

# 登別市営住宅等長寿命化計画（案）

令和元年12月  
登別市



## 目次

<b>第1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の背景 .....	1
1-2 計画の目的 .....	1
1-3 計画期間 .....	1
1-4 策定体制 .....	2
<b>第2章 公共賃貸住宅の特性</b> .....	<b>3</b>
2-1 公共賃貸住宅の供給状況 .....	3
2-2 市営住宅等の概要 .....	8
2-3 入居者の特性 .....	17
<b>第3章 住民意向調査</b> .....	<b>25</b>
3-1 調査の目的と方法 .....	25
3-2 家族の状況 .....	26
3-3 現在の住宅について .....	28
3-4 今後の居住意向について .....	36
3-5 将来の団地づくり .....	43
3-6 別の敷地への移転建替えの意向 .....	45
<b>第4章 関連既定計画における取組方針</b> .....	<b>50</b>
4-1 総合計画 .....	50
4-2 福祉関連計画 .....	52
4-3 登別市都市計画マスタープラン .....	55
4-4 住宅関連計画 .....	57
<b>第5章 市営住宅の課題</b> .....	<b>58</b>
<b>第6章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>61</b>
6-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	61
6-2 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（LCC）の縮減に関する方針 .....	61
6-3 地区バランスに配慮した市営住宅等整備に関する方針 .....	61
<b>第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>62</b>
7-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握 .....	62
7-2 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	64
7-3 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 .....	66
7-4 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 .....	72
7-5 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 .....	80
7-6 3次判定：計画期間における事業手法の決定 .....	82
<b>第8章 長寿命化のための実施方針 .....</b>	<b>88</b>
8-1 点検の実施方針 .....	88
8-2 計画修繕の実施方針 .....	88
8-3 改善事業の実施方針 .....	91
8-4 建替事業の実施方針 .....	92
<b>第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果 .....</b>	<b>93</b>
9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方 .....	93
9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例 .....	96

〈注意〉

数値は表示単位未満を四捨五入して掲載しています。そのため構成比の掲載値を合計しても 100% とならないなど、掲載値の合計が合計値と一致しない場合があります。

# 第1章 はじめに

---

## 1-1 計画の背景

国は、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を見据え、平成 18 年に「住生活基本法」を制定し、住宅セーフティネットの確保を図るとともに、維持管理手法を「対処療法型維持管理」から「予防保全型維持管理」へ転換するなど、「量から質へ」住宅施策を転換しました。

本市においても、昭和期に建設した市営住宅が多くを占めており、将来における市営住宅の老朽化への対応を考慮し、「量から質へ」の転換を図るべく、平成 22 年 3 月に「登別市営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 27 年 3 月に見直し（時点修正）を行いながら、計画に基づいた市営住宅の整備・管理等を行ってきたところです。

本市ではその後、平成 28 年 3 月に「登別市公共施設等総合管理計画」を策定し、少子高齢社会の進行に伴うニーズなどを的確に把握し、公共施設の適正な配置や総量の縮減などについて示したところです。

市営住宅においては、幌別地区への公共賃貸住宅の偏在、中層耐火構造を中心とした空き家の増加、耐用年限の 1/2 を超過し大規模改修が必要な住戸の増加等により、地区単位での適正配置や集約再編等が求められています。

こうした背景や市営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、現行計画の計画期間が今年度で満了することから見直しが必要となっています。

## 1-2 計画の目的

登別市営住宅等長寿命化計画は、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替えなどの市営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理の実現を目的として策定します。

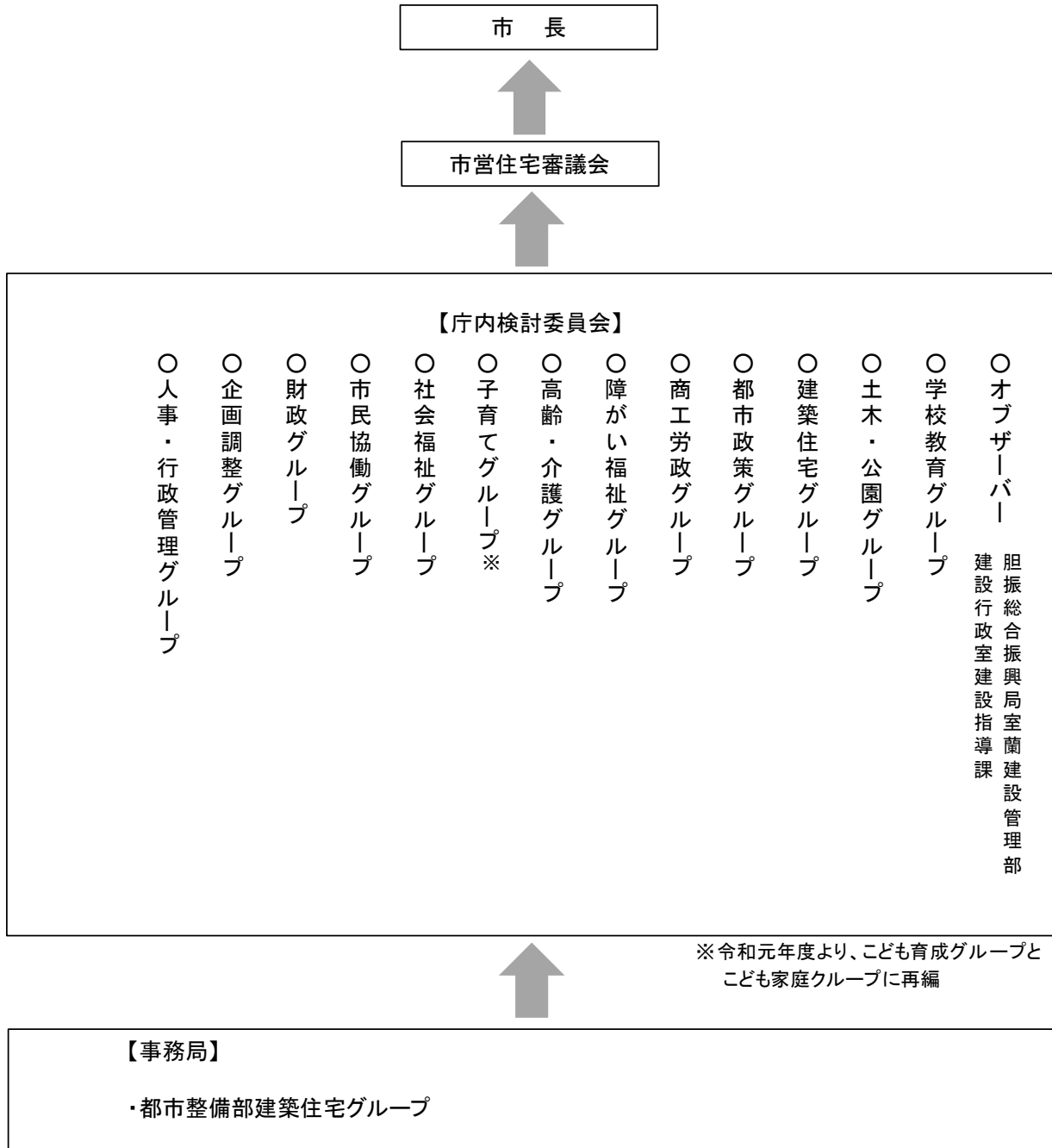
## 1-3 計画期間

当計画の計画期間は 10 年間（2020 年度～2029 年度）とします。なお、今後、社会・経済情勢の変化や市の財政状況の変化なども考えられることから、原則として 5 年毎に見直しを行います。

## 1-4 策定体制

当計画の策定は、関連グループからなる「庁内検討委員会」において協議します。さらに適宜、北海道など関係機関との調整を行いつつ、市営住宅審議会への諮問、答申を経て市長に報告します。

図表 1-1 策定体制



## 第2章 公共賃貸住宅の特性

### 2-1 公共賃貸住宅の供給状況

- 2018（平成 30）年6月末現在、本市内の公共賃貸住宅は 1,883 戸で、うち市営住宅は 1,422 戸となっています。また、1 団地は、道営住宅との混在団地となっています。
- 幌別地区に全戸数の 70.3%が偏在しています。

2018（平成 30）年6月末現在、本市内の公共賃貸住宅は 22 団地、1,883 戸です。事業主体別にみると、北海道 7 団地、461 戸、本市 15 団地、1,422 戸であり、北海道と本市の戸数の比率は 24.5%：75.5%となっています。

市営住宅 15 団地、1,422 戸の種別内訳は、公営住宅 13 団地、1,376 戸、改良住宅 2 団地、46 戸となっています（幌別東団地は公営住宅と改良住宅の混在団地）。

市営住宅のうち、1 団地（桜木団地）は、道営住宅との混在団地となっています。

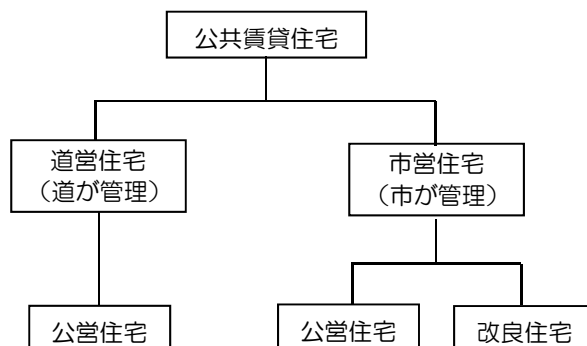
地区別にみると、幌別地区に全戸数の 70.3%が偏在しており、鷲別地区は 19.1%、登別地区は 7.0%、登別温泉地区は 3.6%となっています。

図表 2-1 市内公共賃貸住宅一覧表

単位：戸

事業主体	公営住宅	改良住宅	計
北海道	461	0	461
登別市	1,376	46	1,422
計	1,837	46	1,883

資料：2018（平成 30）年 6 月末現在



公営住宅	「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅。家賃は入居者の収入や住宅の規模等により決定される。
改良住宅	「住宅地区改良法」に基づき、劣悪な住環境にある住宅を地方自治体を買取り、新しい住宅に建て替えた後に元の住人に低額にて貸与する住宅。

※「市営住宅等」とは、公営住宅と改良住宅の住棟及び集会所や駐車場等の付属する共同施設を含めた団地全体をいう。

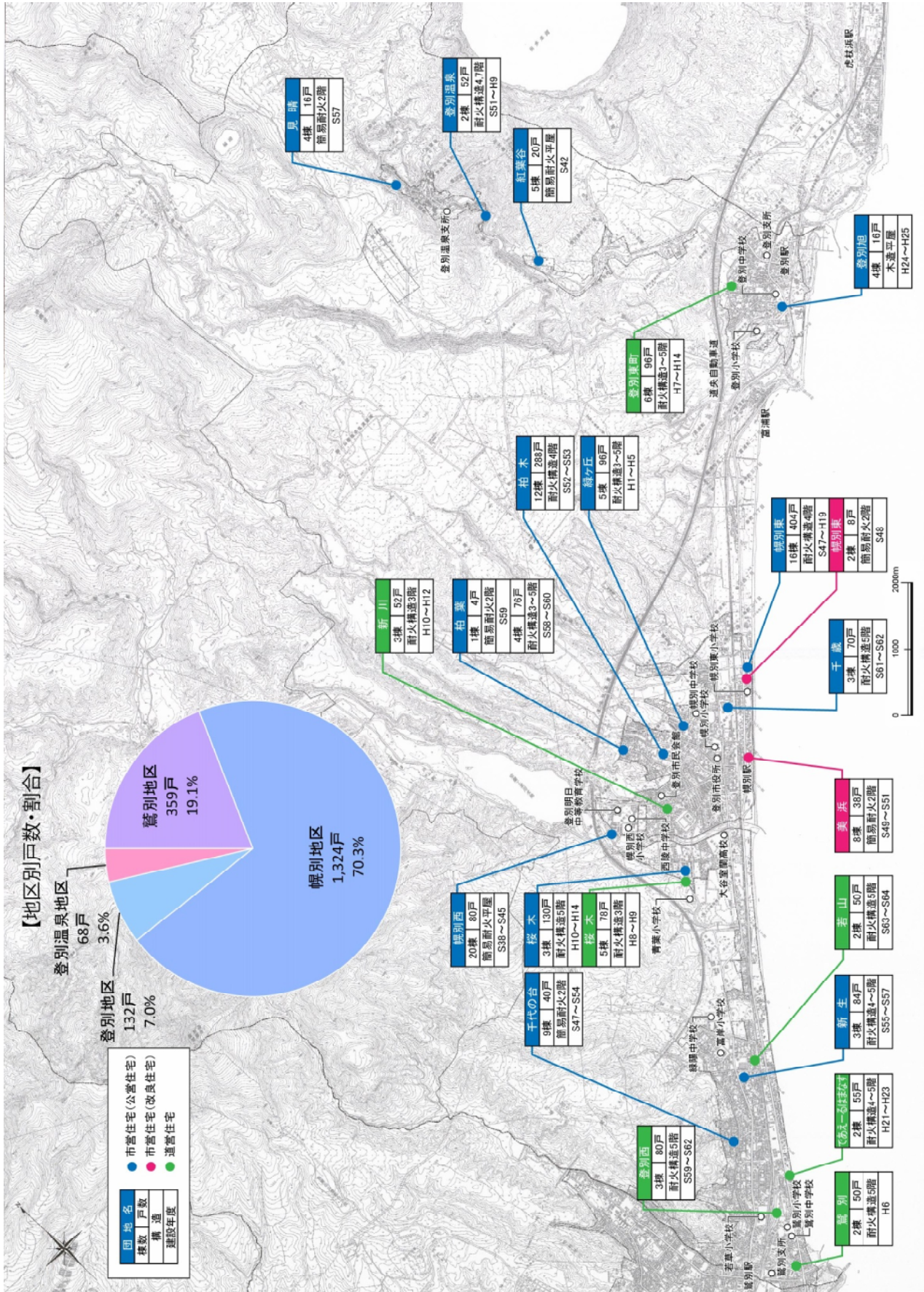
図表 2-2 市内公共賃貸住宅の団地別棟数・戸数

地区	事業主体	種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
鷺別	登別市	公営	千代の台	簡二	1972～1979 (S47～54)	9	40
			新生	中耐	1980～1982 (S55～57)	3	84
	北海道	公営	鷺別	中耐	1994 (H6)	2	50
			登別西	中耐	1984～1987 (S59～62)	3	80
			であえーる はまなす	中耐	2009～2011 (H21～23)	2	55
			若山	中耐	1988～1989 (S63～64)	2	50
	小計						21
						16.9%	19.1%
幌別	登別市	公営	幌別西	簡平	1963～1970 (S38～45)	20	80
			桜木	中耐	1998～2002 (H10～14)	3	130
			柏葉	簡二、中耐	1983～1985 (S58～60)	5	80
			柏木	中耐	1977、1978 (S52、53)	12	288
			緑ヶ丘	中耐	1989～1993 (H1～H5)	5	96
			千歳	中耐	1986、1987 (S61、62)	3	70
			幌別東	中耐	1972～2007 (S47～H19)	16	404
	北海道	公営	美浜	簡二	1974～1976 (S49～51)	8	38
			幌別東	簡二	1973 (S48)	2	8
			桜木	中耐	1996～1997 (H8～9)	5	78
			新川	中耐	1998～2000 H10～12	3	52
小計						82	1,324
						66.1%	70.3%
登別	登別市	公営	登別旭	木平	2012、2013 (H24、25)	4	16
			紅葉谷	簡平	1967 (S42)	5	20
	北海道	公営	登別東町	中耐	1995～2002 (H7～14)	6	96
小計						15	132
						12.1%	7.0%
登別温泉	登別市	公営	登別温泉	中耐、高耐	1976、1997 (S51、H9)	2	52
			見晴	簡二	1982 (S57)	4	16
小計						6	68
						4.8%	3.6%
合計						124	1,883
						100.0%	100.0%
市営住宅計						101	1,422
						81.5%	75.5%
道営住宅計						23	461
						18.5%	24.5%

資料：2018（平成30）年6月末現在



図表 2-3 団地位置図 (2018 (平成 30) 年6月末現在)



市営住宅団地現況写真



千代の台



新生



幌別西



桜木



柏葉



柏木



緑ヶ丘



千歳

市営住宅団地現況写真



幌別東公営-1



幌別東公営-2



幌別東改良



美浜



登別旭



紅葉谷



登別温泉-1



登別温泉-2



見晴

## 2-2 市営住宅等の概要

### (1) 構造、耐用年限

- 市営住宅の構造をみると、木造・簡易耐火構造が222戸、15.6%、耐火構造が1,200戸、84.4%となっています。
- 2018（平成30）年6月現在、市営住宅1,422戸のうち、耐用年限の1/2を経過しているのは69.9%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10年後の2029（令和11）年度で85.8%となります。
- 既に耐用年限を経過しているのは9.3%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10年後の2029（令和11）年度で14.2%となります。

#### ① 構造・建て方

市営住宅の構造をみると、木造・簡易耐火構造が222戸、15.6%、耐火構造が1,200戸、84.4%となっています。

耐火構造1,200戸のうち、中層（3～5階建て）住宅は1,172戸で耐火構造の97.7%、全体では82.4%を占めています。

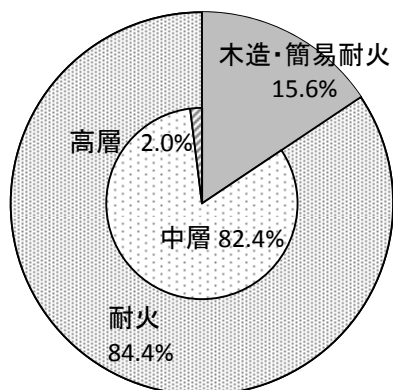
図表 2-4 市営住宅の団地別棟数・戸数

単位：戸

構造	建て方			合計
	長屋建	階段室型	片廊下型	
木造・簡易耐火構造		32	0	222
		2.3%	0.0%	15.6%
	平屋建	116	0	116
	8.2%	0.0%	8.2%	
	2階建	74	0	106
	5.2%	2.3%	0.0%	7.5%
耐火構造		998	202	1,200
		70.2%	14.2%	84.4%
	中層（3～5F）	998	174	1,172
	0.0%	70.2%	12.2%	82.4%
	高層（6F）	0	28	28
	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%
合計	190	1,030	202	1,422
	13.4%	72.4%	14.2%	100.0%

資料：2018（平成30）年6月末現在

図表 2-5 構造別管理戸数の構成比

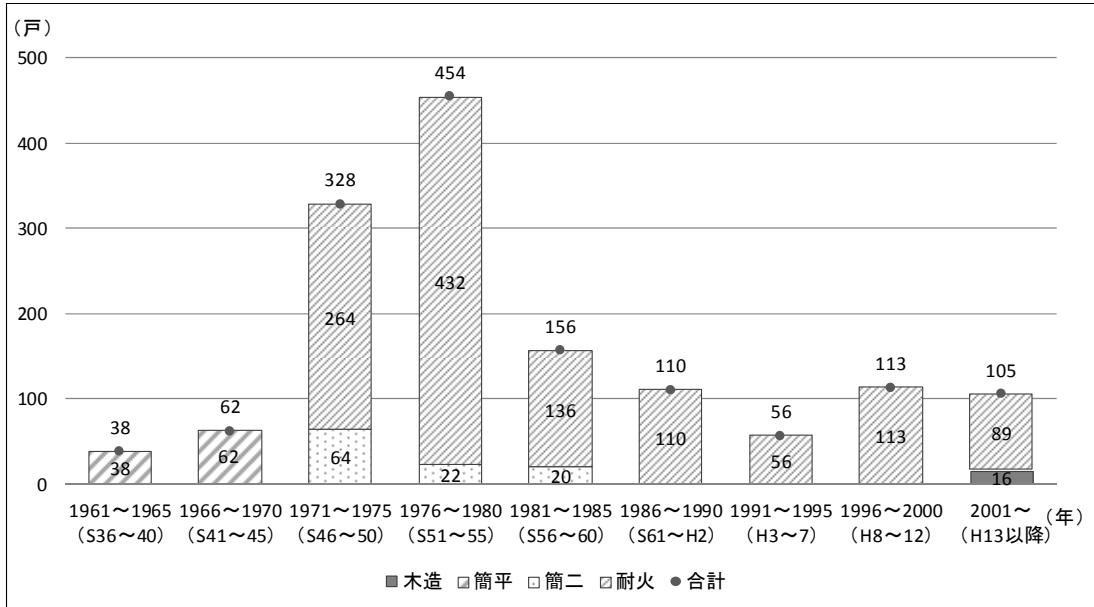


資料：2018（平成30）年6月末現在

## ② 建設年度

建設年度をみると、簡易耐火構造は1961（昭和36）～1984（昭和59）年度、耐火構造は1972（昭和47）～2007（平成19）年度、木造は2012（平成24）～2013（平成25）年度にかけて建設されています。建設年度別の管理戸数をみると、「1976（昭和51）～1980（昭和55）年度」が最も多く454戸、31.9%を占め、次いで「1971（昭和46）～1975（昭和50）年度」が328戸、23.1%、「1981（昭和56）～1985（昭和60）年度」が156戸、11.0%となっています。

図表 2-6 建設年度別構造戸数



資料：2018（平成30）年6月末現在

図表 2-7 建設年度別構造別戸数

建設年度	構造	木造平屋			簡易耐火			耐火			計
		木造平屋	簡易耐火	耐火	平屋	2階建て	耐火	中層	高層		
1961～1965 (S36～40)	0 0.0%	38 2.7%	38 2.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	38 2.7%	
1966～1970 (S41～45)	0 0.0%	62 4.4%	62 4.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	62 4.4%	
1971～1975 (S46～50)	0 0.0%	64 4.5%	0 0.0%	64 4.5%	264 18.6%	264 18.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	328 23.1%	
1976～1980 (S51～55)	0 0.0%	22 1.5%	0 0.0%	22 1.5%	432 30.4%	432 30.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	454 31.9%	
1981～1985 (S56～60)	0 0.0%	20 1.4%	0 0.0%	20 1.4%	136 9.6%	136 9.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	156 11.0%	
1986～1990 (S61～H2)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	110 7.7%	110 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	110 7.7%	
1991～1995 (H3～7)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 3.9%	56 3.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 3.9%	
1996～2000 (H8～12)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	113 7.9%	85 6.0%	28 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	113 7.9%	
2001～ (H13以降)	16 1.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	89 6.3%	89 6.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	105 7.4%	
計	16 1.1%	206 14.5%	100 7.0%	106 7.5%	1,200 84.4%	1,172 82.4%	28 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	1,422 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

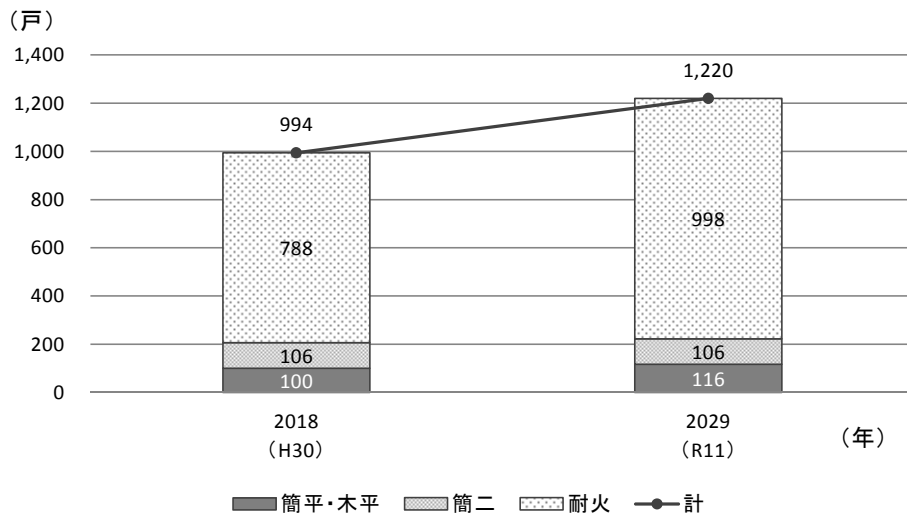
### ③ 耐用年限の経過状況

公共賃貸住宅の耐用年限は、耐火構造で70年となっており、その1/2を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成8年)により、簡易耐火構造の耐用年限は2階建てが45年、平屋建てが30年となっています。

2018(平成30)年6月末現在、市営住宅1,422戸のうち、耐用年限の1/2を経過しているのは994戸、69.9%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10年後の2029(令和11)年度で1,220戸、85.8%となります。

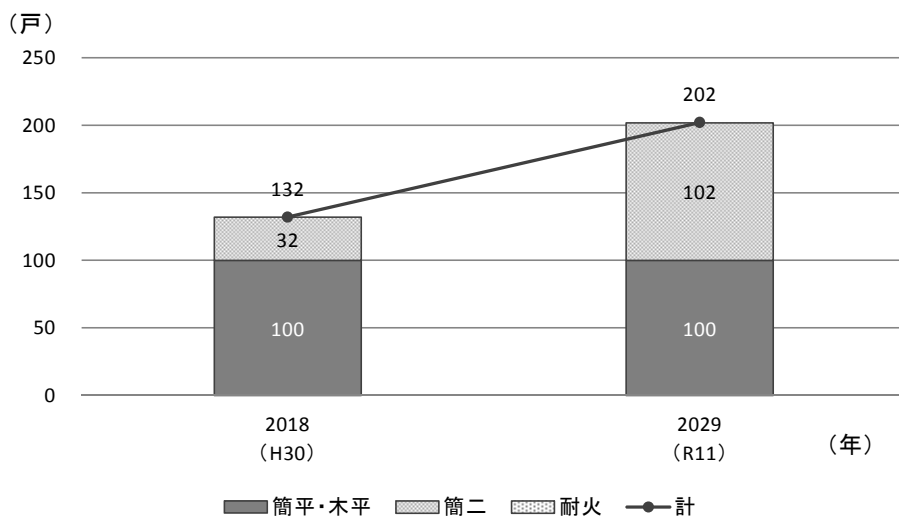
また、既に耐用年限を経過しているのは132戸、9.3%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10年後の2029(令和11)年度で202戸、14.2%となります。

図表 2-8 耐用年限の1/2を経過する戸数の推移



資料：2018(平成30)年6月末現在

図表 2-9 耐用年限を経過する戸数の推移



資料：2018(平成30)年6月末現在

図表 2-10 団地別耐用年限の経過状況

種類	団地名	管理戸数	耐用年限1/2経過戸数		耐用年限経過戸数	
			2018 (H30)	2029 (R11)	2018 (H30)	2029 (R11)
公営 住宅	千代の台	40	40 100.0%	40 100.0%	24 60.0%	40 100.0%
	新生	84	84 100.0%	84 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幌別西	80	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%
	桜木	130	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	柏葉	80	36 45.0%	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	柏木	288	288 100.0%	288 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	緑ヶ丘	96	0 0.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	千歳	70	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幌別東	404	360 89.1%	360 89.1%	0 0.0%	0 0.0%
	登別旭	16	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	紅葉谷	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%
	登別温泉	52	24 46.2%	24 46.2%	0 0.0%	0 0.0%
	見晴	16	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%
	小計	1,376	948 68.9%	1,174 85.3%	124 9.0%	156 11.3%
改良 住宅	美浜	38	38 100.0%	38 100.0%	0 0.0%	38 100.0%
	幌別東	8	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	小計	46	46 100.0%	46 100.0%	8 17.4%	46 100.0%
合計	1,422	994 69.9%	1,220 85.8%	132 9.3%	202 14.2%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

## (2) 住戸規模、設備

- 住戸規模は、公営住宅としては比較的大きめの住戸が多く供給されており、「40㎡未満」の狭小住戸は85戸、6.0%となっています。
- 浴室の整備済みは1,326戸、93.2%となっています。
- 水洗化済みは1,258戸、88.5%となっています。
- 3箇所給湯設備は、258戸、18.1%で整備済みとなっています。
- 住戸内に手すりが設置されているのは、274戸、19.3%となっています。

### ① 住戸タイプ、規模

住戸タイプの状況を見ると、2LDK（又は3DK）が最も多く過半の56.9%を占めています。

住戸規模の状況を見ると、多い順に、「60～70㎡未満」49.1%、「50～60㎡未満」31.5%と公営住宅としては比較的大きめの住戸が多く供給されており、「40㎡未満」の狭小住戸は6.0%となっています。改良住宅では60㎡以上の住戸はありません。

図表 2-11 団地別住戸タイプ別戸数

種類	団地名	1DK	1LDK 2DK	2LDK 3DK	3LDK	合計
公営住宅	千代の台	0 0.0%	20 50.0%	8 20.0%	12 30.0%	40 100.0%
	新生	0 0.0%	0 0.0%	24 28.6%	60 71.4%	84 100.0%
	幌別西	0 0.0%	65 81.3%	15 18.8%	0 0.0%	80 100.0%
	桜木	0 0.0%	2 1.5%	44 33.8%	84 64.6%	130 100.0%
	柏葉	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	80 100.0%
	柏木	0 0.0%	0 0.0%	288 100.0%	0 0.0%	288 100.0%
	緑ヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	20 20.8%	76 79.2%	96 100.0%
	千歳	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	70 100.0%	70 100.0%
	幌別東	2 0.5%	50 12.4%	342 84.7%	10 2.5%	404 100.0%
	登別旭	0 0.0%	12 75.0%	4 25.0%	0 0.0%	16 100.0%
	紅葉谷	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%
	登別温泉	0 0.0%	0 0.0%	38 73.1%	14 26.9%	52 100.0%
	見晴	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
	小計	2 0.1%	169 12.3%	783 56.9%	422 30.7%	1,376 100.0%
	改良住宅	美浜	0 0.0%	12 31.6%	26 68.4%	0 0.0%
幌別東		0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
小計		0 0.0%	20 43.5%	26 56.5%	0 0.0%	46 100.0%
合計	2 0.1%	189 13.3%	809 56.9%	422 29.7%	1,422 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在



図表 2-12 団地別住戸専用面積別戸数

種類	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
公営住宅	千代の台	0 0.0%	18 45.0%	10 25.0%	12 30.0%	0 0.0%	40 100.0%
	新生	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	84 100.0%	0 0.0%	84 100.0%
	幌別西	65 81.3%	11 13.8%	4 5.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%
	桜木	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	46 35.4%	84 64.6%	130 100.0%
	柏葉	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	80 100.0%
	柏木	0 0.0%	0 0.0%	48 16.7%	240 83.3%	0 0.0%	288 100.0%
	緑ヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	20 20.8%	76 79.2%	0 0.0%	96 100.0%
	千歳	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%
	幌別東	0 0.0%	44 10.9%	292 72.3%	56 13.9%	12 3.0%	404 100.0%
	登別旭	0 0.0%	0 0.0%	12 75.0%	4 25.0%	0 0.0%	16 100.0%
	紅葉谷	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%
	登別温泉	0 0.0%	0 0.0%	24 46.2%	14 26.9%	14 26.9%	52 100.0%
	見晴	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%
	小計	85 6.2%	73 5.3%	410 29.8%	698 50.7%	110 8.0%	1,376 100.0%
	改良住宅	美浜	0 0.0%	0 0.0%	38 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
幌別東		0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
小計		0 0.0%	8 17.4%	38 82.6%	0 0.0%	0 0.0%	46 100.0%
合計	85 6.0%	81 5.7%	448 31.5%	698 49.1%	110 7.7%	1,422 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

## ② 設備

浴室の整備状況をみると、浴室の整備済みは 1,326 戸、93.2%となっています。浴室無しは幌別西団地の一部と紅葉谷団地の 96 戸、6.8%となっています。

水洗化済みは 1,258 戸、88.5%となっています。

3箇所給湯設備<sup>※1</sup>は、258 戸、18.1%で整備済みとなっています。

※1：3箇所給湯設備とは、台所・洗面・浴室への給湯設備をいう

## ③ バリアフリー化

住戸内に手すりが設置されているのは、274 戸、19.3%となっています。

図表 2-13 団地別設備、バリアフリー化等の状況

種類	団地名	管理戸数	浴室あり	水洗化済	3箇所給湯	手すり設置
公営住宅	千代の台	40	40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	新生	84	84 100.0%	84 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幌別西	80	4 5.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	桜木	130	130 100.0%	130 100.0%	130 100.0%	130 100.0%
	柏葉	80	80 100.0%	80 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	柏木	288	288 100.0%	288 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	緑ヶ丘	96	96 100.0%	96 100.0%	40 41.7%	56 58.3%
	千歳	70	70 100.0%	70 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幌別東	404	404 100.0%	404 100.0%	44 10.9%	44 10.9%
	登別旭	16	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
	紅葉谷	20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	登別温泉	52	52 100.0%	52 100.0%	28 53.8%	28 53.8%
	見晴	16	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	1,376	1,280 93.0%	1,220 88.7%	258 18.8%	274 19.9%
改良住宅	美浜	38	38 100.0%	38 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	幌別東	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	46	46 100.0%	38 82.6%	0 0.0%	0 0.0%
合計	1,422	1,326 93.2%	1,258 88.5%	258 18.1%	274 19.3%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

### (3) 共用部、屋外設備の状況

- 現在の公営住宅の整備基準ではエレベーターの設置が必要な中高層住宅（3階以上）のうち、エレベーターが設置されていない戸数は83.2%を占めています。
- 駐車場整備率は84.7%であるが、基本的に全団地で駐車可能となっています。
- 物置は、86.1%の住戸で確保されています。
- 児童遊園は11団地、集会所は7団地で整備されています。

#### ① エレベーターの設置状況

現在の公営住宅の整備基準ではエレベーター（EV）の設置が必要な中高層住宅（3階以上）1,200戸のうち、エレベーターが設置されていないのは998戸で83.2%を占めています。

階数別に未設置率をみると、3階建は100.0%、4階建は94.4%、5階建は65.8%となっています。なお、高層（7階建）は全棟設置されています。

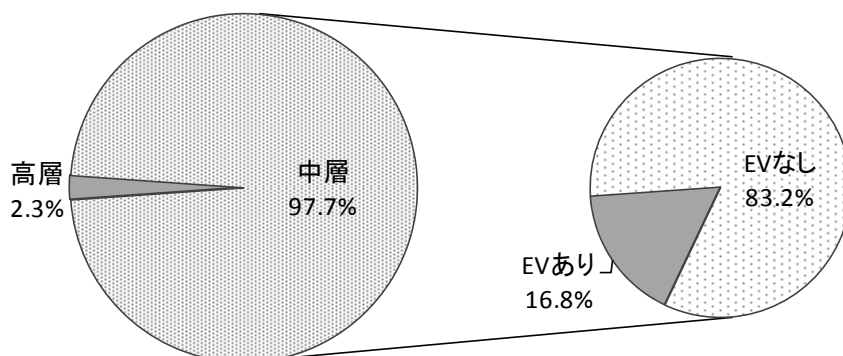
図表 2-14 構造別階数別エレベーターの設置状況

(戸)

階数		EVなし	EVあり	合計
中層	3階建	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%
	4階建	736 94.4%	44 5.6%	780 100.0%
	5階建	250 65.8%	130 34.2%	380 100.0%
	小計	998 85.2%	174 14.8%	1,172 100.0%
高層	7階建	0 0.0%	28 100.0%	28 100.0%
合計		998 83.2%	202 16.8%	1,200 100.0%

資料：2018（平成30）年6月末現在

図表 2-15 中高層住宅のEV設置の状況



資料：2018（平成30）年6月末現在

## ② 駐車場

有料駐車場が整備されているのは4団地（桜木団地、幌別東団地1号棟、登別旭団地、登別温泉団地）となっており、無料の駐車スペースが確保されているのは、6団地（新生団地、柏葉団地、柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地）となっています。有料駐車場及び無料駐車スペース合わせて1,205台が確保されており、整備率は84.7%となっています。その他の6団地（千代の台団地、幌別西団地、紅葉谷団地、見晴団地、美浜団地、幌別東団地（改良））は敷地内での自由駐車となっており、基本的には全団地で駐車可能となっています。

## ③ 物置

物置は、1,224戸（86.1%）で確保されており、整備されていないのは、千代の台団地の一部、幌別西団地、紅葉谷団地、登別温泉団地の一部、美浜団地（改良）、幌別東団地（改良）となっています。

## ④ 児童遊園、集会所

児童遊園は11団地、集会所は7団地で整備されています。

図表 2-16 団地別供用部、屋外設備の状況

種類	団地名	戸数	共用部の手すり	駐車場	物置	児童遊園	集会所	備考
公営住宅	千代の台	40	0	0	12	○	○	自由駐車
	新生	84	84	84	84	○	○	無料駐車スペース
	幌別西	80	0	0	0	○	×	自由駐車
	桜木	130	130	130	130	○	○	有料駐車場
	柏葉	80	80	80	80	○	×	無料駐車スペース
	柏木	288	288	288	288	○	○	無料駐車スペース
	緑ヶ丘	96	96	96	96	○	×	無料駐車スペース
	千歳	70	70	70	70	○	×	無料駐車スペース
	幌別東	404	404	44 360	404	○	○	44台(1号棟)有料駐車場 360台無料駐車スペース
	登別旭	16	0	16	16	×	×	有料駐車場
	紅葉谷	20	0	0	0	×	×	自由駐車
	登別温泉	52	52	37	28	○	○	有料駐車場
	見晴	16	0	0	16	×	×	自由駐車
小計	1,376	1,204		1,205	1,224	-	-	
改良住宅	美浜	38	0	0	0	×	×	自由駐車
	幌別東	8	0	0	0	○	○	自由駐車
	小計	46	0	0	0	-	-	
合計	1,422	1,204		1,205	1,224	-	-	

資料：2018（平成30）年6月末現在

## 2-3 入居者の特性

- 市営住宅の政策空き家<sup>※1</sup>を除く入居率は 80.7%となっています。
- 3階以上の中耐・高耐では、3階以上の空き家が 157 戸（空家戸数の 69.2%）を占めます。
- 入居者の年齢構成をみると、15 歳未満の入居者割合は 12.3%、60 歳以上の入居者割合は 40.6%となっており少子高齢化が進んでいます。
- 市営住宅入居世帯のうち、60 歳以上の高齢者がいる世帯率は 60.8%となっています。
- 市営住宅入居世帯の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」41.5%、「2人世帯」35.2%と小規模世帯の割合が高くなっています。
- 入居世帯のうち、収入超過世帯は 10.5%となっています。
- 近年（2015（平成 27）～2017（平成 29）年度）の市営住宅の募集、応募の状況をみると、2015（平成 27）年度の応募倍率が 2.7 倍であったが 2017（平成 29）年度の応募倍率が 0.8 倍と年々応募倍率が低下しています。

※1：政策空き家とは、建替事業等のために募集停止している住戸をいう

### (1) 入居率

2018（平成 30）年 6 月末現在、市営住宅 1,422 戸のうち、入居者は 1,098 世帯であり、入居率は 77.2%となっています。但し、千代の台団地と幌別西団地の一部については政策空き家としており、政策空き家を除く入居率は 80.7%となります。

団地別にみると、特に入居率が低いのは、幌別東団地（改良住宅）37.5%、美浜団地（改良）52.6%となっています。

図表 2-17 団地別入居世帯数、入居率

種類	団地名	a. 戸数	b. 政策空き家	c=a-b. 戸数 (政策空き家を除く)	d. 入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空き家を除く)
公営住宅	千代の台	40	13	27	27	67.5%	100.0%
	新生	84	0	84	81	96.4%	96.4%
	幌別西	80	49	31	31	38.8%	100.0%
	桜木	130	0	130	122	93.8%	93.8%
	柏葉	80	0	80	62	77.5%	77.5%
	柏木	288	0	288	216	75.0%	75.0%
	緑ヶ丘	96	0	96	74	77.1%	77.1%
	千歳	70	0	70	61	87.1%	87.1%
	幌別東	404	0	404	321	79.5%	79.5%
	登別旭	16	0	16	15	93.8%	93.8%
	紅葉谷	20	0	20	12	60.0%	60.0%
	登別温泉	52	0	52	40	76.9%	76.9%
	見晴	16	0	16	13	81.3%	81.3%
	小計		1,376	62	1,314	1,075	78.1%
改良住宅	美浜	38	0	38	20	52.6%	52.6%
	幌別東	8	0	8	3	37.5%	37.5%
	小計		46	0	46	23	50.0%
合計		1,422	62	1,360	1,098	77.2%	80.7%

資料：2018（平成 30）年 6 月末現在

2018（平成30）年6月末現在の階数別空き家をみると、1階の空き家は128戸（空家戸数の39.5%、以下同様）、2階の空き家は39戸（12.0%）、3階及び4階の空き家はともに70戸（21.6%）、5階以上の空き家は17戸（5.2%）となっており、3階以上の空き家が157戸（48.5%）となっています。

中耐・高耐を含む団地のみでの合計では、3階以上の空き家は157戸（69.2%）となっており、高齢化が進む中、エレベーターがない3階以上の住戸の空き家が多くなっています。

また、空き家を地区別にみると、鷺別地区16戸（全体の4.9%、以下同じ）、幌別地区284戸（87.7%）、登別地区9戸（2.8%）、登別温泉地区15戸（4.6%）となっており、幌別地区に空き家の9割弱が集中しています。

図表 2-18 階数別空き家戸数

種類	団地名	構造	階数別空き家戸数(戸)							合計
			1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	
公営住宅	千代の台	簡二	13	-	-	-	-	-	-	13
	新生	中耐	0	1	0	0	2	-	-	3
	幌別西	簡平	49	-	-	-	-	-	-	49
	桜木	中耐	3	0	3	1	1	-	-	8
	柏葉	簡二・中耐	4	6	3	3	2	-	-	18
	柏木	中耐	10	15	23	24	-	-	-	72
	緑ヶ丘	中耐	2	1	6	6	7	-	-	22
	千歳	中耐	0	0	3	3	3	-	-	9
	幌別東	中耐	13	13	29	28	-	-	-	83
	登別旭	木平	1	-	-	-	-	-	-	1
	紅葉谷	簡平	8	-	-	-	-	-	-	8
	登別温泉	中耐・高耐	0	2	3	5	0	1	1	12
	見晴	簡二	2	1	-	-	-	-	-	3
	小計			105	39	70	70	15	1	1
改良住宅	美浜	簡二	18	-	-	-	-	-	-	18
	幌別東	簡二	5	-	-	-	-	-	-	5
小計			23	0	0	0	0	0	0	23
合計			128	39	70	70	15	1	1	324
			39.5%	12.0%	21.6%	21.6%	4.6%	0.3%	0.3%	100.0%
中耐・高耐を含む団地計 (上記色付き団地の計)			32	38	70	70	15	1	1	227
			14.1%	16.7%	30.8%	30.8%	6.6%	0.4%	0.4%	100.0%

資料：2018（平成30）年6月末現在

図表 2-19 地区別空き家戸数

地区	種類	団地名	空き家戸数
鷺別	公営	千代の台	13
		新生	3
	小計		16 4.9%
幌別	公営	幌別西	49
		桜木	8
		柏葉	18
		柏木	72
		緑ヶ丘	22
		千歳	9
		幌別東	83
	改良	美浜	18
		幌別東	5
	小計		284 87.7%
登別	公営	登別旭	1
		紅葉谷	8
	小計		9 2.8%
登別温泉	公営	登別温泉	12
		見晴	3
	小計		15 4.6%
合計		324 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

## (2) 入居者の年齢構成

2018（平成30）年6月末現在の市営住宅入居者の年齢構成をみると、15歳未満が12.3%、15～59歳が47.1%、60歳以上が40.6%となっており、少子高齢化が進んでいます。

団地別にみると、60歳以上が5割を超えている団地は千代の台団地（66.7%）、幌別西団地（79.1%）、登別旭団地（81.8%）、紅葉谷団地（91.7%）、登別温泉団地（61.2%）、見晴団地（68.0%）となっています。

15歳未満が多い団地は桜木団地（19.5%）、柏葉団地（21.8%）、千歳団地（16.9%）となっています。

図表 2-20 入居者の年齢構成

（単位：人）

種類	団地名	入居者の年齢構成			合計
		15歳未満	15～59歳	60歳以上	
公営住宅	千代の台	0	13	26	39
		0.0%	33.3%	66.7%	100.0%
	新生	23	113	52	188
		12.2%	60.1%	27.7%	100.0%
	桜木	53	129	90	272
		19.5%	47.4%	33.1%	100.0%
	幌別西	0	9	34	43
		0.0%	20.9%	79.1%	100.0%
	柏葉	32	82	33	147
		21.8%	55.8%	22.4%	100.0%
	柏木	52	192	175	419
		12.4%	45.8%	41.8%	100.0%
	緑ヶ丘	22	91	42	155
		14.2%	58.7%	27.1%	100.0%
千歳	22	70	38	130	
	16.9%	53.8%	29.2%	100.0%	
幌別東	52	257	276	585	
	8.9%	43.9%	47.2%	100.0%	
登別旭	0	4	18	22	
	0.0%	18.2%	81.8%	100.0%	
紅葉谷	0	1	11	12	
	0.0%	8.3%	91.7%	100.0%	
登別温泉	5	21	41	67	
	7.5%	31.3%	61.2%	100.0%	
見晴	1	7	17	25	
	4.0%	28.0%	68.0%	100.0%	
	小計	262	989	853	2,104
		12.5%	47.0%	40.5%	100.0%
改良住宅	美浜	1	18	15	34
		2.9%	52.9%	44.1%	100.0%
	幌別東	0	3	2	5
0.0%		60.0%	40.0%	100.0%	
	小計	1	21	17	39
		2.6%	53.8%	43.6%	100.0%
	合計	263	1,010	870	2,143
		12.3%	47.1%	40.6%	100.0%

資料：2018（平成30）年6月末現在



### (3) 高齢者の世帯数

2018（平成30）年6月末現在の市営住宅入居者の高齢者（60歳以上）がいる世帯数割合は60.8%、高齢者世帯主世帯数割合は59.6%となっています。また、高齢者単身世帯数割合は32.7%、高齢夫婦世帯割合は13.4%となっており、入居者の高齢化、単身化が進んでいます。

団地別にみると、高齢者がいる世帯数割合が5割を超えている団地は千代の台団地（74.1%）、桜木団地（53.3%）、幌別西団地（90.3%）、柏木団地（59.7%）、幌別東団地（67.9%）、登別旭団地（93.3%）、紅葉谷団地（91.7%）、登別温泉団地（80.0%）、見晴団地（92.3%）、美浜団地（改良、70.0%）、幌別東団地（改良、66.7%）となっています。

図表 2-21 高齢者の世帯数

（単位：世帯）

種類	団地名	高齢者(60歳以上)が居る世帯数	高齢者世帯主の世帯数	高齢者単身世帯数	高齢夫婦世帯数	入居世帯合計
公営住宅	千代の台	20 74.1%	20 74.1%	14 51.9%	4 14.8%	27 100.0%
	新生	40 49.4%	38 46.9%	14 17.3%	7 8.6%	81 100.0%
	桜木	65 53.3%	63 51.6%	28 23.0%	22 18.0%	122 100.0%
	幌別西	28 90.3%	28 90.3%	18 58.1%	5 16.1%	31 100.0%
	柏葉	23 37.1%	23 37.1%	10 16.1%	5 8.1%	62 100.0%
	柏木	129 59.7%	128 59.3%	67 31.0%	35 16.2%	216 100.0%
	緑ヶ丘	30 40.5%	30 40.5%	16 21.6%	8 10.8%	74 100.0%
	千歳	30 49.2%	30 49.2%	13 21.3%	7 11.5%	61 100.0%
	幌別東	218 67.9%	213 66.4%	126 39.3%	41 12.8%	321 100.0%
	登別旭	14 93.3%	13 86.7%	9 60.0%	3 20.0%	15 100.0%
	紅葉谷	11 91.7%	11 91.7%	11 91.7%	0 0.0%	12 100.0%
	登別温泉	32 80.0%	31 77.5%	19 47.5%	6 15.0%	40 100.0%
	見晴	12 92.3%	12 92.3%	5 38.5%	4 30.8%	13 100.0%
	小計	652 60.7%	640 59.5%	350 32.6%	147 13.7%	1,075 100.0%
改良住宅	美浜	14 70.0%	12 60.0%	8 40.0%	0 0.0%	20 100.0%
	幌別東	2 66.7%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	16 69.6%	14 60.9%	9 39.1%	0 0.0%	23 100.0%
合計	668 60.8%	654 59.6%	359 32.7%	147 13.4%	1,098 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

#### (4) 世帯人員別世帯数

2018（平成30）年6月末現在の市営住宅入居世帯の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が41.5%と最も多く、次いで、「2人世帯」35.2%、「3人世帯」12.8%となっています。種別にみると、公営住宅及び改良住宅共に「単身世帯」、「2人世帯」、「3人世帯」の順になっています。

図表 2-22 世帯人員別世帯数

（単位：世帯）

種類	団地名	世帯人員別世帯数					
		単身	2人	3人	4人	5人以上	合計
公営住宅	千代の台	17 63.0%	8 29.6%	2 7.4%	0 0.0%	0 0.0%	27 100.0%
	新生	22 27.2%	25 30.9%	22 27.2%	10 12.3%	2 2.5%	81 100.0%
	桜木	36 29.5%	46 37.7%	20 16.4%	16 13.1%	4 3.3%	122 100.0%
	幌別西	20 64.5%	10 32.3%	1 3.2%	0 0.0%	0 0.0%	31 100.0%
	柏葉	13 21.0%	28 45.2%	12 19.4%	4 6.5%	5 8.1%	62 100.0%
	柏木	89 41.2%	79 36.6%	26 12.0%	17 7.9%	5 2.3%	216 100.0%
	緑ヶ丘	22 29.7%	32 43.2%	12 16.2%	7 9.5%	1 1.4%	74 100.0%
	千歳	21 34.4%	25 41.0%	7 11.5%	3 4.9%	5 8.2%	61 100.0%
	幌別東	158 49.2%	101 31.5%	31 9.7%	24 7.5%	7 2.2%	321 100.0%
	登別旭	9 60.0%	5 33.3%	1 6.7%	0 0.0%	0 0.0%	15 100.0%
	紅葉谷	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%
	登別温泉	21 52.5%	14 35.0%	3 7.5%	1 2.5%	1 2.5%	40 100.0%
	見晴	5 38.5%	5 38.5%	2 15.4%	1 7.7%	0 0.0%	13 100.0%
	小計	445 41.4%	378 35.2%	139 12.9%	83 7.7%	30 2.8%	1,075 100.0%
改良住宅	美浜	10 50.0%	7 35.0%	2 10.0%	1 5.0%	0 0.0%	20 100.0%
	幌別東	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	11 47.8%	9 39.1%	2 8.7%	1 4.3%	0 0.0%	23 100.0%
合計	456 41.5%	387 35.2%	141 12.8%	84 7.7%	30 2.7%	1,098 100.0%	

資料：2018（平成30）年6月末現在

## (5) 収入

入居者の収入分位の状況をみると、1分位 74.8%、2分位 5.4%と、1～2分位で約8割を占めています。

図表 2-23 入居世帯の収入の状況

(単位:世帯)

	収入分位								不明	計
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
入居世帯	821	59	43	41	43	25	32	33	1	1,098
	74.8%	5.4%	3.9%	3.7%	3.9%	2.3%	2.9%	3.0%	0.1%	100.0%

資料：2018（平成30）年6月末現在

## (6) 募集、応募状況

近年（2015（平成27）～2017（平成29）年度）の市営住宅の募集、応募の状況をみると、年々応募倍率が低下しています。

2015（平成27）年度には62戸の募集に対し166件の応募があり、倍率は2.7倍あったものが、2017（平成29）年度には76戸の募集に対し59件の応募、倍率は0.8倍にとどまっています。

図表 2-24 募集・応募の状況

種類	団地名	2015(H27)			2016(H28)			2017(H29)		
		募集戸数	申込戸数	倍率	募集戸数	申込戸数	倍率	募集戸数	申込戸数	倍率
公営住宅	千代の台	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	新生	2	28	14.0	3	17	5.7	0	0	-
	幌別西	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	桜木	5	58	11.6	9	31	3.4	2	7	3.5
	柏葉	6	4	0.7	8	1	0.1	6	1	0.2
	柏木	13	12	0.9	11	6	0.5	10	15	1.5
	緑ヶ丘	7	7	1.0	7	2	0.3	10	8	0.8
	千歳	4	1	0.3	3	1	0.3	8	2	0.3
	幌別東	18	39	2.2	16	17	1.1	33	19	0.6
	登別旭	3	16	5.3	1	2	2.0	1	1	1.0
	紅葉谷	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	登別温泉	4	1	0.3	2	2	1.0	6	6	1.0
	見晴	0	0	-	0	0	-	0	0	-
小計		62	166	2.7	60	79	1.3	76	59	0.8
改良住宅	美浜	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	幌別東	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	小計	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計		62	166	2.7	60	79	1.3	76	59	0.8

資料：2018（平成30）年6月末現在

## 第3章 住民意向調査

---

### 3-1 調査の目的と方法

#### (1) 調査の目的

本アンケート調査は現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、市営住宅等長寿命化計画改定の参考とすることを目的としています。

#### (2) 調査期間

調査期間は2018（平成30）年9月13日に配布を開始し、9月25日を回収期限としました。

#### (3) 配布回収方法

配布は市が直接行い、回収は郵送で行いました。

#### (4) 配布回収状況

市営住宅に入居する1,087世帯に配布し、回収数は501票、回収率は46.1%となりました。

図表 3-1 回収状況

配布数	回収数	回収率
1,087	501	46.1%

### 3-2 家族の状況

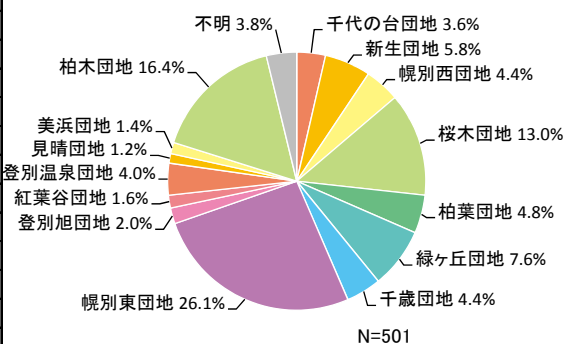
#### (1) 居住団地と居住階数

居住団地は幌別東団地が 26.1%と最も多く、以下柏木団地 16.4%、桜木団地 13.0%、緑ヶ丘団地 7.6%と続き、概ねの傾向は入居世帯数の多さと同様となっています。

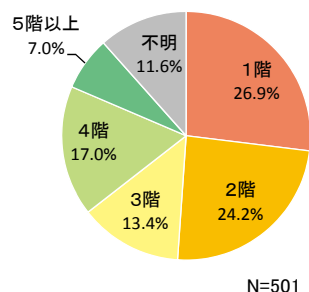
居住階数は1階居住が 26.9%と最も多く、以下2階居住 24.2%、4階居住 17.0%、3階居住 13.4%と続き、1～2階の低層階居住の方が過半を占めます。

図表 3-2 居住団地と居住階数

設問	回答数	割合
千代の台団地	18	3.6%
新生団地	29	5.8%
幌別西団地	22	4.4%
桜木団地	65	13.0%
柏葉団地	24	4.8%
緑ヶ丘団地	38	7.6%
千歳団地	22	4.4%
幌別東団地	131	26.1%
登別旭団地	10	2.0%
紅葉谷団地	8	1.6%
登別温泉団地	20	4.0%
見晴団地	6	1.2%
美浜団地	7	1.4%
柏木団地	82	16.4%
不明	19	3.8%
計	501	100.0%



設問	回答数	割合
1階	135	26.9%
2階	121	24.2%
3階	67	13.4%
4階	85	17.0%
5階以上	35	7.0%
不明	58	11.6%
計	501	100.0%

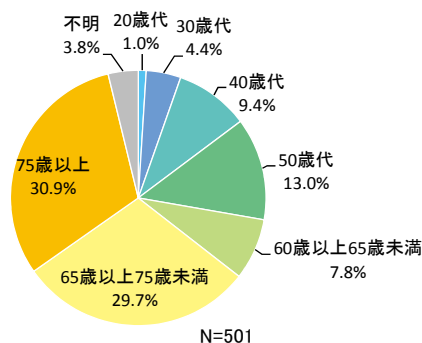


## (2) 世帯主年齢

世帯主の年齢は「75歳以上」が30.9%と最も多く、以下「65歳以上75歳未満」29.7%、「50歳代」13.0%、「40歳代」9.4%、「60歳以上65歳未満」7.8%と続き、60歳以上は68.4%を占めています。

図表 3-3 世帯主年齢

設問	回答数	割合
20歳代	5	1.0%
30歳代	22	4.4%
40歳代	47	9.4%
50歳代	65	13.0%
60歳以上65歳未満	39	7.8%
65歳以上75歳未満	149	29.7%
75歳以上	155	30.9%
不明	19	3.8%
計	501	100.0%

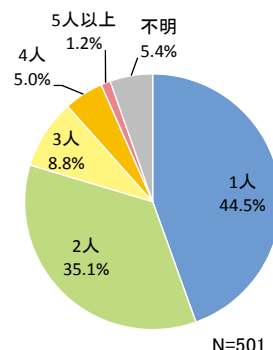


## (3) 家族人数

家族人数は「1人」が44.5%と最も多く、以下「2人」35.1%、「3人」8.8%と続き、1～2人の小規模世帯が全体の79.6%を占めています。

図表 3-4 家族人数

設問	回答数	割合
1人	223	44.5%
2人	176	35.1%
3人	44	8.8%
4人	25	5.0%
5人以上	6	1.2%
不明	27	5.4%
計	501	100.0%



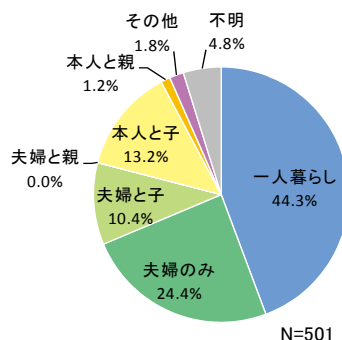
## (4) 家族構成

家族構成は「一人暮らし」が44.3%と最も多く、以下「夫婦のみ」24.4%、「本人と子」13.2%、「夫婦と子」10.4%と続きます。

単身世帯や夫婦のみ世帯といった小規模世帯が多くを占めています。

図表 3-5 家族構成

設問	回答数	割合
一人暮らし	222	44.3%
夫婦のみ	122	24.4%
夫婦と子	52	10.4%
夫婦と親	0	0.0%
本人と子	66	13.2%
本人と親	6	1.2%
その他	9	1.8%
不明	24	4.8%
計	501	100.0%



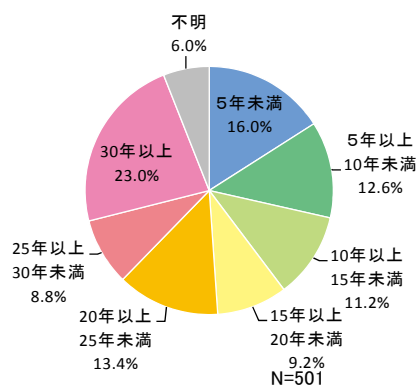
### 3-3 現在の住宅について

#### (1) 居住年数

居住年数は「30年以上」が23.0%と最も多く、以下「5年未満」16.0%、「20年以上25年未満」13.4%、「5年以上10年未満」12.6%、「10年以上15年未満」11.2%と続き、各居住年数が分散されています。

図表 3-6 居住年数

設問	回答数	割合
5年未満	80	16.0%
5年以上10年未満	63	12.6%
10年以上15年未満	56	11.2%
15年以上20年未満	46	9.2%
20年以上25年未満	67	13.4%
25年以上30年未満	44	8.8%
30年以上	115	23.0%
不明	30	6.0%
計	501	100.0%



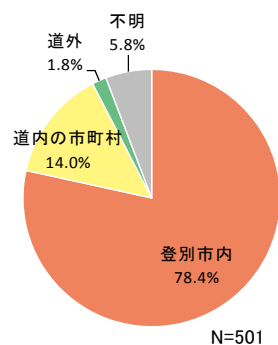
#### (2) 以前の居住地

以前の居住地は「登別市内」が78.4%と最も多く、以下「道内の市町村」14.0%、「道外」1.8%と続きます。

多くは市内からですが、市外からの移転の受け皿として機能しています。

図表 3-7 以前の居住地

設問	回答数	割合
登別市内	393	78.4%
道内の市町村	70	14.0%
道外	9	1.8%
不明	29	5.8%
計	501	100.0%





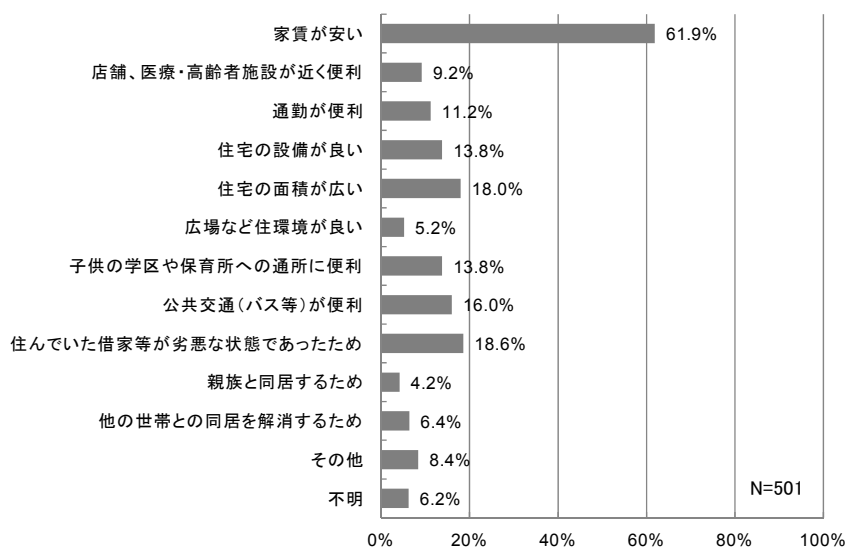
### (3) 現在の住宅を選択した理由

現在の住宅を選択した理由は「家賃が安い」が61.9%と最も多く、以下「住んでいた借家等が劣悪な状態であったため」18.6%、「住宅の面積が広い」18.0%、「公共交通（バス等）が便利」16.0%と続きます。

家賃が低廉で、広さが確保された適切な質の借家への需要と利便性が高い立地が多く、住宅セーフティネットとしての機能と利便性の高い立地が求められています。

図表 3-8 現在の住宅を選択した理由

設問	回答数	割合
家賃が安い	310	61.9%
店舗、医療・高齢者施設が近く便利	46	9.2%
通勤が便利	56	11.2%
住宅の設備が良い	69	13.8%
住宅の面積が広い	90	18.0%
広場など住環境が良い	26	5.2%
子供の学区や保育所への通所に便利	69	13.8%
公共交通（バス等）が便利	80	16.0%
住んでいた借家等が劣悪な状態であったため	93	18.6%
親族と同居するため	21	4.2%
他の世帯との同居を解消するため	32	6.4%
その他	42	8.4%
不明	31	6.2%
サンプル数	501	-



#### (4) 現在の住宅の満足度

現在の住まいの満足度は、全般的には満足（「満足」＋「まあ満足」）が57.1%、不満（「やや不満」＋「非常に不満」）が31.6%となっており、満足が不満を上回っています。

2009（平成21）年に実施した入居者意向調査では満足47.5%、不満52.5%でしたので、満足度が上昇しました。

満足が多い傾向のものは「住宅の広さ・部屋数」、「敷地の広さ」、「収納の広さ・使いやすさ」、「住戸の段差」、「外装材」、「駐車スペース」等であり、広さやゆとりある住環境、外観、住戸内バリアフリー環境の満足が多くなっています。

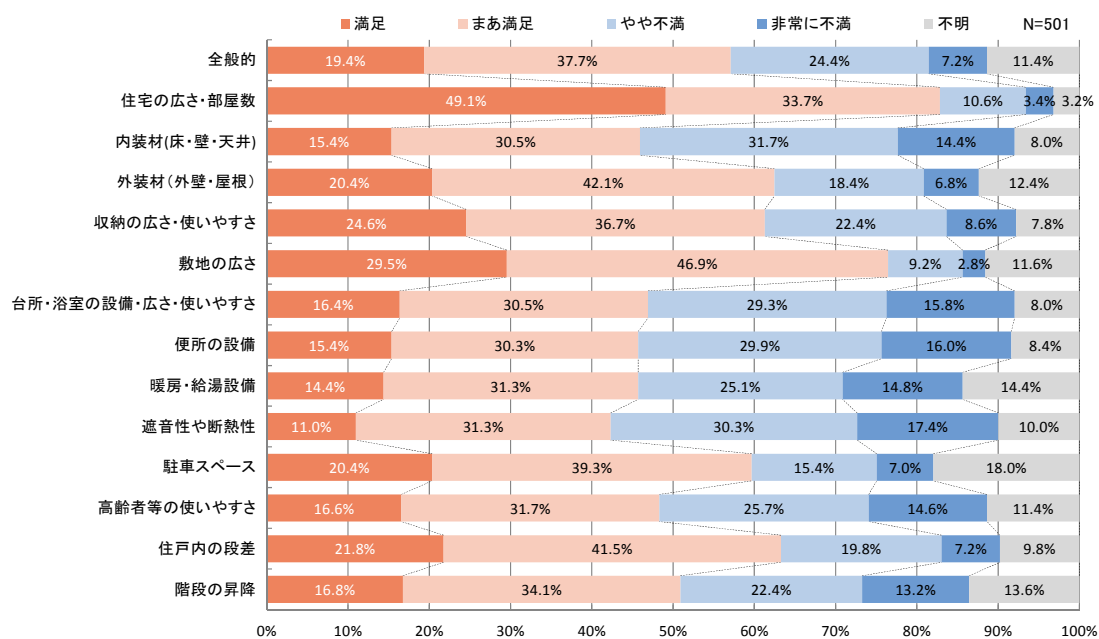
非常に不満が多い傾向のものは「遮音性や断熱性」、「便所の設備」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」、「暖房・給湯設備」、「高齢者等の使いやすさ」、「内装材」、「階段の昇降」等であり、断熱性能、設備性能、高齢者の使いやすさや階段移動、内装の不満が多くなっています。

団地別にみると、登別旭団地、千歳団地、新生団地、桜木団地、千代の台団地等は満足が多くなっています。一方、見晴団地、美浜団地、柏葉団地等は不満が多くなっています。新しい団地や利便性の高い団地で満足が多く、古い団地や利便性が低い団地では不満が多くなっています。

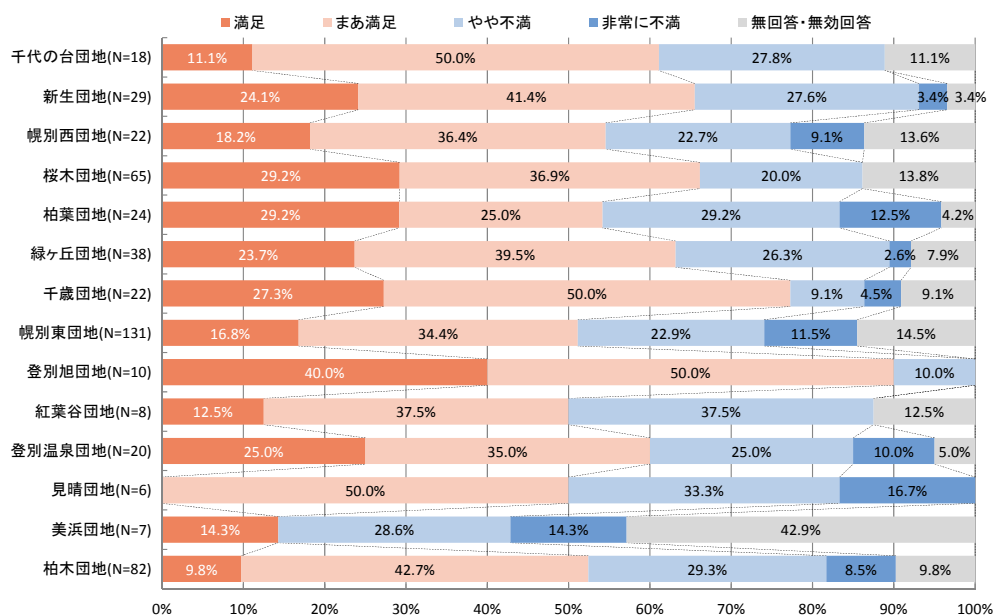
図表 3-9 現在の住宅の満足度①

設問	満足	まあ満足	やや不満	非常に不満	不明	計
全般的	97	189	122	36	57	501
	19.4%	37.7%	24.4%	7.2%	11.4%	100.0%
住宅の広さ・部屋数	246	169	53	17	16	501
	49.1%	33.7%	10.6%	3.4%	3.2%	100.0%
内装材(床・壁・天井)	77	153	159	72	40	501
	15.4%	30.5%	31.7%	14.4%	8.0%	100.0%
外装材(外壁・屋根)	102	211	92	34	62	501
	20.4%	42.1%	18.4%	6.8%	12.4%	100.0%
収納の広さ・使いやすさ	123	184	112	43	39	501
	24.6%	36.7%	22.4%	8.6%	7.8%	100.0%
敷地の広さ	148	235	46	14	58	501
	29.5%	46.9%	9.2%	2.8%	11.6%	100.0%
台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ	82	153	147	79	40	501
	16.4%	30.5%	29.3%	15.8%	8.0%	100.0%
便所の設備	77	152	150	80	42	501
	15.4%	30.3%	29.9%	16.0%	8.4%	100.0%
暖房・給湯設備	72	157	126	74	72	501
	14.4%	31.3%	25.1%	14.8%	14.4%	100.0%
遮音性や断熱性	55	157	152	87	50	501
	11.0%	31.3%	30.3%	17.4%	10.0%	100.0%
駐車スペース	102	197	77	35	90	501
	20.4%	39.3%	15.4%	7.0%	18.0%	100.0%
高齢者等の使いやすさ	83	159	129	73	57	501
	16.6%	31.7%	25.7%	14.6%	11.4%	100.0%
住戸内の段差	109	208	99	36	49	501
	21.8%	41.5%	19.8%	7.2%	9.8%	100.0%
階段の昇降	84	171	112	66	68	501
	16.8%	34.1%	22.4%	13.2%	13.6%	100.0%

図表 3-10 現在の住宅の満足度②



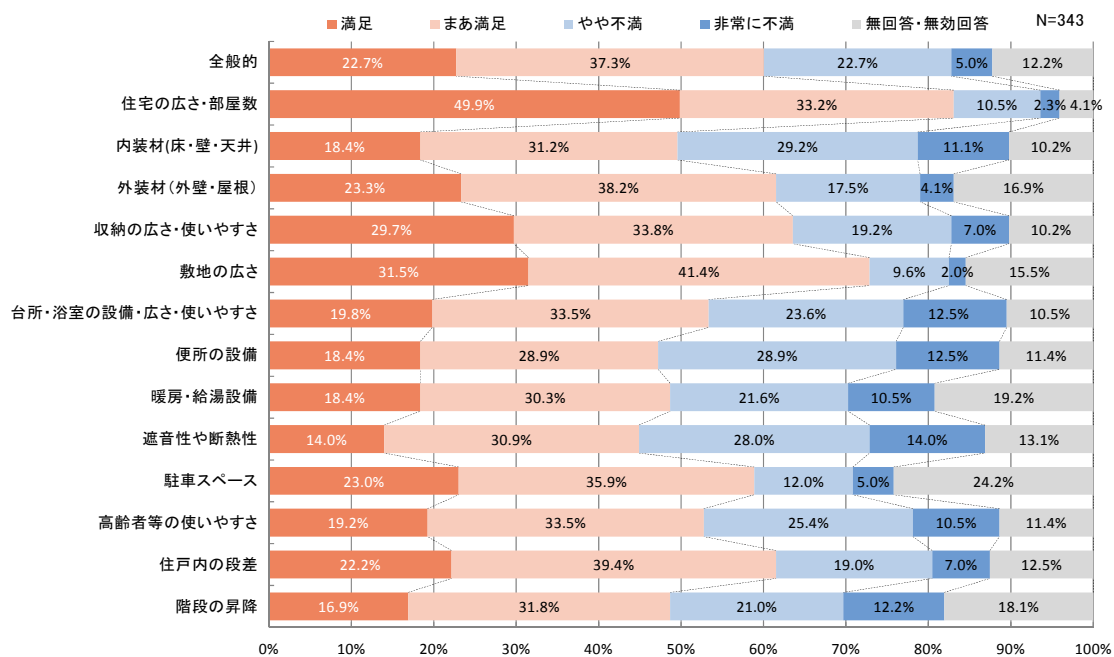
図表 3-11 団地別現在の住宅の満足度



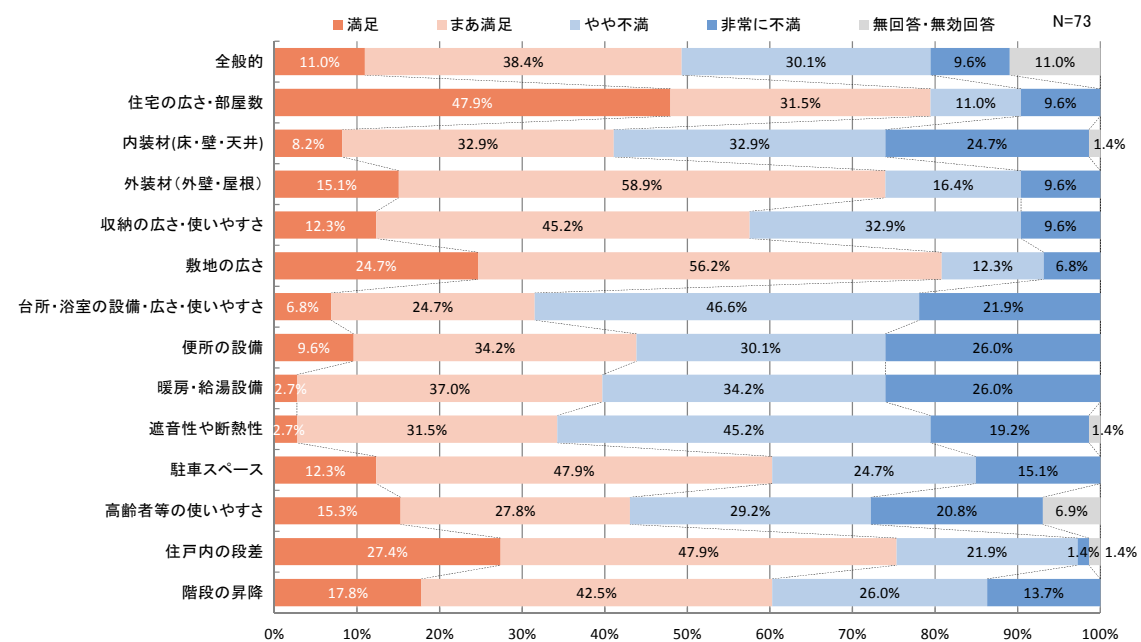
高齢者世帯（世帯主 60 歳以上の世帯）では、「住宅の広さ・部屋数」や「敷地の広さ」、「収納の広さ・使いやすさ」といった広さやゆとりある住環境に満足が多くなっています。一方「内装材（床・壁・天井）」、「遮音性や断熱性」、「階段の昇降」「便所の設備」といった老朽化や断熱性能、設備性能等に不満が多くなっています。

子育て世帯（世帯主 60 歳未満で夫婦と子又は本人と子の世帯）では、「住宅の広さ・部屋数」や「敷地の広さ」、「住戸内の段差」といった広さと住戸内のバリアフリー環境に満足が多くなっています。一方、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」、「遮音性や断熱性」、「暖房・給湯設備」、「便所の設備」、「内装材」といった設備性能、断熱性能、内装等に不満が多くなっています。

図表 3-12 現在の住宅の項目別満足度（高齢者世帯）



図表 3-13 現在の住宅の項目別満足度（子育て世帯）



### (5) 現在の住宅周辺の環境や設備の満足度

現在の住宅周辺の環境や設備の満足度は、全般的には満足（「満足」＋「まあ満足」）が55.7%、不満（「やや不満」＋「非常に不満」）が19.2%となっており、満足が不満を上回っています。

2009（平成21）年に実施した入居者意向調査では満足67.5%、不満32.5%でしたので、満足と不満ともに低下しています。

満足が多い傾向のものは「緑などの自然」、「街並みや景観」、「住宅地としての静かさ」、「広場や公園、子どもの遊び場」等であり、緑豊かできれいな街並みの静かな住環境と子どもの遊び場がある住環境の満足が多くなっています。

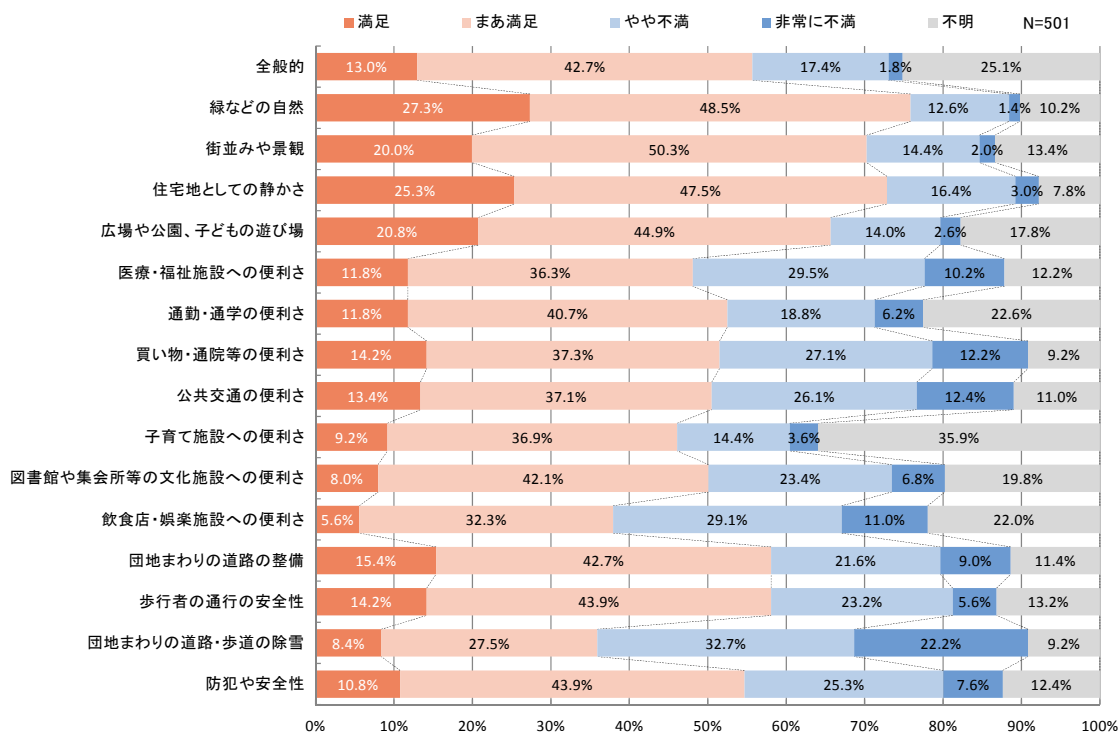
非常に不満が多い傾向のものは「団地まわりの道路・歩道の除雪」、「飲食店・娯楽施設への便利さ」、「医療・福祉施設への便利さ」、「買い物・通勤等の便利さ」、「公共交通の便利さ」等であり、除雪と各種施設の利便性について不満が多くなっています。

団地別にみると、新生団地、千代の台団地、桜木団地、緑ヶ丘団地等は満足が多くなっています。一方、登別温泉団地、幌別東団地、美浜団地、柏葉団地等は不満が多くなっています。鷺別地区やまちなかに近いなどの利便性の高い団地で満足が多く、温泉地区や市街地の縁辺にある利便性が低い団地では不満が多くなっています。

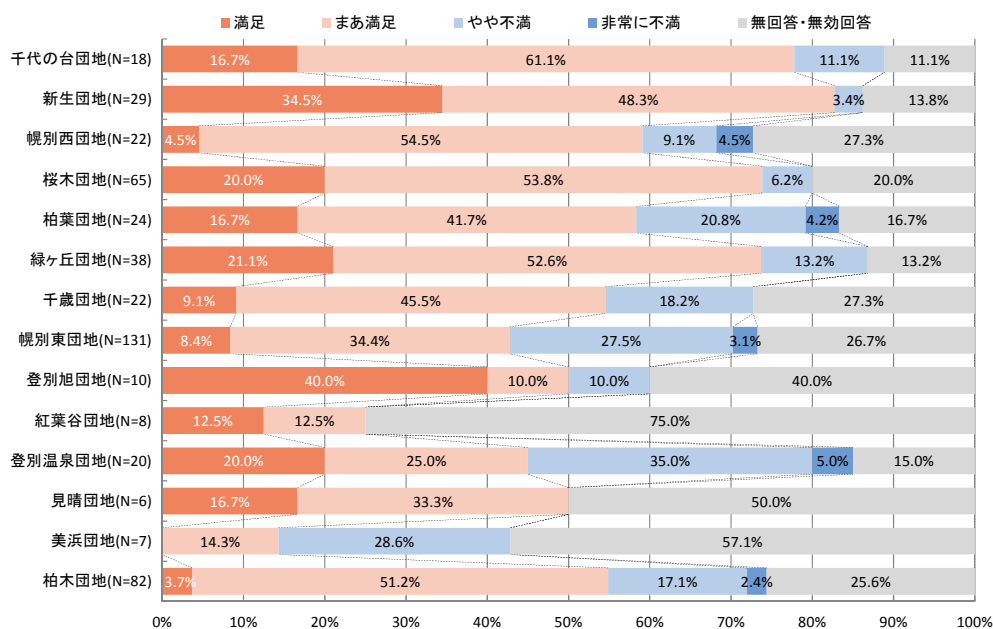
図表 3-14 現在の住宅周辺の環境や設備の満足度

設問	満足	まあ満足	やや不満	非常に不満	不明	計
全般的	65 13.0%	214 42.7%	87 17.4%	9 1.8%	126 25.1%	501 100.0%
緑などの自然	137 27.3%	243 48.5%	63 12.6%	7 1.4%	51 10.2%	501 100.0%
街並みや景観	100 20.0%	252 50.3%	72 14.4%	10 2.0%	67 13.4%	501 100.0%
住宅地としての静かさ	127 25.3%	238 47.5%	82 16.4%	15 3.0%	39 7.8%	501 100.0%
広場や公園、子どもの遊び場	104 20.8%	225 44.9%	70 14.0%	13 2.6%	89 17.8%	501 100.0%
医療・福祉施設への便利さ	59 11.8%	182 36.3%	148 29.5%	51 10.2%	61 12.2%	501 100.0%
通勤・通学の便利さ	59 11.8%	204 40.7%	94 18.8%	31 6.2%	113 22.6%	501 100.0%
買い物・通院等の便利さ	71 14.2%	187 37.3%	136 27.1%	61 12.2%	46 9.2%	501 100.0%
公共交通の便利さ	67 13.4%	186 37.1%	131 26.1%	62 12.4%	55 11.0%	501 100.0%
子育て施設への便利さ	46 9.2%	185 36.9%	72 14.4%	18 3.6%	180 35.9%	501 100.0%
図書館や集会所等の文化施設への便利さ	40 8.0%	211 42.1%	117 23.4%	34 6.8%	99 19.8%	501 100.0%
飲食店・娯楽施設への便利さ	28 5.6%	162 32.3%	146 29.1%	55 11.0%	110 22.0%	501 100.0%
団地まわりの道路の整備	77 15.4%	214 42.7%	108 21.6%	45 9.0%	57 11.4%	501 100.0%
歩行者の通行の安全性	71 14.2%	220 43.9%	116 23.2%	28 5.6%	66 13.2%	501 100.0%
団地まわりの道路・歩道の除雪	42 8.4%	138 27.5%	164 32.7%	111 22.2%	46 9.2%	501 100.0%
防犯や安全性	54 10.8%	220 43.9%	127 25.3%	38 7.6%	62 12.4%	501 100.0%

図表 3-15 現在の住宅周辺の環境や設備の満足度

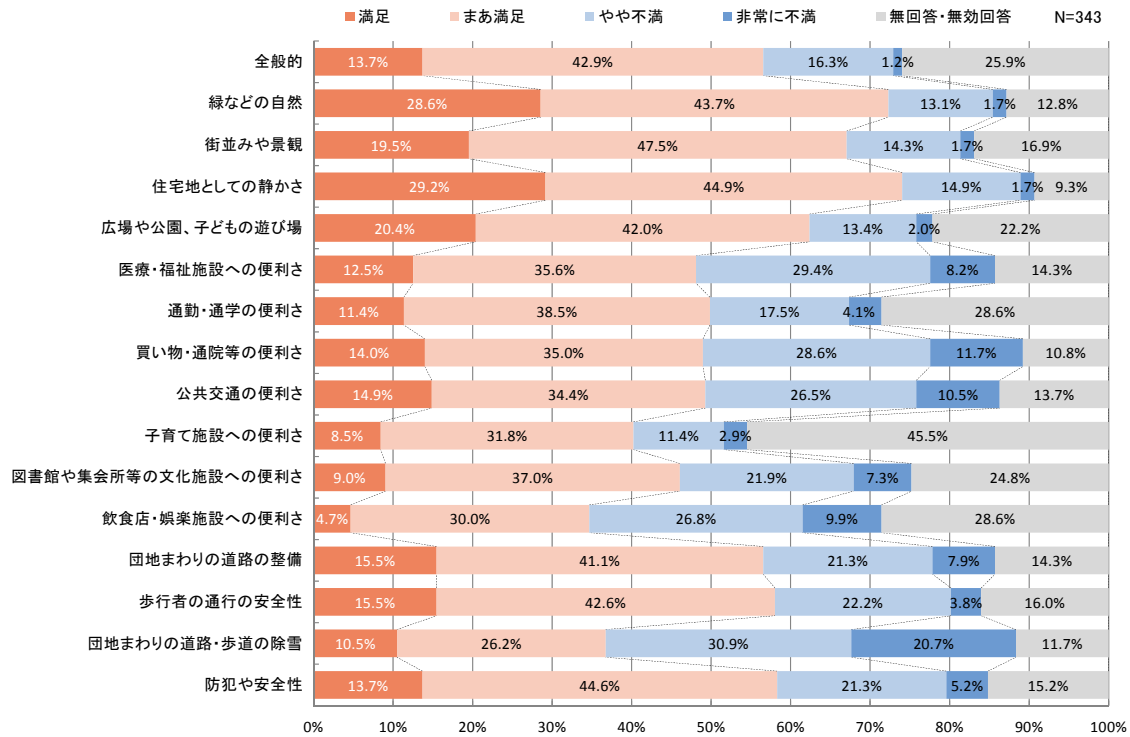


図表 3-16 団地別現在の住宅周辺の環境や設備の満足度

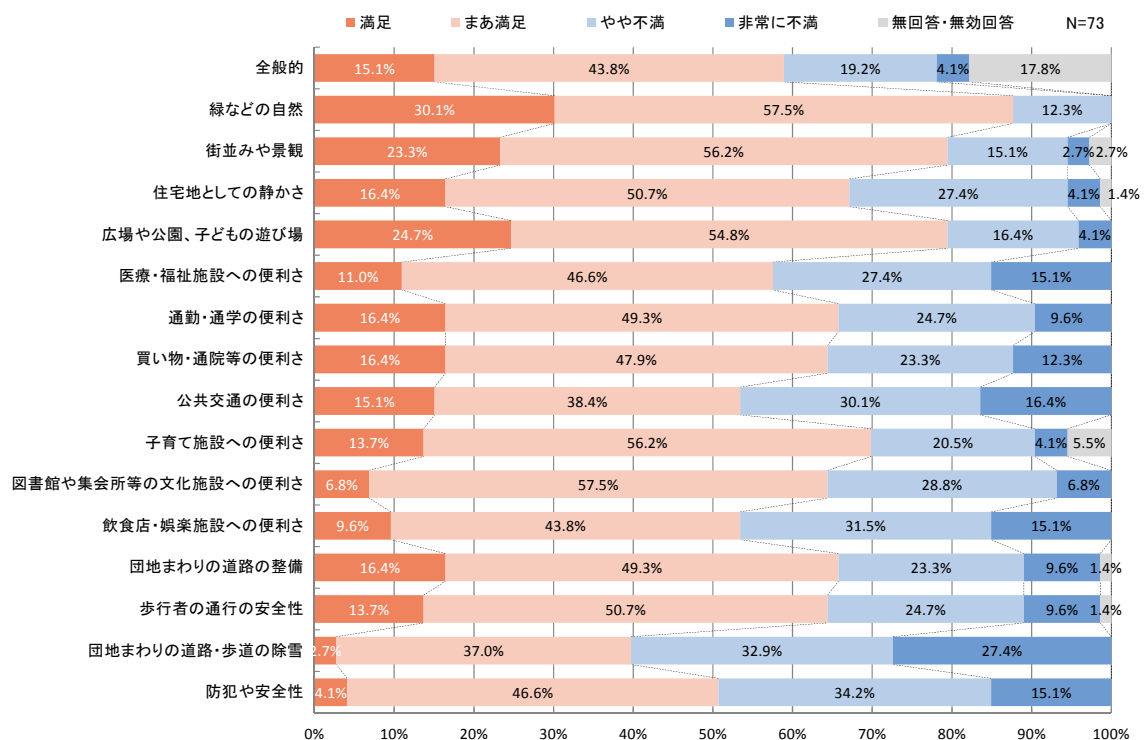


高齢者世帯と子育て世帯では大きな傾向の違いはなく、除雪や施設への利便性に不満が多くなっており、さらに子育て世帯は「防犯や安全性」の不満が多くなっています。

図表 3-17 現在の住宅周辺の環境や設備の項目別満足度（高齢者世帯）



図表 3-18 現在の住宅周辺の環境や設備の項目別満足度（子育て世帯）



### 3-4 今後の居留意向について

#### (1) 今後の居留意向

今後の居留意向は「現在の市営住宅にずっと住み続けたい」が68.3%と最も多く、以下「わからない」16.6%、「いずれ持ち家を取得したい」3.4%、「民間の高齢者向け住宅に住み替えたい」2.4%と続きます。

団地別では千代の台団地、桜木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地等で「現在の市営住宅にずっと住み続けたい」が多くなっています。

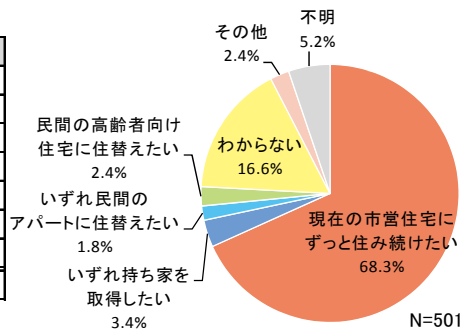
高齢者世帯では「現在の市営住宅にずっと住み続けたい」が73.8%と全体より多くなっています。

子育て世帯では「現在の市営住宅にずっと住み続けたい」は47.9%と全体より低くなり、「いずれ持ち家を取得したい」が13.7%と多くなります。

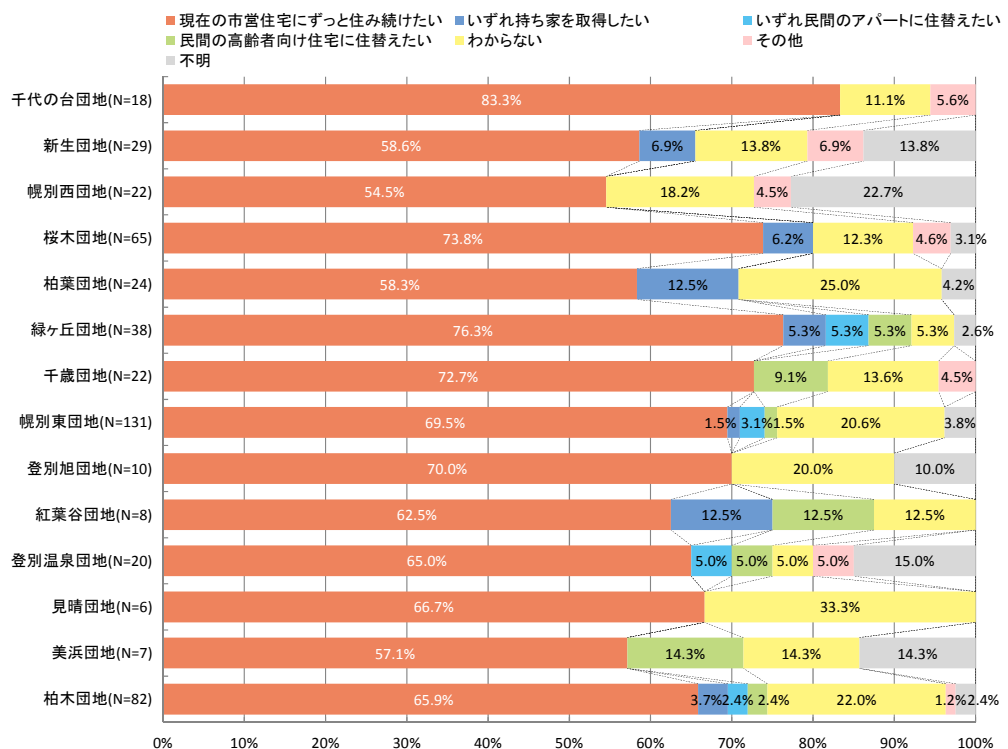
高齢者を中心に現在の市営住宅に対する居留意向は多くなっています。

図表 3-19 今後の居留意向

設問	回答数	割合
現在の市営住宅にずっと住み続けたい	342	68.3%
いずれ持ち家を取得したい	17	3.4%
いずれ民間のアパートに住替えたい	9	1.8%
民間の高齢者向け住宅に住替えたい	12	2.4%
わからない	83	16.6%
その他	12	2.4%
不明	26	5.2%
計	501	100.0%

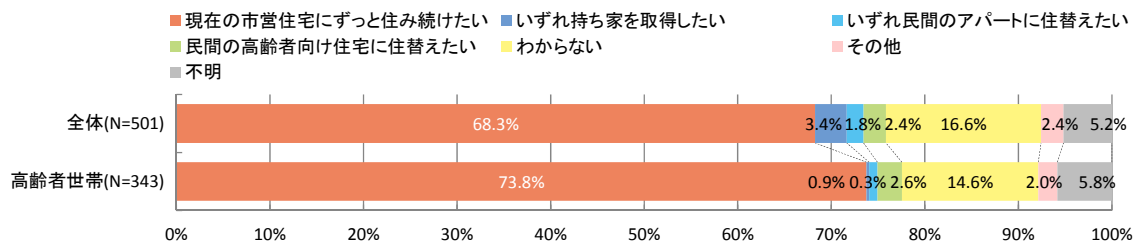


図表 3-20 今後の居留意向（団地別）

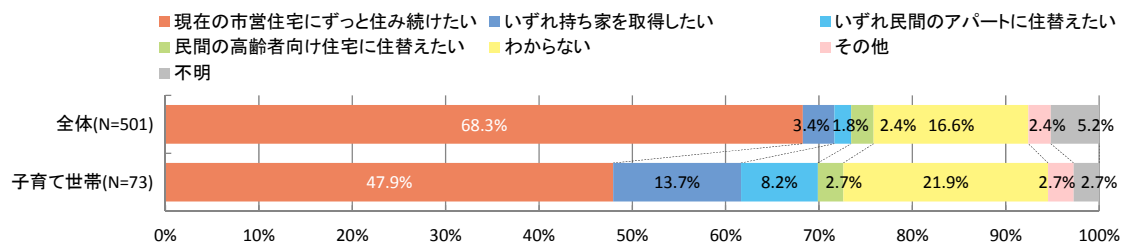




図表 3-21 今後の居留意向（高齢者世帯）



図表 3-22 今後の居留意向（子育て世帯）



## (2) 改修意向

現在住んでいる市営住宅に対する改修意向は「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が58.8%と最も多く、以下「今のままでよい」23.4%、「老朽化しているので建替えてほしい」12.3%と続きます。建替えより改修意向が多くなっています。

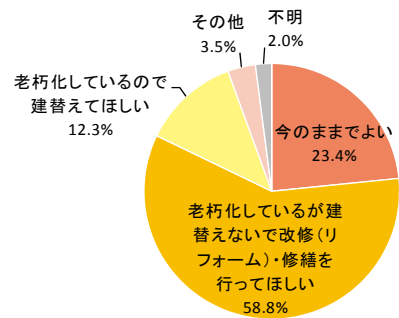
団地別では、桜木団地、登別旭団地、美浜団地は「今のままでよい」が多くなっています。新生団地、柏葉団地、千歳団地、柏木団地等で「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕してほしい」が多くなっています。

高齢者世帯は、「今のままでよい」が26.1%と全体より多くなっています。

子育て世帯では「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕してほしい」が62.9%、「老朽化しているので建替えてほしい」が17.1%と全体より多くなります。

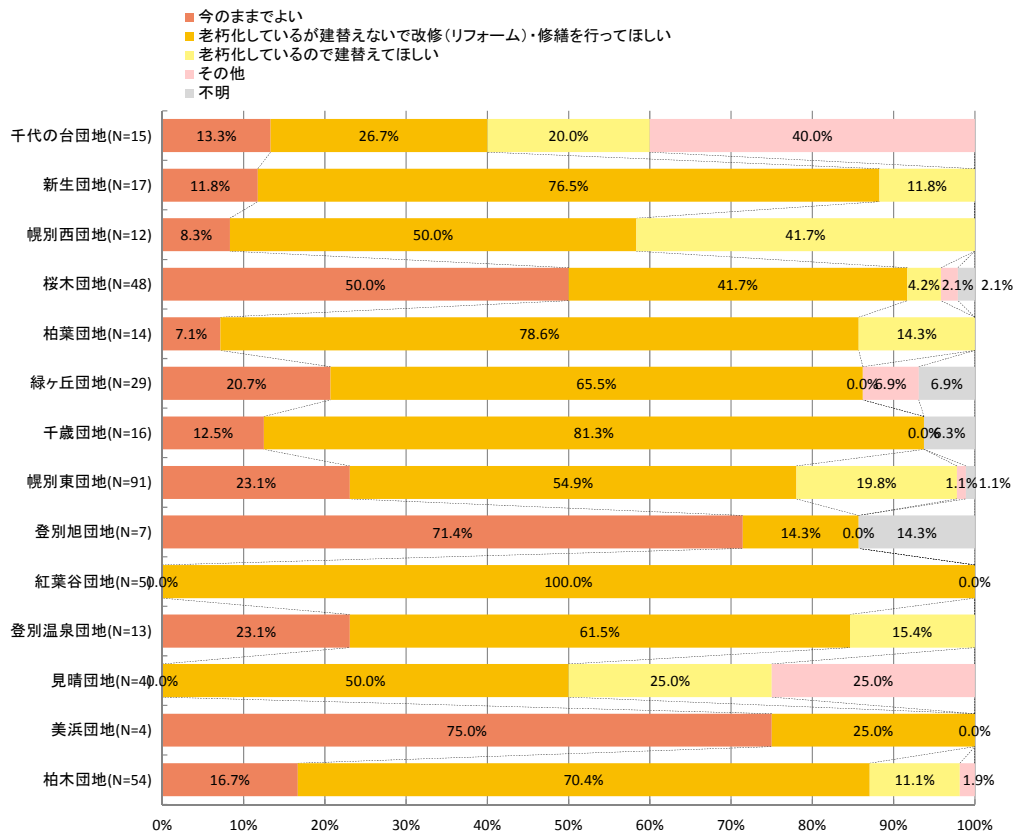
図表 3-23 改修意向

設問	回答数	割合
今のままでよい	80	23.4%
老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい	201	58.8%
老朽化しているので建替えてほしい	42	12.3%
その他	12	3.5%
不明	7	2.0%
計	342	100.0%

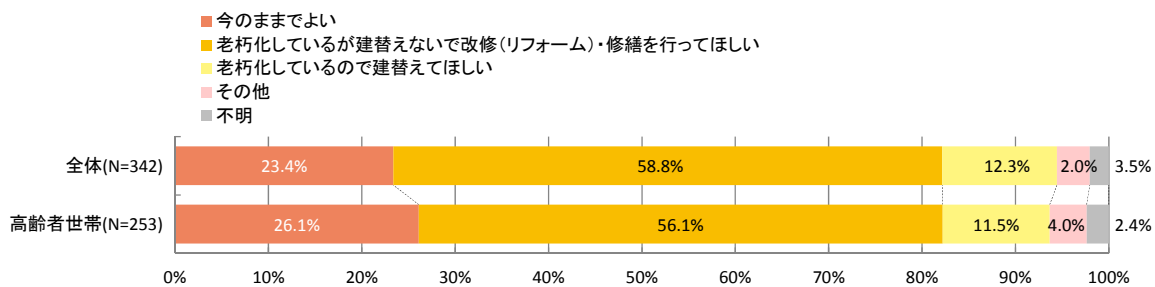


N=501

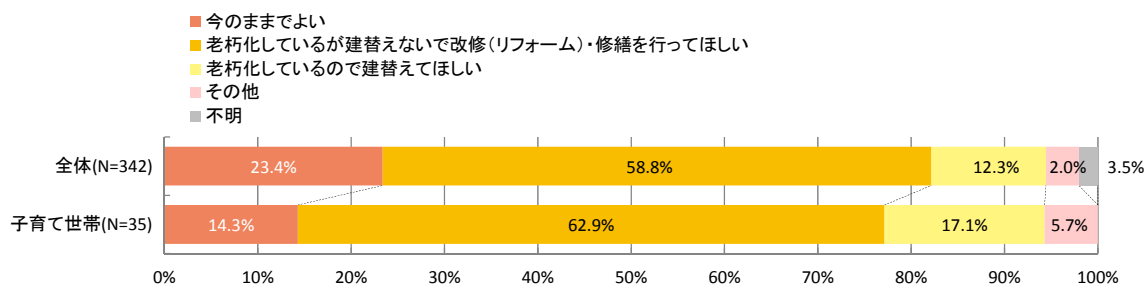
図表 3-24 改修意向（団地別）



図表 3-25 改修意向（高齢者世帯）



図表 3-26 改修意向（子育て世帯）



### (3) 希望する改修内容

希望する改修内容は「浴室やトイレを使いやすくしてほしい」が19.8%と最も多く、以下「3箇所給湯（台所、浴室、洗面）に整備してほしい」と「結露の改善をしてほしい」16.0%、「寒さの改善をしてほしい」15.8%と続きます。

団地別では、「浴室やトイレを使いやすくしてほしい」と「結露の改善をしてほしい」、「寒さの改善をしてほしい」は多数の団地で希望が多くなっています。

「3箇所給湯（台所、浴室、洗面）に整備してほしい」は千歳団地、緑ヶ丘団地、新生団地等で多くなっています。

「給水管や排水管を取り替えてほしい」は千歳団地、新生団地、見晴団地等で多くなっています。

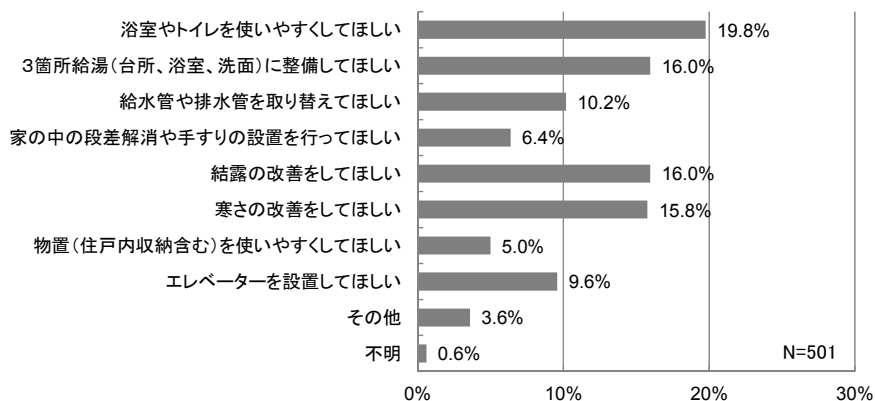
「家の中の段差解消や手すりの設置をおこなってほしい」と「物置（住戸内収納含む）を使いやすくしてほしい」の希望はあまり多くありません。

「エレベーターを設定してほしい」は緑ヶ丘団地、千歳団地、柏葉団地、幌別東団地で多くなっています。

ユニットバス化改修、断熱・換気改修の希望は多く、3箇所給湯改修、給排水管更新、エレベーター改修は必要に応じて求められています。

図表 3-27 希望する改修内容

設問	回答数	割合
浴室やトイレを使いやすくしてほしい	99	19.8%
3箇所給湯（台所、浴室、洗面）に整備してほしい	80	16.0%
給水管や排水管を取り替えてほしい	51	10.2%
家の中の段差解消や手すりの設置を行ってほしい	32	6.4%
結露の改善をしてほしい	80	16.0%
寒さの改善をしてほしい	79	15.8%
物置（住戸内収納含む）を使いやすくしてほしい	25	5.0%
エレベーターを設置してほしい	48	9.6%
その他	18	3.6%
不明	3	0.6%
サンプル数	501	-



図表 3-28 団地別希望する改修内容

設問	浴室やトイレを 使いやすく してほしい	3箇所給 湯(台 所、浴 室、洗 面)に整 備してほ しい	給水管 や排水 管を取り 替えてほ しい	家の中 の段差 解消や 手すりの 設置を 行ってほ しい	結露の 改善をし てほしい	寒さの改 善をして ほしい	物置(住 戸内収 納含む) を使いや すくして ほしい	エレベ ーターを設 置してほ しい	その他	不明
千代の台団地(N=18)	4	2	0	2	1	2	1	0	0	0
新生団地(N=29)	10	7	5	1	6	5	1	2	2	0
幌別西団地(N=22)	1	0	3	3	3	4	0	0	0	0
桜木団地(N=65)	9	4	5	0	9	9	7	1	6	0
柏葉団地(N=24)	6	4	3	1	6	4	0	3	1	0
緑ヶ丘団地(N=38)	3	10	0	3	9	4	3	11	3	0
千歳団地(N=22)	4	11	6	2	3	4	1	6	0	0
幌別東団地(N=131)	27	15	11	11	13	20	5	16	2	0
登別旭団地(N=10)	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
紅葉谷団地(N=8)	1	1	0	0	0	4	0	0	0	1
登別温泉団地(N=20)	5	0	2	1	4	3	1	1	1	0
見晴団地(N=6)	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0
美浜団地(N=7)	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
柏木団地(N=82)	21	19	12	5	21	13	4	6	2	1
無回答	5	7	3	3	3	5	2	2	1	1
計	99	80	51	32	80	79	25	48	18	3

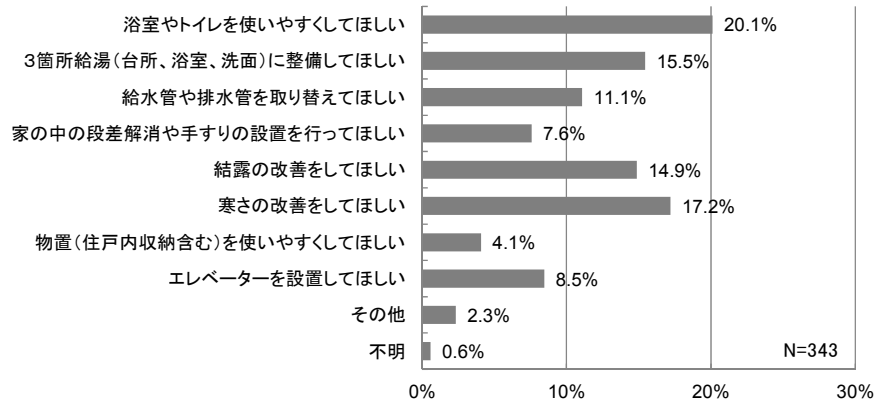
設問	浴室やトイレを 使いやすく してほしい	3箇所給 湯(台 所、浴 室、洗 面)に整 備してほ しい	給水管 や排水 管を取り 替えてほ しい	家の中 の段差 解消や 手すりの 設置を 行ってほ しい	結露の 改善をし てほしい	寒さの改 善をして ほしい	物置(住 戸内収 納含む) を使いや すくして ほしい	エレベ ーターを設 置してほ しい	その他	不明
千代の台団地(N=18)	22.2%	11.1%	0.0%	11.1%	5.6%	11.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
新生団地(N=29)	34.5%	24.1%	17.2%	3.4%	20.7%	17.2%	3.4%	6.9%	6.9%	0.0%
幌別西団地(N=22)	4.5%	0.0%	13.6%	13.6%	13.6%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
桜木団地(N=65)	13.8%	6.2%	7.7%	0.0%	13.8%	13.8%	10.8%	1.5%	9.2%	0.0%
柏葉団地(N=24)	25.0%	16.7%	12.5%	4.2%	25.0%	16.7%	0.0%	12.5%	4.2%	0.0%
緑ヶ丘団地(N=38)	7.9%	26.3%	0.0%	7.9%	23.7%	10.5%	7.9%	28.9%	7.9%	0.0%
千歳団地(N=22)	18.2%	50.0%	27.3%	9.1%	13.6%	18.2%	4.5%	27.3%	0.0%	0.0%
幌別東団地(N=131)	20.6%	11.5%	8.4%	8.4%	9.9%	15.3%	3.8%	12.2%	1.5%	0.0%
登別旭団地(N=10)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
紅葉谷団地(N=8)	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%
登別温泉団地(N=20)	25.0%	0.0%	10.0%	5.0%	20.0%	15.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%
見晴団地(N=6)	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
美浜団地(N=7)	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
柏木団地(N=82)	25.6%	23.2%	14.6%	6.1%	25.6%	15.9%	4.9%	7.3%	2.4%	1.2%
無回答	26.3%	36.8%	15.8%	15.8%	15.8%	26.3%	10.5%	10.5%	5.3%	5.3%
計	19.8%	16.0%	10.2%	6.4%	16.0%	15.8%	5.0%	9.6%	3.6%	0.6%

高齢者世帯も子育て世帯も「浴室やトイレを使いやすくしてほしい」、「3箇所給湯（台所、浴室、洗面）に整備してほしい」、「結露の改善をしてほしい」が多くなっています。

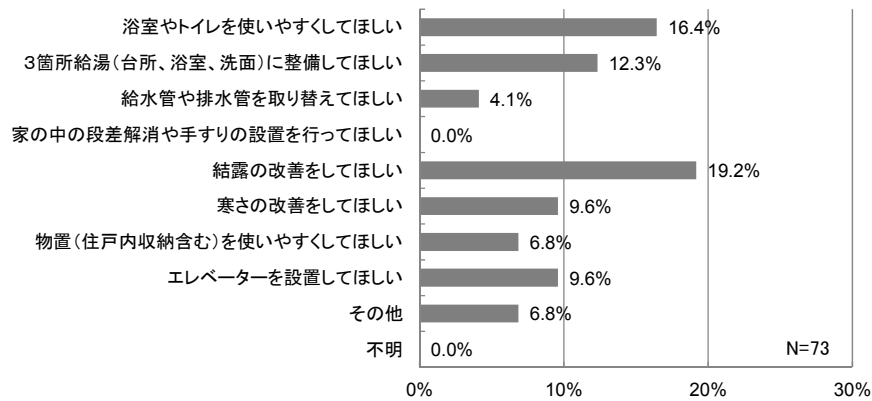
高齢者世帯では、「寒さの改善をしてほしい」が多くなっています。

子育て世帯では「エレベーターを設置してほしい」が多くなっています。

図表 3-29 希望する改修内容（高齢者世帯）



図表 3-30 希望する改修内容（子育て世帯）



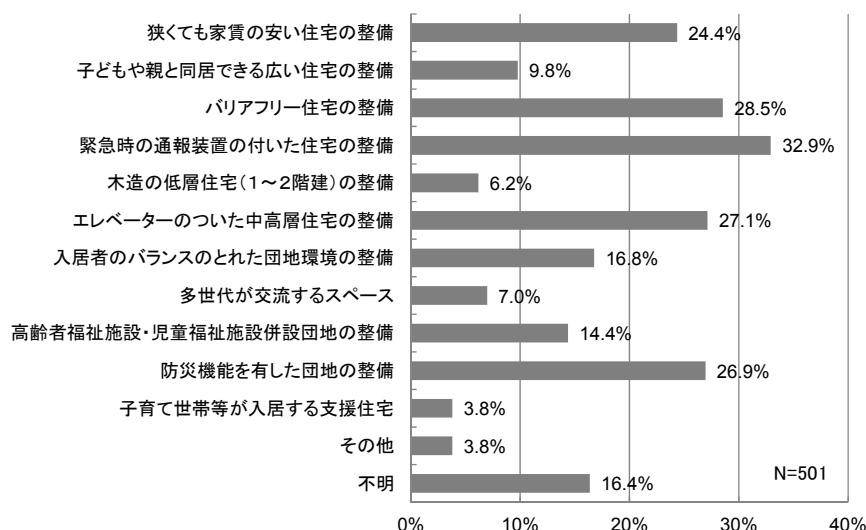
### 3-5 将来の団地づくり

将来の団地づくりは「緊急時の通報装置の付いた住宅の整備」が32.9%と最も多く、以下「段差がなく手すりが設置されたバリアフリー住宅の整備」28.5%、「エレベーターのついた中高層住宅（3階建以上）の整備」27.1%、「例えば周辺住民の一時的な津波避難所となるような、防災機能を有した団地の整備」26.9%、「狭くても家賃の安い住宅の整備」24.4%と続きます。

高齢者等誰もが安心して生活できる住宅、エレベーターが整備された中高層住宅、防災機能を有した安全な住宅、家賃を抑えた住宅等が希望されています。

図表 3-31 将来の団地づくり

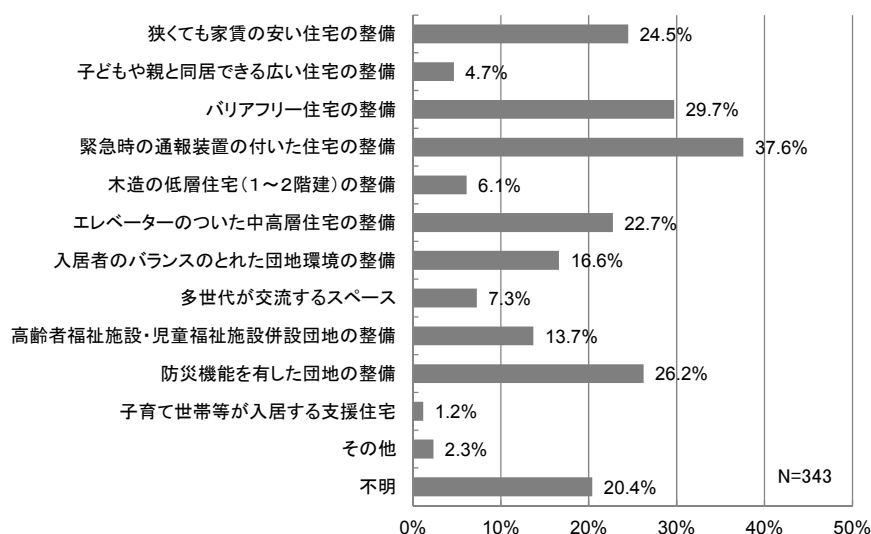
設問	回答数	割合
狭くても家賃の安い住宅の整備	122	24.4%
子どもや親と同居できる広い住宅の整備	49	9.8%
段差がなく手すりが設置されたバリアフリー住宅の整備	143	28.5%
緊急時の通報装置の付いた住宅の整備	165	32.9%
木造の低層住宅(1~2階建)の整備	31	6.2%
エレベーターのついた中高層住宅(3階建以上)の整備	136	27.1%
若者と高齢者などの入居者のバランスのとれた団地環境の整備	84	16.8%
入居者同士が気軽に集まったり、子供が遊べたりする多世代が交流するスペース	35	7.0%
高齢者福祉施設(デイサービスセンター等)や児童福祉施設(保育園等)が併設されている団地の整備	72	14.4%
例えば周辺住民の一時的な津波避難所となるような、防災機能を有した団地の整備	135	26.9%
一定年齢までの子どもがいる子育て世帯等が入居する支援住宅	19	3.8%
その他	19	3.8%
不明	82	16.4%
サンプル数	501	-



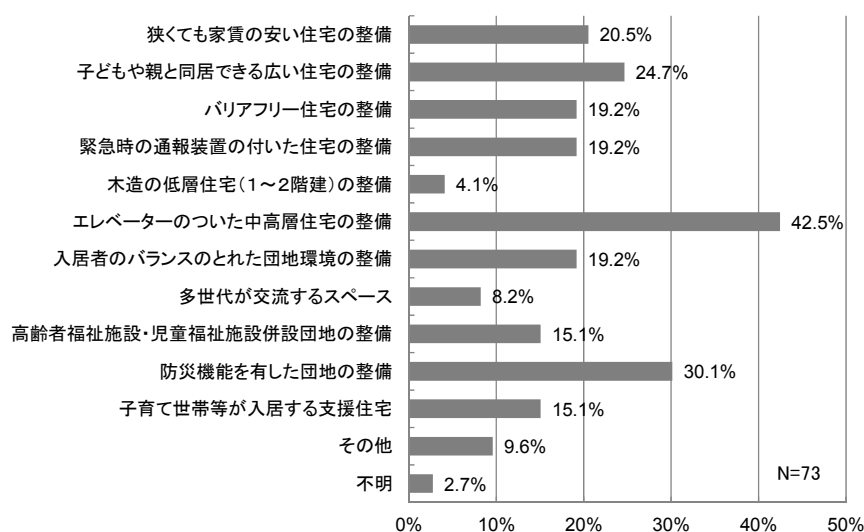
高齢者世帯では「緊急時の通報装置の付いた住宅の整備」、「段差がなく手すりが設置されたバリアフリー住宅の整備」、「例えば周辺住民の一時的な津波避難所となるような、防災機能を有した団地の整備」、「狭くても家賃の安い住宅の整備」等が多く、高齢者が住みやすい住宅を希望しています。

子育て世帯では「エレベーターのついた中高層住宅（3階建以上）の整備」、「例えば周辺住民の一時的な津波避難所となるような、防災機能を有した団地の整備」、「子どもや親と同居できる広い住宅」等が多く、安全安心で広い住宅を希望しています。

図表 3-32 将来の団地づくり（高齢者世帯）



図表 3-33 将来の団地づくり（子育て世帯）





### 3-6 別の敷地への移転建替えの意向

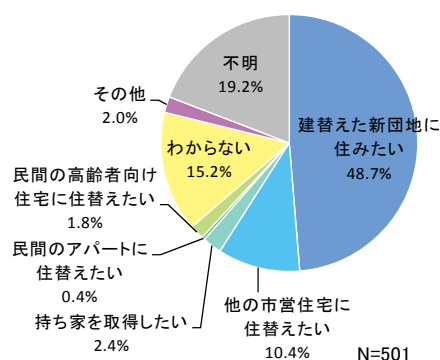
#### (1) 移転建替えの意向

仮に別敷地に移転建替えとなった場合の意向は「建替えた新団地に住みたい」が48.7%と最も多く、以下「わからない」15.2%、「他の市営住宅に住替えたい」10.4%と続きます。

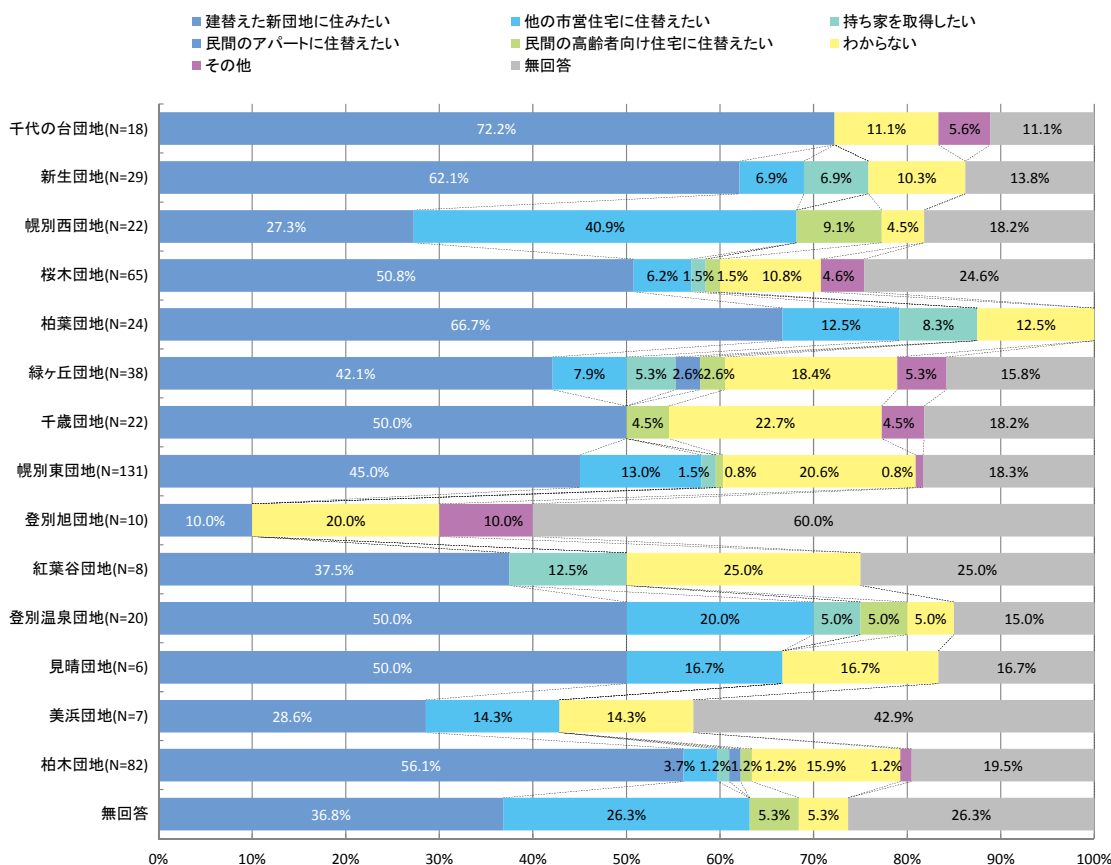
団地別では、千代の台団地、新生団地、柏葉団地、柏木団地で「建替えた新団地に住みたい」が半数以上を超えて多くなっています。幌別西団地は「他の市営住宅に住み替えたい」が40.9%と多くなっています。

図表 3-34 移転建替えの意向

設問	回答数	割合
建替えた新団地に住みたい	244	48.7%
他の市営住宅に住替えたい	52	10.4%
持ち家を取得したい	12	2.4%
民間のアパートに住替えたい	2	0.4%
民間の高齢者向け住宅に住替えたい	9	1.8%
わからない	76	15.2%
その他	10	2.0%
不明	96	19.2%
計	501	100.0%



図表 3-35 移転建替えの意向 (団地別)



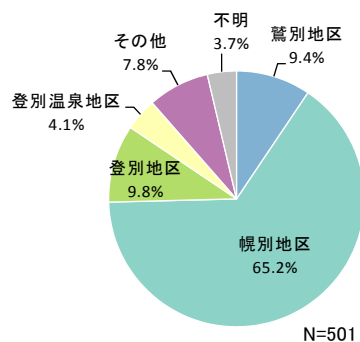
## (2) 移転希望地区

「建替えた新団地に住みたい」と回答した方の移転希望地区は「幌別地区」が65.2%と最も多く、以下「登別地区」9.8%、「鷺別地区」9.4%と続きます。

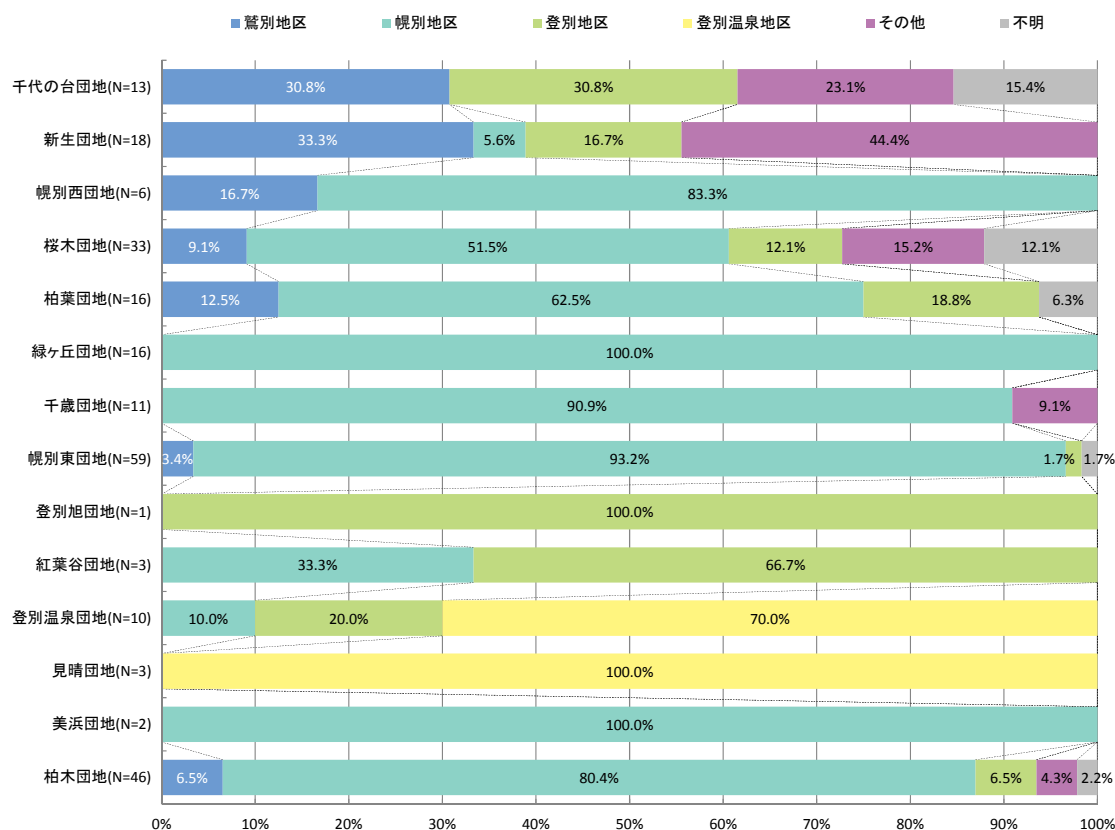
団地別では、千代の台団地と新生団地で「登別地区」への移転希望がやや多くなっているものの、基本的には現在立地している地区への移転希望が多くなっています。

図表 3-36 移転希望地区

設問	回答数	割合
鷺別地区	23	9.4%
幌別地区	159	65.2%
登別地区	24	9.8%
登別温泉地区	10	4.1%
その他	19	7.8%
不明	9	3.7%
計	244	100.0%



図表 3-37 移転希望地区（地区別）



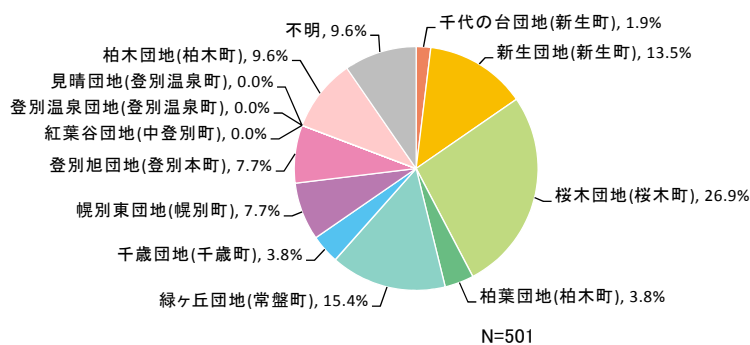
### (3) 移転したい既存の市営住宅

「他の市営住宅に住み替えたい」と回答した方の移転希望団地は「桜木団地」が26.9%と最も多く、以下「緑ヶ丘団地」15.4%、「新生団地」13.5%と続きます。

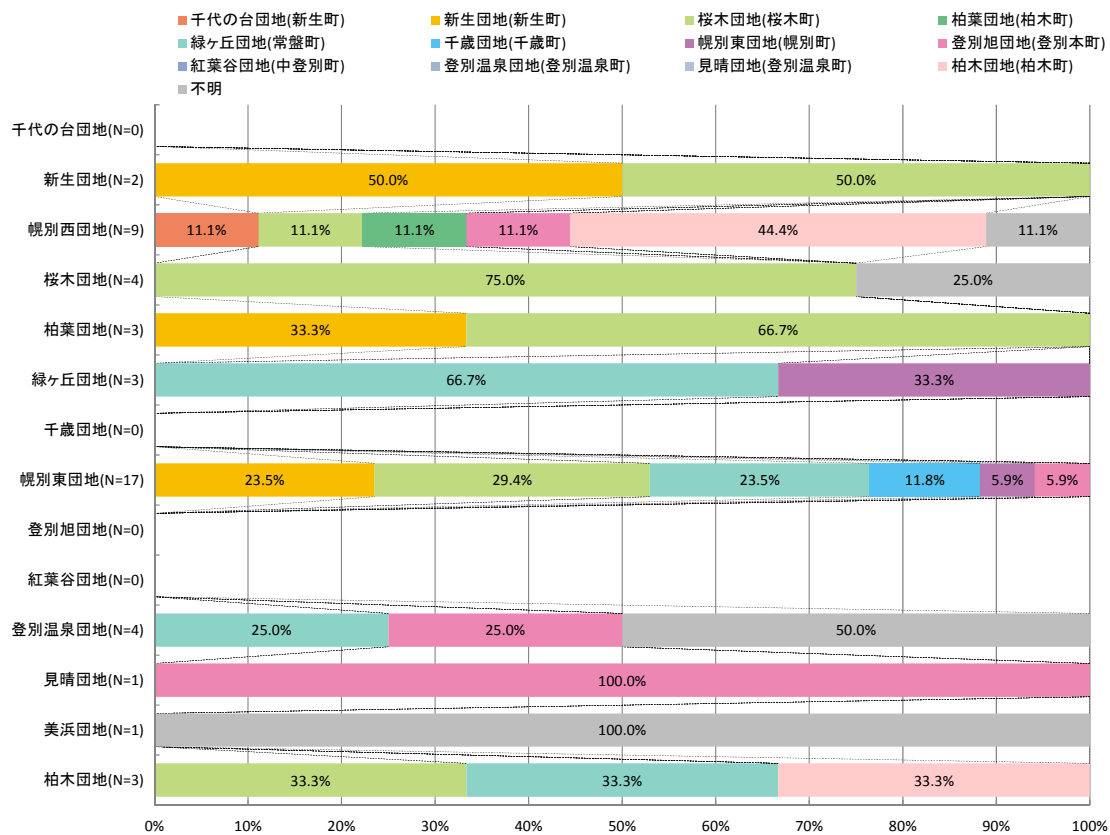
団地別でも同様の傾向であり、利便性の高い「新生団地」、「桜木団地」、「緑ヶ丘団地」への移転希望が多くなっています。

図表 3-38 移転したい既存の市営住宅

設問	回答数	割合
千代の台団地(新生町)	1	1.9%
新生団地(新生町)	7	13.5%
桜木団地(桜木町)	14	26.9%
柏葉団地(柏木町)	2	3.8%
緑ヶ丘団地(常盤町)	8	15.4%
千歳団地(千歳町)	2	3.8%
幌別東団地(幌別町)	4	7.7%
登別旭団地(登別本町)	4	7.7%
紅葉谷団地(中登別町)	0	0.0%
登別温泉団地(登別温泉町)	0	0.0%
見晴団地(登別温泉町)	0	0.0%
柏木団地(柏木町)	5	9.6%
不明	5	9.6%
計	52	100.0%



図表 3-39 移転したい既存の市営住宅（地区別）



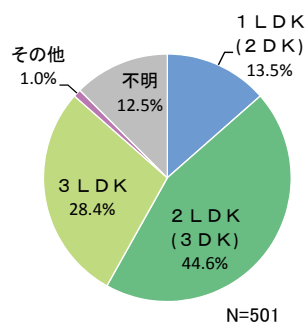
#### (4) 希望する移転先の間取り

移転を希望している方の希望する移転先の間取りは「2LDK(3DK)」が44.6%と最も多く、以下「3LDK」28.4%、「1LDK(2DK)」13.6%と続きます。

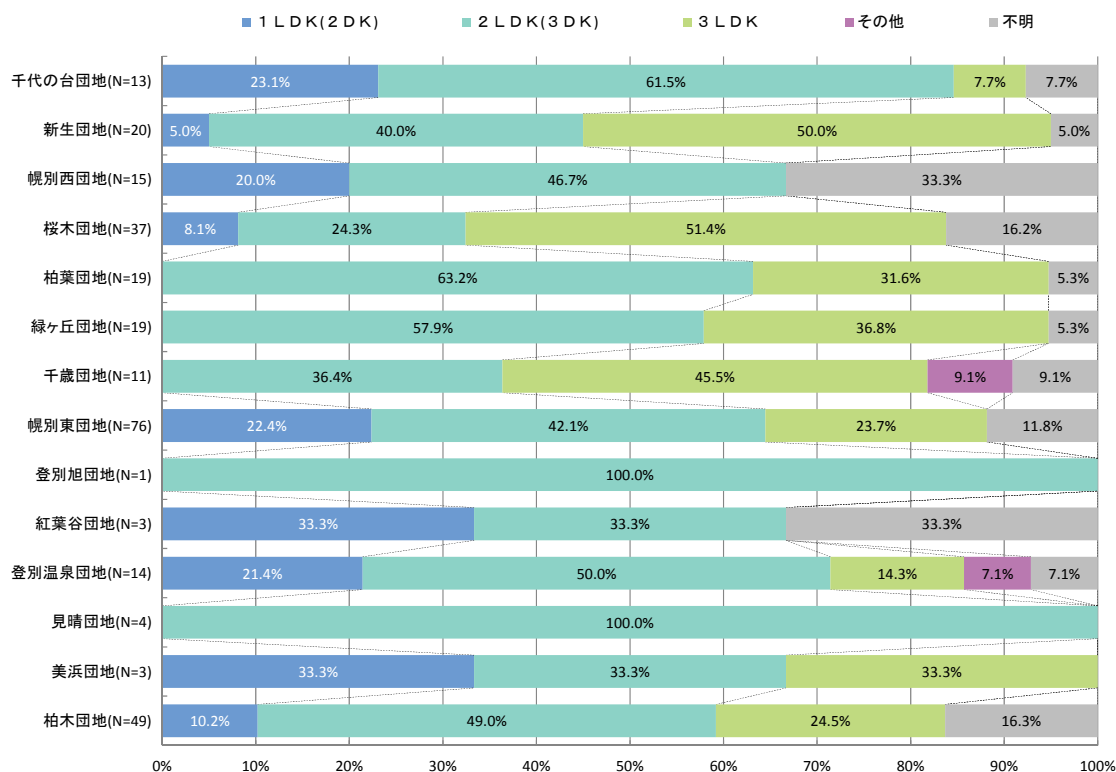
団地別では、3人以上世帯が多い「新生団地」、「桜木団地」で「3LDK」の希望が多くなっています。

図表 3-40 希望する移転先の間取り

設問	回答数	割合
1LDK(2DK)	40	13.5%
2LDK(3DK)	132	44.6%
3LDK	84	28.4%
その他	3	1.0%
不明	37	12.5%
計	296	100.0%



図表 3-41 希望する移転先の間取り (地区別)



## 第4章 関連既定計画における取組方針

---

### 4-1 総合計画

- 「登別市総合計画第3期基本計画」において、「良好な民間住宅の供給促進」、「優良な宅地の供給促進」、「良好な市営住宅の供給」の3つの基本方向のもとに、「民間住宅の改善誘導」、「安全で優良な宅地供給の誘導」、「計画的な改修整備」等の7つの主要な施策が位置づけられています。

本市は、2016（平成28）年3月に「登別市総合計画第3期基本計画」（計画期間：2016（平成28）～2025（平成37）年度）を策定し、計画期間に推進していくべき施策の基本的な方向性を示しています。

当計画において、住宅に関連する施策は、「良好な民間住宅の供給促進」、「優良な宅地の供給促進」、「良好な市営住宅の供給」の3つの基本方向のもとに、「民間住宅の改善誘導」、「安全で優良な宅地供給の誘導」、「計画的な改修整備」等の7つの主要な施策が位置づけられています。

以下、「総合計画第3期基本計画」より抜粋

第2節 良好な住環境と都市機能が調和したまちをつくる

Ⅱ 良好な居住空間づくり

〈目標〉

地域の特性を活かした宅地の確保や、生活に合った暮らしやすい住宅建設を進め居住空間の改善に努めます。

【目標への接近度を計る指標等】

指標1	バリアフリー化した市営住宅の割合	基準値 2014 (H26)	16%	目標値 2025 (H37)	23%
指標2	市営住宅の戸数	基準値 2014 (H26)	1,448 戸	目標値 2025 (H37)	1,375 戸

【施策の基本方向】

1 〈良好な民間住宅の供給促進〉

主要な施策	具体的な内容
①民間住宅の改善誘導	・建物の所有者や使用者が安全に安心して生活できるよう、所有者等に対する相談窓口の整備や耐震性の向上に資する支援など、良質な民間住宅への改善・誘導に努めます。
②ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅供給の誘導	・ライフステージ・ライフスタイルに応じた優良な住宅の供給を誘導するため、所有者等に対する相談体制を整備し、支援制度などの情報提供に努めます。 ・民間事業者と連携しながら、空き家情報を提供するなど、市内外からの住み替えの支援に努めます。 ・豊かな自然の中で暮らしたいという居住ニーズに対応するため、優良田園住宅建設の促進に努めます。
③環境に配慮した省エネルギー住宅の建設促進	・環境に配慮した省エネルギー住宅の建設を促進するため、市民や事業者に対し各種支援制度などの情報提供に努めます。

2 〈優良な宅地の供給促進〉

主要な施策	具体的な内容
①安全で優良な宅地供給の誘導	・北海道等関係機関と連携しながら、社会経済情勢や地域を取り巻く環境の変化を踏まえ、安全で優良な宅地供給に向けた適切な指導に努めます。

3 〈良好な市営住宅の供給〉

主要な施策	具体的な内容
①計画的な改修整備	・老朽化している市営住宅の計画的な建て替え・改修などを進め、良質な市営住宅の確保を図ります。
②効果的・効率的な管理運営	・入居希望が少ない空き部屋の有効活用にあつめるとともに、活用が困難な部屋については募集を停止するなど、持続可能で効果的・効率的な管理・運営に努めます。 ・民間の活力やノウハウを活用するなど、効率的な住宅管理体制の推進を図ります。
③公正な入居制度の推進	・住宅困窮事情を的確に反映するなど、公正な入居者選考に努めます。

## 4-2 福祉関連計画

- 「登別市子ども・子育て支援事業計画」においては、良質な公営住宅の確保として、市営住宅の建替え、改修時において、子育て家庭や高齢者などの入居者が安心して生活できる良質な住宅の供給を図ることが位置づけられています。
- 「登別市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」においては、「市営住宅の建替え時におけるバリアフリー化」、「高齢者等の募集区分による優先入居」、「上層階から下層階へ住替え」が位置づけられています。
- 「登別市障がい者支援計画」において、「市営住宅の建替え時に障がい者等に配慮した整備に努める」ことを掲げています。

### (1) 登別市子ども・子育て支援事業計画

本市は、「登別市子ども・子育て支援事業計画」(計画期間:2015(平成27)~2019(平成31)年度)を策定し、子どもが健やかに成長する環境整備や、市民の子育てニーズに対応できる子育て支援サービスの提供について、地域と一体となって取り組むための指針としています。

当計画において、住宅については、良質な住宅の確保として、市営住宅の建替、改修時において、子育て家庭や高齢者などの入居者が安心して生活できる良質な住宅の供給を図ることが位置づけられています。

以下、「登別市子ども・子育て支援事業計画」より抜粋

#### 6. 施策の展開

基本目標4. 安全な子育て環境の整備

主要施策「安全・安心なまちづくり」

施策の方向②良質な住宅等の供給促進

・良質な住宅の確保

市営住宅の建替、改修時において、子育て家庭や高齢者などの入居者が安心して生活できる良質な住宅の供給を図ります。



## (2) 第7期登別市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画

本市は、「第7期高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」（計画期間：2018（平成30）年度～2020（平成32）年度）を策定し、進展する高齢化と増加する多様なニーズにかんがみ、「地域包括ケアシステム」の構築を進めるため、2025年（平成37年）までの中長期的な視点に立ち、高齢者保健福祉施策や介護保険事業の基本的な考え方や、目指すべき取組などを位置付けるものです。

当計画において、住宅・生活環境の整備については、「市営住宅の整備」が位置づけられています。

以下、「第7期登別市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」より抜粋

### 第6章 暮らしを支える施策の推進

#### 第3節 多様な住まいの確保

介護が必要な状態になっても自宅で住み続けるためには、地域においてそれぞれの生活のニーズに合った住まいが提供され、その中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保されることが重要です。

そのために身体の状態や多様化する価値観、ニーズに対応した住まいを高齢者自らが選択できるよう、関係機関と連携して情報提供に努めます。

#### 6 市営住宅における住宅環境の整備

- 市営住宅の整備にあたっては、建替え時においてバリアフリー化を進めます。
- 高齢者や障がい者が入居しやすくなるよう募集区分を設けて、優先入居を行います。
- 疾病等により上階層での生活が困難な方については、下階層への住替えを行い、住環境の向上を図ります。

### (3) 第2期登別市障がい者支援計画

本市は、「第2期登別市障がい者支援計画」（計画期間：2018（平成30）年度～2020（平成32）年度）を策定し、本市の障がい者のための施策を示しています。

当計画において、住宅・生活環境の整備については、障がい者等の自立生活に配慮した住宅、住環境の整備に努めることを施策の基本的方向とし、2つの施策を示しています。その施策の1つに障がい者等に配慮した市営住宅の整備を掲げています。

以下、「第2期登別市障がい者支援計画」より抜粋

#### 第2章 障がい者福祉計画

##### 第7節 生活環境の整備

#### 2. 住宅・生活環境の整備

##### (1) 現状と課題

障がい者等が、住み慣れた地域社会で安心した生活を送るためには、生活基盤である住宅が利用しやすい構造となっていることが重要です。

本市においては、市営住宅は計画的に建替えを行い、障がい者等に配慮した住環境の整備に努めています。

このため、障がい者等の自立生活の維持向上、介護負担の軽減に配慮した市営住宅の整備等、施策の充実が求められます。

##### (2) 施策の基本的方向

障がい者等の自立生活に配慮した住宅、居住環境の整備に努めます。

##### (3) 具体的な施策

主な事業：障がい者等に配慮した市営住宅の整備等

内容：市営住宅の建替えにあたっては、障がい者等に配慮した整備に努めます。

## 4-3 登別市都市計画マスタープラン

- 「登別市都市計画マスタープラン」において、住環境の整備方針として、「快適な住環境を整えた宅地の造成と良好な民間住宅の建設を誘導すること」及び「良好な公営住宅の整備を進めること」が位置づけられています。

本市は、平成 15 年度を初年度とする「登別市都市計画マスタープラン」を策定し、20 年間で計画期間とする将来都市像を示しています。

当計画において、定住ゾーンとして、6つのまとまった市街地などを設定するとともに、住環境の整備方針として、「快適な住環境を整えた宅地の造成と良好な民間住宅の建設を誘導すること」及び「良好な公営住宅の整備を進めること」が位置づけられています。

以下、「登別市都市計画マスタープラン」より抜粋

### 1 将来都市構造

#### (3) 将来都市構造の構成

先に示したまちづくりの目標を実現していくために、将来の都市の構造を「都市の輪郭」、「ゾーン」、「都市軸」として表現します。

#### ○都市の輪郭

市街地を取り囲む自然を「都市の輪郭」とします。

【山 辺】 市街地を取り囲む山地・丘陵地

【海 辺】 太平洋に面する海岸

【川 辺】 市街地を流れる河川

#### ○ゾーン

既存のまちをもとに、地域の特性、特徴、魅力によって区分した土地利用や機能のまとまりを「ゾーン」とします。

【定住ゾーン】 6つのまとまった市街地など

【交流ゾーン】 登別温泉などの観光地や景勝地、札内・来馬地区の農地や林地など

【保全ゾーン】 定住ゾーン、交流ゾーン以外の森林や農地、山地

【自然体験ゾーン】 幌別ダムから鉢山地区

#### ○都市軸

ゾーンや都市間を結ぶ鉄道や主要な道路、主要な河川を「都市軸」とします。

【広域都市軸】 室蘭市・白老町・壮瞥町と連絡する道路や鉄道

【地域連絡軸】 市内の地域間を連絡する道路

【交流軸】 観光、交流のための道路

【水とみどりの軸】 みどり豊かなまちを実現するための主要な河川

### 5. 住環境の整備方針

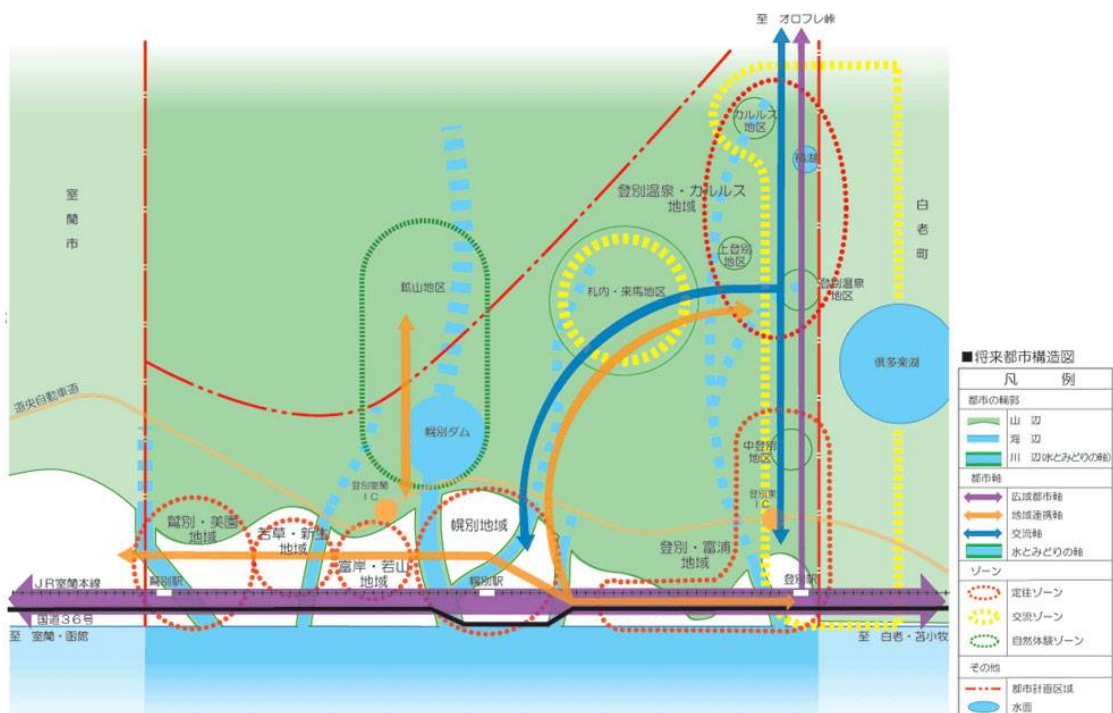
#### ●快適な住環境を整えた宅地の造成と良好な民間住宅の建設を誘導します

- 住宅地については、市街地開発事業の活用を図るなど計画的に整備を進めるとともに、地区計画制度などのルールを定め、良好な住宅建設の誘導を図ります。
- 老朽化した住宅などが多く見られる旧市街地では、地区計画制度、建築協定など建替え時のルールづくりを行いながら、住宅の共同・協調建替を誘導し、住環境の改善に努めます。
- 長寿社会に対応し、グループホームやグループリビングなどの施設の整備を誘導します。

#### ●良好な公営住宅の整備を進めます

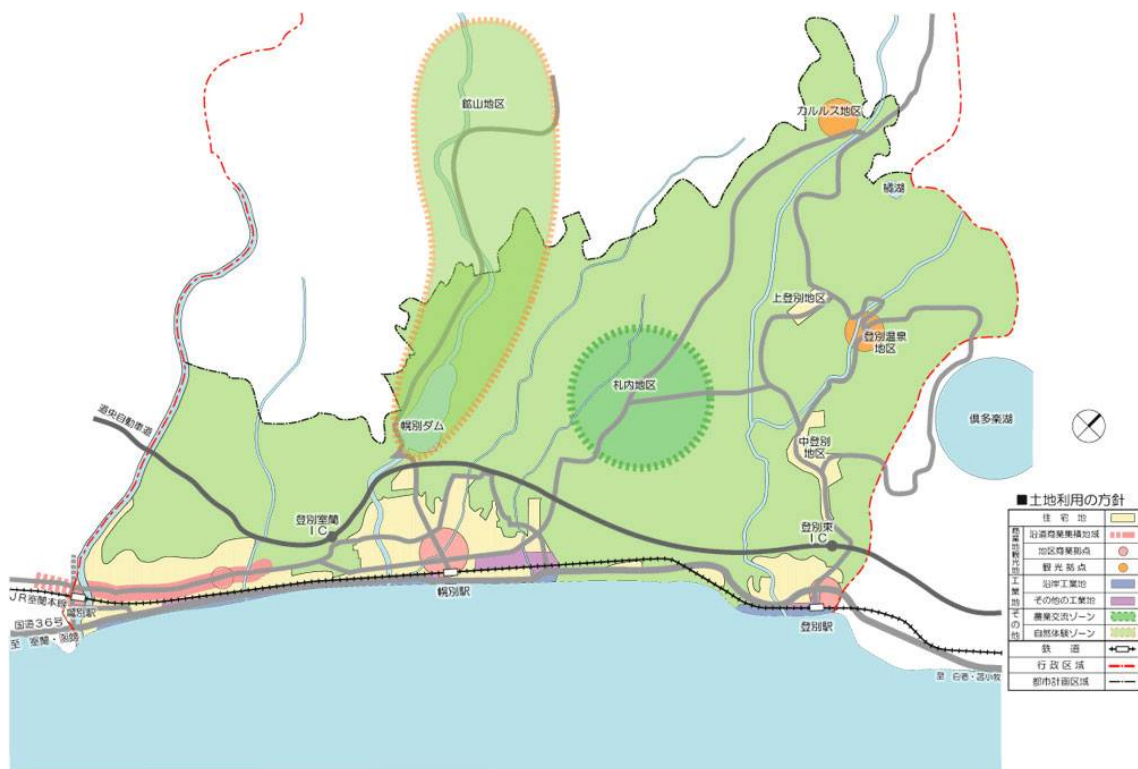
- 老朽化した公営住宅については、入居者の年齢や身体状況・ライフスタイルに適應した建替えを進めるとともに、団地全体の環境改善を図ります。

図表 4-1 都市計画マスタープランにおける将来都市構造



資料：登別市都市計画マスタープラン（2003（平成 15）年 3 月策定）

図表 4-2 都市計画マスタープランにおける土地利用の方針



資料：登別市都市計画マスタープラン（2003（平成 15）年 3 月策定）

#### 4-4 住宅関連計画

- 「登別市営住宅等長寿命化計画（2018（平成30）年3月軽微変更）」において、2015（平成27）年～2019（平成31）年度の5年間で建替81戸（現地建替え60戸、建替え（新設）21戸）の建設と92戸の除却、個別改善238戸が位置づけられています。

##### (1) 登別市営住宅等長寿命化計画

本市は2019（平成31）年度までの10年間の計画期間として、2010（平成22）年3月に「登別市営住宅等長寿命化計画」を策定し、2015（平成27）年3月に見直しを行い、2018（平成30）年3月に軽微変更を行いました。

本計画では市営住宅等について、修繕、改善、建替えなどの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化及び実施方針を示しています。

事業としては、2015（平成27）年～2019（平成31）年度の5年間で建替81戸（現地建替え60戸、建替え（新設）21戸）の建設と92戸の除却、個別改善238戸が位置づけられています。

## 第5章 市営住宅の課題

特性	課題
<p><b>1 公共賃貸住宅の供給状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2018（平成 30）年度現在、本市内の公共賃貸住宅は 1,883 戸で、うち市営住宅は 1,422 戸、道営住宅は 461 戸となっています。</li> <li>幌別地区に公共賃貸住宅戸数の 70.3%が偏在しています。</li> </ul>	<p>公共賃貸住宅の役割を再確認し、人口・世帯動態、需要動向等を踏まえ、適切な管理戸数を設定するとともに、長期に渡って良好な管理をしていく必要があります。また、市と道の連携による適切な維持管理を検討する必要があります。</p> <p>幌別地区の公共賃貸住宅の偏在を踏まえ、地区バランスに配慮した適正な配置計画を検討する必要があります。</p>
<p><b>2 市営住宅の整備状況</b></p> <p><b>(1) 構造、耐用年限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の構造をみると、木造・簡易耐火構造が 222 戸、15.6%、耐火構造が 1,200 戸、84.4%となっています。</li> <li>2018（平成 30）年度現在、市営住宅 1,422 戸のうち、耐用年限の 1/2 を経過しているのは 69.9%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10 年後の 2029 年度で 85.8%となります。</li> <li>既に耐用年限を経過しているのは 9.3%を占めています。今後、建替事業や用途廃止事業を行わないと仮定すると、10 年後の 2029 年度で 14.2%となります。</li> </ul>	<p>10 年後には耐用年限を経過するストックが 14.2%、耐用年限の 1/2 を経過するストックが 85.8%となることから、建替や改善等の実現可能な整備手法、プログラムを検討する必要があります。</p> <p>具体的には千代の台団地の建替事業の着実な推進、幌別西団地及び幌別東団地（改良）の用途廃止、既に耐用年限を経過又は計画期間中に耐用年限を経過する紅葉谷団地、美浜団地及び見晴団地、既に耐用年限の 1/2 を経過又は計画期間中に耐用年限の 1/2 を経過する柏葉団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地、借地の契約期限がある柏木団地について今後の活用方針について検討する必要があります。</p>

特性	課題
<p><b>(2) 規模、設備、共用部、屋外設備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 住戸規模は、比較的大きめの住戸が多く供給されており、「40㎡未満」の狭小住戸は6.0%となっています。</li> <li>• 浴室の整備済みは93.2%、浴室無しは幌別西団地の一部と紅葉谷団地の96戸、6.8%となっています。</li> <li>• 水洗化率は88.5%となっています。</li> <li>• 3箇所給湯設備は、258戸、18.1%で整備済みです。</li> <li>• 住戸内に手すりが設置されているのは、274戸、19.3%となっています。</li> <li>• 現在の公営住宅の整備基準ではエレベーターの設置が必要な中高層住宅（3階以上）のうち、エレベーターが設置されていない戸数は83.2%を占めています。</li> <li>• 駐車場整備率は84.7%ですが、基本的に全団地で駐車可能です。</li> <li>• 物置は、86.1%の住戸で確保されています。</li> <li>• 児童遊園は11団地、集会所は7団地で整備されています。</li> </ul>	<p>高齢社会に対応した良質なストックの形成に向け、浴室未整備住戸の早期の解消、3箇所給湯設備の設置、住戸内のバリアフリー化など、住宅ストックの性能向上について、可能な事業量や優先順位等を含め検討をする必要があります。</p> <p>具体的には、浴室なし住戸の解消のため、幌別西団地の用途廃止及び紅葉谷団地の用途廃止又は建替えを検討する必要があります。</p> <p>また、耐用年限が70年と長期に渡る耐火構造の団地である新生団地、桜木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、柏葉団地、幌別東団地、登別温泉団地について、外壁や屋根及び給排水等の長寿命化改善をはじめ、エレベーターの設置等を含めた個別改善を検討する必要があります。</p>

## 特性

### 3 入居世帯の特性

- 市営住宅の政策空き家を除く入居率は80.7%となっています。
- 3階以上の中耐・高耐では、3階以上の空き家が157戸（空家戸数の69.2%）を占めます。
- 市営住宅入居世帯のうち、60才以上の高齢者がいる世帯率は60.8%となっています。
- 市営住宅入居世帯の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」41.5%、「2人世帯」35.2%と小規模世帯の割合が高くなっています。
- 市営住宅入居世帯のうち、収入超過世帯は10.5%となっています。
- 近年（2015（平成27）～2017（平成29）年度）の市営住宅の募集、応募の状況をみると、2015（平成27）年度の応募倍率は2.7倍であったが、2017（平成29）年度の応募倍率は0.8倍と年々応募倍率が低下しています。

## 課題

高齢世帯率が高く、誰もが安心して暮らせる住環境の整備を検討する必要があります。

また、市営住宅の需要動向を踏まえ、適切な管理戸数を設定する必要があります。

具体的には、建替え等により整備される住棟においては、本市の市営住宅等整備基準に基づき、高齢者等へ配慮した整備をする必要があります。

また、3階建て以上中高層住棟が位置する新生団地、柏葉団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地、登別温泉団地について、エレベーター設置改修や住戸内及び共用部のバリアフリー化について検討する必要があります。



## 第6章 長寿命化に関する基本方針

---

### 6-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

今後は予防保全的な修繕や改善などを的確に実施できるよう、次の方針により市営住宅等の状態を把握します。

- ・本計画で整理した団地別及び住棟別住宅データをもとに本市が管理している市営住宅等ストックについて、建設、修繕、改善等の維持管理に関するデータを住棟単位で適切に管理します。
- ・定期的な点検を実施し予防保全的な維持管理に努めます。

### 6-2 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（LCC）の縮減に関する方針

市営住宅等の長寿命化には、建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理が重要です。

このため、次の方針により市営住宅等ストックの長寿命化に向けて取り組みます。

- ・定期点検の実施など予防保全的な維持管理に努めるとともに、住棟の耐久性の向上等を図る改善を実施することなどにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- ・定期点検の際は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐためのチェックを行い、修繕等を効率的に実施できるよう必要な箇所の点検に努めます。

### 6-3 地区バランスに配慮した市営住宅等整備に関する方針

市営住宅等は幌別地区に偏在している一方、市営住宅等の空き家戸数や将来的な人口・世帯の状況を考慮すると、鷺別地区の方が市営住宅等の需要は大きいと考えられます。

このため、今後の市営住宅等の整備にあたっては、幌別地区の市営住宅戸数の減少と鷺別地区への市営住宅等の供給を検討するなど地区バランスに配慮した市営住宅等の整備を図ります。

## **第7章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定**

---

### **7-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握**

#### **(1) 計画の対象**

本計画の対象は、本市が管理している公営住宅 13 団地、1,376 戸、改良住宅 2 団地、46 戸の合計 15 団地、1,422 戸と、これらの団地に付属する共同施設（集会所・駐車場・児童遊園等）とします。

#### **(2) 団地別・住棟別状況の把握**

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示す通りです。



## 7-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定フロー

市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(改定)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、①公営住宅等(公営住宅や改良住宅)の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施することとします。

②1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います。

具体的には、②-1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、②-2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。あわせて、改善の必要性の判断のために改善工事の実施状況を把握します。

③2次判定は、②1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います。

具体的には、③-1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と、③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定します。

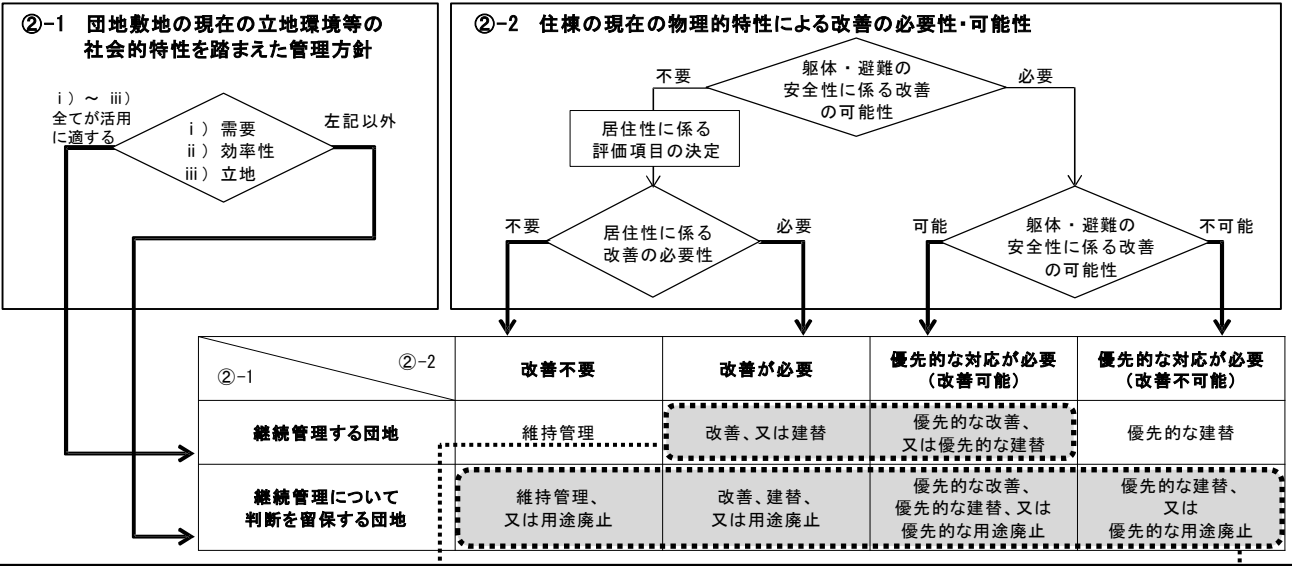
④3次判定は、④-1集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、④-2事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3長期的な管理の見通しを作成し、④-4計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりです。

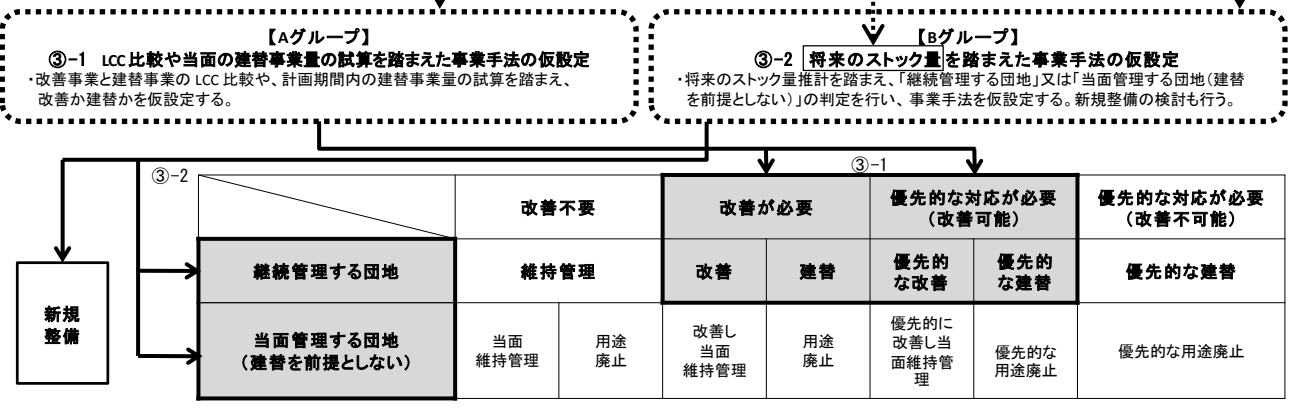
【事業手法の選定フロー】

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】

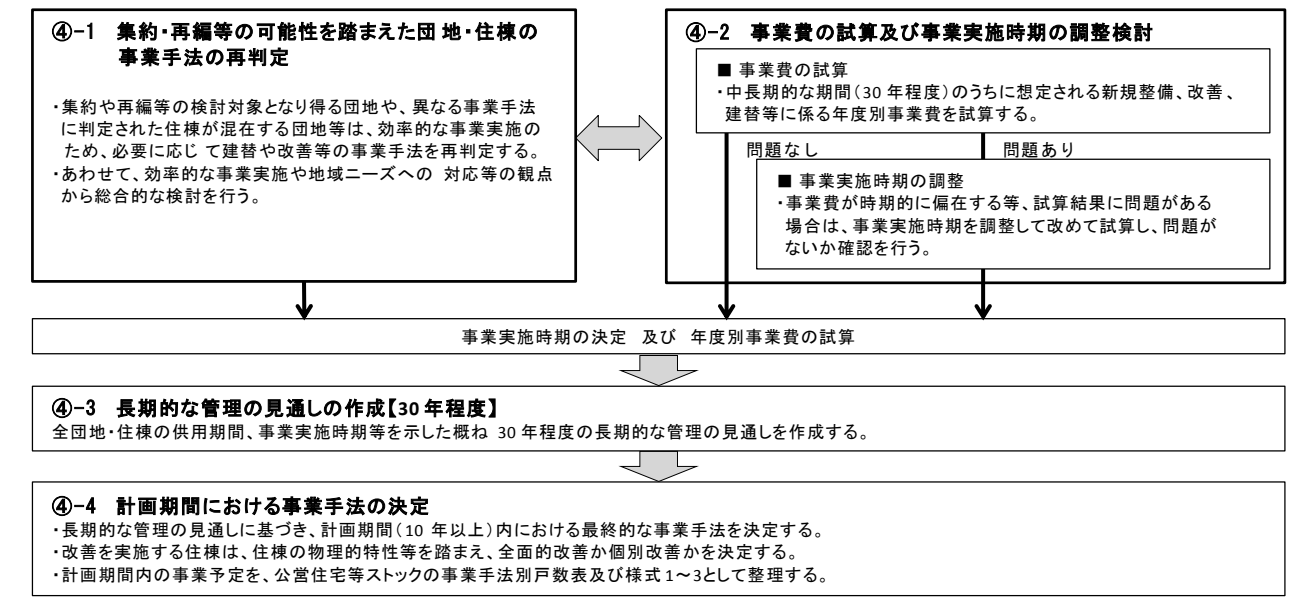
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



### 7-3 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

#### (1) 将来における登別市の公営住宅等ストック戸数の考え方

ここでは、国が公開する「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\*）」に基づき、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、そ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（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

\*「著しい困窮年収未満の世帯数」とは、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数をいう。

#### (2) 将来世帯数の推計

将来世帯数の推計で用いる将来人口については、「登別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における目標人口を用いて推計を行います。

「ストック推計プログラム」に基づき推計した本市の将来の一般世帯数は、下表のとおりとなります。

本計画の計画期間である 2029 年度の前後の推計値をみると、2025 年度では 19,958 世帯、2030 年度では 18,764 世帯と推計されます。

図表 7-1 ストック推計プログラムに基づく登別市の将来世帯数の推計

世帯主の年齢	2010年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
総数	21,680	21,640	20,940	19,958	18,764	17,504	16,453
20歳未満	111	166	138	146	158	151	154
20～24歳	471	502	458	413	357	428	351
25～29歳	733	687	684	648	587	503	607
30～34歳	1,194	922	856	876	845	784	700
35～39歳	1,632	1,413	1,093	988	1,012	978	920
40～44歳	1,432	1,726	1,446	1,117	1,007	1,030	1,011
45～49歳	1,431	1,542	1,815	1,522	1,168	1,040	1,100
50～54歳	1,527	1,468	1,563	1,843	1,547	1,190	1,106
55～59歳	2,178	1,569	1,535	1,630	1,943	1,672	1,334
60～64歳	2,571	2,157	1,517	1,483	1,559	1,854	1,557
65～69歳	2,357	2,436	1,982	1,386	1,329	1,373	1,616
70～74歳	2,163	2,213	2,393	1,908	1,336	1,279	1,284
75～79歳	1,860	1,982	2,088	2,284	1,825	1,286	1,222
80～84歳	1,228	1,512	1,689	1,790	2,009	1,616	1,197
85歳以上	792	965	1,318	1,577	1,756	2,015	2,008

### (3) 公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

前述の登別市の将来世帯数の推計をもとに、「ストック推計プログラム」によって、2040年度までの公営住宅施策対象世帯数の推計とそのうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計しました。

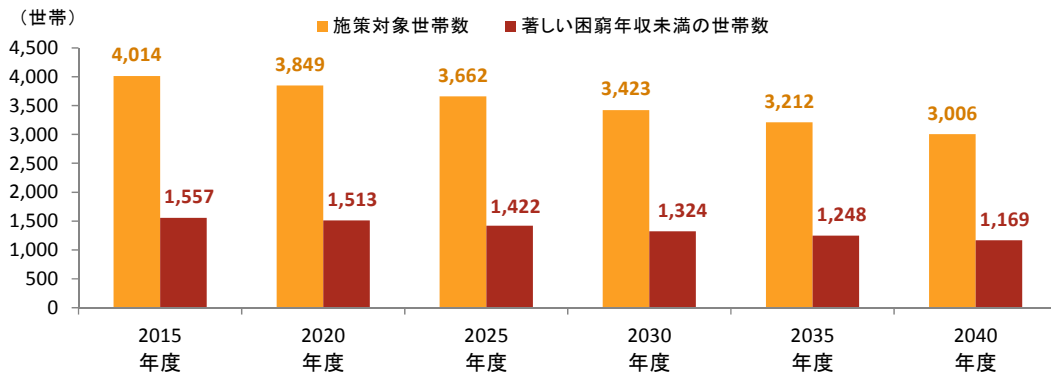
推計結果では、2025年度の公営住宅施策対象世帯数は3,662世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は1,422世帯、2030年度にはそれぞれ3,423世帯、1,324世帯と推計されました。

目標年である2029年度は、2025年度から2030年度にかけて単純推移するものと仮定すると、公営住宅施策対象世帯数は3,471世帯と推計され、著しい困窮年収未満の世帯数は1,344世帯と推計されました。

また、20年後の2039年度は、公営住宅施策対象世帯数は3,047世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は1,185世帯と推計されました。

図表 7-2 登別市の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
施策対象世帯数	4,014	3,849	3,662	3,423	3,212	3,006
著しい困窮年収未満の世帯数	1,557	1,513	1,422	1,324	1,248	1,169



図表 7-3 2025 年度および 2030 年度の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数

2025年度

住宅の 所有 関係	世帯 人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
		0 ～ 213	213 ～ 359	313 ～ 436	436 ～ 652	652 ～	
借家	1人	960	417	142	0	0	1,519
	2人	746	339	262	0	0	1,348
	3人	160	83	121	4	0	368
	4人	82	50	154	23	0	309
	5人	6	6	32	29	0	72
	6人～	31	13	2	1	0	45
	合計	1,984	908	713	57	0	3,662

2030年度

住宅の 所有 関係	世帯 人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
		0 ～ 198	198 ～ 359	292 ～ 406	406 ～ 617	617 ～	
借家	1人	886	416	196	0	0	1,498
	2人	664	312	252	36	0	1,264
	3人	119	56	116	6	0	297
	4人	66	31	119	45	0	260
	5人	1	0	23	34	0	58
	6人～	29	14	2	1	0	46
	合計	1,765	829	707	122	0	3,423

著しい困窮年収未満の世帯数の推計

2025年度

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0 ～ 213	213 ～ 313	313 ～ 436	436 ～ 652	652 ～	
1人	563	0	0	0	0	563
2人	539	0	0	0	0	539
3人	160	0	0	0	0	160
4人	82	25	0	0	0	107
5人	6	5	0	0	0	11
6人～	31	13	0	0	0	43
合計	1,379	43	0	0	0	1,422

2030年度

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0 ～ 198	198 ～ 292	292 ～ 406	406 ～ 617	617 ～	
1人	557	0	0	0	0	557
2人	515	0	0	0	0	515
3人	119	0	0	0	0	119
4人	66	22	0	0	0	88
5人	1	0	0	0	0	1
6人～	29	14	0	0	0	43
合計	1,288	36	0	0	0	1,324

: 公営住宅入居対象  
 : 著しい困窮年収未満の世帯の試算対象

図表 7-4 計画期間における公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2025	2029 (目標年)	2030	2035	2039 (構想)	2040
施策対象世帯数	3,662	3,471	3,423	3,212	3,047	3,006
著しい困窮年収未満の世帯数	1,422	1,344	1,324	1,248	1,185	1,169



#### (4) 住宅所有関係別世帯数の推計

住宅所有関係別世帯数の推計にあたっては、ここ 20 年間の住宅所有関係別世帯数の構成比の推移から、目標年次（2029 年度）における割合を推計します。

ここ 20 年間の推移をみると、持ち家が微減傾向、民間借家が増加傾向、公的借家、給与住宅、間借りが減少傾向にあることから、それぞれ関数式を用いた推計を行うと、下表のように設定されます。

この結果、目標年次（2029 年度）における公的借家世帯は、1,484 世帯と推計され、2039 年度は、1,208 世帯と推計されました。

図表 7-5 住宅に住む一般世帯数の推計

区分	国勢調査					推計値						備考
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2025	2029 (目標年)	2030	2035	2039 (20年後)	2040	
一般世帯数	21,232	21,609	21,480	21,680	21,640	19,958	19,003	18,764	17,504	16,663	16,453	
住宅に住む一般世帯	20,477	21,018	21,049	21,375	21,256	19,756	18,838	18,607	17,385	16,568	16,363	
	96.4%	97.3%	98.0%	98.6%	98.2%	99.0%	99.1%	99.2%	99.3%	99.4%	99.5%	※1

※1:「住宅に住む一般世帯」は、関数式をあてはめ、決定係数の高い「べき乗式」により算出した。

図表 7-6 住宅所有関係別世帯数の推計

区分	国勢調査					推計値						備考
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2025	2029 (目標年)	2030	2035	2039 (20年後)	2040	
住宅に住む一般世帯	20,477	21,018	21,049	21,375	21,256	19,756	18,838	18,607	17,385	16,568	16,363	
主世帯	20,075	20,759	20,773	21,130	20,934	19,538	18,637	18,410	17,208	16,404	16,202	
持ち家	12,994	14,022	13,973	14,054	13,967	12,887	12,273	12,118	11,305	10,763	10,628	※2
公的借家	1,664	1,744	1,757	1,697	1,598	1,593	<b>1,484</b>	1,457	1,312	<b>1,208</b>	1,182	※3
民間借家	4,004	3,820	4,075	4,427	4,566	4,428	4,318	4,289	4,119	4,010	3,981	※2
給与住宅	1,413	1,173	968	952	803	630	562	546	472	423	411	※2
間借り	402	259	276	245	322	218	201	197	177	164	161	※2

区分	国勢調査					推計値						備考
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2025	2029 (目標年)	2030	2035	2039 (20年後)	2040	
住宅に住む一般世帯	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
主世帯	98.0%	98.8%	98.7%	98.9%	98.5%	98.9%	98.9%	98.9%	99.0%	99.0%	99.0%	
持ち家	63.5%	66.7%	66.4%	65.7%	65.7%	65.2%	65.1%	65.1%	65.0%	65.0%	64.9%	※4
公的借家	8.1%	8.3%	8.3%	7.9%	7.5%	8.1%	7.9%	7.8%	7.5%	7.3%	7.2%	
民間借家	19.6%	18.2%	19.4%	20.7%	21.5%	22.4%	22.9%	23.1%	23.7%	24.2%	24.3%	※5
給与住宅	6.9%	5.6%	4.6%	4.5%	3.8%	3.2%	3.0%	2.9%	2.7%	2.6%	2.5%	※6
間借り	2.0%	1.2%	1.3%	1.1%	1.5%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	※7

※2:各構成比を乗じて算出した。

※3:「住宅に住む一般世帯」から「持ち家」「民間借家」「給与住宅」「間借り」の合計値を引いて算出した。

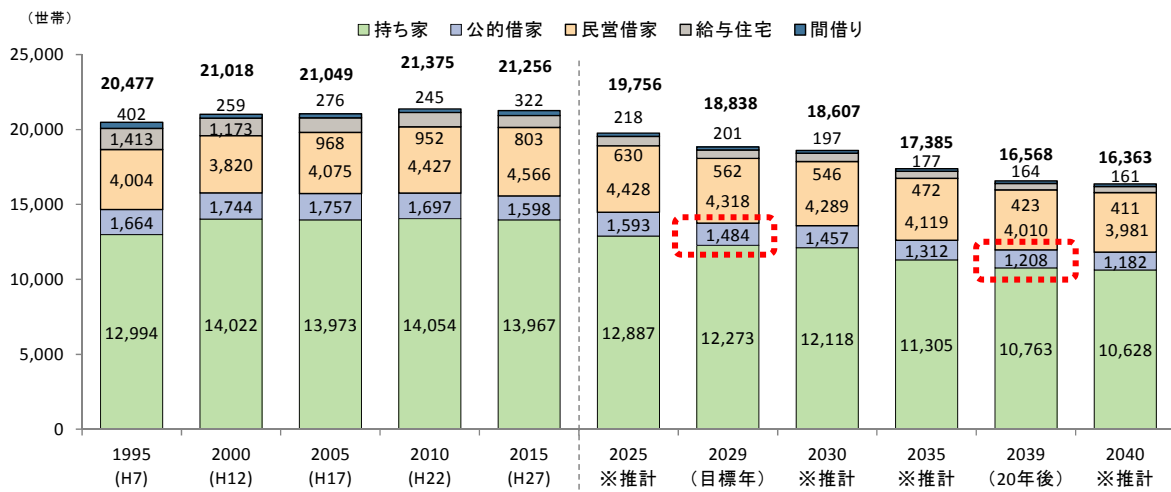
※4:「持ち家」は、近年は微減傾向で推移していることから、2000(H12)から2015(H27)で関数式をあてはめ、決定係数の高い「対数式」により算出した。

※5:「民間借家」は、関数式をあてはめ、決定係数の高い「直線式」により算出した。

※6:「給与住宅」は、関数式をあてはめ、決定係数の高い「対数式」により算出した。

※7:「間借り」は、関数式をあてはめ、決定係数の高い「対数式」により算出した。

図表 7-7 住宅所有関係別世帯数の推計



## (5) 市営住宅の想定戸数

人口ビジョンに基づき推計した 2029 年度の公的借家世帯 1,484 世帯のうち、本市内にある北海道営住宅戸数 461 戸を除いた世帯数が市営住宅に入居するものと想定します。

以上から、市営住宅に入居する公的借家世帯数は 2029 年度に 1,023 世帯、2039 年度に 747 世帯と推計されます。

また、2029 年度においては 2030 年度から 2039 年度までの間に、2039 年度においては 2040 年度から 2049 年度までの間に耐用年限を超過する市営住宅及び借地契約を満了する市営住宅を用途廃止すると仮定した場合、入居者移転等の事業実施に必要な空き家戸数は 2029 年度に 124～172 戸、2039 年度に 64～376 戸が必要と想定されます。

よって 2029 年度の市営住宅ストックの目標管理戸数は 1,147～1,195 戸、2039 年度の市営住宅ストックの目標管理戸数は 811～1,123 戸と設定します。

なお、想定した管理戸数は住宅セーフティネットして著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数となっています。公営住宅施策対象世帯数よりは少ない戸数ではありますが、これまでと同様に民間賃貸住宅等を活用して対象世帯数を収容していくことを想定します。

### ●公的借家に住む世帯数の推計

(人口ビジョンに基づく推計)	(世帯)	
	2029年度	2039年度
公的借家	1,484	1,208

●公的借家に住む世帯数から道営住宅を除いた世帯を市営住宅で受け入れる。

**道営住宅 461戸**

●市営住宅でカバーする世帯数 …①	(世帯)	
	2029年度	2039年度
人口ビジョン	1,023	747

●事業実施に必要な空き住戸数 …②	(戸)	
	2029年度	2039年度
事業実施に必要な空き住戸数	124～172	64～376

### ● ①+②=将来の住宅ストック数の想定

	2029年度	2039年度
市営住宅必要戸数	1147～1195	811～1123

## 7-4 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

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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定しますが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在すること考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定します。

#### ① 需要

- ・応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・応募倍率が0.5倍以上の団地や空家率が30%未満の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価します。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

平成29年度の応募倍率は柏葉団地（0.2倍）と千歳団地（0.3倍）は応募倍率が0.5倍未満と低くなっていますが、その他の団地は応募倍率0.5倍以上となっています。

空き家率は紅葉谷団地（40.0%）、美浜団地（47.4%）、幌別東団地（改良・62.5%）は空き家率が30%以上と高くなっていますが、その他の団地は空き家率が30%未満と低くなっています。

千代の台団地、幌別西団地は政策空き家を実施しています。

## ② 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・団地に係る法規制(用途地域、指定容積率、日影規制等)、団地の敷地規模及び形状等により3階以上建物の建設の可能性がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

用途地域指定では、全団地高度利用は可能です。

柏葉団地は、企業の送水管用地により敷地が分断されており、効率性が低いと考えられます。

幌別東団地(公住)は、都市計画道路の指定により敷地が分断されて、効率性が低いと考えられます。

## ③ 立地

### 【利便性】

- ・団地が公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、継続管理することに適するものと評価します。
- ・基本的には市街化区域内にあることから利便性は高いと判断できますが、市街化区域の縁辺部に立地する場合は利便性が普通、登別市街地や登別温泉市街地から離れている場合は利便性が低いと判断します。

### 【地域バランス】

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。
- ・本市では幌別市街地に市営住宅が偏在していることから幌別市街地に立地している公営住宅等は地域バランス的に問題があると判断します。
- ・地区で複数団地がある場合は、国道や河川等によって地区内の区分された区域内で1つしかない団地及び地区内で規模の大きい団地を必要性があると判断します。
- ・登別地区や登別温泉地区内で複数の団地がある場合、人口等を勘案し必要性について検討します。

### 【災害危険区域等の内外】

- ・団地が、建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき、災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱いません。
- ・災害危険区域としては、土砂災害防止法にもとづく土砂災害特別警戒区域で判断することとし、土砂災害特別警戒区域内にある団地は適地ではないと判断します。

### 【利便性】

利便性については、幌別西団地、柏葉団地、幌別東団地（公住・改良）、美浜団地は幌別市街地の縁辺部に立地し利便性は普通と判断します。紅葉谷団地は中登別市街地に立地し利便性は低いと判断します。見晴団地は登別温泉市街地から離れて立地し利便性は低いと判断します。その他の団地は利便性が高いと判断します。

### 【地域バランス】

地区別の団地立地状況は次のとおりです。

地区名	団地名
鶯別	千代の台団地、新生団地
幌別	幌別西団地、桜木団地、柏葉団地、柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地（公住・改良）、美浜団地
登別	登別旭団地、紅葉谷団地
登別温泉	登別温泉団地、見晴団地

地域バランスという点では、幌別地区にある団地は、市営住宅が幌別地区に偏在していることから問題があると判断します。

登別地区の紅葉谷団地と登別温泉地区の見晴団地はいずれも地区に新設団地及び耐用年限が長く規模が大きい団地が他にあるため、人口等を勘案し、必要性について検討します。

### 【危険区域】

危険区域としては、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域で判断することとし、全団地が区域外にあり適地に立地していると判定します。

#### ④ 判定結果

以上より、千代の台団地、新生団地、登別旭団地、登別温泉団地は「継続管理する団地」と判断します。桜木団地は幌別市街地にあり地域バランスの点で問題がありますが、建設年度が平成 10 年度～平成 14 年度と幌別市街地に立地する団地の中で最も新しいことから再編対象とならないと判断し「継続管理する団地」と判断します。

幌別西団地、柏葉団地、柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地（公住・改良）、紅葉谷団地、見晴団地、美浜団地は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

【図表 7-2 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針】

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	1次判定(②-1 団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針)							判定結果	
					需要		効率性		立地				
					応募倍率	空家率	高度利用		利便性	地域 バランス	区域		
					0.5以上	30%未満	法規制	敷地規模	高い	偏在・必要性	土砂災害特別 警戒区域内外		
公営住宅	千代の台団地	S47 ~ S54	簡二	9	40	建替事業中による政策空き家中	建替事業中による政策空き家中	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	○ 髙別地区で必要性あり	○ 区域外	継続管理
	新生団地	S55 ~ S57	中耐	3	84	○ H29募集なし H28/5.7倍	○ 3.6%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	○ 髙別地区で必要性あり	○ 区域外	継続管理
	桜木団地	H10 ~ H14	中耐	3	130	○ 3.5倍	○ 6.2%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	継続管理
	髙別西団地	S38 ~ S45	簡平	20	80	政策空き家中	政策空き家中	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	柏葉団地	S58 ~ S60	中耐	4	76	× 0.2倍	○ 22.5%	○ 高度利用可能	× 企業の送水管用地で分断	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
		S59	簡二	1	4	× 0.2倍	○ 22.5%	○ 高度利用可能	× 企業の送水管用地で分断	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	柏木団地	S52 ~ S53	中耐	12	288	○ 1.5倍	○ 25.0%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	緑ヶ丘団地	H1 ~ H5	中耐	5	96	○ 0.8倍	○ 22.9%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	千歳団地	S61 ~ S62	中耐	3	70	× 0.3倍	○ 12.9%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 髙別市街地に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	髙別東団地	H17 ~ H19	中耐	1	44	○ 0.6倍	○ 20.5%	○ 高度利用可能	× 都市計画道路指定により分断	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
		S47 ~ S54	中耐	15	360	○ 0.6倍	○ 20.5%	○ 高度利用可能	× 都市計画道路指定により分断	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	登別旭団地	H24 ~ H25	木平	4	16	○ 1.0倍	○ 6.2%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 登別市街地に立地	○ 登別地区で必要性あり	○ 区域外	継続管理
	紅葉谷団地	S42	簡平	5	20	募集なし	× 40.0%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	× 中登別(集落)に立地	× 登別地区で必要性について検討が必要	○ 区域外	判断留保
	登別温泉団地	S51	中耐	1	24	○ 1.0倍	○ 23.1%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 登別温泉市街地に立地	○ 登別温泉地区で必要性あり	○ 区域外	継続管理
H9		高耐	1	28	○ 1.0倍	○ 23.1%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	○ 登別温泉市街地に立地	○ 登別温泉地区で必要性あり	○ 区域外	継続管理	
見晴団地	S57	簡二	4	16	募集なし	○ 18.8%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	× 登別温泉市街地より離れて立地	× 登別温泉地区では必要性について検討が必要	○ 区域外	判断留保	
改良住宅	美浜団地	S49 ~ S51	簡二	8	38	募集なし	× 47.4%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保
	髙別東団地	S48	簡二	2	8	募集なし	× 62.5%	○ 高度利用可能	○ 高度利用可能	△ 髙別市街地の縁辺部に立地	× 髙別地区に市営住宅が偏在している	○ 区域外	判断留保

## (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係わることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について改善が可能か不可能かを判定します。

安全性に問題がない場合は居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

### ① 躯体の安全性

- ・1981(昭和 56)年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。

1981(昭和 56)年以前に建設された住棟を有する団地は、千代の台団地、新生団地、幌別西団地、柏木団地、幌別東団地(公住・改良)、紅葉谷団地、登別温泉団地、美浜団地ですが、いずれの団地についても簡易診断済みであり、全ての住棟が耐震性を有するものと判断します。

### ② 避難の安全性

- ・二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価します。

どの住棟も基本的に避難の安全性が確保されていると判断します。



### ③ 居住性

・次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価します。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 m <sup>2</sup> 以上を基準として、居住性を満たすと評価します。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成 25 年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成 4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価します。
バリアフリー性	1991（平成3）年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、1991（平成3）年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価します。
住戸内の設備状況	浴室及び給湯設備が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価します。

住戸面積についてはどの住棟も基準を満たしています。

省エネルギー性については 1991（平成3）年以前、バリアフリー性については 1990（平成2）年以前に建設された住棟が基準を満たさないと考えられますが、工事が大きいことや入居者負担が大きい事等を考慮し、長寿命化改善及び浴室なし住戸の解消を優先して、省エネルギー改善とバリアフリー改善は原則実施しないこととします。

浴室未整備住戸がある団地は幌別西団地の一部と紅葉谷団地であり、その他の団地は浴室が整備済みです。

給湯設備は桜木団地、幌別東団地（公住・1号棟）、緑ヶ丘団地（4・5号棟）、登別旭団地、登別温泉団地（2号棟）が整備済みであり、その他の団地は未整備ですが、入居者が適宜給湯設備を設置しており、実質的な問題が少ないと考え、給湯設備改善は原則実施しないこととします。ただし、特に地域偏在が課題となっている幌別地区に立地し、集約・再編の受け皿となる団地については、長期にわたって良好な住環境を形成する必要があることから給湯設備改善について検討することとします。

### ④ 改善履歴

・過去 10 年以内（2007（平成 19）年以降）に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（10 年間等）の間は建替又は用途廃止しないものとし、標準管理期間後に必要な活用を図っていく候補とします。

過去 10 年間に改善事業（いずれも屋根・外壁改修）を実施している団地・住棟は新生団地、柏木団地（1～9、11～12号棟）、登別温泉団地（1号棟）、見晴団地（2号

棟・屋根のみ) です。

新生団地、柏木団地（1～9、11～12 号棟）、登別温泉団地（1 号棟）は改善不要と判断します。

### ⑤ 長寿命化型改善の必要性

・市が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要がある項目については管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟を長寿命化型改善の候補と判定します。

長寿命化型改善の候補としては、桜木団地、柏葉団地、柏木団地（10 号棟）、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地（公住）、登別温泉団地（2 号棟）、見晴団地（1、3～4 号棟）、美浜団地の屋根及び外壁改修、見晴団地（2 号棟）の外壁改修が考えられます。

その他の団地は耐用年限を既に超過しているか、耐用年限が個別改善の標準管理期間である 10 年を下回っているため、長寿命化型改善の候補と判定しません。

### ⑥ 1 次判定結果のまとめ

以上より、1 次判定結果を整理すると下表のようになります。

【図表 7-3 1 次判定による事業手法の仮設定】

②-2 \ ②-1	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)
②-1 \ 継続管理する団地	維持管理 ・新生団地 ・登別旭団地 ・登別温泉団地(1)	改善、又は建替 ・千代の台団地 ・桜木団地 ・登別温泉団地(2)	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
②-1 \ 継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止 ・幌別西団地 ・柏木団地(1～9,11～12)	改善、建替又は用途廃止 ・柏葉団地 ・柏木団地(10) ・緑ヶ丘団地 ・千歳団地 ・幌別東団地(公営) ・紅葉谷団地 ・見晴団地 ・美浜団地(改良) ・幌別東団地(改良)	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

注) 表中「Aグループ」とは②-1において「継続管理する団地」のうち、②-2において「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価され、ライフサイクルコス

トや計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の判定を行う。

- 注) 表中「Bグループ」とは「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②—1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か「建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。
- 注) 住棟別の判定結果については、「団地別・住棟別判定データ一覧」を参照

## 7-5 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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討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）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、建替可能な耐用年限の超過年数、改善事業計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

Aグループに該当する団地・住棟は、千代の台団地、桜木団地、登別温泉団地（2号棟）です。

このうち、千代の台団地は建替事業中のため「建替」と仮設定します。

桜木団地、登別温泉団地（2号棟）は耐用年限の1/2を超過していないことから「改善」と仮設定します。

### (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのか、の判定を行うとともに、事業手法を仮設定します。

現在の市営住宅管理戸数は1,422戸ですが、本計画においては市営住宅の目標管理戸数を2029年度1,147～1,195戸程度、2039年度811～1,123戸程度と設定しており、将来的にストックが余剰となると考えられます。

Bグループに該当する団地・住棟は、幌別西団地、柏葉団地、柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地（公住・改良）、紅葉谷団地、見晴団地、美浜団地です。

このうち、幌別西団地は千代の台団地の建替に伴い統合するため既に政策空き家を実施していることから、「用途廃止」と仮設定します。また、幌別東団地（改良）は既に用途廃止事業に着手していることから「用途廃止」と仮設定します。

柏葉団地は幌別市街地の縁辺部に位置しており、利便性等から将来的な需要が低下することが考えられることから「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、耐用年限の1/2が残存している1～3、5号棟は「改善し当面維持管理」と仮設定します。

計画期間内に耐用年限が超過する4号棟は将来的にストックが余剰となることから

「用途廃止」と仮設定します。

柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地は幌別市街地の利便性の高い場所に立地しており、「継続管理する団地」とし、「改善」と仮設定します。

幌別東団地（公住）は、幌別市街地の縁辺部に位置しており、利便性等から将来的な需要が低下することが考えられることから「当面管理する団地(建替を前提としない)」とし、将来的にストックが余剰となることから「用途廃止」と仮設定します。

ただし幌別東団地（1号棟）に関しては建設後まだ15年以内の新しい住棟であることから「継続管理する団地」とし、「改善」と仮設定します。

紅葉谷団地は耐用年限を既に超過し、見晴団地、美浜団地は計画期間内に耐用年限を超過すること、立地による利便性も低く、将来的にストックが余剰となることから「用途廃止」と仮設定します。

以上の方針に基づき、2次判定において団地・住棟の事業手法を仮設定すると次のようになります。

【図表 7-4 2次判定による事業手法の仮設定】

	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
継続管理 する団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新生団地</li> <li>・登別旭団地</li> <li>・登別温泉団地(1)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・桜木団地</li> <li>・柏木団地</li> <li>・緑ヶ丘団地</li> <li>・千歳団地</li> <li>・幌別東団地(公営1)</li> <li>・登別温泉団地(2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千代の台団地</li> </ul>			
当面管理 する団地 (建替を前 提としない)	当面維持 管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改 善し当面維 持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・幌別西団地</li> <li>・幌別東団地(公営 72R～76R3,79R)</li> <li>・紅葉谷団地</li> <li>・見晴団地</li> <li>・美浜団地(改良)</li> <li>・幌別東団地(改良)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柏葉団地 (1～3,5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柏葉団地(4)</li> </ul>			

## 7-6 3次判定：計画期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。

### (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

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

#### ① 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。
- ・改善、維持管理と判定された住棟が混在する団地において、団地単位として改善の整合性を図る場合は判定の見直しを検討します。
- ・また、事業実施時期の調整も行います。

登別温泉団地1号棟は改善事業を実施したため維持管理、2号棟は改善と仮設定しています。

2号棟では、居住性向上のために、給水方式を直圧式に変更する改善を実施する予定であり、団地単位で給水方式を統一するために、1号棟においても直圧給水方式へ変更するため改善と判定します。

#### ② 集約・再編等の可能性に関する検討

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

柏木団地は、2036年度（令和18年度）を期限として、民有地を借地しています。また、将来的にストックが余剰となるほか、幌別地区に市営住宅が偏在し、空き家も集中していることから、市有地に立地する市営住宅に集約することとし、用途廃止と判定します。

老朽化が著しい紅葉谷団地は、同一生活圏にある登別温泉団地（又は登別旭団地、道営登別東町団地）に集約し、用途廃止と判定します。

老朽化が著しい見晴団地は、同じ登別温泉地区にある登別温泉団地に集約し、用途廃止と判定します。

老朽化が著しい美浜団地、幌別東団地（改良）は、近接した幌別東団地に集約

し、用途廃止と判定します。

緑ヶ丘団地は、幌別東団地（公住）の将来的な用途廃止に向けた入居者移転の受け皿の団地として長期にわたって良好な住環境を確保する必要があることから、エレベーター設置改修や給湯設備改修等のバリアフリー改修や居住水準向上改修等を複合的に実施する改善を行います。

## **(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討**

### **① 事業費の試算**

中長期的な期間（30年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算します。

各年度の概算事業費は後述の表「計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し」で示しています。

### **② 事業実施時期の調整**

事業費試算結果や事業量をもとに、他の公共事業等も勘案して、市営住宅事業の予算の確保や事業費の平準化等に配慮しながら事業実施時期を調整します。

計画期間中（当初の10年間）は、前半に事業継続中の千代の台団地の建替事業と関連する幌別西団地の用途廃止、改善や修繕が必要な団地への個別改善事業や計画修繕を実施します。後半には借地契約期間を踏まえて柏木団地の5棟分の用途廃止や老朽化が著しい小規模団地の集約のための用途廃止に着手します。

その後の20年間は、人口動向や市営住宅需要を勘案しながら、計画期間で対応できない柏葉団地4号棟の用途廃止、柏木団地の7棟分の用途廃止、緑ヶ丘団地2～5号棟の個別改善、幌別東団地1号棟の個別改善の実施を予定します。











## 第8章 長寿命化のための実施方針

### 8-1 点検の実施方針

#### (1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となるのは、原則3階以上かつ1,000㎡以上の住棟であり、本市では新生団地、桜木団地、柏葉団地1・3・5号棟、柏木団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、幌別東団地、登別温泉団地が該当し、次回の点検時期は2020年（令和2年）です。

法定点検については引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法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。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととします。

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回の点検に役立てることとします。

#### (2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。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、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等を効率的に行います。

### 8-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕※を実施します。

具体的には、屋上・外壁の長寿命化型改善や全面的改善及び建替の対象とはならない住棟について屋根・外壁塗装、EV更新等の修繕を行います。

本計画期間では桜木団地、登別温泉団地（2号棟）のEV更新、幌別東団地の外壁改修の実施を予定します。

※計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は改善事業により対応することを原則とする

【参考】修繕周期表 (1/2)

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	参考文献	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
<b>1. 屋根防水</b>										
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、パラペット天端	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		●			
<b>2. 床防水</b>										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(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		●			
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		●			
<b>3. 外壁塗装等</b>										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上裏)、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	●	●			
<b>4. 鉄部塗装等</b>										
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 (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、隔て板柵、物干金物等 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	-		●			
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		●			
		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 (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		●			
		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 (ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		●			
		塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		●			
<b>5. 建具、金物等</b>										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア  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(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	●				
		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 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 屋上フェンス等	取替	24年	取替	③		●			
		取替	24年	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	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	●				
		取替	36年	撤去またはかぶせ工法	③		●			
<b>6. 共用内部</b>										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					●
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					●
<b>7. 給水設備</b>										
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	●				
		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	●				

【参考】修繕周期表 (2/2)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					
					参照文献	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
<b>8. 排水設備</b>										
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	鑄鉄管	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	●				
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	●				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	●				
		取替	15年		③	●				
<b>9. ガス設備</b>										
①ガス管(屋内)	ガス管 ガスメーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	●				
		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	被膜鋼管ポリエステル管	①	●				
<b>10. 空調機器設備</b>										
①空調設備	管理員室、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	●				
<b>11. 電灯設備</b>										
①電灯設備	共用廊下、エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	●	●			
		取替	4~6年		-	●	●			
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年		③	●				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	●				
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導体及び継手	取替	40年		③	●				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	●				
<b>12. 情報・通信設備</b>										
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				●	
<b>13. 消防設備</b>										
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	●				
<b>14. 昇降機設置</b>										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15年		③				●	
		取替	30年		③				●	
<b>15. 立体駐車場設備</b>										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	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				●	
<b>16. 外構・附属施設</b>										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	補修	20年		①			●	●	
		取替	20年		①	●			●	
		取替	20年		①		●			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				●	
		整備	20年		①					●
<b>17. 仮設工事</b>										
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	-					
<b>18. 専用部分</b>										
①住設機器	浴室ユニット 分電盤	取替	25年		①				●	
		取替	15年		①	●				
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜 換気扇	取替	15年		①				●	
		取替	20年		①				●	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2000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)

資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」平成28年8月 国土交通省

### 8-3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅等ストックについては、居住者の安全性、躯体の長寿命化、居住性等の必要性や効果などを考慮し、財政状況を勘案しながら適切に改善事業を実施します。

なお、本計画期間内で実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業及び福祉対応型改善事業、居住性向上型改善事業を予定しています。

#### (1) 長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体の劣化の縮減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

本計画期間内では、柏葉団地、緑ヶ丘団地、千歳団地、登別温泉団地で外壁・屋根改修を実施する予定です。

(各団地の実施内容及び実施予定時期は「計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し」を参照。以下同様。)

**実施内容:**

**外壁・屋根改修等**

#### (2) 福祉対応型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅等ストックにおいて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

本計画期間内では緑ヶ丘団地で実施する予定です。

**実施内容:**

**EV設置、住戸内バリアフリー化等**

#### (3) 居住性向上型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟については、設備の機能向上の観点から、居住性を向上させる改善を行います。

本計画期間内では桜木団地、緑ヶ丘団地、登別温泉団地で実施する予定です。

**実施内容:**

**直圧給水方式への変更等**

## 8-4 建替事業の実施方針

計画期間内の建替事業として、建替事業中の千代の台団地を予定します。

団地の整備テーマは「地域で、子どもから高齢者まで「見守る」千代の台団地」としており、テーマに即した住棟配置と居住者の生活にあった暮らしやすい住宅を確保し、地域や団地全体の居住環境の向上を図ります。（「登別市千代の台団地建替基本設計書（平成 29 年 3 月 29 日）」）

実施時期については 2020（令和 2）年度から 2 ヶ年で 24 戸の建設と 2021（令和 3）年度に集会所の建設、及び駐車場の整備、2022（令和 4）年度に 12 戸の建設、2023（令和 5）年度に屋外広場及び通路の整備を予定しています。

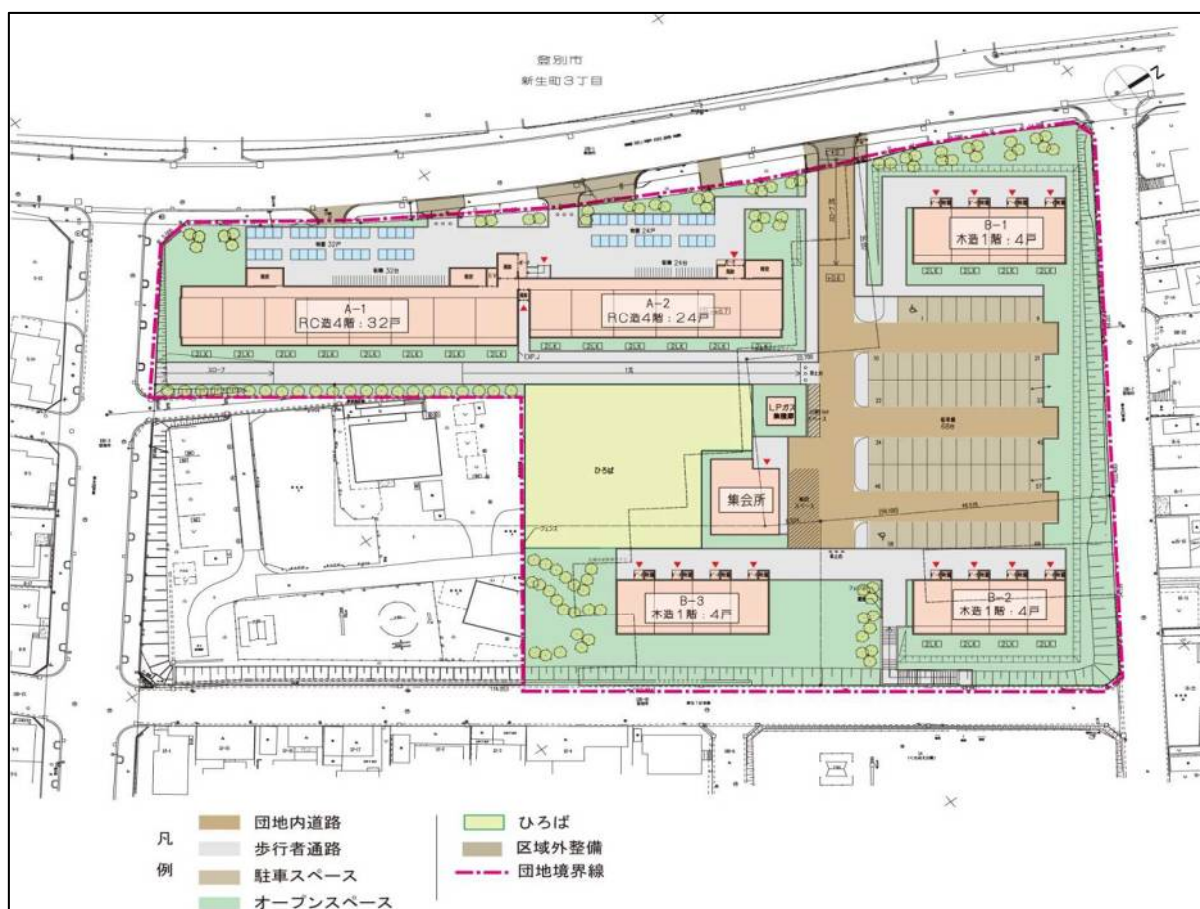
構造と戸数に関しては一般世帯・高齢者単身世帯向けに RC 造 4 階建て 24 戸、子育て世帯向けに木造平屋による 3 棟 12 戸の建設を予定しています。

なお、2019（令和元）年度に RC 造 4 階建て 32 戸を建設し、全体計画としては合計 68 戸となる予定である。

建替事業にあたってはユニバーサルデザインの導入を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりをめざすとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献します。

また、団地敷地内を一部割譲し、子育て施設用地を確保します。

図表 8-1 千代の台団地建替基本計画配置計画図





## 第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果

### 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしています。

① 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。

② 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

算出には国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用します。

#### (1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

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

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

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費。
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から、修繕費相当額を控除<sup>※1</sup>（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額。  
（注）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。（注）  
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定します。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまいません。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額。（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

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

## (2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

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

① 1棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）（単位：千円/棟・年）

②  $LCC（計画前） = \frac{（建設費+修繕費+除却費）^{※2}}{評価期間（改善非実施）}$  （単位：千円/棟・年）

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

- 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定します。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまいません。
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえますが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもかまいません。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（注）。

（注）：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化します。

③  $LCC（計画後） = \frac{（建設費+改善費+修繕費+除却費）^{※3}}{評価期間（改善実施）}$  （単位：千円/棟・年）

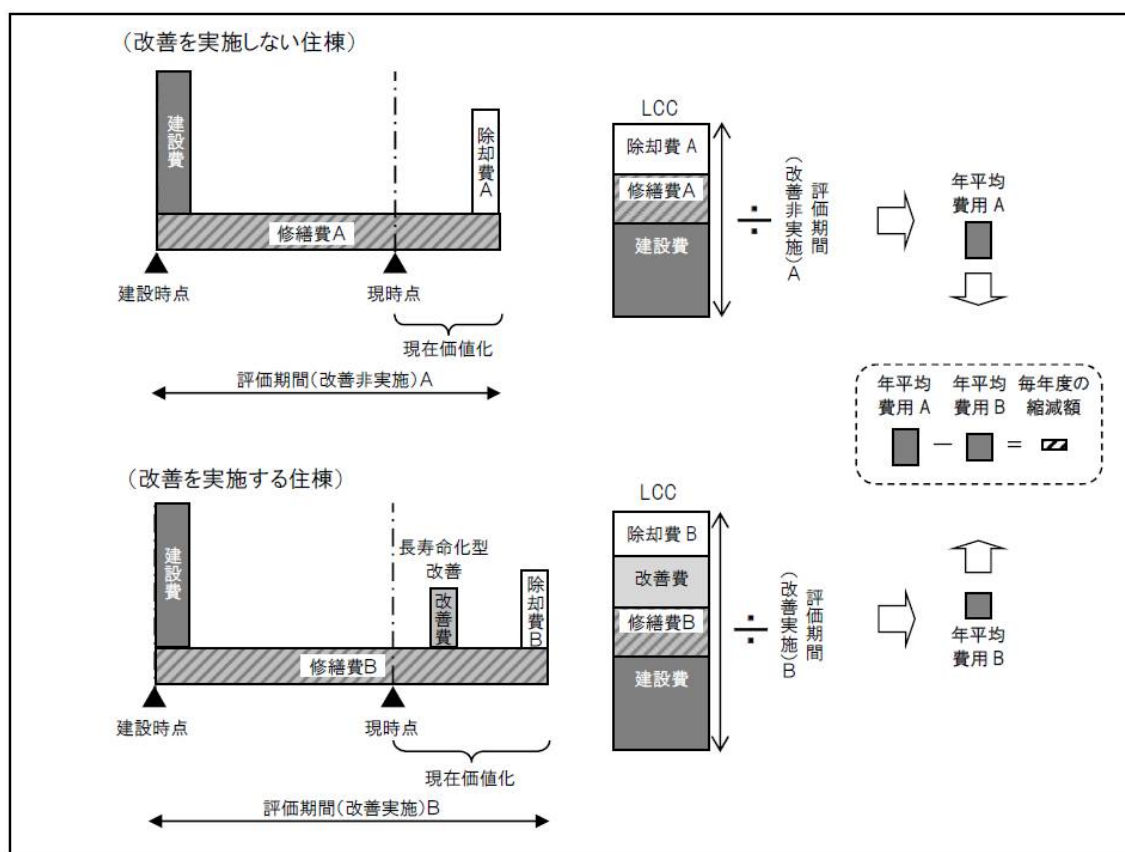
※3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- 建設費：②の記載と同じ。
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額\*4（注）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）。
- 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する<9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

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

### 【ライフサイクルコストの算出イメージ】



## 9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

### (1) 長寿命化型改善モデルの想定

長寿命型改善モデルとしては、千歳団地（中耐・1号棟：1986（昭和61）年建設 / 1棟30戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋根・外壁改修）を、2020（令和2）年に実施することを想定します。

この改善に要する工事費は類似例より、屋根改修工事が戸あたり約34万円、外壁改修工事が戸あたり約136万円、合計戸あたり170万円と想定します。

### (2) 算出の考え方

算出には、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と、実施しない場合の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の比較を行います。

現時点以後、将来に発生するコスト（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します。現在価値化のための算出式は以下のとおりです。

[現時点以降の経過年数] a年における [将来に発生するコスト] 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%））

### (3) 計画前モデルのライフサイクルコスト（LCC）

#### ① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。耐火構造の住棟の平均的管理期間として50年を想定します。

#### 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 250 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）

以上より、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコスト（LCC）はおよそ 33.6 万円/年・戸となります。

(4) 計画後モデルのライフサイクルコスト（LCC）

⑥ 評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって耐火構造の耐用年限である 70 年を目標管理期間と想定します。

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

- ・136 万円/戸と想定します。
- ・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し、対応しています。（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算出）
- ・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 250 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)

以上より、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(LCC)はおよそ 26.0 万円/年・戸となります。

(5) 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(LCC)の改善額は、年平均戸あたり 76,189 円、住棟あたり約 228.6 万円のコストが縮減されると算出しました。

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、実施対象となる千歳団地(中耐・1号棟)について長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

また、同様に計画期間内で長寿命化改善を実施する団地のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出したものを下表に示します。住棟あたりの年平均縮減額合計では約 1,306.7 万円のコストが縮減されると算出しました。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										① 計画前LCC (円/戸・年)	② 計画後LCC (円/戸・年)	LCC縮減効果	
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			③ 年平均縮減額 (①-②) (円/戸・年)	④ 住棟当たりの年平均縮減額 (③×戸数) (円/棟・年)
柏葉団地	1	20	中耐	S58			屋根・外壁改修(長寿命)								339,908	263,530	76,378	1,527,559
柏葉団地	2	12	中耐	S58			屋根・外壁改修(長寿命)								339,908	267,764	72,144	865,725
柏葉団地	3	20	中耐	S59				屋根・外壁改修(長寿命)							339,577	262,680	76,897	1,537,939
柏葉団地	5	24	中耐	S60					屋根・外壁改修(長寿命)						336,357	257,764	78,592	1,886,214
緑ヶ丘団地	1	20	中耐	H1									屋根・外壁改修(長寿命)	→	288,143	232,993	55,150	1,102,995
千歳団地	1	30	中耐	S61	屋根・外壁改修(長寿命)										335,737	259,548	76,189	2,285,674
千歳団地	3	20	中耐	S62		屋根・外壁改修(長寿命)									327,727	252,969	74,758	1,495,165
豊別温泉団地	2	28	高耐	H9									屋根・外壁改修(長寿命)		374,965	290,481	84,484	2,365,542
長寿命化改善合計															2,682,320	2,087,728	594,592	13,066,813

【参考】千歳団地におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例

■住棟諸元

団地名	千歳団地	評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟	
戸数	30	H31
構造	中耐階段室型	
建設年度	S61	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	
経過年数	33	

■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	340,000 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	1,360,000 円/戸	34 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	1,700,000 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	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	34 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	2,500,000 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)	4,023,671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)	2,638,528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	6,662,199円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.513	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)	1,283,433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)	335,737円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,589,765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)	506,669円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,106,768円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,700,000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)	1,634,615円	⑧-1長寿命化型改善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)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.234	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)	585,742円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	259,548円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	76,189円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,285,674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

【参考：地区別将来世帯数の構成比に基づく各地区の公的借家に住む世帯数推計】



人口ビジョンによる人口推計値をもとに、後述する国が公開する「ストック推計プログラム」による一般世帯数推計値により求めた世帯主率（市全体）を地区別の将来人口（人口ビジョンによる）に乗じて地区別の世帯数を推計したものが以下の表です。

2029年度では幌別地区は8,013世帯（全体の42.1%）、鷺別地区は8,831世帯（46.5%）と推計されます。

2039年度では幌別地区は7,109世帯（全体の42.7%）、鷺別地区は7,735世帯（46.4%）と推計されます。

■将来の世帯主率(市全体)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口(人口ビジョン)	51,500	49,913	48,152	46,072	43,840	41,623	39,448
一般世帯数	21,680	21,640	20,940	19,958	18,764	17,504	16,453
世帯主率	0.421	0.434	0.435	0.433	0.428	0.421	0.417

■地区別の将来人口(人口ビジョン)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
登別温泉地区	1,003	1,024	1,072	1,106	1,108	1,079	1,036
登別地区	5,410	4,947	4,559	4,195	3,856	3,545	3,252
幌別地区	21,580	20,881	20,153	19,342	18,506	17,677	16,848
鷺別地区	23,507	23,061	22,367	21,430	20,369	19,322	18,312
合計	51,500	49,913	48,152	46,072	43,840	41,623	39,448

■地区別の世帯数の推計(地区別人口×世帯主率)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
登別温泉地区	422	444	466	479	474	454	432
登別地区	2,277	2,145	1,983	1,817	1,651	1,491	1,356
幌別地区	9,085	9,053	8,764	8,379	7,921	7,434	7,027
鷺別地区	9,896	9,998	9,727	9,283	8,718	8,126	7,637
合計	21,680	21,640	20,940	19,958	18,764	17,504	16,453

■目標年次の世帯数の推計

	2029	2039
	475	436
	1,684	1,383
	8,013	7,109
	8,831	7,735
	19,003	16,663
	2029	2039
	2.5%	2.6%
	8.9%	8.3%
	42.2%	42.7%
	46.5%	46.4%
	100.0%	100.0%

仮に公的借家に住む推計世帯数をその構成比に配分すると下表に住む世帯となり、2029年度では幌別地区は625世帯、鷺別地区は690世帯と推計されます。2039年度では幌別地区は515世帯、鷺別地区は561世帯と推計されます。

■(再掲)公的借家に住む世帯数の推計

(人口ビジョンに基づく推計) (世帯)

	2029年	2039年
公的借家	1,484	1,208

構成比

■地区別の世帯数の推計

登別温泉地区	37	32
登別地区	132	100
幌別地区	625	515
鷺別地区	690	561
総計	1,484	1,208