

# 真狩村公営住宅等長寿命化計画

# 目 次

T	計画策定の日的と流れ
	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
Π	<b>「 公営住宅等の概況から見る今後の課題</b>
	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

Ш а	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
	団地別・住棟別の長期的な管理の見通し・・・・・・・・・・・・・・32
	事業手法の選定結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
5.	事業年次プログラム・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
V 5	<b>中恢士处</b>
	<b>実施方針</b>
	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
	計画修繕の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36
	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
	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
	計画の推進に向けて
	計画の推進に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
	(1) 推進に向けて (2) Table 1 (2) T
	(2)計画の見直し

### 1. 計画策定の目的と位置づけ

### (1)計画策定の背景と目的

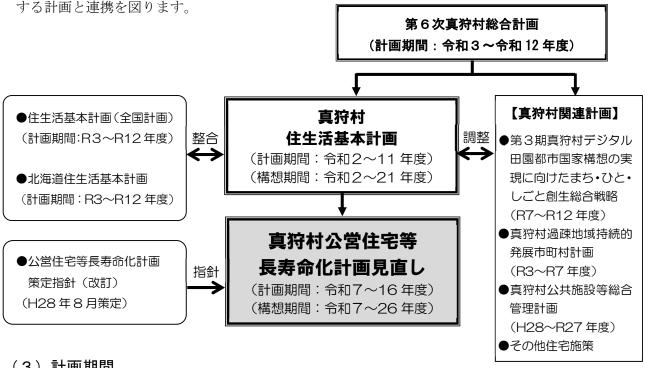
真狩村では、住宅施策及び公営住宅等の取組の方向性・方針などを位置づけした「真狩村公営住宅 等長寿命化計画 | を平成23年2月に策定後、令和2年3月に2回目の見直しを行い、それに基づいて 各種事業を進めてきました。計画策定後、さらなる少子高齢化や人口減少社会の進行、自然災害の激 甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式の転換など社会環 境は大きな変革の時期を迎えており、このような変化に対応することが求められています。

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



### (3)計画期間

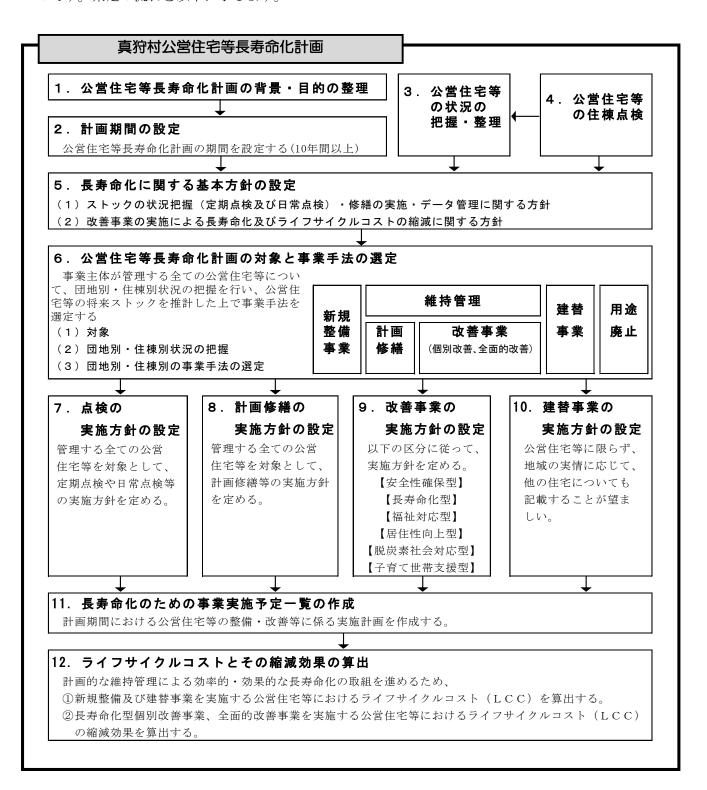
本計画は、令和7年度から令和16年度までの10年間を計画期間とし、令和26年度までの20年間 を構想期間とします。

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。





# 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

			管	管			構	造			住	戸タ	イプ				建	設年				
番号	5	団地名	理棟数	理戸数	木平	簡 平	準 耐 二	耐 二	中耐三	中耐四	1 L D K	2 L 2 D K K	F D	S51 ~ S60	S61 ~ H2	H3 ~ H7	H8 ~ H12	~	H18 ~ H22	~	H28 ~ R2	R3 以 降
1	緑岡	団地	9	32		8	12	12				6	26	16	4			12				
		а	2	12				12				4	8					12				
		b	4	8		8						2	6	8								
		С	3	12			12						12	8	4							
2	錦団:	地	8	58	8		4	46			6	44	8		8	8	10		24		8	
		а	2	24				24				24							24			
		b	2	8	8						4	4									8	
		С	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	
		а	3	22				22				22								14	8	
		b	4	16			16						16			12	4					
		С	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					
		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・レーブ	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	リヘ゛ア	真狩	1	20						20	12	8					20					
村	有住!	宅 合計	1	20						20	12	8					20					
公宫	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

		<b>₩</b> TIII	ما⊷	<b>⊁</b> //•		×=	0±:	EC 6人:日	最低原	로ᄼ		高	<b>鈴化</b> 対	讨応仕様	<b>*</b> 2	
番号	団地名	管理 戸数		洗化 備率		浴室 置率		所給湯 置率	準未清			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%
	а	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%
	С	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%
	а	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%
	С	8	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	d	18	18	100.0%	18	100.0%	18	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	18	100.0%	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%
	а	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%
	С	8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	4	50.0%	4	50.0%	0	0.0%
	d	8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	0	0.0%
4	見晴団地	8	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
5	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%
6	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%
7	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・カサブランカ	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・レーフ゛	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	リベア真狩	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最低居住水準未満率: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、レバーハンドルの設置等)

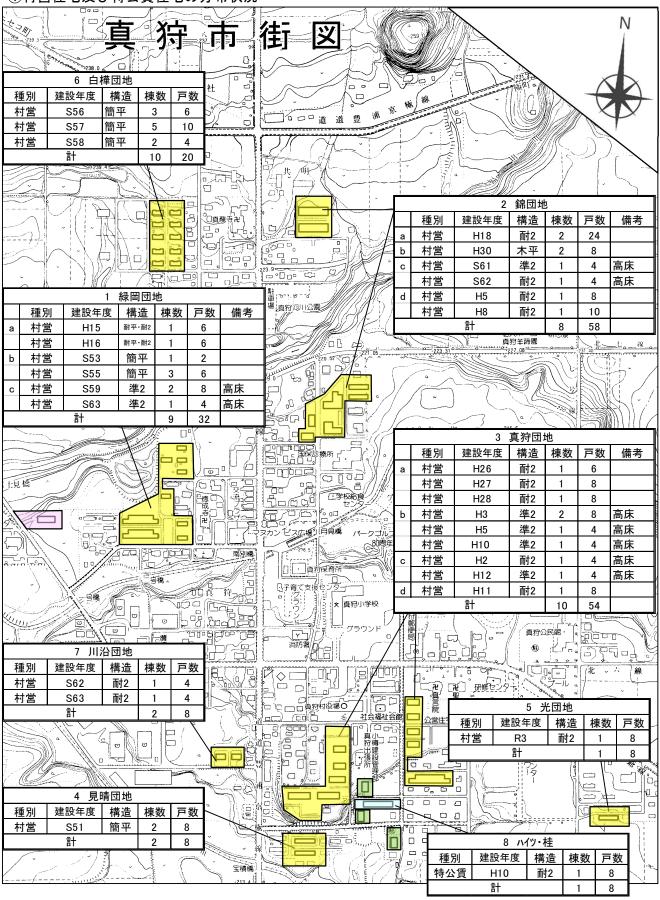
高齢化対応基準を「満たす」

…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)

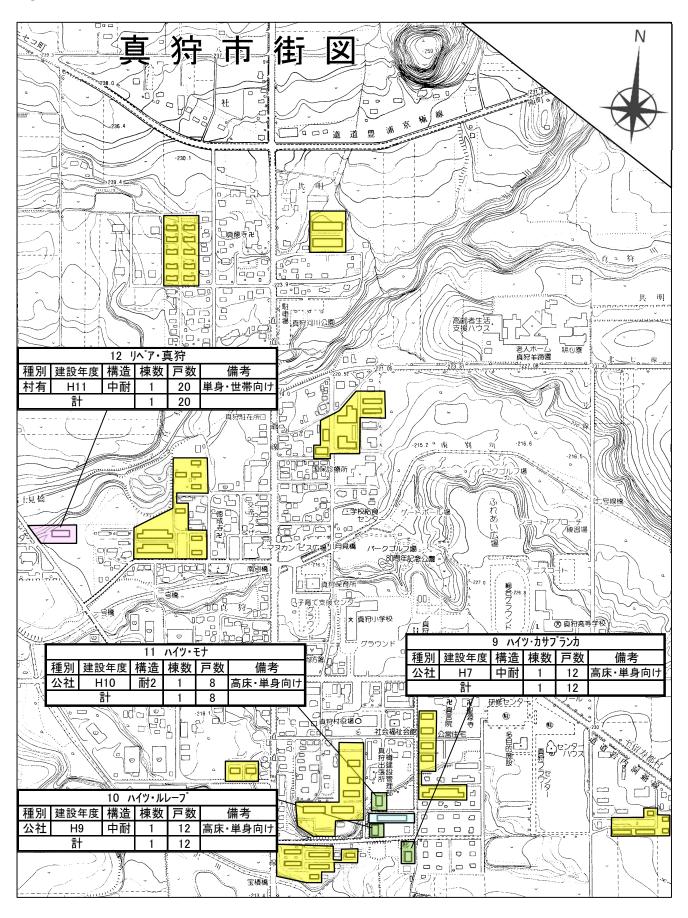
### (3) 団地の分布状況

### 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

### (4) 耐用年限経過状況

### ◆ 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(20	24)年時点								
						R6(	2024)時点7	での構造別で	付用年限経済	過状況					
住宅の構造	耐用的	年限	S3	0 S40	S50	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R5	R6
			195	5 1965	1975	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023	2024
74.11	全経過	70年	S29以前建	築			H1以前發	皇築							
耐火	1/2経過	35年													
準耐火	全経過	45年			S54以前建築					H13以前建築					
簡易耐火(2階)															
特殊耐火	1/2経過	22.5年													
木造 簡易耐火(平屋)	全経過 30年	30年						H6以前建築			H21以前	前建築			
	1/2経過	15年													

◆ 耐用年限経過状況 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。

														T /	1										構想	期間										
団地名	,						建設年	度					管理	/	基準年					計画	期間				11770	1										A 47 18
ा भारत	•	S40 1965	S50 1975						H22 2010	H27 2015		R6 2024	戸数		R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		R14 2032			R17 2035	R18 2036		R20 2038		R22 2040	R23 2041	R24 2042			全経過
緑岡	l団地a							15(6),H1 <u>6(6)</u> 耐平·耐二)					12	1/2 全	0	0	0	0	0	0	0 0	0	0 0	0	0 0	0	0 0	) (	0 6	6 12 0 0						2 R56
緑岡	l団地b			S53(2),S55 (簡平)	(6)								8	1/2 全	8	8	8	8	U	8	8 8	8	8 8	8	8 8	8	8 8	3 3	8 8	8 8	, ,	8 8	8	8 8	, ,	3 H20,H22
緑岡	団地c			S59(8)	S63(4) (準耐二)								12	1/2 全	12	12		12 0				12		12		12	_		2 12 2 12							
錦団	団地a			(+101-)	(+101-)				H1 <u>8(</u> 24) (耐二)				24	1/2 全	0	0	0	0	0		-	0	0 0			0		) (	0 0	0	0	24	24	4 24	24	1 R58
錦豆	団地b								(1103 — /		H30(8) (太平)		8	1/2 全	0	0	0	0	-	0	0	0	0 0	8	-	8	8	3	8 8	8	8	8	8	8 8	8	R30
錦団	団地c			/ <b>:#</b>	S61(4),62(4 耐二、耐二)	1)					(水干)		8	1/2 全	8	8	8	8	U	8	8 8	8	8 8	8	8 8	8	8 8	3 1	8 8	3 8	8	8	8	8 8	3 8	1 R39
錦団	団地d			(华)	<u> </u>	H5(8) (耐二)	H8(10) (耐二)						18	1/2 全	0	0		0	8	8	8	13	13	13	13	13	13	3 1:	3 13	3 13	13	13	13	3 13	3 13	R48
真狩	団地a					(1119)	(101-)			H26(6),H2 (耐二)	7(8),H28(8)		22	1/2	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0 0	) (		0	0	0	0	0 0	0	R33 R68
真狩	団地b				1	H3(8),H5(4) (準耐二)	H10(4)			(101—)			16	1/2 全	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	3 10	-	16	16	16	16	6 16	16	100
真狩	·団地c					H2(4)	(华丽—)	H12(4)					8	1/2 全	4	8	8	8	8	8	8 8	8	8	8	8	8	8 8	3 1	B 8	3 8	8	8	8	8 8	3 8	R42
真狩	i団地d					(耐二)	H11(8)						8	1/2 全	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	0	8	8	8	3 8	8 8	3 8	8	8	8	8 8	8	R42
見晴	<b></b>			S51(8)			(耐二)						8	1/2 全	8	8	8	8	8	8	8 8	8	8 8	8	8 8	8	8 8	3	8 8	8 8	8	8 8	8	8 8		KOI
光图	団地			(簡平)							R	耐二)	8	1/2	0	0	U	0	0	0	_	0		0	0 0	0	) 0		0 0	_	_		0	0 0		R38
白樺	華団地				7(10),S58(4)							— /— EUII	20	全 1/2	20	20	20	20	20	20	20	20	20			20	20	20	20	20	20	20	20	0 20	20	_
川沿	3団地			(簡平)	S62(4),S63	(4)							8	全 1/2 全	8	20 8	8	20 8	8	20	8	20 8 0	8	8	8	8	8	3 8	8 8	3 8	8	8	8	8 8	8	
村営住宅	合計				(mi —)								188	1/2	84	88	88	88	96	96	96	101	101	109	117	117	117	7 11	7 123	129	129	153	153	3 153	153	
ハイ	'ツ・桂						H1 <u>0(</u> 8) (耐二)						8	1/2	36		0	36	0	44	0	48	0	52 8	8	52 8	8	3 8	8 8	3 8	8	8	8	8 8	3 8	3
営(特公貨	賃) 合計						(M3—)						8	1/2	0	0	0	0	0	0	-	0		8	-	8	8 8		B 8	_	_		8	-	_	R50
ハイツ・カ	1サブランカ					H7(1 <u>2)</u>							12	全 1/2 全	0	0	0	0	0	0	12	12				12			2 12							
ハイツ・ノ	ル・レーブ					(中耐三)	H9(12)						12	1/2	0	0	-	0	0		0	0	12	12	12		12	2 1:	2 12	2 12	12	12	12	2 12	12	
ハイツ							(中耐三) H1 <u>0(</u> 8) (耐二)						8	1/2	0	0	0	0	0		0	0	0	8	8	8	8	3 1	8 8	3 8	8	8	8	8 8	3 8	R49
公社住宅	合計						(mf_)						32	全 1/2	0	0	_	0	0		12	12	24		32	32	2 32	2 3		2 32	32	32	32	2 32	32	R50
T	ア真狩						H11(20)						20	1/2	0	0	0	0	0	C	0	0	0		20			) 20	20	20	20	20	20	20	20	
村有住宅							(中耐四)						20	1/2	0	0		0	0	0	0	0	0 0	0	20	20	20	) 20		20	20	20	20	20	20	R51
公営住宅等													248	全 1/2	84	88		88		96	·   •	113		149	, ,	177	177	<u> </u>		, ,				3 213	213	1

## (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	变	1- 1-	合 計	50
四地石	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24	年度	令和3	3年度	令和 4	1年度	令和 5	5年度
<del></del> 建替	光団地			1棟	8戸				
连目	計	0棟	0戸	1棟	8戸	0棟	0戸	0棟	0戸
	光団地	2棟	8戸			3棟	6戸		
解体	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 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)		2棟12戸				
歌画団地は	₩ <b>X</b> α−1, Z	连工例小以修	(千円)		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 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	(戸)	2					
	नुजुरु उ	(カバー工法)	(千円)	1, 533					
		屋上防水塗替	(戸)	12					
錦団地a	錦a−2		(千円)	6, 480					
, D. C. C.	ــ دراند	共用廊下窓	(戸)						24
		修繕	(千円)						1, 738
錦団地c	錦c-1, 2	屋根塗装	(戸)	8					
200	21120 ., _		(千円)	2, 354					
	真a−1, 2, 3	  雪庇防止柵修繕	(戸)				2		
真狩団地a			(千円)				1, 597		
27712704	真a−2	外壁防水	(戸)					8	8
		屋上防水	(千円)					1, 045	1, 155
	真b-1, 2	屋根吹替え	(戸)			8			
真狩団地b		(カバー工法)	(千円)			8, 591			
777.11	真b-3, 4	屋根塗装	(戸)				4	4	
	<del>3</del> 2 0, 1		(千円)				1, 276	1, 287	
	真c-1	屋根塗装	(戸)			4			
		真c-1		(千円)			1, 188		
真狩団地c	<del>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </del>	外壁補修	(戸)					4	4
2772			(千円)					612	3, 654
	真c-2	屋根塗装	(戸)		4				
	<del>7.</del> 0 2		(千円)		1, 188				
	白-8	屋根吹替え	(戸)				2		
白樺団地	ш ў	(カバー工法)	(千円)				2, 585		
	白-10	屋根吹替え	(戸)					2	
	п . ч	(カバー工法)	(千円)					2, 530	
ハイツ・桂	得公1	  駐車場改修	(戸)	8					
, 14			(千円)	2, 516					
		屋上防水	(戸)		12				
ハイツルレーフ゛	ハイツルレーフ゛	外壁改修	(千円)		14, 500				
	,	地階排水改修	(戸)		12	12	12		
			(千円)		1, 150	968	528		
ハイツモナ	ハイツモナ	屋上防水	(戸)					8	
., -,	******	外壁改修	(千円)					11,880 和6年12月	

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。



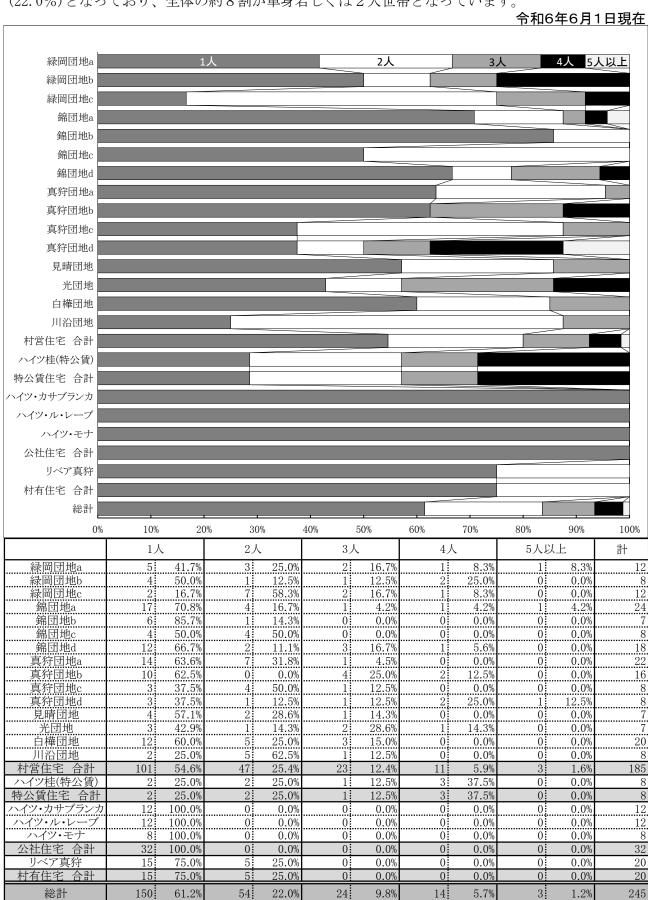
※法人貸住戸

・ハイツ・カサブランカ:5戸 ・ハイツ・モナ:1戸 ・ハイツ・ル・レーブ:3戸

•リベア真狩:4戸

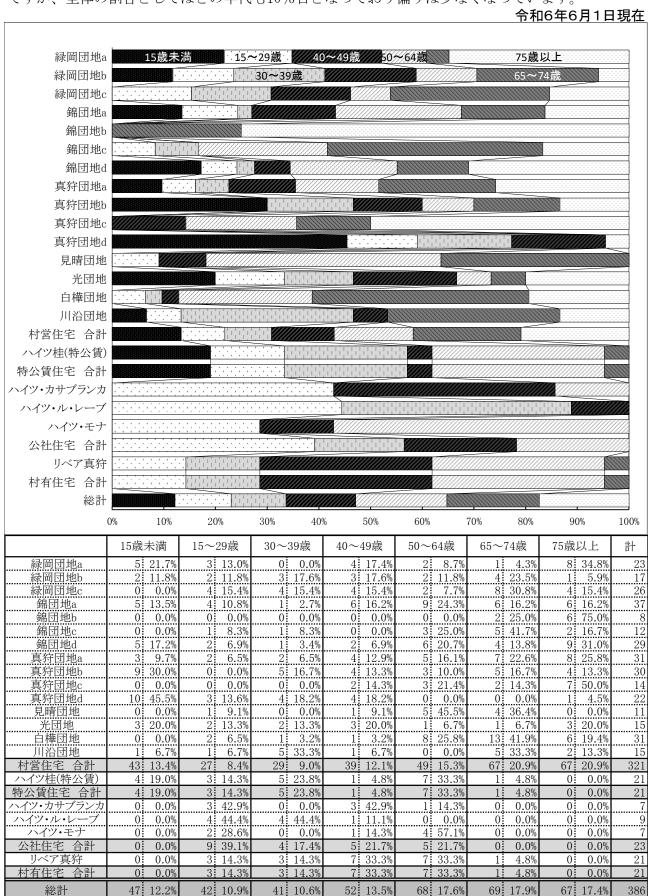
### (2)世帯人員構成の状況

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。



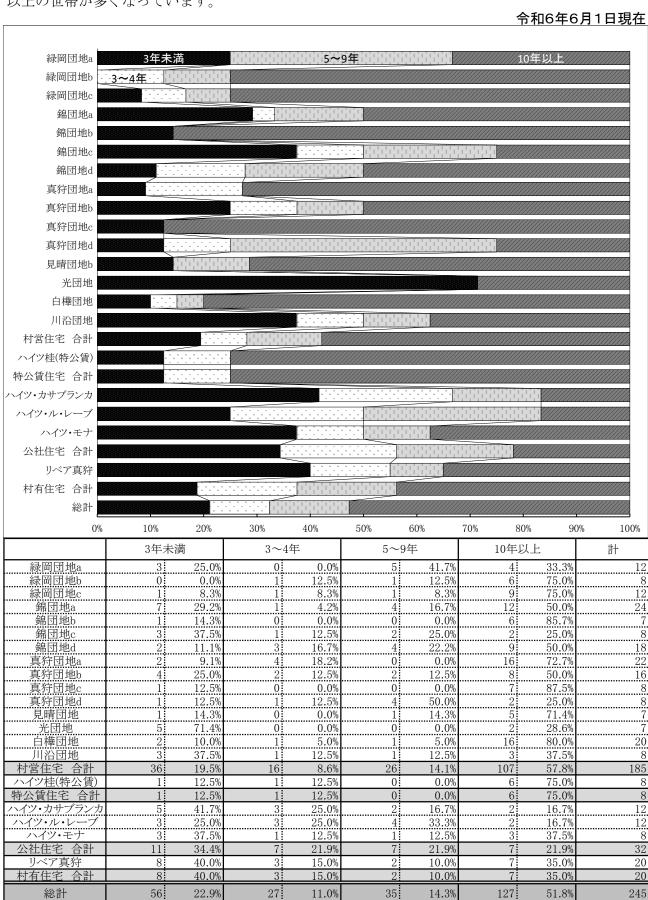
### (3) 入居者の年齢構成の状況

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。



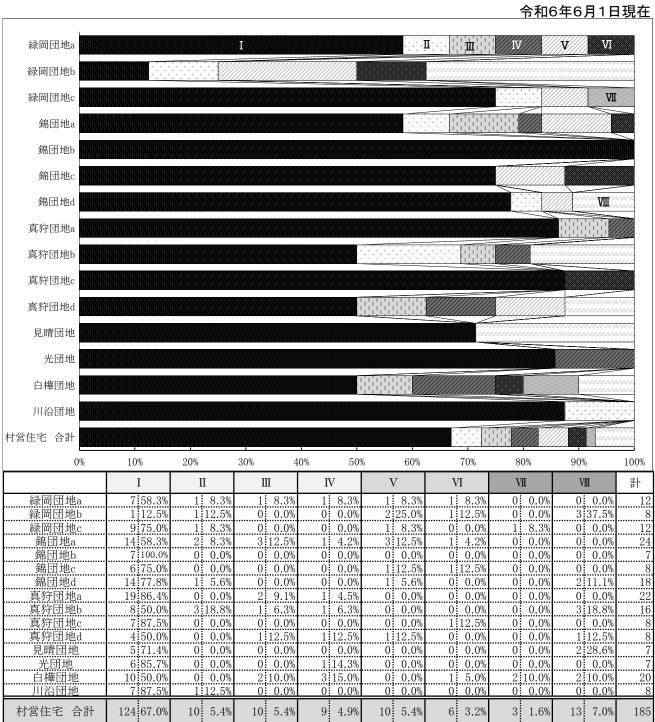
### (4) 居住年数の状況

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。



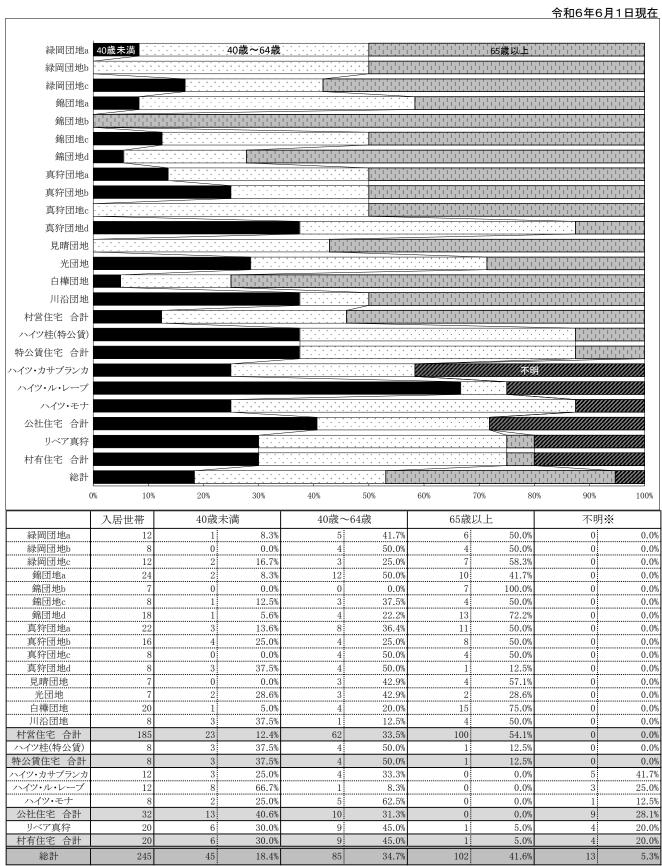
### (5) 収入階層の状況 ※村営住宅のみ

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VIIも16世帯(8.6%)いることから、適切な対応が望まれます。



# (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%)と多くな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。



※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

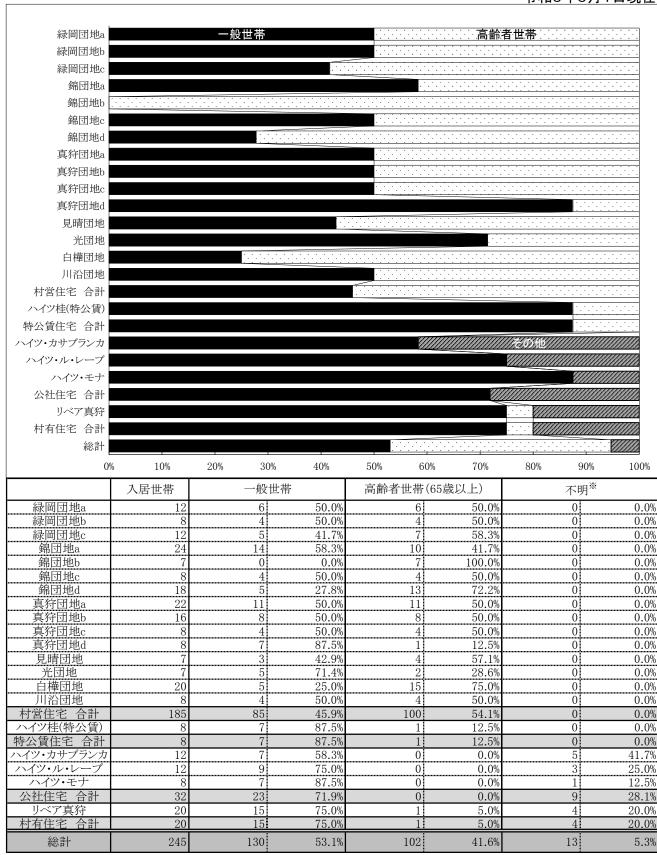


※不明:法人貸住戸のため不明

### (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。

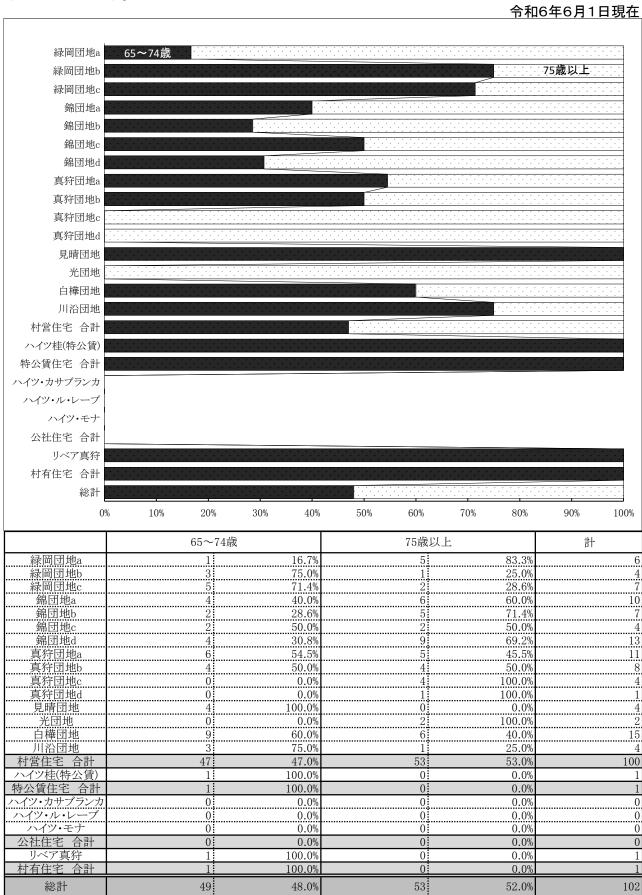
令和6年6月1日現在



※不明:法人貸住戸のため不明

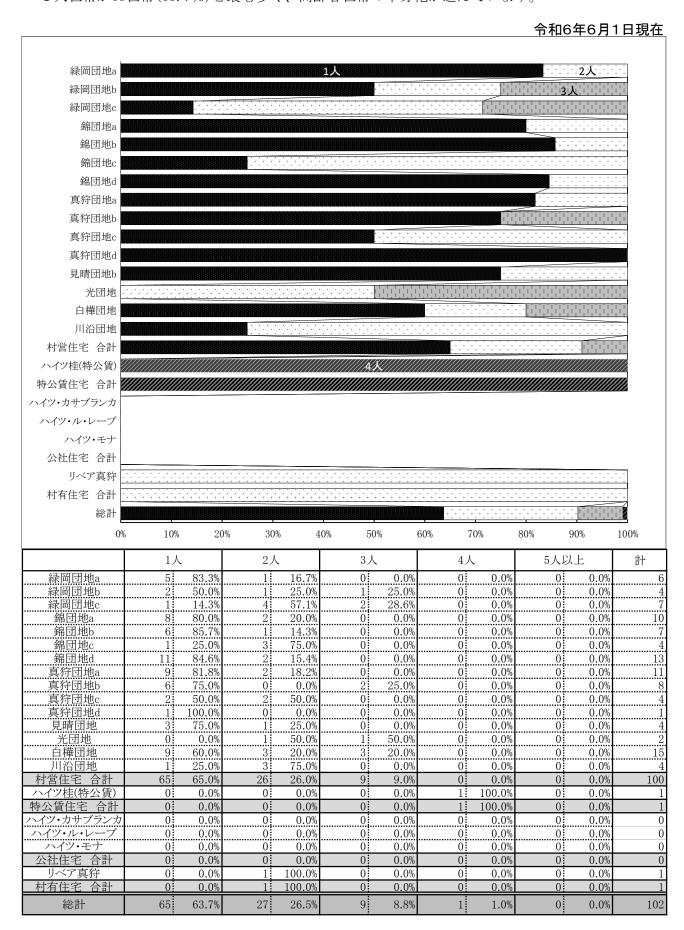
### (9) 世帯主が高齢者の年齢状況

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。



### (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。



#### 4. 公営住宅等の概況及び上位・関連計画から見た直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

■ 公営住宅等の現況

#### 【1. 公営住宅等の供給戸数 】

(1) 公営住宅等の供給戸数

○村営住宅 : <u>42 棟 188 戸</u> (空家戸数 3 戸)

○特公賃住宅: **1棟 8戸** (空家戸数 0戸)

○公社住宅 : **3 棟 32 戸** (空家戸数 0 戸)

○村有住宅 : **1棟 20戸** (空家戸数 0戸)

(2) 総計(総管理戸数): 47棟 248戸

#### 【2. 設備等整備率】

○水洗化整備:100%が整備済み

○浴室整備:100%が整備済み

○3 ヵ所給湯整備: 67.7% (168 戸) が整備済み

・村営住宅 : **57.4%** (108 戸)

特公賃住宅: 100.0%(8戸)

·公社住宅 : 100.0% (32 戸) · 村有住宅 : 100.0% (20 戸)

### 【3. 高齢化対応の整備率】

○整備基準を満たす:62.9%(156戸)

· 村営住宅 : 57.4% (108 戸)

特公賃住宅:100.0%(8戸)

·公社住宅 : 62.5% (20 戸)

村有住宅 : 100.0% (20 戸)

○整備基準に準じる:9.7%(24戸)

・村営住宅 : 6.4% (12 戸)

・公社住宅 : 37.5% (12 戸)

○未整備: 27.4% (68 戸)

・村営住宅 : 36.2% (68 戸)

#### 【4. 耐用年限経過状況】

○耐用年限 1/2 経過状況: 84 戸(33.9%)

○耐用年限全経過状況: 36 戸(14.5%)

#### 【5. 団地別応募状況】

「直近3年間の団地別平均応募倍率、村営住宅のみ」

○村営住宅団地: 1.17 **倍** 

· 緑岡団地: 0.86 倍

・錦 団地:1.37 倍

真狩団地:1.13 倍

見晴団地:1.10 倍

・光 団地:1.40倍

・白樺団地:1.00倍

・川沿団地: 0.75 倍

■入居者の現況(令和元年(従前計画策定時)との比較)

#### 【1. 入居率】

○R元: 238 世帯(89.5%) → R6: 245 世帯(98.8%)

#### 【2. 世帯人員構成】

○1 人世帯

R元:124世帯(53.4%) → R6:150世帯(61.2%)

○2 人世帯

R元: 56世帯(24.1%) → R6:54世帯(22.0%)

○3人以上世帯

R元: 52世帯(22.4%) → R6:41世帯(16.7%)

※1人世帯が増加しており、少人数世帯化が進行している。

#### 【3. 入居者の年齢構成】

○15 歳未満

R元:49人(11.8%) → R6:47人(12.2%)

○75 歳以上

R元:67人(16.1%) → R6:67人(17.4%)

※年齢構成については5年前から変動が少ない。

#### 【4. 居住年数の状況】

○3年未満

R元:48世帯(20.7%) → R6:56世帯(22.9%)

○3~4年

R元:16世帯(6.9%) → R6:27世帯(11.0%)

○5~9年

R元:36世帯(15.5%) → R6:35世帯(14.3%)

○10 年以上

R元:132世帯(56.9%) → R6:127世帯(51.8%) ※新規入居が増加傾向にある。

#### 【5. 収入階層の状況】

○ I ~IV (収入階層)

R元:149世帯(81.0%) → R6:153世帯(82.7%)

 $\bigcirc V \sim VI$ 

R元:20世帯(10.8%) → R6:16世帯(8.6%)

R元:15世帯(8.2%) → R6:16世帯(8.6%)

※ I ~IV (収入階層) が増加傾向にある。

### 【6. 子育て世帯の状況】 ※18歳未満の子どもがいる世帯

○R元:33世帯(13.9%) → R6:24世帯(9.3%) ※子育て世帯が減少傾向にある。

#### 【7. 高齢単身者の状況】 ※世帯主が65歳以上の世帯

○R元:52世帯(59.1%) → R6:65世帯(63.7%) ※高齢者の単身世帯が増加傾向にある。

#### 真狩村の上位・関連計画

■第6次直狩村総合計画 (令和3年度~令和12年度)

#### 【1. 村づくりのテーマ】

笑顔でつなぐ うるおいあふれる村 まっかり

#### 【2. 方針】

- ① 活力と潤いを生み出す産業を振興する
- ② 美しくて安全・安心な環境を守る

#### ③ 生活しやすい基盤をつくる→住宅関連施策

- ④ 健康とつながりを大切にする
- ⑤ 学びやスポーツを楽しめるようにする
- ⑥ 知恵を出し合い、村づくりを進める

#### 【3. 住宅関連施策】

- ・公営住宅等の長寿命化の推進と良質なスト ックの形成
- 分譲地の造成、分譲や住宅の増加、活用促進
- ・空き家の適正管理、活用の促進
- ・住み慣れた家で長く暮らし続けられる環境 づくり

■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

(令和7年度~令和12年度)

#### 【1. 真狩村がめざす推計(総人口)】

2040 (令和 22)年: 1,674人 2070(令和52)年:1.181人

#### 【2. 基本目標】

- ① さまざまな分野で「働く場」をつくります
- ② 真狩の魅力を高め、交流・関係人口や移住者 を増やします→住宅関連施策
- ③ 真狩で子育てする人を応援し、増やします →住宅関連施策
- ④ いつまでも住みよい村をめざし、不安や不便 さによる人口流出を抑制します

#### 【3. 住宅関連施策】

- 住宅に関する情報提供の充実
- ・ 自ら住宅を整備する移住・定住者への支援
- ・移住・定住が可能な住宅の増加促進
- 新婚世帯、子育て世帯の負担の軽減 (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。

### 

- 〇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
- 〇公営住宅等入居者の適正化

### ● 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

〇日常点検の適切な実施

2) 計画修繕の実施方針: 〇建物の内外装・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:〇団地・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: 〇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

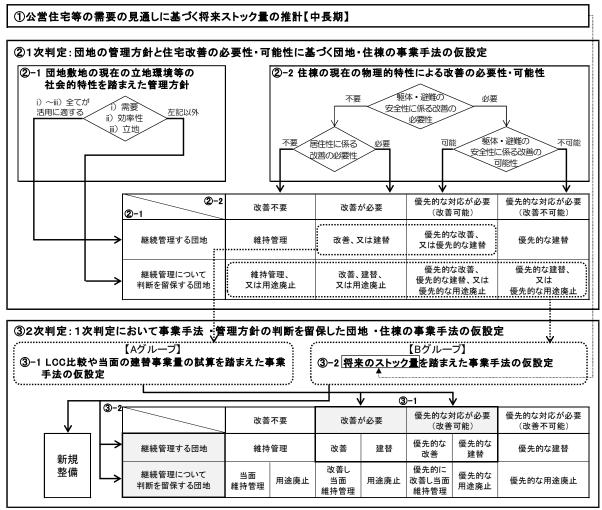
### (1)計画の対象

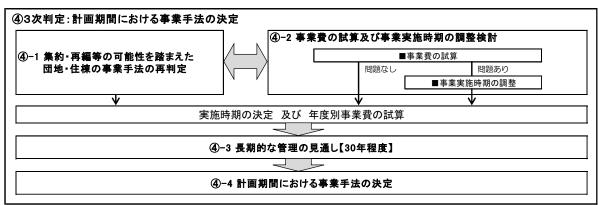
公営住宅等長寿命化計画の対象は、村営住宅の他、特公賃住宅、公社住宅、村有住宅を含む村内 全ての公営住宅等とします。

### (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





## (3) 事業手法の定義

事業手法の定義を、以下に整理します。

〇建替	・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

〇全面的改善	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						
(トータルリ	化等を行う改善						
, .							
モデル)	施行要件	・以下の①~③の全ての事項を含むこと					
		・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するもの					
		・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					
		・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					
		・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					
	①住戸改善	・居住性向上型:住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取					
		りへの改修、設備改修等					
		・福祉対応型 : 住戸内部のバリアフリー化等					
	②共用部改善	・福祉対応型 : 共用部分のバリアフリー化等					
		・安全性確保型:耐震改修、外壁の防災安全改修等					
		※最適改善手法で安全性が確保されている場合を除く					
	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					

〇個別改善	<b>(善)</b> 公営住宅の質の向上のために行う改善					
〇個別以音						
	施行要件	・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅であること				
		※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				
		・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				
		※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				
		・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				
	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 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 (修繕対応) 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

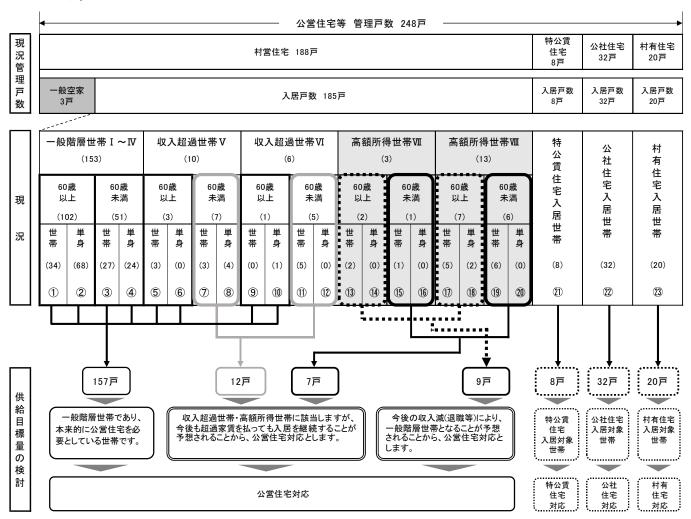
事業手法の選定に際しては、公営住宅等の将来的な需要の見通した上で、公営住宅等の将来ストック量を推計することが必要です。公営住宅等長寿命化計画策定指針によると、「…国土交通省が配布している「ストック推計プログラム」を活用されたい」とありますが、北海道の小規模自治体の場合は都道府県ごとの平均化されたデータが各自治体の実態が反映されないことが多く、真狩村の場合も実態にそぐわないため、ここでは現在の公営住宅等入居者の属性や真狩村居住世帯の住まい方の推移等を把握した上で、真狩村の住まい方の将来フレームを推計し、公営住宅等のストック量を推計します。

### (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): <u>3 戸</u>(⑤)
- ・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<u>身):7</u>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・VIIの 60 歳以上: 9 戸

- ・高額所得の60歳以上(世帯・単身):<u>2</u>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Ⅷ・Ⅷの 60 歳未満: 7戸

- ・高額の60歳未満(世帯・単身):1戸(⑤ ⑥)
- ・高額の60歳未満(世帯・単身):6戸(⑲ ⑳)
  - →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(②1)
  - →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(22 23)
  - →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。

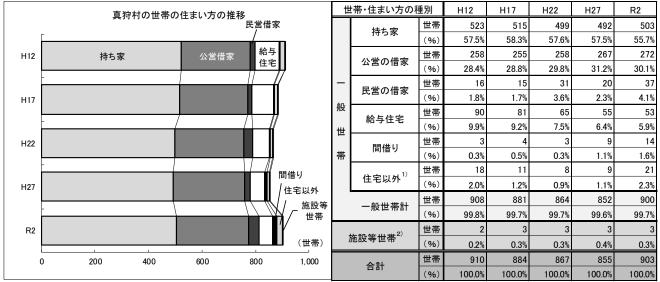
### (2) 真狩村居住世帯の住まい方にみる将来世帯数の推計

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

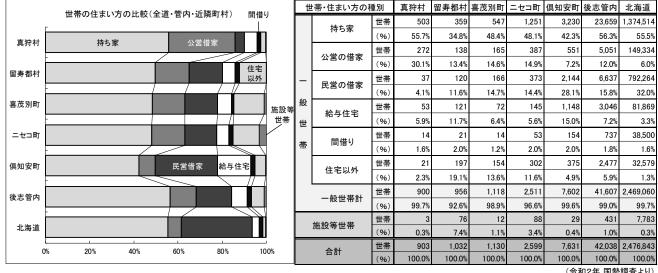
持ち家に居住する世帯の比率は微減傾向にありますが、戸数としては平成27(2015)年から令和2 (2020)年にかけて増加傾向に転じています。公営の借家に居住する世帯の比率は、平成22(2010)年以 降増加傾向にあります。民営借家に居住する世帯については増加と減少を繰り返していますが、全体 の傾向としては増加傾向にあります。



<sup>1)</sup>住宅以外:寄宿舎·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

### ■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。



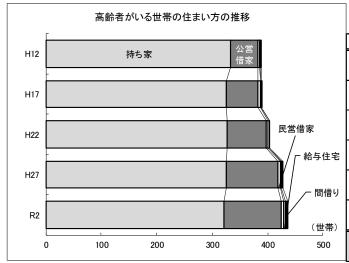
<sup>(</sup>各年 国勢調査より)

<sup>2)</sup>施設等世帯:寮・寄宿舎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。

### 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。



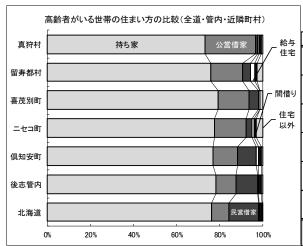
住まい方の種	別	H12	H17	H22	H27	R2
持ち家	世帯	333	326	327	326	321
行り外	(%)	84.1%	83.2%		76.0%	73.1%
公営の借家	世帯	49	57	71	92	104
公呂の旧家	(%)	12.4%	14.5%	71 17.5% 3 0.7% 2 0.5%	21.4%	23.7%
民営の借家	世帯	3	4	3	5	4
	(%)	0.8%	1.0%	0.7%	1.2%	0.9%
<b>公上</b> たウ	世帯	2	1	2	2	3
給与住宅	(%)	0.5%	0.3%	0.5%	0.5%	0.7%
BB/井(1	世帯	1	1	0	3	4
間借り	(%)	0.3%	0.3%	80.5% 71 17.5% 3 0.7% 2 0.5% 0 0.0% 3 0.7% 406	0.7%	0.9%
<b>⇔</b> → μ 1)	世帯	8	3	3	1	3
住宅以外1)	(%)	2.0%	0.8%	0.7%	0.2%	0.7%
合計	世帯	396	392	406	429	439
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

1)住宅以外:寄宿舎・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。



住まい方の種別		真狩村	留寿都村	喜茂別町	ニセコ町	倶知安町	後志管内	北海道
持ち家	世帯	321	228	381	663	1,870	38,315	803,652
	(%)	73.1%	76.0%	79.4%	77.6%	76.9%	78.4%	76.2%
公営の借家	井井	104	44	69	125	278	4,499	86,593
	(%)	23.7%	14.7%	14.4%	14.6%	11.4%	9.2%	8.2%
民営の借家	世帯	4	11	20	22	207	4,935	143,441
	(%)	0.9%	3.7%	4.2%	2.6%	8.5%	10.1%	13.6%
給与住宅	事	3	6	3	9	27	209	3,766
	(%)	0.7%	2.0%	0.6%	1.1%	1.1%	0.4%	0.4%
間借り	井井	4	3	1	9	32	630	12,483
	(%)	0.9%	1.0%	0.2%	1.1%	1.3%	1.3%	1.2%
住宅以外	世帯	3	8	6	26	17	280	4,472
	(%)	0.7%	2.7%	1.3%	3.0%	0.7%	0.6%	0.4%
合計	世帯	439	300	480	854	2,431	48,868	1,054,407
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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 本計画における推計値	真狩村総合戦略に おける推計値	①の直近5年間の 1年間当たりの変化率
	'	※直近の①に②の変化率を適用	···①	2
実績値 (国勢調査)	令和2年 (2020 年)	2,045 人		
推計値	令和7年 (2025 年)	_	1,942 人	I
	令和 12 年 (2030 年)	_	1,846 人	
	令和 16 年 (2034 年)	1,846-(18.0×4)= <b>1,774 人</b>	_	(1,846−1,756)/5= −18.0 人/年
	令和 17 年 (2035 年)	_	1,756 人	
	令和 22 年 (2040 年)	_	1,674 人	
	令和 26 年 (2044 年)	1,674-(14.8×4)= <b>1,615 人</b>	_	(1,674−1,600)/5= −14.8 人/年
	令和 27 年 (2045 年)	_	1,600 人	

<sup>※</sup>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※	令和7年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
	(2020年)	(2025年)	(2030年)	(2035年)	(2040年)	(2045年)
北海道(人/世帯)	2. 04	1. 94	1. 88	1. 83	1. 81	1. 79

<sup>※</sup>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 本計画における推計値 (②を適用して算出)	北海道における 推計値(社人研) …①	①の直近 5 年間の 1 年間当たりの 変化率…②
実績値 (国勢調査)	令和 2 年 (2020年)	2. 26	2. 04	(2.04-1.94)/5= <b>0.02</b> ※令和2~7の1年間当たりの
	令和7年 (2025年)	2. 26-(0. 02 × 5) = <b>2. 16</b>	1. 94	『平均減少数 (1.94-1.88)/5= <b>0.012</b> ※令和7~12の1年間当たり
	令和12年 (2030年)	2. 16-(0. 012×5)= <b>2. 10</b>	1. 88	の立ち減小粉
	令和16年 (2034年)	2. 10-(0. 01 × 4) = <b>2. 06</b>	_	(1.88-1.83)/5= <b>0.01</b> ※令和12~17の1年間当たり の平均減少数
推計値	令和17年 (2035年)	2. 06-(0. 01 × 1) = <b>2. 05</b>	1. 83	(1. 83–1. 81) /5= <b>0. 004</b>
	令和22年 (2040年)	2. 05-(0. 004 × 5) = <b>2. 03</b>	1. 81	·※令和17~22の1年間当たり の平均減少数
	令和26年 (2044年)	2. 03-(0. 004 × 4) = <b>2. 01</b>	-	(1.81-1.79)/5= <b>0.004</b> ※令和22~27の1年間当たり
	令和27年 (2045年)	2. 01-(0. 004×1)= <b>2. 01</b>	1. 79	の平均減少数

※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 (2034 年)	1, 774	÷	2.06 人/世帯	=	861 世帯
令和 26 年 (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%台で推移しているので、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。

_	ます	0			•	<u>_</u>	]勢調査実績	直 ———	
					H12年 (2000年)	H17年 (2005年)	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)
Ī			総数		910	884	867	855	903
l			施設等世帯数		2	3	3	3	3
l			一般世帯数		908	881	864	852	900
l			<b>性</b> # 字	世帯数	523	515	499	492	503
			持ち家	構成比	57.6%	58.5%	57. 8%	57. 7%	55. 9%
			公営借家	世帯数	258	255	258	267	272
l			公呂旧豕	構成比	28.4%	28.9%	29.9%	31.3%	30. 2%
			足党供家	世帯数	16	15	31	20	37
			民営借家	構成比	1.8%	1. 7%	3.6%	2. 3%	4. 1%
			<b>公上</b>	世帯数	90	81	65	55	53
			給与住宅	構成比	9.9%	9. 2%	7. 5%	6.5%	5. 9%
			間借り	世帯数	3	4	3	9	14
			旧川信り	構成比	0.3%	0.5%	0.3%	1.1%	1.6%
			<b>存</b> 克 N M	世帯数	18	11	8	9	21
			住宅以外	構成比	2.0%	1. 2%	0. 9%	1. 1%	2. 3%
			40.44 4.41	世帯数	908	881	864	852	900
			一般世帯合計	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

◀─住まい方(	の将来	€フレーム→
R16年 (2034年)		R26年 (2044年)
861		803
3		3
858		800
500		466
58.3%		58. 3%
245		229
28.6%		28. 6%
43		40
5.0%		5. 0%
43		40
5.0%		5. 0%
7		6
0.8%		0. 8%
20		19
2. 3%		2. 4%
858		800
100.0%		100. 0%

口插左舟	公営借家		移転対応や新規入居を	公営住宅等の
目標年度	入居世帯数		見込んだ空き家戸数	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	ı	3~20 P	232~249戸

#### 3. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

	đ	)団地の基	本情報	Q.		②入居者特性	31	団地敷	他の現在の立地環境等の社会的特性					④住棟の現在の	物理的特性																											
種番別号	団地名	団地 団地 管理 管理 標数 戸養	也 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	-	状況 空家 率	団地の需要・立地環境等 団地の立地 (利便性等)	耐用年限	築年 数	耐用 年限 残	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等にみる 改善の必要性	劣化度																										
	緑岡団地a	2 1	2 H15,	耐=	·2LDK 4戸 ·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。 ・居住年数が3年未満の世帯が2割以上、10年以上が約3割と入選去 に勤舎が見られる。	0	0.0%		70年	21. 22年	48. 49年	0	·R2:屋上防水改修[緑a-1.緑a-2]/改善	・H15・16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。	0																										
1	緑岡団地b	4	8 S53,	簡平	·2DK 2戸 ·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。 - 居住年数は7割以上の世帯が10年以上と <b>長親入居世帯が多い</b> 。	0	0.0%	・市街地西側に位置する。 ・真狩村コミュニティセンターに近い。 ・村営の福祉バス停留所に近い。 ・韓岡団地とく緑ロ-3様は、緑岡団地bと同一教地に立地する。	30年	44, 46年	-	×	- H26: 外壁塗装 [線b-2 線b-3 線b-4] / 修繕 - H27: 屋根塗装 [全境・外壁塗装 [線b-1棟] / 修繕 - R1: 屋根葉替え(カバー工法) [線b-3] / 修繕	・853.55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・H20.22度に耐用车里全番道しており、全体的に重視の全化が進んでいる。 3カ所輸通来設置で高齢化対応もされておらず、居住性が低い。	×																										
	緑岡団地c	3 1	S59, 63	準二	- 3DK 8戸 - 3LDK 4戸	- 単身世帯は2割以下と少なく、2人世帯が89地で患も多い。 - 世代別では65歳以上の高齢世帯が5割以上と最も多い。 - 居住年数は7割以上の世帯が10年以上と <b>是第入景世帯が多い</b> 。	0	0.0%		45年	36, 40年	5. 9年	0	-H29:屋根塗装・外壁塗装[緑c-1.緑c-2.緑c- 3棟]/修繕	- S59-83度建設の準耐火構造でR11.15度に耐用年票 金修道となる。122度に屋根・外壁改修を実施済みであ り、状態は良好。 - 3カ所能選未設置で高齢化対応もされておらず、居住 性が低い。	Δ																										
_	小計	9 3	12	_			0	0.0%			_		ı	·H28:外壁補修[錦a-1棟]/修繕	T	T T																										
	錦団地a	2 2	24 H18	耐二	-2LDK 12}	- 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。 - 居住年数は5割が10年以上と長期,居世帯がいるのに対し、約3割 の世帯が3年未満に入居しており、 <b>新掘入居士一定数</b> いる。	0	0.0%	・市街地北側に位置する。 ・ガソリンスタンドやスーパーマーケットに近 い。 ・パス停留所(留寿都倶知安線)が近い。	70年	18年	52年	0	-H29:外壁補修[錦a-2棟]/修繕 -H30:屋上防水(錦a-1棟]/修繕 -R1:屋上防水(錦a-2棟)/修繕 -R6:共用廊下窓修繕[錦a-1棟,錦a-2棟]/修 	- H18度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間 ある。128~R1度に屋根・屋上防水修繕を全棟実施済 みであり、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理 が望まれる。	0																										
	錦団地b	2	8 H30	木平	·1DK 4戸 ·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>高齢星身世帯が多い</b> 。 ・居住年数は8割以上が10年以上と <b>長瀬入居世帯が多い</b> 。	1	12.5%		30年	6年	24年	0	-	-H30度建設の木造で耐用年限全経過まで長期間ある。 住棟の状態は良好。	0																										
2	錦団地c	2	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85歳以上世帯が5 副上最も多いが、40~64歳世帯も約4割と一変数いる。	0	0.0%	・市街地東側に位置する。 ・駐在所や診療所、スーパーマーケットに近く、利便性が高い。 ・協団地・縁団地・縁団地の縁団地が接す	45年	38年	7年	0	R1:屋根塗装[全棟]/修繕	- S61度建設の準耐火構造で、 <b>R13度に耐用年服が全極</b> 過するため、全経通前に耐力度調査を行った上で適切 な改善が望まれる。 - 3 <b>2万倍過未設置で直輸化対応もされておらず</b> 、居住 性が低い。 - S65度建設の耐火構造で、耐用年限全経過まで長期間	Δ×																										
			S62	耐=	-3LDK 4戸	・居住年数は約4割が3年未満と最も多く、 <b>新担入居世帯が多い</b> 。			新国地名 新国地名 新国地名 新国地名 (1975年) る。 [空家状況] ・錦団地b:一般空家1戸	70年	37年	33年	0		*S02度建成の耐火構造で、耐用牛辣芝給過まで長期间 ある。RI度に便模修繕を実施済みであり、今後も適切な 維持管理が望まれる。 *3カ所養過未設置で富齢化対応もされておらず、居住 性が低い。																											
	錦団地d	2 1	8 H5	-	·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、富 新単身世帯が多い。 ・居住年数は5割が10年以上と長期入居世帯が多い。	0	0.0%		_	31年	39年	0	・H25:屋上防水・外壁補修/長寿命化型改善	- H5.8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度の長寿命化型改善実施から10年経過し ており、 <b>労化が進んでいる</b> 。	Δ×																										
_		8 5		105-	- 1-2LDK 107			1.7%		704	204	424	L	・H26:屋上防水・外壁補修/長寿命化型改善																												
_	小 計 真狩団地a	3 2	H26	耐= 耐=		・単身世帯が6割以上、世代別では85歳以上の世帯が5割と多く、 <b>直轄 星身後帯が多い</b> 。 - 居住年敬は7割以上が10年以上と <b>星瀬入屋世帯が多い</b> 。		0.0%		70年	10年 8, 9年	60年 61. 62年	0	-R4:雪庇防止柵修繕[全棟]/修繕 -R5:外壁塗装[真a-2]/修繕 -R6:屋上防水[真a-2]/修繕	- H26~28度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長 期間ある。R5~6度に一部住機の外壁・屋上改修を実施 済みであり、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管 理が望まれる。	0																										
村営住宅	<b>本地</b> 巴达			- 準二	-3LDK 12}	・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>富齢単</b>		0.01		45年	31 年, 33年	12, 14年	0	-R3: 屋根吹替え(カパーエ法)[真b-1,真b-2]/ 修繕 -R4: 屋根塗装[真b-3]/修繕	- H3.5度建設の準耐火構造で <b>R18.20度に耐用年服が全 整通</b> となる。R3~4度にかけて屋根修繕を実施済み。 - 3カ所能通来配置で、居住性が低い。																											
3	真狩団地b	4 1	H10	準二	-3LDK 4戸	- <b>度価者が多い</b> - 居住年敬は5割が10年以上と <b>基別入原世帯が多い</b> 。		0.0%	・市街地南側に位置する。 ・役場に近接し、小・中学校や郵便局・コンビ ニエンストアに近く、利便性が高い。 ・真対団地の14乗り団地の14乗り地が接する。	45年	26年	19年	0	-R5:屋根塗装[真b-4]/修繕	-HI0度建設の準耐火構造で <b>R25度に耐用年限が全経</b> 過となる。R5度に屋根改修支乗施済み。 -3 <b>カ所給過未股置</b> で、居住性が低い。	. ΟΔ																										
	真狩団地c	2	H2	耐二	-3LDK 4戸	-2人世帯が5割と最も多く、世代別では40~64歳の世帯と65歳以上の 世帯がそれぞれも割となっている。		0.0%		70年	34年	36年	0	-R3:屋根塗装[真c-1]/修繕 -R5:外壁補修[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。 - <b>盗鈴化対広未要機</b> で、居住性が低い。																											
			H12	準二	-3LDK 4戸	- 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> 。			4				4		4		4:		4		4		4		4		4		4		4				0.0%		24年	21年	0	-R2:屋根塗装[真c-2]/修繕	-H12度建設の準耐火構造で耐用年限全経過まで長期間ある。R2度に屋根改修を実施済みであり、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。	
	真狩団地d	1	8 H11	耐二	- 2LDK 4戸 - 3LDK 4戸	- 単身世帯が終4額、4人世帯が約25前と世帯人員についてはばらつ きがあり、子育て世帯が5割と <b>団地の中では最も子育で世帯の比率が 直い</b> 。 - 居住年数は5~9年が最も多く、5割となっている。	ľ	0.0%		70年	25年	45年	0	-H30:屋上防水·外壁塗装 /長寿命化型改善	-H11度建設の耐火構造で耐用年限全経過まで長期間 ある。H30度に匿上・屋根改修を実施済み。今後も適切 な維持管理が望まれる。	0																										
	小計	10 5	4		1		0	0.0%	+ 0:14 = 00 = 16 = + 7						05. 库油机 0. 倍 可继承可 <b>产型 四十</b>																											
4	見晴団地	2	8 S51	簡平	<sup>2</sup> -2DK 8戸	- 単身世帯が5割以上と最も多く、世代別では65歳以上の世帯が5割以上。 上。 - 居住年数は約7割が10年以上と <b>基拠入居世帯が多い</b> 。	1		・市街地南側に位置する。 ・役場に近接し、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。 「空家状況」 ・一般空家1戸	30年	48年	-	×	-H28:屋根塗装[見晴b-1.見晴b-2棟]/修繕 -R2:4棟12戸除却	- S5I 度建設の簡平構造 <b>・ 新聞書 基準を測たさず</b> 、耐震 政修には不適。 <b>耐用年間がH18度に全部通</b> しており、劣 化も進んでいる。 - <b>3力所動選未設置で富齢化対応もされておらず</b> 、居住 性が低い。	Δ×																										
	小計	2	8				1	12.5%	・市街地東側に位置する。																																	
5	光団地			耐=	-1LDK 4戸 -2LDK 4戸	- 単身世帯が約4額と最も多く、世代別では40~84歳が約4額と最も多 い。 - RD建設のため、 <b><u>最</u>住年数は7額以上が9年未選</b> となっている。	1		・道の駅に近接しており、役場や公民館に近	70年	3年	67年	0	-R2:2棟8戸除却 -R3:1棟8戸現地建替え -R4:3棟6戸除却	-R2.4度にS51.53度建設の住権を除却し、R3度に1棟8戸 を現地建替え済み。耐火構造で耐用年限全軽通(R73) まで長期間ある。住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。	0																										
	小計	1	8	T	T		1	12.5%																																		
6	白樺団地	10 2	S56, 57,58	簡平	-3LDK 20}	·治江牛奴は、8割か10牛以上と <b>定線入原頂市北東心</b> 。	0	0.0%	・市街地東側に位置する。 ・スーパーマーケットに近い。	30年	41~ 43年	-	0	-H28:屋根葉替え[白-1棟]/修繕 -R4:屋根吹替え[白-8棟]/修繕 -R5:屋根吹替え[白-10棟]/修繕	-S56~58度建設の簡平構造で製用年間が全部通(H23 ~25)している。性態の全化が直んでおり、劣化の者し 比柱様については修繕を実施している。 -3カ所能温未取程で高齢化対応もされておらず、居住 性が低い。	Δ×																										
7	川沿団地	2	8 S62, 63	計=	-3LDK 8戸	2.人世帯が6剤以上と最も多い。 世代別では底以上の世帯が5剤、40歳未満も約4剤と、 <u>世代にばら つきが高</u> - 現住年敬は7年未満と10年以上がそれぞれ3~4割となっており、 <b>入</b> 選社に <b>豊か男とれる</b> 。	0		・市街地南側に位置する。 ・役場に近接し、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。	70年	36, 37年	33, 34年	0	-H30:屋根塗装[JII-1,JII-2棟]/修繕	- S62.63度建設の耐火構造で耐用年限全軽過まで長期 間ある。H30度に長寿命化型改善を実施済み。 - 3力所輸通未設置で高齢化対応もされておらず、居住性が低い。	Δ																										
		42 18	8				3	1.6%																																		

特面期間内に股東無社会が認改者及び長寿命化型改善を実施し、標期開間に関東大学の影響を表現しているが、利便性が高く、選及性性の影響を表現した。「東京の情報を開発した。」を持ちまままままままままままままままままままままままままままままままままままま	也計
	也計 <b>地の</b> <b>理戸</b>
# 計画期間のに股皮素型社会が配型改善及及氏寿命化型改善を実施 、情報期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東素社会が配理を 「特別期間に関東を 「特別期間に関東素社会が 「特別期間に関東なる」「 「特別期間に関東素社会が 「特別期間に関東なる」「 「特別期間に関東なる」「 「特別期間に関東なる」「 「特別期間に関東素社会が 「特別期間に関東なる」「 「特別期間に表現状態」「 「特別期間に表現状態」「 「特別期間に対現する。 「特別期間に関東なる」「特別財産を 「特別財産」「対別財産」「対別財産」「対別財産」 「特別財産」「対別財産」「対別財産」「対別財産」 「対財財産」「対別財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「特別財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」「対財財産」 「特別財産」「対財財産」 「特別財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」「対財財産」 「対財財産」 「対財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産」 「対財財産 「対財財産」 「対財財産 「対財財産」 「対財財産 「対財財産」 「対財産 「対財財産 「対財産 「対財産 」  「対財産 「対財産 」  「対財産 」  「対財産 」  「対財産  「対財産	
審雑重基準を書かさず、全化・通行しているが、利便性が高く、競技型を担かが強いため悪型の高い製造と位置づけられる。前期期間内は、定別点核及び係籍対応をとし、構想期間内に入居者移転対応後の現地、使用点核及び係籍対応をとし、構想期間内に入居者移転対応核の現地、使用点核及び係籍対応をとし、構想期間と、機能を対した。で、機能制度は、機能制度、	
で共身企作型改善及びN股技業社会対応型改善を実施し、構想期間は空行の状況に応じて任戸内が成立に立て任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸内が展立して任戸の状況に近いて任戸内が開立して展刊別)と、日本のでは、日本ので	
計画期間は脱炭素社会対応型改善を行い、構想期間で個別改善を実施する。 (「管理期間」: 製炭素社会対応型改善 (精整期間): 製炭素社会対応型改善 (精整期間): 機力政策(安全性療験・長寿命化型) (特理期間): 場別政策(安全性療験・長寿命化型) (特理期間): 場別政策(安全性療験・長寿命化型) (特理期間): 場別政策(安全性療験・長寿命化型) (特理期間): 場別政策(安全性療験・長寿命化型) (特理期間): 規模素社会が超減等・長寿命化型改善を実施し、構想期間内は適切 (特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型改善を実施 (特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型改善を表述する。 (特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型改善を表述 (特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型改善を表述 (特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型、(特別期間): 規則素社会が超減等・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が超減を等・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿命化型、(特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿命化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿の化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿の化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿の化型。 (特別期間): 規則を管理、(特別期間は一級財政等、長寿の化型。 (特別期間): 規則素社会が成型改善・長寿の化型。 (特別期間): 提別表社会が成型改善・長寿の化型。 (特別期間): 提別表社会が成型改善を実施し、構想期間を自定に他別、対し、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の超が表書、任何の書の社の理解的に、長寿の者和所の正、長寿を有所の所の、長寿を有所の所の、長寿を表述、持続期間の、日の書の表述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述、対し、日の記述を表述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述、日の記述を表述を表述、日の記述を表述を表述を表述、日の記述を表述を表述、日の記述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述を表述	
を行う。 「特面期間」: 提寿命化型改働 (精型期間): 提寿命化型改働 (精型期間): 提寿命化型改造及び共和菌のにED改修を実施し、模型期間内は適切 (有限期間): 提別課金性金貨化型改造及び共和菌のLED改修を実施し、模型期間内は適切 (有限期間): 提別課金性金貨化型改造及が共和菌のLED改修を実施し、模型期間の開発を実施 (計画期間): 提別業社会対な型改造・長寿命化型改造 (表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表	
*計画期間川に副力度調査を行い、構造上支頭が無いことを確認した上で接身を他型型を及び共用節のに回び修を実施し、構想期間内は適切な解析管理を行う。 (特部期間): 規則業社会対応型改善・長寿命化型改善を実施、構想期間内は適切な解析管理を行う。 (特部期間): 規則業社会対応型改善とび成善、表示を必要、	
*Sci 技上同時期に長寿命化型改善及び競技素社会対応型改善を実施、機器期間に規模素社会がな超成等・長寿命化型改修 接端期間に関連業社会がは超成等・長寿命化型改修 表稿性の関係	
計画期間前半で長寿命化型改善及び共用部のLED改修を実施し、構 の	
・計画期間は脱炭素社会対応型改善を行い、標準期間は往接外部の個別改善と同時に、入意校別に応じて信声内部の個別改善を実施する。 【管護期間]: 無規機社会が起源で確保事業的に関立を主要を開発していて信用を開始しませます。。 「管護期間]: 無規機社会が起源で確保事業を受ける。 「管護期間]: 無規機社会が起源では一個の場合を実施し、同じ、同様性向上放改善を実施する。 「管護期間」提供素社会が起源でき、構想期間は適切な維持管理を行う。 「持護期間」提供素社会が起源を等、具体を促進し、一個期間は通り維持を開始しまない場合を実施し、構想期間は通切な維持管理を行う。 「管護期間」提供素社会が起源を等、長寿命化型、「管護期間」提供素社会が起源を等。 「管護期間」提供素社会が起源を等。「一個期間に上級対策を実施し、構想期間は上級状態はなる場合を実施し、構想期間に上級状態はない。 「管護期間」提供素社会が応避な着を実施し、構想期間で個別改善を実施とのにしている内の機関ので基を実施を、発生が応避な着を発展のと認な情報を表現し、概想期間で個別改善を実施し、情報期間に超別改善を実施し、情報期間に提別素社会が応避な着を実施し、情報対間で個別改善を実施を表現し、情報期間に提別素社会対応避な着を実施し、精想期間を自途に億別と同意を表現し、情想期間に提別素社会対応避な音を実施し、構想期間を自途に億別と同意を表現し、研想期間に提別素社会対応避な音を実施し、精想期間を自途に億別と同意を表現し、情報期間に提別表社会対応避な音を実施し、精想期間を自途に億別といるといるといるといるといるといるといるといるといるといるといるといるといると	
計画期間は脱炭素社会対応型改善を行い、構想期間は住様外部の個 の 別の書と同時に、人間状況に応じて任戸内部の側別改善を実施する。 [16] 「伊護開門: 別乗転社会対応認改善・安全性電費	
計画期間は長寿命化型及び脱炭素社会対応型改善と入居状況に応じて居住性向上驾改善を実施する。構想期間は適切の維持管理を行う。 [指層期間]:現實業社会外に原理等。長寿命化型。  最往性性,且或定等。概述対応驾政等 - 开始、1 12  - 开朗期間に長寿命化型及び形炭素社会対応型改善と入居状況に応じて居住性向上驾改善を装施する。模型用は適切の維持管理を行う。 [計画期間に対し当改造者を表彰する。模型用は適切の維持管理を行う。 [計画期間に対し当改造者を表彰する。模型用は適切の維持管理を行う。 [計画期間のは影技素社会が必要を実施し、標思期間は入居状況に応じて内部の複型を実施する。 [計画期間の以及接来社会が応型改善を実施し、精思期間に個別改善を実施で、 [計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会が必要である。  (計画期間」規模素社会対応型改善を実施し、構想期間を自途に億別改善を実施である。  (計画期間」規模素社会対応型改善を実施し、構想期間を自途に億別改善を表述を示する。  (計画期間」規模素社会対応型改善を実施し、構想期間を自途に億別改善を表述を示する。  (計画期間」規模な過程を指導、長寿命化  (情報期間、過期改善(安全性報等・長寿命化)  (前期間、過期改善(安金性報等・長寿命化)  (前期間、過期改善(安金性報等・長寿命化)  (前期間、過期改善(安金性報等・長寿命化)  (前期は影技素社会対応型改善(安金性等・長寿命化)  (前期は影技素を表述した。影測的内に入患者移転列液をの改造。  (表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表述表	
#計画期间は大学的で変化が必然を実施し、機型期間は2000年の持ちでは「1000円では、	
・計画期間のは脱炭素社会対応型改善を実施し、精想期間は入居状況 (日にして内部の関切を参を集市と、1件 国期間、規度兼社会が必要な事 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1	
・計画期間は脱炭素社会対応型改善を実施し、構想期間で個別改善を 実施する。 (計画類別: 現炭素社会が必要な機 (機器期間: 現炭素社会対応型改善を実施し、構起対応・子育で世帯支援) ・計画期間は脱炭素社会対応型改善を実施し、構想期間を目途に個別 改善を実施する。 (作画類間): 現炭素社会対応型改善 (情報期間): 個別改善(安全性報告・長寿命化) ・報道監路を増加上で、任徒の劣化が第十にいるが、立生上報便性 が高く、基準が高いことから需要の第1、環境と位置で行ちれる。計画 表現るのでは、表現的同に人場も移転列を成の改造 を持ちまりて無くを変化する。影劇間内に人場も移転列を成の改造 を	
・計画期間は脱炭素社会対応型改善を実施し、構想期間を目途に偏別 0 8 (計画期間)と観光素社会対応型改善 (計画期間)と観光療法会対応型改善 (特面期間)・個別政策(安全性環境・長寿命化) 0 0 6 (特面期間)・個別政策(安全性環境・長寿命化) 1 7 (1 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	
・新聞園基準を達たさず、住様の劣化が進行しているが、立地上 <b>担便性が高く、入機率が高いことから需要の高い団地と位置づけられる。</b> 計画期間内は適切な維持管理とし、構想期間内に入局者移転対応後の現地を持ちている場合を少な知るのよを始めて、	
・R2度建設の耐火構造のため、計画期間は定期的な点検を行い適切な 維持管理とし、構造期間を直接に個別改善を実施する。 【計画期間』(機能を開発とし、機能を開発とし、 (作画期間):機関改修(安全性機構・長寿命化)	
・住機のま作が重行しているが、空舎性声が個く利保性も高いことから、要要の高い環境と位置づけられるこか、現状としては稀契期間を目 途に信別改善実施予定とが、将来的なニースを語まえ、今後の計画見直 (計画規則)・総件管理 (標準規則)・総件管理 (標準規則)・総外管理 (標準規則・総外管理 (標準規則・総外管理 (標準規則・総外管理 (標準規則・総外管理 (標準規則・総外管)・	
- 計画期間は脱炭素社会対応型及び長寿命化型改善を実施し、構想期間を目達に入居状況に応じて在戸内部の個別改善支集能する。 【計画期間」脱炭素社会が超成等・長寿命化型改善 「機器期間」過剰減速・機能性性に、・機能対応・子育で指帯支援)	

		Œ	D团:	地の	基本	情報			②入居者特性	31	団地東	<b>敗地の現在の立地環境等の社会的特性</b>					④住棟の現在の	物理的特性	
			Т									団地の需要・立地環境等							
種別	番号	団地名	団管棟	地理質	地理数	建設年度	構造	住戸タイプ	入居者特性	空家空家	状況 空家	団地の立地 空家 (利便性等)		築年数	耐用 年限 残	新耐震 基準 以降 の建設	改善実績	躯体等の安全性にみる 改善の必要性	劣化 度合い
特公賃	8	ハイツ・桂		1	8 1	H10	耐二	·2LDK 4戸 ·3LDK 4戸	-4.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、ぼらつきがある。 ・世代別では40~48歳が5割、40歳未満が約4割と、若年世帯の割合 が多い。 ・居住奉数は7.5割が10年以上と <b>長期入唐世帯が多い。</b>			・市街地南側に位置する。 ・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。		26年	-H24:屋上防水·外壁改修/長寿命化3-R1:駐車場改修/共用施設/修繕		-H24:屋上防水・外壁改修/長寿命化型改善	・HIO度建設の耐火構造で耐用年限全経過となるRSOまで長期間あるため、今後も適切な維持管理が望まれる。	Δ
	ш		t	1	8	_				0	0.0	%	H						
	9	ハイツ カサブランカ	Ì	1	12	Н7	中耐	・1DK 12戸	- 単身世帯向けの住宅であり、うち5戸が主人登住戸となっている。 - 世代別では40-64歳が5割、40歳未満が約2.5割と 著生世帯の報告が多し、 が多し。 - 居住年数は10年以上が2割以下と患も低く、入温去に動きが見られる。	0	0.0	・市街地南側に位置する。 ・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	0	・H30:屋上防水塗替・外壁塗装 /長寿命化型改善	・H7度建設の耐火構造で耐用年限全軽過となる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、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理が望ま れる。	0
公社住宅	10	ハイツ ル・レーブ		1	12	Н9	中耐	・1DK 12戸	- 単島世帯向けの住宅であり、うち3戸が法人登住戸となっている。 - 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し。</b> - 居住年数は10年以上が2割以下と最も低く、 <b>入選去に勤舎が見られ</b> 5。	0	0.0	・市街地南側に位置する。 ・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	0	·R2:屋上防水·外壁改修/修繕 ·R2~R4:地階排水改修/修繕	HT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度に産上・外壁改修を実施済みであ り、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理が望ま れる。	0
	11	ハイツ モナ		1	8 1	H10	耐二	・1DK 8戸	- <u>単島番島は</u> の住宅であり、うち1 <u>戸が味人曾</u> 住戸となっている。 - 世代別では40-64歳が約6割、40歳未満が25割と、 <u>著年世帯の割合が多し。</u> - が <u>多し、</u> - - 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>入温</b> <u>未に勤きが見られる</u> 。	0	0.0	・市街地南側に位置する。 ・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	0	・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軽過となる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、住棟の状態は良好。今後も適切な維持管理が望まれる。	0
				3	32					0	0.0	%							
村有住宅	12	リベア 真狩		1	20 1	H11	中耐	·1DK 12戸 ·2DK 8戸	- 4戸が弦人堂住戸となっている。 - 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。 - 題住年数は4年末満が49光後も多いが、次いで10年以上が3.5割となっており、入選去に動きが見られる。	0	0.0	・市街地西側に位置する。 ・スーパーマーケットや交流ブラザに近い。	70年	25年	45年	0	・H28:屋上防水塗替/修繕 ・H30:基礎部塗替/修繕	・HII 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。H22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。	Δ×
				1 :	20					0	0.0	*							
		1 20 全住宅+特公賃住宅+ -社住宅+村有住宅 47 248 合計				3	1.2	*											

将来的な位置づけ	理 地計 間地の 門理戸教
団地・住棟の   用途廃止   維持管   開途廃止   規持管   開途廃止   開から位置づけ   戸 団地   戸 団地   戸 団 計   数   報来費	地計 地か
国地・住機の 将来的な位置づけ 戸 団地 戸 団地 戸 団 財 計 数 計 数 報本報	地計 <b>地</b> か
将来的な位置づけ 戸 団地 東 計 数 料来管	地の
・ 徳 相 401 - 恵 40 女 5年1 ) 3年17 か経 14 6年3月 しき ス	
「是物別に最後代化、類別の種符音型とする。 【計事期間】: 長寿命化型水番 【熱型期間】: 維持管理	8
0	8
・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。 【計画期間】【希腊期間】:維持管理	12
・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。 【計画期間】【構趣期間】:維持管理	12
・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。 【計画期限】【構趣期限】:維持管理	8
0	32
・定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。 【計画期間】・【構趣期間】・維持管理	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
	河 堀	R7∼R11	R12∼16	R17∼R21	R22~R26
	緑岡団地a	<b>脱炭素社会対応型改善</b> ・共用部省エネ設備改修 <b>長寿命化型改善</b> ・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 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 ・共用部省エネ設備改修	長寿命化型改善・ ・屋根及び外壁改修	個別改善 3 点給湯/バリアフリー改修/防汚 仕上げへの改修 等	維持管理
	錦団地a	脱 <b>炭素社会対応型改善</b> ・共用部省エネ設備改修	維持管理	個別改善 屋上及び外壁改修/防犯対策改修 等	維持管理
	錦団地 b	維持管理	長寿命化型改善・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 ・共用部省エネ設備改修 長寿命化型改善 ・外壁改修	維持管理	維持管理	個別改善 3 点給湯/バリアフリー改修/防汚 仕上げへの改修 等
	錦団地 d	脱炭素社会対応型改善 ・共用部省エネ設備改修 長寿命化型改善 ・屋根及び外壁改修	維持管理	維持管理	維持管理
村営	真狩団地 a	脱炭素社会対応型改善 ・共用部省エネ設備改修	維持管理	維持管理	個別改善 屋上及び外壁改修/防犯対策改修 等
住宅	真狩団地 b	脱炭素社会対応型改善 ・共用部省エネ設備改修	長寿命化型改善 ・外壁改修 居住性向上型改善 ・3 法給湯 ・3 法給湯 ・バリアフリー改修 ・デ育て世帯支援型改善 ・防汚仕上げへの改修	維持管理	維持管理
	真狩団地 c	<b>脱炭素社会対応型改善</b> ・共用部省エネ設備改修	維持管理	維持管理	個別改善 屋根及び外壁改修/浴室のUB化/バ リアフリー改修 (一部) /防汚仕上 への改修 (一部) 等
	真狩団地 d	脱炭素社会対応型改善 ・共用部省エネ設備改修	維持管理	維持管理	個別改善 屋上及び外壁改修/防犯対策改修 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 ・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 屋上及び外壁改修/防犯対策改修 等
	白樺団地	維持管理	維持管理	維持管理	個別改善 3点給湯/バリアフリー改修/防汚 仕上げへの改修 等
	川沿団地	脱 <b>炭素社会対応型改善</b> ・共用部省エネ設備改修	<b>長寿命化型改善</b> ・屋根及び外壁改修	維持管理	個別改善 3点給湯/バリアフリー改修/防汚 仕上げへの改修 等
特公賃	ハイツ・桂	維持管理	長寿命化型改善 ・屋上及び外壁改修	維持管理	維持管理
	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
公社住宅	ハイツ・ ル・レーブ	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
J	ハイツ・モナ	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
村有	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

			1		*	<b>1</b> 活用:	手法														構想期間							
	団地名	8	建設年度	構造 棟数	理戸	計画期間	構想期間	R6 (2024) 時点	R7	R8	R9	R10	計画 R11	画期間 R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26
<u> </u>	1		H15	耐平・耐二 1	数	(R7~16)	(R17~26)	-7.8	2025	2026 脱炭素社会対	2027	2028 長寿命化型	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
		緑岡 団地 a		耐平・耐二 1	6	脱炭素社会対応型改善 長寿命化型改善	維持管理			応型改善 12戸		改善 12戸																
			\$53	合計	12	!		12	2 12	2 12	2 12	2 12	2 12	2 12	12	1:	2 12	2 12				2 1	2 1:	2 1:	2 12	2 1:	2 12	12
1		緑岡 団地 b	S53, 55	簡平 4	8	維持管理	現地建替 用途廃止												測量試験 用途廃止 3棟6戸	建替 1棟8戸	用途廃止 1棟2戸							
			eE0	合計	8				8 8	脱炭素社会対	8	8 8	3 8	8 8	長寿命化型		8 8	3 8	個別改善	2 10	8	3	8	8 1	8 8	3	8 8	8
		緑岡 団地 c	S59. 63	準耐二 3	12	脱炭素社会対応型改善 長寿命化型改善	個別改善			応型改善 12戸				耐力度調査	改善12戸				12戸									
				合計		!		12	2 12	脱炭素社会対	2 12	2 12	2 12	2 12	12	1:	2 12	2 12	1:	2 12	個別改善		2 1:	2 12	2 12	2 1:	2 12	12
	錦匠	団地a	H18	耐二 2	24	脱炭素社会对応型改善	個別改善			応型改善 24戸											12戸	個別改善 12戸						
			T	合計	24			24	24	1 24	1 24	4 24	1 24	1 24	24	長寿命化型	4 24	1 24	2	4 24	1 24	4 2	4 2	4 24	1 24	4 2	1 24	4 24
	錦匠	団地b	H30	木平 2	8	長寿命化型改善	維持管理									改善 8戸												ļ
2	-		S61	合計 準耐二 1	8 4			-	8 8	脱炭素社会対	8	B 8	長寿命化型	8 8	8		B 8	3 8	8	3 8	8 8	3	8	個別改善	8 8	3	8 8	8
	錦匠	団地c	S62	耐二 1	4	脱炭素社会対応型改善 長寿命化型改善	個別改善			応型改善 8戸		耐力度調査	改善 8戸										耐力度調査	8戸				
				合計	8			-		脱炭素社会対	3 8	8 8	3 8	長寿命化型	8		8 8	3 8	8	3 8	8 8	3	8	8 1	8 8	3	8 8	8
	錦匠	団地d	H5, 8	耐二 2	18	脱炭素社会対応型改善 長寿命化型改善	維持管理			応型改善 18戸				改善 18戸														
			H26	合計 耐二 1	18 6			18	18		脱炭素社会対	, ,,	3 18	18	18	1	B 18	3 18	1:	3 18	18	3 1	8 1	8 18		3 1	3 18	18
村営住宅	<u>]</u>	真狩 団地 a	H27 H28	耐二 1	8	脱炭素社会対応型改善	個別改善				応型改善 22戸														個別改善 22戸			
住 宅				合計	22	<b>製造を対象が次型を</b>		2:	2 22				2 22	2 22	22	2:			2	2 22	2 22	2 2	2 2	2 2:	2 22	2 2	2 22	. 22
	J	真狩 団地 b	H3, 5, 10	準耐二 4	16	製炭素社会対応整改善 ・ 長寿命化型改善 ・ 部層性性向上整改善 ・ 福祉対応型改善 ・ 子育て世帯支援要改善	維持管理				脱炭素社会対 応型改善 16戸					耐力度調査	長寿命化型 改善 16戸	個別改善 8戸										
3	-		un un	合計 耐二 1	16	子育で世帯支援撤収着		10	16			•	5 16	16	16	1	6 10	5 16	1	6 16	i 16	5 1	6 1		16		16	16
	J	真狩 団地 c	H2 H12	準耐二 1	4	脱炭素社会対応型改善	個別改善				脱炭素社会対 応型改善 8戸													個別改善 4戸		個別改善 8戸		
				合計	8				3 8	8	3 8	8 8	3 8	8 8	8		B 8	3 8	3	3 8	3 8	3	8	8 1	3 8	3	3 8	8
	3 Feb	真狩 団地 d	H11	耐二 1	8	脱炭素社会対応型改善	個別改善				脱炭素社会対 応型改善 8戸													個別改善 8戸				
				合計	8				3 8	8	3 8	8 8	3 8	3 8	8		В 8	3 8	8	3 8	3 8	3	8	8 1	3 8	3	3 8	8
4		見晴 団地	S51	簡平 2	8	維持管理	現地建普 用途廃止																			測量試験 用途廃止 1棟4戸	建替 1棟8戸	用途廃止 1棟4戸
1 -				合計	8				3 8	8	8 8	8 8	3 8	8 8	8		8 8	3 8	8	3 8	8 8	3	8	8 1	8 8	3	1 12	
5	光	光団地	R3	耐二 1	8	維持管理	個別改善																					個別改善 8戸
1 -			1	合計	8				3 8	8	3 8	B 8	3 8	8 8	8		B 8	3 8	В	3 8	3 8	3	8	8 1	3 8	3	3 8	. 8
6	白柱	樺団地	S56, 57, 58	簡平 10	20	維持管理	個別改善																			個別改善 20戸		
I  -				合計	20			20	20				20	20			0 20	20	2	20	20	2		0 20	20	2	20	20
7	JIIR	沿団地	S62, 63	耐二 2	8	脱炭素社会対応型 長寿命化型改善	個別改善				脱炭素社会対 応型改善 8戸					長寿命化型 改善 8戸							個別改善 8戸					
	_			合計 村営住宅 合計	_			188	3 188	8 188 188		8 8 8 188	3 186		188		8 8 8 18	3 188		3 8 2 190	188	3 18	8 18	8 184 8 184			i 192	8 8 2 188
48	,,	ヽイツ	H10	耐二 1	8			,,,,		.00	700			.00	.00		長寿命化型					10	100	100	,,,,	10		.30
特村公賞	^	・ <b>桂</b>	L	合計	8	長寿命化型改善	維持管理		3 8	3 8	3 8	B 8	3 8	3 8	8		改善 8戸 8	3 8		3 8	3 8	3	8	8 1	3 8	3	3 8	3 8
				特公實住宅 合計					3 8			8 8	3 8	8			B (	3 8		3 8			8	B (	3 8	3	3 8	8
9	1,1	ヽイツ ブランカ	H7	中耐三 1	12	維持管理	維持管理																					
	n.r.	ノフンカ		合計	12			12	12	2 12	2 12	2 12	2 12	2 12	12	1:	2 12	2 12	1:	2 12	2 12	2 1	2 1:	2 1:	2 12	2 1:	2 12	12
公 社 10	, ,	ハイツ ・レーブ	Н9	中耐三 1	12	維持管理	維持管理																					
住宅	μ.	· レーノ		合計	12	4 1		12	2 12	2 12	2 12	2 12	2 12	2 12	12	1:	2 12	2 12	1	2 12	2 12	2 1	2 1	2 1:	2 12	2 1	2 12	2 12
1 11	1 /	ハイツ	H10	耐二 1	8	維持管理	維持管理																					
		モナ		合計			**** E ***		4	8 8		B 8			8		B 8			3 8	3 8		8				3 8	-
H			T	公社住宅 合計				3:	2 32	32	32	2 32	2 32	2 32	32	3:	2 32	2 32	3:	2 32	2 32	2 3	2 3:	2 33	2 32	2 3:	2 32	32
住村 12 宅有	2 1	Jベア 真狩	H11	中耐四 1		<b>维拉里塔</b>	維持管理																					
七有	<u> </u>			合計 村有住宅 合計	20 20			20																				
				公営住宅等 合計				24																				

## 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 回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ます。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、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処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。