

赤平市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

赤平市

目 次

序章 計画策定の目的と位置づけ	1
序－1 計画策定の目的	1
序－2 計画の位置づけ	2
序－3 計画の期間	2
第1章 公営住宅等ストックの現況	3
1－1 公営住宅等ストックの状況	3
1－2 入居者状況	13
1－3 公営住宅等における課題	18
第2章 長寿命化に関する基本方針	21
2－1 公営住宅等ストック活用の基本目標と基本方針	21
2－2 長寿命化に関する基本方針	22
2－3 公営住宅等の目標管理戸数	23
第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	28
3－1 対象	28
3－2 事業手法の考え方	28
3－3 事業手法の選定	31
3－4 計画期間の年次計画	45
第4章 点検の実施方針	48
4－1 法定点検	48
4－2 日常点検	48
第5章 計画修繕の実施方針	50
第6章 改善事業の実施方針	55
第7章 建替事業の実施方針	57
7－1 実施方針	57
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	61
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	73
9－1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方	73
9－2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果のモデル算出	76
9－3 ライフサイクルコストの縮減効果	81
第10章 最後に	82
10－1 公営住宅等の管理方策の検討について	82
10－2 今後の住環境整備のあり方について	84

序章 計画策定の目的と位置づけ

序－１ 計画策定の目的

住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」（平成18年6月施行）に基づき、国の住生活基本計画（平成18年9月策定、平成23年3月見直し、平成28年3月見直し、令和3年3月19日見直し）と北海道住生活基本計画（平成19年2月策定、平成24年3月見直し、平成28年度見直し）が策定されている。各市町村においてはこの計画に基づき、個別に「住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開するものとされている。

また、平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、長寿命化のための計画策定と改善費用が交付対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づいた当該計画の策定が必須とされた。

赤平市は、上記に基づき、平成21年度に「公営住宅等長寿命化計画」、平成26年度に「住生活基本計画」を策定した。

平成29年度には、本市が管理する団地の建替に対する意向の変化や生活実態を踏まえて、公営住宅建替事業の見直しの必要性が高まるなど情勢の変化に迅速に対応する必要性が生じたことから、公営住宅等を対象に、今後の団地別・住棟別事業手法のあり方と長期的な視点での長寿命化に資する予防保全的な管理や改善の推進方策など、適切なマネジメントを実施していくためのライフサイクルコスト削減等を目指した維持管理計画を、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定、国土交通省）に基づき策定した。

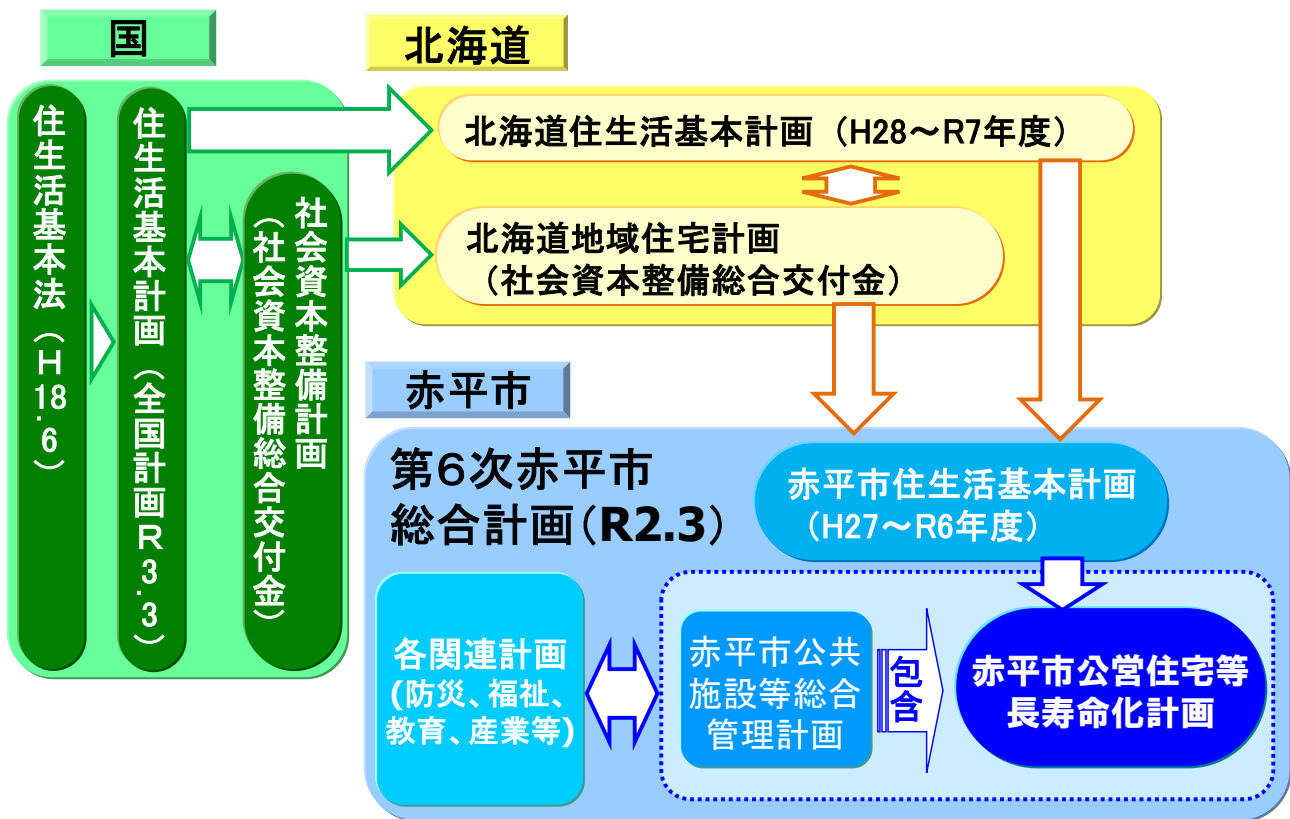
今回の計画では、人口減少を考慮し、整備中の吉野第一団地について既存団地の入居者の意向や状況を見据えた計画にすることと、良質な住宅ストックの確保と管理の効率化を目的とした長寿命化型改善の計画を検討する。

（参考）これまでの計画の経緯

平成16年度	赤平市公営住宅ストック総合活用計画の策定
平成21年度	赤平市公営住宅等長寿命化計画の策定
平成26年度	住生活基本計画の策定
平成26年度	赤平市公営住宅等長寿命化計画の見直し
平成29年度	赤平市公営住宅等長寿命化計画の見直し

序－２ 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえて、第６次赤平市総合計画、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画、及び赤平市住生活基本計画との連携や整合を図りながら、公営住宅等の適切な活用の推進をめざすものである。



序－３ 計画の期間

本計画は、令和４年度～１３年度の１０年間を計画期間とし、令和１４年度～２３年度の１０年間を構想期間とする。

なお、計画期間中においても、社会・経済状況の変化等、住宅・住環境を取り巻く情勢が大きく変化し、公営住宅等の活用方向の変更を必要とする場合には、適宜計画の見直しを行うものとする。

第1章 公営住宅等ストックの現況

1-1 公営住宅等ストックの状況

(1) 管理状況

①立地状況

赤平市内には、公営住宅が30団地1,023戸、特定公共賃貸住宅が1団地18戸、改良住宅が14団地1,032戸、合計2,073戸の公的住宅が立地している。

表 公的住宅の管理状況（令和3年10月時点）

番号	団地名	住棟数	管理戸数	建設年度	構造	番号	団地名	住棟数	管理戸数	建設年度	構造
公営住宅						特定公共賃貸住宅					
1	若木団地	6	24	S61 ～ S62	簡二	31	東大町団地	1	18	H8	耐火
2	青葉団地(一般)	4	90	H6 ～ H9	耐火	改良住宅					
3	青葉団地(シルバー)	3	31	H5 ～ H7	耐火	32	吉野第3団地	10	50	S48	簡二
4	朝陽台団地	3	56	S56 ～ S58	耐火	33	吉野第4団地	10	50	S49	簡二
5	吉野第1団地	5	20	S46 ～ S48	簡平・簡二	34	旭団地	16	78	S44 ～ S47	簡二
	吉野第1団地	1	11	R2	耐火	35	福栄団地	15	303	H11 ～ H29	耐火
6	吉野第2団地	3	12	S47 ～ S51	簡二	36	本町団地(1)	7	54	S44	簡二
7	緑ヶ丘第1団地	9	36	S63 ～ H2	簡二	37	新町末広団地(1)	8	71	S48	簡二
8	緑ヶ丘第3団地	7	31	S43 ～ S44	簡平	38	新町末広団地(2)	4	72	S46	耐火
9	緑ヶ丘第4団地	8	35	S44 ～ S45	簡平	39	新町末広団地(3)	7	61	S50	簡二
10	若草団地	5	26	S37 ～ H4	簡平・耐火	40	住吉団地(1)	2	16	S44	簡二
11	幸団地(一般)	2	35	H16 ～ H18	耐火	41	住吉団地(2)	4	88	S45 ～ S46	耐火
12	幸団地(シルバー)	2	36	H14 ～ H17	耐火	42	住吉団地(3)	1	24	S46	耐火
13	昭和団地	4	23	S49 ～ S51	簡二	43	山手団地	23	93	S53 ～ S55	簡二
14	白樺第1団地	9	44	S50	簡平・簡二	44	平和団地	8	36	S48 ～ S50	簡二
15	白樺第2団地	13	60	S53 ～ S54	簡平・簡二	45	曙西団地	6	36	S43 ～ S44	簡二
16	豊栄団地	7	28	S48 ～ S54	簡平						
17	桜木団地	3	10	S59	簡二						
18	宮下東団地	1	24	S60	耐火						
19	日の出団地(シルバー)	3	33	H1 ～ H3	耐火						
20	元町東団地	4	20	S61 ～ S62	簡二						
21	栄町団地	2	8	S53	簡二						
22	新町団地(1)	6	30	S55	簡二						
23	新町団地(2)	13	64	S56 ～ S58	簡二						
24	茂尻第1団地	4	40	H22 ～ H27	耐火						
25	春日第2団地	9	68	S48 ～ S59	簡二・耐火						
26	春日第3団地	7	36	S50 ～ S52	簡二						
27	新光西団地	4	16	S57 ～ S59	簡二						
28	新光団地(一般)	1	30	H13	耐火						
29	新光団地(シルバー)	2	34	H15 ～ H19	耐火						
30	新光東団地	2	12	S60	簡二						

※建設年度は、完成した年度を示す。

合計	住棟数	管理戸数
公営住宅	152	1,023
特定公共賃貸住宅	1	18
改良住宅	121	1,032
合計	274	2,073

赤平市公営住宅等団地位置

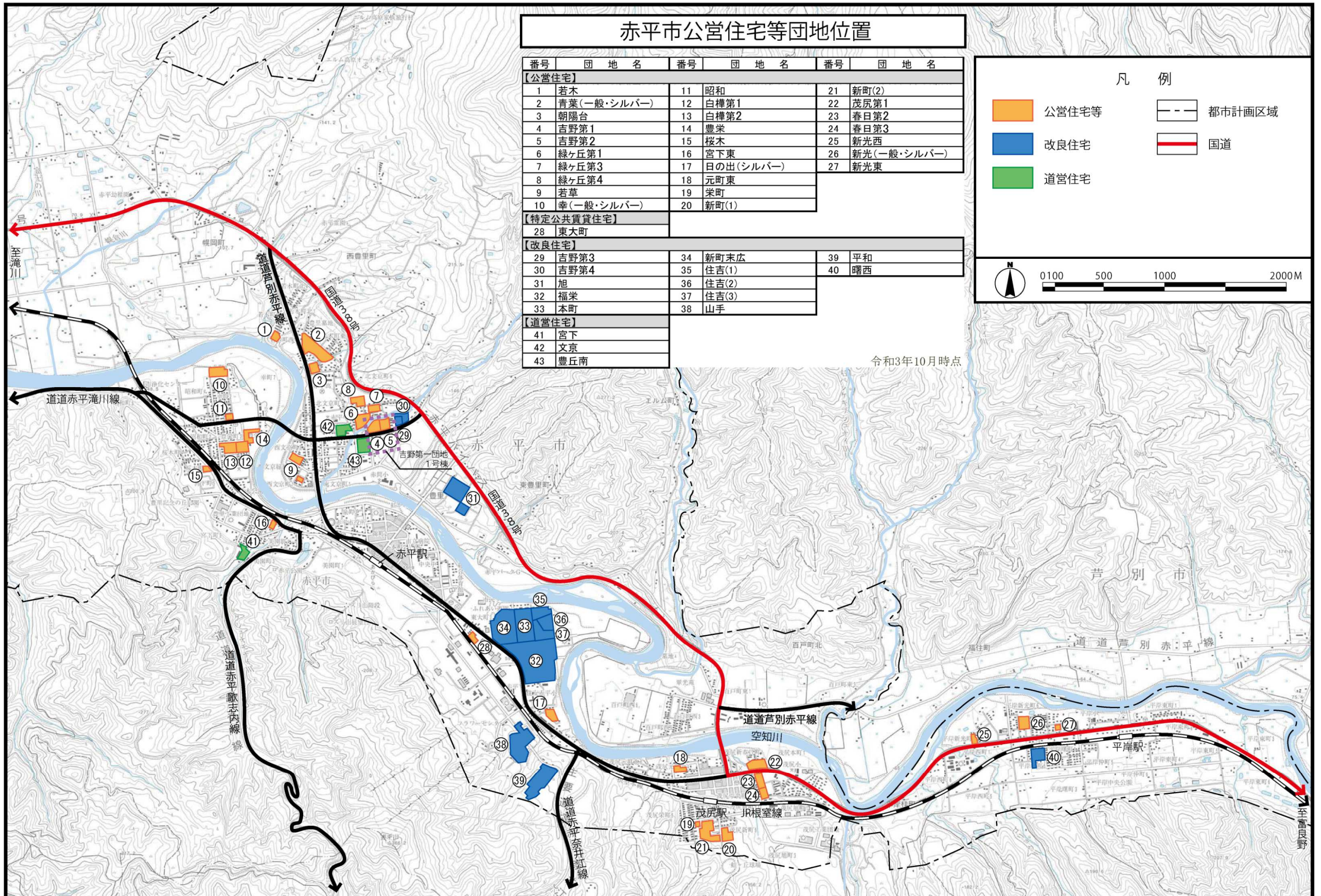
番号	団地名	番号	団地名	番号	団地名
【公営住宅】					
1	若木	11	昭和	21	新町(2)
2	青葉(一般・シルバー)	12	白樺第1	22	茂尻第1
3	朝陽台	13	白樺第2	23	春日第2
4	吉野第1	14	豊栄	24	春日第3
5	吉野第2	15	桜木	25	新光西
6	緑ヶ丘第1	16	宮下東	26	新光(一般・シルバー)
7	緑ヶ丘第3	17	日の出(シルバー)	27	新光東
8	緑ヶ丘第4	18	元町東		
9	若草	19	栄町		
10	幸(一般・シルバー)	20	新町(1)		
【特定公共賃貸住宅】					
28	東大町				
【改良住宅】					
29	吉野第3	34	新町末広	39	平和
30	吉野第4	35	住吉(1)	40	曙西
31	旭	36	住吉(2)		
32	福栄	37	住吉(3)		
33	本町	38	山手		
【道営住宅】					
41	宮下				
42	文京				
43	豊丘南				

凡 例

- 公営住宅等
- 改良住宅
- 道営住宅
- 都市計画区域
- 国道



令和3年10月時点



②構造別状況

構造別には、簡二構造が 978 戸（47.2%）と半数程度を占め最も多く、次いで耐火構造が 967 戸（46.6%）となっており、簡平構造は 128 戸（6.2%）となっている。

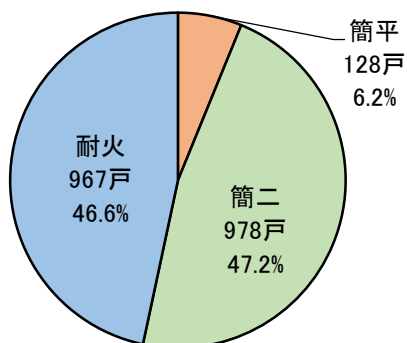


図 構造別状況

③住戸型式・住戸規模別状況

住戸型式別にみると、3DK が 773 戸（37.3%）が最も多く、次いで 2DK が 537 戸（25.9%）となっている。

また、住戸規模別にみると、公営住宅では、60～70 ㎡が 468 戸（45.7%）と最も多く、次いで 50～60 ㎡が 285 戸（27.9%）となっている。一方、特定公共賃貸住宅は 18 戸全てが 40～50 ㎡であり、改良住宅は 40～50 ㎡が 494 戸（47.9%）と約半数を占め、公営住宅と特定公共賃貸住宅、改良住宅の住戸規模に違いが見られる。

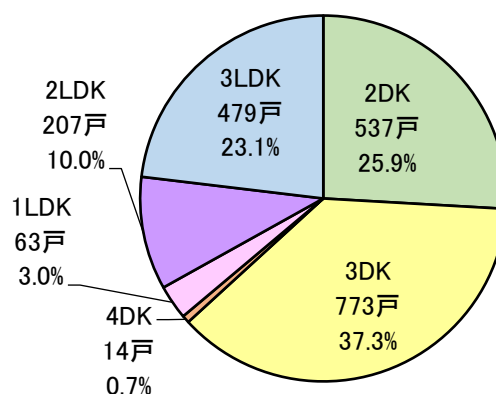


図 住戸型式別状況

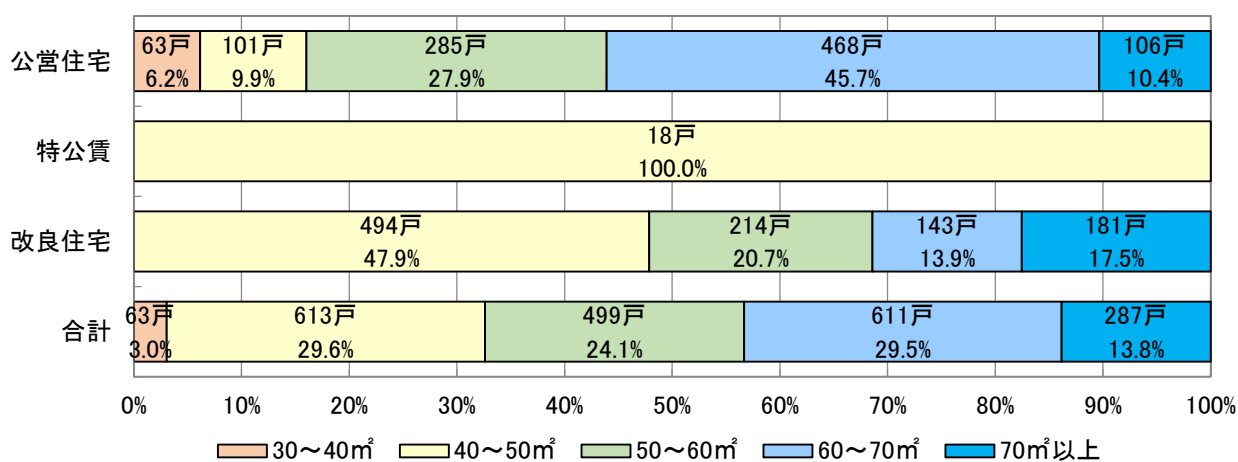


図 住戸規模別状況

(2) 供給状況

①建設年代別状況

赤平市においては、昭和43年～50年の間に簡二構造を中心に大量供給され、建設後40年以上経過している割合が55.9%と約6割を占めており、30年以上経過している割合と合計すると68.8%となり、老朽化の進んでいる団地が大部分である。

近年は、昭和40年代に大量供給された住戸の更新時期に差し掛かり、ここ30年間は耐火構造の住戸を中心に建設が進められている。

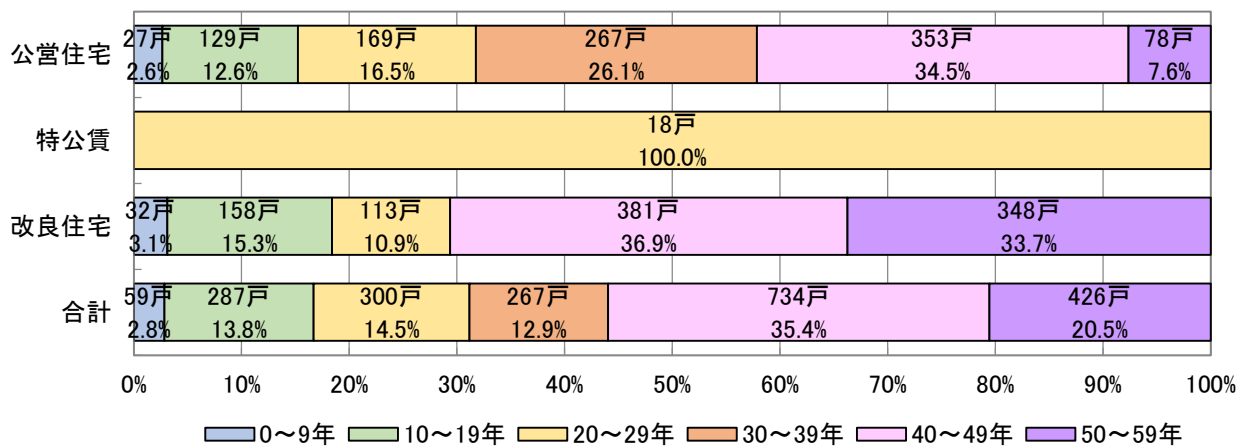


図 建設年代別状況

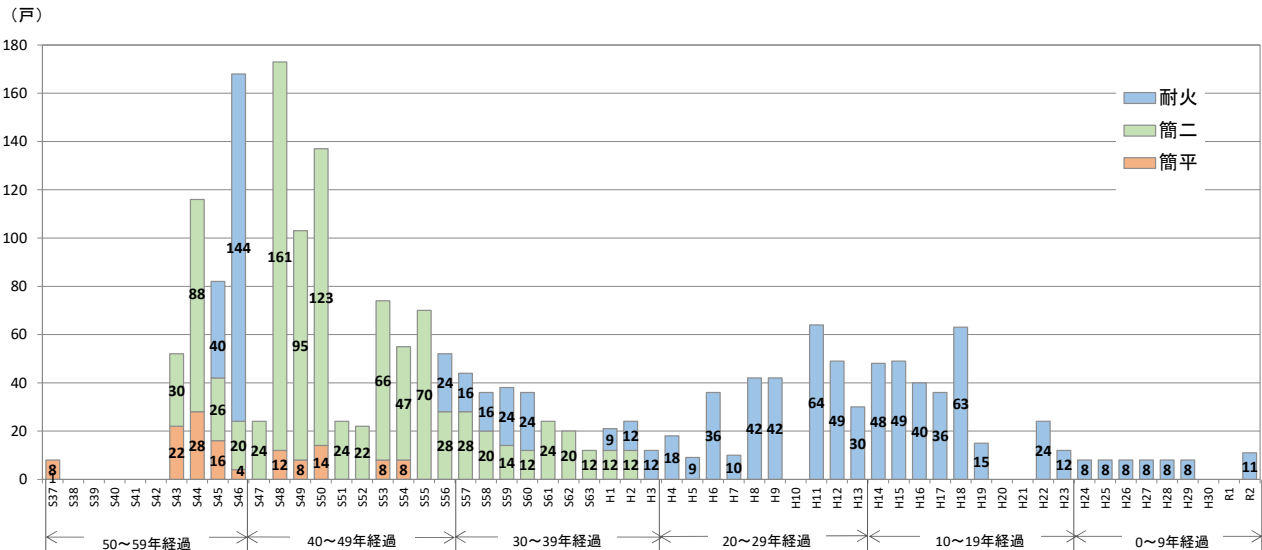


図 構造別建設戸数の推移

②老朽度状況

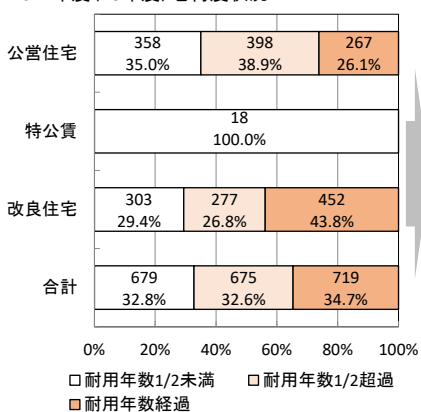
令和3年10月末時点で耐用年数を経過する住戸が719戸（34.7%）、耐用年数の1/2を経過した住戸が675戸（32.6%）、合計で1,394戸（67.3%）と約7割を占める。特に、改良住宅については、耐用年数を経過した住戸が43.8%を占める。

現状のまま推移した場合、10年後の令和13年度には、令和3年時点で耐用年数の1/2を経過している住戸の多くが耐用年数を経過し（1,050戸、50.7%）、耐用年数の1/2を経過する住戸と合計すると1,542戸（74.4%）を占めることになる。

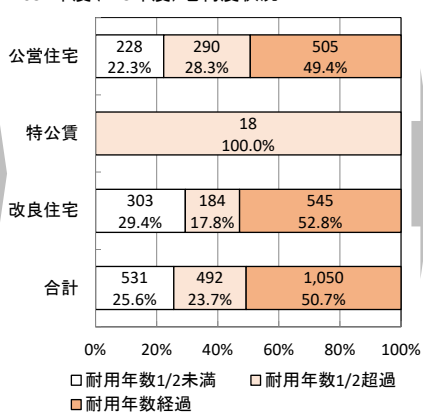
表 公営住宅法による耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
簡二（簡易耐火構造2階建て）	45年
簡平（簡易耐火構造平屋建て）	30年

2021年度（R3年度）老朽度状況



2031年度（R13年度）老朽度状況



2041年度（R23年度）老朽度状況

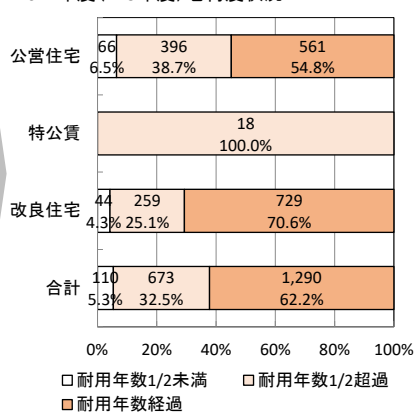


図 耐用年数経過状況と予測

表 耐用年数表

凡例	
耐火構造	…耐用年数1/2経過
	…耐用年数経過
簡二(簡易耐火構造2階建て)	…耐用年数1/2経過
	…耐用年数経過
簡平(簡易耐火構造平屋建て)	…耐用年数1/2経過
	…耐用年数経過

[illegible]

③空き家状況

公営住宅の空き家は309戸（うち政策空家は81戸）で、入居率は75.8%（政策空家を除く）となっている。特定公共賃貸住宅の空家は4戸で、入居率は77.8%であり、改良住宅の空家は488戸（うち政策空家は273戸）で、入居率は71.7%（政策空家を除く）となっている。

表 各住宅の空き家状況（令和3年10月時点）

番号	団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策空家戸数	入居戸数	入居率
公営住宅						
1	若木団地	24	9	0	15	62.5%
2	青葉団地（一般）	90	19	0	71	78.9%
3	青葉団地（シルバー）	31	1	0	30	96.8%
4	朝陽台団地	56	18	0	38	67.9%
5	吉野第1団地	20	15	15	5	100.0%
	吉野第1団地	11	0	0	11	100.0%
6	吉野第2団地	12	8	8	4	100.0%
7	緑ヶ丘第1団地	36	1	0	35	97.2%
8	緑ヶ丘第3団地	31	30	30	1	100.0%
9	緑ヶ丘第4団地	35	22	22	13	100.0%
10	若草団地	26	9	6	17	85.0%
11	幸団地（一般）	35	0	0	35	100.0%
12	幸団地（シルバー）	36	1	0	35	97.2%
13	昭和団地	23	11	0	12	52.2%
14	白樺第1団地	44	14	0	30	68.2%
15	白樺第2団地	60	19	0	41	68.3%
16	豊栄団地	28	12	0	16	57.1%
17	桜木団地	10	6	0	4	40.0%
18	宮下東団地	24	6	0	18	75.0%
19	日の出団地（シルバー）	33	0	0	33	100.0%
20	元町東団地	20	3	0	17	85.0%
21	栄町団地	8	7	0	1	12.5%
22	新町団地（1）	30	24	0	6	20.0%
23	新町団地（2）	64	37	0	27	42.2%
24	茂尻第1団地	40	0	0	40	100.0%
25	春日第2団地	68	12	0	56	82.4%
26	春日第3団地	36	15	0	21	58.3%
27	新光西団地	16	5	0	11	68.8%
28	新光団地（一般）	30	3	0	27	90.0%
29	新光団地（シルバー）	34	1	0	33	97.1%
30	新光東団地	12	1	0	11	91.7%

番号	団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策空家戸数	入居戸数	入居率
特定公共賃貸住宅						
31	東大町団地	18	4	0	14	77.8%
改良住宅						
32	吉野第3団地	50	36	0	14	28.0%
33	吉野第4団地	50	34	0	16	32.0%
34	旭団地	78	62	62	16	100.0%
35	福栄団地	303	5	0	298	98.3%
36	本町団地（1）	54	42	42	12	100.0%
37	新町末広団地（1）	71	26	0	45	63.4%
38	新町末広団地（2）	72	39	0	33	45.8%
39	新町末広団地（3）	61	30	0	31	50.8%
40	住吉団地（1）	16	11	11	5	100.0%
41	住吉団地（2）	88	88	88	0	－
42	住吉団地（3）	24	13	13	11	100.0%
43	山手団地	93	45	0	48	51.6%
44	平和団地	36	35	35	1	100.0%
45	曙西団地	36	22	22	14	100.0%

	管理戸数	空家戸数	うち政策空家*戸数	入居戸数	入居率
公営住宅	1,023	309	81	714	75.8%
特定公共賃貸住宅	18	4	0	14	77.8%
改良住宅	1,032	488	273	544	71.7%
合計	2,073	801	354	1,272	74.0%

補足）入居率は政策空家を含めていない。

※政策空家とは、耐用年数経過後に団地全体の除却又は建替えを行う予定で、新規募集を行わず管理をしている住宅である。

(3) 住宅設備状況

①浴室

公営住宅は 941 戸 (92.0%)、特定公共賃貸住宅は全ての住戸、改良住宅では 568 戸 (55.0%) の住戸に浴室が設置されており、改良住宅では約半数の住戸で浴室が設置されていない状況である。

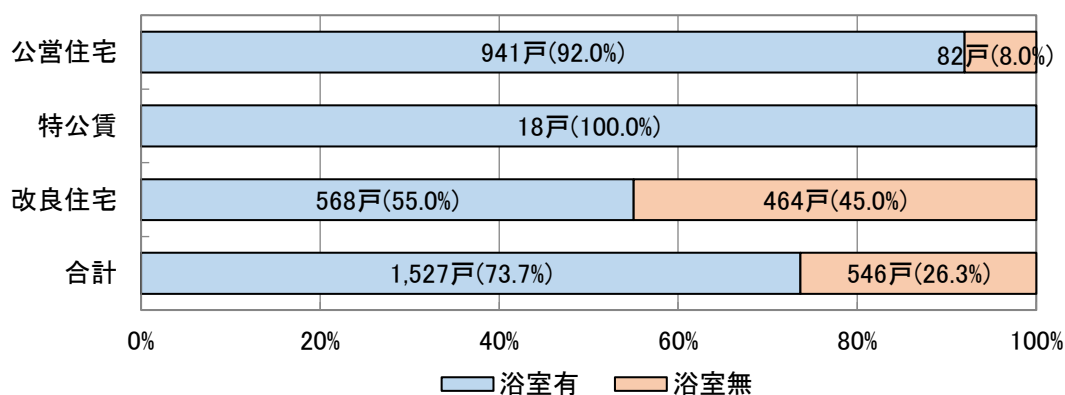


図 浴室設置状況

②トイレの水洗化

公営住宅は 907 戸 (88.7%)、特定公共賃貸住宅は全ての住戸、改良住宅では 587 戸 (56.9%) の住戸でトイレ水洗化がされており、改良住宅では約 4 割の住戸で水洗化されていない状況である。

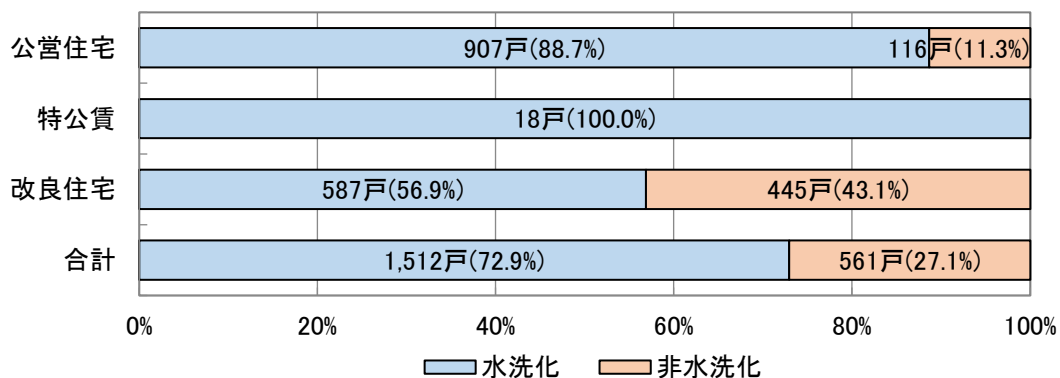


図 水洗化状況

③3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）

公営住宅は 358 戸 (35.0%)、特定公共賃貸住宅は全ての住戸、改良住宅では 303 戸 (29.4%) の住戸で3箇所給湯が設置されており、公営住宅、改良住宅とも約 7 割の住戸で3箇所給湯が設置されていない状況である。

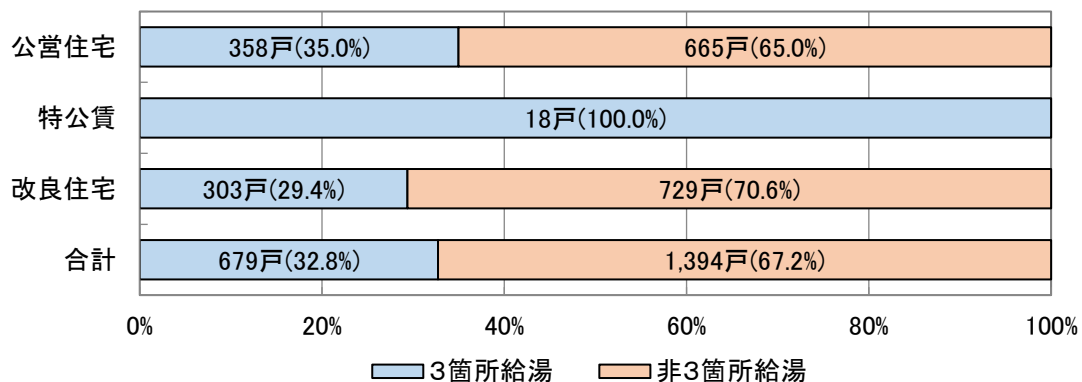


図 3箇所給湯設置状況

(4) 現行計画実施状況

平成 29 年度に現行計画が策定され、それ以降に取り組まれた改善事業や建替事業などの状況を整理すると下表のようになる。

また、平成 29 年度と令和 3 年度における管理戸数と住戸整備水準について比較すると、管理戸数については、全体で 297 戸削減し、人口規模に見合った適正な管理戸数に向けた用途廃止・除却を進めている。

また、浴室設置住戸率については、平成 29 年度は 1,576 戸（66.5%）に浴室が設置されていたが、その後、浴室が設置されている平和団地・曙西団地の除却により、戸数は減少したものの、全体に占める割合は上昇している。

トイレ水洗化住戸率については、平成 29 年度は、1,573 戸（66.4%）で水洗化されていたが、本町団地(1)などの除却により、戸数は減少したものの、全体に占める割合は上昇している。

3 箇所給湯完備住戸率については、平成 29 年度は 668 戸（28.2%）が 3 箇所給湯を完備しており、その後吉野第一団地の建替により、整備済み戸数は増加し、割合は上昇している。

表 管理戸数及び住戸整備水準の推移

		H29末 時点		R3.10月 現在		R3-H29 との比較	
管理戸数	公営住宅	1,062戸		1,023戸		-39戸	
	特公賃	18戸		18戸		0戸	
	改良住宅	1,290戸		1,032戸		-258戸	
	全体	2,370戸		2,073戸		-297戸	
浴室設置 住戸率	公営住宅	936戸	88.1%	941戸	92.0%	5戸	3.8%
	特公賃	18戸	100.0%	18戸	100.0%	0戸	0.0%
	改良住宅	622戸	48.2%	568戸	55.0%	-54戸	6.8%
	全体	1,576戸	66.5%	1,527戸	73.7%	-49戸	7.2%
トイレ水洗化 住戸率	公営住宅	896戸	84.4%	907戸	88.7%	11戸	4.3%
	特公賃	18戸	100.0%	18戸	100.0%	0戸	0.0%
	改良住宅	659戸	51.1%	587戸	56.9%	-72戸	5.8%
	全体	1,573戸	66.4%	1,512戸	72.9%	-61戸	6.6%
3箇所給湯 完備住戸率	公営住宅	347戸	32.7%	358戸	35.0%	11戸	2.3%
	特公賃	18戸	100.0%	18戸	100.0%	0戸	0.0%
	改良住宅	303戸	23.5%	303戸	29.4%	0戸	5.9%
	全体	668戸	28.2%	679戸	32.8%	11戸	4.6%

表 現行計画の実施状況（公営住宅）

団地名		建設 年度	H29年度末			計画期間					実施状況と内容	R3.3末 時点で の管理 戸数	
			構造	棟数	戸数	判定結果	2018	2019	2020	2021			
							H30	R1	R2	R3			
※R3年3月末時点で、○:変更なし・実施完了 ●:実施中 ☆:計画変更													
公 営 住 宅	若木団地	S61 ~ S62	簡二	6	24	修繕対応					○	24	
	青葉団地(一般)	H6 H8	耐火	2	48	修繕対応					○	48	
		H9	耐火	2	42	個別改善	18	24			○	42	
	青葉団地(シルバー)	H5 ~ H7	耐火	3	31	修繕対応					○	31	
	朝陽台団地	S56 ~ S58	耐火	3	56	修繕対応					○	56	
	吉野第1団地	S46 ~ S48	簡平	7	30	建替え		11			●	R1・R2終了、R7・R8に更に18戸建設予定(現地建替え) ● R2終了、R6に20戸除却予定 ● R3・R4建設中、R5・R6に更に19戸建設予定 ★ R2終了、R4に28戸除却予定のところR3に16戸前倒しで実施	31
			簡二			除却			▲ 10				
	吉野第2団地	S46 S47 S51	簡二	12	52	建替え					●	R3・R4建設中、R5・R6に更に19戸建設予定 ★ R2終了、R4に28戸除却予定のところR3に16戸前倒しで実施	28
			除却					▲ 24	▲ 16				
	緑ヶ丘第1団地	H1 H2	簡二	4	16	修繕対応					○	H30終了(長寿命化 屋根改善) ※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R4に18戸、R6に13戸除却予定	16
			S63 H1			簡二	5	20	個別改善	20			
	緑ヶ丘第3団地	S43 ~ S44	簡平	7	31	建替え					○	※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R4に4戸、R68に31戸除却予定	31
						除却							
	緑ヶ丘第4団地	S44 ~ S45	簡平	8	35	建替え					○	※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R4に4戸、R68に31戸除却予定	35
						除却							
	若草団地	H4	耐火	1	18	修繕対応					○	※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R6に8戸除却予定	18
						S37	簡平	4	8	建替え			
	幸団地(一般)	H16 H18	耐火	2	35	個別改善					○	R9に35戸実施予定(長寿命化 屋上防水・外壁板金) ○ R8に36戸実施予定(長寿命化 屋上防水・外壁板金)	35
						H14 H17	耐火	2	36	個別改善			
	幸団地(シルバー)										○	36	
	昭和団地	S49 S51	簡二	4	23	修繕対応					○	23	
	白樺第1団地	S50	簡平 簡二	9	44	修繕対応					○	44	
	白樺第2団地	S53 S54	簡平 簡二	13	60	修繕対応					○	60	
	豊栄団地	S48 S49 S54	簡平	7	28	修繕対応					○	28	
	桜木団地	S59	簡二	3	10	修繕対応					○	10	
	宮下東団地	S60	耐火	1	24	修繕対応					○	24	
	日の出団地(シルバー)	H1 H2 H3	耐火	3	33	修繕対応					○	33	
	元町東団地	S61 S62	簡二	4	20	修繕対応					○	20	
	栄町団地	S53	簡二	2	8	用途廃止					○	R6に8戸用途廃止予定 ○ R6に8戸除却予定	8
						除却							
	新町団地(1)	S55	簡二	6	30	修繕対応					○	30	
	新町団地(2)	S56 S57 S58	簡二	13	64	修繕対応					○	64	
	茂尻第1団地	H22 ~ H27	耐火	4	40	修繕対応					○	40	
	春日第2団地	S48 ~ S51	簡二	8	44	修繕対応					○	44	
			S59			耐火	1	24	修繕対応				
	春日第3団地	S50 S51 S52	簡二	7	36	修繕対応					○	36	
	新光西団地	S57 S58 S59	簡二	4	16	修繕対応					○	16	
	新光団地(一般)	H13	耐火	1	30	個別改善					○	30	
	新光団地(シルバー)	H15 H19	耐火	2	34	個別改善					○	34	
新光東団地	S60	簡二	2	12	修繕対応					○	12		

表 現行計画の実施状況（特定公共賃貸住宅、改良住宅）

団地名	建設 年度	H29年度末			計画期間					実施状況と内容 ※R3年3月末時点で、○：変更なし・実施完了 ●：実施中 ☆：計画変更	R3.3末 時点での 管理戸数	
		構造	棟数	戸数	判定結果	2018	2019	2020	2021			
						H30	R1	R2	R3			
特公賃	東大町団地	H7	耐火	1	18	個別改善			18		○ R2終了（長寿命化 屋上防水・外壁板金）	18
改良住宅	吉野第3団地	S48	簡二	10	50	建替え 除却					※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R9に14戸除却予定	50
	吉野第4団地	S49	簡二	10	50	建替え 除却					※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R9に10戸除却予定	50
	旭団地	S44 ～ S47	簡二	23	112	建替え 除却				▲ 34	※吉野第1・第2団地へ移転建替え ○ R3に34戸、R4に16戸、R6に26戸、R8に20戸除却予定	112
	福栄団地	H18 ～ H29		6	52	修繕対応						52
		H11 ～ H18	耐火	9	251	個別改善			64		R3に64戸、R4に49戸、R6に58戸、R8とR9に各40戸実施予定 （長寿命化 屋上防水・外壁板金）	251
	本町団地（1）	S43 S44	簡二	15	102	用途廃止 除却	24		24		● H30とR2に各24戸計48戸終了、R6に54戸用途廃止予定 ● H30とR2に各24戸計48戸終了、R6に54戸除却予定 （福栄団地、新町末広団地へ移転集約）	54
	新町末広団地（1）	S48	簡二	8	71	修繕対応					○	71
	新町末広団地（2）	S46	耐火	4	72	修繕対応					○	72
	新町末広団地（3）	S50	簡二	7	61	修繕対応					○	61
	住吉団地（1）	S43 S44	簡二	11	66	用途廃止 除却		28	22		● R1に28戸、R2に22戸終了、R8に16戸用途廃止予定 ● R1に28戸、R2に22戸終了、R8に16戸除却予定 （福栄団地、新町末広団地へ移転集約）	16
	住吉団地（2）	S45 S46	耐火	4	88	用途廃止 除却					○ R4に48戸、R8に24戸、R9に16戸用途廃止予定 ○ R4に48戸、R8に24戸、R9に16戸除却予定 （福栄団地、新町末広団地へ移転集約）	88
	住吉団地（3）	S45 S46	耐火	4	96	用途廃止 除却	72				● H30に72戸終了、R9に24戸用途廃止予定 ● H30に72戸終了、R9に24戸除却予定 （福栄団地、新町末広団地へ移転集約）	24
	山手団地	S53 S54 S55	簡二	23	93	修繕対応					○ ○	93
	平和団地	S48 S49 S50	簡二	15	72	用途廃止 除却	12		24		● H30に12戸、R2に24戸終了、R4に12戸、R6に24戸用途廃止予定 ● H30に12戸、R2に24戸終了、R4に12戸、R6に24戸除却予定 （山手団地へ移転集約）	36
	曙西団地	S43 S44	簡二	9	54	用途廃止 除却	12		6		● H30に12戸終了、R3～R8各6戸計24戸用途廃止予定 ● H30に12戸終了、R3～R8各6戸計24戸除却予定（団地内で移転集約）	42

1-2 入居者状況

(1) 入居者の属性

入居者の年齢構成は 65 歳以上が 55.0%と市全体の高齢化率（47.4%）と比べると高くなっている。公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅で比べると、改良住宅は 15 歳未満が 2.8%、65 歳以上が 62.9%と公営住宅よりも少子高齢化が進んでいる。

世帯人員別世帯数をみると、全体で 1 人世帯が 698 世帯（54.9%）と半数を超えており、2 人世帯と合わせると 87.6%と約 9 割を占めている。

※住民基本台帳（令和 3 年 12 月 31 日時点）より

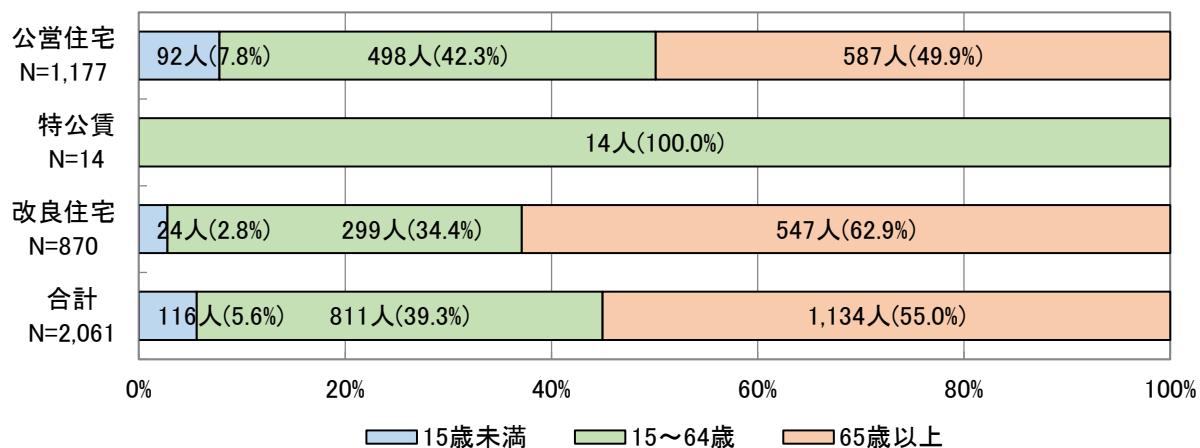


図 入居者の年齢構成（令和 3 年 10 月時点）

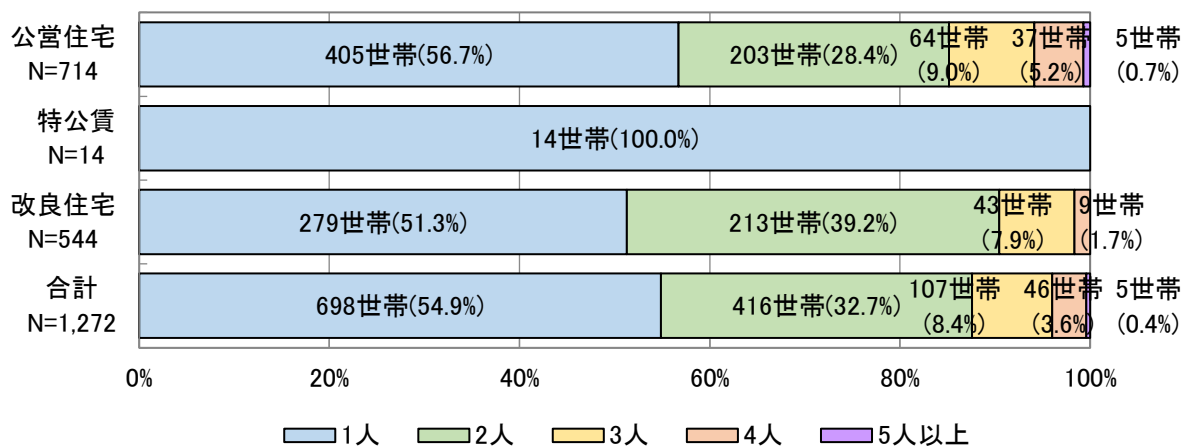


図 入居者の世帯人員別世帯数（令和 3 年 10 月時点）

また、子育て世帯についてみると、全体で 101 世帯（7.9%）であり、約 1 割の世帯で子どもが同居している世帯となっている。

さらに、公営住宅等に住む世帯のうち高齢者のいる世帯数の状況をみると、入居世帯全体のうち、高齢者がいる世帯が 881 世帯（69.3%）であり、そのうち高齢者の単身世帯数は全体の 504 世帯（39.6%）を占めている。

表 高齢者のいる世帯数の状況（令和 3 年 10 月時点）

	公営住宅に住む世帯数	子育て世帯（18歳未満の子が同居する世帯）の数		高齢者（65歳以上）が居る世帯数			
				高年齢者単身世帯数			
公営住宅	714世帯	76世帯	10.6%	470世帯	65.8%	298世帯	41.7%
特公賃	14世帯	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
改良住宅	544世帯	25世帯	4.6%	411世帯	75.6%	206世帯	37.9%
合計	1,272世帯	101世帯	7.9%	881世帯	69.3%	504世帯	39.6%

（２）収入超過者の状況

収入超過者数は、全体で 118 世帯（9.3%）となっており、内訳は公営住宅（55 世帯）と改良住宅（62 世帯）でそれぞれ約半数ずつとなっている。

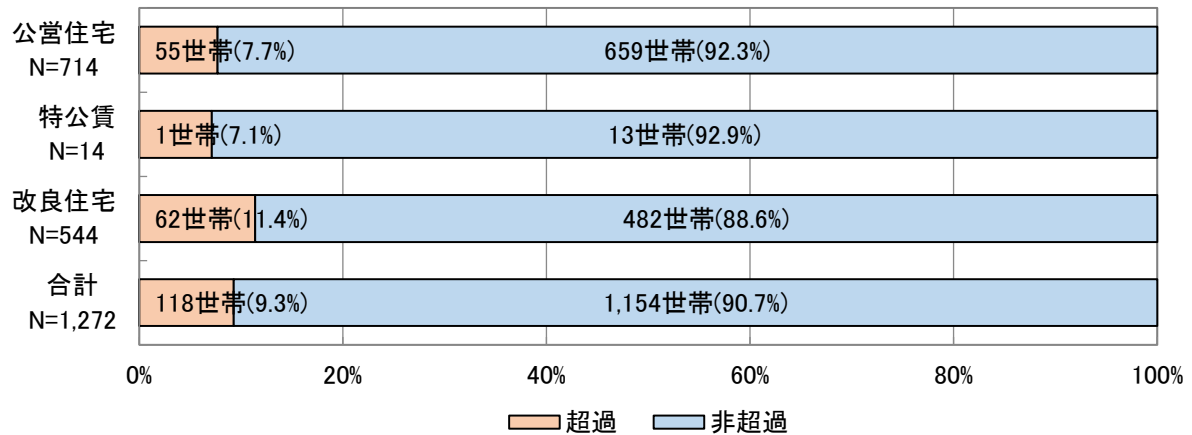


図 収入超過者の状況（令和 3 年 10 月時点）

（３）障がい者・介護保険対象者の状況

障がいのある入居者の数は、全体で 195 人（9.5%）となっており、公営住宅が 90 人（7.6%）、改良住宅が 105 人（12.1%）となっている。

介護保険の認定を受けている入居者の数については、全体で 204 人（9.9%）となっており、公営住宅が 106 人（9.0%）、改良住宅が 98 人（11.3%）となっている。

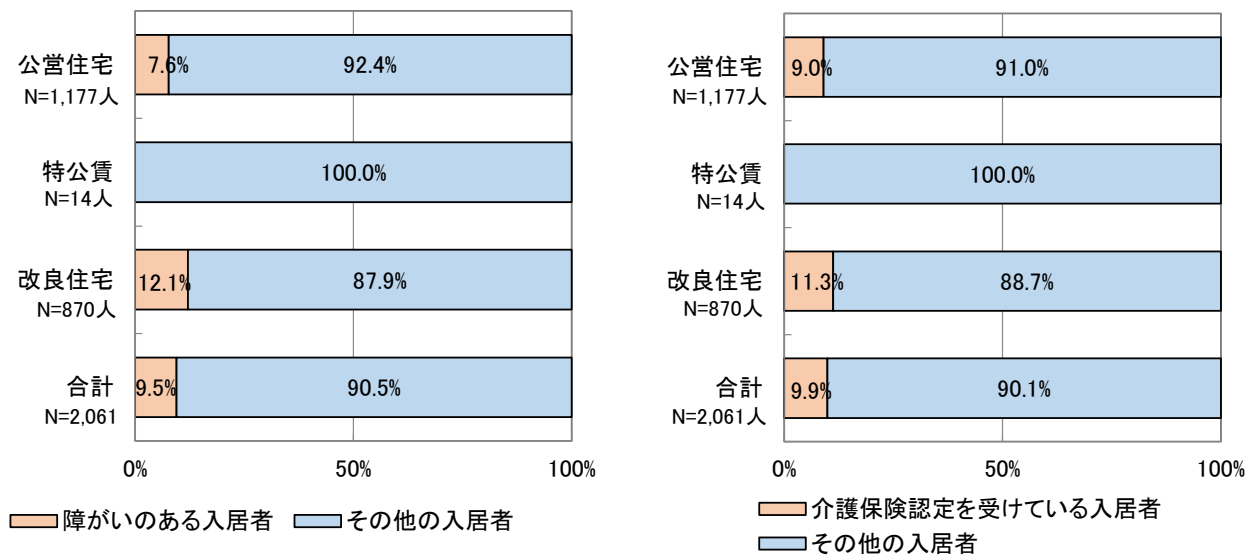


図 障がいのある入居者数及び介護保険認定を受けている入居者数の状況（令和 3 年 10 月時点）

表 入居者の状況（令和3年10月時点）

団地	区分	入居世帯数	入居者の年齢構成（人）			子育て世帯数	高齢者が居る世帯数（65歳以上）	高齢者世帯主の世帯数	高齢者単身の世帯数	世帯人員別世帯数（世帯）					収入状況		福祉対象入居者	
			15歳未満	15歳～64歳	65歳以上					1人	2人	3人	4人	5人以上	世帯収入超過世帯数	内高額収入世帯数	障がい者数	介護保険認定者数
若木団地	公営住宅	15	2	15	10	2	8	8	4	7	4	4	0	0	2	0	1	1
青葉団地（一般）	公営住宅	71	28	81	44	21	35	33	18	27	22	9	10	3	8	1	4	7
青葉団地（シルバー）	公営住宅	30	0	3	34	0	29	29	23	24	5	1	0	0	0	0	3	5
朝陽台団地	公営住宅	38	5	22	31	3	26	25	17	23	10	5	0	0	1	0	5	4
吉野第1団地	公営住宅	5	0	3	4	0	3	3	2	4	0	1	0	0	0	0	1	0
吉野第2団地	公営住宅	4	0	3	2	0	2	2	2	3	1	0	0	0	0	0	0	2
緑ヶ丘第1団地	公営住宅	35	5	29	31	5	22	22	9	13	16	4	2	0	6	0	3	2
緑ヶ丘第3団地	公営住宅	1	0	0	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
緑ヶ丘第4団地	公営住宅	13	0	2	12	0	12	11	11	12	1	0	0	0	1	0	1	1
若草団地	公営住宅	17	7	20	12	7	10	10	5	5	5	4	3	0	1	0	2	3
幸団地（一般）	公営住宅	35	6	28	32	3	22	20	9	15	12	5	3	0	3	0	3	7
幸団地（シルバー）	公営住宅	35	0	2	44	0	34	34	23	24	11	0	0	0	0	0	9	10
昭和団地	公営住宅	12	0	11	6	0	4	4	2	8	3	1	0	0	3	0	1	2
白樺第1団地	公営住宅	30	1	17	18	1	17	17	14	26	3	0	1	0	7	0	7	3
白樺第2団地	公営住宅	41	10	31	32	6	26	26	20	24	9	3	4	1	5	0	0	7
豊栄団地	公営住宅	16	0	10	11	0	10	10	9	13	2	0	1	0	1	0	4	2
桜木団地	公営住宅	4	0	1	6	0	4	4	1	1	3	0	0	0	0	0	1	1
宮下東団地	公営住宅	18	4	15	12	3	8	8	4	9	6	2	1	0	0	0	1	1
日の出団地（シルバー）	公営住宅	33	0	1	39	0	32	32	25	26	7	0	0	0	0	0	10	7
元町東団地	公営住宅	17	1	19	14	2	10	9	3	5	8	3	1	0	3	0	3	0
栄町団地	公営住宅	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
新町団地（1）	公営住宅	6	2	8	2	1	2	2	1	3	1	1	1	0	1	0	3	1
新町団地（2）	公営住宅	27	1	32	20	2	15	13	4	9	12	4	2	0	3	0	0	1
茂尻第1団地	公営住宅	40	0	23	37	1	29	29	19	25	10	5	0	0	2	0	7	10
春日第2団地	公営住宅	56	2	45	41	3	36	35	23	30	21	4	1	0	2	1	5	10
春日第3団地	公営住宅	21	2	15	15	3	12	11	8	14	4	2	1	0	1	0	1	0
新光西団地	公営住宅	11	1	15	7	2	5	5	2	5	3	0	3	0	0	1	2	2
新光団地（一般）	公営住宅	27	4	27	15	6	13	12	8	15	6	5	1	0	2	0	5	2
新光団地（シルバー）	公営住宅	33	0	0	41	0	33	33	25	25	8	0	0	0	0	0	6	11
新光東団地	公営住宅	11	2	9	8	1	6	6	4	5	5	0	1	0	2	0	1	3
東大町団地	特公賃	14	0	14	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	1	0	0	0
吉野第3団地	改良住宅	14	0	7	13	0	10	10	6	9	4	1	0	0	3	0	1	0
吉野第4団地	改良住宅	16	0	3	17	0	14	14	10	12	4	0	0	0	1	0	1	4
旭団地	改良住宅	16	0	2	16	0	15	15	13	14	2	0	0	0	1	0	4	6
福栄団地	改良住宅	298	18	138	337	16	241	234	110	137	129	30	2	0	21	0	66	59
本町団地（1）	改良住宅	12	0	10	8	0	7	6	3	6	6	0	0	0	1	0	5	3
新町末広団地（1）	改良住宅	45	1	29	35	1	27	26	15	27	16	2	0	0	6	0	15	6
新町末広団地（2）	改良住宅	33	0	15	29	1	24	23	16	22	11	0	0	0	4	0	0	7
新町末広団地（3）	改良住宅	31	2	23	24	2	20	20	11	18	9	3	1	0	5	0	0	3
住吉団地（1）	改良住宅	5	1	3	4	1	3	3	2	3	1	1	0	0	0	0	8	0
住吉団地（2）	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住吉団地（3）	改良住宅	11	0	9	9	0	8	8	4	7	2	1	1	0	0	0	0	1
山手団地	改良住宅	48	2	51	42	4	30	29	6	12	28	5	3	0	17	0	4	8
平和団地	改良住宅	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
曙西団地	改良住宅	14	0	5	13	0	12	12	10	12	1	0	1	0	2	0	1	1
吉野第1団地	公営住宅	11	9	9	6	4	4	4	2	4	4	1	1	1	0	0	0	0

公営住宅	714	92	498	587	76	470	458	298	405	203	64	37	5	55	3	90	106
特公賃	14	0	14	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	1	0	0	0
改良住宅	544	24	299	547	25	411	400	206	279	213	43	9	0	62	0	105	98
合計	1272	116	811	1,134	101	881	858	504	698	416	107	46	5	118	3	195	204
			2,061														

(4) 吉野第一団地 3 号棟以降の入居意向に係るアンケート調査

【調査概要】

調査期間：令和 3 年 6 月 30 日～7 月 9 日

配布方法：戸別にポスティング（在宅であれば説明）

回収方法：郵送又は持参

回収率：62%

【調査内容】

吉野団地の建替対象である、緑ヶ丘第三・四団地、若草団地（簡平）、旭団地、吉野第三・四団地の入居世帯 63 世帯に対し、建替住棟への入居意向を把握するためのアンケート調査を実施した。

【調査結果】

- ・吉野第一団地 3・4 号棟への入居意向について、入居希望の割合が約 2 割（6 名）で低い結果となっている。
- ・入居希望者の内、希望の間取りでは、3 室の回答がなく 1 室と 2 室で 5 割同率となっている。
- ・入居希望者の内、希望する階では、1 階が 5 割と最も高い結果となっている。

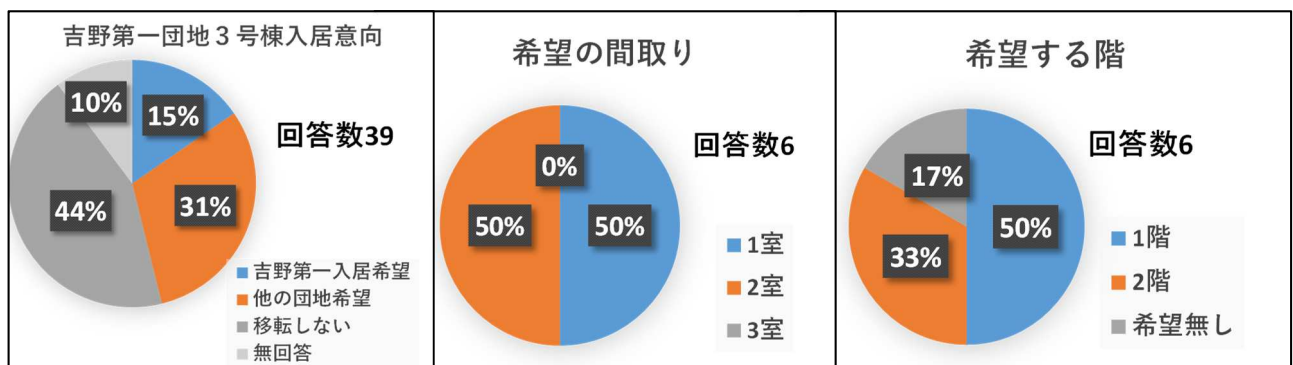


図 吉野第一団地 3 号棟以降の入居意向に係るアンケート調査結果

【補足事項：入居者意向調査の詳細内容】

・供給戸数：一般 8 戸、子育て世帯専用 4 戸（新規募集） 計 12 戸

・入居希望：計 13 世帯（内訳下記）

（アンケート調査）

対象：緑ヶ丘第三・四団地、若草団地（簡平）、旭団地、吉野第三・四団地の入居者 63 世帯

回答あり：35 世帯（入居希望：6 世帯）、回答なし：28 世帯

※回答がなかった世帯については、聞き取り調査を実施し、希望がないことを確認済み

（聞き取り調査）

対象：吉野第一・二団地入居者

調査趣旨：現地建替であることから、詳細調査を実施し、正確な入居意向を把握する。

入居希望：計 7 世帯

1-3 公営住宅等における課題

(1) 現行計画（平成 29 年度策定計画）における課題の取組状況

現行計画における課題の進捗状況について、下表に整理した。

「3）財政負担を考慮した建替の実施」については、吉野団地の建替事業が一定程度進捗したため完了としているが、その他の課題については、それぞれ一定の進捗が見られるものの解決には至っておらず、継続して取り組むべきものと考えられる。

表 現行計画で整理した課題の進捗状況

現行計画の課題	策定以降の取組	進捗状況	評価
1) 風呂なし・汲み取り式住宅の解消	吉野第一団地の建替、その他老朽化の進む団地の除却を実施	計画策定時点（H30）より一定程度解消されているものの、浴室、トイレとも3割程度の住宅が未整備であるため、引き続き取組を進める必要がある。	継続
2) 老朽化した住宅の解消	吉野第一団地の建替、その他老朽化の進む団地の除却を実施	耐用年数経過住戸割合は、計画策定時点（H30）と比較して14.9ポイント増加しているため、引き続き取組を進める必要がある。	継続
3) 財政負担を考慮した建替の実施	吉野第一団地の建替を実施	入居ニーズ等を踏まえ、当初計画より建替団地の整備規模を縮小した。	完了
4) 住宅ストックを活用した団地のコンパクト化	簡易耐火2階建て等、限界住棟※の除却を進め、団地のコンパクト化を実施	公営住宅の入居率は約7割と低い状況であるため、引き続きコンパクト化の取組を進める必要がある。	継続
5) 高齢者が安心して住むことができる住環境整備	シルバーハウジングを4団地10棟134戸既に供給されており、更に吉野第一団地の建替により、現在の居住ニーズに見合う住宅を一定数整備	65歳以上入居者は、計画策定時点（H30）と比較して1.7ポイント増加しているため、引き続き取組を進める必要がある。	継続
6) 若年層・子育て層が住みやすい住宅供給	吉野第一団地の建替により、現在の居住ニーズに見合う住宅を一定数整備	吉野第一団地1号棟同様、令和4年度竣工の2号棟に子育て専用住宅を整備中で、各住棟に4戸ずつ確保する。引き続き、需要等様子を見ながら、既存住宅を含め供給に向けた取組を進める必要がある。	継続
7) 地域活性化に向けた取組	検討中であるため、取組実績なし	検討中	継続

※限界住棟とは、入居者が半数以下になり、且つ、入居希望がなく1年以上経過した住棟のこと。

（２）社会動向等に関連する新たな課題

現行計画策定以降にみられた住宅分野における社会情勢の変化や、赤平市における公営住宅等の管理実態を踏まえ、今後、重点的に取り組むべきと考えられる課題を下表に整理した。

表 今後重点的に取り組むべき課題

新たな課題	内容
１）環境にやさしい住宅整備の実施	断熱性向上などの省エネや、照明のＬＥＤ化などＣＯ ₂ 削減を意識した居住環境整備の必要性が高まっている（脱炭素社会への対応を踏まえ、居住性向上や維持管理費の削減を期待）。
２）新たな住宅セーフティネット制度の活用	新たな住宅セーフティネット制度*のもと、収入超過者等の民間賃貸住宅等への誘導を行うとともに、民間賃貸住宅との役割分担を踏まえた供給を検討する必要がある。
３）除却住棟の選定及び適切な管理	・ 除却を計画する住棟について、利活用の可能性を探るべく庁内各部署の意見を募るなど、用途廃止後の活用可能性についても検討が必要である。 ・ 上記を踏まえ、除却対象となった団地は、改善事業等に位置付けないが、安全性や居住性を維持するべく点検回数を増やし適宜対応するなど、除却まで計画的に適切な管理を実施する必要がある。
４）慢性的な空き住戸への入居促進	・ 地域における定住促進の観点で、現在の収入超過世帯や高額所得世帯の入居者に対して、住み替え要件緩和（収入に係る要件）での対応の余地を検討する必要がある。（巻末の資料編「１．市営住宅の住み替えに係る資料」を参照） ・ 公営住宅等の有効活用の観点で、既存の空き住戸への住み替え誘導を行うにあたり、需要が見込めない住戸に対し、政策的な視点での入居促進策の検討が必要である（単身世帯の設定などの入居要件緩和のほか、ＤＩＹ可能住戸やペット共生住宅の設定 など）。

※新たな住宅セーフティネット制度とは、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みだが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成 29 年に設立された制度のこと。

（３）本計画において取り組むべき課題（課題の取組状況と新たな課題のまとめ）

前述した「（１）現行計画（平成 29 年度策定計画）における課題の取組状況」と「（２）社会動向等に関連する新たな課題」を踏まえ、本計画の課題を以下のとおり整理する。

課題１ 公営住宅等の入居状況や赤平市の人口動向に応じた目標管理戸数の見直し

空き家率が上昇傾向であることから、入居者の高齢化や世帯規模の縮小など入居実態のほか、国の関連法制度、赤平市の今後の人口動向、住宅事情等を考慮した目標管理戸数の見直しが必要である。

見直すための手段の１つとして、入居者への意向調査において住み替え希望が少なかった吉野第一団地 3，4 号棟の建替を中止することとし、今後の子育て世帯向け住宅については、需要に応じて既存住宅（青葉団地（一般）、緑ヶ丘第一団地）の利用を検討する。

また、新たな住宅セーフティネット制度も考慮しつつ、民間賃貸住宅との役割分担などを視野に入れた将来戸数の再設定が必要である。

課題２ 計画的な空き住戸解消策の検討

空き住戸が増加していることから、継続的に管理を続ける（残すべき）団地と優先的に除却する団地の棲み分けについて、管理の効率化に向けて住棟単位できめ細やかに整理する必要がある。

特に、優先的に除却すると位置づけられた団地については、入居実態を考慮した住み替えの実現性を考慮しつつ、用途廃止や除却についてより具体的な実施計画の検討が必要である。

また、上記を検討の際には、定住促進や既存ストック有効活用の観点から、住み替え要件緩和による生活の安定と居住水準の向上など赤平市のまちづくりを考慮した政策的な対応方策のほか、庁内他部署等による他用途での活用可能性を検討していくことが重要である。

課題３ 建物の老朽化や居住の快適性確保への対応

老朽化の進む団地が増加していることから、今後も継続的に管理すると位置づけられた団地については、建物の劣化状況を考慮し、躯体の健全性を維持するための改善や修繕等について、今後も計画的に進めていく必要がある。

また、その中でも利便性が高く需要の高い団地など、赤平市でも主要な位置づけになる団地については、安全・安心・快適性を確保や省エネルギー化をすすめるため、入居者ニーズに応じた住宅設備の改善、住宅の機能性向上など、近年住宅に求められる居住の快適性について、浴室の設置、トイレの水洗化・3 箇所給湯、高齢化対応、省エネ性のある設備など最低限の水準を確保するための改善計画の検討が必要である。

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 公営住宅等ストック活用の基本目標と基本方針

赤平市住生活基本計画の基本理念や基本目標、また前期の赤平市公営住宅等長寿命化計画の基本理念を踏まえ、赤平市における公営住宅等ストック活用の基本目標を以下のように設定する。

【基本目標】

居住需要に適切に対応した、安全・安心な公営住宅等ストックの形成

「赤平市住生活基本計画」では、住宅施策の目標として「若年・子育て世帯等のライフスタイルの多様化に応じた住宅・住環境の形成」を掲げ、その施策の展開方向として「適切な住宅セーフティネットづくり」を位置づけている。具体的には、老朽化が著しい公的住宅の計画的な建替や改善・修繕の実施により、良質な住宅ストックを形成するとともに、適正な供給戸数の確保により、住宅セーフティネットづくりを進めることとしている。また、人口規模に見合った公的住宅ストック戸数の適正化を図るため、集約移転を進めながら、老朽化住棟の解体を進めるとしている。

また、現行の「赤平市公営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成30～令和9年度）」では、「居住需要に適切に対応した、安全・安心な公営住宅等ストックの形成」を基本理念としており、この理念は住生活基本計画の目標に沿うものであるため、本計画においてもこの理念を引き継ぐことを基本とし、公営住宅等ストック活用の基本目標に設定する。

上記の基本目標を踏まえた、赤平市における公営住宅ストック活用の基本方針を以下のように設定する。

（1）赤平市の住生活を取り巻く実態や中長期的な視点をもった目標管理戸数の設定

- ・将来人口の推移、住宅需要の見直し
- ・新たな住宅セーフティネット制度を考慮した管理戸数の検討

【対象の課題】

課題1「公営住宅等の入居状況や赤平市の人口動向に応じた目標管理戸数の見直し」に対応

（2）空き住戸解消に向けた住棟単位の集約による団地のコンパクト化

- ・有効活用の可能性を考慮したうえで、入居者の意向を踏まえつつ政策的な取組を行い、効率的な空き住戸解消を図ることで、住棟単位のきめ細やかな除却事業を実施し、段階的な団地のコンパクト化を検討
- ・空き住戸の需要管理の観点から、限界住棟を踏まえた再編を検討
- ・定住促進や有効活用両者の観点において、住み替え要件緩和など政策的な視点での入居促進策も視野に入れた空き住戸解消方策を検討

【対象の課題】

課題2「計画的な空き住戸解消策の検討」に対応

（３）長寿命化に関する基本方針のもと、維持管理の効率性を向上し、居住の安全性・快適性を維持するための市営住宅ストックの活用手法、年次計画の見直し

- ・建物の長寿命化を図るための点検・修繕の検討
- ・事業費シミュレーションによる計画実現性の検証
- ・事業の進捗、財政状況、建物の老朽化や整備状況、入居者ニーズ等を踏まえ、既存ストックをより有効に長く活用できる整備手法・計画への見直し
- ・建物の健全性を確保するための整備を基本としつつ、省エネルギー化や近年の居住ニーズで求められる設備設置など、居住の快適性を維持するための整備手法を検討

【対象の課題】

課題３「建物の老朽化や居住の快適性確保への対応」に対応

２－２ 長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等の整備・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する。さらには、調査項目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する。

また、計画修繕*については、耐用年数を考慮しながら定期点検の結果を踏まえ、修繕・改善等の維持管理を進める。その他修繕については、緊急性や損傷の程度を踏まえ、耐久性向上による効果的な修繕を実施する。

※建築部材ごとに定められる標準的な修繕周期に基づき、計画的に行う修繕のこと（外壁や屋根、給排水管設備の修繕等）

（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

修繕や改善にあたっては、仕様や材料のグレードアップ等による耐久性の向上や躯体への影響の低減を図る改善工事を行うことにより、修繕周期の延長や建替の周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

2-3 公営住宅等の目標管理戸数

公営住宅等の役割等を踏まえて公営住宅等の管理を適切に行うため、中長期的な視点で将来の管理戸数の見込みを検討し、計画期間終了時の目標管理戸数を設定する。

目標管理戸数の設定にあたっては、以下に示す手順により、一般世帯数の推移と公営借家の世帯数を検討する。

①将来人口・一般世帯数の推計

- ・将来人口は、「赤平市人口ビジョン（令和2年3月改訂版）」による将来人口を使用
- ・将来の平均世帯人員数（総人口/一般世帯数）を推計し、将来の一般世帯数を推計

②将来の公営借家世帯数の推計

- ・平成2年～令和2年の国勢調査の所有関係別世帯数の推移から、公営借家比率を推計
- ・①で推計した一般世帯数、公営借家比率を用いて、将来の公営借家世帯数を推計

③目標管理戸数の設定

- ・将来の公営借家世帯数に、入退去等に必要な空き家率（21%）を上乗せして必要な管理戸数を算出
- ・事業の柔軟性を考慮し、前後10%の幅を持たせて計画期間終了時の管理戸数を設定
- ・将来の住宅確保要配慮者世帯数の見込みを考慮して管理戸数を設定

（1）将来人口

本計画における将来人口は、「赤平市人口ビジョン（令和2年3月改訂版）」の将来人口を採用する。その結果、今後も人口減少が続き、計画期間と構想期間の終了時点では、それぞれ以下の人口となることが想定される。

【人口】

令和13年度 約6,900人

令和23年度 約5,000人

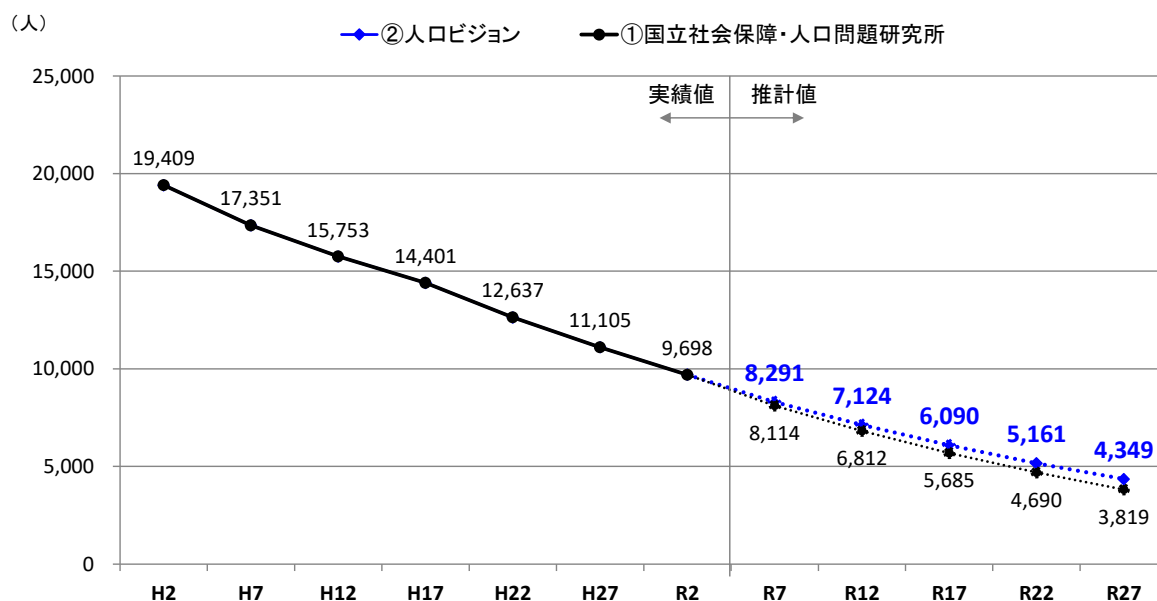


図 総人口の推移と将来人口

(2) 将来一般世帯数

本計画で想定する将来一般世帯数は、過去の平均世帯人員数（総人口/一般世帯数）の推移から、将来の平均世帯人員数を推計（過去のトレンドによる推計）し、（1）で推計した将来人口を将来の平均世帯人員数で除すことにより算出する。

その結果、人口減少にともない世帯数も減少し、計画期間と構想期間の終了時点では、それぞれ以下の一般世帯数となることが想定される。

【一般世帯数】

令和 13 年度 約 3,300 世帯

令和 23 年度 約 2,400 世帯

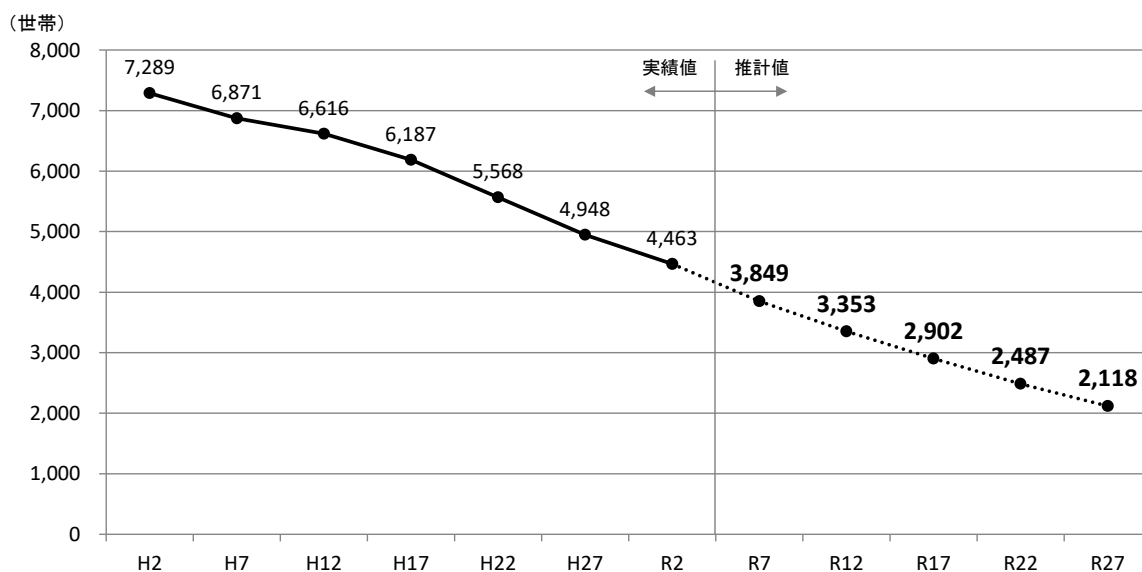


図 一般世帯数の推移と将来一般世帯数

(3) 将来の公営借家世帯数

公営借家世帯数は、市営住宅の維持管理費の増大や市の財政状況を踏まえ、管理戸数を減少させることを基本的な考え方として推計を行う。

上記を踏まえ、過去の推移の傾向から、将来の所有関係別（持ち家、公営借家、民営借家、給与住宅）世帯数割合を推計し、（2）の将来一般世帯数を用いて公営借家の世帯数を推計する。

計画期間と構想期間の終了時点の世帯数は、それぞれ以下のとおりに推計する。

【公営借家世帯数】

令和 13 年度 約 990 世帯

令和 23 年度 約 700 世帯

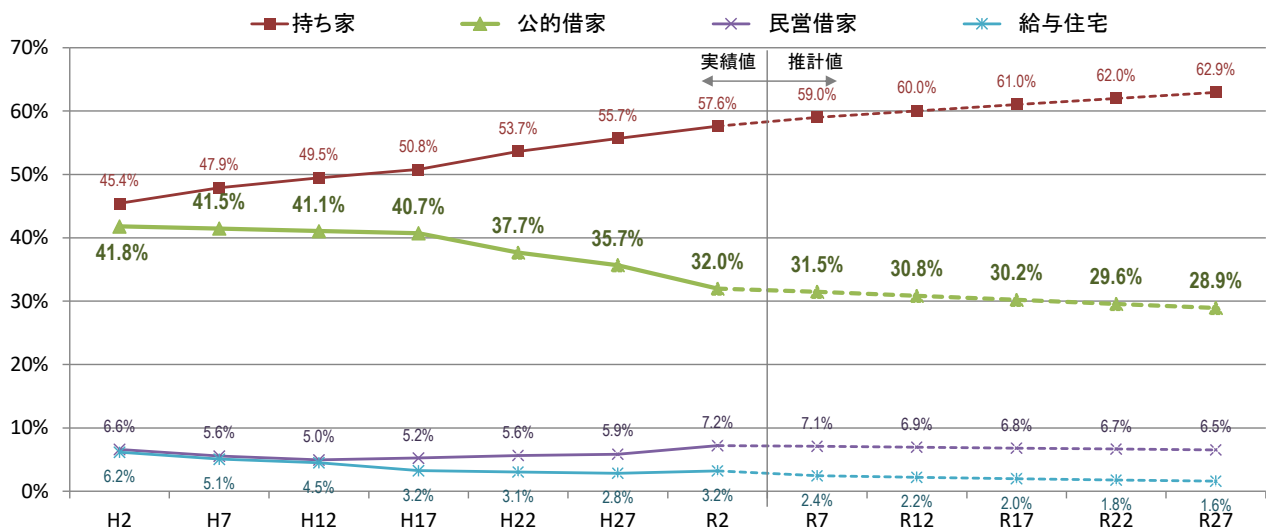


図 所有関係別世帯比率の推移と将来比率

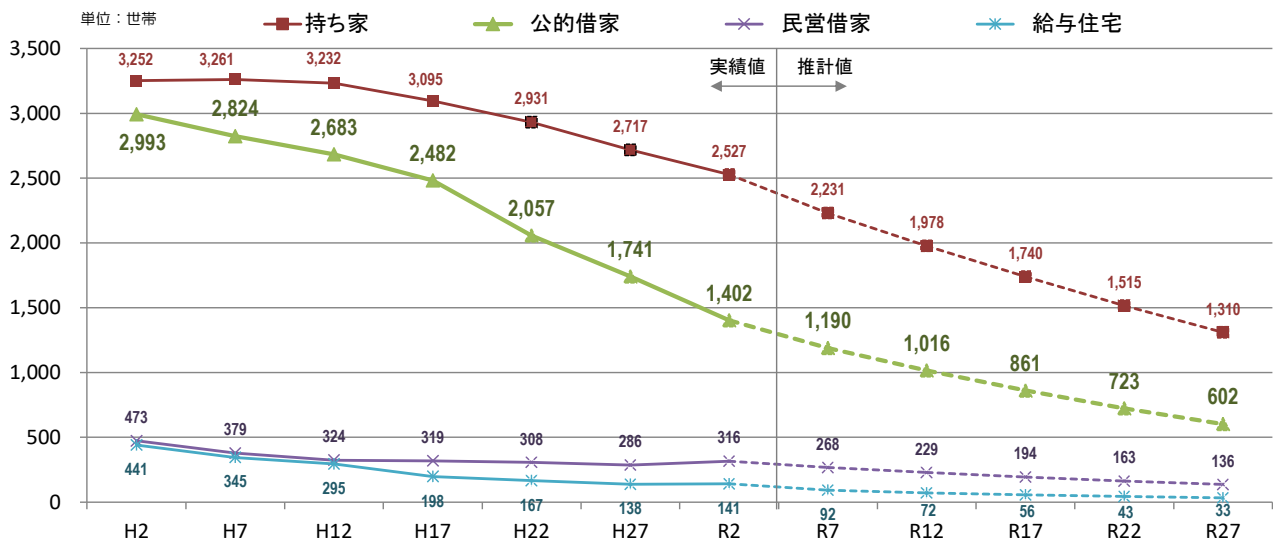


図 所有関係別世帯数の推移と将来世帯数

(4) 住宅確保要配慮者世帯数

(2) の将来一般世帯数をもとに、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省）」を用いて、赤平市の公営住宅の入居資格世帯数^{※1}、著しい困窮年収水準未満の世帯数^{※2}を以下のように推計した。

※1 借家に住む世帯のうち、公営住宅の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）に該当する世帯数

※2 公営住宅の入居資格世帯数のうち、地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数

【公営住宅の入居資格世帯数】

令和 13 年度 約 730 世帯

令和 23 年度 約 500 世帯

上記のうち、【著しい困窮年収水準未満の世帯数】

令和 13 年度 約 190 世帯

令和 23 年度 約 130 世帯

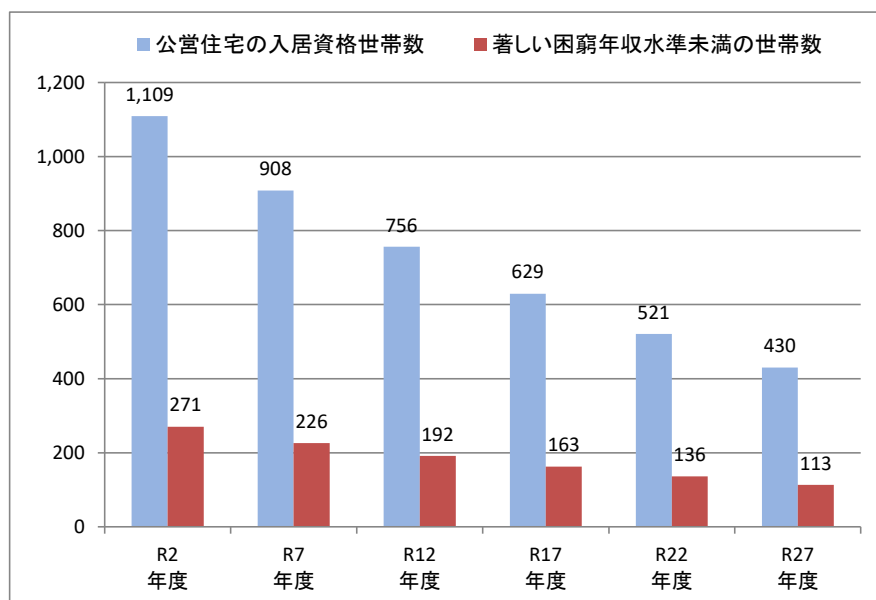


図 住宅確保要配慮者世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満の世帯数ともに、前述（3）で推計した公営借家世帯数が上回るようになるため、当面は公営住宅（市営住宅、道営住宅）を中心とした対応が可能と考えられる。

この結果を踏まえ、市営住宅の目標管理戸数を設定する。

(5) 計画期間終了時における公営住宅等の目標管理戸数

公営住宅等の目標管理戸数の設定にあたっては、将来の公営借家の世帯数（入居戸数ととらえる）の数値に一定の空き家戸数を上乗せして設定する。

空き家戸数は、令和3年度時点の空き家率 21%（政策空家は除く）を災害時の使用や入退去、整備事業等の実施に必要な空き家として考える。

事業計画の柔軟性を考慮し、10%の幅を持たせて将来の目標管理戸数を設定することとする。また、現在の管理戸数と目標管理戸数の差が著しいことから、長期的な視点で 20 年後の令和 23 年に目標を定め、令和 13 年の目標管理戸数はその中間値により設定する。

その結果、将来の目標管理戸数は以下のとおりである。

目標管理戸数は、(4) で推計した著しい困窮年収水準未満の世帯数、公営住宅の入居資格世帯数を充足することができる。

表 目標管理戸数の設定

	R3(2021)	R13(2031)			R23(2041)		
		将来世帯数	空き家率	目標管理戸数	将来世帯数	空き家率	目標管理戸数
赤平市	2,292 戸	-	-	-	699 戸	21%	885 戸
道営	152 戸	-			152 戸		
市有	67 戸	-			67 戸		
公営住宅等 (公営・改良・特公賃)	2,073 戸	1,370 戸程度(1,230~1,510 戸)			670 戸程度(600~740 戸)		

上記の表より、令和3年度末～13年度の10年間で703戸程度減、令和14年度～23年度の10年間で700戸程度減となり、おおそ年間70戸程度の除却の検討が必要となる。

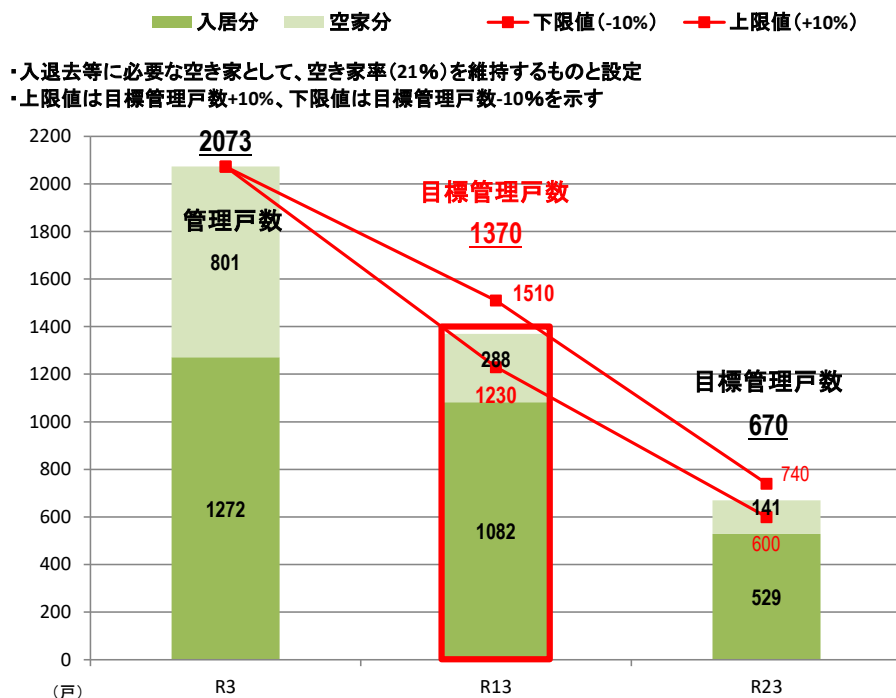


図 公営住宅等の目標管理戸数

第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 対象

令和4年3月末時点で、赤平市が管理している公営住宅（30 団地、152 棟、1,023 戸）と特定公共賃貸住宅（1 団地、1 棟、18 戸）、改良住宅（14 団地、121 棟、1,032 戸）を対象とする。また、関連する共同施設（児童遊園、集会所、駐車場、緑地等）も対象とする。

※ 市有住宅および道営住宅は対象としない。

3-2 事業手法の考え方

（1）事業手法の種類

公営住宅等の事業手法は次の4つとする。

①建替

現地建替：公営住宅等を除却し、その敷地内に新たに公営住宅等を建設

移転建替：用途廃止を行い、他の団地へ統合、または、他の利便性の高い場所などに新規建設

②改善

個別改善：安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化、脱炭素社会対応等、既存住宅において不足している機能を一部改善

全面的改善：個別改善の指定メニューを含めた全面的、またはそれに準じた改善

③維持管理（修繕対応）

維持保守点検、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）、その他修繕（日常的に必要な小規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持する。

④用途廃止

公営住宅等として管理することを止め、利活用を考慮のうえ、建物を除却する。建替に伴う除却により用途廃止する場合もある。

（2）公営住宅法による耐用年数

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

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数はつぎのとおりである。

①耐火構造	耐用年数	: 70 年
②準耐火構造	耐用年数	: 45 年
③簡易耐火構造(2 階)	耐用年数	: 45 年
④簡易耐火構造(平屋)	耐用年数	: 30 年
⑤木造	耐用年数	: 30 年

(3) 事業手法の判定方法

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（平成 28 年 8 月／国土交通省住宅局住宅総合整備課）の事業手法の選定フローに従い、住棟、または、団地ごとに以下に示す 1 ～ 3 次の判定によって実施する。

◆ 1 次判定

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

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

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、改善の必要性について判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定する。

◆ 2 次判定

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

1 次判定の結果、改善か建替かの判断を留保とした住棟を対象に、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

また、1 次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、目標管理戸数を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

◆ 3 次判定（計画期間における事業手法の決定）

1 次・2 次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、団地単位での事業手法として再判定する。また、計画期間内に実施可能な事業量等の観点から、総合的な検討を行う。

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計(中長期)

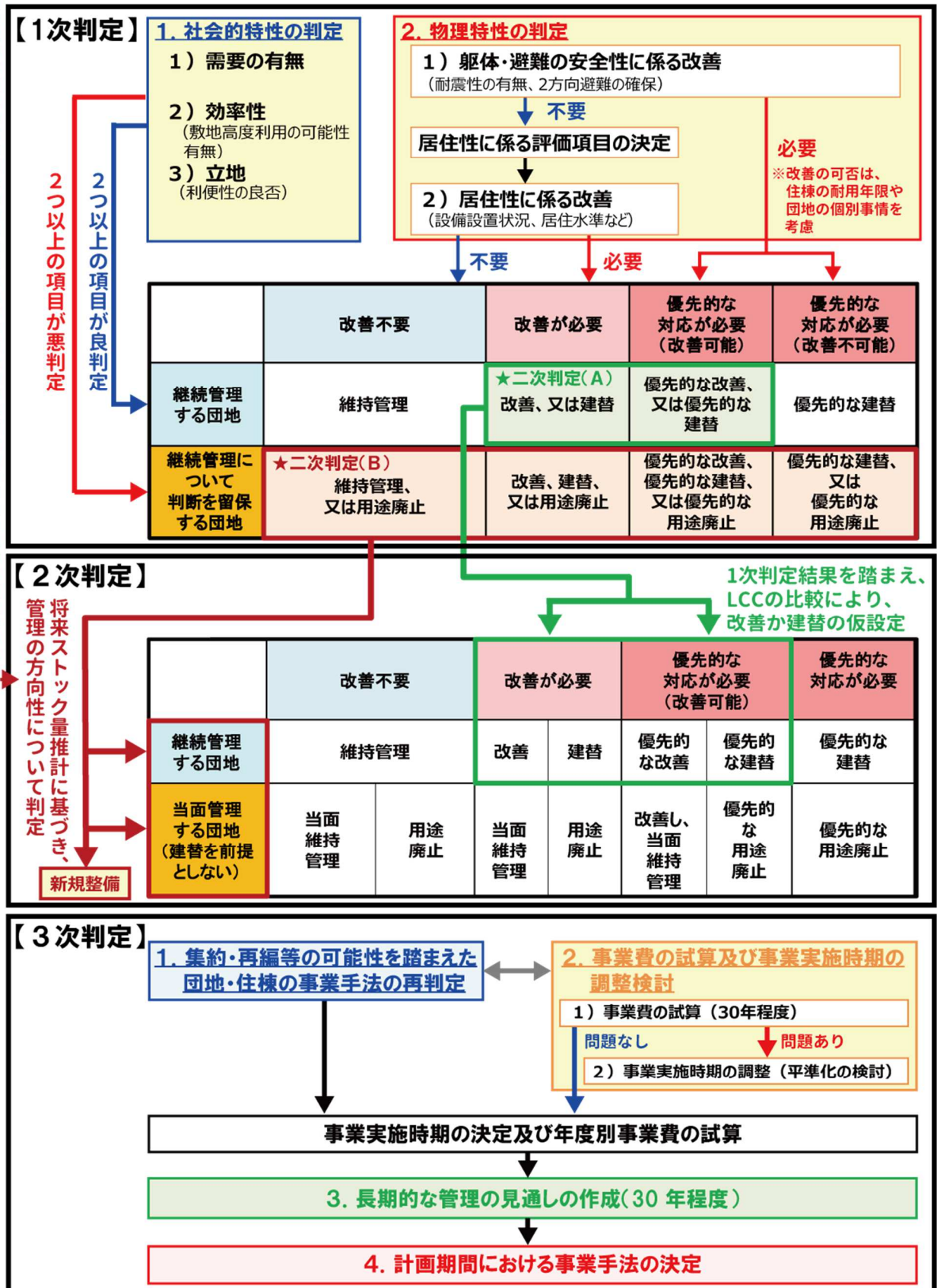


図 活用手法選定フロー

3-3 事業手法の選定

(1) 1次判定

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

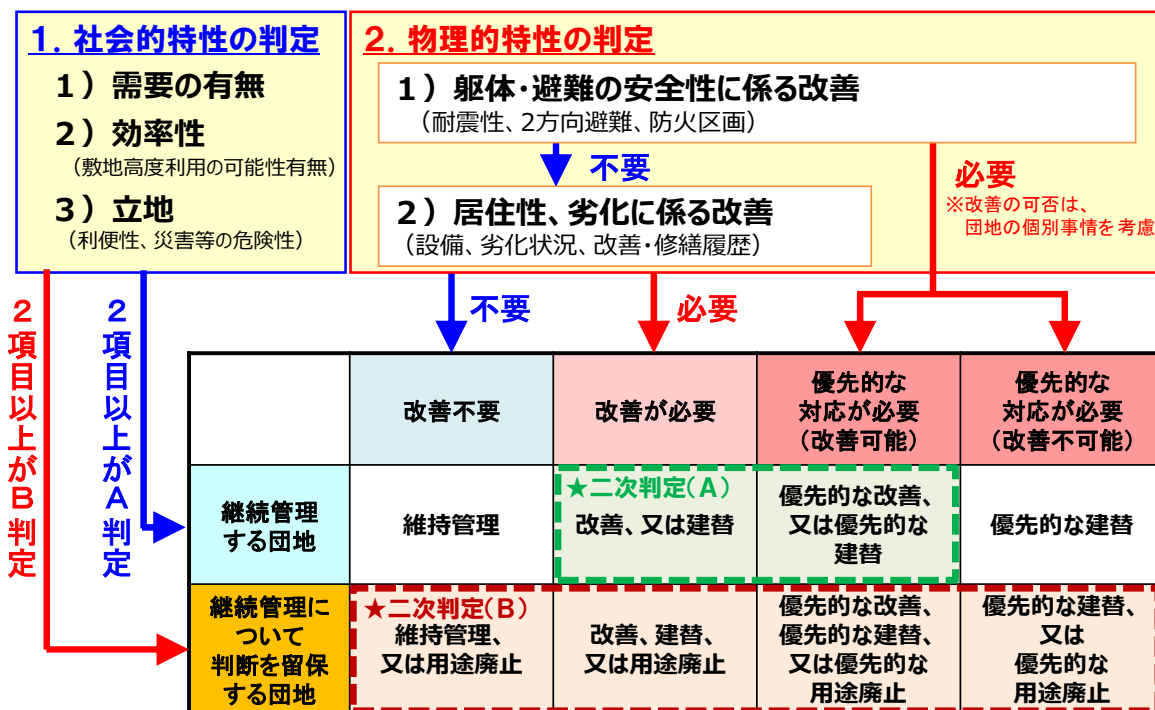


図 1次判定のフロー

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地ごとに、「需要」「効率性」「立地」の3項目を評価し、以下の判定を行う。

継続管理する団地

: 判定項目の2つ以上が良評価となる団地

継続管理について判断を留保する団地

: 上記以外の団地

◆各項目の評価基準

《需要》

政策空家（募集停止している住宅）がなく、団地の一般空き家率20%以下（市全体の平均）の団地を需要のある団地として評価する。

《効率性》

敷地の用途地域が、「第1種低層住居専用地域」以外の場合、建替事業を実施する際に敷地の高度利用の可能性があると評価する。

《立地》

以下のア)、イ) の2項目が良評価とされる団地を、立地条件の良い団地として評価する。

なお、「地域バランス」については、地域内に唯一の団地などが無いことから、評価に差がないため、考慮しない。

ア) 利便性

赤平市都市計画マスタープランに位置付けられた「地区中心」内に立地する団地を、交通利便性・生活利便性の高い地域にあるものとして評価する。

イ) 災害危険区域の指定

洪水、土砂災害について、いずれも災害危険区域の指定がない、または、ハザードマップにより、災害の危険性がない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価する。

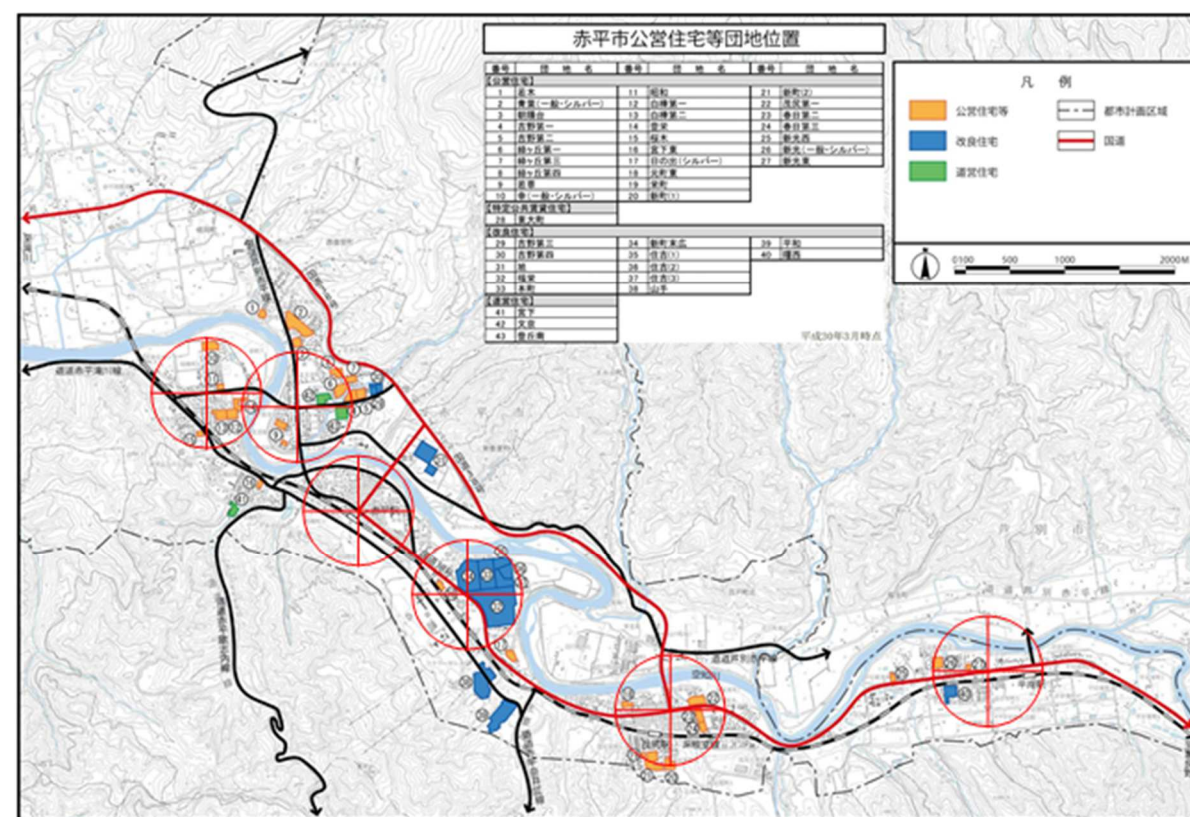


図 都市計画マスタープランに位置付けられた「地区中心」

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟ごとに、「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」「建物の劣化状況」「改善工事の実施状況」を評価し、以下の判定を行う。

優先的対応が必要

：「躯体の安全性」「避難の安全性」の1つ以上が悪評価

改善が必要

：「躯体の安全性」「避難の安全性」のいずれも良評価だが、「居住性」が悪評価、または、「建物の劣化状況」により改善の必要性有り、または、「改善・修繕履歴」がない

改善不要

：上記以外

◆各項目の評価基準

《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する。

新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。

《避難の安全性》

二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估する。

《居住性》

以下のア)、イ) の 2 項目が良評価とされる住棟を、居住性が確保されている住棟として評価する。

なお、高齢化対応、浴室の有無、トイレ水洗化、3 箇所給湯などについては、除却を進めることにより、未整備住戸を解消していく方針とするため、改善の必要性について評価しない。

ア) LED 照明あり

イ) エレベーター設置済みの住棟のうち、エレベーターの改善履歴あり

《建物の劣化状況》

今後、改善の実施可能性がある住棟として現地調査を実施したもののうち、屋根、壁体、外壁基礎について、劣化度が A、または、B と判定されたものを改善の必要性があるものと判定する。

◆劣化度

A 判定：劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態

B 判定：劣化の程度が著しく、劣化が二次的劣化に進展している状態。放置した場合、安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態

C 判定：劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ、安全性に問題はなく現状放置可能な状態

《改善工事の実施状況》

改善の必要性を判定するため、過去 10 年以内（平成 24 年以降）に改善工事を実施した団地・住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（10 年間）を考慮し、維持管理候補と判定する。

③ 1次判定の結果

前述した①、②の各評価により、1次判定の結果は以下のとおりである。

表 1次判定結果

		Aグループ		
i \ ii	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	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
	福栄(11号棟) 吉野第一(耐火)	青葉(シルバー)、吉野第一(簡平、簡二) 緑ヶ丘第一、緑ヶ丘第四 幸(一般・シルバー) 白樺第二、桜木 日の出(シルバー)、元町東、栄町 新町(1)(2)、茂尻第一、春日第二 春日第三、新光(一般、シルバー) 新光東、福栄(1～10号棟)、曙西	—	—
維持管理について判断を 留保する団地	維持管理 又は用途廃止	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
	—	若木、青葉(一般)、朝陽台、吉野第二 緑ヶ丘第三、若草、昭和、白樺第一、豊栄 宮下東、新光西、東大町、吉野第三 吉野第四、旭、本町(1) 新町末広(1)(2)(3) 住吉団地(1)(2)(3)、山手、平和	—	—

Bグループ

(2) 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

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（改善事業・建替事業の実施の有無、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、事業量やライフサイクルコスト（LCC）、将来のストック量（目標管理戸数）などについて検討を行い、事業手法を仮設定する。

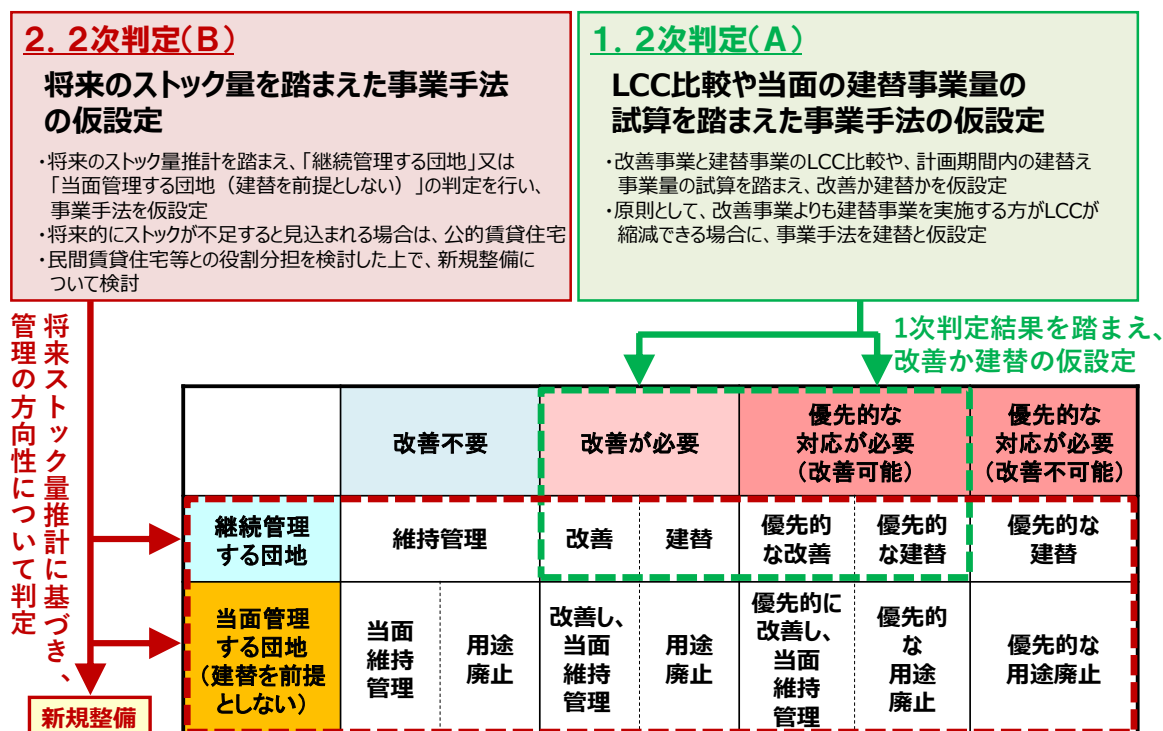


図 2次判定のフロー

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

【Aグループ：1次判定で「継続管理する団地」かつ、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定された住棟】

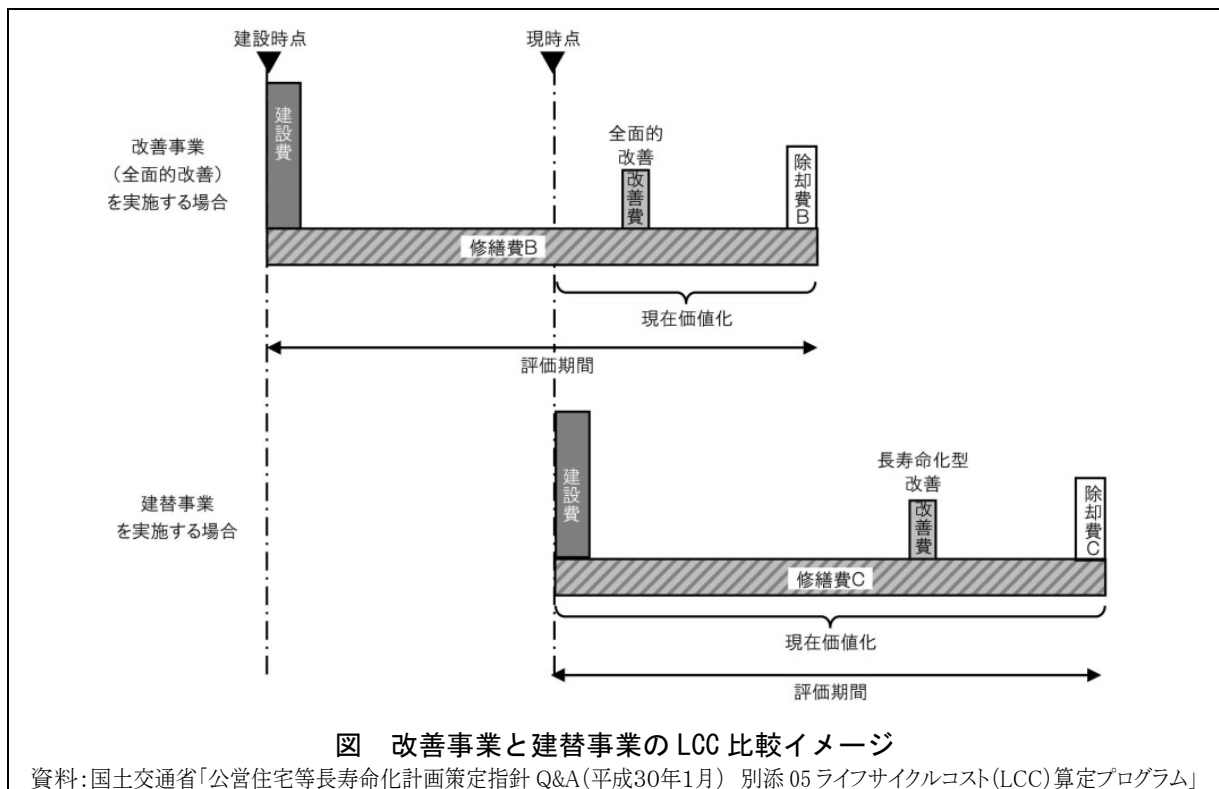
改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算等により、改善または建替の事業手法を仮設定する。

《ライフサイクルコスト（LCC）比較》

外壁、屋根・屋上の改善の必要性がある住棟について、改善を実施して長寿命化を図る場合と改善を実施せず建替える場合のLCCを算出、比較し、以下のように事業手法を設定

LCC 縮減効果が見込める : 改善

LCC 縮減効果が見込めない : 建替



＜建替事業量の試算＞

- ・ Aグループの住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算
- ・ 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算
- ・ 上記の建替事業量を比較し、Aグループの住棟全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討
- ・ Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループ：1次判定で、「継続管理について判断を留保する団地」と判定された住棟】

令和3年度時点の公営住宅等の管理戸数は2,073戸であり、第2章2-3で設定した計画期間終了時点の目標管理戸数（1,370戸程度（1,230～1,510戸））と比較すると、概ね600～800戸の管理戸数を縮減していく必要がある。

Bグループに判定された住棟は合計1,085戸であるため、長く維持管理すべき（残すべき）と位置付けられる団地を除き、耐用年数が経過する時期を基本に用途廃止を行うことで、管理戸数の縮減を図る。

以上の考え方を踏まえ、Bグループの住棟について、需要、効率性、立地等を再評価し、「継続管理について判断を留保する団地」とする団地を再度判定する。

＜「継続管理について判断を留保する団地」の再判定＞

- ・ Bグループの住棟について、社会特性による今後の継続管理に係る優先順位を仮設定
- ・ 数字が小さくなるほど、継続管理の優先度が高いことを示し、項目の優先順位は、立地、効率

性、需要の順とする。

優先度 1：立地のみ A 判定で、効率性及び需要が B 判定の団地：0 棟 0 戸

優先度 2：効率性のみ A 判定で、立地及び需要が B 判定の団地：138 棟 1,007 戸

【若木団地、青葉団地（一般）、朝陽台団地、吉野第二団地、緑ヶ丘第三団地
若草団地、昭和団地、白樺第一団地、豊栄団地、宮下東団地、新光西団地
東大町団地、吉野第三団地、吉野第四団地、本町団地（1）、新町末広団地（1）
新町末広団地（2）、新町末広団地（3）、住吉団地（1）、住吉団地（2）
住吉団地（3）、山手団地、平和団地】

優先度 3：需要のみ A 判定で、立地及び効率性が B 判定の団地：0 棟 0 戸

優先度 4：全ての項目が A 判定となっていない団地：16 棟 78 戸

【旭団地】

- ・目標管理戸数を考慮し、全て「継続管理について判断を留保する団地」として判定
- ・「改善が必要」となっている住棟のうち、下記の「長く維持管理すべき（残すべき）住棟・団地」以外は、計画期間内までに耐用年数を経過する場合、「用途廃止」とする。

◆長く維持管理すべき（残すべき）住棟の選定基準

1. シルバーハウジングである。
2. 平成 4 年以降の建設（省エネとして断熱性の基準に適合）
3. 学校に近い、利便性が良い。

対象となる団地：青葉（一般、シルバー）、緑ヶ丘第一、幸（一般・シルバー）、日の出（シルバー）、茂尻第一、新光（一般、シルバー）、東大町、福栄、吉野第一（耐火）

③ 2次判定結果

前述した①、②の各評価により、2次判定の結果は以下のとおりである。

表 2次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
維持管理 する団地	福栄(11号棟) 吉野第一(1号 棟・耐火)		青葉(シルバー)、 吉野第一(簡平、簡二) 緑ヶ丘第一、緑ヶ丘第四 幸(一般・シルバー) 白樺第二、桜木 日の出(シルバー) 元町東、栄町 新町(1)(2) 茂尻第一、春日第二 春日第三 新光(一般、シルバー) 新光東 福栄(1～10号棟) 曙西	-	-	-	-
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面維持管理	用途 廃止	改善し、当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し、 当面維持 管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	-	-	若木(4～6号棟) 青葉(一般)、朝陽台若 草(1号棟) 宮下東、東大町 新町末広(2) 住吉団地(2)(3)	若木(1～3号棟) 吉野第二 緑ヶ丘第三 若草(5～8号棟) 昭和、白樺第一 豊栄、新光西 吉野第三、吉野第四 旭、本町(1) 新町末広(1)(3) 住吉団地(1)、山手 平和	-	-	-

（３）３次判定（団地単位の総合的検討）

３次判定においては、２次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業費及び事業実施時期、長期的な管理の見通しなどから、計画期間における団地別の事業手法を決定する。

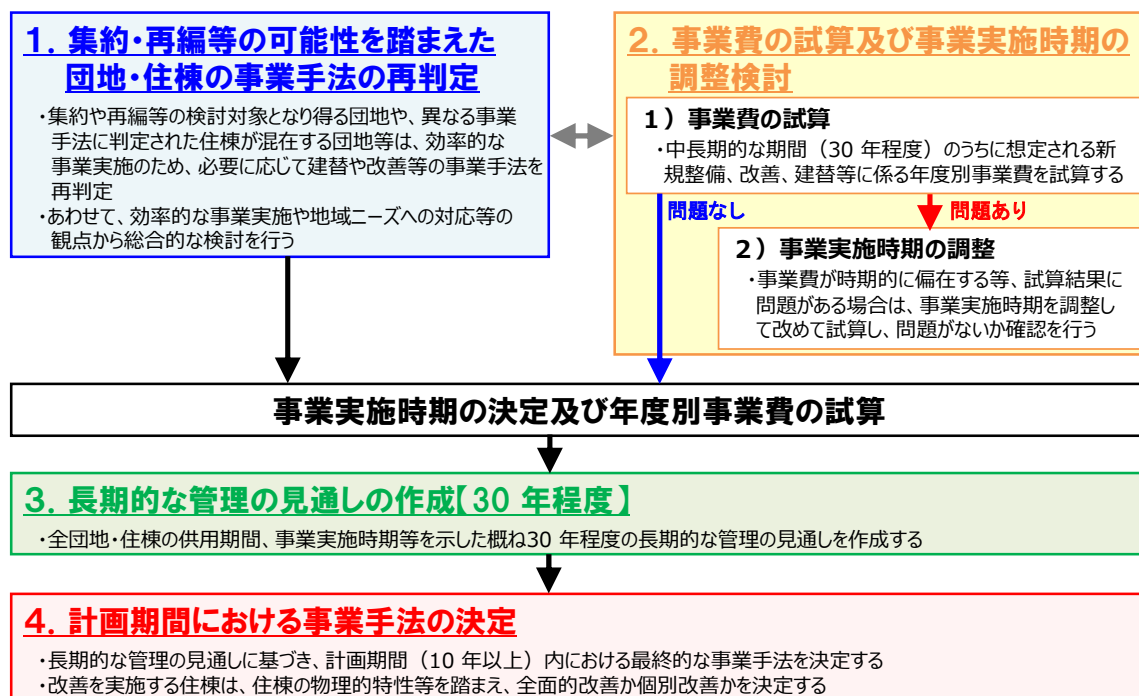


図 ３次判定のフロー

①事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

ⅰ) 事業費の試算

中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業等にかかる費用を試算する。事業費は以下のように設定する。

表 事業費の単価設定

事業内容			事業費 (千円/戸)
改善	長寿命化型	耐火（屋上防水＋外壁改善）	2,540
		耐火（外壁改善）	1,530
		耐火（屋上防水）	510
	居住性向上型	灯油集中配管設備（青葉団地のみ）	281
	安全性確保	エレベーター更新	住棟別見積り
	福祉対応型	緊急通報システム更新	住棟別見積り
	脱炭素社会対応型	照明器具LED化	住棟別見積り
建替え			26,520
除却			1,020
その他修繕			59,000千円/年

ii) 事業実施時期の調整

事業費の試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら、着実な改善、除却の事業実施を図るように調整する。

計画期間中（当初の 10 年間）は、維持管理していくべき団地について個別改善事業を実施しながら、住み替え要件の緩和等政策的な取組を行うことで集約・移転を図り、空き住棟の除却を進め、管理戸数の適正化を図る。

一方、個別改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型、脱炭素社会対応型全ての型の改善を計画期間内に計画し、構想期間には長寿命化型中心の改善を計画する。

除却計画の考え方については、各団地における地域事情や敷地の使い方、入居者の個別事情や意向等を優先的に考慮し、それ以外は基本的に耐用年数の古い住棟から実施することとし、その際は事業費の平準化も考慮する。

各団地の除却計画について具体的な例としては、赤平市が豪雪地域である地域特性から、除排雪の効率性を鑑みた堆雪スペースの確保も考慮することとする。それによって、維持管理費低減のほか、除排雪機会の減少による入居者への安全性確保を期待できる。その他、川の氾濫に備え、川沿いの住棟から除却することも計画している。

②長期的な管理の見通し

「ii」で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 20 年程度の中長期的な管理の見通しを次ページに示す。

表 長期的な管理の見通し（将来に向けて残すべき団地については、下表に緑色で網掛け・太枠で括って表記）

	団地名	竣工 年度	構造	棟数	戸数	判定結果	2021 R3	計画期間												事業 合計	管理 戸数	備考(過年度計画)		構想期間												事業 合計	管理 戸数	備考																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
								2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15					2034 R16	2035 R17	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
公営住宅	若木団地	S61 S62	簡二	6	24	修繕対応												0	24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

想定管理戸数	2,073	▲ 703	1,370	目標管理戸数 上限値+10%、下限 値-10% 1,230~1,510戸	計画期間 終了時点R13 目標管理戸数 1370	▲ 700	670	目標管理戸数 上限値+10%、下限 値-10% 600~740戸
--------	-------	-------	-------	---	-----------------------------------	-------	-----	---

③団地単位での効率的なストック活用に関する検討

3次判定において、2次判定結果から事業手法を変更した団地・住棟の考え方を以下に整理する。

・若木団地

2次判定は用途廃止及び改善の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、空家率も高く、令和13、14年に耐用年数を経過する。事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・朝陽台団地

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、空家率も高くなっている。事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・吉野第一団地、吉野第二団地

2次判定は吉野第一団地で改善、吉野第二団地で用途廃止だが、現在進めている建替事業を令和4年度まで継続するため、計画期間は建替とする。

・緑ヶ丘第四団地、住吉団地（2）（3）、曙西団地

2次判定は改善の判定だが、政策空家を設定し既に用途廃止を予定しているため、計画通り計画期間に用途廃止を行う想定とする。

・若草団地1号棟

2次判定は改善の判定で、耐用年数の経過時期まで一定の期間がある新耐震基準の建物ではあるが、団地単位での事業手法とするため用途廃止を予定するが、事業費平準化の観点から構想期間の後半で用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・白樺第二団地

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置付けられているが、空家率が高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、用途廃止を予定する。

なお、白樺第二団地 C-3号棟～C-13号棟については、計画期間に続く事業として構想期間の前半に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・桜木団地

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置付けられているが、令和11年に耐用年数経過予定で、空家率も高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、構想期間に用途廃止を予定し、計画期間は維持管理とする。

・宮下東団地

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、空家率も高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・元町東団地

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置付けられているが、今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、構想期間に用途廃止を予定し、計画期間は維持管理とする。

- ・**栄町団地**

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置づけられているが、空家率が高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、用途廃止を予定する。

- ・**新町団地（１）、新町団地（２）**

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置づけられているが、耐用年数が残り少なく、且つ、空家率が高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、構想期間に用途廃止を予定し、計画期間は維持管理とする。

- ・**春日第二団地、春日第三団地**

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置づけられているが、耐用年数を経過もしくは今年度経過し、且つ、空家率が高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、計画期間に用途廃止を予定する。

ただし、春日第二団地 B-16 号棟については耐火構造の建物であるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

- ・**新光西団地**

2次判定は用途廃止の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、空家率も高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられる。しかし、新耐震基準の建物であるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

- ・**新光東団地**

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理する団地に位置づけられているが、令和11年に耐用年数経過予定で、一定程度の管理戸数を縮減する必要があることと、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を予定し、計画期間は維持管理とする。

- ・**福栄団地 11 号棟**

2次判定は維持管理の判定で、1次判定は継続管理する団地に位置づけられており、今後も長期にわたり管理を続けることが必要な団地であることから、周期を考慮した計画的な維持管理を行うため、計画期間後半に長寿命化型（屋上）の改善を予定する。

- ・**新町末広団地（１）66～72 号棟**

2次判定は用途廃止の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、耐用年数は経過し、空家率も高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。また、適切な時期に屋根の塗装（その他修繕）を行う。

- ・**新町末広団地（２）**

2次判定は改善の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置付けられており、空家率も高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

・山手団地

2次判定は用途廃止の判定で、1次判定では継続管理について判断を留保する団地に位置づけられており、耐用年数が残り少なく、且つ、空家率が高く今後の入居需要が見込まれにくいと考えられるため、事業費平準化の観点から構想期間に用途廃止を行う予定とし、計画期間は維持管理とする。

④ 計画期間における事業手法の選定結果

公営住宅等全体の計画期間における事業手法（3次判定）の選定結果を以下に整理する。

活用手法	対象団地
建替	吉野第一（簡平・簡二）、吉野第二 ←現地建替対象団地 ※建替事業は令和4年で終了
用途廃止	緑ヶ丘第三、緑ヶ丘第四、若草（5～8号棟）、昭和、白樺第一 白樺第二（C-1～2）、豊栄、栄町、春日第二（B-16以外）、春日第三 吉野第三、吉野第四、旭、本町（1）、新町末広（1）（73） 新町末広（3）、住吉（1）、住吉（2）、住吉（3） 平和、曙西
改善	青葉（一般）、青葉（シルバー）、緑ヶ丘第一、幸（一般）、幸（シルバー） 日の出（シルバー）、茂尻第一、新光（一般）、新光（シルバー）、東大町、 福栄
維持管理 （修繕等）	若木、朝陽台、若草（1号棟）、白樺第二（C-3～13）、桜木、宮下東、元町東 新町（1）、新町（2）、春日第二（B-16）、新光西、新光東、 新町末広（1）（66～72）、新町末広（2）、山手、吉野第一（耐火）

3-4 計画期間の年次計画

3-3の事業手法の検討結果に基づき、計画期間（平成30～令和9年度（2018～2027年度））内に実施を予定する事業手法及び年次計画を次ページの表に示す。

この計画を実行することにより、下記の事業効果が期待される。

（1）老朽化した住宅の解消

建物の老朽化が進んでおり、令和3年度時点で、耐用年数を経過した住宅が3割を超えており、今後、事業を行わない場合、10年後に耐用年数を経過した住宅が5割を超えることが予想される。

（P5参照）

計画期間内の事業を実施し、住宅の用途廃止が進むことにより、以下に示すように、耐用年数を経過した住宅の割合が減少することが期待される。

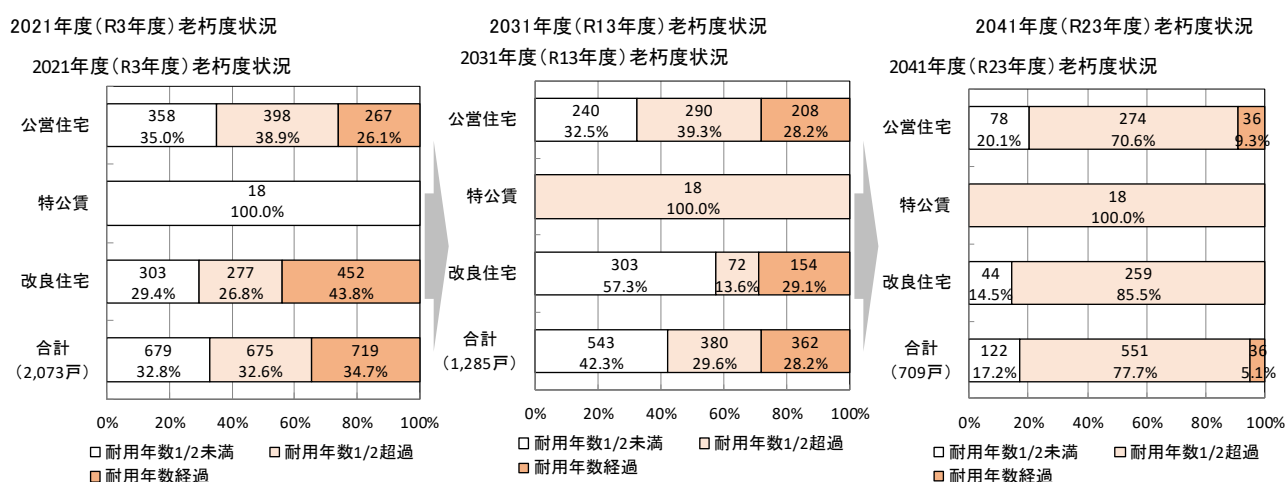


図 耐用年数経過状況と予測

（2）住宅設備等の整備水準の向上

現在では、住宅設備等の整備水準について、浴室、水洗化が約7割、3箇所給湯、高齢化対応、省エネ対応が約3割となっており、十分な整備率とはいえない状況である。

計画期間内の事業を実施し、住宅の用途廃止が進むことにより、住宅設備の整備率は、以下に示すようにそれぞれ約20%の向上が期待される。

表 計画期間内の事業実施による住宅設備の整備率の変化

	浴室有	水洗化	3箇所給湯	高齢化対応	省エネ対応
R3	73.7%	72.9%	32.8%	26.7%	31.2%
R13	92.1%	89.6%	55.2%	45.2%	52.6%
変化	18.4%	16.7%	22.5%	18.5%	21.4%

(3) 空き家の解消

現在、政策空家を除いた空家率は26.0%となっており、公営住宅等の約3割が空き家となっている。

計画した年次計画における計画期間終了時の管理戸数1,285戸と想定され、令和3年時点の入居世帯数が1,272世帯となっていることから、本計画により老朽化した団地の用途廃止を進め、団地の集約を図ることにより、計画期間終了時には空家率が大きく減少することが想定される。

(4) 管理戸数の適正化

「2－3 公営住宅等の目標管理戸数」では、人口、世帯数の減少を踏まえ、計画期間終了時の公営住宅等の目標管理戸数を1,370戸程度(1,230～1,510戸)と設定した。

一方で、現在の公営住宅等管理戸数は2,073戸となっていることから、計画した年次計画に基づき、老朽化した住宅を中心に、入居者が安心して暮らせる生活を持続することを最優先しながら計画的に用途廃止を進め、団地の集約を図ることにより、管理戸数の適正化、公営住宅等の維持管理の適正化に努めることとする。

また、市内の公営住宅等に住む世帯数の割合が高いことから、収入超過世帯の「民間賃貸住宅」への入居や「持家」の取得を推進し、民間賃貸住宅の活用を図り、バランスのとれた住居構成への転換を目指すこととする。

《参考》 赤平市における主な民間賃貸住宅の建設・入居、持家の取得を推進する施策（H29）

- 民間賃貸住宅土地購入助成事業
- 民間賃貸住宅建設助成事業
- 民間賃貸住宅リフォーム助成事業
- 民間賃貸住宅家賃助成事業
- 持家住宅土地購入助成事業
- あんしん住宅助成事業
- 宅地分譲

表 計画期間における年次計画

団地名		竣工 年度	構造	棟数	戸数	判定結果	2021 R3	計画期間													事業 合計	管理 戸数	備考(過年度計画)
								2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13						
公 営 住 宅	若木団地	S61 S62	簡二	6	24	修繕対応												0	24				
	青葉団地(一般)	H6 H8 H9	耐火	4	90	個別改善				90	90							180	90	集中給油設備、LED化			
	青葉団地(シルバー)	H5 H6 H7	耐火	3	31	個別改善				31	31							62	31	緊急通報システム、LED化			
	朝陽台団地	S56 S57 S58	耐火	3	56	修繕対応												0	56				
	吉野第1団地	S46 S48	簡平 簡二	5	20	用途廃止				20								20	0	現地建替え			
	吉野第2団地	S47 S51	簡二	6	28	用途廃止	16	12										12	0				
	緑ヶ丘第1団地	S63 H1 H2	簡二	9	36	個別改善			36									36	36	外壁板金、LED化			
	緑ヶ丘第3団地	S43 S44	簡平	7	31	用途廃止		23		8								31	0	移転建替え			
	緑ヶ丘第4団地	S44 S45	簡平	8	35	用途廃止		12				23						35	0	移転建替え			
	若草団地	H4 S37	耐火 簡平	1 4	18 8	修繕対応 用途廃止		4		4								0	18				
	幸団地(一般)	H16 H18	耐火	2	35	個別改善				35		35	20	15				105	35	屋上防水・外壁板金、LED化、EV更新			
	幸団地(シルバー)	H14 H17	耐火	2	36	個別改善				36	36	36	36					144	36	屋上防水・外壁板金、LED化、EV更新			
	昭和団地	S49 S51	簡二	4	23	用途廃止										23		23	0	除却			
	白樺第1団地	S50	簡平 簡二	9	44	用途廃止							14					30	44	0	除却		
	白樺第2団地	S53 S53 S54	簡平 簡二	2 11	8 52	用途廃止 修繕対応							8					8	0	除却			
	豊栄団地	S48 S49 S54	簡平	7	28	用途廃止								28				28	0	除却			
	桜木団地	S59	簡二	3	10	修繕対応												0	10				
	宮下東団地	S60	耐火	1	24	修繕対応												0	24				
	日の出団地(シルバー)	H1 H2 H3	耐火	3	33	個別改善				33	33							66	33	緊急通報システム、LED化			
	元町東団地	S61 S62	簡二	4	20	修繕対応												0	20				
	米町団地	S53	簡二	2	8	用途廃止				8								8	0	除却			
	新町団地(1)	S55	簡二	6	30	修繕対応												0	30				
	新町団地(2)	S56 S57 S58	簡二	13	64	修繕対応												0	64				
	茂尻第1団地	H22 ~ H27	耐火	4	40	個別改善				40								40	40	LED化			
	春日第2団地	S48 ~ S51 S59	簡二 耐火	8 1	44 24	用途廃止 修繕対応								20		24		44	0				
	春日第3団地	S50 S51 S52	簡二	7	36	用途廃止									14		22	36	0				
	新光西団地	S57 S58 S59	簡二	4	16	修繕対応												0	16				
	新光団地(一般)	H13	耐火	1	30	個別改善			30		30	30						90	30	屋上防水・外壁板金、LED化、EV更新			
	新光団地(シルバー)	H15 H19	耐火	2	34	個別改善				34	34		34	19	15			136	34	屋上防水・外壁板金、緊急通報システム、LED化、EV更新			
	新光東団地	S60	簡二	2	12	修繕対応												0	12				
特公営	真大町団地	H8	耐火	1	18	個別改善				18							18	18	LED化				
改 良 住 宅	吉野第3団地	S48	簡二	10	50	用途廃止								10		20	20	50	0	移転建替え			
	吉野第4団地	S49	簡二	10	50	用途廃止								20	20	10		50	0	移転建替え			
	旭団地	S44 ~ S47	簡二	23	112	用途廃止	34	12		30		20	16					78	0	移転建替え			
	福栄団地	H22 ~ H29 H11 ~ H18	耐火	5 10	44 259	個別改善				36					12	16	16	80	44	屋上防水、LED化			
	本町団地(1)	S44	簡二	7	54	用途廃止				54								54	0	除却			
	新町末広団地(1)	S48	簡二	7	61	修繕対応												0	61				
	新町末広団地(2)	S46	耐火	4	72	修繕対応						10						10	0	除却			
	新町末広団地(3)	S50	簡二	7	61	用途廃止							8	26	27			61	0	除却			
	住吉団地(1)	S44	簡二	2	16	用途廃止							16					16	0	除却			
	住吉団地(2)	S45 S46	耐火	4	88	用途廃止				48		40						88	0	除却			
	住吉団地(3)	S46	耐火	1	24	用途廃止								24				24	0	除却			
	山手団地	S53 S54 S55	簡二	23	93	修繕対応												0	93				
	平和団地	S48 S49 S50	簡二	8	36	用途廃止			12	24								36	0	除却			
	曙西団地	S43 S44	簡二	7	42	用途廃止	6		18					18				36	0	除却			
	共同施設 (福栄団地 集会所)	H33	耐火	1	-	建替 用途廃止											1 1	1 1	-		現地建替え		
公営住宅	吉野第1団地	R2 R4	耐火	1	11 12	修繕対応 建替					12						0	11 12		建替え(新設2号棟) ※2号棟で終了、3・4号 棟建設中止			
合 計																	0	587					
※共同施設は含まず						64	49	66	288	498	146	145	47	42	16	16	1313	686					
						12											12	12					
						56	123	42	124	40	77	134	77	34	77	72	800	0	除却				
						2,073	1,962	1,920	1,796	1,756	1,679	1,545	1,468	1,434	1,357	1,285		1,285					

想定管理戸数	2,073	----->	▲ 703	1,370	目標管理戸数 上限値+10%、下限 値-10% 1,230~1,510戸
想定入居戸数	1,272	----->	▲ 650	622	過去3.5年間の実績から、年間約65戸の入居者の減少を想定 (R4年度から10年間)

第4章 点検の実施方針

4-1 法定点検

建築基準法第12条において定期調査ないし定期点検（＝法定点検）が規定されており、法定点検に該当する公営住宅等（3階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える公営住宅等）については、引き続き報告を行う。

また、法定点検の対象外の公営住宅等についても、公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を実施することが重要であるため、法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施する。

点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

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

4-2 日常点検

公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図るため、定期点検の他に、日常的な保守点検（＝日常点検）を、全ての住棟を対象に実施する。

日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。実施にあたっては、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行う。

日常点検の結果についても、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

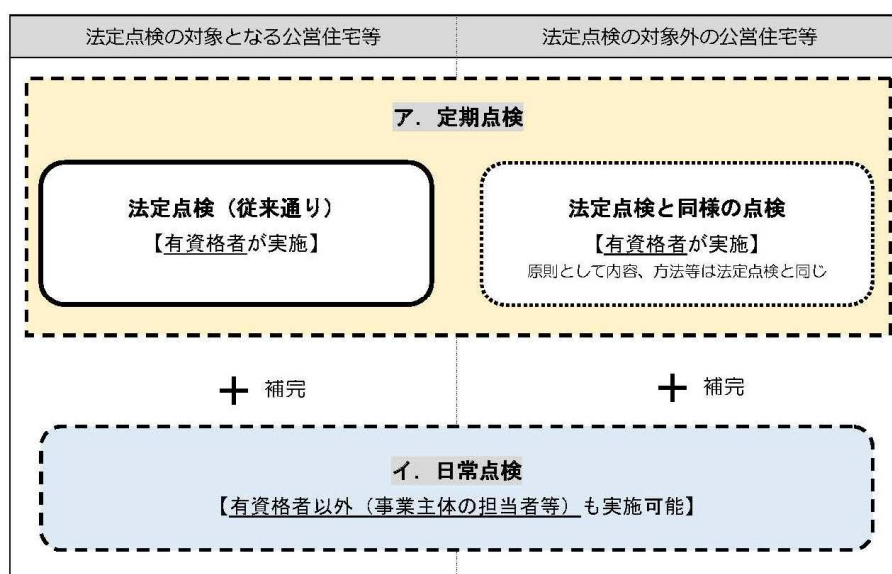


図 定期点検・日常点検の位置づけ

資料:「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」

表 日常点検の項目(例)

■建築物

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 敷地及び地盤	ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
	イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
	ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
	エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
		■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
	オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
		■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
	カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
Ⅱ. 建築物の外壁		■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
	ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
		■基礎の劣化及び損傷の状況	★
	イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
		■土台の劣化及び損傷の状況	★
	ウ) 外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
		■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
		■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	エ) 外壁 (外装仕上材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★
		■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
		■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ) 外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
	カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
		■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
	キ) 金物類	■落下防護底の劣化及び損傷の状況	
		■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	
Ⅲ. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
	イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
Ⅳ. 避難施設等	ア) 廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	★
		■手すりの劣化及び損傷の状況	
		■床の劣化及び損傷の状況	
		■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
	ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
		■物品の放置の状況	★
		■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
		■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
	エ) 階段	■物品の放置の状況	★
		■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

■建築設備

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 給水設備 及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	★
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

資料:「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」

第5章 計画修繕の実施方針

赤平市の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は、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

修繕にあたっては、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情など、総合的に判断して計画的に修繕を行う。

また、入退去時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行う。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することもある。

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

【参考】 国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（1/4）

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

【参考】 国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（2/4）

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

【参考】 国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（3/4）

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

【参考】 国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（4/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
1 8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例

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

第6章 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、次に示すとおりである。

（１）安全性確保型改善事業

建築基準法施行令第129条の10第3項第1号及び同法第129条の10第3項第2号の記載に基づき、既存不適格となっているエレベーターについて、地震時管制運転装置等の設置により、安全性を確保するための改善を行う。なお、既存エレベーターの構造上、関連装置の設置が困難である一部のエレベーターについては、リニューアルによる改善を行う。

（２）長寿命化型改善事業

今後も長期的な活用を図るべき団地のうち、既往の修繕履歴がないものを中心として、竣工から一定年度の年数が経過していることから、耐久性の向上や躯体の劣化の予防、維持管理の効率性向上の観点から予防保全型の改善を行う。

具体的には、屋上防水のほか、外壁においては主にガルバリウム鋼板貼りを行い、その他塗装や仕上げのグレードアップを図ることによって、防水性・耐久性の向上を図る。

（３）福祉対応型改善事業

シルバーハウジングの竣工時に設置した緊急通報システムについて、一定年度の年数が経過し、設備の老朽化や機能の陳腐化などが進行していることから、高齢者の安否をより効果的に確認できるシステム（カメラ付きドアホン、ライフリズムセンサーなど）への改善を行う。

（４）居住性向上型改善事業

今後も長期的な活用を図るべき団地について、入居者自ら灯油の給油を行っていることから、入居者負担の軽減を目的として、灯油集中配管設備の設置を行う。

（５）脱炭素社会対応型改善事業

今後も長期的な活用を図るべき団地について、省エネルギー性能の向上を目的として、住戸内と団地共用部の照明器具のLED化を行う。

表 改善事業の実施プログラム

区分	団地名	棟番号	構造	階数	管理戸数(公営)	判定結果	事業内容(改善)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
公営住宅	青葉団地(一般)	A棟	耐火	4	24	個別改善	集中給油設備LED化			給油	LED						
公営住宅	青葉団地(一般)	B棟	耐火	4	24	個別改善	集中給油設備LED化			給油	LED						
公営住宅	青葉団地(一般)	C棟	耐火	4	18	個別改善	集中給油設備LED化			給油	LED						
公営住宅	青葉団地(一般)	D棟	耐火	4	24	個別改善	集中給油設備LED化			給油	LED						
公営住宅	青葉団地(シルバー)	77棟	耐火	2	9	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	青葉団地(シルバー)	77棟	耐火	2	12	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	青葉団地(シルバー)	77棟	耐火	2	10	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	1号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	2号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	3号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	4号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	5号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	6号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	7号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	8号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	緑ヶ丘第1団地	9号棟	簡二	2	4	個別改善	外壁LED化		外壁LED								
公営住宅	幸団地(一般)	2号棟	耐火	5	20	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新				LED		EV	屋上・外壁			
公営住宅	幸団地(一般)	2号棟	耐火	5	15	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新				LED		EV		屋上・外壁		
公営住宅	幸団地(シルバー)	1号棟	耐火	4	20	個別改善	屋上・外壁緊急通報システムLED化 EV更新			緊・通	LED	屋上・外壁	EV				
公営住宅	幸団地(シルバー)	1号棟	耐火	4	16	個別改善	屋上・外壁緊急通報システムLED化 EV更新			緊・通	LED	屋上・外壁	EV				
公営住宅	日の出団地(シルバー)	77棟	耐火	2	9	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	日の出団地(シルバー)	77棟	耐火	2	12	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	日の出団地(シルバー)	77棟	耐火	2	12	個別改善	緊急通報システムLED化			緊・通	LED						
公営住宅	茂尻第1団地	1号棟	耐火	2	12	個別改善	LED化				LED						
公営住宅	茂尻第1団地	2号棟	耐火	2	12	個別改善	LED化				LED						
公営住宅	茂尻第1団地	3号棟	耐火	2	8	個別改善	LED化				LED						
公営住宅	茂尻第1団地	4号棟	耐火	2	8	個別改善	LED化				LED						
公営住宅	新光団地(一般)	1号棟	耐火	5	30	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新		屋上・外壁		LED	EV					
公営住宅	新光団地(シルバー)	2号棟	耐火	4	19	個別改善	屋上・外壁緊急通報システムLED化 EV更新			緊・通	LED		EV	屋上・外壁			
公営住宅	新光団地(シルバー)	2号棟	耐火	3	15	個別改善	屋上・外壁緊急通報システムLED化 EV更新			緊・通	LED		EV		屋上・外壁		
特公賃	東大町団地	1号棟	耐火	3	18	個別改善	LED化				LED						
改良住宅	福栄団地	1号棟	耐火	7	30	個別改善	LED化 EV更新			EV LED							
改良住宅	福栄団地	1号棟	耐火	5	34	個別改善	LED化 EV更新			EV LED							
改良住宅	福栄団地	2号棟	耐火	7	29	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新	屋上・外壁			EV LED						
改良住宅	福栄団地	2号棟	耐火	5	20	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新	屋上・外壁			EV LED						
改良住宅	福栄団地	3号棟	耐火	7	28	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新				屋上・外壁 EV LED						
改良住宅	福栄団地	3号棟	耐火	5	30	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新				屋上・外壁 EV LED						
改良住宅	福栄団地	4号棟	耐火	5	20	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新					屋上・外壁 EV LED					
改良住宅	福栄団地	4号棟	耐火	5	20	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新					屋上・外壁 EV LED					
改良住宅	福栄団地	5号棟	耐火	5	40	個別改善	屋上・外壁LED化 EV更新					EV LED	屋上・外壁				
改良住宅	福栄団地	6号棟	耐火	2	8	個別改善	屋上・外壁LED化				LED			屋上・外壁			
改良住宅	福栄団地	7号棟	耐火	2	12	個別改善	屋上LED化				LED				屋上		
改良住宅	福栄団地	8号棟	耐火	2	8	個別改善	屋上LED化				LED					屋上	
改良住宅	福栄団地	9号棟	耐火	2	8	個別改善	屋上LED化				LED					屋上	
改良住宅	福栄団地	10号棟	耐火	2	8	個別改善	屋上LED化				LED						屋上
改良住宅	福栄団地	11号棟	耐火	2	8	個別改善	屋上										屋上

第7章 建替事業の実施方針

7-1 実施方針

(1) 吉野第一団地

建替事業においては、「赤平市住生活基本計画」を踏まえて、低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などに対する住宅セーフティネットとしての役割を果たすとともに、若年・子育て世帯等のライフスタイルの多様化に応じた住宅・住環境の形成に資する住宅ストックの形成を図ることや、風呂なし・汲み取り式住宅の解消を目的としている。

建物の構造については、耐震性、耐火性、耐久性、遮音性能などの基本性能が高く、耐用年数と建設費からみた事業費や管理の効率化を図ることができる鉄筋コンクリート造を採用している。

供給計画については、令和8年度までに4棟60戸、そのうち子育て世帯向け住戸21戸を整備する計画であり、令和4年度には2棟23戸、そのうち子育て世帯向け住戸8戸の整備が終了する。

しかし、今後の3, 4号棟の建替計画に対しての入居意向に係るアンケート調査(P17 参照)の結果で入居希望が少なかったこと、入居希望に添えない5世帯について他団地へ移転するなどの個別協議を終えていること、1, 2号棟の建て替えにより風呂なし・汲み取り式住宅が解消されたことから、3, 4号棟の建て替えは中止とする。

なお、事業実施においては、入居者の負担軽減を考慮し、なるべく仮移転を抑えることを念頭に、最初に建設する住棟は、住棟の解体が終わった敷地に1棟11戸を建設した(竣工済)。次に、吉野第二団地のB1～B6号棟の敷地に1棟12戸(当初11戸)を建設中である。したがって、入居者の意向を踏まえながら移転を進め、建替敷地の吉野第一・第二団地について事業を進めている状況である。

(2) 子育て住宅の供給方針

吉野第一団地では、小中学校や保育所に近接し子育て環境として充実している立地特性を活かし、新たな子育て世帯向け住宅の供給を21戸と計画していたが、建替事業の計画変更に伴い8戸に変更した。

今後の供給については、建替事業を伴わない新規の建設は難しいことから、子育て世帯向け住宅の需要を把握し、既存住宅(学校区を中心とした地域にある青葉団地(一般)、緑ヶ丘第一団地)の利用を検討する。

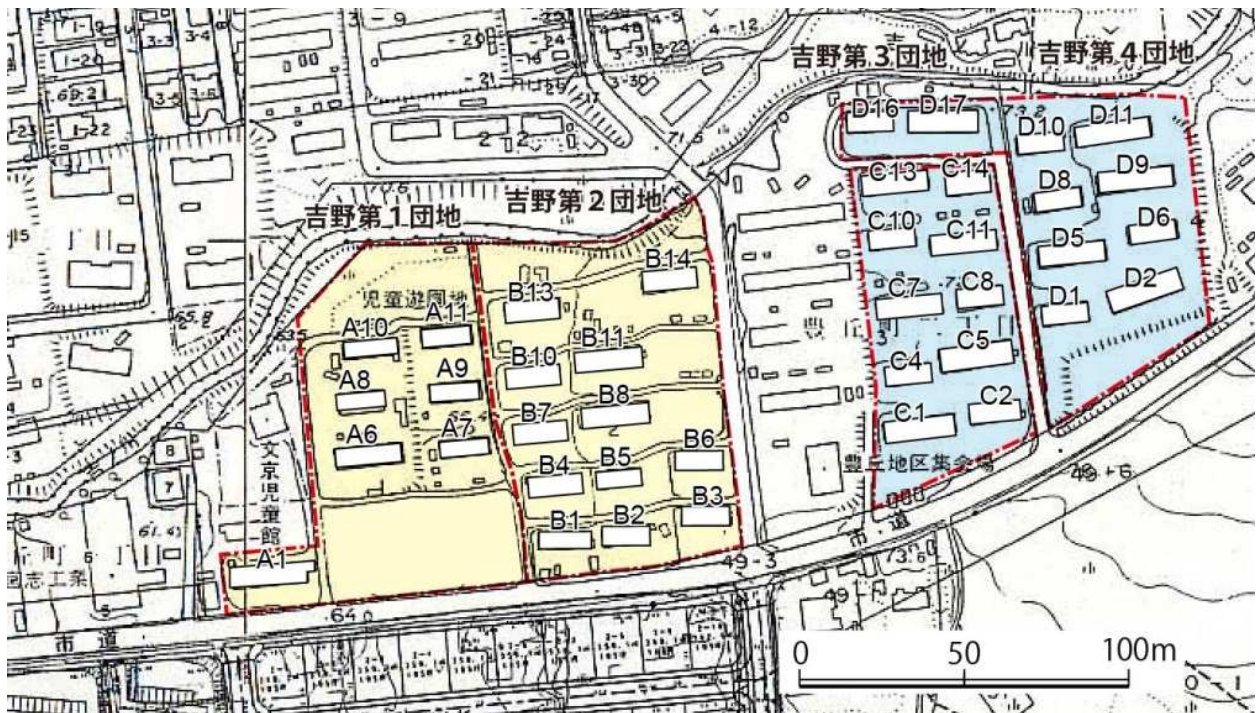


図 吉野第一・第二団地の現状

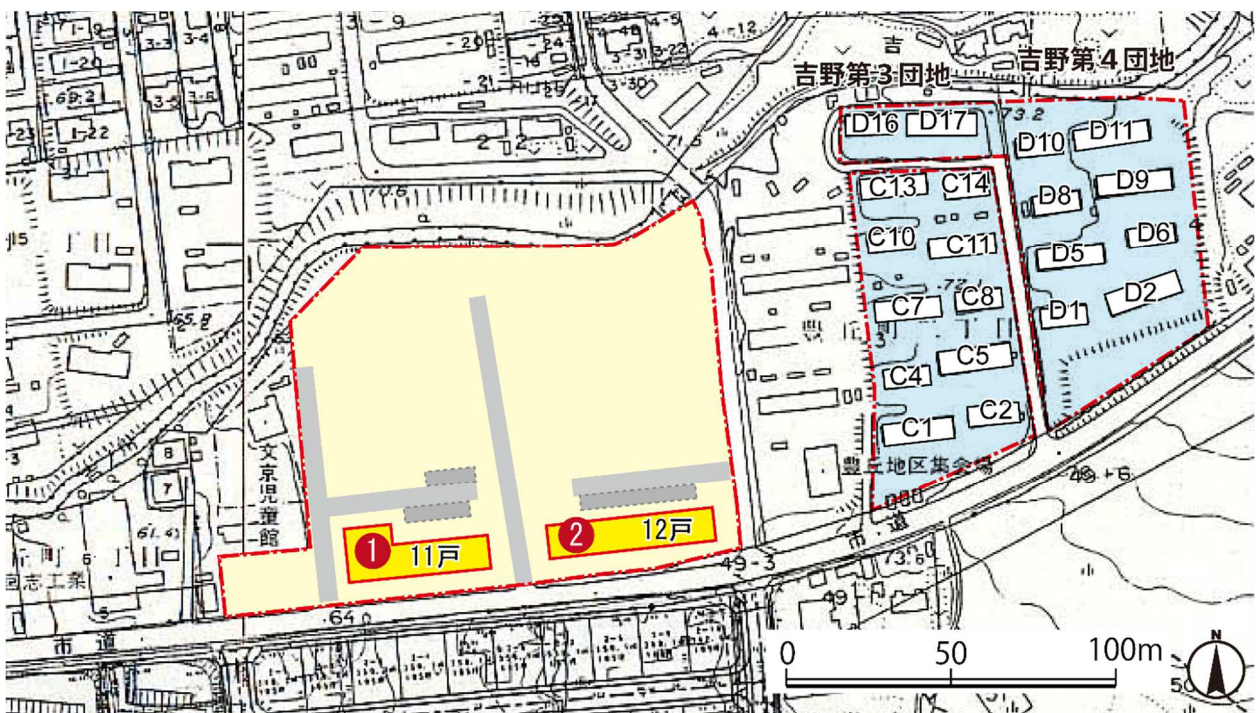


図 吉野第一・第二団地の建替

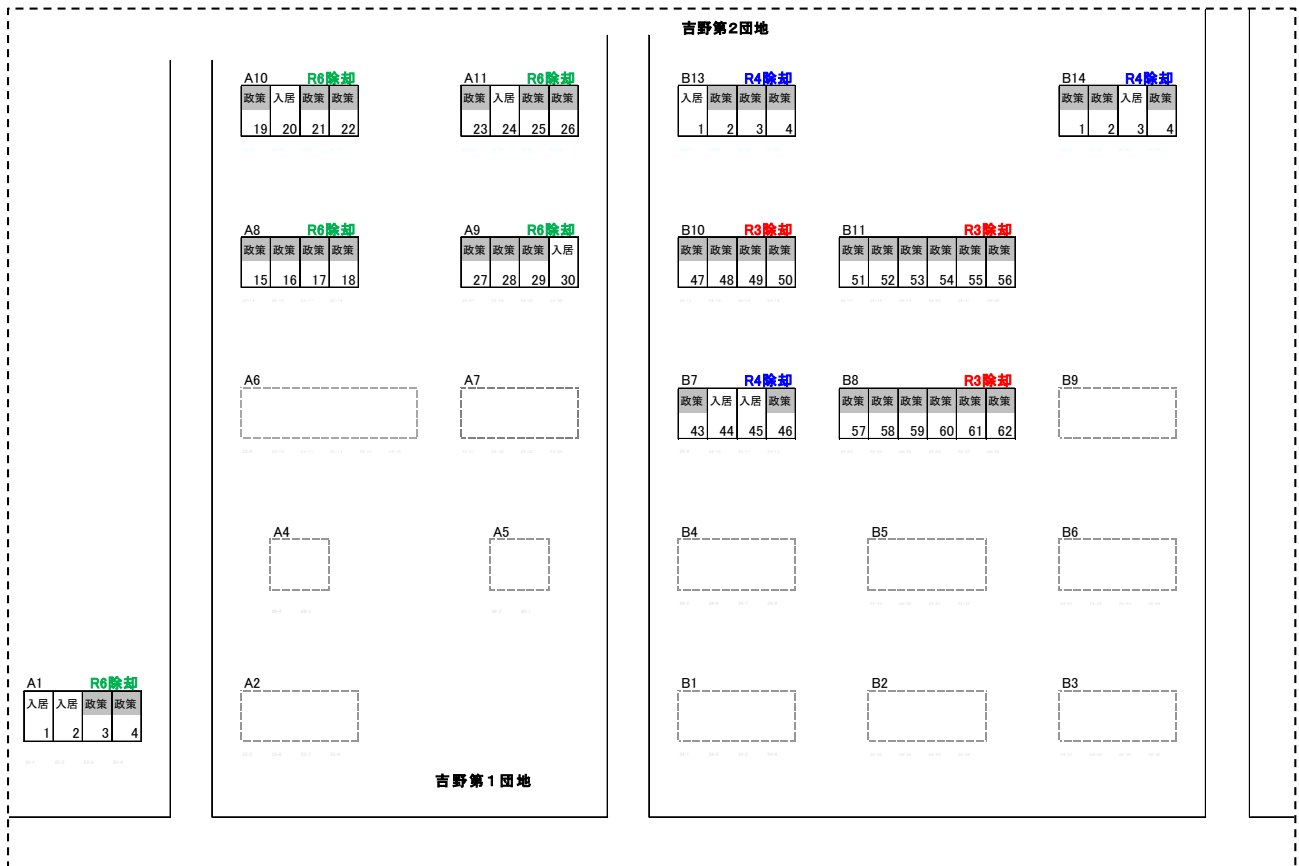
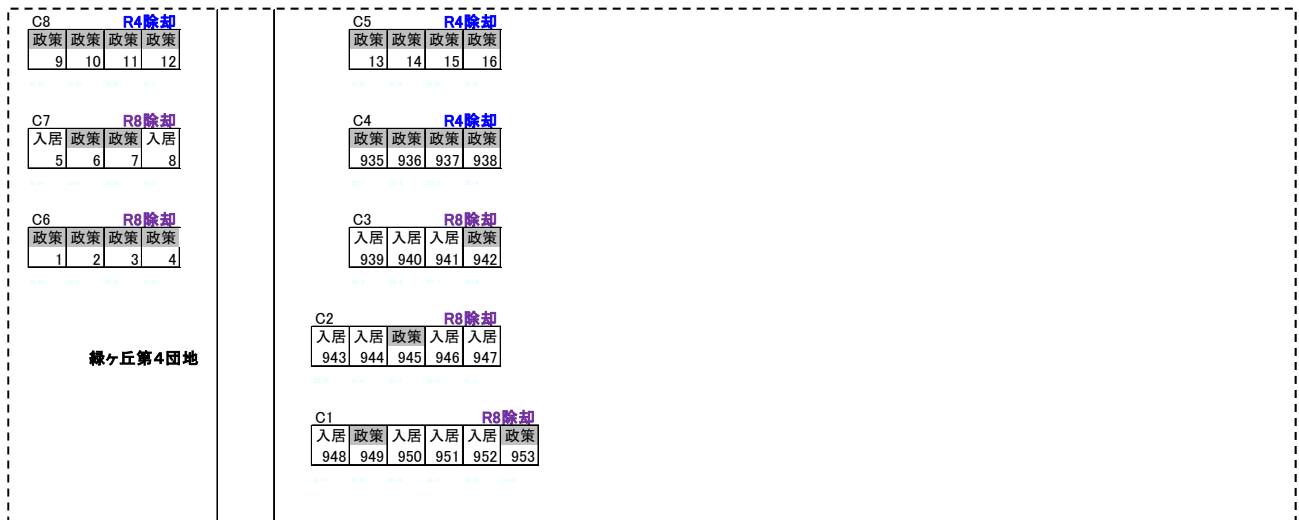


図 除却計画図（吉野第一団地・吉野第二団地）



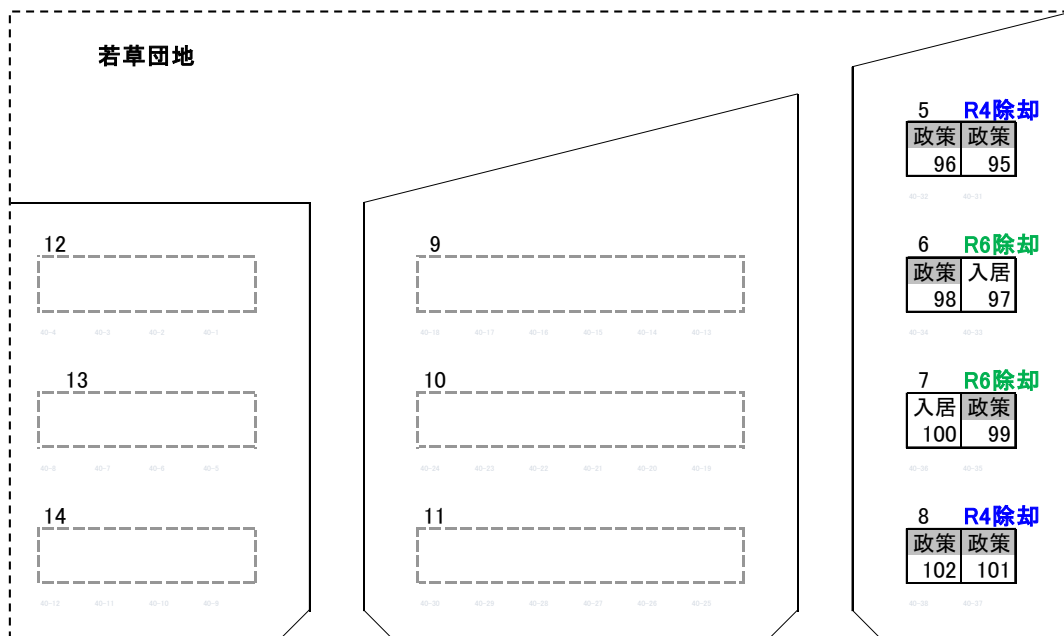


図 除却計画図（若草団地（簡平））

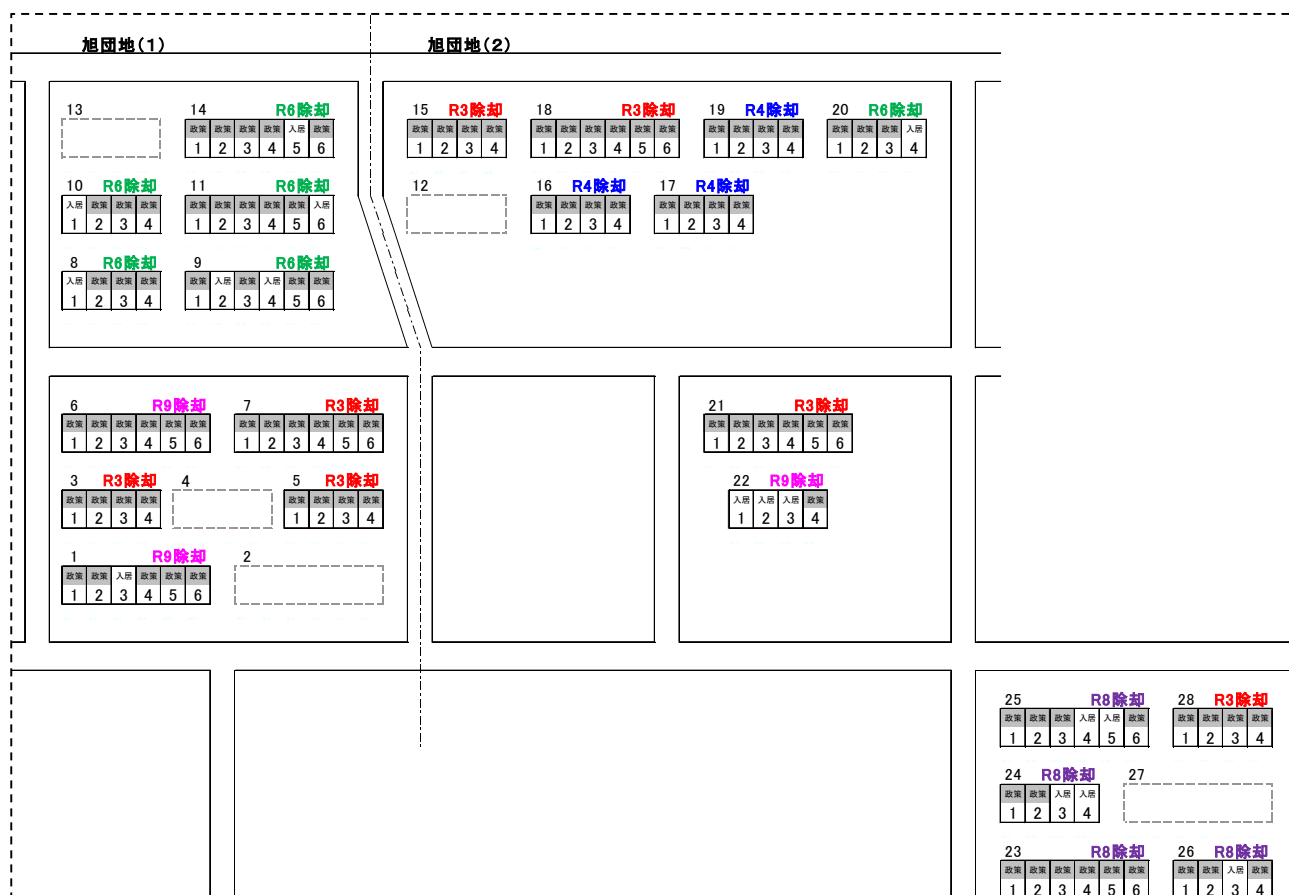


図 除却計画図（旭団地）

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、以下の様式1～3に示すとおりである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地域型
賃貸住宅
（公営住宅） 改修住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOG 経費効果 （千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
若木団地	1号棟	4	簡二	S61		R4												R18除却(用途廃止)予定
	2号棟	4	簡二	S61		R4												R18用途廃止(除却)予定
	3号棟	4	簡二	S61		R4												R18用途廃止(除却)予定
	4号棟	4	簡二	S62		R4												R18用途廃止(除却)予定
	5号棟	4	簡二	S62		R4												R18用途廃止(除却)予定
	6号棟	4	簡二	S62		R4												R18用途廃止(除却)予定
青葉団地（一般）	A棟	24	耐火	H6	R5、R8、R11				居住性(給油)	脱炭素(LED)								R20長寿命化予定
	B棟	24	耐火	H8	R5、R8、R11				居住性(給油)	脱炭素(LED)								R21長寿命化予定
	C棟	18	耐火	H9	R5、R8、R11				居住性(給油)	脱炭素(LED)								R22長寿命化予定
	D棟	24	耐火	H9	R5、R8、R11				居住性(給油)	脱炭素(LED)								R23長寿命化予定
青葉団地（シルバー）	ｼﾞｭ棟	10	耐火	H7		R4			福祉対応(緊・通)	脱炭素(LED)								R24長寿命化予定
	ﾌｭ棟	9	耐火	H5		R4			福祉対応(緊・通)	脱炭素(LED)								R25長寿命化予定
	ﾎﾞ棟	12	耐火	H6		R4			福祉対応(緊・通)	脱炭素(LED)								R26長寿命化予定
朝陽台団地	1号棟	24	耐火	S56	R5、R8、R11													R20用途廃止(除却)予定
	2号棟	16	耐火	S58	R5、R8、R11													R21用途廃止(除却)予定
	3号棟	16	耐火	S57	R5、R8、R11													R20用途廃止(除却)予定
吉野第1団地	A-1棟	4	簡平	S46		-			用途廃止(除却)									現地建替
	A-8棟	4	簡二	S48		-			用途廃止(除却)									現地建替
	A-9棟	4	簡二	S48		-			用途廃止(除却)									現地建替
	A-10棟	4	簡二	S48		-			用途廃止(除却)									現地建替
	A-11棟	4	簡二	S48		-			用途廃止(除却)									現地建替
吉野第2団地	B-7棟	4	簡二	S47		-	用途廃止(除却)											現地建替
	B-13棟	4	簡二	S51		-	用途廃止(除却)											現地建替
	B-14棟	4	簡二	S51		-	用途廃止(除却)											現地建替
緑ヶ丘第1団地	1号棟	4	簡二	H2		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								354	
	2号棟	4	簡二	H2		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								354	
	3号棟	4	簡二	H2		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								354	
	4号棟	4	簡二	H1		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								357	
	5号棟	4	簡二	S63		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								378	
	6号棟	4	簡二	H1		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								356	
	7号棟	4	簡二	H1		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								356	
	8号棟	4	簡二	S63		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								377	
	9号棟	4	簡二	S63		R4			長寿命(外壁)脱炭素(LED)								380	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 (公営住宅) 民間賃貸 (民間賃貸) 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
緑ヶ丘第3団地	B-1棟	4	簡平	S43		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	B-2棟	4	簡平	S43		－			用途廃止 (除却)									移転建替
	B-3棟	4	簡平	S43		－			用途廃止 (除却)									移転建替
	B-4棟	4	簡平	S44		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	B-5棟	5	簡平	S43		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	B-6棟	5	簡平	S43		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	B-7棟	5	簡平	S44		－	用途廃止 (除却)											移転建替
緑ヶ丘第4団地	C-1棟	6	簡平	S44		－					用途廃止 (除却)							移転建替
	C-2棟	5	簡平	S44		－					用途廃止 (除却)							移転建替
	C-3棟	4	簡平	S44		－					用途廃止 (除却)							移転建替
	C-4棟	4	簡平	S44		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	C-5棟	4	簡平	S45		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	C-6棟	4	簡平	S45		－					用途廃止 (除却)							移転建替
	C-7棟	4	簡平	S45		－					用途廃止 (除却)							移転建替
	C-8棟	4	簡平	S45		－	用途廃止 (除却)											移転建替
若草団地	1号棟	18	耐火	H4	R5、R8、 R11													R23用途廃止(除却)予定
	5号棟	2	簡平	S37		－	用途廃止 (除却)											移転建替
	6号棟	2	簡平	S37		－			用途廃止 (除却)									移転建替
	7号棟	2	簡平	S37		－			用途廃止 (除却)									移転建替
	8号棟	2	簡平	S37		－	用途廃止 (除却)											移転建替
幸団地(一般)	2号棟	20	耐火	H16	R5、R8、 R11					脱炭素 (LED)		安全性 (EV)	長寿命 (屋上&外壁)				1,820	R32長寿命化予定
	2号棟	15	耐火	H18	R5、R8、 R11					脱炭素 (LED)		安全性 (EV)		長寿命 (屋上&外壁)			1,263	R33長寿命化予定
幸団地(シル バー)	1号棟	20	耐火	H14	R5、R8、 R11				福祉対応 (緊・通)	脱炭素 (LED)	長寿命 (屋上&外壁)	安全性 (EV)					1,835	R30長寿命化予定
	1号棟	16	耐火	H17	R5、R8、 R11				福祉対応 (緊・通)	脱炭素 (LED)	長寿命 (屋上&外壁)	安全性 (EV)					1,246	R30長寿命化予定
昭和団地	1号棟	6	簡二	S49		R4									用途廃止 (除却)			
	2号棟	5	簡二	S49		R4									用途廃止 (除却)			
	3号棟	8	簡二	S49		R4									用途廃止 (除却)			
	4号棟	4	簡二	S51		R4									用途廃止 (除却)			

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公営住宅) 民間賃貸
住宅 改修住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
白樺第1団地	B-1棟	6	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-2棟	4	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-3棟	6	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-4棟	6	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-5棟	4	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-6棟	4	簡二	S50		R4											用途廃止 (除却)	
	B-7棟	5	簡平	S50		R4						用途廃止 (除却)						
	B-8棟	5	簡平	S50		R4						用途廃止 (除却)						
	B-9棟	4	簡平	S50		R4						用途廃止 (除却)						
白樺第2団地	C-1棟	4	簡平	S53		R4						用途廃止 (除却)						
	C-2棟	4	簡平	S53		R4						用途廃止 (除却)						
	C-3棟	6	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-4棟	4	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-5棟	6	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-6棟	6	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-7棟	4	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-8棟	4	簡二	S53		R4												R14用途廃止(除却)予定
	C-9棟	4	簡二	S54		R4												R15用途廃止(除却)予定
	C-10棟	4	簡二	S54		R4												R15除却(用途廃止)予定
	C-11棟	4	簡二	S54		R4												R15用途廃止(除却)予定
	C-12棟	4	簡二	S54		R4												R15用途廃止(除却)予定
	C-13棟	6	簡二	S54		R4												R15用途廃止(除却)予定
豊栄団地	A-1棟	4	簡平	S54		R4						用途廃止 (除却)						
	A-2棟	4	簡平	S54		R4						用途廃止 (除却)						
	A-3棟	4	簡平	S48		R4						用途廃止 (除却)						
	A-4棟	4	簡平	S48		R4						用途廃止 (除却)						
	A-5棟	4	簡平	S48		R4						用途廃止 (除却)						
	A-6棟	4	簡平	S49		R4						用途廃止 (除却)						
	A-7棟	4	簡平	S49		R4						用途廃止 (除却)						

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 （千円/棟・ 年）	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
桜木団地	1号棟	4	簡二	S59		R4												R19用途廃止（除却）予定
	2号棟	4	簡二	S59		R4												R19用途廃止（除却）予定
	3号棟	2	簡二	S59		R4												R19用途廃止（除却）予定
宮下東団地	1号棟	24	耐火	S60	R5、R8、 R11													R23用途廃止（除却）予定
日の出団地（シルバー）	ジユ棟	12	耐火	H3		R4			福祉対応 （緊・通）	脱炭素 （LED）								R17長寿命化予定
	フク棟	9	耐火	H1		R4			福祉対応 （緊・通）	脱炭素 （LED）								R18長寿命化予定
	ウツ棟	12	耐火	H2		R4			福祉対応 （緊・通）	脱炭素 （LED）								R19長寿命化予定
元町東団地	1号棟	8	簡二	S61		R4												R22用途廃止（除却）予定
	2号棟	4	簡二	S61		R4												R22用途廃止（除却）予定
	3号棟	4	簡二	S62		R4												R22用途廃止（除却）予定
	4号棟	4	簡二	S62		R4												R22用途廃止（除却）予定
栄町団地	1号棟	4	簡二	S53		-			用途廃止 （除却）									
	2号棟	4	簡二	S53		-			用途廃止 （除却）									
新町団地（1）	1号棟	6	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
	2号棟	6	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
	3号棟	4	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
	4号棟	4	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
	5号棟	8	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
	6号棟	2	簡二	S55		R4												R16用途廃止（除却）予定
新町団地（2）	7号棟	8	簡二	S56		R4												R17用途廃止（除却）予定
	8号棟	4	簡二	S58		R4												R19用途廃止（除却）予定
	9号棟	4	簡二	S56		R4												R17用途廃止（除却）予定
	10号棟	4	簡二	S56		R4												R17用途廃止（除却）予定
	11号棟	4	簡二	S57		R4												R18用途廃止（除却）予定
	12号棟	6	簡二	S56		R4												R17用途廃止（除却）予定
	13号棟	6	簡二	S57		R4												R18用途廃止（除却）予定
	14号棟	4	簡二	S58		R4												R19用途廃止（除却）予定
	15号棟	6	簡二	S57		R4												R18用途廃止（除却）予定
	16号棟	4	簡二	S57		R4												R18用途廃止（除却）予定
	17号棟	4	簡二	S57		R4												R18用途廃止（除却）予定
	18号棟	6	簡二	S56		R4												R17用途廃止（除却）予定
	19号棟	4	簡二	S58		R4												R19用途廃止（除却）予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公営住宅) 民間賃貸
住宅
(公営住宅) 改修住宅
その他

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
茂尻第1団地	1号棟	12	耐火	H22		R4				脱炭素 (LED)								R14長寿命化予 定
	2号棟	12	耐火	H23		R4				脱炭素 (LED)								R15長寿命化予 定
	3号棟	8	耐火	H25		R4				脱炭素 (LED)								R16長寿命化予 定
	4号棟	8	耐火	H27		R4				脱炭素 (LED)								R17長寿命化予 定
春日第2団地	B-8棟	6	簡二	S51		R4									用途廃止 (除却)			
	B-9棟	4	簡二	S50		R4									用途廃止 (除却)			
	B-10棟	4	簡二	S50		R4									用途廃止 (除却)			
	B-11棟	6	簡二	S50		R4									用途廃止 (除却)			
	B-12棟	4	簡二	S50		R4									用途廃止 (除却)			
	B-13棟	8	簡二	S49		R4							用途廃止 (除却)					
	B-14棟	6	簡二	S48		R4							用途廃止 (除却)					
	B-15棟	6	簡二	S48		R4							用途廃止 (除却)					
	B-16棟	24	耐火	S59	R5、R8、 R11													R22用途廃止(除 却)予定
春日第3団地	B-1棟	4	簡二	S52		R4									用途廃止 (除却)			
	B-2棟	4	簡二	S52		R4									用途廃止 (除却)			
	B-3棟	6	簡二	S52		R4									用途廃止 (除却)			
	B-4棟	8	簡二	S50		R4							用途廃止 (除却)					
	B-5棟	4	簡二	S52		R4									用途廃止 (除却)			
	B-6棟	6	簡二	S51		R4							用途廃止 (除却)					
	B-7棟	4	簡二	S52		R4									用途廃止 (除却)			
新光西団地	1号棟	4	簡二	S57		R4												R18用途廃止(除 却)予定
	2号棟	4	簡二	S58		R4												R18用途廃止(除 却)予定
	3号棟	4	簡二	S58		R4												R18用途廃止(除 却)予定
	4号棟	4	簡二	S59		R4												R18用途廃止(除 却)予定
新光団地(一般)	1号棟	30	耐火	H13	R5、R8、 R11			長寿命 (屋上&外壁)		脱炭素 (LED)	安全性 (EV)						3,079	R28長寿命化予 定
新光団地(シル バー)	2号棟	19	耐火	H15	R5、R8、 R11				福祉対応 (緊・通)	脱炭素 (LED)		安全性 (EV)	長寿命 (屋上&外壁)				1,749	R32長寿命化予 定
	2号棟	15	耐火	H19	R5、R8、 R11				福祉対応 (緊・通)	脱炭素 (LED)		安全性 (EV)		長寿命 (屋上&外壁)			1,198	R33長寿命化予 定
新光東団地	1号棟	6	簡二	S60		R4												R16用途廃止(除 却)予定
	2号棟	6	簡二	S60		R4												R16用途廃止(除 却)予定
吉野第1団地	1号棟	11	耐火	R2	R5、R8、 R11													R24長寿命化予 定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：赤平市

住宅の区分：

特定公共
賃貸住宅

公営住宅

特定公共
賃貸住宅
(公営準拠)

改善住宅

その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
東大町団地	1号棟	18	耐火	H8		R4				脱炭素 (LED)								R24長寿命化 予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：赤平市

住宅の区分：特定公共 地域型
公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 改造住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
吉野第3団地	C-1棟	6	簡二	S48		R4										用途廃止 (除却)		移転建替
	C-2棟	4	簡二	S48		R4										用途廃止 (除却)		移転建替
	C-4棟	4	簡二	S48		R4										用途廃止 (除却)		移転建替
	C-5棟	6	簡二	S48		R4										用途廃止 (除却)		移転建替
	C-7棟	6	簡二	S48		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	C-8棟	4	簡二	S48		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	C-10棟	4	簡二	S48		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	C-11棟	6	簡二	S48		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	C-13棟	6	簡二	S48		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
	C-14棟	4	簡二	S48		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
吉野第4団地	D-2棟	6	簡二	S49		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	D-5棟	6	簡二	S49		R4								用途廃止 (除却)				移転建替
	C-16棟	4	簡二	S49		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
	D-6棟	4	簡二	S49		R4								用途廃止 (除却)				移転建替
	C-17棟	6	簡二	S49		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
	D-8棟	4	簡二	S49		R4								用途廃止 (除却)				移転建替
	D-9棟	6	簡二	S49		R4								用途廃止 (除却)				移転建替
	D-1棟	4	簡二	S49		R4									用途廃止 (除却)			移転建替
	D-10棟	4	簡二	S49		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
	D-11棟	6	簡二	S49		R4							用途廃止 (除却)					移転建替
旭団地	1号棟	6	簡二	S44		R4						用途廃止 (除却)						移転建替
	6号棟	6	簡二	S44		R4						用途廃止 (除却)						移転建替
	8号棟	4	簡二	S45		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	9号棟	6	簡二	S45		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	10号棟	4	簡二	S45		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	11号棟	6	簡二	S45		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	14号棟	6	簡二	S45		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	16号棟	4	簡二	S46		-	用途廃止 (除却)											移転建替
	17号棟	4	簡二	S46		-	用途廃止 (除却)											移転建替
	19号棟	4	簡二	S46		-	用途廃止 (除却)											移転建替
	20号棟	4	簡二	S46		-			用途廃止 (除却)									移転建替
	22号棟	4	簡二	S46		R4						用途廃止 (除却)						移転建替
	23号棟	6	簡二	S47		-					用途廃止 (除却)							移転建替
	24号棟	4	簡二	S47		-					用途廃止 (除却)							移転建替
	25号棟	6	簡二	S47		-					用途廃止 (除却)							移転建替
	26号棟	4	簡二	S47		-					用途廃止 (除却)							移転建替

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 特定公共 地域民 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 改造住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
福栄団地	1号棟	30	耐火	H11	R5、R8、 R11				安全性(EV) 脱炭素(LED)								R25長寿命化予 定
	1号棟	34	耐火	H11	R5、R8、 R11				安全性(EV) 脱炭素(LED)								R25長寿命化予 定
	2号棟	29	耐火	H12	R5、R8、 R11		長寿命 (屋上&外壁)			安全性(EV) 脱炭素(LED)							2,964 R26長寿命化予 定
	2号棟	20	耐火	H12	R5、R8、 R11		長寿命 (屋上&外壁)			安全性(EV) 脱炭素(LED)							2,044 R26長寿命化予 定
	3号棟	28	耐火	H14	R5、R8、 R11					長寿命(屋上&外 壁) 安全性(EV) 脱炭素(LED)							2,818 R27長寿命化予 定
	3号棟	30	耐火	H15	R5、R8、 R11					長寿命(屋上&外 壁) 安全性(EV) 脱炭素(LED)							2,928 R27長寿命化予 定
	4号棟	20	耐火	H16	R5、R8、 R11					長寿命(屋上&外 壁) 安全性(EV) 脱炭素(LED)							1,865 R30長寿命化予 定
	4号棟	20	耐火	H17	R5、R8、 R11					長寿命(屋上&外 壁) 安全性(EV) 脱炭素(LED)							1,744 R30長寿命化予 定
	5号棟	40	耐火	H18	R5、R8、 R11					安全性(EV) 脱炭素(LED)	長寿命 (屋上&外壁)						3,461 R31長寿命化予 定
	6号棟	8	耐火	H18		R4				脱炭素 (LED)				長寿命 (屋上&外壁)			620 R32長寿命化予 定
	7号棟	12	耐火	H22		R4				脱炭素 (LED)				長寿命 (屋上)			1,141 R33長寿命化予 定
	8号棟	8	耐火	H24		R4				脱炭素 (LED)					長寿命 (屋上)		690
	9号棟	8	耐火	H26		R4				脱炭素 (LED)					長寿命 (屋上)		701
	10号棟	8	耐火	H28		R4				脱炭素 (LED)						長寿命 (屋上)	612
	11号棟	8	耐火	H29		R4										長寿命 (屋上)	612
本町団地 (1)	20号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	21号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	22号棟	6	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	23号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	24号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	25号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
	26号棟	8	簡二	S44		-			用途廃止 (除却)								
新町末広団地 (1)	66号棟	10	簡二	S48		R4											R16除却(用途廃 止)予定
	67号棟	6	簡二	S48		R4											R14除却(用途廃 止)予定
	68号棟	10	簡二	S48		R4											R16除却(用途廃 止)予定
	69号棟	9	簡二	S48		R4											R16除却(用途廃 止)予定
	70号棟	8	簡二	S48		R4											R14除却(用途廃 止)予定
	71号棟	8	簡二	S48		R4											R16除却(用途廃 止)予定
	72号棟	10	簡二	S48		R4											R16除却(用途廃 止)予定
	73号棟	10	簡二	S48		-				用途廃止 (除却)							
新町末広団地 (2)	16号棟	16	耐火	S46		R4											R20除却(用途廃 止)予定
	17号棟	16	耐火	S46		R4											R21除却(用途廃 止)予定
	18号棟	16	耐火	S46		R4											R22除却(用途廃 止)予定
	19号棟	24	耐火	S46	R5、R8、 R11												R23除却(用途廃 止)予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 特定公共 地権者
公営住宅 賃貸住宅 (公益施設) 改造住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
新町末広団地 (3)	96号棟	8	簡二	S50		R4						用途廃止 (除却)						
	97号棟	8	簡二	S50		-					用途廃止 (除却)							
	98号棟	8	簡二	S50		R4						用途廃止 (除却)						
	99号棟	9	簡二	S50		R4							用途廃止 (除却)					
	100号棟	8	簡二	S50		R4							用途廃止 (除却)					
	101号棟	10	簡二	S50		R4						用途廃止 (除却)						
	102号棟	10	簡二	S50		R4							用途廃止 (除却)					
住吉団地 (1)	12号棟	8	簡二	S44		-					用途廃止 (除却)							
	19号棟	8	簡二	S44		-					用途廃止 (除却)							
住吉団地 (2)	10号棟	24	耐火	S45	R5					用途廃止 (除却)								
	11号棟	16	耐火	S45		-				用途廃止 (除却)								
	13号棟	24	耐火	S46	-		用途廃止 (除却)											
	14号棟	24	耐火	S46	-		用途廃止 (除却)											
住吉団地 (3)	15号棟	24	耐火	S46	R5、R8						用途廃止 (除却)							
山手団地	A-1棟	4	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	A-2棟	4	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	A-3棟	4	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	A-4棟	5	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	A-5棟	4	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	A-6棟	4	簡二	S54		R4												R16除却(用途廃止)予定
	B-1棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-2棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-3棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-4棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-5棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-6棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	B-7棟	4	簡二	S53		R4												R15除却(用途廃止)予定
	C-1棟	4	簡二	S55		R4												R17除却(用途廃止)予定
	C-2棟	4	簡二	S55		R4												R17除却(用途廃止)予定
	C-3棟	4	簡二	S55		R4												R17除却(用途廃止)予定
	C-4棟	4	簡二	S55		R4												R17除却(用途廃止)予定
	C-5棟	4	簡二	S55		R4												R17除却(用途廃止)予定
	C-6棟	4	簡二	S55		R4												R18除却(用途廃止)予定
	C-7棟	4	簡二	S55		R4												R18除却(用途廃止)予定
	C-8棟	4	簡二	S55		R4												R18除却(用途廃止)予定
	C-9棟	4	簡二	S55		R4												R18除却(用途廃止)予定
	C-10棟	4	簡二	S55		R4												R18除却(用途廃止)予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

住宅の区分： 特定公共 地盤質
公営住宅 賃貸住宅 (低品質型) 遮風住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
平和団地	8号棟	6	簡二	S48		-	用途廃止 (除却)											
	9号棟	6	簡二	S48		-	用途廃止 (除却)											
	14号棟	6	簡二	S49		-		用途廃止 (除却)										
	15号棟	6	簡二	S49		-		用途廃止 (除却)										
	16号棟	6	簡二	S49		-		用途廃止 (除却)										
	24号棟	2	簡二	S50		-		用途廃止 (除却)										
	25号棟	2	簡二	S50		-		用途廃止 (除却)										
	26号棟	2	簡二	S50		-		用途廃止 (除却)										
曙西団地	1号棟	6	簡二	S43		R4						用途廃止 (除却)						
	2号棟	6	簡二	S43		-		用途廃止 (除却)										
	4号棟	6	簡二	S43		-		用途廃止 (除却)										
	5号棟	6	簡二	S43		R4						用途廃止 (除却)						
	7号棟	6	簡二	S43		-		用途廃止 (除却)										
	16号棟	6	簡二	S44		R4						用途廃止 (除却)						

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 赤平市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
吉野第一団地	2号棟	12	耐火	R4	R7、 R10、R13		R4	7,845	移転建替え対象団地： (公営住宅) 吉野第1団地 吉野第2団地 緑ヶ丘第3団地 緑ヶ丘第4団地 若草団地 (改良住宅) 吉野第3団地 吉野第4団地 旭団地

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 赤平市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
福栄団地	集会所	R13		R18											

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行う。

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

算出にあたっては、国土交通省により配布されたライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムを準用する。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

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

LCC＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）

〔単位 千円/棟・年〕

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

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

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

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

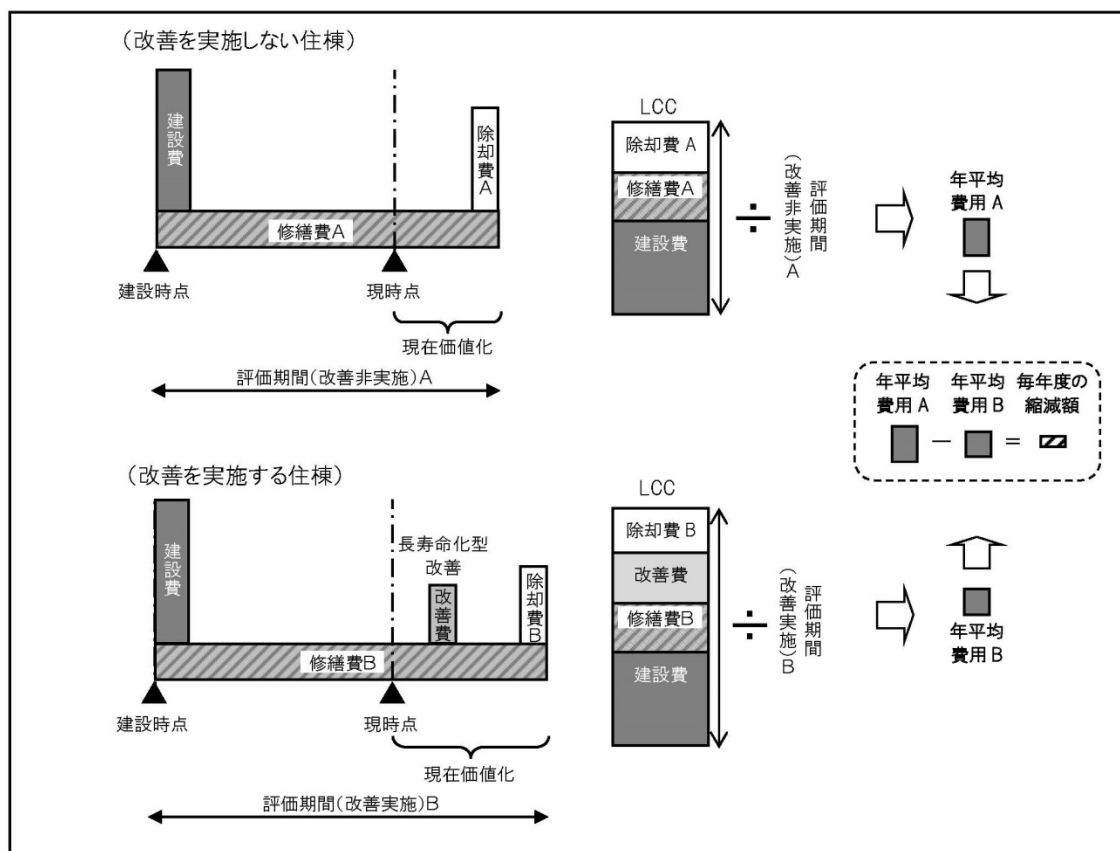


図 ライフサイクルコストの算出イメージ

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

1棟の LCC 縮減効果 = ① LCC(計画前) - ②LCC(計画後)

〔単位 千円/棟・年〕

①LCC(計画前) = (建設費+修繕費+除却費)※ / 評価期間(改善非実施) 〔単位 千円/棟・年〕

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

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費★。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費★。

②LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)※／評価期間(改善実施)〔単位 千円/棟・年〕

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

- ・建設費：①の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額★
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費※。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費★
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

★現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、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。

【参考】社会的割引率と現在価値化

長期にわたる公共事業の評価において費用便益分析を行う際には、発現時点の異なる費用や便益を適切に足し合わせて評価する必要がありますが、同じ金額の費用や便益であってもその発現時点により価値が異なるため、各発現時点における1円の価値を揃えておく必要があり、その計算に用いるのが「社会的割引率」である。

「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年2月、国土交通省）では、社会的割引率を4%と定めている。

例えば、物価の変動がないと仮定した場合、評価の基準となる年度の10年後における100万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1 + 0.04)^{10}) \div 675,564 \text{ 円}$$

また、20年後における100万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1 + 0.04)^{20}) \div 456,387 \text{ 円}$$

として評価され、この計算を「現在価値化」という。

9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果のモデル算出

（１）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、幸団地（一般）（耐火構造、2号棟、35戸（建設年度 H16 対象が 20 戸、H18 対象が 15 戸））の防水性・耐久性を向上させる改善（屋上防水・外壁改修）、脱炭素社会対応としての改善（照明の LED 化）、安全性の確保としてエレベーターの既存不適格部分の改善の実施を想定する。

この改善に要する工事費は、これまでの実績から、屋上防水 510,000 円/戸、外壁塗装 1,020,000 円/戸、共用灯 257,211 円/戸（見積りより算出）、EV 更新 68,229 円/戸（見積りより算出）合計 1,855,440 円/戸と想定する。

（２）算出手順

【算出に当たっての考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出にあたっては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通り。

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

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【計画前モデルのライフサイクルコスト(LCC)】

①評価期間(改善非実施)A

- ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間であり、50 年と想定する。

②修繕費 A

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

③建設費

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

④除却費 A

- ・「①評価期間（改善非実施）A」末に実施する除却工事費。
- ・「①評価期間（改善非実施）A」末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

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

(単位：円／戸・年)

以上より、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストを所定の算出手順に従って計算すると、建設年度 H16 対象が 368,839 円／戸・年、H18 対象が 343,310 円／戸・年となる。

【計画後モデルのライフサイクルコスト(LCC)】

⑥評価期間(改善実施)B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。70 年と想定する。

⑦修繕費 B

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

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

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

⑩除却費 B

- ・「⑥評価期間（改善実施）B」末に実施する除却工事費
- ・「⑥評価期間（改善実施）B」末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

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

以上より、長寿命化型改善を実施した場合の計画後モデルでは、ライフサイクルコストは建設年度 H16 対象が 277,831 円/戸・年、H18 対象が 259,139 円/戸・年となる。

【ライフサイクルコストの改善額】

⑫年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果があると判断する。

以上より、ライフサイクルコストの縮減額としては、年平均戸あたり建設年度 H16 対象が 91,008 円、H18 対象が 84,171 円、住棟あたり建設年度 H16 対象が 1,820,153 円、H18 対象が 1,262,565 円 (いずれも現在価値化)、合計 3,082,718 円のコストが縮減されるという結果になります。

したがって、長寿命化型改善を実施することによってライフサイクルコストが低減し、対象となる幸団地 (一般) の住宅ストックについて、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

表 LCCモデル算出例[幸団地(一般)]

■住棟諸元

団地名	幸団地(一般)
住棟番号	2号棟
戸数	20
構造	中耐片廊下型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	17

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	510,000 円/戸	25 年
外壁塗装等	1,020,000 円/戸	25 年
共用灯	257,211 円/戸	22 年
EV更新	68,229 円/戸	24 年
計	1,855,440 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	25 年
外壁塗装等	1	25 年
共用灯	1	22 年
EV更新	1	24 年
計	4	—

除却費	1,020,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,130,009 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	4,042,548 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,172,557 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,989,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,020,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	279,576 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②)+(③)+(④))÷(①)$	368,839 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	4,470,691 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	651,136 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	4,949,564 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,855,440 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,381,213 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,989,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,020,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.125	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	127,595 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦)+(⑧)+(⑨)+(⑩))÷(⑥)$	277,831 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	91,008 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	1,820,153 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■住棟諸元

団地名	幸団地(一般)
住棟番号	2号棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H18
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	15

評価時点(和暦)
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	510,000 円/戸	24 年
外壁塗装等	1,020,000 円/戸	24 年
共用灯	257,211 円/戸	20 年
EV更新	68,229 円/戸	22 年
計	1,855,440 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	24 年
外壁塗装等	1	24 年
共用灯	1	20 年
EV更新	1	22 年
計	4	—

除却費	1,020,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,004,679 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,601,133 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,605,812 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,301,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,020,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.253	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	258,484 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	343,310 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,975,991 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	598,331 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑦-1)	4,382,339 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,855,440 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,338,215 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,301,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,020,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	117,969 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	259,139 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑤)	84,171 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,262,565 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

9-3 ライフサイクルコストの縮減効果

9-1、9-2 の算出方法により、計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について、ライフサイクルコストを算出し、各団地のライフサイクルコストの縮減効果をまとめると下表のとおりとなる。

表 ライフサイクルコスト縮減効果（長寿命化型改善実施住棟の合計）

団地	棟数 (棟)	LCC 縮減効果 (千円/年)
公営住宅	16 棟	15,455 千円/年
緑ヶ丘第一団地	9 棟	3,265 千円/年
幸団地(一般)	2 棟	3,083 千円/年
幸団地(シルバー)	2 棟	3,081 千円/年
新光団地(一般)	1 棟	3,079 千円/年
新光団地(シルバー)	2 棟	2,947 千円/年
改良住宅	10 棟	22,201 千円/年
福栄団地	10 棟	22,201 千円/年
合 計	26 棟	37,656 千円/年

第 10 章 最後に

10-1. 公営住宅等の管理方策の検討について

担い手の高齢化や人材不足など、赤平市の公営住宅等の管理実態を踏まえ、今後、継続的な管理体制を構築し、より良好な居住環境を形成するために、具体的な手法を検討する必要がある。

以下、(1)～(4)の視点において、事例を踏まえ考えられる手法について検討した。

- (1) 管理業務の効率化
- (2) 公営住宅等における自治会の継続的な運営手法（組織の高齢化への対応など）
- (3) ペット共生住宅（共生可とする場合の入居ルール、管理上の課題など）
- (4) D I Y 可能住宅（D I Y 可能な範囲など）

(1) 管理業務の効率化

管理業務の効率化を図るべく、管理業務の代行について各自治体の実績やプロポーザルの要綱などを参考に、事例調査を行った。

公営住宅の管理は、入居者の決定や明渡請求など、公正中立な立場での判断を求められることから、これまでの公営住宅法では地方公共団体が事業主体となることを前提としていた。

一方で、近年の少子高齢化社会の進展などにより、住宅困窮者が増加・多様化していることから、入居者へのサービス向上を目的として公営住宅法が改正され（平成 17 年 6 月）、管理代行制度が設けられた。

事例からみられる主な委託業務の概要は以下のとおりである。赤平市の管理実態に合わせた委託内容を検討することで、管理の効率化に繋がることが期待される。一方で、委託業者任せにならないような仕組みの構築も必要である。

《委託期間》

3～5 年程度

《委託費》

200 棟 1,800 戸程度→1 億円/年、300 棟 2,500 戸程度→1 億 5 千万程度 等

《主な委託内容》

- ・ 各種相談や要望伺い
- ・ 施設の入居者の公募の事務処理に関する業務
- ・ 施設の入居及び退去の手続きに関する業務
- ・ 施設の入居者との連絡に関する業務
- ・ 施設の維持管理に関する業務
- ・ 駐車場の使用、返還等に関する業務
- ・ 施設の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務 等

（２）公営住宅等における自治会の継続的な運営手法

赤平市では、公営住宅等の自治会組織の高齢化に伴い、担い手不足や組織の機能低下などが顕在化しており、自治会組織の継続的な運営が困難な状況となっている。

今後の取組の参考に、自治会活動の運営を外部委託している事例について、以下に整理する。

①NPO 法人「みどリーむプロジェクト」へ委託（茨城県つくば市）

退職後のシニア世代が担ってきた自治会（区会）が超高齢社会を迎え、催事や集金業務などへの負担や近所付き合いを煩わしく思う人も増えて加入率は低くなり、一部では「不要論」もささやかれている。

そのような中、当 NPO 法人では、手間のかかる区会業務を代行することで、核家族で共働きの現役世代を中心とした住民の負担をなくしている。

②一部業務でアルバイトを採用（神奈川県横浜市松風台）

業務の簡素化を進める一方、自治会館業務における簡素化対策の一つとして、アルバイトを採用し部員数の見直しを図る。（高齢化対策）

高齢者では対応が難しい事務作業等について、個人情報に関わらない部分を一部アルバイト等に外部委託することで、負担軽減に繋がる可能性がある。少しずつ外部委託の範囲を広げるなどにより、運営方法を見直していくことも方法の一つと考えられる。

（３）ペット共生住宅（共生可とする場合の入居ルール、管理上の課題など）

赤平市の公営住宅等ではペット飼育が可能な住宅を検討しているが、他地域の事例においては、1 棟単位でのルール設定を基本としながら、団地内の住民の同意を得ることが条件となっているものが一定数みられている。

導入検討にあたっては、他地域事例を参考にしつつ十分な検討を行い、慎重な対応が必要と考えられる。

また、耐用年数が経過し公営住宅として用途を廃止した住棟での運用可能性についても、検討を進めることが重要である。

（４）D I Y 可能住宅（D I Y 可能な範囲など）

赤平市の公営住宅等の空き住戸解消に向けた入居促進策の 1 つとして、D I Y 住宅の設定を検討している。他地域の事例では、柱などの躯体や敷居・ドア枠などの造作部の解体撤去を制限するなど、D I Y の範囲に一定程度のルールは設けてるものが多く、導入にあたっては、D I Y の範囲を具体的に検討することが重要である。

ペット共生住宅と同様、耐用年数が経過し公営住宅として用途を廃止した住棟での運用可能性についても検討を進めることが重要である。

10-2. 今後の住環境整備のあり方について

赤平市の現状を踏まえ、今後のあり方に関する考えや検討事項などについて下記に記載する。

(1) 子育て世帯の入居者への取組

子育て支援住宅の充実で、学校区を中心とした地域で「子育てにやさしい」をコンセプトに、吉野第一団地1号棟1棟11戸のうち4戸、令和4年度竣工予定の2号棟1棟12戸のうち4戸、計8戸を子育て世帯向け住宅としている。また、需要に応じて既存の青葉団地（一般）と緑ヶ丘第一団地にも子育て世帯向け住宅を設けることを検討中である。

今後は、住戸の確保のみならず、公園や通学路の安全性、防犯性など子育てしやすい住環境についても、コンセプトに沿った整備を行い、安全・安心な環境整備が必要である。

(2) 高齢者・障がい者支援の取組

認知症高齢者のほか、独居高齢者についても地域の見守り体制の構築が重要である。新型コロナウイルス感染症の影響により、人との交流が少なくなる中、見守りのための体制構築について、これまでに以上に留意する必要がある。

また、高齢化が進行し高齢者人口が増加する中、障がい者も含め生活弱者の視点に立った整備ができているか、道路状況の他、公共施設等の利用状況に応じて、優先順位を設定し適宜整備することが肝要である。

(3) 移住・定住に関する取組

用途廃止を検討する公営住宅等について、用途廃止後に一時的な移住・定住検討者向けのお試し住宅を設定することが考えられる。移住希望者が増え、お試し住宅の需要が見込めた場合は、民間事業者への売却も視野に入れた検討を進めていくことが必要である。

(4) 住民参加型のまちづくりに資する取組

誰もが魅力的に感じるまちとするためには、赤平市の歴史や伝統、魅力を受け継ぐ継承者育成の取組が必要であり、多世代による交流機会の創出が重要である。

このような取組について、例えば、公営住宅分野では、多世代の入居を想定したコミュニティスペースを設けてにぎわいを創出することなどが考えられ、本市では福栄団地が好事例の一つであり、今後の整備を進める中で同様の事案を創出できるよう、取り組んでいく必要がある。

