

中札内村公営住宅等長寿命化計画

令和 5 年 3 月

中札内村

目 次

1 章 計画の目的と方法	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	1
2 章 公営住宅等ストックの状況	2
1 中札内村の概況.....	2
2 公営住宅等の供給状況	8
3 公営住宅等の整備状況	11
4 入居世帯の特性.....	21
5 関連既定計画における取組方針	27
3 章 公営住宅等の整備・活用方針	35
1 住宅政策全体の理念目標.....	35
2 長寿命化に関する基本方針	36
4 章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定	37
1 活用手法の内容.....	37
2 事業手法の選定方針	40
3 事業手法の判定.....	42
5 章 長寿命化のための維持管理計画	56
1 点検の実施方針.....	56
2 計画修繕の実施方針	57
3 改善事業の実施方針	62
4 事業計画.....	63
5 ライフサイクルコストの縮減効果	64
6 章 中札内村地域集会所個別施設計画	65
1 中札内村地域集会所（つどいの家）長寿命化計画	65

※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 計画の目的と方法

1 計画の背景と目的

村では、住宅施策を総合的に推進するものとして「中札内村住生活基本計画」及び、公営住宅に関連する個別計画として「中札内村公営住宅等長寿命化計画」を平成 24 年度に策定しています。令和 4 年度には両計画の計画期間が満了を迎えるとともに、今後、高齢化の進展や人口減少社会への転換等、村を取り巻く住宅事情は変化が見込まれます。

「公営住宅等長寿命化計画」は、管理する公営住宅の現況把握を行うとともに関連部局との連携の下、公営住宅の効率的な活用方針を定め、居住性の向上や長期的な維持管理によるライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

2 計画期間

本計画は 10 年間（令和 5 ～令和 14 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に対応して、中間年次に見直しを図ります。

2章 公営住宅等ストックの状況

1 中札内村の概況

(1) 自然環境

a. 土地利用

中札内村は、東経 143 度 08 分 09 秒、北緯 43 度 41 分 42 秒、十勝平野の南西部に位置し、海拔 190.05m、面積 292.58k m²の村です。

十勝の中心都市帯広からおよそ 28 kmの地点にあり、とち帯広空港にも近く、村の西部は日高山脈襟裳国定公園になっているなど自然環境、生活環境に恵まれています。

土地利用をみると、総面積の 292.58 km²のうち、23.7%が畑であり、宅地は 1.3%となっています。

図 2-1 中札内村の位置



表 2-1 地目別面積

(単位 : k m²)

	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	69.45 23.7%	3.79 1.3%	1.91 0.7%	187.31 64.0%	0.73 0.2%	3.58 1.2%	2.68 0.9%	23.11 7.9%	292.58 100.0%

資料：令和 4 年北海道統計書

b. 気候

夏季は 20 度前後と温暖で、冬季はマイナス 10 度前後と寒暖差が激しいのが特徴です。北海道の中でもドライゾーンであるため、特に冬は降雨、降雪が少なく、「十勝晴れ」と言われるカラリと晴れた日が続きます。

表 2-2 月別気象概要（令和 3 年） 観測地点：上札内

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1 月	63.0	-9.2	5.3	-23.0	2.2	156.0	142	82
2 月	50.0	-6.1	5.7	-21.5	2.7	177.6	60	65
3 月	85.0	0.3	13.2	-19.4	2.4	189.7	84	100
4 月	200.0	5.3	21.5	-6.3	3.2	212.9	4	4
5 月	79.5	10.4	24.2	-1.1	2.6	151.5	0	0
6 月	64.0	15.5	30.7	4.8	2.5	217.0	0	0
7 月	32.5	19.0	35.1	11.8	2.0	146.9	0	0
8 月	281.0	17.9	31.0	7.6	2.0	120.7	0	0
9 月	100.5	14.1	27.0	3.7	2.0	138.9	0	0
10 月	127.0	9.0	26.7	-2.6	2.3	148.2	0	0
11 月	198.0	4.2	15.9	-6.1	2.3	114.5	0	0
12 月	44.5	-3.4	13.8	-17.6	2.5	168.0	26	8
全年	1,325.0	6.4	35.1	-23.0	2.4	1,941.9	316	100

資料：気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要 観測地点：上札内

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
平成 29 年	1,001.0	5.4	33.9	-25.7	2.4	2,087.1	480	101
平成 30 年	1,251.0	5.8	33.2	-25.3	2.3	1,919.2	599	132
令和元年	1,002.0	6.0	36.7	-25.2	2.5	2,163.7	329	58
令和 2 年	896.0	6.1	31.9	-25.9	2.3	1,986.0	354	120
令和 3 年	1,325.0	6.4	35.1	-23.0	2.4	1,608.3	309	100
平均	1,095.0	5.9	34.2	-25.0	2.4	1,952.9	414	102

資料：気象庁ホームページ

(2) 人口・世帯

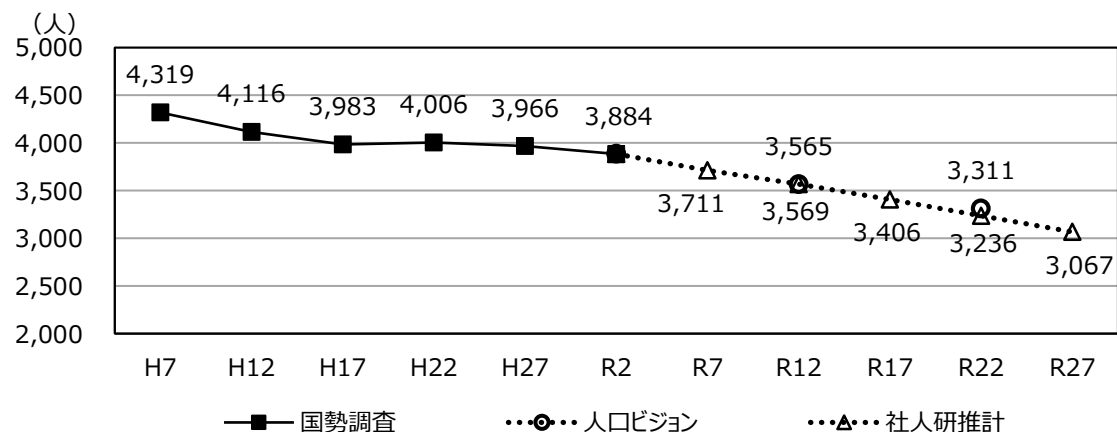
a. 人口

令和 2 年国勢調査における本村の人口は、3,884 人です。25 年間（H7～R2）の推移をみると、435 人（約 10％）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、今後も減少する見込みであり、令和 12 年で 3,569 人、令和 22 年で 3,236 人と推計されています。

一方で、中札内村まち・ひと・しごと創生人口ビジョンでは、令和 12 年で 3,565 人、令和 22 年で 3,311 人と推計されています。

図 2-2 中札内村の人口の推移

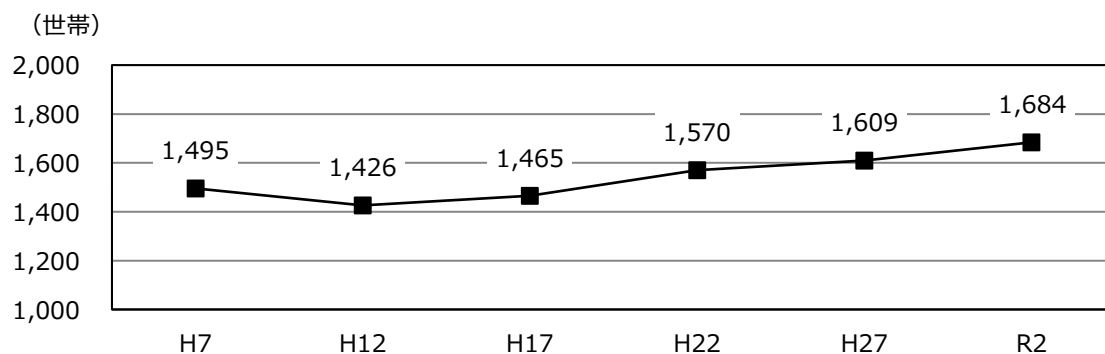


資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、
中札内村人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所推計値

b. 総世帯数

令和 2 年国勢調査における本村の総世帯数は、1,684 世帯です。25 年間（H7～R2）の推移をみると、平成 12 年以降、増加に転じており平成 12 年からの 20 年間で 258 世帯（約 18％）の増加となっています。

図 2-3 中札内村の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

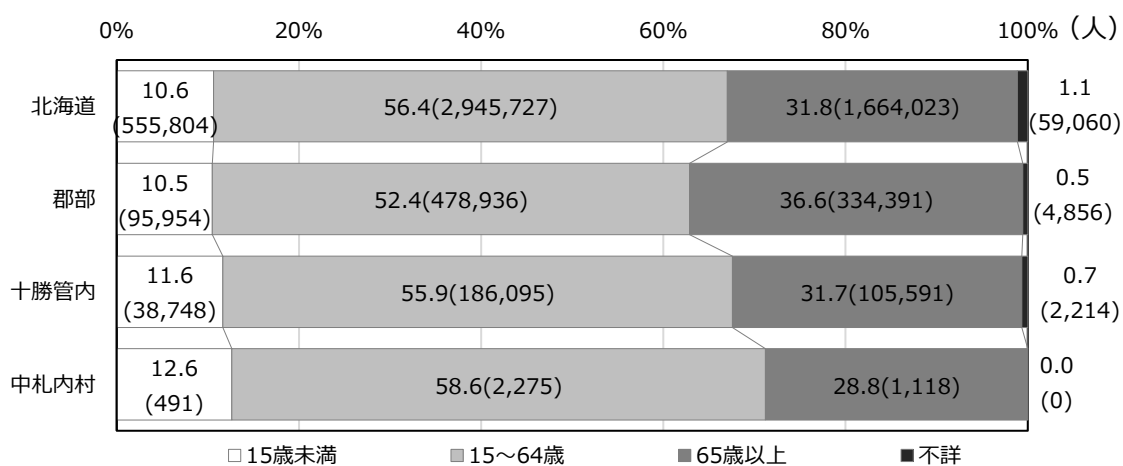
c. 年齢別人口

令和2国勢調査の年齢別人口は、年少人口（15歳未満）が491人（12.6%）、生産年齢人口（15～64歳）が2,275人（58.6%）、高齢人口（65歳以上）が1,118人（28.8%）となっています。

全道、郡部、十勝管内と比べて、年少人口率、生産年齢人口率が最も高く、高齢人口率は最も低くなっています。

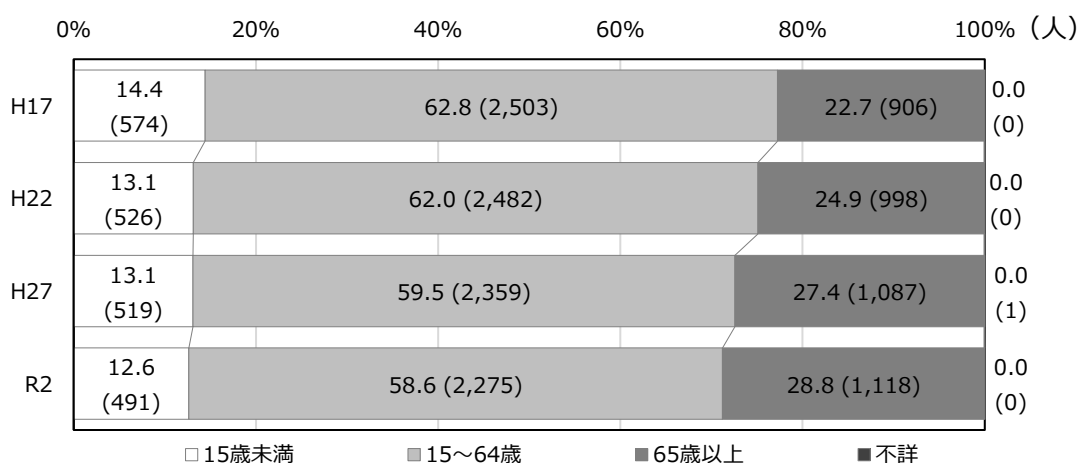
15年間（H17～R2）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口の割合は減少し、高齢人口の割合は増加しています。

図 2-4 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）

図 2-5 年齢別人口構成比の推移

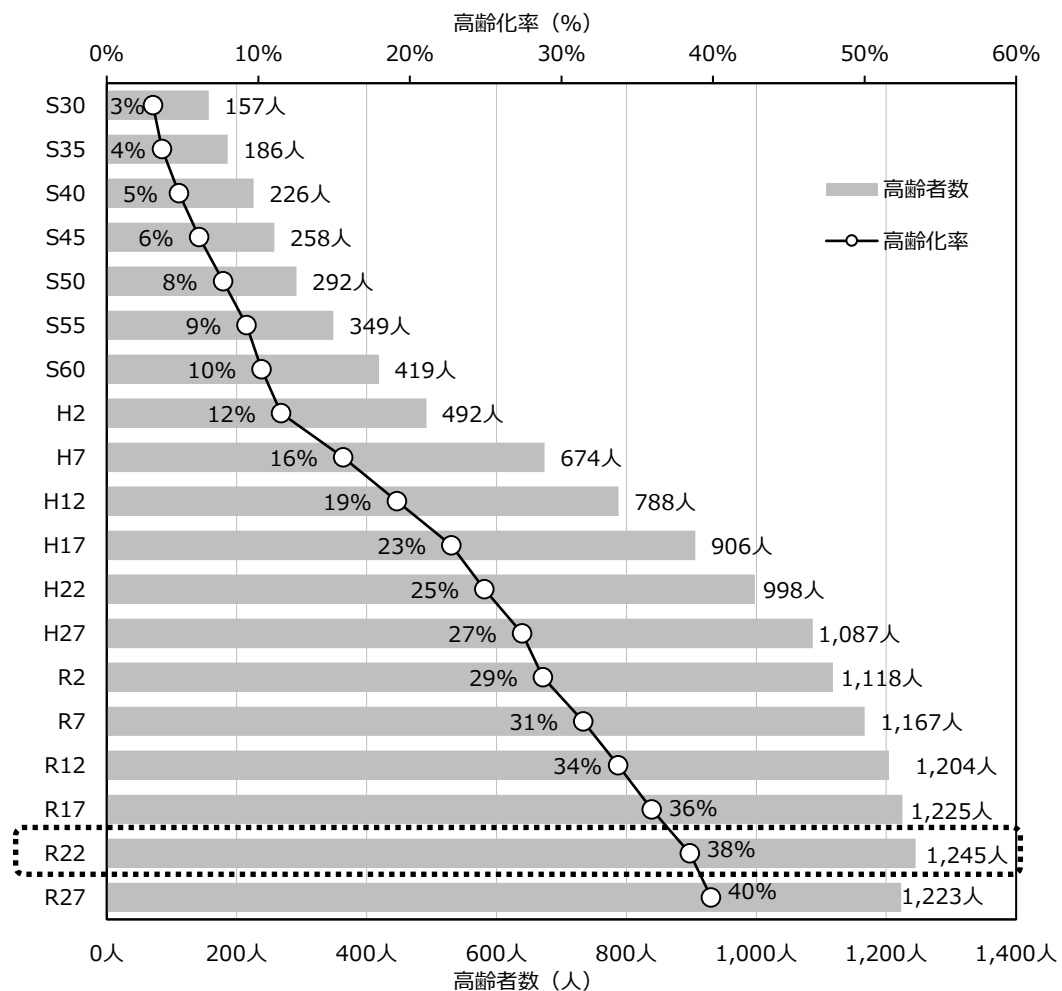


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

d. 高齢者数・高齢化率

高齢者数は今後も増加しますが、令和 22 年をピークに減少に転じます。高齢化率は今後も増加し、令和 27 年には 40% となる見込みです。

図 2-6 高齢者数と高齢化率の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

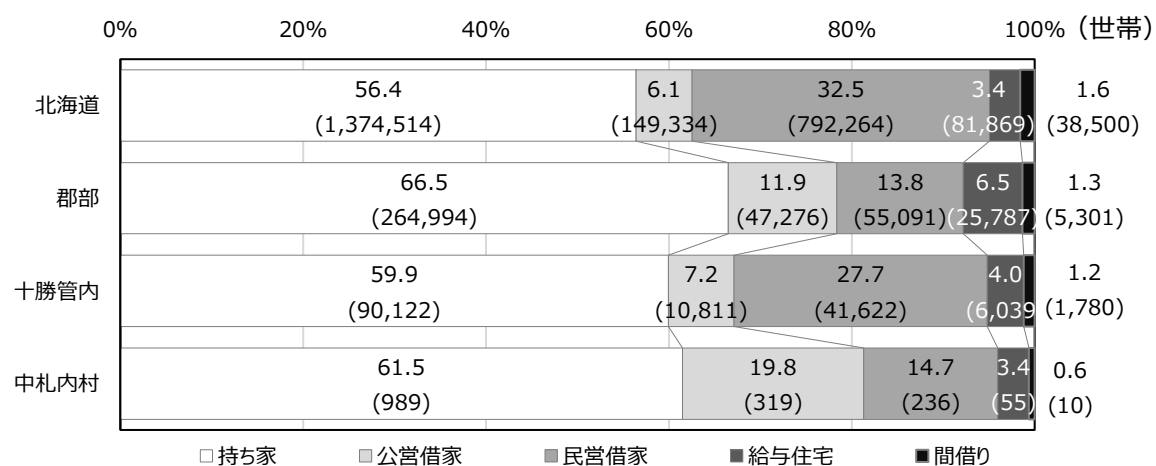
令和 7 年以降、国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年 3 月推計）

(3) 住宅所有関係別世帯数

令和 2 年国勢調査の住宅所有関係別世帯数は、持ち家が 989 世帯（61.5%）、公営借家が 319 世帯（19.8%）、民営借家が 236 世帯（14.7%）、給与住宅が 55 世帯（3.4%）となっています。全道、郡部、十勝管内と比較して、公営借家率が最も高くなっています。

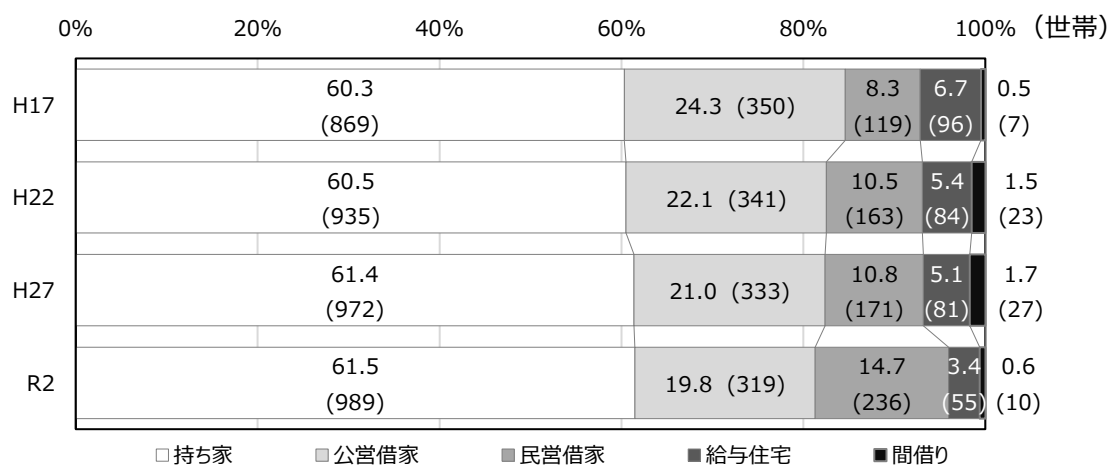
15 年間（H17～R2）の推移をみると、公営借家率が減少、民営借家率が増加しており、特に民営借家は、平成 27 年から令和 2 年の 5 年間で、65 世帯、3.9 ポイントと大きく増加しています。

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）※不詳除く

図 2-8 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

2 公営住宅等の供給状況

令和4年度現在、中札内村に公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、地域振興住宅）が27団地、114棟、385戸あります。

種別の内訳は、公営住宅が18団地、93棟、305戸、特定公共賃貸住宅が4団地、7棟、56戸、地域振興住宅が5団地、14棟、24戸となっています。

地域別にみると、中札内地区に313戸、81.3%が集中し、上札内地区48戸、12.5%、農村地区24戸、6.2%です。

表 2-4 公営住宅等の管理状況

種別	地区名	団地名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)
公営 住宅	中札内	ポプラ	簡平	S38	1	4	3,125.78
		泉	簡平	S48～52	21	70	32,943.00
		あけぼの	簡平	S53～55	8	24	11,567.58
		中央	簡二	S59	1	8	1,190.94
		公園	簡二	S56	1	10	1,786.00
		公園団地 2 棟	耐火	H20	1	6	
		鉄道公園	耐火	H21,22	3	12	895.25
		中札内	簡二	S57～59,H3	12	48	9,187.18
		めぐみ	準耐、耐火	H5～11	16	50	30,285.43
		ときわ野	耐火	H23～25	3	20	1,806.65
		まちなか柏	木造	H26	2	4	1,213.06
	上札内	あすなろ 3 棟	耐火	H22	1	4	1,558.55
		上札内東	簡平	S51～53,56,58,60	11	21	14,366.00
	農村	東戸蔭	簡平	S50	2	4	4,801.23
		新札内	簡平	S50,58	3	6	3,900.74
		新生	簡平	S47	4	8	8,324.05
		元札内	簡平	S51	2	4	3,874.98
		南札内	簡平	S53	1	2	1,199.97
小計			－	－	93	305	132,026.39
特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	準耐	H5	2	16	2,351.00
		すずらん	耐火	H12,13	2	16	3,000.00
		地優賃ふれあい	耐火	H28	1	8	947.24
	上札内	あすなろ	準耐	H6,8	2	16	3,407.59
小計			－	－	7	56	9,705.83
地域 振興 住宅	中札内	中札内北	木造	S49	1	2	355.00
		中札内南	簡平	S50,51	7	7	4,681.68
		地域振興住宅単身	木造	H21	2	8	534.12
	上札内	地域振興住宅上札内	木造	H8	3	3	872.72
		地域振興住宅上札内共用	木造	H12	1	4	480.00
小計			－	－	14	24	6,923.52
中札内地区 計			－	－	84	313	105,869.91
上札内地区 計			－	－	18	48	20,684.86
農村地区 計			－	－	12	24	22,100.97
合計			－	－	114	385	148,655.74

公営住宅 : 「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅

特定公共賃貸住宅 : 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、事業主体が整備し管理運営される中堅所得者向け住宅

地域優良賃貸住宅 : 地域優良賃貸住宅制度要綱等に基づき、高齢者世帯、子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して供給する住宅

地域振興住宅 : 「公営住宅法」等によらない村の独自施策住宅

図 2-9 団地位置図【中札内・上札内地区】

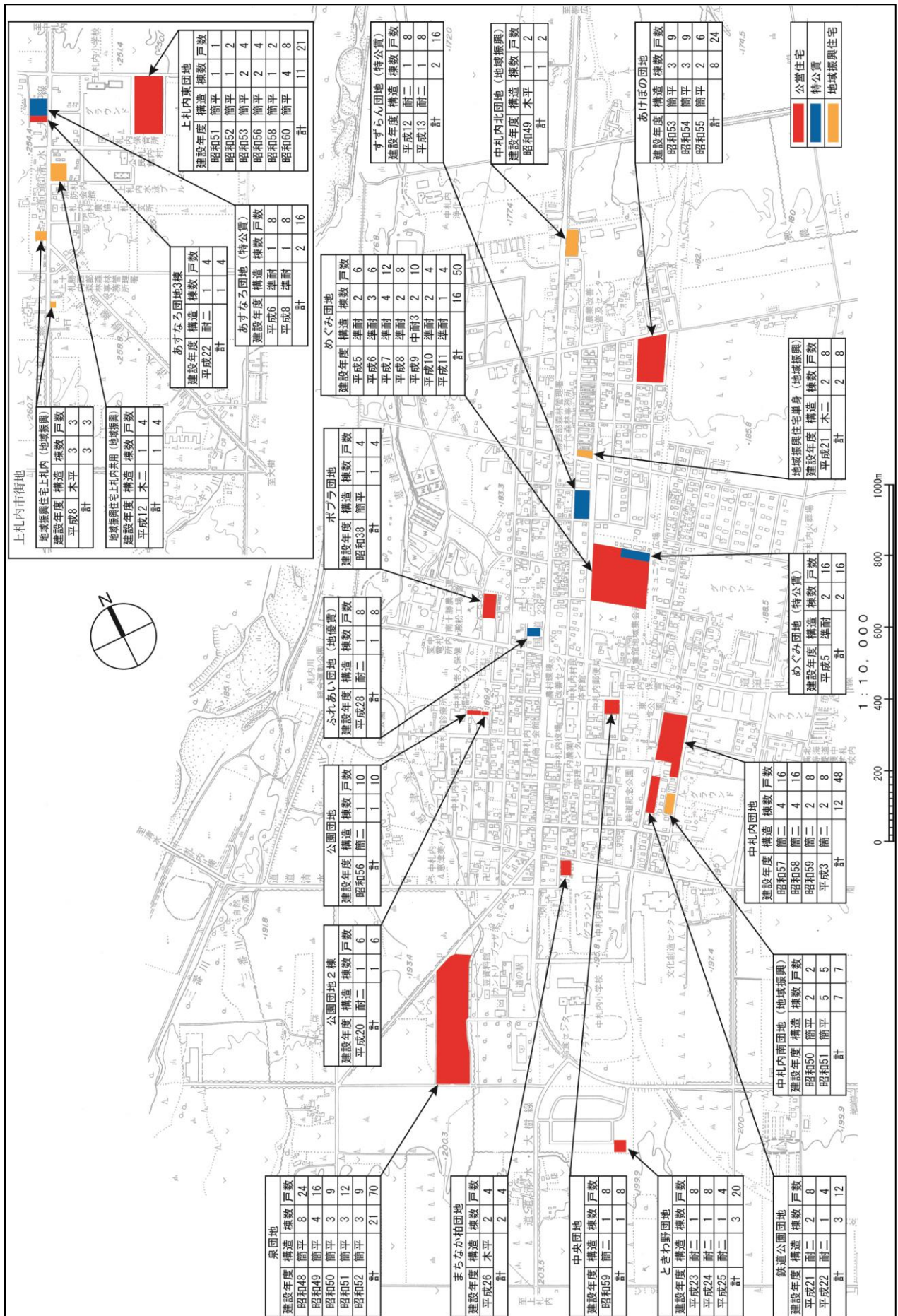
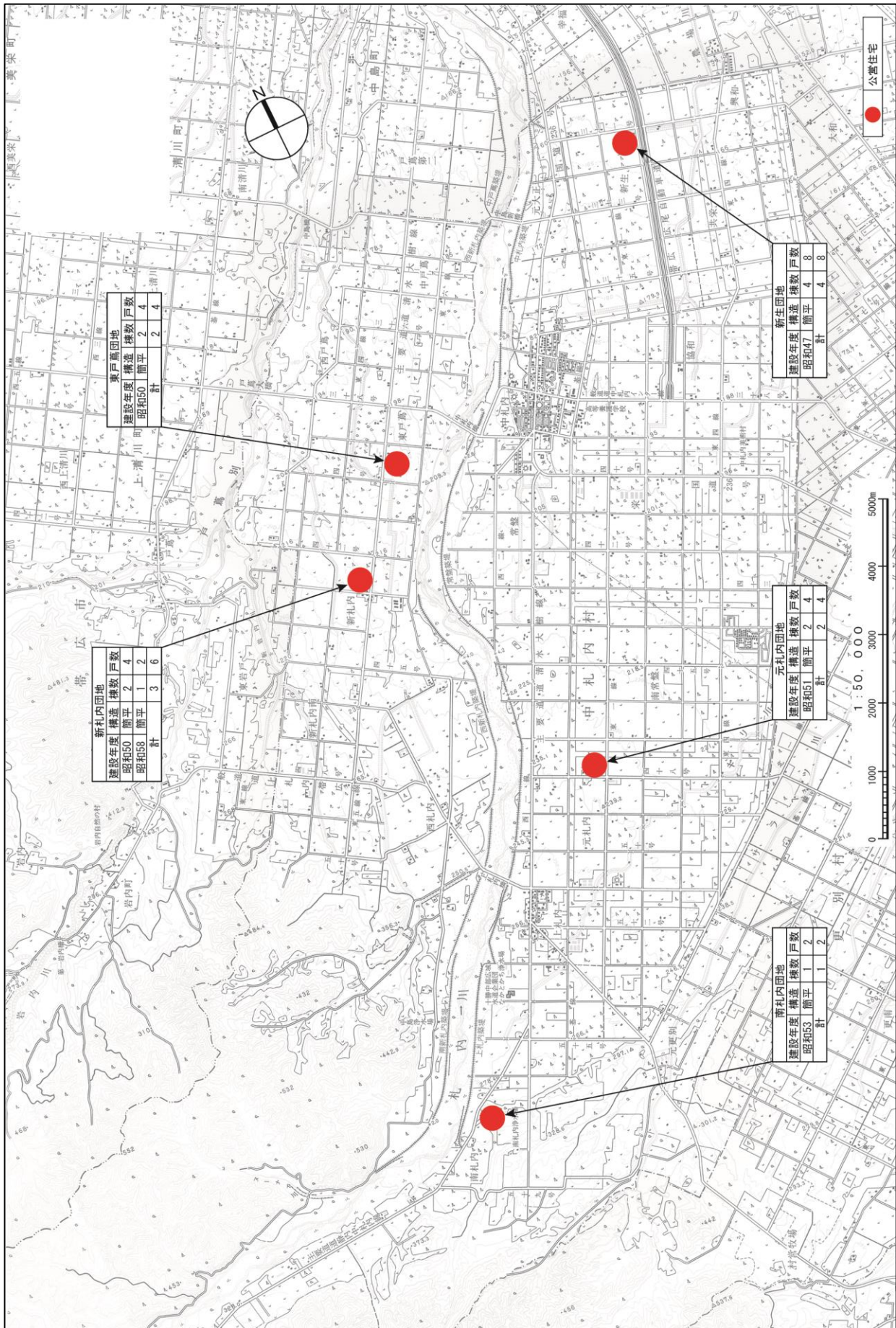


図 2-10 団地位置図【農村地区】



3 公営住宅等の整備状況

(1) 構造、建設年度

公営住宅等の構造をみると、木造が 5.4%、簡易耐火構造平屋建てが 39.1%、簡易耐火構造二階建てが 17.2%、準耐火構造が 18.7%、耐火構造が 19.8%となっています。

建設年度をみると、木造は昭和 49～平成 26 年度、簡易耐火構造平屋建ては昭和 38～60 年、簡易耐火構造二階建ては昭和 56～平成 3 年度、準耐火構造は平成 5～11 年度、耐火構造は平成 9～28 年度に整備されています。

図 2-11 建設年度別構造別戸数

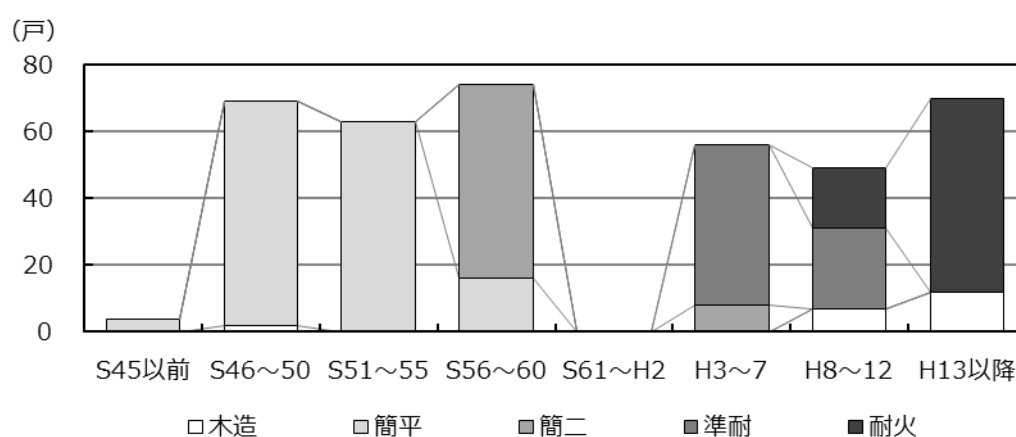


表 2-5 建設年度別構造別戸数

	合計					
		木造	簡平	簡二	準耐	耐火
昭和 45 以前	4 1.0%		4 1.0%			
昭和 46～50	69 18.0%	2 0.5%	67 17.5%			
昭和 51～55	63 16.4%		63 16.4%			
昭和 56～60	74 19.3%		16 4.2%	58 15.1%		
昭和 61～平成 2						
平成 3～7	56 14.6%			8 2.1%	48 12.5%	
平成 8～12	49 12.7%	7 1.8%			24 6.2%	18 4.7%
平成 13 以降	70 18.2%	12 3.1%				58 15.1%
計	385 100.0%	21 5.4%	150 39.1%	66 17.2%	72 18.7%	76 19.8%

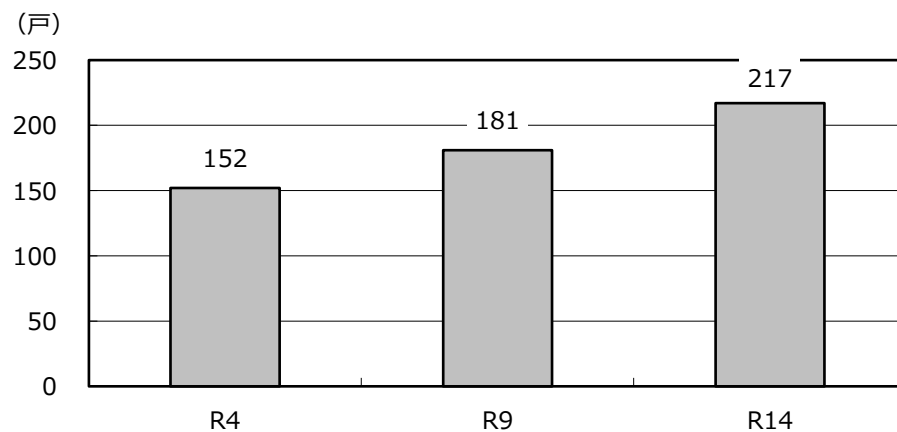
令和 5 年 3 月末現在

（２）耐用年数の経過状況

公営住宅等 385 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは、簡易耐火構造住宅全戸及び木造の一部の 152 戸で、39.5%を占めています。ただし、152 戸のうち、104 戸（泉 46 戸、あけぼの 24 戸、上札内東 20 戸、東戸蔭 4 戸、新札内 6 戸、元札内 4 戸）については、耐力度調査を実施し構造的耐力について確認済みであり、それらを除くと 48 戸、12.5%となります

今後、簡易耐火構造 2 階建て住宅も耐用年数を経過し始め、今後建替事業を行わないとすると、5 年後の令和 9 年度で 181 戸、47.0%、10 年後の令和 14 年度で 217 戸、56.4%となります。ただし、耐力度を確認済みのものを除くと、5 年後の令和 9 年度で 77 戸、20.0%、10 年後の令和 14 年度で 105 戸、27.2%となります。

図 2-12 耐用年数経過戸数の推移



注：公共賃貸住宅の耐用年数は、耐火構造で 70 年、準耐火構造で 45 年、木造で 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）により、簡易耐火構造の耐用年数は 2 階建てが 45 年、平屋建てが 30 年となっています。

表 2-6 耐用年数の経過状況

種別	地区名	団地名	管理 戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数		
						R4	R9	R14
公営住宅	中札内	ボプラ	4	簡平	S38	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
		泉	70	簡平	S48～52	70 100.0%	70 100.0%	70 100.0%
		あけぼの	24	簡平	S53～55	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%
		中央	8	簡二	S59	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
		公園	10	簡二	S56	0 0.0%	10 100.0%	10 100.0%
		公園団地 2 棟	6	耐火	H20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		鉄道公園	12	耐火	H21,22	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		中札内	48	簡二	S57～59,H3	0 0.0%	16 33.3%	40 83.3%
		めぐみ	40	準耐	H5～8,10,11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			10	耐火	H9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		ときわ野	20	耐火	H23～25	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		まちなか柏	4	木造	H26	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		上札内	あすなろ 3 棟	4	耐火	H22	0 0.0%	0 0.0%
	上札内東		21	簡平	S51～53, 56,58,60	21 100.0%	21 100.0%	21 100.0%
	農村	東戸蔭	4	簡平	S50	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
		新札内	6	簡平	S50,58	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
		新生	8	簡平	S47	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
		元札内	4	簡平	S51	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
		南札内	2	簡平	S53	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	16	準耐	H5	0 0.0%	0 0.0%
すずらん			16	耐火	H12,13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
地優賃ふれあい			8	耐火	H28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
上札内		あすなろ	16	準耐	H6,8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
地域振興		中札内	中札内北	2	木造	S49	2 100.0%	2 100.0%
	中札内南		7	簡平	S50,51	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%
	地域振興住宅単身		8	木造	H21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	上札内	地域振興住宅上札内	3	木造	H8	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%
		地域振興住宅 上札内共用	4	木造	H12	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
		合計		385	－	－	152 39.5%	181 47.0%

図 2-13 構造別耐用年数経過状況

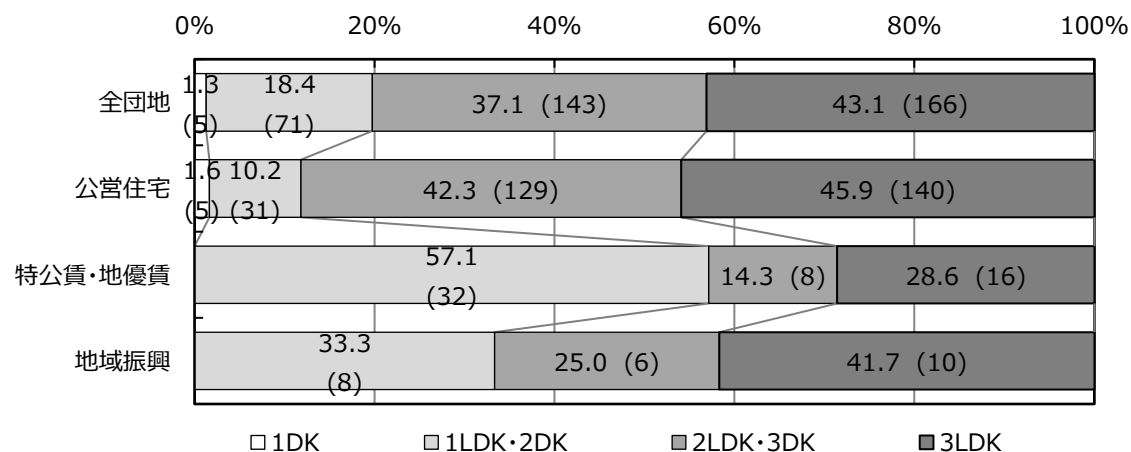
管理開始年度	経過年数	木造 《耐用年数30年》					簡平《耐用年数30年》										簡二《耐用年数45年》			準耐《耐用年数45年》			耐火《耐用年数70年》							合計	累計
		まちなか柏	地域振興 中札内北	地域振興 単身	地域振興 上札内	地域振興 上札内共用	ボプラ	泉	あけぼの	上札内東	東戸蔭	新札内	新生	元札内	南札内	地域振興 中札内南	中央	公園	中札内	めぐみ	めぐみ	あすなろ	公園2棟	鉄道公園	めぐみ	ときわ野	あすなろ 3棟	すずらん	ふれあい		
		公住	地域振興	地域振興	地域振興	地域振興	公住	公住	公住	公住	公住	公住	公住	公住	公住	地域振興	公住	公住	公住	公住	特公貴	特公貴	公住	公住	公住	公住	公住	特公貴	地優貴		
S38	59						4																							4	4
39	58																													0	4
40	57																													0	4
41	56																													0	4
42	55																													0	4
43	54																													0	4
44	53																													0	4
45	52																													0	4
46	51																													0	4
47	50												8																	8	12
48	49							24																						24	36
49	48		2					16																						18	54
50	47							9			4	4				2														19	73
51	46							12		1				4		5														22	95
52	45							9		2																				11	106
53	44								9	4					2															15	121
54	43								9																					9	130
55	42								6																					6	136
56	41									4								10												14	150
57	40																		16											16	166
58	39									2		2							16											20	186
59	38																8		8											16	202
60	37									8																				8	210
61	36																													0	210
62	35																													0	210
63	34																													0	210
H1	33																													0	210
2	32																													0	210
3	31																		8											8	218
4	30																													0	218
5	29																			6	16									22	240
6	28																			6		8								14	254
7	27																			12										12	266
8	26				3															8		8								19	285
9	25																							10						10	295
10	24																			4										4	299
11	23																			4										4	303
12	22					4																						8		12	315
13	21																										8			8	323
14	20																													0	323
15	19																													0	323
16	18																													0	323
17	17																													0	323
18	16																													0	323
19	15																													0	323
20	14																						6							6	329
21	13			8																				8						16	345
22	12																							4			4			8	353
23	11																								8					8	361
24	10																								8					8	369
25	9																								4					4	373
26	8	4																												4	377
27	7																													0	377
28	6																												8	8	385
29	5																													0	385
30	4																													0	385
R1	3																													0	385
2	2																													0	385
3	1																													0	385
4	0																													0	385
合計		4	2	8	3	4	4	70	24	21	4	6	8	4	2	7	8	10	48	40	16	16	6	12	10	20	4	16	8	385	385

(3) 住戸内の整備状況

a. 住戸タイプ

住戸タイプの状況をみると、「1DK」が1.3%、「1LDK・2DK」が18.4%、「2LDK・3DK」が37.1%、「3LDK」43.1%となっています。

表 2-7 住戸タイプ別戸数構成比の比較



b. 住戸規模

住戸規模の状況をみると、「40㎡未満」が2.6%、「40～50㎡」が18.2%、「50～60㎡」が21.3%、「60～70㎡」が31.9%、「70㎡以上」が26.0%となっています。

表 2-8 住戸規模別戸数構成比の比較

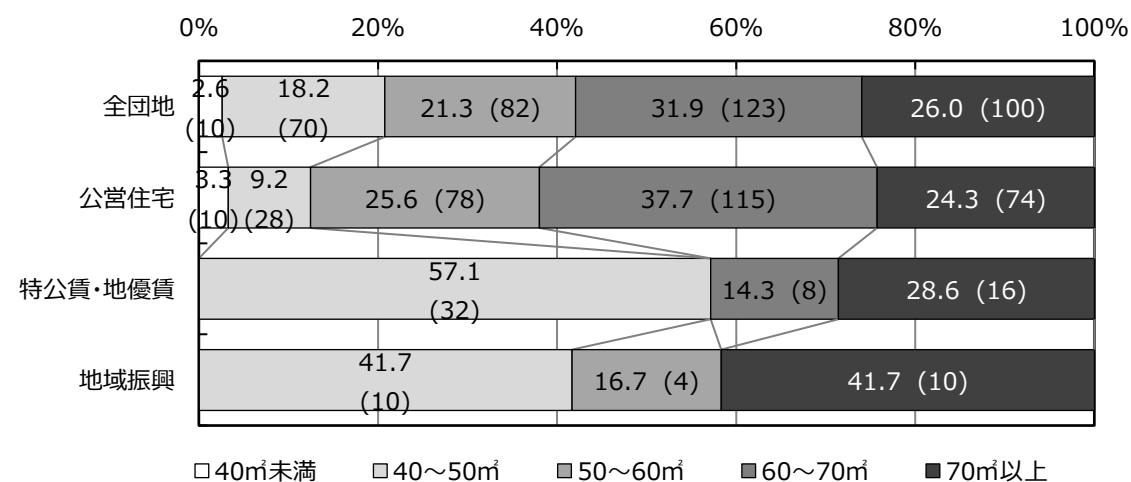


表 2-9 団地別住戸タイプ別戸数

種別	地区名	団地名	1DK	計			計		計	3LDK	合計		
				1LDK	2DK		2LDK	3DK					
公営住宅	中札内	ポプラ	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%		
		泉	0 0.0%	0 0.0%	22 31.4%	22 31.4%	0 0.0%	48 68.6%	48 68.6%	0 0.0%	70 100.0%		
		あけぼの	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 75.0%	18 75.0%	6 25.0%	24 100.0%		
		中央	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%		
		公園	5 50.0%	0 0.0%	5 50.0%	5 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%		
		公園団地 2 棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%		
		鉄道公園	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%		
		中札内	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	48 100.0%		
		めぐみ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 16.0%	0 0.0%	8 16.0%	42 84.0%	50 100.0%		
		ときわ野	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 40.0%	0 0.0%	8 40.0%	12 60.0%	20 100.0%		
		まちなか柏	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%		
		上札内	あすなろ 3 棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
			上札内東	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 52.4%	11 52.4%	10 47.6%	21 100.0%	
			農村	東戸蔭	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
		新札内		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%	
		新生		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	
		元札内		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		南札内		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	
		小計			5 1.6%	0 0.0%	31 10.2%	31 10.2%	30 9.8%	99 32.5%	129 42.3%	140 45.9%	305 100.0%
	特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	
			すずらん	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	
			地優賃ふれあい	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	
		上札内	あすなろ	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	
		小計			0 0.0%	32 57.1%	0 0.0%	32 57.1%	8 14.3%	0 0.0%	8 14.3%	16 28.6%	56 100.0%
		地域 振興	中札内	中札内北	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%
				中札内南	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	7 100.0%
	地域振興住宅 単身			0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	
上札内	地域振興住宅 上札内		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%		
	地域振興住宅 上札内共用		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%		
	小計			0 0.0%	8 33.3%	0 0.0%	8 33.3%	6 25.0%	0 0.0%	6 25.0%	10 41.7%	24 100.0%	
合計			5 1.3%	40 10.4%	31 8.1%	71 18.4%	44 11.4%	99 25.7%	143 37.1%	166 43.1%	385 100.0%		

表 2-10 団地別住戸規模別戸数

種別	地区名	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計	
公営住宅	中札内	ポプラ	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		泉	6 8.6%	28 40.0%	36 51.4%	0 0.0%	0 0.0%	70 100.0%	
		あけぼの	0 0.0%	0 0.0%	18 75.0%	6 25.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		中央	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	
		公園	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	
		公園団地 2 棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	
		鉄道公園	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		中札内	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	
		めぐみ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 16.0%	42 84.0%	50 100.0%	
		ときわ野	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		まちなか柏	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		上札内	あすなろ 3 棟	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
			上札内東	0 0.0%	0 0.0%	4 19.0%	17 81.0%	0 0.0%	21 100.0%
	農村	東戸蔭	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		新札内	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	
		新生	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	
		元札内	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		南札内	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	
	小計			10 3.3%	28 9.2%	78 25.6%	115 37.7%	74 24.3%	305 100.0%
	特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%
			すずらん	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
地優賃ふれあい			0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	
上札内		あすなろ	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	
		小計			0 0.0%	32 57.1%	0 0.0%	8 14.3%	16 28.6%
地域振興	中札内	中札内北	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	
		中札内南	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	7 100.0%	
		地域振興住宅 単身	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	
	上札内	地域振興住宅 上札内	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		地域振興住宅 上札内共用	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	
		小計			0 0.0%	10 41.7%	4 16.7%	0 0.0%	10 41.7%
合計			10 2.6%	70 18.2%	82 21.3%	123 31.9%	100 26.0%	385 100.0%	

c. 設備

浴室は全戸で整備済みです。浴槽の設置率は 99.0%で未対応はポプラ団地のみです。また、水洗化の状況も「水洗化済み又は浄化槽設置済み」は 99.0%で未対応はポプラ団地のみです（上札内地区、農村地区は浄化槽対応）。

給湯器の設置率は 87.8%です。

d. バリアフリー化

住戸内の手摺設置率は、浴室で 82.9%、洗面所で 53.0%、便所で 36.9%となっています。床段差が解消された住戸の割合は 84.7%です。

表 2-11 団地別設備の状況

種別	地区名	団地名	構造	管理戸数	風呂		3箇所給湯	水洗化・浄化槽	非常警報	開口部のアルミサッシ化	
					浴室有浴槽有	浴室有浴槽無					
公営住宅	中札内	ポプラ	簡平	4	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	
		泉	簡平	70	70 100.0%	0 0.0%	46 65.7%	70 100.0%	70 100.0%	70 100.0%	
		あけぼの	簡平	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	
		中央	簡二	8	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	
		公園	簡二	10	10 100.0%	0 0.0%	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%	
		公園団地 2 棟	耐火	6	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	
		鉄道公園	耐火	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		中札内	簡二	48	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	
		めぐみ	準耐火	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	
		ときわ野	耐火	20	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		まちなか柏	木造	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
	上札内	あすなろ 3 棟	耐火	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
		上札内東	簡平	21	21 100.0%	0 0.0%	16 76.2%	21 100.0%	21 100.0%	21 100.0%	
		農村	東戸蔭	簡平	4	4 100.0%	0 0.0%	2 50.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
			新札内	簡平	6	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
			新生	簡平	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
			元札内	簡平	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	南札内	簡平	2	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%		
	小計			－	305	301 98.7%	4 1.3%	260 85.2%	301 98.7%	305 100.0%	
	特公賃地優賃	中札内	めぐみ	準耐	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
			すずらん	耐火	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
地優賃ふれあい			耐火	8	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	
上札内		あすなろ	準耐	16	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	
小計			－	56	56 100.0%	0 0.0%	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%		
地域振興	中札内	中札内北	木造	2	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	
		中札内南	簡平	7	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	
		地域振興住宅単身	木造	8	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	
	上札内	地域振興住宅上札内	木造	3	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	
		地域振興住宅上札内共用	木造	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
小計			－	24	24 100.0%	0 0.0%	22 91.7%	24 100.0%	24 100.0%		
合計			－	385	381 99.0%	4 1.0%	338 87.8%	381 99.0%	385 100.0%		

表 2-12 団地別バリアフリー化の状況

種別	地区名	団地名	構造	管理戸数	手すり			床段差の解消	
					便所	浴室	洗面所		
公営住宅	中札内	ポプラ	簡平	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		泉	簡平	70	0 0.0%	46 65.7%	30 42.9%	46 65.7%	
		あけぼの	簡平	24	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		中央	簡二	8	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	
		公園	簡二	10	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%	
		公園団地 2 棟	耐火	6	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	
		鉄道公園	耐火	12	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		中札内	簡二	48	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	
		めぐみ	準耐	50	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	50 100.0%	
		ときわ野	耐火	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
		まちなか柏	木造	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
		上札内	あすなろ 3 棟	耐火	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	上札内東		簡平	21	0 0.0%	16 76.2%	16 76.2%	16 76.2%	
	農村	東戸蔭	簡平	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新札内	簡平	6	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新生	簡平	8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		元札内	簡平	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		南札内	簡平	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計			－	305	106 34.8%	248 81.3%	152 49.8%	248 81.3%
	特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	準耐	16	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
すずらん			耐火	16	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	
地優賃ふれあい			耐火	8	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	
上札内		あすなろ	準耐	16	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	
小計			－	56	24 42.9%	56 100.0%	40 71.4%	56 100.0%	
地域振興	中札内	中札内北	木造	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		中札内南	簡平	7	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	
		地域振興住宅 単身	木造	8	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	
	上札内	地域振興住宅 上札内	木造	3	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	
		地域振興住宅 上札内共用	木造	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
小計			－	24	12 50.0%	15 62.5%	12 50.0%	22 91.7%	
合計			－	385	142 36.9%	319 82.9%	204 53.0%	326 84.7%	

4 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和4年11月現在、公営住宅等385戸のうち、ポプラ、泉、新生、南札内、中札内北の各団地は、政策空家としており、空き家になっても新規募集はしていません。政策空き家を除く管理戸数は361戸、そのうち入居者は322世帯であり、入居率は89.2%となっています。

入居率を種別にみると、公営住宅では90.4%、特定公共賃貸住宅では80.4%、地域振興住宅では95.7%となっています。

表 2-13 団地別入居世帯数、入居率

種別	地区名	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)
公営住宅	中札内	ポプラ	4	3	1	1	25.0%	100.0%
		泉	70	17	53	52	74.3%	98.1%
		あけぼの	24	0	24	20	83.3%	83.3%
		中央	8	0	8	8	100.0%	100.0%
		公園	10	0	10	9	90.0%	90.0%
		公園団地 2 棟	6	0	6	5	83.3%	83.3%
		鉄道公園	12	0	12	10	83.3%	83.3%
		中札内	48	0	48	37	77.1%	77.1%
		めぐみ	50	0	50	48	96.0%	96.0%
		ときわ野	20	0	20	16	80.0%	80.0%
		まちなか柏	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	上札内	あすなろ 3 棟	4	0	4	3	75.0%	75.0%
		上札内東	21	0	21	21	100.0%	100.0%
	農村	東戸蔭	4	0	4	4	100.0%	100.0%
		新札内	6	0	6	6	100.0%	100.0%
		新生	8	2	6	6	75.0%	100.0%
		元札内	4	0	4	4	100.0%	100.0%
		南札内	2	1	1	1	50.0%	100.0%
	小計			305	23	282	255	83.6%
特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	16	0	16	12	75.0%	75.0%
		すずらん	16	0	16	12	75.0%	75.0%
		地優賃ふれあい	8	0	8	7	87.5%	87.5%
	上札内	あすなろ	16	0	16	14	87.5%	87.5%
小計			56	0	56	45	80.4%	80.4%
地域振興	中札内	中札内北	2	1	1	1	50.0%	100.0%
		中札内南	7	0	7	6	85.7%	85.7%
		地域振興住宅単身	8	0	8	8	100.0%	100.0%
	上札内	地域振興住宅上札内	3	0	3	3	100.0%	100.0%
		地域振興住宅上札内共用	4	0	4	4	100.0%	100.0%
小計			24	1	23	22	91.7%	95.7%
合計			385	24	361	322	83.6%	89.2%

（２）子育て世帯・高齢世帯

公営住宅等入居世帯 322 世帯のうち、子育て世帯（世帯の中に 11 歳以下の子どもがいる世帯）は 51 世帯 15.8%、高齢世帯（世帯の中に 65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 122 世帯、37.9%となっています。

子育て世帯率を種別にみると、公営住宅では 13.3%、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅では 26.7%、地域振興住宅では 22.7%となっています。

高齢世帯率を種別にみると、公営住宅では 44.7%、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅では 13.3%、地域振興住宅では 9.1%となっています。

（３）収入超過者、高額所得者

公営住宅入居世帯 255 世帯のうち、収入超過者は 48 世帯 18.8%、高額所得者は 12 世帯、4.7%、合わせて 60 世帯、23.5%となっています。

表 2-14 団地別入居世帯の状況

地域	団地名	種類	入居世帯	11 歳以下 の子どもが いる世帯	65 歳以上 の高齢者の いる世帯	収入 超過者	高額 所得者	
公営住宅	中札内	ポプラ	1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		泉	52	0 0.0%	28 53.8%	7 13.5%	1 1.9%	
		あけぼの	20	0 0.0%	12 60.0%	2 10.0%	4 20.0%	
		中央	8	1 12.5%	3 37.5%	2 25.0%	1 12.5%	
		公園	9	1 11.1%	7 77.8%	0 0.0%	0 0.0%	
		公園団地 2 棟	5	1 20.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		鉄道公園	10	2 20.0%	1 10.0%	2 20.0%	0 0.0%	
		中札内	37	8 21.6%	16 43.2%	7 18.9%	1 2.7%	
		めぐみ	48	7 14.6%	22 45.8%	10 20.8%	4 8.3%	
		ときわ野	16	7 43.8%	5 31.3%	2 12.5%	0 0.0%	
		まちなか柏	4	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	
		上札内	あすなろ 3 棟	3	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%
	上札内東		21	2 9.5%	6 28.6%	8 38.1%	0 0.0%	
	農村	東戸蔭	4	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	
		新札内	6	1 16.7%	3 50.0%	2 33.3%	0 0.0%	
		新生	6	1 16.7%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	
		元札内	4	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	
		南札内	1	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計			255	34 13.3%	114 44.7%	48 18.8%	12 4.7%
	特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	12	0 0.0%	2 16.7%	－ －	－ －
すずらん			12	5 41.7%	2 16.7%	－ －	－ －	
		地優賃ふれあい	7	7 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	
上札内		あすなろ	14	0 0.0%	2 14.3%	－ －	－ －	
		小計			45	12 26.7%	6 13.3%	－ －
地域振興	中札内	中札内北	1	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －	
		中札内南	6	3 50.0%	1 16.7%	－ －	－ －	
		地域振興住宅単身	8	0 0.0%	1 12.5%	－ －	－ －	
	上札内	地域振興住宅上札内	3	1 33.3%	0 0.0%	－ －	－ －	
		地域振興住宅上札内共用	4	1 25.0%	0 0.0%	－ －	－ －	
		小計			22	5 22.7%	2 9.1%	－ －
	合計			322	51 15.8%	122 37.9%	48 14.9%	12 3.7%

(4) 世帯人員別世帯数

公営住宅等入居世帯の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が 49.1%と概ね半数を占め、次いで、「2人世帯」、26.1%、「3人世帯」11.5%となっています。

高齢世帯でみると、「単身世帯」が 60.7%と約 6 割を占め、次いで、「2人世帯」、29.5%、「3人世帯」4.9%となっています。

高齢単身世帯は全体の 23.0%を占めています。

図 2-14 世帯人員別世帯数構成比の比較

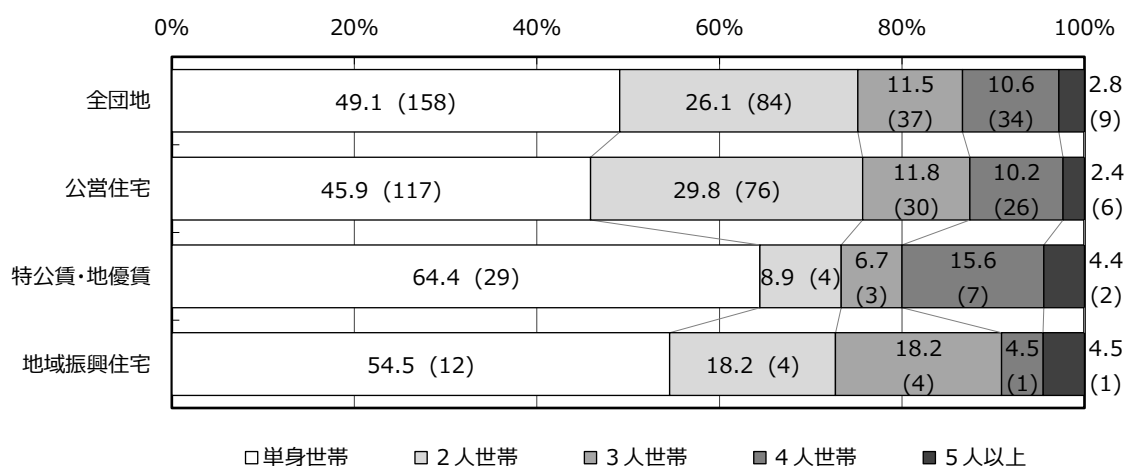


図 2-15 世帯人員別世帯数構成比の比較

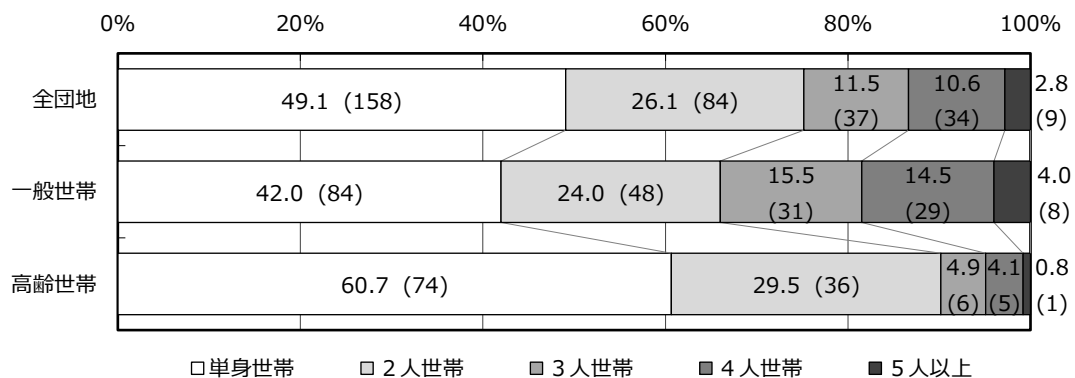


表 2-15 世帯人員別世帯数

種別	地区名	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計			
公営住宅	中札内	ホブラ	一般世帯	0	0	0	0	0	0			
			高齢世帯	1	0	0	0	0	1			
			計	1	0	0	0	0	1			
		泉	一般世帯	16	8	0	0	0	24			
			高齢世帯	16	10	1	1	0	28			
			計	32	18	1	1	0	52			
		あけぼの	一般世帯	4	2	2	0	0	8			
			高齢世帯	6	5	1	0	0	12			
			計	10	7	3	0	0	20			
		中央	一般世帯	1	1	3	0	0	5			
			高齢世帯	2	0	1	0	0	3			
			計	3	1	4	0	0	8			
		公園	一般世帯	1	0	1	0	0	2			
			高齢世帯	7	0	0	0	0	7			
			計	8	0	1	0	0	9			
		公園団地2棟	一般世帯	0	2	1	0	0	3			
			高齢世帯	2	0	0	0	0	2			
			計	2	2	1	0	0	5			
		鉄道公園	一般世帯	0	5	2	2	0	9			
			高齢世帯	0	1	0	0	0	1			
			計	0	6	2	2	0	10			
		中札内	一般世帯	5	6	3	5	2	21			
			高齢世帯	9	4	0	3	0	16			
			計	14	10	3	8	2	37			
		めくみ	一般世帯	3	8	7	7	1	26			
			高齢世帯	12	7	3	0	0	22			
			計	15	15	10	7	1	48			
		ときわ野	一般世帯	1	3	1	5	1	11			
			高齢世帯	2	2	0	0	1	5			
			計	3	5	1	5	2	16			
		まちなか柏	一般世帯	0	1	1	2	0	4			
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0			
			計	0	1	1	2	0	4			
		上札内	あすなろ3棟	一般世帯	0	2	0	0	0	2		
				高齢世帯	1	0	0	0	0	1		
				計	1	2	0	0	0	3		
			上札内東	一般世帯	12	0	3	0	0	15		
				高齢世帯	1	5	0	0	0	6		
				計	13	5	3	0	0	21		
		農村	東戸蔭	一般世帯	4	0	0	0	0	4		
				高齢世帯	0	0	0	0	0	0		
				計	4	0	0	0	0	4		
			新札内	一般世帯	0	2	0	1	0	3		
				高齢世帯	1	2	0	0	0	3		
				計	1	4	0	1	0	6		
			新生	一般世帯	0	0	0	0	1	1		
				高齢世帯	5	0	0	0	0	5		
				計	5	0	0	0	1	6		
			元札内	一般世帯	3	0	0	0	0	3		
				高齢世帯	1	0	0	0	0	1		
				計	4	0	0	0	0	4		
			南札内	一般世帯	0	0	0	0	0	0		
				高齢世帯	1	0	0	0	0	1		
				計	1	0	0	0	0	1		
	小計			一般世帯	50	40	24	22	5	141		
				高齢世帯	67	36	6	4	1	114		
				計	117	76	30	26	6	255		
特公賃 地優賃	中札内		めくみ	一般世帯	10	0	0	0	0	10		
				高齢世帯	2	0	0	0	0	2		
				計	12	0	0	0	0	12		
			すずらん	一般世帯	2	3	1	2	2	10		
				高齢世帯	1	0	0	1	0	2		
				計	3	3	1	3	2	12		
		地優賃ふれあい	一般世帯	0	1	2	4	0	7			
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0			
			計	0	1	2	4	0	7			
		上札内	あすなろ	一般世帯	12	0	0	0	0	12		
				高齢世帯	2	0	0	0	0	2		
				計	14	0	0	0	0	14		
	小計			一般世帯	24	4	3	6	2	39		
				高齢世帯	5	0	0	1	0	6		
				計	29	4	3	7	2	45		
地域振興	中札内	中札内北	一般世帯	1	0	0	0	0	1			
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0			
			計	1	0	0	0	0	1			
		中札内南	一般世帯	1	1	2	0	1	5			
			高齢世帯	1	0	0	0	0	1			
			計	2	1	2	0	1	6			
		地域振興住宅単身	一般世帯	7	0	0	0	0	7			
			高齢世帯	1	0	0	0	0	1			
			計	8	0	0	0	0	8			
	上札内	地域振興住宅上札内	一般世帯	0	2	0	1	0	3			
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0			
			計	0	2	0	1	0	3			
		地域振興住宅上札内共用	一般世帯	1	1	2	0	0	4			
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0			
			計	1	1	2	0	0	4			
			小計			一般世帯	10	4	4	1	1	20
						高齢世帯	2	0	0	0	0	2
						計	12	4	4	1	1	22
合計			一般世帯	84	48	31	29	8	200			
			高齢世帯	74	36	6	5	1	122			
			計	158	84	37	34	9	322			

表 2-16 世帯人員別世帯数構成比

種別	地区名	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計			
公営住宅	中札内	ホブラ	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		泉	一般世帯	30.8%	15.4%	0.0%	0.0%	0.0%	46.2%			
			高齢世帯	30.8%	19.2%	1.9%	1.9%	0.0%	53.8%			
			計	61.5%	34.6%	1.9%	1.9%	0.0%	100.0%			
		あけぼの	一般世帯	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	40.0%			
			高齢世帯	30.0%	25.0%	5.0%	0.0%	0.0%	60.0%			
			計	50.0%	35.0%	15.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		中央	一般世帯	12.5%	12.5%	37.5%	0.0%	0.0%	62.5%			
			高齢世帯	25.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	37.5%			
			計	37.5%	12.5%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		公園	一般世帯	11.1%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	22.2%			
			高齢世帯	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	77.8%			
			計	88.9%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%			
		公園団地2棟	一般世帯	0.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	60.0%			
			高齢世帯	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%			
			計	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		鉄道公園	一般世帯	0.0%	50.0%	20.0%	20.0%	0.0%	90.0%			
			高齢世帯	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%			
			計	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%			
		中札内	一般世帯	13.5%	16.2%	8.1%	13.5%	5.4%	56.8%			
			高齢世帯	24.3%	10.8%	0.0%	8.1%	0.0%	43.2%			
			計	37.8%	27.0%	8.1%	21.6%	5.4%	100.0%			
		めくみ	一般世帯	6.3%	16.7%	14.6%	14.6%	2.1%	54.2%			
			高齢世帯	25.0%	14.6%	6.3%	0.0%	0.0%	45.8%			
			計	31.3%	31.3%	20.8%	14.6%	2.1%	100.0%			
		ときわ野	一般世帯	6.3%	18.8%	6.3%	31.3%	6.3%	68.8%			
			高齢世帯	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%	31.3%			
			計	18.8%	31.3%	6.3%	31.3%	12.5%	100.0%			
		まちなか柏	一般世帯	0.0%	2.1%	2.1%	4.2%	0.0%	8.3%			
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			計	0.0%	2.1%	2.1%	4.2%	0.0%	8.3%			
		上札内	あすなろ3棟	一般世帯	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%		
				高齢世帯	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%		
				計	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
			上札内東	一般世帯	57.1%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	71.4%		
				高齢世帯	4.8%	23.8%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%		
				計	61.9%	23.8%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
			農村	東戸簗	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%	
				新札内	一般世帯	0.0%	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	50.0%	
					高齢世帯	16.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
					計	16.7%	66.7%	0.0%	16.7%	0.0%	100.0%	
		新生		一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%		
				高齢世帯	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%		
				計	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	100.0%		
	元札内	一般世帯		75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%			
		高齢世帯		25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%			
		計		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
	南札内	一般世帯		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
		高齢世帯		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		計		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
小計				一般世帯	19.6%	15.7%	9.4%	8.6%	2.0%	55.3%		
				高齢世帯	26.3%	14.1%	2.4%	1.6%	0.4%	44.7%		
				計	45.9%	29.8%	11.8%	10.2%	2.4%	100.0%		
特公費 地優賃	中札内	めくみ	一般世帯	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%			
			高齢世帯	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%			
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		すずらん	一般世帯	200.0%	300.0%	100.0%	200.0%	200.0%	1000.0%			
			高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	200.0%			
			計	300.0%	300.0%	100.0%	300.0%	200.0%	1200.0%			
		地優賃ふれあい	一般世帯	16.7%	25.0%	8.3%	16.7%	16.7%	83.3%			
			高齢世帯	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%			
			計	25.0%	25.0%	8.3%	25.0%	16.7%	100.0%			
	上札内	あすなろ	一般世帯	85.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.7%			
			高齢世帯	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%			
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
小計			一般世帯	53.3%	8.9%	6.7%	13.3%	4.4%	86.7%			
			高齢世帯	11.1%	0.0%	0.0%	2.2%	0.0%	13.3%			
			計	64.4%	8.9%	6.7%	15.6%	4.4%	100.0%			
地域振興	中札内	中札内北	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%			
		中札内南	一般世帯	16.7%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%	83.3%			
			高齢世帯	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%			
			計	33.3%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%	100.0%			
		地域振興住宅単身	一般世帯	87.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%			
			高齢世帯	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%			
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
	上札内	地域振興住宅上札内	一般世帯	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%			
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			計	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%			
		地域振興住宅上札内共用	一般世帯	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			計	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
			小計			一般世帯	45.5%	18.2%	18.2%	4.5%	4.5%	90.9%
						高齢世帯	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%
						計	54.5%	18.2%	18.2%	4.5%	4.5%	100.0%
合計			一般世帯	26.1%	14.9%	9.6%	9.0%	2.5%	62.1%			
			高齢世帯	23.0%	11.2%	1.9%	1.6%	0.3%	37.9%			
			計	49.1%	26.1%	11.5%	10.6%	2.8%	100.0%			

5 関連既定計画における取組方針

(1) 第7期中札内村まちづくり計画

計画期間	基本構想：令和 4～11 年度、基本計画：令和 4～7 年度、実施計画：令和 4～7 年度
策定趣旨	「第 6 期中札内村まちづくり計画」が計画期間の満了を迎えることから、令和 11 年度を目標年次とする「第 7 期中札内村まちづくり計画」を策定します。本計画においても、本村の持つ優れた自然環境や立地条件を生かし、社会情勢等の変化に対応したまちづくりを進め、住民ニーズの多様化に対応できるよう村民生活の一層の向上に努めます。
計画目標	中札内村の将来像：みんなでつくる！ 自然と笑顔になるまち なかさつない 将来目標人口：令和 11 年度 3,800 人 基本目標 1 みんなが主役のまちづくり 基本目標 2 優しさと安心が繋がるまちづくり 基本目標 3 文化と学びが紡ぐまちづくり 基本目標 4 元気あふれるまちづくり 基本目標 5 潤いと安らぎのまちづくり
住宅関連 個別施策	4-2-3 移住・定住の促進 施策の背景 村への移住・定住を促進するため、住宅に関する支援制度や子育てに関する支援制度を整えていきます。また、民間アパート情報や空き家、空き地情報の収集に努め、「空き家バンク」として取組を進めています。 村所有の分譲地が完売し、中札内村に住みたいが宅地分譲地がないといった声があり、用地確保の課題があります。 めざすべき姿 移住を考えている方に「中札内村に住みたい」と思ってもらえるよう、移住に関する適切な情報を収集・発信します。 地域住民に「いつまでも住み続けたい」と思ってもらえるよう、定住施策を進めます。 主要な施策 ①移住・定住の促進 (1) 村に移住された方の意見を参考にして、移住相談ワンストップ窓口の充実を図り、希望者の意向に添った移住相談・支援を行います。 (2) 新たな移住・定住の推進や支援制度の検証を行い、移住促進奨励金、中札内スタイル住宅建設奨励金、定住促進奨励金や民間賃貸住宅家賃助成の支援を行います。 (3) ホームページによる空き地・空き家の情報、民間アパート情報や各種住宅支援制度など暮らしや住まいに関する情報を提供します。 (4) 空き地・空き家は流動化が図られるよう対策を講じます。 (5) 東京 23 区内から北海道への移住者を対象とした UIJ ターン新規就業支援事業を北海道と協働で実施します。 ②宅地分譲地の造成 (1) 宅地分譲の整備に向けた用地確保に努めます。

住宅関連 個別施策 (続き)	5-2-4 住宅環境の整備 施策の背景 中札内らしい、景観に配慮した緑豊かで美しい住宅・住環境の形成に向けた「中札内スタイル住宅」の建設を推進し、心地よく、ゆとりのある暮らしと魅力ある個性的な住文化の実現に取り組んでいます。 公営住宅の整備では、新たな「中札内村公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な公営住宅の長寿命化改善を図り、居住環境の向上や予防保全的な維持管理を行い、ライフサイクルコストの縮減が必要です。 めざすべき姿 中札内村に住んでいる、これから住みたいというあらゆる世代の方が、ライフスタイルの変化に応じた安全・安心な暮らしを実現できる住まい環境づくりを目指します。 主要な施策 ①個性ある住文化の実現 (1) 中札内らしい緑豊かで美しく安全で快適な居住環境の実現に向け、中札内スタイル住宅の建設を推進します。 (2) 中札内スタイル住宅建設基準について、北方型住宅の登録基準との整合を図り、質の高い住宅建設を推進します。 ②良質な住宅の形成 (1) 新たな公営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅等の適切な管理戸数を設定し、公営住宅の外部仕上げ改修による長寿命化改善を図り、居住環境の向上や予防保全的な維持管理を行います。 (2) 良質な住宅に長く住み続けるため、住宅性能向上に関するリフォーム費用助成について、国の支援対策の啓発を図り、民間住宅の耐震対策とリフォームを促進します。
-------------------------------	---

（２）第２期中札内村まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	令和２～６年度までの５年間										
策定趣旨	中札内村総合戦略は、まちづくり計画と整合性を図りつつ、国の第２期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げる人口減少対策と経済の好循環の確立に基づき、第６期中札内村まちづくり計画の中から人口減少対策に関わりの深い既存の施策や事業を再編するとともに、新たな施策や事業を加え、村独自の人口減少対策等の戦略をまとめたものです。										
基本目標	１ 活力あふれる個性豊かな美しい村づくり ２ 美しい村で「暮らす」人を応援 ３ 子どもを産み、育てやすい美しい村づくり ４ 美しい村らしい地域産業の振興とにぎわいの創出										
住宅関連 個別施策	（１）「中札内暮らし」に関する情報提供の充実 本村は東京便が発着する「とかち帯広空港」に近く、高規格道路「帯広広尾自動車道」を通じて札幌を中心とした道央圏にもつながる道路網が整備されています。こうした地理的特性を活かし、本村への移住希望者に対して土地や住宅に関する情報の充実に努めます。 重要業績評価指標（KPI） 移住相談件数 ５年間で 60 件 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業名</th><th>事業内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移住者サポート組織の設立【新規】</td><td>移住者への支援や相談への対応、ネットワークの構築を目的に交流活動を行う組織の設立を目指します。</td></tr> <tr> <td>移住定住相談の総合窓口の設置</td><td>移住希望に対応する総合窓口を設置し、土地や住宅に関する相談に応じるとともに、希望者が知りたいこと、困っていること等にワンストップで対応します。</td></tr> <tr> <td>村内の空き家情報等の集約、情報発信の充実</td><td>村内の空き地、空き家情報を集約し、インターネット等を通じて移住希望者が情報を得られるよう情報を発信します。</td></tr> <tr> <td>移住定住促進のためのPR活動の実施</td><td>移住定住を促進するため、村の魅力や各種施策を掲載したパンフレットを作成し、移住相談会等で配布、活用し、積極的に本村への移住PR活動を行います。</td></tr> </tbody> </table> （２）「中札内暮らし」を支援する施策の拡充 多様なライフスタイルやニーズに対応した住環境づくりを支援するとともに、移住定住者の経済的な負担の軽減を図り、移住定住の促進を図ります。 重要業績評価指標（KPI） 地域おこし協力隊の定住者 ５年間で 3 人 移住促進奨励金の該当者 ５年間で 30 人	事業名	事業内容	移住者サポート組織の設立【新規】	移住者への支援や相談への対応、ネットワークの構築を目的に交流活動を行う組織の設立を目指します。	移住定住相談の総合窓口の設置	移住希望に対応する総合窓口を設置し、土地や住宅に関する相談に応じるとともに、希望者が知りたいこと、困っていること等にワンストップで対応します。	村内の空き家情報等の集約、情報発信の充実	村内の空き地、空き家情報を集約し、インターネット等を通じて移住希望者が情報を得られるよう情報を発信します。	移住定住促進のためのPR活動の実施	移住定住を促進するため、村の魅力や各種施策を掲載したパンフレットを作成し、移住相談会等で配布、活用し、積極的に本村への移住PR活動を行います。
事業名	事業内容										
移住者サポート組織の設立【新規】	移住者への支援や相談への対応、ネットワークの構築を目的に交流活動を行う組織の設立を目指します。										
移住定住相談の総合窓口の設置	移住希望に対応する総合窓口を設置し、土地や住宅に関する相談に応じるとともに、希望者が知りたいこと、困っていること等にワンストップで対応します。										
村内の空き家情報等の集約、情報発信の充実	村内の空き地、空き家情報を集約し、インターネット等を通じて移住希望者が情報を得られるよう情報を発信します。										
移住定住促進のためのPR活動の実施	移住定住を促進するため、村の魅力や各種施策を掲載したパンフレットを作成し、移住相談会等で配布、活用し、積極的に本村への移住PR活動を行います。										

住宅関連
個別施策
(続き)

事業名	事業内容
結婚新生活支援事業【新規】	若い世代の婚姻に伴う経済的負担の軽減と移住・定住施策として、新居の購入費や家賃、引っ越し費用の一部を助成します。年齢要件有り、所得制限有り)
地域おこし協力隊の定住支援【拡充】	国の制度を活用し、地域おこし協力隊の起業・就業や定住を支援します。
北海道 UIJ ターン新規就業支援事業【再掲】(地方創生推進交付金)	東京圏からの UIJ ターンの移住者が、北海道マッチング支援対象とした中小企業等に就職した場合や起業した場合に移住支援金を支給します。【広域連携事業】
定住促進奨励金	村内に住宅を新築又は購入(中古住宅等)された場合、奨励金として固定資産税相当額を5年間交付します。
移住促進奨励金	中札内村に移住するために新築又は購入(中古住宅等)された場合に奨励金を交付します。
中札内スタイル住宅建設奨励金	中札内スタイルの建築基準(美しいまちなみ形成のために設けられた建物の高さ、築・外壁の色彩、バリアフリーに関する村の基準)を満たす住宅を新築又は購入(中古住宅を除く)した方に対して奨励金を交付します。さらに北方型住宅基準を満たした場合は上乗せして交付します。
民間賃貸住宅家賃助成	村内の民間賃貸住宅に入居されている方に対して、家賃の一部を助成します。
合併処理浄化槽設置費助成	公共下水道区域外(農村地区・上札内地区)に住宅を新築し、合併処理浄化槽を設置する場合、設置費の一部を助成します。

（３）「中札内暮らし」を創出する住環境の整備

本村への移住定住を希望される方が、住宅を建築できるよう市街地区に宅地分譲地を造成します。また、村営住宅の改修を行い入居者のニーズに対応した快適な住環境づくりを進めます。

重要業績評価指標（KPI） 令和6年度までに新たな住宅用地を造成 1箇所

事業名	事業内容
宅地分譲地造成等事業 【新規】	新たな住宅用地の造成や民有地の情報提供など、移住定住者等の住宅建設を促進します。
村営住宅の住環境改修事業	すべての人が安心して暮らせる住環境を整備を整備するため、老朽化している村営住宅の改修工事を行います。

(3) 中札内村公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 28～令和 7 年度
策定趣旨	公共施設全体の状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため「中札内村公共施設等総合管理計画」を策定する。
住宅関連 個別施策	(4) 基本方針 ①総資産量の適正化 本村の財政状況や予算規模から、現在保有している公共施設の改修や建替え、インフラ資産の更新を全て行うことは非常に困難であると想定されます。 このため、公共施設等のあり方や必要性について、利用需要や費用対効果などの面から総合的に評価を行うとともに、人口減少や社会構造の変化を踏まえ、必要なサービス水準を確保しつつ総資産量の適正化を図ります。 ○公共施設 ・原則、施設の新設は行いません。 - 施設の新設が必要となる場合は、既存施設の複合化・集約化の検討、ユニバーサルデザインに配慮し、費用対効果や地域の活性化を行います。 ・現在保有している施設の廃止・複合化・集約化・用途変更などを検討し、施設の総量を縮減します。 ・施設の廃止・複合化・集約化による施設跡地は、売払い等により処分し、財源確保に努めます。 ②長寿命化の推進 今後も利用が見込まれる公共施設等については、計画的な維持修繕を徹底することにより長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるため長寿命化を推進します。 ・定期的な点検・診断により、計画的な維持修繕を徹底します。 ・修繕・改修時期の集中を避け、計画的に管理することにより、財政負担の軽減と歳出の平準化を図ります。 ③脱炭素化の推進 公共施設等の長寿命化や更新にあたっては、省エネ設備の導入促進など、中札内村地球温暖化対策実行計画との整合性を図りながら、脱炭素化の取り組みを推進します。

（４）第３期中札内村地球温暖化対策実行計画

計画期間	令和元～5 年度
策定趣旨	平成 21 年度に中札内村地球温暖化対策実行計画を、平成 26 年度に第 2 期計画を策定し、地球温暖化対策に取り組んできました。第 2 期実行計画が平成 30 年度に終了することに伴い、引き続き、第 3 期実行計画を策定し、村が率先して地球温暖化対策に取り組み、自ら排出する温室効果ガスの削減を図ることを目的とします。
削減目標	項目別に基準年比 1%削減をします。 基準年度の温室効果ガス総排出量 4,272t を 2023 年度までに 4,230t 以下にすることを目標とします。
住宅関連 個別施策	4 環境に配慮した施設整備の取組 施設の新設・改築時に当たっては次の項目について心掛けます。 ア 自然光や地中熱等自然エネルギーを最大限活用できる設計により、暖房効率や電気使用量の削減を図ります。 イ 三層ガラス等の断熱性の高い建具の導入を促進します。 ウ 人感センサー、調光装置等の機能が付加されている省エネタイプの照明器具の導入を促進します。 エ 自動ドア横に手動のドアを設置し、電気使用の抑制に努めます。

（５）第４次中札内村地域福祉計画

計画期間	令和元～令和５年度
基本目標	基本理念：認めあい、つながあい、支えあうまち、なかさつない 基本目標： （１）みんなでつながり、参加する 中札内村の福祉 （２）相談しやすい仕組みづくりと、分かりやすい情報提供 （３）住み慣れた地域で生きがいを持って暮らせる仕組みづくり （４）福祉を推進していくためのまちづくり
住宅関連 施策	第２節 地域福祉の基本的な考え方 （１）安全・安心な地域生活のための環境の充実 《現状と課題》 高齢者や障がい者を含めたすべての村民が、地域で安心して暮らし、自由に外出することができ、それぞれの能力をいかしながら、地域活動・学習・スポーツ・レクリエーションなど、さまざまな活動に参加できる環境づくりのためには、多くの人が利用する公共的な施設が、すべての村民にとって使いやすく快適なものでなければなりません。 多くの人が利用する公共的な施設を新設・改修などをする際には、誰もが快適に使用できるよう、引き続き多目的トイレ・車いす用トイレの設置や段差解消などを基本としたバリアフリー化を推進します。 あわせて、一番身近な住宅についても、高齢者や障がい者などが安心して生活できる居住空間をつくる必要があるほか、中札内スタイル住宅の建設を推進します。 さらに、冬期間においても地域でだれもが安心して暮らせるよう、福祉除雪の取組を引き続き推進していくとともに、低所得世帯（非課税世帯）における家庭用燃料費などの経済的負担を軽減する取り組みを推進します。 《施策の展開》 ①高齢者や障がいのある方が利用しづらい公共施設や道路は、ユニバーサルデザインを意識し改善するように努めるとともに、店舗等へは改善の協力を呼びかけます。また、障がい者対応トイレの設置場所の周知等を行います。 ②高齢者や障がい者が地域で安心して暮らすための生活基盤として、高齢者や障がい者の生活特性に配慮した仕様（中札内スタイル）の住宅など、だれもが安心して住み続けることができる住まいづくりを推奨するとともに高齢者などに対して手すりの設置、段差の解消などの小規模な住宅改修を支援します。

（６）第２期中札内村子ども・子育て支援事業計画

計画期間	令和 2～6 年度									
策定趣旨	令和元年度に第 1 期計画期間の最終年度を迎えることから、幼児教育・保育の無償化や働き方改革などの状況を踏まえ、子ども・子育て支援に向けた取り組みをさらに効果的かつ総合的に推進するため、「第 2 期中札内村子ども・子育て支援事業計画」を策定します。									
基本目標	1 地域における子育ての支援 2 母性並びに乳児及び幼児の健康の確保及び増進 3 子どもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備 4 子どもに関する専門的な知識及び技術を要する支援 5 ワーク・ライフ・バランスの推進 6 子育てを支援する生活環境の整備 7 子ども等の安全の確保									
住宅関連 施策	第 6 節 子育てを支援する生活環境の整備 生活の基本となる住宅・住環境整備については、民間活力の活用も図りつつ、中札内に住んでいる、これから住みたいという方のニーズに応え、宅地分譲地の紹介、空き地・空き家、民間アパート情報など総合的な住情報の提供を図るほか、公共施設等の緑化を含む自然環境保全・活用や安全な道路交通環境の整備を進め、生活環境の向上に努めます。 “あらゆる世代の方”が、ライフスタイルの変化に応じた“安全・安心な暮らし”を実現できる住まい、環境づくりをめざします。 また、ベビーカーの通行に不向きな段差が多いなど、妊産婦や乳児とその親が外出する際の障がい等を解消するバリアフリー化を推進します。 （１）良質な住宅の確保 <table><tr><td>73.移住促進奨励金</td></tr><tr><td>世帯主または配偶者が 40 歳未満又は中学生以下の子どもがいる方が、村内に移住するために住宅を新築又は購入した場合に 1 戸につき 50 万円助成します。</td></tr><tr><td>また、住宅を新築方は購入した方に「定住促進奨励金」として、固定資産税相当額を 5 年間助成し、さらに「中札内スタイル住宅」建築基準に適合する住宅を新築した方に住宅 1 戸につき 50 万円（北海道が推奨する北方型住宅に登録された場合、助成額は 30 万円上乗せし 80 万円）助成します。</td></tr></table> <table><tr><td>74.公共賃貸住宅の優先入居</td></tr><tr><td>子育て世帯の居住の安定の確保を図るため、小さな子どものいる世帯に対する公共賃貸住宅における優先入居の実施等に積極的に取り組みます。</td></tr></table> <table><tr><td>75.住宅の情報提供</td></tr><tr><td>民間賃貸住宅に関する情報提供を行います。</td></tr></table> （２）良好な居住環境の確保 <table><tr><td>76.公営住宅のユニバーサルデザイン化</td></tr><tr><td>子育て世帯が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化などの取り組みを推進し、情報提供に努めます。</td></tr></table>	73.移住促進奨励金	世帯主または配偶者が 40 歳未満又は中学生以下の子どもがいる方が、村内に移住するために住宅を新築又は購入した場合に 1 戸につき 50 万円助成します。	また、住宅を新築方は購入した方に「定住促進奨励金」として、固定資産税相当額を 5 年間助成し、さらに「中札内スタイル住宅」建築基準に適合する住宅を新築した方に住宅 1 戸につき 50 万円（北海道が推奨する北方型住宅に登録された場合、助成額は 30 万円上乗せし 80 万円）助成します。	74.公共賃貸住宅の優先入居	子育て世帯の居住の安定の確保を図るため、小さな子どものいる世帯に対する公共賃貸住宅における優先入居の実施等に積極的に取り組みます。	75.住宅の情報提供	民間賃貸住宅に関する情報提供を行います。	76.公営住宅のユニバーサルデザイン化	子育て世帯が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化などの取り組みを推進し、情報提供に努めます。
73.移住促進奨励金										
世帯主または配偶者が 40 歳未満又は中学生以下の子どもがいる方が、村内に移住するために住宅を新築又は購入した場合に 1 戸につき 50 万円助成します。										
また、住宅を新築方は購入した方に「定住促進奨励金」として、固定資産税相当額を 5 年間助成し、さらに「中札内スタイル住宅」建築基準に適合する住宅を新築した方に住宅 1 戸につき 50 万円（北海道が推奨する北方型住宅に登録された場合、助成額は 30 万円上乗せし 80 万円）助成します。										
74.公共賃貸住宅の優先入居										
子育て世帯の居住の安定の確保を図るため、小さな子どものいる世帯に対する公共賃貸住宅における優先入居の実施等に積極的に取り組みます。										
75.住宅の情報提供										
民間賃貸住宅に関する情報提供を行います。										
76.公営住宅のユニバーサルデザイン化										
子育て世帯が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化などの取り組みを推進し、情報提供に努めます。										

3章 公営住宅等の整備・活用方針

1 住宅政策全体の理念目標

本計画と同時策定した上位計画の「中札内村住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅等ストック活用を推進します。

(1) 基本理念

本村の上位計画である「第7期中札内村まちづくり計画」においては、村の将来像「みんなでつくる！ 自然と笑顔になるまち なかさつない」に基づき、「みんなが主役のまちづくり」「優しさと安心が繋がるまちづくり」「文化と学びが紡ぐまちづくり」「元気あふれるまちづくり」「潤いと安らぎのまちづくり」の5つの基本目標を掲げています。

住宅に関連する政策については、基本目標のうち「潤いと安らぎのまちづくり」に位置付けられていることから、以下を住宅施策の基本理念とすることします。

基本理念 潤いと安らぎの住まいづくり

(2) 基本目標

目標1 中札内らしい個性ある住文化の実現～「中札内スタイル」

子育て世帯、高齢者や障がい者、移住・定住者、外国人、LGBTQ 等がそれぞれのニーズに沿った適切な住宅を確保し、快適に暮らし続けることができるよう住宅・住環境の形成を進めるとともに、ゆとりと美しい中札内スタイルの住宅・住環境の形成に向けたルールである「中札内スタイル」による住宅の整備と改修の支援を継続し、さらなる質の向上を目指します。

目標2 安全安心で持続可能な住環境の形成

環境に配慮し、美しい景観を維持しながら、秩序ある住宅・住環境づくりを進めるとともに、全国的に大規模な自然災害が頻発する中で、地震等に対応した住宅づくりを進めます。

目標3 良質な住宅ストックの形成と流通の仕組みづくり

空き地・空き家の情報提供の充実など、中札内に住んでいる、これから住みたいという方のニーズを、良質な住宅ストックの形成に反映できるような体制を整え、中札内に住んでいる、これから住みたいという“あらゆる世代の方”が、ライフスタイルの変化に応じた“安全・安心な暮らし”を実現できる住まい、環境づくりを目指します。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 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、法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

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の実施を行います。

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 2016（平成 28 年 8 月）」を参考に実施することとします。

b. 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、入居者の要望等の実態を踏まえ、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。

c. 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、データベース等に記録し、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という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に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには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。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、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、予防保全型での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、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組めます。

4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

1 活用手法の内容

ストック活用手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅建替事業による公営住宅の耐用年限、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

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

(1) 建替

建替とは、公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合に行うことができます。

(2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこととなります。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となります。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能です。
- ・住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能です。

表 4-1 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）耐震改修、外壁の防災安全改修等	

（３）個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後20年を経過した公営住宅等であること。
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又はP波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件はありません。
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね20年以上引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件がありません。
- ・耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置づけられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号通知に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得ます。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 4-2 主な改善事業のメニュー

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 等
長寿命化型	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）等

資料：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和 4 年 10 月）

（４）維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の 3 区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定方針

(1) 対象

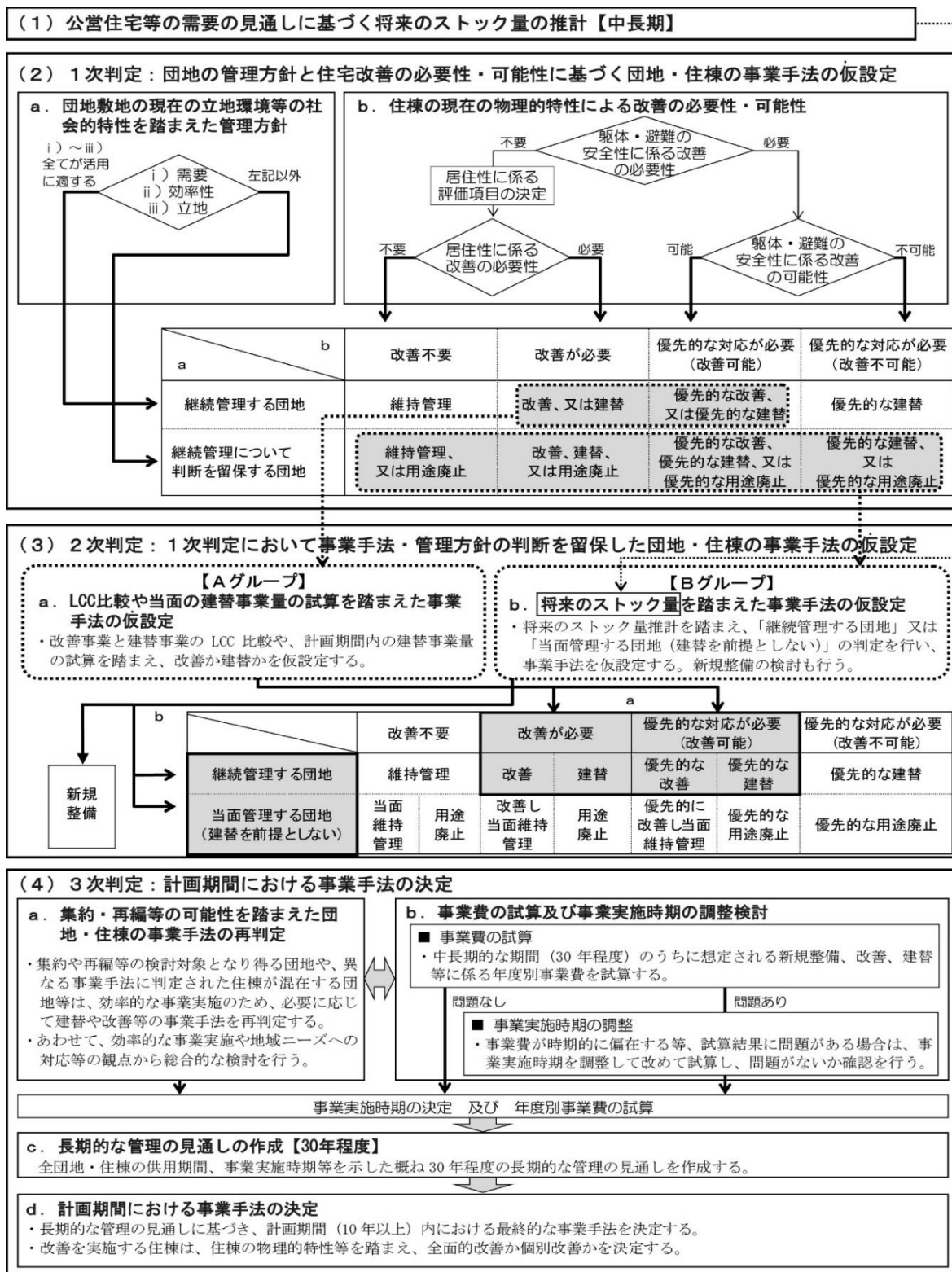
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和 5 年 3 月末時点で村が管理している 114 棟 385 戸（公営住宅 305 戸、特定公共賃貸住宅 56 戸、地域振興住宅 24 戸）とします。

また、公営住宅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

公営住宅の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（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」に沿って判定します。

図 4-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(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

中札内村の総人口は、令和 2 年国勢調査で 3,884 人です。推移をみると減少傾向にあります。

国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（社人研の平成 27 年国勢調査に基づく推計値）では、今後も減少が続き、令和 12 年 3,569 人、令和 17 年 3,406 人、令和 22 年 3,236 人、令和 27 年 3,067 人としています。

ここでは、この国立社会保障・人口問題研究所の目標値を採用することとします。

表 4-3 将来人口の想定

	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R24	R27
国勢調査	4,006	3,966	3,884							
社人研(H27)			3,825	3,711	3,569	3,500	3,406	3,236	3,170	3,067

b. 将来一般世帯数

中札内村の一般世帯数は、令和 2 年国勢調査で 1,674 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。将来人口をベースにした一般世帯数は以下ようになります。主世帯については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。令和 2 年国勢調査結果を勘案して主世帯率を 96%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

表 4-4 将来世帯数の想定

	国勢調査			推計値						
	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R24	R27
人口	4,006	3,966	3,884	3,711	3,569	3,500	3,406	3,236	3,170	3,067
a.一般世帯	1,561	1,599	1,674	1,617	1,568	1,550	1,532	1,477	1,450	1,418
b.主世帯率	0.98	0.97	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
c=a*b.主世帯	1,523	1,557	1,599	1,550	1,510	1,490	1,470	1,420	1,390	1,360

c. 将来住宅所有関係別世帯数

国勢調査における公的借家世帯は減少傾向にあります。公的借家率は令和 2 年の 20%を維持するものとし、固定します。このことから公的借家世帯数は下表のようになります。

表 4-5 住宅所有関係別世帯数の想定

	国勢調査			推計値						
	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R24	R27
主世帯	1,523 100.0%	1,557 100.0%	1,599 100.0%	1,550 100%	1,510 100%	1,490 100%	1,470 100%	1,420 100%	1,390 100%	1,360 100%
持ち家	935 61.4%	972 62.4%	989 61.9%	960 62%	940 62%	930 62%	910 62%	880 62%	860 62%	840 62%
公的 借家	341 22.4%	333 21.4%	319 19.9%	310 20%	302 20%	300 20%	290 20%	280 20%	280 20%	270 20%
民借、 給与	247 16.2%	252 16.2%	291 18.2%	280 18%	268 18%	260 18%	270 18%	260 18%	250 18%	250 18%

d. 公営住宅等の必要管理戸数

公営住宅等は住宅セーフティネットとしての役割を持つことから、天災による住宅被害や突然の失業など、多様な住宅困窮者のへ対応が必要であり、そのためには一定程度の空き家の確保が必要です。

このことから計画期間の令和 14 年は 360 戸程度、令和 24 年は 340 戸程度と想定します。

表 4-6 公営住宅等の必要管理戸数

	令和 4 年 7 月	令和 14 年	令和 24 年
公営住宅等管理戸数	385	360	340
公営住宅等入居世帯	322	300	280
空家戸数（含政策空家）	63	60	60

（参考）著しい困窮年収未満の世帯数の推計

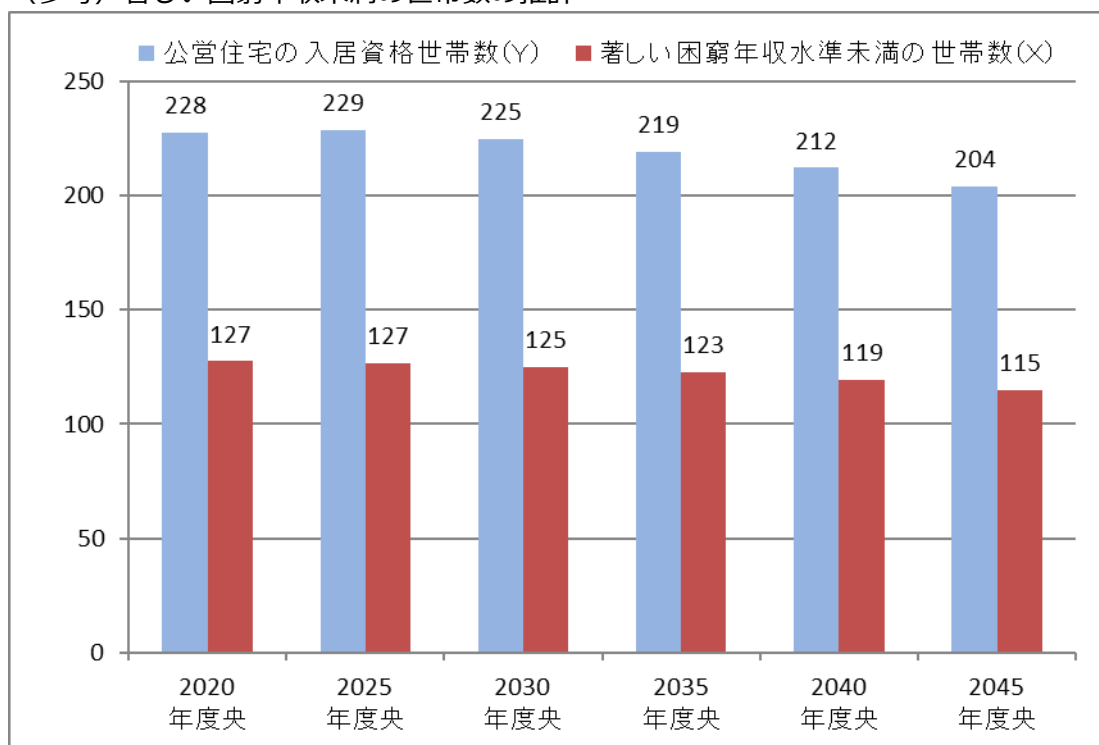
公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土技術政策総合研究所 令和4年1月）」を用いて算出することとします。当ストック推計プログラムを活用した、本村における公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測され、令和2年現在では228世帯、127世帯と推計されています。

一方、実際の入居者は令和4年現在、公営住宅255世帯となっており、推計を若干、大きく上回っています。

これは、中札内村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。

（参考）著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(2) 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 80%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・政策空き家中の団地は、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(効率性)

- ・敷地面積 1,000 m²未満は、効率性が低いと判定します。

(立地)

- ・災害リスクのある地域（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域（0.5m以上））に立地する住棟は、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。

表 4-7 「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

種別	地域	団地名	戸数	需要	政策		入居率	効率性		立地			判定結果
					空家				敷地面積 (㎡)		浸水区域	土砂災害警戒区域	
公営住宅	中札内	ポプラ	4	×	政策	100%	○	3,126	○	-	-	判断留保	
		泉	70	×	政策	98%	○	32,943	○	-	-	判断留保	
		あけぼの	24	○	-	83%	○	11,568	○	-	-	継続管理	
		中央	8	○	-	100%	○	1,191	○	-	-	継続管理	
		公園	10	○	-	90%	○	1,786	○	-	-	継続管理	
		公園団地 2 棟	6	○	-	83%	○		○	-	-	継続管理	
		鉄道公園	12	○	-	83%	×	895	○	-	-	判断留保	
		中札内	48	×	-	77%	○	9,187	○	-	-	判断留保	
		めぐみ	50	○	-	96%	○	30,285	○	-	-	継続管理	
		ときわ野	20	○	-	80%	○	1,807	○	-	-	継続管理	
		まちなか柏	4	○	-	100%	○	1,213	○	-	-	継続管理	
	上札内	あすなろ 3 棟	4	×	-	75%	○	1,559	○	-	-	判断留保	
		上札内東	21	×	政策	100%	○	14,366	○	-	-	判断留保	
		農村	東戸蔭	4	○	-	100%	○	4,801	○	-	-	継続管理
			新札内	6	○	-	100%	○	3,901	○	-	-	継続管理
			新生	8	×	政策	100%	○	8,324	○	-	-	判断留保
			元札内	4	○	-	100%	○	3,875	○	-	-	継続管理
			南札内	2	×	政策	100%	○	1,200	○	-	-	判断留保
特公賃地優賃	中札内	めぐみ	16	×	-	75%	○	2,351	○	-	-	判断留保	
		すずらん	16	×	-	75%	○	3,000	○	-	-	判断留保	
		地優賃ふれあい	8	○	-	88%	○	947	○	-	-	継続管理	
	上札内	あすなろ	16	○	-	88%	○	3,408	○	-	-	継続管理	
地域振興	中札内	中札内北	2	×	政策	100%	×	355	○	-	-	判断留保	
		中札内南	7	○	-	86%	○	4,682	○	-	-	継続管理	
		地域振興住宅単身	8	○	-	100%	×	534	○	-	-	判断留保	
	上札内	地域振興住宅上札内	3	○	-	100%	×	873	○	-	-	判断留保	
		地域振興住宅上札内共用	4	○	-	100%	×	480	○	-	-	判断留保	
	合計		385			89%		148,656					

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を評価します。
 - ・ 住戸面積　：40 ㎡以上
 - ・ 住戸内設備：浴室あり、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 4-2 「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

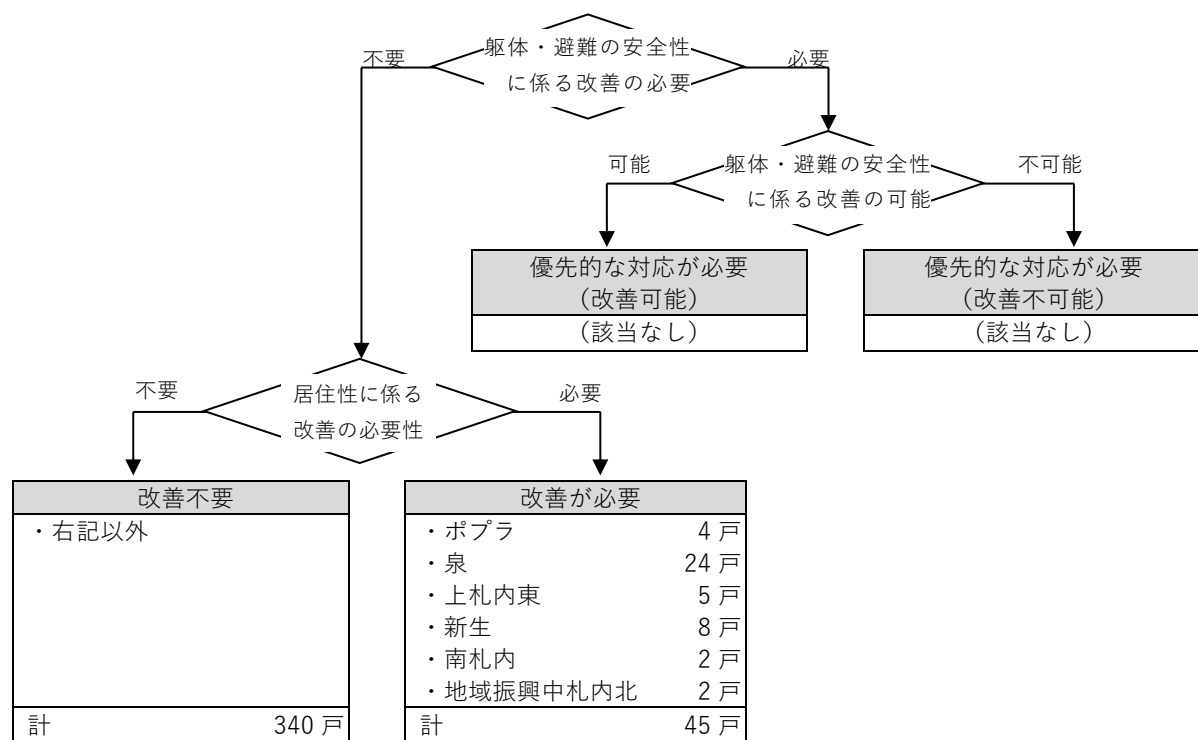


表 4-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種別	地域	団地名	構造	建設年度	戸数	躯体		避難	居住性	設備			改善要否
						安全	新旧			安全	面積	設備	
								性				性	
公営住宅	中札内	ポプラ	簡平	S38	4	○	旧	○	×	×	×	×	必要
		泉	簡平	S48	24	○	旧	○	○	△	○	×	必要
				S49～52	46	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		あけぼの	簡平	S53～55	24	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		中央	簡二	S59	8	○	新	○	○	○	○	○	不要
		公園	簡二	S56	10	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		公園団地 2 棟	耐二	H20	6	○	新	○	○	○	○	○	不要
		鉄道公園	耐二	H21,22	12	○	新	○	○	○	○	○	不要
		中札内	簡二	S57～59,H3	48	○	新	○	○	○	○	○	不要
		めぐみ	準耐、中耐 3	H5～11	50	○	新	○	○	○	○	○	不要
	ときわ野	耐二	H23～25	20	○	新	○	○	○	○	○	不要	
	まちなか柏	木造	H26	4	○	新	○	○	○	○	○	不要	
	上札内	あすなろ 3 棟	耐二	H22	4	○	新	○	○	○	○	○	不要
		上札内東	簡平	S51,56	5	○	新旧	○	○	○	○	×	必要
	S52～60			16	○	新旧	○	○	○	○	○	○	不要
	農村	東戸薦	簡平	S50	4	○	旧	○	○	○	○	△	不要
		新札内	簡平	S50,58	6	○	新旧	○	○	○	○	○	不要
		新生	簡平	S47	8	○	旧	○	×	○	○	×	必要
		元札内	簡平	S51	4	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		南札内	簡平	S53	2	○	旧	○	×	○	○	×	必要
特公賃地優賃	中札内	めぐみ	準耐	H5	16	○	新	○	○	○	○	○	不要
		すずらん	耐火	H12,13	16	○	新	○	○	○	○	○	不要
		地優賃ふれあい	耐火	H28	8	○	新	○	○	○	○	○	不要
	上札内	あすなろ	準耐	H6,8	16	○	新	○	○	○	○	○	不要
地域振興	中札内	中札内北	木造	S49	2	○	旧	○	×	○	○	×	必要
		中札内南	簡平	S50,51	7	○	旧	○	○	○	○	○	不要
		単身	木造	H21	8	○	新	○	○	○	○	○	不要
	上札内	上札内	木造	H8	3	○	新	○	○	○	○	○	不要
		上札内共用	木造	H12	4	○	新	○	○	○	○	○	不要
					385								

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」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 4-9 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)
B. 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
		・あけぼの 24 戸 ・中央 8 戸 ・公園 10 戸 ・新公園 6 戸 ・めぐみ 50 戸 ・ときわ野 20 戸 ・まちなか柏 4 戸 ・東戸蔭 4 戸 ・新札内 6 戸 ・元札内 4 戸 ・ふれあい(地優) 8 戸 ・あすなろ(特公) 16 戸 ・地域振興中札内南 7 戸	Aグループ	(該当なし)	(該当なし)
		計 167 戸	計		
	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
		・泉 46 戸 ・鉄道公園 12 戸 ・中札内 48 戸 ・あすなろ 4 戸 ・上札内東 16 戸 ・めぐみ(特公) 16 戸 ・すずらん(特公) 16 戸 ・地域振興単身 8 戸 ・地域振興上札内 3 戸 ・地域振興上札内共用 4 戸	・ポプラ 4 戸 ・泉 24 戸 ・上札内東 5 戸 ・新生 8 戸 ・南札内 2 戸 ・地域振興中札内北 2 戸	Bグループ	(該当なし)
		計 173 戸	計 45 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」か等を改めて判定します。

(3) 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）

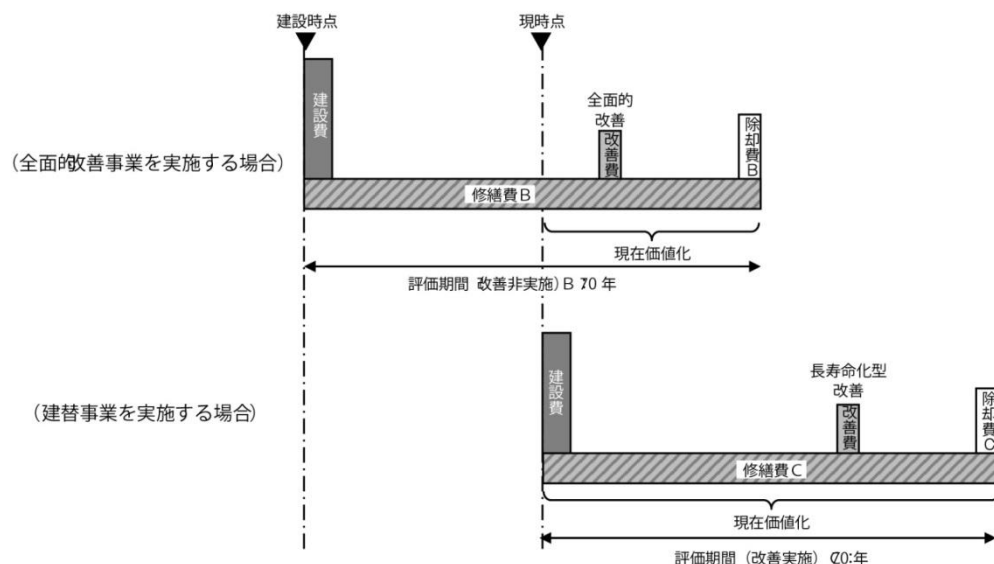
1次判定において、Aグループと判定された住棟については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

⇒該当なし

■検討内容（判定基準）

- ・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。但し、簡易耐火構造、準耐火構造の住棟については、全面的改善による延命化が困難なため「建替」と仮設定します。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



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

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（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。

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）。
⇒建替事業中など、建替の必要性がある場合以外は「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- 「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」とします（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）。

表 4-10 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」検討結果

種別	地域	団地名	構造	建設年度	戸数	建替の必要性	判定①	R24末耐用年数	判定②
公営住宅	中札内	ボブラ	簡平	S38	4	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		泉	簡平	S48	24	特になし	当面管理	経過	用地廃止
				S49～52	46	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		鉄道公園	耐二	H21,22	12	特になし	当面管理	—	—
	上札内	中札内	簡二	S57～59,H3	48	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		あすなろ3棟	耐二	H22	4	特になし	当面管理	—	—
			簡平	S51,56	5	特になし	当面管理	経過	用地廃止
				S52～60	16	特になし	当面管理	経過	用地廃止
	農村	新生	簡平	S47	8	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		南札内	簡平	S53	2	特になし	当面管理	経過	用地廃止
特公賃地優賃	中札内	めぐみ	準耐	H5	16	特になし	当面管理	—	—
		すずらん	耐火	H12,13	16	特になし	当面管理	—	—
地域振興	中札内	中札内北	木造	S49	2	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		単身	木造	H21	8	特になし	当面管理	—	—
	上札内	上札内	木造	H8	3	特になし	当面管理	経過	用地廃止
		上札内共用	木造	H12	4	特になし	当面管理	経過	用地廃止
					218				

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

事業手法の仮設定（１・２次判定）

新規整備 <

(4) 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。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

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

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（令和5～34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、原則、建設年代順に実施しますが、令和4年度時点の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。

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、長期的な管理の見通しを作成します。

表 4-11 長期的な管理の見通し

		団地名	構造	建設年度	R4		事業実施年度		
					棟数	戸数	計画期間 R5～14	構想期間 R15～24	構想以降 R25～34
公営 住宅	中札内	ポプラ	簡平	S38	1	4	用途廃止	－	－
		泉	簡平	S48	4	16	用途廃止	－	－
				S48～52	17	54	維持管理	個別改善	維持管理
		あけぼの	簡平	S53～55	8	24	維持管理	維持管理	個別改善
		中央	簡二	S59	1	8	維持管理	維持管理	個別改善
		公園	簡二	S56	1	10	個別改善	維持管理	個別改善
		公園団地 2 棟	耐二	H20	1	6	個別改善	維持管理	維持管理
		鉄道公園	耐二	H21,22	3	12	個別改善	維持管理	維持管理
		中札内	簡二	S57～59,H3	12	48	維持管理	個別改善	維持管理
		めぐみ	準耐	H5～11	14	40	維持管理	個別改善	維持管理
			中耐 3	H9	2	10	個別改善	維持管理	維持管理
		ときわ野	耐二	H23～25	3	20	個別改善	維持管理	維持管理
		まちなか柏	木造	H26	2	4	維持管理	維持管理	維持管理
	上札内	あすなろ 3 棟	耐二	H22	1	4	個別改善	維持管理	維持管理
		上札内東	簡平	S52～60	9	16	維持管理	個別改善	維持管理
				S52,60	2	5	個別改善	維持管理	維持管理
	農村	東戸島	簡平	S50	2	4	維持管理	個別改善	維持管理
		新札内	簡平	S50,58	3	6	維持管理	個別改善	維持管理
		新生	簡平	S47	3	6	維持管理	個別改善	維持管理
					1	2	用途廃止	－	－
		元札内	簡平	S51	2	4	維持管理	個別改善	維持管理
		南札内	簡平	S53	1	2	用途廃止	－	－
特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	準耐	H5	2	16	維持管理	個別改善	維持管理
		すずらん	耐火	H12,13	2	16	維持管理	個別改善	維持管理
		地優賃ふれあい	耐火	H28	1	8	維持管理	個別改善	維持管理
	上札内	あすなろ	準耐	H6,8	2	16	維持管理	個別改善	維持管理
地域 振興	中札内	中札内北	木造	S49	1	2	用途廃止	－	－
		中札内南	簡平	S50,51	7	7	個別改善	維持管理	維持管理
		地域振興住宅単身	木造	H21	2	8	個別改善	維持管理	維持管理
	上札内	地域振興住宅上札内	木造	H8	3	3	維持管理	個別改善	維持管理
		地域振興住宅上札内共用	木造	H12	1	4	個別改善	維持管理	個別改善
		(仮) 上札内東	－	－	－	－	新規整備	維持管理	維持管理
		公営住宅等 計			114	385			

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となります。

表 4-12 3 次判定結果

		団地名	構造	建設年度	R4		活用手法	R14 管理戸数
					棟数	戸数		
公営住宅	中札内	ボプラ	簡平	S38	1	4	用途廃止	
		泉	簡平	S48	4	16	用途廃止	
				S48～52	17	54	維持管理	54
		あけぼの	簡平	S53～55	8	24	維持管理	24
		中央	簡二	S59	1	8	維持管理	8
		公園	簡二	S56	1	10	個別改善	10
		公園団地 2 棟	耐二	H20	1	6	個別改善	6
		鉄道公園	耐二	H21,22	3	12	個別改善	12
		中札内	簡二	S57～H3	12	48	維持管理	48
		めぐみ	準耐	H5～11	14	40	維持管理	40
			中耐 3	H9	2	10	個別改善	10
		ときわ野	耐二	H23～25	3	20	個別改善	20
		まちなか柏	木造	H26	2	4	維持管理	4
	上札内	あすなろ 3 棟	耐二	H22	1	4	個別改善	4
		上札内東	簡平	S52～60	9	16	維持管理	16
				S52,60	2	5	個別改善	5
	農村	東戸蔭	簡平	S50	2	4	維持管理	4
		新札内	簡平	S50,58	3	6	維持管理	6
		新生	簡平	S47	3	6	維持管理	6
					1	2	用途廃止	
		元札内	簡平	S51	2	4	維持管理	4
		南札内	簡平	S53	1	2	用途廃止	
特公賃 地優賃	中札内	めぐみ	準耐	H5	2	16	維持管理	16
		すずらん	耐火	H12,13	2	16	維持管理	16
		地優賃ふれあい	耐火	H28	1	8	維持管理	8
	上札内	あすなろ	準耐	H6,8	2	16	維持管理	16
地域 振興	中札内	中札内北	木造	S49	1	2	用途廃止	
		中札内南	簡平	S50,51	7	7	個別改善	7
		地域振興住宅単身	木造	H21	2	8	個別改善	8
	上札内	地域振興住宅上札内	木造	H8	3	3	維持管理	3
		地域振興住宅上札内共用	木造	H12	1	4	個別改善	4
		(仮) 上札内東	－	－	－	－	新規整備	4
		公営住宅等 計			114	385		363

5章 長寿命化のための維持管理計画

1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、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

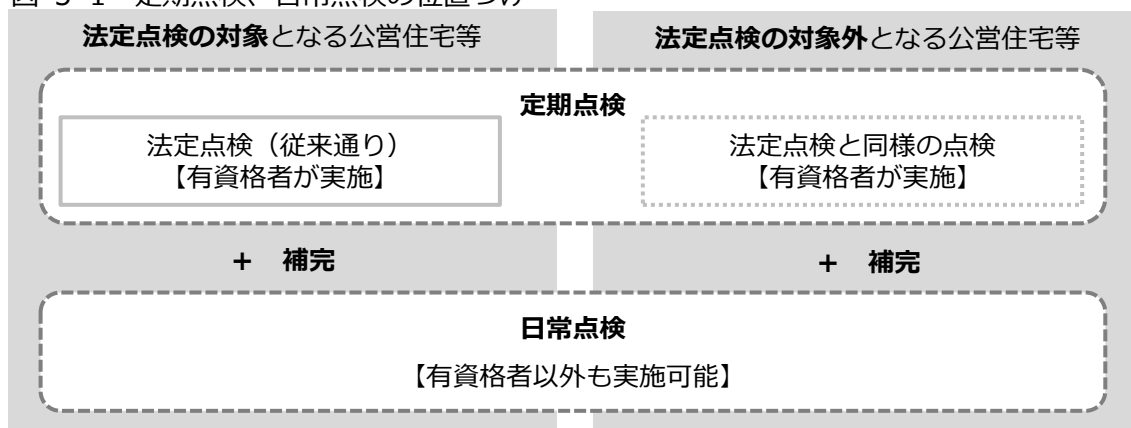
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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、法定点検、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概ね次ページの表を参考とします。

(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。

(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	開放廊下・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	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、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	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③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			○			

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
8 排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		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			○			

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
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					○	
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、排水柵等 ※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

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）では、入居者の負担軽減による居住環境の改善に努めます。

個別改善（福祉対応型）では、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、浴室・便所・洗面所・玄関等の手すり設置や住戸内外の段差解消などの改善を行います。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から、屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させ耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

個別改善（脱炭素社会対応型）では、住戸内の断熱性向上による居住環境の改善に努めます。

実施内容	（居住性向上型）	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・換気設備の設置 等
	（福祉対応型）	・住戸内、共用部の手すり設置 等
	（長寿命化型）	・屋根・外壁の耐久性向上 ・配管の耐久性向上に資する工事 等
	（脱炭素社会対応型）	・室内側窓の断熱化 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4 事業計画

地区	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用法	年度別対象戸数(戸)														管理戸数 構造 (実施後)
						前 期						後 期						後期計	計画 期間計	
						R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	前期計	R10 年度	R11 年度	R12 年度	R13 年度	R14 年度				
中札内	公住 ポブラ	S38	簡平	4	用途廃止				(4)		4						(4)			
	公住 泉	S48	簡平	16	用途廃止			(8)		(8)	16						(16)			
			S48～52	簡平	54	維持管理													54 簡平	
	公住 あけぼの	S53～55	簡平	24	維持管理													24 簡平		
	公住 中央	S59	簡二	8	維持管理													8 簡二		
	公住 公園	S56	簡二	10	個別改善		10				10						10	10 簡二		
	公住 中札内	S57～59,H3	簡二	48	維持管理													48 簡二		
	公住 めぐみ	H5～11	準耐	40	維持管理													40 準耐		
		H9	中耐3	10	個別改善	10					10						10	10 中耐3		
	特公 めぐみ	H5	準耐	16	維持管理													16 準耐		
	公住 公園団地2棟	H20	耐二	6	個別改善	6					6						6	6 耐二		
	公住 鉄道公園	H21,22	耐二	12	個別改善			12			12						12	12 耐二		
	公住 ときわ野	H23～25	耐二	20	個別改善					8	8	8	4			12	20	20 耐二		
	公住 まちなか柏	H26	木造	4	維持管理													4 木造		
	特公 すずらん	H12,13	耐二	16	維持管理													16 耐二		
	地優 ふれあい	H28	耐二	8	維持管理													8 耐二		
	地域振興 中札内北	S49	木造	2	用途廃止								(2)			(2)	(2)			
	地域振興 中札内南	S50,51	簡平	7	個別改善			7			7						7	7 簡平		
	地域振興 単身	H21	木造	8	個別改善									8		8	8	8 木造		
	上札内	公住 上札内東	S52～60	簡平	16	維持管理													16 簡平	
S51,56			簡平	5	個別改善				5		5						5	5 簡平		
公住 あすなろ3棟		H22	耐二	4	個別改善				4		4						4	4 耐二		
特公 あすなろ		H6,8	準耐	16	維持管理													16 準耐		
地域振興 上札内		H8	木造	3	維持管理													3 木造		
地域振興 (仮)上札内東		—	—	—	新規建設		2	2			4						4	4 木造		
地域振興 上札内共用		H12	木造	4	個別改善				4		4						4	4 木造		
農村	公住 東戸蔭	S50	簡平	4	維持管理													4 簡平		
	公住 新札内	S50,58	簡平	6	維持管理													6 簡平		
	公住 新生	S47	簡平	6	維持管理													6 簡平		
				2	用途廃止				(2)	2						2				
	公住 元札内	S51	簡平	4	維持管理													4 簡平		
	公住 南札内	S53	簡平	2	用途廃止								(2)			(2)	(2)			
					385	新規建設		2	2			4					4	363		
				建替																
				個別改善		16	10	19	13	8	66	8	4	8		20	86			
				用途廃止				8	4	10	22		4			4	26			

下段の()は除却戸数を示す

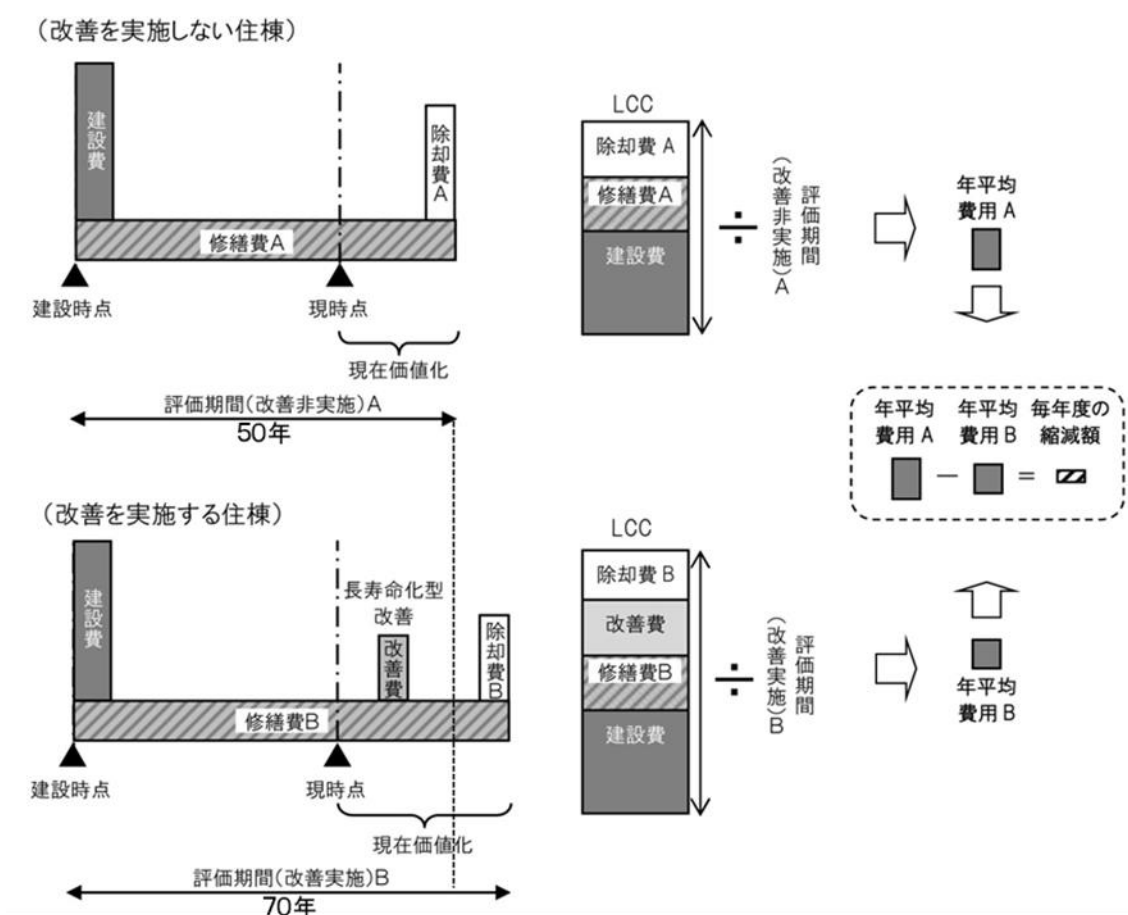
5 ライフサイクルコストの縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について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 5-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



6章 中札内村地域集会所個別施設計画

1 中札内村地域集会所（つどいの家）長寿命化計画

（1）計画の目的

本計画は、「中札内村公営住宅等長寿命化計画」策定に伴い、めぐみ団地内で利用している中札内村地域集会所（つどいの家）の予防保全的な維持管理や計画的な修繕・更新等を推進することを目的として策定するものです。

（2）計画期間

「中札内村公営住宅等長寿命化計画」に合わせ、計画期間を令和 14 年度までとします。

（3）対策の優先順位の考え方

本施設は、地域の集会所としての役割を担い、各種会議等で利用をされています。

建設から 24 年経過していることから、施設や設備の老朽化が進んでおり早急な対応が求められています。建物を継続的に維持管理するため、劣化状況等に応じて計画的な施設の維持管理の実施が求められます。

○施設の利用状況

年度区分	延利用件数
令和元年度	27 件
令和 2 年度	32 件
令和 3 年度	10 件

（4）施設の状態等

○対象施設、施設の状態

施設名	中札内村地域集会所		延床面積	103.5 m ²
建設年度	構造	経過年数	耐用年数	目標使用年数
H10(1998)	木造	24 年	30 年	16 年
施設の状態	外壁サイディング材塗装の劣化、継ぎ目部分防水材に亀裂がある。 屋根カラー鉄板の塗装の劣化がある。			

※経過年数は令和 4 年 4 月 1 日現在の数値

（5）対策内容と実施時期、対策費用

建物においてはこれまでに外部塗装の修繕を行ってはいません。今後の継続的な維持管理をするため、計画的な修繕や耐用年数に応じた設備更新などを行い、施設の長寿命化を図っていかねばなりません。

実施年度	対策内容	対策費用（概算金額）
令和 5 年度	外壁及び屋根塗装工事	2,937,000 円