

新得町 公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 3 月

新得町 施設課

目 次

序章. 計画策定の目的および策定体制	
1. 計画の目的と位置づけ-----	1
2. 計画の運用期間-----	2
3. 策定体制-----	2
第1章 新得町の住環境を取り巻く状況	
1. 自然環境の特性-----	3
2. 人口・世帯の特性-----	5
3. 新設住宅及び地価の特性-----	18
4. 上位計画・関連計画の概要-----	21
第2章 公営住宅等ストックおよび入居者の状況	
1. 公営住宅等ストックの状況-----	25
2. 公営住宅等入居者の状況-----	41
3. 公営住宅等ストックの状況整理-----	46
第3章 公営住宅等長寿命化に係る基本方針	
1. 公営住宅の整備及び長寿命化の基本方針-----	48
2. 公営住宅等供給の基本フレーム-----	49
3. 事業手法の選定フロー-----	52
4. 事業手法の判定-----	53
第4章 公営住宅等長寿命化に係る実施方針	
1. 公営住宅等の建替及び維持管理の方針-----	66
2. 事業プログラムの設定-----	73
3. 長寿命化のための維持管理による効果-----	75

序章 計画策定の目的および策定体制

1. 計画の目的と位置づけ

新得町では、平成 17 年度に「新得町地域住宅計画」及び「新得町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、計画に基づき公営住宅及び住宅市街地の整備を推進してきました。

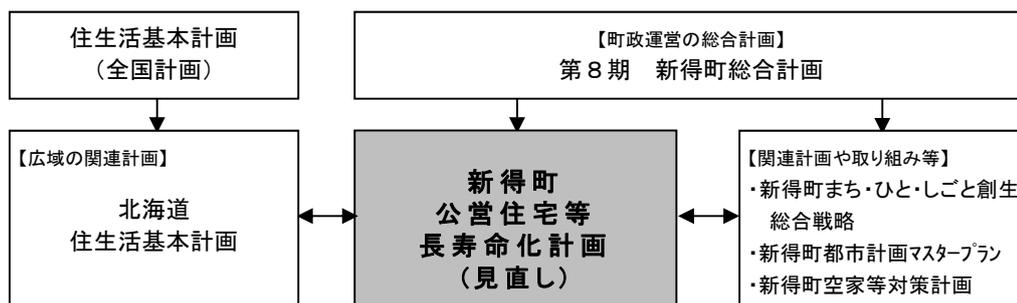
平成 22 年度には、計画の定期的な見直しを行うのと同時に、町内の公営住宅等の役割や状況を再度把握した上で、団地別・住棟別に修繕、改善、建替などの活用方法を定め、長期的な視点及び予防保全的な観点から公営住宅等の長寿命化を図るために、「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき公営住宅等の更新コストの削減と事業量の平準化を推進してきました。

本業務は、計画策定から 5 年を経過した現在、町内情勢や人口、公営住宅等の整備状況に対して、現状計画とのずれが生じてきたため、その課題解決に向け「新得町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うこととします。

<主な検討事項>

- ◆公営住宅等の全体供給戸数の再検討
- ◆市街地中心部の空地を活用したまちなか団地の検討
- ◆団地内空地を活用した住宅整備（西和団地、新生団地）
- ◆老朽団地の建替年次・改善等の検討（新進団地、北進団地）
- ◆事業プログラムの再設定（建替、個別改善、用途廃止）

図表 0-1 計画の位置づけ

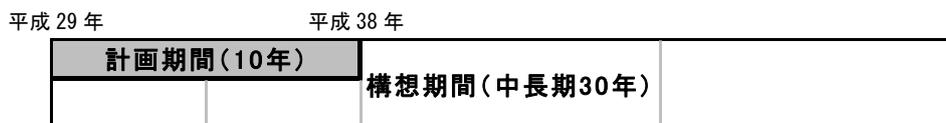


2. 計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画は平成 28 年度の策定指針改定に基づき、中長期（30 年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討し、「長期的な管理の見通し」を作成した上で、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画を策定します。

管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画の計画期間は 10 年間（平成 29～38 年度）とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

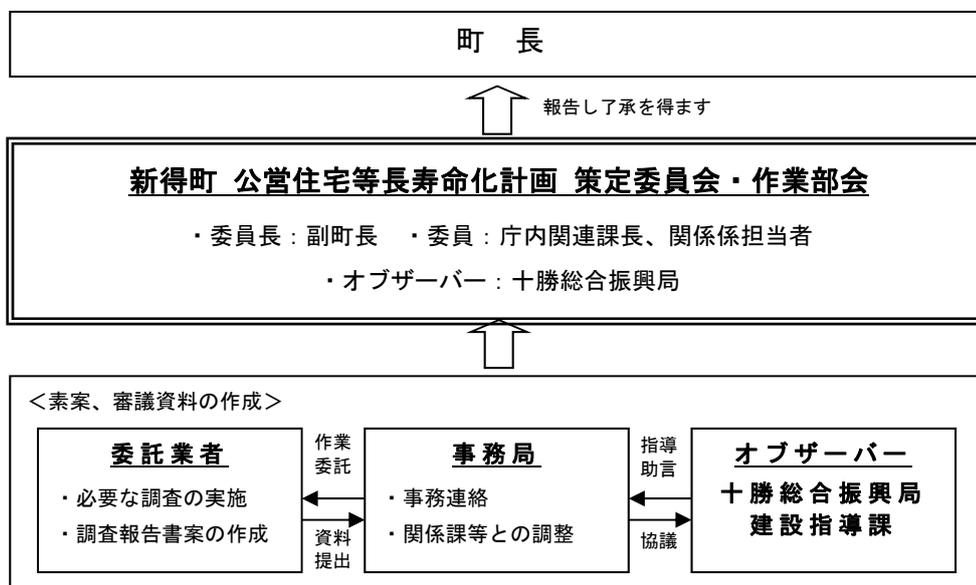


3. 策定体制

計画策定にあたっては、庁内関係課長で構成する策定委員会及び庁内関係の担当者で構成する作業部会からなる合同部会で審議します。

事務局は施設課におき、必要な調査等はコンサルタントに委託します。

図表 0-2 策定体制



第 1 章 新得町の住環境を取り巻く状況

1. 自然環境の特性

(1) 地形特性

新得町は、北海道十勝の最西部に位置し、北は大雪山国立公園、西は日高山脈に囲まれた中山間地域です。

行政区域は東西 30.76km、南北 62.29km、総面積は、1,063.83 km²を有しており、東は鹿追町、上士幌町に接し、南は清水町、西は上川管内南富良野町、北は同管内美瑛町、上川町に接しています。

総面積の約 9 割は森林で、北部一帯が総面積の約 7 割を占める大雪山国立公園の国有林となっており、南部は十勝川流域の屈足地域、佐幌川流域の新得地域、その中間台地の上佐幌地域の 3 地域に分かれています。

交通アクセスは、特急が停車し、札幌から 2 時間、帯広から 30 分程度です。

図表 1-1 新得町の位置



(2) 気候特性

気候は、大雪山系や日高山脈の影響を受け、寒暖差の激しい内陸性気候の特徴を有しており、近年5年の年間平均気温は7.2℃、降雨量は1,198.3mm（いずれもH23～H27の平均）となっています。

図表 1-2 平成 27 年月別気象概要

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)		
1月	24.5	-4.6	3.7	-17.6	1.9	136.7
2月	47.5	-4.3	6.7	-21.1	1.7	137.5
3月	117.5	1.4	16.0	-13.6	1.9	159.3
4月	82.0	6.5	27.4	-6.7	1.9	199.4
5月	46.0	12.8	28.6	1.1	1.9	250.7
6月	77.0	14.8	27.4	6.4	1.6	143.6
7月	126.0	20.3	34.3	6.2	1.4	165.1
8月	138.0	19.3	32.6	6.9	1.2	103.3
9月	146.5	15.8	27.9	7.0	1.4	137.5
10月	75.5	8.5	21.7	-1.4	2.1	174.9
11月	113.5	3.3	19.6	-12.2	1.6	121.5
12月	34.5	-1.5	9.1	-14.8	2.1	131.0
全年	1,028.5	7.7	34.3	-21.1	1.7	1,860.5

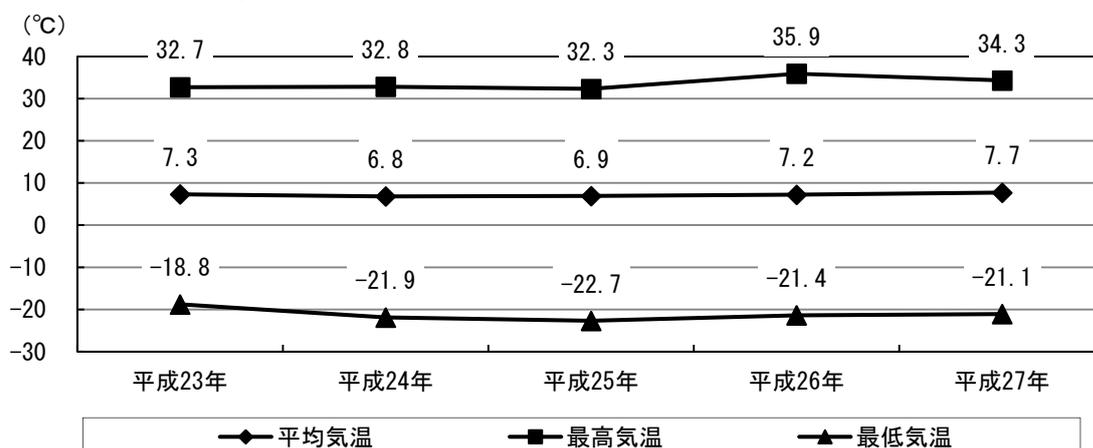
資料：気象庁ホームページ

図表 1-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)		
平成 23 年	1,295.0	7.3	32.7	-18.8	1.7	1,775.6
平成 24 年	1,217.0	6.8	32.8	-21.9	1.6	1,581.0
平成 25 年	1,365.0	6.9	32.3	-22.7	1.6	1,640.4
平成 26 年	1,086.0	7.2	35.9	-21.4	1.8	1,860.6
平成 27 年	1,028.5	7.7	34.3	-21.1	1.7	1,860.5
平均	1,198.3	7.2	33.6	-21.2	1.7	1,743.6

資料：気象庁ホームページ

図表 1-4 年次別気象



2. 人口・世帯の特性

(1) 総人口、総世帯

1) 総人口

新得町の人口は平成 27 年国勢調査で 6,288 人、20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、減少傾向が続いており約 20%の減少となっています。

住民基本台帳では、平成 28 年で 6,184 人となっています。

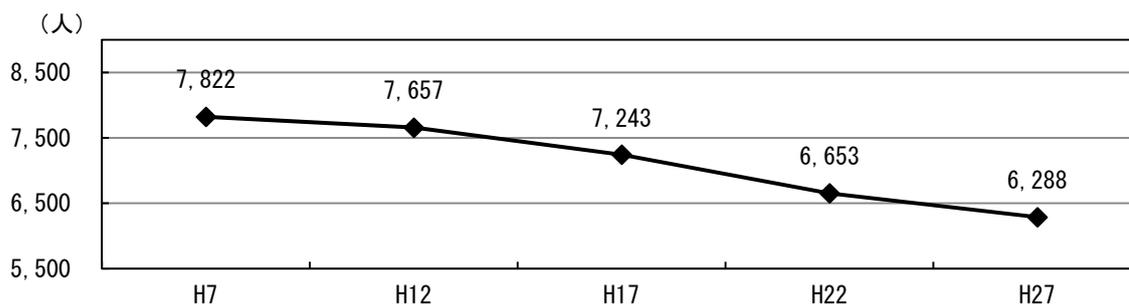
図表 1-5 国勢調査における総人口の推移の比較

(単位：人)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
郡部	1,443,200	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	0.68
十勝管内	357,126	357,858	354,146	348,597	343,436	0.96
新得町	7,822	7,657	7,243	6,653	6,288	0.80

資料：各年国勢調査

図表 1-6 国勢調査における総人口推移



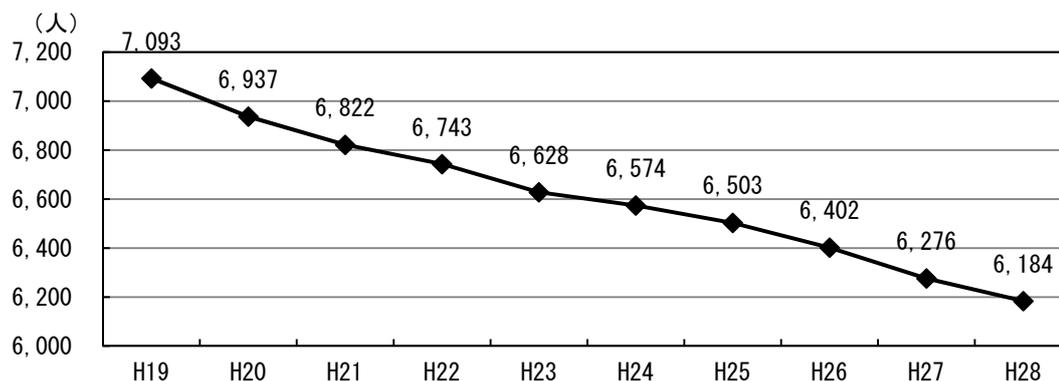
図表 1-7 住民基本台帳における総人口の推移

(単位：人)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
人口	7,093	6,937	6,822	6,743	6,628	6,574	6,503	6,402	6,276	6,184

資料：各年 3 月末住民基本台帳

図表 1-8 住民基本台帳における総人口の推移



2) 総世帯

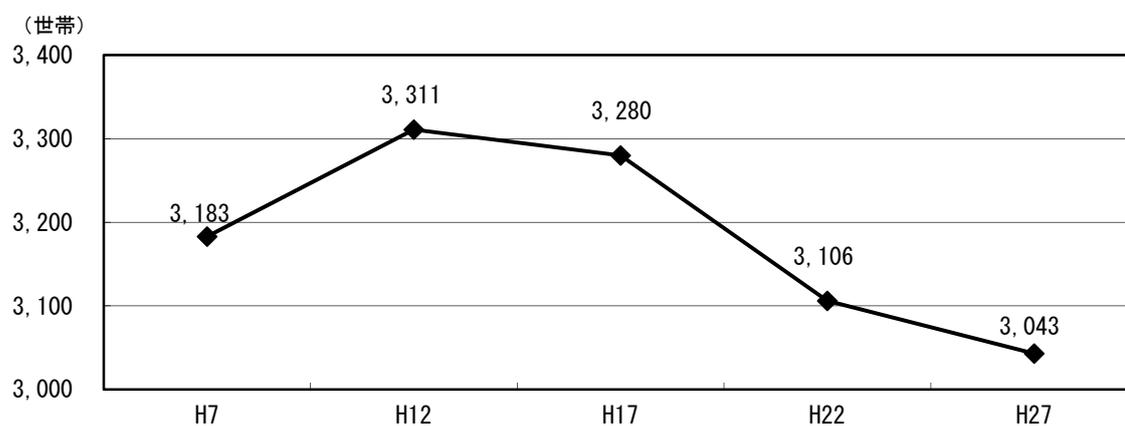
新得町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 3,043 世帯となっています。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると平成 12 年をピークに減少に転じ、約 4%の減少となっています。

図表 1-9 総世帯数の推移の比較（単位：世帯）

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
郡部	508,281	485,696	478,963	435,081	423,112	0.83
十勝管内	131,037	139,184	144,666	148,155	150,525	1.15
新得町	3,183	3,311	3,280	3,106	3,043	0.96

資料：各年国勢調査

図表 1-10 総世帯数の推移



(2) 年齢別人口

1) 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成27年国勢調査で、年少人口(15歳未満)が661人(10.6%)、生産年齢人口(15～64歳)が3,373人(54.3%)、高齢人口(65歳以上)が2,178人(35.0%)となっています。

北海道平均、郡部平均、十勝管内と比較して高齢人口の割合が高くなっています。

20年間(平成7～27年)の推移をみると、年少人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。特に高齢人口は総人口が減少する中、20年間で1.4倍と増加しています。

図表 1-11 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	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	329,145 33.4%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
十勝管内	43,179 12.6%	201,124 58.6%	98,714 28.7%	419 0.1%	343,436 100.0%
新得町	661 10.6%	3,373 54.3%	2,178 35.0%	3 0.0%	6,215 100.0%

資料:平成27年国勢調査

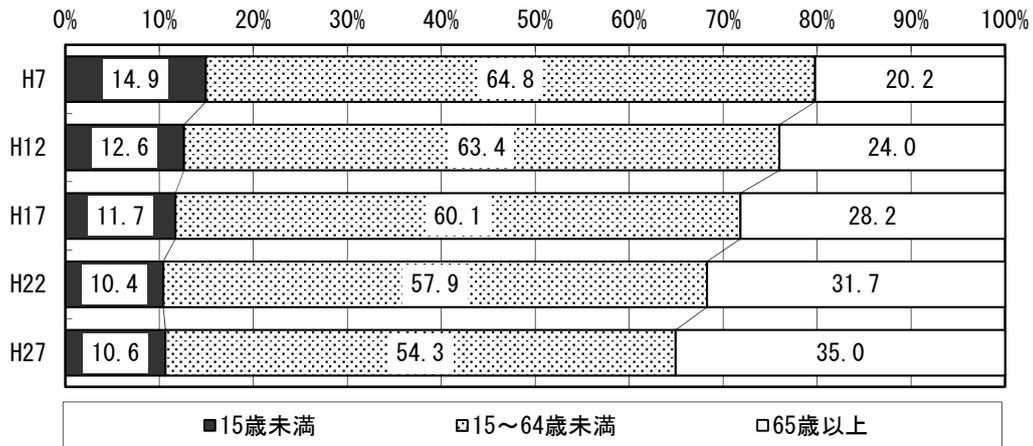
図表 1-12 年齢別人口の推移

(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
H7	1,169 14.9%	5,071 64.8%	1,582 20.2%	0 0.0%	7,822 100.0%
H12	966 12.6%	4,851 63.4%	1,840 24.0%	0 0.0%	7,657 100.0%
H17	848 11.7%	4,355 60.1%	2,040 28.2%	0 0.0%	7,243 100.0%
H22	693 10.4%	3,849 57.9%	2,111 31.7%	0 0.0%	6,653 100.0%
H27	661 10.6%	3,373 54.3%	2,178 35.0%	3 0.0%	6,215 100.0%

資料:各年国勢調査

図表 1-13 年齢別人口の推移



2) 出生率の推移

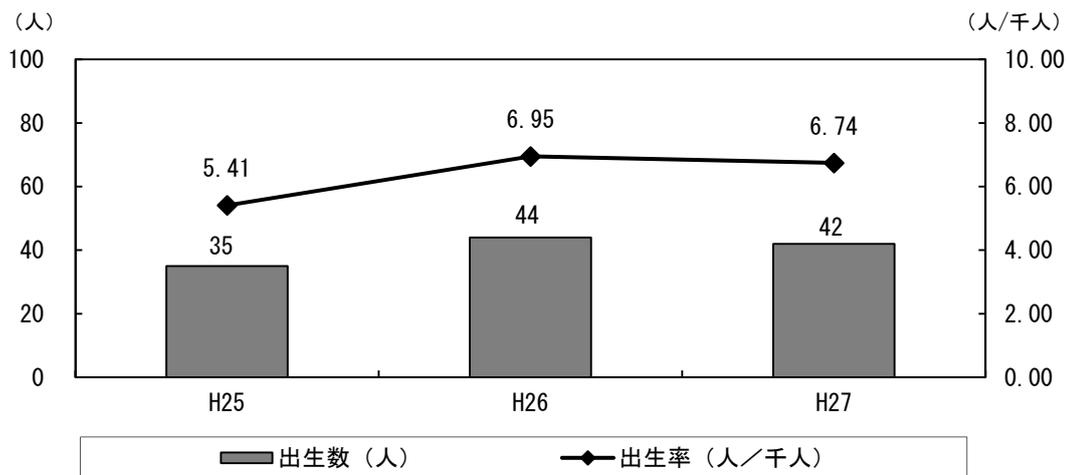
本町の出生数は、平成 27 年で 42 人、千人当たりの出生率は 6.74 人となっています。

図表 1-14 出生数と出生率の推移

	H25	H26	H27
人口 (人)	6,471	6,333	6,230
出生数 (人)	35	44	42
出生率 (人/千人)	5.41	6.95	6.74

資料：各年 12 月末住民基本台帳

図表 1-15 出生数と出生率の推移



(3) 平均世帯人員、世帯人員別世帯数、家族類型別世帯数

1) 平均世帯人員

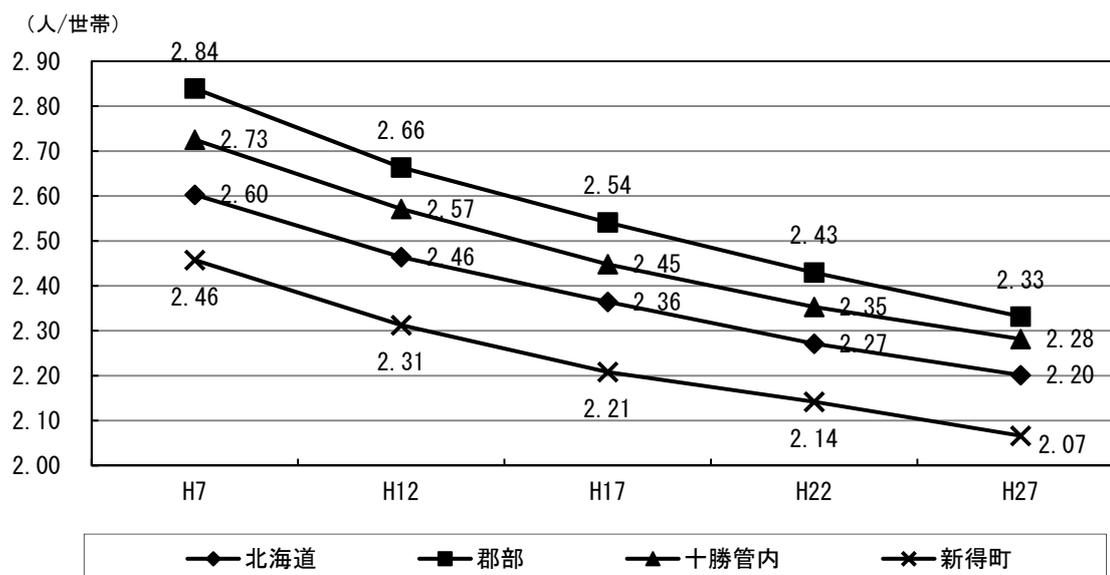
平均世帯人員は平成 27 年国勢調査で 2.07 人／世帯であり、全道、郡部、十勝管内と比較して最も世帯規模が小さくなっています。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、全道、郡部、十勝管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図表 1-16 平均世帯人員の推移 (単位：人／世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.85
郡部	2.84	2.66	2.54	2.43	2.33	0.82
十勝管内	2.73	2.57	2.45	2.35	2.28	0.84
新得町	2.46	2.31	2.21	2.14	2.07	0.84

資料：各年国勢調査

図表 1-17 平均世帯人員の推移



2) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯構成比をみると、平成27年国勢調査では、「1人世帯」が42.3%で最も高く、以下、「2人世帯」が33.1%、「3人世帯」が13.5%、「4人世帯」が8.1%となっています。1～2人の小規模世帯が約3/4を占め、全道、郡部、十勝管内と比べ最も高くなっています。

20年間（平成7～27年）の推移をみると、1人世帯の割合が増加、3人以上の世帯は減少となっています。

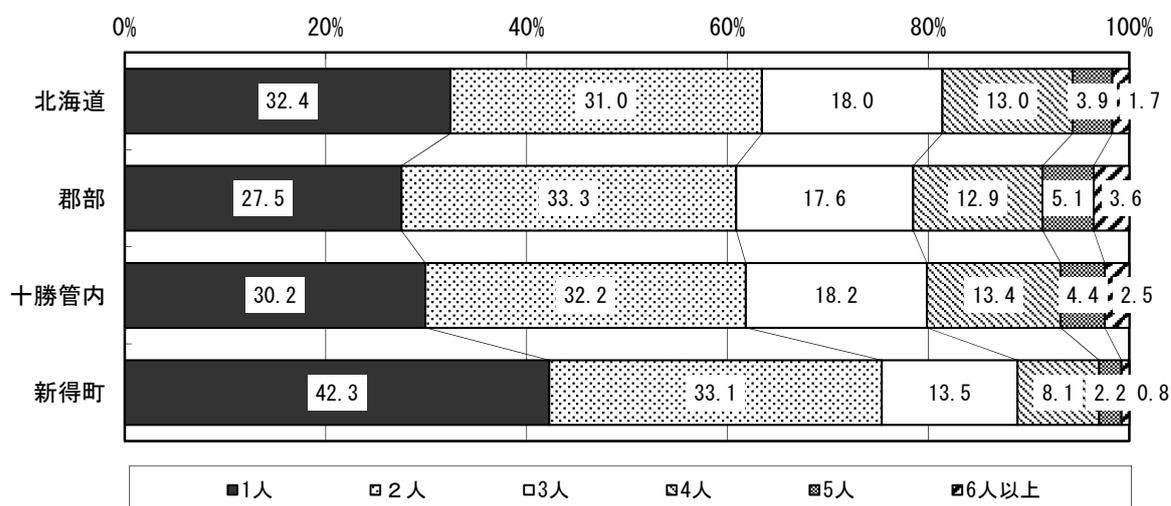
図表 1-18 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
北海道	767,626 32.4%	734,771 31.0%	425,751 18.0%	307,375 13.0%	93,332 3.9%	40,037 1.7%	2,368,892 100.0%
郡部	131,047 27.5%	158,553 33.3%	83,786 17.6%	61,383 12.9%	24,143 5.1%	16,917 3.6%	475,829 100.0%
十勝管内	43,124 30.2%	46,005 32.2%	26,012 18.2%	19,187 13.4%	6,329 4.4%	3,524 2.5%	142,811 100.0%
新得町	1,279 42.3%	1,002 33.1%	409 13.5%	246 8.1%	67 2.2%	24 0.8%	3,027 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-19 世帯人員別世帯数の比較



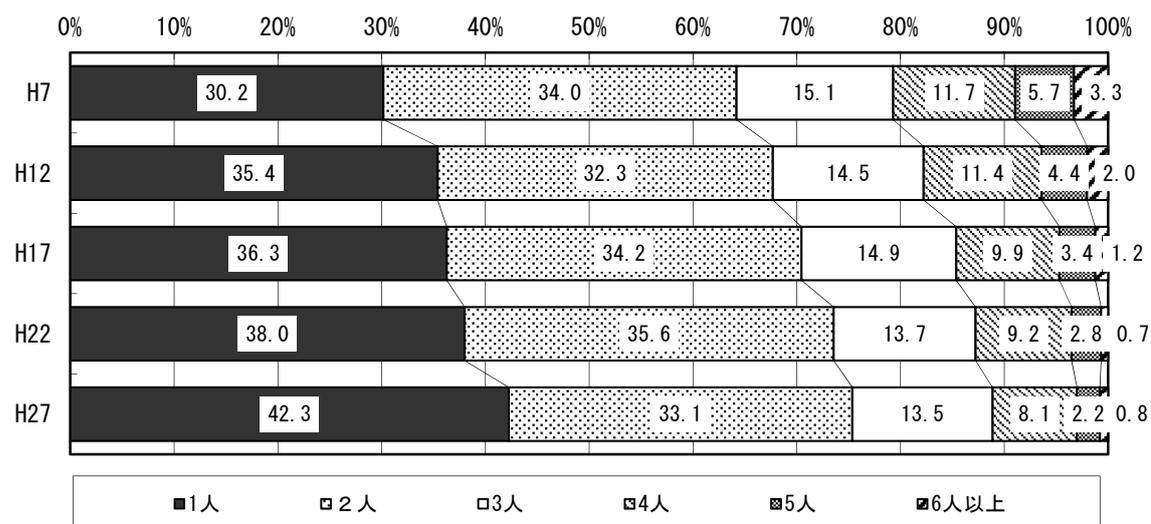
図表 1-20 世帯人員別世帯数の推移

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
H7	955 30.2%	1,077 34.0%	478 15.1%	372 11.7%	180 5.7%	104 3.3%	3,166 100.0%
H12	1,168 35.4%	1,066 32.3%	479 14.5%	375 11.4%	145 4.4%	67 2.0%	3,300 100.0%
H17	1,167 36.3%	1,100 34.2%	480 14.9%	320 9.9%	111 3.4%	40 1.2%	3,218 100.0%
H22	1,175 38.0%	1,100 35.6%	423 13.7%	286 9.2%	88 2.8%	21 0.7%	3,093 100.0%
H27	1,279 42.3%	1,002 33.1%	409 13.5%	246 8.1%	67 2.2%	24 0.8%	3,027 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-21 世帯人員別世帯数の推移



3) 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、平成27年国勢調査では、「単独世帯」が42.3%で最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が27.1%、「夫婦+子世帯」が18.4%となっています。全道、郡部、十勝管内と比べると、単独世帯の割合が最も高く、夫婦+子世帯の割合は最も低くなっています。

20年間（平成7～27年）の推移をみると、単独世帯の割合が増加し、夫婦+子世帯は減少となっています。

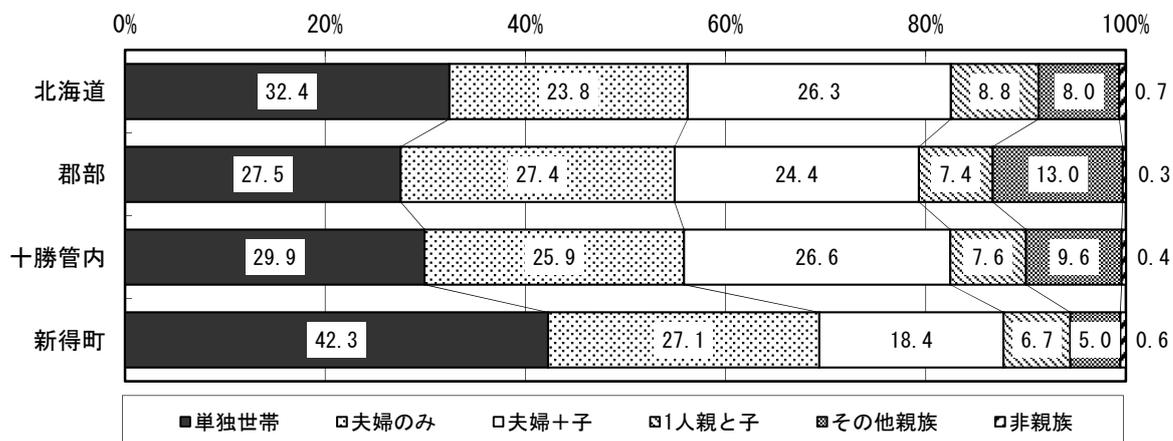
図表 1-22 家族類型別世帯数の比較

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	767,626 32.4%	564,046 23.8%	622,783 26.3%	208,045 8.8%	190,531 8.0%	15,861 0.7%	2,368,892 100.0%
郡部	131,047 27.5%	130,234 27.4%	116,139 24.4%	35,055 7.4%	61,810 13.0%	1,544 0.3%	475,829 100.0%
十勝管内	43,124 29.9%	37,386 25.9%	38,364 26.6%	10,917 7.6%	13,770 9.6%	620 0.4%	144,181 100.0%
新得町	1,279 42.3%	820 27.1%	557 18.4%	202 6.7%	151 5.0%	17 0.6%	3,026 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-23 家族類型別世帯数の比較



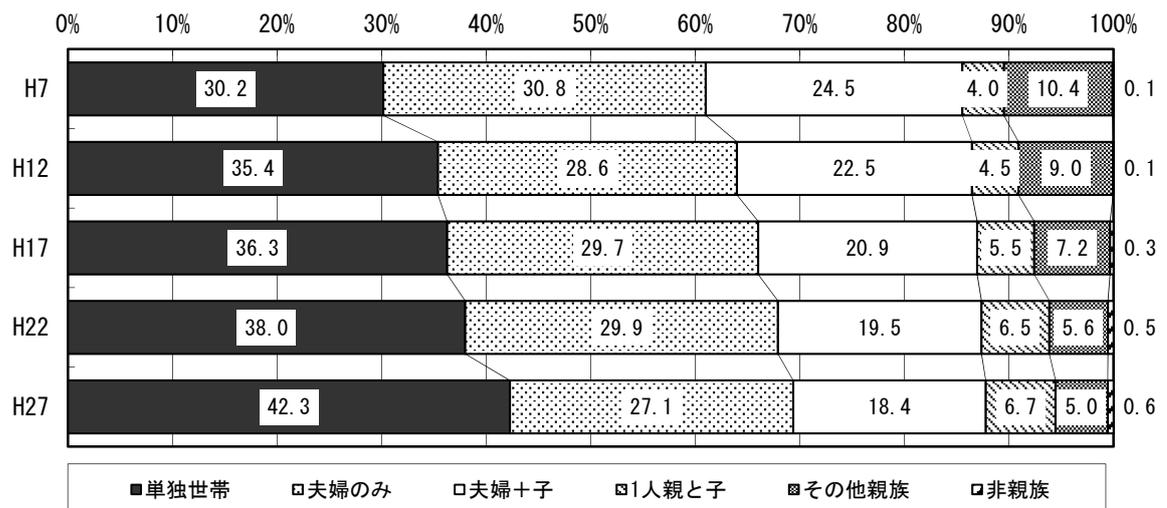
図表 1-24 家族類型別世帯数の推移

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H7	955 30.2%	976 30.8%	777 24.5%	126 4.0%	329 10.4%	3 0.1%	3,166 100.0%
H12	1,168 35.4%	943 28.6%	742 22.5%	147 4.5%	298 9.0%	2 0.1%	3,300 100.0%
H17	1,167 36.3%	957 29.7%	674 20.9%	176 5.5%	233 7.2%	11 0.3%	3,218 100.0%
H22	1,175 38.0%	925 29.9%	602 19.5%	201 6.5%	173 5.6%	17 0.5%	3,093 100.0%
H27	1,279 42.3%	820 27.1%	557 18.4%	202 6.7%	151 5.0%	17 0.6%	3,026 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-25 家族類型別世帯数の推移



(4) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、平成27年国勢調査では、持ち家が58.3%、公営借家が18.5%、民営借家が12.0%、給与住宅が10.1%となっています。全道、郡部、十勝管内と比較すると、公営借家率、給与住宅率が最も高く、民営借家率は最も低くなっています。

20年間（平成7～27年）の推移をみると、持ち家率、民営借家率が増加傾向であり、公営借家率、給与住宅率が減少傾向となっています。

図表 1-26 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	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
郡部	273,972 66.6%	52,240 12.7%	53,772 13.1%	26,648 6.5%	4,612 1.1%	411,244 100.0%
十勝管内	82,503 57.9%	12,902 9.1%	37,330 26.2%	7,658 5.4%	2,156 1.5%	142,549 100.0%
新得町	1,646 58.3%	523 18.5%	340 12.0%	284 10.1%	30 1.1%	2,823 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-27 住宅所有関係別世帯数の推移

(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
H7	1,694 57.5%	642 21.8%	141 4.8%	415 14.1%	55 1.9%	2,947 100.0%
H12	1,744 58.0%	674 22.4%	185 6.2%	377 12.5%	27 0.9%	3,007 100.0%
H17	1,720 57.8%	668 22.4%	218 7.3%	334 11.2%	37 1.2%	2,977 100.0%
H22	1,683 56.8%	636 21.5%	280 9.4%	339 11.4%	27 0.9%	2,965 100.0%
H27	1,646 58.3%	523 18.5%	340 12.0%	284 10.1%	30 1.1%	2,823 100.0%

資料：各年国勢調査

(5) 高齢者のいる世帯

1) 高齢者親族のいる世帯

一般世帯(3,027世帯)のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は1,345世帯で44.4%を占めています。

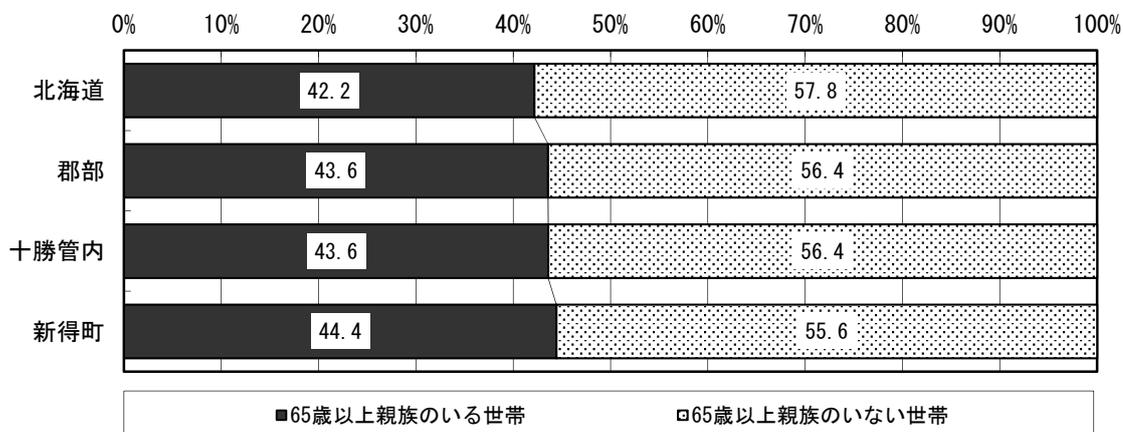
20年間(平成7~27年)の推移をみると、約1.3倍に増加しています。

図表 1-28 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較 (単位：世帯)

	65歳以上 親族のいる世帯	65歳以上 親族のいない世帯	合計
北海道	999,133 42.2%	1,369,759 57.8%	2,368,892 100.0%
郡部	207,364 43.6%	268,465 56.4%	475,829 100.0%
十勝管内	62,255 43.6%	80,556 56.4%	142,811 100.0%
新得町	1,345 44.4%	1,682 55.6%	3,027 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-29 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較



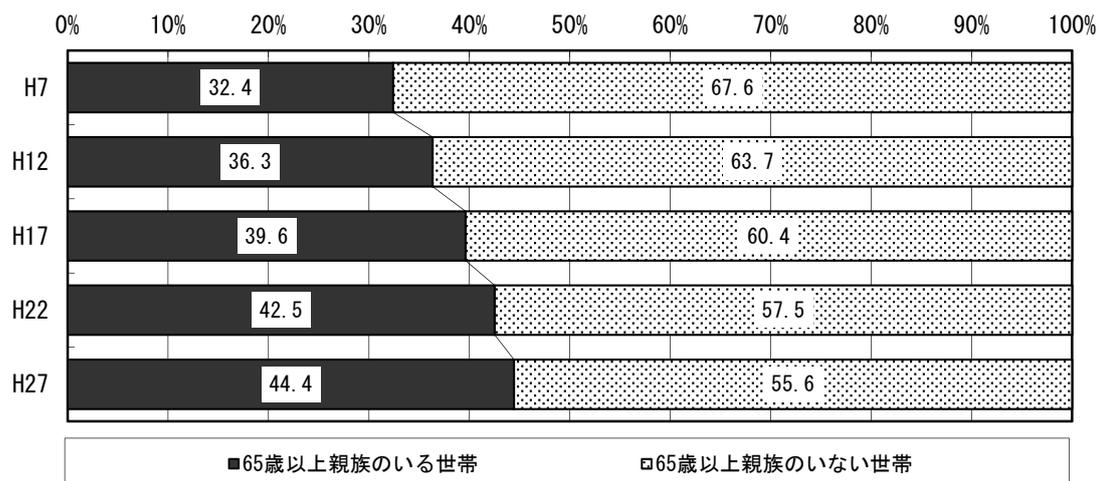
図表 1-30 65 歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移

(単位：世帯)

	65 歳以上 親族のいる世帯	65 歳以上 親族のいない世帯	一般世帯 (合計)
H7	1,026 32.4%	2,140 67.6%	3,166 100.0%
H12	1,199 36.3%	2,101 63.7%	3,300 100.0%
H17	1,275 39.6%	1,943 60.4%	3,218 100.0%
H22	1,315 42.5%	1,778 57.5%	3,093 100.0%
H27	1,345 44.4%	1,682 55.6%	3,027 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-31 65 歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移



2) 高齢単身者の住宅所有関係別世帯数

高齢単身者の住宅所有関係別世帯数をみると、平成27年国勢調査では、持ち家が71.8%、公営借家が22.3%、民営借家が5.0%となっています。

全道、十勝管内と比較して、持ち家率、公的借家率が高く、民営借家率が低くなっています。

図表 1-32 高齢単身者の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	合計
北海道	191,951 60.5%	43,675 13.8%	74,804 23.6%	951 0.3%	5,899 1.9%	317,280 100.0%
十勝管内	11,978 66.2%	2,658 14.7%	3,142 17.4%	55 0.3%	258 1.4%	18,091 100.0%
新得町	318 71.8%	99 22.3%	22 5.0%	2 0.5%	2 0.5%	443 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-33 単身者の住宅所有関係別世帯数の推移 (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	合計
H7	156 67.8%	56 24.3%	10 4.3%	3 1.3%	5 2.2%	230 100.0%
H12	209 69.2%	75 24.8%	15 5.0%	1 0.3%	2 0.7%	302 100.0%
H17	257 72.6%	83 23.4%	8 2.3%	1 0.3%	5 1.4%	354 100.0%
H22	277 70.5%	91 23.2%	18 4.6%	2 0.5%	5 1.3%	393 100.0%
H27	318 71.8%	99 22.3%	22 5.0%	2 0.5%	2 0.5%	443 100.0%

資料：各年国勢調査

3. 新設住宅及び地価の特性

(1) 新設住宅の特性

新築住宅の建設戸数は、直近の10年（平成17～26年度）で年平均43.3戸となっています。

内訳をみると、持ち家が15.5戸、貸家が26.4戸であり、貸家の方が多くなっています。

図表 1-34 新設住宅の建設状況

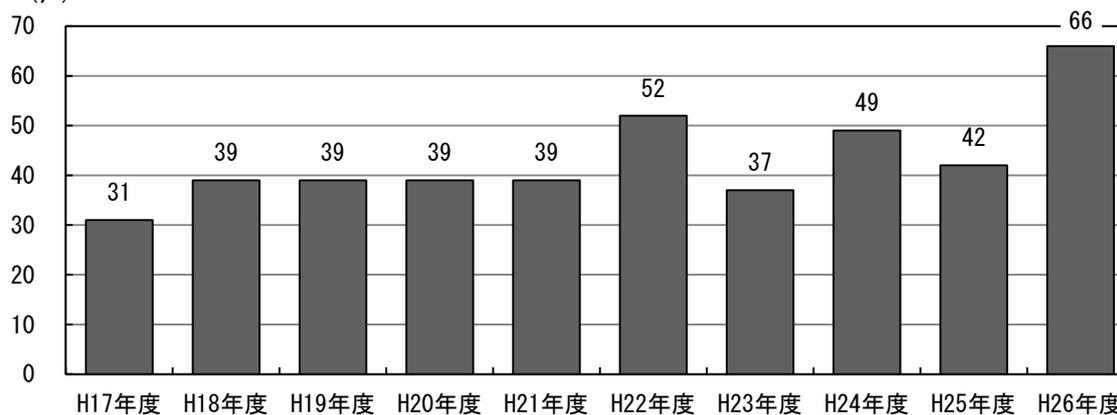
(単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H17年度	31	20	20	11	-
H18年度	39	17	17	22	-
H19年度	39	17	17	22	-
H20年度	39	19	19	18	2
H21年度	39	14	14	22	3
H22年度	52	17	17	29	6
H23年度	37	19	19	18	-
H24年度	49	10	10	39	-
H25年度	42	10	10	29	3
H26年度	66	12	12	54	-
平均	43.3	15.5	15.5	26.4	1.4

資料：各年建築統計年報

図表 1-35 新設住宅の建設状況

(戸)



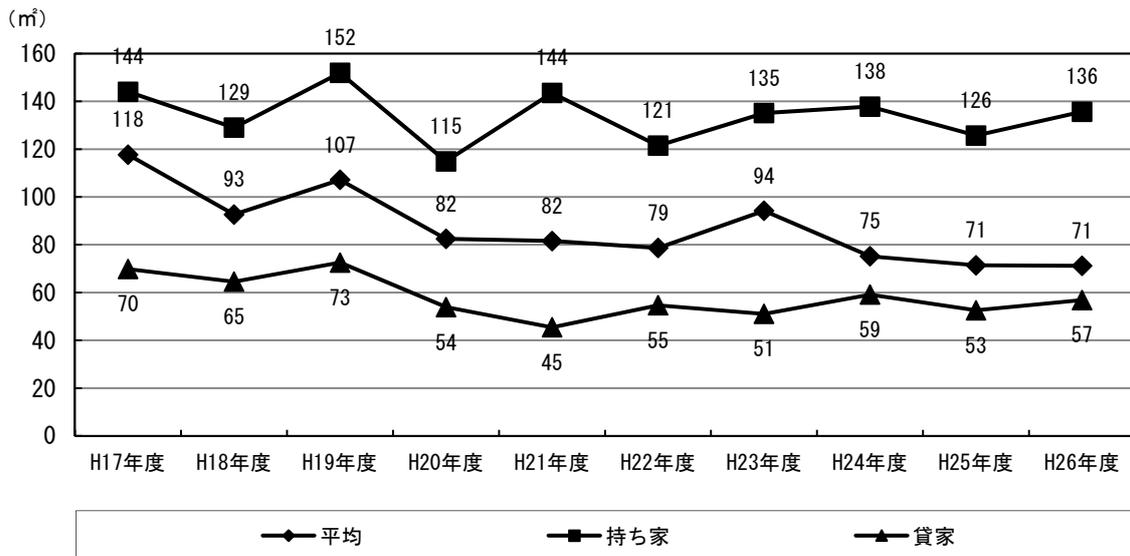
図表 1-36 新設住宅の戸当たり面積の推移

(単位：㎡)

	平均	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H17年度	118	144	144	70	-
H18年度	93	129	129	65	-
H19年度	107	152	152	73	-
H20年度	82	115	115	54	32
H21年度	82	144	144	45	57
H22年度	79	121	121	55	73
H23年度	94	135	135	51	-
H24年度	75	138	138	59	-
H25年度	71	126	126	53	73
H26年度	71	136	136	57	-
平均	87	134	134	58	59

資料：各年建築統計年報

図表 1-37 新設住宅の戸当たり面積の推移



(2) 地価

平成 28 年現在、都道府県地価調査における市街地にある住宅地の公示地価は平均 7,600 円/㎡となっています。これは平成 23 年と比較すると 17%ほど下がっています。周辺町と比較すると、音更町、芽室町より低く、鹿追町、清水町より高くなっています。

図表 1-38 都道府県地価調査における住宅地の地価

新得町							
番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H28/ H23
				H23	H28		
1	新得町 2 条南 2 丁目 1 2 番 2 外	1 住居	262	11,900	9,700	-2,200	81.5%
2	新得町 2 条南 6 丁目 9 番	2 中専	286	8,700	7,400	-1,300	85.1%
3	新得町西 3 条南 4 丁目 2 8 番	1 中専	352	6,700	5,700	-1,000	85.1%
平均				9,100	7,600	-1,500	83.5%
音更町							
1	音更町桜が丘西 5 番 6	1 中専	347	18,000	17,300	-700	96.1%
2	音更町緑陽台北区 2 4 番 6	1 低専	327	19,800	19,600	-200	99.0%
3	音更町木野西通 1 1 丁目 6 番 1 4	2 中専	347	22,100	22,100	0	100.0%
平均				19,967	19,667	-300	98.5%
鹿追町							
1	鹿追町仲町 2 丁目 2 2 番 2 外	その他	535	6,400	5,800	-600	90.6%
2	鹿追町緑町 2 丁目 2 番 2 8	その他	532	5,100	4,700	-400	92.2%
3	鹿追町元町 2 丁目 2 2 番 2	その他	404	4,400	4,000	-400	90.9%
平均				5,300	4,833	-467	91.2%
清水町							
1	清水町御影西 1 条 3 丁目 1 9 番内	その他	267	6,000	4,700	-1,300	78.3%
2	清水町南 8 条 9 丁目 5 番 1	1 中専	366	6,600	5,500	-1,100	83.3%
3	清水町北 1 条西 5 丁目 9 番 1	2 中専	330	6,800	5,500	-1,300	80.9%
平均				6,467	5,233	-1,233	80.9%
芽室町							
1	芽室町東 3 条 6 丁目 2 番 1 0	2 中専	401	20,900	18,100	-2,800	86.6%
2	芽室町本通南 4 丁目 2 番 2 1	1 中専	446	18,000	16,200	-1,800	90.0%
3	河西郡芽室町西 5 条 3 丁目 1 番 5	1 中専	535	18,600	16,500	-2,100	88.7%
平均				19,167	16,933	-2,233	88.3%

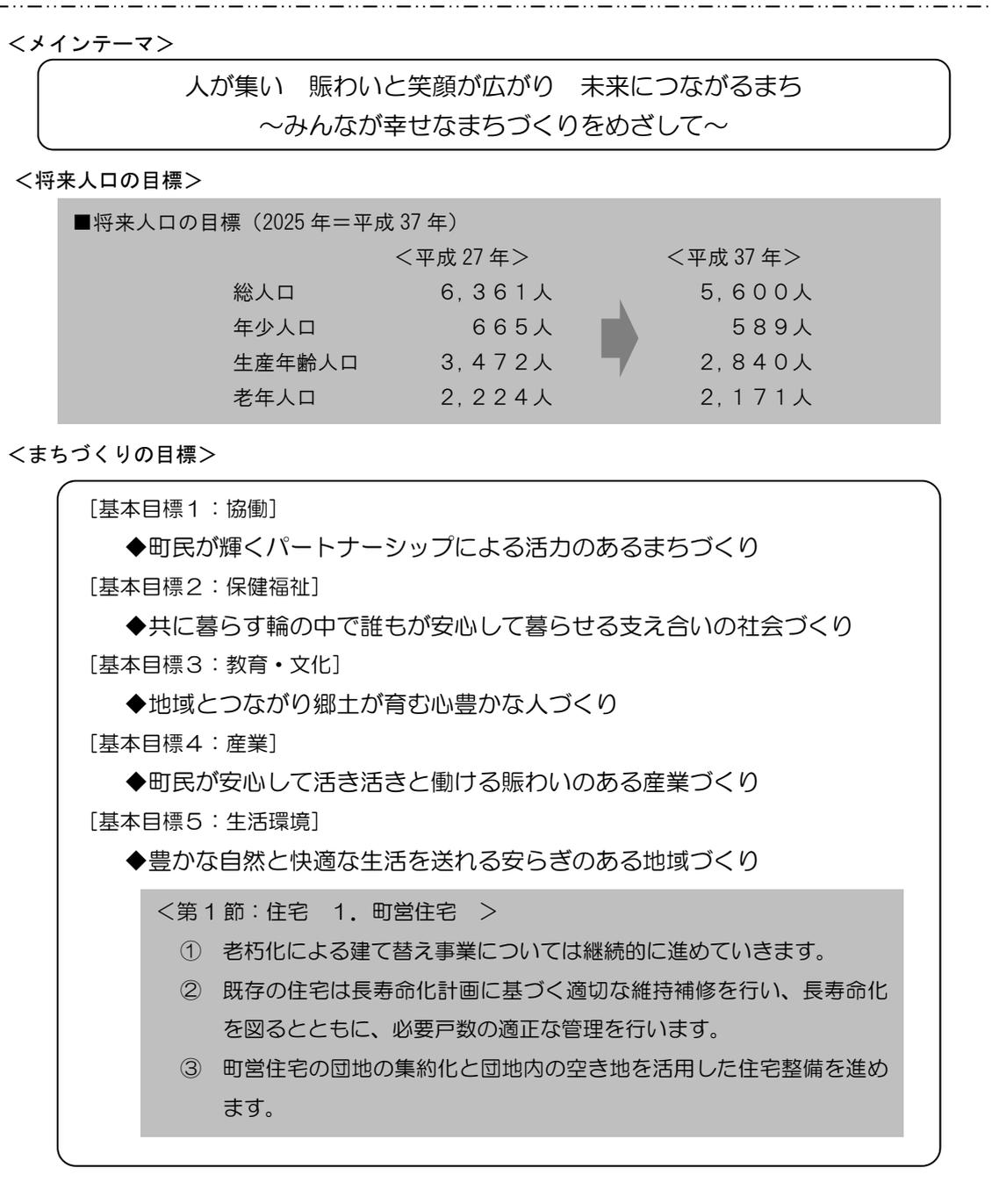
資料：国土交通省土地総合ライブラリー（7月1日調査）

4. 上位計画・関連計画の概要

(1) 第8期新得町総合計画

新得町は、平成28年度に「第8期新得町総合計画」(計画期間：平成28～37年度)を策定し、基本構想のメインテーマを「人が集い 賑わいと笑顔が広がり 未来につながるまち ～みんなが幸せなまちづくりを目指して～」とし、まちづくりの方向を定めています。公営住宅等に関する主要施策は基本目標5、第1節内で位置づけています。

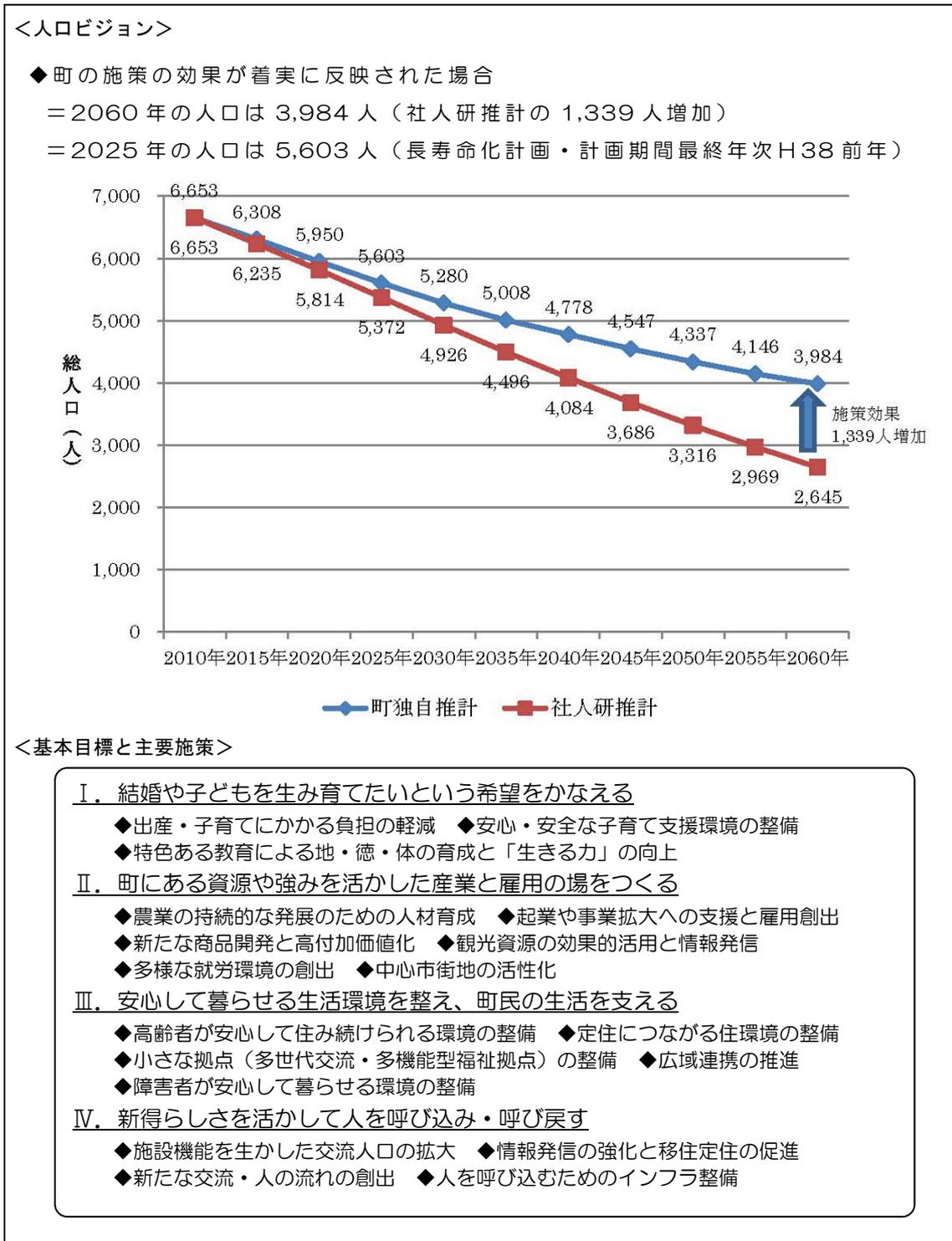
図表 1-39 第8期新得町総合計画



(2) 新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略

新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：平成 27～31 年度）は、まち・ひと・しごと創生法に基づき、本町の人口減少問題に対応するため、人口ビジョンを踏まえた上で、基本的な目標や具体的な施策をまとめています。

図表 1-40 新得町ひと・まち・しごと創生総合戦略



(3) 新得町都市計画マスタープラン

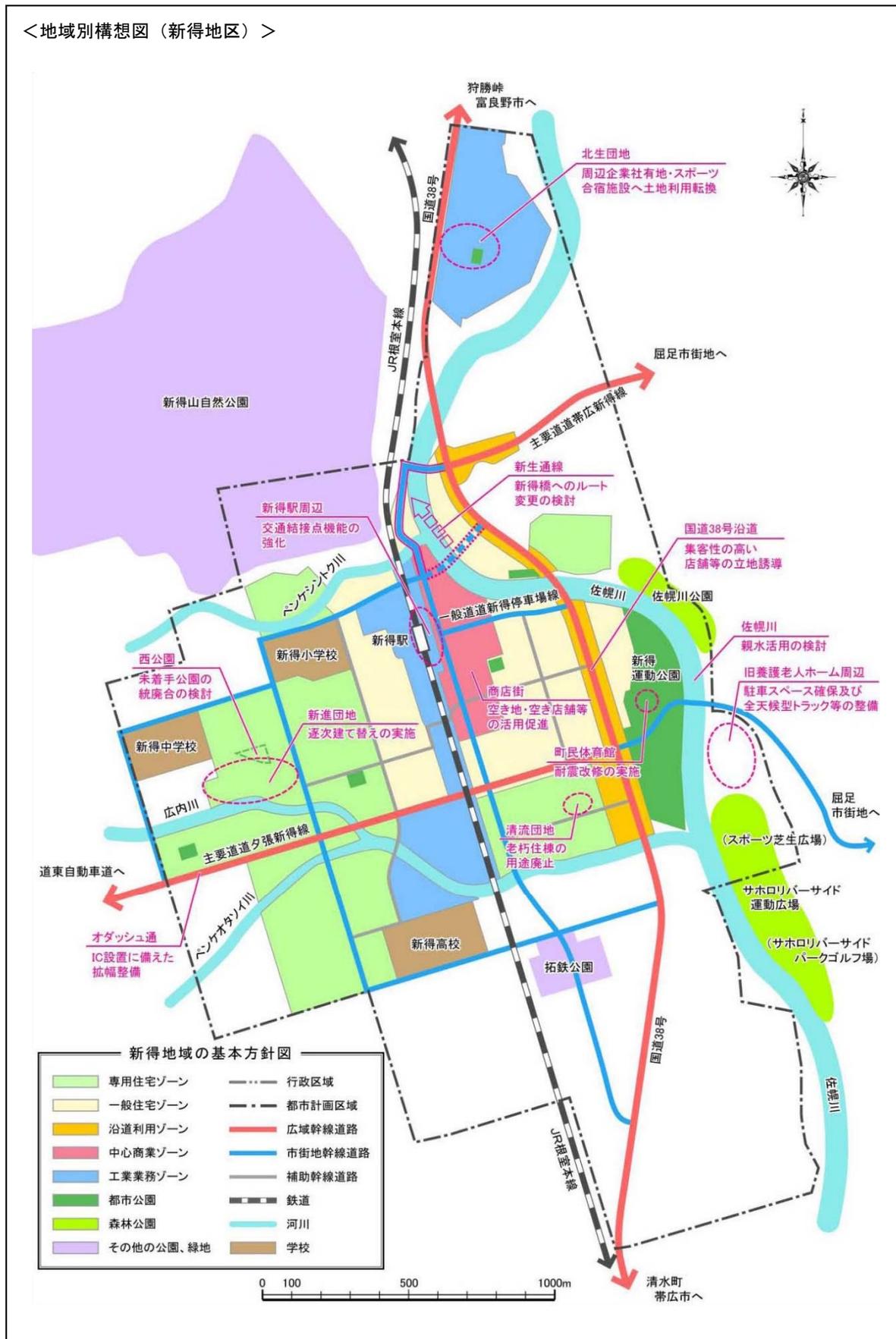
新得町都市計画マスタープラン（計画期間：平成 25～44 年度）は、基本構想のメインテーマを「住まう人が誇りに思い、訪れる人が魅せられる、自然と融和した活力のある都市」として、以下の基本目標のもと土地利用方針をはじめとする全体構想と新得および屈足地区の地域別構想を策定しています。

図表 1-41 新得町都市計画マスタープラン



図表 1-42 新得町都市計画マスタープラン

<地域別構想図（新得地区）>



第 2 章 公営住宅等ストックおよび入居者の状況

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等の管理戸数

平成 28 年 9 月末現在、新得町内にある公営住宅等（公営住宅、特公賃、町営住宅）は、232 棟 658 戸となっています。

町が管理している公営住宅は 17 団地 560 戸（85.1%）、特公賃住宅が 3 団地 40 戸（6.1%）、町営住宅が 58 戸（8.8%）となっています。

町が管理している公営住宅等を地区別に見ると、新得地区に 449 戸（68.2%）、屈足地区に 187 戸（28.4%）、他郊外地区に 22 戸（3.3%）となっています。

図表 2-1 町内公営住宅等一覧表

（%は全管理戸数比率）

地区	公営		町営	計
	公営住宅	特公賃		
新得	381 57.9%	24 3.6%	44 6.7%	449 68.2%
屈足	157 23.9%	16 2.4%	14 2.1%	187 28.4%
他・郊外	22 3.3%	—	—	22 3.3%
計	560 85.1%	40 6.1%	58 8.8%	658 100.0%

資料：町調べ（平成 28 年 9 月末現在）

図表 2-2 町内公営住宅等の団地別棟数・戸数

種別	地区	団地	棟数	戸数	構造	建設年	備考
公営	新得	北生団地	15	45	簡平	S35～58	内36戸入居不可
		栄町団地	8	32	簡二	S61～H4	
		清流団地	2	8	簡平	S29, 48	内3戸入居不可
			3	18	耐二	H14, 15, 16	
		西和団地	2	6	木平	H17, 18	
			4	4	木平	H5	
			12	48	準耐二	H6～10	
		新生団地	9	40	準耐二	H7～13	
		新進団地	19	55	簡平	S47～52	内24戸入居不可
			20	53	木平	H19～28	
	若草団地	16	32	簡平	S53～57		
	さくら団地	20	40	簡平	S57～H4		
	屈足	北進団地	21	54	簡平	S46～50	内20戸入居不可
			5	10	木平	H24～28	
		柏町団地	16	16	木平	H2～5	
		東進団地	3	12	準耐二	H11, 12	
			4	10	準耐平	H11～15	
		緑町分譲団地	1	2	木二	S60	
		緑栄団地	7	21	簡平	S51～54	
		緑町団地	8	16	簡平	S55～59	
	12		12	木平	H6～8		
	南町団地	1	4	簡二	H1		
	他郊外	北新得団地	3	12	簡二	S61～H2	
若葉団地		5	10	簡平	S54, 55		
小計			216	560			
特公賃	新得	アメニティ24	1	24	準耐二	H3	
	屈足	緑町団地	8	8	木平	H4～6	
		アメニティ屈足	2	8	木平	H8	
	小計			11	40		
町営	新得	北生団地	2	10	簡平	S43, 45	内8戸入居不可
		アメニティ30	1	30	準耐二	H2	
		ひまわり団地	1	4	準耐二	S56	
	屈足	屈足団地	1	14	中耐三	H4	
	小計			5	58		
合計			232	658			

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

図表 2-3 新得地区・公営住宅等現況図



栄町団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和61	簡二	2棟	8戸
昭和62	簡二	2棟	8戸
昭和63	簡二	2棟	8戸
平成1	簡二	1棟	4戸
平成4	簡二	1棟	4戸
計		8棟	32戸

アメニティ24<特公賃>			
建設年度	構造	棟数	戸数
平成3	準耐三	1棟	24戸

アメニティ30<単独>			
建設年度	構造	棟数	戸数
平成2	準耐三	1棟	30戸

清流団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和29	簡平	1棟	2戸
昭和48	簡平	1棟	6戸
平成14	耐二	1棟	6戸
平成15	耐二	1棟	6戸
平成16	耐二	1棟	6戸
平成17	木平	1棟	3戸
平成18	木平	1棟	3戸
計		7棟	32戸



北生団地<町営>			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和43	簡平	1棟	5戸
昭和45	簡平	1棟	5戸
計		2棟	10戸



ひまわり団地<町営>			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和56	準耐二	1棟	4戸



さくら団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和57	簡平	3棟	6戸
昭和58	簡平	5棟	10戸
昭和59	簡平	3棟	6戸
昭和60	簡平	4棟	8戸
昭和61	簡平	1棟	2戸
平成3	簡平	3棟	6戸
平成4	簡平	1棟	2戸
計		20棟	40戸



北生団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和35	簡平	3棟	7戸
昭和36	簡平	3棟	6戸
昭和37	簡平	2棟	6戸
昭和38	簡平	1棟	4戸
昭和46	簡平	2棟	8戸
昭和47	簡平	3棟	12戸
昭和58	簡平	1棟	2戸
計		15棟	45戸



西和団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
平成5	木平	4棟	4戸
平成6	準耐二	4棟	16戸
平成7	準耐二	2棟	8戸
平成8	準耐二	2棟	8戸
平成9	準耐二	2棟	8戸
平成10	準耐二	2棟	8戸
計		16棟	52戸



若草団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和53	簡平	5棟	10戸
昭和54	簡平	5棟	10戸
昭和55	簡平	2棟	4戸
昭和56	簡平	2棟	4戸
昭和57	簡平	2棟	4戸
計		16棟	32戸



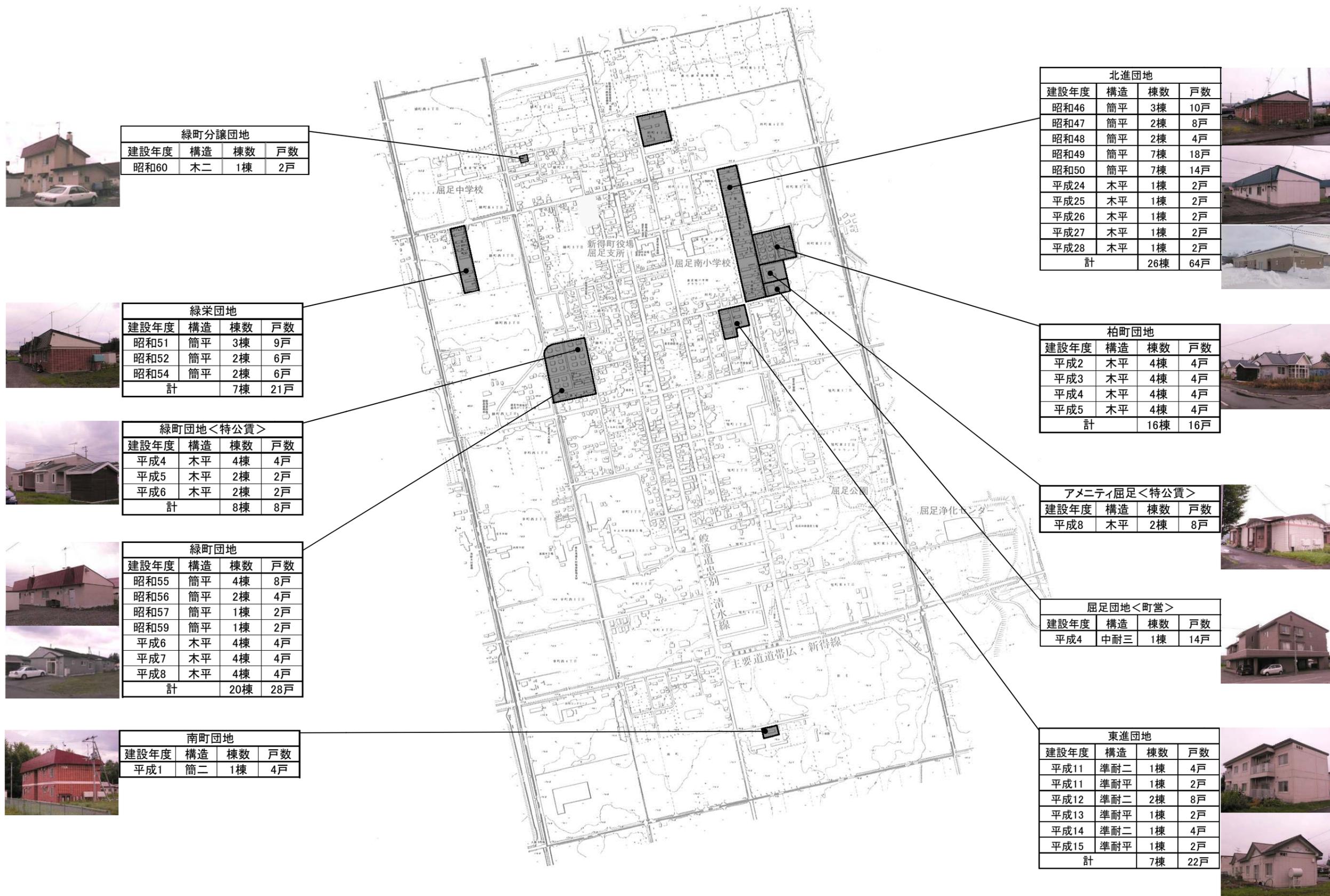
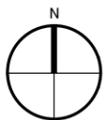
新生団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
平成7	準耐二	2棟	10戸
平成8	準耐二	3棟	14戸
平成9	準耐二	1棟	4戸
平成11	準耐二	1棟	4戸
平成12	準耐二	1棟	4戸
平成13	耐二	1棟	4戸
計		9棟	40戸



新進団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
昭和47	簡平	2棟	8戸
昭和48	簡平	6棟	23戸
昭和49	簡平	3棟	8戸
昭和51	簡平	4棟	8戸
昭和52	簡平	4棟	8戸
平成19	木平	2棟	7戸
平成20	木平	2棟	7戸
平成21	木平	2棟	7戸
平成22	木平	3棟	7戸
平成23	木平	3棟	7戸
平成24	木平	1棟	2戸
平成25	木平	3棟	7戸
平成26	木平	2棟	4戸
平成27	木平	1棟	3戸
平成28	木平	1棟	2戸
計		39棟	108戸



図表 2-4 屈足地区・公営住宅等現況図



緑町分譲団地

建設年度	構造	棟数	戸数
昭和60	木二	1棟	2戸



緑栄団地

建設年度	構造	棟数	戸数
昭和51	簡平	3棟	9戸
昭和52	簡平	2棟	6戸
昭和54	簡平	2棟	6戸
計		7棟	21戸



緑町団地<特公賃>

建設年度	構造	棟数	戸数
平成4	木平	4棟	4戸
平成5	木平	2棟	2戸
平成6	木平	2棟	2戸
計		8棟	8戸



緑町団地

建設年度	構造	棟数	戸数
昭和55	簡平	4棟	8戸
昭和56	簡平	2棟	4戸
昭和57	簡平	1棟	2戸
昭和59	簡平	1棟	2戸
平成6	木平	4棟	4戸
平成7	木平	4棟	4戸
平成8	木平	4棟	4戸
計		20棟	28戸



南町団地

建設年度	構造	棟数	戸数
平成1	簡二	1棟	4戸



北進団地

建設年度	構造	棟数	戸数
昭和46	簡平	3棟	10戸
昭和47	簡平	2棟	8戸
昭和48	簡平	2棟	4戸
昭和49	簡平	7棟	18戸
昭和50	簡平	7棟	14戸
平成24	木平	1棟	2戸
平成25	木平	1棟	2戸
平成26	木平	1棟	2戸
平成27	木平	1棟	2戸
平成28	木平	1棟	2戸
計		26棟	64戸



柏町団地

建設年度	構造	棟数	戸数
平成2	木平	4棟	4戸
平成3	木平	4棟	4戸
平成4	木平	4棟	4戸
平成5	木平	4棟	4戸
計		16棟	16戸



アメニティ屈足<特公賃>

建設年度	構造	棟数	戸数
平成8	木平	2棟	8戸



屈足団地<町営>

建設年度	構造	棟数	戸数
平成4	中耐三	1棟	14戸

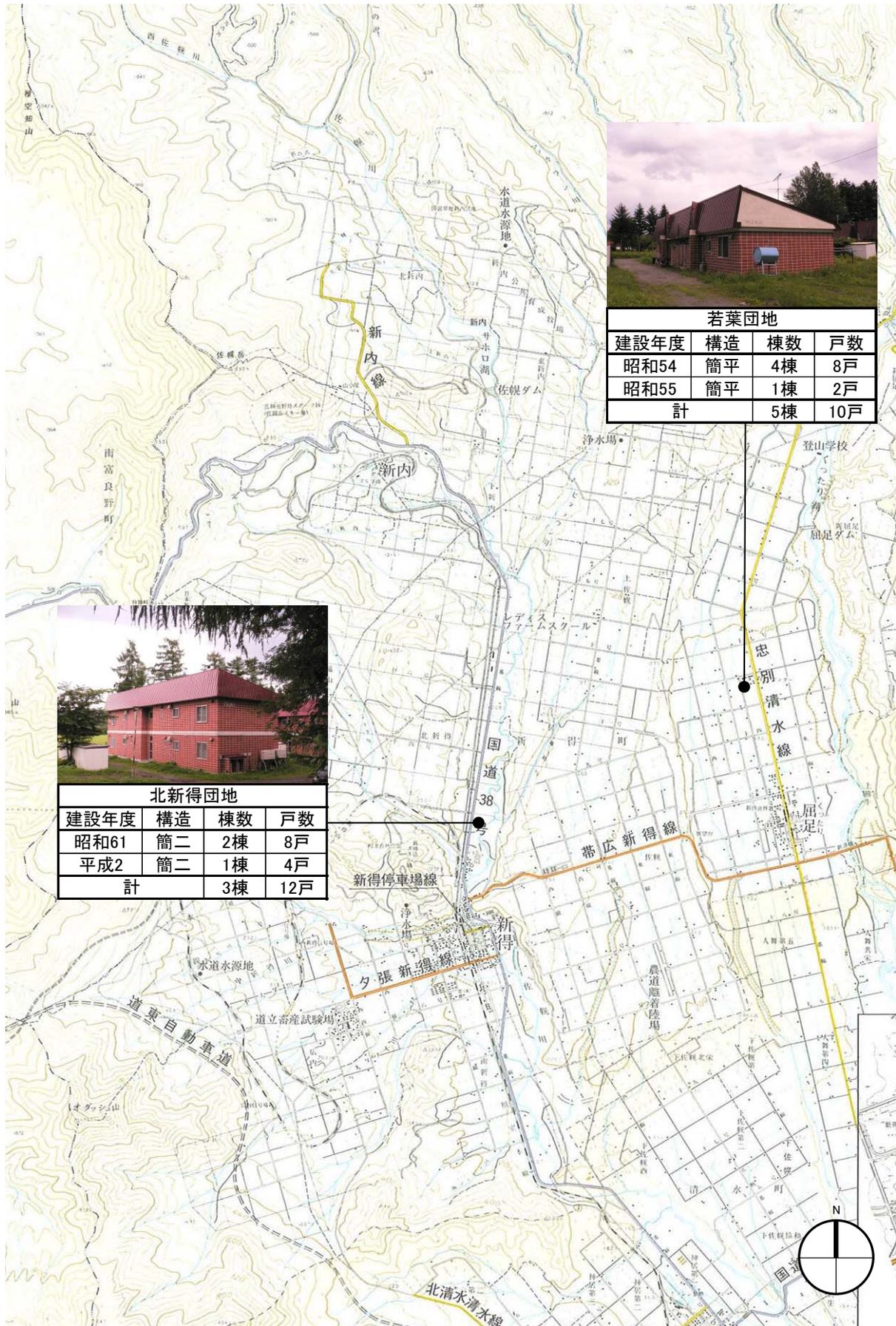


東進団地

建設年度	構造	棟数	戸数
平成11	準耐二	1棟	4戸
平成11	準耐平	1棟	2戸
平成12	準耐二	2棟	8戸
平成13	準耐平	1棟	2戸
平成14	準耐二	1棟	4戸
平成15	準耐平	1棟	2戸
計		7棟	22戸



図表 2-5 他郊外地区・公営住宅等現況図



(2) 竣工年度、耐用年限

1) 構造、竣工年度

新得町では、木造、簡易耐火構造、準耐火構造、耐火構造の公営住宅等を管理しています。構造別にみると、木造 119 戸 (18.1%)、簡易耐火構造 339 戸 (51.5%)、準耐火構造 164 戸 (24.9%) 耐火構造 36 戸 (5.5%) となっています。

竣工年度別に見ると、昭和 40 年代以前から昭和 55 年度までは簡易耐火構造により建設され、それ以降は木造、耐火構造も含め、建設されています。

また、昭和 55 年までに建設された新耐震基準¹を満たしていない住戸が 233 戸あり、全体の 35.4%を占めています。なお、簡易耐火構造平屋建及び 2 階建については、簡易耐震診断の結果、耐震性に問題がないことが判明しています。

図表 2-6 竣工年度別構造別戸数

(単位：戸)

		木造		簡易耐火構造		準耐火構造			耐火構造		計
		平屋建	2 階建	平屋建	2 階建	平屋建	2 階建	3 階建	2 階建	3 階建	
1965年度以前	S40以前			25							25
1966～1970年度	S41～45			10							10
1971～1975年度	S46～50			119							119
1976～1980年度	S51～55			79							79
1981～1985年度	S56～60		2	48			4				54
1986～1990年度	S61～H2	4		2	44			30			80
1991～1995年度	H3～7	32		8	4		34	24		14	116
1996～2000年度	H8～12	12				2	62				76
2001年度以降	H13以降	69				4	4		22		99
計		117	2	291	48	6	104	54	22	14	658
		119 18.1%		339 51.5%		164 24.9%			36 5.5%		

資料：町調べ（平成 28 年 9 月末現在）

¹ 昭和 56 年以降の改正建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に基づく耐震設計基準

2) 耐用年限²

平成 28 年 9 月末現在、町が管理している公営住宅等 658 戸のうち、既に 285 戸 (43.3%) が耐用年限をしており、461 戸 (70.1%) が耐用年限の 1/2 を経過しています。

これらは主に簡易耐火構造の住戸であり、特に簡易耐火平屋建の 9 割以上は耐用年限を全経過しています。

なお、平成 38 年度には、管理戸数の 9 割以上である 608 戸が耐用年限の 1/2 を経過するとともに、5 割以上となる 345 戸 (52.4%) が耐用年限を全経過します。

図表 2-7 構造別耐用年限経過戸数

(単位：戸)

		総数	H28年度末時点		H38年度末時点	
			耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過	耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過
木造	平屋建	117	48	0	89	48
	2階建	2	2	2	2	2
	小計	119	50	2	91	50
簡易耐火構造	平屋建	291	291	283	291	291
	2階建	48	48	0	48	0
	小計	339	339	283	339	291
準耐火構造	平屋建	6	0	0	6	0
	2階建	108	4	0	104	4
	3階建	54	54	0	54	0
	小計	168	58	0	164	4
耐火構造	2階建	18	0	0	0	0
	3階建	14	14	0	14	0
	小計	32	14	0	14	0
合計		658	461	285	608	345
		100%	70.1%	43.3%	92.4%	52.4%

資料：町調べ（平成 28 年 9 月末現在）

² 公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。

図表 2-8 団地別耐用年限経過戸数

(単位：戸)

団地名	棟数	管理戸数	構造	H28年度末時点		H38年度末時点			
				耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過	耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過		
公営	新得	北生団地	15	45	簡平	45	45	45	45
		栄町団地	8	32	簡二	32		32	
		清流団地	2	8	簡平	8	8	8	8
			3	18	耐二				
			2	6	木平			6	
		西和団地	4	4	木平	4		4	4
			12	48	準耐二			48	
		新生団地	9	40	準耐二			36	
		新進団地	19	55	簡平	55	55	55	55
			20	53	木平			35	
	若草団地	16	32	簡平	32	32	32	32	
	さくら団地	20	40	簡平	40	32	40	40	
	屈足	北進団地	21	54	簡平	54	54	54	54
			5	10	木平				
		柏町団地	16	16	木平	16		16	16
		東進団地	4	16	準耐二			16	
			3	6	準耐平			6	
		緑町分譲団地	1	2	木二	2	2	2	2
		緑栄団地	7	21	簡平	21	21	21	21
		緑町団地	8	16	簡平	16	16	16	16
			12	12	木平	12		12	12
	南町団地	1	4	簡二	4		4		
	他 郊外	北新得団地	3	12	簡二	12		12	
		若葉団地	5	10	簡平	10	10	10	10
	小計		216	560		363	275	510	315
	特公賃	新得	アメニティ24	1	24	準耐三	24		24
屈足		緑町団地	8	8	木平	8		8	8
		アメニティ屈足	2	8	木平	8		8	8
小計		11	40		40		40	16	
町営	新得	北生団地	2	10	簡平	10	10	10	10
		アメニティ30	1	30	準耐三	30		30	
		ひまわり団地	1	4	準耐二	4		4	4
	屈足	屈足団地	1	14	中耐三	14		14	
	小計		5	58		58	10	58	14
合計		232	658		461	285	608	345	
			100%		70.1%	43.3%	92.4%	52.4%	

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

(3) 住戸タイプ、住戸内整備等の状況

1) 住戸タイプ

住戸タイプ別の供給状況をみると、3DKの割合が最も多く266戸(40.4%)となっています。供給割合は、1DK:2DK(2LDK):3DK(3LDK)=2:2:6となっています。

図表2-11 団地別住戸タイプ別戸数(公営住宅)

区分	地区	団地名	1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
公営	新得	北生団地	19	14	10	2		45
		栄町団地				32		32
		清流団地	8	6		12	6	32
		西和団地			18	6	28	52
		新生団地			6	14	20	40
		新進団地	32	46		30		108
		若草団地			16	16		32
		さくら団地				38	2	40
	屈足	北進団地		32		32		64
		柏町団地					16	16
		東進団地				12	10	22
		緑町分譲団地				2		2
		緑栄団地				18	3	21
		緑町団地				16	12	28
		南町団地				4		4
	他郊外	北新得団地				12		12
		若葉団地				10		10
計			59 10.5%	98 17.5%	50 8.9%	256 45.7%	97 17.3%	560 100%
特公賃	新得	アメニティ24	24					24
		緑町団地					8	8
	屈足	アメニティ屈足	8					8
		計	32 80.0%				8 20.0%	40 100%
町営	新得	北生団地	10					10
		アメニティ30	30					30
		ひまわり団地					4	4
	屈足	屈足団地				10	4	14
		計	40 69.0%			10 17.2%	8 13.8%	58 100%
総計			131 19.9%	98 14.9%	50 7.6%	266 40.4%	113 17.2%	658 100%

資料：町調べ(平成28年9月末現在)

2) 住戸規模

住戸規模をみると、「60～70㎡」が最も多く232戸（35.3%）となっています。

次いで、単身向けの住戸が多いこともあり、「40㎡未満」の住戸115戸（17.5%）となっています。

図表 2-12 団地別住戸専用面積別戸数

(単位：戸)

区分	地区	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
公営	新得	北生団地	19	14	10	2		45
		栄町団地				32		32
		清流団地	8	6		12	6	32
		西和団地			18	6	28	52
		新生団地			6	14	20	40
		新進団地	9	23	58	16	2	108
		若草団地			16	16		32
		さくら団地				38	2	40
	屈足	北進団地	7	25	20	12		64
		柏町団地					16	16
		東進団地				12	10	22
		緑町分譲団地				2		2
		緑栄団地				18	3	21
		緑町団地				16	12	28
		南町団地				4		4
	郊外	北新得団地				12		12
		若葉団地				10		10
計			43 7.7%	68 12.1%	128 22.9%	222 39.6%	99 17.7%	560 100%
特公賃	新得	アメニティ24	24					24
	屈足	緑町団地					8	8
		アメニティ屈足	8					8
	計			32 80.0%			8 20.0%	40 100%
町営	新得	北生団地	10					10
		アメニティ30	30					30
		ひまわり団地					4	4
	屈足	屈足団地				10	4	14
	計			40 69.0%			10 17.2%	8 13.8%
総計			115 17.5%	68 10.3%	128 19.5%	232 35.3%	115 17.5%	658 100%

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

(4) 住戸内設備の状況

浴室スペース整備済み住戸（600戸）の内、町で浴槽を設置している住戸は162戸（24.6%）、ユニット化住戸は339戸（51.5%）となっています。

水洗化状況では、公営、町営共に、新得地区では全戸整備済みとなっております。水洗化未整備の住戸は郊外地区の公営住宅に見られます。

3箇所給湯設備については、主に平成以降に建設された住戸に設置され、52.0%の設置率となっています。

住戸内の段差解消、手すりの設置等の高齢化対応については、高齢者専用住戸や近年建て替えが進められている木造平屋住棟以外では未整備となっています。

図表 2-13 住戸内の整備状況戸数

種別	地区	管理戸数	設備					高齢化対応			
			浴室			3箇所給湯	水洗化	未整備	満たす (※1)	準じる (※2)	段差解消 +手摺設置のみ
			浴室スペースあり	うち、浴槽町で設置	うち、ユニット化						
公営	新得	381	349 92%	105 27.6%	184 48%	190 50%	381 100%	311 82%	59 15.5%		
	屈足	157	141 90%	44 28%	63 40%	64 41%	157 100%	145 92%	10 6.4%		
	郊外	22	22 100%	13 59.1%	4 18.2%		12 54.5%	22 100%			
	計	560	512 91.4%	162 28.9%	251 44.8%	254 45.4%	550 98.2%	478 85.4%	69 12.3%		
特公賃	新得	24	24 100%		24 100%	24 100%	24 100%	24 100%			
	屈足	16	16 100%		16 100%	16 100%	16 100%	16 100%			
	計	40	40 100%		40 100%	40 100%	40 100%	40 100%			
町営	新得	44	34 77%		34 77%	34 77%	44 100%	44 100%			
	屈足	14	14 100%		14 100%	14 100%	14 100%	14 100%			
	計	58	48 82.8%		48 82.8%	48 82.8%	58 100%	58 100%			
総計	658	600 91.2%	162 24.6%	339 51.5%	342 52.0%	648 98.5%	576 87.5%	69 10.5%			

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

注1) 「浴室」の欄 △：浴室のみ整備済み

注2) 準じる（高齢化対策基準に準じる）：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢化対応仕様**を行っているの（段差の解消や、手摺の設置、握りやすいレバーハンドルの設置、その他）

注3) 満たす（高齢化対応基準を満たす）：平成8年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において**基本的なバリアフリー**を行っているもの

図表 2-14 住戸内の整備状況戸数

(単位：戸)

種別	地区	団地名	管理戸数	設備				高齢化対応				
				浴室			3箇所給湯	水洗化	未整備	満たす (※1)	準じる (※2)	段差解消 +手摺設置のみ
				浴室スペースあり	うち、浴槽町で設置	うち、ユニット化						
公営	新得	北生団地	45	26 57.8%	15 33.3%			45 100%	45 100%			
		栄町団地	32	32 100%	14 43.8%	4 12.5%	4 12.5%	32 100%	32 100%			
		清流団地	32	30 93.8%	1 3.1%	24 75.0%	24 75.0%	32 100%	26 81.3%	6 18.8%		
		西和団地	52	52 100%		52 100%	52 100%	52 100%	52 100%			
		新生団地	40	40 100%		40 100%	40 100%	40 100%	40 100%			
		新進団地	108	97 89.8%	36 33.3%	53 49.1%	53 49%	108 100%	44 40.7%	53 49.1%		
		若草団地	32	32 100%	15 47%	5 15.6%	7 22%	32 100%	32 100%			
		さくら団地	40	40 100%	24 60.0%	6 15.0%	10 25.0%	40 100%	40 100%			
	屈足	北進団地	64	48 75.0%	24 37.5%	10 15.6%	10 16%	64 100%	52 81%	10 15.6%		
		柏町団地	16	16 100%		16 100%	16 100%	16 100%	16 100%			
		東進団地	22	22 100%		22 100%	22 100%	22 100%	22 100%			
		緑町分譲団地	2	2 100%	1 50.0%			2 100%	2 100%			
		緑栄団地	21	21 100%	8 38.1%			21 100%	21 100%			
		緑町団地	28	28 100%	7 25.0%	15 53.6%	16 57.1%	28 100%	28 100%			
		南町団地	4	4 100%	4 100%			4 100%	4 100%			
	郊外	北新得団地	12	12 100%	6 50.0%	4 33.3%		12 100%	12 100%			
		若葉団地	10	10 100%	7 70.0%			10 100%	10 100%			
	計			560	512 91.4%	162 28.9%	251 44.8%	254 45.4%	550 98.2%	478 85.4%	69 12.3%	
特公賃	新得	アメニティ24	24	24 100%		24 100%	24 100%	24 100%	24 100%			
	屈足	緑町団地	8	8 100%		8 100%	8 100%	8 100%	8 100%			
		アメニティ屈足	8	8 100%		8 100%	8 100%	8 100%	8 100%			
	計			40	40 100%		40 100%	40 100%	40 100%			
町営	新得	北生団地	10					10 100%	10 100%			
		アメニティ30	30	30 100%		30 100%	30 100%	30 100%	30 100%			
		ひまわり団地	4	4 100%		4 100%	4 100%	4 100%	4 100%			
	屈足	屈足団地	14	14 100%		14 100%	14 100%	14 100%	14 100%			
	計			58	48 82.8%		48 82.8%	48 82.8%	58 100%			
総計			658	600 91.2%	162 24.6%	339 51.5%	342 52.0%	648 98.5%	576 87.5%	69 10.5%		

(5) 共用部分の整備状況

住棟共用部の階段等の手すり設置や段差解消等の高齢化対応については、平成17年に整備された清流団地（木造平屋）以降、整備されています。

それ以前の住棟では、共用部分を持つ住棟の内、公営7団地において、共用部分に手すりが設置されています。

図表 2-15 共用部分の整備状況戸数（共用部分を有している団地のみ）

（単位：戸）

種別	地区	団地名	管理戸数	棟数	構造	竣工年	共用部分		
							共用部分の手摺り	段差解消	E V 設置
公営	新得	栄町団地	32	8	簡二	S61~H4	○	×	—
		清流団地	18	3	耐二	H14~16	○	×	—
		西和団地	48	12	準耐二	H6~10	○	×	—
		新生団地	36	8	準耐二	H7~12	○	×	—
	4		1	耐二	H13	○	×	—	
	屈足	東進団地	12	3	準耐二	H11~12	○	×	—
			4	1	耐二	H14	○	×	—
		南町団地	4	1	簡二	H1	○	×	—
	郊外	北新得団地	12	3	簡二	S61~H2	○	×	—
特公賃	新得	アメニティ24	24	1	準耐三	H3	×	×	×
町営	新得	アメニティ30	30	1	準耐三	H2	×	×	×
		ひまわり団地	4	1	準耐二	S56	×	×	—
	屈足	屈足団地	14	1	中耐三	H4	×	×	×

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

(6) 屋外の整備状況

駐車場は17団地で整備されています。物置は全団地で整備されています。

児童遊園は4団地で整備されています。集会所は新進団地で整備されています。

図表 2-16 屋外の整備状況

(単位：戸)

種別	地区	団地名	棟数	戸数	構造	竣工年	屋外の整備状況					
							駐車場	駐輪場	物置	児童遊園		集会所
										団地内	近隣に公園有り	
公営	新得	北生団地	15	45	簡平	S35~58	×	×	○	○	—	△至近に有
		栄町団地	8	32	簡二	S61~H4	×	×	○	×	○	×
		清流団地	2	8	簡平	S29~48	×	×	○	×	○	×
			3	18	耐二	H15~16	△	×	○			
			2	6	木平	H17~18	(21台分)	×	○			
			4	4	木平	H5	○	×	○(屋内)	×	○	×
		12	48	準耐二	H6~10	○	×	○(屋内)				
		新生団地	8	36	準耐二	H7~12	○	×	○(屋内)	×	○	×
			1	4	耐二	H13	○	×	○(屋内)			
		新進団地	19	55	簡平	S47~52	×	×	○	×	○	○
	20		53	木平	H19~28	○	×	○(H22以降屋内)				
	若草団地	16	32	簡平	S53~57	×	×	○	×	○	△至近に有	
	さくら団地	20	40	簡平	S57~H4	×	×	○	×	○	△至近に有	
	屈足	北進団地	21	54	簡平	S46~50	×	×	○	○	—	×
			5	10	木平	H24~28	○	×	○(屋内)			
		柏町団地	16	16	木平	H2~5	○	×	○	×	○	×
		東進団地	3	12	準耐二	H11~12	○	×	○(屋内)	×	○	×
			3	6	準耐平	H11~15	○	×	○(屋内)			
			1	4	耐二	H4	○	×	○(屋内)			
		緑町分譲団地	1	2	木二	S60	×	×	○	×	○	×
緑栄団地		7	21	簡平	S51~54	×	×	○	○	—	×	
緑町団地		8	16	簡平	S55~59	×	×	○	×	○	×	
		12	12	木平	H6~8	○	×	○				
南町団地	1	4	簡二	H1	×	×	○	×	—	×		
郊外	北新得団地	3	12	簡二	S61~H2	×	×	○	×	—	×	
	若葉団地	5	10	簡平	S54~55	×	×	○	×	—	×	
特公賃	新得	アムニティ24	1	24	準耐三	H3	○	×	○	×	○	×
	屈足	緑町団地	8	8	木平	H4~6	○	×	○	×	○	×
		アムニティ屈足	2	8	木平	H8	○	×	○(屋内)	×	○	×
町営	新得	北生団地	2	10	簡平	S43~45	×	×	○	○	—	△至近に有
		アムニティ30	1	30	準耐三	H2	○	×	○	×	○	×
		ひまわり団地	1	4	準耐二	S56	×	×	○	×	○	×
	屈足	屈足団地	1	14	中耐三	H4	○	×	○(屋内)	×	○	×

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

2. 公営住宅等入居者の状況

(1) 入居率

平成28年9月末現在、町が管理している658戸のうち、入居世帯は519世帯で入居率は78.9%となっています。

世帯人員別世帯数は単身世帯が240世帯で46.2%、次いで2人世帯が158世帯で30.4%となっており、単身、若しくは2人の小規模世帯が7割以上となっています。

図表2-17 団地別入居世帯数

地区	種別	団地	管理戸数	世帯数		世帯人員				
				計	入居率	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	新得	北生団地	45	13	28.9%	8	5			
		栄町団地	32	28	87.5%	4	14	5	3	2
		清流団地	32	28	87.5%	15	8	2	3	
		西和団地	52	51	98.1%	22	13	7	5	4
		新生団地	40	38	95.0%	14	15	2	6	1
		新進団地	108	60	55.6%	34	18	5	3	
		若草団地	32	30	93.8%	7	11	7	4	1
		さくら団地	40	40	100.0%	5	17	13	5	
	屈足	北進団地	64	37	57.8%	27	8	1		1
		柏町団地	16	16	100.0%	3	7	1	2	3
		東進団地	22	21	95.5%	8	9	3	1	
		緑町分譲団地	2	2	100.0%		2			
		緑栄団地	21	21	100.0%	10	6	3	1	1
		緑町団地	28	27	96.4%	6	11	6	2	2
	郊外	南町団地	4	3	75.0%	3				
		北新得団地	12	12	100.0%	8	2	1	1	
		若葉団地	10	8	80.0%	3	4	1		
	計	560	435	77.7%	177	150	57	36	15	
特公賃	新得	アメニティ24	24	24	100.0%	24				
	屈足	緑町団地	8	8	100.0%		2	4	1	1
		アメニティ屈足	8	7	87.5%	7				
	計	40	39	97.5%	31	2	4	1	1	
町営	新得	北生団地	10	2	20.0%	2				
		アメニティ30	30	28	93.3%	28				
		ひまわり団地	4	4	100.0%			3	1	
	屈足	屈足団地	14	11	78.6%	2	6	3		
	計	58	45	77.6%	32	6	6	1	0	
合計			658	519	78.9%	240	158	67	38	16
				100%	46.2%	30.4%	12.9%	7.3%	3.1%	

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

(2) 世帯人員別世帯数

公営住宅等に入居している 519 世帯のうち、単身世帯が最も多く 240 世帯で 46.2%を占めています。

次いで、2人世帯 30.4%、3人世帯 12.9%となっており、単身、2人といった小規模世帯は 76.6%となっています。

世帯区分別にみると、一般世帯、高齢世帯³とも単身世帯が最も多く、一般単身世帯は 126 世帯 (24.3%)、高齢単身世帯は 114 世帯 (22.0%) となっています。

図表 2-18 世帯人員別世帯数

(単位：上段 世帯、下段 %)

団地種別	世帯属性	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上	計
公営住宅	一般世帯	96 20.3%	61 12.9%	41 8.6%	52 11.0%	250 52.7%
	高齢世帯	112 23.6%	91 19.2%	20 4.2%	1 0.2%	224 47.3%
	小計	208 43.9%	152 32.1%	61 12.9%	53 11.2%	474 100.0%
町営住宅	一般世帯	30 66.7%	4 8.9%	5 11.1%	1 2.2%	40 88.9%
	高齢世帯	2 4.4%	2 4.4%	1 2.2%		5 11.1%
	小計	32 71.1%	6 13.3%	6 13.3%	1 2.2%	45 100.0%
合計	一般世帯	126 24.3%	65 12.5%	46 8.9%	53 10.2%	290 55.9%
	高齢世帯	114 22.0%	93 17.9%	21 4.0%	1 0.2%	229 44.1%
	合計	240 46.2%	158 30.4%	67 12.9%	54 10.4%	519 100.0%

資料：町調べ（平成 28 年 9 月末現在）

³ ここでは、世帯の中に 65 歳以上の高齢者を含む世帯

(3) 高齢者世帯

公営住宅等に入居している 519 世帯のうち、65 歳以上の高齢者を含む世帯は 229 世帯 (44.1%) となっています。団地別で高齢世帯率が高い団地は、緑町分譲団地、北進団地、新進団地等となっています。

障害者を含む世帯は 84 世帯、生活保護世帯は 28 世帯となっています。

図表 2-19 団地別高齢者世帯数

地区	種別	団地	管理戸数	世帯数計	65歳以上を含む世帯						障害者を含む世帯	生活保護世帯	
					計	率	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯			
公営	新得	北生団地	45	13	5	38.5%	1	20.0%	4			3	2
		栄町団地	32	28	8	28.6%	3	37.5%	5			4	1
		清流団地	32	28	17	60.7%	9	52.9%	8			6	6
		西和団地	52	51	30	58.8%	17	56.7%	9	4		11	
		新生団地	40	38	21	55.3%	12	57.1%	8	1		7	1
		新進団地	108	60	41	68.3%	24	58.5%	14	3		24	6
		若草団地	32	30	12	40.0%	4	33.3%	7	1		3	3
		さくら団地	40	40	13	32.5%			7	5	1	5	1
	屈足	北進団地	64	37	26	70.3%	19	73.1%	7			7	2
		柏町団地	16	16	6	37.5%	2	33.3%	4				
		東進団地	22	21	14	66.7%	8	57.1%	5	1		6	
		緑町分譲団地	2	2	2	100.0%			2				
		緑栄団地	21	21	9	42.9%	4	44.4%	3	2		3	
		緑町団地	28	27	10	37.0%	3	30.0%	6	1		1	2
		南町団地	4	3	2	66.7%	2	100.0%					
	郊外	北新得団地	12	12	0	0.0%						3	
		若葉団地	10	8	3	37.5%			2	1			
計			560	435	219	50.3%	108	49.3%	91	19	1	83	24
特公賃	新得	アメニティ24	24	24	3	12.5%	3	100.0%					
	屈足	緑町団地	8	8	1	12.5%				1			
		アメニティ屈足	8	7	1	14.3%	1	100.0%					1
計			40	39	5	12.8%	4	80.0%	0	1	0	0	1
町営	新得	北生団地	10	2	1	50.0%	1	100.0%					
		アメニティ30	30	28	1	3.6%	1	100.0%				1	3
		ひまわり団地	4	4	1	25.0%				1			
	屈足	屈足団地	14	11	2	18.2%			2				
計			58	45	5	11.1%	2	40.0%	2	1	0	1	3
合計			658	519	229	100% 44.1% 100%	114	49.8%	93	21	1	84	28
								40.6%	9.2%	0.4%	16.2%	5.4%	

資料：町調べ（平成 28 年 9 月末現在）

(4) 入居世帯の収入階層

公営住宅等に入居している519世帯の収入階層をみると、62.8%がⅠ階層となっており、Ⅳ階層までに73.6%が該当しています。また、Ⅴ、Ⅵ階層は8.1%、Ⅶ、Ⅷ階層は9.6%となっています。

図表2-20 団地別、収入分位別世帯数

地区	種別	団地	管理戸数	世帯数計	収入分位別世帯数								
					Ⅰ 0~10	Ⅱ 10~15	Ⅲ 15~20	Ⅳ 20~25	Ⅴ 25~32.5	Ⅵ 32.5~40	Ⅶ 40~50	Ⅷ 50~	
公営	新得	北生団地	45	13	10	2			1				
		栄町団地	32	28	16	1	2	2	1	3			3
		清流団地	32	28	24				3	1			
		西和団地	52	51	36		3	2	2	1	4		3
		新生団地	40	38	30		2		3				3
		新進団地	108	60	48	2	2			2	5		1
		若草団地	32	30	20	1		3	2		2		2
		さくら団地	40	40	20	4	2	1	1	4	4		4
	屈足	北進団地	64	37	26	3	2	1	3				2
		柏町団地	16	16	9	1		1	1	1	1		2
		東進団地	22	21	17			1		1	1		1
		緑町分譲団地	2	2	1					1			
		緑栄団地	21	21	16	1			1	1	1		1
		緑町団地	28	27	17	1	1		3	1			4
		南町団地	4	3	2				1				
郊外	北新得団地	12	12	7				1			2	2	
	若葉団地	10	8	7					1				
計			560	435	306	16	14	11	23	17	20	28	
特公賃	新得	アメニティ24	24	24	12	6	3	1	1		1		
		緑町団地	8	8	4	1	1			1		1	
	屈足	アメニティ屈足	8	7	4	2	1						
		計	40	39	20	9	5	1	1	1	1	1	
町営	新得	北生団地	10	2									
		アメニティ30	30	28									
		ひまわり団地	4	4									
	屈足	屈足団地	14	11									
計			58	45	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計			658	519	326	25	19	12	24	18	21	29	
				100%	62.8%	4.8%	3.7%	2.3%	4.6%	3.5%	4.0%	5.6%	

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

※合計欄の（ ）は収入超過戸数

＜公営住宅家賃制度＞		収入分位（%）	入居者の収入（円）	家賃算定基礎額（円）
公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ（収入階層）となっています。 ・Ⅰ～Ⅳ（収入階層） ・Ⅴ・Ⅵ ・Ⅶ・Ⅷ	Ⅰ	0～10	0～104,000	34,400
	Ⅱ	10～15	104,001～123,000	39,700
	Ⅲ	15～20	123,001～139,000	45,400
	Ⅳ	20～25	139,001～158,000	51,200
	Ⅴ	25～32.5	158,001～186,000	58,500
	Ⅵ	32.5～40	186,001～214,000	67,500
	Ⅶ	40～50	214,001～259,000	79,000
	Ⅷ	50～	259,001～	91,100

(5) 入居・応募状況

平成23年から27年までの申込・入居状況を見ると、申し込み件数は平均で62件、入居世帯数41世帯程度となっており、倍率は1.5程度となっています。

なお、待機者は平均5世帯程度で継続的な公営住宅ニーズが伺えます。

図表 2-21 既存住宅の募集・応募状況

	入居			
	申込件数	入居者数	倍率	待機件数
平成23年度	70	43	1.6	4
平成24年度	77	52	1.5	1
平成25年度	56	37	1.5	6
平成26年度	45	32	1.4	8
平成27年度	60	40	1.5	5
平均	62	41	1.5	5

資料：町調べ（平成28年9月末現在）

3. 公営住宅等ストックの状況整理

新得町の住環境を取り巻く状況及び公営住宅等ストックの状況を以下に整理します。

現状および特性	方向性
<p>1-1. 自然環境の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北海道の中央に位置し、大規模な国有林を有しています。 ・気候は大雪山系や日高山脈の影響を受け寒暖差が激しい内陸性気候となっています ・5年間の平均気温は7.2℃、降水量は1,198mmとなっています。 	<p>方向性1：豊かな自然環境との共生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境との共生や、地形条件を活かした住宅地づくり、気候風土等に対応する住宅づくりが求められます。
<p>1-2. 人口・世帯の特性</p> <p>(1)総人口、世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口は平成27年で6,288人であり、20年間で約2割減少しています。世帯数は3,043世帯となっています。 <p>(2)年齢別人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年少人口率、生産年齢人口率が共に減少しているのに対し、高齢人口率は平成27年で35.0%と高くなっています。 <p>(3)平均世帯人員、世帯人員別世帯数、家族類型別世帯数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均世帯人員は、平成27年で2.07人/世帯と、全道、郡部、十勝管内平均と比較すると最も世帯規模が小さくなっています。 ・世帯人員別の世帯数は、単身世帯と2人世帯の小規模世帯が増加し、平成27年で75.4%、3人以上世帯の構成比は減少傾向が続いています。 ・家族類型別世帯数は「単身世帯」42.3%、「夫婦のみ」27.1%の順に多く、単身世帯の増加と夫婦・家族等世帯の急速な減少となっています。 <p>(4)住宅所有関係別世帯数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的借家率は若干下がったものの18.5%と高く、民営借家率は12.0%と低い状況にあります。 <p>(5)高齢者を含む世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者を含む世帯は1,345世帯で44.4%を占めています。 ・高齢単身者の22.3%が公営等の借家に入居しています。 	<p>方向性2：急速な少子高齢化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対策や子育て支援等、急速な少子高齢化傾向に対応する住環境整備が求められます。 <p>方向性3：世帯特性の変化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均世帯人員の縮小、単身世帯の増加等、世帯特性の変化に対応する住環境が求められます。 <p>方向性4：公・民の役割分担の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的借家への依存度が高く、民営借家率が特に低いことから、借家における公・民の適切な役割分担が求められます。 <p>方向性5：住宅のバリアフリー化等、支援策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内のバリアフリー化等、住宅内で高齢者が安心して暮らせるような住環境形成に向けた支援策が求められます。
<p>1-3. 新得町の新築住宅及び地価の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去10年間の新設住宅の平均建設戸数は43.3戸（持ち家15.5戸、貸家26.4戸）であり、近年減少傾向となっています。 ・都道府県地価調査における新得町の住宅地の平均地価は7,600円/㎡となっており、平成23年と比較すると17%下落しています。 	<p>方向性6：民間賃貸住宅の建設支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価の下落傾向の状況を定住に活かせるような検討や、市街地中心部の空地を活用した住宅整備等の検討が求められます。
<p>1-4. 上位計画・関連計画の概要</p> <p>(1)第8期新得町総合計画</p> <p><メインテーマ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「人が集い 賑わいと笑顔が広がり 未来につながるまち」 <p><第1節：住宅 1. 町営住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化による建て替え事業については継続的に進めていきます。 ・既存の住宅は長寿命化計画に基づく適切な維持補修を行い、長寿命化を図るとともに、必要戸数の適正な管理を行います。 ・町営住宅の団地の集約化と団地内の空き地を活用した住宅整備を進めます。 <p>(2)新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略</p> <p><人口ビジョン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2025年の人口は5,603人（H38年） 	<p>方向性7：第8期総合計画方針の実現に向けた住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画の策定においては、総合計画方針の実現を目指し、既存ストックの有効活用に向けた改善・建替プログラムを検討するとともに、同じく総合計画で位置づけられている団地の集約化と団地内空き地を活用した住宅整備について検討が求められます。 ・総合戦略の人口ビジョンに基づく適正戸数への集約が求められます

現状および特性	方向性
<p>2-2. 新得町公営住宅ストックの特性</p> <p>(1) 公共賃貸住宅の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の公営住宅等の管理戸数は 232 棟 658 戸で、そのうち 85.1%が公営住宅となっています。 ・構造別戸数では、簡易耐火構造が 339 戸 (51.5%) を占め、次いで準耐火構造が 164 戸 (24.9%)、木造 119 戸 (18.1%)、耐火構造 36 戸 (5.5%) となっています。 ・平成 28 年 9 月末現在 461 戸 (70.1%) が耐用年限の 1/2 を経過し、このうち 285 戸 (43.3%) が耐用年限を全経過しています。 ・平成 38 年度には、管理戸数の 9 割以上である 608 戸が耐用年限の 1/2 を経過し、5 割以上となる 345 戸が全経過します。 	<p>方向性 8：適正な管理戸数、ストック活用手法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10 年後には耐用年数を経過するストックが 345 戸となります。実現可能な事業プログラムと、適切な管理戸数を設定するとともに、老朽ストックを効率的に解消するため、建替のみならず、改善等によるストックの有効活用策の検討が求められます。
<p>(2) 住戸内の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸規模は「60～70 m²」が最も多く 232 戸 (35.3%)。次いで、「40 m²未満」の住戸が 115 戸 (17.5%) となっています。 ・浴室未整備の住戸は 58 戸 (8.8%) となっています。 ・水洗化は 648 戸で整備済み、整備率は 98.5%となっています。 ・3 箇所給湯設備は、342 戸で整備率 52.0%となっています。 ・高齢化対応基準を満たしている住戸は 69 戸、整備率 10.5%となっています。 	<p>方向性 9：既存公営住宅ストックの性能向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住水準未達となる浴室未整備住宅の早期の解消とともに、3 箇所給湯の整備、住戸内外のバリアフリー化等、住宅ストックの性能向上が求められます。
<p>(3) 共用部分の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段の手すりは公営 7 団地で整備されています。共用玄関の段差解消は対象全団地で未整備となっています。 ・エレベーターは、対象全団地において未整備となっています。 	
<p>(4) 屋外の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は 17 団地で整備されています ・駐輪場は、全団地で未整備となっています。 ・物置は、全団地で整備されています。 ・児童遊園は 4 団地、集会所は新進団地のみ整備されています。 	<p>方向性 10：駐車場、駐輪場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、駐輪場が整備されていない団地については、今後の建替等の際、これらの整備に関する検討が求められます。
<p>(5) 入居世帯の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年 9 月末現在、入居世帯は 519 世帯、入居率は 78.9%となっています。 ・519 世帯のうち、単身世帯が最も多く 46.2%を占め、次いで 2 人世帯 30.4%、3 人世帯 12.9%となっており、単身世帯、2 人世帯といった小規模世帯を合わせると 76.6%となっています。 ・65 歳以上の高齢者を含む世帯割合は全体の 44.1%となっています。 ・65 歳以上高齢者を含む世帯の内、単身世帯は 114 世帯 (49.8%) となっています。 ・障害者を含む世帯は 84 世帯 (16.2%) となっています。 ・生活保護受給世帯は 28 世帯 (5.4%) となっています。 ・Ⅴ～Ⅵ階層は 8.1%、Ⅶ～Ⅷ階層は 9.6%となっています。 	<p>方向性 11：高齢化に対応した環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢世帯率が高いため、高齢者が安心して暮らせる住環境整備の検討が求められます。 <p>方向性 12：真に住居を必要とする世帯への適正な供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真に住居に困窮する世帯が入居できるよう、適正な収入階層の入居と超過世帯に対する対策が求められます。

第3章 公営住宅等長寿命化に係る基本方針

1. 公営住宅の整備及び長寿命化の基本方針

(1) 公営住宅の整備に関する基本方針

本町の公営住宅等は昭和30年代より整備され、既に耐用年数を経過した住戸や住戸内部の高齢化未対応の住戸、また浴室・給湯等の設備水準が低い住戸が残されています。

一方、入居者については年々高齢化が進み、65歳以上高齢者を含む世帯は全入居世帯の4割以上となっています。このような状況の下、上位計画である新得町第8期総合計画で掲げるメインテーマ『人が集い、賑わいと笑顔が広がり、未来につながるまち』の実現に向け、高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを以下の方針のもと行います。

[総合計画メインテーマ・都市マス基本理念]

人が集い 賑わいと笑顔が広がり 未来につながるまち
～住まう人が誇りに思い、訪れる人が魅せられる、自然と調和した活力ある都市～

[長寿命化計画・基本方針]

- ◆コンパクトな市街地の形成に向けた団地の集約
- ◆街なかの空地や団地内空地を活用した賑わいのある住空間の形成
- ◆住宅セーフティネットの中核を担う良好な公営住宅ストックの形成

(2) 既存住戸の長寿命化および維持管理に関する方針

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、以下の方針に基づいて長寿命化を図ります。

○ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・公営住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査目的を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に行う空き家修繕を行うとともに、修繕周期等を踏まえ、損傷、老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に行います。

○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

- ・本町のストックは、昭和40～50年代に建設された簡易耐火構造の住棟のうち、未修繕のストック等、今後老朽化の時期が集中することが予想されます。
- ・そのため、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、上記の団地管理データに反映させるなど、常に計画の見直しを行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整を行い、事業量の平準化を図ります。

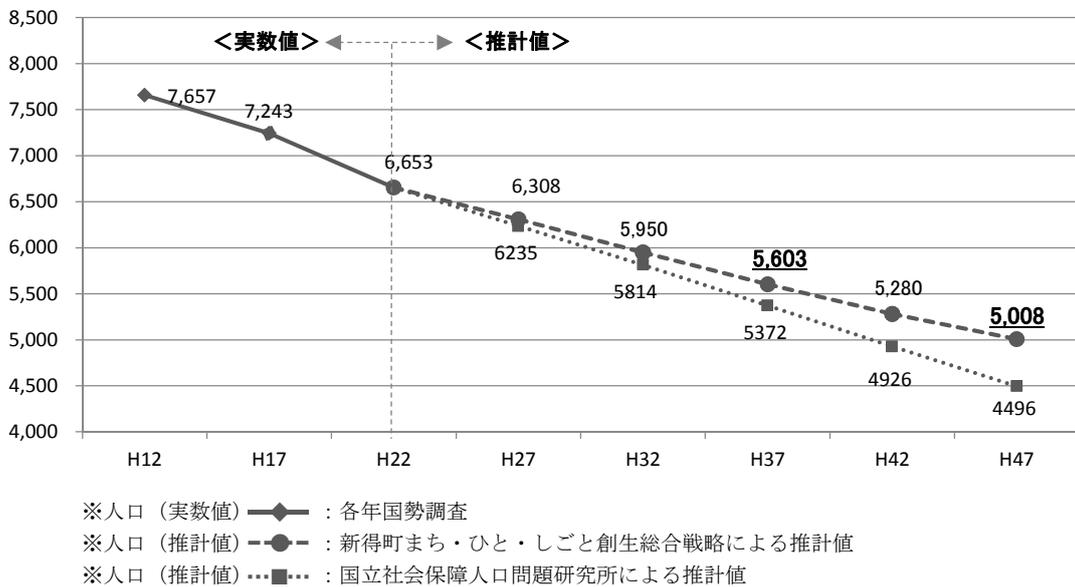
2. 公営住宅等供給の基本フレーム

(1) 人口の推移と将来推計

本町の人口は、昭和30年の国勢調査で15,525人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年で6,288人となっています。(※平成29年2月末現在6,302人)

なお、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、平成37年度には5,370人程度、平成47年には4,492人程度と推計しています。また、新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、平成37年度には5,603人程度、平成47年には5,008人程度と推計しています。

図表3-1 人口の推移(実数値と推計値)

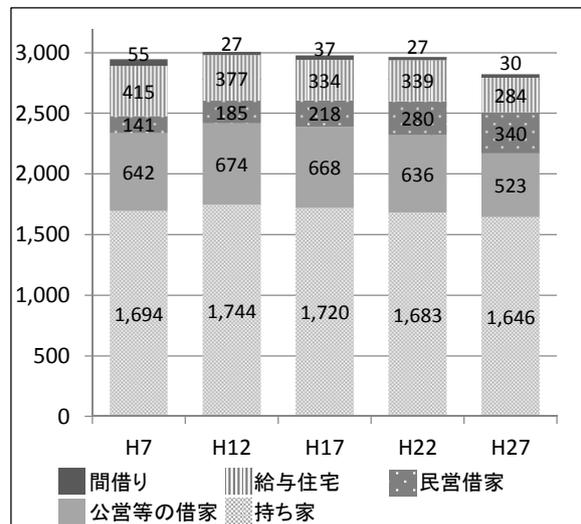


(2) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

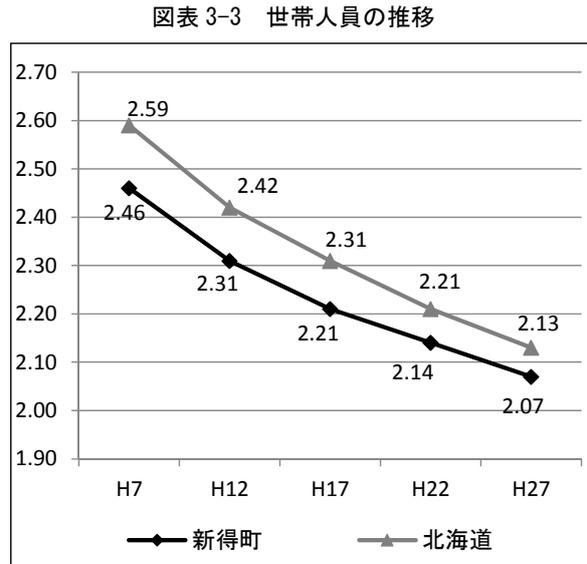
住宅所有関係別世帯数の推移は「公営等の借家」世帯数は平成12年以降減少に転じ、平成27年では523世帯となっています。

構成比で見ると「公営等の借家」の割合は世帯数に比例し、平成12年以降微減傾向となっていますが、「民間借家」の割合は増加傾向で推移しています。

図表3-2 住宅所有関係別世帯数の推移



世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様の減少傾向で推移し、平成27年には2.07人となっています。



(3) 公営住宅等の必要戸数の想定

平成38年(10年後)の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略による推計人口を使用します。また、世帯人員等は平成27年までの国勢調査の推移により想定した以下の値を使用します。

図表 人口・世帯数の想定

	実数値			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2030年 (H42年)
人口	7,243	6,653	6,288	—	—	—
	推計値(新得町総合戦略)		6,308	5,950	5,603	5,280
世帯人員	2.21	2.14	2.07	1.97	1.87	1.78
世帯数	3,280	3,106	3,043	3,020	3,000	2,970
一般世帯率(%)	0.98	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00
一般世帯	3,218	3,093	3,026	3,020	3,000	2,970
住宅居住世帯率(%)	0.93	0.96	0.93	0.96	0.96	0.96
住宅に住む一般世帯	2,977	2,965	2,823	<u>2,900</u>	<u>2,880</u>	<u>2,850</u>

※世帯人員：減少傾向で推移するものとし、5年おきに平成7～27年までの北海道平均である減少率95%を乗じた数値

※世帯数(推計値)：人口/世帯人員で想定(※1桁台は繰上げ)

※一般世帯率：世帯数/一般世帯で100%と想定

※住宅に住む一般世帯数：持家等による定住促進を想定し近年の推移の中で最も高い96%を住宅居住世帯率として乗じた数値

想定年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定し、持ち家は59%程度、また、借家等も同程度で推移すると仮定し、公営等の借家比率は18.5%と仮定します。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数は下表となります。（※災害対応住戸等の確保を想定し端数は繰上げ）

図表 3-4 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	H32	H37	H47
住宅に住む一般世帯	2,977 100.0%	2,965 100.0%	2,823 100.0%	<u>2,900</u> 100.0%	<u>2,880</u> 100.0%	<u>2,850</u> 100.0%
持ち家	1,720 57.8%	1,683 56.8%	1,646 58.3%	1,710 59.0%	1,700 59.0%	1,680 59.0%
借家	1,220 41.0%	1,255 42.3%	1,147 40.6%	1,170 40.0%	1,160 40.0%	1,140 40.0%
公営等の借家	668 22.4%	636 21.5%	523 18.5%	540 18.5%	540 18.5%	530 18.5%
民営借家	218 7.3%	280 9.4%	340 12.0%	350 12.0%	350 12.0%	340 12.0%
給与住宅	334 11.2%	339 11.4%	284 10.1%	280 9.5%	270 9.5%	270 9.5%
間借り	37 1.2%	27 0.9%	30 1.1%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%

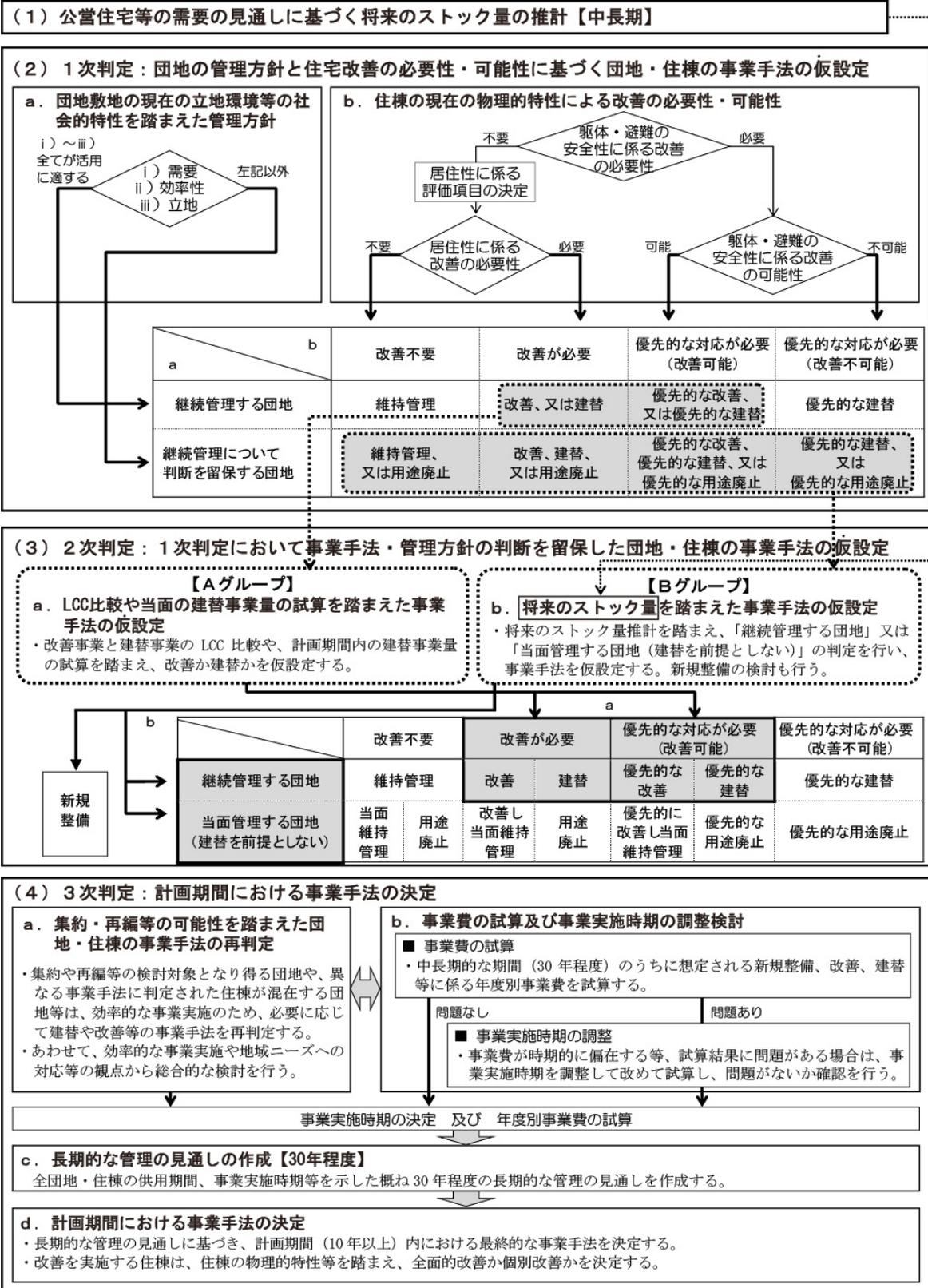
以上により計画期間の最終年次となる平成38年度の公営住宅等の必要戸数は、同程度の世帯割合で推移する平成37年の公営等の借家世帯数程度と想定します。

	H28年管理戸数		H38年想定必要戸数
公営住宅等	658戸 ・ 公営 (560戸) ・ 特公賃 (40戸) ・ 町営 (58戸)	→	535～545戸程度

3. 事業手法の選定フロー

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。

図表 3-5 事業手法の選定フロー



4. 事業手法の判定

(1) 1次判定

1次判定は、以下の2段階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)

・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)

・新得市街地または屈足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)

・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。

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。

図表 3-6 1次判定「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

種類	地区	団地名	検討内容			判定結果	
			需要	効率性	立地		
公営	新得	北生	×	29%	○	○	※継続管理 判断を留保
		栄町	○	88%	○	○	継続管理する団地
		清流	○	88%	○	○	継続管理する団地
		西和	○	98%	○	○	継続管理する団地
		新生	○	95%	○	○	継続管理する団地
		新進	×	56%	○	○	※継続管理 判断を留保
		若草	○	94%	○	○	継続管理する団地
		さくら	○	100%	○	○	継続管理する団地
	屈足	北進	×	58%	○	○	※継続管理 判断を留保
		柏町	○	100%	○	○	継続管理する団地
		東進	○	95%	○	○	継続管理する団地
		緑町分譲	○	100%	○	○	継続管理する団地
		緑栄	○	100%	○	○	継続管理する団地
		緑町	○	96%	○	○	継続管理する団地
郊外	南町	○	75%	○	○	継続管理する団地	
	北新得	○	100%	×	○	※継続管理 判断を留保	
特公賃	新得	若葉	○	80%	×	○	※継続管理 判断を留保
		アムニティ 24	○	100%	○	○	継続管理する団地
	屈足	アムニティ 屈足	○	88%	○	○	継続管理する団地
町営	新得	緑町	○	100%	○	○	継続管理する団地
		アムニティ 30	○	93%	○	○	継続管理する団地
		ひまわり	○	100%	○	○	継続管理する団地
	屈足	屈足	○	79%	○	○	継続管理する団地

d. 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簡易耐火構造は、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を評価します。改善の必要性を評価します。
 - ▷住戸面積：40 m²以上
 - ▷バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - ▷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。

図表 3-7 1次判定「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種類	地区	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	設備			
									バリアフリー 住戸内			浴槽	水洗化		3給湯
公営	新得	北生	簡平	S35～58	15	45	新旧	○	○	×	×	△	○	×	改善必要
		栄町	簡二	S61～H4	8	32	旧	○	○	○	×	△	○	△	改善必要
		清流	簡平	S29, 48	2	8	旧	○	○	×	×	△	○	×	改善必要
			耐二	H14～16	3	18	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
			木平	H17, 18	2	6	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		西和	木平、準耐二	H5～10	16	52	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
		新生	準耐二	H7～13	9	40	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
		新進	簡平	S47～52	19	55	旧	○	○	×	×	△	○	×	改善必要
			木平	H19～28	20	53	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		若草	簡平	S53～57	16	32	新旧	○	○	○	×	△	○	△	改善必要
	さくら	簡平	S57～H4	20	40	新	○	○	○	×	△	○	△	改善必要	
	屈足	北進	簡平	S46～50	21	54	旧	○	○	×	×	△	○	×	改善必要
			木平	H24～28	5	10	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		柏町	木平	H2～5	16	16	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
		東進	準耐平、準耐二	H11～15	7	22	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
		緑町分譲	木二	S60	1	2	新	○	○	○	×	△	○	×	改善必要
		緑栄	簡平	S51～54	7	21	旧	○	○	○	×	△	○	×	改善必要
		緑町	簡平	S55, 56	8	16	新旧	○	○	○	×	△	○	△	改善必要
			木平	H6～8	12	12	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
	南町	簡二	H1	1	4	新	○	○	○	×	○	○	×	改善必要	
郊外	北新得	簡二	S61～H2	3	12	新	○	○	○	×	△	○	×	改善必要	
	若葉	簡平	S54, 55	5	10	旧	○	○	○	×	△	×	×	改善必要	
特公賃	新得	アムニティ 24	準耐三	H3	1	24	新	○	○	-	-	○	○	○	改善不要
	屈足	緑町	木平	H4～6	8	8	新	○	○	-	-	○	○	○	改善不要
		アムニティ屈足	木平	H8	2	8	新	○	○	-	-	○	○	○	改善不要
町営	新得	北生	簡平	S43, 45	2	10	旧	○	○	-	-	×	○	×	改善必要
		アムニティ 30	準耐三	H2	1	30	新	○	○	-	-	○	○	○	改善不要
		ひまわり	準耐二	S56	1	4	旧	○	○	-	-	○	○	○	改善不要
	屈足	屈足	中耐三	H4	1	14	新	○	○	-	-	○	○	○	改善不要

「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」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図表 3-8 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 踏まえた 立地環境等 の社会的 特性を	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	優先的な建替	
		新進(木平)	20棟	53戸	栄町	8棟	32戸	Aグループ
		清流(木平)	2棟	6戸	清流(簡耐)	5棟	26戸	
		北進(木平)	5棟	10戸	西和	16棟	52戸	
		アムティ24(特公)	1棟	24戸	新生	9棟	40戸	
		緑町(特公)	8棟	8戸	若草	16棟	32戸	
		アムティ屈足(特公)	2棟	8戸	さくら	20棟	40戸	
		アムティ30(町営)	1棟	30戸	柏町	16棟	16戸	
		ひまわり(町営)	1棟	4戸	東進	7棟	22戸	
		屈足(町営)	1棟	14戸	緑町分譲	1棟	2戸	
計	41棟 157戸		計	126棟 315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	優先的な建替、又は優先		
			北生	15棟	45戸	Bグループ		
			新進(簡平)	19棟	55戸			
			北進(簡平)	21棟	54戸			
			北新得	3棟	12戸			
			若葉	5棟	10戸			
		北生(町営)	2棟	10戸				
計			計	65棟 186戸				

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

<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」又は「改善・建替」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次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

(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126棟315戸については、建替事業量の試算等により、改善又は建替えの事業手法を選定します

[検討内容（判定基準）]

- ・平成28年度末時点で耐用年数が経過する住棟は、「建替」と仮設定し、本計画期間内に建替えると想定した場合の建替事業量を試算します。
- ・本町では、新進・北進団地において建替事業が実施中でありこれらについても事業量として試算します（新進・北進団地については「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」を参照）。
- ・一方で計画期間内における建替可能実施量を算出し、建替事業量と実施可能事業量を比較します。

図表 3-9 建替事業量の試算

	戸数
建替対象戸数（H28末耐用年数経過）[a]	111
建替事業中対象戸数（新進、北進（後述））[a’]	109
年当たり実施可能事業量[b]	10
計画期間内実施可能事業量[b’= b×10]	100

以上を検討した結果、建替対象戸数は220戸（a+a’）であり計画期間内実施可能事業量の100戸を上回ります。そのため、建替対象戸数である111戸については「改善」と仮設定します。

図表 3-10 2次判定「建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」

種類	地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	H28末	判定結果	判定理由
							耐用年数		
公営	新得	栄町	簡二	S61～H4	8	32	-	改善	
		清流	簡平	S29,48	2	8	経過	改善	事業量調整
			耐二	H14～16	3	18	-	改善	
		西和	木平、準耐二	H5～10	16	52	-	改善	
		新生	準耐二	H7～13	9	40	-	改善	
		若草	簡平	S53～57	16	32	経過	改善	事業量調整
		さくら	簡平	S57～H4	20	40	一部経過	改善	事業量調整
	屈足	柏町	木平	H2～5	16	16	-	改善	
		東進	準耐平、準耐二	H11～15	7	22	-	改善	
		緑町分譲	木二	S60	1	2	経過	改善	事業量調整
		緑栄	簡平	S51～54	7	21	経過	改善	事業量調整
		緑町	簡平	S55,56	8	16	経過	改善	事業量調整
			木平	H6～8	12	12	-	改善	
南町	簡二	H1	1	4	-	改善			

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

< 1次判定：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65棟186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）]

- ・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（建替を前提としない）」を定めます（判定①）。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします（判定②）。
- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします（判定②）。
- ・将来のストック量等を考慮し新規整備の必要性について検討します。

図表 3-11 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」

種類	地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の 必要性	判定①	H28末	判定②
									耐用年数	
公営	新得	北生	簡平	S35～58	15	45	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
		新進	簡平	S47～52	19	55	建替事業中	継続管理する団地	経過	建替
	屈足	北進	簡平	S46～50	21	54	建替事業中	継続管理する団地	経過	建替
	郊外	北新得	簡二	S61～H2	3	12	特になし	当面管理する団地	-	改善し 当面維持管理
		若葉	簡平	S54, 55	5	10	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
町営	新得	北生	簡平	S43, 45	2	10	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止

以上、1・2次判定から事業手法の仮設定は次のとおりです。

図表 3-12 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種類	地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	判定結果
公営	新得	北生	簡平	S35～58	15	45	用途廃止
		栄町	簡二	S61～H4	8	32	改善
		清流	簡平	S29, 48	2	8	改善
			耐二	H14～16	3	18	改善
			木平	H17, 18	2	6	維持管理
		西和	木平、準耐二	H5～10	16	52	改善
		新生	準耐二	H7～13	9	40	改善
		新進	簡平	S47～52	19	55	建替
			木平	H19～28	20	53	維持管理
		若草	簡平	S53～57	16	32	改善
		さくら	簡平	S57～H4	20	40	改善
	屈足	北進	簡平	S46～50	21	54	建替
			木平	H24～28	5	10	維持管理
		柏町	木平	H2～5	16	16	改善
		東進	準耐平、準耐二	H11～15	7	22	改善
		緑町分譲	木二	S60	1	2	改善
		緑栄	簡平	S51～54	7	21	改善
		緑町	簡平	S55, 56	8	16	改善
			木平	H6～8	12	12	改善
		南町	簡二	H1	1	4	改善
	郊外	北新得	簡二	S61～H2	3	12	改善し当面維持管理
		若葉	簡平	S54, 55	5	10	用途廃止
特公賃	新得	アミティ24	準耐三	H3	1	24	維持管理
	屈足	緑町	木平	H4～6	8	8	維持管理
		アミティ屈足	木平	H8	2	8	維持管理
町営	新得	北生	簡平	S43, 45	2	10	用途廃止
		アミティ30	準耐三	H2	1	30	維持管理
		ひまわり	準耐二	S56	1	4	維持管理
	屈足	屈足	中耐三	H4	1	14	維持管理
合計					232	658	

(3) 3次判定

3次判定では1次・2次判定を踏まえて、基本方針及び将来管理戸数、また、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）]

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・清流団地の簡平8戸については、「改善」と仮設定されていますが、同一団地には耐用年数が残存する住棟があるため、耐用年数が経過している簡平8戸については、改善せずに「用途廃止」として団地内集約を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・新得地区のまちなか居住を推進するため、地区中心部に（仮）まちなか新団地を新設します。また、西和団地、新生団地内の空地を活用し新規住棟整備を行い、建替や用途廃止に伴う既存入居者の移転による地域貢献に努めます。
- ・屈足地区で耐用年数を経過し、「改善」と判定した団地及び住棟は、地域内での長期的なニーズが見込めないことから「当面維持管理」とします。
- ・郊外地区の若葉団地については「用途廃止」と判定しましたが、本町の郊外地区では公営住宅に対する一定のニーズがあるため、「維持管理」とします。

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（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、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（30年間（平成29～58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試算します。

【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、劣化度状況や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。
⇒本計画期間内で改善をする団地は以下とします。

[改善]：清流団地（耐二）、新生団地、東進団地、若草団地、さくら団地

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成29～58年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

[検討内容(判定基準)]

- ・全団地、住棟を対象に平成29～58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、事業(改善、建替え、用途廃止)の実施時期を示します。
- ・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。

図表3-13 長期的な管理の見通し

種類	地区	団地名	構造	建設年度	H28		事業実施時期		
					棟数	戸数	建替・新設	改善	用途廃止
公営	新得	北生	簡平	S35～58	15	45			計画期間 構想[前]
		栄町	簡二	S61～H4	8	32		構想[前]	
		清流	簡平	S29,48	2	8			計画期間
			耐二	H14～16	3	18		計画期間	
			木平	H17,18	2	6		構想[前]	
		西和	木平、 準耐二	H5～10	16	52	計画期間 構想[前]	構想[前後]	
		新生	準耐二	H7～13	9	40	計画期間	計画期間	
		新進	簡平	S47～52	19	55	計画期間 構想[前後]		
			木平	H19～28	20	53		構想[後]	
		若草	簡平	S53～57	16	32		計画期間 構想[前]	
	さくら	簡平	S57～H4	20	40		計画期間 構想[前後]		
	(仮)まちなか	-	-	-	-	計画期間			
	屈足	北進	簡平	S46～50	21	54	計画期間 構想[前後]		
			木平	H24～28	5	10		構想[後]	
		柏町	木平	H2～5	16	16		構想[後]	
		東進	準耐平、 準耐二	H11～15	7	22		計画期間 構想[後]	
		緑町分譲	木二	S60	1	2			
		緑栄	簡平	S51～54	7	21			構想[前]
		緑町	簡平	S55,56	8	16			構想[後]
			木平	H6～8	12	12		構想[前]	
南町	簡二	H1	1	4		構想[前]			
郊外	北新得	簡二	S61～H2	3	12		構想[前]		
	若葉	簡平	S54,55	5	10			構想[前]	
特公賃	新得	アミティ24	準耐三	H3	1	24		構想[前]	
	屈足	緑町	木平	H4～6	8	8		構想[前]	
		アミティ屈足	木平	H8	2	8		構想[前]	
町営	新得	北生	簡平	S43,45	2	10		計画期間 構想[前]	
		アミティ30	準耐三	H2	1	30		構想[前]	
		ひまわり	準耐二	S56	1	4		構想[前]	
	屈足	屈足	中耐三	H4	1	14		構想[前]	
公営住宅等 計					232	658			

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」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「c. 長期的な管理の見通し」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。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替えが21棟54戸、改善が15棟40戸、維持管理（修繕対応）が166棟462戸、用途廃止が30棟102戸となります。

図表 3-14 本計画期間における事業対象戸数

事業手法	棟数	戸数
建替	21	54
改善	15	40
維持管理	166	462
用途廃止	30	102
計	232	658

なお、改善内容や構想期間も含めた事業手法は次の通りです。

図表 3-15 本計画期間における事業手法（団地別）

種類	地区	団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	活用方針			備考 (改善内容等)	
							計画期間 H29～38年 (10年)		将来 戸数		構想期間 H39～58年 (20年)
							用廃(除却)	維持管理			
公営	新得	北生団地	15	45	簡平	S35～58	用廃(除却)		用廃(除却)	—	
		栄町団地	8	32	簡二	S61～H4	維持管理	32	個別改善	・屋根、外壁改修	
		清流団地	2	8	簡平	S29,48	用廃(除却)		—	—	
			3	18	耐二	H14,15,16	個別改善	18	個別改善	・屋根、外壁改修	
			2	6	木平	H17,18	維持管理	6	個別改善	—	
		西和団地	4	4	木平	H5	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修	
			12	48	準耐二	H6～10	維持管理	48	個別改善	・屋根、外壁改修	
					木平		新規整備	2	新規整備	・団地内空地に5棟11戸	
		新生団地	8	36	準耐二	H7～12	個別改善	36	個別改善	・屋根、外壁改修	
			1	4	耐二	H13	個別改善	4	個別改善	・屋根、外壁改修	
					木平		新規建設	2	維持管理	・団地内空地に1棟2戸	
		新進団地	11	39	簡平	S47～49	用途廃止		—	—	
			8	16	簡平	S51～52	当面維持管理	16	用途廃止		
			20	53	木平	H19～28	維持管理	53	個別改善	・屋根、外壁改修	
				木平		現地建替	5	現地建替	・17棟35戸の現地建替		
	若草団地	16	32	簡平	S53～57	個別改善	32	個別改善	・屋根外壁、浴室、断熱改善、等		
	さくら団地	20	40	簡平	S57～H4	個別改善	40	個別改善	・屋根外壁、浴室、断熱改善、等		
	仮)まちなか新団地			木平		新規建設	4	維持管理	・市街地中心部に2棟4戸		
	屈足	北進団地	21	54	簡平	S46～50	建替(除却)		—	—	
			5	10	木平	H24～28	維持管理	10	維持管理	—	
					木平		建替(建設)	28	建替(建設)	—	
		柏町団地	16	16	木平	H2～5	維持管理	16	個別改善	・屋根、外壁改修	
		東進団地	4	16	準耐二	H11,12	個別改善	16	個別改善	・屋根、外壁改修	
			3	6	準耐平	H11～15	個別改善	6	個別改善	・屋根、外壁改修	
		緑町分譲団地	1	2	木二	S60	維持管理	2	当面維持管理	—	
		緑栄団地	7	21	簡平	S51～54	当面維持管理	21	用途廃止	・構想期間に用途廃止	
緑町団地		8	16	簡平	S55,56	当面維持管理	16	用途廃止	・構想期間に用途廃止		
		12	12	木平	H6～8	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修		
南町団地		1	4	簡二	H1	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修		
郊外		北新得団地	3	12	簡二	S61～H2	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修	
	若葉団地	5	10	簡平	S54,55	維持管理	10	個別改善	・屋根、外壁改修		
			216	560				455			
特公賃	新得	アムニティ24	1	24	準耐三	H3	維持管理	24	個別改善	・屋根、外壁改修	
	屈足	緑町団地	8	8	木平	H4～6	維持管理	8	個別改善	・屋根、外壁改修	
		アムニティ屈足	2	8	木平	H8	維持管理	8	個別改善	・屋根、外壁改修	
			11	40				40			
町営	新得	北生団地	2	10	簡平	S43,45	用途廃止		用廃(除却)	・入居者退去後用途廃止	
		アムニティ30	1	30	準耐三	H2	維持管理	30	個別改善	・屋根、外壁改修	
	ひまわり	1	4	準耐二	S56	当面維持管理	4	用途廃止	・構想期間に用途廃止		
	屈足	屈足団地	1	14	中耐三	H4	維持管理	14	個別改善	・屋根、外壁改修	
			5	58				48			
			232	658				543			

第4章 公営住宅等長寿命化に係る実施方針

1. 公営住宅等の建替及び維持管理の方針

(1) 建替・改善事業の実施方針

第3章で設定した事業内容を以下に整理します。また、活用方針ごとの事業戸数や建替、維持管理の方針、財政状況も勘案し設定した年次プログラムを次頁以降に示します。

図表 4-1 建替・改善事業の実施内容

活用方針		対象団地	戸数	備考
建替等	現地建替	新進団地	2棟5戸	構想期間10棟21戸整備予定 ※他5棟12戸は建替ニーズに応じて整備を判断
		北進団地	14棟28戸	構想期間8棟16戸整備予定
	団地内 空地活用	西和団地	1棟2戸	構想期間4棟9戸整備予定
		新生団地	1棟2戸	—
	新規整備	仮) まちなか 新団地	2棟4戸	中心市街地の町有地での整備
個別改善		清流団地	1棟6戸	[長寿命化型] ・屋根改修、外壁改修
		新生団地	2棟8戸	[長寿命化型] ・屋根改修、外壁改修
		東進団地	2棟6戸	[長寿命化型] ・屋根改修、外壁改修
		若草団地	5棟10戸	[長寿命化型] ・屋根改修、外壁改修 [居住性向上型] ・浴室、給湯、断熱改修 [福祉対応型] ・浴室、玄関等への手摺設置
		さくら団地	5棟10戸	[長寿命化型] ・屋根改修、外壁改修 [居住性向上型] ・浴室、給湯、断熱改修 [福祉対応型] ・浴室、玄関等への手摺設置

(2) 長寿命化を図るべき公営住宅等

ストック活用手法の選定結果のうち、計画期間を対象とした公営住宅等（公営、特公賃、町営）の各戸数を以下に整理します。

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	560戸
・維持管理予定戸数	414戸
うち修繕対応戸数	374戸
うち改善予定戸数	40戸
・建替予定戸数	54戸
・用途廃止予定戸数	92戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特公賃>

対 象	合 計
特公賃住宅管理戸数	40戸
・維持管理予定戸数	40戸
うち修繕対応戸数	40戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

<町営住宅>

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	58戸
・維持管理予定戸数	48戸
うち修繕対応戸数	48戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	10戸

(3) 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業の対象団地は、3次判定結果に基づく5団地とし、平成38年度までの10年間で計41戸の整備を予定します。

<建替対象団地>

	対象団地	計画期間整備戸数	備考
現地建替	新進団地	2棟5戸	構想期間15棟30戸整備予定
	北進団地	14棟28戸	構想期間8棟16戸整備予定
団地内空地活用	西和団地	1棟2戸	構想期間4棟9戸整備予定
	新生団地	1棟2戸	—
新規整備	仮)まちなか新団地	2棟4戸	中心市街地の町有地での整備

<実施方針>

① 建替年次に則した政策空家の確保による円滑な事業の推進

- ・建替対象団地については、事業年次等に合わせ、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 事業等での住民理解の推進と入居者負担の軽減

- ・建替え及び住替え等の事業実施時には説明会や団地単位での入居者の意向把握を通じ、実施事業に対する理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。
- ・入居者に対しては傾斜家賃や仮住居の確保等、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

③ 相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進

- ・少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、小規模世帯向けや家族世帯向け住戸の適切な供給に努めます。

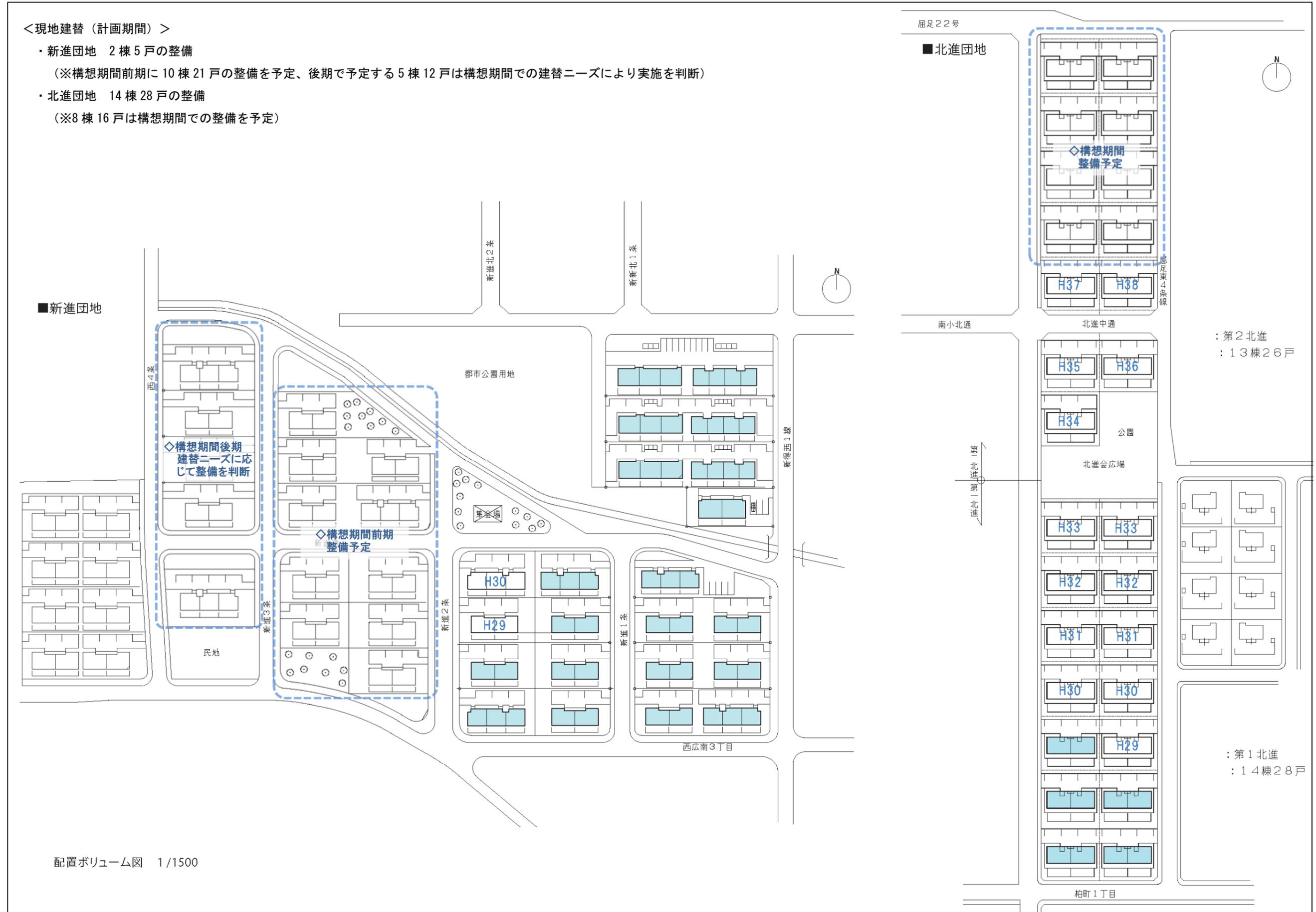
④ 高齢者向けや子育て世帯向け、若年単身者向け等ニーズに即した住宅供給の検討

- ・建替対象団地の具体的な整備計画の検討にあたっては、入居者の高齢化の状況を勘案し、生活利便性等を考慮した、まちなか居住団地や子育て世帯向け住戸の検討、高齢者が住みやすい低層住宅等での整備を検討します。
- ・また、団地入居者の他、町民のふれあいと憩いの場となる広場やコミュニティ空間づくりの検討等、まちづくりに貢献する建替事業を行います。

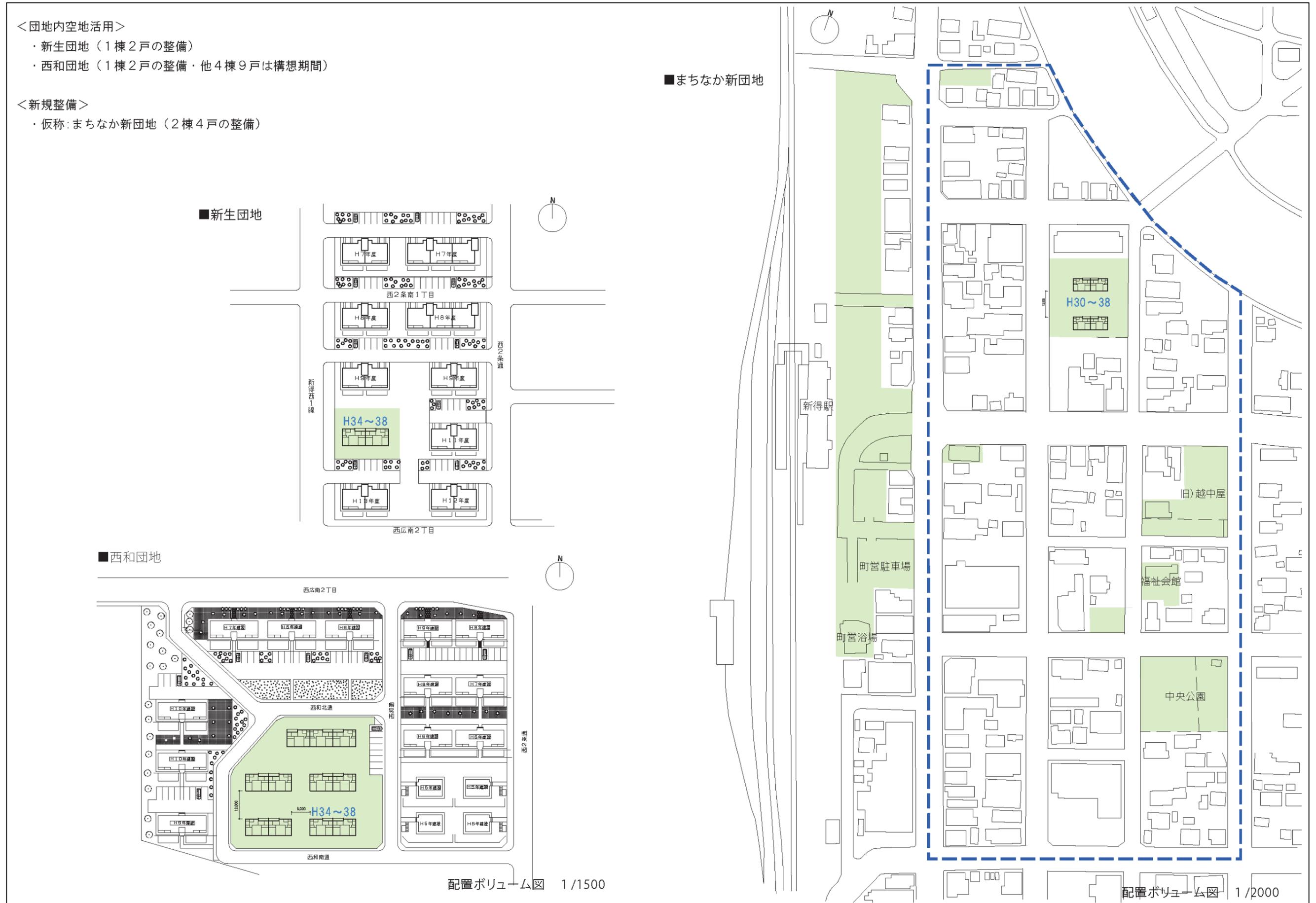
⑤ 入居者の居住ニーズの把握や低所得者への対応

- ・建替事業の検討の際には、現入居世帯の居住ニーズを把握の上、家賃上昇への対応が難しいと判断される高齢世帯等に対しては、当面維持管理として確保する住戸への移転サポートなど、低所得者の住宅セーフティネットも併せて確保します

図表 4-2 現地建替団地 整備構想図



図表 4-3 団地内空地活用 新規整備団地 整備構想図



(4) 長寿命化のための維持管理計画

① 修繕対応（一般修繕、計画修繕）

不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退所時に行う空き屋修繕を行うとともに、日常的な保守点検を強化し、修繕周期、損傷・老朽化の程度、入居者の要望等を踏まえ、財政事情等を勘案しながら計画的に修繕を行います。

また、予防保全的な改善や耐久性の向上に資する計画修繕については、平成 25 年度より長寿命化型改善事業として実施します。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装）
◇老朽化した物置等の補修、取替、等
◇住宅内部における建具の損傷、給排水設備の不具合など小規模改修、等

②個別改善

個別改善については、3次判定結果に基づき、住棟の設備水準や劣化等の状況に応じ、以下の内容について実施します。

◆居住性向上型

- ・引き続き中長期的に活用する住棟のうち、給湯設備や浴室、水洗化等の設備水準が低い住棟については、設備の機能向上や、建具の断熱性の高いサッシへの改修等、住戸の省エネルギー改善等による優良ストック化を図ります。

実施内容	対象住棟
◇給湯設備改善（3箇所給湯設置）、 ◇浴室ユニット化 ◇断熱改修 ◇内窓改修（プラスチック化）、等	・若草団地 [簡平：5棟10戸] ・さくら団地 [簡平：5棟10戸]

◆福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸の高齢化対応が未整備の住戸は、現入居者の高齢化等の状況を勘案のうえ、必要箇所への手摺り設置等のバリアフリー改善を行います。

実施内容	対象住棟
◆浴室等必要箇所への手すり設置	・若草団地 [簡平：5棟10戸] ・さくら団地 [簡平：5棟10戸]

◆安全性確保型

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況から必要性を判定しますが、現状で十分であるため、実施しません。
- ・耐用年限を超過した住棟は定期的に目視調査を行い、安全の確保に努めます。

◆長寿命化型

- ・引き続き中長期的に活用する住棟のうち、住棟の各部位が修繕周期を超過するなど、耐久性及び断熱性の向上、躯体への影響の低減、または維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。

実施内容	対象団地
◇屋根改修（耐久性塗装、ガルバリウム鋼板での葺替等）	・清流団地 [耐二：1棟6戸] ・新生団地 [準耐二・耐二：2棟8戸]
◇外壁改修（耐久性塗装・シーリング更新）	・東進団地 [準平・準二：2棟6戸] ・若草団地 [簡平：5棟10戸] ・さくら団地 [簡平：5棟10戸]

図表 4-5 計画期間概算事業費

種類	地区	団地名	棟数	管理戸数	構造	計画期間 H29~38年 (10年)	備考 (改善内容等)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					将来戸数	
								H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026		
公営	新得	北生団地	15	45	簡平	用廃(除却)	—	240	240	120	120	240	180	240	120	120	180		
		栄町団地	8	32	簡二	維持管理	—												32
		清流団地	2	8	簡平	用廃(除却)	—							360	120				
			3	18	耐二	個別改善	屋根、外壁改修	700											18
		西和団地	2	6	木平	維持管理	—												6
			4	4	木平	維持管理	—												4
		新生団地	12	48	準耐二	維持管理	—												48
					木平	新規整備	計画期間1棟2戸											4000	2
		新進団地	8	36	準耐二	個別改善	屋根、外壁改修	510											36
			1	4	耐二	個別改善	屋根、外壁改修		510										4
					木平	新規建設	計画期間1棟2戸											4000	2
		若草団地	11	39	簡平	用途廃止	—												
			8	16	簡平	当面維持管理	—												16
			20	53	木平	維持管理	—												53
					木平	現地建替	計画期間2棟5戸	4000	6000										
		若草団地	16	32	簡平	個別改善	計画期間後期 年1棟2戸の改善						2400	2400	2400	2400	2400		32
さくら団地	20	40	簡平	個別改善	計画期間後期 年1棟2戸の改善						2400	2400	2400	2400	2400		40		
仮)まちなか団地			木平	新規建設	[新規]2棟4戸									4000	4000		4		
屈足	北進団地	21	54	簡平	建替(除却)	—	480	480	480	480	360	240	240	240	240				
		5	10	木平	維持管理	—											10		
				木平	建替(建設)	—	4000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	4000	4000	4000	4000	28	
	柏町団地	16	16	木平	維持管理	—												16	
		4	16	準耐二	個別改善	屋根、外壁改修	550											16	
	東進団地	3	6	準耐平	個別改善	屋根、外壁改修		335										6	
		1	2	木二	維持管理	—												2	
	緑町分譲団地	7	21	簡平	当面維持管理	—												21	
	緑町団地	8	16	簡平	当面維持管理	—												16	
		12	12	木平	維持管理	—												12	
南町団地	1	4	簡二	維持管理	—												4		
郊外	北新得団地	3	12	簡二	維持管理	—											12		
	若葉団地	5	10	簡平	維持管理	—											10		
			216	560													455		
特公賃	新得	アメニティ24	1	24	準耐三	維持管理	屋根、外壁改修										24		
	屈足	緑町団地	8	8	木平	維持管理	屋根、外壁改修										8		
		アメニティ屈足	2	8	木平	維持管理	屋根、外壁改修										8		
			11	40													40		
町営	新得	北生団地	2	10	簡平	用途廃止	入居者退去後用廃												
		アメニティ30	1	30	準耐三	維持管理	—										30		
	屈足	ひまわり	1	4	準耐二	当面維持管理	—										4		
		屈足団地	1	14	中耐三	維持管理	—										14		
			5	58													48		
			232	658													543		

概算事業費	除却	720	720	600	600	600	420	840	480	360	180	5,520
	建替	8,000	14,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	86,000
	改善	1,760	845				4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	26,605
(万円)	計	10,480	15,565	8,600	8,600	8,600	13,220	13,640	13,280	13,160	12,980	118,125

3. 長寿命化のための維持管理による効果

標準修繕周期を参考に、建替えや用途廃止としない住棟の一部について、外壁塗装、屋根改修等の長寿命化型改善を実施することとし、耐用年数満了まで有効活用します。

これらの住棟について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図表 4-6 LCC縮減効果算出例 [清流団地の場合 (準耐二: 1棟6戸)]

■住棟諸元

清流団地	
清流3	
長寿命化型改善項目	費用
屋根外壁改修	1,159,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	8,772,260 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	17,500,000 円	
④	LCC(計画前)	525,445 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	12,331,008 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,159,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	17,500,000 円	
⑨	LCC(計画後)	442,714 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	82,731 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,935,447 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	27,649 円/年・戸	

6戸/棟

166 千円/年・棟

図表 4-7 LCC縮減効果算出例 [新生団地の場合 (耐二: 1棟4戸)]

■住棟諸元

新生団地	
新生8	
長寿命化型改善項目	費用
屋根外壁改修	1,269,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	8,772,260 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	17,500,000 円	
④	LCC(計画前)	525,445 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	12,331,008 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,269,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	17,500,000 円	
⑨	LCC(計画後)	444,286 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	81,159 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,898,684 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	27,124 円/年・戸	

4戸/棟 108 千円/年・棟

図表 4-8 LCC縮減効果算出例 [東進団地の場合 (準耐平: 1棟2戸)]

■住棟諸元

東進団地	
東進2	
長寿命化型改善項目	費用
屋根・外壁改修	1,650,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	5,399,853 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	17,500,000 円	
④	LCC(計画前)	763,328 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	8,480,570 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,650,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	17,500,000 円	
⑨	LCC(計画後)	614,013 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	149,316 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	3,093,828 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	68,752 円/年・戸	

2戸/棟 138 千円/年・棟

図表 4-9 LCC縮減効果算出例 [若草団地の場合 (簡平: 1棟2戸)]

■住棟諸元

若草団地	
1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根・外壁改修	1,650,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	5,399,853 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	17,500,000 円	
④	LCC(計画前)	763,328 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	8,480,570 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,650,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	17,500,000 円	
⑨	LCC(計画後)	614,013 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	149,316 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	3,093,828 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	68,752 円/年・戸	

2戸/棟 138 千円/年・棟

図表 4-10 LCC縮減効果算出例 [さくら団地の場合 (簡平: 1棟2戸)]

■住棟諸元

さくら団地	
1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根・外壁改修	1,650,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	5,399,853 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	17,500,000 円	
④	LCC(計画前)	763,328 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	8,480,570 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,650,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	17,500,000 円	
⑨	LCC(計画後)	614,013 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	149,316 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	3,093,828 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	68,752 円/年・戸	

2戸/棟 138 千円/年・棟