清水町営住宅等長寿命化計画

令和６年３月

清水町

目　　次

1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 1
1 計画の背景 1
2 計画の目的 1
3 計画期間 1
4 策定体制 1

2章 公営住宅等の状況 2
1 清水町の概況 2
2 公営住宅等の供給状況 10
3 入居世帯の特性 24
4 公営住宅等入居者意向の特性 30

3章 長寿命化に関する基本方針 41
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 41
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 41

4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定 42
1 対象 42
2 団地別・住棟別の事業手法の選定 42

5章 公営住宅等の実施方針 57
1 点検事業の実施方針 57
2 計画修繕の実施方針 58
3 改善事業の実施方針 63
4 建替事業の実施方針 64
5 長寿命化を図るための事業実施計画 66
6 ライフサイクルコストの縮減効果 68

※図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

１章　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

１　計画の背景

清水町では、平成 21 年度に町における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「清水町住生活基本計画」を策定、さらに「清水町住生活基本計画」の公的住宅に関連する個別計画として「清水町営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

また、平成 28 年度には「清水町営住宅等長寿命化計画」について、見直し版を策定しています。

「清水町営住宅等長寿命化計画」は令和 5 年度に見直しを行い、新たに 10 年を計画期間（令和 6～15 年度）とする改定計画を策定します。

２　計画の目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、施設の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

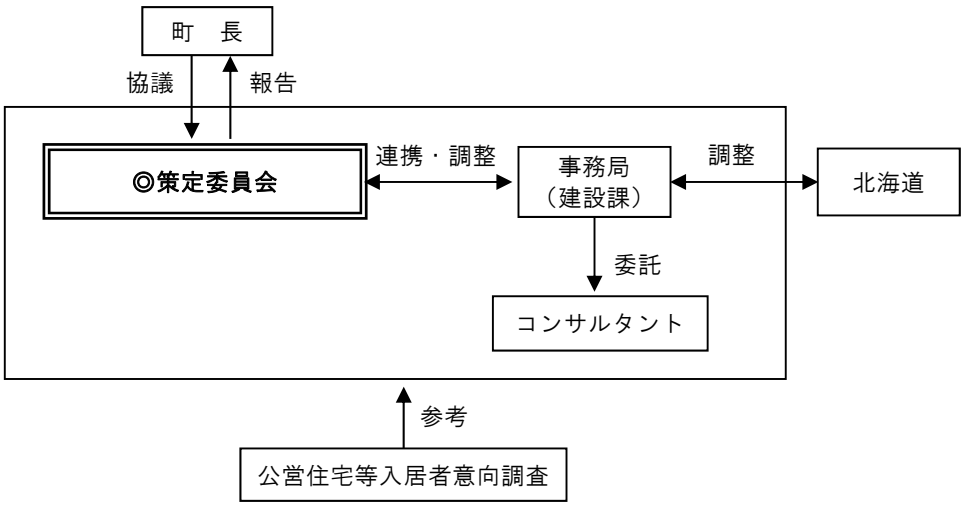
３　計画期間

本計画は、10 年間（令和 6～15 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを実施します。

４　策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定は、関係課長、オブザーバー等からなる「策定委員会」において協議し、さらに適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ実施します。

図　1-1　策定体制



２章　公営住宅等の状況

１　清水町の概況

（１）自然環境

a. 土地利用

本町は、十勝総合振興局管内の西北部に位置し、東は鹿追町、西は日高山脈を隔てて日高町、南は芽室町、北は新得町に接しています。

地勢は日高山脈が南北に走り、剣山・久山岳・芽室岳・高尾山・ペケレベツ岳などの山系を頂点とし十勝川に向かって緩い傾斜をなし、久山川・芽室川・小林川・ペケレベツ川の各河川と本町の中央を流れる佐幌川は、いずれも十勝川に注いでいます。

地質は、第４紀新層の湖成沖積、河成沖積、扇状および第４紀古層の海成沖積、湖成沖積扇状土からなる緩傾斜地と、おおむね平坦地で肥沃であり、畑作、酪農地帯を形成しています。

図　2-1　清水町の位置

b. 気候

おおまかな気候区分としては太平洋岸型気候に属し、内陸性で夏期は高温、冬期は低温乾燥であり、年間を通じて晴天日が多くなっています。

降水量は年間総量 1,100 ㎜程度であり、全国的にも寡雨乾燥地帯に属します。風は 5 月上旬において一時的に強風があり、農作物に被害を与えることがあります。

なお、大気中の亜硫酸ガス、塩素が少ないことによって金属類の錆びない地域であり、夏の終わりから春先までの澄みきった好天は、この地域の特徴となっています。

表 2-1 年次別気象概要（観測地：新得町）

	年降水量	気温			平均風速	年間日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(㎜)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
平成 30 年	1,336.0	7.3	34.3	-19.5	1.7	1,683.1	413	103
令和元年	928.5	7.5	35.4	-22.5	1.8	1,795.9	200	27
令和 2 年	898.5	7.7	33.3	-20.5	1.6	1,699.6	286	58
令和 3 年	1,147.0	7.9	35.4	-19.0	1.7	1,579.7	256	77
令和 4 年	1,322.0	7.9	32.6	-18.4	1.6	1,808.9	240	60
平均	1,126.4	7.7	34.2	-20.0	1.7	1,713.4	279	65

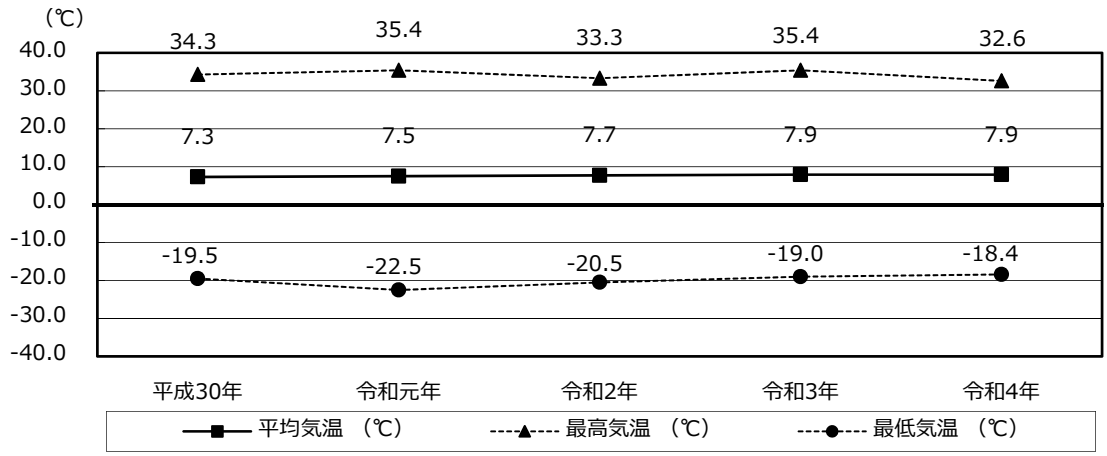
資料：気象庁ホームページ　年次別降雪量は年をまたいで観測する必要があるため、ある年の降雪量には前年末のものも含まれる。このように観測期間の定義が異なる年次別降雪量は「月別気象概要」の全年降雪量とは一致しない（例えば令和 4 年は、令和 3 年 8 月から令和 4 年 7 月まで）。

表 2-2 月別気象概要　令和 4 年（観測地：新得町）

	降水量	気温			平均風速	日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(㎜)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
1 月	57.5	-6.1	2.8	-18.4	1.8	135.6	106	60
2 月	14.0	-4.5	5.9	-17.3	1.9	148.1	52	51
3 月	40.5	1.1	11.9	-9.7	1.9	159.9	63	43
4 月	6.0	7.8	21.9	-3.5	2.0	238.0	0	0
5 月	101.0	12.9	27.4	0.5	1.8	214.3	0	0
6 月	164.0	15.3	28.8	6.0	1.4	117.0	0	0
7 月	135.5	20.7	32.6	13.5	1.2	106.5	0	0
8 月	439.5	19.5	30.0	11.1	1.1	95.9	0	0
9 月	106.5	17.1	29.3	2.3	1.2	167.4	0	0
10 月	124.5	10.1	27.9	-3.4	1.4	164.4	0	0
11 月	62.5	4.5	14.9	-4.3	1.7	117.5	0	0
12 月	70.5	-3.2	4.5	-12.7	2.2	144.3	86	48
全年	1,322.0	7.9	32.6	-18.4	1.6	1,808.9	307	60

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要（観測地：新得町）



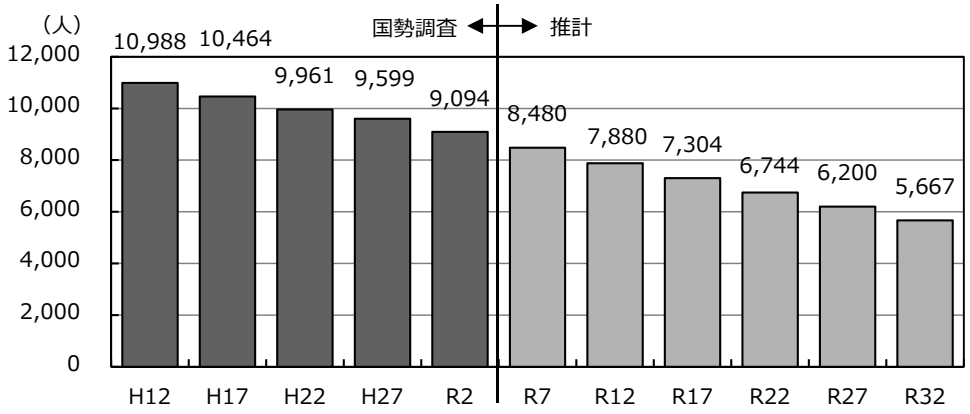
（2）人口・世帯

a. 人口

本町の人口は令和 2 年国勢調査で 9,094 人、20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると、17%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後も減少が続き、令和 7 年で 8,480 人、令和 12 年で 7,880 人と推計されています。

図 2-3 清水町の人口の推移



資料：平成 12～令和 2 年「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、
令和 7～令和 27 年は国立社会保障・人口問題研究所推計値

表 2-3 総人口の推移の比較 （単位：人）

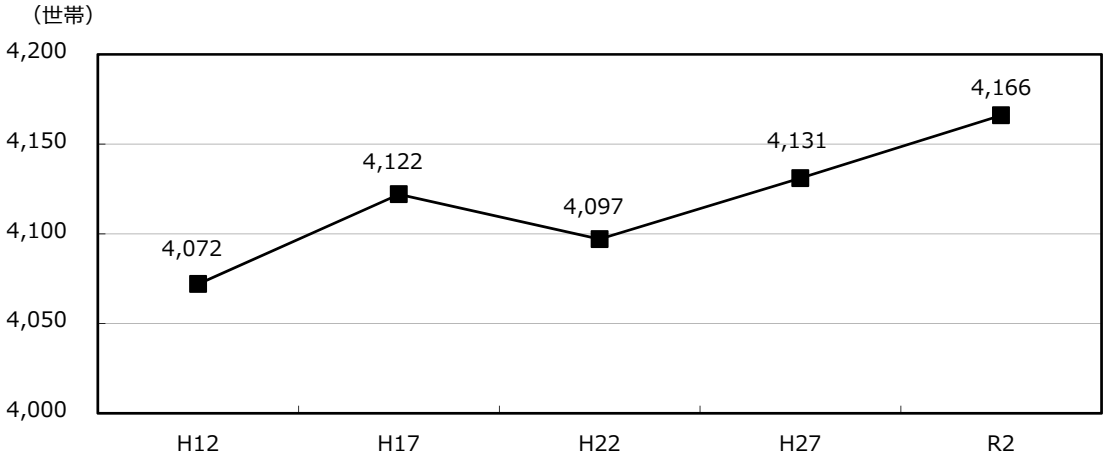
	H12	H17	H22	H27	R2	R2／H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
十勝管内	357,858	354,146	348,597	343,436	332,648	0.93
清水町	10,988	10,464	9,961	9,599	9,094	0.83

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

b. 総世帯数

本町の世帯数は令和 2 年国勢調査で 4,166 世帯です。20 年間（平成 12～令和 2 年）の推移をみると 2%の増加となっています。

図 2-4 清水町の世帯数の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-4 世帯数の推移の比較 （単位：世帯）

	H12	H17	H22	H27	R2	R2／H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
十勝管内	139,184	144,666	148,155	150,525	153,169	1.10
清水町	4,072	4,122	4,097	4,131	4,166	1.02

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

c. 年齢別人口

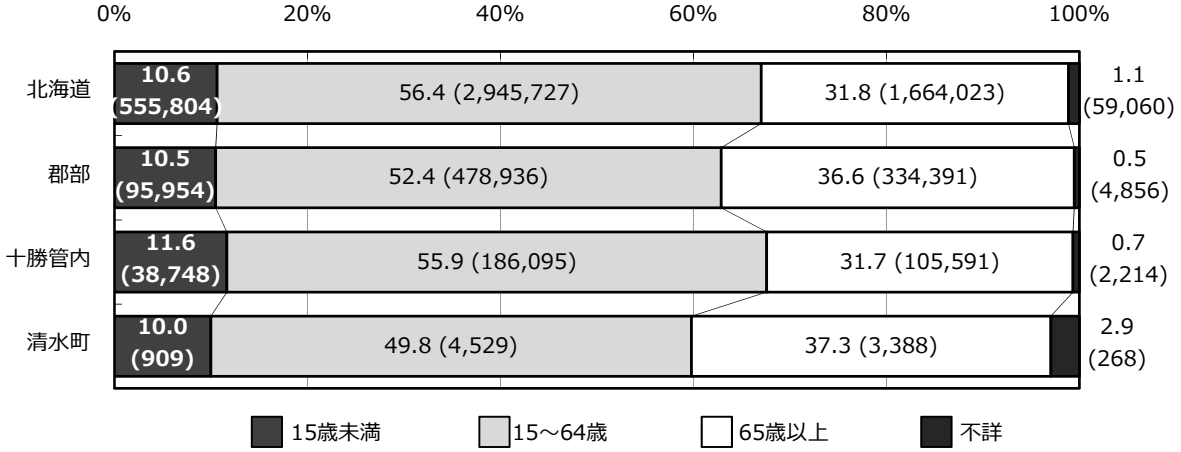
年齢別人口をみると、令和２年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 909 人（10.0%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 4,529 人（49.8%）、高齢人口（65 歳以上）が 3,388 人（37.3%）となっています。

これらの割合は、全道、郡部、十勝管内と比較して、年少人口、生産年齢人口ともに低く、高齢人口は高くなっています。

15 年間（平成 17～令和２年）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

高齢人口の割合は、15 年間で 1.3 倍増加しています。

図 2-5　年齢別人口構成比の比較



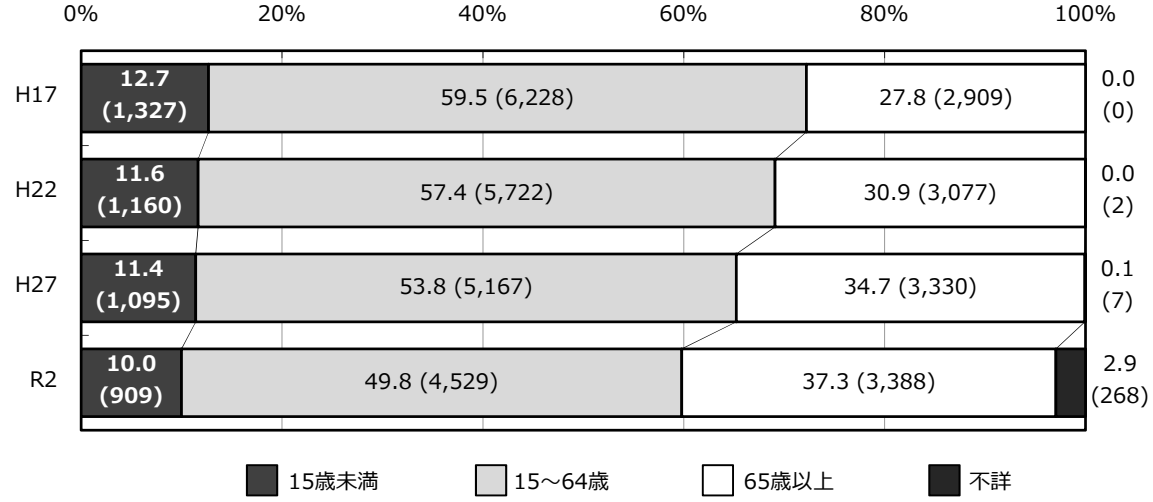
資料：「令和２年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-5 年齢別人口の比較　（単位：人）

	15 歳未満（年少人口）	15～64 歳（生産年齢人口）	65 歳以上（高齢人口）	不詳	総人口
北海道	555,804 10.6%	2,945,727 56.4%	1,664,023 31.8%	59,060 1.1%	5,224,614 100.0%
郡部	95,954 10.5%	478,936 52.4%	334,391 36.6%	4,856 0.5%	914,137 100.0%
十勝管内	38,748 11.6%	186,095 55.9%	105,591 31.7%	2,214 0.7%	332,648 100.0%
清水町	909 10.0%	4,529 49.8%	3,388 37.3%	268 2.9%	9,094 100.0%

資料：「令和２年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-6　年齢別人口構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-6　年齢別人口の推移　　（単位：人）

	15 歳未満 （年少人口）	15～64 歳 （生産年齢人口）	65 歳以上 （高齢人口）	不詳	総人口
H17	1,327 12.7%	6,228 59.5%	2,909 27.8%	0 0.0%	10,464 100.0%
H22	1,160 11.6%	5,722 57.4%	3,077 30.9%	2 0.0%	9,961 100.0%
H27	1,095 11.4%	5,167 53.8%	3,330 34.7%	7 0.1%	9,599 100.0%
R2	909 10.0%	4,529 49.8%	3,388 37.3%	268 2.9%	9,094 100.0%

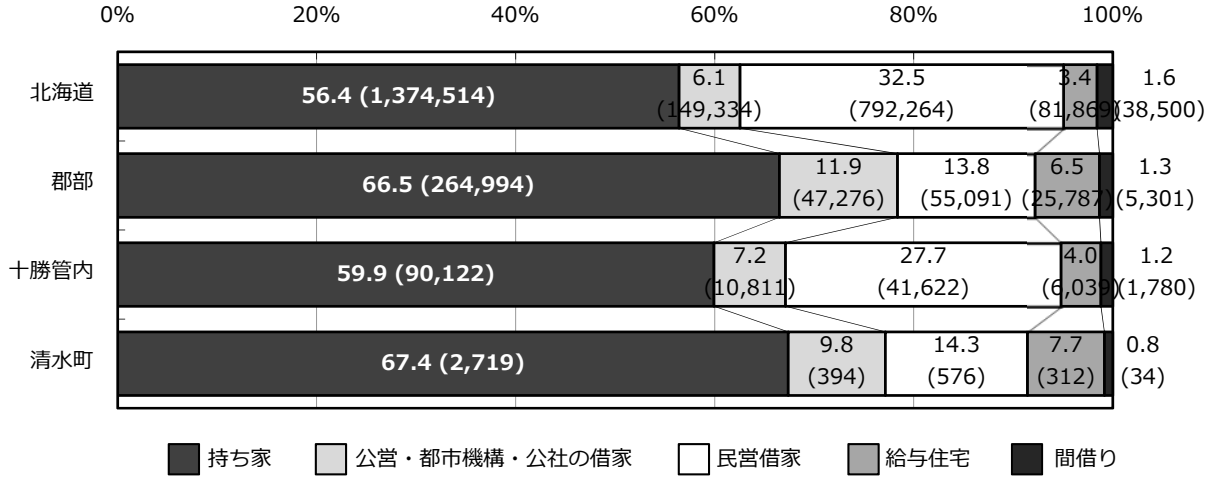
資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

（3）住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、令和２年国勢調査では、持ち家が 67.4%、公営借家が 9.8%、民営借家が 14.3%、給与住宅が 7.7%となっています。全道と比較すると、持ち家率、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

15 年間（平成 17～令和２年）の推移をみると、持ち家率と公営借家率は減少傾向であり、民営借家率と給与住宅率が増加傾向となっています。

図 2-7　住宅所有関係別世帯数構成比の比較



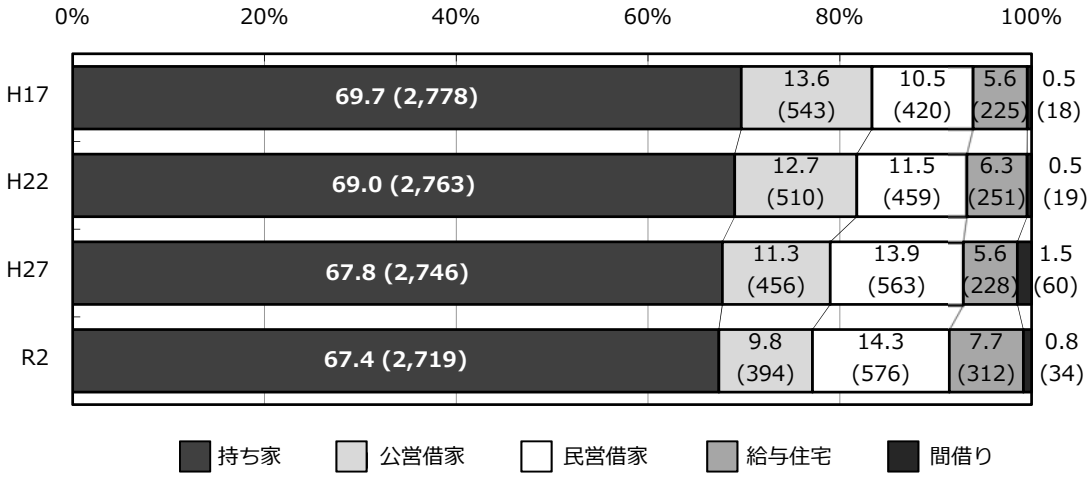
資料：「令和２年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-7　住宅所有関係別世帯数の比較　（単位：世帯）

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,374,514 56.4%	149,334 6.1%	792,264 32.5%	81,869 3.4%	38,500 1.6%	2,436,481 100.0%
郡部	264,994 66.5%	47,276 11.9%	55,091 13.8%	25,787 6.5%	5,301 1.3%	398,449 100.0%
十勝管内	90,122 59.9%	10,811 7.2%	41,622 27.7%	6,039 4.0%	1,780 1.2%	150,374 100.0%
清水町	2,719 67.4%	394 9.8%	576 14.3%	312 7.7%	34 0.8%	4,035 100.0%

資料：「令和２年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-8　住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-8　住宅所有関係別世帯数の推移　（単位：世帯）

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H17	2,778 69.7%	543 13.6%	420 10.5%	225 5.6%	18 0.5%	3,984 100.0%
H22	2,763 69.0%	510 12.7%	459 11.5%	251 6.3%	19 0.5%	4,002 100.0%
H27	2,746 67.8%	456 11.3%	563 13.9%	228 5.6%	60 1.5%	4,053 100.0%
R2	2,719 67.4%	394 9.8%	576 14.3%	312 7.7%	34 0.8%	4,035 100.0%

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

2　公営住宅等の供給状況

令和 5 年度末現在、本町の公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、町単独住宅）は 24 団地、167 棟、605 戸あります。種別の内訳は、公営住宅が 13 団地、124 棟、538 戸（88.9%）、特定公共賃貸住宅が 1 団地、6 棟、24 戸（4.0%）、町単独住宅が 10 団地、37 棟 43 戸（7.1%）です。

表 2-9　公営住宅等の管理状況

地区	住宅区分	団地名	構造	建設年度	棟数（棟）	戸数（戸）
清水	公営住宅	清和	木平、簡平	S43～45,47,48,H26,27	34	108
		宮の森	簡平	S49,50	9	36
		北星	簡二	S62～H8	10	88
		清樺	簡平、簡二	S46,56,60,61	6	40
		若松	簡二	S57～59	3	24
		東	簡平	S51～55	31	124
		新日の出	耐平、耐二	H12,13	2	14
		日の出	耐二	H14	1	10
		わかば	木平	H24	7	22
	公営住宅 計		－	－	103	466
	町単独住宅	公苑東町	木平	S53	3	3
		清和	木平	S52	6	12
	町単独住宅 計		－	－	9	15
清水 計			－	－	112	481
御影	公営住宅	大平	簡平	S44～49,51	7	28
		西都	木平、簡平	S42,43,R4,5	4	10
		鉄南	簡平	S53～58	7	28
		さくら野	木平	H30～R2	3	6
	公営住宅 計		－	－	21	72
	特公賃	御影	木平	H7,10,11	6	24
御影 計			－	－	27	96
その他	町単独住宅	人舞	木平	S51,54,56,60	4	4
		旭山	木平	S57,60,H4,5	4	4
		美蔓	木平	S57～59,61	4	4
		松沢	木平	H5,7,8	3	3
		下佐幌	木平	S55,H3,6	3	3
		下人舞	木平	S55,H3,5	3	3
		北熊牛	木平	H7,8	2	2
		熊牛	木平	S54,57～59.H6	5	5
	町単独住宅 計		－	－	28	28
その他 計			－	－	28	28
合計			－	－	167	605
公営住宅 計			－	－	124	538
特公賃 計			－	－	6	24
町単独住宅 計			－	－	37	43

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

図　2-9　公営住宅、特定公共賃貸住宅の位置

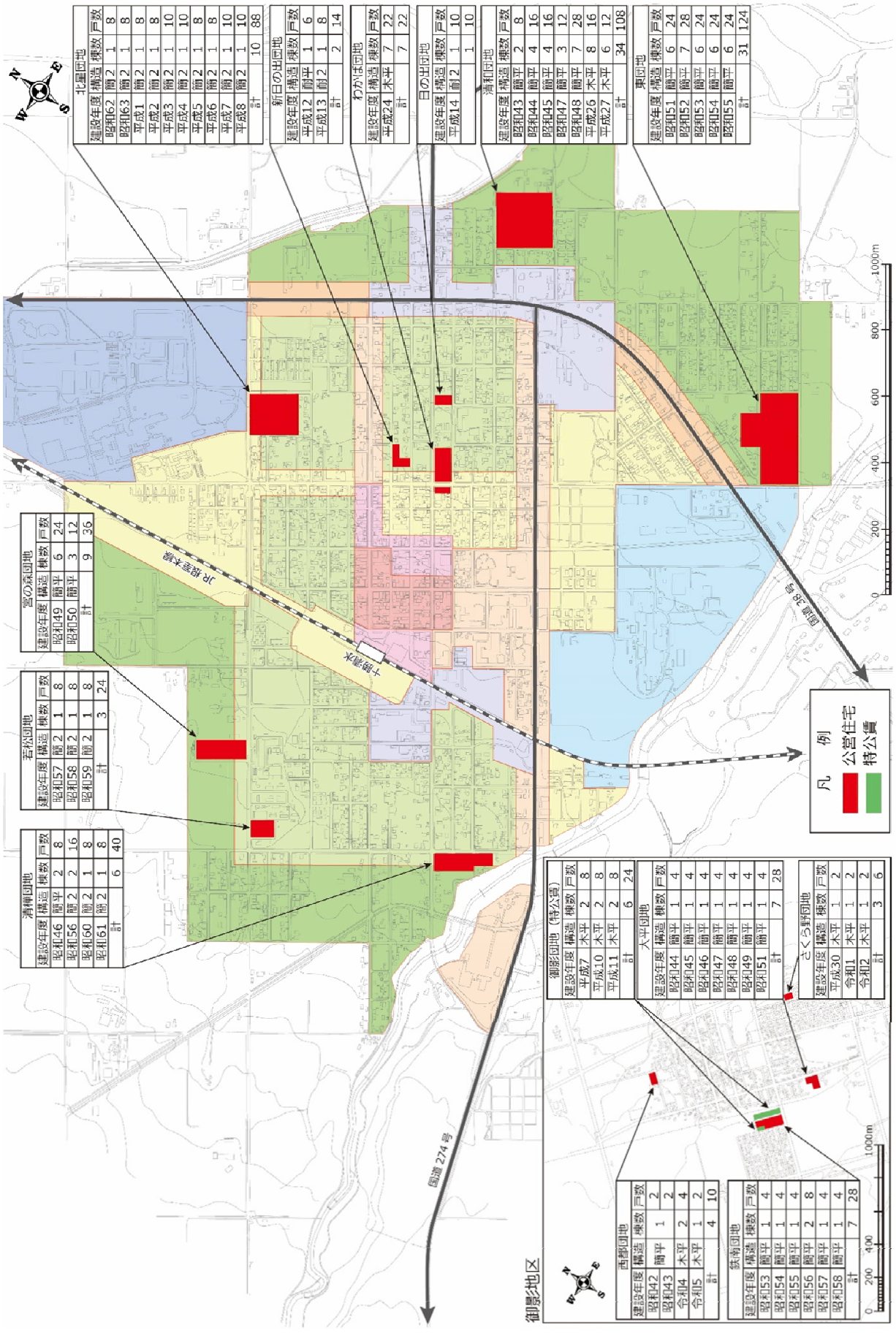
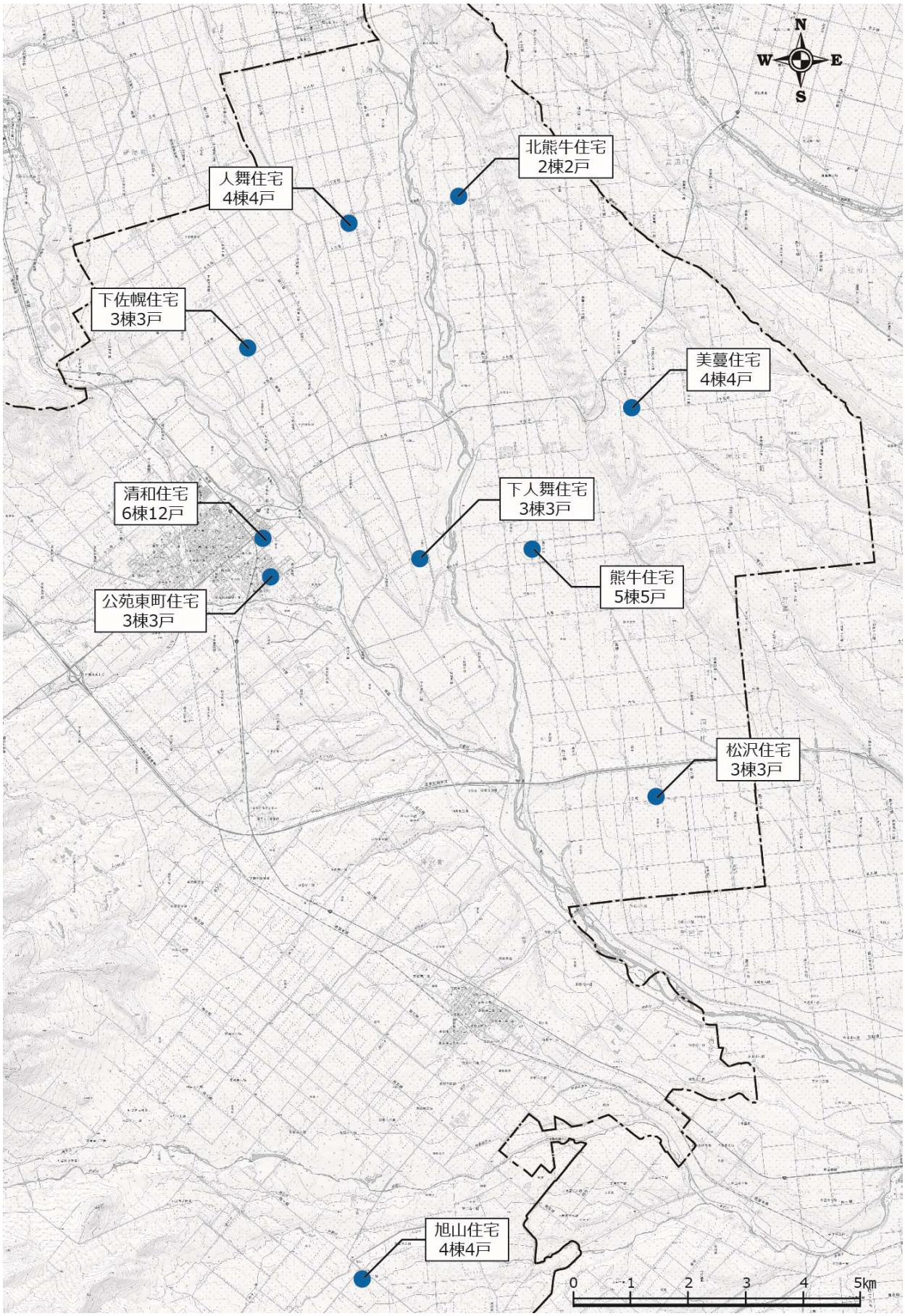


図 2-10　町単独住宅の位置



（1）構造、建設年度

公営住宅、特定公共賃貸住宅 562 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 308 戸（54.8%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 144 戸（25.6%）、木造住宅が 86 戸（15.3%）、耐火構造住宅（耐火）が 24 戸（4.3%）となっています。

建設年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 42～昭和 58 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 56～平成 8 年度、木造住宅が平成 7 ～令和 5 年度、耐火構造住宅が平成 12～平成 14 年度です。

図 2-11 構造別整備戸数

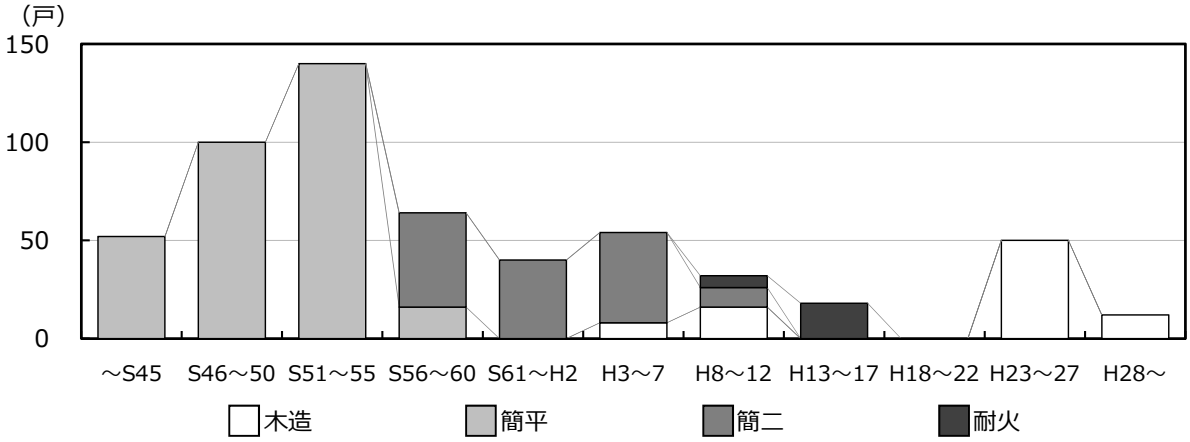


表 2-10 構造別戸数 （単位：戸）

	合計	木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 年以前（～1970）	52 9.3%		52 9.3%		
昭和 46～50（1971～1975）	100 17.8%		100 17.8%		
昭和 51～55（1976～1980）	140 24.9%		140 24.9%		
昭和 56～60（1981～1985）	64 11.4%		16 2.8%	48 8.5%	
昭和 61～平成 2（1986～1990）	40 7.1%			40 7.1%	
平成 3～7（1991～1995）	54 9.6%	8 1.4%		46 8.2%	
平成 8～12（1996～2000）	32 5.7%	16 2.8%		10 1.8%	6 1.1%
平成 13～17（2001～2005）	18 3.2%				18 3.2%
平成 18～22（2006～2010）					
平成 23～27（2011～2015）	50 8.9%	50 8.9%			
平成 28 年以降（2016～）	12 2.1%	12 2.1%			
計	562 100.0%	86 15.3%	308 54.8%	144 25.6%	24 4.3%

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

図 2-12　構造別整備棟数

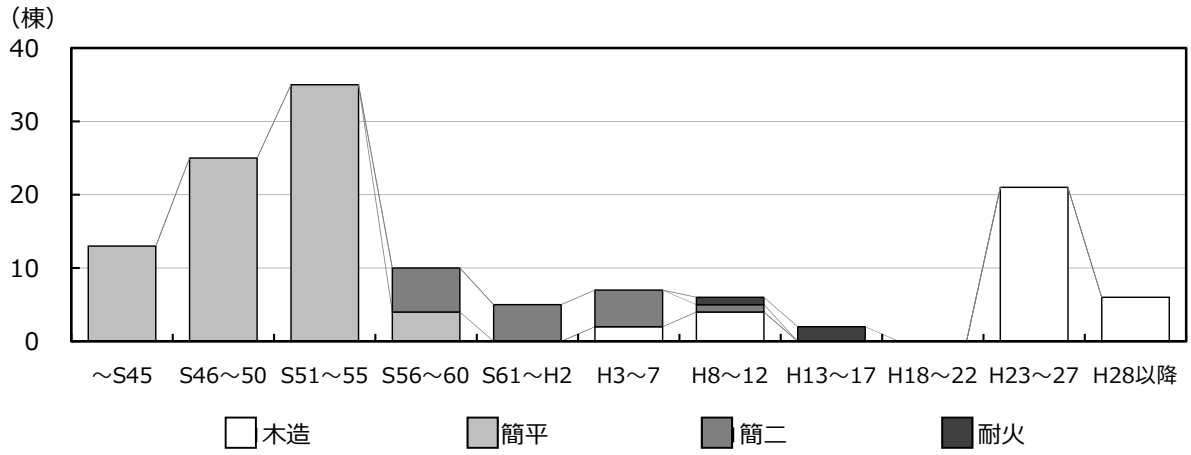


表 2-11　構造別棟数　　（単位：棟）

	合計	木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 年以前 （～1970）	13 2.3%		13 2.3%		
昭和 46～50 （1971～1975）	25 4.4%		25 4.4%		
昭和 51～55 （1976～1980）	35 6.2%		35 6.2%		
昭和 56～60 （1981～1985）	10 1.8%		4 0.7%	6 1.1%	
昭和 61～平成 2 （1986～1990）	5 0.9%			5 0.9%	
平成 3～7 （1991～1995）	7 1.2%	2 0.4%		5 0.9%	
平成 8～12 （1996～2000）	6 1.1%	4 0.7%		1 0.2%	1 0.2%
平成 13～17 （2001～2005）	2 0.4%				2 0.4%
平成 18～22 （2006～2010）					
平成 23～27 （2011～2015）	21 3.7%	21 3.7%			
平成 28 年以降 （2016～）	6 1.1%	6 1.1%			
計	130 23.1%	33 5.9%	77 13.7%	17 3.0%	3 0.5%

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

（２）耐用年数の経過状況

令和 5 年度現在、公営住宅、特定公共賃貸住宅 562 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 308 戸（54.8%）で、全て簡易耐火構造平屋建て住宅です。今後建替や除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅、木造住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の令和 10 年度は 356 戸（63.3%）、10 年後の令和 15 年度は 404 戸（71.9%）と増加する見込みです。

参考：目標管理期間

手　　法		目標管理期間
建替	耐火構造	７０年
	準耐火構造、簡易耐火構造２階建	４５年
	木造、簡易耐火構造平屋建	３０年
全面的改善		概ね３０年以上
個別改善		概ね１０年以上

図 2-13　耐用年数 1／2 経過状況

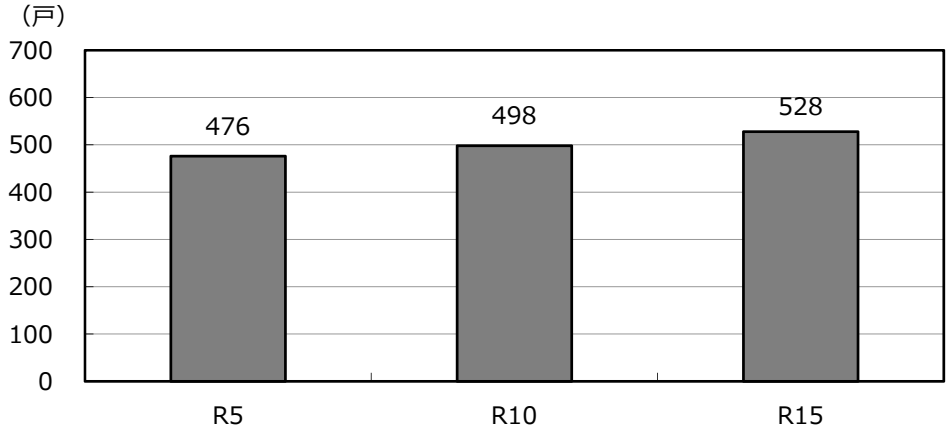


図 2-14　耐用年数経過状況

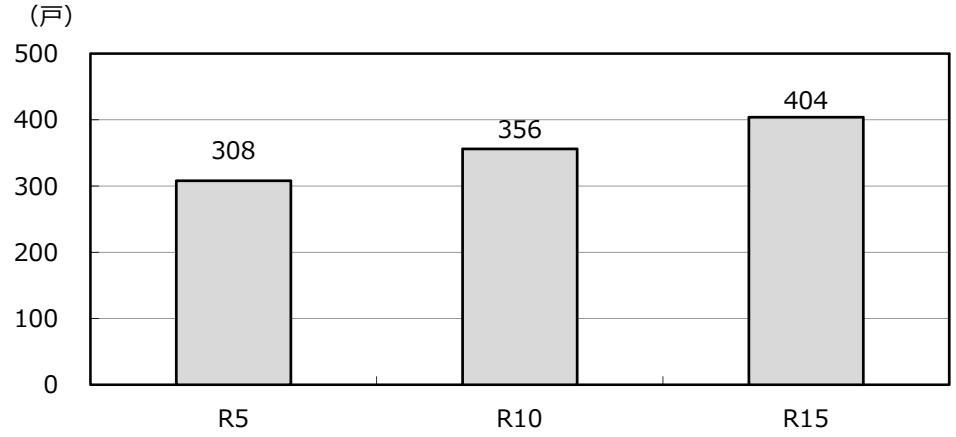


表 2-12　団地別耐用年数経過状況　　（単位：戸）

地区	住宅区分	団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数 1/2 経過戸数			耐用年数経過戸数		
						R5	R10	R15	R5	R10	R15
清水	公営住宅	清和	28	木造	H26,27	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			80	簡平	S43～45, S47,48	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%
		宮の森	36	簡平	S49,50	36 100.0%	36 100.0%	36 100.0%	36 100.0%	36 100.0%	36 100.0%
		北星	88	簡二	S62～H8	88 100.0%	88 100.0%	88 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 18.2%
		清樺	8	簡平	S46	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
			32	簡二	S56,60, S61	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	16 50.0%	32 100.0%
		若松	24	簡二	S57～59	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	16 66.7%	24 100.0%
		東	124	簡平	S51～55	124 100.0%	124 100.0%	124 100.0%	124 100.0%	124 100.0%	124 100.0%
		新日の出	14	耐火	H12,13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		日の出	10	耐火	H14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		わかば	22	木造	H24	0 0.0%	22 100.0%	22 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
清水 計			466	－	－	392 84.1%	414 88.8%	442 94.8%	248 53.2%	280 60.1%	320 68.7%
御影	公営住宅	大平	28	簡平	S44～49, S51	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%
		西都	6	木造	R4,5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			4	簡平	S42,43	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
		鉄南	28	簡平	S53～58	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%
		さくら野	6	木造	H30～R2	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	特公賃	御影	24	木造	H7,10,11	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	16 66.7%	24 100.0%
御影 計			96	－	－	84 87.5%	84 87.5%	86 89.6%	60 62.5%	76 79.2%	84 87.5%
合計			562	－	－	476 84.7%	498 88.6%	528 94.0%	308 54.8%	356 63.3%	404 71.9%

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

表 2-13　種別構造別耐用年数経過状況　　（単位：戸）

管理開始年度	経過年数	木造【30年】					簡平【30年】							簡二【45年】			耐火【70年】		合計	累計
		清水		御影			清水				御影			清水			清水			
		清和	わかば	西都	御影	さくら野	清和	宮の森	清樺	東	大平	西都	鉄南	北星	清樺	若松	新日の出	日の出		
S42	56											**2**							2	2
43	55						**8**					**2**							10	12
44	54						**16**				**4**								20	32
45	53						**16**				**4**								20	52
46	52								**8**		**4**								12	64
47	51						**12**				**4**								16	80
48	50						**28**				**4**								32	112
49	49							**24**			**4**								28	140
50	48							**12**											12	152
51	47									**24**	**4**								28	180
52	46									**28**									28	208
53	45									**24**			**4**						28	236
54	44									**24**			**4**						28	264
55	43									**24**			**4**						28	292
56	42												**8**		16				24	316
57	41												**4**			8			12	328
58	40												**4**			8			12	340
59	39															8			8	348
60	38														8				8	356
61	37														8				8	364
62	36													8					8	372
63	35													8					8	380
H1	34													8					8	388
2	33													8					8	396
3	32													10					10	406
4	31													10					10	416
5	30													8					8	424
6	29													8					8	432
7	28				8									10					18	450
8	27													10					10	460
9	26																		0	460
10	25				8														8	468
11	24				8														8	476
12	23																6		6	482
13	22																8		8	490
14	21																	10	10	500
15	20																		0	500
16	19																		0	500
17	18																		0	500
18	17																		0	500
19	16																		0	500
20	15																		0	500
21	14																		0	500
22	13																		0	500
23	12																		0	500
24	11		22																22	522
25	10																		0	522
26	9	16																	16	538
27	8	12																	12	550
28	7																		0	550
29	6																		0	550
30	5					2													2	552
R1	4					2													2	554
R2	3					2													2	556
R3	2																		0	556
R4	1			4															4	560
R5	0			2															2	562
合計		28	22	6	24	6	80	36	8	124	28	4	28	88	32	24	14	10	562	562

令和５年度末
耐用年数超過
308戸

令和15年度末
耐用年数超過
404戸

令和5年度末
耐用年数
1/2超過
476戸

資料：清水町調べ（令和５年度末現在）

（3）住戸内外の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの状況をみると、「1DK、1LDK･2DK」、「2LDK･3DK」、「3LDK」がそれぞれ１／３程度ずつとなっています。

住戸専用面積の状況をみると、50 ㎡台（50 ㎡以上 60 ㎡未満）が 202 戸（35.9%）と最も多く、次いで 60 ㎡台（60 ㎡以上 70 ㎡未満）が 150 戸（26.7%）となっています。

図 2-15 種別住戸タイプ別戸数の割合

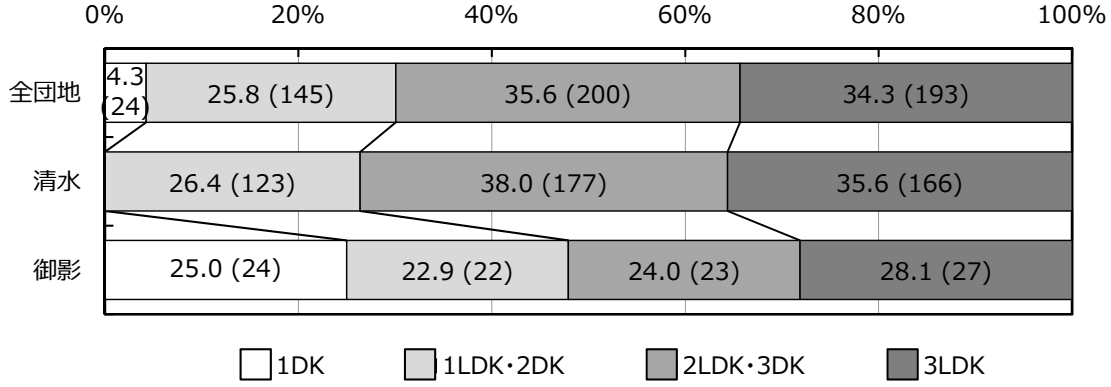


図 2-16 種別住戸規模別戸数の割合

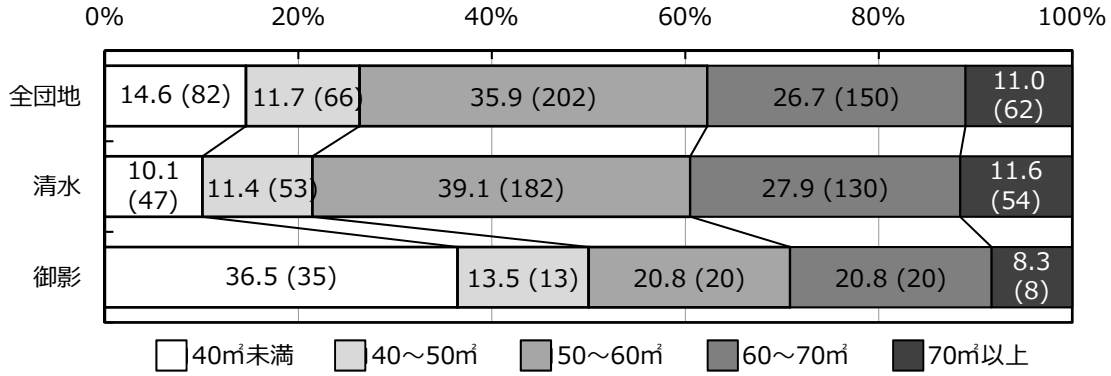


表 2-14　団地別住戸タイプ別戸数　（単位：戸）

地区	住宅区分	団地名	1DK	1LDK・2DK	2LDK・3DK	3LDK	合計
清水	公営住宅	清和団地	0 0.0%	67 62.0%	29 26.9%	12 11.1%	108 100.0%
		宮の森団地	0 0.0%	4 11.1%	32 88.9%	0 0.0%	36 100.0%
		北星団地	0 0.0%	24 27.3%	0 0.0%	64 72.7%	88 100.0%
		清樺団地	0 0.0%	6 15.0%	2 5.0%	32 80.0%	40 100.0%
		若松団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
		東団地	0 0.0%	0 0.0%	100 80.6%	24 19.4%	124 100.0%
		新日の出団地	0 0.0%	10 71.4%	0 0.0%	4 28.6%	14 100.0%
		日の出団地	0 0.0%	0 0.0%	6 60.0%	4 40.0%	10 100.0%
		わかば団地	0 0.0%	12 54.5%	8 36.4%	2 9.1%	22 100.0%
清水　計			0 0.0%	123 26.4%	177 38.0%	166 35.6%	466 100.0%
御影	公営住宅	大平	0 0.0%	14 50.0%	14 50.0%	0 0.0%	28 100.0%
		西都	0 0.0%	8 80.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100.0%
		鉄南	0 0.0%	0 0.0%	8 28.6%	20 71.4%	28 100.0%
		さくら野	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%
	特公賃	御影	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%
御影　計			24 25.0%	22 22.9%	23 24.0%	27 28.1%	96 100.0%
合計			24 4.3%	145 25.8%	200 35.6%	193 34.3%	562 100.0%

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

表 2-15　団地別住戸規模別戸数　　（単位：戸）

地区	住宅区分	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
清水	公営住宅	清和	41	39	12	4	12	108
			38.0%	36.1%	11.1%	3.7%	11.1%	100.0%
		宮の森	0	12	24	0	0	36
			0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%
		北星	0	0	24	32	32	88
			0.0%	0.0%	27.3%	36.4%	36.4%	100.0%
		清樺	6	2	0	32	0	40
			15.0%	5.0%	0.0%	80.0%	0.0%	100.0%
		若松	0	0	0	24	0	24
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		東	0	0	100	24	0	124
			0.0%	0.0%	80.6%	19.4%	0.0%	100.0%
		新日の出	0	0	10	0	4	14
			0.0%	0.0%	71.4%	0.0%	28.6%	100.0%
		日の出	0	0	0	6	4	10
			0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
		わかば	0	0	12	8	2	22
			0.0%	0.0%	54.5%	36.4%	9.1%	100.0%
清水　計			47	53	182	130	54	466
			10.1%	11.4%	39.1%	27.9%	11.6%	100.0%
御影	公営住宅	大平	9	11	8	0	0	28
			32.1%	39.3%	28.6%	0.0%	0.0%	100.0%
		西都	2	2	4	0	2	10
			20.0%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	100.0%
		鉄南	0	0	8	20	0	28
			0.0%	0.0%	28.6%	71.4%	0.0%	100.0%
		さくら野	0	0	0	0	6	6
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
	特公賃	御影	24	0	0	0	0	24
			100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
御影　計			35	13	20	20	8	96
			36.5%	13.5%	20.8%	20.8%	8.3%	100.0%
合計			82	66	202	150	62	562
			14.6%	11.7%	35.9%	26.7%	11.0%	100.0%

資料：清水町調べ（令和 5 年年度末現在）

b. 住戸内設備

浴室未整備の住戸が 44 戸、7.8%あります。浴室のみ整備（浴槽は入居者が持ち込み）は 62.6%、浴室・浴槽ともに整備済み（ユニットバス）は 29.5%となっています。

水洗化率は 92.2%、3 箇所給湯設備整備率は 29.5%、住戸内に手すりが設置されているのは、142 戸、25.3%となっています。

図 2-17 住戸内設備設置割合

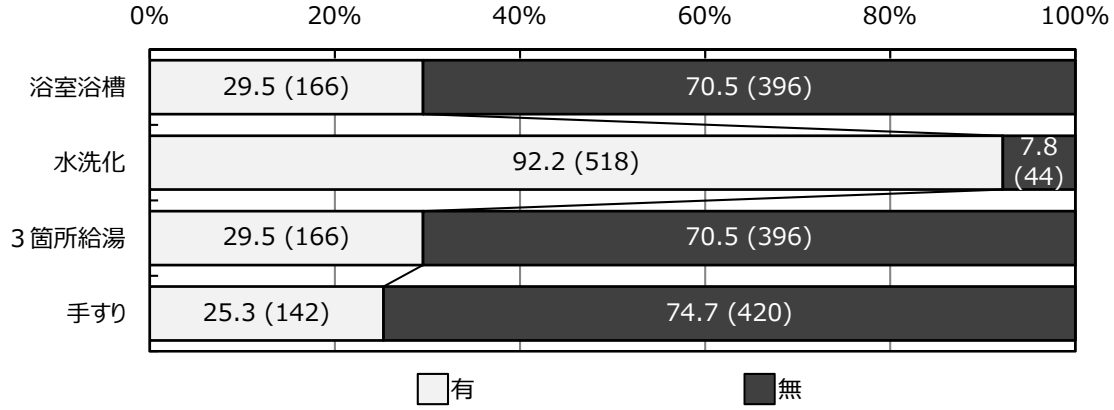


表 2-16　団地別住戸内設備の状況　　（単位：戸）

地区	住宅区分	団地名	管理戸数	浴室			水洗化	3箇所給湯	手すり
				浴室浴槽有	浴室のみ有	浴室浴槽無			
清水	公営住宅	清和	108	28 25.9%	40 37.0%	40 37.0%	68 63.0%	28 25.9%	28 25.9%
		宮の森	36	0 0.0%	36 100.0%	0 0.0%	36 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		北星	88	56 63.6%	32 36.4%	0 0.0%	88 100.0%	56 63.6%	56 63.6%
		清樺	40	0 0.0%	40 100.0%	0 0.0%	40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		若松	24	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		東	124	0 0.0%	124 100.0%	0 0.0%	124 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		新日の出	14	14 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%
		日の出	10	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%
		わかば	22	22 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%	22 100.0%	22 100.0%
清水　計			466	130 27.9%	296 63.5%	40 8.6%	426 91.4%	130 27.9%	130 27.9%
御影	公営住宅	大平	28	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		西都	10	6 60.0%	0 0.0%	4 40.0%	6 60.0%	6 60.0%	6 60.0%
		鉄南	28	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		さくら野	6	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	特公賃	御影	24	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%
御影　計			96	36 37.5%	56 58.3%	4 4.2%	92 95.8%	36 37.5%	12 12.5%
合計			562	166 29.5%	352 62.6%	44 7.8%	518 92.2%	166 29.5%	142 25.3%

資料：清水町調べ（令和５年度末現在）

c. 屋外設備

駐車場は全団地で確保されています。

駐輪場は北星団地、新日の出団地、日の出団地の 3 団地で整備されています。

物置は 13 団地で整備されています。

公園・集会所は、規模の大きい清和団地、北星団地、東団地の 3 団地で整備されています（公営住宅法上の補助金、交付金を活用したのは清和団地のみ）。

表 2-17　団地別屋外設備の状況

地区	住宅区分	団地名	戸数	駐車場	駐輪場	物置	公園	集会所
清水	公営住宅	清和	108	108	0	28	○	○
		宮の森	36	36	0	36	×	×
		北星	88	88	88	88	○	○
		清樺	40	40	0	40	×	×
		若松	24	24	0	24	×	×
		東	124	124	0	124	○	○
		新日の出	14	14	14	14	×	×
		日の出	10	10	10	10	×	×
		わかば	22	22	0	22	×	×
清水 計			466	466	112	386	–	–
御影	公営住宅	大平	28	28	0	8	×	×
		西都	10	10	0	6	×	×
		鉄南	28	28	0	28	×	×
		さくら野	6	6	0	6	×	×
	特公賃	御影	24	24	0	0	×	×
御影 計			96	96	0	48	–	–
合計			562	562	112	434	–	–

資料：清水町調べ（令和 5 年度末現在）

3　入居世帯の特性

（1）入居率

令和 5 年 6 月現在、公営住宅、特定公共賃貸住宅 562 戸のうち入居世帯は 358 世帯で入居率は 63.7%です。また、政策空家を除くと管理戸数は 493 戸、入居率は 72.6%となります。

表 2-18　団地別入居率の状況　（単位：戸、世帯）

地区	住宅区分	団地名	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b.政策空家を除く戸数	d.入居世帯数	e=d/a.入居率	f=d/c.入居率（政策空家除く）
清水	公営住宅	清和	108	40	68	56	51.9%	82.4%
		宮の森	36		36	19	52.8%	52.8%
		北星	88		88	68	77.3%	77.3%
		清樺	40	5	35	21	52.5%	60.0%
		若松	24		24	12	50.0%	50.0%
		東	124		124	77	62.1%	62.1%
		新日の出	14		14	13	92.9%	92.9%
		日の出	10		10	10	100.0%	100.0%
		わかば	22		22	21	95.5%	95.5%
清水　計			466	45	421	297	63.7%	70.5%
御影	公営住宅	大平	28	20	8	8	28.6%	100.0%
		西都	10	4	6	4	40.0%	66.7%
		鉄南	28		28	25	89.3%	89.3%
		さくら野	6		6	6	100.0%	100.0%
	特公賃	御影	24		24	18	75.0%	75.0%
御影　計			96	24	72	61	63.5%	84.7%
合計			562	69	493	358	63.7%	72.6%

資料：清水町調べ（令和５年６月現在）

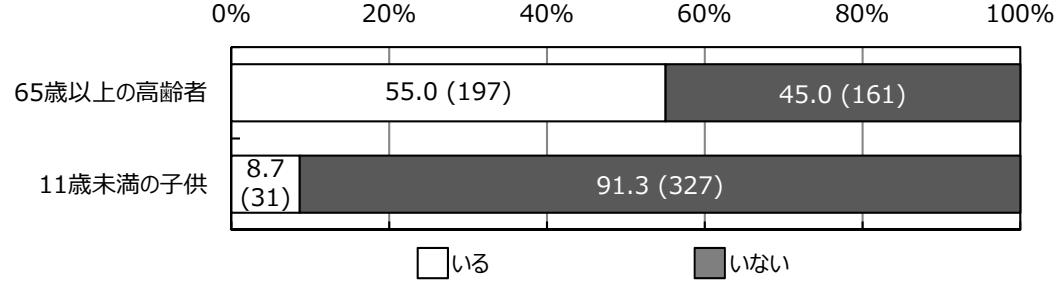
（2）子育て世帯

入居世帯 358 世帯のうち、11 歳未満の子供がいる子育て世帯は 31 世帯で 8.7%です。

（3）高齢世帯

入居世帯 358 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 197 世帯で 55.0%です。団地別にみると、高齢世帯の割合が高いのは、新日の出団地 84.6%、宮の森団地 84.2%、わかば団地 71.4%となっています。

図 2-18　子育て世帯、高齢者がいる世帯の割合



（４）収入超過・高額所得者

収入超過者は 37 世帯（10.3%）、高額所得者は 1 世帯（0.3%）であり、合計 38 世帯（10.6%）です。

表 2-19　団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況　（単位：世帯）

地区	住宅区分	団地名	入居世帯数	11 歳未満の子どもがいる世帯	65 歳以上高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者
清水	公営住宅	清和	56	6 10.7%	37 66.1%	2 3.6%	0 0.0%
		宮の森	19	0 0.0%	16 84.2%	3 15.8%	0 0.0%
		北星	68	14 20.6%	32 47.1%	6 8.8%	0 0.0%
		清樺	21	1 4.8%	14 66.7%	4 19.0%	0 0.0%
		若松	12	1 8.3%	5 41.7%	4 33.3%	0 0.0%
		東	77	1 1.3%	45 58.4%	12 15.6%	1 1.3%
		新日の出	13	1 7.7%	11 84.6%	1 7.7%	0 0.0%
		日の出	10	3 30.0%	4 40.0%	0 0.0%	0 0.0%
		わかば	21	0 0.0%	15 71.4%	0 0.0%	0 0.0%
清水　計			297	27 9.1%	179 60.3%	32 10.8%	1 0.3%
御影	公営住宅	大平	8	0 0.0%	4 50.0%	2 25.0%	0 0.0%
		西都	4	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
		鉄南	25	1 4.0%	11 44.0%	3 12.0%	0 0.0%
		さくら野	6	3 50.0%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%
	特公賃	御影	18	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
御影　計			61	4 6.6%	18 29.5%	5 8.2%	0 0.0%
合計			358	31 8.7%	197 55.0%	37 10.3%	1 0.3%

資料：清水町調べ（令和５年６月現在）

（５）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 189 世帯（52.8%）、次いで 2 人世帯が 107 世帯（29.9%）、3 人世帯が 33 世帯（9.2%）となっています。

高齢単身世帯は全体の 32.7%を占めています。

図 2-19　一般世帯・高齢世帯別世帯人員別世帯数構成比の比較

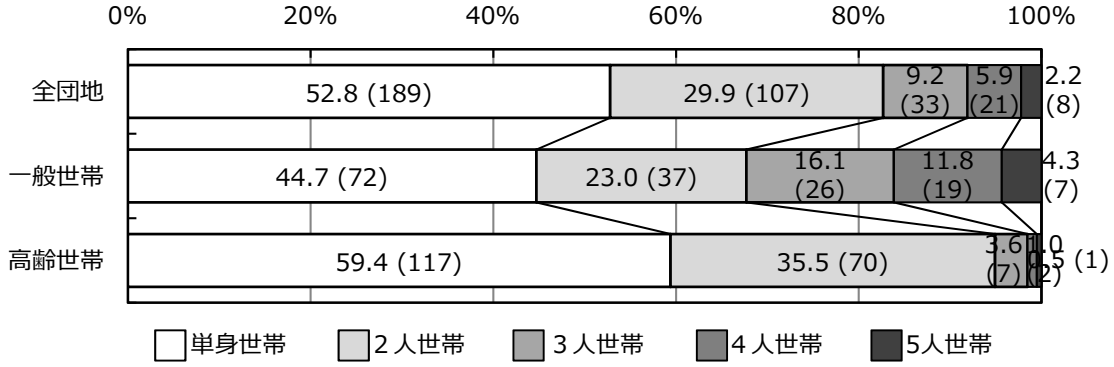


表 2-20　団地別世帯人員別世帯数　　（単位 :世帯）

地区	住宅区分	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	計
清水	公営住宅	清和	一般世帯	8	5	2	2	2	19
			高齢世帯	23	12	2	0	0	37
			計	31	17	4	2	2	56
		宮の森	一般世帯	2	1	0	0	0	3
			高齢世帯	9	5	2	0	0	16
			計	11	6	2	0	0	19
		北星	一般世帯	11	4	11	7	3	36
			高齢世帯	20	12	0	0	0	32
			計	31	16	11	7	3	68
		清樺	一般世帯	2	2	1	2	0	7
			高齢世帯	8	6	0	0	0	14
			計	10	8	1	2	0	21
		若松	一般世帯	1	4	1	0	1	7
			高齢世帯	4	0	0	1	0	5
			計	5	4	1	1	1	12
		東	一般世帯	16	9	5	2	0	32
			高齢世帯	24	20	0	0	1	45
			計	40	29	5	2	1	77
		新日の出	一般世帯	0	1	1	0	0	2
			高齢世帯	6	5	0	0	0	11
			計	6	6	1	0	0	13
		日の出	一般世帯	1	1	1	2	1	6
			高齢世帯	2	1	1	0	0	4
			計	3	2	2	2	1	10
		わかば	一般世帯	5	1	0	0	0	6
			高齢世帯	11	4	0	0	0	15
			計	16	5	0	0	0	21
清水 計			一般世帯	46	28	22	15	7	118
			高齢世帯	107	65	5	1	1	179
			計	153	93	27	16	8	297
御影	公営住宅	大平	一般世帯	1	3	0	0	0	4
			高齢世帯	3	1	0	0	0	4
			計	4	4	0	0	0	8
		西都	一般世帯	2	0	0	0	0	2
			高齢世帯	2	0	0	0	0	2
			計	4	0	0	0	0	4
		鉄南	一般世帯	5	5	2	2	0	14
			高齢世帯	5	4	2	0	0	11
			計	10	9	4	2	0	25
		さくら野	一般世帯	0	1	2	2	0	5
			高齢世帯	0	0	0	1	0	1
			計	0	1	2	3	0	6
	特公賃	御影	一般世帯	18	0	0	0	0	18
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			計	18	0	0	0	0	18
御影 計			一般世帯	26	9	4	4	0	43
			高齢世帯	10	5	2	1	0	18
			計	36	14	6	5	0	61
合計			一般世帯	72	37	26	19	7	161
			高齢世帯	117	70	7	2	1	197
				189	107	33	21	8	358

資料：清水町調べ（令和５年６月現在）

表 2-21　団地別世帯人員別世帯割合

地区	住宅区分	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	計
清水	公営住宅	清和	一般世帯	14.3%	8.9%	3.6%	3.6%	3.6%	33.9%
			高齢世帯	41.1%	21.4%	3.6%	0.0%	0.0%	66.1%
			計	55.4%	30.4%	7.1%	3.6%	3.6%	100.0%
		宮の森	一般世帯	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	15.8%
			高齢世帯	47.4%	26.3%	10.5%	0.0%	0.0%	84.2%
			計	57.9%	31.6%	10.5%	0.0%	0.0%	100.0%
		北星	一般世帯	16.2%	5.9%	16.2%	10.3%	4.4%	52.9%
			高齢世帯	29.4%	17.6%	0.0%	0.0%	0.0%	47.1%
			計	45.6%	23.5%	16.2%	10.3%	4.4%	100.0%
		清樺	一般世帯	9.5%	9.5%	4.8%	9.5%	0.0%	33.3%
			高齢世帯	38.1%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
			計	47.6%	38.1%	4.8%	9.5%	0.0%	100.0%
		若松	一般世帯	8.3%	33.3%	8.3%	0.0%	8.3%	58.3%
			高齢世帯	33.3%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	41.7%
			計	41.7%	33.3%	8.3%	8.3%	8.3%	100.0%
		東	一般世帯	20.8%	11.7%	6.5%	2.6%	0.0%	41.6%
			高齢世帯	31.2%	26.0%	0.0%	0.0%	1.3%	58.4%
			計	51.9%	37.7%	6.5%	2.6%	1.3%	100.0%
		新日の出	一般世帯	0.0%	7.7%	7.7%	0.0%	0.0%	15.4%
			高齢世帯	46.2%	38.5%	0.0%	0.0%	0.0%	84.6%
			計	46.2%	46.2%	7.7%	0.0%	0.0%	100.0%
		日の出	一般世帯	10.0%	10.0%	10.0%	20.0%	10.0%	60.0%
			高齢世帯	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	40.0%
			計	30.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%	100.0%
		わかば	一般世帯	23.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%
			高齢世帯	52.4%	19.0%	0.0%	0.0%	0.0%	71.4%
			計	76.2%	23.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
清水 計			一般世帯	15.5%	9.4%	7.4%	5.1%	2.4%	39.7%
			高齢世帯	36.0%	21.9%	1.7%	0.3%	0.3%	60.3%
			計	51.5%	31.3%	9.1%	5.4%	2.7%	100.0%
御影	公営住宅	大平	一般世帯	12.5%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			高齢世帯	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		西都	一般世帯	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			高齢世帯	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		鉄南	一般世帯	20.0%	20.0%	8.0%	8.0%	0.0%	56.0%
			高齢世帯	20.0%	16.0%	8.0%	0.0%	0.0%	44.0%
			計	40.0%	36.0%	16.0%	8.0%	0.0%	100.0%
		さくら野	一般世帯	0.0%	16.7%	33.3%	33.3%	0.0%	83.3%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%
			計	0.0%	16.7%	33.3%	50.0%	0.0%	100.0%
	特公賃	御影	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
御影 計			一般世帯	42.6%	14.8%	6.6%	6.6%	0.0%	70.5%
			高齢世帯	16.4%	8.2%	3.3%	1.6%	0.0%	29.5%
			計	59.0%	23.0%	9.8%	8.2%	0.0%	100.0%
合計			一般世帯	20.1%	10.3%	7.3%	5.3%	2.0%	45.0%
			高齢世帯	32.7%	19.6%	2.0%	0.6%	0.3%	55.0%
				52.8%	29.9%	9.2%	5.9%	2.2%	100.0%

資料：清水町調べ（令和５年６月現在）

（６）募集・応募の状況

平成 30～令和 4 年度の募集、応募の状況は下表の通りです。平均の倍率は 0.82 倍と 1 倍を下回ってます。

表 2-22　募集戸数、入居世帯数

		募集	応募者	倍率
平成 30 年度	公営住宅	23	22	0.96
	特定公共賃貸住宅	4	4	1.00
	小計	27	26	0.96
令和１年度	公営住宅	20	12	0.60
	特定公共賃貸住宅	5	5	1.00
	小計	25	17	0.68
令和２年度	公営住宅	28	26	0.93
	特定公共賃貸住宅	6	5	0.83
	小計	34	31	0.91
令和３年度	公営住宅	18	13	0.72
	特定公共賃貸住宅	7	6	0.86
	小計	25	19	0.76
令和４年度	公営住宅	17	11	0.65
	特定公共賃貸住宅	7	7	1.00
	小計	24	18	0.75
５ヶ年合計	公営住宅	106	84	0.79
	特定公共賃貸住宅	29	27	0.93
		135	111	0.82

資料：清水町調べ（令和５年６月現在）
注：Ｒ２、Ｒ４年度複数公募あり

４　公営住宅等入居者意向の特性

（１）調査概要

a. 調査の目的

本調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、公営住宅長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

b. 調査期間

調査時点を９月 1 日現在とし、回収期限を 9 月 20 日としました。

c. 配布回収方法

配布は町が直接行い、回収は郵送としました。

d. 調査対象、質問項目

公営住宅に入居する全世帯（340 世帯）を対象としました。回収数 137 票、回収率は 40.3%となりました。

質問内容を以下に示します。(表 2-23)

表 2-23　質問項目と期待する効果

大項目	質問項目	期待する成果等
1）回答者（世帯）の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況（性別・年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所） ・居住開始年 ・住まいの面積、建築年 ・以前の住まいの場所・種類	・２）意向の満足度等の解析に当たり、住宅の種類別、居住年別等のクロス集計等を可能とする。 ・入居世帯と入居している住宅の性能のマッチングの状況を把握する（例えば、世帯人員と住戸タイプの関係、高齢世帯の入居階など）。 ・従前住宅の状況等から、清水町における住替状況を把握する。
2）居住する住宅の部位別の満足・不満状況	・住宅の満足度（全体） ・住宅の満足度（部位別） ・周辺環境の満足度（全体） ・周辺環境の満足度（部位別）	・住宅、周辺環境の４段階評価（満足、まあ満足、やや不満、非常に不満）をしてもらい、地区別･部位別等で満足度の高い地区(項目)、低い地区（項目）を把握する。 ・成果目標の設定等に活用する。
3）自治会活動の満足状況・施策要望	・近所づきあいの状況 ・地域活動への参加状況 ・日常生活でほしいサービスや取り組み ・町として取り組んでほしい施策	・近所づきあい、地域活動、ほしいサービス等の状況、要望を把握し、必要なソフト施策を検討の参考資料とする。 ・町民が考える施策の優先順位を把握し、施策の重点化等の検討の際の参考資料とする。
4）自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況	・今後の駐車場、駐輪場の整備水準設定の参考とする。 ・今後の公営住宅建替等に当たり、車椅子対応住戸の整備検討の参考とする。
5）今後の居住意向（老朽化団地のみ）	・今後の居住意向 ・移転先	・今後の建替事業に当たっての整備方針検討の参考とする。
6）改善要望（新しい団地のみ）	・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望 ・庭や家庭菜園の要望 ・団地全体の緑化について	・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。
7）共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること	

5）は老朽化団地（清和（簡平)、宮の森、清樺（簡平)、太平）を対象とした
6）は新しい団地（清和（木造)、北星、清樺（簡二)、若松、西都、東、鉄南、新日の出、日の出、わかば、さくら野）を対象とした

（２）回答者属性

a. 家族人数

回答世帯の世帯人数は、多い順に、「１人」63.5%、「２人」24.1%、「３人」7.3%となっています。１～２人の小規模世帯が全体の 87.6%を占めています。

b. 世帯主の年齢

世帯主の年齢の割合は、「70 歳代」が 37.1%で最も高く、以下、「80 歳以上」が 21.9%、「60 歳代」が 16.2%、「50 歳代」が 10.5%です。

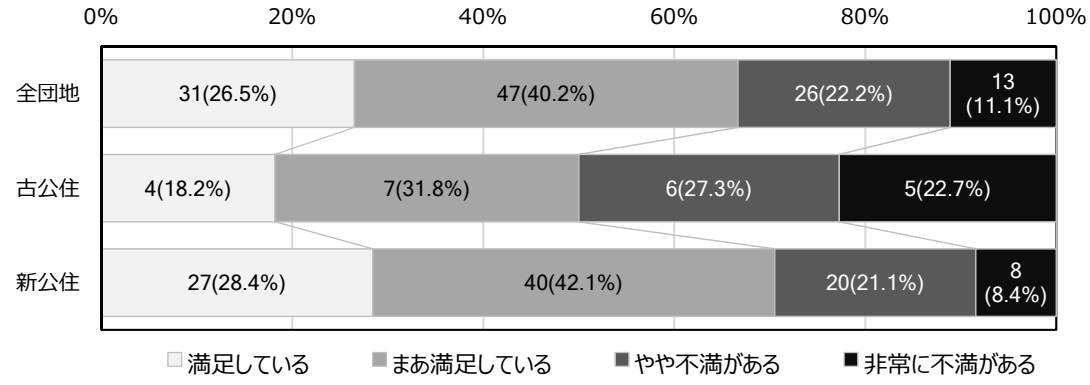
（３）現在の住まいや住環境に関する満足度

a. 住宅の総合的な満足度

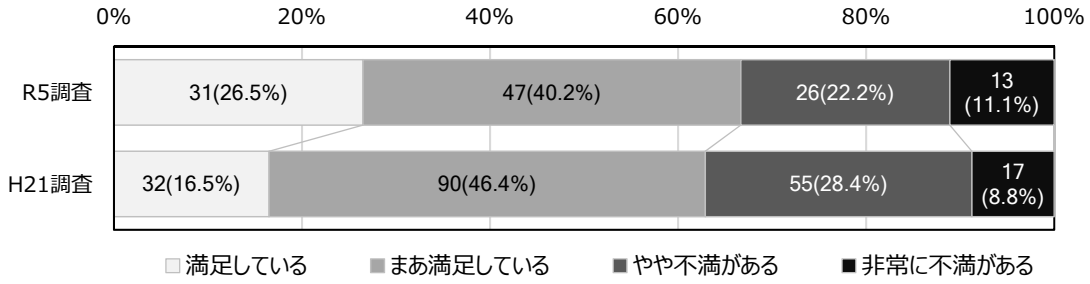
現在の住宅の総合的な満足度は、「満足している」および「まあ満足している」（以下、「満足傾向」という。）が 66.7%であり、内訳は「満足している」が 26.5%、「まあ満足している」が 40.2%です。一方で、「やや不満がある」および「非常に不満がある」（以下、「不満傾向」という。）が 33.3%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。（図 2-20）

建設年度別にみると、満足傾向は古い公営住宅が 50.0%、新しい公営住宅が 70.5%となっています。（図 2-20）

図 2-20 募集戸数、入居世帯



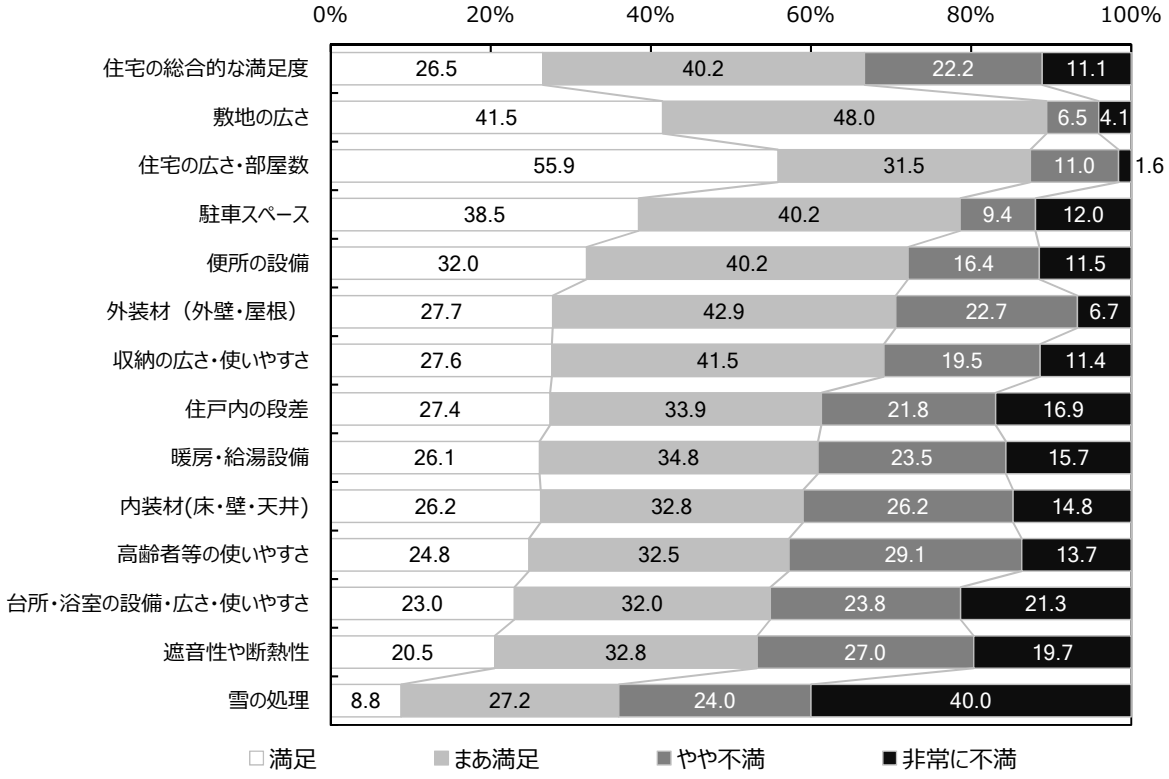
【前回調査との比較】



現在の住宅に関する 13 項目の満足度を比較すると、12 項目で満足傾向が不満傾向を上回り、「雪の処理」のみ不満傾向が満足傾向を上回っています。(図 2-21)

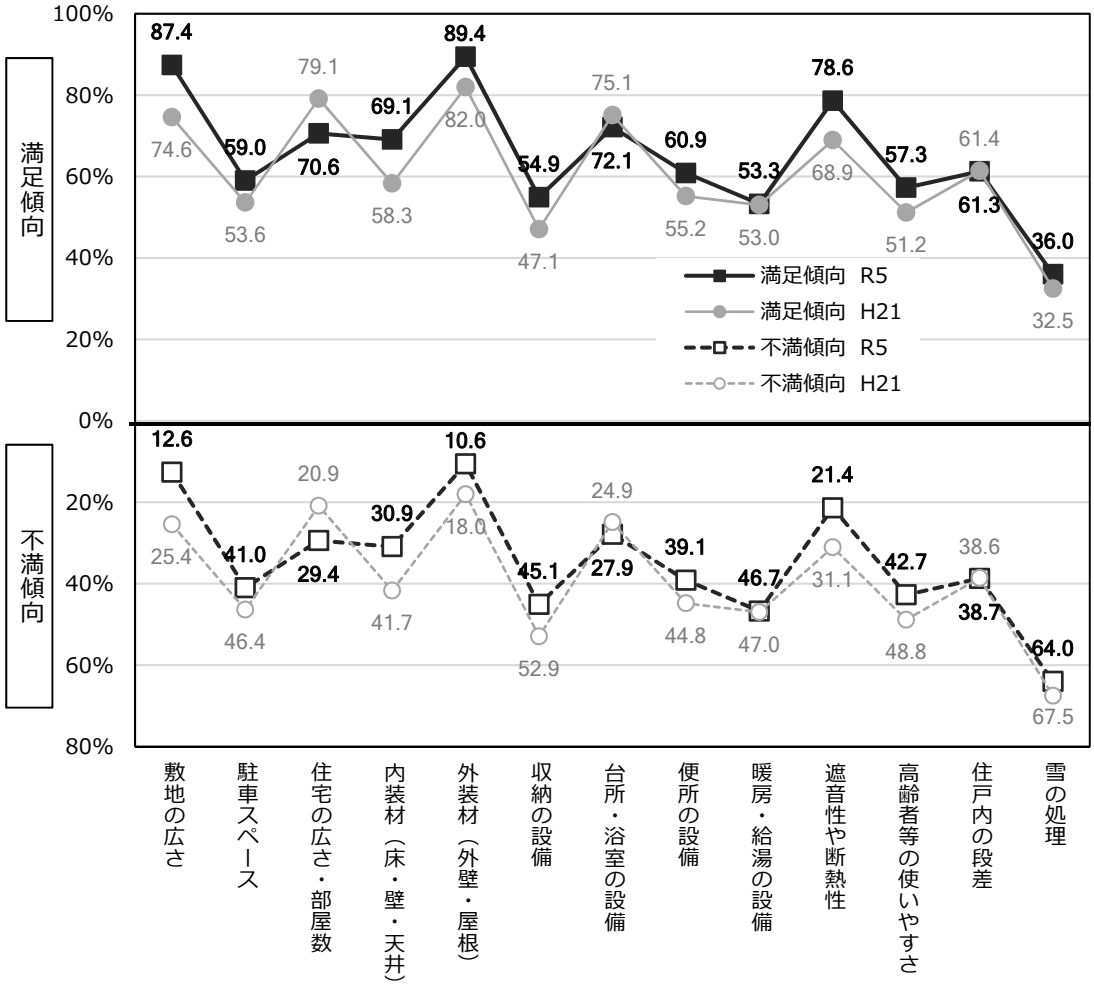
13 項目の満足傾向の割合は「敷地の広さ」が最も高く 89.4%、次いで「住宅の広さ・部屋数」が 87.4%、「駐車スペース」が 78.7%となっています。(図 2-21)

図 2-21　住宅の具体的な満足度



【前回調査との比較】

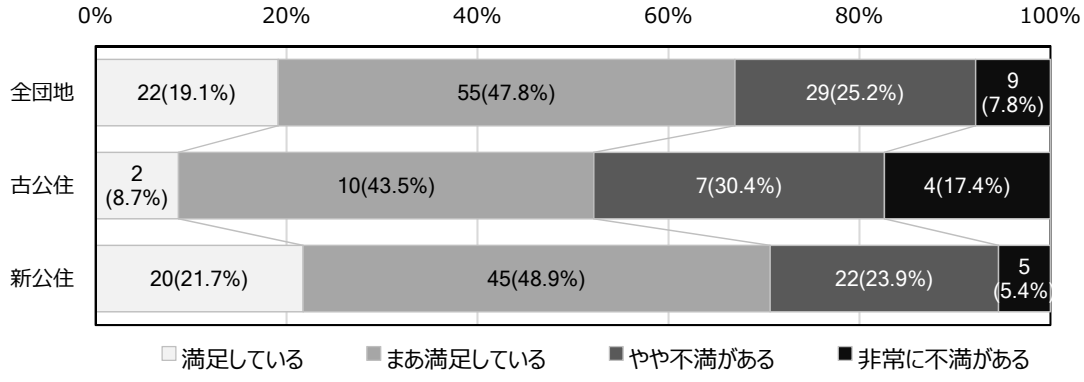
全団地



b. 周辺環境の総合的な満足度

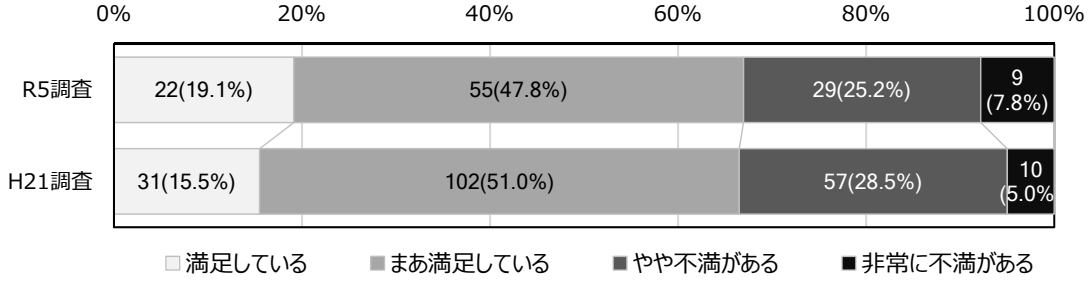
周辺環境に関する総合的な満足度は、満足傾向が 66.9%であり、内訳は「満足している」が 19.1%、「まあ満足している」が 47.8%です。一方で不満傾向は 33.1%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。（図 2-22）

図 2-22 周辺環境に関する総合的な満足度



【前回調査との比較】

全団地

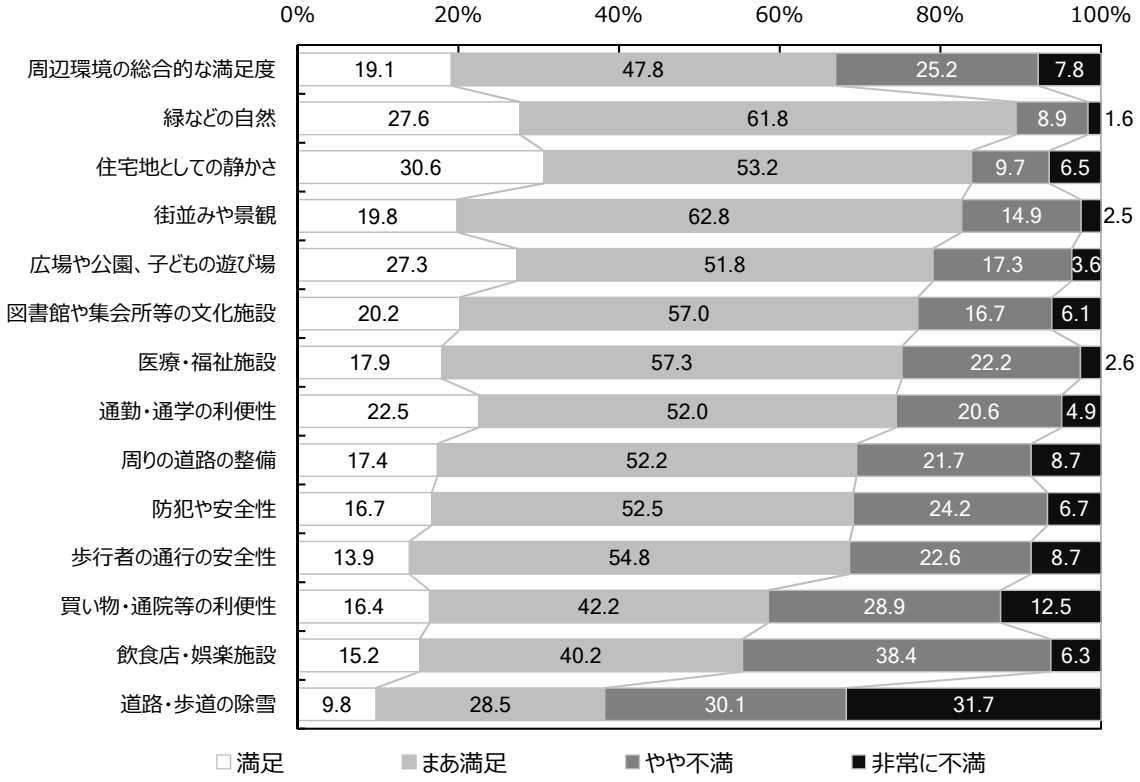


住宅周辺の環境に関する 13 項目の満足度を比較すると、12 項目で満足傾向が不満傾向を上回り、「道路・歩道の除雪」のみ不満傾向が満足傾向を上回っています。（図 2-23）

周辺環境の総合的な満足度に比べ、満足傾向の割合が高いのは 10 項目で、高い順に、「緑などの自然」が 89.4%、「住宅地としての静かさ」が 83.8%、「街並みや景観」が 82.6%、「広場や公園、子どもの遊び場」が 79.1%、「図書館や集会所等の文化施設」が 77.2%、「医療・福祉施設」が 75.2%、「通勤・通学の利便性」が 74.5%、「周りの道路の整備」が 69.6%、「防犯や安全性」が 69.2%、「歩行者の通行の安全性」が 68.7%となっています。（図 2-23）

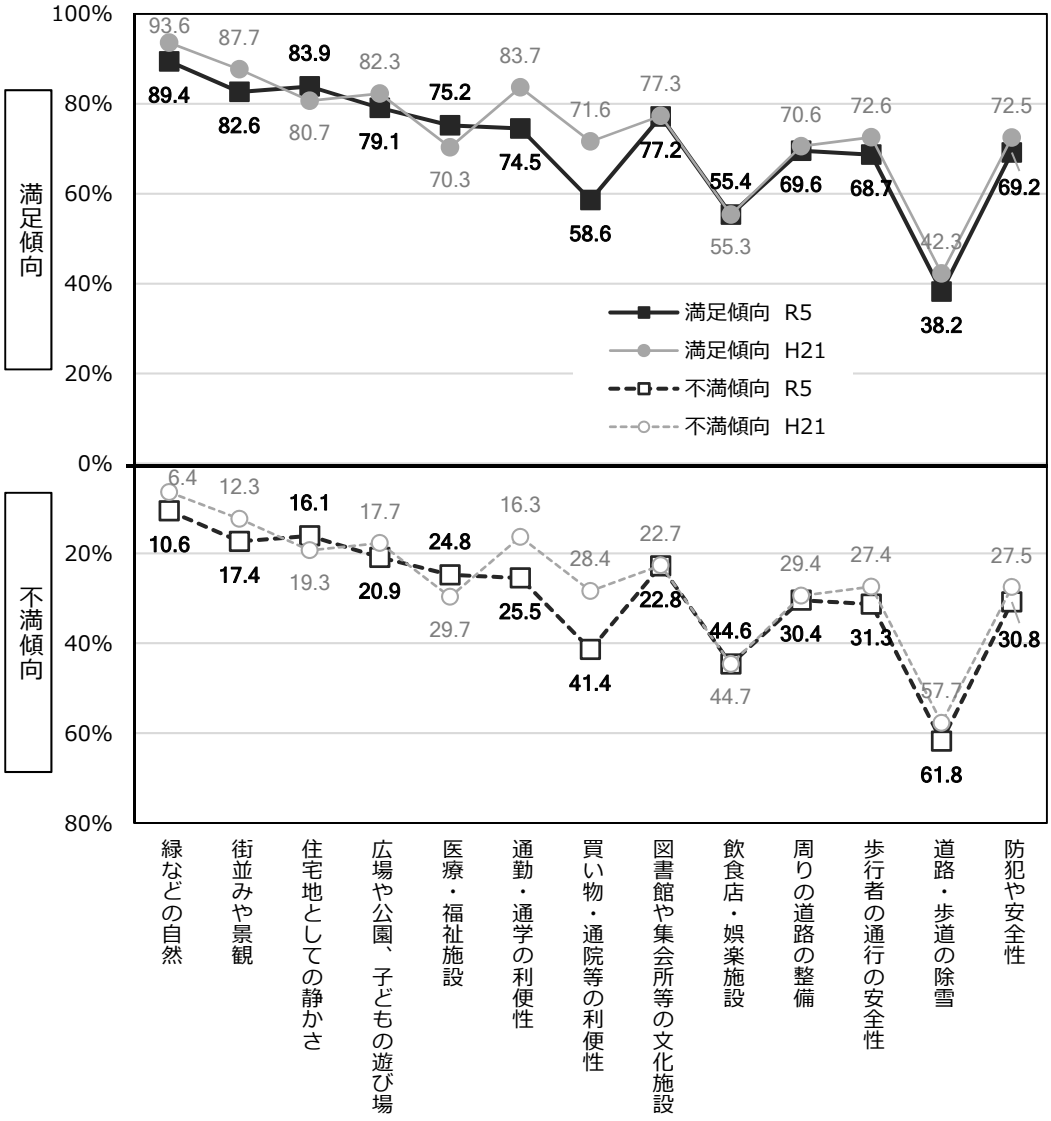
一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「買い物・通院等の利便性」が 58.6%、「飲食店・娯楽施設」が 55.4%、「道路・歩道の除雪」が 38.3%となっています。（図 2-23）

図 2-23 周辺環境に関する具体的な満足度



【前回調査との比較】

全団地

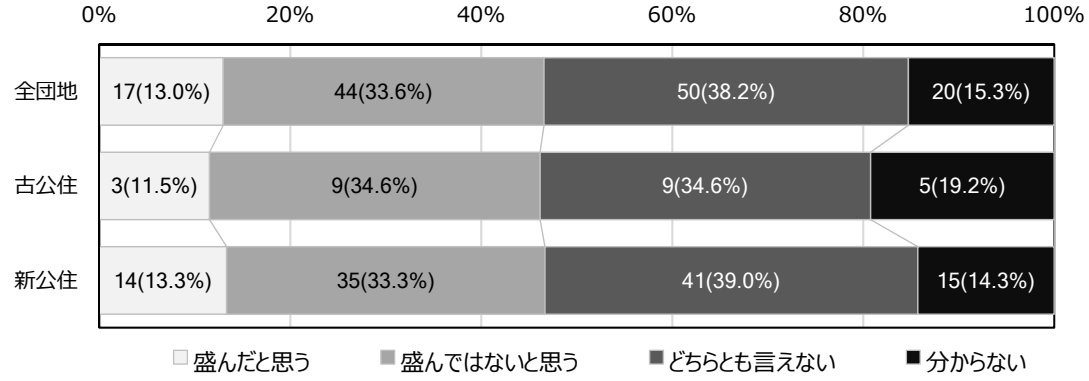


（4）地域の活動や日常生活について

a. 近所づきあいの状況

近所づきあいの状況は、「盛んだと思う」が 13.0%、「盛んではないと思う」が 33.6%、「どちらとも言えない」が 38.2%、「分からない」が 15.3%です。（図 2-24）

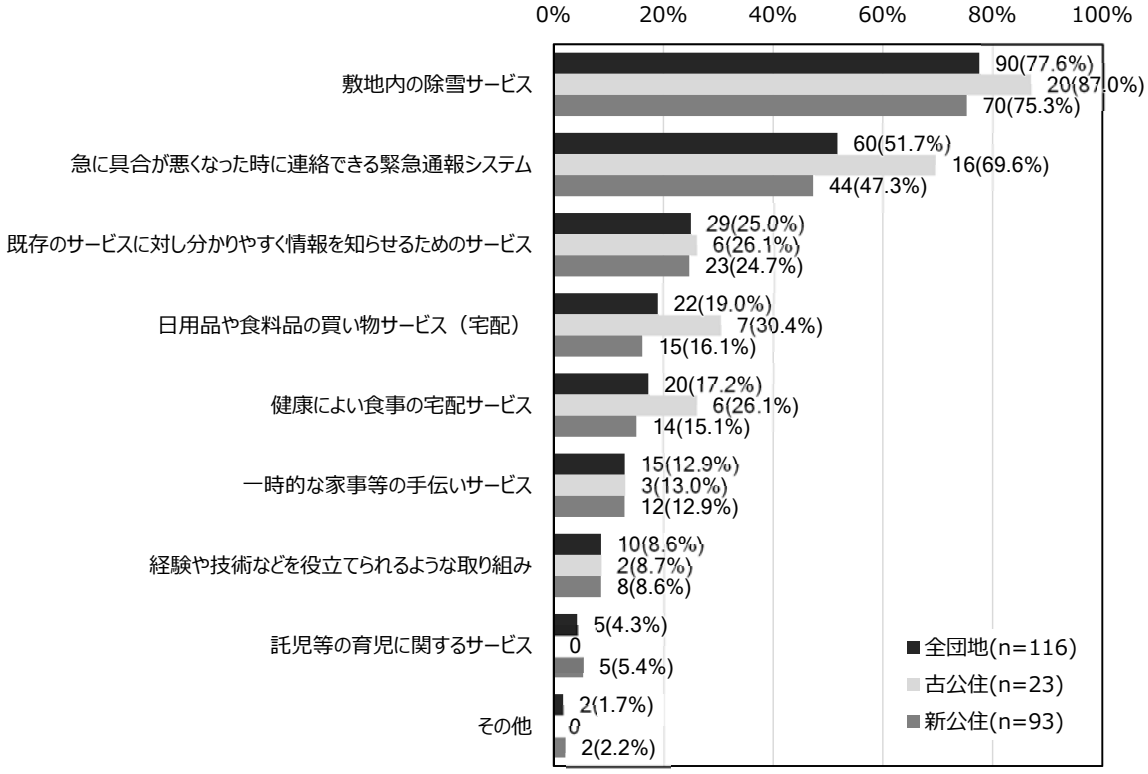
図 2-24 近所づきあいの状況



b. 希望するサービスや取り組み（複数回答）

希望するサービスや取り組み（複数回答）は、「敷地内の除雪サービス」が 77.6%と最も高く、次いで「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」が 51.7%、「既存のサービスに対し分かりやすく情報を知らせるためのサービス」が 25.0%です。（図 2-25）

図 2-25 希望するサービスや取り組み



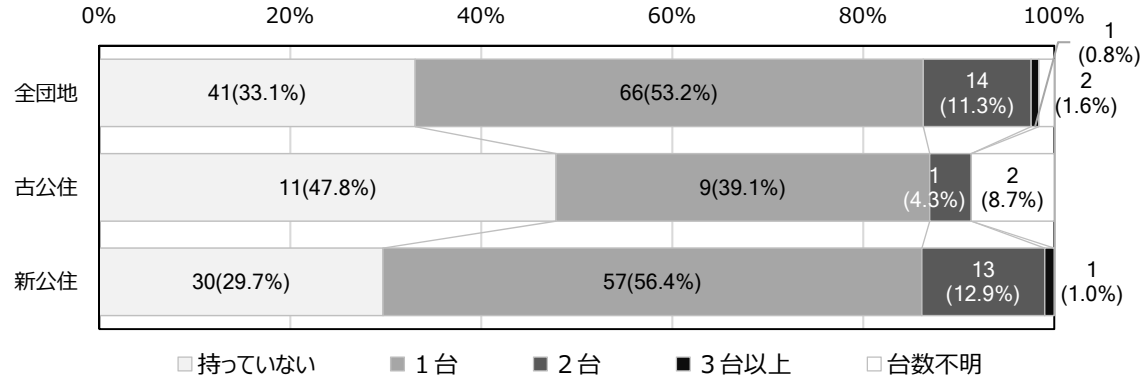
（５）自動車などの保有状況

a. 自動車の保有状況

自動車の保有状況は、「持っている」が 66.9％です。保有する世帯の保有台数は「１台」が 53.2％、「２台」が 11.3％、「３台」が 0.8％であり、回答世帯全体の平均保有台数は 0.80 台／世帯 となっています。（図 2-26）

建設年度別にみると、「持っている」は、古い公営住宅が 52.2％、新しい公営住宅が 70.3％となっています。（図 2-26）

図 ２-26　自動車の保有状況

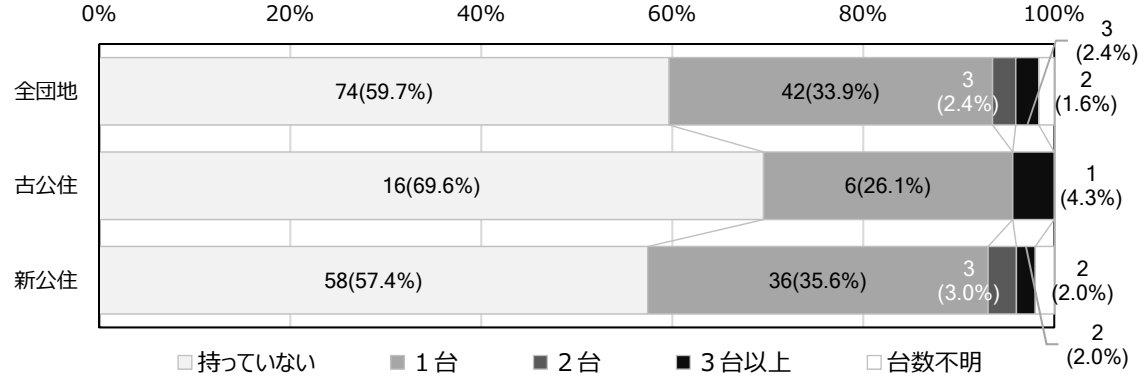


b. 自転車の保有状況

自転車の保有状況は、「持っている」が 40.3％です。保有する世帯の保有台数は「１台」が 33.9％、「２台」及び「３台以上」が 2.4％であり、回答世帯全体の平均保有台数は 0.48 台／世帯 となっています。（図 2-27）

建設年度別にみると、「持っている」は、古い公営住宅が 30.4％、新しい公営住宅が 42.6％となっています。（図 2-27）

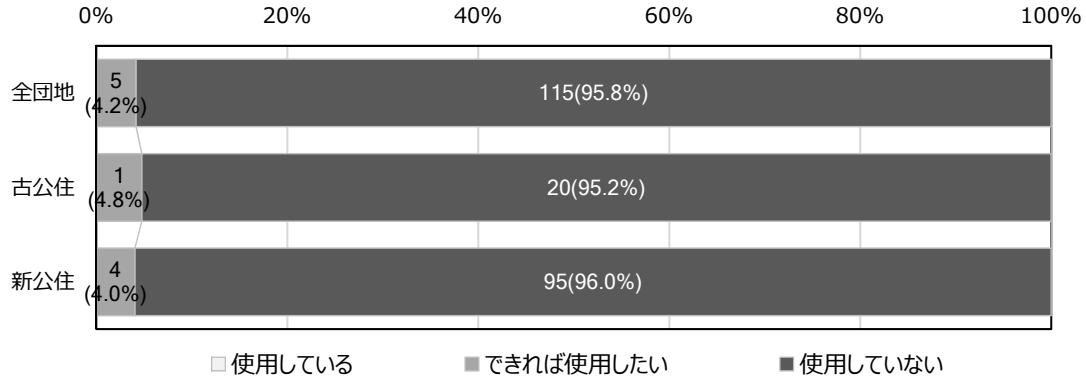
図 ２-27　自転車の保有状況



c. 車椅子の使用状況

車椅子の使用状況は、「できれば使用したい」が 5 世帯 4.2%です。（図 2-28）

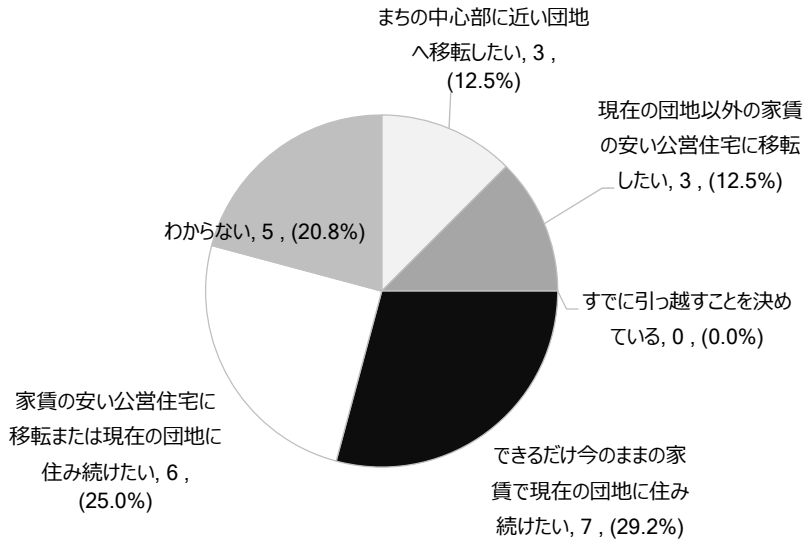
図 2-28 車椅子の使用状況



（6）今後の居住意向について（古い公営住宅入居者のみ）

今後の居住意向について（古い公営住宅入居者のみ）は、「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」が 29.2%と最も高く、次いで「家賃の安い公営住宅に移転または現在の団地に住み続けたい」が 25.0%、「まちの中心部に近い団地へ移転したい」及び「現在の団地以外の家賃の安い公営住宅に移転したい」が 12.5%です。（図 2-29）

図 2-29 今後の居住意向

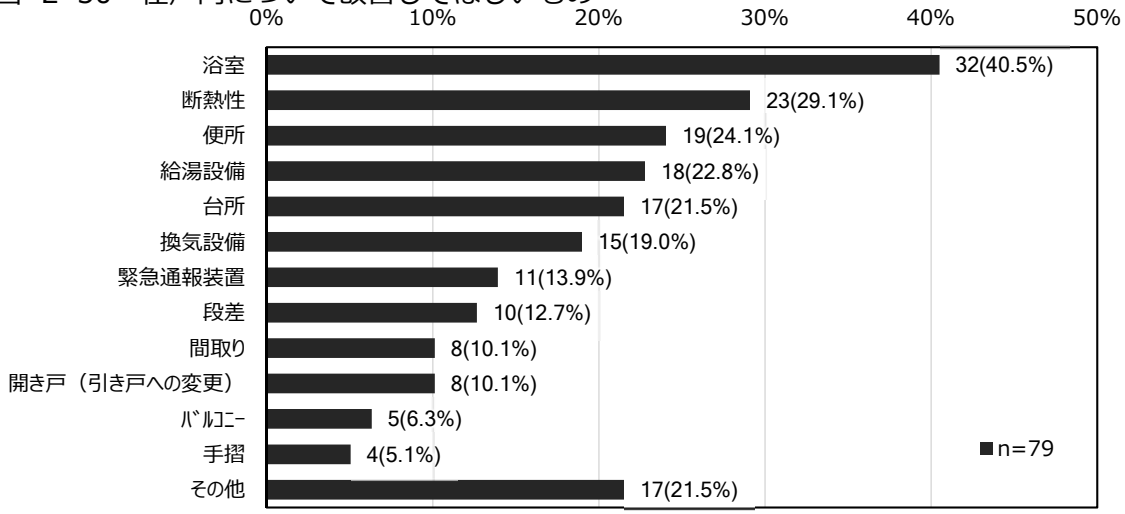


（7）住宅改善に対する要望（新しい公営住宅入居者のみ）

a. 住戸内について改善してほしいもの（複数回答）

住戸内について改善してほしいもの（複数回答）は、「浴室」が 40.5％と最も高く、次いで「断熱性」が 29.1％、「便所」が 24.1％、「給湯設備」が 22.8％です。（図 2-30）

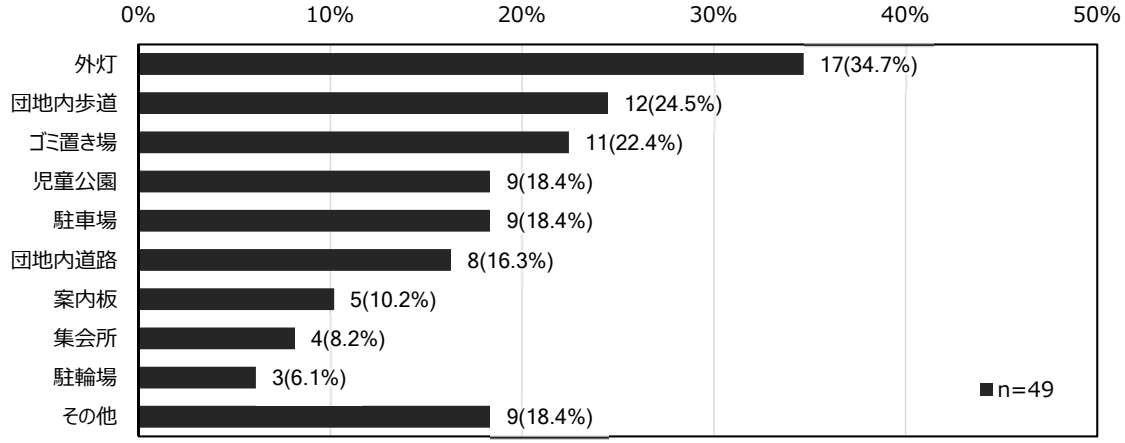
図 2-30 住戸内について改善してほしいもの



b. 周辺環境について改善してほしいもの（複数回答）

周辺環境について改善してほしいもの（複数回答）は、「外灯」が 34.7％と最も高く、次いで「団地内歩道」が 24.5％、「ゴミ置き場」が 22.4％、「児童公園」及び「駐車場」が 18.4％です。（図 2-31）

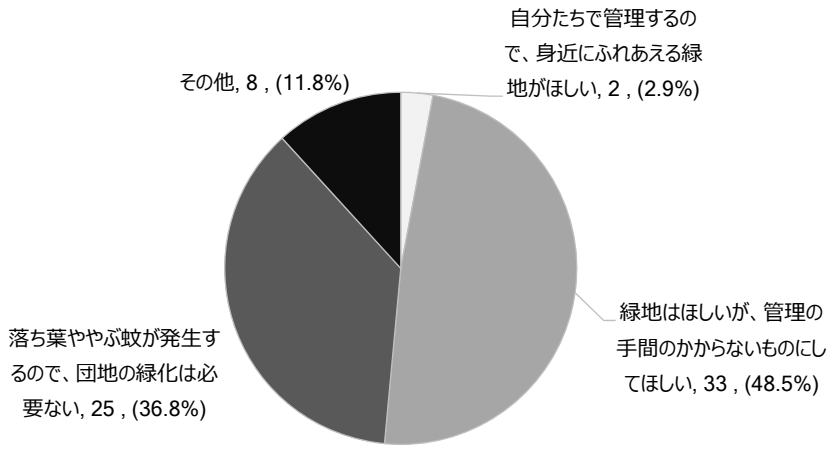
図 2-31 周辺環境について改善してほしいもの



c. 団地全体の緑化について

団地全体の緑化については、「緑地はほしいが、管理の手間のかからないものにしてほしい」が 48.5%と最も高く、次いで「落ち葉ややぶ蚊が発生するので、団地の緑化は必要ない」が 36.8%、「自分たちで管理するので、身近にふれあえる緑地がほしい」が 2.9%です。(図 2-32)

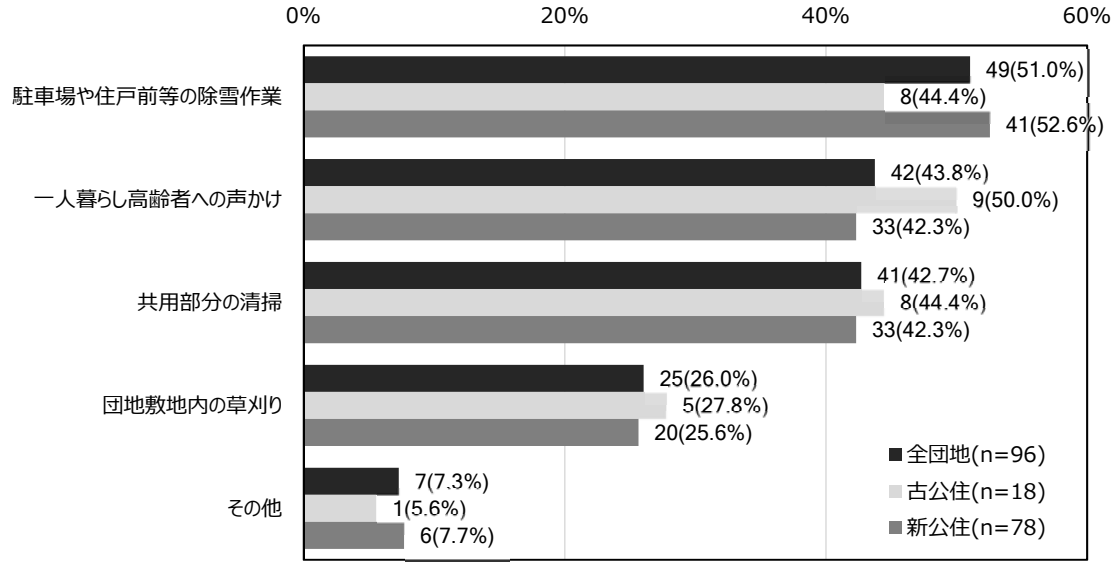
図 2-32 団地全体の緑化について



(8) 団地内の生活で貢献できること(複数回答)

団地内の生活で貢献できること(複数回答)は、「駐車場や住戸前等の除雪作業」が 51.0%と最も高く、次いで「一人暮らし高齢者への声かけ」が 43.8%、「共有部分の清掃」が 42.7%、「団地敷地内の草刈り」が 26.0%です。(図 2-33)

図 2-33 団地内の生活で貢献できること



３章　長寿命化に関する基本方針

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

（１）定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）」を参考に実施することとします。

（２）点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

（３）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

公営住宅等の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

４章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

１　対象

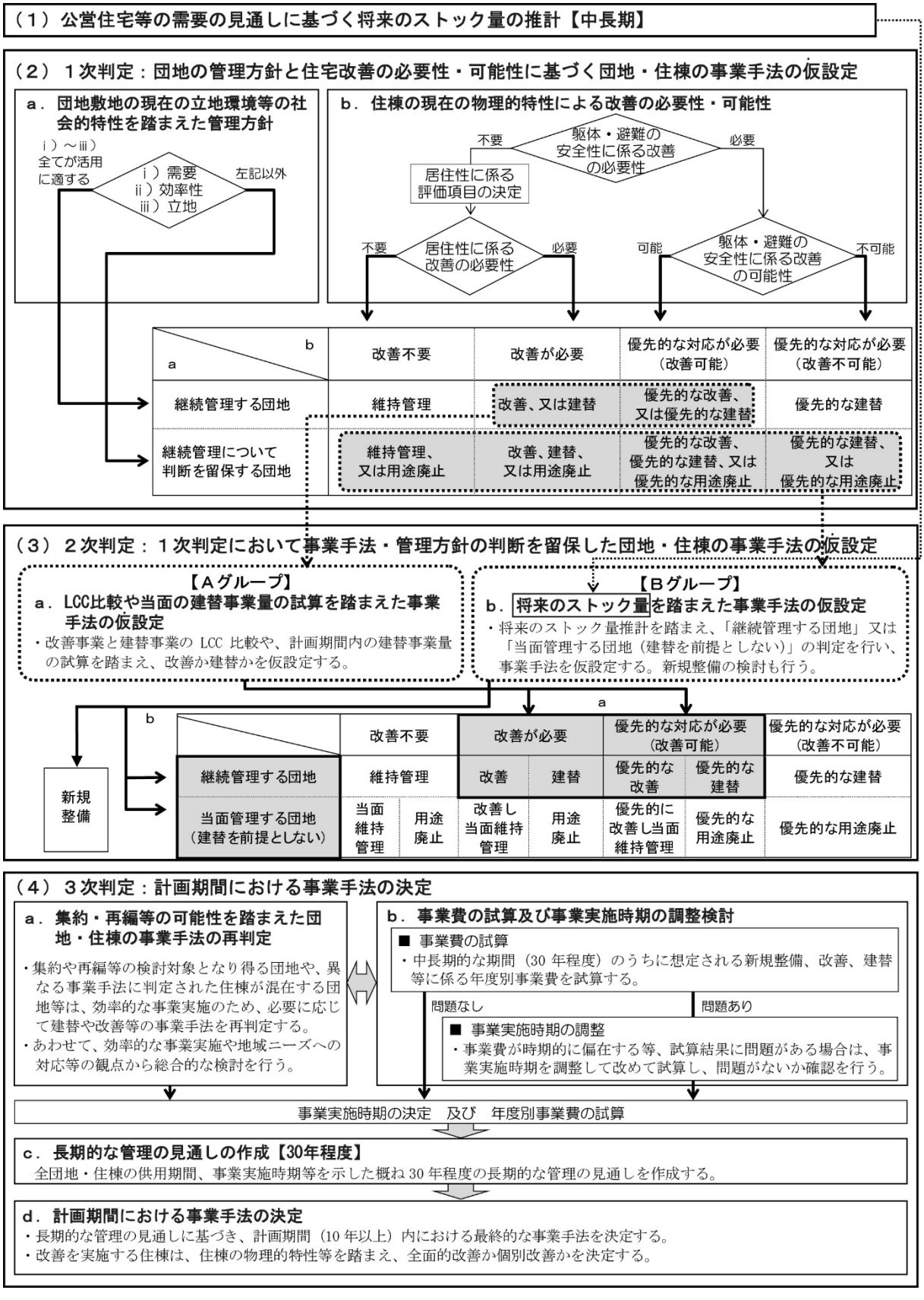
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和 5 年度末時点で町が管理している 562 戸（公営住宅 538 戸、特定公共賃貸住宅 24 戸）とします。

また、公営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

２　団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省　平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 4-1　事業手法の選定フロー



（1）公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口

本町の人口は令和 2 年国勢調査で 9,094 人です。推移をみると減少傾向にあり 20 年間で 17%減少しています。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少傾向が続き、令和 12 年は 8,443 人、令和 22 年は 7,531 人とされています。

一方、第 2 期清水町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、令和 12 年 7,880 人、令和 22 年 6,744 人としています。

本計画の将来人口については、社人研による将来人口を採用することとし、社人研の将来人口を基に将来世帯数の推計を行います。

図 4-2　将来人口の推移

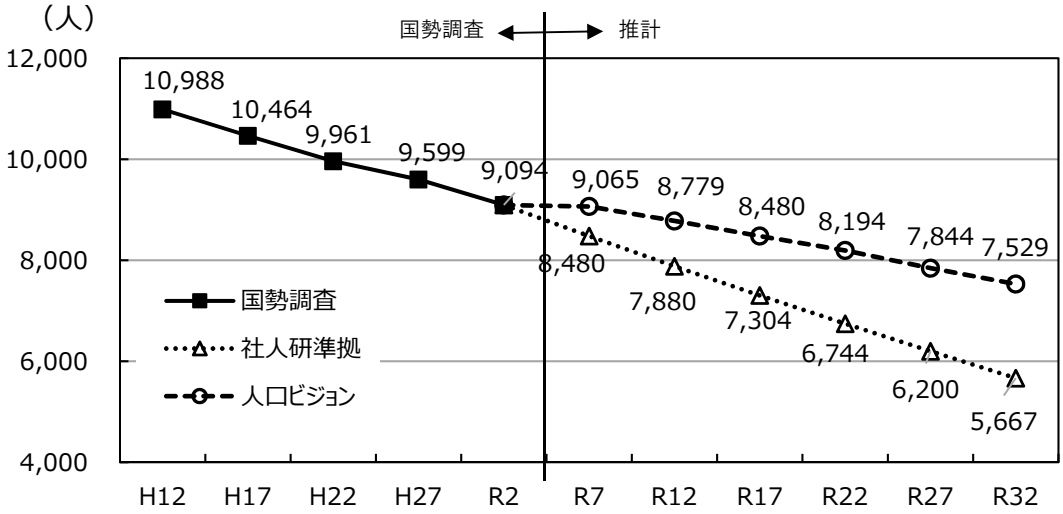


表 4-1　将来人口の推移　　（単位：人）

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
国勢調査	10,988	10,464	9,961	9,599	9,094						
社人研準拠					9,094	8,480	7,880	7,304	6,744	6,200	5,667
人口ビジョン					9,094	9,065	8,779	8,480	8,194	7,844	7,529

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数（総世帯数-施設等の世帯）は、令和 2 年国勢調査で 4,145 世帯です。推移をみると微増傾向にあります。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム」による世帯主率法で算出します。その結果、令和 15 年で 3,600 世帯となりました。

住宅に住む一般世帯数は、概ね一般世帯数の 97%程度で推移するものと仮定すると、令和 15 年では 3,490 世帯となります。

表 4-2　将来世帯数の設定

	国勢調査					推計値			
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R15	R17
a.人口	10,988	10,464	9,961	9,599	9,094	8,480	7,880	7,530	7,304
b.世帯規模	2.70	2.54	2.43	2.32	2.18	2.14	2.09	2.07	2.05
c=a/b.世帯数	4,072	4,122	4,097	4,131	4,166	3,954	3,763	3,636	3,560
d.一般世帯率	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
e.一般世帯	4,061	4,107	4,074	4,108	4,145	3,914	3,726	3,600	3,524
f.住宅居住世帯率	0.98	0.97	0.98	0.99	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
g=e*f.住宅に住む一般世帯	3,988	3,984	4,002	4,053	4,035	3,790	3,610	3,490	3,420

c. 将来住宅所有関係別世帯数

将来の住宅所有関係別世帯数は、過去の推移を考慮して各区分割合を想定し、持ち家 68%、公的借家 10%、民間借家 14%、給与住宅 8%と設定します。その結果、各区分別の世帯数は下表のようになります。

令和 15 年の公的借家世帯は、約 350 世帯と設定します。

表 4-3　住宅所有関係別世帯数の設定

	国勢調査					推計値			
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R15	R17
住宅に住む一般世帯	3,988	3,984	4,002	4,053	4,035	3,790	3,610	3,490	3,420
	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	2,673	2,778	2,763	2,746	2,719	2,580	2,450	2,370	2,330
	67.0%	69.7%	69.0%	67.8%	67.4%	68%	68%	68%	68%
借家	1,272	1,188	1,220	1,247	1,282	1,210	1,160	1,120	1,090
	31.9%	29.8%	30.5%	30.8%	31.8%	32%	32%	32%	32%
公的借家	553	543	510	456	394	380	360	350	340
	13.9%	13.6%	12.7%	11.3%	9.8%	10%	10%	10%	10%
民営借家	380	420	459	563	576	530	510	490	480
	9.5%	10.5%	11.5%	13.9%	14.3%	14%	14%	14%	14%
給与住宅	339	225	251	228	312	300	290	280	270
	8.5%	5.6%	6.3%	5.6%	7.7%	8%	8%	8%	8%
間借り	43	18	19	60	34				
	1.1%	0.5%	0.5%	1.5%	0.8%				

d. 公営住宅等管理戸数

上記より、令和 15 年度の公的借家世帯は、約 350 世帯と設定します。

ただし、１5%程度の空き家が必要と想定し、約 410 戸の管理戸数が必要と設定します。

e. 公的支援が必要な一般世帯数

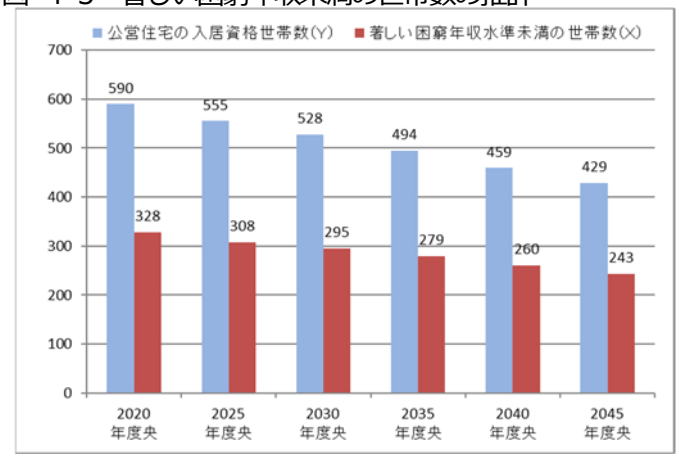
公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省　平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。当ストック推計プログラムを活用し、清水町における著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測されます。

令和 2 年現在では 328 世帯、令和 7 年では 308 世帯と推計されています。一方、令和 2 年国勢調査では、公的借家入居世帯は 394 世帯となっており、約 70 世帯ほどの乖離があります。

これは、清水町には民間賃貸住宅が少なく、公営住宅が民間賃貸住宅の役割の一部を担っていること等が要因と考えられます。そのため、ストック推計プログラムの推計結果を公営住宅等の管理戸数とすることは、短期的には困難な状況にあります。

今後、民間賃貸住宅の確保に努め、少しずつ公営住宅等から民間賃貸住宅へのシフトを進めていき、長期的にストック推計プログラムの算定結果に近づけていくことを目指します。

図 4-3　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り人口ビジョンの将来人口をベースに推計

参考：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】について

国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成 28）年８月より抜粋

・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「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）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

（２）１次判定

１次判定は、以下の２段階（a. 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、b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

（需要）

・（政策空家を含む）入居率が 60%未満の団地は需要が低いと判定します。

（効率性）

・用途地域又は御影市街地外に立地する団地は、建替事業の効率性が低いと判定します。

（立地）

・災害危険区域内等にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

・浸水区域内で 0.5m 未満（団地の概ね過半が 0.5m 未満含）、0.5m 以上 3m 未満で垂直避難ができる２階建ての場合は立地可能と判断します。

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

表 4-4 「a. 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」検討結果

地区	種類	団地名	検討内容				判定結果
			需要		効率性	立地※	
清水	公営	清和（簡平）	×	36%	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		清和（木造）	○	96%			継続管理する団地
		宮の森	×	53%	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		北星	○	77%	○	○	継続管理する団地
		清樺（簡平）	×	38%	○	×	継続管理について判断を留保する団地
		清樺（簡二）	×	56%		○	継続管理について判断を留保する団地
		若松	×	50%	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		東	○	62%	○	○	継続管理する団地
		新日の出	○	93%	○	○	継続管理する団地
		日の出	○	100%	○	○	継続管理する団地
		わかば	○	95%	○	○	継続管理する団地
御影	公営	大平	×	29%	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		西都	×	40%	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		鉄南	○	89%	○	○	継続管理する団地
		さくら野	○	100%	○	○	継続管理する団地
	特公賃	御影	○	75%	○	○	継続管理する団地

※浸水 0.5m 未満：わかば、清和、浸水 0.5m 未満が概ね過半：東、浸水 0.5 以上 3m 未満：清樺

b．住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（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します。

・新耐震基準に基づかない住棟で、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、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。

・簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとします。

・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

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

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

・以下の項目について居住性の現状及び改善の必要性を評価します。

　・住戸面積：30 ㎡以上

　・バリアフリー性：住戸内手摺設置

　・住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置

・居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 4-4 「 b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

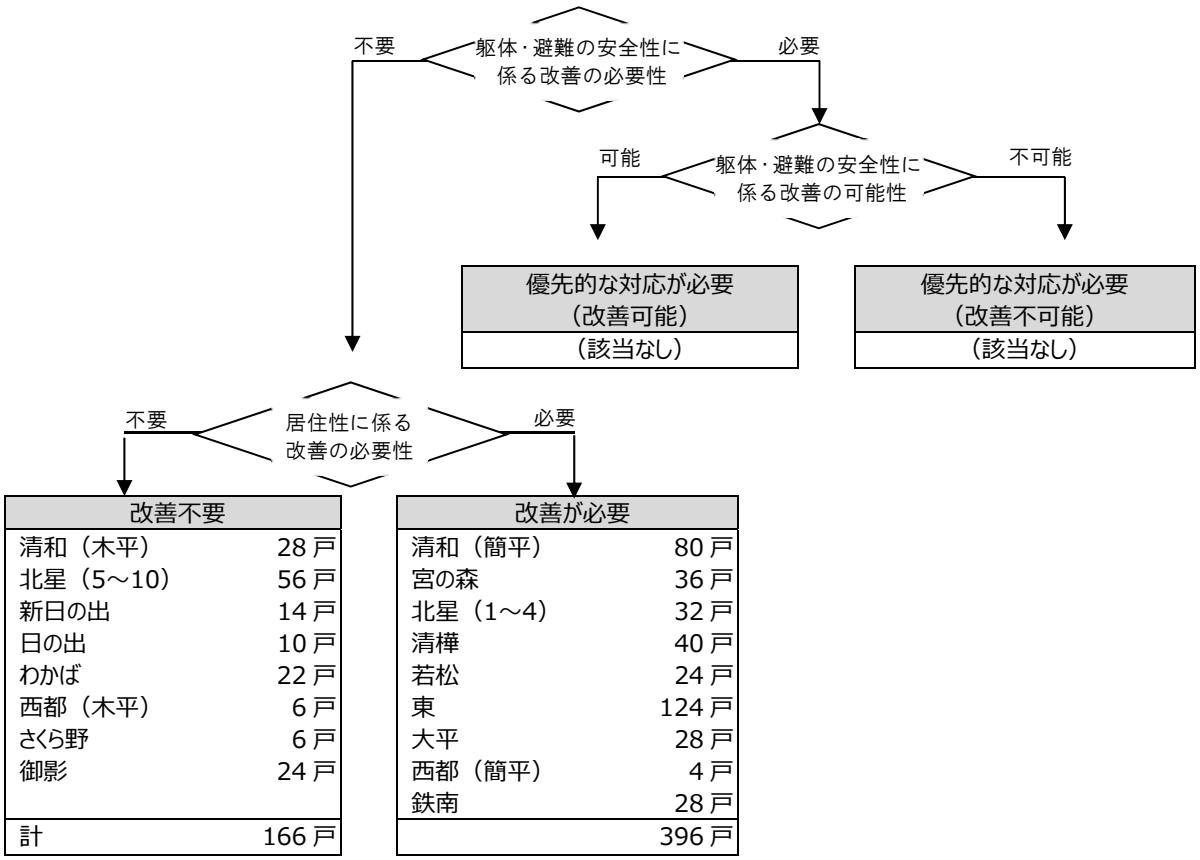


表 4-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性					判定結果
							新旧	安全性	安全性	面積	ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ 住戸内手摺	設備 浴槽	設備 水洗化	設備 3給湯	
清水	公営	清和	簡平	S43～45	10	40	旧	○	○	○	×	×	×	×	改善必要
				S47,48	10	40	旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
			木平	H26,27	14	28	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		宮の森	簡平	S49,50	9	36	旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		北星	簡二	S62～H2	4	32	新	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
				H3～8	6	56	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		清樺	簡平、簡二	S46～61	6	40	新旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		若松	簡二	S57～59	3	24	新	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		東	簡平	S51～55	31	124	旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		新日の出	耐平、耐二	H12,13	2	14	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		日の出	耐二	H14	1	10	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		わかば	木平	H24	7	22	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
御影	公営	大平	簡平	S44～51	7	28	旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		西都	簡平	S42,43	1	4	旧	○	○	○	×	×	×	×	改善必要
			木平	R4,5	3	6	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		鉄南	簡平	S53～58	7	28	新旧	○	○	○	×	×	○	×	改善必要
		さくら野	木平	H30～R2	3	6	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	特公	御影	木平	H7～11	6	24	新	○	○	○	-	○	○	○	改善不要

c. １次判定結果

「ａ．団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「ｂ．住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果から、事業手法を仮設定します。

事業手法を仮設定できない次の２つのグループについては、２次判定を実施します。

・A グループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断が留保されます。

そこで２次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」又は「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

・B グループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、２次判定を実施し、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替えを前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

表 4-6　1 次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							
		改善不要			改善が必要			優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	**維持管理**			**改善、又は建替**			**優先的な改善、又は優先的な建替**	**優先的な建替**
		・清和（木平）	14 棟	28 戸	・北星（1～4）	4 棟	32 戸	（該当なし）	（該当なし）
		・北星（5～10）	6 棟	56 戸	・東	31 棟	124 戸		
		・新日の出	2 棟	14 戸	・鉄南	7 棟	28 戸		
		・日の出	1 棟	10 戸					
		・わかば	7 棟	22 戸				A グループ	
		・さくら野	3 棟	6 戸					
		・御影	6 棟	24 戸					
		計	39 棟	160 戸	計	42 棟	184 戸		
	継続管理について判断を留保する団地	**維持管理、又は用途廃止**			**改善、建替、又は用途廃止**			**優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止**	**優先的な建替、又は優先的な用途廃止**
		・西都（木平）	3 棟	6 戸	・清和（簡平）	20 棟	80 戸	（該当なし）	（該当なし）
					・宮の森	9 棟	36 戸		
					・清樺	6 棟	40 戸		
					・若松	3 棟	24 戸		
					・太平	7 棟	28 戸	B グループ	
					・西都（簡平）	1 棟	4 戸		
		計	3 棟	6 戸	計	46 棟	212 戸		

（２）２次判定

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

a. 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：A グループが対象）

１次判定において、A グループと判定された 42 棟 184 戸の住宅については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定しますが、対象住棟が全て簡易耐火構造であるため、延命化が困難であることから「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出の基本的な考え方〉

LCC の算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）」で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用いることとします。LCC 算出の基本的な考えは以下のとおりです。

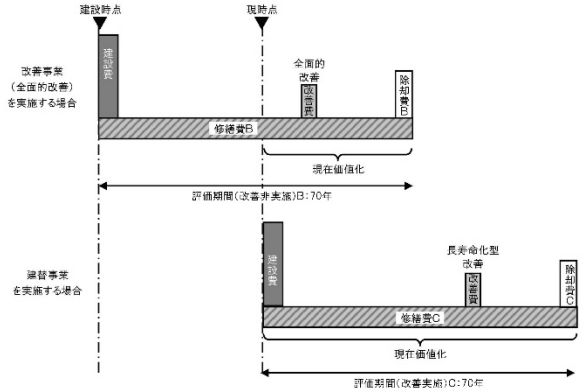
ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）　〔単位 千円/棟・年〕

・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（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（※）
・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
・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（※）

※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。

・対象住棟が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）を比較し、建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 30 年 1 月）

b. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（1 次判定：B グループが対象）

1 次判定において、B グループと判定された 49 棟 218 戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替えの必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」を定めます。

⇒・計画期間の令和 15 年の必要管理戸数は 410 戸程度と想定され、大幅な管理戸数の削減が必要であることから、B グループの住棟は基本的に「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。

【判定②】

・現時点で耐用年数を経過する住棟は「用途廃止」とします。それ以外の団地は、1 次判定結果を踏まえて「当面維持管理」もしくは「改善し当面維持管理」とします。

■検討結果

・清和（簡平）、宮の森、清樺（簡平）、太平、西都（簡平）：用途廃止と仮設定します。
・清樺（簡二）、若松：改善し当面維持管理と仮設定します。
・西都（木平）：当面維持管理と仮設定します。

表 4-7 1 次・2 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）
新規整備	継続管理する団地	**維持管理**		**改善**		**優先的な改善**	**優先的な建替**
		・清和（木平）	14棟 28戸	（該当なし）		（該当なし）	（該当なし）
		・北星（5～10）	6棟 56戸				
		・新日の出	2棟 14戸				
		・日の出	1棟 10戸	**建替**		**優先的な建替**	
		・わかば	7棟 22戸	・北星（1～4）	4棟 32戸	（該当なし）	
		・さくら野	3棟 6戸	・東	31棟 124戸		
		・御影	6棟 24戸	・鉄南	7棟 28戸		
		計	39棟 160戸	計	42棟 184戸		
（該当なし）	当面管理する団地（建替を前提としない）	**当面維持管理**		**改善し当面維持管理**		**優先的に改善し当面維持管理**	**優先的な用途廃止**
		・西都（木平）	3棟 6戸	・清樺	4棟 32戸	（該当なし）	（該当なし）
				・若松	3棟 24戸		
		計	3棟 6戸	計	7棟 56戸		
		用途廃止		**用途廃止**		**優先的な用途廃止**	
		（該当なし）		・清和（簡平）	20棟 80戸	（該当なし）	
				・宮の森	9棟 36戸		
				・清樺	2棟 8戸		
				・太平	7棟 28戸		
				・西都（簡平）	1棟 4戸		
				計	39棟 156戸		

（３）３次判定

３次判定では、１次・２次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

■検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、ｂ「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒・北星団地は、「維持管理」（5～10 棟）と「建替」（1～4 棟）が混在しますが、「建替」となった住棟については「改善し当面維持管理」に修正します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

・東団地は、団地内での集約化を図ることとし、「建替」から「当面維持管理」に修正します（将来的に「用途廃止」）。

・鉄南団地は、団地内での集約化を図ることとし、「当面維持管理」に修正します。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

・西都団地（簡平）は建替事業中であり、事業を継続するため、「用途廃止」から「建替」に修正します。

・公営住宅は、空家が増加してきており、公営住宅として需要が見込めない住棟について、みなし特定公共賃貸住宅としての検討を進めます（公営住宅の地域対応活用）。

b. 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（20 年）のうちに想定される事業等の事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

・中長期的な期間（令和 6～25 年度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を基に今後の見通しを立てます。

【事業実施時期の調整】

・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
・改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年代や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

■作成内容

・全団地・住棟を対象として、令和 6～25 年度までの長期的な管理の見通しを示します。
・長期的な管理の見通しは、３次判定ｂを踏まえ以下の項目を示します。
  ⇒・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期、概算事業費
  ⇒・個別改善については、過去に長寿命化型改善未実施の住棟、劣化度判定でＥランクとなった住棟を含む団地を優先することとします。
・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

図 4-5 長期的な管理の見通し

地区	種類	団地名	構造	建設年度	R5		事業実施時期		戸数	
					棟数	戸数	計画期間	構想期間	R15	R25
清水	公営	清和	簡平	S43～45	10	40	用途廃止	–	0	0
				S47,48	10	40	用途廃止	–	0	0
			木平	H26,27	14	28	維持管理	維持管理	28	28
		宮の森	簡平	S49	6	24	用途廃止	–	0	0
				S50	3	12	用途廃止	–	0	0
		北星	簡二	S62～H2	4	32	個別改善	維持管理	32	32
				H3～8	6	56	維持管理	個別改善	56	56
		清樺	簡平	S46	2	8	用途廃止	-	0	0
			簡二	S56～61	4	32	個別改善	維持管理	32	32
		若松	簡二	S57～59	3	24	個別改善	維持管理	24	24
		東	簡平	S51～55	31	124	個別改善	用途廃止	124	72
		新日の出	耐平、耐二	H12,13	2	14	維持管理	個別改善	14	14
		日の出	耐二	H14	1	10	維持管理	個別改善	10	10
		わかば	木平	H24	7	22	維持管理	維持管理	22	22
御影	公営	大平	簡平	S44～51	7	28	用途廃止	-	0	0
		西都	簡平	S42,43	1	4	現地建替	維持管理	6	6
			木平	R4,5	3	6	維持管理	維持管理	6	6
		鉄南	簡平	S53～58	7	28	個別改善	維持管理	28	28
		さくら野	木平	H30～R2	3	6	維持管理	維持管理	6	6
	特公賃	御影	木平	H7～11	6	24	維持管理	維持管理	24	24
公営住宅等 計					130	562			412	360

c. 計画期間における事業手法の決定

３次判定で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■検討内容（判定基準）

・３次判定で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。

表 4-8 計画期間における事業手法（団地別）

地区	種類	団地名	構造	建設年度	R5		事業手法	R15
					棟数	戸数		戸数
清水	公営	清和	簡平	S43～45	10	40	用途廃止	0
				S47,48	10	40	用途廃止	0
			木平	H26,27	14	28	維持管理	28
		宮の森	簡平	S49	6	24	用途廃止	0
				S50	3	12	用途廃止	0
		北星	簡二	S62～H2	4	32	個別改善（居住性）	32
				H3～8	6	56	維持管理	56
		清樺	簡平	S46	2	8	用途廃止	0
			簡二	S56～61	4	32	個別改善（居住性、長寿命）	32
		若松	簡二	S57～59	3	24	個別改善（居住性、長寿命）	24
		東	簡平	S51～55	31	124	個別改善（長寿命）	124
		新日の出	耐平、耐二	H12,13	2	14	維持管理	14
		日の出	耐二	H14	1	10	維持管理	10
		わかば	木平	H24	7	22	維持管理	22
御影	公営	大平	簡平	S44～51	7	28	用途廃止	0
		西都	簡平	S42,43	1	4	現地建替	6
			木平	R4,5	3	6	維持管理	6
		鉄南	簡平	S53～58	7	28	個別改善（長寿命）	28
		さくら野	木平	H30～R2	3	6	維持管理	6
	特公賃	御影	木平	H7～11	6	24	維持管理	24
公営住宅等 計					130	562		412

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替が 1 棟 4 戸、用途廃止が 38 棟 152 戸、個別改善が 47 棟 224 戸、維持管理が 44 棟 182 戸となります（北星団地の個別改善は、空き家になった段階で居住性向上型改善を行う予定であり、4 棟 32 戸のうち計画期間では 16 戸を見込む。そのため、住棟数については仮に個別改善 2 棟、維持管理 2 棟と想定する）。

表 4-9 本計画期間における事業手法（手法別）

事業手法	棟数	戸数
建替	1	4
用途廃止	38	152
個別改善	47	224
維持管理	44	182
計	130	562

５章　公営住宅等の実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

１　点検事業の実施方針

（１）定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検の対象になる住棟はありませんが、法定点検同様の点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

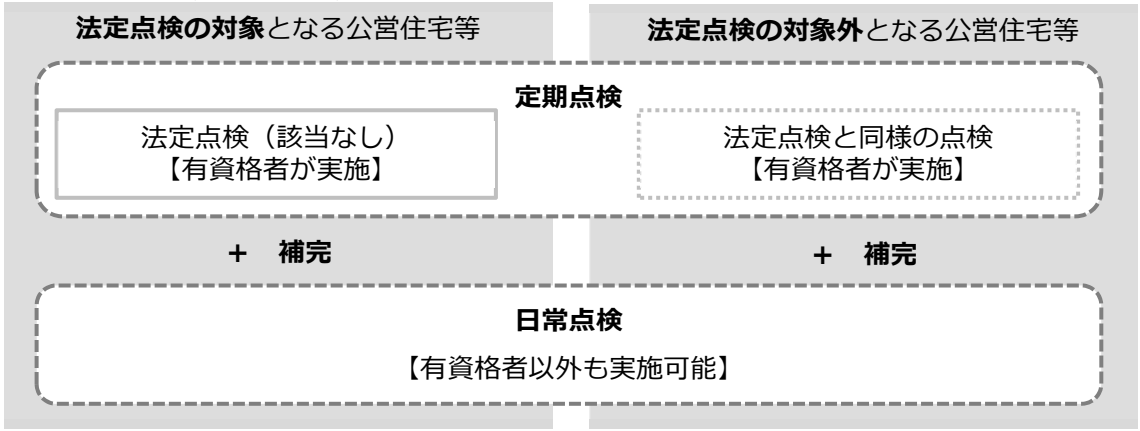
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年１回程度建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図　5-1　定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（４）点検結果のデータベース化

定期点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

２　計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（３）修繕内容のデータベース化

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

表 5-1 （参考）修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	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			○		
④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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（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			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・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、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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）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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
6　共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床、壁、天井等の塗替等					○
7　給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	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			○			
8　排水設備									
		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9　ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10　空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年			○			
11　電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12　情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年					○	
13　消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		○				
14　昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15　立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30 年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20 年	撤去、新設				○	
16　外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	20 年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年					○	
	植栽	整備	20 年						○
17　仮設工事									
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）

3　改善事業の実施方針

（1）長寿命化型

住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【主な実施内容】

・外壁の耐久性向上
・屋根・屋上防水の耐久性向上
・給排水管等の耐久力向上　等

（2）居住性向上型

居住水準が現在の一般的な水準に満たないものについては、居住性を向上させる改善を行います。

【主な実施内容】

・給湯器設置（3 点給湯）　等

（3）脱炭素社会対応型

居住性向上型の改善を行う住棟の省エネルギー性向上の改善を行います。

【主な実施内容】

・室内側の断熱化　等

（4）その他の改善

上記の改善事業のほか、住棟の状況により、必要に応じた改善を行います。

【主な実施内容】

・福祉対応型改善
・安全性確保型改善

4　建替事業の実施方針

（1）全体方針

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

建替等の際には、北国に適した高気密・高断熱化による環境負荷低減や本町が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努め、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

（2）西都団地の基本方針

図　5-2　西都団地の周辺環境

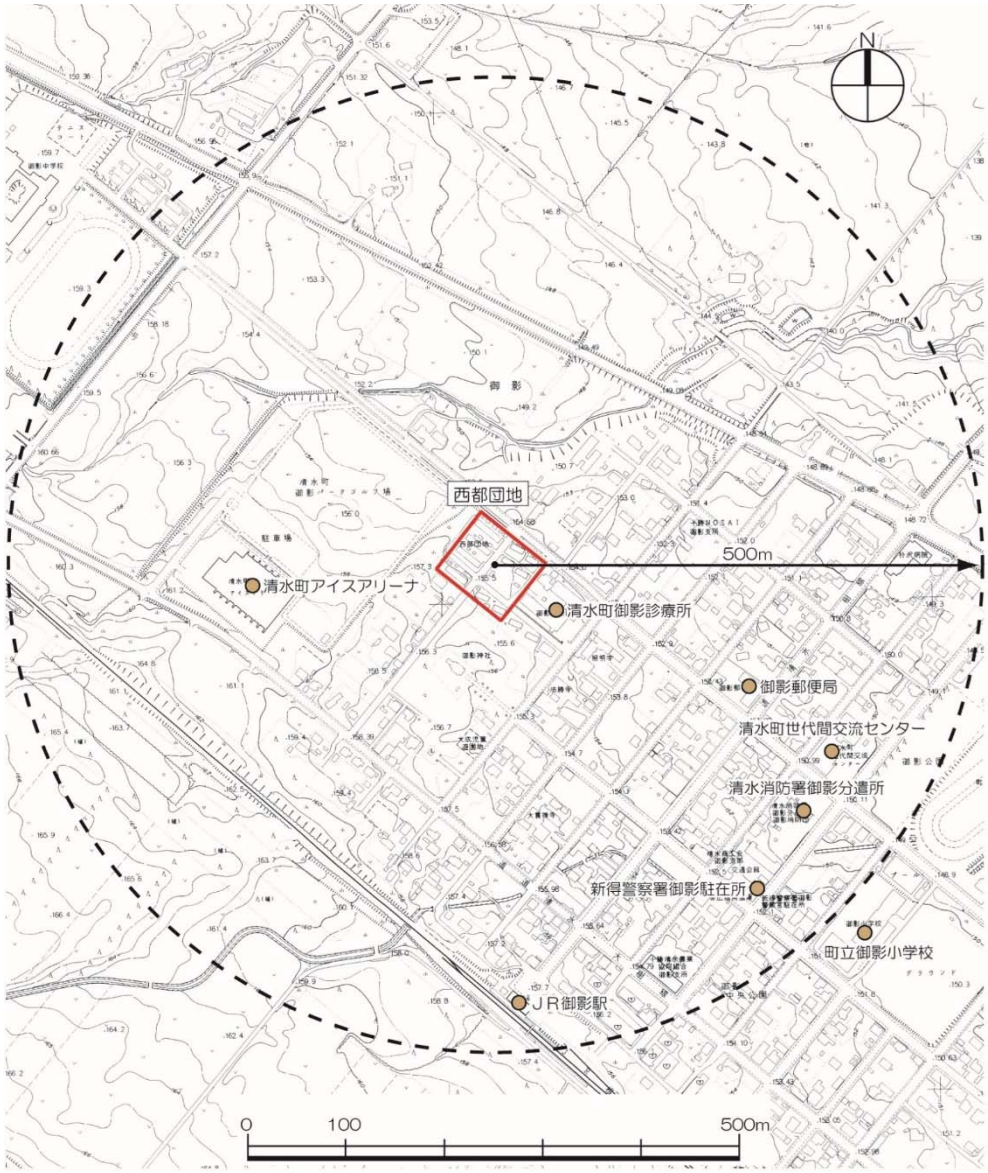
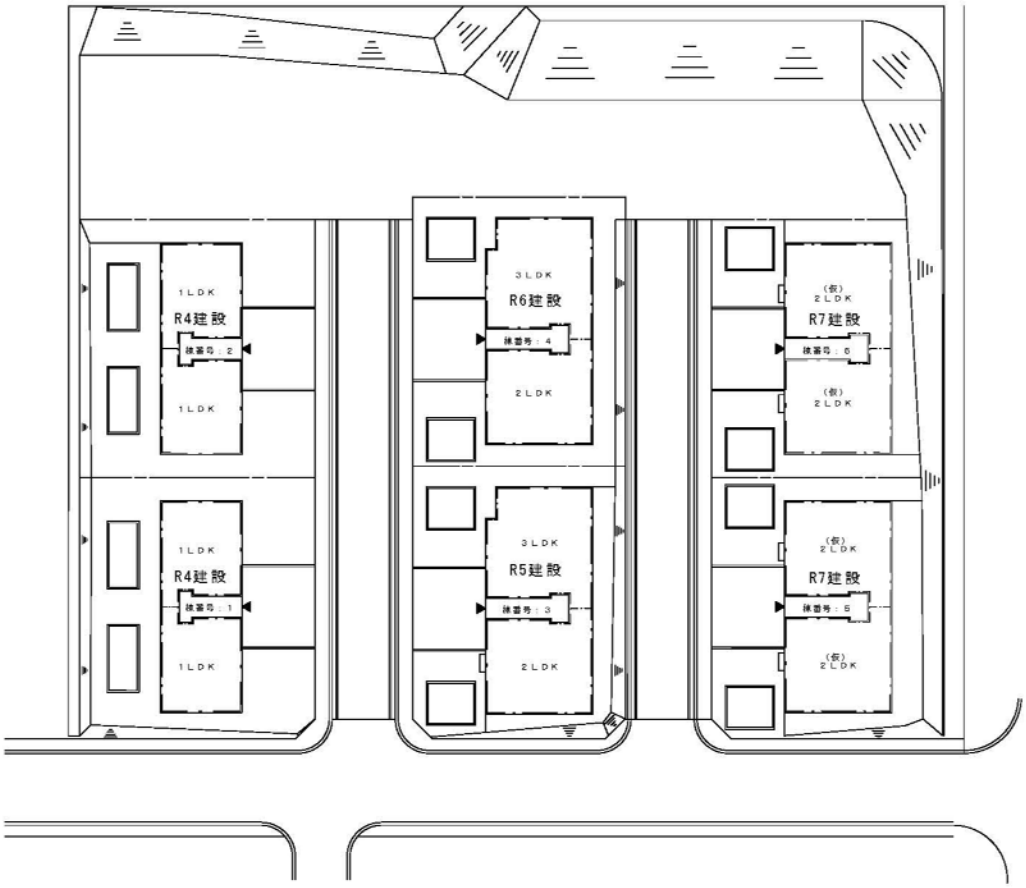


図 5-3　西都団地計画図


1LDK
R4建設
棟番号：2
1LDK
1LDK
R4建設
棟番号：1
1LDK
3LDK
R6建設
棟番号：4
2LDK
3LDK
R5建設
棟番号：3
2LDK
（仮）
2LDK
R7建設
棟番号：6
（仮）
2LDK
（仮）
2LDK
R7建設
棟番号：5
（仮）
2LDK

5　長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね 5 年後に必要に応じて見直しを行います。

表 5-2 事業プログラム

地区名	事業主体名	種別 団地名 （地区名）	建設年度	構造	管理戸数 （計画当初）	活用手法	年度別対象戸数（戸）												計画期間後活用残戸数	管理戸数 構造 （実施後）
							前期						後期							
							R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	前期計	R11 年度	R12 年度	R13 年度	R14 年度	R15 年度	後期計	計画 期間計	
清水	清水町	公住 清和	S43～47	簡平	40	用途廃止														
							（16）	（16）	（8）			（40）							（40）	
			S47,48	簡平	40	用途廃止														
															（40）			（40）	（40）	
			H26,27	木平	28	維持管理														28 （木平）
		公住 宮の森	S49,50	簡平	36	用途廃止														
															（36）			（36）	（36）	
		公住 北星	S62～H2 H3～H8	簡二	32 56	個別改善（居住性向上） 維持管理			空住戸に対して適宜改善			8	空住戸に対して適宜改善					8	16	88 （簡二）
		公住 清樺	S46	簡平	8	用途廃止														
										（8）		（8）							（8）	
			S56～61	簡二	32	個別改善（長寿命化） 個別改善（居住性向上）					16	16	16					16	32	32 （簡二）
									空き住宅に対し適宜改善			6							6	
		公住 若松	S57～59	簡二	24	個別改善（長寿命化） 個別改善（居住性向上）					16	16	8					8	24	24 （簡二）
									空き住宅に対し適宜改善			6							6	
		公住 東	S51～55	簡平	124	個別改善（長寿命化）								32	32	32	28	124	124	124 （簡平）
		公住 新日の出	H12,13	耐平、耐二	14	維持管理														14 （耐平、耐二）
		公住 日の出	H14	耐二	10	維持管理														10 （耐二）
		公住 わかば	H24	木平	22	維持管理														22 （木平）
御影		公住 大平	S44～51	簡平	28	用途廃止														
															（28）			（28）	（28）	
		公住 西都	S42,43	簡平	4	現地建替	2	4				6							6	12
							（4）					（4）							（4）	
			R4,5	木平	6	維持管理														（木平）
		公住 鉄南	S53～58	簡平	28	個別改善（長寿命化）			12	16		28							28	28 （簡平）
		公住 さくら野	H30～R2	木平	6	維持管理														6 （木平）
		特公 御影	H7～11	木平	24	維持管理														24 （木平）
合計					562	建替	―					6	―						6	412
						全面的改善	―						―							
						個別改善	―					68	―					156	224	
						用途廃止	―					52	―					104	156	
						事業主体変更	―						―							

6　ライフサイクルコストの縮減効果

（1）効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

・これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのＬＣＣの縮減に繋げることができるようになる。

・定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

（2）算出の基本的考え方

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にあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

ＬＣＣ縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【ＬＣＣ縮減効果算出の基本的考え方】

○１住棟のＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ（計画前）①－ＬＣＣ（計画後）②

・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のＬＣＣの差分を求め、改善効果を算出する。

①ＬＣＣ（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／建設～築後 50 年までの使用年数

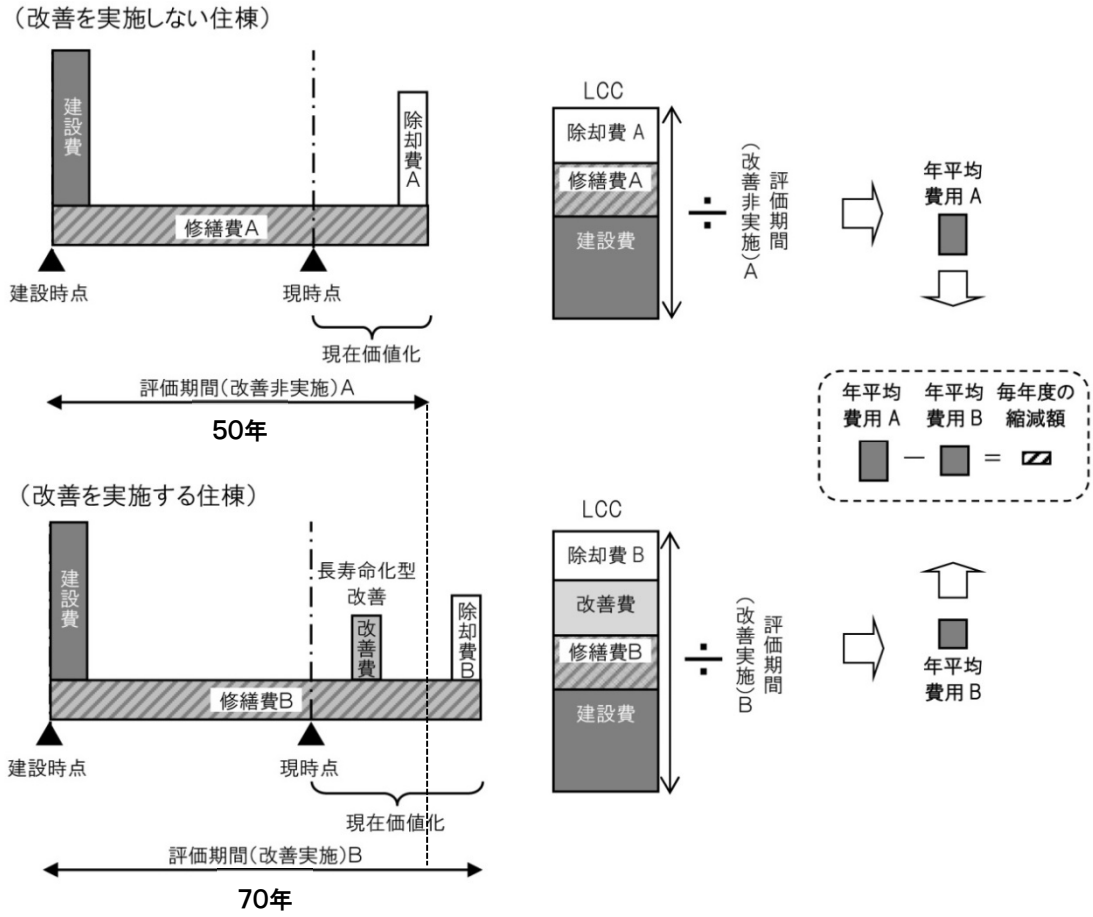
・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後 50 年）までに要するコストを算出する。

②ＬＣＣ（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／建設～築後 70 年までの使用年数

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。

・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

ＬＣＣ縮減効果の算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年 8 月）