

# 西興部村住宅政策推進計画

西興部村住生活基本計画

西興部村公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

西興部村



# 西興部村住宅政策推進計画 目次

はじめに .....	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画策定の目的.....	1
3. 計画の位置づけ.....	2
4. 計画の対象と期間.....	2
西興部村住生活基本計画.....	3
第1章 住宅にかかる地域特性 .....	5
1. 自然環境の特性.....	5
2. 人口・世帯の特性 .....	6
3. 既設住宅及び新設住宅の特性 .....	9
4. 将来人口及び世帯数の設定.....	13
5. 住宅所有関係別世帯数の設定 .....	16
第2章 住宅施策 .....	19
1. 住民意向調査.....	19
2. 住宅事情にかかる課題.....	32
3. 住宅施策にかかる基本目標、展開方向 .....	33
4. 重点施策及び施策の推進方針 .....	34
西興部村公営住宅等長寿命化計画 .....	35
第1章 公営住宅にかかる特性 .....	37
1. 公営住宅ストックの特性及び入居者の特性 .....	37
2. 将来人口及び世帯数の設定（再掲） .....	44
3. 住宅所有関係別世帯数の設定 .....	47
第2章 公営住宅の特性 .....	50
1. 公営住宅入居者の意向調査.....	50
2. 公営住宅にかかる問題 .....	60
3. 公営住宅の整備水準目標 .....	61
4. 公営住宅のストック活用手法の選定 .....	62
5. 建替事業等の実施方針 .....	69
6. 公営住宅等長寿命化のための維持管理計画 .....	70
7. 公営住宅等長寿命化のための維持管理による効果 .....	73
資 料 .....	79
1. 住民意向調査 帳票 .....	83
2. 公営住宅居住者意向調査 帳票 .....	89
3. 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」様式1～3 .....	95
4. 計画策定委員会.....	108
5. 公営住宅等 団地カルテ .....	114



# はじめに

## 1. 計画策定の背景

西興部村では、以前から総合計画に基づき、産業の振興や生活環境の整備等を進めており、住宅施策においては、公共賃貸住宅の供給や住宅建設支援を積極的に進めている。

この間、国においては、公的直接供給やフローを重視する「住宅建設計画法」を廃止し、平成18年6月に、新たな時代の住宅施策の基本方針を示すものとして、市場やストックを重視する「住生活基本法」を施行している。

北海道においては、同法に基づき、平成19年2月に「北海道住生活基本計画」を策定したが、平成24年3月に計画の見直し、平成29年3月に改訂が行われている。

また、平成21年度からは公営住宅ストック総合活用計画を包含する「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置付けられ、当計画においても平成28年3月に計画の見直しが行われている。

西興部村においても、地域に応じた細やかな住宅施策を推進するための計画として、平成22年3月に「西興部村住宅政策推進計画」（西興部村住生活基本計画、西興部村公営住宅等長寿命化計画）を策定したが、計画期間の終了に伴い、住宅政策に関する法体系や住宅を取り巻く社会環境の変化を踏まえた新たな計画について検討することが求められている。

特に、公営住宅においては、昭和時代に供給されたストックが更新時期を迎えており、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

このため、十分な安全性や居住性を備え、長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画について策定することが求められる。

## 2. 計画策定の目的

西興部村住生活基本計画は、前計画期間における住宅施策や方針を踏まえつつ、住民の地域生活の根幹となる住生活の現状と課題を抽出し、そこから住宅施策に関する目標を定め、住生活に関する施策・事業・制度の推進に向けた計画を策定することを目的とする。

西興部村公営住宅等長寿命化計画は、前計画期間における公営住宅等の整備の実績等に基づき、今後の財政状況に見合った建替・改善などのストック総合活用計画に係る手法を検討することにより、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め、ライフサイクルコストの縮減に繋がるべく効率的かつ円滑な事業展開を図りながら、長期的な維持管理の実現に向けた計画を策定することを目的とする。

### 3. 計画の位置づけ

本計画は、平成18年6月に制定された「住生活基本法」や平成28年3月に改訂された「住生活基本計画（全国）」、平成29年3月に改訂された「北海道住生活基本計画」、その他西興部村における住宅施策に関連する各計画との整合を踏まえながら、施策の展開を図るものである。

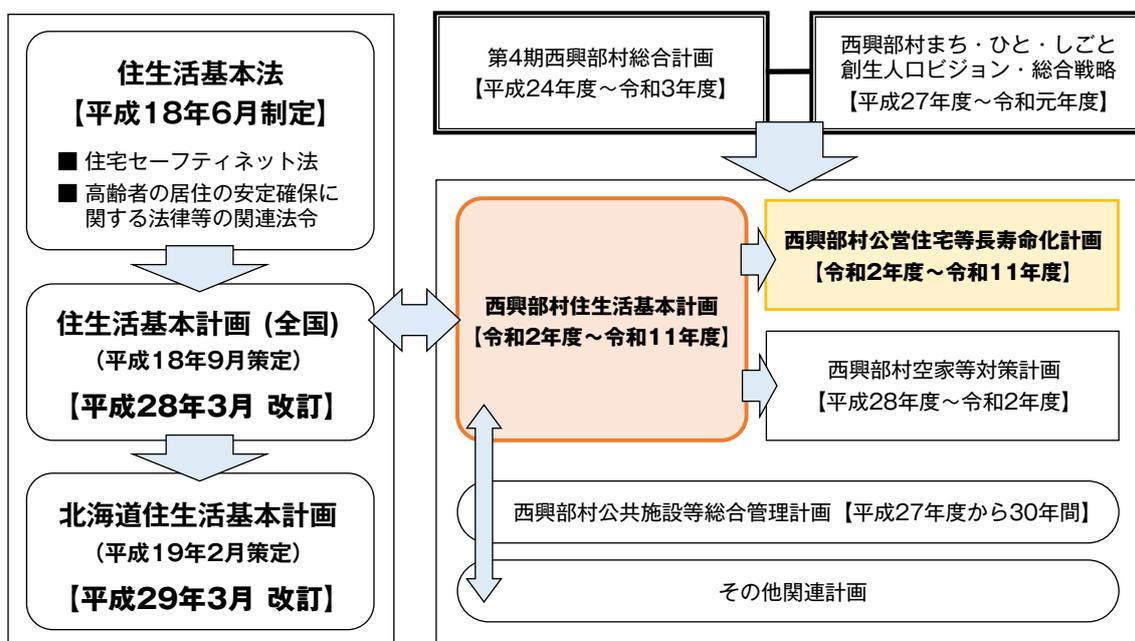


図 計画の位置づけ

### 4. 計画の対象と期間

西興部村住生活基本計画は、西興部村の行政区域全域の住宅に係る施策を対象とする。計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とする。

西興部村公営住宅等長寿命化計画は、西興部村の公共賃貸住宅全戸を対象とする。計画期間は住生活基本計画と同様に、令和2年度から令和11年度までの10年間、その後令和21年度までの10年間を構想期間とする。

ただし、両計画とも社会情勢の大きな変化などにより見直しが必要となった場合には、適宜計画の見直しを行うこととする。

# 西興部村住生活基本計画



# 第1章 住宅にかかる地域特性

## 1. 自然環境の特性

### (1) 位置、地形、地質

西興部村は、北海道北東部、オホーツク総合振興局管内の西北端に位置し、北見山脈の北東域にあり、東と北は興部町、南は滝上町、西は上川郡下川町に接し、北緯44度12分より44度26分、東経142度48分から143度4分の間に位置している。

地形は平坦地が極めて少なく、興部川・藻興部川沿いに狭長な農地があるだけで、他の大部分は平均400m程度の標高で激しく起伏する山岳地帯となっている。

地質及び土壌は、平坦地の大部分が河成沖積土で、丘陵地帯は砂岩、頁岩を主体とした第3期層の風化砂岩残積土壌であり、森林の育成に適する褐色森林土となっている。

土地利用をみると、総面積308.08km<sup>2</sup>のうち、87.7%が森林、5.4%が畑となっており、宅地は0.2%となっている。

表1-1 地目別面積

	畑	宅地	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積(km <sup>2</sup> )	16.64	0.59	270.2	4.49	6.91	0.45	8.81	308.08
構成比	5.4%	0.2%	87.7%	1.5%	2.2%	0.1%	2.9%	100.0%

(資料: 北海道市町村勢要覧 平成24年~28年)



図1-1 西興部村の位置

## (2) 気候

西興部村の気象は、オホーツク海気圧の影響を受け、長期の低温が多い。過去5年間の平均気温は5.8℃、年平均降水量1,060mm、年平均最深積雪は119cmで、夏は海流の影響を受け濃霧に見舞われることもあり、長期の低温が多いことが特徴である。

表1-2 年次別気象概要

年	気温(℃)			降水量 (mm)	最深積雪 (cm)	平均風速 (m/s)	日照時間 (h)
	平均	最高	最低				
H26	5.7	33.7	-27.8	1,077.5	119	2.2	1,679.8
H27	6.2	31.0	-24.4	963.5	133	2.1	1,552.5
H28	5.4	33.3	-26.1	1,225.5	140	2.2	1,560.2
H29	5.6	31.8	-25.8	893.5	101	2.2	1,469.7
H30	6.0	35.7	-26.8	1,141.0	104	2.2	1,525.3

(資料:気象庁ホームページ)

## 2. 人口・世帯の特性

### (1) 人口特性

総人口は、平成27年の国勢調査で1,116人である。人口の推移は、昭和後期に急激に落ち込んだ後、平成12年に一時増加したものの、それ以降は減少傾向である。

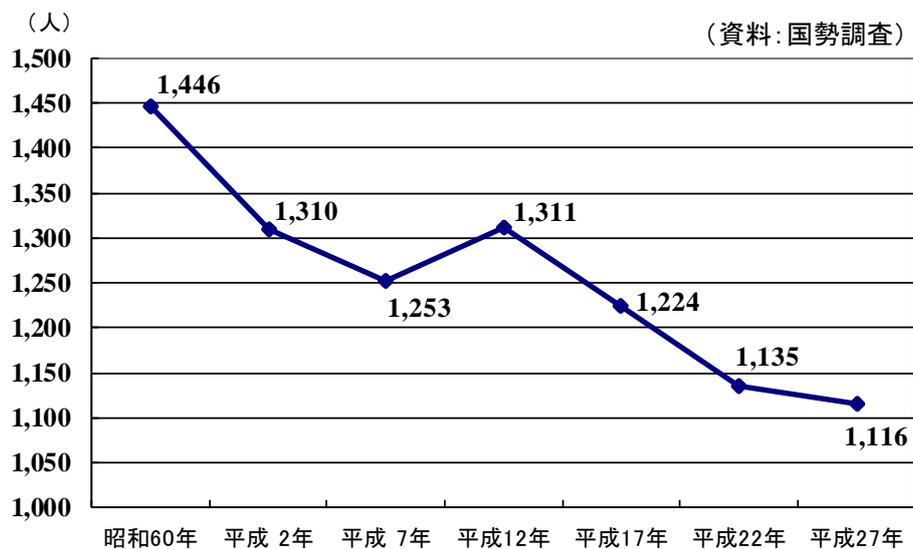


図1-2 総人口の推移

人口の年齢別構成比（平成 27 年国勢調査）をみると、15 歳未満の年少人口は 10.7%、15～64 歳の生産年齢人口は 56.5%、65 歳以上の老年人口は 32.9%となっている。

北海道の市部、郡部、北海道全体と比較して、年少人口の割合が低い。また、老年人口は、北海道の市部、北海道全体よりは割合が高いが、北海道の郡部よりも低くなっている。

表 1-3 年齢別人口の比較

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (老年人口)	不詳	総人口
西興部村	119 10.7%	630 56.5%	367 32.9%	-	1,116 100.0%
市部	495,348 11.2%	2,647,395 60.2%	1,229,242 28.0%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	329,145 33.4%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%

(資料:平成27年国勢調査)

年齢別人口の推移をみると、65 歳以上の老年人口の構成比は、昭和 60 年から平成 17 年までの 20 年間で 2 倍と急速に増加したが、その後は横ばい傾向となっている。同様に、年少人口も平成 17 年までの 20 年間で半分程度にまで減少したが、その後は横ばい傾向となっている。

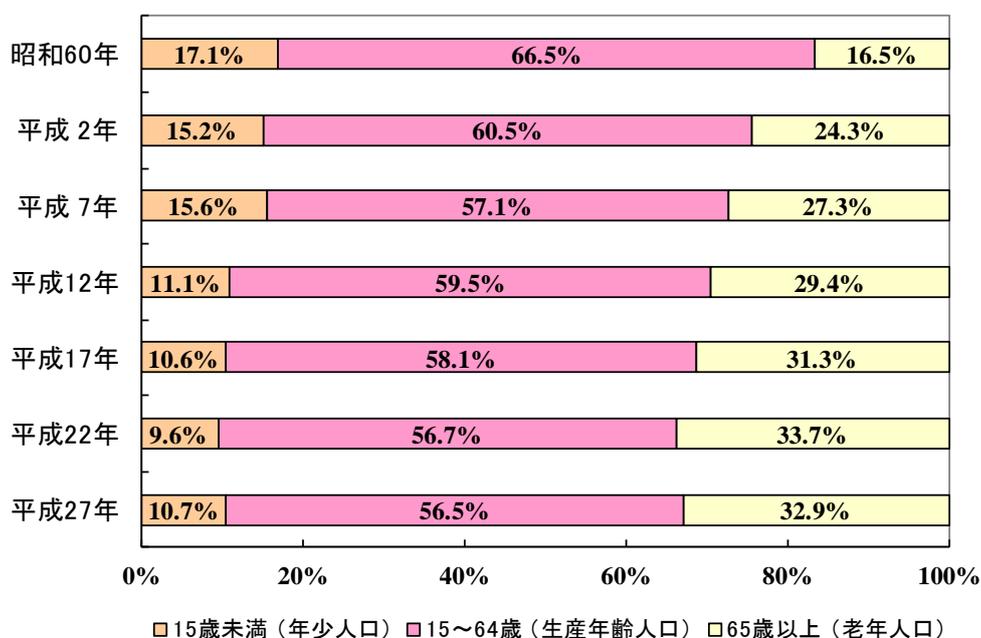


図 1-3 年齢別人口の推移

## (2) 世帯特性

総世帯数は、平成 27 年の国勢調査で 501 世帯であり、過去 20 年間でほぼ横ばいとなっている。平均世帯規模は、平成 27 年で 2.23 人/世帯であり、全道平均（2.20 人/世帯）と同程度となっている。

推移としては、昭和 60 年の 2.68 人/世帯に対し、世帯規模の縮小化が顕著となっている。また、人口は減少しているが、世帯数が減少していないことは、核家族化が進行するとともに、老年人口が増加しており、特に高齢者世帯が増加しているものと考えられる。

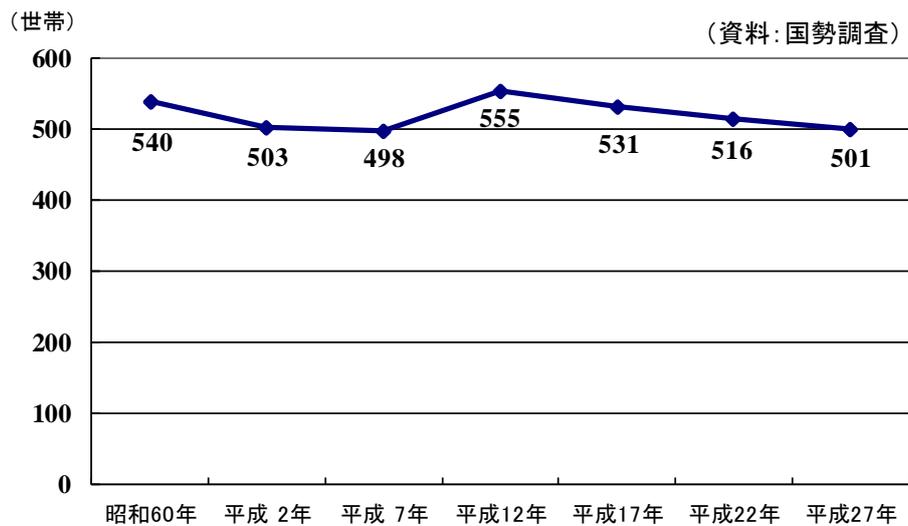


図 1-4 世帯数の推移

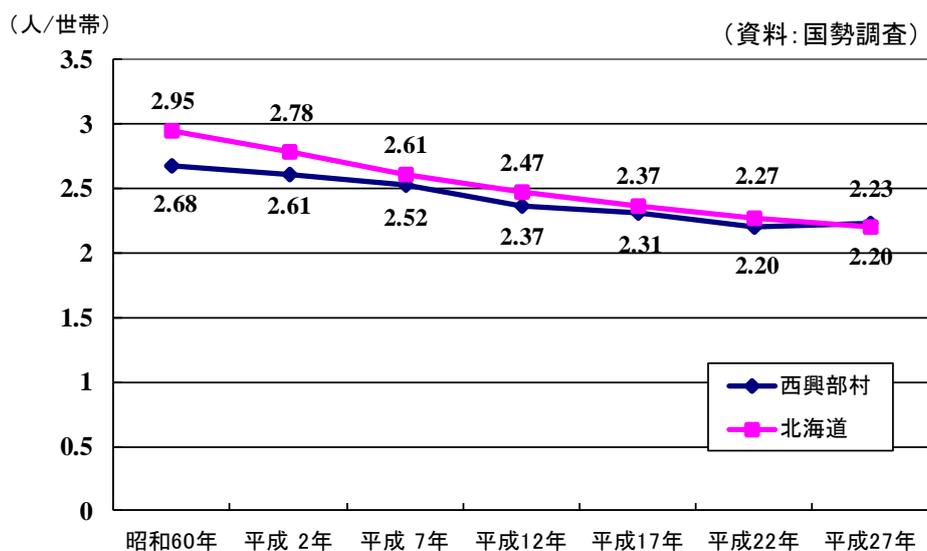


図 1-5 世帯当たり人数の推移

### 3. 既設住宅及び新設住宅の特性

#### (1) 住宅の概要

- 平成 27 年の国勢調査によると、持ち家の戸数が年々減少しており、公営借家の 48.5% より割合が少なく、41.6%となっている。
- 公営借家に居住する世帯数は年々増加しているのに対して、民営借家に居住する世帯数は、横ばい傾向である。
- 周辺市町村と比較すると、西興部村は持ち家に居住する世帯数の割合が少なく、公営借家に居住する世帯数の割合が突出して多い状況である。

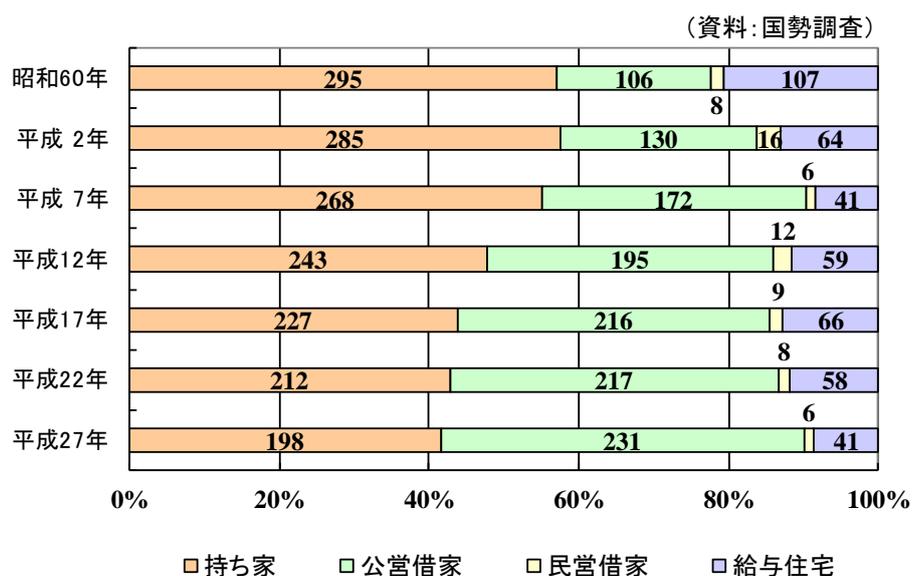


図 1-6 西興部村の住宅の住まい方の推移 (世帯)

表 1-4 西興部村の住宅の住まい方の推移 (割合)

年	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	計
昭和60年	57.2%	20.5%	1.6%	20.7%	100.0%
平成 2年	57.6%	26.3%	3.2%	12.9%	100.0%
平成 7年	55.0%	35.3%	1.2%	8.4%	100.0%
平成12年	47.7%	38.3%	2.4%	11.6%	100.0%
平成17年	43.8%	41.7%	1.7%	12.7%	100.0%
平成22年	42.8%	43.8%	1.6%	11.7%	100.0%
平成27年	41.6%	48.5%	1.3%	8.6%	100.0%

(資料:国勢調査)

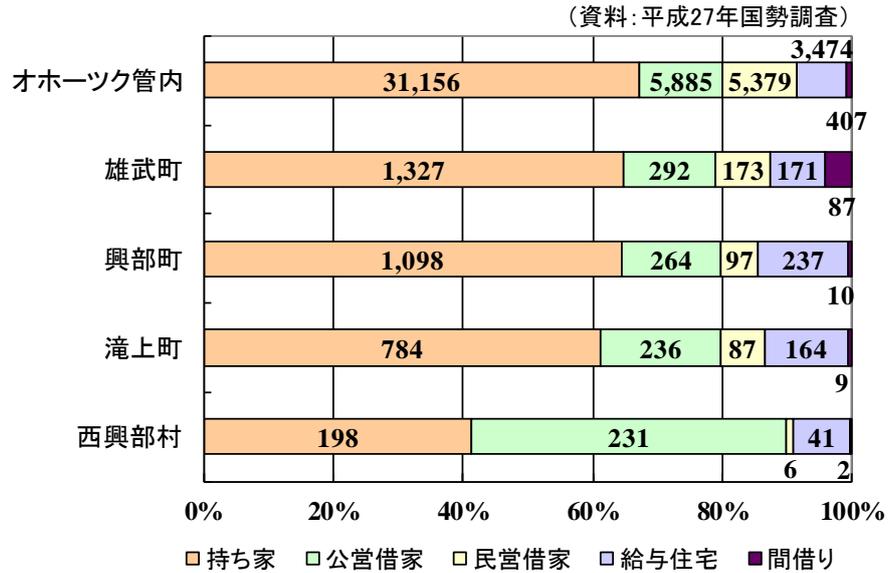


図1-7 周辺市町村との住宅の住まい方の比較 (世帯)

表1-5 周辺市町村との住宅の住まい方の比較 (世帯・割合)

区分	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	合計
オホーツク管内	31,156	5,885	5,379	3,474	407	46,301
	67.3%	12.7%	11.6%	7.5%	0.9%	100.0%
雄武町	1,327	292	173	171	87	2,050
	64.7%	14.2%	8.4%	8.3%	4.2%	100.0%
興部町	1,098	264	97	237	10	1,706
	64.4%	15.5%	5.7%	13.9%	0.6%	100.0%
滝上町	784	236	87	164	9	1,280
	61.3%	18.4%	6.8%	12.8%	0.7%	100.0%
西興部村	198	231	6	41	2	478
	41.4%	48.3%	1.3%	8.6%	0.4%	100.0%

(資料:平成27年国勢調査)

## (2) 高齢者世帯の居住状況の推移

■ 高齢夫婦世帯は、持ち家に居住している世帯が最も多い。また、平成22年から平成27年の5年間で、世帯数及び割合が減少している。

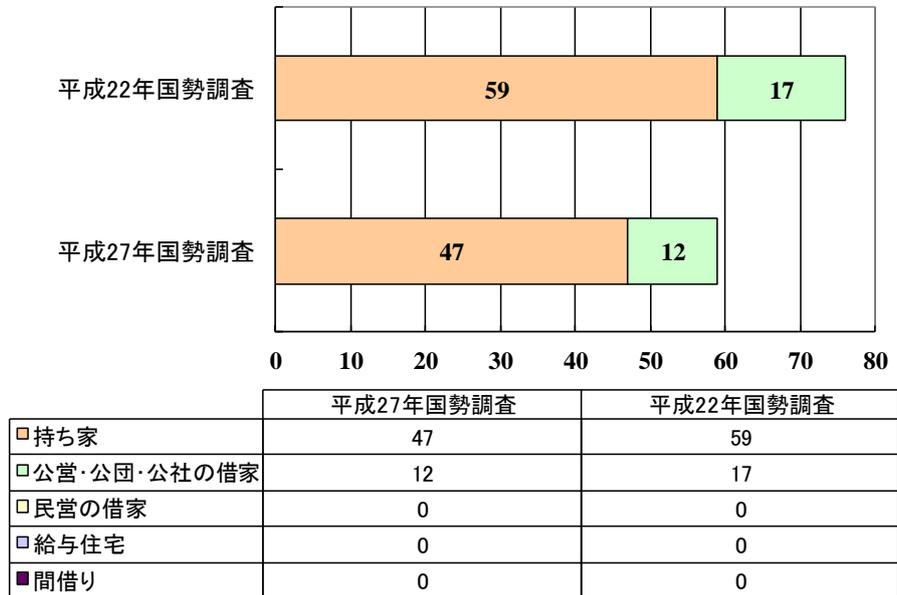


図1-8 西興部村の住宅に住む高齢夫婦世帯

## (3) 1世帯当たり人員構成の推移

■ 間借りを除き、住宅の所有別に関わらず1世帯当たり人員構成は、減少傾向にある。

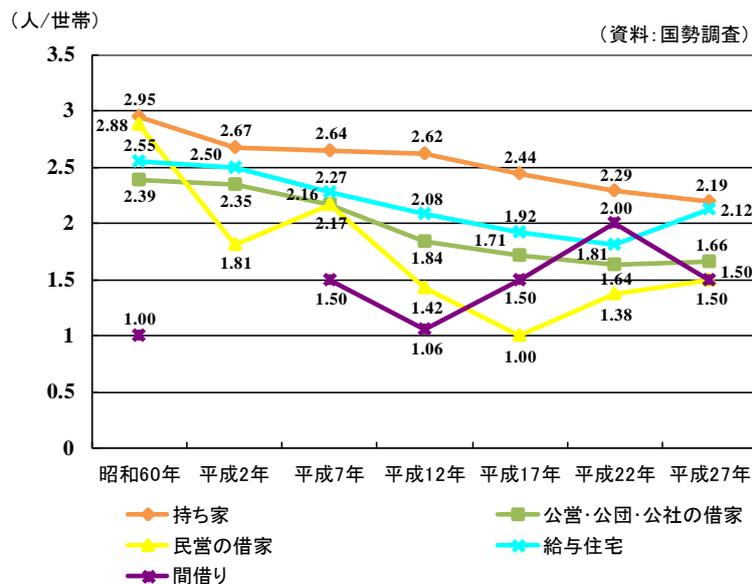
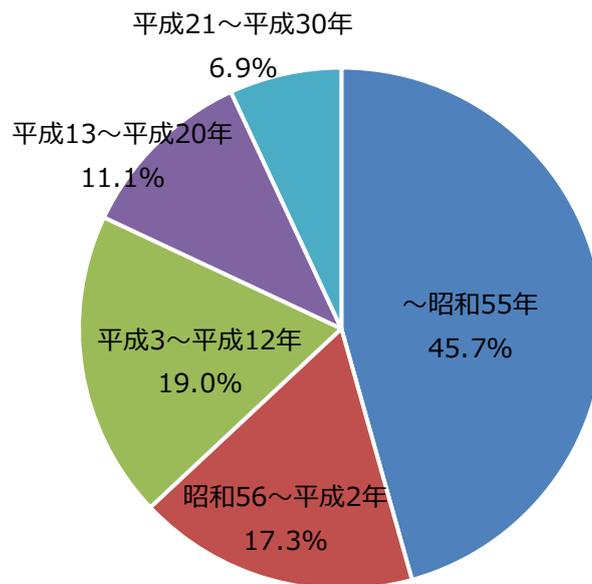


図1-9 西興部村の住宅種類別 世帯人員の推移

#### (4) 住宅の建築時期別住宅数

- 昭和 55 年以前建築の住宅が 132 件（45.7%）を占めている。この 10 年間で 30 件解体されているが、依然として旧耐震基準の建物が多く残っている。
- 昭和 56 年以降の年間の平均住宅建築件数は、4 件程度であり、最近 10 ヶ年においては、平均 2.0 件/年と着工件数は減少傾向にある。
- 民間の共同住宅の建築件数は、現在までに 3 件と非常に少なく、過去 10 年間でも僅かに 1 件である。



資料: 令和元年度固定資産台帳

図 1-10 民間住宅の建築時期別住宅数

表 1-6 民間住宅の時期別住宅数

建築年	住宅数(うち共同住宅数)			
	平成21年度	割合	令和元年度	割合
～昭和55年	162	53.5%	132	45.7%
昭和56～平成2年	54	17.8%	50	17.3%
平成3～平成12年	55 (1)	18.2%	55 (1)	19.0%
平成13～平成20年	32 (1)	10.6%	32 (1)	11.1%
平成21年～	-	-	20 (1)	6.9%
計	303 (2)	100.0%	289 (3)	100.0%

資料: 各年固定資産台帳

#### 4. 将来人口及び世帯数の設定

##### (1) 将来人口の推計

西興部村の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研と表記）によると、令和 27 年には 723 人と、平成 27 年の国勢調査による人口 1,116 人から約 35%減少すると推計している。

表 1-7 西興部村の将来人口推計

	総人口(人)						
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
西興部村	1,116	1,043	975	900	842	782	723

(資料:国立社会保障・人口問題研究所)

社人研による推計値をもとに、令和 11 年の将来人口を推計すると、915 人と推計される。平成 27 年から令和 11 年までの人口減少数は 201 人であることから、1 年間の人口減少数を 14.4 人として推計している。

表 1-8 西興部村の令和 11 年の将来人口推計

	総人口の推計(人)					
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2029年 (令和11年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)
西興部村	1,116	1,043	975	915	900	842

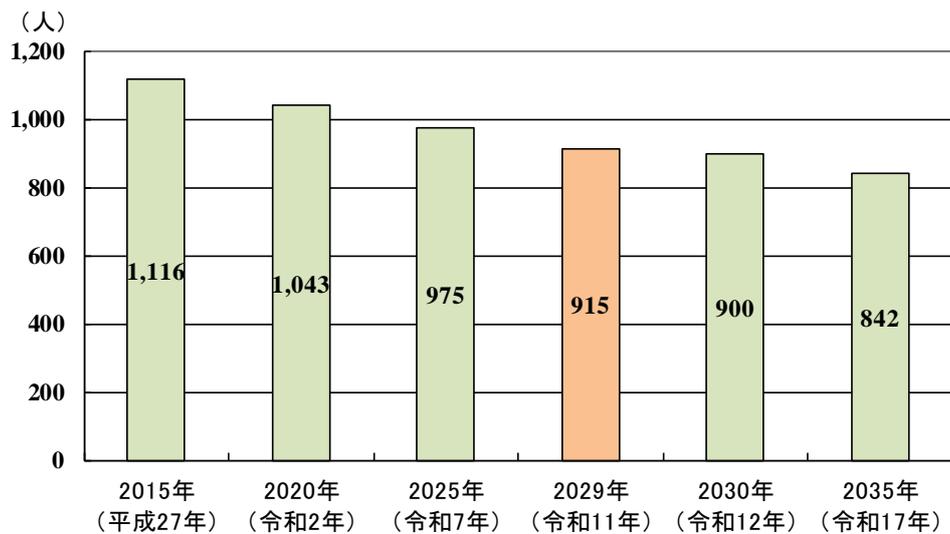


図 1-11 西興部村の将来人口推計

## (2) 将来世帯数の推計

国勢調査によると、西興部村の世帯数は、平成7年まで減少傾向にあり、平成12年に555世帯と増加に転じたが、以降徐々に減少し、平成27年には501世帯となっている。

表1-9 西興部村の世帯数の動向

	世帯数						
	1985年 (昭和60年)	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)
西興部村	540	503	498	555	531	516	501

(資料:国勢調査)

西興部村の将来世帯数は、平成27年の世帯数を基準として、社人研の都道府県別一般世帯人員の将来推計による北海道の世帯増加率を用いて推計する。

平成27年の501世帯に対して、世帯増加率-5.3%を使用すると、年間1.7世帯減少することとなり、令和11年には456世帯になると推計される。令和12年からは減少率がさらに高くなり、世帯増加率-9.7%を使用すると年間4.0世帯が減少すると推計され、令和17年には429世帯になると推計される。

結果として、令和11年の世帯数は456世帯と推計され、令和11年の推計人口が915人であることから、世帯人員は2.01人と推計される。

表1-10 都道府県別一般世帯数の将来推計

都道府県	一般世帯数(1,000世帯)			世帯増加率(%)	
	2015年 (平成27年)	2030年 (令和12年)	2040年 (令和22年)	2015年~ 2030年	2030年~ 2040年
全 国	53,332	53,484	50,757	2.9	-5.1
北 海 道	2,438	2,310	2,086	-5.3	-9.7

表1-11 西興部村の世帯数の推計

	世帯数の推計					
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2029年 (令和11年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)
西興部村	501	492	474	456	451	429

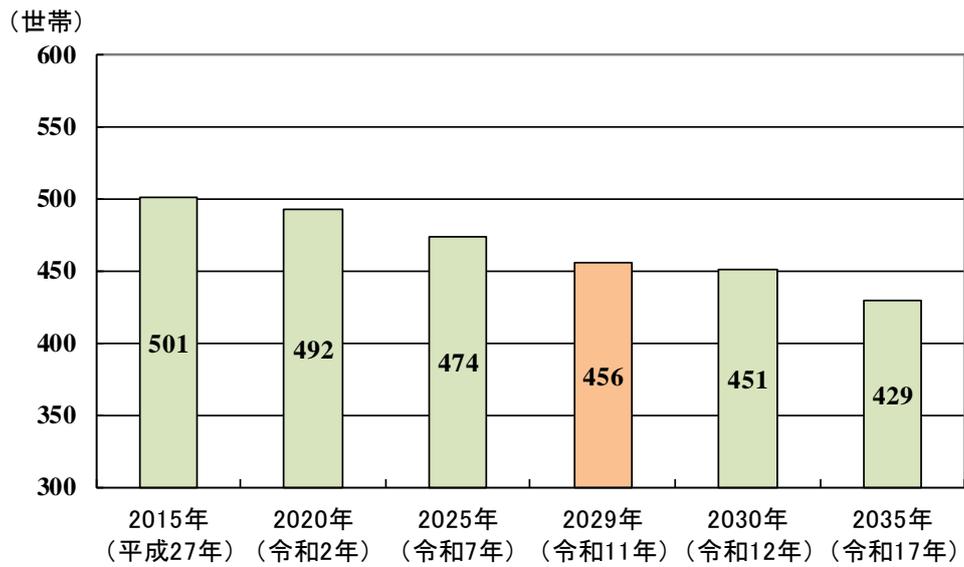


図 1-12 西興部村の将来世帯数推計

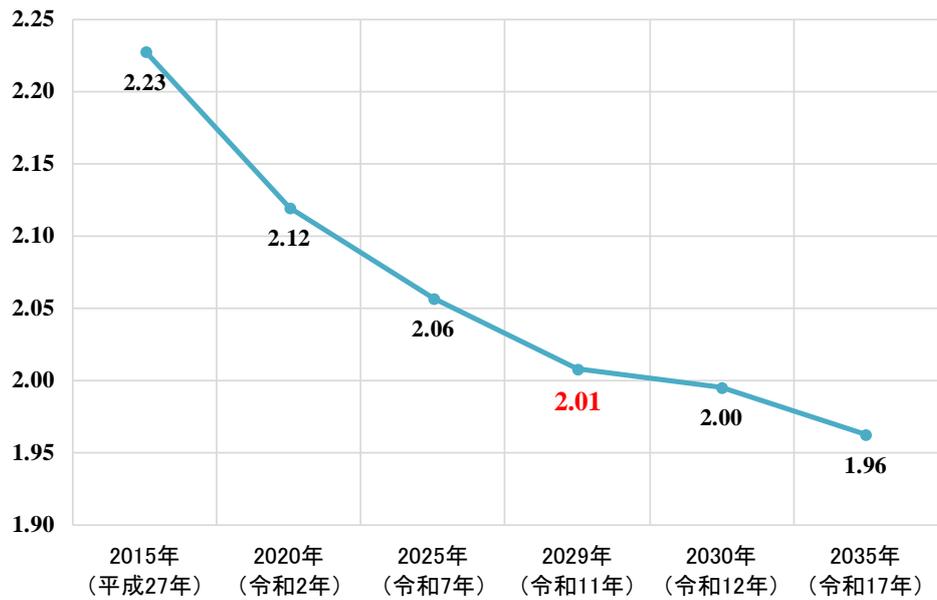


図 1-13 西興部村の将来世帯人員 (人口及び世帯数推計値より)

## 5. 住宅所有関係別世帯数の設定

### (1) 住宅所有関係別世帯数の現況

西興部村の住宅所有関係別世帯数の現状は、以下の表1-12に示すとおり、公営借家の世帯数が年々増加し、平成27年には昭和60年の倍以上となる231世帯（46.1%）となっている。

昭和60年から総世帯数において大きな変化はみられず、民間借家の世帯数にも殆ど変化がなく、近年10年間に於いても建設が行われていないことから、今後も民間による借家建設は期待できないものと考えられる。

持ち家世帯、給与住宅世帯は減少しており、その減少分により公営・公団・公社借家世帯が増加し、結果的に公営住宅等への依存が高まっている状況にある。

表1-12 住宅所有関係別世帯数の推移

年	住宅所有関係別世帯数				主世帯	間借り	住宅に住む普通世帯(計)	住宅以外に住む一般世帯	施設	総世帯数
	持ち家	公営借家	民間借家	給与住宅						
昭和60年	295	106	8	107	516	8	524	8	8	540
	54.6%	19.6%	1.5%	19.8%	95.6%	1.5%	97.0%	1.5%	1.5%	100.0%
平成2年	285	130	16	64	495	-	495	7	1	503
	56.7%	25.8%	3.2%	12.7%	98.4%	-	98.4%	1.4%	0.2%	100.0%
平成7年	268	172	6	41	487	6	493	3	2	498
	53.8%	34.5%	1.2%	8.2%	97.8%	1.2%	99.0%	0.6%	0.4%	100.0%
平成12年	243	195	12	59	509	17	526	13	16	555
	43.8%	35.1%	2.2%	10.6%	91.7%	3.1%	94.8%	2.3%	2.9%	100.0%
平成17年	227	216	9	66	518	2	520	3	8	531
	42.7%	40.7%	1.7%	12.4%	97.6%	0.4%	97.9%	0.6%	1.5%	100.0%
平成22年	212	217	8	58	495	1	496	13	7	516
	41.1%	42.1%	1.6%	11.2%	95.9%	0.2%	96.1%	2.5%	1.4%	100.0%
平成27年	198	231	6	41	476	2	478	15	8	501
	39.5%	46.1%	1.2%	8.2%	95.0%	0.4%	95.4%	3.0%	1.6%	100.0%

(資料: 国勢調査)

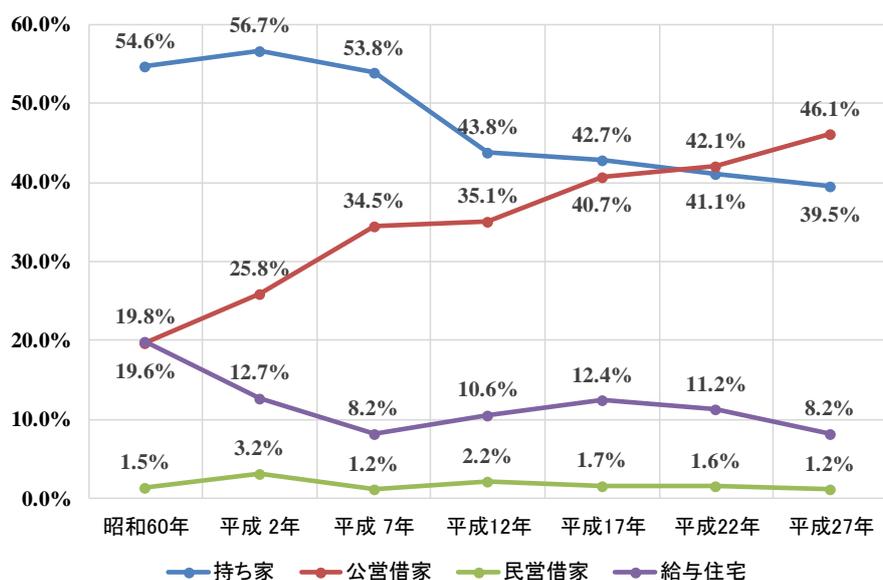


図1-14 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

## (2) 住宅所有関係別世帯数の設定

4. (2)において算出した西興部村の令和11年の人口及び世帯数の推計値から、本計画期間における住宅所有関係別世帯数を設定する。

以下の①～⑧について、世帯数の動向をそれぞれ想定し、表1-14に整理した。

表1-13 令和11年(計画期間終了時)における人口及び世帯数の推計値

	令和11年(推計値)
人口	915人
世帯数	456世帯

### ■ 国勢調査によるこれまでの住まい方の推移

国勢調査の実績値によるこれまでの住まい方の推移は、持ち家に居住する世帯は減少傾向にあり、公営等借家に居住する世帯が年々増加している。

給与住宅に居住する世帯、民間借家に居住する世帯数は、ほぼ横ばいの傾向にある。

### ■ 住宅所有関係別世帯数の設定

#### ① 一般世帯

国勢調査による実績値の構成比は、平成12年で97.1%と落ち込んでいるが、平成17年では98.5%と増加しその後横ばいとなっていることから、今後も同様な構成比が続いていくものと考え、98.5%と設定する。

#### ② 施設等の世帯

施設等の世帯についても、国勢調査による実績値では平成12年で2.9%に増加しているが、平成17年には1.5%と減少し、その後横ばいとなっていることから、今後も同様な構成比が続いていくものと考え、1.5%と設定する。

#### ③ 持ち家

持ち家の構成比は、平成2年から平成27年までに56.7%から39.5%にまで減少している。特に、平成7年から平成12年までの5年間においては、10%(25世帯)の大幅な減少となっている。その後、平成12年から平成27年までの15年間に於いて、平均0.3%の減少率で推移している。よって、今後もこの傾向はほとんど変化しないものと推測し、令和11年には35.3%と想定した。

#### ④ 公営借家

公営借家は、一般世帯の持ち家・民間借家・給与住宅・間借り・住宅以外の居住する一般世帯を差し引いた数値を世帯数とする。

⑤ 民営借家

西興部村においては、民間の共同住宅の建築が非常に少なく、今後も構成比に大きな変化はないものと推測されることから、平成 27 年の構成比で横ばいに推移するものと想定した。

⑥ 給与住宅

給与住宅の世帯数は、平成 2 年以降増減を繰り返している。この傾向は今後も続くと判断し、構成比は平成 27 年と同程度であると想定した。

⑦ 間借り

間借り世帯数は、平成 17 年以降横ばいで変動が少ないことから、平成 27 年の構成比 3.0% で想定した。

⑧ 住宅以外に住む一般世帯

住宅以外に住む世帯数は、変動は大きいが一時的であることから、構成比は平成 27 年と同程度で推移するものと想定した。

表 1-14 令和 11 年における住宅所有関係別世帯数の設定

国勢調査実績値		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和11年
世帯		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2029年
総世帯数	世帯数	503	498	555	531	516	501	456
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
①一般世帯	世帯数	502	496	539	523	509	493	449
	構成比	99.8%	99.6%	97.1%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%
住宅に住む一般世帯								
③持ち家	世帯数	285	268	243	227	212	198	161
	構成比	56.7%	53.8%	43.8%	42.7%	41.1%	39.5%	35.3%
④公営借家	世帯数	130	172	195	216	217	231	231
	構成比	25.8%	34.5%	35.1%	40.7%	42.1%	46.1%	50.7%
⑤民営借家	世帯数	16	6	12	9	8	6	5
	構成比	3.2%	1.2%	2.2%	1.7%	1.6%	1.2%	1.1%
⑥給与住宅	世帯数	64	41	59	66	58	41	36
	構成比	12.7%	8.2%	10.6%	12.4%	11.2%	8.2%	8.0%
⑦間借り	世帯数	0	6	17	2	1	2	2
	構成比	0.0%	1.2%	3.1%	0.4%	0.2%	0.4%	0.4%
⑧住宅以外に住む一般世帯	世帯数	7	3	13	3	13	15	14
	構成比	1.4%	0.6%	2.3%	0.6%	2.5%	3.0%	3.0%
②施設の世帯	世帯数	1	2	16	8	7	8	7
	構成比	0.2%	0.4%	2.9%	1.5%	1.4%	1.6%	1.5%

## 第2章 住宅施策

### 1. 住民意向調査

#### (1) 調査の目的と方法

##### ① 調査の目的と方法

住民の住宅状況や、住宅行政に対する意見を把握することを目的として、村内全世帯を対象としたアンケート調査を実施した。調査票の配布及び回収は、郵送で行った。

##### ② 配布回収状況

令和元年10月2日～令和元年10月15日の期間において、西興部村の全世帯480世帯に配布し、203票の回収を得ており、回収率は42.3%となった。

##### ③ 調査項目

設問数は、合計で9問とした。

#### <回答者属性> 4問 (問1～問4)

回答者の居住する地区、住宅の種類、居住年数、延べ面積、世帯主の世帯特性など

#### <住宅に関する評価> 3問 (問5～問7)

住宅・住環境の満足度、将来の住宅の予定・希望

#### <西興部村の住宅施策への希望> 1問 (問8)

住宅関連サービスへの希望

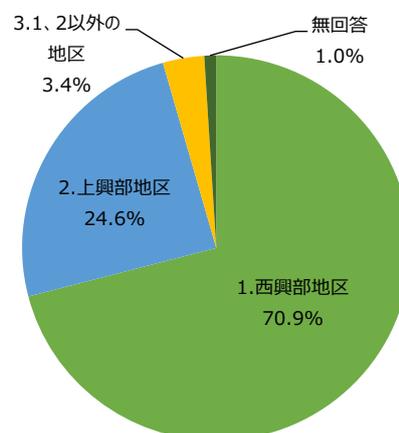
#### <自由回答> 1問 (問9)

#### (2) 回答者の属性

##### ① 居住地区

回答者世帯の居住地区は、「西興部地区」が70.9%、「上興部地区」が24.6%となっている。

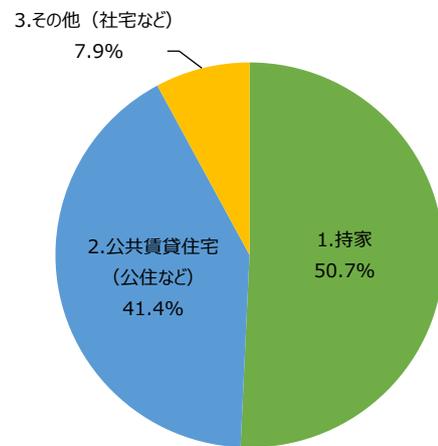
1. 西興部地区	144	70.9%
2. 上興部地区	50	24.6%
3. 1、2以外の地区	7	3.4%
無回答	2	1.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



## ② 現在の住宅の種類

回答者世帯の現在の住宅は、「持家」50.7%、「公共賃貸住宅（公住など）」41.4%、「その他（社宅など）」7.9%となっている。

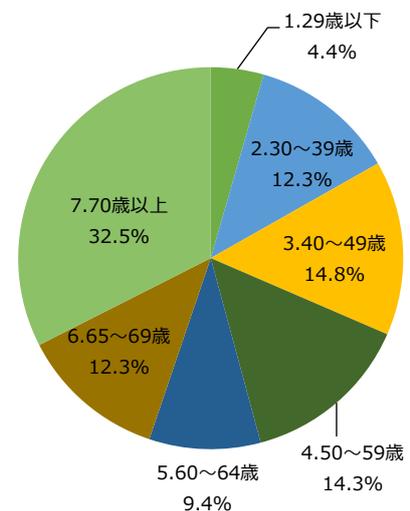
1. 持家	103	50.7%
2. 公共賃貸住宅(公住など)	84	41.4%
3. その他(社宅など)	16	7.9%
無回答	0	0.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



## ③ 世帯主の年齢

「70歳以上」が最も多く 32.5%となっている。60歳以上は 54.2%で半数を超えている。

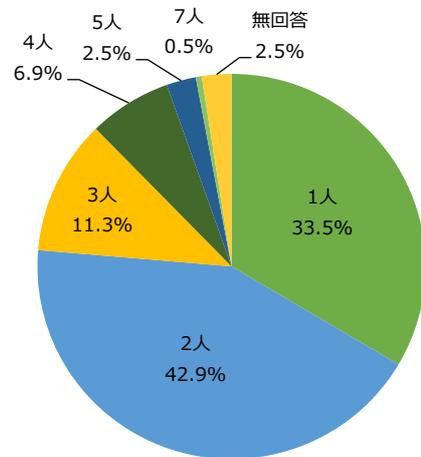
1. 29歳以下	9	4.4%
2. 30～39歳	25	12.3%
3. 40～49歳	30	14.8%
4. 50～59歳	29	14.3%
5. 60～64歳	19	9.4%
6. 65～69歳	25	12.3%
7. 70歳以上	66	32.5%
無回答	0	0.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



#### ④ 同居家族の人数

最も多かったのは「2人」で42.9%、続いて「1人」が33.5%となっている。

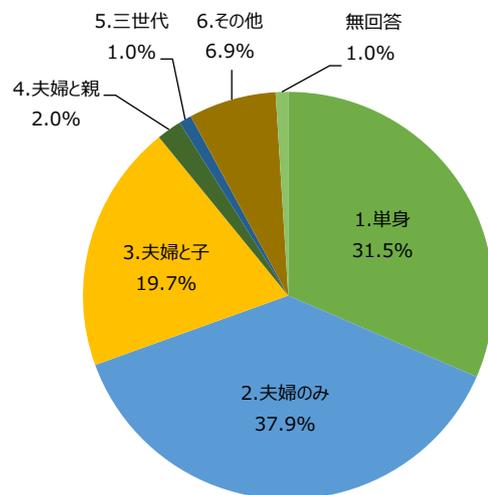
1人	68	33.5%
2人	87	42.9%
3人	23	11.3%
4人	14	6.9%
5人	5	2.5%
6人	0	0.0%
7人	1	0.5%
8人	0	0.0%
無回答	5	2.5%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



#### ⑤ 家族構成

「夫婦のみ」が最も多く37.9%となっており、続いて「単身」が31.5%、「夫婦と子」が19.7%となっている。

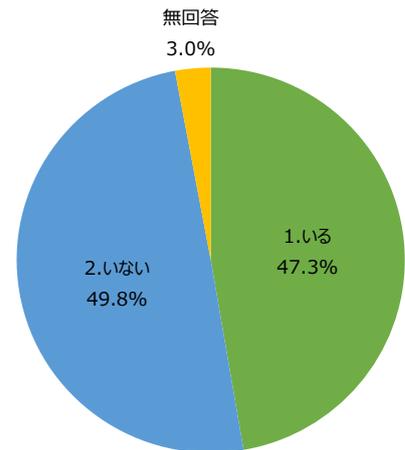
1. 単身	64	31.5%
2. 夫婦のみ	77	37.9%
3. 夫婦と子	40	19.7%
4. 夫婦と親	4	2.0%
5. 三世代	2	1.0%
6. その他	14	6.9%
無回答	2	1.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ⑥ 65 歳以上の同居者

65 歳以上の同居者が「いる」と回答したのは 47.3% となっている。

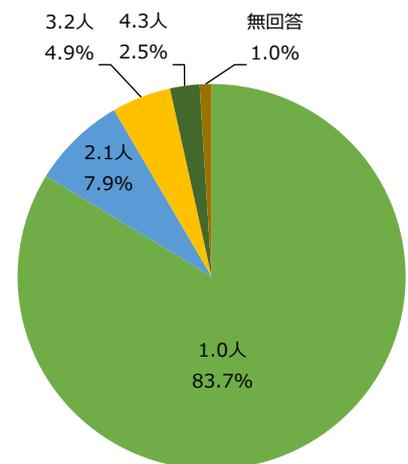
1. いる	96	47.3%
2. いない	101	49.8%
無回答	6	3.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ⑦ 同居の小学生以下の子供の人数

同居する小学生以下の子供が「0 人」と答えた回答者が最も多く 83.7% となっており、続いて「1 人」が 7.9% となっている。

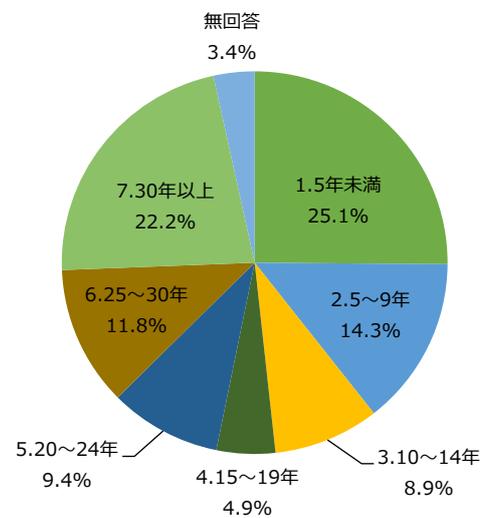
1. 0人	170	83.7%
2. 1人	16	7.9%
3. 2人	10	4.9%
4. 3人	5	2.5%
5. 4人以上	0	0.0%
無回答	2	1.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ⑧ 居住年数

居住年数は「5年未満」が最も多く25.1%、続いて「30年以上」が22.2%となっている。

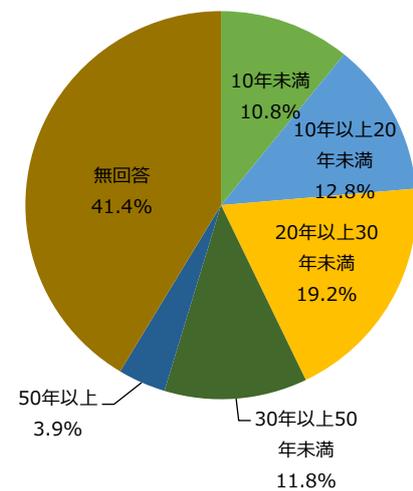
1. 5年未満	51	25.1%
2. 5～9年	29	14.3%
3. 10～14年	18	8.9%
4. 15～19年	10	4.9%
5. 20～24年	19	9.4%
6. 25～30年	24	11.8%
7. 30年以上	45	22.2%
無回答	7	3.4%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ⑨ 築年数

住宅の建築年の回答から築年数を集計すると、「無回答」が最も多く41.4%、続いて「20年以上30年未満」が19.2%となっている。

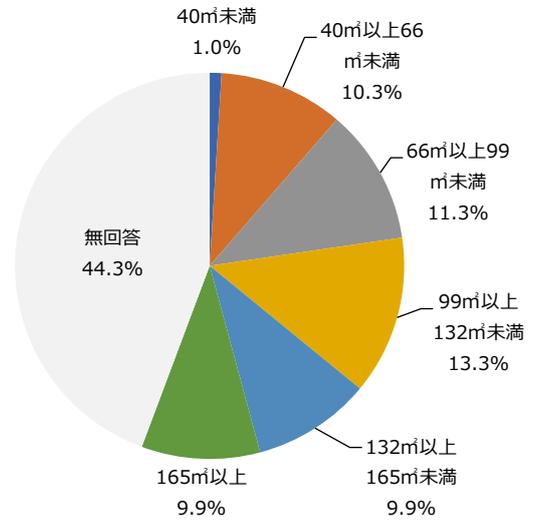
10年未満	22	10.8%
10年以上20年未満	26	12.8%
20年以上30年未満	39	19.2%
30年以上50年未満	24	11.8%
50年以上	8	3.9%
無回答	84	41.4%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ⑩ 住宅の延べ面積

「無回答」が最も多く 44.3%、続いて「99 m<sup>2</sup>以上 132 m<sup>2</sup>未満」が 13.3%であった。

40 m <sup>2</sup> 未満	2	1.0%
40 m <sup>2</sup> 以上 66 m <sup>2</sup> 未満	21	10.3%
66 m <sup>2</sup> 以上 99 m <sup>2</sup> 未満	23	11.3%
99 m <sup>2</sup> 以上 132 m <sup>2</sup> 未満	27	13.3%
132 m <sup>2</sup> 以上 165 m <sup>2</sup> 未満	20	9.9%
165 m <sup>2</sup> 以上	20	9.9%
無回答	90	44.3%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>

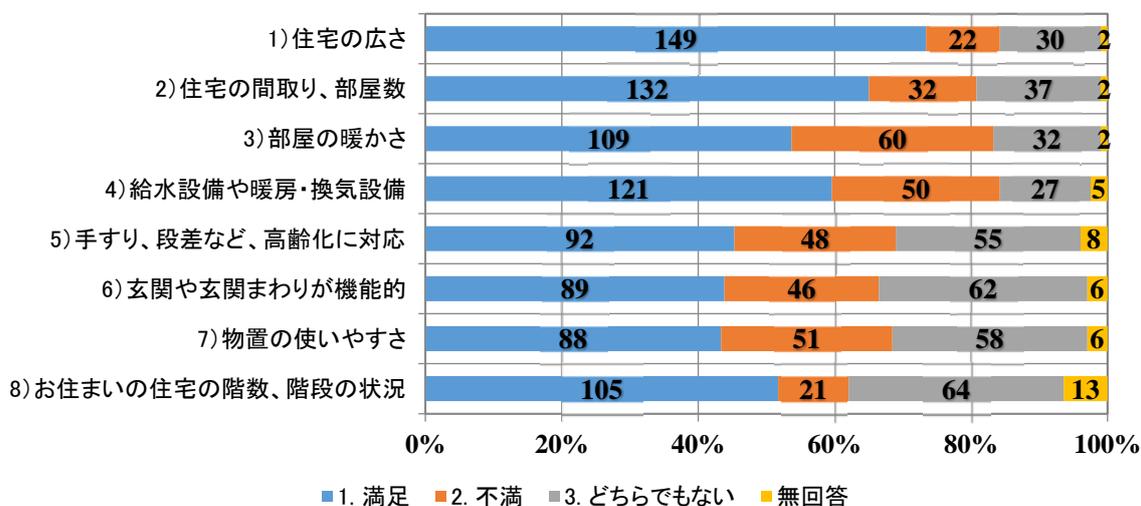


### (3) 住宅・住環境の満足度

#### ① 住宅について

『満足』の回答が多かったのが、「住宅の広さ」で73.4%、「住宅の間取り・部屋数」が65.0%、「給水設備や暖房・換気設備」が59.6%だった。一方、『不満』の回答が多かったのが、「部屋の暖かさ」で29.6%、続いて「物置の使いやすさ」が25.1%、「給水設備や暖房・換気設備」が24.6%となった。

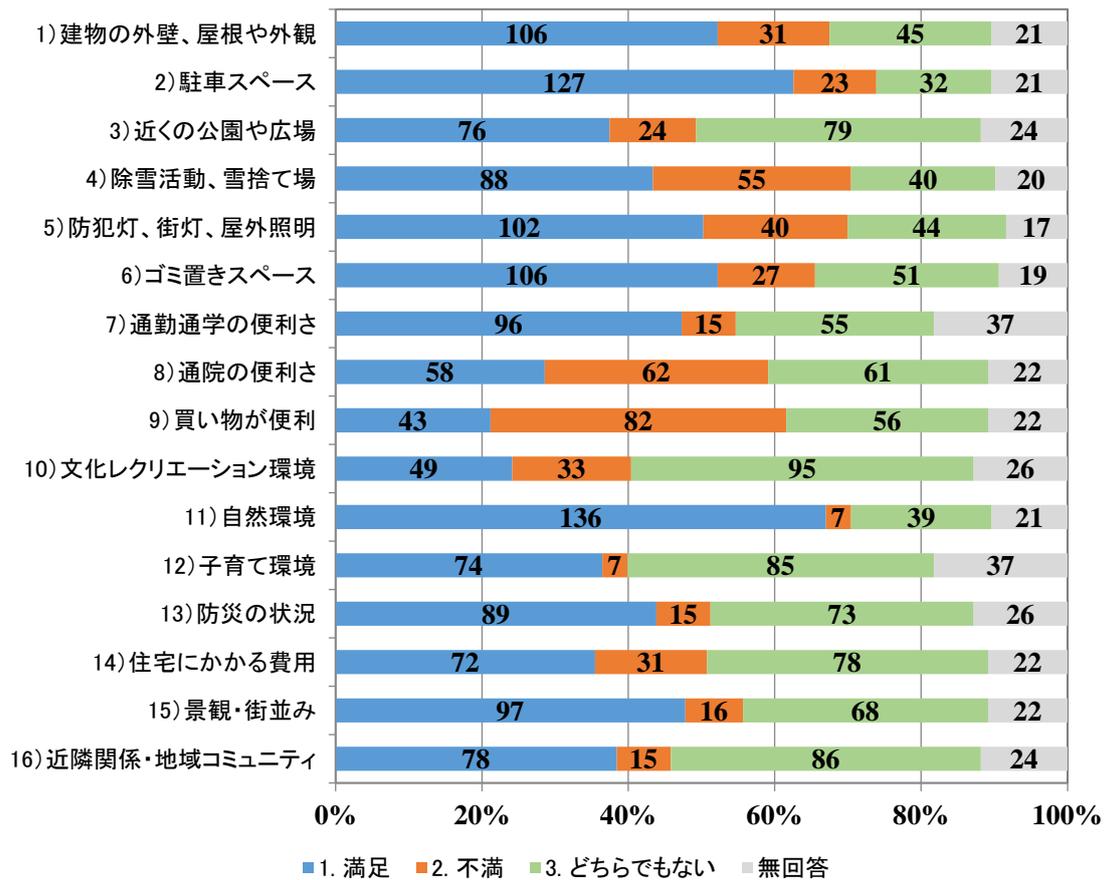
	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない	無回答	合計
1)住宅の広さ	149	22	30	2	203
	73.4%	10.8%	14.8%	1.0%	100.0%
2)住宅の間取り、部屋数	132	32	37	2	203
	65.0%	15.8%	18.2%	1.0%	100.0%
3)部屋の暖かさ	109	60	32	2	203
	53.7%	29.6%	15.8%	1.0%	100.0%
4)給水設備や暖房・換気設備	121	50	27	5	203
	59.6%	24.6%	13.3%	2.5%	100.0%
5)手すり、段差など、高齢化に対応	92	48	55	8	203
	45.3%	23.6%	27.1%	3.9%	100.0%
6)玄関や玄関まわりが機能的	89	46	62	6	203
	43.8%	22.7%	30.5%	3.0%	100.0%
7)物置の使いやすさ	88	51	58	6	203
	43.3%	25.1%	28.6%	3.0%	100.0%
8)お住まいの住宅の階数、階段の状況	105	21	64	13	203
	51.7%	10.3%	31.5%	6.4%	100.0%



## ② 住環境について

『満足』の回答が多かったのは、「自然環境」で67.0%、「駐車スペース」が62.6%、「建物の外壁・屋根や外観」と「ゴミ置きスペース」が52.2%となった。一方、『不満』の回答が多かったのは、「買い物が便利」で40.4%、「通院の便利さ」が30.5%、「除雪活動・雪捨て場」が27.1%となった。

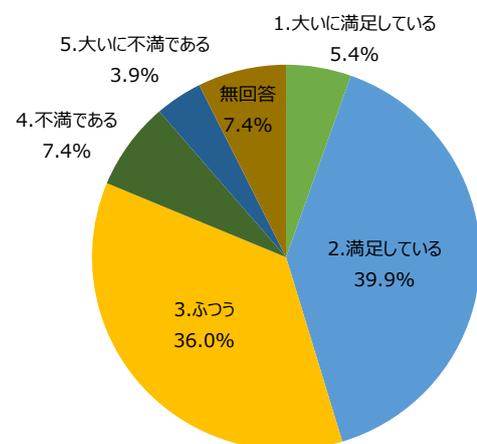
	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない	無回答	合計
1) 建物の外壁、屋根や外観	106	31	45	21	203
	52.2%	15.3%	22.2%	10.3%	100.0%
2) 駐車スペース	127	23	32	21	203
	62.6%	11.3%	15.8%	10.3%	100.0%
3) 近くの公園や広場	76	24	79	24	203
	37.4%	11.8%	38.9%	11.8%	100.0%
4) 除雪活動、雪捨て場	88	55	40	20	203
	43.3%	27.1%	19.7%	9.9%	100.0%
5) 防犯灯、街灯、屋外照明	102	40	44	17	203
	50.2%	19.7%	21.7%	8.4%	100.0%
6) ゴミ置きスペース	106	27	51	19	203
	52.2%	13.3%	25.1%	9.4%	100.0%
7) 通勤通学の便利さ	96	15	55	37	203
	47.3%	7.4%	27.1%	18.2%	100.0%
8) 通院の便利さ	58	62	61	22	203
	28.6%	30.5%	30.0%	10.8%	100.0%
9) 買い物が便利	43	82	56	22	203
	21.2%	40.4%	27.6%	10.8%	100.0%
10) 文化レクリエーション環境	49	33	95	26	203
	24.1%	16.3%	46.8%	12.8%	100.0%
11) 自然環境	136	7	39	21	203
	67.0%	3.4%	19.2%	10.3%	100.0%
12) 子育て環境	74	7	85	37	203
	36.5%	3.4%	41.9%	18.2%	100.0%
13) 防災の状況	89	15	73	26	203
	43.8%	7.4%	36.0%	12.8%	100.0%
14) 住宅にかかる費用	72	31	78	22	203
	35.5%	15.3%	38.4%	10.8%	100.0%
15) 景観・街並み	97	16	68	22	203
	47.8%	7.9%	33.5%	10.8%	100.0%
16) 近隣関係・地域コミュニティ	78	15	86	24	203
	38.4%	7.4%	42.4%	11.8%	100.0%



### ③ 住宅・住環境に対する総合的な満足度

「大いに満足している」、「満足している」を合わせると、45.3%という結果となった。総合的な満足度については、前回の平成21年に実施したアンケート結果と比較すると大きな変化はみられなかった。

1. 大いに満足している	11	5.4%
2. 満足している	81	39.9%
3. ふつう	73	36.0%
4. 不満である	15	7.4%
5. 大いに不満である	8	3.9%
無回答	15	7.4%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>

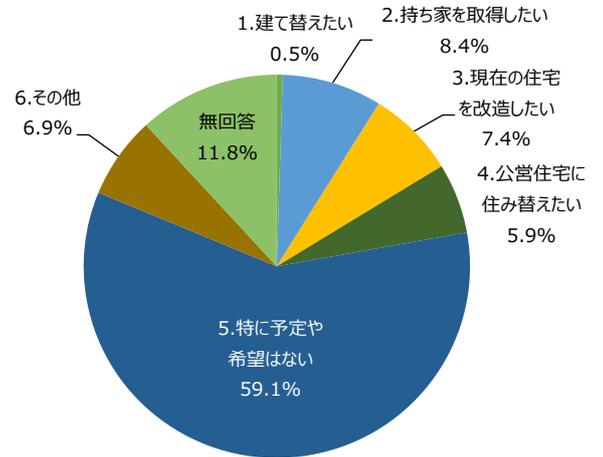


#### (4) 10年後までの住宅の予定・希望

##### ① 住み替え、建設、改造などの予定

「特に予定や希望はない」とした回答が最も多く、59.1%であった。

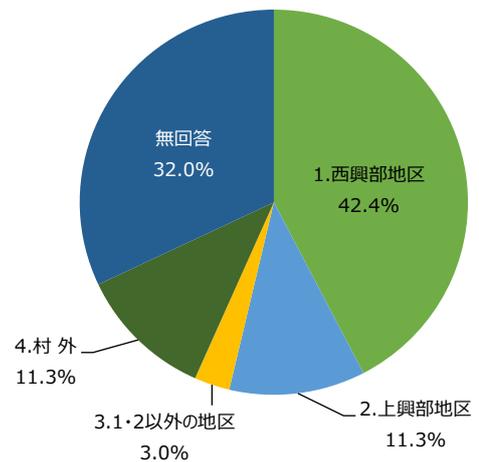
1. 建て替えたい	1	0.5%
2. 持ち家を取得したい	17	8.4%
3. 現在の住宅を改造したい	15	7.4%
4. 公営住宅に住み替えたい	12	5.9%
5. 特に予定や希望はない	120	59.1%
6. その他	14	6.9%
無回答	24	11.8%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



##### ② その住宅の所在地

「西興部地区」が最も多く、42.4%となっている。

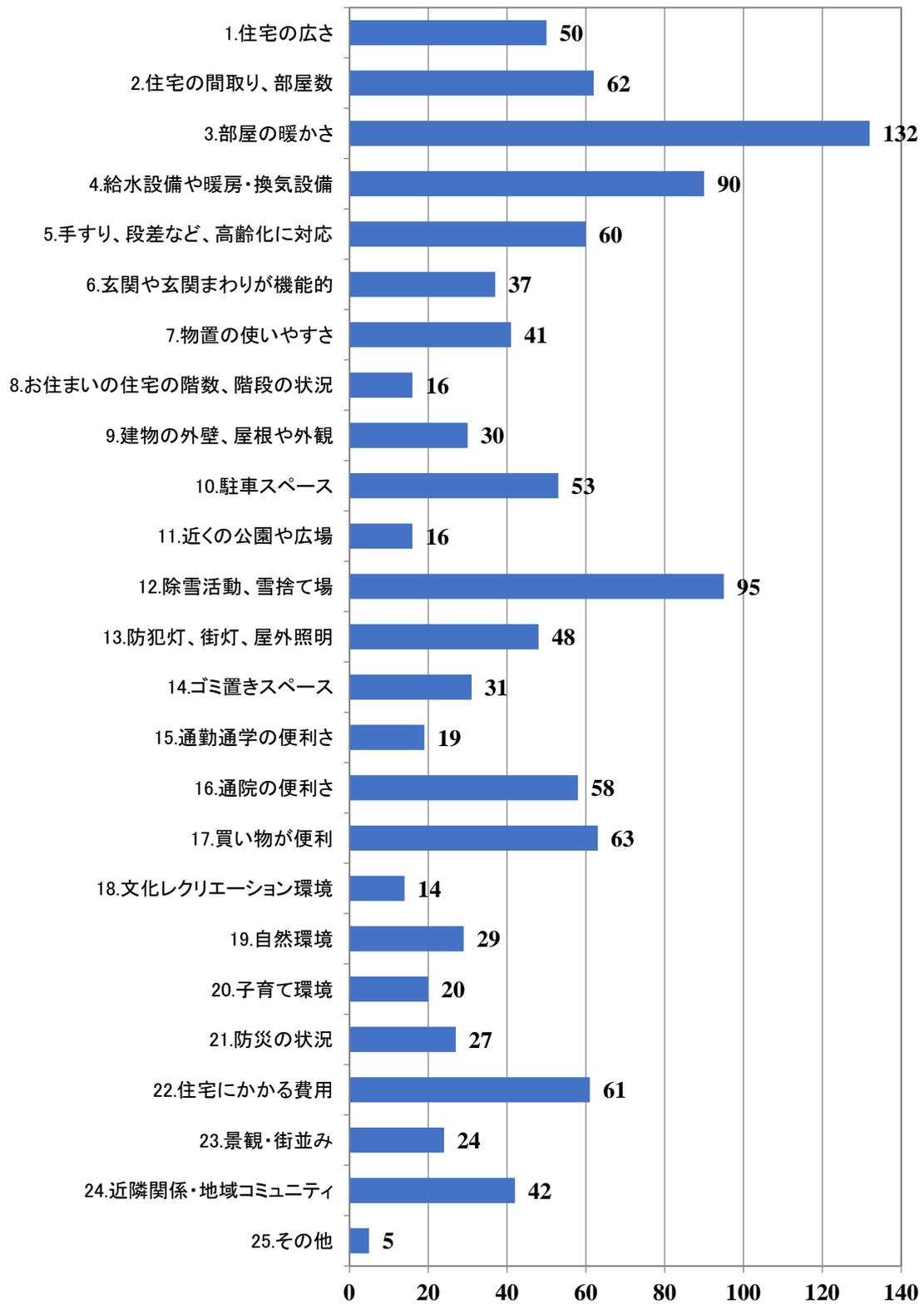
1. 西興部地区	86	42.4%
2. 上興部地区	23	11.3%
3. 1、2以外の地区	6	3.0%
4. 村外	23	11.3%
無回答	65	32.0%
<b>計</b>	<b>203</b>	<b>100.0%</b>



### ③ これからの住まいについて大切にしたいこと

複数回答で回答の多かった順に、「部屋の暖かさ」が11.8%、「除雪活動・雪捨て場」が8.5%、「給水設備や暖房・換気設備」が8.0%という結果になった。

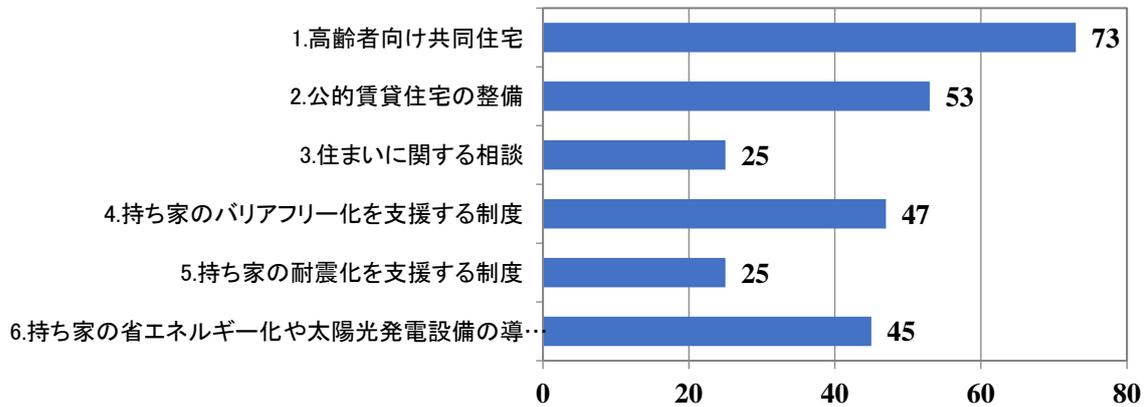
1. 住宅の広さ	50	4.5%
2. 住宅の間取り、部屋数	62	5.5%
3. 部屋の暖かさ	132	11.8%
4. 給水設備や暖房・換気設備	90	8.0%
5. 手すり、段差など、高齢化に対応	60	5.3%
6. 玄関や玄関まわりが機能的	37	3.3%
7. 物置の使いやすさ	41	3.7%
8. お住まいの住宅の階数、階段の状況	16	1.4%
9. 建物の外壁、屋根や外観	30	2.7%
10. 駐車スペース	53	4.7%
11. 近くの公園や広場	16	1.4%
12. 除雪活動、雪捨て場	95	8.5%
13. 防犯灯、街灯、屋外照明	48	4.3%
14. ゴミ置きスペース	31	2.8%
15. 通勤通学の便利さ	19	1.7%
16. 通院の便利さ	58	5.2%
17. 買い物が便利	63	5.6%
18. 文化レクリエーション環境	14	1.2%
19. 自然環境	29	2.6%
20. 子育て環境	20	1.8%
21. 防災の状況	27	2.4%
22. 住宅にかかる費用	61	5.4%
23. 景観・街並み	24	2.1%
24. 近隣関係・地域コミュニティ	42	3.7%
25. その他	5	0.4%
<b>計</b>	<b>1,123</b>	<b>100.0%</b>



④ 西興部村の将来の住宅・住宅関連サービスとして望ましいもの

「高齢者向け共同住宅」が最も多く 27.2%、続いて「公的賃貸住宅の整備」が 19.8%、「持ち家のバリアフリー化を支援する制度」が 17.5%、「持ち家の省エネルギー化や太陽光発電設備の導入を支援する制度」が 16.8%となった。

1. 高齢者向け共同住宅	73	27.2%
2. 公的賃貸住宅の整備	53	19.8%
3. 住まいに関する相談	25	9.3%
4. 持ち家のバリアフリー化を支援する制度	47	17.5%
5. 持ち家の耐震化を支援する制度	25	9.3%
6. 持ち家の省エネルギー化や太陽光発電設備の導入を支援する制度	45	16.8%
<b>計</b>	<b>268</b>	<b>100.0%</b>



## 2. 住宅事情にかかる課題

### (1) 人口・世帯の状況からみた課題

西興部村では、人口減少と少子高齢化、核家族化が進んでおり、世帯数は平成12年をピークに減少に転じている。また、世帯の小規模化も進んでおり、高齢世帯が増加していることから、少子高齢化に対応した住宅施策や高齢者の居住に対応できる住宅、除雪等の弱者に対する住環境の整備などが課題となっている。

### (2) 住宅の状況からみた課題

平成27年の国勢調査では、持ち家が住宅全体の約40%、公営借家は約46%となっており、民間借家については約1%である。今後、民間賃貸住宅の建設は見込まれず、公的賃貸住宅の需要はますます高くなるものと考えられる。

高齢夫婦世帯は持ち家に住んでいる世帯が最も多く、平成27年の国勢調査で80%となっていることから、今後は空き家の増加についても課題になると考えられる。

住民の住宅に対する満足度については、規模（広さ、間取り）の項目で満足度が高く、一方で部屋の暖かさについては不満とする回答が多くなっている。

民間住宅の建設年次においては、昭和56年以前のものが約45.7%となっており、新耐震基準以前に建設されたこれらの住宅に対しては、耐震診断・耐震改修が必要となっている。

以上の点を考慮し、既存ストックの活用を進めるとともに、エネルギー消費を抑えながら居住環境の向上を図る対策や、高齢になっても安心・安全に住み続けられる住宅改修などが課題となっている。

### (3) 住民意向調査からみた課題

住民意向調査の結果において、住宅に対する不満として最も多いのが「部屋の暖かさ」が挙げられており、「住まいについて大切にしたいこと」という問いに対しても「部屋の暖かさ」が最も多く回答されていた。

これは建設年度が古い住宅が多く、西興部村の気候的な特性に適切に対応できていないことによるものと考えられる。今後の公営住宅整備に向けては、住宅の断熱性向上等によるエネルギーの消費を抑制しながら、住環境の向上を図ることが課題となっている。

### 3. 住宅施策にかかる基本目標、展開方向

基本目標および展開方向は、西興部村が解決すべき課題に基づき、以下のとおりとする。

#### **基本目標 1** 「すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり」

すべての住民が安全に安心して西興部村に住み続けられるために、子どもから高齢者、障がい者まで、すべての人が家族構成、身体状態、ライフスタイルに応じ、必要とする住宅に暮らせるよう、将来にわたって良質な資産となるような住宅づくりを目指す。

#### **基本目標 2** 「西興部村の気候に適応した、快適な居住環境の形成」

厳しい西興部村の気候に適応した快適な住宅内の環境を実現するとともに、エネルギー消費量の少ない住宅づくりを目指す。

#### **基本目標 3** 「豊かな住生活を実現する情報の提供」

西興部村に住みたい、住みたいと思っている住民に対し、必要な住まい情報と相談体制を構築することにより、住宅づくり、住環境づくり、地域社会づくりの基盤づくりを進める。

## 4. 重点施策及び施策の推進方針

### (1) 持ち家建設の推進

西興部村では、65歳以上の高齢人口が増加傾向にあり、若年人口の流出が課題となっている。

このため、多様化する村民の住宅ニーズに応えながら、若年層や子育て世代の定住環境を促進するために、持ち家の建設支援を推進する。

### (2) 住宅改修の相談窓口の設置

民間住宅の耐震診断・耐震改修や、高齢世帯の増加に伴い、高齢になっても住み続けることができる住宅の整備に対する支援を行う。

断熱性能向上などの住宅の省エネルギー化を図るとともに、エネルギー消費を抑えながら住環境の向上を推進するなど、既存の住宅ストックの有効活用を図る。

また、住宅改修を推進するための相談窓口を設置して、改修支援や情報提供及び意識啓発に努める。

### (3) 公的賃貸住宅の長寿命化と適切な供給

公的賃貸住宅の計画的な維持管理を行いながら、需要に応じて若年層を中心とした供給を図る。

特に、公的賃貸住宅の適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等のストック状況を的確に把握し管理する。また、長寿命化を図るために、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を実施する。

#### ① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理対象となる公営住宅等の整備、改修履歴のデータ等を住棟単位で整理する。
- 定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

#### ② 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

- 従来の対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上を図り、予防保全的な維持管理の実践により得られる公営住宅等にかかるライフサイクルコストの縮減を図る。
- 修繕周期に先立って定期点検を実施し、老朽化や部位劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施に繋げる。

# 西興部村公営住宅等長寿命化計画



# 第1章 公営住宅にかかる特性

## 1. 公営住宅ストックの特性及び入居者の特性

### (1) 公営住宅ストックの特性

西興部村における公営住宅等のストック数は、令和元年9月10日現在で62棟236戸あり、そのうち公営住宅は174戸で73.7%、特公賃が46戸で19.5%、単独住宅が16戸で6.8%となっている。

空き家は30戸であり、公営住宅において19戸、特公賃で7戸、単独住宅で4戸となっている。

構造別にみると、公営住宅では簡易平屋造や木造が主な構造になっており、特公賃・単独住宅では準耐火（2階）、耐火（2階）の構造となっている。

間取り別の構成比をみると、全体の47.0%が1LDKとなっており、次に3DKの26.3%、3LDKの16.5%と続いている。

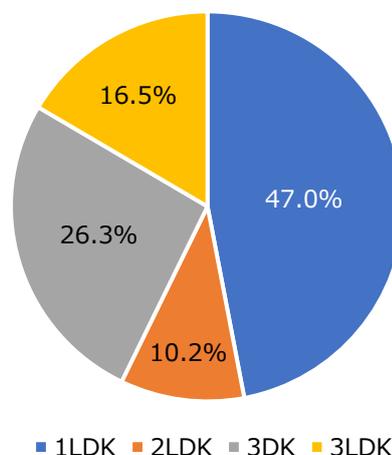


図1-1 公営住宅等間取り別構成比

表1-1 公営住宅等管理戸数

種別	団地名	建設年度	管理住棟		構造(戸)					間取(戸)				空き家戸数
			棟数	戸数	簡平	木平	準平	準耐2	耐2	1LDK	2LDK	3DK	3LDK	
公営住宅	西興部第1	S62 ~ H26	4	10	3	7					5	3	2	0
	西興部第2	H28 ~ H28	1	6					6	4			2	1
	西興部第3	S49 ~ S61	9	34	34							34		3
	西興部第4	S56 ~ S63	6	19	19							19		2
	中央	H4 ~ H13	6	19		19			0	7	12			1
	興栄	H5 ~ H23	6	29			3	12	14	14			15	3
	七重	H18 ~ H18	1	2					2				2	0
	上興部第1	S57 ~ H24	6	14	2	12				5	1	2	6	5
	上興部第2	H3 ~ H26	10	29	4	25				15	6	2	6	2
	上興部第3	H17 ~ H17	1	2		2							2	1
	上北	H1 ~ H1	1	2	2							2		0
	まちなか	H22 ~ H22	1	2					2				2	0
	西興部第5	H23 ~ H23	1	6					6	6				1
	<b>計</b>		<b>53</b>	<b>174</b>	<b>64</b>	<b>65</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>30</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>62</b>	<b>37</b>	<b>19</b>
特公賃	興栄	H4 ~ H12	5	28				28		28				6
	七重	H17 ~ H18	1	8					8	8				1
	上興部第2	H8 ~ H8	1	10				10		8			2	0
	<b>計</b>		<b>7</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
単独住宅	興栄	H3 ~ H3	1	10				10		10				1
	上興部第2	H3 ~ H3	1	6				6		6				3
	<b>計</b>		<b>2</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>合計</b>			<b>62</b>	<b>236</b>	<b>64</b>	<b>65</b>	<b>3</b>	<b>66</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>24</b>	<b>62</b>	<b>39</b>	<b>30</b>

## ① 建設年度

昭和50年以前に建設された住宅が8戸あるが、平成元年～平成9年に建設された住宅が最も多く約3割あり、平成以降に建設された住宅が全体の75%を占めている。

表1-2 公営住宅等建設年度

昭和40年～昭和49年	8 戸	3.4%
昭和50年～昭和59年	35 戸	14.8%
昭和60年～昭和63年	15 戸	6.4%
平成元年～平成9年	76 戸	32.2%
平成10年～平成19年	57 戸	24.2%
平成20年～平成30年	45 戸	19.1%
平成30年～	0 戸	0.0%
<b>計</b>	<b>236 戸</b>	<b>100.0%</b>

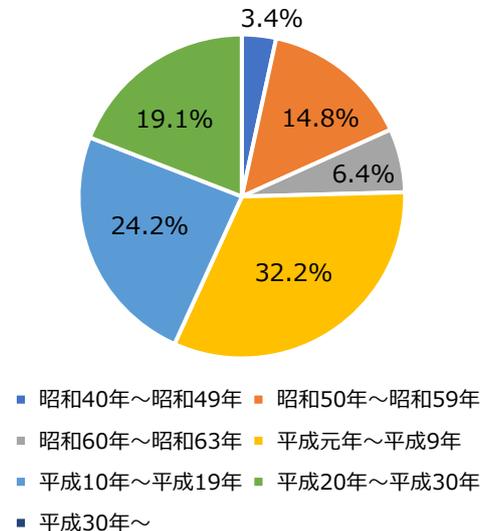


図1-2 公営住宅等建設年度構成比

耐用年限を超過している住宅は58戸あり、24.6%となっている。耐用年数の1/2を超過している住宅は89戸（37.7%）であり、耐用年限の1/2を超過していない戸数と同数となっている。

表1-3 公営住宅等耐用年限超過状況

耐用年限の1/2を超過していない	89 戸	37.7%
耐用年限の1/2を超過している	89 戸	37.7%
耐用年限を超過している	58 戸	24.6%
<b>計</b>	<b>236 戸</b>	<b>100.0%</b>

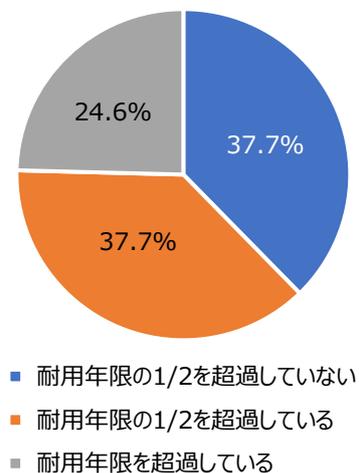


図1-3 公営住宅等耐用年限超過状況

## ② 設備

すべての住宅において、浴室・水洗化及び3箇所給湯が整備されている。

高齢者対応は、中央団地の19戸、上興部第1団地の6戸、上興部第2団地の9戸の計34戸で、全体の14.4%が整備されている。

## (2) 公営住宅入居者の特性

入居世帯は206世帯で、政策空家を除く入居率は87.3%となっている。

### ① 世帯人員

単身、2人世帯が全体の85.0%を占めている。

表1-4 公営住宅団地別入居者人数

種別	団地名	単身	2人	3人	4人	5人以上	合計
公営住宅	西興部第1団地	7	2	1	0	0	10
	西興部第2団地	4	0	0	1	0	5
	西興部第3団地	15	13	0	3	0	31
	西興部第4団地	5	10	2	0	0	17
	中央団地	13	4	0	1	0	18
	興栄団地	15	1	5	2	3	26
	七重団地	0	0	2	0	0	2
	上興部第1団地	4	2	3	0	0	9
	上興部第2団地	21	3	1	1	1	27
	上興部第3団地	0	0	1	0	0	1
	上北団地	1	0	0	1	0	2
	まちなか団地	0	0	1	0	1	2
	西興部第5団地	5	0	0	0	0	5
	公営住宅 計		<b>90</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
特公賃	興栄団地	22	0	0	0	0	22
	七重団地	7	0	0	0	0	7
	上興部第2団地	8	1	1	0	0	10
単独住宅	興栄団地	9	0	0	0	0	9
	上興部第2団地	3	0	0	0	0	3
全団地合計		<b>139</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>206</b>

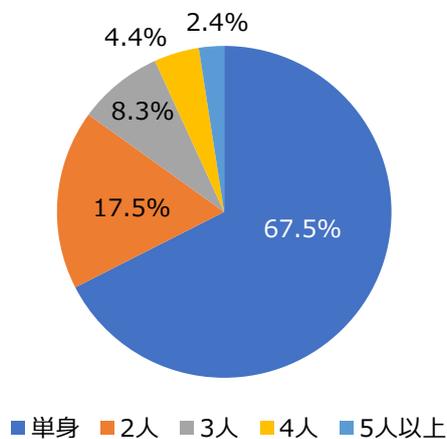


図1-4 世帯人員構成比

## ② 世帯主の年齢

西興部村における公営住宅等の世帯主年齢は、20～29歳の割合が最も多く17.5%となっており、次に40～49歳、50～59歳の17.0%と続いている。特に、20～29歳の世帯主の割合は、特公賃及び単独住宅において多くを占めている。

団地別にみると、公営住宅では興栄団地において40～49歳の世帯割合が多く、30～39歳と合わせると50%を超えている。また、西興部第4団地や中央団地においては50歳以上の世帯割合が多くなっており、西興部第4団地では70～79歳の世帯割合が35.3%、中央団地においては80歳以上の世帯割合が38.9%となっている。

表1-5 公営住宅等世帯主年齢及び年齢構成比

種別	団地名	20歳未満		20～29歳		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～69歳		70～79歳		80歳以上		計	
公営住宅	西興部第1団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	2	20.0%	1	10.0%	4	40.0%	2	20.0%	10	100%
	西興部第2団地	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%
	西興部第3団地	0	0.0%	1	3.2%	6	19.4%	3	9.7%	6	19.4%	7	22.6%	3	9.7%	5	16.1%	31	100%
	西興部第4団地	0	0.0%	1	5.9%	0	0.0%	0	0.0%	4	23.5%	3	17.6%	6	35.3%	3	17.6%	17	100%
	中央団地	0	0.0%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.6%	5	27.8%	4	22.2%	7	38.9%	18	100%
	興栄団地	0	0.0%	5	19.2%	7	26.9%	8	30.8%	4	15.4%	2	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	26	100%
	七重団地	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%
	上興部第1団地	0	0.0%	0	0.0%	2	22.2%	2	22.2%	3	33.3%	0	0.0%	1	11.1%	1	11.1%	9	100%
	上興部第2団地	0	0.0%	2	7.4%	3	11.1%	5	18.5%	6	22.2%	3	11.1%	5	18.5%	3	11.1%	27	100%
	上興部第3団地	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%
	上北団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%
	まちなか団地	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%
	西興部第5団地	0	0.0%	1	20.0%	1	20.0%	2	40.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%
	<b>公営住宅 計</b>		<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>13</b>	<b>8.4%</b>	<b>21</b>	<b>13.5%</b>	<b>23</b>	<b>14.8%</b>	<b>31</b>	<b>20.0%</b>	<b>22</b>	<b>14.2%</b>	<b>24</b>	<b>15.5%</b>	<b>21</b>	<b>13.5%</b>	<b>155</b>
特公賃	興栄団地	1	4.5%	11	50.0%	3	13.6%	6	27.3%	1	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	22	100%
	七重団地	0	0.0%	4	57.1%	2	28.6%	1	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%
	上興部第2団地	0	0.0%	3	30.0%	4	40.0%	1	10.0%	2	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%
単独	興栄団地	0	0.0%	5	55.6%	2	22.2%	2	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%
	上興部第2団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%
<b>特公賃・単独住宅 計</b>		<b>1</b>	<b>2.0%</b>	<b>23</b>	<b>45.1%</b>	<b>11</b>	<b>21.6%</b>	<b>12</b>	<b>23.5%</b>	<b>4</b>	<b>7.8%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>
<b>全団地合計</b>		<b>1</b>	<b>0.5%</b>	<b>36</b>	<b>17.5%</b>	<b>32</b>	<b>15.5%</b>	<b>35</b>	<b>17.0%</b>	<b>35</b>	<b>17.0%</b>	<b>22</b>	<b>10.7%</b>	<b>24</b>	<b>11.7%</b>	<b>21</b>	<b>10.2%</b>	<b>206</b>	<b>100%</b>

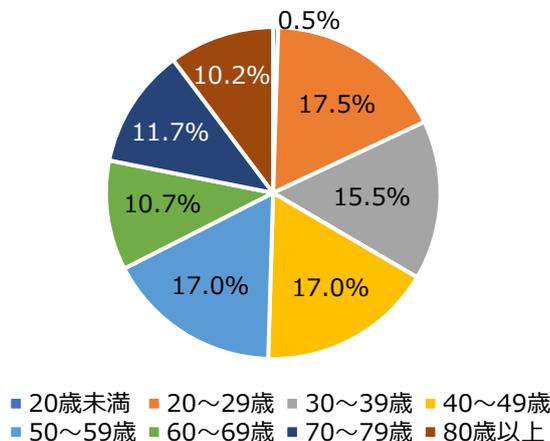


図1-5 公営住宅等世帯主年齢構成比

### ③ 居住年数

西興部村における公営住宅等世帯主の居住年数は、「5年未満」が最も多く99世帯（48.1%）となっている。このうち、公営住宅は68世帯（43.9%）で、特公賃は26世帯（66.7%）となっている。単独住宅は、10年以上居住している世帯は1世帯である。公営住宅では、「5年以上10年未満」と「10年以上20年未満」の世帯がいずれも2割程度となっている。

団地別にみると、西興部第3団地、西興部第4団地、中央団地、興栄団地で居住年数が20年以上の世帯がみられる。

表1-6 公営住宅等世帯主居住年数

種別	団地名	5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上	合計
公営住宅	西興部第1団地	5	4	0	0	1	10
	西興部第2団地	5	0	0	0	0	5
	西興部第3団地	13	2	8	2	6	31
	西興部第4団地	4	1	4	2	6	17
	中央団地	3	4	9	2	0	18
	興栄団地	13	8	4	1	0	26
	七重団地	0	1	1	0	0	2
	上興部第1団地	3	4	1	0	1	9
	上興部第2団地	15	6	6	0	0	27
	上興部第3団地	1	0	0	0	0	1
	上北団地	1	0	1	0	0	2
	まちなか団地	1	1	0	0	0	2
	西興部第5団地	4	1	0	0	0	5
<b>公営住宅計</b>		<b>68</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>155</b>
特公賃	興栄団地	14	3	4	1	0	22
	七重団地	5	1	1	0	0	7
	上興部第2団地	7	1	2	0	0	10
<b>特公賃計</b>		<b>26</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
単独住宅	興栄団地	3	5	1	0	0	9
	上興部第2団地	2	1	0	0	0	3
<b>単独住宅計</b>		<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>合計</b>		<b>99</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>206</b>

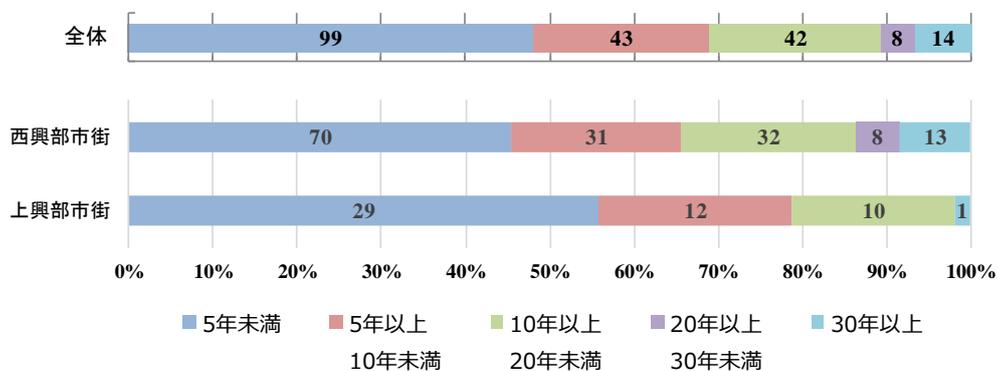


図1-6 全体及び地域別世帯主居住年数

#### ④ 住宅タイプ別世帯人員

西興部村における住宅タイプ別世帯人員では、単身者が139世帯で最も多く、全体の67.5%を占めている。

間取りについては、単者向けである1LDK及び世帯向けの3LDKが主に供給されているが、単身者世帯においても2LDK～3LDKの住宅に住んでいる割合が多い状況である。

表1-7 公営住宅等住宅タイプ別世帯人員

間取	単身			2名			3名			4名			5名			計
	公営	特公	単独													
1LDK	44	33	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93
2DK	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
2LDK	16	0	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	23
3DK	10	0	0	8	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	19
3LDK	16	0	0	21	1	0	16	1	0	7	0	0	5	0	0	67
合計	90	33	16	35	1	0	16	1	0	9	0	0	5	0	0	206

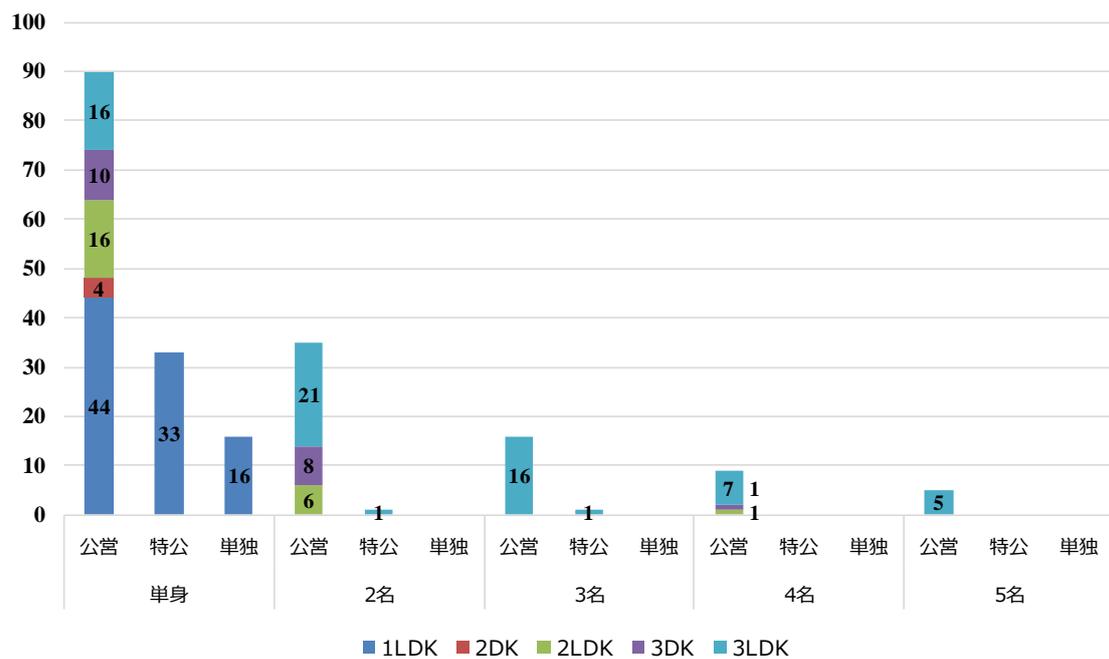


図1-7 全体及び地域別世帯主居住年数

## ⑤ 世帯収入

公営住宅における世帯収入は「第Ⅰ分位」が最も多くなっており、72世帯で46.5%と全体の半数近くを占めている。また、収入超過世帯（第Ⅴ～Ⅷ分位）については、58世帯で37.4%となっている。

団地別にみると、西興部第1団地及び中央団地においては「第Ⅰ分位」の世帯割合が全体の8割を超えており、西興部第5団地、上興部第1団地、上興部第2団地においても5～6割を占めている状況である。

収入超過の割合が最も高いのは、西興部第3団地で45.2%を占めている。

表1-8 公営住宅等世帯収入及び収入構成比

種別	団地名	0～104,000円		104,001～123,000円		123,001～139,000円		139,001～158,000円		158,001～186,000円		186,001～214,000円		214,001～259,000円		259,001円以上		計	
		第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	第Ⅵ分位	第Ⅶ分位	第Ⅷ分位										
公営住宅	西興部第1団地	8	80.0%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%
	西興部第2団地	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	2	40.0%	5	100%
	西興部第3団地	9	29.0%	2	6.5%	5	16.1%	1	3.2%	3	9.7%	4	12.9%	4	12.9%	3	9.7%	31	100%
	西興部第4団地	8	47.1%	2	11.8%	2	11.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	11.8%	3	17.6%	17	100%
	中央団地	16	88.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.6%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18	100%
	興栄団地	6	23.1%	1	3.8%	1	3.8%	1	3.8%	2	7.7%	5	19.2%	2	7.7%	8	30.8%	26	100%
	七重団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	2	100%
	上興部第1団地	5	55.6%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	11.1%	1	11.1%	1	11.1%	9	100%
	上興部第2団地	16	59.3%	1	3.7%	2	7.4%	2	7.4%	0	0.0%	3	11.1%	1	3.7%	2	7.4%	27	100%
	上興部第3団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	1	100%
	上北団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	2	100%
	まちなか団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	2	100%
	西興部第5団地	3	60.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%
	<b>計</b>	<b>72</b>	<b>46.5%</b>	<b>7</b>	<b>4.5%</b>	<b>12</b>	<b>7.7%</b>	<b>6</b>	<b>3.9%</b>	<b>9</b>	<b>5.8%</b>	<b>15</b>	<b>9.7%</b>	<b>12</b>	<b>7.7%</b>	<b>22</b>	<b>14.2%</b>	<b>155</b>	<b>100%</b>

※特公賃及び単独住宅においては、一部を除き「定額家賃」となっているため所得を把握していないことから記載していない

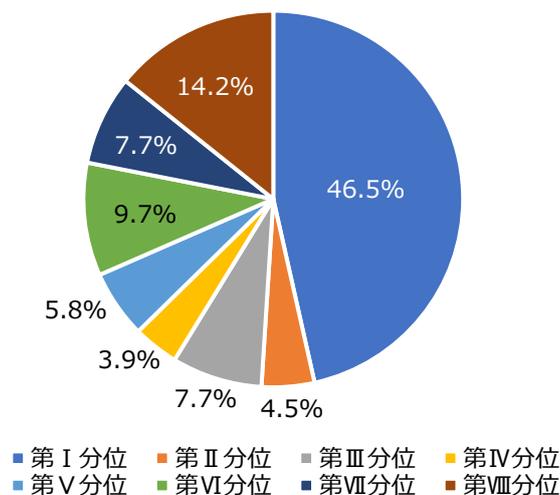


図1-8 公営住宅等世帯収入構成比

## 2. 将来人口及び世帯数の設定（再掲）

### （1）将来人口の推計

西興部村の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研と表記）によると、令和27年には723人と、平成27年の国勢調査による人口1,116人から約35%減少すると推計している。

表1-9 西興部村の将来人口推計

	総人口(人)						
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
西興部村	1,116	1,043	975	900	842	782	723

（資料：国立社会保障・人口問題研究所）

社人研による推計値をもとに、令和11年の将来人口を推計すると、915人と推計される。平成27年から令和11年までの人口減少数は201人であることから、1年間の人口減少数を14.4人として推計している。

表1-10 西興部村の令和11年の将来人口推計

	総人口の推計(人)					
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2029年 (令和11年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)
西興部村	1,116	1,043	975	915	900	842

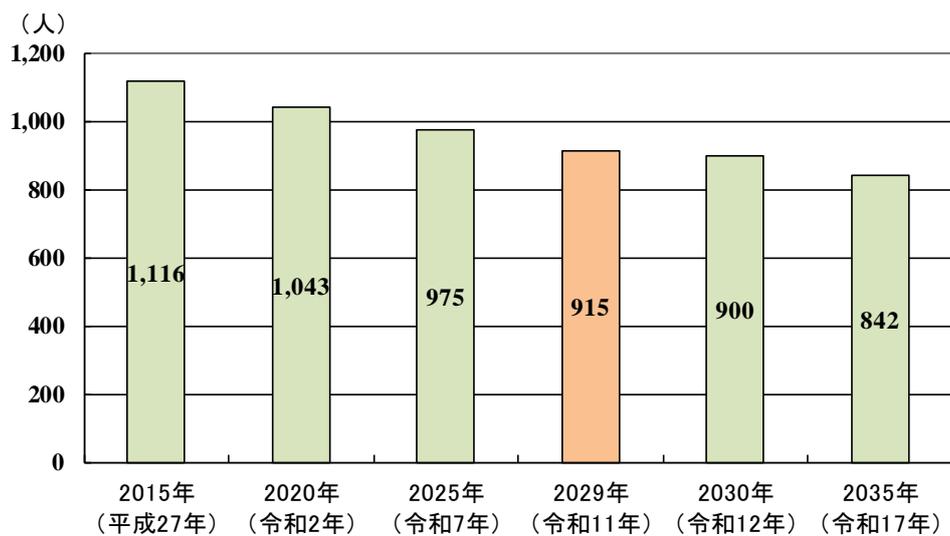


図1-9 西興部村の将来人口推計

## (2) 将来世帯数の推計

国勢調査によると、西興部村の世帯数は、平成7年まで減少傾向にあり、平成12年に555世帯と増加に転じたが、以降徐々に減少し、平成27年には501世帯となっている。

表1-11 西興部村の世帯数の動向

	世帯数						
	1985年 (昭和60年)	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)
西興部村	540	503	498	555	531	516	501

(資料:国勢調査)

西興部村の将来世帯数は、平成27年の世帯数を基準として、社人研の都道府県別一般世帯人員の将来推計による北海道の世帯増加率を用いて推計する。

平成27年の501世帯に対して、世帯増加率-5.3%を使用すると、年間1.7世帯減少することとなり、令和11年には456世帯になると推計される。令和12年からは減少率がさらに高くなり、世帯増加率-9.7%を使用すると年間4.0世帯が減少すると推計され、令和17年には429世帯になると推計される。

結果として、令和11年の世帯数は456世帯と推計され、令和11年の推計人口が915人であることから、世帯人員は2.01人と推計される。

表1-12 都道府県別一般世帯数の将来推計

都道府県	一般世帯数(1,000世帯)			世帯増加率(%)	
	2015年 (平成27年)	2030年 (令和12年)	2040年 (令和22年)	2015年~ 2030年	2030年~ 2040年
全 国	53,332	53,484	50,757	2.9	-5.1
北 海 道	2,438	2,310	2,086	-5.3	-9.7

表1-13 西興部村の世帯数の推計

	世帯数の推計					
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2029年 (令和11年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)
西興部村	501	492	474	456	451	429

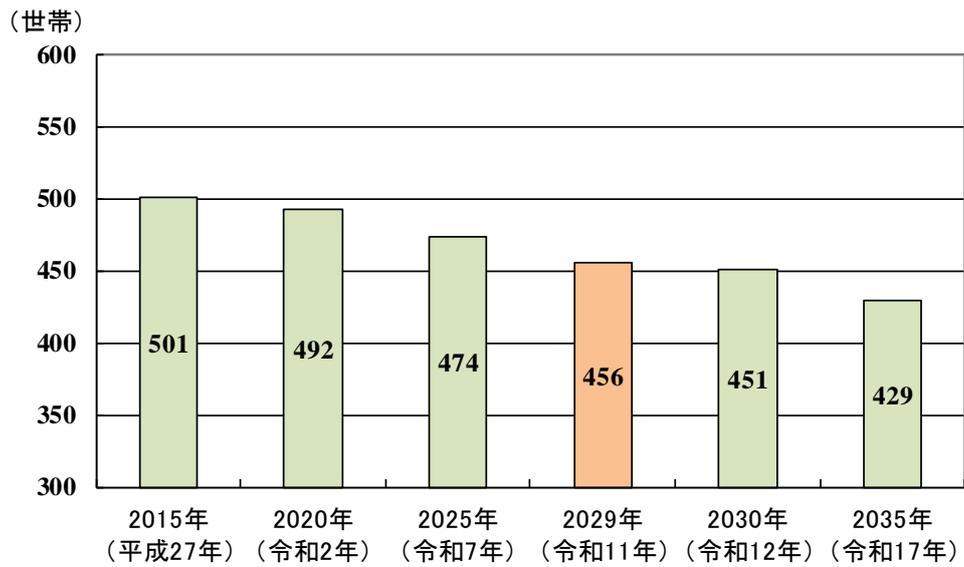


図 1-10 西興部村の将来世帯数推計

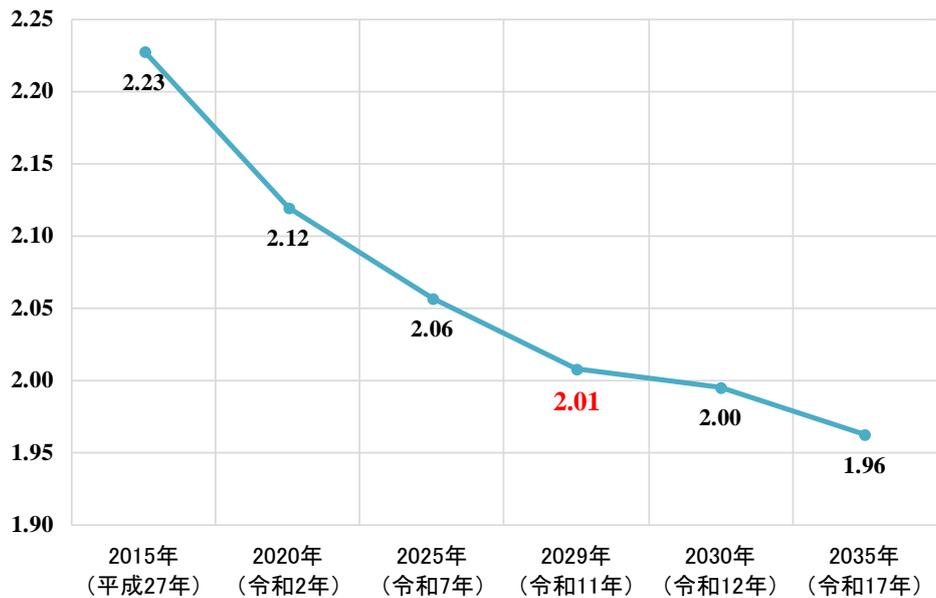


図 1-11 西興部村の将来世帯人員 (人口及び世帯数推計値より)

### 3. 住宅所有関係別世帯数の設定

#### (1) 住宅所有関係別世帯数の現況

西興部村の住宅所有関係別世帯数の現状は、以下の表1-14に示すとおり、公営借家の世帯数が年々増加し、平成27年には昭和60年の倍以上となる231世帯（46.1%）となっている。

昭和60年から総世帯数において大きな変化はみられず、民間借家の世帯数にも殆ど変化がなく、近年10年間に於いても建設が行われていないことから、今後も民間による借家建設は期待できないものと考えられる。

持ち家世帯、給与住宅世帯は減少しており、その減少分により公営・公団・公社借家世帯が増加し、結果的に公営住宅等への依存が高まっている状況にある。

表1-14 住宅所有関係別世帯数の推移

年	住宅所有関係別世帯数				主世帯	間借り	住宅に住む普通世帯(計)	住宅以外に住む一般世帯	施設	総世帯数
	持ち家	公営借家	民間借家	給与住宅						
昭和60年	295	106	8	107	516	8	524	8	8	540
	54.6%	19.6%	1.5%	19.8%	95.6%	1.5%	97.0%	1.5%	1.5%	100.0%
平成2年	285	130	16	64	495	-	495	7	1	503
	56.7%	25.8%	3.2%	12.7%	98.4%	-	98.4%	1.4%	0.2%	100.0%
平成7年	268	172	6	41	487	6	493	3	2	498
	53.8%	34.5%	1.2%	8.2%	97.8%	1.2%	99.0%	0.6%	0.4%	100.0%
平成12年	243	195	12	59	509	17	526	13	16	555
	43.8%	35.1%	2.2%	10.6%	91.7%	3.1%	94.8%	2.3%	2.9%	100.0%
平成17年	227	216	9	66	518	2	520	3	8	531
	42.7%	40.7%	1.7%	12.4%	97.6%	0.4%	97.9%	0.6%	1.5%	100.0%
平成22年	212	217	8	58	495	1	496	13	7	516
	41.1%	42.1%	1.6%	11.2%	95.9%	0.2%	96.1%	2.5%	1.4%	100.0%
平成27年	198	231	6	41	476	2	478	15	8	501
	39.5%	46.1%	1.2%	8.2%	95.0%	0.4%	95.4%	3.0%	1.6%	100.0%

(資料: 国勢調査)

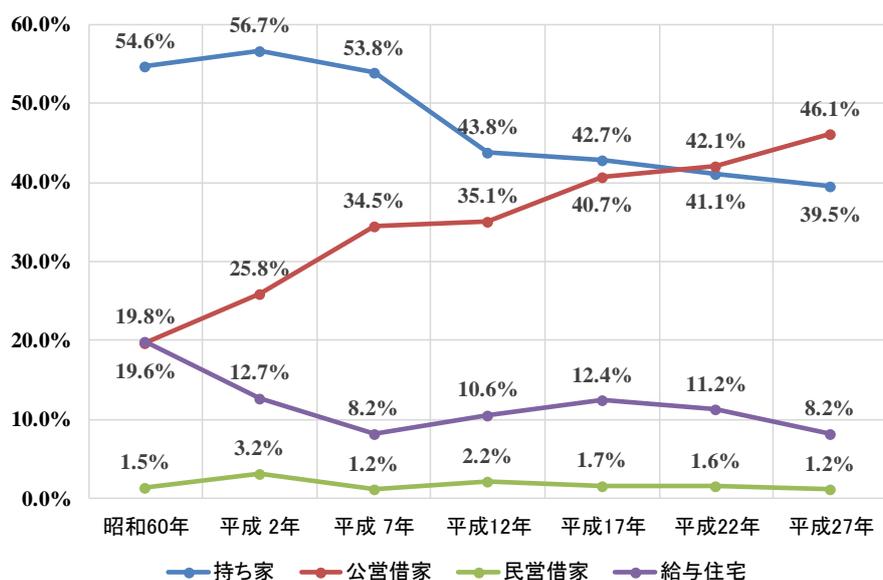


図1-12 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

## (2) 住宅所有関係別世帯数の設定

2. (2)において算出した西興部村の令和11年の人口及び世帯数の推計値から、本計画期間における住宅所有関係別世帯数を設定する。

以下の①～⑧について、世帯数の動向をそれぞれ想定し、表1-16に整理した。

表1-15 令和11年(計画期間終了時)における人口及び世帯数の推計値

	令和11年(推計値)
人口	915人
世帯数	456世帯

### ■ 国勢調査によるこれまでの住まい方の推移

国勢調査の実績値によるこれまでの住まい方の推移は、持ち家に居住する世帯は減少傾向にあり、公営等借家に居住する世帯が年々増加している。

給与住宅に居住する世帯、民間借家に居住する世帯数は、ほぼ横ばいの傾向にある。

### ■ 住宅所有関係別世帯数の設定

#### ① 一般世帯

国勢調査による実績値の構成比は、平成12年で97.1%と落ち込んでいるが、平成17年では98.5%と増加しその後横ばいとなっていることから、今後も同様な構成比が続いていくものと考え、98.5%と設定する。

#### ② 施設等の世帯

施設等の世帯についても、国勢調査による実績値では平成12年で2.9%に増加しているが、平成17年には1.5%と減少し、その後横ばいとなっていることから、今後も同様な構成比が続いていくものと考え、1.5%と設定する。

#### ③ 持ち家

持ち家の構成比は、平成2年から平成27年までに56.7%から39.5%にまで減少している。特に、平成7年から平成12年までの5年間においては、10%(25世帯)の大幅な減少となっている。その後、平成12年から平成27年までの15年間において、平均0.3%の減少率で推移している。よって、今後もこの傾向はほとんど変化しないものと推測し、令和11年には35.3%と想定した。

#### ④ 公営借家

公営借家は、一般世帯の持ち家・民間借家・給与住宅・間借り・住宅以外の居住する一般世帯を差し引いた数値を世帯数とする。

### ⑤ 民営借家

西興部村においては、民間の共同住宅の建築が非常に少なく、今後も構成比に大きな変化はないものと推測されることから、平成27年の構成比で横ばいに推移するものと想定した。

### ⑥ 給与住宅

給与住宅の世帯数は、平成2年以降増減を繰り返している。この傾向は今後も続くと判断し、構成比は平成27年と同程度であると想定した。

### ⑦ 間借り

間借り世帯数は、平成17年以降横ばいで変動が少ないことから、平成27年の構成比3.0%で想定した。

### ⑧ 住宅以外に住む一般世帯

住宅以外に住む世帯数は、変動は大きいが一時的であることから、構成比は平成27年と同程度で推移するものと想定した。

表1-16 令和11年における住宅所有関係別世帯数の設定

国勢調査実績値		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和11年
世帯		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2029年
総世帯数	世帯数	503	498	555	531	516	501	456
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
①一般世帯	世帯数	502	496	539	523	509	493	449
	構成比	99.8%	99.6%	97.1%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%
住宅に住む一般世帯								
③持ち家	世帯数	285	268	243	227	212	198	161
	構成比	56.7%	53.8%	43.8%	42.7%	41.1%	39.5%	35.3%
④公営借家	世帯数	130	172	195	216	217	231	231
	構成比	25.8%	34.5%	35.1%	40.7%	42.1%	46.1%	50.7%
⑤民営借家	世帯数	16	6	12	9	8	6	5
	構成比	3.2%	1.2%	2.2%	1.7%	1.6%	1.2%	1.1%
⑥給与住宅	世帯数	64	41	59	66	58	41	36
	構成比	12.7%	8.2%	10.6%	12.4%	11.2%	8.2%	8.0%
⑦間借り	世帯数	0	6	17	2	1	2	2
	構成比	0.0%	1.2%	3.1%	0.4%	0.2%	0.4%	0.4%
⑧住宅以外に住む一般世帯	世帯数	7	3	13	3	13	15	14
	構成比	1.4%	0.6%	2.3%	0.6%	2.5%	3.0%	3.0%
②施設の世帯	世帯数	1	2	16	8	7	8	7
	構成比	0.2%	0.4%	2.9%	1.5%	1.4%	1.6%	1.5%

## 第2章 公営住宅の特性

### 1. 公営住宅入居者の意向調査

#### (1) 調査の目的と方法

##### ① 調査の概要

公営住宅居住者の公営住宅に対する意見を把握することを目的として、公営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）の居住者全世帯を対象としたアンケート調査を実施した。調査票の配布・回収は、郵送で行った。

##### ② 配布回収状況

令和元年10月2日～令和元年10月15日の期間において、調査対象となる203世帯に配布し、71票の回収を得ており、回収率は35.0%となった。

##### ③ 調査項目

設問数は、合計で11問とした。

#### <回答者属性> 3問（問1～問3）

回答者の居住する団地名、間取り、世帯特性、居住年数

#### <住宅に関する評価> 4問（問4～7）

住宅に対する満足度、満足・不満足の原因、整備水準の必要度

#### <今後の住宅に対する予定> 3問（問8～10）

今後の住宅に対する予定、負担できる家賃、望ましい面積

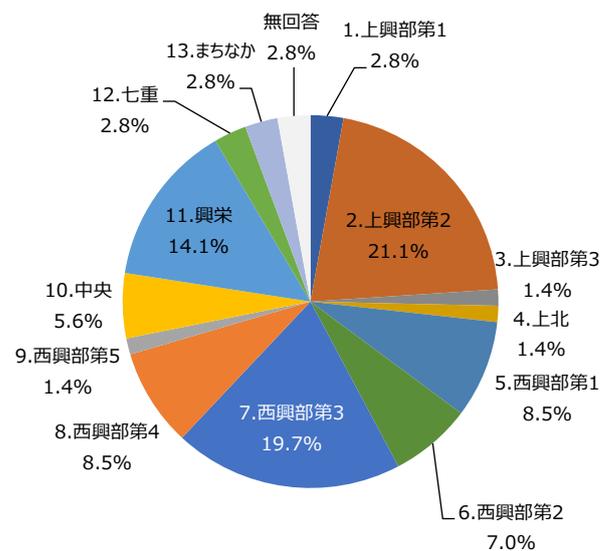
#### <自由回答> 1問

## (2) 回答者属性

### ① 居住する団地

回答者の居住する団地は、「上興部第2」が最も多く21.1%を占めており、続いて「西興部第3」19.7%、「興栄」14.1%となっている。

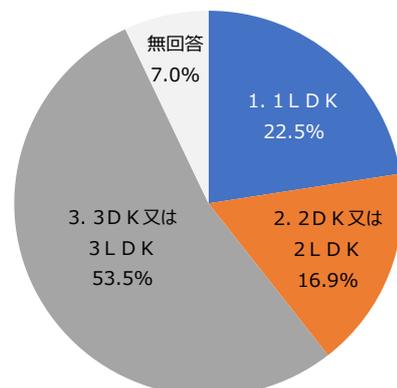
1. 上興部第1	2	2.8%
2. 上興部第2	15	21.1%
3. 上興部第3	1	1.4%
4. 上北	1	1.4%
5. 西興部第1	6	8.5%
6. 西興部第2	5	7.0%
7. 西興部第3	14	19.7%
8. 西興部第4	6	8.5%
9. 西興部第5	1	1.4%
10. 中央	4	5.6%
11. 興栄	10	14.1%
12. 七重	2	2.8%
13. まちなか	2	2.8%
無回答	2	2.8%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ② 住宅の間取り

「3DK又は3LDK」が最も多く53.5%、続いて「1LDK」が22.5%となっている。

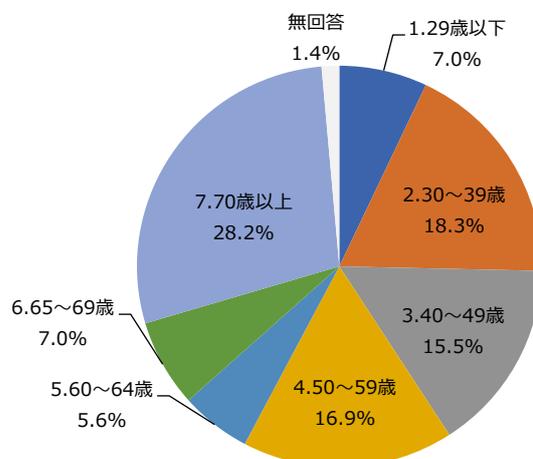
1. 1LDK	16	22.5%
2. 2DK又は2LDK	12	16.9%
3. 3DK又は3LDK	38	53.5%
無回答	5	7.0%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ③ 世帯主の年齢

「70歳以上」が最も多く28.2%、続いて「30～39歳」が18.3%、「50～59歳」が16.9%となっている。

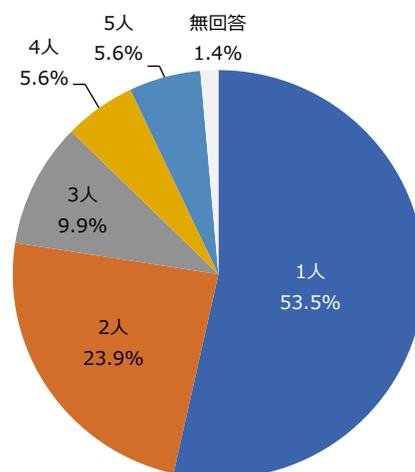
1. 29歳以下	5	7.0%
2. 30～39歳	13	18.3%
3. 40～49歳	11	15.5%
4. 50～59歳	12	16.9%
5. 60～64歳	4	5.6%
6. 65～69歳	5	7.0%
7. 70歳以上	20	28.2%
無回答	1	1.4%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ④ 同居家族人数

「1人」が最も多く53.5%、「2人」が23.9%、「3人」が9.9%となっている。

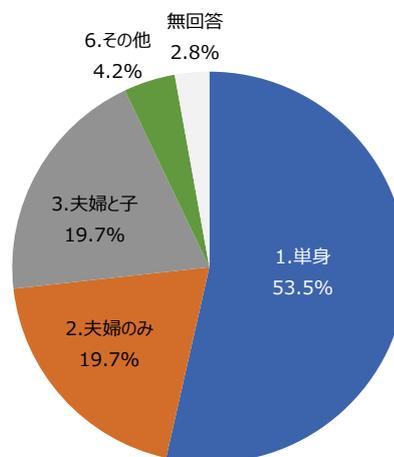
1人	38	53.5%
2人	17	23.9%
3人	7	9.9%
4人	4	5.6%
5人	4	5.6%
6人	0	0.0%
7人	0	0.0%
8人	0	0.0%
無回答	1	1.4%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ⑤ 家族構成

「単身」が最も多く 53.5%、続いて「夫婦のみ」と「夫婦と子」が 19.7%となっている。

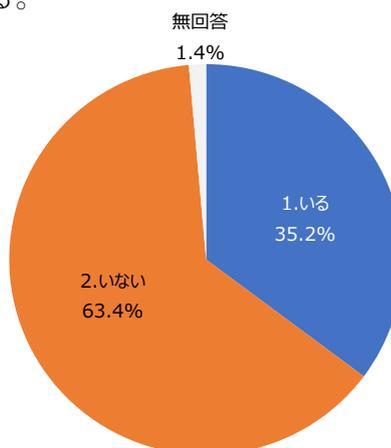
1. 単身	38	53.5%
2. 夫婦のみ	14	19.7%
3. 夫婦と子	14	19.7%
4. 夫婦と親	0	0.0%
5. 三世代	0	0.0%
6. その他	3	4.2%
無回答	2	2.8%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ⑥ 65歳以上の同居者

「いない」が 63.4%、「いる」が 35.2%となっている。

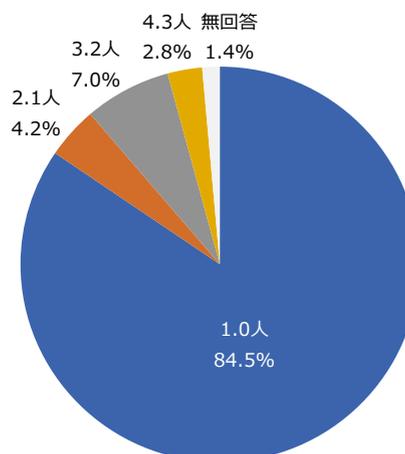
1. いる	25	63.4%
2. いない	45	35.2%
無回答	1	1.4%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### ⑦ 同居する小学生以下の子供の人数

「0人」が最も多く 84.5%、続いて「2人」が 7.0%となっている。

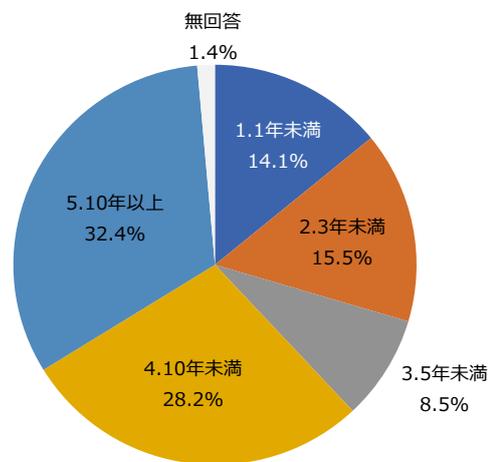
1. 0人	60	84.5%
2. 1人	3	4.2%
3. 2人	5	7.0%
4. 3人	2	2.8%
5. 4人以上	0	0.0%
無回答	1	1.4%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



## ⑧ 居住年数

「10年以上」が最も多く32.4%、続いて「10年未満」が28.2%となっている。

1. 1年未満	10	14.1%
2. 3年未満	11	15.5%
3. 5年未満	6	8.5%
4. 10年未満	20	28.2%
5. 10年以上	23	32.4%
無回答	1	1.4%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>

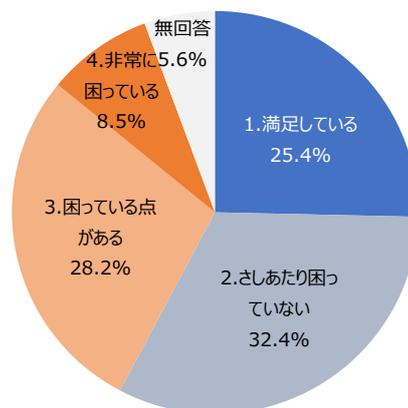


## (2) 住宅に対する満足度

### ① 現在の住宅について

「満足している」25.4%と「さしあたり困っていない」32.4%を合わせると57.8%、「困っている点がある」28.2%と「非常に困っている」8.5%を合わせると36.7%となった。

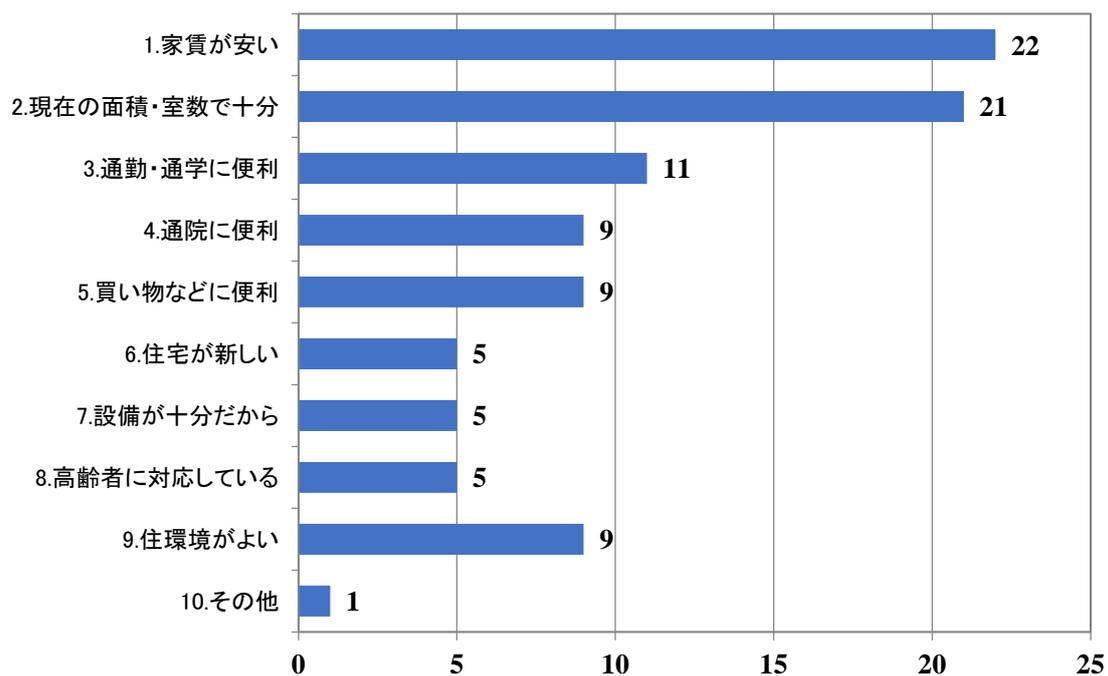
1. 満足している	18	25.4%
2. さしあたり困っていない	23	32.4%
3. 困っている点がある	20	28.2%
4. 非常に困っている	6	8.5%
無回答	4	5.6%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



## ② 現在の住宅について満足している理由

「家賃が安い」が最も多く 22.7%、続いて「現在の面積・室数で十分」が 21.6%、「通勤・通学に便利」が 11.3%となっている。

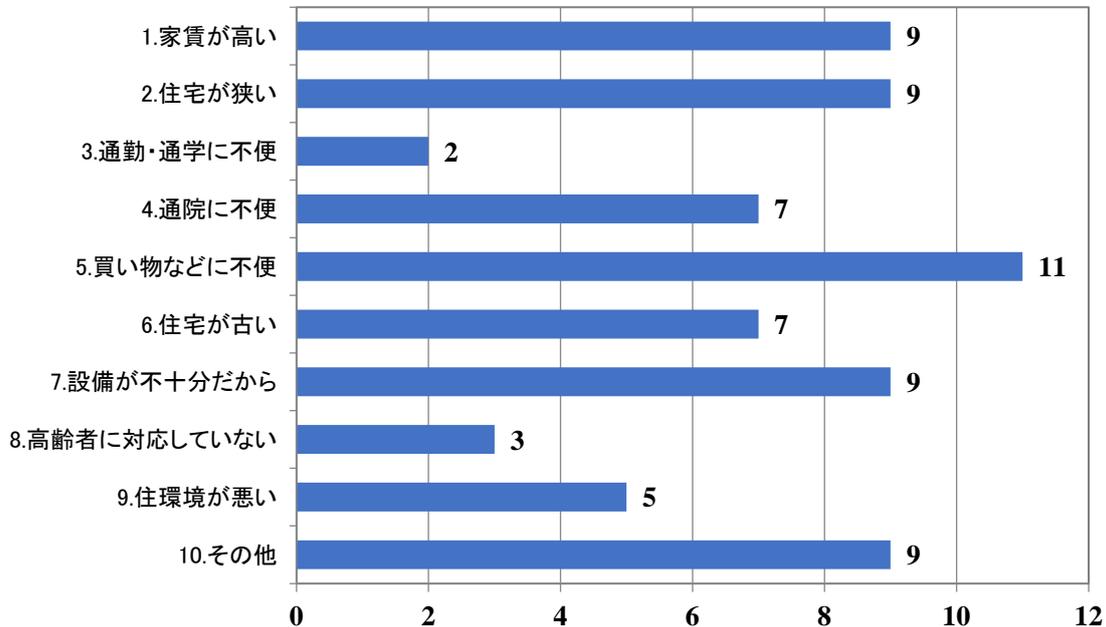
1. 家賃が安い	22	22.7%
2. 現在の面積・室数で十分	21	21.6%
3. 通勤・通学に便利	11	11.3%
4. 通院に便利	9	9.3%
5. 買い物などに便利	9	9.3%
6. 住宅が新しい	5	5.2%
7. 設備が十分だから	5	5.2%
8. 高齢者に対応している	5	5.2%
9. 住環境がよい	9	9.3%
10. その他	1	1.0%
<b>計</b>	<b>97</b>	<b>100.0%</b>



### ③ 現在の住宅について困っている理由

「買い物などに不便」が最も多く 15.5%、続いて「家賃が高い」、「住宅が狭い」、「設備が不十分だから」、「その他」が 12.7%となっている。その他では、「寒い」、「隣の生活音が気になる」、「収納場所や棚の位置が不便」、「排水の臭い、カビがひどい」、「電波状況が悪い」などがあつた。

1. 家賃が高い	9	12.7%
2. 住宅が狭い	9	12.7%
3. 通勤・通学に不便	2	2.8%
4. 通院に不便	7	9.9%
5. 買い物などに不便	11	15.5%
6. 住宅が古い	7	9.9%
7. 設備が不十分だから	9	12.7%
8. 高齢者に対応していない	3	4.2%
9. 住環境が悪い	5	7.0%
10. その他	9	12.7%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>

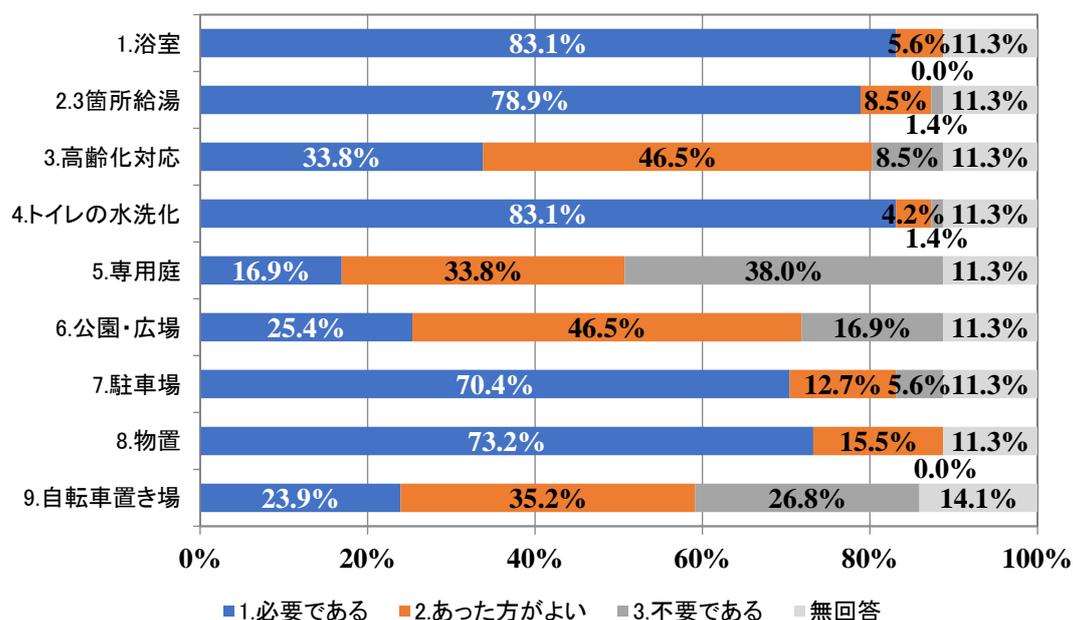


### (3) 公営住宅の整備水準に関する必要性

『必要である』が最も多かったのは、「浴室」と「トイレの水洗化」で83.1%、続いて「3箇所給湯」が78.9%、「物置」が73.2%、「駐車場」が70.4%だった。

『不要である』が最も多かったのは、「専用庭」が38.0%、続いて「自転車置き場」が26.8%だった。

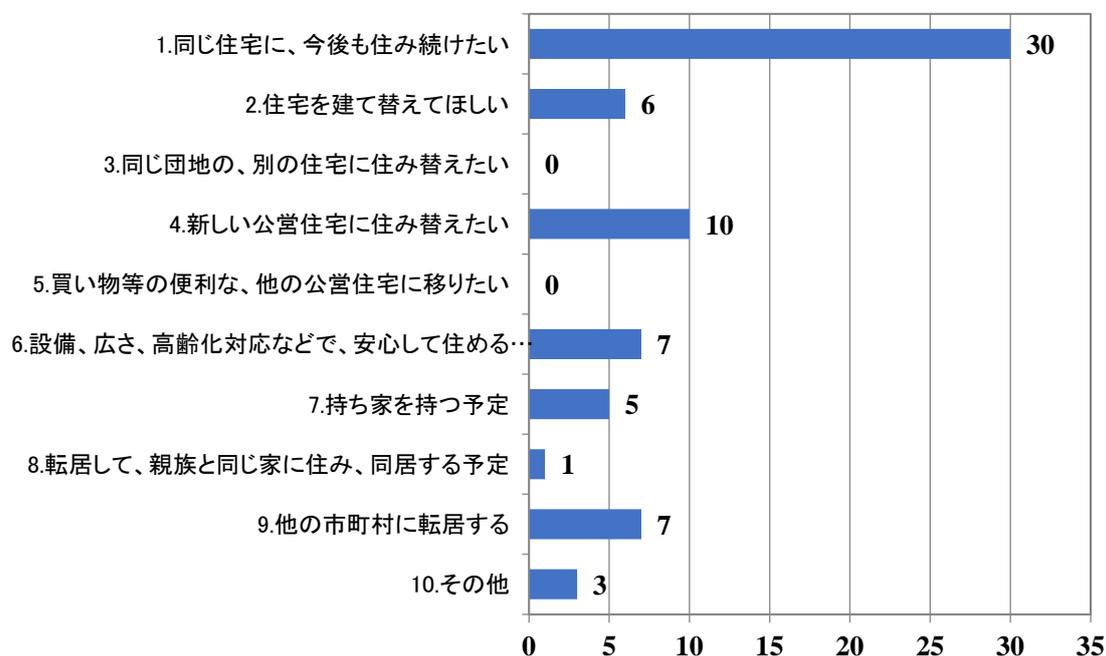
	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である	無回答
1. 浴室	59	4	0	8
2. 3箇所給湯	56	6	1	8
3. 高齢化対応	24	33	6	8
4. トイレの水洗化	59	3	1	8
5. 専用庭	12	24	27	8
6. 公園・広場	18	33	12	8
7. 駐車場	50	9	4	8
8. 物置	52	11	0	8
9. 自転車置き場	17	25	19	10



#### (4) 今後の住宅に関する予定

「同じ住宅に、今後も住み続けたい」が最も多く 39.0%、続いて「新しい公営住宅に住み替えたい」が 13.0%となった。

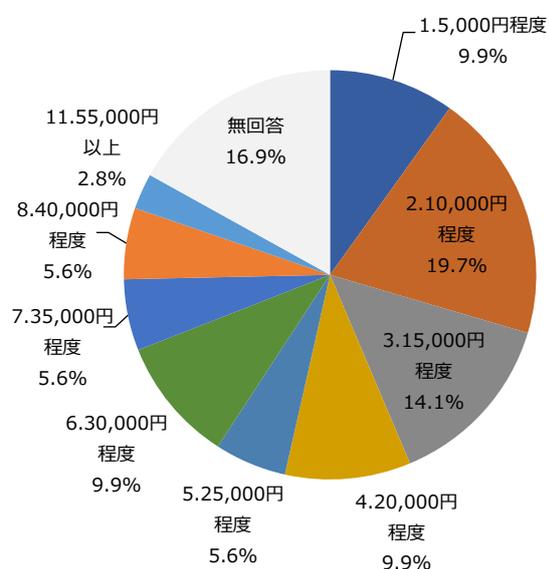
1. 同じ住宅に、今後も住み続けたい	30	39.0%
2. 住宅を建て替えてほしい	6	7.8%
3. 同じ団地の、別の住宅に住み替えたい	0	0.0%
4. 新しい公営住宅に住み替えたい	10	13.0%
5. 買い物等の便利な、他の公営住宅に移りたい	0	0.0%
6. 設備、広さ、高齢化対応などで、安心して住める住宅に移りたい	7	9.1%
7. 持ち家を持つ予定	5	6.5%
8. 転居して、親族と同じ家に住み、同居する予定	1	1.3%
9. 他の市町村に転居する	7	9.1%
10. その他	3	3.9%
無回答	8	10.4%
<b>計</b>	<b>78</b>	<b>100.0%</b>



### (5) 他の公営住宅に引っ越した場合の負担できる家賃（月額）

「10,000 円程度」が最も多く 19.7%、続いて「無回答」が 16.9%、「15,000 円程度」が 14.1%となった。

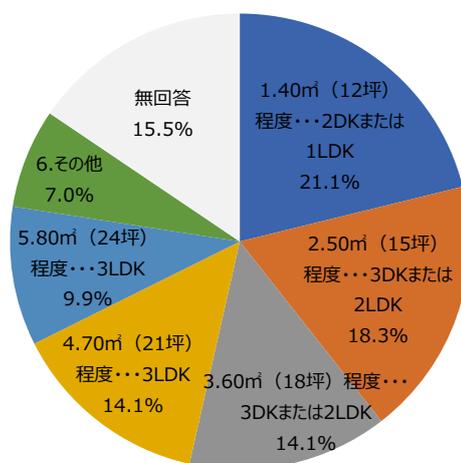
1. 5,000 円程度	7	9.9%
2. 10,000 円程度	14	19.7%
3. 15,000 円程度	10	14.1%
4. 20,000 円程度	7	9.9%
5. 25,000 円程度	4	5.6%
6. 30,000 円程度	7	9.9%
7. 35,000 円程度	4	5.6%
8. 40,000 円程度	4	5.6%
9. 45,000 円程度	0	0.0%
10. 50,000 円程度	0	0.0%
11. 55,000 円以上	2	2.8%
無回答	12	16.9%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



### (6) 希望の住宅の広さ

「1.40 m<sup>2</sup> (12 坪) 程度 … 2DK または 1LDK」が最も多く 21.1%、続いて「2.50 m<sup>2</sup> (15 坪) 程度 … 3DK または 2LDK」が 18.3%、「無回答」が 15.5%となっている。

1. 40 m <sup>2</sup> (12 坪) 程度 (2DK または 1LDK)	15	21.1%
2. 50 m <sup>2</sup> (15 坪) 程度 (3DK または 2LDK)	13	18.3%
3. 60 m <sup>2</sup> (18 坪) 程度 (3DK または 2LDK)	10	14.1%
4. 70 m <sup>2</sup> (21 坪) 程度 (3LDK)	10	14.1%
5. 80 m <sup>2</sup> (24 坪) 程度 (3LDK)	7	9.9%
6. その他	5	7.0%
無回答	11	15.5%
<b>計</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>



## 2. 公営住宅にかかる問題

### (1) 老朽化住宅の更新・改善

住宅に対する入居者の不満の中では、「住宅の古さ」が最も高くなっている。

令和元年度時点では、耐用年限を超過している住宅は超過年数を考慮しながら、長寿命化対策を行うことにより有効なストック活用を図るものと、建替を行うものを選別し、適切な対応を行うことが課題となっている。

### (2) 設備の適正化

公営住宅入居者の意向調査では、公営住宅に必要な設備として、回答の多い順に、「浴室」、「トイレの水洗化」、「3箇所給湯」となっている。

これらの水廻りの利便性を向上するため、第1期計画期間（H22～R1）では、昭和時代に建設された公営住宅のユニットバス化、給湯ボイラー設置の整備により、100%の整備が完了したところである。今後は、平成初期に建設された住宅が築20年を超え、水廻りの老朽化が進行することが課題となってくる。

### (3) 住宅規模の適正化

現状で、入居世帯は単身、2人世帯が7割を占めているものの、道の「住生活基本計画」の誘導居住水準などを視野に入れつつ、質の高い住宅ストックの形成を目指す必要がある。

### (4) 低家賃住宅の確保

入居者の約半数が収入分位の最も低い第Ⅰ分位であり、ストックの更新によって以前と比較して高家賃の住宅が増加すると、低所得の世帯にとっては家賃負担が困難になることが考えられる。

そのため、既存の住宅の長寿命化を図り、低家賃の住宅を確保することの検討も必要である。

### 3. 公営住宅の整備水準目標

#### (1) 建物の長寿命化の推進

外壁や屋根・屋上、給排水管等の修繕を適切な周期で実施し、建物の耐久性の向上による長寿命化とライフサイクルコストの縮減、良好な居住環境の維持を図る。

#### (2) 適切な維持管理の推進

適切な維持管理を行い、建物の劣化を抑制する。予防保全的な維持管理により、良好な居住環境の維持を図る。

#### (3) 安心・安全な住環境づくりの推進

建物の耐震化による安全性の確保をはじめ、省エネルギー化やユニバーサルデザイン化、住宅性能表示など、国の示す成果指標の実現に向けた施策を推進する。

#### 4. 公営住宅のストック活用手法の選定

##### (1) ストック活用手法

ストック活用の手法としては、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止、維持管理（修繕対応）がある。これら手法の中から、ストックの状況に応じた適切な手法を選択する。

ストック活用手法の詳細を、以下の表2-1に示す。

表2-1 ストック活用手法

活用手法	手法内容・活用イメージ
建替	① <b>現地建替</b> ：既存の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建築するもの
	② <b>移転建替（非現地建替）</b> ：他の利便性の高い場所に新規建設するもの
全面的改善	以下の事項を <b>全て</b> 含み、躯体を残して全面的に（又はそれに準ずる）改善を行うもの
	① <b>居住性向上</b> ：住戸規模・居住想定世帯に相応しい間取りへの改善、給湯方式変更、洗面化粧台、流し台設置等の設備改修等を行うもの
	② <b>高齢者対応</b> ：住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、エレベーター設置、団地内通路の段差解消等を行うもの
	③ <b>安全性確保</b> ：2方向避難の改善、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等を行うもの
	④ <b>住環境向上</b> ：住棟の外壁等仕上げ、共視聴アンテナ設備の設置、電線類地中化等の景観改善、集会所・児童公園等の共同施設整備を行うもの
個別改善	上記の①～④のいずれか又は、いくつかを組み合わせる改善
用途廃止	耐用年限の2分の1を経過した後、当該敷地を引き続いて管理することが不相当である場合、用途廃止を行い、建物を除却する。また、他公共施設への機能転換、他の公的事業主体への譲渡・個人や民間事業者への売却等を行う場合もある
維持管理 (修繕対応)	維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持するもの

## (2) 公営住宅の耐用年数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められた年数を使用する。

公営住宅の整備については、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができ、やむを得ず耐用年数を超過して使用する場合には、耐力度調査等を実施し安全性を確認のうえ使用可能になる。公営住宅法で定められた各構造階数別の耐用年数は、表2-2のとおりである。

表2-2 公営住宅法に基づく耐用年数

構造の種類	耐用年数
① 耐火構造	70年
② 準耐火構造（2階含む）	45年
③ 簡易耐火構造2階（簡2）	45年
④ 簡易耐火構造平屋（簡平）	30年
⑤ 木造	30年

### (3) スtock活用手法の選定フロー及び判定結果

Stockの活用手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年3月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づいて行う。

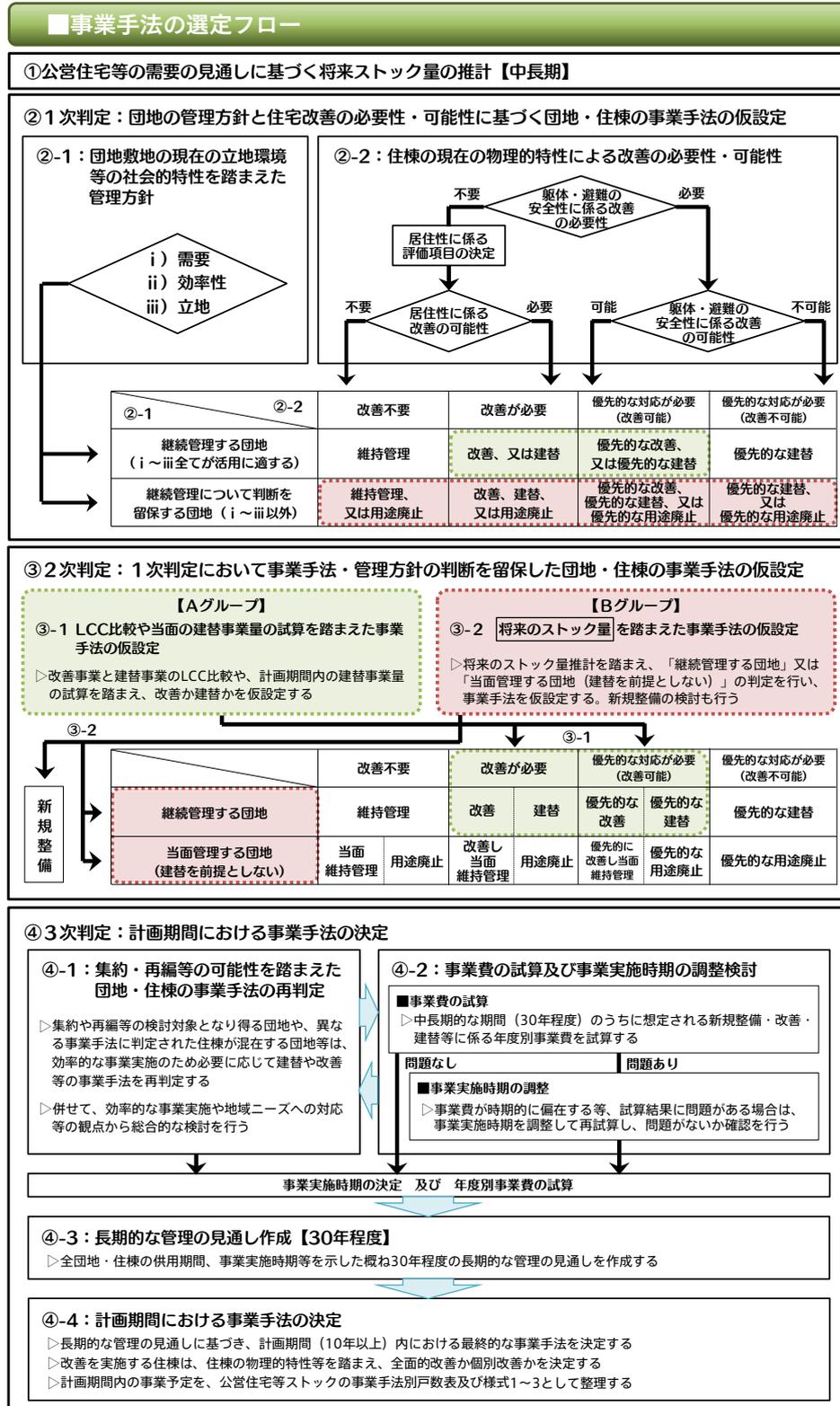


図2-1 活用手法選定のフロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

#### (4) ストックの活用手法の選定（1～3次判定）

##### ① 1次判定

各団地における現在の立地環境等の社会的特性や、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性に対する判定を行った。

将来的な団地に対するニーズの見通しや建設年度等の住棟状況を考慮した結果、現在の西興部村における公営住宅の世帯数が占める割合の高さや需要の多さからみても、すべての団地において「継続管理」が望ましいものと判定した。

また、住棟の躯体・避難に係る改善の必要性については、安全性が確保されていることから不要と判断し、居住性や長寿命化に係る改善の対応については、各団地の住棟ごとにそれぞれ必要性を判定した。

##### ② 2次判定

1次判定結果において改善が必要と判断された住棟に対して、ライフサイクルコストや想定される事業費、各団地における将来的な住宅ストック量を見据えた管理の方向性に対する判定を行った。

結果として、対応が必要と判定された住棟に対しては「改善」とするが、将来的な建設に伴う用途廃止とする場合は、「建替」と判定した。

なお、改善・建替を実施するいずれの住棟についても、今後も団地の継続管理を図っていく。

##### ③ 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の判定結果を踏まえ、事業実施の重要度や優先度、地域ニーズへの対応の観点から総合的な検討を行い、団地別住棟別の事業内容に対する判定を行った。

西興部村では、計画期間終了後の構想期間（10年間）における事業内容や実施時期についても見据えたものとし、住宅の供給状況や地域ニーズに見合った適切かつ計画的な活用プログラムの推進に努める。最終的な活用手法及び手法の種類については表2-3、表2-4にそれぞれ整理した。

表2-3 計画期間における活用手法の結果①（公営住宅）

分類	団地名	住棟番号	構造	種別	区分	形式	戸数	1次判定			2次判定		3次判定		工事内容	建設年度	耐用年数	経過年数		個別改善予定 構想期間中
								継続管理 or 判断保留	②-1 対応	②-2	③-1 建替 or 改善	③-2 継続 管理 or 当面 管理	活用手法	手法の 種類				R02 の 経過 年数	R12 の 経過 年数	
公営	西興部第1	1	簡平	第2種	一般	3DK	3	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	S62	30	33	43	○	
		2	木平	新法	一般	3LDK	2								H23	30	9	19	○	
		3	木平	新法	一般	2LDK	3								H25	30	7	17	○	
		4	木平	新法	一般	2LDK	2								H26	30	6	16	○	
	計							10												
	西興部第2	1	耐2	第1種	一般	1LDK	4	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H28	70	4	14	○	
		2	耐2	第1種	単身	3LDK	2								H28	70	4	14	○	
	計							6												
	西興部第3	1	簡平	第2種	一般	3DK	2	継続管理	必要	-	-	用途廃止	-	除却 (R08とりこわし)	S49	30	46	56		
			簡平	第2種	一般	2DK	2								S49	30	46	56		
		2	簡平	第2種	一般	3DK	2					S49	30	44	54					
			簡平	第2種	一般	2DK	2					S49	30	42	52					
		3	簡平	第2種	一般	3DK	4					S51	30	40	50					
		4	簡平	第2種	一般	3DK	4					S53	30	40	50					
		5	簡平	第2種	一般	3DK	4					S55	30	38	48					
		6	簡平	第2種	一般	3DK	3					S55	30	38	48					
		7	簡平	第2種	一般	3DK	3					S59	30	34	44					
		8	簡平	第2種	一般	3DK	4					S60	30	33	43					
	9	簡平	第2種	一般	3DK	4	S61	30	32	42										
	計							34												
	西興部第4	1	簡平	第2種	一般	3DK	3	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	S56	30	37	47	○	
		2	簡平	第2種	一般	3DK	3								S56	30	37	47	○	
		3	簡平	第2種	一般	3DK	3								S56	30	37	47	○	
		4	簡平	第2種	一般	3DK	3								S57	30	36	46	○	
		5	簡平	第2種	一般	3DK	3								S58	30	35	45	○	
		6	簡平	第2種	一般	3DK	4								S63	30	30	40	○	
	計							19												
	中央	1	木平	第2種	高齢者	1LDK	2	継続管理	必要	改善	-	-	個別改善	長寿命化	屋根・外壁塗装	H04	30	28	38	
			木平	第2種	高齢者	2LDK	1									H04	30	28	38	
		2	木平	第2種	高齢者	2LDK	1						H05	30	27	37				
			木平	第2種	高齢者	1LDK	1						H05	30	27	37				
		3	木平	第2種	高齢者	2LDK	2						H06	30	26	36				
			木平	第2種	高齢者	1LDK	1						H06	30	26	36				
		4	木平	第2種	高齢者	2LDK	2						H07	30	25	35	○			
			木平	第2種	高齢者	1LDK	1						H07	30	25	35	○			
		5	木平	新法	高齢者	2LDK	2						H09	30	23	33	○			
			木平	新法	高齢者	1LDK	2						H09	30	23	33	○			
		6	木平	新法	高齢者	2LDK	4						H13	30	19	29	○			
		計											19							
	興栄	1	準2	第1種	一般	3LDK	3	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H05	45	27	37	○	
		2	準2	新法	一般	3LDK	4								H10	45	22	32	○	
		3	準2	新法	一般	3LDK	4								H11	45	21	31	○	
		4	準2	新法	一般	2LDK	4								H12	45	20	30	○	
		5	耐2	新法	一般	1LDK	4								H16	70	16	26	○	
		11	耐2	新法	単身	1LDK	8								H23	70	9	19	○	
			耐2	新法	単身	1LDK	2								H23	70	9	19	○	
	計							29												
	七重	1	耐2	新法	一般	3LDK	2	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H18	70	14	24		
		計							2											

表2-4 計画期間における活用手法の結果②（公営住宅、特公賃、単独住宅）

分類	団地名	住棟番号	構造	種別	区分	形式	戸数	1次判定		2次判定		3次判定		工事内容	建設年度	耐用年数	経過年数		構想期間中 個別改善予定			
								継続管理 or 判断保留	対応	②-1	②-2	継続管理 or 改善	③-1				③-2	活用手法		手法の種類	経過年数 R02	経過年数 R12
								継続管理 or 判断保留	必要 なし	必要	改善	継続管理 or 改善	必要 なし				必要	修繕対応		個別改善	長寿命化	修繕対応
公営	上興部第1	1	簡平	第2種	一般	3DK	2	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	S57	30	36	46	○			
		2	木平	第2種	高齢者	1LDK	2	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋根・外壁塗装	H04	30	28	38				
		3	木平	新法	高齢者	1LDK	3								H14	30	18	28	○			
		4	木平	新法	一般	3LDK	2								H20	30	12	22	○			
		5	木平	新法	一般	3LDK	2								H22	30	10	20	○			
		6	木平	新法	一般	3LDK	2								H24	30	8	18	○			
	計					14																
	上興部第2	1	簡平	第2種	一般	3DK	2	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H03	30	29	39	○			
		2	簡平	第1種	一般	3LDK	2	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋根・外壁塗装	H06	30	26	36	○			
		3	木平	第2種	高齢者	2LDK	2								H07	30	25	35	○			
		4	木平	新法	高齢者	1LDK	1								H07	30	25	35	○			
		5	木平	新法	高齢者	2LDK	2								H12	30	20	30	○			
		6	木平	新法	高齢者	1LDK	1								H12	30	20	30	○			
		7	木平	新法	高齢者	2LDK	2								H14	30	18	28	○			
		8	木平	新法	高齢者	1LDK	1								H14	30	18	28	○			
		9	木平	新法	単身	1LDK	4								H15	30	17	27	○			
		10	木平	新法	単身	1LDK	4								H16	30	16	26	○			
	計					29																
	上興部第3	1	木平	新法	一般	3LDK	2	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋根・外壁塗装	H17	30	15	25				
		計					2															
	上北	1	簡平	第1種	一般	3DK	2	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H01	30	31	41	○			
		計					2															
	まちなか	1	耐2	新法	一般	3LDK	2	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H22	70	10	20	○			
		計					2															
	西興部第5	1	耐2	新法	単身	1LDK	6	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H23	70	9	19	○			
		計					6															
	特公賃	興栄	6	準2	-	単身	1LDK	8	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H04	45	28	38			
			7	準2	-	単身	1LDK	2								H04	45	28	38			
			8	準2	-	単身	1LDK	4								H08	45	24	34	○		
9			準2	-	単身	1LDK	4	H09								45	23	33	○			
10			準2	-	単身	1LDK	4	H10								45	22	32	○			
5			準2	-	単身	1LDK	4	必要								改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H12	45
計						28																
七重		2	耐2	-	単身	1LDK	6	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H17	70	15	25				
		※	耐2	-	単身	1LDK	2	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H18	70	14	24				
計						8																
上興部第2		11	準2	-	一般	1LDK	8	継続管理	必要なし	-	-	修繕対応	-	-	H08	45	24	34	○			
		12	準2	-	単身	3LDK	2								H08	45	24	34	○			
計						10																
計							46															
単独	興栄	12	準2	-	単身	1LDK	8	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H03	45	29	39				
		13	準2	-	単身	1LDK	2								H03	45	29	39				
	計					10																
上興部第2	12	準2	-	単身	1LDK	6	継続管理	必要	改善	継続管理	個別改善	長寿命化	屋上防水	H03	45	29	39					
	計					6																
計						16																
西興部第3(公営)	新設	耐2	新法	一般		(4)								R09	70	-	-					
	新設	耐2	新法	一般		(4)								R09	70	-	-					
管理戸数総計						236																

表 2-5 公営住宅の活用手法別戸数（計画期間）

対 象	戸数
公営住宅 管理戸数	174
■ 維持管理予定戸数	162
うち修繕対応戸数	95
うち改善予定戸数	67
■ 建替（新設）予定戸数	8
■ 用途廃止予定戸数	12
新規団地整備 公営住宅	0

表 2-6 特定公共賃貸住宅の活用手法別戸数（計画期間）

対 象	戸数
特定公共賃貸住宅 管理戸数	46
■ 維持管理予定戸数	46
うち修繕対応戸数	24
うち改善予定戸数	22
■ 建替（新設）予定戸数	0
■ 用途廃止予定戸数	0
新規団地整備 特公賃住宅	0

表 2-7 単独住宅の活用手法別戸数（計画期間）

対 象	戸数
単独住宅 管理戸数	16
■ 維持管理予定戸数	16
うち修繕対応戸数	0
うち改善予定戸数	16
■ 建替（新設）予定戸数	0
■ 用途廃止予定戸数	0
新規団地整備 単独住宅	0

## 5. 建替事業等の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

計画期間において、耐用年数を超過した住棟のうち、今後の維持管理が困難かつ住民ニーズに適さないものについては建替を実施する。

建替事業の実施にあたっては、地域の実情や入居状況、高齢者や若年層世帯の需給動向を踏まえながら計画を策定する。

特に、子育て世帯に向けた安心して子どもを産み育てられる住宅や、高齢者が安心して暮らせる住宅、冬期の除雪に配慮した住宅の整備に努める。

### (2) 整備プログラム

西興部第3団地においては、現地建替として2棟8戸を新規に整備する。本団地では、建設年度の古いS49、S51の3棟12戸について、住宅の老朽化が目立つことや元々の間取りが狭いことから、これらを用途廃止とし、新規整備の住宅を既存の入居者をはじめとした受け皿として整備する。建替事業の年次計画については、表2-9の公営住宅等の団地別住棟別活用プログラムに示す。



図2-2 西興部第3団地 建替計画位置図

## 6. 公営住宅等長寿命化のための維持管理計画

本項では、個別改善及び修繕対応（維持管理）と判定した住棟を対象として、計画期間及び構想期間に実施する改善・修繕事業の実施方針について示す。

### (1) 改善事業の実施方針

西興部村では、用途廃止の判定とした住棟を除き、引き続き公営住宅等の活用を図る方針とするが、住戸内の設備や性能については、現在の住宅に求められる水準への適合を図っていく必要がある。

そのため、改善事業においては、良質かつ効率的な公営住宅等の供給促進を目的として、既設の公営住宅等の「居住水準の向上」や「福祉（高齢化対応）」、「安全性の確保」、「住宅の長寿命化」の項目のうち、今後の住宅整備に必要と考えられる改善・更新を行う。

各改善事業の概要について、以下の表2-8に示す。

表2-8 公営住宅等の改善事業の概要

<b>A：居住性確保型改善</b>
公営住宅等における利便性や衛生、快適性等の居住性向上のため、住戸内の設備や周辺施設水準の向上、断熱化等の推進など機能向上を図る。
<b>B：福祉対応型改善</b>
高齢者や障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のため、手摺の設置や段差の解消、ユニバーサルデザインの導入等に配慮した設備等の導入を行う。 ※福祉対応型改善は、改善事業によらず、建替等に伴う新規建設時に併せて対応を図る。
<b>C：安全性確保型改善</b>
公営住宅等の耐震性、耐火性、防犯性向上のため、不燃材料の活用による不燃化の推進、玄関や窓における防犯性に配慮した設備の採用など、安全性を確保するための改善を行う。
<b>D：長寿命化型改善</b>
公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のため、修繕周期の長い部材や設備への交換、屋根や外壁塗装性能の向上等の改善を行う。

## (2) 修繕対応（維持管理）の実施方針

計画期間及び構想期間において、修繕対応（維持管理）と判断された住棟については、日常的な点検に加え、周期が3年を基本として定期点検を実施する。

各点検結果に基づき、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することで、居住性・安全性等の維持及び向上を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、長期的な維持管理を行う。

## (3) 個別改善事業の内容

個別改善事業は、(1)の表2-8で示した項目のうち、「D：長寿命化型改善」を想定する。実施内容は以下のとおりであり、個別改善事業の年次計画については、表2-9の公営住宅等の団地別住棟別活用プログラムに示す。

### 「D：長寿命化改善」の実施内容

屋根・外壁塗装、屋上防水

## (4) 修繕対応（維持管理）の内容

修繕対応（維持管理）については、水漏れや外壁のひび割れ等の、不特定時期の発生が想定される支障に対し、必要に応じて原状回復を目的とした修繕を行う。

また、建物の状況を適切に把握し、問題箇所の早期解消と予防的な維持管理を行うために、入居者の協力を得ながら日常的な保守点検及び定期点検を実施する。修繕対応は、表2-9の公営住宅等の団地別住棟別活用プログラムにおいて、計画期間及び構想期間に個別改善事業の予定が含まれていない場合に行う。

ただし、個別改善事業が予定されている期間においても修繕対応等の必要が生じた場合には、実施を図ることを基本とする。

## (5) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量

西興部村における令和元年度の公営住宅等の管理戸数は236戸となっており、本計画では、計画期間の終了する令和11年度までに12戸の除却（用途廃止）、8戸の建設によって、管理戸数の合計は232戸を想定する。

住宅所有関係別世帯数の推計で設定した「公営住宅の世帯数」が231戸となることから、この戸数を「供給すべき公営住宅等の目標戸数」として、適切な住宅整備の推進に努める。



## 7. 公営住宅等長寿命化のための維持管理による効果

### (1) ライフサイクルコストの考え方

公営住宅等長寿命化計画は、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減に繋がることが期待されるものである。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されることも期待できる。

本項では、長寿命化型改善を実施する住棟に対し、図2-3に示すライフサイクルコスト（以下、LCC という）算出の基本的な考え方に基づいてLCCを算出し、その効果を算定する。

### (2) ライフサイクルコスト改善効果の算定対象となる住棟

LCCの改善効果は、6.において計画期間に「長寿命化型改善」を行うとした住棟を対象として算出する。

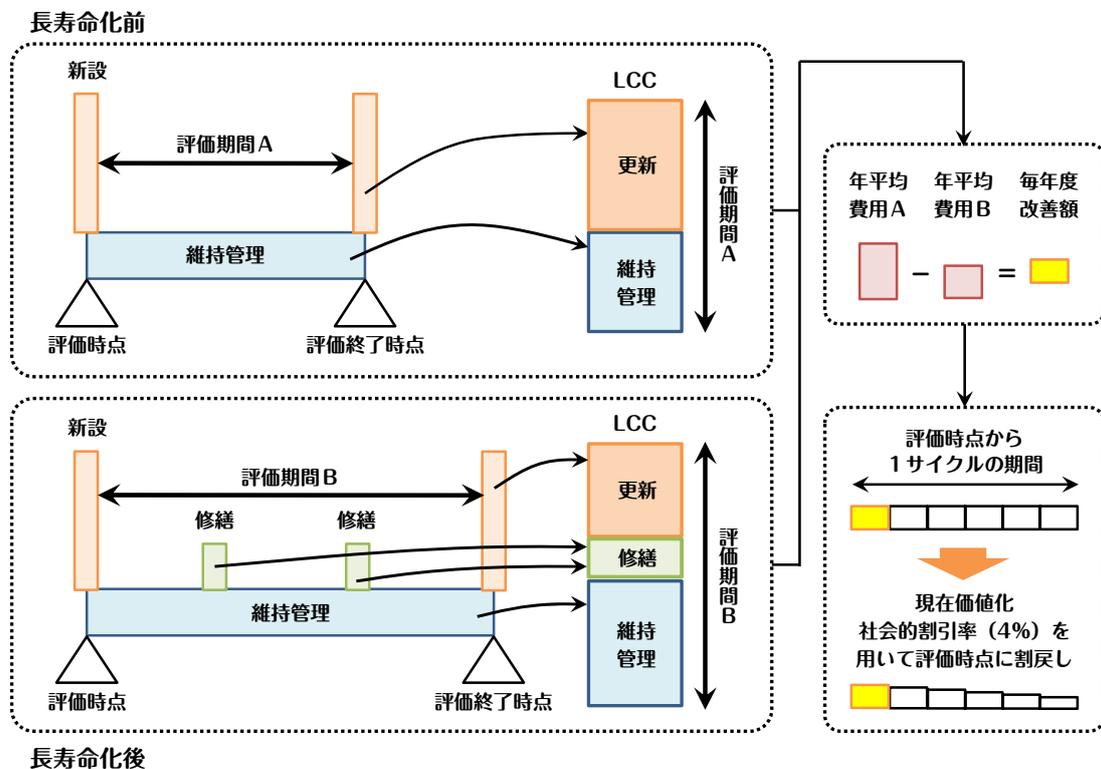


図2-3 LCC算出の基本的な考え方

### (3) ライフサイクルコスト改善効果算出の条件設定

#### 【計画前モデル】

##### ① 使用年数

長寿命化対策実施前の使用年数は、昭和年代建設の簡平は「40年」、木平は「35年」、平成年代建設の簡平・準耐・耐火は「50年」と設定する。

##### ② 累積修繕費

累積修繕費は、修繕周期に基づき建替工事費に修繕費乗率を乗じて算出する。修繕費乗率及び修繕周期は、以下の表2-10に示すとおりとし、建設時点から上記の「①使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

表2-10 修繕項目に応じた修繕費乗率及び修繕周期（指針より）

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	-	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	-	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

##### ③ 建替工事費

建替工事費は、今後の事業主体となる建替を想定するものとし、耐火構造は25,000千円/戸、それ以外の構造は22,000千円/戸と設定する。

##### ④ 計画前 LCC

$$\text{計画前 LCC} = (\text{②累積修繕費} + \text{③建替工事費}) \div \text{①使用年数}$$

## 【計画後モデル】

### ⑤ 使用年数

長寿命化対策後の使用年数は、実施前の使用年数に 15 年を加えた年数とする。

したがって、昭和年代建設の簡平は「55 年」、木平は「50 年」、平成年代建設の簡平・準耐・耐火は「65 年」と設定する。

### ⑥ 累積修繕費

計画前モデルの考え方と同様に、建設時点から上記の「⑤使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

### ⑦ 長寿命化型改善工事費

個別改善事業のうち、長寿命化に要する工事の費用を計上する。

### ⑧ 建替工事費

建替工事費は、計画前モデルの考え方と同様に、耐火構造は 25,000 千円/戸、それ以外の構造は 22,000 千円/戸と設定する。

### ⑨ 計画後 LCC

計画後 LCC = (⑥累積修繕費 + ⑦長寿命化型改善工事費 + ⑧建替工事費) ÷ ⑤使用年数

## 【LCC 縮減額の算定】

### ⑩ 年平均改善額

$$\text{年平均改善額} = \text{④計画前 LCC} - \text{⑨計画後 LCC}$$

### ⑪ 累積修繕費

⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4%/年により現在価値化し、⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

$$1 \text{ 年目の改善額} = \text{⑩年平均改善額} \times [1 \div (1 + \text{社会的割引率} 4\%)^1]$$

～

$$N \text{ 年目の改善額} = \text{⑩年平均改善額} \times [1 \div (1 + \text{社会的割引率} 4\%)^N]$$

### ⑫ 年平均改善額（現在価値化）

$$\text{年平均改善額（現在価値化）} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数（単位：円/戸・年）}$$

以上より求めた1戸当たりの年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC改善効果があると判断できる。

## 【LCC 改善による効果】

公営住宅等の LCC 改善による効果の算定対象となる住棟について算出した結果、年平均改善額は表 2-11 のとおりとなり、プラスになることが把握された。年平均で約 4,616 千円の縮減が見込めることとなり、長寿命化型改善の実施による LCC 縮減効果が得られると判断できた。

表2-11 個別改善（長寿命化型）の実施によるLCC縮減効果

公営住宅

団地名	対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	計画期間		LCC縮減効果(千円)	構想期間			
				活用手法	改善事業内容		対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	改善事業内容
西興部第1	-	-	-	修繕対応	-	-	S62 ~ H26	簡平・木平	10	個別改善
西興部第2	-	-	-	修繕対応	-	-	H28	耐2	6	個別改善
西興部第3	S53 ~ S61	簡平	22	個別改善	長寿命化型	1,185	-	-	-	修繕対応
西興部第4	-	-	-	修繕対応	-	-	S56 ~ S63	簡平	19	個別改善
中央	H04 ~ H13	木平	12	個別改善	長寿命化型	771	H07 ~ H13	木平	11	個別改善
興栄	H12 ~ H16	準2・耐2	8	個別改善	長寿命化型	202	H05 ~ H23	準平・準2・耐2	29	個別改善
七重	H18	耐2	2	個別改善	長寿命化型	52	-	-	-	修繕対応
上興部第1	H04 ~ H20	木平	8	個別改善	長寿命化型	510	S57 ~ H24	簡平・木平	9	個別改善
上興部第2	H06 ~ H16	簡平・木平	13	個別改善	長寿命化型	756	H03 ~ H26	簡平・木平	29	個別改善
上興部第3	H17	木平	2	個別改善	長寿命化型	118	-	-	-	修繕対応
上北	-	-	-	修繕対応	-	-	H01	簡平	2	個別改善
まちなか	-	-	-	修繕対応	-	-	H22	耐2	2	個別改善
西興部第5	-	-	-	修繕対応	-	-	H23	耐2	6	個別改善
<b>公営住宅 LCC縮減効果合計(千円)</b>						<b>3,594</b>				

特定公共賃貸住宅

団地名	対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	計画期間		LCC縮減効果(千円)	構想期間			
				活用手法	改善事業内容		対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	改善事業内容
興栄	H04 ~ H12	準2	14	個別改善	長寿命化型	371	H08 ~ H12	準2	18	個別改善
七重	H17 ~ H18	耐2	8	個別改善	長寿命化型	234	-	-	-	修繕対応
上興部第2	-	-	-	修繕対応	-	-	H08	準2	10	個別改善
<b>特定公共賃貸住宅 LCC縮減効果合計(千円)</b>						<b>605</b>				

単独住宅

団地名	対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	計画期間		LCC縮減効果(千円)	構想期間			
				活用手法	改善事業内容		対象の建設年度	対象の構造	対象戸数	改善事業内容
興栄	H03	準2	10	個別改善	長寿命化型	267	-	-	-	修繕対応
上興部第2	H03	準2	6	個別改善	長寿命化型	150	-	-	-	修繕対応
<b>単独住宅 LCC縮減効果合計(千円)</b>						<b>417</b>				

※構想期間の改善事業によるLCC縮減効果は含まれていない。



# 資 料



## 1. 住民意向調査 帳票



# 住まいに関する意向調査

当てはまる数字に○を付けて下さい。

問1 現在お住まいの地区名についてお答えください。

1. 西興部地区	2. 上興部地区	3. 1、2以外の地区
----------	----------	-------------

問2 お住まいの住宅の種類についてお答えください。

1. 持ち家	2. 公共賃貸住宅（公住など）	3. その他（社宅など）
--------	-----------------	--------------

問3 あなたの世帯についてお答えください。

①世帯主の年齢	1. 29歳以下	2. 30～39歳	3. 40～49歳	4. 50～59歳	5. 60～64歳	6. 65～69歳	7. 70歳以上
②同居家族人数	（回答者を含めて）		（ ）人				
③家族構成	1. 単身	2. 夫婦のみ	3. 夫婦と子	4. 夫婦と親			
	5. 三世代		6. その他（ ）				
④65歳以上の同居者	（回答者を含めて）		1. いる	2. いない			
⑤同居する小学生以下の子供の人数	1. 0人	2. 1人	3. 2人	4. 3人	5. 4人以上		

問4 あなたの現在の住まいについてお答えください。

①住んでいる年数	1. 5年未満	2. 5～9年	3. 10～14年	4. 15～19年	5. 20～24年	6. 25～30年	7. 30年以上
②建築された年	1. 大正	2. 昭和	3. 平成	（ ）年（頃）			
③延べ面積	約（ ）㎡		または		約（ ）坪		

問5 今お住まいの住宅・住環境について、満足状況をお答えください。

① 住宅について

1) 住宅の広さ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
2) 住宅の間取り、部屋数	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
3) 部屋の暖かさ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
4) 給水設備や暖房・換気設備	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
5) 手すり、段差など、高齢化に対応	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
6) 玄関や玄関まわりが機能的	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
7) 物置の使いやすさ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
8) お住まいの住宅の階数、階段の状況	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない

（裏面へ）

② 住環境について

1) 建物の外壁、屋根や外観	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
2) 駐車スペース	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
3) 近くの公園や広場	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
4) 除雪活動、雪捨て場	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
5) 防犯灯、街灯、屋外照明	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
6) ゴミ置きスペース	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
7) 通勤通学の便利さ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
8) 通院の便利さ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
9) 買い物が便利	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
10) 文化レクリエーション環境	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
11) 自然環境	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
12) 子育て環境	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
13) 防災の状況	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
14) 住宅にかかる費用	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
15) 景観・街並み	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
16) 近隣関係・地域コミュニティ	1. 満足	2. 不満	3. どちらでもない
17) その他 具体的に ( )			

③ あなたがお住まいの住宅・住環境について、総合的に見て満足状況をお答えください。

1. 大いに満足している	2. 満足している	3. ふつう
4. 不満である	5. 大いに不満である	

問6 今後、概ね10年後までの住宅の予定または希望に関する以下の項目についてお答えください。

① 住み替え、建設、改造などの予定	1. 建て替えたい	2. 持ち家を取得したい
	3. 現在の住宅を改造したい	4. 公営住宅に住み替えたい
	5. 特に予定や希望はない	
	6. その他 ( )	
② その住宅の所在地	1. 西興部地区	2. 上興部地区
	3. 1・2以外の地区	4. 村外

問7 あなたのこれからの住まいについておたずねします。大切にしたいと考えていることはどのようなことですか？（いくつでもかまいません）

- |                     |                    |                 |
|---------------------|--------------------|-----------------|
| 1. 住宅の広さ            | 2. 住宅の間取り、部屋数      | 3. 部屋の暖かさ       |
| 4. 給水設備や暖房・換気設備     | 5. 手すり、段差など、高齢化に対応 |                 |
| 6. 玄関や玄関まわりが機能的     | 7. 物置の使いやすさ        |                 |
| 8. お住まいの住宅の階数、階段の状況 | 9. 建物の外壁、屋根や外観     | 10. 駐車スペース      |
| 11. 近くの公園や広場        | 12. 除雪活動、雪捨て場      | 13. 防犯灯、街灯、屋外照明 |
| 14. ゴミ置きスペース        | 15. 通勤通学の便利さ       | 16. 通院の便利さ      |
| 17. 買い物が便利          | 18. 文化レクリエーション環境   | 19. 自然環境        |
| 20. 子育て環境           | 21. 防災の状況          | 22. 住宅にかかる費用    |
| 23. 景観・街並み          | 24. 近隣関係・地域コミュニティ  |                 |
| 25. その他（            |                    | ）               |

問8 西興部村の将来の住宅や住宅関連サービスとして望ましいと考えるもの、興味のあるものがあれば、数字に○をつけてください。

- |   |
|---|
| 1. 高齢者向け共同住宅<br>・食事などのサービスがあり、仲間とふれあいながら住むことができる住宅                        |
| 2. 公的賃貸住宅の整備<br>・ファミリー向け、単身者向け、高齢者向けなどの公的賃貸住宅の整備                          |
| 3. 住まいに関する相談<br>・様々な住まいの悩み、トラブルに関する相談など                                   |
| 4. 持ち家のバリアフリー化を支援する制度<br>・持ち家をバリアフリー改修（手すりの設置、段差の解消、スロープの設置など）する際の助成      |
| 5. 持ち家の耐震化を支援する制度<br>・持ち家を地震に対して強い構造にするために必要な建物診断、耐震改修をする際の助成             |
| 6. 持ち家の省エネルギー化や太陽光発電設備の導入を支援する制度<br>・持ち家の消費エネルギーを低減する改修や、太陽光発電設備を設置する際の助成 |

問9 その他、ご意見やご要望がありましたら、ご自由にお書きください。

--

- ご記入、ありがとうございました。この票は、同封の封筒に入れご返送ください。
- 公営住宅にお住まいの方は、もう1つアンケートがございます。引き続きご協力をお願いします。



## 2. 公営住宅居住者意向調査 帳票



# 公営住宅に関する意向調査

当てはまる数字に○を付けて下さい。

問1 あなたの住んでいる団地についてお答えください。

① あなたが住んでいる団地名をお答えください。 (ご不明の場合、添付位置図参照)

1. 上興部第1	2. 上興部第2	3. 上興部第3	4. 上北
5. 西興部第1	6. 西興部第2	7. 西興部第3	8. 西興部第4
9. 西興部第5	10. 中央	11. 興栄	12. 七重
13. まちなか			

② あなたが居住している住宅の間取りをお答えください。

1. 1LDK	2. 2DK又は2LDK	3. 3DK又は3LDK
---------	--------------	--------------

※数字は左以外の部屋の数

問2 あなたの世帯についてお答えください。

①世帯主の年齢	1. 29歳以下	2. 30～39歳	3. 40～49歳	4. 50～59歳	5. 60～64歳	6. 65～69歳	7. 70歳以上
②同居家族人数	(回答者を含めて)		( )人				
③家族構成	1. 単身	2. 夫婦のみ	3. 夫婦と子				
	4. 夫婦と親	5. 三世代	6. その他( )				
④65歳以上の同居者	(回答者を含めて)		1. いる	2. いない			
⑤同居する小学生以下の子供の人数	1. 0人	2. 1人	3. 2人	4. 3人	5. 4人以上		

問3 あなたの現在の住宅に住んでいる年数についてお答えください。

1. 1年未満	2. 3年未満	3. 5年未満	4. 10年未満	5. 10年以上
---------	---------	---------	----------	----------

問4 今お住まいの住宅について、どのようにお考えかお答えください。

1. 満足している	(→問5へ)
2. さしあたり困っていない	(→問5へ)
3. 困っている点がある	(→問6へ)
4. 非常に困っている	(→問6へ)

(裏面へ)

問5 あなたがお住まいの住宅について、「満足している」、あるいは「さしあたり困っていない」理由をお答えください。

1. 家賃が安い	2. 現在の面積・室数で十分	3. 通勤・通学に便利
4. 通院に便利	5. 買い物などに便利	6. 住宅が新しい
7. 設備が十分だから	8. 高齢者に対応している	9. 住環境がよい
10. その他（		）

問6 あなたがお住まいの住宅について、「困っている点がある」、あるいは「非常に困っている」理由をお答えください。

1. 家賃が高い	2. 住宅が狭い	3. 通勤・通学に不便
4. 通院に不便	5. 買い物などに不便	6. 住宅が古い
7. 設備が不十分だから	8. 高齢者に対応していない	9. 住環境が悪い
10. その他（		）

問7 公営住宅の整備水準に関する以下の項目について、あなたの必要度をお答えください。

①浴室	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
②3箇所給湯 (台所・洗面所・浴室)	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
③高齢化対応(段差なし、手すり、 レバー式ドアノブなど)	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
④トイレの水洗化	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
⑤専用庭	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
⑥公園・広場	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
⑦駐車場	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
⑧物置	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である
⑨自転車置き場	1. 必要である	2. あった方がよい	3. 不要である

問8 今後の住宅に関するご予定やご希望をお答えください。

- |                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| 1. 同じ住宅に、今後も住み続けたい               | 2. 住宅を建て替えてほしい           |
| 3. 同じ団地の、別の住宅に住み替えたい             | 4. 新しい公営住宅に住み替えたい        |
| 5. 買い物等の便利な、他の公営住宅に移りたい          |                          |
| 6. 設備、広さ、高齢化対応などで、安心して住める住宅に移りたい |                          |
| 7. 持ち家を持つ予定                      | 8. 転居して、親族と同じ家に住み、同居する予定 |
| 9. 他の市町村に転居する                    |                          |
| 10. その他 ( )                      |                          |

問9 あなたが他の公営住宅に引っ越した場合、引越し先の住宅の新しさや広さによって、家賃がかわります。あなたが負担できる家賃をお答えください。(月額)

- |               |                |                |               |
|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 1. 5,000 円程度  | 2. 10,000 円程度  | 3. 15,000 円程度  | 4. 20,000 円程度 |
| 5. 25,000 円程度 | 6. 30,000 円程度  | 7. 35,000 円程度  | 8. 40,000 円程度 |
| 9. 45,000 円程度 | 10. 50,000 円程度 | 11. 55,000 円以上 |               |

問10 あなたの現在の家族人数、生活、家賃負担から見て、本来どの程度の広さの公営住宅が望ましいか、お答えください。

- |               |     |              |
|---------------|-----|--------------|
| 1. 40㎡(12坪)程度 | ・・・ | 2DK または 1LDK |
| 2. 50㎡(15坪)程度 | ・・・ | 3DK または 2LDK |
| 3. 60㎡(18坪)程度 | ・・・ | 3DK または 2LDK |
| 4. 70㎡(21坪)程度 | ・・・ | 3LDK         |
| 5. 80㎡(24坪)程度 | ・・・ | 3LDK         |
| 6. その他 ( )    |     |              |

問11 その他、ご意見やご要望がありましたら、ご自由にお書きください。

●ご記入、ありがとうございました。この票は、同封の封筒に入れご返送ください。



### 3. 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」様式1～3





【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：西興部村

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	次定期期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
西興部第3	6	3	簡平	S55	R04										屋根・外壁塗装		162	
西興部第3	7	3	簡平	S59	R04										屋根・外壁塗装		162	
西興部第3	8	4	簡平	S60	R04										屋根・外壁塗装		215	
西興部第3	9	4	簡平	S61	R04										屋根・外壁塗装		215	
西興部第3	10	4	耐2	R09										現地建替(新設)				
西興部第3	11	4	耐2	R09										現地建替(新設)				
西興部第4	1	3	簡平	S56	R04													構想期間の改善予定あり
西興部第4	2	3	簡平	S56	R04													構想期間の改善予定あり
西興部第4	3	3	簡平	S56	R04													構想期間の改善予定あり
西興部第4	4	3	簡平	S57	R04													構想期間の改善予定あり

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。









【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：西興部村

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	次定期期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考		
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
興栄	6	10	準2	H04	R03										屋根防水				267	
興栄	7	6	準2	H08	R03															構想期間の改善予定あり
興栄	8	4	準2	H09	R03															構想期間の改善予定あり
興栄	9	4	準2	H10	R03															構想期間の改善予定あり
興栄	5	4	準2	H12	R03	屋根防水														構想期間の改善予定あり
七重	2	6	耐2	H17	R03								屋根防水							176
七重	※	2	耐2	H18	R03											屋根防水				58
上興部第2	11	10	準2	H08	R02															構想期間の改善予定あり

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：西興部村

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 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考		
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
興栄	XII	10	準2	H03	R03								屋根防水						267	
上興部第2	XII	6	準2	H03	R02								屋根防水						150	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。







#### 4. 計画策定委員会



## (1) 西興部村住生活基本計画 策定委員会設置要領

### (目的)

第1条 西興部村における住生活基本計画策定のため、西興部村住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### (策定内容)

第2条 委員会は、西興部村の全体の住宅需要を検討し、民間住宅、公的住宅を含めた長期的な住宅施策の基本計画を策定する。

### (委員会の組織)

第3条 委員会は、別紙に掲げる構成員で組織する。

### (委員の任期)

第4条 委員の任期は、住生活基本計画策定終了をもって満了とする。

### (事務局の設置)

第5条 委員会の円滑な運営のために、事務局を設置する。

2 事務局は、別紙に掲げる構成員で組織する。

### (会議の招集)

第6条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

### 附則

この要綱は、令和元年10月1日から施行する。

## (2) 西興部村公営住宅等長寿命化計画 策定委員会設置要領

### (目的)

第1条 西興部村における公営住宅等長寿命化計画策定のため、西興部村住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### (策定内容)

第2条 委員会は、西興部村の既設公営住宅等ストックの有効活用を図るために一定期間を対象として、建替、改善等の整備内容、計画修繕を含む適切な維持管理についての計画を策定する。

### (委員会の組織)

第3条 委員会は、別紙に掲げる構成員で組織する。

### (委員の任期)

第4条 委員の任期は、公営住宅等長寿命化計画策定終了をもって満了とする。

### (事務局の設置)

第5条 委員会の円滑な運営のために、事務局を設置する。  
2 事務局は別紙に掲げる構成員で組織する。

### (会議の招集)

第6条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

### 附則

この要綱は、令和元年10月1日から施行する。

(別紙) 西興部村住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画策定委員会

■ 策定委員会構成員

区 分	職 名	氏 名
委 員 長	副 村 長	吉田 且志
委 員	企画総務課長	日下 忠之
	住 民 課 長	上西 弘
	産業建設課長	小崎 稔勝
	教 育 次 長	黒田 正美

■ 事務局構成員

区 分	職 名	氏 名
事 務 局 長	主 任 技 師	岡 仁
事 務 局 員	住 民 課 主 幹	中内 太
	建 築 係 長	蛭沢 広輝
コンサルタント (株)ズコーシャ	アグリ&エナジー推進室 主 任 技 師	大村 哲朗
	アグリ&エナジー推進室 技 師	吉川龍之介

### (3) 計画策定過程

(第1回) 令和元年12月19日(木) 西興部村役場第I会議室

第1回策定委員会

検討内容

- ・計画の目的と概要
- ・アンケート調査結果の概要

(第2回) 令和2年2月7日(金) 西興部村役場第I会議室

事務局会議

検討内容

- ・基本方針の決定
- ・公営住宅等における活用手法の選定

(第3回) 令和2年3月9日(月) 西興部村役場第I会議室

第2回策定委員会

検討内容

- ・住生活基本計画(計画書案)
- ・公営住宅等長寿命化計画(活用プログラム、計画書案)

## 5. 公営住宅等 団地カルテ



西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	西興部第1団地		
所在地	字西興部246・242・241番地		
敷地面積	2,366 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	4
戸数	10	(一般用)	10
		(単身)	0
		(高齢者用)	0



②



①



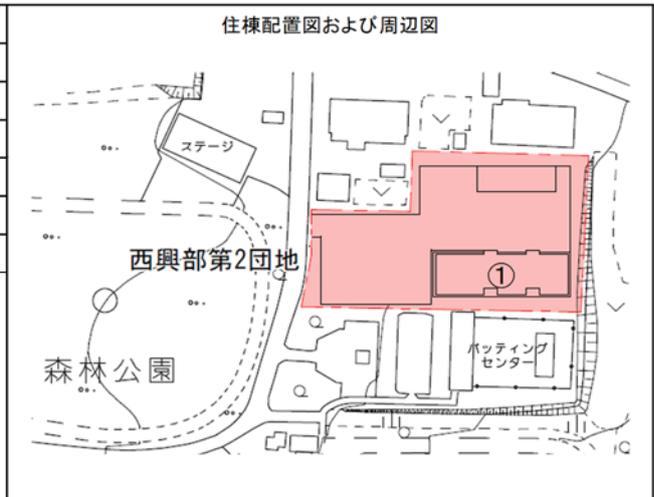
③



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善 (UB, 給湯, PW)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	S62	簡平	3	3DK	63.71	有	水	有	H29	H11	
公営住宅	2	H23	木平	2	3LDK	74.52	有	水	有			
公営住宅	3	H25	木平	3	2LDK	63.28	有	水	有			
公営住宅	4	H26	木平	2	2LDK	63.28	有	水	有			

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	西興部第2団地		
所在地	字西興部108・216番地		
敷地面積	1,840 m <sup>2</sup>		
階数	2	棟数	1
戸数	6	(一般用)	2
		(単身)	4
		(高齢者用)	0



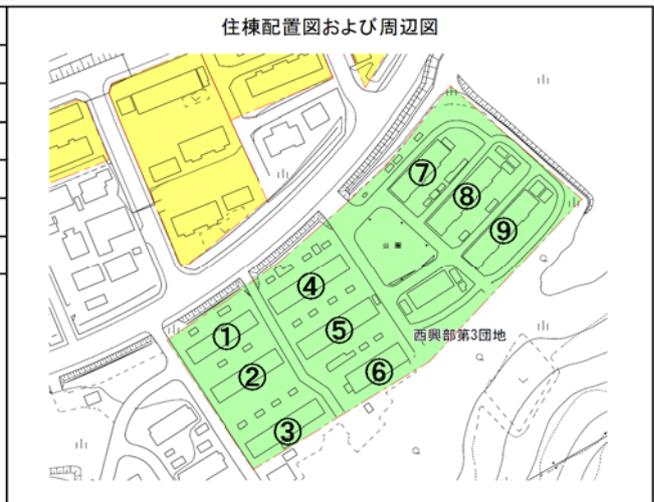
①



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H28	耐2	6	1LDK 3LDK	51.00×4 80.03×2	有	水	有			

西興部村 公営住宅団地カルテ

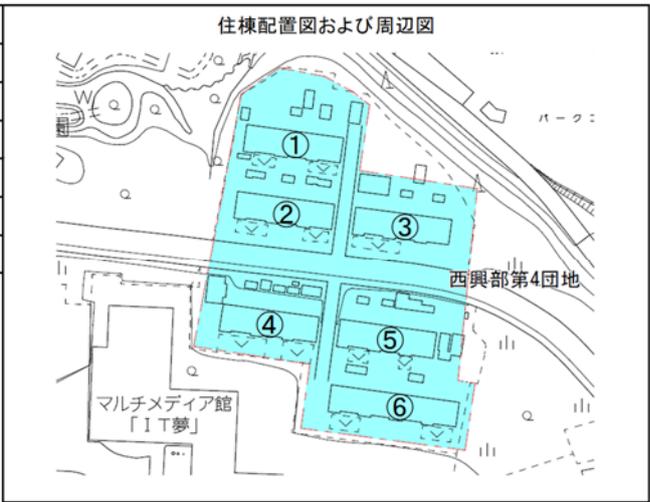
名称	西興部第3団地		
所在地	字西興部298番地		
敷地面積	9,939 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	9
戸数	34	(一般用)	34
		(単身)	0
		(高齢者用)	0



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善 (UB, 給湯, PW)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	S49	簡平	4	3DK 2DK	49.14×2 43.00×2	有	水	有	H23	H11	
公営住宅	2	S49	簡平	4	3DK 2DK	49.14×2 43.00×2	有	水	有	H23	H11	
公営住宅	3	S51	簡平	4	3DK	51.30	有	水	有	H24	H11	
公営住宅	4	S53	簡平	4	3DK	57.80	有	水	有	H24	H11	
公営住宅	5	S55	簡平	4	3DK	62.65	有	水	有	H25	H11	
公営住宅	6	S55	簡平	3	3DK	62.65	有	水	有	H25	H11	
公営住宅	7	S59	簡平	3	3DK	63.71	有	水	有	H26	H11	
公営住宅	8	S60	簡平	4	3DK	63.71	有	水	有	H26	H11	
公営住宅	9	S61	簡平	4	3DK	63.71	有	水	有	H26	H11	

西興部村 公営住宅団地カルテ

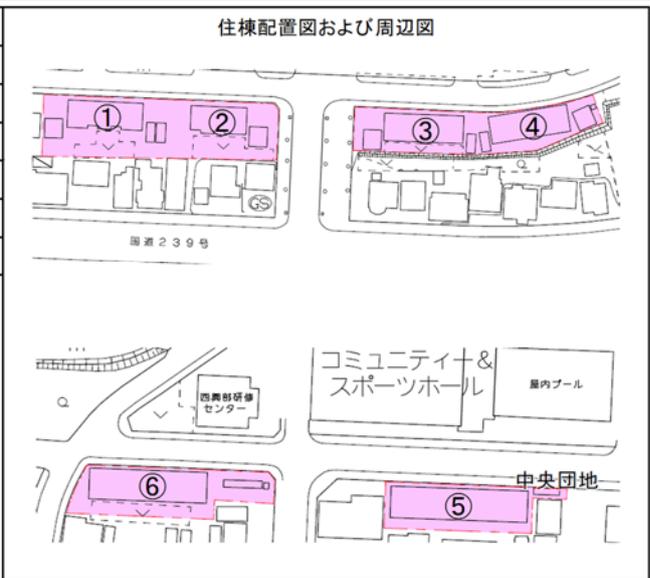
名称	西興部第4団地		
所在地	字西興部294・276・277・278		
敷地面積	6,347 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	6
戸数	19	(一般用)	19
		(単身)	0
		(高齢者用)	0



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善 (UB, 給湯, PW)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	S56	簡平	3	3DK	63.43	有	水	有	H25	H11	
公営住宅	2	S56	簡平	3	3DK	63.43	有	水	有	H25	H11	
公営住宅	3	S56	簡平	3	3DK	63.43	有	水	有	H26	H11	
公営住宅	4	S57	簡平	3	3DK	63.71	有	水	有	H27	H11	
公営住宅	5	S58	簡平	3	3DK	63.71	有	水	有	H27	H11	
公営住宅	6	S63	簡平	4	3DK	63.71	有	水	有	H27	H11	

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	中央団地		
所在地	字西興部491・494・486番地		
敷地面積	4,570 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	6
戸数	19	(一般用)	0
		(単身)	0
		(高齢者用)	19



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			個別改善(塗装)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H4	木平	3	1LDK×2	45.77 57.92	有	水	有	H24	/	特目(老人)
公営住宅	2	H5	木平	2	1LDK×1	45.77 57.92	有	水	有	H25	/	特目(老人)
公営住宅	3	H6	木平	3	1LDK×2	45.77 57.92	有	水	有	H25	/	特目(老人)
公営住宅	4	H7	木平	3	1LDK×2	45.77 57.92	有	水	有	H27	/	特目(老人)
公営住宅	5	H9	木平	4	1LDK×2	45.77 57.92	有	水	有	H29	/	特目(老人)
公営住宅	6	H13	木平	4	2LDK	59.54	有	水	有		/	特目(老人)

西興部村 公営住宅団地カルテ

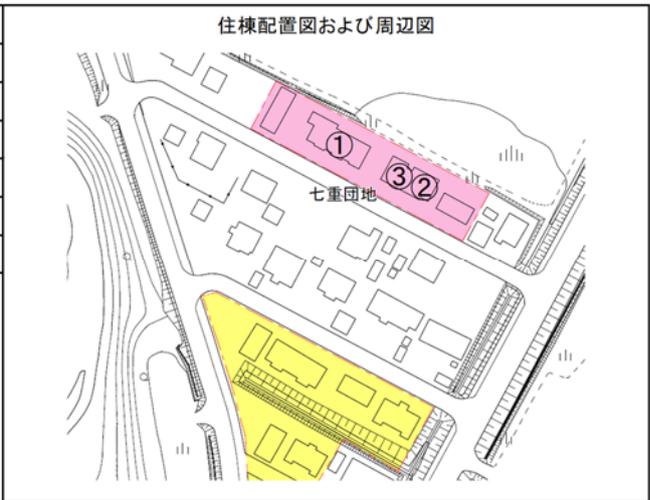
名称	興栄団地		
所在地	字西興部293・259・300-2・542		
敷地面積	11,199 m <sup>2</sup>		
階数	1, 2	棟数	12
戸数	67	(一般用)	15
		(単身)	52
		(高齢者用)	0



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善 (UB, 給湯, PW)	個別改善 (防水)	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H5	準平	3	3LDK	75.49	有	水	有	H30		
公営住宅	2	H10	準耐2	4	3LDK	72.79	有	水	有		H30	
公営住宅	3	H11	準耐2	4	3LDK	72.79	有	水	有			
公営住宅	4	H12	準耐2	4	3LDK	72.79	有	水	有			
公営住宅	5	H16	準耐2	4	1LDK	45.51	有	水	有			単身用
特公賃	6	H4	準耐2	10	1LDK	38.07×8 39.24×2	有	水	有		H24	単身用
特公賃	7	H9	準耐2	6	1LDK	36.45	有	水	有		H28	単身用
特公賃	8	H9	準耐2	4	1LDK	39.91	有	水	有		H29	単身用
特公賃	9	H11	準耐2	4	1LDK	39.91	有	水	有			単身用
特公賃	10	H12	準耐2	4	1LDK	39.91	有	水	有			単身用
公営住宅	11	H23	耐2	10	1LDK	50.23×8 47.48×2	有	水	有			単身用
単独住宅	12	H3	準耐2	10	1LDK	38.07×8 39.24×2	有	水	有		H23	単身用

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	七重団地		
所在地	字西興部367番地		
敷地面積	2,020 m <sup>2</sup>		
階数	2	棟数	2
戸数	10	(一般用)	2
		(単身)	8
		(高齢者用)	0



公営住宅と特公賃の合築

種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備		3箇所給湯	住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所				
特公賃	1	H17	耐2	6	1LDK	40.42	有	水	有			単身用
公営住宅	2	H18	耐2	2	3LDK	74.03	有	水	有			
特公賃	3	H18	耐2	2	1LDK	46.71	有	水	有			単身用

西興部村 公営住宅団地カルテ

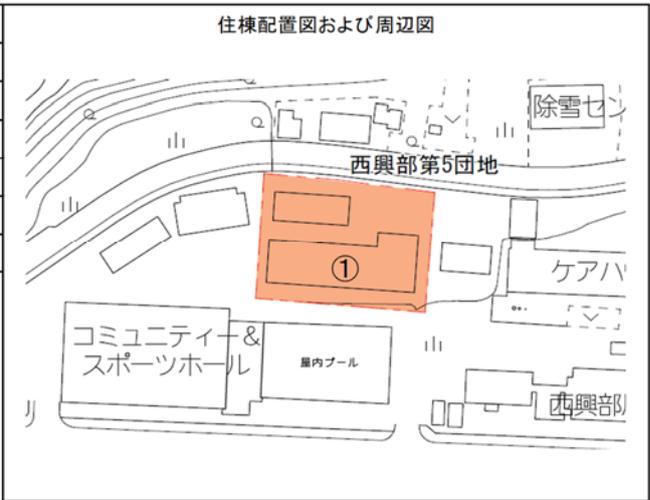
名称	まちなか団地		
所在地	字西興部131番地		
敷地面積	568 m <sup>2</sup>		
階数	2	棟数	1
戸数	2	(一般用)	2
		(単身)	
		(高齢者用)	0



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H22	耐2	2	3LDK	79.12	有	水	有			

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	西興部第5団地		
所在地	字西興部284番地内		
敷地面積	899 m <sup>2</sup>		
階数	2	棟数	1
戸数	6	(一般用)	0
		(単身)	6
		(高齢者用)	0



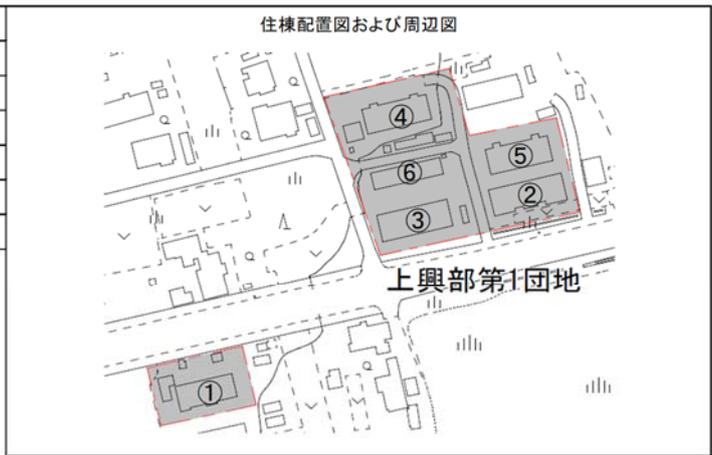
①



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H23	耐2	6	1LDK	49.63	有	水	有			単身用

西興部村 公営住宅団地カルテ

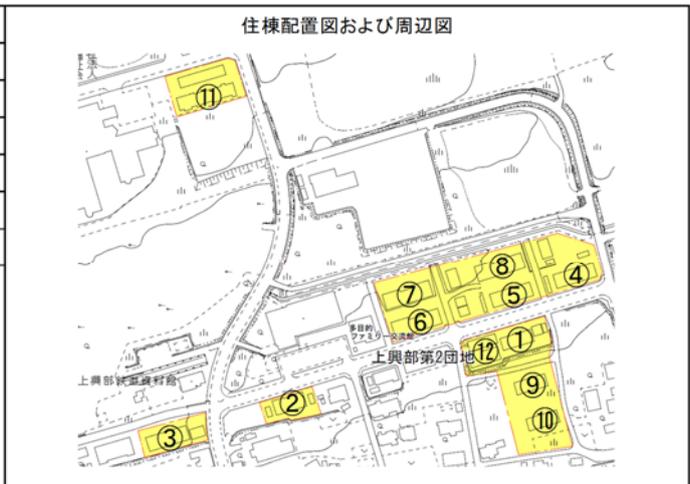
名称	上興部第1団地		
所在地	字上興部160・139番地		
敷地面積	4,230 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	6
戸数	14	(一般用)	8
		(単身)	0
		(高齢者用)	6



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			個別改善 (塗装)	住戸改善 (UB, 給湯, PW)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯				
公営住宅	1	S57	簡平	2	3DK	63.71	有	水	有		H28	H13	
公営住宅	2	H4	木平	3	1LDK × 1 2LDK × 2	45.77 57.92	有	水	有	H24			特目 (高齢者)
公営住宅	3	H14	木平	3	1LDK	48.19	有	水	有				特目 (高齢者)
公営住宅	4	H20	木平	2	3LDK	76.18	有	水	有				
公営住宅	5	H22	木平	2	3LDK	78.86	有	水	有				
公営住宅	6	H24	木平	2	3LDK	76.68	有	水	有				

西興部村 公営住宅団地カルテ

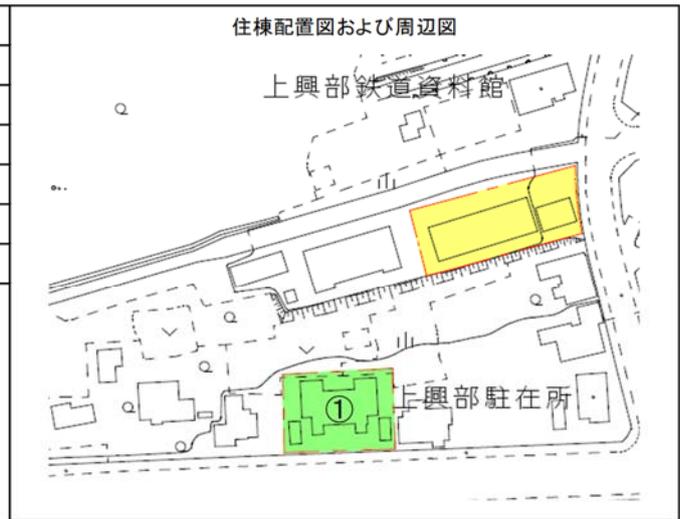
名称	上興部第2団地		
所在地	字上興部64・354・351番地		
敷地面積	10,490 m <sup>2</sup>		
階数	1, 2	棟数	12
戸数	45	(一般用)	10
		(単身)	26
		(高齢者用)	9



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			個別改善 (防水)	個別改善 (塗装)	住戸改善 (UB, 給湯, PW)	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯					
公営住宅	1	H3	簡平	2	3DK	66.62	有	水	有			H30		
公営住宅	2	H6	準平	2	3LDK	75.49	有	水	有					
公営住宅	3	H7	木平	3	1LDK×1 2LDK×2	47.39 57.11	有	水	有		H27			特目 (高齢者)
公営住宅	4	H12	木平	3	1LDK×1 2LDK×2	47.39 57.11	有	水	有		R1			特目 (高齢者)
公営住宅	5	H14	木平	3	1LDK×1 2LDK×2	47.39 57.11	有	水	有					特目 (高齢者)
公営住宅	6	H15	木平	4	1LDK	45.26	有	水	有					単身用
公営住宅	7	H16	木平	4	1LDK	45.26	有	水	有					単身用
公営住宅	8	H22	木平	4	1LDK	50.64	有	水	有					単身用
公営住宅	9	H26	木平	2	3LDK	76.15	有	水	有					
公営住宅	10	H26	木平	2	3LDK	76.15	有	水	有					
特公賃	11	H8	準耐2	10	1LDK×8 3LDK×2	39.92 76.36	有	水	有	H28				単身×8 世帯×2
単独住宅	12	H3	準耐2	6	1LDK	36.45	有	水	有	H23				単身用

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	上興部第3団地		
所在地	字上興部47-1番地		
敷地面積	484 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	1
入居戸数	2	(一般用)	2
		(単身)	0
		(高齢者用)	0



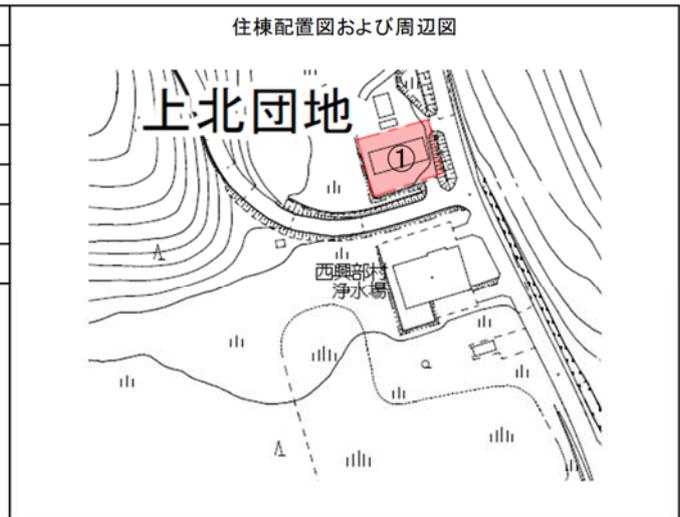
①



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H17	木平	2	3LDK	76.19	有	水	有			

西興部村 公営住宅団地カルテ

名称	上北団地		
所在地	字上興部234番地		
敷地面積	611 m <sup>2</sup>		
階数	1	棟数	1
戸数	2	(一般用)	2
		(単身)	0
		(高齢者用)	0



種別	号棟	竣工年度	構造	管理戸数	住戸内容		設備			住戸改善	水洗化	備考
					タイプ	住専面積	浴室	便所	3箇所給湯			
公営住宅	1	H1	簡平	2	3DK	66.62	有	水	有	H28	H14	



## 西興部村住宅政策推進計画

(西興部村住生活基本計画・西興部村公営住宅等長寿命化計画)

- 発行日 令和2年3月
- 発行者 西興部村
- 編集 西興部村産業建設課  
〒098-1501  
北海道紋別郡西興部村字西興部100番地  
TEL：0158-87-2111  
HP：http://www.vill.nishiokoppe.lg.jp/