

# 真狩村公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月

真狩村

# 真狩村公営住宅等長寿命化計画

## 目 次

### I 計画策定の目的と流れ

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1. 計画策定の目的と位置づけ | 1 |
| (1) 計画策定の背景と目的  |   |
| (2) 計画の位置づけ     |   |
| (3) 計画期間        |   |
| 2. 計画策定の流れ      | 2 |

### II 公営住宅等の概況から見る今後の課題

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. 真狩村の公営住宅等の現況                         | 3  |
| (1) 管理状況                                |    |
| (2) 居住水準                                |    |
| (3) 団地の分布状況                             |    |
| (4) 耐用年限経過状況                            |    |
| (5) 団地別応募状況                             |    |
| (6) 起債償還状況                              |    |
| 2. これまでの公営住宅等事業の取組                      | 9  |
| (1) 建替事業の実績                             |    |
| (2) 改善事業の実績                             |    |
| (3) 修繕事業の実績                             |    |
| 3. 公営住宅等入居者の現況                          | 10 |
| (1) 入居状況                                |    |
| (2) 世帯人員構成の状況                           |    |
| (3) 入居者の年齢構成の状況                         |    |
| (4) 居住年数の状況                             |    |
| (5) 収入階層の状況                             |    |
| (6) 世帯主の年代別の入居状況                        |    |
| (7) 子育て世帯の入居状況                          |    |
| (8) 高齢者世帯の入居状況                          |    |
| (9) 世帯主が高齢者の年齢状況                        |    |
| (10) 高齢者世帯の世帯人員状況                       |    |
| 4. 公営住宅等の概況及び上位・関連計画から見た真狩村の公営住宅等における課題 | 20 |

### Ⅲ 基本理念・基本方針

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針 . . . . . 21
  - (1) 公営住宅等の基本理念
  - (2) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
  - (3) 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

### Ⅳ 事業手法の選定

1. 計画の対象と事業手法の選定フロー . . . . . 23
  - (1) 計画の対象
  - (2) 事業手法の選定フロー
  - (3) 事業手法の定義
2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計 . . . . . 25
  - (1) 公営住宅等入居者属性による公営住宅等の最低限の供給目標量の設定
  - (2) 真狩村居住世帯の住まい方にみる将来世帯数の推計
  - (3) 真狩村の住まい方（将来フレーム）の設定
3. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し . . . . . 32
4. 事業手法の選定結果 . . . . . 34
5. 事業年次プログラム . . . . . 35

### Ⅴ 実施方針

1. 点検の実施方針 . . . . . 36
  - (1) 定期点検の実施方針
  - (2) 日常点検の実施方針
2. 計画修繕の実施方針 . . . . . 36
3. 改善事業の実施方針 . . . . . 37
  - (1) 改善事業の実施
  - (2) 改善事業の実施方針
4. 建替事業の実施方針 . . . . . 37
5. 長寿命化のための維持管理による効果 . . . . . 38

### Ⅵ 計画の推進に向けて

1. 計画の推進に向けて . . . . . 39
  - (1) 推進に向けて
  - (2) 計画の見直し

## I 計画策定の目的と流れ

---

## 1. 計画策定の目的と位置づけ

### (1) 計画策定の背景と目的

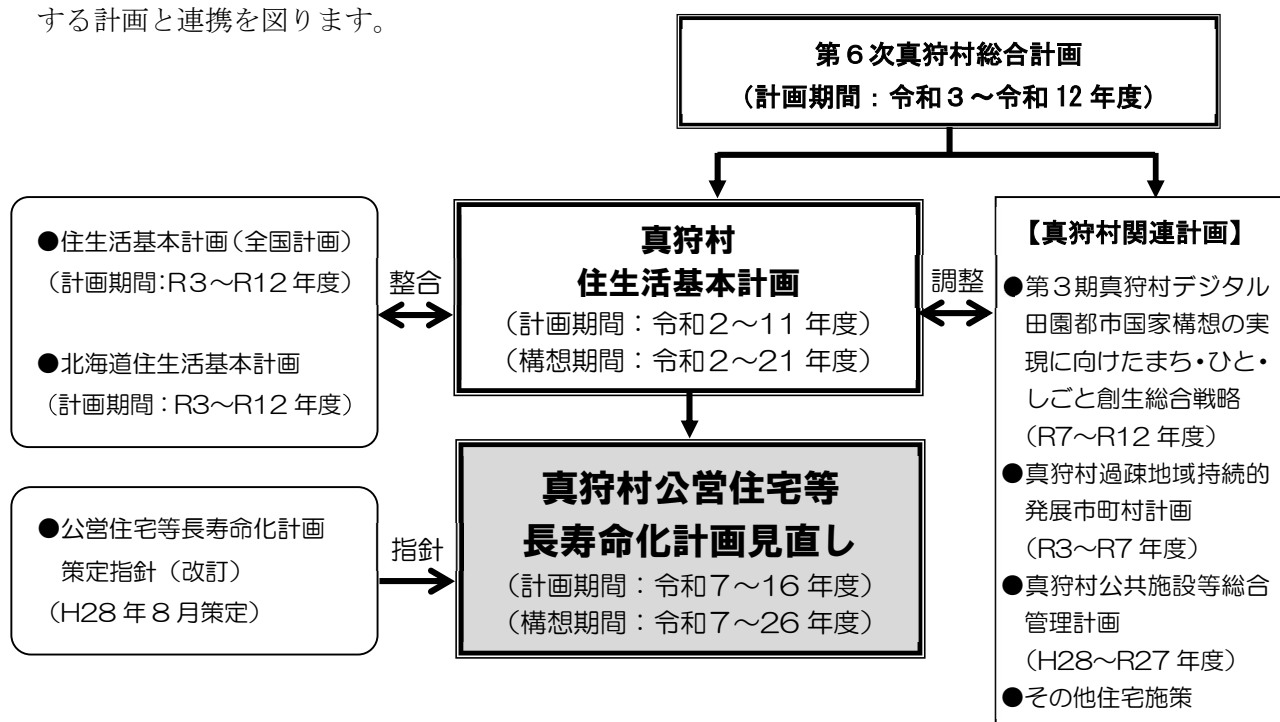
真狩村では、住宅施策及び公営住宅等の取組の方向性・方針などを位置づけした「真狩村公営住宅等長寿命化計画」を平成23年2月に策定後、令和2年3月に2回目の見直しを行い、それに基づいて各種事業を進めてきました。計画策定後、さらなる少子高齢化や人口減少社会の進行、自然災害の激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式の転換など社会環境は大きな変革の時期を迎えており、このような変化に対応することが求められています。

公営住宅等においては自治体の厳しい財政状況下で、老朽化し更新期を迎えつつある公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

公営住宅等の予防保全的な管理、長寿命化に資する改善の推進を通して、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることをめざし、公営住宅等の将来活用手法及び長期的な維持管理、修繕・改善計画の見直し策定を行います。

### (2) 計画の位置づけ

この計画は、「第6次真狩村総合計画」及び「真狩村住生活基本計画」を上位計画とし、その他関連する計画と連携を図ります。



### (3) 計画期間

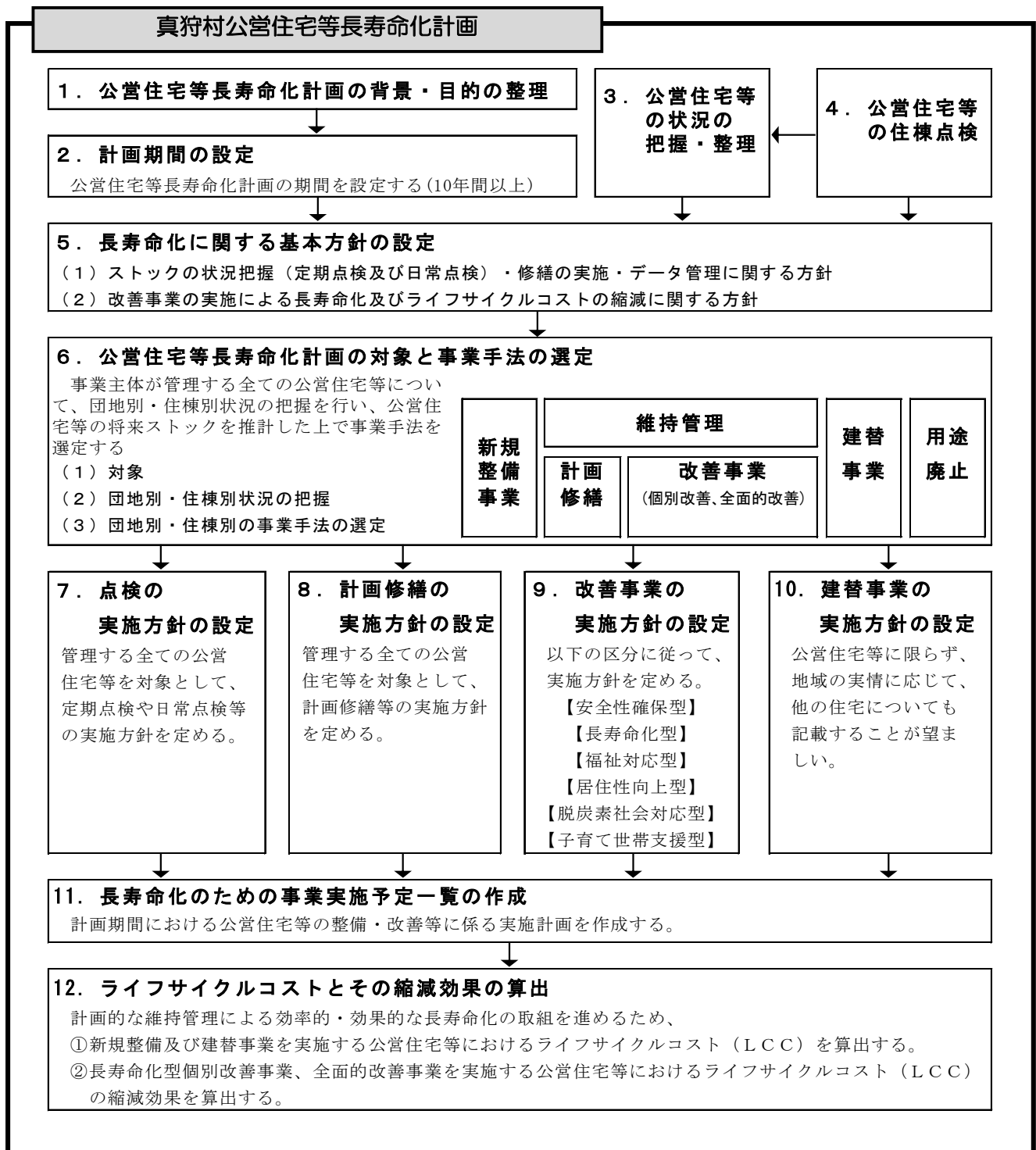
本計画は、令和7年度から令和16年度までの10年間を計画期間とし、令和26年度までの20年間を構想期間とします。

また、時代とともに変遷していく村の実状に即して、本計画も柔軟な対応を図る必要があるため、状況に応じた見直しを行っていくものとします。



## 2. 計画策定の流れ

本計画は、国交省より示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」に則り策定するものです。策定の流れを以下に示します。



## Ⅱ 公営住宅等の概況から見る今後の課題

---

## 1. 真狩村の公営住宅等の現況

### (1) 管理状況

真狩村では、村営住宅7団地188戸、村営特公賃住宅1団地8戸、公社住宅（単身者向け）3団地32戸、村有住宅1団地20戸を管理しています。建物の構造は、耐二が124戸と全体の半分を占めており、建設年代は平成8年から12年の間に74戸（全体の約3割）が整備されています。

令和6年6月1日現在

| 番号       | 団地名        | 管理棟数 | 管理戸数 | 構 造 |    |     |     |     |     | 住戸タイプ |     |      |     |      | 建設年代 |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
|----------|------------|------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|------|-----|------|------|-------------|------------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------|
|          |            |      |      | 木平  | 簡平 | 準耐二 | 耐二  | 中耐三 | 中耐四 | 1LDK  | 1DK | 2LDK | 2DK | 3LDK | 3DK  | S51<br>～S60 | S61<br>～H2 | H3<br>～H7 | H8<br>～H12 | H13<br>～H17 | H18<br>～H22 | H23<br>～H27 | H28<br>～R2 | R3以降 |
| 1        | 緑岡団地       | 9    | 32   |     | 8  | 12  | 12  |     |     |       |     | 6    | 26  | 16   | 4    |             |            | 12        |            |             |             |             |            |      |
|          | a          | 2    | 12   |     |    |     | 12  |     |     |       |     | 4    | 8   |      |      |             | 12         |           |            |             |             |             |            |      |
|          | b          | 4    | 8    |     | 8  |     |     |     |     |       |     | 2    | 6   | 8    |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
|          | c          | 3    | 12   |     |    | 12  |     |     |     |       |     |      | 12  | 8    | 4    |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
|          |            |      |      |     |    |     |     |     |     |       |     |      |     |      |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 2        | 錦団地        | 8    | 58   | 8   |    | 4   | 46  |     |     | 6     | 44  | 8    |     | 8    | 8    | 10          |            | 24        |            |             | 8           |             |            |      |
|          | a          | 2    | 24   |     |    |     | 24  |     |     |       | 24  |      |     |      |      |             | 24         |           |            |             |             |             |            |      |
|          | b          | 2    | 8    | 8   |    |     |     |     |     | 4     | 4   |      |     |      |      |             |            |           |            |             | 8           |             |            |      |
|          | c          | 2    | 8    |     |    | 4   | 4   |     |     |       |     | 8    |     | 8    |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
|          | d          | 2    | 18   |     |    |     | 18  |     |     | 2     | 16  |      |     |      | 8    | 10          |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 3        | 真狩団地       | 10   | 54   |     |    | 20  | 34  |     |     |       | 26  | 28   |     | 4    | 12   | 16          |            |           |            | 14          | 8           |             |            |      |
|          | a          | 3    | 22   |     |    |     | 22  |     |     |       | 22  |      |     |      |      |             |            |           | 14         | 8           |             |             |            |      |
|          | b          | 4    | 16   |     |    | 16  |     |     |     |       |     | 16   |     |      | 12   | 4           |            |           |            |             |             |             |            |      |
|          | c          | 2    | 8    |     |    | 4   | 4   |     |     |       |     | 8    |     | 4    |      | 4           |            |           |            |             |             |             |            |      |
|          | d          | 1    | 8    |     |    |     | 8   |     |     |       | 4   | 4    |     |      |      | 8           |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 4        | 見晴団地       | 2    | 8    |     | 8  |     |     |     |     |       | 8   |      | 8   |      |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 5        | 光団地        | 1    | 8    |     |    |     | 8   |     |     | 4     | 4   |      |     |      |      |             |            |           |            |             | 8           |             |            |      |
| 6        | 白樺団地       | 10   | 20   |     | 20 |     |     |     |     |       |     | 20   | 20  |      |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 7        | 川沿団地       | 2    | 8    |     |    |     | 8   |     |     |       |     | 8    |     | 8    |      |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 村営住宅 合計  |            | 42   | 188  | 8   | 36 | 36  | 108 |     |     | 10    | 88  | 90   | 44  | 24   | 20   | 26          | 12         | 24        | 14         | 16          | 8           |             |            |      |
| 8        | ハイツ・桂      | 1    | 8    |     |    |     | 8   |     |     |       | 4   | 4    |     |      |      | 8           |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 特公賃住宅 合計 |            | 1    | 8    |     |    |     | 8   |     |     |       | 4   | 4    |     |      |      | 8           |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 9        | ハイツ・カサブランカ | 1    | 12   |     |    |     |     | 12  |     | 12    |     |      |     |      | 12   |             |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 10       | ハイツ・ル・レーフ  | 1    | 12   |     |    |     |     | 12  |     | 12    |     |      |     |      |      | 12          |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 11       | ハイツ・モナ     | 1    | 8    |     |    |     | 8   |     |     | 12    |     |      |     |      |      | 8           |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 公社住宅 合計  |            | 3    | 32   |     |    |     | 8   | 24  |     | 36    |     |      |     |      | 12   | 20          |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 12       | リペア真狩      | 1    | 20   |     |    |     |     |     | 20  | 12    | 8   |      |     |      |      | 20          |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 村有住宅 合計  |            | 1    | 20   |     |    |     |     |     | 20  | 12    | 8   |      |     |      |      | 20          |            |           |            |             |             |             |            |      |
| 公営住宅等 合計 |            | 47   | 248  | 8   | 36 | 36  | 124 | 24  | 20  | 58    | 100 | 94   | 44  | 24   | 32   | 74          | 12         | 24        | 14         | 16          | 8           |             |            |      |

## (2) 居住水準

団地別の居住水準の状況を以下にまとめます。水洗化、浴室については全戸整備済みとなっていますが、3カ所給湯の設置率については67.7%に留まっています。また、高齢化対応についても、村営住宅の36.2%が未整備となっており、整備の推進が望まれます。

  一部又は全戸について居住水準が低い団地

| 番号       | 団地名        | 管理戸数 | 水洗化整備率 |        | 浴室設置率 |        | 3カ所給湯設置率 |        | 最低居住水準未達率※1 |      | 高齢化対応仕様※2 |        |     |        |     |        |
|----------|------------|------|--------|--------|-------|--------|----------|--------|-------------|------|-----------|--------|-----|--------|-----|--------|
|          |            |      |        |        |       |        |          |        |             |      | 未整備       |        | 満たす |        | 準じる |        |
| 1        | 緑岡団地       | 32   | 32     | 100.0% | 32    | 100.0% | 12       | 37.5%  | 0           | 0.0% | 20        | 62.5%  | 12  | 37.5%  | 0   | 0.0%   |
|          | a          | 12   | 12     | 100.0% | 12    | 100.0% | 12       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 12  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | b          | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 8         | 100.0% | 0   | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
|          | c          | 12   | 12     | 100.0% | 12    | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 12        | 100.0% | 0   | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
| 2        | 錦団地        | 58   | 58     | 100.0% | 58    | 100.0% | 50       | 86.2%  | 0           | 0.0% | 8         | 13.8%  | 50  | 86.2%  | 0   | 0.0%   |
|          | a          | 24   | 24     | 100.0% | 24    | 100.0% | 24       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 24  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | b          | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | c          | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 8         | 100.0% | 0   | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
| 3        | 真狩団地       | 54   | 54     | 100.0% | 54    | 100.0% | 38       | 70.4%  | 0           | 0.0% | 4         | 7.4%   | 38  | 70.4%  | 12  | 22.2%  |
|          | a          | 22   | 22     | 100.0% | 22    | 100.0% | 22       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 22  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | b          | 16   | 16     | 100.0% | 16    | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 4   | 25.0%  | 12  | 75.0%  |
|          | c          | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 4         | 50.0%  | 4   | 50.0%  | 0   | 0.0%   |
| 4        | 見晴団地       | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | 光団地        | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
|          | 白樺団地       | 20   | 20     | 100.0% | 20    | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 20        | 100.0% | 0   | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
|          | 川沿団地       | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 0        | 0.0%   | 0           | 0.0% | 8         | 100.0% | 0   | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
| 村営住宅 合計  |            | 188  | 188    | 100.0% | 188   | 100.0% | 108      | 57.4%  | 0           | 0.0% | 68        | 36.2%  | 108 | 57.4%  | 12  | 6.4%   |
| 8        | ハイツ・桂      | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 特公賃住宅 合計 |            | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 9        | ハイツ・カサ・ランカ | 12   | 12     | 100.0% | 12    | 100.0% | 12       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 0   | 0.0%   | 12  | 100.0% |
| 10       | ハイツ・ル・レーブ  | 12   | 12     | 100.0% | 12    | 100.0% | 12       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 12  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 11       | ハイツ・モナ     | 8    | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% | 8        | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 8   | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 公社住宅 合計  |            | 32   | 32     | 100.0% | 32    | 100.0% | 32       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 20  | 62.5%  | 12  | 37.5%  |
| 12       | リヘア真狩      | 20   | 20     | 100.0% | 20    | 100.0% | 20       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 20  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 村有住宅 合計  |            | 20   | 20     | 100.0% | 20    | 100.0% | 20       | 100.0% | 0           | 0.0% | 0         | 0.0%   | 20  | 100.0% | 0   | 0.0%   |
| 合計       |            | 248  | 248    | 100.0% | 248   | 100.0% | 168      | 67.7%  | 0           | 0.0% | 68        | 27.4%  | 156 | 62.9%  | 24  | 9.7%   |

※1最低居住水準未達率：北海道住生活基本計画(P65)における最低居住水準

・単身者 … 25㎡

・2人以上世帯 … 10㎡×世帯人数+10㎡

※2高齢化対応：

高齢化対応基準に「準じる」

…平成3年の公営住宅建設基準の改正に基づき、高齢化対応仕様を行っているもの  
(段差解消や手すり設置、レバーハンドル設置等)

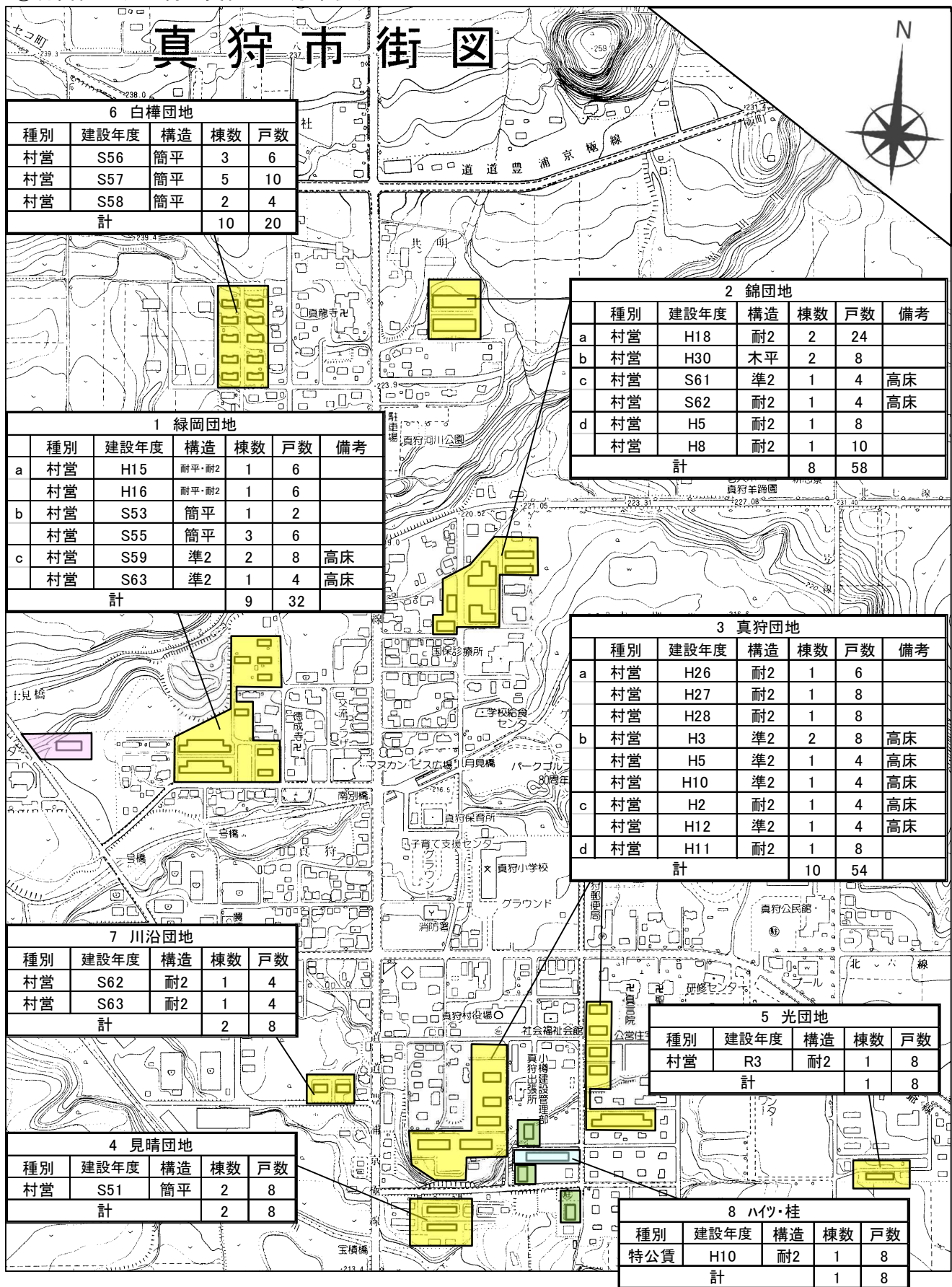
高齢化対応基準を「満たす」

…平成8年の公営住宅整備基準に基づき、住戸内・外において基本的なバリアフリー化を行っているもの

(段差のない室内、手すり設置、車椅子通行可能な廊下等)

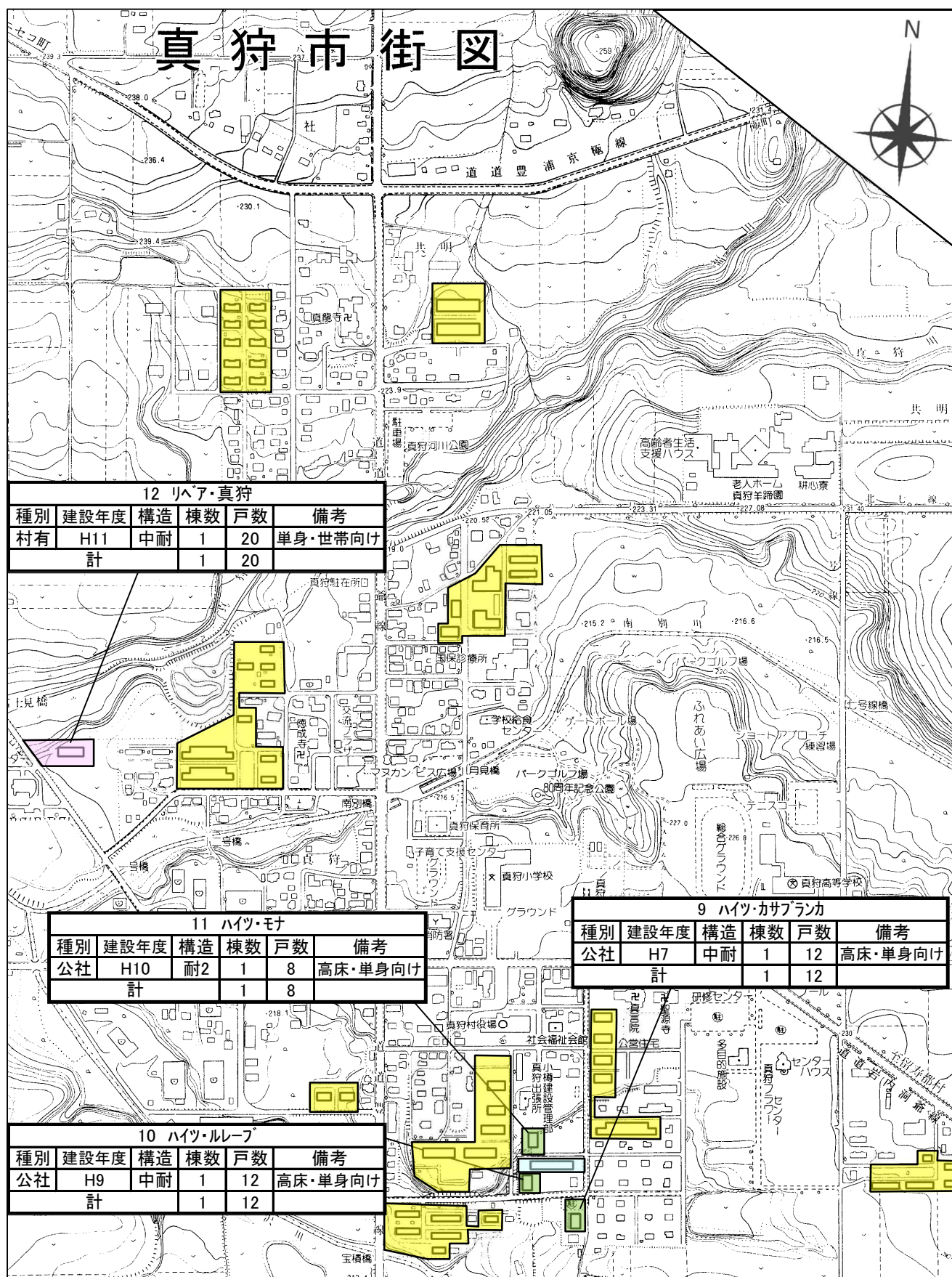
### (3) 団地の分布状況

#### ① 村営住宅及び特公賃住宅の分布状況



S=1:10,000

## ②その他の団地分布状況



S=1:10,000

### ◆ 構造別耐用年限表

■ 耐用年限1/2経過 ■ 耐用年限全経過 ※令和6(2024)年時点

| 住宅の構造                   | 耐用年限        | R6(2024)時点での構造別耐用年限経過状況 |             |             |             |            |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |
|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|--|---------|--|
|                         |             | S30<br>1955             | S40<br>1965 | S50<br>1975 | S60<br>1985 | H2<br>1990 | H7<br>1995 | H12<br>2000 | H17<br>2005 | H22<br>2010 | H27<br>2015 | R2<br>2020 | R5<br>2023 | R6<br>2024 |  |         |  |
| 耐火                      | 全経過 70年     | S29以前建築                 |             | H1以前建築      |             |            |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |
|                         | 1/2経過 35年   |                         |             |             |             |            |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |
| 準耐火<br>簡易耐火(2階)<br>特殊耐火 | 全経過 45年     | S54以前建築                 |             |             |             | H13以前建築    |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |
|                         | 1/2経過 22.5年 |                         |             |             |             |            |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |
| 木造<br>簡易耐火(平屋)          | 全経過 30年     |                         |             |             |             |            |            |             |             |             |             | H6以前建築     |            |            |  | H21以前建築 |  |
|                         | 1/2経過 15年   |                         |             |             |             |            |            |             |             |             |             |            |            |            |  |         |  |

### ◆ 耐用年限經過狀況

真狩村における公営住宅等の耐用年限経過状況は、以下に示す通りです。令和6年度における耐用年限経過状況は、耐用年限の1/2を経過した住戸は84戸（33.9%）、うち耐用年限全経過した住戸は36戸（14.5%）となっています。

[illegible]

### (5) 団地別応募状況

過去3年間の団地別公募、応募及び倍率については以下に示すとおりです。  
令和4年度は倍率が1.0を下回りましたが、令和5年度には1.33倍と応募数が公募数をやや上回る結果となっています。

令和6年6月1日現在

| 団地名   | 令和3年度 |    |      | 令和4年度 |    |      | 令和5年度 |    |      | 合 計 |    |      |
|-------|-------|----|------|-------|----|------|-------|----|------|-----|----|------|
|       | 公募    | 応募 | 倍率   | 公募    | 応募 | 倍率   | 公募    | 応募 | 倍率   | 公募  | 応募 | 倍率   |
| 緑岡団地  | 1     | 0  | 0.00 | 3     | 2  | 0.67 | 3     | 4  | 1.33 | 7   | 6  | 0.86 |
| 錦団地   | 6     | 10 | 1.67 | 5     | 4  | 0.80 | 8     | 12 | 1.50 | 19  | 26 | 1.37 |
| 真狩団地  | 2     | 4  | 2.00 | 5     | 4  | 0.80 | 1     | 1  | 1.00 | 8   | 9  | 1.13 |
| 見晴団地  | 0     | 0  | 0.00 | 1     | 1  | 1.00 | 0     | 0  | 0.00 | 1   | 1  | 1.00 |
| 光団地   | 5     | 7  | 1.40 | 0     | 0  | 0.00 | 0     | 0  | 0.00 | 5   | 7  | 1.40 |
| 白樺団地  | 0     | 0  | 0.00 | 2     | 2  | 1.00 | 2     | 2  | 1.00 | 4   | 4  | 1.00 |
| 川沿団地  | 1     | 1  | 1.00 | 2     | 1  | 0.50 | 1     | 1  | 1.00 | 4   | 3  | 0.75 |
| 各年度合計 | 15    | 22 | 1.47 | 18    | 14 | 0.78 | 15    | 20 | 1.33 | 48  | 56 | 1.17 |

### (6) 起債償還状況

各団地の起債償還状況については、以下に示すとおりです。真狩団地bは、令和5年度に償還完了、錦団地dは令和6年度に償還完了予定となっています。

令和6年6月1日現在

| 団地名   | 償還完了年度           |
|-------|------------------|
| 緑岡団地a | 令和11(2029)年度     |
| 錦団地a  | 令和14(2032)年度     |
| 錦団地b  | 令和20(2038)年度     |
| 錦団地d  | 令和6(2024)年度      |
| 真狩団地a | 令和23(2041)年度     |
| 真狩団地b | 令和5(2023)年度 償還完了 |
| 真狩団地c | 令和7(2025)年度      |
| 真狩団地d | 令和10(2028)年度     |
| 光団地   | 令和28(2046)年度     |

## 2. これまでの公営住宅等事業の取組

ここでは、各事業について過去の実績を団地・住棟別にまとめます。

### (1) 建替事業の実績

| 事業内容 | 団地名  | 令和2年度 |     | 令和3年度 |    | 令和4年度 |    | 令和5年度 |    |
|------|------|-------|-----|-------|----|-------|----|-------|----|
| 建替   | 光団地  |       |     | 1棟    | 8戸 |       |    |       |    |
|      | 計    | 0棟    | 0戸  | 1棟    | 8戸 | 0棟    | 0戸 | 0棟    | 0戸 |
| 解体   | 光団地  | 2棟    | 8戸  |       |    | 3棟    | 6戸 |       |    |
|      | 見晴団地 | 4棟    | 12戸 |       |    |       |    |       |    |
|      | 計    | 6棟    | 20戸 | 0棟    | 0戸 | 3棟    | 6戸 | 0棟    | 0戸 |

令和6年12月末日現在

### (2) 改善事業の実績

| 団地名   | 住棟番号    | 改繕内容   | 改善戸数<br>改善費 | 令和元年 | 令和2年            | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 令和6年 |
|-------|---------|--------|-------------|------|-----------------|------|------|------|------|
| 緑岡団地a | 緑a-1, 2 | 屋上防水改修 | (戸)<br>(千円) |      | 2棟12戸<br>16,335 |      |      |      |      |

令和6年12月末日現在

### (3) 修繕事業の実績

| 団地名    | 住棟番号       | 修繕内容             | 修繕戸数<br>修繕費 | 令和元年        | 令和2年        | 令和3年       | 令和4年       | 令和5年        | 令和6年        |
|--------|------------|------------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 緑岡団地   | 緑b-3       | 屋根葺替え<br>(カバー工法) | (戸)<br>(千円) | 2<br>1,533  |             |            |            |             |             |
| 錦団地a   | 錦a-2       | 屋上防水塗替           | (戸)<br>(千円) | 12<br>6,480 |             |            |            |             |             |
|        |            | 共用廊下窓<br>修繕      | (戸)<br>(千円) |             |             |            |            |             | 24<br>1,738 |
|        |            |                  |             |             |             |            |            |             |             |
| 錦団地c   | 錦c-1, 2    | 屋根塗装             | (戸)<br>(千円) | 8<br>2,354  |             |            |            |             |             |
| 真狩団地a  | 真a-1, 2, 3 | 雪庇防止柵修繕          | (戸)<br>(千円) |             |             |            | 2<br>1,597 |             |             |
|        | 真a-2       | 外壁防水<br>屋上防水     | (戸)<br>(千円) |             |             |            |            | 8<br>1,045  | 8<br>1,155  |
| 真狩団地b  | 真b-1, 2    | 屋根吹替え<br>(カバー工法) | (戸)<br>(千円) |             |             | 8<br>8,591 |            |             |             |
|        | 真b-3, 4    | 屋根塗装             | (戸)<br>(千円) |             |             |            | 4<br>1,276 | 4<br>1,287  |             |
| 真狩団地c  | 真c-1       | 屋根塗装             | (戸)<br>(千円) |             |             | 4<br>1,188 |            |             |             |
|        |            | 外壁補修             | (戸)<br>(千円) |             |             |            |            | 4<br>612    | 4<br>3,654  |
|        | 真c-2       | 屋根塗装             | (戸)<br>(千円) |             | 4<br>1,188  |            |            |             |             |
|        |            |                  |             |             |             |            |            |             |             |
| 白樺団地   | 白-8        | 屋根吹替え<br>(カバー工法) | (戸)<br>(千円) |             |             |            | 2<br>2,585 |             |             |
|        | 白-10       | 屋根吹替え<br>(カバー工法) | (戸)<br>(千円) |             |             |            |            | 2<br>2,530  |             |
| ハイツ・桂  | 得公1        | 駐車場改修            | (戸)<br>(千円) | 8<br>2,516  |             |            |            |             |             |
| ハイツループ | ハイツループ     | 屋上防水             | (戸)         |             | 12          |            |            |             |             |
|        |            | 外壁改修             | (千円)        |             | 14,500      |            |            |             |             |
|        |            | 地階排水改修           | (戸)<br>(千円) |             | 12<br>1,150 | 12<br>968  | 12<br>528  |             |             |
| ハイツモナ  | ハイツモナ      | 屋上防水<br>外壁改修     | (戸)<br>(千円) |             |             |            |            | 8<br>11,880 |             |

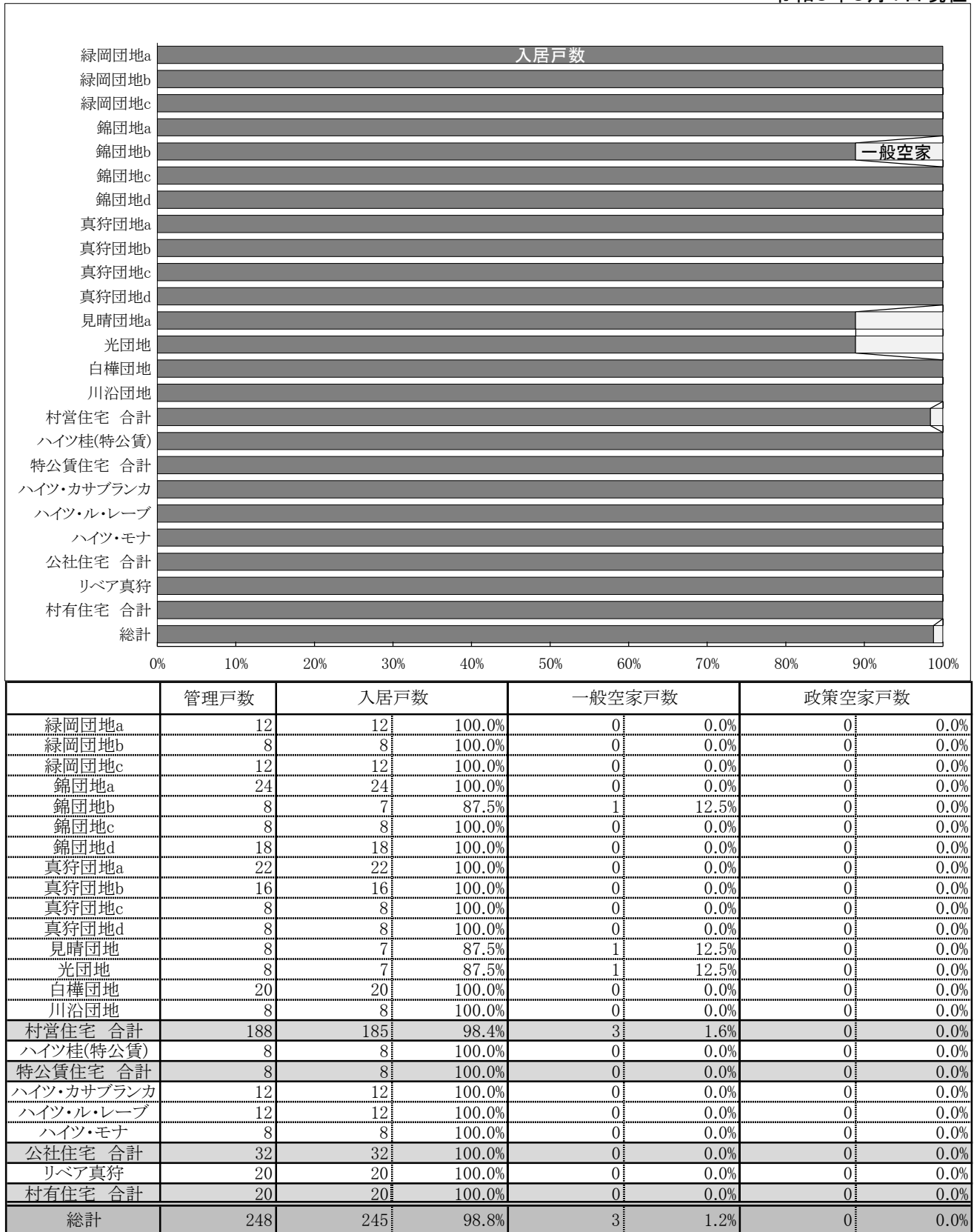
令和6年12月末日現在

### 3. 公営住宅等入居者の現況

#### (1) 入居状況

管理戸数248戸の内、一般空家は村営住宅の3戸のみであり、入居率は高くなっています。政策空家はありません。

令和6年6月1日現在



※法人貸住戸

・ハイツ・カサブランカ：5戸

・ハイツ・ル・レーブ：3戸

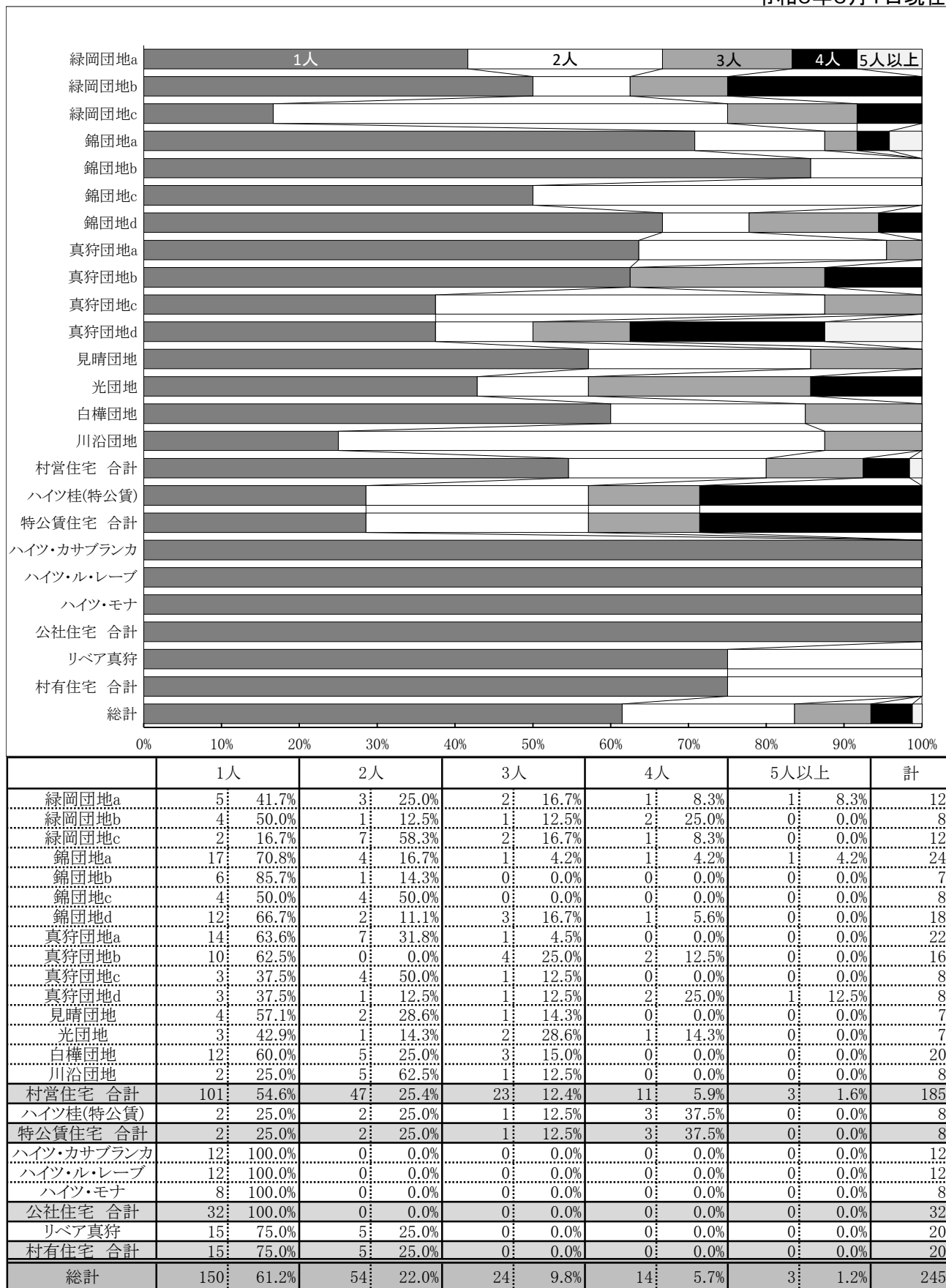
・ハイツ・モナ：1戸

・リベア真狩：4戸

## (2) 世帯人員構成の状況

1人世帯が150世帯(61.2%)と全体の6割を占めています。また、2人世帯についても54世帯(22.0%)となっており、全体の約8割が単身若しくは2人世帯となっています。

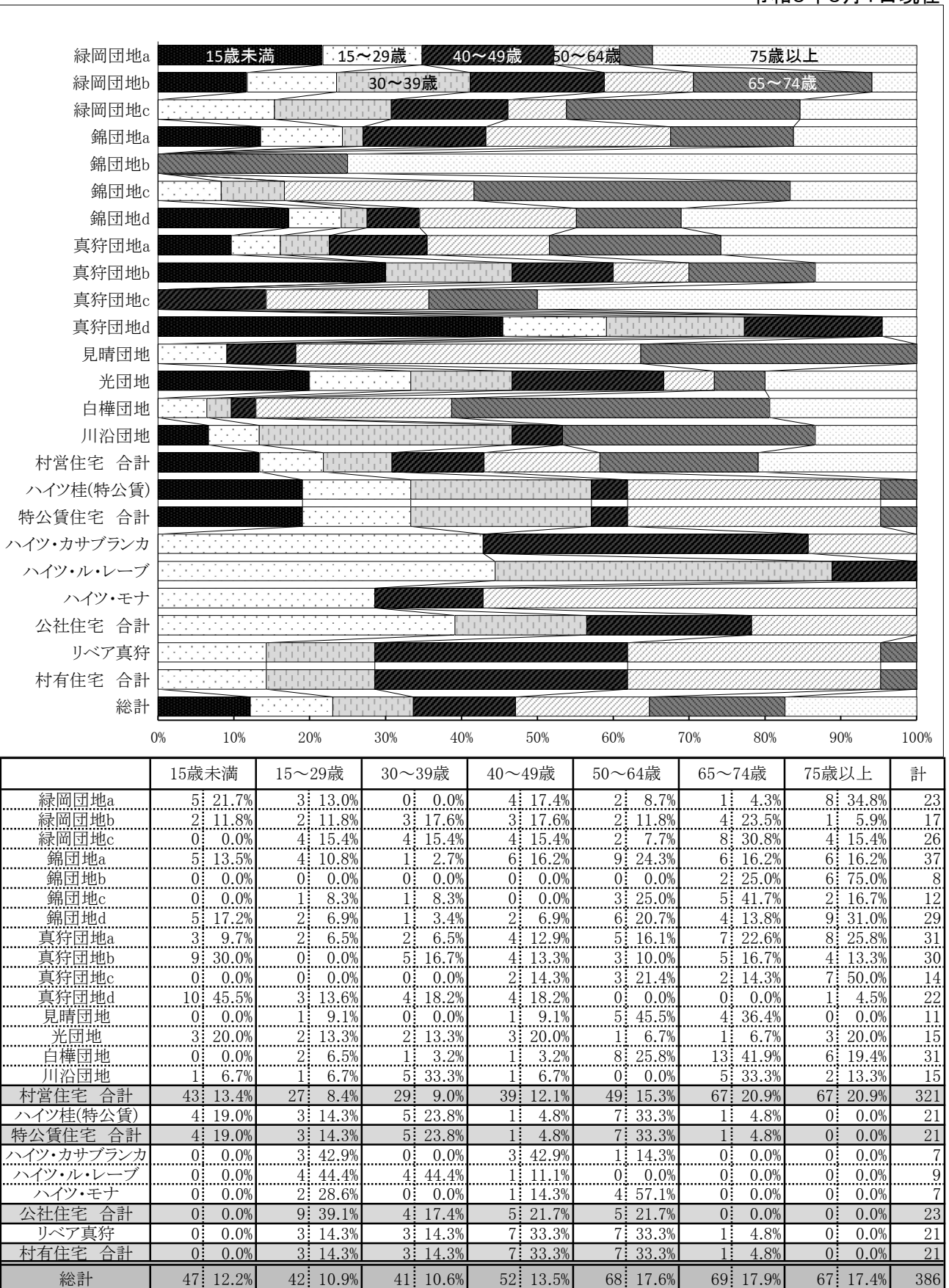
令和6年6月1日現在



### (3) 入居者の年齢構成の状況

最も多い年齢層が65歳から74歳(69人/17.9%)、最も少ない年齢層は30歳から39歳(41人/10.6%)ですが、全体の割合としてはどの年代も10%台となっており偏りは少なくなっています。

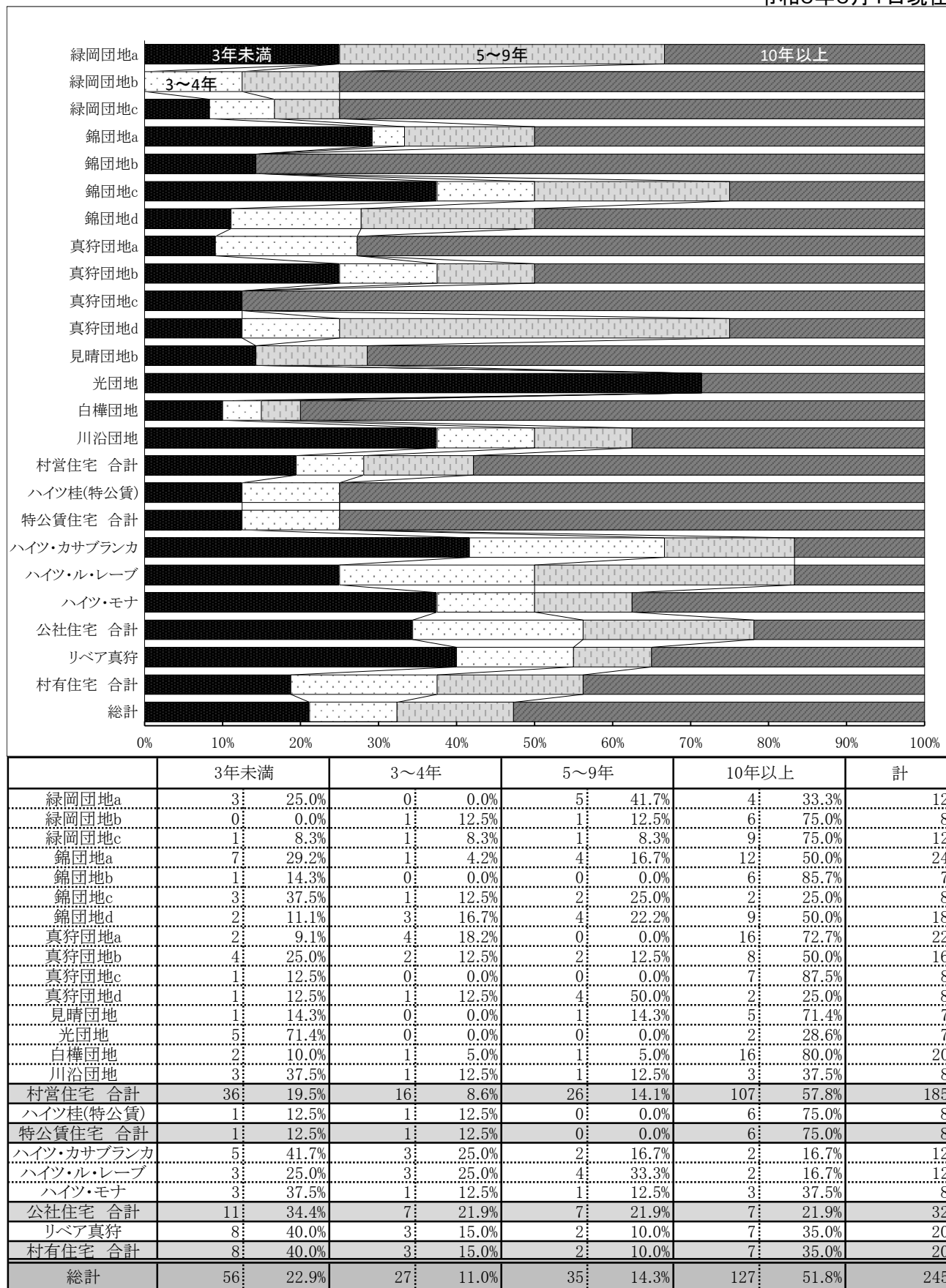
令和6年6月1日現在



#### (4) 居住年数の状況

公社住宅及び村有住宅は居住年数が3年未満の世帯が多いのに対し、村営住宅は居住年数が10年以上の世帯が多くなっています。

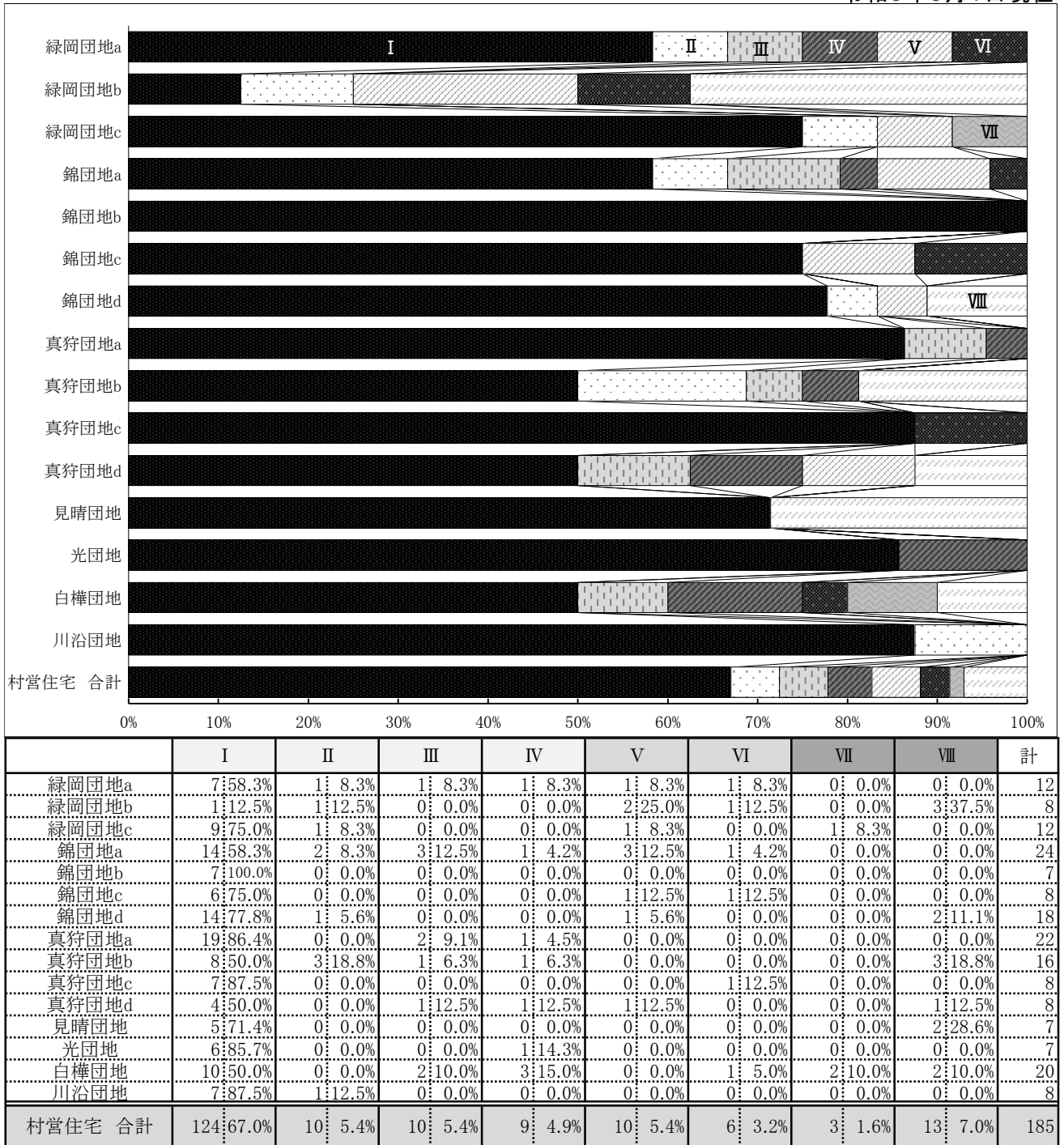
令和6年6月1日現在



(5) 収入階層の状況 ※村営住宅のみ

収入階層であるⅠからⅣは153世帯(82.7%)と約8割が適正入居となっていますが、高額所得層であるⅦからⅧも16世帯(8.6%)いることから、適切な対応が望まれます。

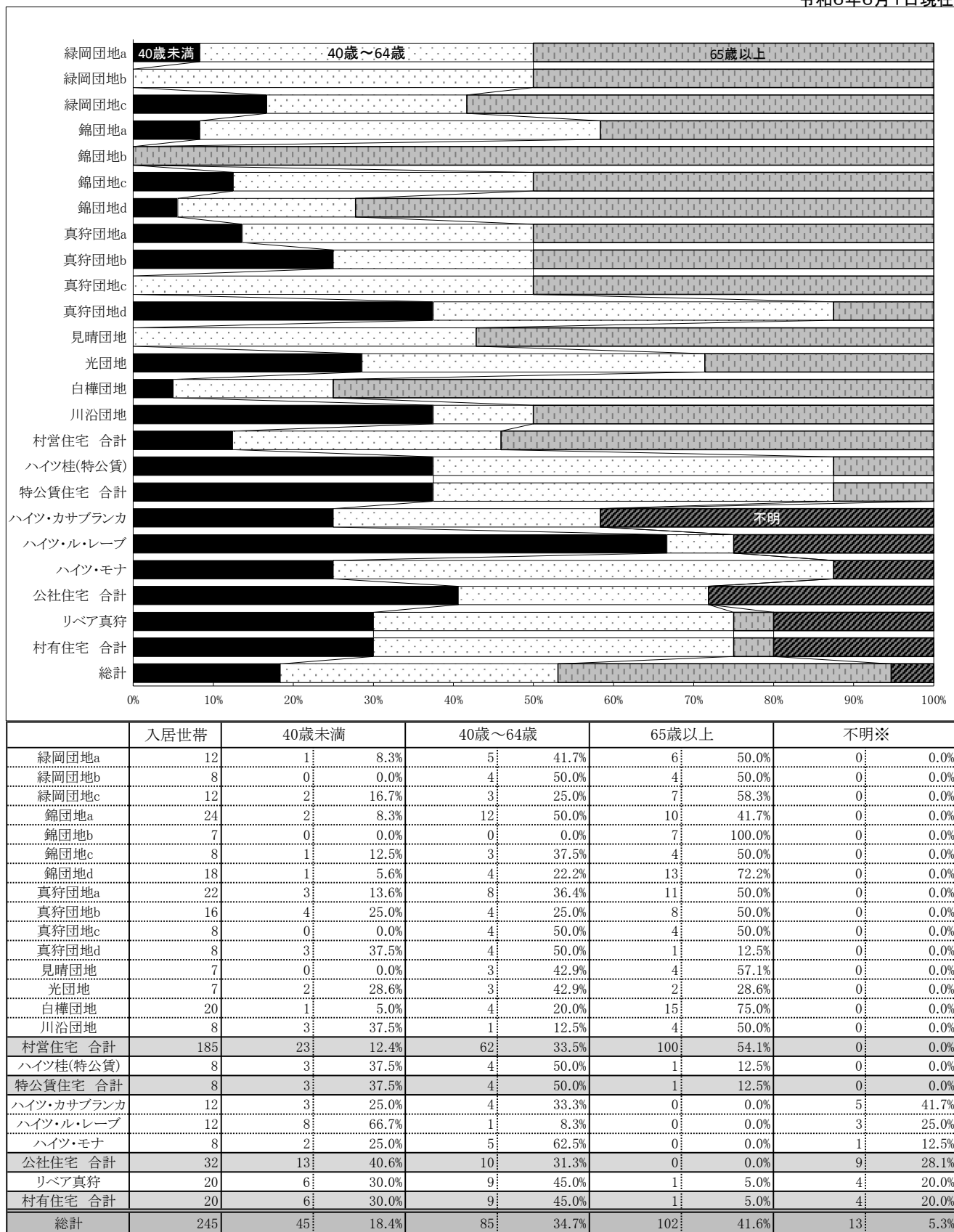
令和6年6月1日現在



## （６）世帯主の年代別の入居状況

村営住宅は、65歳以上の高齢者世帯が100世帯(54.1%)と多くっており高齢化が進んでいますが、公社住宅は40歳未満の世帯が13世帯(40.6%)と若年世帯が多い状況です。

令和6年6月1日現在



※不明：法人貸住戸のため年齢不明

(7) 子育て世帯の入居状況 ※18歳未満の子どもがいる世帯

子育て世帯は、全体で24世帯(9.8%)と少ない状況です。団地別に見ると、真狩団地dが最も多く、4世帯(50.0%)となっています。

令和6年6月1日現在



※不明:法人貸住戸のため不明

(8) 高齢者世帯の入居状況 ※世帯主が65歳以上の世帯

全体の101世帯(41.1%)が65歳以上の高齢者世帯であり、錦団地bについては全世帯が高齢者世帯となっています。村営住宅以外の特公賃、公社住宅、村有住宅は比較的一般世帯が多いのも特徴です。

令和6年6月1日現在

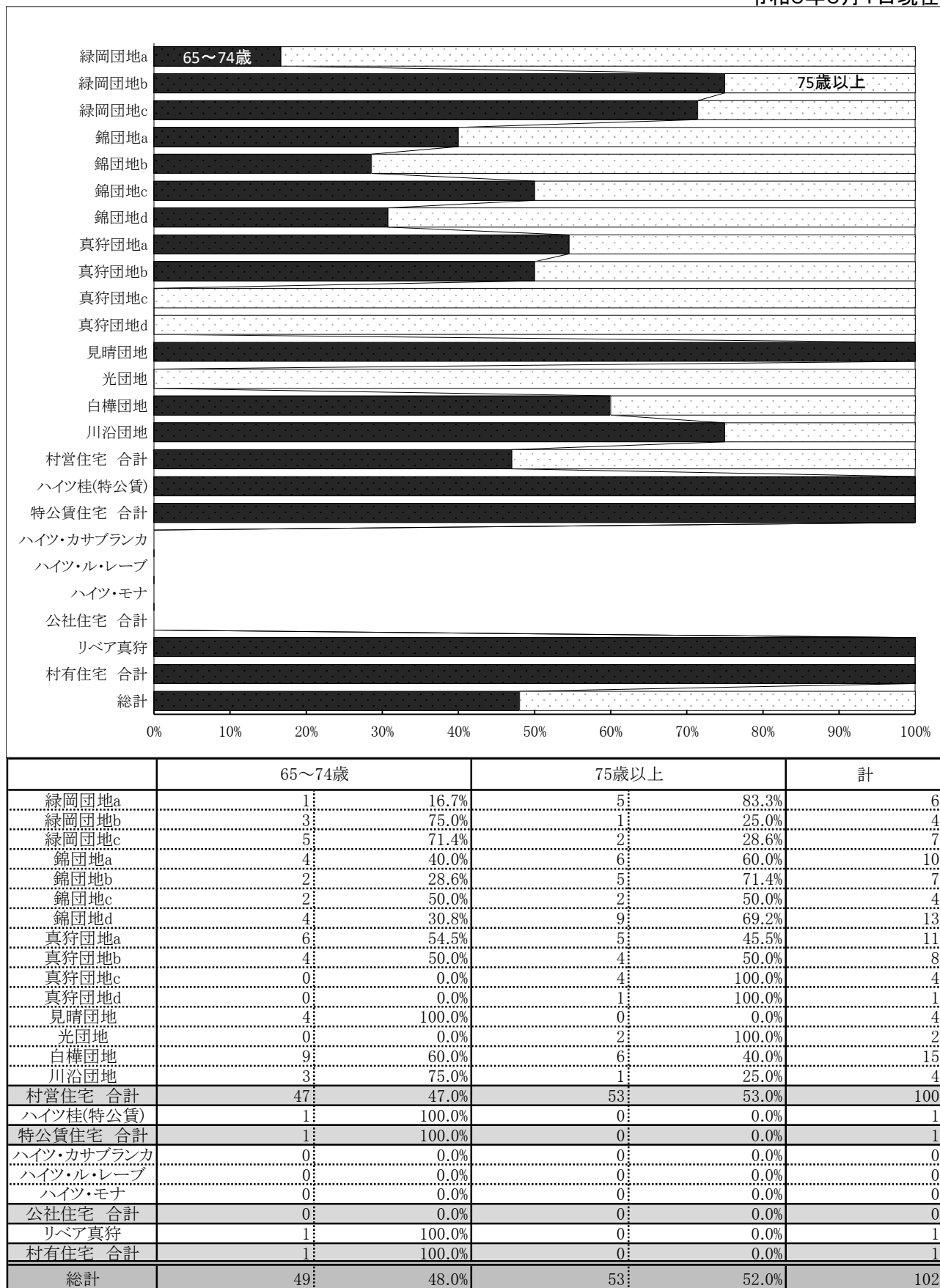


※不明:法人貸住戸のため不明

# (9) 世帯主が高齢者の年齢状況

真狩団地c、真狩団地d、光団地については、高齢者世帯の内全ての世帯が75歳以上の後期高齢者となっています。

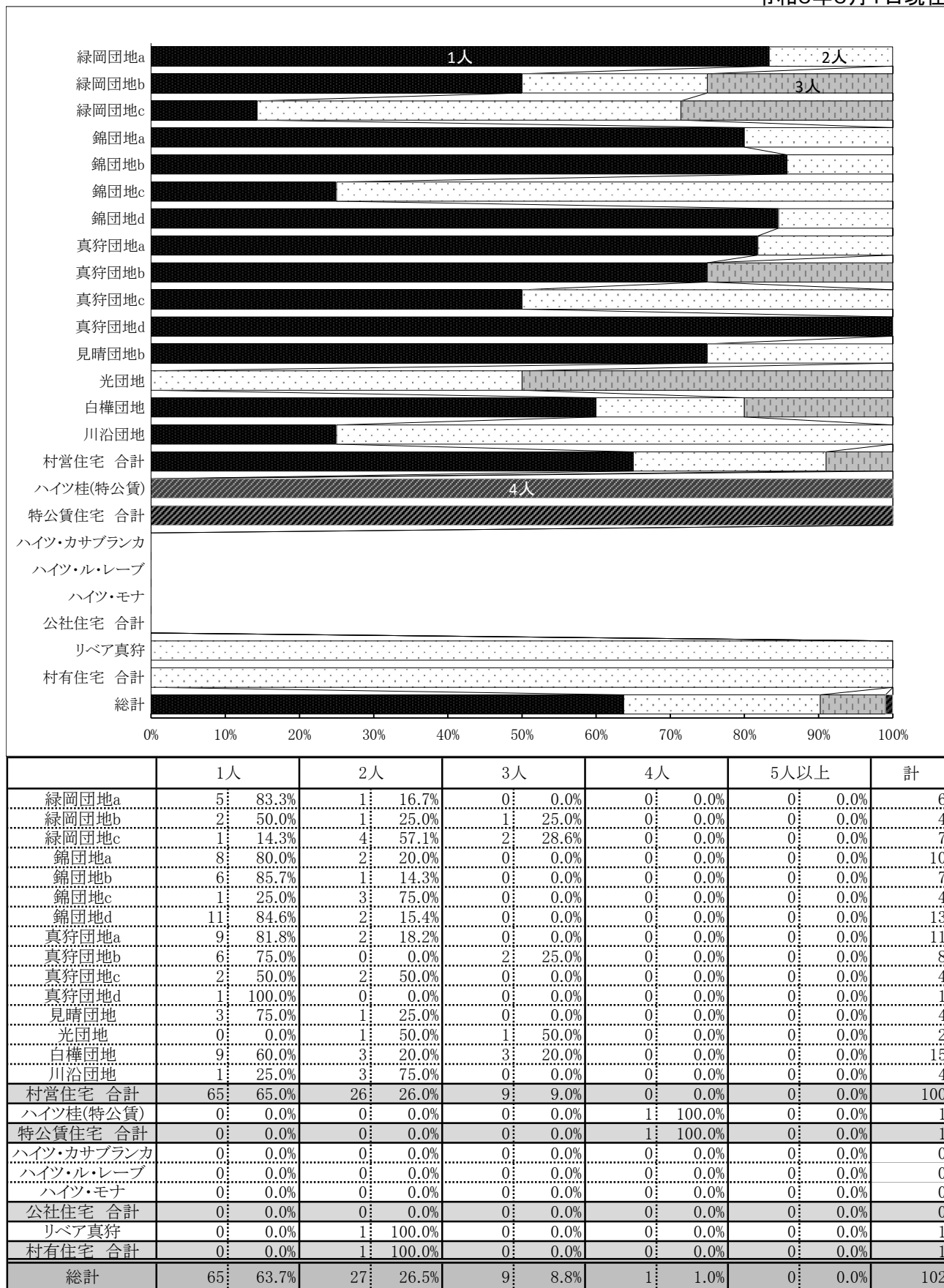
令和6年6月1日現在



# (10) 高齢者世帯の世帯人員状況

1人世帯が65世帯(63.7%)と最も多く、高齢者世帯の単身化が進んでいます。

令和6年6月1日現在



4. 公営住宅等の概況及び上位・関連計画から見た真狩村の公営住宅等における課題

| 真狩村の公営住宅等の概況 ※令和6年6月1日現在                        |  | 真狩村の上位・関連計画                                      |  |
|-------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|--|
| <b>■公営住宅等の現況</b>                                |  | <b>■第6次真狩村総合計画</b><br>(令和3年度～令和12年度)             |  |
| <b>【1. 公営住宅等の供給戸数】</b>                          |  | <b>【1. 村づくりのテーマ】</b><br>笑顔でつなぐ うるおいあふれる村<br>まっかり |  |
| <b>(1) 公営住宅等の供給戸数</b>                           |  | <b>【2. 方針】</b>                                   |  |
| ○村営住宅 : <u>42棟 188戸</u> (空家戸数 3戸)               |  | ① 活力と潤いを生み出す産業を振興する                              |  |
| ○特公賃住宅 : <u>1棟 8戸</u> (空家戸数 0戸)                 |  | ② 美しくて安全・安心な環境を守る                                |  |
| ○公社住宅 : <u>3棟 32戸</u> (空家戸数 0戸)                 |  | ③ <b>生活しやすい基盤をつくる→住宅関連施策</b>                     |  |
| ○村有住宅 : <u>1棟 20戸</u> (空家戸数 0戸)                 |  | ④ 健康とつながりを大切にする                                  |  |
| <b>(2) 総計 (総管理戸数) : 47棟 248戸</b>                |  | ⑤ 学びやスポーツを楽しめるようにする                              |  |
| <b>【2. 設備等整備率】</b>                              |  | ⑥ 知恵を出し合い、村づくりを進める                               |  |
| ○水洗化整備 : <u>100%</u> が整備済み                      |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ○浴室整備 : <u>100%</u> が整備済み                       |  | ・公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストックの形成                        |  |
| ○3ヵ所給湯整備 : <u>67.7%</u> (168戸) が整備済み            |  | ・分譲地の造成、分譲や住宅の増加、活用促進                            |  |
| ・村営住宅 : <u>57.4%</u> (108戸)                     |  | ・空き家の適正管理、活用の促進                                  |  |
| ・特公賃住宅 : <u>100.0%</u> ( 8戸)                    |  | ・住み慣れた家で長く暮らし続けられる環境づくり                          |  |
| ・公社住宅 : <u>100.0%</u> ( 32戸)                    |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ・村有住宅 : <u>100.0%</u> ( 20戸)                    |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| <b>【3. 高齢化対応の整備率】</b>                           |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ○整備基準を満たす : <u>62.9%</u> (156戸)                 |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ・村営住宅 : <u>57.4%</u> (108戸)                     |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ・特公賃住宅 : <u>100.0%</u> ( 8戸)                    |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ・公社住宅 : <u>62.5%</u> ( 20戸)                     |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ・村有住宅 : <u>100.0%</u> ( 20戸)                    |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ○整備基準に準じる : <u>9.7%</u> (24戸)                   |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ・村営住宅 : <u>6.4%</u> ( 12戸)                      |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ・公社住宅 : <u>37.5%</u> ( 12戸)                     |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ○未整備 : <u>27.4%</u> (68戸)                       |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ・村営住宅 : <u>36.2%</u> ( 68戸)                     |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| <b>【4. 耐用年限経過状況】</b>                            |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ○耐用年限1/2経過状況 : <u>84戸</u> (33.9%)               |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ○耐用年限全経過状況 : <u>36戸</u> (14.5%)                 |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| <b>【5. 団地別応募状況】</b>                             |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| <b>【直近3年間の団地別平均応募倍率、村営住宅のみ】</b>                 |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ○村営住宅団地 : <u>1.17倍</u>                          |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ・緑岡団地 : <u>0.86倍</u>                            |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ・錦 団地 : <u>1.37倍</u>                            |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ・真狩団地 : <u>1.13倍</u>                            |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ・見晴団地 : <u>1.10倍</u>                            |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ・光 団地 : <u>1.40倍</u>                            |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ・白樺団地 : <u>1.00倍</u>                            |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ・川沿団地 : <u>0.75倍</u>                            |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| <b>■入居者の現況 (令和元年(従前計画策定時)との比較)</b>              |  | <b>【1. 村づくりのテーマ】</b><br>笑顔でつなぐ うるおいあふれる村<br>まっかり |  |
| <b>【1. 入居率】</b>                                 |  | <b>【2. 方針】</b>                                   |  |
| ○R元 : 238世帯 (89.5%) → <u>R6 : 245世帯 (98.8%)</u> |  | ① 活力と潤いを生み出す産業を振興する                              |  |
| <b>【2. 世帯人員構成】</b>                              |  | ② 美しくて安全・安心な環境を守る                                |  |
| ○1人世帯                                           |  | ③ <b>生活しやすい基盤をつくる→住宅関連施策</b>                     |  |
| R元 : 124世帯 (53.4%) → <u>R6 : 150世帯 (61.2%)</u>  |  | ④ 健康とつながりを大切にする                                  |  |
| ○2人世帯                                           |  | ⑤ 学びやスポーツを楽しめるようにする                              |  |
| R元 : 56世帯 (24.1%) → <u>R6 : 54世帯 (22.0%)</u>    |  | ⑥ 知恵を出し合い、村づくりを進める                               |  |
| ○3人以上世帯                                         |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| R元 : 52世帯 (22.4%) → <u>R6 : 41世帯 (16.7%)</u>    |  | ・公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストックの形成                        |  |
| ※1人世帯が増加しており、少人数世帯化が進行している。                     |  | ・分譲地の造成、分譲や住宅の増加、活用促進                            |  |
| <b>【3. 入居者の年齢構成】</b>                            |  | ・空き家の適正管理、活用の促進                                  |  |
| ○15歳未満                                          |  | ・住み慣れた家で長く暮らし続けられる環境づくり                          |  |
| R元 : 49人 (11.8%) → <u>R6 : 47人 (12.2%)</u>      |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ○75歳以上                                          |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| R元 : 67人 (16.1%) → <u>R6 : 67人 (17.4%)</u>      |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ※年齢構成については5年前から変動が少ない。                          |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| <b>【4. 居住年数の状況】</b>                             |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ○3年未満                                           |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| R元 : 48世帯 (20.7%) → <u>R6 : 56世帯 (22.9%)</u>    |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ○3～4年                                           |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| R元 : 16世帯 ( 6.9%) → <u>R6 : 27世帯 (11.0%)</u>    |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ○5～9年                                           |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| R元 : 36世帯 (15.5%) → <u>R6 : 35世帯 (14.3%)</u>    |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ○10年以上                                          |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| R元 : 132世帯 (56.9%) → <u>R6 : 127世帯 (51.8%)</u>  |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ※新規入居が増加傾向にある。                                  |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| <b>【5. 収入階層の状況】</b>                             |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ○I～IV (収入階層)                                    |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| R元 : 149世帯 (81.0%) → <u>R6 : 153世帯 (82.7%)</u>  |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ○V～VI                                           |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| R元 : 20世帯 (10.8%) → <u>R6 : 16世帯 ( 8.6%)</u>    |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ○VII～VIII                                       |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| R元 : 15世帯 ( 8.2%) → <u>R6 : 16世帯 ( 8.6%)</u>    |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| ※I～IV (収入階層)が増加傾向にある。                           |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| <b>【6. 子育て世帯の状況】</b>                            |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ※18歳未満の子がいる世帯                                   |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ○R元 : 33世帯 (13.9%) → <u>R6 : 24世帯 (9.3%)</u>    |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |
| ※子育て世帯が減少傾向にある。                                 |  | <b>【3. 住宅関連施策】</b>                               |  |
| <b>【7. 高齢単身者の状況】</b>                            |  | ・住宅に関する情報提供の充実                                   |  |
| ※世帯主が65歳以上の世帯                                   |  | ・自ら住宅を整備する移住・定住者への支援                             |  |
| ○R元 : 52世帯 (59.1%) → <u>R6 : 65世帯 (63.7%)</u>   |  | ・移住・定住が可能な住宅の増加促進                                |  |
| ※高齢者の単身世帯が増加傾向にある。                              |  | ・新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減<br>(結婚新生活支援事業)                 |  |

真狩村の公営住宅等における課題

【課題1】将来的な需要に対応した公営住宅等の供給目標量の検討

- 国の施策や社会情勢を踏まえた、公営住宅等の将来的な需要予測に基づく供給目標量の検討
- 市街地区やその他の地区、それぞれの状況に応じた各公営住宅団地の展開

【課題2】多様な世帯が安全・安心に暮らすことができる公営住宅等の良質なストック形成

- 子育て世帯や高齢者世帯等、誰もが安全・安心に暮らすことができる公営住宅等の整備推進

【課題3】団地・住棟別の適切な事業手法の選定

- 新耐震基準を満たしておらず、居住水準が低い団地の対応の検討
- 公営住宅等の長寿命化推進と既存ストックの良質化のための改善事業推進
- 適正な維持保全に向けた維持管理計画、改善計画の具体的な実施方針の整理

【課題4】公営住宅等入居者の適正化

- 高額所得世帯・収入超過者の世帯においては、定住施策との連携による持ち家または民間賃貸住宅への移行を検討

【課題5】既存ストックの的確な状況把握と修繕等の実施、及びライフサイクルコストの縮減

- ストックの的確な状況把握、修繕の実施、データの適切な管理
- 適切な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



## 1. 基本理念と長寿命化の取組方針

### (1) 基本理念

前項で設定した真狩村の公営住宅等における課題に基づいて、本計画の基本理念を整理します。

そして、基本理念のもとで展開される公営住宅等の長寿命化の取組方針として、2つの基本方針、  
～公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

～公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

#### ● 真狩村の公営住宅等における課題

- 将来的な需要に対応した公営住宅等の供給目標量の検討
- 多様な世帯が安全・安心に暮らすことができる公営住宅等の良質なストック形成
- 団地・住棟別の適切な事業手法の選定
- 公営住宅等入居者の適正化
- 既存ストックの的確な状況把握と修繕等の実施、及びライフサイクルコストの縮減

#### ● 基本理念

誰もが安全・安心に、いきいきと暮らすことのできる良質な公営住宅等の形成

#### ● 公営住宅等の長寿命化の取組方針

##### ◆公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

- ①将来的な需要に対応した公営住宅等ストック量の設定
- ②居住者の安全・安心確保のための事業推進
- ③団地・住棟別の適切な事業手法の選定
- ④入居者の適正化

##### ◆公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

- ①ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)、適切な修繕の実施、データ管理の適切な推進
- 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の推進

##### ■公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
  - 定期点検の適切な実施
  - 日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：
  - 建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕の計画的な実施
- 3) 改善事業の実施方針：
  - 団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：
  - 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい団地（住棟）の建替の推進
  - 将来の公営住宅等ストック量を踏まえた建替後戸数の設定

##### ■長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

## (2) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

### ① 将来的な需要に対応した公営住宅等ストック量の設定

- ・国・北海道の住宅施策の動向や村内の人口・世帯の状況に注視した上で将来的な住まい方を推計し、公営住宅等の適正なストック量を設定します。
- ・団地ごとの立地環境や入居者属性、村の生活利便施設の立地状況など、それぞれの特性を踏まえた上で、各団地の供給目標量を設定します。

### ② 居住者の安全・安心の確保のための事業推進

- ・多様な世帯が安心して暮らすことができるよう、住戸の性能向上のための事業を推進します。
- ・公営住宅等の良質な環境の形成を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。

### ③ 団地・住棟別の適切な事業手法の選定

- ・新耐震基準を満たしていない住棟や老朽化の進む住棟においては、将来的な団地の需要を踏まえ建替え又は用途廃止等の検討を行います。
- ・計画修繕を行う住棟においては、修繕周期を参考にするとともに点検による状態の把握に努めます。

### ④ 入居者の適正化

- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。
- ・高額所得世帯、収入超過世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。

## (3) 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

### ① ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)、適切な修繕の実施、データ管理の適切な推進

- ・公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。
- ・公営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を随時、確認できる仕組みを検討します。

### 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の推進

- ・対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検及び日常点検に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。



# 1. 計画の対象と事業手法の選定フロー

## (1) 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象は、村営住宅の他、特公賃住宅、公社住宅、村有住宅を含む村内全ての公営住宅等とします。

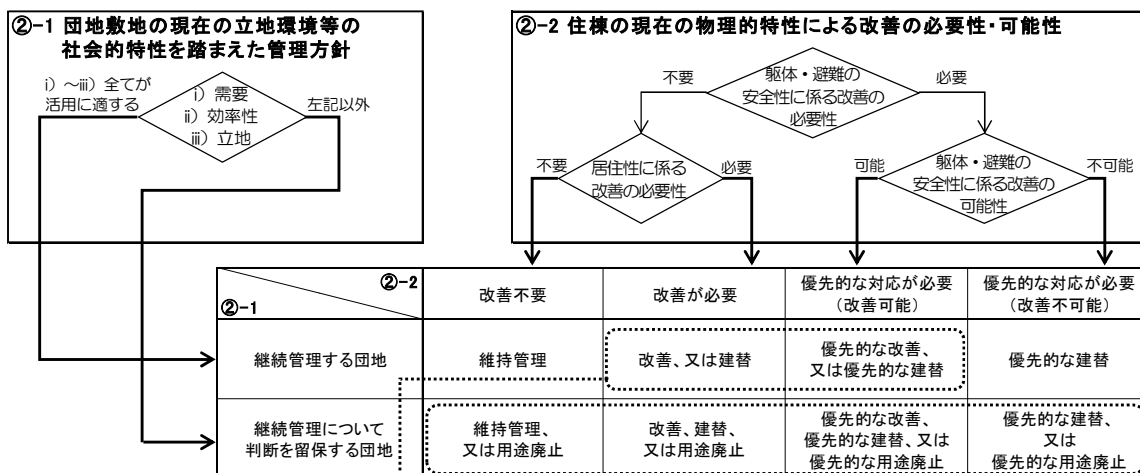
## (2) 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別に事業手法を選定するためのフロー図を、以下に示します。

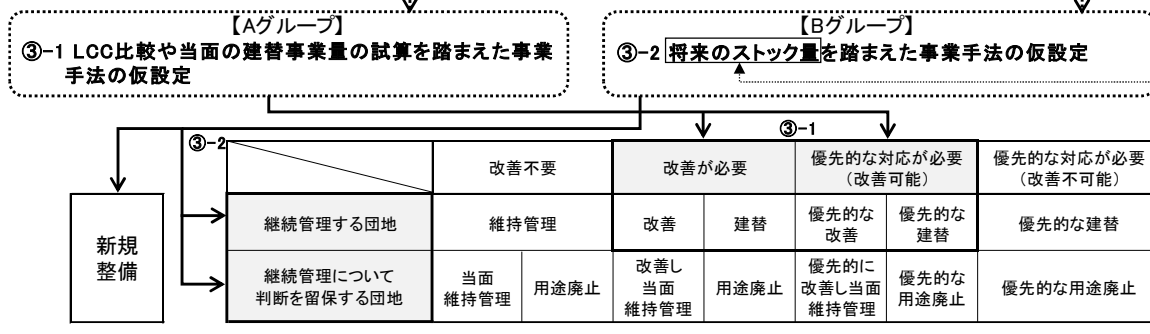
※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28(2016)年 8 月」より引用

### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

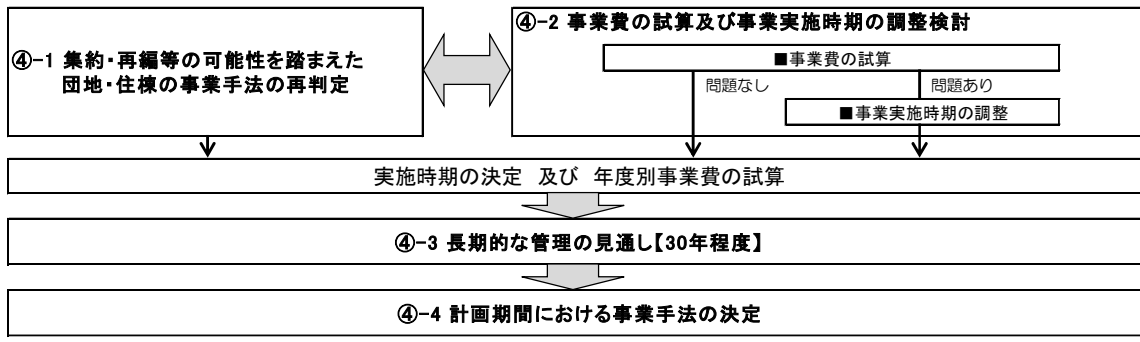
### ②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



### ③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



### ④3次判定：計画期間における事業手法の決定



### (3) 事業手法の定義

事業手法の定義を、以下に整理します。

|                      |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○建替                  | ・ 公営住宅を除去し、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もの                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                      | ・ 用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する移転建て替えを含む                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ○全面的改善<br>(トータルリモデル) | 躯体を残し、内装等について全面的な改善を行うとともに共用部分のバリアフリー化等を行う改善                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                      | 施行要件                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 以下の①～③の全ての事項を含むこと</li> <li>・ 改善後の公営住宅が、概ね 30 年以上引き続き管理するもの</li> <li>・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している割合が、原則として 5 割以下であること</li> <li>・ 集会所、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合、原則として 150 戸以上の団地であること</li> <li>・ 地方公共団体の自主的な判断により、最適改善手法評価を実施すること</li> </ul>                                                        |
|                      | ①住戸改善                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住性向上型：住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修等</li> <li>・ 福祉対応型：住戸内部のバリアフリー化等</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
|                      | ②共用部改善                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉対応型：共用部分のバリアフリー化等</li> <li>・ 安全性確保型：耐震改修、外壁の防災安全改修等<br/>※最適改善手法で安全性が確保されている場合を除く</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
|                      | ③屋外・外構部                                                               | ・ 福祉対応型：屋外・外構の一定のバリアフリー化等                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ○個別改善                | 公営住宅の質の向上のために行う改善                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                      | 施行要件                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅であること<br/>※子育て世帯支援型の一部改善については建築後 10 年、その他長寿命化型改善など一部年度要件なしの改善項目あり</li> <li>・ 改善事業施行後の公営住宅が、概ね 10 年間使用可能なものであること<br/>※家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は 15 年、測量試験費に国費を充てた場合は 20 年、その他一部管理期間要件なしの改善項目あり</li> <li>・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること</li> </ul> |
|                      | ①居住性向上型                                                               | ・ 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | ②福祉対応型                                                                | ・ 高齢者又は障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                      | ③安全性確保型                                                               | ・ 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | ④長寿命化型                                                                | ・ 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | ⑤脱炭素社会対応型                                                             | ・ 公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | ⑥子育て世帯支援型                                                             | ・ 公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ○維持保全<br>(修繕対応)      | 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

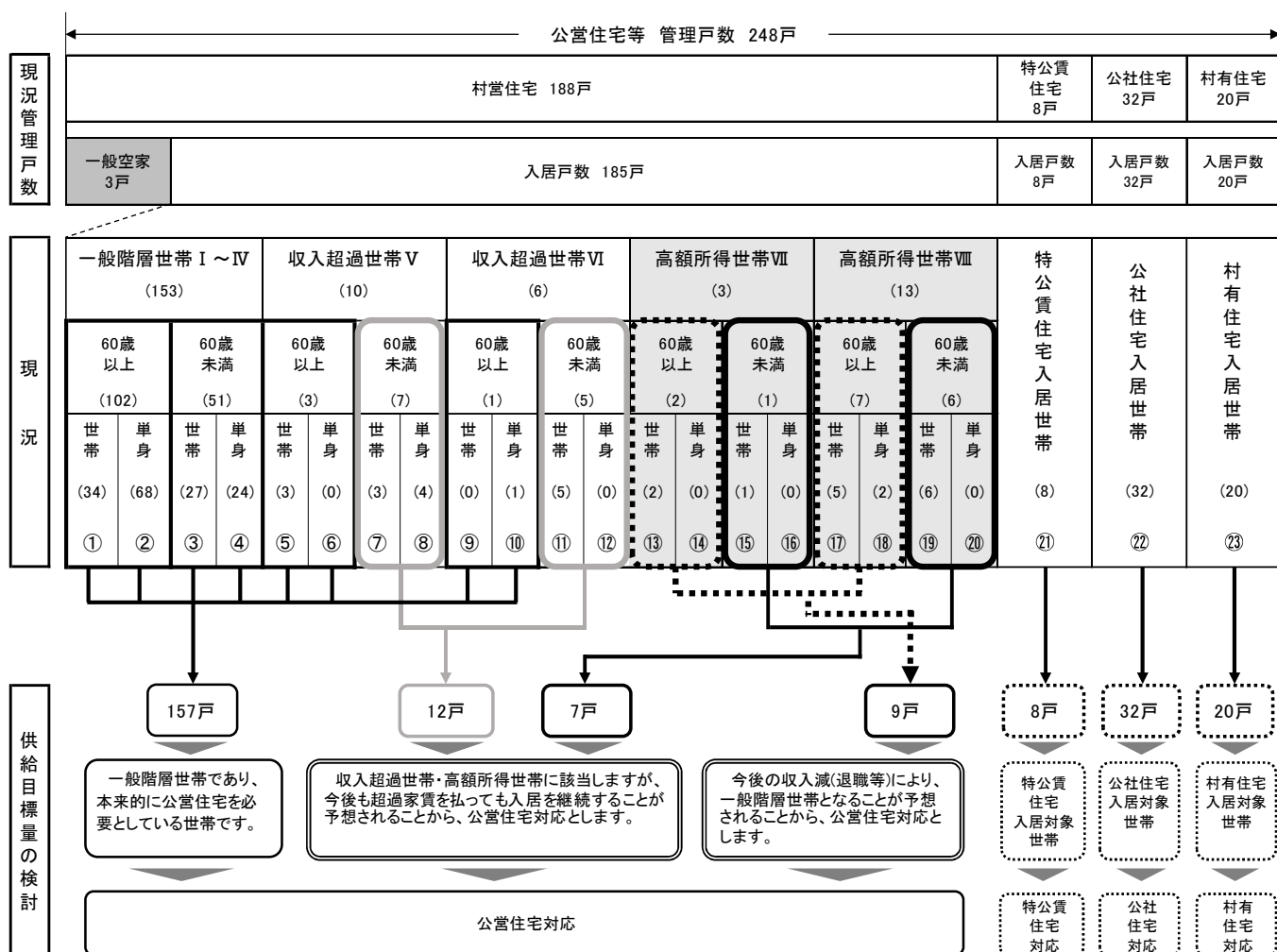
事業手法の選定に際しては、公営住宅等の将来的な需要の見通した上で、公営住宅等の将来ストック量を推計することが必要です。公営住宅等長寿命化計画策定指針によると、「…国土交通省が配布している「ストック推計プログラム」を活用されたい」とありますが、北海道の小規模自治体の場合は都道府県ごとの平均化されたデータが各自治体の実態が反映されないことが多く、真狩村の場合も実態にそぐわないため、ここでは現在の公営住宅等入居者の属性や真狩村居住世帯の住まい方の推移等を把握した上で、真狩村の住まい方の将来フレームを推計し、公営住宅等のストック量を推計します。

### (1) 公営住宅等入居者属性による公営住宅等の最低限の供給目標量の設定

現在公営住宅等に入居する世帯の属性を把握し、計画期間の最終年度である令和16(2034)年における最低限確保する必要のある公営住宅等の供給目標量の検討を行います。

#### ① 現入居者の属性の把握

現在、公営住宅等に入居する世帯を収入状況、家族構成、年齢などの属性をもとに分類し、以下にまとめます。



## ② 現入居者の属性に基づく将来（計画期間最終年）確保すべき最低限の公営住宅等供給目標戸数

前項で分類した現入居者属性について詳細に分析した上で、計画期間の最終年度である令和 16(2034)年に確保すべき最低限の公営住宅等の供給目標戸数を設定します。

### ●一般階層・裁量階層：157 戸

- ・一般階層世帯：153 戸（① ② ③ ④）  
→公営住宅入居の対象層であるため、公営住宅等入居対象層とします。
- ・収入超過者世帯Ⅴの 60 歳以上（世帯・単身）：3 戸（⑤ ⑥）
- ・収入超過者世帯Ⅵの 60 歳以上（世帯・単身）：1 戸（⑨ ⑩）  
→収入超過となる世帯ですが、60 歳以上の高齢者世帯で裁量階層となるため、公営住宅等入居対象層とします。

### ●収入超過世帯Ⅴ・Ⅵの 60 歳未満：12 戸

- ・収入超過の 60 歳未満（世帯・単身）：7 戸（⑦ ⑧）
- ・収入超過の 60 歳未満（世帯・単身）：5 戸（⑪ ⑫）  
→3 年以上入居し、かつ、入居者の収入額が条例で定める金額を超え、収入超過となる世帯です。  
収入超過世帯は村営住宅明け渡しの努力義務がありますが、村内の民間賃貸住宅が不足しており、超過家賃を払っても入居を継続することが考えられるため、公営住宅等入居対象層とします。

### ●高額所得世帯Ⅶ・Ⅷの 60 歳以上：9 戸

- ・高額所得の 60 歳以上（世帯・単身）：2 戸（⑬ ⑭）
- ・高額所得の 60 歳以上（世帯・単身）：7 戸（⑰ ⑱）  
→今後、退職などによる収入減から、一般階層（裁量階層）となる可能性が高いため、公営住宅等入居対象層とします。

### ●高額所得世帯Ⅶ・Ⅷの 60 歳未満：7 戸

- ・高額の 60 歳未満（世帯・単身）：1 戸（⑲ ⑳）
- ・高額の 60 歳未満（世帯・単身）：6 戸（㉑ ㉒）  
→5 年以上入居し、かつ、直近 2 年間の入居者の収入額が条例で定める金額を超え、高額所得となる世帯です。高額所得世帯に対しては、村が村営住宅の明渡しを請求することができますが、村内の民間賃貸住宅が不足しており、超過家賃を払っても入居を継続することが考えられるため、公営住宅等入居対象層とします。

### ●特公賃住宅入居世帯：8 戸（㉓）

→今後も管理戸数の対象とします。

### ●公社住宅入居世帯＋村有住宅入居世帯：52 戸

- ・世帯・単身：52 戸（㉔ ㉕）  
→今後も管理戸数の対象とします。

### ●令和 6(2024)年 6 月 1 日時点の一般空き家：3 戸

- ・これまでの空き家に対する公募・入居状況に基づき、今後も新規入居が見込まれるため、管理戸数対象とします。

■上記合計 157 戸＋12 戸＋9 戸＋7 戸＋8 戸＋52 戸＋3 戸＝248 戸 を、  
計画期間最終年（令和 16(2034)年）確保すべき最低限の公営住宅等供給目標戸数とします。

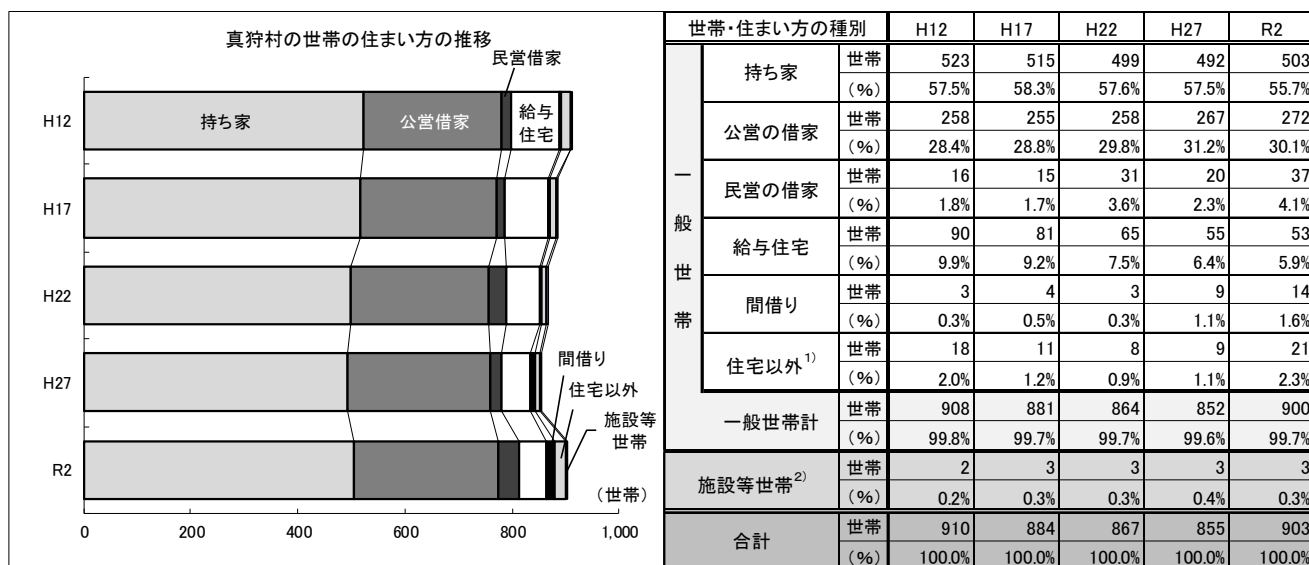
## (2) 真狩村居住世帯の住まい方にみる将来世帯数の推計

ここでは、真狩村内に居住する世帯の住まい方の状況を踏まえ、10年後の計画期間最終年である令和16(2034)年、及び20年後の構想期間最終年である令和26(2044)年における人口と世帯数を推計し、住まい方の将来フレームを設定します。

### ① 真狩村に居住する世帯の状況

#### ■世帯の住まい方の推移

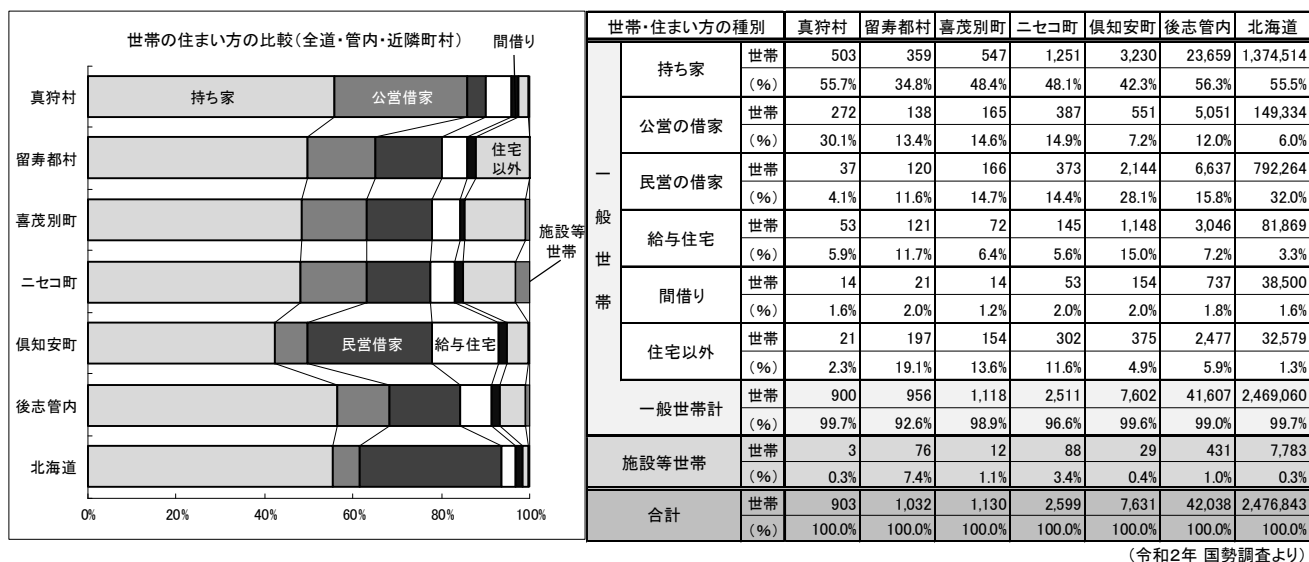
持ち家に居住する世帯の比率は微減傾向にありますが、戸数としては平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけて増加傾向に転じています。公営の借家に居住する世帯の比率は、平成22(2010)年以降増加傾向にあります。民営借家に居住する世帯については増加と減少を繰り返していますが、全体の傾向としては増加傾向にあります。



1) 住宅以外：寄宿舍・寮などや病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に住む世帯のこと。また仮小屋など臨時応急的に造られた住居に住む世帯も含む。  
2) 施設等世帯：寮・寄宿舍に住む学生の集まり、病院・療養所に3ヶ月以上入院する患者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内居住者、矯正施設の入所者等をいう。なお、世帯の単位は棟ごとや建物ごと等となる。

#### ■世帯の住まい方の比較（全道・管内・近隣町村）

持ち家に居住する世帯は、周辺町村の中で最も高く 55.7%となっています。公営の借家に居住する世帯は、周辺町村はおおむね 15%以下であるのに対し、真狩村は 30.1%と比率が高くなっています。民営の借家に居住する世帯は、周辺町村で最も比率の低い留寿都村の 11.6%を更に下回り 4.1%となっています。



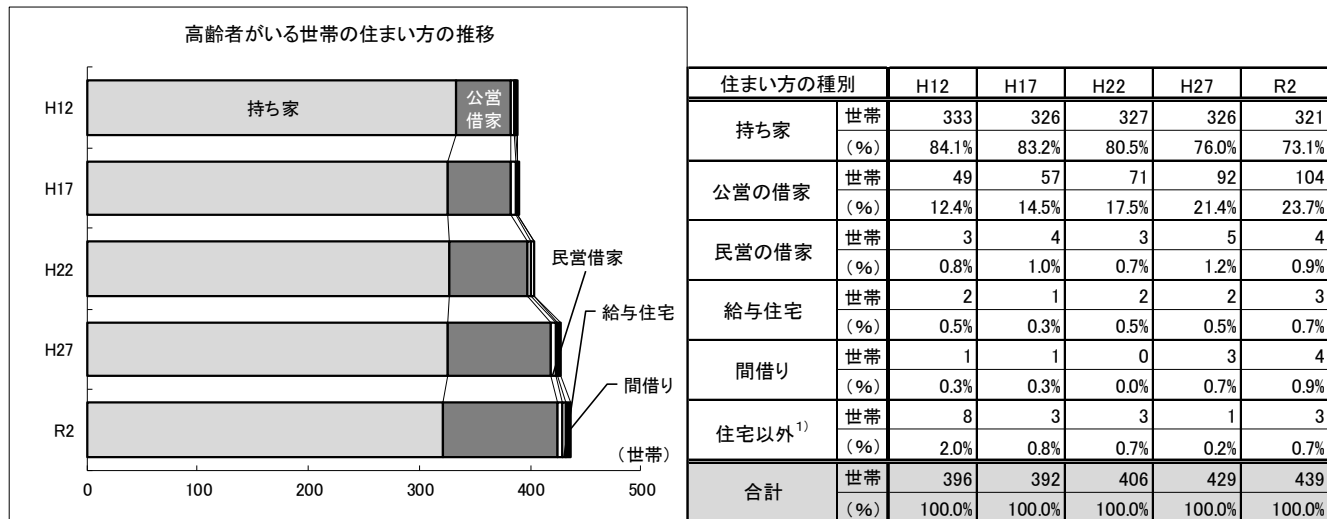
(令和2年 国勢調査より)

## ② 真狩村の高齢者（65歳以上）がいる世帯の状況

### ■高齢者がいる世帯の住まい方の推移

持ち家に居住する世帯が最も多く、7割から8割を占めていますが、近年減少傾向にあります。

対して、公営の借家に居住する世帯は増加傾向にあり、平成12(2000)年には49世帯(12.4%)であったのが、令和2(2020)年には104世帯(23.7%)と11.3ポイントの増加となっています。

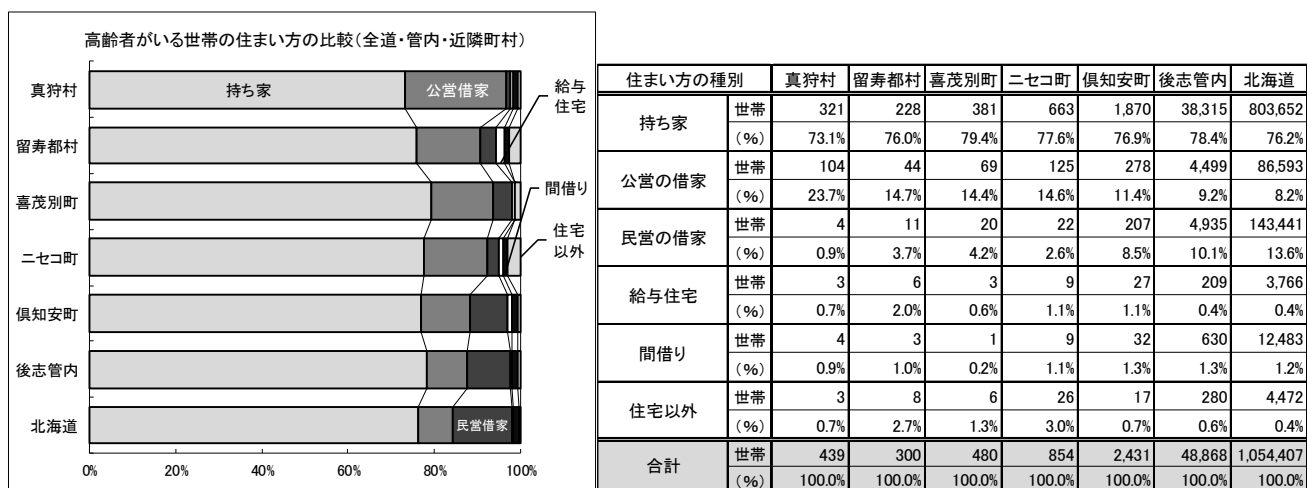


1) 住宅以外：寄宿舍・寮などや病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に住む世帯のこと。また仮小屋など臨時応急的に造られた住居に住む世帯も含む。

(各年 国勢調査より)

### ■高齢者がいる世帯の住まい方の比較（全道・管内・近隣町村）

持ち家に居住する世帯の割合は全道、管内、近隣町村と同様の傾向を示しており、いずれも7割程度です。公営の借家に居住する世帯の割合は高く、周辺町村はおおむね15%以下となっているのに対し、真狩村は23.7%となっています。また、民営借家に居住する世帯の割合については周辺町村より低く、0.9%に留まっています。



(令和2年 国勢調査より)

### ③ 人口・世帯人員・世帯数の推計

#### ■ 人口推計

本計画における将来人口推計については、令和7年3月に策定された「第3期真狩村デジタル田園都市国家構想の実現に向けたまち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下、真狩村総合戦略という）の将来の人口展望に基づいて推計することとします。

本計画において推計する令和16(2034)年及び令和26(2044)年については、真狩村総合戦略では推計値が示されていないため、真狩村総合戦略における変化率を適用して推計を行います。

#### 【本計画における人口推計】

| 区 分           | 年                | 実績値及び<br>本計画における推計値<br>※直近の①に②の変化率を適用       | 真狩村総合戦略に<br>おける推計値<br>…① | ①の直近5年間の<br>1年間当たりの変化率<br>…②              |
|---------------|------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 実績値<br>(国勢調査) | 令和2年<br>(2020年)  | 2,045 人                                     |                          |                                           |
| 推計値           | 令和7年<br>(2025年)  | —                                           | 1,942 人                  | —                                         |
|               | 令和12年<br>(2030年) | —                                           | 1,846 人                  | $(1,846 - 1,756) / 5 = -18.0 \text{ 人/年}$ |
|               | 令和16年<br>(2034年) | $1,846 - (18.0 \times 4) = 1,774 \text{ 人}$ | —                        |                                           |
|               | 令和17年<br>(2035年) | —                                           | 1,756 人                  |                                           |
|               | 令和22年<br>(2040年) | —                                           | 1,674 人                  | $(1,674 - 1,600) / 5 = -14.8 \text{ 人/年}$ |
|               | 令和26年<br>(2044年) | $1,674 - (14.8 \times 4) = 1,615 \text{ 人}$ | —                        |                                           |
|               | 令和27年<br>(2045年) | —                                           | 1,600 人                  |                                           |

※令和16(2034)年及び令和26(2044)年の人口推計値は、小数点第1位を四捨五入とする。

#### <人口推計>

令和16(2034)年 1,774 人

令和26(2044)年 1,615 人 と設定します。

## ■ 将来の平均世帯人員の推計

令和 2 (2020) 年国勢調査の真狩村の世帯人員に、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研という）が令和 6 (2024) 年に推計した北海道における平均世帯人員の推移推計から算定される変化率を適用して、令和 16 (2034) 年及び令和 26 (2044) 年の真狩村の平均世帯人員を推計します。

### 【北海道の平均世帯人員の推移推計】（社人研、令和 6 (2024) 年 11 月推計）

|           | 令和 2 年※<br>(2020 年) | 令和 7 年<br>(2025 年) | 令和 12 年<br>(2030 年) | 令和 17 年<br>(2035 年) | 令和 22 年<br>(2040 年) | 令和 27 年<br>(2045 年) |
|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 北海道(人/世帯) | 2.04                | 1.94               | 1.88                | 1.83                | 1.81                | 1.79                |

※令和 2 (2020) 年は実績値

### 【本計画における平均世帯人員推計】

|               | 年                   | 実績値及び<br>本計画における推計値<br>(②を適用して算出) | 北海道における<br>推計値(社人研)<br>…① | ①の直近 5 年間の<br>1 年間当たりの<br>変化率…②                              |
|---------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 実績値<br>(国勢調査) | 令和 2 年<br>(2020 年)  | 2.26                              | 2.04                      | $(2.04 - 1.94) / 5 = 0.02$<br>※令和 2～7 の 1 年間当たりの<br>平均減少数    |
| 推計値           | 令和 7 年<br>(2025 年)  | $2.26 - (0.02 \times 5) = 2.16$   | 1.94                      | $(1.94 - 1.88) / 5 = 0.012$<br>※令和 7～12 の 1 年間当たり<br>の平均減少数  |
|               | 令和 12 年<br>(2030 年) | $2.16 - (0.012 \times 5) = 2.10$  | 1.88                      | $(1.88 - 1.83) / 5 = 0.01$<br>※令和 12～17 の 1 年間当たり<br>の平均減少数  |
|               | 令和 16 年<br>(2034 年) | $2.10 - (0.01 \times 4) = 2.06$   | —                         |                                                              |
|               | 令和 17 年<br>(2035 年) | $2.06 - (0.01 \times 1) = 2.05$   | 1.83                      | $(1.83 - 1.81) / 5 = 0.004$<br>※令和 17～22 の 1 年間当たり<br>の平均減少数 |
|               | 令和 22 年<br>(2040 年) | $2.05 - (0.004 \times 5) = 2.03$  | 1.81                      | $(1.81 - 1.79) / 5 = 0.004$<br>※令和 22～27 の 1 年間当たり<br>の平均減少数 |
|               | 令和 26 年<br>(2044 年) | $2.03 - (0.004 \times 4) = 2.01$  | —                         |                                                              |
|               | 令和 27 年<br>(2045 年) | $2.01 - (0.004 \times 1) = 2.01$  | 1.79                      |                                                              |

※小数点第 3 位四捨五入とする

## ■ 世帯数の推計

算出した人口推計及び平均世帯人員推計から、将来の真狩村の世帯数を推計します。

| 年                   | 人口推計  | ÷ | 平均世帯人員推計  | = | 将来世帯数推計 |
|---------------------|-------|---|-----------|---|---------|
| 令和 16 年<br>(2034 年) | 1,774 | ÷ | 2.06 人/世帯 | = | 861 世帯  |
| 令和 26 年<br>(2044 年) | 1,615 | ÷ | 2.01 人/世帯 | = | 803 世帯  |

※小数点以下四捨五入とする

### (3) 真狩村の住まい方（将来フレーム）の設定

真狩村の住まい方の状況及び前項で推計した世帯数に基づき、真狩村における住まい方の将来フレームを推計し、公営住宅等の将来のストック量を設定します。

#### ・「持ち家」

平成 22(2010)年から世帯数、構成比ともに減少傾向にありましたが、平成 27(2015)年から令和 2(2020)年にかけて世帯数が増加に転じています。今後も分譲宅地の販売をはじめとした住宅施策や、近隣町村の地価高騰による移住者の増加などにより新規に持ち家に居住する世帯が見込まれるため、令和 16(2034)年及び令和 26(2044)年の構成比は 50%台後半で推移すると仮定します。

#### ・「公営借家」

平成 12(2000)年から増加と減少を繰り返しています。令和 16(2034)年は、令和 6(2024)年 6 月現在の入居戸数（245 世帯）を維持すると仮定し、令和 26(2044)年は令和 16(2034)年の構成比（28.6%）を維持すると仮定します。

#### ・「民営借家」

平成 12(2000)年から増加と減少を繰り返しています。今後は民間賃貸住宅等の施策推進による増加を想定し、令和 16(2034)年及び令和 26(2044)年は構成比率約 5%台で推移すると仮定します。

#### ・「給与住宅」

平成 12(2000)年から減少傾向にあります。令和 16(2034)年及び令和 26(2044)年は、令和 2(2020)年構成比の約 1.0 ポイント減である 5.0%台で推移すると仮定します。

#### ・「間借り」

平成 12(2000)年より増加と減少を繰り返しているため、今後は平成 12(2000)年から令和 2(2020)年の平均構成比である 0.8%程度で推移すると仮定します。

#### ・「住宅以外」※

おおむね 1%台から 2%台で推移しているため、令和 16(2034)年及び令和 26(2044)年は構成比 2%程度で推移すると仮定します。

| 国勢調査実績値 |                       |                       |                       |                       |                       | 住まい方の将来フレーム         |                 |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
|         | H12年<br>(2000年)       | H17年<br>(2005年)       | H22年<br>(2010年)       | H27年<br>(2015年)       | R2年<br>(2020年)        | R16年<br>(2034年)     | R26年<br>(2044年) |
| 総数      | 910                   | 884                   | 867                   | 855                   | 903                   | 861                 | 803             |
| 施設等世帯数  | 2                     | 3                     | 3                     | 3                     | 3                     | 3                   | 3               |
| 一般世帯数   | 908                   | 881                   | 864                   | 852                   | 900                   | 858                 | 800             |
| 持ち家     | 世帯数 523<br>構成比 57.6%  | 世帯数 515<br>構成比 58.5%  | 世帯数 499<br>構成比 57.8%  | 世帯数 492<br>構成比 57.7%  | 世帯数 503<br>構成比 55.9%  | 500<br>58.3%        | 466<br>58.3%    |
| 公営借家    | 世帯数 258<br>構成比 28.4%  | 世帯数 255<br>構成比 28.9%  | 世帯数 258<br>構成比 29.9%  | 世帯数 267<br>構成比 31.3%  | 世帯数 272<br>構成比 30.2%  | <b>245</b><br>28.6% | 229<br>28.6%    |
| 民営借家    | 世帯数 16<br>構成比 1.8%    | 世帯数 15<br>構成比 1.7%    | 世帯数 31<br>構成比 3.6%    | 世帯数 20<br>構成比 2.3%    | 世帯数 37<br>構成比 4.1%    | 43<br>5.0%          | 40<br>5.0%      |
| 給与住宅    | 世帯数 90<br>構成比 9.9%    | 世帯数 81<br>構成比 9.2%    | 世帯数 65<br>構成比 7.5%    | 世帯数 55<br>構成比 6.5%    | 世帯数 53<br>構成比 5.9%    | 43<br>5.0%          | 40<br>5.0%      |
| 間借り     | 世帯数 3<br>構成比 0.3%     | 世帯数 4<br>構成比 0.5%     | 世帯数 3<br>構成比 0.3%     | 世帯数 9<br>構成比 1.1%     | 世帯数 14<br>構成比 1.6%    | 7<br>0.8%           | 6<br>0.8%       |
| 住宅以外    | 世帯数 18<br>構成比 2.0%    | 世帯数 11<br>構成比 1.2%    | 世帯数 8<br>構成比 0.9%     | 世帯数 9<br>構成比 1.1%     | 世帯数 21<br>構成比 2.3%    | 20<br>2.3%          | 19<br>2.4%      |
| 一般世帯合計  | 世帯数 908<br>構成比 100.0% | 世帯数 881<br>構成比 100.0% | 世帯数 864<br>構成比 100.0% | 世帯数 852<br>構成比 100.0% | 世帯数 900<br>構成比 100.0% | 858<br>100.0%       | 800<br>100.0%   |

| 目標年度         | 公営借家<br>入居世帯数 | 移転対応や新規入居を<br>見込んだ空き家戸数 | 公営住宅等の<br>将来のストック量 |
|--------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| 令和 16(2034)年 | 245 世帯        | + 3~20 戸                | 248~265 戸          |
| 令和 26(2044)年 | 229 世帯        |                         | 232~249 戸          |

| ①団地の基本情報 |       |     |        |        |      | ②入居者特性                         |                                                                                                                  | ③団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性 |              | ④住様の現在の物理的特性 |        |        |      |                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                        |     |
|----------|-------|-----|--------|--------|------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----|
| 種別       | 番号    | 団地名 | 団地管理棟数 | 団地管理戸数 | 建設年度 | 構造                             | 住戸タイプ                                                                                                            | 入居者の年齢・世帯構成・居住年数など   | 団地の需要・立地環境等  |              | 耐用年限   | 築年数    | 耐用年数 | 新耐震基準以降の建設                                                                                                                  | 改善実績                                                                                                                                                      | 躯体の安全性や住戸の居住性にみる改善の必要性 | 劣化度 |
|          |       |     |        |        |      |                                |                                                                                                                  |                      | 空家状況<br>空家戸数 | 空家率<br>空家率   |        |        |      |                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                        |     |
| 1        | 緑岡団地a | 2   | 12     | H15.16 | 耐二   | ・2LDK 4戸<br>・3LDK 8戸           | ・単身世帯が約4割、世代別では65歳以上の世帯が5割。<br>・居住年数が3年未満の世帯が2割以上、10年以上が約3割と <b>入居者に偏見が見られる。</b>                                 | 0                    | 0.0%         | 70年          | 21.22年 | 49.49年 | ○    | ・R2: 屋上防水改修[緑a-1.緑a-2]／改善                                                                                                   | ・H15・16年度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。R2度に屋上防水改修を実施済みであり、今後も適切な維持管理が望まれる。                                                                                       | ○                      |     |
|          | 緑岡団地b | 4   | 8      | S53.55 | 簡平   | ・2DK 2戸<br>・3DK 6戸             | ・単身世帯が5割、世代別では40～64歳・65歳以上の世帯がそれぞれ5割。<br>・居住年数は7割以上の世帯が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                                  | 0                    | 0.0%         | 30年          | 44.46年 | —      | ×    | ・H26: 外壁塗装[緑b-2.緑b-3.緑b-4]／修繕<br>・H27: 屋根塗装[全棟]／外壁塗装[緑b-1棟]／修繕<br>・R1: 屋根葺き替え[白-工法][緑b-3]／修繕                                | ・S53.55年度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適。 <b>H20.22年に耐用年限全経過</b> しており、 <b>住様の劣化が顕著</b> であり、劣化の著しい住戸については修繕を実施している。<br>・ <b>3か所耐震対策で高耐久化対応もされておらず</b> 、居住性が低い。 | ×                      |     |
|          | 緑岡団地c | 3   | 12     | S59.63 | 準二   | ・3DK 8戸<br>・3LDK 4戸            | ・単身世帯は2割以下と少なく、 <b>2人世帯が58.9%で最も多い。</b><br>・世代別では65歳以上の高齢世帯が5割以上と最も多い。<br>・居住年数は7割以上の世帯が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b> | 0                    | 0.0%         | 45年          | 36.40年 | 5.9年   | ○    | ・H29: 屋根塗装・外壁塗装[緑c-1.緑c-2.緑c-3棟]／修繕                                                                                         | ・S59・63年度建設の準耐火構造で <b>R1.15年度に耐用年限全経過</b> となる。H29度に屋根・外壁改修を実施済みであり、躯体の安全性は良好。<br>・ <b>3か所耐震対策で高耐久化対応もされておらず</b> 、居住性が低い。                                  | △                      |     |
|          | 小計    | 9   | 32     |        |      |                                |                                                                                                                  | 0                    | 0.0%         |              |        |        |      |                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                        |     |
| 2        | 錦岡団地a | 2   | 24     | H18    | 耐二   | ・2LDK 12戸                      | ・単身世帯が7割以上と最も多く、世代別では40～64歳の世帯が5割。<br>・居住年数は6割が10年以上と長期入居世帯がいるのに、約3割の世帯が3年未満に入居しており、 <b>新入居世帯も一定数</b> いる。        | 0                    | 0.0%         | 70年          | 18.18年 | 52.52年 | ○    | ・H28: 外壁修繕[錦a-1棟]／修繕<br>・H29: 外壁修繕[錦a-2棟]／修繕<br>・H30: 屋上防水[錦a-1棟]／修繕<br>・R1: 屋上防水[錦a-2棟]／修繕<br>・R6: 共用廊下窓修繕[錦a-1棟.錦a-2棟]／修繕 | ・H18年度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。H28～R1度に屋根・屋上防水修繕を全棟実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。                                                                        | ○                      |     |
|          | 錦岡団地b | 2   | 8      | H30    | 木平   | ・1DK 4戸<br>・2DK 4戸             | ・単身世帯が8割以上と最も多く、世代別では全ての世帯が65歳以上であり、 <b>高齢単身世帯が多い。</b><br>・居住年数は8割以上が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                    | 1                    | 12.5%        | 30年          | 6.30年  | 24.24年 | ○    | —                                                                                                                           | ・H30年度建設の木造で耐用年限全経過まで長期間ある。住様の状態は良好。                                                                                                                      | ○                      |     |
|          | 錦岡団地c | 2   | 8      | S61    | 準二   | ・3LDK 4戸                       | ・単身世帯と2人世帯がそれぞれ5割で、世帯別では65歳以上世帯が5割と最も多いが、40～64歳世帯も約4割と一定数いる。<br>・居住年数は約4割が3年未満と最も多く、 <b>新入居世帯が多い。</b>            | 0                    | 0.0%         | 45年          | 38.45年 | 7.47年  | ○    | ・R1: 屋根塗装[全棟]／修繕                                                                                                            | ・S61年度建設の準耐火構造で、 <b>R13年度に耐用年限が全経過</b> する。全経過前に耐力度調査を行った上で適切な改善が望まれる。<br>・ <b>3か所耐震対策で高耐久化対応もされておらず</b> 、居住性が低い。                                          | △×                     |     |
|          | 錦岡団地d | 2   | 18     | H5     | 耐二   | ・1DK 2戸<br>・2DK 4戸<br>・2LDK 2戸 | ・単身世帯が6割以上、世代別では65歳以上の世帯が約7割と多く、 <b>高齢単身世帯が多い。</b><br>・居住年数は6割が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                          | 0                    | 0.0%         | 70年          | 31.70年 | 39.39年 | ○    | ・H25: 屋上防水・外壁修繕／長寿命化型改善                                                                                                     | ・H5.8年度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。H25.26年度の長寿命化型改善実施から10年経過しており、 <b>劣化が顕著</b> である。                                                                            | △×                     |     |
| 小計       | 8     | 58  |        |        |      |                                | 1                                                                                                                | 1.7%                 |              |              |        |        |      |                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                        |     |
| 3        | 真狩団地a | 3   | 22     | H26    | 耐二   | ・2LDK 6戸                       | ・単身世帯が6割以上、世代別では65歳以上の世帯が5割と多く、 <b>高齢単身世帯が多い。</b><br>・居住年数は7割以上が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                         | 0                    | 0.0%         | 70年          | 10.70年 | 60.60年 | ○    | ・R4: 雪止め止修繕[全棟]／修繕<br>・R5: 外壁塗装[真a-2]／修繕<br>・R6: 屋上防水[真a-2]／修繕                                                              | ・H26～28年度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。R5～R6年に一部住様の外壁・屋上改修を実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。                                                                     | ○                      |     |
|          | 真狩団地b | 4   | 16     | H3.5   | 準二   | ・3LDK 12戸                      | ・単身世帯が約6割、世代別では65歳以上の世帯が5割と多く、 <b>高齢単身世帯が多い。</b><br>・居住年数は5割が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                            | 0                    | 0.0%         | 45年          | 31.45年 | 12.12年 | ○    | ・R3: 屋根吹替[真b-1.真b-2]／修繕<br>・R4: 屋根塗装[真b-3]／修繕                                                                               | ・H3.5年度建設の準耐火構造で <b>R18.20年度に耐用年限が全経過</b> となる。R3～4度にかけて屋根修繕を実施済み。<br>・ <b>3か所耐震対策で高耐久化対応もされておらず</b> 、居住性が低い。                                              | ○△                     |     |
|          | 真狩団地c | 2   | 8      | H2     | 耐二   | ・3LDK 4戸                       | ・市街地南側に位置する。<br>・役場へ近接し、小・中学校や郵便局・コンビニエンスストアに近く、利便性が高い。<br>・真狩団地a・真狩団地cは敷地が接する。                                  | 0                    | 0.0%         | 45年          | 26.45年 | 19.19年 | ○    | ・R5: 屋根塗装[真b-4]／修繕                                                                                                          | ・H10年度建設の準耐火構造で <b>R29年度に耐用年限が全経過</b> となる。R5度に屋根改修を実施済み。<br>・ <b>3か所耐震対策で高耐久化対応もされておらず</b> 、居住性が低い。                                                       | ○                      |     |
|          | 真狩団地d | 1   | 8      | H11    | 準二   | ・3LDK 4戸                       | ・2人世帯が2割以上と最も多く、世代別では40～64歳の世帯と65歳以上の世帯がそれぞれ5割となっている。<br>・居住年数は8割以上が10年以上と <b>長期入居世帯が多い。</b>                     | 0                    | 0.0%         | 70年          | 34.70年 | 36.36年 | ○    | ・R3: 屋根塗装[真c-1]／修繕<br>・R5: 外壁修繕[真c-1]／修繕                                                                                    | ・H2度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。R3.5度に屋根・外壁改修を実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。<br>・ <b>高齢化対応も必要</b> で、居住性が低い。                                                 | ○                      |     |
| 小計       | 10    | 54  |        |        |      |                                | 0                                                                                                                |                      |              |              |        |        |      |                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                        |     |

| ①団地の基本情報               |      |               |        |        |      |    | ②入居者特性               |                                                                                                                                                                | ③団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性 |      |                                                  | ④住様の現在の物理的特性 |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
|------------------------|------|---------------|--------|--------|------|----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|--------------------------------------------------|--------------|-----|---------------------------------------|------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 種別                     | 番号   | 団地名           | 団地管理棟数 | 団地管理戸数 | 建設年度 | 構造 | 住戸タイプ                | 入居者特性                                                                                                                                                          | 空家状況                 |      | 団地の立地<br>(利便性等)                                  | 耐用年限         | 築年数 | 耐用年限<br>以降<br>の新耐震<br>基準<br>以降の<br>建設 | 改善実績 | 躯体等の安全性にみる<br>改善の必要性                           | 劣化<br>度合い                                                                        |    |
|                        |      |               |        |        |      |    |                      |                                                                                                                                                                | 空家戸数                 | 空家率  |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
| 特<br>公<br>費            | 8    | ハイツ・桂         | 1      | 8      | H10  | 耐二 | ・2LDK 4戸<br>・3LDK 4戸 | ・4人世帯が3割以上と最も多いが、単身・2人世帯もそれぞれ約2.5割となっており、ばらつきがある。<br>・世代別では40～64歳が5割、40歳未満が約4割と、若年世帯の割合が多い。<br>・居住年数は7.5割が10年以上と <b>最長入居世帯が多い</b> 。                            | 0                    | 0.0% | ・市街地南側に位置する。<br>・小・中学校や郵便局・コンビニエンスストアに近く、利便性が高い。 | 70年          | 26年 | 44年                                   | ○    | ・H24: 屋上防水・外壁改修／長寿命化型改善<br>・R1: 駐車場改修[共用施設]／修繕 | ・H10度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるR50まで長期間あるため、今後も適切な維持管理が望まれる。                             | △  |
|                        | 1 8  |               |        |        |      |    |                      |                                                                                                                                                                | 0                    | 0.0% |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
| 公<br>社<br>住<br>宅       | 9    | ハイツ<br>カサブランカ | 1      | 12     | H7   | 中耐 | ・1DK 12戸             | ・ <b>最長世帯向け</b> の住宅であり、うち <b>5戸が法人借住戸</b> となっている。<br>・世代別では40～64歳が5割、40歳未満が約2.5割と、 <b>若年世帯の割合が多い</b> 。<br>・居住年数は10年以上が2割以下と最も低く、 <b>入退去に動きが見られる</b> 。          | 0                    | 0.0% | ・市街地南側に位置する。<br>・小・中学校や郵便局・コンビニエンスストアに近く、利便性が高い。 | 70年          | 29年 | 41年                                   | ○    | ・H30: 屋上防水塗替・外壁塗装<br>／長寿命化型改善                  | ・H7度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるR47まで長期間ある。H30度に屋上・外壁改修を実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。  | ○  |
|                        | 10   | ハイツ<br>ル・レーブ  | 1      | 12     | H9   | 中耐 | ・1DK 12戸             | ・ <b>最長世帯向け</b> の住宅であり、うち <b>3戸が法人借住戸</b> となっている。<br>・世代別では40歳未満が約7割、40～64歳が5割と、 <b>若年世帯の割合が多い</b> 。<br>・居住年数は10年以上が2割以下と最も低く、 <b>入退去に動きが見られる</b> 。            | 0                    | 0.0% | ・市街地南側に位置する。<br>・小・中学校や郵便局・コンビニエンスストアに近く、利便性が高い。 | 70年          | 27年 | 43年                                   | ○    | ・R2: 屋上防水・外壁改修／修繕<br>・R2～R4: 地階排水改修／修繕         | ・H7度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるR49まで長期間ある。。R2度に屋上・外壁改修を実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。  | ○  |
|                        | 11   | ハイツ<br>モナ     | 1      | 8      | H10  | 耐二 | ・1DK 8戸              | ・ <b>最長世帯向け</b> の住宅であり、うち <b>1戸が法人借住戸</b> となっている。<br>・世代別では40～64歳が約6割、40歳未満が2.5割と、 <b>若年世帯の割合が多い</b> 。<br>・居住年数は3年未満と10年以上がそれぞれ約4割となっており、 <b>入退去に動きが見られる</b> 。 | 0                    | 0.0% | ・市街地南側に位置する。<br>・小・中学校や郵便局・コンビニエンスストアに近く、利便性が高い。 | 70年          | 26年 | 44年                                   | ○    | ・R5: 屋上防水・外壁改修／修繕                              | ・H10度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるR50まで長期間ある。。R5度に屋上・外壁改修を実施済みであり、住様の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。 | ○  |
|                        | 3 32 |               |        |        |      |    |                      |                                                                                                                                                                | 0                    | 0.0% |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
|                        |      |               |        |        |      |    |                      |                                                                                                                                                                | 0                    | 0.0% |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
| 村<br>有<br>住<br>宅       | 12   | リベア<br>真狩     | 1      | 20     | H11  | 中耐 | ・1DK 12戸<br>・2DK 8戸  | ・ <b>4戸が法人借住戸</b> となっている。<br>・単身世帯が7.5割と最も多く、40～64歳が4.5割となっている。<br>・居住年数は3年未満が4割と最も多いが、次いで10年以上が3.5割となっており、 <b>入退去に動きが見られる</b> 。                               | 0                    | 0.0% | ・市街地西側に位置する。<br>・スーパーマーケットや交流プラザに近い。             | 70年          | 25年 | 45年                                   | ○    | ・H28: 屋上防水塗替／修繕<br>・H30: 基礎部塗替／修繕              | ・H11度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるR51まで長期間ある。H28度に屋上改修を実施済み。今後も適切な維持管理が望まれる。                | △× |
| 1 20                   |      |               |        |        |      |    |                      | 0                                                                                                                                                              | 0.0%                 |      |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
| 村営住宅・特公費住宅・公社住宅・村営住宅合計 |      |               | 47     | 248    |      |    |                      |                                                                                                                                                                |                      |      |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |
|                        |      |               |        |        |      |    |                      | 3                                                                                                                                                              | 1.2%                 |      |                                                  |              |     |                                       |      |                                                |                                                                                  |    |

| ★事業手法の決定                                                  |        |         |        |                       |
|-----------------------------------------------------------|--------|---------|--------|-----------------------|
| 団地の長期的な管理の見直し                                             |        |         |        |                       |
| 団地・住様の<br>将来的な位置づけ                                        | 用途廃止   |         | 維持管理   |                       |
|                                                           | 戸<br>数 | 団地<br>計 | 戸<br>数 | 団地計<br>＝団地の<br>将来管理戸数 |
| ・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。<br>【計画期間】: 長寿命化型改善<br>【留意期間】: 維持管理 | 0      | 0       | 8      | 8                     |
|                                                           |        | 0       |        | 8                     |
| ・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。<br>【計画期間】: 維持管理                    | 0      | 0       | 12     | 12                    |
| ・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。<br>【計画期間】: 維持管理                    | 0      | 0       | 12     | 12                    |
| ・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。<br>【計画期間】: 維持管理                    | 0      | 0       | 8      | 8                     |
|                                                           |        | 0       |        | 32                    |
| ・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。<br>【計画期間】: 維持管理                    | 0      | 0       | 20     | 20                    |
|                                                           |        | 0       |        | 20                    |
| 用途廃止 合計                                                   |        | 16      |        |                       |
| [内訳] 建替なしの用途廃止                                            |        | 0       |        | 248                   |
| 建替を伴う用途廃止                                                 |        | 16      |        |                       |

#### 4. 事業手法の選定結果

前項で設定した長期的な管理の見通しに基づいて、計画期間及び構想期間における事業手法を団地別にまとめます。

| 団 地              |            | 計画期間における事業手法                                      |                                                                                              | 構想期間における事業手法                         |                                                             |
|------------------|------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                  |            | R7～R11                                            | R12～16                                                                                       | R17～R21                              | R22～R26                                                     |
| 村<br>営<br>住<br>宅 | 緑岡団地 a     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修<br>長寿命化型改善<br>・外壁改修     | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | 緑岡団地 b     | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 現地建替及び用途廃止<br>全戸用途廃止、1棟8戸の建替え        | 維持管理                                                        |
|                  | 緑岡団地 c     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 長寿命化型改善<br>・屋根及び外壁改修                                                                         | 個別改善<br>3点給湯／バリアフリー改修／防汚<br>仕上への改修 等 | 維持管理                                                        |
|                  | 錦団地 a      | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 維持管理                                                                                         | 個別改善<br>屋上及び外壁改修／防犯対策改修<br>等         | 維持管理                                                        |
|                  | 錦団地 b      | 維持管理                                              | 長寿命化型改善<br>・屋根及び外壁改修                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | 錦団地 c      | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修<br>長寿命化型改善<br>・外壁改修     | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>3点給湯／バリアフリー改修／防汚<br>仕上への改修 等                        |
|                  | 錦団地 d      | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修<br>長寿命化型改善<br>・屋根及び外壁改修 | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | 真狩団地 a     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>屋上及び外壁改修／防犯対策改修<br>等                                |
|                  | 真狩団地 b     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 長寿命化型改善<br>・外壁改修<br>居住性向上型改善<br>・3点給湯<br>福祉対応型改善（一部）<br>・バリアフリー改修<br>子育て世帯支援型改善<br>・防汚仕上への改修 | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | 真狩団地 c     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>屋根及び外壁改修／浴室のUB化／バ<br>リアフリー改修（一部）／防汚仕上<br>への改修（一部） 等 |
|                  | 真狩団地 d     | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>屋上及び外壁改修／防犯対策改修<br>等                                |
|                  | 見晴団地       | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 現地建替及び用途廃止<br>・全戸用途廃止、1棟8戸の建替え                              |
|                  | 光団地        | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>屋上及び外壁改修／防犯対策改修<br>等                                |
|                  | 白樺団地       | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>3点給湯／バリアフリー改修／防汚<br>仕上への改修 等                        |
|                  | 川沿団地       | 脱炭素社会対応型改善<br>・共用部省エネ設備改修                         | 長寿命化型改善<br>・屋根及び外壁改修                                                                         | 維持管理                                 | 個別改善<br>3点給湯／バリアフリー改修／防汚<br>仕上への改修 等                        |
| 特<br>公<br>賃      | ハイツ・桂      | 維持管理                                              | 長寿命化型改善<br>・屋上及び外壁改修                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
| 公<br>社<br>住<br>宅 | ハイツ・カサブランカ | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | ハイツ・ル・レーブ  | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
|                  | ハイツ・モナ     | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |
| 村<br>有           | リベア真狩      | 維持管理                                              | 維持管理                                                                                         | 維持管理                                 | 維持管理                                                        |

5. 事業年次プログラム

| 団地名         |            | 建設<br>年度      | 構造             | 棟<br>数 | 管理<br>戸数 | 活用手法                  |                                                               | R8<br>(2024)<br>時点 | 計画期間 |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            | 構想期間         |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|-------------|------------|---------------|----------------|--------|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|-------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------|--------------|-------------|------|------|-------|------------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|----|
|             |            |               |                |        |          | 計画期間<br>(R7～16)       | 構想期間<br>(R17～26)                                              |                    | R7   | R8   | R9   | R10  | R11  | R12  | R13   | R14                | R15               | R16               | R17                  | R18        | R19          | R20         | R21  | R22  | R23   | R24        | R25  | R26  |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               |                |        |          |                       |                                                               |                    | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031  | 2032               | 2033              | 2034              | 2035                 | 2036       | 2037         | 2038        | 2039 | 2040 | 2041  | 2042       | 2043 | 2044 |     |     |     |     |     |    |
| 村営住宅        | 1          | 緑岡<br>団地 a    | H15            | 耐平・耐二  | 1        | 6                     | 脱炭素社会対応型改善<br>長寿命化型改善                                         | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | H16            | 耐平・耐二  | 1        | 6                     |                                                               |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            | 合計            |                |        | 12       |                       |                                                               | 12                 | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12    | 12                 | 12                | 12                | 12                   | 12         | 12           | 12          | 12   | 12   | 12    | 12         | 12   | 12   | 12  | 12  | 12  | 12  |     |    |
|             |            | 緑岡<br>団地 b    | S53,<br>55     | 簡平     | 4        | 8                     | 維持管理                                                          | 現地建替<br>用途廃止       |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   | 測量試験<br>用途廃止<br>3棟6戸 | 建替<br>1棟8戸 | 用途廃止<br>1棟2戸 |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 2                    | 10         | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   |    |
|             |            | 緑岡<br>団地 c    | S59,<br>63     | 準耐二    | 3        | 12                    | 脱炭素社会対応型改善<br>長寿命化型改善                                         | 個別改善               |      |      |      |      |      |      | 耐力度調査 | 長寿命化型<br>改善<br>12戸 |                   |                   | 個別改善<br>12戸          |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 12     | 12       | 12                    |                                                               |                    | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12    | 12                 | 12                | 12                | 12                   | 12         | 12           | 12          | 12   | 12   | 12    | 12         | 12   | 12   | 12  | 12  | 12  | 12  |     |    |
|             | 2          | 錦岡地 a         | H18            | 耐二     | 2        | 24                    | 脱炭素社会対応型改善                                                    | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            | 個別改善<br>12戸  | 個別改善<br>12戸 |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 24                    |                                                               |                    | 24   | 24   | 24   | 24   | 24   | 24   | 24    | 24                 | 24                | 24                | 24                   | 24         | 24           | 24          | 24   | 24   | 24    | 24         | 24   | 24   | 24  | 24  | 24  | 24  | 24  | 24 |
|             |            | 錦岡地 b         | H30            | 木平     | 2        | 8                     | 長寿命化型改善                                                       | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    | 長寿命化型<br>改善<br>8戸 |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   | 8  |
|             |            | 錦岡地 c         | S61            | 準耐二    | 1        | 4                     | 脱炭素社会対応型改善<br>長寿命化型改善                                         | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      | 耐力度調査 | 個別改善<br>8戸 |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | S62            | 耐二     | 1        | 4                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   | 8  |
|             | 錦岡地 d      | H5, 8         | 耐二             | 2      | 18       | 脱炭素社会対応型改善<br>長寿命化型改善 | 維持管理                                                          |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 18     | 18       |                       |                                                               | 18                 | 18   | 18   | 18   | 18   | 18   | 18   | 18    | 18                 | 18                | 18                | 18                   | 18         | 18           | 18          | 18   | 18   | 18    | 18         | 18   | 18   | 18  | 18  | 18  | 18  | 18  | 18 |
|             | 3          | 真狩<br>団地 a    | H26            | 耐二     | 1        | 6                     | 脱炭素社会対応型改善                                                    | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | H27            | 耐二     | 1        | 8                     |                                                               |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | H28            | 耐二     | 1        | 8                     |                                                               |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            | 合計            |                |        | 22       | 22                    | 22                                                            | 22                 | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22    | 22                 | 22                | 22                | 22                   | 22         | 22           | 22          | 22   | 22   | 22    | 22         | 22   | 22   | 22  | 22  | 22  | 22  |     |    |
|             |            | 真狩<br>団地 b    | H3,<br>5, 10   | 準耐二    | 4        | 16                    | 脱炭素社会対応型改善<br>長寿命化型改善<br>一部居住性向上型改善<br>居住性向上型改善<br>子育て世代対応型改善 | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 16                    |                                                               |                    | 16   | 16   | 16   | 16   | 16   | 16   | 16    | 16                 | 16                | 16                | 16                   | 16         | 16           | 16          | 16   | 16   | 16    | 16         | 16   | 16   | 16  | 16  | 16  | 16  | 16  | 16 |
|             | 真狩<br>団地 c | H2            | 耐二             | 1      | 4        | 脱炭素社会対応型改善            | 個別改善                                                          |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            | H12           | 準耐二            | 1      | 4        |                       |                                                               | 8                  | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   |    |
|             | 真狩<br>団地 d | H11           | 耐二             | 1      | 8        | 脱炭素社会対応型改善            | 個別改善                                                          |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 8      | 8        |                       |                                                               | 8                  | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   | 8  |
|             | 4          | 見晴<br>団地      | S51            | 簡平     | 2        | 8                     | 維持管理                                                          | 現地建替<br>用途廃止       |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 8      | 8        | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   | 8  |
|             | 5          | 光岡地           | R3             | 耐二     | 1        | 8                     | 維持管理                                                          | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 8      | 8        | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   | 8  |
|             | 6          | 白樺団地          | S56,<br>57, 58 | 簡平     | 10       | 20                    | 維持管理                                                          | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 20     | 20       | 20                    |                                                               |                    | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20    | 20                 | 20                | 20                | 20                   | 20         | 20           | 20          | 20   | 20   | 20    | 20         | 20   | 20   | 20  | 20  | 20  | 20  | 20  | 20 |
|             | 7          | 川沿団地          | S62,<br>63     | 耐二     | 2        | 8                     | 脱炭素社会対応型<br>長寿命化型改善                                           | 個別改善               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
| 合計          |            |               | 8              | 8      | 8        | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   |    |
| 村営住宅 合計     |            |               |                |        |          | 188                   |                                                               |                    | 188  | 188  | 188  | 188  | 188  | 188  | 188   | 188                | 188               | 182               | 190                  | 188        | 188          | 188         | 188  | 188  | 188   | 188        | 184  | 192  | 188 | 188 | 188 |     |     |    |
| 特公賃<br>村営住宅 | 8          | ハイツ<br>・桂     | H10            | 耐二     | 1        | 8                     | 長寿命化型改善                                                       | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   | 長寿命化型<br>改善<br>8戸 |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   |    |
| 特公賃住宅 合計    |            |               |                |        |          | 8                     |                                                               |                    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   |     |     |    |
| 公社住宅        | 9          | ハイツ<br>カサブランカ | H7             | 中耐三    | 1        | 12                    | 維持管理                                                          | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 12                    |                                                               |                    | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12    | 12                 | 12                | 12                | 12                   | 12         | 12           | 12          | 12   | 12   | 12    | 12         | 12   | 12   | 12  | 12  | 12  | 12  | 12  |    |
|             |            | ハイツ<br>ル・レーブ  | H9             | 中耐三    | 1        | 12                    | 維持管理                                                          | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             | 合計         |               |                | 12     | 12       | 12                    |                                                               |                    | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12   | 12    | 12                 | 12                | 12                | 12                   | 12         | 12           | 12          | 12   | 12   | 12    | 12         | 12   | 12   | 12  | 12  | 12  |     |     |    |
|             | ハイツ<br>モナ  | H10           | 耐二             | 1      | 8        | 維持管理                  | 維持管理                                                          |                    |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            | 合計            |                |        | 8        |                       |                                                               | 8                  | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8     | 8                  | 8                 | 8                 | 8                    | 8          | 8            | 8           | 8    | 8    | 8     | 8          | 8    | 8    | 8   | 8   | 8   | 8   | 8   |    |
| 公社住宅 合計     |            |               |                |        |          | 32                    |                                                               |                    | 32   | 32   | 32   | 32   | 32   | 32   | 32    | 32                 | 32                | 32                | 32                   | 32         | 32           | 32          | 32   | 32   | 32    | 32         | 32   | 32   | 32  | 32  | 32  |     |     |    |
| 住村<br>宅有    | 12         | リベア<br>真狩     | H11            | 中耐四    | 1        | 20                    | 維持管理                                                          | 維持管理               |      |      |      |      |      |      |       |                    |                   |                   |                      |            |              |             |      |      |       |            |      |      |     |     |     |     |     |    |
|             |            |               | 合計             |        |          | 20                    |                                                               |                    | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20    | 20                 | 20                | 20                | 20                   | 20         | 20           | 20          | 20   | 20   | 20    | 20         | 20   | 20   | 20  | 20  | 20  | 20  | 20  |    |
|             |            |               | 村有住宅 合計        |        |          |                       |                                                               |                    | 20   |      |      |      | 20   | 20   | 20    | 20                 | 20                | 20                | 20                   | 20         | 20           | 20          | 20   | 20   | 20    | 20         | 20   | 20   | 20  | 20  | 20  | 20  | 20  |    |
|             |            |               | 公営住宅等 合計       |        |          |                       |                                                               |                    | 248  |      |      |      | 248  | 248  | 248   | 248                | 248               | 248               | 248                  | 248        | 248          | 248         | 248  | 248  | 248   | 248        | 248  | 244  | 252 | 248 | 248 | 248 | 248 |    |



## 1. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（「定期点検」と言う。）を実施します。
- ・ 定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に役立てることとします。

### (2) 日常点検の実施方針

- ・ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度、「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）」に則り実施することを基本し、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・ 法定点検の点検項目でない外構、遊具等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

※注）日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取るものとします。

## 2. 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

- ・ 修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持、向上を図り、長期的に活用します。
- ・ 計画修繕の実施時にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施とします。
- ・ 定期点検や計画修繕実施前の事前調査の結果として、建物の安全性等に問題ないことが確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
- ・ 改善事業の実施時期と、計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- ・ 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

### 3. 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の実施

- ・本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅等はありません。
- ・「個別改善事業」については以下の方針のとおり実施します。

#### (2) 改善事業の実施方針

##### ① 居住性向上型

実施方針：引き続き活用を図る居住水準の低い住戸に対し給湯設備の設置や浴室のユニットバス化等設備の改修を進めます。また、今後の居住想定世帯が単身化・核家族化していくことを想定し、住戸規模・間取りの改善を行い、居住性を向上させます。

##### ② 福祉対応型

実施方針：引き続き活用を図る高齢化対応未整備の住戸に対し、住戸内外のバリアフリー化を進め、高齢者・障がい者が安心して居住できる住戸を整備します。

##### ③ 安全性確保型

実施方針：法令等に適合しない部分その他の改修をしなければ居住者の安全に支障をきたす恐れのある部分を有する住棟を対象に、耐震性・耐火性等安全を確保するための設備等の改善や防犯対策につながる改善を行います。

##### ④ 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、屋上・外壁・内壁の耐久性・断熱性等の向上や配管の耐食性の向上等、従前の仕様と比較し性能が向上する改善を行います。

##### ⑤ 脱炭素社会対応型

実施方針：公営住宅等の省エネ化・再エネ導入に向けて、開口部や壁・床・天井の断熱化対応やLED化、高効率給湯機器など省エネルギー性能の高い設備への交換等を行います。

##### ⑥ 子育て世帯支援型

実施方針：公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うため、壁・床・開口部の遮音性能向上や防汚仕上げへの改修等を行い、子育て世帯が安心して居住できる住戸を整備します。

### 4. 建替事業の実施方針

公営住宅等の建替事業に係る実施方針を、次に整理します。

#### ① 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい住棟の建替事業

- ・昭和56(1981)年以前の建設で新耐震基準に基づかず、老朽化が進む住棟について、入居状況や老朽度等を勘案しながら、必要に応じた建替事業を検討します。

#### ② 将来の公営住宅等ストック量を踏まえた建替後戸数の設定

- ・建替事業による供給戸数（建替後戸数）については、将来の公営住宅等のストック量設定を踏まえて位置づけるものとします。

#### ③ 多様な世帯に配慮した団地整備の推進

- ・子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯を想定し、誰もが安全安心に暮らせるよう、快適な団地・住戸の整備を推進します。

## 5. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・ 定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化の実現と住棟の安全性を担保します。
- ・ 本計画において設定した事業を着実に実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理につながり、ライフサイクルコストの縮減につながることが期待されます。



## 1. 計画の推進に向けて

### (1) 推進に向けて

- ・各住棟や団地内の自主的な清掃や美化活動などにより、入居者との協働による住環境の維持に努めます。
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の推進に向け、村民や入居者の理解を得ながら推進していく必要があります。
- ・今後、社会情勢や近隣町村を含めた人口・世帯数、その他地域の動向に注視し、必要に応じて計画変更等を行います。

### (2) 計画の見直し

- ・公営住宅等長寿命化計画については、公営住宅法や公営住宅等整備基準等の基準に則り整備するものであり、法制度が変更された場合や国、北海道の各種計画の見直しがあった場合に整合を図る必要があることや、社会情勢、真狩村の情勢の変化にあわせた見直しが必要であることから、計画内容はおおむね5年ごとに見直しを行うこととします。