

赤井川村公営住宅等長寿命化計画

平成30年3月

赤井川村

目 次

序. 計画策定の目的と概要	1
序-1 計画策定の目的.....	1
序-2 計画の概要.....	2

【住生活基本計画編】

1. 赤井川村の住宅を取り巻く現況	5
1-1 位置と地勢.....	5
1-2 人口と世帯.....	7
1-3 産業・観光.....	11
1-4 地域別の特性.....	13
1-5 上位計画・関連計画.....	15
1-6 赤井川村の住宅事情の特性	19
2. 赤井川村の住宅施策の課題	28
3. 赤井川村の住宅施策の理念と目標.....	30
3-1 住宅施策の基本目標.....	30
3-2 住宅供給フレーム.....	32
4. 赤井川村における住宅施策の展開方針.....	34
5. 実現化方策の検討.....	41

【公営住宅等長寿命化計画編】

6. 公営住宅等ストックの現況の整理.....	45
6-1 村営住宅・村有住宅ストックの状況.....	45
6-2 村営住宅・村有住宅入居者の状況.....	54

7. 長寿命化に関する基本方針の設定.....	60
8. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	61
8-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握.....	61
8-2 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	63
9. 長寿命化のための実施方針の設定.....	83
9-1 点検の実施方針.....	83
9-2 計画修繕の実施方針.....	83
9-3 改善事業の実施方針.....	88
9-4 建替事業の実施方針.....	90
9-5 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	90
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	94
10-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方.....	94
10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例.....	97

序. 計画策定の目的と概要

序-1 計画策定の目的

人口減少や少子高齢社会の到来と国民の居住ニーズの多様化、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題を抱える我が国において、国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方針が示された。

これを受け、国の住生活基本計画（平成 18 年 9 月策定、平成 23 年 3 月見直し、平成 28 年 3 月再見直し）と北海道住生活基本計画（平成 19 年 2 月策定、平成 24 年 3 月見直し、平成 29 年 3 月再見直し）が策定され、住宅施策の基本方針や具体的な展開方向が示されている。

さらに、ストック重視の社会背景のもと、平成 21 年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされ、その策定指針が平成 28 年 8 月に改定されたところである。

赤井川村においては、平成 23 年度に「赤井川村公営住宅等長寿命化計画」を策定しているが、その後の人口減少・少子高齢化の進展や、これを受けての「第四期赤井川村総合計画」並びに「赤井川村人口ビジョン」・「赤井川村創生総合戦略」の策定により、公営住宅の整備や定住・移住の促進が一層重要な施策として位置づけられることとなった。

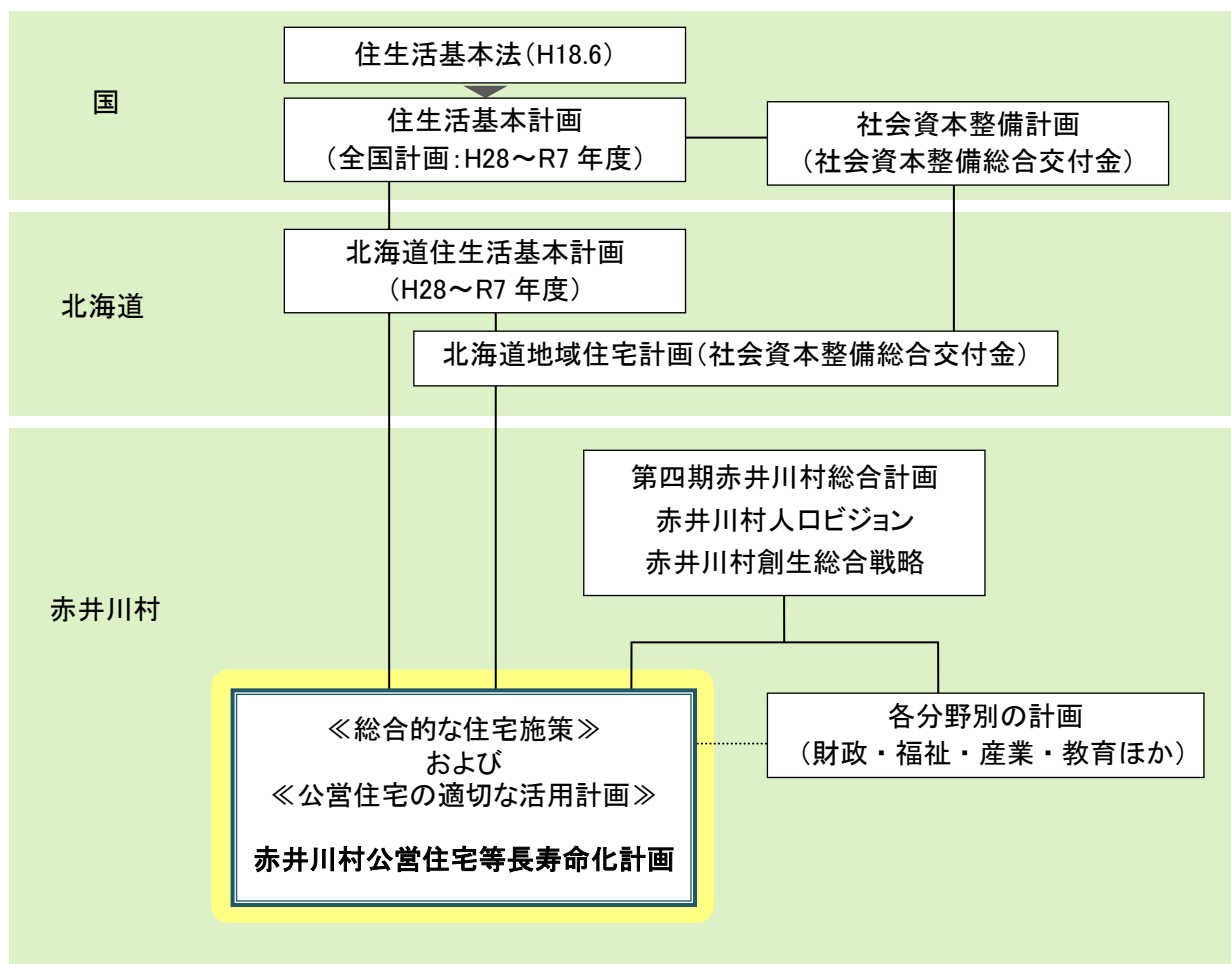
こうした状況を踏まえ、本計画は、現行の「赤井川村公営住宅等長寿命化計画」について、国・道における住宅政策の転換や本村で求められる公営住宅のあり方及び定住対策に加え、現行計画策定後の人口・住宅等に関する統計データの変化を踏まえつつ、赤井川村にふさわしい総合的かつ体系的な住宅施策の展開方向の見直しを行うとともに、公営住宅需要に的確に対応した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な維持管理・改善等を図ることを目的として、新たに「赤井川村公営住宅等長寿命化計画」を策定するものである。

序-2 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、本村の「第四期赤井川村総合計画」や「赤井川村人口ビジョン」、「赤井川村創生総合戦略」、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進と公営住宅等の適切な活用をめざすものである。

【赤井川村公営住宅等長寿命化計画の位置づけ】



(2) 計画期間

本計画は、平成 30 年度～令和 9 年度の 10 年間を計画期間とする。なお、社会・経済状況の変化等に応じて適宜見直しを行うものとする。

住生活基本計画編

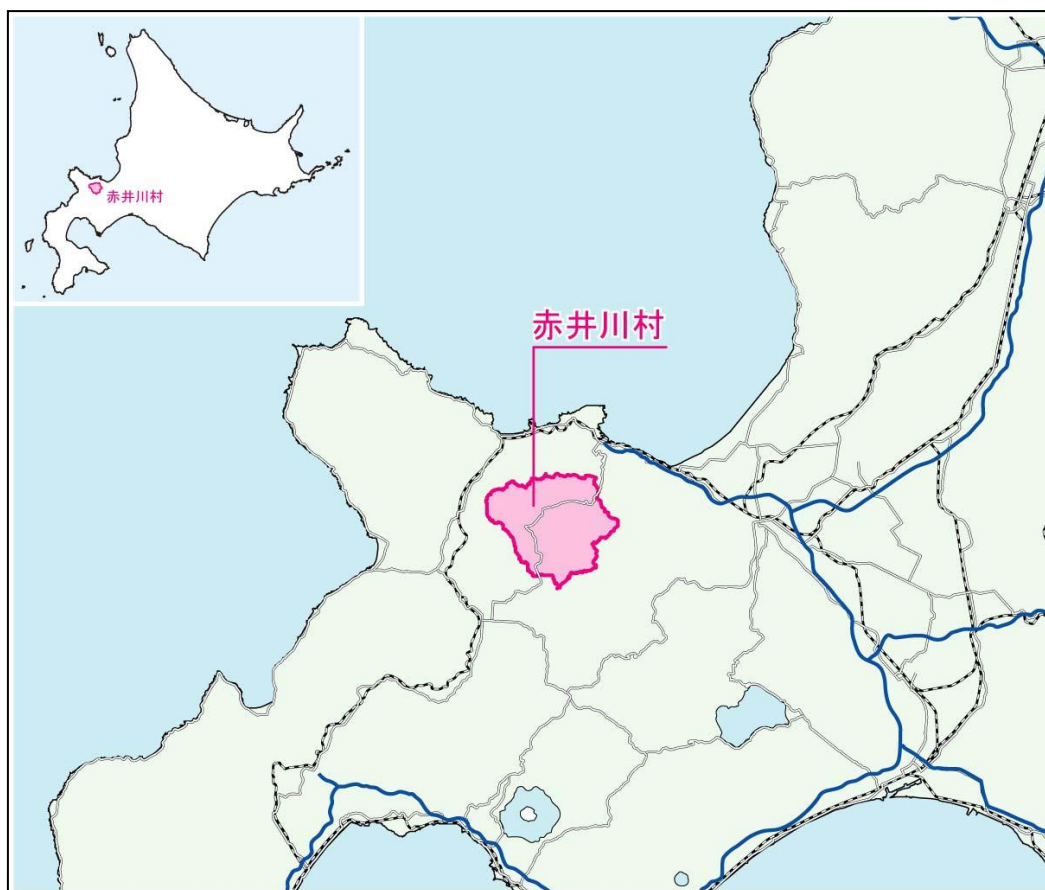
1. 赤井川村の住宅を取り巻く現況

1-1 位置と地勢

(1)位置と面積

赤井川村は北海道の南西部に位置し、北緯 43° 04′ 52″、東経 140° 49′ 01″ の地点にある。北は冷水峠を経て余市町に接し、西は仁木町に、東は朝里岳および余市岳等の連山により小樽市と札幌市に、南は倶知安町と京極町に隣接している。村の総面積は 280.09 km²と広大で、その8割が山林で占められている。

図 1-1-1 赤井川村の位置



(2) 地勢と特徴

① 地勢

赤井川村は、四方をすべて山に囲まれたカルデラ状の地形をなしているが、村の南東部にある余市岳（標高 1,488m）に源を発する余市川が西流し、この流域に沿って平坦地が帯状に形成され、耕地や宅地として利用されている。余市川は、村内の都地区周辺で轟方面からの白井川及び赤井川盆地からの赤井川と合流して仁木町へ向かっている。余市川流域は上流に行くにしたがい石れぎ混じりの酸性土壌となっている。地質は、河岸台地は洪積層、河岸の低地は沖積層をなしている。

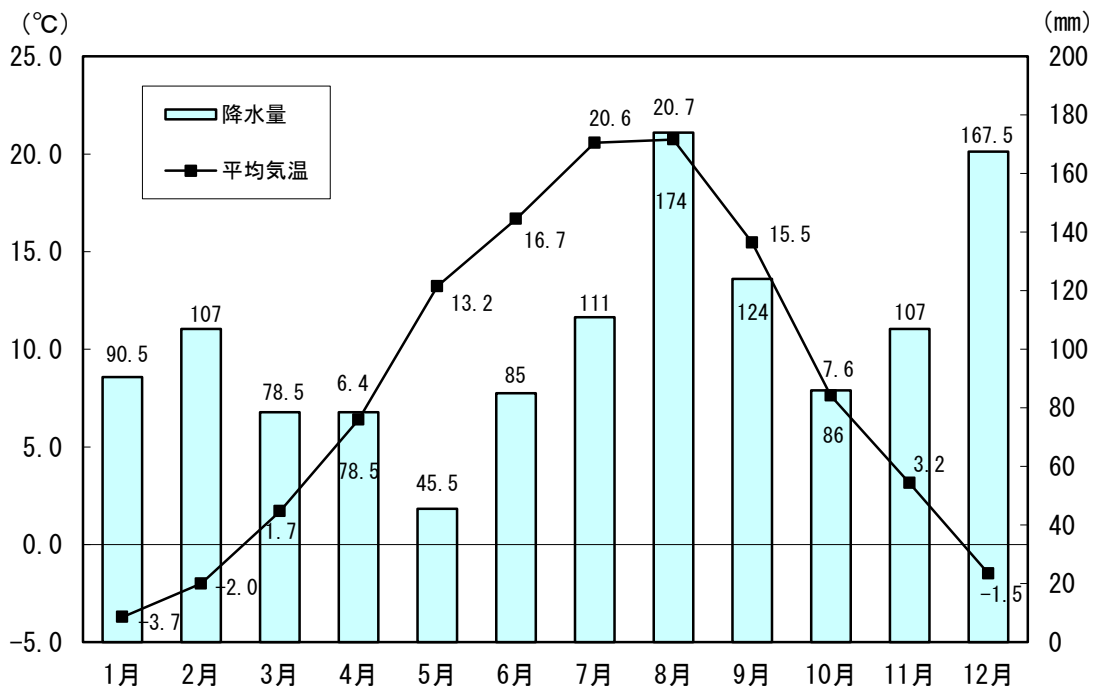
② 特徴

- ・ 山と大雪を利用し、「キロロスノーワールド」で観光業が営まれている。
- ・ 昼夜の寒暖の差が大きいため、果菜類の栽培に適している。
- ・ 札幌市まで 69.8 km、新千歳空港まで 119.1 km と、札幌圏に比較的近い。

(3) 気候

気象条件は盆地特有の内陸型気候で、北海道内で有数の豪雪地帯であり、冬は積雪が多く、夏は気温が高くなる。昼夜の寒暖の差が大きいため、果菜類の栽培に適しているが、余市川上流は冷害を受けやすい条件下にある。

図 1-1-2 月別気温（平成 27 年）・降水量（平成 28 年）



（月別気温：村資料、降水量：札幌管区气象台）

1-2 人口と世帯

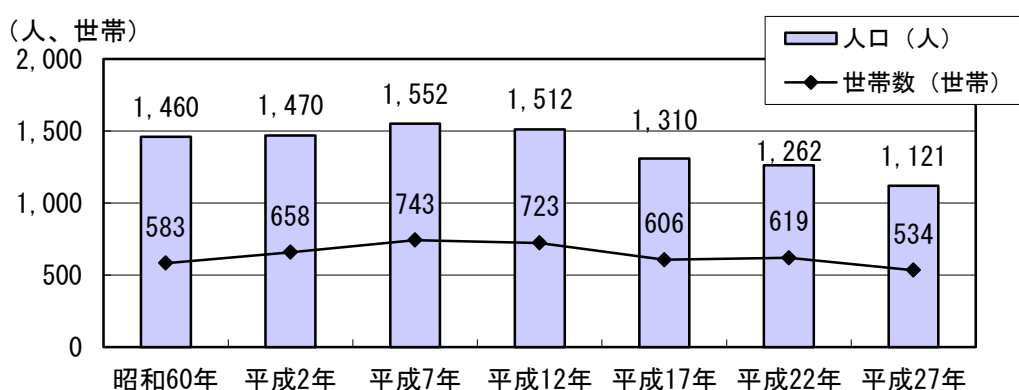
(1)人口・世帯数の推移

ここ30年間の人口の推移をみると、平成3年のキロロリゾートのオープンに伴う従業員の転入により、平成2年の1,470人から、平成7年には1,552人と増加に転じていたが、平成17年には1,310人、平成22年には1,263人、そして直近の平成27年には1,121人と徐々に減少している（いずれも国勢調査による）。

世帯数もキロロリゾートの独身従業員の転入により、平成7年までは増加傾向にあったが、それ以降は減少に転じ、平成27年には534世帯となっている。

1世帯あたりの平均人員は、昭和60年には2.5人であったが、平成7年以降は2.1人前後で横ばい傾向にある。

図表 1-2-1 人口と世帯数の推移



項目	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数(世帯)	583	658	743	723	606	619	534
人口(人)	1,460	1,470	1,552	1,512	1,310	1,262	1,121
世帯人員(人/世帯)	2.50	2.23	2.09	2.09	2.16	2.04	2.10

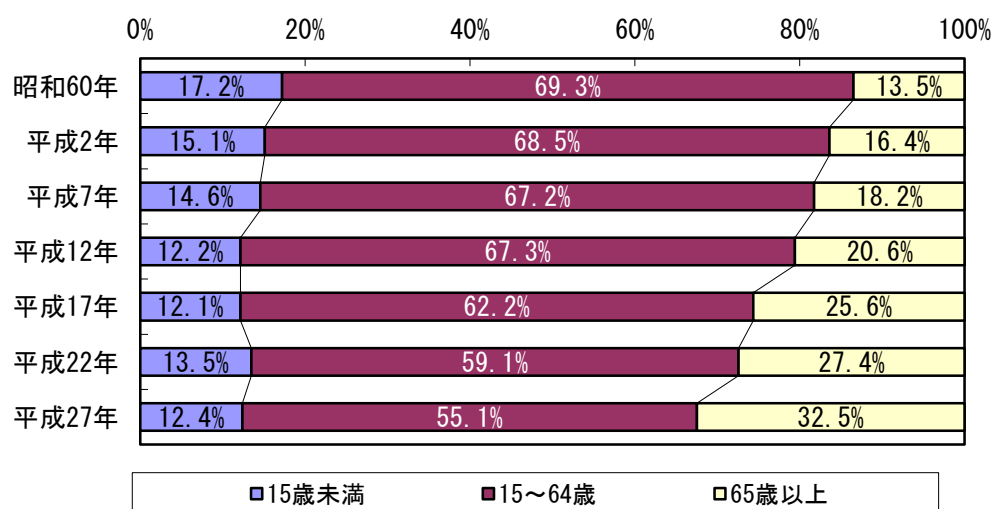
(国勢調査)

(2) 年齢別人口構成

近年、全国的に高齢化の進行が顕著であるが、赤井川村もその例に漏れず高齢化が進んでいる。平成27年の国勢調査によれば、赤井川村の高齢化率（65歳以上の人口割合）は32.5%と、全国平均の26.6%、全道平均の29.1%を上回る結果となっている。

その一方で、生産年齢（15歳以上65歳未満）人口の比率は、一貫して減少傾向にある。

図 1-2-2 年齢別人口比率の推移



(国勢調査)

(3) 子育て世帯数の推移

ここ30年間の子育て世帯数の推移をみると、近年の少子化を受けて、6歳未満の親族がいる世帯及び18歳未満の親族がいる世帯のいずれも5割程度に減少している。具体的には、6歳未満の親族がいる世帯数は、平成7年をピークに減少に転じ、特にここ5年間の減少が顕著である。18歳未満の親族がいる世帯は、平成7年以降一貫して減少傾向にある。

表 1-2-2 子育て世帯数の推移

年次	総数 (世帯)	一般世帯			
		うち6歳未満 親族のいる 世帯 (世帯)	比率 (%)	うち18歳未 満親族のい る世帯 (世帯)	比率 (%)
昭和60年	487	65	13.3%	157	32.2%
平成2年	471	53	11.3%	144	30.6%
平成7年	743	66	8.9%	147	19.8%
平成12年	689	50	7.3%	136	19.7%
平成17年	605	50	8.3%	115	19.0%
平成22年	618	55	8.9%	105	17.0%
平成27年	532	32	6.0%	90	16.9%

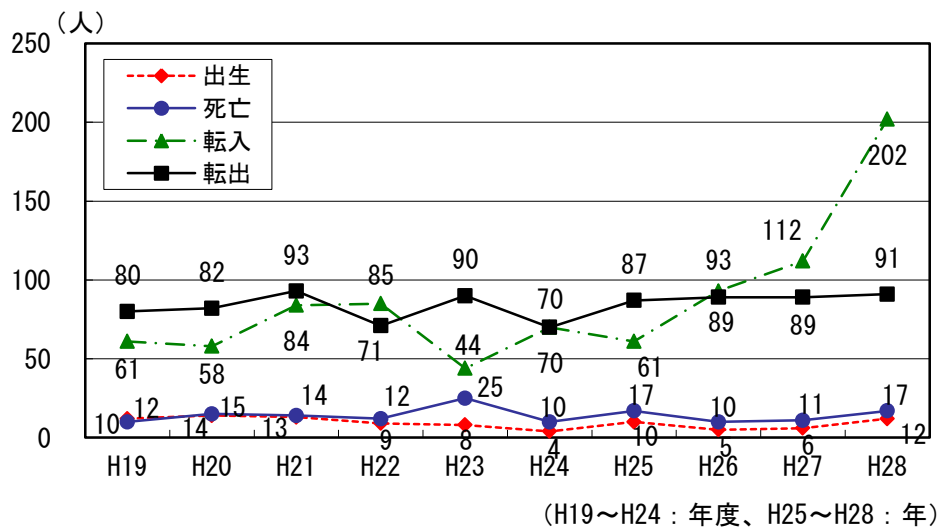
(国勢調査)

(4)人口動態

平成 19 年度から 28 年までの 10 年間の社会増減の推移をみると、転出者数はほぼ横ばい、転入者数は横ばいから増加に転じている。また、慢性的に転出者数が転入者数を上回る傾向にあったが、ここ 3 年間に限って言えば、転入者数が転出者数を上回っている。

一方、自然増減の推移をみると、死亡者数が出生者数を上回る傾向にあるが、いずれもほぼ横ばい傾向となっている。

図 1-2-3 人口動態



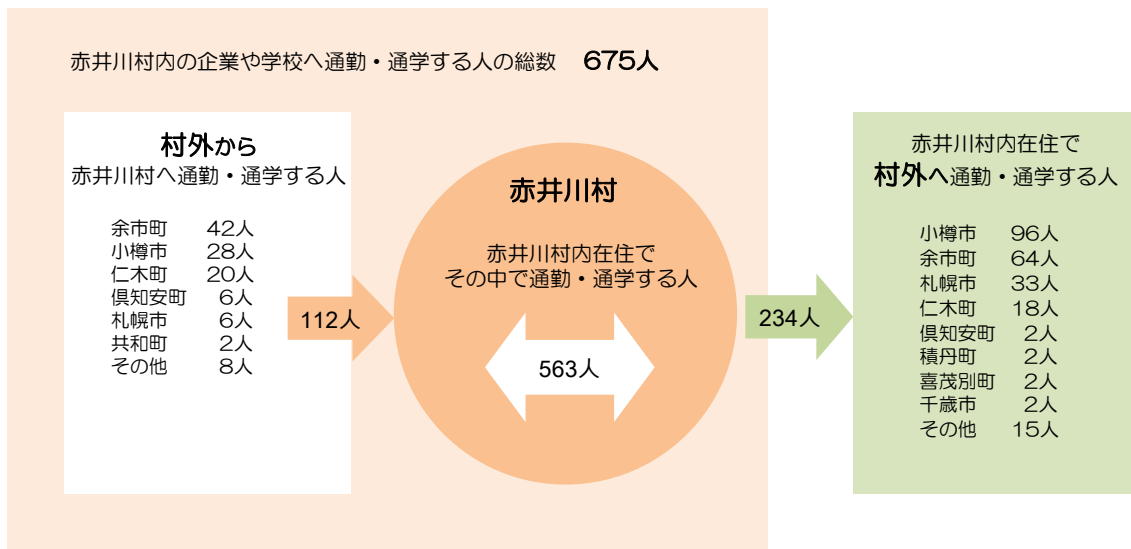
(住民基本台帳)

(5)通勤・通学の状況

15 歳以上の本村への通勤・通学者は 675 人で、その内村内居住者が 563 人で約 83%を占めている。また、他市町から本村への通勤・通学者は 112 人で、最も多いのが余市町の 42 人、次いで小樽市 (28 人)、仁木町 (20 人) が続いている。

一方、15 歳以上の本村から他市町への通勤・通学者は 234 人で、村外からの通勤・通学者 112 人の 2 倍以上となっており、小樽市の 96 人を筆頭に、余市町、札幌市等への流出が多くなっている。

図 1-2-4 通勤・通学の状況（15 歳以上）



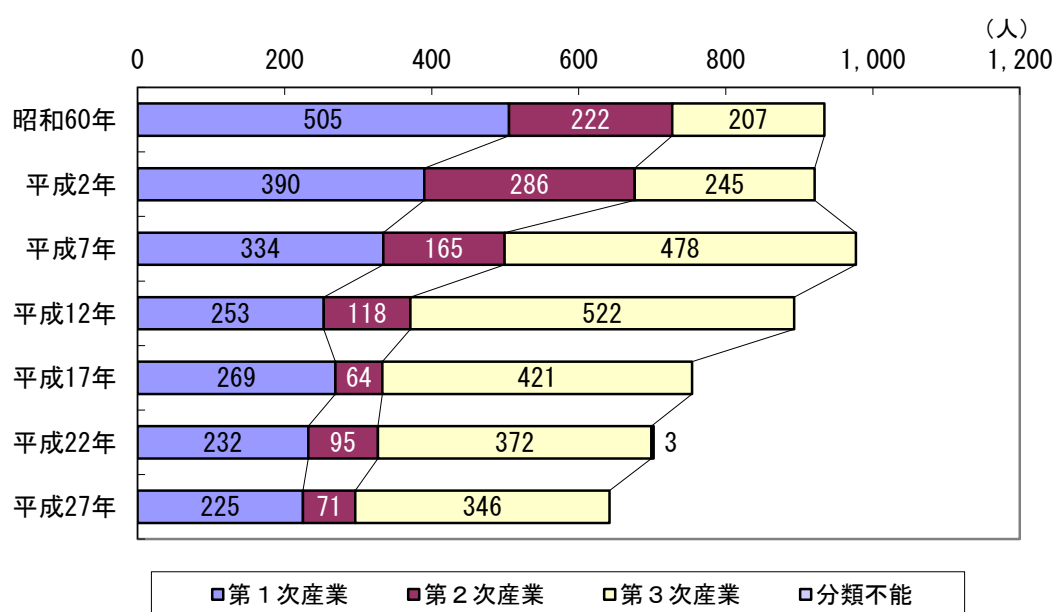
（平成 27 年国勢調査）

1-3 産業・観光

(1) 産業別就業者数の推移

赤井川村の産業別就業者数の推移をみると、平成7年以降は減少傾向に転じている。平成3年のキロロリゾートの営業開始に伴い、平成7年には第一次産業と第三次産業の従業者数は逆転した。平成7年と平成27年を比べると、第一次産業と第三次産業は7割程度、第二次産業は半分以下に減少している。

図 1-3-1 産業別就業者数の推移



(国勢調査)

(2) 観光の状況

平成3年のキロロリゾートのオープン以来、食事や休憩ができるポイントが誕生し、宿泊収容数も8施設で1,334人となった。農村交流やグリーンツーリズムなどにより農業・農村体験をメニューに加えたツアーが企画されるなど、異業種間で連携を図る集客活動を活発化させている。平成20年の国道393号の赤井川・倶知安間の開通や、平成24年2月の道道余市赤井川線冷水峠トンネルの供用、平成27年の「道の駅あかいがわ」のオープンは、広域ドライブ観光の新たなルートとなり、人と物の流れを変える大きな刺激として期待されている。

ここ10年間の観光入込客数は、平成20年度の約60万人をピークに減少傾向にあったが、「道の駅あかいがわ」がオープンした平成27年度以降は、道内日帰り客を中心に大幅に増加し、100万人を突破している。

一方、宿泊客数は近年は20万人前後で横ばい傾向となっている。

表 1-3-1 主な観光資源一覧

【景勝地】	【観光施設】	
・冷水峠	・道の駅あかいがわ	・赤井川村体育館
・穴岩不動	・赤井川カルデラ温泉	・カルデラ公園
・ライオンの滝	・キロロ・リゾート	・キロロ温泉森林の湯
・落合ダム（親水広場）	・みやこ公園パークゴルフ場	
・盤ノ沢滝	・都運動公園	・都プール
・ヤシオ公園	・赤井川村郷土資料館	・アリスファーム
・余市岳登山口	・コロポックル村	・山中牧場
	・ホピの丘	
	・フィッシング・エリア、キャンプ・フィールド	
	・ながぬま農園 cafe リンフォレスト	

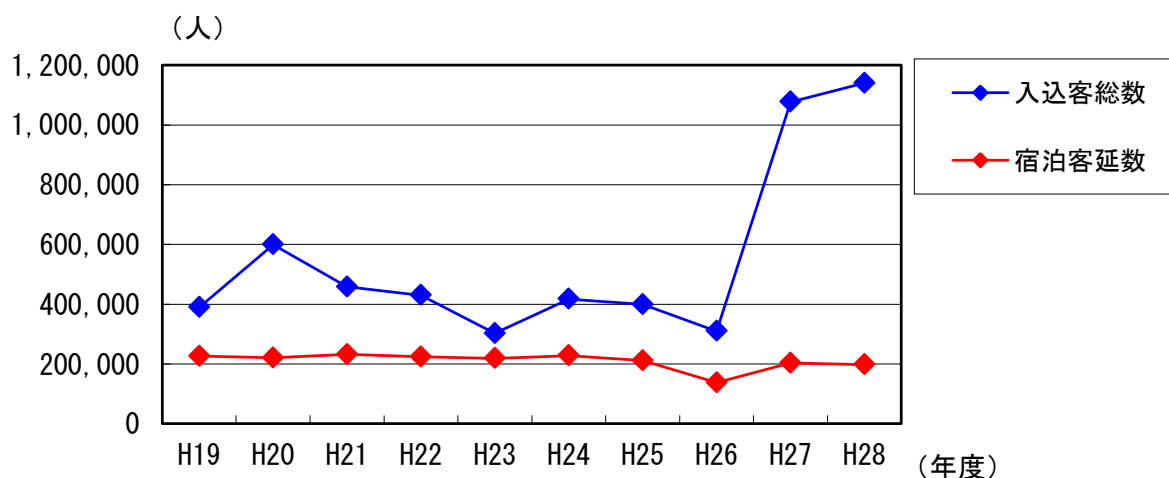
（赤井川村 HP）

表 1-3-2 宿泊収容能力

宿泊施設	軒数(軒)	収容人数(人)
ホテル・旅館	3	1,234
民宿	2	28
ペンション	2	32
貸別荘	1	40
合計	8	1,334

（赤井川村 HP）

図 1-3-2 年度別観光入込客数・宿泊客延数の推移



（北海道観光入込客数調査報告書）

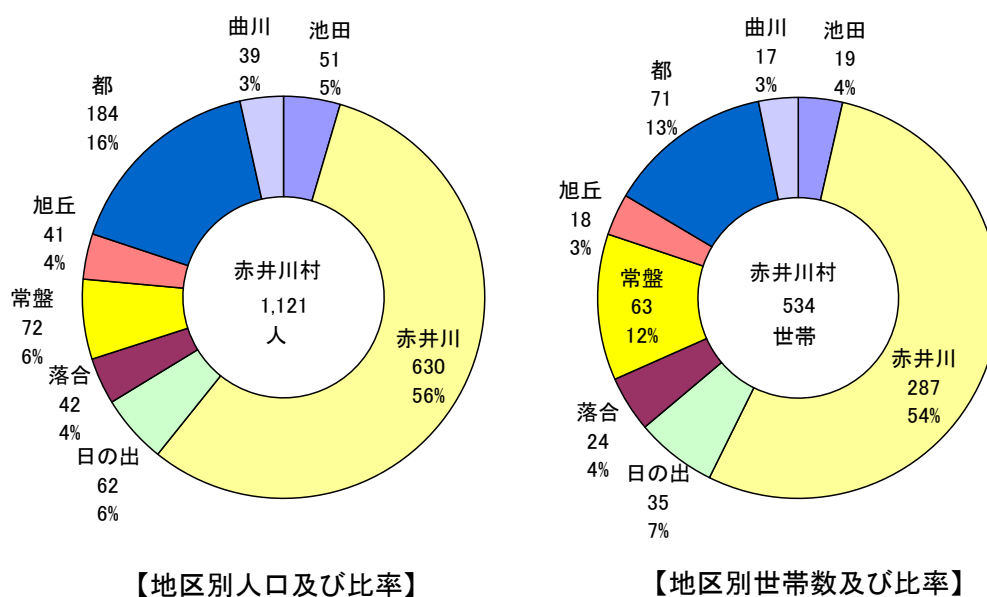
1-4 地域別の特性

(1) 地区別人口構成・世帯構成

平成 27 年国勢調査によれば、赤井川村の地区別人口は、赤井川地区が全体の 5 割強を占めており、次いで都地区、常盤地区の順に多くなっている。上位 3 地区で全体の 8 割近くを占めている。

地区別の世帯数では常盤地区が赤井川地区に次いで 2 番目となっており、1 世帯当たりの人員では 1.14 人と極端に低くなっている。これは、常盤地区にあるキロロリゾートの従業員の多くが若年単身者で、同地区内の寮などから通勤しているためと考えられる。

図 1-4-1 地区別人口と世帯数



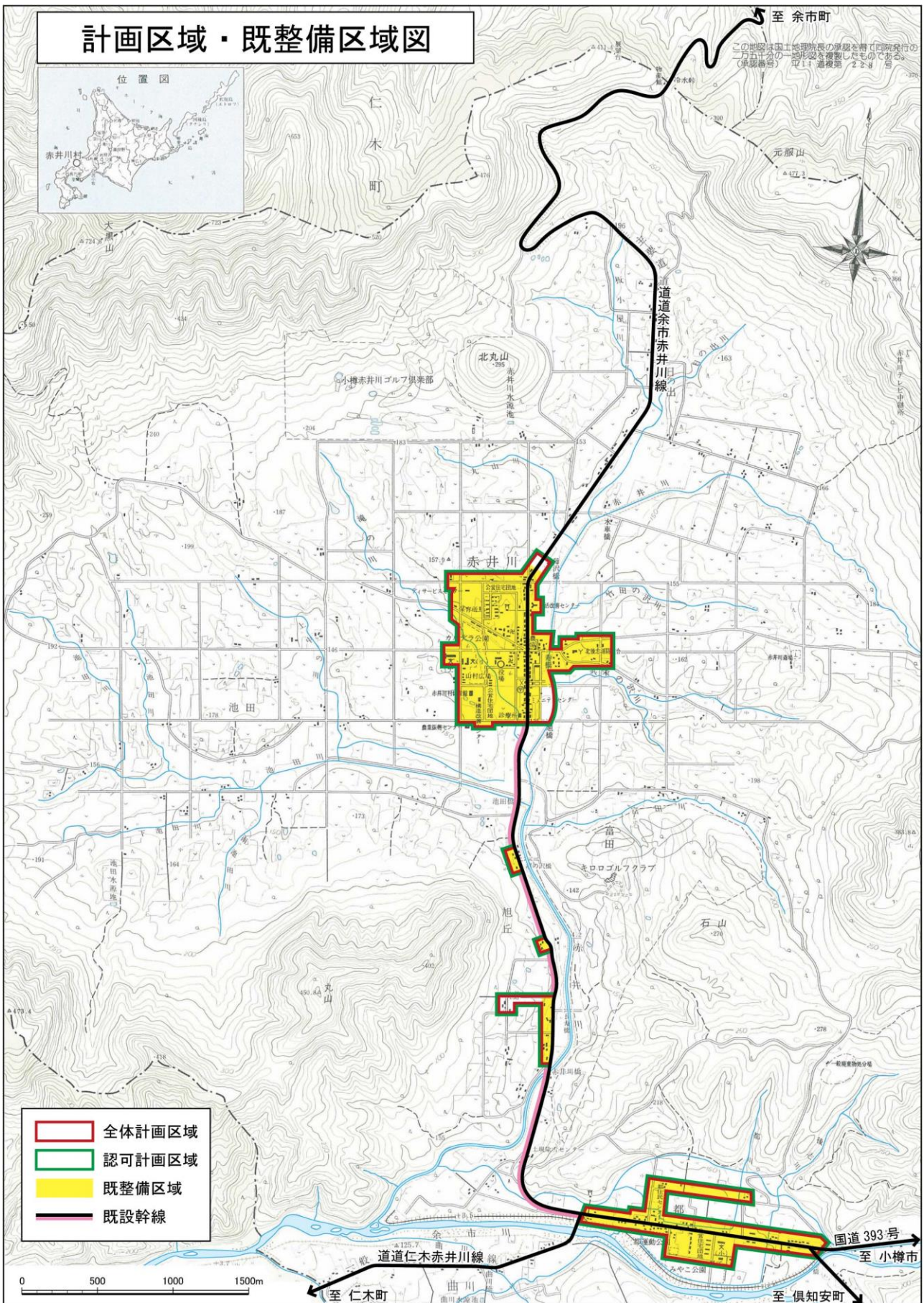
(平成 27 年国勢調査)

(2) 公共下水道

赤井川地区および都地区には、公共下水道が整備されている。

公共下水道の計画区域および整備済み区域は、次ページに示すとおりである。

図 1-4-2 公共下水道整備状況



1-5 上位計画・関連計画

(1)住生活基本計画（全国計画：平成28～令和7年度）

平成18年6月に施行された住生活基本法に基づき、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が同年9月に閣議決定された。

国は同計画に基づき住宅政策を展開してきたが、同計画において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」としており、平成23年3月とさらにその5年後の平成28年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定した。

以下に、最新の全国計画に関わる基本的な施策の概要について抜粋する。

【施策の概要】

本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、住生活に関わる課題に対応するための政策を、以下に示す3つの視点に立って示し、それらの政策として8つの目標を総合的に実施する。

①「居住者からの視点」

- 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標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

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4：住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5：建替えや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
- 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

※「住宅すごろく」とは、生涯の住まいの変遷をすごろく遊びにたとえた言い方で、ふりだしは「単身アパート暮らし」からスタートして、次に結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」を経て、「分譲マンションを購入」、そして「マンションを転売して「庭付き一戸建て住宅」を所有して、上がりとなるというもの。

(2)北海道住生活基本計画（平成28～令和7年度）

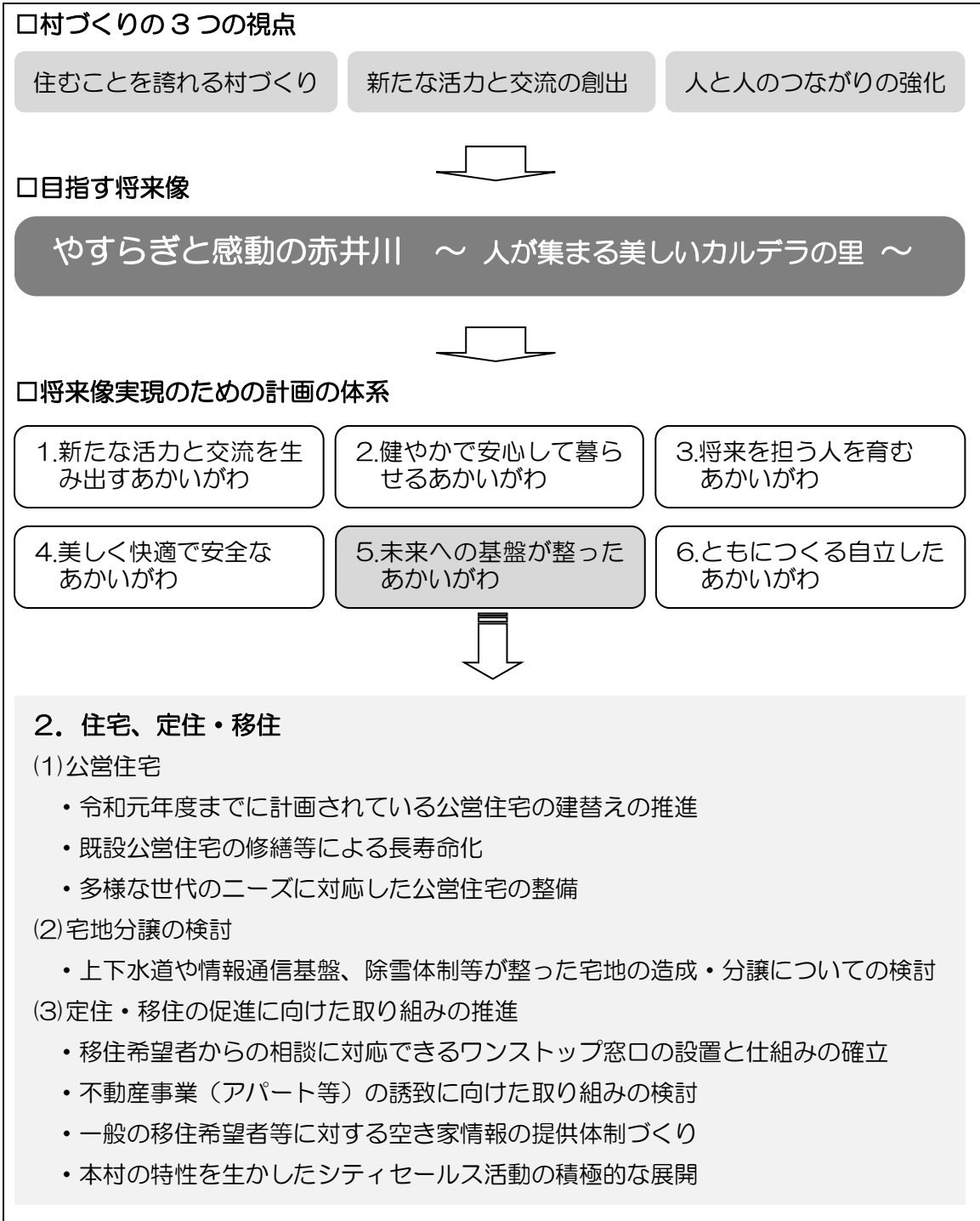
「北海道住生活基本計画」は、住生活基本法第17条第1項に規定する都道府県計画として、平成19年2月に定められたが、同法第15条第1項に規定する全国計画（平成23年3月及び平成28年3月変更）に即して、北海道も2度の見直しを行っている。

最新の計画に記載されている住宅政策の目標、方向性、重点的な取組についての概要は、以下のとおりである。



(3) 第四期赤井川村総合計画（平成 28～令和 7 年度）

総合計画では、定住・移住の促進と赤井川村らしい美しくやすらぎのある住環境づくりに向け、公営住宅の建替えや修繕を計画的に推進するとともに、宅地の分譲についても検討するとしている。また、これら住宅施策と連動しながら、多様な世代の定住・移住につながる効果的な施策を検討し、その推進に努めるとしている。

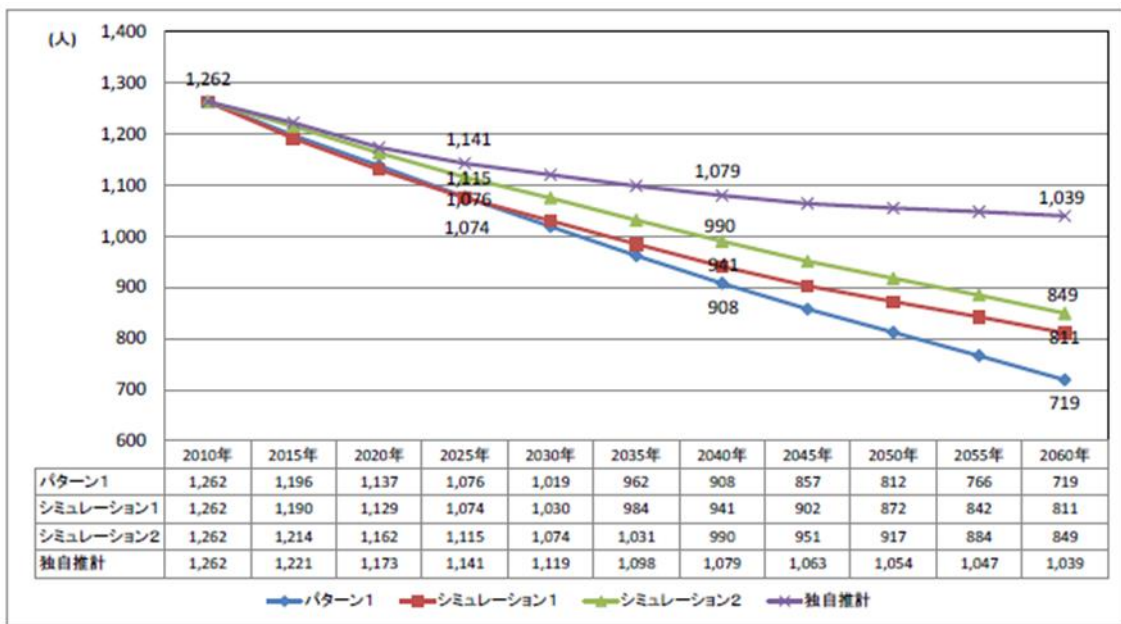


(3) 赤井川村人口ビジョン・赤井川村創生総合戦略（平成 27～令和元）年度）

赤井川村では、人口減少などの課題に対応するため、平成 28 年 3 月に赤井川村人口ビジョンおよび赤井川村創生総合戦略を策定した。人口ビジョンにおいては人口の将来展望がなされており、総合戦略では人口の将来展望を達成するための具体的施策が示されている。以下に、人口の将来展望と総合戦略における住宅関連施策の概要を抜粋する。

■赤井川村人口ビジョン

【人口の将来展望】：2060 年の目指すべき人口を 1,000 人とする



■赤井川村創生総合戦略

【住宅関連施策】

- ・ 公営住宅の整備：計画的な建替の実施、修繕等による長寿命化の推進、単身者や夫婦世帯の入居など多様な世帯のニーズへの対応
- ・ 宅地分譲の検討：上下水や情報通信基盤、除雪体制等が整った宅地の造成・分譲
- ・ 定住・移住促進：移住希望者に対応したワンストップ窓口の設置、アパート等の誘致、空き家情報の提供、シティセールス活動の展開

【KPI（重要業績評価指標）】

指標名	単位	基準値	目標値
公営住宅数	戸	112 (平成 26 年度)	137 (平成 31 年度)
移住に関する相談件数	件	10 (平成 26 年度)	20 (平成 31 年度)

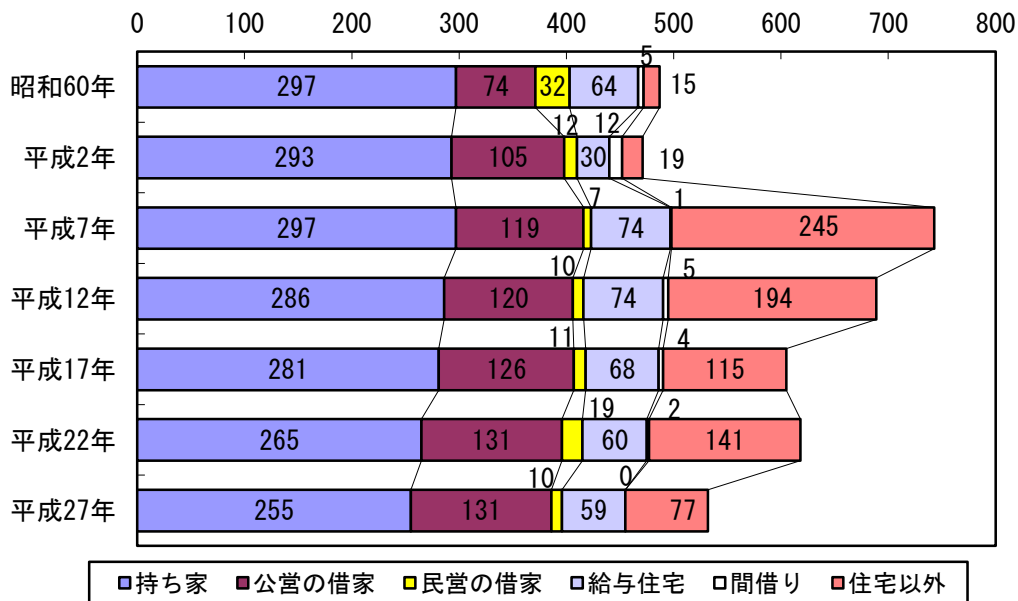
1-6 赤井川村の住宅事情の特性

(1) 住まい方の推移

住まい方の推移をみると、公営の借家は増加傾向にあるが、民営の借家は横ばい、持ち家と給与住宅は減少傾向にある。また、キロロリゾートのオープンに伴い、平成7年の国勢調査では、住宅以外に住む世帯が大幅増となったが、近年は減少している。

これらについて、後志総合振興局管内の郡部平均と比べると、公営の借家や給与住宅、住宅以外に住む世帯の比率は高くなっている一方で、民営の借家や持ち家の比率が低いという傾向がうかがえる。

図 1-6-1 住まい方の推移



(国勢調査)

表 1-6-1 所有関係別世帯数の比較

市町村	住宅に住む一般世帯（上段：世帯数）						住宅以外に住む一般世帯	住居の種類「不詳」	合計
	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計			
赤井川村	255 47.9%	131 24.6%	10 1.9%	59 11.1%	0 0.0%	455 85.5%	77 14.5%	0 0.0%	532 100.0%
小樽市	36,115 65.3%	3,775 6.8%	12,782 23.1%	973 1.8%	1,100 2.0%	54,745 99.0%	554 1.0%	0 0.0%	55,299 100.0%
後志総合振興局 (郡部計)	24,917 59.0%	5,477 13.0%	6,245 14.8%	2,974 7.0%	626 1.5%	40,239 95.2%	2,010 4.8%	1 0.0%	42,250 100.0%

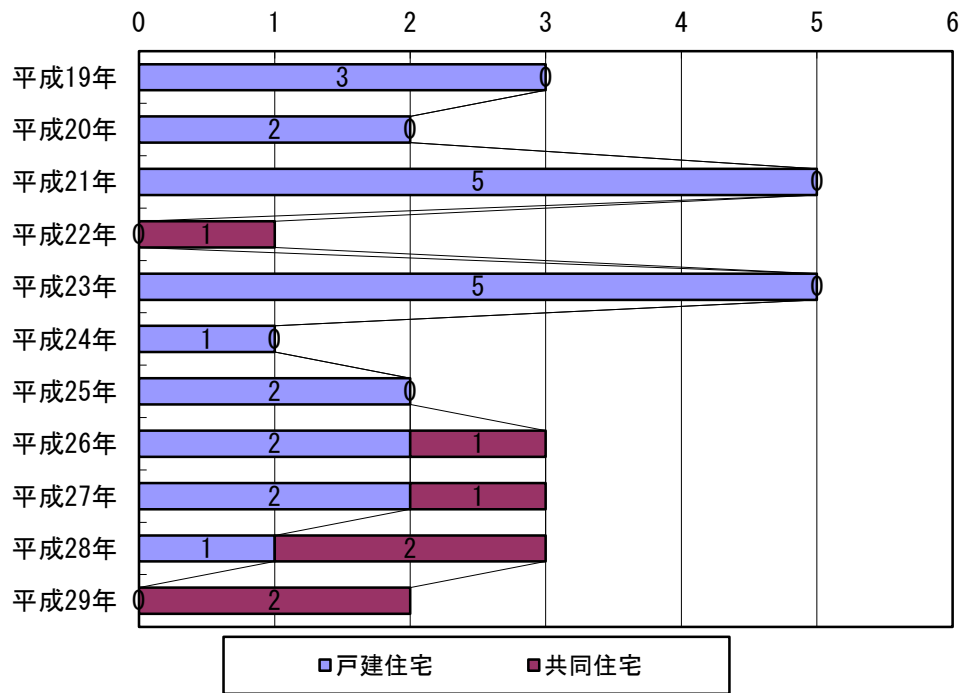
(平成27年国勢調査)

(2)住宅の建設状況の推移

赤井川村における住宅の建設状況の推移をみると、過去10年間においては、年により差はあるが、年間平均2~3棟程度建設されている。

建て方別にみると戸建住宅が多いが、近年は共同住宅の建設も多くみられる。

図 1-6-2 住宅の建設状況の推移 (単位：棟)

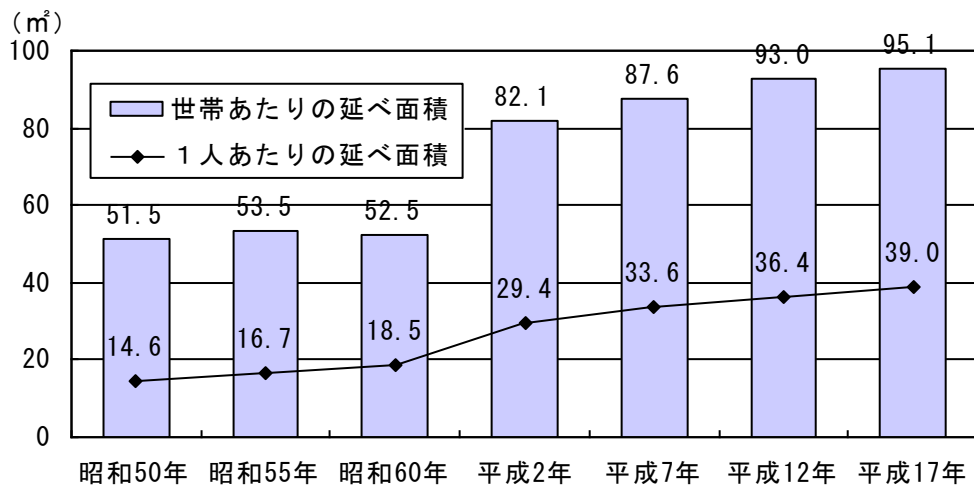


(建築確認申請より)

(3) 居住水準

赤井川村の住宅の居住水準をみると、1世帯あたりの延べ面積は増加を続けている一方で、1世帯あたりの人員が減少しているため、1人当たりの延べ面積は平成2年の29.4㎡から、平成17年に39.0㎡と、15年間で1.3倍以上に増えている。これは全国平均の35.7㎡、全道平均の37.2㎡を上回る水準である。

図 1-6-3 1世帯当たり・1人当たりの延べ面積の推移



(昭和60年までは畳数で計算 1畳＝1.62㎡換算)

(国勢調査)

(4) 高齢者の居住状況

①65歳以上の高齢者の居住の状況

赤井川村の65歳以上の高齢者を含む世帯は、平成27年時点で234世帯であり、そのうち、高齢者を含む2人世帯は107世帯と最も多く、単身世帯は77世帯となっている。

所有形態別には、持ち家が176世帯と全体の約75%を占め、さらにそのうちの約半数近くにあたる82世帯が2人世帯で、49世帯の1人世帯とあわせると、両方で持ち家世帯のおよそ3/4を占める。

持ち家の次に多いのが公営の借家で、両者を合わせると全体の約99%を占める。公営の借家においても約9割が2人以下の世帯となっている。

図 1-6-4 65 歳以上高齢者の居住の状況

居住の状況	65歳以上の親族のいる世帯							
	総数	世帯人員 が1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
持ち家	176	49	82	23	11	7	2	2
公営の借家	55	27	23	4	1	0	0	0
民営の借家	2	1	1	0	0	0	0	0
給与住宅	1	0	1	0	0	0	0	0
間借り	0	0	0	0	0	0	0	0
住宅以外に住む 一般世帯	0	0	0	0	0	0	0	0
計	234	77	107	27	12	7	2	2

(平成 27 年国勢調査)

②高齢世帯（65 歳以上の高齢者のみ世帯）の状況

高齢世帯は年々増加しており、平成 27 年国勢調査における 65 歳以上の高齢者のみの世帯は単身が 77 世帯、夫婦が 66 世帯で、高齢者のみの世帯は平成 2 年から平成 22 年にかけての 20 年間で倍増したが、その後は横ばいとなっている。また、高齢者のみの世帯は、65 歳以上親族のいる一般世帯数 233 世帯の約 61%を占める。

図 1-6-5 高齢世帯の動向

年次	65歳以上の親族のいる一般世帯						
	①+②		①		②		
	高齢者のみ 世帯	比率 (%)	単身 高齢者	比率 (%)	高齢夫婦 (夫婦ともに 65歳以上)	比率 (%)	
昭和60年	158	50	31.6%	26	16.5%	24	15.2%
平成 2年	170	73	42.9%	36	21.2%	37	21.8%
平成 7年	206	90	43.7%	42	20.4%	48	23.3%
平成12年	216	111	51.4%	44	20.4%	67	31.0%
平成17年	228	121	53.1%	49	21.5%	72	31.6%
平成22年	233	143	61.4%	70	30.0%	73	31.3%
平成27年	234	143	61.1%	77	32.9%	66	28.2%

(国勢調査)

そのうち、持ち家に住む世帯は、単身が49世帯、夫婦が50世帯、一方公営の借家には、単身が27世帯、夫婦が15世帯となっており、持ち家に住む高齢者が多い状況となっている。

図 1-6-6 高齢世帯の居住の状況

居住の状況	65歳以上の親族のいる一般世帯	65歳以上のみ世帯		同居等
		単身	夫婦	
持ち家	176	49	50	77
公営の借家	55	27	15	13
民営の借家	2	1	0	1
給与住宅	1	0	1	0
間借り	0	0	0	0
住宅以外に住む一般世帯	0	0	0	0
計	234	77	66	91

(平成27年国勢調査)

【参考】 村民アンケート調査結果（住宅施策・居住関連項目抜粋）

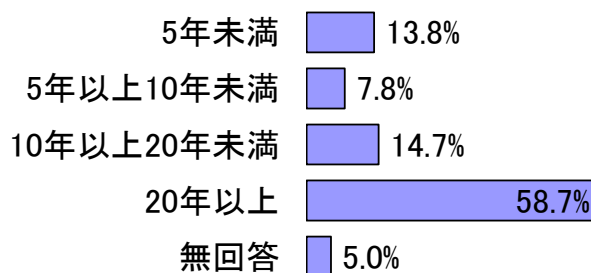
【調査概要】

- 調査目的 第四期赤井川村総合計画策定にあたっての基礎資料
- 調査期間 平成 26 年 8 月～9 月
- 調査対象 18 歳以上の村民全員
- 配布数 944 票
- 回収数・回収率 218 票・23.1%

【調査結果の抜粋】

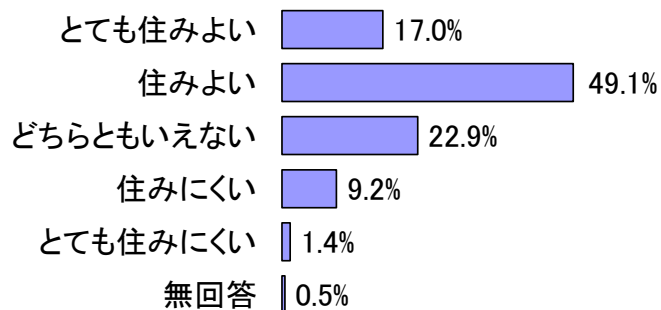
Q1 赤井川村での居住年数

- ・居住年数が 20 年以上と長期に渡る住民が約 6 割を占め、10 年以上 20 年未満と合わせると全体のおよそ 3/4 を占める。



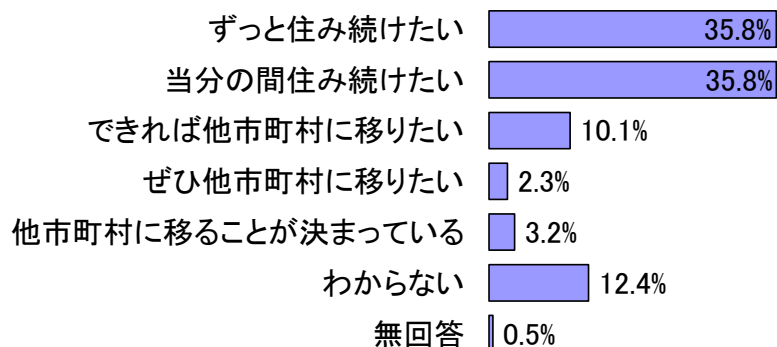
Q2 赤井川村は住みよいところですか。

- ・「住みよい」「とても住みよい」を合わせた“住みよい”という人が 66.1%、“住みにくい”（「住みにくい」「とても住みにくい」の合計）という人は 10.6%と、村民の大部分が“住みよい”と感じていることがうかがえる。



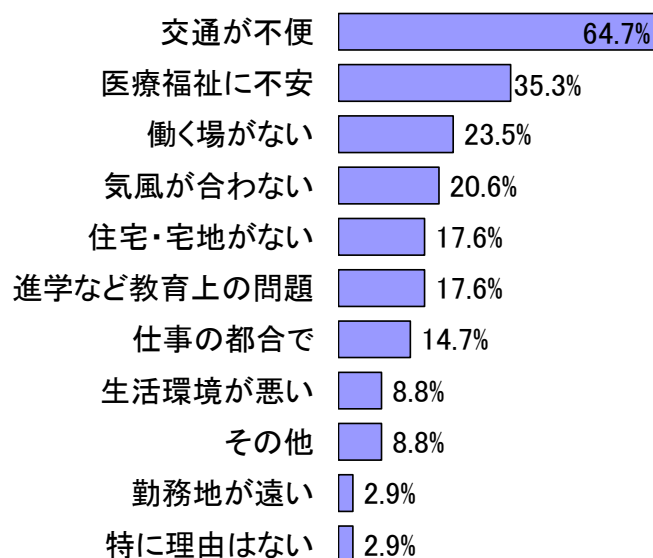
Q3 あなたは今後も赤井川村に住み続けたいと思いますか。

- 「ずっと住み続けたい」「当分の間住み続けたい」を合わせた“住み続けたい”という人が7割強、“移りたい・移る”（「できれば他市町村に移りたい」「他市町村に移ることが決まっている」「ぜひ他市町村に移りたい」の合計）という人は2割に満たず、村民の大部分が今後も村に住み続けたいという意向を持っていることがうかがえる。



Q4 移転したい理由は何ですか。（Q3で“移りたい・移る”と回答された方のみ【複数回答】）

- 「交通が不便」（64.7%）が他を引き離して第1位にあげられ、次いで第2位が「医療福祉に不安」（35.3%）、第3位が「働く場がない」（23.5%）となっており、“移りたい・移る”という人は全体的にみれば少数派であるものの、“交通の便の悪さ”をはじめ、“医療・福祉環境の不十分さ”や“雇用の場の少なさ”が指摘される結果となっている。

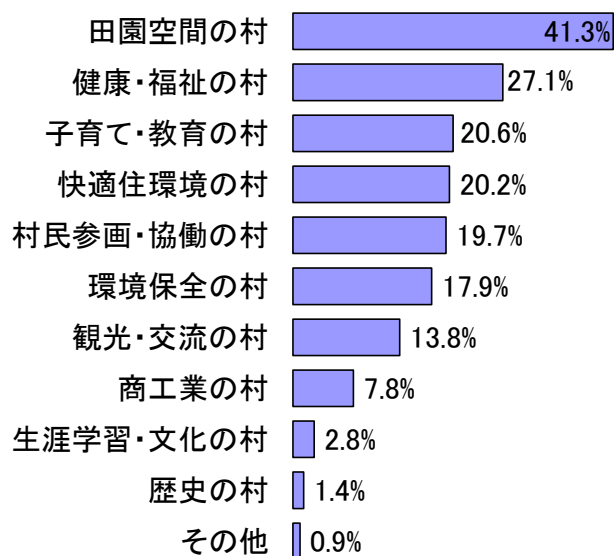


Q5 村の各環境の満足度と重要度の相関（優先度）について

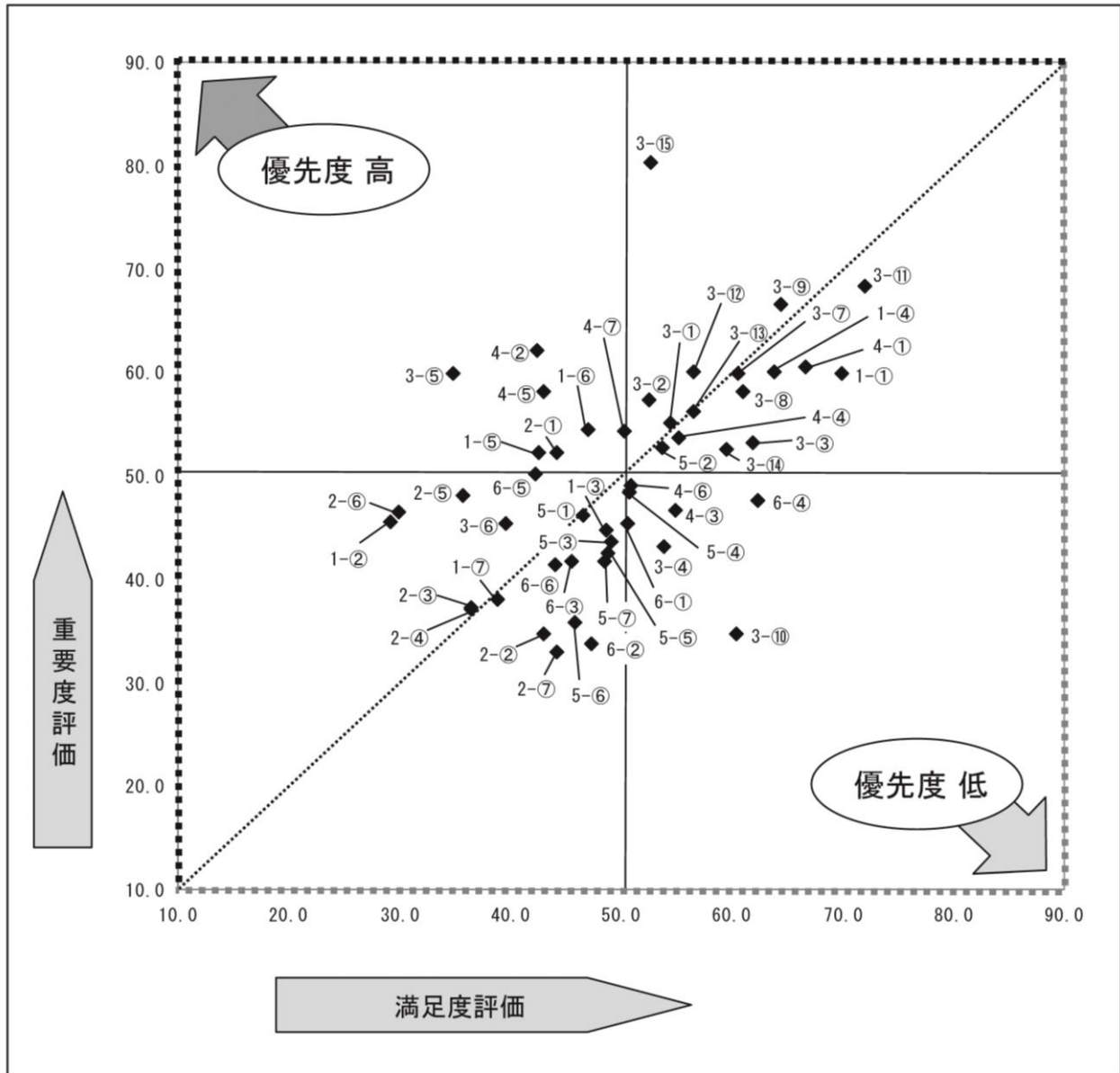
- 村の各環境について、村民の満足度評価と重要度評価を相関させた散布図（次ページ参照）を作成。この散布図では、左上隅の「満足度評価最低・重要度評価最高」に近づくほど優先度が高くなり、右下隅の「満足度評価最高・重要度評価最低」に近づくほど優先度が低くなる。
- 満足度と重要度の相関からみた優先度が最も高い項目は「住宅施策の状況」になっており、次いで「除排雪体制」、「医療体制」、「子育て支援体制」、「雇用対策の状況」が続いている。

Q6 あなたは、今後の村づくりにおいて、赤井川村をどのような特色のある村にすべきだと考えますか。【複数回答】

- 「田園空間の村」（41.3%）が他を引き離して第1位にあげられ、次いで「健康・福祉の村」（27.1%）となっており、“農業の振興と農村環境の保全”をはじめ、“保健・医療・福祉の充実”に村民の関心が集まっていることがうかがえる。
- その他では、「子育て・教育の村」（20.6%）、「快適住環境の村」（20.2%）、「村民参画・協働の村」（19.7%）、「環境保全の村」（17.9%）、「観光・交流の村」（13.8%）などの順となっている。



【参考】村の各環境の満足度と重要度の相関（優先度）



優先度高い		優先度低い	
3-5 住宅施策の状況	3-9 ごみ処理・リサイクル等の状況	3-10 墓地・火葬場の整備状況	1-3 情報環境
3-15 除排雪体制	2-4 商業振興の状況	6-4 国内外との交流活動の状況	6-3 村民参画・協働の状況
4-2 医療体制	2-3 工業振興の状況	6-2 男女共同参画の状況	3-11 消防・救急体制
4-5 子育て支援体制	3-1 環境保全の状況	3-4 緑化の推進状況	1-4 水資源の確保・保全の状況
2-6 雇用対策の状況		2-7 消費者対策の状況	5-4 スポーツ環境
1-2 路線バスの状況		5-6 文化遺産の保存・活用の状況	4-6 障がい者支援体制
2-5 観光振興の状況		1-1 道路の整備状況	3-8 下水道の整備状況
1-5 再生可能エネルギー導入の状況		3-3 公園・緑地の整備状況	6-6 広域的連携による村づくりの状況
1-6 治山・治水対策の状況		2-2 林業振興の状況	4-4 高齢者支援体制
2-1 農業振興の状況		4-3 地域福祉体制	5-2 小・中学校教育環境
6-5 行財政改革の状況		3-14 交通安全体制	1-7 土地利用の状況
3-6 定住促進対策の状況		5-7 青少年の健全育成環境	3-7 水道の整備状況
3-2 景観形成の状況		5-5 文化芸術環境	3-13 防犯体制
4-7 公共施設のバリアフリー化の状況		4-1 保健サービス提供体制	5-1 幼児教育環境
3-12 防災体制		6-1 コミュニティ活動の状況	
		5-3 生涯学習環境	

(村民アンケート調査結果報告書 平成 26 年 10 月 赤井川村)

2. 赤井川村の住宅施策の課題

(1) 居住者からみた課題

① 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくりについて

高齢化が急速に進行している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯や要介護者などが、住みなれた赤井川村で安心して暮らしつづけられるために、高齢者が住む持ち家を対象とした高齢化対応リフォームの推進やサービス付き高齢者住宅の普及に加え、高齢者等の自立した在宅生活を支える保健・医療・福祉サービスの供給や、住民みんなで助け合う地域での支援体制づくりなどが求められる。

② 子育てにやさしい住宅・住環境づくりについて

少子化が進行している中、村民アンケート調査では、20代・30代が求める今後の村づくりの特色の第1位に、「子育て・教育の村」があがっている。若い世代を中心に子育て環境の充実を求める声が強いことから、人口減少に少しでも歯止めをかけるために、子育て支援サービスの充実や防犯性・安全性の向上に加え、住宅供給面からも子育てにやさしい環境づくりが求められる。

③ 住宅セーフティネットとしての公営住宅等の確保について

赤井川村の公営住宅は、住宅全体に占める管理戸数の割合が後志総合振興局管内郡部に比べて高く、また、老朽化が進むなどストックの適正な更新が求められている。

公営住宅は、高齢者や障がい者、低所得者といった民間借家に入居しにくい世帯の居住を確保するための住宅セーフティネットとしての役割を担うため、計画的な建替えや維持管理を進めつつ、需要を勘案して適正戸数を確保していく必要がある。

(2) 住宅ストックからみた課題

④ 既存住宅のリフォームについて

持ち家を中心とした既存住宅ストックについては、空き家を含めて今後とも適正な利活用を促進するため、高齢化に対応したバリアフリー化や耐震化、省エネルギー化等のリフォームを推進し、安全で良質な住宅ストックを形成していく必要がある。

⑤ 空き家対策の推進について

世帯数が減少する中、今後空き家の増加が予想されるため、活用予定のない（活用できない）空き家の撤去にかかわる持ち主への支援の検討が必要である。

また、活用可能な空き家については、需給双方のマッチングを促進する情報提供などの環境整備や、利活用ニーズに対応した空き家のリフォーム等により、中古住宅の流通を促進する必要がある。

(3) 地域づくりからみた課題

⑥ 移住促進のための住宅・住環境づくりについて

今後とも人口減少が予想される中、本村が持続的に発展していくためには、新規就農者以外にも、移住・定住の促進や交流人口の拡大が必要である。このため、本村の良さや特性を広く村外に情報発信するとともに、村外からの通勤者に対する住宅情報の発信や移住者向け住宅取得の支援、相談体制の充実に加え、生活基盤の整った宅地供給など、総合的な対策を検討していく必要がある。

⑦ 自然環境と共生する住宅・住環境づくりについて

豊かな自然環境を背景として、基幹産業から生み出される美しい田園風景は、本村を代表する貴重な資源であり、村民アンケートにおいても、「田園空間の村」が今後の村づくりの特色の第1位になっている。民間住宅、公営住宅を問わず、街並み全体として、地域の持つ豊かな緑・田園風景など優れた自然景観と調和した沿道景観の整備や、地域の人の手による緑化・ガーデニングの推進による暮らしの景観の創出とともに、省エネルギー化の推進等を含めて、自然環境と共生する住宅・住環境づくりが必要である。

3. 赤井川村の住宅施策の理念と目標

3-1 住宅施策の基本目標

(1) 基本理念

赤井川村においては、平成3年のリゾート施設のオープンに伴い、都市部からの転入が続き人口が増加してきたが、近年は人口減少・少子高齢化の進行が顕著となっている。村民アンケート調査によれば、7割以上の方が「赤井川村に住み続けたい」と答えており、より一層の定住環境の整備が必要な状況にある。

このような状況を踏まえ、第四期赤井川村総合計画においては、目指すべき将来像を「本村の特性・資源を最大限に生かしながら、住み続けたいとなる、移り住みたくなくなる誇りうる村づくり、活力と交流あふれる村づくりを、多くの人の協働によって進め、住む人も訪れる人も、本村ならではの『美しいカルデラ』の自然の中で、『やすらぎと感動』を実感できる心豊かで躍動感に満ちたふるさとを創造し、定住・移住が促進されるとともに交流人口が増加していくことを目指す」としている。

本計画は、目指すべき将来像のうちの住宅・住環境分野の施策を受け持つことから、『やすらぎと感動のふるさと・赤井川で、より多くの人がいつまでも住み続けられる住宅・住環境づくり』を住宅施策の基本理念とし、子育て世代や移住者など多様なニーズに対応した住宅・住環境づくりに加え、増加傾向にある高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり、さらには、赤井川村の豊かな自然環境に調和した住宅・住環境づくりを目指すものとする。

(2) 基本目標

① 多様なニーズに対応した住宅・住環境づくり

世帯構成や年齢、都市部からの移住者など、住宅・住環境に対する多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を目指して、公営住宅等による適正な住宅セーフティネットづくりや、子育て世帯に対する住宅づくり支援の検討、新規就農者をはじめとした移住者を受け入れる環境づくり、さらには、リフォームなど高齢者から子育て世帯まで安心して住み続けられる住まいのサポートづくりを進める。

② 高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

高齢化が急速に進行している中で、高齢者を含めた誰もが安心して暮らせる住まいの実現を目指して、行政と民間の協力による高齢者も安心して住める住宅の供給、建

建築物や道路・公園などのバリアフリー化の推進と、さりげない手助けの実践による誰もがまちに出やすい環境づくりを進める。

③豊かな自然環境に調和した住宅・住環境づくり

赤井川村の持つ緑と清流に溢れた豊かな自然環境と調和した美しい居住環境の形成を目指して、住宅地における緑豊かで良好な景観づくりや、省エネルギー・再生可能エネルギーの導入等による地球環境にやさしい住宅づくりを進める。

3-2 住宅供給フレーム

(1)住宅供給フレーム（総数）の検討

これまでの人口・世帯数と住宅に住む世帯数の実績及び「赤井川村人口ビジョン」における人口の将来展望から、目標年次（令和9年）における住宅供給フレームを想定する。

将来人口については、「赤井川村人口ビジョン」において、令和7年で1,141人、令和12年で1,119人と推計されており、住宅供給フレームの検討にあたっては、この令和7年値および令和12年値を基に直線式で按分し、目標年次である令和9年の人口を1,132人と想定する。

次に将来世帯数については、人口ビジョンにおける推計値がないため、ここでは将来人口を一世帯当たりの人員の将来想定値で除して算出することとする。世帯人員については、近年、増加と減少の両方の傾向が現れており、一定の傾向を捉えることが難しいため、目標年次の一世帯当たりの人員を、ここ10年の国勢調査の実績の平均値である2.10人と想定すると、将来世帯数は540世帯となる。

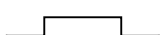
また、住宅に住む一般世帯数も一世帯当たりの人員と同様に、ここ10年の国勢調査の実績の平均値（81.0%）で想定すると440世帯となり、これを住宅供給フレーム（総数）と想定する。

表 3-2-1 人口・世帯数と住宅に住む一般世帯数の推移と想定値

区分	年次	人口	世帯数	世帯人員	住宅に住む一般世帯数	
		(人)	(世帯)	(人/世帯)	(世帯)	(%)
実績	平成7年	1,552	743	2.09	498	67.0
	平成12年	1,512	723	2.09	495	68.5
	平成17年	1,310	606	2.16	490	80.9
	平成22年	1,262	619	2.04	477	77.1
	平成27年	1,121	534	2.10	455	85.2



推計	令和7年	1,141	※「赤井川村人口ビジョン」による推計値。 令和7年値と令和12年値を直線式で按分して平成39年値を算出すると、1,132人となる。			
	令和12年	1,119				



世帯人員、住宅に住む一般世帯数をここ10年の平均値で想定

想定	令和9年	1,132	540	2.10	440	81.0
----	------	-------	-----	------	-----	------

(実績は国勢調査)

(2) 所有関係別住宅供給フレームの検討

住宅に住む一般世帯における近年の所有関係別世帯数の推移をみると、持ち家および給与住宅は減少傾向にあり、公営借家は増加傾向、民営借家は横ばい傾向にある。

これら住宅所有に関わる近年の動向および直近の民営借家の建設状況を踏まえ、次のような考え方にに基づき、所有関係別住宅供給フレームの検討を行う。

- ・持ち家、給与住宅、間借りについては、過去の傾向が継続するものとして、構成比率をトレンド推計し、それぞれ53.4%、11.4%、0.1%になると想定する。
- ・民営借家については、平成29年に30戸が新築されたばかりであり、少なくともこの30戸分の世帯は目標年次においても民営借家世帯として存続すると想定する。
- ・公営借家については、住宅セーフティネットとしての役割を果たすとの考え方から、残りの世帯の居住を受け持つと想定する。

以上のような考え方に基づく所有関係別の住宅に住む世帯数は、下表のようになる。

表 3-2-2 所有関係別の住宅に住む世帯数の推移と想定値

区分	年次	総世帯数	住宅に住む一般世帯数										
			(世帯)	持ち家		公営借家		民営借家		給与住宅		間借り	
				世帯数 (世帯)	比率 (%)	世帯数 (世帯)	比率 (%)	世帯数 (世帯)	比率 (%)	世帯数 (世帯)	比率 (%)	世帯数 (世帯)	比率 (%)
実績	平成7年	743	498	297	59.6	119	23.9	7	1.4	74	14.9	1	0.2
	平成12年	723	495	286	57.8	120	24.2	10	2.0	74	14.9	5	1.0
	平成17年	606	490	281	57.3	126	25.7	11	2.2	68	13.9	4	0.8
	平成22年	619	477	265	55.6	131	27.5	19	4.0	60	12.6	2	0.4
	平成27年	534	455	255	56.0	131	28.8	10	2.2	59	13.0	0	0.0



想定	令和9年	540	440	235	53.4	124	28.3	30	6.8	50	11.4	1	0.1
----	------	-----	-----	-----	------	-----	------	----	-----	----	------	---	-----

(実績は国勢調査)

4. 赤井川村における住宅施策の展開方針

(1) 多様なニーズに対応した住宅・住環境づくり

① 移住・定住の促進にむけた推進環境づくり

新規就農者や都市部などからの移住を考えている人に対して、迎える心を大切にしながら、居住ニーズに対応した住宅情報の提供や、赤井川村の持つ豊かな自然資源、優良なリゾート環境等の情報発信に加え、ごみ収集・上下水道・道路の除排雪等の行政サービスの供給方針など、赤井川村で暮らす際の魅力と留意点を伝える住宅相談窓口のワンストップ^{※1}化を図る。

また、村独自の住宅建設資金支援制度である「移住・定住支援事業」の活用を促進するとともに、生活基盤の整った宅地の造成・分譲についての検討を行う。

※1：ワンストップとは、複数の手続きや相談を一箇所でまとめてできる環境をいう。

② 子育てにやさしい住まいづくり

近年、少子・高齢化社会の進行に対応して、ユニバーサルデザインや子育てに適した間取りの採用、福祉施策と連携した子育て支援を伴う公営住宅の整備事例がみられることから、赤井川村においても同様の取組みについての検討を進める。

また、持ち家志向の子育て世帯に対する持ち家の空家情報の提供やリフォーム支援、民間による子育て支援住宅の建設誘導に向けて、地域優良賃貸住宅制度^{※2}等の活用促進を支援する。

※2：地域優良賃貸住宅制度は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度である。

③ 適正な住宅セーフティネットづくり

現時点で耐用年限を越えている村営住宅が4割以上を占めるなど、老朽化の進行が著しい村営・村有住宅ストックの活用を図るために、公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的な建替、改善等によって居住水準の向上や高齢者への配慮を進めるとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進めていく。また、建替などの対象にならない村営・村有住宅についても、高齢者への配慮や景観との調和などを考慮しながら、適正な維持・管理による有効活用を図る。

さらに、平成23年3月に策定された「赤井川村耐震改修促進計画」を踏まえ、

地震による人的被害、経済的被害の軽減を図るため、耐震化の促進や地震防災対策に関する啓発・知識の普及、地震時における総合的な安全対策に取り組む。

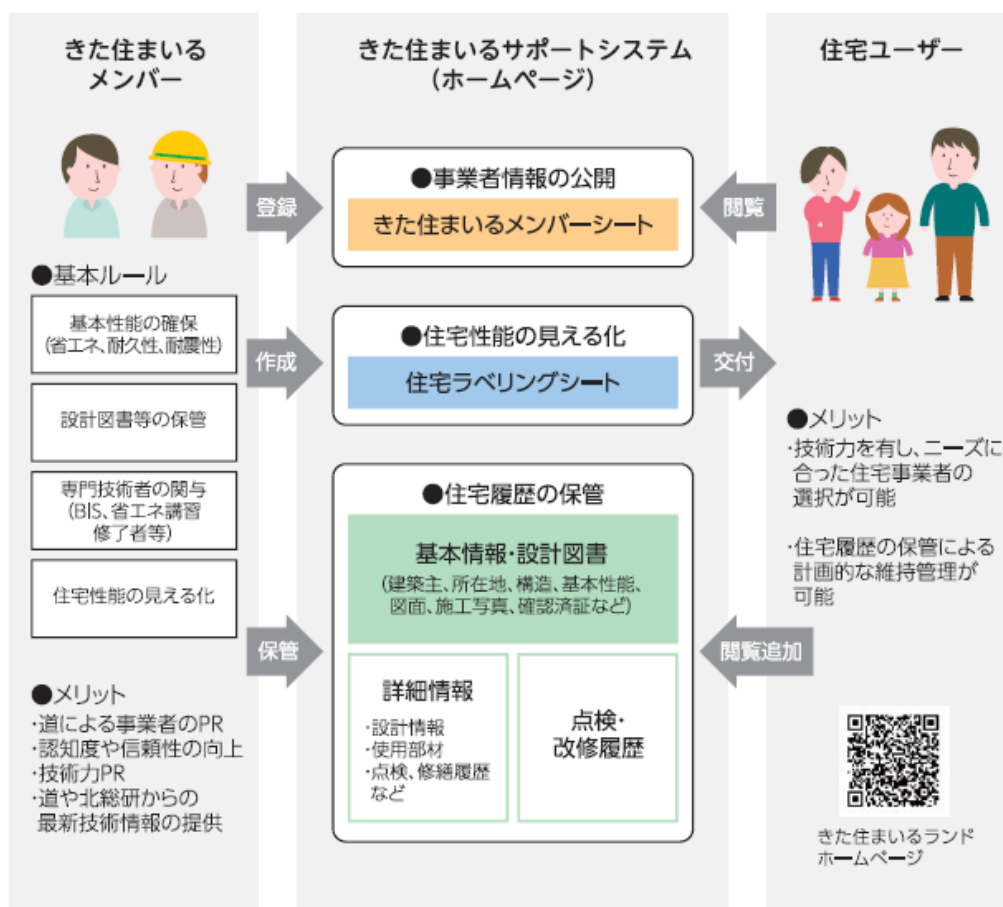
④安心して住み続けられる住まいへのサポートづくり

高齢者などが住み慣れた自分の家で、自立した在宅生活を送り続けるために、加齢に伴う身体状況の変化などに対応した住宅のリフォーム等に対して、必要な情報の提供や相談窓口の充実を図るとともに、助成制度の創設について検討する。

また、高齢者や障がい者も暮らしやすい住宅の建設、リフォームの方法についての普及・啓発を図るために、ホームページによる情報発信や住宅関連事業者を含めた勉強会の開催のほか、「きた住まいる」制度^{※3}の普及を進め、社会のニーズに対応した住宅供給に向けて、住宅事業者の育成を図る。

※3：「きた住まいる」制度とは、道民が良質な住宅を安心して取得し、維持管理できる環境づくりを目指し、住宅の基本性能の確保や設計図書等保管といった、一定の要件を満たした良質な家づくりを行う住宅事業者（きた住まいるメンバー）を道が登録し、その情報を消費者へ分かりやすく表示する制度をいう。

【参考】「きた住まいる」制度の仕組み



(出典：北海道住生活基本計画)

(2) 高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

①高齢者等にやさしい住まいづくり

高齢化が急速に進行している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯や要介護者などが、住み慣れた赤井川村に安心して住み続けられるために必要な住宅の供給を推進する。

具体的には、今後建替や改善が行われる村営・村有住宅においては、住戸・住棟内はもちろんのこと、外構整備など周辺環境も含めたユニバーサルデザインの導入など、高齢者入居への配慮を進める。また、悠友団地で展開されているシルバーハウジングの取組みについては、特定の高齢者に限定せずに地域の高齢者にも開放した支援サービスを提供する取組みを進める。

このほか、民間の協力を得ながら、地域優良賃貸住宅制度やサービス付き高齢者向け住宅制度^{※4}の活用による高齢者向け賃貸住宅の供給を検討するとともに、コレクティブハウス^{※5}など、地域で支え合う新しい形態の高齢者向け住宅の供給について検討する。

※4：サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅で、安否確認や生活相談など、高齢者の日常生活サービスが附帯している。

※5：コレクティブハウスとは、高齢者が食事などの提供を受けながら、共同で生活する住居形態のひとつで、高齢者下宿などとも称される。

【参考】公営住宅におけるユニバーサルデザインの導入イメージ



(出典：北海道住生活基本計画)

②高齢者等にやさしいまちづくり

村営住宅や役場などの公共施設を結ぶ路線を中心に、建築物、道路、公園などのバリアフリー化を進めるとともに、高齢者や障がい者など困っている人へのさりげない手助けの意識を浸透させることによって、誰もが外に出やすい環境づくりを進める。

(3)豊かな自然環境に調和した住宅・住環境づくり

①地域特性を生かした住環境づくり

住民と生産者が連携をとりながら、地域材をできるだけ地元で消費・活用することや、地域の住宅関連事業者が技術力の向上を図って消費者に安心感を与えることにより、人やもの・お金などの流れを地元に戻流させ、地域経済の活性化を図る「域内循環」を促進するため、住民に対する意識啓発のほか、地域の工務店・設計者など関連産業との連携を図る。

さらに、地域の持つ豊かな緑・田園風景など優れた自然景観と調和した美しい街並み景観の形成に向けて、住民が主体的に建築物や通りの手入れ、緑化・ガーデニングに取り組むよう、住民意識の向上に努める。

②環境にやさしい住まいづくり

近年、地球温暖化の防止や環境保全のため、環境負荷を低減する取り組みが各分野で進められているが、家庭のエネルギー消費量や建築分野での廃棄物発生量は増加傾向にあり、住宅では今後一層、環境への負荷を低減することが求められる。

赤井川村においても、地熱発電や温泉廃熱等の再生可能エネルギーの利用についての検討を進めるとしているが、今後は、住まいにおける省エネルギーについて、住まい手・つくり手への情報提供を推進するとともに、自然エネルギーや未利用エネルギー等の普及・活用を図る。

また、北海道では、北国にふさわしい温熱環境要件を備えた安心で良質な住宅等の供給促進のために、住宅等の温熱環境要件に関して高度な専門的知識を有し、正しい設計、精度の高い施工方法等を指導できるB I S、B I S-E^{※6}などの専門技術者の資格取得及び登録を推進している。赤井川村においても、北海道と連携を図りながら、こうした専門的技術者の育成に努めるものとする。

併せて、住宅の長期使用による環境負荷の低減を目指した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）」に規定する「長期優良住宅」の認定の促進に努める。

※6：BIS・BIS-E とは、北国にふさわしい温熱環境要件を備えた住宅等の普及を図るため、北海道が独自に創設した資格制度により認定、登録している技術者のこ

とで、(一社)北海道建築技術協会が養成講習、認定試験、登録を実施している。
 BISとは Building Insulation Specialist の略語で断熱施工技術者をいう。
 BISには次の3種の資格があり、BISとBIS-Eは認定試験の方法が異なる。

BIS：住宅等の温熱環境要件に関して高度な専門的知識を有し、正しい設計、精度の高い施工方法等を指導できる技術者

BIS-E：住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者

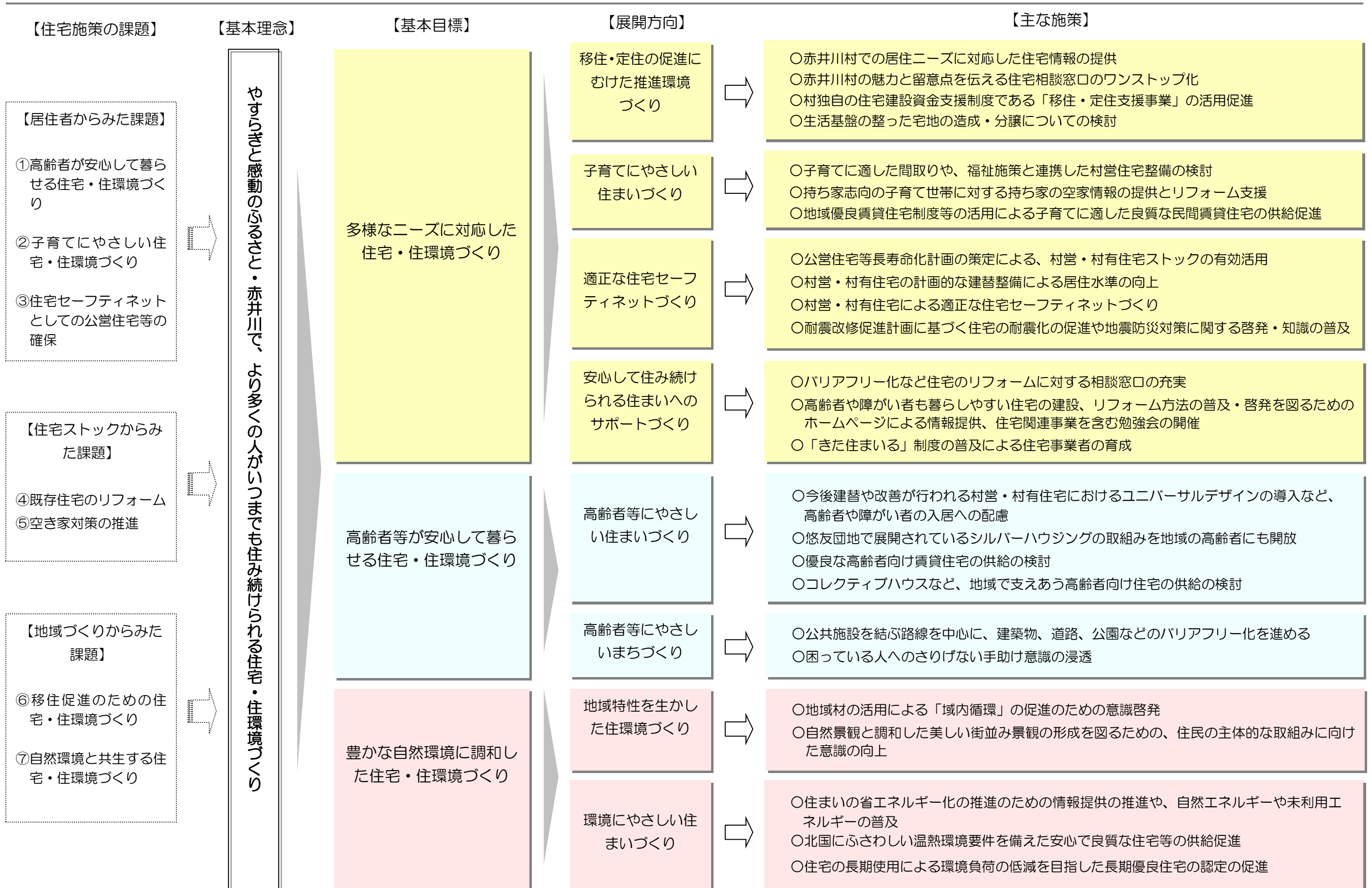
BIS-M：BISとBIS-Eの双方を有している技術者

【参考】BISの資格



(出典：一般財団法人北海道建築指導センターHP)

住宅施策の展開方向



5. 実現化方策の検討

本計画の実現化にあたっては、行政のみならず、住まい手・住民、住宅関連事業者等が一体となって取り組んでいく必要がある。このため、本計画の基本理念・基本目標を共有化し、各主体が各々の役割を理解したうえで、パートナーシップを構築しながら住宅施策を展開していく必要がある。

(1) 行政：計画の推進に向けての庁内連携と、住まい手・住民、住宅関連事業者等への支援と先導的役割

行政は、本計画の推進に向けて、住宅政策と関連の深いまちづくり分野や福祉分野などの庁内関係部局、さらには道・国などの関係部局と連携を図りながら、必要な住宅施策の展開や情報提供、良好な住宅・住環境整備にかかわる仕組み・体制づくりなどの支援を行う。

また、住宅セーフティネットの構築に必要な村営・村有住宅の計画的な建替の推進や維持管理について、住民や地域、住宅関連事業者等と連携を図りながら取り組みを進めて行く。

(2) 住まい手・住民：住生活に係る意識の向上とまちづくりへの積極的参加

住まい手・住民は、住まいづくりの担い手であることを認識し、住生活の向上にむけて積極的に情報収集に努めるなど、住まいづくりに対する関心を深めていく必要がある。また、自らが主体となって住宅・宅地や前面の通りの維持管理に努め、地域のコミュニティ活動に積極的に参加するなど、地域の住宅・住環境づくりに取り組んでいく必要がある。

(3) 住宅関連事業者等：住宅の質の向上に向けた積極的な取り組み

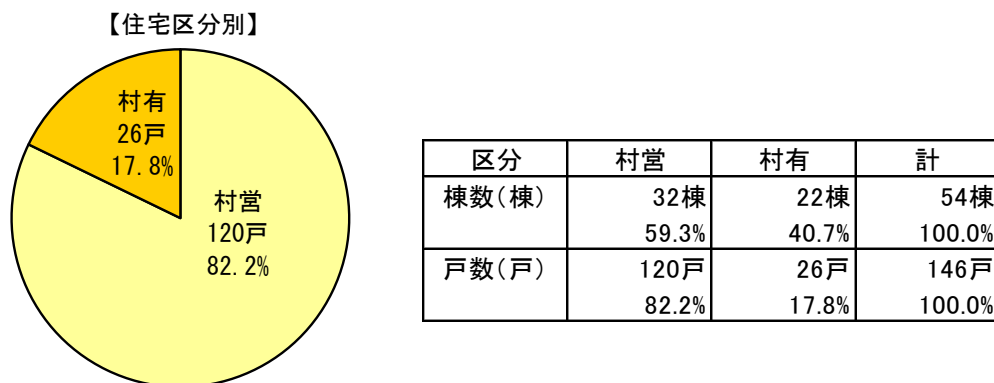
住宅関連事業者等は、良質で多様な住宅・住環境の供給主体としての役割を担うことから、住まい手・住民のニーズに対応するのはもちろんのこと、適切なアドバイスや情報の提供を行うとともに、自らの専門技術力の維持・向上に努め、良質な住宅・住環境づくりに取り組んでいく必要がある。

公営住宅等長寿命化計画編

6. 公営住宅等ストックの現況の整理

6-1 村営住宅・村有住宅ストックの状況

赤井川村における公営住宅等ストックは、村営住宅が32棟120戸、村有住宅が22棟26戸の合計54棟146戸である。



(1) 村営住宅ストックの状況

赤井川村が管理する村営住宅は、7団地、32棟、120戸で、赤井川地区に5団地（25棟、85戸）、都地区に2団地（7棟、35戸）立地しており、すべてが公営住宅である。

構造別には、簡平^{*1}（簡易耐火構造平屋建）が66戸と5割以上を占め、次いで耐火^{*2}（耐火構造：34戸、28.3%）、準耐^{*3}（準耐火構造：20戸、16.7%）となっている。

建設年代別には、昭和50年代に建設された住宅が35戸（29.2%）と最も多く、これに昭和60年代の33戸（27.5%）が続き、両方で全体の6割近くを占めるなど、更新時期の平準化が必要となっている。また、平成4年以降に建設された住宅はすべて耐火構造もしくは準耐火構造である。

現時点で耐用年限に達している住宅は53戸（44.2%）、耐用年限の1/2に達している住宅は27戸（22.5%）で、両方を合わせると全体の2/3を占めることとなり、老朽化の進展が顕著である。

住戸型式別には、3LDKが82戸（68.3%）と最も多く、2LDK（10戸、8.3%）と合わせると全体の3/4以上を占め、LDKタイプが普及している。

設備面では、浴室及び水洗トイレはすべての住宅に設置されている一方で、給湯設備は全体の1/3しか普及しておらず、その普及促進が大きな課題となっている。

また、政策空家 4 戸を含む全体の空家数は 9 戸で、空家率は 7.5%となっている。

※1：簡易耐火構造平屋建ての住宅で、緑丘団地、旭団地、中央団地、都団地に立地する。耐用年限は 30 年。

※2：耐火構造の住宅で、悠々団地（平屋建て）や新しい赤井川団地・都団地（2 階建て）にみられる鉄筋コンクリート造の住宅をいう。耐用年限は 70 年。

※3：準耐火構造の住宅で、桜団地に立地する。耐用年限は 45 年。

(2) 村有住宅ストックの状況

赤井川村が所有する村有住宅は、一般住宅が 14 棟 18 戸、寿住宅が 8 棟 8 戸の合計 22 棟 26 戸で、構造別には、1 棟 2 戸が簡平、その他はすべて木造住宅^{※4}となっている。

建設年代別には、昭和 40 年代に建設された住宅が 20 戸（76.9%）と多数を占め、昭和 53 年を最後に建設は行われていない。現時点ですべての住宅が耐用年限に達しており、早急な更新が望まれる。

住戸型式別には、1 DK（9 戸、34.6%）と最も多く、2DK が 7 戸（26.9%）、3 DK（2 戸、7.7%）とあわせ、DK タイプが約 7 割を占めている。

設備面では、浴室はすべての住宅に設置されている一方で、水洗トイレは 46.2%と少なく、給湯設備が設置されている住宅はない。

また、政策空家 7 戸を含む全体の空家数は 9 戸で、空家率は 34.6%となっている。政策空家のほとんどは寿住宅である。

※4：木造住宅の耐用年限は 30 年。

表6-1-1 村営住宅団地一覽

団地名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (容積率)	建築面積 (㎡) (建ぺい率)	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸形式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)	うち政策 空家戸数 (空家率)
1 赤井川団地	3,135.00	1,273.76 (40.6%)	938.90 (29.9%)	2	16	公営	H26~H29	耐二	2F	3LDK	○	○	○	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2 緑丘団地	8,811.00	1,281.90 (14.5%)	1,281.90 (14.5%)	9	26	公営	S46~H2	簡平	1F	2・3DK, 3LDK	○	○	×	2 (7.7%)	0 (0.0%)
3 旭団地	5,785.00	541.50 (9.4%)	541.50 (9.4%)	3	9	公営	S52~S55	簡平	1F	3DK, 3LDK	○	○	×	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4 中央団地	11,066.00	1,596.00 (14.4%)	1,596.00 (14.4%)	8	24	公営	S57~S63	簡平	1F	3LDK	○	○	×	2 (8.3%)	0 (0.0%)
5 悠友団地	42,385.00	650.00 (1.5%)	650.00 (1.5%)	3	10	公営	H14	耐平	1F	2LDK	○	○	○	0 (0.0%)	0 (0.0%)
6 都団地	7,133.00	1,088.66 (15.3%)	941.06 (13.2%)	4	15	公営	S55~H28	簡平 耐二	1F 2F	3LDK	○	○	×	5 (33.3%)	4 (26.7%)
7 桜団地	86,480.00	1,417.20 (1.6%)	1,417.20 (1.6%)	3	20	公営	H4~H8	準二	2F	3LDK	○	○	×	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	164,795.00	7,849.02 (4.8%)	7,366.56 (4.5%)	32	120									9 (7.5%)	4 (3.3%)

(平成29年12月末現在)

表6-1-2 村有住宅団地一覽

村有住宅	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (容積率)	建築面積 (㎡) (建ぺい率)	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸形式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)	うち政策 空家戸数 (空家率)
1 一般住宅	47,378.00	1,299.96 (2.7%)	1,299.96 (2.7%)	14	18	村有	S34~S53	木造 簡平	1F	1・2・3DK, 1・2・3LDK	○	×	×	3 (16.7%)	1 (5.6%)
2 寿住宅	7,938.00	226.80 (2.9%)	226.80 (2.9%)	8	8	村有	S49	木造	1F	1DK	○	×	×	6 (75.0%)	6 (75.0%)
合計	55,316.00	1,526.76 (2.8%)	1,526.76 (2.8%)	22	26									9 (34.6%)	7 (26.9%)

(平成29年12月末現在)

図6-1-1 村営住宅団地位置図

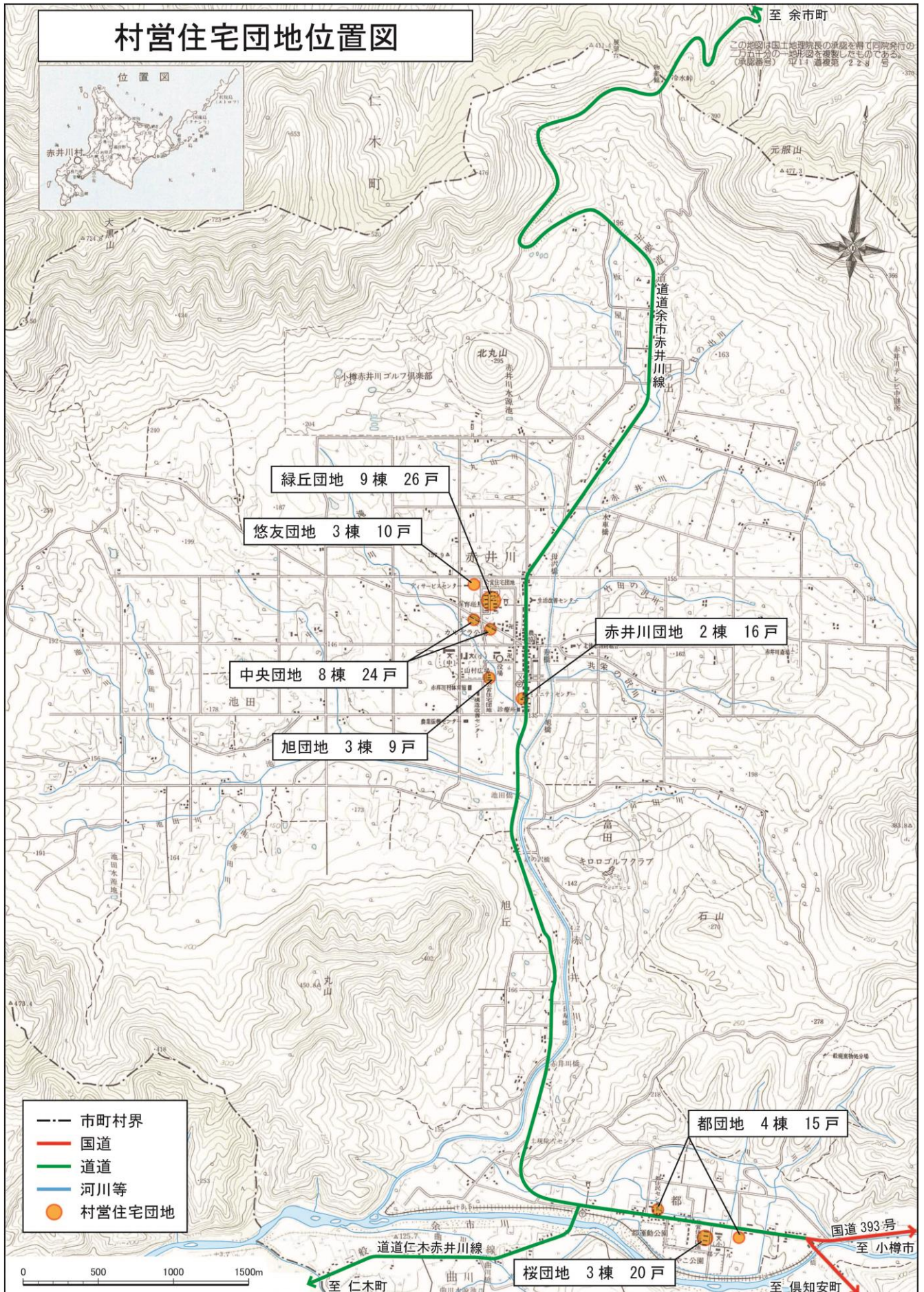
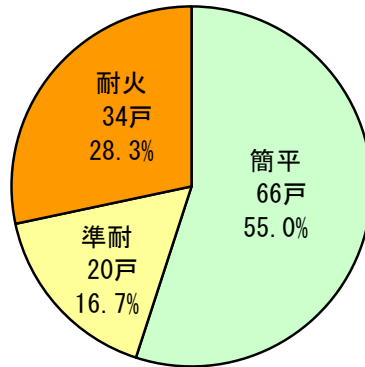


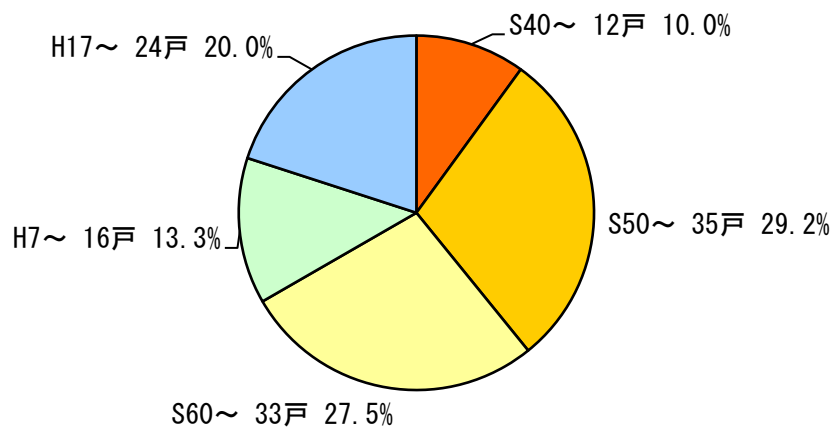
図6-1-2 村営住宅ストックの状況

【構造別】



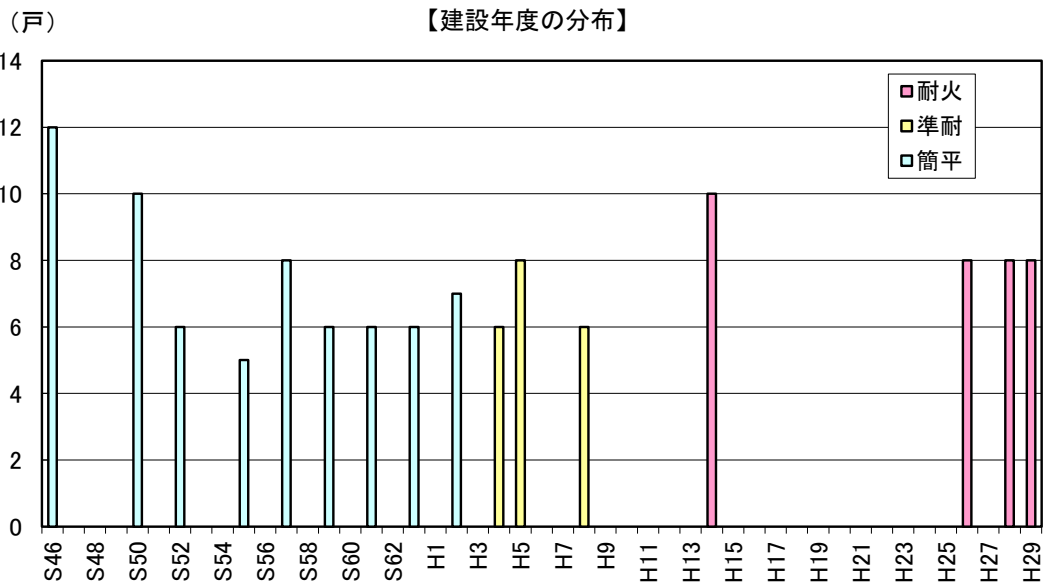
構造	簡平	準耐	耐火	計
棟数(棟)	23棟 71.9%	3棟 9.4%	6棟 18.8%	32棟 100.0%
戸数(戸)	66戸 55.0%	20戸 16.7%	34戸 28.3%	120戸 100.0%

【建設年代別】



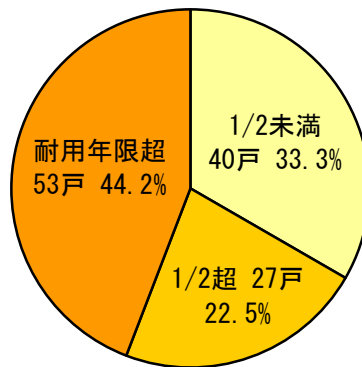
年代	S40~	S50~	S60~	H7~	H17~	計
棟数(棟)	3棟 9.4%	13棟 40.6%	9棟 28.1%	4棟 12.5%	3棟 9.4%	32棟 100.0%
戸数(戸)	12戸 10.0%	35戸 29.2%	33戸 27.5%	16戸 13.3%	24戸 20.0%	120戸 100.0%

(つづき)



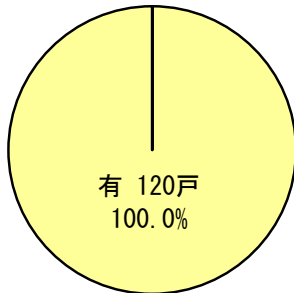
年代	S40～	S50～	S60～	H7～	H17～	計
耐火	0	0	0	10	24	34
準耐	0	0	14	6	0	20
簡平	12	35	19	0	0	66
計	12	35	33	16	24	120

【耐用年限経過】



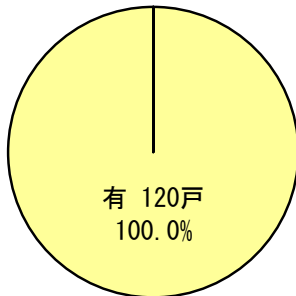
耐用年限	1/2未満	1/2超	耐用年限超	計
棟数(棟)	7棟 21.9%	7棟 21.9%	18棟 56.3%	32棟 100.0%
戸数(戸)	40戸 33.3%	27戸 22.5%	53戸 44.2%	120棟 100.0%

【浴室有無】



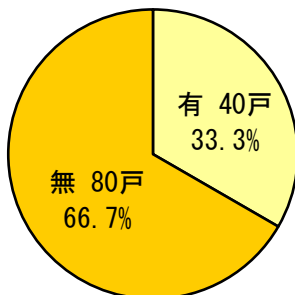
浴室	有	無	計
棟数(棟)	32棟 93.5%	0棟 6.5%	32棟 100.0%
戸数(戸)	120戸 92.3%	0戸 7.7%	120戸 100.0%

【水洗トイレ有無】



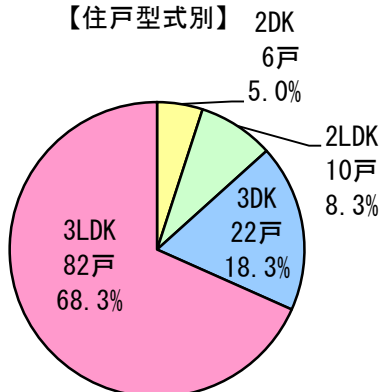
水洗トイレ	有	無	計
棟数(棟)	32棟 100.0%	0棟 0.0%	32棟 100.0%
戸数(戸)	120戸 100.0%	0戸 0.0%	120戸 100.0%

【給湯有無】



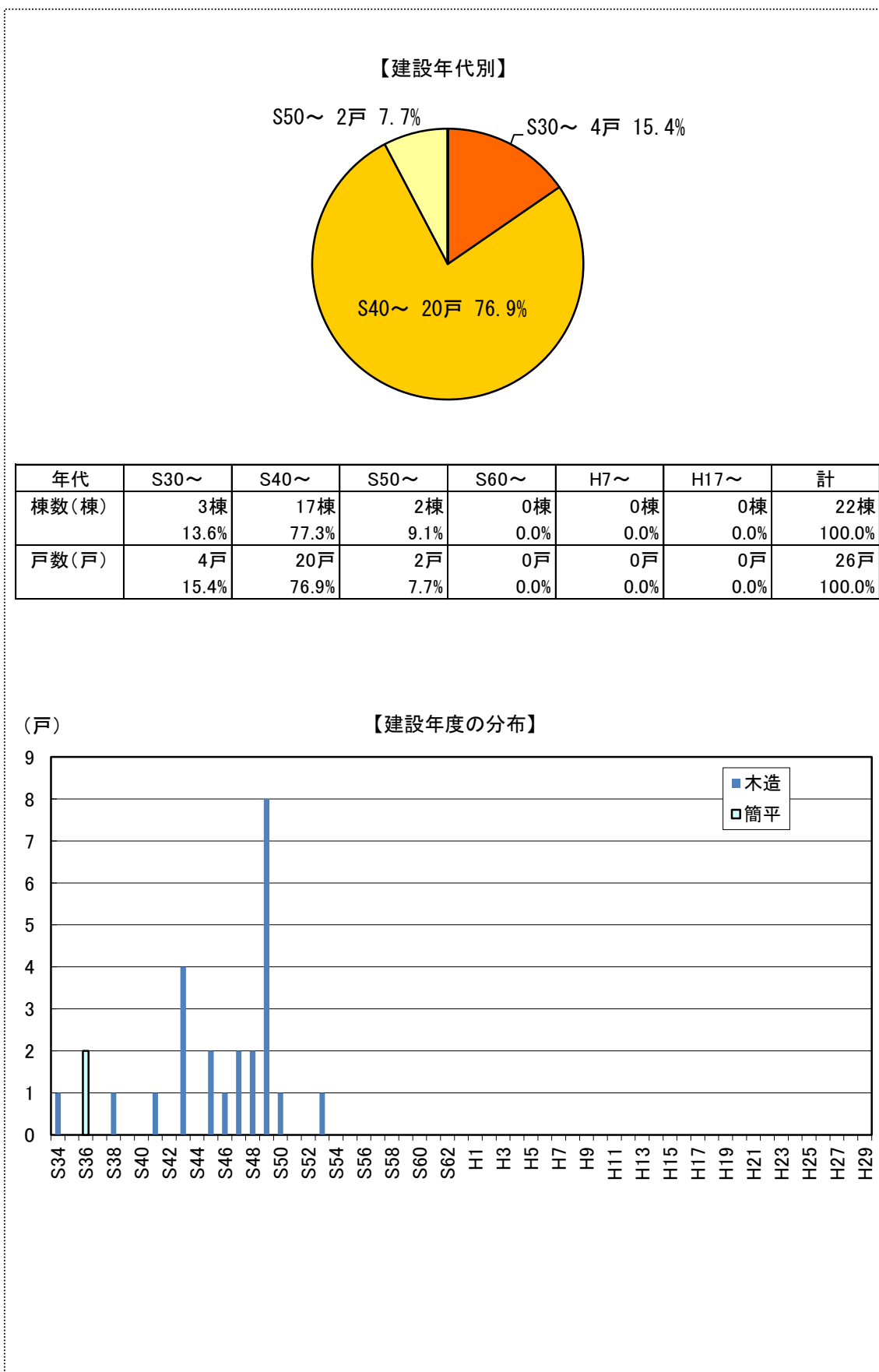
給湯	有	無	計
棟数(棟)	7棟 21.9%	25棟 78.1%	32棟 100.0%
戸数(戸)	40戸 33.3%	80戸 66.7%	120戸 100.0%

【住戸型式別】

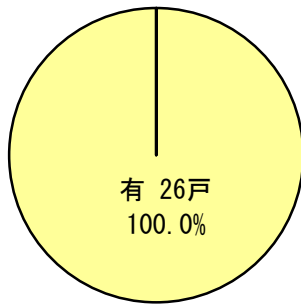


住戸型式	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
戸数(戸)	6戸 5.0%	10戸 8.3%	22戸 18.3%	82戸 68.3%	120戸 100.0%

図6-1-3 村有住宅ストックの状況

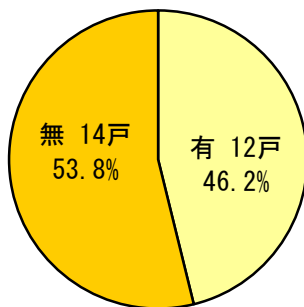


【浴室有無】



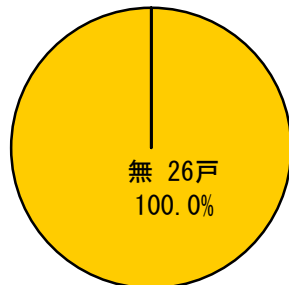
浴室	有	無	計
棟数(棟)	22棟	0棟	22棟
	100.0%	0.0%	100.0%
戸数(戸)	26戸	0戸	26戸
	100.0%	0.0%	100.0%

【水洗トイレ有無】



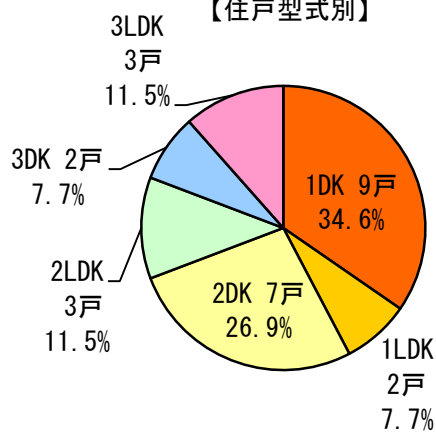
水洗トイレ	有	無	計
棟数(棟)	9棟	13棟	22棟
	40.9%	59.1%	100.0%
戸数(戸)	12戸	14戸	26戸
	46.2%	53.8%	100.0%

【給湯有無】



給湯	有	無	計
棟数(棟)	0棟	22棟	22棟
	0.0%	100.0%	100.0%
戸数(戸)	0戸	26戸	26戸
	0.0%	100.0%	100.0%

【住戸型式別】



住戸型式	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
戸数(戸)	9戸	2戸	7戸	3戸	2戸	3戸	26戸
	34.6%	7.7%	26.9%	11.5%	7.7%	11.5%	100.0%

6-2 村営住宅・村有住宅入居者の状況

赤井川村における公営住宅等入居者は、村営住宅が 111 世帯、235 人、村有住宅が 17 世帯、32 人の合計 128 世帯、267 人である。

(1) 村営住宅入居者の状況

平成 29 年 12 月末日現在の村営住宅入居世帯数は 111 世帯となっている。

入居者の状況を見ると、世帯人員別世帯数では単身世帯が 44 世帯（39.6%）と最も多く、2人世帯の 34 世帯（30.6%）と合わせると全体の 7 割近くを占め、ファミリー世帯の割合は少ない状況となっている。

また、全入居者の年齢別割合をみると、65 歳以上の高齢者の割合は 30.6%と、赤井川村の高齢者比率（32.5%）を下回っているが、一方で世帯主年齢が 65 歳以上の世帯は 43 世帯（47.7%）に及びなど、高齢化の進展が顕著な世帯も数多くみられる。団地別には、悠友団地、緑丘団地、赤井川団地などで高齢化が顕著になっている。

このほか、収入の状況では、収入超過世帯が 21 世帯となっている。

(2) 村有住宅入居者の状況

平成 29 年 12 月末日現在の村有住宅入居世帯数は 17 世帯となっている。

入居者の状況を見ると、世帯人員別世帯数では単身世帯が 10 世帯（58.8%）と過半数を占め、2人世帯の 3 世帯（17.6%）と合わせて 3/4 以上を占めるなど、ファミリー世帯の割合は少ない状況にある。

入居者の年齢別割合では、65 歳以上の高齢者の割合は 12.5%と、村全体の高齢化比率より低い状況となっているが、世帯主年齢が 65 歳以上の世帯の割合は 23.5%と、高齢化の進展が伺える。特に、当然のことであるが、寿住宅の高齢化率が非常に高くなっている状況にある。

表6-2-1 村営住宅入居者データ

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況			福祉対象入居者	
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額収 入世帯数	障がい者数	介護保険 認定者数
1 赤井川団地	4 (14.3%)	14 (50.0%)	10 (35.7%)	28 (100.0%)	7 (43.8%)	9 (56.3%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	2 (12.5%)	0 (0.0%)	16 (100.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2 緑丘団地	0 (0.0%)	17 (39.5%)	26 (60.5%)	43 (100.0%)	18 (75.0%)	13 (54.2%)	7 (29.2%)	2 (8.3%)	1 (4.2%)	24 (100.0%)	3 (12.5%)	0 (0.0%)	9 (20.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
3 旭団地	1 (4.8%)	17 (81.0%)	3 (14.3%)	21 (100.0%)	3 (33.3%)	1 (11.1%)	5 (55.6%)	2 (22.2%)	1 (11.1%)	9 (100.0%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4 中央団地	12 (21.1%)	35 (61.4%)	10 (17.5%)	57 (100.0%)	9 (40.9%)	3 (13.6%)	9 (40.9%)	6 (27.3%)	3 (4.5%)	22 (100.0%)	9 (40.9%)	0 (0.0%)	3 (5.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
5 悠友団地	0 (0.0%)	2 (15.4%)	11 (84.6%)	13 (100.0%)	9 (90.0%)	7 (70.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
6 都団地	9 (34.6%)	12 (46.2%)	5 (19.2%)	26 (100.0%)	3 (30.0%)	3 (30.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	2 (10.0%)	10 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
7 桜団地	9 (19.1%)	31 (66.0%)	7 (14.9%)	47 (100.0%)	4 (20.0%)	8 (40.0%)	4 (20.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	20 (100.0%)	5 (25.0%)	0 (0.0%)	3 (6.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	35 (14.9%)	128 (54.5%)	72 (30.6%)	235 (100.0%)	53 (47.7%)	44 (39.6%)	34 (30.6%)	16 (14.4%)	12 (10.8%)	111 (100.0%)	21 (18.9%)	0 (0.0%)	25 (10.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

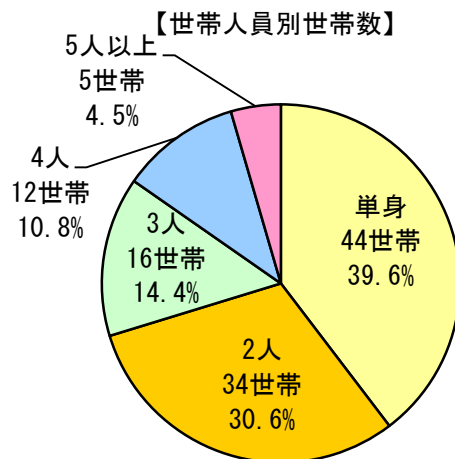
(平成29年12月末現在)

表6-2-2 村有住宅入居者データ

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況			福祉対象入居者	
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額収 入世帯数	障がい者数	介護保険 認定者数
1 一般住宅	8 (26.7%)	20 (66.7%)	2 (6.7%)	30 (100.0%)	2 (13.3%)	8 (53.3%)	3 (20.0%)	1 (6.7%)	2 (13.3%)	15 (100.0%)	-	-	-	-	-
2 寿住宅	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	-	-	-	-	-
合計	8 (25.0%)	20 (62.5%)	4 (12.5%)	32 (100.0%)	4 (23.5%)	10 (58.8%)	3 (17.6%)	1 (5.9%)	2 (11.8%)	17 (100.0%)	-	-	-	-	-

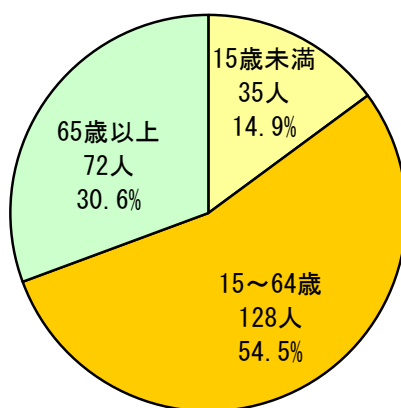
(平成29年12月末現在)

図6-2-1 村営住宅入居者の状況



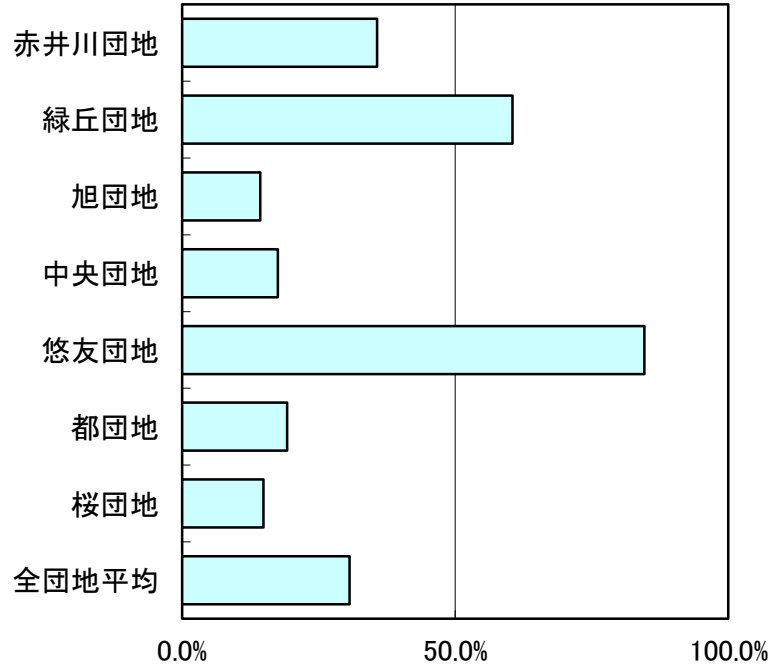
世帯人員	単身	2人	3人	4人	5人以上	小計
世帯数(世帯)	44世帯 39.6%	34世帯 30.6%	16世帯 14.4%	12世帯 10.8%	5世帯 4.5%	111世帯 100.0%

【入居者年齢別】



入居者年齢	15歳未満	15～64歳	65歳以上	計
入居者数(人)	35人 14.9%	128人 54.5%	72人 30.6%	235人 100.0%

【団地別高齢入居者の割合】



【団地別高齢世帯主の割合】

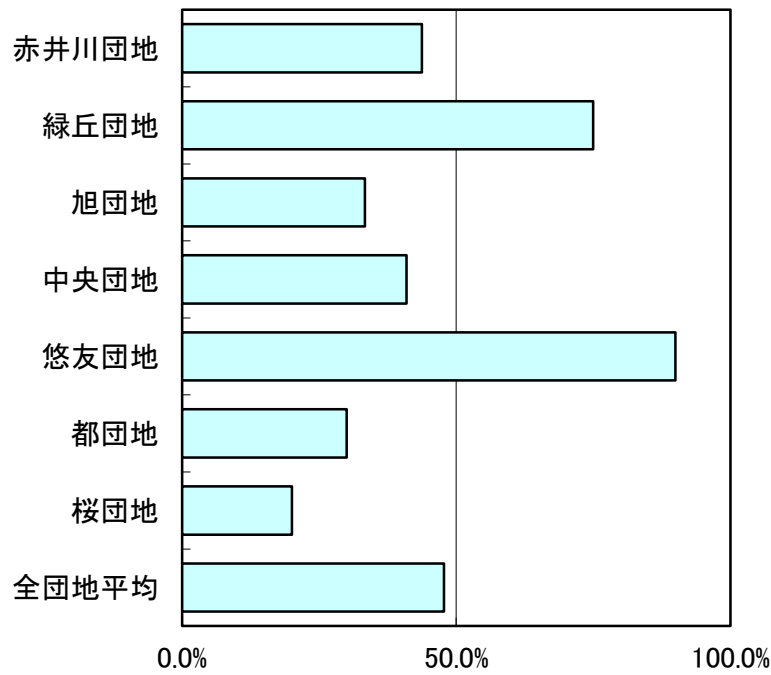
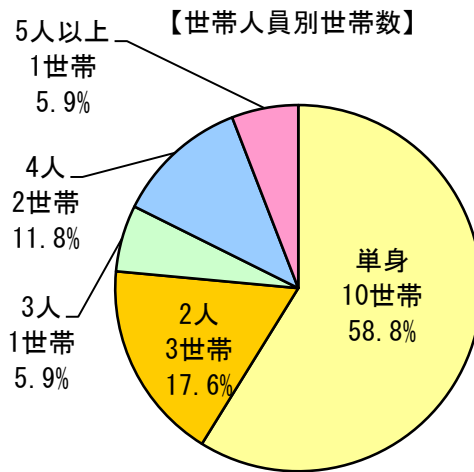
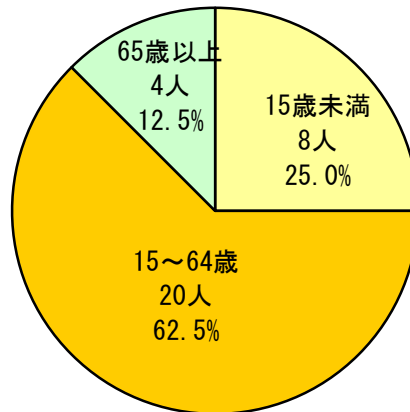


図6-2-2 村有住宅入居者の状況



世帯人員	单身	2人	3人	4人	5人以上	小計
世帯数(世帯)	10世帯	3世帯	1世帯	2世帯	1世帯	17世帯
	58.8%	17.6%	5.9%	11.8%	5.9%	100.0%

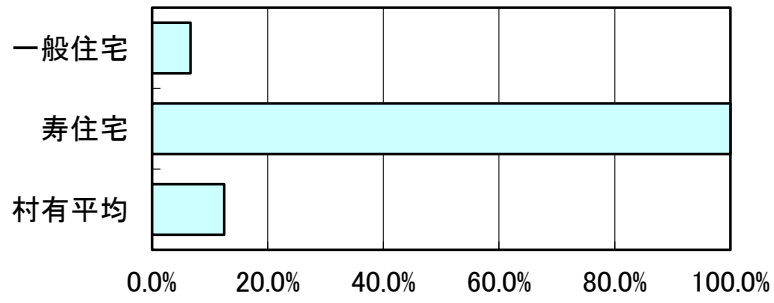
【入居者年齢別】



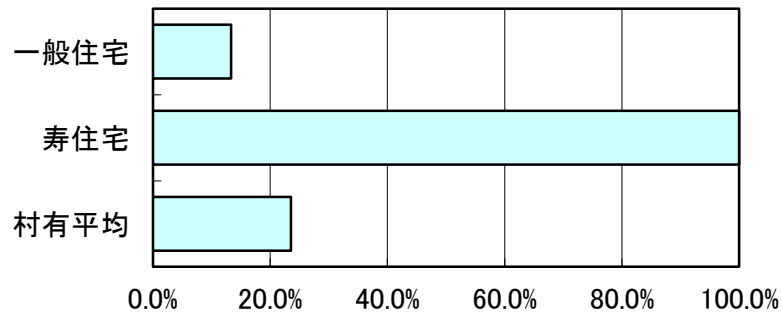
入居者年齢	15歳未満	15~64歳	65歳以上	計
入居者数(人)	8人	20人	4人	32人
	25.0%	62.5%	12.5%	100.0%

(つづき)

【住宅別高齢入居者の割合】



【住宅別高齢世帯主の割合】



7. 長寿命化に関する基本方針の設定

(1) ストックの状況把握（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

管理する村営住宅等ストックの整備・管理・修繕履歴データ等を、住棟単位で整理し、日常的な維持管理に役立てる。

また、村営住宅等ストックの定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

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

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、村営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

さらには、修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

8. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

8-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

(1) 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象としては、赤井川村が管理する村営住宅 7 団地 32 棟 120 戸、村有住宅 22 棟 26 戸の合計 54 棟 146 戸と、これらの団地に付属する駐車場や児童遊園等の共同施設とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示す通りである。

表 8-1-1 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ

団地名	住棟番号	敷地面積 (㎡)	戸数	構造	建設 年度	住戸型式(戸数)						浴室 有無	水洗 有無	給湯 有無	空家 (直近) 戸数	募集 (H29) 戸数	応募 (H29) 戸数	応募 (H29) 倍率	改善履歴	備考	
						1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK										
公営住宅	赤井川団地 (合計2棟)	赤-1	1,485	8	耐2	H26						8	○	○	○	0	0	0	0		建替
		赤-2	1,650	8	耐2	H29						8	○	○	○	0	0	0	0		建替
	緑丘団地 (合計9棟)	緑-1	848	4	簡平	S46		2	2				○	○		1	1	0	0	H14水洗化	募集中
		緑-2	848	4	簡平	S46		2	2				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		緑-3	848	4	簡平	S46		2	2				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		緑-4	729	3	簡平	S50			3				○	○		1	3	2	0.667	H14水洗化	募集中
		緑-5	729	3	簡平	S50			3				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		緑-6	1,972	2	簡平	S50			2				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		緑-7	1,972	2	簡平	S50			2				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		緑-8	424	2	簡平	H2					2		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	国庫補助
		緑-9	424	2	簡平	H2					2		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	国庫補助
	旭団地 (合計3棟)	旭-1	1,928	3	簡平	S52			3				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		旭-2	1,928	3	簡平	S52			3				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		旭-3	1,928	3	簡平	S55					3		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
	中央団地 (合計8棟)	中-1	1,743	3	簡平	S57					3		○	○		0	0	0	0	H13水洗化	国庫補助
		中-2	1,743	3	簡平	S57					3		○	○		0	0	0	0	H13水洗化	国庫補助
		中-3	1,278	3	簡平	S59					3		○	○		1	1	0	0	H13水洗化	募集中
		中-4	1,278	3	簡平	S59					3		○	○		0	0	0	0	H13水洗化	国庫補助
		中-5	1,278	3	簡平	S61					3		○	○		0	0	0	0	H13水洗化	国庫補助
		中-6	1,278	3	簡平	S61					3		○	○		0	0	0	0	H13水洗化	国庫補助
		中-7	1,230	3	簡平	S63					3		○	○		1	1	0	0	H13水洗化	募集中
		中-8	1,230	3	簡平	S63					3		○	○		0	1	1	1	H13水洗化	国庫補助
	悠友団地 (合計3棟)	悠-1	12,714	3	耐平	H14			3				○	○	○	0	0	0	0		
		悠-2	16,952	3	耐平	H14			3				○	○	○	0	0	0	0		
		悠-3	16,952	4	耐平	H14			4				○	○	○	0	0	0	0		
	都団地 (合計4棟)	都-1	620	2	簡平	S55					2		○	○		2	0	0	0	H16水洗化	政策空家
		都-2	786	2	簡平	S57					2		○	○		2	0	0	0	H16水洗化	政策空家
		都-3	1,179	3	簡平	H2					3		○	○		1	0	0	0	H16水洗化	募集準備
		都-4	4,548	8	耐2	H28					8		○	○	○	0	0	0	0		建替
	桜団地 (合計3棟)	桜-1	25,944	6	準二	H4					6		○	○		0	1	1	1	H14水洗化	国庫補助
桜-2		34,592	8	準二	H5					8		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	国庫補助	
桜-3		25,944	6	準二	H8					6		○	○	○	0	0	0	0	H14水洗化	国庫補助	
村有住宅	一般住宅 (合計14棟)	C-1	5,785	1	木造	S53					1		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		C-3	3,909	1	木造	S47			1				○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		C-4	3,909	1	木造	S47					1		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		C-5	814	1	木造	S38					1		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		C-6	1,532	2	簡平	S36				2			○	○		1	1	0	0	H14水洗化	募集中
		C-7	2,642	1	木造	S34					1		○	○		0	0	0	0	H14水洗化	
		C-8	887	1	木造	S50					1		○	○		1	0	0	0	H14水洗化	政策空家
		C-9	620	2	木造	S43			2				○	○		0	0	0	0	H16水洗化	
		C-10	620	2	木造	S43		1		1			○	○		1	1	0	0	H16水洗化	3DKを募集中
		C-11	4,118	2	木造	S45			2				○			0	0	0	0		
		C-12	9,887	1	木造	S41						1		○		0	0	0	0		
		C-13	1,964	1	木造	S48			1				○			0	0	0	0		
		C-14	1,964	1	木造	S48				1			○			0	0	0	0		
		C-15	326	1	木造	S46			1				○			0	0	0	0		
		寿住宅 (合計8棟)	D-1	992	1	木造	S49			1				○			0	0	0	0	
D-2	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	
D-3	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	
D-4	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	
D-5	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	
D-6	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	
D-7	992		1	木造	S49			1				○			0	0	0	0			
D-8	992		1	木造	S49			1				○			1	0	0	0		政策空家	

(平成 29 年 12 月末現在)

8-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローにしたがい、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施することとする。

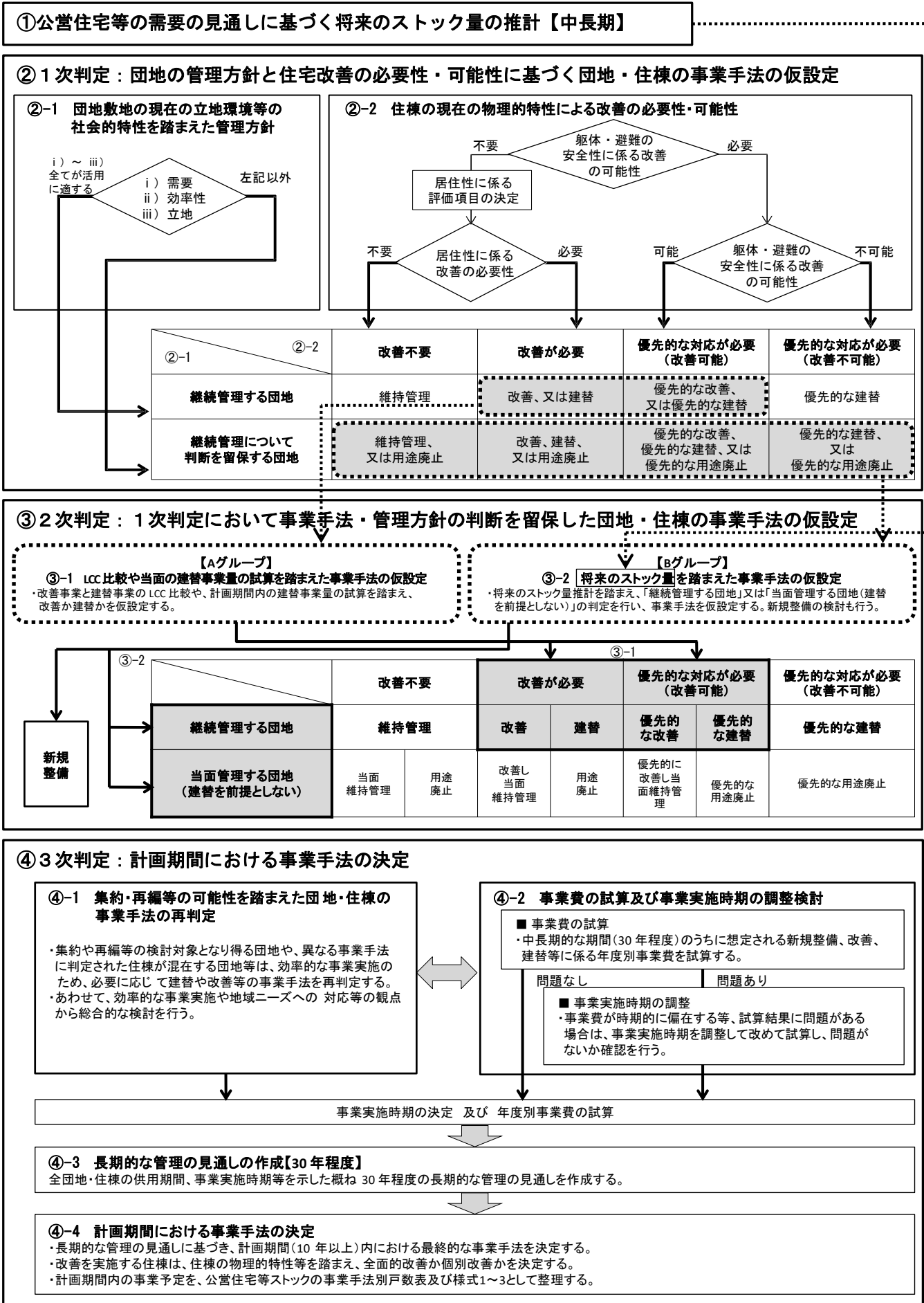
このうち、②1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

③2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1 ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定する。

④3次判定は、④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3 長期的な管理の見通しを作成し、④-4 計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

図 8-2-1 事業手法の選定フロー



(2) 選定フローに基づく検討結果

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは、国の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、将来における世帯推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

a) 将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによる赤井川村の将来世帯数の推計を下表に示す。

計画期間である令和9年（2027年）の直近の2025年の世帯数は576世帯、2030年の世帯数は568世帯と推計され、その後も世帯数の減少は続くと推計されている。

表8-2-1 スtock推計プログラムによる赤井川村の世帯数の推計（世帯）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	618	625	588	576	568	534	484
20歳未満	3	0	0	0	0	0	0
20～24歳	14	13	13	12	13	7	5
25～29歳	41	22	24	27	28	31	21
30～34歳	39	39	23	26	30	31	40
35～39歳	70	51	46	28	32	41	44
40～44歳	48	57	39	31	19	20	24
45～49歳	41	40	47	30	25	15	14
50～54歳	41	43	59	70	47	42	25
55～59歳	60	43	44	65	74	51	43
60～64歳	70	55	33	34	48	54	36
65～69歳	45	54	50	29	30	40	44
70～74歳	42	43	51	48	29	29	37
75～79歳	49	51	50	62	59	35	38
80～84歳	33	79	72	77	96	96	65
85歳以上	22	33	37	38	38	42	49

b) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる2025年および2030年の公営住宅施策対象世帯数と、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を次ページに示す。

推計結果では、2025年の公営住宅施策対象世帯数は88世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は26世帯、2030年にはそれぞれ85世帯、25世帯と推計されている。

目標年次である令和9年（2027年）については、令和7年（2025年）から平成42年（2030年）にかけての5年間の推移から、直線補正して算出すると、施策対象世帯は87世帯、同様に困窮年収未満世帯は26世帯と推計される。

表8-2-2 2025年の赤井川村の公営住宅施策対象世帯数の推計 (世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	209	306	415	619	
		~	~	~	~	~	
		209	354	415	619		
借家	1人	18	8	4	0	0	30
	2人	16	7	4	0	0	27
	3人	7	3	4	0	0	14
	4人	3	1	4	2	0	11
	5人	1	0	2	1	0	4
	6人以上	1	0	0	0	0	2
	合計	44	21	19	4	0	88

表8-2-3 2025年の赤井川村の著しい困窮年収未満の世帯数の推計 (世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	209	306	415	619	
	~	~	~	~	~	
	209	306	415	619		
1人	8	0	0	0	0	8
2人	8	0	0	0	0	8
3人	5	0	0	0	0	5
4人	3	0	0	0	0	3
5人	1	0	0	0	0	1
6人以上	1	0	0	0	0	1
合計	25	0	0	0	0	26

表8-2-4 2030年の赤井川村の公営住宅施策対象世帯数の推計 (世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	193	283	380	575	
		~	~	~	~	~	
		193	354	380	575		
借家	1人	16	8	5	0	0	30
	2人	14	6	4	1	0	26
	3人	6	3	4	1	0	13
	4人	2	1	3	4	0	10
	5人	1	0	1	2	0	4
	6人以上	1	0	0	0	0	2
	合計	40	18	18	8	0	85

表8-2-5 2030年の赤井川村の著しい困窮年収未満の世帯数の推計 (世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	193	283	380	575	
	~	~	~	~	~	
	193	283	380	575		
1人	8	0	0	0	0	8
2人	8	0	0	0	0	8
3人	5	0	0	0	0	5
4人	2	0	0	0	0	2
5人	1	0	0	0	0	1
6人以上	1	0	0	0	0	1
合計	24	0	0	0	0	25

㉔)計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

赤井川村においては、平成29年度（2017年度）現在、村営住宅120戸、村有住宅26戸の合計146戸の公営住宅等を管理しており、政策空き家を除く空き家率は5.2%となっている。

先に想定した令和9年における公営借家の居住世帯：124世帯について、空き家率を5%程度と想定すれば、目標管理戸数としては約130戸程度となる。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数が求められるが、上記目標管理戸数はこれを大きく上回っており、さらに公営住宅施策対象世帯を上回る結果となっている。

したがって、数字の上では公営住宅等戸数の大幅な削減が可能な状況にあるといえるが、現時点で128世帯の入居者がいることや、本村では基盤の整った宅地や民間賃貸住宅が少ないという実情を踏まえると、今後は入居者の意向を踏まえながら、例えば収入超過者の持ち家取得や民間賃貸住宅への移転を検討するなど、現実的な対応による管理戸数の縮減を図っていく必要があると考えられる。

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

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することもあるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

a) 需要

- 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- 応募倍率が1倍以上の団地や空家率が10%以下の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

村営住宅は、いずれの団地も空家率が10%以下となっているが、緑丘団地と中央団地の応募倍率は1倍以下となっている。

村有住宅のうち、一般住宅の空家率は10%以上で、空家応募もない状況である。寿住宅の空家率は、政策空家も含めて75%と高くなっている。

b) 効率性

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

村営住宅については、各団地の法規制や敷地規模からみて、いずれの団地においても土地の高度利用は十分可能と考えられる。

また、村有住宅はほとんどが戸建住宅であり、そもそも高度利用が求められていな

いことから、効率性についての評価の対象外とする。

c)立地

【利便性】

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

【地域バランス】

・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。

【災害危険区域等の内外】

・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

村営住宅は、本村の主要な市街地である赤井川地区と都地区に立地しており、一定の利便性は確保されている。また、地域バランスという点でも概ね各地区の人口・世帯数に見合った戸数となっている。

一方、村有住宅のうち的一般住宅の一部は、これらの主要な市街地以外の立地がみられる。

このほか、災害危険区域としては、土砂災害防止法にもとづく土砂災害警戒区域で判断することとし、いずれの団地・住棟も当該区域の指定はなされていない。

d)判定結果

以上より、赤井川団地、旭団地、悠友団地、都団地、桜団地は「継続管理する団地」、緑丘団地、中央団地、村有住宅は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

a) 躯体の安全性

- 昭和 56 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する。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震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する。

昭和 56 年以前に建設された緑丘団地・簡平及び旭団地・簡平、都団地・簡平については簡易診断済みであり、いずれも耐震性を有するものと判断する。

村有住宅はいずれも昭和 56 年以前の建設であり、耐震診断が必要な状況にある。

b) 避難の安全性

- 二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

どの住棟も基本的に避難の安全性が確保されていると判断する。

c) 居住性

- 次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室及び給湯設備が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。

省エネルギー性については平成4年以前、バリアフリー性については平成3年以前に建設された住棟が基準を満たさないと考えられることから、給湯設備とあわせて、赤井川団地、悠友団地、都団地・耐二、桜団地・準二（桜-3）以外の団地・住棟は改善が必要な状況にあると判断される。

一方、村有住宅はいずれも昭和56年以前の建設で、既に耐用年限を超えており、今後の管理期間も限られると考えられるため、改善事業の対象とはしないものとする。

d) 改善履歴

- 過去10年以内（平成19年以降）に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（10年間等）の間は、建替や用途廃止の候補とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする。

過去10年間に改善事業を実施した団地・住棟はない。

e) 長寿命化型改善の必要性

- 村が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善候補と判定する。

長寿命化型改善の候補としては、悠友団地における屋上防水及び外壁塗装の改修が考えられる。

f) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると下表のようになる。

表 8-2-6 1次判定による事業手法の仮設定

②-2 \ ②-1	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)
維持管理する 団地	維持管理 ・赤井川団地 ・都団地(都一新) ・桜団地(桜-3)	改善、又は建替 ・旭団地 ・悠友団地 ・都団地(都-1~3) ・桜団地(桜-1、2)	優先的な改善、又は優先的な建替 Aグループ	優先的な建替
維持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 ・村有住宅(一般住宅) ・村有住宅(寿住宅)	改善、建替、又は用途廃止 ・緑丘団地 ・中央団地	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 Bグループ	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③2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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

Aグループに該当する団地・住棟としては、旭団地、悠友団地、都団地（都-1～3）、桜団地（桜-1、2）がある。

このうち、都団地については建替を前提に政策空家を確保している状況であり、既定計画通り建替と仮設定する。

旭団地については、昭和56年以前の建設であり、今後の継続使用を前提とすると、構造的な耐力度調査を実施したうえで、住戸内の居住性向上、さらには屋根・外壁などの改修も必要となることから全面的改善を想定し、建替とLCCの比較を行った結果、改善の方が縮減を見込めることから、改善と仮設定する。

また、悠友団地については、これまでの修繕周期を踏まえ、屋上防水及び外壁塗装の改修が必要な時期に来ているため長寿命化型改善を想定し、建替とLCCの比較を行った結果、改善の方が縮減を見込めることから、改善と仮設定する。

桜団地については、3か所給湯が未整備のため、給湯設備を中心とする居住性向上型改善を想定し、建替とLCCの比較を行った結果、改善の方が縮減を見込めることから、改善と仮設定する。

【参考】建替事業におけるライフサイクルコストのモデル試算（耐火構造を想定）

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	6,586,904円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	6,586,904円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	27,000,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	88,302円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	481,074円/戸・年	—

【参考】旭団地の全面的改善事業におけるライフサイクルコストのモデル試算

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	79年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,573,973円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	2,115,861円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	5,698,767円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	13,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	9,133,628円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,217,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	297,853円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	295,535円/戸・年	—

【参考】悠友団地の長寿命化型改善事業におけるライフサイクルコストのモデル試算

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,251,767円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	547,950円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,812,732円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,983,629円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,495,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	159,026円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	335,014円/戸・年	—

【参考】桜団地の居住性向上型改善事業におけるライフサイクルコストのモデル試算

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,576,711円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	965,447円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,127,937円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,500,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,756,467円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,451,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.308%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	423,938円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	268,352円/戸・年	—

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、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うとともに、事業手法を仮設定する。

現在の公営住宅等管理戸数は村営住宅 120 戸、村有住宅 26 戸の合計 146 戸であるが、本計画においては令和 9 年の公営借家の世帯数を 124 世帯と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、老朽化が顕著で空家発生率の高い村有住宅については、政策空家を中心に順次用途廃止を進める。

緑丘団地（緑-1～7）については、空家率が低く一定の需要が見込めることから継続管理する団地と位置づけるが、その一方で、昭和 56 年以前の建設であり、今後の継続使用を前提とすると、構造的な耐力度調査を実施したうえで、住戸内の居住性向上、さらには屋根・外壁などの改修も必要となることから全面的改善を想定し、改善と仮設定する。

緑丘団地（緑-8、9）及び中央団地については、昭和 56 年以降の建設で、空家率が低く一定の需要が見込めることから継続管理する団地と位置づけるが、今後の継続使用を前提とすると、住戸内の居住性向上が必要となることから居住性向上型改善を想定し、改善と仮設定する。なお、これらの団地・住棟については、改善後の管理期間が全面的改善ほど長期に及ばないと考えられることから、バリアフリー等の改善までは行わないこととする。

以上の方針に基づき、2次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると次のようになる。

表 8-2-7 2次判定による事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する 団地	<ul style="list-style-type: none"> 赤井川団地 都団地(都一新) 桜団地(桜-3) 		<ul style="list-style-type: none"> 緑丘団地 旭団地 中央団地 悠友団地 桜団地(桜-1、2) 	<ul style="list-style-type: none"> 都団地(都-1～3) 			
当面管理する 団地(建替を 前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	<ul style="list-style-type: none"> 村有住宅(一般住宅:C-1、3～7、9～15) 村有住宅(寿住宅:D-1、7) 	<ul style="list-style-type: none"> 村有住宅(一般住宅:C-8) 村有住宅(寿住宅:D-2～6、8) 					

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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する。

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う。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

今回は、改善、建替と判定された住棟が混在する団地はないが、緑丘団地の全面的改善事業の実施にあたっては、工事用スペースの確保を図る一方で、将来ストック量の削減にもつなげていくため、一部住棟の用途廃止を含めて実現化を図ることとする。

b) 集約・再編等の可能性に関する検討

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

本村においては、赤井川地区に赤井川団地、緑丘団地、旭団地、中央団地、悠友団地の5団地の村営住宅と村有住宅である寿住宅、都地区に都団地、桜団地団地の2団地の村営住宅が立地しているほか、村有住宅である一般住宅が各地区に立地している。

村有住宅は老朽化が顕著であることから、将来的な用途廃止にあたっては、居住者意向を踏まえながら、例えば改善された緑丘団地を隣接する寿住宅の受け皿とするなど、村営住宅団地への移転も含めて総合的に推進していくこととする。

c)地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。
- 一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

今回、該当する団地はない。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a)事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。

概算にあたっての事業費単価は、以下の通り想定する。

【事業費単価の想定】		(千円/戸)
事業内容		事業費
長寿命化型改善 (悠友団地)	屋上防水	5,500
	外壁改修	1,500
居住性向上型改善	給湯・UB・台所	2,500
全面的改善		13,000
建 替		27,500
用途廃止・除却		1,375

b)事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間中（当初の10年間）は、事業費の平準化に配慮しながら、まず前半に緑丘団地、中央団地、悠友団地の改善事業に着手する。後半には、引き続きこれらの改善事業を進めながら、桜団地の改善事業に加え、既定計画で位置づけられている都団地及び赤井川団地の建替事業を実施するほか、旭団地の改善事業に着手する。この間、政策空家の用途廃止・除却を順次進めていくものとする。

その後の20年間は、人口動向や需要を勘案しながら、計画期間で対応できない旭団地及び中央団地の改善事業を実施するほか、村有住宅（一般住宅、寿住宅）の用途廃止・除却を進めるとともに、修繕周期を考慮しながら、悠友団地の改善事業（給湯機）にも着手する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、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次ページに示す。

④-4 計画期間における事業手法の決定

平成30年度～令和9年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次ページに示す通りである。この結果、目標年次の管理戸数は143戸になると想定される。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると、以下のようになる。

表8-2-8 公営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合計
・公営住宅等事業予定戸数合計	52戸	110戸	162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	47戸	80戸	127戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	16戸	49戸	65戸
個別改善事業予定戸数	6戸	40戸	46戸
全面的改善事業予定戸数	10戸	9戸	19戸
うちその他戸数	31戸	31戸	62戸
・建替事業予定戸数	0戸	16戸	16戸
・用途廃止予定戸数	5戸	14戸	19戸

* 合計は、平成29年度管理戸数146戸＋赤井川団地建替戸数8戸＋都団地建替戸数8戸＝162戸
建替対象戸数は、用途廃止予定戸数に含めることとし、建替事業予定戸数には建替後戸数を計上

9. 長寿命化のための実施方針の設定

9-1 点検の実施方針

(1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となるのは、3階以上かつ1,000㎡以上の住棟であるが、本村には該当する住棟はない。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図る。

(2) 日常点検

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

9-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

具体的には、屋上・外壁の長寿命化型改善や全面的改善、及び建替の対象とはならない住棟について、屋根・外壁塗装の修繕を行う。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。

【参考】修繕周期表（1/4）

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	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		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	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

【参考】修繕周期表（2/4）

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	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②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	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①	○				
	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○					
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②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	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール	③ ③	○ ○				
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①	○				

【参考】修繕周期表（3/4）

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	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	取替	30年		③					○
②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		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
1 3. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

【参考】修繕周期表（4/4）

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	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

9-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業及び居住性向上型改善事業、全面的改善事業を予定している。それらの実施方針は以下に示す通りである。

(1) 長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

具体的には、悠友団地（耐平）において、屋上の耐久性の向上に資する「屋上防水改修」、外壁の耐久性の向上に資する「外壁改修」を実施する。

計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要は、以下に示す通りである。

表 9-3-1 計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
R3、R5、R7	屋上防水・外壁改修	悠友団地（悠-1～3）

(2) 居住性向上型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟について、住戸内設備の機能向上の観点から、居住性を向上させる改善を行う。

具体的には、中央団地（簡平）、緑丘団地（簡平）、桜団地（準耐）において、給湯設備とユニットバスの設置、台所の改修を行う。

計画期間における居住性向上型改善事業の実施概要は以下に示す通りであるが、一部の住棟については改善実施時期が耐用年限超えとなるため、事前に構造についての耐力度調査を行い、問題がない場合の事業実施となる。

表 9-3-2 計画期間における居住性向上型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
R3、R5～R9	給湯設備・UB・台所	中央団地（中-1～6）※1
R7～R8		緑丘団地（緑-8～9）
R5、R7、R9		桜団地（桜-1～2）

※1：中央団地の中-7、8号棟については、R10～R11の事業実施を予定している。

(3) 全面的改善事業の実施方針

既存ストックの有効活用と建設コストの縮減、ごみ処理の削減等を主眼として、全面的改善を行う。

対象としては、平屋建ての特性を活かした高齢化対応住戸の供給をめざし、老朽化が顕著な緑丘団地（簡平）及び旭団地（簡平）において、平面プランの改善や内装仕上げの改修、3か所給湯とユニットバスの設置、段差解消及び手摺の設置、台所の改修、屋根・外壁の長寿命化、断熱改修等を行う。

このうち緑丘団地については、隣接する村有住宅（寿住宅）の用途廃止の際の受け皿としての役割を担うこととする。

計画期間における全面的改善事業の実施概要は以下に示す通りであるが、対象住棟が既に耐用年限超えとなっているため、事前に構造についての耐力度調査を行い、最適改善手法評価の承認を得てからの事業実施となる。

なお、最適改善手法の評価の承認が得られない場合には、他の改善手法や建替を含めて、再度事業手法の検討を行うこととする。

表 9-3-3 計画期間における全面的改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
R2～R4、R6	・平面プランの改善と内装仕上げの改修 ・3か所給湯とユニットバスの設置	緑丘団地（緑-1～7）
R8～R9	・段差解消及び手摺の設置、台所の改修 ・屋根・外壁の長寿命化、断熱改修 など	旭団地（旭-1～2）※2

※2：旭団地の旭-3号棟については、R10の事業実施を予定している。

9-4 建替事業の実施方針

計画期間内の建替事業としては、赤井川団地と都団地を予定する。

いずれも既定計画で建替事業が位置づけられている団地であるが、実施時期については、今後の人口・世帯の動向や需要の状況、財政支出の平準化などを総合的に勘案していくこととし、計画期間の後半での実施を想定する。

赤井川団地の建替は、道道沿道の既設建替住棟の隣接地に、耐火構造 2 階建て 1 棟 8 戸の建設を想定する。また、都団地の建替は、都小学校そばの既設建替住棟の隣接地に耐火構造 2 階建て 1 棟 4 戸を 2 棟建設することを想定する。

これらの建替事業にあたっては、本計画における住生活基本計画編の理念を踏まえて、ユニバーサルデザインの導入を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりをめざすとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。

また、今後とも村営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理効率化の観点を踏まえた整備を図る。

9-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業予定について、次の様式にしたがい一覧表を作成する。

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地・住棟ごとの一覧表を次ページ以降に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤井川村

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027			
赤井川団地	除却済	—	—	—		—													R6建替予定
赤井川団地	しらかば	8	耐火	H26		R4													
赤井川団地	もみじ	8	耐火	H29		R4													
緑丘団地	緑-1	4	簡平	S46		R4			全面的改善									16	
緑丘団地	緑-2	4	簡平	S46		R4													R5用途廃止予定
緑丘団地	緑-3	4	簡平	S46		R4				全面的改善								21	
緑丘団地	緑-4	3	簡平	S50		R4													R8用途廃止予定
緑丘団地	緑-5	3	簡平	S50		R4						全面的改善						34	
緑丘団地	緑-6	2	簡平	S50		R4			全面的改善									15	
緑丘団地	緑-7	2	簡平	S50		R4													R7用途廃止予定
緑丘団地	緑-8	2	簡平	H2		R4							給湯・UB・台所改修						
緑丘団地	緑-9	2	簡平	H2		R4							給湯・UB・台所改修						
旭団地	旭-1	3	簡平	S52		R4								全面的改善				40	
旭団地	旭-2	3	簡平	S52		R4								全面的改善				45	
旭団地	旭-3	3	簡平	S55		R4													R10全面的改善予定
中央団地	中-1	3	簡平	S57		R4			給湯・UB・台所改修										
中央団地	中-2	3	簡平	S57		R4				給湯・UB・台所改修									
中央団地	中-3	3	簡平	S59		R4					給湯・UB・台所改修								
中央団地	中-4	3	簡平	S59		R4						給湯・UB・台所改修							
中央団地	中-5	3	簡平	S61		R4							給湯・UB・台所改修						
中央団地	中-6	3	簡平	S61		R4								給湯・UB・台所改修					
中央団地	中-7	3	簡平	S63		R4													R10給湯・UB・台所改修予定
中央団地	中-8	3	簡平	S63		R4													R11給湯・UB・台所改修予定
悠友団地	悠-1	3	耐火	H14		R4			屋上防水外壁塗装(長寿命)										64
悠友団地	悠-2	3	耐火	H14		R4				屋上防水外壁塗装(長寿命)									81
悠友団地	悠-3	4	耐火	H14		R4					屋上防水外壁塗装(長寿命)								130
都団地	都-1	2	簡平	S55		R4													R5建替予定
都団地	都-2	2	簡平	S57		R4													R5建替予定
都団地	都-3	3	簡平	H2		R4													R7建替予定
都団地	都一新	8	耐火	H28		R4													
桜団地	桜-1	6	準耐	H4		R4					給湯・UB・台所改修								
桜団地	桜-2	8	準耐	H5		R4						給湯・UB・台所改修		給湯・UB・台所改修					R7: 4戸 R9: 4戸
桜団地	桜-3	6	準耐	H8		R4													

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤井川村

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 地域型 (公営等) 改良住宅 (その他) 村有住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 差じた点検	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
一般住宅	C-1	1	木造	S53		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-3	1	木造	S47		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-4	1	木造	S47		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-5	1	木造	S38		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-6	2	簡平	S36		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-7	1	木造	S34		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-8	1	木造	S50		-												R1用途廃止
一般住宅	C-9	2	木造	S43		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-10	2	木造	S43		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-11	2	木造	S45		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-12	1	木造	S41		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-13	1	木造	S48		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-14	1	木造	S48		R4												R10以降 用途廃止予定
一般住宅	C-15	1	木造	S46		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-1	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-2	1	木造	S49		R4												R9用途廃止予定
寿住宅	D-3	1	木造	S49		R4												R9用途廃止予定
寿住宅	D-4	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-5	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-6	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-7	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定
寿住宅	D-8	1	木造	S49		R4												R10以降 用途廃止予定

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤井川村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
赤井川団地	(除却済)	(除却済)	(除却済)	(除却済)		—	R6	3,849	耐二：1棟8戸、しらかば棟、もみじ棟の隣接地に建設予定
都団地	都-1	2	簡平	S55		R4	R5	1,924	耐二：1棟4戸、都-新棟の隣接地に建設予定
都団地	都-2	2	簡平	S57		R4			
都団地	都-3	3	簡平	H2		R4	R7	1,924	耐二：1棟4戸、都-新棟の隣接地に建設予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

- ①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。
- ②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：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を控除^{※1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
（注）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\textcircled{2} \text{LCC（計画前）} = \frac{\text{（建設費+修繕費+除却費）}^{\ast 2}}{\text{評価期間（改善非実施）}} \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

※2：（建設費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（注）。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費+改善費+修繕費+除却費）}^{\ast 3}}{\text{評価期間（改善実施）}} \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

※3：（建設費+改善費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

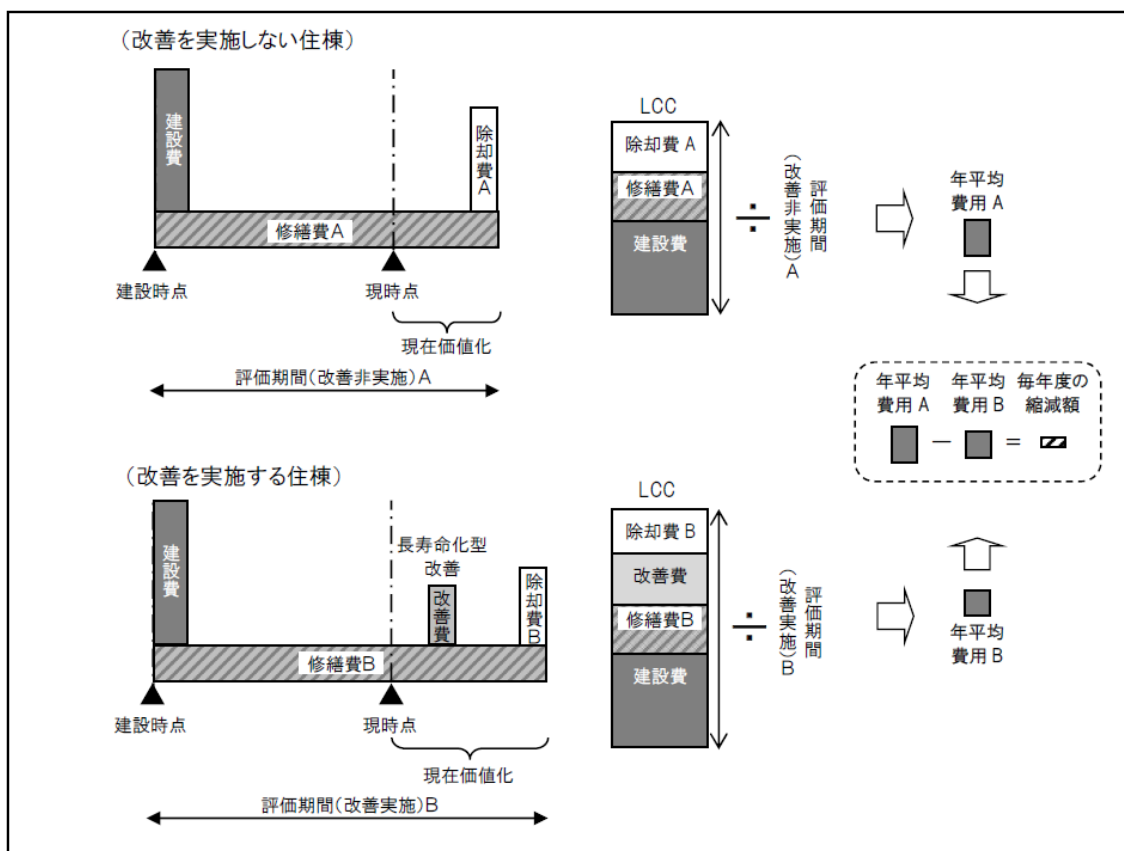
- 建設費：②の記載と同じ

- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額※⁴（注）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）
- 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

図 10-1-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省）

10-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

(1) 長寿命化型改善モデルの想定

長寿命型改善モデルとしては、悠友団地（耐平・悠-1：平成 14 年建設、1 棟 3 戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋上防水・外壁改修）を、平成 33 年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、類似例より、屋上防水工事が戸あたり約 550 万円、外壁改修工事が戸あたり約 150 万円、合計戸あたり 700 万円と想定する。

(2) 算出の考え方

算出にあたっては、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の評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引コスト 4% / 年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通である。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値
 $= b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

(3) 計画前モデルのライフサイクルコスト

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。耐火構造の住棟の平均的管理期間として 50 年を想定。

② 修繕費 A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 × 公営住宅法施行規則第

23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・戸当たり 137.5 万円と想定する。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 35.6 万円／年・戸となる。

(4) 計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって、耐火構造の耐用年数である 70 年を目標管理期間と想定。

⑦修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・700 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費上率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・戸当たり 137.5 万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

- ・評価期間（改善実施）末の時期に依じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥
評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 33.5 万円／年・戸となる。

(5) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均改善額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 21,229 円、住棟あたり約 6.4 万円のコストが縮減されることとなった。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、対象となる悠友団地（耐平・悠-1）について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

【参考】悠友団地におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例

■住棟諸元

団地名	悠友団地
住棟番号	悠一1号棟
戸数	3
構造	中耐階段室型
建設年度	H14
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	15

評価時点(和暦)
H29

68955.31684

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	5,500,000 円/戸	19 年
床防水		
外壁塗装等	1,500,000 円/戸	19 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	7,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	19 年
床防水		
外壁塗装等	1	19 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,375,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,108,915円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,859,173円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,968,088円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,495,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.253%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	348,446円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	356,243円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,251,767円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	547,950円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,812,732円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,983,629円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,495,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,375,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	159,026円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	335,014円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	21,229円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	63,686円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断