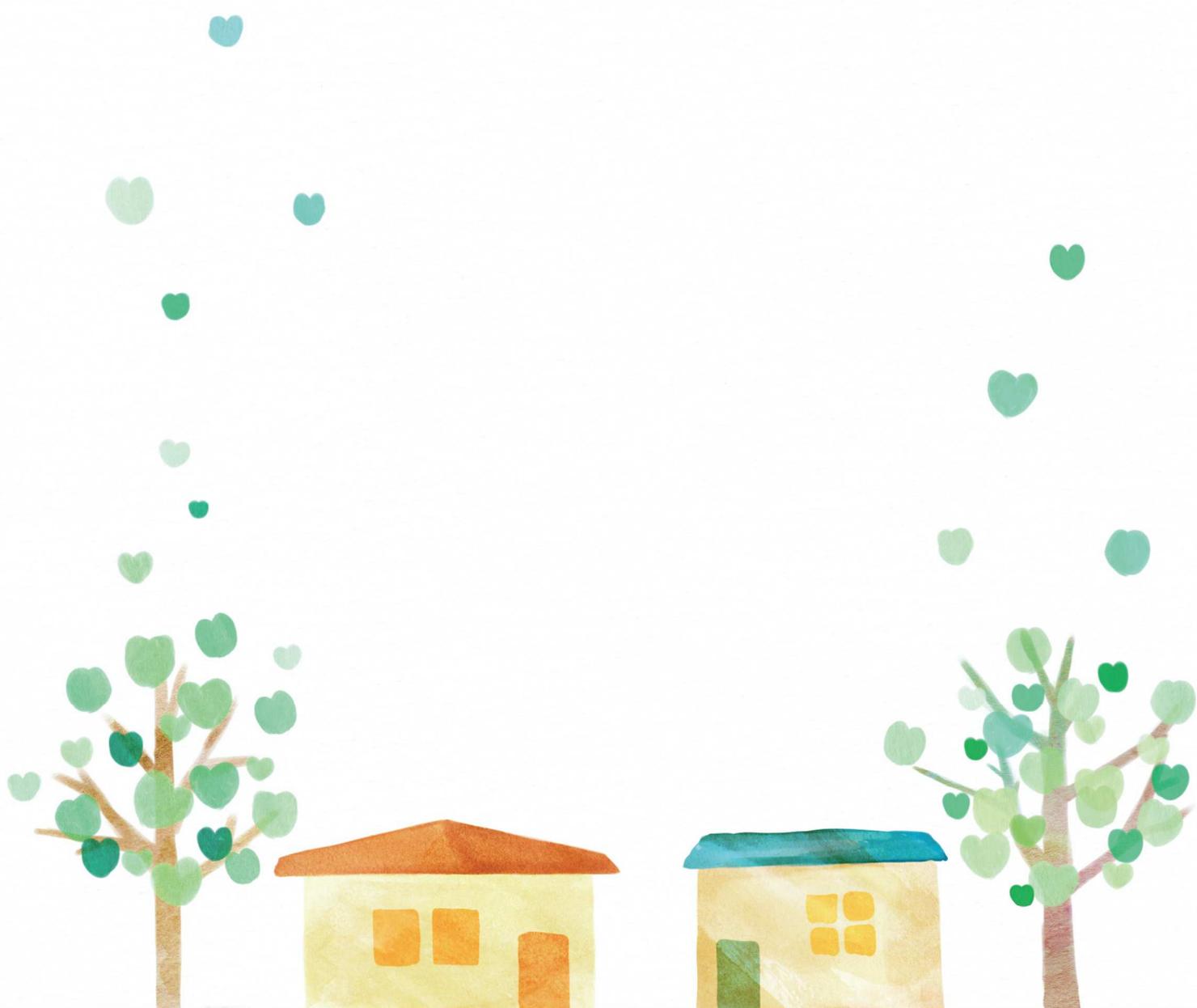


第2次

平取町公営住宅等長寿命化計画



令和4年3月

平取町

目 次

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 第1章 計画策定の背景と目的等 | 1 |
| 1-1 計画の背景と目的 | 1 |
| 1-2 計画の位置づけ | 1 |
| 1-3 計画の対象と施設概要 | 2 |
| 1-4 計画期間..... | 3 |
| 第2章 公営住宅等長寿命化計画 | 4 |
| 2-1 平取町の公営住宅等を取り巻く現況と課題 | 4 |
| 2-2 基本方針..... | 13 |
| 2-3 目標管理戸数..... | 16 |
| 2-4 公営住宅等の事業手法の選定 | 20 |
| 2-5 長寿命化のための実施方針 | 39 |
| 2-6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | 44 |
| 資料編..... | 46 |
| 資料編1 平取町の概要..... | 46 |
| 資料編2 住まいに関する現況..... | 56 |
| 資料編3 公営住宅等の現況..... | 59 |
| 資料編4 公営住宅等の位置と概要 | 90 |
| 資料編5 入居者の意向..... | 104 |

第1章 計画策定の背景と目的等

1-1 計画の背景と目的

これまで平取町では、町民のニーズに応じて公営住宅や特定公共賃貸住宅（以下、公営住宅と特定公共賃貸住宅の両方について述べる場合、「公営住宅等」という）の建設を進め、平成元年からは既存公営住宅等の建替や改善を行うなど、計画的に公営住宅等の整備を進めてきました。

しかし、昭和30年代半ばから昭和40年代に供給された多くの既存公営住宅等が、耐用年数を超えるなど更新時期を迎え、これらの住宅の建替等が必要となっています。

今後は、町の厳しい財政状況をふまえ、これらの大量の更新需要に対し、計画的で効率的な整備の実施、既存建物の老朽化を予防する維持管理への転換及び計画的な修繕の実施による建物の長寿命化を進める必要があります。

このような状況をふまえ、平取町では、建物の長寿命化など、公営住宅等ストックの効率的な維持管理や有効活用を図るため、平成24年3月に「平取町公営住宅等長寿命化計画」（以下、「前計画」という）を策定しました。

この度、前計画の計画期間が満了することのほか、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画の策定マニュアルである「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われたことから、「第2次平取町公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という）の策定を行います。

本計画では、公営住宅等ストックの状況を把握し、住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割をふまえた需要を的確に把握するとともに、老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新、建物の点検の強化及び早期の修繕による維持管理コストの低減を図るため、建替、改善及び維持管理に関する団地別、住棟別事業手法と事業計画を立案します。

今後は、本計画に基づき、建物の予防保全的な維持管理、長寿命化のための改善等を推進し、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを推進します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第6次平取町総合計画」の公営住宅等に関する取組を推進するための個別計画となり、今後の公営住宅等の建替、改善等の整備や維持管理を行うための具体的な整備計画として位置づけます。

1-3 計画の対象と施設概要

本計画の対象は、計画期間に管理されるすべての公営住宅、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」という）とします（※）。

平取町の公営住宅等の管理戸数は、町営住宅が370戸、特公賃が22戸、合計392戸となっており、地区別にみると、町営住宅は本町地区が220戸、貫気別地区が48戸、振内地区が102戸、特公賃は本町地区が20戸、振内地区が2戸となっています。

現在、管理している建物は、町営住宅は昭和34年から、特公賃は平成5年から建設されたものとなっています。

また、入居状況は、公営住宅等全体の入居率が約8割であり、一般空家はほとんどみられません。

さらに、世帯主の年齢構成は、団地によってばらつきがありますが、半数以上の世帯が高齢の世帯主となっている団地が複数みられており、振内地区の公営住宅等の高齢化率が最も高く、貫気別地区が最も低くなっています。

※本計画で取り扱う公営住宅等に関する建物や入居者の数値情報は、令和3年8月現在の情報とします。

表 1-3-1 平取町の公営住宅等の概要

| 住宅区分 | 地区区分 | 団地名 | 建設年度 | 棟数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 入居率 | 空き家戸数 | | 世帯主の年齢構成 | | |
|----------|------|---------------|---------------------|-----|------|------|--------|-------|-----|----------|--------|--------|
| | | | | | | | | 一般 | 政策 | 年少 | 生産年齢 | 高齢 |
| 町営住宅 | 本町 | 1 紫雲古津住宅団地 | S61, H6, H8 | 4 | 8 | 8 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 62.5% | 37.5% |
| | | 2 去場住宅団地 | H28, H29 | 2 | 8 | 8 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 37.5% | 62.5% |
| | | 3 荷葉旭住宅団地 | S39 | 2 | 8 | 6 | 75.0% | 0 | 2 | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| | | 4 荷葉中央住宅団地 | H11 | 3 | 6 | 6 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | | 5 荷葉新住宅団地 | H9, H10 | 5 | 10 | 9 | 90.0% | 1 | 0 | 0.0% | 55.6% | 44.4% |
| | | 6 本町上住宅団地 | H1~H4, H6, H23, H24 | 7 | 14 | 13 | 92.9% | 1 | 0 | 0.0% | 76.9% | 23.1% |
| | | 7 本町みどりが丘住宅団地 | S44~S52 | 42 | 100 | 75 | 75.0% | 5 | 20 | 0.0% | 28.0% | 72.0% |
| | | 8 本町白樺住宅団地 | S56~S61 | 11 | 22 | 22 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 59.1% | 40.9% |
| | | 9 本町かつら住宅団地 | H4 | 2 | 4 | 4 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 75.0% | 25.0% |
| | | 10 小平住宅団地 | H1 | 2 | 4 | 4 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 75.0% | 25.0% |
| | | 11 二風谷住宅団地 | S47 | 1 | 4 | 2 | 50.0% | 0 | 2 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | | 12 新二風谷住宅団地 | H7, H8 | 9 | 18 | 18 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 88.9% | 11.1% |
| | | 13 本町川沿住宅団地 | H20 | 3 | 6 | 6 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 83.3% | 16.7% |
| | | 14 本町向陽住宅団地 | H21, H22 | 4 | 8 | 6 | 75.0% | 2 | 0 | 0.0% | 66.7% | 33.3% |
| | 貫気別 | 15 ベナコレ住宅団地 | S37 | 2 | 8 | 2 | 25.0% | 1 | 5 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | | 16 荷負市街住宅団地 | S34, S43, S47, S55 | 4 | 12 | 5 | 41.7% | 1 | 6 | 0.0% | 40.0% | 60.0% |
| | | 17 荷負本村住宅団地 | S41, S49 | 3 | 8 | 4 | 50.0% | 0 | 4 | 0.0% | 50.0% | 50.0% |
| | | 18 貫気別新住宅団地 | H13, H14 | 8 | 16 | 13 | 81.3% | 3 | 0 | 0.0% | 53.8% | 46.2% |
| | | 19 貫気別御幸住宅団地 | H15 | 2 | 4 | 4 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | 振内 | 20 長知内住宅団地 | S38, S46 | 2 | 8 | 5 | 62.5% | 0 | 3 | 0.0% | 40.0% | 60.0% |
| | | 21 振内上住宅団地 | H2~H4, H26 | 5 | 10 | 10 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 40.0% | 60.0% |
| | | 22 振内山手住宅団地 | S42~S47 | 21 | 62 | 37 | 59.7% | 1 | 24 | 0.0% | 43.2% | 56.8% |
| | | 23 振内池売山手住宅団地 | S59, S62, S63 | 4 | 8 | 6 | 75.0% | 2 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | | 24 振内新住宅団地 | H11, H12, H25 | 7 | 14 | 13 | 92.9% | 1 | 0 | 0.0% | 53.8% | 46.2% |
| 町営住宅 小計 | | | S34~H29 | 155 | 370 | 286 | 77.3% | 18 | 66 | 0.0% | 51.7% | 48.3% |
| 特公賃 | 本町 | 1 紫雲古津住宅団地 | H9 | 1 | 2 | 2 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | | 4 荷葉中央住宅団地 | H11 | 1 | 2 | 2 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 50.0% | 50.0% |
| | | 5 荷葉新住宅団地 | H9 | 1 | 2 | 2 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 50.0% | 50.0% |
| | | 9 本町かつら住宅団地 | H5~H7, H9 | 6 | 12 | 10 | 83.3% | 2 | 0 | 0.0% | 70.0% | 30.0% |
| | | 12 新二風谷住宅団地 | H7 | 1 | 2 | 2 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| | 振内 | 24 振内新住宅団地 | H11 | 1 | 2 | 2 | 100.0% | 0 | 0 | 0.0% | 100.0% | 0.0% |
| 特公賃住宅 小計 | | | H5~H11 | 11 | 22 | 20 | 90.9% | 31 | 110 | 0.0% | 75.0% | 25.0% |
| 本町地区 計 | | | S39~H29 | 107 | 240 | 205 | 85.4% | 11 | 24 | 0.0% | 53.2% | 46.8% |
| 貫気別地区 計 | | | S34~H15 | 19 | 48 | 28 | 58.3% | 5 | 15 | 0.0% | 60.7% | 39.3% |
| 振内地区 計 | | | S38~H26 | 40 | 104 | 73 | 70.2% | 4 | 27 | 0.0% | 50.7% | 49.3% |
| 総計 | | | S34~H29 | 166 | 392 | 306 | 78.1% | 20 | 66 | 0.0% | 53.3% | 46.7% |

1-4 計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度の10年間を計画期間とします。

計画期間の10年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から公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14年度から令和23年度を構想期間として設定します。

また、今後の社会経済情勢の変化や町民ニーズの多様化などに対応するため、中間時のほか、必要に応じて見直しを行います。



第2章 公営住宅等長寿命化計画

2-1 平取町の公営住宅等を取り巻く現況と課題

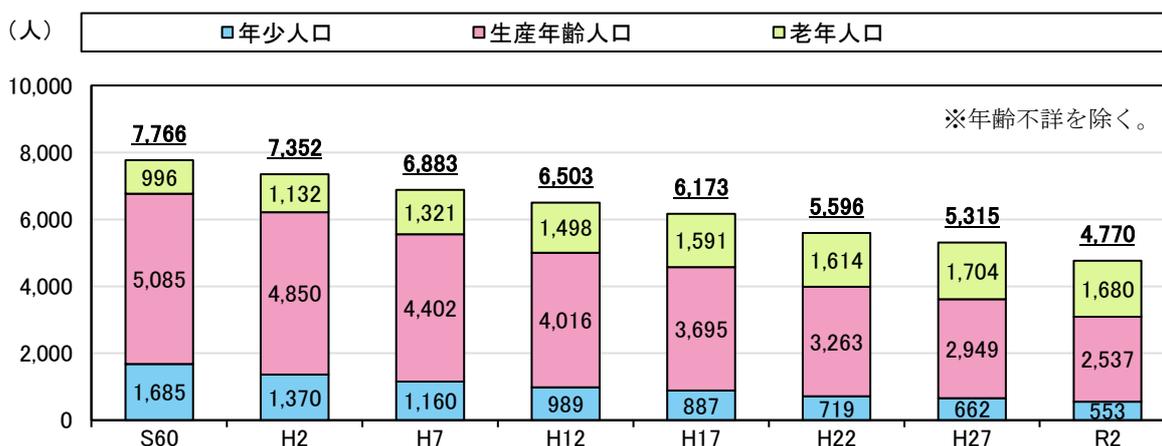
平取町の公営住宅等に関する主要な現況と、今後の公営住宅等の整備、維持管理において取り組むべき課題を以下に示します。

(1) 高齢化の進行に対応した住宅・住環境の確保

平取町では少子化・高齢化が急速に進行しており、高齢単身世帯の約2割が公営借家に住んでいます。また、民営借家に住む高齢世帯はほとんどみられません。

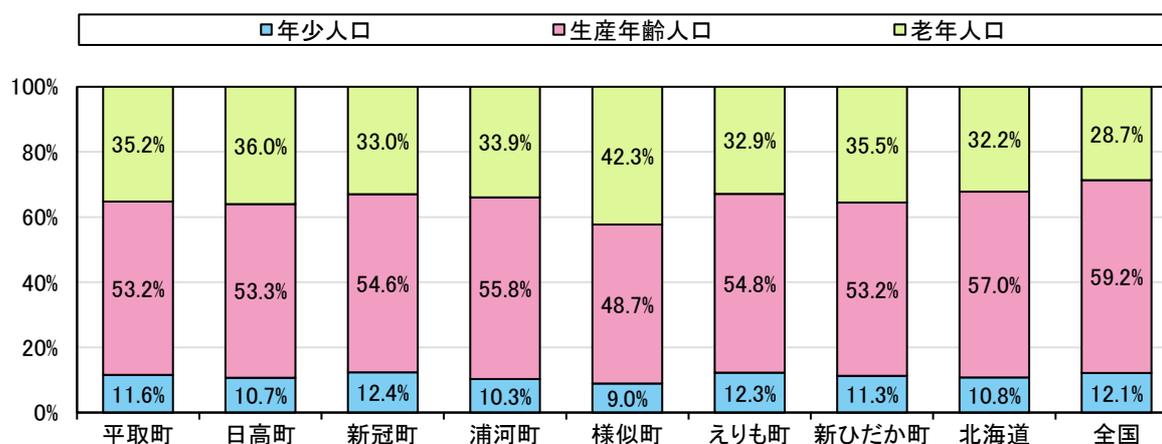
令和3年時点では平取町の公営住宅等全体で、60歳以上の高齢世帯主が約6割を占め、特に、貫気別地区では70歳以上の高齢世帯主が約4割となっています。

また、公営住宅等では、65歳以上の高齢者のいる世帯は約5割を占めており、そのうち、高齢単身世帯が6割を超えていることから、今後の公営住宅等においては、高齢化の進行に対応した、高齢者等が暮らしやすい住宅・住環境を整備していく必要があります。



出典：各年国勢調査

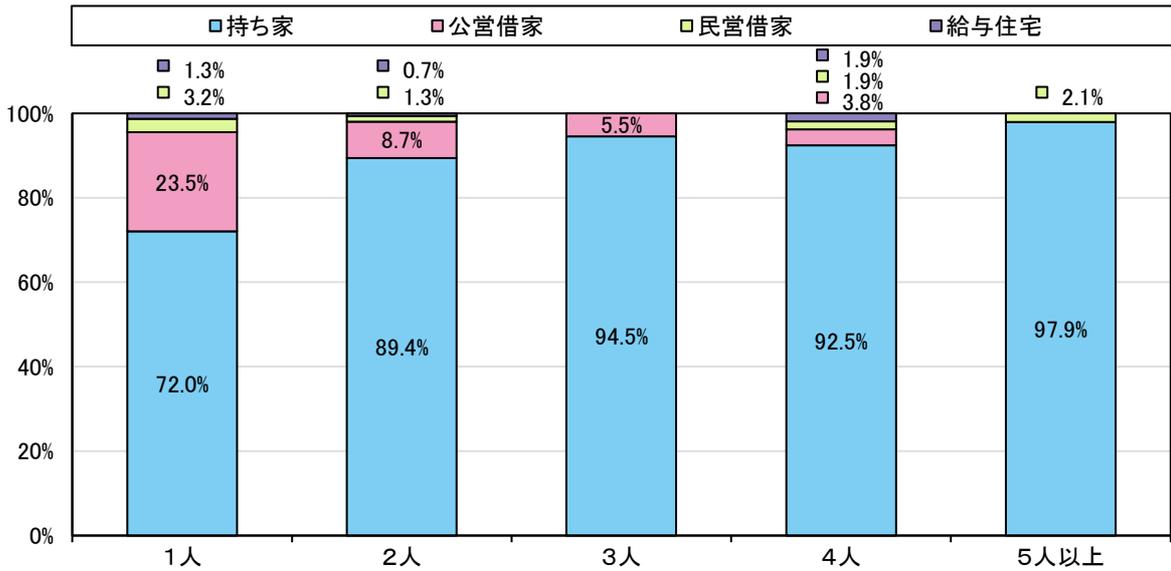
図 2-1-1 年齢別人口および構成比の推移（平取町）



出典：令和2年国勢調査

図 2-1-2 年齢別人口構成比（令和2年：日高振興局管内市町村、北海道、全国）

※割合を示すグラフの数値について、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までを表示しているため、割合の合計が100%にならない場合があります（以下、本計画において共通）。



出典: 令和2年国勢調査

図 2-1-3 65 歳以上の親族のいる世帯の世帯人員別住宅所有関係別世帯構成比 (平取町)

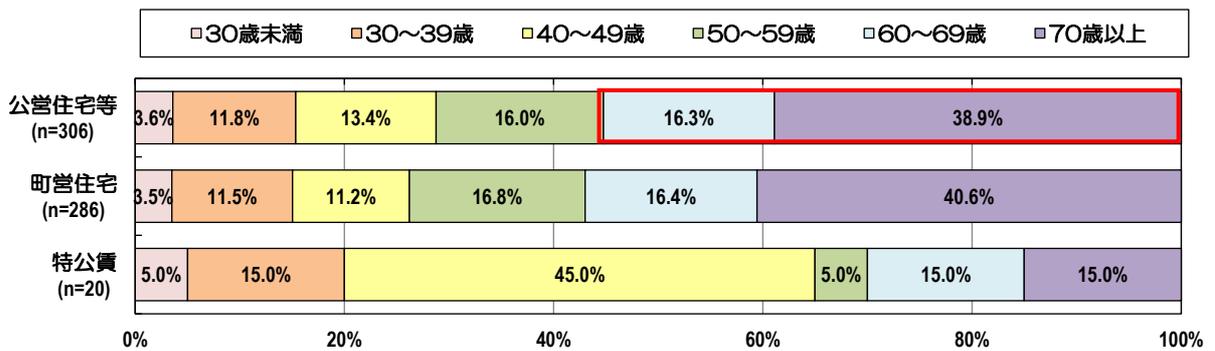


図 2-1-4 公営住宅等の世帯主の年齢構成比

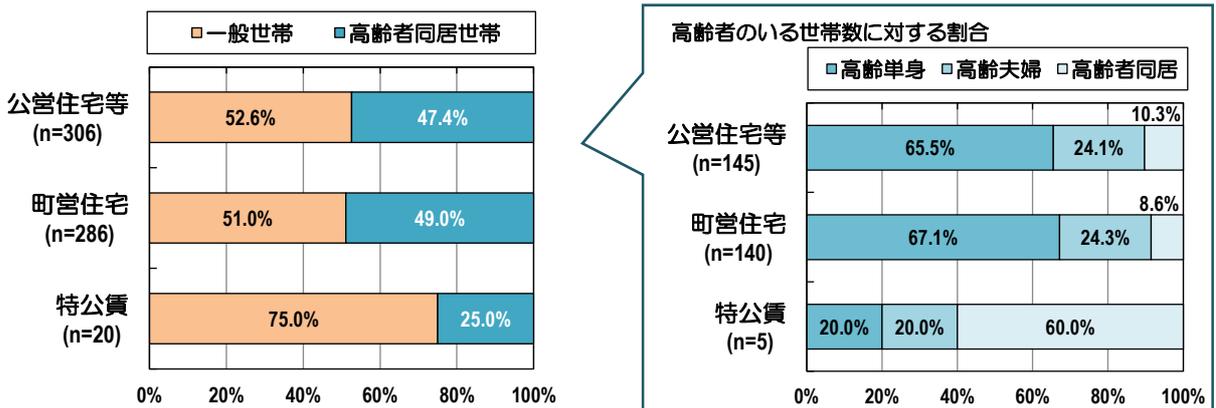


図 2-1-5 入居者の年齢からみた高齢者のいる世帯 (左) と高齢者のいる世帯 (右) の世帯構成比

(2) 既存住宅ストックの計画的な更新と修繕等による居住性の確保

公営住宅等の建物の状況をみると、昭和30年代から昭和40年代に建設された簡易耐火構造の建物が全体の約5割となっており、現時点で耐用年数を経過した住戸が約7割と老朽化が進んでいます。

このような状況に対応するため、外部塗装や屋根の葺替・塗装のほか、住宅内部の大規模改修、水洗化、浴室改修などの改善等を進めています。浴室、3カ所給湯、便所的水洗化、高齢化対応のいずれかが約7割の住宅で未整備となっているほか、浴室の設置が行われていない住宅も約2割となっており、入居者アンケートでは水回りの改善に関する要望が一定数みられました。

今後は、入居者の生活における安全性・居住性確保のため、計画的な建替の実施により老朽化した大量の既存住宅ストックの更新を適切に行うとともに、建替を実施するまでの既存建物の適切な維持・管理、また、今後も維持すべき建物を長持ちさせるための計画的な修繕等を実施していく必要があります。

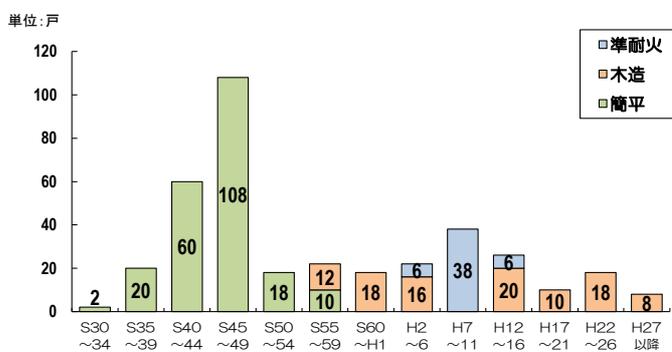


図 2-1-6 公営住宅等の構造別・建設年度別戸数

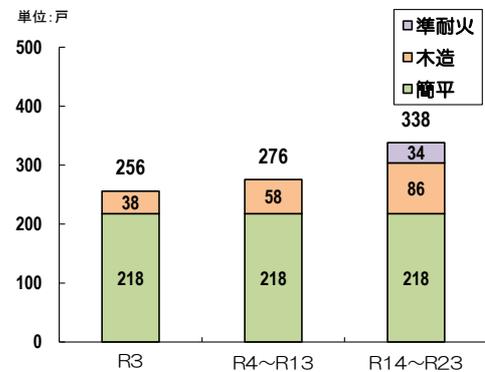


図 2-1-7 公営住宅等の耐用年数経過戸数

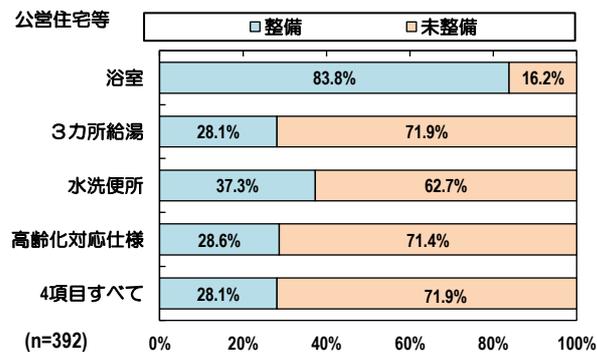


図 2-1-8 公営住宅等の設備整備状況

表 2-1-1 住宅設備の整備状況（団地別）

| 住宅区分 | 地区区分 | 団地名 | 管理戸数 | 浴室無戸数 (A) | | 3力所給湯無戸数 (B) | | 水洗便所未整備戸数 (C) | | 高齢化対応仕様未整備戸数 (D) | | A~D何れかに該当する住戸 | | |
|-----------|---------|-------------|----------|-----------|--------|--------------|--------|---------------|--------|------------------|--------|---------------|--------|-------|
| | | | | 戸数 | 比率 | 戸数 | 比率 | 戸数 | 比率 | 戸数 | 比率 | 戸数 | 比率 | |
| 町営住宅 | 本町 | 紫雲古津住宅団地 | 8 | 0 | 0.0% | 2 | 25.0% | 0 | 0.0% | 2 | 25.0% | 2 | 25.0% | |
| | | 去場住宅団地 | 8 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 荷菜旭住宅団地 | 8 | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | |
| | | 荷菜中央住宅団地 | 6 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 荷菜新住宅団地 | 10 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 本町上住宅団地 | 14 | 0 | 0.0% | 10 | 71.4% | 10 | 71.4% | 8 | 57.1% | 10 | 71.4% | |
| | | 本町みどりが丘住宅団地 | 100 | 14 | 14.0% | 100 | 100.0% | 100 | 100.0% | 100 | 100.0% | 100 | 100.0% | |
| | | 本町白樺住宅団地 | 22 | 0 | 0.0% | 22 | 100.0% | 4 | 18.2% | 22 | 100.0% | 22 | 100.0% | |
| | | 本町かつら住宅団地 | 4 | 0 | 0.0% | 4 | 100.0% | 0 | 0.0% | 4 | 100.0% | 4 | 100.0% | |
| | | 小平住宅団地 | 4 | 0 | 0.0% | 4 | 100.0% | 0 | 0.0% | 4 | 100.0% | 4 | 100.0% | |
| | | 二風谷住宅団地 | 4 | 0 | 0.0% | 4 | 100.0% | 4 | 100.0% | 4 | 100.0% | 4 | 100.0% | |
| | | 新二風谷住宅団地 | 18 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 本町川治住宅団地 | 6 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 本町向陽住宅団地 | 8 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | 貴気別 | ペナコシ住宅団地 | 8 | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | |
| | | 荷負市街住宅団地 | 12 | 6 | 50.0% | 12 | 100.0% | 12 | 100.0% | 12 | 100.0% | 12 | 100.0% | |
| | | 荷負本村住宅団地 | 8 | 4 | 50.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | |
| | | 貴気別新住宅団地 | 16 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | | 貴気別御幸住宅団地 | 4 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | 振内 | 長知内住宅団地 | 8 | 4 | 50.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | |
| | | 振内上住宅団地 | 10 | 0 | 0.0% | 6 | 60.0% | 0 | 0.0% | 6 | 60.0% | 6 | 60.0% | |
| | | 振内山手住宅団地 | 62 | 16 | 25.8% | 62 | 100.0% | 62 | 100.0% | 62 | 100.0% | 62 | 100.0% | |
| | | 振内池売山手住宅団地 | 8 | 0 | 0.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | 8 | 100.0% | |
| | | 振内新住宅団地 | 14 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| | 町営住宅 小計 | | | 370 | 60 | 16.2% | 266 | 71.9% | 232 | 62.7% | 264 | 71.4% | 266 | 71.9% |
| | 特公賃 | 本町 | 紫雲古津住宅団地 | 2 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 荷菜中央住宅団地 | | | 2 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| 荷菜新住宅団地 | | | 2 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| 本町かつら住宅団地 | | | 12 | 0 | 0.0% | 10 | 83.3% | 0 | 0.0% | 4 | 33.3% | 10 | 83.3% | |
| 新二風谷住宅団地 | | | 2 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| 振内 | | 振内新住宅団地 | 2 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | |
| 特公賃住宅 小計 | | | 22 | 0 | 0.0% | 10 | 45.5% | 0 | 0.0% | 4 | 18.2% | 10 | 45.5% | |
| 本町地区 計 | | | 240 | 22 | 9.2% | 164 | 68.3% | 126 | 52.5% | 156 | 65.0% | 164 | 68.3% | |
| 貴気別地区 計 | | | 48 | 18 | 37.5% | 28 | 58.3% | 28 | 58.3% | 28 | 58.3% | 28 | 58.3% | |
| 振内地区 計 | | | 104 | 20 | 19.2% | 84 | 80.8% | 78 | 75.0% | 84 | 80.8% | 84 | 80.8% | |
| 総計 | | | 392 | 60 | 15.3% | 276 | 70.4% | 232 | 59.2% | 268 | 68.4% | 276 | 70.4% | |

表 2-1-2 改善・改修実績

| 住宅区分 | 団地名 | 住棟 | 構造 | | 建設年度 | 管理開始年度 | 戸数 | 内部改修 | | 外壁張替 | 屋根葺替 | 外壁塗装 | 屋根塗装 | | |
|------|----------|-------------|-----|-----|------|---------|-----|---------|--------------------|---------------|------|------|------|-----|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 町営住宅 | 紫雲古津住宅団地 | 1 | 準耐火 | 1F | 平8 | 平8 | 2 | | | | | H22 | H22 | | |
| | | 3 | 木造 | 1F | 昭61 | 昭61 | 2 | トイレ水洗化 | H24 | | | R3 | R3 | | |
| | | 4 | 準耐火 | 1F | 平6 | 平6 | 2 | トイレ水洗化 | H23 | | | H21 | H21 | | |
| | | 5 | 準耐火 | 1F | 平6 | 平6 | 2 | トイレ水洗化 | H22 | | | H21 | H21 | | |
| | 荷菜旭住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭39 | 昭39 | 4 | 内部大規模改修 | S54 | | | | | | |
| | | 2 | 簡平 | 1F | 昭39 | 昭39 | 4 | 内部大規模改修 | H10 | | | | | | |
| | 荷菜中央住宅団地 | 1 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | | H29 | H29 | |
| | | 2 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | | H29 | H29 | |
| | | 4 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | | H30 | H30 | |
| | 荷菜新住宅団地 | 1 | 準耐火 | 1F | 平10 | 平10 | 2 | | | | | | H29 | H29 | |
| | | 2 | 準耐火 | 1F | 平10 | 平10 | 2 | | | | | | H29 | H29 | |
| | | 3 | 準耐火 | 1F | 平10 | 平10 | 2 | | | | | | H28 | H28 | |
| | | 5 | 準耐火 | 1F | 平9 | 平9 | 2 | | | | | | H27 | H27 | |
| | | 6 | 準耐火 | 1F | 平9 | 平9 | 2 | | | | | | H27 | H27 | |
| | | 5 | 準耐火 | 1F | 平6 | 平6 | 2 | | | | | | H21 | H21 | |
| | 本町上住宅団地 | 本町みどりが丘住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 4 | 内部大規模改修 浴場建替・改修 | H11 H11~19 | | | | | |
| | | | 2 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 4 | 内部改修 浴場建替 | H7 H14,16 | | | | | |
| | | | 3 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 4 | 内部大規模改修 浴場建替 | H10 H12,18 | | | | | |
| | | | 14 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 4 | 浴室設置 | H6 | | | | | |
| | | | 15 | 簡平 | 1F | 昭45 | 昭45 | 4 | 内部改修 | H7 | | | | | |
| | | | 16 | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | | | | |
| | | | 18 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | 内部改修 | H4 | | | | | |
| | | | 21 | 簡平 | 1F | 昭48 | 昭48 | 2 | 内部改修 | H7 | | | | | |
| | | | 24 | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | | | | |
| | | | 25 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | 内部大規模改修 | H23 | | | | | |
| | | | 30 | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | | | | | H22 | | |
| | | | 31 | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | 内部大規模改修 | H12 | | | | | |
| 32 | | | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | 内部改修 | H6 | | | | | | |
| 33 | | | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | 内部大規模改修 | H20 | | | | | | |
| 35 | | | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H13 | | | | | | |
| 41 | | | 簡平 | 1F | 昭48 | 昭48 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | | | | | |
| 42 | | | 簡平 | 1F | 昭50 | 昭50 | 2 | 内部大規模改修 | H12 | | | | | | |
| 43 | | | 簡平 | 1F | 昭50 | 昭50 | 2 | 内部大規模改修 | H8 | | | | | | |
| 44 | | | 簡平 | 1F | 昭50 | 昭50 | 2 | 内部大規模改修 | H7 | | | | | | |
| 45 | | | 簡平 | 1F | 昭50 | 昭50 | 2 | 内部大規模改修 | H18 | | | | | | |
| 46 | 簡平 | 1F | 昭51 | 昭51 | 2 | 内部大規模改修 | H19 | | | | | | | | |
| 48 | 簡平 | 1F | 昭52 | 昭52 | 2 | 内部大規模改修 | H22 | | | | | | | | |
| 49 | 簡平 | 1F | 昭52 | 昭52 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | | | | | | | |
| 50 | 簡平 | 1F | 昭52 | 昭52 | 2 | 内部大規模改修 | H10 | | | | | | | | |

| 住宅 区分 | 団地名 | 住棟 | 構造 | | 建設 年度 | 管理 開始 年度 | 戸数 | 内部改修 | | 外壁 張替 | 屋根 葺替 | 外壁 塗装 | 屋根 塗装 |
|----------|---------------|----------|-----|-----|----------|----------------|-----|-----------------|---------------|------------|----------|----------|----------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 町営 住宅 | 本町白樺住宅団地 | 55 | 木造 | 1F | 昭58 | 昭58 | 2 | トイレ水洗化 | R2 | | | | |
| | | 57 | 木造 | 1F | 昭59 | 昭59 | 2 | | | H21 | | | |
| | | 58 | 木造 | 1F | 昭59 | 昭59 | 2 | | | H21 | | | |
| | | 59 | 木造 | 1F | 昭60 | 昭60 | 2 | | | H22 | | | |
| | | 60 | 木造 | 1F | 昭60 | 昭60 | 2 | | | H22 | | | |
| | | 61 | 木造 | 1F | 昭61 | 昭61 | 2 | トイレ水洗化 | R1 | H28 | | | |
| | 本町かつら 住宅団地 | 62 | 木造 | 1F | 平4 | 平4 | 2 | トイレ水洗化 | H12 | | | H22 | - |
| | | 63 | 木造 | 1F | 平4 | 平4 | 2 | トイレ水洗化 | H11 | H24 | | | - |
| | 小平住宅団地 | 1 | 木造 | 1F | 平元 | 平元 | 2 | トイレ水洗化 | H28 | R2 | | | R2 |
| | | 2 | 木造 | 1F | 平元 | 平元 | 2 | トイレ水洗化 | H30 | R2 | | | R2 |
| | 二風谷住宅団地 | 6 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 4 | 内部大規模改修 | H9 | | | | |
| | 新二風谷住宅団地 | 2 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H24 | H24 |
| | | 3 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H24 | H24 |
| | | 4 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H24 | H24 |
| | | 5 | 準耐火 | 1F | 平8 | 平8 | 2 | | | | | H26 | H26 |
| | | 6 | 準耐火 | 1F | 平8 | 平8 | 2 | | | | | H26 | H26 |
| | | 7 | 準耐火 | 1F | 平8 | 平8 | 2 | | | | | H25 | H25 |
| | | 8 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H25 | H25 |
| | | 9 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H27 | H27 |
| | | 10 | 準耐火 | 1F | 平8 | 平8 | 2 | トイレ水洗化 | R1 | | | H26 | H26 |
| | | ペナコレ住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭37 | 昭37 | 4 | 内部改修 浴場建替 | S50 H20 | | | |
| | 2 | | 簡平 | 1F | 昭37 | 昭37 | 4 | 内部大規模改修 | H4 | | | | |
| | 荷負市街住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭34 | 昭34 | 2 | 内部大規模改修 浴場建替 | S52 H14 | | | | |
| | | 4 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 4 | 内部大規模改修 | H17 | | | | |
| | | 7 | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | | | | R2 | | |
| | | 8 | 簡平 | 1F | 昭49 | 昭49 | 2 | | | | R2 | | |
| | 長知内住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭38 | 昭38 | 4 | 内部大規模改修 浴場改修 | S52 H17,18 | | | | |
| 2 | | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 4 | | | | H24 | | | |

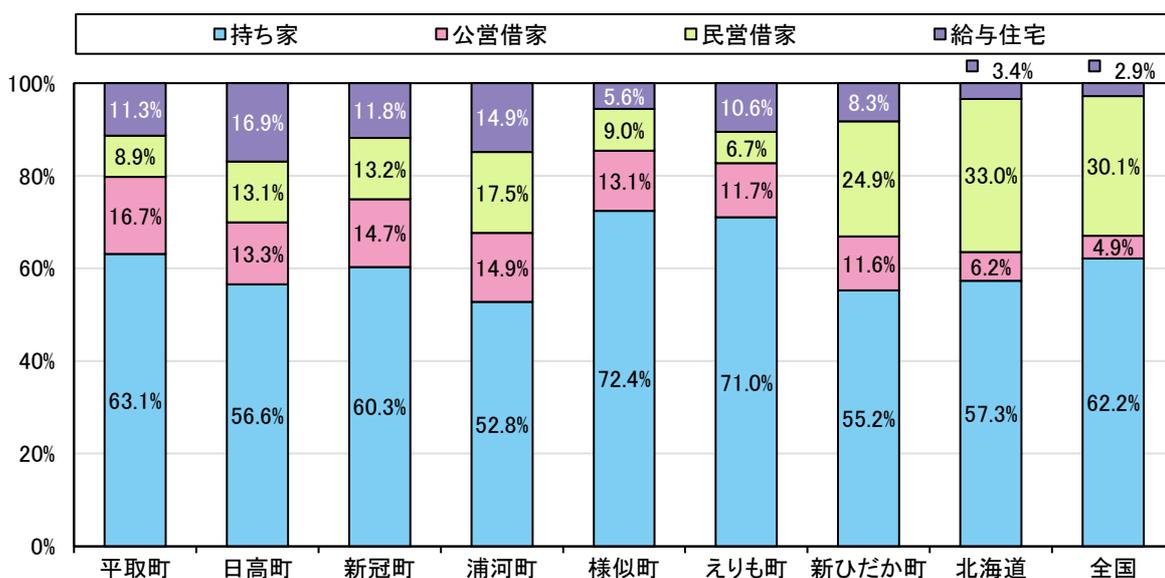
| 住宅 区分 | 団地名 | 住棟 | 構造 | | 建設 年度 | 管理 開始 年度 | 戸数 | 内部改修 | | 外壁 張替 | 屋根 葺替 | 外壁 塗装 | 屋根 塗装 |
|----------|----------------|-----|-----|-----|----------|----------------|----|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 町営 住宅 | 振内山手住宅団地 | 1 | 簡平 | 1F | 昭42 | 昭42 | 4 | 内部大規模改修 | H8 | | | H7 | H7 |
| | | 2 | 簡平 | 1F | 昭42 | 昭42 | 4 | 内部改修 | H3 | | | | |
| | | 16 | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H11 | | R1 | H8 | |
| | | 18 | 簡平 | 1F | 昭43 | 昭43 | 4 | 浴場改修 | H21 | | | | |
| | | 19 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 2 | 浴室新設 | H7 | | | | |
| | | 20 | 簡平 | 1F | 昭45 | 昭45 | 4 | 内部大規模改修 | H9 | | | | |
| | | 21 | 簡平 | 1F | 昭45 | 昭45 | 4 | 内部改修 | H3 | | H25 | | |
| | | 22 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | | | | | H8 | |
| | | 23 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | | | | | H8 | |
| | | 26 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 4 | 浴場設置 内部改修 | H6 H12 | | H27 | | |
| | | 27 | 簡平 | 1F | 昭44 | 昭44 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | H30 | | |
| | | 28 | 簡平 | 1F | 昭45 | 昭45 | 4 | 内部大規模改修 | H9 | | H21 | | |
| | | 29 | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H9 | | | | |
| | | 30 | 簡平 | 1F | 昭46 | 昭46 | 2 | 内部大規模改修 | H13 | | H26 | | |
| | | 32 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | | | | H28 | H8 | |
| | 33 | 簡平 | 1F | 昭47 | 昭47 | 2 | | | | H29 | H8 | | |
| | 振内池売山手 住宅団地 | 34 | 木造 | 1F | 昭59 | 昭59 | 2 | | | | | R2 | R2 |
| | | 35 | 木造 | 1F | 昭59 | 昭59 | 2 | | | | | R2 | R2 |
| | | 36 | 木造 | 1F | 昭62 | 昭62 | 2 | | | | | R2 | R2 |
| | | 37 | 木造 | 1F | 昭63 | 昭63 | 2 | | | | | R2 | R2 |
| | 振内新住宅団地 | 41 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | H29 | H29 |
| 43 | | 準耐火 | 1F | 平12 | 平12 | 2 | | | | | H30 | H30 | |
| 44 | | 準耐火 | 1F | 平12 | 平12 | 2 | | | | | H30 | H30 | |
| 45 | | 準耐火 | 1F | 平12 | 平12 | 2 | | | | | H30 | H30 | |
| 46 | | 木造 | 1F | 平25 | 平25 | 2 | | | | | - | - | |
| 47 | | 木造 | 1F | 平25 | 平25 | 2 | | | | | - | - | |
| 48 | | 木造 | 1F | 平25 | 平25 | 2 | | | | | - | - | |
| 特公賃 | 紫雲古津住宅団地 | 2 | 準耐火 | 1F | 平9 | 平9 | 2 | | | | | H22 | H22 |
| | 荷菜中央住宅団地 | 3 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | H30 | H30 |
| | 荷菜新住宅団地 | 4 | 準耐火 | 1F | 平9 | 平9 | 2 | | | | | H28 | H28 |
| | 本町かつら 住宅団地 | 64 | 木造 | 1F | 平5 | 平5 | 2 | トイレ水洗化 | H13 | H25 | | | R1 |
| | | 65 | 木造 | 1F | 平5 | 平5 | 2 | トイレ水洗化 | H14 | H23 | | | R1 |
| | | 66 | 準耐火 | 1F | 平6 | 平6 | 2 | トイレ水洗化 | H12 | H26 | | | R1 |
| | | 67 | 準耐火 | 1F | 平6 | 平6 | 2 | トイレ水洗化 | H15 | H27 | | | R1 |
| | | 68 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | トイレ水洗化 | H16 | R1 | | | R1 |
| | 69 | 準耐火 | 1F | 平9 | 平9 | 2 | | | R1 | | | R1 | |
| | 新二風谷住宅団地 | 1 | 準耐火 | 1F | 平7 | 平7 | 2 | | | | | H23 | H23 |
| 振内新住宅団地 | 42 | 準耐火 | 1F | 平11 | 平11 | 2 | | | | | H29 | H29 | |

(3) 管理戸数の適正化による地域の住宅セーフティネット機能の維持・向上

平取町の住宅の所有関係をみると、全国、北海道の平均、日高振興局管内の他町と比較して、民営借家の割合が低く、公営借家の割合が高い傾向にあります。

公営住宅等の入居状況をみると、一般空家が少なくなっています。一方で、本町地区と振内地区では、収入超過世帯が一定数みられていることから、適正な入居を維持するための取組を続けることも必要です。

今後は、人口、世帯数の減少に対応しつつ、新たな住宅セーフティネット制度などの国の動向への対応も視野に入れ、地域における住宅セーフティネット機能を維持・向上するための適切な管理戸数を検討していくことが重要です。



出典：令和2年国勢調査

図 2-1-9 住宅所有関係別世帯構成比（令和2年：全国、北海道、日高振興局管内市町村）

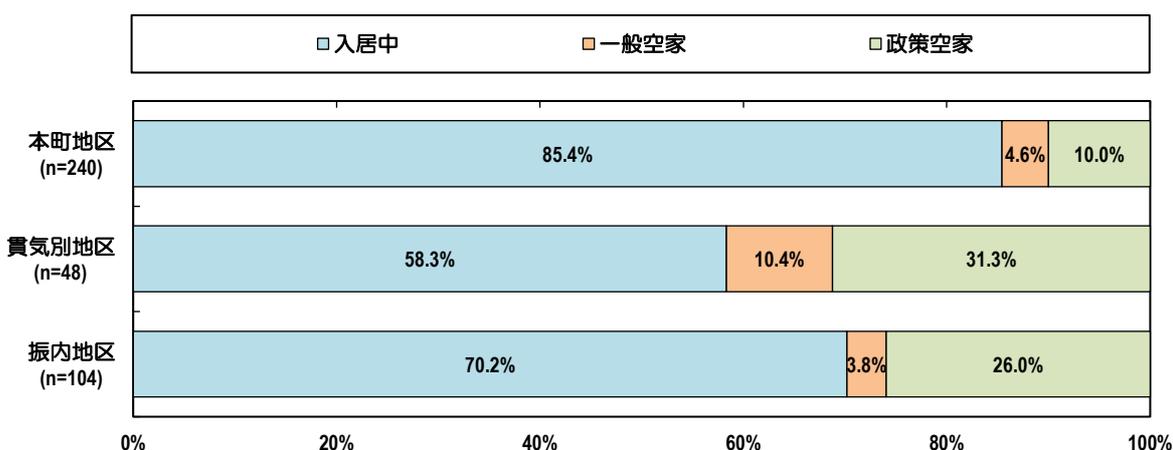


図 2-1-10 公営住宅等の地域別の入居状況

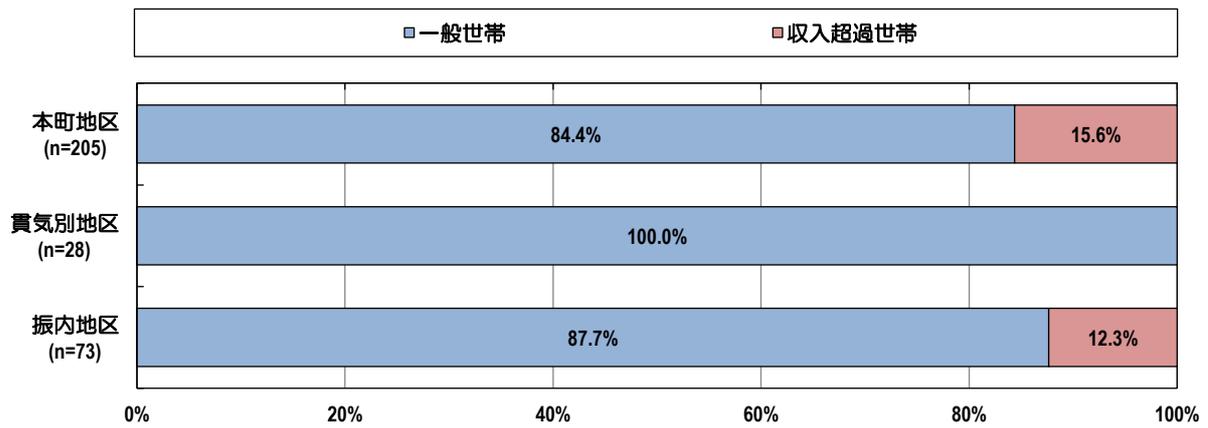
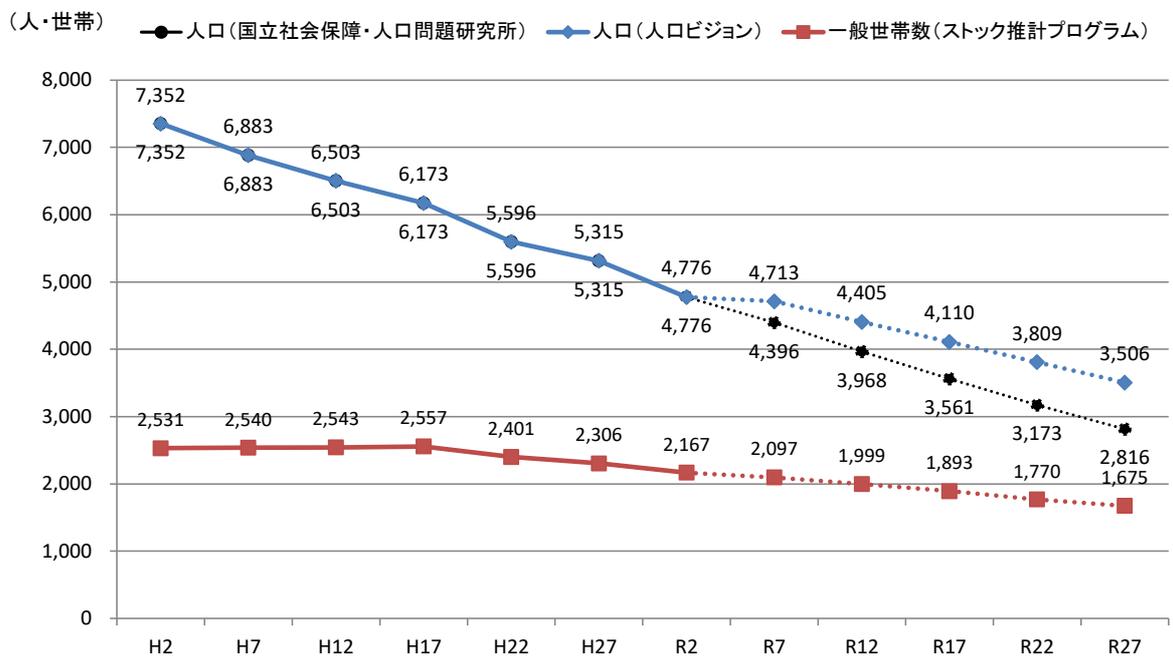


図 2-1-11 収入超過の状況（地区別）



出典：各年国勢調査(平成2年～令和2年)

将来人口は「第2期平取町まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和7年～令和22年)

将来世帯数は「ストック推計プログラム(国土交通省)」(令和7年～令和27年)

図 2-1-12 平取町の人口・世帯数の推計

2-2 基本方針

2-1 で示した課題の解決に向け、今後の公営住宅等の整備・維持管理における基本理念・基本目標を以下に示します。

(1) 基本理念

平取町では少子化・高齢化が進行するなか、特に、公営住宅等において入居者の高齢化が進んでいることから、高齢社会に対応した公営住宅等の整備が必要となっています。また、公営住宅等の建物の老朽化が進み、居住者が快適に暮らすことのできる環境が必ずしも十分とは言えない状況であるため、計画的な住宅・住環境の整備が求められています。

そのため、高齢者等の暮らしに配慮した居住環境整備、計画的な既存住宅ストックの更新や適切な維持・管理、社会情勢等をふまえた適正な戸数の公営住宅等の供給など、高齢者等を含み、誰もが平取町で安心して、快適に住み続けられる居住環境を目指します。

誰もが安心して快適に住み続けられる居住環境の形成

(2) 基本目標

基本目標1 高齢者等が暮らしやすい居住環境の整備

建替等の実施の際に、ユニバーサルデザインの考え方を基本とした住宅整備、福祉サービスとの連携等の福祉施策と連携した団地形成などに努めます。また、共用スペースの整備などにより良好なコミュニティの形成を促進します。

基本目標2 計画的な更新による良質な住宅ストックの形成

老朽化した公営住宅等の建替、便所の水洗化・3カ所給湯・高齢化対応などの住宅設備の改善を進め、一定の居住性の確保を図るとともに、新規に建設する建物の耐久性の確保や環境共生への配慮に努めます。また、日常的な建物の点検や適切な修繕を行うなど、建物の老朽化を予防する適正な維持管理により、良質な住宅ストックの形成を図ります。

基本目標3 適正な公営住宅管理戸数の維持

公営住宅の役割や平取町の住宅事情をふまえた将来の住宅需要の想定により、公営住宅等の目標管理戸数を適切に設定します。また、建替事業、募集時の配慮や収入超過世帯への適切な対応などを行うことにより、公営住宅管理戸数を適正に維持します。さらに、個々の団地の入居状況等をふまえたうえで、老朽化の進む団地の集約化に努めます。

(3) 公営住宅の役割

～公営住宅法第1条～

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保

- ・ **住宅セーフティネットの基礎づくり**
→ 民間との役割分担のもと、適正な戸数の維持
- ・ **高齢者や障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり**
→ 福祉との連携や安心できる居住環境の形成
- ・ **利便性の良い地区への居住の推進**
→ 高齢者等への配慮とまちづくりへの貢献

今後の公営住宅の役割は、公営住宅法第1条の「健康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、または、転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを基本的な役割と考えます。

また、住宅政策においても重要な役割を担う必要があることから、以下の役割をふまえた取組を進めます。

- 1) 民間賃貸住宅との役割分担、適正な管理戸数の維持による住宅セーフティネットの基礎づくり
- 2) 少子・高齢社会において、福祉部門との連携による高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり
- 3) 高齢者等の交通弱者への配慮や地域の活性化などのコンパクトなまちづくりへの貢献として、商店街を含む地区などの利便性の良い地区へのまちなか居住の推進

(4) 長寿命化に関する基本方針

既存住宅ストックの活用を図るため、今後、建物の長寿命化を図ることが重要となります。そのための基本的な考え方を以下に示します。

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

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、建物の長寿命化を考慮した手法を検討したうえで実施します。
- ・団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

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

- ・定期的な点検や調査の実施をふまえて、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐこと等を目的とした耐久性の向上に寄与する改善を実施します。また、居住性向上型、福祉対応型等の改善事業を適宜取り入れるなどにより、長期にわたって良質な住宅ストックを提供するための改善を実施します。
- ・建物の長寿命化を図りつつ、快適に住み続けることのできる公営住宅等の提供を推進することで、できるかぎり長期間にわたって建物を活用し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

2-3 目標管理戸数

公営住宅の役割等をふまえて公営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、将来の人口・世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定し、以下の手順で設定します。

- (1) 将来人口・世帯数の推計
- (2) 住宅需要（公営借家比率）の推計
- (3) 公営住宅等による要支援世帯数の推計
- (4) 目標管理戸数の設定

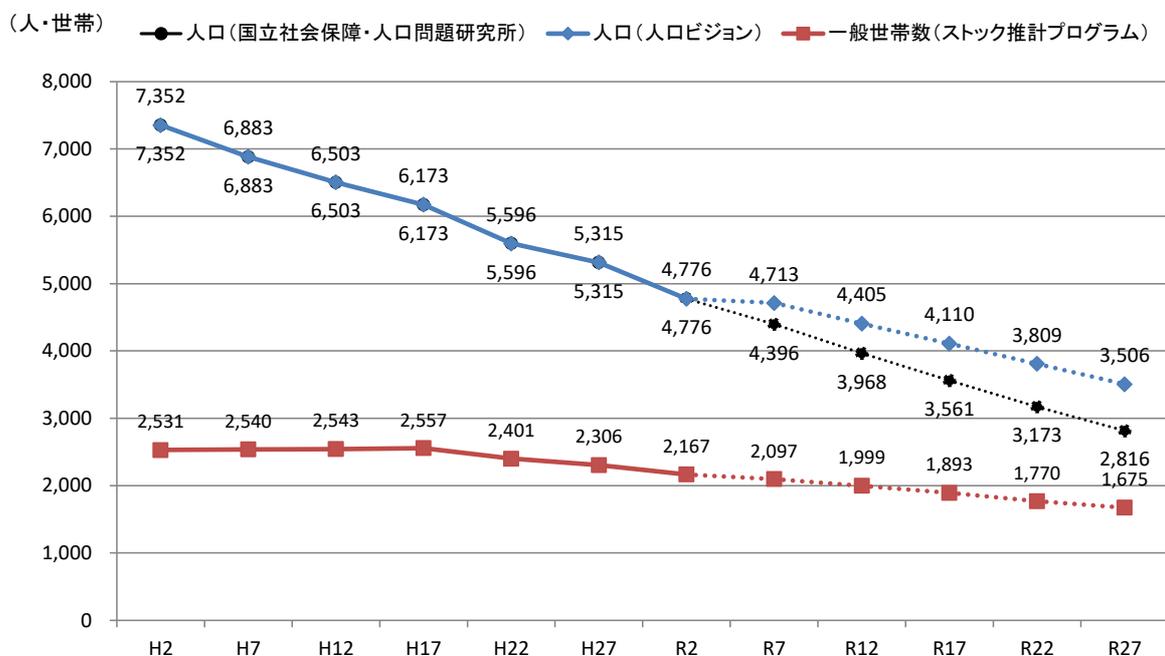
(1) 将来人口・世帯数の推計

1) 将来人口・世帯数の推計

平取町全体の将来人口は、「第2期平取町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲載されている人口ビジョンの推計値（令和7年～令和22年）を採用し、令和27年の数値は令和2年から令和22年を直線補間した数値とします。

また、将来の一般世帯数（※）は、前述の将来人口の推計をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計します。

※一般世帯数：総世帯数から施設等の世帯数を除いた世帯数



出典：各年国勢調査（平成2年～令和2年）

将来人口は「第2期平取町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和7年～令和22年）

将来世帯数は「ストック推計プログラム（国土交通省）」（令和7年～令和27年）

図 2-3-1 平取町の人口・世帯数の推計（再掲）

(2) 住宅需要（公営借家比率）の推計

1) 住宅需要（公営借家比率）推計の考え方

住宅需要の推計にあたり、公営借家比率の設定にあたっては、以下の考え方をふまえて検討を行います。

- ・これまでの公営住宅等に費やした維持管理費用と、人口減少等に伴う近年の財政状況を考慮すると、今後、公営借家の比率を増やすのは困難である。
- ・公営借家の比率を減少させる場合、団地の集約を図りながら各地区の住宅事情をふまえて検討を進める。
- ・民間借家が特に不足している状況であるため、将来的には民間借家の供給の支援を検討しながら、適正な供給を進める。

2) 住宅需要の推計

前述の1) で示した考え方により、住宅需要の推計結果は以下のとおりとなります。

表 2-3-1 住宅需要の推計

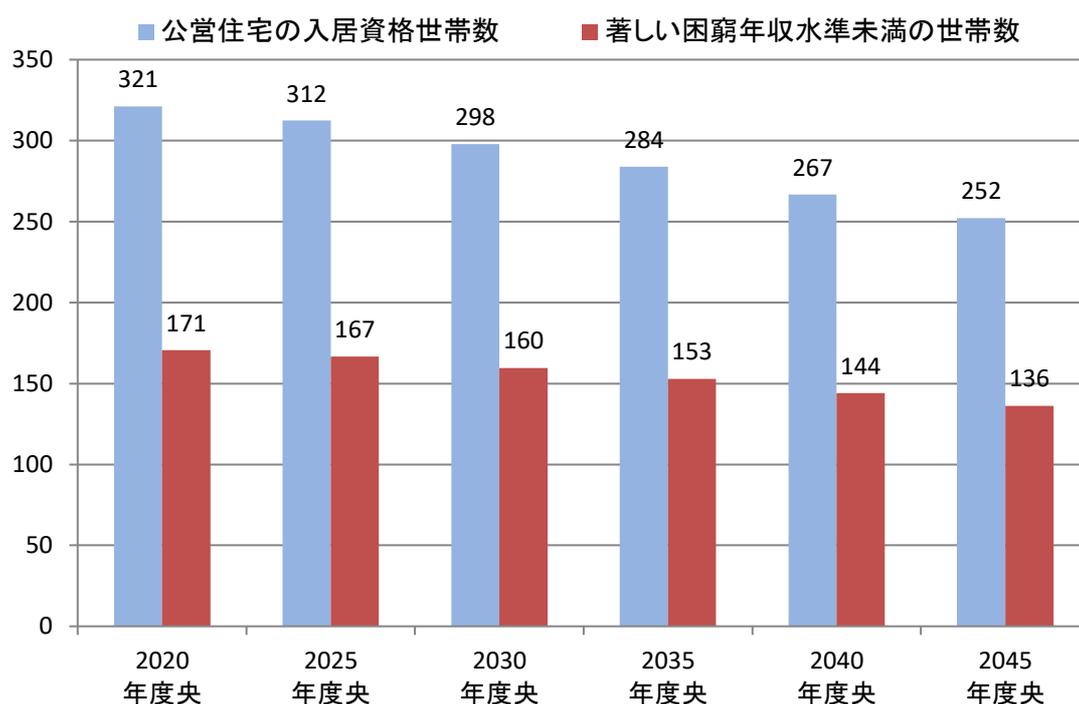
| 区分 | 令和 13 年 | | 令和 23 年（※参考値） | |
|-------|---------|----------|---------------|----------|
| | 比率 | 世帯数 | 比率 | 世帯数 |
| 持ち家 | 62.2% | 1,162 世帯 | 60.7% | 1,003 世帯 |
| 公営借家 | 16.6% | 309 世帯 | 16.3% | 269 世帯 |
| 民間借家 | 11.1% | 208 世帯 | 13.6% | 225 世帯 |
| 給与住宅 | 10.1% | 188 世帯 | 9.5% | 157 世帯 |
| 主世帯 計 | 100.0% | 1,868 世帯 | 100.0% | 1,654 世帯 |

※区分ごとの比率および世帯数の内訳の合計は、四捨五入などの端数処理を行っているため、必ずしも一致しない場合がある。

(3) 公営住宅等による要支援世帯数の推計

平取町における将来の公営住宅等の入居資格世帯数と、著しい困窮年収水準未満の世帯数（公営住宅等の入居資格世帯のうち、特に経済的に困窮している世帯の数）は、前述した（1）の将来世帯数をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計し、以下のとおりとなりました。

| | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| 【公営住宅等の入居資格世帯数】 | 令和13年：295世帯 | 令和23年：264世帯 |
| 【著しい困窮年収水準未満の世帯数】 | 令和13年：158世帯 | 令和23年：142世帯 |



出典：ストック推計プログラム（国土交通省）

図 2-3-2 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

(4) 目標管理戸数の設定

公営住宅等の目標管理戸数の設定にあたっては、現在の管理戸数である 392 戸に対して、(2) で設定した公的借家世帯数（入居戸数と捉える）の減少率を乗じて設定します。

また、改善や建替事業を行う際に一時的な住み替え先などとして必要な住戸数を確保したうえで、計画した事業のずれ込みなども考慮し、一定程度余幅（±5%）をもたせて将来の目標管理戸数を設定します。

なお、一時的な住み替え先として必要な住戸数は、現在の公営住宅等の一般空家率である、5.1% を確保する想定としました。

設定した目標管理戸数は、(3) で推計した公営住宅等の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未達の世帯数のいずれをも上回る数値となります。

そのため、これらの要支援世帯に対しては、当面公営住宅等での対応を基本としつつ、入居状況や事業の進捗状況を継続的に観察し、適正な管理戸数としていくことが必要です。

表 2-3-2 目標管理戸数の設定

| 令和 3 年 管理戸数 | 令和 13 年 目標管理戸数 |
|----------------|-------------------|
| 392 戸 | 概ね 330 戸～360 戸 |

<参考>令和 23 年目標管理戸数：概ね 280 戸～310 戸

2-4 公営住宅等の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定の考え方

適切な公営住宅等のストックの形成にあたっては、建物の状況を把握するとともに、地域の特性などもふまえた的確な事業手法を検討していきます。

1) 事業手法の種類

本計画における事業手法の種類として、次の4つを想定します。

| 事業手法 | | 内容 |
|-------|-------|---|
| ①建替 | 現地建替 | 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します。 |
| | 移転建替 | 用途廃止を行い、他の住宅へ統合、又は他の利便性の高い場所などに新規建設します。 |
| ②改善 | 全面的改善 | 住棟単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行います。 |
| | 個別改善 | 住棟単位で、不足している機能の一部改善（安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化）を行います。 |
| ③維持管理 | | 維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期などに基づき計画的に実施する大規模な修繕）などを行い、住宅の効用を維持します。 |
| ④用途廃止 | | 公営住宅等として管理することを止め、建物を除却します。建替に伴う除却により用途廃止する場合があります。 |

2) 公営住宅の耐用年数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められています。公営住宅法による耐用年数1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができ、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、安全性を確認のうえ、使用可能になります。

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数は次のとおりとなります。

| | | |
|-------------|--------------|-------|
| ①耐火構造 | 公営住宅法による耐用年数 | : 70年 |
| ②準耐火構造 | 公営住宅法による耐用年数 | : 45年 |
| ③簡易耐火構造(2階) | 公営住宅法による耐用年数 | : 45年 |
| ④簡易耐火構造(平屋) | 公営住宅法による耐用年数 | : 30年 |
| ⑤木造 | 公営住宅法による耐用年数 | : 30年 |

3) 事業手法の判定方法

事業手法の判定は、以下の流れで住棟又は、団地ごとに行います。

【1次判定】団地及び住棟単位の社会的特性と物理的特性をふまえた検討

立地環境などの社会的特性（需要、敷地の効率性、立地）、住棟の物理的特性（安全性、居住性、劣化度調査及び改善履歴による改善の必要性）による評価を行い、継続管理の有無、改善の必要性の有無を判定



【2次判定】LCC比較や将来ストック量をふまえた事業手法の検討

LCC比較や当面の建替事業量の試算、将来のストック量をふまえ、再度、継続管理の有無を検討し、建替、改善、維持管理、用途廃止の事業手法を仮設定



【3次判定】総合的な検討による計画期間内の事業手法の決定

団地単位・地域単位の整備のあり方、実施可能な事業量、まちづくりの観点からみた地域整備への貢献、その他、考慮すべき個別事情により総合的に検討し、事業手法を決定



事業手法（建替、改善、維持管理、用途廃止）の選定

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)

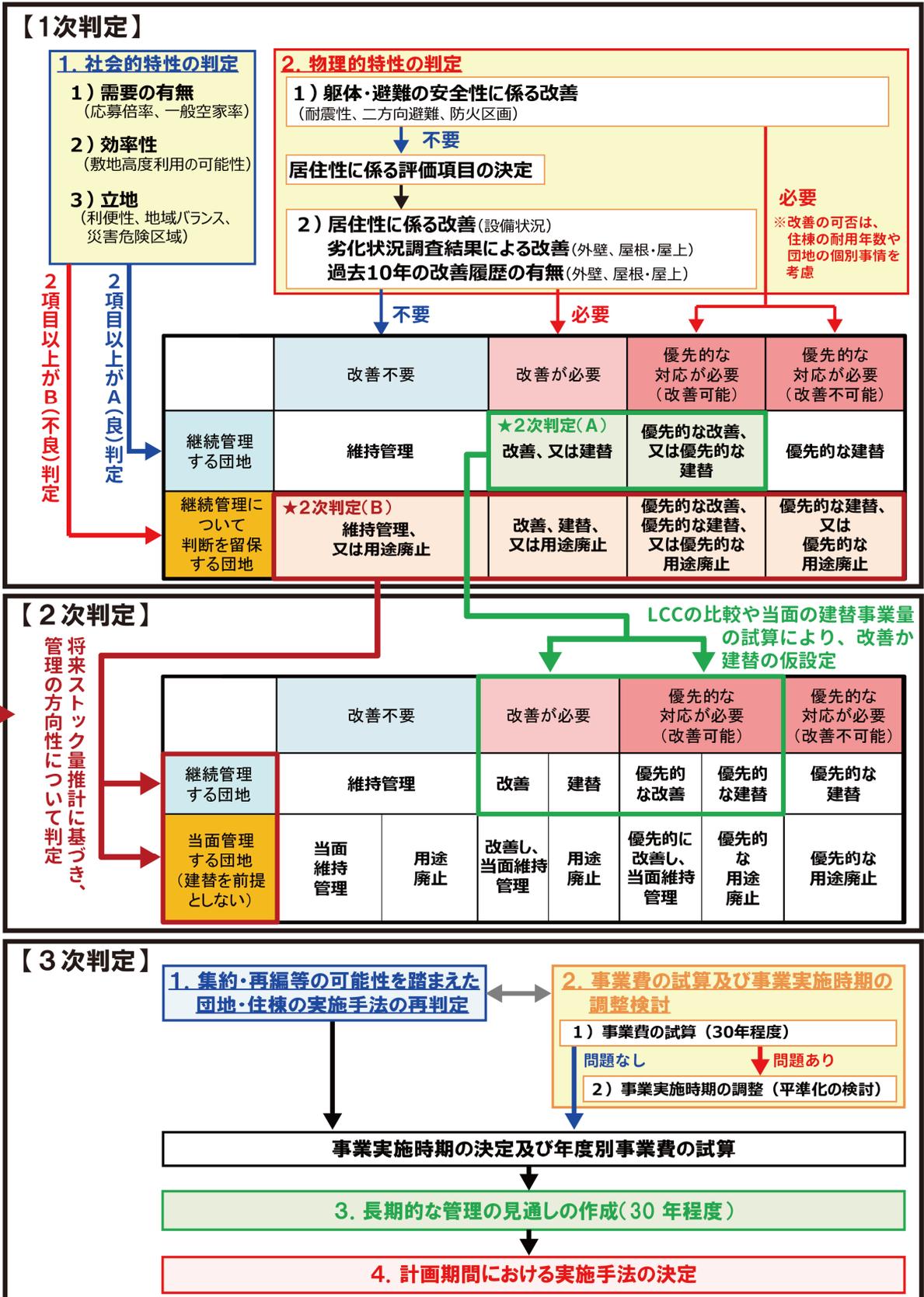


図 2-4-1 事業手法の判定フロー

(2) 事業手法の選定結果

(1) の考え方により、公営住宅等の団地別・住棟別の事業手法の判定結果は、以下の表に示すとおりとなります。

1) 本町地区

表 2-4-1 住棟別・団地別事業手法 (本町地区①)

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間(3次判定) |
|----|----------|-----|------|-----|----|------|---------|------|-----------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 紫雲古津住宅団地 | 1 | 1996 | 準耐火 | 1 | 2 | 2019 | 2041 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 改善 |
| 特賃 | 紫雲古津住宅団地 | 2 | 1997 | 準耐火 | 1 | 2 | 2020 | 2042 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 紫雲古津住宅団地 | 3 | 1986 | 木造 | 1 | 2 | 2001 | 2016 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 紫雲古津住宅団地 | 4 | 1994 | 準耐火 | 1 | 2 | 2017 | 2039 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 紫雲古津住宅団地 | 5 | 1994 | 準耐火 | 1 | 2 | 2017 | 2039 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 去場住宅団地 | 1 | 2016 | 木造 | 2 | 4 | 2031 | 2046 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 去場住宅団地 | 2 | 2017 | 木造 | 2 | 4 | 2032 | 2047 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 福住 | 荷菜旭住宅団地 | 1 | 1964 | 簡平 | 1 | 4 | 1979 | 1994 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 福住 | 荷菜旭住宅団地 | 2 | 1964 | 簡平 | 1 | 4 | 1979 | 1994 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 荷菜中央住宅団地 | 1 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷菜中央住宅団地 | 2 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 特賃 | 荷菜中央住宅団地 | 3 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷菜中央住宅団地 | 4 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |

表 2-4-2 住棟別・団地別事業手法（本町地区②）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|---------|-----|------|-----|----|------|---------|------|-----------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 荷葉新住宅団地 | 1 | 1998 | 準耐火 | 1 | 2 | 2021 | 2043 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷葉新住宅団地 | 2 | 1998 | 準耐火 | 1 | 2 | 2021 | 2043 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷葉新住宅団地 | 3 | 1998 | 準耐火 | 1 | 2 | 2021 | 2043 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 特賃 | 荷葉新住宅団地 | 4 | 1997 | 準耐火 | 1 | 2 | 2020 | 2042 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷葉新住宅団地 | 5 | 1997 | 準耐火 | 1 | 2 | 2020 | 2042 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 荷葉新住宅団地 | 6 | 1997 | 準耐火 | 1 | 2 | 2020 | 2042 | 維持管理、 又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 1 | 1989 | 木造 | 1 | 2 | 2004 | 2019 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 2 | 1990 | 木造 | 1 | 2 | 2005 | 2020 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 3 | 1991 | 木造 | 1 | 2 | 2006 | 2021 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 4 | 1992 | 木造 | 1 | 2 | 2007 | 2022 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 5 | 1994 | 準耐火 | 1 | 2 | 2017 | 2039 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 6 | 2011 | 木造 | 1 | 2 | 2026 | 2041 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 本町上住宅団地 | 7 | 2012 | 木造 | 1 | 2 | 2027 | 2042 | 維持管理 | 維持管理 | 改善 |

表 2-4-3 住棟別・団地別事業手法（本町地区③）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|-------------|-----|------|----|----|------|---------|------|-----------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 福住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 1 | 1969 | 簡平 | 1 | 4 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 福住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 2 | 1969 | 簡平 | 1 | 4 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 福住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 3 | 1969 | 簡平 | 1 | 4 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 福住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 4 | 1969 | 簡平 | 1 | 2 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 福住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 5 | 1971 | 簡平 | 1 | 4 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 14 | 1969 | 簡平 | 1 | 4 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 15 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 16 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 17 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 18 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 19 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 20 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 21 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 22 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 23 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 24 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 25 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 26 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |

表 2-4-4 住棟別・団地別事業手法（本町地区④）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間(3次判定) |
|----|-------------|-----|------|----|----|------|---------|------|-----------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 27 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 28 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 29 | 1969 | 簡平 | 1 | 2 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 30 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 31 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 32 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 33 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 34 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 35 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 36 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 37 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 38 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 39 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 40 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 41 | 1973 | 簡平 | 1 | 2 | 1988 | 2003 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 建替 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 42 | 1975 | 簡平 | 1 | 2 | 1990 | 2005 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 43 | 1975 | 簡平 | 1 | 2 | 1990 | 2005 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 44 | 1975 | 簡平 | 1 | 2 | 1990 | 2005 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-5 住棟別・団地別事業手法（本町地区⑤）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|-------------|-----|------|----|----|------|---------|------|-----------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 45 | 1975 | 簡平 | 1 | 2 | 1990 | 2005 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 46 | 1976 | 簡平 | 1 | 2 | 1991 | 2006 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 47 | 1976 | 簡平 | 1 | 2 | 1991 | 2006 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 48 | 1977 | 簡平 | 1 | 2 | 1992 | 2007 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 49 | 1977 | 簡平 | 1 | 2 | 1992 | 2007 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町みどりが丘住宅団地 | 50 | 1977 | 簡平 | 1 | 2 | 1992 | 2007 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 51 | 1981 | 簡平 | 1 | 2 | 1996 | 2011 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 52 | 1981 | 簡平 | 1 | 2 | 1996 | 2011 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 53 | 1982 | 簡平 | 1 | 2 | 1997 | 2012 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 54 | 1982 | 簡平 | 1 | 2 | 1997 | 2012 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 55 | 1983 | 木造 | 1 | 2 | 1998 | 2013 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 56 | 1983 | 木造 | 1 | 2 | 1998 | 2013 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 57 | 1984 | 木造 | 1 | 2 | 1999 | 2014 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 58 | 1984 | 木造 | 1 | 2 | 1999 | 2014 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 59 | 1985 | 木造 | 1 | 2 | 2000 | 2015 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 60 | 1985 | 木造 | 1 | 2 | 2000 | 2015 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町白樺住宅団地 | 61 | 1986 | 木造 | 1 | 2 | 2001 | 2016 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-6 住棟別・団地別事業手法（本町地区⑥）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|-----------|-----|------|-----|----|------|---------|------|------------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 本町かつら住宅団地 | 62 | 1992 | 木造 | 1 | 2 | 2007 | 2022 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町かつら住宅団地 | 63 | 1992 | 木造 | 1 | 2 | 2007 | 2022 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 64 | 1993 | 木造 | 1 | 2 | 2008 | 2023 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 65 | 1993 | 木造 | 1 | 2 | 2008 | 2023 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 66 | 1994 | 準耐火 | 1 | 2 | 2017 | 2039 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 67 | 1994 | 準耐火 | 1 | 2 | 2017 | 2039 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 68 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 特賃 | 本町かつら住宅団地 | 69 | 1997 | 準耐火 | 1 | 2 | 2020 | 2042 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 小平住宅団地 | 1 | 1989 | 木造 | 1 | 2 | 2004 | 2019 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 小平住宅団地 | 2 | 1989 | 木造 | 1 | 2 | 2004 | 2019 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-7 住棟別・団地別事業手法（本町地区⑦）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|----------|-----|------|-----|----|------|---------|------|--------------------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 福住 | 二風谷住宅団地 | 6 | 1972 | 簡平 | 1 | 4 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 用途廃止 |
| 特賃 | 新二風谷住宅団地 | 1 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 2 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 3 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 4 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 5 | 1996 | 準耐火 | 1 | 2 | 2019 | 2041 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 6 | 1996 | 準耐火 | 1 | 2 | 2019 | 2041 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 7 | 1996 | 準耐火 | 1 | 2 | 2019 | 2041 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 8 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 9 | 1995 | 準耐火 | 1 | 2 | 2018 | 2040 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 新二風谷住宅団地 | 10 | 1996 | 準耐火 | 1 | 2 | 2019 | 2041 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 本町川沿住宅団地 | 1 | 2008 | 木造 | 1 | 2 | 2023 | 2038 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町川沿住宅団地 | 2 | 2008 | 木造 | 1 | 2 | 2023 | 2038 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町川沿住宅団地 | 3 | 2008 | 木造 | 1 | 2 | 2023 | 2038 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町向陽住宅団地 | 1 | 2009 | 木造 | 1 | 2 | 2024 | 2039 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町向陽住宅団地 | 2 | 2009 | 木造 | 1 | 2 | 2024 | 2039 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町向陽住宅団地 | 3 | 2010 | 木造 | 1 | 2 | 2025 | 2040 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 本町向陽住宅団地 | 4 | 2010 | 木造 | 1 | 2 | 2025 | 2040 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |

2) 貫気別地区

表 2-4-8 住棟別・団地別事業手法（貫気別地区①）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間(3次判定) |
|----|----------|-----|------|----|----|------|---------|------|--------------------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 福住 | ペナコレ住宅団地 | 1 | 1962 | 簡平 | 1 | 4 | 1977 | 1992 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 福住 | ペナコレ住宅団地 | 2 | 1962 | 簡平 | 1 | 4 | 1977 | 1992 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 町住 | 荷負市街住宅団地 | 1 | 1959 | 簡平 | 1 | 2 | 1974 | 1989 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 維持管理 |
| 福住 | 荷負市街住宅団地 | 3 | 1968 | 簡平 | 1 | 4 | 1983 | 1998 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 維持管理 |
| 福住 | 荷負市街住宅団地 | 4 | 1972 | 簡平 | 1 | 4 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 維持管理 |
| 福住 | 荷負市街住宅団地 | 5 | 1980 | 簡平 | 1 | 2 | 1995 | 2010 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 用途廃止 | 維持管理 |
| 福住 | 荷負本村住宅団地 | 1 | 1966 | 簡平 | 1 | 4 | 1981 | 1996 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 用途廃止 |
| 福住 | 荷負本村住宅団地 | 7 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 福住 | 荷負本村住宅団地 | 8 | 1974 | 簡平 | 1 | 2 | 1989 | 2004 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-9 住棟別・団地別事業手法（貫気別地区②）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間 (3次判定) |
|----|-----------|-----|------|----|----|------|---------|------|------------------|------|----------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 1 | 2001 | 木造 | 1 | 2 | 2016 | 2031 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 2 | 2001 | 木造 | 1 | 2 | 2016 | 2031 | 維持管理、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 3 | 2001 | 木造 | 1 | 2 | 2016 | 2031 | 維持管理、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| み特 | 貫気別新住宅団地 | 4 | 2001 | 木造 | 1 | 2 | 2016 | 2031 | 維持管理、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 5 | 2002 | 木造 | 1 | 2 | 2017 | 2032 | 維持管理、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 6 | 2002 | 木造 | 1 | 2 | 2017 | 2032 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 7 | 2002 | 木造 | 1 | 2 | 2017 | 2032 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別新住宅団地 | 8 | 2002 | 木造 | 1 | 2 | 2017 | 2032 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 貫気別御幸住宅団地 | 1 | 2003 | 木造 | 1 | 2 | 2018 | 2033 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 町住 | 貫気別御幸住宅団地 | 2 | 2003 | 木造 | 1 | 2 | 2018 | 2033 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |

3) 振内地区

表 2-4-10 住棟別・団地別事業手法（振内地区①）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間(3次判定) |
|-------|----------|-----|------|----|----|------|---------|------|--------------------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 福住 | 長知内住宅団地 | 1 | 1963 | 簡平 | 1 | 4 | 1978 | 1993 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 用途廃止 |
| 福住 | 長知内住宅団地 | 2 | 1971 | 簡平 | 1 | 4 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 | 改善 | 用途廃止 |
| 町住 | 振内上住宅団地 | 38 | 1990 | 木造 | 1 | 2 | 2005 | 2020 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内上住宅団地 | 39 | 1991 | 木造 | 1 | 2 | 2006 | 2021 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内上住宅団地 | 40 | 1992 | 木造 | 1 | 2 | 2007 | 2022 | 改善、又は建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内上住宅団地 | 49 | 2014 | 木造 | 1 | 2 | 2029 | 2044 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内上住宅団地 | 50 | 2014 | 木造 | 1 | 2 | 2029 | 2044 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 福住 | 振内山手住宅団地 | 1 | 1967 | 簡平 | 1 | 4 | 1982 | 1997 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 福住 | 振内山手住宅団地 | 2 | 1967 | 簡平 | 1 | 4 | 1982 | 1997 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 15 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 16 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 17 | 1967 | 簡平 | 1 | 4 | 1982 | 1997 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 18 | 1968 | 簡平 | 1 | 4 | 1983 | 1998 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 19 | 1969 | 簡平 | 1 | 2 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 20 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 21 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住・み特 | 振内山手住宅団地 | 22 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-11 住棟別・団地別事業手法（振内地区②）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間（3次判定） |
|-------|------------|-----|------|----|----|------|---------|------|-----------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 23 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 24 | 1968 | 簡平 | 1 | 4 | 1983 | 1998 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 25 | 1968 | 簡平 | 1 | 4 | 1983 | 1998 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 26 | 1969 | 簡平 | 1 | 4 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 27 | 1969 | 簡平 | 1 | 2 | 1984 | 1999 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 28 | 1970 | 簡平 | 1 | 4 | 1985 | 2000 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 29 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 30 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 31 | 1971 | 簡平 | 1 | 2 | 1986 | 2001 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 32 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内山手住宅団地 | 33 | 1972 | 簡平 | 1 | 2 | 1987 | 2002 | 優先的な改善、又は優先的な建替 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内池売山手住宅団地 | 34 | 1984 | 木造 | 1 | 2 | 1999 | 2014 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内池売山手住宅団地 | 35 | 1984 | 木造 | 1 | 2 | 1999 | 2014 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住 | 振内池売山手住宅団地 | 36 | 1987 | 木造 | 1 | 2 | 2002 | 2017 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |
| 町住・み特 | 振内池売山手住宅団地 | 37 | 1988 | 木造 | 1 | 2 | 2003 | 2018 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善 | 維持管理 |

表 2-4-12 住棟別・団地別事業手法（振内地区③）

| 区分 | 団地名 | 棟名称 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 管理戸数 | 耐用年数経過年 | | 1次判定 | 2次判定 | 計画期間(3次判定) |
|----|---------|-----|------|-----|----|------|---------|------|-------------|------|------------|
| | | | | | | | 1/2 | 1/1 | | | |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 41 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 特賃 | 振内新住宅団地 | 42 | 1999 | 準耐火 | 1 | 2 | 2022 | 2044 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 43 | 2000 | 準耐火 | 1 | 2 | 2023 | 2045 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 44 | 2000 | 準耐火 | 1 | 2 | 2023 | 2045 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 45 | 2000 | 準耐火 | 1 | 2 | 2023 | 2045 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 46 | 2013 | 木造 | 1 | 2 | 2028 | 2043 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 47 | 2013 | 木造 | 1 | 2 | 2028 | 2043 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |
| 町住 | 振内新住宅団地 | 48 | 2013 | 木造 | 1 | 2 | 2028 | 2043 | 維持管理、又は用途廃止 | 維持管理 | 維持管理 |

(3) 3次判定における団地別の考え方 ※特記すべき団地のみ掲載

計画期間は本町みどりが丘住宅団地の建替を優先的に進めることとし、その他の事業については、現地調査結果により劣化状況の著しいもののほか、耐用年数を満了してからの期間が長いものについて優先的に事業着手する考え方とします。

なお、上記の考え方にに基づき、2次判定から3次判定に際して、事業手法の調整を行った団地は以下のとおりです。

1) 本町地区

①紫雲古津住宅団地

3号棟は2次判定で改善と判定しましたが、木造の建物であり、耐用年数を経過していることから、改善を行わず維持管理（修繕対応）とします。

②荷葉旭住宅団地、二風谷住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、旧耐震基準の建物であり、前計画でも用途廃止を位置付けていたため優先的に用途廃止とします。

③本町上住宅団地

2次判定で維持管理と判定しましたが、比較的新しい建物であることから、今後も長期にわたり良好な状態を維持するため、計画期間の後半に予防保全の視点による改善を予定します。

④本町みどりが丘住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、前計画で位置付けた事業計画に基づき、一部の住棟については建替事業を進めていること、また、耐用年数を満了してから一定期間が経過していることから、順次建替を進める予定とします。

なお、令和3年度と令和4年度に行う建替事業は、本町中央地区への移転建替とし、建替後の団地は本町中央住宅団地とします。その後の建替は現地建替とし、建替後の団地は本町みどりが丘住宅団地とします。

なお、既存の本町みどりが丘住宅団地について、建替敷地として想定される敷地以外に配置されている住棟については、老朽化の進むものから順次用途廃止を進める予定とします。

⑤本町白樺住宅団地、本町かつら住宅団地、小平住宅団地、本町かつら住宅団地、新二風谷住宅団地（1号棟）、本町川沿住宅団地、本町向陽住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、事業量平準化の観点から、計画期間は維持管理（修繕対応）とします。

2) 貫気別地区

①荷負市街住宅団地

2次判定で用途廃止と判定しましたが、事業量平準化の観点から、計画期間は維持管理（修繕対応）とします。

②荷負本村住宅団地（1号棟）

2次判定で改善と判定しましたが、旧耐震基準の建物であり、前計画でも用途廃止を位置付けていたため優先的に用途廃止とします。

③荷負本村住宅団地（1号棟以外）、貫気別新住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、事業量平準化の観点から、計画期間は維持管理（修繕対応）とします。

3）振内地区

①長知内住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、旧耐震基準の建物であり、前計画でも用途廃止を位置付けていたため優先的に用途廃止とします。

②振内上住宅団地、振内山手住宅団地、振内池売山手住宅団地

2次判定で改善と判定しましたが、事業量平準化の観点から、計画期間は維持管理（修繕対応）とします。

表 2-4-13 団地別事業手法

| | 計画期間(令和4～13年) | 構想期間(令和14～23年) |
|------|--|---|
| 建替 | 【本町地区】 本町みどりが丘住宅団地（一部の住棟は本町中央住宅団地として移転建替） | 【振内地区】 振内山手住宅団地 |
| 改善 | 【本町地区】 紫雲古津住宅団地、本町上住宅団地 【貫気別地区】 貫気別御幸住宅団地 | 【本町地区】 去場住宅団地 【振内地区】 振内上住宅団地 |
| 用途廃止 | 【本町地区】 荷葉旭住宅団地、 本町みどりが丘住宅団地、 二風谷住宅団地 【貫気別地区】 ペナコレ住宅団地、荷負本村住宅団地 【振内地区】 長知内住宅団地 | 【本町地区】 本町みどりが丘住宅団地 【貫気別地区】 荷負本村住宅団地 【振内地区】 振内山手住宅団地、 振内池売山手住宅団地 |

※上記以外の団地は「維持管理（修繕対応）」

(4) 年次計画

(2) で選定した事業手法をふまえ、事業実施の年次計画を以下に示します。

計画期間については、本町みどりが丘住宅団地の建替を進めつつ、老朽化が著しい団地は順次、団地の用途廃止を進め、団地の集約化を図ります。

また、今後も継続的に管理すると位置付けた団地のうち、準耐火構造のものを中心に改善事業を進め、一定の居住性を確保します。

表 2-4-14 事業プログラム

| 区分 | 団地名 | 事業手法 | R3年8月 管理戸数 | R3 年度 | 計画期間 | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|------------|---------------|----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|----|
| | | | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | 計 | | |
| 本町地区 | 紫雲古津住宅団地 | 改善 | 6 | | | | | | | | | | | | 6 | 6 | |
| | | 修繕対応 | 2 | | | | | | | | | | | | | | 2 |
| | 去場住宅団地 | 修繕対応 | 8 | | | | | | | | | | | | | | 8 |
| | | 用途廃止 | 8 | | | 8 | | | | | | | | | | | 0 |
| | 荷葉中央住宅団地 | 修繕対応 | 6 | | | | | | | | | | | | | 6 | |
| | 荷葉新住宅団地 | 修繕対応 | 10 | | | | | | | | | | | | | 10 | |
| | 本町上住宅団地 | 修繕対応 | 8 | | | | | | | | | | | | | | 8 |
| | | 改善 | 6 | | | | | | | | | | | 6 | | 6 | |
| | 本町みどりが丘 住宅団地 | 修繕対応 | 20 | | | | | | | | | | | | | | 20 |
| | | 用途廃止 | 80 | | 14 | | | | 20 | | | | | | | 46 | 0 |
| | | 建替え | 0 | | | 6 | 6 | 6 | 6 | 8 | 8 | | | | | | 40 |
| | 本町中央住宅団地 | 建替え | 0 | 8 | 4 | | | | | | | | | | | | 12 |
| | 本町白樺住宅団地 | 修繕対応 | 22 | | | | | | | | | | | | | | 22 |
| | 本町かつら住宅団地 | 修繕対応 | 4 | | | | | | | | | | | | | | 4 |
| | 小平住宅団地 | 修繕対応 | 4 | | | | | | | | | | | | | | 4 |
| | 二風谷住宅団地 | 用途廃止 | 4 | | | 4 | | | | | | | | | | | 0 |
| | 新二風谷住宅団地 | 修繕対応 | 18 | | | | | | | | | | | | | | 18 |
| | 本町川沿住宅団地 | 修繕対応 | 6 | | | | | | | | | | | | | | 6 |
| | 本町向陽住宅団地 | 修繕対応 | 8 | | | | | | | | | | | | | | 8 |
| | 特公賃 | 紫雲古津住宅団地 | 改善 | 2 | | | | | | | | | | | | 2 | 2 |
| 荷葉中央住宅団地 | | 修繕対応 | 2 | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| 荷葉新住宅団地 | | 修繕対応 | 2 | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| 本町かつら住宅団地 | | 修繕対応 | 12 | | | | | | | | | | | | | 12 | |
| 新二風谷住宅団地 | | 修繕対応 | 2 | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| 合計 | | 240 | | | | | | | | | | | | | | 200 | |
| 貫気別地区 | 町営住宅 | ペナコレ住宅団地 | 用途廃止 | 8 | | | 8 | | | | | | | | | 0 | |
| | | 荷負市街住宅団地 | 修繕対応 | 12 | | | | | | | | | | | | 12 | |
| | | 荷負本村住宅団地 | 用途廃止 | 4 | | | | | | | | | | 4 | | 0 | |
| | | 荷負本村住宅団地 | 修繕対応 | 4 | | | | | | | | | | | | 4 | |
| | | 貫気別新住宅団地 | 修繕対応 | 16 | | | | | | | | | | | | | 16 |
| | | 貫気別御幸住宅団地 | 改善 | 4 | | | 4 | | | | | | | | | | 4 |
| 合計 | | 48 | | | | | | | | | | | | | | 36 | |
| 振内地区 | 町営住宅 | 長知内住宅団地 | 用途廃止 | 8 | | | | | | | | | | | 8 | 0 | |
| | | 振内上住宅団地 | 修繕対応 | 10 | | | | | | | | | | | | 10 | |
| | | 振内山手住宅団地 | 修繕対応 | 62 | | | | | | | | | | | | 62 | |
| | | 振内池売山手住宅団地 | 修繕対応 | 8 | | | | | | | | | | | | 8 | |
| | | 振内新住宅団地 | 修繕対応 | 14 | | | | | | | | | | | | 14 | |
| | 特公賃 | 振内新住宅団地 | 修繕対応 | 2 | | | | | | | | | | | | 2 | |
| 合計 | | 104 | | | | | | | | | | | | | | 96 | |
| 平取町全体 | | 392 | 400 | 390 | 370 | 376 | 382 | 368 | 374 | 382 | 390 | 390 | 332 | 332 | | | |

(5) 概算事業費

年次計画に基づいて事業を実施する際の概算事業費を以下に示します（建替、改善、用途廃止に関する事業費を計上）。

計画期間内に本町みどりが丘住宅団地の建替を順次進めていくことから、建替事業を中心として、これまでより事業費負担が大きくなることが考えられます。

そのため、効率的で実現性の高い事業実施手法の検討、庁内における事業実施についての合意形成を図るなど、計画期間前期における事業実施に向けた準備が重要となります。

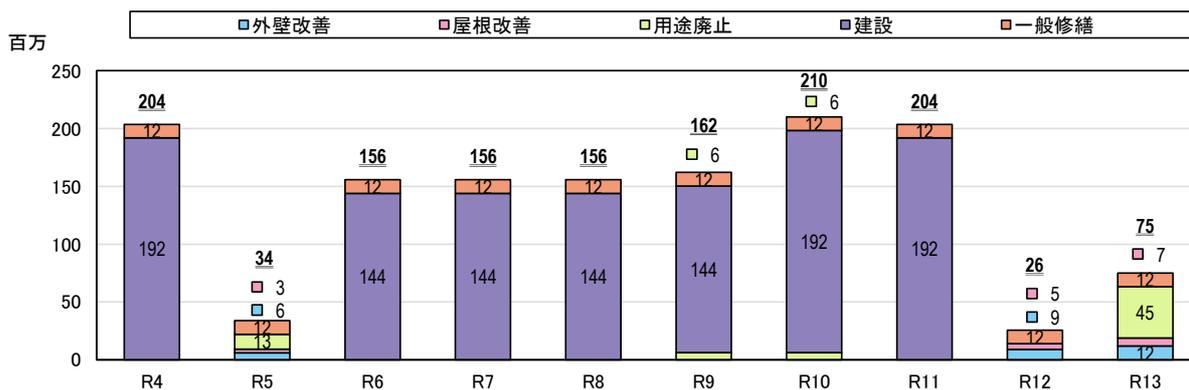


図 2-4-1 計画期間の概算事業費

2-5 長寿命化のための実施方針

(1) 点検の実施方針

1) 専門家による定期点検

- ・計画的な改善・修繕などの実施を検討するため、管理する全ての建物について、専門家による点検を行います。
- ・改善事業、計画修繕などを行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に専門家による点検を行います。
- ・定期点検は、主に外壁、屋根・屋上防水、設備（火災報知器、その他の消防用設備、防犯装置など）について点検を行います。
- ・点検を行う際には、事前に日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効果的な点検を行います。
- ・上記の点検は、目視、触接、軽打などにより行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

2) 建物管理者による日常点検

- ・建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- ・日常的な保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根・屋上、外壁を基本とし、その他、外部床、外構、内部共用部など、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な箇所とします。

その他については、建築保全業務共通仕様書、建築保全業務報告書作成の手引きなどを参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

表 2-5-1 主な点検項目

| 点検項目 (屋根) | | 判断基準 |
|--------------|---|---------------------------------------|
| 陸 屋 根 | 保護層 【押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】 | 排水状態が良好である |
| | | 伸縮調整目地材に劣化、欠損がない |
| | | 押さえコンクリート及び保護モルタルの平面、立上がり部に浮き、ひび割れがない |
| | | 保護砂利に片寄りがない |
| | | 押さえコンクリートブロックに移動、あばれ及び欠損がない |
| | 露出防水層 【保護層のない場合】 | 排水状態が適正である |
| | | き裂、破断及びめくれがない |
| | | ふくれ、変形及びしわがない |
| | | 立上がり部にめくれ、ずり落ちがない |
| | | 押さえ金物の取付け状態が適正である |
| | | 保護塗装に変退色、チョーキングがない |
| | | 砂付ルーフィングに砂落ちがない |

| 点検項目 (屋根) | | 判断基準 |
|-------------------------------|----------------------------------|------|
| 勾配屋根 【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】 | 葺材に変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装及び表面処理の劣化がない | |
| | 留付け金物にさび及び腐食がない | |
| | シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない | |
| パラペット | コンクリート又はモルタル笠木にひび割れ、浮き、剥離等がない | |
| | 金属笠木及び防水押さえ金物に変形、さび、腐食、損傷がない | |
| | 同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である | |
| 手すり・丸環・点検口 | シーリング材に破断、き裂、だれ、変形及び剥離がない | |
| | 取付け状態が適正である | |
| ルーフトレン・とい | 変形、破損、さび及び腐食がない | |
| | 取付け状態が適正である | |
| | さび、腐食、破損及び塗装の劣化がない | |
| | 漏水がなく排水状態が適正である | |

| 点検項目 (外壁) | | 判断基準 |
|------------------|---|------|
| コンクリート 打放し仕上げ | 剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水がない | |
| | シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形、剥離がない | |
| モルタル塗り ・タイル張り | 剥落、浮き、はらみ、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、表面脆弱化及び汚れがない | |
| | 各階の各方位面に、浮き及び剥離がない | |
| | 目地にひび割れ及び剥離がない | |
| | シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない | |

| 点検項目 (外壁) | | 判断基準 |
|--------------|---------------------------------------|------|
| 金属製カーテンウォール | 変形、浮き、剥離、さび及び腐食がない | |
| | 表面処理の劣化がない | |
| | シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない | |
| 塗 装 | 摩耗、割れ、ふくれ、剥がれ、汚れ、変退色、光沢度低下及びチョーキングがない | |
| サイディング | 欠け及び割れがない | |
| | 取付け状態が適正である | |
| | 取付け金物にさび、腐食および脱落がない | |
| タラップ等金物類 | さび、腐食及び変形がない | |
| | 取付け状態が適正である | |

(2) 修繕の実施方針

- ・公営住宅法による耐用年数まで既存の公営住宅等を利用するため、点検結果をもとに効率的、効果的な修繕を実施します。
- ・管理費用負担の平準化のため、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用などと事業実施のバランスを考慮し、修繕などの工事時期を分散させ、管理費用の平準化を図ります。
- ・維持管理のために必要な以下の3つの手法について、具体的な方針などを定めます。

- 1) 計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施など、部材の性能維持のために定期的を実施する必要がある修繕
- 2) 一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れなど、不具合が生じた都度実施する必要がある修繕
- 3) 空室修繕：空室の再入居に伴う修繕

1) 計画修繕

- ・使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・建物や材料に応じた修繕時期を勘案しつつ、建物や団地単位で効率的に事業を行い、公営住宅等事業の全体事業費などを考慮し総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- ・修繕・改善履歴データ等の活用、定期点検・日常点検等の結果をふまえた計画修繕時期について、継続的な見直しを行います。
- ・直近10年程度で改善事業や建替を行った、もしくは実施予定のある団地については、計画修繕の実施を見送るなど、団地全体として維持管理コストの削減を図ることのできる計画修繕の実施計画を検討します。
- ・屋根及び屋上、外壁を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

2) 一般修繕

- ・日常の点検や入居者からの要望などにより、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性など）を勘案して必要な修繕を行います。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、部材の特性など（工事費、耐用年数、メンテナンス性など）を考慮の上、総合的に判断します。
- ・これまで計画的な修繕を実施できていない住宅については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

3) 空室修繕

- ・入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備などについて、再入居に必要な修繕を行います。

表 2-5-2 修繕項目に応じた修繕周期の目安と修繕内容

| | 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 |
|---------|-------------------|---|-------|-----------------------|--|
| 屋根防水 | 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) |
| | 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 |
| 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 | |
| 外壁塗装等 | 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 | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等 |
| | 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 |
| | 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、仕上塗材塗り等 |
| | 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、仕上塗材塗り等 |
| | 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 |
| | 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 |
| 鉄部塗装等 | 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 |
| | 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 |
| 建具・金具等 | 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)の取替等 |
| | | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 |
| | 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 | 点検・調整 | 12年 | 動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等 |
| | | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 |
| 給水設備 | 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 |
| | | 水道メーター | 取替 | 8年 | 支給品 |
| | 貯水槽 | 受水槽、高置水槽 | 取替 | 25年 | FRP製 |
| | | | 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 |
| 取替 | 15年 | | | | |
| 排水設備 | 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 |
| | 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鋼管 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 |
| | 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 |
| | 雨水樋 | 立て樋 | 取替 | 30年 | 硬質塩化ビニル管 |
| | 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 | | |
| ガス設備 | 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 | |
| | ガス管(屋外) | | 取替 | 20年 | 配管用炭素鋼鋼管 |
| 空調換気 | 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 | |
| 電灯設備 | 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 | 4~6年 | |
| | 配電盤類 | 配電盤・ブルボックス等 | 取替 | 30年 | |
| | 幹線設備 | 引込開閉器、幹線(電灯、動力)等 | 取替 | 30年 | |
| | 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 | |
| 情報・通信設備 | 情報・通信設備 | 電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等 | 取替 | 30年 | |
| | テレビ共聴設備 | アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く | 取替 | 15年 | |
| | 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 | |
| 消防用設備 | 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 | |
| | 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 | |
| | 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 | |
| 昇降機 | 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 | |

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月 国土交通省)

(3) 改善事業の実施方針

改善について、以下の考え方を基本として実施します。原則、建設年度の古い団地から優先的に、長寿命化型改善事業を実施します。

【長寿命化型】

- ・建物の長期活用を図るため、屋根・外壁について、劣化の改善を行うとともに、躯体の耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。

(4) 建替事業の実施方針

建替事業の実施方針について、以下の考え方を基本として実施します。なお、計画期間内における建替事業は、本町みどりが丘住宅団地を対象とします。

- ・令和3年度、令和4年度に建替を行う住棟は、本町中央地区へ移転し、建替後の団地名称は本町中央住宅団地とします。令和6年度以降に建替を行う住棟は現地建替とし、建替後の団地名称は本町みどりが丘住宅団地とします。
- ・新たな住宅セーフティネット制度の動向を適切に把握しつつ、平取町の将来人口や世帯数などを考慮した適正な供給戸数を設定します。
- ・事業の節目に既存団地の入居者に対して移転の意向を確認しつつ、事業量の平準化に配慮するなど、実現性を高めることのできる事業の進め方を検討します。
- ・高齢化の進展や世帯規模の縮小など、現在の入居者ニーズを考慮するほか、ユニバーサルデザインへの配慮など、身体の状態や年齢によらず、誰もが暮らしやすい住まいを整備します。
- ・地球温暖化の抑制など、国が進めるカーボンニュートラルの取組に配慮した整備手法（省エネルギー性能の高い設備機器の選定、木造による整備の検討など）を検討します。
- ・駐車場の配置や堆雪スペースの確保など、入居者の生活利便性に配慮した施設配置計画を検討します。
- ・今年度検討を進めている「平取町本町市街地ランドデザイン計画」との整合のほか、まちなか居住も視野に入れた公営住宅等全体の配置適正化など、平取町のまちづくりに寄与する整備手法を検討します。

2-6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

建物の長寿命化を図るための維持管理に関する取組については、LCCの縮減効果を算出した上で、実施していきます。

(1) LCCの算出方法

LCCの算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をういてLCCの算出を行います。

1) 建替事業を行う場合の建物のLCC算定

- ① LCCは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、想定される管理期間における改善工事費の見込み額から、修繕費相当額（改善を実施することにより不要となる修繕費）を除いた額とします。
- ② 将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

2) 改善事業を行う場合の建物のLCC算定

- ① 本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
- ② LCC算定期間は、改善を実施する建物の耐用年（改善事業を実施する場合と、実施しない場合について設定）とし、評価時点は令和3年とします。
- ③ 改善を実施する場合の修繕費の算定については、改善を実施することにより不要となる修繕費を除きます。
- ④ LCC改善効果は、将来コストを社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

(2) 算出結果

1) 建替事業を行う建物のLCC算出結果

表 2-6-1 建替事業のLCC算出結果

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 新規又は建替整備予定年度 | LCC (千円/年) |
|-------------|----------|----|----|----------|--------|----------------|--------------|---------------|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | | |
| 本町中央住宅団地 | 3 | 4 | 木造 | R4 | | - | R4 | 3,735 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 1 | 6 | 木造 | R6 | | - | R6 | 5,603 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 2 | 6 | 木造 | R7 | | - | R7 | 5,603 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 3 | 6 | 木造 | R8 | | - | R8 | 5,603 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 4 | 6 | 木造 | R9 | | - | R9 | 5,603 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 5 | 8 | 木造 | R10 | | - | R10 | 7,471 |
| 本町みどりが丘住宅団地 | 6 | 8 | 木造 | R11 | | - | R11 | 7,471 |

2) 改善事業を行う建物のLCC縮減効果

表 2-6-2 改善事業のLCC縮減効果

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 修繕・改善事業の内容 | | | LCC 縮減効果 (千円/棟・年) |
|-----------|----------|----|-----|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| | | | | | R5 | R12 | R13 | |
| 紫雲古津住宅団地 | 1 | 2 | 準耐火 | H8 | | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | 207 |
| 紫雲古津住宅団地 | 2 | 2 | 準耐火 | H9 | | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | 212 |
| 紫雲古津住宅団地 | 4 | 2 | 準耐火 | H6 | | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | 194 |
| 紫雲古津住宅団地 | 5 | 2 | 準耐火 | H6 | | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | 221 |
| 本町上住宅団地 | 5 | 2 | 準耐火 | H6 | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | | 192 |
| 本町上住宅団地 | 6 | 2 | 木造 | H23 | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | | 303 |
| 本町上住宅団地 | 7 | 2 | 木造 | H24 | | 【長寿命化】 屋根・外壁 | | 277 |
| 貫気別御幸住宅団地 | 1 | 2 | 木造 | H15 | 【長寿命化】 屋根・外壁 | | | 263 |
| 貫気別御幸住宅団地 | 2 | 2 | 木造 | H15 | 【長寿命化】 屋根・外壁 | | | 263 |

資料編

資料編 1 平取町の概要

(1) 位置・地勢・気候

平取町は、北海道日高振興局管内の西端に位置し、南北側に日高町、東側に新冠町、西側にむかわ町に隣接し、総面積が743.09km²、東西52.8km、南北41.1kmとやや三角形の形をしたまちです。

日高山脈の最高峰「幌尻岳」や水質日本一の清流「沙流川」、日本一の広さを誇る「すずらん群生地」など豊かな自然に恵まれた町です。

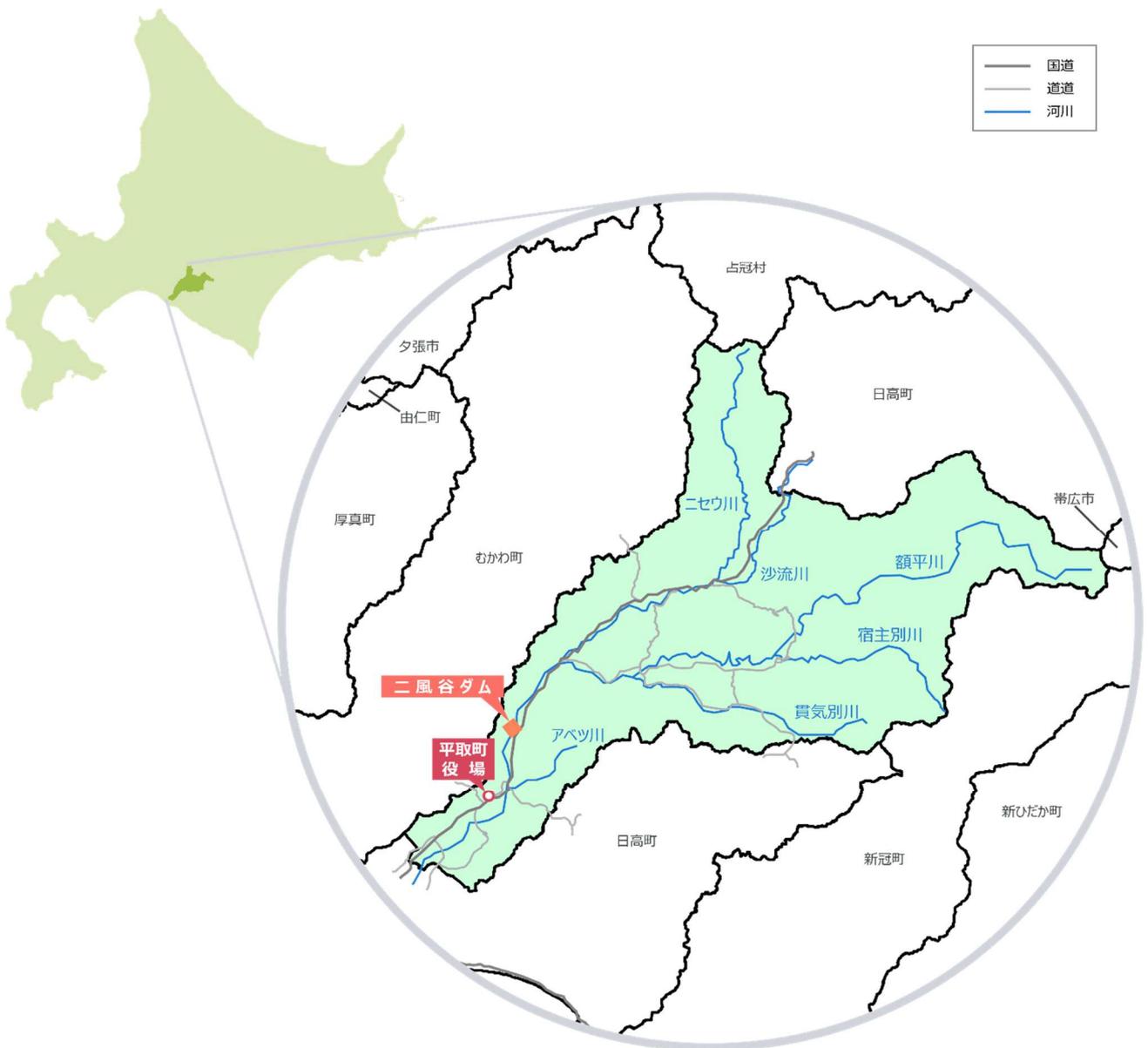
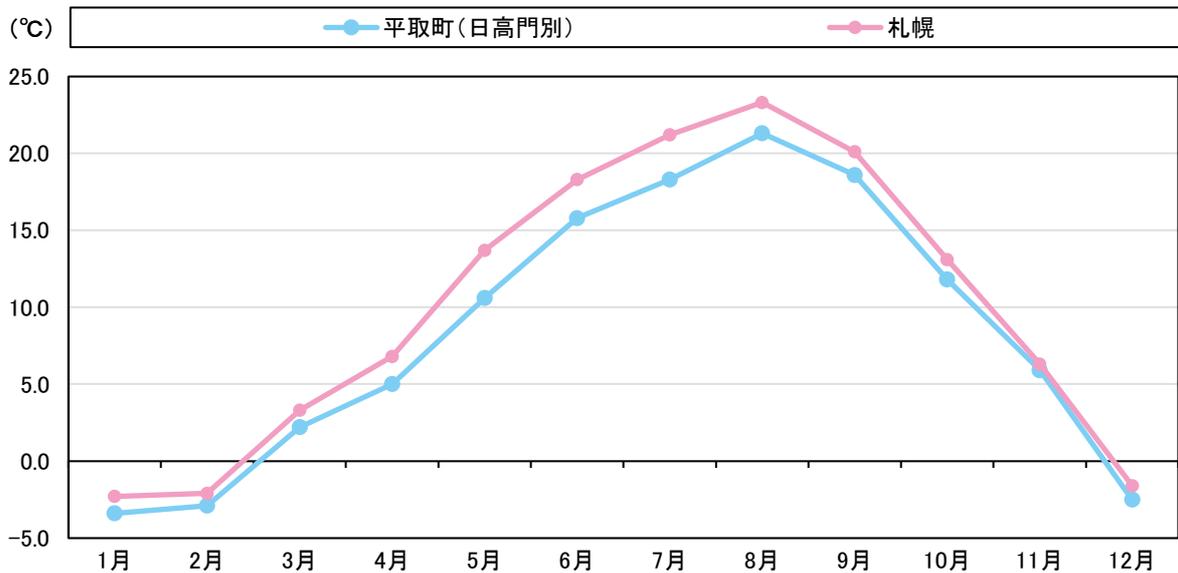


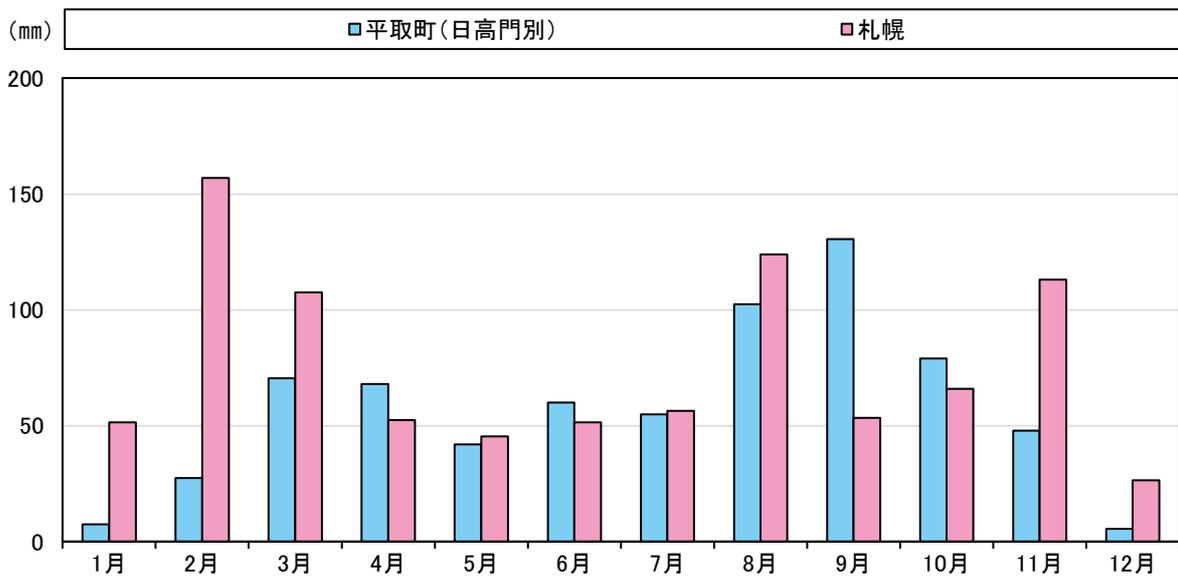
図 3-1-1 位置と面積

気候は、夏は涼しく、冬は積雪が少なく、北海道では比較的温暖で過ごしやすい気候となっており、令和2年の平取町と札幌市の月別平均気温を比較すると、夏期はやや低い気温となっています。また、降水量を比較すると、夏期は比較的多く、冬期は少ない状況となっています。



出典:気象庁 HP

図 3-1-2 月別平均気温（平取町）



出典:気象庁 HP

図 3-1-3 月別降水量（平取町）

(2) 各地区の地域構成

平取町は、本町地区、貫気別地区、振内地区の3つの地区で構成されています。

また、本町地区は本町、小平、川向、紫雲古津、去場、荷菜、二風谷、貫気別地区は荷負、貫気別、旭、芽生、振内地区は長知内、幌毛志、振内町、岩知志、豊糠、仁世宇となっています。

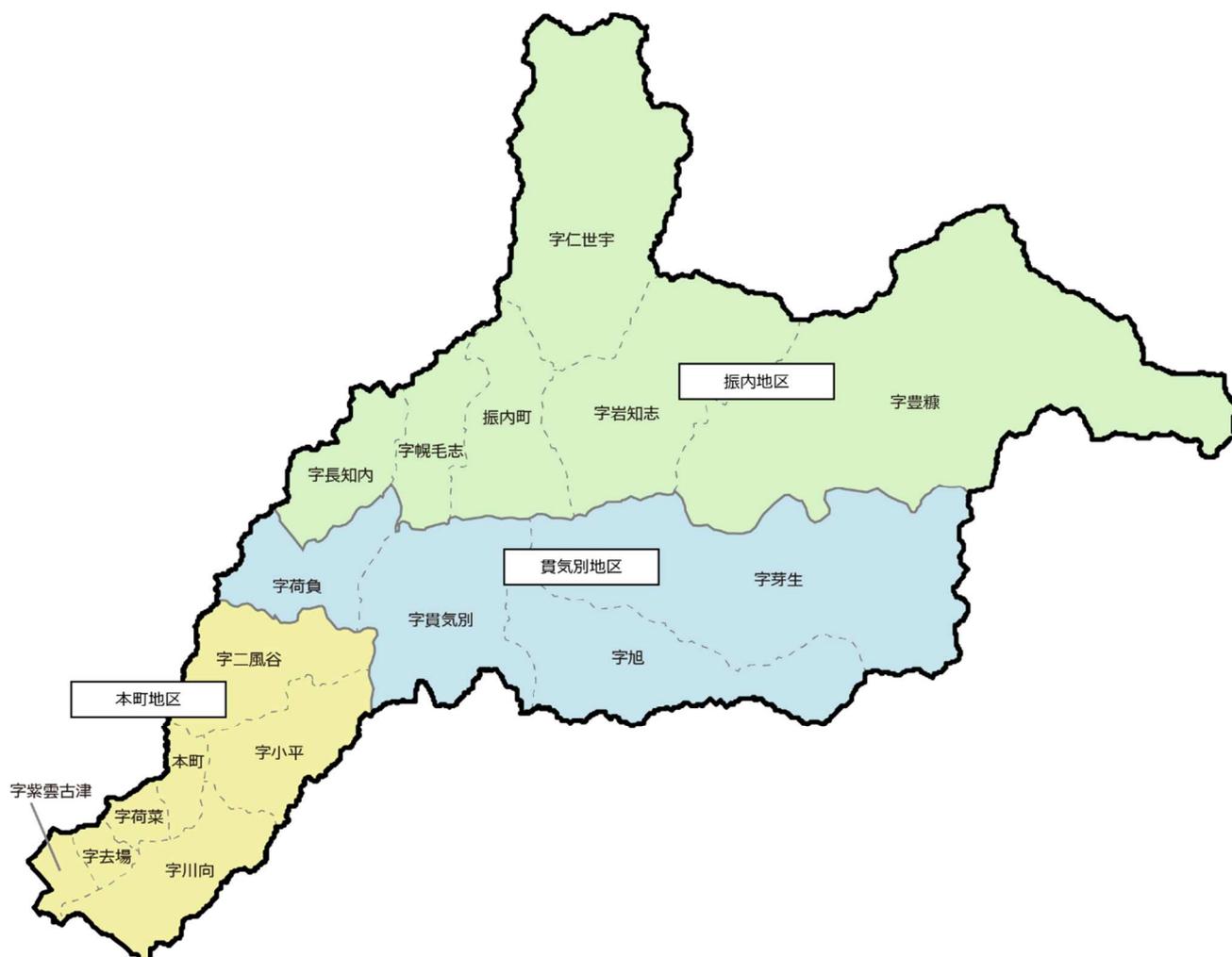


図 3-1-4 地域構成

(3) 人口

1) 人口の推移

平取町の人口は、平成2年の7,352人から、令和2年には4,776人となり、30年間で2,576人が減少しています。

転入・転出の状況を見ると、転出者が転入者を上回り、特に、15歳以上65歳未満の生産年齢人口の転出が多くなっています。また、65歳以上の高齢者について、転入者に対して転出者が約4倍となっています。

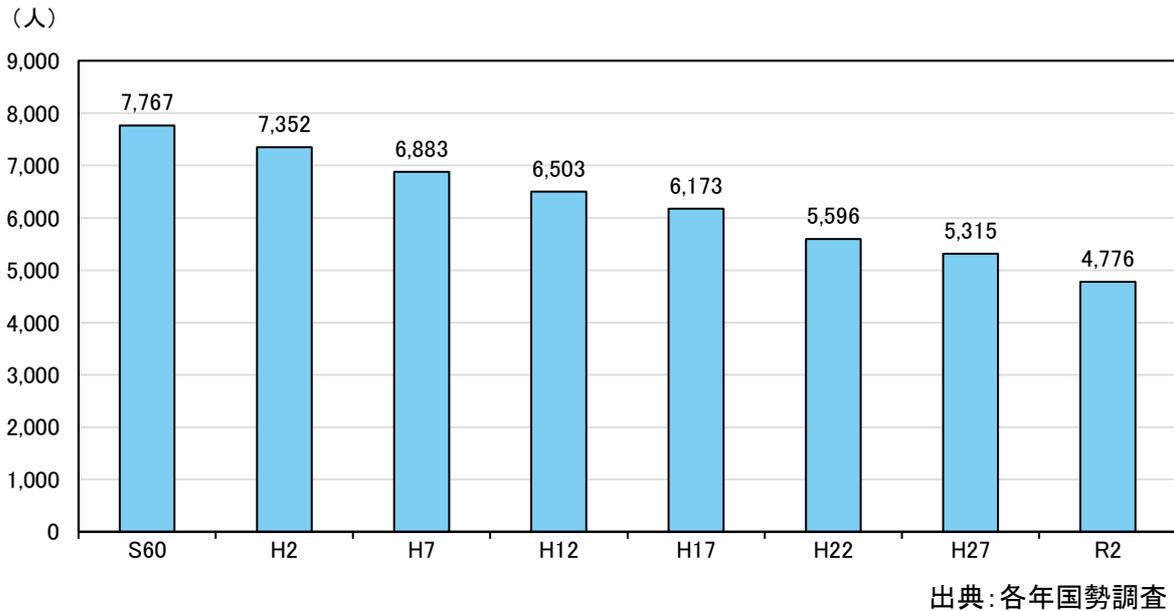


図 3-1-5 人口の推移 (平取町)

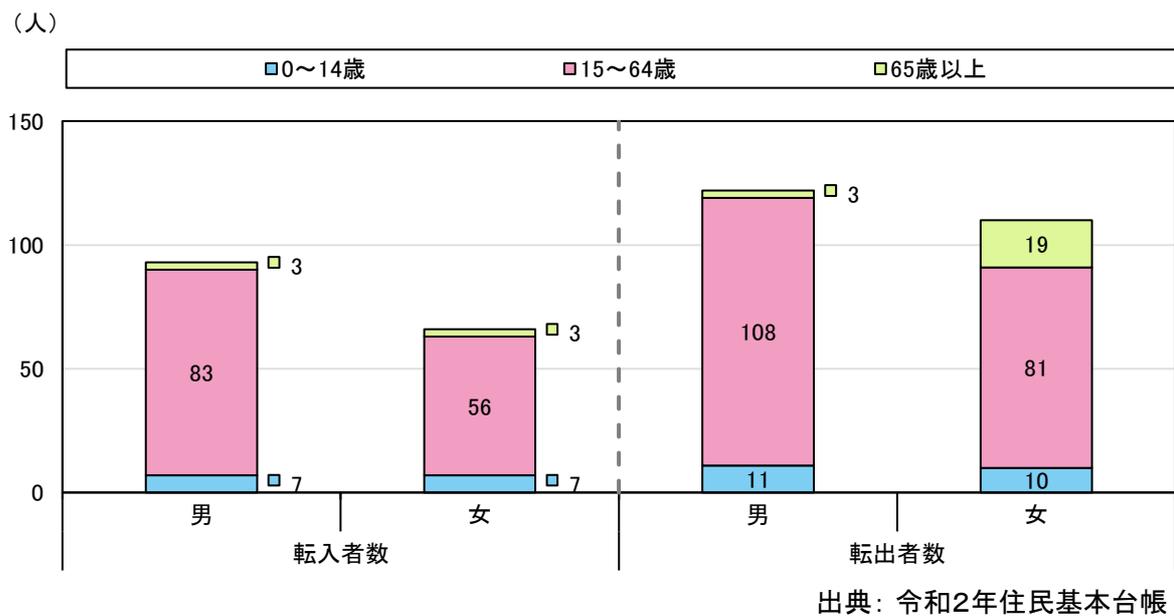
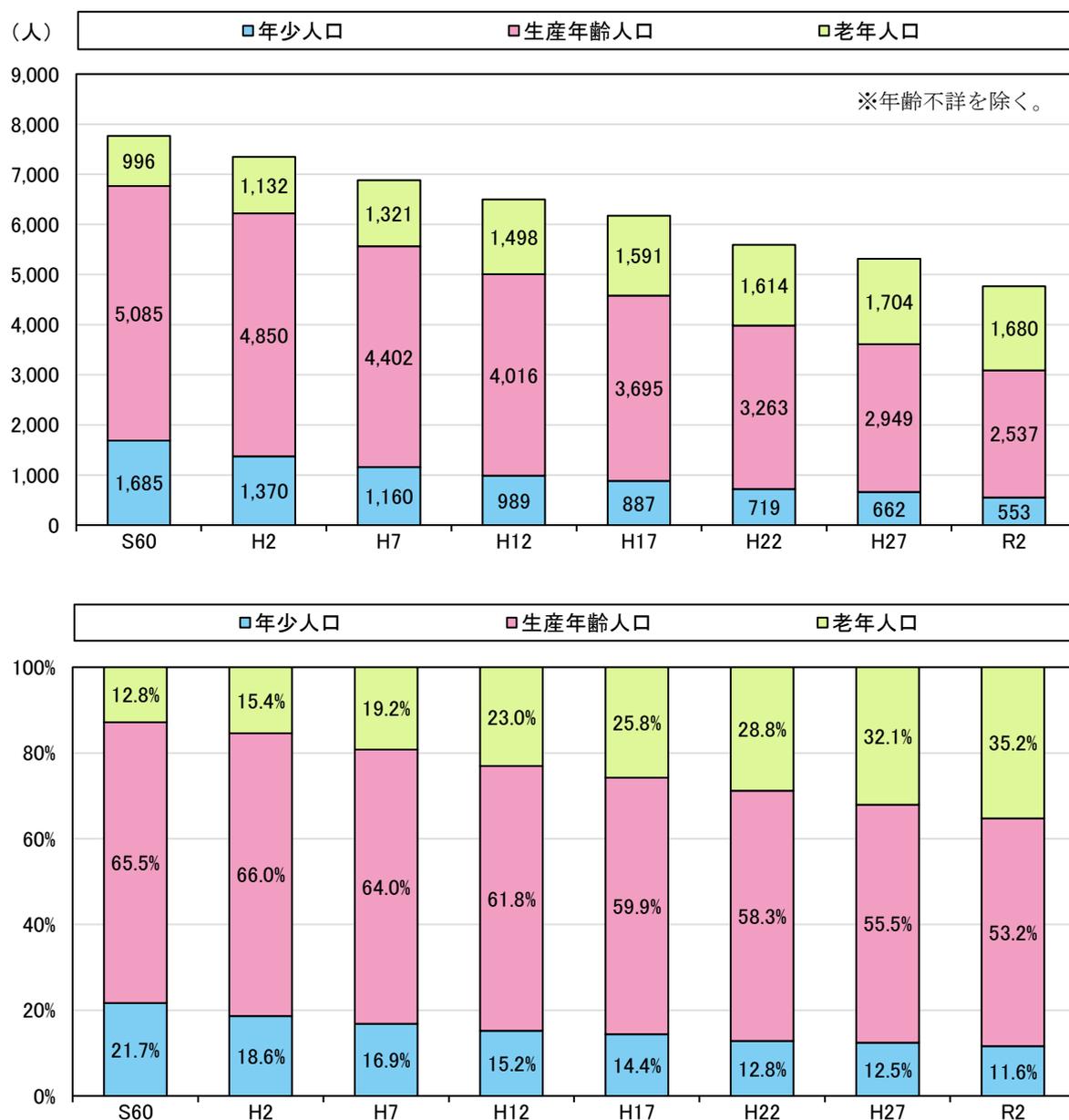


図 3-1-6 転入・転出者数 (平取町)

2) 人口の年齢構成

年齢別人口の推移をみると、年少人口（15歳未満）と生産人口（15歳～64歳）は減少している一方、老年人口（65歳以上）は平成27年まで増加が続いており、令和2年で全体の約4割となっています。

平成2年と令和2年の5歳階級別人口の分布を見ても、若年人口が減少し、老年人口が増えていることがわかります。



出典：各年国勢調査

図 3-1-7 年齢別人口および構成比の推移（平取町）

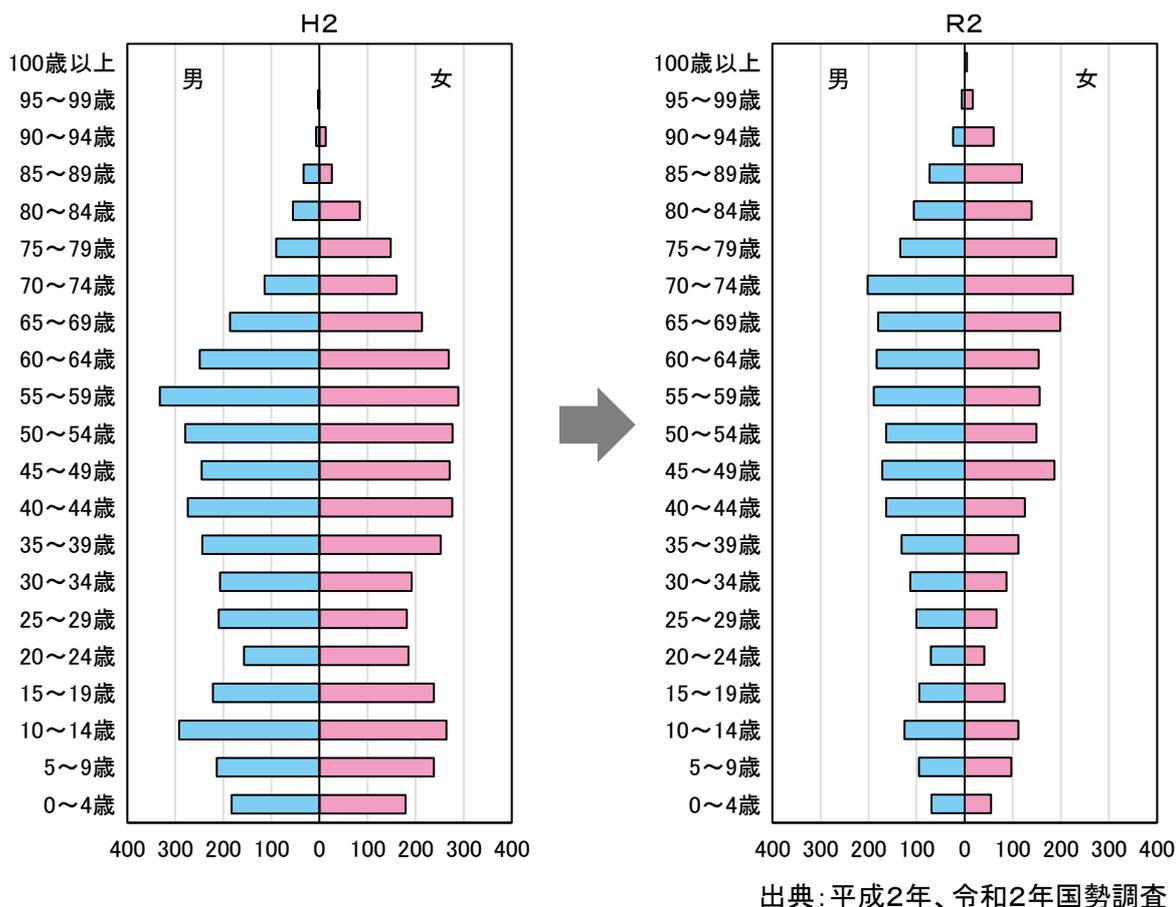


図 3-1-8 5歳階級別人口（平取町）

令和2年の年齢別人口構成比では、全国、北海道の平均と比較すると老年人口の割合が高くなっています。日高振興局管内の他町と比較すると、生産人口の比率は2番目に低くなっています。

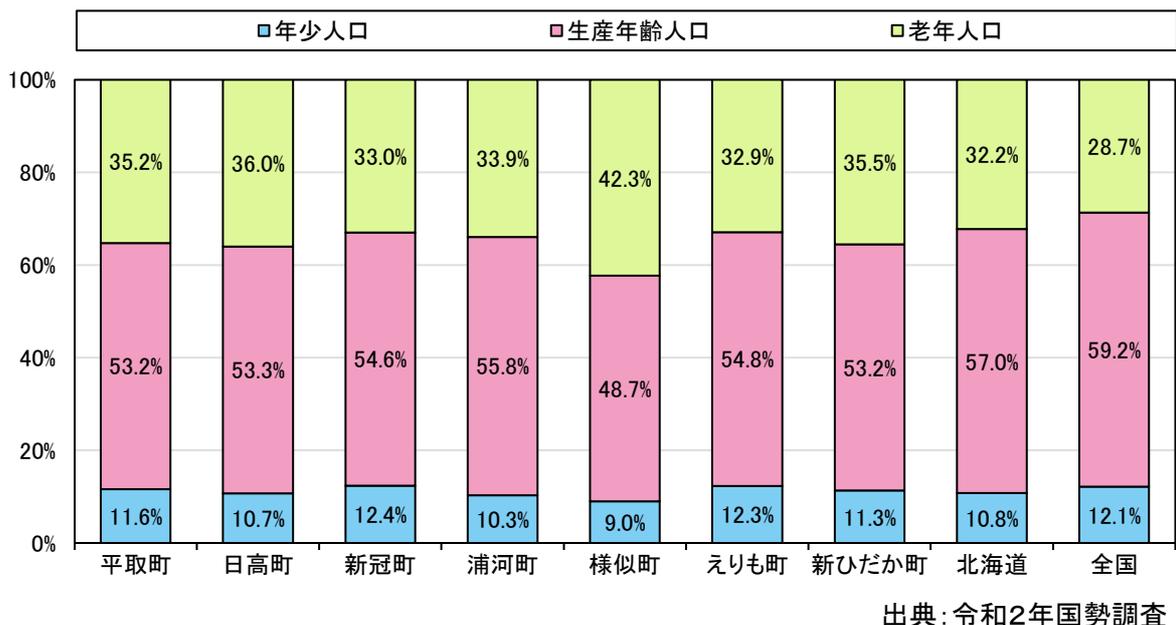
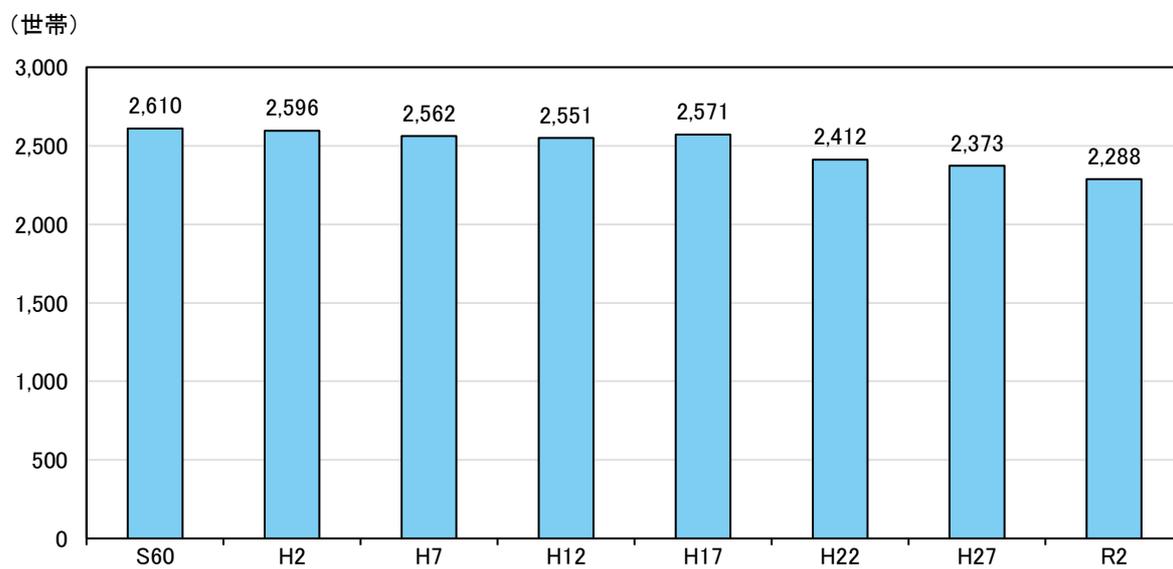


図 3-1-9 年齢別人口構成比（令和2年：日高振興局管内市町村、北海道、全国）

(4) 世帯数

1) 世帯数の推移

総世帯数はほぼ横ばいに推移していましたが、平成22年から減少に転じ、令和2年では平取町全体で2,288世帯となっています。



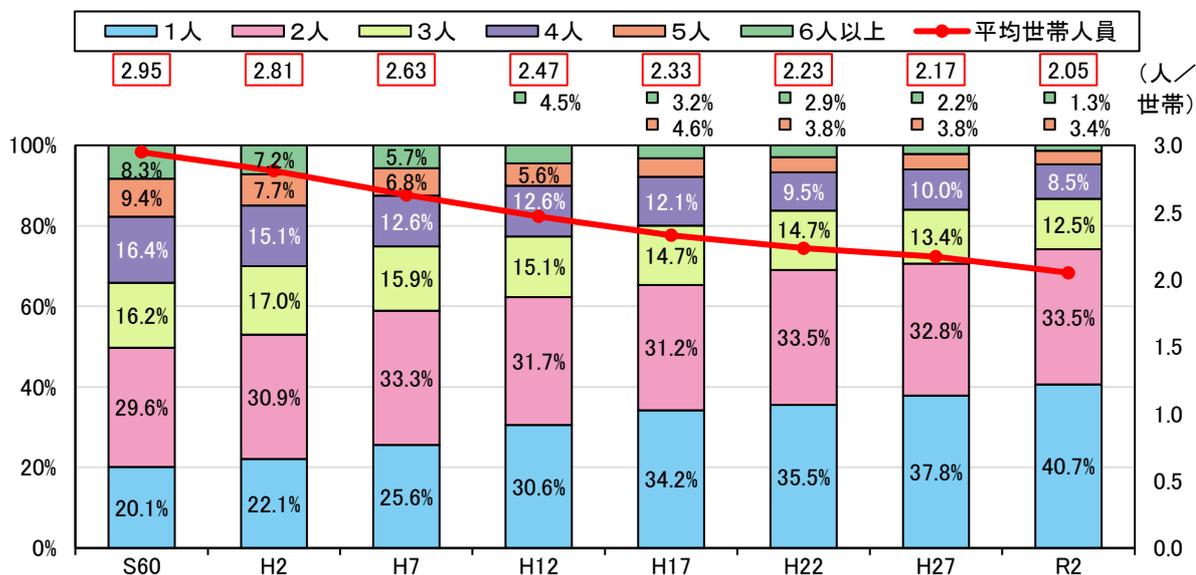
出典:各年国勢調査

図 3-1-10 総世帯数の推移 (平取町)

2) 世帯規模

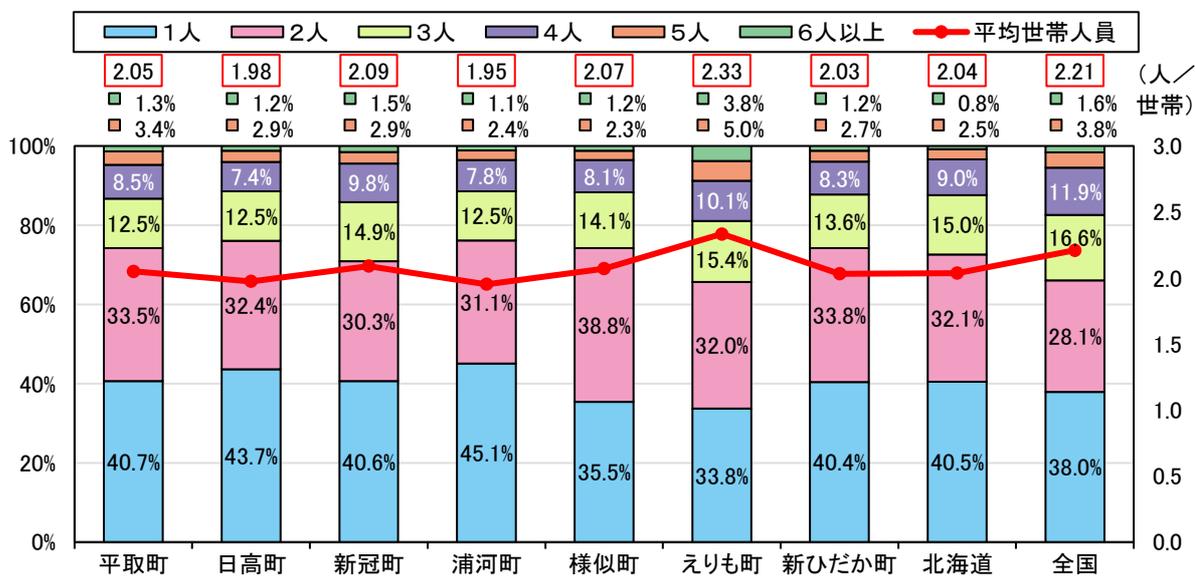
世帯人員別世帯割合と主世帯1世帯あたりの世帯人員の推移をみると、1人、2人世帯の割合の増加により世帯規模が年々縮小し、令和2年では、平取町の平均で2.05人となっています。

また、令和2年の世帯人員別世帯割合では、全国、北海道の平均と比較すると、1人世帯、2人世帯とも高い割合となっています。



出典：各年国勢調査

図 3-1-11 世帯人員別世帯割合の推移（平取町）

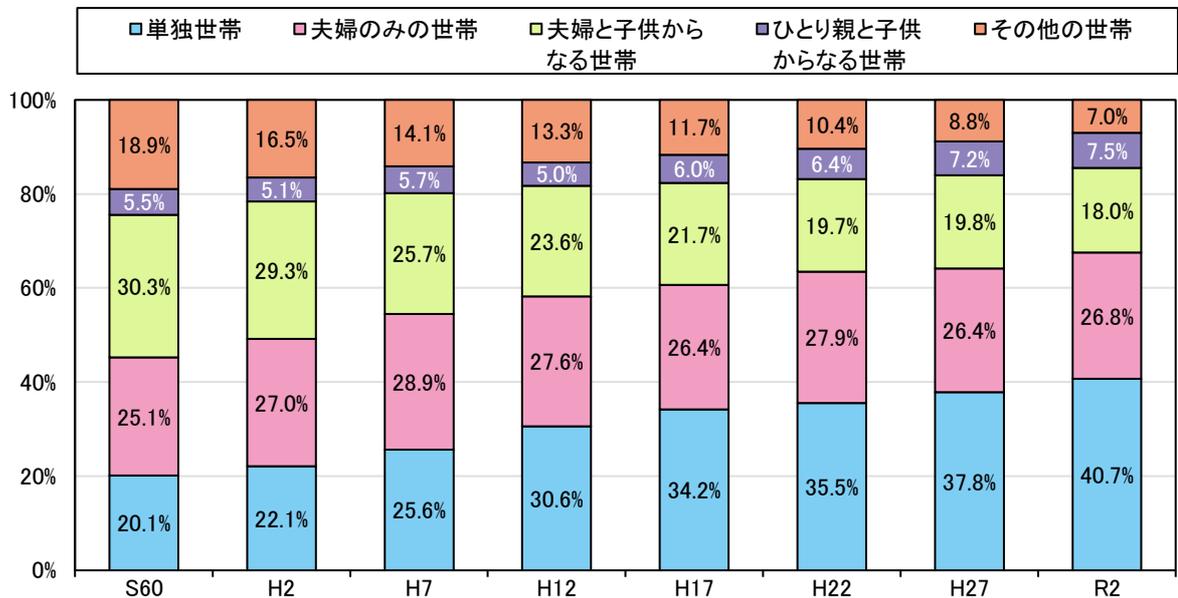


出典：令和2年国勢調査

図 3-1-12 世帯人員別世帯割合（令和2年：全国、北海道、日高振興局管内市町村）

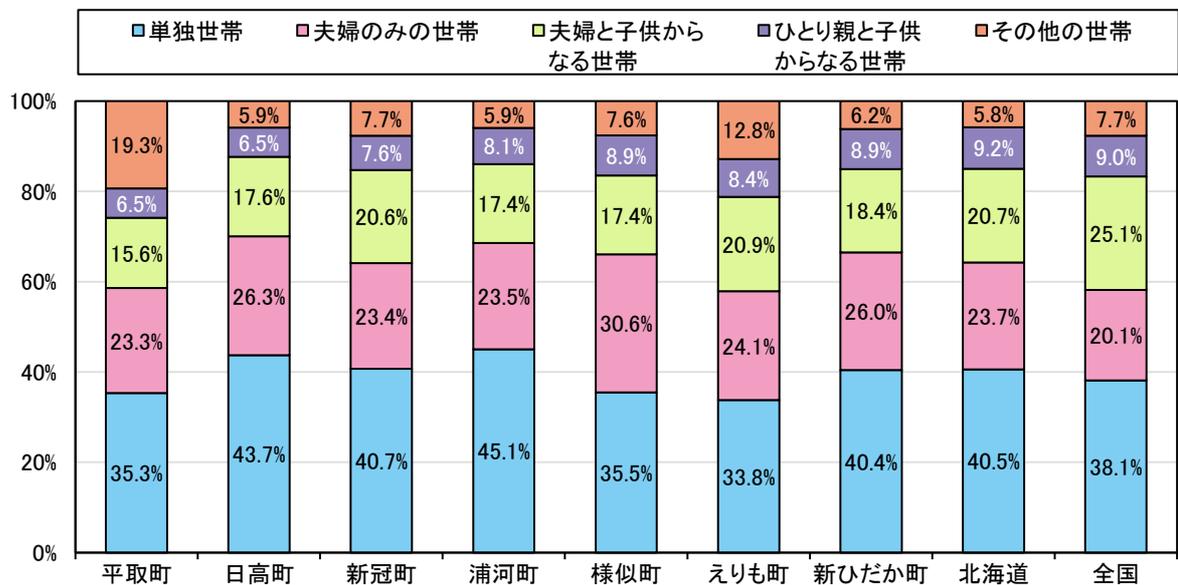
世帯の家族型別の割合をみると、単独世帯は増加、夫婦のみの世帯は昭和 60 年から増加し、家族世帯（夫婦と子、その他の世帯）が減少しています。

また、令和 2 年の家族型別の割合は、単独世帯・夫婦のみの世帯の合計でみると、全国の平均との比較ではやや高く、北海道との比較では低くなっています。さらに、日高振興局管内の他町と比較すると、2 番目に低い割合となっています。



出典：各年国勢調査

図 3-1-13 家族型別世帯割合の推移（平取町）



出典：令和2年国勢調査

図 3-1-14 家族型別世帯割合（令和 2 年：全国、北海道、日高振興局管内市町村）

3) 高齢者世帯

65歳以上の高齢者のいる世帯は、平取町全体では、令和2年の高齢単身世帯の割合が17.7%、高齢夫婦世帯の割合が16.4%となっており、単身・夫婦世帯が増加傾向にあります。

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

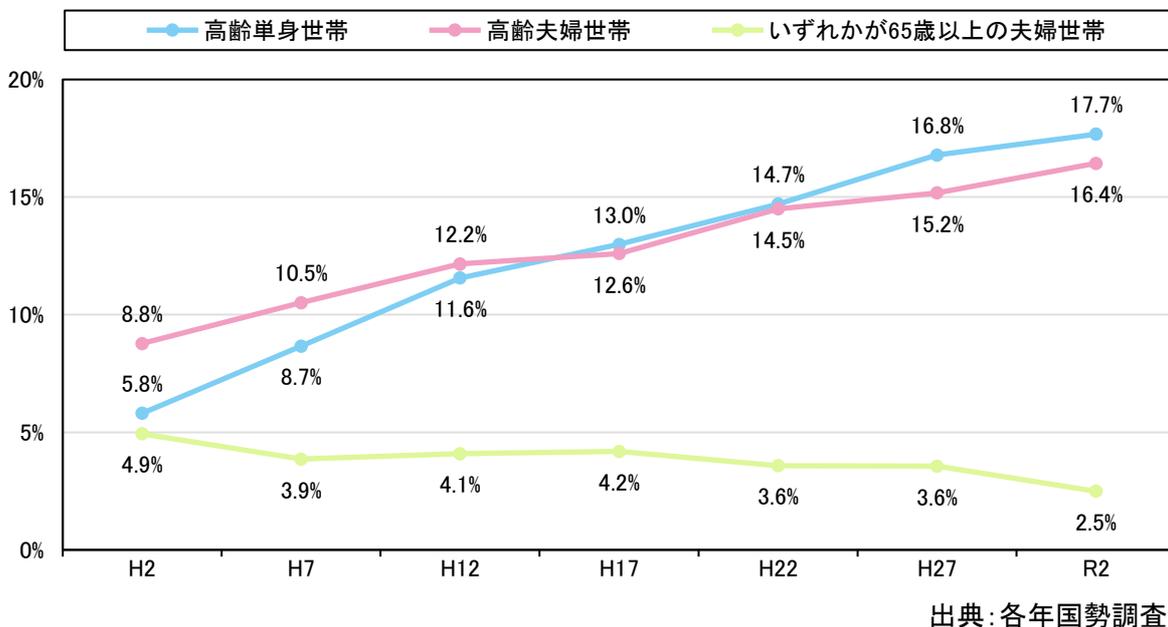


図 3-1-15 65歳以上の高齢者世帯割合の推移（平取町）

4) 子どものいる世帯

子どものいる世帯は、平取町全体では、令和2年の18歳未満の子どものいる世帯の割合が16.1%、6歳未満の子どものいる世帯の割合が5.9%となっており、子どものいる世帯が減少しています。

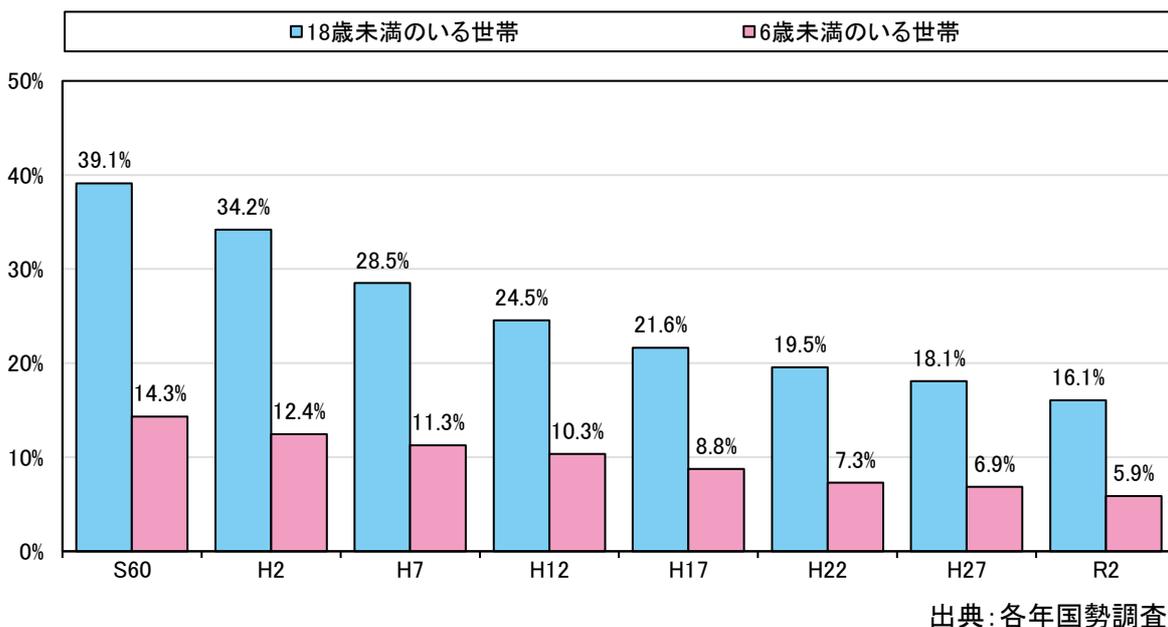


図 3-1-16 子どものいる世帯の割合の推移（平取町）

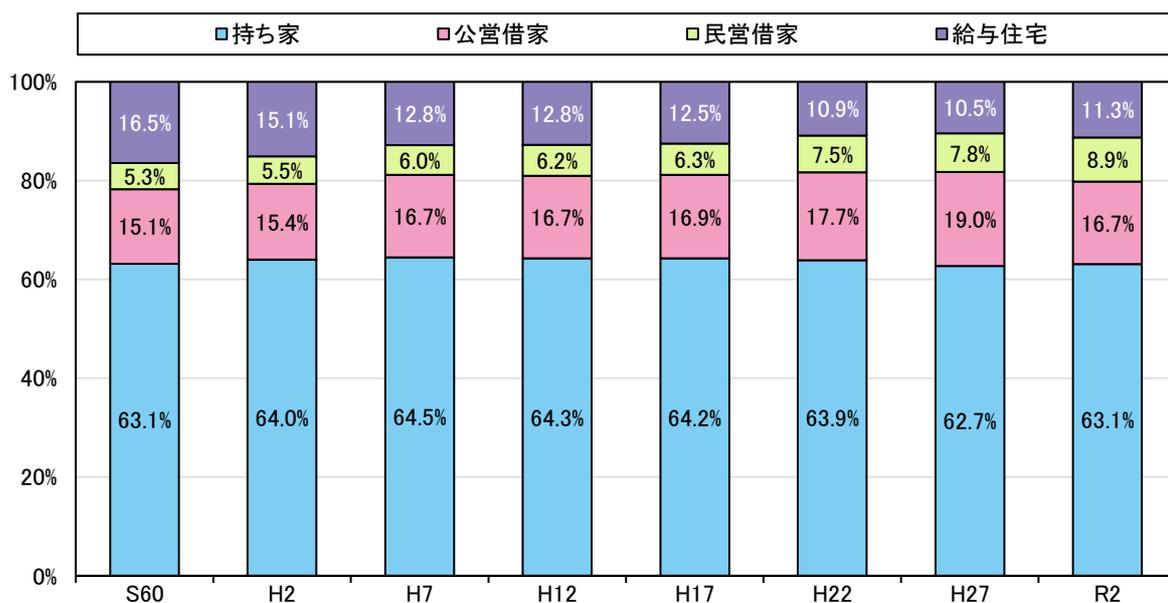
資料編2 住まいに関する現況

(1) 住まい方

1) 住宅の所有関係

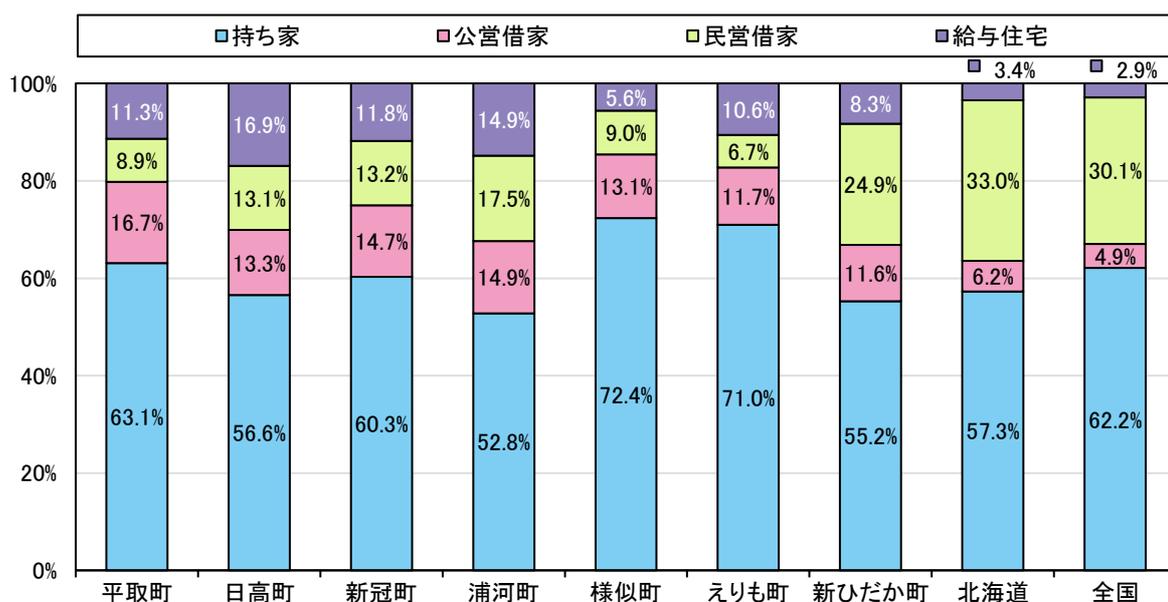
平取町全体の住宅所有関係別世帯数の比率の推移をみると、近年では、持ち家はほぼ横ばい、公営借家、民営借家は増加傾向、給与住宅は減少傾向となっています。

令和2年の住宅所有関係別世帯数の比率は、全国、北海道の平均、日高振興局管内の他町と比較すると、民営借家の割合は2番目に低く、公営借家の割合は最も高い傾向にあります。



出典：各年国勢調査

図 3-2-1 住宅所有関係別世帯構成比（平取町）



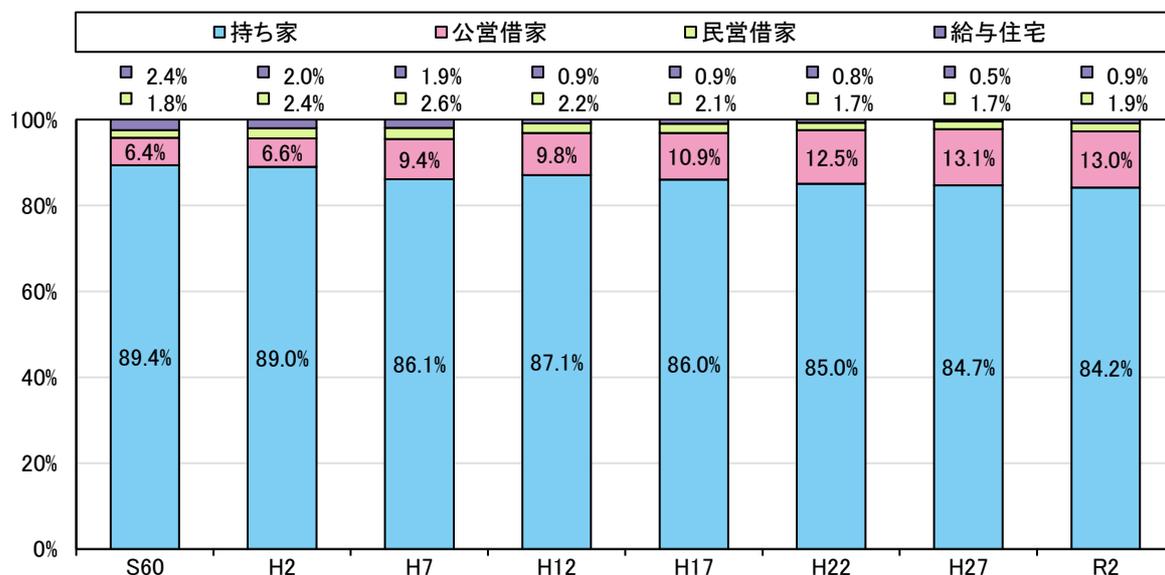
出典：令和2年国勢調査

図 3-2-2 住宅所有関係別世帯構成比（令和2年：全国、北海道、日高振興局管内市町村）

2) 高齢者世帯の住まい

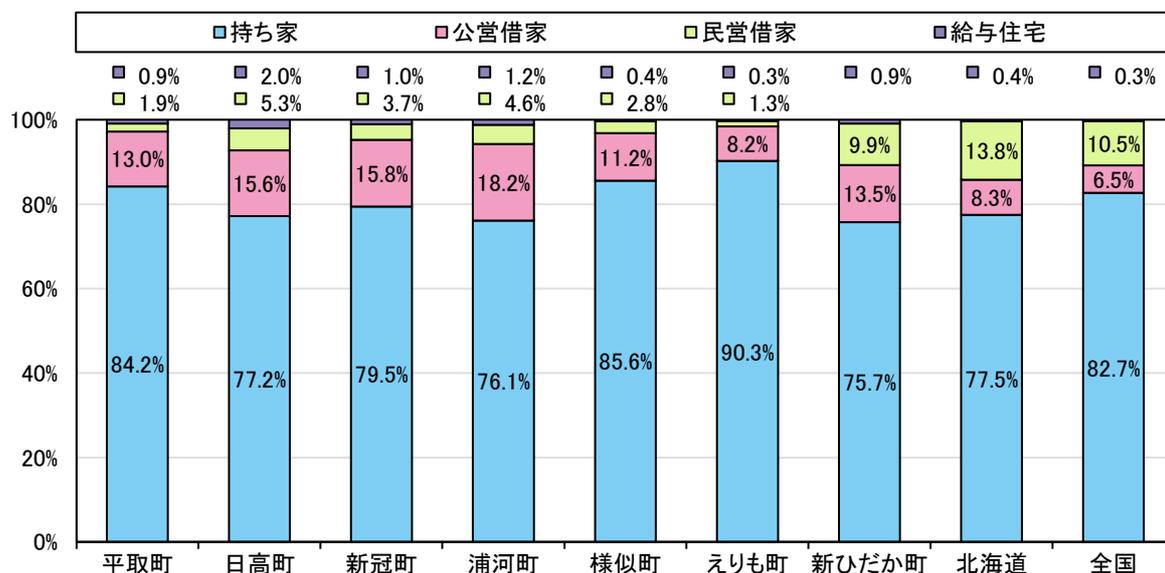
高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数の比率をみると、持ち家が約8割と最も多く、次いで公営借家が約1割となっています。

令和2年の高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数の比率は、全国、北海道の平均と比較すると、公営借家の割合が高くなっていますが、日高振興局管内のなかでは公営借家の割合が平均的な値となっています。



出典：各年国勢調査

図 3-2-3 65 歳以上の親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯構成比（平取町）



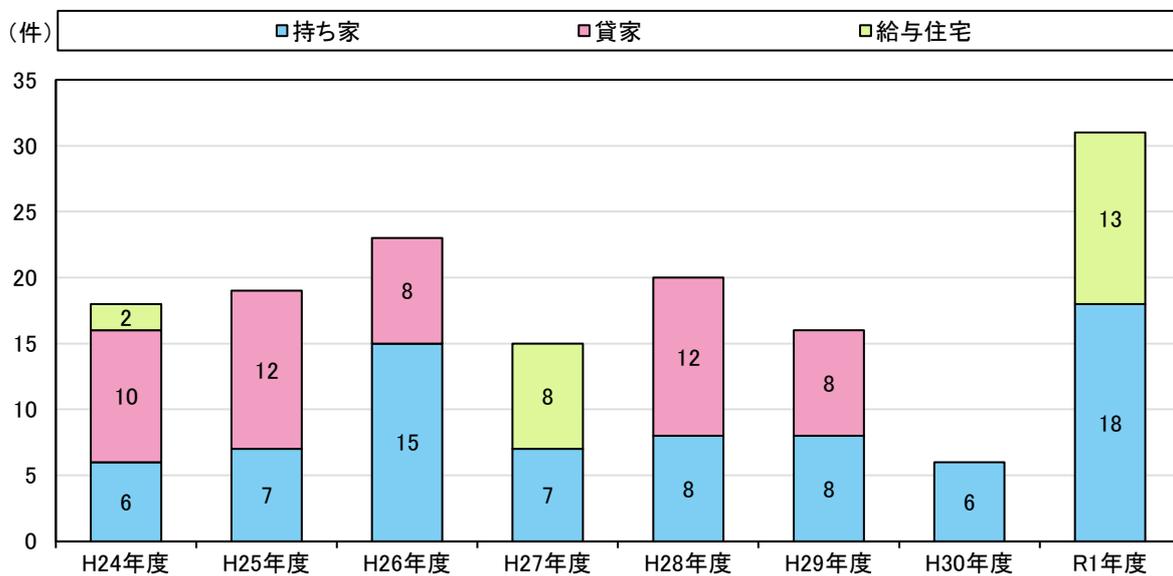
出典：令和2年国勢調査

図 3-2-4 65 歳以上の親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯構成比

（令和2年：全国、北海道、日高振興局管内市町村）

(2) 住宅建設

平取町の住宅新築件数は、平成 26 年以降減少傾向となっており、近年では、年間 20 件程度を推移し、持ち家の新築が中心となっていました。令和元年度に多くの持ち家、給与住宅が建設されています。



出典：各年建築統計年報

図 3-2-5 平取町の住宅新築件数の推移（平取町）

資料編 3 公営住宅等の現況

(1) 建物の状況

1) 建物の構造

公営住宅等の構造は、簡易耐火（平屋）構造が 55.6%と全体の約 6 割を占め、その他は木造が 27.0%、準耐火構造が 17.3%となっています。特公賃では、準耐火構造が多く、全体の約 8 割を占めています。

地区別の住宅の構造をみると、本町地区は簡易耐火（平屋）構造が半数、木造が約 3 割、準耐火構造が約 2 割で、他の地区と比較して準耐火の割合が比較的高くなっています。貫気別地区は簡易耐火（平屋）構造が約 6 割、木造が約 4 割と他の地区と比較して木造の割合が比較的高くなっています。振内地区では、簡易耐火（平屋）構造の割合が特に高く約 7 割を占めています。

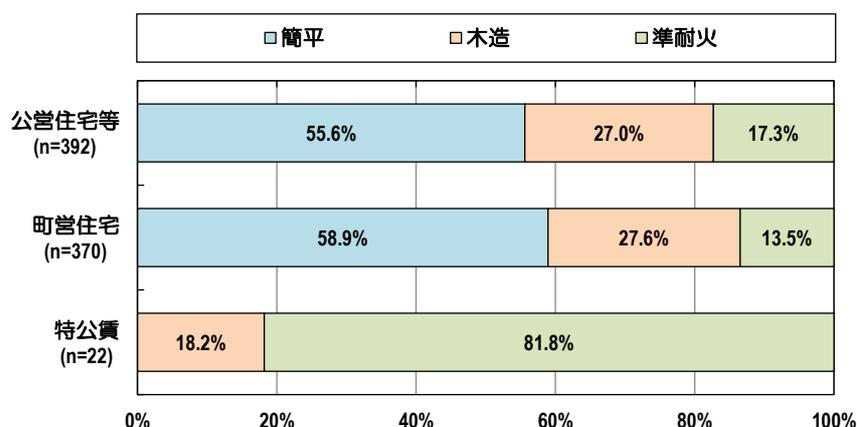


図 3-3-1 建物の構造別比率（住宅種類別）

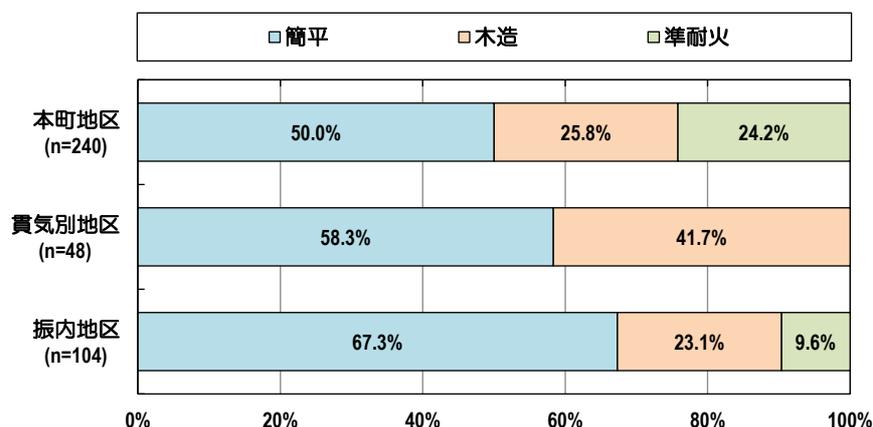


図 3-3-2 建物の構造別比率（地区別）

管理開始年度別の住宅の構造をみると、昭和 50 年代前半までは簡易耐火（平屋）構造となっており、昭和 50 年代後半からは木造、準耐火構造となっています。特公賃は平成 5 年以降に建設され、準耐火構造が中心となっています。

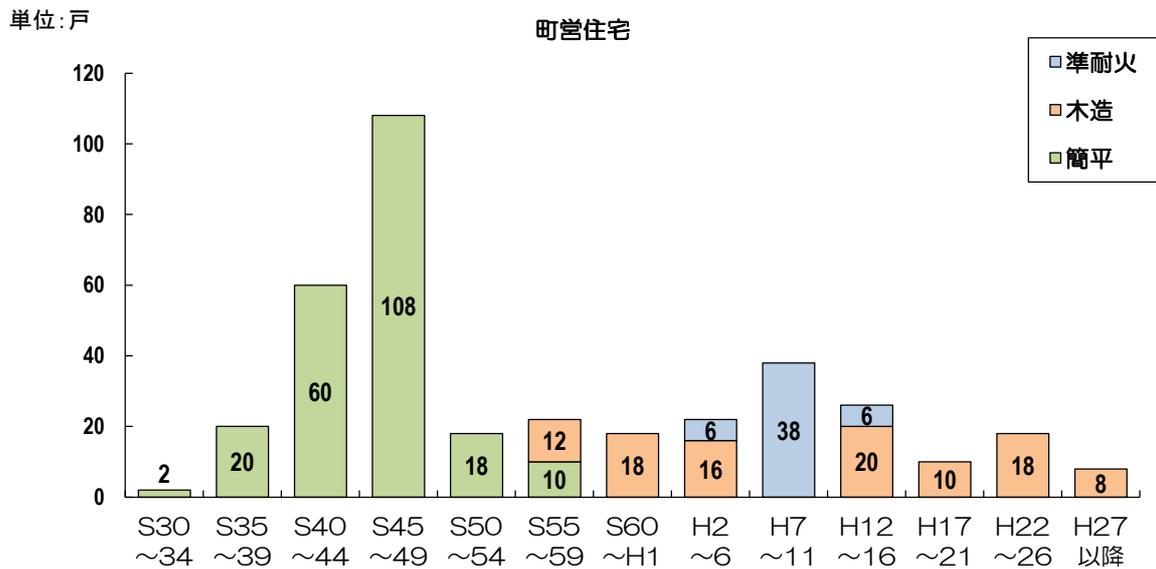


図 3-3-3 構造別・管理開始年度別戸数（町営住宅）

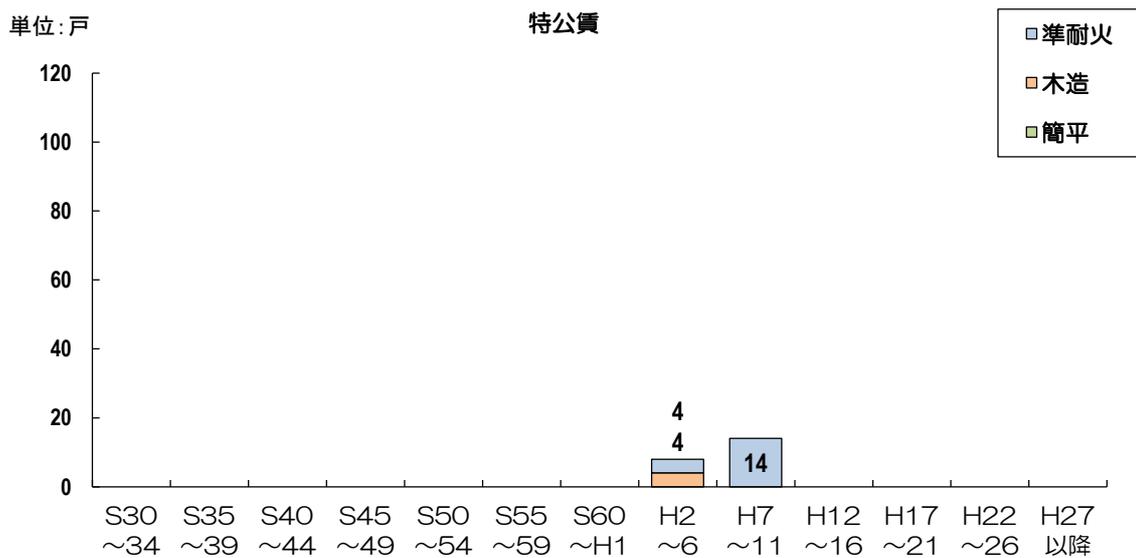


図 3-3-4 構造別・管理開始年度別戸数（特公賃）

2) 住戸の規模

公営住宅等の住戸規模をみると、約5割が50㎡未満となっており、特公賃では8割以上が70㎡以上と規模の大きい住戸となっています。

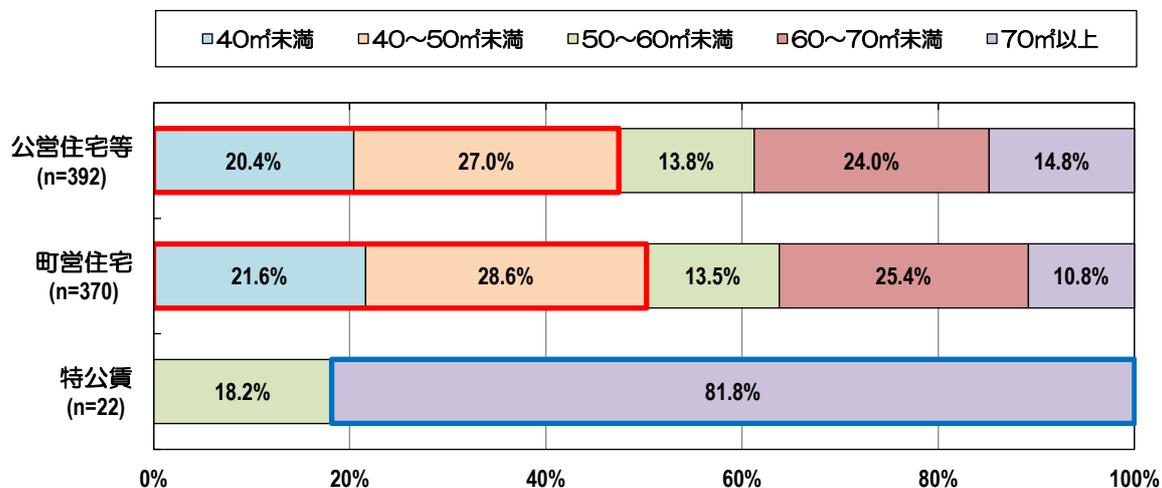


図 3-3-5 住戸規模別比率（住宅種類別）

地区別では、振内地区で50㎡未満の住宅が約7割みられ、他の区と比較して規模の小さい住宅が多くなっています。

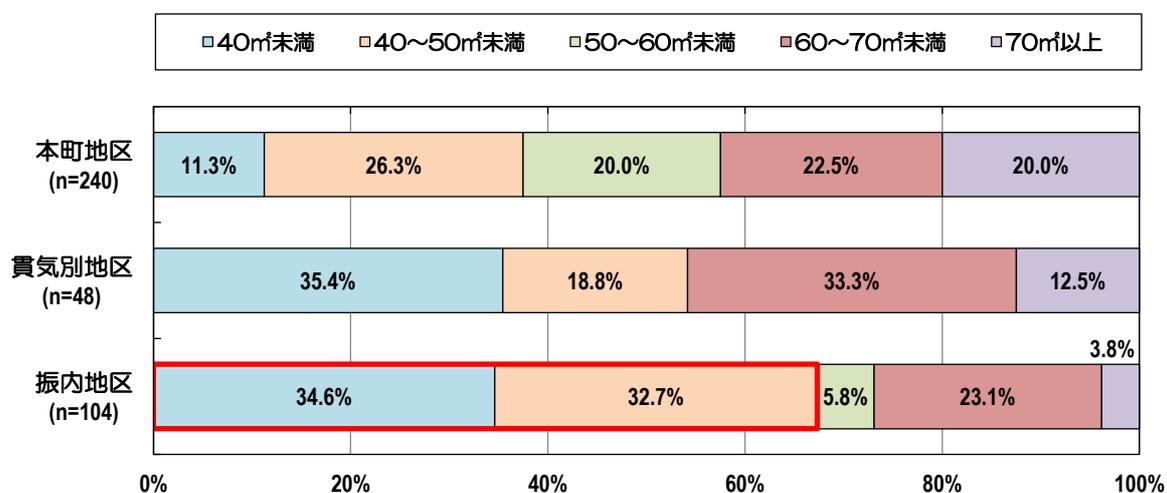


図 3-3-6 住戸規模別比率（地区別）

管理開始年度別の住戸規模をみると、昭和 50 年以前は 50 m²未満の住戸が供給され、昭和 50 年以降は 50 m²以上の規模が大きい住戸が供給されています。

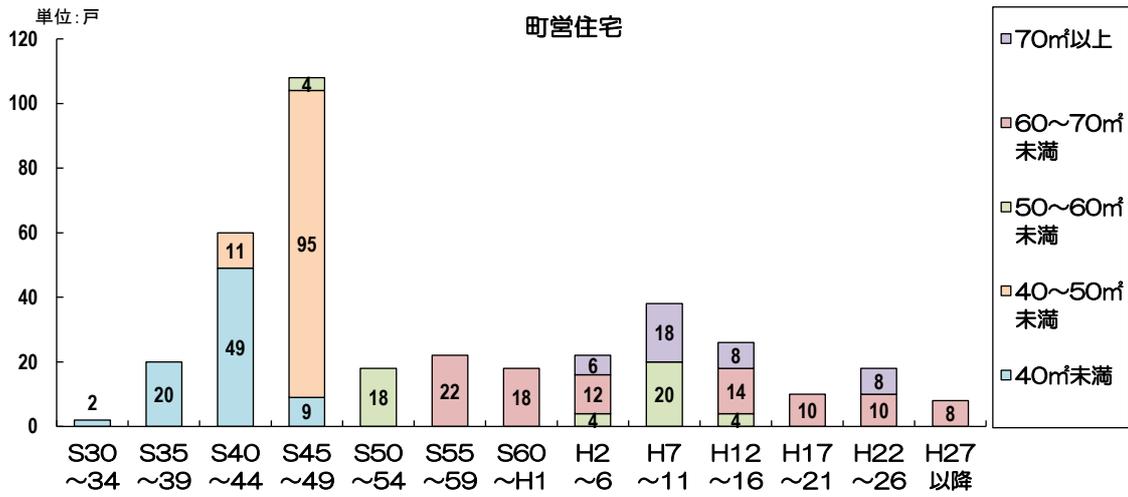


図 3-3-7 管理開始年度別・住戸規模別戸数（町営住宅）

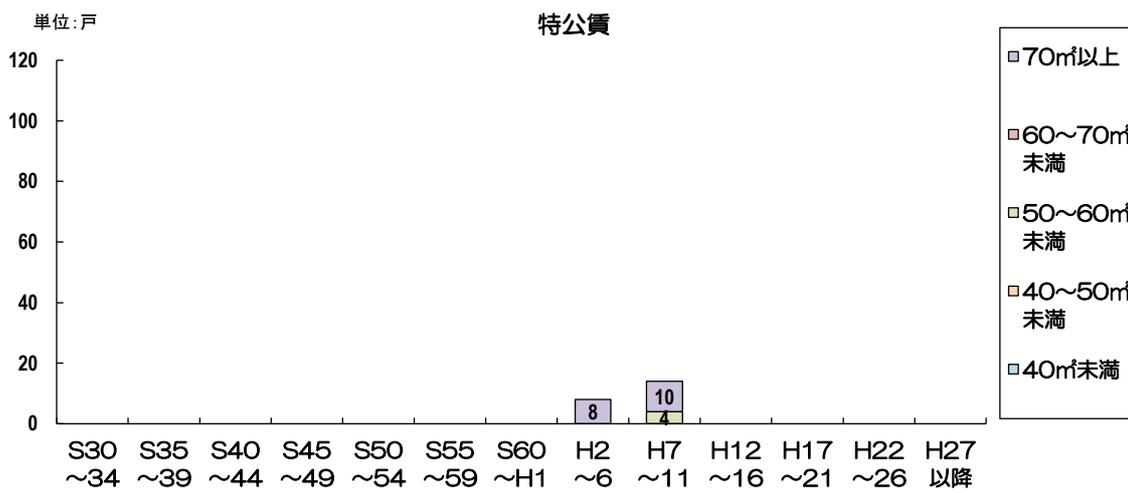


図 3-3-8 管理開始年度別・住戸規模別戸数（特公賃）

3) 住宅の居住水準

住戸の規模と世帯規模による居住面積水準の達成状況について、北海道住生活基本計画で設定された以下に示す基準により検証しました。

最低居住面積水準

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 単身者 | 25㎡ |
| 2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

| | |
|---------|---|
| 単身者 | 42.0㎡ |
| 2人以上の世帯 | 21.2㎡×世帯人数+15.8㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する） |

※世帯人数について、3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：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。

①最低居住水準

最低居住面積水準については、平取町全体では、公営住宅等の1.3%が水準に満たない状況となっています。

地区別にみると、本町地区、振内地区で、最低居住面積水準に満たない住宅が一部みられます。

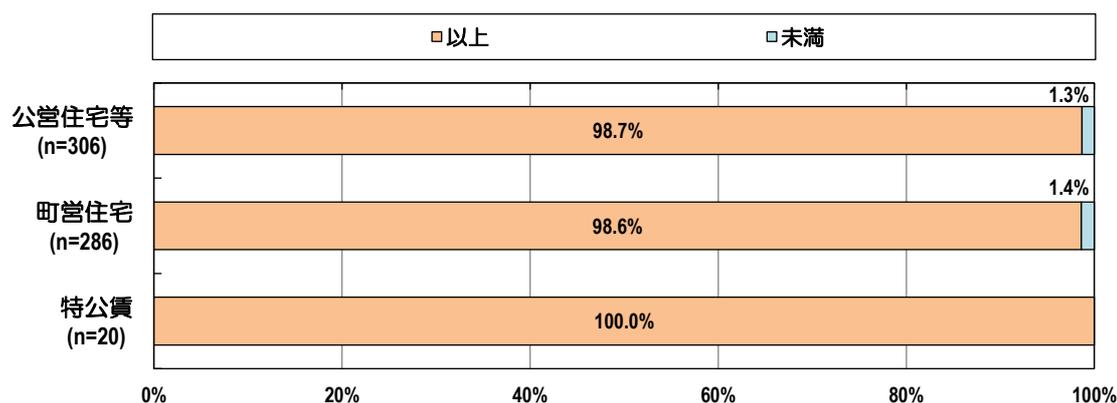


図 3-3-9 最低居住面積水準の達成状況（住宅種類別）

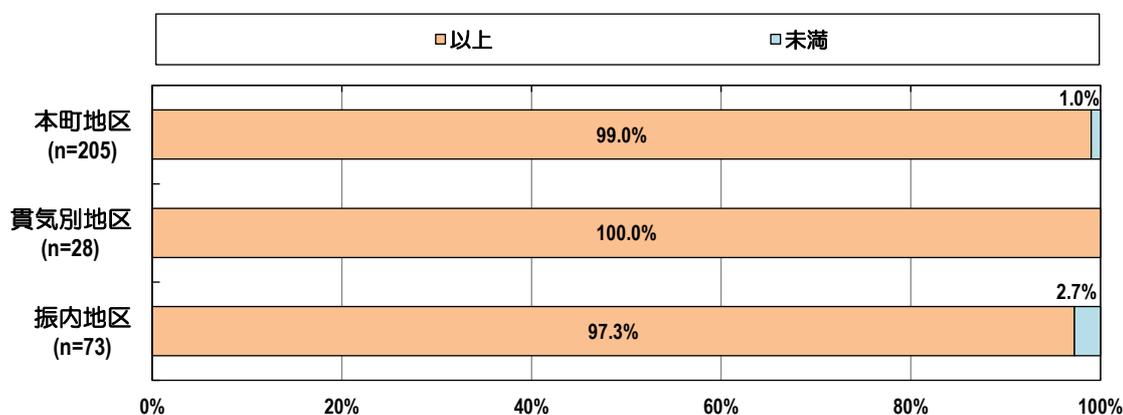


図 3-3-10 最低居住面積水準の達成状況（地区別）

団地別の最低居住面積水準の達成状況をみると、本町地区の本町みどりが丘住宅、長知内住宅、振内山手住宅団地で水準に達していない住戸がみられます。

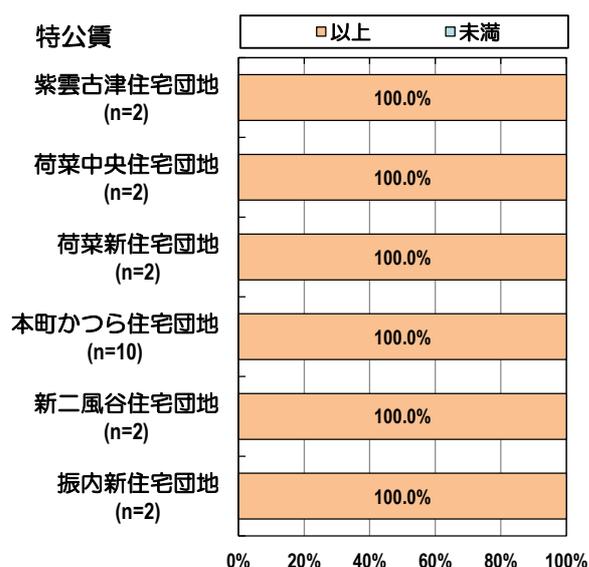


図 3-3-11 最低居住面積水準の達成状況 (団地別)

②都市居住型誘導居住水準

都市居住型誘導居住面積水準については、平取町全体では 52.3%が水準未達になっており、町営住宅では約 5 割、特公賃では約 7 割が水準に満たない状況となっています。

地区別では、本町地区、振内地区では都市居住型誘導居住面積水準に満たない住宅の割合が 5 割以上となっています。

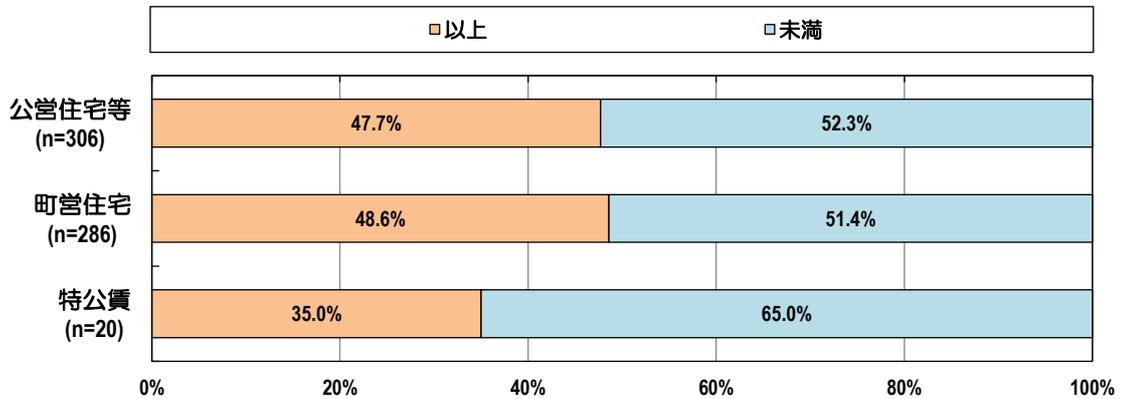


図 3-3-12 都市居住型誘導居住面積水準の達成状況（住宅種類別）

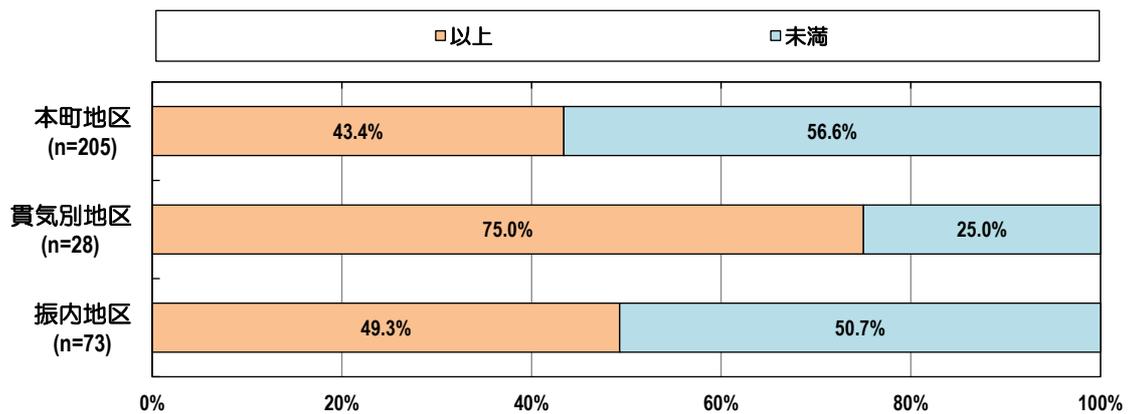


図 3-3-13 都市居住型誘導居住水準の達成状況（地区別）

団地別の都市居住型誘導居住面積水準の達成状況をみると、多くの団地において水準に達していない住戸が5割以上みられますが、町営住宅では荷菜旭、ペナコレ、特公賃では紫雲古津、荷菜中央において全ての住宅が水準に達していない状況となっています。

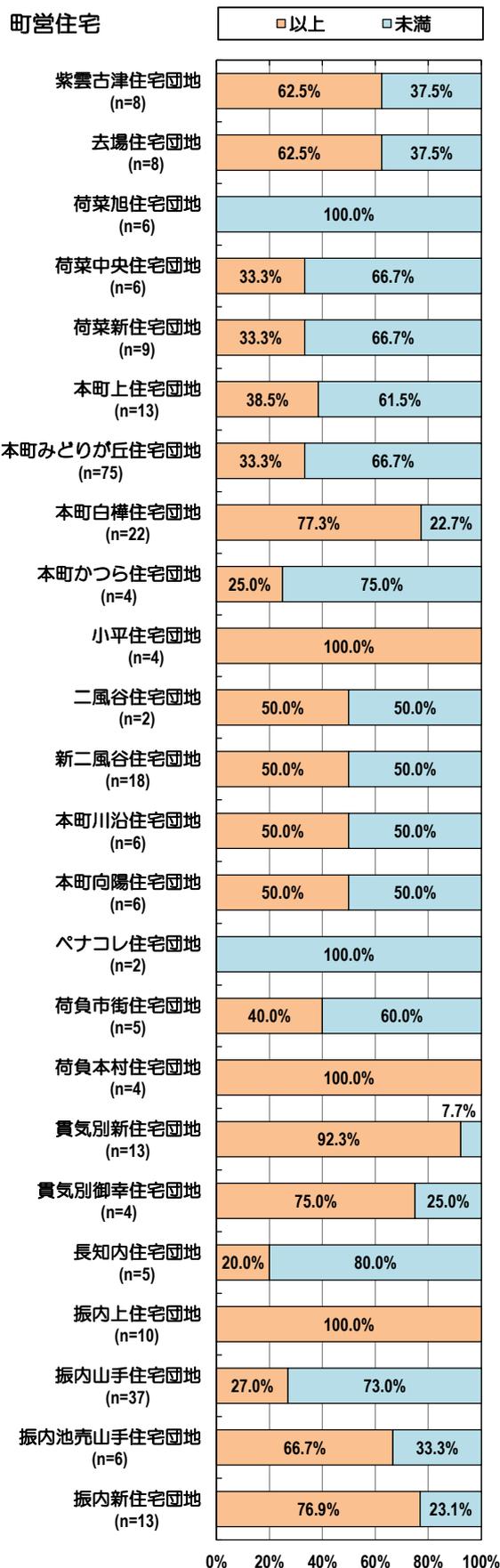
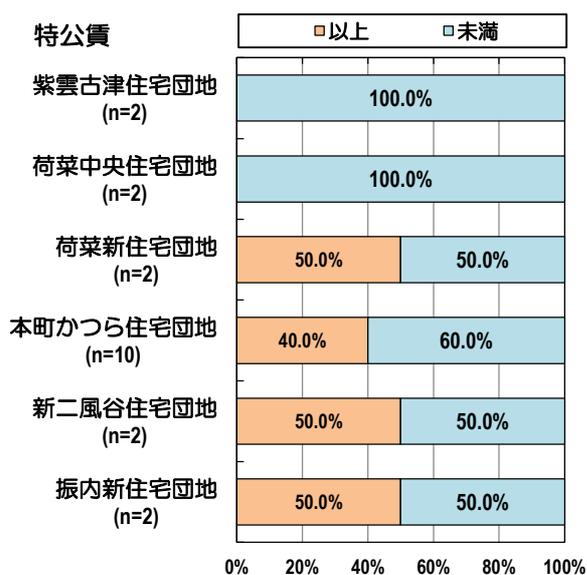


図 3-3-14 都市居住型誘導居住面積水準の達成状況 (団地別)

4) 設備の整備状況

設備の整備状況は、全体の約7割の住戸で浴室、3カ所給湯、水洗便所、高齢化対応仕様の4項目のいずれかが未整備となっています。

地区別では、4項目のいずれかが未整備となっている住戸が振内地区で約8割と高い割合となっています。

項目別にみると、町営住宅では、3カ所給湯、水洗便所、高齢化対応仕様について未整備となっている住戸が約6～7割と整備が遅れている状況となっており、特公賃では3カ所給湯が約半数の住戸で未整備となっています。

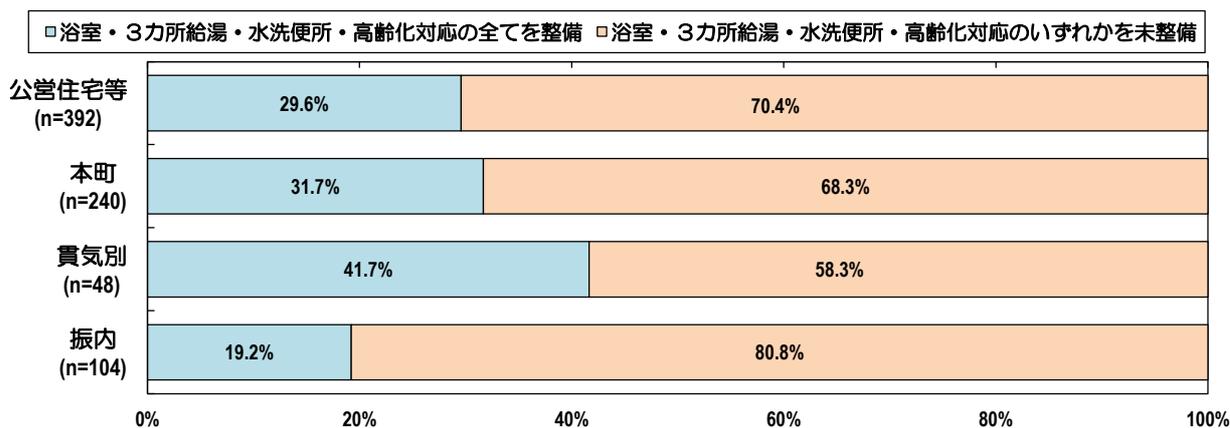


図 3-3-15 住宅設備の整備状況 (地区別)

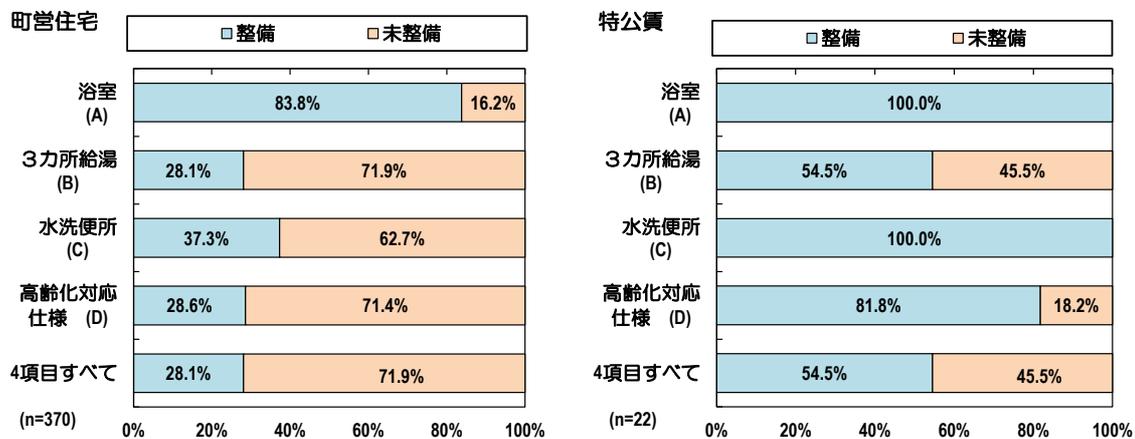


図 3-3-16 住宅設備の整備状況 (住宅種類別)

(2) 住宅管理の状況

1) 耐用年数経過状況

令和3年時点で、町営住宅の約9割となる320戸が建物の耐用年数の1/2を経過し、約7割となる256戸が既に耐用年数を経過しています。

構造別で見ると、簡易耐火（平屋）構造のすべての住戸が、令和3年時点で耐用年数を超過しており、早急に建替等の整備を行う必要があります。

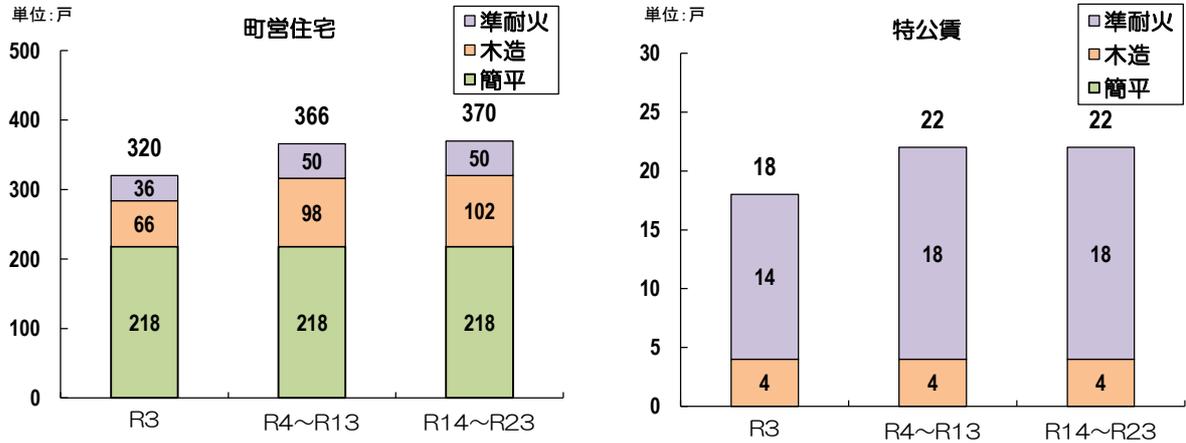


図 3-3-17 耐用年数 1/2 経過戸数（公営住宅等）

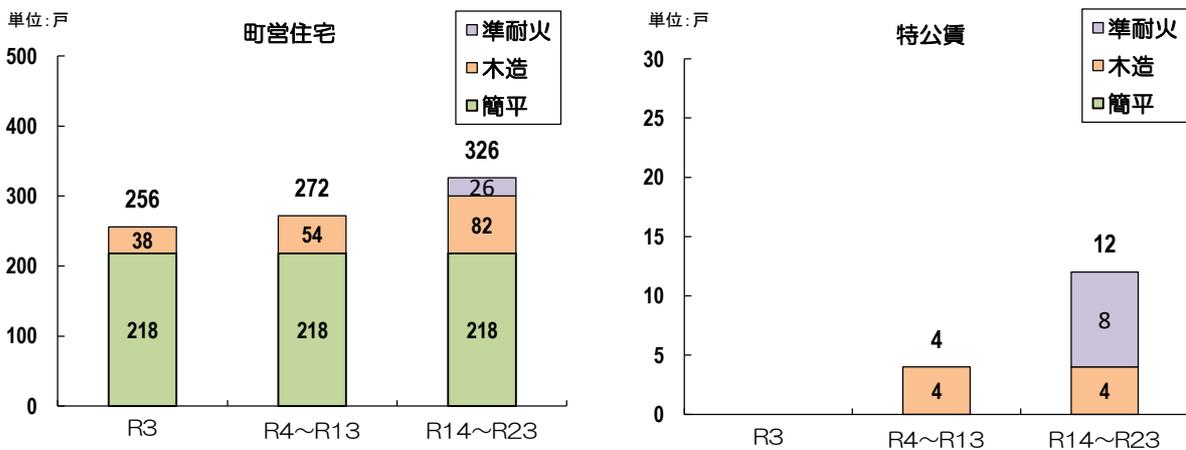


図 3-3-18 耐用年数経過戸数（公営住宅等）

表 3-3-1 耐用年数経過戸数【町営住宅】

| 区分 | 町営住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | 計 | 累計 | | | | | | | | | | | | |
|-------|---------|-------------|----------|---------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|--------|---------|----------|-----------|--------|----------|----------|----|----|----------|-----------|---------|------------|---------|----------|----------|---------|---------|-----------|----------|---------|
| | 簡平 | | | | | | | 木造 | | | | | | | 準耐火 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 荷菜旭住宅団地 | 本町みどりが丘住宅団地 | 本町白樺住宅団地 | 一風谷住宅団地 | ペナコし住宅団地 | 荷負市街住宅団地 | 荷負本村住宅団地 | 長知内住宅団地 | 振内山手住宅団地 | 紫雲古津住宅団地 | 去場住宅団地 | 本町上住宅団地 | 本町白樺住宅団地 | 本町かつら住宅団地 | 小平住宅団地 | 本町川沿住宅団地 | 本町向陽住宅団地 | | | 貴氣別新住宅団地 | 貴氣別御幸住宅団地 | 振内上住宅団地 | 振内池売山手住宅団地 | 振内新住宅団地 | 紫雲古津住宅団地 | 荷菜中央住宅団地 | 荷菜新住宅団地 | 本町上住宅団地 | 本町かつら住宅団地 | 新二風谷住宅団地 | 振内新住宅団地 |
| S 34年 | | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 2 | |
| 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 2 |
| 36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 2 |
| 37 | | | | | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 10 |
| 38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 14 |
| 39 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 22 |
| 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 22 |
| 41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 26 |
| 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | 38 |
| 43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | 50 |
| 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 58 |
| 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | 70 |
| 46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 | 80 |
| 47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 88 |
| 48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 92 |
| 49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 96 |
| 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 104 |
| 51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 108 |
| 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 114 |
| 53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 114 |
| 54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 114 |
| 55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 116 |
| 56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 120 |
| 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 124 |
| 58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 128 |
| 59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 132 |
| 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 136 |
| 61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 138 |
| 62 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 140 |
| 63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 142 |
| H 元年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 148 |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 150 |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 152 |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 154 |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 154 |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 158 |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 160 |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 | 170 |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 178 |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 182 |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 188 |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 190 |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 196 |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 204 |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 212 |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 216 |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 216 |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 216 |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 216 |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 222 |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 226 |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 230 |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 232 |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 234 |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 240 |
| 26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 244 |
| 27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 244 |
| 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 248 |
| 29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 252 |
| 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 252 |
| R 元年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 252 |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 252 |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 252 |
| 計 | 8 | 100 | 8 | 4 | 8 | 12 | 8 | 8 | 62 | 2 | 8 | 12 | 14 | 4 | 4 | 6 | 8 | 16 | 4 | 10 | 8 | 6 | 6 | 6 | 10 | 2 | 0 | 18 | 8 | 370 | |

耐用年数経過戸数
256戸

耐用年数1/2経過戸数
320戸

表 3-3-2 耐用年数経過戸数【特公賃】

| 区分 | 特公賃 | | | | | | | 計 | 累計 |
|-------|-----|-----------|----------|----------|---------|-----------|----------|----|----|
| | 木造 | 準耐火 | | | | | | | |
| | | 本町かつら住宅団地 | 紫雲古津住宅団地 | 荷菜中央住宅団地 | 荷菜新住宅団地 | 本町かつら住宅団地 | 新一風谷住宅団地 | | |
| S 34年 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 35 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 36 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 37 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 38 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 39 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 40 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 41 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 42 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 43 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 44 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 45 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 46 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 47 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 48 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 49 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 50 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 51 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 52 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 53 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 54 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 55 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 56 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 57 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 58 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 59 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 60 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 61 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 62 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 63 | | | | | | | 0 | 0 | |
| H 元年 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 2 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 3 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 4 | | | | | | | 0 | 0 | |
| 5 | 4 | | | | | | 4 | 4 | |
| 6 | | | | | 4 | | 4 | 8 | |
| 7 | | | | 2 | 2 | | 4 | 12 | |
| 8 | | | | | | | 0 | 12 | |
| 9 | | 2 | | 2 | 2 | | 6 | 18 | |
| 10 | | | | | | | 0 | 18 | |
| 11 | | | 2 | | | 2 | 4 | 22 | |
| 12 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 13 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 14 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 15 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 16 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 17 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 18 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 19 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 20 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 21 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 22 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 23 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 24 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 25 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 26 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 27 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 28 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 29 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 30 | | | | | | | 0 | 22 | |
| R 元年 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 2 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 3 | | | | | | | 0 | 22 | |
| 計 | 4 | 2 | 2 | 2 | 8 | 2 | 2 | 22 | |

(3) 応募状況

町営住宅の応募状況は、平均すると1.1～1.6倍程度で推移しています。

地区別の応募状況をみると、本町地区の応募倍率は1.7倍と他の地区に比べて高く、貫気別地区および振内地区では1倍となっています。

団地別では、本町かつらが2.8倍で最も高く、そのほか荷菜新、荷菜中央、本町向陽が2倍以上となっています。

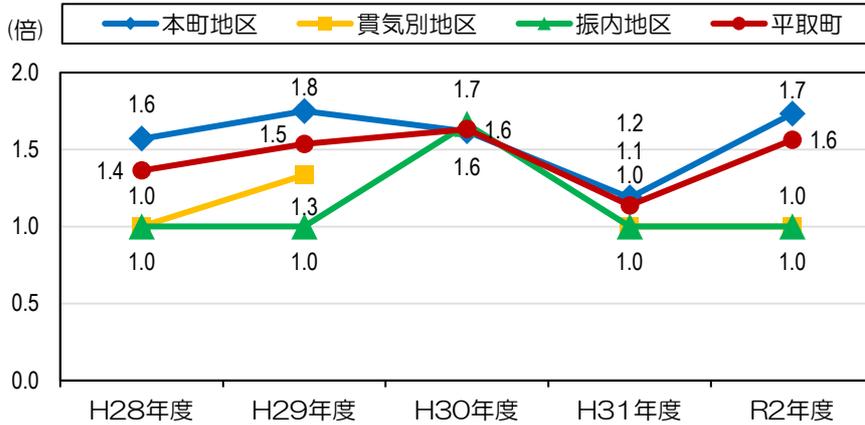


図 3-3-19 地区別応募倍率 (各年平取町調べ)

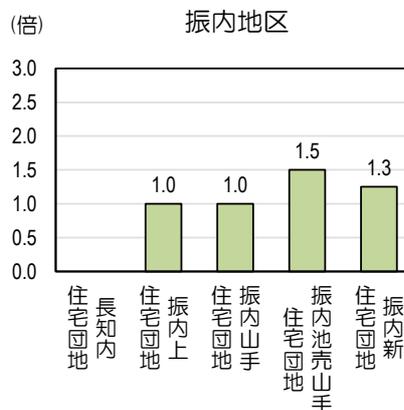
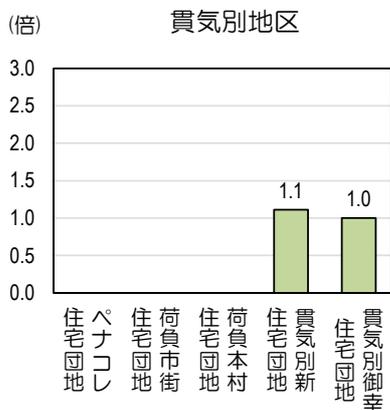
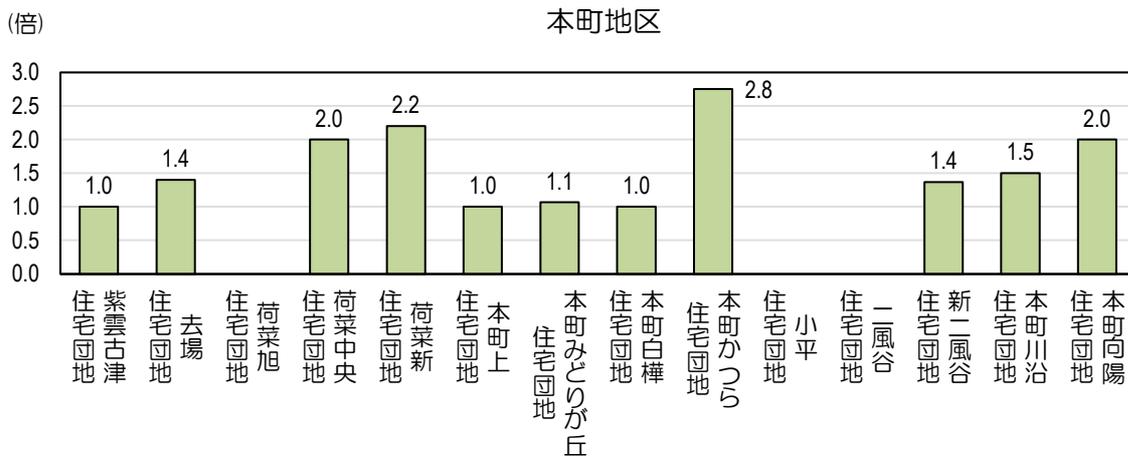


図 3-3-20 団地別平均応募倍率 (H28～R2 年度)

(4) 入居者の状況

1) 入居状況

令和3年8月現在の平取町の公営住宅等の空家率は、全体で21.9%、町営住宅は22.7%、特公賃は9.1%となっています。町営住宅については、一般空家が4.9%、政策空家（建替・改善等の事業を行うための入居募集停止により生じた空家）が17.8%となっています。

地区別の状況を見ると、政策空家により貫気別地区地区の空家率が約4割と高くなっており、一般空家でみても10.4%と他の地区に比べて高くなっていきます。

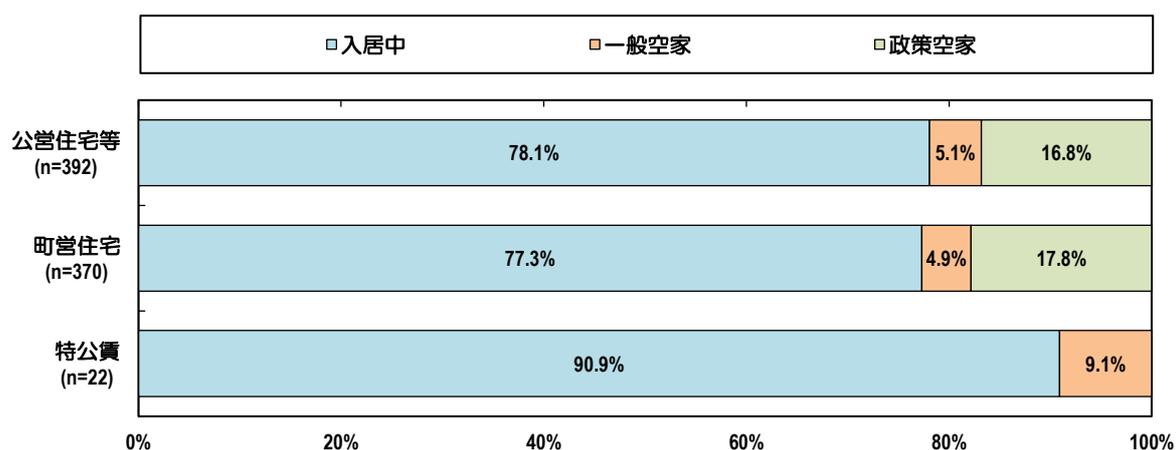


図 3-3-21 入居状況（住宅種類別）

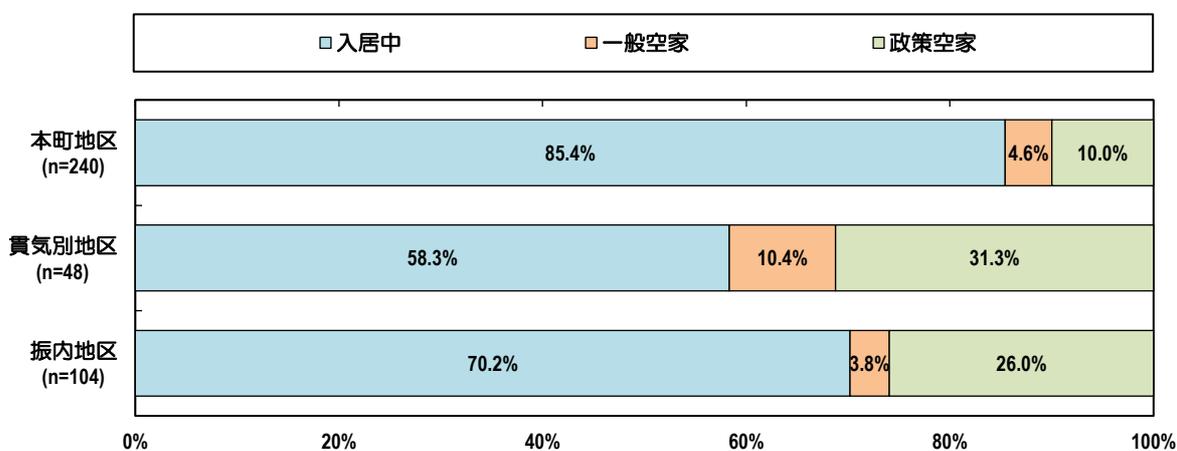


図 3-3-22 入居状況（地区別）

団地別の入居状況では、全ての団地で一般空家が5戸以下となっています。

また、政策空家でみると、本町みどりが丘、振内山手は20戸以上他の地区に比べて多くなっています。

特公賃ではほとんど空家がみられず、ほぼ満室の状況となっています。

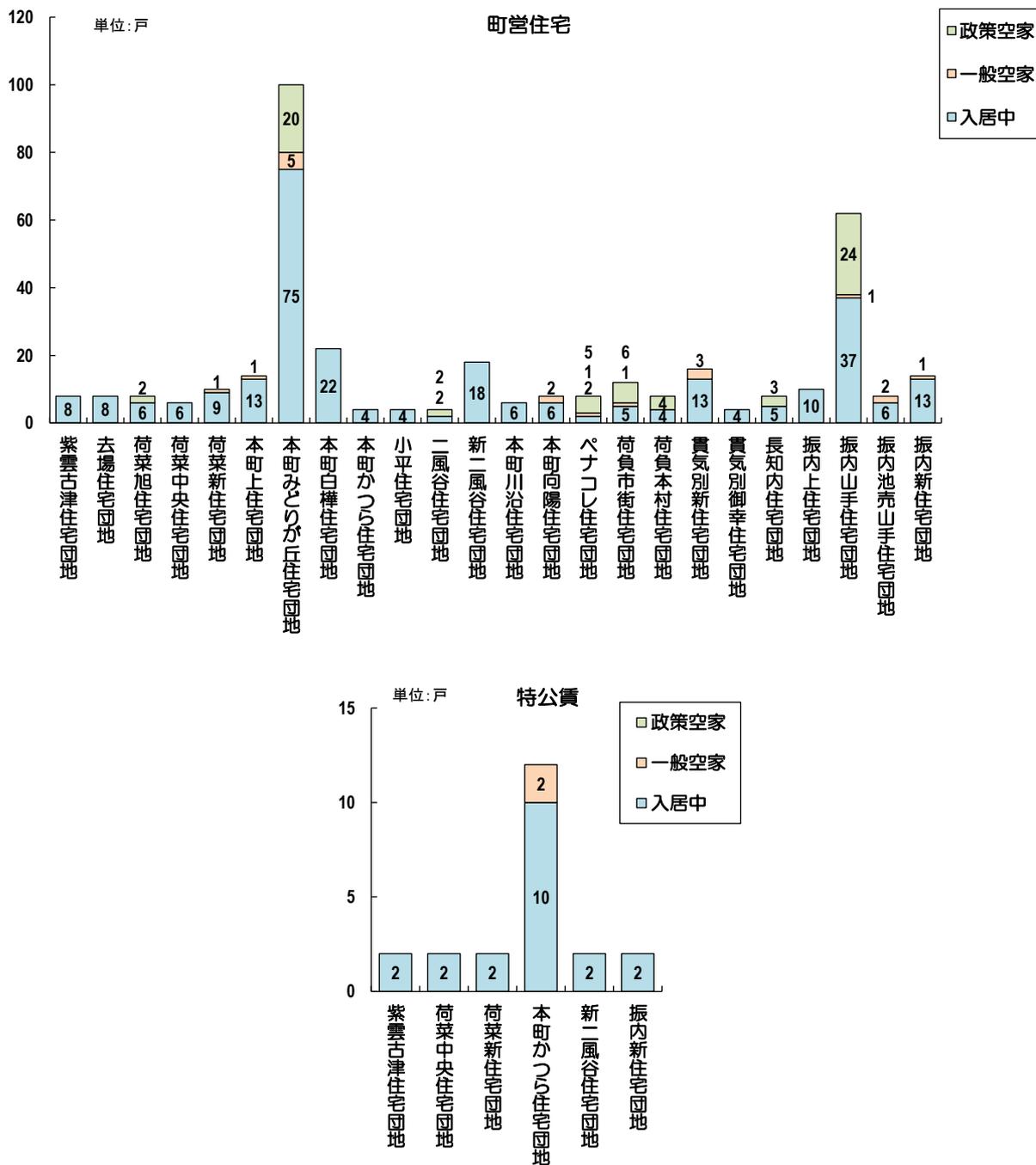


図 3-3-23 入居状況（団地別）

2) 年齢構成

①世帯主

公営住宅等の入居世帯の世帯主の年齢構成は、60歳以上の割合が約6割となっています。町営住宅は公営住宅等全体とほぼ同様の傾向で、60歳以上の高齢の世帯主が約6割を占めており、特公賃は7割が60歳未満と比較的若い世帯主が多くなっています。

地区別の状況を見ると、各地区同様の傾向となっていますが、貫気別地区では60歳未満の割合が5割と他の地区に比べて高くなっています。

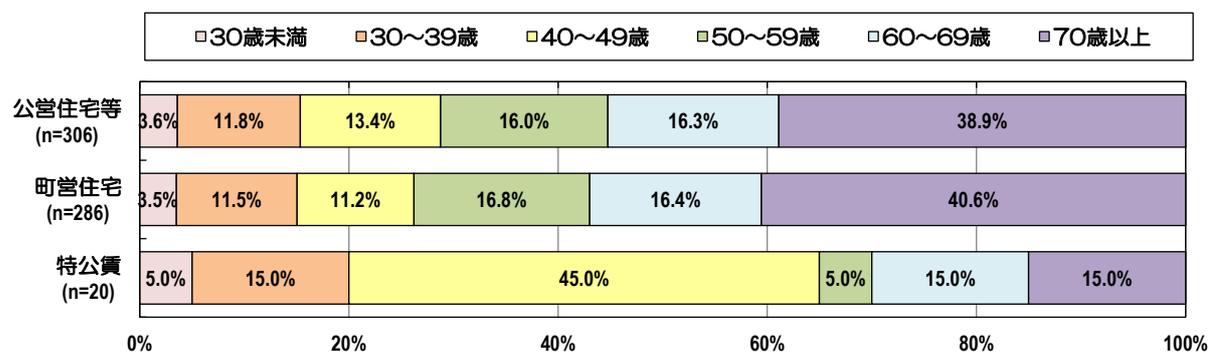


図 3-3-24 世帯主の年齢構成（住宅種類別）

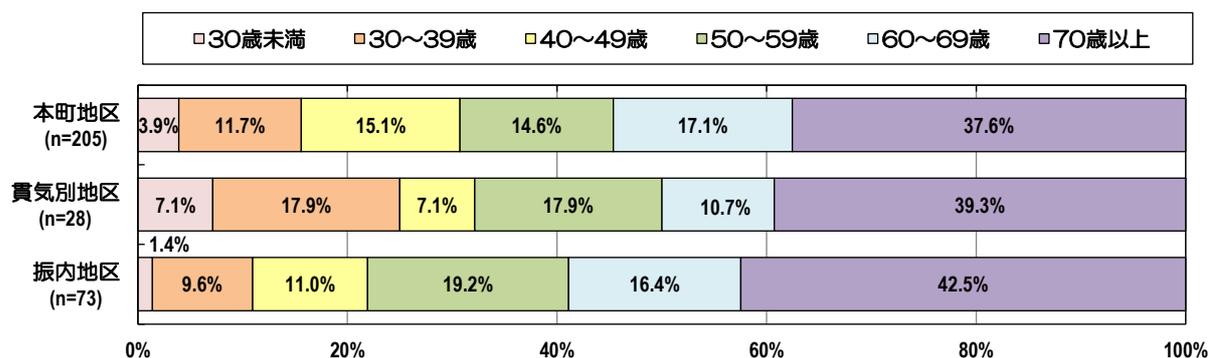


図 3-3-25 世帯主の年齢構成（地区別）

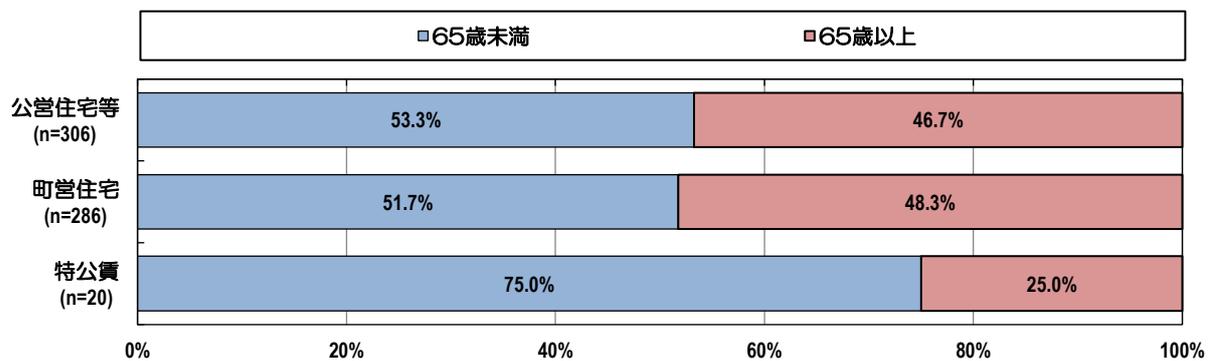


図 3-3-26 65歳以上の世帯主の割合（住宅種別別）

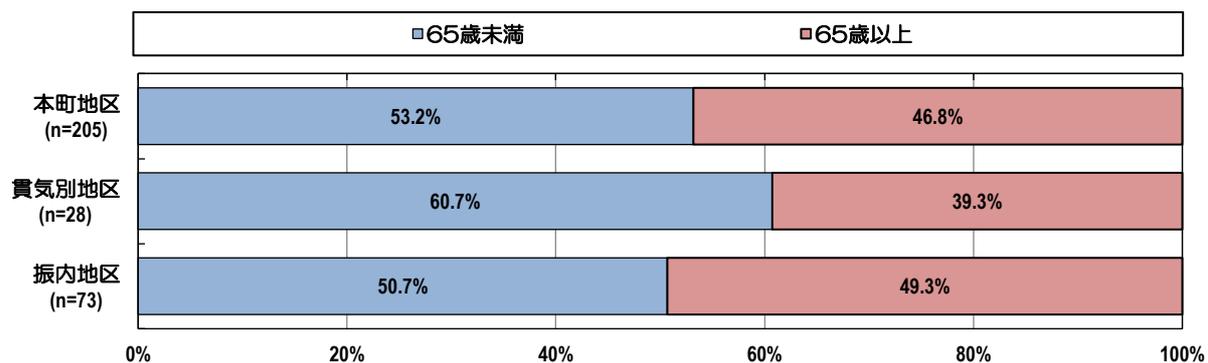


図 3-3-27 65歳以上の世帯主の割合（地区別）

団地別の 65 歳以上の世帯主の割合をみると、団地によって状況が異なっており、去場、荷菜旭、本町みどりが丘、荷負市街、荷負本村、長知内、振内上、振内山手では、半数以上が 65 歳以上の高齢世帯主となっています。

特公賃では、荷菜中央、荷菜新の半数が 65 歳以上の高齢世帯主となっています。

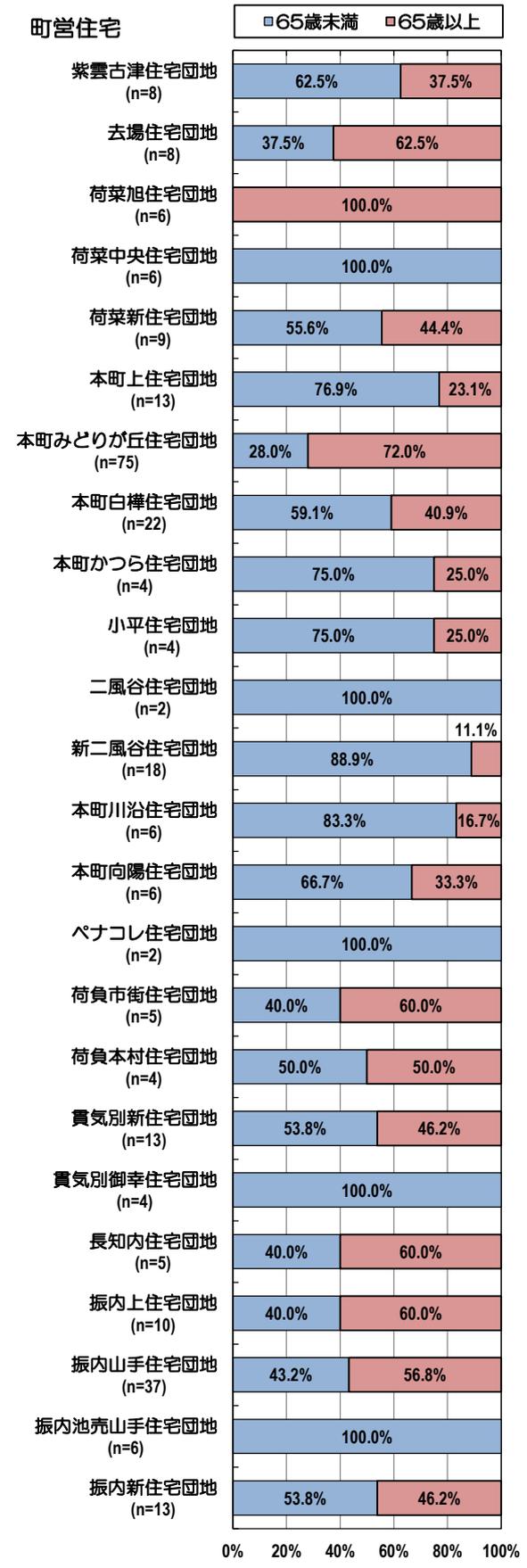
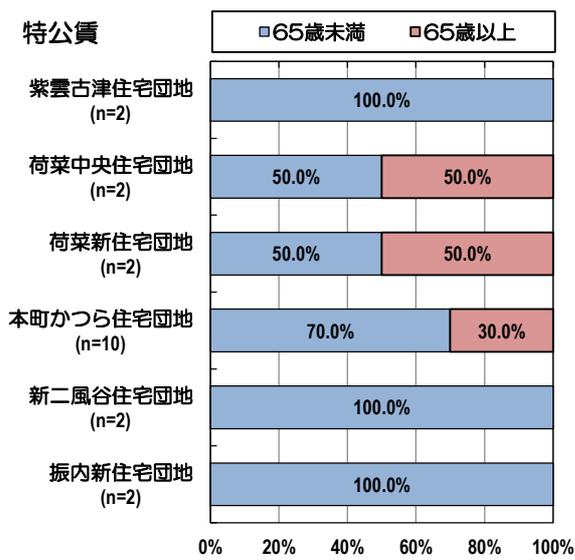


図 3-3-28 65 歳以上の世帯主の割合 (団地別)

②入居者

公営住宅等の入居者の年齢構成は、60歳以上の高齢者の割合が約4割、65歳以上では約3割となっています。一方で、20歳未満の若い世代の入居者も約2割みられます。

町営住宅は公営住宅等全体とほぼ同様の傾向となっており、特公賃は若い入居者の割合が高くなっています。

地区別の状況を見ると、本町地区では60歳未満の入居者が約7割、振内地区では60歳以上の入居者の割合が約4割と他の地区に比べて高くなっています。

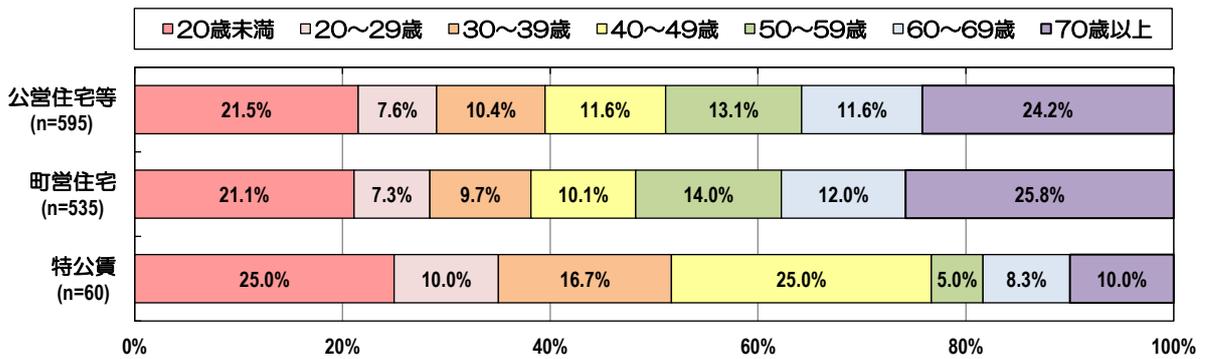


図 3-3-29 入居者の年齢構成（住宅種類別）

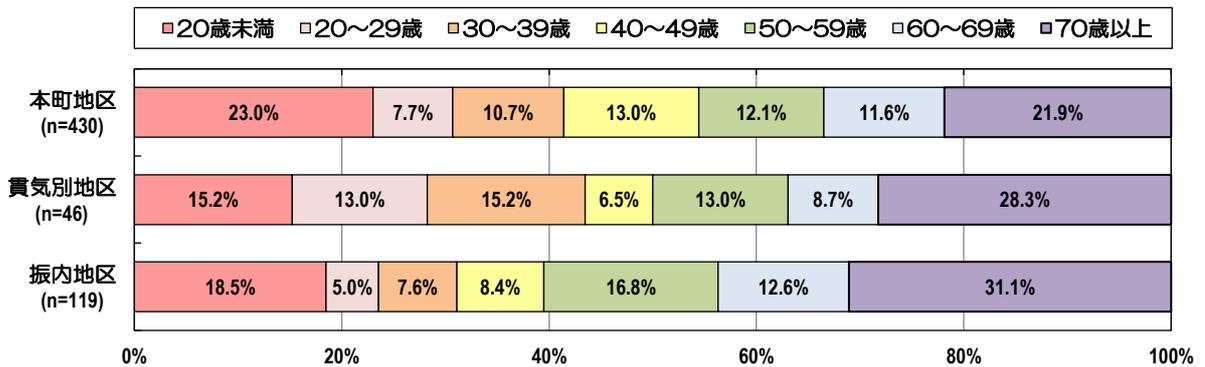


図 3-3-30 入居者の年齢構成（地区別）

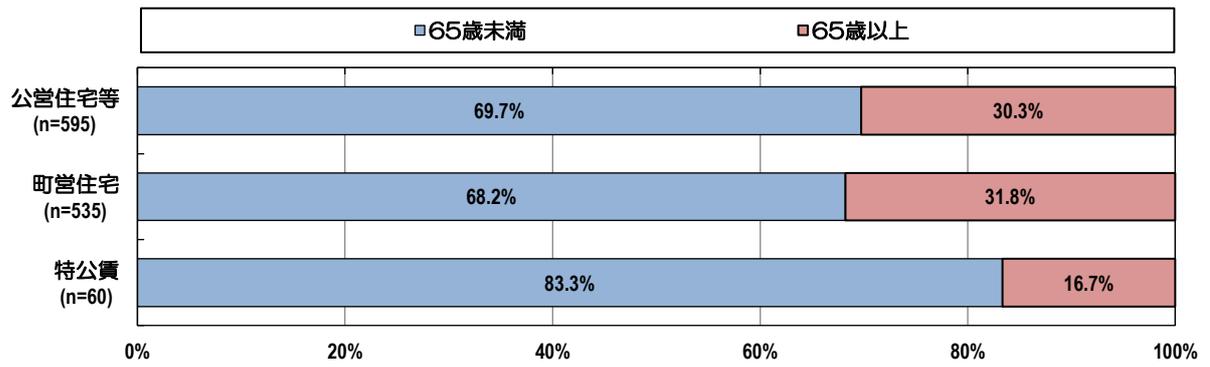


図 3-3-31 入居者の年齢構成（住宅種別）

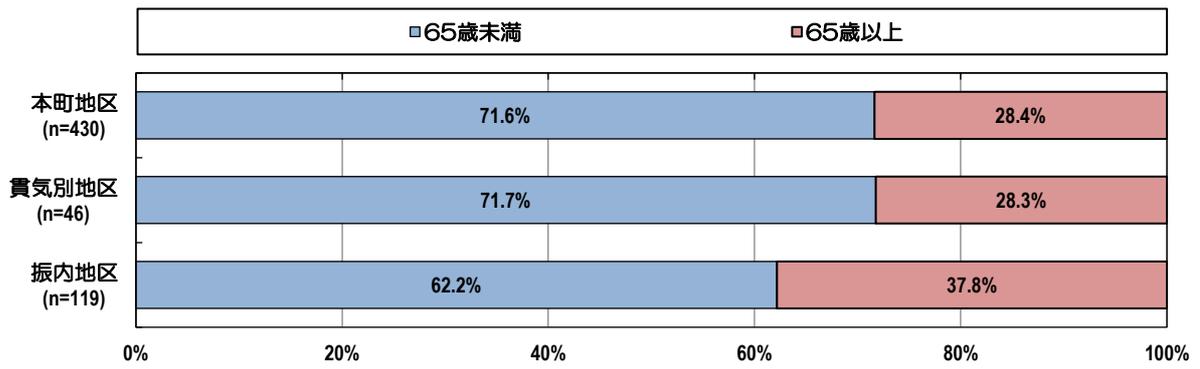


図 3-3-32 入居者の年齢構成（地区別）

団地別の 65 歳以上の入居者の割合をみると、団地によって状況が異なっており、荷菜旭、本町みどりが丘、荷負市街、荷負本村、振内上住宅団地では、半数以上が 65 歳以上の高齢者となっています。

特公賃では、65 歳以上の入居者は荷菜中央、荷菜新、本町かつらで見られますが、他ではみられません。

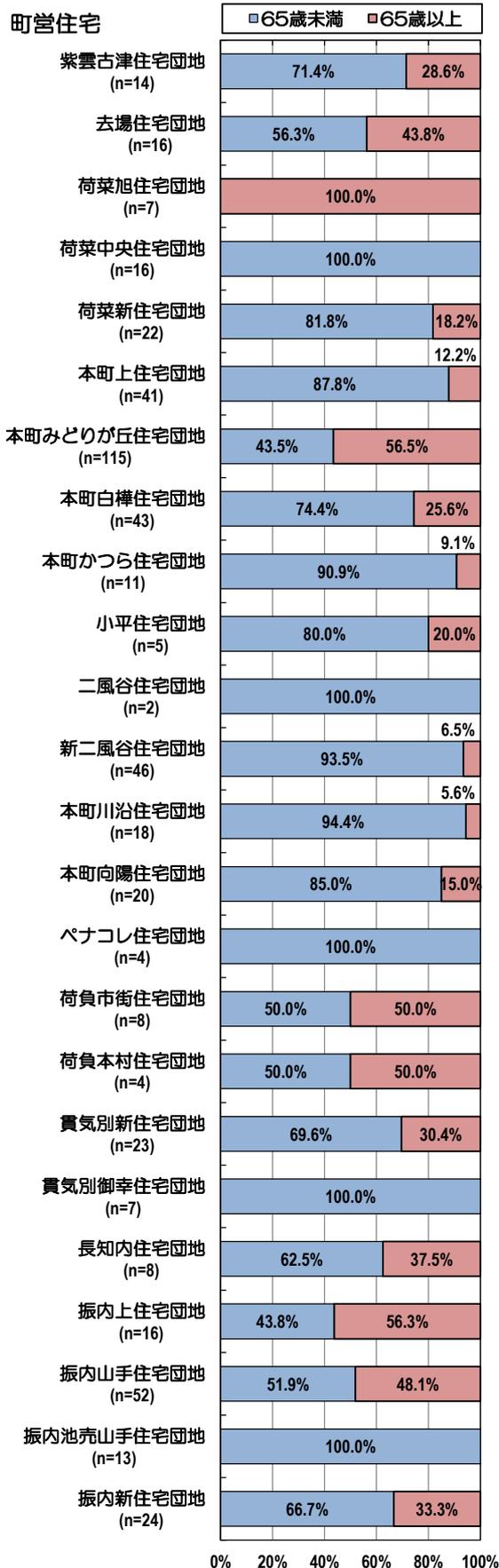
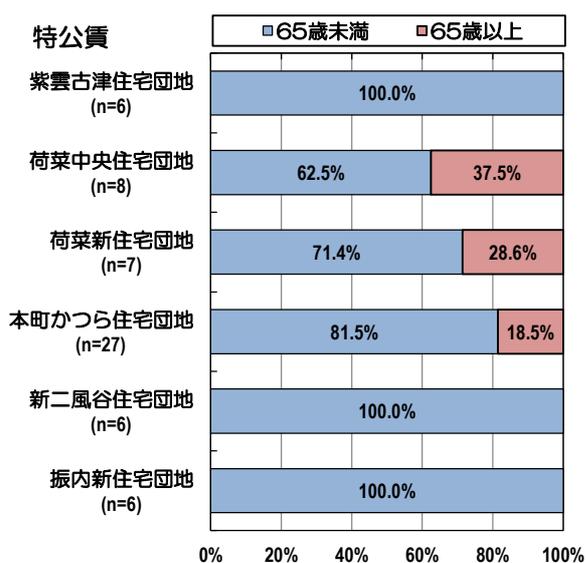


図 3-3-33 65 歳以上の入居者の割合 (団地別)

③高齢者世帯

高齢者が同居する世帯の割合は、町営住宅は約5割、特公賃は約3割となっています。高齢者が同居する世帯の内訳をみると、町営住宅では、高齢単身世帯が約7割、高齢夫婦世帯が約2割となっており、単身・夫婦世帯が多くなっています。特公賃では、高齢者同居世帯が6割となっています。

地区別では、高齢者が同居する世帯の割合は公営住宅等全体と同様の傾向となっていますが、世帯の内訳をみると、貫気別地区では高齢単身世帯の割合が約8割と他の地区に比べて高くなっています。

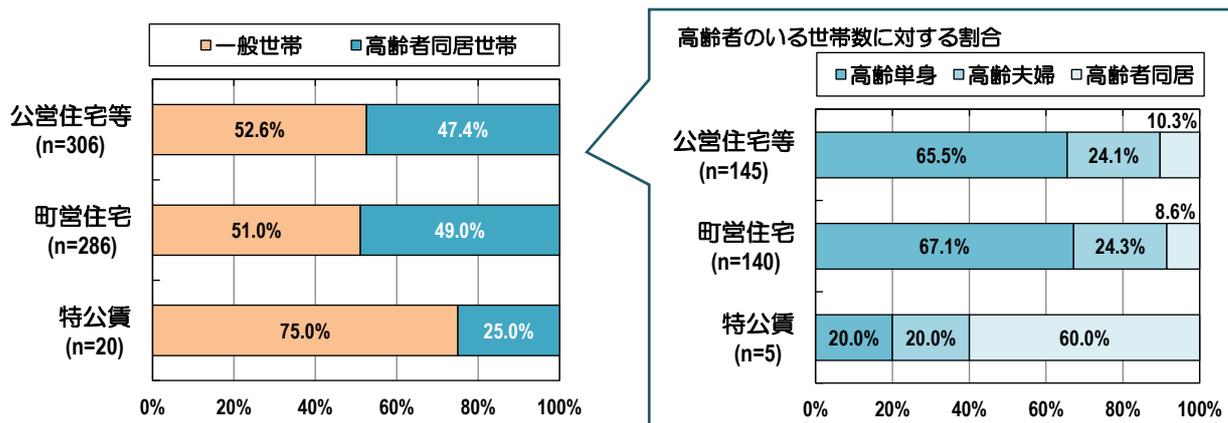


図 3-3-34 入居者の年齢からみた高齢者同居世帯の比率（左）と世帯の種類（右）（住宅種類別）

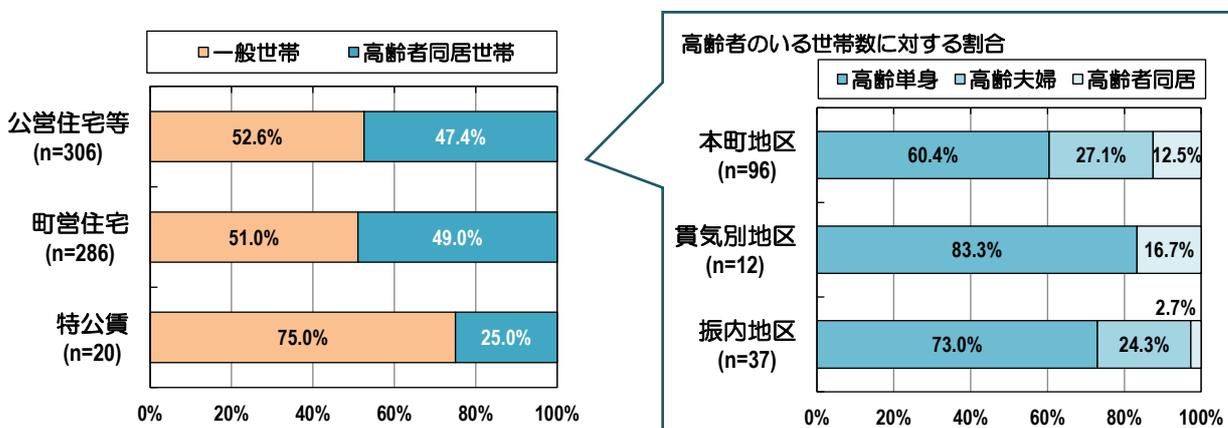


図 3-3-35 入居者の年齢からみた高齢者同居世帯の比率（左）と世帯の種類（右）（地区別）

3) 世帯の規模

入居世帯の規模は、公営住宅等全体では1人世帯が約5割、次いで2人世帯が約3割で、1～2人の小規模な世帯が約8割を占めています。町営住宅については、公営住宅等全体と同様の傾向がみられますが、特公賃では3人世帯が4割、2人世帯・4人世帯が約3割となり、比較的世帯規模が大きくなっています。

地区別の状況を見ると、貫気別地区、振内地区で1人世帯が約6割と高い割合となっています。本町地区では、3人以上の世帯が約3割となっており、規模の大きい世帯の割合が比較的高くなっています。

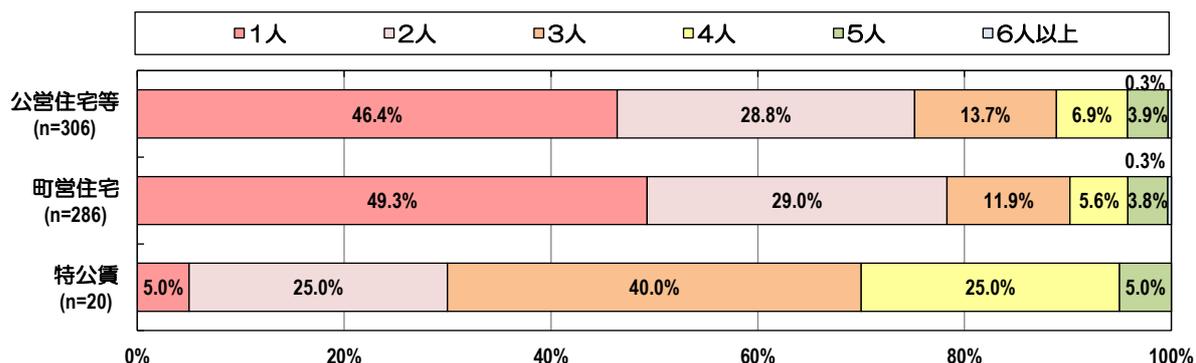


図 3-3-36 世帯人員構成（住宅種類別）

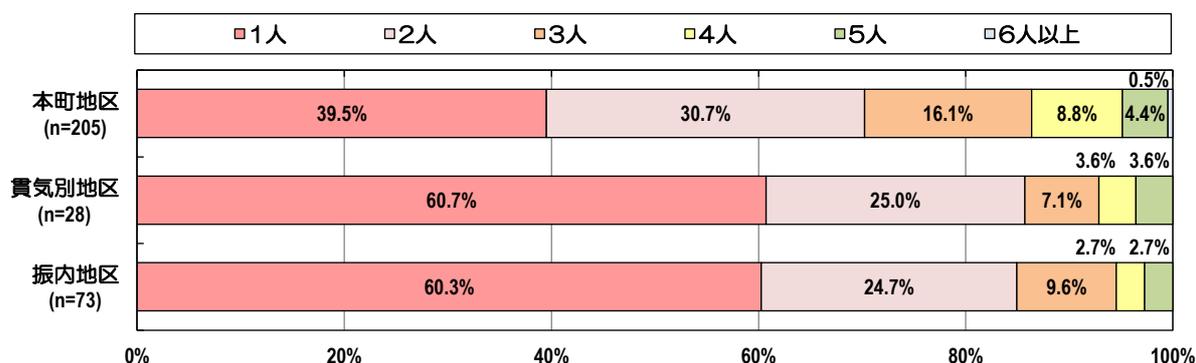


図 3-3-37 世帯人員構成（地区別）

団地別の入居世帯の規模は、多くの団地では、1人、2人世帯の割合が高くなっていますが、荷菜中央、本町上、本町かつら、本町川沿、本町向陽では、3人以上の世帯の比率が半数以上となっています。

特公賃では、3人以上の世帯の割合が高くなっています。

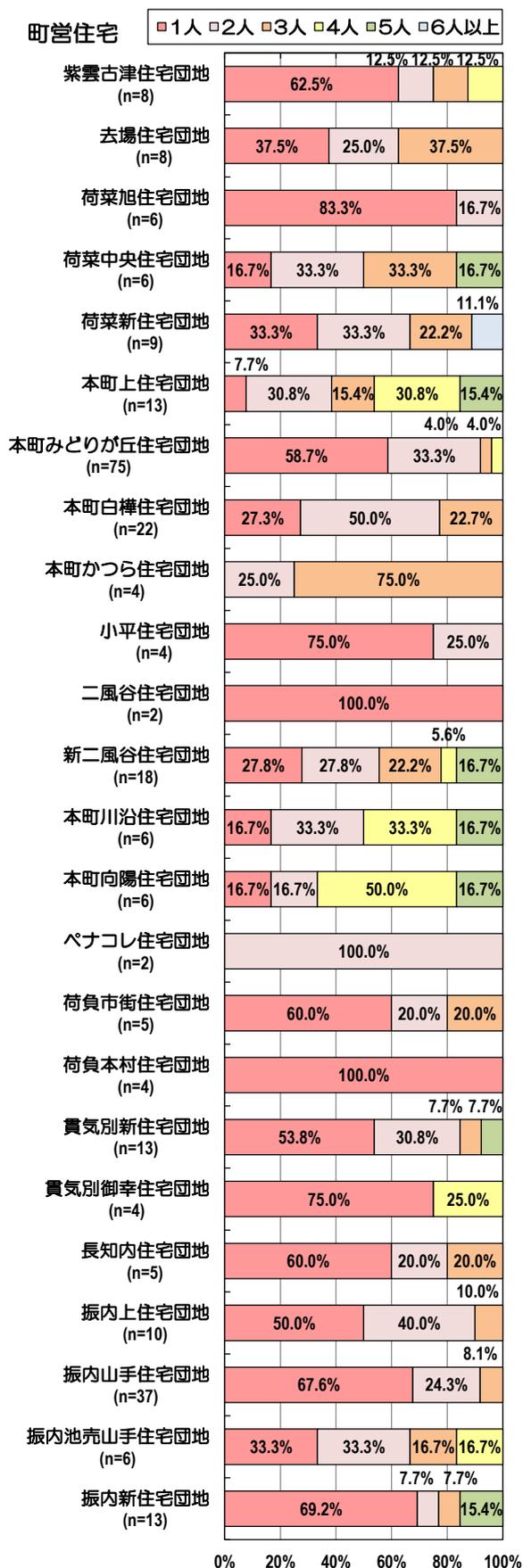
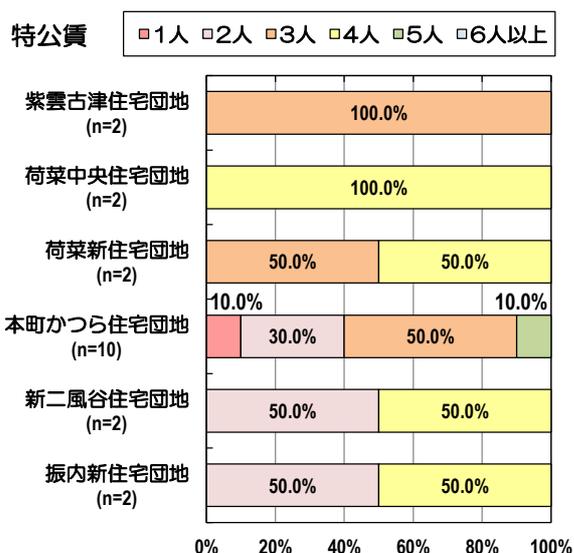


図 3-3-38 世帯人員構成 (団地別)

4) 入居者の居住年数

入居者の居住年数は、公営住宅等全体では10年未満が約4割、20年以上が約4割を占めており、町営住宅は公営住宅等全体と同様の傾向となっています。特公賃では10年未満が約7割を占めています。

地区別の状況を見ると、特に、振内地区で20年以上の入居者が約5割、10年未満が約3割となっており、長期入居者の比率が高い傾向となっています。

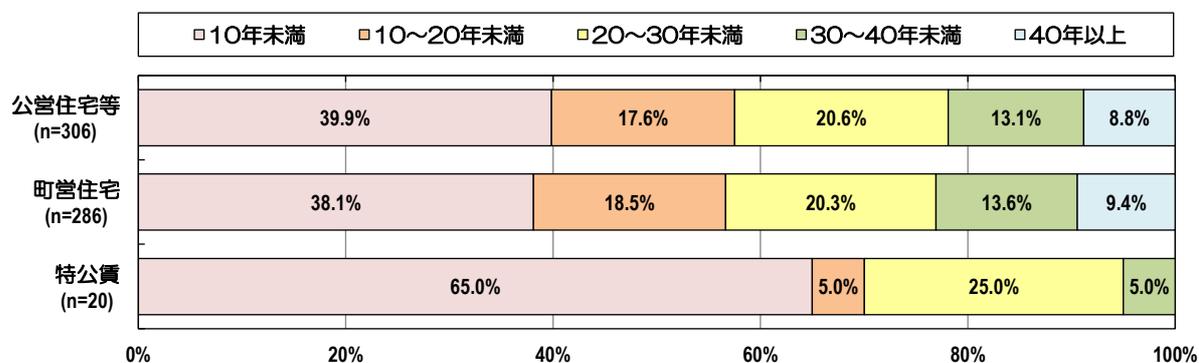


図 3-3-39 入居者の居住年数（住宅種類別）

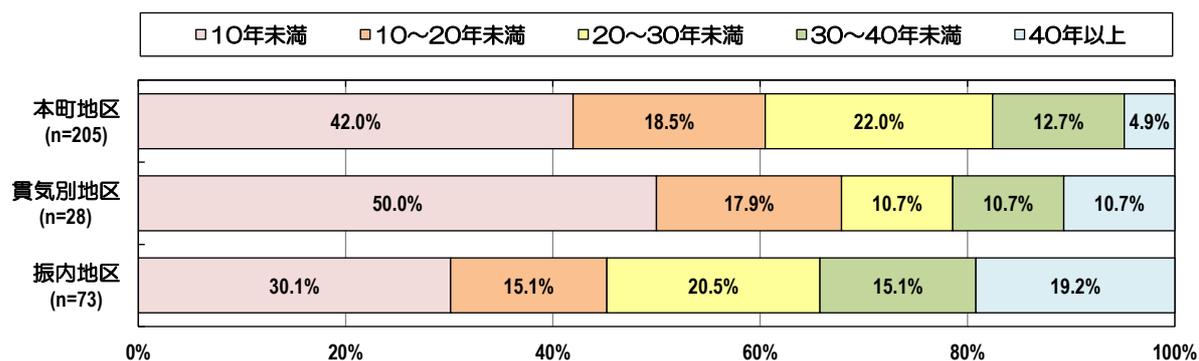


図 3-3-40 入居者の居住年数（地区別）

団地別の入居者の居住年数をみると、荷菜旭、本町みどりが丘、本町白樺、本町かつら、小平、ペナコレ、貫気別御幸、振内山手、振内新は、20年以上の長期入居者が5割以上となっています。

特公賃では、全ての団地で10年未満が5割以上となっています。

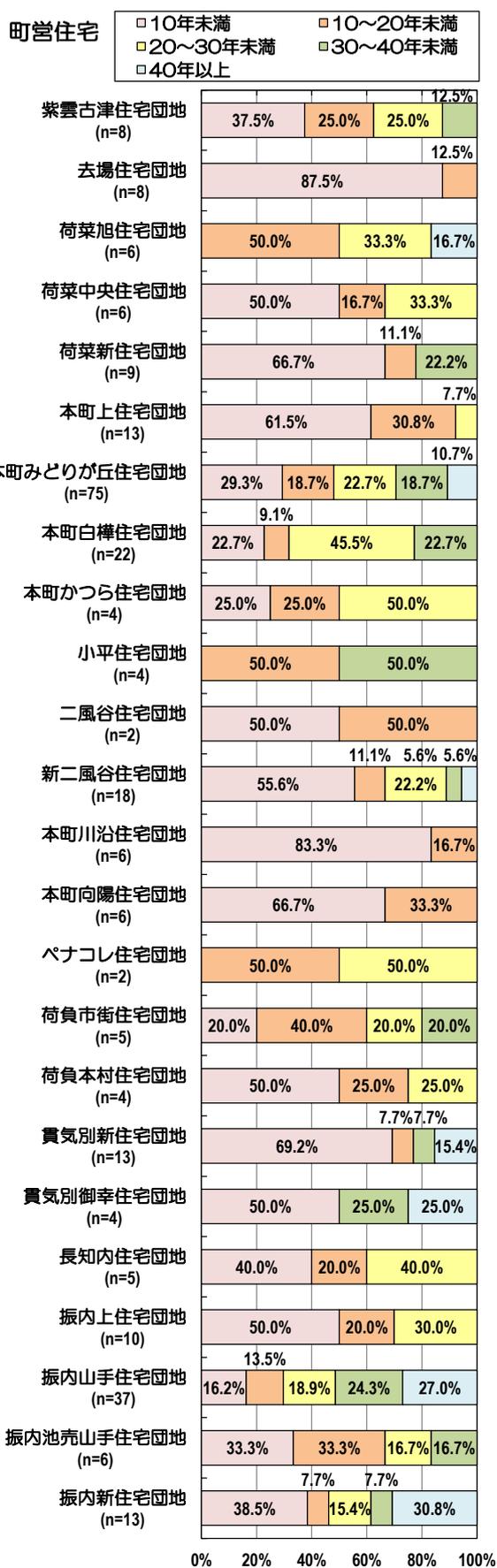
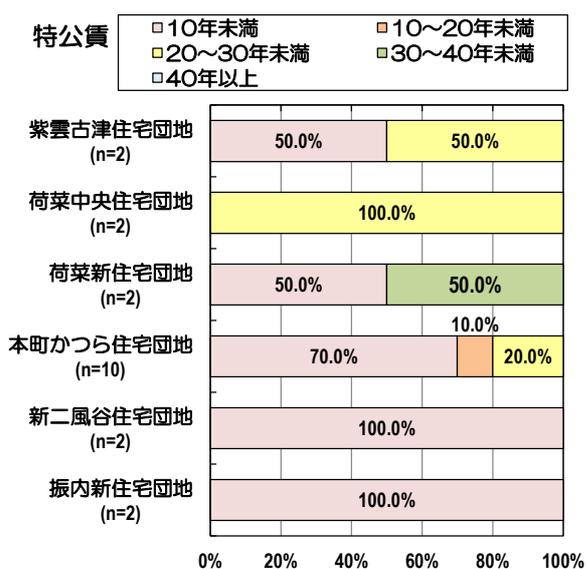


図 3-3-41 入居者の居住年数（団地別）

5) 入居者の家賃

入居者の家賃は、公営住宅等全体では1万円未満が約4割と最も高くなっており、町営住宅は同様の傾向となっています。特公賃では、全ての住宅で3万～4万円未満となっています。

地区別にみると、1万円未満の家賃の比率が、本町地区、貫気別地区で約3割となっていますが、振内地区では半数以上と、他の地区と比べて家賃が低い入居者の割合が高くなっています。

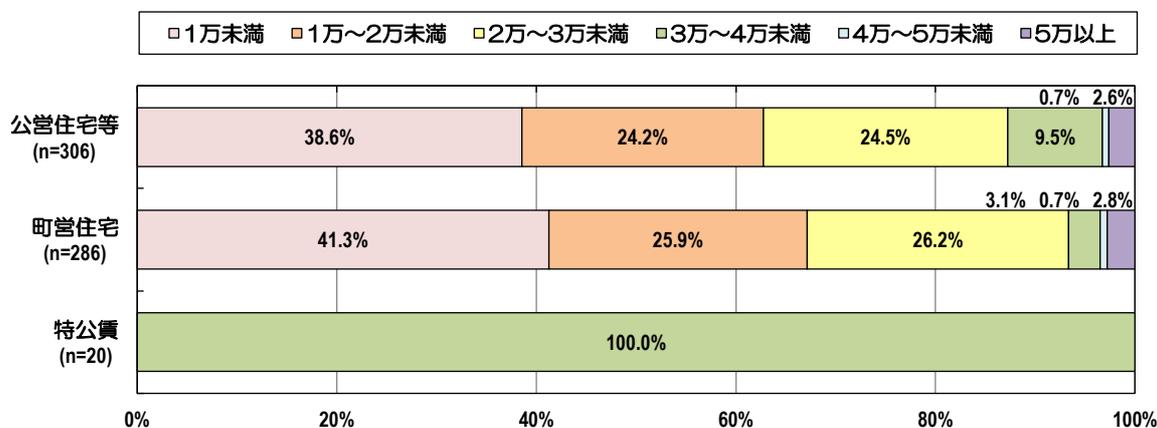


図 3-3-42 入居者の家賃（住宅種類別）

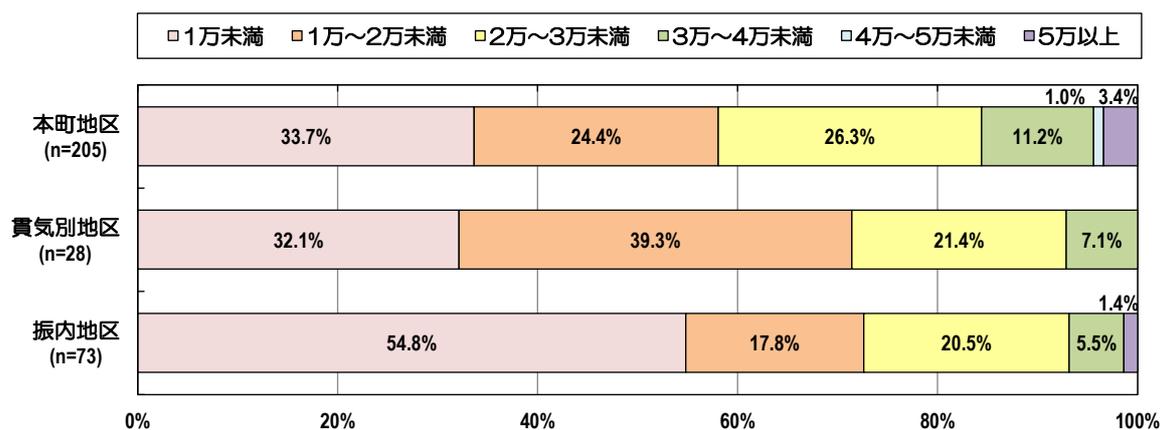


図 3-3-43 入居者の家賃（地区別）

団地別の平均家賃をみると、町営住宅では、1万円未満の平均家賃の団地が多くなっていますが、本町上、新二風谷では平均家賃が3万円以上となっています。

特公賃では、紫雲古津を除いた団地で37,000円以上となっています。

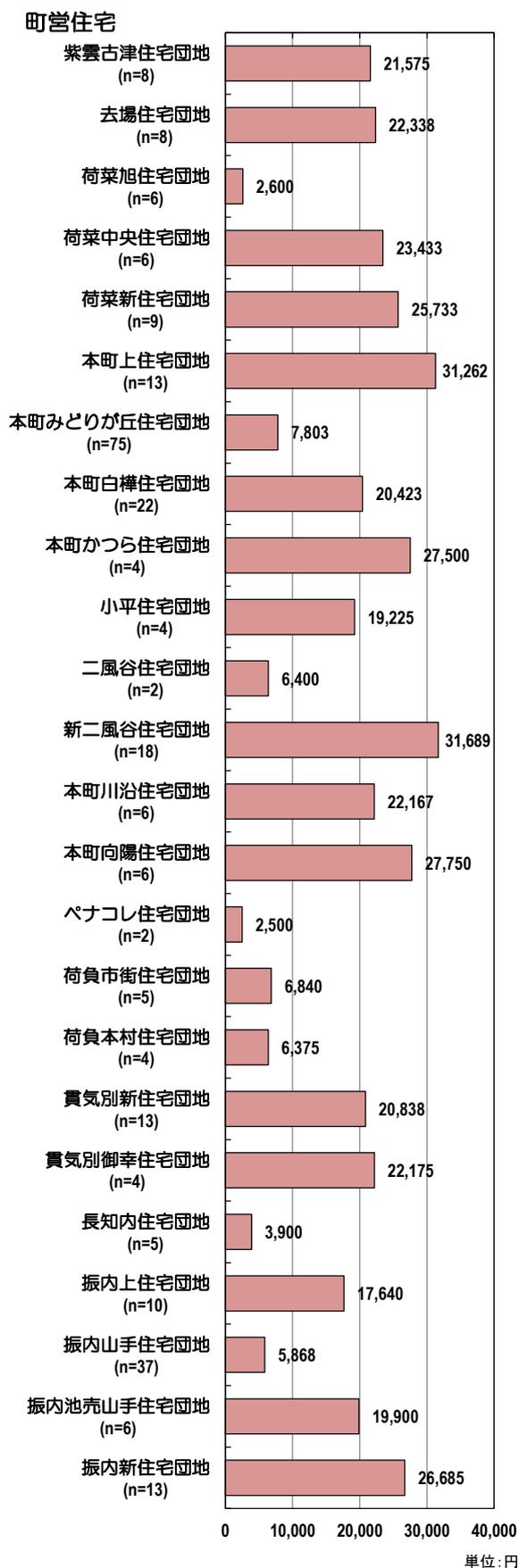
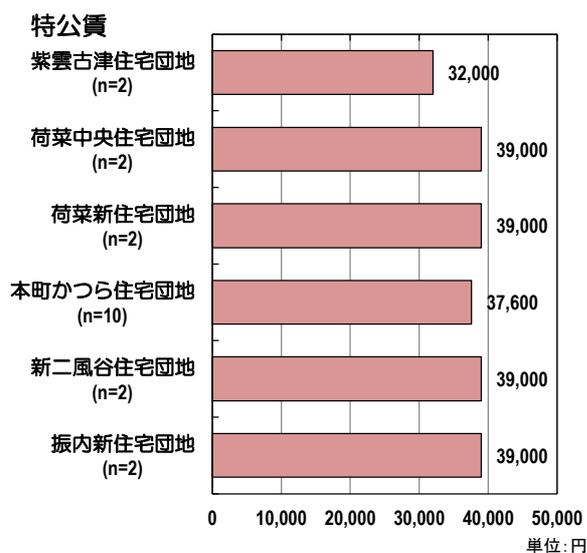


図 3-3-44 入居者の家賃 (団地別)

6) 入居者の収入

町営住宅の入居世帯の月額収入は、収入のない世帯が町営住宅の約4割を占めています。

地区別の状況を見ると、本町地区・貫気別地区では約4割、振内地区では約5割が収入のない世帯となっています。

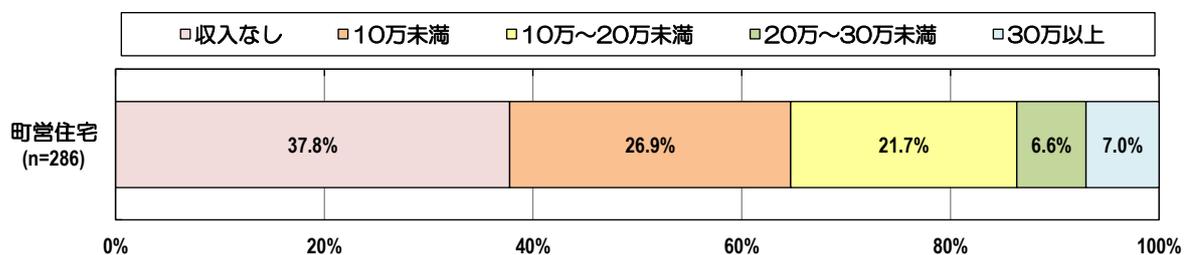


図 3-3-45 世帯の収入（町営住宅）

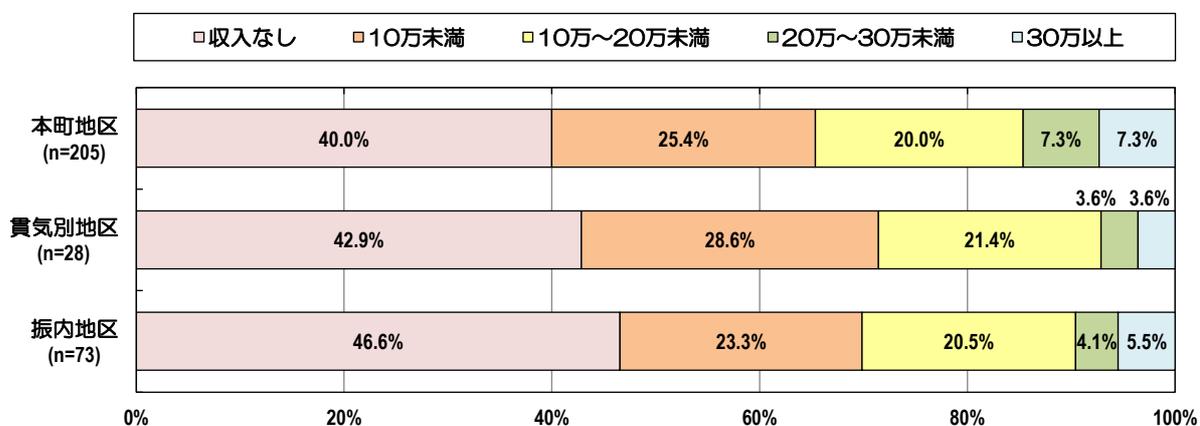


図 3-3-46 世帯の収入（地区別）

団地別の世帯の収入状況をみると、荷菜旭、本町かつら、ペナコレ、荷負市街、長知内、振内上で収入の無い世帯が5割以上となっています。

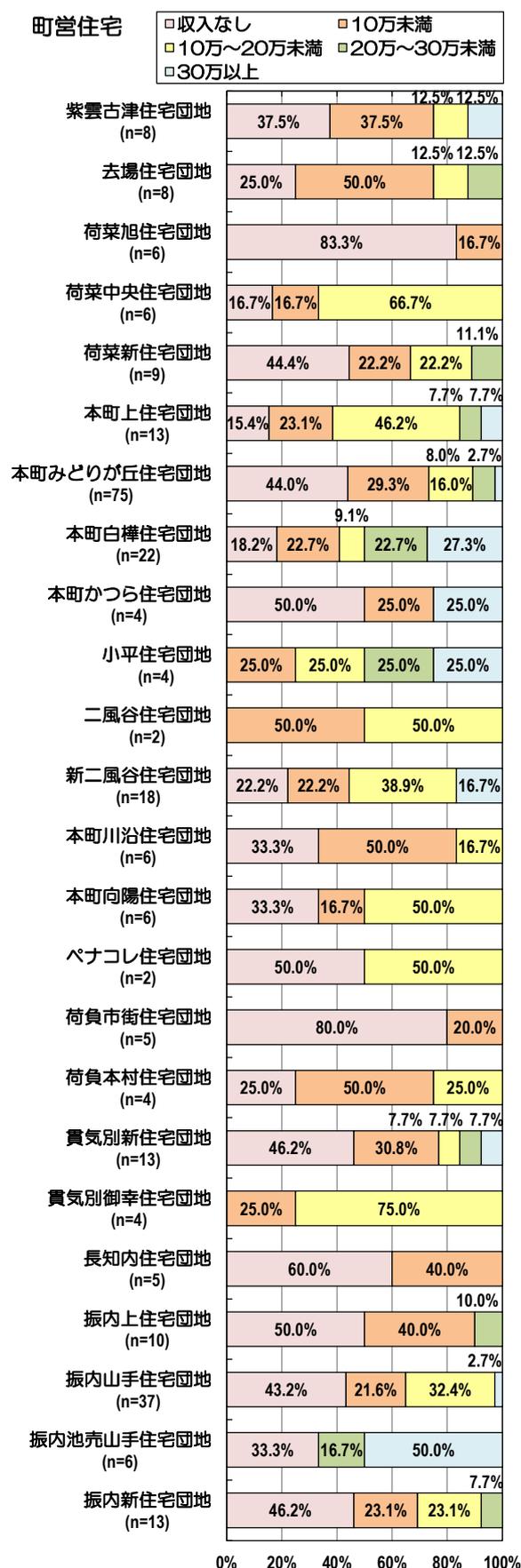


図 3-3-47 世帯の収入（団地別）

7) 収入超過の状況

町営住宅の収入超過世帯は、全体の14.3%となっています。

また、世帯主の年齢別に収入超過世帯をみると、50代が多くなっています。

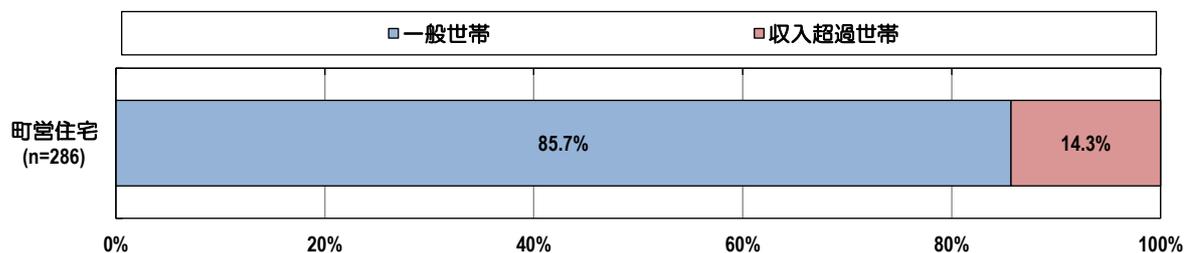


図 3-3-48 収入超過の状況（町営住宅）

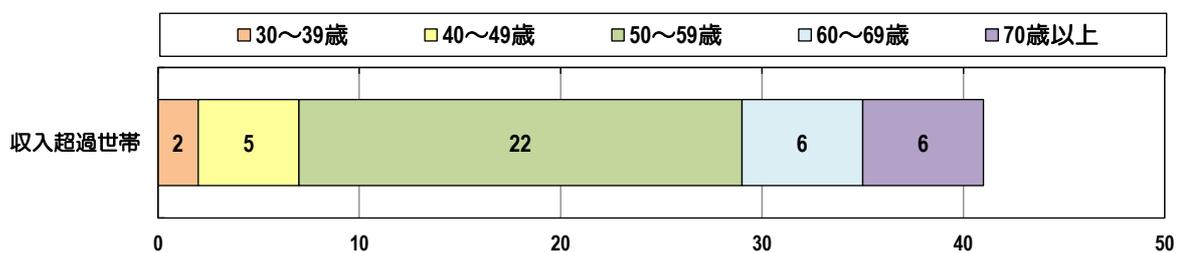


図 3-3-49 世帯主の年齢別収入超過世帯

資料編 4 公営住宅等の位置と概要

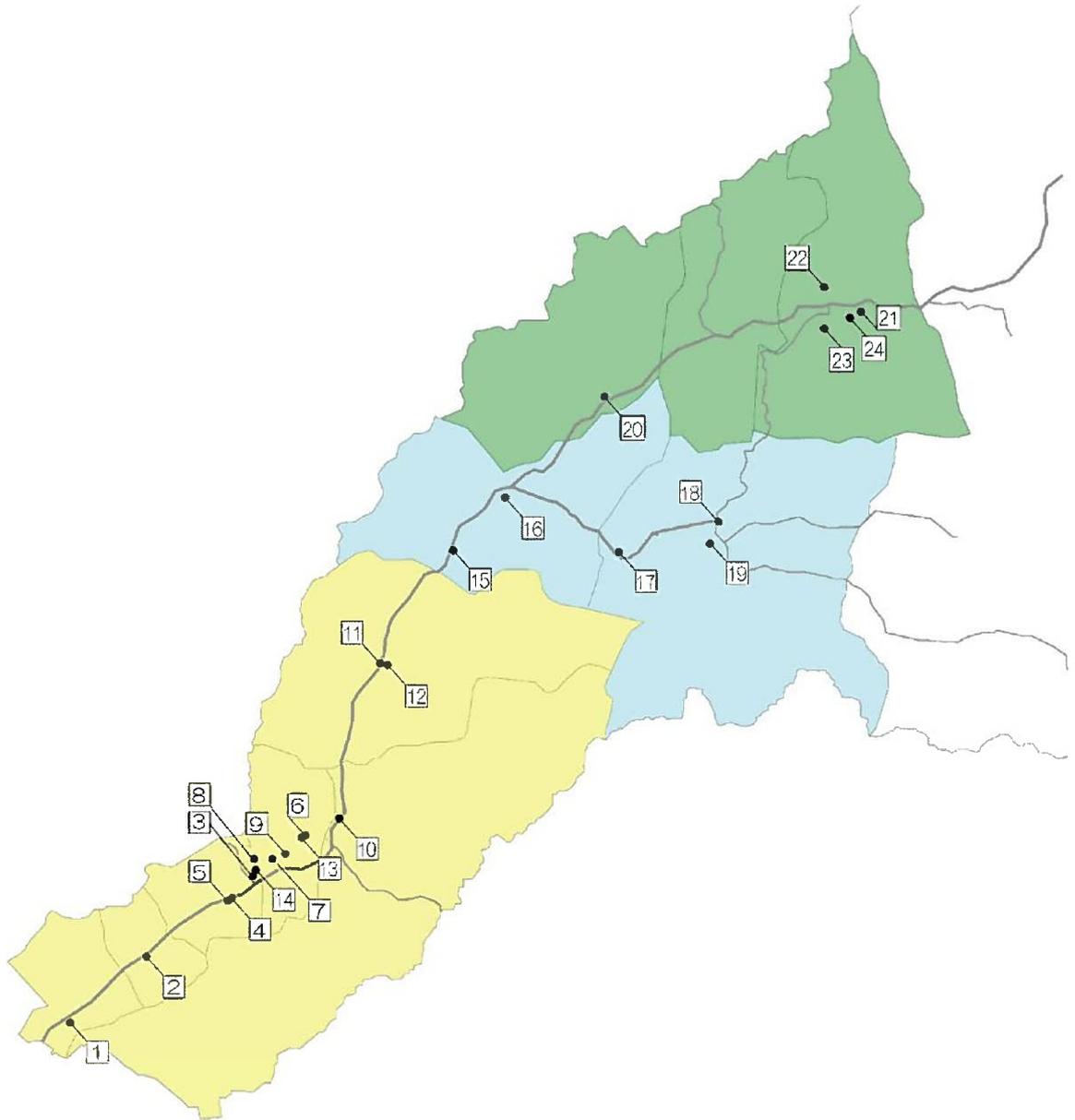
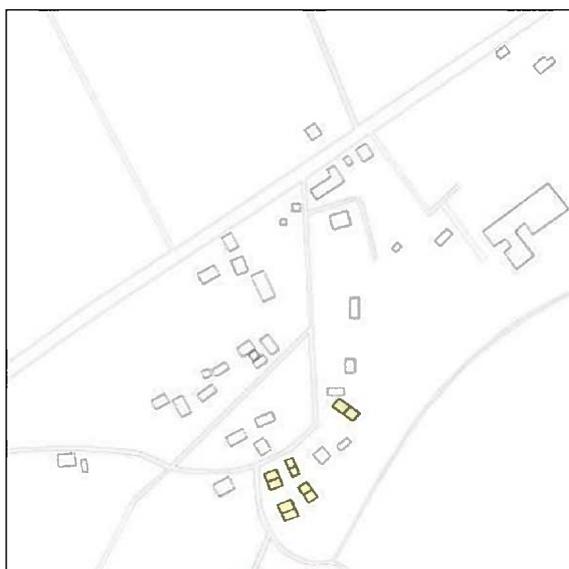


図 3-4-1 公営住宅等の団地の位置図

(1) 本町地区

【1】紫雲古津住宅団地



| 紫雲古津住宅団地 | | | |
|----------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S61年 | 木造 | 2 |
| | H6年 | 準耐火 | 4 |
| | H8年 | 準耐火 | 2 |
| 特公賃 | H9年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 10 |



【2】去場住宅団地



| 去場住宅団地 | | | |
|--------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H28年 | 木造 | 4 |
| | H29年 | 木造 | 4 |
| 合計 | | | 8 |



【3】 荷菜旭住宅団地



| 荷菜旭住宅団地 | | | |
|---------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S39年 | 簡易耐火（平屋） | 8 |
| 合計 | | | 8 |



【4】 荷菜中央住宅団地



| 荷菜中央住宅団地 | | | |
|----------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H11年 | 準耐火 | 6 |
| 特公賃 | H11年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 8 |



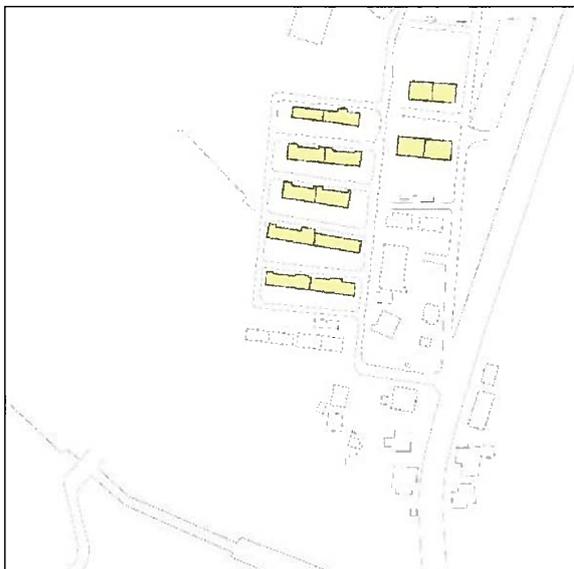
【5】 苧菜新住宅団地



| 苧菜新住宅団地 | | | |
|---------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H9年 | 準耐火 | 4 |
| | H10年 | 準耐火 | 6 |
| 特公賃 | H9年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 12 |



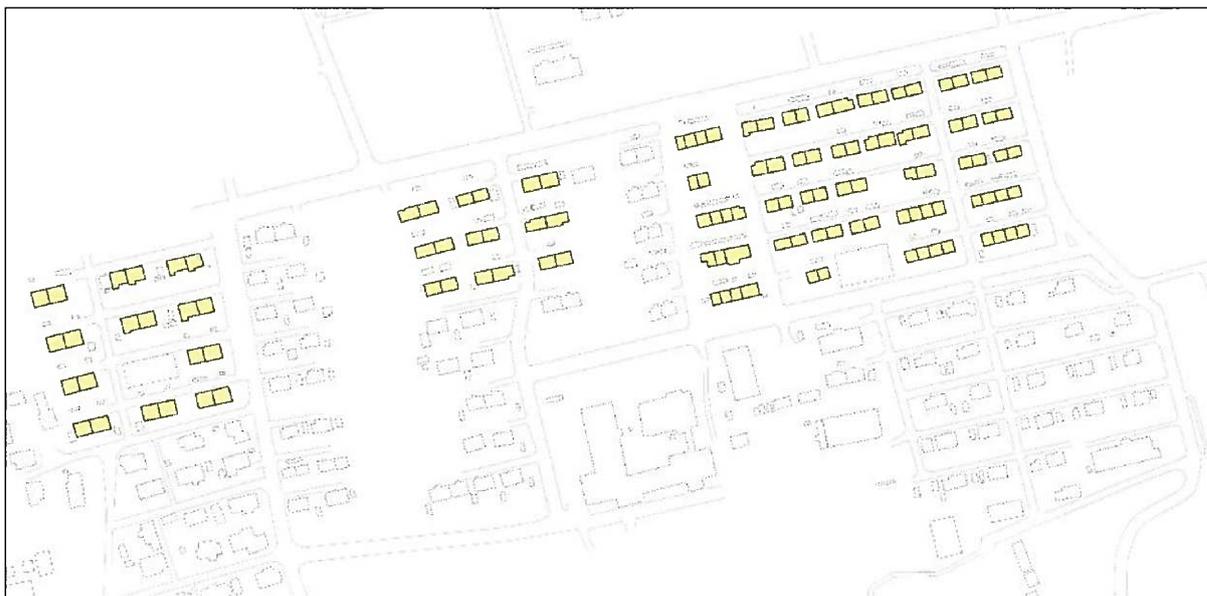
【6】 本町上住宅団地



| 本町上住宅団地 | | | |
|---------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H1年 | 木造 | 2 |
| | H2年 | 木造 | 2 |
| | H3年 | 木造 | 2 |
| | H4年 | 木造 | 2 |
| | H6年 | 準耐火 | 2 |
| | H23年 | 木造 | 2 |
| | H24年 | 木造 | 2 |
| 合計 | | | 14 |



【7】本町白樺住宅団地、【8】本町みどりが丘住宅団地



| 本町白樺住宅団地 | | | |
|----------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S56年 | 簡易耐火（平屋） | 4 |
| | S57年 | 簡易耐火（平屋） | 4 |
| | S58年 | 木造 | 4 |
| | S59年 | 木造 | 4 |
| | S60年 | 木造 | 4 |
| | S61年 | 木造 | 2 |
| 合計 | | | 22 |

| 本町みどりが丘住宅団地 | | | |
|-------------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S44年 | 簡易耐火（平屋） | 20 |
| | S45年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S46年 | 簡易耐火（平屋） | 14 |
| | S47年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S48年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S49年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S50年 | 簡易耐火（平屋） | 8 |
| | S51年 | 簡易耐火（平屋） | 4 |
| | S52年 | 簡易耐火（平屋） | 6 |
| | 合計 | | |

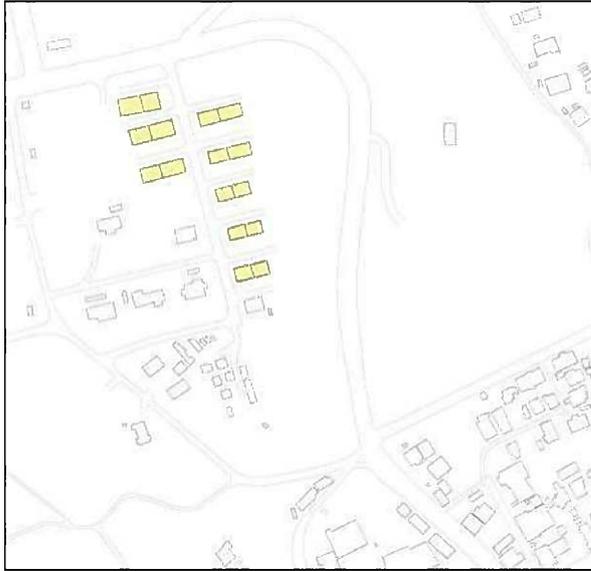
本町白樺住宅団地



本町みどりが丘住宅団地



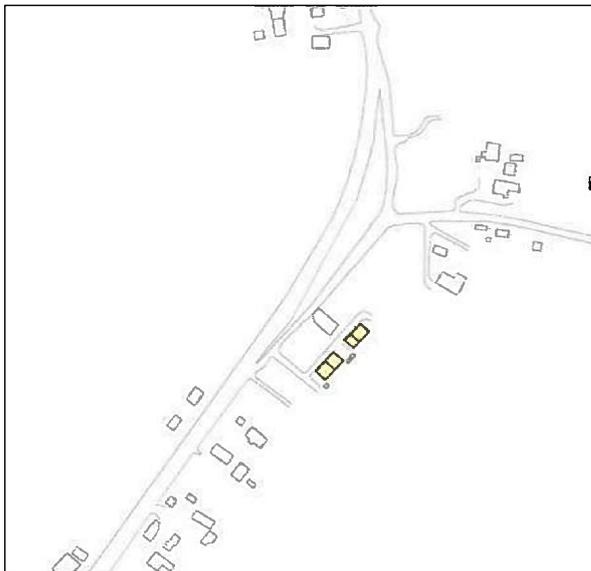
【9】本町かつら住宅団地



| 本町かつら住宅団地 | | | |
|-----------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H4年 | 木造 | 4 |
| 特公賃 | H5年 | 木造 | 4 |
| | H6年 | 準耐火 | 4 |
| | H7年 | 準耐火 | 2 |
| | H9年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 16 |



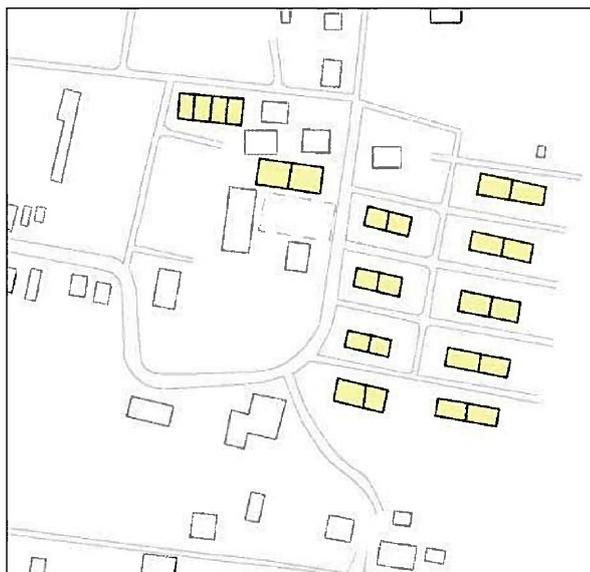
【10】小平住宅団地



| 小平住宅団地 | | | |
|--------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H1年 | 木造 | 4 |
| 合計 | | | 4 |



【1 1】二風谷住宅団地、【1 2】新二風谷住宅団地



| 二風谷住宅団地 | | | |
|---------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S47年 | 簡易耐火（平屋） | 4 |
| 合計 | | | 4 |

| 新二風谷住宅団地 | | | |
|----------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H7年 | 準耐火 | 10 |
| | H8年 | 準耐火 | 8 |
| 特公賃 | H7年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 20 |

二風谷住宅団地



新二風谷住宅団地



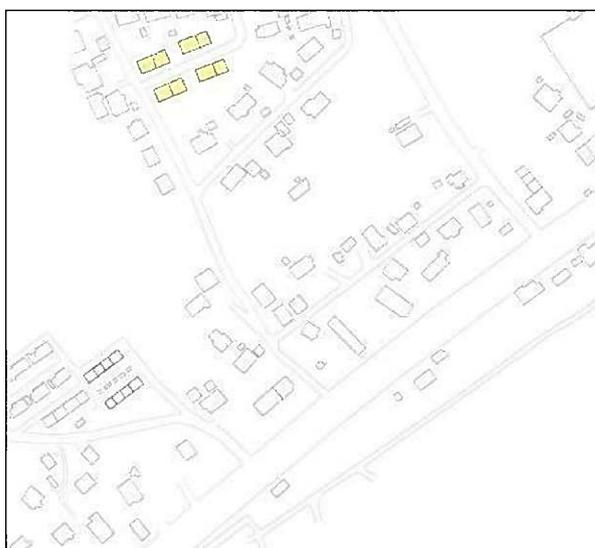
【13】本町川沿住宅団地



| 本町川沿住宅団地 | | | |
|----------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H20年 | 木造 | 6 |
| 合計 | | | 6 |



【14】本町向陽住宅団地

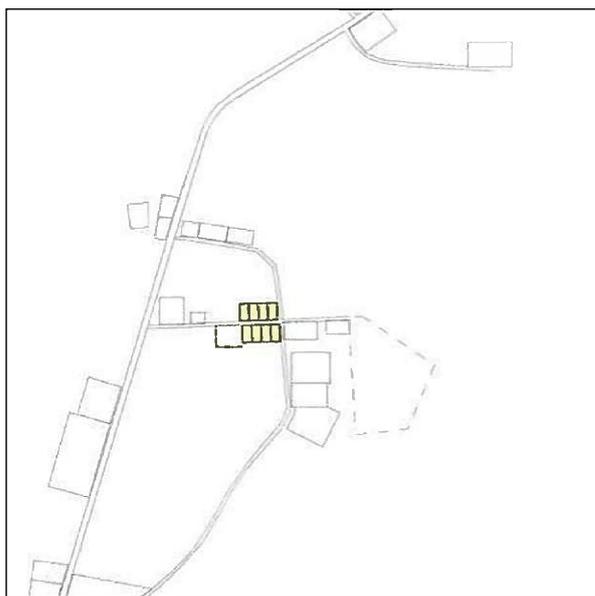


| 本町向陽住宅団地 | | | |
|----------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H21年 | 木造 | 4 |
| | H22年 | 木造 | 4 |
| 合計 | | | 8 |



(2) 貫気別地区

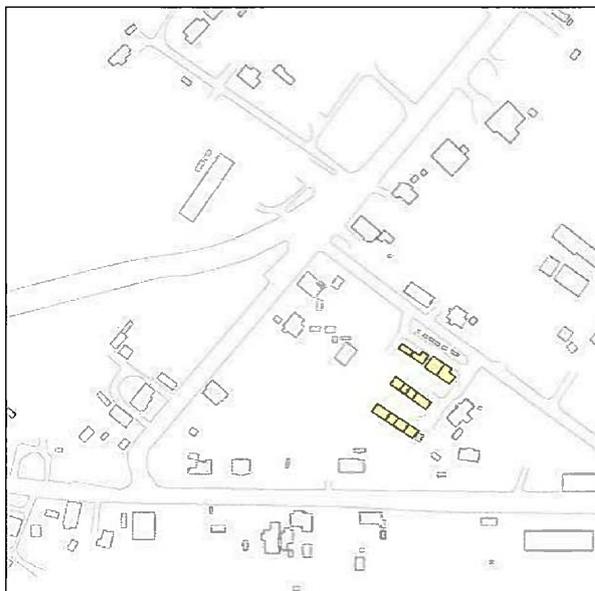
【15】ペナコレ住宅団地



| ペナコレ住宅団地 | | | |
|----------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S37年 | 簡易耐火(平屋) | 8 |
| 合計 | | | 8 |



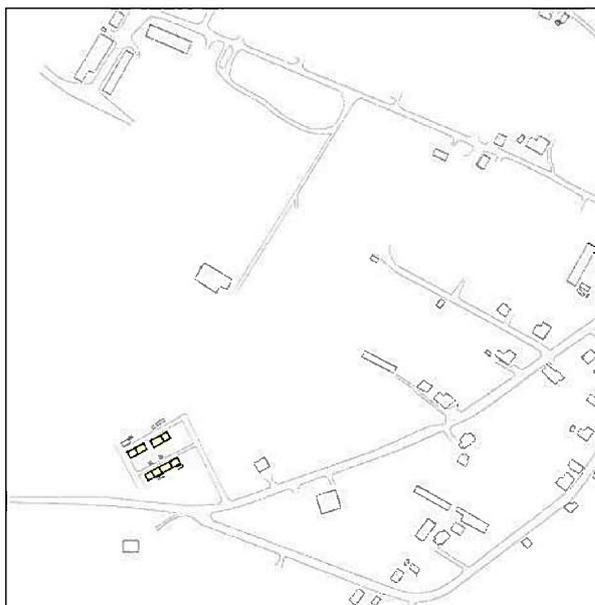
【16】荷負市街住宅団地



| 荷負市街地住宅団地 | | | |
|-----------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S34年 | 簡易耐火(平屋) | 2 |
| | S43年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| | S47年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| | S55年 | 簡易耐火(平屋) | 2 |
| 合計 | | | 12 |



【17】荷負本村住宅団地



| 荷負本村住宅団地 | | | |
|----------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S41年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| | S49年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| 合計 | | | 8 |

【18】貫気別新住宅団地



| 貫気別新住宅団地 | | | |
|----------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H13年 | 木造 | 8 |
| | H14年 | 木造 | 8 |
| 合計 | | | 16 |

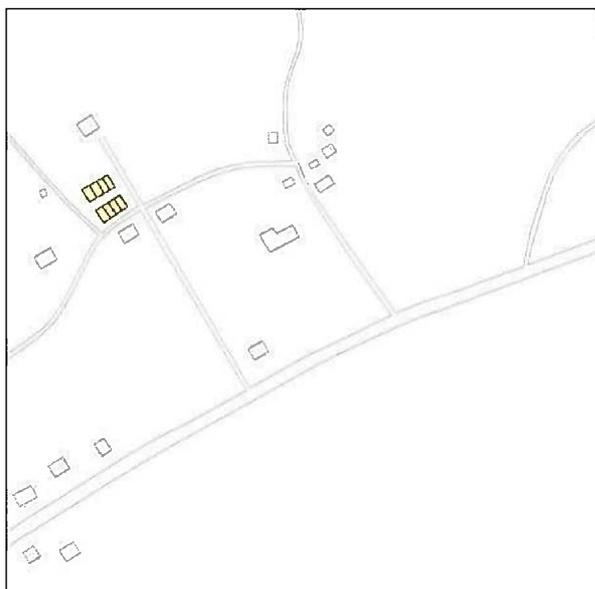
【19】貫気別御幸住宅団地



| 貫気別御幸住宅団地 | | | |
|-----------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H15年 | 木造 | 4 |
| 合計 | | | 4 |

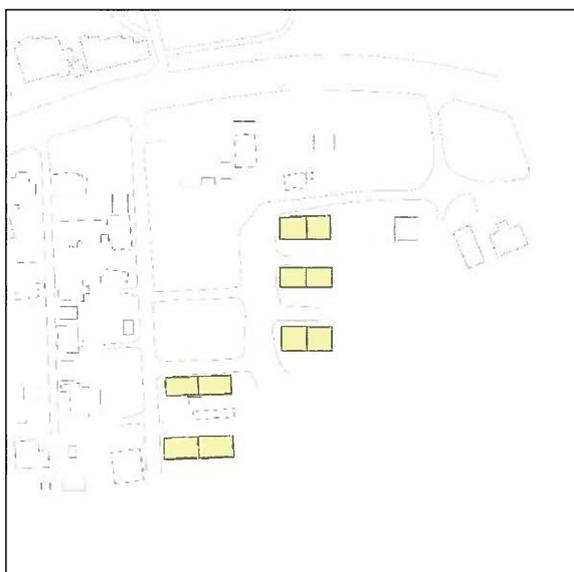
(3) 振内地区

【20】長知内住宅団地



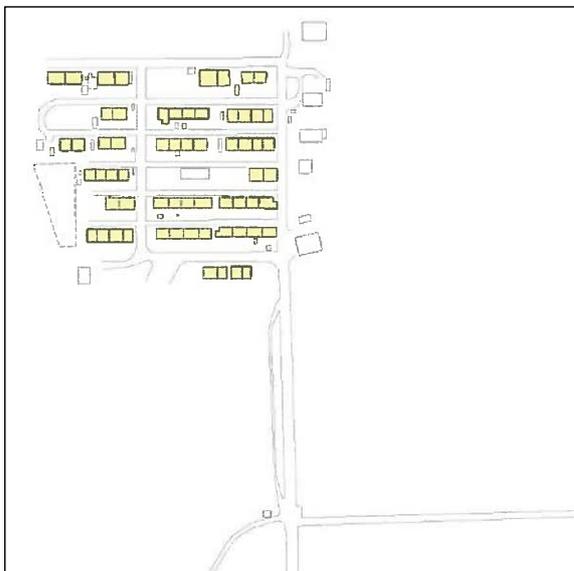
| 長知内住宅団地 | | | |
|---------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S38年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| | S46年 | 簡易耐火(平屋) | 4 |
| 合計 | | | 8 |

【21】振内上住宅団地



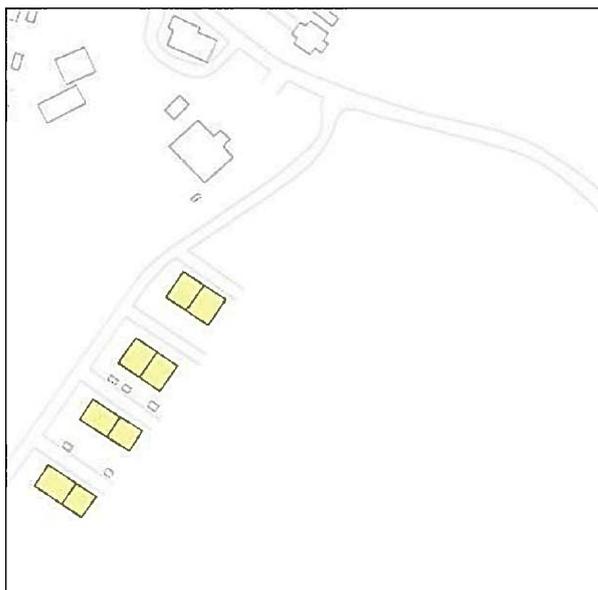
| 振内上住宅団地 | | | |
|---------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H2年 | 木造 | 2 |
| | H3年 | 木造 | 2 |
| | H4年 | 木造 | 2 |
| | H26年 | 木造 | 4 |
| 合計 | | | 10 |

【22】振内山手住宅団地



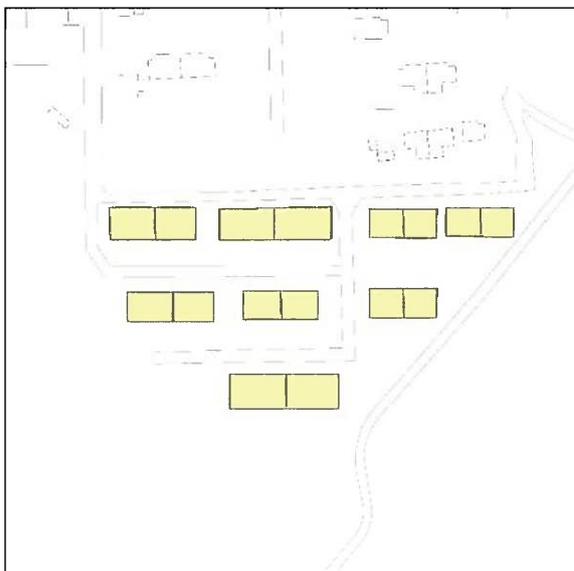
| 振内山手住宅団地 | | | |
|----------|--------|----------|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S42年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S43年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S44年 | 簡易耐火（平屋） | 8 |
| | S45年 | 簡易耐火（平屋） | 12 |
| | S46年 | 簡易耐火（平屋） | 10 |
| | S47年 | 簡易耐火（平屋） | 8 |
| 合計 | | | 62 |

【2 3】 振内池売山手住宅団地



| 振内池売山手住宅団地 | | | |
|------------|--------|----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | S59年 | 木造 | 4 |
| | S62年 | 木造 | 2 |
| | S63年 | 木造 | 2 |
| 合計 | | | 8 |

【2 4】 振内新住宅団地



| 振内新住宅団地 | | | |
|---------|--------|-----|----|
| 区分 | 管理開始年度 | 構造 | 戸数 |
| 町営 | H11年 | 準耐火 | 2 |
| | H12年 | 準耐火 | 6 |
| | H25年 | 準耐火 | 6 |
| 特公費 | H11年 | 準耐火 | 2 |
| 合計 | | | 16 |

資料編5 入居者の意向

(1) 入居者アンケートの実施概要

1) 調査期間 令和3年8月12日～8月31日

2) 配布数 305票(全入居者)

3) 調査の目的

新たな「平取町公営住宅等長寿命化計画」の策定にあたり、町営住宅に居住する方の意向を計画づくりの基礎資料とすることを目的に、町営住宅全戸の世帯主を対象にアンケート調査を実施しました。

4) 実施方法 郵送による配布・回収

5) 回収数 141票(回収率46.2%)

【調査結果の見方】

○比率は百分率で、小数点第2位を四捨五入して算出しています。このため、百分率の合計が100%にならないことがあります。

○回答者数を「n=●●」で示しています。

○無回答は集計から除外しているため、回収数と設問ごとの回答数は異なる場合があります。

○エラー回答については、無効回答として扱っています。(例:「前の設問で②を選んだ人」への設問に「①を選んだ人が回答している」など)

ただし、上限のある複数選択の設問で、指定した数以上の回答を選択していた場合は、全ての内容を反映しています。

(2) 入居者アンケートの調査結果

1) 現在の住まい・住環境等に関する満足度・改善点について

「現在の住まい・住環境等に関する満足度」を分かりやすく分析するため、CS分析(※)を行いました。

各項目の満足度、重要度は下図のように整理でき、重要度が高い一方で満足度が低い「重点改善項目」は、改善度が高い順に「26. 隣家や道路などからのプライバシーについて」、「24. 除排雪などの雪処理対策について」、「20. 日常の買物等の利便性(店舗が近いなど)について」、「10. 内装(床・壁・天井など)の傷み具合について」、「8. 建具(ドア・窓など)の建てつけについて」、「11. 設備の省エネ性能(エネルギー効率など)について」、「25. 防災(自然災害への備え)について」、「12. 建物の安全性(火災・地震など)について」、「13. 暖かさ(断熱性・気密性)について」でした。

※CS分析とは、あることがらに対して、関連する項目ごとの満足度と総合的な満足度を答えてもらい、その相関性から、改善すべき優先度が高い項目を分析する手法です。また、CS分析は結果が見やすいように偏差値を利用しているため、50を基準として、上回るほど満足度・重要度が高く、下回るほど満足度・重要度が低い結果となります。

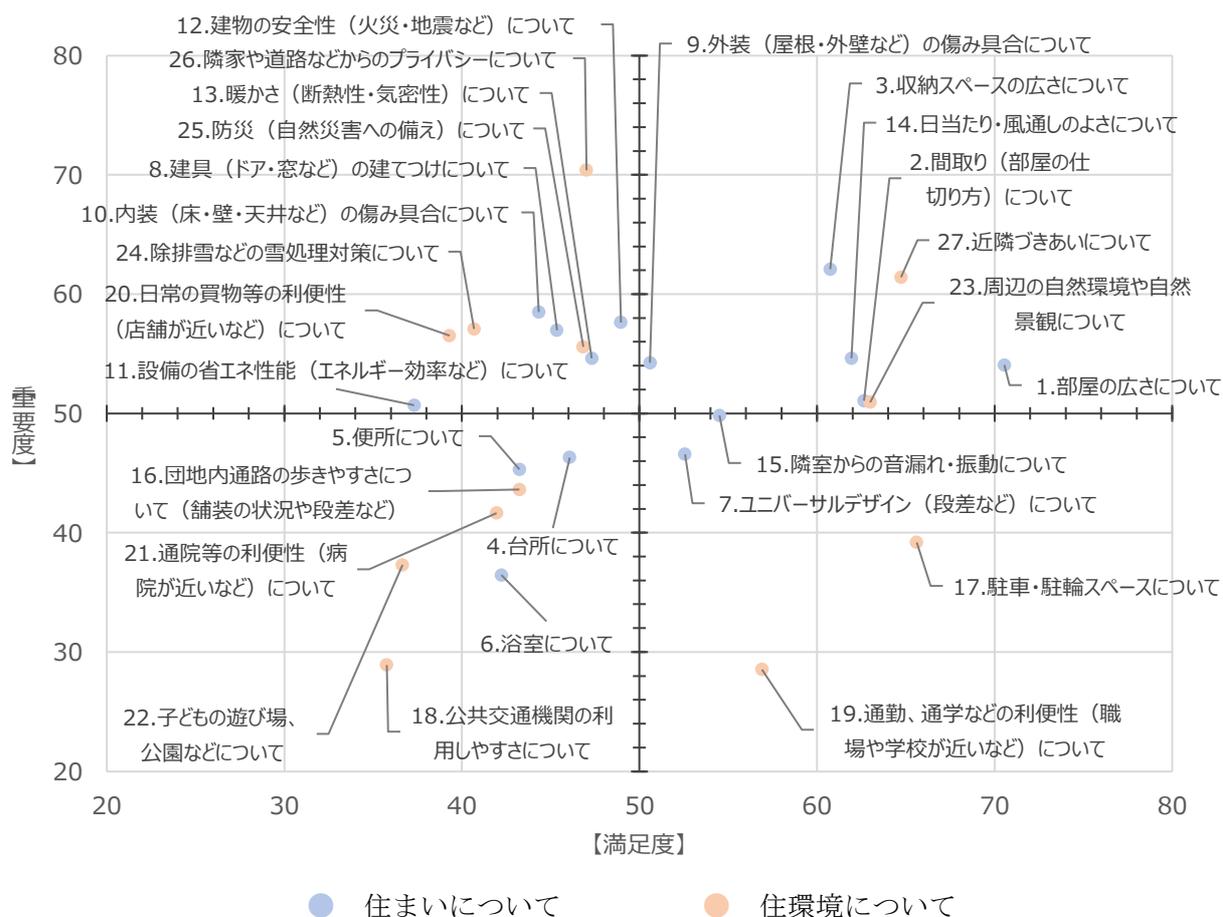


図 3-5-1 現在の住まい・住環境等に関する満足度・重要度の分布図

また、「現在の住まい・住環境等に関する満足度」の各項目について、比較できるものを比較すると、多くの項目では「満足度（「満足」＋「やや満足」）」が前回結果よりも高くなり、「不満度（「不満」＋「やや不満」）」が低くなっていますが、「建物の安全性（火災・地震など）」について、「団地内通路の歩きやすさについて（舗装の状況や段差など）」、「子どもの遊び場、公園などについて」は、満足度・不満度ともに前回結果よりも悪い評価となっています。

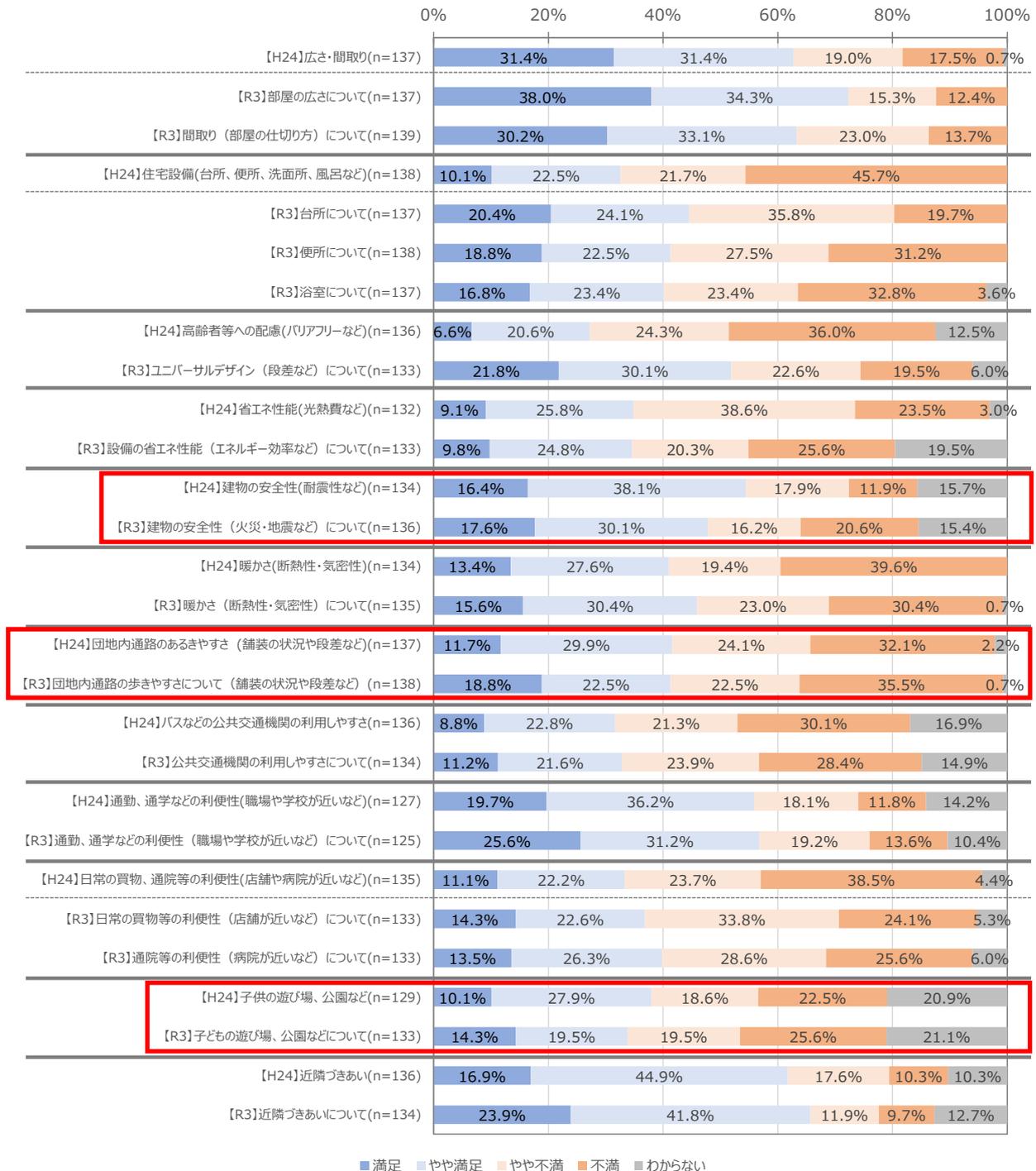


図 3-5-2 現在の住まい・住環境等に関する各項目の満足度の推移（比較できる設問のみ）

2) 今後の住宅に関する計画について

① 今後 10 年程度の引っ越し希望

「今後 10 年程度の間での引っ越しの希望」は、「ない」が約 7 割でした。前回調査と比較しても、大きな変化はありません。

団地別で見ると、「本町上住宅団地」と「振内山手住宅団地」は、「今後 10 年程度の間での引っ越しの希望」が「ある」が過半数を超えています。

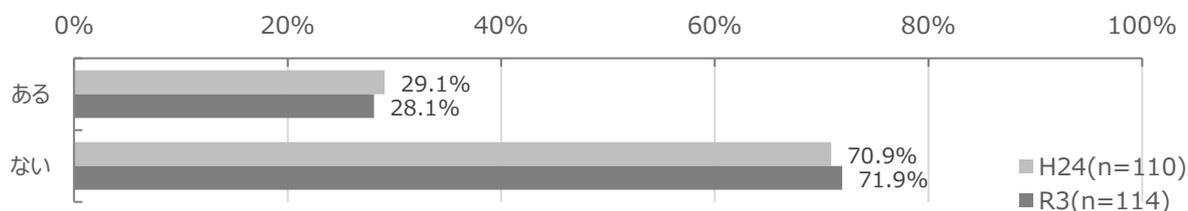


図 3-5-3 今後 10 年程度の間での引っ越しの希望

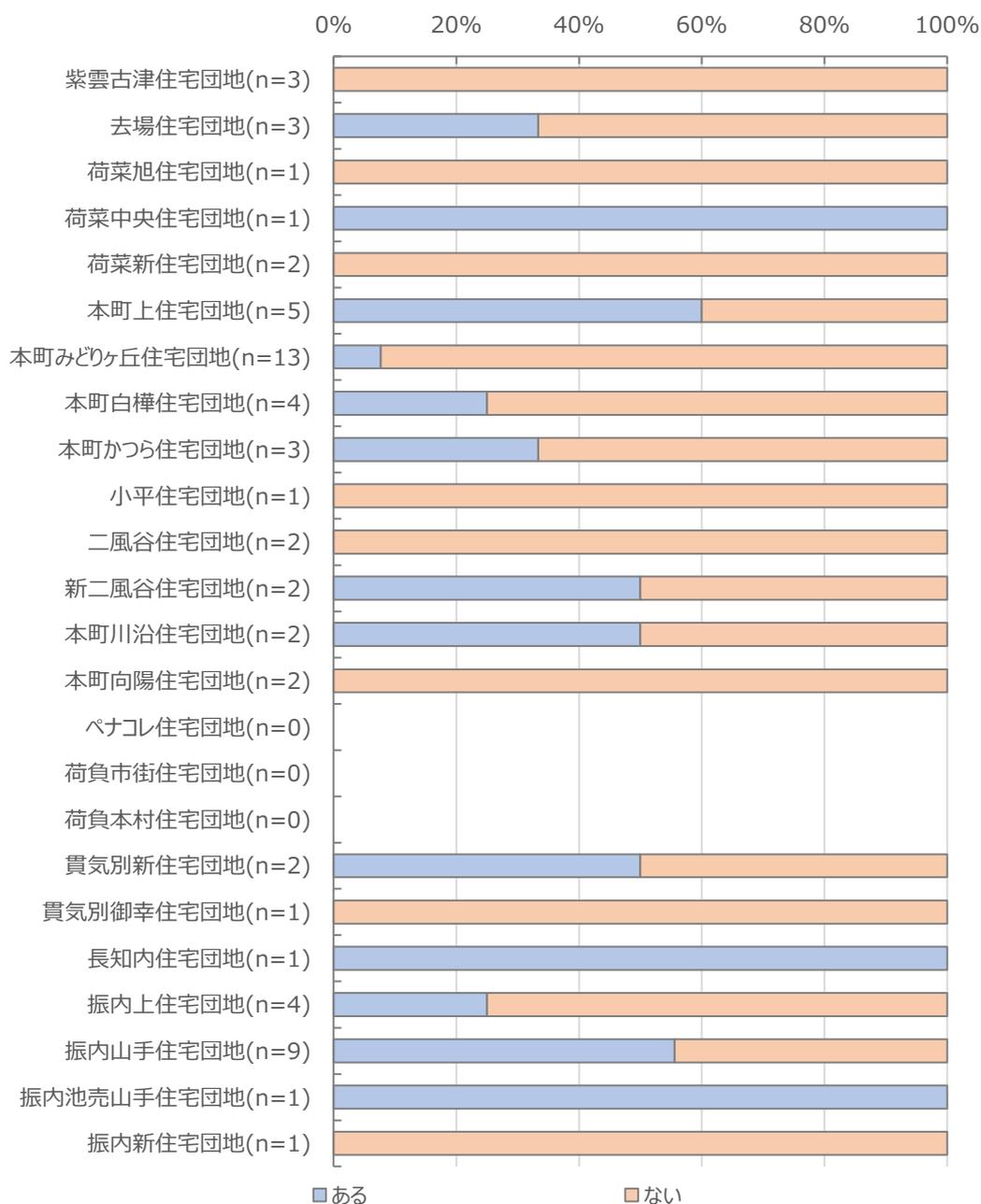


図 3-5-4 今後 10 年程度の間での引っ越しの希望 (団地別)

② 住み替えの意向がある場合、希望の移転先や理由

「引っ越しを希望しており、移りたい住宅」は、「他の町営住宅に移りたい」が最も高く約4割、次いで「戸建てを借りたい」が約2割でした。

前回調査と比較すると、「戸建てを借りたい」、「親・子供・親族などの家に引っ越したい」が高くなっています。

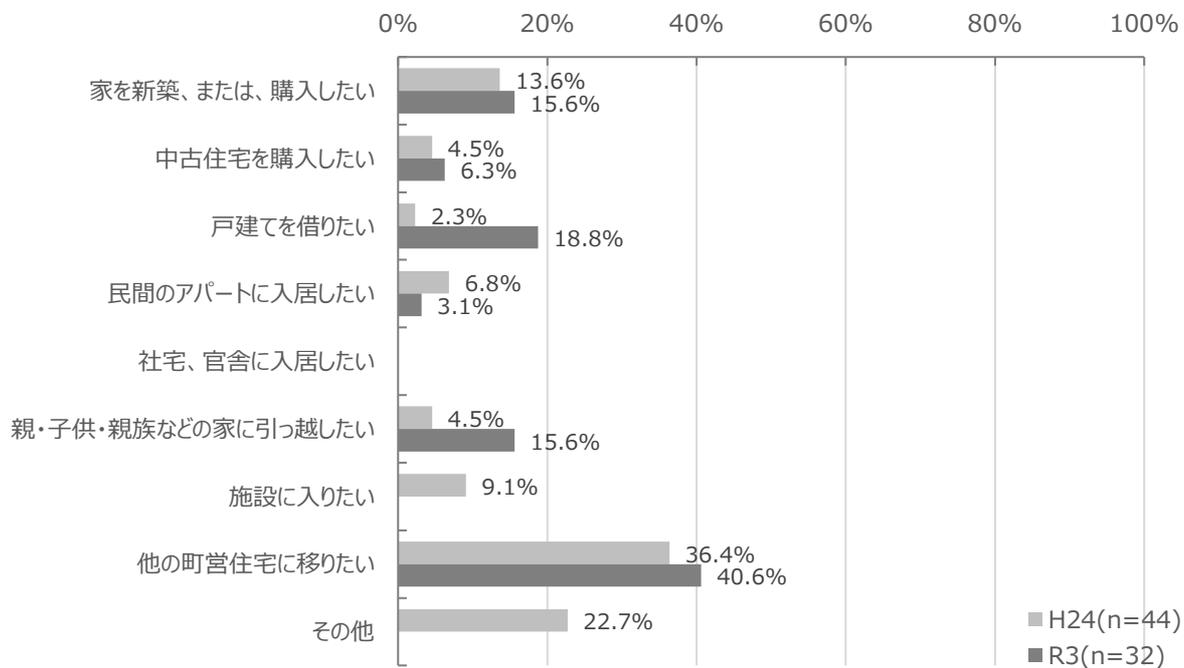


図 3-5-5 引っ越しを希望しており、移りたい住宅

「住居を移りたい理由」は、「住宅設備（便所、台所、浴室など）が使いにくいから」が最も高く約6割、次いで「住宅が傷んでいるから」が5割、「住宅が狭いから」が約4割でした。

その他内容は、「住宅を新築する予定」、「同じ住宅で猫の多頭飼育による被害を受けているため」となっていました。

前回調査と比較すると、「住宅が狭いから」、「住宅設備（便所、台所、浴室など）が使いにくいから」、「利便性（買い物や交通の便など）が悪いから」が高くなっています。

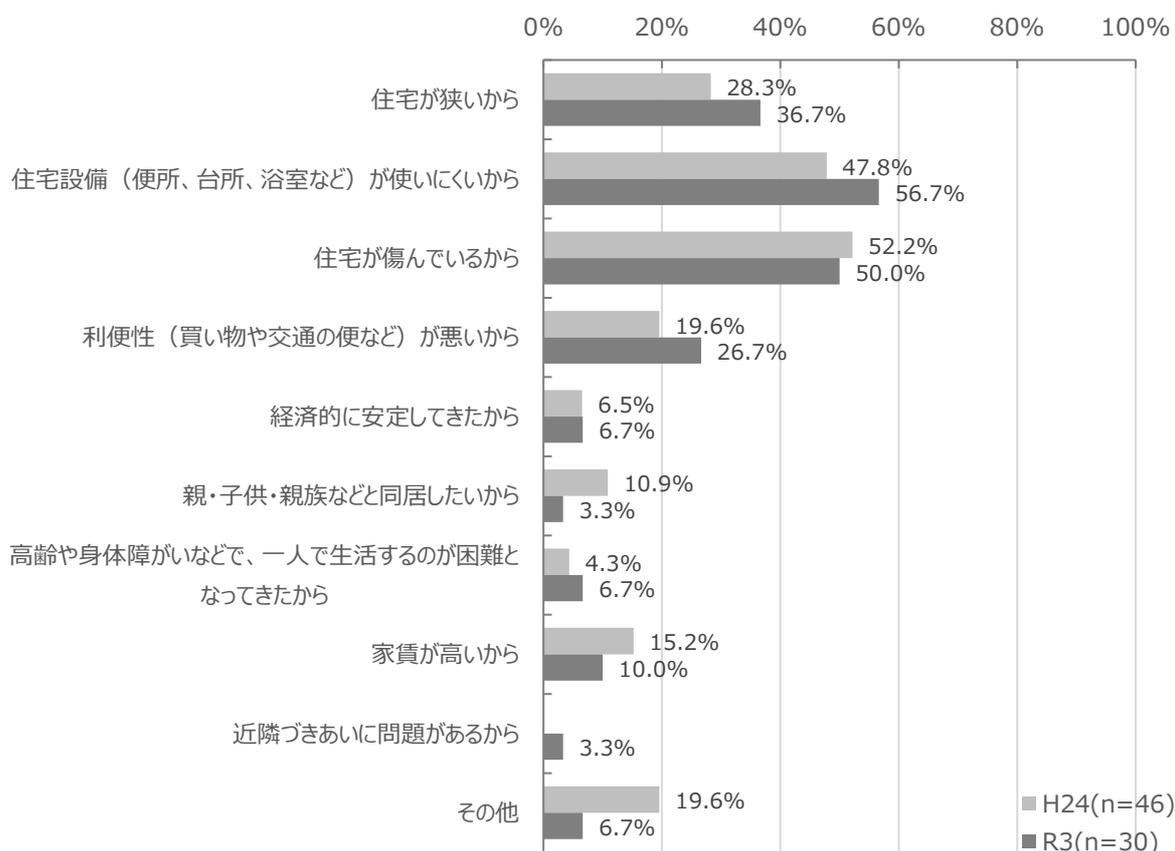


図 3-5-6 住み替えの希望の理由

世帯人数別で見ると、世帯人数が多いほど「住宅が狭いから」と「住宅設備（便所、台所、浴室など）が使いにくいから」が高い傾向です。

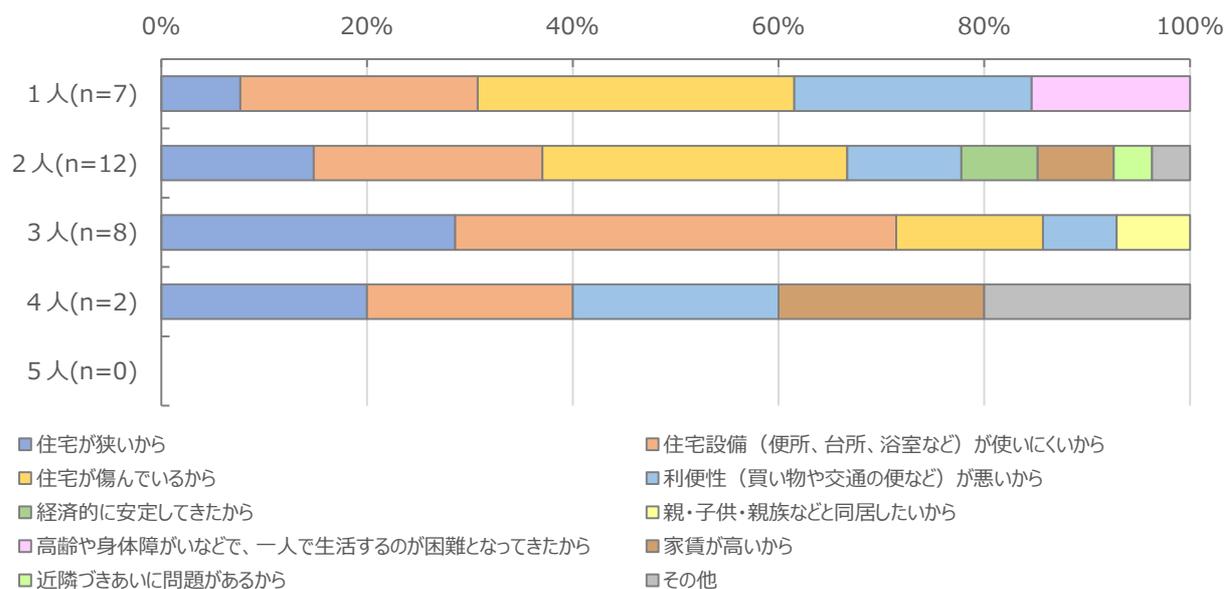


図 3-5-7 住み替えの希望の理由（世帯人数別）

③ 住み替えの意向がないが、建替や改修、解体される場合の住まいの考え方

「引っ越しを希望しないが、住居の移動が必要になった場合の考え」は、「建て替えや改修」なら、一時退去しても、戻ってきて現在の団地に住み続けたい」が最も多く約6割、次いで「他の町営住宅に移る」が約2割でした。

その他の内容は、「家賃が替わらなければ、「建て替えや改修」なら、一時退去しても、戻ってきて現在の団地に住み続けたい」などとなっていました。

前回調査と比較すると、「施設に入る」が高くなっており、「建て替えや改修」なら、一時退去しても、戻ってきて現在の団地に住み続けたい」低くなっています。

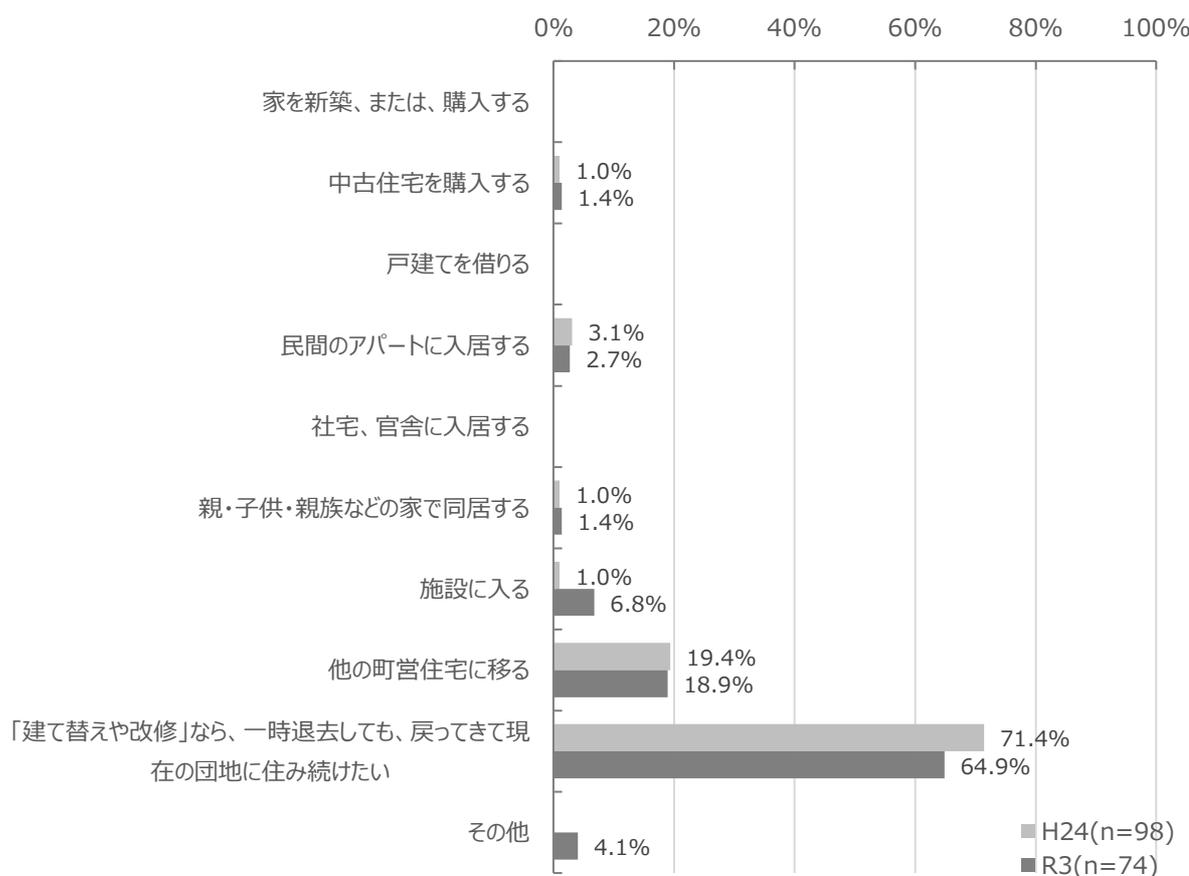


図 3-5-8 引っ越しを希望しないが、住居の移動が必要になった場合の考え

④ 他の町営住宅への移転を希望する場合、希望団地

「移りたい町営住宅」は、「これまで住んでいた団地の近くの団地がよい」が最も高く約4割、次いで「古くても安いところがよい」が約2割でした。

その他の内容は、「具体的に希望する団地はないが、一番端の家がよい。中間だと除雪や駐車が難しい」となっていました。

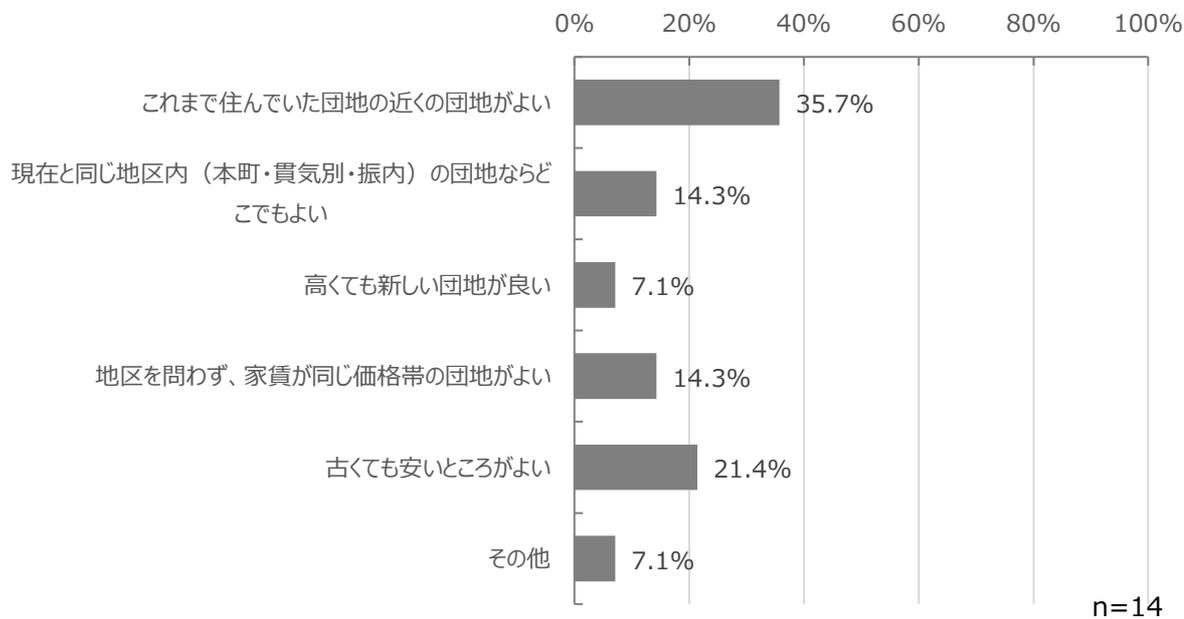


図 3-5-9 移りたい町営団地

⑤ 現在の団地に住み続けたいと希望した入居者の主な理由

「一時退去しても戻ってきて現在の団地に住み続けたい理由」は、「住環境（部屋の広さや設備など）に満足しているから」が最も高く 52.1%、次いで「家賃が安いから」が 50.0%、「地域に愛着があるから」が 47.9%でした。

その他の内容は、「野菜作りのための畑を近隣で無料で使わせてもらえるから」、「現在住んでいる団地に慣れたため」となっていました。

前回調査と比較すると、「住環境（部屋の広さや設備など）に満足しているから」、「建て替えや改修で新しくなった住宅に住みたいから」が高くなっており、「団地内に仲のよい人がいるから」が低くなっています。

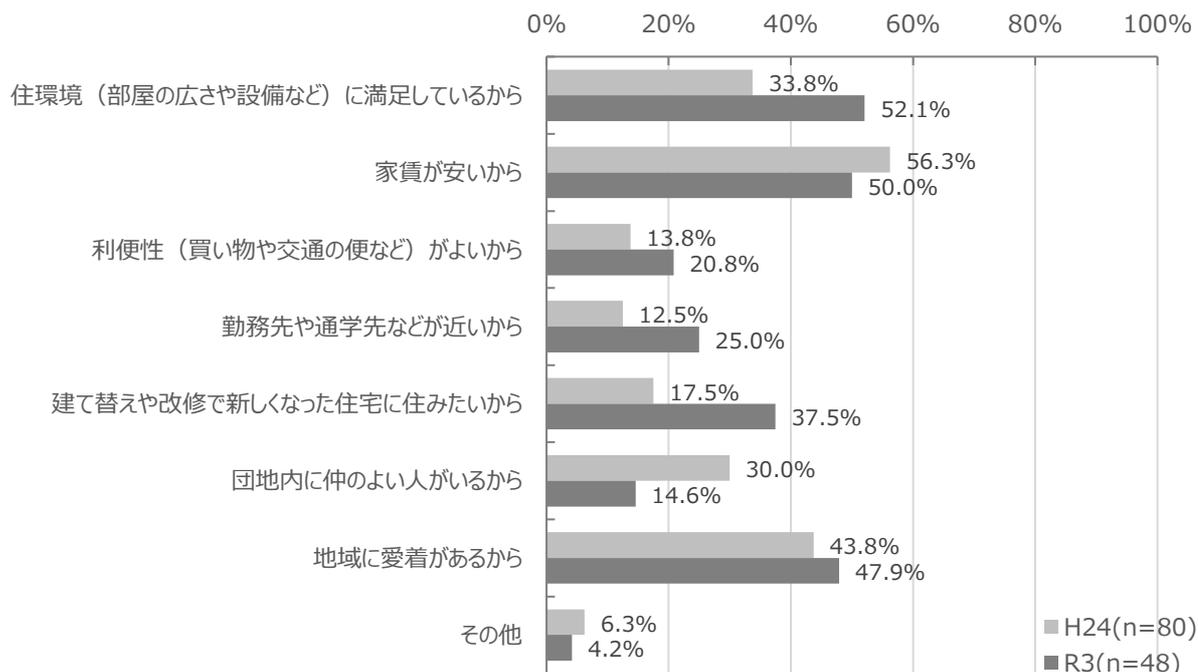


図 3-5-10 現在の団地に住み続けたい理由

⑥ 建替の場合に希望する住宅の広さ

「建て替えの場合に希望する住宅の広さ」は、「3LDK（約 73 m²、家賃：約 32,000 円）」が最も多く 37.2%、次いで「2LDK（約 67 m²、家賃：約 25,000 円）」が 32.6%でした。

一方で、「特に希望はない」についても一定数おり、25.6%でした。

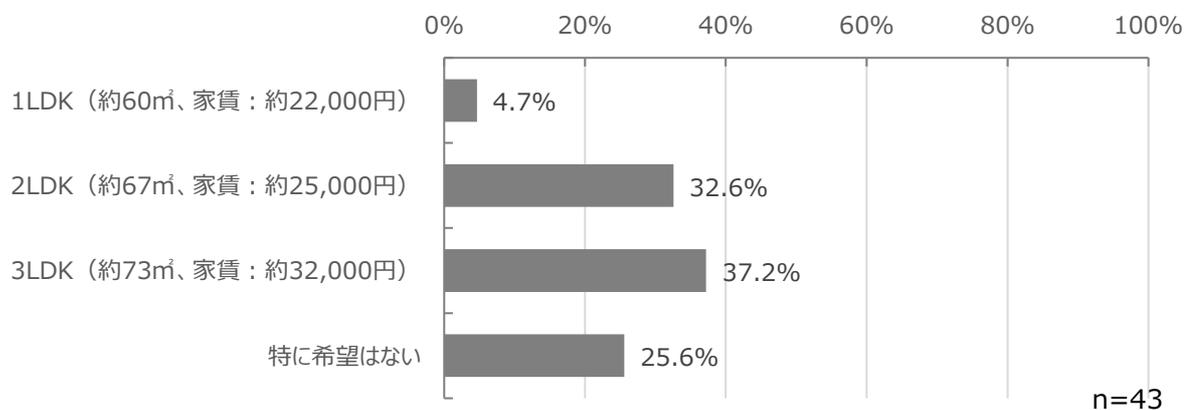


図 3-5-11 建て替えの場合に希望する住宅の広さ

⑦ 建替の場合の家賃支払い可能額

「建て替えの場合の家賃の支払い可能額」は、「現在の額以上の負担は難しい」が過半数を超えており、約6割でした。

一方で、「10,000円までの増額は可能」についても一定数おり、約3割でした。

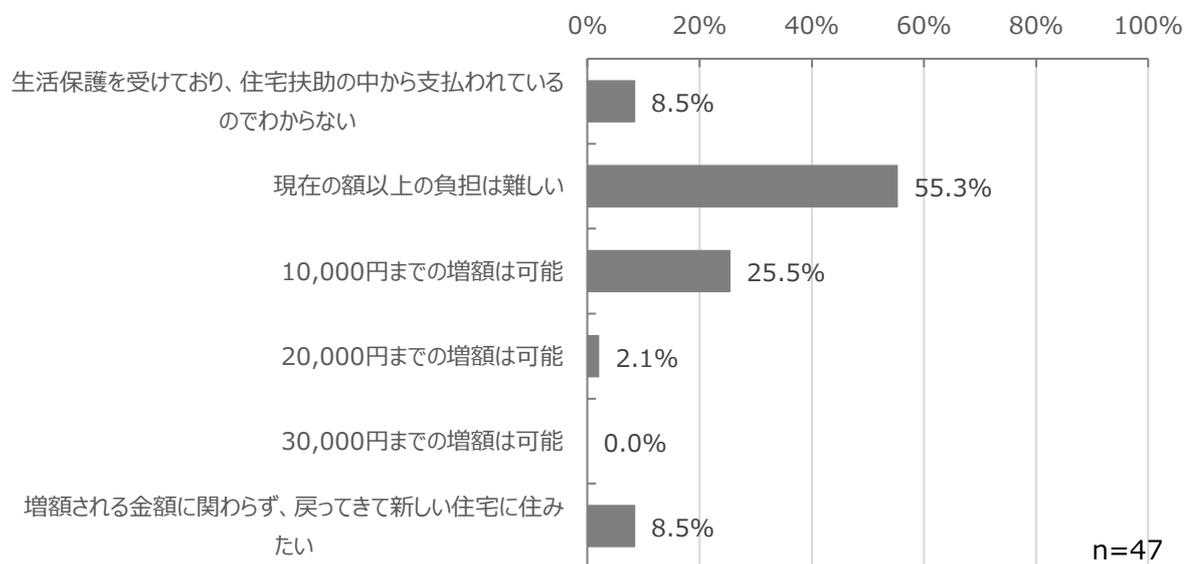


図 3-5-12 建替の場合の家賃支払い可能額

3) 今後の平取町における住まい全般、町営住宅などについて

① 平取町の住まいについて、何を重視すべきか

「平取町の住まいについて、何を重視すべきか」は、「住宅の質の向上（暖かさ、省エネなど）」が最も多く 60.3%、次いで「高齢者・障がい者等が暮らしやすい住生活」が 57.3%、「冬に暮らしやすい住生活」が 53.4%でした。

その他の内容は、「トイレの水洗化を進めてほしい」、「古い住宅を更新すべき」、「交通の利便性向上」などとなっています。

前回調査と比較すると、「冬に暮らしやすい住生活」が高くなっており、「住宅の質の向上（暖かさ、省エネなど）」が低くなっています。

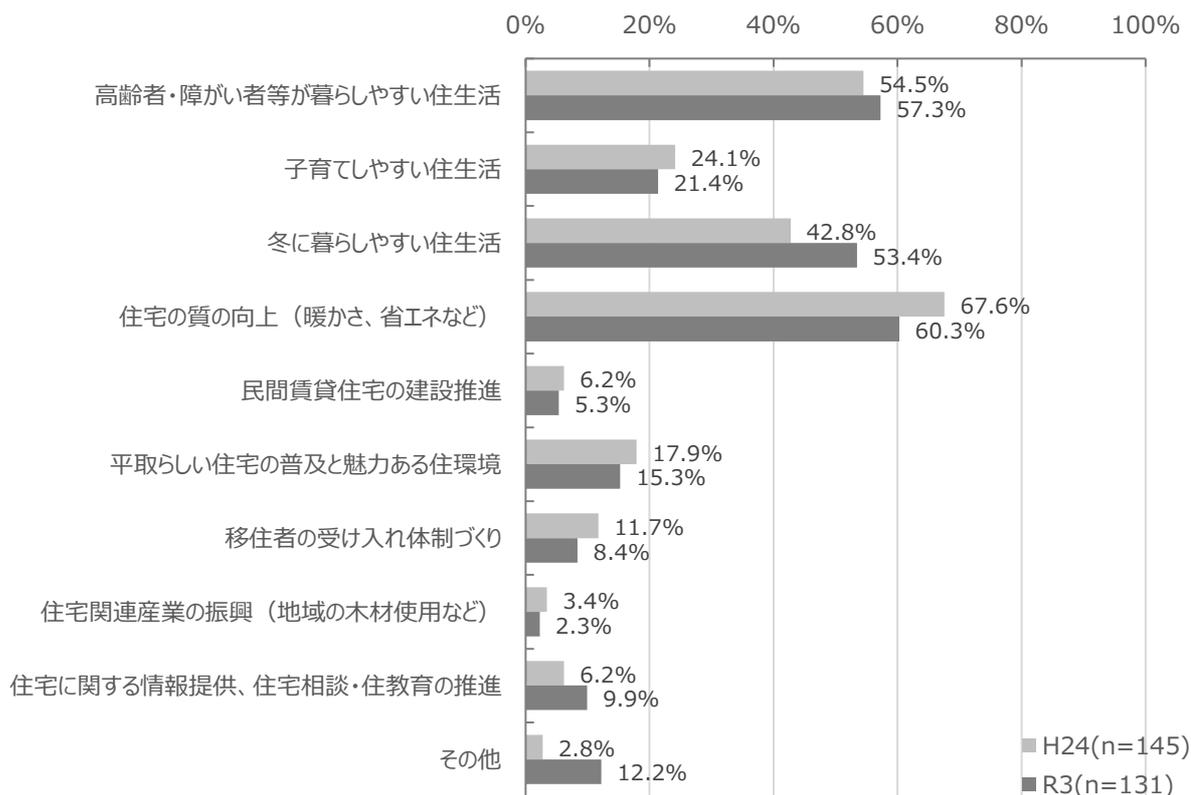


図 3-5-13 今後の平取町の住まいについて重視すべきこと

4) あなた自身および世帯（家族）について

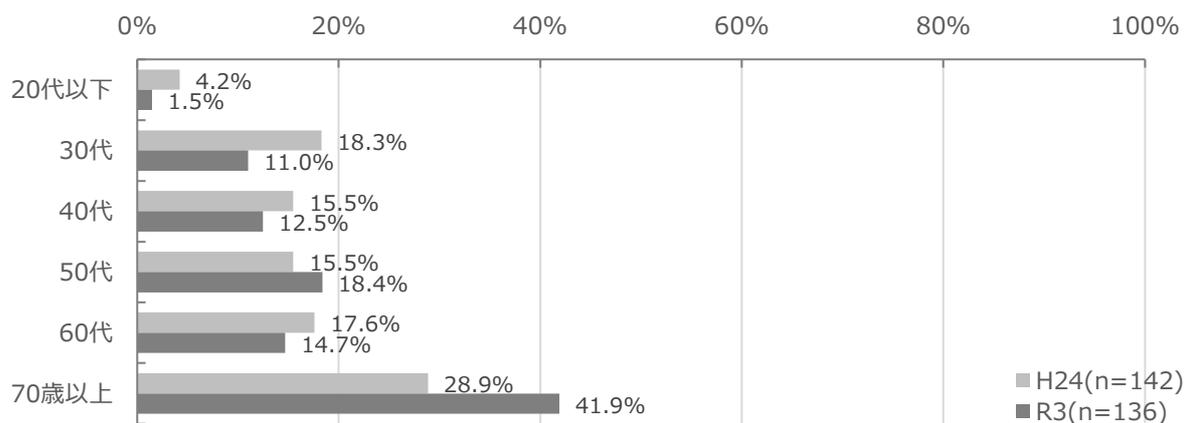


図 3-5-14 年齢

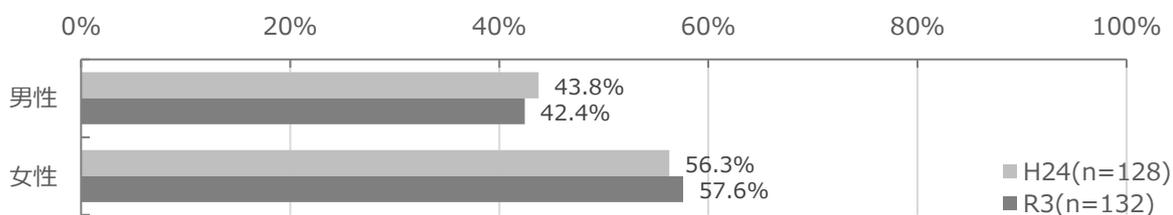


図 3-5-15 性別

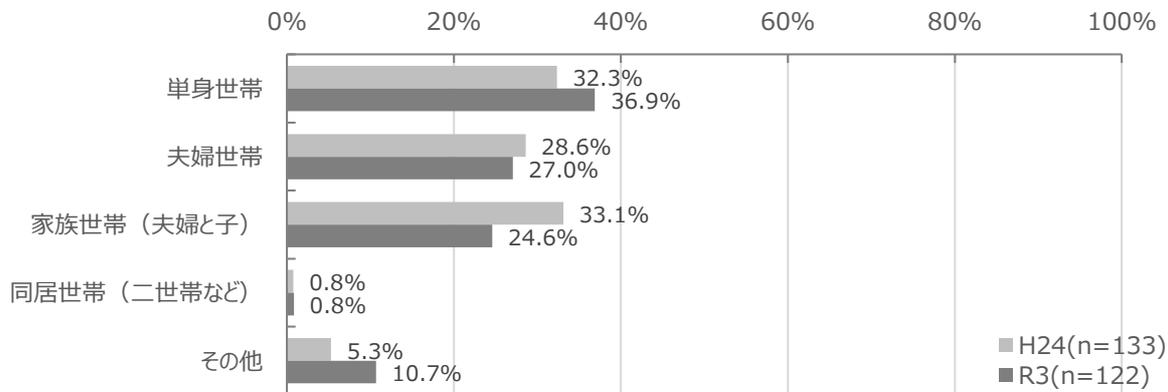


図 3-5-16 家族形態

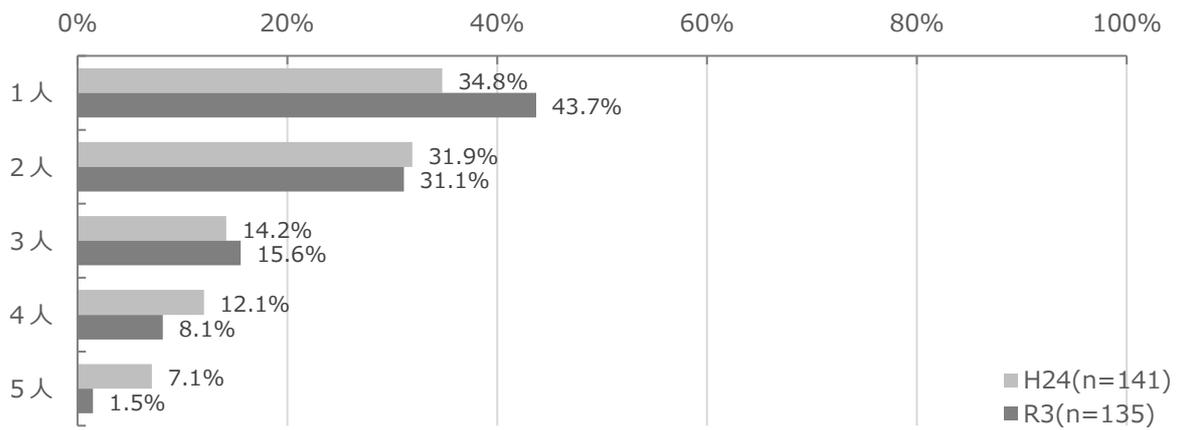


図 3-5-17 世帯人数

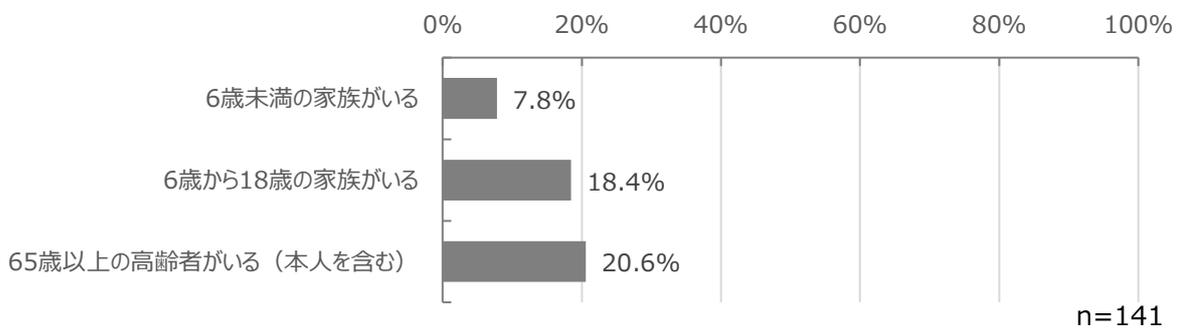


図 3-5-18 同居家族

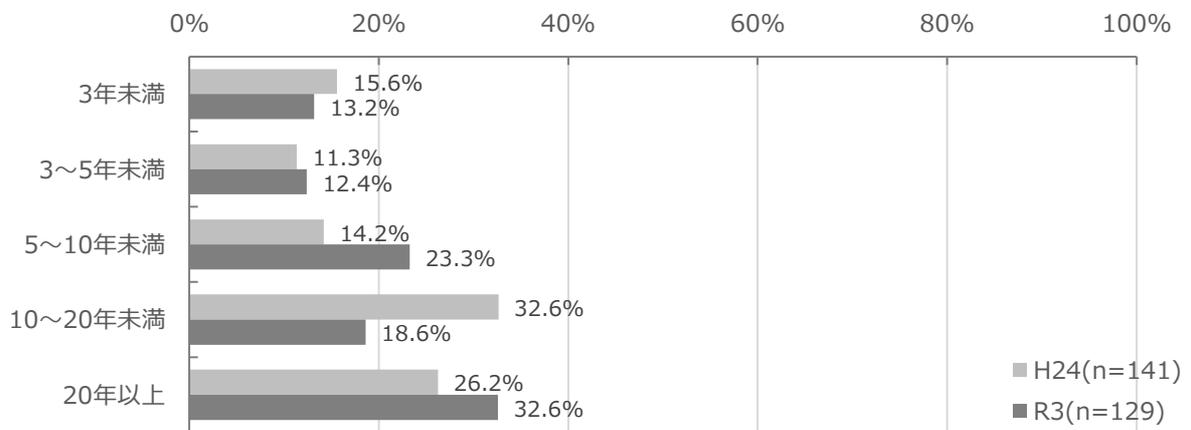


図 3-5-19 居住年数

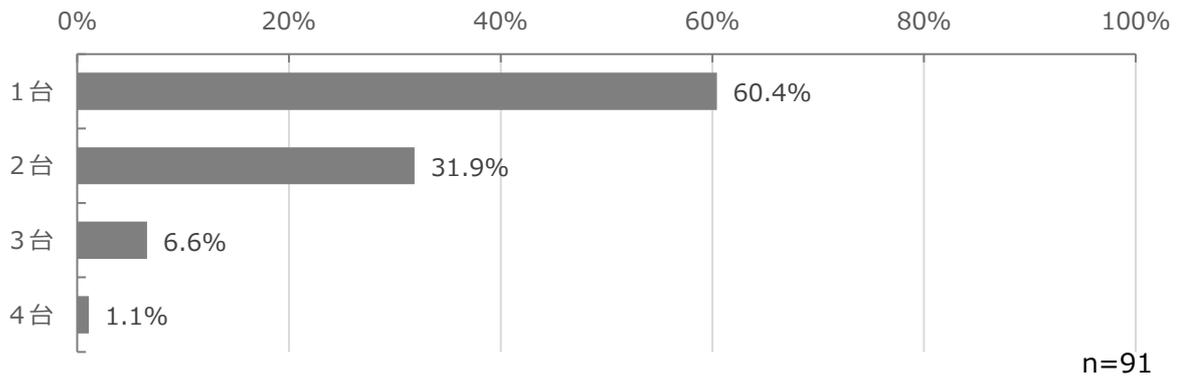


図 3-5-20 自動車の所有状況

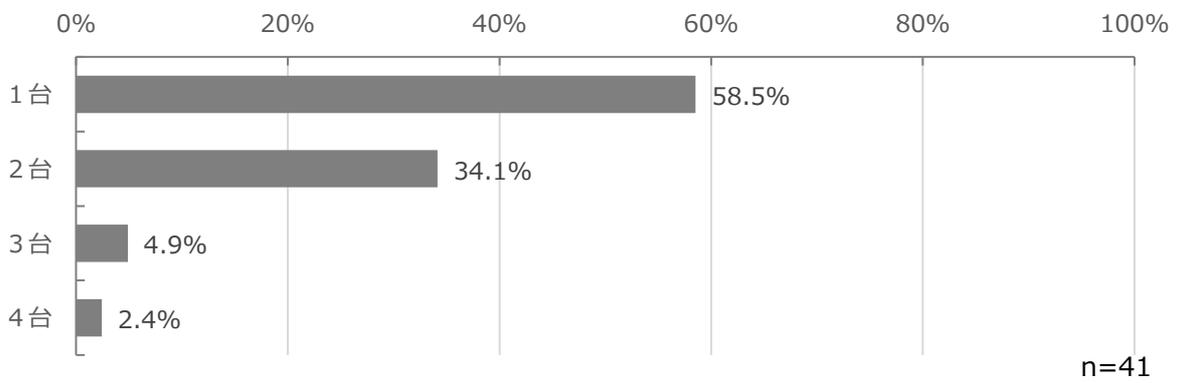


図 3-5-21 自転車の所有状況

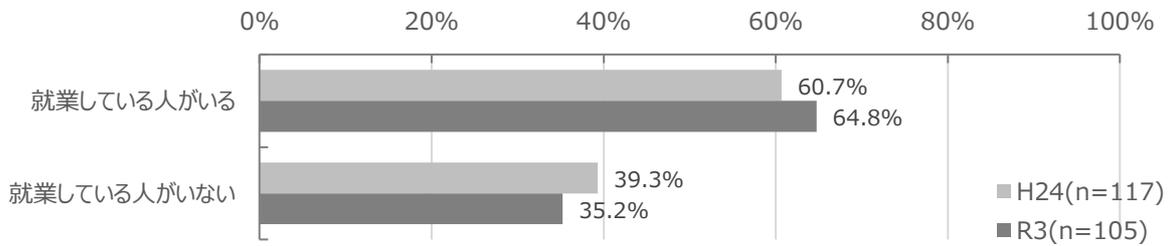


図 3-5-22 世帯の就業状況

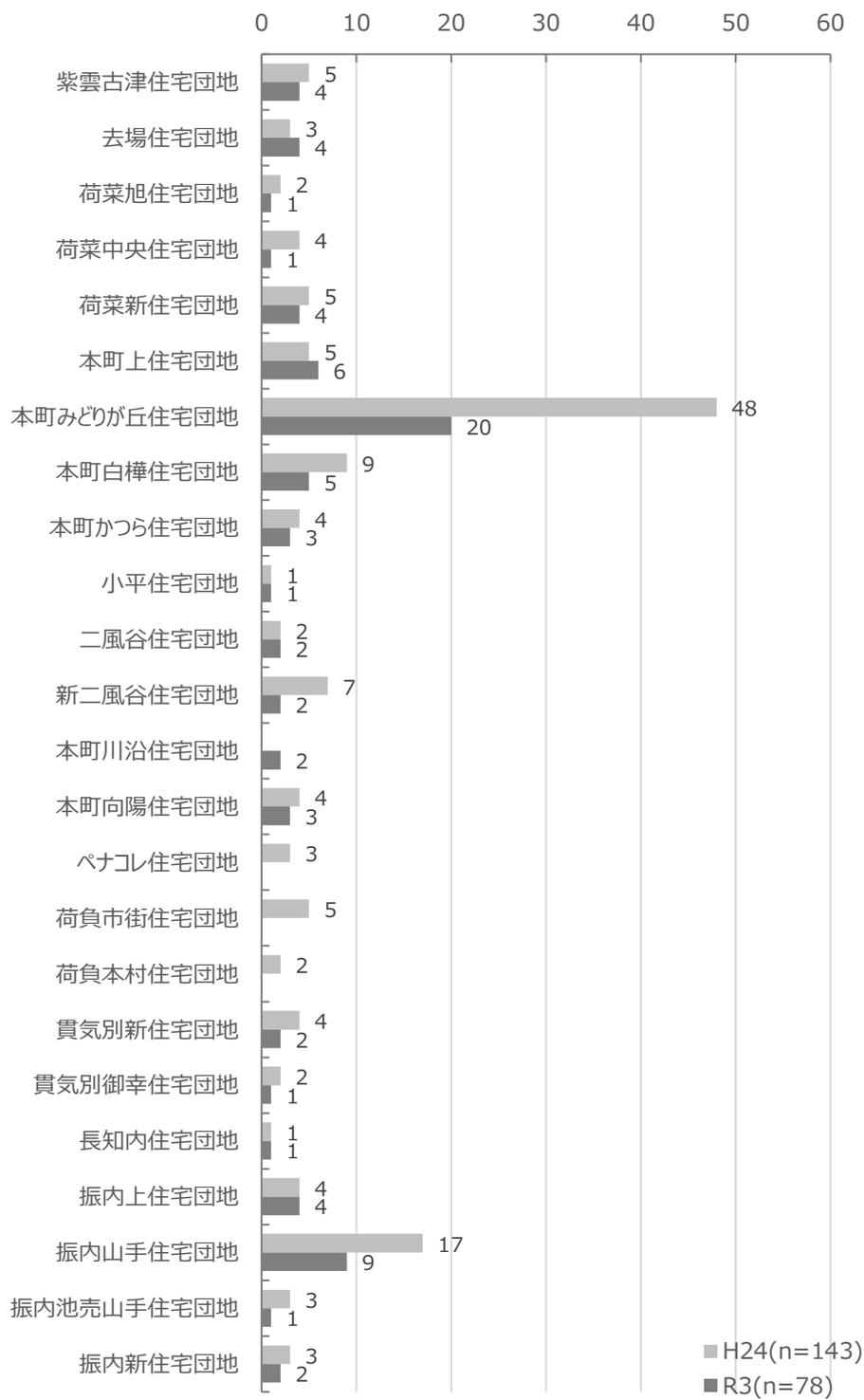


図 3-5-23 居住団地