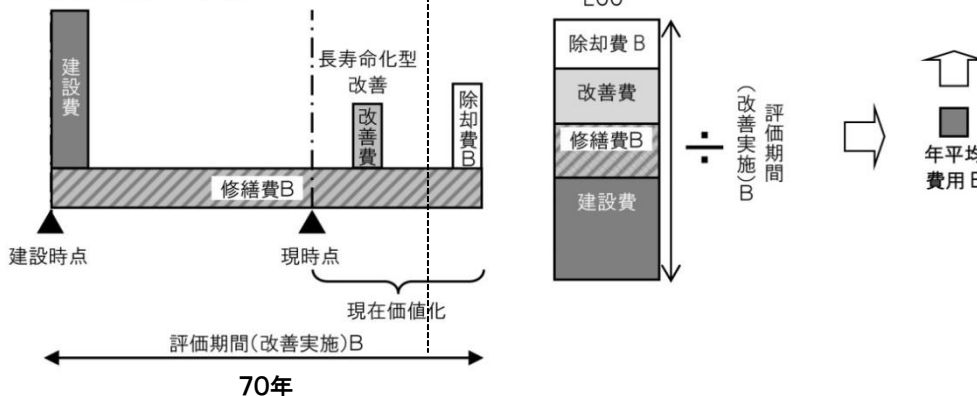
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・ 長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

L C C 縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



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

(3) ライフサイクルコスト削減効果のモデル算出

旭団地 1 号棟の屋上・外壁改修による長寿命化型改善事業を実施した場合の L C C の算出を行います。

■計画前モデルの L C C

①評価期間（改善非実施）A

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

②-1 修繕費 A1（現時点まで）

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の算出式を用いて、建設時点から現時点までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・修繕費乗率は、LCC 算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用する（旭団地 1 号棟の場合、H17 中耐階段室型モデル）。

②-2 修繕費 A2（現時点+1 から評価期間 A まで）（現在価値化※）

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

③建設費（推定再建築費）

- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（19,795 千円／戸）
×公営住宅法施行規則第 23 条の率（1.13）

④除却費 A（現在価値化※）

- ・評価期間 A に実施する除却工事費
- ・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・現時点における除却費は 1,500 千円／戸と設定する。

⑤計画前 L C C

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

以上より、計画前（改善事業を実施しないものと想定）の LCC を所定の算出手順に従って計算すると、およそ 57 万円/年・戸になるものと想定されます。

■計画後モデルのL C C

⑥評価期間（改善実施）B

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

⑦-1 修繕費 B2（現時点+1 から評価期間 B まで）（現在価値化※）

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

⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化※）

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

⑦累積修繕費 B

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

⑧-1 長寿命化型改善工事費

- ・直近の改善工事費等に基づいて、230万円／戸と想定する。

⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化※）

- ・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化※。

⑨建設費（推定再建築費）

- ・③と同様とする。

⑩除却費 B（現在価値化※）

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

⑪計画後 L C C

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

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、LCC はおよそ 43 万円/年・戸になるものと想定されます。

■ L C C 縮減効果

⑫年平均改善額

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

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 住棟あたりの年平均縮減額 = ⑫年平均改善額 × 戸数 (18 戸) (単位：円／棟・年)

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

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

a：築後経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 (0.04 (4 %))

したがって、年平均では戸当たり約 13.7 万円、住棟 (18 戸) 戸当たり約 246.5 万円 (いずれも現在価値化※) のコストが縮減されるという結果になり、プラス値となることから L C C の削減効果が期待できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に削減効果が期待できます。

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

表 6-3 L C C縮減効果算出の例（旭団地 1 号棟）

■住棟諸元

団地名	旭
住棟番号	1 号棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17 中耐階段室型
経過年数	17

評価時点（和暦）
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,100,000 円/戸	20 年
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB 扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h 換気		
経常修繕		
計	2,300,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	1,872,177 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）	6,494,517 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	8,366,694 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	19,794,775 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	411,141 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	571,452 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで）（現在価値化）	7,418,591 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）	902,751 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）	8,388,017 円	②-1 と⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	2,044,692 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	19,794,775 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.125	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）	187,640 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	434,502 円／戸・年	－

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	136,950 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	2,465,108 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断