

広 尾 町
住生活基本計画
公営住宅等長寿命化計画

平成 23 年度

目 次

第 部 住生活基本計画	1
1 . はじめに	3
2 . 広尾町の概要	4
(1) 位置や産業構造	4
(2) 人口・世帯数	6
3 . 広尾町の住宅事情	8
(1) 住宅等の現状	8
4 . 上位・関連計画などのまとめ	12
(1) 第 5 次広尾町まちづくり推進総合計画	12
(2) 広尾町都市計画マスタープラン	14
(3) 第 5 期広尾町高齢者保健福祉計画・広尾町介護保険事業計画	15
(4) 住民意識調査	16
5 . 広尾町の住宅と住環境に関する課題	19
(1) 課題の整理	19
6 . 広尾町の住宅施策の展開	21
(1) 基本理念と目標・推進方針など	21
(2) 重点的な施策の検討	27
(3) 将来の住宅所有形態別世帯数	32
7 . 計画の実現に向けて	35
第 部 公営住宅等長寿命化計画	37
1 . 公営住宅等の状況	39
(1) 公営住宅等管理の状況	39
(2) 公営住宅等入居者の状況	43
2 . 公営住宅等長寿命化計画の目的など	49
(1) 目的	49
(2) 長寿命化に関する基本方針	49
(3) 計画期間	49
3 . 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定	50
(1) 対象	50
(2) 団地別・住棟別活用計画	50
4 . 公営住宅等における建替事業の実施方針	59
(1) 基本方針	59
(2) 団地の整備方針	59
5 . 長寿命化のための維持管理計画	60
(1) 維持管理・改善計画の検討	60
6 . 長寿命化のための維持管理計画による効果	62
(1) 効果の考え方	62
(2) 長寿命化型改善によるライフサイクルコストの算出	62
資料編	71

第 部 住生活基本計画

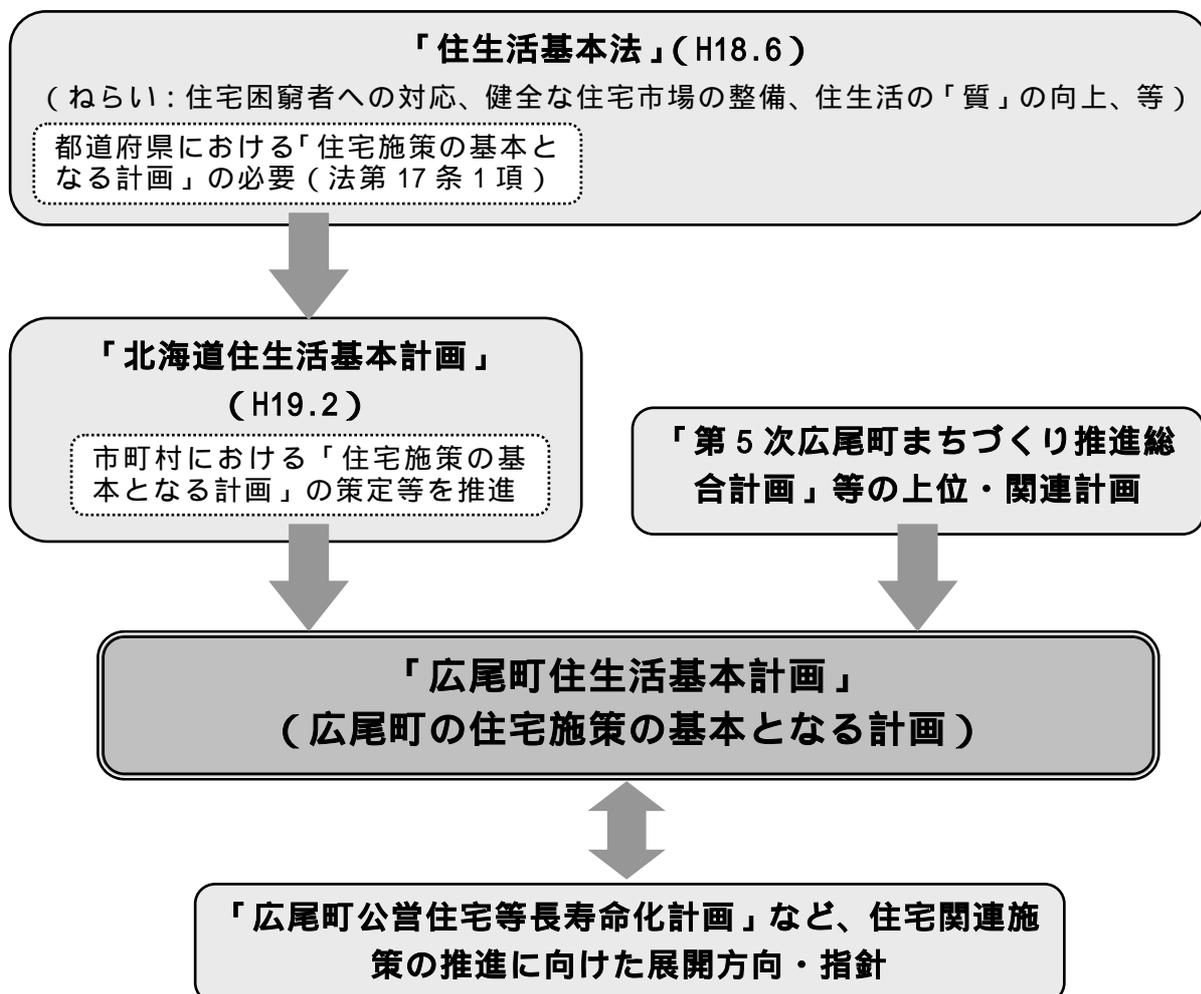
1. はじめに

計画の位置づけと目的

「広尾町住生活基本計画」は、住生活基本法の制定を踏まえて策定されている「北海道住生活基本計画」を受けて策定する、広尾町の住宅施策の基本的な方向をとりまとめたものである。

本計画は、広尾町の住宅・住環境の全体を対象に、地域の住宅事情や課題を踏まえ、今後、住宅施策として必要となる取り組みについての基本となる計画であり、広尾町の住宅施策の推進に資することを目的とするものである。

【広尾町住生活基本計画の位置づけ】



計画の期間

本計画は、平成24年度から平成33年度までの10年間を計画期間とし、広尾町を巡る社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

2 . 広尾町の概要

(1) 位置や産業構造

位置など

広尾町は、北海道十勝管内の最南端に位置し、東は北海道有数の漁業資源を有する太平洋、西は日高山脈の山並みがそびえ立ち、その山系に源を持つ4本の河川が海に注ぎ、豊かな自然を生かした漁業を中心に農林業を基幹産業として発展している。また、首都圏を結ぶ海の最短距離に位置する重要港湾「十勝港」は、十勝の海上輸送の拠点港として今後の発展が期待されている。

昭和59年ノルウェーのオスロ市から国外初のサンタランドの認定を受けて以来、「愛と平和、感謝と奉仕」を基本理念としてサンタランドにふさわしい町づくりに取り組んでいる。

高規格道路帯広-広尾道路が中札内 IC まで供用済みであり、周辺の拠点都市である帯広からのアクセス時間は車で約90分である。

図 広尾町の位置



産業構造

広尾町の産業別就業者人口を見ると、昭和60年には第1次産業が約3割を占めていたが、平成17年では2割強に減少している。

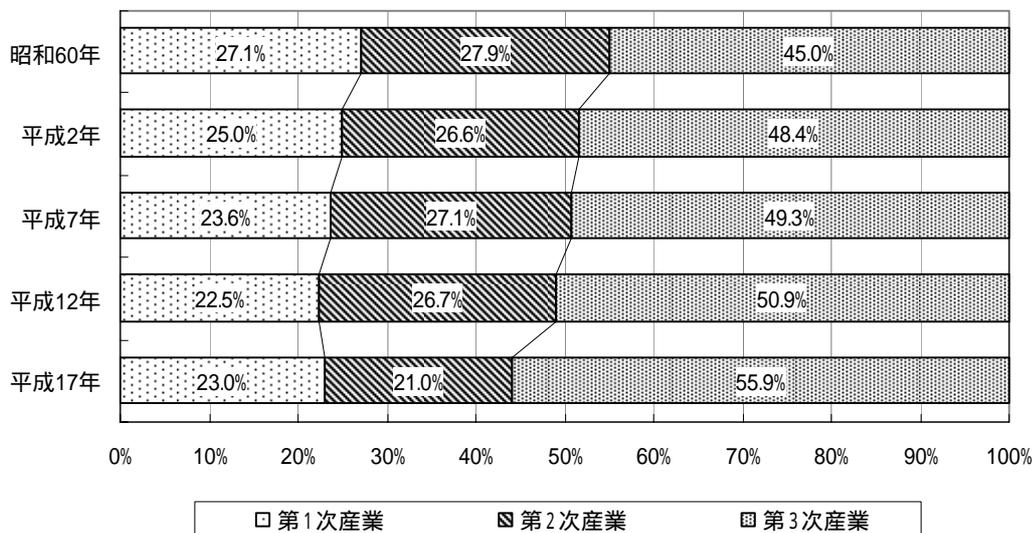
一方、平成17年には第3次産業が約55%とその割合が高くなっている。

表 産業別15歳以上就業者数の推移 (単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
第1次産業	1,523	1,328	1,195	1,051	978
第2次産業	1,568	1,414	1,374	1,248	893
第3次産業	2,524	2,571	2,502	2,381	2,376

資料：国勢調査

図 産業別15歳以上就業者数の推移



資料：国勢調査

(2) 人口・世帯数

総人口の推移

広尾町の総人口は、平成22年の国勢調査結果で7,881人となっている。

人口の推移をみると、平成2年の10,346人から平成22年までの20年間で2,465人減少し、平成2年の76%程度となっている。

総世帯数の推移

町の総世帯数は、平成22年の国勢調査結果で3,294世帯となっている。

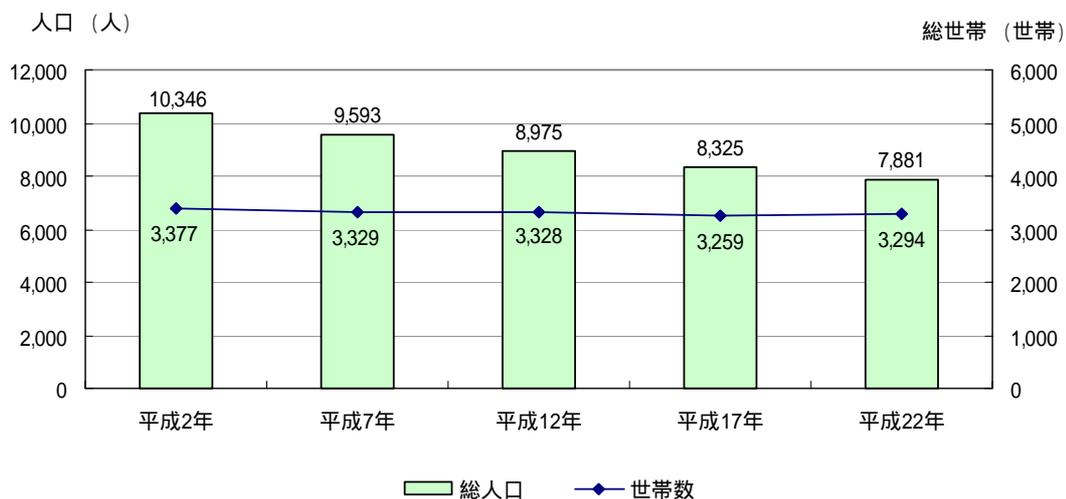
人口と同様に総世帯数も、平成2年の3,377世帯から、平成22年までの20年間に83世帯が減少している。

表 人口・世帯数の推移

区分	年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口(人)		10,346	9,593	8,975	8,325	7,881
総世帯(世帯)		3,377	3,329	3,328	3,259	3,294
一世帯当たり人員 (人/世帯)		3.06	2.88	2.70	2.55	2.39

資料:国勢調査

図 総人口と総世帯数の推移

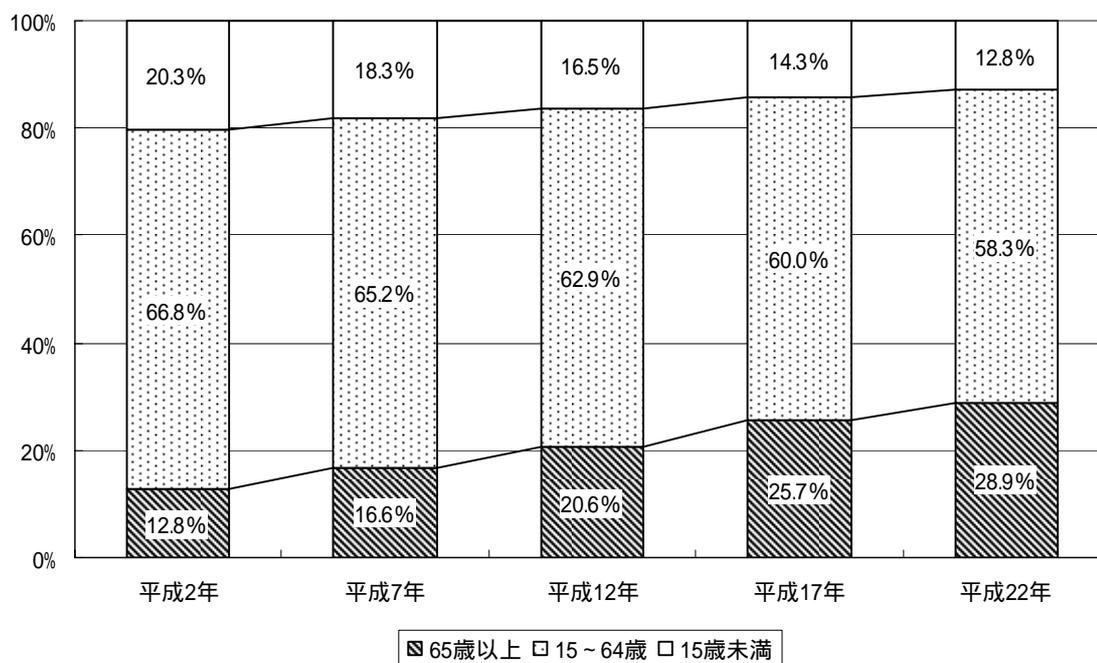


資料:国勢調査

年齢別人口割合の推移

広尾町の年齢別人口の推移をみると、高齢者人口割合の増加が顕著であり、平成22年においては28%を超えている状況である。

図 年齢別人口割合の推移



資料：国勢調査

3. 広尾町の住宅事情

(1) 住宅等の現状

住宅の所有状況

住宅に住む一般世帯を総数とする割合をみると、持ち家 62.1%、公営借家等 18.3%、
 民間借家 11.4%、給与住宅 6.8%となっており、平成2年と比較すると、持ち家・民
 営借家の比率が増加しているが、公営住宅については減少している。

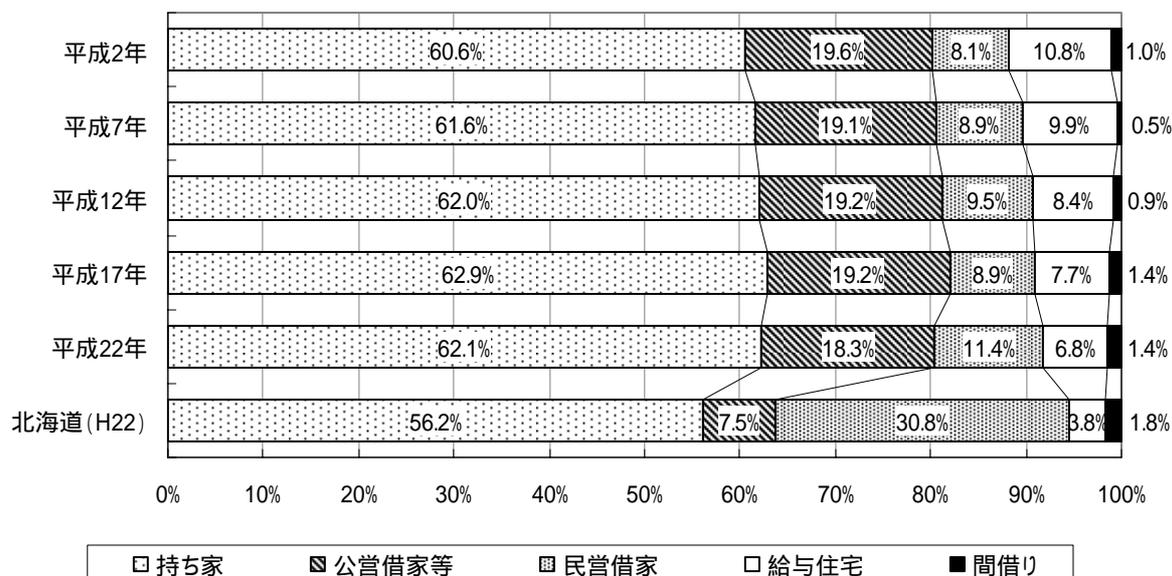
広尾町は全道に比べ、持ち家と公営借家等の比率が高く、民間借家の比率が低く
 い。

表 住宅所有関係別住宅に住む一般世帯数の推移

項目 区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(H22)	
	世帯数 (世帯)	構成比										
住宅に住む 一般世帯	3,226	100.0%	3,265	100.0%	3,272	100.0%	3,207	100.0%	3,225	100.0%	2,388,442	100.0%
持ち家	1,956	60.6%	2,010	61.6%	2,028	62.0%	2,016	62.9%	2,004	62.1%	1,341,788	56.2%
公営借家等	631	19.6%	624	19.1%	629	19.2%	615	19.2%	590	18.3%	178,339	7.5%
民間借家	261	8.1%	292	8.9%	312	9.5%	285	8.9%	366	11.4%	735,027	30.8%
給与住宅	347	10.8%	322	9.9%	275	8.4%	247	7.7%	220	6.8%	91,432	3.8%
間借り	31	1.0%	17	0.5%	28	0.9%	44	1.4%	45	1.4%	41,856	1.8%

資料：国勢調査

図 住宅所有関係別住宅に住む一般世帯の推移



資料：国勢調査

居住水準

1) 1世帯当たりの延べ面積

平成17年の世帯当たりの延べ面積は、持ち家が126.6㎡で最も広く、次いで給与住宅が64.0㎡、民間借家が62.4㎡となっており、公営借家等が53.7㎡と最も小さい。

住宅全体では、世帯当たりの延べ面積は増加傾向にあり、公営借家等と給与住宅を除くと全道平均を上回っている。

表 世帯当たりの延べ面積 (単位：㎡/世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	北海道(H17)
住宅に住む一般世帯	89.3	93.8	101.2	101.2	86.5
持ち家	114.3	118.6	127.4	126.6	114.6
公営借家等	45.5	49.4	51.1	53.7	1 53.7
民間借家	56.5	55.2	65.8	62.4	47.1
給与住宅	58.3	64.1	66.8	64.0	64.7
間借り	29.8	22.3	59.9	59.1	49.3

資料：国勢調査

1：都市機構・公社の借家と公営借家の平均値

2) 1人当たりの延べ面積

平成17年の居住者1人当たりの延べ面積は、持ち家が46.0㎡で最も広く、次いで給与住宅が35.6㎡で、民間借家が32.2㎡、公営借家等は22.9㎡となっている。

1人当たりの延べ面積も経年的に増加しており、公営借家と間借りを除き全道平均を上回っている。

表 1人当たりの延べ面積 (単位：㎡/人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	北海道(H17)
住宅に住む一般世帯	28.6	32.6	37.6	40.0	37.2
持ち家	33.5	37.3	43.4	46.0	43.3
公営借家等	16.0	18.4	20.7	22.9	2 25.0
民間借家	22.0	25.3	32.6	32.2	26.3
給与住宅	22.8	30.0	32.1	35.6	29.1
間借り	17.1	13.6	21.5	21.8	23.0

資料：国勢調査

2：都市機構・公社の借家と公営借家の平均値

民間住宅の新設状況

広尾町内における最近の新設住宅棟数は以下のようになっている。

戸建住宅の状況を見ると、年度によりばらつきがあるが、年間 11～28 件が新設されている。

一方、共同住宅では、10 年間で合計 15 件となっており、平成 21 年度に合計 8 件と多く新設されている。

表 民間住宅の新設棟数の推移

(単位：棟)

区分	地区	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	計
戸建住宅	市街地	23	17	19	16	16	13	11	7	15	7	144
	豊似・野塚・音調津ほか	5	6	1	5	4	1	8	5	8	4	47
	合計	28	23	20	21	20	14	19	12	23	11	191
共同住宅	市街地	1		2		2		2		7		14
	豊似・野塚・音調津ほか									1		1
	合計	1	0	2	0	2	0	2	0	8	0	15

資料：町調べ

高齢者世帯の居住状況

平成22年の65歳以上の高齢者のいる一般世帯の住宅は、持ち家が82.7%で最も多く、次いで公営借家等が12.7%、民間借家が3.6%となっている。

平成22年の全道と比較すると、広尾町では、持ち家と公営借家等に居住する高齢者の割合が高く、一方では民間借家の割合が低くなっている。

表 65歳以上親族のいる一般世帯の所有関係別住宅数の推移

項目 区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(H22)	
	世帯数 (世帯)	構成比										
住宅に住む 一般世帯	911	100.0%	1,081	100.0%	1,245	100.0%	1,375	100.0%	1,463	100.0%	881,763	100.0%
持ち家	768	84.3%	905	83.7%	1,051	84.4%	1,146	83.4%	1,210	82.7%	687,397	78.0%
公営借家等	96	10.5%	124	11.5%	140	11.2%	168	12.2%	186	12.7%	75,319	8.5%
民間借家	32	3.5%	41	3.8%	46	3.7%	43	3.1%	53	3.6%	104,917	11.9%
給与住宅	11	1.2%	10	0.9%	3	0.2%	7	0.5%	5	0.3%	2,949	0.3%
間借り	4	0.4%	1	0.1%	5	0.4%	11	0.8%	9	0.6%	11,181	1.3%

資料：国勢調査

平成22年の高齢単身世帯の住宅は、持ち家が67.7%、公営借家等が24.4%、民間借家が6.5%となっている。

平成22年の全道と比較すると、広尾町では、持ち家と公営借家等に居住する高齢単身世帯の割合が高くなっている。

表 高齢者単身世帯(65歳以上)の所有関係別住宅数の推移

項目 区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(H22)	
	世帯数 (世帯)	構成比										
住宅に住む 一般世帯	113	100.0%	168	100.0%	239	100.0%	298	100.0%	356	100.0%	260,291	100.0%
持ち家	60	53.1%	100	59.5%	154	64.4%	200	67.1%	241	67.7%	158,055	60.7%
公営借家等	36	31.9%	48	28.6%	62	25.9%	72	24.2%	87	24.4%	38,275	14.7%
民間借家	14	12.4%	18	10.7%	20	8.4%	18	6.0%	23	6.5%	56,194	21.6%
給与住宅			2	1.2%			4	1.3%	1	0.3%	731	0.3%
間借り	3	2.7%			3	1.3%	4	1.3%	4	1.1%	7,036	2.7%

資料：国勢調査

4. 上位・関連計画などのまとめ

(1) 第5次広尾町まちづくり推進総合計画

「第5次広尾町まちづくり推進総合計画」は、広尾町のまちづくりにおける最も上位に位置づけられる計画であり、「基本構想」と「基本計画」、「実施計画」から構成されている。(計画期間：平成23年度から32年度までの10年間)

以下に、本計画の概要と関連部分について抜粋する。

<まちのめざす将来像>
海と大地に 笑顔と活力があふれる 町民みんなで歩む町・ひろお

計画の体系

まちづくりの基本目標	政策
1. 豊かな自然を生かした活力のある産業のまちづくり	1. 基幹産業の漁業・農林業に対する支援強化
	2. 各産業と連携した活力ある商工・観光の振興
	3. 港湾の特色を生かした利活用の推進
2. 住み慣れた地域で安心して暮らせる支え合いのまちづくり	1. 顔の見える助け合い、自立を支援するまちをつくる
	2. 高齢者がいつまでも元気に暮らせるまちをつくる
	3. 健康で安心して暮らせる保健医療のまちをつくる
3. 豊かな心を育み文化を高めるまちづくり	1. 社会で生き抜く力を育てる
	2. 生涯を学びゆとりを育む
4. 住みやすさが感じられるまちづくり	1. 安心して暮らせる生活環境をつくる
	2. 便利で快適な生活環境をつくる
	3. 自然と共生した生活基盤をつくる
5. 次世代に引き継ぐことができるまちづくり	1. 住民一人一人が輝くまちをつくる
	2. 安定的で将来性のあるまちをつくる

開発と調和した林業の推進 (抜粋 1-1. 基幹産業の漁業・農林業に対する支援強化)

森林施業の推進

長期的視点に立った民有林の造成・保育など造林事業による緑豊かなまちづくりを図ります。

生活に密着した森林整備

景観・環境、温暖化防止に配慮した森林再整備を図ります。

森林利用の推進

森林体験や自然の中で安らぎと余暇を楽しめる空間として活用します。

木材利用の普及、拡大

木材の需要拡大と間伐材やカラマツ材の活用を推進します。

移住促進による地域活性化 (抜粋 1-2. 各産業と連携した活力ある商工・観光の振興)

不動産情報の一元化

不動産業者などと連携のうえ、宅地や山林、中古住宅などの売買情報、アパートや空き住宅などの賃貸情報を一元化し、移住希望者に提供する仕組みをつくり、定住化に向けた環境を整備します。

移住体験事業の充実

空き住宅を活用した移住体験事業を充実させ、移住希望者に本町での生活を実際に体験してもらうことにより移住の促進を図ります。

移住者の地域活動などへの参加促進

移住者が社会生活で培った知識や経験、技術などを幅広く地域の活動などに生かすため、住民活動やまちづくりの取組に積極的に参画するよう支援します。

社会参加を促進する高齢者福祉の充実（抜粋 2-2.高齢者がいつまでも元気に暮らせるまちをつくる）

高齢者ボランティアの活動支援

元気な高齢者が自由に集まれる「ふれあいサロン」活動の拡充や高齢者ボランティアによるひとり暮らしの高齢者などへの訪問活動など、高齢者自身による自主的な活動への支援を図ります。

各種福祉施設の充実

バリアフリー化など各種福祉施設の充実を図ります。また、高齢者の健康維持のための室内トレーニング施設の整備を図ります。

福祉サービスの充実

ひとり暮らしの高齢者などが、在宅で安心して暮らせる福祉サービスの充実を図ります。

地域と連携した助け合い体制の整備

各町内会と連携を図り、ひとり暮らしの高齢者などを対象とした見守りや声かけを行う小地域ネットワークづくりの充実を図るとともに、郵便局や新聞店などの協力による安否確認体制の整備を図ります。

快適な住環境の整備（抜粋 4-2.便利で快適な生活環境をつくる）

<一般住宅>

町内設計事務所・工務店の技術力の向上

町内の建設関係団体と連携し、各種講習会の案内、技術資料の配布などを行うことでバリアフリー改修、リフォームに必要な技術力の向上を図ります。

また、災害に強い住まいづくりに向けた技術力の向上を図ります。（特に耐震診断・耐震改修に重点を置きます。）

リフォーム相談窓口の周知

住宅のリフォーム相談窓口の周知を図り、気楽に相談できる体制を整備します。

介護・福祉と連携した住宅改修の周知・支援

介護・福祉部局などと連携し、住民に対し質の高い住宅改修の周知・支援活動を行います。

<公営住宅>

住生活基本計画の策定

住生活基本法に基づく住生活基本計画を策定し、公営住宅などの修繕、改善、建替えなどの方針を定めて長期的な維持管理を行い、長期にわたって安全で快適な住まいを確保します。

公営住宅団地の統廃合

住生活基本計画に基づき公営住宅の統廃合を実施します。

魅力的で特色ある景観づくり（抜粋 4-3.自然と共生した生活基盤をつくる）

景観づくりの推進

良好な景観の形成に関する方針を定め、地域の個性を重視した景観づくりを推進します。

地域の特色を生かした案内看板などの設置

来町者にまちの特色をアピールするため、「サンタランド」や「港町」のイメージに統一した案内看板などを設置します。

空き地・空き家対策

空き地や空き家の所有者に対し、適正管理を呼びかけます。

花と緑を生かした景観づくり活動の充実

道路沿いの植樹ますや花だんなどの環境美化活動への支援を行い、あらゆる団体が連帯性を持った活動の充実を図ります。

町道の街路樹の管理充実による景観形成

町道沿いの街路樹の管理を充実させ、道路景観の向上を図ります。

魅力的な景観の周知と保全

町内の「良好な景観資源」や「主要な展望地」について、広く周知を行い、認知度を高めるとともに、その保全を図ります。

(2) 広尾町都市計画マスタープラン

「広尾町都市計画マスタープラン」は、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めたものであり、まちづくり推進総合計画における都市計画に係る分野について基本的な方針を定めたものである。(計画期間：平成 15 年度～平成 34 年度)

以下に、本計画における関連部分を抜粋する。

< 地域別構想 広尾市街地の整備方針 >
 安心して暮せるまち～定住環境の向上

高齢化社会に対応したまちづくり

- ・ 公営住宅・道路・公園などの都市基盤や多くの人々が利用する公共的施設については、ユニバーサルデザインの導入を行っていきます。
- ・ 民間住宅においてもユニバーサルデザインへの普及啓発を図っていきます。
- ・ 国保病院・特別養護老人ホームほか既存の集積を活かした保健・医療・福祉サービスの維持充実を図っていきます。

住宅の整備・誘導促進

- ・ 公共賃貸住宅再生マスタープランに基づき、新北樺団地・広北団地・大丸団地・大空団地の建替整備を促進していきます。
- ・ 良質な民間住宅整備のための情報提供や誘導を行っていきます。

都市基盤の強化

- ・ 道路や下水道などの安全・快適な生活環境づくりを進めていきます。
- ・ 住宅地内においては、身近で安全に遊べる「チビッコ広場公園」等の維持、整備に努めます。

災害に強いまちづくり

- ・ 治水機能の確保にむけた河川整備を図っていきます。
- ・ 防火地域や準防火地域の適切な指定を進めていきます。
- ・ 「広尾町地域防災計画」や「広尾町水防計画」に基づき、災害に強い総合的なまちづくりを進めていきます。

地区区分	整備方針（安心して暮せるまち）
豊似市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化社会に対応したまちづくり ・ 公営住宅豊似団地の建替整備の促進 ・ 合併浄化槽の普及促進
野塚市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化社会に対応したまちづくり ・ 公営住宅野塚団地の建替整備の促進 ・ 合併浄化槽の普及促進
音調別市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化社会に対応したまちづくり ・ 合併浄化槽の普及促進

(3) 第5期広尾町高齢者保健福祉計画・広尾町介護保険事業計画

「第5期広尾町高齢者保健福祉計画・広尾町介護保険事業計画」は、老人福祉法及び介護保険法に基づき策定されるものであり、地域包括ケアシステムを構築していくことを前提に、高齢者が可能な限り、この住み慣れた広尾町で安心して暮らせるよう、高齢者のニーズに応じた様々なサービス提供の目標等を定めたものである。(計画期間：平成24年度～平成26年度)

以下に、本計画における関連部分を抜粋する。

<暮らしやすい住環境の整備>

1) バリアフリー化による都市基盤の整備

- ・高齢者にやさしいまちづくりは、すべての人々にとっても住みやすい社会でもあります。このため、公共施設や道路など高齢者の利用しやすい環境整備に努めていきます。

2) 自立した生活を支える住環境の確保

- ・住み慣れた自宅で自立した生活を営むことができるよう、段差の解消・手すりの設置など住環境を整備する必要があります。介護保険制度ではこうした住宅改修に対する保険給付があり、また高齢者本人や同居高齢者のための改築等の費用に対して高齢者居室整備資金貸付金制度があります。

高齢者居室整備資金貸付制度

- ・60歳以上の高齢者及び高齢者と同居する世帯に対し、高齢者が居住するための対応を施した住居を新築または増改築(改修)をする場合、200万円を限度に無利子の貸付を行います。

3) 暮らしの安全、安心の確保

- ・災害や犯罪等は、高齢者を取り巻く環境の中でもっとも大きな不安要因といえます。こうした不安を解消するためには、地域で支えあう体制づくりが必要であり、発生した災害等に迅速に対応できる体制づくりが必要です。

緊急通報システム設置事業(緊急通報体制等整備事業)

- ・ひとり暮らしの高齢者で病弱、虚弱者等の住宅に火災を感知する機能等を有する電話器を設置して緊急通信体制を確立します。

老人福祉電話設置事業

- ・ひとり暮らしまたは高齢者のみの世帯で、電話の設置が困難な方に電話を貸与することにより、緊急の事態の対応に万全を期す事とします。

災害弱者対策の検討実施

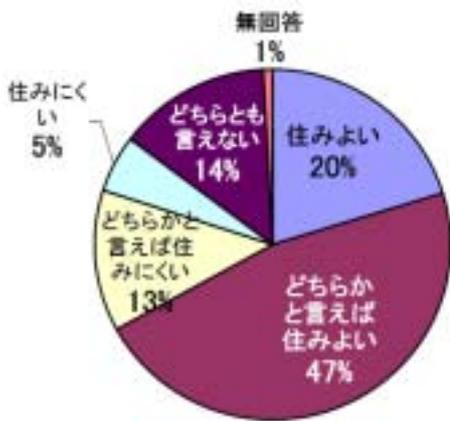
- ・介護保険要介護認定者、介護申請を行っていない要介護者、独居や高齢夫婦世帯等をはじめ、災害時における弱者対策を早急に整備していく必要があります。また、町民一人一人の自主防災意識向上の促進と、災害時に適切な対応がとれる防災知識の普及啓発拡大も重要です。
- ・このため、関係機関との連携を深めながら災害弱者リストの整備やマニュアル等を一層補完して再作成し、現在進めている災害時要援護者システムを始動させ、有効に機能するよう努めます。

(4) 住民意識調査

広尾町まちづくり住民意識調査

- ・調査時期：平成21年2月13日
- ・回答者数：777人（回答率：55.5%）

問 広尾町は住みよいまちですか（単数回答）



問 広尾町に住み続けたいと思いますか（単数回答）



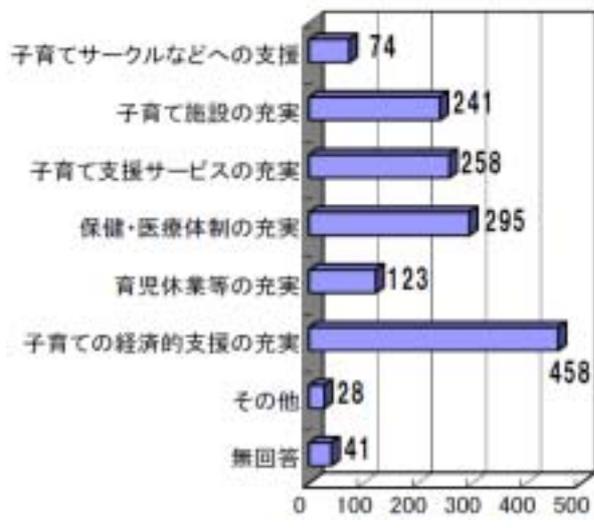
問 広尾町の将来に何を望みますか（複数回答）



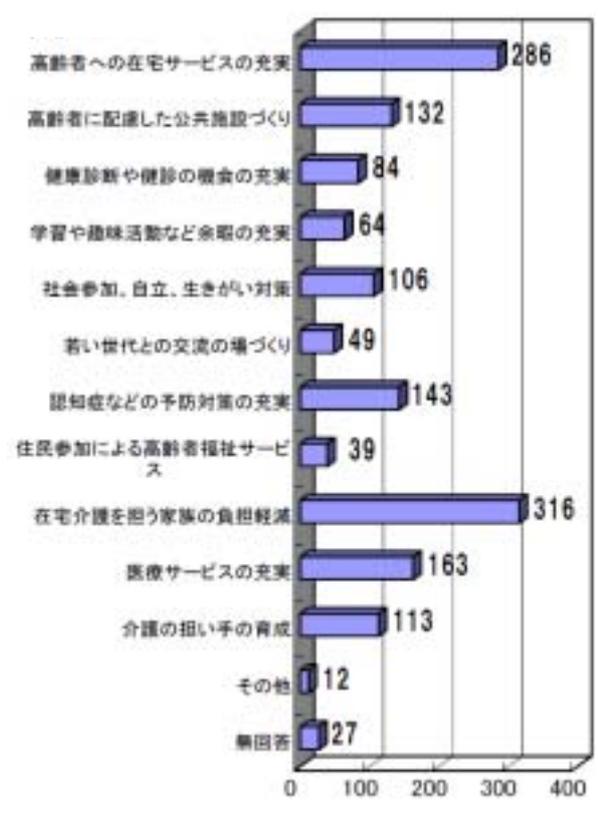
問 今後の安心・安全について（複数回答）



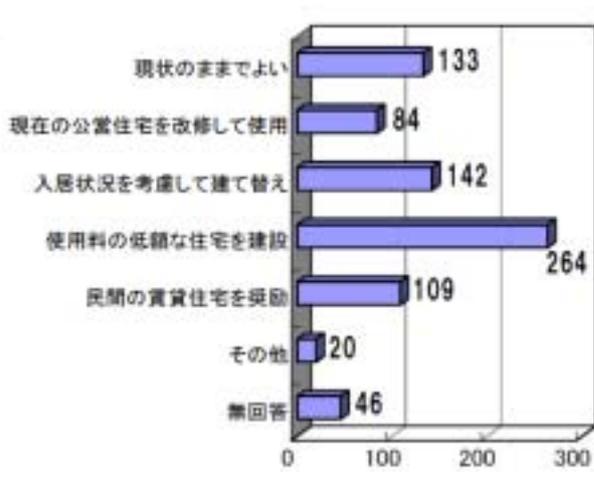
問 今後の少子化対策について(複数回答)



問 今後の高齢社会について(複数回答)



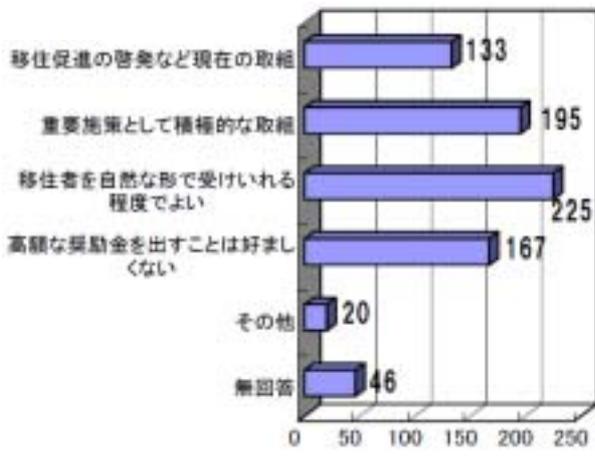
問 今後の公営住宅について(単数回答)



問 参加してみたい住民活動について(複数回答)



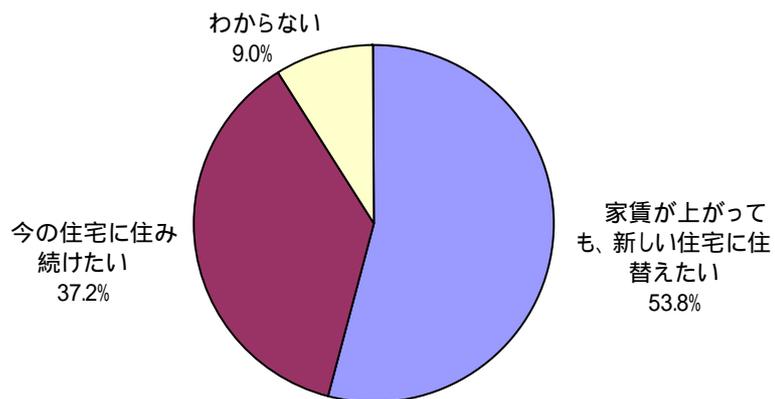
問 移住・定住の促進について(単数回答)



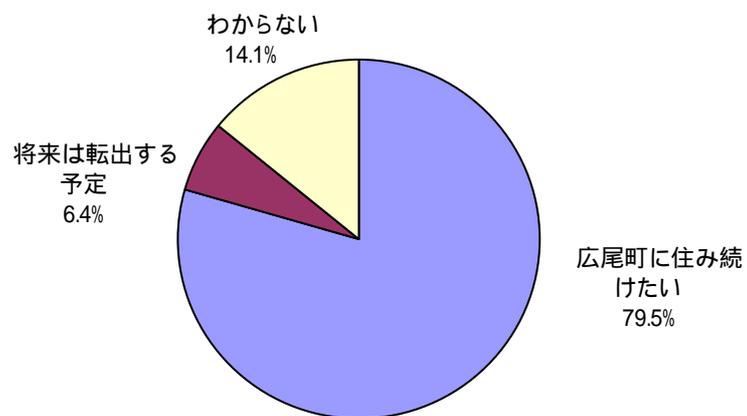
大丸団地建替にかかる入居者意識調査

- ・ 調査期間：平成 22 年 10 月
- ・ 回答者数：78世帯（回答率：78.8%）

問 新しい公営住宅を建設したら、住替えたいですか



問 これからも広尾町に住み続けたいとお考えですか



5 . 広尾町の住宅と住環境に関する課題

(1) 課題の整理

高齢者をはじめ誰もが安心して生活できる住宅・住環境が必要

広尾町の総人口は、平成 22 年国勢調査によると 7,881 人と近年減少傾向にある。

このような人口減少が進む中、一方では人口の高齢化が進行しており、平成 22 年国勢調査によると 65 歳以上の高齢者人口の割合は 28.9%と全道平均の 24.7%を上回っている状況にある。

また、「第 5 次広尾町まちづくり推進総合計画」によると、平成 32 年度の高齢者人口割合は 40.0%とされており、今度、加速度的に高齢化が進展することが予想される。

アンケート調査（広尾町まちづくり住民意識調査 以下同じ）によると、住生活を取り巻く高齢化社会への対策としては、「高齢者への在宅サービスの充実」等を望む声が多くなっている。

このようなことから、今後の高齢化社会に向けて、いつまでも高齢者も安心して生活できるよう、住宅・住環境におけるユニバーサルデザインやバリアフリーとともに、各種生活支援サービスの連携などを進めていく必要がある。

定住を支える、良好な住宅・住環境づくりが必要

広尾町の総人口は、昭和 40 年国勢調査における 13,598 人をピークに、その後は減少傾向にあり、平成 22 年国勢調査によると 8 千人を下回りピーク時の 6 割弱となっている。この人口減少傾向は今後とも継続すると考えられ、「第 5 次広尾町まちづくり推進総合計画」によると平成 32 年度の目標人口は 7,000 人とされている。

このような中、基幹産業の維持・向上や、まちのにぎわいなどの創出に向けては、定住人口の維持・確保が必要不可欠であると考えられる。

アンケート調査によると、今後とも広尾町に住み続けたいとする方が 7 割以上となっていることも踏まえ、このような定住希望層が今後とも住み続けられる住宅・住環境づくりとともに、移住者など新たな居住者についても広尾町において定住できるような支援が必要である。

地域特性を踏まえた住宅・住環境づくりが必要

広尾町は、十勝管内で唯一海に面した市街地を有しており、一方市街地の背後は豊富な森林資源に恵まれている。また、市街地内には丸山公園ほか豊かな緑が位置しているなど、良好な自然条件に恵まれた住環境にある。

このことを踏まえ、個性あるまちなみ環境の創出等による良好な住環境づくりとともに、冬期間でも安全快適に生活できるよう、積雪寒冷地という気候特性を踏まえた住まいづくりが必要といえる。

また、広尾町は地震や津波などの自然災害が多い地域であることから、災害に強い住宅づくりも必要といえる。

公営住宅等の適正な管理が必要

広尾町においては、現在老朽化公営住宅等の建替が着実に進んでいる状況にあるが、一方では大規模団地における簡易耐火構造平屋建住宅を中心に、耐用年限を経過する住戸が約 50% と多い。

平成 22 年国勢調査によると、公営住宅等に居住する世帯割合は、住宅に住む一般世帯の約 18% と、全道平均の約 8% を大きく上回っている。また、公営住宅等には単身高齢者や子育て世帯も多く居住していることから、今後の少子高齢化社会が進行する中で、公営住宅等の役割は非常に重要であるといえる。

このような中、広尾町における高い定住意向を支える受け皿として、公営住宅等における老朽化住戸の効果的・効率的な建替事業の推進とともに、修繕・改善等の適正な維持管理により良質な住戸の形成を進めていく必要がある。

6 . 広尾町の住宅施策の展開

(1) 基本理念と目標・推進方針など

基本理念

広尾町では、「第5次広尾町まちづくり総合推進計画」において、「海と大地に 笑顔と活力があふれる 町民みんなで歩むまち・ひろお」を将来像としたまちづくりを進めることとしており、この中で住宅・住環境については、「住みやすさが感じられるまちづくり」を基本目標としている。

このような位置づけを踏まえ、広尾町における住生活基本計画の基本理念を以下のように設定する。

< 広尾町住生活基本計画 基本理念 >

豊かな自然に囲まれた、
住みやすさが感じられる居住環境づくり

基本目標

1) 安心して生活できる住まい・環境づくり

高齢化が進展している中においても、高齢者を含めた誰もが安心して生活できる住まい・環境の創出に向け、バリアフリーやユニバーサルデザインなどの導入や、高齢者の安心生活を支える取組みを進めていく。

また、住宅の耐震性の強化など災害に強い住宅づくりを進めていく。

2) 良質・快適な住まい・環境づくり

老朽化した公営住宅等の建替や、改善・修繕などの適正な管理により、良質な住戸の形成を進めていく。

また、情報提供やリフォーム相談窓口の活用等により、良質な民間住宅供給のための取組みを進めていく。

3) 地域性への配慮、定住促進のための住まい・環境づくり

広尾町の市街地を取り巻く潤いある緑ほか、地域固有の景観や自然資源との共生に配慮していく。

また、町内での移住・定住促進のための取組み推進とともに、地域産業との連携や住替え促進のための取組みを進めていく。

推進方針

1) 安心して生活できる住まい・環境づくり

a) 安心して生活できる住宅づくり

今後の高齢化の進展の中でも、高齢者も含め誰もが安全安心に生活できるように、老朽化公営住宅の建替にあわせてユニバーサルデザインの導入を行うとともに、民間住宅分野においても、建設業協会などの関連団体との連携のもと、事業者に対するセミナーや情報提供などのバリアフリー化等の促進のための取り組みを行う。

また、昨今ニーズの高まりを見せている災害に強い住宅づくりのため、民間住宅に対する耐震診断や耐震改修の促進を行っていく。

【実施すべき施策など】

- ・ 公営住宅の建替にあわせたユニバーサルデザインの導入
- ・ 関連団体と一体となった事業者に対するセミナーや情報提供など、民間住宅におけるバリアフリー化等促進のための取り組み
- ・ 災害に強い住宅づくり（耐震改修・耐震診断への支援）

b) 安心して生活できる周辺環境づくり

誰もが安心して生活できるように、建物のバリアフリー化等にあわせて、道路・公園などにおいてもバリアフリー化等を進めるとともに、公営住宅の建替にあわせて、高齢者等の趣味活動の場となる専用庭などの整備等を行う。

また、災害に強い地域づくりに向けて、津波ハザードマップの見直しなどを行っていく。

【実施すべき施策など】

- ・ 公営住宅の建替にあわせた、専用庭など高齢者の趣味活動の場の創出
- ・ 公共施設や道路・公園など住環境におけるバリアフリー化等の促進
- ・ 福祉施策と一体となった、独居高齢者も安心して生活できる取り組みの実施
- ・ 災害に強いまちづくりのための、津波ハザードマップの見直し

2) 良質・快適な住まい・環境づくり

a) 公営住宅等における良質な住戸の形成

今後の人口・世帯の減少傾向を的確に捉え、需要を踏まえた適正な公営住宅等の供給とその管理を行っていく。

また、大丸団地など耐用年限を経過している老朽化住宅においては、入居需要を勘案しながら建替整備を推進するほか、長寿命化型改善や適宜修繕等を含め各団地において適正な管理を進めていく。

あわせて今後の検討課題として、増加する高齢者も便利に生活できるよう、中心市街地などのまちなかにおける公営住宅の整備など、新たな需要を踏まえた公営住宅のあり方の検討も進めていく。

【実施すべき施策など】

- ・世帯動向を的確に捉えた、適正な公営住宅等戸数の供給と管理
- ・各団地における適正な維持保全の推進
- ・老朽化住宅の建替整備、長寿命化ほか改善の実施
- ・新たな需要を踏まえた公営住宅等のあり方の検討

b) 良質・快適な民間住宅づくり

今後需要が高まることが予想される持ち家のリフォーム要望に対応するため、現在町で設置しているリフォーム相談窓口について、その周知・活用促進などによりリフォームの支援を行っていく。

また、積雪寒冷地という特性に対応した快適な住宅づくりに向け、北方型住宅などの高気密・高断熱住宅の普及促進に向けた情報提供を行っていく。

【実施すべき施策など】

- ・リフォーム相談窓口の周知・活用促進などリフォーム支援の実施
- ・高気密・高断熱住宅などに関する情報提供

3) 地域性への配慮、定住促進のための住まい・環境づくり

a) 自然との共生

広尾町の財産といえる市街地を取り巻く豊かな森林や緑など、地域の自然や景観などを保全しそれらとの調和を図っていくとともに、町内に存在する森林資源ほか自然エネルギーの活用促進に向けた検討を行っていく。

また、公営住宅の建替にあたっては、周辺の町並みとの調和や良好な景観の創出など、地区における魅力向上にも配慮していく。

【実施すべき施策など】

- ・ 広尾町の自然条件を踏まえた、自然エネルギーの利用に向けた検討
- ・ 地域の豊かな自然や景観への配慮
- ・ 公住の建替にあわせた、魅力ある景観の創出

b) 地域の産業との連携

今後重要が高まることが予想されるリフォームへ対応するため、地域の建設関連団体と連携による関連技術の向上に向けた支援を行うとともに、地域で産出される木材等の地域産材の活用に向けた検討を行うなど、地域の産業振興・経済活性化の視点にもとづく取り組みを行っていく。

【実施すべき施策など】

- ・ 地域の建設関係団体との連携による、リフォーム技術力等の向上支援
- ・ 地域で産出される木材の活用検討

c) 移住・定住促進

増加傾向にある空き家や空き地について、その活用に向けた情報収集・集約とともに、活用可能な空き地・空き家についての取得・流通促進に向けた取り組みを検討する。

また、新たな居住者の広尾町における定住促進に向け、移住者用住宅の活用とともに、関連情報の提供を行うこと等により新たな住宅の確保を進めていく。

【実施すべき施策など】

- ・ 中古住宅の取得・流通促進に向けた取り組みの検討
- ・ 移住者の受入れ促進のための情報提供や住宅の確保

d) 地域資源を活用した魅力の向上

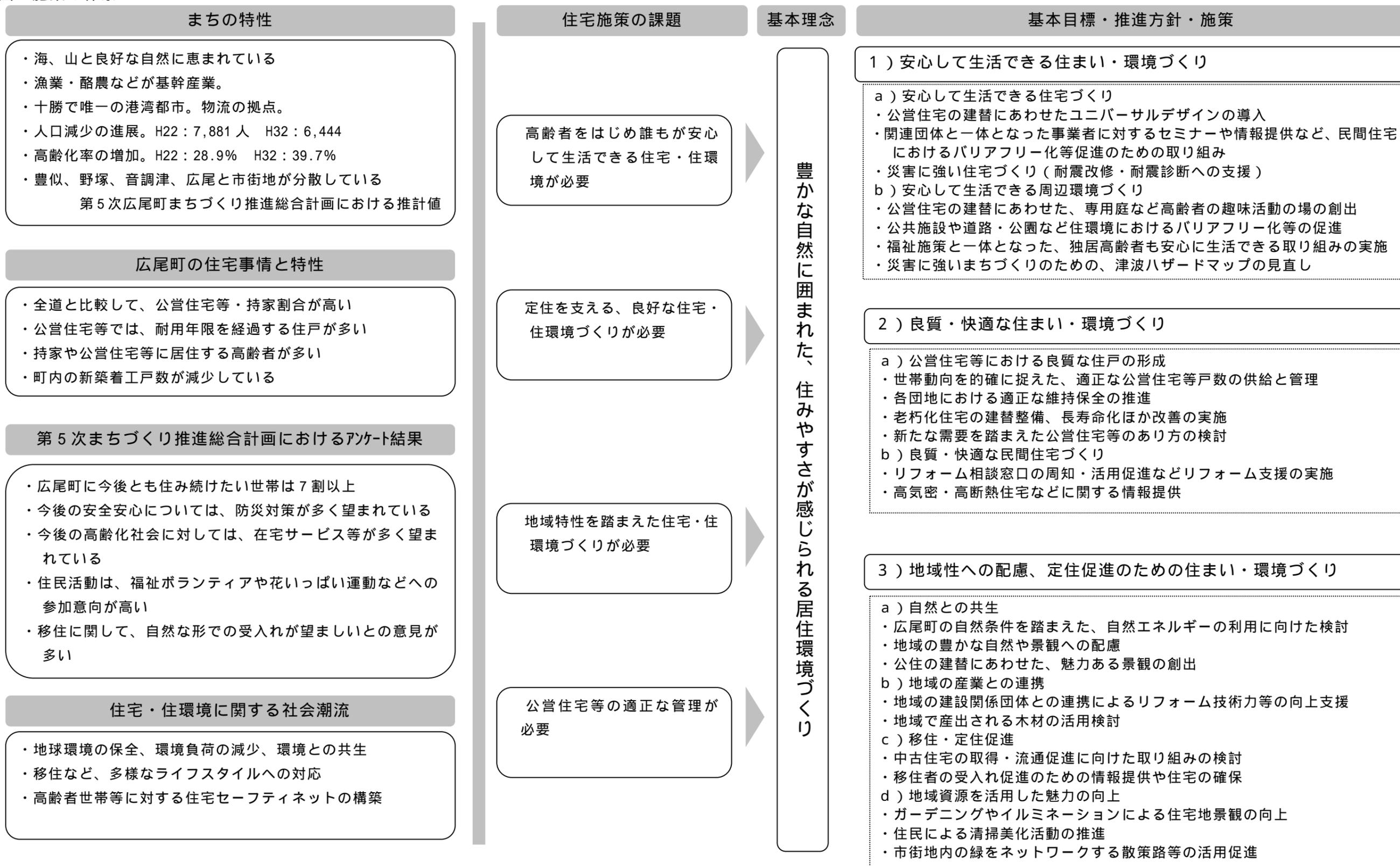
主要道路における、植樹・植栽などの修景化や各家庭におけるガーデニングなどの取り組みなど、地域住民によるまちの美化清掃活動を通して、きれいな住宅地・まちづくりを推進していく。

また、市街地内やその周辺に緑や森林を多く有する広尾町の特色を活かし、それら緑や市街地内の主要施設をネットワークする、高齢者や子どもたちも安全・安心に歩ける散策路等の位置づけのもと、その活用を促進していく。

【実施すべき施策など】

- ・ ガーデニングやイルミネーションによる住宅地景観の向上
- ・ 住民による清掃美化活動の推進
- ・ 市街地内の緑をネットワークする散策路等の活用促進

図 施策の体系



(2) 重点的な施策の検討

人口減少や高齢化が進展している広尾町においては、特に以下の事項について今後重点的な施策展開が必要と考えられることから、その推進方向について検討を行う。

高齢者ほか誰もが安全に生活できるための環境づくり
まちの活力の維持・向上に資する魅力ある定住環境づくり

なお、各施策の推進に当たっては、行政とともに地域住民や企業・団体等がそれぞれ役割分担を図りながら取組んでいくことが重要である。

高齢者ほか誰もが安全に生活できるための環境づくり

1) 公営住宅におけるユニバーサルデザインの導入の推進

広尾町においては、住宅に住む一般世帯のうち公営住宅等入居者が占める割合は約20%に至っており、また、全町の単身高齢者のうち約25%と多くが公営住宅等に居住している。このことから、今後高齢化が加速度的に進行する中においても、高齢者も安心・安全に生活できる環境づくりに向け、高齢化に対応した公営住宅等の整備を進める必要がある。

このため、ユニバーサルデザインの視点にもとづき、老朽化した公営住宅の建替整備を計画的かつ段階的に進めていくとともに、緊急通報システム設置のための空配管等も行っていく。

また、建替団地においては、居住空間等の高齢者への配慮にあわせ、専用庭の設置などにより、高齢者の趣味活動の場づくりを行っていく。

(参考) ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅の例



出典：北海道公営住宅等安心居住推進方針

2) 民間住宅における取り組みの推進

持家においては、全町の高齢者親族のいる一般世帯の8割以上を占めているなど、多くの高齢者が居住している状況である。

このようなことから、持ち家におけるバリアフリー化等が促進されるよう、建築士会や建設業協会などの関連団体と一体となって、町内事業者に対する関連セミナーやパネル展などによる情報提供を行っていくとともに、バリアフリーリフォーム等に対する事業者の技術力向上もあわせて行っていく。

また、バリアフリー等をはじめとしたリフォーム需要が今後高まることが予想されることから、町におけるリフォーム相談窓口について、広報等により広く周知することなどにより、活用促進を図っていく。

あわせて、ハード面のみならず、ソフト面においても、緊急通報システムの設置や地域住民も一体となった安否確認や訪問サービスなど、福祉施策との連動のもと、在宅生活を支える取り組みを行っていく。

< 広尾町におけるリフォーム相談窓口の概要 >

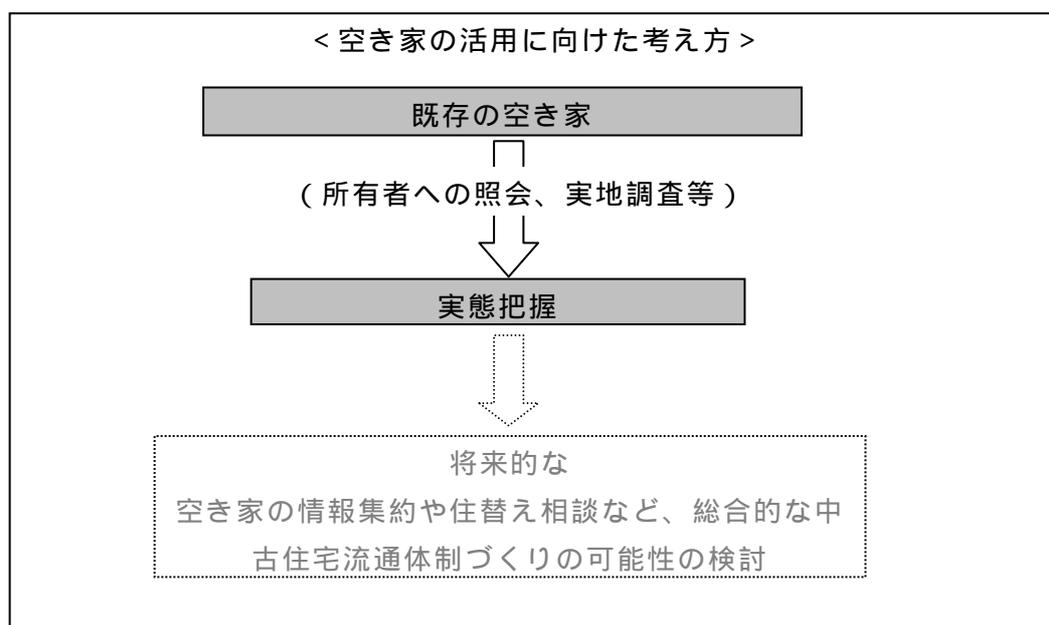
担当窓口	: 広尾町建設課建築係
受付時間等	: 月～金曜日 8:30～17:15
内容	: 広尾町の住民を対象として、住宅リフォームに関する事項全般についての相談を受け付けている

まちの活力の維持・向上に資する魅力ある定住環境づくり

1) 空き地・空き家情報収集と中古住宅の流通促進

人口減少や高齢化社会の進展等を背景に、町内では空き家や空き地が多く発生しており、老朽が著しいものは景観上の阻害要因となっている。しかし一方で空き地や空き家は、今後の定住環境づくりに向けて活用可能な有用な資源と考えられる。

昨今、新築物件数が低迷を続ける中、中古物件への需要の高まりが今後増加することも予想されることから、良好な既存住宅の活用に向け、町内における空き家の状況を調査するなどその実態把握を行い、将来に向けた円滑かつ総合的な中古住宅流通体制づくりの可能性の検討に繋げていく。



2) 広尾らしい魅力的な定住環境づくり

広尾町は、海や森林など豊かな自然資源に囲まれた中に市街地が位置しており、市街地内でも丸山公園など特色ある大規模な緑の拠点が立地している。これらは広尾町の個性として今後とも維持・保全していくことが求められる。

また、町内では、主要道路において住民による植栽活動が進められているとともに、各家庭においては特色あるイルミネーションによる景観創出も行われているなど、広尾らしい美しいまちづくりが住民が主体となって進められている。

このような取り組みを今後とも促進し、行政と町民が連携・協働のもとに、誇りを持てる広尾らしい魅力的な定住環境づくりを行っていく。

【参考図】 広尾らしい魅力的な定住環境づくり



(3) 将来の住宅所有形態別世帯数

将来における広尾町の平均世帯人員

国立社会保障・人口問題研究所によると、北海道の平成32年における「一般世帯における平均世帯人員」は2.18と推計されている。

北海道と広尾町における「一般世帯における平均世帯人員」の推移をみると、以下のように、その差が小さくなる傾向にある。

表一般世帯における平均世帯人員の推移（北海道・広尾町）

項目	H2	H7	H12	H17	H22
北海道	2.73	2.56	2.42	2.31	2.21
広尾町	3.10	2.86	2.67	2.51	2.35
広尾町 / 北海道	1.14	1.12	1.10	1.09	1.06

この傾向から、平成32年における広尾町と北海道の「一般世帯における平均世帯人員」の割合は1.03と想定されることから、平成32年における広尾町の「一般世帯における平均世帯人員」は、以下のように推計できる。

$$\boxed{\text{広尾町の一般世帯の平均世帯人員 (H32)} = \text{全道値 (2.18)} \times 1.03 = 2.25}$$

目標年次における世帯数

広尾町の将来の総人口は、「第5次広尾町まちづくり推進総合計画」によると、H32年において、7,000人と設定されている。本計画の目標年次（平成33年）における世帯数の推計にあたっては、この総人口とともに平成32年の平均世帯人員の数値をスライドし使用することとする。

目標年次における総世帯数は、以下のように推計できる。

$$\boxed{\text{目標年次の総世帯数} = \text{総人口 (7,000人)} / 2.25 = 3,111 \text{世帯}}$$

また、主世帯数は、総世帯数との割合の実績値から、以下のように推計できる。

$$\boxed{\text{目標年次の主世帯数} = 3,111 \text{世帯} \times 0.97 = 3,020 \text{世帯}}$$

目標年次における所有形態別世帯数

広尾町における平成 22 年（現況）における所有形態別世帯数は、以下のようになっている。

表 住宅所有形態別世帯数（平成 22 年）

所有形態	実数（世帯）	割合
主世帯	3,180	100.0%
持家	2,004	63.0%
公的借家	590	18.6%
民営借家	366	11.5%
給与住宅	220	6.9%

1) 平成 33 年における持家の想定

主世帯に占める持家の割合が現状と同程度と想定すると、将来の持家世帯数は以下ようになる。

$$\boxed{\text{目標年次における持家世帯数} = \text{主世帯数} (3,020 \text{ 世帯}) \times 63\% = 1,905 \text{ 世帯}}$$

2) 平成 33 年における公的借家の想定

主世帯に占める公的借家の割合が現状と同程度と想定すると、将来の公的借家世帯数は以下ようになる。

$$\boxed{\text{目標年次における公的借家世帯数} = \text{主世帯数} (3,020 \text{ 世帯}) \times 19\% = 575 \text{ 世帯}}$$

なお、公的借家の管理戸数については、建替の円滑化に向け、政策空き家を積極的に確保していくこととし、政策空き家も含めた空家率を全体で 10% 程度と想定すると、将来の管理戸数は以下のとおりとなる。

$$\boxed{\text{目標年次における公的借家の管理戸数} = 575 / (1 - 0.1) = \text{約 } 640 \text{ 戸}}$$

3) 平成 33 年における民営借家の想定

主世帯に占める民営借家の割合が現状と同程度と想定すると、将来の民営借家世帯数は以下ようになる。

$$\boxed{\text{目標年次における民営借家世帯数} = \text{主世帯数} (3,020 \text{ 世帯}) \times 11\% = 330 \text{ 世帯}}$$

4) 平成 33 年における給与住宅の想定

主世帯に占める給与住宅の割合が現状と同程度と想定すると、将来の給与住宅世帯数は以下ようになる。

$$\boxed{\text{目標年次における給与住宅世帯数} = \text{主世帯数} (3,020 \text{ 世帯}) \times 7\% = 210 \text{ 世帯}}$$

表 現況（H22）と目標年次（H33）の住宅所有形態別世帯数のまとめ

現況（H22年）			目標年次（H33年）		
所有形態	実数 （世帯）	割合	所有形態	実数 （世帯）	割合
主世帯	3,180	100.0%	主世帯	3,020	100.0%
持家	2,004	63.0%	持家	1,905	63%
公的借家	590	18.6%	公的借家	575	19%
民営借家	366	11.5%	民営借家	330	11%
給与住宅	220	6.9%	給与住宅	210	7%

また、目標年次における住宅数は、以下のように想定される。

表 目標年次における各所有形態別住宅数

所有形態	世帯数（世帯）	住宅数（戸）
持家	1,905	2,215
公的借家	575	640
民営借家	330	385
給与住宅	210	245

住宅・土地統計調査（平成20年）における全道の空家率（14%）により算出

7. 計画の実現に向けて

本計画を実現していくためには、計画の策定主体である広尾町のみならず、住民や住宅関連事業者ほか、住宅・住環境を取り巻く多様な主体が、適切な役割分担のもとに推進していく必要がある。

市内の一体的・総合的な取り組みの推進

住宅施策は、建設部門のみならず、その対象が多岐にわたるものであるため、企画部門・財政部門・福祉部門など、関連する部署の連携・協力のもと、一体的かつ総合的に取り組むことが不可欠である。

このため、今後の施策展開にあたっては建設部門が事務局的な役割を担いつつ、関係部局の意見交換とともに、各施策の進捗状況や実施状況についての共有化を図っていく。

北海道ほか関係機関との連携

広尾町の住宅施策の円滑かつ着実な推進にあたっては、広域的な立場から、北海道との連携や助言等が重要といえる。

このため、日常的な打合せや相談等を含め、北海道との密接な連携・協力を得ながら取り組んでいくとともに、(財)北海道建築指導センターなどの北海道の住宅関連行政を補完している機関等とも連携による住宅関連情報の収集等も行っていく。

町民・事業者との情報共有と協働の体制づくり

住生活基本計画に位置づけられた各施策の実現にあたっては、行政の取り組みのみならず、広く町内の関連団体・関連事業者が相互に連携していくことが求められる。

そのため、各主体がそれぞれの役割を認識し、広尾町住生活基本計画の基本理念である「豊かな自然に囲まれた、住みやすさが感じられる居住環境づくり」や、基本目標の共有化を図っていくとともに、施策推進にあたっては関係団体等との情報共有をはじめとする連携・協働のための環境づくりを行っていく。

効率的・効果的な事業の推進

財政状況が厳しさを増す中においても、住生活基本計画に位置づけられた各施策を着実に実施していくためには、限られた予算の中で効率よく事業を展開していく必要がある。

このため、短期的に実施するもの、中長期的視点にて実施するものなど、施策のメリハリを付けていくとともに、国や北海道の各種補助や交付金を積極的に活用していくなど、効率的かつ効果的な事業推進を図っていく。

第 部 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等管理の状況

広尾町の公営住宅等は、平成 23 年度末（平成 24 年 3 月末）現在で 138 棟 660 戸となっている。

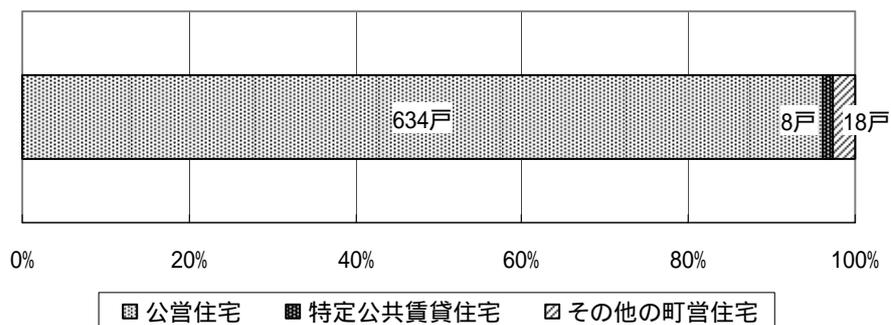
住宅の種別では、公営住宅は 134 棟 634 戸、特定公共賃貸住宅は 2 棟 8 戸、その他の町営住宅は 2 棟 18 戸となっている。

規模の大きい、大空団地 41 棟 147 戸、大丸団地 30 棟 116 戸においては、耐用年限を経過する住戸が多くなっている。

管理区分別戸数

広尾町の公営住宅等のうち、公営住宅が 634 戸（96.1%）と最も多く、特定公共賃貸住宅が 8 戸（1.2%）、その他の町営住宅が 18 戸（2.7%）となっている。

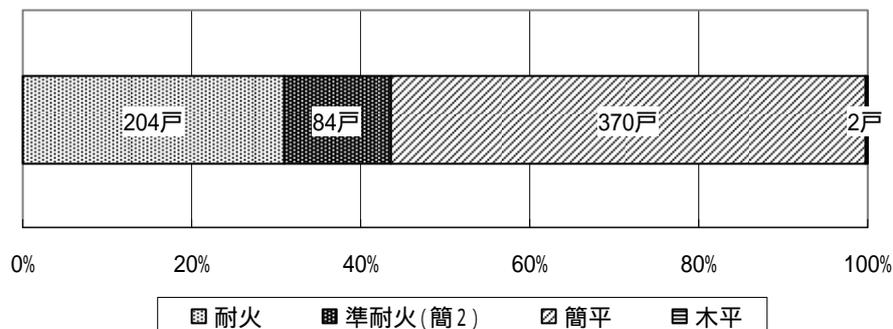
【管理区分別戸数】



構造別戸数

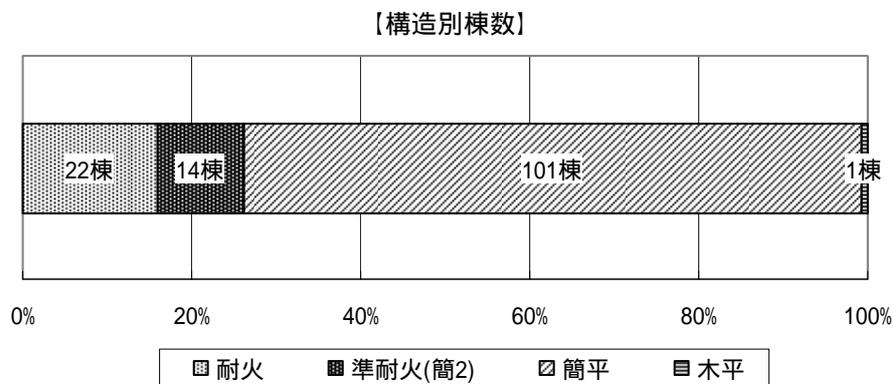
構造別戸数では、簡易耐火構造平屋建（簡平）が 370 戸（56.1%）と最も多く、耐火構造（耐火）が 204 戸（30.9%）、簡易耐火構造 2 階建（簡二）が 84 戸（12.7%）、木造平屋（木平）が 2 戸（0.3%）となっている。

【構造別戸数】



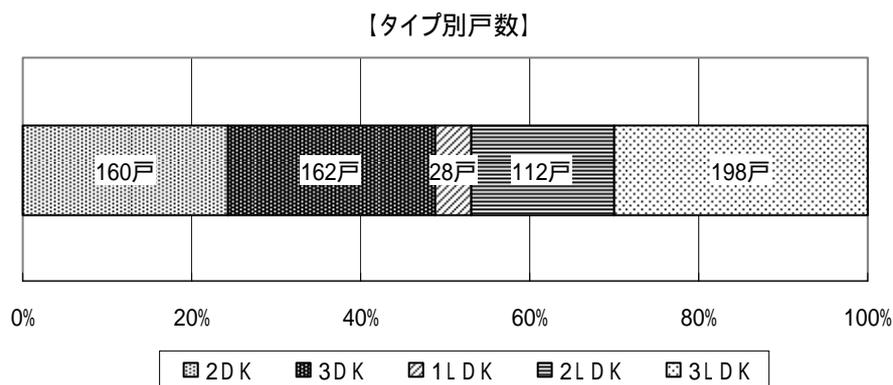
構造別棟数

構造別棟数では、簡易耐火構造平屋建（簡平）が 101 棟（73.2%）と最も多く、耐火構造（耐火）が 22 棟（15.9%）、簡易耐火構造 2 階建（簡二）が 14 棟（10.1%）、木造平屋（木平）が 1 棟（0.7%）となっている。



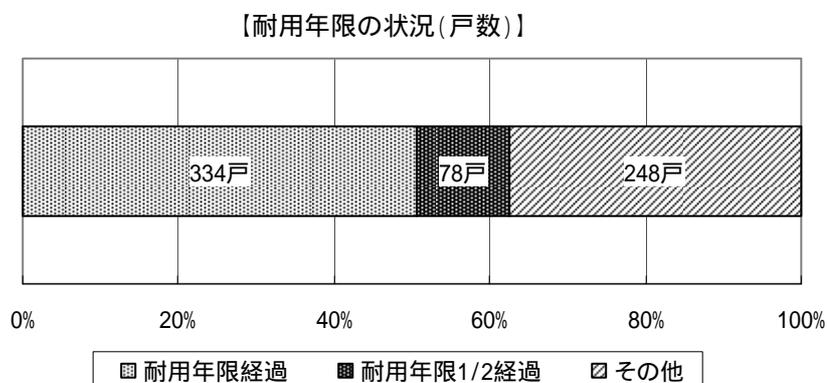
タイプ別戸数

タイプ別数では、3LDKが 198 戸（30.0%）と最も多く、2DKが 160 戸（24.2%）、3DKが 162 戸（24.5%）、2LDKが 112 戸（17.0%）、1LDKが 28 戸（4.2%）となっている。

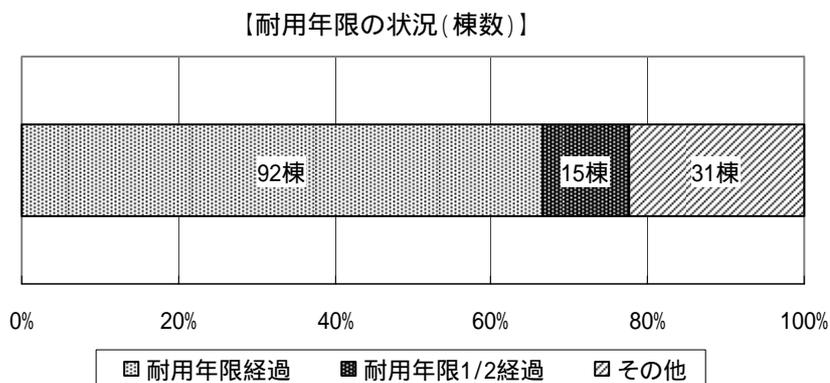


住宅の老朽化の状況

平成 23 年度末（平成 24 年 3 月末）で、耐用年限を経過する住戸は 334 戸と全体の 50.6%を占めており、また、耐用年限の 1 / 2 を経過する住戸は 78 戸（11.8%）となっている。



住棟数では、平成 23 年度末（平成 24 年 3 月末）で、耐用年限を経過する住棟は 92 棟と全体の 66.7%を占めており、また、耐用年限の 1 / 2 を経過する住棟は 15 棟（10.9%）となっている。



建替履歴等

建替履歴のある団地は、新北樺団地（公営住宅 管理戸数 48 戸）、栄町団地（公営住宅 管理戸数 72 戸）、こぶしが丘団地（公営住宅 管理戸数 60 戸）の 3 団地である。

空家戸数

空家の状況は以下の表のようになっており、政策空家を除く空家率は各団地とも 10% 台以下となっている。

表 団地別空家概要(平成23年6月末現在)

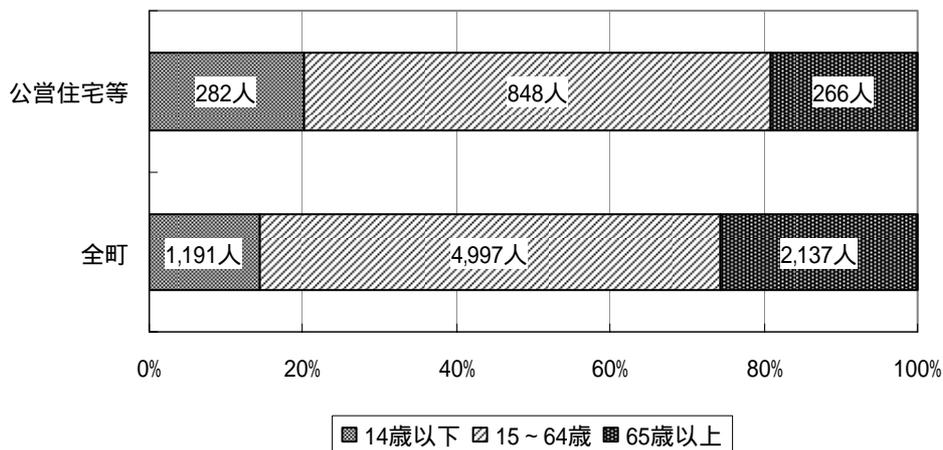
団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	居住状況				
			入居 戸数 (戸)	空家 戸数 (戸)	(うち 政策 空家) (戸)	空家率 (政策空 家を除く)	
公営住宅	新北樺団地	6	48	48	0	0	0%
	栄町団地	8	72	72	0	0	0%
	こぶしが丘団地	5	60	60	0	0	0%
	大空団地	41	147	147	0	0	0%
	大丸団地	30	116	97	19	17	2%
	大漁団地	4	12	4	8	8	0%
	野塚団地	12	44	38	6	0	14%
	新野塚団地	7	28	24	4	0	14%
	S 3 0 野塚団地	1	2	2	0	0	0%
	豊似団地	12	45	43	2	0	4%
	紅葉団地	6	48	46	2	0	4%
	音調津団地	1	4	4	0	0	0%
	向陽団地	1	8	8	0		0%
	合計	134	634	593	41	25	3%
特定公共 賃貸住宅	新北樺団地	2	8	7	1	0	13%
	合計	2	8	7	1	0	13%
その他の 町営住宅	向陽共同住宅	1	2	2	0	0	0%
	栄町共同住宅	1	16	16	0	0	0%
	合計	2	18	18	0	0	0%
合計	138	660	618	42	25	3%	

(2) 公営住宅等入居者の状況

年齢構成

入居者の年齢構成を見ると、町全体に比較して 14 歳以下の年少者の割合が多くなっている。

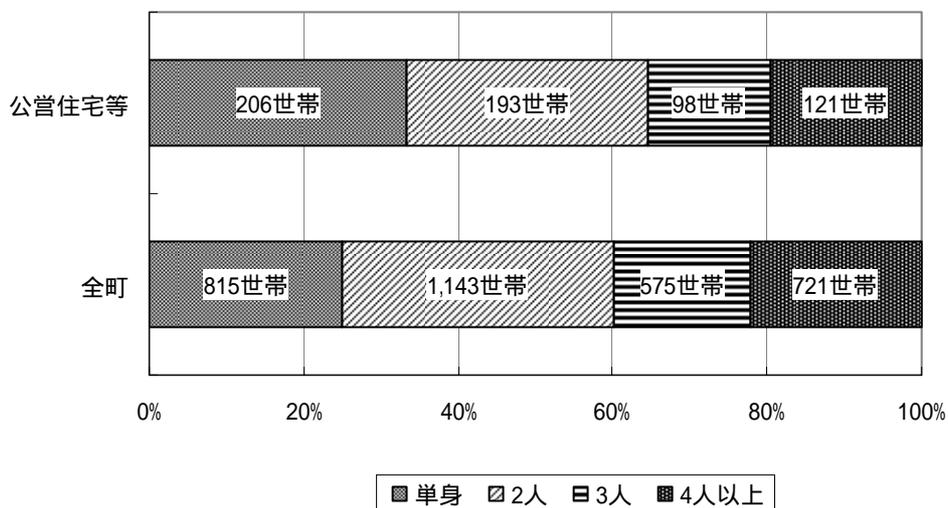
【入居者の年齢構成】



世帯人員

入居者の世帯人員を見ると、町全体に比較して、規模の小さい世帯が多く、うち、単身世帯割合が大きくなっている。

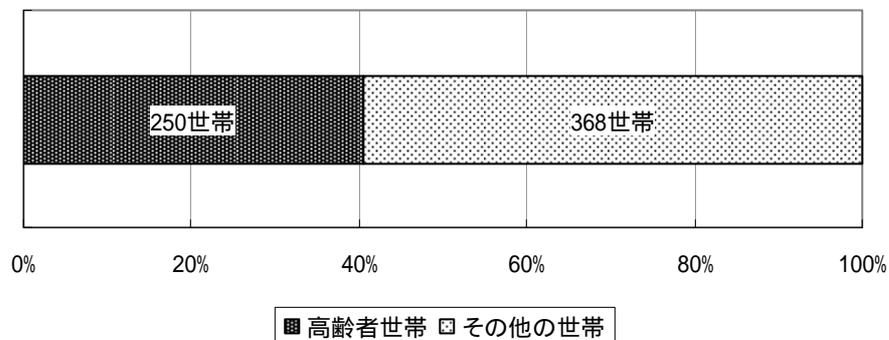
【世帯人数別世帯数】



高齢者世帯

世帯主が60歳以上の高齢者世帯割合を見ると、全体の約4割となっており、高齢化が進行している状況である。

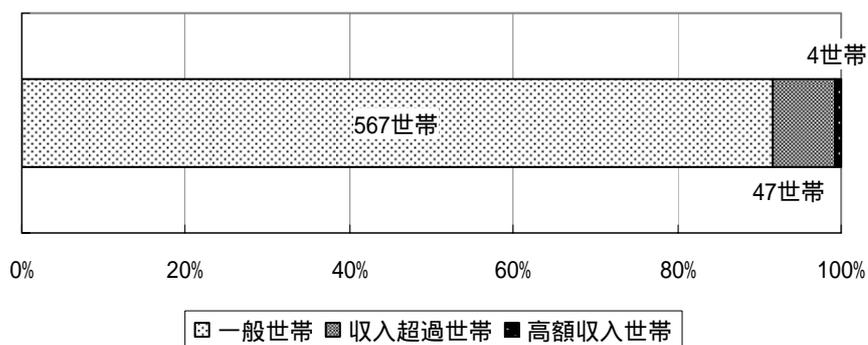
【高齢者世帯の状況】



収入超過世帯の状況

収入超過世帯数は、51世帯っており、うち4世帯は高額収入世帯となっている。

【収入超過世帯の状況】



広尾町管内図

団地位置図（豊似・野塚・音調津市街地）



豊似団地 : S47 ~ S61 : 45 戸

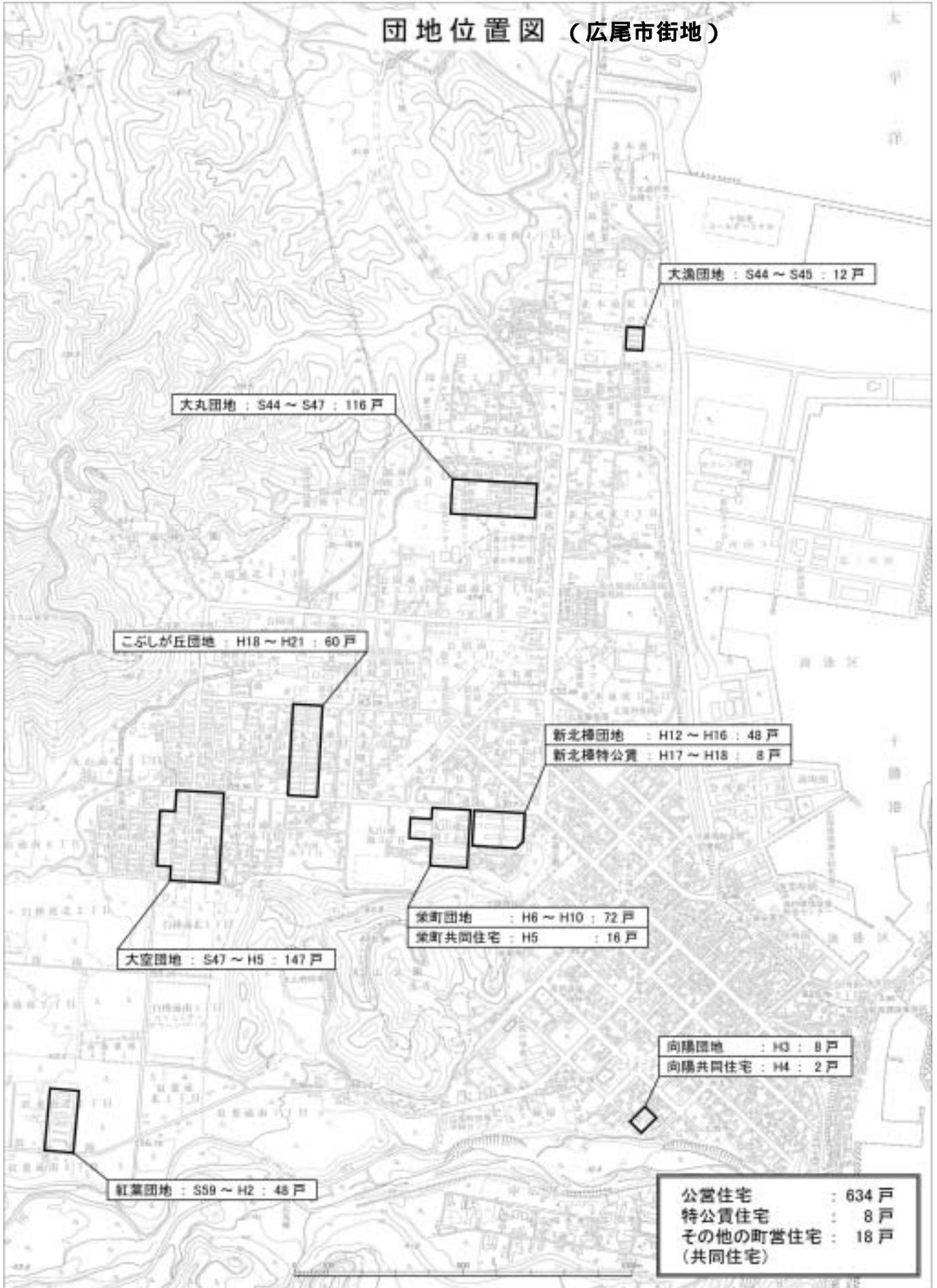
S30野塚団地 : S30 : 2 戸

野塚団地 : S53 ~ S56 : 44 戸

新野塚団地 : S57 ~ S60 : 28 戸

音調津団地 : H3 : 4 戸

団地位置図（広尾市街地）



2 . 公営住宅等長寿命化計画の目的など

(1) 目的

広尾町においては、平成 11 年 3 月に「広尾町公共賃貸住宅再生マスタープラン」を策定し、公営住宅の計画的な建替事業などを推進し、良好な住戸の形成に努めているところである。

しかし、昭和 30 年代から 50 年代に建設された簡易耐火構造平屋建の公営住宅においては、その多くが耐用年限を経過しているなど老朽住戸が多くなっている状況である。健全で良質な公営住宅等の供給にとって、これらの公営住宅を早期かつ着実に更新していくことが必要といえる。

また、近年建設され、十分な安全性や居住性を備えた住宅については、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、長期間にわたり管理していくことが必要となっている。

以上より、本計画においては、安全で快適な住戸の形成に向け、改善や建替などの公営住宅等の活用手法を団地別・住棟別に定め、長期的な維持管理を実現することを目的とする。

(2) 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の現状把握と予防保全的な管理

公営住宅等について、整備・修繕等の維持管理情報を住棟単位で適切に整理・管理する。

定期的な公営住宅等の点検を実施し、予防保全的な維持管理に努める。

長寿命化の視点における維持管理等

維持管理を行う公営住宅等については、長期修繕計画の視点から修繕や改善等を実施し、公営住宅等の長寿命化と維持管理コストの低減に努める。

(3) 計画期間

本計画は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間を計画期間とし、広尾町をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の実施状況等を踏まえて、最低 5 年ごとに見直すものとする。

3 . 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

(1) 対象

平成 24 年 3 月末現在で、広尾町が管理している公営住宅・特定公共賃貸住宅・その他の町営住宅（共同住宅）を対象とする。

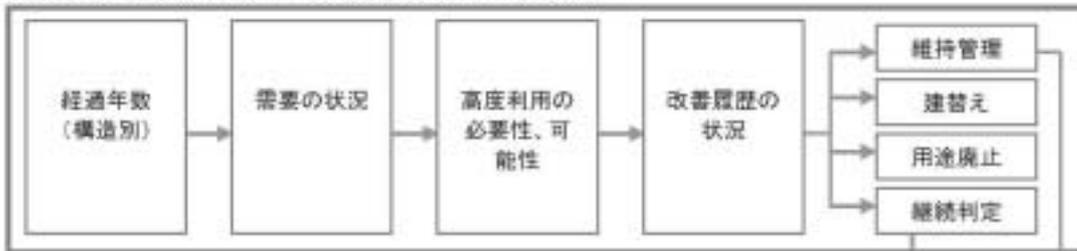
(2) 団地別・住棟別活用計画

公営住宅等の活用手法の選定にあたっては、活用の必要性、経済性、効果性、容易性の大きく 4 つの視点から判断することが必要である。

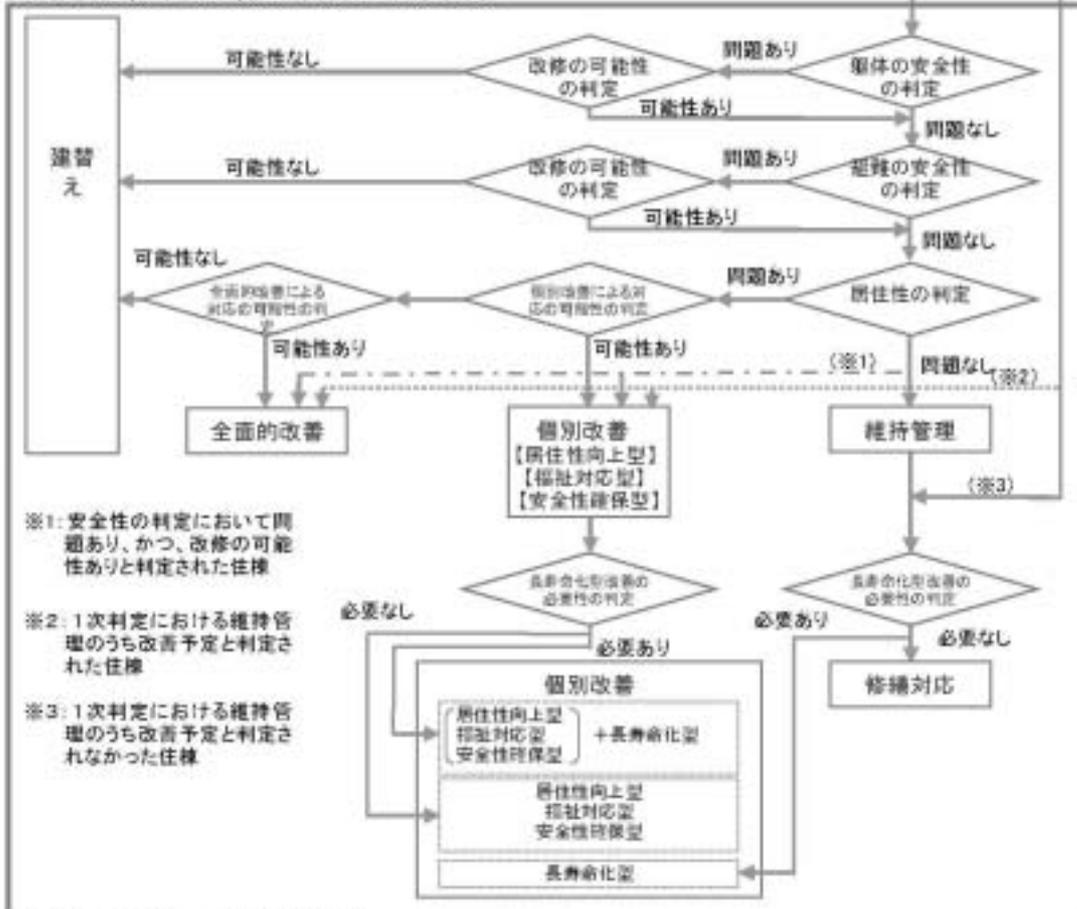
これを踏まえ、次に示す図に従って活用手法を設定する。

【長寿命化等活用手法の選定の流れ】

1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)

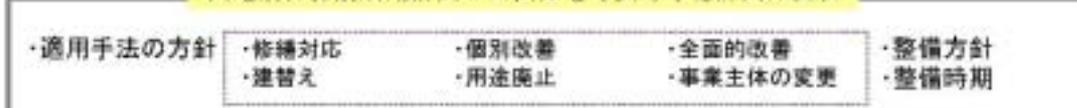


3次判定(団地単位の総合的検討)

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効果的な整備のあり方を考慮して住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討

団地別住棟別活用計画⇒公営住宅等長寿命化計画に反映



1次判定（団地及び住棟単位での社会的特性による判定）

1次判定では、住棟の経過年数、住棟の位置する団地に対する需要、法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性、住棟の改善履歴の有無により、住棟の建替え、維持管理、用途廃止、継続判定のいずれかを選定する。

【住棟の経過年数による判定】

平成23年度における老朽化度合いを判定する。

（：耐用年限経過 ：耐用年限の1/2経過 ：それ以外）

【団地に対する需要】

政策空き家を含めた団地の空き家率について判定する。

（：空き家率50%以上 ：それ以外）

【法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性】

広尾町の場合、公営住宅等の整備に当たって、特段の高度利用の必要がある団地はみられない。

（：立地場所の再検討が必要 ：それ以外）

【住棟の改善履歴の状況】

改善履歴（水洗化）のある団地は、大空団地（一部住棟を除く）、大丸団地、大漁団地、紅葉団地である。

（：改善履歴あり ：それ以外）

[1次判定の結果]

団地名	合計棟数	管理戸数	住棟数	戸数	構造	建設年度	老朽度	需要	高度利用	改善履歴	1次判定	備考
公営住宅	新北樺団地	6	48	1	8	耐火	H12	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
				2	16	耐火	H13	-	-			
				1	8	耐火	H14	-	-			
				1	8	耐火	H15	-	-			
	栄町団地	8	72	1	8	耐火	H16	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
				3	32	耐火	H6	-	-			
				1	8	耐火	H7	-	-			
				1	8	耐火	H8	-	-			
	こぶしが丘団地	5	60	1	8	耐火	H9	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
				2	16	耐火	H10	-	-			
				1	8	耐火	H18	-	-			
				1	12	耐火	H19	-	-			
	大空団地	41	147	1	12	耐火	H20	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
				1	12	耐火	H21	-	-			
				7	28	簡平	S47	-	-			
				7	28	簡平	S48	-	-			
				6	20	簡平	S49	-	-			
				6	20	簡平	S50	-	-			
				5	15	簡平	S51	-	-			
				4	12	簡平	S52	-	-			
大丸団地	30	116	1	4	簡2	H3	-	-	-	建替	全ての住棟が耐用年限を経過	
			4	16	簡2	H4	-	-				
			1	4	簡2	H5	-	-				
			3	12	簡平	S44	-	-				
大漁団地	4	12	7	26	簡平	S45	-	-	-	用廃	全ての住棟が耐用年限を経過 空き家が多い	
			14	54	簡平	S46	-	-				
			6	24	簡平	S47	-	-				
野塚団地	12	44	2	6	簡平	S48	-	-	-	建替	全ての住棟が耐用年限を経過	
			2	6	簡平	S44	-	-				
			3	12	簡平	S53	-	-				
新野塚団地	7	28	5	16	簡平	S54	-	-	-	建替	全ての住棟が耐用年限を経過	
			2	8	簡平	S55	-	-				
			2	8	簡平	S56	-	-				
			3	12	簡平	S57	-	-				
S30野塚団地	1	2	1	4	簡平	S58	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過している住棟はない	
			1	4	簡平	S59	-	-				
			2	8	簡平	S60	-	-				
			1	2	簡平	S30	-	-				
豊似団地	12	45	2	8	簡平	S47	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過していない住棟が混在	
			2	8	簡平	S48	-	-				
			1	4	簡平	S49	-	-				
			1	3	簡平	S51	-	-				
			1	3	簡平	S53	-	-				
			1	3	簡平	S54	-	-				
			2	8	簡平	S56	-	-				
			1	4	簡平	S57	-	-				
1	4	簡平	S61	-	-							
紅葉団地	6	48	1	8	簡2	S59	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過している住棟はない	
			1	8	簡2	S60	-	-				
			1	8	簡2	S61	-	-				
			2	16	簡2	S63	-	-				
音調津団地	1	4	1	4	簡2	H2	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過している住棟はない	
向陽団地	1	8	1	8	簡2	H3	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過している住棟はない	
合計	134	634	134	634								
特定公共賃貸住宅	新北樺団地	2	8	1	4	耐火	H17	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
				1	4	耐火	H18	-	-			
合計	2	8	2	8								
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	1	2	木平	H4	-	-	-	継続判定	耐用年限を経過している住棟はない
	栄町共同住宅	1	16	1	16	耐火	H5	-	-	-	維持管理	近年建設された耐火住宅
	合計	2	18	2	18							
合計	138	660	138	660								

2次判定（住棟単位での物理的特性による判定）

2次判定では、1次判定の結果、「維持管理」、「継続判定」とされた住棟を対象に、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「長寿命化型改善」の判定の順に評価を行い、住棟別の活用手法の候補を判定する。

【躯体の安全性の判定】

躯体の耐震性の判定は次のように判定する。

- ・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」と判定。

（ ○ : 昭和56年以前の建築 - : 昭和57年以降の建築 ）

【避難の安全性の判定】

住宅の現況から「2方向避難の確保」の状況により判定する。一つの階の居住室の面積が100㎡を超える住棟の場合、階段、バルコニーなどにより、2方向に避難できるか否かを判定（2階建て以上が該当）。

（ ○ : 2方向避難が確保されていない - : その他 ）

【居住性の判定】

計画期間内で耐用年限を経過しない住棟においては、居住性に関して特段の改善が必要と判断される住棟はみられない。

【長寿命化型改善の判定】

計画期間内において耐用年限を経過しない住棟を対象に、長寿命化型改善の判定を行う。

中長期的な修繕計画等の観点から、耐久性の向上等に関する改善が必要と判断される住棟は、以下のとおりである。

- ・栄町団地（耐火） : 屋上防水（1～8号棟）
- ・栄町共同住宅（耐火） : 屋上防水

[2次判定の結果]

団地名	合計棟数	管理戸数	住棟数	戸数	構造	建設年度	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化	2次判定	備考	
公営住宅	新北樺団地	6	48	1	8	耐火	H12	-	-	-	-	維持管理	
				2	16	耐火	H13	-	-	-	-		
				1	8	耐火	H14	-	-	-	-		
				1	8	耐火	H15	-	-	-	-		
				1	8	耐火	H16	-	-	-	-		
	栄町団地	8	72	3	32	耐火	H6	-	-	-	-	長寿命化型改善	屋上防水(1~8号等)
				1	8	耐火	H7	-	-	-	-		
				1	8	耐火	H8	-	-	-	-		
				2	16	耐火	H9	-	-	-	-		
	こぶしが丘団地	5	60	1	8	耐火	H10	-	-	-	-	維持管理	
				1	12	耐火	H18	-	-	-	-		
				2	24	耐火	H19	-	-	-	-		
				1	12	耐火	H20	-	-	-	-		
	大空団地	41	147	7	28	簡平	S47	-	-	*	*	維持管理	
				7	28	簡平	S48	-	-	*	*		
				6	20	簡平	S49	-	-	*	*		
				6	20	簡平	S50	-	-	*	*		
				5	15	簡平	S51	-	-	*	*		
				4	12	簡平	S52	-	-	*	*		
				1	4	簡2	H3	-	-	-	-		
				4	16	簡2	H4	-	-	-	-		
	大丸団地	30	116	1	4	簡2	H5	-	-	-	-	(1次判定にて建替と判定)	
				3	12	簡平	S44	*	*	*	*		
				7	26	簡平	S45	*	*	*	*		
				14	54	簡平	S46	*	*	*	*		
	大漁団地	4	12	6	24	簡平	S47	*	*	*	*	(1次判定にて用度と判定)	
				2	6	簡平	S45	*	*	*	*		
2				6	簡平	S44	*	*	*	*			
野塚団地	12	44	3	12	簡平	S53	*	*	*	*	(1次判定にて建替と判定)		
			5	16	簡平	S54	*	*	*	*			
			2	8	簡平	S55	*	*	*	*			
			2	8	簡平	S56	*	*	*	*			
新野塚団地	7	28	3	12	簡平	S57	-	-	*	*	維持管理		
			1	4	簡平	S58	-	-	*	*			
			1	4	簡平	S59	-	-	*	*			
			2	8	簡平	S60	-	-	*	*			
S30野塚団地	1	2	1	2	簡平	S30	*	*	*	*	(1次判定にて建替と判定)		
豊似団地	12	45	2	8	簡平	S47	-	-	*	*	維持管理		
			2	8	簡平	S48	-	-	*	*			
			1	4	簡平	S49	-	-	*	*			
			1	3	簡平	S51	-	-	*	*			
			1	3	簡平	S53	-	-	*	*			
			1	3	簡平	S54	-	-	*	*			
			2	8	簡平	S56	-	-	*	*			
			1	4	簡平	S57	-	-	*	*			
紅葉団地	6	48	1	4	簡平	S61	-	-	*	*	維持管理		
			1	8	簡2	S59	-	-	-	-			
			1	8	簡2	S60	-	-	-	-			
			1	8	簡2	S61	-	-	-	-			
			2	16	簡2	S63	-	-	-	-			
音調津団地	1	4	1	4	簡2	H3	-	-	-	-	維持管理		
向陽団地	1	8	1	8	簡2	H3	-	-	-	-	維持管理		
合計	134	634	134	634									
特定公共賃貸住宅	新北樺団地	2	8	1	4	耐火	H17	-	-	-	-	維持管理	
				1	4	耐火	H18	-	-	-	-		
合計	2	8	2	8									
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	1	2	木平	H4	-	-	-	-	維持管理	
	栄町共同住宅	1	16	1	16	耐火	H5	-	-	-	-	長寿命化型改善	屋上防水
	合計	2	18	2	18								
合計	138	660	138	660									

3次判定（団地単位での総合的検討）

3次判定では、1次判定及び2次判定による判定過程と結果を踏まえ、団地単位で総合的に検討を行い、住棟別の活用手法（候補）の最終判定を行う。

判定の視点は大きく分けて以下の項目があり、それぞれの検討は、次のような内容、視点から行う。

【団地単位での効率的な事業】

広尾町の場合は、事業実施にあたって複数の手法が混在することがないため、特段の措置は必要ないと考えられる。

【まちづくりの観点からみた地域整備への貢献】

周辺市街地における、公益施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮するなど、まちづくりとの関連を検討することとされている。

広尾町の場合、全町的なまちづくりの視点により、耐用年限を超過した団地であっても、町の財政負担力や地域の居住ニーズ等から維持管理を図る必要のある団地もあることから、これらについては適切な修繕対応を行っていく。

【地域単位での効率的な事業】

建替が必要な複数の団地が近接して立地する場合などは、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的な事業の可能性について検討することとされている。

広尾町の場合は、小規模な団地における近隣団地への移転による用廃など、地域単位での効率的な管理を行っていく。

【周辺道路の整備状況】

広尾町の場合は、団地への接続道路に支障のある団地はみられないことから、特段の措置は必要ないものと判定される。

【仮住居の確保等からみた事業の容易性】

広尾町の場合は、建替えに際しては、団地外仮住居の必要のない工程等を基に進めることとしており、特段の措置は必要ないものと判定される。

【他の事業主体との連携】

広尾町の場合は、町単独による公営住宅等の供給を図ることとしているため、特段の措置は必要ないものと判定される。

【3次判定の結果】

団地名	合計棟数	合計管理戸数	2次判定	3次判定項目						3次判定結果	備考	
				団地単位の効率的な事業	まちづくりの観点からみた地域整備への貢献	地域単位の効率的な事業	周辺道路の整備状況	仮住居の確保等からみた事業の容易性	他の事業主体との連携			
公営住宅	新北樺団地	6	48	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	栄町団地	8	72	長寿命化型改善	-	-	-	-	-	-	長寿命化型改善	
	こぶしが丘団地	5	60	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	大空団地	41	147	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	大丸団地	30	116	建替	-	-	-	-	-	-	建替	計画期間内での建替対象以外の住棟は維持管理
	大漁団地	4	12	用廃	-	-	-	-	-	-	用廃	
	野塚団地	12	44	建替	-	全町の視点での緊急性の判断	-	-	-	-	維持管理	
	新野塚団地	7	28	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	S30野塚団地	1	2	建替	-	全町の視点での管理の効率性の判断	近隣の野塚・新野塚と一体的に判断	-	-	-	用廃	
	豊似団地	12	45	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	紅葉団地	6	48	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	音調津団地	1	4	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	向陽団地	1	8	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	合計	134	634									
賃貸住宅	新北樺団地	2	8	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	合計	2	8									
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理	
	栄町共同住宅	1	16	長寿命化型改善	-	-	-	-	-	-	長寿命化型改善	
	合計	2	18									
合計	138	660										

【公営住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	634
・維持管理予定戸数	576
うち修繕対応戸数	504
うち改善予定戸数	72
・建替予定戸数	44
・用途廃止予定戸数	14

【特定公共賃貸住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	8
・維持管理予定戸数	8
うち修繕対応戸数	8
うち改善予定戸数	0
・建替予定戸数	0
・用途廃止予定戸数	0

【その他の町営住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
その他の町営住宅管理戸数	18
・維持管理予定戸数	18
うち修繕対応戸数	2
うち改善予定戸数	16
・建替予定戸数	0
・用途廃止予定戸数	0

4 . 公営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 基本方針

耐用年限を経過する老朽化した団地について順次建替を進め、居住水準の向上、維持管理の効率化と入居の適正化を進める。

また、団地の建替にあたっては、適正な居住水準の確保や冬期間の寒さに十分配慮するとともに、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの視点に立った居住室の構成とする。

さらに、専用庭を設置するなど、高齢者の趣味活動の場の創出を行う。

(2) 団地の整備方針

大丸団地は、昭和 44 年から 47 年に建設された簡平住宅 30 棟、116 戸で構成される町内で最も老朽化が著しい大規模団地である。

また、建替後団地にも多くの高齢者の入居が予想されることから、高齢者等の使いやすさに配慮したバリアフリー等の視点により、住棟・住戸の整備を行う。

なお、団地敷地内に位置している「錦町公園（街区公園）」については、団地内のコミュニティの核として継続して維持・管理を行い、団地内高齢者や周辺居住者の交流空間として活用していく。

5 . 長寿命化のための維持管理計画

(1) 維持管理・改善計画の検討

計画期間内に実施する維持管理に向けた修繕及び改善事業は、次の方針により取り組むこととする。

また、入居、退去等にあわせて必要な修繕・修理等を行い、住宅の基本機能の維持を図る。

修繕対応

以下に示す団地において、計画的な修繕を実施する。

なお、修繕は、標準的な修繕周期を踏まえ、住宅の居住性及び安全性の維持・向上を図り、長期的活用の視点において行なう。

表 修繕対応団地

区分	団地名	棟数	戸数	備考
公営住宅	新北樺団地	6	48	
	こぶしが丘団地	5	60	
	大空団地	41	147	
	大丸団地	19	72	計画期間内建替対象以外の住棟（1B～32B、1～40）
	野塚団地	12	44	
	新野塚団地	7	28	
	豊似団地	12	45	
	音調津団地	1	4	
	向陽団地	1	8	
	紅葉団地	6	48	
特定公共賃貸住宅	新北樺団地	2	8	
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	

【修繕の基本的な取り組み内容】

- ・計画修繕：外壁の再塗装等、周期的に実施する必要がある修繕
- ・一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対し、その都度実施する必要がある修繕
- ・保守点検：日常的な保守点検
- ・入退居修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

また、屋根・外壁塗装に関する当面の対象は、団地の状況等から、以下のように想定する。

表 当面の修繕対象（屋根・外壁塗装関連）

区分	団地名	年次				
		H24	H25	H26	H27	H28
公営住宅	新北樺団地					
	栄町団地					
	こぶしが丘団地					
	大空団地	屋根・外壁塗装 1B-38B	屋根・外壁塗装 1-40	屋根・外壁塗装 41-85	屋根・外壁塗装 86-89	屋根・外壁塗装 90-109
	大丸団地					
	大漁団地					
	野塚団地					
	新野塚団地					
	S30野塚団地					
	豊似団地		屋根・外壁塗装 1-29	屋根・外壁塗装 30-45		
	紅葉団地					
	音調津団地				屋根・外壁塗装 1-4	
	向陽団地				屋根・外壁塗装 1-8	
	合計					
特定公共賃貸住宅	新北樺団地					
共同住宅	向陽共同住宅					
	栄町共同住宅					

居住性向上型改善

該当なし

福祉対応型改善

該当なし

安全性向上型改善

該当なし

長寿命化型改善

次の団地において、耐久性の向上、躯体への影響の低減などの観点から、長寿命化型改善を実施する。

表 長寿命化型改善団地

区分	団地名	棟数	戸数	実施年次	備考
公営住宅	栄町団地	8	72	H26～H28	屋上防水
共同住宅	栄町共同住宅	1	16	H26	屋上防水

6. 長寿命化のための維持管理計画による効果

(1) 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られるものと考えられる。

- ・これまで是对症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのライフサイクルコストの縮減に繋げることができるようになる。
- ・また、定期的に点検を行なうことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

本計画では、長寿命化型改善事業としては、「栄町団地（1～8号棟）」、「栄町共同住宅」の状況を踏まえ、「屋上防水」の実施を想定する。

(2) 長寿命化型改善によるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善の実施を予定する「栄町団地（1～8号棟）」、「栄町共同住宅」について、以下に示す国が定めている策定指針に従ってライフサイクルコスト（LCC）の算出を行なう。

< ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方 >

- ・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建設時点から次回の建替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なう。なお、コストは戸当たりコストを基に、当該住棟の住戸数分を積算して算出する。
- ・1住棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ・LCC（計画前） = （修繕費+建替費） / 建設～築後50年までの使用年数
- ・LCC（計画後） = （修繕費+改善費+建替費） / 建設～築後70年までの使用年数

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成21年3月 国土交通省住宅局）

長寿命化型改善の内容

栄町共同住宅において、以下のような諸元で、屋上防水改修による長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合のLCCの比較を行う。

竣工年		H 5	1,993	年
階数			3	階
住戸数			16	戸
建設工事費	棟当たり		228,145,000	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		14,259,062	円 / 戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		22,860,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		1,428,750	円 / 戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

- 屋上防水改修
- ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。
 - ・ ウレタン防水に増し塗りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	数量	単位	金額 (円)					備考
			初回			竣工から70年目までの 累計		
			直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修	1	式	4,538,000	5,715,000	357,187	22,860,000	1,428,750	足場不要
計	1	式				22,860,000	1,428,750	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

長寿命化型改善を実施しない場合の LCC

長寿命化型改善を実施しない場合の LCC について、当初の建設費を基に国の示している方式で算出すると、約 43 万円/戸・年になると想定される。

長寿命化型改善を実施する場合の LCC

長寿命化型改善を実施する場合の LCC については、約 37 万円/戸・年になると想定される。

ライフサイクルコストの改善額

以上の結果、ライフサイクルコストの改善額は、現在の価値で約 2 万円/戸・年になると想定される。

このように長寿命化型改善を実施し、住棟を耐用年限の 70 年間使用した場合には、累積の改善額は、現在の価値で約 141 万円/戸になると想定される。

表 栄町共同住宅における長寿命化改善の有無による LCC 比較

栄町共同住宅	計画前モデル		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	a.使用年数	50 年	
	b.累積修繕費	7,082,960 円/戸	現在価値化していない費用
	c.建替工事費	14,259,062 円/戸	
	d.LCC	426,840 円/戸・年	(b+c)/a

栄町共同住宅	計画後モデル		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	e.使用年数	70 年	
	f.累積修繕費	9,958,871 円/戸	現在価値化していない費用
	g.長寿命化改善工事費	1,428,750 円/戸	長寿命化型改善工事費の合計
	h.建替工事費	14,259,062 円/戸	
	i.LCC	366,381 円/戸・年	(f+g+h)/e

栄町共同住宅	LCC改善額		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	j.年平均改善額	60,459 円/戸・年	d-i
	k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,414,409 円/戸	(j×o) (j.年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
	l.年平均改善額 (現在価値化)	20,206 円/戸・年	k/e

他の住棟についても同様に算出を行うと次のような結果となる。

栄町団地 1号棟の算出結果

竣工年	H 6	1,994	年
階数		3	階
住戸数		12	戸
建設工事費	棟当たり	178,602,500	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり	14,883,541	円/戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計	20,876,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計	1,739,666	円/戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

- 屋上防水改修
- ・ シート防水から、ウレタン防水の緩衝工法に仕様変更することで、耐久性向上を図る。
 - ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	摘要	数量	単位	金額 (円)					備考
				初回			竣工から70年目までの 累計		
				直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修		1	式	4,209,000	5,300,000	441,666	20,876,000	1,739,666	足場不要
計		1	式				20,876,000	1,739,666	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

栄町団地 1号棟

計画前モデル

単位: 円/戸

項目	費用等	備考
a.使用年数	50 年	
b.累積修繕費	7,393,160 円/戸	現在価値化していない費用
c.建替工事費	14,883,541 円/戸	
d.LCC	445,534 円/戸・年	(b+c)/a

栄町団地 1号棟

計画後モデル

単位: 円/戸

項目	費用等	備考
e.使用年数	70 年	
f.累積修繕費	10,395,022 円/戸	現在価値化していない費用
g.長寿命化改善工事費	1,739,666 円/戸	長寿命化型改善工事費の合計
h.建替工事費	14,883,541 円/戸	
i.LCC	385,974 円/戸・年	(f+g+h)/e

栄町団地 1号棟

LCC改善額

単位: 円/戸

項目	費用等	備考
j.年平均改善額	59,560 円/戸・年	d-i
k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,393,377 円/戸	(j×o) (j.年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
l.年平均改善額 (現在価値化)	19,905 円/戸・年	k/e

栄町団地 2 号棟の算出結果

竣工年		H 6	1,994	年
階数			2	階
住戸数			12	戸
建設工事費	棟当たり		203,528,000	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		16,960,666	円 / 戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		30,688,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		2,557,333	円 / 戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

屋上防水改修 ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	摘要	数量	単位	金額 (円)					備考
				初回			竣工から70年目までの 累計		
				直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修		1	式	6,091,000	7,672,000	639,333	30,688,000	2,557,333	足場不要
計		1	式				30,688,000	2,557,333	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

栄町団地 2 号棟

計画前モデル

単位: 円 / 戸

項目	費用等	備考
a. 使用年数	50 年	
b. 累積修繕費	8,424,939 円 / 戸	現在価値化していない費用
c. 建替工事費	16,960,666 円 / 戸	
d. LCC	507,712 円 / 戸・年	(b+c) / a

栄町団地 2 号棟

計画後モデル

単位: 円 / 戸

項目	費用等	備考
e. 使用年数	70 年	
f. 累積修繕費	11,845,736 円 / 戸	現在価値化していない費用
g. 長寿命化改善工事費	2,557,333 円 / 戸	長寿命化型改善工事費の合計
h. 建替工事費	16,960,666 円 / 戸	
i. LCC	448,053 円 / 戸・年	(f+g+h) / e

栄町団地 2 号棟

LCC改善額

単位: 円 / 戸

項目	費用等	備考
j. 年平均改善額	59,659 円 / 戸・年	d-i
k. 累積改善額 (70年・現在価値化)	1,395,693 円 / 戸	(j × 0) (j. 年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
l. 年平均改善額 (現在価値化)	19,938 円 / 戸・年	k/e

栄町団地 3号棟の算出結果

竣工年		H 6	1,994	年
階数			2	階
住戸数			8	戸
建設工事費	棟当たり		135,342,000	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		16,917,750	円/戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		21,448,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		2,681,000	円/戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

屋上防水改修 ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	摘要	数量	単位	金額 (円)					備考
				初回			竣工から70年目までの累計		
				直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修		1	式	4,259,000	5,362,000	670,250	21,448,000	2,681,000	足場不要
計		1	式				21,448,000	2,681,000	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

栄町団地 3号棟

計画前モデル

単位:円/戸

項目	費用等	備考
a.使用年数	50 年	
b.累積修繕費	8,403,621 円/戸	現在価値化していない費用
c.建替工事費	16,917,750 円/戸	
d.LCC	506,427 円/戸・年	(b+c)/a

栄町団地 3号棟

計画後モデル

単位:円/戸

項目	費用等	備考
e.使用年数	70 年	
f.累積修繕費	11,815,762 円/戸	現在価値化していない費用
g.長寿命化改善工事費	2,681,000 円/戸	長寿命化型改善工事費の合計
h.建替工事費	16,917,750 円/戸	
i.LCC	448,778 円/戸・年	(f+g+h)/e

栄町団地 3号棟

LCC改善額

単位:円/戸

項目	費用等	備考
j.年平均改善額	57,649 円/戸・年	d-i
k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,348,670 円/戸	(j × 0) (j.年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
l.年平均改善額 (現在価値化)	19,267 円/戸・年	k/e

栄町団地 4号棟の算出結果 (6・7・8号棟も算出結果は同一)

竣工年		H 7	1,995	年
階数			2	階
住戸数			8	戸
建設工事費	棟当たり		157,846,500	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		19,730,812	円 / 戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		22,888,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		2,861,000	円 / 戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

屋上防水改修 ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	摘要	数量	単位	金額 (円)					備考
				初回			竣工から70年目までの 累計		
				直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修		1	式	4,543,000	5,722,000	715,250	22,888,000	2,861,000	足場不要
計		1	式				22,888,000	2,861,000	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

栄町団地 4号棟

計画前モデル

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
a.使用年数	50 年	
b.累積修繕費	9,800,965 円 / 戸	現在価値化していない費用
c.建替工事費	19,730,812 円 / 戸	
d.LCC	590,635 円 / 戸・年	(b+c) / a

栄町団地 4号棟

計画後モデル

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
e.使用年数	70 年	
f.累積修繕費	13,780,472 円 / 戸	現在価値化していない費用
g.長寿命化改善工事費	2,861,000 円 / 戸	長寿命化型改善工事費の合計
h.建替工事費	19,730,812 円 / 戸	
i.LCC	519,604 円 / 戸・年	(f+g+h) / e

栄町団地 4号棟

LCC改善額

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
j.年平均改善額	71,031 円 / 戸・年	d-i
k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,661,736 円 / 戸	(j × 0) (j,年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
l.年平均改善額 (現在価値化)	23,739 円 / 戸・年	k/e

栄町団地 5 号棟の算出結果

竣工年		H 8	1,996	年
階数			2	階
住戸数			8	戸
建設工事費	棟当たり		151,863,200	円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		18,982,900	円 / 戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		22,832,000	円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		2,854,000	円 / 戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

屋上防水改修 ・ アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	摘要	数量	単位	金額 (円)					備考
				初回			竣工から70年目までの 累計		
				直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修		1	式	4,532,000	5,708,000	713,500	22,832,000	2,854,000	足場不要
計		1	式				22,832,000	2,854,000	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

栄町団地 5号棟

計画前モデル

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
a.使用年数	50 年	
b.累積修繕費	9,429,451 円 / 戸	現在価値化していない費用
c.建替工事費	18,982,900 円 / 戸	
d.LCC	568,247 円 / 戸・年	(b+c) / a

栄町団地 5号棟

計画後モデル

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
e.使用年数	70 年	
f.累積修繕費	13,258,112 円 / 戸	現在価値化していない費用
g.長寿命化改善工事費	2,854,000 円 / 戸	長寿命化型改善工事費の合計
h.建替工事費	18,982,900 円 / 戸	
i.LCC	501,357 円 / 戸・年	(f+g+h) / e

栄町団地 5号棟

LCC改善額

単位:円 / 戸

項目	費用等	備考
j.年平均改善額	66,890 円 / 戸・年	d-i
k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,564,859 円 / 戸	(j × 0) (j.年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
l.年平均改善額 (現在価値化)	22,355 円 / 戸・年	k/e

各住棟の長寿命化型改善を行った場合と行わなかった場合の LCC 及び、長寿命化型改善工事費をまとめると以下ようになる。

表 長寿命化型改善の有無による LCC 比較一覧

	規模		竣工年		改修年		A			B				
	階数	戸数			(初回) (予定)		(計画前モデル)		(計画後モデル)					
							長寿命化改善を行わない場合 竣工年からの使用年数 : 50年		長寿命化改善を行った場合 竣工年からの使用年数 : 70年					
						使用年数		使用年数		使用年数				
栄町共同住宅	3階	16戸	H 5	1,993	H 26	2,014	H 55	2,043	426,840	円/戸・年	H 75	2,063	366,381	円/戸・年
栄町団地 1号棟	3階	12戸	H 6	1,994	H 26	2,014	H 56	2,044	445,534	円/戸・年	H 76	2,064	385,974	円/戸・年
栄町団地 2号棟	2階	12戸	H 6	1,994	H 26	2,014	H 56	2,044	507,712	円/戸・年	H 76	2,064	448,053	円/戸・年
栄町団地 3号棟	2階	8戸	H 6	1,994	H 27	2,015	H 56	2,044	506,427	円/戸・年	H 76	2,064	448,778	円/戸・年
栄町団地 4号棟	2階	8戸	H 7	1,995	H 27	2,015	H 57	2,045	590,635	円/戸・年	H 77	2,065	519,604	円/戸・年
栄町団地 5号棟	2階	8戸	H 8	1,996	H 27	2,015	H 58	2,046	568,247	円/戸・年	H 78	2,066	501,357	円/戸・年
栄町団地 6号棟	2階	8戸	H 9	1,997	H 28	2,016	H 59	2,047	590,635	円/戸・年	H 79	2,067	519,604	円/戸・年
栄町団地 7号棟	2階	8戸	H 9	1,997	H 28	2,016	H 59	2,047	590,635	円/戸・年	H 79	2,067	519,604	円/戸・年
栄町団地 8号棟	2階	8戸	H 10	1,998	H 28	2,016	H 60	2,048	590,635	円/戸・年	H 80	2,068	519,604	円/戸・年

「公営住宅等町寿命化計画策定指針 平成21年3月」による名称を示す。

表 長寿命化型改善工事費一覧 (今後 10 年間で実施する初回分)

団地名	階数	戸数	長寿命化型改善工事費 円/棟(税込み)
栄町共同住宅	3階	16戸	5,715,000
栄町団地 1号棟	3階	12戸	5,300,000
栄町団地 2号棟	2階	12戸	7,672,000
栄町団地 3号棟	2階	8戸	5,362,000
栄町団地 4号棟	2階	8戸	5,722,000
栄町団地 5号棟	2階	8戸	5,708,000
栄町団地 6号棟	2階	8戸	5,722,000
栄町団地 7号棟	2階	8戸	5,722,000
栄町団地 8号棟	2階	8戸	5,722,000
合計	-	-	52,645,000

資 料 編

広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画
策定審議会・策定委員会について

策定経緯

用語解説

策定協議資料（事業予定一覧）

広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画 策定審議会 策定委員会
名 簿

策定審議会	
都市計画審議会 会長	委員長 亀田 元教
都市計画審議会 職務代理者	三上 昭悦
町内会連合会 会長	藤井 喜代隆
町内会連合会 副会長	山内 英成
公営住宅入居者選考委員会 委員長	副委員長 加藤 紀夫
公営住宅入居者選考委員会 副委員長	榊 信也

策定委員会	
企画課長	委員長 笹原 博 (~ H23.9)
	委員長 菅原 康博 (H23.10 ~)
総務課長	森 和男
住民課長	佐藤 英人
保健福祉課長	増田 正則
総務課長補佐	鈴木 孝俊
十勝総合振興局 建設指導課 主幹	小山 晃
十勝総合振興局 建設指導課 建築住宅係長	渡邊 純一
十勝総合振興局 建設指導課 建築住宅係	宮本 貴幸
財政係長	山崎 勝彦
企画係長	田中 靖章
ふれあいの係長	森谷 亨
地域安全係長	斉藤 美津雄
福祉係長	西脇 秀司

事務局	
建設課長	事務局長 熊谷 隆正
建設課長補佐	道端 隆三
建築係長兼公営住宅係長	前田 憲一
公営住宅係	津端 秀人
公営住宅係	池田 あゆみ
建築係	椎谷 浩

策 定 経 緯

年月日	内容	備考
平成 23 年 4 月	策定着手	
平成 23 年 6 月 29 日	第 1 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催	
平成 23 年 7 月 28 日	第 1 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定審議会 開催	
平成 23 年 9 月 8 日	第 2 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催	
平成 23 年 10 月 4 日	第 2 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定審議会 開催	
平成 23 年 11 月 21 日	第 3 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催	
平成 23 年 12 月 8 日	第 3 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定審議会 開催	
平成 23 年 12 月 19 日	広尾町公営住宅等長寿命化計画の中間報告	
平成 24 年 1 月 6 日 ～ 1 月 31 日	広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画（原案）への意見募集	意見の件数：0 件
平成 24 年 2 月 16 日	第 4 回広尾町住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催	
平成 24 年 3 月 6 日	町議会に報告	
平成 24 年 3 月 9 日	広尾町公営住宅等長寿命化計画の策定協議	

用 語 解 説

(50 音順)

区分	用語	内容
カ行	コミュニティ	・ 町内会などの、隣近所等とのつながり。地域社会
サ行	システム	・ 装置、体系
ナ行	ニーズ	・ 要望、需要
ハ行	バリアフリー	・ 設計段階において、段差解消や手すりの設置など、高齢者や障がい者に配慮すること
ヤ行	ユニバーサルデザイン	・ 設計段階において、年齢や障がいの有無などにかかわらず、多くの人を使いやすいように配慮すること
ラ行	ライフサイクルコスト (L C C)	・ 各種修繕や建替なども含めた、建物の管理に伴う総合的な経費
	リフォーム	・ 建物の改築・改修・改装

策 定 協 議 資 料

以下、「広尾町公営住宅等長寿命化計画」の北海道との策定協議資料（予定事業一覧）について添付する。

- ・様式1 維持・改善に係る事業予定一覧