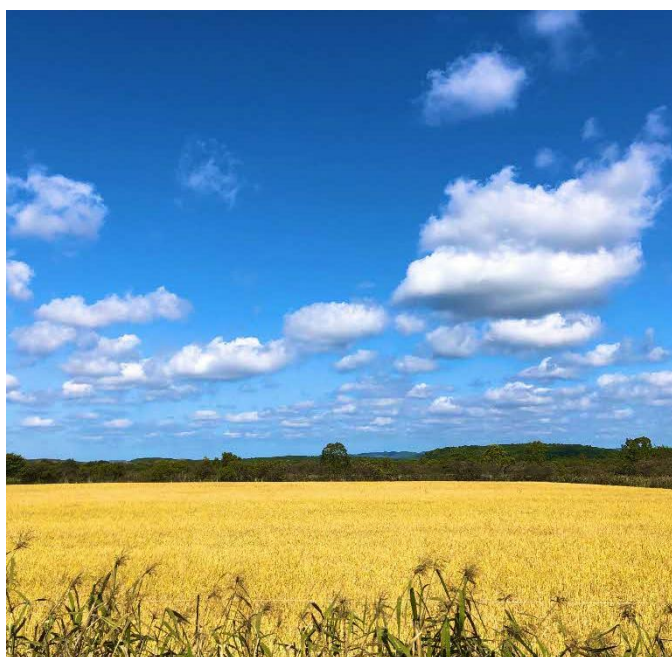


厚真町公営住宅等長寿命化計画
(令和2年度改定)



令和3年3月

厚 真 町

厚真町公営住宅等長寿命化計画 目次

1. 長寿命化計画の目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の位置づけ	2
2. 計画期間.....	2
3. 公営住宅等の状況の把握・整理	3
(1) 公共賃貸住宅の団地別棟数と戸数.....	3
(2) 住宅概要.....	5
(3) 公営住宅等入居者の概要	6
(4) 団地・住環境の概要.....	6
(5) 公営住宅等における各種施策の実施状況 ～ 従前計画以降の取組み.....	7
4. 長寿命化に関する基本方針	8
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	8
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	8
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	9
(1) 対象	9
(2) 団地別・住棟別状況.....	9
(3) 団地別、住棟別の事業手法の選定.....	13
(4) 事業手法の選定基準.....	15
(5) 判定結果.....	19
(6) 計画期間における事業手法の決定.....	28
6. 公営住宅に関する実施方針	29
(1) 点検の実施方針	29
(2) 計画修繕の実施方針.....	30
(3) 改善事業の実施方針.....	32
(4) 建設事業の実施方針	33

■資料

- 1.将来の所有関係別世帯数の推計に係る算定資料
- 2.長期的な管理の見通し（30年間）

1. 長寿命化計画の目的

(1) 背景

厚真町では、令和3年3月末現在、公営住宅12団地261戸、特定公共賃貸住宅3団地24戸、地域優良賃貸住宅5団地36戸、町有住宅（単身者住宅）2団地16戸、合計337戸の公共賃貸住宅を管理しています。また、平成23年3月に「厚真町公営住宅等長寿命化計画」、平成28年3月に「厚真町住生活基本計画」を策定、それら計画に基づき、住宅施策及び公営住宅等整備事業を計画的に実施し、公営住宅の建替・用途廃止、地域優良賃貸住宅やシルバーハウジングの建設などを進めてきました。

平成30年9月6日未明に発生した「平成30年北海道胆振東部地震」は、厚真町を含む胆振東部3町を中心に未曾有の被害をもたらしました。町内では37名（関連死1名を含む）の尊い人命が失われたほか、住家被害も全壊235戸、大規模半壊70戸、半壊265戸、一部損壊1,081戸にのぼる大きなものとなりました（令和2年2月末時点）。

町では、「住まい・暮らしの再建」を復旧・復興の基本方針に位置づけ、災害公営住宅を令和元年度から令和2年度に32戸を、さらに災害に関連して公営住宅35戸、地域優良賃貸住宅11戸を厚真地区・上厚真地区に建設しました。

現計画の期間が終了することに合わせ、災害からの復興、町民の多様なニーズや町営住宅需要に的確に対応するため、公営住宅等の計画的な維持管理、修繕による更新費の削減や平準化及び長寿命化に資する改善を推進するなど、現状に合わせた計画全体の見直しを行う必要が生じています。また、公営住宅整備事業等は公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであると規定され、平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されていることから、指針に沿った見直しが必要となっています。

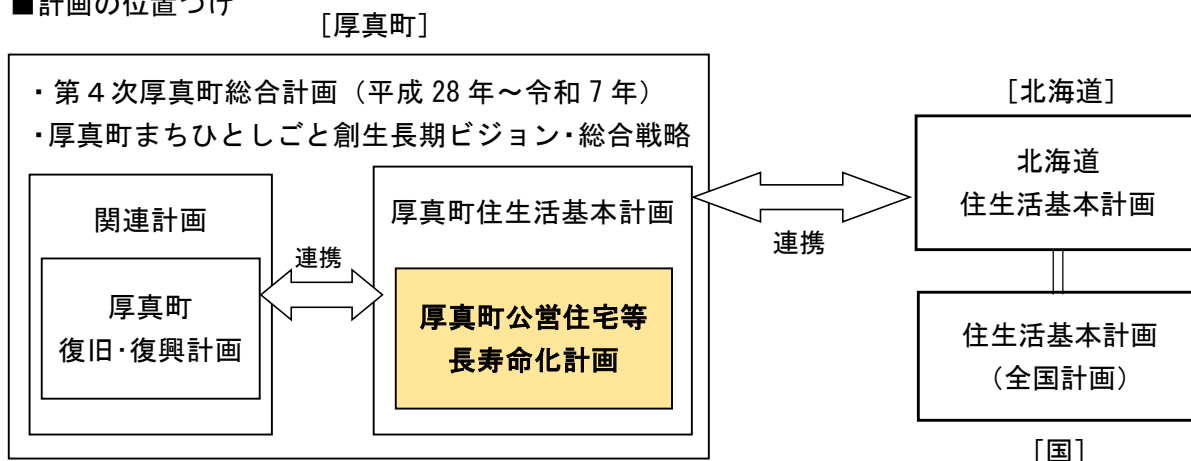
(2) 目的

本計画はこうした状況を踏まえ、これまでの取り組みを踏襲した上で、本町の良質な公営住宅等ストック形成のため、住戸や住棟の整備状況、建設からの経過年数や経年劣化状況に応じた修繕、改善などの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めることにより、コストの削減を目指すものです。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、第4次厚真町総合計画及び「厚真町まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」などを上位計画とし、その他現在策定中の「厚真町復旧・復興計画」などと整合した計画として位置づけられるものです。

■計画の位置づけ



2. 計画期間

10年間【令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）まで】

計画期間は、30年程度の長期的な管理の見通しを立てた上で、その内最初の10年を対象とし、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までと設定します。

計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、5年程度ごとに見直しを行うこととします。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

(1) 公共賃貸住宅の団地別棟数と戸数

本町の公共賃貸住宅ストックは、厚真市街と上厚真市街にあります。
厚真市街地には8団地213戸、上厚真市街には、町単身住宅16戸も含め、9団地124戸の住宅があります。

◆公営住宅・特公賃住宅・地優賃住宅

区分	番号	団地名	棟数	戸数	備考
公営住宅	1	表町団地	3棟	52戸	特公賃併設
	2	本郷第2団地	4棟	38戸	特公賃併設
	3	本郷かしわ団地	6棟	30戸	
	4	京町団地	1棟	10戸	
	5	新町のぞみ団地 [災害公営住宅]	5棟	20戸	
	6	本郷きずな団地 [災害公営住宅]	2棟	8戸	
	7	新町のぞみ第2団地	6棟	21戸	地優賃併設
	8	上厚真かえで団地	5棟	36戸	特公賃併設
	9	上厚真C団地	2棟	8戸	
	10	上厚真新団地	5棟	20戸	
	11	上厚真あかり団地 [災害公営住宅]	2棟	4戸	
	12	上厚真きらり団地	2棟	14戸	地優賃併設
小計	12団地		43棟	261戸	
特公賃住宅	①	表町団地	—	8戸	
	②	本郷第2団地	1棟	12戸	
	③	上厚真かえで団地	—	4戸	
小計	3団地		1棟	24戸	
地優賃住宅	(1)	ハートフルタウン	1棟	5戸	
	(2)	新町のぞみ第2団地	—	9戸	
	(3)	かみあつまきらりタウン	15棟	15戸	
	(4)	上厚真あかり団地	5棟	5戸	
	(5)	上厚真きらり団地	2棟	2戸	
小計	5団地		23棟	36戸	
公営住宅等	15団地※		67棟	321戸	

※：種別の異なる住宅を併設する団地は一団地として計上

◆町有住宅

町有住宅	1	上厚真単身者住宅	1棟	8戸	上厚真新団地内
	2	上厚真単身者住宅	1棟	8戸	上厚真市街地内
町有住宅 合計	2団地		2棟	16戸	

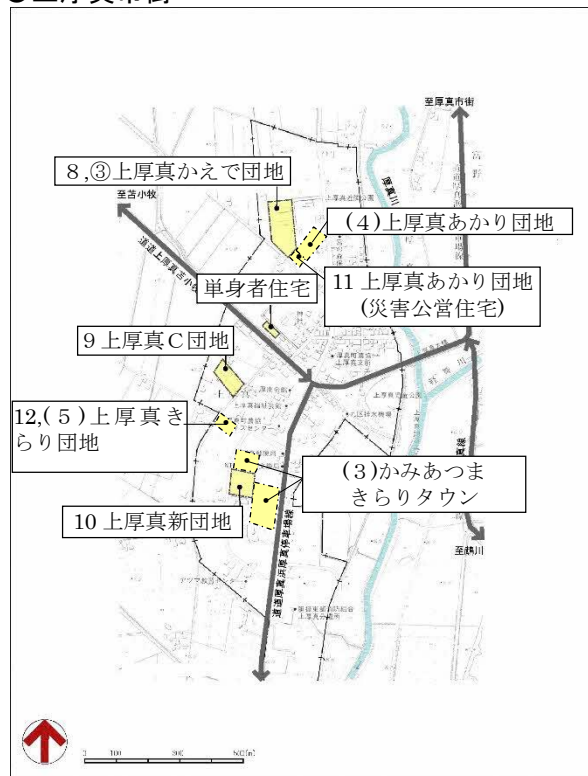
■町内団地位置図



●厚真市街



●上厚真市街



(2) 住宅概要

① 構造

- ・ 構造は、耐火構造が 190 戸 (59.2%)、簡易耐火・準耐火構造が 58 戸 (18.1%) (簡平 8 戸・簡易耐火 2 階建 32 戸・準耐火 2 階建 18 戸)、木造が 73 戸 (22.7%) となっています (簡易耐火構造は平成 4 年までの整備。平成 5 年以降の整備は準耐火構造)。
- ・ 住戸型は、1LDK タイプが 12 戸 3.7%、2LDK タイプが 125 戸 39.0%、3LDK タイプが 184 戸 57.3%です。

② 耐用年限

- ・ 耐用年限の 1/2 を超過している住戸は 46 戸 (14.3%)、耐用年限を超過している住戸は 8 戸です。
- ・ 昭和年代に建設された住戸は 24 戸、平成 1～10 年までの建設が 86 戸、平成 11～20 年までの建設住戸が 64 戸、平成 21 年以降建設住戸が 147 戸となっています。

③ 基本性能

- ・ 浴室は、全住戸に UB を完備しており、3 箇所給湯も、全住戸で整備済です。
- ・ 24 時間換気設備は、281 戸 (87.5%) で整備済です。
- ・ 水洗化は全住戸整備済みであり、内訳は下水道整備済が 213 戸 (66.4%)、浄化槽整備済が 108 戸 (33.6%) です。
- ・ 高齢化対応仕様の、住戸内段差の解消は、全住戸で整備済です。

■厚真町公営住宅等住宅整備状況 (★：災害公営住宅)

団地名	管理戸数	建設年度	構造						住戸型			老朽度		設備状況						高齢化対応		共用部の整備状況			
			木平	木2	簡平	簡2	準耐火	耐2	耐3	1LDK	2LDK	3LDK	1/2経過戸数	耐用年限経過戸数	浴室整備	3箇所給湯	水洗化	24時間換気	浄化槽	下水	段差解消	玄関・便所・浴室の手摺	階段室の手摺	入り口の段差解消	
厚真市街 公営住宅	1 表町団地	52	H14～17	0	0	0	0	0	24	28	0	22	30	0	0	52	0	52	52	52	0	52	52	52	52
	2 本郷第2団地	38	H18～21	0	0	0	0	0	38	0	0	19	19	0	0	38	0	38	38	38	0	38	38	38	38
	3 本郷かしわ団地	30	S60～H9	0	0	0	20	10	0	0	0	6	24	30	0	30	0	30	10	30	0	30	30	30	0
	4 京町団地	10	H29	10	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	10	10	0	10	10	10	10
	5 新町のぞみ団地★	20	R2	16	4	0	0	0	0	0	0	16	4	0	0	20	0	20	20	20	0	20	20	—	—
	6 本郷きずな団地★	8	R2	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0	8	8	8	0	8	8	—	—
	7 新町のぞみ第2団地	21	R2	6	0	0	0	0	15	0	0	18	3	0	0	21	0	21	21	21	0	21	21	15	15
上厚真市街 公営住宅	8 上厚真かえで団地	36	H13～23	0	0	0	0	0	36	0	0	20	16	0	0	36	0	36	36	0	36	36	36	36	36
	9 上厚真C団地	8	S56～57	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	8	8	0	8	0	8	0	8	8	8	—	—
	10 上厚真新団地	20	S60～H10	0	0	0	12	8	0	0	0	20	16	0	20	0	20	8	0	20	20	20	20	0	
	11 上厚真あかり団地★	4	R2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	4	4	0	4	4	4	—	—
	12 上厚真きらり団地	14	R2	0	0	0	0	0	14	0	0	8	6	0	0	14	0	14	14	0	14	14	14	14	14
小計	261		44	4	8	32	18	127	28	10	121	130	46	8	261	0	261	221	179	82	261	261	215	165	
特公営住宅 上厚真市街	① 表町団地	8	H15～16	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	8	8	8	0	8	8	8	8	8
	② 本郷第2団地	12	H21	0	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12	12	12	12	12
	③ 上厚真かえで団地	4	H15	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	4	0	4	4	0	4	4	4	4	4	4
小計	24		0	0	0	0	16	8	0	0	24	0	0	24	0	24	24	20	4	24	24	24	24	24	
厚真市街 地優賃住宅 上厚真市街	(1) ハートフルタウン	5	H29	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	5	5	5	0	5	5	—	—	
	(2) 新町のぞみ第2団地	9	R2	0	0	0	0	9	0	2	4	3	0	0	9	0	9	9	9	0	9	9	9	9	
	(3) かみあつまきりタウン	15	H26～28	15	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	15	0	15	15	0	15	15	15	—	—	
	(4) 上厚真あかり団地	5	R1	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	5	5	0	5	5	5	—	—	
	(5) 上厚真きらり団地	2	R2	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	2	0	2	2	0	2	2	2	2	2	2
小計	36		20	5	0	0	11	0	2	4	30	0	0	36	0	36	36	14	22	36	36	11	11		
合計	321		64	9	8	32	18	154	36	12	125	184	46	8	321	0	321	281	213	108	321	321	250	200	
(%)			19.9%	2.8%	2.5%	10.0%	5.6%	48.0%	11.2%	3.7%	38.9%	57.3%	14.3%	2.5%	100.0%	0.0%	100.0%	87.5%	66.4%	33.6%	100.0%	100.0%			

(3) 公営住宅等入居者の概要

① 入居世帯の状況

- ・ 入居世帯は 257 世帯（公営住宅 202 世帯、特公賃 24 世帯、地優賃 31 世帯）です。
- ・ 1人世帯が 83 世帯（32.3%）、2人世帯が 76 世帯（29.6%）、3人世帯が 42 世帯 16.3%、4人以上世帯が 56 世帯 21.8%
- ・ 世帯主年齢は、30歳未満が 28 世帯 10.9%、30～64歳が 135 世帯 52.5%、65歳以上が 94 世帯 36.6%

② 高齢世帯の状況

- ・ 公営住宅（202 世帯）で 65歳以上の高齢者のいる世帯は 102 世帯（50.5%）と約 5 割です。
- ・ 65歳以上の高齢者のいる世帯の内、1人世帯は 69 世帯（67.6%）、2人世帯は 31 世帯（30.4%）、3人以上世帯は 2 世帯（2.0%）です。

■厚真町公営住宅等入居世帯概要（★：災害公営住宅）

団地名	管理戸数	建設年度	管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	募集倍率 ※			入居世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数				世帯主の年齢別世帯数			入居基準別世帯数			高齢世帯人員別世帯数					
						募集数 (回)	応募数 (回)	(倍)		1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上 65歳以上	65歳以上	基準内	収入超過	高額	65歳以上の高齢者のいる世帯	1人	2人	3人以上		
公営住宅	厚真市街	1 表町団地	52	H14~17	52	7	0	14	3	0.130	45	20	15	3	7	2	17	26	41	3	1	30	22	7	1
		2 本郷第2団地	38	H18~21	38	4	0	17	2	0.080	34	16	9	4	5	3	19	12	28	5	1	14	9	5	0
		3 本郷かしわ団地	30	S60~H9	30	13	0	21	0	0.000	17	7	4	3	3	2	10	5	16	1	0	5	4	1	0
		4 京町団地	10	H29	10	1	0	3	0	0.000	9	9	0	0	0	0	2	7	9	0	0	7	7	0	0
		5 新町のぞみ団地★	20	R2	20	3	0	-	-	-	17	5	8	3	1	1	4	12	17	0	0	12	5	7	0
		6 本郷きずな団地★	8	R2	8	0	0	-	-	-	8	3	5	0	0	0	1	7	8	0	0	7	4	3	0
		7 新町のぞみ第2団地	21	R2	21	13	1	4	1	0.020	7	2	5	0	0	0	2	5	7	0	0	5	4	1	0
	上厚真市街	8 上厚真かえて団地	36	H13~23	36	3	0	10	0	0.000	33	11	7	7	8	6	16	11	26	4	3	13	11	2	0
		9 上厚真C団地	8	S56~57	8	0	0	0	0	0.000	8	3	3	1	1	2	5	1	4	3	1	1	1	0	0
		10 上厚真新団地	20	S60~H10	20	5	0	21	1	0.010	15	5	7	2	1	1	9	5	12	3	0	5	2	3	0
		11 上厚真あかり団地★	4	R2	4	3	0	-	-	-	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1
		12 上厚真きりり団地	14	R2	14	6	0	5	2	0.090	8	0	4	1	3	1	5	2	8	0	0	2	0	2	0
小計		261		261	58	1				202	81	68	24	29	18	90	94	177	19	6	102	69	31	2	
特公賃住宅	厚真市街 上厚真市街	① 表町団地	8	H15~16	8	0	0	0	0.000	8	0	0	5	3	0	8	0	8	0	0					
		② 本郷第2団地	12	H21	12	0	0	2	2	1.500	12	0	4	3	5	2	10	0	12	0	0				
		③ 上厚真かえて団地	4	H15~16	4	0	0	0	0	0.000	4	0	1	2	1	2	2	0	4	0	0				
	小計		24		24	0	0				24	0	5	10	9	4	20	0	24	0	0				
地優賃住宅	厚真 上厚真	(1) ハートフルタウン	5	H29	5	0	0	4	1	0.250	5	0	0	2	3	0	5	0	5	0	0				
		(2) 新町のぞみ第2団地	9	R2	9	2	0	4	1	0.180	7	2	2	1	2	3	4	0	7	0	0				
		(3) かみあつまきりタウン	15	H26~28	15	2	0	2	0	0.000	13	0	0	1	12	1	12	0	13	0	0				
		(4) 上厚真あかり団地	5	R1	5	0	0	4	2	0.380	5	0	0	4	1	1	4	0	5	0	0				
		(5) 上厚真きりり団地	2	R2	2	1	0	1	1	2.000	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0				
	小計		36		36	5	0				31	2	3	8	18	6	25	0	31	0	0				
合計		321		321	63	1				257	83	76	42	56	28	135	94	232	19	6					

募集倍率※：R2、4~R3、2の期間の募集回数に対する応募倍率の平均値
- 公募を行っていないため。

(4) 団地・住環境の概要

① 敷地・基盤整備・付帯施設整備の状況

- ・ 団地の敷地は、全て町有地
- ・ 水洗化は、下水道（厚真市街地）又は浄化槽（上厚真市街）で全戸整備済

（５）公営住宅等における各種施策の実施状況 ～ 従前計画以降の取組み

本町では、平成 22 年 2 月に「厚真町公営住宅等長寿命化計画」、平成 28 年 3 月に「厚真町住生活基本計画」を策定、厚真町のまちづくりと連携した公営住宅ストックの整備についての目標、基本方針を定め、建替、改善、用途廃止等を進めてきましたが、平成 30 年北海道胆振東部地震で被災された町民一人ひとりが今後も厚真町で安心して住み続けられるように、災害公営住宅をはじめとする必要な公営住宅や地域優良賃貸住宅を建設しました。

① 公営住宅の整備等

建替、用途廃止、改善事業等を計画的に実施しました。

■建替・用途廃止事業の実施状況

・本郷第 2 団地

計画を前倒して平成 21 年度に建替事業を完了しました。

・本郷向陽団地

計画どおり平成 22 年度に用途廃止を完了しました。

・上厚真 C 団地

平成 25 年度に 8 戸用途廃止しましたが、残り 8 戸は用途廃止を取り止めました。

・上厚真かえで団地

計画どおり平成 23 年度に建替事業を完了しました。

■改善事業の実施状況

・本郷かしわ団地

平成 17～23 年度に、水洗化・3 箇所給湯・UB 改修、高齢化対応、外部改修、駐車場整備などを行いました。

・上厚真 C 団地

用途廃止を取り止めた 8 戸について、平成 26 年度に水洗化・3 箇所給湯・UB 改修、高齢化対応、外部改修、駐車場整備などを行いました。

・上厚真新団地

平成 18～27 年度に、水洗化・3 箇所給湯・UB 改修、高齢化対応、外部改修、駐車場整備などを行いました。

② 地域優良賃貸住宅の整備

「厚真町第 4 次総合計画」（平成 28 年 4 月策定・令和 2 年度見直し中）や「厚真町住生活基本計画」に基づき、少子化対策や子育て支援の生活環境整備に関し、本町の自然環境や歴史文化を活かし「定住促進対策」と連動しながら北方型住宅の基準を満たした良質な住宅供給を基本目標に定めて進めてきました。

特に子育て世帯向けの住宅の整備は、第 4 次厚真町総合計画において移住・定住人口の増加の推進のため重要な施策と位置付け宅地の分譲推進と水道、公園等の住環境の整備と合わせ建設を進めていきます。

また、民間賃貸住宅整備がなかなか追いつかない状況も踏まえ、町外からの移住定住者の誘導も視野に入れた地域優良賃貸住宅を、平成 26 年度から平成 28 年度までに上厚真市街に 15 戸、平成 29 年度に厚真市街地に 5 戸建設、令和元年度に上厚真市街に 5 戸を建設したほか、今後も令和 7 年度までに 30 戸程度（厚真市街 20 戸程度・上厚真 10 戸）を建設する予定となっています。

さらに、平成 30 年北海道胆振東部地震で被災された方の住まいとなるよう、令和 2 年度に厚真市街地に 9 戸、上厚真市街に 2 戸の地域優良賃貸住宅を、新たに整備した公営住宅団地に併設しました。

③ シルバーハウジングの整備

今後も高齢単身及び高齢夫婦世帯等の増加が続くことが想定される町の状況を踏まえ、高齢者や高齢者のいる世帯が、自らの自立を前提に、将来にわたって安心して住み続けることを支援するために、平成 29 年度に集会所を併設したシルバーハウジング 10 戸（京町団地）を建設しました。

④ 災害公営住宅の整備

平成 30 年北海道胆振東部地震で被災された方々の住まいとなるよう、令和 2 年度に厚真市街地に新町のぞみ団地 20 戸及び本郷さずな団地 8 戸を、上厚真市街に上厚真あかり団地 4 戸を災害公営住宅として建設しました。

さらにこれらを補完する公営住宅として、厚真市街に 30 戸（公営住宅 21 戸、地域優良賃貸住宅 9 戸）、上厚真市街に 16 戸（公営住宅 14 戸、地域優良賃貸住宅 2 戸）を建設しました。

⑤ 小規模住宅地区改良事業による住宅の整備

平成 30 年北海道胆振東部地震で被災された方々の住まいとなるよう、令和 3 年度に厚真北部地区（幌内地区）に 1 戸、小規模住宅地区改良事業による住宅を建設いたします。

4. 長寿命化に関する基本方針

（1）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化には、日常的な保守点検や建築基準法第 12 条に基づく点検（以下「定期点検」という。）の実施によって、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、公営住宅等の修繕履歴を住棟単位で整理し、修繕や改善の効果的な実施につなげます。

（2）ライフサイクルコストの縮減に関する方針

対処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り、修繕周期の延長等、公営住宅等の長寿命化を実現し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

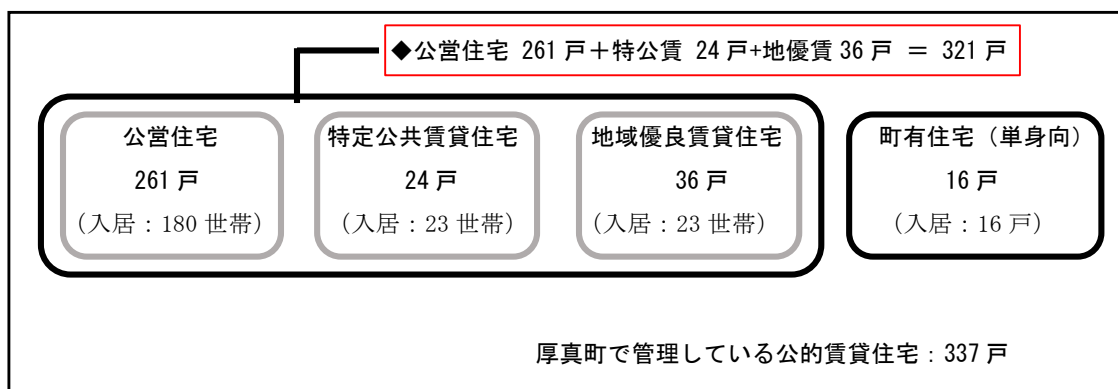
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画では、単身者向け町有住宅 16 戸を除く、「公営住宅」「特定公共賃貸住宅」「地域優良賃貸住宅」15 団地 321 戸の公共賃貸住宅を対象とすることとします。

■厚真町の公共賃貸住宅の状況 — 令和 3 年 3 月現在

※入居状況は令和 2 年 7 月 3 日現在



(2) 団地別・住棟別状況

計画対象としている団地別・住棟別の状況について、次頁以降に一覧として示します。

■公営住宅

団地番号	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	住棟別																								改(補 善履助 歴)	修繕履 歴														
				住棟 番号	建設 年度	構造	住棟 形式	住戸 数 (戸)	型別住戸数					住戸 規模 (㎡)	設備等の整備状況											④外装				⑤共用部の整備状況			⑥屋外の整備状況										
									1 LDK	2 DK	3 DK	2 LDK	3 LDK		住戸内 段差の 解消	玄関・ 便所・ 浴室の 手摺	浴室	3箇所 給湯	給湯設備			24h 換気	暖房設備		電化 の 状況	供給処理				水洗化	配管		外壁	屋根 防水	階段 室・ 廊下 の手摺	入り口 の 段差 解消	EV	駐車 場	駐輪 場	物置	幼児 遊園		
									ガス 湯沸器	ボイ ラー	電気温 水器	熱源	方式						ガス 方式	給水 方式	排水 処理		給水管	排水管																			
厚 真 市 街	1 表町団地	3	52	1	H14	耐3	片廊下	24					8	61.90	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	断熱複合板の上 吹付けタイル	ガルバリウム	○	○	○	○	○	○	○	○		
				2	H15-16	耐3 (一部耐2)	片廊下	16					8	71.80	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	断熱複合板の上 吹付けタイル	ガルバリウム	○	○	○	○	○	○	○	○		
				3	H17	耐2	階段室	12					6	61.07	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	断熱複合板の上 吹付けタイル	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○	○		
	2 本郷第2団地	4	38	1	H18	耐2	階段室	12					6	61.29	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○	×		
				2	H19	耐2	階段室	12					6	61.29	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○	×		
				3	H20	耐2	階段室	8					4	61.29	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○	×		
				4	H21	耐2	階段室	6					3	61.29	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○	×		
	3 本郷かしわ団地	6	30	A	S60	簡2(セ7B)	階段室	4					4	66.30	○	○	UB	○	-	灯油	-	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		H17:A・B・C棟 水洗化、UB改修、 3点給湯、高齢者対応 TVアンテナ
				B	S61	簡2(セ7B)	階段室	4					4	62.19	○	○	UB	○	-	灯油	-	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		H19:団地全体 浄化槽から公共下水道へ切 替
				C	H1	簡2(セ7B)	階段室	4					4	66.30	○	○	UB	○	-	灯油	-	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		H21:A・B・C棟 外部改修
				4	H4	簡2(セ7B)	階段室	8					8	69.20	○	○	UB	○	-	灯油	-	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	下水	○	ポリ粉体 鋼管	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		H21:団地全体 駐車場整備 H23:4号棟 UB改修、3点給湯 高齢者対応、外部改修
				5	H8	準耐火2(セ7B)	階段室	6					6	63.73	○	○	UB	○	-	灯油	-	○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		
				6	H9	準耐火2(セ7B)	階段室	4					4	74.42	○	○	UB	○	-	灯油	-	○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	○	○		
	4 京町団地	1	10		H29	木平	長屋	10	10						39.99	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	エアコン	オール電化	-	直圧	下水	○	SUS	耐火二層管	カラーガルバリウム鋼板 防火サイディング	カラーガルバリウム	○	○	-	○	×	○	-		
	5 新町のぞみ団地 [災害公営住宅]	5	20	A	R2	木2	長屋	4					4	97.74	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
				B	R2	木平	長屋	5					5	73.44	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
				C	R2	木平	長屋	4					4	76.95	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
				D	R2	木平	長屋	4					4	76.95	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
				E	R2	木平	長屋	3					3	76.95	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
	6 本郷きずな団地 [災害公営住宅]	2	8	1	R2	木平	長屋	5					5	73.44	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
				2	R2	木平	長屋	3					3	76.95	○	○	UB	○	○				○	ガス	床下放熱器 (200V対応可)	LPG	直圧	下水	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
	7 新町のぞみ第2団地	6	21	1(A)	R2	木平	長屋	2					1	74.35	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-		
				2(B)	R2	木平	長屋	2					1	74.35	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-		
													1	64.41	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-		
3(C)				R2	木平	長屋	2					1	74.35	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
												1	64.41	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	-	-	-	○	×	○	-			
4(D)				R2	耐2	片廊下	3					3	61.11	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	○			
5(E)	R2	耐2	片廊下	6					6	61.11	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	○						
6(F)	R2	耐2	片廊下	6					6	61.11	○	○	UB	○	○				○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	下水	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	○						

団地番号	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	住 棟 別																												改 善 補 助 歴	修 繕 履 歴										
				住棟 番号	建設 年度	構造	住棟 形式	住戸 数 (戸)	型別住戸数					住戸 規模 (㎡)	設備等の整備状況										④外装				⑤共用部の整備状況					⑥屋外の整備状況									
									1 LDK	2 DK	3 DK	2 LDK	3 LDK		住戸内 段差の 解消	玄関・ 便所・ 浴室の 手摺	浴室	3箇所 給湯	給湯設備			24h 換気	暖房設備		電化の 状況	供給処理			配管		外壁			屋根 防水	階段 室・ 廊下 の手摺	入り口 の 段差 解消	EV	駐 車 場	駐 輪 場	物 置	幼 児 遊 園		
																			ガス 湯沸器	ボイ ラー	電気温 水器		熱源	方式		ガス 方式	給水 方式	排水 処理	水洗化	給水管												排水管	給水管
上厚真市街	8 上厚真かえで団地	5	36	1	H 13	耐2	階段室	8				4	61.70	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部羽目板張り	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○				
				2	H 14	耐2	階段室	8				4	71.60	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部羽目板張り	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○				
				3	H 15	耐2	階段室	4				4	61.70	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部羽目板張り	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○				
				4	H 22	耐2	階段室	8				4	61.23	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○				
				5	H23	耐2	階段室	8				4	70.55	○	○	UB	○	-	-	○	○	電気	蓄熱	オール電化	-	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム 一部窯業系サイディング	ガルバリウム	○	○	-	○	○	○	○				
	9 上厚真C団地	2	8	E	S56	簡平(トリプル)	長屋	4					4	64.62	○	○	UB	○	-	-	○	×	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ドリゾール板の上 モルタル塗り	ガルバリウム	-	-	-	○	×	×	○	H5: 団地全体 排水布設替 外灯設置工事 H26: 団地全体 水洗化、UB改修、 3点給湯、高齢者対応、外部 改修 駐車場整備		
				F	S57	簡平(トリプル)	長屋	4				4	64.62	○	○	UB	○	-	-	○	×	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ドリゾール板の上 モルタル塗り	ガルバリウム	-	-	-	○	×	×	○				
	10 上厚真新団地	5	20	1	S60	簡2(セラB)	階段室	4					4	66.30	○	○	UB	○	-	-	○	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	×	H18: 1・2棟 水洗化、UB改修、 3点給湯、高齢者対応 TVアンテナ H18: 団地全体 駐車場整備		
				2	S61	簡2(セラB)	階段室	4				4	66.30	○	○	UB	○	-	-	○	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	×				
				3	H 4	簡2(セラB)	階段室	4				4	69.20	○	○	UB	○	-	-	○	×	灯油	集合 煙突	-	LPG	直圧	浄化槽	○	ホリ粉体 鋼管	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	×				
				5	H 7	準耐火2(セラB)	階段室	4				4	74.40	○	○	UB	○	-	-	○	○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	×	UB改修、水洗化 3点給湯、高齢者対応 H27: 5号棟 高齢者対応、外部改修			
				6	H 10	準耐火2(セラB)	階段室	4				4	74.42	○	○	UB	○	-	-	○	○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	セラミックブロック	ガルバリウム	○	×	-	○	×	○	×				
	11 上厚真あかり団地 [災害公営住宅]	2	4	A	R2	木平	長屋	2					2	73.44	○	○	UB	○	○			○	ガス	床下 放熱器 (200V対応可)	-	LPG	直圧	浄化槽	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	×	○	-			
				B	R2	木平	長屋	2				2	73.44	○	○	UB	○	○			○	ガス	床下 放熱器 (200V対応可)	-	LPG	直圧	浄化槽	○	ポリプデ ン管	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	×	○	-				
	12 上厚真きらり団地	2	14	A	R2	耐2	階段室	6					2	63.64	○	○	UB	○	○			○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	-			
													2	74.71	○	○	UB	○	○			○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	-			
				B	R2	耐2	階段室	8					2	63.64	○	○	UB	○	○			○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	-			
													4	74.71	○	○	UB	○	○			○	灯油	FF式	-	LPG	直圧	浄化槽	○	SUS	VP	ガルバリウム鋼板 針葉樹合板・木材保護着色	ガルバリウム鋼板	○	○	-	○	○	○	-			
	合 計		43	261				261	10	0	0	121	130																														

(3) 団地別、住棟別の事業手法の選定

① 事業手法の選定方針

イ) 事業手法

公営住宅等を活用するための事業手法には「建替〔現地建替・移転建替〕」「全面的改善」「個別改善」「修繕対応」があり、事業別対処法は以下の通りです。

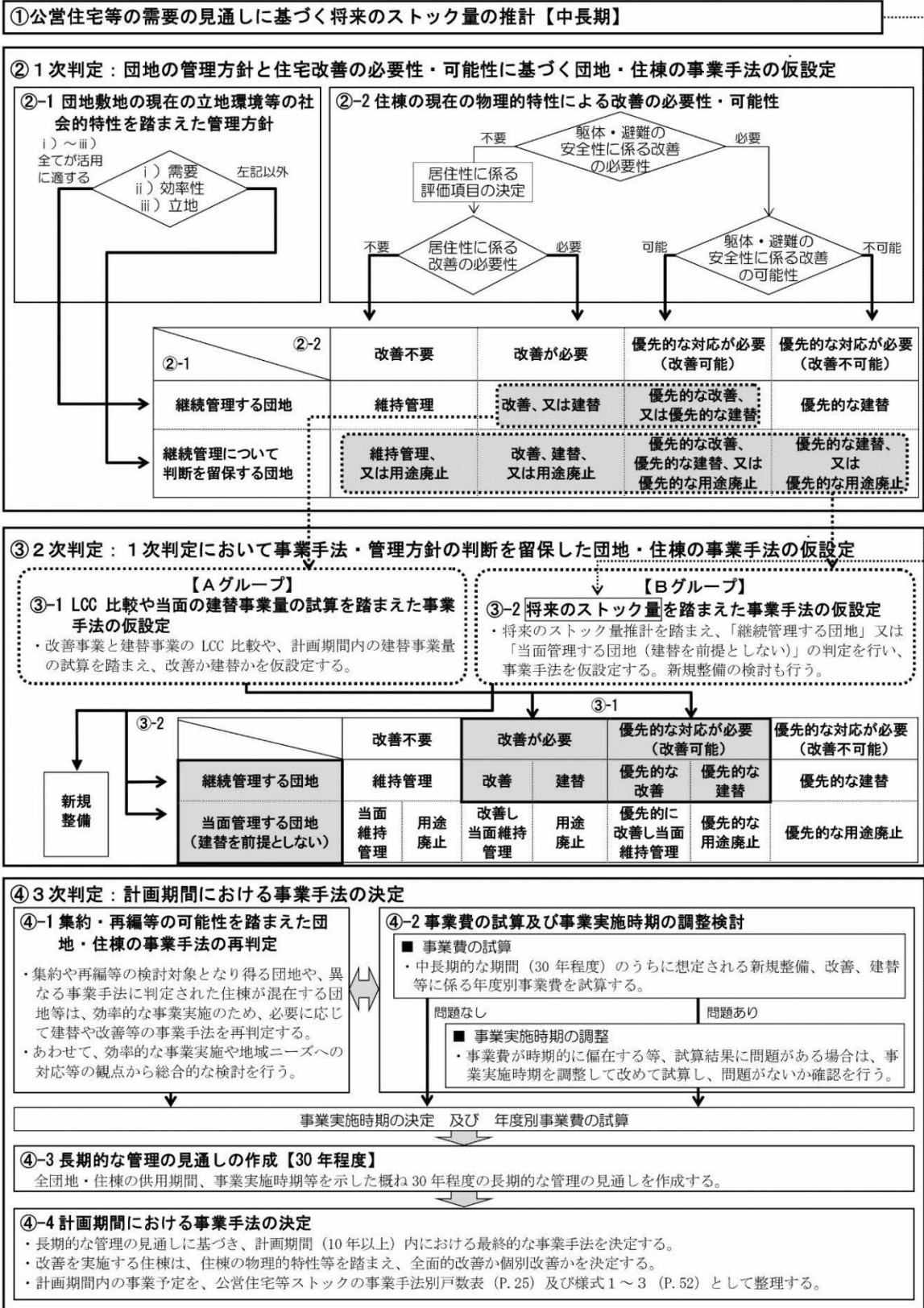
■事業手法別の対処法

事業手法		対処法
修繕		<p>住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的、効率的に実施します。修繕には以下の3つの区分があります。</p> <p>[修繕区分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 ・入退去修繕：入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 ・経常修繕：上記以外の、個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕
改善	個別改善	<p>住棟の一部について改変し行う工事</p> <p>個別改善事業は、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。</p> <p>個別改善事業には次の4つの種類があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 居住性向上型 居住性能を向上させるための改善で、断熱性能の向上、給湯設備の確保等の改善、駐車場・駐輪場の整備等も含まれます。 2. 福祉対応型 高齢者、障がい者などが円滑に利用できるユニバーサルデザインに対応した改善を行います。 3. 安全性確保型 安全性能の確保のための改善で、外装材の落下を未然に防止するための改善・避難通路を確保するための改善、ガス管の耐食性・耐震性を向上させるための改善等も含まれます。 4. 長寿命化型 長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋根材や外壁材の取り替え等の改善を行います。
	全面的改善	住棟の躯体を残し、全面的又はそれに準ずる改善
建替		<p>公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設すること</p> <p>建替には、現団地の用途廃止を行い、他の団地への統合、または他の敷地への新規建設などの移転建替を含みます。</p>

ロ) 事業手法の選定

本計画における団地別住棟別事業手法の選定は、国土交通省から示されている「事業手法の選定フロー」を参考に、判定を行います。選定フローは、以下の通りです。

■事業手法の選定フロー



(4) 事業手法の選定基準

「事業手法の選定フロー」の各段階における判定の選定基準が設定されています。各段階の選定基準は以下に示す通りです。

[各段階の設定基準]

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】

町営住宅の将来ストック量の推計については、令和2年改訂の第4次厚真町総合計画による最新人口推計データを活用した町営住宅入居者推計に基づくこととします。

推計結果は、2次判定③—2において事業手法の仮判定に使用します。

② 1次判定の考え方

1次判定では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を行うため、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

②—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

②—2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②—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。

現在の団地の「需要」「立地」を評価し、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定します。

i) 需要

- ・応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が90%以上の団地は、団地を継続管理することに適すると評価する。(ただし小規模(10戸以下)な団地にあっては80%以上とする。)なお、入居率が低い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて総合的に評価する。
- ・供用開始していない団地については、需要があるものとして評価する。

ii) 効率性

- ・団地建替についての効率性を評価する。
- ・「町有地に立地していること」あるいは「活用できる町有地が近隣にあること」等を確認して評価する。

iii) 立地・利便性等

- ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

②-2：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を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

評価は「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について、住棟の改善の必要性・可能性として「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）」の4区分に分類します。

最初に「躯体の安全性」及び「避難の安全性」に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」と判定します。

次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善の可能性を判定します。安全性が確保され居住性が確保されていない場合、居住性について改善が可能な場合は、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、居住性について改善が不可能な場合は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。安全性及び居住性が確保されている場合は、「改善不要」と判定します。

i) 躯体の安全性

躯体の耐震性について、耐震基準により判定する。

○：(新耐震基準) 昭和56年の建築基準法施行令に基づき建設された耐震性を有する住棟

×：(旧耐震基準) 昭和55年以前に建設された耐震性の不明な住棟

耐震診断の実施にて、耐震性の有無を判定することとする。

ii) 避難の安全性

■二方向避難及び防火区画の確保状況について評価

○：確保されている、×：確保されていない

■躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合、改善の可能性について評価する。

○：改善が可能、×：改善が不可能

iii) 居住性

「北海道住生活基本計画」や「環境重視社会における公営住宅整備の手引き」などの整備水準を踏まえ、住戸内外の居住性能を評価及び居住性能確保のための改善の要、不要の判断をします。

評価項目は以下の通りとし、改善する必要性が高い場合は、2次判定において具体的手改善の手法を想定します。(団地内の一部住戸での整備の場合は△とする)

■住戸面積

○：42㎡以上（北海道住生活基本計画：都市居住型誘導居住面積水準：単身世帯）

×：42㎡未満

■省エネルギー性

○：1992年省エネ基準：断熱等性能等級3以上、×：等級3未満

■バリアフリー性

・住戸内バリアフリー性

○：段差解消・手摺りが設置されている、×：されていない

・中耐住棟における共用部バリアフリー性

○：EVが設置されている、×：設置されていない

■住戸内の設備

・浴室整備：○：ユニットバス整備、×：置型

・3か所給湯：○：浴室・台所・洗面で整備、×：未整備

・24時間換気：○：整備、×未整備

● 1次判定結果の仮設定

②-1、および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。事業手法が定まらない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ

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」な団地

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

■ ②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	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、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
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

③ 2次判定の考え方

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・住棟を対象として、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

③-1：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グループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定します。

原則、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

③-2：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グループと判定した団地・住棟について、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定します。

一方で、ストック推計や将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、新規整備についても検討を行います。

■ストック推量を踏まえた管理方針等による事業手法の仮設定

- 1) 需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- 3) ストック量に余剰が見込まれる場合は、1) の優先団地の低い団地から、2) で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし仮設定する。ストック量が不足すると見込まれる場合は、新規整備について検討し仮設定する。
- 4) 1 次判定における②-2 の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

●2次判定結果の仮設定

③-1 及び③-2 の検討結果を踏まえ、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1 及び③-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理 用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定の考え方

3次判定では、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 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
→将来ビジョンの設定とそれに対応する総合的な視点からの事業手法の再判定
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
→中長期期間（30年）の年度別事業費試算とそれに基づく調整
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
→中長期期間（30年）プログラムの作成
- ④-4 計画期間における事業手法の決定
→計画期間（10年）事業の決定

(5) 判定結果

各段階における判定結果は次のとおりです。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

厚真町住生活基本計画（平成 28 年 3 月策定）」、最新の「第 4 次厚真町総合計画」をもとに、急激には民間賃貸住宅で対応しきれない「子育て世帯向け住宅」を「地域優良賃貸住宅」として整備する等の状況を勘案し長期の目標を設定します。

目標管理戸数の設定にあたっては、用途廃止や建替事業等を円滑に進めるため、推計値に 0.5 割程度の余裕を付加することとします。

さらに本町では、平成 30 年北海道胆振東部地震により被災された方のために 78 戸の公的賃貸住宅を建設していますが、これらは将来世帯数推計の要素には加味されていないことから目標管理戸数に上乘せすることとし、また、移住・定住人口の増加の推進のため重要な施策と位置づけている子育て世帯向けの住宅の建設 30 戸と、小規模住宅地区改良事業による住宅 1 戸を加え、一方で計画の対象から町有住宅 16 戸を除外することを鑑み、10 年後 350 戸程度、20 年後 300 戸程度、30 年後 280 戸程度を目標管理戸数とします。

ただし、厚真町は現在、災害からの復興の途中にあることから、住宅需要については今後注視を続ける必要があり、適宜計画の見直しを行うこととします。

■中長期の目標管理戸数設定

	現在	計画期間	10 年後 令和 12 年 (2030 年)	20 年後 令和 22 年 (2040 年)	30 年後 令和 32 年 (2050 年)
公営住宅等 管理戸数	321 戸	令和 3～12 年 (2021～2030 年)	350 戸程度	300 戸程度	280 戸程度

○公営住宅等目標管理戸数推計

		10 年後 令和 12 年 (2030 年)	20 年後 令和 22 年 (2040 年)	30 年後 令和 32 年 (2050 年)
公営借家 世帯数	詳細は巻末■資料 参照	232 世帯	203 世帯	181 世帯
	↓			
公営借家 管理戸数	円滑な管理に向けての 空き家を 5%程度見込む	244 戸程度	213 戸程度	190 戸程度
	↓			
実状を 加味	災害公営住宅等の建設を上乘せ（78 戸） し、町有住宅分（16 戸）を差し引く	306 戸程度	275 戸程度	252 戸程度
	小規模住宅地区改良事業による住宅（1 戸） 及び子育て世帯向け住宅（30 戸）を上乘せし	337 戸程度	306 戸程度	283 戸程度
本計画の目標管理戸数		350 戸程度※	300 戸程度	280 戸程度

※：10年後の目標管理戸数は、試算上 337 戸程度となるが、全壊となった持ち家住宅の代替、民間賃貸住宅の対応等、現状の住宅需要を的確に把握することが困難な状況にあることを踏まえ、現段階では、現況管理戸数（321 戸）に小規模住宅地区改良事業による住宅（1 戸）、子育て世帯向け住宅（30 戸）を上乗せした戸数程度を目標とします。

■参考: 計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数についての確認

公営住宅供給は、住宅セーフティネットの適正供給の観点から、将来にわたって少なくとも著しい困窮年収未満の世帯が入居できる公営住宅等の管理戸数を確保していく必要がある。

国のストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）による「著しい年収未満の世帯数」は 77 世帯、「公営住宅施策対象世帯数」は 216 世帯と各々推計され、空き家率 5%程度を見込んだ最低限の管理戸数は少なくとも 227 戸程度となる。

本計画では、震災後まだ年数が経過しておらず、公営住宅への需要が高まっている事や移住定住に向けた住宅施策のさらなる推進等を背景に、目標年次における管理戸数を 350 戸程度と設定していることから、それら「著しい困窮年収未満の世帯数」及び「公営住宅施策対象世帯数」には十分に対応しているものと考えられる。

以上、数字の上では公営住宅等の戸数の大幅な削減が可能な状況にあるといえるが、現時点では震災後間もなくであり、公営住宅への需要が高まっていること等の実状を踏まえ、今後は入居者の意向を踏まえながら、収入超過世帯の持ち家誘導や民間賃貸住宅や地優賃住宅への移転誘導など、現実的な対応による管理戸数の把握及び縮減を図っていく必要がある。

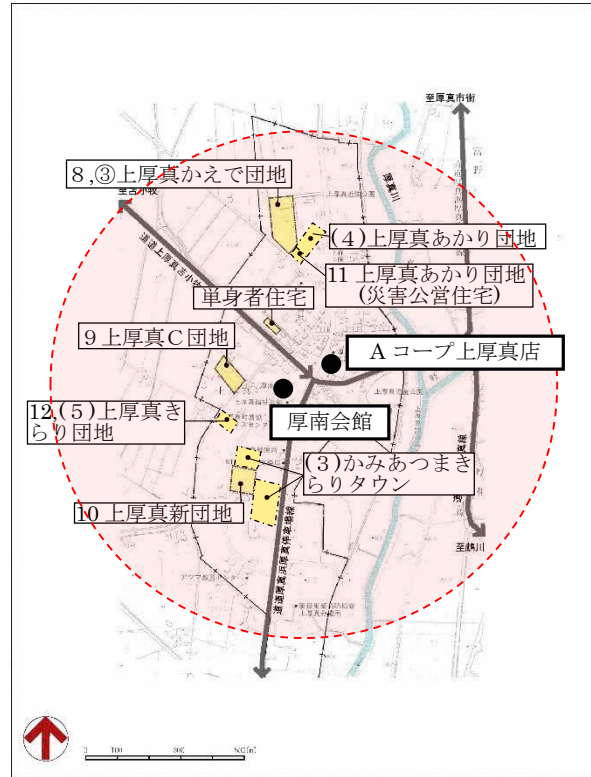
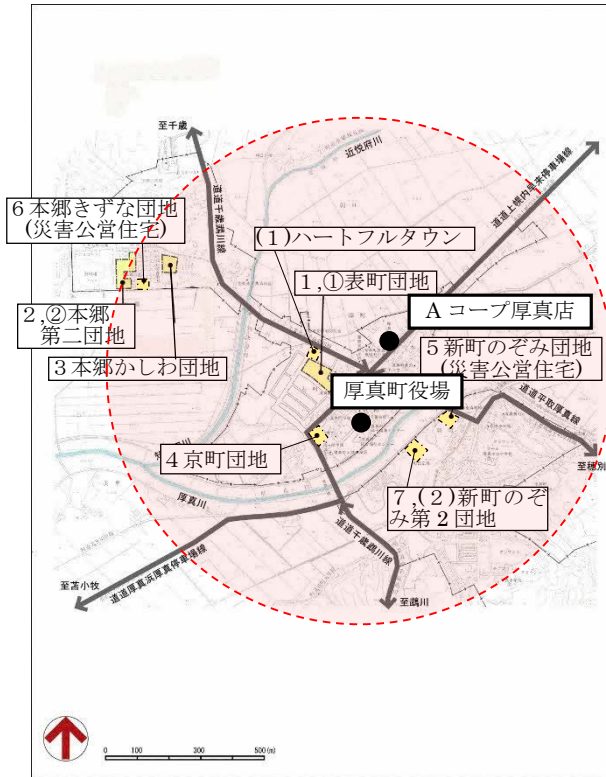
【目標年次における町営住宅の管理戸数】

区分	目標年次推計値	備考
	2030 年度	
著しい困窮年収未満世帯数	77 世帯	国のストック推計プログラムによる
公営住宅施策対象世帯数	216 世帯	国のストック推計プログラムによる
公営住宅等管理戸数	227 戸	空き家率を 5%と想定

② 1次判定

②-1: 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

立地利便性評価は、厚真市街地及び上厚真市街において、公共公益施設である役場庁舎等、利便施設である商業施設から徒歩圏である800m圏内にあるかどうかにより評価することとします。



〔②-1 判定結果〕

種別	地区	団地名	管理戸数(戸)	建設年度	入居状況				②-1			②-1判定結果
					空家戸数(戸)	政策空家(戸)	入居世帯数(戸)	入居率(%)	i 需要	ii (町有地性)	iii 立地	
公営住宅	厚真市街	1 表町団地	52	H14~17	1	0	51	98.1	○	○	○	維持管理
		2 本郷第2団地	38	H18~21	1	0	37	97.4	○	○	○	維持管理
		3 本郷かしわ団地	30	S60~H9	7	0	23	76.7	×	○	○	維持管理留保
		4 京町団地	10	H29	0	0	10	100.0	○	○	○	維持管理
		5 新町のぞみ団地★	20	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
		6 本郷きずな団地★	8	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
		7 新町のぞみ第2団地	21	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
	上厚真市街	8 上厚真かえで団地	36	H13~23	1	0	35	97.2	○	○	○	維持管理
		9 上厚真C団地	8	S56~57	0	0	8	100.0	○	○	○	維持管理
		10 上厚真新団地	20	S60~H10	4	0	16	80.0	○	○	○	維持管理
		11 上厚真あかり団地★	4	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
		12 上厚真きらり団地	14	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
小計			261		14	0	180					
特公営住宅	厚真	① 表町団地	8	H15~16	0	0	8	100.0	○	○	○	維持管理
	厚真	② 本郷第2団地	12	H21	1	0	11	91.7	○	○	○	維持管理
	上厚真	③ 上厚真かえで団地	4	H15~16	0	0	4	100.0	○	○	○	維持管理
小計			24		1	0	23					
地優賃住宅	厚真	(1) ハートフルタウン	5	H29	1	0	4	80.0	○	○	○	維持管理
		(2) 新町のぞみ第2団地	9	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
	上厚真	(3) 上厚真きらりタウン	15	H26~28	0	0	15	100.0	○	○	○	維持管理
		(4) 上厚真あかり団地	5	R1	1	0	4	80.0	○	○	○	維持管理
		(5) 上厚真きらり団地	2	R2	—	—	—	—	○	○	○	維持管理
小計			36		2	0	23					
合計			321		17	0	226					

②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を踏まえた管理方針)

[②-2 判定結果及び1次判定結果の仮設定]

種別	地区	団地名	管理戸数(戸)	建設年度	②-1 判定結果	②-2								1次判定結果 の仮設定		
						躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			居住性に係る評価項目の決定							
						躯体の安全性	避難の安全性	改善の必要性	面積	省エネ	バリアフリー	浴室のUB化	3箇所給湯		24時間換気	改善の必要性
公営住宅	厚真市街	1 表町団地	52	H14~17	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		2 本郷第2団地	38	H18~21	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		3 本郷かしわ団地	30	S60~H9	維持管理留保	○	○	不要	○	△	○	○	○	△	必要	改善、建替又は用途廃止
		4 京町団地	10	H29	維持管理	○	○	不要	△	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		5 新町のぞみ団地★	20	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		6 本郷さずな団地★	8	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		7 新町のぞみ第2団地	21	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	上厚真市街	8 上厚真かえで団地	36	H13~23	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		9 上厚真C団地	8	S56~57	維持管理	○	○	不要	○	×	○	○	○	×	必要	改善又は建替
		10 上厚真新団地	20	S60~H10	維持管理	○	○	不要	○	△	○	○	○	△	必要	改善又は建替
		11 上厚真あかり団地★	4	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		12 上厚真きらり団地	14	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	小計	261														
特公賃住宅	厚真市街	① 表町団地	8	H15~16	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		② 本郷第2団地	12	H21	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	上厚真	③ 上厚真かえで団地	4	H15~16	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	小計	24														
地優賃住宅	厚真	(1) ハートフルタウン	5	H29	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		(2) 新町のぞみ第2団地	9	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	上厚真市街	(3) 上厚真きらりタウン	15	H26~28	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		(4) 上厚真あかり団地	5	R1	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		(5) 上厚真きらり団地	2	R2	維持管理	○	○	不要	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
小計	36															
合計	321															

A グループ

B グループ

【判定について（再掲）】

i) 躯体の安全性

躯体の耐震性について、耐震基準により判定する。

○：（新耐震基準）昭和56年の建築基準法施行令に基づき建設された耐震性を有する住棟

×：（旧耐震基準）昭和55年以前に建設された耐震性の不明な住棟

耐震診断の実施にて、耐震性の有無を判定することとする。

ii) 避難の安全性

■二方向避難及び防火区画の確保状況について評価

○：確保されている、×：確保されていない

■躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合、改善の可能性について評価する。

○：改善が可能、×：改善が不可能

iii) 居住性

「北海道住生活基本計画」や「環境重視社会における公営住宅整備の手引き」などの整備水準を踏まえ、住戸内外の居住性能を評価及び居住性能確保のための改善の要、不要の判断をします。

評価項目は以下の通りとし、改善する必要性が高い場合は、2次判定において具体的手改善の手法を想定します。（団地内の一部住戸での整備の場合は△とする）

■住戸面積

○：42㎡以上（北海道住生活基本計画：都市居住型誘導居住面積水準：単身世帯）

×：42㎡未満

■省エネルギー性

○：1992年省エネ基準：断熱等性能等級3以上、×：等級3未満

■バリアフリー性

・住戸内バリアフリー性

○：段差解消・手摺りが設置されている、×：されていない

・中耐住棟における共用部バリアフリー性

○：EVが設置されている、×：設置されていない

■住戸内の設備

・浴室整備：○：ユニットバス整備、×：置型

・3か所給湯：○：浴室・台所・洗面で整備、×：未整備

・24時間換気：○：整備、×未整備

③ 2次判定

③-1: ライフサイクルコスト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グループと判定した団地・住棟は、上厚真C団地、上厚真新団地です。

これら団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

Aグループと判定した、上厚真C団地、上厚真新団地は、いずれも既に水洗化、ユニットバス化、3箇所給湯、高齢化対応、外部改修等の改善事業を実施していますが24時間換気及び外壁の長寿命化などの可能性を検討した上で判定することとします。

上厚真C団地の住棟について、必要な改善を行う場合と、建替を行った場合のLCCを算定すると改善事業の方が、縮減効果が見込めることから、ここでは「改善」と仮設定します。

③-2：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グループと判定した団地・住棟は、本郷かしわ団地・3棟12戸です。本計画においては10年後の目標管理戸数を現況321戸から320戸程度と想定していることから、今後の入居応募状況や人口動向に応じて、用途廃止を検討することとします。

●2次判定結果

2次判定による団地・住棟の事業手法の仮設定は、次のとおりとなります。

種別	地区	団地名	管理戸数 (戸)	建設年度	1次判定結果 の仮設定	③		
						③-1 Aグループ LCC比較	③-2 Bグループ	2次判定結果
公営住宅	厚真市街	1 表町団地	52	H14~17	維持管理			維持管理
		2 本郷第2団地	38	H18~21	維持管理			維持管理
		3 本郷かしわ団地	30	S60~H9	改善、建替又は用途廃止		用途廃止	用途廃止
		4 京町団地	10	H29	維持管理			維持管理
		5 新町のぞみ団地★	20	R2	維持管理			維持管理
		6 本郷きずな団地★	8	R2	維持管理			維持管理
		7 新町のぞみ第2団地	21	R2	維持管理			維持管理
	上厚真市街	8 上厚真かえで団地	36	H13~23	維持管理			維持管理
		9 上厚真C団地	8	S56~57	改善又は建替	改善		改善
		10 上厚真新団地	20	S60~H10	改善又は建替	改善		改善
		11 上厚真あかり団地★	4	R2	維持管理			維持管理
		12 上厚真きらり団地	14	R2	維持管理			維持管理
	小計	261						
特公賃住宅	厚真市街	① 表町団地	8	H15~16	維持管理			維持管理
		② 本郷第2団地	12	H21	維持管理			維持管理
	上厚真	③ 上厚真かえで団地	4	H15~16	維持管理			維持管理
		小計	24					
地優賃住宅	厚真	(1) ハートフルタウン	5	H29	維持管理			維持管理
		(2) 新町のぞみ第2団地	9	R2	維持管理			維持管理
	上厚真市街	(3) 上厚真きらりタウン	15	H26~28	維持管理			維持管理
		(4) 上厚真あかり団地	5	R1	維持管理			維持管理
		(5) 上厚真きらり団地	2	R2	維持管理			維持管理
		小計	36					
	合計	321						

[参考：上厚真C団地「改善事業の場合」のLCC]

■住棟諸元

団地名	上厚真C団地
住棟番号	E棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	S56
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	2,000,000 円/戸	45 年
鉄部塗装等	300,000 円/戸	45 年
建具(玄関ドア、MB扉)	500,000 円/戸	45 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	45 年
貯水槽		
給水ポンプ		45 年
排水設備		
ガス設備		
給湯器	300,000 円/戸	45 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気	600,000 円/戸	45 年
経常修繕		
■計画前モデル	計 4,300,000 円/戸	—

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	40 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	5,494,358 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	118,086 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,612,444 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,389,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	3,200,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.962 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	3,076,923 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	426,972 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	60 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,935,128 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	1,012,453 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)-⑦-2)	6,417,033 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	4,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	3,398,352 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	8,389,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	3,200,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.439 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	1,404,268 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	326,819 円/戸・年	—

[同：上厚真C団地「建替事業の場合」のLCC]

■住棟諸元

団地名	上厚真C団地
住棟番号	E棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	S56
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全般的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0円/戸	-

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	40年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	5,494,358円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	118,086円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,612,444円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,389,500円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	3,200,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.962%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	3,076,923円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	426.972円/戸・年	-

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	60年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,935,128円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)-⑦-2)	7,429,486円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	0円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	25,000,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	3,200,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.439%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	1,404,268円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	563.896円/戸・年	-

④ 3次判定

3次判定の結果は、以下のとおりです。

④—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

長期を見据えた公営住宅等のあり方として、次の事項を集約・再編等の方針とし、これらを考慮の上、再判定を行うこととします。

「今後30年間の中長期的な公営住宅等整備の概要」は、次に示すとおりとします。

■集約・再編等の方針

震災からの復興を図り、すべての町民が今後も安心して厚真町に住み続けられるよう、効率的に公営住宅等の維持管理を図りつつ、簡平など老朽化する住棟について需要を見据えながら用途廃止を行い、適切な規模の公的住宅ストックの形成を図ることとします。

また、現時点では震災からの復興期にあり、本来の住宅需要が見極めきれない状況下にあることを踏まえ、状況が落ち着きつつある段階で適正戸数の供給、住宅需要への適正な対応を見直す必要があることから、計画期間である今後10年間は、引き続き住宅需要を把握してゆく必要があります。

地区	団地・住棟	集約・再編等の方針	事業手法
厚真市街地	本郷かしわ団地	周辺団地へ移転集約	用途廃止
上厚真市街	上厚真C団地・簡平住棟 上厚真新団地・簡2住棟	本計画では「改善」事業を実施すると仮設定しているが、今後新設される、災害公営住宅や子育て支援住宅等の建設を完了した後に、再度需要を勘案しながら「改善」か「建替」かを判断することとする	改善

■今後30年間の中長期的な公営住宅等整備の概要

○計画期間（当初10年間）
【厚真市街地】 <ul style="list-style-type: none"> ・従前からの計画により、令和5～7年度に20戸程度の子育て支援住宅を建設する ・本郷かしわ団地は、今後は積極的な改善は実施せず、地区の住宅需要に対応し、空き家を中心に順次用途廃止とする 【厚真北部地区（幌内地区）】 <ul style="list-style-type: none"> ・小規模住宅地区改良事業による住宅を1戸建設する 【上厚真市街】 <ul style="list-style-type: none"> ・従前からの計画により、令和3～4年度に10戸の子育て支援住宅を建設する
○その後10年間（11年後～20年後）
【厚真市街地】 <ul style="list-style-type: none"> ・本郷かしわ団地は、当面は地区の住宅需要に対応することとするが、空き家を中心に順次用途廃止し、跡地は宅地分譲等による活用を検討する 【上厚真市街】 <ul style="list-style-type: none"> ・入居状況や住替等の動向を踏まえ、計画の見直しを実施
○その後10年間（21年後～30年後）
【厚真市街地】 <ul style="list-style-type: none"> ・良好な公営住宅等の計画的な維持管理の継続

【上厚真市街】

・良好な公営住宅等の計画的な維持管理の継続

④—2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期間（30年）の年度別事業費及び、それに基づく調整を踏まえ、中長期期間のプログラムを作成しています。（別紙「■公営住宅の長期的な管理の見通し」）

④—3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

中長期間（30年）プログラムは、別紙「■公営住宅の長期的な管理の見通し」のとおりとします。

(6) 計画期間における事業手法の決定（★：災害公営住宅）

種類	地区	団地名称		管理戸数	計画期間内の事業手法選定結果
公営住宅	厚真市街	1	表町団地	52	維持管理
		2	本郷第2団地	38	維持管理
		3	本郷かしわ団地	30	維持管理
		4	京町団地	10	維持管理
		5	新町のぞみ団地★	20	維持管理
		6	本郷きずな団地★	8	維持管理
		7	新町のぞみ第2団地	21	維持管理
	上厚真市街	8	上厚真かえで団地	36	維持管理
		9	上厚真C団地	8	維持管理※
		10	上厚真新団地	20	維持管理
		11	上厚真あかり団地★	4	維持管理
		12	上厚真きらり団地	14	維持管理
特公賃住宅	厚真市街	①	表町団地	8	維持管理
		②	本郷第2団地	12	維持管理
	上厚真	③	上厚真かえで団地	4	維持管理
地優賃住宅	厚真市街	(1)	ハートフルタウン	5	維持管理
		(2)	新町のぞみ第2団地	9	維持管理
	上厚真市街	(3)	かみあつまきらりタウン	15	維持管理
		(4)	上厚真あかり団地	5	維持管理
		(5)	上厚真きらり団地	2	維持管理

※：上厚真C団地については、計画期間後期には住宅需要を再度把握し、「建替」か「改善」を再度検討することとします。

6. 公営住宅に関する実施方針

(1) 点検の実施方針

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕等の工事の効率的な実施にも繋げることができます。

① 定期点検及び日常点検

本町では、各標準修繕周期を踏まえて定期的に点検を行うとともに、不具合への迅速な対応を図る観点から、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については日常点検も実施することとします。専用部分については入居者による日常管理、不具合時の対応による点検、退去後の点検を実施します。その他大きな台風や地震等の後など、町が必要とする場合にも点検を行うこととします。

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

〈主な点検項目〉

◆建築物

1. 敷地及び地盤

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

2. 建築物の外部

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

3. 屋上及び屋根

住棟の屋上や屋根の劣化及び損傷状況

4. 避難施設等

共用廊下、出入り口、バルコニー、共用階段などへの物品の放置や劣化損傷状況

◆建築設備

1. 配管関係

水道管及びガス管など、配管の腐食や漏水等の状況

2. 昇降機

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(平成28年2月国土交通省住宅局建築指導課公表)等を参考に点検

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

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

② 維持・管理サイクルの構築

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

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期にわたり良好に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切な修繕を計画的に実施していく必要があります。計画修繕は点検結果及び維持管理データの内容に基づき、予防保全的な観点から実施します。

① 修繕事業の方針

計画修繕の実施にあたり修繕事業や改善事業の実施基準となる修繕周期は、現在までの周期を基本に材料ごとの修繕周期、改定された策定指針や参考文献等を踏まえ、以下のとおり設定します。ただし、この設定は目安であり、傷み具合により適宜対応することとします。

■修繕周期表

区分	項目		修繕周期 (年)	
			塗替	張替
建築	屋根	ガルバリウム鋼板	—	30
		長尺カラー鉄板	15	30
	防水	ウレタン防水	15 (トップコート)	30 (下地改修)
		アスファルト防水	15	30
		シート防水	15	
		エクスロン防水	—	30
	外壁	ガルバリウム鋼板	—	30
		マスチック塗装	15	
		透湿性弾性塗装	15	
		シーリング打替 (セラミック部分等)	15	
	その他外部	露出木部・鉄骨部塗装	15	
		外部建具 サッシ・ドア取替	30	
	内装	内装材 (壁クロス・床・間仕切り) 改修		30
	その他	バルコニー等手摺り取替	30	
金物類、集合郵便受け箱等取替		30		
外構	アスファルト・縁石		15 (補修) 30 (大規模改修)	
機械設備	給水・給湯管	鉄管・銅管類取替	35	
	配管修繕	ガス管	30	
	配管取替	給排水管(上記以外)・ガス管・灯油管	30	
	換気設備	換気扇取替	20	
	給湯設備	給湯器取替	15	
	ガス設備	機器等取替	15	
	灯油設備	メーター等機器取替	8	
	住設機器	キッチン、洗面所等水栓取替		15
トイレ・ユニットバス・キッチン取替		30		
電気設備	照明	照明器具取替 (共用部・外灯)		15
		照明器具取替 (住戸内部)		30
	配電盤等	配電盤・分電盤取替		30
		引込開閉器取替		30
	情報・通信	テレビ共聴設備		15
その他	火災報知器 (電池式) 交換		10	

(公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)・建築物のライフサイクルコスト等を踏まえ、町と協議の上作成)

② 修繕事業の実施方針

対象団地の中で、建設や改修から20年以上経過を目安に、計画期間内に修繕事業を検討します。実施にあたっては、点検・調査の結果や今後の活用を踏まえ、実施することとします。計画期間内に修繕事業を検討する住棟は以下のとおりです。

■修繕事業対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の経過年数	備考
公 営 住 宅	表町団地	H14～H17	耐2・耐3	3	52	15～18年	防水・外壁補修
	本郷第2団地	H18～H21	耐2	4	38	11～14年	防水・外壁補修
	上厚真かえで団地	H17～H20	耐2	5	36	12～15年	防水・外壁補修
	上厚真新団地	S60～H10	簡2・準耐2	5	20	22～35年	防水・外壁補修
特 公 賃	表町団地	H15～H16	耐3	—	8	17年	防水・外壁補修
	本郷第2団地	H21	耐2	1	12	11年	防水・外壁補修
	上厚真かえで団地	H15	耐2	—	4	17年	防水・外壁補修
地	かみあつまきらりタウン	R1	木平	5	5	6年	外部再塗装等
合 計					175		

③ 事業プログラム

修繕事業実施にあたっては、住棟の状況を見極め行うこととします。各団地の修繕時期の目安は以下のとおりとします。ただしこのプログラムは住棟の傷み具合等により、適宜変更が可能なものとして設定します。

■修繕事業プログラム

団地名	計画期間 R3～R12 (2021～2030)									
	計画期間前期					計画期間後期				
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
表町団地			1棟 24戸	1棟 16戸		1棟 12戸				
本郷第2団地							1棟 12戸	1棟 12戸	1棟 8戸	1棟 6戸
上厚真 かえで団地		1棟 8戸	1棟 8戸		1棟 4戸	1棟 8戸	1棟 8戸			
上厚真新団地		2棟 8戸					2棟 8戸			1棟 4戸
特) 表町団地				-1棟 8戸						
特) 本郷第2 団地					1棟 12戸					
特) 上厚真 かえで団地					-1棟 4戸					
地) かみあつま きらりタウン										5棟 5戸
合計		2棟 16戸	2棟 32戸	1棟 24戸	2棟 20戸	2棟 20戸	4棟 28戸	1棟 12戸	1棟 8戸	7棟 15戸

(3) 改善事業の実施方針

改善事業においては、既設団地の住戸・住棟の居住性向上や、高齢者対応の他、長寿命化を目的とした改善を行います。

① 改善方針

本計画では、上厚真C団地、上厚真新団地などの住棟について、今後長期にわたって活用することを目標に、長寿命化型改善（屋根・屋上及び外壁の長寿命化）を含む居住性向上等の改善を次期10年間に実施することを想定します。

しかし、現時点では震災後間もないこともあり、実質的な住宅需要について把握仕切れない状況にあり、改善し活用する必要の有無については、5年後の計画の見直し時期に再度検討することとします。

現状で想定される改善内容は以下のとおりとします

■改善事業対象団地

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の経過年数	実施内容の想定
上厚真C団地	S56・57	簡平	2	8	38・39年	居住性向上（24時間換気）・外壁長寿命化
上厚真新団地	S60・61	簡2	2	8	34・35年	居住性向上（24時間換気）・外壁長寿命化
合計			4	16		

(4) 建設事業の実施方針

本町では、第4次厚真町総合計画において移住・定住人口の増加の推進のため重要な施策と位置付け、町外からの移住定住者の誘導も視野に入れた地域優良賃貸住宅を、令和7年度までに30戸程度（厚真市街20戸程度・上厚真10戸）を建設する予定としています

その他、平成30年北海道胆振東部地震で被災された方々の住まいとなるよう、厚真北部地区（幌内地区）に、小規模住宅地区改良事業による住宅を1戸建設します。

① 建設事業の実施方針

建設：○地域優良賃貸住宅：30戸程度

・厚真市街：20戸程度

・上厚真：10戸

○住宅地区改良事業による住宅

・厚真北部地区（幌内）：1棟1戸

② 建設事業プログラム

建設事業のプログラムは以下のとおりとします。

ただしこのプログラムは住宅需要を踏まえ、適宜変更が可能なものとして設定します。

■建設事業プログラム

団地名	計画期間 R3～R12（2021～2030）									
	計画期間前期					計画期間後期				
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
厚真市街 （地域優良賃貸住宅）		5棟 5戸	5棟 5戸	5棟 5戸	5棟 5戸					
上厚真 （地域優良賃貸住宅）	10棟 10戸									
住宅地区改良事業による住宅	1棟 1戸									
合計	11棟 11戸	5棟 5戸	5棟 5戸	5棟 5戸	5棟 5戸					

■ 資料

1. 将来の所有関係別世帯数の推計に係る算定資料
2. 長期的な管理の見通し（30年間）

【将来フレーム】

◆将来の所有関係別世帯数想定（割合想定）

	国勢調査		10年後		20年後		30年後		
	H27年	2015年	R12年	2030年	R22年	2040年	R32年	2050年	
総人口	4,838		4,314		4,114		3,950		
総世帯数	2,126		2,050		1,995		1,956		
主世帯数	1,835		1,769		1,722		1,688		
所有関係別世帯数	持ち家	1,325	72.2%	1,277	72.2%	1,243	72.2%	1,219	72.2%
	公営借家	222	12.1%	214	12.1%	208	12.1%	204	12.1%
	民営借家	141	7.7%	136	7.7%	133	7.7%	130	7.7%
	給与住宅	147	8.0%	142	8.0%	138	8.0%	135	8.0%

↑平成27年と同割合でみると上記のようになるが・・・



- ① 持ち家は、震災で多くを失っているが、今後はゆっくり割合を上げて、73%を目指す
- ② 公営借家は被災直後は致し方ないものとするが、徐々に率を下げて、町財政及び民間借家を圧迫しないよう検討する
- ③ 民営借家は10年で0.3%ずつ増加
- ④ 給与住宅は同率で推移

主世帯数		1,835	
H27国勢調査			
所有関係別世帯数	持ち家	1,325	72.2%
	公営借家	222	12.1%
	民営借家	141	7.7%
	給与住宅	147	8.0%

主世帯数の想定						
1,769		1,722		1,688		
96.4%		97.3%		98.0%		
◆将来の所有関係別世帯数想定						
持ち家	1,259 (95.0%)	71.2%	1,243 (98.8%)	72.2%	1,232 (99.1%)	73.0%
公営借家	232 (104.7%)	13.1%	203 (87.4%)	11.8%	181 (88.9%)	10.7%
民営借家	136 (96.6%)	7.7%	138 (101.1%)	8.0%	140 (101.7%)	8.3%
給与住宅	142 (96.3%)	8.0%	138 (97.3%)	8.0%	135 (98.0%)	8.0%

■将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

厚真町

目標年の所有関係別世帯数は、目標年の人口フレーム(令和2年設定)と、2015(H27)国勢調査から算定します。算定手順と結果は以下のとおりです。

□推計手順	
1	国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定する。
2	目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計を行う。
3	上記推計値から主世帯数を算定、また2015年所有関係別世帯構成比を踏まえつつ、各年度で設定した所有関係別世帯数割合で各世帯数を想定

イ) 2015(H27)国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2015(H27)国勢調査データ等
① 厚真町 総人口	4,838 人
② 厚真町 総世帯数	2,126 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口 : 4,838 / 世帯数 : 2,126	2.276
④ 北海道の平均世帯人員(公表値)	2.13
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 $2.276 / 2.13$	1.068

ロ) 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2015(H27)		目標年 2030(R12)
厚真町 総人口	4,838 人	⑥ 令和2年策定 総合計画による推計人口	4,314 人
北海道		⑦ 平均世帯人員	1.97
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の「人口を世帯で割り返した数値」を算出 $⑦ \times ⑤$	2.105
厚真町 総世帯数	2,126 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 $⑥ / ⑧$	2,050 世帯

ハ) 上記推計値から主世帯数を算定し、持ち家71.2%、公営借家を13.1%、と変更して算出

	2015(H27)		2030(R12)
主世帯数	1,835 世帯 総世帯の 86.3%	⑩ 上記⑨の世帯の内の主世帯数を算定	1,769 世帯
所有 関係 別	持ち家 1,325 (72.2%)	⑪ 所有関係別世帯割合については、 将来フレームの考え方に準じて 給与住宅以外の割合を各々設定し算出する	1,259 (71.2%)
	公営借家 222 (12.1%)		232 (13.1%)
	民営借家 141 (7.7%)		136 (7.7%)
	給与住宅 147 (8.0%)		142 (8.0%)

■ 将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

厚真町

目標年の所有関係別世帯数は、目標年の人口フレーム(令和2年設定)と、2015(H27)国勢調査から算定します。算定手順と結果は以下のとおりです。

□ 推計手順	
1	国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定する。
2	目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計を行う。
3	上記推計値から主世帯数を算定、また2015年所有関係別世帯構成比を踏まえつつ、各年度で設定した所有関係別世帯数割合で各世帯数を想定

イ) 2015(H27)国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2015(H27)国勢調査データ等
① 厚真町 総人口	4,838 人
② 厚真町 総世帯数	2,126 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口 : 4,838 / 世帯数 : 2,126	2.276
④ 北海道の平均世帯人員(公表値)	2.13
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 2.276 / 2.13	1.068

ロ) 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2015(H27)		目標年 2040(R22)
厚真町 総人口	4,838 人	⑥ 令和2年策定 総合計画による推計人口	4,114 人
北海道		⑦ 平均世帯人員	1.93
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の[人口を世帯で 割り返した数値]を算出 ⑦×⑤	2.062
厚真町 総世帯数	2,126 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 ⑥/⑧	1,995 世帯

ハ) 上記推計値から主世帯数を算定し、持ち家72.2%、公営借家を11.8%、民営借家を8.0%と変更して算出

	2015(H27)		2040(R22)
主世帯数	1,835 世帯 総世帯の 86.3%	⑩ 上記⑨の世帯の内の主世帯数を算定	1,722 世帯
所有 関係 別	持ち家 1,325 (72.2%)	⑪ 所有関係別世帯割合については、 将来フレームの考え方に準じて 給与住宅以外の割合を各々設定し算出する	1,243 (72.2%)
	公営借家 222 (12.1%)		203 (11.8%)
	民営借家 141 (7.7%)		138 (8.0%)
	給与住宅 147 (8.0%)		138 (8.0%)

■将来の所有関係別世帯数等の推計に係る算定資料

厚真町

目標年の所有関係別世帯数は、目標年の人口フレーム(令和2年設定)と、2015(H27)国勢調査から算定します。算定手順と結果は以下のとおりです。

□推計手順	
1	国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定する。
2	目標年の人口推計と、北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数推計を行う。
3	上記推計値から主世帯数を算定、また2015年所有関係別世帯構成比を踏まえつつ、各年度で設定した所有関係別世帯数割合で各世帯数を想定

イ) 2015(H27)国勢調査データから将来世帯数を算定するために必要な係数を設定

	2015(H27)国勢調査データ等
① 厚真町 総人口	4,838 人
② 厚真町 総世帯数	2,126 世帯
③ 上記人口を世帯数で割り返した数値 人口 : 4,838 / 世帯数 : 2,126	2.276
④ 北海道の平均世帯人員(公表値)	2.13
⑤ 上記③と④の関係を示す係数 2.276 / 2.13	1.068

ロ) 目標年推計と北海道1世帯あたり人員推計から総世帯数を算定する

	国勢調査 2015(H27)		目標年 2050(R32)
厚真町 総人口	4,838 人	⑥ 令和2年策定 総合計画による推計人口	3,950 人
北海道		⑦ 平均世帯人員	1.89
		⑧ 上記⑦と⑤から目標年の[人口を世帯で 割り返した数値]を算出 ⑦×⑤	2.019
厚真町 総世帯数	2,126 世帯	⑨ 上記⑥推計人口を⑧の係数で割り返し 総世帯数を算定 ⑥/⑧	1,956 世帯

ハ) 上記推計値から主世帯数を算定し、持ち家73.0%、公営借家を10.7%、民営借家を8.3%と変更して算出

	2015(H27)		2050(R32)
主世帯数	1,835 世帯 総世帯の 86.3%	⑩ 上記⑨の世帯の内の主世帯数を算定	1,688 世帯
所有 関係 別	持ち家 1,325 (72.2%)	⑪ 所有関係別世帯割合については、 将来フレームの考え方に準じて 給与住宅以外の割合を各々設定し算出する	1,232 (73.0%)
	公営借家 222 (12.1%)		181 (10.7%)
	民営借家 141 (7.7%)		140 (8.3%)
	給与住宅 147 (8.0%)		135 (8.0%)

【参考】国の公開している「ストック推計プログラム」の結果

I_世帯数推計【市区町村・全域版】(ストック推計プログラム ステップ0)の結果

〈まとめ〉世帯数の推計結果(推移)

厚真町

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	1,968	1,759	1,672	1,590	1,463	1,337	1,240
20歳未満	17	14	14	15	15	14	14
20～24歳	70	70	57	50	50	42	38
25～29歳	76	69	72	56	49	49	41
30～34歳	99	94	90	103	85	78	82
35～39歳	133	86	75	67	70	53	45
40～44歳	87	95	70	53	42	40	28
45～49歳	122	99	121	95	79	69	75
50～54歳	176	148	123	152	121	103	96
55～59歳	220	166	144	119	147	119	106
60～64歳	215	186	154	133	110	132	106
65～69歳	196	196	178	147	128	107	127
70～74歳	183	174	192	180	154	138	111
75～79歳	186	157	163	199	179	159	145
80～84歳	118	112	102	98	107	93	78
85歳以上	68	93	117	124	127	140	148

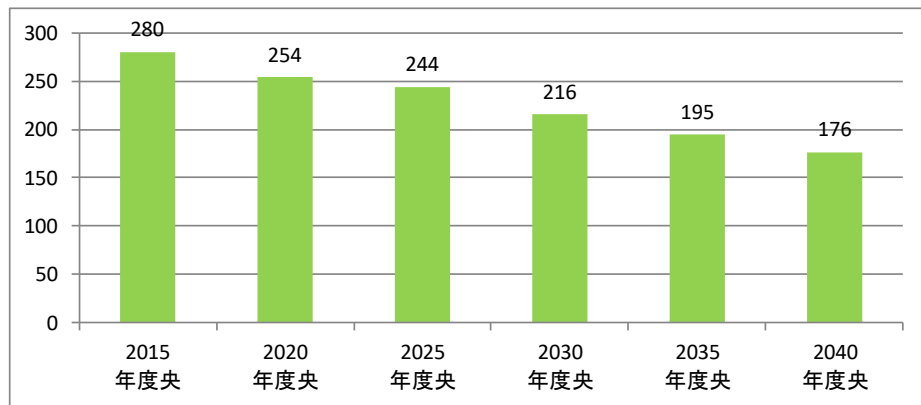
Ⅱ_2_著しい困窮年収未満の世帯数推計【町村・全域版】（ストック推計プログラム
ステップ1から3）の結果

(1) 将来の「公営住宅施策対象世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯の推計

【公営住宅の施策対象世帯数】

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	280	254	244	216	195	176



②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人	89	84	86	78	73	68
2人	90	80	76	66	58	52
3人	48	43	40	35	30	27
4人	36	31	27	23	20	17
5人	13	11	10	9	8	8
6人以上	4	4	5	5	5	5
合計	280	254	244	216	195	176

