

泊 村

公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

泊 村

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の期間	1
2. 泊村の住宅等の概要	2
(1) 人口・世帯の推移	2
(2) 住宅の所有関係	3
3. 公営住宅等の現状	5
(1) 公営住宅等管理の状況	5
(2) 公営住宅等入居者の状況	10
4. 入居者意向の把握	15
(1) 調査の概要	15
(2) 調査結果の概要	15
5. 長寿命化に関する基本方針	30
(1) 長寿命化計画に関する基本方針	30
6. 長寿命化を図るべき公営住宅等	31
(1) 対象	31
(2) 事業手法	31
(3) 公営住宅等の需要の見通し	33
(4) 事業手法選定フローに基づく判定	36
7. 点検の実施方針	49
(1) 点検の方針	49
8. 計画修繕の実施方針	49
(1) 計画修繕の方針	49
9. 改善事業の実施方針	49
(1) 長寿命化型改善	49
(2) 居住性向上型改善	49
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	52
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	52
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	53
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	53
11. ライフサイクルコストとその削減効果の算出	54
(1) 試算モデルの設定と算出結果	54
■資料編	59

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 計画の目的

泊村においては、平成 21 年度に当初の「泊村公営住宅等長寿命化計画」の策定を行い、その後、平成 27 年度と平成 30 年度の見直しを経て、各団地の建替えや改善事業の実施など、公営住宅等の計画的な整備を進めているところです。

しかし、村内には、昭和 50 年代を中心に建設された簡易耐火構造平屋建（簡平）などの老朽化した住宅が残されている状況があります。

一方、十分な安全性や居住性を備えた住宅においては、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ます。

本計画は、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じて、定期的な見直しを行うこととされていることから、泊村においても、昨今の団地の管理状況や老朽化状況等を勘案し、効率的かつ効果的な公営住宅等の管理運営に向けて、計画内容についての見直しが必要となっています。

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・住棟別定め、長期的な維持管理を実現することを目的とし、「泊村公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うものです。

(2) 計画の期間

本計画は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とし、泊村をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、概ね 5 年ごとに見直すものとします。

2. 泊村の住宅等の概要

(1) 人口・世帯の推移

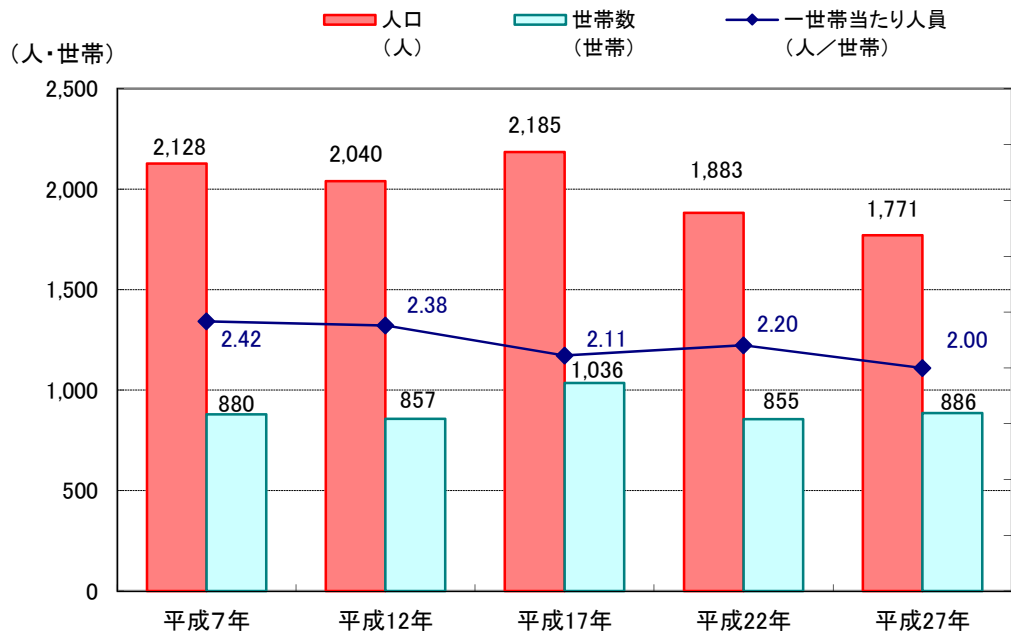
泊村の人口は、平成27年で1,771人となっています。

人口の推移をみると、平成7年の2,812人から平成27年までの20年間で300人以上減少し、平成7年の8割程度となっています。

一方、村の総世帯数は、平成7年の880世帯から横ばい傾向が続いており、平成27年の国勢調査結果で886世帯となっています。

また、世帯人員はこのような人口と世帯数の動向に対応して縮小傾向にあり、平成27年には2.00人／世帯となっています。

図 人口と世帯数の推移



資料：国勢調査

表 人口と世帯数の推移

項目	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口 (人)	2,128	2,040	2,185	1,883	1,771
世帯数 (世帯)	880	857	1,036	855	886
一世帯当たり人員 (人／世帯)	2.42	2.38	2.11	2.20	2.00

資料：国勢調査

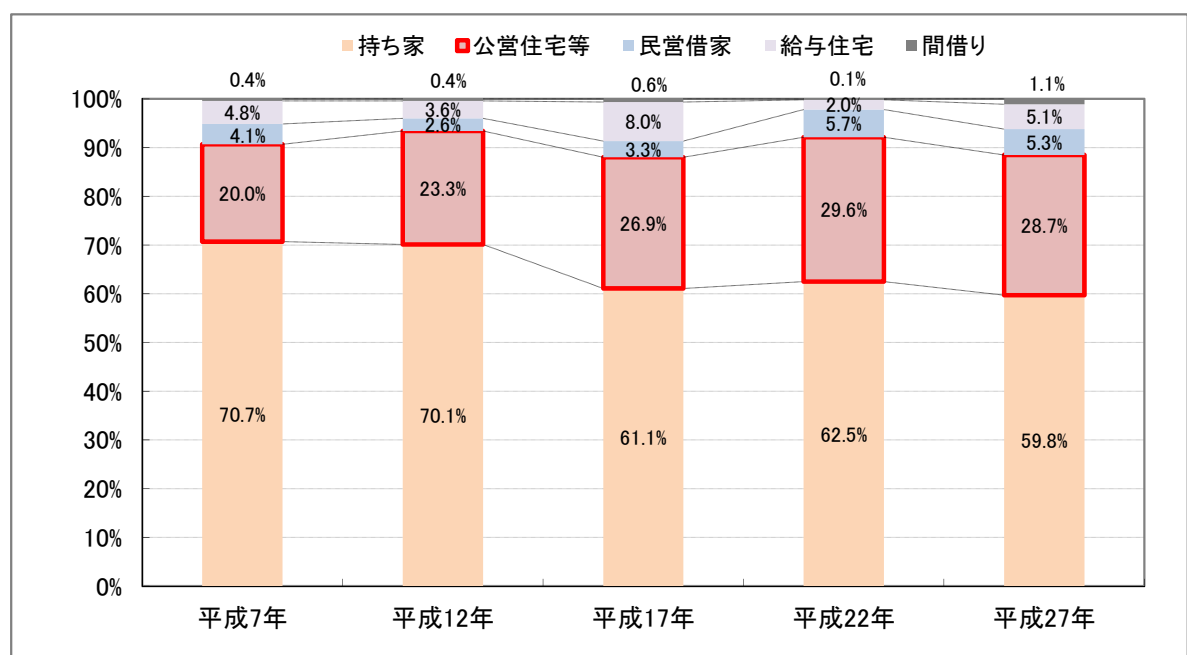
（２）住宅の所有関係

泊村における住宅所有形態別世帯割合の推移をみると、公営住宅等割合は平成 7 年の 20. %から上昇しており、平成 27 年においては 28.7%となっています。

一方、他の所有形態の推移をみると、民営借家・給与住宅・間借りは 10%以下で推移しており、持ち家については、平成 7 年の 70.7%から平成 27 では 59.8%と減少しています。

また、北海道及び管内と比較すると、泊村においては公営住宅等の率が高い状況といえます。

図 住宅所有関係別世帯数の推移



注）グラフ・表中の割合は、四捨五入表記の為、合計が 100%とならない場合もある。（以下同様）

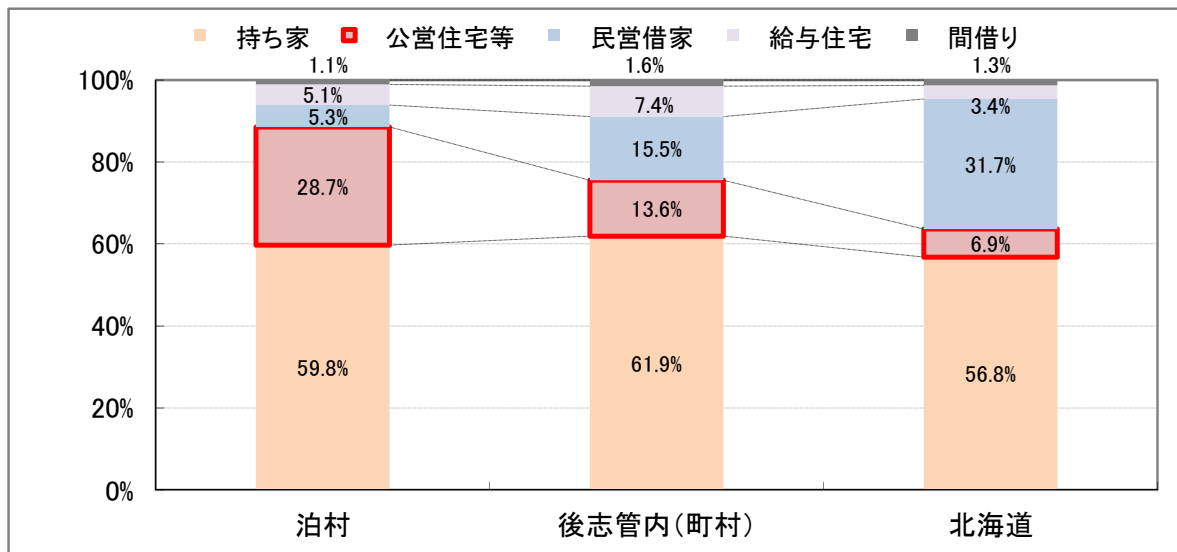
資料：国勢調査

表 住宅所有関係別世帯数の推移

項目	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
住宅に住む一般世帯	799	100.0%	780	100.0%	821	100.0%	739	100.0%	748	100.0%
持ち家	565	70.7%	547	70.1%	502	61.1%	462	62.5%	447	59.8%
公営住宅等	160	20.0%	182	23.3%	221	26.9%	219	29.6%	215	28.7%
民営借家	33	4.1%	20	2.6%	27	3.3%	42	5.7%	40	5.3%
給与住宅	38	4.8%	28	3.6%	66	8.0%	15	2.0%	38	5.1%
間借り	3	0.4%	3	0.4%	5	0.6%	1	0.1%	8	1.1%

資料：国勢調査

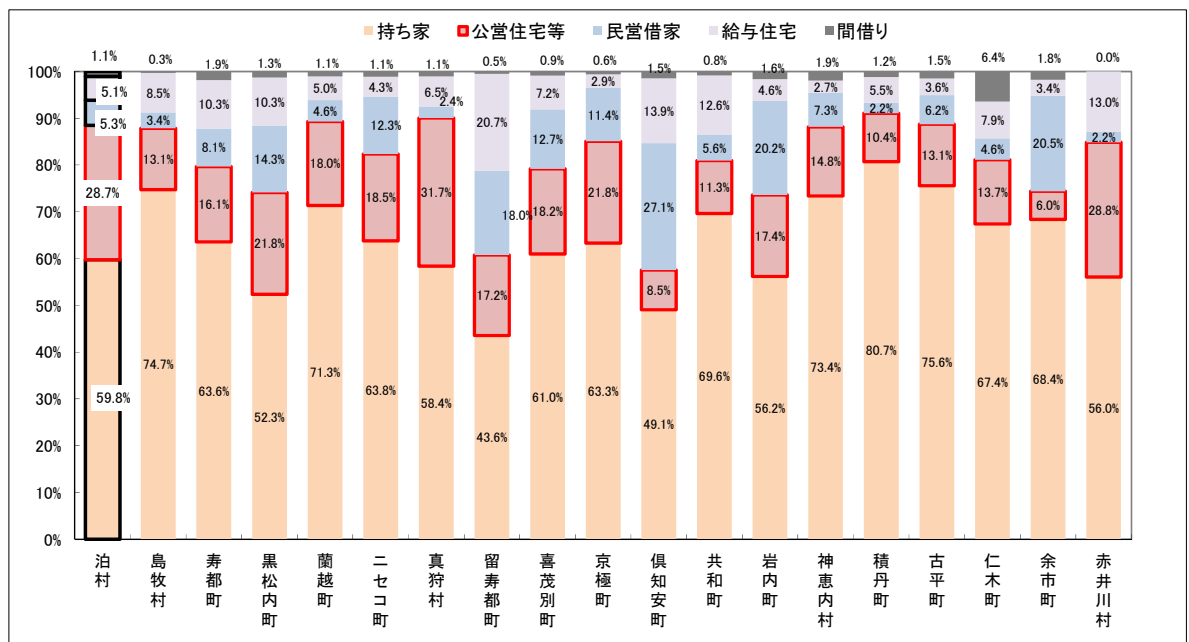
図 所有関係別世帯の比較



資料：国勢調査

次に、後志管内の他の町村と比較すると、公営住宅等の割合は、真狩村（31.7%）、赤井川村（28.8%）に続き、管内で3番目に高い割合となっている。

図 後志管内町村の住宅所有関係別世帯数の割合（H27）



資料：国勢調査

3. 公営住宅等の現状

(1) 公営住宅等管理の状況

①団地の概要

泊村の公営住宅等は、公営住宅・特定公共賃貸住宅・村単独住宅で構成されており、
村営住宅においては高齢者住宅も管理されています。

令和2年3月末現在の管理棟数と戸数は、それぞれ47棟、231戸となっています。

表 各団地の一覧

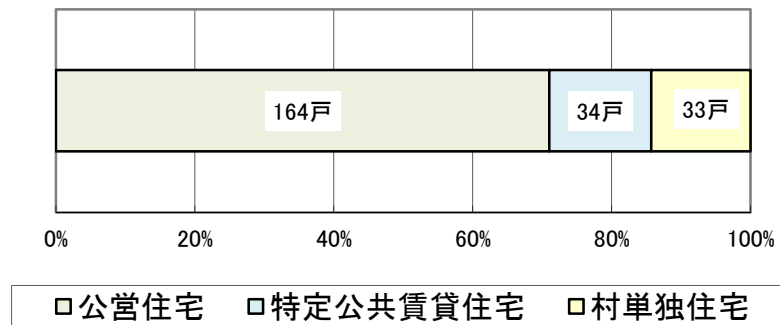
区分	地区	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)							駐車場の有無	物置の有無	集会所の有無	公園・広場の有無	備考	
			棟数(棟)	管理戸数(戸)	建設年度	構造(戸)									
						木造	簡易耐火構造 平屋建	準耐火構造	耐火構造						
公営住宅	盃	茂岩団地	1	4	H12			4		○	○	×	×	特公賃と同じ棟 ・1棟6戸(公4戸、特2戸)	
		盃団地	1	4	H28				4	○	○	×	×	特公賃と同じ棟 ・1棟8戸(公4戸、特4戸)	
		盃第二団地	1	4	S58		4			×	○	×	×		
		盃第三団地	1	4	H3			4		○	○	×	×		
		盃新団地	1	6	H24				6	○	○	×	×	特公賃と同じ棟 ・1棟8戸(公6戸、特2戸)	
	泊	照岸団地	2	12	H11			12		○	○	×	×	2号棟は特公賃と同じ棟 ・1棟8戸(公4戸、特4戸)	
		照岸第二団地	1	12	H22				12	○	○	×	×		
		糸泊第二団地	3	12	S52-8戸、S53-4戸		12			×	○	×	×		
		臼別第二団地	1	8	S62			8		×	○	×	×		
	茅沼	茅沼団地	10	46	S53-4戸、S54-8戸、 S55-8戸、S58-8戸、 S60-8戸、 H16-10戸(耐火)		36		10	S53~60: × H16: ○	S53: ○ S54~60: × H16: ○	×	×	H16棟は特公賃と同じ棟 ・1棟12戸(公10戸、特2戸)	
		茅沼第二団地	1	4	H12			4		○	○	×	×	特公賃と同じ棟 ・1棟8戸(公4戸、特4戸)	
		茅沼南山団地	1	4	S35		4			×	×	×	×		
	渋井・堀株	滝の淵団地	3	20	H13-6戸、H14-8戸、 H15-6戸				20	○	○	×	×	3棟とも特公賃と同じ棟 H13棟: 公6戸、特6戸 H14棟: 公8戸、特4戸 H15棟: 公6戸、特6戸	
		渋井団地	1	4	H3			4		○	○	×	×		
		堀株団地	3	20	S55-4戸(簡平)、 H5-8戸、H6-8戸		4	16		S55: × H5.6: ○	○	×	×		
	小計			31	164	—	0	60	52	52	—	—			
	特定公共賃貸住宅 (地域優良賃貸住宅)	盃	茂岩団地	—	2	H12			2		○	○		×	公営と同じ棟
			盃団地	—	4	H28				4	○	○		×	公営と同じ棟
			盃新団地	—	2	H24				2	○	○		×	公営と同じ棟
		泊	照岸団地	—	4	H11			4		○	○		×	公営と同じ棟
茅沼団地			—	2	H16				2	○	○		×	公営と同じ棟	
茅沼第二団地		—	4	H12			4		○	○		×	公営と同じ棟		
渋井・堀株		滝の淵団地	—	16	H13-6戸、H14-4戸、 H15-6戸				16	○	○		×	3棟とも公営と同じ棟	
		小計			0	34		0	0	10	24	—	—	—	—
村単独住宅	泊	照岸団地	1	8	H9			8		○	○	×	○	照岸団地合計3棟のうち、 H9棟8戸は全て村単独	
		臼別団地	2	12	H13-6戸、 H14-6戸				12	×	×	×	×		
		臼別新団地	13	13	H13-2戸、 H14-7戸、 H15-2戸、 H16-2戸	13				○	○	×	×	高齢者住宅	
	小計			16	33		13	0	8	12	—	—	—	—	
合計			47	231		13	60	70	88	—	—	—	—		

資料：泊村調べ

②管理区分別戸数

泊村の公営住宅等の内訳をみると、公営住宅が 164 戸（71.0％）と最も高く、特定公共賃貸住宅が 34 戸（14.7％）、村単独住宅が 33 戸（14.3％）となっています。

図 管理区分別戸数

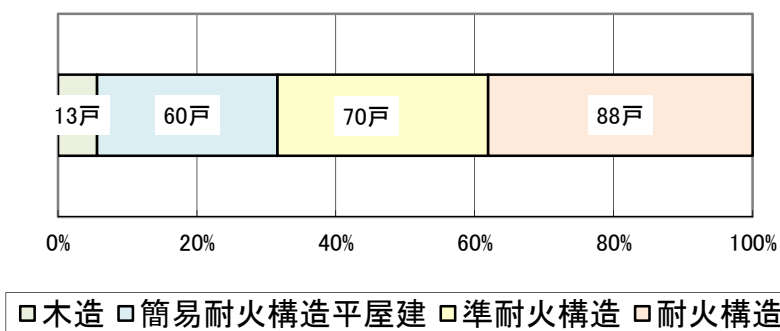


資料：泊村調べ

③構造別戸数

構造別戸数では、耐火構造が 88 戸（38.1％）と最も多く、次いで準耐火構造が 70 戸（30.3％）、簡易耐火構造平屋建が 60 戸（26.0％）、木造が 13 戸（5.6％）となっています。

図 構造別戸数

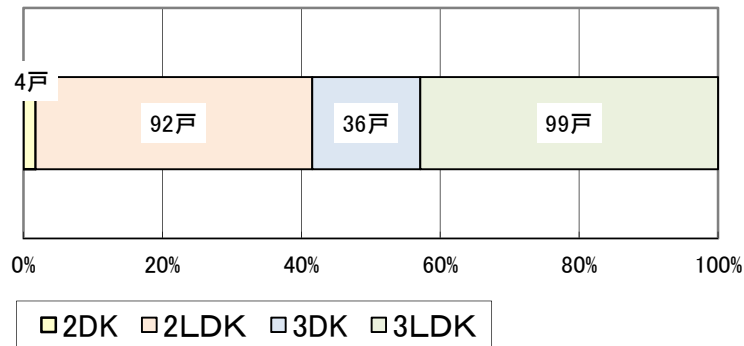


資料：泊村調べ

④タイプ別戸数

タイプ別戸数では、3LDKが99戸(42.9%)と最も多く、2LDKが92戸(39.8%)、3DKが36戸(15.6%)、2DKが4戸(1.7%)となっています。

図 タイプ別戸数

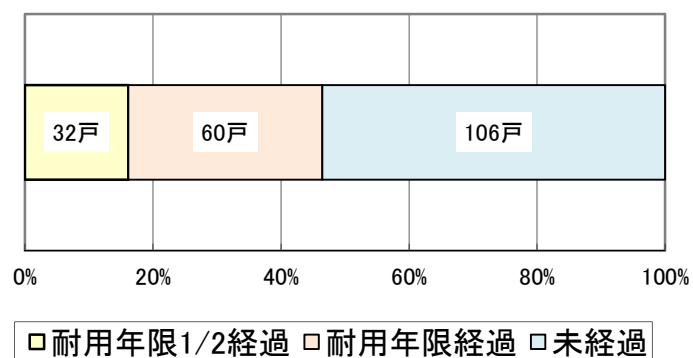


資料：泊村調べ

⑤老朽化の状況

村単独住宅（合計 33 戸）を除く公営住宅等と特定公共賃貸住宅の合計 198 戸のうち、令和元年度末で耐用年限を経過している住戸は 60 戸（30.3%）であり、また、耐用年限の1/2を経過している住戸は 32 戸（16.2%）であり、あわせて全体の 46.5%を占めています。

図 耐用年限経過等戸数



※構造別の耐用年限 木平・簡平：30年 準耐火：45年 耐火：70年

資料：泊村調べ

⑥空き家の状況

空き家の状況は以下の表のようになっており、うち、特定公共賃貸住宅については、空き家率が低い状況となっています。

表 団地別の空き家の状況

令和元年度末

区分	地区	団地名		棟数	管理戸数	入居戸数	空き家の状況				備考
							合計	一般	政策	空き家率	
公営住宅	盃	茂岩団地	H12	1	4	4	0	0	0	－	
		盃団地	H28	1	4	4	0	0	0	－	
		盃第二団地	S58	1	4	3	1	1	0	25.0%	
		盃第三団地	H3	1	4	4	0	0	0	－	
		盃新団地	H24	1	6	3	3	3	0	50.0%	
	泊	照岸団地	H11	2	12	6	6	6	0	50.0%	
		照岸第二団地	H22	1	12	12	0	0	0	－	
		糸泊第二団地	S52-8戸,S53-4戸	3	12	11	1	1	0	8.3%	
		臼別第二団地	S62	1	8	6	2	2	0	25.0%	
	茅沼	茅沼団地	S53-4戸,S54-8戸, S55-8戸,S58-8戸, S60-8戸, H16-10戸(耐火)	10	46	40	6	6	0	13.0%	
		茅沼第二団地	H12	1	4	3	1	1	0	25.0%	
		茅沼南山団地	S35	1	4	3	1	1	0	25.0%	
	渋井・堀株	滝の澗団地	H13-6戸,H14-8戸, H15-6戸	3	20	12	8	8	0	40.0%	
		渋井団地	H3	1	4	3	1	1	0	25.0%	
		堀株団地	S55-4戸(簡平), H5-8戸,H6-8戸	3	20	19	1	1	0	5.0%	
	小計		－	31	164	133	31	31	0	18.9%	
特定公共賃貸住宅	盃	茂岩団地	H12	－	2	2	0	0	0		
		盃団地	H28	－	4	3	1	1	0	25.0%	
		盃新団地	H24	－	2	2	0	0	0	－	
	泊	照岸団地	H11	－	4	4	0	0	0	－	
	茅沼	茅沼団地	H16	－	2	2	0	0	0	－	
		茅沼第二団地	H12	－	4	4	0	0	0	－	
	渋井・堀株	滝の澗団地	H13-6戸,H14-4戸, H15-6戸	－	16	16	0	0	0	－	
	小計		－	0	34	33	1	1	0	2.9%	
村単独住宅	泊	照岸団地	H9	1	8	4	4	4	0	50.0%	
		臼別団地	H13-6戸, H14-6戸	2	12	10	2	2	0	16.7%	
		臼別新団地	H13-2戸,H14-7戸, H15-2戸,H16-2戸	13	13	13	0	0	0	－	
	小計		－	16	33	27	6	6	0	18.2%	
合計			－	47	231	193	38	38	0	16.5%	

※政策空き家の位置づけは無し

資料：泊村調べ

⑦応募倍率の状況

最近5か年における団地別の募集・応募状況は以下の様になっています。

うち、特定公共賃貸住宅については、応募倍率が高い傾向にあります。

表 団地別募集・応募状況

区分	地区	団地名	棟数	管理戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度			合計			備考
					募集戸数	募集件数	倍率	募集戸数	募集件数	倍率	募集戸数	募集件数	倍率	募集戸数	募集件数	倍率	募集戸数	募集件数	倍率	募集戸数	募集件数	倍率	
公営住宅	盃	茂岩団地	1	4																			
		盃団地	1	4				4	5	1.3	1	1	1.0							5	6	1.2	
		盃第二団地	1	4				1	0	0.0										1	0	0.0	
		盃第三団地	1	4																			
	泊	盃新団地	1	6	1	1	1.0	1	1	1.0							4	3	0.8	6	5	0.8	
		照岸団地	2	12	1	2	2.0							2	3	1.5	5	2	0.4	8	7	0.9	
		照岸第二団地	1	12							2	3	1.5				1	2	2.0	3	5	1.7	
		糸泊第二団地	3	12													5	3	0.6	5	3	0.6	
	茅沼	臼別第二団地	1	8																			
		茅沼団地	10	46	2	2	1.0	1	2	2.0	3	1	0.3	1	1	1.0	2	2	1.0	9	8	0.9	
		茅沼第二団地	1	4													1	1	1.0	1	1	1.0	
	洪井・堀株	茅沼南山団地	1	4																			
		滝の淵団地	3	20	1	3	3.0	2	7	3.5	3	6	2.0	3	6	2.0	10	6	0.6	19	28	1.5	
		洪井団地	1	4	1	1	1.0	2	2	1.0							1	0	0.0	4	3	0.8	
		堀株団地	3	20													1	0	0.0	1	0	0.0	
	小計				6	9	1.5	11	17	1.5	9	11	1.2	6	10	1.7	30	19	0.6	62	66	1.1	
特定公共賃貸住宅	盃	茂岩団地	-	2																			
		盃団地	-	4				3	5	1.7										3	5	1.7	
		盃新団地	-	2																			
	泊	照岸団地	-	4																			
		茅沼団地	-	2	1	2	2.0													1	2	2.0	
	洪井・堀株	茅沼第二団地	-	4																			
		滝の淵団地	-	16	1	3	3.0	3	15	5.0							2	2	1.0	6	20	3.3	
	小計				2	5	2.5	6	20		0	0	-	0	0	-	2	2	1.0	10	27	2.7	
村単独住宅	泊	照岸団地	1	8										1	0	0.0	3	2	0.7	4	2	0.5	
		臼別団地	2	12				2	7	3.5	1	1	1.0	1	2	2.0				4	10		
		臼別新団地	13	13				1	2	2.0							2	4	2.0	3	6	2.0	
	小計				0	0	-	3	9	3.0	1	1	1.0	2	2	1.0	5	6	1.2	11	18	1.6	
合計					8	14	1.8	20	46	2.3	10	12	1.2	8	12	1.5	37	27	0.7	83	111	1.3	

：1倍以上
：1倍以下

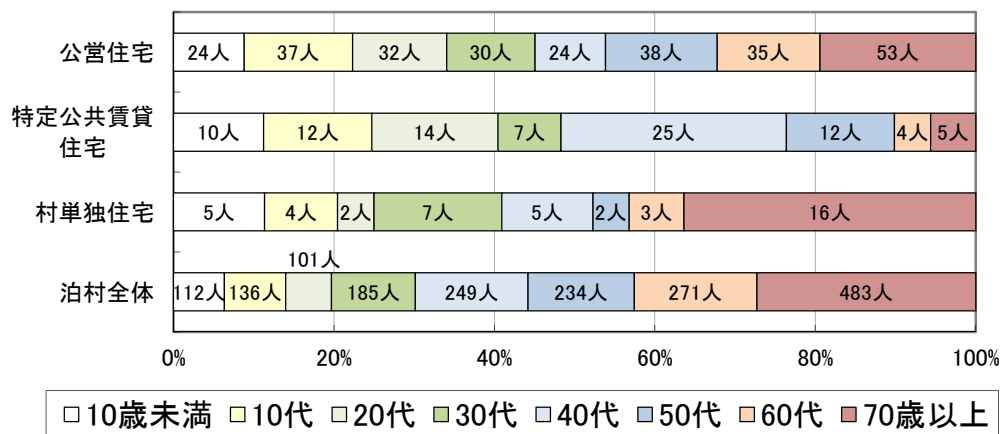
資料：泊村調べ

(2) 公営住宅等入居者の状況

①年齢構成

入居者の年齢構成を見ると、特に、特定公共賃貸住宅においては若年層が多くなっています。一方、村単独住宅においては高齢者住宅も管理されていることなどから、70歳以上の居住者が多くなっています。

図 年齢構成の状況



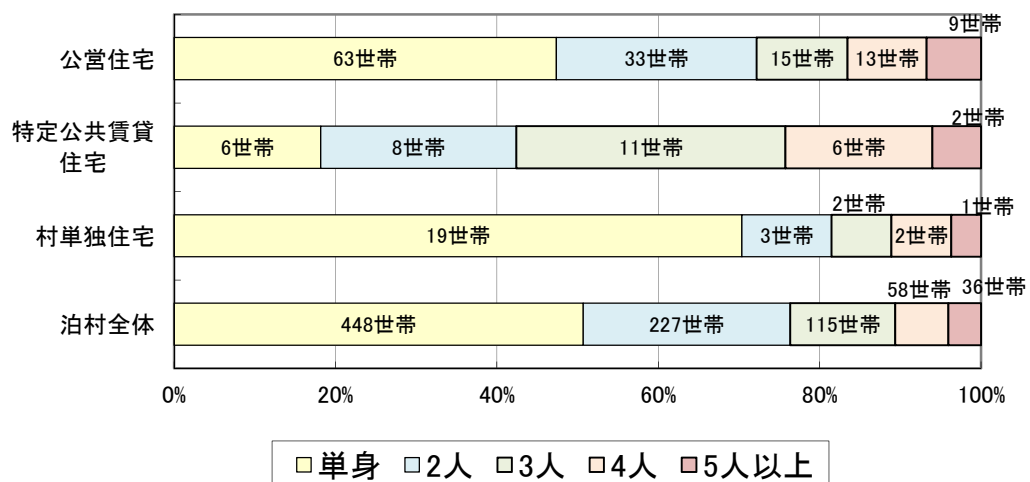
資料：公営住宅等～泊村調べ（令和2年3月末）
 全村～国勢調査（平成27年）

②世帯人員別世帯数

入居者の世帯人員をみると、高齢者住宅がある村単独住宅では単身世帯が約70%と多くっており、一方、特定公共賃貸住宅では、3人以上の世帯が多くなっています。

公営住宅においては、単身者割合が村全体の単身者割合と概ね同じ程度となっています。

図 世帯人数別世帯の状況

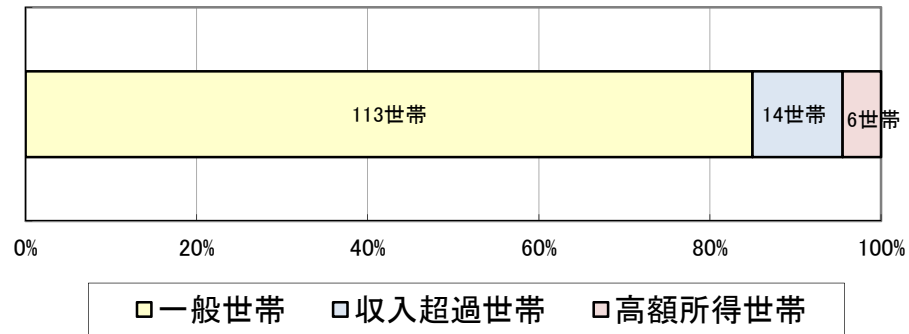


資料：公営住宅等～泊村調べ（令和2年3月末）
 全村～国勢調査（平成27年）

③収入超過世帯の状況

公営住宅の居住者（合計 133 世帯）のうち、収入超過世帯は 14 世帯であり、高額所得世帯は 6 世帯となっています。

図 収入超過世帯の状況（公営住宅）



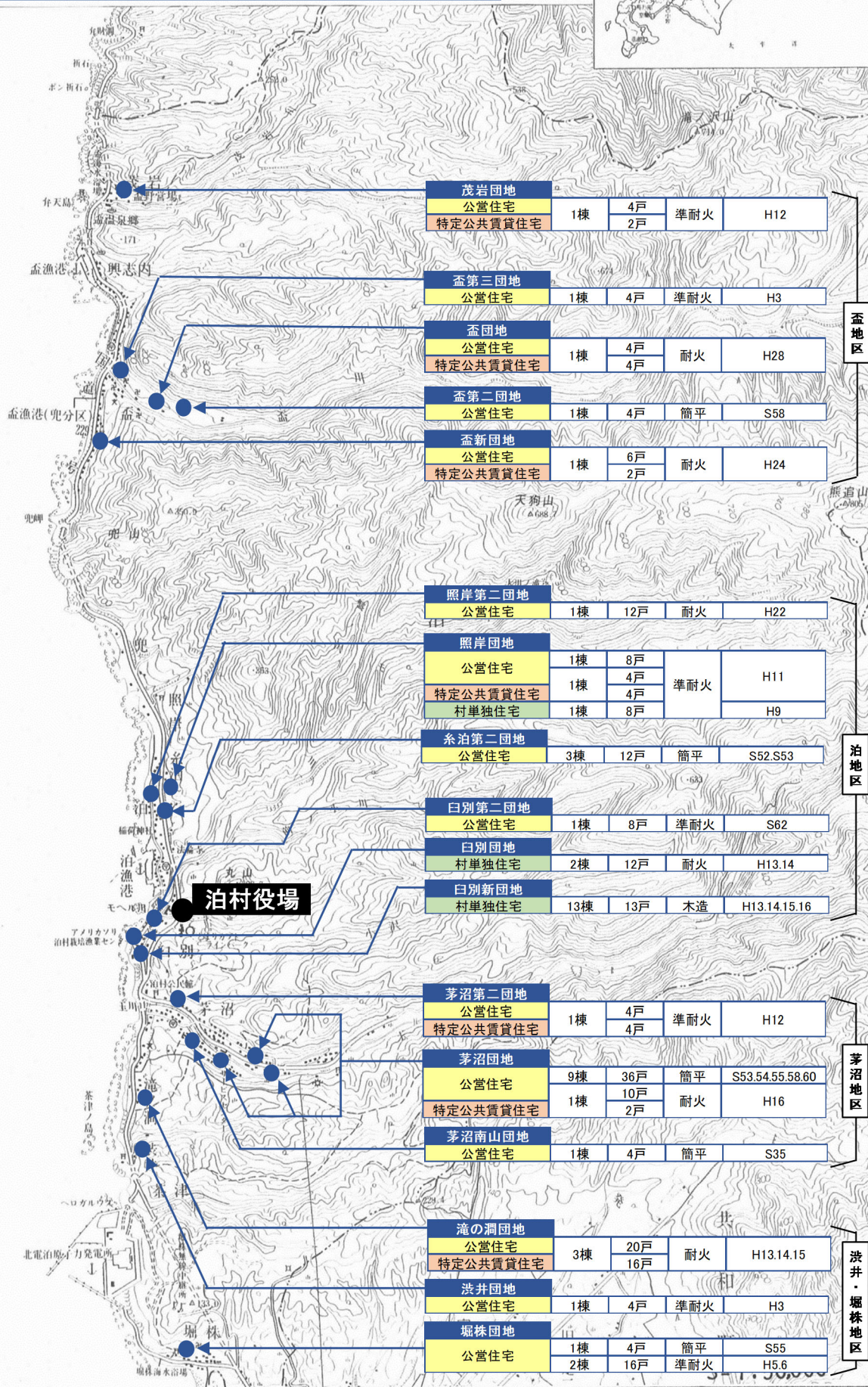
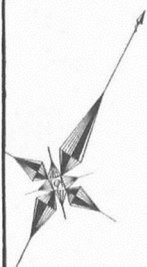
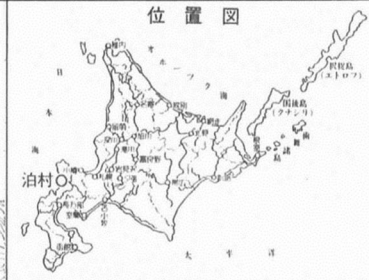
資料：泊村調べ

公営住宅団地配置図

(凡例)

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度
管理区分				

位置図



■泊村 公共賃貸住宅の一覧

区分	地区	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)													入居の状況(令和2(2020)年3月末日現在)																				備考				
			棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	建設 年度	構造(戸)				老朽化状況(戸)			間取り(戸)					入居 世帯 数	空き家(戸)			入居世帯の状況(世帯)								入居者の年齢構成(人)										
						木造	簡易 耐火 構造 平屋建	準 耐火 構造	耐火 構造	耐用 年限 1/2 未満	耐用 年限 1/2 経過	耐用 年限 経過	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK		合計	一般	政策	入居 世帯 数	1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 以上 世帯	世帯主 が65歳 以上	65歳 以上 単身	入居 者 総数	10歳 未満	10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代		50 歳代	60 歳代	70 歳 以上	
公営 住宅	盃	茂岩団地	1	4	H12			4		4			0	0	4	0	0	0	4	1	1	1	1	0	2	1	10	3	0	2	2	0	0	0	3	特公賃と同じ棟				
		盃団地	1	4	H28				4	4			0	0	4	0	0	4	0	0	0	4	2	0	2	0	0	1	1	8	1	2	1	2	1	0	0	1	特公賃と同じ棟	
		盃第二団地	1	4	S58		4				4		0	0	0	0	4	3	1	1	0	3	1	2	0	0	0	2	0	5	0	0	0	1	0	0	1	3		
		盃第三団地	1	4	H3			4			4		0	0	0	0	4	4	0	0	0	4	0	1	3	0	0	0	0	0	11	0	2	1	0	2	6	0	0	
		盃新団地	1	6	H24				6	6			0	0	6	0	0	3	3	3	0	3	1	2	0	0	0	1	1	5	0	0	0	2	0	2	0	1	特公賃と同じ棟	
	泊	照岸団地	2	12	H11			12		12			0	0	8	0	4	6	6	6	0	6	2	2	1	1	0	1	0	13	2	1	2	1	2	1	2	2	照岸団地は合計3棟、うちH9棟は全戸が村単独2号棟は特公賃と同じ棟	
		照岸第二団地	1	12	H22				12	12			0	0	12	0	0	12	0	0	0	12	8	2	0	1	1	5	3	21	2	3	1	2	2	2	4	5		
		糸泊第二団地	3	12	S52-8戸, S53-4戸		12				12		0	0	0	12	0	11	1	1	0	11	9	2	0	0	0	7	6	13	0	1	2	1	0	1	2	6		
		臼別第二団地	1	8	S62			8			8		0	0	0	0	8	6	2	2	0	6	0	2	2	1	1	1	0	20	0	7	1	2	4	2	4	0		
	茅沼	茅沼団地	10	46	S53-4戸, S54-8戸, S55-8戸, S58-8戸, S60-8戸, H16-10戸(耐火)		36		10	10		36	0	0	6	20	20	40	6	6	0	40	23	10	1	4	2	19	12	72	7	7	9	4	5	11	11	18	H16棟は特公賃と同じ棟	
		茅沼第二団地	1	4	H12			4		4			0	0	4	0	0	3	1	1	0	3	1	1	0	0	1	0	0	8	0	2	2	0	3	1	0	0	特公賃と同じ棟	
		茅沼南山団地	1	4	S35		4				4		0	4	0	0	0	3	1	1	0	3	3	0	0	0	0	2	2	3	0	0	0	0	0	0	1	2		
	渋井・堀株	滝の澗団地	3	20	H13-6戸, H14-8戸, H15-6戸			20	20				0	0	9	0	11	12	8	8	0	12	5	3	0	2	2	3	2	29	7	2	5	8	1	1	2	3	3棟とも特公賃と同じ棟	
		渋井団地	1	4	H3			4		4			0	0	0	0	4	3	1	1	0	3	2	1	0	0	0	1	0	4	0	0	0	0	0	0	2	2		
		堀株団地	3	20	S55-4戸(簡平), H5-8戸, H6-8戸		4	16			16	4	0	0	0	4	16	19	1	1	0	19	5	4	5	3	2	7	4	51	2	10	6	5	4	11	6	7		
	小計			31	164	-	0	60	52	52	72	32	60	0	4	53	36	71	133	31	31	0	133	63	33	15	13	9	52	32	273	24	37	32	30	24	38	35	53	
特定 公共 賃貸 住宅	盃	茂岩団地	-	2	H12			2				0	0	0	0	2	2	0	0	0	2	0	0	1	1	0	0	0	7	0	2	1	0	2	2	0	0	公営と同じ棟		
		盃団地	-	4	H28				4	4			0	0	0	0	4	3	1	1	0	3	0	0	1	2	0	0	0	11	1	2	4	0	3	1	0	0	公営と同じ棟	
		盃新団地	-	2	H24				2	2			0	0	0	0	2	2	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	5	1	1	0	0	3	0	0	0	公営と同じ棟	
	泊	照岸団地	-	4	H11			4		4			0	0	0	0	4	4	0	0	0	4	0	1	2	1	0	1	0	12	2	1	1	0	5	1	1	1	公営と同じ棟	
		茅沼団地	-	2	H16				2	2			0	0	2	0	0	2	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0	4	1	0	0	2	1	0	0	0	公営と同じ棟	
	茅沼第二団地	-	4	H12			4		4			0	0	0	0	4	4	0	0	0	4	1	1	2	0	0	1	0	9	0	1	1	0	2	3	0	2	公営と同じ棟		
	渋井・堀株	滝の澗団地	-	16	H13-6戸, H14-4戸, H15-6戸			16	16				0	0	8	0	8	16	0	0	0	16	3	6	4	1	2	1	0	41	5	5	7	5	9	5	3	2	公営と同じ棟	
		小計			0	34		0	0	10	24	34	0	0	10	0	24	33	1	1	0	33	6	8	11	6	2	3	0	89	10	12	14	7	25	12	4	5		
村 単独 住宅	泊	照岸団地	1	8	H9			8		-	-	-	0	0	4	0	4	4	4	4	0	4	0	1	2	1	0	1	0	12	2	2	0	4	2	1	1	0	照岸団地は合計3棟、うちH9棟は全戸が村単独	
		臼別団地	2	12	H13-6戸, H14-6戸				12	-	-	-	0	0	12	0	0	10	2	2	0	10	8	0	0	1	1	2	2	17	3	2	2	3	3	1	2	1		
		臼別新団地	13	13	H13-2戸, H14-7戸, H15-2戸, H16-2戸	13				-	-	-	0	0	13	0	0	13	0	0	0	13	11	2	0	0	0	13	11	15	0	0	0	0	0	0	0	15	高齢者住宅	
	小計			16	33		13	0	8	12	0	0	0	0	29	0	4	27	6	6	0	27	19	3	2	2	1	16	13	44	5	4	2	7	5	2	3	16		
合計			47	231		13	60	70	88	106	32	60	0	4	92	36	99	193	38	38	0	193	88	44	28	21	12	71	45	406	39	53	48	44	54	52	42	74		

表 泊村 耐用年限の経過状況

耐用年限は、簡平:30年、木平:30年、準耐火・簡2:45年、耐火:70年

[illegible]

4. 入居者意向の把握

(1) 調査の概要

①配付対象

泊村内居住者のうち、公営住宅・特定公共賃貸住宅・村単独住宅に入居している世帯。

②配付・回収方法

- ・配付方法：令和2年9月28日（月）、各戸に配付
- ・回収方法：郵送回収（令和2年10月7日（水）締切）

③回収率等

配布数	回収数	回収率
193 票	126 票	65.3%

(2) 調査結果の概要

（次ページ以降に記載）

問 1 回答者の属性

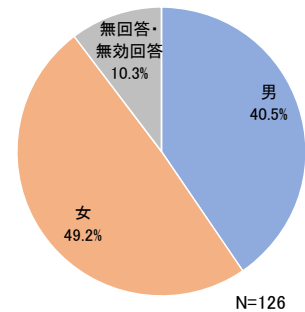
(1) 性別・年齢

①男

②女

・「男」が 40.5%、「女」が 49.2%となっています。

設問	回答数	割合
男	51	40.5%
女	62	49.2%
無回答・無効回答	13	10.3%
計	126	100.0%



①10代

②20代

③30代

④40代

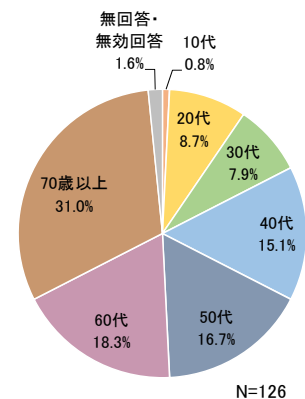
⑤50代

⑥60代

⑦70歳以上

・最も比率が高いのが「70歳以上」であり、31.0%を占めています。次いで「60代」(18.3%)、「50代」(16.7%)となっており、60歳以上の高齢者が約半数を占めています。

設問	回答数	割合
10代	1	0.8%
20代	11	8.7%
30代	10	7.9%
40代	19	15.1%
50代	21	16.7%
60代	23	18.3%
70歳以上	39	31.0%
無回答・無効回答	2	1.6%
計	126	100.0%



(2) 家族構成

①1人(同居者なし)

②2人

③3人

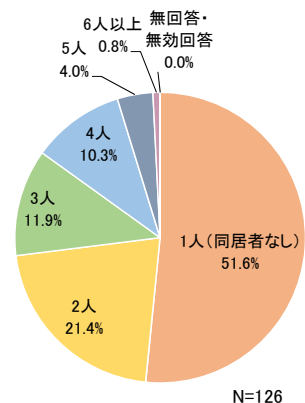
④4人

⑤5人

⑥6人以上

・最も比率が高いのが「1人(同居者なし)」であり 51.6%を占めています。次いで「2人」(21.4%)となっており、1人または2人世帯が全体の7割以上を占めています。

設問	回答数	割合
1人(同居者なし)	65	51.6%
2人	27	21.4%
3人	15	11.9%
4人	13	10.3%
5人	5	4.0%
6人以上	1	0.8%
無回答・無効回答	0	0.0%
計	126	100.0%

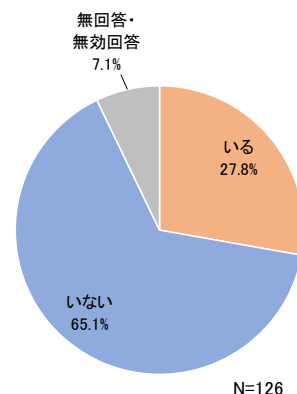


(3) 65歳以上の家族の成員の有無

①いる ②いない

- ・「いる」が27.8%、「いない」が65.1%となっています。

設問	回答数	割合
いる	35	27.8%
いない	82	65.1%
無回答・無効回答	9	7.1%
計	126	100.0%

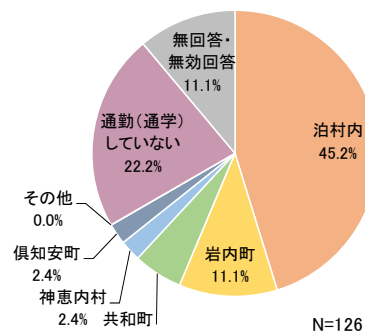


(4) 通勤（通学）地域

①泊村内 ②岩内町 ③共和町 ④神恵内村 ⑤倶知安町
⑥その他（ ） ⑦通勤（通学）していない

- ・最も比率が高いのが「泊村内」であり45.2%を占めています。次いで「通勤（通学）していない」（22.2%）となっています。

設問	回答数	割合
泊村内	57	45.2%
岩内町	14	11.1%
共和町	7	5.6%
神恵内村	3	2.4%
倶知安町	3	2.4%
その他	0	0.0%
通勤(通学)していない	28	22.2%
無回答・無効回答	14	11.1%
計	126	100.0%



問2 居住地域

(1) 住んでいる団地の種類は

①公営住宅 ②特定公共賃貸住宅 ③村営住宅

設問	回答数	割合
公営住宅	61	48.4%
特定公共賃貸受託	13	10.3%
村営住宅	28	22.2%
無回答・無効回答	24	19.0%
計	126	100.0%

(2) 団地の名称（住棟の階数）は

■ 盃地区 ①茂岩団地 ②盃団地 ③盃第二団地
 ④盃第三団地 ⑤盃新団地
 ■ 泊地区 ⑥照岸団地 ⑦照岸第二団地 ⑧糸泊第二団地
 ⑨白別団地 ⑩白別新団地 ⑪白別第二団地
 ■ 茅沼地区 ⑫茅沼団地(平屋) ⑬茅沼団地(2階建) ⑭茅沼第二団地
 ■ 渋井・堀株地区 ⑮滝の潤団地 ⑯渋井団地 ⑰堀株団地(平屋)
 ⑱堀株団地(2階建)

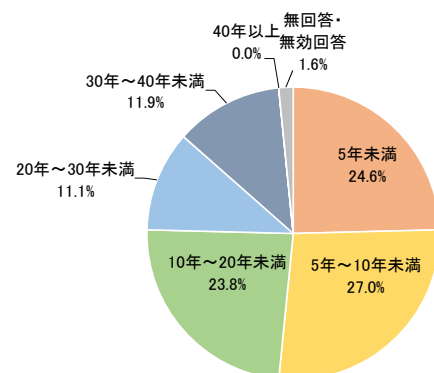
設問	回答数	割合
茂岩団地	5	4.0%
盃団地	4	3.2%
盃第二団地	3	2.4%
盃第三団地	1	0.8%
盃新団地	7	5.6%
照岸団地	13	10.3%
照岸第二団地	3	2.4%
糸泊第二団地	11	8.7%
白別団地	14	11.1%
白別新団地	1	0.8%
白別第二団地	1	0.8%
茅沼団地(平屋)	19	15.1%
茅沼団地(2階建)	8	6.3%
茅沼第二団地	1	0.8%
滝の潤団地	17	13.5%
渋井団地	2	1.6%
堀株団地(平屋)	2	1.6%
堀株団地(2階建)	10	7.9%
無回答・無効回答	4	3.2%
計	126	100.0%

問3 居住年数

①5年未満 ②5年～10年未満 ③10年～20年未満
 ④20年～30年未満 ⑤30年～40年未満 ⑥40年以上

・居住年数の回答は、各年代に分散しています。

設問	回答数	割合
5年未満	31	24.6%
5年～10年未満	34	27.0%
10年～20年未満	30	23.8%
20年～30年未満	14	11.1%
30年～40年未満	15	11.9%
40年以上	0	0.0%
無回答・無効回答	2	1.6%
計	126	100.0%



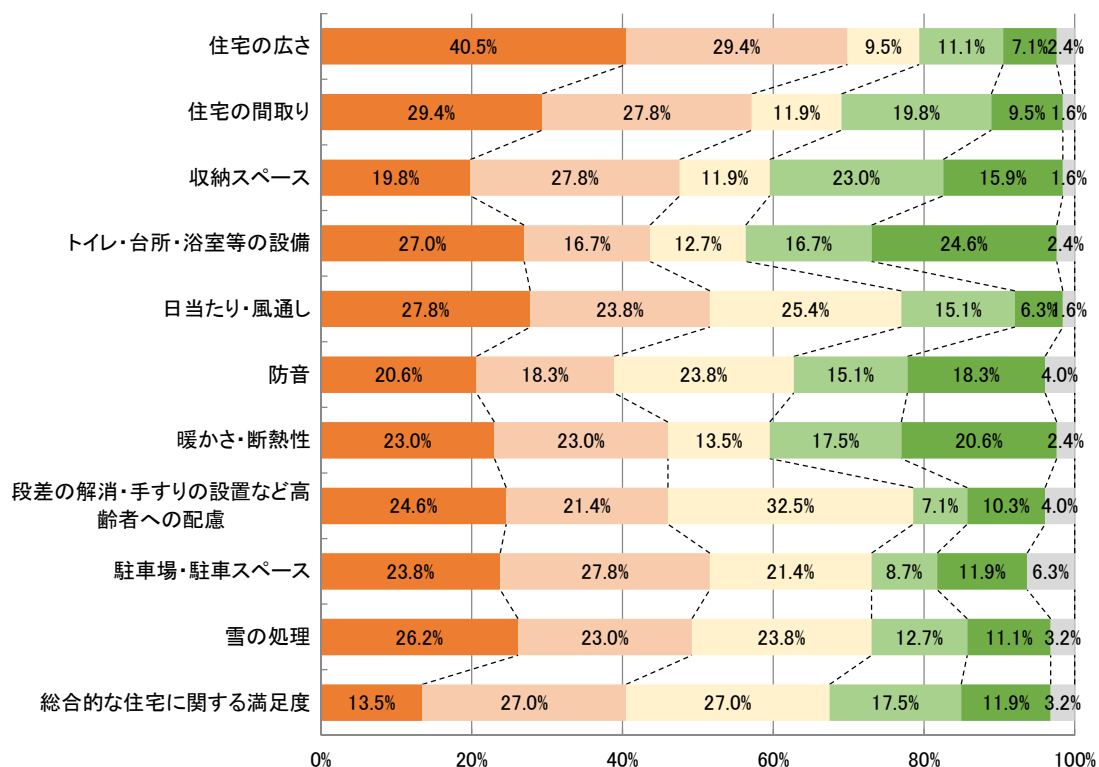
問4 住戸や周辺環境の満足度

【住戸などについて】

- ・「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「住宅の広さ」（69.8%）、「住宅の間取り」（57.1%）、「日当たり・風通し」及び「駐車場・駐車スペース」がともに51.6%となっています。
- ・「不満・やや不満」の割合が多い項目は、「トイレ・台所・浴室等の設備」（41.3%）、「収納スペース」（38.9%）、「暖かさ・断熱性」（38.1%）となっています。

設問	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満	無回答・無効回答	計
住宅の広さ	51	37	12	14	9	3	126
	40.5%	29.4%	9.5%	11.1%	7.1%	2.4%	100.0%
住宅の間取り	37	35	15	25	12	2	126
	29.4%	27.8%	11.9%	19.8%	9.5%	1.6%	100.0%
収納スペース	25	35	15	29	20	2	126
	19.8%	27.8%	11.9%	23.0%	15.9%	1.6%	100.0%
トイレ・台所・浴室等の設備	34	21	16	21	31	3	126
	27.0%	16.7%	12.7%	16.7%	24.6%	2.4%	100.0%
日当たり・風通し	35	30	32	19	8	2	126
	27.8%	23.8%	25.4%	15.1%	6.3%	1.6%	100.0%
防音	26	23	30	19	23	5	126
	20.6%	18.3%	23.8%	15.1%	18.3%	4.0%	100.0%
暖かさ・断熱性	29	29	17	22	26	3	126
	23.0%	23.0%	13.5%	17.5%	20.6%	2.4%	100.0%
段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	31	27	41	9	13	5	126
	24.6%	21.4%	32.5%	7.1%	10.3%	4.0%	100.0%
駐車場・駐車スペース	30	35	27	11	15	8	126
	23.8%	27.8%	21.4%	8.7%	11.9%	6.3%	100.0%
雪の処理	33	29	30	16	14	4	126
	26.2%	23.0%	23.8%	12.7%	11.1%	3.2%	100.0%
総合的な住宅に関する満足度	17	34	34	22	15	4	126
	13.5%	27.0%	27.0%	17.5%	11.9%	3.2%	100.0%

■ 満足 ■ ほぼ満足 ■ どちらでもない ■ やや不満 ■ 不満 ■ 無回答・無効回答 N=126



【住戸などについて】団地別 「不満・やや不満」

- ・団地ごとの内訳については、票数が少ないため割合で単純比較することは困難な状況といえますが、老朽化が進行しており比較的規模が大きい「茅沼団地（平屋）の状況をみると、全体の傾向と同様、「暖かさ・断熱性」・「トイレ等の設備」といった項目において不満とする回答が多くみられます。

設問	住宅の広さ	住宅の間取り	収納スペース	トイレ・台所・浴室等の設備	日当たり・風通し	防音	暖かさ・断熱性	段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	駐車場・駐車スペース	雪の処理	総合的な住宅に関する満足度	回答者数
茂岩団地	3	4	3	2	1	1	2	1	0	1	2	5
盃団地	0	1	2	1	0	2	1	1	2	0	1	4
盃第二団地	0	0	1	0	2	1	2	1	2	3	1	3
盃第三団地	0	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0	1
盃新団地	0	0	3	0	2	2	2	0	3	0	1	7
照岸団地	4	5	4	4	3	1	2	1	2	1	3	13
照岸第二団地	1	1	1	0	1	1	0	0	0	1	0	3
糸泊第二団地	0	3	5	2	0	4	4	0	1	3	1	11
臼別団地	2	3	4	4	3	2	2	2	1	2	3	14
臼別新団地	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
臼別第二団地	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1	1
茅沼団地(平屋)	5	6	8	14	6	10	14	8	7	11	12	19
茅沼団地(2 階建)	1	3	3	3	3	4	3	2	1	1	2	8
茅沼第二団地	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1
滝の洞団地	2	2	2	5	0	8	3	0	5	4	3	17
洗井団地	1	1	1	2	1	1	2	2	1	0	2	2
堀株団地(平屋)	1	2	2	2	2	1	2	2	0	0	1	2
堀株団地(2 階建)	1	3	4	9	1	3	4	2	1	2	4	10
無回答・無効回答	1	2	3	1	1	1	2	0	0	0	0	4
計	23	37	49	52	27	42	48	22	26	30	37	126

設問	住宅の広さ	住宅の間取り	収納スペース	トイレ・台所・浴室等の設備	日当たり・風通し	防音	暖かさ・断熱性	段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	駐車場・駐車スペース	雪の処理	総合的な住宅に関する満足度
茂岩団地(N=5)	60.0%	80.0%	60.0%	40.0%	20.0%	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%	20.0%	40.0%
盃団地(N=4)	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	25.0%
盃第二団地(N=3)	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	66.7%	33.3%	66.7%	33.3%	66.7%	100.0%	33.3%
盃第三団地(N=1)	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
盃新団地(N=7)	0.0%	0.0%	42.9%	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	0.0%	42.9%	0.0%	14.3%
照岸団地(N=13)	30.8%	38.5%	30.8%	30.8%	23.1%	7.7%	15.4%	7.7%	15.4%	7.7%	23.1%
照岸第二団地(N=3)	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%
糸泊第二団地(N=11)	0.0%	27.3%	45.5%	18.2%	0.0%	36.4%	36.4%	0.0%	9.1%	27.3%	9.1%
臼別団地(N=14)	14.3%	21.4%	28.6%	28.6%	21.4%	14.3%	14.3%	14.3%	7.1%	14.3%	21.4%
臼別新団地(N=1)	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
臼別第二団地(N=1)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
茅沼団地(平屋)(N=19)	26.3%	31.6%	42.1%	73.7%	31.6%	52.6%	73.7%	42.1%	36.8%	57.9%	63.2%
茅沼団地(2 階建)(N=8)	12.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	50.0%	37.5%	25.0%	12.5%	12.5%	25.0%
茅沼第二団地(N=1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
滝の洞団地(N=17)	11.8%	11.8%	11.8%	29.4%	0.0%	47.1%	17.6%	0.0%	29.4%	23.5%	17.6%
洗井団地(N=2)	50.0%	50.0%	50.0%	100.0%	50.0%	50.0%	100.0%	100.0%	50.0%	0.0%	100.0%
堀株団地(平屋)(N=2)	50.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	50.0%
堀株団地(2 階建)(N=1)	10.0%	30.0%	40.0%	90.0%	10.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	20.0%	40.0%
無回答・無効回答	25.0%	50.0%	75.0%	25.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

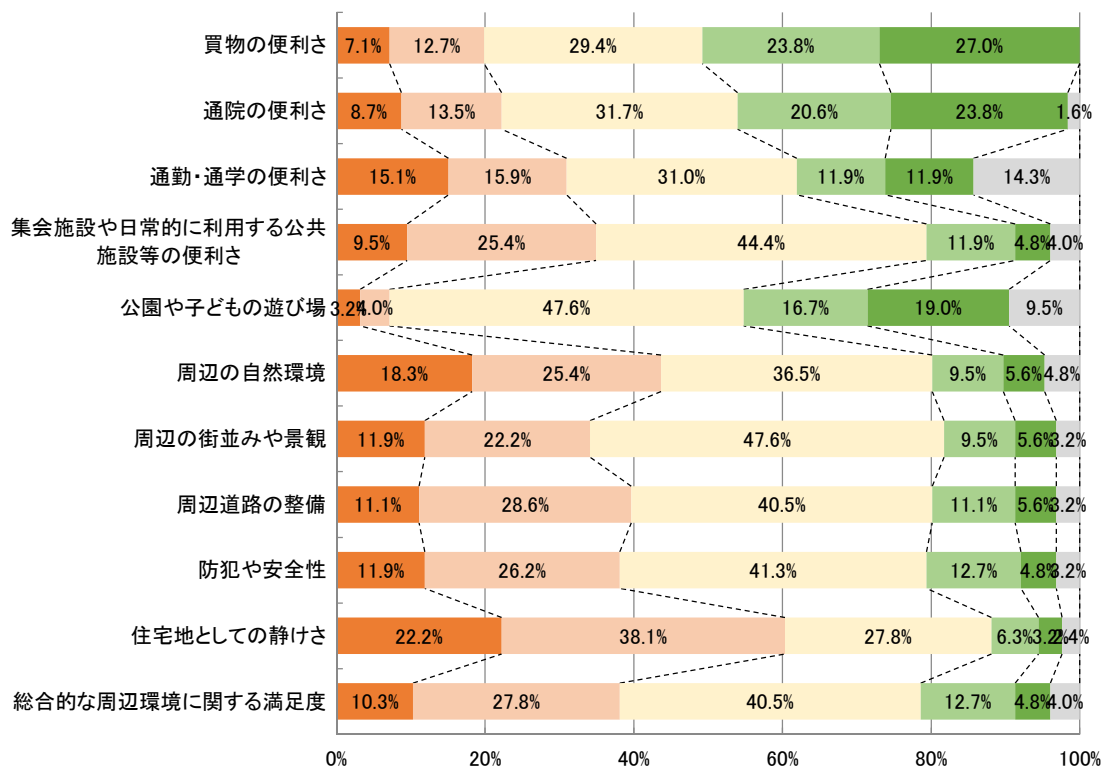
※団地別では票数が少なく、回答内訳についての割合の比較は困難なため、グラフは掲載していない（以下同じ）

【周辺環境について】

- ・「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「住宅地としての静けさ」（60.3%）、「周辺の自然環境」（43.7%）、「総合的な周辺環境に対する満足度」（39.7%）となっています
- ・「不満・やや不満」の割合が多い項目は、「買物の便利さ」（50.8%）、「通院の便利さ」（44.4%）、「公園や子どもの遊び場」（35.7%）となっています。

設問	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満	無回答・無効回答	計
買物の便利さ	9	16	37	30	34	0	126
	7.1%	12.7%	29.4%	23.8%	27.0%	0.0%	100.0%
通院の便利さ	11	17	40	26	30	2	126
	8.7%	13.5%	31.7%	20.6%	23.8%	1.6%	100.0%
通勤・通学の便利さ	19	20	39	15	15	18	126
	15.1%	15.9%	31.0%	11.9%	11.9%	14.3%	100.0%
集会施設や日常的に利用する公共施設等の便利さ	12	32	56	15	6	5	126
	9.5%	25.4%	44.4%	11.9%	4.8%	4.0%	100.0%
公園や子どもの遊び場	4	5	60	21	24	12	126
	3.2%	4.0%	47.6%	16.7%	19.0%	9.5%	100.0%
周辺の自然環境	23	32	46	12	7	6	126
	18.3%	25.4%	36.5%	9.5%	5.6%	4.8%	100.0%
周辺の街並みや景観	15	28	60	12	7	4	126
	11.9%	22.2%	47.6%	9.5%	5.6%	3.2%	100.0%
周辺道路の整備	14	36	51	14	7	4	126
	11.1%	28.6%	40.5%	11.1%	5.6%	3.2%	100.0%
防犯や安全性	15	33	52	16	6	4	126
	11.9%	26.2%	41.3%	12.7%	4.8%	3.2%	100.0%
住宅地としての静けさ	28	48	35	8	4	3	126
	22.2%	38.1%	27.8%	6.3%	3.2%	2.4%	100.0%
総合的な周辺環境に関する満足度	13	35	51	16	6	5	126
	10.3%	27.8%	40.5%	12.7%	4.8%	4.0%	100.0%

■満足 ■ほぼ満足 ■どちらでもない ■やや不満 ■不満 ■無回答・無効回答 N=126



【周辺環境について】団地別 「やや不満・不満」

- ・団地ごとの内訳については、票数が少ないため割合で単純比較することは困難な状況といえますが、団地別にも全体と同様、「買い物・通院等の利便性」や「公園など」について不満とする意見が多い傾向にあります。

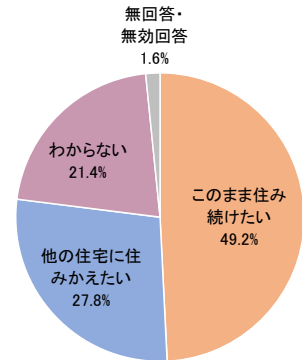
設問	買物の便利 さ	通院の便利 さ	通勤・通学 の便利さ	集会施設や 日常的に利 用する公共 施設等の便 利さ	公園や子ど もの遊び場	周辺の自然 環境	周辺の街並 みや景観	周辺道路の 整備	防犯や安全 性	住宅地とし ての静けさ	総合的な周 辺環境に関 する満足度	回答者数
茂岩団地	3	2	2	1	3	2	1	2	3	1	3	5
盃団地	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
盃第二団地	2	2	2	1	2	0	0	0	1	0	0	3
盃第三団地	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
盃新団地	3	3	1	1	3	1	1	1	1	1	0	7
照岸団地	7	7	2	3	6	4	3	3	3	0	2	13
照岸第二団地	2	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	3
糸泊第二団地	5	5	2	0	4	0	1	3	2	1	1	11
臼別団地	5	5	4	2	4	0	2	0	2	0	3	14
臼別新団地	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
臼別第二団地	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
茅沼団地(平屋)	14	8	5	5	6	7	5	5	5	3	5	19
茅沼団地(2 階建)	6	4	4	1	2	1	1	1	2	0	3	8
茅沼第二団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
滝の洞団地	6	7	3	4	6	2	3	1	2	5	3	17
洪井団地	2	1	0	0	1	0	0	1	1	1	1	2
堀株団地(平屋)	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	2
堀株団地(2 階建)	4	5	2	3	3	0	2	2	1	0	1	10
無回答・無効回答	0	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	4
計	64	56	30	21	45	19	19	21	22	12	22	126

設問	買物の便利 さ	通院の便利 さ	通勤・通学 の便利さ	集会施設や 日常的に利 用する公共 施設等の便 利さ	公園や子ど もの遊び場	周辺の自然 環境	周辺の街並 みや景観	周辺道路の 整備	防犯や安全 性	住宅地とし ての静けさ	総合的な周 辺環境に関 する満足度
茂岩団地(N=5)	60.0%	40.0%	40.0%	20.0%	60.0%	40.0%	20.0%	40.0%	60.0%	20.0%	60.0%
盃団地(N=4)	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
盃第二団地(N=3)	66.7%	66.7%	66.7%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
盃第三団地(N=1)	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
盃新団地(N=7)	42.9%	42.9%	14.3%	14.3%	42.9%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	0.0%
照岸団地(N=13)	53.8%	53.8%	15.4%	23.1%	46.2%	30.8%	23.1%	23.1%	23.1%	0.0%	15.4%
照岸第二団地(N=3)	66.7%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
糸泊第二団地(N=11)	45.5%	45.5%	18.2%	0.0%	36.4%	0.0%	9.1%	27.3%	18.2%	9.1%	9.1%
臼別団地(N=14)	35.7%	35.7%	28.6%	14.3%	28.6%	0.0%	14.3%	0.0%	14.3%	0.0%	21.4%
臼別新団地(N=1)	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
臼別第二団地(N=1)	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
茅沼団地(平屋)(N=19)	73.7%	42.1%	26.3%	26.3%	31.6%	36.8%	26.3%	26.3%	26.3%	15.8%	26.3%
茅沼団地(2 階建)(N=8)	75.0%	50.0%	50.0%	12.5%	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	25.0%	0.0%	37.5%
茅沼第二団地(N=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
滝の洞団地(N=17)	35.3%	41.2%	17.6%	23.5%	35.3%	11.8%	17.6%	5.9%	11.8%	29.4%	17.6%
洪井団地(N=2)	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
堀株団地(平屋)(N=2)	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
堀株団地(2 階建)(N=1)	40.0%	50.0%	20.0%	30.0%	30.0%	0.0%	20.0%	20.0%	10.0%	0.0%	10.0%
無回答・無効回答	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

問5 今後の居住意向

- ①このまま住みたい ②他の住宅・団地に住みかえたい ③わからない
- ・最も比率が高いのが「このまま住みたい」であり、49.2%を占めています。次いで「他の住宅・団地に住みかえたい」(27.8%)、「わからない」(21.4%)となっています。

設問	回答数	割合
このまま住み続けたい	62	49.2%
他の住宅に住みかえたい	35	27.8%
わからない	27	21.4%
無回答・無効回答	2	1.6%
計	126	100.0%



N=126

【今後の居住意向】 団地別

- ・団地ごとの内訳については、票数が少ないため割合で単純比較することは困難な状況といえますが、団地別にも全体等同様、「継続的な居住意向」が多くみられる傾向にあります。

設問	このまま住み続けたい	他の住宅に住みかえたい	わからない	無回答・無効回答	計
茂岩団地	1	2	2	0	5
盃団地	3	1	0	0	4
盃第二団地	2	0	1	0	3
盃第三団地	0	1	0	0	1
盃新団地	4	0	3	0	7
照岸団地	7	5	1	0	13
照岸第二団地	1	2	0	0	3
糸泊第二団地	7	2	2	0	11
臼別団地	9	3	1	1	14
臼別新団地	1	0	0	0	1
臼別第二団地	1	0	0	0	1
茅沼団地(平屋)	9	4	5	1	19
茅沼団地(2階建)	5	1	2	0	8
茅沼第二団地	0	0	1	0	1
滝の淵団地	8	7	2	0	17
洪井団地	0	2	0	0	2
堀株団地(平屋)	0	1	1	0	2
堀株団地(2階建)	3	2	5	0	10
無回答・無効回答	1	2	1	0	4
	62	35	27	2	126

設問	このまま住み続けたい	他の住宅に住みかえたい	わからない	無回答・無効回答	計
茂岩団地(N=5)	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100.0%
盃団地(N=4)	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
盃第二団地(N=3)	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
盃第三団地(N=1)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
盃新団地(N=7)	57.1%	0.0%	42.9%	0.0%	100.0%
照岸団地(N=13)	53.8%	38.5%	7.7%	0.0%	100.0%
照岸第二団地(N=3)	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%
糸泊第二団地(N=11)	63.6%	18.2%	18.2%	0.0%	100.0%
臼別団地(N=14)	64.3%	21.4%	7.1%	7.1%	100.0%
臼別新団地(N=1)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
臼別第二団地(N=1)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
茅沼団地(平屋)(N=19)	47.4%	21.1%	26.3%	5.3%	100.0%
茅沼団地(2階建)(N=8)	62.5%	12.5%	25.0%	0.0%	100.0%
茅沼第二団地(N=1)	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
滝の淵団地(N=17)	47.1%	41.2%	11.8%	0.0%	100.0%
洪井団地(N=2)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
堀株団地(平屋)(N=2)	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
堀株団地(2階建)(N=10)	30.0%	20.0%	50.0%	0.0%	100.0%

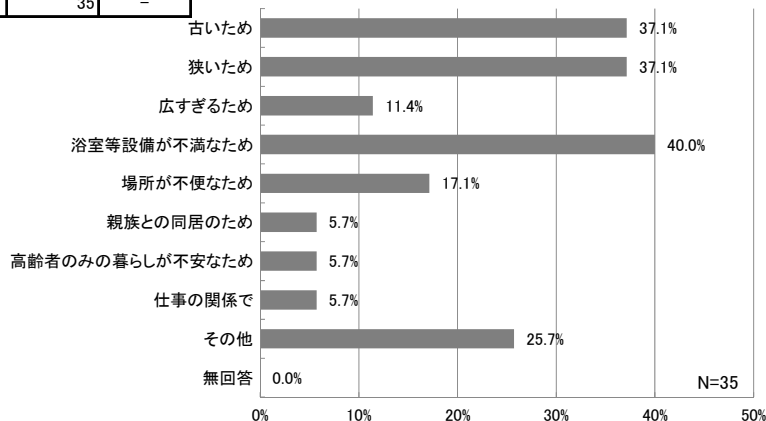
問6 問5で「②他の住宅・団地に住みかえたい」を選択した理由

■住みかえたい理由は。(〇は3つまで)

- ①古いため ②狭いため ③広すぎるため
 ④浴室等設備が不満なため ⑤場所が不便なため
 ⑥親族との同居のため ⑦高齢者のみの暮らしが不安なため
 ⑧仕事の関係で ⑨その他 ()

・最も割合が多い項目は「浴室等設備が不満なため」(40.0%)であり、「古いため」及び「狭いため」がともに37.1%)となっています。

設問	回答数	割合
古いため	13	37.1%
狭いため	13	37.1%
広すぎるため	4	11.4%
浴室等設備が不満なため	14	40.0%
場所が不便なため	6	17.1%
親族との同居のため	2	5.7%
高齢者のみの暮らしが不安なため	2	5.7%
仕事の関係で	2	5.7%
その他	9	25.7%
無回答	0	0.0%
サンプル数	35	-

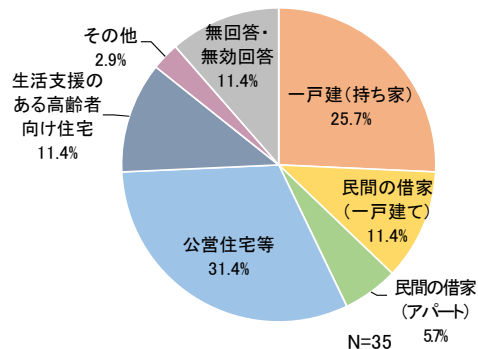


■住みかえたいのは、どのような住宅ですか。(1つに〇)

- ①一戸建(持ち家) ②民間の借家(一戸建て) ③民間の借家(アパート)
 ④公営住宅等 ⑤生活支援のある高齢者向け住宅
 ⑥その他()

・最も比率が高いのが「公営住宅等」であり、31.4%を占めています。次いで「一戸建(持ち家)」が25.7%を占めています。一方、「生活支援のある高齢者向け住宅」についても数件ですが希望がみられます。

設問	回答数	割合
一戸建(持ち家)	9	25.7%
民間の借家(一戸建て)	4	11.4%
民間の借家(アパート)	2	5.7%
公営住宅等	11	31.4%
生活支援のある高齢者向け住宅	4	11.4%
その他	1	2.9%
無回答・無効回答	4	11.4%
計	35	100.0%

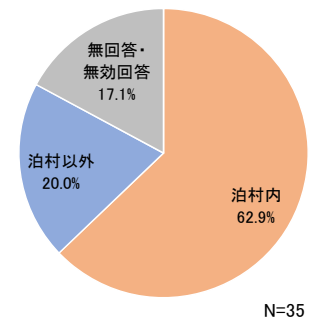


■住みかえたい場所は。(1つに○)

①泊村内（地区名： ） ②泊村以外（市町村名： ）

・「泊村内」が62.9%となっています。

設問	回答数	割合
泊村内	22	62.9%
泊村以外	7	20.0%
無回答・無効回答	6	17.1%
計	35	100.0%



○村内希望で記載のあった場所

滝の潤：4／茅沼：2／堀株・照岸・盃・臼別・泊：1

○村外希望で記載のあった場所

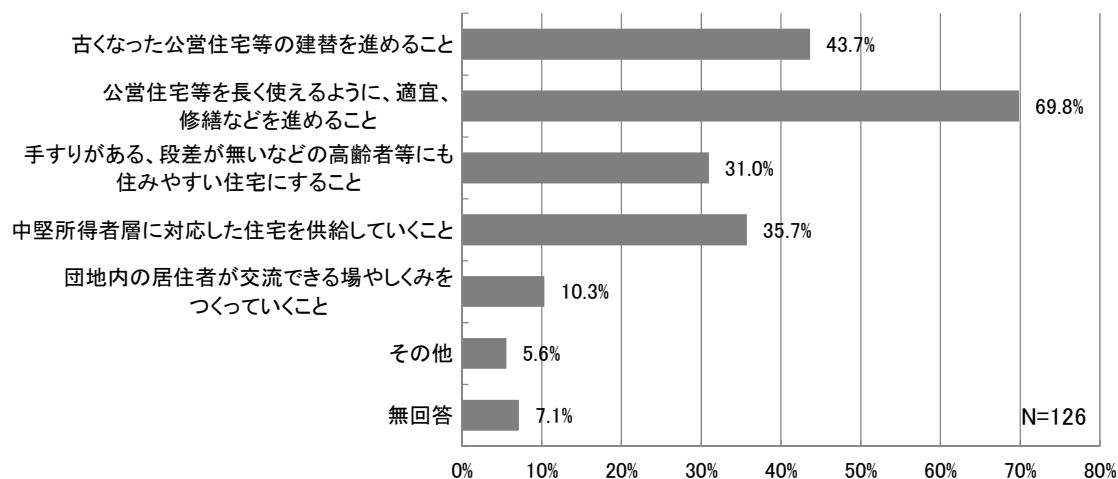
岩内町・共和町：1

問7 定住促進に向けた公営住宅等に関する取り組みについて

- ①古くなった公営住宅等の建替を進めること
- ②公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること
- ③手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること
- ④中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと
- ⑤団地内の居住者が交流できる場やしきみをつくっていくこと
- ⑥その他（ ）

・最も割合が多い項目は、「公営住宅等を長く使えるように適宜、修繕などを進めること」（69.8%）、次いで「古くなった公営住宅等の建替を進めること」（43.7%）、「中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと」（35.7%）となっています。

設問	回答数	割合
古くなった公営住宅等の建替を進めること	55	43.7%
公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること	88	69.8%
手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること	39	31.0%
中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと	45	35.7%
団地内の居住者が交流できる場やしきみをつくっていくこと	13	10.3%
その他	7	5.6%
無回答	9	7.1%
サンプル数	126	—



【今後の取り組みについて】団地別

- ・団地ごとの内訳については、票数が少ないため割合で単純比較することは困難な状況といえますが、全体と同様「修繕等の希望」が多い傾向にあります。

設問	古くなった公営住宅等の建替を進めること	公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること	手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること	中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと	団地内の居住者が交流できる場やしくみをつくっていくこと	その他	無回答	サンプル数
茂岩団地	3	2	1	2	0	1	0	5
盃団地	3	2	1	2	1	0	0	4
盃第二団地	0	3	2	1	0	0	0	3
盃第三団地	1	1	0	0	0	0	0	1
盃新団地	4	5	0	3	1	0	0	7
照岸団地	3	13	3	9	1	2	0	13
照岸第二団地	1	2	1	3	0	0	0	3
糸泊第二団地	3	8	5	3	2	2	0	11
臼別団地	2	7	5	2	3	0	4	14
臼別新団地	0	0	1	1	0	0	0	1
臼別第二団地	0	1	0	0	0	0	0	1
茅沼団地(平屋)	12	11	7	4	3	1	1	19
茅沼団地(2階建)	4	7	4	3	1	0	0	8
茅沼第二団地	1	1	0	0	0	0	0	1
滝の洞団地	9	10	5	8	0	1	2	17
洪井団地	1	2	0	0	0	0	0	2
堀株団地(平屋)	2	2	1	1	0	0	0	2
堀株団地(2階建)	5	8	3	1	1	0	2	10
無回答・無効回答	1	3	0	2	0	0	0	4
	55	88	39	45	13	7	9	126

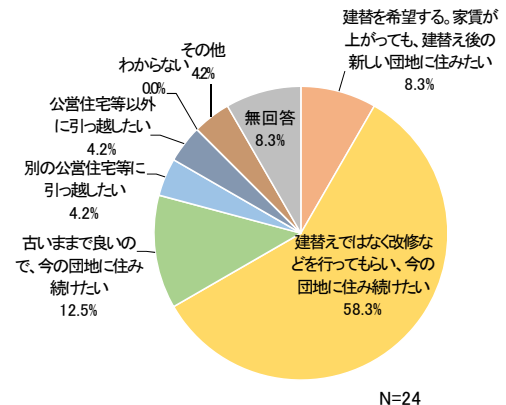
設問	古くなった公営住宅等の建替を進めること	公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること	手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること	中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと	団地内の居住者が交流できる場やしくみをつくっていくこと	その他	無回答
茂岩団地(N=5)	60.0%	40.0%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%
盃団地(N=4)	75.0%	50.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%
盃第二団地(N=3)	0.0%	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
盃第三団地(N=1)	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
盃新団地(N=7)	57.1%	71.4%	0.0%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%
照岸団地(N=13)	23.1%	100.0%	23.1%	69.2%	7.7%	15.4%	0.0%
照岸第二団地(N=3)	33.3%	66.7%	33.3%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
糸泊第二団地(N=11)	27.3%	72.7%	45.5%	27.3%	18.2%	18.2%	0.0%
臼別団地(N=14)	14.3%	50.0%	35.7%	14.3%	21.4%	0.0%	28.6%
臼別新団地(N=1)	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
臼別第二団地(N=1)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
茅沼団地(平屋)(N=19)	63.2%	57.9%	36.8%	21.1%	15.8%	5.3%	5.3%
茅沼団地(2階建)(N=8)	50.0%	87.5%	50.0%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%
茅沼第二団地(N=1)	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
滝の洞団地(N=17)	52.9%	58.8%	29.4%	47.1%	0.0%	5.9%	11.8%
洪井団地(N=2)	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
堀株団地(平屋)(N=2)	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
堀株団地(2階建)(N=10)	50.0%	80.0%	30.0%	10.0%	10.0%	0.0%	20.0%
無回答・無効回答(N=4)	25.0%	75.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%

問8 「建替え」や「改修」など意向について
※老朽化が進んでいる、「盃第二団地」・「茅沼団地（平屋）」・「堀株団地（平屋）」の設問

- ①建替を希望する。家賃が上がっても、建替え後の新しい団地に住みたい
②建替えではなく改修などを行ってもらい、今の団地に住み続けたい
③古いままが良いので、今の団地に住み続けたい
④別の公営住宅等に引っ越したい ⑤公営住宅等以外に引っ越したい
⑥わからない ⑦その他（ ）

・「建替えではなく改修などを行ってもらい、今の団地に住み続けたい」（58.3%）が最も多くなっています。

設問	回答数	割合
建替を希望する。家賃が上がっても、建替え後の新しい団地に住みたい	2	8.3%
建替えではなく改修などを行ってもらい、今の団地に住み続けたい	14	58.3%
古いままが良いので、今の団地に住み続けたい	3	12.5%
別の公営住宅等に引っ越したい	1	4.2%
公営住宅等以外に引っ越したい	1	4.2%
わからない	0	0.0%
その他	1	4.2%
無回答	2	8.3%
サンプル数	24	-



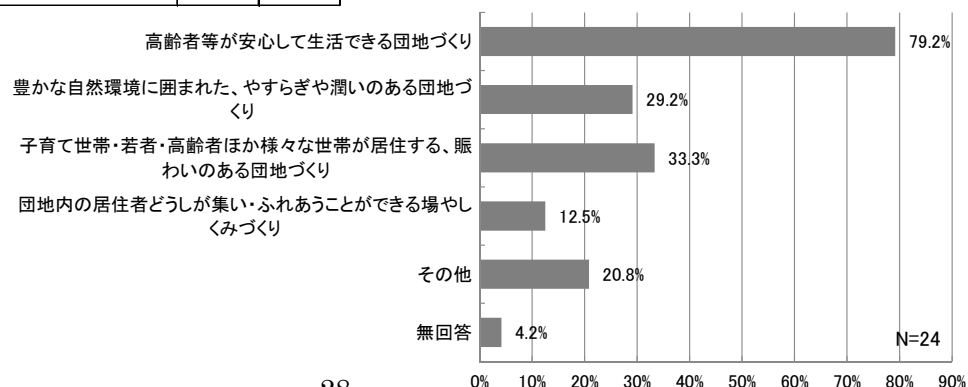
■茅沼団地（19票）の内訳 ①建替希望 2／②改修希望 9／③今のまま希望 3／
④他の公住へ引越希望 1／⑤公住以外へ引越希望 1／他・不明 3

問9 居住団地に関する取り組みについて
※老朽化が進んでいる、「盃第二団地」・「茅沼団地（平屋）」・「堀株団地（平屋）」の設問

- ①高齢者等が安心して生活できる団地づくり
②豊かな自然環境に囲まれた、やすらぎや潤いのある団地づくり
③子育て世帯・若者・高齢者ほか様々な世帯が居住する、賑わいのある団地づくり
④団地内の居住者どうしが集い・ふれあうことができる場やしきみづくり
⑤その他（ ）

・最も割合が多い項目は、「高齢者等が安心して生活できる団地づくり」（79.2%）となっています。

設問	回答数	割合
高齢者等が安心して生活できる団地づくり	19	79.2%
豊かな自然環境に囲まれた、やすらぎや潤いのある団地づくり	7	29.2%
子育て世帯・若者・高齢者ほか様々な世帯が居住する、賑わいのある団地づくり	8	33.3%
団地内の居住者どうしが集い・ふれあうことができる場やしきみづくり	3	12.5%
その他	5	20.8%
無回答	1	4.2%
サンプル数	24	-



公営住宅等に関する意見・要望など

自由記載の中で多く挙げられている意見は、次のようなものです

項目	概ねの意見数
①住戸の不具合に関する意見・要望 (老朽化への対応や修繕要望、広い住宅の必要、など)	20
②家賃に関する意見・要望	7
③ペット飼育や近隣との関係に関する意見・要望	4
④収入の高い世帯用の住宅（特定公共賃貸住宅）に関する意見・要望	3
④団地の外構や入居管理に関する意見・要望	3

5. 長寿命化に関する基本方針

(1) 長寿命化計画に関する基本方針

①ストック状況の把握（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

住棟ごとに、設備状況、修繕状況並びに修繕時期の参考となるデータを整理、さらに住棟を定期的にまわる際、外壁や屋根等の劣化度をチェックし、定期点検を実施し、日常的な保守点検、空き家修繕等の適切な実施と充実を図り、修繕費の計画的な確保に向けて検討します。

②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

計画修繕時期を考慮し、屋根や外壁、給排水管等の耐久性向上による長寿命化を図ります。

事業費を勘案しながら長寿命化を図るとともに、躯体の劣化低減やメンテナンスが容易な工法等を検討、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

6. 長寿命を図るべき公営住宅等

(1) 対象

令和2年度末（令和3年3月末）現在で、泊村が管理している公営住宅等合計47棟231戸を対象とします。

(2) 事業手法

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、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と、1～3次の判定によって実施します。

このうち、1次判定は、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を行う。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- 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
- ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①ライフサイクルコスト（LCC）の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
- ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

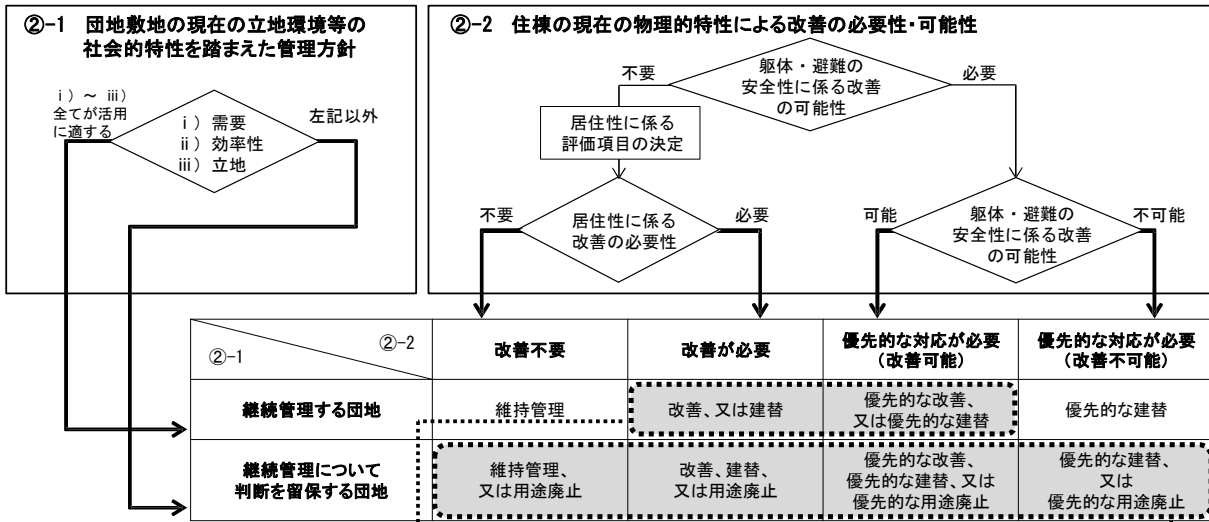
3次判定は、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは以下に示す通りです。

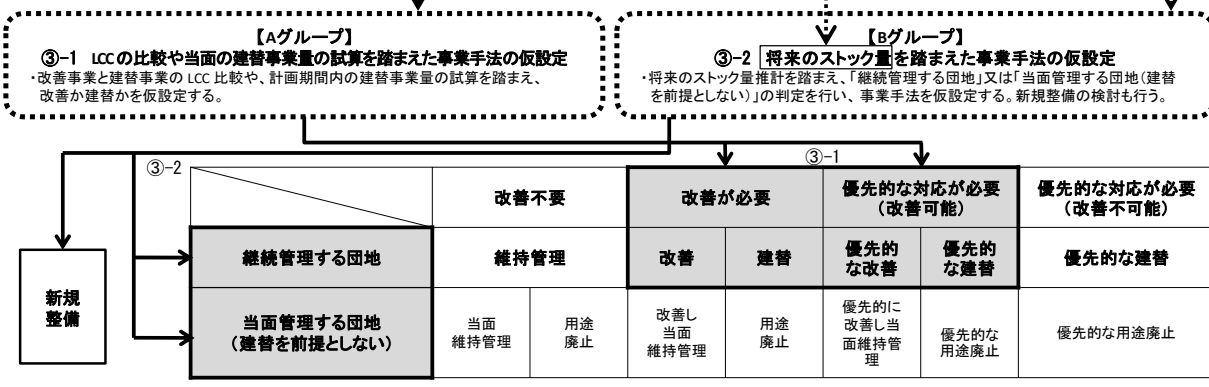
【事業手法選定のフロー】

① 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】

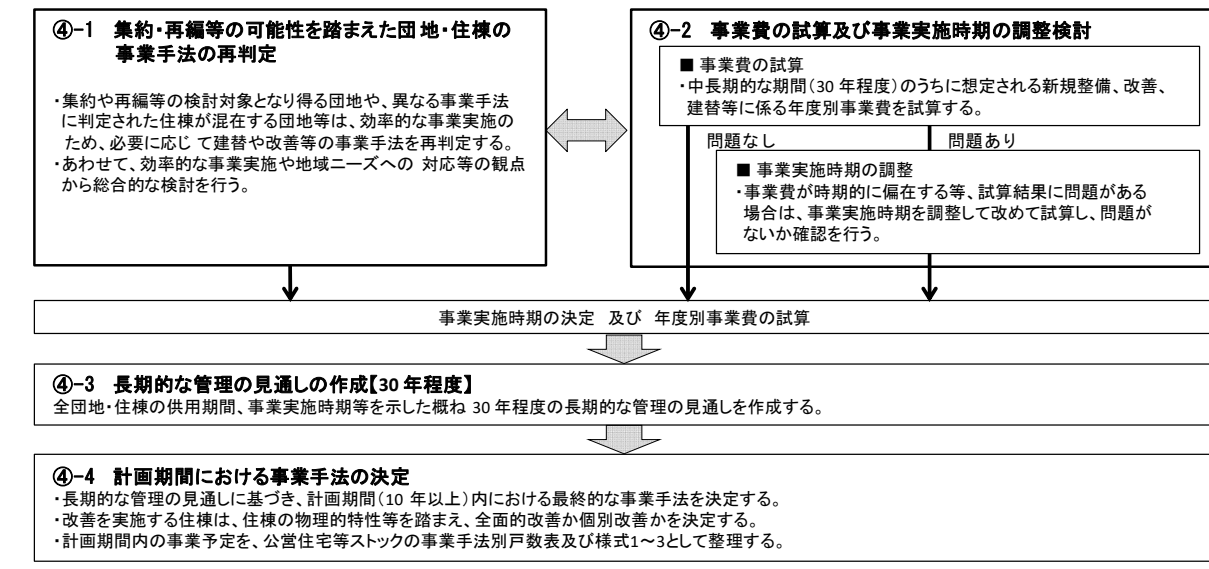
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(3) 公営住宅等の需要の見通し

①上位計画の位置づけによる推計

1) 目標年次（令和 12 年）における総人口

「第 5 次泊村総合計画（令和 3 年 3 月）」において、令和 12 年（2020 年）の目標人口は、次のようにされています。

令和 12 年（2030 年）の泊村の目標人口：1,450 人程度

2) 目標年次における一般世帯人員

泊村の「総人口」に対する「一般世帯人員」の現況割合から、令和 12 年の一般世帯人員は、1,380 人程度と想定されます。

$$\bullet \text{ H27 年の一般世帯人員} \div \text{総人口} = 1,675 \div 1,771 = 0.95$$

$$\bullet \text{ R12 年の一般世帯人員} = \text{R12 総人口} \times 0.95 = 1,450 \times 0.95 = 1,377.5 \div 1,380$$

3) 目標年次における主世帯数

国立社会保障・人口問題研究所によると、北海道の「一般世帯における平均世帯人員」は、令和 12 年で 1.97 と推計されています。

ここで、泊村における一般世帯の一世帯当たり人員の現況値（H27）は 1.89、北海道の同値は 2.13 であり、その割合は $1.89 \div 2.13 = 0.89$ となっています。

この現況割合から、令和 12 年における泊村の一般世帯の一世帯当たり人員は 1.75 と想定されます。

$$\bullet \text{ R12 年の一般世帯の一世帯当たり人員}$$

$$= \text{R12 の北海道値} \times 0.89 = 1.97 \times 0.89 = 1.75$$

これより、R12 年における泊村の一般世帯数は次のように想定されます。

$$\bullet \text{ R12 の一般世帯数} = 1,380 \div 1.75 = 788.6 \div 790$$

また、泊村における一般世帯数に対する主世帯数の現況値は 0.84（ $740 \div 884 = 0.84$ ）であることから、令和 12 年の泊村の主世帯数は 665 世帯と想定されます。

$$\bullet \text{ R12 年の主世帯数} = \text{一般世帯数} \times 0.84 = 790 \times 0.84 = 663.6 \div 665$$

令和 12 年の泊村の主世帯数：665 世帯

（主世帯：持ち家・公営住宅等・民営借家・給与住宅に居住する世帯）

4) 目標年次における住宅所有形態別世帯数

今後 10 年程度は現状の所有形態割合に大きな変化はないものとする、泊村の住宅所有形態別世帯数は、次のように想定されます。

表 泊村の令和 12 年における住宅所有形態別世帯数の内訳

現況値 (平成27年国勢調査)		令和12年		
項目	割合	項目	実数	割合
主世帯	100%	主世帯	665 世帯程度	100%
持ち家	61%	持ち家	405 世帯程度	61%
公営住宅等	29%	公営住宅等	190 世帯程度	29%
民営借家	5%	民営借家	35 世帯程度	5%
給与住宅	5%	給与住宅	35 世帯程度	5%

②「ストック推計プログラム」による推計

以下に、国により示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」にもとづき、『公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）』の世帯数を推計し、次に、その対象世帯のうち『自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯』を推計します。

1) 将来世帯数の推計結果

ストック推計プログラムによる泊村の将来世帯数の推計を下表に示します。

計画期間である令和 12 年（2030 年）の推計値は 771 世帯とされています。

表 泊村における世帯数の推計結果

世帯主 の年齢	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年	2025年	R12 2030年	2035年	2040年
総数	851	884	829	799	771	733	685
20歳未満	1	2	2	2	2	2	2
20～24歳	7	16	13	14	12	7	10
25～29歳	23	27	28	25	25	24	17
30～34歳	44	36	28	34	28	30	28
35～39歳	70	65	50	41	50	44	47
40～44歳	50	105	81	62	49	56	48
45～49歳	78	72	98	86	68	52	60
50～54歳	106	76	78	106	91	74	54
55～59歳	91	88	79	82	117	107	86
60～64歳	58	83	68	61	61	85	77
65～69歳	90	72	82	68	63	62	82
70～74歳	66	86	79	81	67	63	62
75～79歳	75	61	60	61	58	48	44
80～84歳	62	55	50	47	52	49	40
85歳以上	30	52	46	42	38	41	40

2) 公営住宅の施策対象世帯数

同様に、前述プログラムによる令和 12 年（2030 年）における泊村の「公営住宅の施策対象世帯数」は、以下の様に推計されます。

【令和 12 年（2030 年）の「公営住宅の施策対象世帯数」】

住宅の所有関係	世帯人員	合計
借家	1人	37
	2人	38
	3人	22
	4人	15
	5人	6
	6人以上	2
	合計	120

令和 12 年の「公営住宅の施策対象世帯数」：約 120 世帯

3) 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

同様に、令和 7 年（2025 年）と令和 12 年（2030 年）の泊村の「公営住宅の施策対象世帯数のうち著しい困窮年収未満の世帯数」は、以下の様に推計されます。

【令和 12 年（2030 年）の公営住宅の施策対象世帯数のうち著しい困窮年収未満の世帯数】

世帯人員	合計
1人	10
2人	11
3人	8
4人	5
5人	1
6人以上	1
合計	35

令和 12 年の「公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数」：約 35 世帯

③目標年次における公営住宅等戸数の考え方

泊村における現在の公営住宅等の世帯数は 215 世帯（国勢調査 住宅に住む一般世帯に対する割合：28.7%）であり、後志管内町村の平均値（13.6%）を大きく上回っており、管内では 3 番目に高い割合となっています。

このような中、泊村においては、「泊村まち・ひと・しごと創生総合戦略（第 2 期）」において、「泊村への新しい人の流れをつくる」などを基本目標の一つに掲げ、住宅環境の整備を推進することを施策の柱に据えているところであり、今後の持続的な村づくりを進めるにあたって、住宅セーフティネットを担う公営住宅等の果たすべき役割は大きいものと考えられます。

泊村における令和 12 年の公営住宅等の管理戸数については、将来的な人口減少を踏まえつつも、上述のような、管内でも公営住宅等依存度が高い状況、また、今後より一層の高齢化が進行する中での住宅セーフティネットとしての役割の重要性などを勘案し、急激な戸数減少はまちづくりに対する大きな影響が懸念されることから、当面 10 か年程度は、空き家を集約して徐々に用途廃止を進めていくことなどにより、現状よりも若干の戸数減としていきます。

(4) 事業手法選定フローに基づく判定

以下に、国により示されている「事業手法判定のフロー」にもとづき、3つの段階により事業手法の判定を行います。

①1 次判定

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

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します。

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

【需要による判定】

入居率と募集倍率について評価します(入居率・応募倍率の何れかが0.8以上)。

【効率性による判定】

国の指針によると敷地の高度利用の可能性についての記載がありますが、村内にて特に高度利用の必要がある団地はみられません。

【立地による判定】

■地域バランス・利便性等

泊村は、その地形条件から大きく5つの地区で構成されており、それぞれの地区において住宅セーフティネットを担う公営住宅等が必要といえます。

このため、立地による判定においては、むらの骨格道路である国道229号からの近接性や、それぞれの市街地等からのアクセスが容易であるか否かについて評価します。

■災害危険区域等

泊村では、その地形条件などから、次のような津波浸水予測等がみられます。
(「とまり村ハザードマップ(2019年)」より)

津波に関しては、海岸部の市街地等では浸水予想がなされているエリアが多くみられますが、これらへの対応として日常からの意識啓発とともに避難路の整備等により、安全かつ迅速な避難に向けた環境づくりがなされています。

土砂災害に関しては、茂岩団地と臼別第二団地において、一部「急傾斜地特別警戒区域」に含まれています。このうち、臼別第二団地においては、安全確保のための対策が近年予定されています。

【1次判定－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】

地区	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)								需要		効 率 性	利便 性等	立地		仮 判 定	備考	
		管理	棟名称	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸数 内訳 (戸)	建設 年度	構造	階数	入居 率	応募 倍率			津波	土砂災害			
盃	茂岩	公営 特公	H12	1	6	4 2	H12	準耐 (簡二)	2	1.0	募集 無し	○	-	○	○	特別警戒 区域	判断 保留	
	盃	公営 特公	H28	1	8	4 4	H28	耐火	2	0.9	1.4	○	-	○	○	○	継続 管理	
	盃第二	公営	S58	1	4	4	S58	簡平	1	0.8	募集 無し	○	-	○	△	○	継続 管理	
	盃第三	公営	H3	1	4	4	H3	準耐 (簡二)	2	1.0	募集 無し	○	-	○	△	○	継続 管理	
	盃新	公営 特公	H24	1	8	6 2	H24	耐火	2	0.6	0.8	○	-	○	△	○	継続 管理	
泊	照岸	公営	H11-1	1	24	6	H11	準耐 (簡二)	2	0.6	0.8	○	-	○	○	○	継続 管理	
		公営 特公	H11-2	1		6 4	H11	準耐 (簡二)	2									
		単独	H9	1		8	H9	準耐 (簡二)	2									
	照岸第二	公営	H22	1	12	12	H22	耐火	2	1.0	1.7	○	-	○	○	○	継続 管理	
	糸泊第二	公営	S52-1,S51-2, S53	3	12	12	S52,53	簡平	1	0.9	0.6	○	-	○	○	○	継続 管理	
	臼別第二	公営	S62	1	8	8	S62	準耐 (簡二)	2	0.8	募集 無し	○	-	○	△	特別警戒 区域 △	継続 管理	
	臼別	単独	H13,H14	2	12	12	H13,14	耐火	2	0.1	2.5	○	-	○	○	○	継続 管理	
	臼別新	単独	H13-1,H13-2 H14-4,H14-2 H14-3,H14-4 H14-5,H14-6 H14-7,H15-1 H15-2,H16-1 H16-2	13	13	13	H13 ~16	木平	1	1.0	2.0	○	-	○	○	○	継続 管理	
茅沼	茅沼	公営	S53-1,S54-1 S54-2,S55-1 S55-2,S58-1 S58-2,S60-1 S60-2	9	36	36	S53 ~60	簡平	1	0.9	1.0	○	-	○	○	○	継続 管理	
		公営 特公	H16	1	12	10 2	H16	耐火	2									
	茅沼第二	公営 特公	H12	1	8	4 4	H12	準耐 (簡二)	2	0.9	1.0	○	-	○	○	○	継続 管理	
	茅沼南山	公営	S35	1	4	4	S35	簡平	1	0.8	募集 無し	○	-	離れて 立地	○	○	判断 保留	
渋井・堀株	滝の澗	公営 特公	H13,H14,H15	3	36	20 16	H13 ~15	耐火	2	0.8	1.9	○	-	○	○	○	継続 管理	
	渋井	公営	H3	1	4	4	H3	準耐 (簡二)	2	0.8	0.8	○	-	○	△	○	継続 管理	
	堀株	公営	S55	1	4	4	S55	簡平	1	1.0	0.0	○	-	○	△	○	継続 管理	
H5,H6			2	16	16	H5,6	準耐 (簡二)	2										
合計		-	-	47	231	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※政策空家は立地なし。 ○:要件を満たしている事項 △:対策済・予定、または、避難環境の整備等に対応する事項(浸水想定1m以上を対象)

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【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・施工された住棟かを評価しますが、昭和 56 年以前の公営住宅等についても、簡易耐震診断により安全性が確認されているため、全団地で躯体の安全性は確保されていると判断します。

【避難の安全性】

二方向避難及び防火区画の確保状況について、全団地とも安全性は確保されています。

【居住性】

居住性の状況及び改善の必要性について評価する。項目として以下を設定します。

①住戸面積

- ・「公営住宅等整備基準」第九条に示されている最低居住面積水準（25 ㎡）以上の基準を満たしているか否かを評価します。

②給湯設備

- ・3 か所給湯が整備されているか否かを評価します。

③浴室設置

- ・浴室が設置されているか否かを評価します。

次ページに団地別の判定結果を示します。

【1次判定－② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

地区	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)								躯体 の安全 性	避難 の安全 性	居住性			外壁等 改修の 必要性	備考
		管理	棟名称	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸数 内訳 (戸)	建設 年度	構造	階数			面積	3点 給湯	浴室 設置		
盃	茂岩	公営	H12	1	6	4	H12	準耐 (簡二)	2	○	○	○	○	○	-	
		特公				2										
	盃	公営	H28	1	8	4	H28	耐火	2	○	○	○	○	○	-	
		特公				4										
	盃第二	公営	S58	1	4	4	S58	簡平	1	○	○	○	●	○	-	
盃第三	公営	H3	1	4	4	H3	準耐 (簡二)	2	○	○	○	●	○	-		
盃新	公営	H24	1	8	6	H24	耐火	2	○	○	○	○	○	-		
	特公				2											
泊	照岸	公営	H11-1	1	24	6	H11	準耐 (簡二)	2	○	○	○	○	○	-	
		公営 特公	H11-2	1		6 4	H11	準耐 (簡二)	2	○	○	○	○	○	-	
	照岸第二	公営	H22	1	12	12	H22	耐火	2	○	○	○	○	○	-	
	糸泊第二	公営	S52-1,S51-2, S53	3	12	12	S52,53	簡平	1	○	○	○	○	○	-	
	臼別第二	公営	S62	1	8	8	S62	準耐 (簡二)	2	○	○	○	●	○	●	
	臼別	単独	H13,H14	2	12	12	H13,14	耐火	2	○	○	○	○		-	
	臼別新	単独	H13-1,H13-2 H14-4,H14-2 H14-3,H14-4 H14-5,H14-6 H14-7,H15-1 H15-2,H16-1 H16-2	13	13	13	H13~16	木平	1	○	○	○	○	○	-	
茅沼	茅沼	公営	S53-1,S54-1 S54-2,S55-1 S55-2,S58-1 S58-2,S60-1 S60-2	9	36	36	S53~60	簡平	1	○	○	○	●	○	-	
		公営 特公	H16	1	12	10 2	H16	耐火	2	○	○	○	○	○	●	
	茅沼第二	公営 特公	H12	1	8	4 4	H12	準耐 (簡二)	2	○	○	○	○	○	-	
	茅沼南山	公営	S35	1	4	4	S35	簡平	1	○	○	○	●	●	-	
渋井・ 堀株	滝の澗	公営	H13,H14,H15	3	36	20	H13~15	耐火	2	○	○	○	○	○	-	
		特公				16										
	渋井	公営	H3	1	4	4	H3	準耐 (簡二)	2	○	○	○	●	○	-	
	堀株	公営	S55	1	4	4	S55	簡平	1	○	○	○	●	○	-	
H5,H6			2	16	16	H5,6	準耐 (簡二)	2	○	○	○	●	○	●		
合計		-	-	47	231	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

○:要件を満たしている事項

●:要件を満たしていない事項

3) 1次判定結果

前述の検討結果に応じた事業手法の仮設定は以下の通りです。

■継続管理する団地

居住性の評価において今後とも活用可能と判断される団地、及び、耐用年限を経過しており改善を実施しても十分な効果が見込まれない団地について「維持管理候補団地」と仮判定します。

「盃団地」・「盃第二団地」・「盃新団地」

「照岸団地」・「照岸第二団地」・「糸泊第二団地」・「臼別団地」・「臼別新団地」

「茅沼団地（簡平）」・「茅沼第二団地」・「滝の澗団地」・「堀株団地（簡平）」

居住性や外壁等の改善が必要となる以下の団地については、「改善、又は建替候補団地」と仮判定します。

「盃第三団地」・「臼別第二団地」・「茅沼（耐火）」

「渋井団地」・「堀株団地（簡二）」

■継続管理について判断を保留する団地

市街地から離れて位置している「茅沼南山団地」、また、災害発生等の懸念がある「茂岩団地」においては、「維持管理、又は用途廃止」と仮判定します。

【1次判定結果－検討結果による事業手法の仮設定】

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的対応が必要 (改善可能)	優先的対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	-維持管理-	-改善、又は建替-	-優先的な改善、 又は優先的な建替-	-優先的な建替-
	○盃 ○盃第二 ○盃新 ○照岸 ○照岸第二 ○糸泊第二 ○臼別 ○臼別新 ○茅沼(簡平) ○茅沼第二 ○滝の澗 ○堀株(簡平)	○盃第三 ○臼別第二 ○茅沼(耐火) ○渋井 ○堀株(簡二)	(該当無)	(該当無)
継続管理 について 判断を保留 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-
	○茅沼南山 ○茂岩	(該当無)	(該当無)	(該当無)

② 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

■ Aグループの団地

「茅沼団地（耐火）」については、耐用年限の1/2を経過しておらず法定建替の要件に満たない状況であり、また、「盃第三団地」・「臼別第二団地」・「渋井団地」・「堀株団地（簡二）」については、LCCの比較検討を行った結果から「改善」と仮判定します。

■ Bグループの団地

「維持管理、又は用途廃止」の「茅沼南山団地」は、昭和35年建設と既に約60年経過しており老朽化が著しいことから「用途廃止」、また、「茂岩団地」は今後も十分な活用期間を有していることから、「当面維持管理」と仮判定します。

【2次判定結果-事業手法の仮設定】

新規整備 該当なし		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-
		○盃 ○盃新 ○照岸 ○糸泊第二 ○臼別 ○茅沼(簡平) ○滝の洞	○盃第二 ○照岸第二 ○臼別新 ○茅沼第二 ○堀株(簡平)	○盃第三 ○臼別第二 ○茅沼(耐火) ○渋井 ○堀株(簡二)		(該当無)	(該当無)	(該当無)
	継続管理について判断を保留する団地 (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-	-優先的な用廃-	-優先的な用廃-
		○茂岩	○茅沼南山	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	皿第三
住棟番号	H3
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	10,000,000 円/戸	29 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	10,000,000 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
全面的改善	1	29 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 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)	2,127,004 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)	0 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)	4,591,893 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	10,000,000 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)	10,000,000 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)	7,926,100 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.534	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)	533,908 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)	512,264 円/戸・年	—

建替を行った場合のLCC その1

(盃第三団地の例)

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	盃第三
住棟番号	新
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H33
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0 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
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0	—

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

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 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)	2,889,481 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)	0 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+⑦-1-⑦-2))	2,889,481 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	0 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)	0 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)	25,000,000 円	現時点における建設費
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171	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)	171,198 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)	623,571 円/戸・年	—

③ 3次判定：計画期間（10年間）における事業手法の決定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業時期、実施にあたっての調整検討」等から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【団地単位での効率的活用に関する検討】

「**盃第二団地**」については、入居需要に対応した地区内定住のための受け皿確保の必要性等を勘案し、**既存ストックの効率的活用**の観点のもと改善事業を実施し当面活用を図っていきます。

なお、各団地における事業の実施にあたっては、計画的な事業推進やコストダウンに配慮することにより、より効果的に進めていきます。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

耐用年限を経過した住戸が多く立地している**茅沼地区**においては、老朽化状況や需要を踏まえ、「**茅沼南山団地**」の用途廃止とともに、「**茅沼団地（簡平）**」の一部用途廃止により、地区内に立地している**団地・戸数の集約**を行っていきます。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

■まちづくりの視点

海岸沿いに市街地が点在している泊村の特性を踏まえ、今後とも、**それぞれの地区の定住の受け皿**としての役割に基づいた公営住宅等の整備・管理を進めていきます。

「**盃第二団地**」は、その立地条件から津波被害の影響が少ない団地であることから、安全性の高い団地として**既存ストックを効果的に活用**し継続的な管理・運用を行っていきます。

人口の維持・確保に資する中堅所得者層の定住環境づくりに向けて、制度要件に基づきながら**既存公営住宅の「みなし特定公共賃貸住宅」としての活用**を図っていきます。

■地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

国の指針によると、複数の事業主体が混在する団地での事業間調整の視点が記載されていますが、泊村においてはこのような団地はみられません。

2) 実施時期など事業にあたっての調整検討

【実施時期、実施にあたっての検討】

現在、村では各種定住支援を実施しており、公営住宅居住者においても持ち家を取得する世帯が多くみられる現状です。

また、第2期人口ビジョンにおいて示されたように、将来的にはさらに人口減少が予想されることから、建替に関しては今後の需要を注視し慎重に検討していくことが必要と考えられます。このことから、当面、各団地において建替の位置づけは行わず、改善や維持管理、及び用途廃止を中心に事業を推進し、需要ほか団地を取り巻く状況を都度判断しながら適正な管理・運用を行っていきます。

3) 長期的な管理の見通し

事業実施時期の検討結果を踏まえ、中長期的な（概ね30年程度）管理の見通しを検討します。

○計画期間（当初の10年間）

- ・今後とも活用を図る上で必要となる改善事業を進めるとともに、需要に応じた戸数の集約等を行っていきます。

○構想期間

- ・人口減少に対応した管理戸数と団地のあり方についての検討を進めながら、各団地の状況や入居需要、また、まちづくりの方向性等を踏まえた事業を行っていきます。

計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、以下のとおりです。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	231 戸	231 戸	223 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	231 戸	223 戸	- 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	48 戸	0 戸	48 戸
個別改善事業予定戸数	48 戸	0 戸	48 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	183 戸	223 戸	- 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	8 戸	8 戸

表 長期的な事業の見通し

[illegible]

7. 点検の実施方針

(1) 点検の方針

泊村では、法定点検の対象住棟は立地していませんが、法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

日常点検は、年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

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の点検に役立てていくことを検討します。

8. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の方針

計画期間内における計画修繕の実施方針については、修繕項目別の修繕周期表を参考に、適宜、補修・修繕を図ります。

なお、将来的に見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した上で、長期修繕計画の策定について検討します。

9. 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化型改善

以下の団地において長寿命化型改善を行い、長期にわたる効率的な活用を図っていきます。

表 長寿命化型改善を実施する団地

対象団地	区分	住棟			改善内容	計画期間の実施時期		備考
		名称	構造	戸数		前期	後期	
盃第二	公営	S58	簡平	4	屋根・外壁	○		
臼別第二	公営	S62	準耐(簡二)	8	屋根・外壁	○		
茅沼	公営・特公	H16	耐火	12	屋根・外壁	○		
堀株	公営	H5	準耐(簡二)	8	屋根・外壁	○		
		H6	準耐(簡二)	8	屋根・外壁	○		

(2) 居住性向上型改善

以下の団地において居住性向上型改善を行い、居住性を高めていきます。

表 居住性向上型改善を実施する団地

対象団地	区分	住棟			改善内容	計画期間の実施時期		備考
		名称	構造	戸数		前期	後期	
盃第二	公営	S58	簡平	4	給湯・ユニットバス	○		
盃第三	公営	H3	準耐(簡二)	4	給湯・ユニットバス	○		
臼別第二	公営	S62	準耐(簡二)	8	給湯・ユニットバス	○		
渋井	公営	H3	準耐(簡二)	4	給湯・ユニットバス	○		
堀株	公営	H5	準耐(簡二)	8	給湯・ユニットバス	○		
		H6	準耐(簡二)	8	給湯・ユニットバス	○		

【参考】修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	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、露出アスファルトの防水等	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、パラベット天	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	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、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	○				
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 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、張替等	③					○
		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 亜鉛メッキ鋼管	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		○			

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
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汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 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	ヒューム管	④		○			
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		○			
10. 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		○			
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
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	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	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				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		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	○				
14. 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				○	
15. 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、ビット式）、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				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		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					○
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		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 U R賃貸住宅の長寿命化に関する計画（U R／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）

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：泊村

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地価賃(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		修繕・改善事業の内容												LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
茂岩	H12	4	準耐火(簡2)	H12	-	R3												-	維持管理	
盃	H28	4	耐火	H28	-	R3												-	維持管理	
盃第二	S58	4	簡平	S58	-	R3		屋根・外壁 (長寿命化) 給湯・ユニットバス (居住性向上)										45		
盃第三	H3	4	準耐火(簡2)	H3	-	R3						給湯・ユニットバス (居住性向上)						-		
盃新	H24	6	耐火	H24	-	R3												-	維持管理	
照岸	H11-1	6	準耐火(簡2)	H11	-	R3												-	維持管理	
	H11-2	6	準耐火(簡2)	H11	-	R3												-	維持管理	
照岸第二	H22	12	耐火	H22	-	R3												-	維持管理	
糸泊第二	S52-1	4	簡平	S52	-	R3												-	維持管理	
	S52-2	4	簡平	S52	-	R3												-	維持管理	
	S53	4	簡平	S53	-	R3												-	維持管理	
臼別第二	S62	8	準耐火(簡2)	S62	-	R3					屋根・外壁 (長寿命化) 給湯・ユニットバス (居住性向上)							13		
茅沼	S53-1	4	簡平	S53	-	R3												-	R12に用廃予定	
	S54-1	4	簡平	S54	-	R3												-	維持管理	
	S54-2	4	簡平	S54	-	R3												-	維持管理	
	S55-1	4	簡平	S55	-	R3												-	維持管理	
	S55-2	4	簡平	S55	-	R3												-	維持管理	
	S58-1	4	簡平	S58	-	R3												-	維持管理	
	S58-2	4	簡平	S58	-	R3												-	維持管理	
	S60-1	4	簡平	S60	-	R3												-	維持管理	
	S60-2	4	簡平	S60	-	R3												-	維持管理	
	H16	10	耐火	H16	-	R3					屋根・外壁 (長寿命化)							24		
茅沼第二	H12	4	準耐火(簡2)	H12	-	R3											-	維持管理		
茅沼南山	S35	4	簡平	S35	-	R3											-	R12に用廃予定		
滝の洞	H13	6	耐火	H13	-	R3												-	維持管理	
	H14	8	耐火	H14	-	R3												-	維持管理	
	H15	6	耐火	H15	-	R3												-	維持管理	
波井	H3	4	準耐火(簡2)	H3	-	R3						給湯・ユニットバス (居住性向上)						-		
堀株	S55	4	簡平	S55	-	R3												-	維持管理	
	H5	8	準耐火(簡2)	H5	-	R3			屋根・外壁 (長寿命化) 給湯・ユニットバス (居住性向上)									38		
	H6	8	準耐火(簡2)	H6	-	R3				屋根・外壁 (長寿命化) 給湯・ユニットバス (居住性向上)								56		

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
茂岩	H12	2	準耐火(簡2)	H12	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
盃	H28	4	耐火	H28	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
盃新	H24	2	耐火	H24	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
照岸	H11-2	4	準耐火(簡2)	H11	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
茅沼	H16	2	耐火	H16	-	R3				屋根・外壁(長寿命化)							24	公営と同じ棟維持管理
茅沼第二	H12	4	準耐火(簡2)	H12	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
滝の洞	H13	6	耐火	H13	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
	H14	4	耐火	H14	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理
	H15	6	耐火	H15	-	R3											-	公営と同じ棟維持管理

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（村単独住宅）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
照岸	H9	8	準耐火(簡2)	H9	-	R3											-	維持管理
臼別	H13	6	耐火	H13	-	R3											-	維持管理
	H14	6	耐火	H14	-	R3											-	維持管理
臼別新	H13-1	1	木平	H13	-	R3											-	維持管理
	H13-2	1	木平	H13	-	R3											-	維持管理
	H14-1	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-2	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-3	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-4	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-5	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-6	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H14-7	1	木平	H14	-	R3											-	維持管理
	H15-1	1	木平	H15	-	R3											-	維持管理
	H15-2	1	木平	H15	-	R3											-	維持管理
	H16-1	1	木平	H16	-	R3											-	維持管理
	H16-2	1	木平	H16	-	R3											-	維持管理

（２）新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

※該当なし

（３）共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

※該当なし

11. ライフサイクルコストとその削減効果の算出

(1) 試算モデルの設定と算出結果

茅沼団地（公営住宅・特定公共賃貸住宅、H16 棟、平成 16 年度建設、耐火、合計 12 戸）の長寿命化型改善事業をモデルとして以下に検討を行います。なお、工事費については類似例などから次のように仮定します。

○屋根：180 万円/戸程度	○外壁：480 万円/戸程度	○除却：200 万円/戸程度
----------------	----------------	----------------

算出にあたっては、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の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います。

現時点以降、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、社会的割引コスト 4 %/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通です。

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 : 現時点以降の経過年数

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

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を 50 年と想定。

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。
- ・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。
- ・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します。

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します。

④除却費 A

- ・戸当たり 200 万円と想定します。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

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)

以上から、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は、およそ 344 千円 / 年・戸となります。

■計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間 (改善実施) B

- ・当該改善を行うことによる管理期間を 70 年と想定。

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
- ・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。
- ・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します。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・660 万円 / 戸と想定。
- ・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上率」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) で対応しています。
- ・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します。

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します。

⑩除却費 B

- ・戸当たり 200 万円と想定します。
- ・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) 末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化改善費 + 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)

以上から、計画後 (長寿命化型改善を実施した場合) のライフサイクルコストは、およそ 320 千円 / 年・戸となります。

■ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・ 前述の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ ⑫の戸あたり額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します。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できます。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、約 24 千円／戸・年、住棟・年あたり約 30 万円のコストが縮減されることとなります。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、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ます。

また、長寿命化型改善を行う他の住棟についても、同様にライフサイクルコストの縮減が図られる結果となります。

茅沼団地（H16 棟）におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	茅沼
住棟番号	H16
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	16

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,800,000 円/戸	20 年
床防水		
外壁塗装等	4,800,000 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	6,600,000 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
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水		
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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)	1,082,783 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)	3,759,764 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	4,842,547 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,812,800 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	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.264 %	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)	527,104 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)	343,649 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)	4,145,751 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)	518,008 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)	4,710,526 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	6,600,000 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)	5,641,708 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)	11,812,800 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	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.120 %	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)	240,563 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)	320,080 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	23,569 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	282,829 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

資料編

1. 泊村住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱
2. 泊村住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会開催状況
3. 「泊村の公営住宅等に関するアンケート調査」調査票

1. 泊村住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

令和2年7月17日

要綱第11号

(設置)

第1条 本村における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画である「泊村住生活基本計画」（以下「住生活基本計画」という。）及び公営住宅等の予防保全的な観点からの維持管理や改善等に関する計画である「泊村公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）を策定するにあたり、泊村住生活基本計画及び泊村公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次の事項について検討し、その結果を村長に報告する。

- (1) 住生活基本計画における住生活の安定確保に係る施策の見直しに関すること。
- (2) 住生活基本計画における住生活の向上促進に係る施策の見直しに関すること。
- (3) 長寿命化計画における公営住宅の維持管理や改善等の活用手法・事業計画の見直しに関すること。
- (4) その他前各号に掲げるもののほか、計画の見直しに必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、別表に掲げる構成員をもって組織する。

2 委員長は、副村長をもって充てる。

(任期)

第4条 委員の任期は、計画の策定終了をもって満了とする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて召集し、会議の議長となる。

2 委員長が必要と認めたときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴き、又は資料の提供を求めることができる。

(事務局)

第6条 委員会の事務局は、建設水道課に置く。

(補則)

第7条 この要綱で定めるもののほか、委員会の運営に関し、必要な事項は委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和2年7月20日から施行する。

別表

委 員 長	副村長	
委 員	参事	
委 員	総務課長	
委 員	企画振興課長	
委 員	財政課長	
委 員	保健福祉課長	
委 員	住民生活課長	
委 員	保育所長	
委 員	産業課長	
委 員	教育委員会次長	
委 員	議会事務局長	
事 務 局	建設水道課	
業務委託者	株式会社ドーコン	
オブザーバー	後志総合振興局建設指導課	

2. 泊村住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会開催状況

回	開催日	議事
第1回	令和2年8月25日	(1) 計画策定の趣旨やスケジュール等について (2) 「泊村住生活基本計画」 住宅を取り巻く現状等について (3) 「泊村公営住宅等長寿命化計画」 公営住宅等の現状等について (4) アンケート調査について
第2回	令和2年12月24日	(1) 「泊村住生活基本計画」 アンケート結果と施策案等について (2) 「泊村公営住宅等長寿命化計画」 アンケート結果と整備方向案等について
第3回	令和3年3月16日	(1) 「泊村住生活基本計画（案）」について (2) 「泊村公営住宅等長寿命化計画（案）」について

3. 「泊村の公営住宅等に関するアンケート調査」調査票

配付：令和2年9月28日（月）各戸へ配付
回収：令和2年10月7日（水）投函締切

公営住宅等にお住まいの方へ

泊村の公営住宅等に関するアンケート調査 ～ご協力をお願い～

日ごろより、本村のまちづくりににつきましては、深いご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、このたび泊村では、住宅施策の総合的な推進に向けて「泊村住生活基本計画」等の策定作業を進めております。この中で、村民の皆様のご意見をお聞かせいただくために、アンケート調査をお願いすることとしました。

このアンケートは統計的に処理し、本調査の目的以外に使用することとはなく、皆様にご迷惑をおかけすることはありません。

お忙しいところ恐縮ですが、本調査の目的・趣旨をご理解のうえ、ご協力いただけますようお願い致します。

令和2年9月

泊村

＜ご回答にあたっての留意事項＞

- ・このアンケート調査は、泊村内の公営住宅等に在住する世帯主様をお願いしています。
- ・ご回答いただくのは、同一世帯の構成員であればどなたでもかまいません。
- ・ご回答は、設問の説明に沿って、該当する選択肢の番号に○印を付けてください。
（文字の記入が必要な設問もあります。）
- ・設問によって○印を付ける数が異なりますので、ご注意願います。
- ・アンケート調査の結果は、統計的に処理し、目的以外に使用することはありません。
- ・ご記入いただいたアンケート用紙は、同封の返信用封筒に入れて、

令和2年10月7日（水）までに郵便ポストにご投函ください。

（返信用封筒には、切手を貼る必要も、またお名前を記入する必要もありません）

＜お問い合わせ先＞

泊村役場 建設水道課

電話：0135-75-2140

アンケート調査回答用紙

ご回答後、この調査票を同封の返信用封筒にて郵送願います（切手不要）

あなた自身とご家族、お住まいの状況についておたずねします。

問1 あなたとご家族のことについて、おたずねします。
それぞれ、あてはまるもの1つに○印をつけてください。

(1) あなたの性別および年齢は

性別 ①男 ②女

年齢 ①10代 ②20代 ③30代 ④40代
⑤50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

(2) あなたの家族構成は

①1人(同居者なし) ②2人 ③3人
④4人 ⑤5人 ⑥6人以上

(3) あなたを含め、ご家族に65歳以上の方がいらっしゃいますか

①いる ②いない

(4) あなたが通勤(通学)している地域はどこですか。

①泊村内 ②岩内町 ③共和町 ④神恵内村 ⑤倶知安町
⑥その他() ⑦通勤(通学)していない

問2 あなたがお住いの団地を選んでください。(1つに○)

(1) 住んでいる団地の種類は

①公営住宅 ②特定公共賃貸住宅 ③村営住宅

(2) 団地の名称(住棟の階数)は

※団地名は「納入通知書」に記載されています

■ 盃地区	① 茂岩団地	② 盃団地	③ 盃第二団地
	④ 盃第三団地	⑤ 盃新団地	
■ 泊地区	⑥ 照岸団地	⑦ 照岸第二団地	⑧ 糸泊第二団地
	⑨ 臼別団地	⑩ 臼別新団地	⑪ 臼別第二団地
■ 茅沼地区	⑫ 茅沼団地(平屋)	⑬ 茅沼団地(2階建)	⑭ 茅沼第二団地
■ 渋井・堀株地区	⑮ 滝の潤団地	⑯ 渋井団地	
	⑰ 堀株団地(平屋)	⑱ 堀株団地(2階建)	

問3 あなたの世帯が、現在の住宅にお住まいになってからの年数を選んでください。
(1つに○)

①5年未満 ②5年～10年未満 ③10年～20年未満
④20年～30年未満 ⑤30年～40年未満 ⑥40年以上

現在のお住まいや周辺環境の満足度についておたずねします。

問4 あなたのお住まいや周辺環境の現状で、あなたのお気持ちに最も近いものを項目別に1つずつ選んでください。(それぞれ1つに〇)

【住戸などについて】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 住宅の広さ	1	2	3	4	5
(2) 住宅の間取り	1	2	3	4	5
(3) 収納スペース	1	2	3	4	5
(4) トイレ・台所・浴室等の設備	1	2	3	4	5
(5) 日当たり・風通し	1	2	3	4	5
(6) 防音	1	2	3	4	5
(7) 暖かさ・断熱性	1	2	3	4	5
(8) 段差の解消・手すりの設置など 高齢者への配慮	1	2	3	4	5
(9) 駐車場・駐車スペース	1	2	3	4	5
(10) 雪の処理	1	2	3	4	5
(11) 総合的な住宅に関する満足度	1	2	3	4	5

【周辺環境について】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 買物の便利さ	1	2	3	4	5
(2) 通院の便利さ	1	2	3	4	5
(3) 通勤・通学の便利さ	1	2	3	4	5
(4) 集会施設や日常的に利用する 公共施設等の便利さ	1	2	3	4	5
(5) 公園や子どもの遊び場	1	2	3	4	5
(6) 周辺の自然環境	1	2	3	4	5
(7) 周辺の街並みや景観	1	2	3	4	5
(8) 周辺道路の整備	1	2	3	4	5
(9) 防犯や安全性	1	2	3	4	5
(10) 住宅地としての静けさ	1	2	3	4	5
(11) 総合的な周辺環境に関する満足度	1	2	3	4	5

～裏面にも設問があります～

あなたの世帯の、今後（将来）の居住意向についておたずねします。

問5 現在のお住まいでの今後の居住のお考えを選んでください。（1つに○）

- ①このまま住みたい ②他の住宅・団地に住みかえたい ③わからない

問6 「問5」で「②他の住宅・団地に住みかえたい」を選んだ方におたずねします。

■住みかえたい理由は。（○は3つまで）

- ①古いため ②狭いため ③広すぎるため
④浴室等設備が不満なため ⑤場所が不便なため
⑥親族との同居のため ⑦高齢者のみの暮らしが不安なため
⑧仕事の関係で ⑨その他（ ）

■住みかえたいのは、どのような住宅ですか。（1つに○）

- ①一戸建（持ち家） ②民間の借家（一戸建て） ③民間の借家（アパート）
④公営住宅等 ⑤生活支援のある高齢者向け住宅
⑥その他（ ）

■住みかえたい場所は。（1つに○）

- ①泊村内（地区名： ） ②泊村以外（市町村名： ）

定住促進に向けた、公営住宅等に関する取り組みについておたずねします。

問7 今後、泊村内の公営住宅等において、重要と考えられる取り組みを選んでください。（○は3つまで）

- ①古くなった公営住宅等の建替を進めること
②公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること
③手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること
④中堅所得者層に対応した住宅を供給していくこと
⑤団地内の居住者が交流できる場やしきみをつくっていくこと
⑥その他（ ）

公営住宅等に関して、意見・ご要望などございましたら、ご自由にお書きください。

ご協力ありがとうございました

「盃第二団地」・「茅沼団地（平屋）」・「堀株団地（平屋）」に
お住いの方は、以下の問いにもお答えください

泊村では現在、古くなった公営住宅等について、建替などの対応を行っています。
皆様がお住いの団地においても、老朽化が進んでいることから、「建替え」や「改修」
などの対応が必要と考えられます。

問8 今後、あなたの世帯ご意向はどのようなものですか。
現在のお考えに最も近いものを選んでください。（1つに○）

- ①建替を希望する。家賃が上がっても、建替え後の新しい団地に住みたい
- ②建替えではなく改修などを行ってもらい、今の団地に住み続けたい
- ③古いままで良いので、今の団地に住み続けたい
- ④別の公営住宅等に引っ越したい -----> 団地名（ ）
- ⑤公営住宅等以外に引っ越したい
- ⑥わからない
- ⑦その他（ ）

【参考—建替え後の家賃などについて】

- ・建替え後の家賃は世帯の収入により異なりますが、盃団地（H28年度に建替え）の例では、次のような家賃となっています。

住戸タイプ	家賃（円）
2LDK	18,300～27,200
3LDK（2人以上用） ※中堅所得者用の住戸です	47,200

- ・急な家賃の上昇を防ぐための、段階的な家賃設定等の減免措置もあります。
- ・建替えせずに部分的な修繕を行う場合は、家賃に大きな影響はありません。

問9 今後、あなたが住む団地においては、どのようなことが必要であると思
いますか。
次の中から選んでください。（○は3つまで）

- ①高齢者等が安心して生活できる団地づくり
- ②豊かな自然環境に囲まれた、やすらぎや潤いのある団地づくり
- ③子育て世帯・若者・高齢者ほか様々な世帯が居住する、賑わいのある団地づ
くり
- ④団地内の居住者どうしが集い・ふれあうことができる場やしくみづくり
- ⑤その他（ ）

設問は以上です