

鶴居村公営住宅等長寿命化計画

令和5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 1
 - (1) 計画策定の目的
 - (2) 計画の位置づけ
 - (3) 計画期間
- 2. 計画策定の流れ 2

第1章 鶴居村の概況

- 1. 鶴居村の住まい・住環境の概況 3
 - (1) 位置・地勢
 - (2) 気候
 - (3) 人口・世帯数の推移
 - (4) 高齢者の状況
 - (5) 住宅の住まい方
- 2. 上位計画・関連計画の概要 11
 - (1) 第5次鶴居村総合計画
 - (2) 鶴居村人口ビジョン
 - (3) 鶴居村まち・ひろ・しごと創生総合戦略
 - (4) 鶴居村公共施設等総合管理計画
 - (5) 住生活基本計画（全国計画）
 - (6) 北海道住生活基本計画

第2章 鶴居村の公営住宅等の概況

- 1. 公営住宅等の概況 16
 - (1) 管理状況
 - (2) 団地位置図
 - (3) 耐用年限経過状況
 - (4) 公営住宅等の居住水準の状況
 - (5) 改善事業の実績
 - (6) 修繕事業の実績
- 2. 公営住宅等入居者の概況 23
 - (1) 入居状況
 - (2) 居住年数の状況
 - (3) 世帯人員構成の状況
 - (4) 年齢構成の状況
 - (5) 収入階層の状況
 - (6) 高齢者世帯の入居状況
 - (7) 高齢者世帯の世帯人員
 - (8) 高齢者世帯の年齢状況

第3章 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針	31
(1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針	
(2) 長寿命化に関する基本方針	
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	33
(1) 計画の対象	
(2) 事業手法の選定フロー	
(3) 事業手法の定義	
(4) 人口・世帯数の推計	
(5) 将来の公営住宅等ストック量の設定	
(6) 団地別の長期的な管理の見通し	
(7) 計画期間における事業手法の選定結果	
3. 事業年次プログラム	44
4. 点検の実施方針	62
5. 計画修繕の実施方針	62
6. 改善事業の実施方針	63
7. 建替事業の実施方針	63
8. 長寿命化のための維持管理による効果	63

第4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	64
2. 計画の見直し	64

● 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 30 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画」を策定しており、本計画の策定後、国においては、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進に関する基本的な計画として平成 18 年 9 月に策定した「住生活基本計画(全国計画)」の 3 度目の見直しを令和 3 年 3 月に行いました。また、北海道においても、「住生活基本計画(全国計画)」の変更を踏まえ、平成 19 年 2 月に策定した「北海道住生活基本計画」を平成 29 年 3 月に見直し、令和 4 年 3 月に 3 度目の見直しを行いました。

これら国・北海道の動向を踏まえ、鶴居村においても、この度、「公営住宅等長寿命化計画」の見直し等を行うものです。

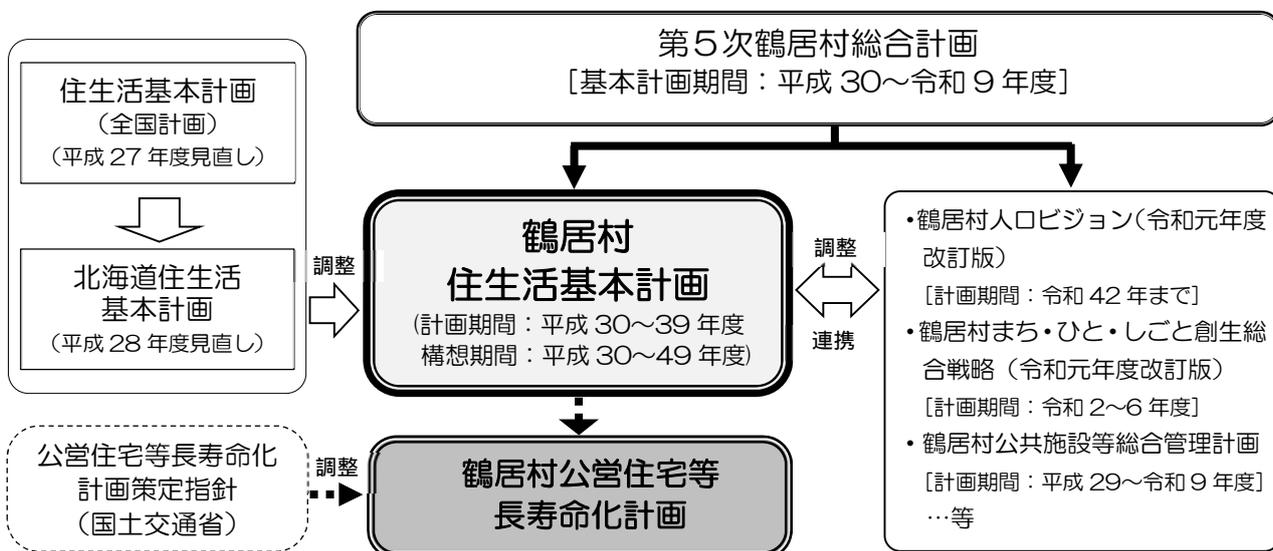
②目的

「公営住宅等長寿命化計画」の見直しとして、鶴居村が管理する公営住宅等の実情・事業に係る現状分析、公営住宅等対策などの課題の整理及び公営住宅等の将来ストック量等の推計と事業推進方針等の取りまとめを行うとともに、公営住宅等ストックの有効活用と長寿命化を図るための効果的で円滑かつ計画的な改善・更新等、及び適切な維持管理を位置づける計画を策定することを目的とします。

(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。

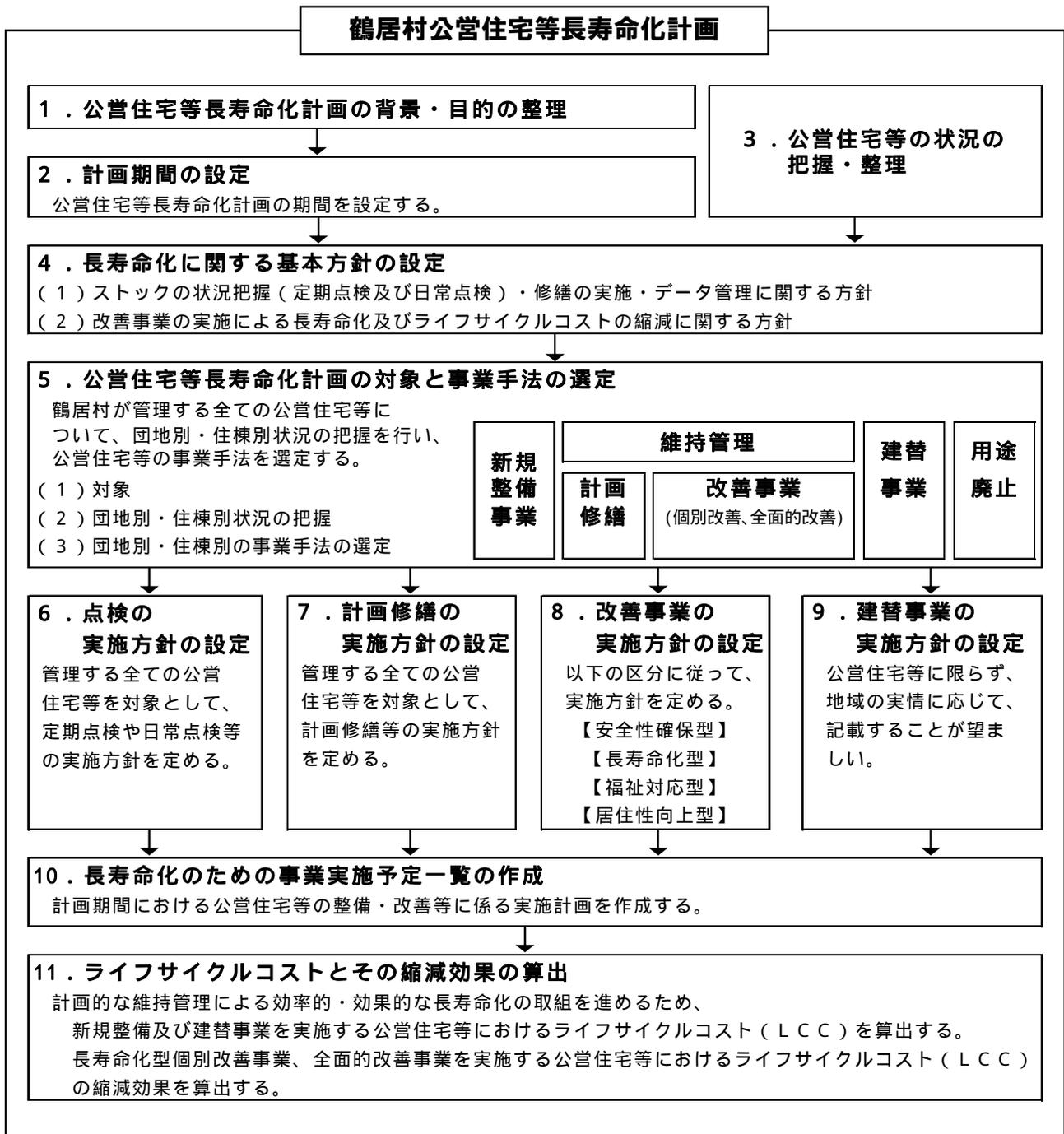


(3) 計画期間

本計画は、令和 5 (2023) 年度から令和 14 (2032) 年度までの 10 年間を計画期間とし、令和 5 (2023) 年度から令和 24 (2037) 年度までの 20 年間を構想期間とします。概ね 5 年ごとに見直しを図ります。



2. 計画策定の流れ



● **第1章 鶴居村の概況**

1. 鶴居村の住まい・住環境の概況
2. 上位計画・関連計画の概要

1. 鶴居村の住まい・住環境の概況

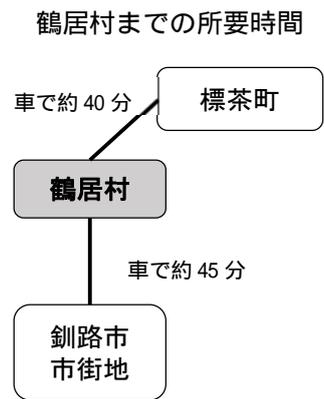
(1) 位置・地勢

鶴居村は、釧路支庁管内のほぼ中央に位置し、東部は標茶町、南部に釧路湿原国立公園を挟んで道東の中核都市である釧路市や釧路町に接しており、また、北西部は釧路市阿寒町に面した純酪農村です。

地勢は、阿寒カルデラ外輪山の丘陵地を源として貫流する久著呂川や雪裡川、幌呂川の流域に沿って広がる久著呂、雪裡、幌呂の3原野をもって構成され、流域はいずれも農耕適地であり、大規模な草地在広がっています。

産業は、乳牛を主体とした酪農専業形態がほとんどであり、多頭数飼育による近代化経営が進められ、環境と調和した農業の推進を図りながら、快適で住みよい農村環境の実現と足腰の強い酪農経営を目指しています。

また、本村は広大な釧路湿原国立公園や特別天然記念物タンチョウを有する自然資源に恵まれ、自然観察型の観光や自然と共生した体験観光など、毎年多くの観光客が来村しています。

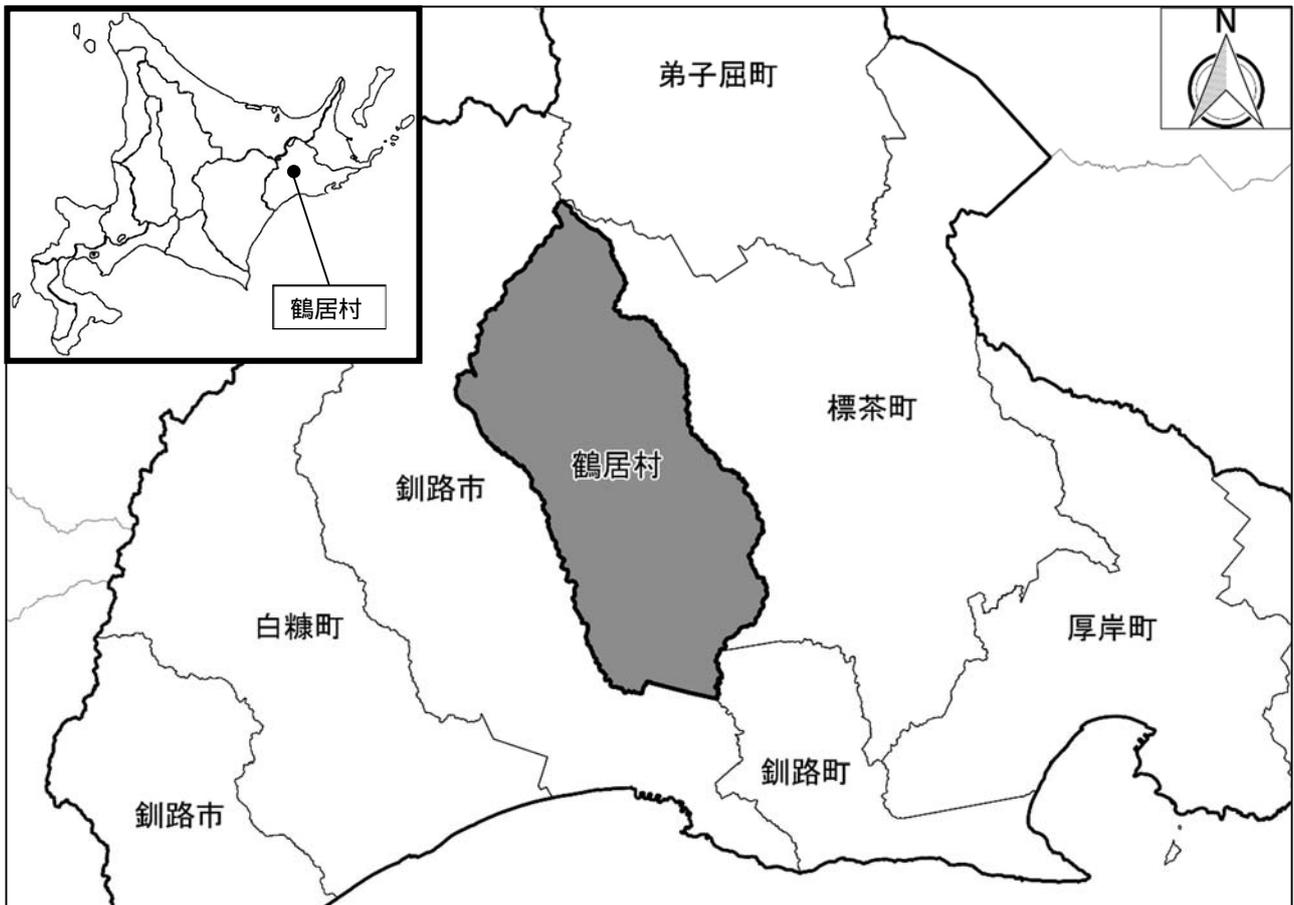


鶴居村の広ぼう

東西	南北	面積
23km	42km	571.80km ²

鶴居村の位置

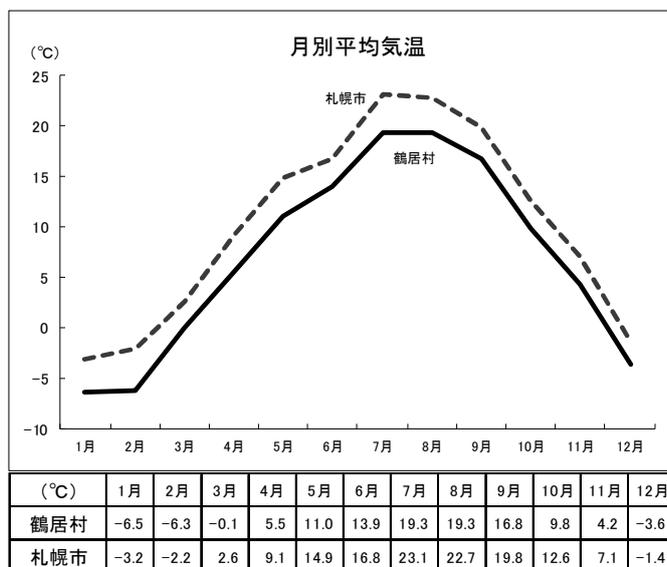
東経	北緯
144° 19' 35"	43° 13' 59"



(2) 気候

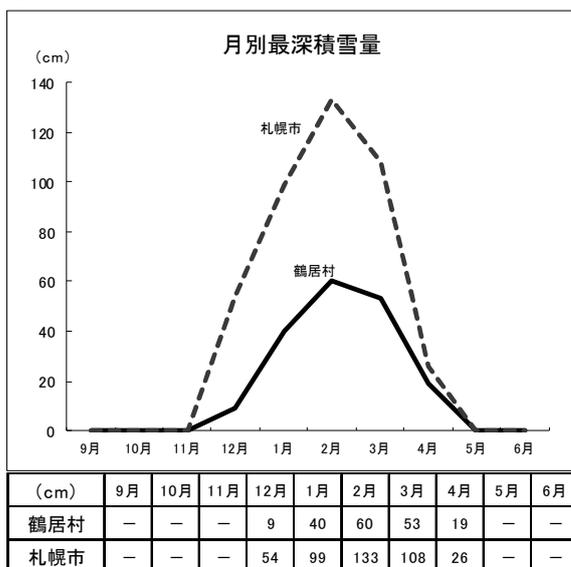
- ・気候は冷涼であるものの、夏季は釧路沖で発生する海霧（ガス）に時折覆われることはありますが、内陸型気候により比較的温暖な日が続きます。冬季は雪が少なく晴天の日が多いです。
- ・年間の平均気温は6.9 で、月別では7月と8月が最も高く19.3、1月が最も低く-6.5 です。
- ・風向きは季節風の関係で、夏は南から多く、冬は北西からの風が比較的多く吹きます。

①月別平均気温



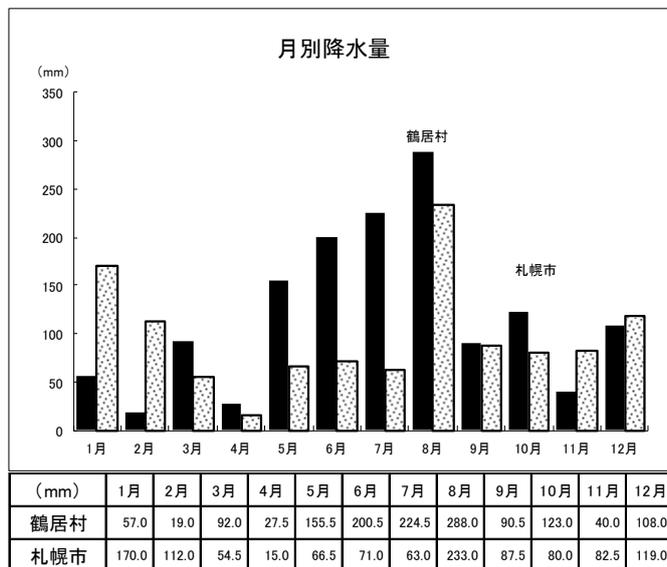
(令和4年 気象庁ホームページ)

③月別最深積雪量



(令和3～4年 気象庁ホームページ)

②月別降水量



(令和4年 気象庁ホームページ)

④月別平均風速と最多風向

月別平均風速(m/s)と最多風向	
1月	1.8 北西
2月	1.6 北西
3月	1.8 北西
4月	2.0 北西
5月	2.2 南南東
6月	1.9 南南東
7月	1.5 北北東
8月	1.6 南南東
9月	1.5 北北西
10月	1.5 北西
11月	1.6 北西
12月	2.0 北西

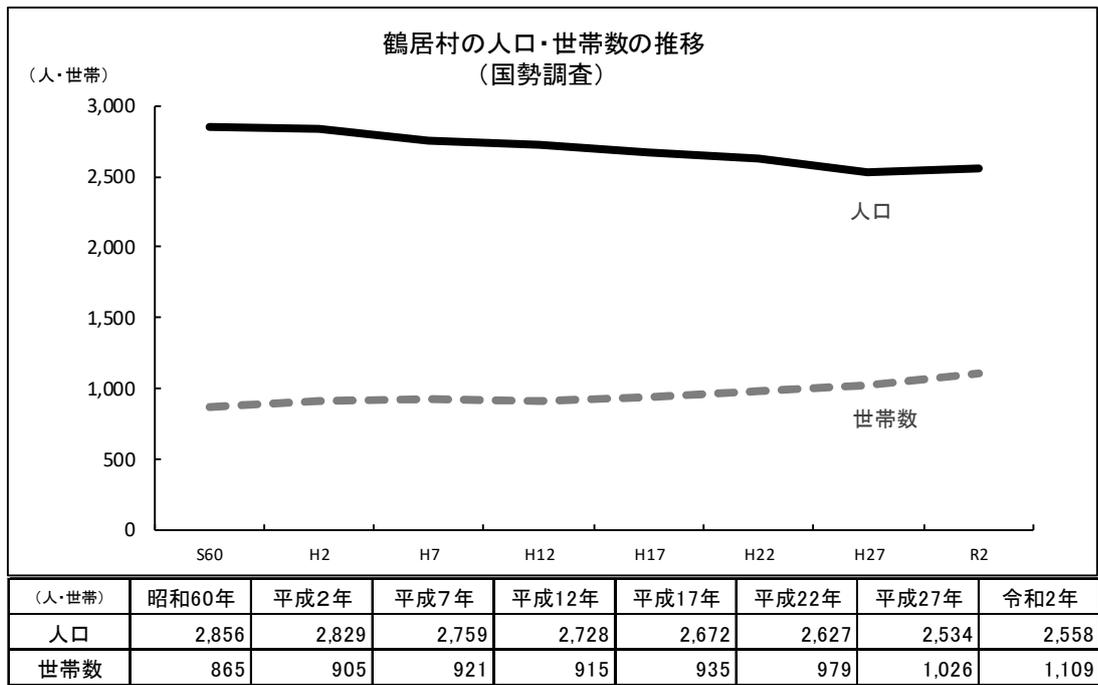
(令和4年 気象庁ホームページ)

(3) 人口・世帯数の推移

①人口・世帯数の推移

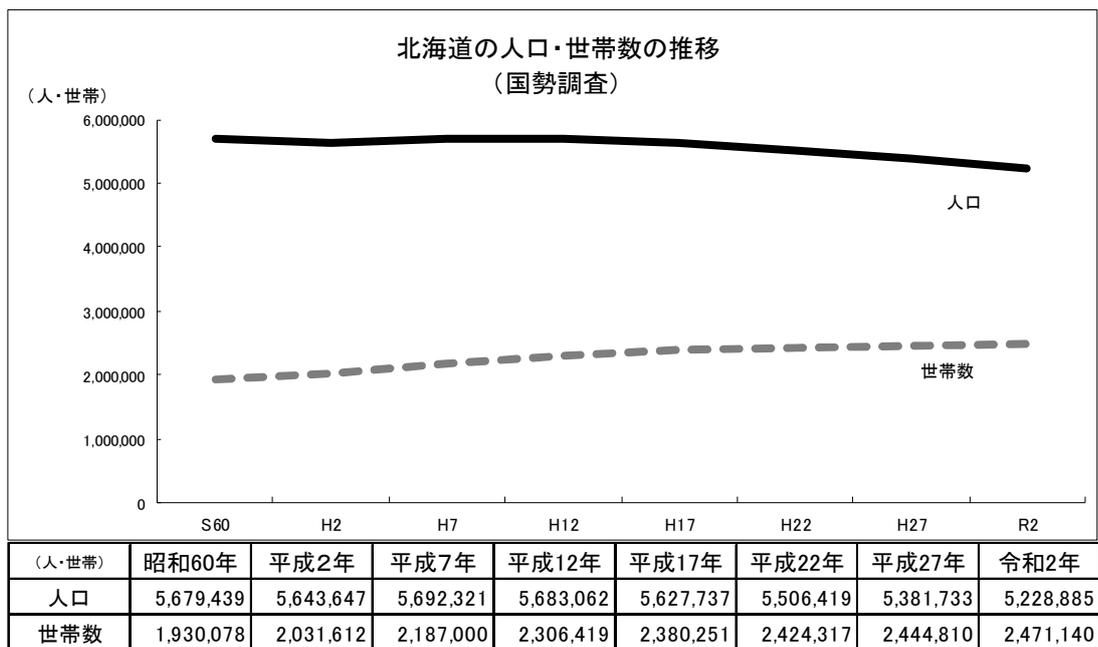
- ・人口（令和2年国勢調査）…2,558人
- ・人口は、昭和60年から減少傾向にありましたが、令和2年で微増傾向に転じています。
- ・世帯数（令和2年国勢調査）…1,109世帯
- ・世帯数は、平成12年以降、緩やかな増加傾向が続いております。

1) 鶴居村の人口・世帯数の推移



(各年 国勢調査)

2) 北海道の人口・世帯数の推移

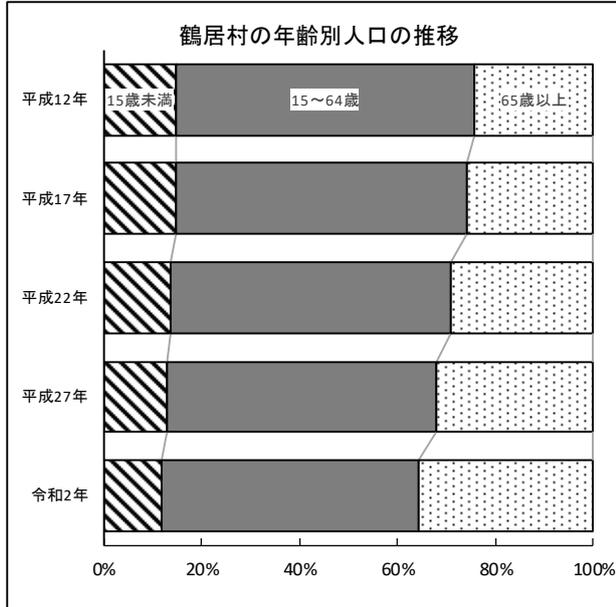


(各年 国勢調査)

②年齢別人口の推移

- ・15歳未満の人口は減少傾向にあり、少子化が進行しています。
- ・一方、高齢人口（65歳以上）は増加傾向にあり、令和2年で35.7%となっています。

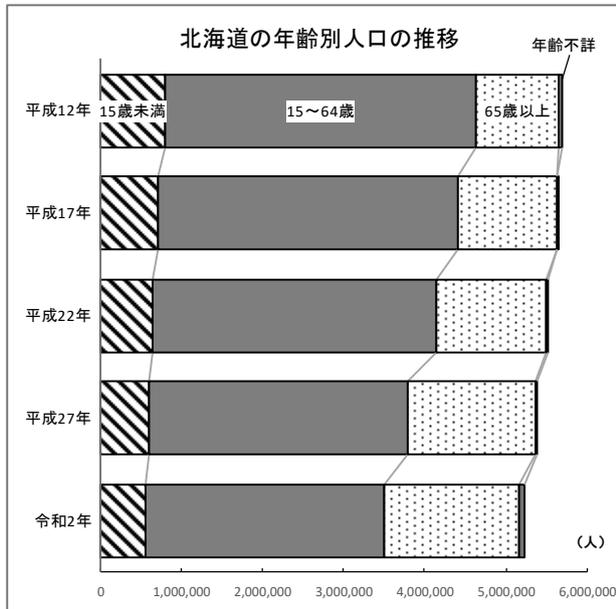
1) 鶴居村の年齢別人口の推移



(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	人口	399	399	364	325	298
	(%)	14.6%	14.9%	13.9%	12.9%	11.7%
15～64歳	人口	1,665	1,580	1,499	1,381	1,339
	(%)	61.0%	59.1%	57.1%	54.9%	52.6%
65歳以上	人口	664	693	764	809	910
	(%)	24.3%	25.9%	29.1%	32.2%	35.7%
合計	人口	2,728	2,672	2,627	2,515	2,547
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

2) 北海道の年齢別人口の推移



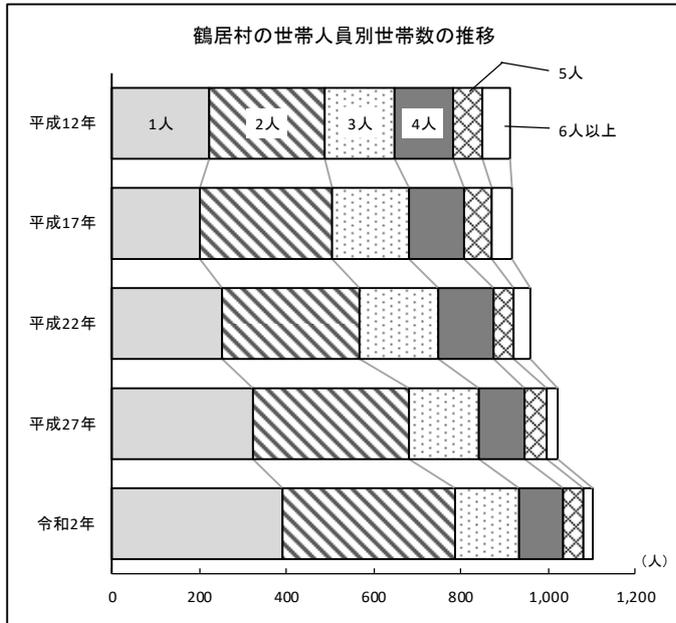
(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	人口	792,352	719,057	657,312	608,296	555,804
	(%)	13.9%	12.8%	11.9%	11.3%	10.6%
15～64歳	人口	3,832,902	3,696,064	3,482,169	3,190,804	2,945,727
	(%)	67.4%	65.7%	63.2%	59.3%	56.4%
65歳以上	人口	1,031,552	1,205,692	1,358,068	1,558,387	1,664,023
	(%)	18.2%	21.4%	24.7%	29.0%	31.8%
年齢不詳	人口	26,256	6,924	8,870	24,246	59,060
	(%)	0.5%	0.1%	0.2%	0.5%	1.1%
合計	人口	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

③世帯人員構成

- ・1人、2人世帯が増加傾向にあり、世帯の小規模化が進行しています。令和2年には1人、2人世帯合計で全体の約7割を占めています。
- ・4人世帯以上の世帯については、減少傾向にあります。

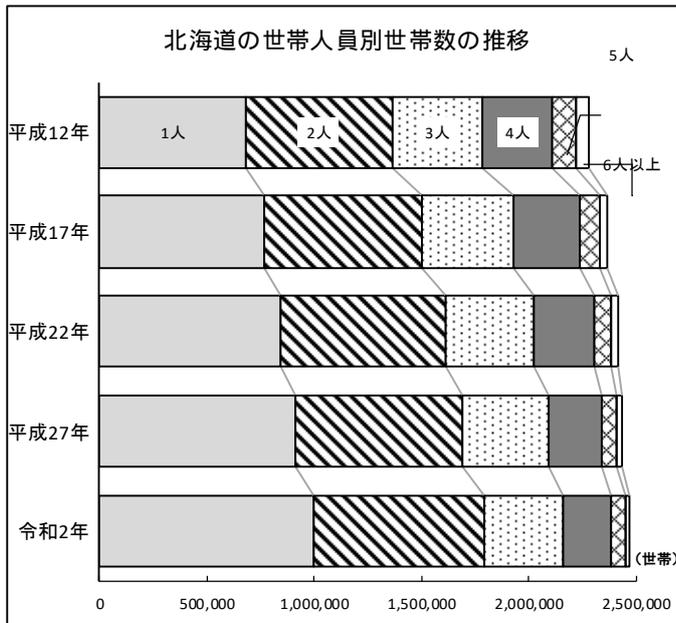
1) 鶴居村の世帯人員別世帯数の推移



(世帯)	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
1人	222 24.3%	202 22.0%	254 26.5%	324 31.7%	389 35.3%
2人	268 29.4%	303 33.0%	312 32.6%	357 34.9%	399 36.2%
3人	158 17.3%	177 19.3%	182 19.0%	159 15.6%	147 13.4%
4人	134 14.7%	127 13.8%	127 13.3%	109 10.7%	102 9.3%
5人	67 7.3%	63 6.9%	48 5.0%	47 4.6%	45 4.1%
6人以上	64 7.0%	45 4.9%	35 3.7%	26 2.5%	19 1.7%
合計	913 100.0%	917 100.0%	958 100.0%	1,022 100.0%	1,101 100.0%

(各年 国勢調査)

2) 北海道の世帯人員別世帯数の推移



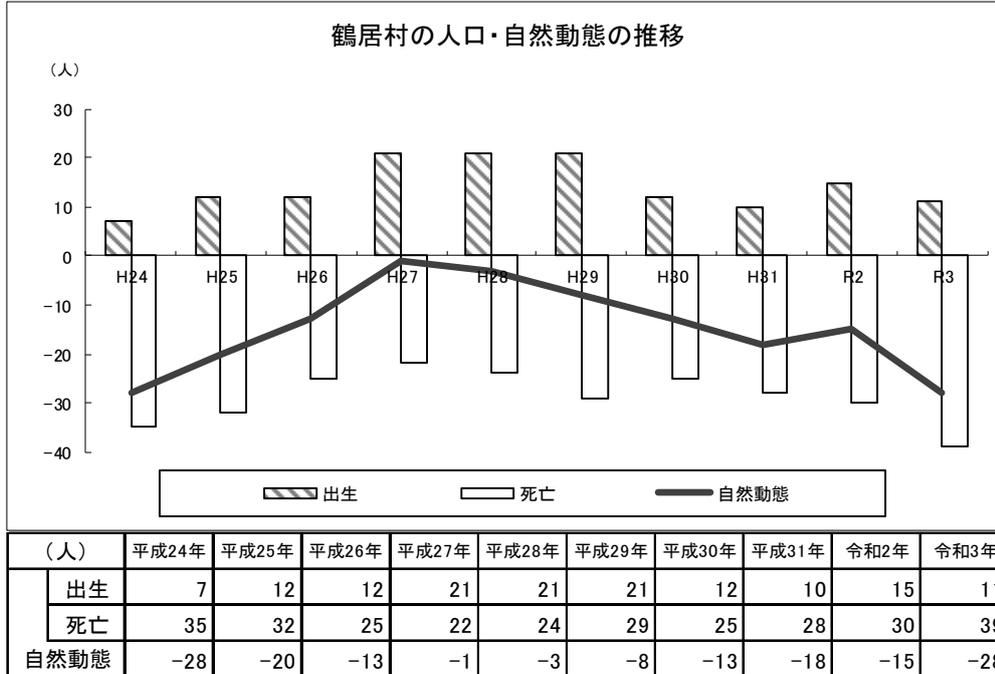
(世帯)	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
1人	682,273 30.0%	767,626 32.4%	842,730 34.8%	909,106 37.3%	999,825 40.5%
2人	682,522 30.0%	734,771 31.0%	767,931 31.8%	782,444 32.1%	793,142 32.1%
3人	418,204 18.4%	425,751 18.0%	418,096 17.3%	397,985 16.3%	370,559 15.0%
4人	330,439 14.5%	307,375 13.0%	279,873 11.6%	249,980 10.3%	221,975 9.0%
5人	111,535 4.9%	93,332 3.9%	79,023 3.3%	72,728 3.0%	62,888 2.5%
6人以上	52,995 2.3%	40,037 1.7%	30,652 1.3%	25,963 1.1%	20,674 0.8%
合計	2,277,968 100.0%	2,368,892 100.0%	2,418,305 100.0%	2,438,206 100.0%	2,469,063 100.0%

(各年 国勢調査)

④人口動態の推移

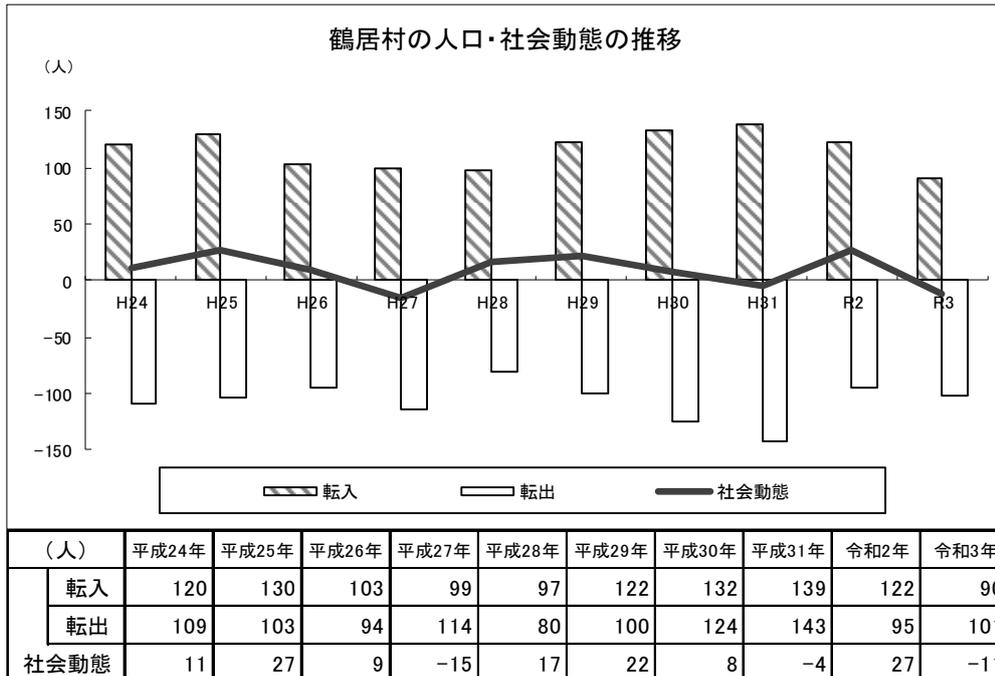
- ・自然増減については、死亡者数が出生者数を上回っているため減少傾向にあります。
- ・社会増減については、転出が転入を上回り、減少している年（平成27、31、令和3年）もありますが、概ね増加している状況です。

1) 鶴居村の人口・自然動態の推移



(H24～H25は3月末、H26～R3は1月 住民基本台帳)

2) 鶴居村の人口・社会動態の推移

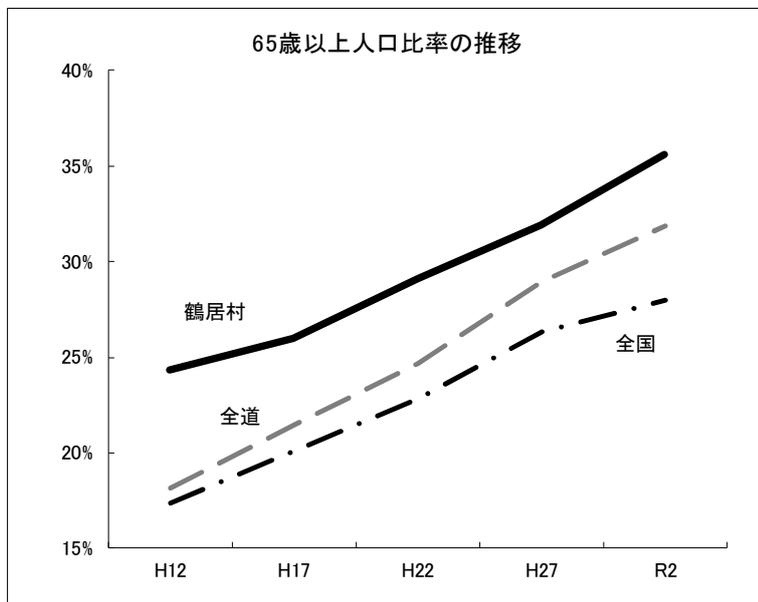


(H24～H25は3月末、H26～R3は1月 住民基本台帳)

(4) 高齢者の状況

- ・ 65歳以上人口比率、65歳以上親族のいる世帯比率ともに年々増加傾向にあります。
- ・ 65歳以上の人口比率については、全国、全道よりも高いです。
- ・ 65歳以上親族のいる世帯比率についても、全国、全道よりも高くなっています。

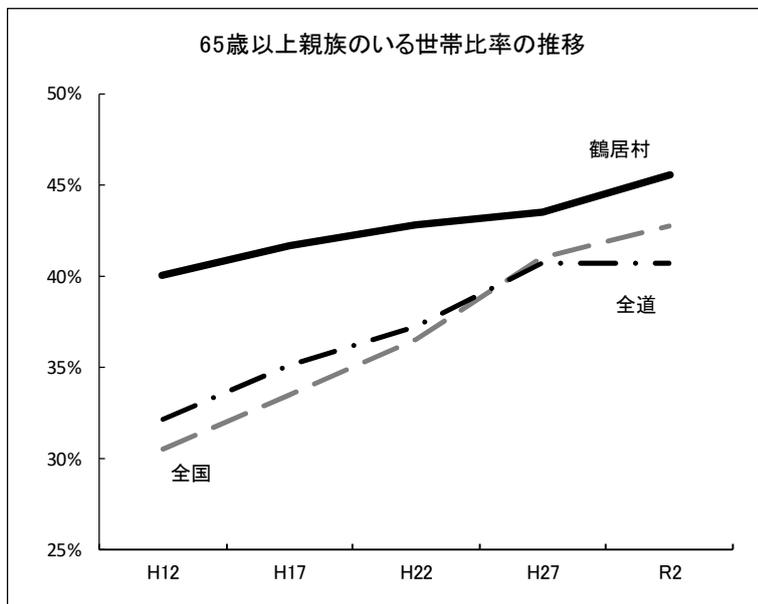
1) 鶴居村の65歳以上人口比率の推移



	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
鶴居村	24.3%	25.9%	29.1%	31.9%	35.6%
全道	18.2%	21.4%	24.7%	29.0%	31.8%
全国	17.3%	20.1%	22.8%	26.3%	28.0%

(各年 国勢調査)

2) 鶴居村の65歳以上親族のいる世帯比率の推移



	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
鶴居村	40.1%	41.7%	42.8%	43.5%	45.6%
全道	30.5%	33.5%	36.6%	41.0%	42.7%
全国	32.2%	35.1%	37.3%	40.7%	40.7%

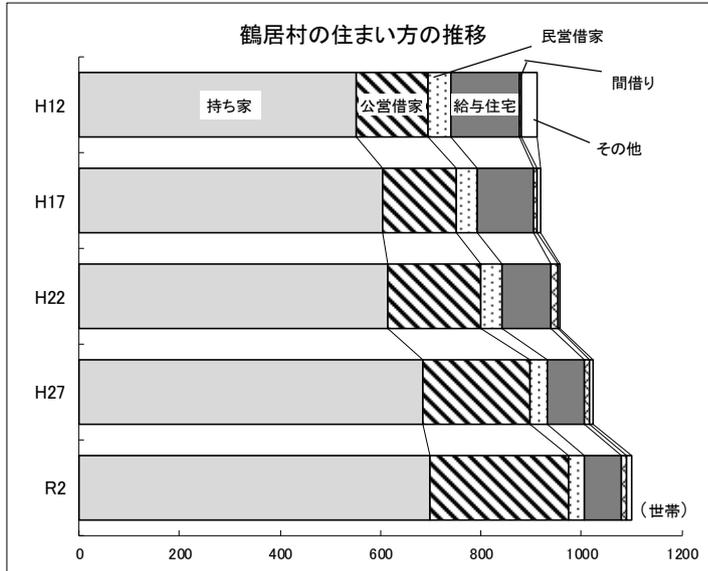
(各年 国勢調査)

※合計：施設居住世帯を除く一般世帯の合計

(5) 住宅の住まい方

- ・鶴居村の住まい方について、持ち家、公営借家が年々増加しています。「持ち家」に居住する世帯が63.3%と最も多く、次いで「公営借家」の25.3%となっています。
- ・釧路市、北海道と比べると、公営借家の割合が高く、民間借家の割合が低くなっています。

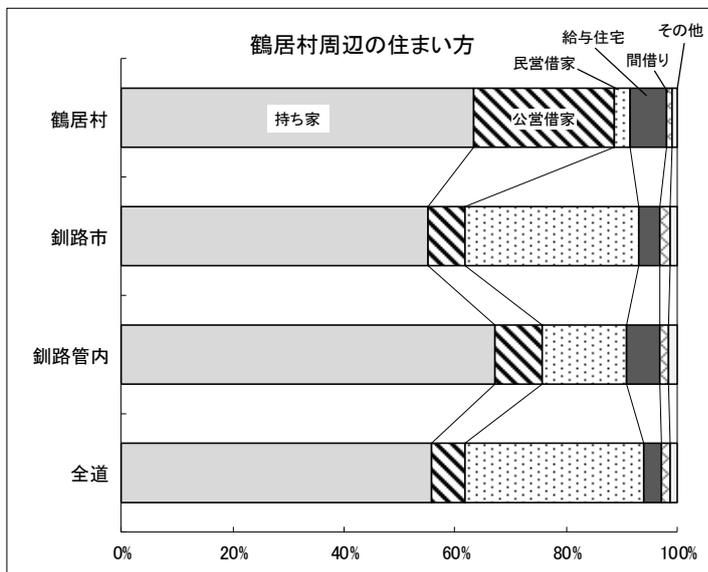
1) 鶴居村の住まい方の推移



(世帯)	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	551 60.4%	603 65.8%	616 64.3%	683 66.8%	697 63.3%
公営借家	143 15.7%	147 16.0%	183 19.1%	213 20.8%	279 25.3%
民間借家	46 5.0%	42 4.6%	44 4.6%	35 3.4%	29 2.6%
給与住宅	136 14.9%	114 12.4%	95 9.9%	76 7.4%	73 6.6%
間借り	5 0.5%	5 0.5%	15 1.6%	8 0.8%	13 1.2%
その他	32 3.5%	6 0.7%	5 0.5%	7 0.7%	10 0.9%
合計	913 100.0%	917 100.0%	958 100.0%	1,022 100.0%	1,101 100.0%

(各年 国勢調査)

2) 鶴居村周辺の住まい方



(世帯)	鶴居村	釧路市	釧路管内	北海道
持ち家	697 63.3%	44,122 55.1%	17,237 67.1%	1,374,514 55.7%
公営借家	279 25.3%	5,357 6.7%	2,189 8.5%	149,334 6.0%
民間借家	29 2.6%	24,965 31.2%	3,915 15.2%	792,264 32.1%
給与住宅	73 6.6%	2,973 3.7%	1,551 6.0%	81,869 3.3%
間借り	13 1.2%	1,649 2.1%	365 1.4%	38,500 1.6%
その他	10 0.9%	1,029 1.3%	427 1.7%	32,579 1.3%
合計	1,101 100.0%	80,095 100.0%	25,684 100.0%	2,469,060 100.0%

(令和2年 国勢調査)

※合計: 施設居住世帯を除く一般世帯の合計

2. 上位計画・関連計画の概要

(1) 第5次鶴居村総合計画

「つるい未来創造プラン」(第5次鶴居村総合計画)は、第4次鶴居村総合計画の実績と評価を踏まえ、平成30年度から始まる本村の新しいむらづくりの指針となることを目的として策定します。本計画は、政策を位置づける「基本構想」、施策を位置づける「基本計画」、事業を位置づける「実施計画」の3層構造により構成します。

基本構想および基本計画の計画期間は平成30(2018)年度から令和9(2027)年度までの10年間とします。実施計画の計画期間は3か年とし、各年度の財政状況や事業の進捗状況、評価を踏まえて、毎年度見直しと調整を行います。

□施策の体系

テーマ	基本目標	基本施策	重点プロジェクト
未来を奏でる鶴居スタイルの確立 協働による新たな時代への挑戦	1 地域特性を活かした活力あるむらづくり 【産業・雇用・観光】	(1)農業 (2)林業 (3)商工業 (4)観光 (5)雇用	農業強化プロジェクト ・農業の高度化と成長産業化 ・新規就農者等、担い手・後継者の育成支援 ・生產品のブランド力の向上と販路拡大に向けた取組 ・新しい農業の事業化への支援 新たな雇用創出プロジェクト ・地場産品を中心とした6次産業化の促進 ・滞在型観光推進による雇用の創出 ・新規起業、創業の支援 住民福祉向上プロジェクト ・子ども・子育て施設の整備充実 ・高齢者福祉の充実 ・子育て支援の充実 ・医療・介護の連携推進 鶴居モデル構築に向けた環境共生プロジェクト ・タンチョウとの共生に向けた鶴居モデルの構築 ・バイオマス等による新エネルギーへの取組 地域を支えるひとづくりプロジェクト ・むらづくりや地域活性化に関する支援の推進と活動の拡大促進 ・学校教育、青少年教育の推進 ・住民参画の場づくり ・地域のリーダー育成 ・地域間交流の推進
	2 とともに支え合い生き生きと暮らせるむらづくり 【保健・医療・福祉】	(1)健康づくり (2)地域医療 (3)出産・子育て (4)地域福祉 (5)高齢者福祉 (6)障がい者福祉 (7)社会保障	
	3 安心・安全で快適に暮らせるむらづくり 【生活環境】	(1)市街地整備 (2)住環境(住宅・宅地) (3)道路・公共交通 (4)交通安全 (5)防災・防犯 (6)消防・救急 (7)国土保全(治山・治水) (8)情報通信	
	4 豊かな自然と共生する美しいむらづくり 【環境保全】	(1)土地利用・地域整備 (2)自然環境保全・景観形成 (3)公園・緑地 (4)新エネルギー (5)上水道・生活排水処理 (6)ごみ処理・リサイクル (7)環境衛生	
	5 豊かな人間性を育むむらづくり 【教育・文化】	(1)生涯学習 (2)学校教育 (3)青少年健全育成 (4)スポーツ・レクリエーション (5)芸術・文化 (6)人権・男女共同参画	
	6 みんなで歩む協働のむらづくり 【地域づくり・行財政】	(1)地域づくり (2)地域間交流 (3)住民参画 (4)広報・広聴 (5)行財政運営 (6)広域行政	

□公営住宅関連施策(「第3部 基本計画、第3章<2. 住環境(住宅・宅地)>」からの抜粋)

基本方向	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑や美しい水等の恵まれた自然環境を活かしつつ、移住・定住の促進に向けた便利で快適な生活環境の確保に努めます。 高齢社会の到来、空き家の増加、大規模災害の発生に対応した住宅施策について、総合的な検討を進め、民間事業者の活用を視野に入れつつ時代のニーズに対応した良好な住宅・宅地の確保に努めます。
主要施策	村有賃貸住宅の整備 宅地の開発・販売 空き家利活用の促進

(2) 鶴居村人口ビジョン（令和元年度改訂版）

鶴居村人口ビジョンは、本村における人口の現状分析を行い、人口に関する村民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すものです。

計画期間は、令和 42 年(2060 年) までとします。

□目標人口推計

令和 42（2060）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、将来に向けての基本方針を通じて人口減少対策を推進していくこととします。

年	実績値	推計値								
	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)	R32 (2050)	R37 (2055)	R42 (2060)
鶴居村 独自推計	2,534	2,399	2,245	2,093	1,936	1,770	1,589	1,421	1,266	1,115
目標人口	2,534	2,511	2,489	2,445	2,383	2,303	2,209	2,136	2,075	2,001

(3) 鶴居村まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度改訂版）

本計画は、人口減少や東京圏への人口一極集中に歯止めをかけ、それぞれの地域で住みよい環境を確保し、地方を活性化するための基本的な理念を定める「まち・ひと・しごと創生法」の趣旨を踏まえ、人口、経済、地域社会の課題に一体的に取り組むため策定します。

計画期間は、令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間とします。

□施策の体系

基本目標 1 豊かな地域資源を活用し、鶴居村における安定した雇用を創出する
(1) 農業の高度化と成長産業化 (2) 地場産品を中心とした 6 次産業の促進 (3) 森林整備の促進と林業担い手対策の推進 (4) 商工業の活性化と起業支援
基本目標 2 鶴居村への新しいひとの流れをつくる
(1) 移住・定住の促進 (2) 観光力の強化 (3) 関係人口の創出・拡大
基本目標 3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
(1) 多様なニーズに対応した子育て環境の充実 (2) 子どもの健全な成長を促す教育環境の充実 (3) 妊娠・出産への総合的な支援
基本目標 4 安心・安全で快適に暮らすことのできる、美しく魅力的な地域をつくる
(1) 安心して暮らすことができる住環境の整備 (2) 地域住民が主体となるむらづくり (3) 村民が生涯にわたり安心して生活できるまちづくり (4) 利便性を考慮した公共交通基盤の整備

(4) 鶴居村公共施設等総合管理計画

本計画は本村においても、現状の公共施設等の全体を把握し、長期的な視点を持って、改修・更新、長寿命化などを計画的に推進し、公共施設およびインフラを管理していくための基本的な方針を定めることを目的としています。策定した計画については、歳入減や歳出増加、制度改正など、本村を取り巻く社会情勢に変化が生じた場合に適宜見直しを行うこととします。

計画期間は、平成 29 年度から令和 9 年度までの 11 年間とします。

公共施設のマネジメント方針（ . 施設類型別基本方針 第 1 章より抜粋）

公営住宅

現況と課題	
1) 施設名称	<ul style="list-style-type: none">・公営住宅・特公賃住宅・地優賃住宅・村有住宅
2) 現況と課題	<ul style="list-style-type: none">・「鶴居村公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建物の建て替え・修繕を推進しています。・耐震診断の結果、旧耐震基準の建物の耐震性は問題ないと診断されていますが、一部老朽化が進んでいる建物もあります。・「鶴居村公営住宅等長寿命化計画」は平成 29 年度に見直しを予定しています。
管理の基本方針	
<ul style="list-style-type: none">・「鶴居村公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長寿命化を基本として計画的に建物の管理を継続していきます。また、今後の人口の動向を鑑みながら、「鶴居村公営住宅等長寿命化計画」の見直しを定期的に行っていきます。・老朽化する住宅の延命を図るため、定期的に必要な点検・診断や修繕を実施します。また点検・診断等の履歴を集積・蓄積し、維持管理、修繕等を含む老朽化対策に活かしていきます。	

(5) 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。

計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

□目標と基本的施策

①「社会環境の変化」の視点	【目標 1】「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現
	(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
	(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進
	【目標 2】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
②「居住者・コミュニティ」の視点	(1) 安全な住宅・住宅地の形成
	(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
	【目標 3】子どもを産み育てやすい住まいの実現
	(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
	(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	【目標 4】多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保	
(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	
③「住宅ストック・産業」の視点	【目標 5】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
	(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者・高齢者・障害者・外国人等）の住まいの確保
	(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
	【目標 6】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
	(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
	(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
	【目標 7】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
	(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
【目標 8】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	
(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成	
(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	

(6) 北海道住生活基本計画

本計画は、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）等を踏まえ、本道における住生活を取り巻く現状と課題を整理したうえで、本道に住むすべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、計画的に施策を推進することを目的に策定します。

計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

□目標と施策の展開

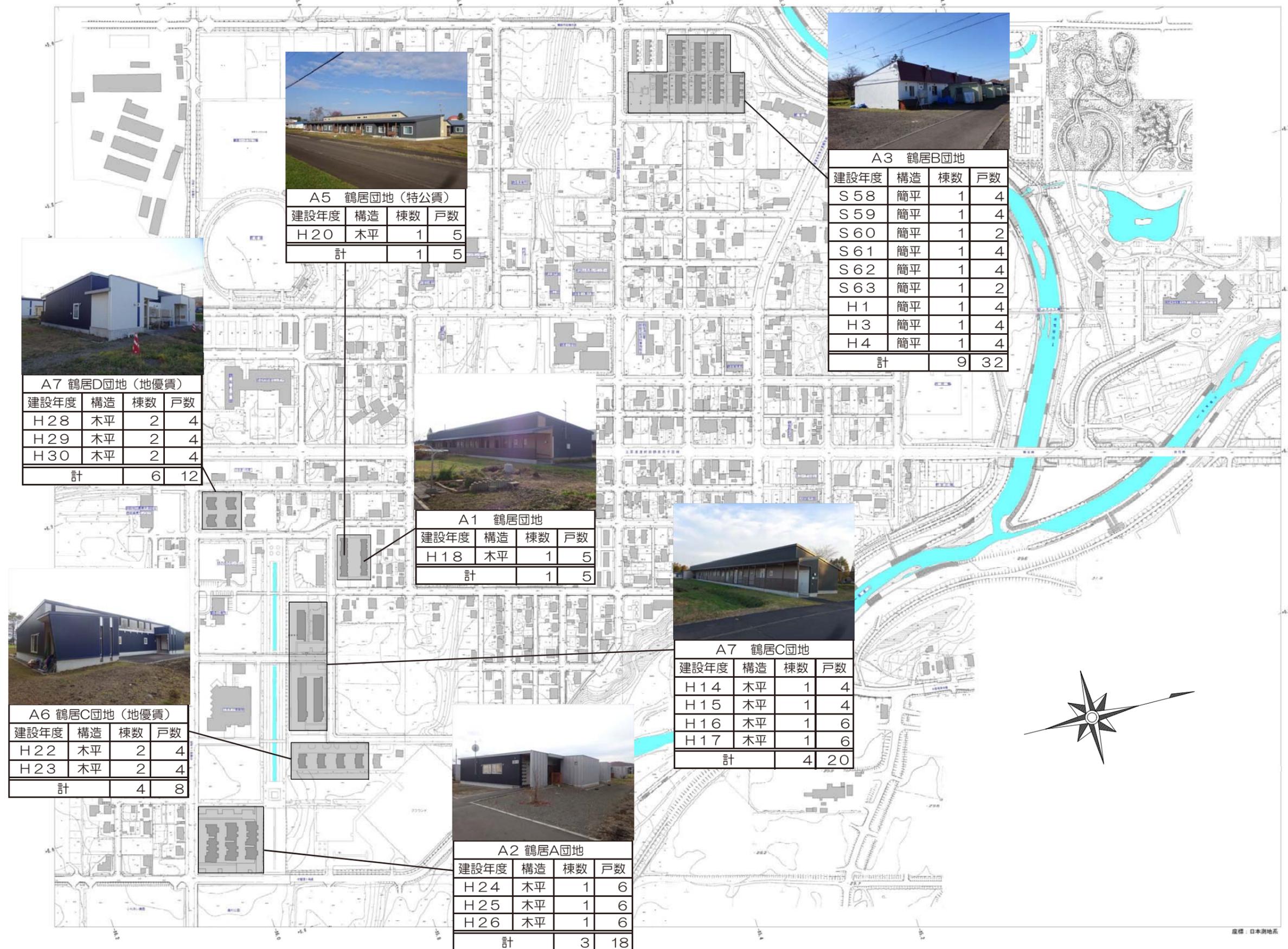
居住者	目標【1】安定した暮らしにつながる住まいの確保
	1.住宅確保要配慮者の入居・生活支援
	2.借りる側、貸す側に対する支援体制の構築・拡充
	3.安全安心で良質な住宅の整備・活用
	目標【2】子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現
	1.子育て世帯や高齢者世帯の入居・生活支援
	2.住み慣れた地域での住み替え支援
	3.子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用
	目標【3】多様でいきいきと暮らせる住生活の実現
1.豊かな暮らしの実現に向けた居住者への情報提供、住教育	
2.多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化	
防災・まちづくり	目標【4】安全安心で災害に強い住生活の実現
	1.安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え
	2.災害発生時の早急で細かな対応と住宅確保
	3.災害後の迅速かつ強靱な復興支援
	目標【5】持続可能でにぎわいのある住環境の形成
	1.環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり
2.多様な住生活の実現に向けたにぎわいのあるまちづくり	
目標【6】つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成	
1.互助を育み、にぎわいを創出できるつながりづくり	
2.差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり	
住宅ストック・事業者	目標【7】脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環
	1.脱炭素社会の実現に向けた健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成
	2.住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕
	3.住宅循環システムの構築
	目標【8】地域の活性化につながる空き家の解消
	1.空き家の抑制・管理の促進
	2.良質な空き家の利活用の推進
	3.住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却
	目標【9】活力ある住生活関連産業の振興
1.北海道の技術や資源等の産業振興	
2.住宅循環の円滑化、入居・生活支援事業の拡充	
3.人手不足を補い、住生活の向上を図る新技術の導入	

● 第2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

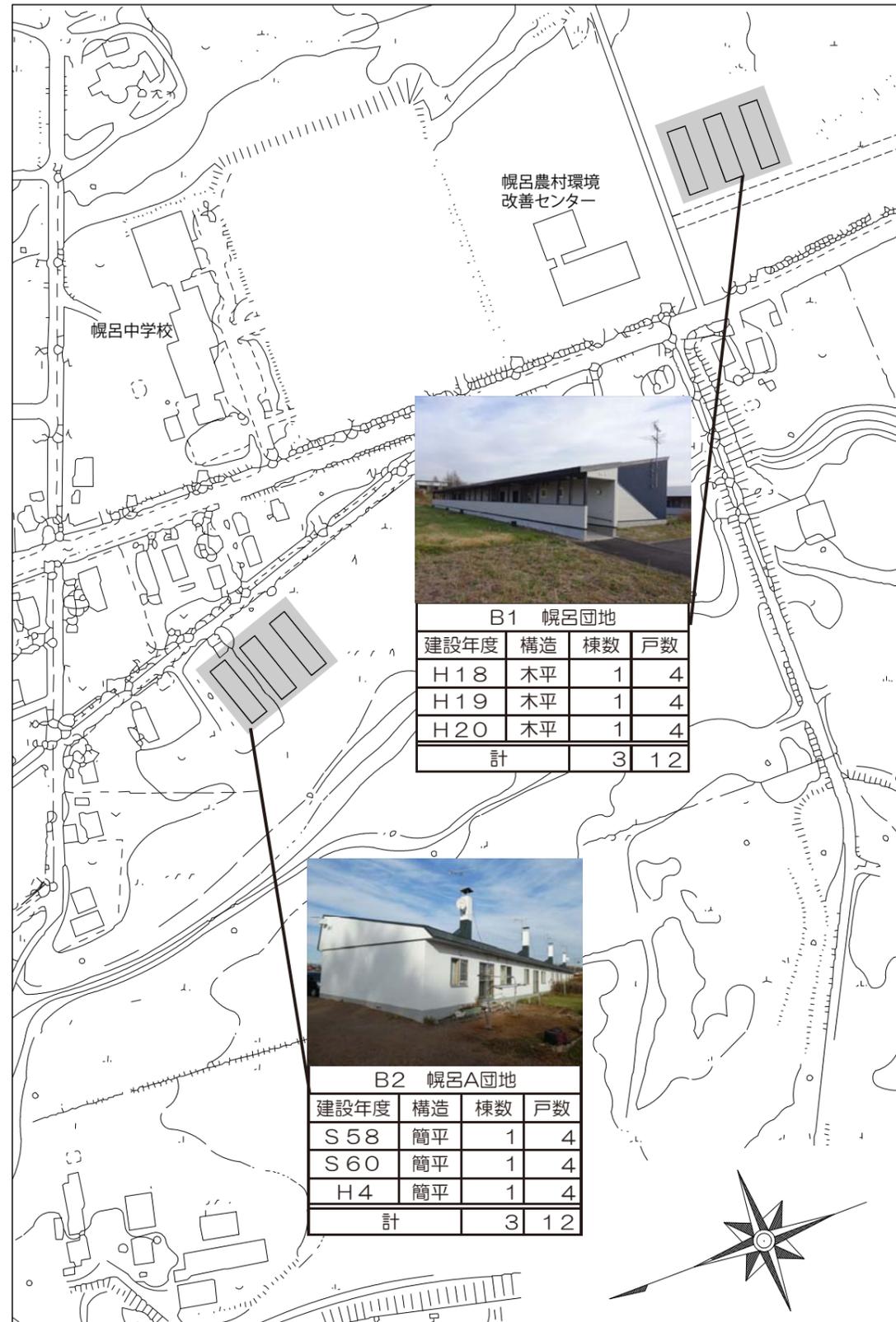
(2) 団地位置図

① 鶴居市街

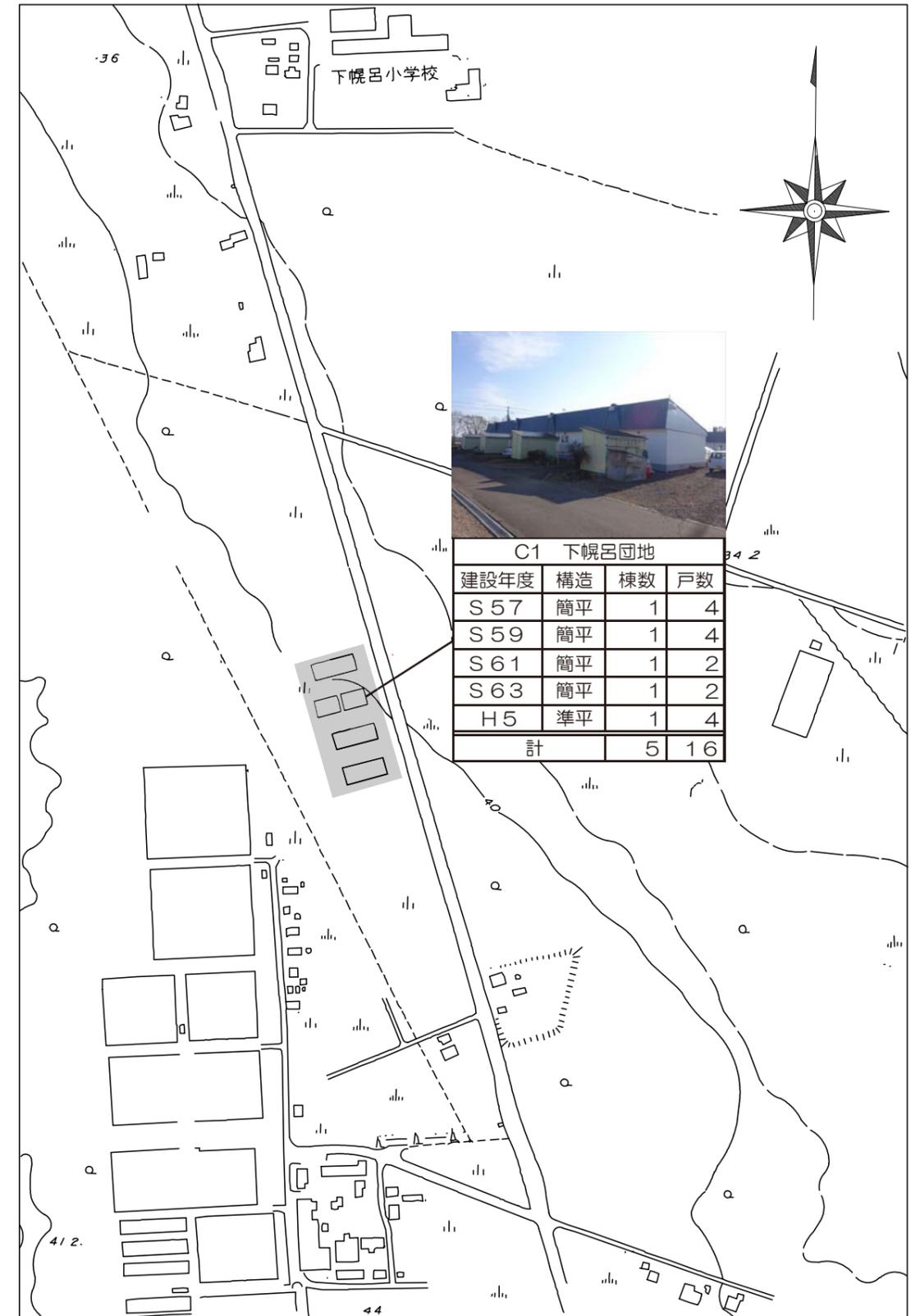


座標：日本測地系

②幌呂地区



③下幌呂地区



(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						最低居住面積水準率 ※2 (戸数)		3箇所給湯設置住戸数	
				住戸数	割合	住戸数	割合	未整備 (戸数)	割合	満たす (戸数)	割合	準じる (戸数)	割合	住戸数	割合	住戸数	割合
公営住宅	A1 鶴居団地	1	5	5	100%	5	100%	0	0%	5	100%	0	0%	5	100%	5	100%
	A2 鶴居A団地	3	18	18	100%	18	100%	0	0%	18	100%	0	0%	18	100%	18	100%
	A3 鶴居B団地	9	32	32	100%	32	100%	0	0%	24	75%	8	25%	32	100%	32	100%
	A4 鶴居C団地	4	20	20	100%	20	100%	0	0%	20	100%	0	0%	20	100%	20	100%
	B1 幌呂団地	3	12	12	100%	12	100%	0	0%	12	100%	0	0%	12	100%	12	100%
	B2 幌呂A団地	3	12	12	100%	12	100%	8	67%	0	0%	4	33%	12	100%	12	100%
	C1 下幌呂団地	5	16	16	100%	16	100%	12	75%	0	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	0%	5	100%	0	0%	5	100%	5	100%
	A6 鶴居C団地(地優賃)	2	8	8	100%	8	100%	0	0%	8	100%	0	0%	8	100%	8	100%
	A7 鶴居D団地	6	12	12	100%	12	100%	0	0%	12	100%	0	0%	12	100%	12	100%
小計		9	25	25	100%	25	100%	0	0%	25	100%	0	0%	25	100%	25	100%
老人住宅	A8 老人福祉住宅	2	10	10	100%	10	100%	-	-	-	-	-	-	10	100%	10	100%
	A9 独居老人住宅	1	5	0	0%	5	100%	-	-	-	-	-	-	5	100%	0	0%
	老人住宅 小計		3	15	10	67%	15	100%	-	-	-	-	-	-	15	100%	10
村有住宅	A10 鶴居市街	48	117	117	100%	117	100%	-	-	-	-	-	-	117	100%	67	57%
	B3 幌呂市街	8	14	14	100%	14	100%	-	-	-	-	-	-	14	100%	14	100%
	C2 下幌呂	2	3	3	100%	3	100%	-	-	-	-	-	-	3	100%	3	100%
	D1 上幌呂	5	6	6	100%	6	100%	-	-	-	-	-	-	6	100%	0	0%
	E1 茂雪裡	4	4	4	100%	4	100%	-	-	-	-	-	-	4	100%	0	0%
	F1 下久著呂	4	4	4	100%	4	100%	-	-	-	-	-	-	4	100%	0	0%
	村有住宅 小計		71	148	148	100%	148	100%	-	-	-	-	-	-	148	100%	84
合計		111	303	298	98%	303	100%	20	7%	104	34%	16	5%	303	100%	234	77%

1 「高齢化対応」

- ・ 準じる：平成3年の公営住宅建設基準の改正に基づき、高齢化対応仕様を行っているもの
- ・ 満たす：平成8年の公営住宅整備基準に基づき、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

老人住宅・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」：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（単身者：25.0 m²、2人以上世帯：10.0 m²×世帯人数+10.0 m²）

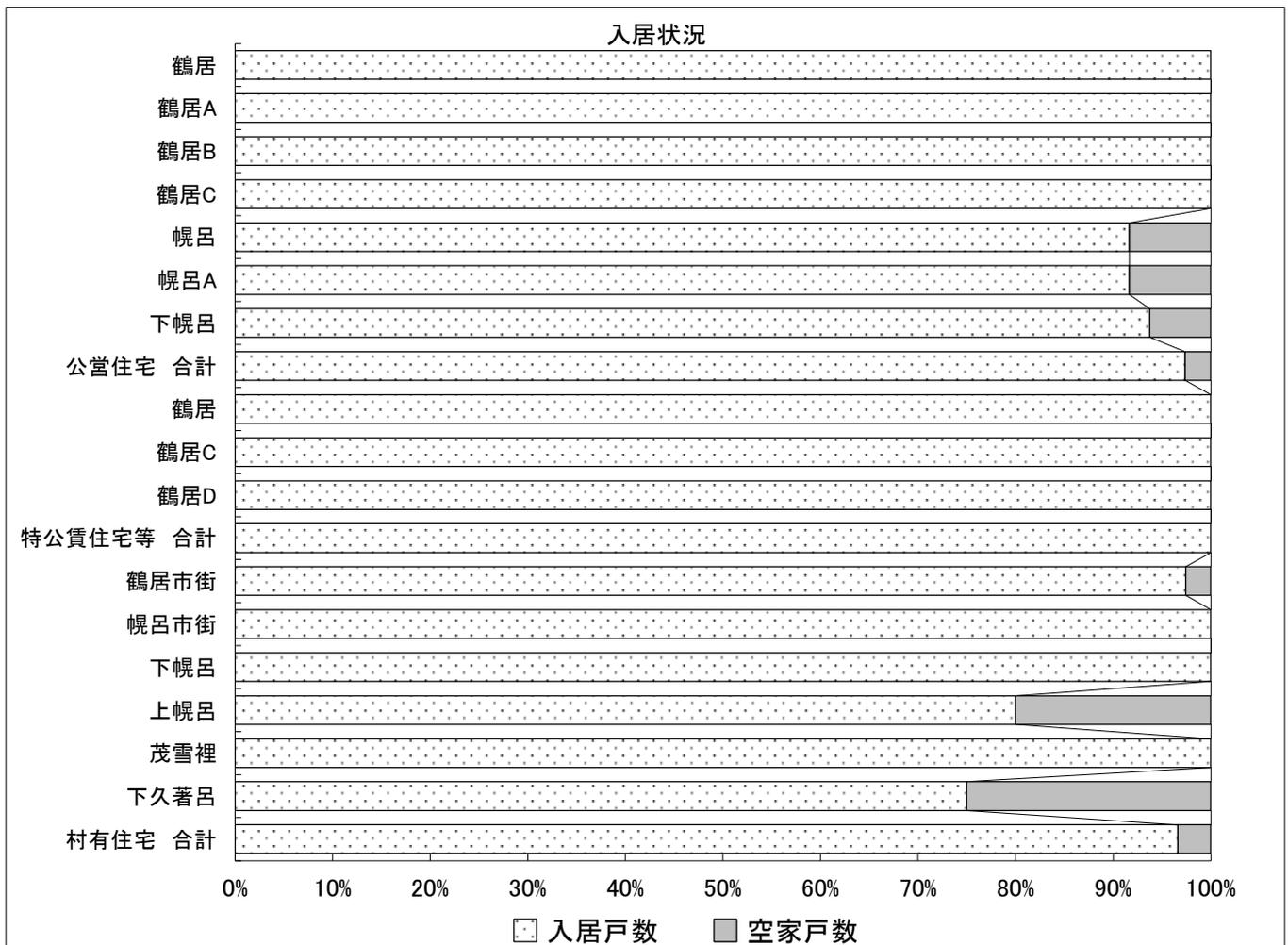
(5) 改善事業の実績

団地名	住棟番号	改繕内容	(千円)	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
鶴居B団地	全棟(83-1,84-1,85-1,86-1,87-1,88-1,89-1,91-1,92-1)	屋根・外壁改修等	改繕戸数				8	12
			改繕費				21,626	35,849
幌呂A団地	全棟(83-1,87-1,92-1)	屋根・外壁改修等	改繕戸数		12			
			改繕費		29,873			
下幌呂団地	全棟(82-1,84-1,86-1,88-1,93-1)	屋根・外壁改修等	改繕戸数	16				
			改繕費	40,122				

(6) 修繕事業の実績

団地名	住棟番号	改繕内容	(千円)	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
鶴居団地	06-1	外装補修工事	改繕戸数					5
			改繕費					5,819
鶴居A団地	全棟(12-1,13-1,14-1)	給水管修理	改繕戸数				18	
			改繕費				851	
鶴居B団地	84-1	給湯器取替	改繕戸数				2	
			改繕費				586	
	85-1	給湯器取替	改繕戸数	1				1
			改繕費	257				293
	87-1	給湯器取替	改繕戸数				1	
			改繕費				293	
89-1	内部修繕・給湯器取替	改繕戸数				1	1	
		改繕費				466	293	
91-1	給湯器取替	改繕戸数				1		
		改繕費				293		
鶴居C団地	02-1	外装補修工事	改繕戸数	4				
			改繕費	4,633				
	03-1	雨水等排水処理	改繕戸数					4
			改繕費					550
	03-1	内部修繕・外装補修工事	改繕戸数		4			1
			改繕費		5,780			790
	03-1	蓄熱暖房機交換	改繕戸数					1
		改繕費					352	
04-1	壁等修繕・外装補修工事	改繕戸数		1	6		1	
		改繕費		256	6,853		334	
05-1	給湯器取替・外装補修工事	改繕戸数			1		6	
		改繕費			340		7,656	
幌呂団地	06-1	外装補修工事	改繕戸数					4
			改繕費					5,610
08-1	壁等修繕	改繕戸数					1	
		改繕費					334	
幌呂A団地	87-1	給湯器取替	改繕戸数			1		
			改繕費			357		
下幌呂団地	82-1	給湯器取替	改繕戸数		1	1	1	
			改繕費		302	302	293	
	86-1	給湯器取替	改繕戸数	1				
			改繕費	302				
92-1	給湯器取替	改繕戸数			1			
		改繕費			308			
93-1	床等内部修繕	改繕戸数					1	
		改繕費					275	
村有住宅	1	給湯器取替	改繕戸数			1		
			改繕費			346		
	9	給湯器取替	改繕戸数	1				
			改繕費	393				
	14	給湯器取替	改繕戸数		1			
			改繕費		346			
	15	給湯器取替	改繕戸数			1		
			改繕費			292		
	16	給湯器取替	改繕戸数					1
			改繕費					292
	T-17(26-1~3)	内部修繕	改繕戸数					1
			改繕費					343
27	改善工事・給湯器取替	改繕戸数	3			1		
		改繕費	2,873			246		
37	外装補修工事	改繕戸数	1					
		改繕費	1,685					
T-1(45-1~5)	給湯器取替	改繕戸数					1	
		改繕費					225	
59	給湯器取替	改繕戸数				1		
		改繕費				274		

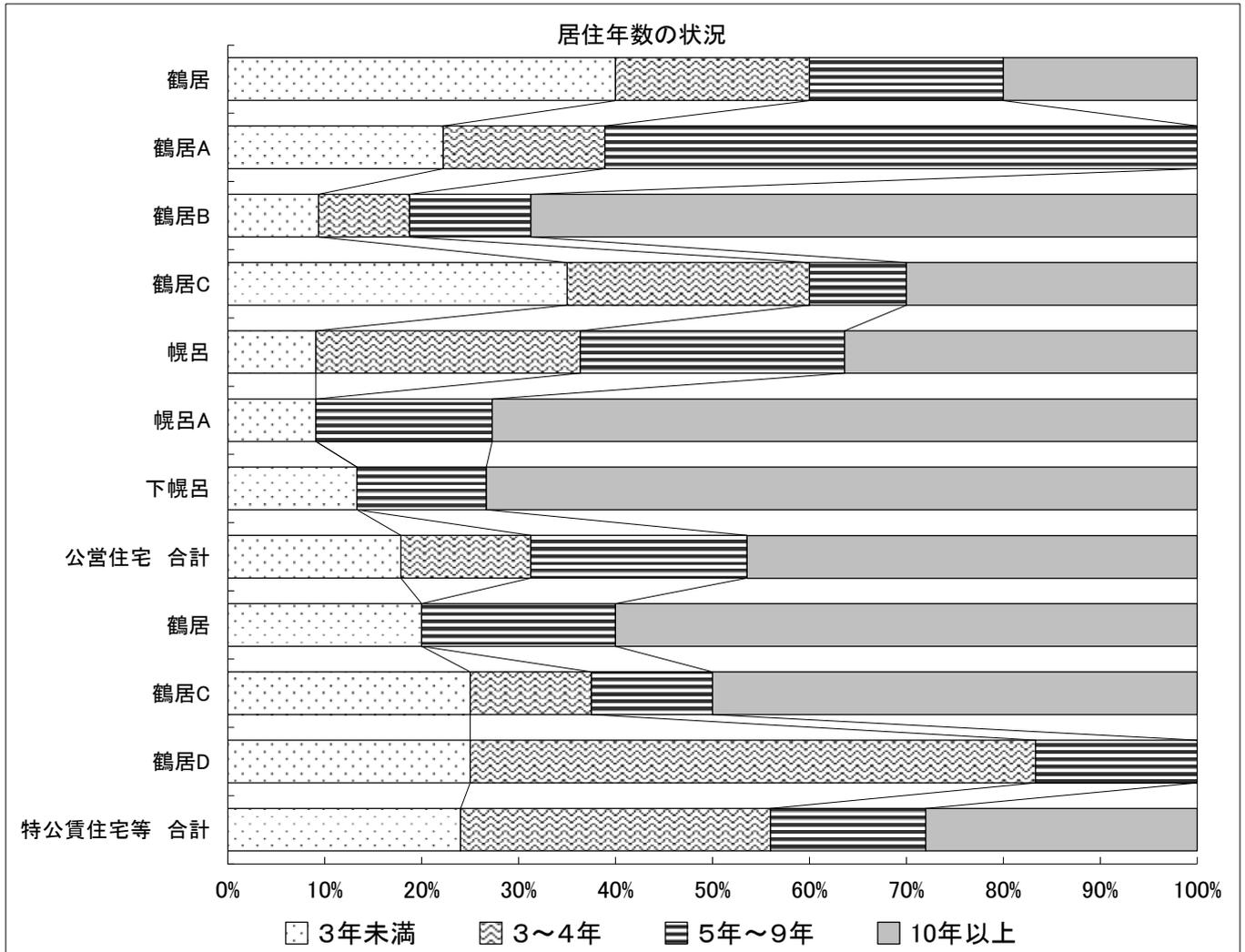
2. 公営住宅等入居者の概況
 (1) 入居状況



番号	団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数
A1	鶴居団地	5	5	0
A2	鶴居A団地	18	18	0
A3	鶴居B団地	32	32	0
A4	鶴居C団地	20	20	0
B1	幌呂団地	12	11	1
B2	幌呂A団地	12	11	1
C1	下幌呂団地	16	15	1
公営住宅 小計		115	112	3
A5	鶴居団地(特公賃)	5	5	0
A6	鶴居C団地(地優賃)	8	8	0
A7	鶴居D団地	12	12	0
特公賃住宅等 小計		25	25	0
A10	鶴居市街	118	115	3
B3	幌呂市街	15	15	0
C2	下幌呂	2	2	0
D1	上幌呂	5	4	1
E1	茂雪裡	4	4	0
F1	下久著呂	4	3	1
村有住宅 小計		148	143	5
合計		288	280	8

(令和4年9月末日現在)

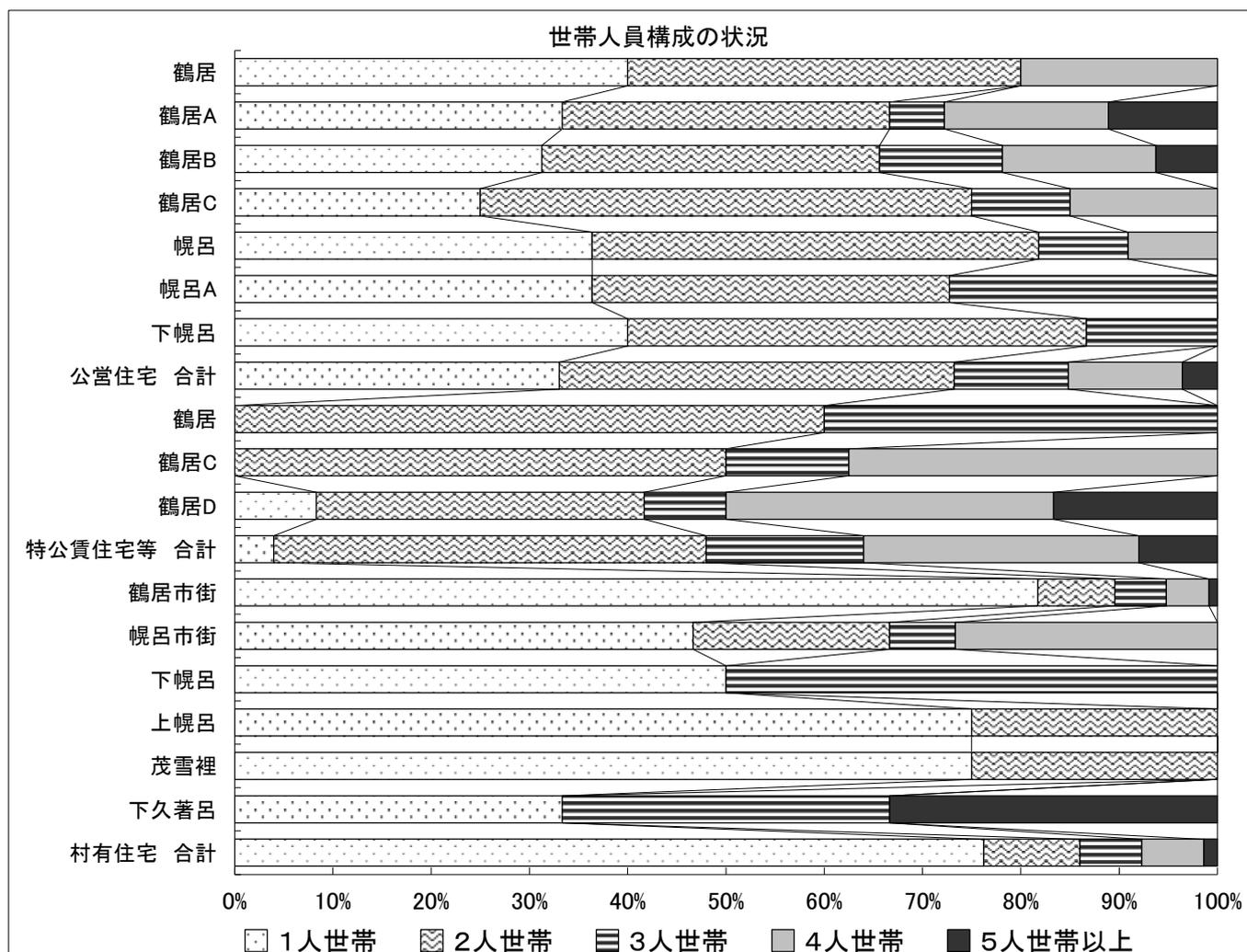
(2) 居住年数の状況



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	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	5
A2	鶴居A団地	4	22.2%	3	16.7%	11	61.1%	0	0.0%	18
A3	鶴居B団地	3	9.4%	3	9.4%	4	12.5%	22	68.8%	32
A4	鶴居C団地	7	35.0%	5	25.0%	2	10.0%	6	30.0%	20
B1	幌呂団地	1	9.1%	3	27.3%	3	27.3%	4	36.4%	11
B2	幌呂A団地	1	9.1%	0	0.0%	2	18.2%	8	72.7%	11
C1	下幌呂団地	2	13.3%	0	0.0%	2	13.3%	11	73.3%	15
公営住宅 小計		20	17.9%	15	13.4%	25	22.3%	52	46.4%	112
A5	鶴居団地(特公賃)	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	5
A6	鶴居C団地(地優賃)	2	25.0%	1	12.5%	1	12.5%	4	50.0%	8
A7	鶴居D団地	3	25.0%	7	58.3%	2	16.7%	0	0.0%	12
特公賃住宅等 小計		6	24.0%	8	32.0%	4	16.0%	7	28.0%	25

(令和4年9月末日現在)

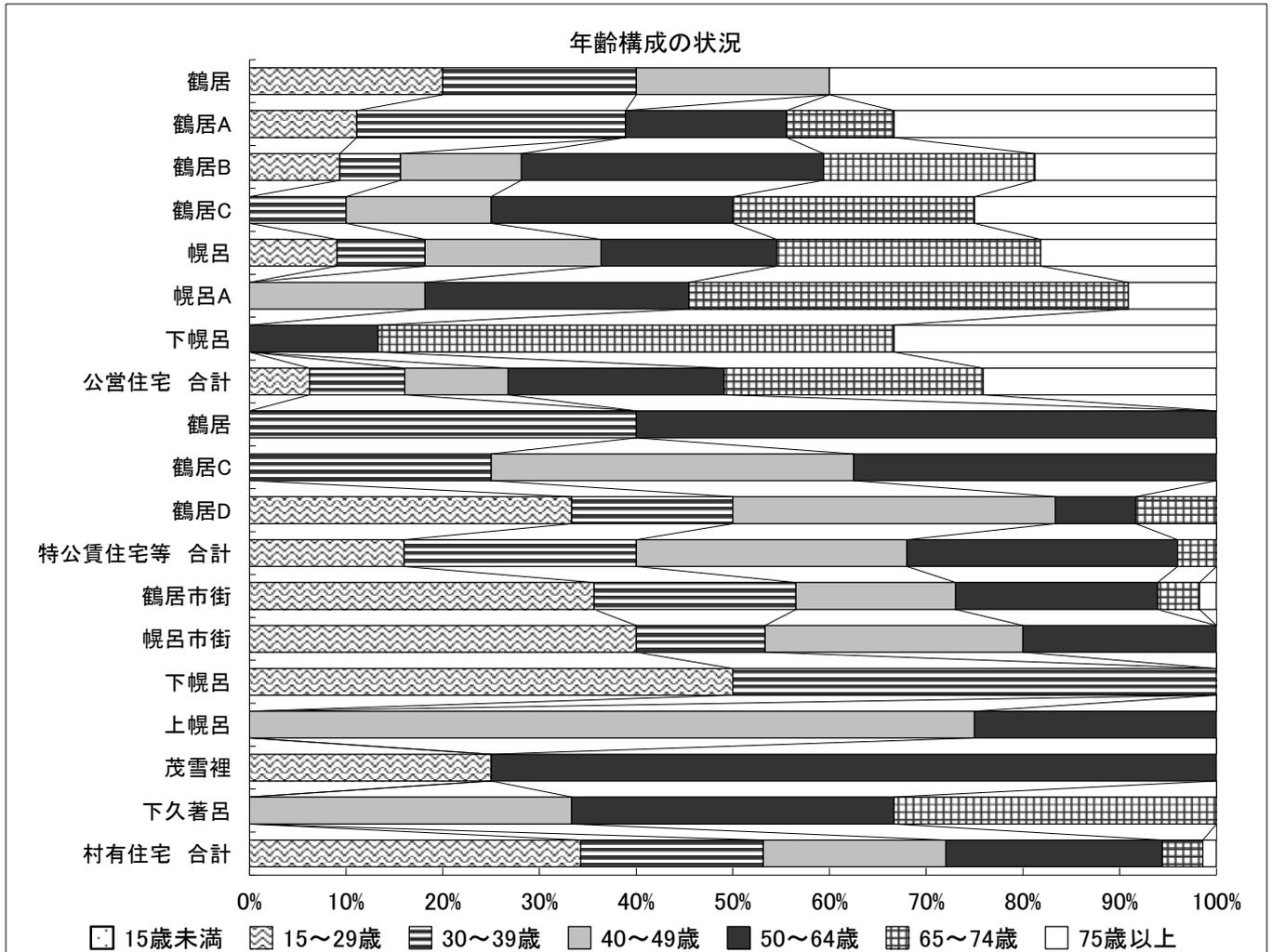
(3) 世帯人員構成の状況



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%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	5
A2	鶴居A団地	6 33.3%	6 33.3%	1 5.6%	3 16.7%	2 11.1%	18
A3	鶴居B団地	10 31.3%	11 34.4%	4 12.5%	5 15.6%	2 6.3%	32
A4	鶴居C団地	5 25.0%	10 50.0%	2 10.0%	3 15.0%	0 0.0%	20
A5	幌呂団地	4 36.4%	5 45.5%	1 9.1%	1 9.1%	0 0.0%	11
A6	幌呂A団地	4 36.4%	4 36.4%	3 27.3%	0 0.0%	0 0.0%	11
A7	下幌呂団地	6 40.0%	7 46.7%	2 13.3%	0 0.0%	0 0.0%	15
公営住宅 小計		37 33.0%	45 40.2%	13 11.6%	13 11.6%	4 3.6%	112
A5	鶴居団地(特公賃)	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5
A6	鶴居C団地(地優賃)	0 0.0%	4 50.0%	1 12.5%	3 37.5%	0 0.0%	8
A7	鶴居D団地	1 8.3%	4 33.3%	1 8.3%	4 33.3%	2 16.7%	12
特公賃住宅等 小計		1 4.0%	11 44.0%	4 16.0%	7 28.0%	2 8.0%	25
A10	鶴居市街	94 81.7%	9 7.8%	6 5.2%	5 4.3%	1 0.9%	115
B3	幌呂市街	7 46.7%	3 20.0%	1 6.7%	4 26.7%	0 0.0%	15
C2	下幌呂	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2
D1	上幌呂	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4
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	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3
村有住宅 小計		109 76.2%	14 9.8%	9 6.3%	9 6.3%	2 1.4%	143
合計		147 52.5%	70 25.0%	26 9.3%	29 10.4%	8 2.9%	280

(令和4年9月末日現在)

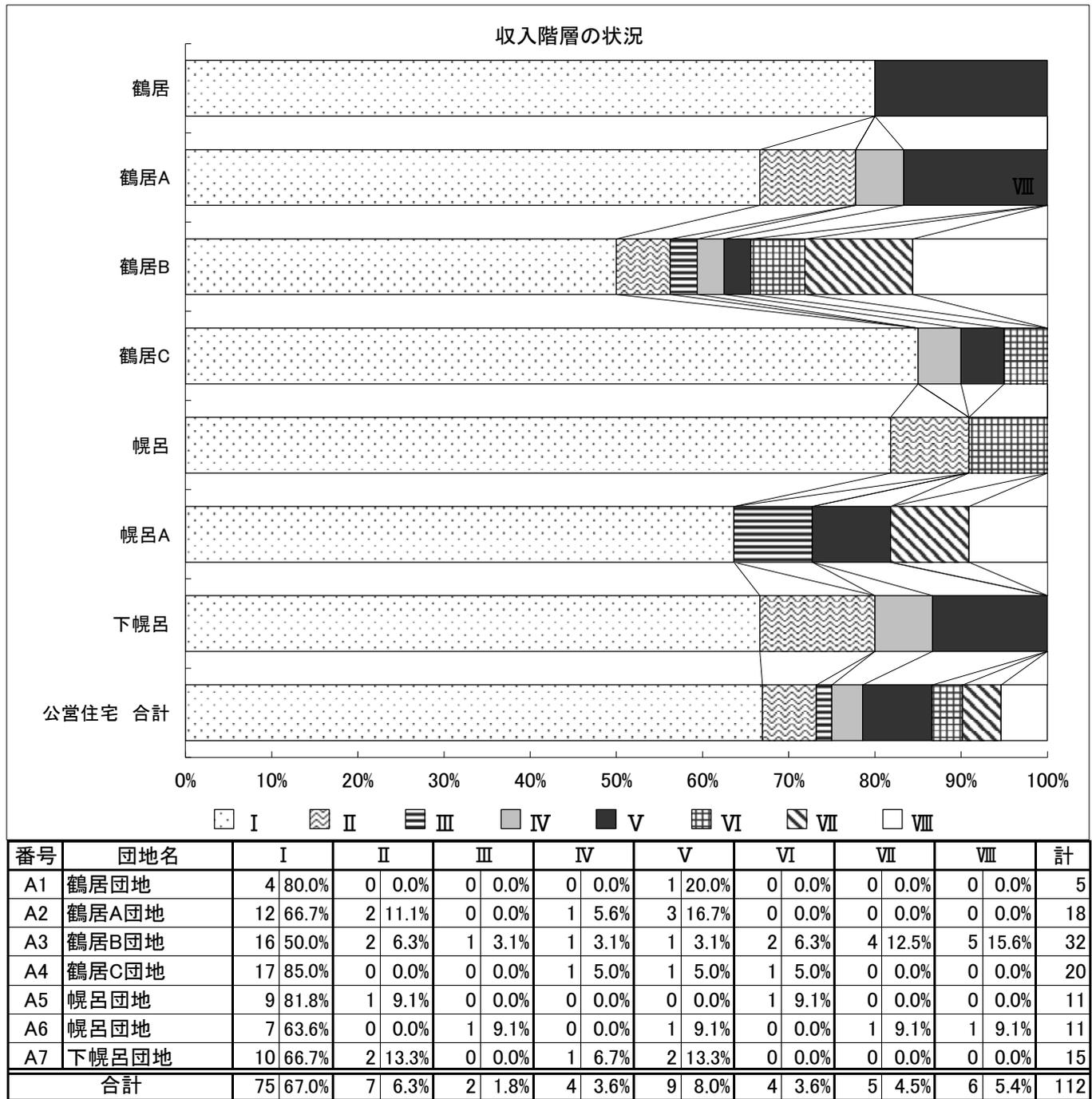
(4) 年齢構成の状況



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	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	5
A2	鶴居A団地	0 0.0%	2 11.1%	5 27.8%	0 0.0%	3 16.7%	2 11.1%	6 33.3%	18
A3	鶴居B団地	0 0.0%	3 9.4%	2 6.3%	4 12.5%	10 31.3%	7 21.9%	6 18.8%	32
A4	鶴居C団地	0 0.0%	0 0.0%	2 10.0%	3 15.0%	5 25.0%	5 25.0%	5 25.0%	20
B1	幌呂団地	0 0.0%	1 9.1%	1 9.1%	2 18.2%	2 18.2%	3 27.3%	2 18.2%	11
B2	幌呂A団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 18.2%	3 27.3%	5 45.5%	1 9.1%	11
C1	下幌呂団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 13.3%	8 53.3%	5 33.3%	15
公営住宅 小計		0 0.0%	7 6.3%	11 9.8%	12 10.7%	25 22.3%	30 26.8%	27 24.1%	112
A5	鶴居団地(特公賃)	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	0 0.0%	3 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	5
A6	鶴居C団地(地優賃)	0 0.0%	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	3 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	8
A7	鶴居D団地	0 0.0%	4 33.3%	2 16.7%	4 33.3%	1 8.3%	1 8.3%	0 0.0%	12
特公賃住宅等 小計		0 0.0%	4 16.0%	6 24.0%	7 28.0%	7 28.0%	1 4.0%	0 0.0%	25
A10	鶴居市街	0 0.0%	41 35.7%	24 20.9%	19 16.5%	24 20.9%	5 4.3%	2 1.7%	115
B3	幌呂市街	0 0.0%	6 40.0%	2 13.3%	4 26.7%	3 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	15
C2	下幌呂	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2
D1	上幌呂	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	4
E1	茂雪裡	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	4
F1	下久著呂	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	3
村有住宅 小計		0 0.0%	49 34.3%	27 18.9%	27 18.9%	32 22.4%	6 4.2%	2 1.4%	143
合計		0 0.0%	60 21.4%	44 15.7%	46 16.4%	64 22.9%	37 13.2%	29 10.4%	280

(令和4年9月末日現在)

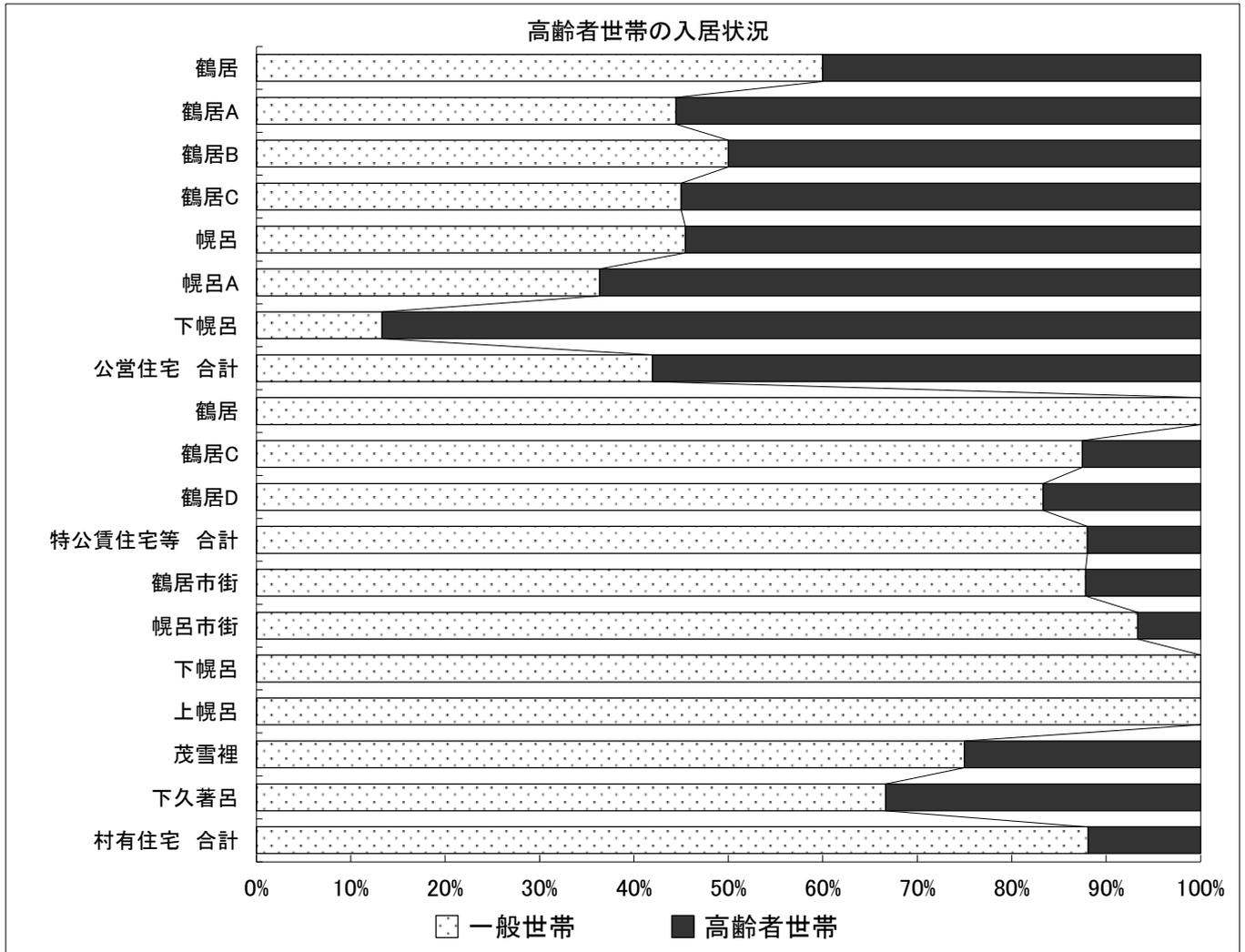
(5) 収入階層の状況



(令和4年9月末日現在)

※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。

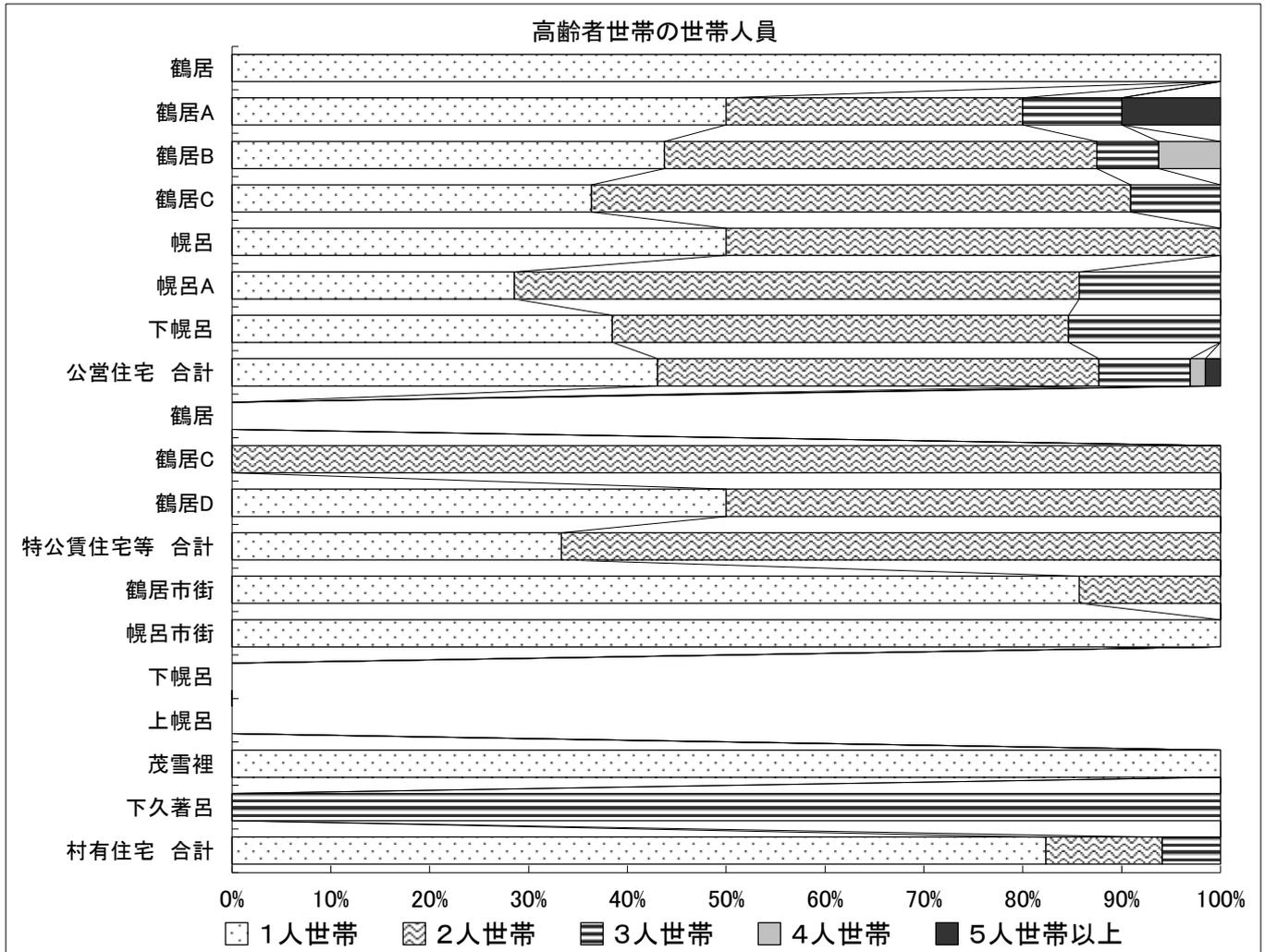
(6) 高齢者世帯の入居状況



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	16	50.0%	16	50.0%
A4	鶴居C団地	20	9	45.0%	11	55.0%
B1	幌呂団地	11	5	45.5%	6	54.5%
B2	幌呂A団地	11	4	36.4%	7	63.6%
C1	下幌呂団地	15	2	13.3%	13	86.7%
公営住宅 小計		112	47	42.0%	65	58.0%
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	7	87.5%	1	12.5%
A7	鶴居D団地	12	10	83.3%	2	16.7%
特公賃住宅等 小計		25	22	88.0%	3	12.0%
A10	鶴居市街	115	101	87.8%	14	12.2%
B3	幌呂市街	15	14	93.3%	1	6.7%
C2	下幌呂	2	2	100.0%	0	0.0%
D1	上幌呂	4	4	100.0%	0	0.0%
E1	茂雪裡	4	3	75.0%	1	25.0%
F1	下久著呂	3	2	66.7%	1	33.3%
村有住宅 小計		143	126	88.1%	17	11.9%
合計		280	195	69.6%	85	30.4%

(令和4年9月末日現在)

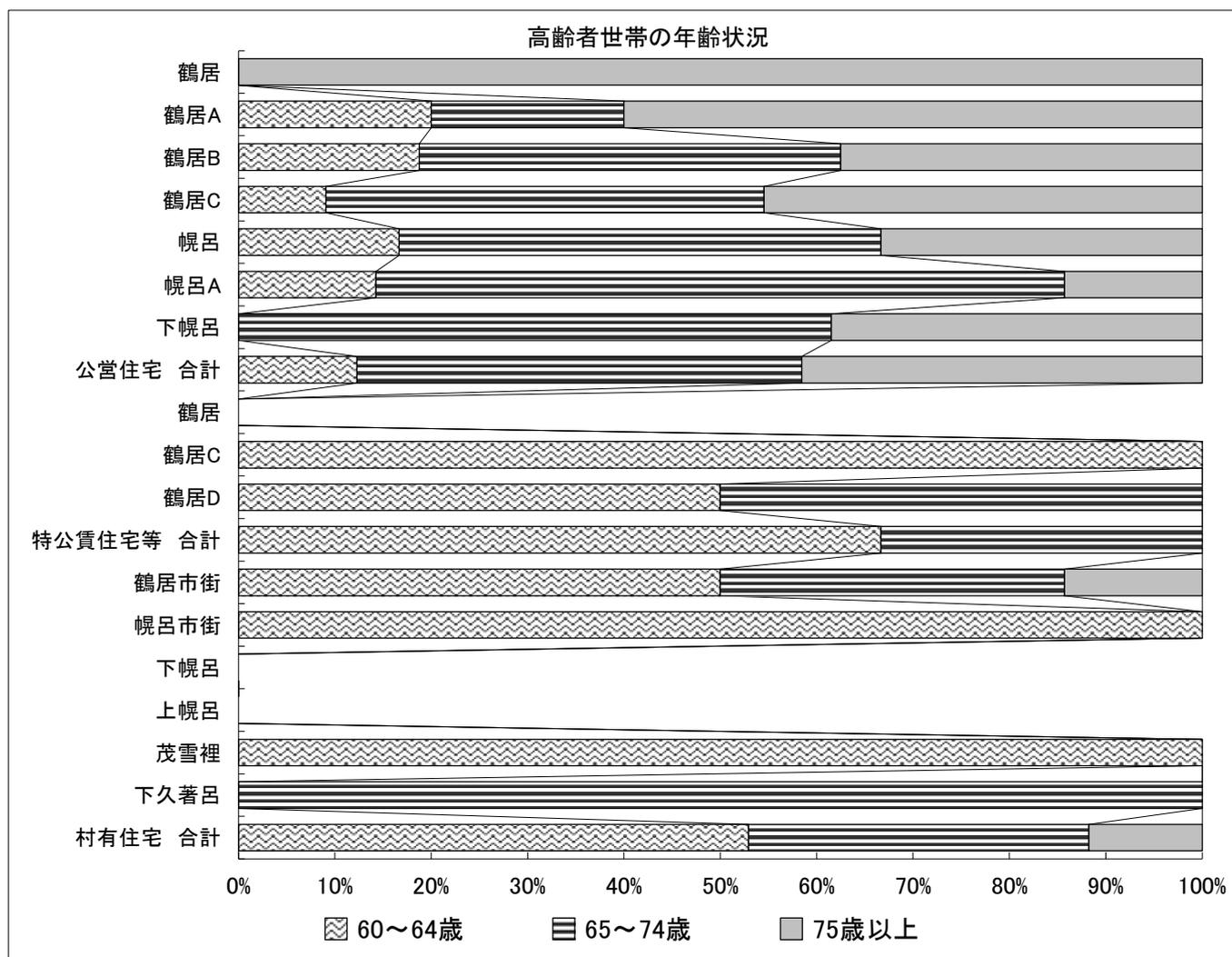
(7) 高齢者世帯の世帯人員



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	0	0	0	0	2
A2	鶴居A団地	5	3	1	0	1	10
A3	鶴居B団地	7	7	1	1	0	16
A4	鶴居C団地	4	6	1	0	0	11
B1	幌呂団地	3	3	0	0	0	6
B2	幌呂A団地	2	4	1	0	0	7
C1	下幌呂団地	5	6	2	0	0	13
公営住宅 小計		28	29	6	1	1	65
A5	鶴居団地(特公賃)	0	0	0	0	0	0
A6	鶴居C団地(地優賃)	0	1	0	0	0	1
A7	鶴居D団地	1	1	0	0	0	2
特公賃住宅等 小計		1	2	0	0	0	3
A10	鶴居市街	12	2	0	0	0	14
B3	幌呂市街	1	0	0	0	0	1
C2	下幌呂	0	0	0	0	0	0
D1	上幌呂	0	0	0	0	0	0
E1	茂雪裡	1	0	0	0	0	1
F1	下久著呂	0	0	1	0	0	1
村有住宅 小計		14	2	1	0	0	17
合計		43	33	7	1	1	85

(令和4年9月末日現在)

(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	2	20.0%	2	20.0%	6	60.0%	10
A3	鶴居B団地	3	18.8%	7	43.8%	6	37.5%	16
A4	鶴居C団地	1	9.1%	5	45.5%	5	45.5%	11
B1	幌呂団地	1	16.7%	3	50.0%	2	33.3%	6
B2	幌呂A団地	1	14.3%	5	71.4%	1	14.3%	7
C1	下幌呂団地	0	0.0%	8	0.0%	5	0.0%	13
公営住宅 小計		8	12.3%	30	46.2%	27	41.5%	65
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)	1	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
A7	鶴居D団地	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
特公賃住宅等 小計		2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
A10	鶴居市街	7	50.0%	5	35.7%	2	14.3%	14
B3	幌呂市街	1	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
C2	下幌呂	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
D1	上幌呂	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
E1	茂雪裡	1	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
F1	下久著呂	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1
村有住宅 小計		9	52.9%	6	35.3%	2	11.8%	17
合計		19	22.4%	37	43.5%	29	34.1%	85

(令和4年9月末日現在)

● 第3章 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
3. 事業年次プログラム
4. 点検の実施方針
5. 計画修繕の実施方針
6. 改善事業の実施方針
7. 建替事業の実施方針
8. 長寿命化のための維持管理による効果

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針

本計画の基本理念は、第5次鶴居村総合計画（計画期間：平成30～令和9年度）で示されている「むらづくりの方向」と生活環境に関する「基本目標」に基づくものとします。

また、基本理念に基づき、長寿命化の取組方針として、2つの基本方針、

- ・公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
- ・公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

● むらづくりの方向[第5次鶴居村総合計画より]

- ・美しい自然を活かしたむらづくり
- ・村民にやさしいむらづくり
- ・「鶴居びと」を醸成するむらづくり

鶴居村公営住宅等長寿命化計画

● 基本理念（[第5次鶴居村総合計画]の「基本目標」より）

『安心・安全で快適に暮らせるむらづくり』

● 公営住宅等の長寿命化の取組方針

◆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
- ②高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応
- 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
- ④入居者の適正化と特定公共賃貸住宅の有効活用
- 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
- 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

■公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
 - 定期点検の適切な実施
 - 日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：○建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕の実施
- 3) 改善事業の実施方針：○団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：○老朽化した公営住宅の建替事業の位置づけ

■長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

(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。

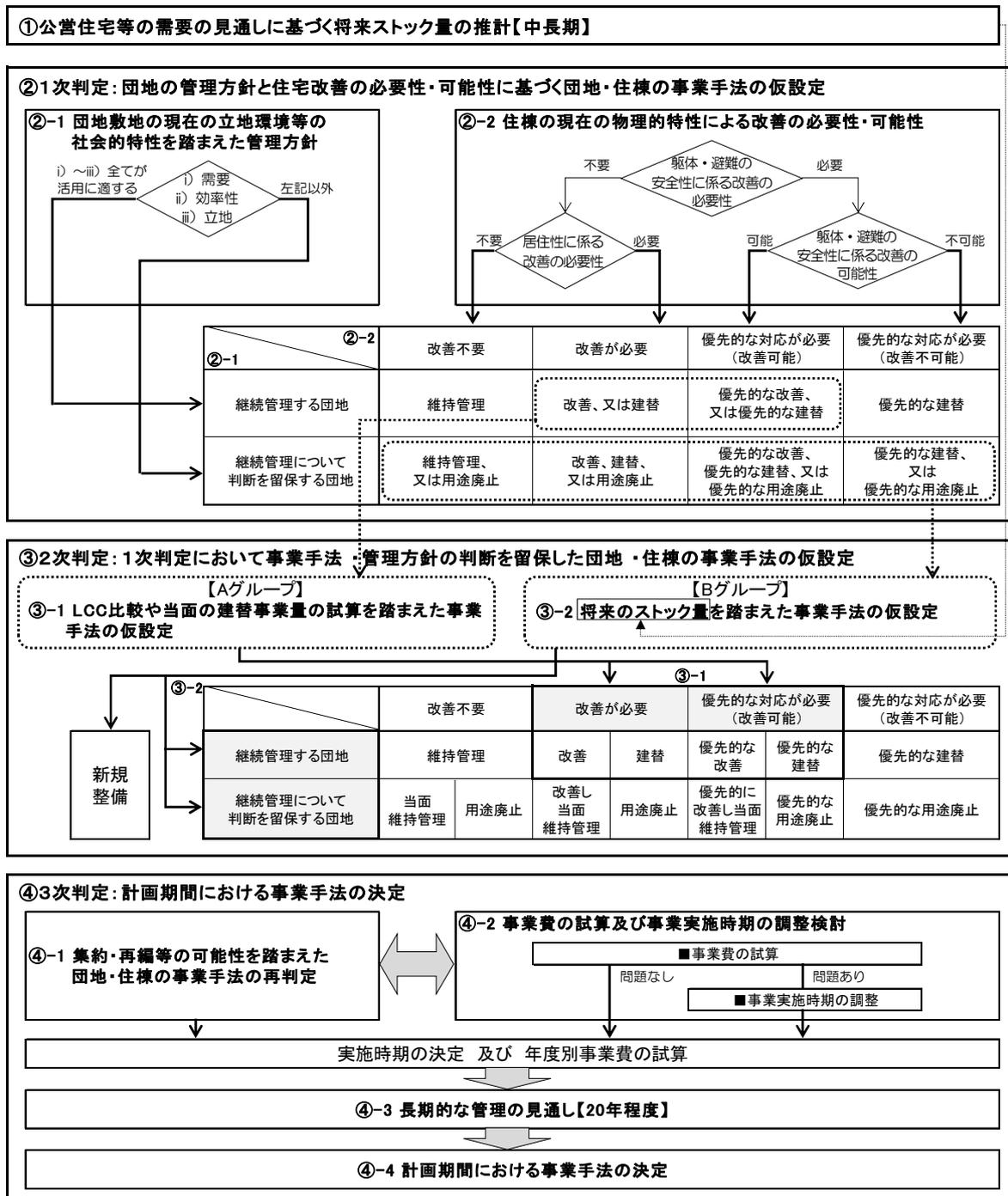
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

令和4年度末現在、鶴居村では公営住宅115戸、特定公共賃貸住宅（特公賃）5戸、地域優良賃貸住宅（地優賃）20戸、村有住宅148戸、老人住宅15戸など多様な公共賃貸住宅を管理しています。村が建設・管理している村有住宅も住宅施策において重要な役割を担っていることから、本計画ではこれら村有住宅等も含めた303戸を計画の対象とします。

(2) 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）。



(3) 事業手法の定義

活用手法の定義を、以下に整理します。

維持管理 (修繕対応)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
建替	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに公営住宅等を建設するもの 	
	<ul style="list-style-type: none"> 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替を含む 	
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の質の向上のために、以下の改善を住戸単位で行う(個別改善後は、概ね10年以上引き続き管理すること) 	
	安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 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を進める。
	居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。
全面的改善 (トータルリモデル)	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の質の向上と住棟の長寿命化(長期的な活用)のために、住棟単位で次の改善を行う。 ~ の全ての事項を改善事業として行うこと。 	
	住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> 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化など)
	共用部改善	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 安全性確保
	屋外・外構部	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応
	全面的改善の要件	<ul style="list-style-type: none"> 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替事業との費用対効果分析により、建替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こと。(最適改善手法評価)
	最適改善手法評価の基準 1)~3)について 所定の基準を満たすこと	<ol style="list-style-type: none"> 1)構造安全性：耐震診断により確認 2)災害安全性：火災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

(4) 人口・世帯数の推計

ここでは、計画期間の最終年度の令和 14 (2032) 年度、構想期間の最終年度の令和 24 (2042) 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（以下、社人研）の推計値（平成 31（2019）年 4 月公表）

	平成 27 年 (2015 年) [国勢調査]	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年 (2025 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年 (2035 年)	令和 22 年 (2040 年)	令和 27 年 (2045 年)
人口	2,534 人	2,421 人	2,277 人	2,140 人	1,991 人	1,825 人	1,651 人

（2015 年は国勢調査の実績値、2020～2045 年は国立社会保障・人口問題研究所の推計値）

鶴居村人口ビジョン（2016（平成 28）年度）の将来人口推計

	平成 27 年 (2015 年) [国勢調査]	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年 (2025 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年 (2035 年)	令和 22 年 (2040 年)	令和 27 年 (2045 年)
人口	2,534 人	2,511 人	2,489 人	2,445 人	2,383 人	2,303 人	2,209 人

※鶴居村人口ビジョンでは、令和 42(2060)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令和 14 (2032) 年度と令和 24 (2042) 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、人口ビジョンの推計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 10 年間の 1 年間当たりの平均減少数
実績値 (国勢調査)	平成 27 年 (2015 年)	2,627 人	2,534 人	—
	令和 2 年 (2020 年)	2,534 人	2,511 人	$(2,511 - 2,445) / 10$ $= 6.6 \text{ 人} / \text{年}$
推計値	令和 12 年 (2030 年)	$2,534 - (6.6 \times 10)$ $= 2,468 \text{ 人}$	2,445 人	
	令和 14 年 (2032 年)	$2,534 - (6.6 \times 12)$ $= 2,455 \text{ 人}$	—	
	令和 22 年 (2040 年)	$2,468 - (14.2 \times 10)$ $= 2,326 \text{ 人}$	2,303 人	
	令和 24 年 (2042 年)	$2,468 - (14.2 \times 12)$ $= 2,297 \text{ 人}$	—	$(2,445 - 2,303) / 10$ $= 14.2 \text{ 人} / \text{年}$

②将来の平均世帯人員推計

令和 14 年及び令和 24 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 3 月推計）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。

	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年 (2025 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年 (2035 年)	令和 22 年 (2040 年)
全 国	2.33	2.26	2.19	2.15	2.11	2.08
北海道	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93

※全国・北海道ともに国立社会保障・人口問題研究所の平成 30 年 3 月公表の推計値。

社人研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)	平成 27 年 (2015 年)	2,534 人 / 1,026 世帯 =2.47	2.33	—	2.21
	令和 2 年 (2020 年)	2,558 人 / 1,109 世帯 =2.31	2.26	$(2.26-2.15) / 10 = 0.011$	2.14
推計値	令和 12 年 (2030 年)	$2.31 - (0.011 \times 10)$ =2.20	2.19		$(2.15-2.08) / 10 = 0.007$
	令和 14 年 (2032 年)	$2.31 - (0.011 \times 12)$ =2.178	—	—	
	令和 22 年 (2040 年)	$2.20 - (0.007 \times 10)$ =2.13	2.11	—	2.04
	令和 24 年 (2042 年)	$2.20 - (0.007 \times 12)$ =2.116	—		—

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)
令和 14 年(2032 年)	2,455 人	÷	2.178 人/世帯	=	1,127 世帯
令和 24 年(2042 年)	2,297 人	÷	2.116 人/世帯	=	1,085 世帯

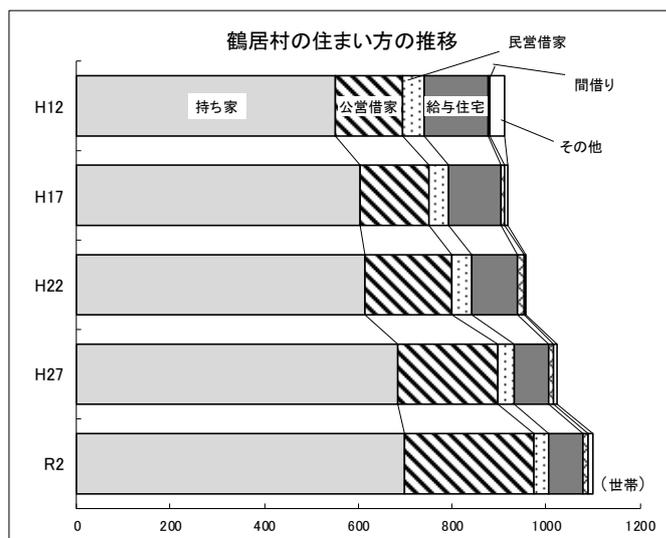
将来の人口・世帯数の設定（まとめ）

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)
平成 27 年(2015 年)	2,534 人	2.47 人/世帯	1,026 世帯
令和 2 年(2020 年)	2,558 人	2.31 人/世帯	1,109 世帯
令和 14 年(2032 年)	2,455 人	2.178 人/世帯	1,127 世帯
令和 24 年(2042 年)	2,297 人	2.116 人/世帯	1,085 世帯

(5) 将来の公営住宅等ストック量の設定

①国勢調査にみる、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、令和2年には63.3%となっています。
- ・公営借家に居住する世帯の比率も増加傾向にあり、令和2年には25.3%となっています。
- ・民間借家に居住する世帯の比率は各年で増減がありますが、平成22年以降、微減傾向で推移しています。
- ・給与住宅に居住する世帯の比率は減少傾向で推移し、平成12年から令和2年までに約60世帯減少しています。
- ・間借り、その他に居住する世帯の比率は調査年によってばらつきがあります。



(世帯)	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	551 60.4%	603 65.8%	616 64.3%	683 66.8%	697 63.3%
公営借家	143 15.7%	147 16.0%	183 19.1%	213 20.8%	279 25.3%
民間借家	46 5.0%	42 4.6%	44 4.6%	35 3.4%	29 2.6%
給与住宅	136 14.9%	114 12.4%	95 9.9%	76 7.4%	73 6.6%
間借り	5 0.5%	5 0.5%	15 1.6%	8 0.8%	13 1.2%
その他	32 3.5%	6 0.7%	5 0.5%	7 0.7%	10 0.9%
合計	913 100.0%	917 100.0%	958 100.0%	1,022 100.0%	1,101 100.0%

(各年 国勢調査)

②住まい方の将来フレームの設定

国勢調査による住まい方の推移に基づき、令和14年及び令和29年の住宅フレームを設定します。

・[持ち家]

国勢調査の比率では増加傾向にあるため、今後も増加傾向で推移すると想定します。

平成27～令和2年国勢調査における推移より、年間0.03%ずつ増加していくと仮定します。

・[公営借家]

国勢調査の比率では増加傾向にありますが、民間賃貸住宅や従業員住宅に関する施策の推進により、公営借家世帯は今後減少傾向で推移すると想定します。

平成27～令和2年国勢調査における推移より、年間0.09%ずつ減少していくと仮定します。

・[民営借家]

国勢調査の比率では減少傾向にありますが、民間賃貸住宅に関する施策の推進により、増加が見込まれるため、増加傾向に転じて推移すると想定します。

令和3年以降は比率が年間0.03%ずつ増加していくと仮定します。

・[給与住宅]

国勢調査では各年、微減傾向がありますが、従業員住宅に関する施策の推進により、今後は令和3年以降は微増傾向に転じると想定し、年間0.03%ずつ増加していくと仮定します。

・[間借り]

国勢調査では各年、比率に増減がありますが、今後は微減傾向で推移すると想定し、令和3年以降は年間0.03%ずつ減少していくと仮定します。

・[その他]

平成22年以降の国勢調査の比率では増加傾向にあるため、今後も増加傾向で推移すると想定します。

平成27～令和2年国勢調査における推移より、年間0.03%ずつ増加していくと仮定します。

		国勢調査 実績値				住まい方の将来フレーム	
		平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和14年 (2032年)	令和24年 (2042年)
全村世帯数		935	979	1,026	1,109	—	—
施設等の世帯	世帯数	18	21	4	8	—	—
	構成比	1.9%	2.1%	0.4%	0.7%	—	—
一般世帯 (住宅居住世帯)	世帯数	917	958	1,022	1,101	1,127	1,085
	構成比	98.1%	97.9%	99.6%	99.3%	—	—
持ち家	世帯数	603	616	683	697	718	694
	構成比	65.8%	64.3%	66.8%	63.3%	63.7%	64.0%
公営借家	世帯数	147	183	213	279	273	254
	構成比	16.0%	19.1%	20.8%	25.3%	24.2%	23.4%
民営借家	世帯数	42	44	35	29	34	36
	構成比	4.6%	4.6%	3.4%	2.6%	3.0%	3.3%
給与住宅	世帯数	114	95	76	73	79	79
	構成比	12.4%	9.9%	7.4%	6.6%	7.0%	7.2%
間借り	世帯数	5	15	8	13	9	5
	構成比	0.5%	1.6%	0.8%	1.2%	0.8%	0.5%
その他	世帯数	6	5	7	10	15	17
	構成比	0.7%	0.5%	0.7%	0.9%	1.3%	1.6%
一般世帯(計) (住宅居住世帯)	世帯数	917	958	1,022	1,101	1,128	1,085
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.1%	100.0%

③将来の公営住宅等ストック量の設定

住まい方の将来フレームにおける公営借家世帯数に基づき、以下に計画期間及び構想期間最終年度における公営住宅等のストック量を設定します。個別改善時の入居者移転等の対応や、災害時に応急仮設住宅としての対応を円滑に推進するための空き家戸数を将来ストック量として見込むこととします。

	公営借家(公営住宅等)の入居世帯数	移転及び災害時対応を円滑に推進するための空き家戸数	公営住宅等の将来ストック量
令和 14 年	273 戸	4～11 戸程度	277 戸
令和 24 年	254 戸		265 戸

令和 14 年及び令和 24 年の公営住宅等ストック目標量であり、その時点の実際の管理戸数ではありません。

(6) 団地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

種類	「事業手法の選定フロー」の項目番号									②-1				②-2、③				④					
	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	住棟名称	建設年度	構造	戸数	団地の需要・立地環境等			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 (R元～)	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し					
										空家状況								団地の立地 (利便性等)	用途廃止		建替・維持管理		
										空家戸数	空家率	概要							戸数	団地計	戸数	団地計	
公営住宅	鶴居	A1	鶴居団地	1	5	06-1	H18	木平	5戸	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、小学校や役場に近く、利便性は高い。	30年	—	○	—	H18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、継続管理に問題ない場合は、築後30年に経過するR18(構想期間)を目処に長寿命化型改善	H18建設の木造で継続管理に問題ない場合は、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	—	—	5	5
		A2	鶴居A団地	3	18	12-1	H24	木平	6戸	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、修繕等を実施した上で適正な維持管理	H24～26建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	—	—	18	18
						13-1	H25	木平	6戸	0	0.0%												
						14-1	H26	木平	6戸	0	0.0%												
		A3	鶴居B団地	9	32	83-1	S58	簡平	4戸	0	0.0%	空き家なし	鶴居地区西部に位置する。小学校や保育園に近い。	30年	全経過	○	築後35～40年で耐用年限を全経過しているが、R2.3で長寿命化型改善を実施済み。計画期間で居住性向上型改善	S58～63建設の簡平で、継続管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	—	—	32	32	
						84-1	S59	簡平	4戸	0	0.0%												
						85-1	S60	簡平	2戸	0	0.0%												
						86-1	S61	簡平	4戸	0	0.0%												
						87-1	S63	簡平	4戸	0	0.0%												
						88-1	S63	簡平	2戸	0	0.0%												
	89-1					H1	簡平	4戸	0	0.0%													
	A4	鶴居C団地	4	20	02-1	H14	木平	4戸	0	0.0%	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、フ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に近い。	30年	1/2経過	○	H14～17建設であり、築後30年を経過するR14～17(計画期間～構想期間)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、計画期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:長寿命化型改善	—	—	20	20		
					03-1	H15	木平	4戸	0	0.0%													
					04-1	H16	木平	6戸	0	0.0%													
					05-1	H17	木平	6戸	0	0.0%													
	幌呂	B1	幌呂団地	3	12	06-1	H18	木平	4戸	1	25.0%	空き家:1戸	幌呂地区南部に位置する。幌呂中学校に隣接し、小学校に近い。	30年	1/2経過	○	H18～20建設であり、修繕等を実施した上で適正な維持管理とし、築後30年を経過するR18～20(構想期間)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い、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善	—	—	12	12	
						07-1	H19	木平	4戸	0	0.0%												
						08-1	H20	木平	4戸	0	0.0%												
		B2	幌呂A団地	3	12	83-1	S58	簡平	4戸	0	0.0%	空き家:1戸	幌呂地区南東部に位置する。小・中学校に比較的近い。	30年	全経過	○	築後32～34年で耐用年限を全経過しているが、H30で長寿命化型改善を実施済み。計画期間で居住性向上型改善	S58,60,H4建設の簡平で、維持管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	—	—	8	12	
						87-1	S60	簡平	4戸	0	0.0%												
92-1						H4	簡平	4戸	1	25.0%													
下幌呂	C1	下幌呂団地	5	16	82-1	S57	簡平	4戸	1	25.0%	空き家:1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に比較的近い。	30年	全経過	○	築後29～35年で耐用年限を全経過しているが、H29に屋根・外壁等改修を実施済み。計画期間で居住性向上型改善	S57,59,61,63,H5建設の簡平・準耐火構造で、維持管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	—	—	12	16		
					84-1	S59	簡平	4戸	0	0.0%													
					86-1	S61	簡平	2戸	0	0.0%													
					88-1	S63	簡平	2戸	0	0.0%													
					93-1	H5	準耐火	4戸	0	0.0%													
公営住宅 合計				28	115				3	2.6%	—												115
特公賃・地優賃住宅等	A5	鶴居団地(特公賃)	1	5	08-1	H20	木平	5戸	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、小学校や役場に近く、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30年を経過するR20(構想期間)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い、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【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	10-1	H22	木平	2戸	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に近く、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	H22～23建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間及び構想期間は計画修繕により適正な維持管理とする。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善	—	—	8	8		
					10-2	H22	木平	2戸	0	0.0%													
					11-1	H23	木平	2戸	0	0.0%													
					11-2	H23	木平	2戸	0	0.0%													
	A7	鶴居D団地	6	12	16-1	H28	木平	2戸	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	—	○	H28～30建設の木造であり、村単費による適正な維持管理	H28～30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】:維持管理	—	—	12	12		
					16-2	H28	木平	2戸	0	0.0%													
17-1					H29	木平	2戸	0	0.0%														
17-2					H29	木平	2戸	0	0.0%														
18-1					H30	木平	2戸	0	0.0%														
18-2	H30	木平	2戸	0	0.0%																		
特公賃住宅等 合計				9	25				0	0.0%	—												25
村有住宅	鶴居	A8	老人福祉住宅	2	10	A	H13	木平	5戸	—	—	—	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に近い。	30年	1/2経過	○	—	H13・H29建設の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	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棟のみ計画期間で村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	—	—	10	10
						B	H29	木平	5戸	—	—	—											
	A9	独居老人住宅	1	5	H5	H5	木平	5戸	—	—	—	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に近い。	30年	1/2経過	○	—	H5建設の木平構造であり、耐用年限全経過し、劣化が著しいため計画期間で用途廃止	耐用年限全経過するR10で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	5	5	0	0	

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	団地の需要・立地環境等										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(R元～)	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し			
						空家状況			団地の立地(利便性等)	用途廃止		建替・維持管理												
						空家戸数	空家率	摘要		戸数	団地計	戸数	団地計											
村有住宅	鶴居	A10	鶴居市街	東1丁目	17	25	T-6(44)	S51	木平	5戸	1	20.0%	空き家:1戸 鶴居市街東1丁目地区に位置する。鶴居中学校や役場、ふるさと情報館に近い。	30年	全経過	×	—	3棟を除いて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。 【計画期間】:用途廃止	13	0				
							59	S40	木平	1戸	0	0.0%												
							60	S37	木平	1戸	0	0.0%												
							61	S37	木平	1戸	0	0.0%												
							62	S57	木平	1戸	0	0.0%												
							65	S52	木平	2戸	0	0.0%												
							66	S44	木平	1戸	0	0.0%												
							71	S55	木平	1戸	0	0.0%												
							69	S59	木平	1戸	0	0.0%												
							70	S59	木平	1戸	0	0.0%												
							2	S61	木平	1戸	0	0.0%												
							63	H12	木平	1戸	0	0.0%												
							64	H14	木平	1戸	0	0.0%												
							67	H16	木平	1戸	0	0.0%												
							68	H15	木平	1戸	0	0.0%												
							T-10(49)	H24	木平	2戸	0	0.0%												
							T-11(50)	H24	木平	3戸	0	0.0%												
				東2丁目	11	27	13	S60	木平	1戸	0	0.0%	空き家:1戸 鶴居市街東2丁目地区に位置する。鶴居中学校に隣接しており、小学校や役場に近い。	30年	全経過	○	—	S60～H5建設の木造であり、適正な保守による維持管理	0	6				
							14	S60	木平	1戸	0	0.0%												
							20	S63	木平	1戸	0	0.0%												
							27	H5	木平	3戸	0	0.0%												
							T-7(19)	H21	木平	3戸	0	0.0%												
							T-8(19)	H21	木平	3戸	1	33.3%												
							T-13(52)	H25	木平	3戸	0	0.0%												
							T-14(53)	H26	木平	3戸	0	0.0%												
							T-15(53)	H26	木平	3戸	0	0.0%												
							T-16(26)	H27改	木平	3戸	0	0.0%												
				T-17(26)	H27改	木平	3戸	0	0.0%															
				東3丁目	2	6	T-19(57)	H28	木平	3戸	0	0.0%	空き家なし 鶴居市街東3丁目地区に位置する。スーパーマーケットや小・中学校に近い。	30年	—	○	—	平成建設物件の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	0	6				
							T-20(57)	H28	木平	3戸	0	0.0%												
				東5丁目	1	2	T-12(51)	H25	木平	2戸	0	0.0%	空き家なし 鶴居市街東5丁目地区に位置する。中学校やふるさと情報館に近い。	30年	—	○	—	平成建設物件の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	0	2				
				東6丁目	2	12	T-22(81)	H29	木平	6戸	0	0.0%	空き家なし 鶴居市街東6丁目地区に位置する。鶴居中学校に隣接しており、小学校や役場に近い。	30年	—	○	—	平成建設物件の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	0	12				
							T-23(82)	H30	木平	6戸	0	0.0%												
				西3丁目	9	19	5	S48	木平	1戸	0	0.0%	空き家なし 鶴居市街西3丁目地区に位置する。スーパーマーケットや小学校や中学校に近い。	30年	全経過	×	—	3棟を除いて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。 【計画期間】:用途廃止	6	0				
							6	S48	木平	1戸	0	0.0%												
							9	S57	木平	1戸	0	0.0%												
							10	S57	木平	1戸	0	0.0%												
							11	S58	木平	1戸	0	0.0%												
							12	S49	木平	1戸	0	0.0%												
							T-4(47)	H9	木平	5戸	0	0.0%												
T-5(48)	H11	木平	5戸				0	0.0%																
西4丁目	1	5	T-18(56)	H27	木平	5戸	0	0.0%	空き家なし 鶴居市街西4丁目地区に位置する。スーパーマーケットや郵便局、小学校に近い。	30年	—	○	—	平成建設物件の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	0	5								
			T-18(56)	H27	木平	5戸	0	0.0%																
西7丁目	4	21	T-1(45)	S59	木平	5戸	1	20.0%	空き家:1戸 鶴居市街西7丁目地区に位置する。保育園や小学校に近い。	30年	全経過	○	—	S59,H7建設の木造で、計画期間は維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に村単費による全面的改善	0	21								
			T-2(45)	S59	木平	5戸	0	0.0%																
			T-3(46)	H7	木平	5戸	0	0.0%																
			T-21(58)	H29	木平	6戸	0	0.0%																
										30年	—	○	—	平成建設物件の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	0									

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	住棟名称	建設年度	構造	戸数	団地の需要・立地環境等			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(R元~)	躯体等の安全性にみる改善の必要性+H112:V114	団地の長期的な管理の見通し						
										空家状況								団地の立地(利便性等)	用途廃止		建替・維持管理			
										空家戸数	空家率	摘要							戸数	団地計	戸数	団地計 =団地のR14管理戸数		
村有住宅	幌呂	B3	幌呂市街	幌呂東4丁目	1	1	72	S58	木平	1戸	0	0.0%	空き家なし	幌呂市街東4丁目地区に位置する。小学校や中学校に近い。	30年	全経過	○	—	S58建設の木造で、適正な保守による維持管理	幌呂市街の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0	3	1	11
				幌呂西2丁目	2	2	73	S44	木平	1戸	0	0.0%		幌呂市街西2丁目地区に位置する。小学校や中学校に近い。	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用途廃止	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	2		0	
				幌呂西5丁目	5	11	76	S51	木平	1戸	0	0.0%		幌呂市街西5丁目地区に位置する。幌呂保育園に隣接し、小・中学校に近い。	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用途廃止	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	1		0	
							H-1(55)	H27	木平	4戸	0	0.0%		幌呂市街西5丁目地区に位置する。幌呂中学校に隣接し、保育園・小学校に近い。	30年	—	○	—	H27,30建設の木造で、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間及び構想期間で計画修繕を行う。 【計画期間】・【構想期間】:計画修繕	0		10	
							H-2(83)	H30	木平	4戸	0	0.0%		幌呂市街西5丁目地区に位置する。幌呂保育園に隣接し、小・中学校に近い。	30年	全経過	○	—	S56,57建設の木造で1棟は新耐震基準以前の建設であるが、適正な保守による維持管理	鶴居市街の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0		0	
							77	S57	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	○	—	S56,57建設の木造で1棟は新耐震基準以前の建設であるが、適正な保守による維持管理	鶴居市街の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0		0	
							78	S56	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	×	—						
	下幌呂	C2	下幌呂	2	3	80	S55	木平	1戸	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、小学校に近い。	30年	全経過	×	—	新耐震基準以前の建設であるが、計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止	下幌呂地区の定住対策の受け皿として、計画期間で計画修繕を行う。 【計画期間】:用途廃止	1	0	4	6	
						S-1-1(54)	H26	木平	2戸	0	0.0%	—	—	—	—	H26建設の木造であり、村単費による修繕等を実施した上で適正な維持管理	下幌呂地区の定住対策の受け皿として、計画期間で計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	0	1	2				
						—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	0	0				
	上幌呂	D1	上幌呂	5	6	33	S48	木平	1戸	0	0.0%	空き家なし	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	×	—	新耐震基準以前の建設であるが、計画期間は維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止	S58,H3建設で、適正な保守による維持管理	計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間で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	0	0	4	6
						31	S49	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	×				—				
						35	S54	木平	2戸	0	0.0%			30年	全経過	×				—				
						29	S58	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	○				—				
						28	H3	木平	1戸	0	0.0%			30年	1/2経過	○				—				
	茂雪裡	E1	茂雪裡	4	4	37	S38	木平	1戸	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	×	—	新耐震基準以前の建設であるが、計画期間は適正な維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止	計画期間は計画修繕を実施した上で適正な維持管理とし、構想期間で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	0	0	4	4	
						38	S39	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	×				—				
						36	S43	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	×				—				
						39	S52	木平	1戸	0	0.0%			30年	全経過	×				—				
	下久著呂	F1	下久著呂	4	4	43	S39	木平	1戸	1	100.0%	空き家:1戸	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	×	—	新耐震基準以前の建設であるが、計画期間は適正な維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止	計画期間は計画修繕を実施した上で適正な維持管理とし、構想期間で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	0	0	4	4	
40						S46	木平	1戸	0	0.0%	30年			全経過	×	—								
41						S48	木平	1戸	0	0.0%	30年			全経過	×	—								
42						S56	木平	1戸	0	0.0%	30年			全経過	×	—								
村有住宅 合計				73	163					4	2.5%	—										139		
公営住宅・特公賃住宅等・村有住宅 合計				110	303					7	2.3%												279	
										用途廃止 合計						28								
										[内訳] 建替なしの用途廃止						28								
										建替を伴う用途廃止						0								

(7) 計画期間における事業手法の選定結果

公営住宅等（公営住宅・特公賃住宅・地優賃住宅・村有住宅）の計画期間の1～5年目（令和5年度～令和9年度）及び6～10年目（令和10年度～令和14年度）の事業手法別戸数を以下に示します。

	1～5年目 (R5～R9)	6～10年目 (R10～R14)	合計
公営住宅等(公営・特公賃・地優賃・村有)管理戸数	303	297	277
・新規整備事業予定戸数	0	4	4
・維持管理予定戸数	297	278	-
うち計画修繕対応戸数	37	73	-
うち改善事業予定戸数	24	40	64
個別改善事業予定戸数	24	40	64
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	236	165	-
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止・除却予定戸数	6	19	25

公営住宅
地域優良賃貸住宅 位置図
特定公共賃貸住宅

計画期間中(R5～14) 事業対象住戸一覧

長寿命化改善	
計画修繕	
居住性向上型改善	
用途廃止	

鶴居中学校校舎



鶴居団地(公営住宅・特公賃)位置図

公営住宅

<駐車場>

鶴居団地 06-1(H18) 1棟5戸 【鶴居東1丁目3番地1】

<駐車場>

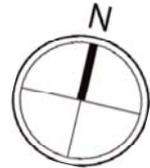
1	2	3	4	5
2LDK 60.86㎡	2LDK 60.86㎡	2LDK 60.86㎡	2LDK 60.86㎡	2LDK 60.86㎡

特定公共賃貸住宅

鶴居団地 08-1(H20) 1棟5戸 【鶴居東1丁目3番地1】

1	2	3	4	5
3LDK 86.18㎡	3LDK 86.18㎡	3LDK 86.18㎡	3LDK 86.18㎡	3LDK 86.18㎡

鶴居A団地公営住宅(3棟18戸)位置図 【鶴居東5丁目3番地】



14-1(H26) 1棟6戸

1	2	3	4	5	6
3LDK 75.44㎡	2LDK 63.85㎡	2LDK 63.85㎡	3LDK 75.44㎡	3LDK 75.44㎡	3LDK 75.44㎡

13-1(H25) 1棟6戸

1	2	3	4	5	6
3LDK 75.44㎡	2LDK 63.85㎡	3LDK 75.44㎡	3LDK 75.44㎡	2LDK 63.85㎡	3LDK 75.44㎡

12-1(H24) 1棟6戸

1	2	3	4	5	6
3LDK 75.44㎡	2LDK 63.85㎡	2LDK 63.85㎡	2LDK 63.85㎡	2LDK 63.85㎡	3LDK 75.44㎡

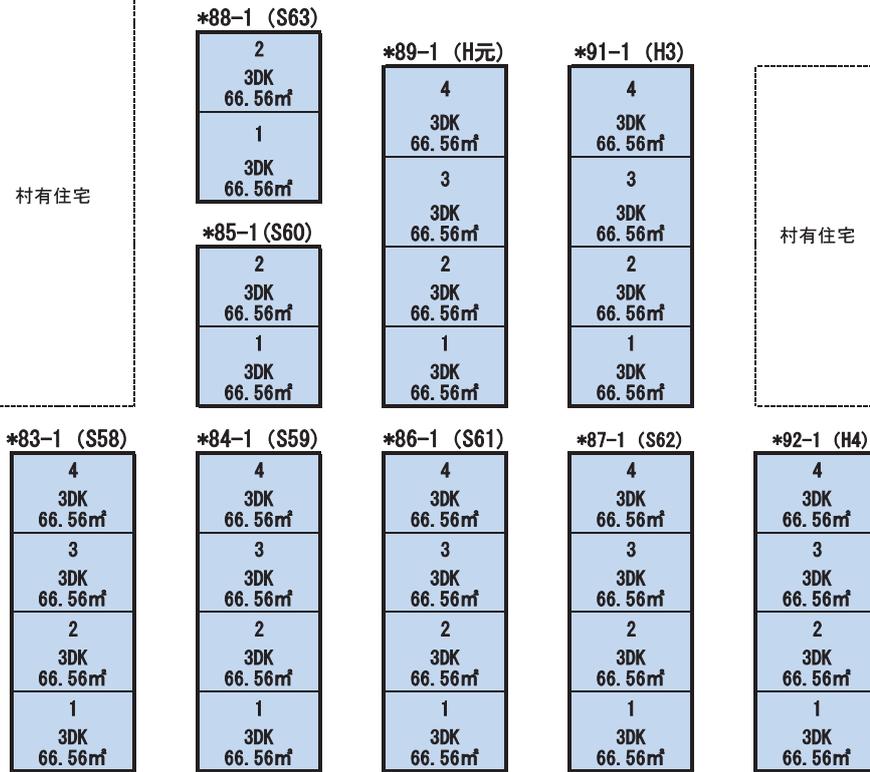
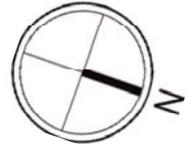
→ 酪楽館

鶴居B団地公営住宅(9棟32戸)位置図【鶴居西7丁目64番地1】

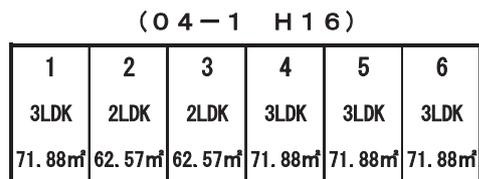
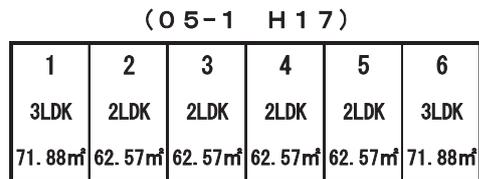
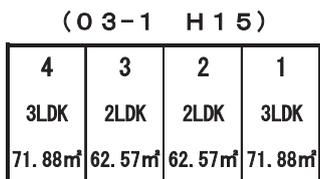
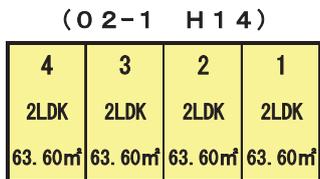
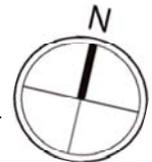
中幌呂 ↑

道々幌呂原野鶴居線

鶴居市街 ↓



鶴居C団地公営住宅(4棟20戸)位置図【鶴居東5丁目3番地】



プロムナード

プロムナード

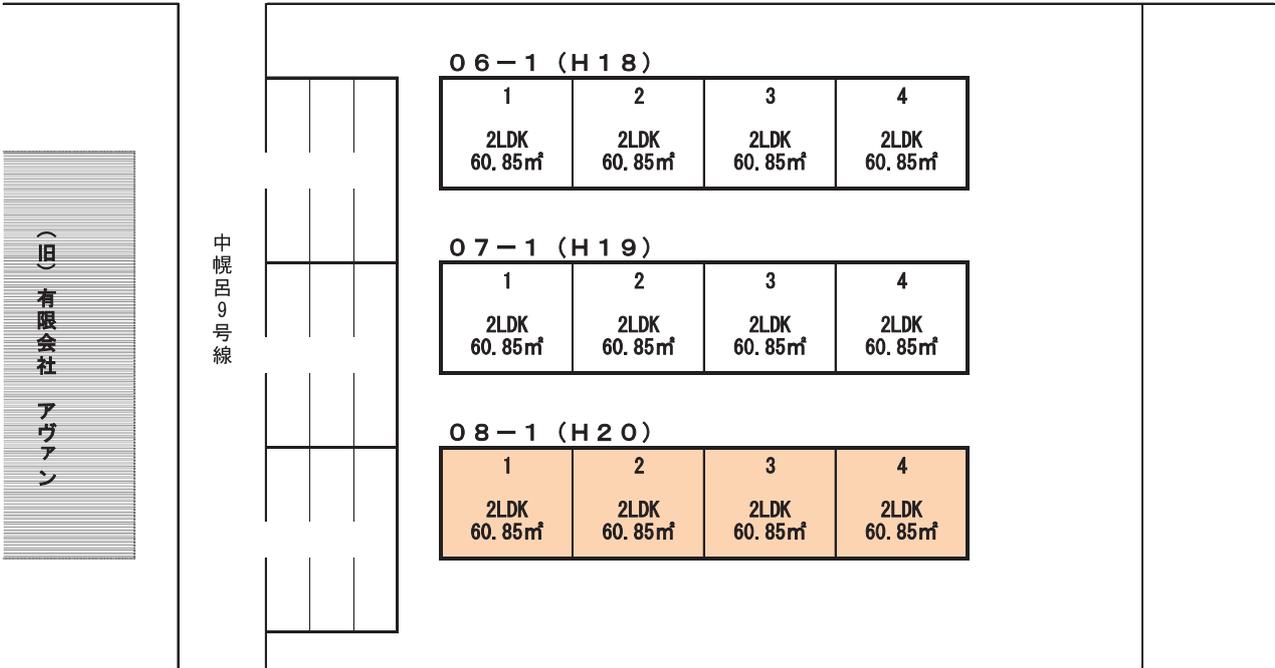
ふるさと情報館

幌呂団地公営住宅(3棟12戸)位置図
【幌呂東2丁目8番地1】

幌呂農村環境改善センター

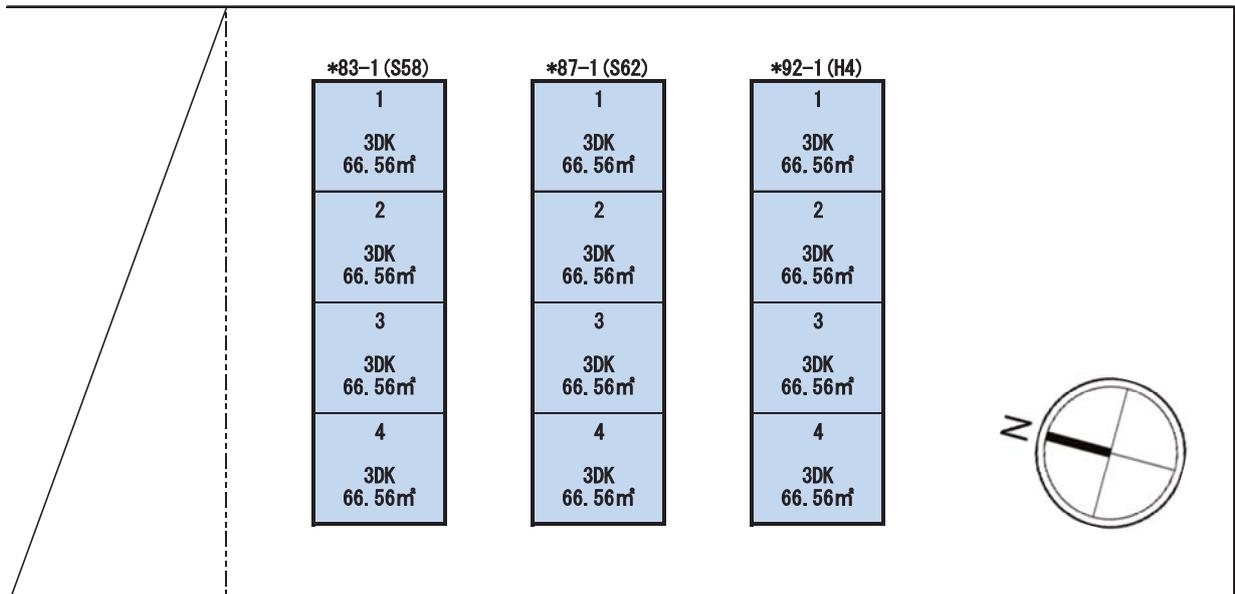


中幌呂4号線



幌呂A団地公営住宅(3棟12戸)位置図 【幌呂西2丁目12番地】

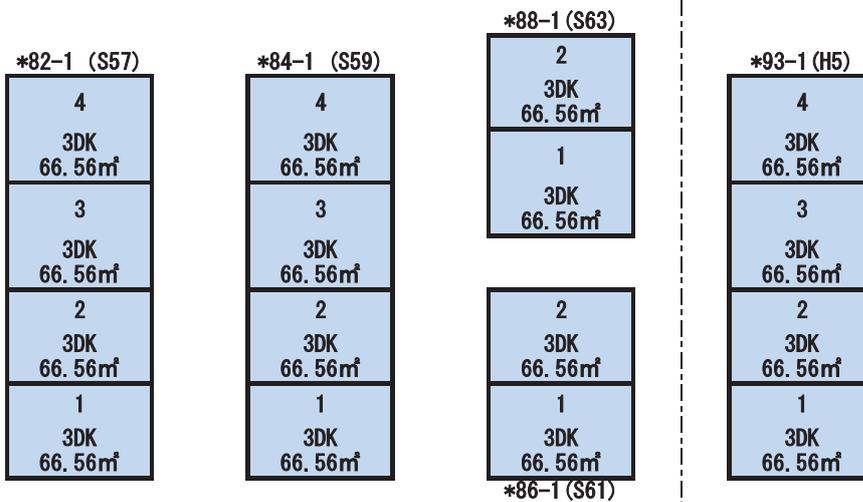
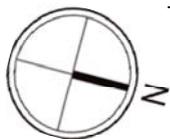
中幌呂市街西2号線



幌呂団地公営住宅（3棟12戸）位置図

【 字幌呂原野南4線40番地5 】

【 字幌呂原野南4線40番地4 】



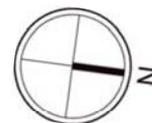
至 釧路市 ← 道々釧路鶴居弟子屈線 → 至 鶴居市街

ふるさと
情報館

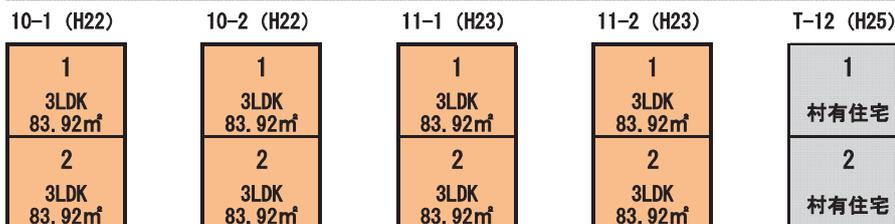
プロムナード

駐 車 場

鶴居C団地 地域優良賃貸住宅位置図
【 鶴居東5丁目3番地 】



駐 車 場



鶴居C団地（地域優良賃貸住宅） 4棟8戸

村有住宅 1棟2戸

道道53号線

鶴居D団地 地域優良賃貸住宅（6棟12戸）位置図
【鶴居東1丁目1番地】

セイコーマート 鶴居店

つるぼーの家

さるるん

釧路地区
NOSAI
釧路支所

16-2(H28)

1
3LDK
81.46㎡
2
2LDK
70.21㎡

17-2(H29)

1
3LDK
81.46㎡
2
2LDK
70.21㎡

18-2(H30)

1
3LDK
81.46㎡
2
2LDK
70.21㎡

2
2LDK
70.21㎡
1
3LDK
81.46㎡

16-1(H28)

2
2LDK
70.21㎡
1
3LDK
81.46㎡

17-1(H29)

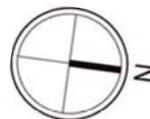
2
2LDK
70.21㎡
1
3LDK
81.46㎡

18-1(H30)

鶴居市街公住通

ほのほのセンター

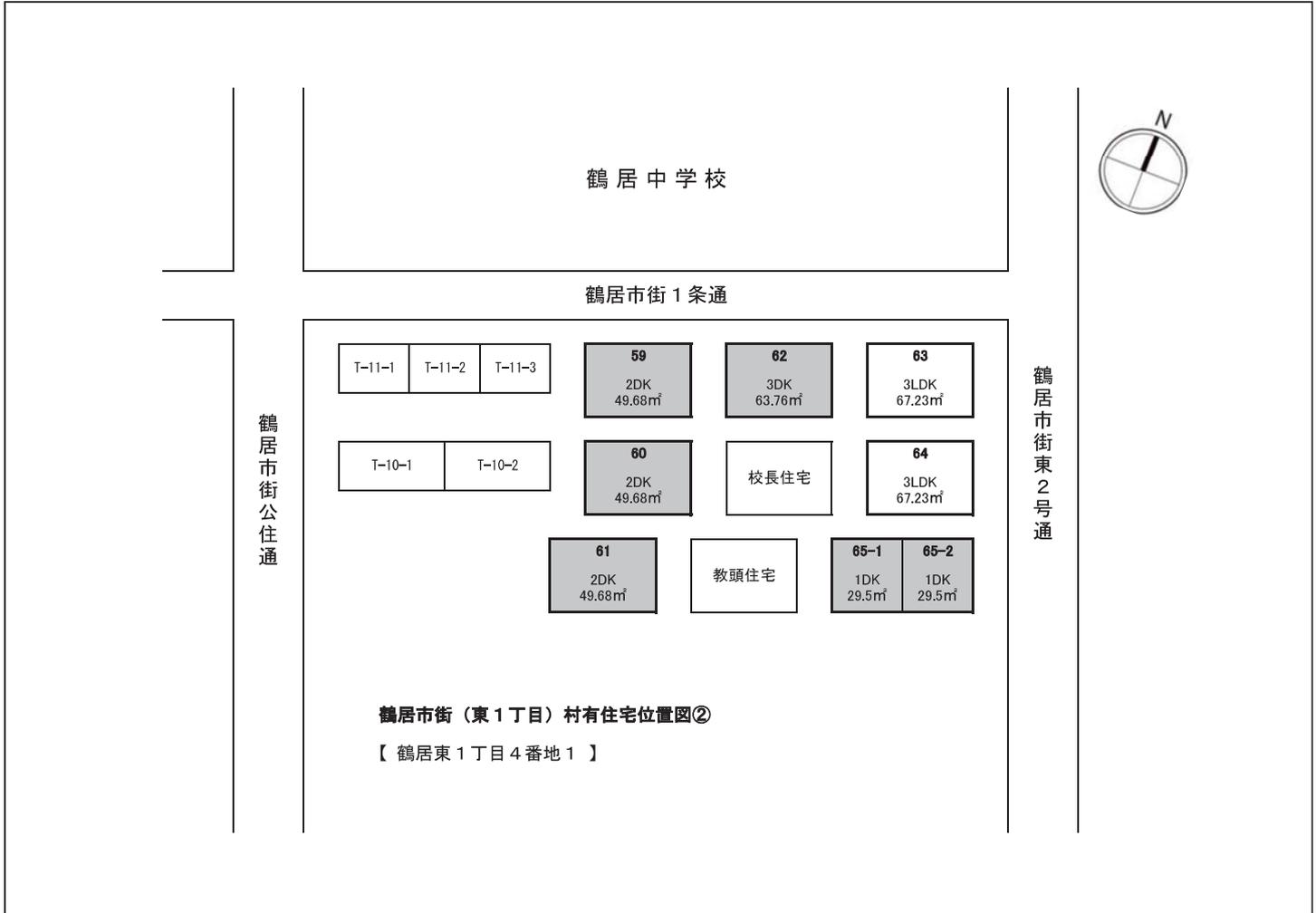
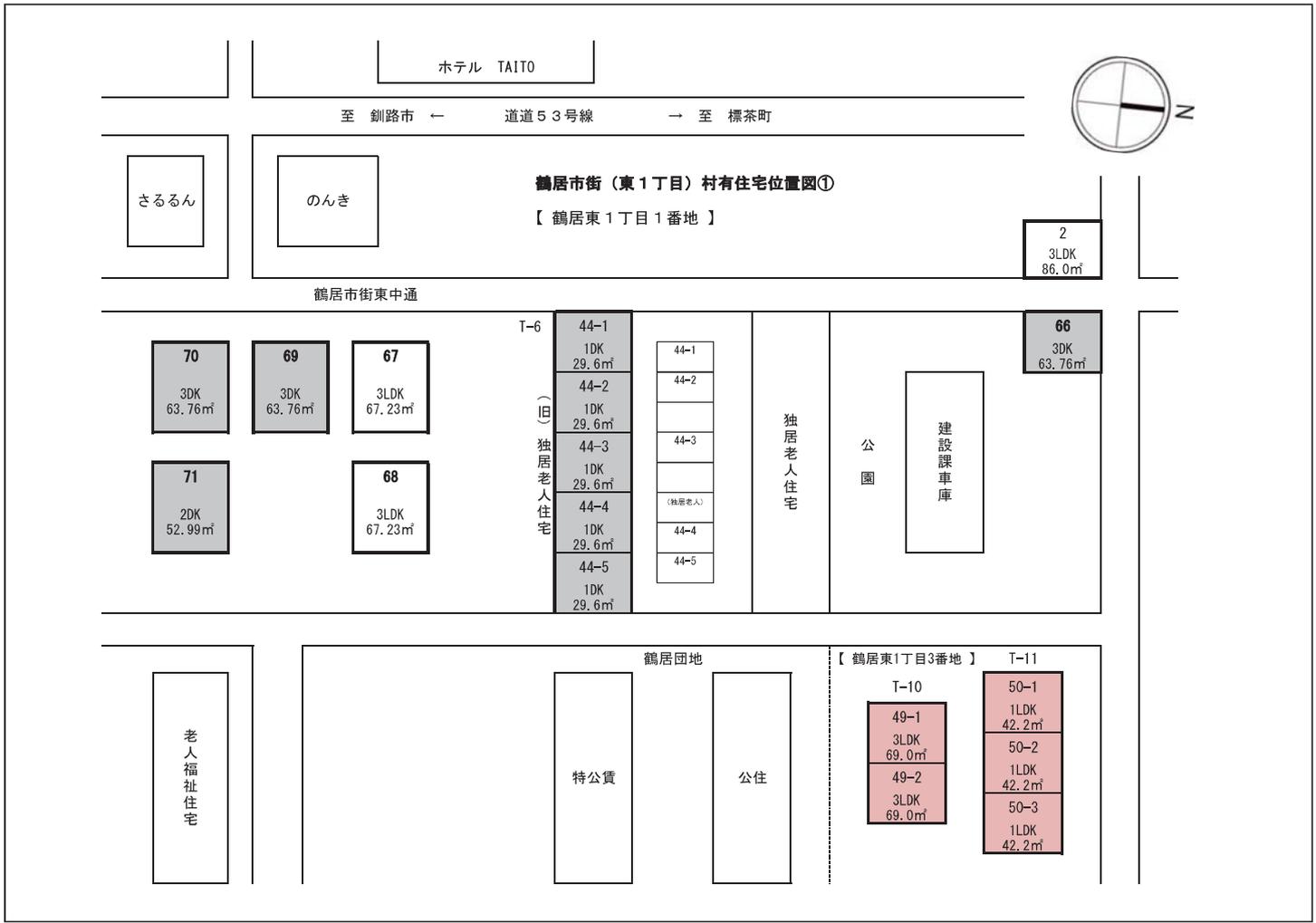
プロムナード



村有住宅位置図

計画期間中(R5～14) 事業対象住戸一覧

- 計画修繕 
- 用途廃止 



鶴居市街（東2丁目・3丁目）村有住宅位置図

鶴居中学校グラウンド

【 鶴居東2丁目31番地5 】

単身：8棟24戸 世帯：1棟1戸

20
2DK
53.0㎡

T-13-3 1LDK 42.2㎡	T-13-2 1LDK 42.2㎡	T-13-1 1LDK 42.2㎡
-------------------------	-------------------------	-------------------------

27-3 1DK 29.6㎡	27-2 1DK 29.6㎡	27-1 1DK 29.6㎡
----------------------	----------------------	----------------------

14 3DK 64.0㎡

13 3DK 64.0㎡

【 鶴居東2丁目27番地 】

世帯用：2棟2戸

T-14-3 1LDK 42.2㎡	T-14-2 1LDK 42.2㎡	T-14-1 1LDK 42.2㎡
-------------------------	-------------------------	-------------------------

T-7-3 1LDK 42.2㎡	T-7-2 1LDK 42.2㎡	T-7-1 1LDK 42.2㎡
------------------------	------------------------	------------------------

T-16-3 1DK 29.6㎡	T-16-2 1DK 29.6㎡	T-16-1 1DK 29.6㎡
------------------------	------------------------	------------------------

T-17-3 1DK 29.6㎡	T-17-2 1DK 29.6㎡	T-17-1 1DK 29.6㎡
------------------------	------------------------	------------------------

T-8-3 1LDK 42.2㎡	T-8-2 1LDK 42.2㎡	T-8-1 1LDK 42.2㎡
------------------------	------------------------	------------------------

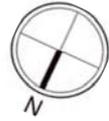
T-15-3 1LDK 42.2㎡	T-15-2 1LDK 42.2㎡	T-15-1 1LDK 42.2㎡
-------------------------	-------------------------	-------------------------

【 鶴居東3丁目31番地 】

単身用：2棟6戸

T-20-3 LDK 36.4㎡	T-20-2 LDK 36.4㎡	T-20-1 LDK 36.4㎡
------------------------	------------------------	------------------------

T-19-1 LDK 36.8㎡	T-19-2 LDK 36.8㎡	T-19-3 LDK 36.8㎡
------------------------	------------------------	------------------------

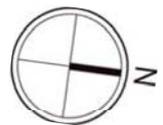


ふるさと
情報館

駐 車 場

鶴居市街（東5丁目）村有住宅位置図

【 鶴居東5丁目3番地 】



プロムナード

駐 車 場

10-1 (H22)

1 地優賃
2 地優賃

10-2 (H22)

1 地優賃
2 地優賃

11-1 (H23)

1 地優賃
2 地優賃

11-2 (H23)

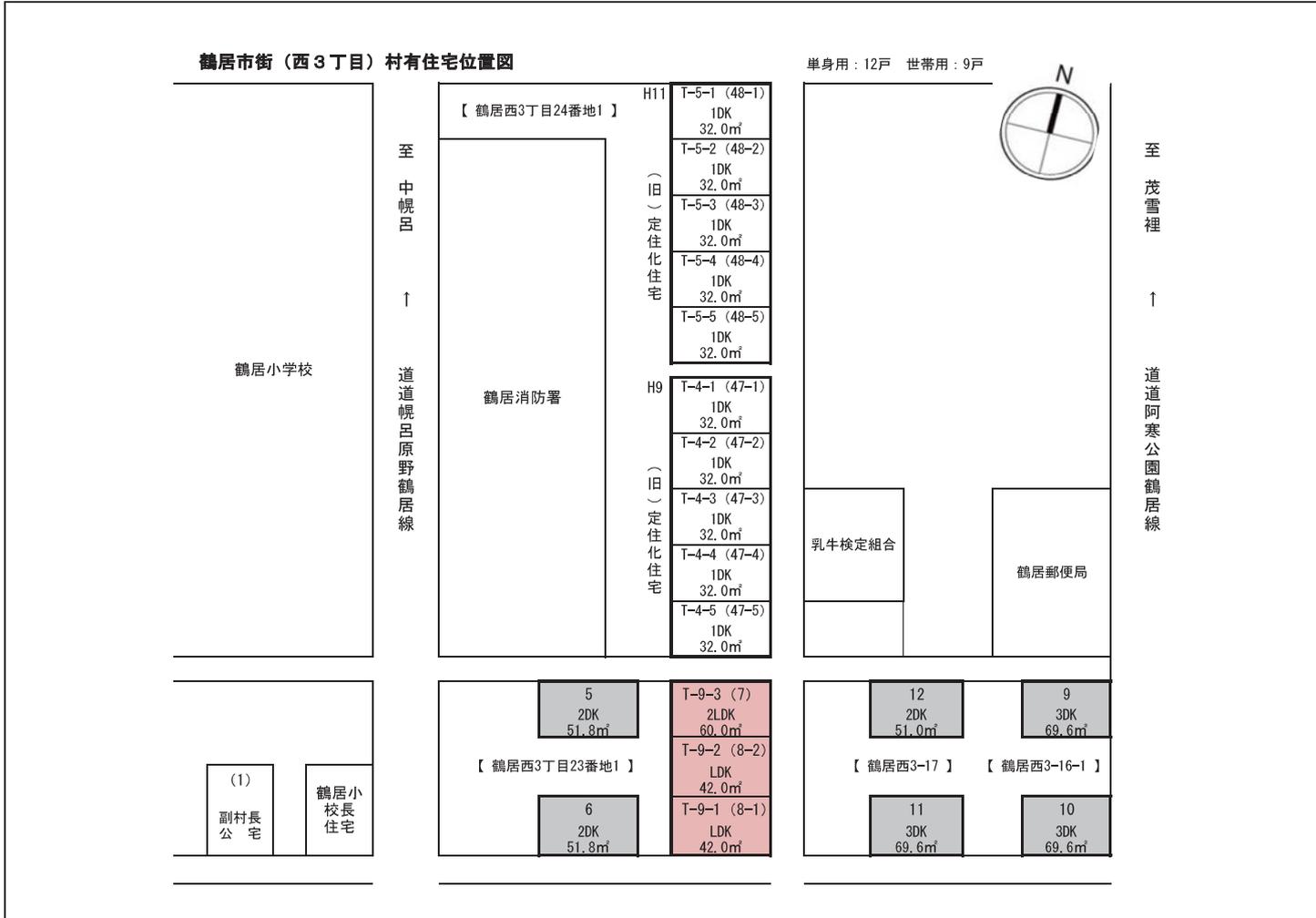
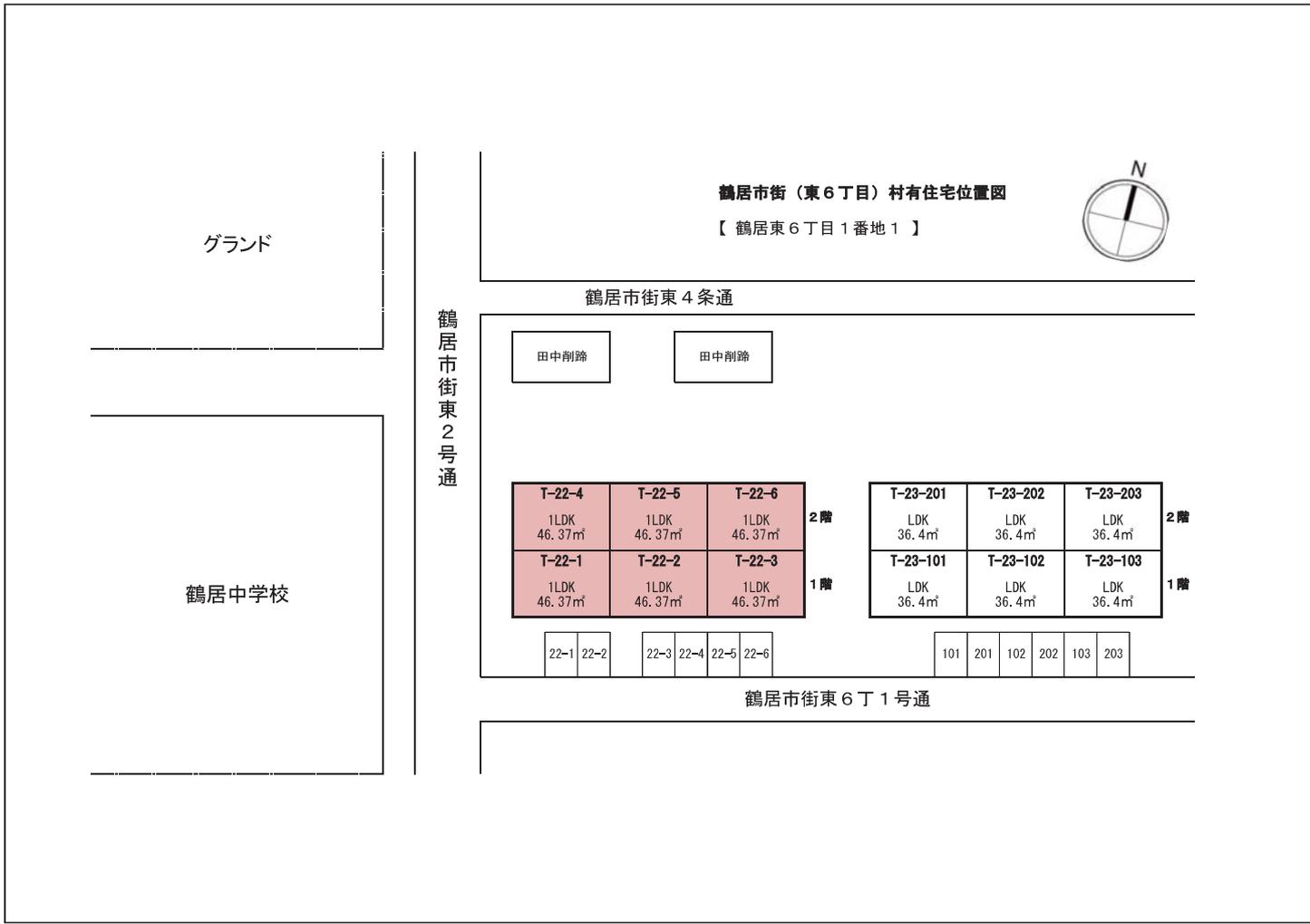
1 地優賃
2 地優賃

T-12 (H25)

1 3LDK 69.0㎡
2 3LDK 69.0㎡

鶴居C団地（地域優良賃貸住宅） 4棟8戸

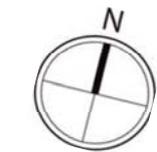
村有住宅 1棟2戸



鶴居西公園

鶴居市街西1号通

T-18-1 2LDK 62.5㎡	T-18-2 LDK 36.4㎡	T-18-3 LDK 36.4㎡	T-18-4 LDK 36.4㎡	T-18-5 LDK 36.4㎡
-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------



鶴居市街西中通

鶴居
駐在所

鶴居市街（西4丁目）村有住宅位置図

【 鶴居村鶴居西4丁目30番地2 】

鶴居市街（西7丁目）村有住宅位置図① 【 鶴居西7丁目64番地1 】

公住88-1

公住85-1

公住84-1

* (旧) 定住化住宅 (H7)

T-3-1 (46-1) 1DK 32.0㎡	T-3-2 (46-2) 1DK 32.0㎡	T-3-3 (46-3) 1DK 32.0㎡	T-3-4 (46-4) 1DK 32.0㎡	T-3-5 (46-5) 1DK 32.0㎡
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

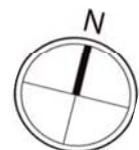
公住83-1

* (旧) 定住化住宅 (S59)

T-2-1 (45-6) 1DK 32.0㎡	T-2-2 (45-7) 1DK 32.0㎡	T-2-3 (45-8) 1DK 32.0㎡	T-2-4 (45-9) 1DK 32.0㎡	T-2-5 (45-10) 1DK 32.0㎡
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------

* (旧) 定住化住宅 (S59)

T-1-1 (45-1) 1DK 32.0㎡	T-1-2 (45-2) 1DK 32.0㎡	T-1-3 (45-3) 1DK 32.0㎡	T-1-4 (45-4) 1DK 32.0㎡	T-1-5 (45-5) 1DK 32.0㎡
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------



至 中幌呂 ← 道道幌呂原野鶴居線 → 至 鶴居市街

鶴居市街（西7丁目）村有住宅位置図② 【 鶴居村鶴居西7丁目64番地1 】



観音寺 駐車場

T-21-1	T-21-2	T-21-3	T-21-4	T-21-5	T-21-6
LDK 36.8㎡	LDK 36.8㎡	LDK 36.8㎡	LDK 36.8㎡	LDK 36.8㎡	LDK 36.8㎡

公営住宅92-1

公営住宅91-1

公営住宅87-1

公営住宅89-1

公営住宅86-1



幌呂小学校

村道幌呂幹線

グラウンド

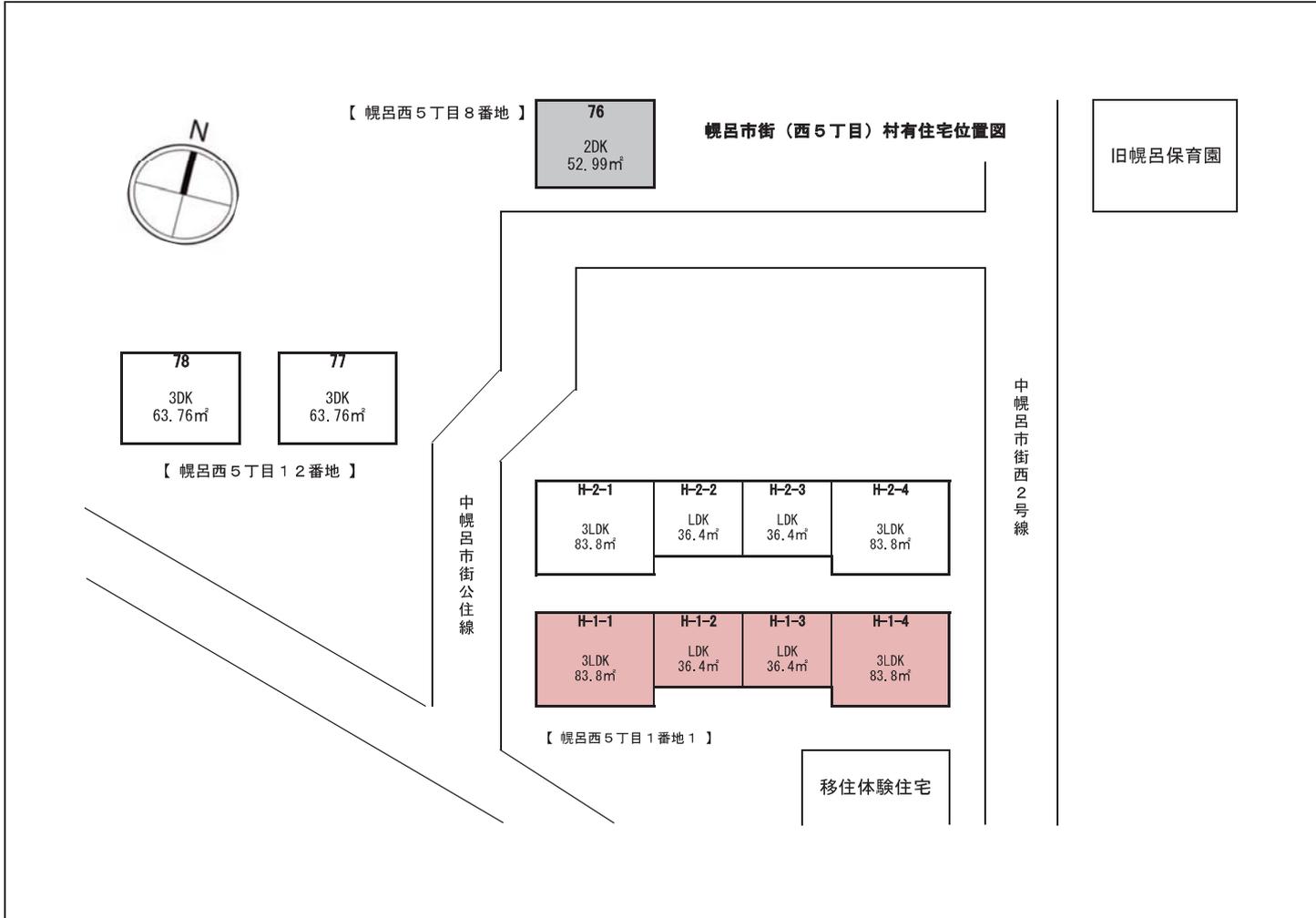
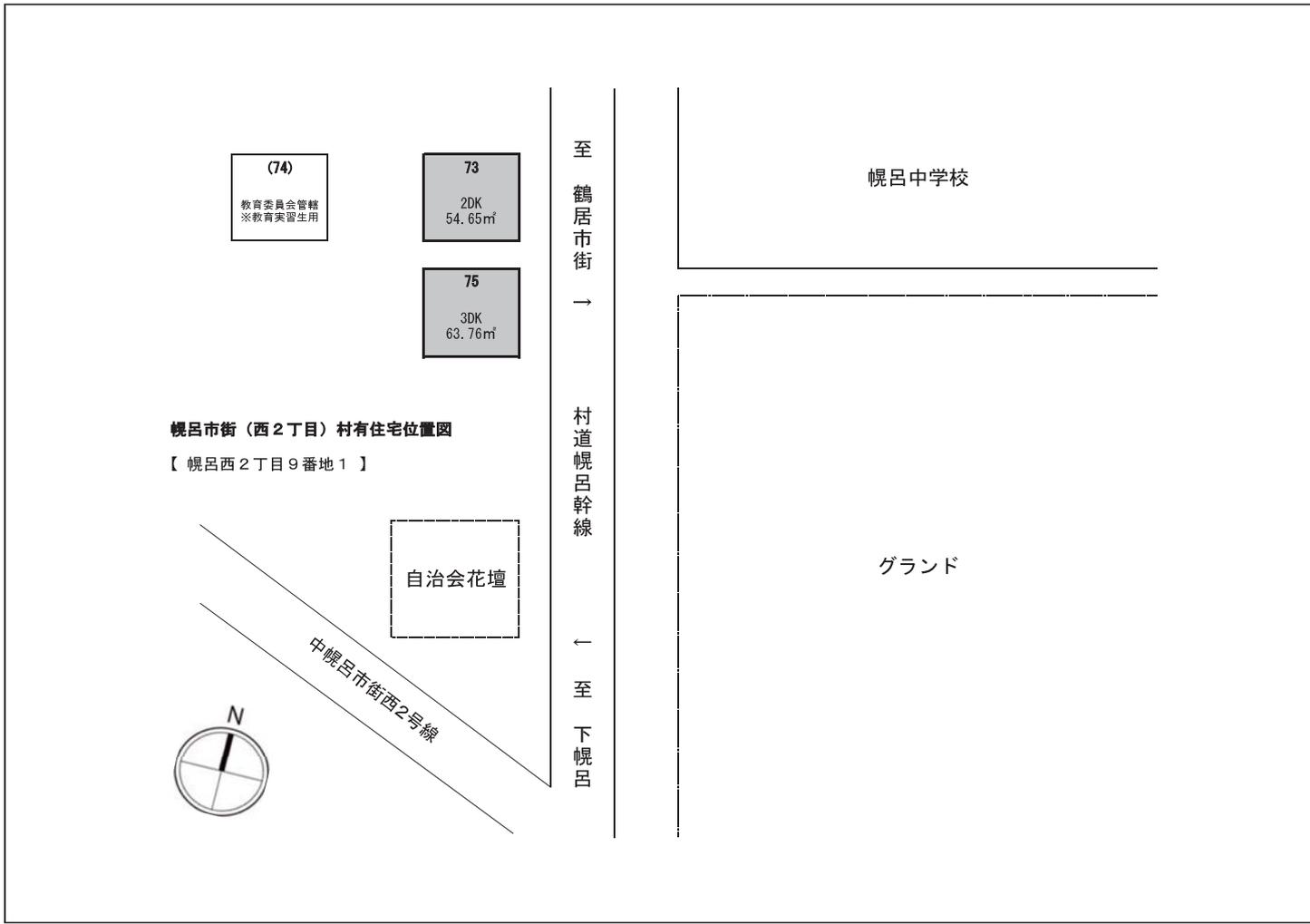
校長住宅

幌呂市街（東4丁目）村有住宅位置図

【 幌呂東4丁目2番地 】

72
3DK
63.76㎡

教頭住宅



【字幌呂原野455番地2】

80
2DK
52.99㎡

校長住宅

教頭住宅

下幌呂
消防詰所

下幌呂小学校

グラウンド

下幌呂コミセン

下幌呂
14号線

駐車場(下幌呂
コミセン)

世帯用：2棟3戸

【字幌呂原野南3線42-1】

H26		H26	
S-1-2	S-1-1		
2LDK	2LDK		
66.4㎡	66.4㎡		

至 道道釧路鶴居弟子屈線 ←

下幌呂小学校線

→ 至 下幌呂東7号線

下幌呂地区村有住宅位置図



上幌呂地区村有住宅位置図



単身用：1棟2戸

世帯用：5棟5戸

村道
上幌呂8号線

旧上幌呂母と子の家

33
2DK
51.8㎡

32
H21解体済

31
2DK
51.8㎡

(幌呂原野第1基線50-1)

30
H22解体済

29
2LDK
63.8㎡

28
3LDK
72.1㎡

上幌呂コミュニティセンター

至中幌呂

← 道道幌呂原野鶴居線 →

至新幌呂

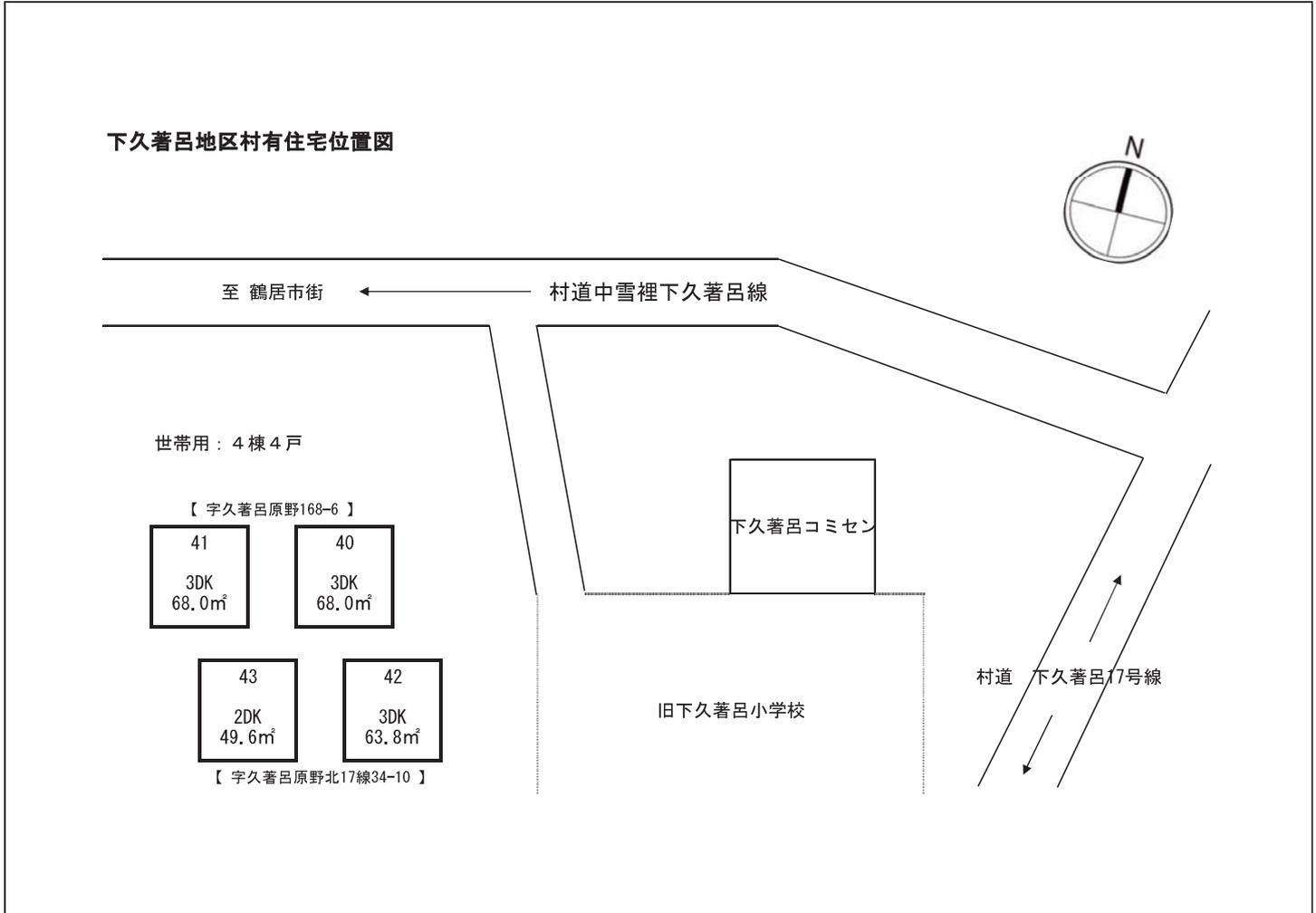
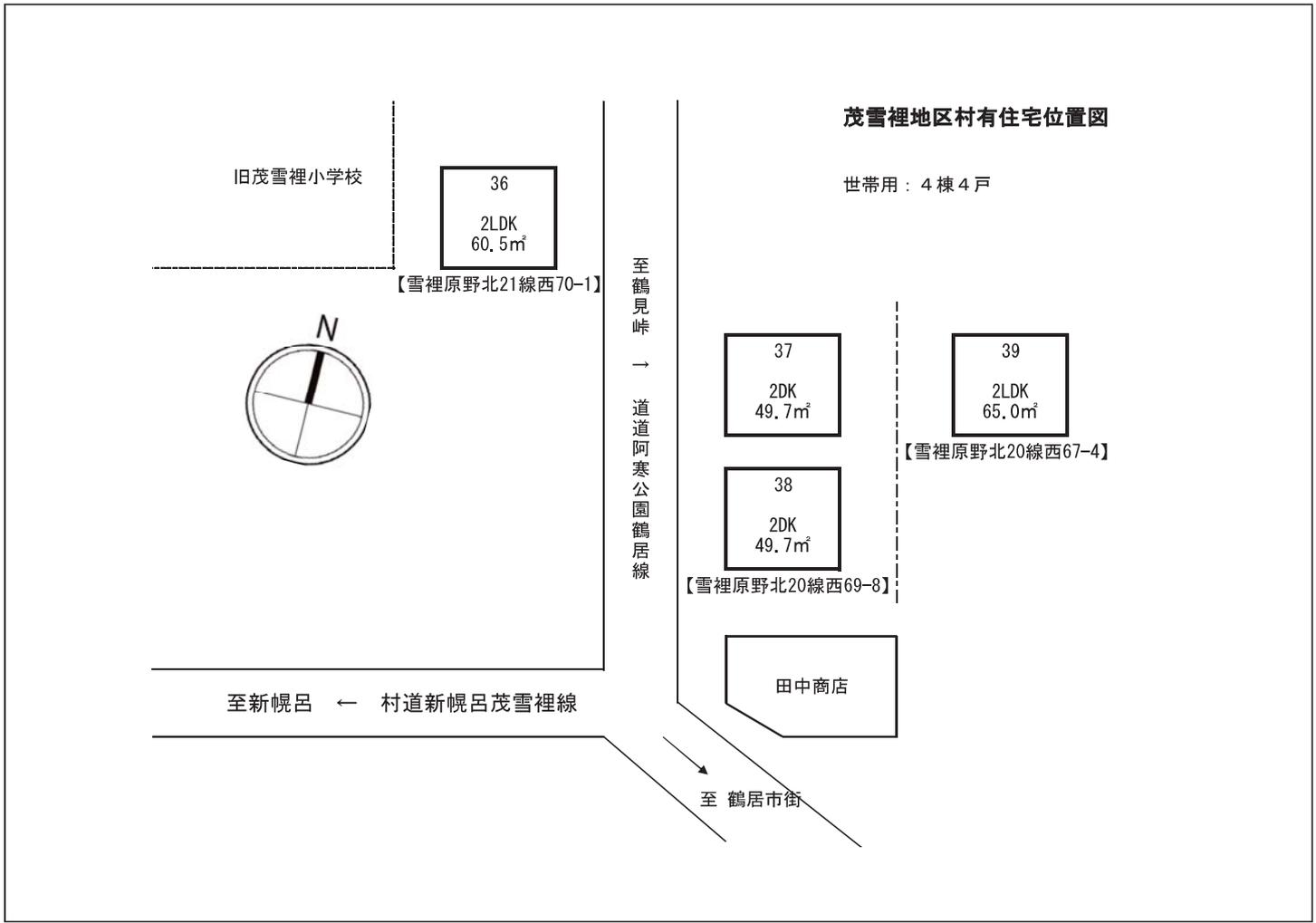
35-1
1DK
29.6㎡

35-2
1DK
29.6㎡

消防第三分団

【幌呂原野第1基線47番4】

34
政策空家



4. 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を実施します。
- ・ 点検の結果は、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。

(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、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応を取るものとし、

5. 計画修繕の実施方針

計画修繕は経年劣化により老朽化した内外装・設備等を原状回復する工事が対象となります。

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、居住性や安全性等の維持・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、実情を踏まえた対応とします。

定期点検や計画修繕実施前の事前調査の結果として、建物の安全性等に問題ないこと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。

6. 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。

⑤脱炭素社会対応型

実施方針：公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。

7. 建替事業の実施方針

本計画では、「建替事業」に位置づける公営住宅等はありません。

8. 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ではなく、定期的な点検の実施により状況を把握し、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を期待されます。

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を期待されます。

● 第4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

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

本計画は令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とし、令和14年度から令和24年度までの20年間を構想期間とする計画となっておりますが、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。