鶴居村公営住宅等長寿命化計画

平成３０年３月
鶴 居 村

鶴居村公営住宅等長寿命化計画

目 次

序章　計画策定の目的と流れ

１．計画策定の目的と位置づけ　・・・

序章　計画策定の目的と流れ

１．計画策定の目的と位置づけ

２．計画策定の流れ

１．計画策定の目的と位置づけ

（１）計画策定の目的

①背景

鶴居村では、平成２３年３月に「鶴居村住生活基本計画」及び「鶴居村公営住宅等長寿命化計画」を策定し、住宅施策や公営住宅等の取り組み・事業を進めてきました。計画策定後におけるさらなる少子高齢化社会や人口減少社会の進行、ライフスタイルの多様化など社会動向の・情勢が変化しており、それに対応するため、計画の見直しを行うものです。

国では、平成１８年９月に策定した住生活基本計画を概ね５年に一度見直すこととしており、平成２８年３月には２度目の見直しを行い、平成２８年度から新たな計画をスタートさせたところです。

北海道においても、平成２８年３月の全国計画の見直しに即して、安全で安心な北海道らしい住まいづくりに向けた住宅施策を推進するため、平成１９年２月に北海道住生活基本計画を策定し、平成２９年３月に２度目の見直しを行いました。

②目的

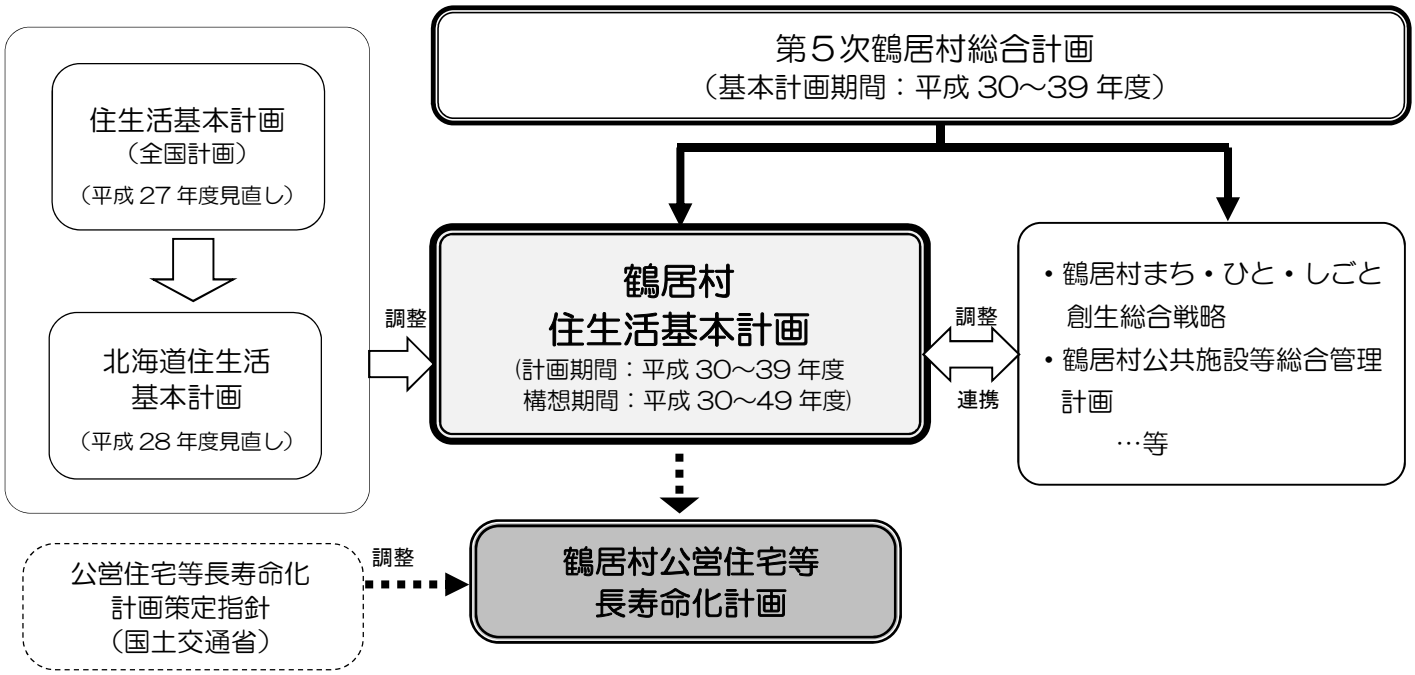
公営住宅等においては自治体の厳しい財政状況下で、老朽化し更新期を迎えつつある公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフスタイルコストの縮減につなげていくことが重要です。

公営住宅等の予防保全的な管理、長寿命化に資する改善の推進を通して、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることをめざし、公営住宅等の将来活用手法及び長期的な維持管理、修繕・改善計画の策定を行います。

（２）計画の位置づけ

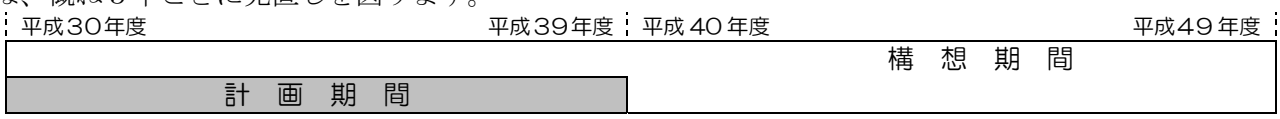
本計画は「第５次鶴居村総合計画」を上位計画とします。

その他関連するまち・ひと・しごと創生総合戦略、公共施設等総合管理計画との連携を図ります。



（３）計画期間

本計画は、平成 30(2018)年度から平成 39(2027)年度までの 10 年間を計画期間とし、平成 30(2028)年度から平成 49(2037)年度までの 20 年間を構想期間とします。住宅施策および公営住宅等事業については、概ね５年ごとに見直しを図ります。



2．計画策定の流れ

：本計画の対象範囲

鶴居村住生活基本計画

1．鶴居村及び住まい・住環境の現況把握

(1) 鶴居村の概況把握

・位置、地勢、気候
・高齢化の状況
・上位・関連計画の概況
・地区の構成
・住宅の住まい方
・住宅施策の概況
・人口、世帯数の状況
・生活環境施設の状況

(2) 民間住宅（持ち家、民間借家、給与住宅等）及び公営住宅の現況把握

○民間住宅の現況
・世帯の住まい方
・住宅着工戸数
・居住水準状況

○公営住宅の現況
・団地の分布状況
・公営住宅の居住水準
・耐用年限状況
・改善、修繕状況

現地調査
…まちの特性の把握等

2．鶴居村の住まい・住環境に関する課題と展開方向

3．住宅施策の展開

・鶴居村の住宅施策の基本理念、基本目標の設定
・住宅施策の体系の設定
・具体的な住宅施策の設定
・住まい方の将来フレームの設定

◆ 公営住宅等長寿命化計画

1．公営住宅の需要の整理
・入居者の概況
・応募状況

2．公営住宅に関する課題と展開方向

3． 長寿命化に関する基本方針

4． 公営住宅等の将来ストック量の設定

5． 長寿命化を図るべき公営住宅の設定
・団地別・住棟別状況の把握
・団地別・住棟別活用計画の設定（「手法選定のフロー」に基づく）
・団地別・住棟別の将来管理計画目標戸数の設定

用途廃止住棟　建替住棟　改善住棟　維持管理住棟

6． 建替・用途廃止計画
・建替事業・用途廃止の実施方針

7． 長寿命化のための維持管理・改善計画
・維持管理・改善事業の実施方針及びその内容の設定
・共同施設部分に係る事業予定の設定

8． 事業年次プログラム　9． 移転再入居計画
10． 団地別再生基本計画

11． 長寿命化のための維持管理・改善による効果

12． 今後の展開に向けて
・入居者との合意形成の方針
・他事業主体との連携方針

第１章　鶴居村の公営住宅等の概況

１．公営住宅等の概況

２．公営住宅等入居者の概況

１．公営住宅等の概況

（１）管理状況

平成29年度末における公営住宅の管理状況を以下に示します。
鶴居村では公営住宅7団地115戸、特公賃住宅等3団地21戸、村有住宅6地区123戸、老人住宅2団地15戸を管理しています。

	番号	団地名	管理棟数	管理戸数	種類			構造						建設年代										
					公営	特公賃	村有	木平	簡平	簡二	準平	耐二	中耐	S25～	S30～	S40～	S50～	S60～	H2～	H7～	H12～	H17～	H22～	H27～
公営住宅	A1	鶴居団地	1	5	5			5														5		
	A2	鶴居A団地	3	18	18			18															18	
	A3	鶴居B団地	9	32	32				32								8	16	8					
	A4	鶴居C団地	4	20	20			20													14	6		
	B1	幌呂団地	3	12	12			12														12		
	B2	幌呂A団地	3	12	12				12								4	4	4					
	C1	下幌呂団地	5	16	16				12		4						8	4	4					
小計			28	115	115	0	0	55	56	0	4	0	0	0	0	0	20	24	16	0	14	23	18	0
特公賃住宅等	A5	鶴居団地（特公賃）	1	5		5		5														5		
	A6	鶴居C団地（地優賃）	2	8		8		8															8	
	A7	鶴居D団地	4	8		8		8																8
小計			7	21	0	21	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	8	8
老人住宅	A8	老人福祉住宅	2	10			10	10													5			5
	A9	独居老人住宅	1	5			5	5											5					
老人住宅　小計			3	15	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	0	5
村有住宅	A10	鶴居市街	42	102			102	102								8	23	5	3	15		6	19	23
	B3	幌呂市街	1	4			4	4																4
	C2	下幌呂	1	2			2	2															2	
	D1	上幌呂	6	7			7	7								2	4		1					
	E1	茂雪裡	4	4			4	4							2	1	1							
	F1	下久著呂	4	4			4	4								4								
村有住宅　小計			58	123	0	0	123	123	0	0	0	0	0	0	2	15	28	5	4	15	0	6	21	27
小計			61	138	0	0	138	138	0	0	0	0	0	0	2	15	28	5	9	15	5	6	21	32
合計			96	274	115	21	138	214	56	0	4	0	0	0	2	15	48	29	25	15	19	34	47	40

※「特定公共賃貸住宅（以下、特公賃）及び地域優良賃貸住宅（以下、地優賃）」を「特公賃住宅等」と表記する

（２）公営住宅等の分布状況

①鶴居市街

A5　鶴居団地（特公賃）

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ２０	木平	1	5
計		1	5

A3　鶴居B団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｓ５８	簡平	1	4
Ｓ５９	簡平	1	4
Ｓ６０	簡平	1	2
Ｓ６１	簡平	1	4
Ｓ６２	簡平	1	4
Ｓ６３	簡平	1	2
Ｈ１	簡平	1	4
Ｈ３	簡平	1	4
Ｈ４	簡平	1	4
計		9	32

A7 鶴居D団地（地優賃）

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ２８	木平	2	4
Ｈ２９	木平	2	4
計		4	8

A1　鶴居団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ１８	木平	1	5
計		1	5

A7　鶴居C団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ１４	木平	1	4
Ｈ１５	木平	1	4
Ｈ１６	木平	1	6
Ｈ１７	木平	1	6
計		4	20

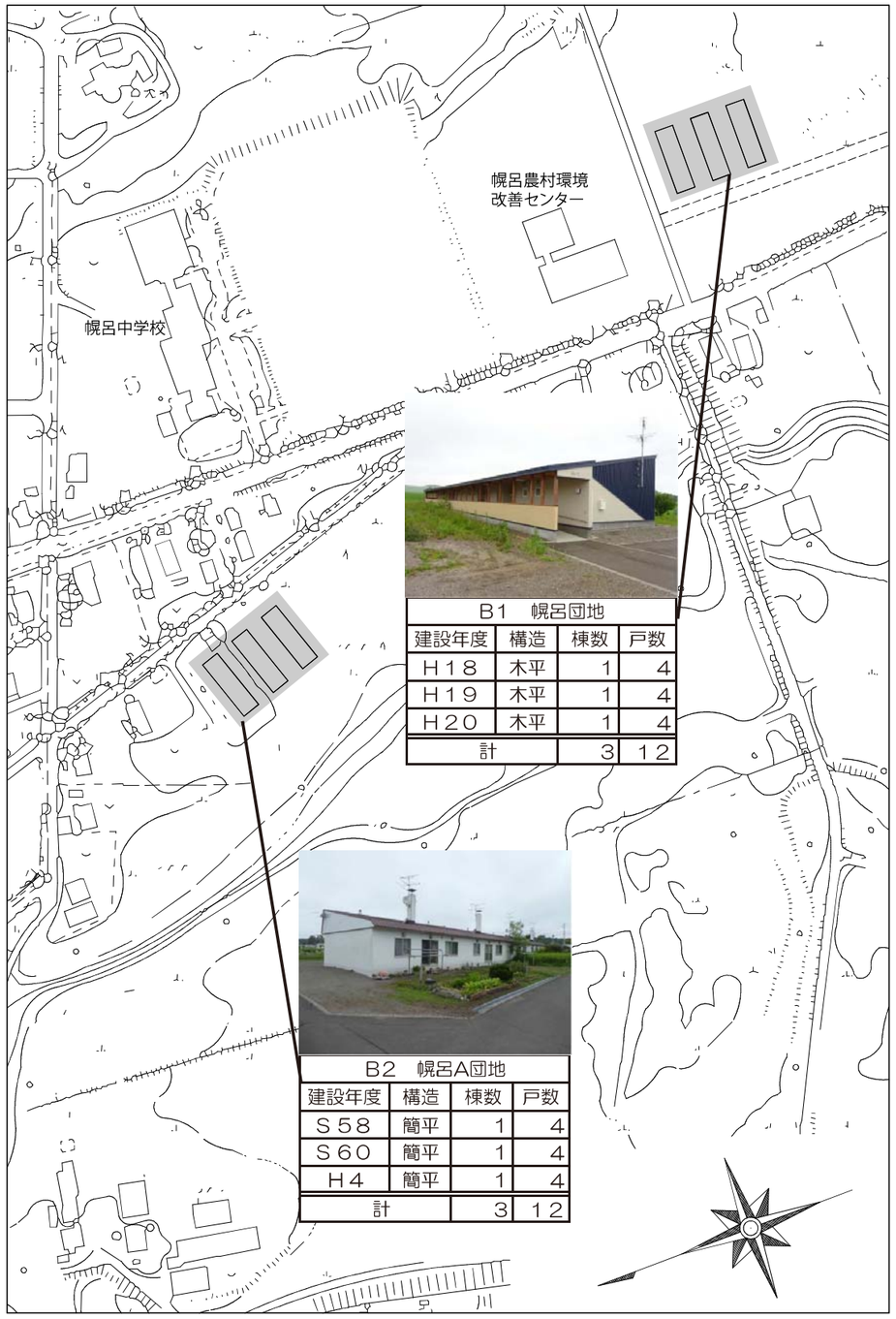
A6 鶴居C団地（地優賃）

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ２２	木平	2	4
Ｈ２３	木平	2	4
計		4	8

A2 鶴居A団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ２４	木平	1	6
Ｈ２５	木平	1	6
Ｈ２６	木平	1	6
計		3	18

②幌呂地区



B1　幌呂団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｈ１８	木平	1	4
Ｈ１９	木平	1	4
Ｈ２０	木平	1	4
計		3	12

B2　幌呂A団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｓ５８	簡平	1	4
Ｓ６０	簡平	1	4
Ｈ４	簡平	1	4
計		3	12

③下幌呂地区

C1　下幌呂団地

建設年度	構造	棟数	戸数
Ｓ５７	簡平	1	4
Ｓ５９	簡平	1	4
Ｓ６１	簡平	1	2
Ｓ６３	簡平	1	2
Ｈ５	準平	1	4
計		5	16

（3）耐用年限経過状況

構造別耐用年限表

住宅の構造	耐用年限	耐用年限の1/2
耐火	70年	35年
準耐火 簡易耐火（2階建て） 特殊耐火	45年	22.5年
木造 簡易耐火（平家建て）	30年	15年

公営住宅等の耐用年限経過状況（各団地の上段は1/2経過戸数、下段は全経過戸数）

平成29年度末における公営住宅の耐用年限経過状況は、耐用年限全経過した住戸が80戸（29.2%）、耐用年限の1/2を経過している住戸が147戸（53.6%）となっています。

地区	番号	団地名	S30	S40	S50	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	管理棟数	管理戸数		H29	計画期間 H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	構想期間 H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	全経過年
公営住宅	A1	鶴居団地									H18（木平）		1	5	1/2	0	0	0	0	5																	
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5		
	A2	鶴居A団地										H24～26（木平）	3	18	1/2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12	18									
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H56に100%
	A3	鶴居B団地				S58～H1（簡平）	H3～H4						9	32	1/2	32																					
															全	18	20	24	24	28	32																
	A4	鶴居C団地								H14～H17（木平）			4	20	1/2	4	8	14	20																		
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8	14	20			
	B1	幌呂団地								H18～H20（木平）			3	12	1/2	0	0	0	0	4	8	12															
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8	H50に100%
	B2	幌呂A団地				S58,60（簡平）	H4						3	12	1/2	12																					
															全	8	8	8	8	8	12																
	C1	下幌呂団地				S57,59,61,63（簡平）	H5（準平）						5	16	1/2	16																					
															全	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	H50に100%
小計													28	115	1/2	64	68	74	80	89	93	97	97	97	97	103	109	115	115	115	115	115	115	115	115	115	
															全	36	40	44	44	48	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	60	64	70	76	85	89	
特公賃住宅等	A5	鶴居団地（特公賃）									H20（木平）		1	5	1/2	0	0	0	0	0	0	5															
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H50に100%
	A6	鶴居C団地（地優賃）									H22,23（木平）		2	8	1/2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	8												
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H53に100%
	A7	鶴居D団地										H28,29（木平）	4	8	1/2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8						
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H59に100%
小計													7	21	1/2	4	4	4	4	4	4	9	9	9	13	13	13	13	13	17	21	21	21	21	21	21	
															全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

地区	番号	団地名	S30	S40	S50	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	管理戸数	管理戸数		H29	計画期間										構想期間										全経過年
																	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	
老人住宅	A8	老人福祉住宅								H13		H29	2	10	1/2	5																					
										（木平）		（木平）			全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5							
	A9	独居老人住宅						H5					1	5	1/2	5																					
								（木平）							全	0	0	0	0	0	0	5															
小計													3	15	1/2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
															全	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	10	10	
村有住宅	A10	鶴居市街				S48～49,S51,53,S57～59,S61			H5,7,9,11			H21～H29	42	102	1/2	54	54	54	54	54	54	54	60	60	63	68	73	79	90	96	102							
						S41～42,S45		（木平）				（木平）			全	36	36	36	36	36	36	39	39	44	44	49	49	54	54	54	54	54	54	54	54	54	H59に100%
	B3	幌呂市街										H27	1	4	1/2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4								
												（木平）			全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H57に100%
	C2	下幌呂										H26	1	2	1/2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2									
												（木平）			全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H56に100%
	D1	上幌呂			S48～49	S53～54,S58		H3					6	7	1/2	7																					
						（木平）		（木平）							全	0	0	0	0	7																	
	E1	茂雪裡		S38～39,S43		S52							4	4	1/2	4																					
					（木平）										全	4																					
	F1	下久著呂		S3	S46,48	S56							4	4	1/2	4																					
					（木平）										全	4																					
小計													58	123	1/2	69	69	69	69	69	69	69	75	75	78	83	88	96	111	117	123	123	123	123	123	123	
															全	44	44	44	44	51	51	54	54	59	59	64	64	69	69	69	69	69	69	69	69	69	
合計													96	274	1/2	147	151	157	163	172	176	185	191	191	198	209	220	234	249	259	269	269	269	269	269	269	
															全	80	84	88	88	99	107	115	115	120	120	125	125	130	130	135	139	143	149	155	164	168	

（4）公営住宅等の居住水準の状況

団地別の浴室設置、水洗化整備、高齢化対応、住戸面積等居住水準の状況を、以下にまとめます。

：居住水準が低い部分

地区名		団地名	管理棟数	管理戸数	浴室あり住戸数		水洗化整備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数 ※1 未整備（戸数）		満たす（戸数）		準じる（戸数）		最低居住面積水準率※2（戸数）		3箇所給湯設置住戸数	
公営住宅	A1	鶴居団地	1	5	5	100%	5	100%		0%	5	100%		0%	5	100%	5	100%
	A2	鶴居A団地	3	18	18	100%	18	100%		0%	18	100%		0%	18	100%	18	100%
	A3	鶴居B団地	9	32	32	100%	32	100%		0%	24	75%	8	25%	32	100%	32	100%
	A4	鶴居C団地	4	20	20	100%	20	100%		0%	20	100%		0%	20	100%	20	100%
	B1	幌呂団地	3	12	12	100%	12	100%		0%	12	100%		0%	12	100%	12	100%
	B2	幌呂A団地	3	12	12	100%	12	100%	8	67%		0%	4	33%	12	100%	12	100%
	C1	下幌呂団地	5	16	16	100%	16	100%	12	75%		0%	4	25%	16	100%	16	100%
		小計	28	115	115	100%	115	100%	20	17%	79	69%	16	14%	115	100%	115	100%
特公賃住宅等	A5	鶴居団地（特公賃）	1	5	5	100%	5	100%		0%	5	100%		0%	5	100%	5	100%
	A6	鶴居C団地（地優賃）	2	8	8	100%	8	100%		0%	8	100%		0%	8	100%	8	100%
	A7	鶴居D団地	4	8	8	100%	8	100%		0%	8	100%		0%	8	100%	8	100%
		小計	7	21	21	100%	21	100%	0	0%	21	100%	0	0%	21	100%	21	100%
村有住宅	A8	老人福祉住宅	2	10	10	100%	10	100%		0%		0%		0%	10	100%	10	100%
	A9	独居老人住宅	1	5	0	0%	5	100%		0%		0%		0%	5	100%		0%
		老人住宅　小計	3	15	10	67%	15	100%	0	0%	0	0%	0	0%	15	100%	10	67%
	A10	鶴居市街	42	102	102	100%	102	100%		0%		0%		0%	102	100%	55	54%
	B3	幌呂市街	1	4	4	100%	4	100%		0%		0%		0%	4	100%	4	100%
	C2	下幌呂	1	2	2	100%	2	100%		0%		0%		0%	2	100%	2	100%
	D1	上幌呂	6	7	7	100%	7	100%		0%		0%		0%	7	100%	0	0%
	E1	茂雪裡	4	4	4	100%	4	100%		0%		0%		0%	4	100%		0%
	F1	下久著呂	4	4	4	100%	4	100%		0%		0%		0%	4	100%		0%
		村有住宅　小計	58	123	123	100%	123	100%	0	0%	0	0%	0	0%	123	100%	61	50%
		小計	61	138	133	96%	138	100%	0	0%	0	0%	0	0%	138	100%	71	51%
合計			96	274	269	98%	274	100%	20	15%	100	74%	16	12%	274	100%	207	76%

※1　高齢化対応

・高齢化対応基準に準じる：平成3年に行われた建築基準法の改正に基づき、高齢化対応仕様を行っているもの

・高齢化対応基準に満たす：平成8年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において基本的なバリアフリー化を行っているもの

※村有住宅については、公営住宅法に拠らない村独自施策住宅となっており、高齢化対応基準に準じていない

※2　最低居住面積水準未整備率

北海道住生活基本計画における最低居住面積水準に基づく

①単身者：25㎡

②2人以上世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡

（5）団地別応募状況

団　地　名	（件）	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	合計
鶴居団地	公募						1		1	2		4
	応募									2		2
	倍率						0.0		0.0	1.0		0.5
鶴居A団地	公募	1	3				1	3	4		1	13
	応募	2	2								1	5
	倍率	2.0	0.7				0.0	0.0	0.0		1.0	0.4
鶴居B団地	公募	1	3	3	1	1	3	1	1	2		16
	応募	3								2		5
	倍率	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0		0.3
鶴居C団地	公募		1						1	3	1	6
	応募		2						1	3	1	7
	倍率		2.0						1.0	1.0	1.0	1.2
幌呂団地	公募	4	3						1	2	3	13
	応募		3						1	2	3	9
	倍率	0.0	1.0						1.0	1.0	1.0	0.7
幌呂A団地	公募	1	2	1	3	1	2			3	2	15
	応募			3						1	2	6
	倍率	0.0	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0			0.3	1.0	0.0
下幌呂団地	公募		1	1		1	3	1	3	6	2	18
	応募		1	1					1	2	2	7
	倍率		1.0	1.0		0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	1.0	0.4
公営住宅小計	公募	7	13	5	4	3	10	5	11	18	9	85
	応募	5	8	4	0	0	0	0	3	12	9	41
	倍率	0.7	0.6	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.7	1.0	0.5
鶴居団地（特公賃）	公募		5								1	6
	応募		5								1	6
	倍率		1.0								1.0	1.0
鶴居C団地（地優賃）	公募				4	4	1					9
	応募											0
	倍率				0.0	0.0	0.0					0.0
鶴居D団地（地優賃）	公募										4	4
	応募										4	4
	倍率										1.0	1.0
特公賃住宅等小計	公募	0	5	0	4	4	1	0	0	0	5	19
	応募	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5	10
	倍率	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.5
合計	公募	7	18	5	8	7	11	5	11	18	14	104
	応募	5	13	4	0	0	0	0	3	12	14	51
	倍率	0.7	0.7	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.7	1.0	0.5

（6）改善事業の実績

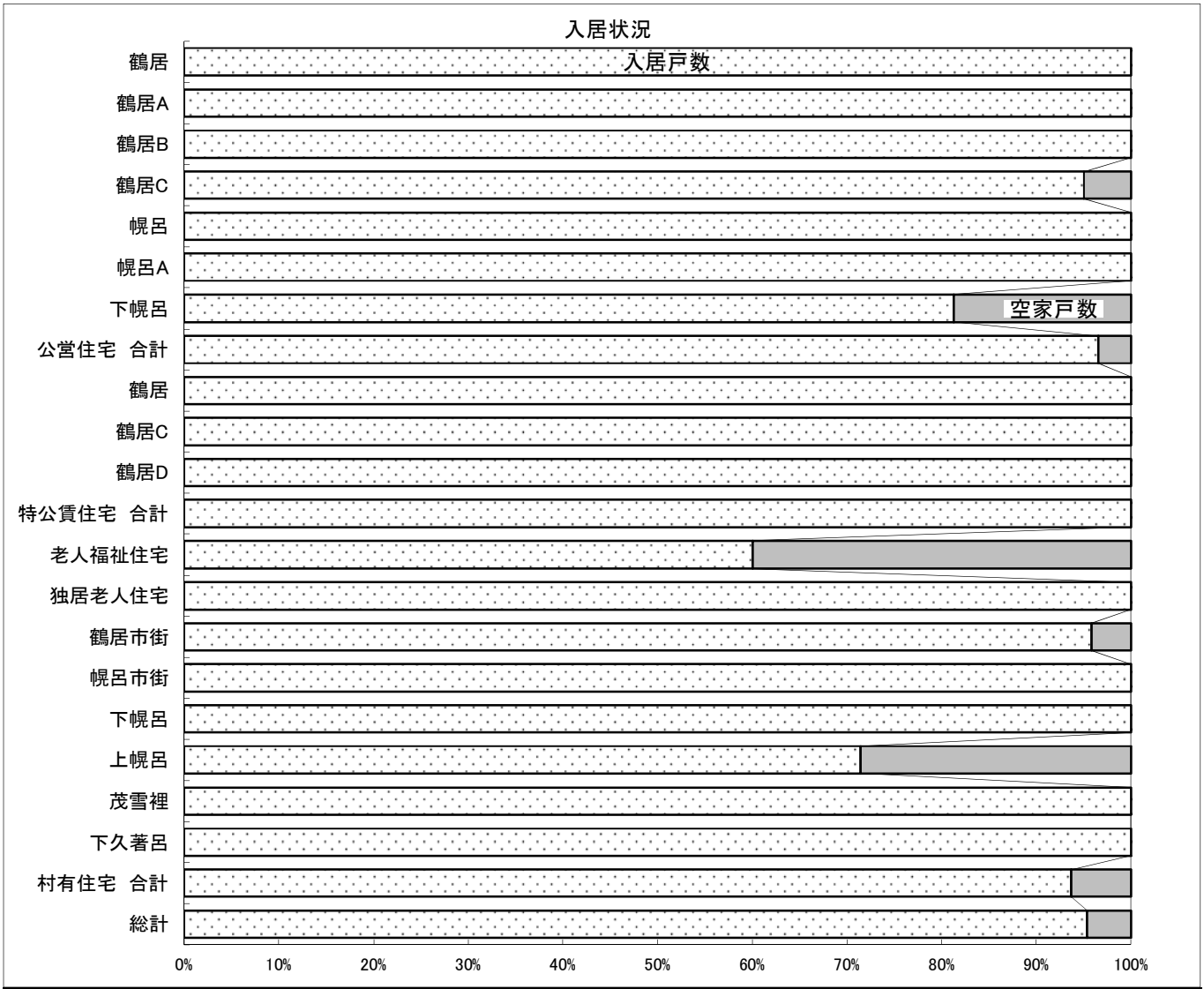
団地名	住棟番号	改繕内容	（千円）	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29
鶴居Ｂ団地	88-1, 89-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数	6										
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費	14,070										
	91-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数		4									
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費		9,765									
	92-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数			4								
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費			9,975								
幌呂Ａ団地	92-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数		4									
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費		9,870									
下幌呂団地	88-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数	2										
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費	4,798										
	93-1	樹脂ｻｯｼ・UB・	改繕戸数			4								
		ﾎﾞｲﾗｰ設置工事	改繕費			9,922								
	全棟	屋根・	改繕戸数											16
		外壁改修	改繕費											40,122

（7）修繕事業の実績

団地名	住棟番号	改繕内容	（千円）	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29
鶴居市街	1, 2	屋根・	改繕戸数				2							
		外壁塗装	改繕費				4,095							
	20	屋根・	改繕戸数				1	1						
		外壁塗装	改繕費				355	798						
	27	屋根・外壁塗装	改繕戸数				3							3
		UB設置	改繕費				1,228							2,872
	T-1, 2,	UB・ﾎﾞｲﾗｰ設置	改繕戸数	4	8	8	5							
	3, 4, 5		改繕費	4,801	9,429	9,712	6,079							
	T-1, 2	屋根・	改繕戸数					10						
		外壁改修	改繕費					4,788						
	T-3, 4, 5	屋根・	改繕戸数						5	5	5			
		外壁塗装	改繕費						2,625	2,730	2,808			
	T-16, 17	改修（大規模な	改繕戸数									6		
	(26-1～6)	模様替）	改繕費									34,776		
上幌呂	28	屋根・	改繕戸数										1	
		外壁改修	改繕費										2,214	
	29		改繕戸数								1			
			改繕費								1,382			
	31, 33		改繕戸数							2				
			改繕費							2,310				
	35-1, 2		改繕戸数									2		
			改繕費									2,484		
茂雪裡	H36	屋根・	改繕戸数										1	
		外壁改修	改繕費										2,268	
	37		改繕戸数											1
			改繕費											1,684
	38		改繕戸数								1			
			改繕費								1,382			
	39		改繕戸数									1		
			改繕費									1,879		
下久著呂	40～43	屋根・	改繕戸数							1	1	1	1	
		外壁改修	改繕費							1,428	1,382	2,538	1,706	

２．公営住宅等入居者の概況

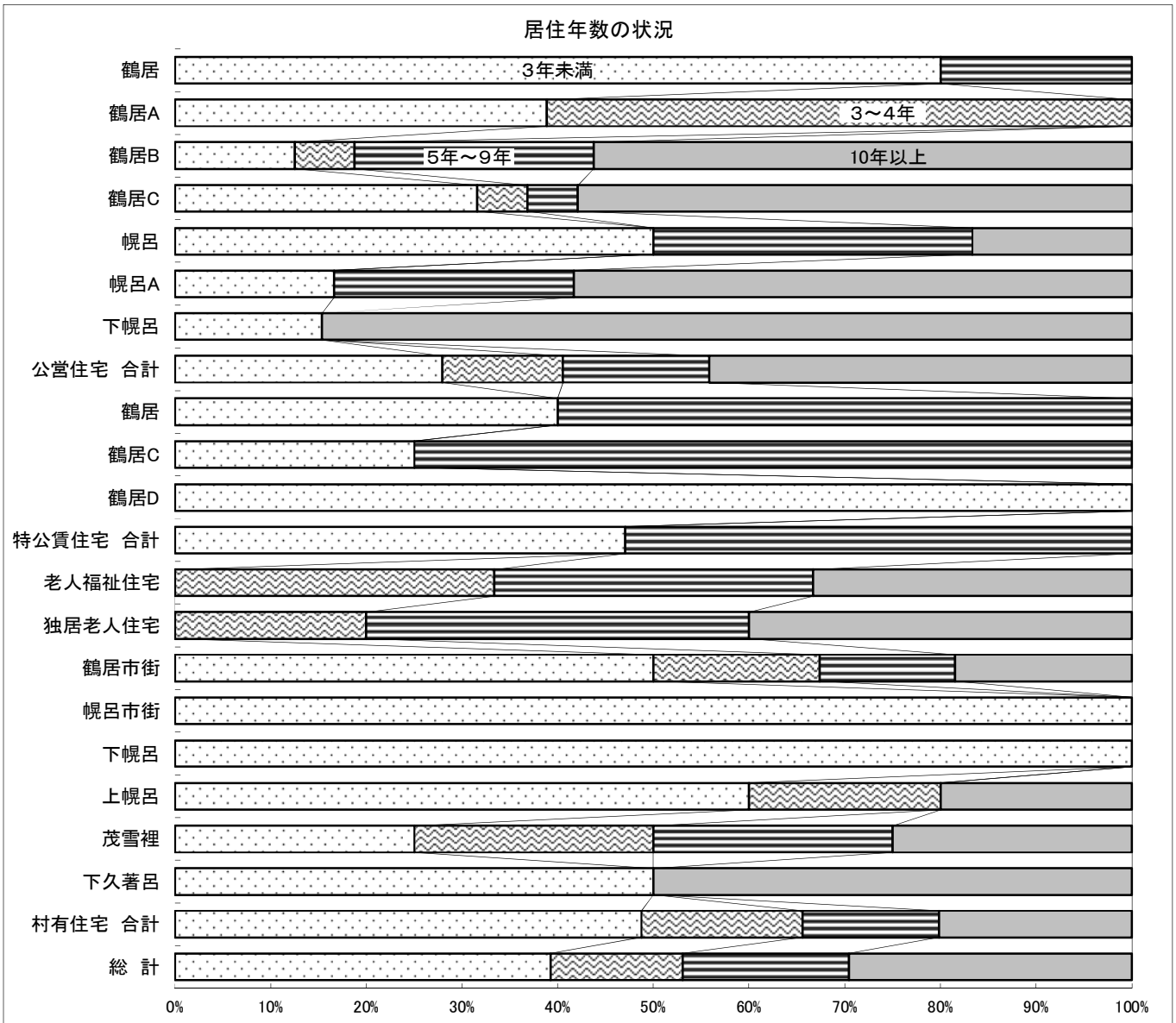
（１）入居状況



番号	団地名	管理戸数	入居戸数		空家戸数	
A1	鶴居団地	5	5	100.0%	0	0.0%
A2	鶴居A団地	18	18	100.0%	0	0.0%
A3	鶴居B団地	32	32	100.0%	0	0.0%
A4	鶴居C団地	20	19	95.0%	1	5.0%
B1	幌呂団地	12	12	100.0%	0	0.0%
B2	幌呂A団地	12	12	100.0%	0	0.0%
C1	下幌呂団地	16	13	81.3%	3	18.8%
公営住宅　小計		115	111	96.5%	4	3.5%
A5	鶴居団地（特公賃）	5	5	100.0%	0	0.0%
A6	鶴居C団地（地優賃）	8	8	100.0%	0	0.0%
A7	鶴居D団地	4	4	100.0%	0	0.0%
特公賃住宅等　小計		17	17	100.0%	0	0.0%
A8	老人福祉住宅	5	3	60.0%	2	40.0%
A9	独居老人住宅	5	5	100.0%	0	0.0%
A10	鶴居市街	96	92	95.8%	4	4.2%
B3	幌呂市街	4	4	100.0%	0	0.0%
C2	下幌呂	2	2	100.0%	0	0.0%
D1	上幌呂	7	5	71.4%	2	28.6%
E1	茂雪裡	4	4	100.0%	0	0.0%
F1	下久著呂	4	4	100.0%	0	0.0%
村有住宅　小計		127	119	93.7%	8	6.3%
合計		259	247	95.4%	12	4.6%

（平成29年10月1日現在）

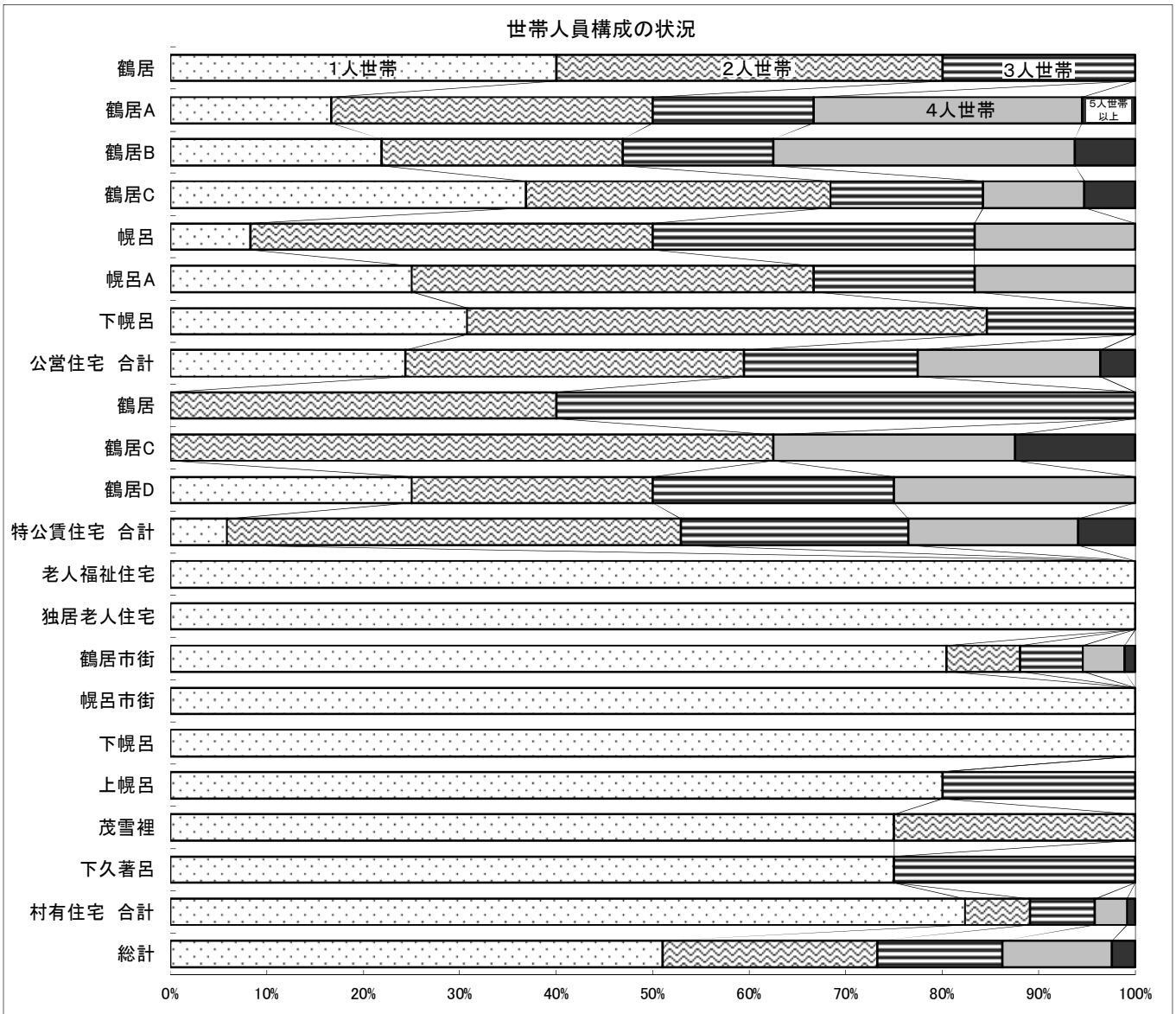
（2）居住年数の状況



番号	団地名	3年未満		3～4年		5年～9年		10年以上		計
A1	鶴居団地	4	80.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
A2	鶴居A団地	7	38.9%	11	61.1%	0	0.0%	0	0.0%	18
A3	鶴居B団地	4	12.5%	2	6.3%	8	25.0%	18	56.3%	32
A4	鶴居C団地	6	31.6%	1	5.3%	1	5.3%	11	57.9%	19
B1	幌呂団地	6	50.0%	0	0.0%	4	33.3%	2	16.7%	12
B2	幌呂A団地	2	16.7%	0	0.0%	3	25.0%	7	58.3%	12
C1	下幌呂団地	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	11	84.6%	13
公営住宅 小計		31	27.9%	14	12.6%	17	15.3%	49	44.1%	111
A5	鶴居団地（特公賃）	2	40.0%	0	0.0%	3	60.0%	0	0.0%	5
A6	鶴居C団地（地優賃）	2	25.0%	0	0.0%	6	75.0%	0	0.0%	8
A7	鶴居D団地	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
特公賃住宅等 小計		8	47.1%	0	0.0%	9	52.9%	0	0.0%	17
A8	老人福祉住宅	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	1	33.3%	3
A9	独居老人住宅	0	0.0%	1	20.0%	2	40.0%	2	40.0%	5
A10	鶴居市街	46	50.0%	16	17.4%	13	14.1%	17	18.5%	92
B3	幌呂市街	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
C2	下幌呂	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
D1	上幌呂	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	5
E1	茂雪裡	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	4
F1	下久著呂	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	4
村有住宅 小計		58	48.7%	20	16.8%	17	14.3%	24	20.2%	119
合計		97	39.3%	34	13.8%	43	17.4%	73	29.6%	247

（平成29年10月1日現在）

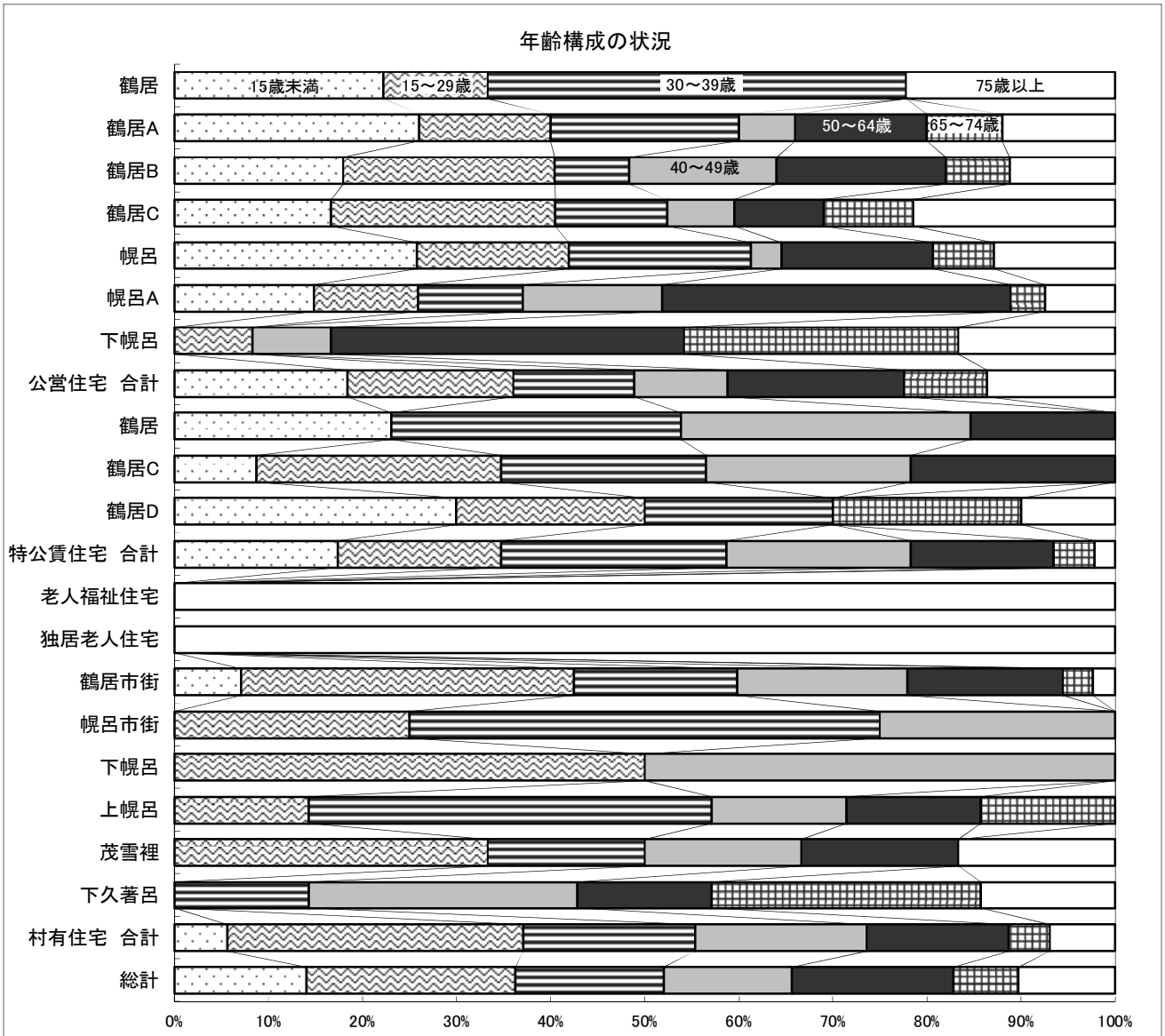
（3）世帯人員構成の状況



番号	団地名	1人世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯以上		計
A1	鶴居団地	2	40.0%	2	40.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
A2	鶴居A団地	3	16.7%	6	33.3%	3	16.7%	5	27.8%	1	5.6%	18
A3	鶴居B団地	7	21.9%	8	25.0%	5	15.6%	10	31.3%	2	6.3%	32
A4	鶴居C団地	7	36.8%	6	31.6%	3	15.8%	2	10.5%	1	5.3%	19
A5	幌呂団地	1	8.3%	5	41.7%	4	33.3%	2	16.7%	0	0.0%	12
A6	幌呂A団地	3	25.0%	5	41.7%	2	16.7%	2	16.7%	0	0.0%	12
A7	下幌呂団地	4	30.8%	7	53.8%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	13
公営住宅 小計		27	24.3%	39	35.1%	20	18.0%	21	18.9%	4	3.6%	111
A5	鶴居団地（特公賃）	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
A6	鶴居C団地（地優賃）	0	0.0%	5	62.5%	0	0.0%	2	25.0%	1	12.5%	8
A7	鶴居D団地	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	4
特公賃住宅等 小計		1	5.9%	8	47.1%	4	23.5%	3	17.6%	1	5.9%	17
A8	老人福祉住宅	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
A9	独居老人住宅	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
A10	鶴居市街	74	80.4%	7	7.6%	6	6.5%	4	4.3%	1	1.1%	92
B3	幌呂市街	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
C2	下幌呂	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
D1	上幌呂	4	80.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
E1	茂雪裡	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
F1	下久著呂	3	75.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
村有住宅 小計		98	82.4%	8	6.7%	8	6.7%	4	3.4%	1	0.8%	119
合計		126	51.0%	55	22.3%	32	13.0%	28	11.3%	6	2.4%	247

（平成29年10月1日現在）

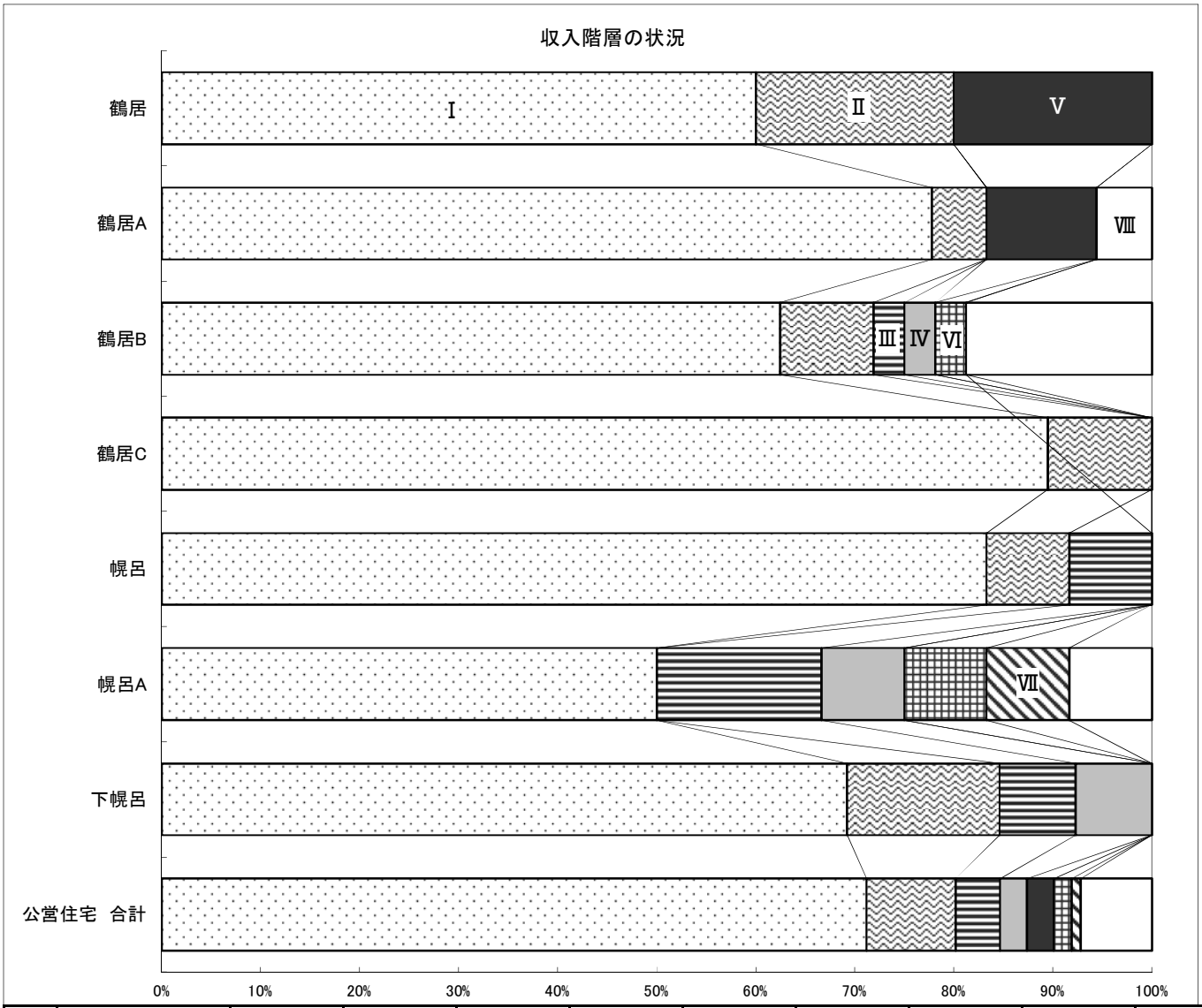
（4）年齢構成の状況



番号	団地名	15歳未満		15～29歳		30～39歳		40～49歳		50～64歳		65～74歳		75歳以上		計
A1	鶴居団地	2	22.2%	1	11.1%	4	44.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	22.2%	9
A2	鶴居A団地	13	26.0%	7	14.0%	10	20.0%	3	6.0%	7	14.0%	4	8.0%	6	12.0%	50
A3	鶴居B団地	16	18.0%	20	22.5%	7	7.9%	14	15.7%	16	18.0%	6	6.7%	10	11.2%	89
A4	鶴居C団地	7	16.7%	10	23.8%	5	11.9%	3	7.1%	4	9.5%	4	9.5%	9	21.4%	42
B1	幌呂団地	8	25.8%	5	16.1%	6	19.4%	1	3.2%	5	16.1%	2	6.5%	4	12.9%	31
B2	幌呂A団地	4	14.8%	3	11.1%	3	11.1%	4	14.8%	10	37.0%	1	3.7%	2	7.4%	27
C1	下幌呂団地	0	0.0%	2	8.3%	0	0.0%	2	8.3%	9	37.5%	7	29.2%	4	16.7%	24
公営住宅 小計		50	18.4%	48	17.6%	35	12.9%	27	9.9%	51	18.8%	24	8.8%	37	13.6%	272
A5	鶴居団地（特公賃）	3	23.1%	0	0.0%	4	30.8%	4	30.8%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	13
A6	鶴居C団地（地優賃）	2	8.7%	6	26.1%	5	21.7%	5	21.7%	5	21.7%	0	0.0%	0	0.0%	23
A7	鶴居D団地	3	30.0%	2	20.0%	2	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	20.0%	1	10.0%	10
特公賃住宅等 小計		8	17.4%	8	17.4%	11	23.9%	9	19.6%	7	15.2%	2	4.3%	1	2.2%	46
A8	老人福祉住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
A9	独居老人住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
A10	鶴居市街	9	7.1%	45	35.4%	22	17.3%	23	18.1%	21	16.5%	4	3.1%	3	2.4%	127
B3	幌呂市街	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
C2	下幌呂	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
D1	上幌呂	0	0.0%	1	14.3%	3	42.9%	1	14.3%	1	14.3%	1	14.3%	0	0.0%	7
E1	茂雪裡	0	0.0%	2	33.3%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	6
F1	下久著呂	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	2	28.6%	1	14.3%	2	28.6%	1	14.3%	7
村有住宅 小計		9	5.7%	50	31.4%	29	18.2%	29	18.2%	24	15.1%	7	4.4%	11	6.9%	159
合計		67	14.0%	106	22.2%	75	15.7%	65	13.6%	82	17.2%	33	6.9%	49	10.3%	477

（平成29年10月1日現在）

（5）収入階層の状況

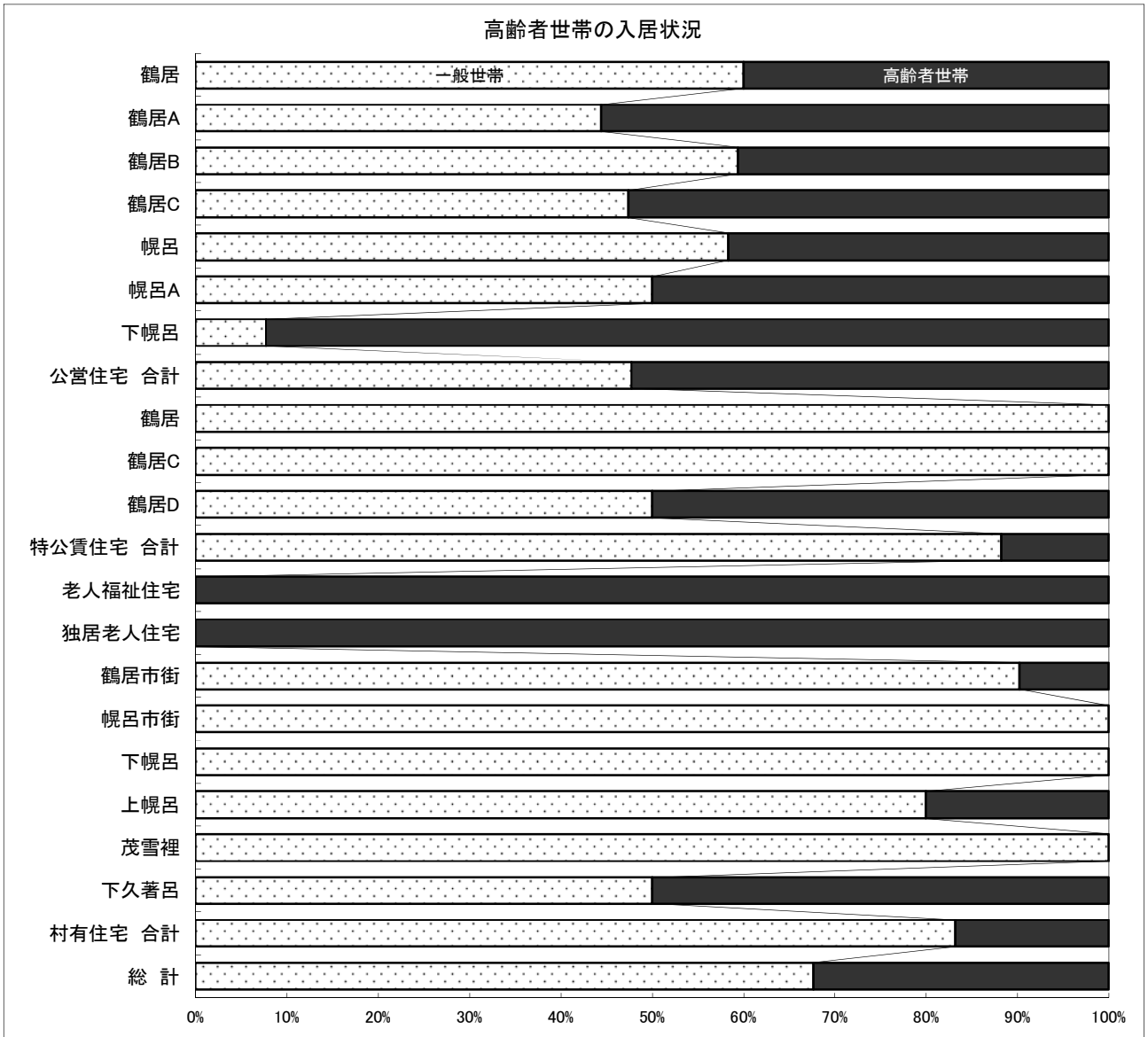


番号	団地名	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ		Ⅳ		Ⅴ		Ⅵ		Ⅶ		Ⅷ		計
A1	鶴居団地	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
A2	鶴居A団地	14	77.8%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	2	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.6%	18
A3	鶴居B団地	20	62.5%	3	9.4%	1	3.1%	1	3.1%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	6	18.8%	32
A4	鶴居C団地	17	89.5%	2	10.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19
A5	幌呂団地	10	83.3%	1	8.3%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
A6	幌呂団地	6	50.0%	0	0.0%	2	16.7%	1	8.3%	0	0.0%	1	8.3%	1	8.3%	1	8.3%	12
A7	下幌呂団地	9	69.2%	2	15.4%	1	7.7%	1	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	13
合計		79	71.2%	10	9.0%	5	4.5%	3	2.7%	3	2.7%	2	1.8%	1	0.9%	8	7.2%	111

（平成29年10月1日現在）

※特公賃住宅等・村有住宅・老人住宅については、法律上、毎年度の収入調査（収入申告）の義務はないため、収入階層の集計データはありません。

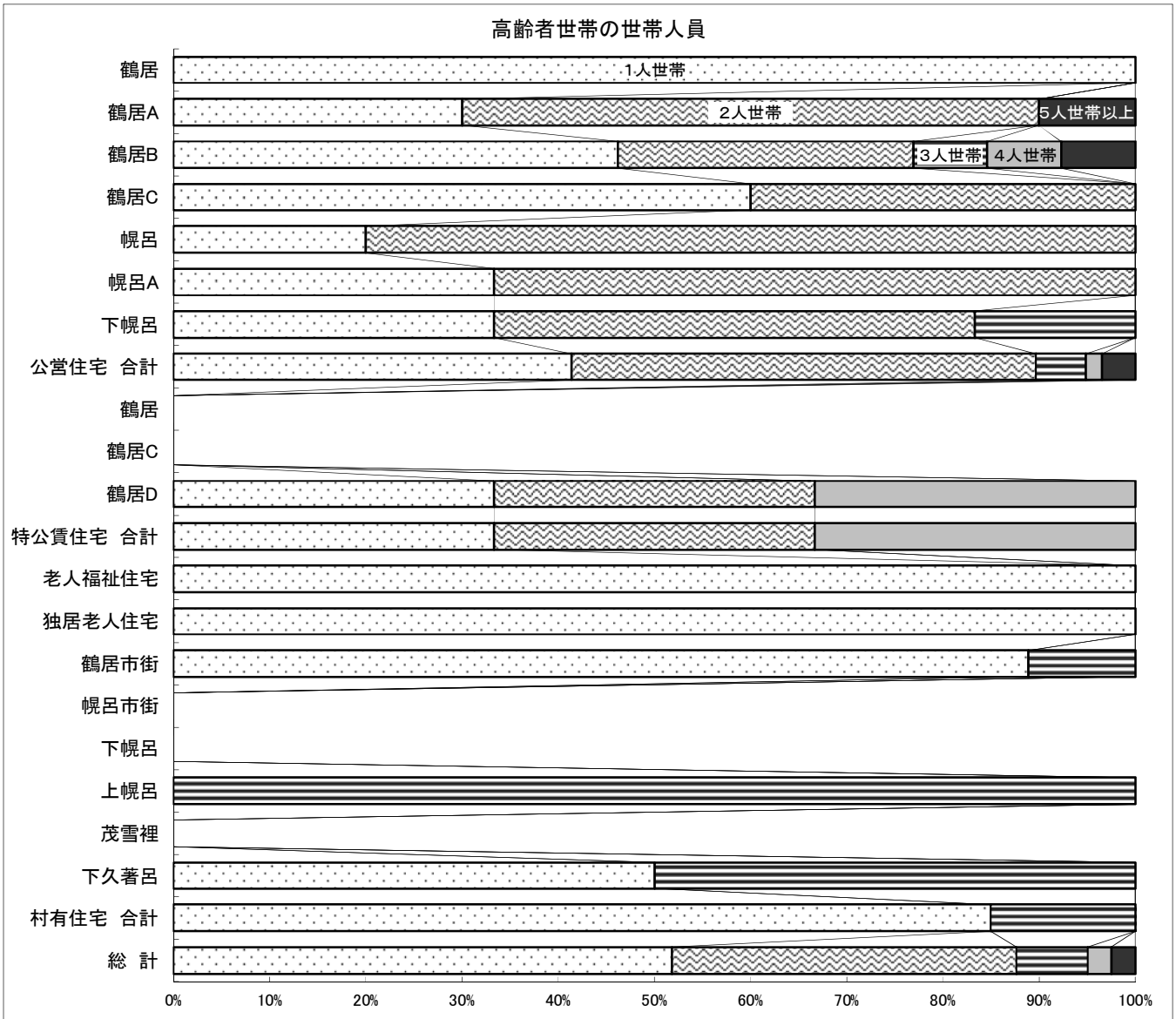
（6）高齢者世帯の入居状況



番号	団地名	入居世帯	一般世帯		高齢者世帯	
A1	鶴居団地	5	3	60.0%	2	40.0%
A2	鶴居A団地	18	8	44.4%	10	55.6%
A3	鶴居B団地	32	19	59.4%	13	40.6%
A4	鶴居C団地	19	9	47.4%	10	52.6%
B1	幌呂団地	12	7	58.3%	5	41.7%
B2	幌呂A団地	12	6	50.0%	6	50.0%
C1	下幌呂団地	13	1	7.7%	12	92.3%
公営住宅 小計		111	53	47.7%	58	52.3%
A5	鶴居団地（特公賃）	5	5	100.0%	0	0.0%
A6	鶴居C団地（地優賃）	8	8	100.0%	0	0.0%
A7	鶴居D団地	4	2	50.0%	2	50.0%
特公賃住宅等 小計		17	15	88.2%	2	11.8%
A8	老人福祉住宅	3	0	0.0%	3	100.0%
A9	独居老人住宅	5	0	0.0%	5	100.0%
A10	鶴居市街	92	83	90.2%	9	9.8%
B3	幌呂市街	4	4	100.0%	0	0.0%
C2	下幌呂	2	2	100.0%	0	0.0%
D1	上幌呂	5	4	80.0%	1	20.0%
E1	茂雪裡	4	4	100.0%	0	0.0%
F1	下久著呂	4	2	50.0%	2	50.0%
村有住宅 小計		119	99	83.2%	20	16.8%
合計		247	167	67.6%	80	32.4%

（平成29年10月1日現在）

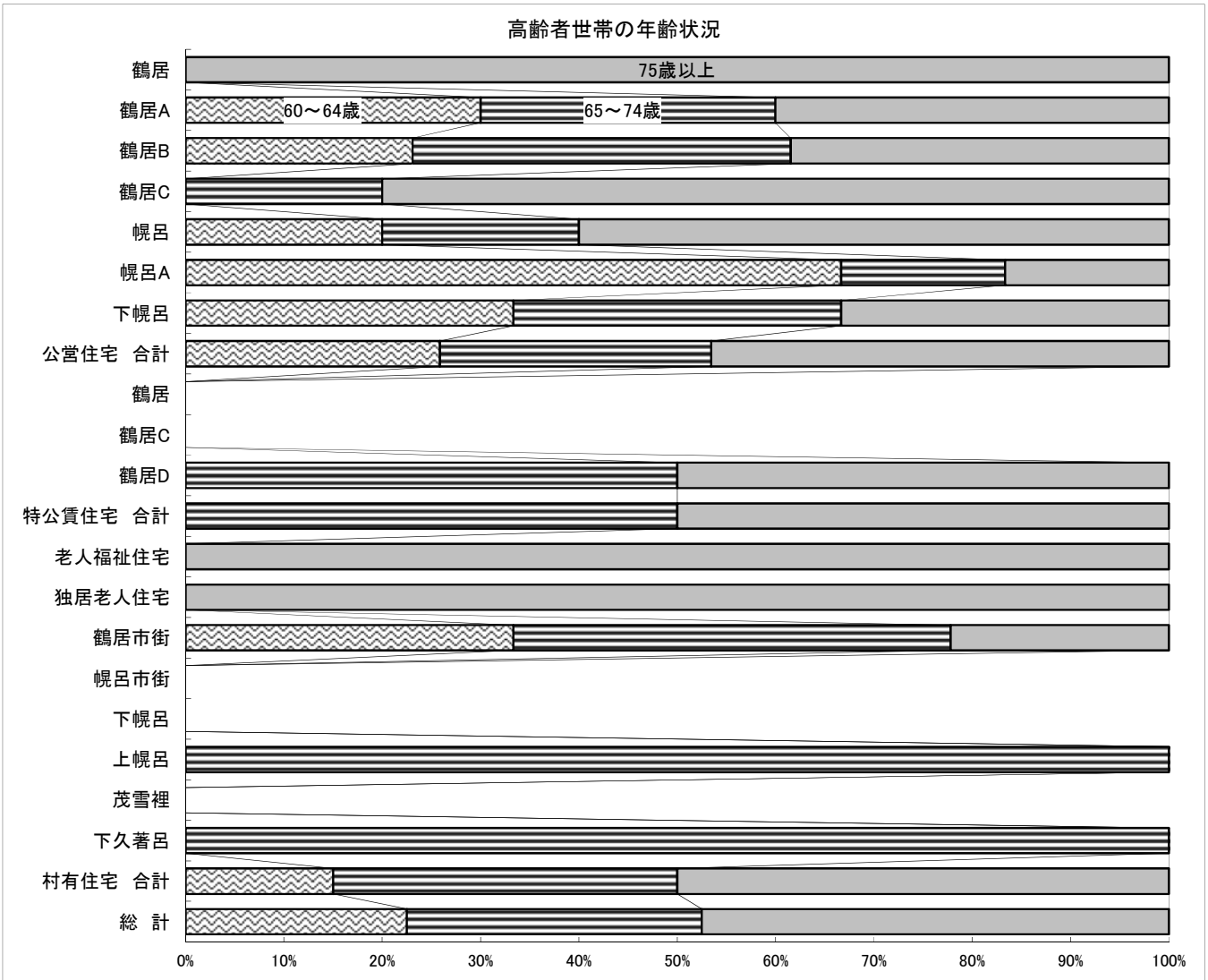
（7）高齢者世帯の世帯人員



番号	団地名	1人世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯以上		計
A1	鶴居団地	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
A2	鶴居A団地	3	30.0%	6	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	10
A3	鶴居B団地	6	46.2%	4	30.8%	1	7.7%	1	7.7%	1	7.7%	13
A4	鶴居C団地	6	60.0%	4	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
B1	幌呂団地	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
B2	幌呂A団地	2	33.3%	4	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
C1	下幌呂団地	4	0.0%	6	0.0%	2	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
公営住宅 小計		24	41.4%	28	48.3%	3	5.2%	1	1.7%	2	3.4%	58
A5	鶴居団地（特公賃）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
A6	鶴居C団地（地優賃）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
A7	鶴居D団地	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	3
特公賃住宅等 小計		1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	3
A8	老人福祉住宅	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
A9	独居老人住宅	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
A10	鶴居市街	8	88.9%	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	9
B3	幌呂市街	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
C2	下幌呂	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
D1	上幌呂	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
E1	茂雪裡	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
F1	下久著呂	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
村有住宅 小計		17	85.0%	0	0.0%	3	15.0%	0	0.0%	0	0.0%	20
合計		42	51.9%	29	35.8%	6	7.4%	2	2.5%	2	2.5%	81

（平成29年10月1日現在）

（8）高齢者世帯の年齢状況



番号	団地名	60～64歳		65～74歳		75歳以上		計
A1	鶴居団地	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2
A2	鶴居A団地	3	30.0%	3	30.0%	4	40.0%	10
A3	鶴居B団地	3	23.1%	5	38.5%	5	38.5%	13
A4	鶴居C団地	0	0.0%	2	20.0%	8	80.0%	10
B1	幌呂団地	1	20.0%	1	20.0%	3	60.0%	5
B2	幌呂A団地	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	6
C1	下幌呂団地	4	0.0%	4	0.0%	4	0.0%	12
公営住宅　小計		15	25.9%	16	27.6%	27	46.6%	58
A5	鶴居団地(特公賃)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
A6	鶴居C団地(地優賃)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
A7	鶴居D団地	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
特公賃住宅等　小計		0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	2
A8	老人福祉住宅	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
A9	独居老人住宅	0	0.0%	0	0.0%	5	100.0%	5
A10	鶴居市街	3	33.3%	4	44.4%	2	22.2%	9
B3	幌呂市街	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
C2	下幌呂	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
D1	上幌呂	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
E1	茂雪裡	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
F1	下久著呂	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
村有住宅　小計		3	15.0%	7	35.0%	10	50.0%	20
合計		18	22.5%	24	30.0%	38	47.5%	80

（平成29年10月1日現在）

第２章　公営住宅等長寿命化計画

１．将来の公営住宅等のストック量の設定
２．長寿命化に関する基本方針
３．団地別・住棟別の長期的な管理の見通し
４．事業年次プログラム
５．点検の実施方針
６．計画修繕の実施方針
７．改善事業の実施方針
８．建替事業の実施方針
９．長寿命化のための維持管理による効果

１．将来の公営住宅等のストック量の設定

（１）人口・世帯数の推計

ここでは、計画期間の最終年度の 2027（平成 39）年度、構想期間の最終年度の 2037（平成 49）年度を目標とした人口・世帯数の推計を行います。

①　将来の人口推計

鶴居村の将来人口推計としては、次の２つがあります。

●国立社会保障・人口問題研究所の推計値（2015（平成 25）年３月公表）

	2005 年（平成 17 年）	2010 年（平成 22 年）	2015 年（平成 27 年）	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
人口	2,672 人	2,627 人	2,534 人	2,468 人	2,365 人	2,255 人	2,143 人	2,034 人

（2005～2015 年は国勢調査実績値）

●鶴居村人口ビジョン（2016（平成 28）年度）の将来人口推計

	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2060 年
人口	2,511 人	2,489 人	2,445 人	2,383 人	2,303 人	2,001 人

※鶴居村人口ビジョンでは、2060(平成 72)年における総人口を 2,000 人以上確保することを目標としている。

本計画における将来人口については、村として今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示した「鶴居村人口ビジョン」に基づいて推計を行うこととします。

本計画において目標年度とする 2027（平成 39）年度と 2037（平成 49）年度については人口ビジョンで推計値が示されていないため、人口ビジョンにおける変化率を適用して、人口推計を行います。

■鶴居村人口ビジョンの将来人口推計に基づく、本計画における将来人口の設定

	年	鶴居村の人口推移と本計画における将来人口設定	鶴居村人口ビジョンにおける人口推計	人口ビジョンの人口推計における直近5年間の1年間当たりの平均減少数
実績値（国勢調査）	2010（平成 22）	2,627 人	－	－
	2015（平成 27）	2,534 人	－	－
推計値	**2020**	2,511 人	2,511 人	－
	2025	2,489 人	2,489 人	(2,489−2,445)／5＝8.8 人／年
	2027	2,489−(8.8×2)＝**2,471 人**	－	
	2030	2,445 人	2,445 人	
	2035	2,383 人	2,383 人	(2,383−2,303)／5＝16.0 人／年
	2037	2,383−(16.0×2)＝**2,351 人**	－	
	2040	2,303 人	2,303 人	

② 将来の平均世帯人員推計

■国立社会保障・人口問題研究所の平均世帯人員の推移に基づく、鶴居村の将来平均世帯人員の推計

2027 年と 2037 年の鶴居村の平均世帯人員は、国立社会保障・人口問題研究所公表（平成 30 年１月）の全国における平均世帯人員（一般世帯）の推移から算定される平均減少数を適用して推計します。

平均世帯人員の推移							
区 分	2010 年（平成 22 年）	2015 年（平成 27 年）	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
全 国	2.42	2.33	2.26	2.19	2.15	2.11	2.08
北海道	2.21	2.14	2.10	2.07	2.05	2.04	－

※全国・北海道ともに国立社会保障・人口問題研究所の公表値。
全国は平成 30 年1月公表値、北海道は平成 26 年4月公表値による。

■国立社会保障・人口問題研究所公表の平均世帯人員の推移推計に基づく、鶴居村の平均世帯人員推計

	年	鶴居村の平均世帯人員	全国の平均世帯人員の推移	全国推計値の直近 10 年間または5年間の1年間当たりの平均減少数	北海道の平均世帯人員の推移
実績値（国勢調査）	2010（平成 22）	2.68	2.42	－	2.21
	2015（平成 27）	2.47	2.33	(2.33−2.19)／10＝0.014	2.14
推計値	**2025**	2.47−(0.014×10)＝**2.33**	2.19		2.07
	2027	2.33−(0.008×2)＝**2.31**	－	(2.19−2.15)／5＝0.008	－
	2030	2.33−(0.008×5)＝**2.29**	2.15		2.05
	2035	2.29−(0.008×5)＝**2.25**	2.11	(2.15−2.11)／5＝0.008	2.04
	2037	2.25−(0.006×2)＝**2.24**	－	(2.11−2.08)／5＝0.006	－
	2040	2.25−(0.006×5)＝**2.22**	2.08		－

③ 将来の世帯数推計

将来の人口推計値、平均世帯人員推計に基づいて、将来の世帯数（一般世帯）を推計します。

年	将来人口推計	÷	平均世帯人員推計	＝	**将来世帯数推計（一般世帯）**
2027 年	2,471 人	÷	2.31 人/世帯	＝	**1,070 世帯**
2037 年	2,351 人	÷	2.24 人/世帯	＝	**1,050 世帯**

●将来の人口・世帯数の設定（まとめ）

年	人口	平均世帯人員	世帯数	2015 年の世帯数からの増減率
2010(平成 22)年	2,627 人	2.68 人/世帯	979 世帯	
2015(平成 27)年	2,534 人	2.47 人/世帯	1,026 世帯	
2027 年	2,471 人	2.31 人/世帯	1,070 世帯	+4.3%
2037 年	2,351 人	2.24 人/世帯	1,050 世帯	+2.3%

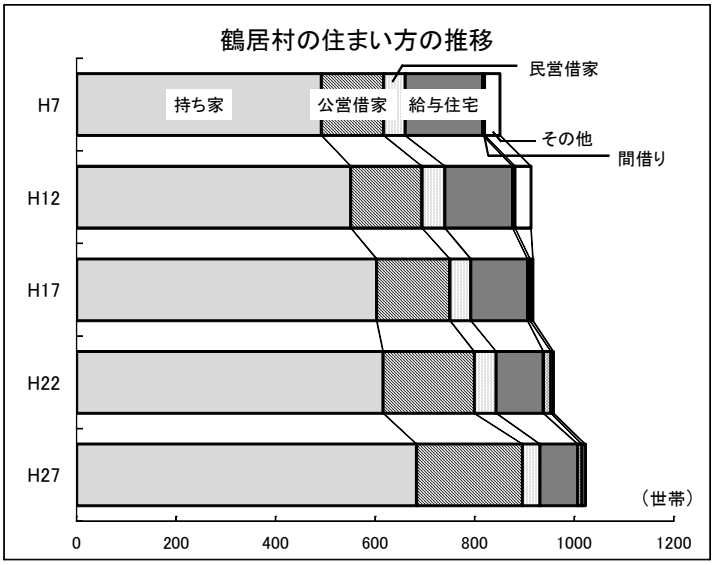
（2）住宅フレームの設定

①　国勢調査に見る、これまでの住まい方の推移

・持ち家に居住する世帯の比率は増加傾向にあり、2015（平成 27）年には 67%となっています。

・公営借家も微増傾向にあり、2015（平成 27）年には 21%となっています。

・民営借家は 35～46 戸で横ばい、給与住宅は減少傾向にあり 2015（平成 27）年には 76 戸となっています。間借り、その他は 2005（平成 17）年以降はほぼ 10 戸以下で推移しています。



（世帯）	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	492	551	603	616	683
	57.8%	60.4%	65.8%	64.3%	66.8%
公営借家	125	143	147	183	213
	14.7%	15.7%	16.0%	19.1%	20.8%
民営借家	43	46	42	44	35
	5.1%	5.0%	4.6%	4.6%	3.4%
給与住宅	156	136	114	95	76
	18.3%	14.9%	12.4%	9.9%	7.4%
間借り	4	5	5	15	8
	0.5%	0.5%	0.5%	1.6%	0.8%
その他	31	32	6	5	7
	3.6%	3.5%	0.7%	0.5%	0.7%
合計	851	913	917	958	1,022
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（各年国勢調査）

②　住まい方の将来フレームの設定

国勢調査に見る住まい方の推移に基づき、2027 年および 2037 年における住まい方の将来フレームを設定します。

◆持ち家

○2015（平成 27）年までは増加傾向にあり 66.8%となっています。今後も微増傾向で推移するものとして、2027 年に 728 戸（68.0%）、2037 年に 735 戸（70.0%）と設定します。

◆公営借家

○2015（平成 27）年までは微増傾向にあり 20.8%（213 戸）となっています。今後は将来世帯数の推移に対応する戸数を確保するため、23%程度で推移するものとします。

◆民営借家

○2015（平成 27）年まで 35～46 戸の横ばい傾向にあることから、今後も 35 戸で推移するものとします。

◆給与住宅

○2015（平成 27）年まで減少傾向にあることから、今後も減少傾向で推移するものとして、2027 年に 42 戸、2037 年に 28 戸と設定します。

◆間借り・その他

○2005（平成 17）年以降はほぼ 10 戸以下で推移していることから、今後も 2015（平成 27）年の戸数程度で推移するものとします。

◆住まい方の将来フレーム

住まい方の将来フレーム

国勢調査 実績値

		2000年（平成12年）	2005年（平成17年）	2010年（平成22年）	2015年（平成27年）	2027年	2037年
全村世帯数		915	935	979	1,026	－	－
施設等の世帯	世帯数	2	18	21	4	－	－
	構成比	0.2%	1.9%	2.1%	0.4%	－	－
一般世帯（住宅居住世帯）	世帯数	913	917	958	1,022	1,070	1,050
	構成比	99.8%	98.1%	97.9%	99.6%	－	－
持ち家	世帯数	551	603	616	683	728	735
	構成比	60.4%	65.8%	64.3%	66.8%	68.0%	70.0%
公営借家	世帯数	143	147	183	213	**251**	**238**
	構成比	15.7%	16.0%	19.1%	20.8%	**23.5%**	**22.7%**
民営借家	世帯数	46	42	44	35	35	35
	構成比	5.0%	4.6%	4.6%	3.4%	3.3%	3.3%
給与住宅	世帯数	136	114	95	76	42	28
	構成比	14.9%	12.4%	9.9%	7.4%	3.9%	2.7%
間借り	世帯数	5	5	15	8	8	8
	構成比	0.5%	0.5%	1.6%	0.8%	0.7%	0.8%
その他	世帯数	32	6	5	7	6	6
	構成比	3.5%	0.7%	0.5%	0.7%	0.6%	0.6%
一般世帯(計)（住宅居住世帯）	世帯数	913	917	958	1,022	1,070	1,050
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（3）将来の公営住宅等のストック量の設定

住まい方の将来フレーム（公営借家の入居世帯数）に基づき、以下に、本村の将来の公営住宅等のストック量を設定します。平成 27 年国勢調査における鶴居村の公営借家の世帯数について、鶴居村の公営借家世帯数（平成 27 年度末）の実状と異なるため、実情補正戸数 36 戸を将来ストック量へ加えています。

目標年度	公営借家（公営住宅等）の入居世帯数（上記表より）		実状補正戸数（平成 27 年度末時点）	公営住宅等の将来のストック量
2027 年	２５１戸	＋	３６戸	２８７戸
2037 年	２３８戸	＋		２７４戸

２．長寿命化に関する基本方針

（１）公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

① 居住者の安全・安心の確保

・既存公営住宅のストックの有効活用を図ることとし、団地別・住棟別に適切に事業手法を選定し、事業を実施することにより入居者の安全・安心を確保します。

② 高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応

・高齢者・子育て世帯等の入居者に対応するため、団地及び住戸のバリアフリー化を推進します。

・高齢者・子育て世帯等の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

③ 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

・公営住宅等の良質な環境の形成とストックの有効活用を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。

・公営住宅等の将来的な需要を推計し、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

④ 入居者の適正化と特定公共賃貸住宅の有効活用

・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。高額世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。

・公営住宅・特定公共賃貸住宅において、恒常的な空家状態が生じた場合には、既存ストックの有効活用について検討を進めます。

→公営住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし特定公共賃貸住宅としての活用

→特定公共賃貸住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし公営住宅としての活用

⑤ コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

・公営住宅等の需要等を勘案しながら、老朽化が進む団地・住棟の対応においては、誰もが便利に安全・安心に暮らせる住まいづくりとともに、コンパクトなまちづくりに寄与することに配慮し、事業手法を選定します。

（２）長寿命化に関する基本方針

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

・村が管理する公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。

・公営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。

・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を随時、確認できる仕組みを検討します。

② 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

・対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅の長寿命化を図ります。

・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

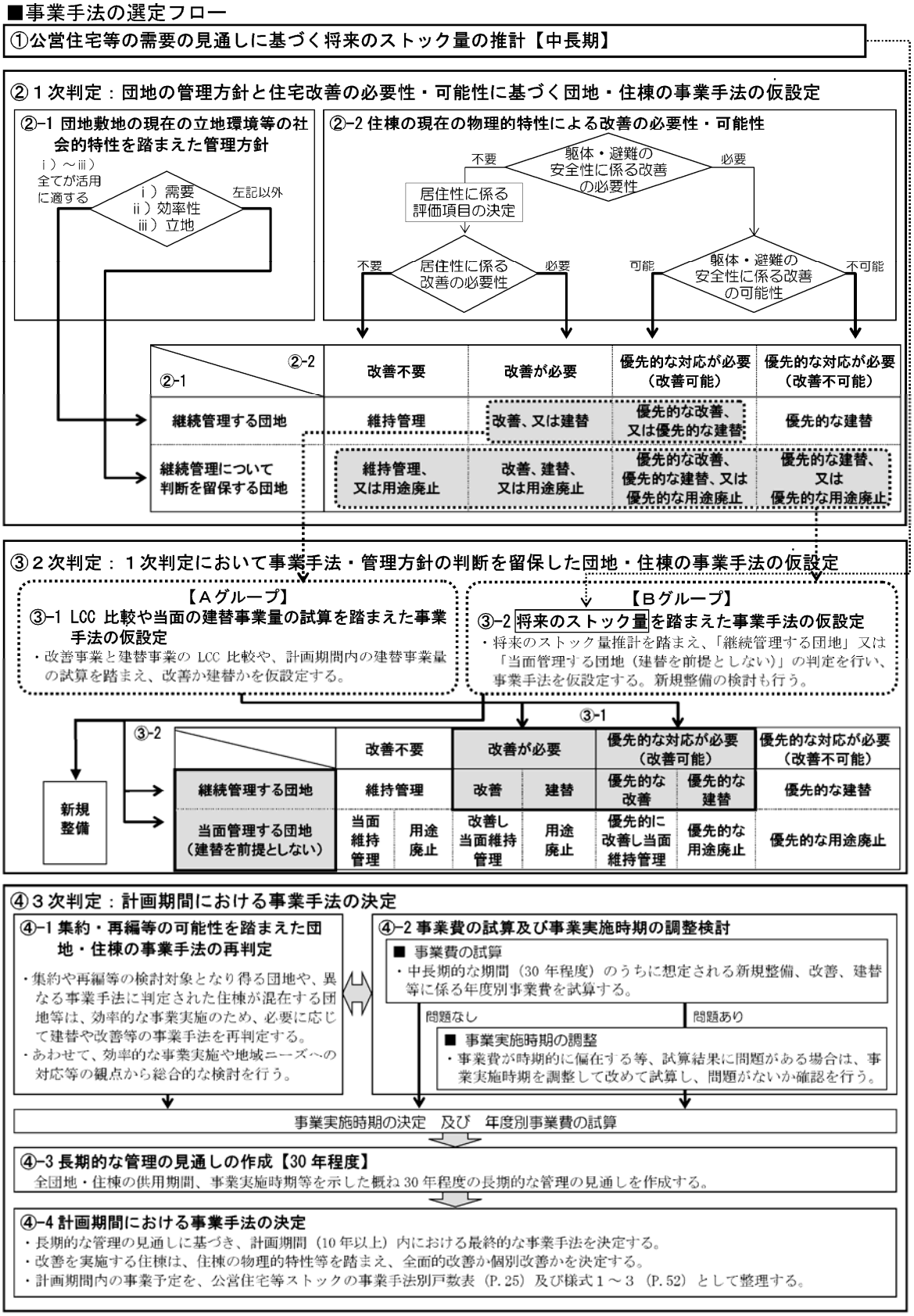
・定期点検及び日常点検に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

３．団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

（１）事業手法の選定フロー

団地別・住棟別に事業手法を選定するためのフロー図を、以下に示します（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年８月」より引用）。

■事業手法の選定フロー



（2）活用手法の定義

活用手法の定義を、以下に整理します。

○建て替え	・公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに公営住宅を建設するもの
	・用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する移転建て替えを含む

○全面的改善（トータルリモデル）	①～③の全ての事項を含むこと	
	①住戸改善	・居住性の向上（増築、設備改善など） ・高齢者対応（住戸内部のバリアフリーなど）
	②共用部改善	・高齢者対応 ・安全性確保
	③屋外・外構部	・高齢者対応
	その他	・改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理するもの ・改善後のライフサイクルコストを見通した建て替え事業との費用対効果分析により、建て替え事業との比較を行い、改善手法として適切であることの確認を行う。
	最適改善事業評価の基準 1)～3)について所定の基準を満たすこと	1)構造安全性：耐震診断により確認 2)災害安全性：火災時などの災害時における共用廊下・階段、バルコニーなどの避難経路が確保されていること 3)高齢者対応：原則として、地上３階以上の住戸についてエレベーターの設置がされていること

○個別改善	公営住宅の質の向上のために行う、次の改善（個別改善後、概ね 10 年以上管理）	
	居住性向上型	・引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。
	福祉対応型	・引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
	安全性確保型	・耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
	長寿命化型	・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、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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う。

○維持保全（修繕対応）	・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

（３）団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

※　　新耐震基準以前に建設された住棟を示す

①										②-1				②-2、③					④				
										団地の需要・立地環境等									団地の長期的な管理の見通し				
										空家状況										用途廃止		建替・維持管理	
種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	空家戸数	空家率	摘要	団地の立地（利便性等）	耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績（H22～）	躯体等の安全性にみる改善の必要性（案）	団地・住棟の将来的な位置づけ（案）	戸数	団地計	戸数	団地計＝団地の将来管理戸数
公営住宅	鶴居地区	A1	**鶴居団地**	1	5	H18	木平	1	5	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区南部に位置する。鶴居中学校に隣接しており、小学校や役場からも近く、利便性は高い。	30年	－	○		H18建設であり、計画期間に計画修繕を実施し、築後29年が経過するH47（構想期間後半）を目処に長寿命化型改善	H18建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】：計画修繕 【構想期間】：長寿命化型改善	－	－	5	5
		A2	**鶴居A団地**	3	18	H24～26	木平	3	18	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区南西部に位置する。ふるさと情報館やコンビニエンスストア等に近い。	30年	－	○		H24～26建設の木造であり、計画期間後半から構想期間前半で計画修繕	H24～26建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間後半から構想期間前半で計画修繕を行う。 【計画期間】・【構想期間】：計画修繕	－	－	18	18
		A3	**鶴居B団地**	9	32	S58～59, S61～62	簡平	4	16	0	0.0%	空き家：1戸	鶴居地区西部に位置する。小学校や保育園から近い。	30年	全経過	○		築後30～34年で耐用年限を全経過しているため、劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、計画期間前半で長寿命化型改善（外壁等改修・屋根改修）、構想期間で居住性向上型改善	劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、維持管理とする。 【計画期間】：長寿命化型改善 【構想期間】：居住性向上型改善	－	－	16	32
						H1,H3～4	簡平	3	12						1/2経過	○		H1～4建設であり、耐用年限全経過前に劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、計画期間前半で長寿命化型改善（外壁等改修・屋根改修）、構想期間で居住性向上型改善		－	－	16	
						H3～H4	簡平	2	4						1/2経過	○							
		A4	**鶴居C団地**	4	20	H14	木平	1	4	1	5.0%	空き家なし	鶴居地区南東部に位置し、ふるさと情報館から、プロムナードを挟んだ場所にある。中学校やコンビニエンスストア等から近い。	30年	1/2経過	○		H14～17建設であり、計画期間に計画修繕を実施し、築後27年が経過するH41～44（構想期間前半）を目処に長寿命化型改善	H14～17建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】：計画修繕 【構想期間】：長寿命化型改善	－	－	20	20
						H15	木平	1	4						－	○							
						H16～17	木平	2	12						－	○							
	幌呂地区	B1	**幌呂団地**	3	12	H18～20	木平	3	12	0	0.0%	空き家なし	幌呂地区南部に位置する。幌呂中学校に隣接し、小学校や保育園から比較的近い。	30年	－	○		H18～20建設であり、計画期間に計画修繕を実施し、築後27年が経過するH45～47（構想期間後半）を目処に長寿命化型改善	H18～20建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】：計画修繕 【構想期間】：長寿命化型改善	－	－	12	12
		B2	**幌呂A団地**	3	12	S58,60	簡平	2	8	0	0.0%	空き家なし	幌呂地区南東部に位置する。中学校や保育園に近い。	30年	全経過	○		築後32～34年で耐用年限を全経過しているため、劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、計画期間前半で長寿命化型改善（外壁等改修・屋根改修）、構想期間で居住性向上型改善	劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、維持管理とする。 【計画期間】：長寿命化型改善 【構想期間】：居住性向上型改善	－	－	8	12
						H4	簡平	1	4						1/2経過	○		H4建設であり、耐用年限全経過前に劣化状況等調査を実施し、維持管理に問題ない場合は、計画期間前半で長寿命化型改善（外壁等改修・屋根改修）、構想期間で居住性向上型改善		－	－	4	
	下幌呂地区	C1	**下幌呂団地**	5	16	S57,59	簡平	2	8	3	18.8%	一般空き家：1戸 政策空き家：2戸	下幌呂地区中心部に位置する。下幌呂小学校やコンビニエンスストアから比較的近い。	30年	全経過	○	屋根・外壁等改修(H29)	築後29～35年でH30年度には耐用年限全経過するが、H29年度に屋根・外壁等改修しており、計画期間は適正な維持管理とし、構想期間に居住性向上型改善	維持管理に問題ない場合は、維持管理とする。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：居住性向上型改善	－	－	12	16
						S61,63	簡平	2	4						全経過	○							
						H5	準耐火	1	4					45年	1/2経過	○		H5建設であり、H29年度に屋根・外壁等改修しており、計画期間は適正な維持管理とし、構想期間に居住性向上型改善		－	－	4	
	公営住宅　合計			28	115					4	3.5%	—											115
特公賃住宅等	特公賃・地優賃	A5	**鶴居団地（特公賃）**	1	5	H20	木平	1	5	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区南部に位置する。鶴居中学校に隣接しており、小学校や役場から近く利便性が高い。	30年	－	○		H20建設であり、計画期間は計画修繕を実施し、築後27年が経過するH47（構想期間後半）を目処に長寿命化型改善	H20建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】：計画修繕 【構想期間】：長寿命化型改善	－	－	5	5
		A6	**鶴居C団地（地優賃）**	2	8	H22～23	木平	2	8	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区東部に位置し多目的運動公園に隣接する。中学校やふるさと情報館から近く、利便性が高い。	30年	－	○		H22～23建設であり、計画期間は計画修繕を実施し、築後27年が経過するH49～50（構想期間後半）を目処に長寿命化型改善	H22～23建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】：計画修繕 【構想期間】：長寿命化型改善	－	－	8	8
		A7	**鶴居D団地**	4	8	H28～29	簡平	4	8	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区南部に位置する。コンビニエンスストアに隣接しており、役場や小学校に近く、利便性が高い。	30年	－	○		H28～29建設の木造であり、村単費による適正な維持管理	H28～29建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、維持管理とし、構想期間に計画修繕を行う。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：計画修繕	－	－	8	12
				－	－	－	－	－	－	－	－	－		－	－	－	－	－	鶴居市街における、公営住宅入居収入基準を超える世帯等の定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】：新規建設 【構想期間】：計画修繕	－	－	4	
		－	**《新規整備団地》**	－	－	－	－	－	－	－	－	－	鶴居地区南部に建設を予定する。鶴居中学校や役場から近く、利便性は高い。	－	－	－	－	－	鶴居市街における、公営住宅入居収入基準を超える世帯等の定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】：新規建設 【構想期間】：計画修繕	－	－	6	6
	特公賃住宅等　合計			7	21					0	0.0%	—											31

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等 空家状況 空家戸数	空家率	摘要	団地の立地（利便性等）	耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績（H22～）	躯体等の安全性にみる改善の必要性（案）	団地の長期的な管理の見通し 団地・住棟の将来的な位置づけ（案）	用途廃止 戸数	団地計	建替・維持管理 戸数	団地計＝団地の将来管理戸数
村有住宅	鶴居地区	A8	**老人福祉住宅**	2	10	H13,H29	木平	2	10	2	20.0%	一般空き家：1戸 政策空き家：1戸	鶴居地区南部に位置する。鶴居中学校に隣接しており、役場やふるさと情報館からも近い。	30年	1/2経過	○		H13・H29建設の木造であり、村単費による適正な維持管理	老人福祉住宅として、計画期間は村単費による適正な維持管理とする。H13棟が築後30年を経過する基本構想前半に、村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：計画修繕	－	－	10	10
		A9	**独居老人住宅**	1	5	H5	木平	1	5	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区南部に位置する。鶴居中学校に隣接し、役場やふるさと情報館からも近い。	30年	1/2経過	○		H5建設の木平構造であり、耐用年限全経過するH35年で用途廃止とする。	H5建設の木平構造であり、耐用年限全経過するH35年で用途廃止とする。 【計画期間】：用途廃止	5	5	0	0
		A10	**鶴居市街**	42	102	S41,42,45,47,48,49,53	木平	13	13	4	3.9%	一般空き家：2戸 政策空き家：2戸	鶴居市街に立地	30年	全経過	×		新耐震基準以前の建設であり、入居者の移転等の対応後にS45・49・53建設の5棟5戸を用途廃止とし、S41・42・47・48建設の8棟8戸は計画期間後半で現地建替	新耐震基準以前の建設であり、入居者の移転等の対応後にS45・49・53建築の5戸を用途廃止とし、そのほかの8戸については現地建替とする。 【計画期間】：用途廃止（5戸）・現地建替（8戸）	20	20	8	102
						S50		1	2						全経過	×		新耐震基準以前の建設であり、計画期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止	新耐震基準以前の建設であり、入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。				
						S51		1	5						全経過	×		新耐震基準以前の建設であり、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止	新耐震基準以前の建設であり、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：用途廃止				
						S57,58,60,61,63		6	6						全経過	○		点検・劣化状況等調査及び適正な保守による維持管理	村営住宅として定住対策の受け皿として、今後も点検・劣化状況等調査及び適正な保守を通した、村単費による維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】：維持管理	－		34	
						S59		2	10						全経過	○	屋根・外壁改修(H23)					
						H5		1	3						1/2経過	○							
						H7,9,11		3	15						1/2経過	○	屋根・外壁改修(H24～26)						
						H21,23～28		11	33						－	○	改修（大規模な模様替）：6戸（H27）	H21～29建設の木造であり、計画期間後半から構想期間前半で村単費による計画修繕	H21～29建設の木造であり、村営住宅として定住対策の受け皿として、計画期間後半から構想期間前半で村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】・【構想期間】：計画修繕	－		48	
						H24～25		2	4						－	○							
						H27		1	5						－	○							
						H29		1	6						－	○							
				－	－	－	－	－	－	－	－	－		－	－	－	－	－	鶴居市街における定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】：新規建設	－	－	12	
	幌呂地区	B3	**幌呂市街**	1	4	H27	木平	1	4	0	0.0%	空き家なし	幌呂地区北部に位置し、中学校や保育園に近い。	30年	－	○		H27建設の木造であり、構想期間で村単費による計画修繕	H27建設の木造であり、幌呂市街の定住対策の受け皿として、構想期間で村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：計画修繕	－	－	4	8
				－	－	－	－	－	－	－	－	－		－	－	－	－	－	幌呂市街における定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】：新規建設	－	－	4	
	下幌呂地区	C2	**下幌呂**	1	2	H26	木平	1	2	0	0.0%	空き家なし	下幌呂地区中心部に位置する。コミュニティセンターに隣接し、下幌呂小学校に近い。	30年	－	○		H26建設の木造であり、村単費による適正な維持管理	H26建設の木造であり、下幌呂地区の定住対策の受け皿として、構想期間で村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：計画修繕	－	－	2	6
				－	－	－	－	－	－	－	－	－		－	－	－	－	－	下幌呂地区における定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】：新規建設	－	－	4	
	上幌呂	D1	**上幌呂**	6	7	S48,49,53	木平	3	3	2	28.6%	一般空き家：1戸 政策空き家：1戸	上幌呂地区中心部に位置する。コミュニティセンターに近いが、学校やスーパー等店舗は周辺に無く、利便性は低い。	30年	全経過	×	屋根・外壁改修(H25～28)	新耐震基準以前の建設であるが、H25～28に屋根・外壁改修を行っており、今後も点検・劣化状況等調査及び適正な保守による維持管理	上幌呂地区の定住対策の受け皿として、今後も点検・劣化状況等調査及び適正な保守を通した、村単費による維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】：維持管理	5	5	0	2
						S54		1	2						全経過	×							
						S58		1	1						全経過	○		S58・H3建設で、H25～28に屋根・外壁改修を行っており、構想期間で村単費による計画修繕					
						H3		1	1						1/2経過	○				－		2	
	茂雪裡	E1	**茂雪裡**	4	4	S38～39,43,52	木平	4	4	0	0.0%	空き家なし	鶴居市街地から北西に約8kmの場所に位置する。 近隣には学校や商店等が無く、利便性は低い。	30年	全経過	×	屋根・外壁改修(H26～28)	新耐震基準以前の建設であるが、H26～28に屋根・外壁改修を行っており、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止	新耐震基準以前の建設であるがH26～28に屋根・外壁改修を行っており、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止とする 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：用途廃止	4	4	0	0
	下久著呂	F1	**下久著呂**	4	4	S39,46,48,56	木平	4	4	0	0.0%	空き家なし	鶴居市街地から東に約15kmの場所に位置し、コミュニティセンターに隣接する。近隣には学校や商店等は無く、利便性は低い。	30年	全経過	×	屋根・外壁改修(H25～28)	新耐震基準以前の建設であるが、H25～28に屋根・外壁改修を行っており、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止	新耐震基準以前の建設であるがH25～28に屋根・外壁改修を行っており、計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間に入居者の移転等の対応後に用途廃止とする 【計画期間】：維持管理 【構想期間】：用途廃止	4	4	0	0
	村有住宅　合計			61	138					8	5.8%	—											128
公営住宅・特公賃住宅等・村有住宅 合計				96	274					12	4.4%								用途廃止　合計	38			274
																			[内訳]建替なしの用途廃止	30			
																			建替を伴う用途廃止	8			

（4）計画期間における事業手法の選定結果

計画期間における事業手法及び公営住宅等ストックの事業手法別戸数を以下に示します。

■計画期間（平成 30 年度～平成 39 年度）における事業手法

種類	事業手法	団地名	戸数
公営住宅	維持保全	鶴居団地	5
		鶴居A団地	18
		鶴居B団地	32
		鶴居C団地	20
		幌呂団地	12
		幌呂A団地	12
		下幌呂団地	16
	小計		115
公営住宅　小計			115
特公賃住宅等	新規整備	鶴居D団地	4
		《新規整備団地》	6
	小計		10
	維持保全	鶴居団地（特公賃）	5
		鶴居C団地（地優賃）	8
		鶴居D団地	8
	小計		21
特公賃住宅等　小計			31
村有住宅	新規整備	鶴居市街	11
		幌呂市街	4
		下幌呂	5
	小計		20
	維持保全	老人福祉住宅	10
		鶴居市街（一部住棟）	87
		幌呂市街	4
		下幌呂	2
		上幌呂（一部住棟）	6
		茂雪裡	4
		下久著呂	4
	小計		117
	建替	鶴居市街（一部住棟）	8
	用途廃止	独居老人住宅	5
		鶴居市街（一部住棟）	7
		上幌呂（一部住棟）	1
			13
村有住宅　小計			158
合計			304

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	292	293	―
・新規整備事業予定戸数	18	8	26
・維持管理予定戸数	267	271	―
うち計画修繕対応戸数	29	37	66
うち改善事業予定戸数	44	16	60
個別改善事業予定戸数	44	16	60
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	194	218	―
・建替事業予定戸数	0	8	8
・用途廃止予定戸数	7	6	13

4．事業年次プログラム

種類	地区		団地名	現在の管理棟数	現在の管理戸数	計画期間（平成30～39年度） 活用手法	計画期間 戸数	構想期間（平成40～49年度） 活用手法	構想期間 戸数	活用手法等	経過 平成26	平成27	平成28	現状 平成29	構想期間 計画期間 平成30	平成31	平成32	平成33	平成34	平成35	平成36	平成37	平成38	平成39	平成40	平成41	平成42	平成43	平成44	平成45	平成46	平成47	平成48	平成49
公営住宅	鶴居地区	A1	鶴居団地	1棟	5戸	維持管理 計画修繕	5戸	長寿命化型改善	5戸	建設																								
										長寿命化型改善																						5		
										計画修繕								5																
										用途廃止																								
										管理戸数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		A2	鶴居A団地	3棟	18戸	維持管理 計画修繕	18戸	維持管理 計画修繕	18戸	建設	6																							
										長寿命化型改善																								
										計画修繕														6	6	6								
										用途廃止																								
										管理戸数	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
		A3	鶴居B団地	9棟	32戸	長寿命化型改善	32戸	居住性向上型改善	32戸	建設																								
										長寿命化型改善							8 外壁等改修 屋根改修 ・83-1(S58)棟 ・84-1(S59)棟 ：2棟8戸	12 外壁等改修 屋根改修 ・85-1(S60)棟 ・88-1(S63)棟 ：2棟4戸 ・86-1(S61)棟 ・87-1(S62)棟 ：2棟8戸	12 外壁等改修 屋根改修 ・89-1(H1)棟 ・91-1(H3)棟 ・92-1(H4)棟 ：3棟12戸															
										居住性向上型改善																	8	12	12				
										用途廃止																								
										管理戸数	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
		A4	鶴居C団地	4棟	20戸	維持管理 計画修繕	20戸	長寿命化型改善	20戸	建設																								
										長寿命化型改善																4	4	6	6					
										計画修繕				4	4	6	6																	
										用途廃止																								
										管理戸数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	幌呂地区	B1	幌呂団地	3棟	12戸	計画修繕	12戸	長寿命化型改善	12戸	建設																								
										長寿命化型改善																				4	4	4		
										計画修繕								4	4	4														
										用途廃止																								
										管理戸数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		B2	幌呂A団地	3棟	12戸	長寿命化型改善	12戸	居住性向上型改善	12戸	建設																								
										長寿命化型改善					12 外壁等改修 屋根改修																			
										居住性向上型改善																12								
										用途廃止																								
										管理戸数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	下幌呂地区	C1	下幌呂団地	5棟	16戸	維持管理	16戸	居住性向上型改善	16戸	建設																								
										長寿命化型改善				16 外壁等改修 屋根改修																				
										居住性向上型改善															16									
										用途廃止																								
										管理戸数	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
公営住宅　合計				28棟	115戸		115戸		115戸	建設	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
										長寿命化型改善	0	0	0	16	12	0	8	12	12	0	0	0	0	0	0	4	4	6	6	4	4	9	0	0
										計画修繕	0	0	0	4	4	6	6	9	4	4	0	0	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
										居住性向上型改善	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	12	0	8	12	12	0	0	0	0
										用途廃止	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
										管理戸数	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
特公賃住宅	特公賃	A5	鶴居団地 （特公賃）	1棟	5戸	計画修繕	5戸	長寿命化型改善	5戸	建設																								
										長寿命化型改善																						5		
										計画修繕										5														
										用途廃止																								
										管理戸数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		A6	鶴居C団地 （地優賃）	2棟	8戸	計画修繕	8戸	長寿命化型改善	8戸	建設																								
										長寿命化型改善																								8
										計画修繕											4	4												
										用途廃止																								
										管理戸数	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		A7	鶴居D団地	4棟	8戸	新規建設 維持管理	12戸	維持管理 計画修繕	12戸	建設			4	4	4																			
										長寿命化型改善																								
										計画修繕																	4	4	4					
										用途廃止																								
										管理戸数	0	0	4	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		－	《新規整備団地》	－	－	新規建設 維持管理	6戸	維持管理 計画修繕	6戸	建設							2		2		2													
										長寿命化型改善																								
										計画修繕																					2		4
										用途廃止																								
										管理戸数	0	0	0	0	0	0	2	2	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
特公賃住宅　合計				7棟	21戸		31戸		31戸	建設	0	0	4	4	4	0	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
										長寿命化型改善	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	8
										計画修繕	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	4	4	0	0	0	0	4	4	4	0	2	0	4
										用途廃止	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
										管理戸数	13	13	17	21	25	25	27	27	29	29	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31

種類	地区	団地名		現在の管理棟数	現在の管理戸数	計画期間（平成30～39年度） 活用手法	計画期間 戸数	構想期間（平成40～49年度） 活用手法	構想期間 戸数	活用手法等	経過 平成26	平成27	平成28	現状 平成29	構想期間 計画期間 平成30	平成31	平成32	平成33	平成34	平成35	平成36	平成37	平成38	平成39	平成40	平成41	平成42	平成43	平成44	平成45	平成46	平成47	平成48	平成49
村有住宅	鶴居地区	A8	老人福祉住宅	2棟	10戸	維持管理	10戸	維持管理 計画修繕	10戸	建設				5																				
										村単費 改善・計画修繕																			5					
										用途廃止																								
										管理戸数	5	5	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		A9	独居老人住宅	1棟	5戸	用途廃止	0戸	－	－	建設																								
										村単費 改善・計画修繕																								
										用途廃止										(5)														
										管理戸数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		A10	鶴居市街 S41,42,45,47～51,53	15棟	20戸	用途廃止 現地建替 維持管理	13戸	維持管理 用途廃止	8戸	建設											4	2	2											
										村単費 改善・計画修繕																								
										用途廃止					(3) ・4番(S45)棟 ：1棟1戸 ・23,24番 (S53)棟 ：2棟2戸	(1) ・3番(S53)棟 ：1棟1戸	(2) ・21,22番 (S50)棟 ：1棟2戸				(4) ・17,18番 (S41)棟 ：2棟2戸 ・15,16番 (S42)棟 ：2棟2戸	(2) ・13,14番 (S47)棟 ：2棟2戸	(2) ・5,6番 (S48)棟 ：2棟2戸	(1) ・12番 (S49)棟 ：1棟1戸	(5) ・T-6 (S51)棟 ：1棟5戸										
										管理戸数	20	20	20	20	17	16	14	14	14	14	14	14	14	13	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
			鶴居市街 S57,58,59,61,63,H5,7,9,11	12棟	34戸	維持管理 改善事業	34戸	維持管理 改善事業	34戸	建設																								
										村単費 改善・計画修繕													10 外壁等改修 屋根改修 ・T-1,T-2 (S59)棟 ：2棟10戸	6 外壁等改修 屋根改修 ・9,10番 (S57)棟 ：2棟2戸 ・11番(S58)棟 ：1棟1戸 ・1,2番(S61)棟 ：2棟2戸 ・20番(S63)棟 ：1棟1戸	8 ・27番 (H5)棟 ：1棟3戸 ・T-3 (H7)棟 ：1棟5戸	10 ・T-4 (H9)棟 ：1棟5戸 ・T-5 (H11)棟 ：1棟5戸										
										用途廃止																										
										管理戸数	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
			42棟102戸 H21,23～29	15棟	48戸	新規建設 維持管理 計画修繕	60戸	維持管理 計画修繕	60戸	建設	6	5	6	6	6					6															
										村単費 改善・計画修繕											6		3	5	5	6	5	6						
										用途廃止																								
										管理戸数	31	36	42	48	54	54	54	54	54	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	幌呂地区	B3	幌呂市街	1棟	4戸	新規建設 維持管理	8戸	計画修繕	8戸	建設		4			4																			
										村単費 改善・計画修繕																	4							
										用途廃止																								
										管理戸数	0	4	4	4	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	下幌呂地区	C2	下幌呂	1棟	2戸	維持管理	2戸	新規建設 維持管理 計画修繕	6戸	建設	2																4							
										村単費 改善・計画修繕																2								
										用途廃止																								
										管理戸数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	6	6	6	6	6	6	6	6
	上幌呂	D1	上幌呂	6棟	7戸	維持管理 用途廃止	6戸	維持管理 改善事業 用途廃止	2戸	建設																								
										村単費 改善・計画修繕																			2 ・29番 (S58)棟 ：1棟1戸 ・28番 (H3)棟 ：1棟1戸					
										用途廃止						(1) ・34番(S53)棟 ：1棟1戸														(4) ・33番 (S48)棟 ：1棟1戸 ・31番 (S49)棟 ：1棟1戸 ・35番 (S54)棟 ：1棟2戸				
										管理戸数	7	7	7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	2	2	2	2
	茂雪裡	E1	茂雪裡	4棟	4戸	維持管理	4戸	用途廃止	0戸	建設																								
										村単費 改善・計画修繕																								
										用途廃止																					(4)			
										管理戸数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0
	下久著呂	F1	下久著呂	4棟	4戸	維持管理	4戸	用途廃止	0戸	建設																								
										村単費 改善・計画修繕																								
										用途廃止																						(4)		
										管理戸数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0
村有住宅　合計				61棟	138戸		141戸		128戸	建設	8	9	6	11	10	0	0	0	0	6	4	2	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
										村単費 改善・計画修繕	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	13	11	13	18	9	6	5	2	0	0	0	0
										用途廃止	(0)	(0)	(0)	(0)	(3)	(2)	(2)	(0)	(0)	(5)	(4)	(2)	(2)	(1)	(5)	(0)	(0)	(0)	(0)	(4)	(4)	(4)	(0)	(0)
										管理戸数	112	121	127	138	145	143	141	141	141	142	142	142	142	141	136	136	140	140	140	136	132	128	128	128
公営住宅・特公賃・村有住宅合計				96棟	274戸		287戸		274戸	建設	14	9	10	15	14	0	2	0	2	6	6	2	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
										長寿命化型改善	0	0	0	16	12	0	8	12	12	0	0	0	0	0	0	4	4	6	6	4	4	9	5	8
										計画修繕	0	0	0	4	4	6	6	9	4	9	0	4	4	6	6	6	0	4	4	4	0	2	0	4
										居住性向上型改善	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	12	0	8	12	12	0	0	0	0
										村単費 改善・計画修繕	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	13	11	13	18	9	6	5	2	0	0	0	0
										用途廃止	(0)	(0)	(0)	(0)	(3)	(2)	(2)	(0)	(0)	(5)	(4)	(2)	(2)	(1)	(5)	(0)	(0)	(0)	(0)	(4)	(4)	(4)	(0)	(0)
										管理戸数	240	249	259	274	285	283	283	283	285	286	288	288	288	287	282	282	286	286	286	282	278	274	274	274

５．点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

・建築基準法に基づく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、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（「定期点検」と言う）を実施します。

（２）日常点検の実施方針

・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１回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年８月、国土交通省）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

・定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・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。

・法定点検の点検項目でない外構、遊具等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。

・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位･部品については､住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

※注）日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとします。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取るものとします。

６．計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

○修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年８月」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持、向上を図り、長期的に活用します。

○計画修繕の実施時にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施とします。

○定期点検や事前調査の結果として、建物の安全性等が確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

○改善事業の実施時期と、計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。

○将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

７．改善事業の実施方針

（１）改善事業の実施

○本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅はありません。

○団地・住棟の状況に応じて、「個別改善事業」を位置づけ、実施します。

次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

（２）改善事業の実施方針

① 安全性確保型

実施方針：１）非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

２）防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

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、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。

③ 福祉対応型

実施方針：引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、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。

④ 居住性向上型

実施方針：引き続き活用を図る居住水準の低いストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

８．建替事業の実施方針

公営住宅等の建替事業に係る実施方針を、次に整理します。

① 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい団地（住棟）の現地建替

・新耐震基準に基づかず、建物構造・建物構成として耐震改修が難しい住棟で構成され、将来的にも継続的な入居が見込まれる団地について、現地建替を進めます。

・現地建替事業による供給戸数（建替後戸数）については、将来の公営住宅等のストック量設定を踏まえて位置づけるものとします。

② 敷地周辺の道路やインフラ等の整備との連携

・建替事業にあわせて、関係部局と連携しながら、敷地周辺の道路やインフラ等について、団地住民・地域住民や団地周辺の安全性・利便性に寄与する取組みを検討します。

③ 用途廃止等による余剰地の有効活用

・用途廃止（除却）等により発生する余剰地について、地域の良好な環境づくりのための利活用、地域の共同の雪捨て場、地域コミュニティ等による活動拠点利用、公共事業用地、民間事業者等への売却など、周辺地域のまちづくりに寄与する用途・利活用手法等について検討します。

９．長寿命化のための維持管理による効果

○従来の対症療法的な維持管理から、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の実現とライフサイクルコストの縮減につながることが期待されます。

○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の確保が期待されます。

○本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることが期待されます。

第３章　計画の推進へ向けて

１．公営住宅等事業の推進へ向けて

２．計画の見直し

１．計画の推進へ向けて

（１）公営住宅等事業の推進へ向けて

① 入居者との合意形成の方針

本計画に基づいて行われる団地・住棟の改善等における、入居者との合意形成の方針について示します。

●説明会や勉強会の実施

・改善等に係る計画の策定後、当該団地・住棟入居者に対し、計画内容を公表し、計画への理解と協力を得られるように努力します。

・工事の実施に向け、入居者の移転や仮移転の必要性、工事に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与えることとなるため、説明会を実施し入居者との合意形成に努めます。

・更に説明会においては、住まい方に関する資料、住宅や団地内環境の自主的な維持管理に関する資料を配布する等、勉強会的な内容も含めて実施することにより、住まい方に対する知識向上、維持管理意識の向上に努めます。

●入居者との協働による住環境の維持

・住宅や団地内環境の自主的な清掃や美化活動等により、入居者との協働による住環境の維持に努めます。

② 公営住宅等事業の推進へ向けて

○公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の推進に向け、住民や入居者の理解を得ながら推進していく必要があります。

○高齢者や障がい者への対応、子育て支援等について、関連各課が連携を図りながら、事業の推進に努めます。

○改善費等、コストの緩和に配慮した事業実施を図ります。

（２）計画の見直し

○本計画は平成 30(2018)年度から 39(2027)年度までの前半 10 年間を計画期間とし、平成 40(2028)年度から 49(2037)年度までの後半 10 年間を構想期間とする計画となっていますが、社会情勢の変化や国、北海道における制度の見直しに対し、柔軟に対応していくことに努めます。

○本計画は、公営住宅法や公営住宅等整備基準等の国、道の基準に則り整備するものであり、法制度が変更された場合、その対応を図る必要があることや、社会情勢、鶴居村の情勢の変化にあわせた見直しが必要であることから、計画内容は概ね５年ごとに見直しを行うこととします。