

鷹栖町公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

鷹 栖 町

鷹栖町公営住宅等長寿命化計画

< 目 次 >

序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的 -----	1
2. 計画の運用期間 -----	1
3. 策定体制 -----	2

第1章 鷹栖町の住宅・住環境を取り巻く状況

1. 鷹栖町の概要 -----	3
2. 人口・世帯数の動向 -----	4
3. 住宅に住む一般世帯の状況 -----	7
4. 上位・関連計画の状況 -----	9
5. 鷹栖町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理-----	14

第2章 公営住宅等ストック及び入居者の状況

1. 公営住宅等ストックの管理状況-----	15
2. 公営住宅等ストックの状況 -----	18
3. 公営住宅等入居者の状況 -----	25
4. 公営住宅等入居者の意向 -----	29
5. 公営住宅等ストック及び入居者の状況整理-----	32

第3章 長寿命化計画の基本方針と事業手法の判定

1. 長寿命化に関する基本方針 -----	34
2. スtock活用手法の選定フロー-----	35
3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計-----	38
4. 事業手法の判定 -----	42

第4章 公営住宅等に係る実施方針と効果

1. 点検の実施方針 -----	52
2. 計画修繕の実施方針 -----	52
3. 改善事業の実施方針 -----	55
4. 建替事業の実施方針 -----	56
5. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果-----	57

参考資料

1. 計画策定委員会規程-----	60
2. 委員会名簿-----	61
3. 策定経過 -----	62

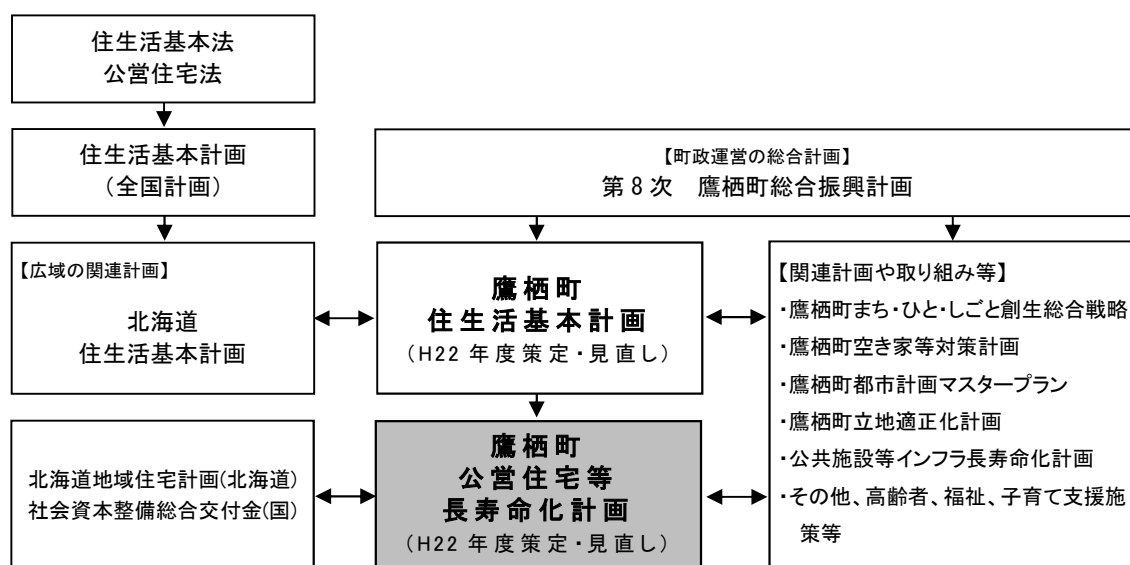
序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

鷹栖町（以下、本町）では、平成22（2010）年度に、住宅施策の総合的・体系的な推進に向け「鷹栖町住生活基本計画」及び「鷹栖町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、町の地域特性を活かした住環境づくりと公営住宅等の有効活用、並びに適正な供給等を推進してきました。

「鷹栖町公営住宅等長寿命化計画」は策定から約10年が経過し、見直し時期にきていることから、公営住宅等の現状を把握した上で、将来管理戸数及び事業年次計画等の再設定を行い、人口減少社会に向けた適正な公営住宅等の維持活用の推進を目的に見直しを行います。

図表 計画の位置づけ



2. 計画の運用期間

計画の運用期間は、令和12年までの10年間とします。

なお、公営住宅等長寿命化計画は平成28年度に改定された長寿命化計画の策定指針に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討し、30年程度の「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、構想期間は令和32年とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

図表 計画の運用期間

令和3年		令和12年	令和32年
計画期間		構想期間(中長期30年)	

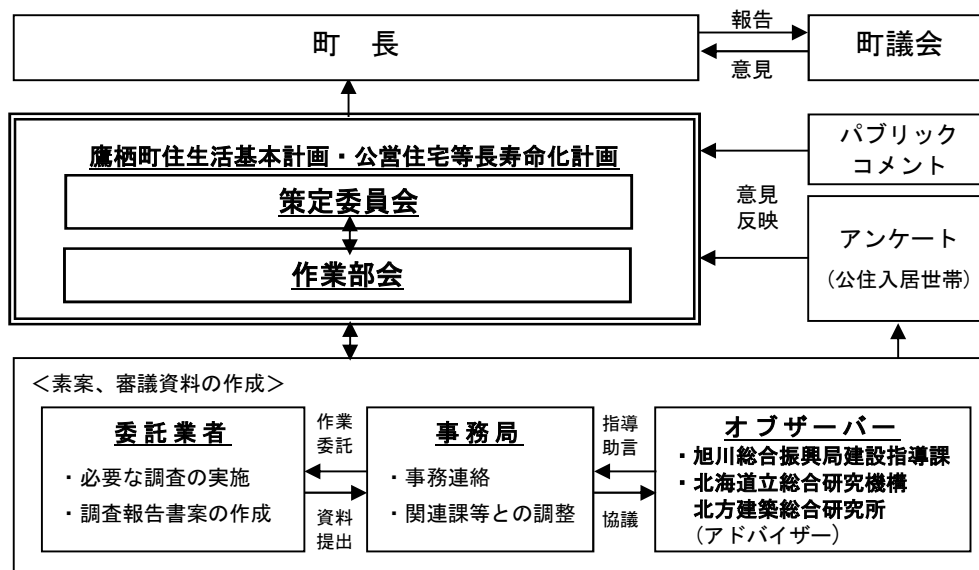
３．策定体制

本計画の策定にあたり、多角的な視点から実現性の高い計画策定を図るため、庁内関係課長で構成する策定委員会を設置し、策定内容に対する意見聴取や各課間の調整を図りました。

また、計画策定に向けて調査検討し、各課間の事業の整合性や調整を図り、横断的かつ戦略的な構想を練るために庁内関係課係長で構成する作業部会を設置しました。

なお、事務局については建設水道課に置き、策定委員会や作業部会の運営全般や各種データの収集、分析、資料のとりまとめ、計画素案の提出など基礎的な作業を行いました。

図表 策定体制



第 1 章 鷹栖町の住宅・住環境を取り巻く状況

1. 鷹栖町の概要

(1) 位置・面積

本町は、北海道のほぼ中央、上川管内の中心部に位置し、和寒町、北海道第二の都市旭川市に隣接しています。周りを小高い山に囲まれ、全体的には盆地状をなし、中心部を石狩川に注ぐオサラッペ川が北から南へ貫流しています。

図表 鷹栖町の位置・地勢

<位置>

- ◆北緯 43° 47' ~43° 57'
- ◆東経 143° 16' ~143° 57'

<面積> 139.421km²

- ◆東西方向 約 11.8km
- ◆南北方向 約 19.7km

資料：鷹栖町統計資料（令和元年度版）



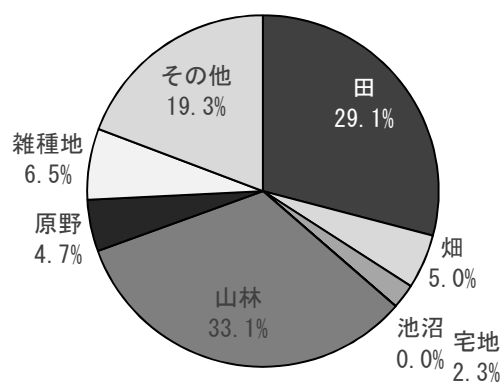
(2) 土地利用

本町の土地利用を面積で見ると、「山林」が最も多く 4,610.8ha（33.1%）となっています。次いで「田」が 4,056.1 ha（29.1%）となっています。なお、「宅地」は 317.1ha（2.3%）となっています。

図表 土地利用の状況（ha）

	面積 (ha)	割合
田	4,056.1	29.1%
畑	697.4	5.0%
宅地	317.1	2.3%
池沼	1.8	0.0%
山林	4,610.8	33.1%
牧場	0.0	0.0%
原野	662.1	4.7%
雑種地	910.5	6.5%
その他	2,686.2	19.3%
計	13,942.0	100.0%

資料：鷹栖町統計資料（平成元年度版）

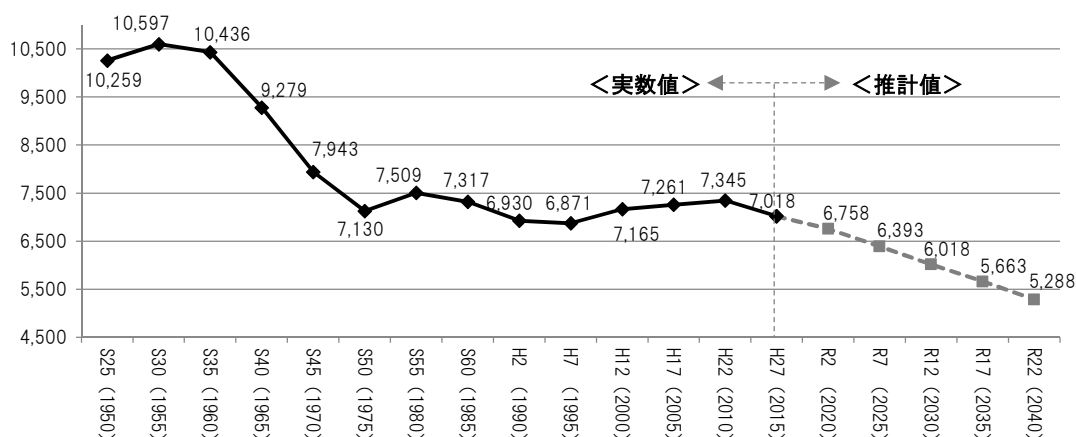


2. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数

本町の人口は、昭和30年では10,597人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年に7,018人と約3千人減少しています。世帯数は近年の動向を見ると微減傾向に転じ、2,717世帯となっています。国立社会保障人口問題研究所（以降、社人研）による将来人口の推計では、令和22年には5,288人程度に減少、また、高齢者についても令和2年以降微減傾向に転じると推計していますが、減少割合が他の世代より低いいため高齢化率は今後も上昇と想定されます。

図表 人口の推移（実数値と推計値）



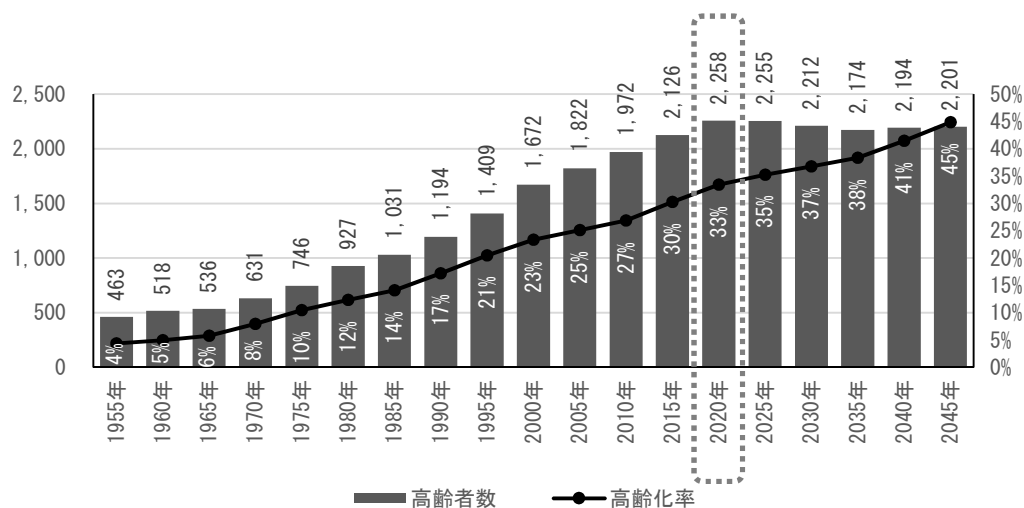
※人口（実数値）——各年国勢調査結果（総務省統計局）による

※人口（推計値）——国立社会保障・人口問題研究所による推計値（H27年までの人口による推計）

図表 鷹栖町の人口・世帯の推移

	H12(2000)	H17(2005)	H22(2010)	H27(2015)
人口	7,165	7,261	7,345	7,018
世帯数	2,427	2,591	2,732	2,717

図表 高齢者数と高齢化率の推移と将来推計



資料：1955年～2015年国勢調査結果（総務省統計局）、2020年～2045年国立社会保障・人口問題研究所推計値

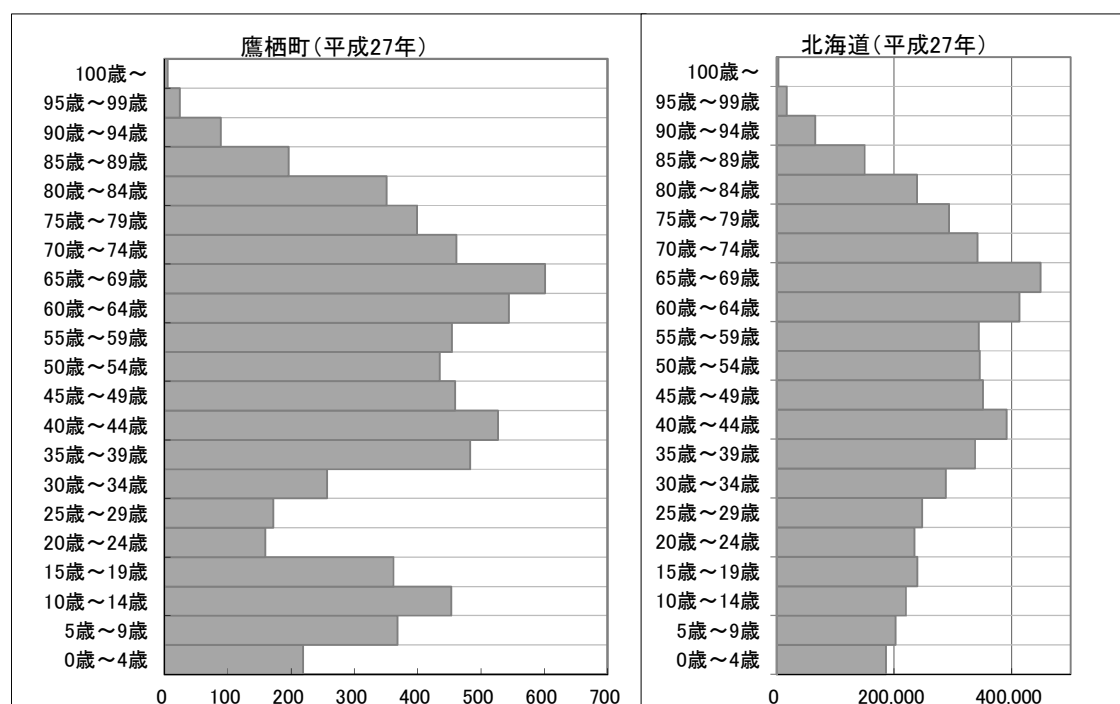
(2) 年齢別人口

平成27年の65歳以上の人口は2,126人であり、全体の30.3%を占めています。北海道全体も29.0%と高齢化傾向にあります。また、年齢構造を見ると、20～30代の若者世代の割合が低いことに対し、65～69歳人口が最も多い年齢層となっています。

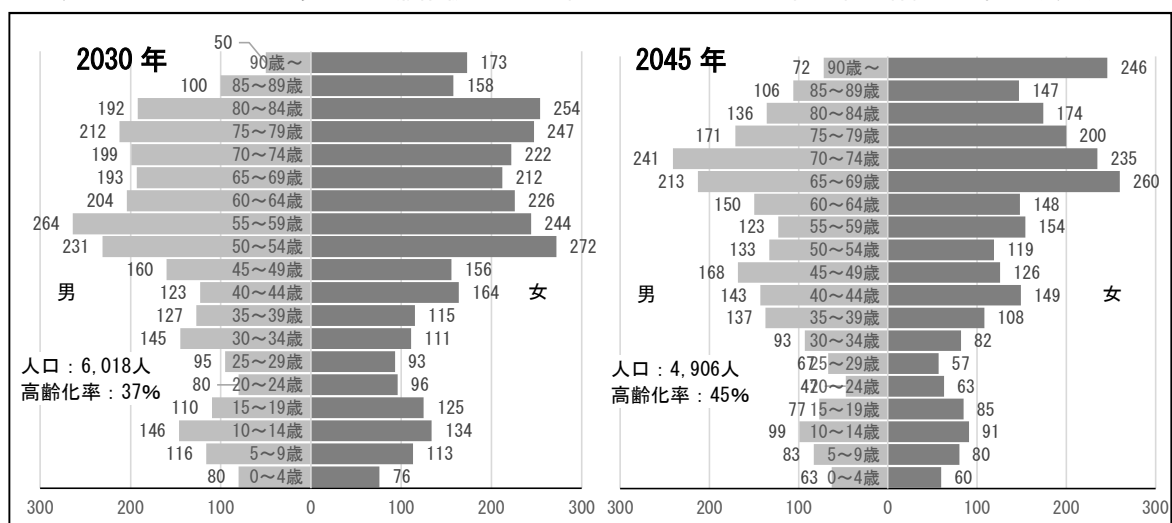
高齢者数は減少する見込みですが、高齢化率は増加が続き、令和27(2045)年には45%となっています。

図表 年齢別人口／5歳階級（平成27年国勢調査）

区分	鷹栖町(平成27年)		北海道(平成27年)	
	総数	構成比	総数	構成比
総数	7,018	100.0%	5,381,733	100.0%
0歳～14歳	1,040	14.8%	608,296	11.3%
15歳～64歳	3,852	54.9%	3,190,804	59.3%
65歳～	2,126	30.3%	1,558,387	29.0%



図表 人口ピラミッド（男女別5歳階級年齢別の将来人口）（平成30国立社会保障人口問題研究所）



(3) 世帯人員の現状と推移

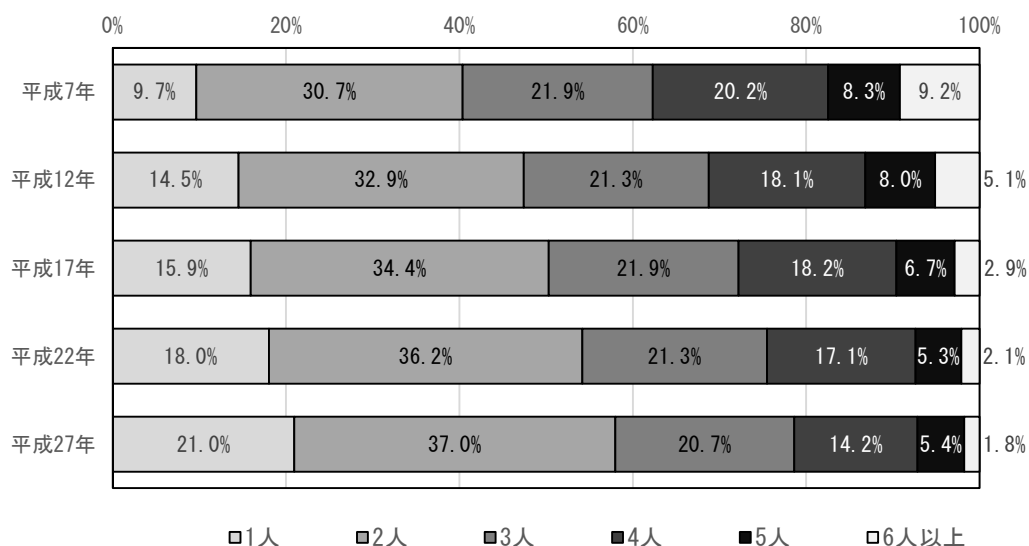
平成27年の世帯人員別世帯数の状況は、2人世帯が1,003世帯(37.0%)と最も多く、次いで単身世帯が568世帯(21.0%)、3人世帯が560世帯(20.7%)、となっています。単身、2人の小規模世帯は58.0%となっています。

なお、北海道との比較では単身世帯の割合は低く、逆に2人以上世帯が高いことが特徴としてあげられます。

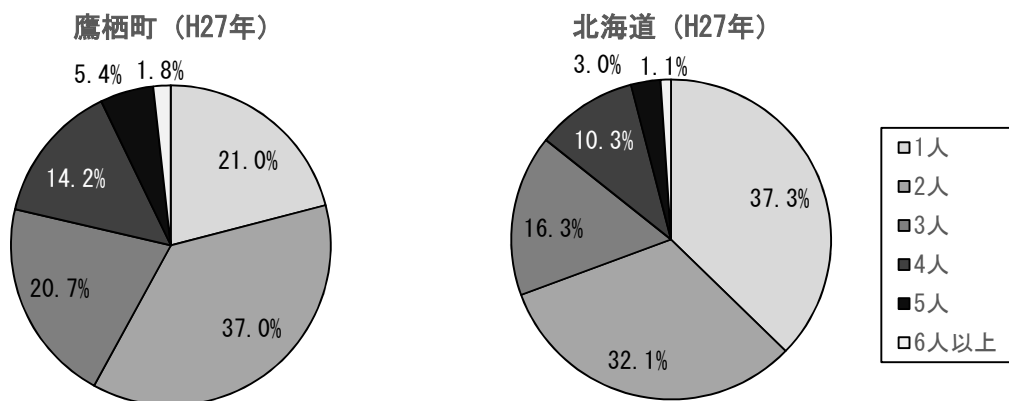
図表 世帯人員別世帯数

区分	鷹栖町										北海道	
	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		平成27年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
1人	204	9.7%	352	14.5%	410	15.9%	491	18.0%	568	21.0%	909,106	37.3%
2人	649	30.7%	797	32.9%	884	34.4%	985	36.2%	1,003	37.0%	782,444	32.1%
3人	463	21.9%	517	21.3%	564	21.9%	580	21.3%	560	20.7%	397,985	16.3%
4人	427	20.2%	438	18.1%	468	18.2%	467	17.1%	385	14.2%	249,980	10.3%
5人	175	8.3%	195	8.0%	173	6.7%	144	5.3%	146	5.4%	72,728	3.0%
6人以上	194	9.2%	124	5.1%	74	2.9%	57	2.1%	48	1.8%	25,963	1.1%
総数	2,112	100.0%	2,423	100.0%	2,573	100.0%	2,724	100.0%	2,710	100.0%	2,438,206	100.0%

<世帯人員別世帯数の推移>



<北海道と鷹栖町の世帯人員別世帯数の比較>



資料：各年国勢調査

3. 住宅に住む一般世帯の状況

(1) 住宅所有関係別世帯数の現状と推移

住宅所有関係別世帯数割合は、平成27年で持ち家が83.1%を占め、公営等の借家の割合は約9.1%となっています。

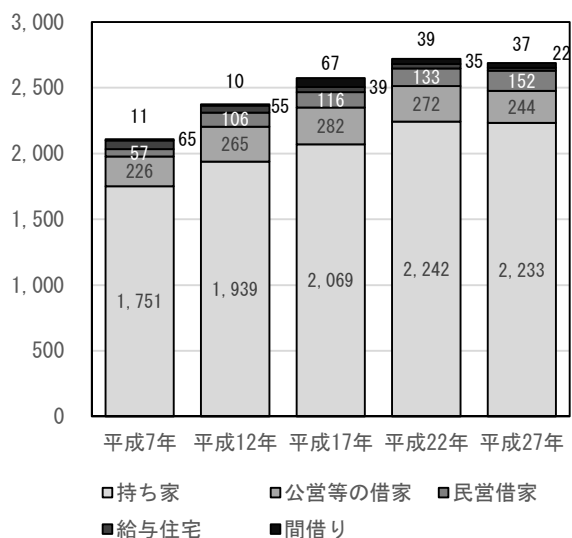
世帯数推移では、民営の借家が増加傾向となっています。

平成27年国勢調査での割合の比較では、持ち家は北海道、上川管内に比べ大幅に高くなっています。

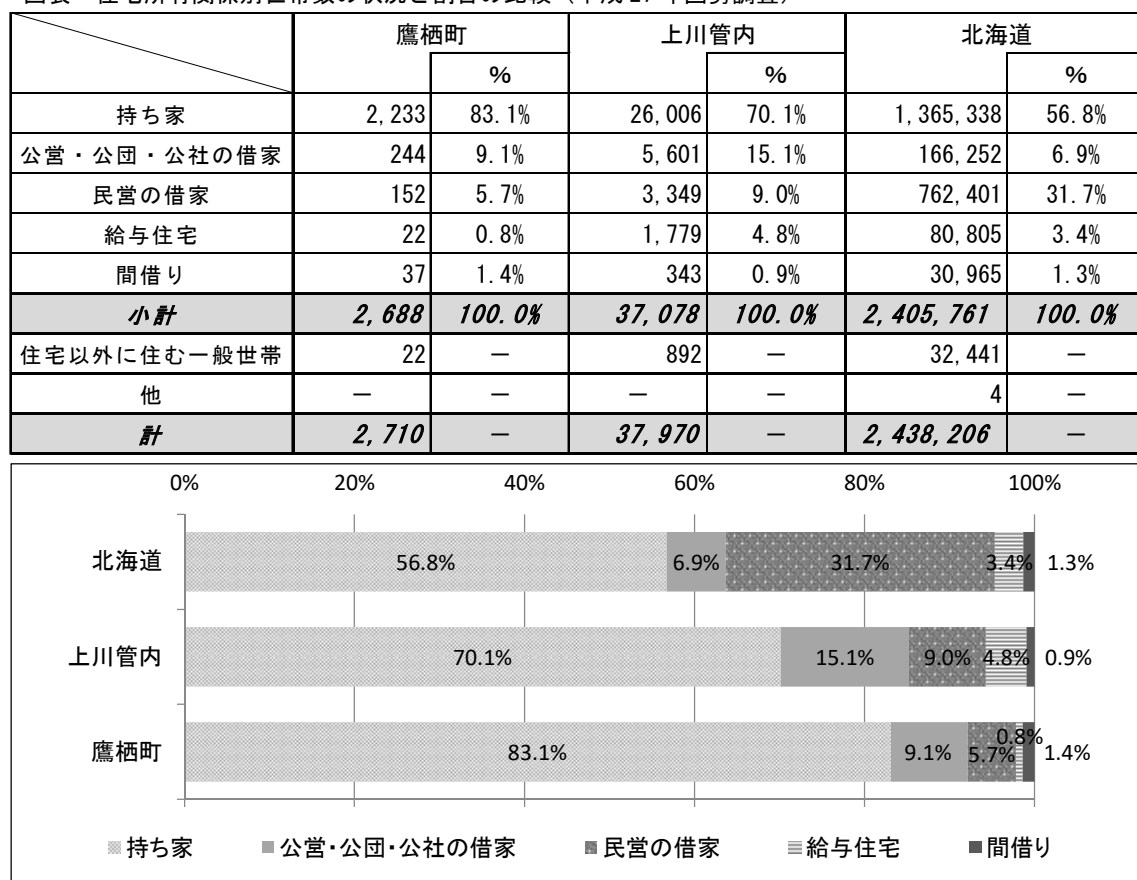
公営等の借家は北海道の6.9%より高いですが、上川管内では低い割合となっています。

民営の借家は5.7%で北海道に比べ大幅に低い割合となっています。

図表 1-9 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較 (平成27年国勢調査)



(2) 1世帯当たり人員の現状と推移

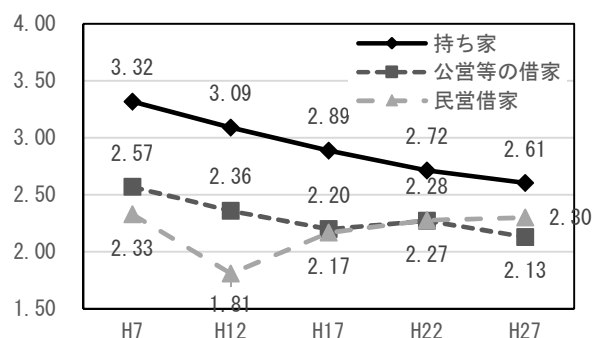
平均人員は持ち家が2.61人となっています、公営等の借家は2.13人に減少しています。

図表 住宅所有関係別1世帯当たり人員の比較
[H27年]

	鷹栖町	上川管内	北海道
持ち家	2.61	2.50	2.43
公営等の借家	2.13	1.98	1.96
民営借家	2.30	2.01	1.68
給与住宅	1.86	1.75	1.95
間借り	2.16	1.85	1.86

※上川管内は旭川市、士別市、名寄市を除く町村

図表 住宅所有関係別1世帯当たり人員の推移
[鷹栖町の推移]

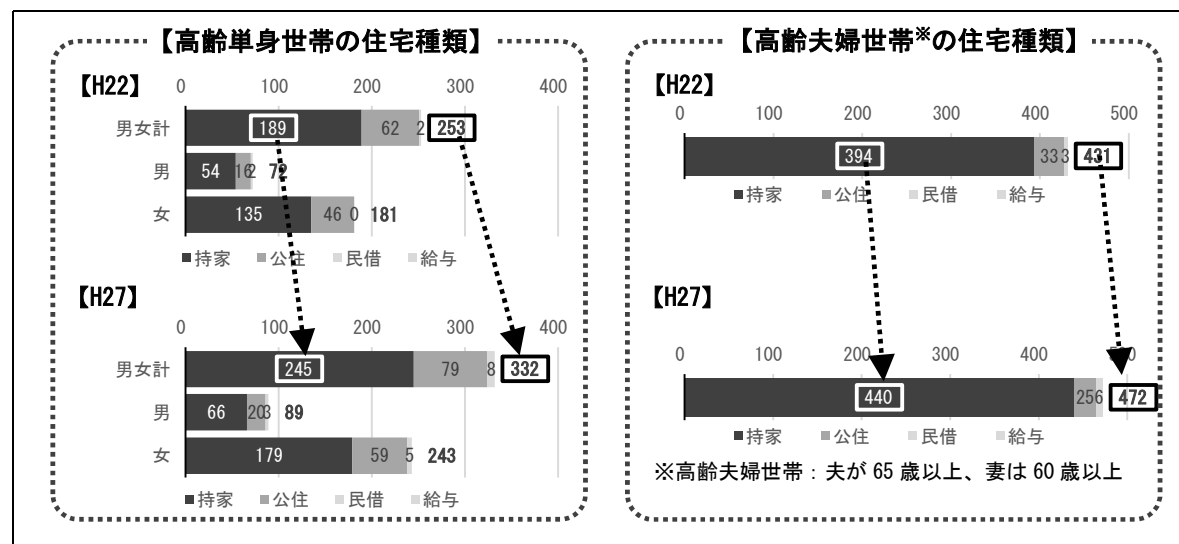
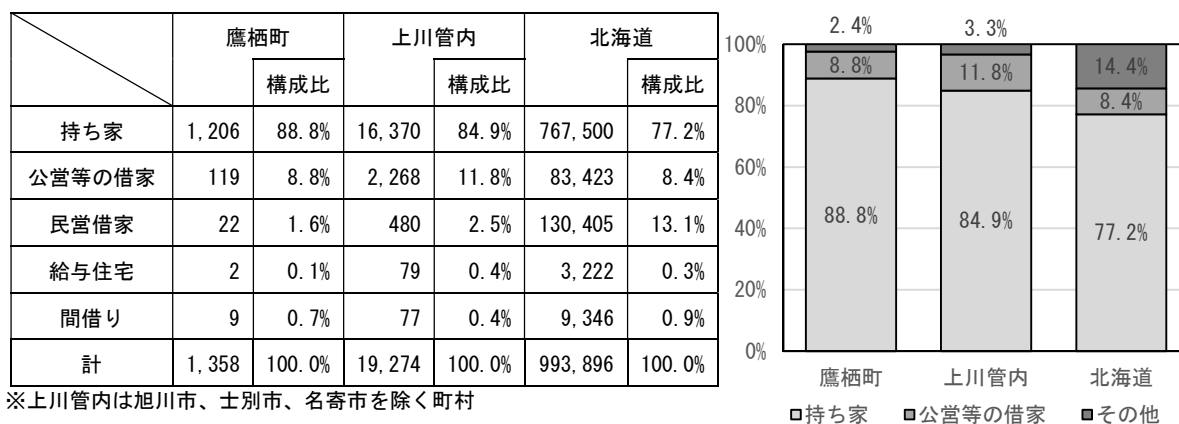


(3) 65歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65歳以上親族のいる世帯は1,358世帯となっています。また、住宅所有関係別の世帯数では、持ち家が1,206世帯(88.8%)、公営等の借家は119世帯(8.8%)となっています。

65歳以上の高齢単身世帯は平成22年の253世帯から平成27年では332世帯と増加しており、特に持ち家が、189世帯から245世帯と56世帯増加しています。

図表 65歳以上高齢者のいる世帯数の比較[H27年]



4. 上位・関連計画の状況

(1) 第8次鷹栖町総合振興計画〔令和2(2020)年3月〕

本計画では、住環境等に関する主要施策を基本目標4「あらゆる安心を未来へとつなぐ幸せな環境を維持するまち」、施策14「自然環境と都市機能が調和した魅力あるまちの形成」で位置づけています。

<将来像>

笑顔 幸せ みんなでつくる あったかす

<施策14>自然環境と都市機能が調和した魅力あるまちの形成

基本的な方針

- ・本町の強みである、自然豊かな農村環境と生活しやすい都市機能が調和したまちづくりを継続します。新たな市街化は抑制し、現在の市街地規模と必要な都市機能を維持し、空き家等既存ストックや未利用地を活用して新たな人の流れを促す、循環型の市街地形成を推進します。特に鷹栖市街地は、町の中心部として未来に魅力を持続する取り組みを強化します。
- ・将来を見通した適切な住宅整備方針を明確にし、社会変化に対応した公営住宅の管理と必要な整備を進めるとともに、町民の暮らしにうおいを与える公園環境の整備を継続します。
 - ◆自然と調和した都市配置と循環型市街地形成の推進
 - ◆安心して暮らせる住環境の整備
 - ◆安全に利用できる魅力ある公園づくり
 - ◆パレットヒルズの整備と利活用促進

(2) 鷹栖町都市計画マスタープラン(第2次)〔平成26(2014)年3月〕

本計画は、計画期間を令和15年度までとし、5つの基本目標のもと、分野ごとの施策をまとめています。なお、住環境に関しては「第5章 計画的な土地利用」で位置づけています。

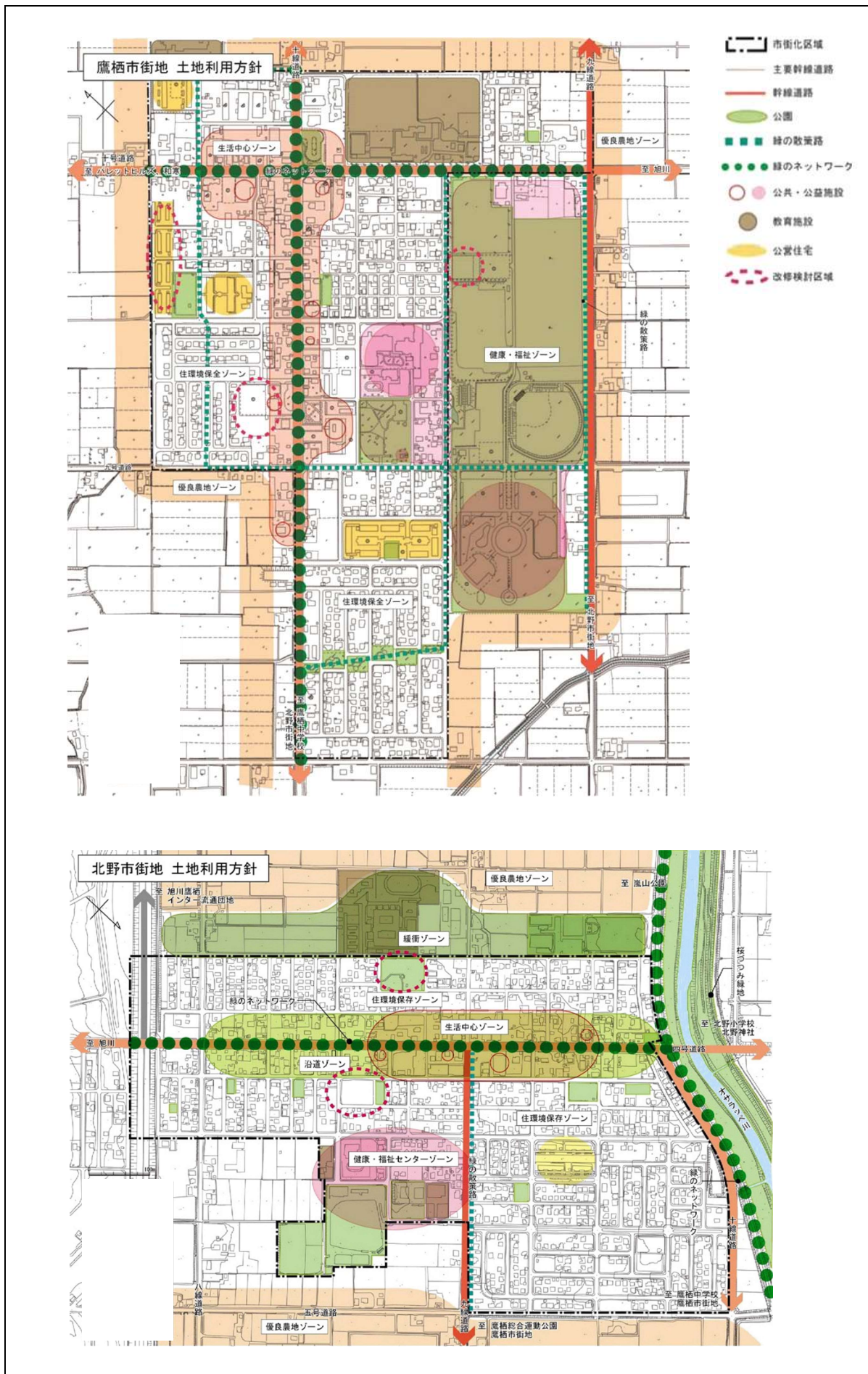
<将来都市像>

豊かな自然環境を大切にし、誰もが安心して暮らし、参加し、
未来につなげるまち「人・自然・あったかす」

<土地利用の基本方針>

①住環境の方針	◆市街地の住宅、住環境は田園環境に対応した、ゆとり、調和、安全のある専用住宅地を目指します。既存の住宅地は、今後も保全するとともに、区画道路、公園を計画的に維持保全、更新し、地区住民の安全性、利便性の確保を図ります。 ◆今後の住環境の保全については、用途地域に基づき建物の用途、高さを誘導し、日照・通風の確保、景観の形成、防災の確保を図ります。住宅地における地区計画制度は、住民、土地・建物所有者開発者が主体となって進める効果的なまちづくり手法であることから、今後も一層の普及に努め、良好な住環境、住宅地形成に努めます。
②住宅の方針	◆鷹栖町の住宅は、都市計画の用途地域、地区計画の指定に即し、建物用途の純化、不燃化、建物位置(壁面後退距離)の指定、建築物の高さ規制を図ります。これら計画的な規制誘導策により、安全でゆとりある建築面積(建ぺい率)、延べ床面積(容積率)を確保し、周辺と調和した住環境、景観の形成を目指します。
③町営住宅の方針	◆町営住宅は、入居階層の需要や建物の老朽化、居住者特性を適切に見極め、長期的な観点から計画をもって建設、改修、管理を図ります。 ◆高齢者向け町営住宅は、今後の需要や福祉との総合的な役割分担を踏まえ、福祉施策等との連携を図りながら、検討を進めます。
④住居系用途地域の配置方針	◆住環境、住宅の方針にあわせ、専用住宅地系の用途地域を指定、誘導します。 ◆幹線道路沿道に第一種住居地域、既成市街地に第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、計画的に開発整備される新しい住宅地には、原則として第一種低層住居専用地域を、また、公共施設の集積している地区は第二種中高層住居地域を配置します。

図表 土地利用方針図（鷹栖町都市計画マスタープラン）



(3) 鷹栖町立地適正化計画〔平成 29(2017)年 11 月〕

本計画は、計画期間を令和 15 年度までとし、5 つの基本目標のもと、分野ごとの施策をまとめています。なお、住環境に関しては「第 5 章 計画的な土地利用」で位置づけています。

<将来都市像>

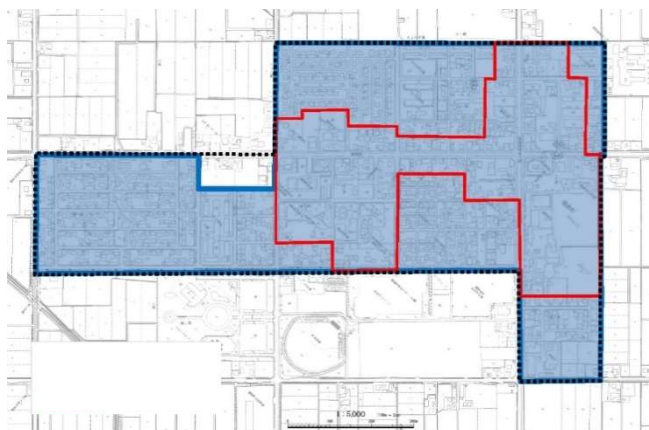
みんな 笑顔で あったかす

<第 7 章 今後の施策について 2. 居住環境の充実に向けて>

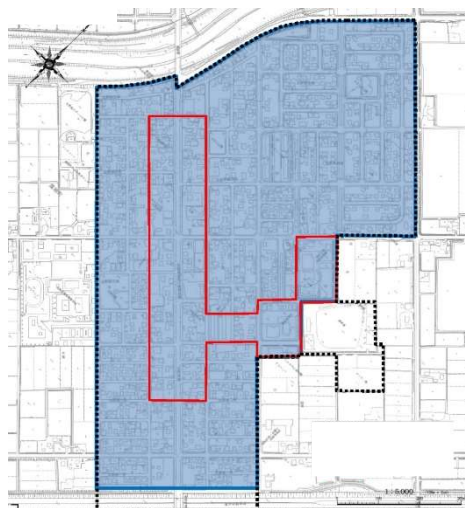
①市街地における資源の活用	◆大規模造成による宅地分譲が落ち着き、今後は既存市街地の範囲における空き家ストック、空き地となっている宅地等、既存資源の活用による住環境の整備が必要です。居住誘導区域内における既存ストックを掘り起こし、移住を希望している方への情報発信、供給できる環境を整備します。
②居住地としての魅力	◆北海道第二の都市・旭川市に隣接している優位性を生かし、十分な都市機能（医療、商業等）、交通アクセス、暮らしやすさを伝えられるよう、情報の整理・発信を強化し、新たな人の流れを生み出す施策を展開します。
③市街地と農村部の調和	◆基幹産業が農業のまち鷹栖町。既存のコンパクトな市街地を維持し、安易な市街地の拡大による農業地帯の減少を防ぎ、調和のとれたまちづくりを進めていきます。 ◆市街地においては、日常生活に必要な都市機能、公共交通、生活サービスが備わっており、子どもから高齢者まで安全・安心に暮らせる環境が整っています。農村部では、豊かな自然に囲まれてのびのびとした子育てライフ、都会には無い自由適な生活を楽しむことができます。市街地や旭川市へのアクセスも良く、大都市に近い程よい田舎生活には最適です。 ◆市街地と農村部、それぞれの特色を生かした鷹栖町ならではの生活を P R し、人口減少の抑止、若者・子育て世代の増加による活性化を図れるよう、新たな事業の検討・推進を図ります。

<居住誘導区域>

〔鷹栖市街地〕



〔北野市街地〕



(4) 鷹栖町まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期)[令和2(2020)年3月]

本計画は、対象期間を令和6年度までとし、人口減少や少子高齢化への対応に向けた施策や、施策を実現するために必要な事項を明示しています。

<目指す姿>

笑顔 幸せ みんなでつくる あったかす

<Plan5> “思いに共感”定住・移住促進

(1) 定住・移住促進	・共感と調和を大切にした定住、移住促進 ・「住む人の姿」でまちの魅力を伝える情報発信の拡充と強化 ・ワンストップ窓口と移住相談アドバイザーによる、個別ニーズに対する移住支援 ・まちのしごとや暮らしを理解する移住体験の促進
(2) 空き家活用	・空き家相談窓口と空き家バンク制度の運営、充実 ・民間と連携した空き家の流動化や新たな利活用に向けた取り組みの強化

(5) 鷹栖町公共施設等総合管理計画[平成31(2019)年3月見直し]

本計画は、今後の人口減少社会に向け、公共施設の計画的な更新、統廃合、長寿命化等の検討、財政負担の軽減・平準化、適正配置など、計画的な管理に向けた方向性を明示しています。

<公共施設等の管理に関する基本的な考え方>

- ◇新規の公共施設等は財政状況を踏まえ、供給量の適正化を図ります。
- ◇既存施設については、老朽化の状況や利用実態及び今後の需要見通しを踏まえ、今後とも保持していく必要があると認められた施設については、長寿命化を柱に、建替え、民間等への譲渡、複合化、広域化のいずれかを選択し、建替えをする場合には、まず減築や他の施設との複合化を検討します。
- ◇建築基準法改正前1981年(昭和56年)以前に建てられたもの、また、木造の耐用年数を40年、非木造の非耐用年数を50年と設定した場合に、計画策定最終年次である平成37年時に耐用年数を超える施設を優先的に検討します。
- ◇また、耐用年数を経過していない施設も、著しい劣化が認められる場合、検討します。

<住宅施設>

分類名	面積(㎡)	取得価格/ 再調達価格(千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産 減価償却率(%)
住宅施設	22,080.0	3,508,749	1,584,179	45.1%

<主な施設>

No	施設名	延べ床面積 (㎡)	再調達価格 (千円)	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産 減価償却率(%)
1	そよかぜ団地	6,225.1	1,166,270	320,855	27.5%
2	明日香荘	710.4	74,590	70,664	94.7%
3	しらかば団地	2,625.8	153,114	87,959	57.4%
4	メロディー団地	4,573.6	775,184	356,446	46.0%
5	つつじ団地	6,223.3	1,155,707	599,753	51.9%

<今後の方針>

- ◆将来人口を踏まえた管理戸数の適正化を図ることを基本に、耐用年数を経過した老朽住宅の廃止、または建替え、耐用年数を経過していない住宅については長寿命化または改修を計画的に進め、維持費の縮減、修繕や更新時期の分散化、毎年の事業費の平準化を図っていきます。

(6) 鷹栖町住生活基本計画 [令和3(2021)年3月]

本計画は、少子高齢化の進展や、人口減少に伴う空き家の増加、住宅確保要配慮者の居住の安定確保等、社会情勢の変化に対応するため、本町の住宅施策の方向性を新たに見直しています。

<本計画の基本理念>

笑顔 幸せ みんなでつくる 安心の住環境・あったかす
～あらゆる安心を未来へとつなぐ幸せな環境を維持するまちを目指して～

<住宅・住環境施策の展開>

基本目標	基本方針	基本施策
1 誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくり	1-1. 高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	(1) 高齢者等が安心して住み続けることができる在宅支援の充実
		(2) 高齢者等が安心して生活できる公営住宅等の供給
		(3) 介護保険等を活用した住宅改修の推進
		(4) 住宅の住み替え支援の推進
	1-2. 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	(5) 子育て世帯等が安心して生活できる居住支援の充実
		(6) 子育て世帯等の居住の安定確保に資する公営住宅の活用
		(7) 質の高い民間賃貸住宅整備の促進
		【再】住宅の住み替え支援の推進
	1-3. 住宅の確保に配慮が必要な方への支援（住宅セーフティネットの構築）	(8) 町営住宅の長寿命化と計画的な維持の推進
		(9) 所得に応じた家賃設定と入居の適正化の推進
2 鷹栖町にふさわしい良質な住宅を確保する仕組みづくり	2-1. 定住人口の拡大に向けた住宅づくりや居住支援	(10) 民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの充実
		(11) 移住・定住希望者への住宅取得及び居住支援
		(12) 若者世帯等の新たな町内企業就業者への居住支援
		(13) 住宅相談窓口の設置と信頼のおける住宅情報の紹介
	2-2. 空き家の活用や流通を促す環境づくり	【再】質の高い民間賃貸住宅整備の促進
		(14) 空き家バンクの充実
		(15) 空き家の流通促進
		【再】住宅相談窓口の設置と信頼のおける住宅情報の紹介
	2-3. リフォームによる安全で質の高い住宅ストックの形成	(16) 長寿命化や性能向上リフォームの推進
		(17) 既存住宅の耐震改修の促進
(18) 積雪寒冷な気候に適した北方型住宅の建設推進		
【再】住宅相談窓口の設置と信頼のおける住宅情報の紹介		
3 まちの賑わいを創り出す住環境づくりや住宅関連産業の振興	3-1. コンパクトで賑わいのある市街地づくりとまちなか居住の推進	(19) 市街地遊休地の計画的な開発整備と活気ある市街地づくり
		(20) まちなかへの公営住宅の集約
		(21) 融雪槽の設置と宅地内の除排雪の促進
	3-2. 自然や農業と調和した良好な住環境の形成	(22) 農業地区の空き家を活用した新規就農支援
		(23) 下水道合併浄化槽の設置、維持管理の支援
		(24) 住宅における低炭素化の活用促進
		3-3. 信頼のおける住宅関連産業の振興
	(26) 地元建設業者に対する北方型住宅 BIS 取得の推奨	
	(27) 環境負荷を低減する住宅建材の採用と取扱業者の育成	

5. 鷹栖町の住宅・住環境を取り巻く状況の整理

(1) 鷹栖町の概要からの整理

【1-1】都市に隣接する広大な田園と美しい自然環境のまち

- ・北海道のほぼ中央、上川管内の中心部に位置し、北海道第二の都市旭川市に隣接
- ・本町の土地利用を面積で見ると、「山林」が最も多く 4,610.8ha (33.1%)。次いで「田」が 4,056.1 ha (29.1%) となっています。なお、「宅地」は 317.1ha (2.3%) となっています。

【1-2】人口減少と少子高齢化の進展

- ・人口は、昭和 30 年では 10,597 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成 27 年に 7,018 人と約 3 千人減少しています。
- ・世帯数は近年の動向を見ると微減傾向に転じ、2,717 世帯となっています。
- ・将来人口の推計では、令和 22 年には 5,288 人程度に減少、また、高齢者についても令和 2 年以降微減傾向に転じると推計していますが、減少割合が他の世代より低いため高齢化率は今後も上昇と想定されます。
- ・年齢構造を見ると、20～30 代の若者世代の割合が低いことに対し、65～69 歳人口が最も多い年齢層となっています。

【1-3】単身・2 人等世帯の割合の増加

- ・世帯人員別世帯数をみると、1～2 人の小規模世帯が過半を占めていますが、全道との比較では割合は低くなっています。
- ・家族類型別世帯数をみると、「夫婦＋子」31.0%、「夫婦のみ」28.2%、「単独世帯」21.0% の順となっています。

(2) 住宅に住む一般世帯の状況整理

【1-5】住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅（公営等の借家世帯 9.1%）

- ・平成 27 年で持ち家が 83.1%、北海道、上川管内に比べ大幅に高くなっています。
- ・公営等の借家が約 9.1%で北海道の 6.9%より高いですが、上川管内では低い割合となっています。
- ・民営の借家は 5.7%で世帯数は増加していますが、割合は、北海道、上川管内との比較で大幅に低くなっています
- ・本町においては、持ち家を持たない低額所得世帯の受け皿を公営住宅が担っている状況です。

【1-7】65 歳以上高齢者単身世帯の増加

- ・65 歳以上親族のいる世帯は、持ち家が 1,206 世帯 (88.8%)、公営等の借家は 119 世帯 (8.8%) となっています。
- ・65 歳以上の高齢単身世帯は平成 22 年の 253 世帯から平成 27 年では 332 世帯と増加しています。

第2章 公営住宅等ストック及び入居者の状況

1. 公営住宅等ストックの管理状況

(1) 公営住宅等の管理戸数

令和2年6月末現在、本町が管理する公営住宅等は7団地、29棟、286戸あります。

また、これら公営住宅への入居世帯数は244世帯、入居率は85.3%となっています。

耐用年限経過状況は、1/2経過戸数が40戸（14.0%）、全経過戸数は公営住宅の20戸（7.0%）となっています。

図表 鷹栖町の公営住宅等（R2年6月末現在）

種別	地区	団地名	管理戸数		入居世帯数		耐用年限	
			棟数	戸数	入居数	入居率	1/2経過	全経過
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	10	68	59	86.8%	8	0
		つつじ団地	7	90	83	92.2%	0	0
		明日香荘	1	12	9	75.0%	12	0
		しらかば団地	2	36	28	77.8%	0	0
	北斗地区	北鷹栖団地	4	16	6	37.5%	16	16
	北野地区	メロディー団地	3	42	42	100.0%	0	0
		北野団地	1	4	2	50.0%	4	4
	小計		28	268	229	85.4%	40	20
特公賃	北野地区	メロディー団地	1	18	15	83.3%	0	0
合計			29棟	286戸	244世帯	85.3%	40戸	20戸

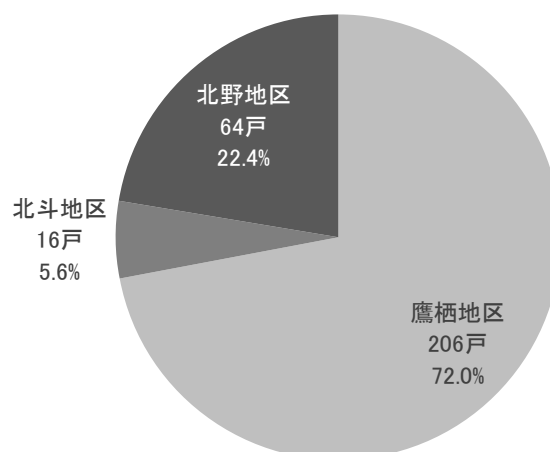
※公営住宅：公営住宅法に基づき管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅

※特公賃：特定公共賃貸住宅のこと。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、地方公共団体が管理運営する中堅所得者向け賃貸住宅

(2) 公営住宅等団地の概要

地区別の管理戸数は鷹栖地区が206戸と最も多く、次いで北野地区の64戸、北斗地区の16戸となっています。

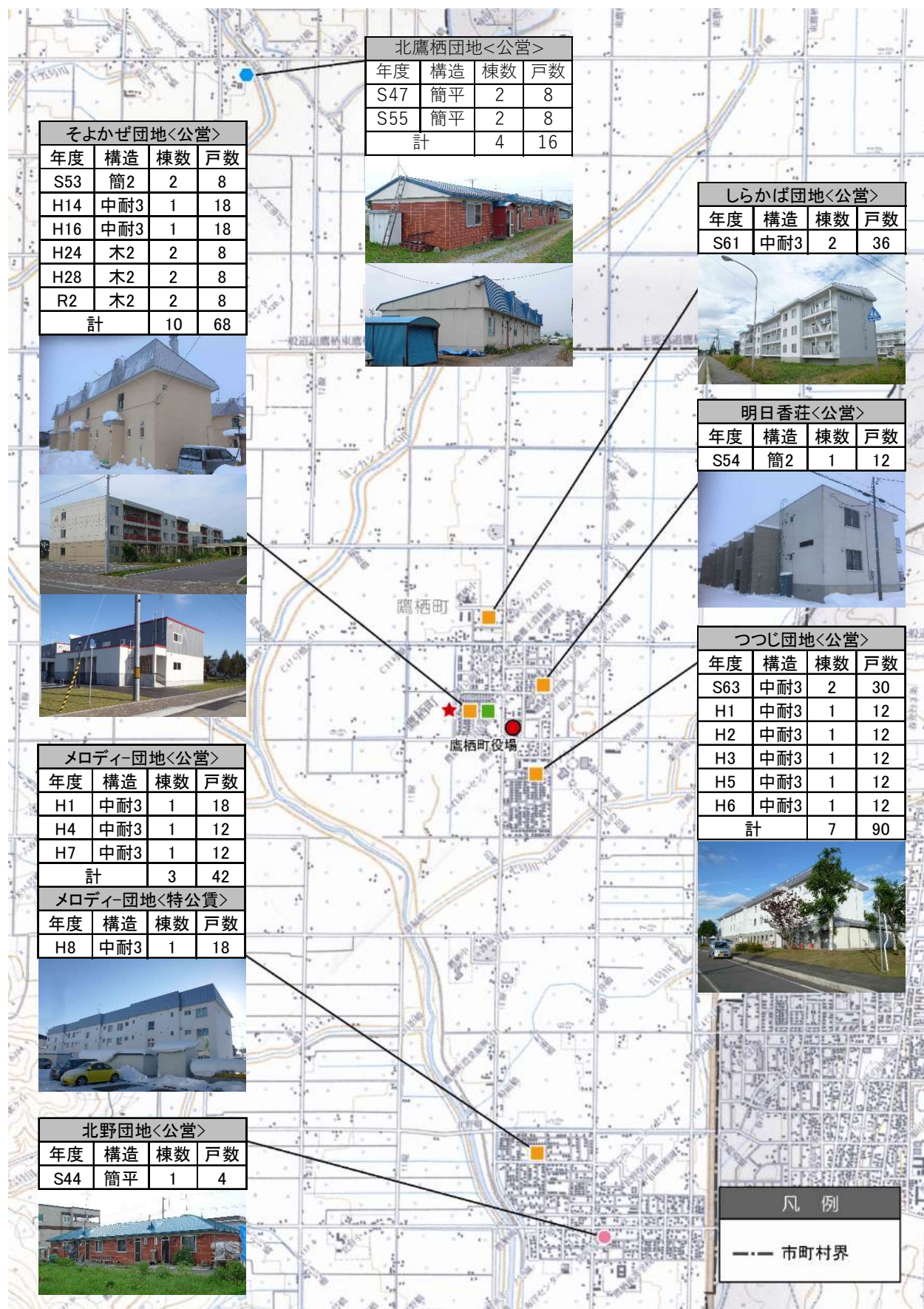
図表 地区別管理戸数



図表 団地別管理戸数の状況

種別	地区	団地名	建設年度	棟数	戸数	木造	簡易耐火		耐火
						(棟) (戸)	簡平 (棟) (戸)	簡2 (棟) (戸)	中耐3 (棟) (戸)
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53,H14,16,24,28,R2	10	68	6 24		2 8	2 36
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	7	90				7 90
		明日香荘	S54	1	12			1 12	
		しらかば団地	S61	2	36				2 36
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	4	16		4 16		
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	3	42				3 42
		北野団地	S44	1	4		1 4		
	小計				28	268	6 24	5 20	3 20
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	1	18				1 18
合計				29	286	6 24	5 20	3 20	15 222
						8.4%	7.0%	7.0%	77.6%
					100.0%		8 40		
								14.0%	

図表 公営住宅等団地位置図



2. 公営住宅等ストックの状況

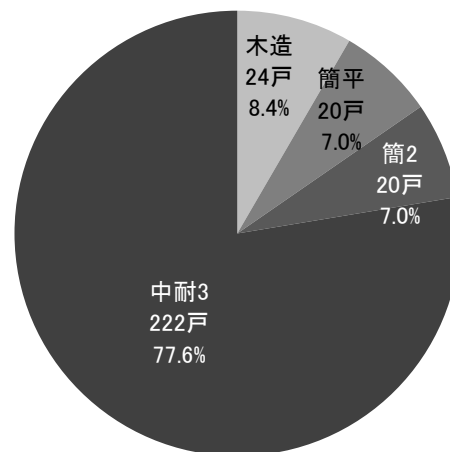
(1) 構造別・種別管理戸数

本町で管理する公営住宅等 286 戸を構造別に見ると、木造 24 戸 (8.4%)、簡易耐火構造平屋建て 20 戸 (7.0%)、簡易耐火構造 2 階建て 20 戸 (7.0%)、耐火構造 222 戸 (77.6%) となっています。

竣工年度別で見ると、40 年代より主に簡易耐火構造が建設され、昭和 60 年代以降に耐火構造、近年は木造も含め整備が進められています。

また、昭和 56 年までに建設された新耐震基準※以前の住戸は計 40 戸 (14.0%) となっています。

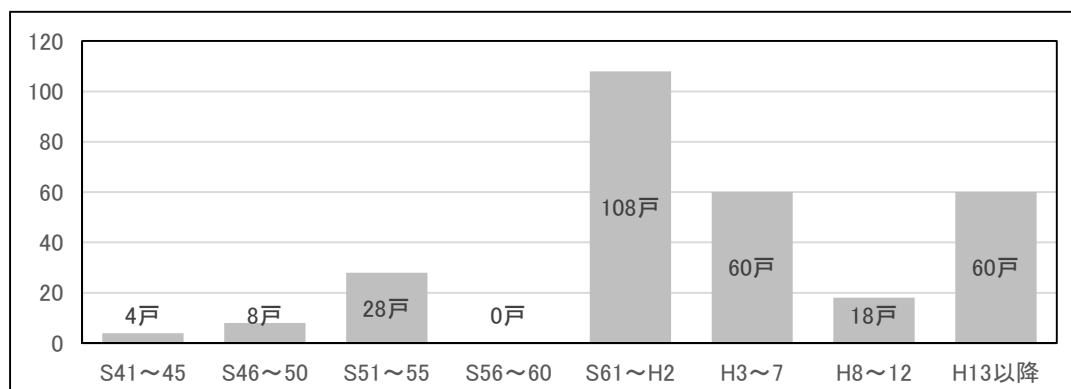
図表 構造別管理戸数の状況



図表 年度別・構造別建設戸数

		木造	簡平	簡2	中耐3	計	
1965～1970年度	S41～45		4			4	40 14.0%
1971～1975年度	S46～50		8			8	
1976～1980年度	S51～55		8	20		28	
1981～1985年度	S56～60					0	
	S57～60					0	246 86.0%
1986～1990年度	S61～H2				108	108	
1991～1995年度	H3～7				60	60	
1996～2000年度	H8～12				18	18	
2001年度以降	H13以降	24			36	60	
合計		24 8.4%	20 7.0%	20 7.0%	222 77.6%	286 100.0%	

図表 年度別建設戸数



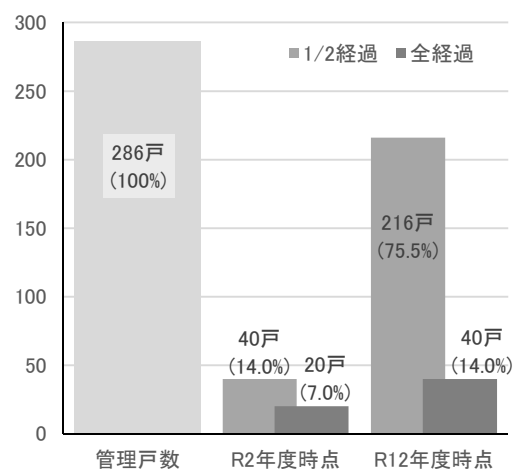
※新耐震基準：昭和 56 年以降の改正建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく耐震設計基準

(2) 耐用年限の経過状況

本町の公営住宅等 286 戸を建設年度と構造により耐用年限※の経過状況を整理すると、令和 2 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 40 戸 (14.0%) となります。また、全経過した住戸は 20 戸 (7.0%) となっています。

なお、10 年後の令和 12 年度時点では 40 戸 (14.0%) の住宅が全経過、216 戸 (75.5%) の住宅が 1/2 を経過します。

図表 耐用年限経過状況



図表 団地別耐用年限経過状況

種別	地区	団地名	建設年度	構造	戸数	令和2年度末時点		令和12年度末時点	
						1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	8		8	8
			H14,16	中耐3	36				
			H24,28,R2	木造	24			8	
		つつじ団地	S63,H1~3,5,6	中耐3	90			90	
		明日香荘	S54	簡2	12	12		12	12
		しらかば団地	S61	中耐3	36			36	
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16	16	16	16	16
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	42			42	
		北野団地	S44	簡平	4	4	4	4	4
	小計				268	40	20	216	40
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	18				
合計					286 100.0%	40 14.0%	20 7.0%	216 75.5%	40 14.0%

※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。

図表 耐用年限経過状況

[illegible]

住宅の構造
耐火構造
簡易耐火構造（2階建て）
木造、簡易耐火構造（平屋建て）

耐用年限	耐用年限の1/2
70年	35年
45年	22.5年
30年	15年

建設年度と戸数 耐用年数1/2経過戸数 耐用年限経過戸数

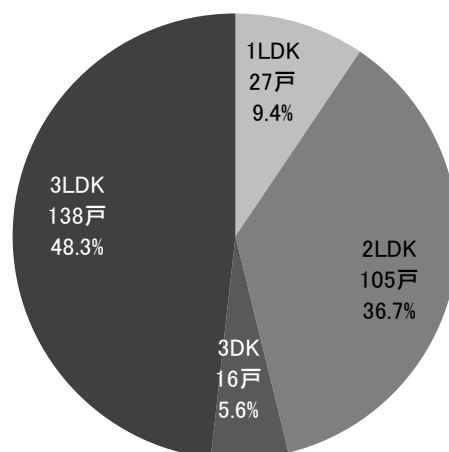
(3) 住戸タイプ別管理戸数

住戸タイプ別の管理戸数は、3LDK が 138 戸と最も多く全体の 48.3%を占めています。

次いで、2LDK が 106 戸 (36.7%)、1LDK が 27 戸 (9.4%) と続きます。

本町の住戸タイプ別供給割合は、1LDK(2DK)：2LDK(3DK)：3LDK が、概ね 1：4：5 の割合で供給されています。

図表 住戸タイプ別管理戸数



図表 団地別・住戸タイプ別管理戸数

種別	地区	団地名	建設年度	構造	1LDK	2LDK	3DK	3LDK	計
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2			8		8
			H14,16	中耐3	18	18			36
			H24,28,R2	木造		12		12	24
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3		60		30	90
		明日香荘	S54	簡2		12			12
		しらかば団地	S61	中耐3				36	36
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平			8	8	16
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3				42	42
		北野団地	S44	簡平		3		1	4
	小計					18	105	16	129
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	9			9	18
合計					27 9.4%	105 36.7%	16 5.6%	138 48.3%	286 100.0%

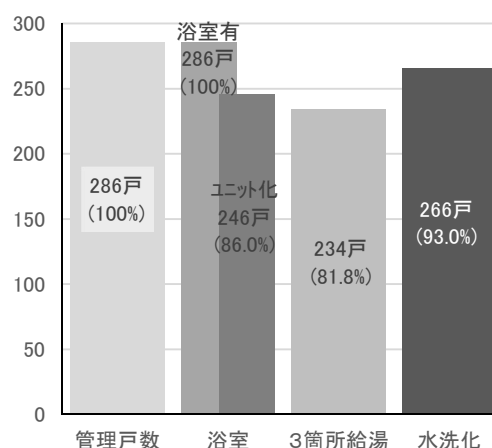
(4) 住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室スペースの整備状況は286戸（100%）となっています。その内、ユニットバスが設置されている住戸は246戸（86.0%）となっています。

3箇所給湯設備の設置状況は234戸（81.8%）となっています。

トイレの水洗化は266戸（93.0%）となっています。

図表 住戸設備の状況



図表 団地別・住戸設備の状況

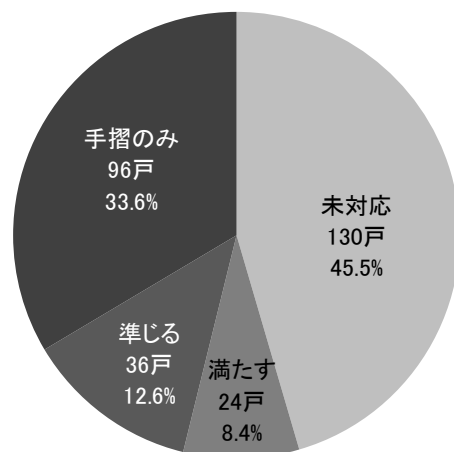
種別	地区	団地名	建設年度	構造	戸数	設備				
						浴室有	内、ユニット化	浴槽無	3箇所給湯	水洗化
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	8		8		8
			H14,16	中耐3	36	36	36		36	36
			H24,28,R2	木造	24	24	24		24	24
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	90	90	90		78	90
		明日香荘	S54	簡2	12	12		12		12
		しらかば団地	S61	中耐3	36	36	36		36	36
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16	16		16		
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	42	42	42		42	42
		北野団地	S44	簡平	4	4		4		
	小計				268	268	228	40	216	248
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	18	18	18		18	18
合計					286	286	246	40	234	266
					100.0%	100.0%	86.0%	14.0%	81.8%	93.0%

(5) 高齢者対応の状況（住戸）

住戸内での手摺り設置や基本的なバリアフリー対応等の住戸内高齢者対応の状況は、高齢者対応基準を満たす※¹住戸が24戸（8.4%）となっています。また高齢者対応基準に準じる※²住戸は36戸（12.6%）となっています。

なお、高齢化対応未整備の住戸は130戸（45.5%）となっています。

図表 住戸内高齢者対応の状況



図表 団地別・住戸内高齢者対応の状況

種別	地区	団地名	建設年度	構造	戸数	高齢化対応			
						未対応	満たす (※1)	準じる (※2)	手摺のみ
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	8			
			H14,16	中耐3	36			36	
			H24,28,R2	木造	24		24		
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	90	36			54
		明日香荘	S54	簡2	12	12			
		しらかば団地	S61	中耐3	36	36			
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16	16			
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	42	18			24
		北野団地	S44	簡平	4	4			
	小計				268	130	24	36	78
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	18				18
合計					286	130	24	36	96
					100.0%	45.5%	8.4%	12.6%	33.6%

※¹満たす（高齢化対応基準を満たす）：平成8年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において基本的なバリアフリーを行っているもの（段差のない室内、手摺り設置、車椅子で通行可能な廊下等）

※²準じる（高齢化対応基準に準じる）：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき高齢化対応仕様を行っているもの（段差の解消や、手摺りの設置、握りやすいレバーハンドル設置、その他）

(6) 高 齢 化 対 応 の 状 況 (共 用 部)

階段室等の共用部を持つ住棟は 22 棟で 258 戸ありますが、手摺りの設置がされているのは 20 棟 222 戸、段差の解消がされているのは 8 棟 60 戸となっており、概ね 8 割の整備状況となっています。

図表 共用部の高齢者対応の状況

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	共用部					
							手摺設置 (棟) (戸)			段差解消 (棟) (戸)		
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	2	8	—			—		
			H14,16	中耐3	2	36	○	2	36	○	2	36
			H24,28,R2	木造	6	24	○	6	24	○	6	24
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	7	90	○	7	90	×		
		明日香荘	S54	簡2	1	12	○	1	12	×		
		しらかば団地	S61	中耐3	2	36	×			×		
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	4	16	—			—		
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	3	42	○	3	42	×		
		北野団地	S44	簡平	1	4	—			—		
	小計					28	268	19 204			8 60	
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	1	18	○	1	18	×		
合計					29	286	20 222			8 60		
						100.0%	77.6%			21.0%		

(7) 駐 車 場 整 備 の 状 況

駐車場の整備状況は、駐車場整備済が 254 戸 (88.8%)、スペースのみが 32 戸 (11.2%) となっており、駐車場が整備されていない団地はありません。

図表 団地別駐車場整備の状況

種別	地区	団地名	建設年度	構造	戸数	駐車場		
						整備済	スペースのみ	無し
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	8		
			H14,16	中耐3	36	36		
			H24,28,R2	木造	24	24		
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	90	90		
		明日香荘	S54	簡2	12		12	
		しらかば団地	S61	中耐3	36	36		
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16		16	
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	42	42		
		北野団地	S44	簡平	4		4	
	小計				268	236	32	0
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	18	18		
合計					286	254	32	0
						100.0%	88.8%	11.2%
								0.0%

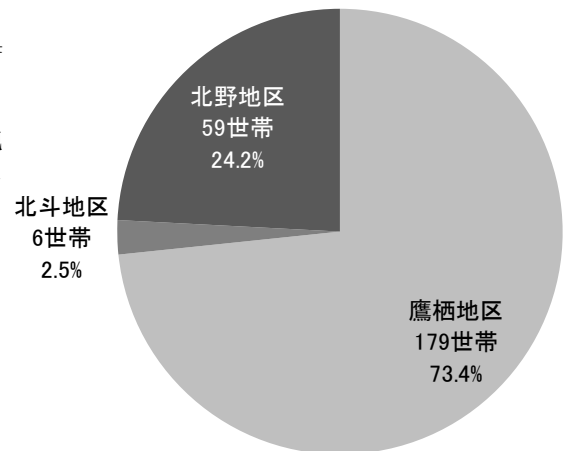
3. 公営住宅等入居者の状況

(1) 公営住宅等入居の状況

令和2年6月末現在の公営住宅等の入居世帯数は244世帯で、85.3%の入居率となっています。

地区別世帯数は鷹栖地区179世帯（73.4%）、北斗地区4世帯（2.5%）、北野地区59世帯（24.2%）となっています。

図表 地区別世帯数

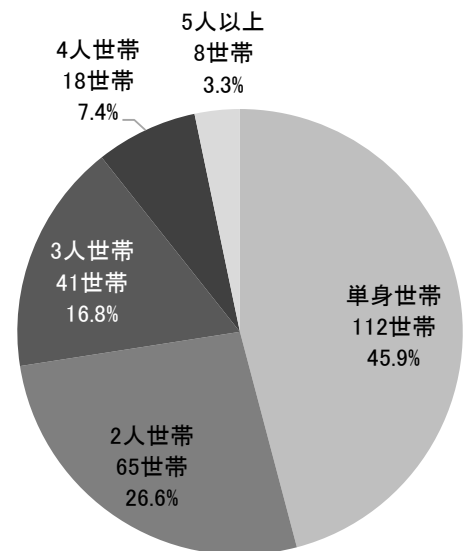


(2) 世帯人員別入居状況

世帯人員別での入居状況は、単身世帯が112世帯（45.9%）と最も多く全体の約半数となっています。

次いで、2人世帯は65世帯（26.6%）で単身と合わせ7割以上が小規模世帯となっています。

図表 世帯人員別世帯数



図表 団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	世帯数	世帯人員				
								単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	2	8	7	4	2	1		
			H14,16	中耐3	2	36	36	26	10			
			H24,28,R2	木造	6	24	16	3	5	6	1	1
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	7	90	83	33	24	10	12	4
		明日香荘	S54	簡2	1	12	9	8	1			
	北野地区	しらかば団地	S61	中耐3	2	36	28	13	8	6	1	
		北鷹栖団地	S47,55	簡平	4	16	6	4	1	1		
		メロディー団地	H1,4,7	中耐3	3	42	42	11	13	11	4	3
		北野団地	S44	簡平	1	4	2	2				
小計					28	268	229	104	64	35	18	8
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	1	18	15	8	1	6		
合計					29	286	244	112	65	41	18	8
						100.0%	85.3%	45.9%	26.6%	16.8%	7.4%	3.3%

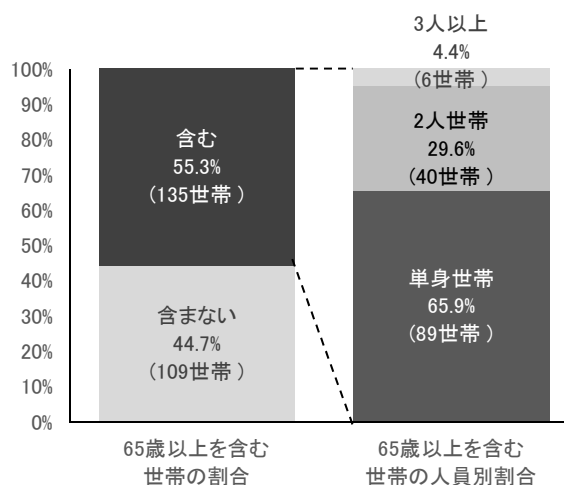
(2) 高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯（244 世帯）の内、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 135 世帯（55.3%）となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 89 世帯（65.9%）、次いで 2 人世帯が 40 世帯（29.6%）と小規模世帯が 9 割以上を占めています。

また、障がい者を含む世帯は 36 世帯（26.7%）、生活保護世帯は 26 世帯（19.8%）となっています。

図表 65 歳以上高齢者を含む世帯の状況



図表 65 歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

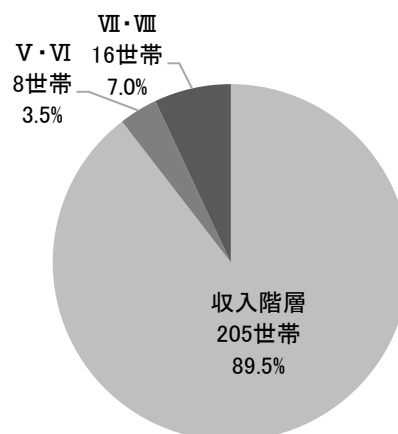
種別	地区	団地名	建設年度	構造	戸数	世帯数	65歳以上を含む世帯				障がい者を含む世帯	生活保護世帯	
							計	単身世帯	2人世帯	3人以上			
公営	鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	7	5	71.4%	2	2	1	36	26
			H14,16	中耐3	36	36	36	100.0%	27	9			
			H24,28,R2	木造	24	16	5	31.3%	2	2	1		
		つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	90	83	45	54.2%	32	13			
		明日香荘	S54	簡2	12	9	8	88.9%	8				
		しらかば団地	S61	中耐3	36	28	12	42.9%	6	5	1		
	北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16	6	4	66.7%	3	1			
	北野地区	メロディー団地	H1,4,7	中耐3	42	42	16	38.1%	7	7	2		
		北野団地	S44	簡平	4	2	1	50.0%	1				
小計					268	229	132	57.6%	88	39	5		
特公賃	北野地区	メロディー団地	H8	中耐3	18	15	3	20.0%	1	1	1		
合計					286	244	135		89	40	6	36	26
						100.0%		55.3%					
								100.0%	65.9%	29.6%	4.4%	26.7%	19.3%

(3) 入居者の収入状況

公営住宅を対象とする入居者の収入状況は、収入階層Ⅰ～Ⅳが205世帯(89.5%)、Ⅴ・Ⅵ階層は8世帯(3.5%)、Ⅶ・Ⅷ階層は16世帯(7.0%)となっています。

収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居しているⅤ階層以上(裁量階層除く)の者
裁量階層：Ⅴ～Ⅶ階層の者のうち、高齢者、障がい者小学校入学前の子供がいる世帯等

図表 収入分位別世帯割合



図表 公営住宅入居者の収入階層の状況

地区	団地名	建設年度	構造	戸数	世帯数	収入分位別世帯数							
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
						0-10	10-15	15-20	20-25	25-32.5	32.5-40	40-50	50
鷹栖地区	そよかぜ団地	S53	簡2	8	7	185	5	5	10	6	2	5	11
		H14,16	中耐3	36	36								
		H24,28,R2	木造	24	16								
	つつじ団地	S63,H1～3,5,6	中耐3	90	83								
	明日香荘	S54	簡2	12	9								
	しらかば団地	S61	中耐3	36	28								
北斗地区	北鷹栖団地	S47,55	簡平	16	6								
北野地区	メロディー団地	H1,4,7,8	中耐3	42	42								
	北野団地	S44	簡平	4	2								
合計				268	229	185	5	5	10	6	2	5	11
						80.8%	2.2%	2.2%	4.4%	2.6%	0.9%	2.2%	4.8%
						205				8		16	
						89.5%				3.5%		7.0%	

※特公賃は対象外

<参考：公営住宅家賃制度>

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ(収入階層)となっています。

- ・Ⅰ～Ⅳ(収入階層)
- ・Ⅴ・Ⅵ
- ・Ⅶ・Ⅷ

収入分位 (%)	入居者の収入(円)	家賃算定基礎額(円)
I 0～10	0～104,000	34,400
II 10～15	104,001～123,000	39,700
III 15～20	123,001～139,000	45,400
IV 20～25	139,001～158,000	51,200
V 25～32.5	158,001～186,000	58,500
VI 32.5～40	186,001～214,000	67,500
VII 40～50	214,001～259,000	79,000
VIII 50～	259,001～	91,100

(4) 公営住宅の応募状況

近年の公営住宅の入退去状況を見ると、平成 27 年以降入居者が退去者を上回っています。また、建替団地の応募状況は平均で 2.1 倍となっています。

図表 近年の公営住宅の入退去状況

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
入居	24	16	26	13	22	14	21
退去	24	14	25	12	11	13	11
増減	0	2	1	1	11	1	10

図表 新築団地の募集状況（そよかぜ団地）

	H24		H28		R2	
	2LDK	3LDK	2LDK	3LDK	2LDK	3LDK
募集	3	2	2	4	3	4
	5		6		7	
申込	3	11	5	7	6	5
	14 (2.8倍)		12 (2.0倍)		11 (1.6倍)	

4. 公営住宅等入居者の意向

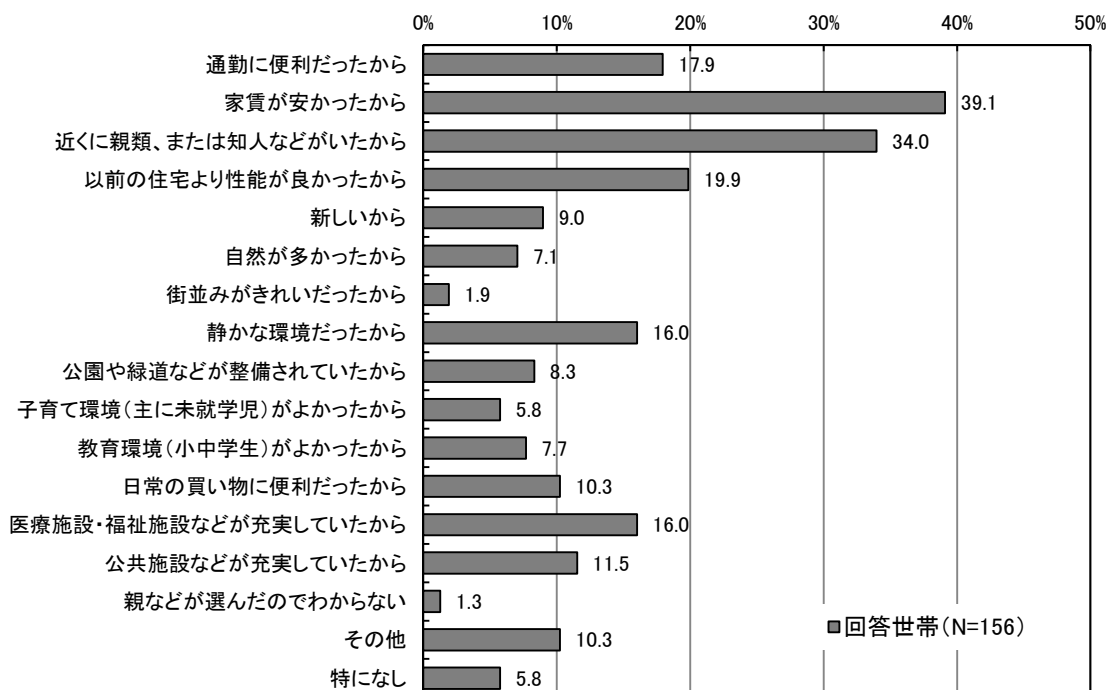
(1) 調査概要

- ①調査目的 鷹栖町公営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、本町の公営住宅入居者の住まいの状況や暮らしに関する傾向を把握し、計画策定の基礎資料とするものです。
- ②調査対象 町内の公営住宅に入居する 245 世帯（全世帯）
- ③調査日程 令和2年9月7日～9月28日
- ④調査方法 アンケート調査（郵送による配布、回収）
- ⑤回収票数 回収数は 164 票、回収率 66.9%
- ⑥設問 問1. 世帯・就業について 問2. 現在居住する住宅について
問3. 現在の住宅の直近の住宅について 問4. 居住する住宅や地区に対する評価
問5. 今後の住み替え意向について 問6. 住宅関連施策について

(2) 調査結果

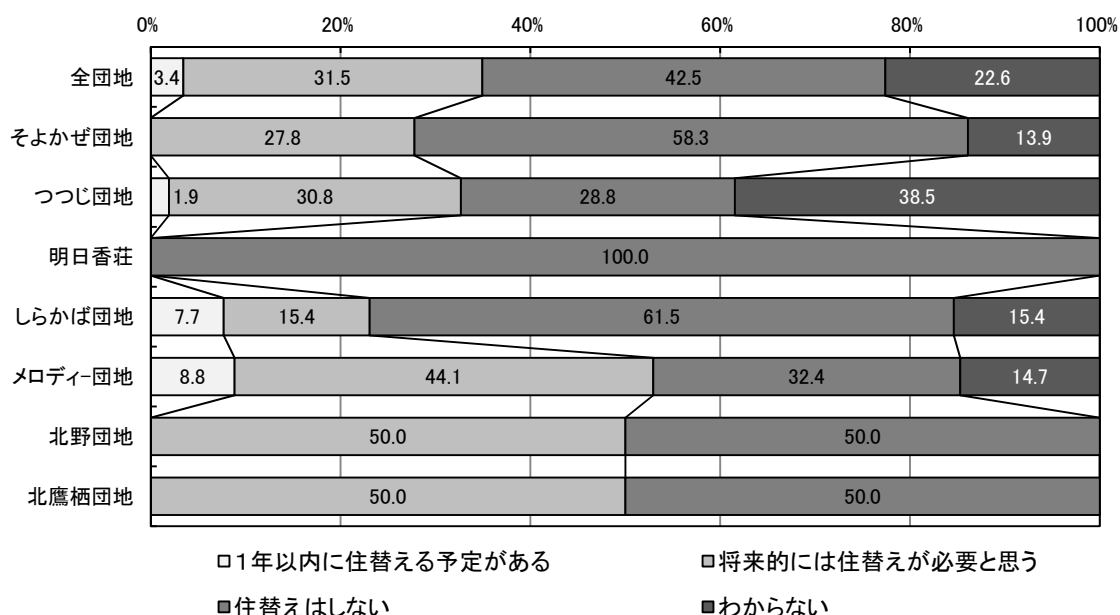
① 現在の住宅を選んだ理由

現在の住宅を選んだ理由（複数回答）は、「家賃が安かったから」が 39.1%で最も多く、以下、「近くに親類、または知人などがいたから」が 34.0%、「以前の住宅より性能が良かったから」が 19.9%、「通勤に便利だったから」が 17.9%となっています。



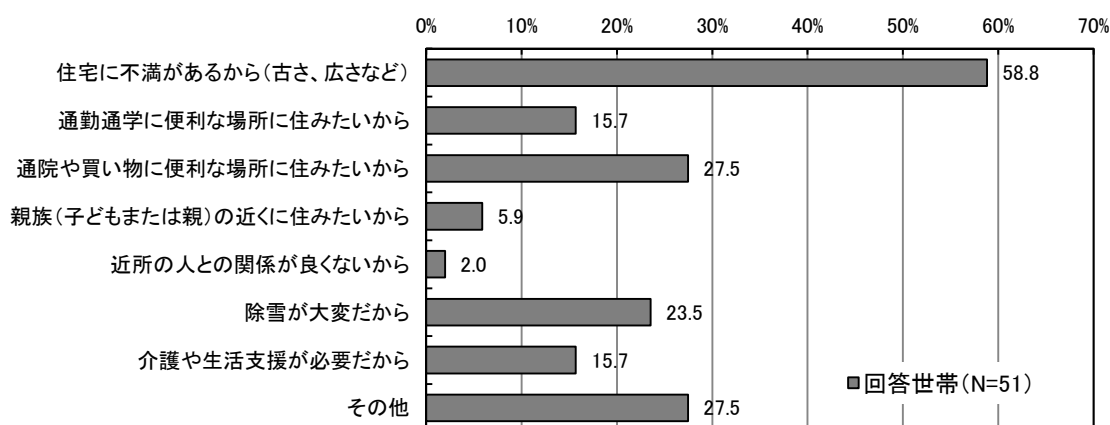
② 今後の住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向は、「1年以内に住み替える予定がある」が3.4%、「将来的には住み替えが必要と思う」が31.5%であり、「住み替えはしない」は42.5%となっています。「1年以内に住み替える予定がある」または「将来的には住み替えが必要と思う」の回答は、メロディー団地が最も多く（18票）、次いでつつじ団地（17票）となっています。



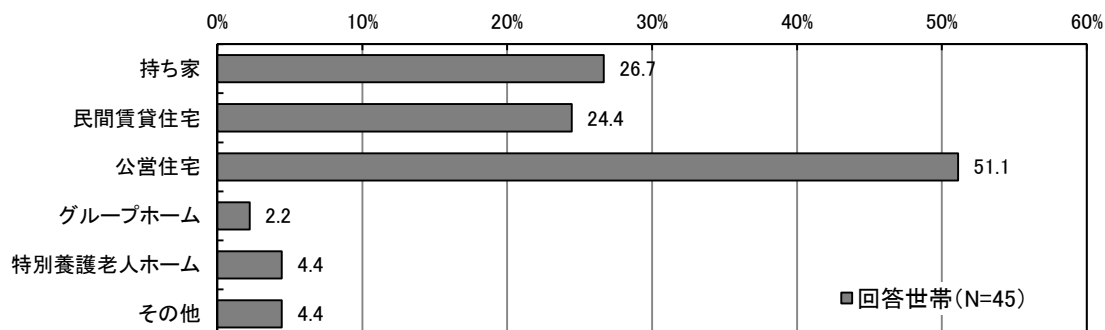
③ 住み替えの動機

②にて、「1年以内に住み替える予定がある」または「将来的には住み替えが必要と思う」の選択者に対する住み替えの動機（複数回答）は、「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が最も多く 58.8%であり、以下、「通院や買い物に便利な場所に住みたいから」が27.5%、「除雪が大変だから」が23.5%となっています。



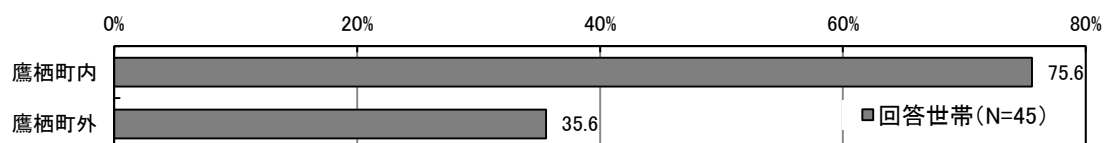
④ 希望する住まいの種類

(2)にて、「1年以内に住替える予定がある」または「将来的には住替えが必要と思う」の選択者に対する希望住まいの種類（複数回答）は、「公営住宅」が最も多く51.1%、次いで「持ち家」が26.7%となっています。

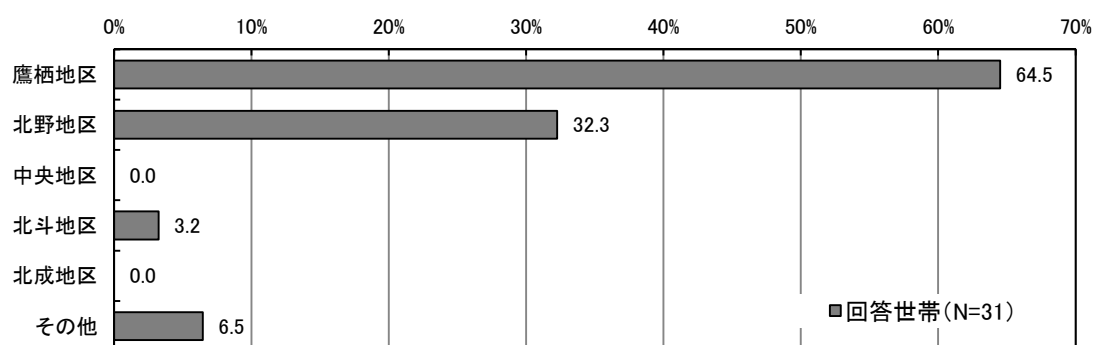


⑤ 希望する住替え場所（複数回答）

②にて、「1年以内に住替える予定がある」または「将来的には住替えが必要と思う」の選択者に対する希望の住替え場所（複数回答）は、「鷹栖町内」が75.6%、「鷹栖町外」が35.6%であり、「鷹栖町内」が約40ポイント上回っています。



また、「鷹栖町内」の選択者に対する希望の住替え地区（複数回答）は、「鷹栖地区」が最も多く64.5%、次いで「北野地区」が32.3%となっています。



5. 公営住宅等ストック及び入居者の状況整理

(1) 公営住宅等ストックの課題

【2-1】老朽化する公営住宅ストックの解消

- ・本町の公営住宅等 286 戸は、木造 24 戸 (8.4%)、簡易耐火構造平屋建て 20 戸 (7.0%)、簡易耐火構造 2 階建て 20 戸 (7.0%)、耐火構造 222 戸 (77.6%) となっています。
- ・令和 2 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 40 戸 (14.0%)、全経過している住戸は 20 戸 (7.0%) となっています。
- ・10 年後の令和 12 年度は 1/2 経過が 224 戸 (78.3%)、全経過が 40 戸 (14.0%) となります。

耐用年限経過団地 (R2)	北鷹栖団地 [16 戸]、北野団地 [4 戸]
(R12)	そよかぜ団地 [簡二 8 戸]、明日香荘 [12 戸]、北鷹栖団地 [16 戸]、北野団地 [4 戸]

【2-2】中長期活用住戸の計画的な修繕・改善事業の実施

- ・10 年後の令和 12 年度までに耐用年限の 1/2 を経過する 224 戸のうち、168 戸は耐用年限が 70 年である耐火構造となっています。

耐用年限 1/2 経過 団地 (R12)	そよかぜ団地 [簡二 8 戸、木造 16 戸]、つつじ団地 [耐火 90 戸]、明日香荘 [簡二 12 戸]、しらかば団地 [耐火 36 戸]、北鷹栖団地 [簡平 16 戸]、メロディー団地 [耐火 42 戸]、北野団地 [簡平 4 戸]
-------------------------	---

【2-3】浴室ユニット化・3 箇所給湯設置等の改善

- ・浴室スペースは全ての住戸で整備されています。その内、ユニットバスの整備状況は 246 戸 (86.0%) です。
- ・3 箇所給湯設備の整備状況は 234 戸 (81.8%) となっています。
- ・トイレの水洗化状況は 266 戸 (93.0%) であり、未水洗化は北鷹栖団地及び北野団地となっています。

【2-4】高齢化対応住戸の割合の向上

- ・高齢化対応基準を満たす住戸は 24 戸 (8.4%)、準じる住戸は 36 戸 (12.6%)、手摺りを設置している住戸は 54 戸 (18.9%) で、未対応の住戸は 172 戸 (60.1%) となっています。
- ・共用部を持つ住棟は 22 棟で 258 戸ありますが、手摺りの設置がされているのは 20 棟 222 戸、段差の解消がされているのは 8 棟 60 戸となっています。

(2) 公営住宅等入居者の状況

【2-5】入居率は 85.3%

- ・令和 2 年 6 月末現在の公営住宅等の入居世帯数は 244 世帯で、入居率は 85.3%となっています。

【2-6】65 歳以上の高齢者を含む世帯は 135 世帯(55.3%)、うち高齢者単身世帯が 89 世帯(65.9%)

- ・公営住宅等入居 244 世帯中、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 135 世帯 (55.3%) となっています。
- ・高齢者世帯 135 世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 89 世帯 (65.9%)、次いで 2 人世帯 40 世帯 (29.6%) と小規模世帯が 9 割以上を占めています。
- ・高齢世帯の入居率が高い団地（高齢者向け住宅である、そよかぜ団地（中耐）除く）は、明日香荘 88.9% (8 世帯)、そよかぜ団地（簡二） 71.4% (5 世帯)、北鷹栖団地 66.7% (4 世帯) となっています。

【2-7】建替えによる家賃上昇への対応が難しい低額所得世帯に対する住宅セーフティネットの確保

- ・公営住宅入居世帯 229 世帯の収入状況を見ると、収入階層 I が 185 世帯で全体の 80.8%を占めています。建替えによる家賃上昇への対応が難しい低額所得世帯等に配慮した、低家賃住宅の確保等の対応が必要です。

【2-8】継続的な公営住宅への入居意向

- ・近年の公営住宅の入退去状況を見ると、平成 27 年以降入居者が退去者を上回っています。また、建替団地の応募状況は平均で 2.1 倍となっています。

【2-9】入居者意向（アンケート調査結果）を踏まえた団地の活用方針の設定

- ・住替え意向は、「1 年以内に住替える予定がある」が 3.4%、「将来的には住替えが必要と思う」が 31.5%、「住替えはしない」は 42.5%となっています。
- ・希望住まいの種類は、「公営住宅」が最も多く 51.1%、次いで「持ち家」が 26.7%となっており、住替え希望の 5 割は、更新された公営住宅を希望していることが伺えます。
- ・希望の住替え場所は、「鷹栖町内」が 75.6%、「鷹栖町外」が 35.6%であり、「鷹栖町内」が約 40 ポイント上回っています。また、「鷹栖町内」の選択者に対する希望の住替え地区は「鷹栖地区」が 64.5%、次いで「北野地区」が 32.3%となっており、まちなかへの居住を希望しています。

第3章 長寿命化計画の基本方針と事業手法の判定

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメント¹の基盤として、公営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。それらを基に、長寿命化のための中長期的な修繕計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

公営住宅は、団地・住棟単位で整備・管理・修繕履歴等を整理するとともに、今後は、公営住宅の定期点検を実施、その結果を管理記録等に反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコスト²の縮減に関する方針

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新に比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

¹ スtockマネジメント：既存の構造物や施設（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法の総称のことです。ストックマネジメントの手法や理論は、施設の社会的な必要性や老朽度を判定したり、改修時の費用と効果などを考え、解体するか、用途を変更するのか、改築するのか、改修するのかを的確に判断し、長期的な管理費用を低減しようとする際に重要となります。

² ライフサイクルコスト（LCC：Life cycle cost）：製品や構造物、施設等を取得・使用するするために必要な費用の総額のことです。主には企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程（ライフサイクル）の経費の合計額となります。

2. スtock活用手法の選定フロー

(1) スtock活用の手法

Stock活用のための主な手法としては、以下の4つがあります。

①既存Stockの建替え

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（なお、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いわゆる地区外建替えを含む。）

②全面的改善

以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの

- イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応）
- ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）
- ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）

③個別改善

公営住宅の質の向上のために行う次の改善

- イ 居住性向上
 - ・住戸改善（間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ、省エネルギー対策（LED化）等）
 - ・共用部分改善（給水方式の変更、断熱化対応、灯油集中配管設備設置、省エネルギー対策（LED化）等）
 - ・屋外・外構改善（雨水貯留施設の設置、集会所の整備・増改築、省エネルギー対策（LED化）等）
- ロ 福祉対応
 - ・住戸改善（住戸内部の段差解消、浴室・便所等への手摺設置等）
 - ・共用部分改善（廊下・階段の手摺設置、中層E Vの設置・機能向上等）
 - ・屋外・外構改善（屋外階段の手摺設置、屋外通路等の幅員確保等）
- ハ 安全性確保
 - ・住戸改善（台所壁の不燃化、避難経路の確保等）
 - ・共用部分改善（耐震改修、外壁落下防止改修等）
 - ・屋外・外構改善（屋外消火栓設置、避難経路となる屋外通路等の整備等）
- ニ 長寿命化
 - ・住戸改善（浴室の防水向上に資する工事等）
 - ・共用部分改善（躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、避難施設の耐久性向上等）
 - ・屋外・外構改善（配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等）

④維持管理

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等

(2) 標準管理期間

ストック活用手法ごとの標準管理期間は以下のとおりとします。

図表 標準管理期間

手法		標準管理期間
建替	耐火構造	35 年～70 年
	準耐火構造・簡易耐火構造 2 階建て	23 年～45 年
	木造・簡易耐火構造平屋建て	15 年～30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

(3) スtock活用手法の選定フロー

事業手法の選定方法としては次頁の図に示すとおり、1 次判定として団地の需要、高度利用の可能性等から、団地の管理方針及び住棟の躯体・避難の安全性や、居住性改善の必要性から、改善の必要性・可能性を判定し、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

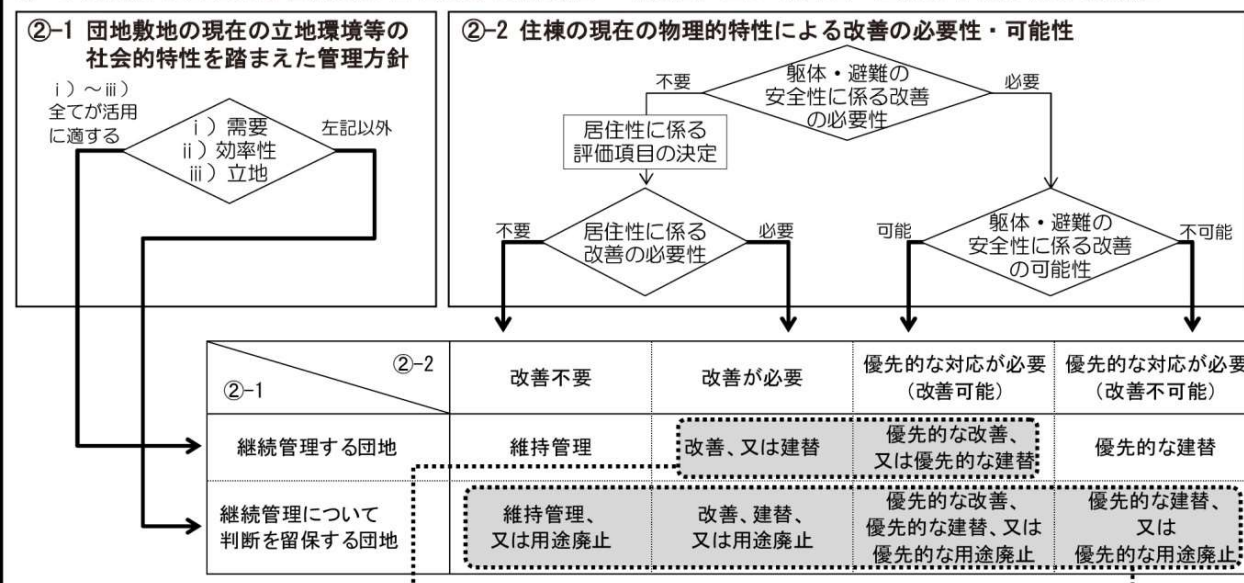
2 次判定は 1 次判定の結果、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について、改善・建替事業のライフサイクルコスト比較等や将来ストック量を踏まえて、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

3 次判定は 1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整、長期的な管理見通しを検討し、本計画期間内における事業手法を決定します。

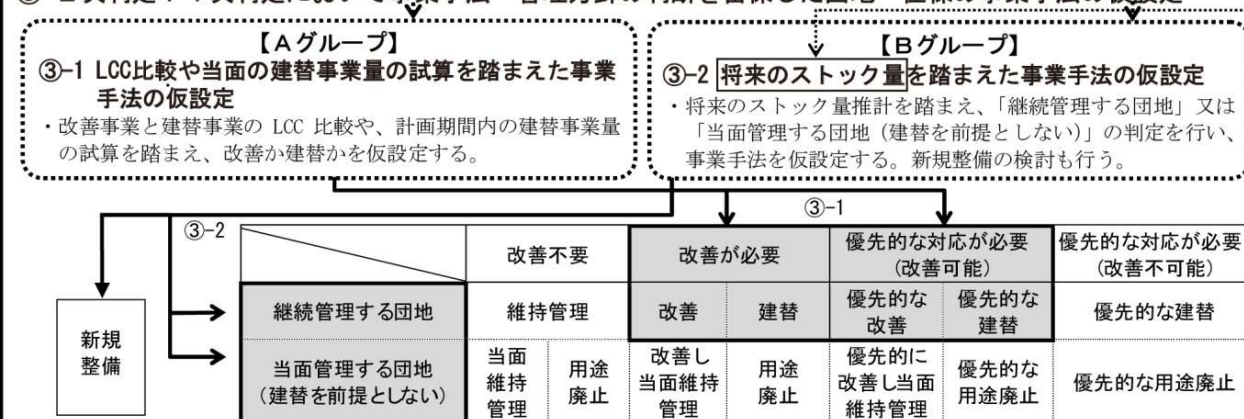
図表 判定及び選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

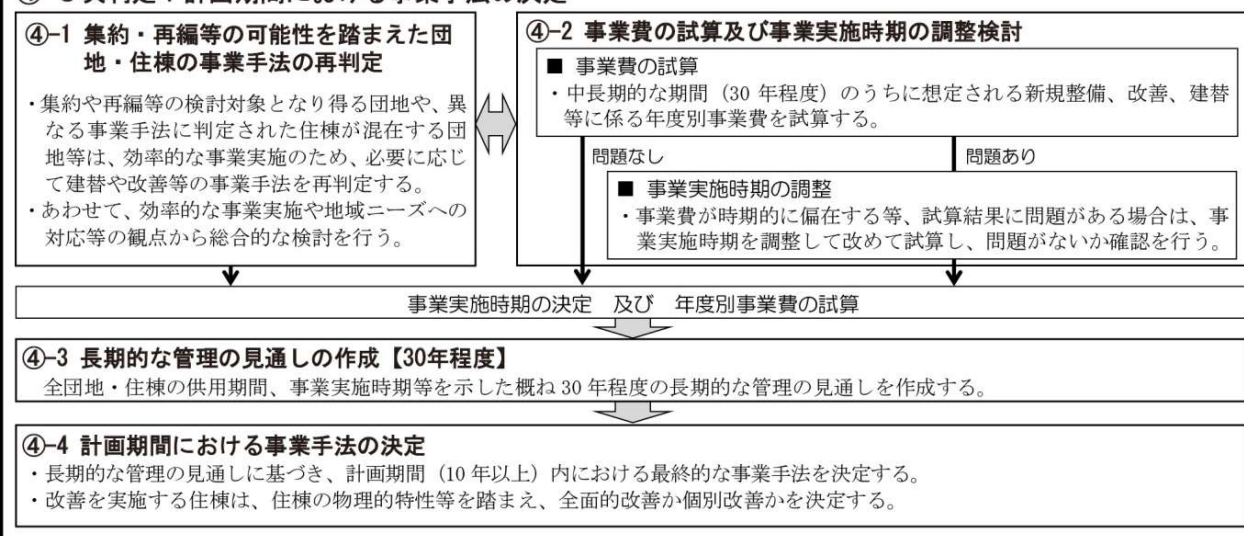
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2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



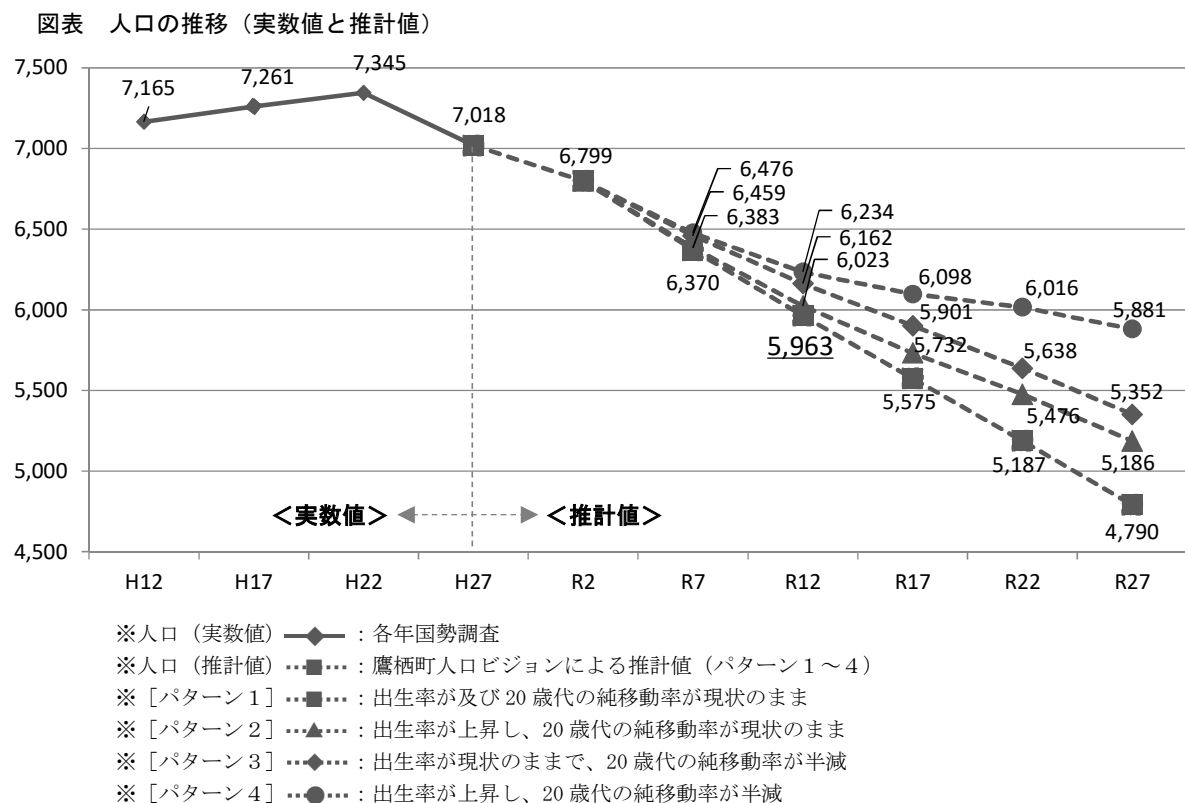
④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



3. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) 人口の推移と将来推計

鷹栖町の人口は平成22年以降減少に転じ、平成27年で7,018人となっています。なお、鷹栖町人口ビジョンによる推計では、下表の4パターンを推計しています。



(2) スtock推計プログラムによる将来一般世帯数の推計

Stock推計プログラム³により、鷹栖町人口ビジョンによる推計値を活用した将来一般世帯数を推計します。

将来一般世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める世帯主率法に基づき算出します。出生率の上昇と20歳代の移動率の抑制の差による将来人口の4パターンで算出した場合、人口推計値には差が生じるものの、世帯主数には大きな差は生じず一般世帯数は概ねパターン1・2、若しくはパターン3・4となります。

³ Stock推計プログラム：国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年改訂）」に合わせて公開されたプログラムのこと。Stock推計により算定された結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等を含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計するものです。公的賃貸住宅の他、サービス付き高齢者向け住宅や、民間賃貸住宅の活用等、地域の実情に応じた対応を検討するために参考とする数値です。

図表 スtock推計プログラムによる将来一般来世帯数の推計（鷹栖町人口ビジョン）

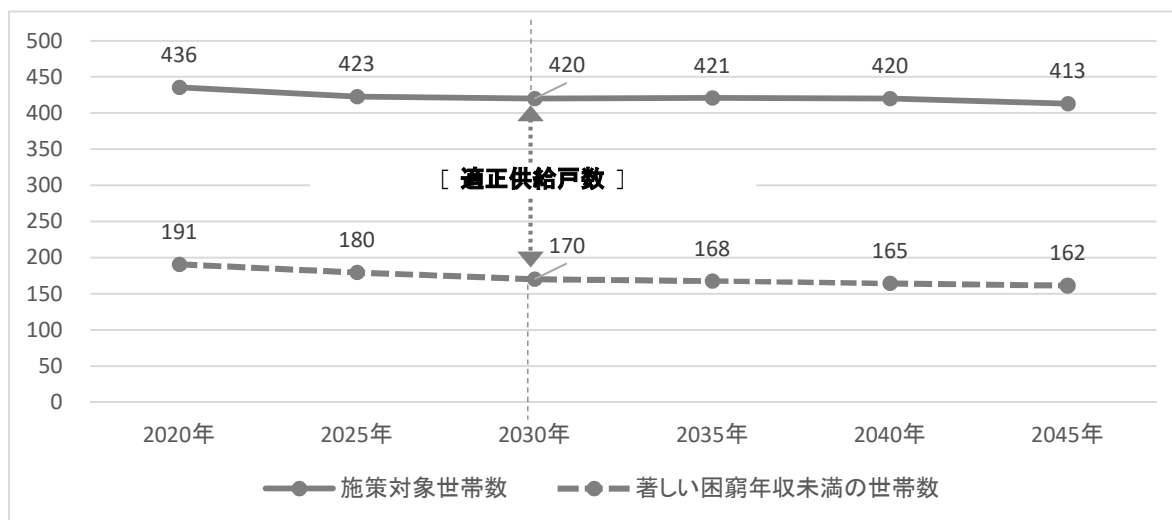
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	備考
パターン1	2,710	2,674	2,641	2,591	2,514	2,394	2,278	※パターン2は、パターン1に比べ20歳以下の人口が大幅に増加したものの、世帯としては増加に影響無
パターン2	2,710	2,674	2,641	2,591	2,514	2,394	2,278	
パターン3	2,710	2,674	2,650	2,619	2,570	2,486	2,411	※パターン4は、パターン3に比べ20歳以下の人口が大幅に増加したものの、世帯としては増加に影響無
パターン4	2,710	2,674	2,650	2,619	2,570	2,486	2,412	

（３）公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

Stock推計プログラムによる前述の鷹栖町の将来一般世帯数の推計のうち、パターン４を使用することとし、パターン４を基に、令和１２年の公営住宅施策対象世帯数、及びそのうち著しい困窮年収^４未満の世帯数を推計します。

推計結果より、令和１２年の供給不足とならない戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数の概ね１７０世帯以上と想定できます。また、過剰供給とならない戸数は、公営住宅施策対象世帯数の概ね４２０世帯以下となり、適正な供給戸数はこの範囲内と想定できます。

図表 スtock推計プログラムによる公営住宅施策対象世帯及び著しい困窮年収未満世帯数の推計



⁴ 著しい困窮年収：世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいいます。
【計算式】＝民間借家家賃㎡単価×最低居住水準面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で借家を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）

図表 公営住宅の施策対象世帯数の推計
[2025 年]

住宅 の所有 関係	世帯 人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
		0 ～ 235	235 ～ 352	347 ～ 486	486 ～ 714	714 ～	
借家	1人	134	54	13	0	0	200
	2人	81	38	22	0	0	140
	3人	19	14	12	0	0	46
	4人	3	7	14	1	0	24
	5人	1	1	3	0	0	6
	6人～	2	1	1	2	0	6
	合計	241	115	64	3	0	423

[2030 年]

住宅 の所有 関係	世帯 人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
		0 ～ 232	232 ～ 352	343 ～ 481	481 ～ 708	708 ～	
借家	1人	143	59	19	0	0	220
	2人	77	37	25	0	0	139
	3人	12	11	12	0	0	36
	4人	0	4	11	1	0	16
	5人	0	0	1	0	0	1
	6人～	2	1	1	2	0	7
	合計	235	113	69	3	0	420

図表 著しい困窮年収未満世帯数の推計
[2025 年]

世帯人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
	0 ～ 235	235 ～ 347	347 ～ 486	486 ～ 714	714 ～	
1人	84	0	0	0	0	84
2人	62	0	0	0	0	62
3人	19	0	0	0	0	19
4人	3	5	0	0	0	8
5人	1	1	0	0	0	3
6人以上	2	1	0	0	0	4
合計	172	7	0	0	0	180

[2030 年]

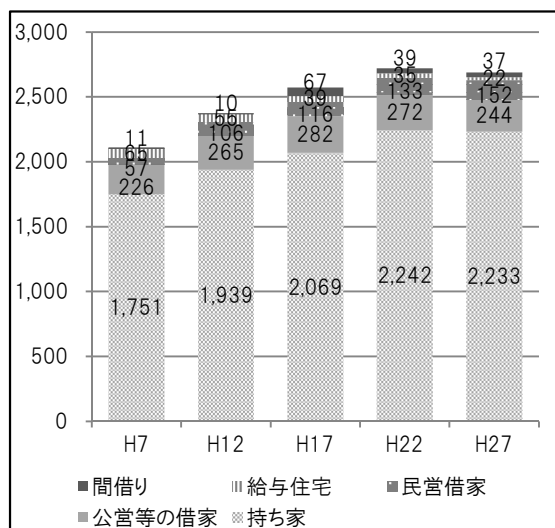
世帯人員	第Ⅰ 分位	第Ⅱ 分位	第Ⅲ 分位	第Ⅳ 分位	第Ⅴ 分位	合計
	0 ～ 232	232 ～ 343	343 ～ 481	481 ～ 708	708 ～	
1人	91	0	0	0	0	91
2人	60	0	0	0	0	60
3人	12	0	0	0	0	12
4人	0	3	0	0	0	3
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	2	1	0	0	0	4
合計	166	4	0	0	0	170

(4) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

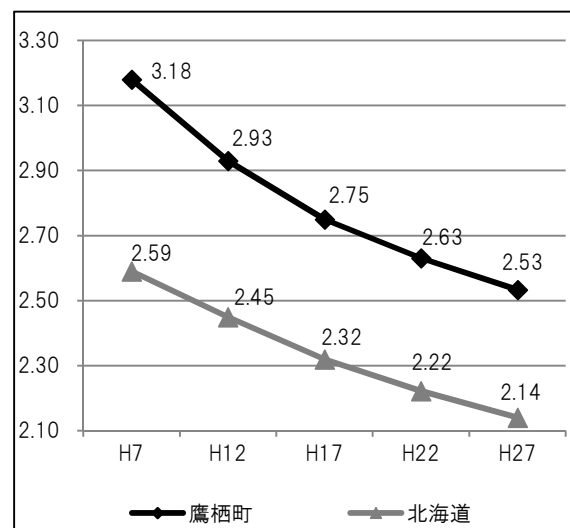
住宅所有関係別世帯数の推移をみると、「公営等の借家」世帯数は平成27年以降減少傾向となっています。

世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様に減少傾向で推移し、平成27年には2.53人となっています。

図表 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 世帯人員の推移



(5) 公営住宅等の将来戸数の想定

令和12年の公営住宅他戸数を想定します。想定の基本となる人口は鷹栖町人口ビジョンによる推計人口を基に、世帯主率法に基づき算出した一般世帯数により想定します。想定の基本とする一般世帯数はパターン4の令和12年2,619世帯を使用します。これに住宅に居住する一般世帯率を過去の推移から想定すると、住宅に住む一般世帯数は2,600世帯程度と想定できます。

図表 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値					
	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	7,261	7,345	7,018	—	—	—	—	—	—
	推計値（人口ビジョン・パターン4）			6,799	6,476	6,234	6,098	6,016	5,881
一般世帯数	2,573	2,724	2,710	2,674	2,650	2,619	2,570	2,486	2,412
住宅居住世帯率(%)	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
住宅に住む一般世帯	2,573	2,721	2,688	2,650	2,630	2,600	2,550	2,470	2,390

※住宅居住世帯率：国勢調査の推移により 0.99%と想定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした 0.99%を乗じた数値

計画年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移に、アンケート結果等で想定される住宅セーフティネットの中核的役割としての公営住宅ニーズを勘案し、公営等の借家は10.5%程度と仮定します。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると各住宅の世帯数は下表と想定できます。

図表 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値					
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
住宅に住む一般世帯	2,573	2,721	2,688	2,650	2,630	2,600	2,550	2,470	2,390
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	2,069	2,242	2,233	2,200	2,140	2,090	2,040	1,960	1,890
	80.4%	82.4%	83.1%	83.0%	81.5%	80.5%	80.0%	79.5%	79.0%
借家	437	440	418	420	460	480	480	480	490
	17.0%	16.2%	15.6%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%
公営等の借家	282	272	244	250	270	270	270	260	260
	11.0%	10.0%	9.1%	9.5%	10.0%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%
民営借家	116	133	152	160	180	200	200	210	220
	4.5%	4.9%	5.7%	6.0%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%
給与住宅	39	35	22	10	10	10	10	10	10
	1.5%	1.3%	0.8%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
間借り	67	39	37	30	30	30	30	20	20
	2.6%	1.4%	1.4%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

以上により、令和12年度の公営住宅の必要戸数は、以下と想定します。

令和2年 公住管理戸数・世帯数		令和12年 将来想定必要戸数
公営等の借家	286戸 (入居244世帯)	270戸程度 (265～275戸程度)

4. 事業手法の判定

事業手法の判定においては、令和2年度現在で町が管理している公営住宅等29棟286戸を対象とします。

(1) 1次判定

1次判定は、「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討により、事業手法を仮設定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

下記3項目（需要、効率性、立地）のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

■需要による判定

- ・団地の入居率について判定します。
 - 町が管理している公営住宅全体の入居率が85.3%であることを踏まえ、入居率が80%以下の場合、需要が低いと判定します。

■効率性による判定

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、団地の建替事業の効率性を評価します。
 - 市街化区域内の第一種または第二種低層住居専用地域、もしくは市街化区域外である場合は、建替事業の効率性が低いと判定します。

■立地による判定

- ・利便性について判定します。
 - 団地の敷地が居住誘導区域（立地適正化計画に基づく区域：11ページ参照）に立地していない場合（区域外の場合）は、公営住宅の立地として適さないと判定します。
- ・災害危険区域等の内外について判定します。
 - 団地の敷地が災害危険区域内等（洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）に指定されている場合は、公営住宅の立地として適さないと判定します。

図表 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

種別	地区	団地名	需要 [入居率]	効率性 [市街地]	立地		1次判定①
					[居住誘導区域]	[災害区域]	
公営	鷹栖	そよかぜ団地	86.8%	二中高	—	—	継続管理
		つつじ団地	92.2%	二中高	—	—	継続管理
		明日香荘	75.0%	二中高	—	—	判断留保
		しらかば団地	77.8%	一住	—	—	判断留保
	北斗	北鷹栖団地	37.5%	区域外	区域外	—	判断留保
	北野	メロディー団地	100.0%	一中高	—	—	継続管理
		北野団地	50.0%	二中高	—	—	判断留保
特公賃	北野	メロディー団地	83.3%	一中高	—	—	継続管理

効率性：「一住」第一種住居地域 「一中高」「二中高」：第一種・第二種中高層住居専用地域 「区域外」：市街化区域外

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性から住棟の改善の必要性や可能性について判定し、4区分（優先的な対応が必要（改善可能）、優先的な対応が必要（改善不可能）、改善が必要、改善不要に分類します。

■躯体の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

i) 耐震改修の必要性を判定します。

➢S56 年度以降の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有すると判断します。

➢S56 年度以前の建築基準法施行令（旧耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震診断結果に基づいて判断します。

ii) 耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

■避難の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

i) 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

ii) 二方向避難、防火区画が確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

■（躯体・避難の安全性に問題がない場合）居住性の判定

・以下の項目について現状を評価し、改善の必要性について判定します。

➢設備：ユニットバス及び3箇所給湯の設置状況

➢住戸内の高齢化対応（段差解消・手摺り設置）状況

図表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性			1 次判定 ②
									設備		高齢化 対応	
									ユニット バス	3 箇所 給湯		
公営	鷹栖	そよかぜ団地	S53	簡 2	2	8	△	○	×	×	×	改善必要
			H14, 16	中耐 3	2	36	○	○	○	○	○	改善不要
			H24, 28, R2	木造	6	24	○	○	○	○	○	改善不要
		つつじ団地	S63～H6	中耐 3	7	90	○	○	○	一部	一部	改善必要
		明日香荘	S54	簡 2	1	12	△	○	×	×	×	改善必要
		しらかば団地	S61	中耐 3	2	36	○	○	○	○	×	改善必要
	北斗	北鷹栖団地	S47, 55	簡平	4	16	○	○	×	×	×	改善必要
	北野	メロディー団地	H1～7	中耐 3	3	42	○	○	○	○	×	改善必要
		北野団地	S44	簡平	1	4	△	○	×	×	×	改善必要
特公賃	北野	メロディー団地	H8	中耐 3	1	18	○	○	○	○	×	改善必要
合計	合計				29	286						

△：簡易診断結果による耐震性確認

③ 1 次判定結果

1 次判定「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

以下の 2 つのグループについては、2 次判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■ A グループ：継続管理する団地

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、2 次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

■ B グループ：継続管理について判断を留保する団地

「継続管理について判断を留保する団地」については、2 次判定を実施し、改めて「維持管理」や「用途廃止」等について判定します。

図表 1 次判定結果（事業手法の仮設定）

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		そよかぜ[中耐, 木造]	そよかぜ[簡 2] つつじ メロディー メロディー[特公賃]	（該当なし） A グループ	（該当なし）
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
		（該当なし）	明日香荘 しらかば 北鷹栖 北野	（該当なし）	（該当なし） B グループ

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟は、当面の建替事業量を踏まえて改善若しくは建替の判定を行います。

■ 建替候補団地

- ・本計画期間の最終年度である令和12年度現在で既に耐用年限を超過する住棟については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。

そよかぜ団地（簡2）

■ 改善候補団地

- ・上記の団地・住棟について「建替」と仮設定した場合、建替事業量（1戸前後／年）となり、本町における当面の建替事業量には達しないものの、上記以外の団地については、令和2年度現在で耐用年限の1/2未満であり、公営住宅法における建替対象とならないことから「改善」と仮設定します。

つつじ団地、メロディー団地（公営・特公賃）

図表 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 [R12年時点]	2次判定 ①	判定理由
公営	鷹栖	そよかぜ団地	S53	簡2	2	8	8	建替	耐用年限経過
		つつじ団地	S63～H6	中耐3	7	90		改善	R2時点耐用年限1/2未満
	北野	メロディー団地	H1～7	中耐3	3	42		改善	R2時点耐用年限1/2未満
特公賃	北野	メロディー団地	H8	中耐3	1	18		改善	R2時点耐用年限1/2未満

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定された住棟については、ストック推計を踏まえ事業手法を仮設定します。

【検討 i】建替の必要性に関する検討

- ・将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、需要、立地等を勘案した将来的な活用について検討し、以下のいずれかに当てはまる場合は将来にわたって「継続管理する団地」、当てはまらない場合は、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- “北鷹栖団地”については、北鷹栖地域内の高齢者住宅政策として公営住宅戸数を維持するため、「継続管理する団地」とします。

【検討 ii】管理方針等の仮設定検討

■「継続管理する団地」の仮設定検討

- ・本計画期間の最終年度である令和12年度現在で耐用年限を超過する住棟については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。
- ・上記を除く住棟は、1次判定結果を踏まえて「改善」もしくは「維持管理」とします。

■「当面管理する団地（建替を前提としない）」の仮設定検討

- ・本計画期間の最終年度である令和12年度現在で耐用年限を超過する住棟については、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「用途廃止」と仮設定します。
- ・上記を除く住棟は、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

【検討 iii】新規整備の検討

- ・上記検討結果で「用途廃止」と仮設定された住棟入居者の住み替え先として、鷹栖市街地内のまちなかに新団地を整備します。

図表 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

種別	地区	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	判定 i		判定 ii	
							判定結果	建替の必要性	判定結果	耐用年限 [R12年時点]
公営	鷹栖	明日香荘	S54	簡2	1	12	当面管理	特になし	用途廃止	12
		しらかば団地	S61	中耐3	2	36	当面管理	特になし	改善し 当面維持管理	
	北斗	北鷹栖団地	S47, 55	簡平	4	16	継続管理	地域内の高齢者住宅政策としての公営住宅戸数維持	建替	16
	北野	北野団地	S44	簡平	1	4	当面管理	特になし	用途廃止	4

図表 2 次判定結果（事業手法の仮設定）

新規整備 仮） まちなか新		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
	継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		そよかぜ[中耐, 木造]	つつじ メロディー メロディー[特公賃]	（該当なし）	（該当なし）
			建替	優先的な建替	
			そよかぜ[簡2] 北鷹栖	（該当なし）	
	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
		（該当なし）	しらかば	（該当なし）	（該当なし）
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
		（該当なし）	明日香荘 北野	（該当なし）	

(3) 3次判定

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

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

【検討 i】団地単位での効率的活用に関する検討

- ・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合判定の見直しを検討します。
➤該当無し

【検討 ii】集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討します。

■「建替」と判定された“そよかぜ団地（簡2）”については

- 将来的な想定必要戸数については、現状の管理戸数からの減少が見込まれることから、建替えせず「用途廃止」と判定された明日香荘、北野団地とともに、鷹栖市街地内の（仮）まちなか新団地へ集約することとし、「用途廃止」とします。

【検討 iii】地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。また、複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。
➤該当無し

図表 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

種別	地区	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	事業手法の 仮設定 【1・2次判定】	集約・再編等の 可能性を踏まえた 事業手法の再判定	再判定結果 ※太字：変更
公営	鷹栖	そよかぜ団地	S53	簡2	2	8	建 替	まちなか新団地へ 移転集約	用途廃止
			H14, 16	中耐3	2	36	維持管理	—	維持管理
			H24, 28, R2	木造	6	24	維持管理	—	維持管理
		つつじ団地	S63～H6	中耐3	7	90	改 善	—	改 善
		明日香荘	S54	簡2	1	12	用途廃止	—	用途廃止
		しらかば団地	S61	中耐3	2	36	改善し 当面維持管理	—	改善し 当面維持管理
		仮) まちなか新団地					新規整備	—	新規整備
	北斗	北鷹栖団地	S47, 55	簡平	4	16	建 替	—	建 替
	北野	メロディー団地	H1～7	中耐3	3	42	改 善	—	改 善
		北野団地	S44	簡平	1	4	用途廃止	—	用途廃止
特公賃	北野	メロディー団地	H8	中耐3	1	18	改 善	—	改 善
合計					29	286			

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

【検討 i】事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を想定し今後の見通しを立てます。
- ・近年の改善事業の実績により計画期間内で基準とする事業量は以下とします。
 - 改善：10戸程度／年
 - 用途廃止：4戸程度／年

【検討 ii】事業実施時期の調整

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年度や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。
 - 「維持管理」と判定された団地のうち以下の団地については、予防保全的な観点等から「改善」とし、計画期間内で改善事業を実施します。
 - そよかぜ団地（中耐、木造）

③長期的な管理の見通し

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に長期的な管理の見通しを作成します。

■構想期間の事業想定

- 全団地、住棟を対象に概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- 長期的管理の見通しは、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
- 長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

④計画期間における事業手法の決定

3次判定「③長期的な管理の見通し」に基づき、計画期間内における事業手法を決定します。

構想期間内の長期的な管理の見通しも含め、計画期間内に実施を予定する団地別事業手法及び個別改善の内容を次ページに決定します。

図表 団地別長期的な管理の見通し・計画期間内事業手法

種別	地区	団地名	棟数	戸数	入居数 (R2)	構造	建設 年度	活用方針				備考	事業プログラム																											
								計画期間			構想期間 R13～R22年		計画期間												構想期間（R3～R22：20年想定）															
								前期 R3～R7年	後期 R8～R12年	将来 戸数			R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	将来 戸数	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	将来 戸数 A	将来 戸数 B					
公営	鷹栖	そよかぜ団地	2	8	7	簡2	S53	当面 維持管理	移転建替 《除却》		－	・市街地中心部への移転建替 （跡地は移住者用宅地として分譲、等）						移転集約・除却 《まちなか新団地へ集約》																						
			2	36	36	中耐3	H14, 16	個別改善 〔長寿命・居住性〕		36	維持管理	・R3-4：屋上防水改修 ・R8-9：外壁改修 ・省エネルギー対策等(LED化)	改善 R-1	改善 R-2				改善 R-1	改善 R-2				36								36	36								
			6	24	16	木造	H24, 28, R2	維持管理		24	個別改善 〔長寿命〕	・屋根・外壁改修										24		改善 A・B				改善 C・D			改善 E・F	24	24							
		つつじ団地	7	90	83	中耐3	S63-H6	個別改善 〔居・福〕	維持管理	90	個別改善 〔長・居・福〕	<計画期間> ・居住性向上：3箇所給湯:1F ・福祉対応：手摺り設置:1-3F <構想期間> ・スケルトン改修：給排水等設備、UB化、断熱改修、省エネルギー対策等(LED化)	改善 R-5 12戸	改善 R-6 12戸	改善 R-7 12戸							90			改善 R-1 18戸	改善 R-2 12戸	改善 R-3 12戸	改善 R-4 12戸	改善 R-5 12戸	改善 R-6 12戸	改善 R-7 12戸		90	90						
		明日香荘	1	12	9	簡2	S54	当面 維持管理	移転建替 《除却》		－	・市街地中心部への移転建替 （跡地は移住者用宅地として分譲、等）						移転集約・除却 《まちなか新団地へ集約》																						
		しらかば団地	2	36	28	中耐3	S61	維持管理	個別改善 〔福〕	36	建替 《現地・移転》	<計画期間> ・福祉対応：手摺り設置:1-3F <構想期間> ・構想期間にニーズを再精査し戸数減での現地建替、若しくは中心部への移転建替（高齢者用）、等 ・省エネルギー対策等(LED化)										36	設計	建替 18戸									18							
											個別改善 〔長・居〕						改善 R-1 18戸	改善 R-2 18戸					改善 18戸	改善 18戸													36			
		仮）まちなか新団地						建替 《移転集約》		20	維持管理	・高齢者住宅政策として、そよかぜ団地、明日香荘、北野団地からの移転集約		基本設計・実施設計・建替										20											20	20				
	北野	メロディー団地	3	42	42	中耐3	H1-7	維持管理	個別改善 〔福〕	42	個別改善 〔長・居〕	<計画期間> ・福祉対応：手摺り設置 <構想期間> ・省エネルギー対策等(LED化)								改善 R-1 18戸			42									改善 1棟	42	42						
		北野団地	1	4	2	簡平	S44	当面 維持管理	移転建替 《除却》		－	・高齢者住宅政策として鷹栖地区市街地中心部への移転建替 （跡地は移住者用宅地として分譲、等）						移転集約・除却 《まちなか新団地へ集約》																						
		北鷹栖団地	4	16	6	簡平	S47-55	建替 《除却》			－			移転建替・除却																										
	建替 《地区内移転》							8	維持管理	・地域高齢者住宅政策として戸数維持、北鷹栖地区の中心部に地区内移転建替		基本設計・実施設計・建替										8												8	8					
	計			28	268	229						256													256													238	256	
特公賃	北野	メロディ団地	1	18	15	中耐3	H8	維持管理		18	維持管理	※空き家、民賃施策と調整、用途変更も検討 （特公賃→公住）											18										18	18						
		計			1	18	15						18													18													18	18
		合計			29	286	244	→					274													274													256	274

■将来管理戸数

- ・公営住宅の将来必要戸数は、令和12年度270戸程度と想定しましたが、各団地の状況および想定必要戸数に基づき、将来管理戸数は、令和12年度274戸と設定します。

第4章 公営住宅等に係る実施方針と効果

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

法定点検の対象となる住棟については、今後も引き続き建築基準法12条の規定に基づく点検を実施するとともに、対象とならない住棟についても建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

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

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

(3) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検等の点検結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて、耐久性の向上が図られる工事内容については長寿命化型の個別改善として計画的に実施します。なお、計画修繕は以下の実施方針のもと行います。また、修繕周期は概ね次頁の表を参考に行います。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装） ◇住宅内部における建具の損傷、給排水他設備等の不具合など小規模改修、給湯ボイラーの修繕、手すり修繕 等

◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。

◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施します。

◇計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。

◇計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

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

図表 修繕周期表（H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針・改訂）

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全 性の 確保	供給 処理 機能 の 維持	劣化 の 軽減	利便 性の 確保	美観 の 維持
1 屋根防水									
① 屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○		
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)			○		
		撤去・ 新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③ 傾斜屋根	屋根	修繕	12 年	下地調整の上保護塗装			○		
		撤去・ 葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、ハラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、万ホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製など)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口など	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ホード、樹脂、木製など)隔て伊田・スリーブ・雨どい等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・ 調整	12 年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・ 調整	12 年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ヒート等)の取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、暴風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	36 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤ 金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法					
6 共用内部									
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホール/壁、床、天井、	張替・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等					○
7 給水設備									
① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
	水道メーター	取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
		取替	8 年	支給品		○			
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製		○			
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
8 排水設備									
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管		○			
		取替	50年	铸铁管		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年				○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年				○		
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年				○		
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年				○		
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF) 等	取替	30年						○
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブル除く	取替	15年						○
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年						○
	全構成機器	取替	30年						○
15 立体駐車場設備									
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替					○
		取替	30年	全部撤去の上建替					○
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換					○
		取替	20年	撤去、新設					○
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年					○	○
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年			○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年						○
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年						○
	分電盤	取替	15年				○		
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

３．改善事業の実施方針

（１）長寿命化型改善

引き続き中長期的に活用する住棟のうち、耐久性及び断熱性の向上、躯体への影響の低減、または維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。

実施内容	対象団地
◇屋上防水改修又は屋根改修、外壁改修	そよかぜ団地

（２）居住性向上型改善

住戸内設備性能等が現在の基準と比べて低い既存住棟については、住戸設備の整備を行い、住戸内の居住性向上を図ります。

実施内容	対象団地
◇3箇所給湯設置、省エネルギー対策（LED化など）	つつじ団地、そよかぜ団地

（３）福祉対応型改善

高齢化対応が未対応である既存住棟については、手すり等の設置を行います。

実施内容	対象団地
◇手摺り設置	つつじ団地、しらかば団地、メロディー団地

（４）安全性確保型改善

設計図書等により、二方向避難、防火区画の確保が必要な住棟は無いと判定します。
よって、本計画期間内において個別改善としての安全性確保型改善は実施しません。
なお、耐用年限を経過した住棟は、定期的に見視調査を行い、安全性の確保に努めます。

4. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

既存公営住宅のうち、鷹栖地区内のそよかぜ団地（簡2）及び明日香荘、北野地区内の北野団地については、既に耐用年数を超過もしくは本計画期間内で超過することから、高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを進めるため、鷹栖地区内の中心市街地へのまちなか集約移転を行います。

一方、北斗地区の北鷹栖団地についても既に耐用年数を超過していますが、北斗地区における高齢者住宅政策として、同一地区内に一定数の公営住宅を確保することとし、北斗地区の中心部への移転建替を行います。

図表 建替事業の方針

地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	建替事業の方針	建替戸数
鷹栖	そよかぜ団地	2	8	簡2	S53	鷹栖地区市街中心部へ 移転集約 ＜仮＞まちなか新団地＞	20
	明日香荘	1	12	簡2	S54		
北野	北野団地	1	4	簡平	S44		
北斗	北鷹栖団地	4	16	簡平	S47-55	地域内の高齢者住宅政策として地区内移転建替	8

建替事業に当たっては、以下の方針を踏まえ実施します。

- ◇建替年次に即した政策空家の確保による円滑な事業の推進
- ◇相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進
- ◇福祉施策と連携した高齢者向け施設や住戸の導入検討
- ◇事業説明会や団地単位での入居者意向把握を通じた住民理解の推進
- ◇傾斜家賃や仮住居の確保等による入居者負担の軽減や低所得者への対応

(2) 建替事業の整備水準

建替事業の整備水準は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン⁵対応の住戸とします。

⁵ ユニバーサルデザイン：「特殊な設計や調整をすることなく、できる限り多くの人が利用できるように製品やサービス・生活環境をデザインする」という考え方です。また、ユニバーサルデザインには以下の7つの原則が提唱されています。

※「①誰にでも公平に利用できる」、「②使ううえで自由度が高い」、「③使い方が簡単ですぐわかる」、「④必要な情報がすぐに理解できる」、「⑤うっかりミスや危険につながらないデザインである」、「⑥体への負担の少なさ」、「⑦アクセスしやすいスペースと大きさを確保する」

5. ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

(1) 新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト (LCC)⁶」を算出します。

(2) 長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

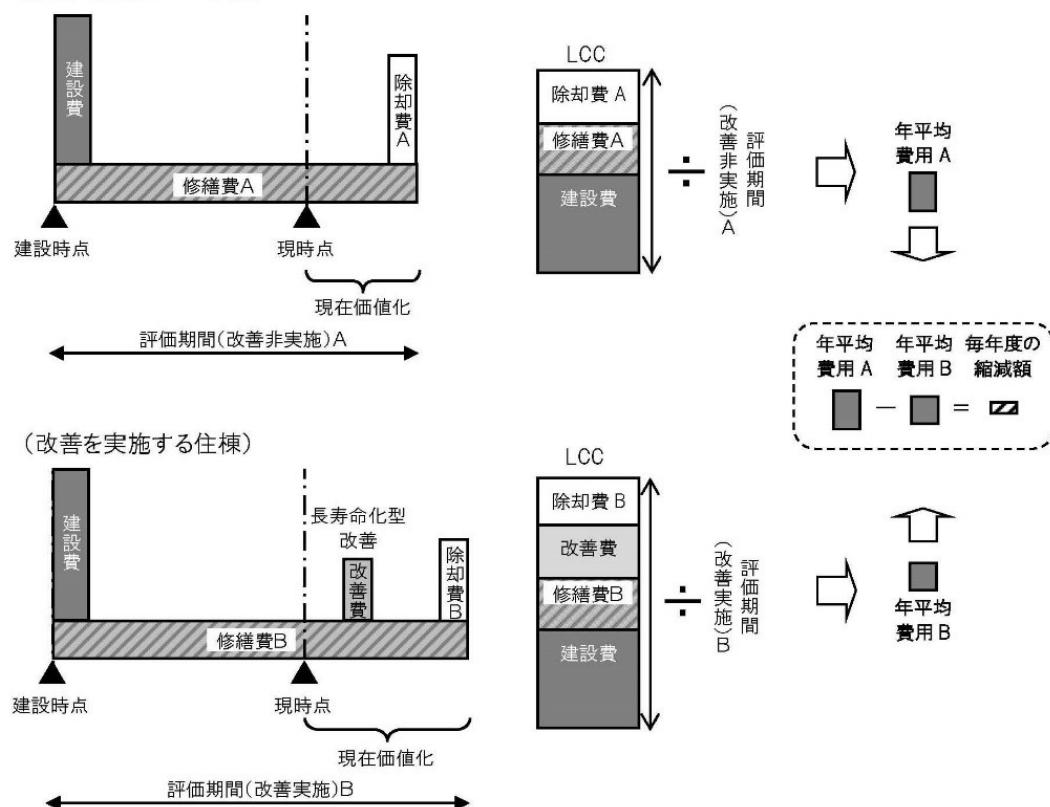
従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

本計画では、計画期間においては、そよかぜ団地の耐火構造及び木造の一部住棟について長寿命化型改善の実施を位置付け、改善を実施する場合としない場合の双方について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体で、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図表 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ (平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針)

(改善を実施しない住棟)



⁶ ライフサイクルコスト (LCC: Life cycle cost): 製品や構造物、施設等を取得・使用するするために必要な費用の総額のことです。主には企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程 (ライフサイクル) の経費の合計額となります。

(3) ライフサイクルコストの算出

計画期間中における事業プログラムにおいて、長寿命化型改善の対象について LCC 縮減効果を算定します。改善対象は 1 団地 3 棟 40 戸、住棟形式は以下の 2 タイプとなります。

また、LCC の算定手法は、平成 28 年指針⁷による算定とします。

対象団地		長寿命化改善内容
そよかぜ団地	・ 2 棟 36 戸 (H14, 16)	・ 屋上防水改修
	・ 耐火 3 階 (階段室型)	・ 外壁改修

1) LCC 算出単価の設定

LCC 算出用の戸当たり改善単価等は以下とします。除却費は町内公共施設事例を参考とします。また、長寿命化改善単価は、町内公営住宅の類似改善事例の戸当たり単価を準用します。

対象団地	住棟形式	項目	棟	戸当り	備考
そよかぜ団地	耐火 3 階	建設費	387,000,000	21,500,000	・ H14 年 1 棟 18 戸整備費
		除却費	－	2,400,000	・ RC 町内施設 65 m ² 当り
		改修費	－	2,070,000	・ 類似改善事例戸当り

⁷ 平成 28 年指針：LCC 算定プログラムは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針／平成 28 年 8 月／国土交通省住宅局住宅総合整備課（以下、「策定指針」）」の「11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示す LCC の縮減効果を算定するためのプログラムである。なお、LCC の縮減効果を算定するのは、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟が対象となる。

図表 長寿命化型改善による LCC 縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	長寿命化型改善の項目別費用			計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果		
					外壁 改修	屋根 改修	屋上防水 改修	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
								評価 期間	累積修繕 費	建設費(推 定再建築 費)	除却費(現 在価値化)	計画前LC C	評価 期間	累積修繕 費	長寿命化 型改善費	建設費(推 定再建築 費)	除却費(現 在価値化)	計画後LC C	年平均縮 減額	年平均縮 減額
					(円/戸)	(円/戸)	(円/戸)	(年)	(円)	(円)	(円)	(円/戸・年)	(年)	(円)	(円)	(円)	(円/戸・年)	戸	棟	
そよかぜ	R1	18	中耐片廊下型	H14	1,070,000		1,000,000	50	10,065,027	24,510,000	684,139	705,183	70	10,123,964	1,807,175	24,510,000	312,232	525,048	180,135	3,242,433
そよかぜ	R2	18	中耐片廊下型	H16	1,070,000		1,000,000	50	9,381,018	24,295,000	632,525	686,171	70	9,395,575	1,737,668	24,295,000	288,676	510,242	175,929	3,166,725

※長寿命化改善の項目別経費：類似改善事例の費用を任意に案分した費用

※③建設費（推定再建築費）：建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額

※④除却費（現在価値化）：除却費に現在価値化係数を乗じた額

参考資料

1. 鷹栖町住生活基本計画及び鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会規程

平成22年8月10日

訓令第 2 号

(目的)

第1条 この訓令は、本町における今後の住宅施策や公営住宅等の整備に関する鷹栖町住生活基本計画及び鷹栖町公営住宅等長寿命化計画を策定するため、鷹栖町住生活基本計画及び鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、住宅政策の目標、推進方針を定め、具体的な住宅政策並びに、既設の公営住宅等の予防保全的な管理及び長寿命化に資することで適正な更新が図られることを目的とする。

(組織)

第2条 委員会は、委員長及び10人以内の委員で組織する。

2 委員長は副町長とする。

3 委員は、町長が指名する職員をもって充てる。

4 委員長は委員会を総理し、委員会を代表する。

5 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

6 委員長は、必要に応じ関係機関職員等をオブザーバ及びアドバイザーとして指名し、委員会に同席させることができる。

(任期)

第3条 委員の任期は、1年とし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会議)

第4条 委員会の会議は、委員長が召集し、委員長が議長となる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、建設水道課において処理する。

附 則

この訓令は、平成22年8月10日から施行する。

附 則（令和2年8月5日規程第4号）

この訓令は、令和2年8月5日から施行する。

２．委員会名簿

鷹栖町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会名簿

策定委員会

	所属・役職	氏名
委員長	副町長	八尾谷 仁
委員	総務企画課 課長	新田 伸幸
委員	総務企画課 参事	山原 章由
委員	健康福祉課 課長	鷲下 正彦
委員	建設水道課 課長	木下 直樹
オブザーバー	上川振興局 建設指導課 係長	遠藤 慶
オブザーバー	上川振興局 建設指導課 技師	佐竹 都築
アドバイザー	北海道立総合研究機構 北方建築総合研究所 副所長	松村 博文
アドバイザー	北海道立総合研究機構 北方建築総合研究所 研究主任	馬場 麻衣

作業部会

	所属・役職	氏名
座長	建設水道課 課長	木下 直樹
委員	総務企画課 地域振興係 係長	大内 義崇
委員	総務企画課 地域振興係 主査	小松田 光
委員	健康福祉課 地域福祉係 係長	加藤 進冴
委員	健康福祉課 健康長寿係 係長	表 裕樹
委員	建設水道課 管理係 係長	武田 千晶
委員	建設水道課 管理係 主事	高田 寛之
委員	建設水道課 建築係 係長	高見 慎一
委員	建設水道課 建築係 技師	藤田 健一郎
アドバイザー	北海道立総合研究機構 北方建築総合研究所 副所長	松村 博文
アドバイザー	北海道立総合研究機構 北方建築総合研究所 研究主任	馬場 麻衣

策定事務局

	所属・役職	氏名
事務局	建設水道課 管理係 係長	武田 千晶
事務局	建設水道課 管理係 主事	高田 寛之
事務局	建設水道課 建築係 係長	高見 慎一
事務局	建設水道課 建築係 技師	藤田 健一郎
委託業者	(株)アトリエブंक	宮本 史大

３．策定経過

[令和２年] ６月２４日（水）	入札により、受託業者選定（（株）アトリエブंक）
７月３１日（金）	第１回作業部会
８月６日（木）	第２回作業部会
８月２５日（火）	第１回策定委員会 ・計画について、鷹栖町の現況について、既存施策の評価と計画見直しの方向性について、アンケート調査票（案）について
９月７日～２８日	アンケート調査実施
１０月３０日（金）	第３回作業部会
１１月１１日（水）	第２回策定委員会 ・作業部会での主要意見と計画反映の方向性、住生活基本計画等見直しについて（施策更新・案、将来住宅フレームの想定、他）
１２月７日（月）	第４回作業部会
[令和３年] １月６日（水）	第３回策定委員会 ・将来住宅フレームについて、住生活基本計画について、公営住宅等長寿命化計画（骨子）について
１月２７日（水）	第５回作業部会
２月１日（月）	第４回策定委員会 ・将来住宅フレームについて、住生活基本計画について、公営住宅等長寿命化計画について（しらかば・つつじ団地改修検討、他）
３月１７日（水）	第５回策定委員会 ・パブコメの結果報告、成果品のとりまとめ
３月 日（ ）	町長説明、決定