

当別町

第2期

# 当別町町営住宅等 長寿命化計画





## 第2期当別町町営住宅等長寿命化計画 目次

### 第1章 計画策定の目的と位置付け

①	計画策定の背景と目的	1
②	計画期間	1
③	計画の位置付け	2
④	計画の対象	2

### 第2章 ストック活用の基本方針

①	これまでの取り組み（現行計画の進捗確認）	3
②	基本理念・基本目標	4
③	長寿命化に関する基本方針	6
④	目標管理戸数	7
⑤	整備水準	9

### 第3章 団地別住棟別事業計画及び長寿命化のための維持管理計画

①	町営住宅等における事業手法の基本的な考え方	11
②	事業手法の選定結果	12
③	町営住宅等建替事業の実施方針	15
④	長寿命化のための維持管理計画	17
⑤	建替・改善に係る事業予定一覧	20
⑥	長寿命化のための維持管理による効果	24

### 資料編

①	上位・関連計画の概要	資-1
②	当別町の住宅・住環境を取り巻く現状	資-11
③	当別町の町営住宅等の現状	資-17
④	町営住宅・公共賃貸住宅入居者アンケート調査の実施概要	資-29
⑤	現地調査による町営住宅の劣化状況	資-46
⑥	当別町の町営住宅等における課題	資-48
⑦	町営住宅における住棟別事業手法の選定	資-49
⑧	策定経過	資-54

※割合を示すグラフの数値について、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までを表示しているため、回答割合の合計が100%にならない場合があります。



# 第1章 計画策定の目的と位置付け

## 1 計画策定の背景と目的

国は、平成21年度の地域住宅交付金制度改正において、予防保全的な改善等の計画的な実施によって公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的に、原則として公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の交付等にあたっては「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行うことを要件としました。「公営住宅等長寿命化計画」は、国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」に基づいて策定する必要があります。

当別町では、平成9年度に「町営住宅<sup>※1</sup>再生マスタープラン」、平成24年度に「当別町町営住宅長寿命化計画」（以下、「現行計画」とします。）を策定し、町営住宅の管理を行ってきました。また、近年では、町民や移住してきた子育て世帯がゆとりをもって居住できる住宅として、公共賃貸住宅<sup>※2</sup>の整備を進めています。

このようななか、現行計画の策定から一定の期間が経過するとともに、人口減少、少子高齢化のさらなる進行、また、町営住宅における建物の老朽化や空家の増加などがみられており、これらを踏まえた計画の見直しが必要となっています。

こうした背景を受け、「第2期当別町町営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」とします。）」は、当別町で管理する町営住宅と公共賃貸住宅（以下、「町営住宅等」とします。）を対象に、現行計画を見直し、町営住宅等ストックの長寿命化を図り、老朽ストックの円滑な更新を目指すことを目的として策定します。

## 2 計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度までの10年間の計画期間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や、事業の進捗状況等に応じて、計画の変更を必要とする場合には、適宜、見直しを行います。

※1 町営住宅：公営住宅法に基づき、国の補助等により町が建設し、住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅

※2 公共賃貸住宅：居住の安定を図る必要がある所得が一定の範囲の世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、当別町が直接建設を行い、賃貸する住宅

### 3 計画の位置付け

本計画は、「当別町第6次総合計画」の住宅分野における個別計画であり、「当別町公共施設等総合管理計画」や「当別町住生活基本計画」を踏まえ、当別町における町営住宅等の整備・維持管理に関する事業を推進するための実施計画となります。

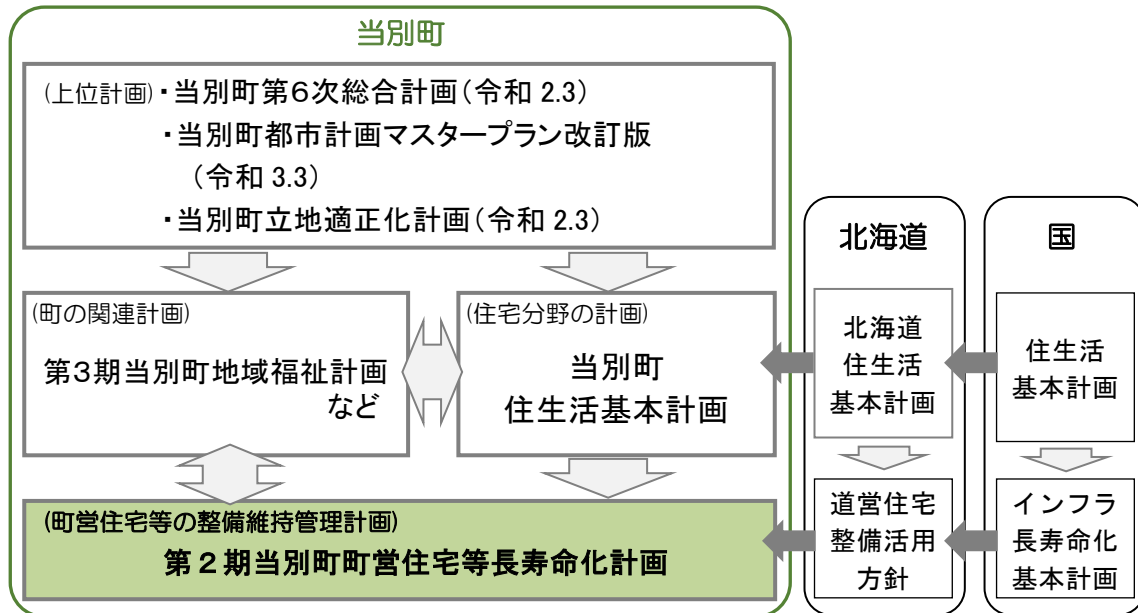


図 1 本計画の位置付け

### 4 計画の対象

本計画において対象とする住宅は、町営住宅等とします。

町営住宅等は今後、適切に管理していきます。

また、町営住宅については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」に基づき、目標管理戸数の設定、整備水準の設定、事業手法の選定、年次計画の作成などを行います。

## 第2章 ストック活用の基本方針

### 1 これまでの取り組み（現行計画の進捗確認）

#### （1）取り組み状況

「当別町町営住宅長寿命化計画（平成24年度策定）」の事業予定（年次計画）について、実施状況を整理しました。

その結果、平成31年度以降に予定していたもみじ団地、ひまわり団地の用途廃止は前倒しで実施することができ、東町団地の改善を順次進めてきています。

既存の計画では、上記のほか、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善、末広団地の建替え、西部地域での新規団地の建設が計画されていました。しかし、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善については事業着手が遅れており、また、末広団地の建替えや西部地域での新規団地の建設については、事業実施に向けて検討を進めています。

#### 【実施した事業】

平成29年度：もみじ団地の用途廃止

平成30年度：ひまわり団地の用途廃止

平成30～令和3年度：東町団地のUB、3箇所給湯、高齢化対応の改善（毎年1棟4戸ずつ）

#### （2）取り組み状況を踏まえた本計画の見直しの観点

（1）の取り組み状況、また、計画の目的等を踏まえ、下記の観点で本計画の策定を行います。

- ・国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」に基づいた検討
- ・町営住宅の老朽化への対応として、除却だけではなく、建替事業の計画的な実施
- ・改善事業について、対象団地の再検討など、実施可能な事業量の検討
- ・建替事業にあたり、入居者の生活利便性やまちづくりの方向を踏まえた町営住宅の集約・統合
- ・町の住宅事情を踏まえ、町営住宅や公共賃貸住宅における子育て世帯向け住宅の整備

## 2 基本理念・基本目標

前述のような、現行計画のこれまでの取り組み状況、住生活基本計画の基本理念、基本目標や町営住宅等における課題を踏まえ、今後、住宅ストックを長期に渡り有効活用していくための「基本理念」を設定します。また、基本理念を実現するために達成すべき目標として「基本目標」を設定します。

計画の策定にあたり整理・検討した、上位・関連計画、これまでの取り組み、当別町の町営住宅等に関する現状、課題については、資料編に掲載しています。

### (1) 基本理念

当別町住生活基本計画の基本理念である、「豊かな自然と共存し、当別町ですっと暮らし続けられる住生活」、また、町営住宅等に関連する施策が位置付けられている基本目標や施策の方針を踏まえ、本計画では、長期に渡り良好な住宅ストックを形成、維持していく視点を加えて、以下のようにストック活用の基本理念を設定しました。

#### 基本理念

子育て世帯に優しく  
高齢者世帯も安心して暮らせる  
町営住宅等ストックの長期的な活用



## (2) 基本目標

当別町の町営住宅等を取り巻く課題、当別町住生活基本計画における基本目標などを踏まえ、基本理念を実現するために達成すべき基本目標を以下のとおり設定しました。

### 【基本目標1】

#### 当別町に住み続けられる町営住宅等ストックの形成

人口減少や少子高齢化が進むなか、当別町で暮らす若い世代や高齢者等が安心して住み続けられるよう、ユニバーサルデザインによる住宅の整備を基本としつつ、子育て世帯等、多様な世帯が暮らせる住宅供給について検討を行います。

### 【基本目標2】

#### 長期的に安心して活用できる町営住宅等ストックの維持管理

耐用年数を経過した老朽化が進む住宅について、当別町における適切な目標管理戸数を考慮しながら用途廃止や建替えなどを進め、長期に渡り活用でき、安心して暮らせる住宅ストックを形成します。

また、一定程度の健全性を確保できる見込みのある既存住宅については、改善（建設当初より建物仕様をグレードアップする工事）により建物の長寿命化を図り、計画的な修繕（劣化した箇所を健全な状態に維持するための工事）により長期に渡り建物を健全な状態に維持していきます。

### 【基本目標3】

#### 町のまちづくりに寄与する町営住宅等ストックの再配置

町営住宅の建替え、集約、用途廃止等にあたっては、既存入居者の円滑な住み替えを図るとともに、世帯規模と住戸規模のミスマッチ解消を図ります。また、町のまちづくりの方向性を考慮し、町営住宅等の整備、再配置について検討を行います。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストック状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

##### ① 適切な維持管理のためのデータの管理

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる町営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理したデータを管理していきます。

##### ② 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

町営住宅等ストックを適切に維持管理するため、建築基準法に基づく定期点検などを実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてから修繕等を行うのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

#### (2) 改善事業の実施による長寿命化及び LCC（ライフサイクルコスト）※の縮減に関する方針

##### ① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による長寿命化改善

壊れたら直すという対症療法的な維持管理から、修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を目指すとともに、屋根改修などの耐久性の向上を図る改善等を実施し、町営住宅等の長寿命化を図ります。

##### ② 耐久性の向上に資する仕様による LCC の縮減

計画修繕や改善の実施においては、建物の耐久性の向上を目的に、設備の必要なアップグレードや予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長を図り、LCC の縮減に努めます。

※LCC（ライフサイクルコスト）とは、施設の建設から除却までに必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

## 4 目標管理戸数

### (1) 町営住宅の目標管理戸数

#### ① 目標管理戸数設定の考え方

町営住宅の目標管理戸数は、将来の人口推計および世帯推計から、公営住宅等長寿命化計画策定指針で定められた国土交通省のストック推計プログラムを用いて算出し、住宅確保配慮者の居住の安定を図るために必要な戸数を設定します。

なお、設定にあたっては、低価格帯の家賃で供給されている民間賃貸住宅などの住宅事情を考慮しています。

#### ◆推計の手順

- 1) 人口推計（国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を使用）
  - 2) 世帯数推計（国土交通省の推計プログラムにより推計）
  - 3) 将来のストック量（著しい困窮年収未満の世帯数）  
※推計（国土交通省推計プログラムにより算出される推計）
  - 4) 活用可能な民間賃貸住宅の推計（統計値を用いて推計）
    - ・昭和56年以降に建築（新耐震基準）、最低居住面積水準以上、町営住宅相当の家賃水準の住宅数を推計
    - ・賃貸用の空家数を推計
  - 5) 3) から4) の住宅数を差し引き、残りの戸数を町営住宅の目標管理戸数として設定
- 町営住宅の目標管理戸数 = 著しい困窮年収未満の世帯数 - 活用可能な民間賃貸住宅数

上記の算出結果は、次ページのとおりです。

## 第2章 ストック活用の基本方針

表1 目標管理戸数の推計

時期【年度】	現状値		推計値		備考		
	2021	2031	2041				
	R3	R13	R23				
人口【人】	15,413	12,458	9,741	2018年 社人研推計	A		
一般世帯数【世帯】	6,858	5,957	4,804	国土交通省推計プログラムにより推計	B		
	B1	B2	B3				
ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯数)【世帯】	389	374	318	国土交通省推計プログラムにより推計 単身世帯60歳以上	C		
対応【戸】	公営住宅	町営	438	296	255	目標管理戸数	D
		小計	438	296	255	-	E
	低家賃かつ 一定の賃が 確保された 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	54	47	38	町営住宅の家賃価格帯と同程度の住宅及び新耐震基準・最低居住面積水準以上の住宅(J×L×M×N)	F
		賃貸用の空き家	36	31	25	民営借家(賃貸用住宅)に対する空き家率から算出(F×K/(1-K))	G
		小計	90	78	63	-	H
	合計	528	374	318	-	I	

H30 1,510 民間賃貸住宅 1,503 1,306 1,053 世帯数減少率による推計(H30世帯数に対する比率により推計)  
(住宅・土地統計調査より) J1(統計値) J2(推計値) J3(推計値)

空き家率(K)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">39.7%</span>	賃貸住宅の空家の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)
面積・家賃(L)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5.9%</span>	低家賃住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出) ※北海道の数値
S56年以降(M)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">71.7%</span>	耐震性を備えた住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)
最低居住面積(N)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">84.8%</span>	最低居住面積水準以上の住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)

### ② 町営住宅の目標管理戸数

①により、町営住宅の目標管理戸数は、令和3年度時点の438戸に対し、以下のよう  
に設定します。

**令和13年度 300戸程度**

①の推計結果から、令和23年度には250～260戸程度と推計されることから、令和14年度以降の事業については、この戸数を目安としながら、随時見直しをしていきます。

## 5 整備水準

### (1) 整備水準の考え方

本計画における町営住宅の整備水準目標は、当別町営住宅等整備基準に関する条例及び施行規則、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に定められた事項を最低限確保するものとします。

加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

#### ① 建替

長期に渡り良好な住環境を維持できるよう、建物には耐久性が高く、メンテナンスしやすい材料を使用するとともに、高齢者等にやさしい住宅づくりを推進します。

#### ② 個別改善

バリアフリー化による福祉対応、外壁や屋根の耐久性向上などによる長寿命化対応などにより、既設町営住宅について、より長く、快適に暮らせる住宅づくりを推進します。

### (2) 整備基準

当別町営住宅等整備基準に関する条例及び施行規則より、町営住宅の整備基準の概要を以下に示します。

#### ① 敷地、建物の配置

- ・敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
- ・住棟その他の建築物は、地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とする。
- ・敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。
- ・集会所の位置及び規模は、入居者の利便を確保した適切なものとする。
- ・敷地内の通路は、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものとする。
- ・通路の階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

## ② 住宅・住戸

### （住宅の基準）

- ・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。
- ・ 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
- ・ 町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。

### （住戸の基準）

- ・ 町営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅の共用部分を除く。）は、25㎡以上とする。
- ・ 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設ける。
- ・ 居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
- ・ 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置、その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。

# 第3章 団地別住棟別事業計画及び 長寿命化のための維持管理計画

## 1 町営住宅における事業手法の基本的な考え方

### (1) 耐用年数

町営住宅の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。構造別の耐用年数は下表のとおりです。

表2 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
簡易耐火構造二階建て	45年
簡易耐火構造平屋建て	30年

### (2) 事業手法

町営住宅の事業手法は、『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの事業手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

#### 【事業手法】

##### ① 建替

- ・現地建替 町営住宅を除却し、現地の敷地に建替を行う。
- ・移転建替 用途廃止を行い、利便性等を考慮し、別の敷地に移転して建替を行う。

##### ② 改善

- ・全面的改善 住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行う。
- ・個別改善 住戸改善や共用部分改善、屋外・外構改善等を行う事業をいい、安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅において不足している機能の一部改善を行う。

##### ③ 維持管理

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持する。

##### ④ 用途廃止

町営住宅としての用途を廃止する。

## 2 事業手法の選定結果

### (1) 事業手法判定方法の概要

町営住宅の事業手法の判定は、国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」に基づき、住棟、または、団地ごとに以下の手順に沿って行います。

#### ■ 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定）

- ・ 団地の社会的特性（団地単位の需要、敷地の高度利用の可能性、立地の利便性・災害等に対する安全性による評価）を踏まえた管理方針の判定
- ・ 住棟の物理的特性（躯体の安全性や避難の安全性、居住性、建物の劣化状況、改善・修繕履歴等による評価）による改善の必要性

#### ■ 2次判定（LCC比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等による判定）

- ・ LCCの比較や建替事業量の試算による事業手法の仮設定
- ・ 1次判定で評価した団地の社会的特性を踏まえた管理方針の再検討

#### ■ 3次判定（総合的な判定、事業手法の決定）

- ・ 団地単位での判断、団地の集約、再編等の可能性、計画期間内の事業費と財政状況、まちづくりの方向性との整合、長期的な見通しなどにより総合的な判断を行い、「建替」、「改善」、「維持管理」、「用途廃止」のいずれかに事業手法を決定



## (2) 団地別・住棟別事業手法

(1) の考え方により、町営住宅の団地別・住棟別の事業手法を判定した結果は、以下の図に示すとおりとなります。

なお、判定内容の詳細は、資料編 P49～53 に掲載します。

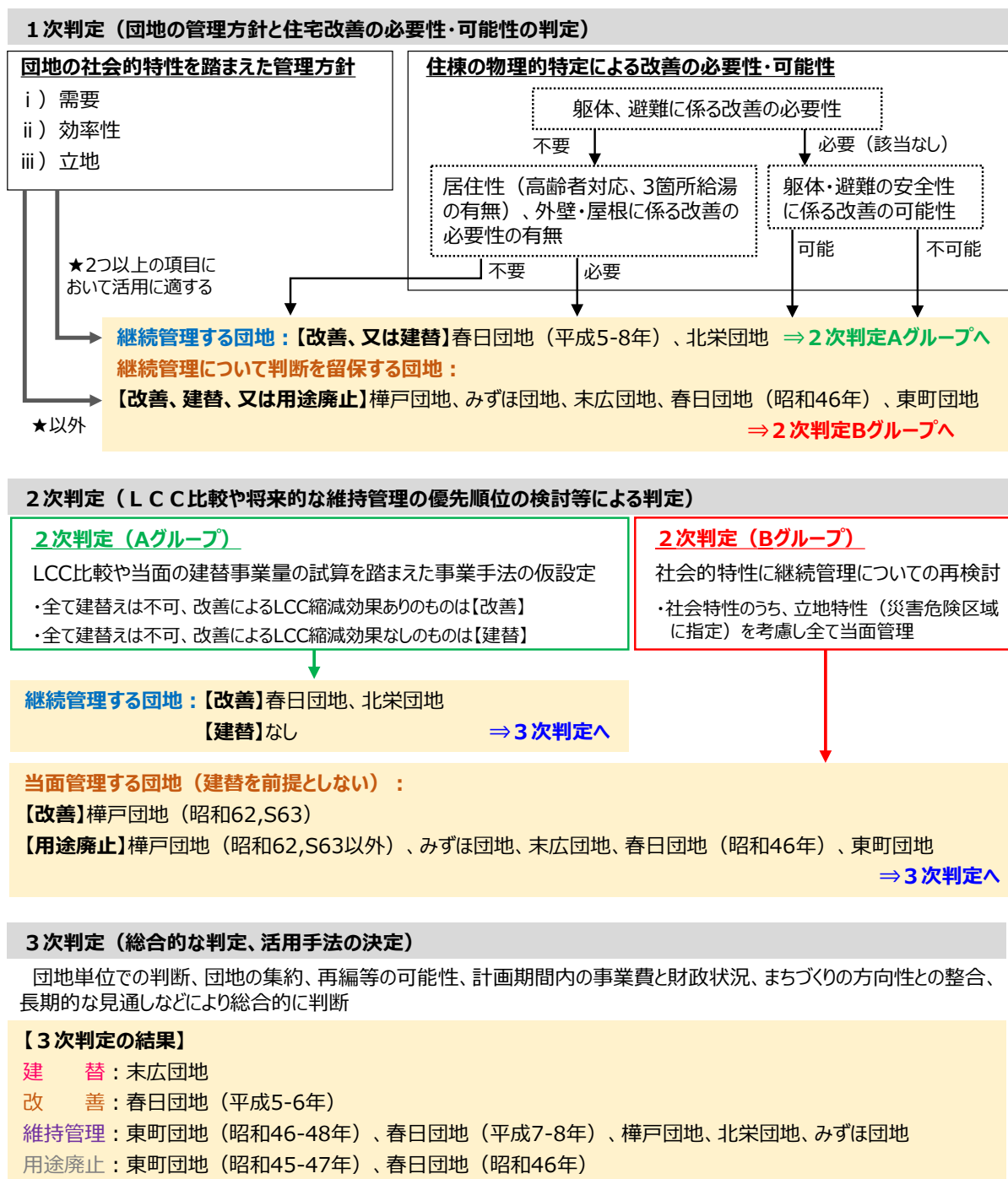


図 2 団地別・住棟別事業手法

### 第3章 団地別住棟別事業計画及び長寿命化のための維持管理計画

団地別事業手法を踏まえ、計画期間内及び次期計画期間に実施予定の事業を以下に示します。

計画期間については、末広団地の建替事業に着手し、あわせて、用途廃止を計画的に進め、町営住宅の集約化を図ります。また、春日団地（平成 5-8 年）の個別改善（長寿命化型、福祉対応型）を実施し、長期に渡り建物の健全性を確保します。

なお、公共賃貸住宅の COCOTTO については、公営住宅法に基づく町営住宅と特性が異なる住宅であり、現在、町所有の既存住宅を改修して整備を進めているところであることから、事業手法の選定フローによる判断は行いませんが、今後の方針を「維持管理」として、適切に管理していきます。

表3 団地別事業手法

	計画期間(令和 4~13 年度)	次期計画期間(令和 14~23 年度)
建替	【本町地域】末広団地	—
個別改善	【長寿命化型・福祉対応型】 春日団地(平成 5-8 年)	【長寿命化型・福祉対応型】 春日団地(平成 5-8 年)
用途廃止	【本町地域】東町団地(昭和 45-47 年) 春日団地(昭和 46 年)	【本町地域】東町団地(昭和 46-48 年) 樺戸団地 北栄団地 【西部地域】みずほ団地
維持管理	【本町地域】東町団地(昭和 46-48 年) 春日団地(平成 5-8 年) 樺戸団地 北栄団地 COCOTTO 【西部地域】みずほ団地	【本町地域】(仮称)本町地域新団地 東町団地(昭和 48 年) 春日団地(平成 5-8 年) COCOTTO

### 3 町営住宅等建替事業の実施方針

#### (1) 実施方針

「当別町住生活基本計画」に位置づけた施策、重点施策を踏まえ、町営住宅等の建替事業の実施方針を以下に示します。

##### ① 多様な世帯の居住への配慮

子育て世帯や高齢者などにも配慮し、多様な住まい方に対応できるよう、小規模世帯向け住戸など、多様な世帯の居住に配慮した適切な間取りや仕様の町営住宅等の供給を目指します。

##### ② ユニバーサルデザインによる住宅の整備

建替えにより新たに建設する町営住宅等は、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき、高齢者、障害者、子育て世帯など、誰もが住みやすいユニバーサルデザインによる整備を行います。

##### ③ 住み替えによるミスマッチ解消

町営住宅で発生している世帯規模と住宅規模のミスマッチについて、建替え時に住み替えを行うなど、ミスマッチ解消に努めます。

##### ④ 計画的な建替え、町営住宅の集約・統合

老朽化した町営住宅について、需要や財政状況等を勘案し、計画的な建替えを進めます。また、町営住宅の集約・統合を進め、管理の効率化と地域ごとのバランスを考慮した戸数配置を行います。

##### ⑤ 環境への配慮

北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、環境共生型の住宅整備や、街路灯等における省エネルギー化を目指し、自然環境との共生に配慮します。

## (2) 町営住宅等の再配置

町営住宅等の建替え、整備にあたっては、現在の町営住宅等の敷地の所有状況や土地の利活用の可能性、入居者の移転、管理のしやすさなどを考慮し、さらに、今後の当別町におけるまちづくりの方向性を踏まえ、本町地域において町営住宅等の集約を図ります。また、地域のバランスに配慮し、将来的には、西部地域においても一定程度の住戸数を確保します。

本町地域、西部地域の新団地建設地は、「当別町立地適正化計画」で定めた居住誘導区域（当別駅及び太美駅から概ね徒歩10分以内の範囲）内とし、今後、敷地面積、利便性、近隣状況、概算事業費等について検討を行い、具体的な建設候補地を選定していきます。

今後は、入居者の移転を順次行いながら、建物の老朽化した町営住宅の用途廃止や縮小を進めていきます。

また、子育て世帯等のニーズや民間賃貸住宅の動向などをふまえながら、公共賃貸住宅の今後の整備の必要性についても検討を進めていきます。

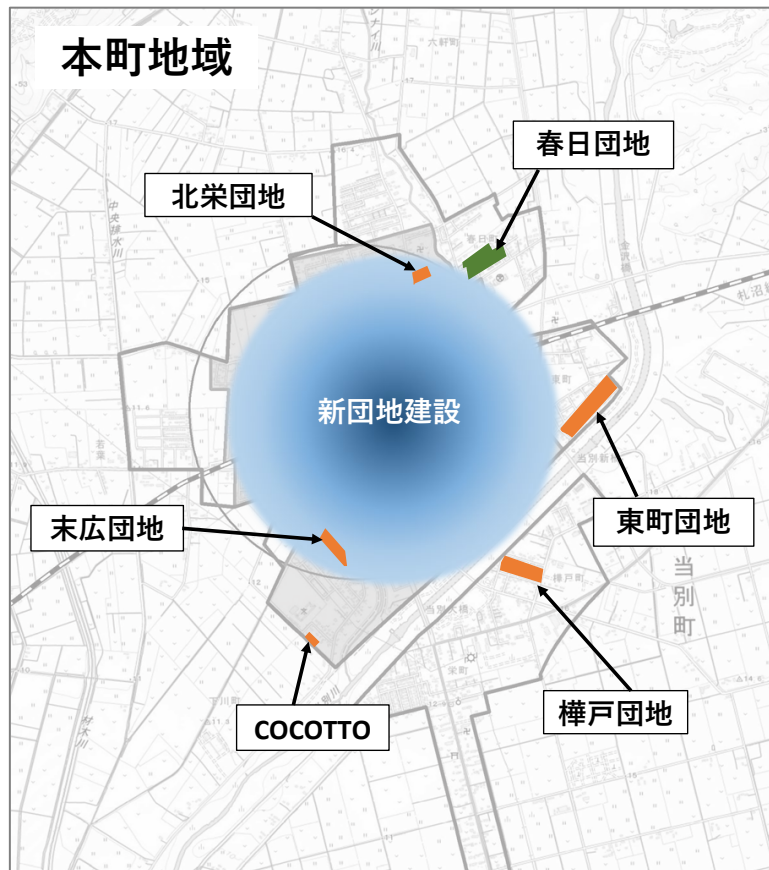


図3 町営住宅等の集約のイメージ

## 4 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 改善事業の実施方針

- 住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。
- 福祉対応型では、浴室や玄関等の手すり設置や、共用廊下での手すり設置等住戸内、共用部のバリアフリー化を推進し、高齢者をはじめ誰もが安心安全に居住できる環境の確保を目指します。
- 長寿命化型では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁等の仕様を一定の水準まで向上させ、予防保全的な改善を行います。

#### 実施内容

.....

- |         |                   |
|---------|-------------------|
| (福祉対応型) | ●住戸内部の段差解消        |
|         | ●住戸内の手すり設置        |
|         | ●共用部の手すり設置 等      |
| (長寿命化型) | ●外壁・屋根・外部金属部の改善 等 |

(2) 計画的な修繕の実施方針

- 下記の表に示す修繕周期を踏まえ、定期的、計画的な点検の実施と点検結果に基づいた修繕を計画的に行い、既存ストックの良好な状態を維持し、長期的な活用を図ります。
- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、町営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。
- 建替え、用途廃止、改善による建物の長寿命化などの今後の事業手法を明確にし、建物の劣化状況により、事業着手までに必要な場合は、計画的に修繕を行います。
- 耐用年数を超えた建物のうち、建替え及び用途廃止の実施時まで当面維持管理するものについては、劣化状況を把握しながら必要な修繕を行っていきます。

表4 修繕周期

修繕箇所	国土交通省	国土交通省		住宅金融支援機構		
	公営住宅等 長寿命化策定指針	長期修繕計画作成 ガイドライン		長期修繕計画		
小修繕	1年	—		—		
EV保守	保守1年	補修15年	取替30年	改善10～15年	取替30年～	
量水器	8年	—		—		
給水ポンプ	10年	補修8年	取替16年	取替12～18年		
給湯器	13年	—		—		
外壁	15年	塗替・補修12年		補修10～15年		
屋上防水	15年	補修12年	修繕24年	保護	補修10年～	取替20～30年
				露出	補修10年	取替12～15年
排水ポンプ	15年	補修8年	取替16年	—		
共聴アンテナ	15年	15年		12～18年		
給水管	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替15～20年	
				塩ビライニング鋼管	取替15～20年	
				ステンレス鋼管	30年～	
流し台	20年	—		—		
排水管洗浄	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替20～30年	
				硬質塩ビライニング鋼管	取替30年～	
				鋳鉄	取替30年～	

### (3) 点検の実施方針

以下に、保守点検、定期点検の方針を示します。その他の詳細な内容は、以下の資料を参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

#### ■建物管理者による日常保守点検（毎年）

- 建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- 保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

#### ■専門家による定期点検（5年以内）

- 建築基準法等に基づく法定点検の対象となる住棟については、法令等に基づく適切な点検を実施します。
- 計画の見直し及び計画的な改善・修繕の実施を検討する際は、専門家による点検を行い、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討します。
- 上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

## 5 建替・改善に係る事業予定一覧

### (1) 事業の考え方

3次判定の事業手法に沿って、事業の年次計画を定めます。

年次計画は、事業費・事業量の平準化に努め、整備内容、整備時期を設定します。

#### ① 建替事業

建物の老朽化が著しいことから、計画期間に、末広団地、東町団地の一部、春日団地の一部を用途廃止し、移転建替団地として（仮称）本町地域新団地を建設します。

残った既存の住宅についても、耐用年数を超過し、老朽化が進むことが考えられるため、次期計画においても、一部の町営住宅について、（仮称）本町地域新団地への移転を検討します。

#### ② 改善事業

既存住宅のうち、春日団地の耐火構造の住宅を、今後、長期に渡り維持管理する建物とします。そのため、長寿命化型改善を実施し、その後、適切な修繕を行いながら、建物を健全な状態で長期に渡り維持していきます。あわせて、老朽化により撤去した春日団地内の遊具について、既存遊具の移設、または、新たに設置するなどの検討を行います。

#### ③ 修繕事業（維持管理）

維持管理を位置付けた町営住宅の多くは、耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、次期計画において用途廃止を予定しています。用途廃止になるまで、入居者の居住環境を損なわないよう、適切な修繕を行い、維持管理していきます。

#### ④ 用途廃止

耐用年数を超過し、老朽化が進んでいる住宅について、移転建替えを進めながら、順次、用途廃止していきます。

(1)の考え方を踏まえ、次期計画も含めた中長期的な事業計画を検討し、次ページに、計画期間及び次期期間における年次計画を示します。



(2) 年次計画

①計画期間および次期計画期間の年次計画

表5 年次計画

団地名	竣工年度	構造	階数	事業方針		戸数		入居世帯数 (R3現在)	計画期間													次期計画期間										戸数	
									2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041					
									計画期間	次期計画期間	R3	R13	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
末広団地	S38~41	簡易耐火	1階	用途廃止	-	70	0	29	入居者移転、用途廃止																							0	0
	S38	簡易耐火	2階	用途廃止	-	4	0	0	用途廃止																							0	0
東町団地	S45~48	簡易耐火	1階	用途廃止	用途廃止	100	42	49	入居者移転、用途廃止																							0	0
	0	0	0	維持管理	維持管理	16	16	11																								16	0
	S47	簡易耐火	2階	用途廃止	用途廃止	24	12	11	入居者移転、用途廃止																							0	0
春日団地	(旧)S46	簡易耐火	1階	用途廃止	-	32	0	18	入居者移転、用途廃止																							0	0
	(新)H5~8	耐火	3・4階	改善(長寿命化型福祉対応型)	改善(長寿命化型福祉対応型)	116	116	99	改善																							116	116
榊戸団地	S46,47	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	24	24	16														入居者移転、用途廃止										0	0
	S53,54,56	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	12	12	10														入居者移転、用途廃止										0	0
	S62,63	簡易耐火	2階	維持管理	用途廃止	8	8	8														入居者移転、用途廃止										0	0
北栄団地	S53,54,57	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	24	24	23														入居者移転、用途廃止										0	0
みずほ団地	S48	簡易耐火	1階	維持管理	用途廃止	8	8	7														入居者移転、用途廃止										0	0
(仮称)本町地域新団地	-	耐火	未定	移転建替	移転建替	0	40	-	建替																							100	100
(仮称)西部地域新団地	-	未定	未定	-	-	0	0	-																								0	34
町営住宅管理戸数						438	302	281																								232	250



### (3) 建替事業の事業方式

計画期間内に建替を予定している（仮称）本町地域新団地について、多額の建設費、維持管理費を要することから、町の財政的な負担をできるだけ抑えつつ、効率的で質の高いサービスを目指す必要があります。

そのため、民間事業者の創意工夫と活力の導入も含め、今後、以下のような事業方式について、導入にあたってのメリット、デメリットなどの検討を行います。

- ①従来の「直接建設方式」
- ②民間事業者が設計・施工を行い、町が買い取る「買取方式」
- ③民間事業者が設計・施工を行い、町が借り上げて町営住宅及び公共賃貸住宅として運用する「借上方式」
- ④設計、施工、維持管理、運営を、民間の資金・能力を活用して行う「PFI方式」  
公営住宅における導入事例の多くがBT方式、BTO方式となっているため、この2つの方式を想定する。

各事業方式について、現時点で下記のような課題が想定されます。

- ・「買取方式」については、建設費調達に必要な地元事業者の資金力や工事における町営住宅としての品質を確保する観点から、検討を行う余地がある。
- ・「借上方式」については、借上げ期間の長期化によるコスト増大の可能性が考えられる。
- ・「PFI方式」について、現時点では、PFI方式に関して豊富な実績を持つ地元事業者がみられず、事業における地元事業者の活用が困難と考えられる。

※BT方式及び、BTO方式とは、PFI方式のうち、施設・資産の所有形態等により、以下のように事業方式が分かれる。

BT方式：民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計・建設し、施設の所有権を行政に譲渡する方式のこと。

BTO方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式のこと。

(4) 年間事業費

町営住宅における計画期間、次期計画期間における概算事業費の推移を以下に示します。

建替事業の実施により、計画期間後半以降、建設工事を予定している年度の事業費が6～8億円程度と大きくなっています。また、改善事業や除却を継続して行うため、計画期間においては3～8千万円程度の事業費が必要となることが想定されます。

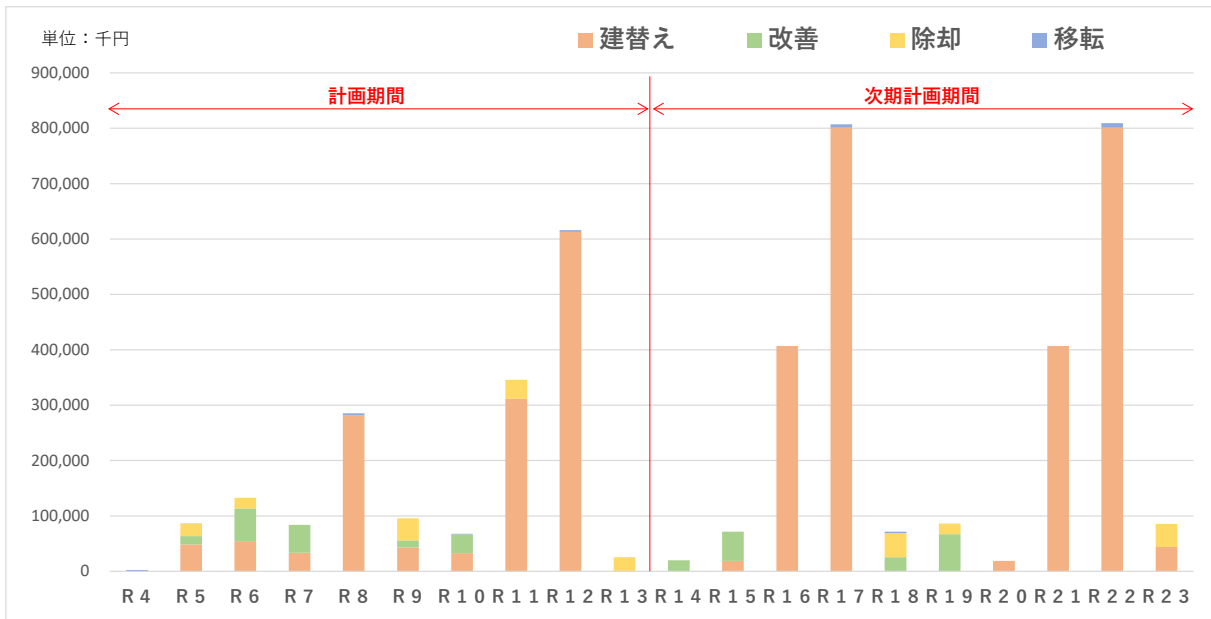


図4 町営住宅の概算事業費 (全体)

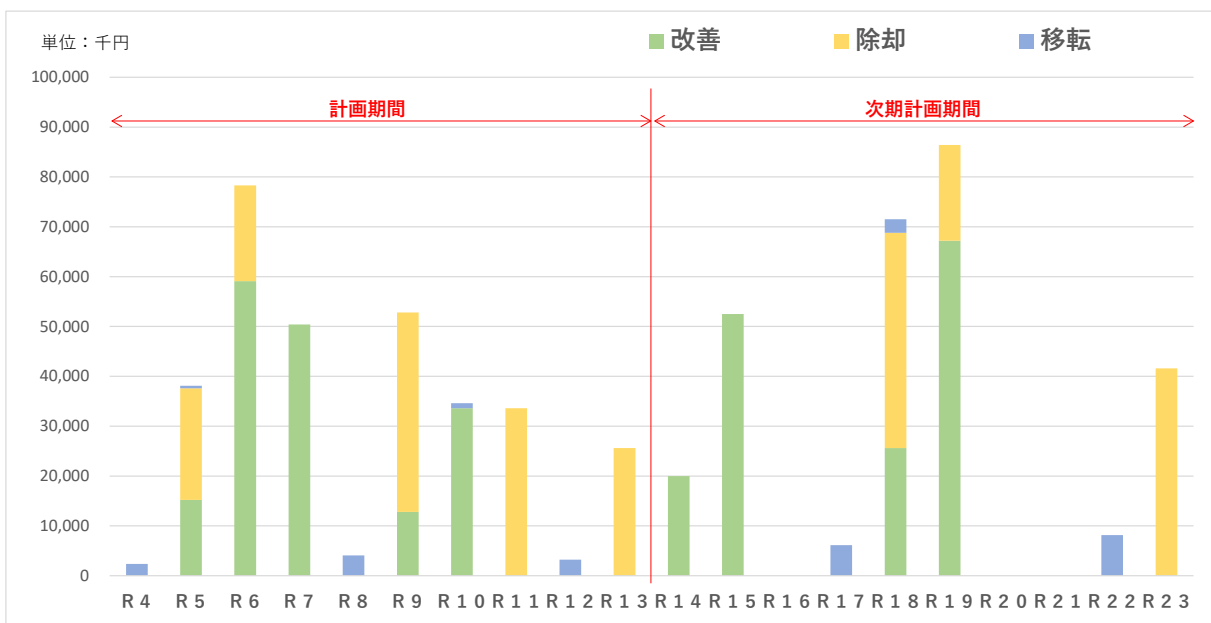


図5 町営住宅の概算事業費 (建替え以外)

## 6 長寿命化のための維持管理による効果

### (1) コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、定期点検を実施し、継続的に町営住宅ストックの状況を把握した上で、修繕周期を勘案しながら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長寿命化型改善を実施することにより、町営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

例えば、本計画の計画期間内で予定している、改善事業（長寿命化型・福祉対応型）を全て実施した場合のLCCと、事業を実施しない場合のLCCを比較すると、年当たり約23%程度の縮減が可能と試算しています。

※LCCとは、施設の建設から建物の寿命期間中に必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

※LCCの試算は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づいて行います。

表6 LCC試算結果（長寿命化型・福祉対応型改善実施住棟）

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
春日団地	93-1（1号棟）	19	簡平	H5	1,238
春日団地	94-1（2号棟）	12	耐火	H6	912
春日団地	94-2（3号棟）	12	耐火	H6	912
春日団地	95-1（4号棟）	16	耐火	H7	1,337
春日団地	95-2（5号棟）	25	耐火	H7	2,154
春日団地	96-1（6号棟）	16	耐火	H8	1,405
春日団地	96-2（7号棟）	16	耐火	H8	1,405

### (2) 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全性の確保にもつながります。

### (3) 効率的な維持管理の実施

町営住宅について、建設年度や立地特性等を踏まえた事業計画をもとに、適切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の実施することが可能です。

### (4) 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。



# 資料編





# 1 上位・関連計画の概要

## (1) 当別町第6次総合計画 計画期間：令和2年度から概ね10年間

### 1) 当別町が目指すまちづくり

住民の生活のしやすさ、楽しさ、そして健康を守り、大都市近郊の緑豊かな住環境で子育て世代や学生を惹きつけ、また、年齢や障がいの有無等にかかわらず、あらゆる人が幸せに暮らせる魅力的なまちづくりを目指します。

- (1) 都市機能の集約
- (2) 誰もが利用しやすく、持続可能な公共交通の形成
- (3) 地域経済の強化
- (4) 子育て世代が豊かに暮らせる環境の構築
- (5) 共生型のまちづくり

### 2) まちづくりの基本施策体系

- 1 住みよいまちづくり【地域・生活・環境】
- 2 豊かな人づくり【子育て・生涯学習】
- 3 元気なまちづくり【健康・福祉・医療】
- 4 活力あるまちづくり【農林業・商工業・観光業・エネルギー・移住定住】

### 3) 住宅施策に関連する施策等（関連する内容を抜粋）

#### 【基本施策と分野別施策（方向性）】

#### ○立地適正化計画に基づく居住環境の整備

- ・「当別町都市計画マスタープラン」や「当別町立地適正化計画」に基づき、都市機能の集約や居住環境の整備を含めた土地利用の推進を図る。

#### ○ゆとりある宅地の供給・公営住宅の管理

- ・快適で潤いのある住環境を創造するため、景観や雪堆積スペース等に配慮した民間宅地開発による良好な宅地供給を促す。
- ・多様化する住宅ニーズに対応した住環境を供給するため、既存の町営住宅の整備・改善に努め、また、老朽化した町営住宅については廃止等を含め検討する。
- ・新しい町営住宅や子育て世帯向けの町営住宅建設に向けた検討を行う。
- ・当別町の特色である自然環境を活かした住宅建設を促進するために、優良田園住宅の新たな区域拡大に向けた協議を進める。

#### 【総合戦略編】

○新しいまちの顔づくりプロジェクト：公民連携によるロイズタウン駅の検討・既存市街地の活用等によって「新しいまちの顔」となる地域を創出し、人の呼び込みを促進

○駅周辺再開発プロジェクト：当別駅および太美駅周辺の土地利用の高度化と宅地開発の推進、子育て世帯を受け入れる居住環境の構築

○移住促進プロジェクト：空き家活用の検討

○子育て世帯応援プロジェクト：子育て世帯向け町営住宅の新設

○北海道医療大学連携プロジェクト：学生の町内居住に向けた取り組み（新入生新生活応援事業の実施など）

## （２）当別町都市計画マスタープラン改訂版 計画期間：令和３年度～令和２２年度

### １）当別町の目指す姿と基本理念

『当別町第６次総合計画』は、これまで進めてきた「当別町第５次総合計画」および「当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づくまちづくりに、人口減少の現状を踏まえ、これからの当別町を見据えた計画としています。

- ①地方創生の推進により人口減少問題を解決すべく、自らのまちの将来像をデザインし、実現させます。
- ②まちの将来を担う人材の育成を目指して、乳幼児から高齢者までの幅広い人づくりのあり方を描きます。
- ③少子化・高齢化を受けとめるとともに、「人生 100 年時代」を見据えて、地域で支え合い、健康で心豊かな暮らしができる住みよい当別町を描きます。
- ④環境・エネルギー・公共交通など、当別町のみならず、北海道内、国内の様々な課題を重く受け止め、積極的な課題解決に向けて進めます。
- ⑤域内循環・企業誘致などにより農業・商工業を中心とした産業の活性化に向け、活力あるまちづくりを推進する礎とします。

### ２）まちづくりの基本目標

『当別町第６次総合計画』により、住民の生活のしやすさ、楽しさ、そして健康を守り、育て、大都市近郊の緑豊かな住環境で子育て世代や学生を惹きつけ、また、年齢や障がいの有無などに関わらず、あらゆる人が幸せに暮らせるまちづくりを都市づくりの基本目標とします。

### ３）都市づくりの目標（関連する内容を抜粋）

都市づくりの理念にもとづき、「住民の生活のしやすさ・楽しさ」、「健康を守り・育てる」、「大都市近郊の緑豊かな住環境」、「あらゆる人が幸せに暮らせるまち」として、暮らし続けられる都市づくりを進めるとともに、今後は人口の減少や少子高齢化の進行を見据えたコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めていきます。さらには、地球環境保全の視点に立った持続可能な低炭素型都市構造への転換を目指します。

### ４）住宅系土地利用の推進（関連する内容を抜粋）

- ・当別駅周辺は、行政、商業、交通など公共サービスの高利便性が高い地区として、魅力が感じられるまちなか居住空間を創出するため、商業業務施設と複合した集合住宅や併用住宅などの立地を促進するなど居住の誘導を図ります。
- ・戸建て住宅、共同住宅、学校、商店、事務所などが立地する商業業務地周辺の一般住宅

地は、生活利便性の向上を図り、建物の不燃化や未利用地の宅地化など、低中層住宅を中心とした利便性の高い住宅地の形成を推進します。

また、多様化する住宅ニーズに対応した住環境を供給するため、新しい町営住宅建設を推進するとともに、既存の老朽化した町営住宅については廃止・集約などを含め検討します。

空き家、空き地等の低未利用地の活用によるゆとりある宅地の提供の推進、一体型義務教育学校の整備に伴い、子育て世帯向けの町営住宅建設に向けた検討を行うとともに、民間賃貸住宅の供給を促進します。

- 今後の土地利用動向に伴う宅地需要の変化に対応するため、市街地内の未利用地を活用するとともに、市街地外縁部に配置する幹線道路の内側の用途白地地域において、低層住宅地や一般住宅地の保留地を確保し、農林業と十分に調整を図った上で住宅系用途地域を検討するなど、土地利用の整序を図ります。
- 背景となる農地や森林と調和したスウェーデンヒルズやみどり野などの近自然型住宅地は、地域住民の今後のまちづくりや住環境の保全等に関する意向等を踏まえ、景観地区や地区計画、特定用途制限地域等の指定を検討し、住環境の保全を推進します。
- 豊かな自然の中での生活を望む新たな需要に対応するため、田園地域や森林地域を活用した優良田園住宅地の計画的な整備を促進します。また、空き家となった農家住宅などは、田舎暮らしを望む新たな需要に対応するために情報の一元化を図り、自然環境を生かした住宅の供給を推進します。

#### 5) ロイズタウン駅設置予定地周辺（新しいまちの顔づくり）（関連する内容を抜粋）

- 既存市街地への都市機能施設の誘導と合わせ、利便性や魅力の向上による人の呼び込みや居住の誘導を図ります。

将来都市構造図

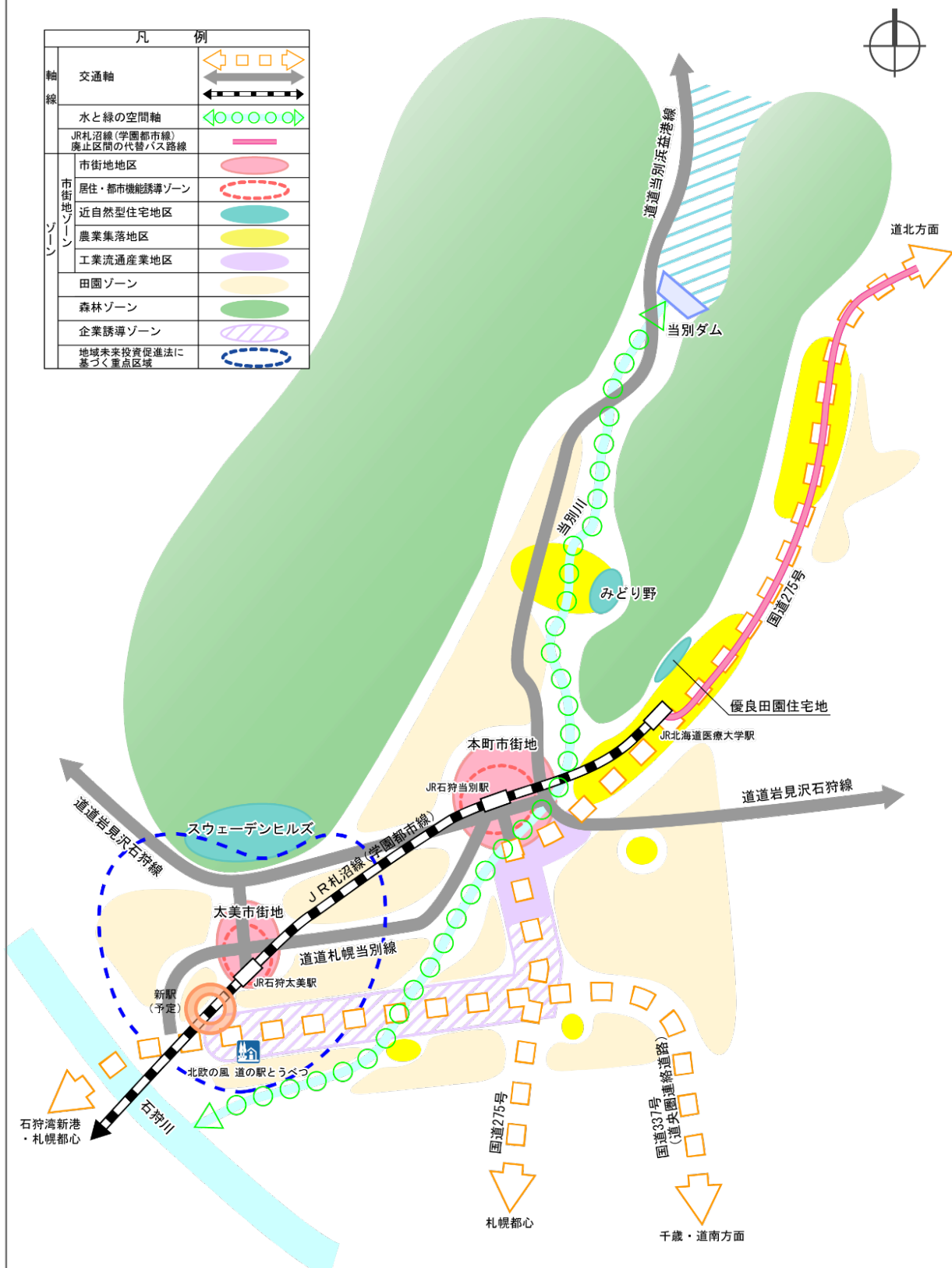


図 1 当別の将来の都市構造

資料：都市計画マスタープラン（当別町）

**(3) 当別町立地適正化計画** 計画期間：令和3年度～令和22年度**1) まちづくりの方針**

当別駅・太美駅の2拠点を中心に都市機能のレベルアップと公共交通の便利さで全町民の生活しやすさ、楽しさ、そして健康を守り、育て、大都市近郊の豊かな住環境で子育て世代や学生を惹き付けるまちづくりを進める。

**2) 誘導施策（関連する内容を抜粋）**

都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、都市機能及び居住誘導を促進するため、当別町の抱える課題解決の方策に対する施策の方向性を設定し、具体的な施策を設定する。

○子育て世代が当別町で札幌市の都市機能を楽しみ、豊かな生活ができる居住環境を構築する

- ・空き家、空き地を活用した近隣都市にはないゆとりのある宅地の提供
- ・子育て世帯向けの集合住宅の整備及び誘致
- ・子育て世帯への住宅取得促進の支援

○学生の流入

- ・定住を促進するため、居住支援を充実させる
- ・学生向けアパート誘致のための支援
- ・北海道医療大学生向け支援の充実

**3) 目標値（関連する内容を抜粋）**

- ・居住誘導区域内の人口密度：29人/ha（令和12）、35人/ha（令和22）
- ・子育て世代向け住宅の整備：50戸（令和12）、100戸（令和22）
- ・学生向け集合住宅の整備：100戸（令和12）、200戸（令和22）

**(4) 当別町公共施設等総合管理計画** 計画期間：平成28年度～令和22年度**1) 公共施設マネジメントの基本的考え方（関連する内容を抜粋）**

現状や課題に関する基本認識を踏まえ、人口構成など地域の特性や住民ニーズを踏まえながら、当別町総合計画において、目指すべき将来像「自然を身近に感じ活力に満ちた美しいまち」という視点を重視し、地域の将来像を見据えた公共施設等の最適な配置等の検討を行う。

また、将来の人口動向や財政状況を踏まえ、新規の公共施設（建築物）は供給量を最適化、建て替えは施設規模はニーズや利用状況を踏まえ、適切な規模となるように検討する。

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、計画的な修繕・改善による品質の保持に努め、施設の有効活用を図ります。また、情報の一元管理や共有を図り、全庁的な推進体制の確立及び民間活力の導入の検討などにより、効率的な管理・運営を図る。

## 2) 施設類型ごとの管理に関する基本方針（関連する内容を抜粋）

### ○長寿命化

- ・公営住宅に関しては、資産更新時期を迎える際には入居率や人口推移を見据えて、棟数及び戸数の調整を行う。
- ・計画的な建替え、改善、維持管理を実施し、将来に向けた適正な管理戸数を維持していくこととする。
- ・建替え事業は、公営住宅全体の質の向上を図るため、バリアフリー化はもちろんユニバーサルデザイン化、環境共生等に取り組んでいく。また、民間活力の整備導入について検討し、効果的・効率的な手法を図る。
- ・一方で公的借家の既存住宅については、計画的な個別改善、修繕実施や適切な維持管理を行い、長期的な活用に取り組んでいく。

### ○民間活用

- ・当別町ではPPP及びPFI事業による施設の維持管理に民間活用することを積極的に検討し、類似施設の指定管理等の一元化、業務の一括委託による管理運営経費効率化の検討、公共施設の更新に際しては民間事業者の技術、ノウハウ、資金を活用した事業の導入を検討する。
- ・施設の民間委譲を検討する場合は、委譲時期は、現状の施設の利用状態、老朽化の度合い、民間事業者の成熟度などを勘案のうえ決定する。

## (5) 第3期当別町地域福祉計画 計画期間：平成29年度～令和3年度

### 1) 基本理念

地域の未来を拓く共生のまちづくり

### 2) 基本目標

- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・安心・安全を支える生活環境の整備
- ・共生型コミュニティの創造
- ・魅力的な子育て支援の推進
- ・多様な担い手の創出

### 3) 住宅施策に関連する施策等（関連する内容を抜粋）

#### ○新たな生活サービスと住環境の整備

- ・空き家・アパートや空き店舗などの有効活用も踏まえて、高齢者や障がい者、子育て世代、大学生などの住まいのあり方について検討

#### ○生活における利便性の向上

- ・高齢者や障がい者でも暮らしやすい冬の住環境のあり方について、研究を進める

## 【長寿命化関連計画】

**(6) インフラ長寿命化基本計画 平成25年11月策定****1) 目指すべき姿**

- ①安全で強靱なインフラシステムの構築
- ②総合的・一体的なインフラマネジメントの実現
- ③メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

**2) 基本的な考え方**

- ①インフラ機能の確実かつ効率的な確保
  - 1)安全・安心の確保：メンテナンスサイクルの構築、多段階の対策
  - 2)中長期的視点に立ったコスト管理：予防保全型維持管理の導入、維持管理の容易な構造の選択等、社会構造の変化や新たなニーズへの対応
- ②メンテナンス産業の育成
- ③多様な施策・主体との連携
  - 1)防災・減災対策等との連携
  - 2)様々な主体との連携

**3) インフラ長寿命化計画等の策定**

- ①インフラ長寿命化計画
- ②個別施設毎の長寿命化計画

**(7) 道営住宅整備活用方針 令和2年改訂****1) 基本的な考え方**

- ①市町村の補完的役割として整備及び活用を図る。
- ②管理戸数は、市町村営住宅の管理戸数の動向や道内の公営住宅に占める割合を勘案し、適正化に努める。
- ③既存住宅の居住水準の維持、向上を図る。
- ④基幹産業の振興やコミュニティの再構築といった地域の課題に対応し、道が自ら取り組む施策の推進や市町村が取り組む施策を支援するため、庁内や市町村、関係団体などと連携して、整備及び活用を図る。
- ⑤ライフサイクル・コストの縮減に努める。
- ⑥上記に加え、地域ごとに以下を基本的な方向として、整備及び活用を図る。

※関係項目を抜粋

- ・地方部において中核的な役割を果たす都市の団地については、コンパクトなまちづくりの推進に寄与するため、分散して立地する老朽化した住宅の移転集約などに取り組む。

## 【住生活基本計画】

### (8) 住生活基本計画（全国計画） 計画期間：令和3年度～令和12年度

#### 1) 計画の基本的な方針及び目標

##### ① 社会環境の変化からの視点

【目標1】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

【目標2】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

##### ② 居住者・コミュニティからの視点

【目標3】子どもを産み育てやすい住まいの実現

【目標4】多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

【目標5】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

##### ③ 住宅ストック・産業からの視点

【目標6】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

【目標7】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

【目標8】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

### (9) 北海道住生活基本計画 計画期間：平成28年度～令和7年度

#### 1) 目標

【目標1】「安全で安心な暮らし」の創造

【目標2】「北海道らしさ」の創造

【目標3】「活力ある住宅関連産業」の創造

#### 2) 住宅施策の方向性

① 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

② 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

④ 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築

⑤ リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

⑥ 空家等の活用・適正管理の推進

⑦ 地域を支える住宅関連産業の振興

⑧ 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

#### 3) 住宅施策における重点的な取り組み

① 安心して子どもを産み育てることができる住まい・環境づくり

② 空家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進

③ 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成



## (10) 当別町住生活基本計画 計画期間：令和3年度～令和12年度

### 1) 基本理念

豊かな自然と共存し、当別町ですっと暮らし続けられる住生活

### 2) 基本目標

【目標1】当別町に住み続けられる住生活

【目標2】安心して暮らせる良質な住宅ストック

【目標3】当別町の個性を活かした住生活

### 3) 住宅施策

#### ○ 若い世代等が住み続けたい住宅・住環境づくり

- ・親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進の検討<重点①>
- ・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設<重点①②③>
- ・戸建て分譲の促進<重点①②>
- ・民間住宅の有効利用の検討<重点①>
- ・住宅取得を促す支援の検討<重点①②>
- ・教育環境や自然環境等、多様な視点で子育てしやすい環境づくりの検討<重点①>
- ・近自然型住宅地への定住・移住に向けた取り組みの推進<重点①>
- ・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進<重点①②>
- ・外国人居住者に配慮した案内、情報発信等の推進

#### ○ 高齢期になっても暮らし続けられる住環境づくり

- ・安心して住み替えられる仕組みづくりの検討
- ・サービス付き高齢者向け住宅等の整備に関する支援の検討
- ・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用
- ・高齢者の生活活動を考慮した、生活利便性確保に向けた検討
- ・暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた支援の検討

#### ○ 安全に暮らせる住まいづくり

- ・北方型住宅の普及啓発
- ・住宅のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の推進
- ・既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

#### ○ 住宅ストックが円滑に循環する仕組みづくり

- ・北方型住宅の普及啓発【再掲】
- ・住宅性能表示制度の周知
- ・住宅リフォームの促進
- ・空家等の発生抑制及び危険空家の適正管理に向けた啓発
- ・空家等の活用方策の検討

#### ○ 町民生活の安定を支える住まいづくり

- ・公的住宅の在り方に関する検討<重点②③>
- ・住み替えによるミスマッチ解消の仕組みづくりの検討<重点③>

- ・町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合<重点②③>
- ・適正な改善や修繕による町営住宅等の長寿命化の推進<重点③>
- 中心市街地との一体的な住宅・住環境づくり
  - ・居住誘導区域等への居住誘導の推進<重点②>
  - ・都市機能誘導区域等における利便性の向上<重点②>
- 雪や災害に強い住環境づくり
  - ・積雪や環境に配慮した町営住宅等の整備の推進
  - ・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用【再掲】
  - ・ハザードマップの町民への周知、啓発
- 自然と共存する住環境づくり
  - ・BIS 及び BIS-E\* の取得支援
  - ・住宅における省エネ設備導入に対する助成の検討
  - ・住宅における再生可能エネルギー活用に向けた検討

#### 4) 重点施策

個別施策のうち、複数の施策を総合的かつ重点的に取り組むべき事項を重点施策として設定する。

(重点施策①) 町内外の若者等が住み続けたいとなる当別町プロジェクト

(重点施策②) 駅周辺で魅力ある当別町暮らしプロジェクト

(重点施策③) 住まいの安定を支える町営住宅の再編プロジェクト

#### 5) 地域別の取り組み

- 本町地域
  - ・学生向け民間賃貸住宅や学生寮、コミュニティスペースに関する検討
  - ・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備及び戸建て分譲の促進
  - ・町営住宅の計画的な建替えや長寿命化の推進
  - ・歴史的資源等と調和する利便性の高い住宅・住環境づくり
- 西部地域
  - ・新たな資源（ロイズタウン駅設置等）を生かした子育て世帯などの定住・移住の促進
  - ・CCRC（生涯活躍のまちづくり）実現に向けた関係機関との連携
  - ・町営住宅、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備の検討
  - ・住宅地における地中熱の活用方策の検討
- 本町周辺田園地域
  - ・優良田園住宅の建設促進
  - ・離農者の円滑な住み替えに向けた支援の検討
  - ・集落のコミュニティ形成に向けた整備
  - ・空き家となった農家住宅の活用及び新規就農者と農家住宅のマッチングシステム構築に向けた検討

※BIS 及び BIS-E：北海道が独自に創設した断熱施工技術者のこと。

## 2 当別町の住宅・住環境を取り巻く現状

### (1) 人口

総人口は、平成 12 年の 20,794 人をピークに平成 17 年以降減少に転じ、令和 2 年時点で 15,498 人となっています。

人口の年齢構成比をみると、65 歳未満が減少しており、特に 0～14 歳の減少が著しくなっています。一方、65 歳以上は平成 7 年から平成 27 年にかけて急激に増加しており、以降も緩やかに増加しています。

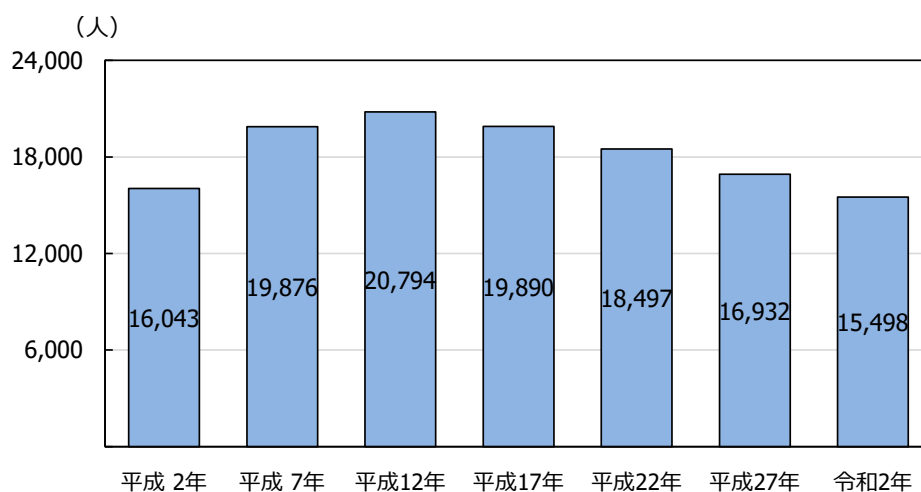


図 2 総人口の推移

資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

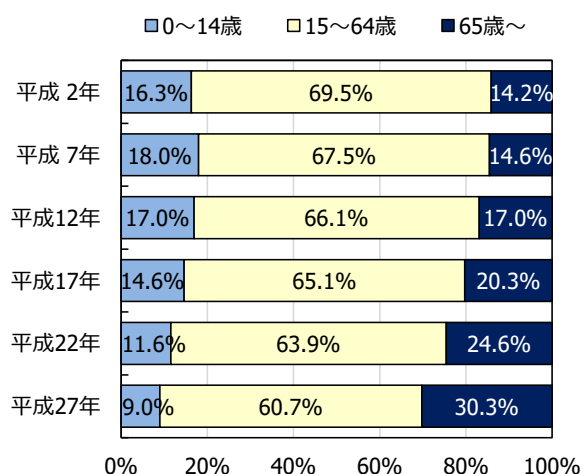


図 3 年齢別人口の構成比

（平成 2 年～平成 27 年、不詳を除き割合を算出）

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

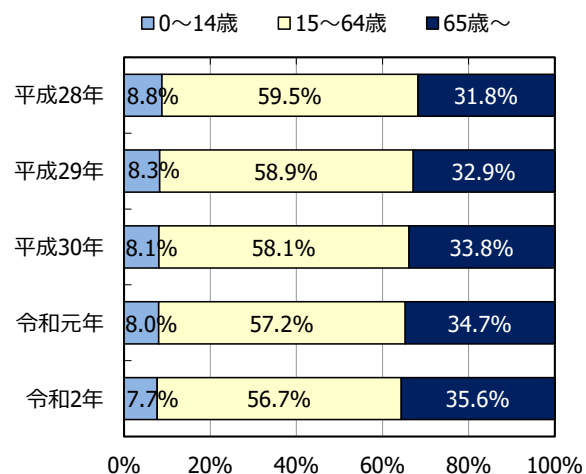


図 4 年齢別人口の構成比（平成 28 年～令和 2 年）

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

## (2) 世帯

総世帯数は、平成 17 年の 7,775 世帯をピークに平成 27 年まで減少していますが、令和 2 年に再び増加に転じ 7,648 世帯となっています。

また、1 世帯あたりの世帯人員は減少しており、令和 2 年時点で 2.03 人/世帯となっています。

家族類型別の世帯数をみると、夫婦と子どもの世帯数は減少し、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加しています。

また、高齢者のいる世帯は増加しており、そのうち、単身高齢者世帯及び共に 65 歳以上の夫婦のみの世帯が増加しています。

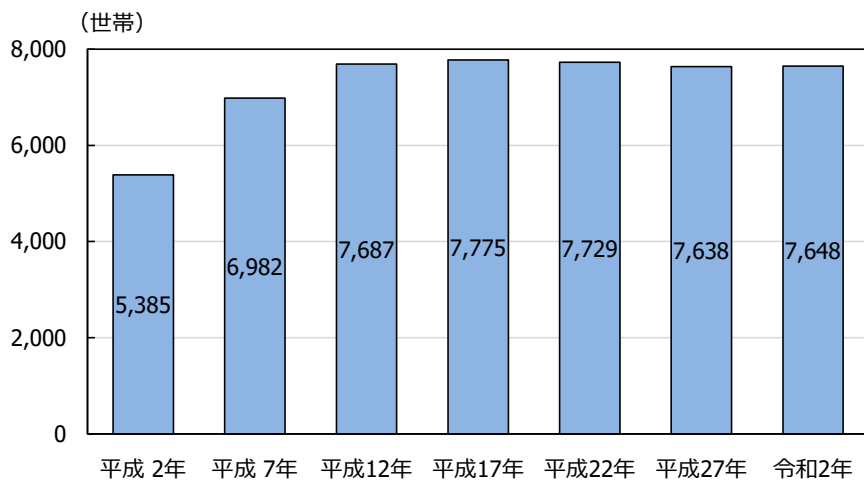


図 5 総世帯数の推移

資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

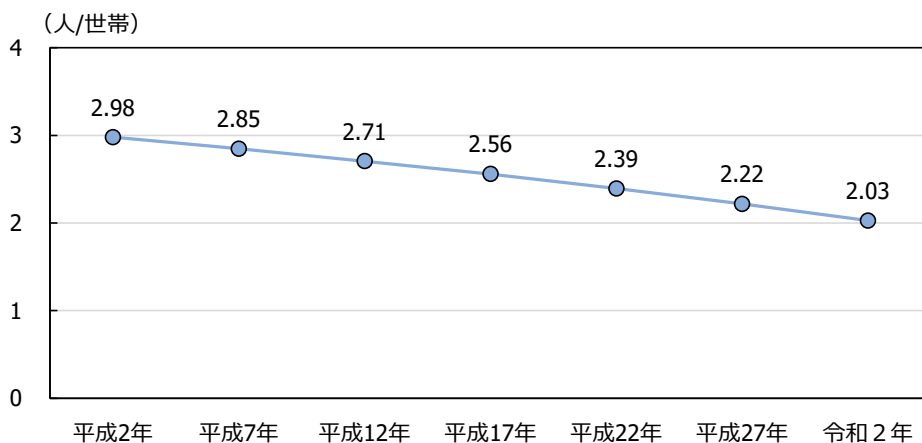


図 6 1 世帯あたり世帯人員数の推移

資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

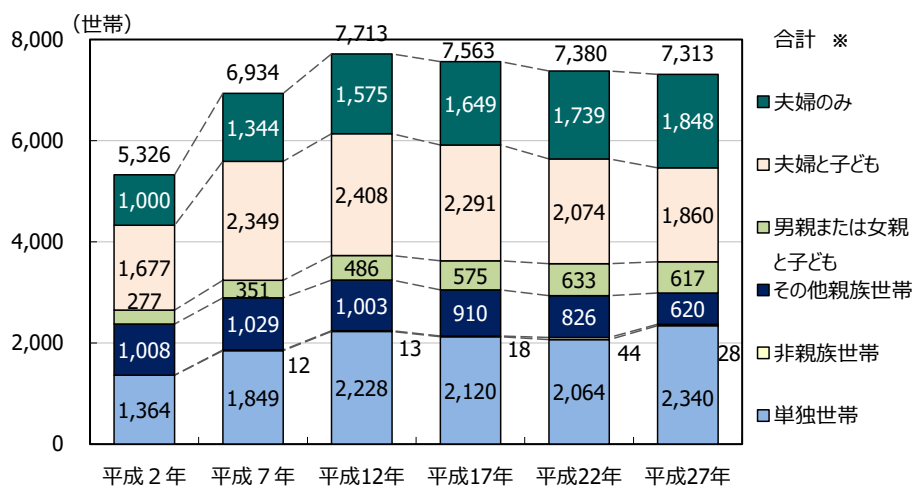


図 7 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

※合計：一般世帯（家族類型不明は含まない）

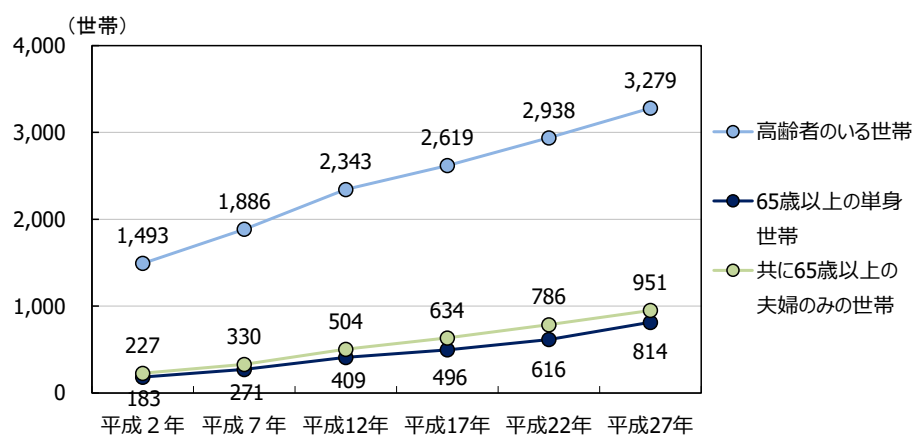


図 8 高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

### （3）通勤・通学の状況

平成 27 年国勢調査によると、通勤・通学により、札幌市から当別町に流入している人口は約 3,000 人/日で、当別町から札幌市にも同程度の人口が流出しています。そのほか、石狩市や江別市などの近隣市町村との行き来もみられます。

### (4) 住宅ストック

当別町における住宅総数は、平成30年時点において8,050戸となっており、住宅着工の推移をみると、平成22年以降、持家は平均21件程度、貸家は平成28年以降、着工が増えています。

また、サービス付き高齢者向け住宅は、当別町では3件82戸が登録されています（令和2年11月時点）。

所有関係別世帯比率をみると、持ち家の割合が高く、特に65歳以上のいる世帯における持ち家率が高く、約9割を占めています。

空家の状況をみると、平成20年以降、1,200戸前後で推移しており、住宅全体に占める空家率はわずかながら増加傾向にあり、平成30年は15.8%で、全国（13.6%）、北海道（13.5%）と比べて高くなっています。そのほか、空家に関する傾向として、賃貸用住宅が約6割（全国、北海道ともに約5割）を占め、その他住宅は約3割（全国、北海道ともに約4割）となっており、全国や北海道と空家の構成比が異なります。

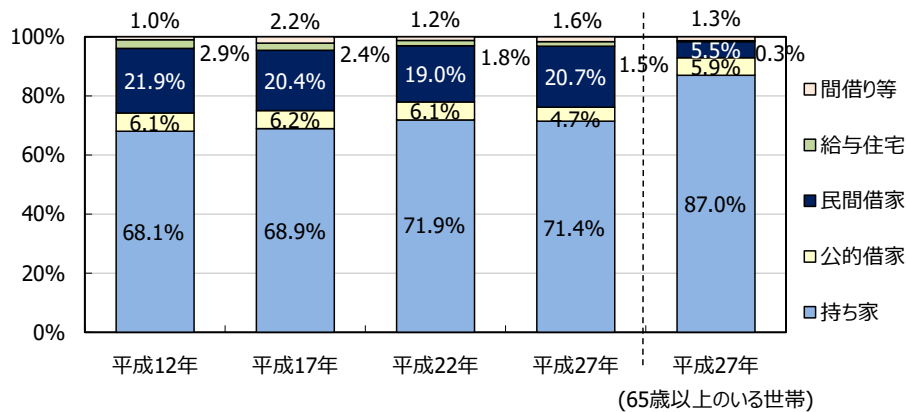


図9 所有関係別世帯構成比

資料：国勢調査（各年10月1日）

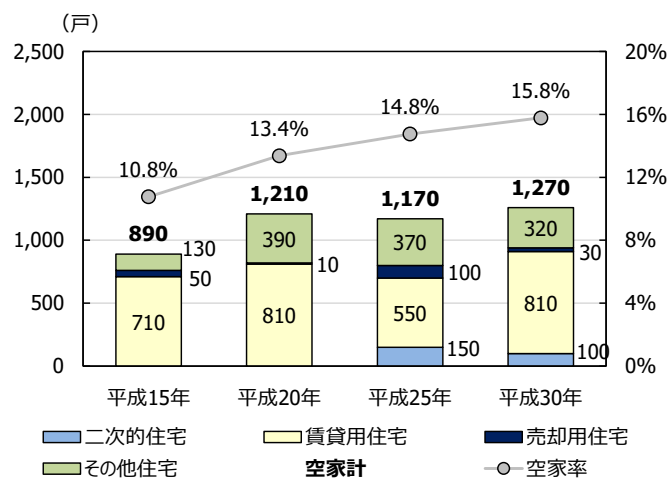


図10 空家件数及び空家率

資料：住宅・土地統計調査（各年10月1日）

※空家計には「不詳」を含むことから、内訳の合計は必ずしも一致しません。

## (5) 住宅・住環境に関する満足度

町営住宅の入居者を対象として実施した、「当別町の町営住宅に関するアンケート調査および公共賃貸住宅入居者アンケート調査結果（以下、これらの総称を「町営住宅等入居者アンケート」とします。）」において、現在お住まいの町営住宅の住宅・住環境に関する満足度を調査しました。

町営住宅の住宅に関する満足度について、『住宅の広さや部屋数』『部屋の暖かさ』は、「満足（満足、やや満足の計）」が約4割であり、「不満（不満、やや不満の計）」は『結露やカビ対策』は約6割、『設備類（浴室・給湯など）』約5割と比較的満足度が高くなっています。

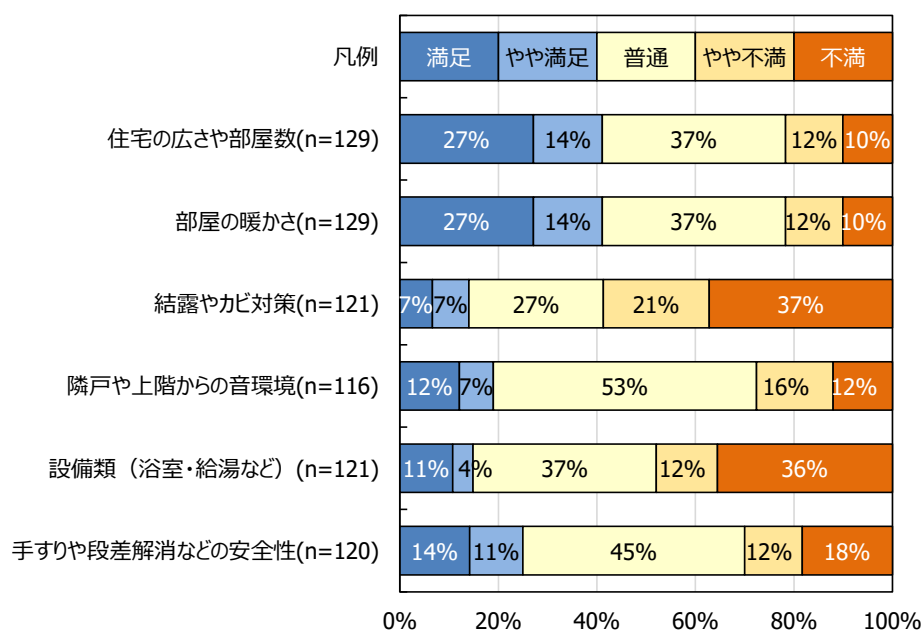


図 1 1 現在お住まいの町営住宅の住宅・住環境に関する満足度【住宅について】

資料：当別町の町営住宅に関するアンケート調査（令和3年7月）

※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

資料編

町営住宅の住環境に関する満足度について、「満足（満足、やや満足の計）」がいずれの項目も 2 割未満と低い一方で、「不満（不満、やや不満の計）」は『団地内の堆雪スペース』が約 5 割と高くなっています。

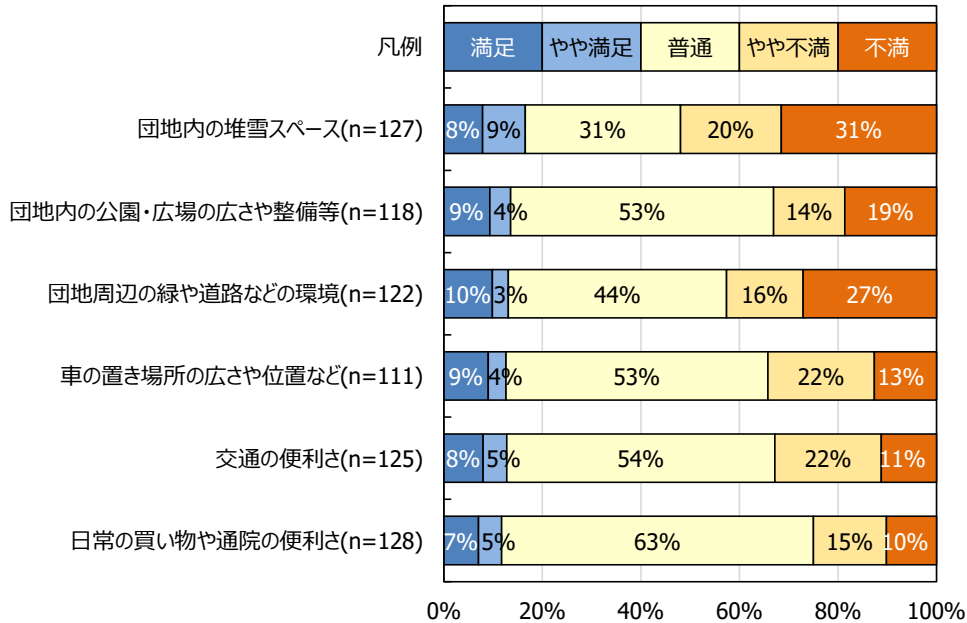


図 1 2 現在お住まいの町営住宅の住宅・住環境に関する満足度【住環境について】

資料：当別町の町営住宅に関するアンケート調査（令和 3 年 7 月）

※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

公共賃貸住宅の住宅や住環境に関する満足度について、すべて「満足（満足、やや満足の計）」の回答があった。

公共賃貸住宅の住宅に関する満足度について、「満足（満足、やや満足の計）」は『住宅の広さや部屋数』、『収納スペースの広さや使いやすさ』などで一定数回答があった一方で、「不満（不満、やや不満の計）」は『設備類（浴室・給湯など）』などで一定数回答があった。

また、公共賃貸住宅の住環境に関する満足度について、「満足（満足、やや満足の計）」は『車の置き場所の広さや位置など』などで一定数回答があった一方で、「不満（不満、やや不満の計）」は『交通の便利さ』などで一定数回答があった。



### 3 当別町の町営住宅等の現状

#### (1) 町営住宅等の概要

当別町が管理する町営住宅等は、令和3年10月時点で、町営住宅が6団地438戸、公共賃貸住宅が1団地8戸、合計で7団地446戸となっています。うち、入居世帯がいる住宅は297戸（入居率66.6%）となっています。

446戸のうち、平成元年以降に建設された春日団地の116戸を除く330戸は、昭和63年以前に建設され老朽化が進んでいる住宅が多くなっています。

表1 町営住宅等一覧

(単位：戸、世帯)

団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数	入居世帯数	入居率
樺戸団地	町営	簡平	1階	S46,47,53,54,56	36	27	75.0%
	町営	簡二	2階	S62,63	8	8	100.0%
樺戸団地 小計					44	35	79.5%
みずほ団地	町営	簡平	1階	S48	8	7	87.5%
末広団地	町営	簡平	1階	S38~41	70	31	44.3%
	町営	簡二	2階	S38	4	0	0.0%
末広団地 小計					74	31	41.9%
春日団地	町営	簡平	1階	S46	32	19	59.4%
	町営	耐火	3階	H5~6	43	40	93.0%
	町営	耐火	4階	H7~8	73	63	86.3%
春日団地 小計					148	122	82.4%
東町団地	町営	簡平	1階	S45~48	116	60	51.7%
	町営	簡二	2階	S47	24	14	58.3%
東町団地 小計					140	74	52.9%
北栄団地	町営	簡平	1階	S53,54,57	24	24	100.0%
COCOTTO	公共賃貸住宅	耐火	2階	S63	8	4	50.0%
(建設年度)昭和63年以前					330	194	58.8%
(建設年度)平成元年以降					116	103	88.8%
全体					446	297	66.6%

※1

資料：当別町（令和3年度現在）

※1 末広団地は政策空家のため、現在新規募集は行っていません。

(2) 立地状況

町営住宅等の立地状況をみると、本町地域には5つの町営住宅が集中しており、西部地域はみずほ団地があります。また、本町地域には公共賃貸住宅のCOCOTTOがあります。

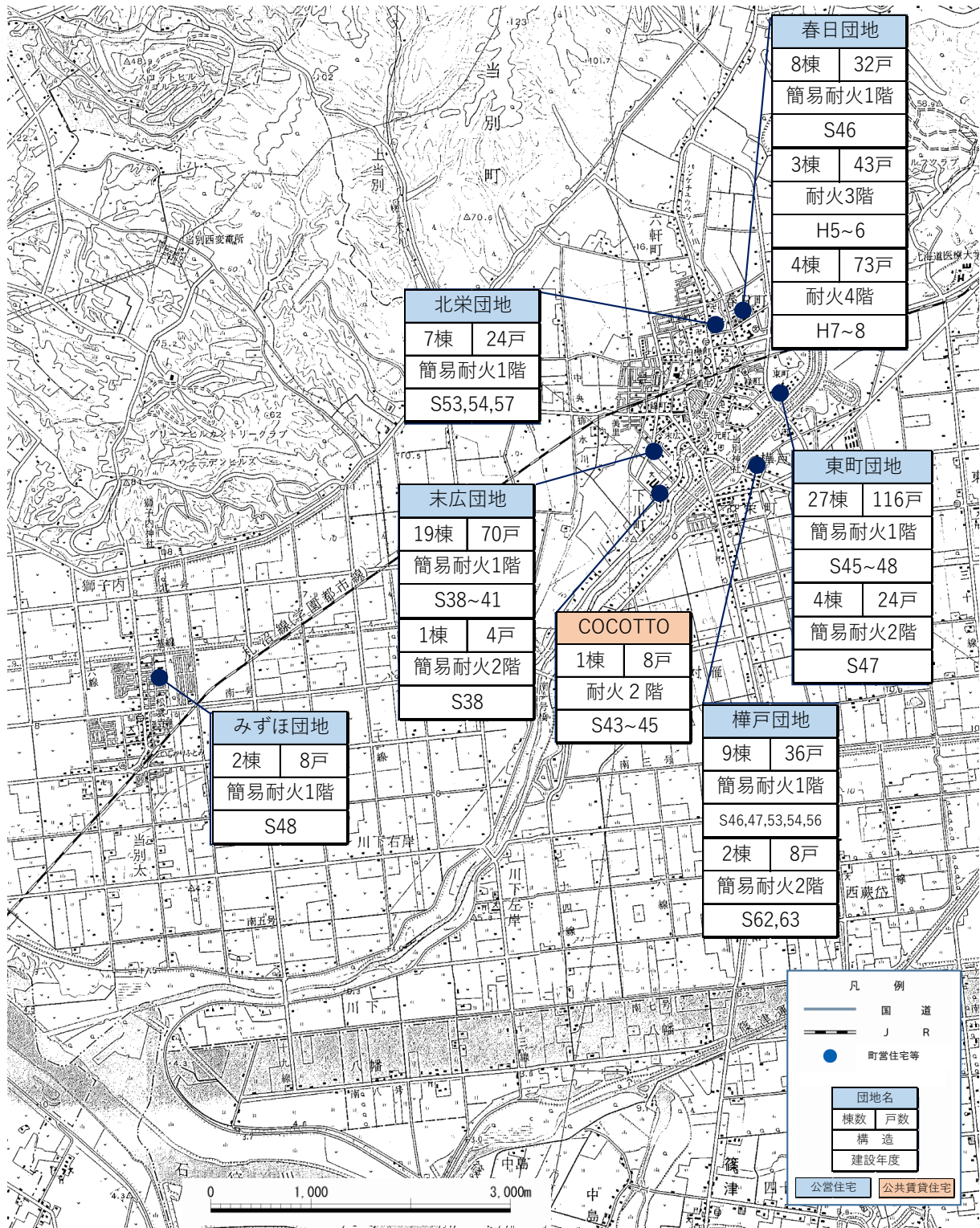


図 13 町営住宅等の配置図

資料：当別町（令和3年度現在）

### (3) 構造

町営住宅の構造は、「簡易耐火構造平屋建て（簡平）」が65.3%と最も多く、次いで「耐火構造（耐火）」が26.5%、「簡易耐火二階建て構造（簡二）」が8.2%となっています。

公共賃貸住宅の構造は、「耐火二階建て構造」となっています。

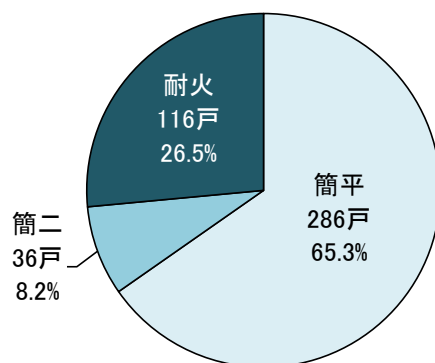


図 1 4 町営住宅の構造別管理戸数割合

資料：当別町（令和3年度現在）

### (4) 建築年次

町営住宅の建設年次は、「昭和46～55年建設」が46.6%と最も多く、次いで「平成3～12年建設」が26.5%、「昭和45年以前建設」が23.3%となっています。

公共賃貸住宅の建築年次は、「昭和63年」となっています。

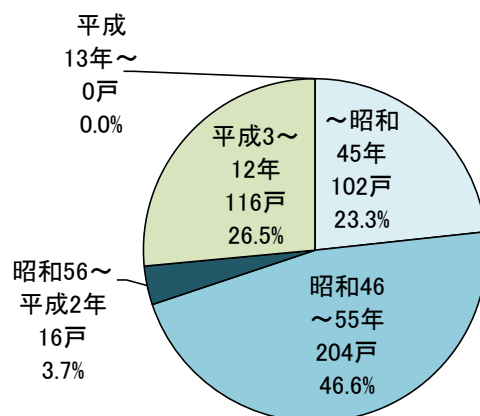


図 1 5 町営住宅の建築年次別管理戸数割合

資料：当別町（令和3年度現在）

### (5) 竣工年次別構造

町営住宅の竣工年次は、「昭和 46 年」に 80 戸と最も多く、次いで「昭和 47 年」に 50 戸、「昭和 48 年」に 46 戸と続き、「平成 7 年」に 41 戸、「平成 8 年」に 32 戸となっています。

公共賃貸住宅の竣工年次は、「昭和 63 年」に 8 戸となっています。

平成 9 年度以降、町営住宅等の建設、除却は行っていなく、管理戸数は 446 戸のまま維持しています。

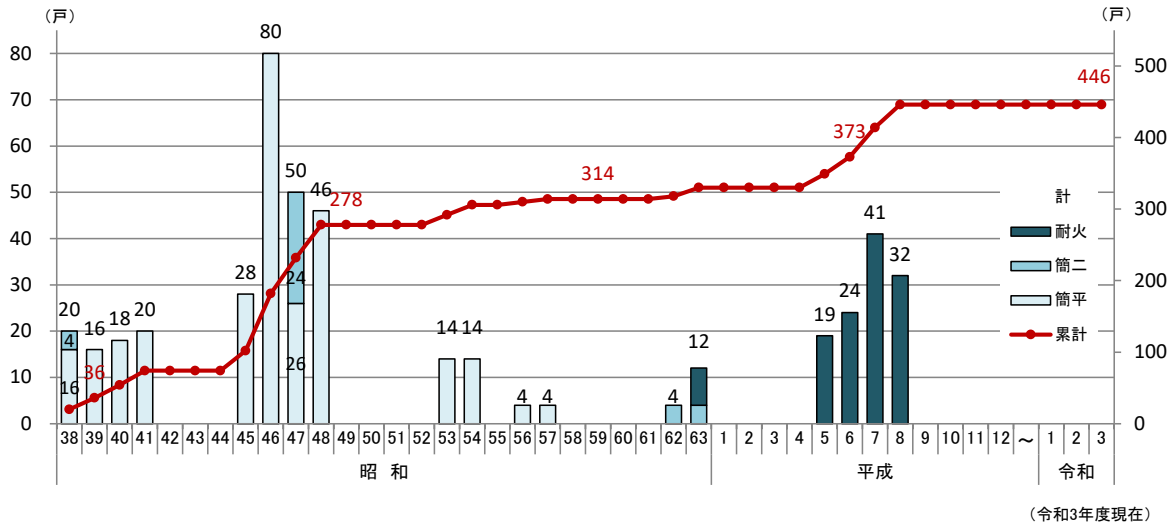


図 16 町営住宅等の構造別竣工年度の状況

資料：当別町（令和 3 年度現在）

### (6) 耐用年数経過状況

町営住宅等の耐用年数経過状況は、令和 3 年度末時点で「簡平」286 戸の全戸と「簡二」28 戸が耐用年数を経過しています。さらに 10 年後の令和 4 年度～13 年度末時点で「簡二」の残り 8 戸と「耐火」124 戸が耐用年数の 1/2 を経過します。

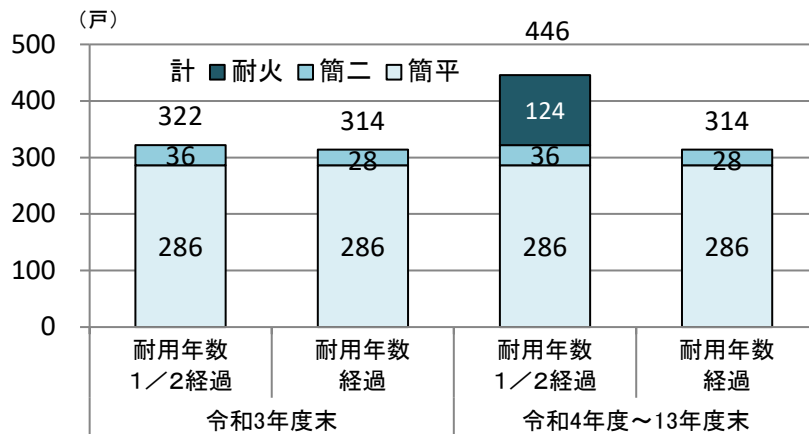


図 17 町営住宅等の構造別耐用年数経過状況

資料：当別町（令和 3 年度現在）

表 2 町営住宅等の構造別耐用年数経過状況

(単位:戸)

建設年度	経過年数	町営住宅										公共賃貸住宅	合計	
		簡平 《耐用年数30年》					簡二 《耐用年数45年》			耐火 《70年》	耐火 《70年》	単年度	累計	
		樺戸	みずほ	末広	春日	東町	北栄	樺戸	末広	東町	春日			COCOTTO
昭和38	58			16				4					20	20
39	57			16									16	36
40	56			18									18	54
41	55			20									20	74
42	54												0	74
43	53												0	74
44	52												0	74
45	51					28							28	102
46	50	12			32	36							80	182
47	49	12				14		24					50	232
48	48		8			38							46	278
49	47												0	278
50	46												0	278
51	45												0	278
52	44												0	278
53	43	4				10							14	292
54	42	4				10							14	306
55	41												0	306
56	40	4											4	310
57	39					4							4	314
58	38												0	314
59	37												0	314
60	36												0	314
61	35												0	314
62	34						4						4	318
63	33						4				8		12	330
平成元	32												0	330
2	31												0	330
3	30												0	330
4	29												0	330
5	28									19			19	349
6	27									24			24	373
7	26									41			41	414
8	25									32			32	446
9	24												0	446
10	23												0	446
11	22												0	446
12	21												0	446
13	20												0	446
14	19												0	446
15	18												0	446
16	17												0	446
17	16												0	446
18	15												0	446
19	14												0	446
20	13												0	446
21	12												0	446
22	11												0	446
23	10												0	446
24	9												0	446
25	8												0	446
26	7												0	446
27	6												0	446
28	5												0	446
29	4												0	446
30	3												0	446
令和元	2												0	446
2	1												0	446
合計		36	8	70	32	116	24	8	4	24	116	8	446	446

資料：当別町（令和3年度現在）

(7) 住戸規模

町営住宅の住戸専用面積は、「40㎡未満」が40.0%と最も多く、次いで「40～50㎡」が22.6%、「50～60㎡」が18.0%となっています。

公共賃貸住宅の住戸専用面積は、「60～70㎡」となっています。

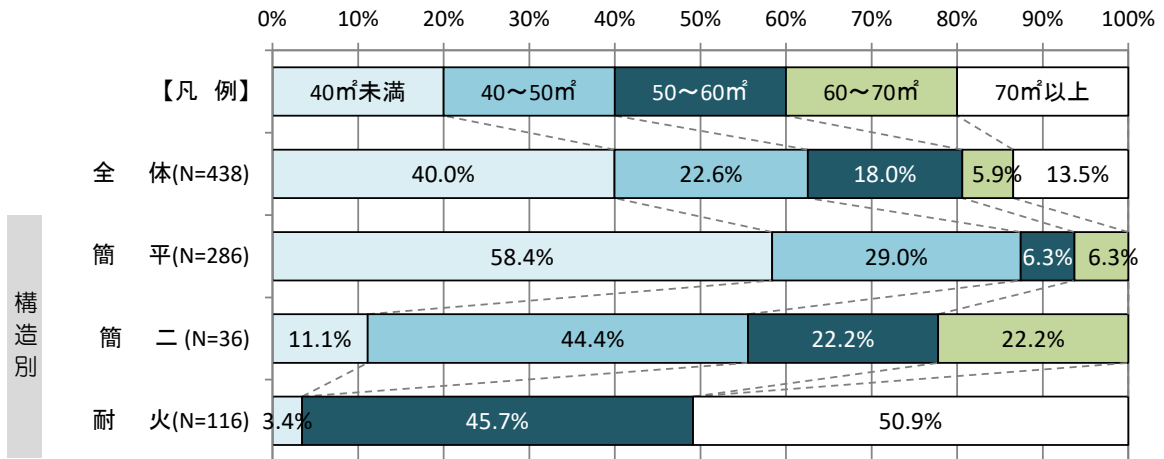


図 18 町営住宅の構造別住戸専用面積の割合

資料：当別町（令和3年度現在）

(8) 間取り

町営住宅の間取りは、「1LDK」が51.8%と最も多く、次いで「2DK、2LDK」が34.7%となっています。

公共賃貸住宅の住戸専用面積は、「3LDK」となっています。

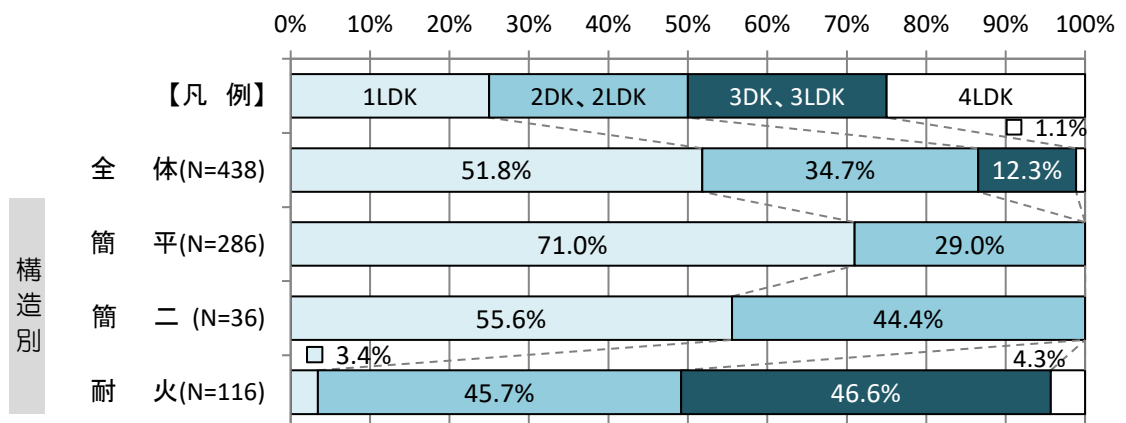


図 19 町営住宅の構造別間取りの割合

資料：当別町（令和3年度現在）

## (9) 設備整備状況

町営住宅の設備の整備状況は、「水洗化」、「浴室スペース」が全て整備済み、「浴槽設置」、「3箇所給湯」、「高齢化対応」が28.3%整備済みとなっています。

公共賃貸住宅の設備状況は、全ての設備が整備済みとなっています。

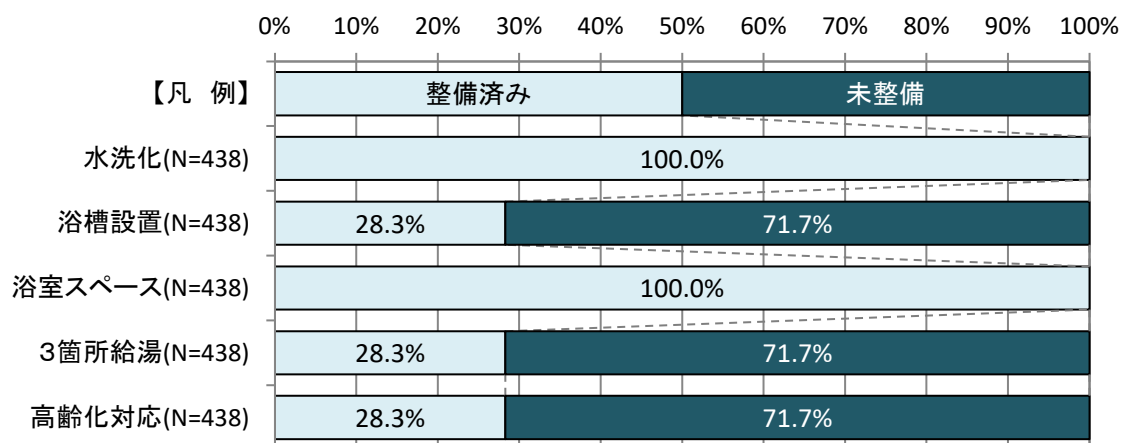


図 20 町営住宅の設備状況

資料：当別町（令和3年度現在）



(10) 入居者の居住年数

町営住宅の居住年数は、「1～5年」が16.7%と最も多く、次いで「6～10年」が15.7%、「11～15年」が14.3%となっています。

公共賃貸住宅の居住年数は、令和3年度から入居が始まったため、全て「1年未満」となっています。

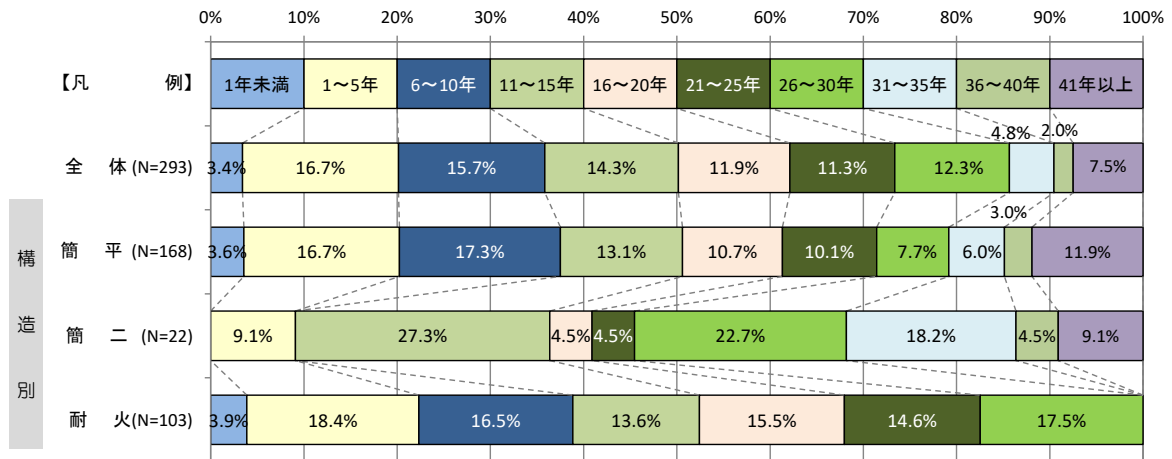


図 2 1 町営住宅の構造別居住年数割合

資料：当別町（令和2年9月末現在）

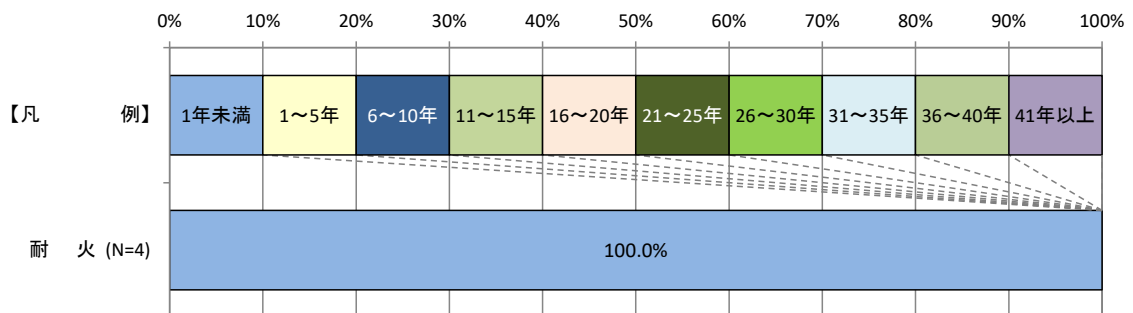


図 2 2 公共賃貸住宅の構造別居住年数割合

資料：当別町（令和2年9月末現在）



### (11) 世帯主の年齢

町営住宅の世帯主年齢は、「70 歳代」が 30.7%と最も多く、次いで「80 歳以上」が 25.6%、「60 歳代」が 17.7%となっています。

公共賃貸住宅の世帯主年齢は、「30 歳代」と「40 歳代」が 50.0%ずつとなっています。

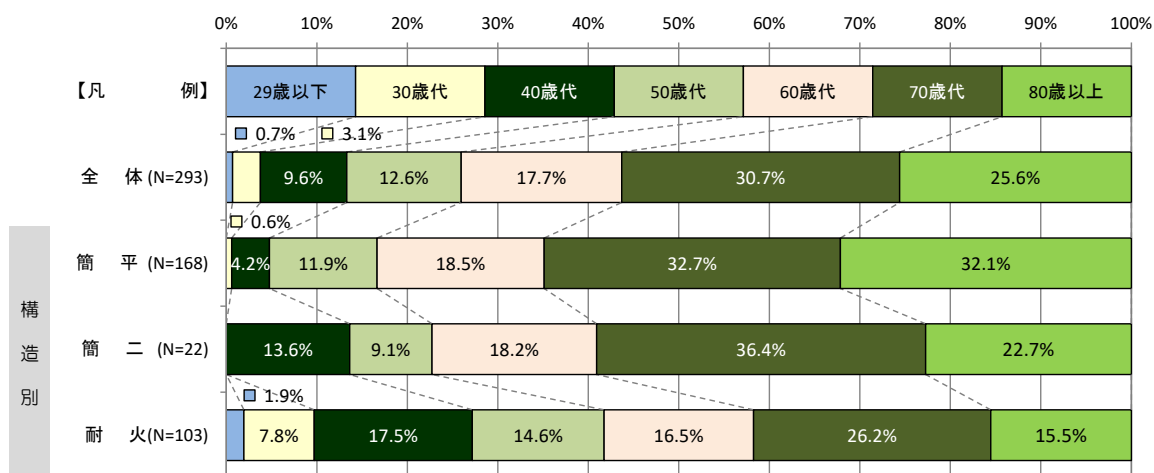


図 2-3 町営住宅の構造別世帯主年齢割合

資料：当別町（令和 2 年 9 月末現在）

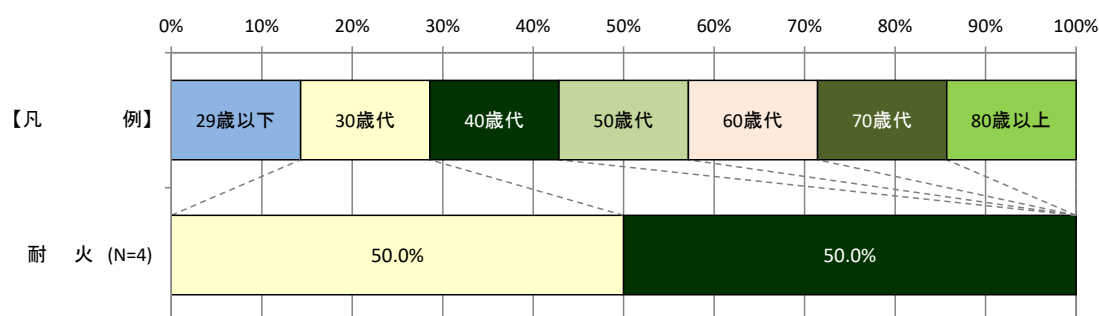


図 2-4 公共賃貸住宅の構造別世帯主年齢割合

資料：当別町（令和 2 年 9 月末現在）

(12) 入居者全体の年齢

町営住宅の入居者年齢は、「70 歳代」が 23.0%と最も多く、次いで「60 歳代」が 15.8%、「80 歳以上」が 18.6%となっています。

公共賃貸住宅の入居者年齢は、「20 歳未満」が 56.3%と最も多く、次いで、「30 歳代」が 31.3%、「40 歳代」が 12.5%となっています。

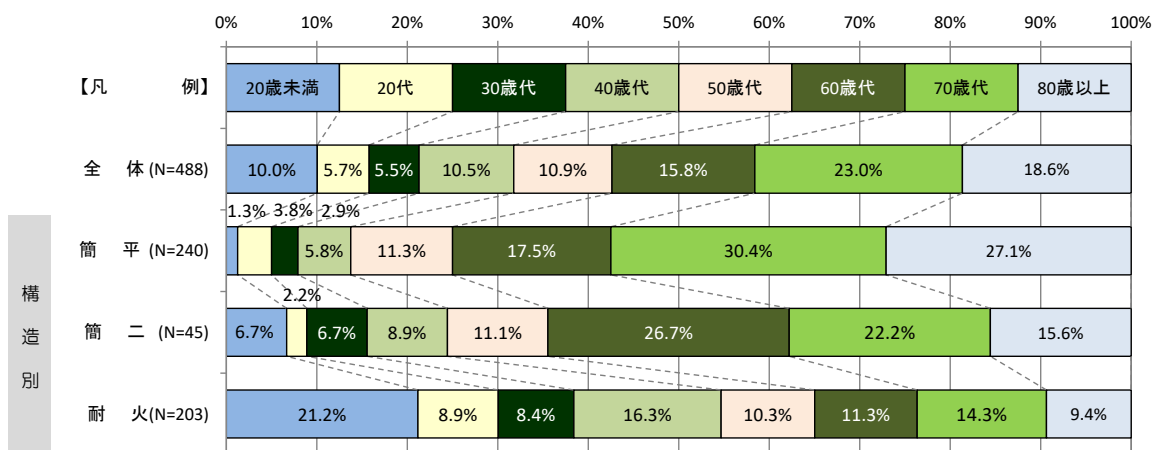


図 2 5 町営住宅の構造別入居者年齢割合

資料：当別町（令和 2 年 9 月末現在）

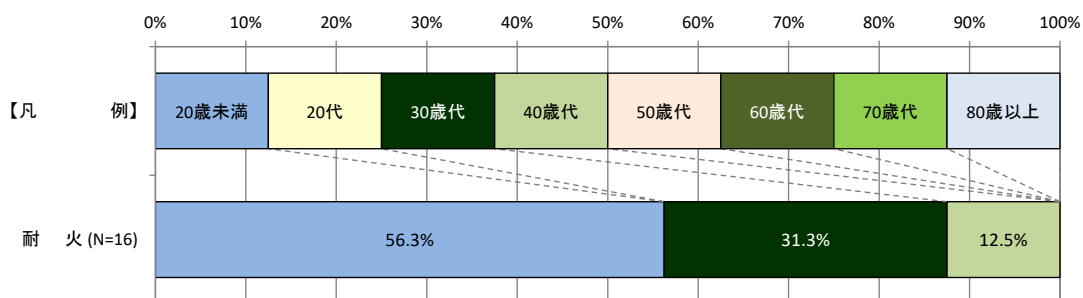


図 2 6 公共賃貸住宅の構造別入居者年齢割合

資料：当別町（令和 2 年 9 月末現在）

### (13) 世帯人数

町営住宅の世帯人数は、「1人」が53.9%と最も多く、次いで「2人」が33.1%となっています。

公共賃貸住宅の世帯人数は、「4人」が50.0%と最も多く、次いで、「3人」、「5人以上」が25.0%となっています。

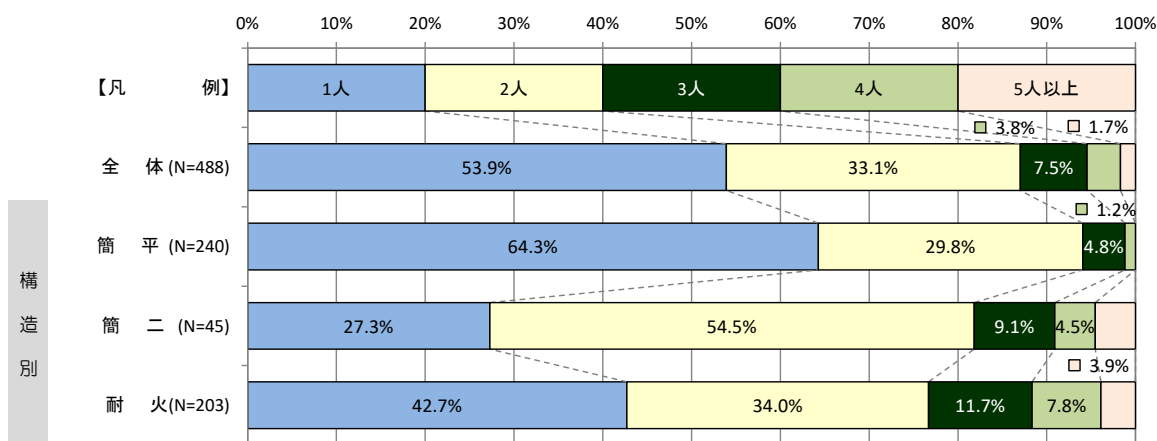


図 27 町営住宅の構造別世帯人数割合

資料：当別町（令和2年9月末現在）

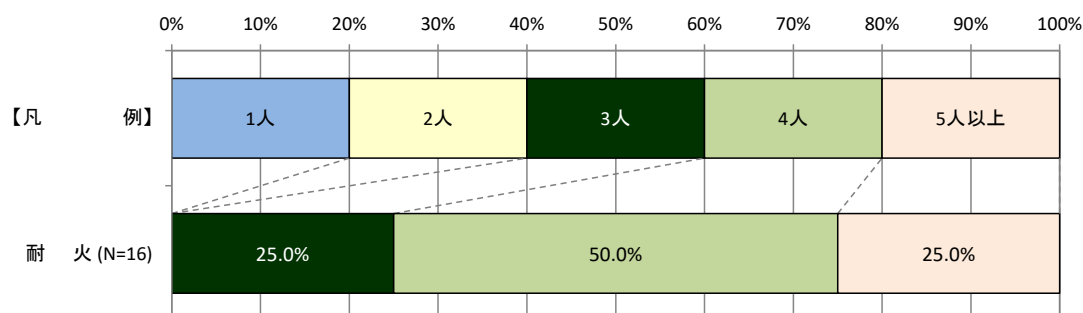


図 28 公共賃貸住宅の構造別世帯人数割合

資料：当別町（令和2年9月末現在）

(14) 世帯収入

町営住宅入居世帯の月額収入は、「Ⅰ分位」が 77.5%と最も多く、次いで「Ⅶ・Ⅷ分位」が 9.6%となっています。

公共賃貸住宅入居世帯の月額収入（世帯年収/12か月）は、月額 30万円～50万円となっています。

表 3 収入分位一覧表

収入分位		政令月収※
第Ⅰ分位	10.0%	0 ～ 104,000
第Ⅱ分位	15.0%	104,001 ～ 123,000
第Ⅲ分位	20.0%	123,001 ～ 139,000
第Ⅳ分位	25.0%	139,001 ～ 158,000
第Ⅴ分位	32.5%	158,001 ～ 186,000
第Ⅵ分位	40.0%	186,001 ～ 214,000
第Ⅶ分位	50.0%	214,001 ～ 259,000
第Ⅷ分位	60.0%	259,001 ～

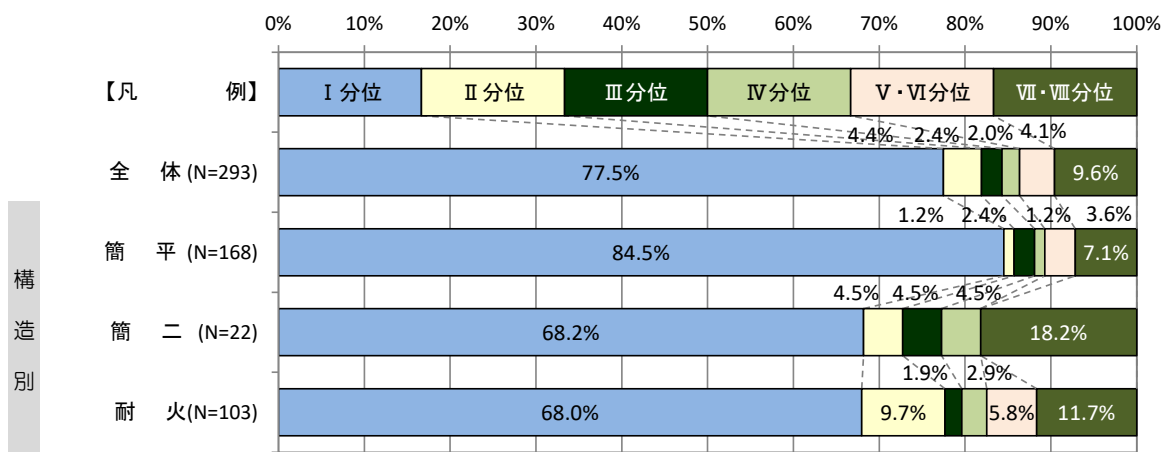


図 29 町営住宅の構造別世帯月額収入割合

資料：当別町（令和 2 年 9 月末現在）

## 4 町営住宅・公共賃貸住宅入居者アンケート調査の実施概要

### (1) 町営住宅入居者アンケート調査

#### 1) 調査目的

町営住宅居住者の居住実態及び町営住宅の維持管理に関するニーズ、今後予定している町営住宅の集約に関する意向等を把握し、計画策定にあたっての基礎資料とするため。

#### 2) 調査対象

町営住宅の全居住者（291 世帯）

#### 3) 調査期間

令和3年7月9日（金）～7月26日（月）

#### 4) 調査方法

郵送配布、郵送回収による回収

#### 5) 調査内容

- ・回答者属性（居住団地、年代、世帯人数、世帯構成、同居家族、自家用車・自転車等・除雪機の所有、車いすの使用、居住年数）
- ・現在の住まいに関する満足度
- ・近所づきあいの状況
- ・現在の町営住宅に入居した経緯
- ・団地の整備方針
- ・住宅の改善意向
- ・町営住宅の建替えにともなう意向
- ・町営住宅の整備や管理に関する意見等（自由記載）

#### 6) 回収状況

- ・調査票回収数：143 票
- ・回収率：49.1%

7) 調査結果

問1. 世帯主および世帯（家族）についておたずねします。（それぞれ当てはまるものに○）

① 現在お住まいの町営住宅団地

- ・「春日団地（3, 4 階建て）」が約 4 割で最も高く、次いで「東町団地（297～460 号）」が約 2 割となっている。

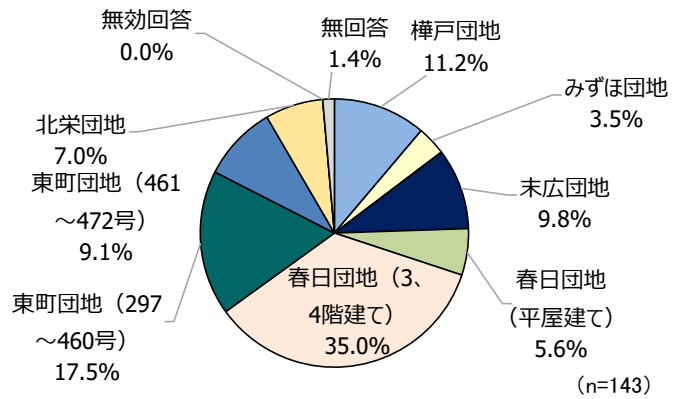


図 3 0 現在お住まいの町営住宅団地

② 世帯主の年代

- ・「70 歳以上」が約 5 割で最も高く、次いで「65～69 歳」が約 2 割と高齢者が全体の約 7 割を占める。

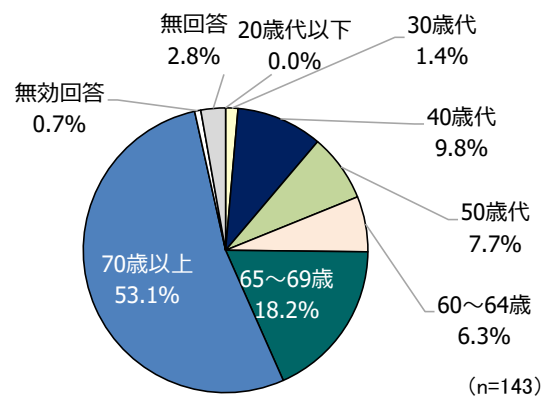


図 3 1 世帯主の年代

③ 世帯人数（回答者ご本人も含む）

- ・「1 人」が約 5 割で最も高く、次いで「2 人」が約 3 割となっている。

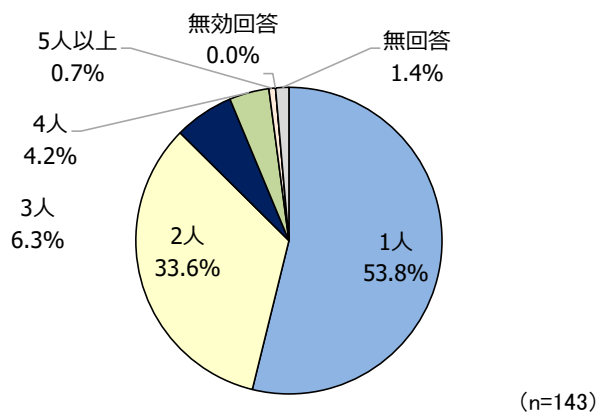


図 3 2 世帯人数

## ④ 世帯の構成

- 「一人暮らし」が約 5 割で最も高く、次いで「夫婦のみ」が約 2 割となっている。

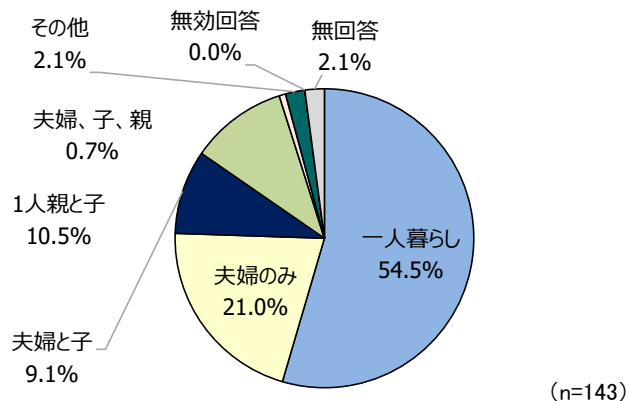


図 3 3 世帯の構成

## ⑤ 同居している家族（回答者ご本人も含む）※該当するもの全てに○

- 同居している家族または回答者について、「高齢者」が約 4 割と高く、「障がいのある方」が約 1 割となっている。

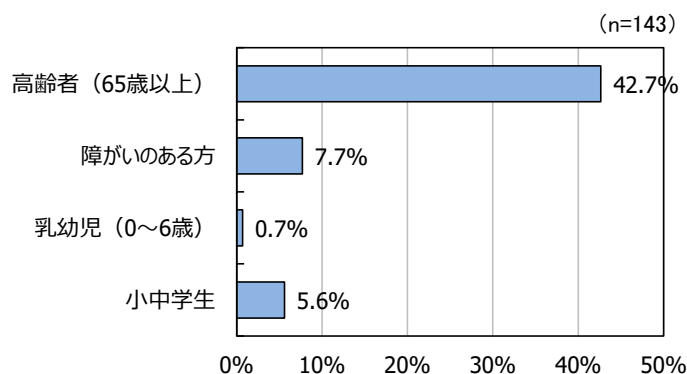


図 3 4 同居している家族

## ⑥ 自家用車の所有

- 自家用車の所有について、「持っている」が約 5 割を占め、「持っていない」が約 4 割となっている。

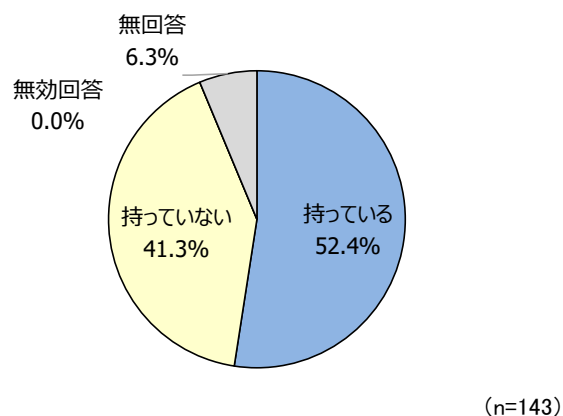
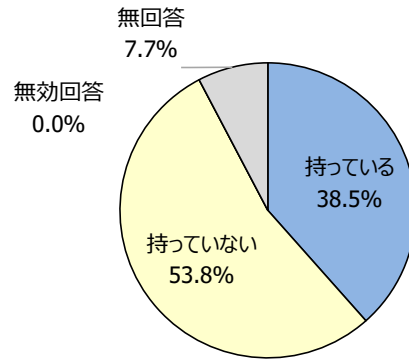


図 3 5 自家用車の所有

資料編

⑦ 自転車（オートバイも含む）の所有

- 自動車またはオートバイの所有について、「持っている」が約 4 割を占め、「持っていない」が約 5 割となっている。

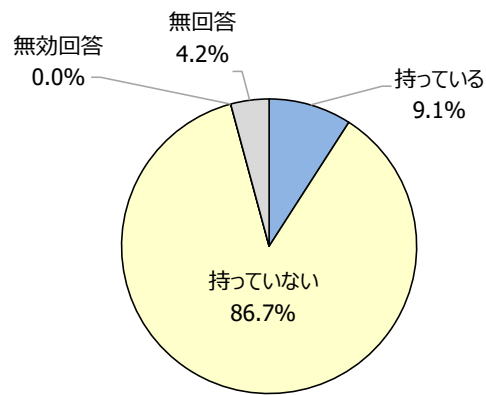


(n=143)

図 3 6 自転車（オートバイも含む）の所有

⑧ 除雪機の所有

- 除雪機の所有について、「持っている」が約 1 割を占め、「持っていない」が約 9 割となっている。

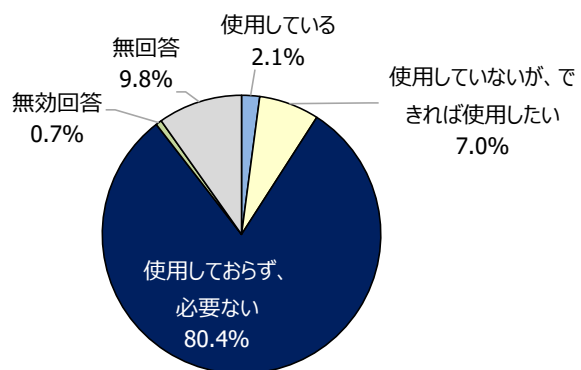


(n=143)

図 3 7 除雪機の所有

⑨ 車椅子の使用の有無（回答者ご本人、同居家族）

- 車いすの使用有無について、「使用しておらず、必要ない」が約 8 割で最も高く、次いで「使用していないが、できれば使用したい」が約 1 割となっている。



(n=143)

図 3 8 車椅子の使用の有無



⑩ 現在のお住まいでの居住年数

- ・「20年以上」が約4割で最も高く、次いで「10年以上～20年未満」が約3割となっている。

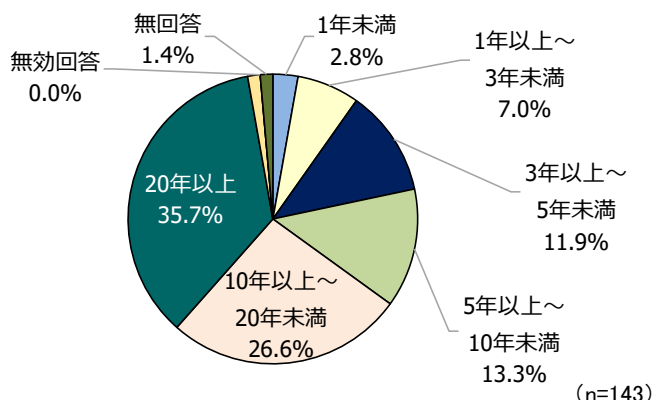


図 3 9 現在お住まいの住宅での居住年数

問 2. 現在お住まいの住宅、周辺環境の満足度についておたずねします。

あなたの満足度をお答えください。（それぞれ当てはまるもの1つに○）

【住宅について】

- ・「住宅の広さや部屋数」、「部屋の暖かさ」は、「満足（満足、やや満足の計）」が約4割で、比較的満足度が高い。
- ・「結露やカビ対策」、「設備類（浴室・給湯など）」は、「不満（不満、やや不満の計）」はそれぞれ約6割、約5割と、比較的不満度が高い。

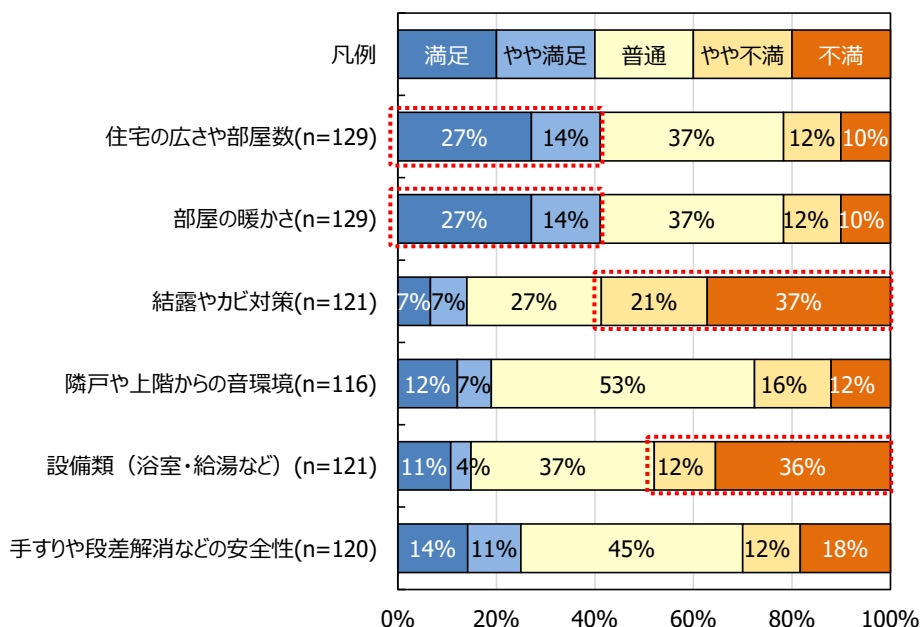


図 4 0 現在お住まいの住宅、周辺環境に関する満足度（住宅）

資料編

【周辺環境について】

- ・「満足（満足、やや満足の計）」はいずれも 2 割未満であり、比較的満足度が低い。
- ・「団地内の堆雪スペース」、「団地周辺の緑や道路などの環境」は、「不満（不満、やや不満の計）」はそれぞれ約 5 割、約 4 割と、比較的不満度が高い。

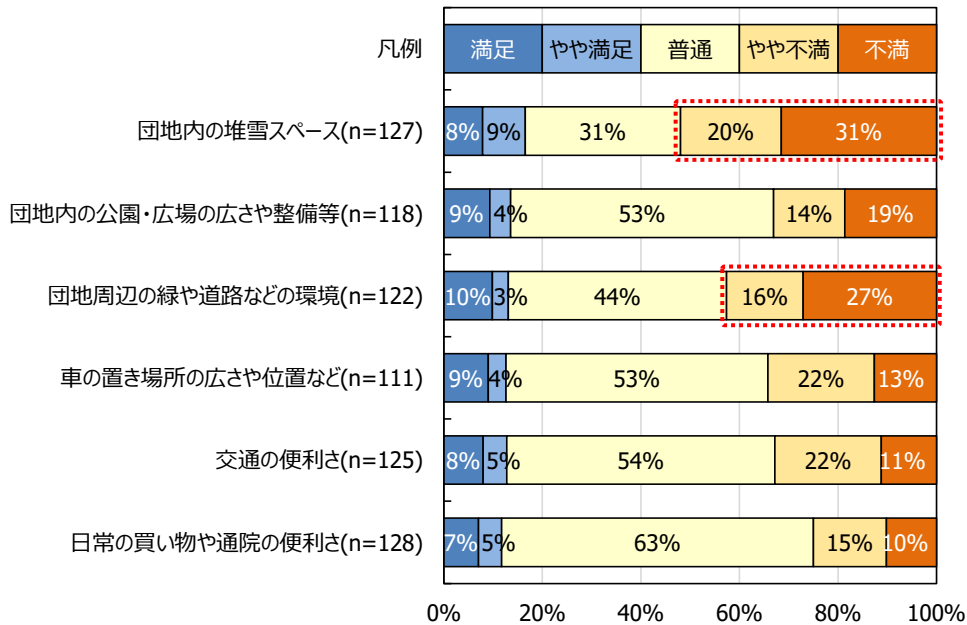


図 4 1 現在お住まいの住宅、周辺環境に関する満足度（周辺環境）

【全体について】

- ・総合的な満足度は、「満足（満足、やや満足の計）」が約 2 割、「不満（不満、やや不満の計）」が約 4 割と不満度が満足度を上回っている。

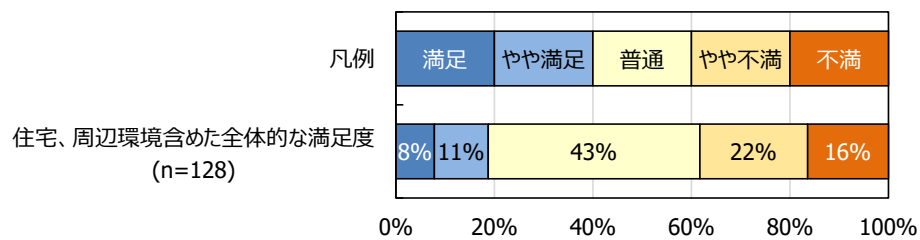


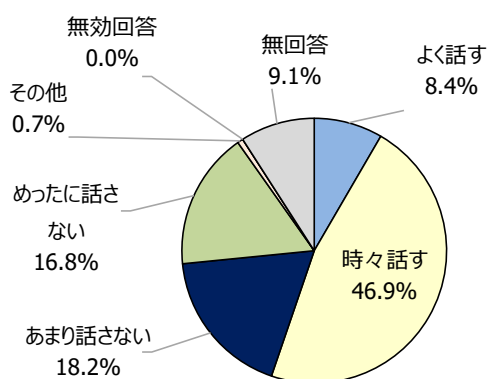
図 4 2 現在お住まいの住宅、周辺環境に関する満足度（全体）

### 問3. 団地内の近所づきあいについておたずねします。

① 団地内の人との交流の程度について教えてください。（最も当てはまるもの1つに○）

- ・「時々話す」が約5割で最も高く、次いで「あまり話さない」、「めったに話さない」がともに約2割となっている。

]

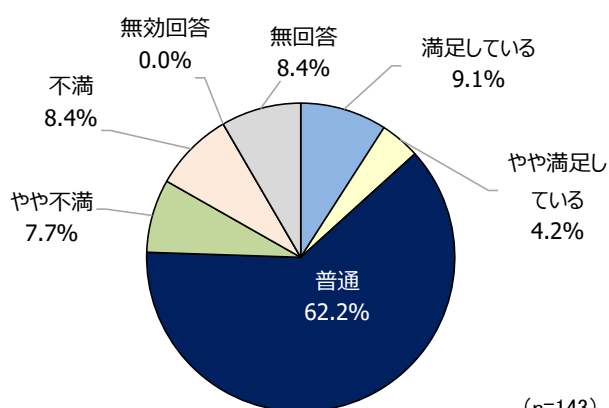


(n=143)

図4-3 団地内の人との交流の程度

② 団地内の近所づきあいに満足していますか。（最も当てはまるもの1つに○）

- ・「普通」が約6割を占めており、「不満（不満、やや不満の計）」が「満足（満足、やや満足の計）」をやや上回っている。



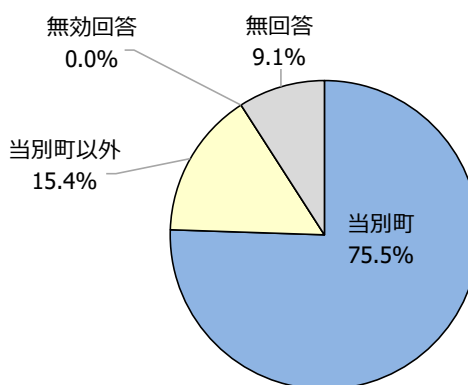
(n=143)

図4-4 団地内の近所づきあいに関する満足度

### 問4. 現在の町営住宅に入居した経緯についておたずねします。

① 現在の住宅に入居する前の居住地はどこですか。（当てはまるもの1つに○）

- ・「当別町」が約8割を占め、「当別町以外」が約2割となっている。



(n=143)

図4-5 現在の住宅に入居する前の居住地

資料編

② 現在の住宅に入居する前の居住形態はなんですか。（当てはまるもの1つに○）

- ・「戸建て（持ち家）」、「町営住宅などの公営住宅」が約3割を占めており、「アパート（民間借家）」が約2割となっている。

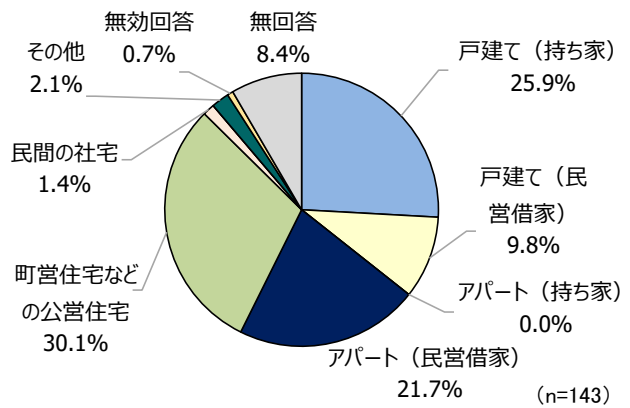


図 4 6 現在の住宅に入居する前の居住形態

③ 町営住宅に申し込んだ理由は何ですか。（特に当てはまるもの3つまでに○）

- ・「家族構成が変わったため」が約3割と高く、次いで「収入が大きく減少したため」、「除雪が大変だったため」が約2割となっている。

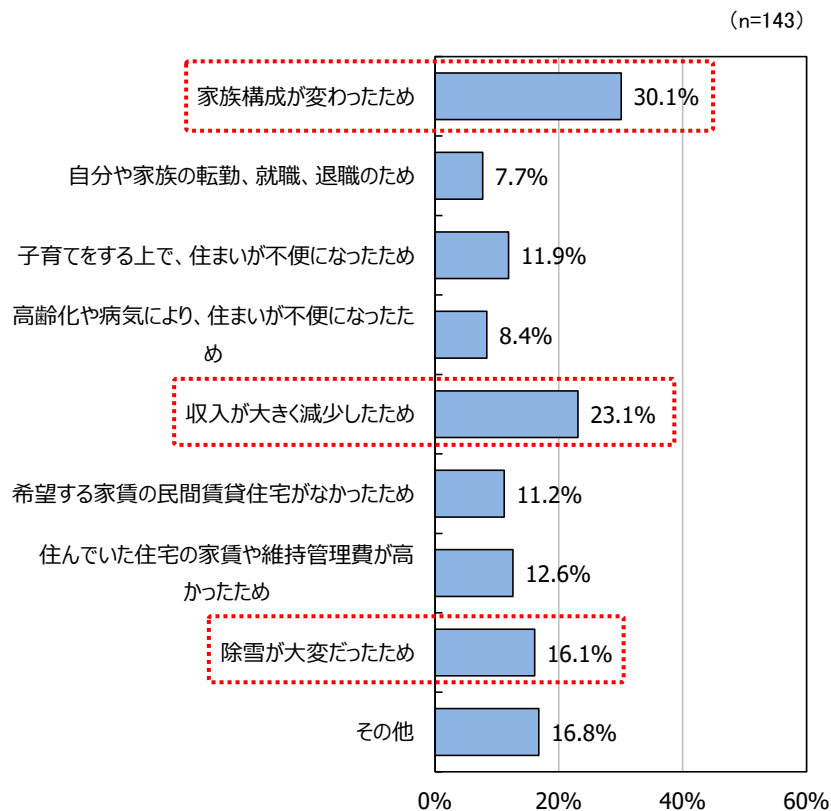


図 4 7 町営住宅に申し込んだ理由

## 問5. 現在お住まいの団地の整備についておたずねします。

① 現在お住まいの団地の整備について、お考えをお教えてください。（最も当てはまるもの1つに○）

- ・「住宅を改善して長く利用できるようにしてほしい」が約4割、「現状のままでよい」が約3割、「住宅を建て替えてほしい」が約2割となっている。

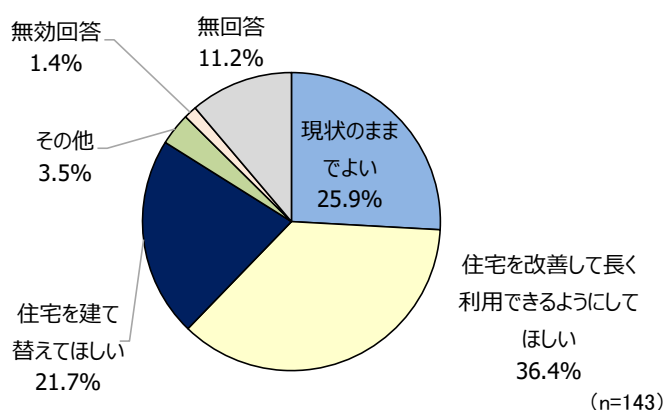


図 4 8 現在お住まいの団地の整備に関する考え

## 問6. お住まいの住宅や団地の改善についておたずねします。

① お住まいの住宅や団地の改善を行う場合、改善の規模についてお考えをお教えてください。（最も当てはまるもの1つに○）

- ・「住んでいるままで実施できる程度の改善を行う」が約6割を占めており、「一時的に仮住まいしても大規模に改善を行う」が約2割となっている。

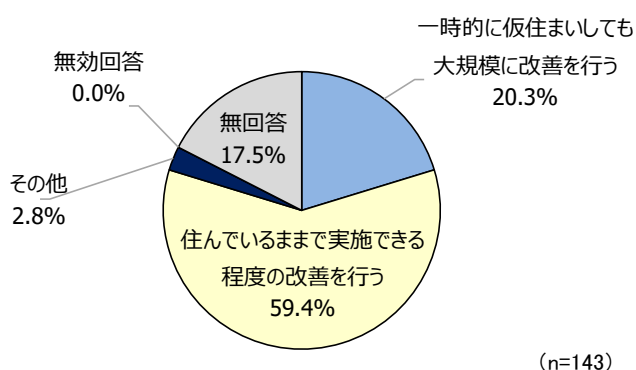


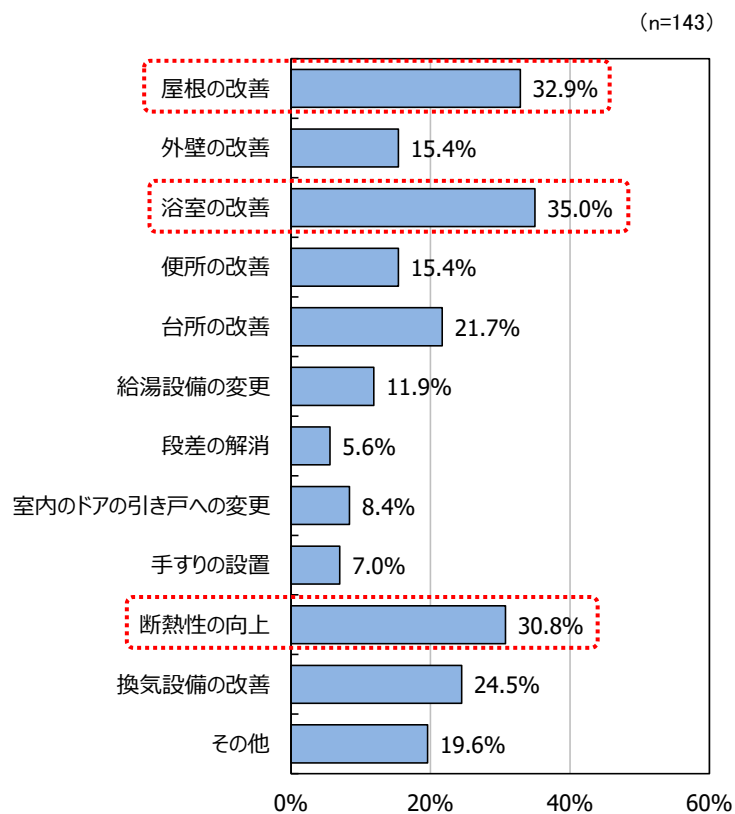
図 4 9 お住まいの住宅や団地の改善を行う場合、改善の規模に関する考え

資料編

② お住まいの団地の改善を行う場合、住宅内の改善内容について希望する内容お教えてください。

(特に当てはまるもの3つまでに○)

- ・「浴室の改善」が約4割と高く、次いで「屋根の改善」、「断熱性の向上」が約3割となっている。

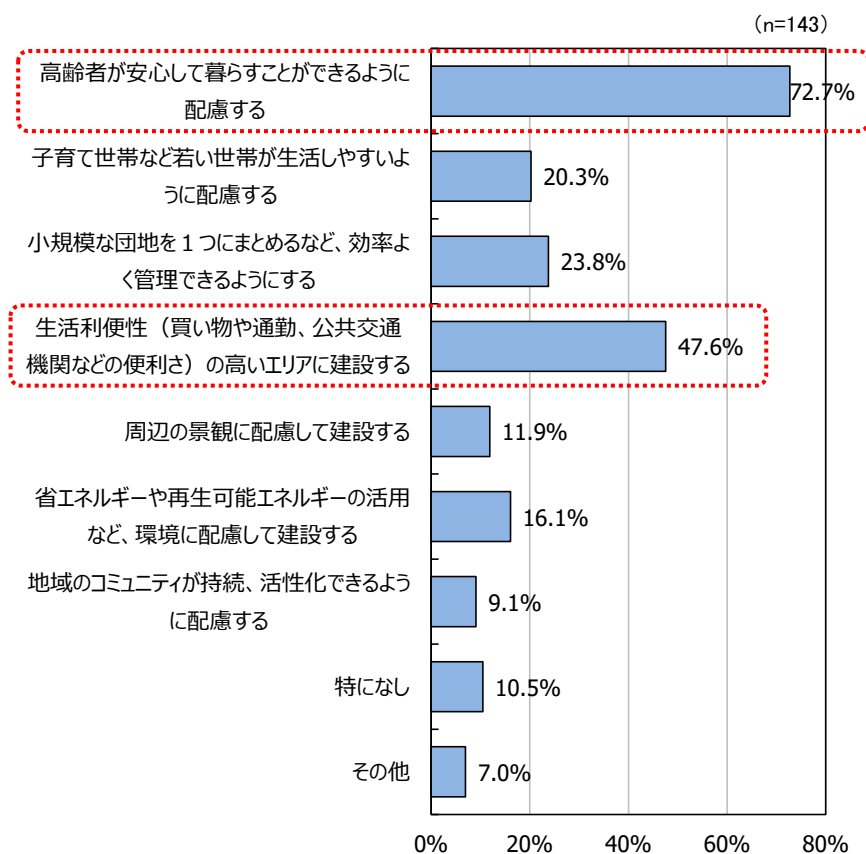


※4つ以上選択した回答も含める

図 5 0 お住まいの団地の改善を行う場合、住宅内の改善内容について希望する内容

## 問7. お住まいの団地で建替えが行われる場合についておたずねします。

- ① 今後もし、町営住宅の建替えが行われるとした場合、建替えにあたってどのようなことに配慮すべきだと思いますか。（特に当てはまるもの3つまでに○）
- ・「高齢者が安心して暮らすことができるように配慮する」が約 7 割と最も高く、次いで「生活利便性（買い物や通勤、公共交通機関などの便利さ）の高いエリアに建設する」が約 5 割となっている。



※ 4つ以上選択した回答も含める

図 5 1 建替えにあたって配慮すべきこと

資料編

② 仮に、現在お住まいの団地の建替えが行われるとした場合の、あなたのご希望をお教えてください。（最も当てはまるもの1つに○）

- ・「現在と同じ場所で建替えた住宅に入居したい」が約 6 割と最も高く、次いで「現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」が約 2 割となっている。

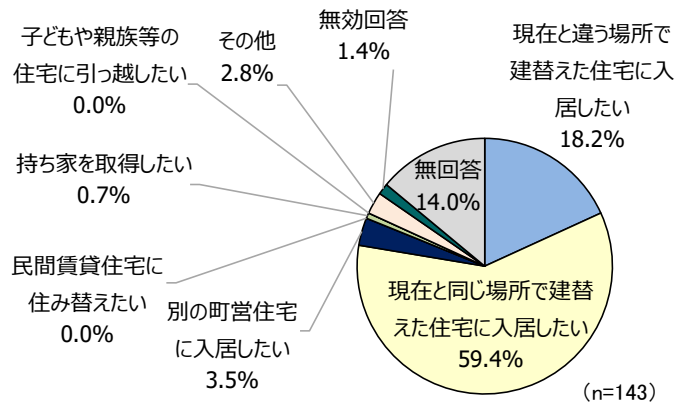
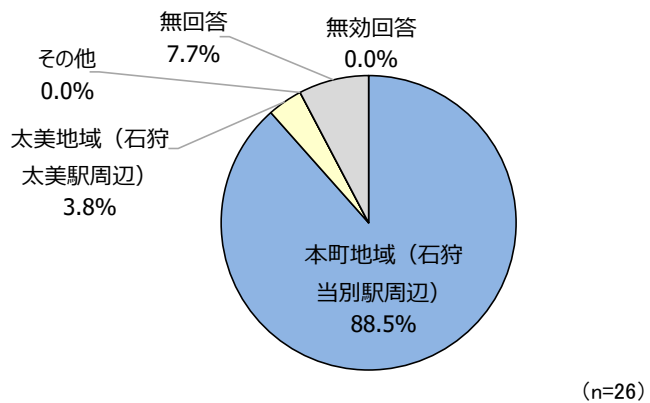


図 5 2 現在お住まいの団地の建替えが行われるとした場合の希望すること

③- 1 具体的に、どこの地域の団地に移りたいですか。下図を参考にご回答ください。（最も当てはまる項目 1 つに○）

※問 7 ②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方におたずねします。

- ・現在と違う場所で建替えた住宅に入居したいと回答した方のうち、「本町地域（石狩当別駅周辺）」が約 9 割を占めており、「西部地域（石狩太美駅周辺）」が 1 割未満となっている。



※回答数は問 7 ②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方の合計

図 5 3 現在と違う場所で建替えた住宅に住む場合、移住したい地域

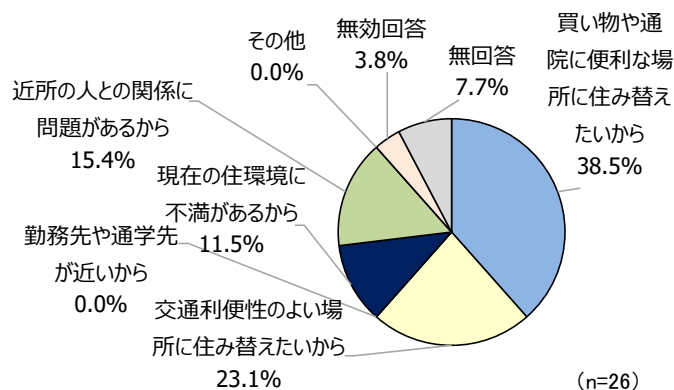


③-2 現在と違う場所に建て替える町営住宅に移りたい主な理由は何ですか。

(特にあてはまる項目1つに○)

※問7②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方におたずねします。

- 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したいと回答した方のうち、「買い物や通院に便利な場所に住み替えたいから」が約4割と最も高く、次いで「交通利便性のよい場所に住み替えたいから」が約2割となっている。



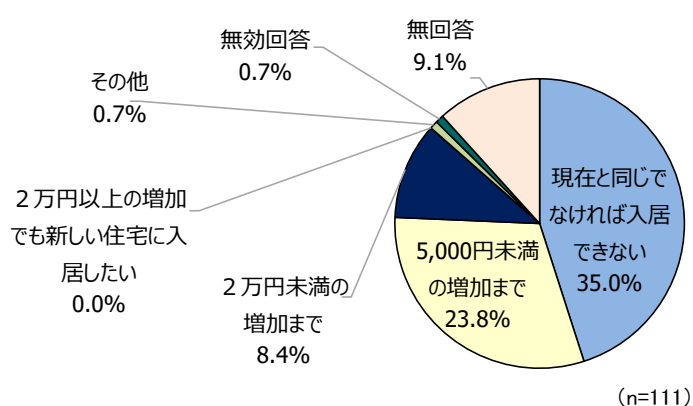
※回答数は問7②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方の合計

図54 現在と違う場所で建替えた住宅に住む場合、移住したい理由

④ 建替え後の住宅では、家賃が現在より高くなることが考えられますが、家賃の増額はどの程度まで許容できますか。(当てはまるもの1つに○)

※問7②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」または「② 現在と同じ場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方におたずねします。

- 新たに建替えた住宅に入居したいと回答した方のうち、「現在と同じでなければ入居できない」が約4割と最も高く、次いで「5,000円未満の増加まで」が約2割となっている。



※回答数は問7②で「① 現在と違う場所で建替えた住宅に入居したい」または「② 現在と同じ場所で建替えた住宅に入居したい」と回答した方の合計

図55 建替え後の住宅で許容できる家賃の程度

## (2) 公共賃貸住宅入居者アンケート調査

### 1) 調査目的

公共賃貸住宅居住者の入居理由、現状の入居状況・要望等を把握し、当別町町営住宅長寿命化計画策定にあたっての基礎資料とするため。

### 2) 調査対象

公共賃貸住宅の全居住者（4世帯）

### 3) 調査期間

令和3年9月13日（月）～9月21日（火）

### 4) 調査方法

直接投函、郵送回収による回収

### 5) 調査内容

- ・回答者属性（世帯人数、同居家族）
- ・現在入居している住宅、周辺環境に関する満足度
- ・現在のお住いに関する感想
- ・公共賃貸住宅に居住する前の居住形態
- ・公共賃貸住宅に入居した理由
- ・今後公共賃貸住宅の整備をきっかけに、当別町外からの移住者呼び込むため、求められる住宅設備や機能、周辺環境等に関する取組
- ・子育て世帯に魅力的な公共賃貸住宅の周辺環境や入居条件などの取組

### 6) 回収状況

- ・調査票回収数：3票
- ・回収率：75.0%

## 7) 調査結果

問1. 世帯（ご家族）についておたずねします。（それぞれ当てはまるもの1つに○）

① 世帯人数（回答者ご本人も含む）

- ・「3人」が1件
- ・「4人」が2件

② 同居している（又は同居を予定している）お子様の年齢※該当するもの全てに○

- ・「乳児（0～1歳）」…1件
- ・「幼児（2～6歳）」…1件
- ・「小学生（7～12歳）」…2件
- ・「中学生（13～15歳）」…1件

問2. 現在お住まいの住宅、周辺環境の満足度についておたずねします。

① 以下の①から⑩について、あなたの満足度をお答えください。（それぞれ当てはまるもの1つに○）

【住宅について】

- ・①住宅の広さや部屋数…「やや満足」2件、「普通」1件
- ・②隣戸や上階からの音環境…「満足」2件、「やや不満」1件、
- ・③設備類（浴室・給湯など）…「満足」1件、「普通」1件、「やや不満」1件
- ・④収納スペースの広さや使いやすさ…「満足」1件、「やや満足」1件、「普通」1件
- ・⑤家賃…「満足」1件、「やや満足」1件、「不満」1件

【住環境について】

- ・⑥団地内の広場の広さや整備等…「普通」3件
- ・⑦団地周辺の緑や道路などの環境…「満足」1件、「普通」2件
- ・⑧車の置き場所の広さや位置など…「やや満足」2件、「普通」1件
- ・⑨交通の便利さ…「普通」1件、「やや不満」1件、「不満」1件
- ・⑩日常の買い物や通院の便利さ…「普通」2件、「やや不満」1件

【全体について】

- ・⑪住宅、周辺環境含めた全体的な満足度…「やや満足」3件

② そのほか、現在のお住まいに関するご感想をご自由にお書き下さい。

- ・トイレの水圧が低い（水タンクの容量が通常よりも少ない）ため、不安を感じる。
- ・浴室が狭いため、扉が2枚折だと子どもが出入りする時にもっと便利だと思った。
- ・外の物置きが広く助かる。
- ・キッチンの蛇口がとても低いため、洗い物が大変（鍋を洗う際など）。
- ・もっと高い位置から水が出る蛇口に変更したい。

## 資料編

- キッチンの収納が多くて助かる。
- 和室の網戸がしっかり閉まらず右上に隙間ができるため、虫が入ってくる。
- 部屋数は多いですが、それぞれ四畳半と狭いので、使い方には工夫が必要。

### 問3. COCOTTOに入居した（入居する）経緯についておたずねします。

- ① COCOTTOに入居する前の居住形態は何ですか。（当てはまるもの1つに○）
- 共同住宅（民営借家）…2件
  - 町営住宅などの公営住宅…1件
- ② COCOTTOに申し込んだ理由は何ですか。（特に当てはまるもの3つまでに○）
- 「子どもを義務教育学校とうべつ学園へ入学させたいと考えているため」…2件
  - 「子育てをする上で、住まいが不便になったため」…1件
  - 「COCOTTOの間取りや収納などに魅力があった」…2件
  - 「希望する家賃の民間賃貸住宅がなかったため」…1件
  - 「その他（学校に近いから。）」…1件

### 問4. 今後の子育て世帯向け公共賃貸住宅の建設に向けた取組についておたずねします。

- ① 今後、少子高齢化が進むと予想される中で、当別町独自の子育て世帯向け公共賃貸住宅の整備をきっかけとして、当別町外からの移住者を呼び込みたいと考えています。
- 他のまちから移住する立場を想像した場合、どのような設備や機能を備えた住宅であれば住んでみたいと思いますか。実際に住んでみた感想を踏まえ、ご自由にお書きください。
- 雪が多いまちなので、きちんと除雪がされていればいいなと思う。特にこの辺りは吹き溜まりがひどいため、朝・晩（通勤・通学・帰宅・下校）の時はしっかりして欲しいです。
  - 当別町は自然豊かな町なので、菜園付きの公共賃貸住宅（例えば、「かたくりの里とうべつ『宙』」や「とうべつ菜園テラス」のような施設）があればとても魅力的だと思う。子どもが土に触れる機会が減っているため、親子のコミュニケーションの一つにもなると思う。
  - （以前住んでいた所にあり、活用していた）敷地内に集会スペースのような設備があれば、子育て世帯が気兼ねなく交流できる場として活用できると思う。
  - 見学に来た時に目の前に公園があったが、入居する頃になくなっていて残念だった。子どもがいる世帯向けなのであれば、今後公園など、子ども達が遊べる場があれば嬉しい。また、年々暑くなっているので、エアコンが付いていたら嬉しい。

② ①の他に、公共賃貸住宅の周辺環境や入居条件がどのように整っていれば子育て世帯に魅力的な住宅になると思いますか。お考えをご自由にお書きください。

- 周辺が暗い。街灯等の設備の充実、現中学校周りの街灯も不足。小さな公園などがあっても良いと思う。
- 学校・公園・駅の近くであること。もしくは、敷地内に子どもが遊べる広場・公園を作ること。
- 子どもがいると、引っ越しが大変であり、何度も引っ越したくはないので、COCOTTOのように、入居条件が子の年齢が中3以下であること、という幅を持たせた設定であるのは、長期的に住めるという目処が立って安心して暮らすことができるため良いと思う。
- 小学校まで遠く、子どもの足で40分ほどかかるため、バスに乗れると助かる。

## 5 現地調査による町営住宅の劣化状況

本計画において、継続的な管理の有無について検討を行うため、春日団地（1号棟～7号棟）について、現地調査を行いました。

対象施設の外壁、基礎、建具、シーリング、屋根を対象に以下に示す判断基準に基づき、ABCの3段階で整理しました。

### 【評価区分の考え方】

- A評価：劣化の程度が著しく、第三者被害及び構造体力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態。
- B評価：劣化が進行している状態。放置した場合、安全性が担保できない、または二次的劣化が懸念される状態。
- C評価：劣化の進行が認められるが構造体力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ安全性に問題なく現状放置可能な状態。または健全な状態。

特に劣化が進行していると判定されたB評価について、以下に調査結果を示します。

主にみられた劣化について、外壁では、「摩耗、ふくれ、剥がれ」がみられ、屋根では、「屋根防水層の破断、穴あき、ふくれ」、「保護塗装の摩耗、剥がれ」がみられました。

このまま老朽化が進行すると、外壁のひび割れ部からの浸水により鉄筋が腐食し、構造体の強度の低下にもつながる等、建物の安全性や耐久性に影響が出る可能性があります。

【劣化度B評価】



新春日団地94-1 (2号棟)  
摩耗、ふくれ、剥がれ  
(劣化デグレードが20%未満)



新春日団地95-1 (4号棟)  
摩耗、ふくれ、剥がれ  
(劣化デグレードが20%未満)



新春日団地94-1 (2号棟)  
防水層の破断、穴あき、ふくれ (頻度: 多数)  
保護塗装の摩耗、剥がれ (頻度: 多数)



新春日団地95-2 (5号棟)  
防水層の破断、ふくれ (頻度: 多数)  
接合部の破断、口開き (頻度: 多数)

## 6 当別町の町営住宅等における課題

当別町の町営住宅等に関する現状を踏まえ、本計画において取り組むべき課題について以下のように整理します。

### 課題1 若い世代や高齢者等が安心して住み続けられる住宅づくり

少子化の進行により、今後、人口減少が加速することが予測されます。

そのため、現在、当別町に暮らす若い世代が「長く住み続けたい」「このまちで子育てをしたい」と思える住宅・住環境づくりに加え、町外からの移住・定住を促すための取り組みが必要です。

また、町営住宅等入居者アンケートの結果においても、建替えが行われる場合には、高齢者が安心して暮らせることや生活利便性の向上が望まれていることから、高齢になっても安心して住み続けられる住宅づくりも重要となります。

そのため、町営住宅等の整備において、利便性の高い地域への移転や、建物の改善によるバリアフリー化、建替え等により新たに整備する建物のユニバーサルデザインなど、若い世代や高齢者等が安心して住み続けられる住宅づくりが必要です。

### 課題2 建物の老朽化への対応、健全性の確保

当別町の町営住宅は老朽化が進んでおり、全体の約7割を占める簡易耐火平屋の建物の全てが耐用年数を超過しています。また、今後、簡易耐火2階、耐火の建物も耐用年数の1/2を経過し、建物の老朽化が進むことが考えられます。

また、現地調査の結果では、樺戸団地の外壁や春日団地の屋上防水などで一定程度の劣化がみられており、安全性や機能が損なわれる可能性があると考えられます。

そのため、今後、長期に渡り維持すべき建物については、改善や計画的な修繕などにより、できるだけ長く建物を健全な状態で使えるよう、適切に保全していく必要があります。また、老朽化が進み、長く使うことが見込めない建物については、建替えや用途廃止を進め、良質な町営住宅等ストックの形成を図ることが必要となっています。

### 課題3 人口減少やまちの活性化を踏まえた町営住宅等の再配置

今後の人口減少を踏まえ、当別町では、「当別町立地適正化計画」に基づき、当別駅及び太美駅の周辺をまちの拠点として都市機能を誘導し、郊外とのアクセス性を確保してまち全体の生活機能を維持し、コンパクトなまちづくりを進めています。

それを踏まえ、町営住宅等においても、老朽化対策も含めて町営住宅の移転建替えを行い、まちづくりの方向性に連動した町営住宅の再配置を進めることが求められています。

町営住宅の再配置とともに、公共賃貸住宅の供給も地域のバランスや需要を踏まえて適宜進め、当別町のまちの活性化に寄与する取組を行うことが重要となっています。



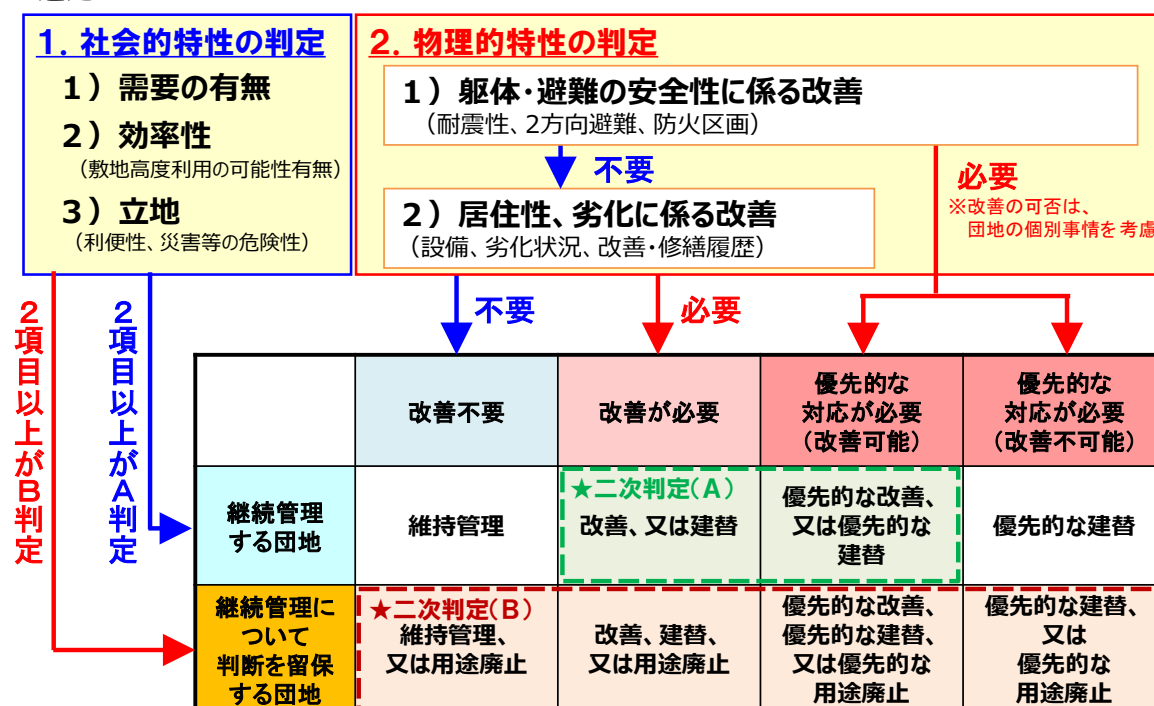
## 7 町営住宅における住棟別事業手法の選定

### (1) 事業手法の判定結果

町営住宅等の事業手法の判定は、国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）（以下、「策定指針」とします。）」に基づき、住棟、または、団地ごとに以下の手順に沿って行います。

#### ① 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定）【策定指針 P32～35】

##### ■選定フロー



#### ア) 立地環境等の社会的特性の判断基準

継続管理する団地

◆判定項目①～③のうち、A評価が2つ以上の団地

継続管理について判断を留保する団地

◆上記以外の団地

##### ★判定項目★

##### ①需要

【A】平均一般空家率が20%未満（町営住宅全団地の平均値）

【B】上記以外

※政策空家がある団地はB判定

##### ②効率性

【A】戸当たり敷地面積が190㎡以上（町営住宅全団地の平均値）

【B】左記以外

##### ③立地 ※地域需要は考慮なし

【A】ア）、イ）の2項目に該当する場合良評価

【B】左記以外

ア) 利便性：居住誘導区域に立地

イ) 災害危険区域等：洪水、土砂災害の危険性のある地域に立地していない

## イ) 住棟の物理的特性

**優先的な対応が必要**

◆判定項目①-1、①-2の1つ以上がB評価

**改善が必要**

◆判定項目①-1、①-2のいずれもA評価だが、②がB評価、  
または、③が改善の必要性有り、または、④がC評価

**改善不要**

◆上記以外

### ★判定項目★

#### ①-1 安全性（躯体）

**【A】** 耐震性を有するもの

**【B】** 耐震性がないもの

#### ①-2 安全性（避難）

**【A】** 二方向避難及び防火区画の両方が確保されているもの

**【B】** 上記以外

#### ②居住性

**【A】** ア)、イ)の全てを満たすもの

**【B】** 上記以外

ア) 高齢化対応済み（住戸内手すり、共用部手すり）

イ) 3箇所給湯有り

#### ③改善の必要性（屋根、外壁[躯体、塗装]）

**【改善の必要性有り】** A、B判定が1つ以上あるもの

A判定：劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態。

B判定：劣化の程度が著しく、劣化が二次的劣化に進展している状態。放置した場合、安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態。

C判定：劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ、安全性に問題はなく現状放置可能な状態。

#### ④改善・修繕履歴（屋根）

**【A】** 2011年以降（過去10年以内）に長寿命化改善（屋根）を実施済みのもの

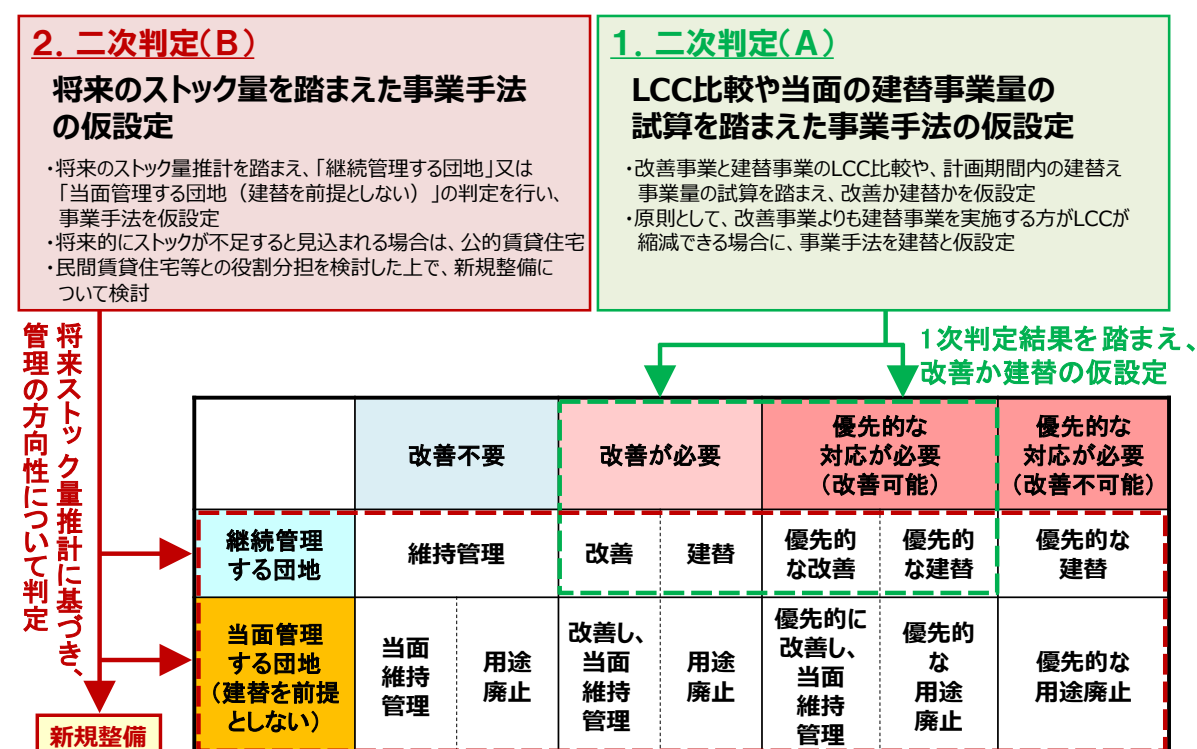
**【B】** 2011年以降（過去10年以内）に屋根塗装（修繕）を実施済みのもの

**【C】** 上記以外

## ② 2次判定（LCC比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等による判定）

【策定指針 P36～37】

## ■ 選定フロー


 将来ストック量推計に基づき、  
 管理の方向性について判定

## ア) Aグループの判定

## a. LCCの比較による判断

継続管理する団地のうち、1次判定で改善が必要と判定した住棟について、改善を実施し、建物の長寿命化を図る場合と、改善を実施せず、建替えを行う場合のLCCを算出し、建替えか改善かの判断を行います。

## b. 事業量の試算による判断

継続管理する団地のうち、1次判定で改善が必要と判定した住棟について、仮に全てを建替えた場合の年間事業量（事業費）を試算し、現時点で捻出可能と思われる年間事業費と比較し、建替えか改善かの判断を行います。

上記のいずれかの判断により、建替えすべきと判断したものについて、2次判定において「建替」と判定し、それ以外のものは「改善」とします。

**イ) Bグループの判定（立地特性の再検討による継続管理の有無の判断）**

以下の立地特性の優先順位を踏まえ、継続管理の有無について再検討します（数字が小さくなるほど、継続管理の優先度が高いことを示す）。

※項目の優先順位は、立地、効率性、需要の順とします。

継続管理の有無について再検討した結果、下記の全ての団地について、再度、当面管理する団地として判定しました。

また、耐用年数を既に超過している住棟については、「用途廃止」と判定しました。

優先度1：立地のみA判定で、効率性及び需要がB判定の団地：0棟0戸

優先度2：効率性のみA判定で、立地及び需要がB判定の団地：42棟184戸

【樺戸団地、東町団地】

優先度3：需要のみA判定で、立地及び効率性がB判定の団地：2棟8戸

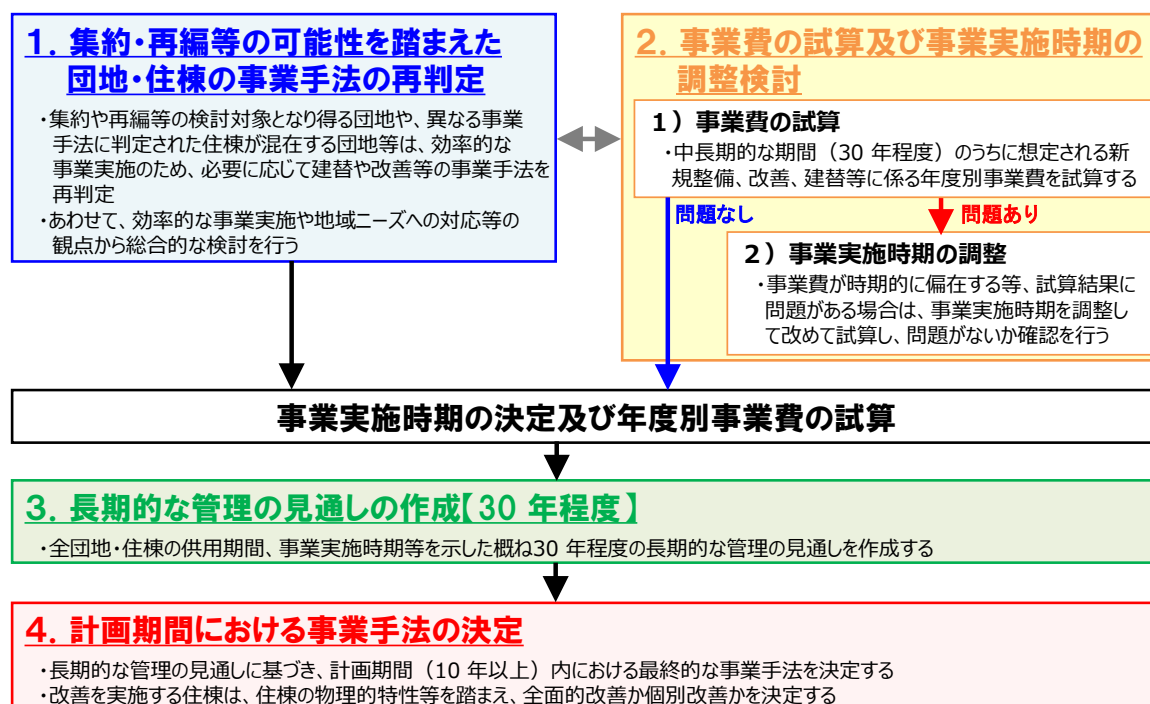
【みずほ団地】

優先度4：全ての項目がA判定となっていない団地：28棟106戸

【末広団地、春日団地（簡平）】

## ③ 3次判定 【策定指針 P38～41】

## ■ 選定フロー



2次判定までの結果を踏まえ、団地単位での判断、団地の集約、再編等の可能性、計画期間内の事業費と財政状況、まちづくりの方向性との整合、長期的な見通しなどにより総合的に判断し、最終的な事業手法を決定します。

## 【3次判定において考量した主な事項】

- ・住棟ごとの判定が混在する団地について、住棟配置などを踏まえ、団地単位、又は、一定のまとまりにおいての事業実施を基本とする。
- ・既に建替え、用途廃止の予定として政策空家を確保している団地は、順次、建替え、用途廃止を計画する。
- ・新耐震基準で建設された建物の改善事業を優先して行うこととし、その他の団地については、計画修繕を実施しながら維持管理する。
- ・3箇所給湯については、基本的には、順次、建替事業、用途廃止を実施することにより、改善を図る。
- ・事業量を考慮し、計画期間内に事業を実施できない団地は、次期計画での実施を検討する。
- ・次期計画期間に建替え、用途廃止、改善を検討する団地については、必要な際に修繕対応しながら維持管理する。

## 8 策定経過

	検討過程	住民意向	北海道の助言
令和3年			
4月			
5月	現状、課題の 検討  基本方針 及び施策の 検討  素案の作成		
6月			
7月		町営住宅住民 アンケート調査	
8月			
9月		公共賃貸住宅住民 アンケート調査	
10月	素案審議		石狩振興局助言
11月			
12月			中間報告
令和4年			
1月			
2月			
3月	最終調整 計画決定		策定協議

---

## 第2期当別町町営住宅等長寿命化計画

発行／令和4年3月

編集・発行／当別町 建設水道部 建設課

北海道石狩郡当別町白樺町58番地9

TEL 0133-23-2330

---

