

剣淵町公営住宅等長寿命化計画

平成29年3月

剣 淵 町

剣淵町公営住宅等長寿命化計画

目次

I	計画概要	1
1.	計画の背景と目的	2
2.	計画期間	3
3.	計画対象	3
4.	長寿命化に関する基本方針	4
5.	計画の位置づけ	4
6.	策定経緯と策定体制	5
II	公営住宅等の現状と課題	7
1.	公営住宅等を取りまく状況	8
2.	公営住宅等の現状	12
3.	公営住宅等に関する課題	30
III	長寿命化計画	37
1.	計画目標	38
2.	公営住宅等の事業手法の選定及び団地別住棟別活用計画	44
3.	事業推進の方針	59
4.	点検の実施方針	60
5.	修繕事業の実施方針	61
6.	改善事業の実施方針	63
7.	建替事業の実施方針	65
8.	ライフサイクルコストとその縮減効果	68

I 計画概要

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

国の住宅施策では国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け、平成 17 年度に「住生活基本法」を制定、また「地域住宅交付金制度」も創設され、公営住宅の建設や面的な居住環境整備などを、地方公共団体が主体となって、各々の地域の住宅施策に基づく創意工夫のもと、総合的かつ計画的に推進することが求められています。

平成 21 年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画の策定と改善費用が助成対象として拡充されています。また策定指針は平成 28 年 8 月に改定され、定期点検や日常点検の徹底、及び点検結果を踏まえたデータベースの蓄積の強化、「中長期（概ね 30 年間）の管理の見通し」の基に長寿命化計画を作成すること等が付加されています。

剣淵町では平成 19 年度に「剣淵町住宅マスタープラン」及び「剣淵町公営住宅ストック総合活用計画」、平成 23 年 3 月に「剣淵町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、町の住宅施策の展開方向や重点的な取り組みに基づいた、公営住宅の計画的な整備・維持管理を推進しています。

従前計画は策定から 5 年が経過、見直しの時期を迎えており、また長寿命化計画策定指針の改定を含めた更新が必要となっています。

(2) 目的

本計画は、今後も継続して公営住宅等ストックの適切な維持管理を行うため、平成 28 年 8 月の策定指針の改定を踏まえ、平成 23 年 3 月策定の「剣淵町公営住宅等長寿命化計画」について見直しを行うものです。

公営住宅等ストックの維持管理については、定期的な点検、修繕及びデータ管理を行い、剣淵町のまちづくりや将来的な需要等を踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的かつ効果的な団地別住棟別の事業手法を選定するとともに、中長期を見通した長寿命化のための事業実施一覧の作成等を行います。

公営住宅等ストックについて、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、事業量の平準化、ライフサイクルコストの縮減等を可能とする適切なマネジメントを実施していくための維持管理方針を定めることを目的として「剣淵町公営住宅等長寿命化計画」を策定することとします。

2. 計画期間

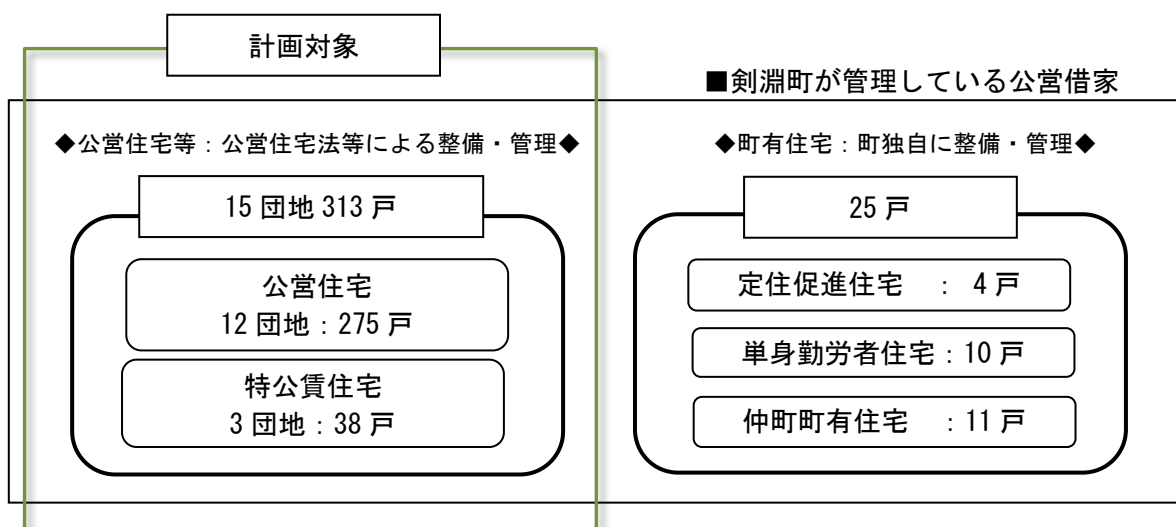
計画期間は10年間を対象とし、平成29年から38年までとします。社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、5年程度ごとに見直しを行うこととします。

■計画期間：10年間 平成29年度から平成38年度まで

3. 計画対象

計画対象は町が管理している公営借家の内、公営住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「特公賃住宅」）等の住宅及び共同施設等を対象とします。

■計画対象：15団地 115棟 313戸
・公営住宅 : 12団地 104棟 275戸
・特公賃住宅 : 3団地 11棟 38戸



4. 長寿命化に関する基本方針

長寿命化計画策定の前提となる長寿命化に関する基本方針は次の通りとします。

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等ストックの状況を適切に把握するために、「公営住宅等日常点検マニュアル」等を参考として定期点検を行うとともに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、日常的に点検を実施することとします。

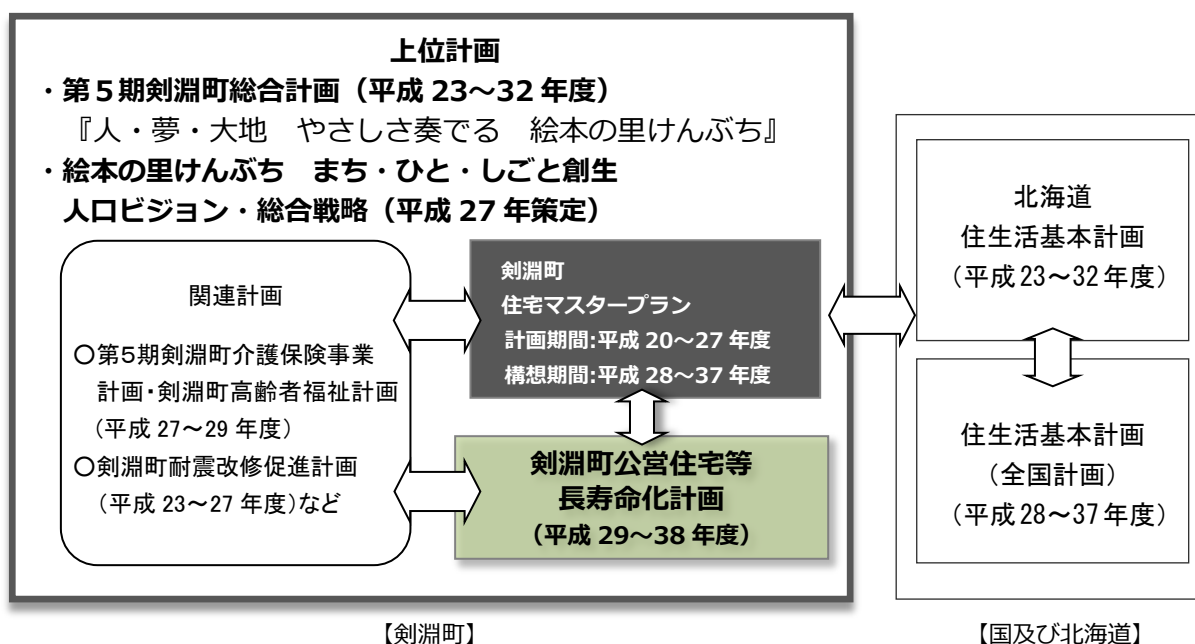
これらの点検によって把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的な修繕・維持管理に役立てていくこととします。また、修繕・改善内容等も記載することで、次回点検・修繕等に向けて活用するというサイクルを構築することも有効であることから、これらデータを中長期にわたり利活用できるデータベースとして管理することとします。

(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

対症療法型の維持管理から、点検・修繕・データ管理による予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、公営住宅等ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減を図ります。効率的な公営住宅等のマネジメントを行う観点からも、改善事業をより効果的なものとして活用し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

5. 計画の位置づけ

本計画は「第5期 剣淵町総合計画」等の上位計画を踏まえるとともに、「北海道住生活基本計画」と連携し、またその他町の関連計画等と整合した計画として位置づけることとします。



6. 策定経緯と策定体制

(1) 策定経緯

策定にあたっては3回の策定委員会を開催しています。

■策定委員会開催記録

会議名	開催日
第1回 策定委員会	平成28年 9月15日(木)
第2回 策定委員会	平成28年 12月16日(金)
第3回 策定委員会	平成29年 2月24日(金)

(2) 策定体制

策定委員会の構成は以下の通りです。

■剣淵町公営住宅等長寿命化計画策定委員会名簿

役職	所属	氏名
委員長	副町長	清水 幸喜
委員	総務課長	上林 聖久
	健康福祉課長	酒井 修
	町づくり観光課長	穴戸 敏彦
	住民課長	田中 茂一
	建設課長	舘野 哲也
オブザーバー	上川総合振興局旭川建設管理部 建設指導課建築住宅係技師	坂本 昌士
事務局	建設課土木建築グループ グループ長	杉村 朋之
	〃 技師	孫城 幸
	〃 主事	大村 真由
コンサルタント	株式会社 アトリエアク	

Ⅱ 公営住宅等の現状と課題

1. 公営住宅等を取りまく状況

(1) まちの状況

① 立地、広域特性

- ・北海道の中央部上川管内の中央よりやや北に位置し、南は和寒町、北は士別市と接しています。
- ・旭川市からは約 50 km、札幌市からは約 175 km の距離にあります。国道や鉄道、高速道路が町内を通り、道内でも交通アクセスに恵まれた位置にあります。

② 地勢、自然資源

- ・町域は名寄盆地に属し、中央部を天塩川の支流 剣淵川が流れ、その流域には平地が広がり、農業に適した場所となっています。また東西両側は丘陵地帯となっています。
- ・気候は内陸性気候で、夏期は比較的高温多照に恵まれ、晩夏から秋期にかけては曇りの日が多く、雨量は春季に少なく秋季に多くなっています。
- ・冬には雪が多く、寒さが厳しいのも特徴です。

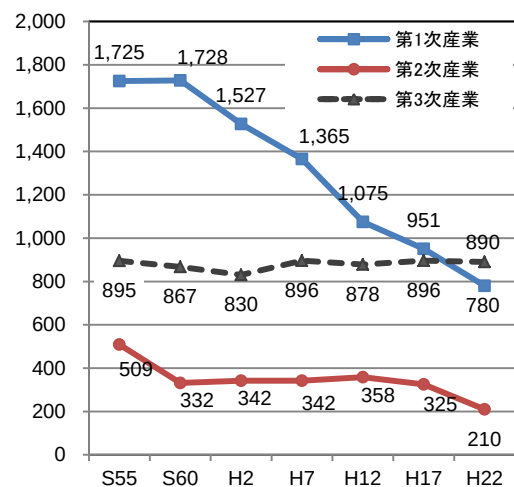
③ 産業、観光

- ・産業別就業人口は 1 次産業、2 次産業が減少、3 次産業人口が微増の傾向にあります。平成 17 年以降 1 次産業人口と 3 次産業就業人口が逆転し、1 次産業就業人口が 3 次産業人口を下回っています。
- ・基幹産業は農業です。豆、米、野菜、いも、麦などを生産しています。近年は、野菜・果物のジュースや野菜を練り込んだうどん、ドレッシングなど作物の加工にも力を入れる他、野菜を移動販売する「軽トラマルシェ」などユニークな取り組みも行っています。
- ・昭和 63 年頃から始まった絵本を題材にしたまちづくりの取り組みが全国に広がり「絵本の里 けんぶち」が定着、「絵本の里」を活かした施設整備やイベントが行われています。今後は観光客の周遊、滞在、宿泊などへの対応が求められているところです。

■ 剣淵町の位置



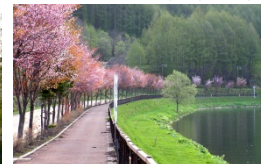
■ 産業別就業人口の推移



種類の多い農産物と加工・販売しているジュース



絵本の館



絵本の里 家族旅行村



桜岡湖



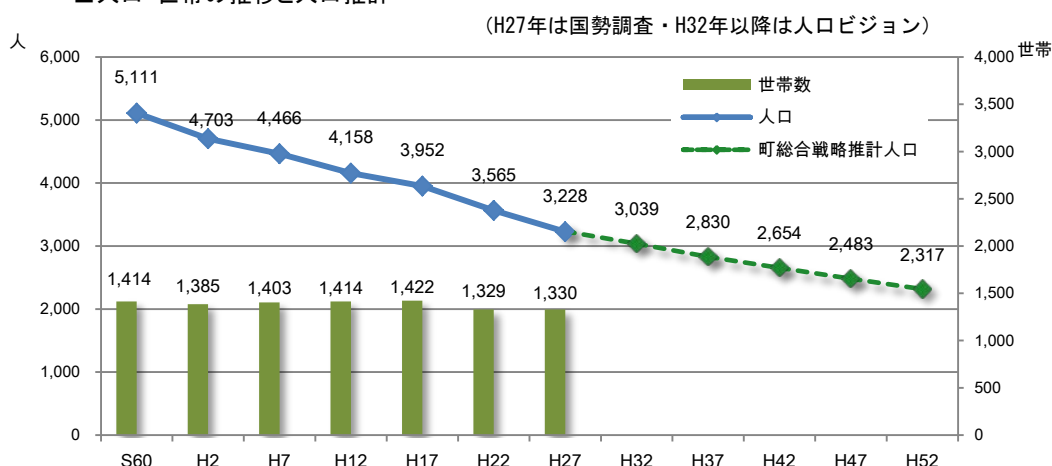
ビバアルパカ牧場

(2) 人口・世帯数

① 人口・世帯数

- ・平成 28 年 7 月末現在、住民基本台帳にみる人口は 3,287 人、世帯数は 1,527 世帯です。
- ・国勢調査でみる人口は減少が続いていますが、世帯数は増減を繰り返しています。
- ・平成 27 年 10 月に策定した「絵本の里けんぶち まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン（以下「人口ビジョン」）」においては、人口の減少傾向が続くことが想定されています。
- ・同年策定の「総合戦略」では剣淵町の人口減少を抑制する方向として・働く場の創造・来町者の増加・住みやすい、住んでみたい暮らしの場の創造等の目標を定めています。

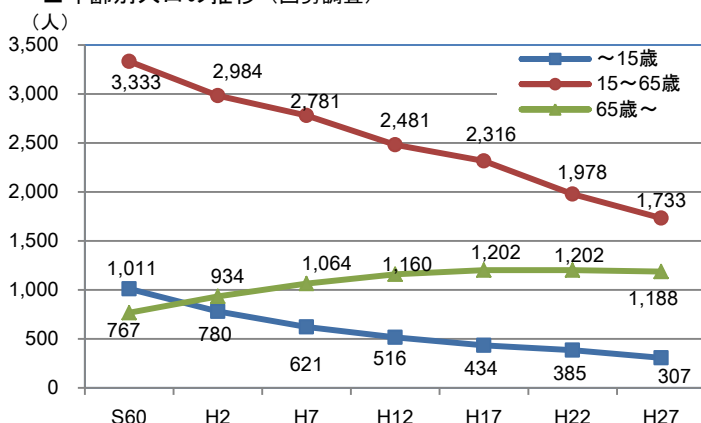
■人口・世帯の推移と人口推計



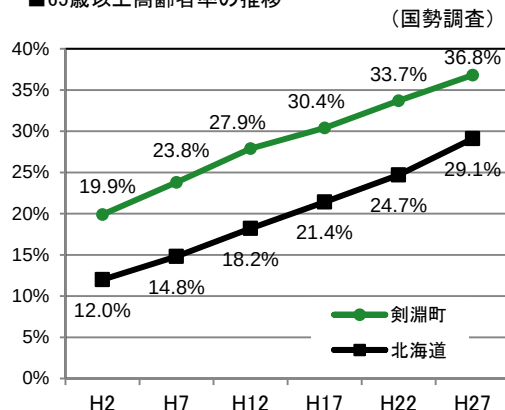
② 人口構成

- ・少子高齢化が進み、年齢別人口構成では生産年齢人口（15 歳から 64 歳）の減少が進んでいます。一方 65 歳以上の高齢者人口は平成 17 年までは増加していましたが、平成 22 年以降は減少に転じています。

■年齢別人口の推移（国勢調査）

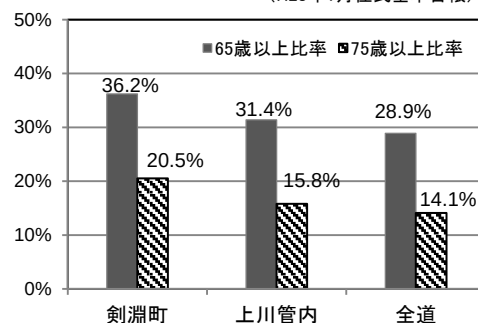


■65歳以上高齢者率の推移



■高齢者人口比率の比較（町・全道・管内）

(H28年1月住民基本台帳)



③ 高齢者状況

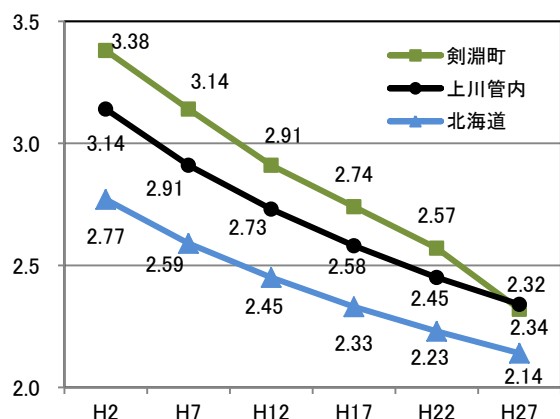
- ・高齢者人口比率は全道平均より高い状況で推移し、平成 27 年の国勢調査では 36.8%です。
- ・高齢者人口比率はいずれも管内平均、全道平均より高い状況です。

④ 世帯状況

- ・世帯あたり人員が減少する世帯の小規模化が進行、平成 27 年には管内平均を下回り、2.32 人/世帯となっています（上川管内 2.34 人/世帯）。
- ・1 人、2 人世帯が増加する一方で、3 人、4 人以上世帯が減少しています。
- ・平成 22 年から 27 年にかけて 1 人世帯が 80 世帯程度、2 人世帯が 30 世帯程度増加し、世帯あたり人員の減少の要因となっています。

■1世帯あたり人員の推移

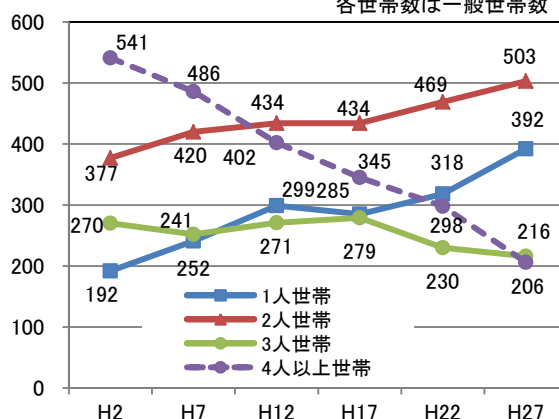
(国勢調査・主世帯)



■世帯人員別世帯数推移

(国勢調査)

各世帯数は一般世帯数

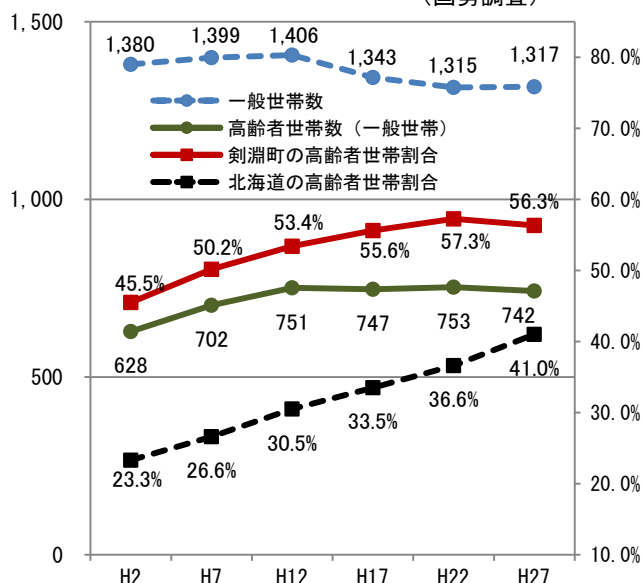


⑤ 高齢者世帯状況

- ・高齢者世帯（65 歳以上高齢者のいる世帯）数は平成 12 年までは増加傾向にありましたが、平成 12 年以降増減を繰り返し、平成 27 年には全体の一般世帯数が増加する状況のなか、高齢者世帯数は減少に転じ、世帯割合も 56.3%と減少しています。
- ・高齢者世帯の世帯人員についても 1 人、2 人世帯が増加するなかで 3 人以上世帯が大きく減少しています。
- ・3 人以上世帯数は平成 12 年に減少に転じ、以降平成 22 年には 2 人世帯の世帯数を、平成 27 年には 1 人世帯の世帯数を下回る状況となり、20 年前の約半数まで減少しています。

■高齢者世帯数の推移

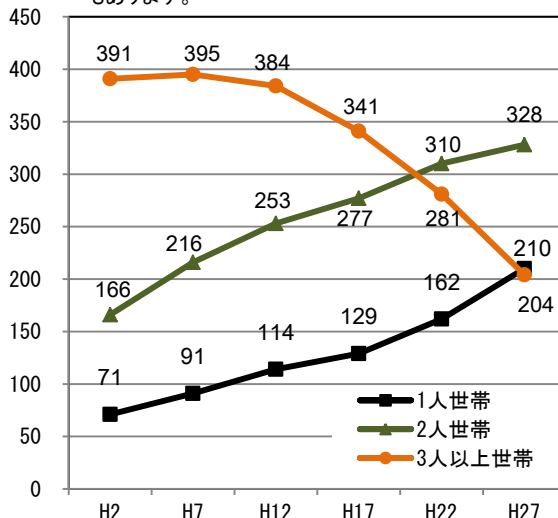
(国勢調査)



■高齢者世帯の世帯人員推移

(国勢調査)

世帯人員が不明な世帯もあり、総数と一致しない年もあります。



(3) 住宅の状況

① 主世帯

- 主世帯（住宅に住む一般世帯）数は、平成17年頃までは1,340世帯程度で安定していましたが、平成22年に50世帯程度減少、平成27年には9世帯増加し1,294世帯となっています。

② 所有関係別世帯数の状況

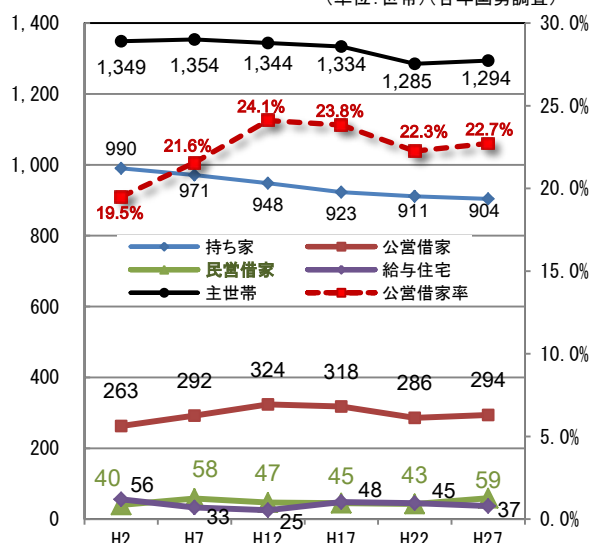
- 公営借家は平成12年をピークに以降、実数・比率ともに減少していましたが平成27年に増加して294世帯・比率は22.7%です。
- 持ち家が最も多く904世帯・約7割。民営借家の少ない剣淵町では、持ち家と公営借家が住まいの中心です。管内と比べ、持ち家率はほぼ同じですが、公営借家率が高いことが特徴です。
- 平成27年には民営借家も増加し、60世帯程度となっています。

③ 住宅に住む高齢者世帯の住宅状況

- 高齢者世帯全体が横ばいになりつつある状況でも公営借家世帯は実数・率共に増加し、公営借家が高齢者世帯の住まいとして機能している状況が伺われます。
- 高齢者世帯の8割以上（82.4%）が持ち家に居住し、2割弱（16.6%）が公営借家に居住しています。

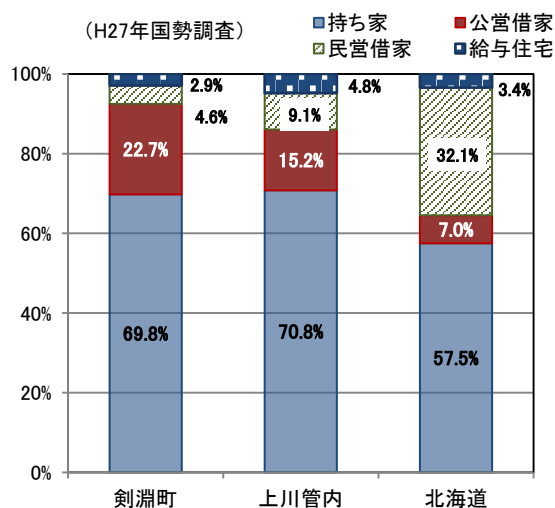
■所有関係別世帯数の推移

（単位：世帯）（各年国勢調査）



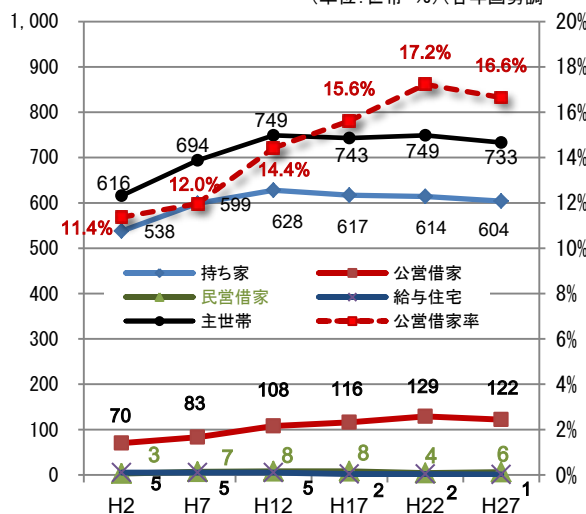
■住宅所有関係別世帯比率

（町・管内・全道）

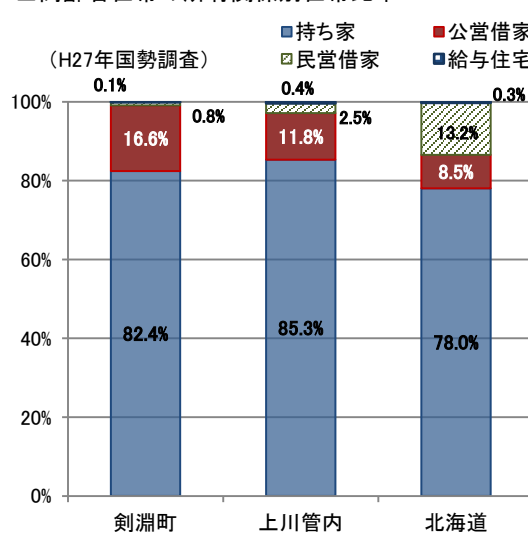


■高齢者世帯の所有関係別世帯数の推移

（単位：世帯・%）（各年国勢調査）



■高齢者世帯の所有関係別世帯比率



主世帯：「持ち家」「公営の借家」「民営の借家」「社宅、職員住宅などの給与住宅」に住む世帯のこと。

2. 公営住宅等の現状

(1) 管理概要

剣淵町で管理している公営住宅等は、平成 28 年度末時点で 12 団地 275 戸の公営住宅と 5 団地 38 戸の特公賃住宅、合計 313 戸です。

剣淵市街には公営住宅 10 団地、特公賃住宅 2 団地、周辺の西原地区に公営住宅が 2 団地、桜岡地区に特公賃住宅が 1 団地あります。

最も古い団地は昭和 41 年から建設されている元町東団地ですが、近年は東中央団地での建替や麦生団地の建設などが行われています。

■公営住宅の概要

住宅概要は平成 28 年度末時点で整理

団地名		敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	世帯数	建設年	構造	地区
1	緑町北団地	4,263.39	6	12	11	S54～H2	簡平	剣淵市街
2	中央団地	22,473.94	16	45	44	S53～H16	簡平・準耐平・耐平・耐2	
3	東中央団地	28,643.19	21	68	59	S48～H26	簡平・耐2	
4	仲町南団地	6,776.16	12	24	24	S57～H1	簡平	
5	仲町北団地	4,562.65	4	12	12	S56～H8	簡平・準平	
6	元町東団地	16,692.44	15	46	27	S41～51	簡平	
7	西団地	1,980.00	4	8	8	S53～57	簡平	
8	平波団地	4,941.00	8	16	15	S58～H4	簡平	
9	平波新団地	13,700.00	10	24	24	H8～12	耐平・耐2	
10	麦生団地	3,364.17	2	8	8	H20	耐2	
11	西原団地	2,531.87	5	10	5	S55～60	簡平	西原地区
12	西原北団地	769.60	1	2	2	H5	準耐平	
合計		107,334.24	104	275	239			

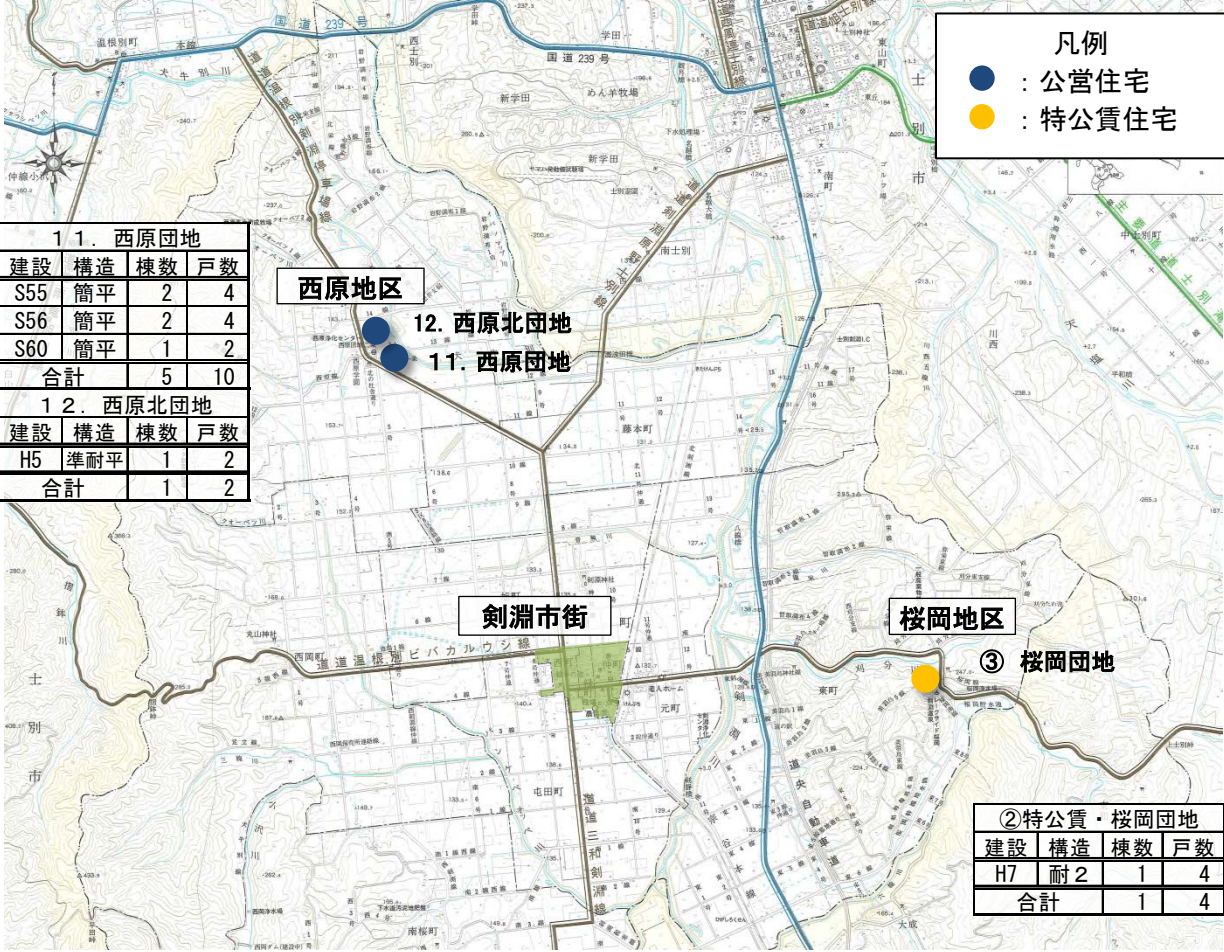
■特公賃住宅の概要

団地名		敷地面積(㎡)	棟数	戸数	世帯数	建設年	備考・構造	地区
2	中央団地	22,473.94	1	2	2	H17	[世帯向] 木2	剣淵市街
9	平波新団地	13,700.00	4	8	7	H8～12	[世帯向] 木2	
①	西町南団地	1,229.44	2	12	12	H5・H6	[単身向] 準2	
②	元町団地	1,629.85	3	12	12	H7・8	[単身向] 耐2	
③	桜岡団地	334.90	1	4	3	H7	[単身向] 耐2	桜岡地区
合計		39,368.13	11	38	36			

特公賃住宅の「2 中央団地」、「9 平波新団地」は、上記公営住宅と同一敷地に整備されています。

■ 団地位置

□ 地区別団地位置図



口剣淵市街団地位置図

7. 西団地			
建設	構造	棟数	戸数
S53	簡平	2	4
S57	簡平	2	4
合計		4	8

3. 東中央団地			
建設	構造	棟数	戸数
S48	簡平	4	8
S50	簡平	4	8
S51	簡平	3	6
S52	簡平	4	8
S52	簡平	1	2
H22	耐2	1	8
H23	耐2	1	8
H24	耐2	1	4
H25	耐2	1	8
H26	耐2	1	8
合計		21	68

9. 平波新団地			
建設	構造	棟数	戸数
H8	耐平	3	6
H10	耐2	1	4
H10	耐平	3	6
H11	耐平	2	4
H12	耐2	1	4
合計		10	24

2. 特公賃平波団地			
建設	構造	棟数	戸数
H8	木2	1	2
H10	木2	2	4
H12	木2	1	2
合計		4	8

8. 平波団地			
建設	構造	棟数	戸数
S58	簡平	4	8
H3	簡平	2	4
H4	簡平	2	4
合計		8	16

4. 仲町南団地			
建設	構造	棟数	戸数
S57	簡平	2	4
S60	簡平	2	4
S61	簡平	2	4
S62	簡平	2	4
S63	簡平	2	4
H1	簡平	2	4
合計		12	24

5. 仲町北団地			
建設	構造	棟数	戸数
S56	簡平	2	4
H6	準耐平	1	4
H8	準耐平	1	4
合計		4	12

- ： 公営住宅
- ： 特公賃、地優賃住宅等
- ： 町有住宅等
- ： 民間賃貸住宅
- ： 教職員住宅

10. 麦生団地			
建設	構造	棟数	戸数
H20	耐2	2	8
合計		2	8

2. 中央団地			
建設	構造	棟数	戸数
S53	簡平	2	4
S55	簡平	1	2
H5	準耐平	2	4
H6	準耐平	2	8
H7	準耐平	2	8
H8	準耐平	1	3
H13	耐平	2	4
H14	耐2	1	4
H15	耐平	2	4
H16	耐2	1	4
合計		16	45

2. 特公賃中央団地			
建設	構造	棟数	戸数
H17	木2	1	2
合計		1	2

1. 緑町北団地			
建設	構造	棟数	戸数
S54	簡平	4	8
H2	簡平	2	4
合計		6	12

①特公賃・西町南団地			
建設	構造	棟数	戸数
H5	準耐2	1	6
H6	準耐2	1	6
合計		2	12

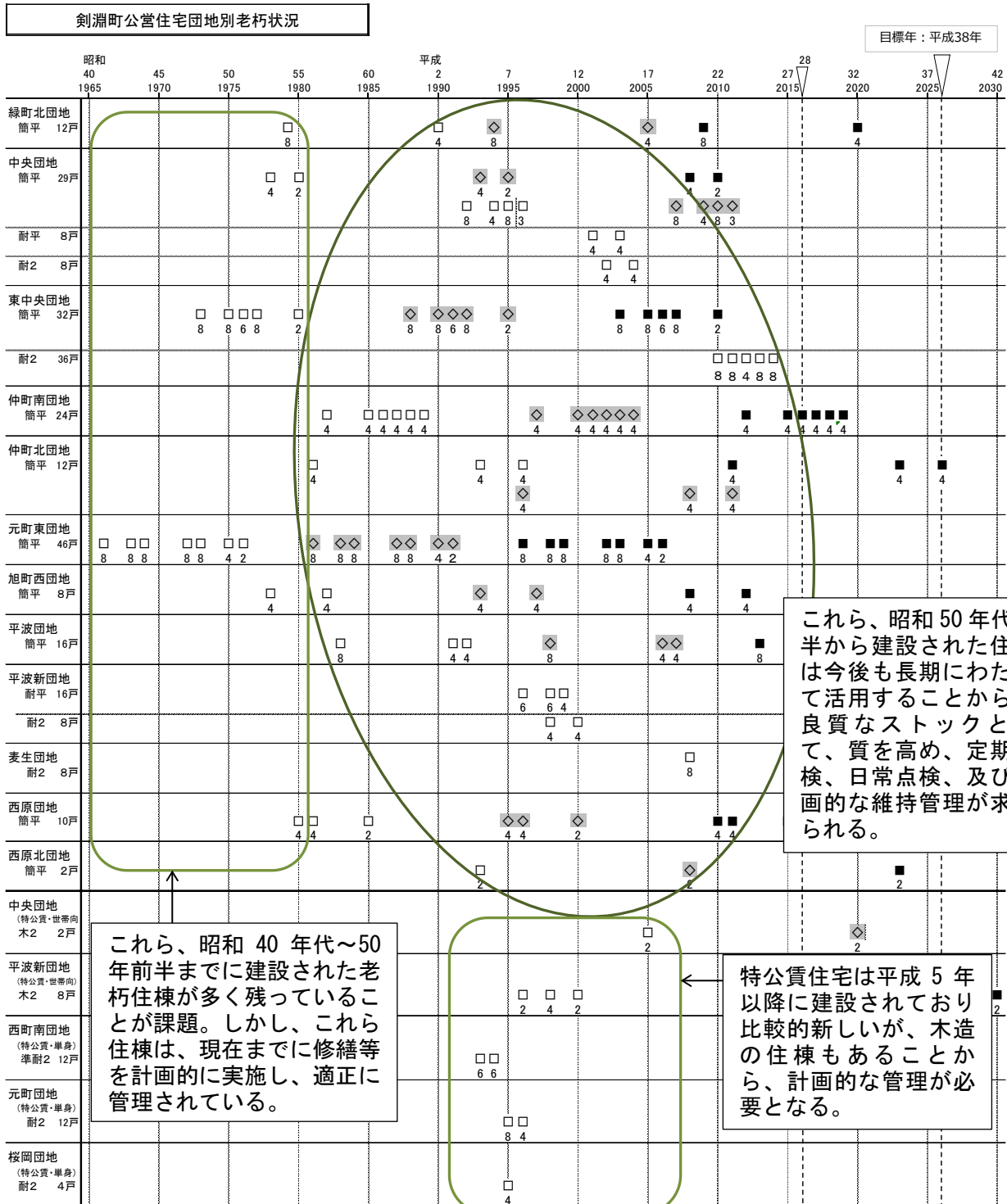
6. 元町東団地			
建設	構造	棟数	戸数
S41	簡平	2	8
S43	簡平	2	8
S44	簡平	2	8
S47	簡平	2	8
S48	簡平	4	8
S50	簡平	2	4
S51	簡平	1	2
合計		15	46

②特公賃・元町団地			
建設	構造	棟数	戸数
H7	耐2	2	8
H8	耐2	1	4
合計		3	12

建設時期と老朽状況

剣淵町で管理している公営住宅等の建設時期及び老朽度の状況は次の通りです。公営住宅では昭和40年代建設の老朽住棟の更新、昭和60年前後から平成に入って建設された住棟の適正な維持管理が課題となります。

特公賃住宅は全て平成年代に建設されていることから、これら住棟を今後も長期にわたって活用することを可能とする計画的な維持管理計画が必要となります。



(2) 住宅現況

① 構造・面積・型別

- ・住棟の構造は耐火住棟が増加、LDK タイプの住戸の増加、最低居住水準未達の住戸の減少など、住宅の質は10年前に比べて改善されているものの、依然1割弱の最低居住水準未達住戸が残っている状況です。

[公営住宅]

○構造は簡平が多く簡平158戸6割弱、次に多いのは耐2・耐平で合わせて84戸・約3割。

簡平住棟がまだ158戸ある。老朽した簡平住棟は早期に解消する必要がある。

○住戸の型は従前計画に比べ、DKタイプが減少し、LDKタイプが増加し6割を超えている。

○最低居住水準未達の住戸（40㎡未満または浴室なし）は24戸・1割で、従前計画より44戸・1割以上改善しているものの24戸が最低居住水準未達となっており、早急な解消が求められる。

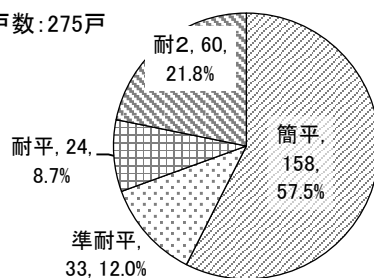
[特公賃住宅]

○耐火構造が最も多く16戸・4割。その他準耐火構造12戸・3割。木造10戸・3割弱。

[公営住宅]

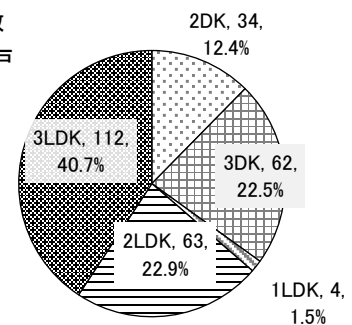
■構造別戸数

対象戸数:275戸



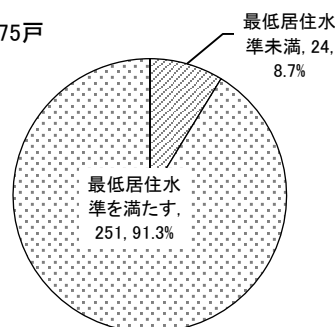
■住戸型別戸数

対象戸数:275戸



■最低居住水準未達住戸の状況

対象戸数:275戸

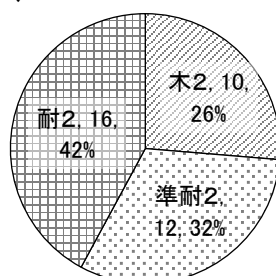


最低居住水準未達:住戸面積が40㎡未満または、浴室が整備されていない住戸

[特公賃住宅] 従前計画時と変更なし。

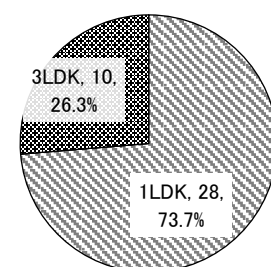
■構造別戸数

対象戸数:38戸



■住戸型別戸数

対象戸数:38戸



② 耐用年限経過状況

- ・従前計画以降 42 戸建設され、昭和 56 年以前建設の住棟が 2/3 に減少するなど、更新が図られてはいるものの、耐用年限経過住棟が増加し、半数弱を占めています。
- ・耐用年限を超えている、若しくは耐用年限の 1/2 を超えている住棟は全て、屋根の葺替えや再塗装、外壁の再塗装など、何らかの修繕や改善が過去に行われています。

[公営住宅]

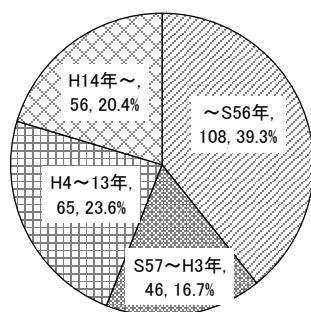
- 新耐震基準以前建設の住戸が、まだ 4 割残り、今後の課題である。
- 耐用年限を経過している住戸は 134 戸・約 5 割。従前計画時より増加している。
- 耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 57 戸・2 割。
- 耐用年限の 1/2 を経過していない住戸は 84 戸、まだ 3 割程しかない。

[特公賃住宅]

- 耐用年限を経過している住戸はまだ無い。
- 準耐・木造が耐用年限の 1/2 を迎える時期にさしかかり、14 戸が耐用年限の 1/2 を経過。

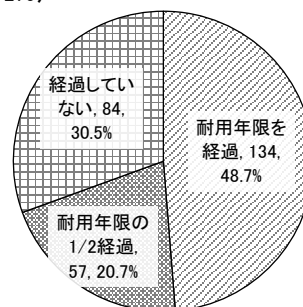
■建設年度別戸数

対象住戸：275戸



■耐用年限の経過状況

対象住戸：275戸



③ 設備等の整備状況

- ・浴室、3箇所給湯など10年前より多くの住戸で改善が進んでいるものの、依然約半数の住戸で給湯が確保されていないなど、課題は残っています。

[公営住宅]

- 浴室は251戸・9割で整備済み。その内UB仕様の浴室は133戸で5割。未だ1割近い24戸の住宅で浴室が整備されていない状況。
- 3箇所給湯は従前計画時75戸から58戸増加し133戸・約5割で整備済み。未だ142戸・5割で3箇所給湯が確保されていない。
- 24時間換気が整備されている住戸は111戸・4割。未だ164戸・6割の住戸で未整備。将来にわたり活用する住宅における健康な居住環境のため、今後の対応が課題となる。
- 水洗化はすべての住戸で整備済みで、水洗化率は100%となっている。

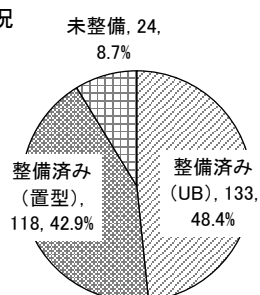
[特公賃住宅]

- 浴室はすべての住戸で整備され、UBでの整備。
- 3箇所給湯、水洗化がすべての住戸で整備されているが、24時間換気は4割の整備に留まっている。

[公営住宅]

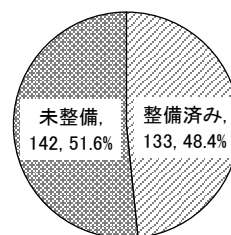
■浴室の整備状況

対象住戸:275戸



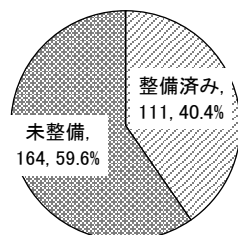
■3箇所給湯の整備状況

対象住戸:275戸



■24時間換気設備の整備状況

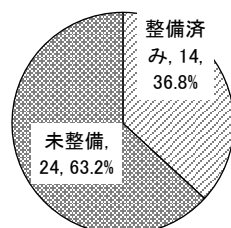
対象住戸:275戸



[特公賃住宅]

■24時間換気設備の整備状況

対象住戸:38戸



④ 高齢化対応仕様

高齢化対応仕様の状況も今までに 66 戸で改善されていますが、住戸内の段差解消、手摺りの設置の状況はともに半数程度の整備状況となっています。

[公営住宅]

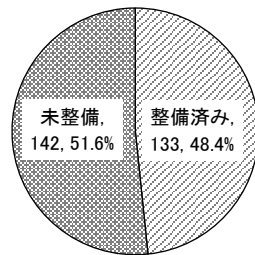
○高齢化対応仕様は、床段差の解消、手すりの設置とも増加し、133 戸・約 5 割の住戸で整備されているが、未だ 5 割の住戸で未整備の状態。ユニバーサルデザインの視点からも、将来にわたり活用する住宅においては、今後の対応が課題となる。

[特公賃住宅]

○高齢化対応仕様は手すり設置、段差解消ともに、すべての住戸で整備されている。

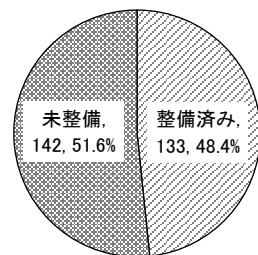
■住戸内の段差解消整備状況

対象住戸:275戸



■住戸内の手摺り設置状況

対象住戸:275戸



■公営住宅の概要

団地名	管理戸数	建設年度	構造					型 別					老 朽 度		居住水準	設備状況					高齢化対応仕様整備住戸数		共用部の整備状況				
			木造	簡平	準耐平	準耐2	耐平	耐2	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	耐用年限の1/2経過戸数		耐用年限経過戸数	最低居住水準未満	浴室の整備 〔置型〕	浴室の整備 〔UB〕	3箇所給湯の整備	換気設備の整備	水洗化	未整備	住戸内段差の解消	玄関・便所・浴室の手すり設置	階段室の手すり設置	入り口の段差解消
1 緑町北団地	12	S54～H2		12					8			4		4	8		12				12	12				—	—
2 中央団地	45	S53～H17		6	23		8	8		4		16	25	23	6		10	35	35	35	45	10	35	35	8	16	
3 東中央団地	68	S48～H26		32				36	4	26	4	23	11		32		32	36	36	36	68	32	36	36	36	36	
4 仲町南団地	24	S57～H1		24									24	12	12		16	8	8		24	16	8	8	—	—	
5 仲町北団地	12	S56～H8		4	8							8	4	8	4		4	8	8	8	12	4	8	8	—	—	
6 元町東団地	46	S41～S51		46					30	16					46	24	22				46						
7 西団地	8	S53・S7		8						4			4		8		4	4	4		8	4	4	4	—	—	
8 平波団地	16	S58～H4		16									16	8	8		8	8	8		16	8	8	8	—	—	
9 平波新団地	24	H8～H12					16	8				16	8					24	24	24	24		24	24	24	24	
10 麦生団地	8	H20						8					8					8	8	8	8		8	8	8	8	
11 西原団地	10	S55～S60		10						4			6		10		8	2	2		10	8	2	2	—	—	
12 西原北団地	2	H5			2								2	2			2				2	2			—	—	
小 計	275			158	33	0	24	60	34	62	4	63	112	57	134	24	118	133	133	111	229	142	133	133	76	84	
(%)				57.5%	12.0%	0.0%	8.7%	21.8%	12.4%	22.5%	1.5%	22.9%	40.7%	20.7%	48.7%	8.7%	42.9%	48.4%	48.4%	40.4%	83.3%	51.6%	48.4%	48.4%	27.6%	30.5%	

■特公賃住宅の概要

団地名	管理戸数	建設年度	構造					型 別					老 朽 度		居住水準	設備状況						高齢化対応仕様整備住戸数				共用部の整備状況	
			木2	簡平	準耐平	準耐2	耐平	耐2	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	耐用年限の1/2経過戸数		耐用年限経過戸数	最低居住水準未満	浴室の整備	UBの整備	3箇所給湯の整備	換気設備の整備	水洗化	未整備	住戸内段差の解消	玄関・便所・浴室の手すり設置	階段室の手すり設置	入り口の段差解消
2 中央団地 (世帯向)	2	H17	2								2					2	2	2	2	2		2	2	2	2		
9 平波新団地 (世帯向)	8	H8～H12	8								8	8			8	8	8	8	8		8	8	8	8	8		
① 西町南団地 (単身)	12	H5～H6				12				12		6			12	12	12		12		12	12	12				
② 元町団地 (単身)	12	H7～H8					12			12					12	12	12		12		12	12	12				
③ 桜岡団地 (単身)	4	H7					4			4					4	4	4	4	4	4		4	4	4			
小 計	38		10		0	12	0	16	0	0	28	0	10	14	0	38	38	38	14	38	0	38	38	38	10		
(%)			26.3%		0.0%	31.6%	0.0%	42.1%	0.0%	0.0%	73.7%	0.0%	26.3%	36.8%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	36.8%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	26.3%		

(3) 入居世帯現況

① 入居状況

剣淵町の公営住宅等への入居の状況は以下の通りです。

公営住宅は管理戸数 275 戸に対して入居世帯は 239 世帯です。元町東団地、西原団地に空き家が多く、入居率は 86.9%です。

特公賃住宅は桜岡団地、平波新団地に空き家があり、入居率は 95.5%です。

公営住宅、特公賃住宅等、対象団地全体の入居率は 87.9%です。

■公営住宅入居状況

(平成 28 年 7 月末現在)

		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	内 政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率 (%)
1	緑町北団地	12	1	0	11	91.7%
2	中央団地	45	1	0	44	97.8%
3	東中央団地	68	9	0	59	86.8%
4	仲町南団地	24	0	0	24	100.0%
5	仲町北団地	12	0	0	12	100.0%
6	元町東団地	46	19	0	27	58.7%
7	西団地	8	0	0	8	100.0%
8	平波団地	16	1	0	15	93.8%
9	平波新団地	24	0	0	24	100.0%
10	麦生団地	8	0	0	8	100.0%
11	西原団地	10	5	0	5	50.0%
12	西原北団地	2	0	0	2	100.0%
計		275	36	0	239	86.9%

■特公賃住宅入居状況

		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	内 政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率 (%)
2	中央団地 (世帯向)	2	0	0	2	100.0%
9	平波新団地 (世帯向)	8	1	0	7	87.5%
①	西町南団地 (単身)	12	0	0	12	100.0%
②	元町団地 (単身)	12	0	0	12	100.0%
③	桜岡団地 (世帯向)	4	1	0	3	75.0%
計		38	2	0	36	95.5%

② 入居世帯概要

団地ごとの入居世帯人員、世帯主年齢、収入状況、高齢者のいる世帯状況等の概要は以下の通りです。

【公営住宅】

○世帯人員は1人世帯 74 世帯 31%、2人世帯 77 世帯 32%と、1人2人世帯が6割以上を占めています。

○世帯主年齢は30～60歳が約4割、60歳以上が6割弱です。

○公営住宅基準内世帯は9割に留まり、収入超過世帯が14世帯、高額世帯が8世帯あります。

【特公賃住宅】

○世帯主年齢は30歳未満の世帯が5割強、その他は30～60歳未満で若い世帯の入居が殆どです。

■公営住宅の入居世帯概要

団地名		管理戸数	空家戸数	政策空家	入居世帯数	世帯人員別世帯数				世帯主の年齢別世帯数			入居基準別世帯数			65歳以上の高齢者のいる世帯	世帯人員別世帯数			高齢者世帯状況		
		(戸)	(戸)	(戸)	(世帯)	1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上	60歳以上	基準内	収入超過	高額		1人	2人	3人以上	単身高齢	夫高婦高	高齢同居
1	緑町北団地	12	1	0	11	2	5	2	2	0	4	7	9	1	1	3	1	2	0	1	2	0
2	中央団地	45	1	0	44	6	16	5	17	2	23	19	38	3	3	13	4	9	0	4	8	1
3	東中央団地	68	9	0	59	21	19	12	7	3	18	38	58	1	0	26	19	7	0	19	6	1
4	仲町南団地	24	0	0	24	8	5	4	6	0	8	16	22	2	0	12	8	4	0	8	3	1
5	仲町北団地	12	0	0	12	8	4	0	0	0	1	11	11	1	0	10	8	2	0	8	2	0
6	元町東団地	46	19	0	27	17	9	1	0	0	4	23	25	2	0	16	11	5	0	11	4	1
7	西団地	8	0	0	8	3	3	1	1	1	4	3	8	0	0	2	2	0	0	2	0	0
8	平波団地	16	1	0	15	2	4	2	7	0	12	3	11	4	0	2	1	1	0	1	1	0
9	平波新団地	24	0	0	24	6	9	4	5	1	9	14	23	0	1	12	6	6	0	6	6	0
10	麦生団地	8	0	0	8	0	0	2	6	0	8	0	7	0	1	0	0	0	0	0	0	0
11	西原団地	10	5	0	5	1	1	2	1	0	3	2	4	0	1	2	1	1	0	1	1	0
12	西原北団地	2	0	0	2	0	2	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
公営住宅計		275	36	0	239	74	77	35	53	8	95	136	217	14	8	98	61	37	0	61	33	4
			13.1%	0.0%	86.9%	31.0%	32.2%	14.6%	22.2%	3.3%	39.7%	56.9%	90.8%	18.9%	10.4%		62.2%	37.8%	0.0%	62.2%	33.7%	4.1%

■特公賃住宅の入居世帯概要

団地名		管理戸数	空家戸数	政策空家	入居世帯数	世帯人員別世帯数				世帯主の年齢別世帯数		
		(戸)	(戸)	(戸)	(世帯)	1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上	60歳以上
2	中央団地(世帯向)	2	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0
9	平波新団地(世帯向)	8	1	0	7	0	1	1	5	0	7	0
①	西町南団地(単身)	12	0	0	12	12	0	0	0	11	1	0
②	元町団地(単身)	12	0	0	12	12	0	0	0	8	4	0
③	桜岡団地(単身)	4	1	0	3	3	0	0	0	1	2	0
特公賃計		38	2	0	36	27	3	1	5	20	16	0
			5.3%	0.0%	94.7%	75.0%	8.3%	2.8%	13.9%	55.6%	44.4%	0.0%

(4) 外部環境現況

① 敷地

- 公営住宅、特公賃住宅ともに、全団地が町有地に建設されている。
- 2ha以上の敷地の団地は東中央団地の2.86ha、次に中央団地2.25ha。

② 基盤整備

- 下水道は、特公賃桜岡団地だけが浄化槽での対応である以外は公営住宅・特公賃住宅共にすべての団地で整備済み。
- 団地内通路が全て整備されているのは、中央、仲町南、仲町北、西原北、平波新、特公賃元町団地、団地の一部で整備されているのは、東中央、西原団地。

③ 附帯施設整備

- 駐車場は全ての公営住宅、特公賃住宅で整備済み。
- 自転車置き場は、中央団地、東中央団地の一部と、平波新団地麦生団地で、特公賃住宅では中央団地、平波新団地で整備されている。
- 専用物置が全戸で整備されているのは平波新団地、麦生団地、特公賃住宅の中央団地、平波新団地。団地の一部で整備されているのは中央、東中央、仲町北、西団地。
- 専用庭は特公賃住宅以外（中央、平波新は整備済）の全ての団地に整備されている。

④ 共用施設

- 幼児遊園が整備されているのは、中央、元町東、平波新団地。
- 集会施設が整備されている団地はなく、地域の集会施設を活用している。

■外部環境の整備状況

団地名	管理戸数 (戸)	敷地		住戸密度 (戸/ha)	基盤整備		付帯施設				共用施設の整備状況	
		敷地面積 (㎡)	敷地所有状況		下水道の整備	団地内通路の整備	駐車場の整備 (スペース)	自転車置き場の整備	専用物置の整備	専用庭の整備	集会場	幼児遊園
1 緑町北団地	12	4,263.39	町有地	28.1	○	×	○	×	×	○	×	×
2 中央団地	45	22,473.94	町有地	20.9 ※	○	○	○	×	37戸○	○	×	○
3 東中央団地	68	28,643.19	町有地	23.7	○	36戸○	○	36戸○	36戸○	○	×	×
4 仲町南団地	24	6,428.24	町有地	37.3	○	○	○	×	×	○	×	×
5 仲町北団地	12	4,562.65	町有地	26.3	○	○	○	×	8戸○	○	×	×
6 元町東団地	46	16,692.44	町有地	27.6	○	×	○	×	×	○	×	○
7 西団地	8	1,980.00	町有地	40.4	○	×	○	×	4戸○	○	×	×
8 平波団地	16	4,941.00	町有地	32.4	○	×	○	×	×	○	×	×
9 平波新団地	24	13,700.00	町有地	23.4 ※	○	○	○	○	○	○	×	○
10 麦生団地	8	3,364.17	町有地	23.8	○	○	○	○	○	○	×	×
11 西原団地	10	2,531.87	町有地	39.5	○	一部○	○	×	×	○	×	×
12 西原北団地	2	769.60	町有地	26.0	○	○	○	×	×	○	×	×
合 計	275	110,350.49		25.8								
2 中央団地(2戸)	2	22,473.94	町有地	20.9 ※	○	○	○	×	37戸有	○	×	○
9 平波新団地(8戸)	8	13,700.00	町有地	23.4 ※	○	○	○	×	○	○	×	○
① 西町南団地(世帯向)	12	1,229.44	町有地	97.6	○	—	○	×	×	○	×	×
② 元町団地(単身向)	12	1,629.85	町有地	73.6	○	○	○	×	×	○	×	×
③ 桜岡団地(単身向)	4	334.90	町有地	119.4	浄化槽	—	○	×	×	○	×	×
合 計	38	39,368.13		27.2								

※：公営住宅＋特公賃住宅を併せた住戸密度としています。

(5) 公営住宅等への応募状況

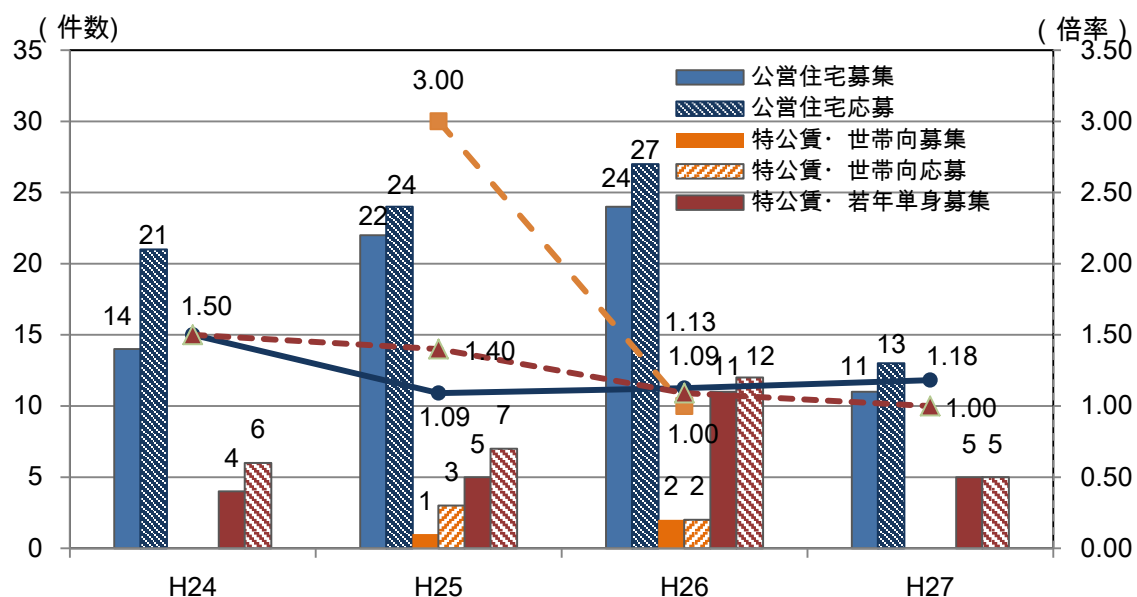
① 公営住宅等への応募状況

平成 23 年以降の剣淵町公営住宅、特公賃住宅（世帯向・若年単身向）の募集と応募の状況は以下の通りです。どの住宅についても募集より応募が上回り、倍率は 1.0 倍を超えています。

応募の理由としては、世帯向では結婚などによる世帯からの独立や現在の住宅の老朽化の他に、高齢化に伴った利便性の良い場所や、家賃の安い住宅への住み替えなどもあり、単身向けでは、仕事が決まったが住む場所がないという理由が多くなっています。

■公営住宅への募集と応募の状況

	H24 年	H25 年	H26 年	H27 年
公営住宅 募集	14	22	24	11
応募	21	24	27	13
倍率（倍）	1.50	1.09	1.13	1.18
特公賃世帯向 募集		1	2	
応募		3	2	
倍率		3.0	1.0	
特公賃若年単身向住宅募集	4	5	11	5
応募	6	7	12	5
倍率（倍）	1.50	1.4	1.09	1.0



■公営住宅等応募の理由

[世帯向住宅]

- ・除雪が困難
- ・住宅の老朽化（持ち家・公営住宅）
- ・高齢化による、利便性の良い場所への移転
- ・家賃の安い住宅への移転
- ・実家からの独立
- ・子育てのための住み替え

[特公賃単身向住宅]

- ・実家からの独立
- ・採用されたが、住む場所がない

(6) 公営住宅に関わる近年の取り組み

剣淵町では「ストック総合活用計画」及び、従前計画である「剣淵町公営住宅等長寿命化計画」に基づいて公営住宅等の建替・改善・修繕事業を実施してきました。

近年の公営住宅等に関わる取り組みは以下の通りです

① 建替事業

平成 20 年以降の建設・用途廃止事業の実施状況は以下の通りです。

麦生団地の建設は平成 20 年に完了、東中央団地では西側街区の建替を平成 26 年に完了しています。

■建設・用途廃止事業の実施状況

団地名	当初 管理 戸数	事業年度								事業計	現況 戸数
		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27		
麦生団地	0	8								8	8
東中央団地	76			8	8	4	8	8		36	68
			(10)	(12)	(10)	(12)				(44)	
建設戸数計		8		8	8	4	8	8		44	
用途廃止戸数計			(10)	(12)	(10)	(12)				(44)	
管理戸数	313	321	311	307	305	297	305	313			313

(上段：建設戸数・下段：用途廃止戸数)

② 改善事業

平成 24 年以降に行った団地別・個別改善事業の実施状況は次のとおりです。

■改善事業の実施状況

団地名	事業年度					平成24年 以降の 事業計
	H24	H25	H26	H27	H28	
仲町南団地		2棟4戸			2棟4戸	4棟8戸
		6,000/戸			6,750/戸	
西団地	2棟4戸					2棟4戸
	5,000/戸					
西原団地					1棟2戸	1棟2戸
					6,750/戸	
平波団地			2棟4戸	2棟4戸		4棟8戸
			6,750/戸	6,750/戸		
	2棟4戸	2棟4戸	2棟4戸	2棟4戸	3棟6戸	11棟22戸
	20,000千円	24,000千円	27,000千円	27,000千円	40,500千円	

(改善内容：UB、3 箇所給湯、手摺設置、屋根葺替、外断熱、外壁改装等)

(上段：事業実施棟数・戸数・下段：金額 (単位：千円))

③ 修繕事業

平成 19 年度以降の修繕事業は屋根、外壁、木部の塗装等です。
毎年 10～20 戸程度ずつ計画的に実施しています。

■修繕事業の実施状況

団地名	事業年度									
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
緑町北 団地								A 6棟12戸 (H3・H12)		
中央 団地	A 5棟14戸				A 2棟8戸	A 1棟3戸				
					B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 1棟3戸	
仲町南 団地				A 2棟4戸 (H8)	A 2棟4戸 (H9)	A 2棟4戸 (H10)	A 2棟4戸 (H11)			
仲町北 団地		A 2棟4戸 (H6)				A 1棟4戸	A 1棟4戸			
									B 1棟4戸	B 1棟4戸
西団地		A 2棟4戸 (H6)								
平波新 団地									C 3棟6戸	C 3棟6戸
西原 団地		A 4棟8戸 (H6)								
(特) 西町南		B 1棟6戸	B 1棟6戸							
(特) 元町				B 3棟12戸						
(特) 桜岡				B 1棟4戸						
計	A 5棟14戸	A 8棟16戸		A 2棟4戸	A 4棟12戸	A 4棟11戸	A 3棟8戸	A 6棟12戸		
		B 1棟6戸	B 1棟6戸	B 4棟16戸	B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 1棟4戸	B 2棟7戸	B 1棟4戸
									C 3棟6戸	C 3棟6戸

・修繕内容：A：屋根塗装　B：外壁塗装　C：木部塗装

（７）団地別管理状況

①最も古い元町東団地 [S41～51：簡平]：屋根・外壁等を再塗装している



②東中央団地－Aブロック [S48～55：簡平]：H4 葺き替え、再塗装など



③西団地 [S53～57：簡平] H6, 20 に屋根再塗装 H24 年に改善：屋根・外壁：カラーガルバリウム鋼板



④中央団地－その１ [S53・55：簡平] 屋根塗装（H5, 6 年と H19 年）



⑤緑町北団地 [S54・簡平] H3, 26 年に屋根再塗装



⑥西原団地 [S55～60・簡平（CB）]：H6, 20 屋根再塗装



⑦仲町北団地一その１ [S56・簡平（CB）]



⑧仲町南団地 [S57～H1：簡平 CB、セラミック B] 現在、セラミック B 住棟（S61）改善事業実施中



⑨緑町北団地一その２ [H2：セラミックブロック]



⑩西原北団地 [H5] H18 屋根塗装



⑪中央団地一B ブロック [H5～8] H18～屋根再塗装、H24～外壁再塗装
[H5:セラミック B] [H6～:準耐平]



⑫仲町北団地一その２ [H6～8：準耐平（サイディング）]



⑬ 平波団地 [S58～H4：簡平（セラミック B）] H26, 27 改善事業実施
改善前 → 改善後



⑭平波新団地 [H8～12：耐2、耐平] H27, 28 木部再塗装 特公賃平波新団地 [H8～H12：木2]



⑮中央団地ーその3 [H8～12]

[H13・15:耐平] カーポート物置付き住棟、南面庭側

[H14・16：耐2]



[特公賃世帯向：H17:木造2]



⑯麦生団地 [H20：耐2]



⑰東中央団地ーB ブロック 建替後 [H22～]



以下特公賃（単身向）住宅

①西町南団地 [H5・6：準耐2]

②元町団地 [H7・8：耐2]

③桜岡団地 [H7：耐2]



（８）公営住宅に関するアンケート調査について

剣淵町では平成 28 年 10 月、従前計画で「用途廃止」対象となっている元町東団地入居世帯（25 世帯：平均年齢 74.7 歳、平均世帯人員 1.4 人）を対象に、継続居住や住替等について、意向、改善や修繕についての要望等を把握するため、アンケート調査を実施しています。

アンケート調査の結果は以下の通りです。[個別配付・直接回収]

① 公営住宅に住み続けている理由

「住み慣れた住宅だから」が最も多く 11 世帯です。その他、「少しでも家賃の安い住宅に住みたい」、「公営住宅の家賃が安いから」の順となっています。

住み慣れている事による安心感、近隣との関係、家賃の安さ等が理由となっています。

② 【住宅・設備】についての満足度

無回答が多いものの、どの質問にも「ちょうど良い」「今のままでよい」が 12 世帯～15 世帯と最も多くなっています。

③ 【居住性・快適性】についての満足度

無回答が多いものの、「普通」が最も多く 10 世帯前後となっています。

④ 住宅に関する不満や不安について

外部環境や害虫、光熱費、施設への距離感など多様な質問に対して「そのままで良い」、「普通」、「気にならない」など、現状にほぼ満足している状況がうかがわれますが、高齢化対応については「段差解消や手すり設置の対応が必要」という意見が 6 世帯あります。

古い住宅については「改修」を望む世帯が 6 世帯、「引っ越し」が 1 世帯、「建て替え」が 1 世帯で、この場所に留まりたい意向がうかがわれます。

改修内容については「屋根や外壁」が 7 世帯、「窓」5 世帯「玄関」4 世帯となっています。

⑤ 継続居住についての強い意向

「今の住宅にできるだけ長く住み続けたい」が最も多く 12 世帯、「元町から引っ越したくない」が次に多く 10 世帯です。

「引っ越ししたい」と回答した 3 世帯については、5 年以内が 1 世帯、10 年以内が 2 世帯と、特に急いでいる世帯はありません。

⑥ 建て替えや改修、移転への意向

「家賃が上がるなら改善しなくてよい」が最も多く 5 世帯、「家賃があがるなら建て替えなくてよい」が 3 世帯と家賃上昇への拒否感がうかがわれますが、「住みやすくなればしても良い」と回答したのは「改善」について 3 世帯、「建て替え」について 1 世帯の賛成意見もあります。また、家賃上昇の許容範囲としては、月額 1,000 以下が最も多く 5 世帯、2,000 円以下が 4 世帯、10,000 円までは 2 世帯です。

移転可能となった場合の住み替え先の公営住宅としてはわずかに 2 世帯が「東中央団地」と回答、その他 23 世帯は無回答です。

⑦ 今後求める公営住宅について

「病院や福祉施設に近く、日常の買い物や交通の便がよいところ」が最も多く 4 世帯、次に「市街地から多少遠くても、自然の多い静かな環境の良い団地」が 3 世帯となっており、生活に便利な場所に住むことの一方で、剣淵町の自然環境について魅力を感じていることもうかがわれます。また、具体的な意見として、「オール電化仕様以外」の公営住宅を希望する世帯も 2 世帯あるほか、「自然環境に配慮した住宅」についても 2 世帯、「多世代が集まって住む団地」、「安全な公園や広場のある団地」なども 1 世帯あります。

住み慣れた場所に少しでも長く住み続けたいという意向が強く、居住性能の低さには不満が少ない。また、家賃上昇への不安があり、建て替えには消極的な意向も伺われる。

3. 公営住宅等に関する課題

(1) 上位計画

本計画の前提として踏まえるべき上位計画等の概要は、以下の通りです。

① 剣淵町総合計画

剣淵町では平成 23 年度から 32 年度までを計画期間とする「第 5 期剣淵町総合計画」を策定しており、さらに平成 28 年 3 月には見直しを行っています。

公営住宅については、昭和 56 年以前建設の住宅の建て替えと、昭和 57 年以降建設の住宅の改修が位置づけられています。

◆第 5 期剣淵町総合計画 : 平成 22 年度策定平成 28 年 3 月改訂

□計画期間 平成 23～32 年度

●まちづくりテーマ 「人・夢・大地 やさしさ奏でる 絵本の里けんぶち」

●まちづくり分野の基本方向

- 1 地域の資源を活力に、豊かなまちをつくる
- 2 やさしく、健やかな人を育むまちをつくる
- 3 自然を感じながら、快適に暮らせるまちをつくる
- 4 まちづくりを楽しみ合えるまちをつくる

●基本計画【住宅関連部分抜粋】

33 住宅、宅地

《基本的な考え方》

安全安心な住まいづくりを推進するとともに、住民のさまざまなニーズに応えることのできる宅地、住宅の供給に努めます。

○施策と施策を進める事業

(1) 公営住宅の建て替えを計画的に進めます。

- ①昭和 56 年以前建設の公営住宅の建て替え
- ②昭和 57 年以降の公営住宅の改修

(2) ニーズをふまえながら、宅地の供給に努めます。

- ①宅地造成に向けた新たな用地の確保

(3) 定住の促進につながる住宅の取り組みを進めます。

- ①定住を促進する事業の推進
- ②住宅に関する情報の提供
- ③空き家住宅・空き店舗への定住の促進
- ④定住促進に向けた新たな事業の研究、推進体制の強化

② 剣淵町総合戦略

剣淵町では、まち・ひと・しごと創生法に基づく国及び北海道の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」を踏まえ、まちの抱える様々な課題に一体的に取り組むために「絵本の里けんぶち まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」を平成 27 年 10 月に策定しています。

雇用の場の創出、町の魅力の発信とともに、「住みやすい 住んでみたい暮らしの場」にすることが、目標とされています。

◆絵本の里けんぶち まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略

□平成 27 年度策定

□計画期間 平成 27～31 年度

●剣淵町の基本目標

1. 地域の産業や魅力を活かし、働く場を増やす

施策 1－1. 剣淵の農業を支える人たちを増やします。

施策 1－2. 剣淵の農業を基盤に新たな事業や雇用を増やします。

施策 1－3. 剣淵の商工業を支える人を応援します。

施策 1－4. 剣淵高校との連携を深め、卒業生の働く場を増やします。

2. 地域の魅力と発信力を高め、町に訪れる人を増やす

施策 2－1. 「絵本の里けんぶち」をさらに広げ、観光・交流や移住を促進します。

施策 2－2. 道の駅の魅力を高め、観光・交流や町の P R に活かします。

施策 2－3. 剣淵がもつネットワークを、地域の活性化や観光・交流などに活かします。

施策 2－4. 剣淵での結婚や新たな生活を応援します。

3. だれもが住みやすい、住んでみたい暮らしの場にする

施策 3－1. 子育てする場として魅力的なまちづくりを進めます。

施策 3－2. 教育の場として魅力的なまちづくりを進めます。

施策 3－3. だれもが住みやすい環境をつくり、守ります。

③ 剣淵町住宅マスタープラン

剣淵町では平成 19 年度に、民間住宅を含む住宅全般を対象とした「剣淵町住宅マスタープラン」を策定、それに基づき町の住宅施策を推進しています。

本計画は住宅マスタープランの一部としての位置づけにあることから、整合を図ることを基本とします。公営住宅については、「公的住宅ストックの総合的な活用」として、重点的な取り組みのひとつとされています。

◆剣淵町住宅マスタープラン

□平成 19 年度策定

□計画期間：平成 20～27 年度 □構想期間：平成 28～37 年度

●住宅施策の目標

1. 「安全で安心な暮らし」の創造
2. 「剣淵らしい住宅ストック」の形成
3. 「絵本の里にふさわしい住環境」の創造

●住宅施策の推進方針

方針 1. 【生活】

剣淵町において すべての人が安心して暮らすことのできる、住まい・環境づくり

方針 2. 【住宅】

剣淵町において 誰もが良好な住宅を確保できる住宅ストックの形成

方針 3. 【まち・地域】

剣淵町のまちづくりや 地域活性化に寄与する住環境づくり

方針 4. 【環境】

剣淵町ならではの 環境と共生した住まいづくり

●重点的な取り組み

- ・安心住み替えの仕組みづくり
- ・良質な住宅・住環境整備の誘導
- ・公的住宅ストックの総合的な活用

（２）剣淵町の住宅事情からみた公営住宅に関わる課題

剣淵町の住宅事情からみた４つの課題の中で、公営住宅に関わる課題は以下の通りです。

剣淵町の住宅事情	公営住宅に関わる課題
① 人口・世帯減少への対応 人口や世帯当たり人員は依然減少傾向が続くなか、世帯数は微増の状況にあります。世帯独立や就労単身者等のための住宅への需要は少なくない状況にあり、今後は住民の住宅ニーズを的確に把握した、適切な住宅や住宅地の供給が求められます。	→ 適切な管理戸数の設定 - 適切な戸数の公営住宅等の確保が求められます。 - 住民のセーフティネットとなる、公営住宅ストックの形成が求められます。
② 少子高齢化への対応 - 北海道、管内より高齢化率の高い剣淵町では、高齢者や高齢者のいる世帯が安心して暮らすことのできる住まい、住環境づくりが求められます。 - 高齢化率が高い一方で全道平均と比べ、持ち家率と公営住宅比率が高いことも特徴です。 - 共働き世帯から子育て世帯への移行期に、公営住宅に入居するきっかけとなることも多く、人口減少対策のひとつとしても子育てを支援する住宅、住環境の整備が求められます。	→ 多様な住まい方を想定した住宅ストックの整備 - 公営住宅入居世帯に関しても少子高齢化の傾向にあり入居世帯の内約４割（98世帯）が高齢者世帯となっています。高齢者や、高齢者のいる世帯が安心して住まうことのできる公営住宅整備が求められています。 - 持ち家の維持が困難になった高齢者が公営住宅に住み替える需要もあることから、高齢者が暮らしやすい、ユニバーサルデザインの公営住宅整備が求められています。
③ 賃貸住宅需要への対応 公営住宅では対応できない世帯層については、特公賃住宅、町有住宅などの公共賃貸住宅整備で対応するとともに、民間供給など他の住宅整備と連動した多様な賃貸住宅整備を図る必要があります。	→ 公と民の連携による賃貸住宅整備 公営住宅や特公賃住宅の入居世帯層を明確にし、適正管理の推進を図る必要があります。
④ まちづくり、地域産業への対応 - 町内の施設で働く若年世帯や短期就労者など単身勤労者世帯のための住宅や、所得に制限されない住宅の整備など、産業の活性化等と結びつく多様なニーズに対応できる住宅ストックの形成が求められます。 - 町の産業等に関連した短期の研修者のための住宅、絵本作家のアトリエハウス等、多様な需要に対応した剣淵らしい住宅供給の検討も求められます。	→ 剣淵町らしい特色ある住宅・住環境整備 - 剣淵町の公営住宅等の内、西原、西原北、桜岡団地以外の12団地（特公賃含）は、市街地に建設されており、まちづくりの上でも重要な役割を担っています。 - 市街地内の団地については、コンパクトなまちづくりに対応した公営住宅の整備 ・供給が必要です。 - 周辺地区においては、地区の住宅需要を適切に把握し、管理・供給する必要があります。

(3) 借家の需要と供給の状況からみた、公営住宅に関わる課題

剣淵町の借家に対する需要と供給の状況からみた、公営住宅に関わる4つの課題は以下の通りです。

① 公共賃貸住宅と民間賃貸住宅が連携して、住宅需要に対応する必要がある

- ・公営住宅、特公賃住宅、町有住宅等の役割を明確にし、公営住宅世帯層に対応する。

② 公営住宅等入居世帯層の住宅需要への対応として、公営住宅等の適正な維持管理を行う必要がある

- イ) 建替における家賃上昇に困窮する世帯に対しては、
 - ・低家賃対応の町有住宅の整備について検討する。
 - ・既存公営住宅の改善により、家賃の上昇を抑制する。
- ロ) 公営住宅入居対象世帯に対しては、
 - ・公営住宅の計画的な維持管理、建替、改善事業の実施において対応する。
 - ・ユニバーサルデザインの公営住宅の整備促進。
 - ・子育て支援公営住宅の整備についての検討。
- ハ) 収入超過世帯・高額世帯に対しては、
 - ・既存特公賃住宅及び地優賃住宅の整備において対応する。
 - ・民間借家、持ち家への住み替えを誘導する。
- ニ) 持ち家を希望しない（賃貸住宅居住を希望する）高額所得世帯層に対しては、
 - ・既存特公賃住宅及び地優賃住宅だけではなく、民間賃貸住宅などへの住み替え誘導も推進する。
- ホ) 持ち家を希望する高額所得層に対しては
 - ・空き家活用等も視野に入れた、持ち家の取得、建設を誘導する。
- ヘ) 特公賃入居対象世帯に対しては、
 - ・特公賃の計画的な維持管理、建替、改善事業の実施において対応する。

③ 公営住宅等の入居対象とならない世帯の住宅需要への対応として、民間賃貸住宅整備の促進が必要となる

- ト) 収入超過世帯及び高額世帯に対しては、
 - ・居住意向を尊重しつつ、持ち家、民間賃貸住宅などへの住み替え誘導を推進する。

④ その他の住宅需要への対応として、町有住宅等に対応する必要がある

- チ) 短期の就労者、研修者などに対しては、
 - ・既存町有住宅の計画的な維持管理等の実施において対応する。

(4) 公営住宅の整備・管理に関する課題

剣淵町で管理している公営住宅の整備や管理に関する課題は以下の通りです。

① 老朽化した公営住宅の解消

従前計画時より耐用年限経過住戸はやや減少しているものの、現時点でも未だ5割弱の耐用年限経過住戸が残って居る状況です。そのうち22戸については従前計画以降に住戸改善を実施し、継続して活用できる住戸となっています。適正に維持管理されている住棟は多いものの、耐用年限が経過し、中には空き家になっている住宅も見られます。老朽空き家住戸は安全面からも早急に解体する必要もあり、今後はそれら住戸の計画的な解消に向けて事業を推進する一方で、入居者へのきめ細かな対応として、高齢者世帯、住宅困窮世帯等の受け皿となるような住宅整備に向けて民間賃貸住宅の建設誘導も視野に入れた住宅の整備を行う必要があります。

② 居住水準の改善

昭和56年の新耐震基準の施行、及び公営住宅の整備基準もいくつかの改正が行われ、近年は高齢化対応や水洗化、換気などの整備基準が推進されています。

従前計画以降、UB（ユニットバス）、3箇所給湯、水洗化等の改善を着実に実施してきた剣淵町ですが、今後長期の活用を想定している住戸における24時間換気、高齢化仕様の未整備住戸が残っている状況です。良質な住宅ストックの確保に向け、老朽住戸の解消を行う一方で、換気設備、住戸内の手摺り設置などの整備・充実を図る必要があります。

③ 定期的な修繕の実施と長寿命化の実現

長期の活用を想定している耐火・準耐火構造の住棟を中心とした定期的な修繕や、屋根・外壁をはじめとする計画的な長寿命化型工事により、建物寿命の確保を図ると共に、財源負担の平準化を目指す必要があります。

④ 適正入居の推進

公営住宅入居世帯のうち、基準内世帯は217世帯・9割と、従前計画時より適正入居率が低下しています。さらに収入超過世帯14世帯・高額世帯8世帯と両者とも増加し、これら22世帯への対応が求められます。特公賃住宅への住み替えや、持ち家への誘導など、入居者への対応が求められる一方で、スムーズな住み替えに向けた地優賃住宅の整備、民間賃貸住宅の建設促進など、受け皿づくりに向けた検討を進める必要があります。

Ⅲ 長寿命化計画

1. 計画目標

(1) 住まい・まちづくりに関する基本的な考え方

剣淵町における住まいまちづくりの取組みは、「剣淵町住宅マスタープラン」を基本としつつ、公営住宅等に関連する地区及び剣淵市街の取組み方針は以下の通りとします。

① 住まい・まちづくりの方針

剣淵市街及び西原地区、桜岡地区における公営住宅等を中心とする住まいまちづくりの方針は、以下の通りとします。

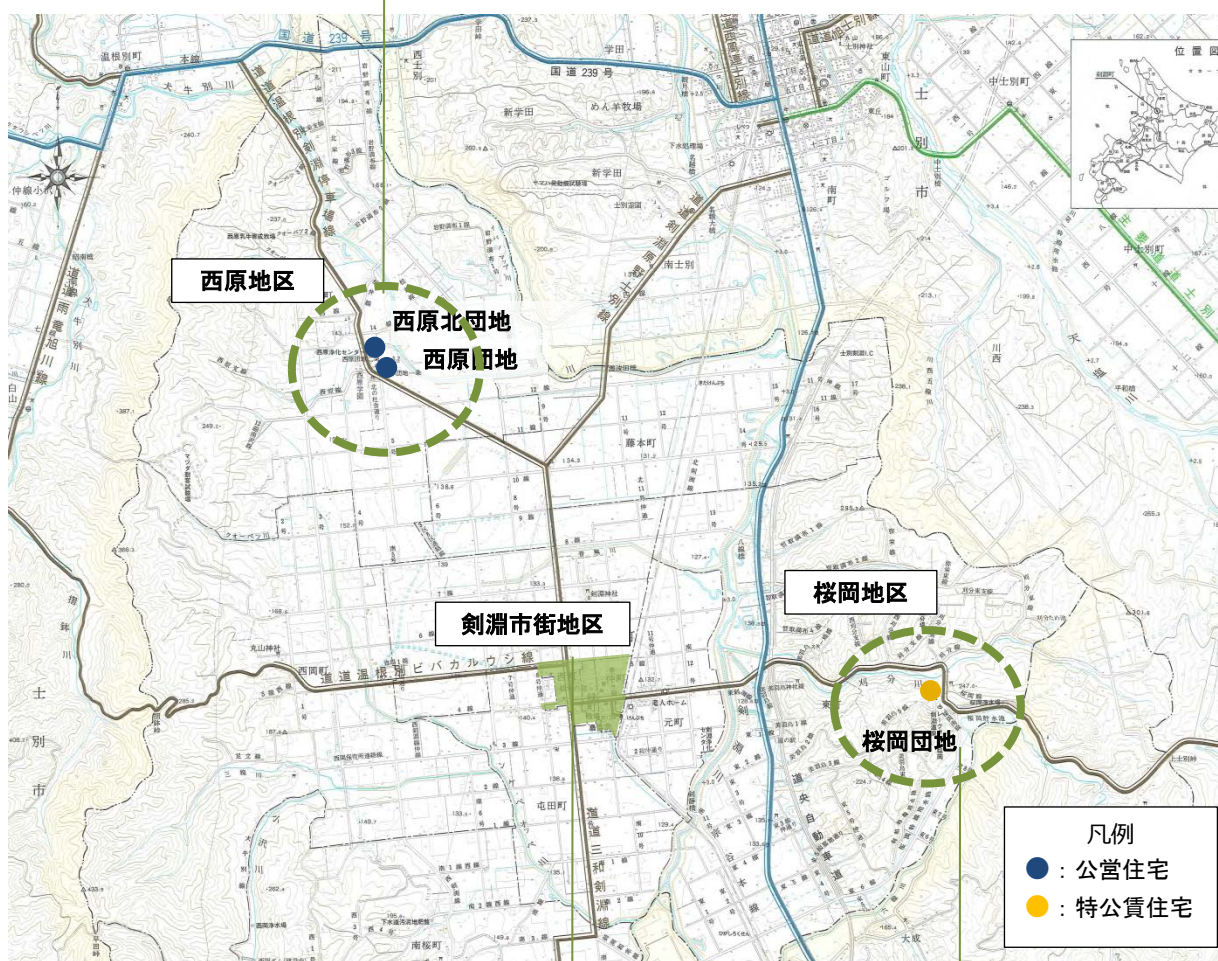
■地区別住まい・まちづくりの方針

地区名	住まい・まちづくりの方針
剣淵市街地区	コンパクトな市街地形成に寄与する住宅及び住宅地等の整備を推進する。
西原地区	地区および西原学園職員等の賃貸住宅需要を見極め、公営住宅等の整備を推進する。
桜岡地区	桜岡地区の若年勤労者のための住宅として機能している特公賃住宅は、維持管理を継続する。

■地区別住まい・まちづくり方針

〔西原地区〕

地区及び西原学園職員等の賃貸住宅需要を見極め、公営住宅等の整備を推進する。



〔剣淵市街地区〕

コンパクトな市街地形成に寄与する住宅及び住宅地等の整備を推進する。

〔桜岡地区〕

桜岡地区の若年勤労者のための住宅として機能している特公賃住宅は、維持管理を継続する。

② 剣淵市街地 住まい・まちづくり方針

剣淵市街地は、居住の中心であり、市街地中心部には生活機能が集積している特性を活かしたコンパクトな市街地形成が求められます。高齢者等対策としては市街地中心部への居住誘導を方針とするとともに、若年世帯等の賃貸住宅対策としての地優賃等整備においては良好な市街地環境を有効に活用することを方針とします。

また、移転等に伴う公営住宅団地跡地等の活用にあたっては、住まい・まちづくりプロジェクト※の検討を行うこととします。

イ) 公営住宅の中心部への集約

公営住宅は、高齢者居住が増加することも考慮し、商店街北側市街地中心部に集約する。

- ・元町東団地：市街地中心部への住み替えを誘導しつつ、継続居住希望者向け町有住宅を確保する。
- ・西団地：将来的に市街地中心部に住替え誘導とする。

ロ) 地優賃住宅の市街地内分散配置

特公賃・地優賃住宅は、需要や周辺土地利用等を考慮した上で、分散的に配置する。

- ・新規単身需要対応としての地優賃住宅は、元町東団地跡地活用の先導事業として検討する。

※「住まい・まちづくりプロジェクト」とは

「住まい・まちづくりプロジェクト」は、本計画策定協議において、公営住宅等整備の枠を超えた「絵本の里づくり」をテーマとするまちづくりや移住定住施策との関連性の強い住宅づくりプロジェクトを指し、剣淵町住宅マスタープランに基づくプロジェクトとして位置づけるものです。

今後、継続的な検討を行うこととし、状況の変化を踏まえた取組みとします。

（２）公営住宅等の目標整備水準

剣淵町が目標とする公営住宅の整備水準は、「公営住宅整備基準」及び、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針（H21・3）」、「北海道子育て支援住宅推進方針（H17・9）」・「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」における整備水準を基本とし、雪の多い剣淵町の気候風土や地域特性に対応した整備及び維持管理を目標とします。

① 修繕周期の設定

修繕事業の内容は建築では主に〈外壁等の再塗装〉〈屋根板金の再塗装〉〈屋根防水の修繕〉等を想定、建物の延命化と修繕コストの低減・抑制を図ります。

設備機器・配管等についても、今後も定期点検、日常点検等で確認しながら計画的な修繕を行います。

各部分の修繕周期は、改定された策定指針の修繕周期表を参考に、以下の通り設定します。

■修繕周期表

区分	項目		修繕周期（年）	
			塗替	張替
建築	屋根	カラー鋼板・ガルバリウム鋼板	15	30
	防水	アスファルト防水	15	30
	外壁	サイディング（シーリング打替含）部分	10	30
		ガルバリウム鋼板部分	15	30
		RC面塗替	15	
		シーリング打替（ガルバリウム・RC面）	15	
	その他外部	露出木部・鉄骨部塗装	5	
		外部建具 サッシ・ドア取替	30	
	内装	内装材（壁クロス・床・間仕切り）改修	30	
	その他	バルコニー等手摺り取替	30	
		金物類、集合郵便受け箱等取替	30	
外構	アスファルト・縁石		15 （補修）	30 （大規模改修）
機械設備	給水・給湯管	鉄管・銅管類取替	15	
	配管修繕	ガス管	15	
	配管取替	給排水管（上記以外）・ガス管・灯油管	30	
	換気設備	換気扇取替	10	
	給湯設備	給湯器取替	10	
	ガス設備	機器等取替	10	
	灯油設備	メーター等機器取替	8	
	住設機器	キッチン、洗面所等水栓取替	15	
		トイレ・ユニットバス・キッチン取替	30	
電気設備	照明	照明器具取替（共用部・外灯）	15	
		照明器具取替（住戸内部）	30	
	配電盤等	配電盤・分電盤取替	30	
		引込開閉器取替	30	
	情報・通信	テレビ共聴設備	15	
	その他	火災報知器（電池式）交換	10	

（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を参照の上作成）

② 改善事業における整備内容

改善事業においては、既設団地の住戸・住棟及び屋外附帯施設の居住性向上や高齢者対応だけでなく、長寿命化を目的とした改善を行います。整備内容は次のとおりとし、各々の住戸・住棟の状況に応じて、実施することとします。

■改善事業において設定する整備内容

整 備 内 容		
□建築	○居住性向上型	[住 戸]・外壁の外断熱化、開口部の改善等による断熱性の向上 ・置き型浴槽の浴室からユニットバスへの改善
	○福祉対応型	[住 戸]・可能な箇所における手摺り設置等のバリアフリー化改善
	○長寿命化型	[住 棟]・外壁・屋根の耐久性向上及び劣化改善、維持管理の簡易化のための改善
□設備	○居住性向上型	[住 戸]・3箇所給湯の確保のための改善 ・混合水栓のシングルレバー化への改善
	○長寿命化型	・24時間換気〈熱交換型換気扇〉の設置検討 [住 棟]・配管の耐久性向上に資する改善

③ 建替における目標整備水準

建替事業においては、新規建設の特性を活かし、今後の少子高齢社会に対応し、環境との共生を目指したモデル的住宅、住環境整備を推進します。

目 標 整 備 水 準		
□住戸	○住戸性能	・「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」に準ずる。 ・1LDK50㎡、2LDK65㎡、3LDK75㎡を基本としつつ、ひとまわり余裕のある住戸規模での整備 ・世帯人員の減少に対応し1LDK、2LDK中心の型別供給を基本とする
	○住戸規模	
□住棟	○住棟性能	・「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」に準ずる。 ・暴雪対策を考慮した住棟構成 ・除雪に配慮した住棟構成 ・団地の景観、周辺環境との調和を考慮した住棟デザインとする ・外装の高耐久性の確保と躯体保護
	○住棟構成	
	○住棟デザイン	
	○耐久性向上	
□屋外附帯施設	○通路	・風雪から守られた、住戸玄関までの安全で安心な通路の確保。 ・安全で、除雪のしやすい団地内通路・歩道の整備 ・庭などの適正な利用及び維持管理の推進 ・通路などを活用した、日常的なコミュニティ形成への配慮 ・住戸数分のカーポート・車庫整備 ・自転車置場の整備 ・町の四季の変化や周辺環境との調和を考慮した配置計画及び緑化等の整備
	○コミュニティ	
	○駐車・駐輪	
	○環境共生	

2. 公営住宅等の事業手法の選定及び団地別住棟別活用計画

(1) 事業手法の選定方針

① 事業手法

公営住宅の事業手法には「建替〔現地建替・移転建替〕」「全面的改善」「個別改善」「修繕対応」があります。

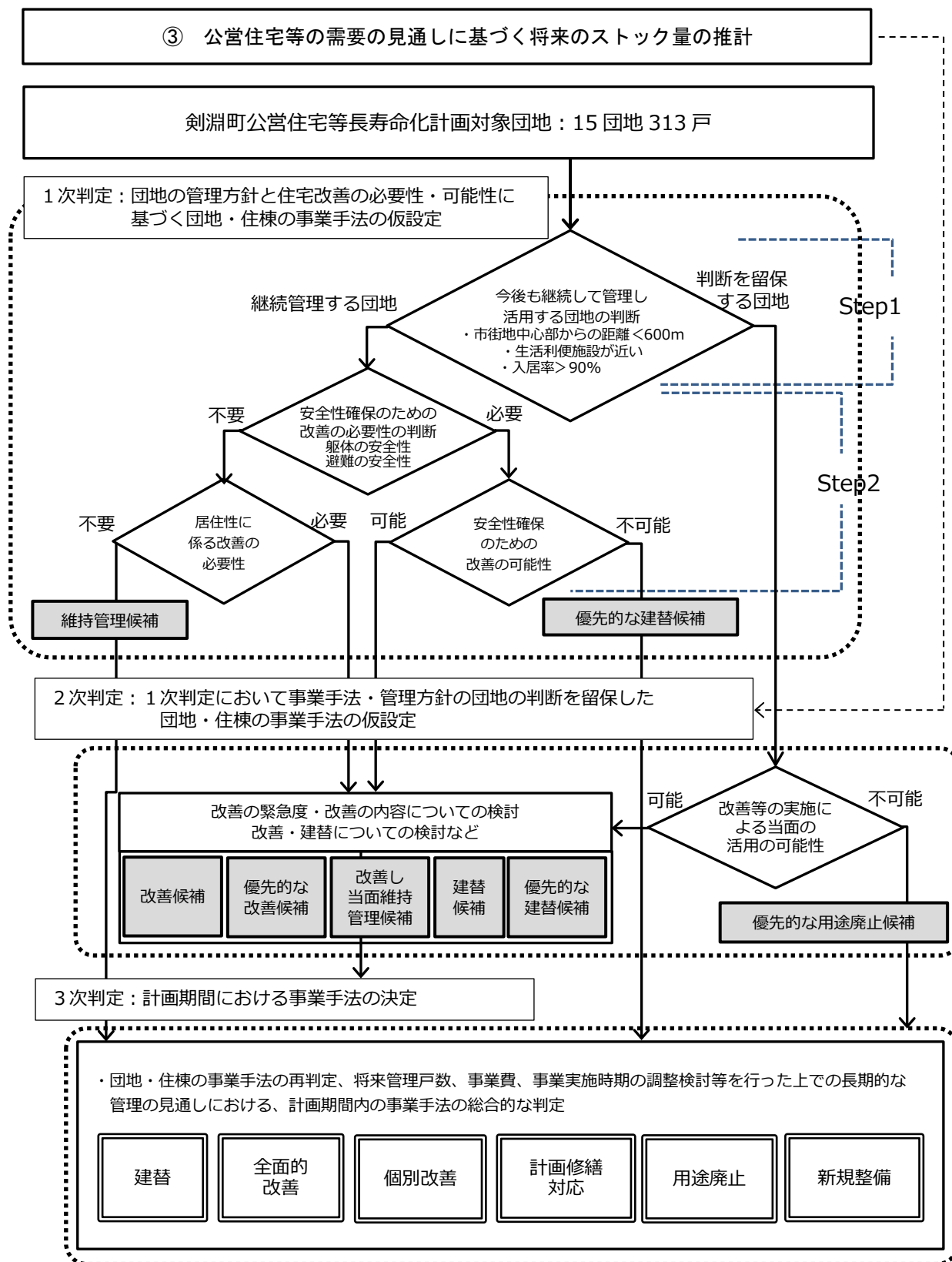
これらの事業手法を、各団地及び住棟ごとに選定します。

事業手法	内容
建替	公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設することです。建替には、現団地の用途廃止を行い、他の団地への統合、または他の敷地への新規建設などの移転建替を含みます。
全面的改善	住棟の躯体を残し、全面的又はそれに準ずる改善のこと
個別改善	住戸の一部について行う改善のこと 個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。 個別改善事業には次の4つの種類があります。 1. 居住性向上型 居住性能を向上させるための改善で、断熱性能の向上、給湯設備の確保等の改善、駐車場・駐輪場の整備等も含みます。 2. 福祉対応型 高齢者、障がい者などが円滑に利用できるユニバーサルデザインに対応した改善を行います。 3. 安全性確保型 安全性能の確保のための改善で、外装材の落下を未然に防止するための改善・避難通路を確保するための改善、ガス管の耐食性・耐震性を向上させるための改善等も含みます。 4. 長寿命化型 長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋根材や外壁材の取り替え等の改善を行います。
修繕対応	住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的、効率的に実施することとします。 [修繕区分] ・計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 ・入退去修繕：入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 ・経常修繕：上記以外の、個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕

② 事業手法の選定フロー

本計画における団地別住棟別事業手法の選定については、国土交通省から示されている「事業手法の選定フロー」を参考とし、以下のフローに従い判定を行います。

■事業手法選定のフロー



イ) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

Step1: 今後も継続して管理し、活用する団地の判断

- ・団地の現在の立地環境等の特性を踏まえた管理方針を決め、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」とに分けます。
- ・「継続管理する団地」については「Step2」へ進み、「安全性確保のための改善の必要性」及び「居住性に係る改善の必要性」等について判断します。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定へ進み、改善の可能性の判断等を行います。

Step2: 安全性・居住性に係る改善の必要性及び可能性の判断

- ・Step2 では、継続管理する団地内住棟の、躯体の安全性について判定を行います。
- ・剣淵町の公営住宅は、耐用年限を経過している住棟についても、全ての住棟で耐震性があることが確認されているため、「躯体の安全性が確保されている」住棟として判断します。
- ・「避難の安全性」については、二方向避難の確保と防火区画の確保について判定します。問題なしと判定された住棟については「居住性の判定」を行います。
- ・居住性に係る評価項目は、住戸面積（概ね42㎡以上）、浴室の整備状況、3箇所給湯整備状況、24時間換気（以下24h換気）整備状況、高齢化対応（手摺り設置）等の整備状況等について判定を行います。
- ・ここで改善が「不要」と判定された住棟は『維持管理候補』として、3次判定まで進みますが、「必要」と判断された場合は「2次判定」に進み、改善内容や改善時期について検討を行います。

ロ) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の団地の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

- ・1次判定において『2次判定へ』となった住棟について、管理方針等を仮設定します。
- ・今後「継続管理する団地」では『維持管理』『改善』『優先的な改善』『優先的な建替』とします。
- ・一方「判断を留保する団地」では、将来のストック量などを踏まえながら「改善等の実施による当面の活用の可能性」を判断し、不可能であれば『優先的な用途廃止』、可能であれば改善内容や改善時期等について検討を行います。

ハ) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

- ・1次、2次判定の結果をふまえ、計画期間内の事業の可能性、団地の将来的な見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等をふまえた改善内容を考慮します。
- ・決定する事業手法は「用途廃止」、「建替」、「個別改善」、「全面改善」、「計画修繕対応」とし、将来管理戸数の設定によっては「新規整備」も含みます。

③ 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

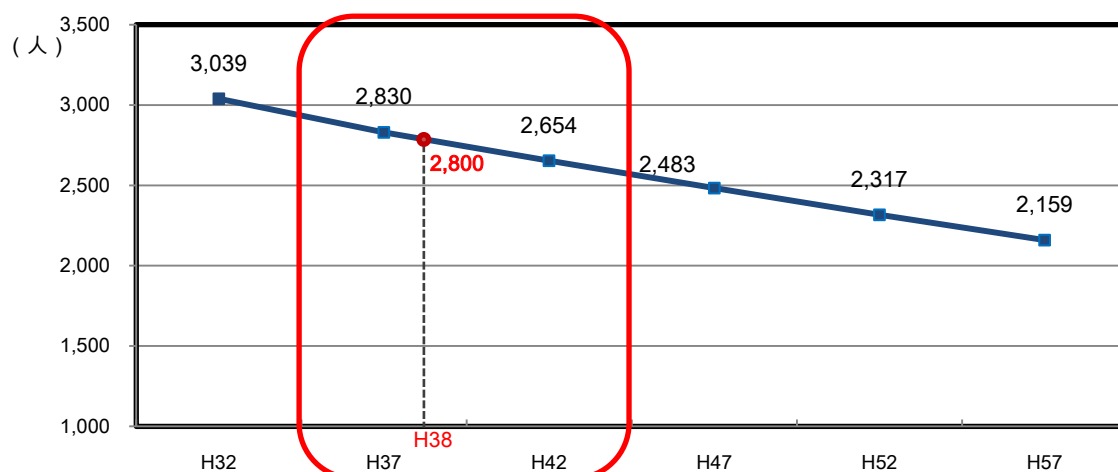
事業手法選定のフローの中にある「③ 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」については次の通りに推計します。

イ) 将来人口の設定

剣淵町では平成 27 年 10 月に策定した「絵本の里 けんぶち まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」において、剣淵町の人口動態及び「国立社会保障・人口問題研究所（以下社人研）推計」等をふまえて、「剣淵町が目指す推計」として以下のように推計しており、それによると平成 37 年(2025 年)では 2,830 人、平成 42 年(2030 年) 2,654 人と設定しています。本計画においては上記計画の推計人口を採用し、現況（平成 27 年度国勢調査）3,228 人を目標年（平成 38 年）において、2,800 人程度と設定することとします。

■目標年：平成 38 年・人口想定：2,800 人

[参考] 剣淵町人口ビジョン・総合戦略における・剣淵町が目指す人口推計



年度	平成 32 年 (2020 年)	平成 37 年 (2025 年)	平成 42 年 (2030 年)	平成 47 年 (2035 年)	平成 52 年 (2040 年)	平成 57 年 (2045 年)
人口 推計値	3,039 人	2,830 人	2,654 人	2,483 人	2,317 人	2,159 人

ロ) 公営借家世帯数の設定

将来の公営借家世帯数については、上記目標年の想定人口 2,800 人及び、社人研の公表推計値等に基づき、世帯数の想定をした後、平成 27 年国勢調査結果から主世帯数及び、所有関係別世帯数を算定することとします。

平成 27 年度国勢調査で 294 世帯とされていた公営借家世帯数（町有住宅入居世帯 20 世帯程度を含む）は、目標年平成 38 年度には 262 世帯程度となると想定されます。

■目標年：平成 38 年・公営借家世帯数想定：262 世帯

■所有関係別世帯数の算定

平成 38 年所有関係別世帯数は、平成 27 年国勢調査値と平成 38 年人口等推計から、算定します。算定結果は次の通りです。

算定手順

- ① 平成 27 年データから将来世帯数を算定するに必要な係数を設定する。
- ② 平成 38 年剣淵町人口推計と北海道 1 世帯あたり人員推計から、総世帯数推計を行う。
- ③ 上記推計値から主世帯数を算定し、H27 所有関係別世帯構成比から所有関係別を算出する。

① 平成 27 年データから将来世帯数を算定するに必要な係数を設定

	平成27年(2015年)
① 剣淵町総人口	3,228人
② 剣淵町総世帯数	1,330世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口：3,228/ 世帯数：1,330	2.427
④ 北海道の一世帯あたり人員（公表値）	2.13
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 $2.427/2.13$	1.1394

② 平成 38 年剣淵町人口推計と北海道 1 世帯あたり人員推計から、総世帯数を推計

	平成27年 国勢調査		平成38年
剣淵町総人口	3,228人	⑥ H38年推計人口	2,800人
北海道	2.13 (④再掲)	⑦ 1 世帯あたり人員（推計公表値） $2.07 (H37) \rightarrow 2.05 (H42)$	2.066
		⑧ 上記⑦と⑤から、H38の＜人口を世帯数で 割り返した数値＞を算出 2.066×1.1394	2.354
剣淵町総世帯数	1,330世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し、 総世帯数を推計 $2,800/2.354$	1,189世帯

③ 上記推計値から

主世帯数を算定し、平成 27 年所有関係別世帯構成比から所有関係別を算出

	平成27年		平成38年
主世帯数	1,294帯 総世帯数の 97.3%	⑩ 平成 27 年国勢調査において、主世帯数は総世帯数の 97.3%であることから、同率と設定。 $\rightarrow 1,189 \times 97.3\%$	1,157世帯 程度
所有関係別	持ち家	⑪ 平成38年の所有関係別世帯数は、上記主世帯数から平成27年所有関係別世帯割合と同率で換算し、計算します。	809 (69.9%)
	公営借家		262※ (22.7%)
	民営借家		53 (4.6%)
	給与住宅		33 (2.9%)

※：この公営借家入居世帯数は今回対象としている「公営住宅入居世帯＋特公賃等入居世帯」の他に町有住宅入居世帯（定住促進勤労者住宅＋単身勤労者住宅＋仲町町有住宅）を含むものとする。

ハ) 目標年における公営借家住宅数の設定

現況の公営借家住宅は、294 世帯の公営借家世帯数(H27 国勢調査値)に対し、その 1.14 倍程度の 338 戸を管理しています。その中には老朽化し入居不可とされる住戸（8 戸程度）も含まれていることから、将来の住宅数は、将来世帯数として想定した 262 世帯に対して 1.1 倍程度を乗じて得た値とすると、目標住宅数は 285 戸程度と推定されます。

本計画で対象とする公営住宅及び特公賃住宅の住宅数は：現況 313 戸に対し、目標年平成 38 年に 253 戸程度として設定することとします。

〔平成 38 年度における剣淵町公営借家住宅数設定〕

	現況		平成 38 年設定	
公営借家世帯数	294 世帯 (H27 年国勢調査)		262 世帯	
住宅数	現況		目標年設定	
公営借家住宅数	338 戸		285 戸程度	
町有住宅	25 戸		31 戸程度	内、新規 6 戸程度
公営住宅	275 戸		207 戸程度	
特公賃住宅	38 戸		38 戸	
地優賃住宅	—		8 戸程度	
本計画対象住戸	313 戸		253 戸程度	

具体的な住宅種別内訳としては、

- ・若年単身世帯層の借家需要に対応するため、地優賃住宅を 8 戸程度見込むこととします。
- ・建替による家賃上昇に困窮する世帯や短期入居などへの対応として、元町東団地で用途廃止した住棟を改修し、町有住宅として 6 戸程度見込むこととします。

(2) 事業手法の選定

① 1次判定

◆Step 1

1次判定 Step1 では、団地の需要、立地等の管理方針を踏まえ「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」とに分けるとともに、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

本計画では中心市街地から少し距離のある「元町東団地」を「継続管理について判断を留保する団地」とし、それ以外の団地については「継続維持管理する団地」として設定します。

	地区	団地名	中心商店街からの距離	入居率(%)	管理方針	継続管理	判断を留保
公営住宅	剣淵市街地区	1 緑町北団地	150m	91.7	市街地中心部に位置し健康福祉総合センター、町立診療所等の公共施設にも近い。絵本の館に隣接している北側ブロックはテーマ性のある住宅の整備も視野に入れて活用。	○	
		2 中央団地	600m	97.8	市街地中心からは 600m 程度と少し距離があるものの、小学校、中学校にも近く、周辺教員住宅とともに子育て世帯が暮らしやすい団地として活用。	○	
		3 東中央団地	350m	86.8	市街地中心から 3～400m 程度、絵本の館、小学校などにも近く、まちなかで子育て世帯が暮らしやすいまちなか拠点団地として活用。	○	
		4 仲町南団地	350m	100.0	市街地中心から 400m 弱、健康福祉総合センター、町立診療所、武道館等の公共施設にも近く暮らしやすい立地であることから今後も活用。	○	
		5 仲町北団地	400m	100.0	市街地中心から 400m 程度、市街地東側エッジに立地。鉄道防風林に近く、市街地の中でも比較的緑が豊かな立地。	○	
		6 元町東団地	1,200m	58.7	市街地中心からは 1km 以上離れており、利便性は低い。空き家も多いことから、入居者の移転先を確保し、老朽空き家住棟は早期に除却。若年向住宅の計画地として活用		○
		7 西団地	1,000m	100.0	市街地中心部からは 1Km の距離にあるが、小学校、中学校に近く子育て世帯などの受け皿として活用が可能。将来的には市街地のコンパクト化を視野に入れ中心部への移転集約。	○	
		8 平波団地	550m	93.8	市街地中心から 500m 程度。市街地北側エッジに位置。ややゆとりのある団地として今後も周辺住宅地と調和のとれた住宅地として活用。	○	
		9 平波新団地	550m	100.0		○	
		10 麦生団地	600m	100.0	市街地中心からは 600m 程度と少し距離があるものの、小学校、中学校にも近く、子育て世帯が暮らしやすい団地として今後も活用。	○	
	西原地区	11 西原団地	—	100.0	西原地区の団地として、改善を行いながら西原学園職員等の需要に対応。老朽空き家が続く住棟は入居需要を見極めながら除却。	○	
		12 西原北団地	—	50.0		○	
特公賃住宅	市街地区	① 西町南団地	300m	100.0	役場、町民センター、JR 剣淵駅、商店街などにも近く、勤労単身者には利便性の高い立地。維持管理を行い、今後も活用。	○	
		② 元町団地	600m	100.0	市街地から距離はあるものの、JR 駅からも近く特公賃単身者用住宅として今後も活用。	○	
	桜岡	③ 桜岡団地	—	75.0	桜岡地区の単身者用住宅として今後も需要に対応し活用。	○	

◆Step 2

イ) 躯体の安全性・避難の安全性について

- ・ 安全性の確保：新耐震基準以降の住棟は安全性が確保されているとみなします。
 - ・ 旧耐震の住棟でも耐震性能が確保されている場合は○とします。剣淵町では旧耐震の住棟においても耐震性が確保されていることが確認されているため、全棟○とします。
 - ・ 避難の安全性については、二方向避難が確保されていることが確認できることから全て○とします。
- 剣淵町の公営住宅等は全て躯体の安全性、避難の安全性が確保されています。

ロ) 居住性能確保のための改善の要、不要の判断をします。

評価項目は、以下の通りとします。

- ・ 住戸面積：42㎡以上（北海道住生活基本計画：都市居住型誘導居住面積水準：単身世帯）
- ・ 浴室、ユニットバス整備
- ・ 3箇所給湯
- ・ 高齢化対応（手摺り設置）
- ・ 24時間換気（以下「24h換気」）

◆ 1次判定の結果〔団地別〕

□公営住宅

団地番号	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	住棟データ						1次判定				
				建設年度	構造	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	耐用年限	改善、修繕履歴	団地の管理方針		安全性・居住性の確保		1次判定結果
										利便性・高 ↓ 今後も継続管理	利便性・低 継続管理について判断を留保	安全性について 安全性の確保	居住性の確保	
1	緑町北団地	6	12	S54	簡平	4	8	H21	H3/H26	○		○	×	2次判定へ
				H2	簡平	2	4	H32	H12/H26			○	×	2次判定へ
2	中央団地	16	45	S53	簡平	2	4	H20	H6/H19	○		○	×	2次判定へ
				S55	簡平	1	2	H22	H5/H19			○	×	2次判定へ
				H5	準耐平	2	4	H35	H18			○	×	2次判定へ
				H6	準耐平	2	8	H36	H19/H23			○	○	維持管理候補
				H7	準耐平	2	8	H37	H23/H26			○	○	維持管理候補
				H8	準耐平	1	3	H38	H24/H27			○	○	維持管理候補
				H13	耐平	2	4	H43	－			○	○	維持管理候補
				H14	耐2	1	4	H44	－			○	○	維持管理候補
				H15	耐平	2	4	H45	－			○	○	維持管理候補
				H16	耐2	1	4	H46	－	○	○	維持管理候補		
3	東中央団地	21	68	S48	簡平	4	8	H15	H4	○		○	×	2次判定へ
				S50	簡平	4	8	H17	H4/H18			○	×	2次判定へ
				S51	簡平	3	6	H18				○	×	2次判定へ
				S52	簡平	4	8	H19				○	×	2次判定へ
				S55	簡平	1	2	H22	H5/H19			○	×	2次判定へ
				H22	耐2	1	8	H92	－			○	○	維持管理候補
				H23	耐2	1	8	H93	－			○	○	維持管理候補
				H24	耐2	1	4	H94	－			○	○	維持管理候補
				H25	耐2	1	8	H95	－			○	○	維持管理候補
				H26	耐2	1	8	H96	－			○	○	維持管理候補
4	仲町南団地	12	24	S57	簡平	2	4	H24	H25	○		○	×	2次判定へ
				S60	簡平	2	4	H27	H28			○	×	2次判定へ
				S61	簡平	2	4	H28	H8/H22			○	×	2次判定へ
				S62	簡平	2	4	H29	H9/H23			○	×	2次判定へ
				S63	簡平	2	4	H30	H10/H24			○	×	2次判定へ
				H1	簡平	2	4	H31	H11/H25			○	×	2次判定へ
5	仲町北団地	4	12	S56	簡平	2	4	H23	H6/H20	○		○	×	2次判定へ
				H6	準耐平	1	4	H35	H24/H27			○	○	維持管理候補
				H8	準耐平	1	4	H38	H24/H28			○	○	維持管理候補
6	元町東団地	15	46	S41	簡平	2	8	H8		○		○	×	2次判定へ
				S43	簡平	2	8	H10	H14			○	×	2次判定へ
				S44	簡平	2	8	H11	H15			○	×	2次判定へ
				S47	簡平	2	8	H14	H2/H16			○	×	2次判定へ
				S48	簡平	4	8	H15	H3/H17			○	×	2次判定へ
				S50	簡平	2	4	H17				○	×	2次判定へ
				S51	簡平	1	2	H18	H4/H18			○	×	2次判定へ
7	西団地	4	8	S53	簡平	2	4	H20	H6/H20	○		○	×	2次判定へ
				S57	簡平	2	4	H24	H24			○	×	2次判定へ
8	平波団地	8	16	S58	簡平	4	8	H25	H26	○		○	×	2次判定へ
				H3	簡平	2	4	H33	H16			○	×	2次判定へ
				H4	簡平	2	4	H34	H17			○	×	2次判定へ
9	平波新団地	10	24	H8	耐平	3	6	H78	H27	○		○	○	維持管理候補
				H10	耐平	3	6	H80	H28			○	○	維持管理候補
				H10	耐2	1	4	H80	H28			○	○	維持管理候補
				H11	耐平	2	4	H81	－			○	○	維持管理候補
				H12	耐2	1	4	H82	－			○	○	維持管理候補
10	麦生団地	2	8	H20	耐2	2	8			○		○	○	維持管理候補
11	西原団地	5	10	S55	簡平	2	4	H22		○		○	×	2次判定へ
				S56	簡平	2	4	H23	H6/H20			○	×	2次判定へ
				S60	簡平	1	2	H27	H28			○	×	2次判定へ
12	西原北団地	1	2	H5	準耐平	1	2	H35	H18	○		○	×	2次判定へ
小 計		104	275			104	275							
□特公賃住宅														
2	中央団地(世帯向)	1	2	H17	木2	1	2	H47	－	○		○	○	維持管理候補
9	平波新団地(世帯向)	4	8	H8	木2	1	2	H38	－	○		○	○	維持管理候補
				H10	木2	2	4	H40	－			○	○	維持管理候補
				H12	木2	1	2	H42	－			○	○	維持管理候補
①	西町南団地(単身向)	2	12	H5	準耐2	1	6	H50	H20	○		○	×	2次判定へ
				H6	準耐2	1	6	H51	H21			○	×	2次判定へ
②	元町団地(単身向)	3	12	H7	耐2	2	8	H77	H22	○		○	○	維持管理候補
				H8	耐2	1	4	H78	H22			○	○	維持管理候補
③	桜岡団地(単身向)	1	4	H7	耐2	1	4	H77	H22	○		○	○	維持管理候補
合 計		11	38			11	38							

◆ 1 次判定の結果〔事業手法別〕

■維持管理候補

継続管理する団地の中で、改善が不必要とされる住棟

	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
公 営 住 宅	中央団地	準耐平	H6～8	5	19	H36～38	
		耐火	H13～16	6	16	H43～46	
	東中央団地	耐 2	H22～26	5	36	H92～96	
	仲町北団地	準耐平	H6、8	2	8	H36、38	H24、27：屋根・外壁塗装
	平波新団地	耐平・2	H8～12	10	24	H78～82	H27、28：木部塗装
	麦生団地	耐 2	H20	2	8	H90	
特 公 賃	中央団地	木 2	H17	1	2	H47	
	平波新団地	木 2	H8～12	4	8	H38～42	
	元町団地	耐 2	H7、8	3	12	H77、78	
	桜岡団地	耐 2	H7	1	4	H77	
	計			39	137		

■ 2 次判定への継続判定

- ・継続管理する団地で、居住性能について改善の必要性のある住棟
- ・及び、継続管理について判断を留保する団地（元町東団地）の住棟全てについて

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
緑町北団地	簡平	S54	4	8	H21	H3、26：屋根塗装
	簡平	H2	2	4	H32	H12、26：屋根塗装
中央団地	簡平	S53、55	3	6	H20～22	H6、16：屋根塗装
	簡平	H5	2	4	H35	H18：屋根塗装
東中央団地	簡平	S48～55	16	32	H15～22	H4、5、18、19：屋根塗装
仲町南団地	簡平	S57～60	4	8	H24～27	H25、29：改善 4 棟 8 戸
	簡平	S61～H1	8	16	H28～31	H8～25：屋根塗装
仲町北団地	簡平	S56	2	4	H23	H6、20：屋根塗装
元町東団地	簡平	S41～51	15	46	H8～18	H2～18：屋根塗装
西団地	簡平	S53	2	4	H20	H6、20：屋根塗装
	簡平	S57	2	4	H24	H24：個別改善
平波団地	簡平	S58	4	8	H25	H26、27：個別改善
	簡平	H3、4	4	8	H33、34	H16、17：屋根塗装
西原団地	簡平	S55・56	4	8	H22、23	H6、20：屋根塗装
	簡平	S60	1	2	H27	H28：個別改善
西原北団地	準耐平	H5	1	2	H50	H18：屋根塗装
(特)西町南団地	準耐 2	H5、6	2	12	H50、51	H20、21：外壁塗装
計			76	176		

② 2次判定

1次判定において「継続判定」とした76棟176戸について、事業手法の仮設定を行います。

□公営住宅

団地番号	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	住棟データ						2次判定		2次判定結果
				建設年度	構造	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	耐用年限	修繕履歴、改善、 改善、	改善の緊急度内容について		
										改善内容の想定	耐用年限	
1	緑町北団地	6	12	S54	簡平	4	8	H21	H3/H26	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				H2	簡平	2	4	H32	H12/H26	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
2	中央団地	5	10	S53	簡平	2	4	H20	H6/H19	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				S55	簡平	1	2	H22	H5/H19	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				H5	準耐平	2	4	H35	H18	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
3	東中央団地	16	32	S48	簡平	4	8	H15	H4		◆	優先的な建替候補
				S50	簡平	4	8	H17	H4/H18		◆	優先的な建替候補
				S51	簡平	3	6	H18			◆	優先的な建替候補
				S52	簡平	4	8	H19	H5/H19		◆	優先的な建替候補
				S55	簡平	1	2	H22			◆	優先的な建替候補
4	仲町南団地	12	24	S57	簡平	2	4	H24	H25:改善	換気	◆	改善候補
				S60	簡平	2	4	H27	H28:改善	換気	◆	改善候補
				S61	簡平	2	4	H28	H8/H22	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な改善候補
				S62	簡平	2	4	H29	H9/H23	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
				S63	簡平	2	4	H30	H10/H24	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
				H1	簡平	2	4	H31	H11/H25	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
5	仲町北団地	2	4	S56	簡平	2	4	H23	H6/H20	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
6	元町東団地	15	46	S41	簡平	2	8	H8	H14		◆	優先的な用途廃止候補
				S43	簡平	2	8	H10			◆	優先的な用途廃止候補
				S44	簡平	2	8	H11	H15		◆	優先的な用途廃止候補
				S47	簡平	2	8	H14	H2/H16		◆	優先的な用途廃止候補
				S48	簡平	4	8	H15	H3/H17		◆	優先的な用途廃止候補
				S50	簡平	2	4	H17	H4/H18		◆	優先的な用途廃止候補
				S51	簡平	1	2	H18			◆	優先的な用途廃止候補
7	西団地	4	8	S53	簡平	2	4	H20	H6/H20	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				S57	簡平	2	4	H24	H24:改善	換気	◆	改善候補
8	平波団地	8	16	S58	簡平	4	8	H25	H26:改善	換気	◆	改善候補
				H3	簡平	2	4	H33	H16	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
				H4	簡平	2	4	H34	H17	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
11	西原団地	5	10	S55	簡平	2	4	H22	H6/H20	手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				S56	簡平	2	4	H23		手摺り・UB・給湯・換気	◆	優先的な建替候補
				S60	簡平	1	2	H27	H28	換気	◆	改善候補
12	西原北団地	1	2	H5	準耐平	1	2	H35	H18	手摺り・UB・給湯・換気		改善候補
小 計		74	164			74	164					

□特公賃住宅

①	西町南団地 (単身向)	2	12	H5	準耐2	1	6	H50	H20	換気		改善候補
				H6	準耐2	1	6	H51	H21	換気		改善候補
合 計		2	12			2	12					

◆ 1、2次判定のまとめ

□公営住宅

団地番号	団地名	住棟数	住戸数	入居世帯数	住棟データ				耐用年限 経過年	◆経過	1、2次判定の まとめ
					年 建 度 設	構造	棟数	戸数			
1	緑町北団地	6	12	11	S54	簡平	4	8	H21	◆	優先的な建替候補
					H2	簡平	2	4	H32		改善候補
2	中央団地	16	45	44	S53	簡平	2	4	H20	◆	優先的な建替候補
					S55	簡平	1	2	H22	◆	優先的な建替候補
					H5	準耐平	2	4	H35		改善候補
					H6	準耐平	2	8	H36		維持管理候補
					H7	準耐平	2	8	H37		維持管理候補
					H8	準耐平	1	3	H38		維持管理候補
					H13	耐平	2	4	H43		維持管理候補
					H14	耐2	1	4	H44		維持管理候補
					H15	耐平	2	4	H45		維持管理候補
					H16	耐2	1	4	H46		維持管理候補
3	東中央団地	21	68	59	S48	簡平	4	8	H15	◆	優先的な建替候補
					S50	簡平	4	8	H17	◆	優先的な建替候補
					S51	簡平	3	6	H18	◆	優先的な建替候補
					S52	簡平	4	8	H19	◆	優先的な建替候補
					S52	簡平	1	2	H22	◆	優先的な建替候補
					H22	耐2	1	8	H92		維持管理候補
					H23	耐2	1	8	H93		維持管理候補
					H24	耐2	1	4	H94		維持管理候補
					H25	耐2	1	8	H95		維持管理候補
					H26	耐2	1	8	H96		維持管理候補
4	仲町南団地	12	24	24	S57	簡平	2	4	H24	◆	改善候補
					S60	簡平	2	4	H27	◆	改善候補
					S61	簡平	2	4	H28	◆	優先的な改善候補
					S62	簡平	2	4	H29		改善候補
					S63	簡平	2	4	H30		改善候補
					H1	簡平	2	4	H31		改善候補
5	仲町北団地	4	12	12	S56	簡平	2	4	H23	◆	優先的な建替候補
					H6	準耐平	1	4	H35		維持管理候補
					H8	準耐平	1	4	H38		維持管理候補
6	元町東団地	15	46	27	S41	簡平	2	8	H8	◆	優先的な用途廃止候補
					S43	簡平	2	8	H10	◆	優先的な用途廃止候補
					S44	簡平	2	8	H11	◆	優先的な用途廃止候補
					S47	簡平	2	8	H14	◆	優先的な用途廃止候補
					S48	簡平	4	8	H15	◆	優先的な用途廃止候補
					S50	簡平	2	4	H17	◆	優先的な用途廃止候補
					S51	簡平	1	2	H18	◆	優先的な用途廃止候補
7	西団地	4	8	8	S53	簡平	2	4	H20	◆	優先的な建替候補
					S57	簡平	2	4	H24	◆	改善候補
8	平波団地	8	16	15	S58	簡平	4	8	H25		改善候補
					H3	簡平	2	4	H33		改善候補
					H4	簡平	2	4	H34		改善候補
9	平波新団地	10	24	24	H8	耐平	3	6	H78		維持管理候補
					H10	耐平	3	6	H80		維持管理候補
					H10	耐2	1	4	H80		維持管理候補
					H11	耐平	2	4	H81		維持管理候補
					H12	耐2	1	4	H82		維持管理候補
10	麦生団地	2	8	8	H20	耐2	2	8			維持管理候補
11	西原団地	5	10	5	S55	簡平	2	4	H22	◆	優先的な建替候補
					S56	簡平	2	4	H23	◆	優先的な建替候補
					S60	簡平	1	2	H27	◆	改善候補
12	西原北団地	1	2	2	H5	準耐平	1	2	H35		改善候補
小 計		104	275	239			104	275			

□特公賃住宅

2	中央団地(世帯向)	1	2	2	H17	木2	1	2	H47		維持管理候補
9	平波新団地 (世帯向)	4	8	7	H8	木2	1	2	H38		維持管理候補
					H10	木2	2	4	H40		維持管理候補
					H12	木2	1	2	H42		維持管理候補
①	西町南団地 (単身向)	2	12	12	H5	準耐2	1	6	H50		改善候補
					H6	準耐2	1	6	H51		改善候補
②	元町団地 (単身向)	3	12	12	H7	耐2	2	8	H77		維持管理候補
					H8	耐2	1	4	H78		維持管理候補
③	桜岡団地(単身向)	1	4	3	H7	耐2	1	4	H77		維持管理候補
合 計		11	38	36				38			

③ 3次判定

1次、2次判定の結果を踏まえ、長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内の最終的な事業手法を再判定、決定します。3次判定の結果は以下の通りです。

□公営住宅

団地番号	団地名	住棟数	住戸数	入居世帯数	住棟データ				耐用年限 経過年	◆経過	1、2次判定の まとめ		事業手法の再判定 [3次判定]	将来的な 活用方針
					年 建 度 設	構造	棟数	戸数						
1	緑町北団地	6	12	11	S54	簡平	4	8	H21	◆	優先的な建替候補 改善候補	絵本の館と関連した整備 手摺り・UB・給湯・換気＋外装	用途廃止 個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
2	中央団地	16	45	44	S53	簡平	2	4	H20	◆	優先的な建替候補	南側職員住宅との 一体的な整備	用途廃止	
					S55	簡平	1	2	H22	◆	優先的な建替候補		用途廃止	
					H5	準耐平	2	4	H35		改善候補	手摺り・UB・給湯・換気＋外装	個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					H6	準耐平	2	8	H36		維持管理候補	屋根の長寿命化	計画修繕対応	計画修繕対応
					H7	準耐平	2	8	H37		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H8	準耐平	1	3	H38		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H13	耐平	2	4	H43		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H14	耐2	1	4	H44		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H15	耐平	2	4	H45		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H16	耐2	1	4	H46		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
3	東中央団地	21	68	59	S48	簡平	4	8	H15	◆	優先的な建替候補	32戸除却 新規取得用地を活用し →32戸前後の整備	建替	計画修繕対応
					S50	簡平	4	8	H17	◆	優先的な建替候補		建替	計画修繕対応
					S51	簡平	3	6	H18	◆	優先的な建替候補		建替	計画修繕対応
					S52	簡平	4	8	H19	◆	優先的な建替候補		建替	計画修繕対応
					S52	簡平	1	2	H22	◆	優先的な建替候補		建替	計画修繕対応
					H22	耐2	1	8	H92		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H23	耐2	1	8	H93		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H24	耐2	1	4	H94		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H25	耐2	1	8	H95		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H26	耐2	1	8	H96		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
4	仲町南団地	12	24	24	S57	簡平	2	4	H24	◆	改善候補	換気以外は改善済み 当面は維持管理	計画修繕対応	計画修繕対応
					S60	簡平	2	4	H27	◆	改善候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					S61	簡平	2	4	H28	◆	優先的な改善候補	手摺り・UB・給湯・換気 ＋屋根長寿命化	個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					S62	簡平	2	4	H29		改善候補		個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					S63	簡平	2	4	H30		改善候補		個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					H1	簡平	2	4	H31		改善候補		個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
5	仲町北団地	4	12	12	S56	簡平	2	4	H23	◆	優先的な建替候補	長寿命化型改善を行い 活用する	個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					H6	準耐平	1	4	H35		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H8	準耐平	1	4	H38		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
6	元町東団地	15	46	27	S41	簡平	2	8	H8	◆	優先的な用途廃止候補	一部用途廃止し、改修 →町有住宅として需要に対応	用途廃止	
					S43	簡平	2	8	H10	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
					S44	簡平	2	8	H11	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
					S47	簡平	2	8	H14	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
					S48	簡平	4	8	H15	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
					S50	簡平	2	4	H17	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
					S51	簡平	1	2	H18	◆	優先的な用途廃止候補		用途廃止	
													用途廃止	
7	西団地	4	8	8	S53	簡平	2	4	H20	◆	優先的な建替候補	当面は修繕対応として 需要に対応	計画修繕対応	用途廃止
					S57	簡平	2	4	H24	◆	改善候補		計画修繕対応	用途廃止
8	平波団地	8	16	15	S58	簡平	4	8	H25		改善候補	結露の問題は無い→ 修繕対応	計画修繕対応	計画修繕対応
					H3	簡平	2	4	H33		改善候補	手摺り・UB・給湯・換気 ＋屋根長寿命化	個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
					H4	簡平	2	4	H34		改善候補		個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
9	平波新団地	10	24	24	H8	耐平	3	6	H78		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H10	耐平	3	6	H80		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H10	耐2	1	4	H80		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H11	耐平	2	4	H81		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
					H12	耐2	1	4	H82		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
10	麦生団地	2	8	8	H20	耐2	2	8			維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
11	西原団地	5	10	5	S55	簡平	2	4	H22	◆	優先的な建替候補	入居世帯が少ないことから 用途廃止	用途廃止	
					S56	簡平	2	4	H23	◆	優先的な建替候補		用途廃止	
					S60	簡平	1	2	H27	◆	改善候補	結露の心配が無いことから修繕対応	計画修繕対応	計画修繕対応
12	西原北団地	1	2	2	H5	準耐平	1	2	H35		改善候補	手摺り・UB・給湯・換気＋屋根(長)	個別改善＋長寿命化	計画修繕対応
小 計		104	275	239			104	275						

□特公賃住宅

2	中央団地(世帯向)	1	2	2	H17	木2	1	2	H47		維持管理候補	将来的に外装の長寿命化	計画修繕対応	計画修繕対応
9	平波新団地 (世帯向)	4	8	7	H8	木2	1	2	H38		維持管理候補	計画修繕対応	計画修繕対応	計画修繕対応
					H10	木2	2	4	H40		維持管理候補	将来的に屋根の長寿命化	計画修繕対応	計画修繕対応
					H12	木2	1	2	H42		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
①	西町南団地 (単身向)	2	12	12	H5	準耐2	1	6	H50		改善候補	結露等の不具合も ないことから計画修繕対応	計画修繕対応	計画修繕対応
					H6	準耐2	1	6	H51		改善候補		計画修繕対応	計画修繕対応
②	元町団地 (単身向)	3	12	12	H7	耐2	2	8	H77		維持管理候補	将来的に屋根の長寿命化	計画修繕対応	計画修繕対応
					H8	耐2	1	4	H78		維持管理候補		計画修繕対応	計画修繕対応
③	桜岡団地(単身向)	1	4	3	H7	耐2	1	4	H77		維持管理候補	将来的に屋根の長寿命化	計画修繕対応	計画修繕対応
合 計		11	38	36				38						

◆ 3次判定の結果〔事業手法別〕

■計画修繕対応

継続管理する団地の中で、改善が不要とされる住棟及び、修繕を実施し需要に対応する住棟

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
中央団地	準耐平	H6	2	8	H35	屋根の長寿命化
中央団地	準耐平	H7～8	3	11	H36～38	
中央団地	耐火	H13～16	6	16	H43～46	
東中央団地	耐2	H22～26	5	36	H92～96	
仲町南団地	簡平	S57～60	4	8	H24～27	H25、29：改善4棟8戸
仲町北団地	準耐平	H6、8	2	8	H36、38	H24、27：屋根・外壁塗装
西団地	簡平	S53	2	4	H20	H6、20：屋根塗装
西団地	簡平	S57	2	4	H24	H24：個別改善
平波団地	簡平	S58	4	8	H25	H26、27：個別改善
平波新団地	耐平・2	H8～12	10	24	H78～82	H27、28：木部塗装
麦生団地	耐2	H20	2	8	H90	
西原団地	簡平	S60	1	2	H27	H28：個別改善
			43	137		
(特)中央団地	木2	H17	1	2	H47	
(特)平波新団地	木2	H8～12	4	8	H38～42	
(特)西町南団地	準耐2	H5・6	2	12	H50、51	H20、21：外壁塗装
(特)元町団地	耐2	H7、8	3	12	H77、78	
(特)桜岡団地	耐2	H7	1	4	H77	
計			11	38		

■個別改善

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
緑町北団地	簡平	H2	2	4	H32	個別改善＋長寿命化型改善
中央団地	準耐平	H5	2	4	H35	個別改善＋長寿命化型改善
仲町南団地	簡平	S61～H1	8	16	H28～31	個別改善＋長寿命化型改善
仲町北団地	簡平	S56	2	4	H23	H6、20：屋根塗装
平波団地	簡平	H3、4	4	8	H33、34	H16、17：屋根塗装
西原北団地	準耐平	H5	1	2	H35	H18：屋根塗装
計			19	38		

■建替

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
東中央団地	簡平	S48～55	15	32	H15～22	H4、5、18、19：屋根塗装
計			15	32		

■用途廃止

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	耐用年限 経過年	備考
緑町北団地	簡平	S54	4	8	H21	H3、26：屋根塗装
中央団地	簡平	S53、55	3	6	H20～22	H6、16：屋根塗装
元町東団地	簡平	S41～51	15	46	H8～18	H2～18：屋根塗装
西原団地	簡平	S55、56	4	8	H22、23	H6、20：屋根塗装
計			26	68		

■ 3次判定の結果と将来の見通し

建設	構造	棟数	戸数
S53	簡平	2	4
S57	簡平	2	4
合計		4	8

〔西団地〕
将来的には市街地内へ移転集約し、団地は用途廃止とする。当面は必要な修繕を行い需要に対応する。

建設	構造	棟数	戸数
S48	簡平	4	8
S50	簡平	4	8
S51	簡平	3	6
S52	簡平	4	8
S52	簡平	1	2
H22	耐2	1	8
H23	耐2	1	8
H24	耐2	1	4
H25	耐2	1	8
H26	耐2	1	8
合計		21	68

建設	構造	棟数	戸数
H8	耐平	3	6
H10	耐平	3	6
H11	耐2	1	4
H12	耐2	1	4
合計		10	24

建設	構造	棟数	戸数
H8	木2	1	2
H10	木2	2	4
H12	木2	1	2
合計		4	8

建設	構造	棟数	戸数
S58	簡平	4	8
H3	簡平	2	4
H4	簡平	2	4
合計		8	16

建設	構造	棟数	戸数
S57	簡平	2	4
S60	簡平	2	4
S61	簡平	2	4
S62	簡平	2	4
S63	簡平	2	4
H1	簡平	2	4
合計		12	24

建設	構造	棟数	戸数
S56	簡平	2	4
H6	準耐平	1	4
H8	準耐平	1	4
合計		4	12

建設	構造	棟数	戸数
S53	簡平	2	4
S55	簡平	1	2
H5	準耐平	2	4
H6	準耐平	2	8
H7	準耐平	2	8
H8	準耐平	1	3
H13	耐平	2	4
H14	耐2	1	4
H15	耐平	2	4
H16	耐2	1	4
合計		16	45

建設	構造	棟数	戸数
H17	木2	1	2
合計		1	2

用途廃止とし、南側教職員住宅と連携した活用の検討

〔東中央団地〕
宅地活用の改善を図りつつ、新規用地を活用した建替事業を推進。

〔緑町北団地：北側ブロック〕
公営住宅としては用途廃止。絵本の館と一体的な整備等の検討。

〔仲町南・北団地〕
改善し、密度の高い住宅団地として継続活用を推進

建設	構造	棟数	戸数
S41	簡平	2	8
S43	簡平	2	8
S44	簡平	2	8
S47	簡平	2	8
S48	簡平	4	8
S50	簡平	2	4
S51	簡平	1	2
合計		15	46

建設	構造	棟数	戸数
S54	簡平	4	8
H2	簡平	2	4
合計		6	12

建設	構造	棟数	戸数
H5	準耐2	1	6
H6	準耐2	1	6
合計		2	12

建設	構造	棟数	戸数
H7	耐2	2	8
H8	耐2	1	4
合計		3	12

〔新規 地優賃住宅の整備〕
元町東団地跡地活用として、若年単身者向けの地優賃住宅の整備

- 建替・用途廃止対象団地
- 改善対象団地・住棟
- 計画修繕対象団地・住棟（改善済み・新規団地）
- 事業等活用可能な町有地

3. 事業推進の方針

剣淵町における公営住宅団地整備については、老朽住戸を解消するための建替事業及び耐久性等を向上させる長寿命化改善事業及びストックの質を保つための維持管理事業を、計画的にバランス良く行うこととします。

また、まちづくりの視点からは、鉄道より西側及び道道より北側地区への住み替え誘導を図り、よりコンパクトで暮らしやすい市街地整備を目指すとともに、元町東団地への地優賃住宅の整備や絵本の館に隣接する緑町北団地の整備など、まちづくりと連動した住宅地整備を目指すこととします。

イ) 全体事業量の平準化を図る

各年度の修繕、改善、建替事業の総事業量が平準化されるよう、計画的で無理のない事業推進を図ります。

ロ) 事業の優先順位を設定する

本計画では東中央団地の建替事業に優先的に着手し、その後の移転住替え、改善事業等が円滑に行われるよう優先順位を設定します。

また建設後あるいは修繕後 15 年以上経過していながら、修繕事業等が未実施の住棟などについては早期に改善や修繕事業に取り組むなど、改善事業、修繕事業についても優先順位を設定し、事業推進を図ります。

ハ) 計画期間における事業の設定

平成 38 年度までに、計画対象住宅数 253 戸程度の整備を実現するため、東中央団地の建替事業、元町東団地への地優賃住宅整備を行います。

また、改善事業及び修繕事業については、各団地の住棟別改善内容を検討し、計画期間内の事業量は以下の通りと設定します。

■ 平成 38 年度までの事業設定 ■			
現況住宅数：313 戸 → 目標管理戸数：253 戸程度			
事業区分		棟数・戸数	備考
建替事業	建設	東中央団地 : 32 戸 新規・地優賃住宅 : 8 戸	・ 公営住宅 : 32 戸 ・ 若年単身向地優賃 : 8 戸
	用途廃止	41 棟・100 戸 (内元町東団地 3 棟 6 戸は 解体除却はしない)	・ 緑町北団地 : 4 棟・8 戸 ・ 中央団地 : 3 棟・6 戸 ・ 東中央団地 : 15 棟・32 戸 ・ 元町東団地 : 15 棟・46 戸 (内 3 棟 6 戸は用途廃止のみ) ・ 西原団地 : 4 棟・8 戸
改善事業	個別改善	19 棟・38 戸	
修繕対応		23 棟・70 戸	・ 修繕対象 : 54 棟・175 戸

4. 点検の実施方針

点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕等の工事の効率的な実施にも繋げることができます。剣淵町の公営住宅では、定期報告の対象となる住棟はありませんが、全ての住棟を対象に1年に1度程度の定期点検を実施することとします。さらに、不具合への迅速な対応を図る観点から、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については定期点検の他に日常点検も実施することとします。専用部分については入居者による日常管理、不具合時の対応による点検、退去後の点検を実施します。その他大きな台風や地震等の後など、町が必要とする場合にも点検を行うこととします。

点検についての項目は、大きく建築物及び建築設備に分けられ、各々の主な点検項目は以下の通りとします。

◆建築物

1. 敷地及び地盤

地盤の状況や敷地内にある塀や擁壁、工作物、団地内通路、自転車置き場やゴミ置き場などの付属施設の劣化や損傷状況

2. 建築物の外部

基礎、土台、外壁、窓サッシ、建具、郵便受けや掲示板、室名札など金物類等の劣化や損傷状況

3. 屋上及び屋根

住棟の屋上や屋根の劣化及び損傷状況

4. 避難施設等

共用廊下、出入り口、バルコニー、共用階段などへの物品の放置や劣化損傷状況

◆建築設備

1. 配管関係

水道管及びガス管など、配管の腐食や漏水等の状況

この内バルコニーや、台所、浴室等のガス管等については、入居者の安全性に係る部位・部品であるものの、点検には住戸内に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検を実施することが困難なことから、住民の入退去時には確実に点検を実施しその記録を蓄積することとします。

具体的な点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、実施することを基本とします。

定期点検、日常点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に対応するよう管理することとします。また、住民から不具合等の申し出があった際には速やかに確認・対処し、実施した修繕等の内容についてもデータベースに記録することとします。

5. 修繕事業の実施方針

今後、剣淵町の公営住宅等の良好な居住環境を維持するためには、定期的な点検及び計画的な修繕の実施が求められます。本計画で「維持管理」と方針付けられた住棟は、建設後まだ年数が経過していないもの、外装が耐久性の高い仕様となっている住棟もありますが、建設後15年以上経過しているにも関わらず修繕を実施していない住棟もあります。計画期間内にはそれら住棟を優先して修繕事業を行うこととします。

① 修繕対象住棟

修繕対象となる住棟は、公営住宅 43 棟 137 戸、特公賃住宅 11 棟 38 戸、合計 54 棟 175 戸ですが、この内計画期間内に実施する対象は、公営住宅 12 棟 32 戸、特公賃住宅 5 団地 11 棟 38 戸、合計 23 棟 70 戸です。

□計画期間内に修繕を実施する公営住宅

	構造	棟数：戸数	建設年度	修繕内容
中央団地	耐平・耐2	6 棟：16 戸	H13～16	外装再塗装・防水修繕等
西団地	簡平	2 棟：4 戸	S53	外装屋根再塗装
平波新団地	耐平・耐2	4 棟：12 戸	H11・12	外装再塗装・防水修繕等
		12 棟：32 戸		

□計画期間内に修繕を実施する特公賃住宅

	構造	棟数：戸数	建設年度	修繕内容
中央団地	木2	1 棟：2 戸	H17	外壁・屋根の再塗装
平波新団地	木2	4 棟：8 戸	H8～12	外壁の再塗装
西町南団地	準耐2	2 棟：12 戸	H5・6	外壁・屋根の再塗装、防水修繕等
元町団地	耐2	3 棟：12 戸	H7・8	外装再塗装・防水修繕等
桜岡団地	耐2	1 棟：4 戸	H7	外装再塗装・防水修繕等
		11 棟：38 戸		

② 修繕事業プログラム

修繕事業は建設後既に 20 年を経過している「平波新団地」について早急に着手することとし、その後「中央団地」、「西団地」、平波新団地以外の特公賃住宅について順次実施します。

計画期間内の修繕事業は 23 棟 70 戸、事業プログラムは以下の通りとします。

■修繕事業プログラム

	団地名	対象戸数	計画期間 10 年間										事業戸数
			H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
公営住宅	中央団地	6 棟 16 戸				4 棟 8 戸	2 棟 8 戸						6 棟 16 戸
	西団地	2 棟 4 戸						2 棟 4 戸					2 棟 4 戸
	平波新団地	4 棟 12 戸	2 棟 4 戸	1 棟 4 戸	1 棟 4 戸								4 棟 12 戸
特公賃住宅	中央団地	1 棟 2 戸						1 棟 2 戸					1 棟 2 戸
	平波新団地	4 棟 8 戸	1 棟 2 戸	2 棟 4 戸	1 棟 2 戸								4 棟 8 戸
	西町南団地	2 棟 12 戸							1 棟 6 戸	1 棟 6 戸			2 棟 12 戸
	元町団地	3 棟 12 戸									2 棟 8 戸	1 棟 4 戸	3 棟 12 戸
	桜岡団地	1 棟 4 戸										1 棟 4 戸	1 棟 4 戸
事業戸数		23 棟 70 戸	3 棟 6 戸	3 棟 8 戸	2 棟 6 戸	4 棟 8 戸	2 棟 8 戸	3 棟 6 戸	1 棟 6 戸	1 棟 6 戸	2 棟 8 戸	2 棟 8 戸	23 棟 70 戸

6. 改善事業の実施方針

長寿命化計画では居住者が安心して快適に住み続けることを可能にするための改善事業を実施するとともに、従来は修繕周期ごとに「計画修繕」として行っていた、外壁や屋根の「塗替」や「張替」を、仕様のグレードをあげる「長寿命化型の改善事業」として実施し、耐久性能を向上させ、経年劣化の軽減を図ることとします。

【居住性向上型】

改善対象住戸では、断熱改修、置き型浴室のUB（ユニットバス）化及び3箇所給湯の整備等を行います。また、24h換気（熱交換型換気扇の取り付け）についても検討します。

【福祉対応型】

今後長期的活用を図る住棟において、高齢者や障がい者だけでなく、すべての入居者が安心して生活できるよう、玄関、便所、浴室などにおいて、改善が可能な範囲で手摺りの設置を行います。また、シングルレバー混合栓への変更も行います。

【長寿命化型】

長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性向上や防水性向上、維持管理の容易性向上等の観点から、屋根材及び外壁材の性能を向上した仕様への取替を実施します。

① 改善事業の内容

各団地の改善事業は以下の通りです。

■団地別住棟別改善事業内容

団地名	構造	建設年度	棟数・戸数	修繕履歴	改善内容		
					居住性確保型	福祉対応型	長寿命化型改善
緑町北団地	簡平	H2	2棟 4戸	H26 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
中央団地	準耐平	H5	2棟 4戸	H18 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
仲町南団地	簡平	S61 ~H1	8棟16戸	H22~25 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
仲町北団地	簡平	S56	2棟 4戸	H6 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
平波団地	簡平	H3、4	4棟 8戸	H16、17 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
西原北団地	準耐平	H5	1棟 2戸	H18 屋根塗装	■断熱改修 ■UB化 ■3箇所給湯	■手摺り設置 ■シングルレバー	■外壁・屋根の 長寿命化
			19棟38戸				

② 改善事業プログラム

改善事業は仲町南団地の改善を優先させて実施し、その後は修繕周期、及び他の事業との関係等を考慮し、計画期間内の事業プログラムは以下の通りとします。

■住棟改善プログラム

() 内は建設年度

	団地名	対象戸数	計画期間 10年間										事業戸数
			H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
公営住宅	緑町北団地	2棟 4戸										2棟 4戸	2棟 4戸
	中央団地	2棟 4戸							2棟 4戸				2棟 4戸
	仲町南団地	8棟 16戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸							8棟 16戸
	仲町北団地	2棟 4戸					2棟 4戸						2棟 4戸
	平波団地	4棟 8戸								2棟 4戸	2棟 4戸		4棟 8戸
	西原北団地	1棟 2戸						1棟 2戸					1棟 2戸
改善戸数計		19棟 38戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	1棟 2戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	2棟 4戸	19棟 38戸

7. 建替事業の実施方針

本計画における公営住宅の建替事業は「東中央団地」です。その他に、若年単身勤労者のための地優賃住宅を新たに8戸整備することとします。

東中央団地の建替を優先して行うこととし、その後地優賃住宅の整備に着手することとします。

用途廃止事業については、対象住棟入居者の状況を見ながら、無理のない用途廃止事業を推進することとします。

■事業戸数

- ・建設 : 公営住宅 : 32 戸
地優賃住宅 : 8 戸 } 計 : 40 戸
- ・除却 : 100 戸 (内、6 戸は公営住宅としては用途廃止とするが除却しない)
- ・事業ペース : 年間 8 戸程度

① 整備プログラム

建設事業は東中央団地の整備を優先し、平成 30 年度に設計を行い、建設は平成 31 年度からとします。東中央団地の整備が完了次第、新規地優賃住宅の整備に着手します。

建替事業の整備プログラムは以下の通りとします。

■建替事業プログラム

	団地名	対象戸数		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	事業計	管理戸数	
公営住宅	緑町北団地	8	建設												0	
			用途廃止						(4)	(4)			(8)			
	中央団地	6	建設												0	
			用途廃止								(4)	(2)	(6)			
	東中央団地	32	建設		設計	8	8	8	8					32	32	
			用途廃止				(16)	(8)	(8)				(32)			
	元町東団地	46	建設												0	
			用途廃止	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(8)	(6)	(4)	(4)	(46)		
	西原団地	8	建設													0
			用途廃止		(4)						(4)			(8)		
公営住宅事業戸数			建設			8	8	8	8					32		
			用途廃止	(4)	(8)	(4)	(20)	(12)	(12)	(12)	(14)	(8)	(6)	(100)		
住宅数		275		271	263	267	255	251	247	235	221	213	207		207	
特 公 賃 住 宅 等	新規: 地優賃住宅	0	建設									8		8		
	住宅数	38		38	38	38	38	38	38	38	38	46	38			46
計画対象住宅数		313		309	301	305	293	289	285	273	259	259	245		253	
町 有 住 宅	新規:町有住宅	0	建設							4	2			6		
	住宅数	25		25	25	25	25	25	25	29	31	31	31			31
公営借家 住宅数		338		334	326	330	318	314	310	302	290	290	276		284	

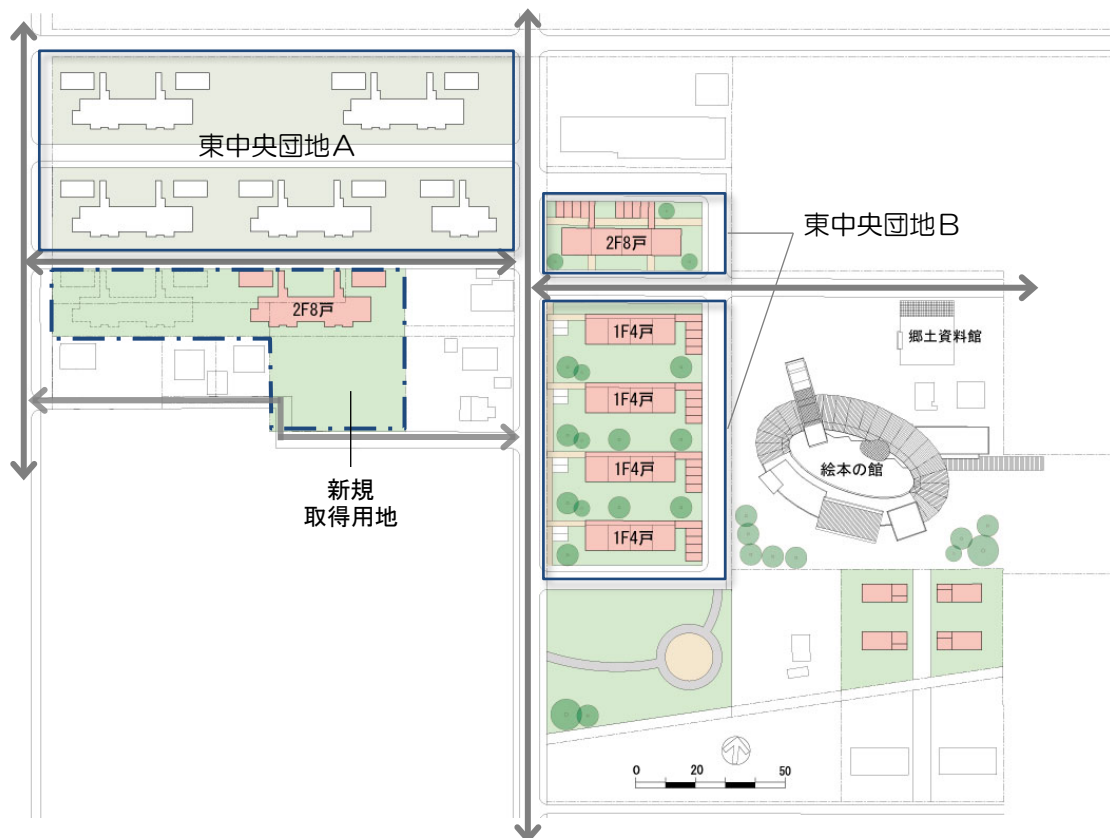
② 整備構想図

公営住宅・東中央団地及び新規地優賃住宅の整備方針及び整備構想図は以下の通りです。

イ) 東中央団地

- ・市街地区内既存団地の建替事業。
- ・既存団地に接する新規用地における住宅建設を先行し、円滑な建替事業を実現する。
- ・「絵本の館」や民間住宅に接する敷地関係にあり、周辺環境に配慮した団地形成を図る。
- ・「絵本の館」に隣接する部分は平屋住棟での整備とし、新規取得用地への建設計画においては2階建住棟の検討も行うこととする。

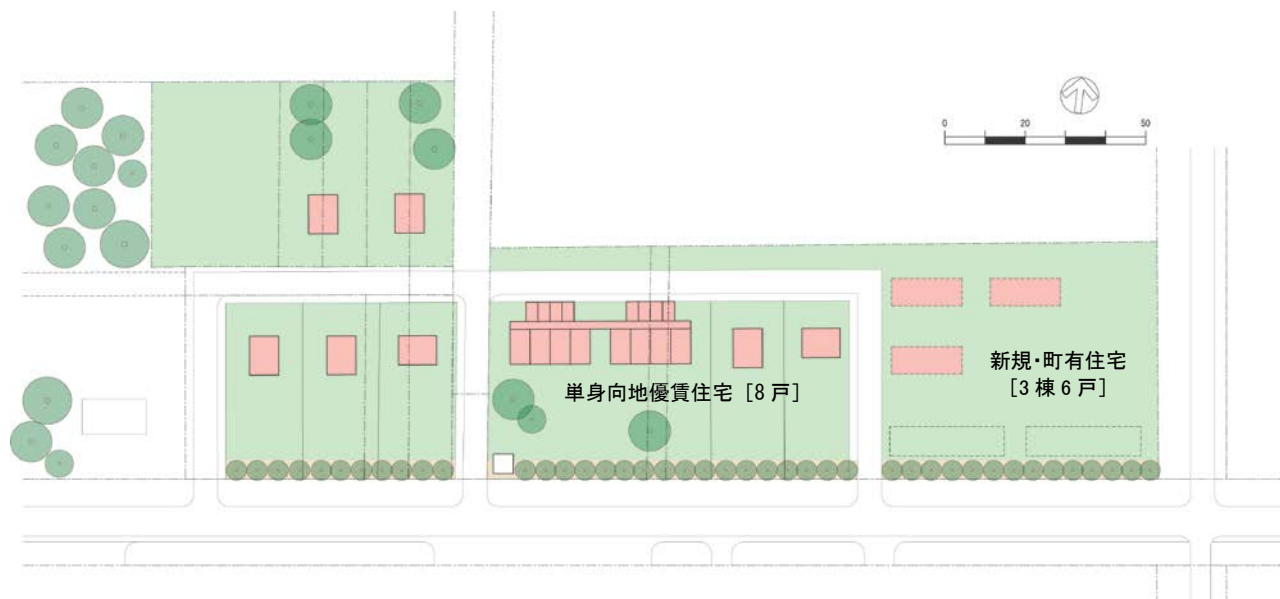
■東中央団地整備構想図



ロ) 新規・地優賃住宅

- ・新規の地優賃住宅の建設は、元町東団地跡地を想定する。
- ・元町東団地跡地活用のリーディングプロジェクトに位置付ける。
- ・地優賃 勤労単身者向住宅は木造平屋住棟とし、雪の多い剣淵町の気候を考慮したアクセスを確保する。
- ・住棟は車庫若しくはカーポート付き、住戸はロフト付き、テラス付きなど、若年層に支持される住まいの提供を検討することとする。

■新規・地優賃住宅整備構想図



■模型写真



8. ライフサイクルコストとその縮減効果

① ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

本計画における建替対象団地は東中央団地です。木造住棟での建設を想定し（耐用年限 30 年）「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月国土交通省住宅局）」のライフサイクルコスト（LCC）の算出例に従って算出すると、使用期間 30 年間の LCC は 29,684,907 円/戸程度となります。

■住棟諸元

東中央	団地
1 棟	

■計画モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	7,884,907 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	21,800,000 円	木造平屋(250千円/㎡×80㎡)+車庫(100万)+除却費(80万)
④	LCC	29,684,907 円	30年間のLCC
⑤	年平均LCC	989,497 円/年	

② ライフサイクルコスト（LCC）の縮減

本計画における長寿命化型改善を実施する対象は全て公営住宅で、「緑町北団地」「中央団地」「仲町南団地」「仲町北団地」「平波団地」「西原北団地」で行います。

長寿命化型改善の内容は外壁や屋根の長寿命化型改善を基本に、居住性向上、福祉対応型などの改善も行います。

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月国土交通省住宅局）」のライフサイクルコスト（LCC）の算出例に従って算出すると、年平均の LCC 改善額は 38,387 円/年・戸～101,164 円/年・戸程度となります。