

洞爺湖町営住宅等長寿命化計画



令和5年3月 北海道洞爺湖町

目 次

1	計画の目的と位置づけ	1
1.1.	計画策定の背景と目的	1
1.2.	計画の位置づけ	2
1.3.	計画の対象	2
1.4.	計画期間	2
1.5.	計画の構成	3
1.6.	上位計画（洞爺湖町住生活基本計画の概要）	4
1.7.	策定体制	5
2	町営住宅等を取り巻く現況	6
2.1.	人口・世帯数	6
2.2.	住宅事情	10
2.3.	町営住宅等の現状	11
2.3.1.	町営住宅等の概要	11
2.3.2.	入居者の状況	17
3	町営住宅等長寿命化計画	25
3.1.	取り組むべき課題	25
3.2.	基本理念・基本方針	26
3.2.1.	基本理念	26
3.2.2.	基本目標	27
3.2.3.	町営住宅等の役割	28
3.2.4.	長寿命化に関する基本方針	28
3.3.	目標管理戸数	29
3.3.1.	将来人口の推計	29
3.3.2.	将来世帯数の推計	30
3.3.3.	住宅需要（公営借家比率）の推計	31
3.3.4.	公営住宅等による要支援世帯数	31
3.3.5.	目標管理戸数の設定	32
3.4.	町営住宅等の事業手法の考え方	32
3.4.1.	事業手法の種類	32
3.4.2.	町営住宅等の耐用年数	33
3.4.3.	事業手法の判定方法	33

3.5. 町営住宅等の事業手法、事業計画.....	42
3.5.1. 住棟別・団地別事業手法.....	42
3.5.2. 団地別の総合的な判定	44
3.6. 長寿命化のための維持管理計画	47
3.6.1. 点検	47
3.6.2. 修繕事業	49
3.6.3. 改善事業	51
3.6.4. 建替え事業.....	52
3.6.5. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	53
3.6.6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	54

資料編

資料1 策定経過	資-1
----------------	-----

1

計画の目的と位置づけ

1.1. 計画策定の背景と目的

これまで洞爺湖町では、町民のニーズに応じて町営住宅や特定公共賃貸住宅、単独住宅、定住促進住宅、子育て応援住宅（以下、「町営住宅等」と表記）の建設を進め、平成 12（2000）年の有珠山噴火災害後の緊急的な建設を行ったほか、昭和 36（1961）年から昭和 47（1972）年に供給された既存町営住宅等が、耐用年数を超えて更新時期を迎え、用途廃止を適切に進めてきました。

しかし、昭和 50（1975）年以降に供給された住宅にも一部劣化が見られ、これらの住宅の建替え・改善等が必要となっています。

今後は、町の厳しい財政状況をふまえ、これらの改善需要に対し、計画的で効率的な整備の実施、既存建物の老朽化を予防する維持管理への転換及び計画的な修繕の実施による建物の長寿命化を進める必要があります。

このような状況をふまえ、洞爺湖町では建物の長寿命化など、町営住宅等ストックの効率的な維持管理や有効活用を図るため、平成 25（2013）年 2 月に「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画」（以下、「当初計画」という。）を策定し、平成 31（2019）年 4 月には、国が平成 28（2016）年 8 月に改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画（見直し）」（以下、「前計画」という。）を策定しました。

この度、当初計画の計画期間が満了することから、公営住宅ストックの状況や事業の進捗状況のほか、町内の町営住宅ニーズ等を勘案し、今後の 10 年間を対象とする新たな「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画」の策定を行います。

今後は、本計画に基づき、建物の予防保全的な維持管理、長寿命化のための改善等を推進し、町営住宅等ストックの適切なマネジメントを推進します。

1.2. 計画の位置づけ

本計画は、「第2期洞爺湖町まちづくり総合計画」や「洞爺湖町住生活基本計画」を上位計画として、町営住宅等に関する取り組みを推進するための個別計画となり、今後の町営住宅等の建替え、改善等の整備や維持管理を行うための具体的な整備計画として位置づけます。

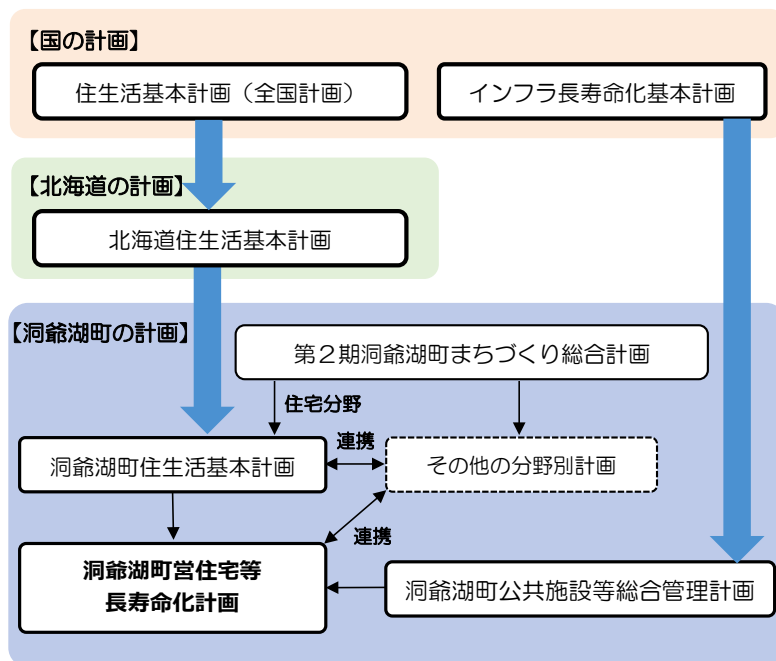


図 1.2.1 計画の位置づけ

1.3. 計画の対象

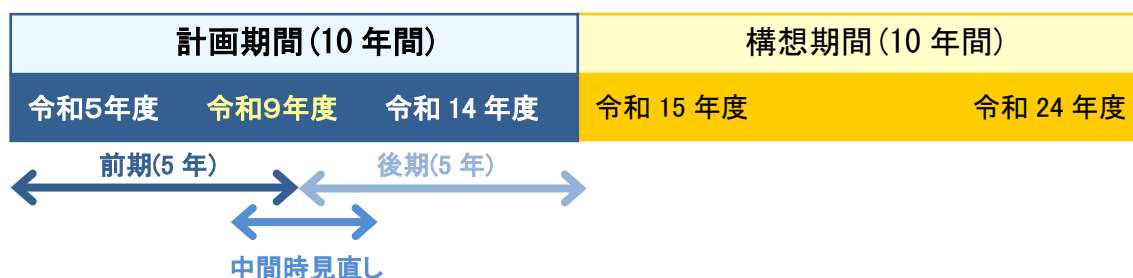
本計画の対象は、計画期間に管理されるすべての町営住宅、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」と表記）、単独住宅、定住促進住宅、子育て応援住宅とします。

1.4. 計画期間

本計画は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度の10年間を計画期間とします。

計画期間の10年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から町営住宅等のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和15（2033）年度から令和24（2042）年度を構想期間として設定します。

また、今後の社会経済情勢の変化や町民ニーズの多様化などに対応するため、中間時のほか必要に応じて見直しを行います。



1.5. 計画の構成

本計画の構成は、以下の図に示すとおりとなります。



1.6. 上位計画（洞爺湖町住生活基本計画の概要）

（1）基本理念

豊かな自然環境とともに、
誰もが安心して暮らし続けられる洞爺湖町の住まい

（2）基本目標

基本目標1 誰もが安心して“洞爺湖町で暮らしたい/暮らし続けたい”を実現する住環境の形成

子育て世代や高齢者、障がい者等への支援を通じ、町民の誰もが安心して暮らし続けることができるとともに、空家等の活用や民間事業者等との連携により、洞爺湖町での暮らしに関心を持つ方が安心して移り住むことができる住環境の形成を目指します。

基本目標2 将来に引き継ぐ安全で良質な住宅ストックの形成

耐震性能の向上等により住宅の質を維持・向上し、現在居住する方が安全に安心して暮らせることはもちろん、今後の増加が見込まれる空家等の発生抑制や活用を図り、将来も長く使い続けることができる住宅ストックの形成を目指します。

基本目標3 洞爺湖町の自然や景観と共存する住環境の形成と意識の醸成

洞爺湖町の豊かな自然は、美しい景観をつくり、ゆとりと潤いのある住環境に欠かすことができない町の大切な資源です。その一方で、地震や噴火等の災害をもたらす脅威にもなり得ることから、洞爺湖町らしい景観づくりと、建物の耐震性確保や災害に備えた意識の醸成を目指します。

また、暮らしや住宅分野においても環境に配慮し、持続可能な脱炭素化社会の実現に寄与することを目指します。

1.7. 策定体制

本計画の策定にあたっては、以下の検討組織を設置し、町営住宅等の効率的かつ計画的な更新及び適切な維持修繕を実施し、建物の長寿命化等を図るための検討や計画に関わる協議・検討・連絡・調整等を行います。

(1) 策定委員会

洞爺湖町における町営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）策定のため、洞爺湖町営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置しました。

委員会は、洞爺湖町の町営住宅等の状況調査や今後の役割について検討し、建替え、改善、維持保全、用途廃止などの手法を選択する事により、効果的に活用するための方針を定め、計画期間10年間を対象とした年次別整備計画を作成し、今後の適切な町営住宅等のあり方について計画を策定しました。

なお、北海道胆振総合振興局室蘭建設管理部建設行政室建設指導課にアドバイザーとして、国の動向や計画内容についての意見等を頂きました。

(2) 事務局

委員会の円滑な運営のため、町営住宅等長寿命化計画策定委員会事務局（以下「事務局」という。）を設置しました。

事務局は、担当課職員で構成し、計画策定に必要な各種資料データの収集や各種検討を行い、策定委員会が円滑に進行するように、協議・検討に必要な各種素案などを作成・整理することを目的とします。

■策定委員会構成員

役 職	部 署 等	職 名
委 員 長	建設課	課 長
委 員	企画防災課	課 長
委 員	税務財政課	課 長
委 員	健康福祉課	課 長
委 員	産業振興課	課 長
委 員	環境課	課 長
委 員	上下水道課	課 長
委 員	庶務課	課 長
委 員	洞爺湖温泉支所	支所長

■事務局構成員

役 職	部 署 等	職 名
事 務 局 長	建設課住宅G	主 幹
事 務 局	建設課住宅G	主 任
事 務 局	建設課住宅G	主 事
アドバイザー	北海道胆振総合振興局 室蘭建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係	係 長
アドバイザー	北海道胆振総合振興局 室蘭建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係	主 任

2

町営住宅等を取り巻く現況

2.1. 人口・世帯数

(1) 人口の推移

令和 2（2020）年における洞爺湖町の人口は 8,442 人となっており、25 年後の令和 27（2045）年には約 7 割の 5,792 人になると予測されます。

年齢区分別にみると、令和 27（2045）年における生産年齢人口及び年少人口は、令和 2（2020）年の約 7 割まで減少する予測となっています。一方、老年人口は平成 27（2015）年をピークに減少に転じますが、人口全体に占める割合は増加が続いて令和 27（2045）年には約 5 割に及び、少子高齢化社会が進むことが予測されます。

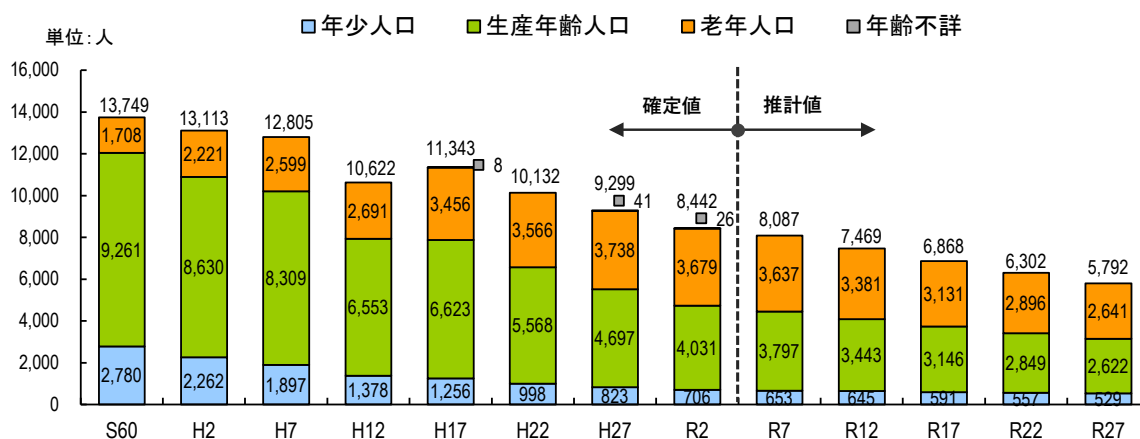


図 2.1.1 年齢別人口推移

出典：国勢調査（推計値は洞爺湖町人口ビジョン（令和 2（2020）年 3 月改訂））

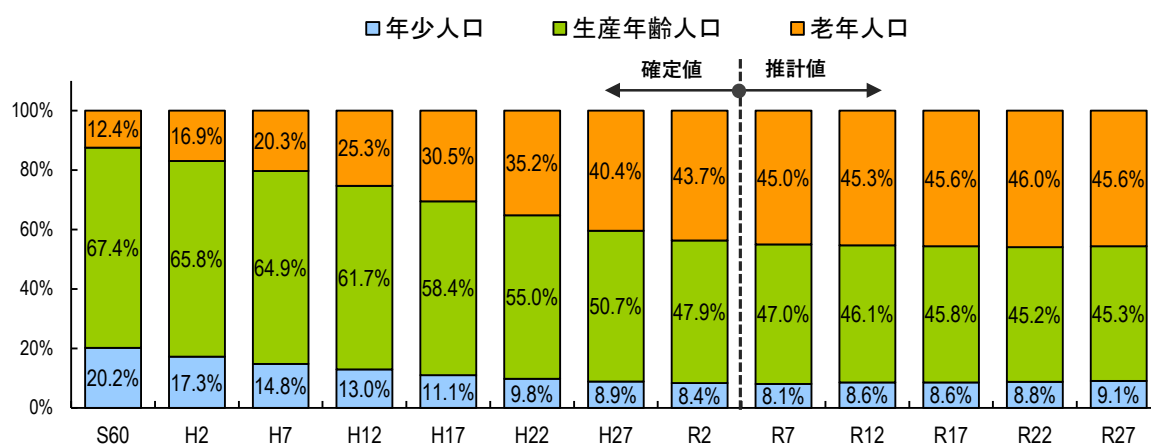


図 2.1.2 年齢割合別人口推移 ※割合は「年齢不詳」を除いて算出

出典：国勢調査（推計値は洞爺湖町人口ビジョン（令和 2（2020）年 3 月改訂））

(2) 世帯数と世帯規模の推移

総世帯数の推移では、増加、減少を繰り返していますが、長期的にみると減少傾向がみられ、令和2（2020）年には4,030世帯となっています。

また、世帯規模も世帯数と同様に減少が続いており、令和2（2020）年の1世帯あたりの世帯人員数は2.09人となっています。

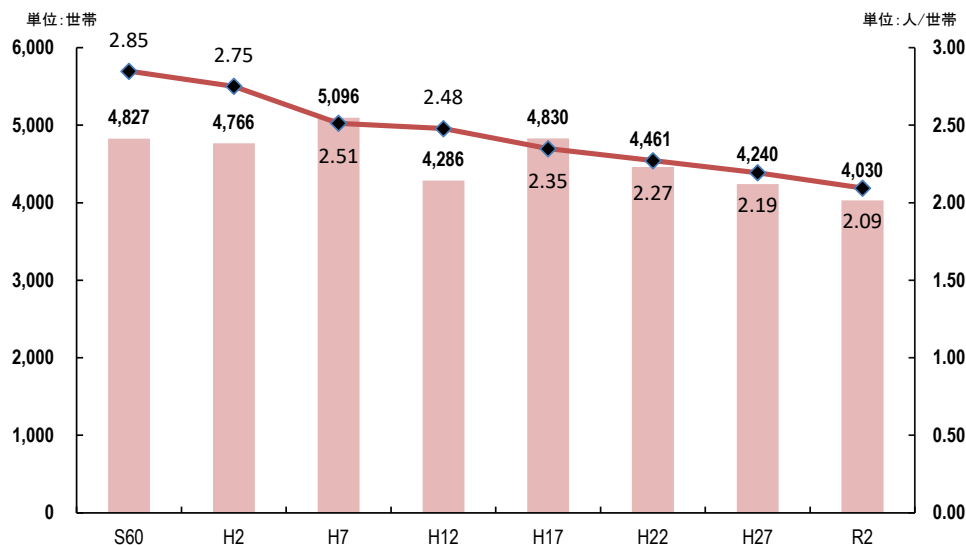


図 2.1.3 総世帯数と世帯規模の推移

出典：国勢調査

(3) 世帯の種類

世帯の家族型別の割合をみると、単独世帯は増加を続けており、夫婦のみ、夫婦と子、ひとり親と子、その他の世帯は減少しています。

また、令和2（2020）年の家族型別の割合は、全国、北海道の平均、他市町と比較すると、単独世帯・夫婦のみの世帯の合計が約7割と高い割合となっています。

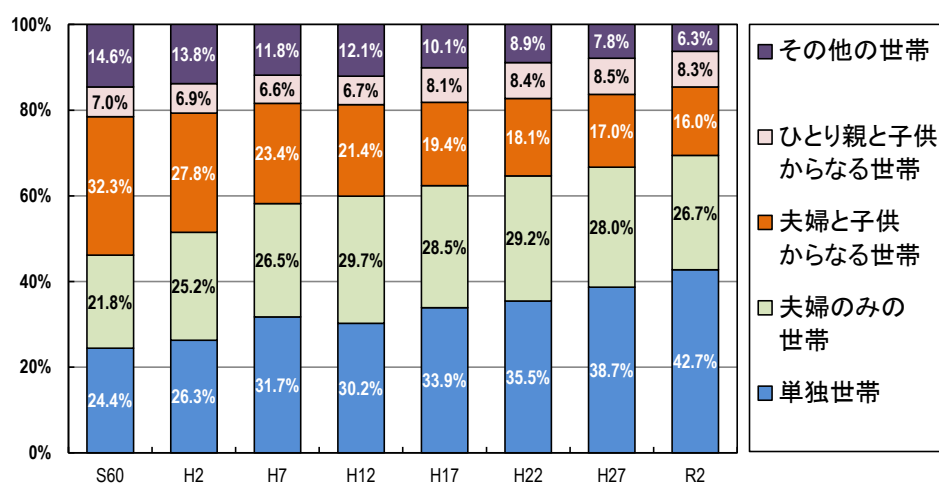


図 2.1.4 家族型別世帯数の割合の推移

出典：国勢調査

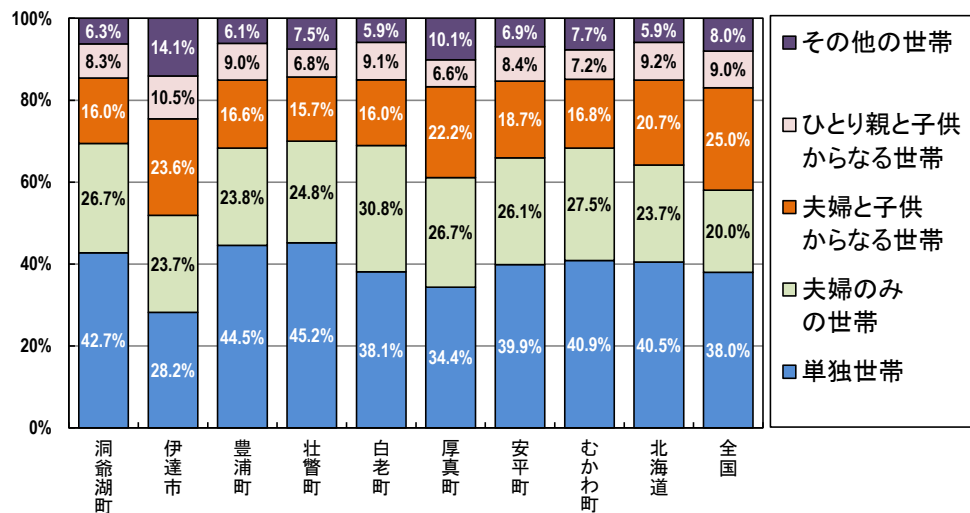


図 2.1.5 都市別の家族型別世帯数の割合

出典：令和 2（2020）年国勢調査

（4）高齢者のいる世帯

65 歳以上の高齢者のいる世帯は、洞爺湖町全体に対する割合でみると、令和 2（2020）年の高齢単身世帯が 21.7%、高齢夫婦世帯が 16.1%となっており、高齢単身世帯の割合が急速に増加しています。

※高齢夫婦世帯：夫婦ともに 65 歳以上の世帯

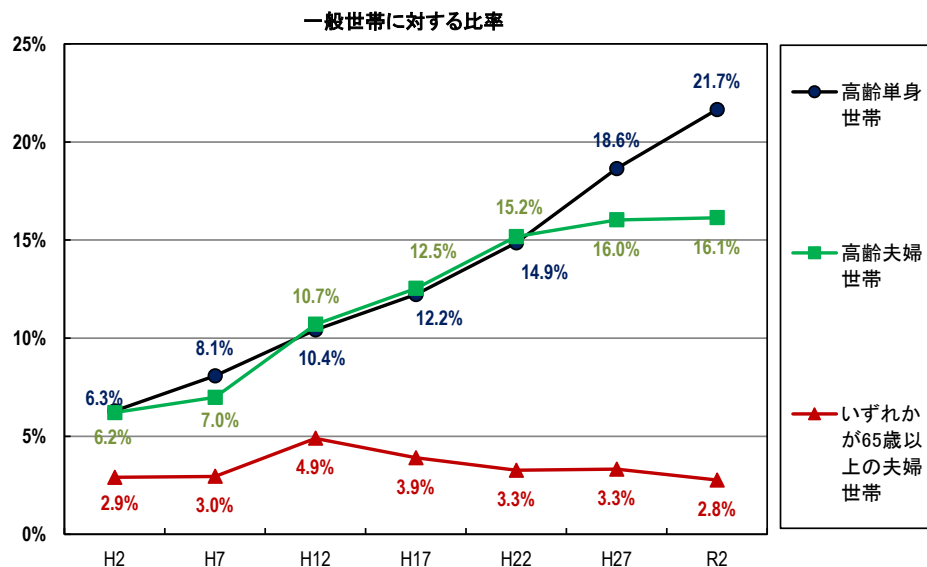


図 2.1.6 高齢者のいる世帯の一般世帯に対する割合の推移

出典：国勢調査

(5) 子どものいる世帯

子どものいる世帯は、洞爺湖町全体に対する割合でみると、令和2（2020）年の18歳未満の子どものいる世帯が12.7%、6歳未満の子どものいる世帯が4.7%となっています。

平成2（1990）年から30年間でみると半分以下の割合となっており、子どものいる世帯の割合が大きく減少しています。

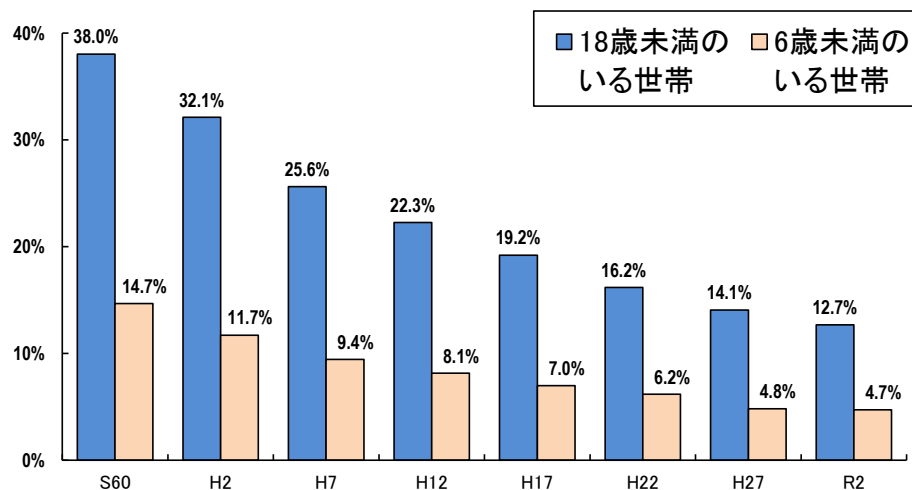


図 2.1.7 子どものいる世帯の割合の推移

出典：国勢調査

2.2. 住宅事情

(1) 住宅の所有関係

洞爺湖町全体の住宅所有関係別世帯数の割合の推移をみると、平成 12（2000）年に持ち家(※1)と公営借家(※2)の増加、民営借家(※3)と給与住宅(※4)の減少がみられ、その後は同程度の割合で推移しています。

※1 持ち家：個人所有の戸建て、アパート等

※2 公営借家：町営住宅、単独住宅、特定公共賃貸住宅

※3 民営借家：民間による賃貸アパート、賃貸戸建て等

※4 給与住宅：民間企業の社宅、教職員住宅、公務員宿舎等

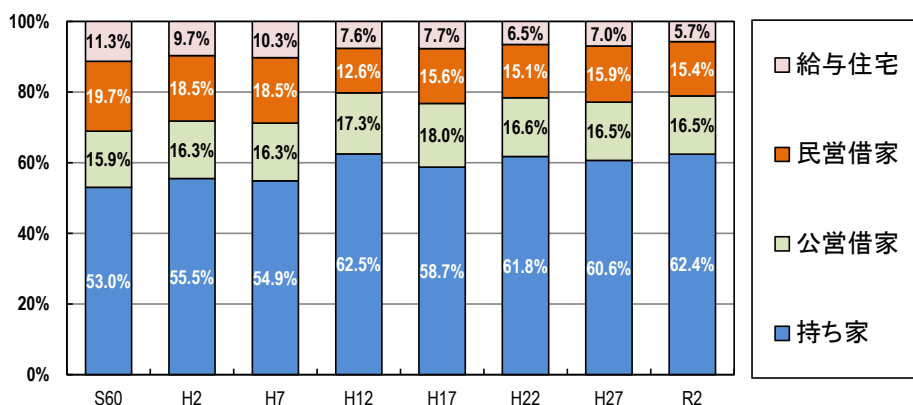


図 2.2.1 住宅の所有関係別世帯数の割合の推移

出典：国勢調査

(2) 高齢者世帯の住まい

高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数の割合をみると、高齢夫婦世帯(※5)では持ち家が 85.8%となっていますが、高齢単身世帯(※6)では 65.1%となっており、高齢者の単身世帯は借家に住む世帯が多い傾向にあります。

※5 高齢夫婦世帯：夫婦の両方が 65 歳以上の高齢者の世帯

※6 高齢単身世帯：65 歳以上の高齢者の単身世帯

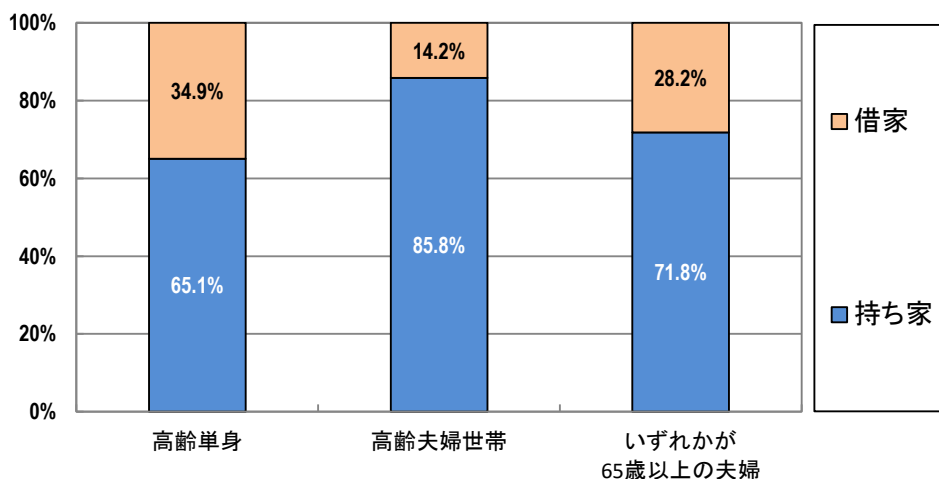


図 2.2.2 高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数の割合の推移

出典：令和 2（2020）年国勢調査

2.3. 町営住宅等の現状

2.3.1. 町営住宅等の概要

(1) 町営住宅等の概要

洞爺湖町の町営住宅等の管理戸数は、令和4（2022）年12月現在で697戸（町営住宅637戸、単独住宅18戸、特公賃住宅18戸、子育て応援住宅4戸、定住促進住宅20戸）となっています。

地区別では、町営住宅は虻田地区で565戸、洞爺地区で72戸、単独住宅18戸と特公賃住宅18戸、子育て応援住宅4戸は洞爺地区のみの供給となっており、定住促進住宅は洞爺地区で16戸、虻田地区で4戸が供給されています。

表 2.3.1 町営住宅の供給状況

住宅 区分	地区 区分	団地名	建設 年度	管理 戸数
町営住宅	虻田	清水団地	H12～H13	24
		高砂団地	H13～H14	81
		板谷川団地	S58～H3	28
		新青葉団地	S61～S63	26
		青葉第2団地	H15	16
		泉公園団地	H8～H11	60
		コスモス団地	H12	54
		あさひ団地	H15	30
		ひまわり団地	H15	68
		柳川通り団地	S58～S59	40
		白鳥団地	H15	12
		のぞみ団地	H12～H15	102
		月浦団地	H12～H13	24
	洞爺	美沢団地	H12～H20	48
		3号団地	H6～H7	24
計			S58～H20	637
単独住宅	洞爺	オアシス18	H2	18
	計		H2	18
特公賃	洞爺	ホープ21	H6	18
	計		H6	18
子育て応援	洞爺	ファミリア洞爺	H9	4
	計		H9	4
定住促進	洞爺	レジデンス洞爺	H28	16
	虻田	レジデンス花和	R1	4
	計		H28～R1	20
虻田地区 計			S58～R1	569
洞爺地区 計			H2～H28	128
合計			S58～R1	697

(2) 町営住宅等の位置

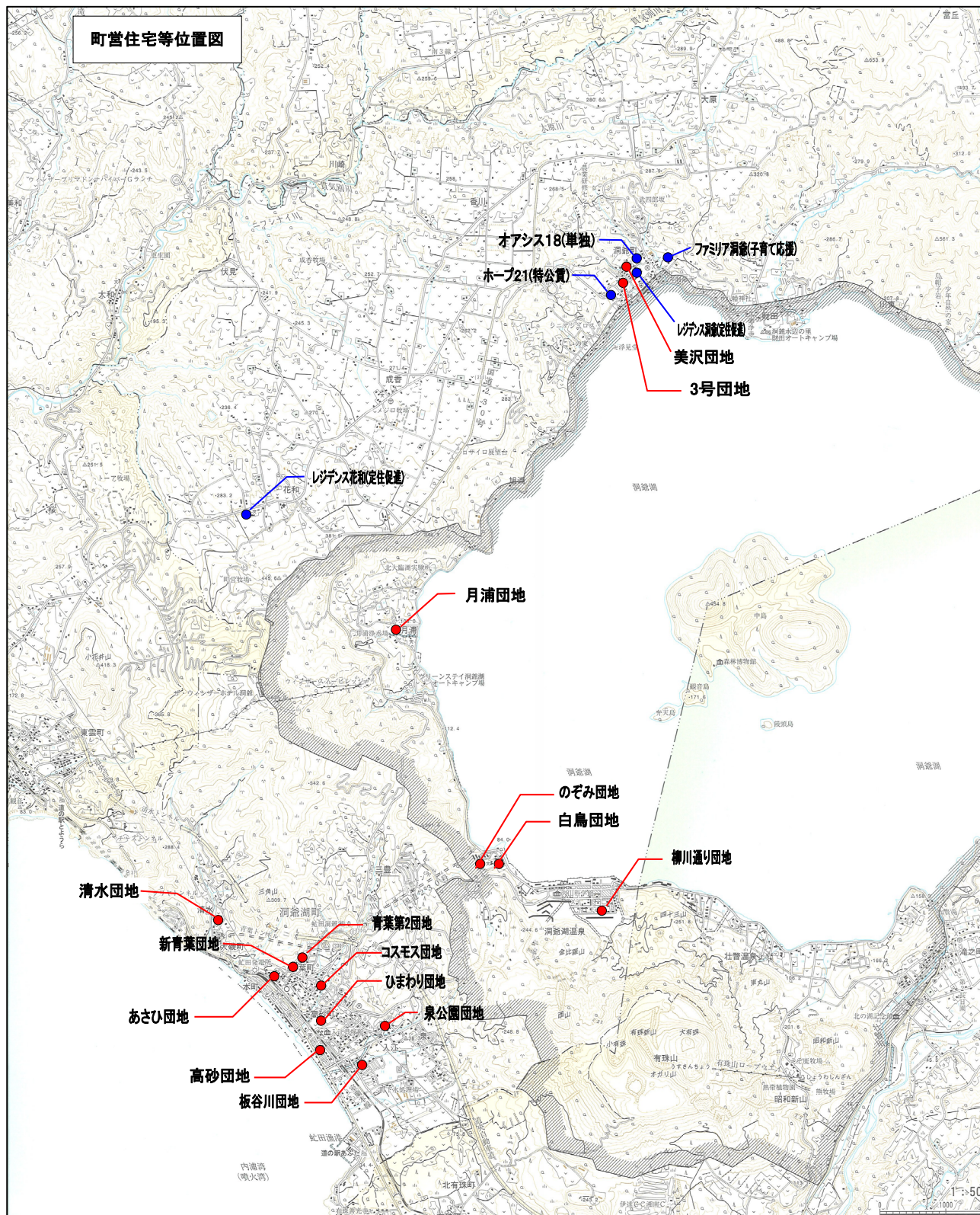


図 2.3.1 町営住宅等位置図

(令和4(2022)年12月現在)

(3) 町営住宅等の建物の状況

町営住宅の構造別の割合は、耐火構造が 91.8%、木造が 3.8%、準耐火構造が 4.4%となっています。また、単独住宅、特公賃住宅、子育て応援住宅は耐火構造となっており、定住促進住宅は木造になっています。

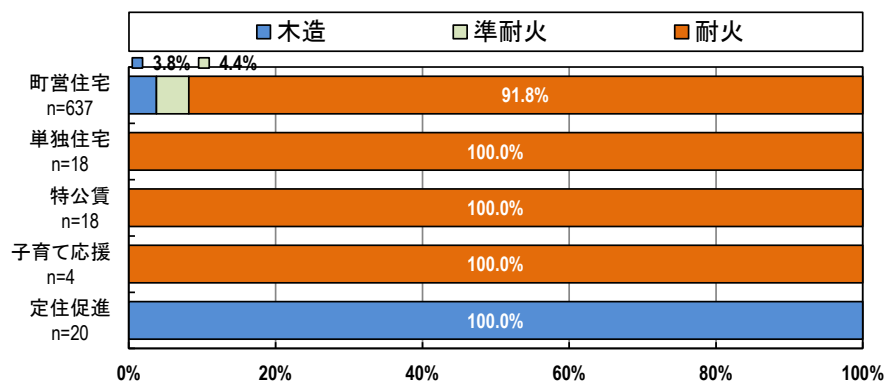


図 2.3.2 構造別戸数の割合

(令和 4 (2022) 年 12 月現在)

(4) 住戸の規模

町営住宅の住戸規模別の割合をみると、9 割以上が 50 m²以上、7 割以上が 60 m²以上となっており、単独住宅と特公賃住宅は 40 m²未満の小さい住戸となっています。

また、子育て応援住宅は 70 m²以上であり、定住促進住宅は 40～50 m²の住戸となっています。

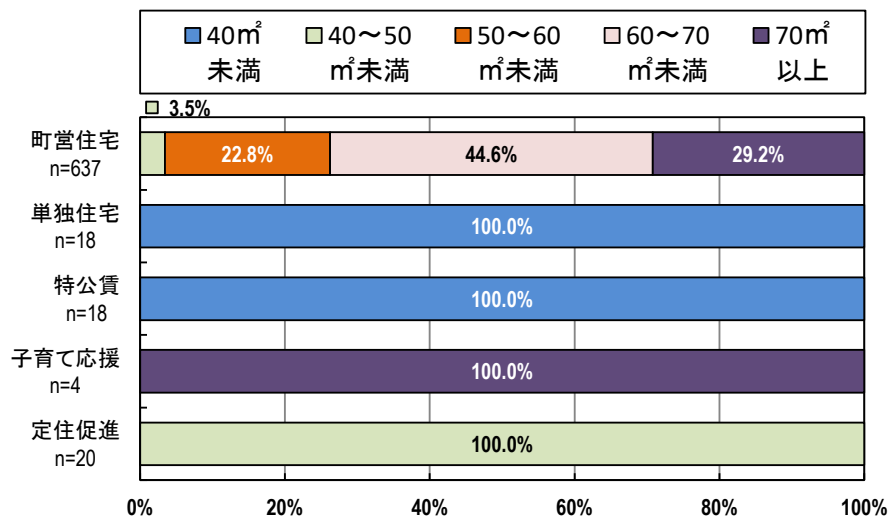


図 2.3.3 住戸の専用面積別戸数の割合

(令和 4 (2022) 年 12 月現在)

(5) 住戸の居住水準

住戸の規模と世帯規模による最低居住面積水準の達成状況について、北海道住生活基本計画で設定された以下に示す基準により検証しました。

令和4（2022）年6月末時点で、町営住宅、単独住宅、特公賃住宅では全ての住宅で水準を達成しており、子育て住宅、定住促進住宅の一部で水準に満たない状況となっています。

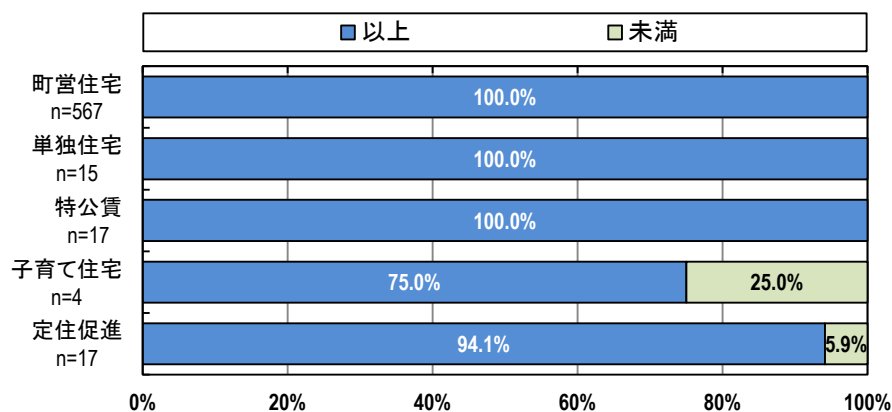


図 2.3.4 最低居住面積水準の達成状況（住宅種類別）

（令和4（2022）年6月末現在）

最低居住面積水準

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

◆世帯人数について、3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人とする。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

(6) 住宅設備の整備状況

設備の整備状況について、特に管理戸数の多い町営住宅の状況をみると、3箇所給湯(※7)、高齢化対応仕様(※8)について未整備の住宅が一定数みられます。

また、子育て応援住宅、定住促進住宅では高齢化対応仕様が未整備の状況です。

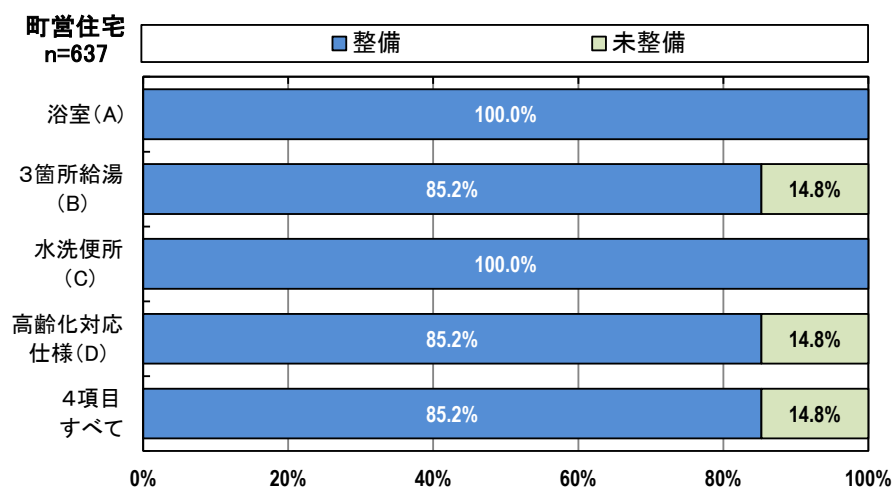


図 2.3.5 町営住宅の設備設置状況

（令和4（2022）年12月現在）

※7 3箇所給湯：台所、洗面所、浴室の3箇所に給湯設備が設置されている

※8 高齢化対応仕様：公営住宅整備基準に示されている段差のない床、階段・浴室に手すりを設置などの配慮がなされている（長寿社会対応住宅設計指針の基礎的水準）

(7) 耐用年数経過状況

令和4（2022）年12月時点で、耐用年数の1/2を経過した町営住宅等は97戸であり、耐用年数を経過した住宅はありません。

耐用年数を経過した住宅については、今後20年でみてもわずかに発生する見込みに留まりますが、耐用年数の1/2を経過する住宅は全住戸となる見込みであり、計画的な維持管理を行っていく必要があります。

◆構造別の耐用年数については、33ページを参照

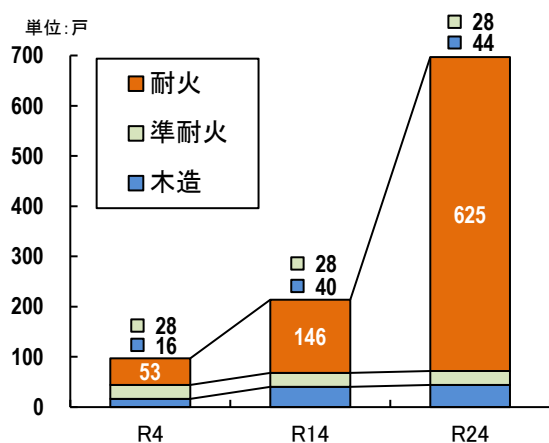


図 2.3.6 耐用年数 1/2 経過戸数
(令和4（2022）年12月現在)

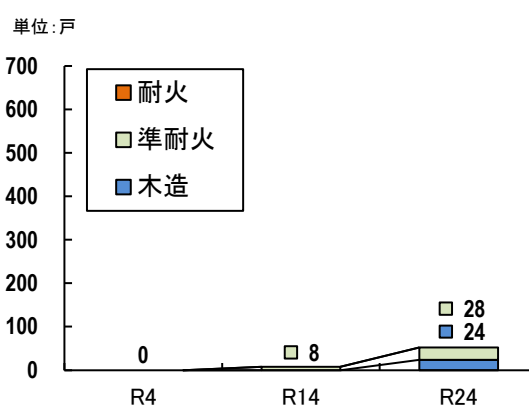


図 2.3.7 耐用年数経過戸数
(令和4（2022）年12月現在)

(8) 計画の進捗状況

前計画で位置づけた事業計画をみると、清水団地、緑沢団地の一部の住棟で事業実施時期にわずかな変更がありましたが、概ね計画どおり進んでいます。

表 2.3.2 前計画で位置づけた事業の進捗状況

地域	団地名	棟 名称	管理開始 年度	構造	管理 棟数	管理 戸数	3次判定		計画期間					計画に対する 進捗状況
							計画期間	構想期間	2019 R 1	2020 R 2	2021 R 3	2022 R 4		
虻田	清水団地	01	1961 S 36	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸		計画通り	
		06	1961 S 36	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸		計画通り	
		07	1961 S 36	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸		計画通り	
		09	1962 S 37	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸		計画通り	
		10	1964 S 39	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸	1棟 4戸	1年前倒し	
		12	1967 S 42	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
		13	1966 S 41	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
		14	1966 S 41	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
		15	1969 S 44	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
	泉公園団地	01	1997 H 9	中層耐火	1	16	改善(屋上防水)	維持管理		1棟 16戸			計画通り	
		02	1998 H 10	中層耐火	1	16	改善(屋上防水)	維持管理			1棟 16戸		計画通り	
		03	1999 H 11	中層耐火	1	16	改善(屋上防水)	維持管理		1棟 16戸			計画通り	
		04	2000 H 12	中層耐火	1	12	改善(屋上防水)	維持管理			1棟 12戸		計画通り	
	月浦団地	01	1981 S 56	簡易耐火2階建	1	4	用途廃止	-	1棟 4戸				計画通り	
		02	1981 S 56	簡易耐火2階建	1	4	用途廃止	-	1棟 4戸				計画通り	
03		1981 S 56	簡易耐火2階建	1	4	用途廃止	-	1棟 4戸				計画通り		
洞爺	緑沢団地	01	1971 S 46	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸		計画通り（予定）	
		02	1971 S 46	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸	1棟 4戸	1年先送り（予定）	
		03	1971 S 46	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸	1棟 4戸	1年先送り（予定）	
		04	1971 S 46	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
		07	1972 S 47	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-			1棟 4戸	1棟 4戸	1年前倒し	
		08	1972 S 47	簡易耐火平屋建	1	4	用途廃止	-				1棟 4戸	計画通り（予定）	
	3号団地	01	1995 H 7	中層耐火	1	12	改善(屋上防水)	維持管理				1棟 12戸	計画通り（予定）	
		02	1996 H 8	中層耐火	1	12	改善(屋上防水)	維持管理				1棟 12戸	計画通り（予定）	
	オアシス18	-	1990 H 2	中層耐火	1	18	改善(外壁・屋上防水)	維持管理				1棟 18戸	計画通り（予定）	

(令和4(2022)年12月現在)

2.3.2. 入居者の状況

(1) 入居状況

令和4（2022）年6月末時点の町営住宅等の空家率は、全体で11.0%となっています。

団地別の入居状況では、のぞみ団地で22戸の空家がみられ、他の団地と比べて多くなっていますが、そのほかの団地では7戸以下となっています。

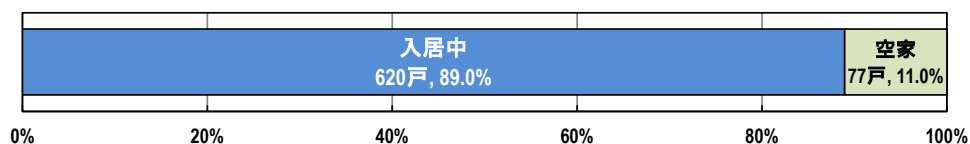


図 2.3.8 入居状況（町営住宅等）

（令和4（2022）年6月末現在）

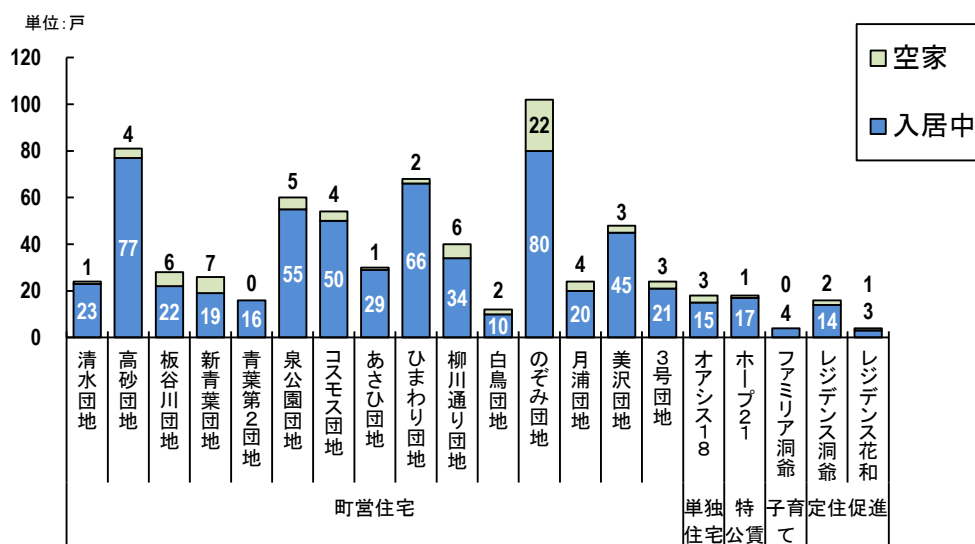


図 2.3.9 入居状況（団地別）

（令和4（2022）年6月末現在）

(2) 年齢構成

町営住宅等の入居者年齢について、令和4（2022）年6月末時点では、60代以上の入居者の割合が5割以上となっています。

団地別の割合をみると、あさひ団地、白鳥団地で70歳以上が6割を超えており、特に高齢化が進んでいます。一方で、子育て応援住宅や定住促進住宅を除くと、コスモス団地で30歳未満が4割以上と多くなっています。

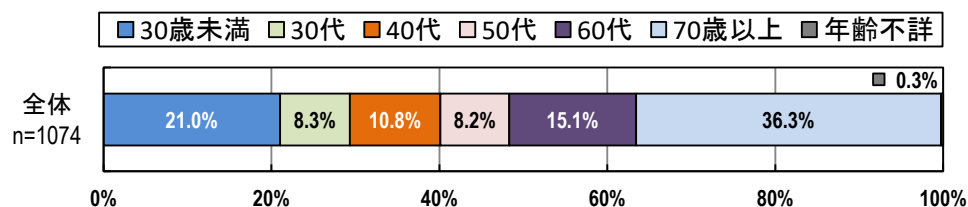


図 2.3.10 入居者の年齢

(令和4（2022）年6月末現在)

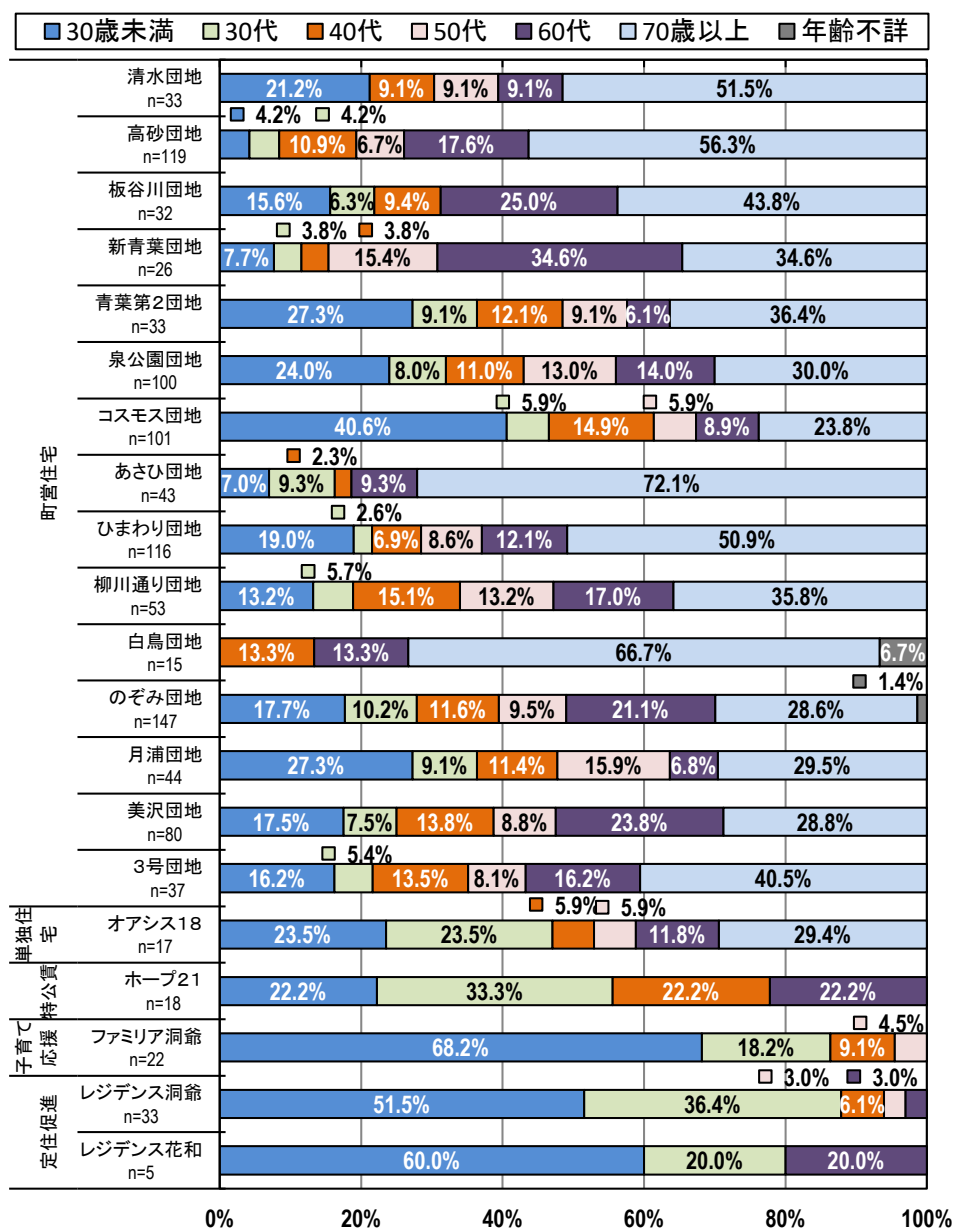


図 2.3.11 入居者の年齢 (団地別)

(令和4（2022）年6月末現在)

(3) 高齢者が同居する世帯

町営住宅等に住む高齢者が同居する世帯の構成割合では、高齢単身世帯が約7割で大部分となっています。

また、団地別の割合をみると、いずれの団地でも高齢単身の世帯が最も多くなっていますが、そのうち、板谷川団地、新青葉団地、コスモス団地、美沢団地、3号団地では8割を超えており、単身高齢世帯が特に多くなっています。

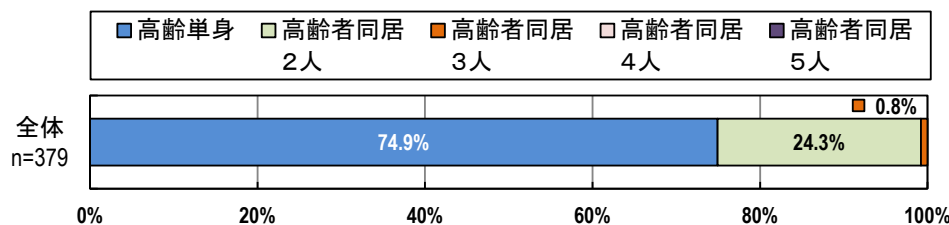


図 2.3.12 高齢者世帯の状況

(令和4(2022)年6月末現在)

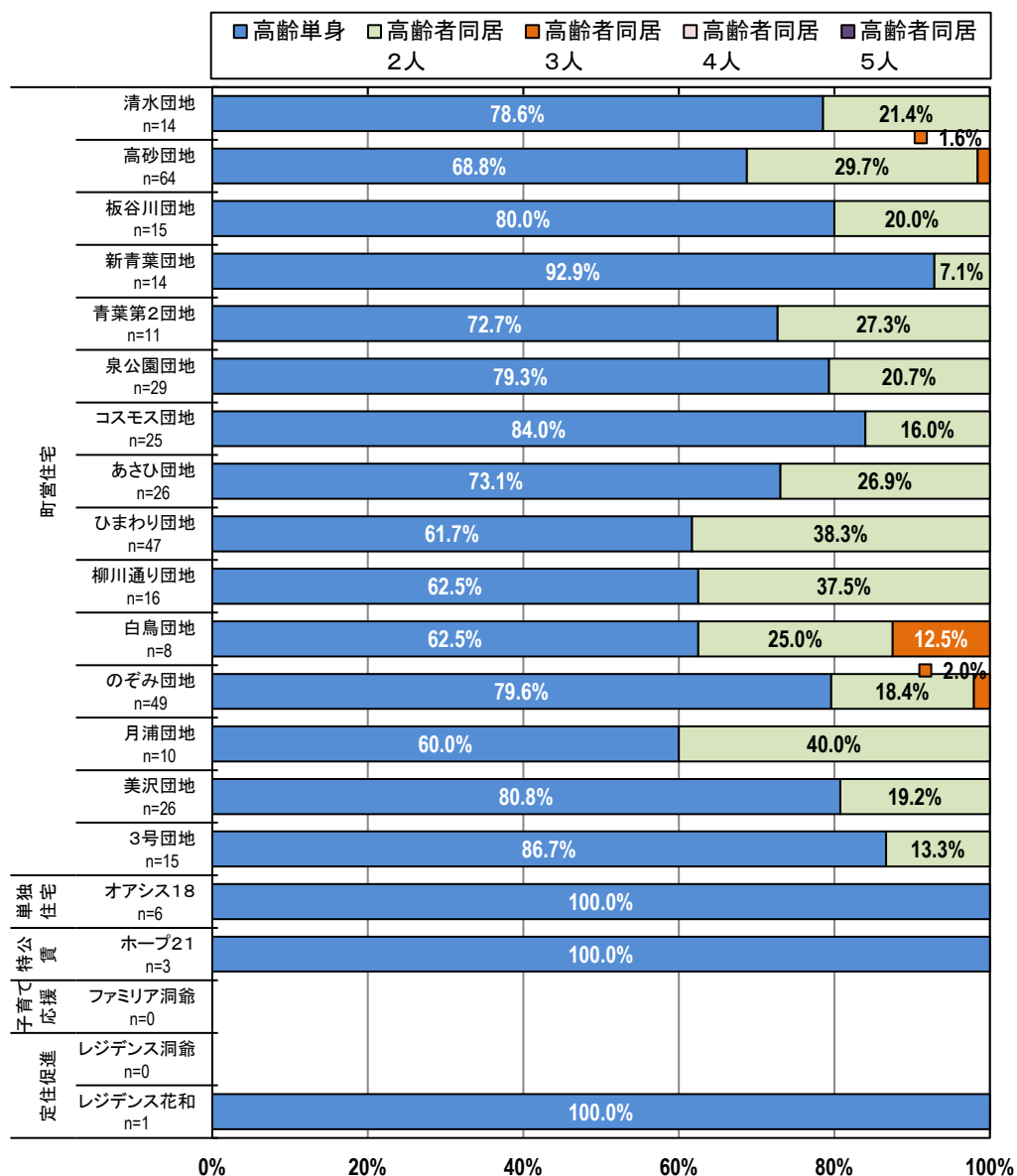


図 2.3.13 高齢者世帯の状況 (団地別)

(令和4(2022)年6月末現在)

(4) 子育て世帯

町営住宅に住む子育て世帯について、令和4（2022）年6月末時点では、子育て世帯以外の世帯の割合が約9割で大部分を占めています。

また、団地別にみると、子育て応援住宅であるファミリア洞爺を除くと、コスモス団地、レジデンス洞爺で子どものいる世帯が特になくなっていきます。

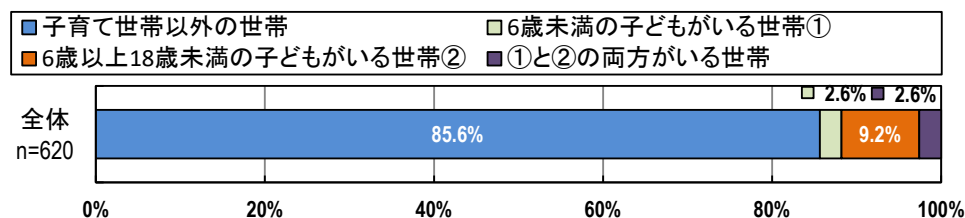


図 2.3.14 子育て世帯の状況

（令和4（2022）年6月末現在）

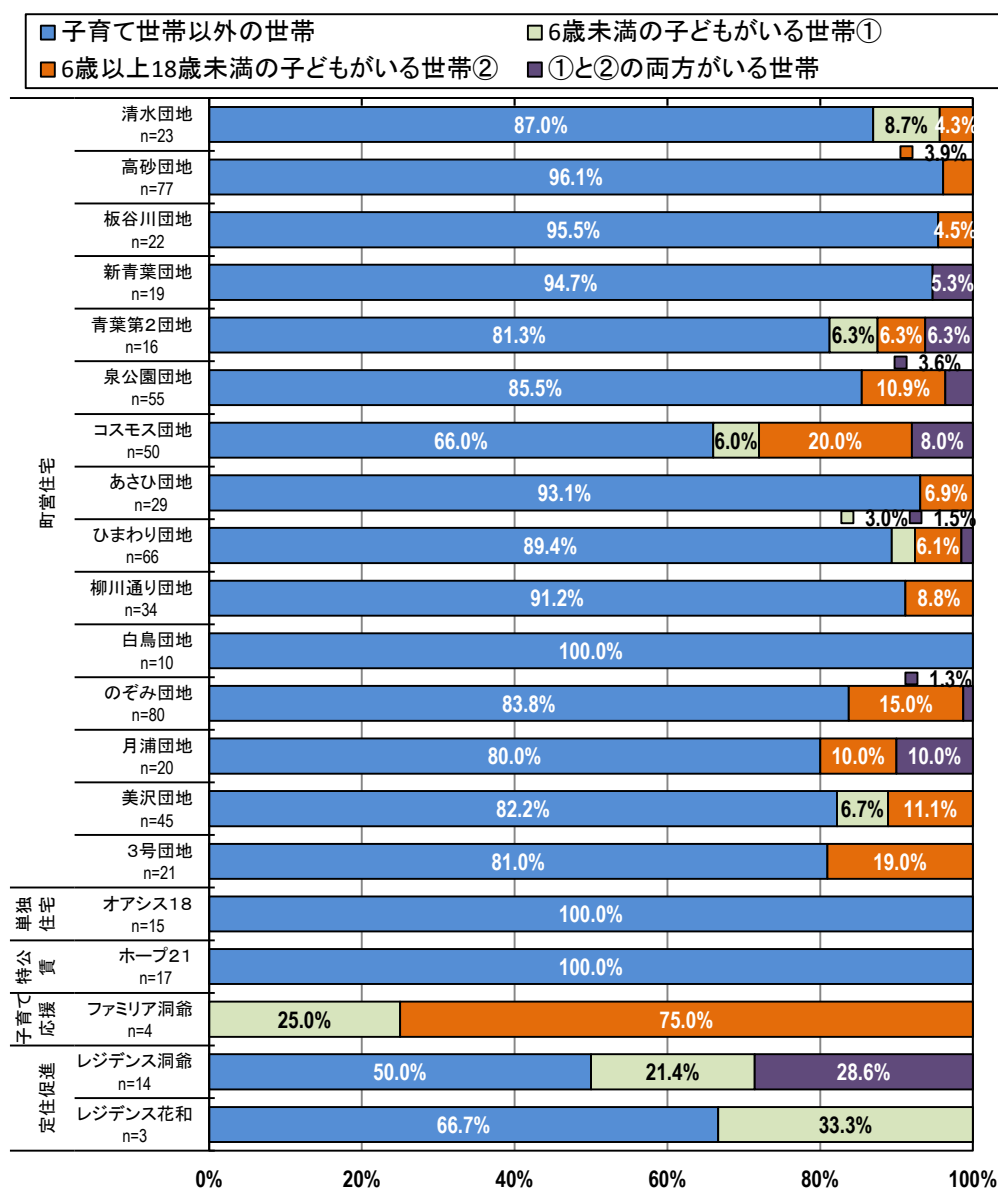


図 2.3.15 子育て世帯の状況（団地別）

（令和4（2022）年6月末現在）

(5) 世帯の規模

世帯の規模について、令和4（2022）年6月末時点では、1人世帯と2人世帯の割合の合計が8割を超えています。

また、団地別の割合をみると、清水団地、板谷川団地、新青葉団地、あさひ団地、白鳥団地で1人世帯が6割を超えて小規模世帯が多くなっており、単独住宅、特公賃住宅、定住促進住宅でも、半数以上が単身世帯になっています。

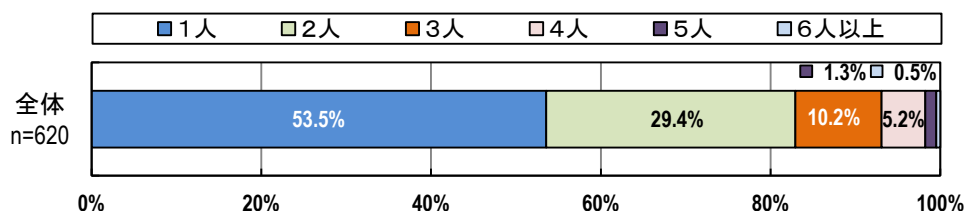


図 2.3.16 世帯人数別世帯数の割合

（令和4（2022）年6月末現在）

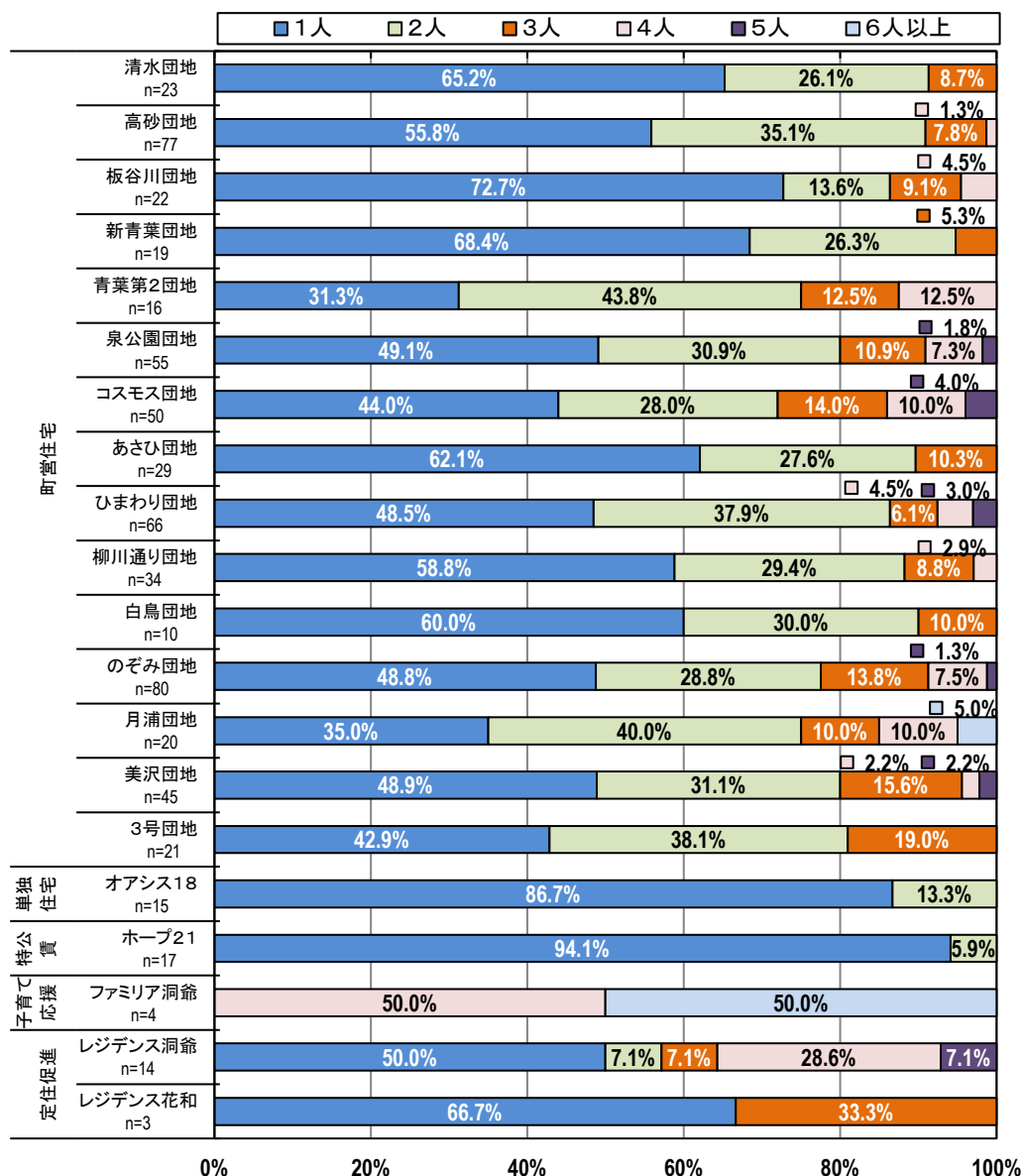


図 2.3.17 世帯人数別世帯数の割合（団地別）

（令和4（2022）年6月末現在）

(6) 居住年数

入居者の居住年数は、平成 12（2000）年の有珠山噴火災害後に建設された住宅が多いことから、半数程度の世帯が 10 年未満の居住年数となっています。

町営住宅の割合をみると、清水団地、板谷川団地、新青葉団地、泉公園団地、柳川通り団地、月浦団地では、20 年以上入居している世帯が 3 割を超えており、特に多くなっています。単独住宅、特公賃住宅では、いずれも 10 年未満の世帯が多くなっており、子育て応援住宅、定住促進住宅では、全世帯が 10 年未満となっています。

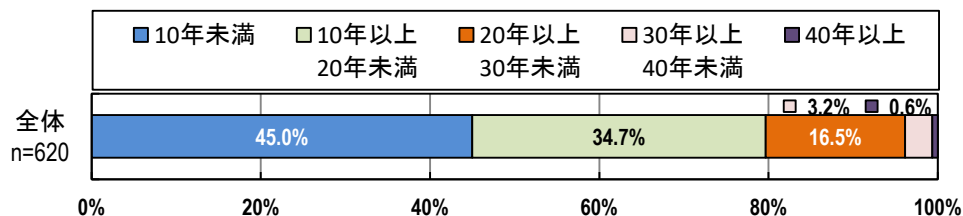


図 2.3.18 居住年数別世帯数の割合

（令和 4（2022）年 6 月末現在）

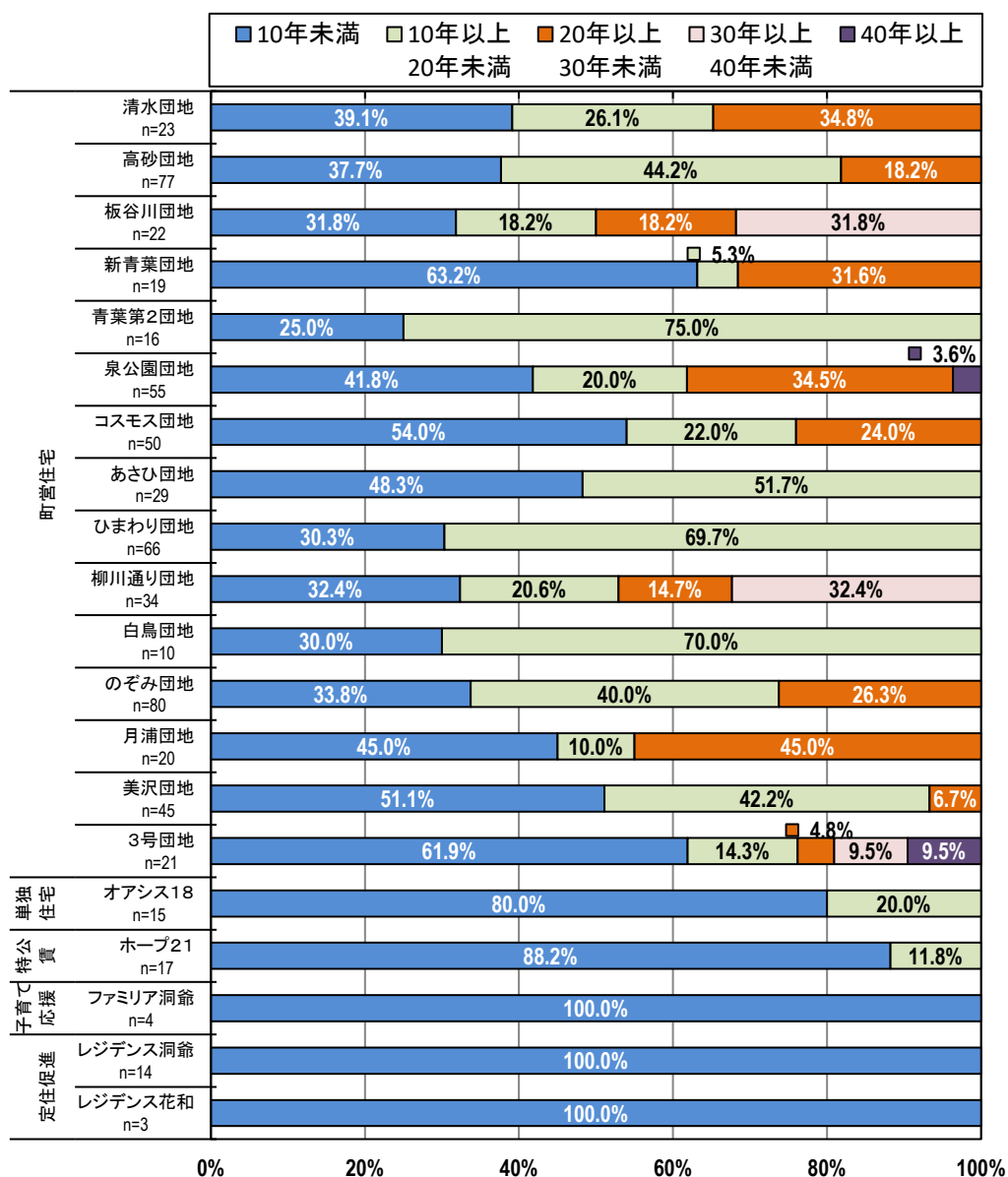


図 2.3.19 居住年数別世帯数の割合（団地別）

（令和 4（2022）年 6 月末現在）

(7) 世帯規模に対する間取り

世帯規模別の間取りの状況について、町営住宅の割合では、3DK以上の間取りに居住する1人世帯が約2割、2人世帯が約5割と、居住密度の低い世帯が一定数発生しています。また、2LDK以下の間取りに居住する5人世帯が約3割と、居住密度の高い世帯もみられており、住宅の間取りと世帯規模がミスマッチとなっている世帯が一定数発生しています。

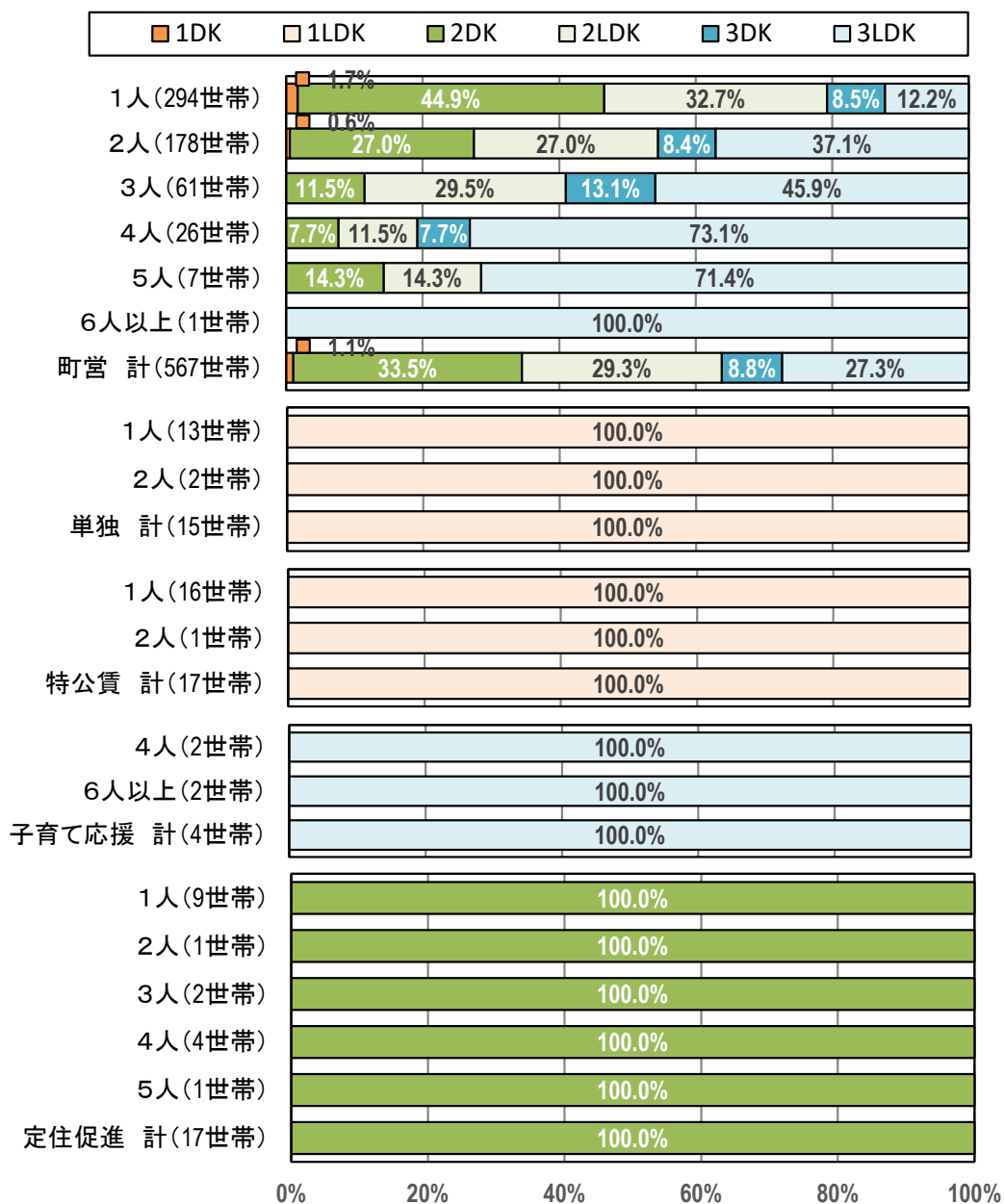


図 2.3.20 世帯規模別の間取りの状況

(令和4(2022)年6月末現在)

(8) 家賃

住宅の家賃は、町営住宅では1万円以上2万円未満、単独住宅は1万円未満、特公賃住宅は2万円以上3万円未満、子育て支援住宅は3万円以上4万円未満、定住促進住宅は2万円以上3万円未満が最も多くなっています。

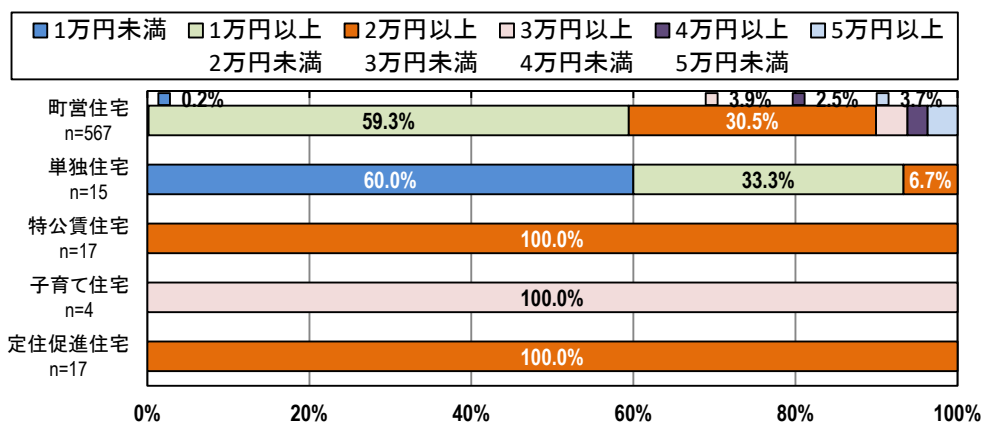


図 2.3.21 家賃別世帯数の割合（住宅種類別）

（令和4（2022）年6月末現在）

(9) 入居世帯の収入超過の状況

町営住宅等の収入超過世帯、高額所得世帯の割合はいずれも1割未満となっています。

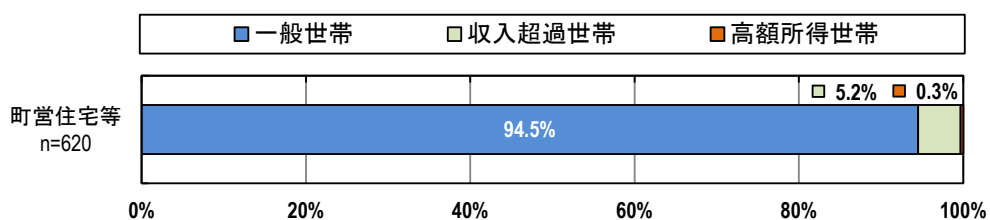


図 2.3.22 収入超過の状況

（令和4（2022）年6月末現在）

3

町営住宅等長寿命化計画

3.1. 取り組むべき課題

「2. 町営住宅等を取り巻く現況」で示した現況や社会的情勢等をふまえ、今後の町営住宅等の整備、維持管理において取り組むべき課題を以下に示します。

課題1 将来人口や世帯数などを考慮した、適正な管理戸数の設定

町営住宅等の管理戸数は、建物の老朽化のほか、応募や入退去の状況を考慮しながら用途廃止を行い、令和4（2022）年現在で697戸となっています。

将来の人口・世帯数の推計結果をふまえて設定された住宅需要に応じて、住宅セーフティネットとしての役割や災害時の対応も含めたまちづくりの考え方などを考慮し、町営住宅等の適正な管理戸数を維持していく必要があります。

課題2 計画的な維持管理による建物の老朽化への対応

耐用年数が経過し、老朽化が進んでいる町営住宅等については、順次用途廃止を進めています。

一方、継続して管理していくものについても、計画期間内に耐用年数の1/2を経過するものが一定数発生する見込みです。洞爺湖町の町営住宅等の特徴として、平成12（2000）年の有珠山噴火災害後に一斉に建設された建物が多いことから、今後、建物の老朽化が一斉に進むことが予測されます。そのため、建物の劣化状況を定期的に確認し、計画的に改善や整備を行うなどの対応が必要となります。

以上の状況をふまえ、町の厳しい財政状況のなかで建物を適切に維持していくため、事業の平準化の視点も含め、適切な整備・管理手法を選定していくことが重要となります。

課題3 現在の入居者ニーズに対応できる町営住宅等の供給

町営住宅等の入居世帯のうち、高齢者が住む世帯は、前回策定時から約1割増加し約6割となっており、今後、さらに高齢化が進むことが想定されます。また、高齢者の住む世帯のうち、1人、2人世帯が99.2%で、小規模な世帯が大部分を占めています。

このようななか、一部の住戸においては、住戸規模と世帯規模のミスマッチがみられます。また、エレベーターが必要な3階以上の団地の内、エレベーター未整備の団地（11団地）において、上階への移動の配慮など、高齢化にともなった対応も検討する必要があります（エレベーターがない団地の3階以上に入居されている高齢者51名：令和4（2022）年6月末現在）。

そのため、世帯規模の縮小や高齢化などの世帯の変化に応じた住み替えのほか、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など、誰もが暮らしやすい環境づくりが必要となります。

課題4 省エネルギー性能向上による環境へ配慮した住宅の整備

昨今の地球温暖化対策に関し、国と地方が協働・共創して令和32（2050）年までのカーボンニュートラルを目標とする中、公営住宅分野においても、脱炭素化に向けた取組が必要です。

具体的には、建物外皮の省エネルギー性能を向上させるための改修（Low-E ガラス窓等）や設備導入（LED、高効率機器等）など、居住性能を高めつつ、高効率で環境に配慮した整備が必要です。

3.2. 基本理念・基本方針

「3.1.町営住宅等における課題」で示した課題解決に向け、今後の町営住宅等の整備・維持管理において、以下に示す基本理念・基本目標を設定します。

3.2.1. 基本理念

洞爺湖町では少子化・高齢化が進行するなか、特に、町営住宅等において入居者の高齢化が進んでいることから、超高齢社会に対応した町営住宅等の整備が必要となっています。

また、建物の老朽化が進んだ町営住宅等の解消や良質な住宅ストックを維持していくため、計画的な住宅・住環境の整備や適正な維持管理が求められています。

そのため、住宅に困窮する低所得者に対する住宅供給により、住宅セーフティネットとして町民の暮らしの安定確保を最大の目的とし、社会情勢等をふまえた、町営住宅等の適正な戸数を供給します。

さらに、計画的な既存住宅ストックの更新や予防保全の考え方に基づく適切な維持管理、高齢者等の暮らしに配慮した居住環境整備、脱炭素化等環境に配慮した整備など、環境にやさしく良質な住宅ストックの形成を目指します。

**町民誰もが安全・安心・快適に暮らせて、
環境にやさしい良質な住宅ストックの形成**

3.2.2. 基本目標

基本目標1 需要に応じた適正な管理戸数の維持

町営住宅等の役割や住宅事情をふまえた将来の住宅需要の推計により、町営住宅等の目標管理戸数を適切に設定し、老朽化等による用途廃止の実施、募集時の配慮や収入超過世帯への適切な対応等を行うことにより、目標管理戸数を目安として適正な戸数の町営住宅等を維持管理します。

基本目標2 町営住宅等ストックの効率的・効果的な維持管理

耐用年数を超えて老朽化した町営住宅の用途廃止、安全性確保や高齢化対応等に配慮した改善などの整備を適切に進めるとともに、今後、長期的に維持していくべき建物については、建物の耐久性向上や維持管理のしやすさなどを考慮した仕様のグレードアップなどの改善を計画的に行います。

また、予防保全の考え方にに基づき、日常的な建物の点検や計画的な修繕に努め、建物の老朽化を予防する適正な維持管理を図ります。

建物の改善や維持管理等を行う際には、より効果的な改善手法を選定し、維持管理費用を縮減する改善を行うなど、ライフサイクルコスト（建物の生涯にかかる費用の総額のこと。略称「LCC」。）を可能な限り縮減できる効率的かつ効果的な維持管理を実施します。

基本目標3 誰もが暮らしやすい居住環境の形成

世帯規模の縮小や高齢化などの世帯の変化に応じた住み替え手法の検討、バリアフリー化の対応、ユニバーサルデザインの考え方を基本とした住宅整備、福祉サービスと連携した居住環境の形成など、入居者のニーズに応じて、誰もが暮らしやすい居住環境づくりを促進します。

基本目標4 居住性の向上及び高効率で環境に配慮した住宅の整備

今後の町営住宅等の整備にあたっては、省エネルギー性能の高い設備機器やメンテナンス性の高い建築部材を用いるなど、環境にやさしく、居住性を高めることができる手法を検討します。

また、国や北海道が進める ZEH(※9)の考え方などを参考にしつつ、必要な整備について検討を行います。

※9 ZEH：net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語で、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」という意味になります。つまり、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家ということです。

3.2.3. 町営住宅等の役割

～公営住宅法第1条～

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保

- ・住宅セーフティネットの基礎づくり
→適正な戸数の維持
- ・高齢者や障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり
→福祉的な役割をふまえた安心できる居住環境の形成
- ・計画的なまちづくりの先導役
→定住促進、景観形成、質の高い住宅・住環境形成などのまちづくりへの貢献

今後の町営住宅の役割は、公営住宅法第1条の「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または、転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを基本的な役割と考えます。

また、住宅政策においても重要な役割を担う必要があることから、

- ①適正な管理戸数の維持による住宅セーフティネットの基礎づくり
- ②少子・高齢社会において、福祉的な役割をふまえた高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり
- ③定住促進や良好な景観形成、質の高い住宅・住環境の形成など、計画的なまちづくりへの先導役としての貢献

などにも取り組んでいきます。

3.2.4. 長寿命化に関する基本方針

既存町営住宅等ストックの活用を図るため、今後、建物の長寿命化を図ることが重要となります。そのための基本的な考え方を以下に示します。

(1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- ・町営住宅等の整備・管理データを整理し、それらを活用した日常的な保守点検の実施等により、適切な維持管理を行います。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対処療法的な事後保全から、建物の劣化状況を踏まえた計画的な予防保全体制へ移行し、建物の長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図るとともに、更新事業量・事業費の平準化を図ります。

3.3. 目標管理戸数

町営住宅等の役割をふまえて町営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、将来の人口・世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定し、以下の手順で設定します。

- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 住宅需要（公営借家比率）の推計
- (4) 目標管理戸数の設定

3.3.1. 将来人口の推計

洞爺湖町全体の将来人口は、洞爺湖町人口ビジョンの将来推計人口の推計値（令和 7（2025）～令和 27（2045）年）を採用します。

その結果、将来人口の推計値は以下のとおりとなります。

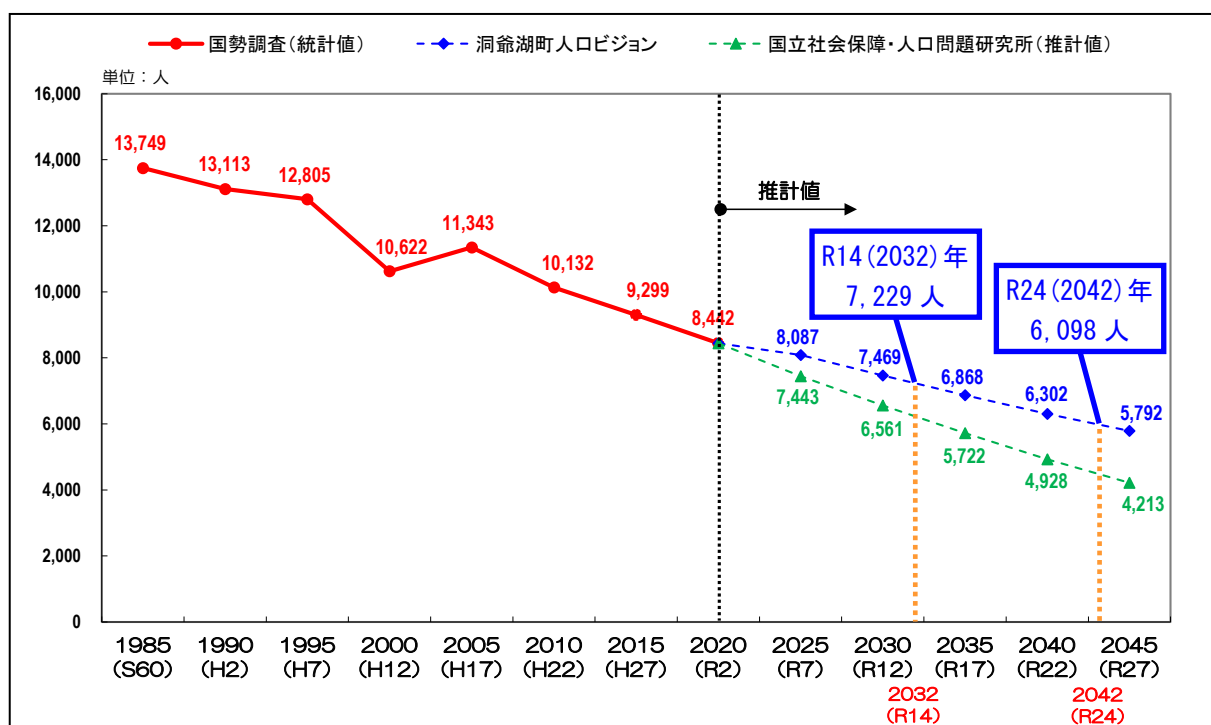


図 3.3.1 総人口の推計（令和 2（2020）年までは実績値、令和 7（2025）年以降は推計値）

出典：国勢調査、洞爺湖町人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所（平成 30（2018）年 3 月推計）

3.3.2. 将来世帯数の推計

洞爺湖町全体の将来の一般世帯数(※10)は、令和 7（2025）年以降の世帯人員を、近似式(※11)を使用してトレンド推計(※12)し、「将来人口÷将来の世帯人員」による推計値を採用します。

その結果、将来一般世帯数の推計値は以下のとおりとなります。

※10 一般世帯数：総世帯数から施設等の世帯数を除いた世帯数

※11 近 似 式：本推計では、多項式、線形式、指数式、対数式、累乗式の内、解が最も 1 に近い多項式を採用

※12 トrend推計：過去の実績値から近似式を使用し行う推計

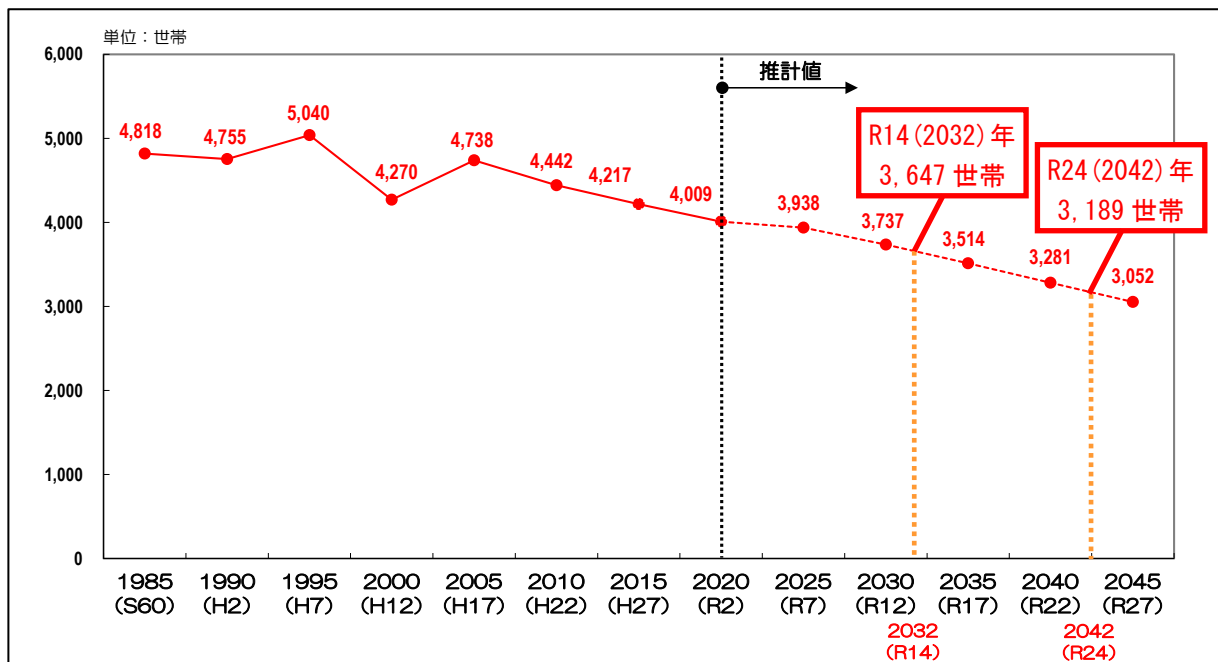


図 3.3.2 一般世帯数の推計（令和 2（2020）年までは実績値、令和 7（2025）年以降は推計値）

出典：国勢調査、洞爺湖町推計

【参考】世帯の種類

一般世帯：住宅に住む世帯に住宅以外に住む世帯が加わる（間借り等）

総世帯：一般世帯に施設等の世帯が加わる

住宅以外の一般世帯：寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物（施設等）に住む世帯

主世帯：持ち家、公営借家、民営借家、給与住宅に住む世帯

3.3.3. 住宅需要（公営借家比率）の推計

「3.3.2. 将来世帯数の推計」の結果をふまえ、これまでの住宅所有関係別住宅数の比率の傾向を考慮して行った住宅需要の推計結果は以下のとおりとなります。

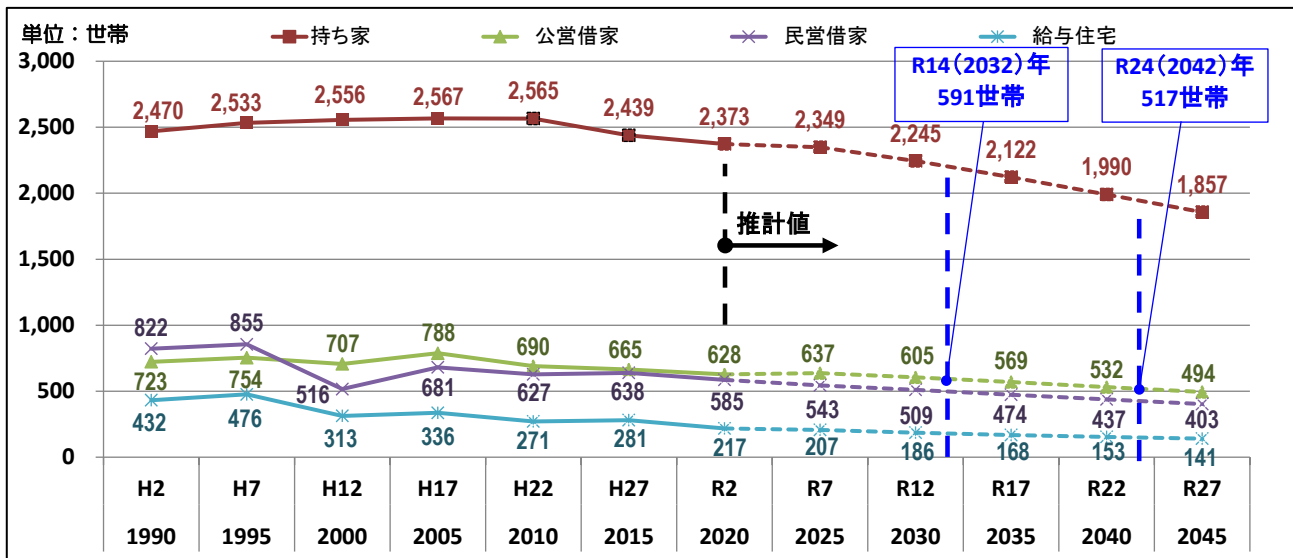


図 3.3.3 住宅需要の推計（令和 2（2020）年までは実績値、令和 7（2025）年以降は推計値）

出典：国勢調査、洞爺湖町推計

1. 持ち家：個人所有の戸建て、アパート等
2. 公営借家：町営住宅、単独住宅、特定公共賃貸住宅
3. 民営借家：民間による賃貸アパート、賃貸戸建て等
4. 給与住宅：民間企業の社宅、教職員住宅、公務員宿舎等

3.3.4. 公営住宅等による要支援世帯数

ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計した将来世帯数をもとに、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省）を用いて推計した、洞爺湖町における将来の「公営住宅の入居資格世帯数(※13)」と、「著しい困窮年収水準未満の世帯数(※14)」は、以下のとおりとなります。

【公営住宅の入居資格世帯数】 令和 14（2032）年：530 世帯 令和 24（2042）年：429 世帯

【著しい困窮年収水準未満の世帯数】 令和 14（2032）年：293 世帯 令和 24（2042）年：239 世帯

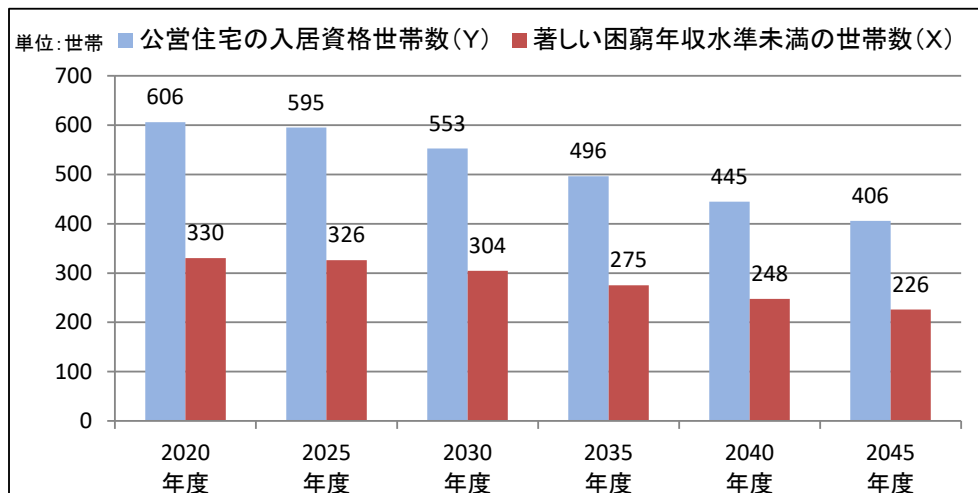


図 3.3.4 住宅確保要配慮者世帯数の推計

※13 公営住宅の入居資格世帯数：借家に住む世帯のうち、公営住宅の入居資格世帯（高齢者や障害者など、入居可能な収入基準を緩和する裁量階層を含む）に該当する世帯数

※14 著しい困窮年収未満の世帯数：公的な支援等の何らかの支援を要する、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しいとされる世帯数

3.3.5. 目標管理戸数の設定

町営住宅等の目標管理戸数は、3.3.3 で設定した公営借家の住宅需要（入居戸数ととらえる）の数値に、入退去や事業実施のほか、災害時に必要な一定の空家戸数を上乗せして設定します。なお、事業実施に必要な空家戸数は、有珠山噴火の懸念も拭えないため、11%（令和4（2022）年時点の町営住宅等の空家率）に設定し、664戸（ $591 \times 1/0.89$ ）程度が公営借家の適正管理戸数と考えられます。

以上をふまえ、計画内容に多少の変動が生じる可能性を想定し、5%程度の余裕を持たせた**下限値を概ね630戸、上限値を697戸（現管理戸数）を目標管理戸数として設定**します。

なお、上記の目標管理戸数は、前述（3.3.4）した公営住宅等による要支援世帯数と比較すると、公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満の世帯数のいずれの世帯数も上回る戸数になりますが、現在の入居需要等を勘案すると、町営住宅等を急激に減らすことは困難です。

よって、今後も町営住宅等入居者の状況を細やかに把握しつつ、一定期間をかけて計画的に縮減していく方向とします。

3.4. 町営住宅等の事業手法の考え方

3.4.1. 事業手法の種類

町営住宅等の事業手法は次の4つとします。

■建替え

- ・ **現地建替え**：町営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に、新たに町営住宅を建設します。
- ・ **移転建替え**：用途廃止を行い他の団地へ統合、または、他の利便性の高い場所などに新規建設します。

■改善

- ・ **個別改善**：安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存町営住宅等において不足している機能を一部改善します。
- ・ **全面的改善**：個別改善の指定メニューを含めた全面的、またはそれに準じて改善を行います。

■修繕対応

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、町営住宅等の効用を維持します。

■用途廃止

町営住宅等として管理することを止め、建物を除却します。建替えにともなう除却により用途廃止する場合もあります。

3.4.2. 町営住宅等の耐用年数

町営住宅等の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められています。公営住宅法による耐用年数1/2を経過した場合、建替え、用途廃止を行うことができ、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、安全性を確認のうえ使用可能になります。

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数は次のとおりとなります。

①耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 70 年
②準耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 45 年
③簡易耐火構造(2階)	公営住宅法による耐用年数	: 45 年
④簡易耐火構造(平屋)	公営住宅法による耐用年数	: 30 年
⑤木造	公営住宅法による耐用年数	: 30 年

3.4.3. 事業手法の判定方法

(1) 判定手法の概要

町営住宅等の事業手法の判定は、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・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

団地及び住棟単位の需要、効率性、立地の社会的特性から、継続管理する団地、継続管理について判断を留保する団地の区分を判断します。

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、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）の区分を判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆ 2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定の結果、改善か建替かの判断を留保とした住棟を対象に、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の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（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計をふ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」とするのか、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）」とするかの判定を行います。

◆ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次・2次判定結果をふまえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行います。

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)

【1次判定】

1. 社会的特性の判定

- 1) 需要の有無
- 2) 効率性
(敷地規模)
- 3) 立地
(利便性、災害等の危険性)

2. 物理的特性の判定

- 1) 躯体・避難の安全性に係る改善
(耐震性、2方向避難、防火区画)

不要

居住性に係る評価項目の決定

- 2) 居住性、劣化に係る改善
(居住性、改善の必要性、改善履歴)

必要

※改善の可否は、
団地の個別事情
を考慮

2項目以上が悪判定

2項目以上が良判定

	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	★二次判定(Aグループ) 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	★二次判定(Bグループ) 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

【2次判定】

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

新規整備

	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
継続管理 する団地	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
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	当面 維持 管理 用途 廃止	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

1次判定結果を踏まえ、
LCCの比較により、
改善か建替の仮設定

【3次判定】

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

2. 事業費の試算及び事業実施時期の
調整検討

- 1) 事業費の試算 (30年程度)

問題なし

問題あり

- 2) 事業実施時期の調整 (平準化の検討)

事業実施時期の決定及び年度別事業費の試算

3. 長期的な管理の見通しの作成(30年程度)

4. 計画期間における事業手法の決定

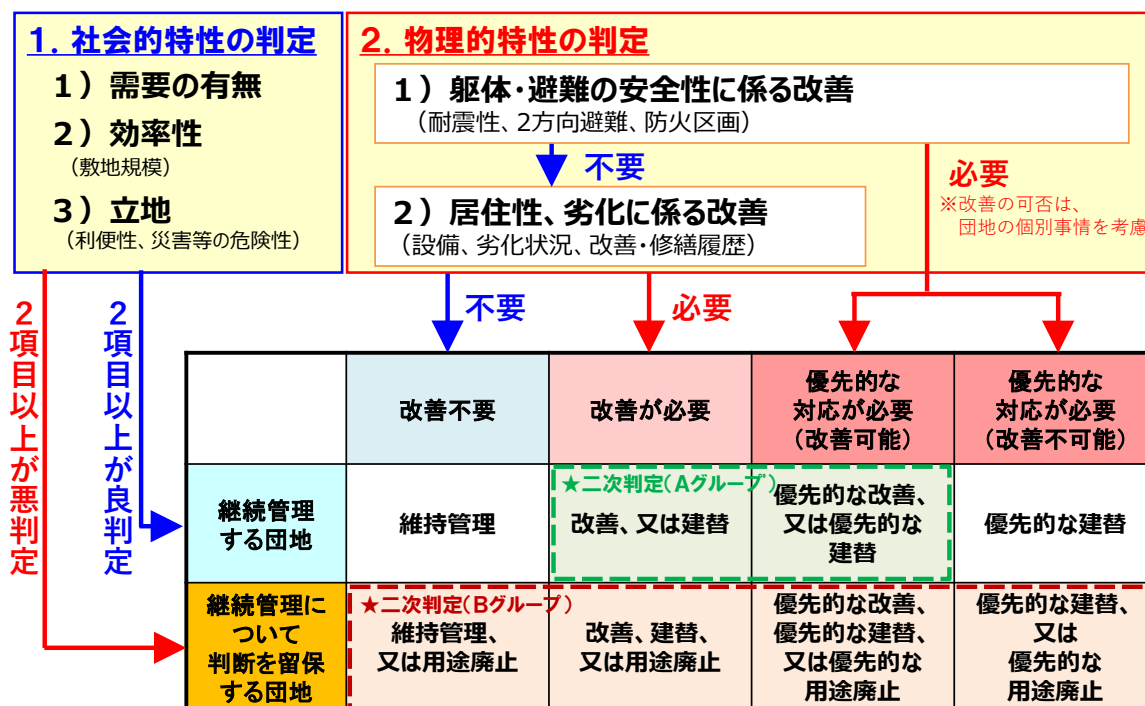
図 3.4.1 事業手法選定フロー

(2) 具体的な判定方法

① 1次判定

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、継続管理する団地とするか判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

また、1次判定結果で、「継続管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行います。



■維持管理の対象とする住棟

令和4（2022）年6月時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

■優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、2方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟

■継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

i) 団地の社会的特性に関する評価の考え方

【社会的特性】次の基準で判定する。

継続管理する団地

◆ 次の判定項目において、2つ以上を良判定と評価できる団地

継続管理について判断を留保する団地

◆ 次の判定項目において、2つ以上を良判定と評価できない団地

■ **需要**

- ・ 入居待数1人以上、かつ、一般空家率10%未満（町全体の平均12.4%）の団地を需要のある団地として評価します。なお、既に政策空家が設定されている団地を需要がない団地として評価します。

■ **効率性**

- ・ 敷地面積が5,000㎡以上（町全体の平均は約5,600㎡）、又は、容積充足率20%未満（町全体の平均24.7%）の団地を、効率性が良い（敷地の高度利用の可能性のある）団地として評価します。なお、都市及び準都市計画区域外は、容積率指定がないため効率性が良い（敷地の高度利用の可能性のある）団地として評価します。

■ **立地**

以下のア)、イ)の項目のうち、いずれか、又は、いずれも良評価できる団地を、立地条件の良い団地として評価します。

ア) 利便性

最寄のバス停までの直線距離(徒歩時間)10分未満にある団地を、交通利便性・生活利便性の高い地域にあるものとして評価します。

イ) 災害危険区域の指定

洪水浸水予測区域、津波浸水予測区域、土砂災害危険予測箇所いずれも指定されていない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。

ii) 団地の物理的特性に関する評価の考え方

【物理的特性】次の基準で判定する。

優先的な対応が必要

◆ 次の判定項目「躯体の安全性」、「避難の安全性」のいずれか1つが良判定の評価不可
このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定

改善が必要

◆ 次の判定項目「躯体の安全性」、「避難の安全性」のいずれも良判定だが、「居住性」が良判定の評価不可

改善不要

◆ 上記以外

■躯体の安全性

- ・昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準以前の住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- ・上記以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造型式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

■避難の安全性

設計図書により、二方向避難、防火区画の状況、必要性を判定します。

■居住性

- ・高齢化対応（E V 設置、1 階スロープ、住戸内手すり、階段手すり）
：未整備は問題ありとします。
- ・3 箇所給湯
：未整備は問題ありとします。
- ・LED（建物共用部分）：未整備は問題ありとします。

■現地調査（屋上又は屋根、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。

■改善履歴（過去 10 年程度）をふまえた改善の必要性（屋上又は屋根、外壁）

過去 10 年以内に竣工、または、外部改修（屋上又は屋根、外壁）実施済みのものは改善不要とします。

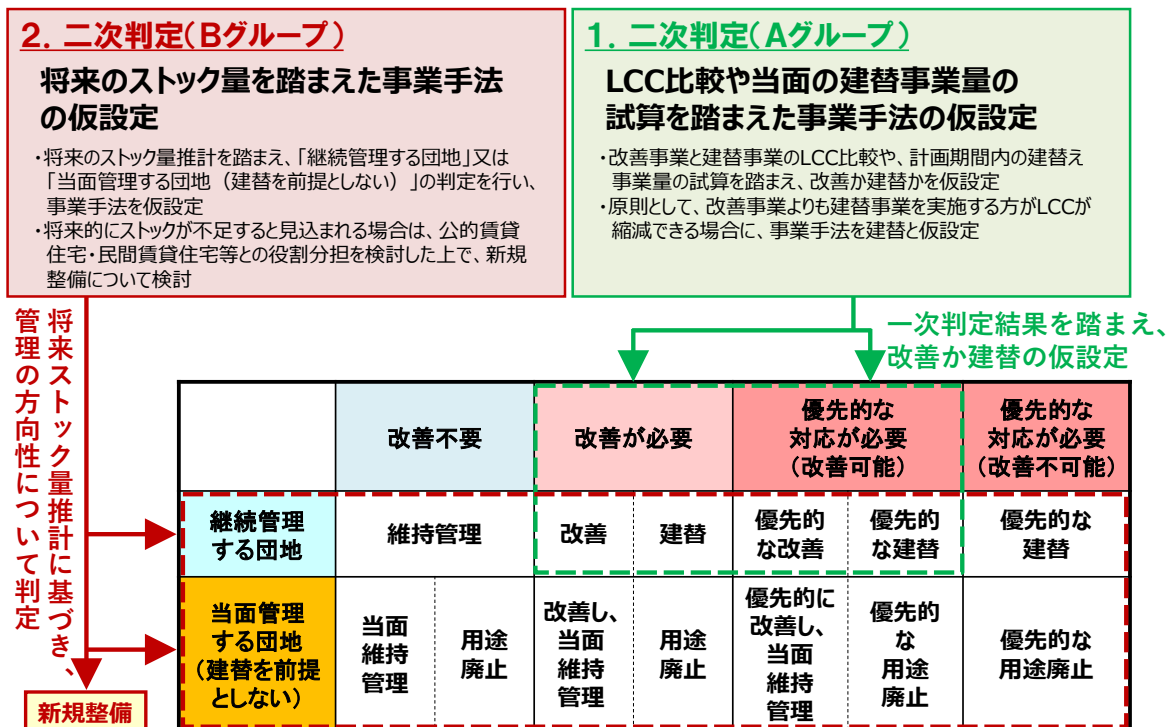
表 3.4.1 1 次判定結果

	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】 清水団地、高砂団地、 青葉第2団地、泉公園団地、 コスモス団地、あさひ団地、 ひまわり団地、のぞみ団地、 月浦団地、美沢団地、レジデンス花和 ★二次判定(Aグループ)へ	【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】 板谷川団地、新青葉団地、 柳川通り団地、白鳥団地、3号団地、 オアシス18、ホープ21、ファミリア洞爺、 レジデンス洞爺	【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】 ★二次判定(Bグループ)へ

② 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、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（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性をふ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」とするのか、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います。



i) Aグループの事業手法の仮設定方法

- ・1次判定において事業手法や管理方針の判断を留保した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算等により、改善または建替の事業手法を仮設定します。
- ・また、物理的特性で改善が必要と評価された住棟のうち、長寿命化型改善を含まないものについては、LCC算出による判断は行わず、2次判定では改善と仮設定します。なお、参考として算出した長寿命化型改善を行った場合のLCC縮減効果は、以下の項目を想定しました。

【清水団地1号棟】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【清水団地2号棟】	外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【高砂団地1～3号棟】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【青葉第2団地1、2号棟】	屋根改修、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【泉公園団地1～4号棟】	外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【コスモス団地1～3号棟】	屋根改修、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【あさひ団地】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【ひまわり団地】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【のぞみ団地1～4号棟】	屋根改修、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【のぞみ団地5、6号棟】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【月浦団地4、5号棟】	屋根改修、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【美沢団地1、2棟】	屋上防水、外壁改修、建物共用部LED化、高齢化対応を実施
【美沢団地3～5棟】	屋根改修、外壁改修、建物共用部LED化を実施

補足) 屋根改修、屋上防水、外壁改修については、劣化度調査でa又はb判定、又は、過去10年以内に建設して
なく、改善実績がない住棟を対象とし、建物共用部LED化、高齢化対応については、未整備の住棟を
改善対象と仮定しています。

- ・改善事業を行った場合と建替事業を行った場合のLCC比較では、原則として、改善事業によるLCCの縮減効果が見込めない場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおり行います。
 - 1) 1次判定において「継続管理する団地」かつ、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - 2) 予算及び人員体制等をふまえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - 3) 「1)」及び「2)」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
 - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。
- ・1)～4)の検討を行った結果、計画期間内に実施可能な建替事業量を考慮すると、「改善、又は建替」と判定された団地において建替事業量を抑制する必要があります。よって、1次判定においてAグループと位置づけられた団地(清水団地・高砂団地・青葉第2団地・泉公園団地・コスモス団地・あさひ団地・ひまわり団地・のぞみ団地・月浦団地・美沢団地・レジデンス花和)の事業手法は、建替の判定はなく、全て改善に仮設定します。

■二次判定(Aグループ)の検討結果■

- ・清水団地、高砂団地、青葉第2団地、泉公園団地、コスモス団地、あさひ団地、ひまわり団地、のぞみ団地、月浦団地、美沢団地、レジデンス花和の計画期間内の建替事業量試算の結果より、いずれの団地も改善と仮設定します。

ii) Bグループの事業手法の仮設定方法

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、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ます。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した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します。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「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）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、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公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

なお、将来的な活用に係る優先順位を、以下の考え方で設定し、本計画では上述した2)～3)の検討を行った結果、優先度2までを「継続管理する団地」として仮設定します。

【団地ごとの将来的な活用に係る優先順位の考え方】

優先度1：立地のみA判定で、需要及び効率性がB判定の団地の内、建物の劣化が見られない
団地：11棟 132戸（白鳥団地、3号団地、オアシス18、ホープ21、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺、柳川通り団地）

優先度2：立地のみA判定で、需要及び効率性がB判定の団地の内、建物の劣化が見られる
団地：5棟 54戸（板谷川団地、新青葉団地）

→優先度1までを、継続管理する団地として判定

- 4) さらに、1次判定における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しますが、耐用年限を経過した団地について、「継続管理する団地」は改善、「当面管理する団地」は耐用年限の経過状況などを勘案し、改善または用途廃止となるよう事業手法を仮設定します。

なお、1次判定の物理的特性で「改善が必要」と判定された団地の事業手法については、改善を基本に設定します。

■二次判定（Bグループ）の検討結果■

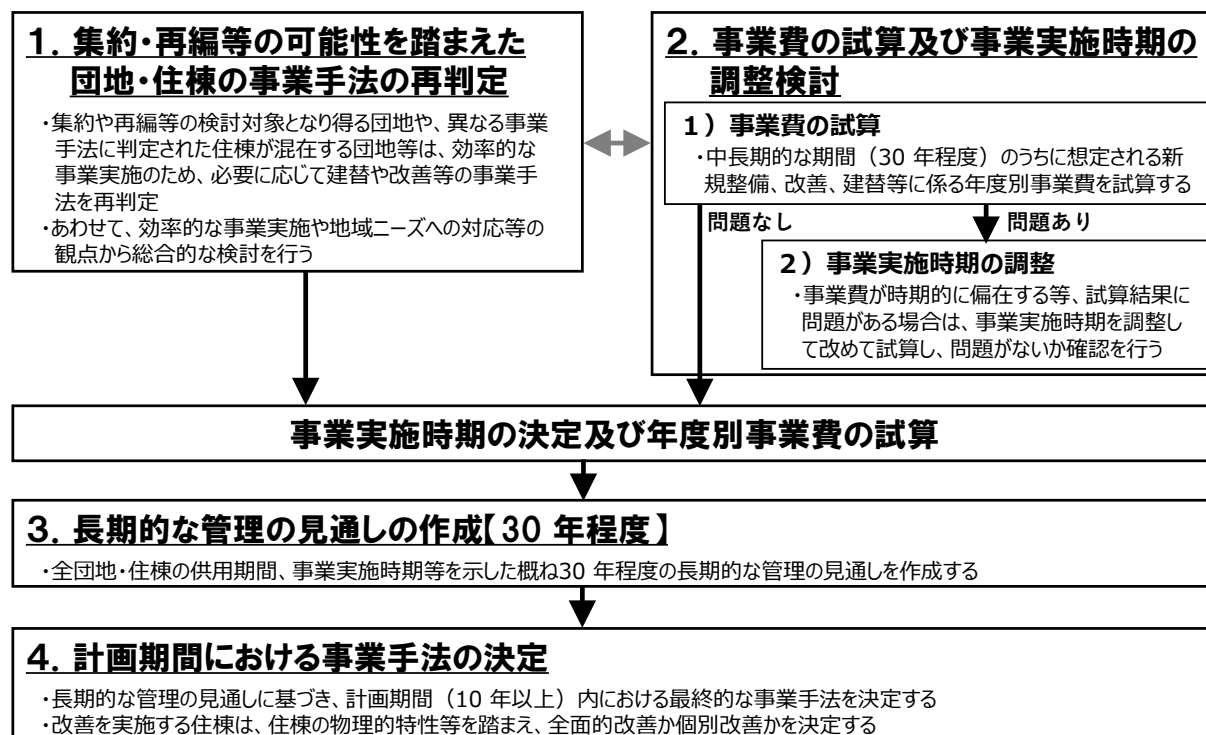
- ・板谷川団地、新青葉団地：当面管理する団地（建替を前提としない）と仮設定します。
- ・白鳥団地、3号団地、オアシス18、ホープ21、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺、柳川通り団地：継続管理する団地と仮設定します。

表 3.4.2 1次判定及び2次判定の結果

	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
継続管理する団地			清水団地、高砂団地、青葉第2団地、泉公園団地、コスモス団地、あさひ団地、ひまわり団地、柳川通り団地、白鳥団地、のぞみ団地、月浦団地、美沢団地、3号団地、オアシス18、ホープ21、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺、レジデンス花和				
当面継続管理する団地（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 板谷川団地、新青葉団地	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

③ 3次判定

1次判定、2次判定で何らかの整備が必要と判定された住棟について、団地単位または団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の事業手法を定めます。



i) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

ii) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

iii) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・ii) で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

iv) 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備・改善・建替・用途廃止）を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、その物理的特性等をふまえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

3.5. 町営住宅等の事業手法、事業計画

3.5.1. 住棟別・団地別事業手法

「3.4.3. 事業手法の判定方法」の考え方により、町営住宅等の住棟別・団地別の事業手法の判定結果は、以下の表に示すとおりとなります。

表 3.5.1 団地別住棟別事業手法の選定（1）

地域	団地名	棟名称	竣工年度	構造	管理戸数	延床面積	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
							1/2	1/1				
虻田	清水団地	1	2001 H13	耐火	12	1,089.01	2036 R18	2071 R53	改善、又は 建替	改善	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	清水団地	2	2002 H14	耐火	12	1,017.10	2037 R19	2072 R54	改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
虻田	高砂団地	01	2002 H14	耐火	30	2,405.26	2037 R19	2072 R54	改善、又は 建替	改善	改善(屋上・外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	高砂団地	02	2001 H13	耐火	35	2,795.92	2036 R18	2071 R53	改善、又は 建替	改善	改善(屋上・外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	高砂団地	03	2003 H15	耐火	16	1,286.37	2038 R20	2073 R55	改善、又は 建替	改善	改善(屋上・外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	板谷川団地	01	1983 S58	簡二	8	577.04	2006 H18	2028 R10	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
虻田	板谷川団地	02	1991 H3	簡二	12	654.48	2014 H26	2036 R18	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
虻田	板谷川団地	03	1991 H3	簡二	8	451.12	2014 H26	2036 R18	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止
虻田	新青葉団地	01	1986 S61	耐火	13	850.48	2021 R3	2056 R38	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
虻田	新青葉団地	02	1988 S63	耐火	13	850.48	2023 R5	2058 R40	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	維持管理	用途廃止
虻田	青葉第2団地	01	2004 H16	耐火	8	688.18	2039 R21	2074 R56	改善、又は建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共用部LED化)
虻田	青葉第2団地	02	2004 H16	耐火	8	688.18	2039 R21	2074 R56	改善、又は建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共用部LED化)
虻田	泉公園団地	01	1997 H9	耐火	16	1,125.03	2032 R14	2067 R49	改善、又は建替	改善	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	泉公園団地	02	1998 H10	耐火	16	1,125.03	2033 R15	2068 R50	改善、又は建替	改善	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	泉公園団地	03	1999 H11	耐火	16	1,151.57	2034 R16	2069 R51	改善、又は建替	改善	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理
虻田	泉公園団地	04	2000 H12	耐火	12	846.21	2035 R17	2070 R52	改善、又は建替	改善	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理

表 3.5.2 団地別住棟別事業手法の選定（2）

地域	団地名	棟名称	竣工 年度	構造	管理 戸数	延床 面積	耐用年数 経過年	
							1/2	1/1
虻田	コスモス 団地	01	2001 H13	耐火	21	1,819.47	2036 R18	2071 R53
虻田	コスモス 団地	02	2001 H13	耐火	18	1,519.09	2036 R18	2071 R53
虻田	コスモス 団地	03	2001 H13	耐火	15	1,320.75	2036 R18	2071 R53
虻田	あさひ 団地	-	2004 H16	耐火	30	2,666.42	2039 R21	2074 R56
虻田	ひまわり 団地	01	2004 H16	耐火	33	3,047.58	2039 R21	2074 R56
虻田	ひまわり 団地	02	2004 H16	耐火	35	3,120.61	2039 R21	2074 R56
虻田	柳川通り 団地	01	1983 S58	耐火	20	1,535.62	2018 H30	2053 R35
虻田	柳川通り 団地	02	1984 S59	耐火	20	1,535.62	2019 R1	2054 R36
虻田	白鳥団地	01	2004 H16	耐火	6	508.57	2039 R21	2074 R56
虻田	白鳥団地	02	2004 H16	耐火	6	508.57	2039 R21	2074 R56
虻田	のぞみ 団地	01	2001 H13	耐火	12	978.84	2036 R18	2071 R53
虻田	のぞみ 団地	02	2001 H13	耐火	14	1,109.64	2036 R18	2071 R53
虻田	のぞみ 団地	03	2001 H13	耐火	12	978.84	2036 R18	2071 R53
虻田	のぞみ 団地	04	2001 H13	耐火	12	978.84	2036 R18	2071 R53
虻田	のぞみ 団地	05	2004 H16	耐火	26	2,454.55	2039 R21	2074 R56
虻田	のぞみ 団地	06	2004 H16	耐火	26	2,573.27	2039 R21	2074 R56
虻田	月浦団地	04	2001 H13	耐火	12	1,095.77	2036 R18	2071 R53
虻田	月浦団地	05	2001 H13	耐火	12	1,095.77	2036 R18	2071 R53

1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
改善、又は 建替	改善	改善 (外壁改修、共 用部LED化)	維持管理
改善、又は 建替	改善	改善 (外壁改修、共 用部LED化)	維持管理
改善、又は 建替	改善	改善 (外壁改修、共 用部LED化)	維持管理
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	用途廃止
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	用途廃止
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共 用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共 用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)

表 3.5.3 団地別住棟別事業手法の選定（3）

地域	団地名	棟名称	竣工 年度	構造	管理 戸数	延床 面積	耐用年数 経過年	
							1/2	1/1
洞爺	美沢団地	01	2000 H12	耐火	12	963.22	2035 R17	2070 R52
洞爺	美沢団地	02	2002 H14	耐火	12	963.22	2037 R19	2072 R54
洞爺	美沢団地	03	2004 H16	木造	8	607.36	2019 R1	2034 R16
洞爺	美沢団地	04	2006 H18	木造	8	578.42	2021 R3	2036 R18
洞爺	美沢団地	05	2008 H20	木造	8	578.42	2023 R5	2038 R20
洞爺	3号団地	01	1995 H7	耐火	12	911.26	2030 R12	2065 R47
洞爺	3号団地	02	1996 H8	耐火	12	911.26	2031 R13	2066 R48
洞爺	オアシス 18	-	1990 H2	耐火	18	616.98	2025 R7	2060 R42
洞爺	ホープ21	-	1994 H6	耐火	18	921.40	2029 R11	2064 R46
洞爺	ファミリア 洞爺	-	1997 H9	耐火	4	315.18	2032 R14	2067 R49
洞爺	レジデンス 洞爺	A	2016 H28	木造	8	473.64	2031 R13	2046 R28
洞爺	レジデンス 洞爺	B	2016 H28	木造	8	473.64	2031 R13	2046 R28
虻田	レジデンス 花和	A	2019 R1	木造	2	114.69	2034 R16	2049 R31
虻田	レジデンス 花和	B	2019 R1	木造	2	114.69	2034 R16	2049 R31
合計				48棟	697戸			

1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共 用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (外壁改修、共 用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	改善 (屋上防水)	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、建 替、又は用 途廃止	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)
改善、又は 建替	改善	維持管理	改善 (共用部LED化)

3.5.2. 団地別の総合的な判定

【特記すべき団地のみ掲載】

2次判定から3次判定の過程において、事業量やまちづくり的な視点などを考慮し、判定結果を見直した団地を以下に整理します。

(1) 板谷川団地3号棟

2次判定において当面管理する団地（建替を前提としない）と判定され、耐用年数の満了時期が近く建物の劣化も進み、未整備となっている設備もあることから、用途廃止と仮設定しました。

3次判定においては、事業実施の優先度を勘案し、計画期間は維持管理とし構想期間に用途廃止を計画します。

(2) 新青葉団地 2 号棟

2 次判定において当面管理する団地（建替を前提としない）と判定され、建物の劣化が進み、未整備となっている設備もあるほか、空き住戸が増えつつあることから、用途廃止と仮設定しました。

3 次判定においては、事業実施の優先度を勘案し、計画期間は維持管理とし構想期間に用途廃止を計画します。

(3) 柳川通り団地 1・2 号棟

2 次判定において継続管理する団地と判定され、未整備となっている設備があることから、改善と仮設定しました。

3 次判定においては、計画期間は維持管理とし、空き住戸が増えつつあることから、構想期間に用途廃止を計画します。

(4) 青葉第 2 団地 1・2 号棟、のぞみ団地 1・3 号棟、美沢団地 1・2 号棟

2 次判定では改善の判定となりましたが、事業費平準化の観点から、3 次判定では計画期間内は維持管理と位置づけ、構想期間に長寿命化型改善（外壁改修）、脱炭素社会対応型改善（共用部 LED 化）を計画します。

(5) 清水団地 2 号棟、あさひ団地、ひまわり団地、白鳥団地 1・2 号棟、のぞみ団地 2・4～6 号棟、月浦団地 4・5 号棟、美沢団地 3～5 号棟、3 号団地 1・2 号棟、オアシス 18、ファミリア洞爺、レジデンス洞爺 A・B 棟、レジデンス花和 A・B 棟

2 次判定では改善の判定となりましたが、事業費平準化の観点から、3 次判定では計画期間内は維持管理と位置づけ、構想期間に脱炭素社会対応型改善（共用部 LED 化）を計画します。

前述の考え方により、計画期間と構想期間に設定した事業手法を下表に示します。

表 3.5.4 団地別事業手法

	計画期間 R5(2023)～R14(2032)	構想期間 R15(2033)～R24(2042)
用途廃止	板谷川団地 1・2 号棟、 新青葉団地 1 号棟	板谷川団地 3 号棟、 新青葉団地 2 号棟、 柳川通り団地 1・2 号棟
改善 ※長寿命化型 (屋上防水、外壁改修)、 脱炭素社会対応型 (共用部 LED 化)	【屋上防水】 ホープ 2 1 【外壁改修、共用部 LED 化】 清水団地 1 号棟、 泉公園団地 1～4 号棟、 コスモス団地 1～3 号棟 【屋上防水・外壁改修、共用部 LED 化】 高砂団地 1～3 号棟	【外壁改修、共用部 LED 化】 青葉第 2 団地 1・2 号棟、 のぞみ団地 1・3 号棟、 美沢団地 1・2 号棟 【共用部 LED 化】 清水団地 2 号棟、 あさひ団地、 ひまわり団地 1・2 号棟、 白鳥団地 1・2 号棟、 のぞみ団地 2・4～6 号棟、 月浦団地 4・5 号棟、 美沢団地 3～5 号棟、 3 号団地 1・2 号棟、 オアシス 18、 ホープ 2 1 ファミリア洞爺、 レジデンス洞爺 A・B 棟、 レジデンス花和 A・B 棟

◆上記以外の団地は「修繕対応」

表 3.5.5 計画期間における事業手法別戸数

対 象		事業予定戸数		
		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅	公営住宅 合計	637戸	637戸	604戸
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	637戸	604戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸		—
	うち改善事業予定戸数	135戸	72戸	207戸
	個別改善事業予定戸数	135戸	72戸	207戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	502戸	532戸	—
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	33戸	33戸
特定公共賃貸住宅	特定公共賃貸住宅 合計	18戸	18戸	18戸
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	18戸	18戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸		—
	うち改善事業予定戸数	18戸	0戸	18戸
	個別改善事業予定戸数	18戸	0戸	18戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	0戸	18戸	—
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
その他住宅	その他住宅 合計	42戸	42戸	42戸
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	42戸	42戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸		—
	うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	42戸	42戸	—
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
合計	全体 合計	697戸	697戸	664戸
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	697戸	664戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸		—
	うち改善事業予定戸数	153戸	72戸	225戸
	個別改善事業予定戸数	153戸	72戸	225戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	544戸	592戸	—
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	33戸	33戸

3.6. 長寿命化のための維持管理計画

3.6.1. 点検

(1) 実施方針

建物の点検を実施するにあたり、基本的な考え方を以下に示します。

①定期点検、保守点検

以下に、定期点検、保守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

■専門家による定期点検（5年以内）

- ・本計画の見直しを計画期間の中間時に行うことから、計画的な改善・修繕の実施を検討するため、計画の見直しの際に管理している全ての建物について、専門家による点検を行います。
- ・見直しの前に改善事業、計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に専門家による点検を行います。
- ・点検を行う際には、事前に日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施します。
- ・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。

表 3.6.1 専門家による点検項目

分野	項目
設備	火災報知設備、その他の消防用設備
	防犯装置
	受水槽
	エレベーター
	貯水槽

■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、外部床、外構（屋根付き通路等）、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。

【主な点検項目】

◆屋根

点検項目	判断基準
陸 屋 根	保護層
	排水状態が良好である
	伸縮調整目地材に劣化、欠損がない
	押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】
	押さえコンクリート及び保護モルタルの平面、立上がり部に浮き、ひび割れがない
	保護砂利に片寄りがない
	押さえコンクリートブロックに移動、あばれ及び欠損がない
	露出防水層
	排水状態が適正である
	き裂、破断及びめくれがない
【保護層のない場合】	ふくれ、変形及びしわがない
	立上がり部にめくれ、ずり落ちがない
	押さえ金物の取付け状態が適正である
	保護塗装に変退色、チョーキングがない
	砂付ルーフィングに砂落ちがない

点検項目	判断基準
勾配屋根	葺材に変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装及び表面処理の劣化がない
【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】	留付け金物にさび及び腐食がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
パラペット	コンクリート又はモルタル笠木にひび割れ、浮き、剥離等がない
	金属笠木及び防水押さえ金物に変形、さび、腐食、損傷がない
	同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である
手すり・丸環・点検口	シーリング材に破断、き裂、だれ、変形及び剥離がない
	取付け状態が適正である
ルーフトレイン・とい	変形、破損、さび及び腐食がない
	取付け状態が適正である
	さび、腐食、破損及び塗装の劣化がない
	漏水がなく排水状態が適正である

◆外壁

点検項目	判断基準
コンクリート 打放し仕上げ	剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形、剥離がない
モルタル塗り・タイル張り	剥落、浮き、はらみ、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、表面脆弱化及び汚れがない
	各階の各方位面に、浮き及び剥離がない
	目地にひび割れ及び剥離がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない

点検項目	判断基準
金属製カーテンウォール	変形、浮き、剥離、さび及び腐食がない
	表面処理の劣化がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
塗 装	摩耗、割れ、ふくれ、剥がれ、汚れ、変退色、光沢度低下及びチョーキングがない
サイディング	欠け及び割れがない
	取付け状態が適正である
	取付け金物にさび、腐食および脱落がない
タラップ等 金物類	さび、腐食及び変形がない
	取付け状態が適正である

3.6.2. 修繕事業

(1) 修繕事業の種類

国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30 年、簡易耐火 2 階・準耐火：45 年、耐火：70 年）まで、既存の町営住宅等を有効に活用するためには、適正な修繕や補修を計画的に行うことが不可欠です。

そのために必要な手法として、以下の 3 つの手法があり、定期的な点検により建物の劣化状況を把握しながら、標準修繕周期をふまえて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、建物の長期的な活用を図ります。

- ① 計画修繕：外壁の再塗装、屋上防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的
実施する必要がある修繕
- ② 一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実
施する必要がある修繕
- ③ 入退去時修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

以下に、維持管理のために必要な各手法について、具体的な方針等を定めます。

(2) 修繕事業の実施方針

①計画修繕

- ・使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・屋根及び屋上、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、公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。

②一般修繕

- ・日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- ・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。

③入退去時修繕

- ・入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

表 3.6.2 仕様材料に応じた修繕周期の目安と修繕内容

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様
屋根 防水	屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
	屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
			撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、 露出アスファルト防水等
	傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
			撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え
庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、 架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	
外壁 塗装等	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、 庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタル の浮き等の補修
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、 打替え
	鉄部 塗装等	鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年
鉄部塗装 (非雨掛かり部分)		(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、 手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
建具・ 金具等	建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替 等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の 取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、 防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
給水 設備	給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管
		水道メーター	取替	8年	支給品
	貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP 製
	給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	
排水 設備	雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
	汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
	排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
	雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	
ガス 設備	ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
設備 換気	換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、 ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
電灯 設備	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、 配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、 外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6年	
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
通信・ 情報設備	情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
	テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、 住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防 設備	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓 箱等	取替	25年	
	自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、 中継器、受信機等	取替	20年	
	連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28（2016）年度 国土交通省）

3.6.3. 改善事業

(1) 実施方針

改善事業を実施するにあたり、基本的な考え方を以下に示します。

①福祉対応型

対象の整備なし

②安全性確保型

対象の整備なし

③居住性向上型

対象の整備なし

④長寿命化型

- ・建物の長期活用を図るため、屋上防水及び外壁の性能向上を考慮した改善を実施します。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果の検討を行い、効果的な手法を選定します。
- ・屋上については、劣化の改善を行うとともに、耐久性の確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。
- ・外壁については、躯体の耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。

【実施内容】耐候性を考慮した屋上防水によるグレードアップ、外壁仕上げのグレードアップ、鉄筋さび・躯体の補修による躯体の中性化防止 等

⑤脱炭素社会対応型

- ・共用部分の照明をＬＥＤ化することにより、省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストの縮減を図ります。

【実施内容】共用部照明のＬＥＤ化

(2) 団地別の改善手法

①清水団地１号棟、泉公園団地、コスモス団地

【長寿命化型（外壁改修）、脱炭素社会対応型（共用部ＬＥＤ化）】

1) 事業の考え方

経年劣化が進んでいる外壁の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。
また、省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストを縮減させるべく、共用部分の照明をＬＥＤ化します。

2) 実施例

外壁：外壁仕上げ材のグレードアップ
照明：共用部分のＬＥＤ化

②高砂団地【長寿命化型（屋上防水、外壁改修）、脱炭素社会対応型（共用部ＬＥＤ化）】

１）事業の考え方

経年劣化が進んでいる屋上及び外壁の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。

また、省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストを縮減させるべく、共用部分の照明をＬＥＤ化します。

２）実施例

屋上防水：屋上防水材料のグレードアップ

外壁：外壁仕上げ材のグレードアップ

照明：共用部分のＬＥＤ化

③ホープ２１【長寿命化型（屋上防水）】

１）事業の考え方

経年劣化が進んでいる屋上の長寿命化型の改善を実施し、建物の長期的な活用を図ります。

２）実施例

屋上防水：屋上防水材料のグレードアップ

3.6.4. 建替え事業

（１）実施方針

洞爺湖町では、計画期間内に建替えの対象となる団地はありませんが、将来的な社会情勢の変化等により建替え事業の検討が必要となった際は、以下の視点に基づいた検討を進めます。

①住宅セーフティネットをふまえた、住宅需要に応じた適正な管理戸数の設定

- ・人口減少、少子高齢化等の社会情勢をふまえた住宅需要を勘案し、世帯数の推移等から町営住宅等の適正な管理戸数を設定し、また、子育て世帯向け住宅や高齢者世帯向け住宅、定住促進住宅等の整備についても検討します。

②多様化する居住ニーズをふまえた整備計画の検討

- ・事前に入居者アンケートなどを実施することにより、子育て世帯や単身高齢世帯など、多様化する居住ニーズに対応できる住戸の整備を検討します。

③居住性能を高め高効率で環境に配慮した住宅の検討

- ・脱炭素の視点で省エネルギー性能の向上を図り、メンテナンス性の高い部材を用いるなど、環境にやさしく、高効率性、居住性向上を意識した住宅の供給を検討します。
- また、国や北海道が進める ZEH の考え方などを参考にしつつ、必要な整備について検討を行います。

④まちづくり施策と連携した整備手法の検討

- ・まちなか居住のほか、建替えの際に発生する余剰地の有効活用等、都市計画や関連するまちづくり施策と連携した整備手法を検討します。

3.6.5. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 実施予定（年次計画）

団地別事業手法をふまえ、事業実施に位置づけた住棟の年次計画を以下に示します。

計画期間前期には、高砂団地、コスモス団地で長寿命化型と脱炭素社会対応型改善、ホープ21で長寿命化型善を行います。計画期間後期は、清水団地1号棟、泉公園団地の長寿命化型と脱炭素社会対応型改善のほか、板谷川団地1・2号棟、新青葉団地1号棟の用途廃止を進めます。

なお、用途廃止に際しては、転居費用などの転居支援を行います。

また、改善を行わない団地についても、修繕周期等を勘案した計画的な修繕に努め、建物の健全性や居住性を確保します。

表 3.6.3 計画期間の整備プログラム

地域	団地名	棟名称	竣工年度	構造	管理戸数	3次判定		計画期間									
						計画期間	構想期間	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
虻田	清水団地	1	2001	中層耐火	12	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理										12戸
虻田	高砂団地	01	2002	中層耐火	30	改善(屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理		30戸								
虻田	高砂団地	02	2001	中層耐火	35	改善(屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理			35戸							
虻田	高砂団地	03	2003	中層耐火	16	改善(屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理		16戸								
虻田	板谷川団地	01	1983	簡易耐火2階建	8	用途廃止	—							-8戸			
虻田	板谷川団地	02	1991	簡易耐火2階建	12	用途廃止	—								-12戸		
虻田	新青葉団地	01	1986	中層耐火	13	用途廃止	—									-13戸	
虻田	泉公園団地	01	1997	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理						16戸				
虻田	泉公園団地	02	1998	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理							16戸			
虻田	泉公園団地	03	1999	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理								16戸		
虻田	泉公園団地	04	2000	中層耐火	12	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理									12戸	
虻田	コスモス団地	01	2001	中層耐火	21	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理			21戸							
虻田	コスモス団地	02	2001	中層耐火	18	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理					18戸					
虻田	コスモス団地	03	2001	中層耐火	15	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理				15戸						
洞爺	ホープ21	—	1994	中層耐火	18	改善 (屋上防水)	改善 (共用部LED化)	18戸									
合計					258			18	46	56	15	18	16	16	16	12	12

改善戸数		18	46	56	15	18	16	16	16	12	12
用途廃止戸数		0	0	0	0	0	0	(8)	(12)	(13)	0
管理戸数		258	258	258	258	258	258	250	238	225	225
目標管理戸数	概ね630戸～697戸										

(2) 概算事業費

前述の年次計画に基づいて事業を実施する際の概算事業費を以下に示します。

計画期間内は、入居者の転居を支援しつつ用途廃止を進めるとともに、改善事業を進めていくことから、継続的な除却費用等の負担が発生し、また、改善事業実施の際は事業費の負担が大きくなることが考えられます。

そのため、効率的で実現性の高い事業実施手法の検討のほか、庁内における合意形成など、事業実施に向けた準備が重要となります。

なお、事業費平準化を基本的な考え方として計画していますが、合併特例債が令和7（2025）年度で終了することから、比較的財源を確保しやすいと考えられる令和6（2024）年度及び令和7（2025）年度については、建物の健全性等を考慮し可能な限り前倒した事業計画とすべく、事業費を高めに設定しました。

また、構想期間についても、計画期間同様、用途廃止に伴う継続的な除却費用等の負担と改善事業により事業費負担が大きくなることが想定されるため、効率性の高い事業手法や事業の優先順位について、入念に検討していくことが重要です。

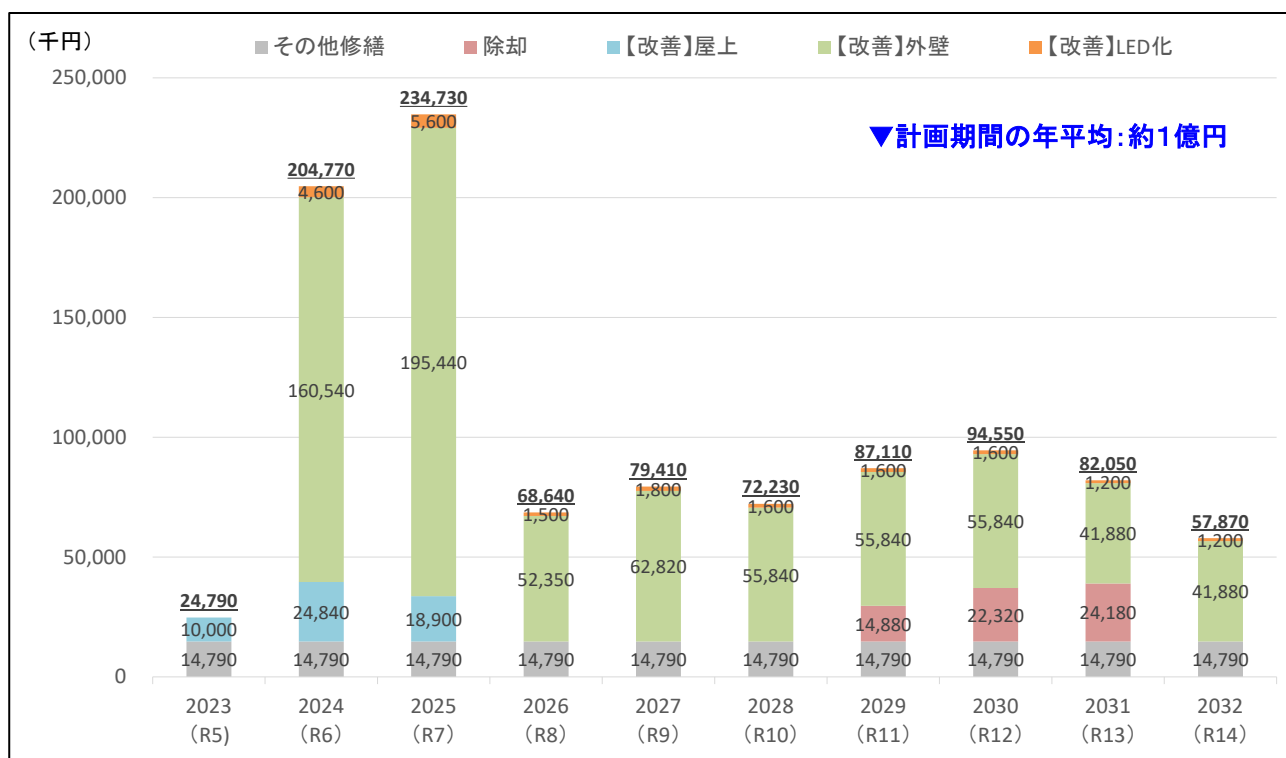


図 3.6.1 年間事業費の試算結果

3.6.6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

算出方法、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

1) L C Cの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をを用いてL C Cの算出を行います。

①建替事業を行う建物のL C C算定

1. L C Cは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、想定される管理期間における改善工事費の見込み額から、修繕費相当額（改善を実施することにより不要となる修繕費）を控除した額を除いた額とします。
2. 将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4 %として現在価値化し算出します。

②改善事業を行う建物のL C C算定

1. 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
2. L C C算定期間は、改善を実施する建物の耐用年（木造・簡易耐火平屋 30 年、簡易耐火 2 階・準耐火 45 年、耐火 70 年）とし、評価時点は 2022（令和 4）年とします。
3. L C C縮減効果は、将来コストを社会的割引率 4 %として現在価値化し算出します。

2) L C Cの算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

下記に、計画期間内に改善事業を実施する団地のL C Cの縮減効果を示します。

図 3.6.2 長寿命化型改善事業を行う建物のL C C縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	実施事業	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
清水団地	1号棟	12	耐火	H13	【長寿命化型】 屋上防水（高砂団地で実施）、 外壁改修 【脱炭素社会対応型】 共用部L E D化	936
高砂団地	1号棟	30	耐火	H14		2,045
	2号棟	35	耐火	H13		2,550
	3号棟	16	耐火	H15		1,045
泉公園団地	1号棟	16	耐火	H9		1,210
	2号棟	16	耐火	H10		1,251
	3号棟	16	耐火	H11		1,298
	4号棟	12	耐火	H12		1,024
コスモス団地	1号棟	21	耐火	H13		1,441
	2号棟	18	耐火	H13		1,288
	3号棟	15	耐火	H13		1,052
ホープ21	-	18	耐火	H6	【長寿命化型】 屋上防水	1,879

資料編

資料 1 策定経過

(1) 令和 4 年度 洞爺湖町営住宅等長寿命化基本計画

①委員会の開催状況

第 1 回 令和 4 (2022) 年 10 月 20 日

<主な議事内容>

- 1) 計画策定の目的等
- 2) 町営住宅等の現状
- 3) 現地調査結果
- 4) 取り組むべき課題
- 5) 今後の整備方針
- 6) 今後のスケジュール

第 2 回 令和 4 (2022) 年 12 月 21 日

<主な議事内容>

- 1) 洞爺湖町営住宅等長寿命化基本計画 素案
 - ・計画の目的と位置づけ
 - ・町営住宅等を取り巻く現況
 - ・町営住宅等長寿命化計画

第 3 回 令和 5 (2023) 年 2 月 28 日

<主な報告内容・書面開催>

- 1) 洞爺湖町営住宅等長寿命化基本計画 最終案

(2) パブリックコメント

①募集期間

令和 5 (2023) 年 1 月 25 日～2 月 24 日

②意見提出

なし

洞爺湖町営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

洞爺湖町役場経済部建設課

TEL:0142-74-3007

FAX:0142-76-4727

編集協力：日本データーサービス株式会社