

八雲町住生活基本計画及び  
公営住宅等長寿命化計画【素案】

令和2年1月  
八雲町



# 八雲町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画

## 目次

### ■ 計画策定の目的と方法

1. 計画策定の目的と位置づけ ..... 1
  - (1) 計画策定の背景と目的
  - (2) 計画の位置づけ
  - (3) 計画期間
  - (4) 計画策定の流れ

### 住生活基本計画

#### I 八雲町の概況

1. 八雲町の概況 ..... 4
  - (1) 位置と地勢
  - (2) 地域の構成
  - (3) 気候
  - (4) 人口構造
  - (5) 高齢者の状況
  - (6) 産業構造
  - (7) 住宅建設の状況
2. 上位関連計画・従前計画の概要 ..... 15
  - (1) 第2期八雲町総合計画
  - (2) 八雲町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン 総合戦略
  - (3) 八雲町都市計画マスタープラン
  - (4) 八雲町公共施設等総合管理計画
  - (5) 八雲町空家等対策計画

#### II 八雲町の住まい・住環境の概況と課題、展開方向

1. 八雲町の住まいの概況 ..... 20
  - (1) 住宅の住まい方
  - (2) 1世帯あたりの人員
2. 国・北海道の住宅施策から見た八雲町の課題と検討事項 ..... 23
  - (1) 住生活基本計画（全国計画、平成28年（2016年）3月策定）から見た八雲町の検討事項
  - (2) 北海道住生活基本計画（平成29年（2017年）3月策定）から見た八雲町の検討事項
3. 住まい・住環境の現況と課題、展開方向 ..... 25

#### III 八雲町の住宅施策の展開

1. 八雲町の住宅施策の基本理念・基本目標 ..... 26
  - (1) 住宅施策の基本理念と基本目標
  - (2) 住宅施策の体系
  - (3) 推進施策の内容
2. 住まい方の将来フレーム ..... 34
  - (1) 人口・世帯数推計
  - (2) 住宅フレームの設定

## 公営住宅等長寿命化計画

### I 公営住宅等の概況

1. 八雲町の公営住宅等の概況 . . . . . 39
  - (1) 管理状況
  - (2) 公営住宅等の分布状況
  - (3) 耐用年限経過状況
  - (4) 公営住宅等の居住水準状況
  - (5) 団地別応募状況
2. 公営住宅等入居者の概況 . . . . . 47
3. これまでの公営住宅等事業の取り組み . . . . . 63
  - (1) 改善事業の実績
  - (2) 建替事業等の実績

### II 公営住宅等に関する課題と展開方向

1. 公営住宅等入居者への意向把握 . . . . . 65
2. 公営住宅等の課題と展開方向 . . . . . 74

### III 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み方針 . . . . . 75
2. 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針 . . . . . 76
  - (1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
  - (2) 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針
3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 . . . . . 77
  - (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) 将来の公営住宅等供給目標量の設定
  - (5) 長期的な管理の見通し
  - (6) 計画期間における事業手法の決定
4. 点検の実施方針 . . . . . 88
5. 計画修繕の実施方針 . . . . . 88
6. 改善事業の実施方針 . . . . . 89
7. 建替事業の実施方針 . . . . . 89
8. 長寿命化のための維持管理による効果 . . . . . 90

### ■ 計画の推進へ向けて

1. 計画の推進へ向けて . . . . . 91
  - (1) 住生活基本計画について
  - (2) 公営住宅等長寿命化計画について

---

## ■ 計画策定の目的と流れ

### 1. 計画策定の目的と位置づけ

#### (1) 計画策定の背景と目的

##### ①背景

国では、国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定確保・向上を促進するために策定した「住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年 9 月）」について概ね 5 年に一度見直すこととしており、平成 28 年 3 月に 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ました。

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 月に策定した北海道住生活基本計画について平成 29 年 3 月に 2 度目の見直しを行いました。

八雲町では、住宅施策及び公営住宅等の取組みの方向性・方針などを位置づけした「八雲町住生活基本計画」及び「八雲町公営住宅等長寿命化計画」を、平成 23 年 3 月に策定し、それに基づいて各種事業を進めてきました。計画策定後、さらなる少子高齢化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・情勢が変化しており、それに対応するために、計画の見直しを行うものです。

##### ②目的

#### 1) 八雲町住生活基本計画

今後の八雲町における住生活の安定の確保及び向上の促進を図ることを目的として、町の現状、住まい・住環境の特性等から、住宅施策の基本理念・基本目標を設定するとともに、住宅施策を位置づける総合的な計画の見直し策定を行います。

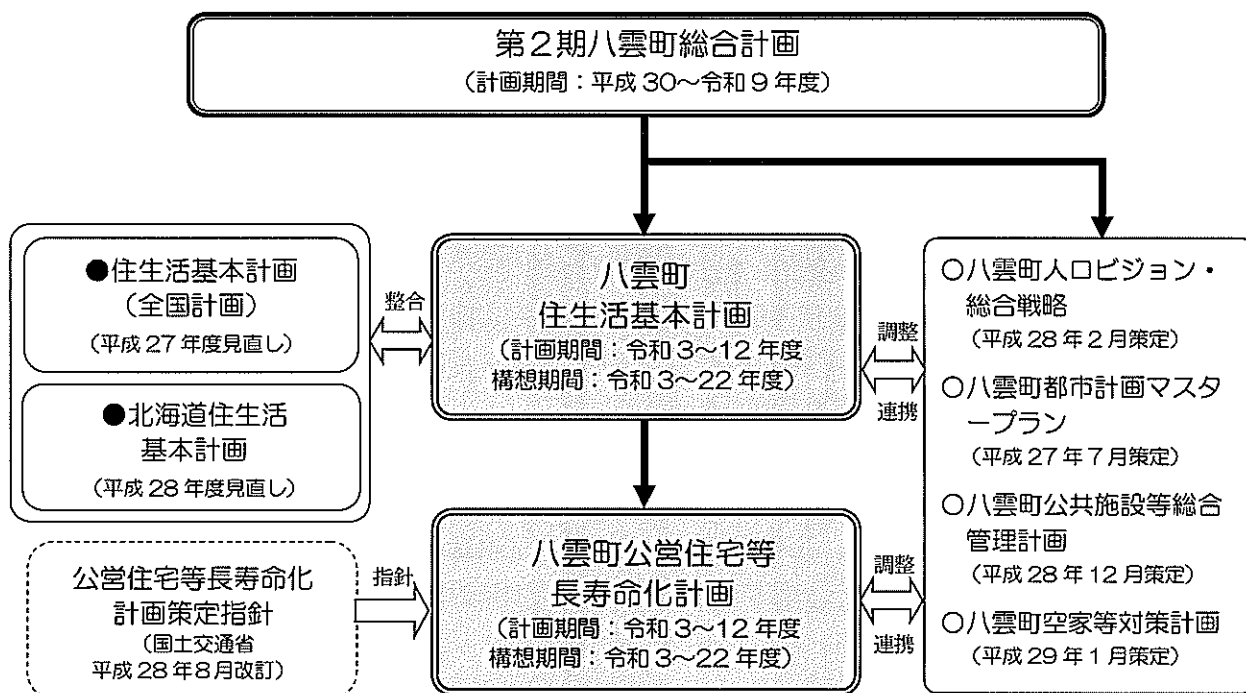
#### 2) 八雲町公営住宅等長寿命化計画

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、ライフサイク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・改善計画の見直し策定を行います。

## (2) 計画の位置づけ

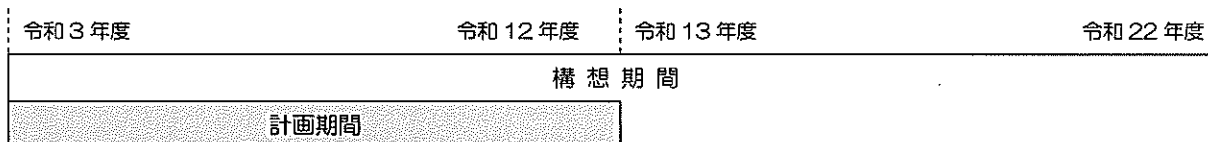
「第2期八雲町総合計画」を上位計画とし、その他関連する計画と調整・連携を図ることとします。



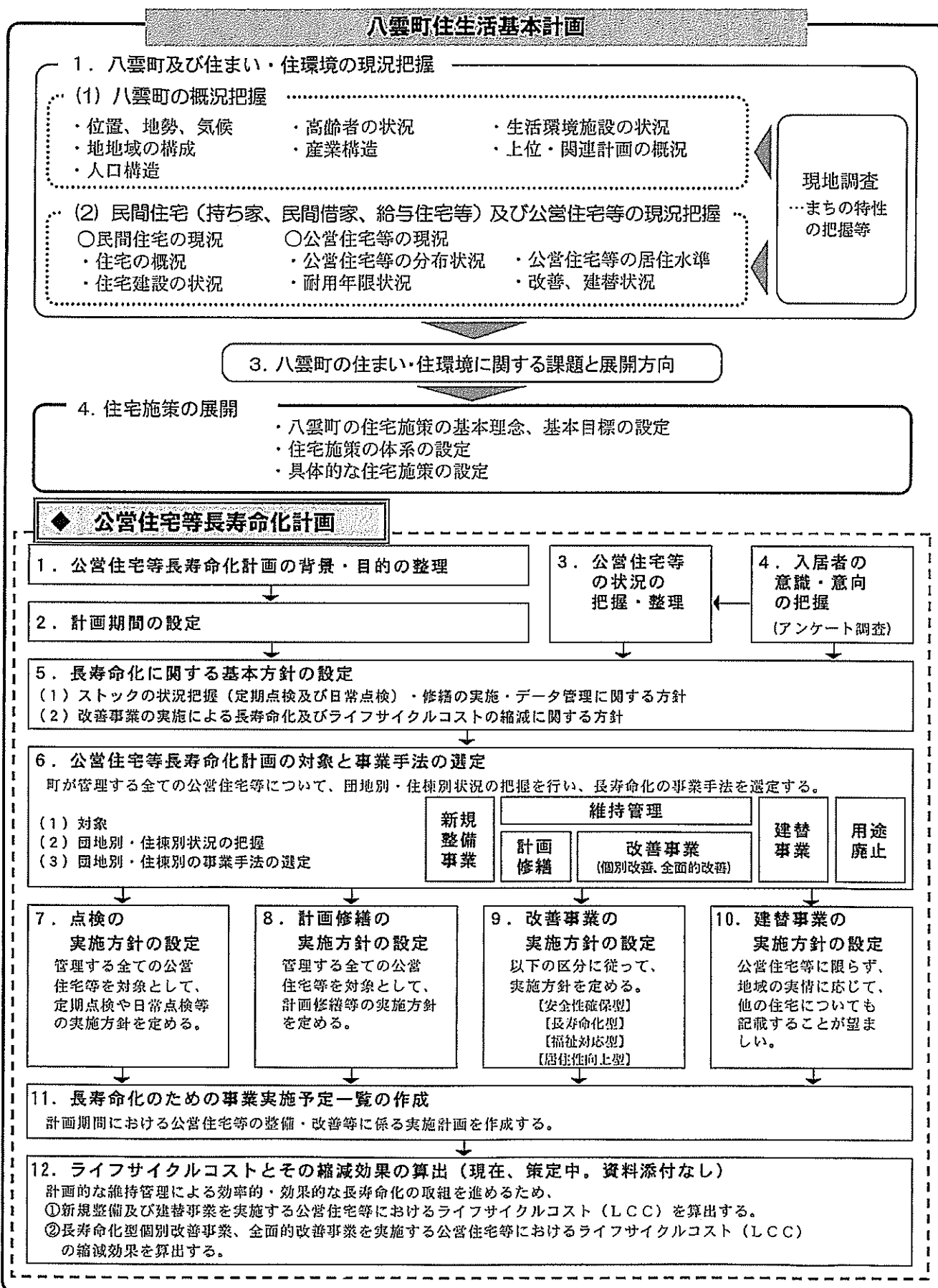
## (3) 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間、令和3年度から令和22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事業については、概ね5年ごとに計画の見直しを図ることとします。



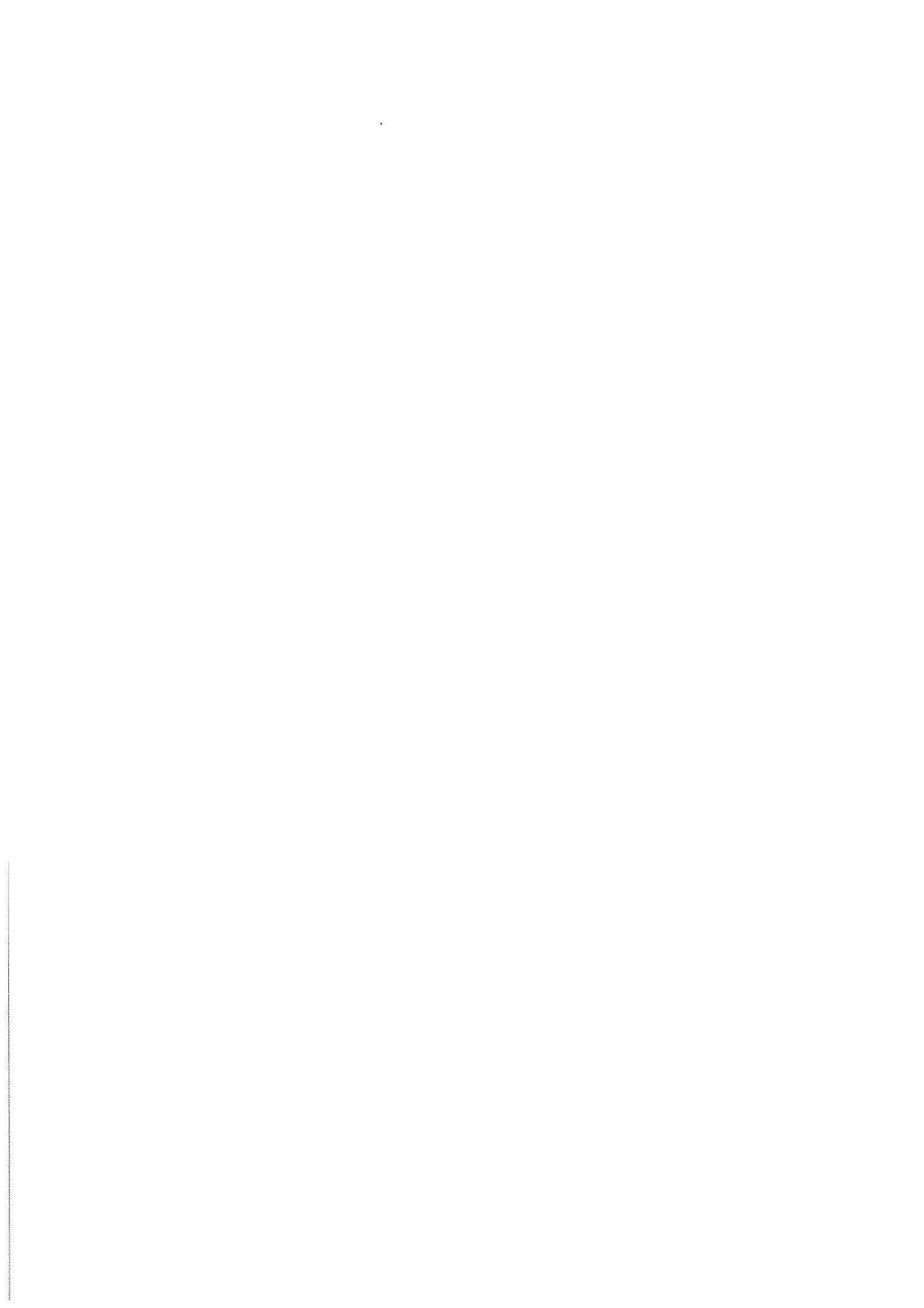
(4) 計画策定の流れ







# 住生活基本計画



# I 八雲町の概況

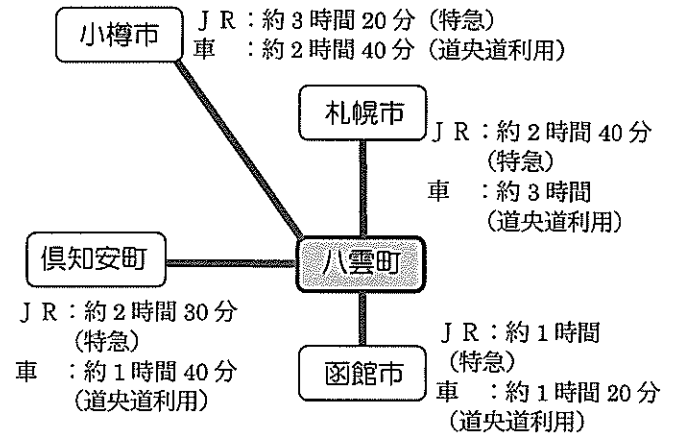
## 1. 八雲町の概況

### (1) 位置と地勢

北海道の南部渡島半島の北部にあつて渡島半島を横断し、東は内浦湾(太平洋)、西は日本海に面し、北は長万部町、今金町、せたな町、南は森町、厚沢部町、乙部町に接する位置にあります。

(統計八雲(平成31年3月)より)

### ●八雲町までの所要時間

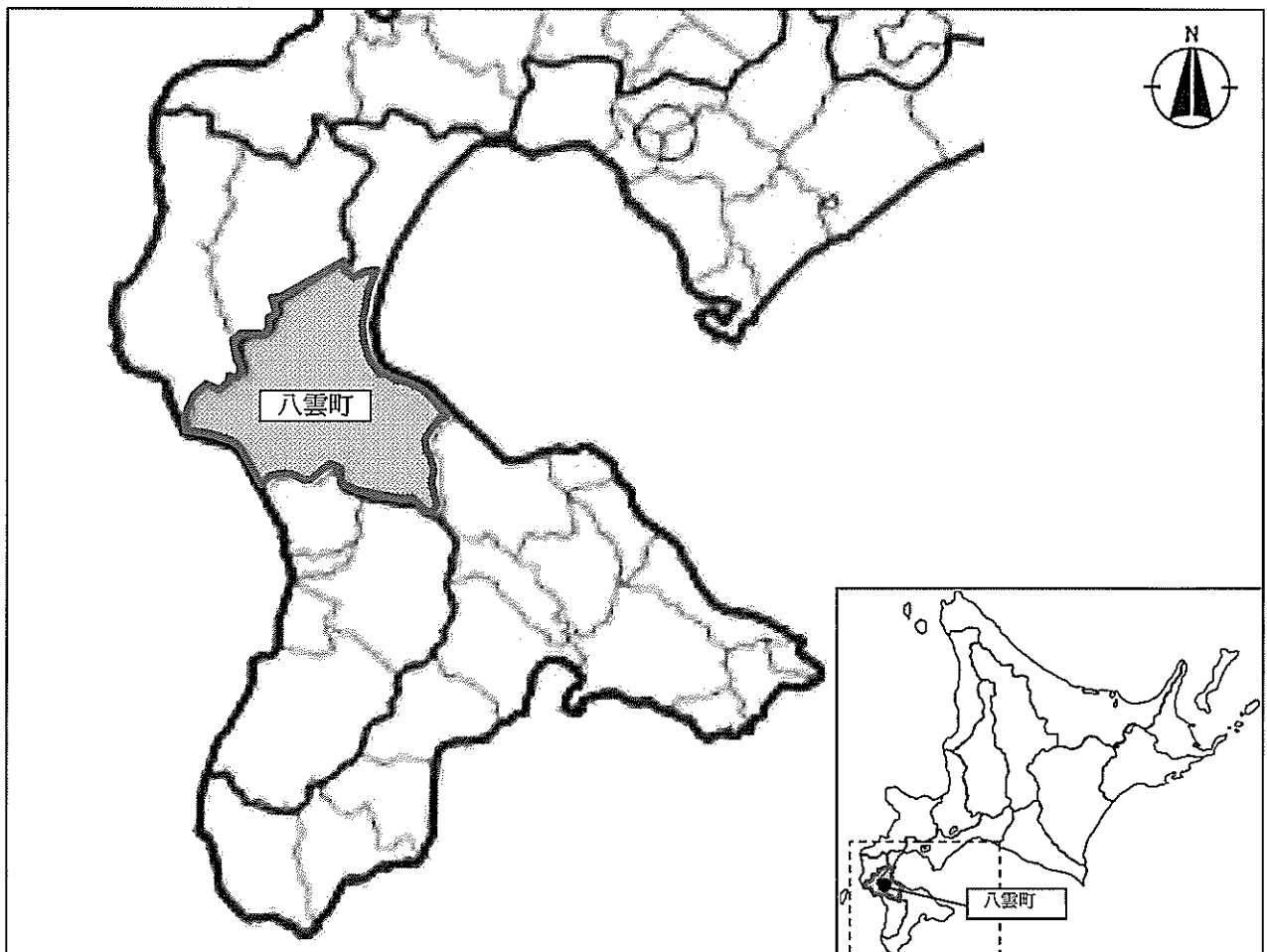


### ●八雲町の広ぼう

面積	東西	南北
956.08Km <sup>2</sup>	44.43km	44.57km

東経	北緯
140° 27'	42° 23'

### ●八雲町の位置

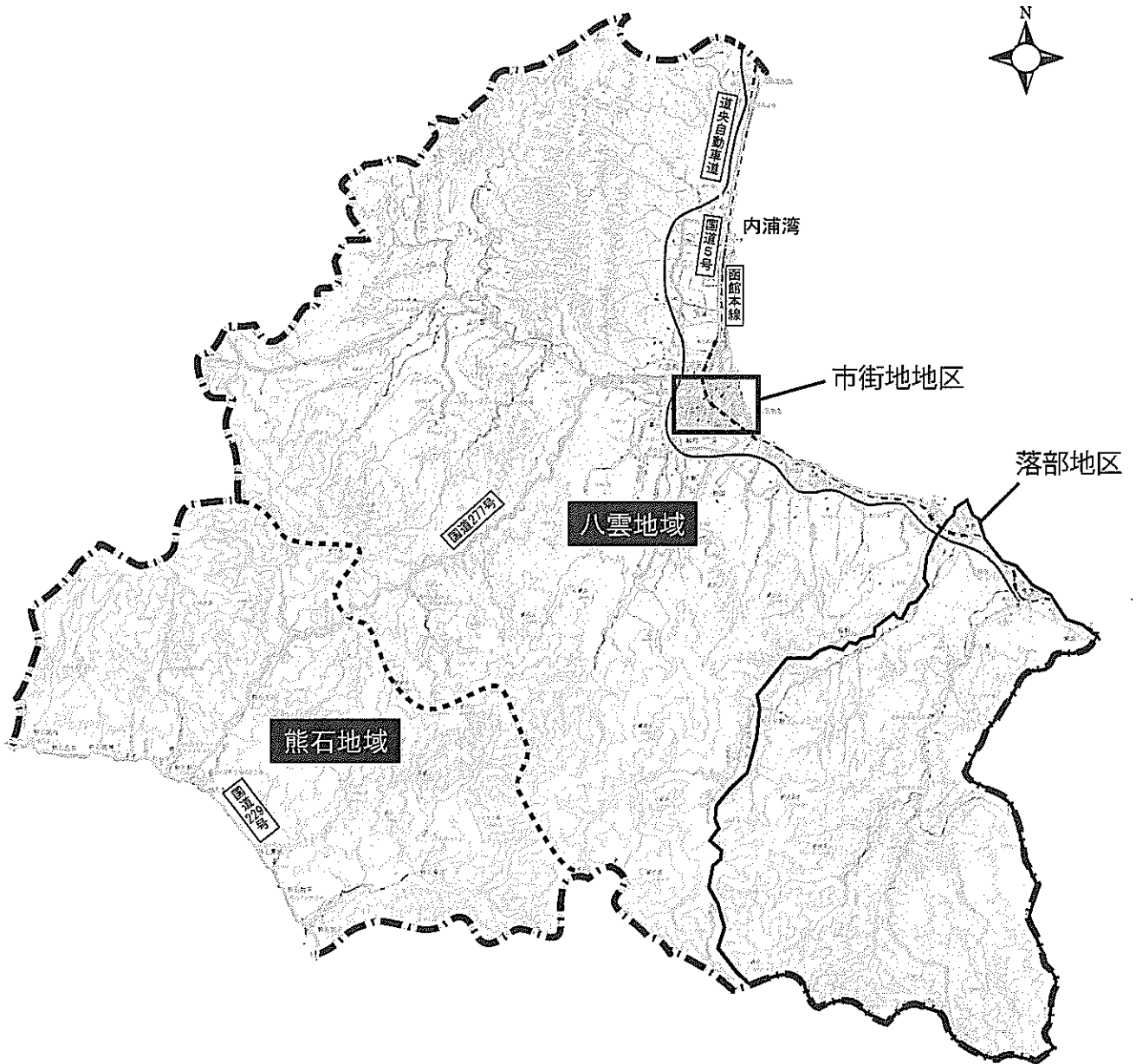


## (2) 地域の構成

八雲町は平成17年（2005年）旧八雲町と旧熊石町が合併して誕生したまちであります。

また、旧八雲町は、昭和32年（1959年）旧落部村を編入したまちであります。

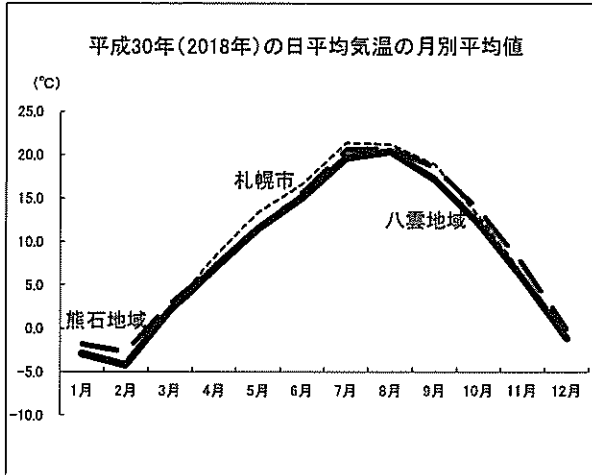
旧3町村は、地勢的・歴史的な理由から、住まいの状況に違いがあり、本計画においては、それら地域・地区に配慮し、策定します。



### (3) 気候

- ・気象庁は、八雲地域(太平洋側)と熊石地域(日本海側)の2つの観測地点を持っています。
- ・年間の平均気温は八雲地域の8.6℃に対し、日本海側の熊石地域が9.5℃と暖流の影響を受け、比較的高くなっています。
- ・年間平均降水量は八雲地域の1,418.5mmに対し、熊石地域は1,588mmと高いですが、11月から4月までの平均積雪量は八雲地域が48.3cmに対し、熊石地域は16.7cmとなっています。
- ・風速については、年間を通して穏やかな日が多くなっています。

#### ① 月別平均気温

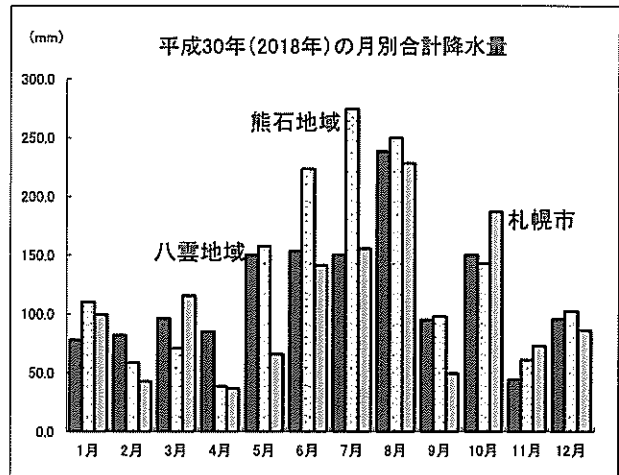


(°C)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
八雲地域	-2.9	-4.2	2.1	6.9	11.5	15.1	19.7	20.4	17.2	12.1	5.9	-1.1
熊石地域	-1.8	-2.7	2.8	7.2	11.4	15.6	20.6	20.8	18.6	13.7	7.5	0.0
札幌市	-2.6	-4.2	2.4	8.2	13.4	16.6	21.4	21.2	18.9	13	6.4	-1

(気象庁ホームページ 平成30年データ)

観測地: 八雲アメダス観測所  
 観測地: 熊石アメダス観測所  
 観測地: 札幌管区気象台

#### ② 月別降水量

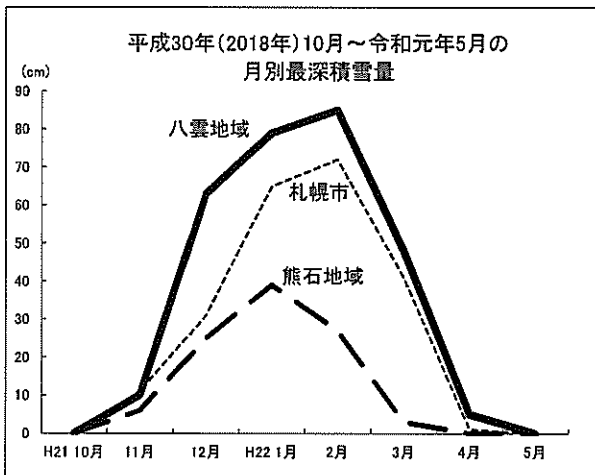


(mm)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
八雲地域	78.0	82.0	96.0	85.0	150.0	153.5	150.5	238.5	95.0	150.0	44.5	95.5
熊石地域	110.0	58.5	71.0	38.5	157.5	223.5	274.5	250.0	98.0	143.0	61.0	102.5
札幌市	99.5	43.0	115.5	36.5	66.0	141.5	155.5	228.5	49.5	187.0	73.0	86.5

(気象庁ホームページ 平成30年データ)

観測地: 八雲アメダス観測所  
 観測地: 熊石アメダス観測所  
 観測地: 札幌管区気象台

#### ③ 月別最深積雪量

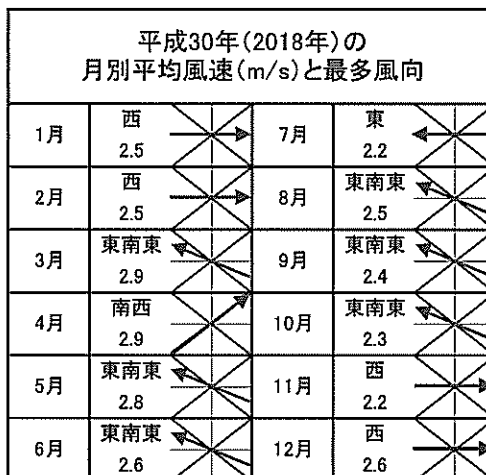


(cm)	H21 10月	11月	12月	H21 1月	2月	3月	4月	R22 5月
八雲地域	0	10	63	79	85	48	5	0
熊石地域	0	6	25	39	27	3	0	0
札幌市	0	11	31	65	72	41	1	0

(気象庁ホームページ 平成30年10月～令和元年5月データ)

観測地: 八雲アメダス観測所  
 観測地: 熊石アメダス観測所  
 観測地: 札幌管区気象台

#### ④ 月別最多風向と平均風速



(気象庁ホームページ 平成30年データ)

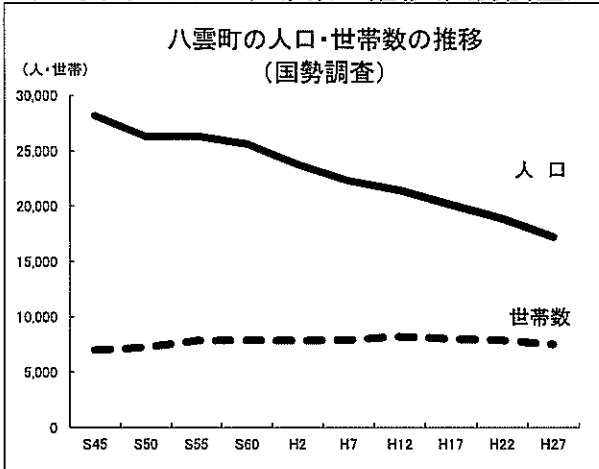
観測地: 八雲アメダス観測所

(4)人口構造

①人口・世帯数の推移

- ・人口…17,252人（平成27年国勢調査）  
…16,685人（平成30年12月31日住民基本台帳）
- ・人口は減少傾向にあり、近年は19,000人台から16,000人台へ推移しています。（住民基本台帳）
- ・世帯数…7,523世帯（平成27年国勢調査）  
…8,530世帯（平成30年12月31日住民基本台帳）
- ・近年の世帯数は8,700世帯台から8,500世帯台へ推移しています。（住民基本台帳）

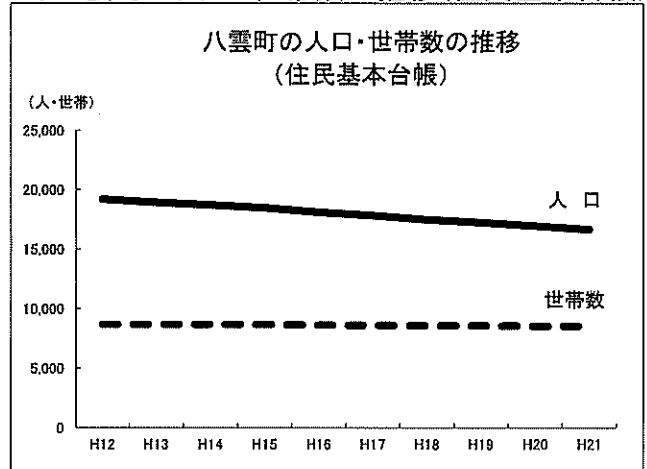
1)八雲町の人口・世帯数の推移(国勢調査)



人・世帯	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口	28,191	26,295	26,359	25,621	23,781	22,315	21,438	20,131	18,896	17,252
世帯数	7,006	7,246	7,853	7,904	7,872	7,916	8,231	8,004	7,892	7,523

(各年 国勢調査)

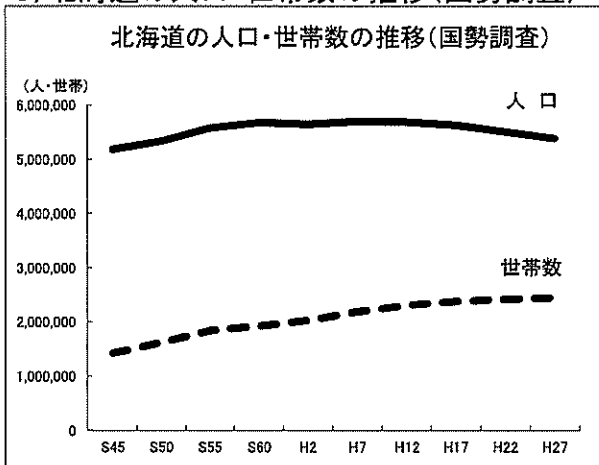
2)八雲町の人口・世帯数の推移(住民基本台帳)



(人・世帯)	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
人口	19,224	18,957	18,747	18,478	18,137	17,852	17,513	17,277	16,980	16,685
世帯数	8,696	8,681	8,701	8,688	8,624	8,620	8,574	8,588	8,544	8,530

(各年 住民基本台帳)

3)北海道の人口・世帯数の推移(国勢調査)



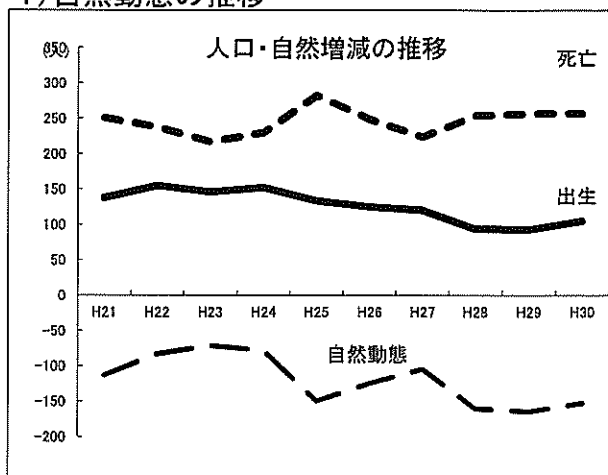
(人・世帯)	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口	5,184,297	5,338,206	5,575,989	5,679,439	5,643,647	5,692,321	5,683,062	5,621,737	5,506,419	5,381,733
世帯数	1,428,917	1,823,589	1,843,286	1,920,078	2,031,612	2,187,000	2,306,418	2,385,251	2,424,317	2,444,810

(各年 国勢調査)

## ②人口動態の推移

- ・自然動態については、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。
- ・社会動態については、転出者数が転入数を上回っているため、減少傾向にあります。

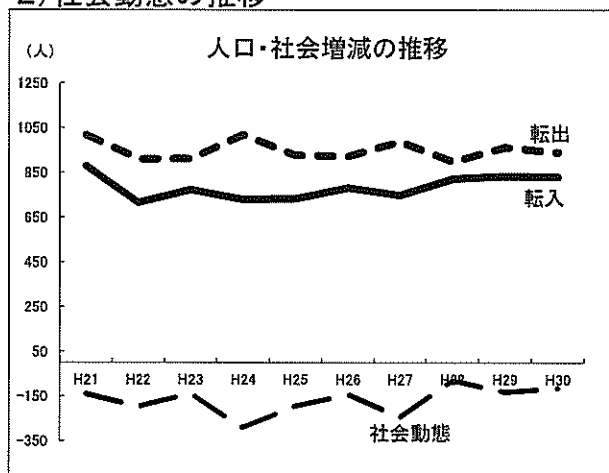
### 1) 自然動態の推移



	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
出生	138	155	146	152	134	125	120	94	93	105
死亡	251	238	217	230	283	249	224	254	257	257
自然動態	-113	-83	-71	-78	-149	-124	-104	-160	-164	-152

(各年 住民基本台帳)

### 2) 社会動態の推移



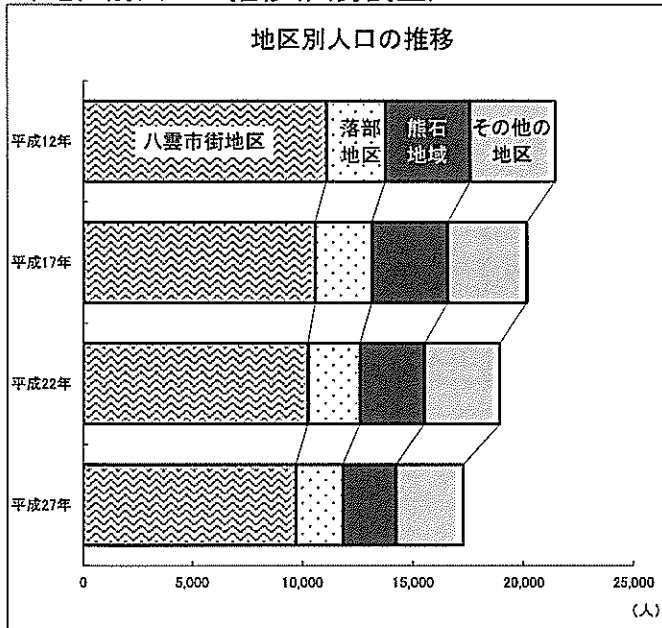
	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
転入	879	716	773	731	734	781	748	821	834	830
転出	1,018	911	912	1,020	927	923	990	899	964	942
社会動態	-139	-195	-139	-289	-193	-142	-242	-78	-130	-112

(各年 住民基本台帳)

### ③地区別人口・世帯数の推移

- ・人口については、八雲市街地区は全町人口の半数以上を占め、落部地区で約12%、熊石地域で約14%となっています。
- ・世帯数については、八雲市街地はほぼ横ばいで推移しているものの、落部地区は微減、熊石地域は大幅な減少傾向にあります。

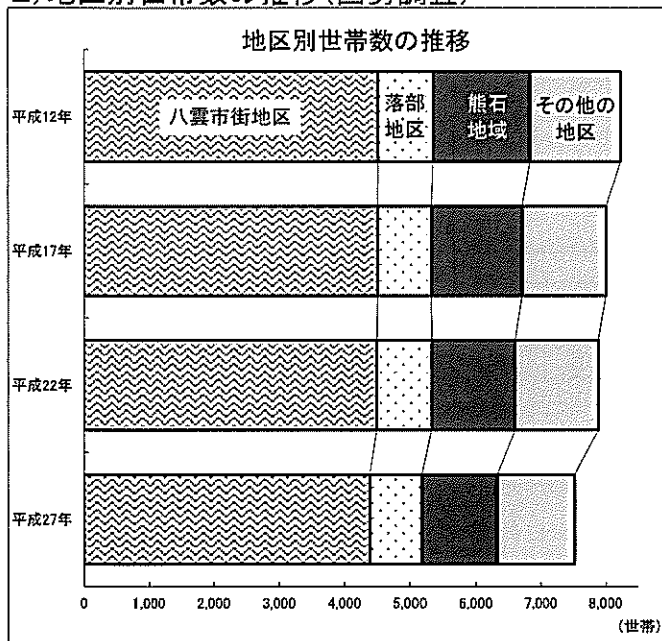
#### 1)地区別人口の推移(国勢調査)



(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
八雲市街地区	人口	11,084	10,570	10,243	9,707
	(%)	51.7%	52.5%	54.2%	56.3%
落部地区	人口	2,664	2,568	2,371	2,130
	(%)	12.4%	12.8%	12.6%	12.3%
熊石地域	人口	3,802	3,427	2,898	2,422
	(%)	17.7%	17.0%	15.3%	14.0%
その他の地区	人口	3,888	3,566	3,384	2,993
	(%)	18.2%	17.7%	17.9%	17.3%
合計	人口	21,438	20,131	18,896	17,252
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

#### 2)地区別世帯数の推移(国勢調査)



(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
八雲市街地区	世帯	4,515	4,507	4,496	4,391
	(%)	54.8%	56.3%	57.0%	58.4%
落部地区	世帯	837	820	834	787
	(%)	10.2%	10.2%	10.6%	10.5%
熊石地域	世帯	1,479	1,391	1,280	1,146
	(%)	18.0%	17.4%	16.2%	15.2%
その他の地区	世帯	1,400	1,286	1,282	1,199
	(%)	17.0%	16.1%	16.2%	15.9%
合計	人口	8,231	8,004	7,892	7,523
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

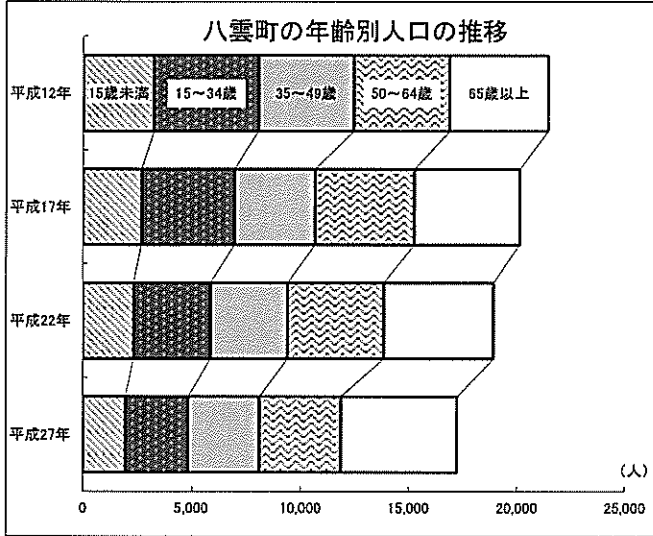
(各年 国勢調査)



#### ④年齢構造

- ・全体人口が減少しており、特に34歳未満は大幅な減少となっています。
- ・65歳以上の人口は増加傾向にあります。

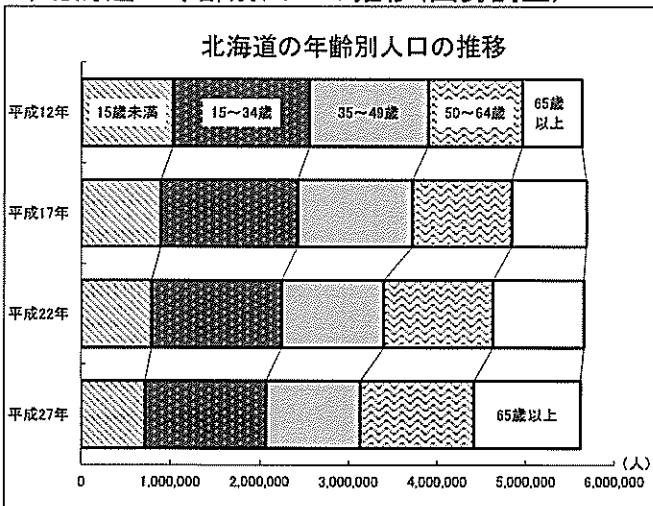
#### 1)八雲の年齢別人口の推移(国勢調査)



(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
15歳未満	人口	3,266	2,715	2,339	1,967
	(%)	15.2%	13.5%	12.4%	11.4%
15~34歳	人口	4,768	4,229	3,523	2,857
	(%)	22.2%	21.0%	18.6%	16.6%
35~49歳	人口	4,426	3,715	3,534	3,263
	(%)	20.7%	18.4%	18.7%	18.9%
50~64歳	人口	4,408	4,602	4,462	3,775
	(%)	20.6%	22.9%	23.6%	21.9%
65歳以上	人口	4,565	4,867	5,037	5,369
	(%)	21.3%	24.2%	26.7%	31.1%
年齢不詳	人口	5	3	1	21
	(%)	0.02%	0.01%	0.01%	0.12%
合計	人口	21,438	20,131	18,896	17,252
	(%)	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(国勢調査)



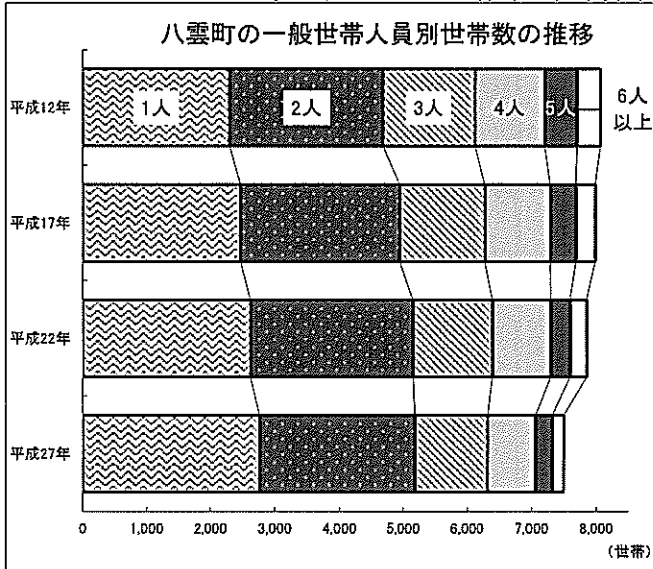
(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
15歳未満	人	792,352	719,057	657,312	608,296
	(%)	13.9%	12.8%	11.9%	11.3%
15~34歳	人	1,456,216	1,349,042	1,150,455	1,008,633
	(%)	25.6%	24.0%	20.9%	18.7%
35~49歳	人	1,150,405	1,066,631	1,097,521	1,079,406
	(%)	20.2%	19.0%	19.9%	20.1%
50~64歳	人	1,226,281	1,280,391	1,234,193	1,102,765
	(%)	21.6%	22.7%	22.4%	20.5%
65歳以上	人	1,031,552	1,205,692	1,358,068	1,558,387
	(%)	18.2%	21.4%	24.7%	29.0%
年齢不詳	人	26,256	6,924	8,870	24,246
	(%)	0.5%	0.1%	0.2%	0.4%
合計	人	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

## ⑤世帯人員構成

- ・1人世帯については、増加傾向にあり、平成27年では全体の約4割を占めています。
- ・3人世帯、4人世帯、5人世帯、6人以上世帯については、減少傾向にあります。

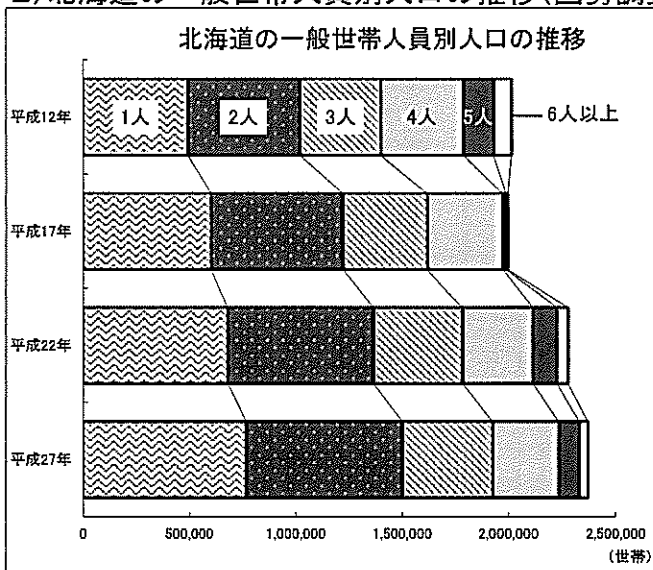
### 1)八雲町の一般世帯人員別人口の推移(国勢調査)



(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
1人	世帯	2,298	2,465	2,628	2,770
	(%)	28.5%	30.9%	33.5%	36.9%
2人	世帯	2,383	2,480	2,528	2,411
	(%)	29.6%	31.1%	32.2%	32.2%
3人	世帯	1,438	1,336	1,244	1,144
	(%)	17.8%	16.7%	15.9%	15.3%
4人	世帯	1,083	1,009	899	734
	(%)	13.4%	12.6%	11.5%	9.8%
5人	世帯	495	391	293	264
	(%)	6.1%	4.9%	3.7%	3.5%
6人以上	世帯	366	300	251	172
	(%)	4.6%	3.8%	3.2%	2.3%
合計	世帯	8,063	7,981	7,843	7,495
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

### 2)北海道の一般世帯人員別人口の推移(国勢調査)



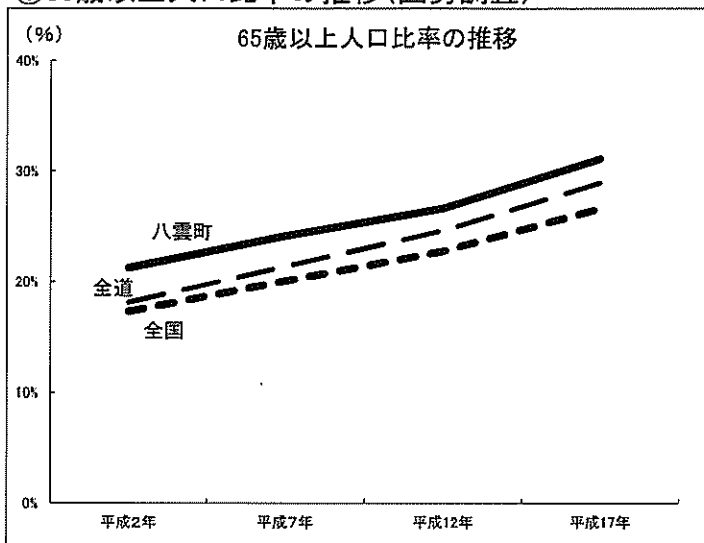
(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
1人	世帯	682,273	767,626	842,730	909,106
	(%)	29.9%	32.4%	34.8%	37.3%
2人	世帯	682,522	734,771	767,931	782,444
	(%)	30.0%	31.0%	31.7%	32.1%
3人	世帯	418,204	425,751	418,096	397,985
	(%)	18.4%	18.0%	17.3%	16.3%
4人	世帯	330,439	307,375	279,873	249,980
	(%)	14.5%	13.0%	11.6%	10.2%
5人	世帯	111,535	93,332	79,023	72,728
	(%)	4.9%	3.9%	3.3%	3.0%
6人以上	世帯	52,995	40,037	30,652	25,963
	(%)	2.3%	1.7%	1.3%	1.1%
合計	世帯	2,277,968	2,368,892	2,418,305	2,438,206
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

## (5) 高齢者の状況

- ・65歳以上の人口比率については、全道、全国よりも高く、増加傾向にあります。
- ・65歳以上の世帯数比率についても、全道、全国よりも高く、増加傾向にあります。

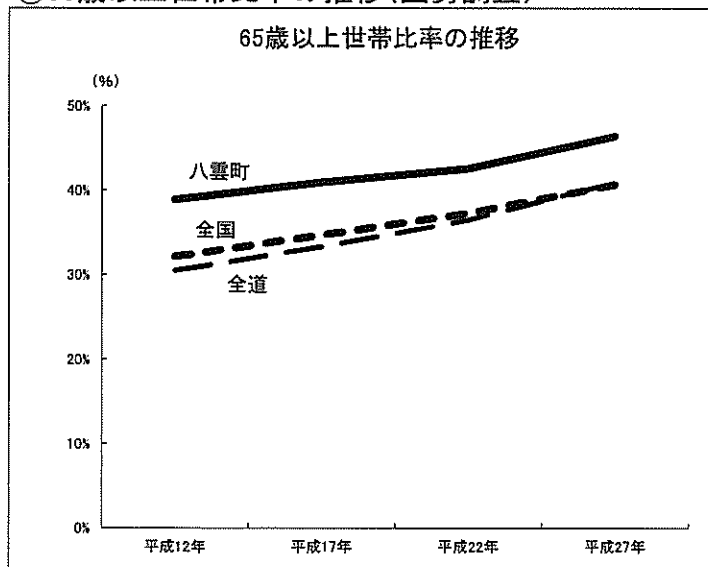
### ①65歳以上人口比率の推移(国勢調査)



	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
八雲町	21.3%	24.2%	26.7%	31.1%
全道	18.2%	21.4%	24.7%	29.0%
全国	17.3%	20.1%	22.8%	26.6%

(各年 国勢調査)

### ②65歳以上世帯比率の推移(国勢調査)



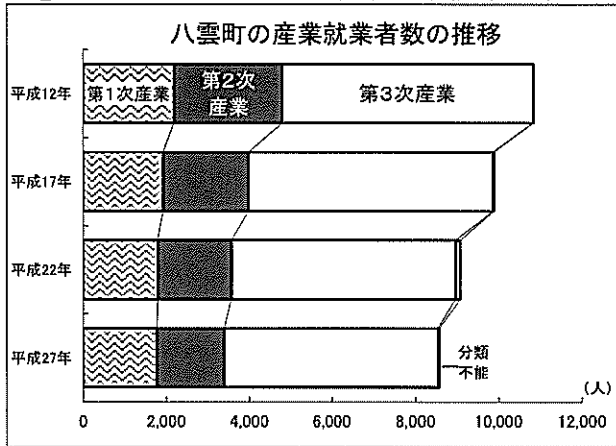
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
八雲町	38.9%	41.0%	42.6%	46.4%
全道	30.5%	33.3%	36.5%	41.0%
全国	32.2%	34.7%	37.3%	40.7%

(各年 国勢調査)

## (6) 産業構造

- ・第1次産業、第3次産業の割合は、微増傾向にあります。
- ・第2次産業の割合は、減少傾向にあります。

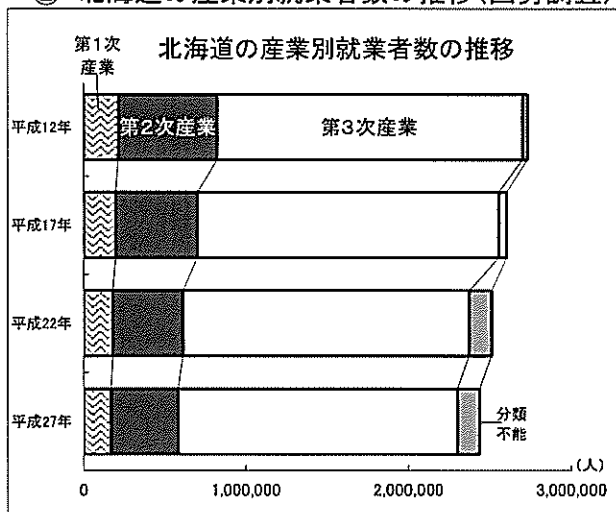
### ① 八雲町の産業別就業者数の推移(国勢調査)



(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業	人口	2,186	1,929	1,796	1,773
	(%)	20.2%	19.5%	19.8%	20.7%
第2次産業	人口	2,605	2,049	1,775	1,625
	(%)	24.1%	20.7%	19.6%	18.9%
第3次産業	人口	6,034	5,876	5,391	5,132
	(%)	55.7%	59.5%	59.4%	59.9%
分類不能	人口	1	30	108	41
	(%)	0.0%	0.3%	1.2%	0.5%
合計	人口	10,826	9,884	9,070	8,571
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

### ② 北海道の産業別就業者数の推移(国勢調査)

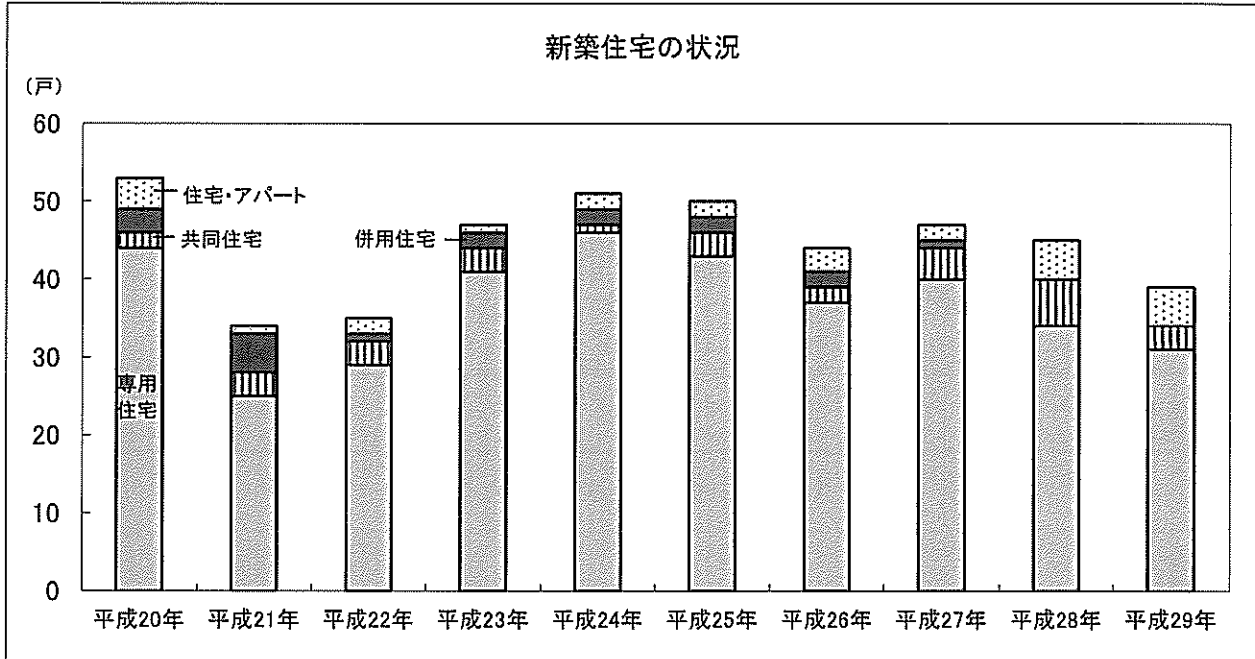


(人)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業	人口	217,908	200,822	181,531	170,336
	(%)	8.0%	7.7%	7.2%	7.0%
第2次産業	人口	602,859	495,496	429,376	411,569
	(%)	22.1%	19.0%	17.1%	16.9%
第3次産業	人口	1,881,089	1,857,082	1,761,386	1,718,253
	(%)	68.9%	71.3%	70.2%	70.6%
分類不能	人口	28,867	50,871	137,171	134,940
	(%)	1.1%	2.0%	5.5%	5.5%
合計	人口	2,730,723	2,604,271	2,509,464	2,435,098
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

(7)住宅建設の状況

- ・住宅の新築全体戸数については、年間約30～50戸台で推移しています。
- ・平成20～29年における専用住宅の新築戸数の年平均は37戸です。



年度		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
木造	専用住宅(戸)	44	25	29	41	46	43	37	40	34	31
	共同住宅(戸)	2	3	3	3	1	3	2	4	6	3
	併用住宅(戸)	3	5	1	2	2	2	2	1	-	-
非木造	住宅・アパート(戸)	4	1	2	1	2	2	3	2	5	5
合計(戸)		53	34	35	47	51	50	44	47	45	39

(平成30年度統計八雲)

## 2. 上位関連計画の概要

### (1) 第2期八雲町総合計画

この計画は、まちづくりの目標とその取組方向を示すものであり、八雲町における総合的かつ計画的なまちづくりのための最上位に位置する計画です。そのため、長期展望に立ったまちづくりの基本的な考え方を明らかにするとともに、町民と議会及び行政が一体となったまちづくりを進めるための指針を示します。

計画期間は平成30(2018)年度から令和9(2027)年度までの10年間です。

#### 基本理念＝八雲町民憲章

- 1 自然を愛し美しい町をつくろう  
特色ある自然を尊び、協働による地域づくりを進める。
- 2 助け合うあたたかい町にしよう  
助け合いの精神を広げ、温もりのある地域社会の形成を進める。
- 3 活気あふれる町にしよう  
産業の活性化を図り、道南北部の中核性の強化を進める。
- 4 つねに進歩する町民になろう  
チャレンジ精神を喚起し、新しいまちづくりとしての取り組みを進める。

#### 将来像

八雲発！自然と人を未来へつなぐ

#### 将来人口

- ・目標人口（令和9年（2027年））：15,000人
- ・推計人口（令和9年（2027年））：

総人口	13,440人	年少人口	1,252人
		生産年齢人口	7,044人
		老年人口	5,144人

#### 基本目標

- 基本目標1 八雲の自然と調和する安心・安全な都市基盤整備
- 基本目標2 八雲の豊かな資源を活用した産業振興
- 基本目標3 誰もがいきいき暮らせる健康・医療・福祉の推進
- 基本目標4 ふるさとを築く教育の充実と文化・スポーツの振興
- 基本目標5 八雲の自立を実現する協同と行財政運営

#### 戦略プロジェクト

##### ① 八雲町自立促進プロジェクト

食を支える第一次産業と再生可能エネルギーを活用した産業の振興を図り、地域の経済活性化により、行財政運営における自立実現を目指すプロジェクトです。

##### [主要メニュー]

- ◇食料生産力の向上
- ◇再生可能エネルギーを活用した産業の振興
- ◇人材の育成
- ◇町内経済の循環

##### ② 道南北部中心プロジェクト

総合病院の機能の維持や北海道新幹線を中心とした広域的な交通体系や周辺整備等により、道南北部自治体の中心としての機能を高めていくことを目指すプロジェクトです。

##### [主要メニュー]

- ◇北海道新幹線を中心とした高越体系・周辺整備
- ◇商業の振興
- ◇医療設備・機能の維持・向上
- ◇学術機関との連携

## (2) 八雲町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン 総合戦略

この計画は、「人口減少と地域経済縮小を克服し」、「まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立」によって活力を取り戻すことを目的としています。本町での就労や人材の確保育成を進めることにより、若い世代が安心と希望を持って働ける「しごとの創生」を進め、本町への移住・定着を促進し、若い世代が希望通り結婚し、出産・子育てできる「ひとの創生」を進め、心豊かに生活できる環境を確保し、地域課題の解決に取り組む「まちの創生」を進めることを重点とします。

### 人口ビジョン

#### 【人口の将来展望】

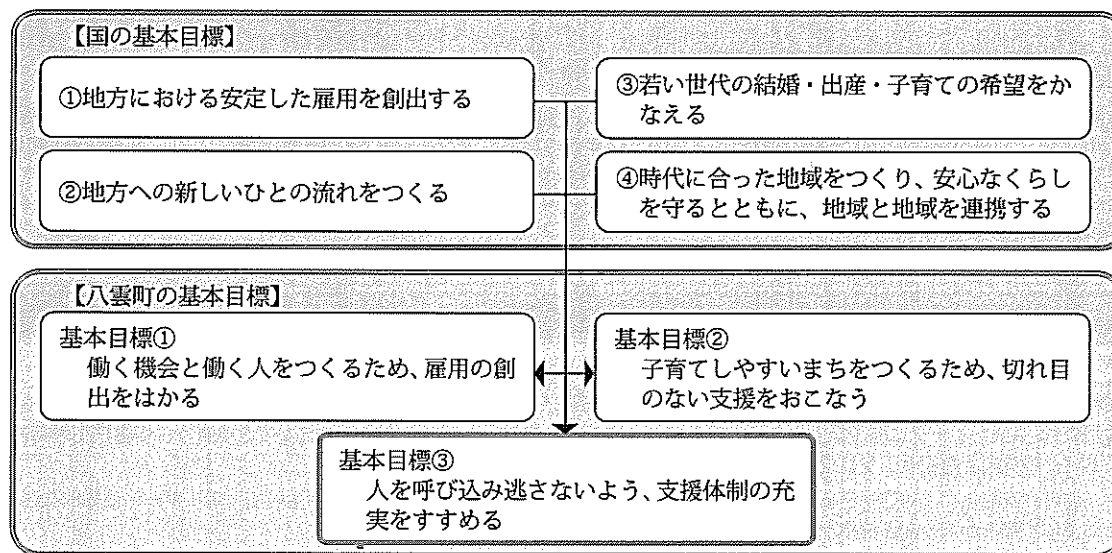
	2010年	2020年	2030年	2040年	2050年	2060年
八雲町独自推計	18,895	16,789	15,023	13,516	12,129	10,902

八雲町独自推計：合計特殊出生率が2040年までに人口置換水準（人口を長期的に一定に保てる水準の2.07）まで上昇し、かつ人口移動が転出減、転入増にシフトすると仮定した推計

### 総合戦略

#### 【まち・ひと・しごとの創生に向けた基本目標】

国の基本的な考えと視点を踏まえ、本町の重要課題を踏まえ、「八雲町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標を設定しました。



#### 【住環境に関連する施策】

基本目標3 人を呼び込み逃さないよう、支援体制の充実をすすめる

##### ■基本的方向

若い世代を中心に呼び込むために、住環境を整備するとともに、地域連携の強化に積極的に取り組みます。また、都市部の移住希望者をターゲットにした移住プロモーションを行うことにより、本町への移住につなげ、活力を生み出すまちづくりを推進します。

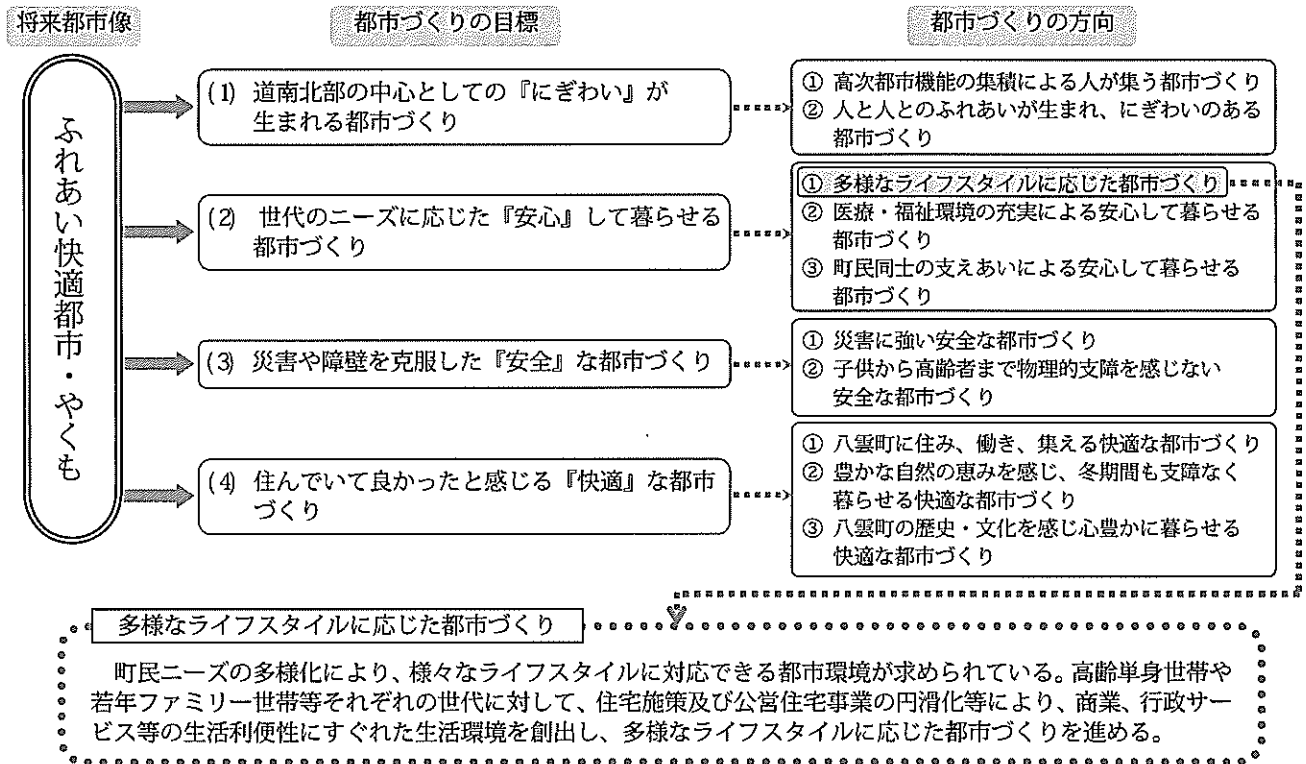
##### ○主要施策1. 若い世代を中心に呼び込むための支援体制を整備する

- ・施策 1. 住環境の整備
- ・施策 2. 情報発信の強化

##### ○主要施策2. 広域連携により地域の活性化を推進する

### (3) 八雲町都市計画マスタープラン

この計画は、新八雲町総合計画(平成20年度～平成29年度)における理念や目標を受け継ぎつつ、都市部における都市づくりの基本的な考え方を示すものである。平成14年9月に策定し、概ね20年後の令和3年(2021年)を長期的な目標年次としている。平成26年(2014年)の中間見直しによる新たな方針を踏まえ、目標年次に向けたまちづくりを進めるものとする。



**分野別の整備方針** ※〈多様なライフスタイルに応じた都市づくり〉に関する事項を抜粋

#### 土地利用

##### ゆとりある魅力的な住まいづくり

- ・八雲町では、戸建住宅を中心とする住宅供給、住宅地整備が進められてきたが、少子高齢化の影響により、住宅の新築全体戸数については平成12年度をピークに減少傾向にある。住み慣れた家やまちで安心して長く暮らすことができるよう、中古住宅の有効活用・既存ストックの質向上を図り、定住促進のための住まい・住環境づくりを進める。
- ・一方、都市の集約化による建物更新でエネルギー消費の少ない住宅ストック形成を図り、再生可能エネルギーの積極的な活用を進めることにより、都市からのCO2排出を抑え「低炭素都市づくり」を目指す。
- ・また、多様化しつつある居住ニーズに対応すべく、優良田圃住宅、定期借地権付住宅、菜園付き住宅のほか、八雲駅周辺部における都市型集合住宅等の整備も求められるものと想定されるため、既存市街地の再生にあわせて、新たな住宅供給の手法等について検討し、魅力的な住まいづくりを進める。
- ・高齢者や障がい者にも配慮した住まいづくりとして、生活利便性の高い中心市街地への配置を検討する。
- ・現用途地域内の低・未利用地のうち、大型の工業系施設が移転したことにより、周辺との一体的な住居系土地利用が図れるよう都市計画用途地域の見直しを行う。

#### 公園・緑地・水のネットワーク

##### 住宅と公園・緑が一体となった市街地づくり

- ・町民の多様な住宅ニーズへの対応として、八雲町の豊かな自然を感じることができる、住宅と公園・緑が一体となった市街地づくりを進める。

#### 下水道

##### 新たな住宅地整備における下水道の整備

- ・八雲町では、平成25年度末で下水道普及率が79.1%を達成しており、今後は水洗化率の向上や下水道処理施設の長寿命化が課題となっている。
- ・住民との合意形成にもとづき、将来的な土地利用と整合を図りながら八雲公共下水道の整備を促進し、適切な改築更新を図る。



#### (4) 八雲町公共施設等総合管理計画

この計画は、町の保有する公共施設について、その配置や利用状況、老朽化の状態などの現状及び課題を整理し、適正な施設配置や長寿命化を含めた維持管理など、将来を見据えた公共施設の在り方について検討し、よりよいまちづくりを進めていくことを目的としています。計画期間は平成 29(2017)～令和 28(2046)年度までの 30 年間とします。

#### ■公共施設等の計画的な管理に関する基本方針

##### 2. 公共施設マネジメントの基本的考え方

##### (1) 基本的な考え方[公共施設(建物)]

◇供給に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○機能の複合化等による効率的な施設配置               <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化が著しいが、町民サービスを行ううえで廃止できない施設については、周辺施設の立地状況を踏まえながら、機能の複合化や更新等により、効率的な施設配置及び町民ニーズの変化への対応を図ります。</li> </ul> </li> <li>○施設総量の適正化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・町民ニーズや上位・関連計画、政策との整合性、費用対効果を踏まえながら、人口減少や厳しい財政状況を勘案し、必要なサービス水準を確保しつつ施設総量の適正化(縮減)を図ります。</li> </ul> </li> </ul>
◇品質に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○予防保全の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常点検、定期点検を実施し、劣化状況の把握に努めるとともに、点検結果を踏まえた修繕や改修の実施により予防保全に努めます。</li> </ul> </li> <li>○計画的な長寿命化の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築後長期間経過した施設については、大規模改修の検討と併せ耐震化を推進するとともに、長期的な修繕計画の策定や点検等の強化などにより、計画的な維持管理を推進し、必要に応じて施設の長寿命化を図ります。</li> </ul> </li> </ul>
◇財務に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期的費用の縮減と平準化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修・更新等の費用の縮減と更新時期の集中化を避けることにより、歳出予算の縮減と平準化を図ります。</li> </ul> </li> <li>○維持管理費用の適正化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、維持管理費用や施設使用料等の適正化を図ります。</li> </ul> </li> <li>○民間活力の導入               <ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP や PFI などの手法を活用し、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。</li> </ul> </li> </ul>

##### (2) 公共施設の「施設総量」に関する基本的な考え方

- ①財政状況や人口推計などを踏まえ、施設総量について目標値を定め、一定範囲内にコントロールする考え方を導入する。
- ②行政が提供しなければならないサービスは何かを常に検討し、町民・民間企業・社会福祉法人・NPO 法人などと協力して、地域社会全体としてサービス提供を実現する(サービスのうち一定割合のみ行政が担う考え方もある)。
- ③公共施設は本来の目的の他にも広い役割を担っており、まちづくり・防災・地域コミュニティなどの拠点であることを認識し、実施段階においては地域性を十分考慮する。

##### (3) 公共施設の「安全性・長寿命化」に関する基本的な考え方

- ①耐震補強や点検の実施により、安全性を確保する。
- ②既存の施設を長寿命化し、極力長く使えるようにする。
- ③不具合発生の都度修繕を行う「事後保全」から、不具合が起こる前に計画的に修繕する「予防保全」への転換を目指す。
- ④ユニバーサルデザイン対応、環境負荷軽減対応などを適宜実施し、時代が求めるスペックの施設となるように努める。

##### (4) 町民参加に関する基本的な考え方

- ①公共施設は、町民の大切な資産であることを認識し、公共施設の課題と問題意識を共有する。
- ②公共施設に関する検討の際には、町民参加による合意形成を図るものとする。合意形成にあたっては、特定の利害関係に影響されることなく、公平な意見聴取となるように留意する。

#### ■施設分類ごとの基本方針[(5) 町営住宅]

町営住宅については、長寿命化計画により整備が進められていますが、入居状況や維持管理コストも加味し、利用者の需要に合わせて戸数を調整するなど延床面積の削減を検討し、それに伴い維持管理費や更新費用の削減を図ります。

## (5) 八雲町空家等対策計画

この計画は、町の空家等対策について町民に広く周知し、また、空家等の対策をより計画的に進めることを目的としています。この計画は、法(空家等対策の推進に関する特別措置法)第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。計画期間は、平成 29(2017)年度から令和 3(2021)年度までの5年間とします。

### ○対象地区

空家等対策の対象地域は、空家等に関する通報・相談が八雲町全域から寄せられていることから、八雲町全域とします。

また、これまでの空家等の調査により判明している空家の密度や特定空家の判定件数から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものが多く、早期に改善が必要とされていること、また、空家等対策を通じて街なかへの移住を促進する観点から、重点対象地域として「都市計画区域内」において、施策の重点的な取り組みを進めます。

### ○対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

### ○空家等対策に係る具体的な取組み

#### ■発生抑制のために・・・

- 1 空家等の実態調査
- 2 所有者等の当事者意識の醸成
- 3 相談体制の整備

#### ■有効活用のために・・・

- 4 改修による空家等の再生支援
- 5 需要と供給のマッチングの促進

#### ■管理不全な空家等の防止・解消のために・・・

- 6 適切な管理に関する所有者等への情報提供
- 7 特定空家等の除却(解体)の支援
- 8 法令等の適切な運用
- 9 除却(解体)した空家等の跡地の活用促進

#### ■適切な空家等対策を実施するために・・・

- 10 実施体制および庁内連携の強化

#### ■達成目標

- ① 空家等を調査しデータベース化します。
- ② 15件の空家等の活用(除却した跡地を含む)を促進します。(年間3件×5年)
- ③ 10戸の特定空家等の解消を図ります。(年間2件×5年)

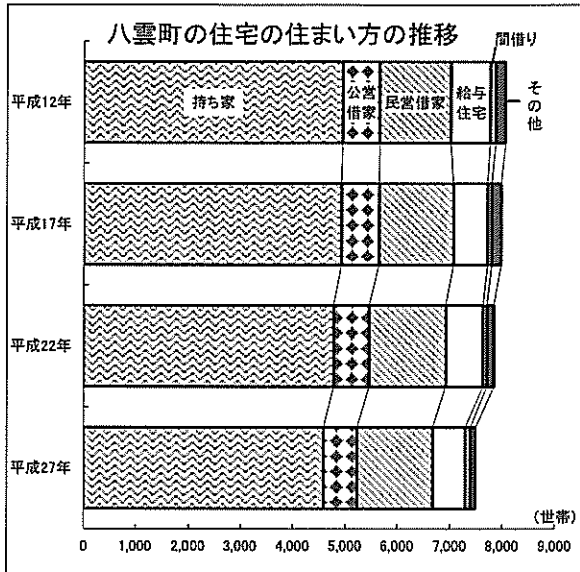
## Ⅱ 八雲町の住まい・住環境の概況と課題、展開方向

### 1. 八雲町の住まいの概況

#### (1) 住宅の住まい方

##### ① 八雲町の住宅の住まい方の推移(国勢調査)

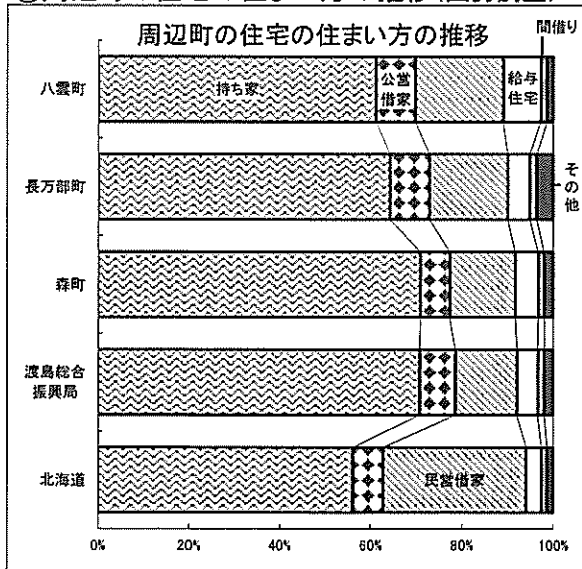
- ・持ち家に居住する世帯が最も多く61.3%を占めています。次いで多いのが、民営借家で19.2%となっています。
- ・公営借家、民営借家が増加傾向にあります。



住まい方		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	世帯	4,948	4,931	4,787	4,593
	(%)	61.4%	61.8%	61.0%	61.3%
公営借家	世帯	717	730	685	643
	(%)	8.9%	9.1%	8.7%	8.6%
民営借家	世帯	1,355	1,411	1,461	1,440
	(%)	16.8%	17.7%	18.6%	19.2%
給与住宅	世帯	748	649	703	620
	(%)	9.3%	8.1%	9.0%	8.3%
間借り	世帯	105	79	77	100
	(%)	1.3%	1.0%	1.0%	1.3%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	190	181	130	99
	(%)	2.3%	2.3%	1.7%	1.3%
一般世帯	世帯	8,063	7,981	7,843	7,495
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

##### ② 周辺町の住宅の住まい方の推移(国勢調査)



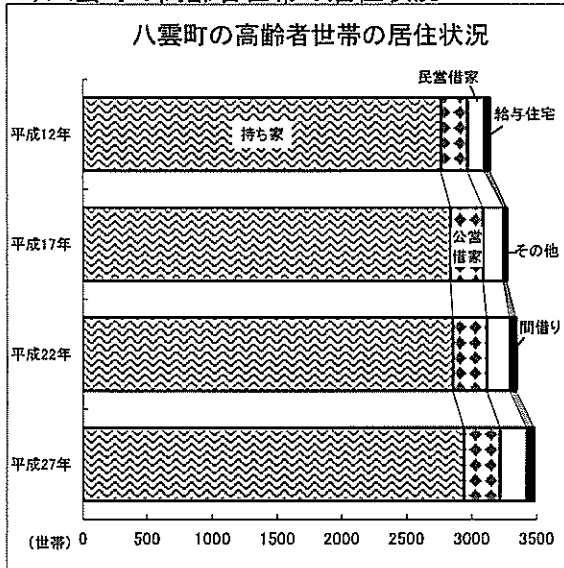
住まい方		八雲町	長万部町	森町	渡島総合振興局	北海道
持ち家	世帯	4,593	1,723	4,693	27,784	1,365,338
	(%)	61.3%	64.3%	71.0%	70.8%	56.0%
公営借家	世帯	643	229	425	3,079	166,252
	(%)	8.6%	8.6%	6.4%	7.8%	6.8%
民営借家	世帯	1,440	461	951	5,301	762,401
	(%)	19.2%	17.2%	14.4%	13.5%	31.3%
給与住宅	世帯	620	129	331	1,774	80,805
	(%)	8.3%	4.8%	5.0%	4.5%	3.3%
間借り	世帯	100	39	83	557	30,965
	(%)	1.3%	1.5%	1.3%	1.4%	1.3%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	99	97	129	763	32,445
	(%)	1.3%	3.6%	1.9%	2.0%	1.3%
一般世帯	世帯	7,495	2,678	6,612	39,258	2,438,206
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(平成27年 国勢調査)

### ③ 高齢者世帯の居住状況

- ・持ち家に居住する割合が最も多く、84.5%となっています。
- ・次いで多いのが公営借家で、7.9%となっています。
- ・「民営借家(6.0%)」、「給与住宅(0.6%)」、「間借り(0.6%)」とわずかな比率となっています。

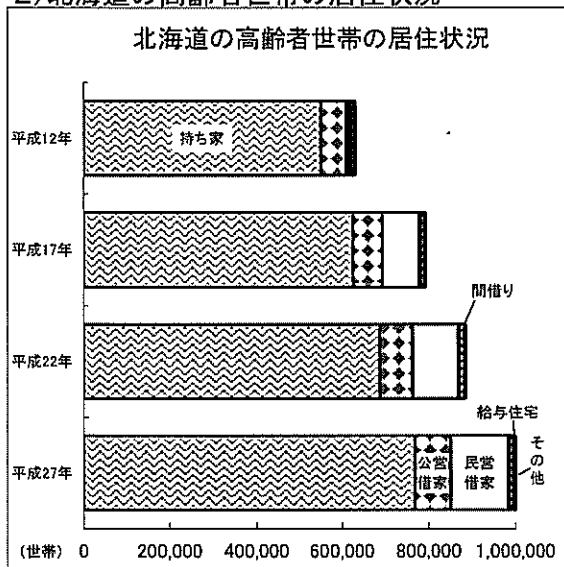
#### 1) 八雲町の高齢者世帯の居住状況



住まい方		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	世帯	2,766	2,840	2,857	2,940
	(%)	88.2%	86.9%	85.5%	84.5%
公営借家	世帯	200	246	260	274
	(%)	6.4%	7.5%	7.8%	7.9%
民営借家	世帯	130	156	175	208
	(%)	4.1%	4.8%	5.2%	6.0%
給与住宅	世帯	19	4	19	20
	(%)	0.6%	0.1%	0.6%	0.6%
間借り	世帯	17	14	16	21
	(%)	0.5%	0.4%	0.5%	0.6%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	6	10	14	16
	(%)	0.2%	0.3%	0.4%	0.4%
一般世帯	世帯	3,138	3,270	3,341	3,479
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

#### 2) 北海道の高齢者世帯の居住状況



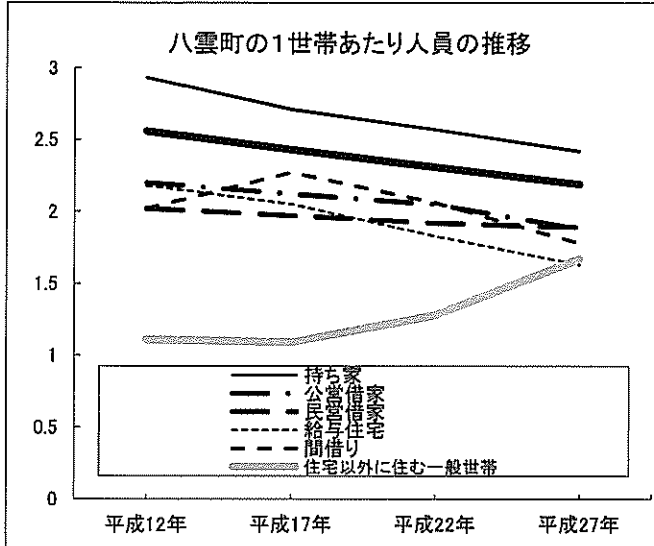
住まい方		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	世帯	550,634	625,011	687,397	767,500
	(%)	87.3%	78.8%	77.7%	76.8%
公営借家	世帯	57,792	68,247	75,319	83,423
	(%)	9.2%	8.6%	8.5%	8.4%
民営借家	世帯	7,157	84,423	104,917	130,405
	(%)	1.1%	10.6%	11.9%	13.1%
給与住宅	世帯	4,256	3,224	2,949	3,222
	(%)	0.7%	0.4%	0.3%	0.3%
間借り	世帯	8,252	9,792	11,181	9,346
	(%)	1.3%	1.2%	1.3%	0.9%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	2,371	2,940	2,948	5,237
	(%)	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%
一般世帯	世帯	630,462	793,637	884,711	999,133
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年 国勢調査)

## (2) 1世帯あたりの人員

・1世帯あたりの人員の推移は、いずれの住宅においても減少傾向にあり、小規模世帯化が進行していることが伺えます。

### ○1世帯あたりの人員の推移



(人/世帯)	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	2.93	2.71	2.57	2.42
公営借家	2.20	2.12	2.05	1.88
民間借家	2.02	1.97	1.92	1.89
給与住宅	2.18	2.05	1.83	1.63
間借り	2.02	2.27	2.06	1.78
住宅以外に住む一般世帯	1.11	1.09	1.28	1.67
一般世帯	2.56	2.43	2.31	2.19

(各年 国勢調査)



2. 国・北海道の住宅施策から見た八雲町の課題と検討事項

(1) 住生活基本計画（全国計画、平成 28 年（2016 年）3 月策定）から見た八雲町の検討事項

※黒文字…「八雲町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画（平成 23 年（2011 年）3 月）」に示されている住宅施策。  
 ※青文字…上記以外の新たな検討事項の位置づけ

◆国の目標と基本的な施策		◆国の目標と基本的な施策から見た、八雲町の検討事項	
視点	目標	基本的な施策	
居住者からの視点	【目標 1】 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	(1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施 (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進 (3) 住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育てる環境の整備を推進	○住まい・住環境に関する相談対応 →【継続】 ○子育てに配慮した住まいづくりの推進 →【継続】 ○子育て世帯が住みやすい住環境づくりへ向けた支援の検討 →【施策趣旨の継続】（従前施策「子育て世帯が住みやすい住まい・住環境づくりへ向けた情報提供」の表記を変更）
	【目標 2】 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	(1) 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の推進とともに、「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設 (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成 (4) 公営住宅、UR賃貸住宅等の民間金融機関のバックアップ等でリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活資金の確保 (5) 高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実	○誰もが安全・安心に長く暮らすことができる住まいづくり →【継続】 ○住まい・住環境に関する相談対応（再掲）
	【目標 3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	(1) 住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築を含めた、住宅セーフティネット機能を強化 (2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度施策との連動 (3) 公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅の適切な供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進 (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進	○新たな住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者対応）の取組みの検討 →【施策趣旨の継続】（従前施策「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・円滑制度の普及促進」の表記を変更） ○空き家等に関する対策の推進 →【新規施策】 ○地域や福祉との連携による安心居住の推進 →【継続】
住宅ストックからの視点	【目標 4】 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	(1) 既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施 (2) 耐震、断熱・省エネルギー、耐久性等に優れた長期優良住宅等の資産として継承できる良質で安全な新築住宅の供給 (3) 資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成	○公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅等事業の推進と適切な維持管理 →【施策趣旨の継続】（従前施策「公営住宅等の長寿命化へ向けた活用方針の設定」の表記を変更） ○住まいの省エネ化、高気密・高断熱化の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「環境負荷の低減に向けた住宅づくりの推進」の表記を変更）
	【目標 5】 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	(1) 質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 (2) 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 (3) ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるリフォームの促進 (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討 (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要とする修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討 (6) リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及 (7) マンションに関しては、総合的な施策を講ずることにより、適切な維持管理や建替え・改修を促進	○住宅の耐震化の向上 →【継続】 ○良質な住宅リフォーム・改修の推進 →【継続】
	【目標 6】 急増する空き家の活用・除却の推進	(1) 良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築 (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進 (3) 伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進 (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進 (5) 定期借家制度、DIY型賃貸借等の多様な賃貸者の形態を活用した既存住宅の活用促進 (6) 空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実 (7) 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去の促進	○住まい・住環境に関する相談対応（再掲） ○移住・定住促進へ向けた住まい・住環境に関する情報の発信 →【他の施策項目を統合】（「中古住宅の有効活用に向けた町内不動産情報の流通・開示の円滑化」を統合） ○空き家等に関する対策の推進（再掲）
産業・地域からの視点	【目標 7】 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	(1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備 (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進 (3) 既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化 (4) 生活の利便性の向上と新たな市場創出のための、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進	○熊石地域における水洗化率（下水道接続率）向上の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「水洗化の整備へ向けた検討」の表記を変更） ○地域景観と調和した住まい・住環境づくり →【施策趣旨の継続】（従前施策「地域景観と調和した優良な住まい・住環境づくり」の表記を変更）
	【目標 8】 住宅地の魅力の維持・向上	(1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上 (2) 住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進 (3) 専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等による良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す (4) マンションの居住者、管理組合、周辺住民等の多様な主体により、適切な役割分担の下、積極的なコミュニティ活動の推進 (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る	○建築廃棄物の適正処理・リサイクルの推進に向けた周知と指導 →【施策趣旨の継続】（従前施策「廃棄物の減量化とリサイクルの推進」の表記を変更） ○公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅等事業の推進と適切な維持管理（再掲） ○住宅用火災警報器の設置の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「住宅用火災警報器の設置の促進」の表記を変更）





(2) 北海道住生活基本計画（平成29年（2017年）3月策定）から見た八雲町の検討事項

住宅施策の目標	住宅施策の方向性	八雲町において検討すべき施策事項	北海道の施策から見た八雲町の検討事項
◆「安全で安心な暮らし」の創造 ◆「北海道らしい」の創造 ◆「活力ある住宅関連産業」の創造	1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	○ 子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保。 ○ 子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、統合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組の推進。 ○ 地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりの推進。	○ 子育てに配慮した住みづくりの推進 →【継続】 ○ 子育て世帯が住みやすい住環境づくりへ向けた支援の検討 →【施策趣旨の継続】（従前施策「子育て世帯が住みやすい住まい・住環境づくりへ向けた情報提供」の表記を変更） ○ 住まい・住環境に関する相談対応 →【継続】
	2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	○ ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らすことができる住みづくりの推進。 ○ 住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりの推進。 ○ 住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりの推進。	○ 誰もが安全・安心に長く暮らすことができる住みづくり →【継続】 ○ 地域や福祉との連携による安心居住の推進 →【継続】 ○ 住まい・住環境に関する相談対応（再掲）
	3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	○ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給の推進。 ○ ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給の促進。 ○ 住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストックを活用した取組の推進。	○ 公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅等事業の推進と適切な維持管理 →【施策趣旨の継続】（従前施策「公営住宅等の長寿命化へ向けた活用方針の設定」の表記を変更） ○ 新たな住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者対応）の取組みの検討 →【施策趣旨の継続】（従前施策「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・円滑制度の普及促進」の表記を変更） ○ 住まい・住環境に関する相談対応（再掲）
	4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築	○ 「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成。 ○ 既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向け取り組んできた「北海道R住宅」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進。 ○ 総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりの推進。	○ 住まい・住環境に関する相談対応（再掲） ○ 良質な住宅リフォーム・改修の推進 →【継続】 ○ 住宅の耐震化の向上 →【継続】
	5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	○ 安全で良質な住宅ストックの形成に向け、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などの推進。 ○ 耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組の推進。 ○ 「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などの推進。	○ 空き家に関する対策の推進 →【新規施策】 ○ 誰もが安全・安心に長く暮らすことができる住みづくり（再掲） ○ 移住・定住促進へ向けた住まい・住環境に関する情報の発信 →【他の施策項目を統合】（「中古住宅の有効活用に向けた町内不動産情報の流通・開示の円滑化」を統合）
	6 空き家等の活用・適正管理の推進	○ 空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組への支援。 ○ 空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や相談対応などの取組の推進。 ○ 道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家の活用や適正管理の推進に向け、空き家に関する情報提供など、道民への周知・啓発の推進。	○ 熊石地域における水洗化率（下水道接続率）向上の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「水洗化の整備へ向けた検討」の表記を変更） ○ 地域景観と調和した住まい・住環境づくり →【施策趣旨の継続】（従前施策「地域景観と調和した優良な住まい・住環境づくり」の表記を変更）
	7 地域を支える住宅関連産業の振興	○ 地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住みづくりを促進。 ○ 道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興。 ○ 地域にふさわしい住みづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興。	○ 建築廃棄物の適正処理・リサイクルの推進に向けた周知と指導 →【施策趣旨の継続】（従前施策「廃棄物の減量化とリサイクルの推進」の表記を変更） ○ 住宅用火災警報器の設置の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「住宅用火災警報器の設置の促進」の表記を変更）
	8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上	○ 誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりの推進。 ○ 本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりの推進。 ○ 住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かなまちなみや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりの推進。	○ 住まいの省エネ化、高気密・高断熱化の推進 →【施策趣旨の継続】（従前施策「環境負荷の低減に向けた住宅づくりの推進」の表記を変更）

○：町の検討事項  
 △：内容の一部が町の検討事項  
 -：道独自の施策

※黒文字：「八雲町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画（平成23年（2011年）3月）」に示されている住宅施策。  
 ※青文字：上記以外の新たな検討事項の位置づけ



### 3. 住まい・住環境の現況と課題、展開方向

八雲町の現況や上位・関連計画より、八雲町における住まい・住環境における課題、及び展開方向を導き出します。





### Ⅲ 八雲町の住宅施策の展開

#### 1. 八雲町の住宅施策の基本理念・基本目標

##### (1) 住宅施策の基本理念と基本目標

八雲町第2期総合計画に示された八雲町の将来像「八雲発！自然と人を未来へつなぐ」及び3つの基本理念の実現に向けて、従前の住生活基本計画で設定された住宅施策の基本理念・基本目標を踏まえ、住まい・住環境の展開方向に基づいて本計画における基本理念・基本目標を設定します。

#### ■第2期八雲町総合計画(平成30～令和9年)

##### ◆基本理念＝八雲町民憲章

- 1 自然を愛し美しい町をつくろう  
特色ある自然を尊び、協働による地域づくりを進める。
- 2 助け合うあたたかい町にしよう  
助け合いの精神を広げ、温もりのある地域社会の形成を進める。
- 3 活気あふれる町にしよう  
産業の活性化を図り、道南北部の中核性の強化を進める。
- 4 つねに進歩する町民になろう  
チャレンジ精神を喚起し、新しいまちづくりとしての取り組みを進める。

##### ◆八雲町の将来像：八雲発！自然と人を未来へつなぐ

#### ■八雲町の住まい・住環境における展開方向

- 住み慣れた家で安心して長く暮らすことができる住まい・住環境づくり
- 安全・快適に暮らすことができる住まい・住環境づくり
- 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成
- 安全・安心に子どもを生み育てることができる住まい・住環境づくり
- 定住促進のための住まい・住環境づくり
- 環境に配慮した住まい・住環境づくり
- 災害に強く、安全・安心な住まい・住環境づくり

#### ■八雲町住生活基本計画における基本理念・基本目標

##### [基本理念]

人とところはぐくみ、ここに住むことの誇りと価値を感じられる住まいづくり  
～ 豊かな自然の中、笑顔とぬくもりあふれる住まい・住環境づくり ～

##### [基本目標]

- 心豊かに、安心して長く暮らすことができる住まい・住環境づくり
- 若い世代がこの地域で長く暮らすことを選択できる、質の高い住まい・住環境づくり
- 住まい手が自ら守り育む住まい・住環境づくり



(2) 住宅施策の体系

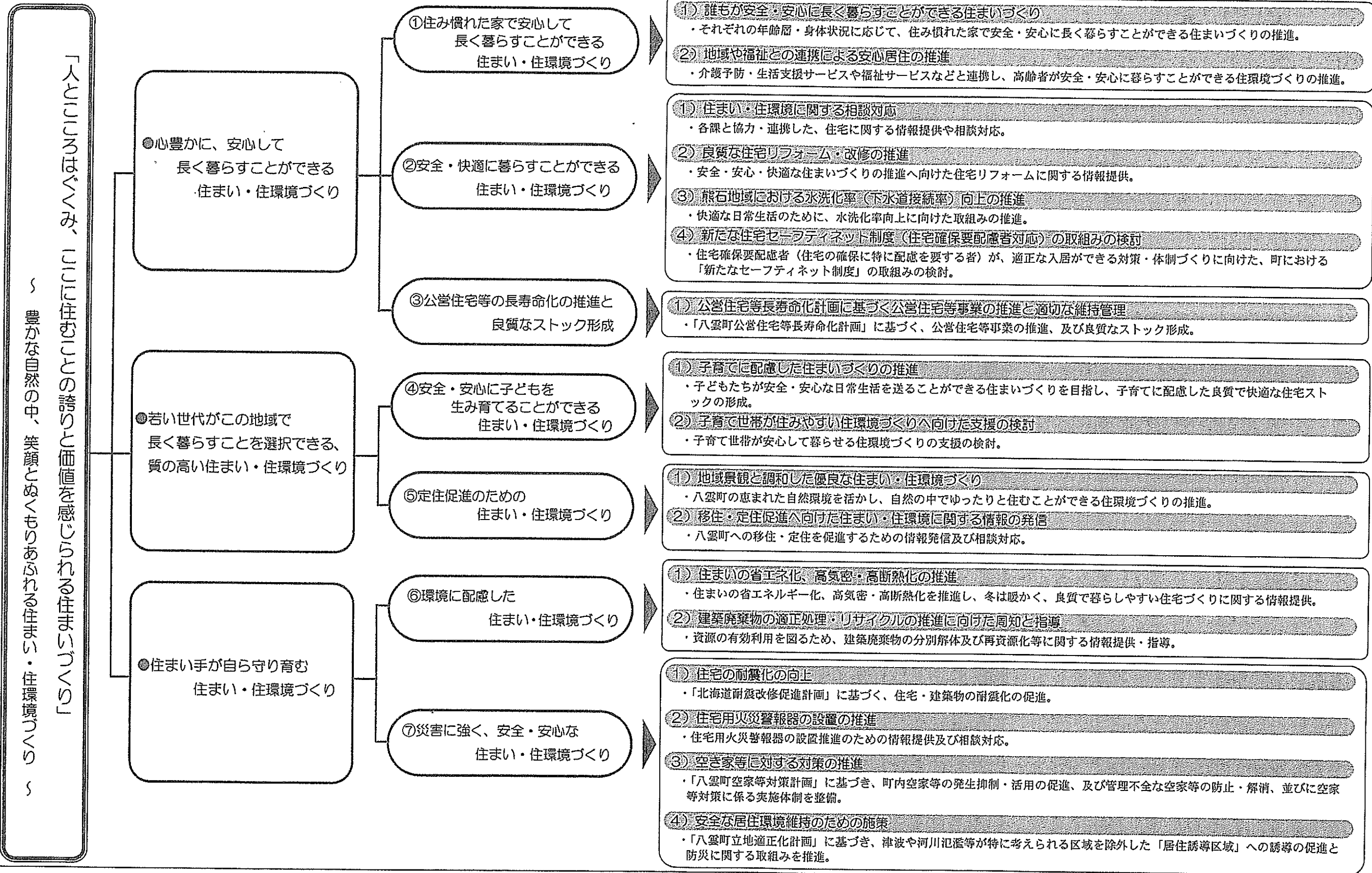
八雲町の目指す住まい・住環境の基本理念・基本目標の実現に向けて、住宅施策の展開方向より推進施策を設定します。

【基本理念】

【基本目標】

【展開方向】

【推進施策】







### (3) 推進施策の内容

展開  
方向

#### ① 住み慣れた家で安心して長く暮らすことができる住まい・住環境づくり

##### 1) 誰もが安全・安心に長く暮らすことができる住まいづくり

[目的]

- ・それぞれの年齢層や身体状況に応じて、住み慣れた家で安全・安心に長く暮らすことができる住まいづくりを目指します。

[内容]

- ・公営住宅等については、入居世帯の年代・身体状況に合った住戸規模・型別の住宅選定・住み替えに努めます。
- ・高齢者・障がい者等の身体状況に合わせて、「高齢者等住宅整備資金助成事業」を利用した住宅改修費の助成により、誰もが住み慣れた住宅で安心して暮らすことができる住まいづくりを進めます。

##### 2) 地域や福祉との連携による安心居住の推進

[目的]

- ・介護予防・生活支援サービスや福祉サービスなどと連携し、高齢者・障がい者等が安全・安心に暮らすことができる住環境づくりを推進します。

[内容]

- ・「緊急通報電話機設置事業」により、独り暮らしの高齢者・障がい者等が安全・安心に暮らすことができるよう、継続して事業を進めます。
- ・「やくも安心キット（救急医療情報キット）<sup>\*</sup>配布事業」により、緊急時に必要な情報を冷蔵庫に保管し、迅速な救急活動に役立て、安全対策の充実のため、継続して事業を進めます。
- ・冬期間に除雪が困難な高齢者・障がい者等に対して、玄関から道路までの通路の除雪について一定の要件を満たす場合に補助金の支給を行い、冬期間における安全・安心な住環境づくりを推進します。

※「やくも安心キット（救急医療情報キット）」とは…

救急時に必要な持病、服薬内容などの医療情報や、健康保険証（写）などを専用の容器に入れ、自宅の冷蔵庫に保管する。もし、救急車を呼んでも本人の病状などで説明ができない場合、救急隊員が医療情報を活用して迅速な救急活動に役立てるとともに、緊急連絡先の把握により、親族などにいち早く連絡が取れる。冷蔵庫に保管するのは、駆けつけた救急隊員がすぐにキットを探し出すのに最適な場所のため。

### 1) 住まい・住環境に関する相談対応

#### [目的]

- ・各課と協力・連携し、安心・快適に暮らすことができる住まい・住環境に関する情報提供や相談対応を行います。

#### [内容]

- ・安心・快適に暮らすための住情報の提供や住環境に対する不安の解消を図るため、町民からの住宅・住環境に係る相談の対応を継続して行います。

### 2) 良質な住宅リフォーム・改修の推進

#### [目的]

- ・安全・安心・快適な住まいづくりの推進へ向けて、住宅リフォームに関する情報を提供し、安全・快適な住まいづくりを推進します。

#### [内容]

- ・町民が安心してリフォームを行える環境づくりに向けて、住宅リフォームに関する情報を町ホームページ、パンフレット等により提供していきます。
- ・住宅リフォームに関するパンフレットの配布やリフォームに関する不安を解消するための相談対応を行います。

### 3) 熊石地域における水洗化率(下水道接続率)向上の推進

#### [目的]

- ・快適な日常生活のために、熊石地域における水洗化率向上に向けた取組みを推進します。

#### [内容]

- ・「八雲町下水道事業経営戦略(平成29年3月策定)」を踏まえながら、熊石地域における水洗化率(下水道接続率)向上に向けた取組みを推進します。

### 4) 新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者対応)の取組みの検討

#### [目的]

- ・住宅確保要配慮者(高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低額所得世帯、外国人世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者)への対応の充実や環境づくりに向けて、町における「新たな住宅セーフティネット制度」の取組みについて検討を行います。

#### [内容]

- ・町内における、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(登録住宅)の普及・定着に向けて、規模や構造・設備等について一定の基準を満たす「セーフティネット住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)」及びセーフティネット住宅情報提供システムに関する情報提供に努めます。

1)公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅等事業の推進と適切な維持管理

## [目的]

- ・公営住宅等の長寿命化と良質なストックを形成するための活用方針を示した「八雲町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅等事業の推進、及び適切な維持管理を進めます。

## [内容]

- ・公営住宅等長寿命化計画に示された、既存ストックの活用方針のもと公営住宅の維持・改修・建替えを進めます。
- ・公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるように努めます。
- ・既存公営住宅の点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅ストックについては、個々の状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置に努めます。
- ・公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI 事業手法も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用について検討します。

1)子育てに配慮した住まいづくりの推進

## [目的]

- ・子どもたちが安全・安心な日常生活を送ることができる住まいづくりを目指し、子育てに配慮した良質で快適な住宅ストックの形成を図ります。

## [内容]

- ・公営住宅等の改善・建替時において、子育て世帯が安心して子どもを育てることができる良質な住宅の整備に務めます。

2)子育て世帯が住みやすい住環境づくりへ向けた支援の検討

## [目的]

- ・子育て世帯が安心して快適に暮らすことのできる住環境づくりに向けて、住まいづくりの支援を検討します。

## [内容]

- ・安心して子どもを育てることができる住環境づくりのために、住宅取得に対する情報提供及び支援に向けた方策等を検討します。

1)地域景観と調和した住まい・住環境づくり

## [目的]

- ・八雲町の恵まれた自然環境を活かし、自然の中でゆったりと住むことができる住環境づくりを目指します。

## [内容]

- ・八雲町の豊かな自然を感じられる、住宅と公園・緑が一体となった住環境づくりに向けた方策を検討します。

2)移住・定住促進へ向けた住まい・住環境に関する情報の発信

## [目的]

- ・八雲町への移住・定住を促進するため、情報提供及び相談対応等を行います。

## [内容]

- ・町ホームページ、パンフレット等により、移住・定住を促進するための情報発信を行います。
- ・ワンストップ窓口の継続により、移住希望者に移住・定住に関する情報提供及び相談対応を進めます。
- ・町ホームページにて、町内の不動産情報の提供を継続して行います。また、物件の情報については民間との連携も視野に入れた体制づくりに努め、不動産情報の充実を図ります。

1)住まいの省エネ化、高気密・高断熱化の推進

## [目的]

- ・住まいの省エネルギー化、高気密・高断熱化を推進し、冬は暖かく、良質で暮らしやすい住宅づくりの普及・啓発を進めます。

## [内容]

- ・良質な住宅ストックの形成と住宅分野における省エネルギー化に向けて、北方型住宅や長期優良住宅、改正省エネ基準（改正建築物省エネ法）対応住宅、ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）等の普及・啓発を進めます。
- ・国や北海道などが発行するパンフレット等を活用した情報提供に努めます。

2)建築廃棄物の適正処理・リサイクルの推進に向けた周知と指導

## [目的]

- ・建築廃棄物の分別解体及び再資源化等に関する情報提供・指導等を行い、資源の有効利用を図ります。

## [内容]

- ・建築廃棄物の適正処理の推進と資源の有効利用、及び環境負荷の低減に向け、法制度（建設リサイクル法）に基づき、建物所有者・建設事業者等に対する分別解体・再資源化等に係る情報提供・指導等を実施します。

### 1)住宅の耐震化の向上

#### [目的]

- ・「北海道耐震改修促進計画（平成 28 年 5 月策定）」に基づき、住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い住まいづくりを目指します。

#### [内容]

- ・「北海道耐震改修促進計画（平成 28 年 5 月策定）」に基づいて、耐震性の低い住宅や建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための耐震化に向けた意識啓発と知識普及に努めます。
- ・安心して耐震診断が行える環境づくりとして、住宅の耐震化に係る相談体制の整備や耐震診断に係る情報提供を継続して行います。
- ・住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発、知識の普及として、パンフレットなどを活用し普及啓発資料の配布など情報提供を行います。

※「北海道耐震改修促進計画（平成 28 年 5 月策定）」とは…

北海道では住宅や建築物の耐震化の促進に向けて、耐震診断、改修に係る相談の体制づくりや情報提供の充実など、様々な取り組みを進めることとしており、令和 2 年（2020 年）を目標に住宅や多数の人が利用する一定規模以上の建築物の耐震化率を 95%とする目標を設定しています。また、全ての市町村においても耐震化へ積極的に取り組んでいくことが位置づけられています。

### 2)住宅用火災警報器の設置の推進

#### [目的]

- ・住宅用火災警報器設置の推進に向けた情報提供及び相談対応を行い、誰もが安全・安心に暮らすことができる住まいづくりを目指します。

#### [内容]

- ・町民が火災から、自らを守るための対策・取組を積極的に行っていく環境づくりを進めるため、町民が防災・防火に対して関心を持つよう、情報提供を行います。
- ・誰もが安全・安心に暮らすことができるように、住宅用火災警報器の設置義務化に関する情報発信、相談対応、啓発活動を行い、全ての住宅への火災警報器設置を進めていきます。

### 3)空き家等に対する対策の推進

#### [目的]

- ・「八雲町空家等対策計画」に基づき、町内空家等の発生抑制・活用の促進、及び管理不全な空家等の防止・解消、並びに空家等対策に係る実施体制の整備などを進めます。

#### [内容]

- ・適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となりますが、所有者等の意識や経済的な事情などから空家等の管理を十分に行うことができず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、空家等の状況に応じて、以下の 4 つを柱として空家等対策を推進します。

- ア) 空家等の発生抑制
- イ) 空家等の活用の促進
- ウ) 管理不全な空家等の防止、解消
- エ) 空家等対策に係る実施体制の整備等

---

#### 4)安全な居住環境維持のための施策

##### [目的]

- ・人口減少下においても「居住誘導区域」内の人口密度が維持できるように、計画的に居住誘導を図っていきます。
- ・「八雲町立地適正化計画」に示されている「居住誘導区域」の災害時における被害を最小限にするため、当該計画に基づき、防災に関する各種情報提供・訓練を実施します。

##### [内容]

- ・町有施設である公営住宅等についても、老朽化が激しくなり、建て替えを余儀なくされる物件については、居住誘導区域内への建替えを検討する。
- ・JR～国道5号の範囲で既に避難所として位置付けている八雲中学校における防災拠点機能を維持しつつ、引き続き、防災機能・拠点の強化を推進します。
- ・地域防災計画を基本として、予防対策と情報の事前周知、災害時の情報収集及び伝達を強化します。住民の防災意識の向上に向けては、ハザードマップの継続的な公表・提供や、日常的な行政と町民との連携による訓練活動などの十分な対策を今後も継続します。

[津波]：過去の被害状況や津波ハザードマップ等を参考として、避難場所・経路や防災行政無線など住民への情報伝達手段の整備を図るとともに、住民が迅速な避難行動を取れるよう日頃から避難方法などの防災教育に努めます。

[河川]：浸水想定区域ごとの「洪水ハザードマップ」を作成し、災害への備えとして「事前対策」（非常持出品の準備）から洪水予報等の「災害情報」や「避難情報」（避難準備情報・避難勧告・避難指示）の伝達方法、「災害時の心得」について、町民への周知徹底を推進する。また、八雲町のホームページの防災情報を活用し、洪水ハザードマップの内容や浸水想定区域の周知徹底を図ります。

## 2. 住まい方の将来フレーム

### (1)人口・世帯数推計

ここでは、計画期間の最終年度の令和 12 (2030) 年度、構想期間の最終年度の令和 22 (2040) 年度における人口・世帯数の推計を行います。

#### ①人口推計

本計画における将来人口については、町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「八雲町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略 [平成 27 (2016) 年度策定] /Ⅲ 人口の将来展望」における総人口の独自推計に基づいて設定します。

本計画において目標年度とする令和 12 (2030) 年度及び令和 22 (2040) 年度について、人口ビジョン [Ⅲ. 2. 人口の将来展望 (1) 総人口] で示されている八雲町独自推計値を適用します。

#### ◆八雲町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略による将来人口推計

	平成 22 年 (2010 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 22 年 (2040 年)	令和 32 年 (2050 年)	令和 42 年 (2060 年)
八雲町独自推計	18,895	16,789	15,023	13,516	12,129	10,902

※八雲町独自推計：合計特殊出生率が 2040 年までに人口置換水準（人口を長期的に一定に保てる水準の 2.07）まで上昇し、かつ人口移動がパターン 1 よりも転出減、転入増にシフトすると仮定した推計

#### <人口推計>

令和 12 年 (2030 年)	15,023 人
令和 22 年 (2040 年)	13,516 人 と設定します。

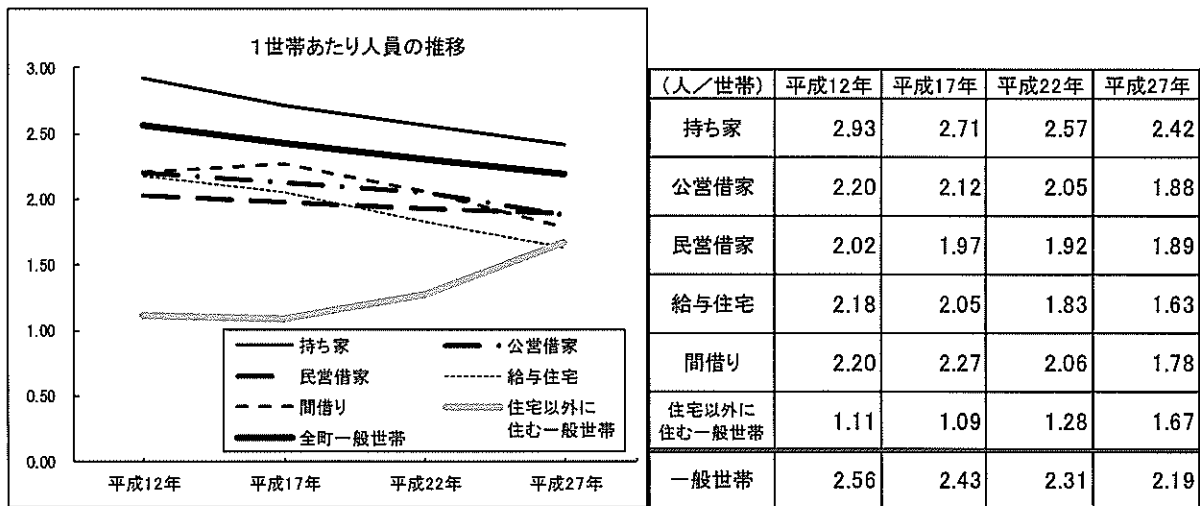
②将来世帯人員推計

平成 27 年（2015）国勢調査の八雲町の世帯人員に、国立社会保障・人口問題研究所公表（平成 31 年（2019 年）推計）の北海道における平均世帯人員（一般世帯）の推移推計から算定される変化率を適用して、令和 11（2029）年度及び令和 21（2039）年度の八雲町の世帯人員推計とします。

◆北海道の平均世帯人員の推移（国立社会保障・人口問題研究所、平成 31 年推計）

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
北海道	2.21	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93

◆八雲町の平均世帯人員の推移（各年国勢調査）



◆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、八雲町の世帯人員推計

	年	八雲町における平均世帯人員	北海道における平均世帯人員の推計値	北海道の平均世帯人員推計値の直近5年間または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 22 (2010)	2.31	—	—
	平成 27 (2015)	2.19	2.13	$(2.13 - 2.01) / 10 = 0.012$
推計値	令和 7 (2025)	$2.19 - (0.012 \times 10) = 2.07$	2.01	$(2.01 - 1.97) / 5 = 0.008$
	令和 12 (2030)	$2.07 - (0.008 \times 5) = 2.03$	1.97	$(1.97 - 1.95) / 5 = 0.004$
	令和 17 (2035)	$2.03 - (0.004 \times 5) = 2.01$	1.95	$(1.95 - 1.93) / 5 = 0.004$
	令和 22 (2040)	$2.01 - (0.004 \times 5) = 1.99$	1.93	



---

③ 世帯数推計

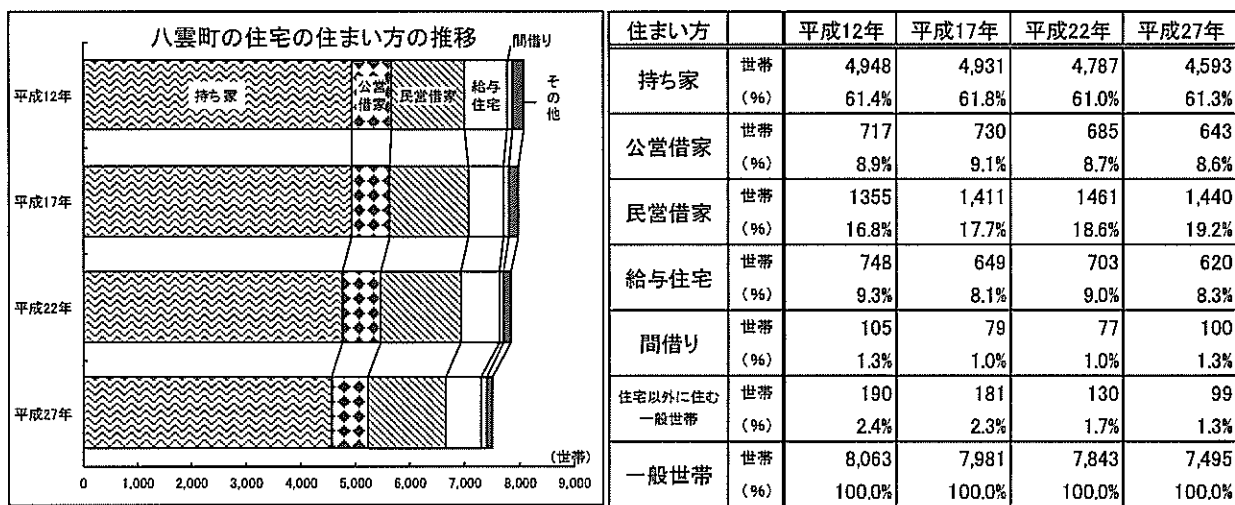
平成 27 (2015) 年度八雲町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略に基づく人口推計と国立社会保障・人口問題研究所の北海道の推計値に基づく、八雲町の世帯人員推計から、将来の世帯数を推計します。

年	八雲町人口ビジョン・ 総合戦略による人口推計	÷	北海道の世帯人員推計に よる八雲町の世帯人員推計	=	世帯数推計
令和 12 年 (2030 年)	15,023 人	÷	2.03 人/世帯	=	7,400 世帯
令和 22 年 (2040 年)	13,516 人	÷	1.99 人/世帯	=	6,791 世帯

## (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は各年ばらつきがありますが、61%台で推移しています。
- ・公営借家に居住する世帯は、8～9%台で推移し、平成17年から微減傾向にあります。
- ・民営借家については増加傾向にあります。
- ・給与住宅及び間借り世帯はどちらも調査年によってばらつきがあり、給与住宅については8～9%台で推移し、間借りについては1.0～1.3%で推移しています。
- ・住宅以外に住む一般世帯は減少傾向にあります。



(各年 国勢調査)

### ②住宅フレームの設定

国勢調査による住まい方の推移に基づき、令和12年及び令和22年の住宅フレームを設定します。

#### ・持ち家

各年、構成比の増減にはばらつきがありますが、61%台で推移しています。平成22年から平成27年の増加を考慮し、令和12年までは、平成27年の構成比から5年ごとに0.1%ずつ増加すると想定します。令和22年は令和12年の構成比61.6%を維持すると想定します。

#### ・公営借家

平成17年から減少傾向にあり、今後も減少することが予想されます。平成17年から平成22年の増減率(-0.4%)、及び平成22年から平成27年の増減率(-0.1%)の平均値(-0.25%)程度で推移していくと想定します。令和22年の構成比は、令和12年の構成比7.84%を維持すると想定します。

#### ・民営借家

増加傾向にあり、今後も増加することが予想されるため、直近の平成27年の構成比19.2%から、5年ごとに0.3%ずつ増加すると想定します。

#### ・給与住宅

調査年によって割合にばらつきがありますが、平成22年から平成27年に構成比が減少しています。平成27年の減少を考慮し、令和12年及び令和22年の構成比は、直近の平成27年の構成比8.3%から、5年ごとに0.05%ずつ減少すると想定します。

#### ・間借り

調査年によって割合にばらつきがありますが、各年1.0～1.3%で推移しています。令和12年の構成比は平成27年の構成比1.3%で推移し、令和22年は1.0%に減少すると想定し、設定します。

#### ・その他

減少傾向にあります。今後も減少傾向で推移すると仮定し、令和12年及び令和22年の構成比は、平成27年の構成比1.3%から、5年ごとに0.1%ずつ減少すると想定します。

● 住宅フレームの設定

← 国勢調査実績値 →

		H12年	H17年	H22年	H27年
一般世帯	世帯数	8,063	7,981	7,843	7,495
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

持ち家	世帯数	4,948	4,931	4,787	4,593
	構成比	61.4%	61.8%	61.0%	61.3%
公営借家	世帯数	717	730	685	643
	構成比	8.9%	9.1%	8.7%	8.6%
民営借家	世帯数	1,355	1,411	1,461	1,440
	構成比	16.8%	17.7%	18.6%	19.2%
給与住宅	世帯数	748	649	703	620
	構成比	9.3%	8.1%	9.0%	8.3%
間借り	世帯数	105	79	77	100
	構成比	1.3%	1.0%	1.0%	1.3%
住宅以外に住む 一般世帯	世帯数	190	181	130	99
	構成比	2.4%	2.3%	1.7%	1.3%
一般世帯	世帯数	8,063	7,981	7,843	7,495
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

住宅フレーム

R12年	R22年
7,400	6,791
100.0%	100.0%

4,558	4,183
61.6%	61.6%
580	532
7.8%	7.8%
1,489	1,407
20.1%	20.7%
603	547
8.2%	8.1%
96	68
1.3%	1.0%
74	54
1.0%	0.8%
7,400	6,791
100.0%	100.0%



# 公営住宅等長寿命化計画



I 公営住宅等の概況

1. 八雲町の公営住宅等の概況

(1) 管理状況

八雲町では、公営住宅21団地108棟593戸、特公賃住宅1団地1棟8戸、改良住宅1団地7棟40戸、町単費住宅3団地10棟16戸、合計26団地126棟657団地が管理されています。

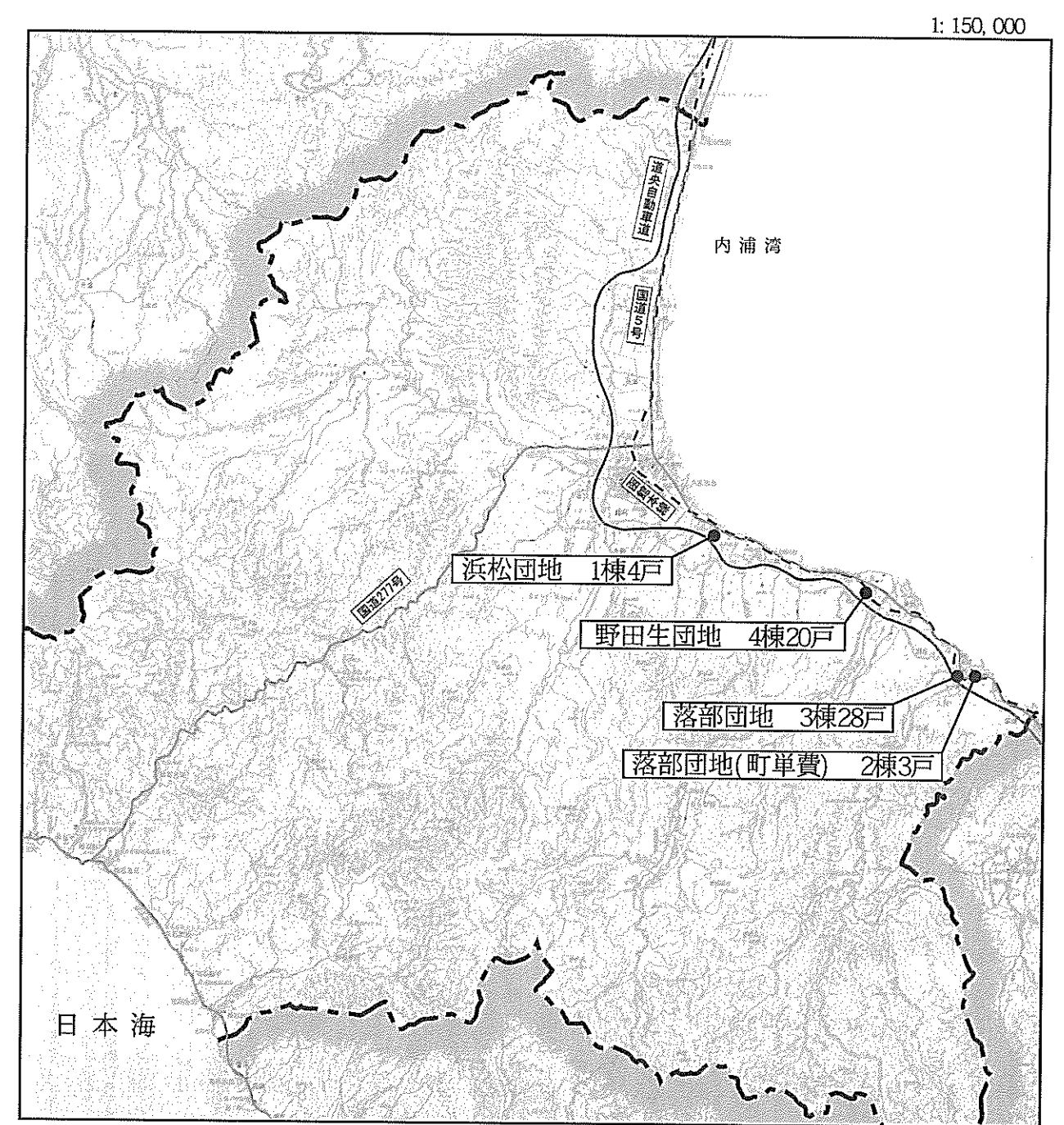
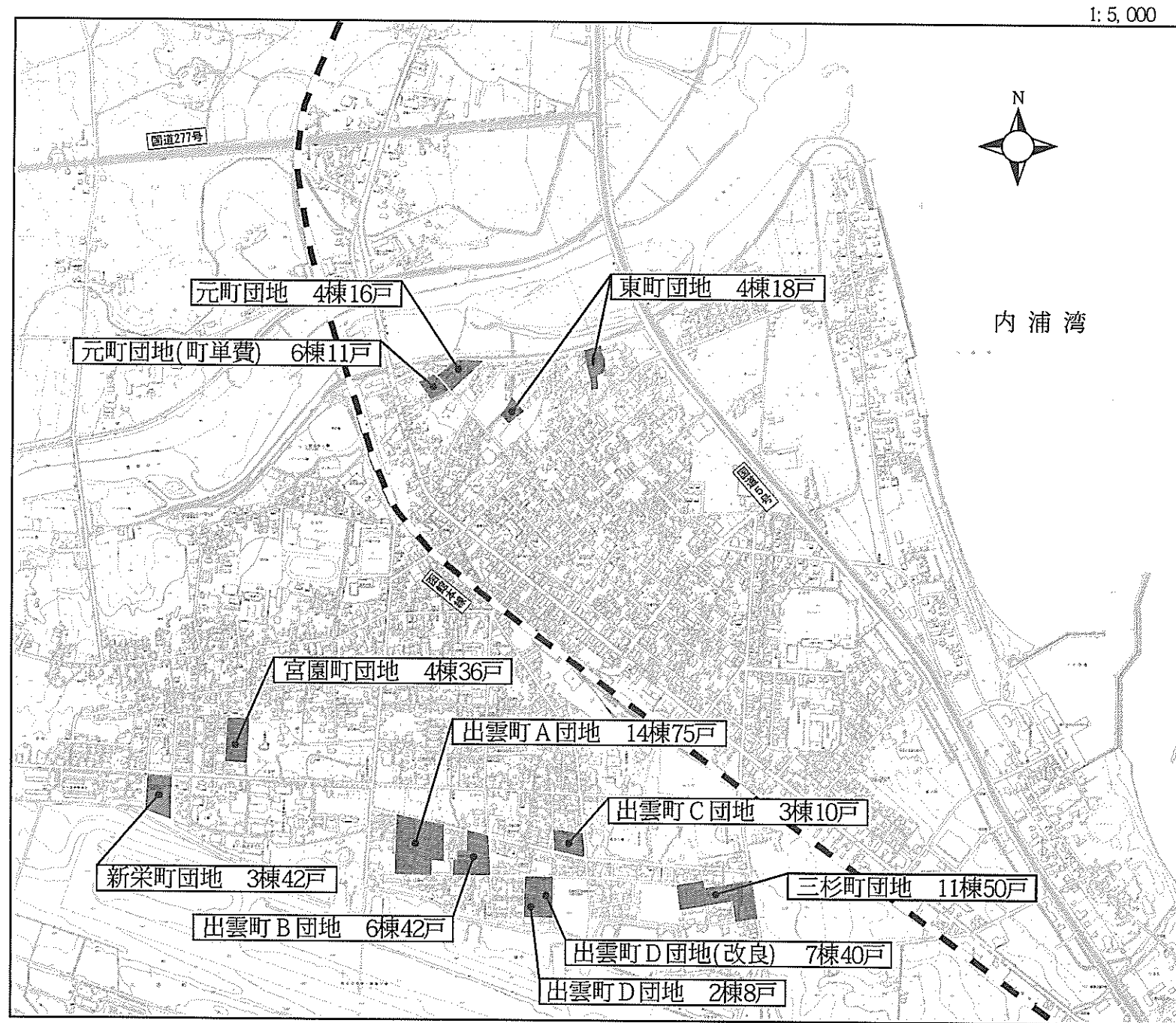
令和2年3月末日現在

地区	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	町単費	改良	木造	簡平	簡二	準耐	耐二	中耐	S39以前	S40～	S50～	S60～	H2～	H12～	H22～	H27～							
八雲地域	Y1	宮園町団地	4	36	36						36																		
	Y2	出雲町A団地	14	75	75					20	45		10											33	12		10		20
	Y3	出雲町B団地	6	42	42							12	30											12		30			
	Y4	出雲町C団地	3	10	10					10																			10
	Y5	出雲町D団地	2	8	8							8												8					
	Y6	三杉町団地	11	50	50							16	34										16		30	4			
	Y7	元町団地	4	16	16							16												16					
	Y8	東町団地	4	18	18								18												18				
	Y9	浜松団地	1	4	4								4												4				
	Y10	野田生団地	4	20	20								20												20				
	Y11	落部団地	3	28	28								4	24											4			24	
	Y12	新栄町団地	3	42	42																						42		
小計			59	349	349					10	20	40	173	30	34	42						16	24	121	34	90	34	0	30
熊石地域	K1	関内団地	3	12	12							8		4									8				4		
	K2	鳴神団地	2	10	10								10													10			
	K3	雲石団地	7	64	64										60									4			60		
	K4	根崎団地	6	28	28								28												24	4			
	K5	平団地	7	30	30								24	6										4	20	6			
	K6	鮎川団地	2	8	8								8										4	4					
	K7	泊川団地	5	20	20								12	4	4									8	8		4		
	K8	相沼団地	3	12	12									12											8	4			
	K9	折戸団地	14	60	60								28	8	24									20	12	4		24	
小計			49	244	244					0	0	80	72	8	24	60						4	44	76	28	68	24	0	0
公営住宅 合計			108	593	593					10	20	120	245	38	58	102						20	68	197	62	158	58	0	30
熊石	K10	平団地(特公賃)	1	8		8								8													8		
特公賃住宅 合計			1	8	0	8				0	0	0	0	0	8	0						0	0	0	0	0	8	0	0
八雲地域	Y13	出雲町D団地(改良)	7	40				40				40											40						
	Y14	元町団地(町単費)	6	11				11				11												11					
	Y15	落部団地(町単費)	2	3				3				3												3					
熊石	K11	相沼団地(町単費)	2	2				2				2													2				
町単費・改良住宅 合計			17	56			16	40		0	0	16	40									0	54	2	0	0	0	0	0
総計			126	657	593	8	16	40		10	20	136	285	38	66	102						20	122	199	62	158	66	0	30



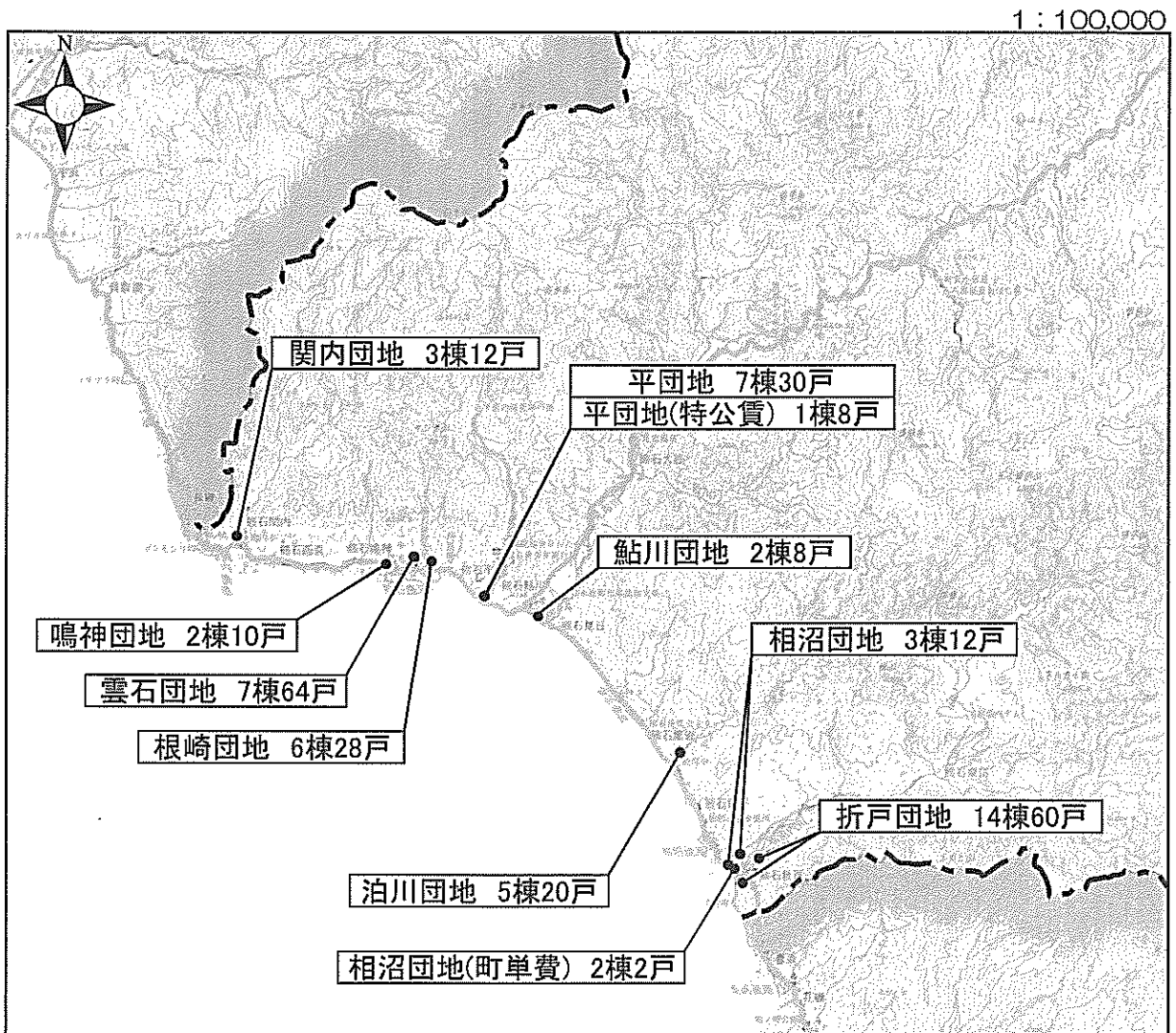


(2) 公営住宅等の分布状況  
 ① 八雲地域





② 熊石地域





(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 準耐火	70年	35年
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・特公賃住宅における耐用年限経過状況(各団地の上段は1/2経過戸数、下段は全経過戸数)

八雲町の公営住宅及び特公賃住宅における耐用年限経過状況は、以下に示す通りです。令和2年3月末日現在、公営住宅・特公賃住宅の耐用年限経過状況は、耐用年限全経過した住戸が120戸(20.0%)、耐用年限の1/2を経過している住戸が403戸(67.1%)となっています。

地区	団地名	建設年度								管理戸数	耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過	従前計画 計画期間	本計画の構想期間																						備考									
		S30	S40	S50	S60	H2	H12	H22	R1					本計画の計画期間																															
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8					R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22																		
八雲地域	Y1 宮園町団地				S62,63 (簡二)	H2,3 (簡二)				36	1/2経過	36	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22											
	Y2 出雲町A団地			S55,56,58,59,60,61 (簡二)		H19 (耐二)	H28,29 (木造)			75	1/2経過	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	55	65	65	65	65	65	65	65	65	R24に100%											
	Y3 出雲町B団地			S51 (簡二)		H5,6,7 (準耐)				42	1/2経過	42			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	22	32	42													
	Y4 出雲町C団地							R1 (木造)		10	1/2経過	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R31に100%										
	Y5 出雲町D団地		S42 (簡平)							8	1/2経過	8																																	
	Y6 三杉町団地	S36,39 (簡平)		S50,51,54 (簡二)	S61 (簡二)					50	1/2経過	50	16	34	40	40	40	46	46	46	46	46	46	46	46	50																			
	Y7 元町団地		S46 (簡平)							16	1/2経過	16																																	
	Y8 東町団地			S52~53 (簡二)						18	1/2経過	18	0	0	0	12	18																												
	Y9 浜松団地			S54 (簡二)						4	1/2経過	4	0	0	0	0	4																												
	Y10 野田生団地			S52~54 (簡二)						20	1/2経過	20	0	0	0	8	14	20																											
	Y11 落部団地			S53 (簡二)			H12,13 (耐二)			28	1/2経過	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	14	28					R53に100%										
	Y12 新栄町団地						H10,11 (中耐)			42	1/2経過	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	42							R51に100%										
八雲地域 小計										349	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	253	263	277	315	353	367	367	367	367	243													
熊石地域	K1 関内団地		S47 (簡平)			H7 (準耐)			12	1/2経過	12	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8												
	K2 鳴神団地				S60~61 (簡二)				10	1/2経過	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	10																				
	K3 雲石団地			S57 (簡二)		H4~9 (中耐)			64	1/2経過	4	4	4	4	4	4	4	4	14	24	34	44	54	64										R49に100%											
	K4 根崎団地			S54~58 (簡二)	S63 (簡二)				28	1/2経過	28	0	0	0	0	0	4	8	12	18	24	24	24	24	24	24	24	28																	
	K5 平団地		S42 (簡平)	S51,53 (簡平)	S62 (簡二)				30	1/2経過	30	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	30																			
	K6 鮎川団地	S35 (簡平)	S41 (簡平)						8	1/2経過	8																																		
	K7 泊川団地	S34 (簡平)	S45 (簡平)	S51,55 (簡平、簡二)		H7 (準耐)			20	1/2経過	20	12	12	12	12	12	12	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16												
	K8 相沼団地			S54,56 (簡二)	S60 (簡二)				12	1/2経過	12	0	0	0	0	0	4	4	8	8	8	8	8	12																					
	K9 折戸団地		S45,47 (簡平)	S51,55 (簡平、簡二)	H1 (中耐)		H12~15		60	1/2経過	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	44	48	56	60													
熊石地域 小計										244	160	160	160	160	160	160	160	160	170	180	190	200	210	220	220	220	228	232	240	244	244	244													
熊石	K10 平団地(特公賃)					H13 (耐二)			8	1/2経過	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R18に100%												
特公賃 小計										8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計										601	403	403	403	403	403	403	403	403	413	423	433	443	463	483	497	535	581	607	615	619	619	619	619												



● 町単費住宅・改良住宅における耐用年限経過状況(各団地の上段は1/2経過戸数、下段は全経過戸数)

八雲町の改良住宅及び町単費住宅における耐用年限経過状況は、以下に示す通りです。令和2年3月末日現在、町単費住宅・改良住宅の耐用年限経過状況は、耐用年限全経過した住戸が56戸（100.0%）となっています。

地区	団地名	建設年度							管理戸数	耐用年限 1/2経過	耐用年限 全経過	R1	R2	構想期間														備考	
		S30	S40	S50	S60	H2	H12	H22						R1	計画期間														
															R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		R16
八雲	Y13 出雲町D団地(改良)			S40~42 (簡二)					40	1/2経過 40																			
	Y14 元町団地(町単費)			S44,45 (簡平)					11	1/2経過 11																			
	Y15 落部団地(町単費)			S42,43 (簡平)					3	1/2経過 3																			
熊石	K11 相沼団地(町単費)			S50 (簡平)					2	1/2経過 2																			
町単費・改良 小計									56	1/2経過 56																			
										全経過 56																			





(4)公営住宅等の居住水準状況

① 公営住宅および特公賃住宅の居住水準の状況

令和2年3月末日現在

地区	番号	団地名	管理戸数	最低居住水準※1		水洗化整備率		浴室設置率		高齢化対応※2							
										未整備		満たす		準じる		3力所給湯設置率	
八雲地域	Y1	宮園町団地	36	36	100.0%	36	100.0%	36	100.0%	26	72.2%		0.0%	10	27.8%	0	0.0%
	Y2	出雲町A団地	75	75	100.0%	75	100.0%	75	100.0%	45	60.0%	30	40.0%		0.0%	30	40.0%
	Y3	出雲町B団地	42	42	100.0%	42	100.0%	42	100.0%	12	28.6%	30	71.4%		0.0%	20	47.6%
	Y4	出雲町C団地	10	10	100.0%	10	100.0%	10	100.0%		0.0%	10	100.0%		0.0%	0	0.0%
	Y5	出雲町D団地	8	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y6	三杉町団地	50	42	84.0%	50	100.0%	34	68.0%	50	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y7	元町団地	16	16	100.0%	16	100.0%	16	100.0%	16	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y8	東町団地	18	18	100.0%	18	100.0%	18	100.0%	18	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y9	浜松団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y10	野田生団地	20	20	100.0%	20	100.0%	20	100.0%	20	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y11	落部団地	28	28	100.0%	28	100.0%	28	100.0%	4	14.3%	24	85.7%		0.0%	24	85.7%
	Y12	新栄町団地	42	42	100.0%	42	100.0%	42	100.0%		0.0%	42	100.0%		0.0%	42	100.0%
小計			349	341	97.7%	349	100.0%	325	93.1%	203	58.2%	136	39.0%	10	2.9%	116	33.2%
熊石地域	K1	関内団地	12	12	100.0%	4	33.3%	12	100.0%	12	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K2	鳴神団地	10	10	100.0%	10	100.0%	10	100.0%	10	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K3	雲石団地	64	64	100.0%	64	100.0%	64	100.0%	4	6.3%	10	15.6%	50	78.1%	60	93.8%
	K4	根崎団地	28	28	100.0%	28	100.0%	28	100.0%	28	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K5	平団地	30	30	100.0%	30	100.0%	26	86.7%	30	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K6	鮎川団地	8	4	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K7	泊川団地	20	20	100.0%	20	100.0%	12	60.0%	16	80.0%		0.0%	4	20.0%	0	0.0%
	K8	相沼団地	12	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	K9	折戸団地	60	60	100.0%	60	100.0%	40	66.7%	36	60.0%	24	40.0%		0.0%	24	40.0%
小計			244	240	98.4%	228	93.4%	204	83.6%	156	63.9%	34	13.9%	54	22.1%	84	34.4%
公営住宅 合計			593	581	98.0%	577	97.3%	529	89.2%	359	60.5%	170	28.7%	64	10.8%	200	33.7%
熊石	K10	平団地(特公賃)	8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%		0.0%	8	100.0%		0.0%	8	100.0%
特公賃住宅 合計			8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	8	100.0%	0	0.0%	8	100.0%
総計			601	589	98.0%	585	97.3%	537	89.4%	359	59.7%	178	29.6%	64	10.6%	208	34.6%

※1最低居住水準未満率 北海道住生活基本計画(P28)における最低居住水準  
 ・単身者 … 25㎡  
 ・2人以上世帯 … 10㎡×世帯人数+10㎡

※2高齢化対応 高齢化対応基準に準じる: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  
 高齢化対応基準を満たす: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

② 町単費住宅および改良住宅の居住水準の状況

令和元年8月末日現在

地区	番号	団地名	管理戸数	最低居住水準率 ※1		水洗化整備率		浴室設置率		高齢化対応 ※2							
										未整備		満たす		準じる		3カ所給湯設置率	
八雲地域	Y13	出雲町D団地	40	40	100.0%	40	100.0%	0	0.0%	40	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y14	元町団地	11	11	100.0%	11	100.0%	11	100.0%	11	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
	Y15	落部団地	3	3	100.0%	3	100.0%	3	100.0%	3	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
熊石	K11	相沼団地	2	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
町単費・改良住宅 合計			56	56	100.0%	56	100.0%	16	28.6%	56	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%

※1最低居住水準未満率 北海道住生活基本計画(P28)における最低居住水準

・単身者 … 25㎡

・2人以上世帯 … 10㎡×世帯人数+10㎡

※2高齢化対応

高齢化対応基準に準じる: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

高齢化対応基準を満たす: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

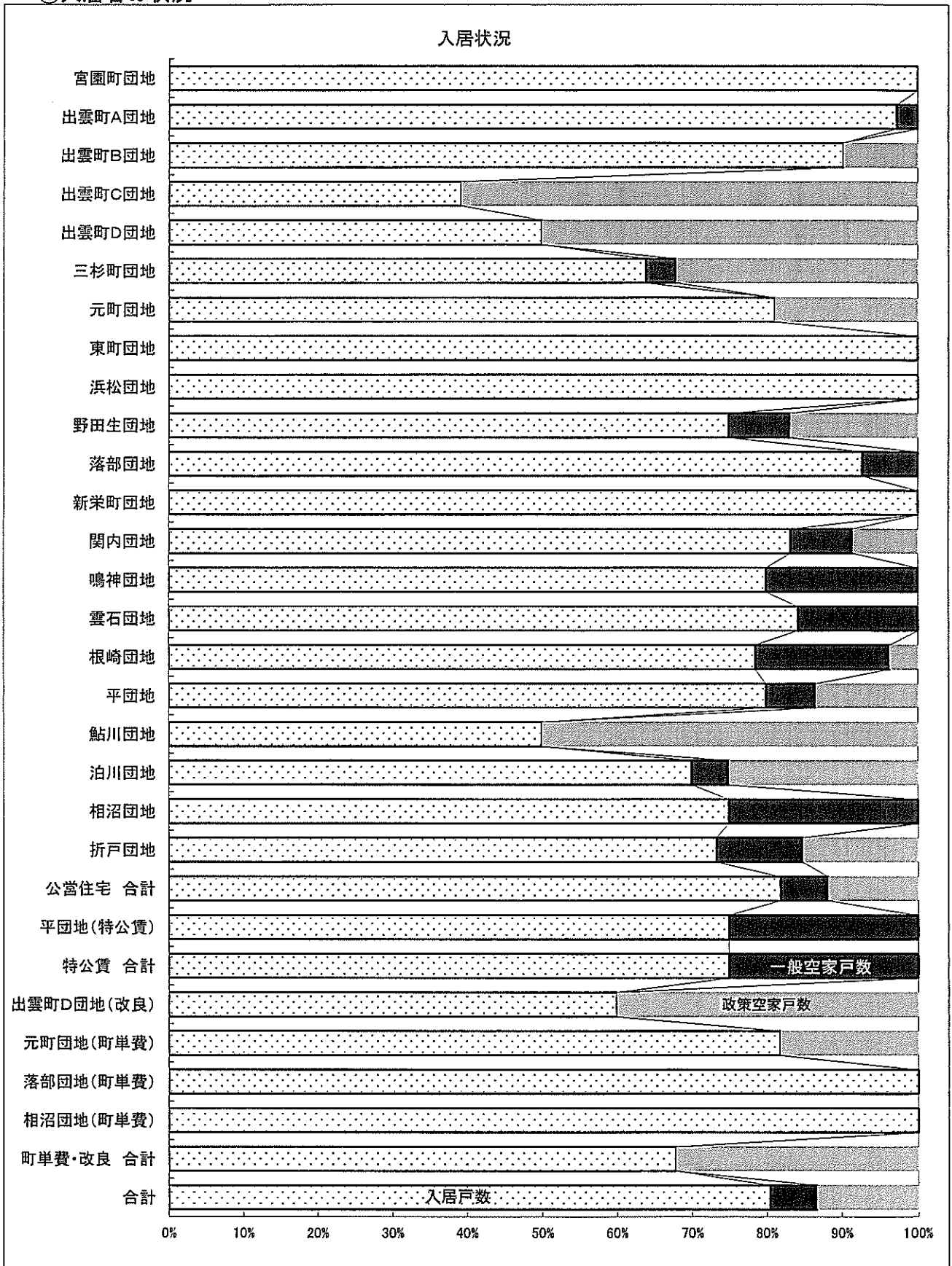
(5) 団地別応募状況

地域名	団地名	年間の総件数(件)	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
八雲地域	元町団地	公募	2	1			3
		応募	4	3			7
		倍率	2.0	3.0			2.3
	東町団地	公募	1	1	1		3
		応募	0	1	1		2
		倍率	0.0	1.0	1.0		0.7
	三杉町団地	公募	1			1	2
		応募	2			1	3
		倍率	2.0			1.0	1.5
	出雲町A団地	公募	3	2	4	3	12
		応募	10	4	13	6	33
		倍率	3.3	2.0	3.3	2.0	2.8
出雲町B団地	公募	2	1		2	5	
	応募	15	4		9	28	
	倍率	7.5	4.0		4.5	5.6	
宮園町団地	公募	1		2		3	
	応募	4		3		7	
	倍率	4.0		1.5	0.0	2.3	
新栄町団地	公募	4	4	1	5	14	
	応募	27	18	3	18	66	
	倍率	6.8	4.5	3.0	3.6	4.7	
浜松団地	公募	1	1			1	
	応募	1	1			1	
	倍率		1.0			1.0	
野田生団地	公募	2	3	1	2	8	
	応募	3	2	0	1	6	
	倍率	1.5	0.7	0.0	0.5	0.8	
落部団地	公募	1	4	3	4	12	
	応募	1	6	4	2	13	
	倍率	1.0	1.5	1.3	0.5	1.1	
熊石地域	関内団地	公募	5	7			12
		応募	0	1			1
		倍率	0.0	0.1			0.1
	鳴神団地	公募	4	12	5	5	26
		応募	0	1	1	0	2
		倍率	0.0	0.1	0.2	0.0	0.1
	雲石団地	公募	62	89	76	24	251
		応募	3	7	9	4	23
		倍率	0.0	0.1	0.1	0.2	0.1
	根崎団地	公募	40	31	49	43	163
		応募	1	1	0	0	2
		倍率	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平団地	公募	10	12	10	12	44	
	応募	1	0	1	0	2	
	倍率	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	
鮎川団地	公募					0	
	応募					0	
	倍率					0.0	
泊川団地	公募	4	3	17	12	36	
	応募	1	0	1	0	2	
	倍率	0.3	0.0	0.1	0.0	0.1	
相沼団地	公募		7	2	21	30	
	応募		0	2	1	3	
	倍率		0.0	1.0	0.0	0.1	
折戸団地	公募	35	28	28	51	142	
	応募	2	1	4	2	9	
	倍率	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	
平団地(特公賃)	公募	7			18	25	
	応募	1			2	3	
	倍率	0.1			0.1	0.1	
相沼団地(町単費)	公募			1	1	2	
	応募			1	1	2	
	倍率			1.0	1.0	1.0	

## 2. 公営住宅等入居者の概況

### (1) 公営住宅等

#### ① 入居者の状況

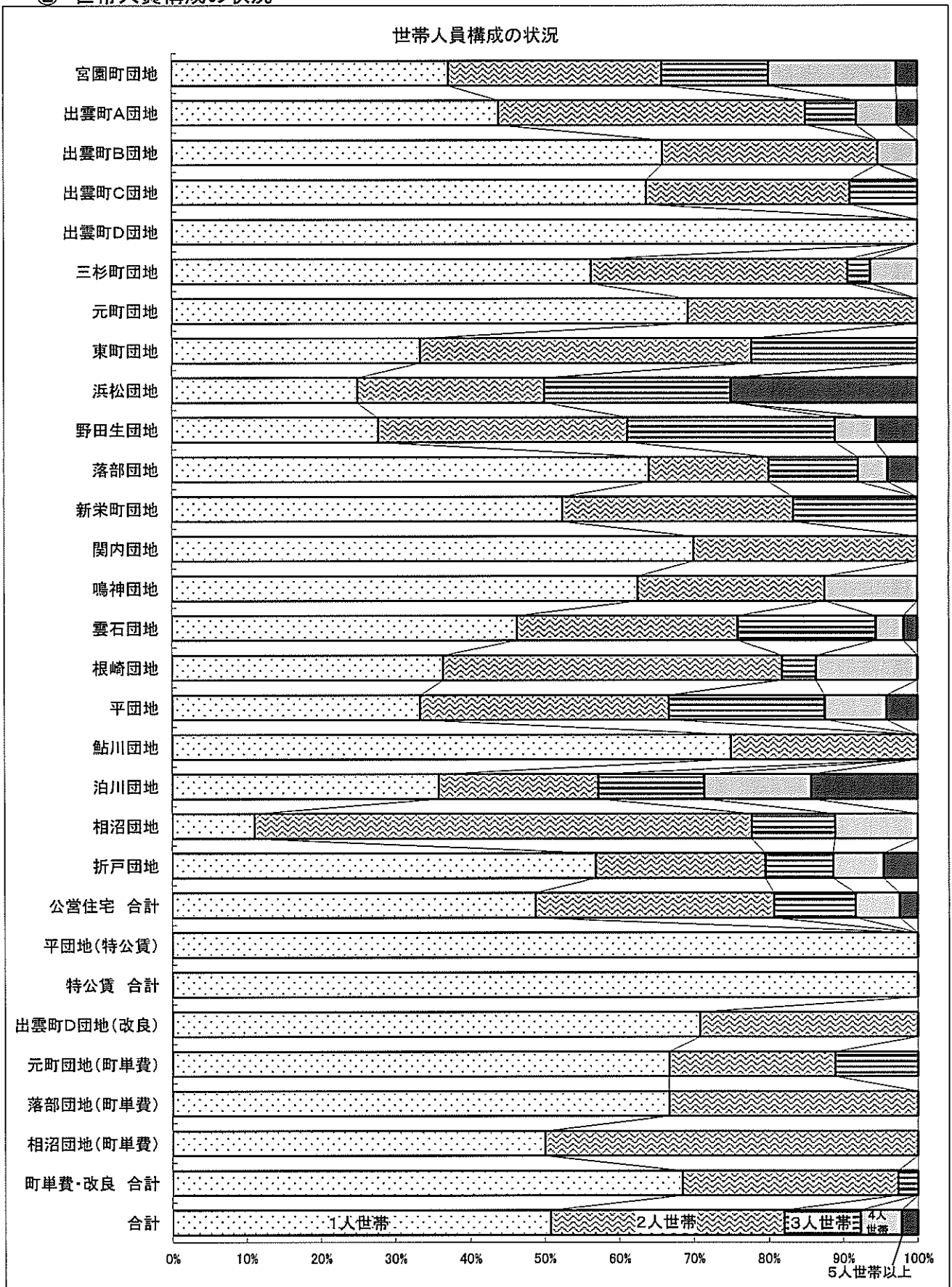


団地名	管理戸数	入居戸数		一般空家戸数		政策空家戸数	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
宮園町団地	36	35	97.2%	1	2.8%	0	0.0%
出雲町A団地	75	73	97.3%	2	2.7%	0	0.0%
出雲町B団地	42	38	90.5%	0	0.0%	4	9.5%
出雲町C団地	28	11	39.3%	0	0.0%	17	60.7%
出雲町D団地	8	4	50.0%	0	0.0%	4	50.0%
三杉町団地	50	32	64.0%	2	4.0%	16	32.0%
元町団地	16	13	81.2%	0	0.0%	3	18.8%
東町団地	18	18	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
浜松団地	4	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
野田生団地	24	18	75.0%	2	8.3%	4	16.7%
落部団地	28	25	89.3%	3	10.7%	0	0.0%
新栄町団地	42	42	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
関内団地	12	10	83.4%	1	8.3%	1	8.3%
鳴神団地	10	8	80.0%	2	20.0%	0	0.0%
雲石団地	64	54	84.4%	10	15.6%	0	0.0%
根崎団地	28	22	78.5%	5	17.9%	1	3.6%
平団地	30	24	80.0%	2	6.7%	4	13.3%
鮎川団地	8	4	50.0%	0	0.0%	4	50.0%
泊川団地	20	14	70.0%	1	5.0%	5	25.0%
相沼団地	12	9	75.0%	3	25.0%	0	0.0%
折戸団地	60	44	73.3%	7	11.7%	9	15.0%
公営住宅 合計	615	502	81.6%	41	6.7%	72	11.7%
平団地(特公賃)	8	6	75.0%	2	25.0%	0	0.0%
特公賃 合計	8	6	75.0%	2	25.0%	0	0.0%
出雲町D団地(改良)	40	24	60.0%	0	0.0%	16	40.0%
元町団地(町単費)	11	9	81.8%	0	0.0%	2	18.2%
落部団地(町単費)	3	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
相沼団地(町単費)	2	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
町単費・改良 合計	56	38	67.9%	0	0.0%	18	32.1%
合計	679	546	80.4%	43	6.3%	90	13.2%

令和元年8月30日現在

※出雲町C団地・R1棟の10戸については、建設中で未入居のため対象外  
 ※出雲町C団地(28戸)、野田生団地(4戸)のR1除却分の戸数、政策空家戸数を含む

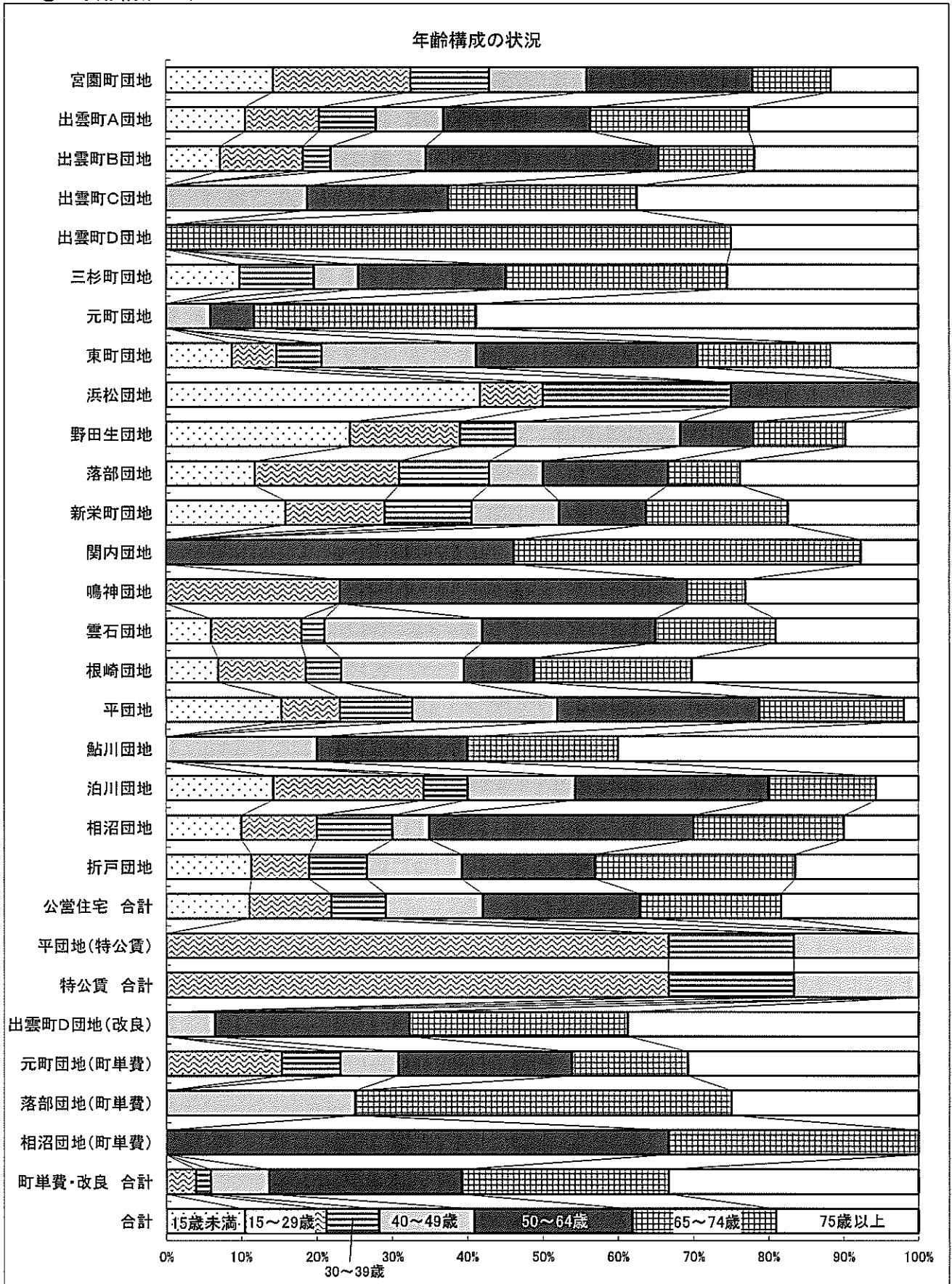
② 世帯人員構成の状況



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
宮園町団地	13	37.1%	10	28.6%	5	14.3%	6	17.1%	1	2.9%	35
出雲町A団地	32	43.8%	30	41.1%	5	6.8%	4	5.5%	2	2.7%	73
出雲町B団地	25	65.8%	11	28.9%	0	0.0%	2	5.3%	0	0.0%	38
出雲町C団地	7	63.6%	3	27.3%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	11
出雲町D団地	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
三杉町団地	18	56.2%	11	34.4%	1	3.1%	2	6.3%	0	0.0%	32
元町団地	9	69.2%	4	30.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	13
東町団地	6	33.3%	8	44.5%	4	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	18
浜松団地	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4
野田生団地	5	27.8%	6	33.4%	5	27.8%	1	5.5%	1	5.5%	18
落部団地	16	64.0%	4	16.0%	3	12.0%	1	4.0%	1	4.0%	25
新栄町団地	22	52.4%	13	30.9%	7	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	42
関内団地	7	70.0%	3	30.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
鳴神団地	5	62.5%	2	25.0%	0	0.0%	1	12.5%	0	0.0%	8
雲石団地	25	46.3%	16	29.6%	10	18.5%	2	3.7%	1	1.9%	54
根崎団地	8	36.4%	10	45.5%	1	4.5%	3	13.6%	0	0.0%	22
平団地	8	33.3%	8	33.3%	5	20.9%	2	8.4%	1	4.1%	24
鮎川団地	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
泊川団地	5	35.7%	3	21.4%	2	14.3%	2	14.3%	2	14.3%	14
相沼団地	1	11.1%	6	66.7%	1	11.1%	1	11.1%	0	0.0%	9
折戸団地	25	56.8%	10	22.7%	4	9.1%	3	6.8%	2	4.6%	44
公営住宅 合計	245	48.8%	160	31.9%	55	10.9%	30	6.0%	12	2.4%	502
平団地(特公賃)	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
特公賃 合計	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
出雲町D団地(改良)	17	70.8%	7	29.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	24
元町団地(町単費)	6	66.7%	2	22.2%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	9
落部団地(町単費)	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
相沼団地(町単費)	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
町単費・改良 合計	26	68.4%	11	28.9%	1	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	38
合計	277	50.7%	171	31.3%	56	10.3%	30	5.5%	12	2.2%	546

令和元年8月30日現在

③ 年齢構成の状況

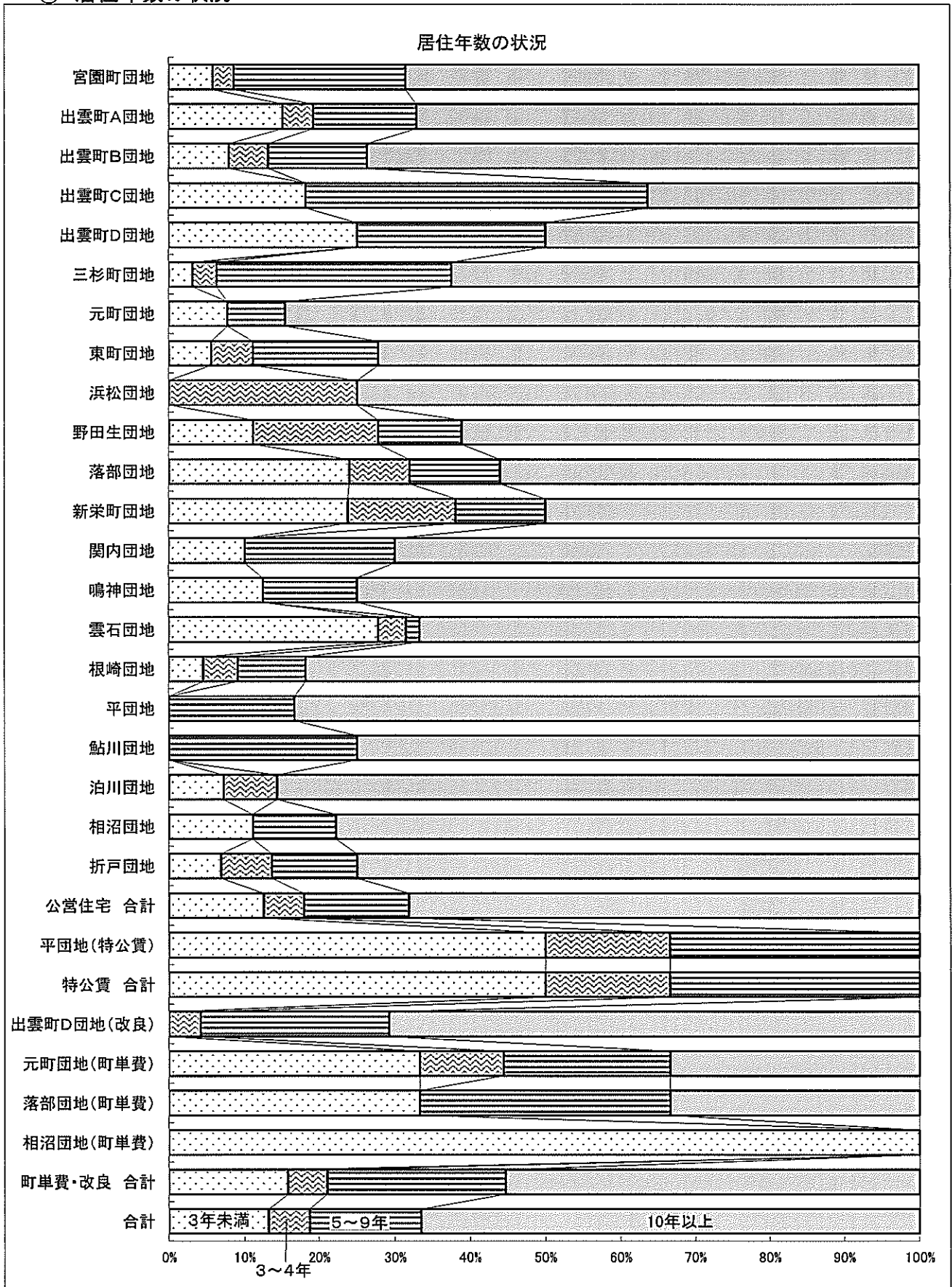




団地名	15歳未満		15～29歳		30～39歳		40～49歳		50～64歳		65～74歳		75歳以上		計
宮園町団地	11	14.3%	14	18.2%	8	10.4%	10	13.0%	17	22.0%	8	10.4%	9	11.7%	77
出雲町A団地	14	10.5%	13	9.8%	10	7.5%	12	9.0%	26	19.5%	28	21.1%	30	22.6%	133
出雲町B団地	4	7.3%	6	10.9%	2	3.7%	7	12.7%	17	30.9%	7	12.7%	12	21.8%	55
出雲町C団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	18.7%	3	18.8%	4	25.0%	6	37.5%	16
出雲町D団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	4
三杉町団地	5	9.8%	0	0.0%	5	9.8%	3	5.9%	10	19.6%	15	29.4%	13	25.5%	51
元町団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.9%	1	5.9%	5	29.4%	10	58.8%	17
東町団地	3	8.8%	2	5.9%	2	5.9%	7	20.6%	10	29.4%	6	17.6%	4	11.8%	34
浜松団地	5	41.7%	1	8.3%	3	25.0%	0	0.0%	3	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
野田生団地	10	24.4%	6	14.6%	3	7.3%	9	21.9%	4	9.8%	5	12.2%	4	9.8%	41
落部団地	5	11.9%	8	19.1%	5	11.9%	3	7.1%	7	16.7%	4	9.5%	10	23.8%	42
新栄町団地	11	15.9%	9	13.1%	8	11.6%	8	11.6%	8	11.6%	13	18.8%	12	17.4%	69
関内団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	46.2%	6	46.2%	1	7.6%	13
鳴神団地	0	0.0%	3	23.1%	0	0.0%	0	0.0%	6	46.1%	1	7.7%	3	23.1%	13
雲石団地	6	6.0%	12	12.0%	3	3.0%	21	21.0%	23	23.0%	16	16.0%	19	19.0%	100
根崎団地	3	7.0%	5	11.6%	2	4.7%	7	16.3%	4	9.3%	9	20.9%	13	30.2%	43
平団地	8	15.4%	4	7.7%	5	9.6%	10	19.3%	14	26.9%	10	19.2%	1	1.9%	52
鮎川団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	2	40.0%	5
泊川団地	5	14.3%	7	20.0%	2	5.7%	5	14.3%	9	25.7%	5	14.3%	2	5.7%	35
相沼団地	2	10.0%	2	10.0%	2	10.0%	1	5.0%	7	35.0%	4	20.0%	2	10.0%	20
折戸団地	9	11.4%	6	7.6%	6	7.6%	10	12.7%	14	17.7%	21	26.6%	13	16.4%	79
公営住宅 合計	101	11.1%	98	10.8%	66	7.2%	118	13.0%	190	20.9%	171	18.8%	167	18.3%	911
平団地(特公賃)	0	0.0%	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
特公賃 合計	0	0.0%	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
出雲町D団地(改良)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	6.5%	8	25.8%	9	29.0%	12	38.7%	31
元町団地(町単費)	0	0.0%	2	15.4%	1	7.7%	1	7.7%	3	23.1%	2	15.4%	4	30.7%	13
落部団地(町単費)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	2	50.0%	1	25.0%	4
相沼団地(町単費)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
町単費・改良 合計	0	0.0%	2	3.9%	1	2.0%	4	7.8%	13	25.5%	14	27.5%	17	33.3%	51
合計	101	10.4%	104	10.7%	68	7.0%	123	12.7%	203	21.0%	185	19.1%	184	19.0%	968

令和元年8月30日現在

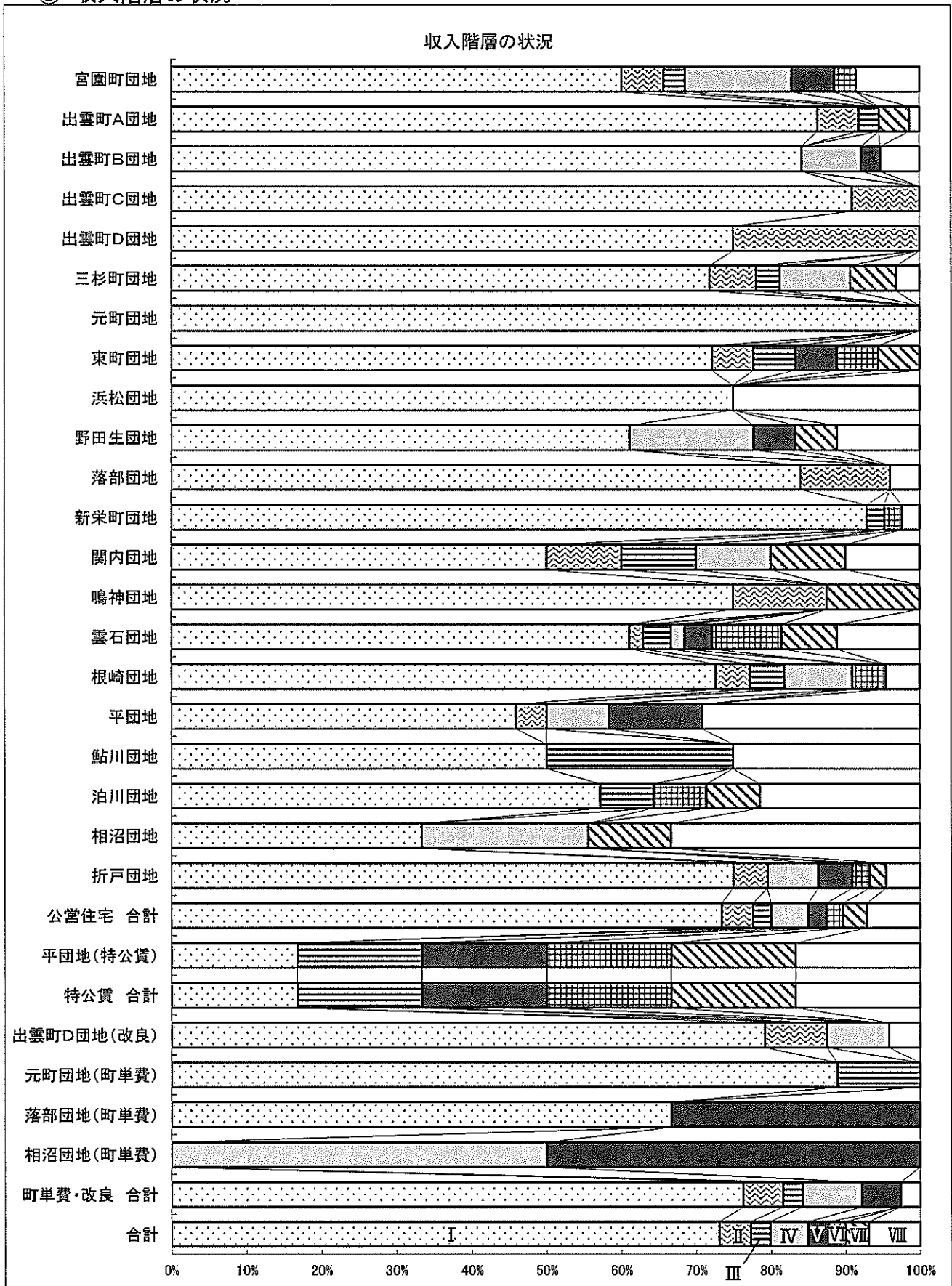
④ 居住年数の状況



団地名	3年未満		3~4年		5~9年		10年以上		計
宮園町団地	2	5.7%	1	2.9%	8	22.9%	24	68.5%	35
出雲町A団地	11	15.1%	3	4.1%	10	13.7%	49	67.1%	73
出雲町B団地	3	7.9%	2	5.3%	5	13.1%	28	73.7%	38
出雲町C団地	2	18.2%	0	0.0%	5	45.4%	4	36.4%	11
出雲町D団地	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	4
三杉町団地	1	3.1%	1	3.1%	10	31.3%	20	62.5%	32
元町団地	1	7.7%	0	0.0%	1	7.7%	11	84.6%	13
東町団地	1	5.6%	1	5.6%	3	16.6%	13	72.2%	18
浜松団地	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	3	75.0%	4
野田生団地	2	11.1%	3	16.7%	2	11.1%	11	61.1%	18
落部団地	6	24.0%	2	8.0%	3	12.0%	14	56.0%	25
新栄町団地	10	23.8%	6	14.3%	5	11.9%	21	50.0%	42
関内団地	1	10.0%	0	0.0%	2	20.0%	7	70.0%	10
鳴神団地	1	12.5%	0	0.0%	1	12.5%	6	75.0%	8
雲石団地	15	27.8%	2	3.7%	1	1.8%	36	66.7%	54
根崎団地	1	4.6%	1	4.6%	2	9.0%	18	81.8%	22
平団地	0	0.0%	0	0.0%	4	16.7%	20	83.3%	24
鮎川団地	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	3	75.0%	4
泊川団地	1	7.1%	1	7.1%	0	0.0%	12	85.8%	14
相沼団地	1	11.1%	0	0.0%	1	11.1%	7	77.8%	9
折戸団地	3	6.8%	3	6.8%	5	11.4%	33	75.0%	44
公営住宅 合計	63	12.5%	27	5.4%	70	13.9%	342	68.1%	502
平団地(特公賃)	3	50.0%	1	16.7%	2	33.3%	0	0.0%	6
特公賃 合計	3	50.0%	1	16.7%	2	33.3%	0	0.0%	6
出雲町D団地(改良)	0	0.0%	1	4.2%	6	25.0%	17	70.8%	24
元町団地(町単費)	3	33.3%	1	11.1%	2	22.2%	3	33.3%	9
落部団地(町単費)	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	3
相沼団地(町単費)	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
町単費・改良 合計	6	15.8%	2	5.3%	9	23.7%	21	55.3%	38
合計	72	13.2%	30	5.5%	81	14.8%	363	66.5%	546

令和元年8月30日現在

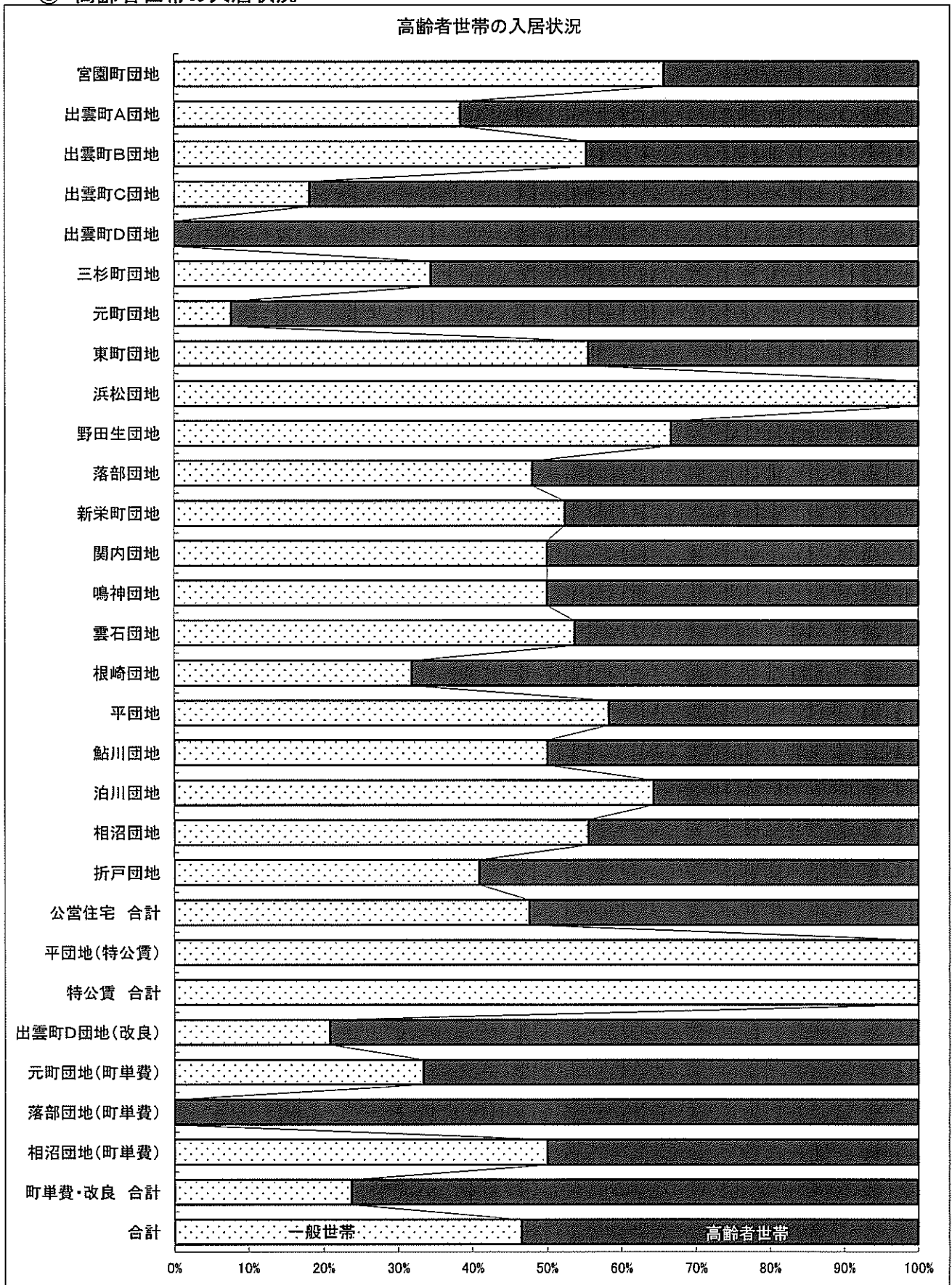
⑤ 収入階層の状況



団地名	I		II		III		IV		V		VI		VII		VIII		計
宮園町団地	21	60.0%	2	5.7%	1	2.9%	5	14.2%	2	5.7%	1	2.9%	0	0.0%	3	8.6%	35
出雲町A団地	63	86.3%	4	5.5%	2	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	4.1%	1	1.4%	73
出雲町B団地	32	84.2%	0	0.0%	0	0.0%	3	7.9%	1	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	2	5.3%	38
出雲町C団地	10	90.9%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11
出雲町D団地	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
三杉町団地	23	71.9%	2	6.3%	1	3.1%	3	9.4%	0	0.0%	0	0.0%	2	6.2%	1	3.1%	32
元町団地	13	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	13
東町団地	13	72.2%	1	5.6%	1	5.6%	0	0.0%	1	5.6%	1	5.6%	1	5.6%	0	0.0%	18
浜松団地	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	4
野田生団地	11	61.1%	0	0.0%	0	0.0%	3	16.7%	1	5.6%	0	0.0%	1	5.6%	2	11.1%	18
落部団地	21	84.0%	3	12.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	4.0%	25
新栄町団地	39	92.9%	0	0.0%	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.4%	0	0.0%	1	2.4%	42
関内団地	5	50.0%	1	10.0%	1	10.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	1	10.0%	10
鳴神団地	6	75.0%	1	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	12.5%	0	0.0%	8
雲石団地	33	61.1%	1	1.9%	2	3.7%	1	1.9%	2	3.7%	5	9.3%	4	7.4%	6	11.1%	54
根崎団地	16	72.7%	1	4.5%	1	4.5%	2	9.1%	0	0.0%	1	4.5%	0	0.0%	1	4.5%	22
平団地	11	45.8%	1	4.2%	0	0.0%	2	8.3%	3	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	7	29.2%	24
鮎川団地	2	50.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	4
泊川団地	8	57.1%	0	0.0%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	1	7.1%	3	21.4%	14
相沼団地	3	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	11.1%	3	33.3%	9
折戸団地	33	75.0%	2	4.5%	0	0.0%	3	6.8%	2	4.5%	1	2.3%	1	2.3%	2	4.5%	44
公営住宅 合計	369	73.5%	21	4.2%	12	2.4%	25	5.0%	12	2.4%	11	2.2%	16	3.2%	36	7.2%	502
平団地(特公賃)	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	6
特公賃 合計	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	6
出雲町D団地(改良)	19	79.2%	2	8.3%	0	0.0%	2	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	4.2%	24
元町団地(町単費)	8	88.9%	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	9
落部団地(町単費)	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
相沼団地(町単費)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
町単費・改良 合計	29	76.3%	2	5.3%	1	2.6%	3	7.9%	2	5.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.6%	38
合計	399	73.1%	23	4.2%	14	2.6%	28	5.1%	15	2.7%	12	2.2%	17	3.1%	38	7.0%	546

令和元年8月30日現在

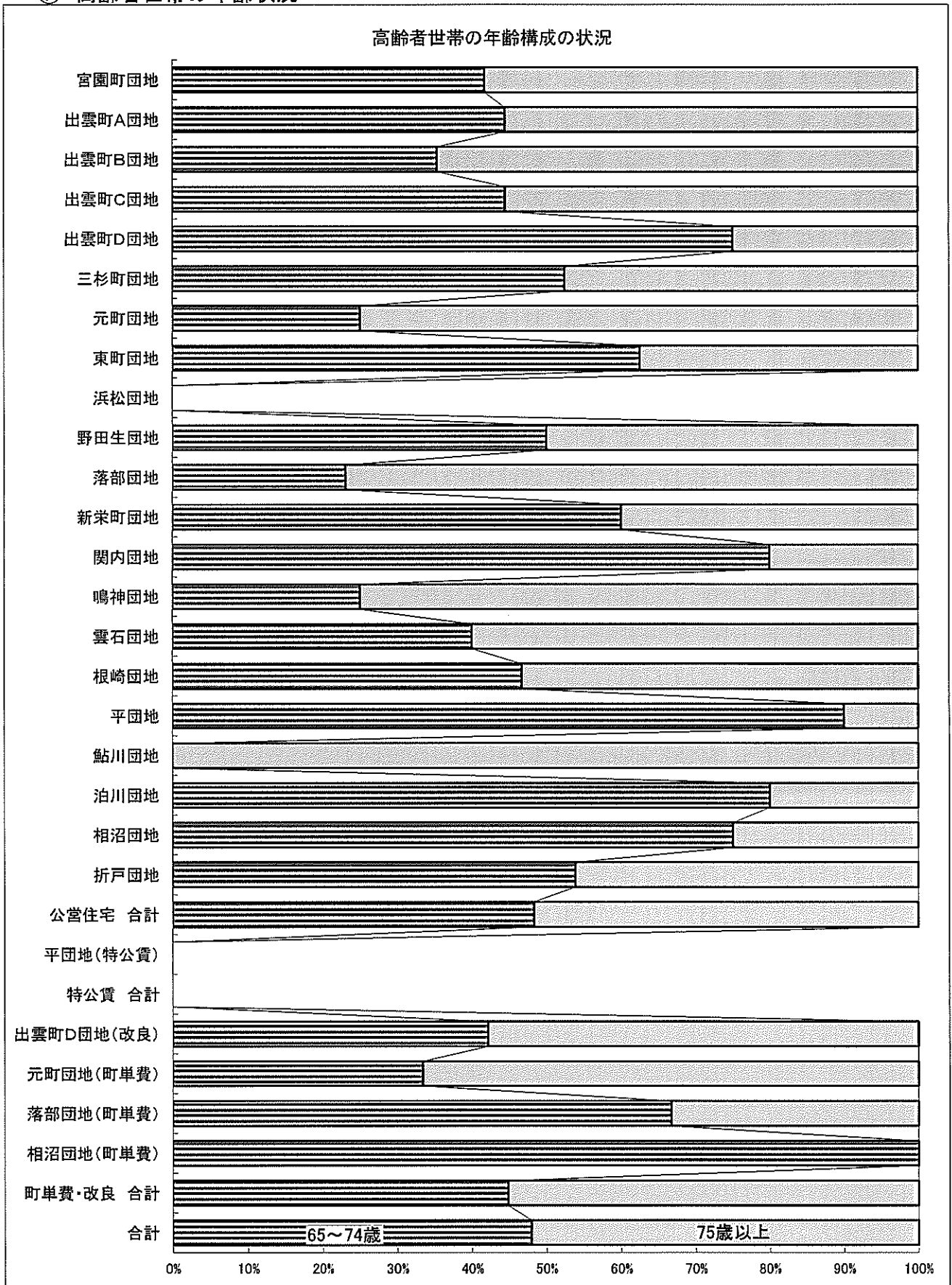
⑥ 高齢者世帯の入居状況



団地名	入居世帯	一般世帯		高齢者世帯	
		世帯数	割合	世帯数	割合
宮園町団地	35	23	65.7%	12	34.3%
出雲町A団地	73	28	38.4%	45	61.6%
出雲町B団地	38	21	55.3%	17	44.7%
出雲町C団地	11	2	18.2%	9	81.8%
出雲町D団地	4	0	0.0%	4	100.0%
三杉町団地	32	11	34.4%	21	65.6%
元町団地	13	1	7.7%	12	92.3%
東町団地	18	10	55.6%	8	44.4%
浜松団地	4	4	100.0%	0	0.0%
野田生団地	18	12	66.7%	6	33.3%
落部団地	25	12	48.0%	13	52.0%
新栄町団地	42	22	52.4%	20	47.6%
関内団地	10	5	50.0%	5	50.0%
鳴神団地	8	4	50.0%	4	50.0%
雲石団地	54	29	53.7%	25	46.3%
根崎団地	22	7	31.8%	15	68.2%
平団地	24	14	58.3%	10	41.7%
鮎川団地	4	2	50.0%	2	50.0%
泊川団地	14	9	64.3%	5	35.7%
相沼団地	9	5	55.6%	4	44.4%
折戸団地	44	18	40.9%	26	59.1%
公営住宅 合計	502	239	47.6%	263	52.4%
平団地(特公賃)	6	6	100.0%	0	0.0%
特公賃 合計	6	6	100.0%	0	0.0%
出雲町D団地(改良)	24	5	20.8%	19	79.2%
元町団地(町単費)	9	3	33.3%	6	66.7%
落部団地(町単費)	3	0	0.0%	3	100.0%
相沼団地(町単費)	2	1	50.0%	1	50.0%
町単費・改良 合計	38	9	23.7%	29	76.3%
合計	546	254	46.5%	292	53.5%

令和元年8月30日現在

⑦ 高齢者世帯の年齢状況



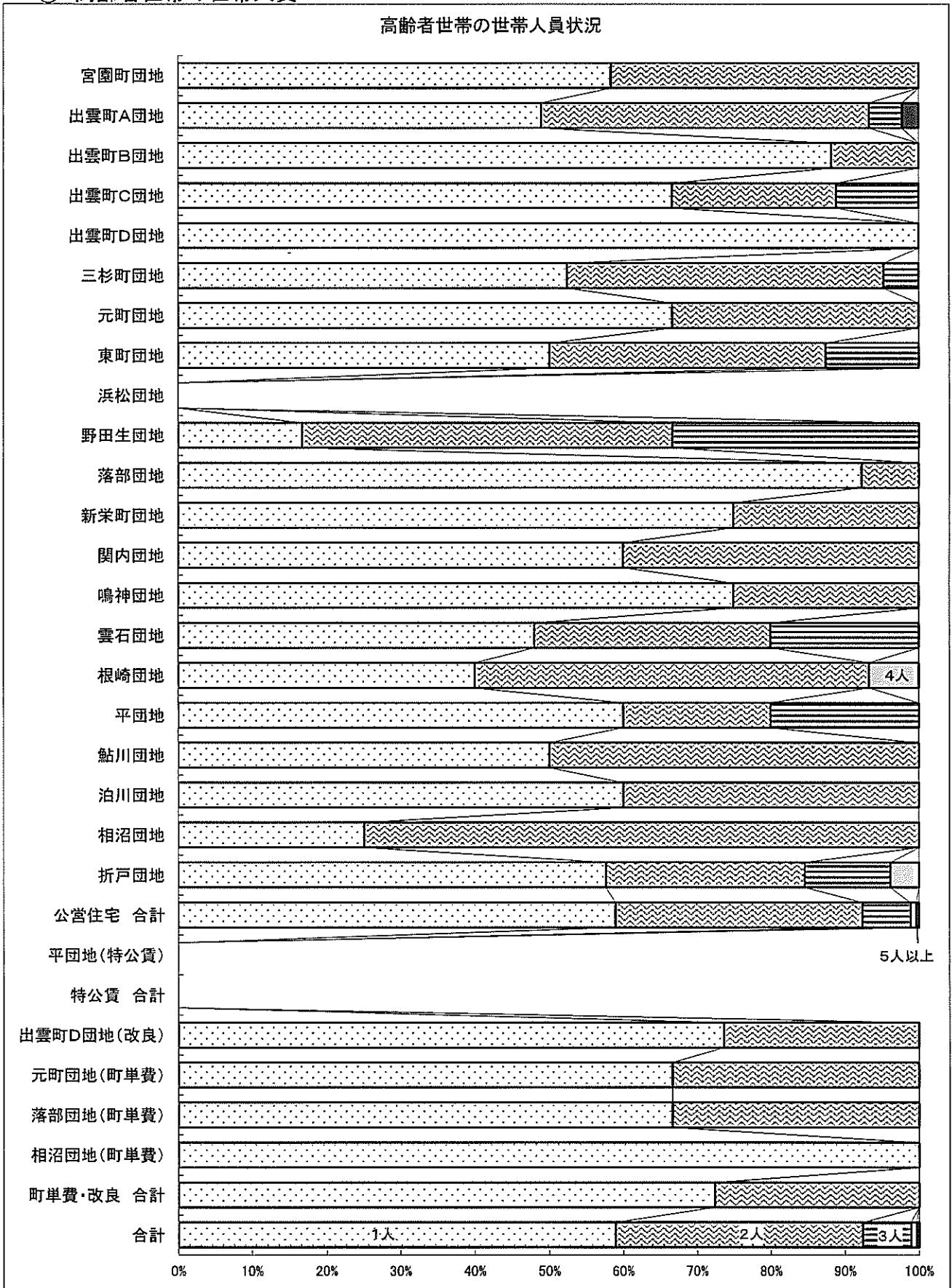


団地名	65～74歳		75歳以上		計
宮園町団地	5	41.7%	7	58.3%	12
出雲町A団地	20	44.4%	25	55.6%	45
出雲町B団地	6	35.3%	11	64.7%	17
出雲町C団地	4	44.4%	5	55.6%	9
出雲町D団地	3	75.0%	1	25.0%	4
三杉町団地	11	52.4%	10	47.6%	21
元町団地	3	25.0%	9	75.0%	12
東町団地	5	62.5%	3	37.5%	8
浜松団地	0	0.0%	0	0.0%	0
野田生団地	3	50.0%	3	50.0%	6
落部団地	3	23.1%	10	76.9%	13
新栄町団地	12	60.0%	8	40.0%	20
関内団地	4	80.0%	1	20.0%	5
鳴神団地	1	25.0%	3	75.0%	4
雲石団地	10	40.0%	15	60.0%	25
根崎団地	7	46.7%	8	53.3%	15
平団地	9	90.0%	1	10.0%	10
鮎川団地	0	0.0%	2	100.0%	2
泊川団地	4	80.0%	1	20.0%	5
相沼団地	3	75.0%	1	25.0%	4
折戸団地	14	53.8%	12	46.2%	26
公営住宅 合計	127	48.3%	136	51.7%	263
平団地(特公賃)	0	0.0%	0	0.0%	0
特公賃 合計	0	0.0%	0	0.0%	0
出雲町D団地(改良)	8	42.1%	11	57.9%	19
元町団地(町単費)	2	33.3%	4	66.7%	6
落部団地(町単費)	2	66.7%	1	33.3%	3
相沼団地(町単費)	1	100.0%	0	0.0%	1
町単費・改良 合計	13	44.8%	16	55.2%	29
合計	140	47.9%	152	52.1%	292

令和元年8月30日現在

⑧ 高齢者世帯の世帯人員

高齢者世帯の世帯人員状況



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
宮園町団地	7	58.3%	5	41.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
出雲町A団地	22	48.9%	20	44.4%	2	4.4%	0	0.0%	1	2.2%	45
出雲町B団地	15	88.2%	2	11.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	17
出雲町C団地	6	66.7%	2	22.2%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	9
出雲町D団地	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
三杉町団地	11	52.4%	9	42.9%	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	21
元町団地	8	66.7%	4	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
東町団地	4	50.0%	3	37.5%	1	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	8
浜松団地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
野田生団地	1	16.7%	3	50.0%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	6
落部団地	12	92.3%	1	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	13
新栄町団地	15	75.0%	5	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20
関内団地	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
鳴神団地	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
雲石団地	12	48.0%	8	32.0%	5	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	25
根崎団地	6	40.0%	8	53.3%	0	0.0%	1	6.7%	0	0.0%	15
平団地	6	60.0%	2	20.0%	2	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
鮎川団地	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
泊川団地	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
相沼団地	1	25.0%	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
折戸団地	15	57.7%	7	26.9%	3	11.5%	1	3.8%	0	0.0%	26
公営住宅 合計	155	58.9%	88	33.5%	17	6.5%	2	0.8%	1	0.4%	263
平団地(特公賃)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
特公賃 合計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
出雲町D団地(改良)	14	73.7%	5	26.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19
元町団地(町単費)	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
落部団地(町単費)	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
相沼団地(町単費)	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
町単費・改良 合計	21	72.4%	8	27.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	29
合計	176	60.3%	96	32.9%	17	5.8%	2	0.7%	1	0.3%	292

令和元年8月30日現在

### 3. これまでの公営住宅等事業の取り組み

#### (1) 改善事業の実績(見込み)

改善費:千円

地域	団地名	住棟番号	改善内容	(千円)	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	令和	令和
					23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年
八雲地域	野田生団地	S50,51,51	屋根葺替 外壁塗装											
	三杉町団地	S50,51	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費										
	出雲町B団地	S51-1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費										
	出雲町B団地	S51-2	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費										
	東町団地	S52-1,52-2, 52-3	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費	12 10,184									
	出雲町A団地	S55-1,55-2, 56-1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費		17 15,313								
	東町団地	S53	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費		6 5,906								
	浜松団地	S54	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費		4 4,063								
	三杉町団地	S54-1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			6 6,320							
	出雲町A団地	S58-1,58-2, 58-3,59-1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			16 17,219							
	出雲町A団地	S60,61	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				12 14,104						
	宮園町団地	S62-1,63-1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				18 17,874						
	出雲町B団地	H5,6,7-1, 7-2	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費					30 31,940					
	宮園町団地	H2,3	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費						18 19,006				
	三杉町団地	S61	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費						4 5,475				
	熊石地域	鳴神団地	S60,61	屋根葺替	改繕戸数 改繕費									
相沼団地		S56	屋根塗装	改繕戸数 改繕費										
折戸団地		H12,13, 14,15	浄化槽から 下水道へ接続	改繕戸数 改繕費										
折戸団地		S45,47,51, 59,H1	水洗化工事	改繕戸数 改繕費										
相沼団地		S59	屋根塗装	改繕戸数 改繕費										
相沼団地		S50	水洗化工事	改繕戸数 改繕費										
泊川団地		S45	水洗化工事	改繕戸数 改繕費										
根崎団地		S54,55,56, 57	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費		18 14,523								
根崎団地		S58,63	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			10 9,388							
相沼団地		S54	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			4 7,728							
雲石団地		S57	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			4 3,870							
泊川団地		S55	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費			4 3,869							
平団地		S62	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				6 6,837						
泊川団地		H7	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				4 4,557						
相沼団地		S60	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				4 4,740						
折戸団地		S59	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費				4 4,739						
折戸団地		H12,13,14, 15	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費							24 40,347			
平特公賃団地		H13	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費							8 8,952			
折戸団地		H1	屋根葺替 外壁塗装	改繕戸数 改繕費								4 4,957		

(2)建替事業等の実績(見込み)

事業内容	地域	団地名	平成23年		平成24年		平成25年		平成26年		平成27年		平成28年		平成29年		平成30年		令和元年		令和2年		
			棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	
建替	八雲	出雲町A団地											2	10									
		出雲町A団地													2	10							
		出雲町C団地																		3	10	4	15
	計	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	2棟	###	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
解体工事	八雲	出雲町C団地															8	32					
		出雲町C団地																		8	28		
		三杉町団地																				4	16
		野田生団地																		1	4		
	熊石	平団地									1	4											
計	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸	1棟	4戸	0棟	0戸	0棟	0戸	8棟	32戸	9棟	32戸	4棟	16戸			

## Ⅱ 公営住宅等に関する課題と展開方向

### 1. 公営住宅等入居者への意向把握

公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、町単費住宅に入居する方の意向を把握し、将来需要の把握及び建て替えや改善についての活用方針を定めるため、調査時点で公営住宅等に入居する全世帯に対し、アンケート調査を実施しました。調査の概要と回収状況は以下に示す通りです。

#### ① アンケート調査の概要

1) 調査対象	公営住宅・特定公共賃貸住宅・改良住宅・町単費住宅入居世帯
2) 回答票投函日	令和元年9月26日(木)～令和元年10月15日(火)
3) 調査期間	令和元年9月26日(木)～令和元年10月25日(金)
4) 配布数	配布時点における全入居者 544 世帯
5) 配布・回収方法	調査票を各戸配布。郵送回収
6) 調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回答者の属性</li> <li>・現在住んでいる公営住宅等を選んだ理由</li> <li>・現在住んでいる公営住宅等周辺の環境、及び公営住宅等の満足度</li> <li>・公営住宅等として今後、配慮が必要なこと、重点をおくこと</li> <li>・現在住んでいる公営住宅等に住み続ける、または引っ越しの意向</li> <li>・高齢になった時に望む住まい、安心・充実した暮らしができる環境について</li> <li>・子育てしやすい環境づくりについて</li> <li>・定住化促進のために重点をおくこと</li> </ul>
7) 調査主体	八雲町 建設課 地域振興課

#### ② アンケート回収状況

地区	団地名	管理戸数	配布数	回収数	回収率	有効回収数	有効回収率
八雲地域	元町団地	16	13	9	69.2%	8	61.5%
	元町団地(町単費)	8	9	5	55.6%	5	55.6%
	東町団地	18	18	9	50.0%	9	50.0%
	三杉町団地	50	32	15	46.9%	15	46.9%
	出雲町A団地	75	73	45	61.6%	45	61.6%
	出雲町B団地	42	37	18	48.6%	18	48.6%
	出雲町C団地	10	10	8	80.0%	8	80.0%
	出雲町D団地	8	4	3	75.0%	3	75.0%
	出雲町D団地(改良)	40	23	14	60.9%	14	60.9%
	宮園町団地	36	36	18	50.0%	18	50.0%
	新栄町団地	42	42	22	52.4%	22	52.4%
	浜松団地	4	4	2	50.0%	2	50.0%
	野田生団地	20	18	11	61.1%	11	61.1%
	落部団地	28	25	9	36.0%	9	36.0%
	落部団地(町単費)	3	3	2	66.7%	2	66.7%
熊石地域	折戸団地	60	44	18	40.9%	16	36.4%
	相沼団地	12	9	5	55.6%	4	44.4%
	相沼団地(町単費)	2	2	0	0.0%	0	0.0%
	泊川団地	20	14	10	71.4%	9	64.3%
	鮎川団地	8	4	0	0.0%	0	0.0%
	平団地	30	24	15	62.5%	14	58.3%
	平特公賃団地	8	6	3	50.0%	2	33.3%
	根崎団地	28	22	10	45.5%	10	45.5%
	雲石団地	64	54	27	50.0%	27	50.0%
	鳴神団地	10	8	3	37.5%	3	37.5%
関内団地	12	10	3	30.0%	3	30.0%	
合計		654	544	284	52.2%	277	50.9%

### ③ 公営住宅等入居者向けアンケート調査結果概要

#### 1) 回答者の属性(第1問～第3問)

- 職業は「年金生活」が37.9%で最も多く、次いで「無職」が20.6%となっています。
- 世帯主の年齢は「65～74歳」が32.9%と最も多く、次いで「75歳以上」が27.8%となっています。
- 家族数は、「単身世帯」が49.1%と最も多く、次いで「2人」が32.5%となっています。

#### ◎第1問① 世帯主の職業(上位3つ)

- ・年金生活：37.9%
- ・無職：20.6%
- ・会社員：14.1%

#### ◎第1問② 世帯主の年齢

- ・65～74歳：32.9%
- ・75歳以上：27.8%
- ・50～59歳：15.2%
- ・40～49歳：10.5%
- ・60～64歳：5.8%
- ・30～39歳：4.3%
- ・20～29歳：1.1%

#### ◎第1問③ 家族数(上位3つ)

- ・1人：49.1%
- ・2人：32.5%
- ・3人：9.4%

#### ◎第1問④自動車保有台数(上位3つ)

- ・一台：38.3%
- ・持ってない：35.4%
- ・二台：11.2%

#### ◎第1問⑤お住まいの団地

※前ページ「1. (1)② アンケート回収状況」に掲載

#### ◎第2問 ご家族の方の年齢[複数回答]

- ・いない：43.0%
- ・高校生～49歳：19.5%
- ・50～59歳：10.1%
- ・65～74歳：9.7%
- ・小、中学生：9.4%
- ・75～84歳：5.4%
- ・60～64歳：5.1%
- ・小学校入学前：3.2%
- ・85歳以上：1.4%

#### ◎第3問 ご家族で体が不自由な方の状況 [複数回答](上位3つ)

- ・いない：73.6%
- ・杖を使っている：5.8%
- ・自分の力で歩くのがようやく：5.4%

#### 2) 居住年数について(第4問)

- 「10年未満」が32.5%と最も多く、次いで「10～20年未満」が26.4%となっています。

- ・「10年未満」：32.5%
- ・「10～20年未満」：26.4%
- ・「20～30年未満」：22.0%
- ・「30年以上」：17.7%

#### 3) 町営住宅等を選んだ理由(第5問)

- 「民間の賃貸住宅よりも家賃が安い」が27.1%と最も多く、次いで「前に住んでいた町営住宅が建て替えとなり、この団地に住み替えとなったため」が13.0%となっています。

- ・「民間の賃貸住宅よりも家賃が安い」：27.1%
- ・「以前、住んでいた町営住宅が建て替えとなり、この団地に住み替えとなったため」：13.0%
- ・「自分が希望する民間の賃貸住宅(賃貸アパート含む)がなかったため」：10.1%
- ・「以前、住んでいた住宅に不満があったため(家賃、広さ、設備、環境など)」：10.1%
- ・「高齢などにより、町営住宅等に住む方が安心と考えたため」：7.6%
- ・「子育て、通勤や通学、通院などに都合の良い地域に立地していたため」：5.1%
- ・「高齢などの理由で、民間の賃貸住宅(賃貸アパート含む)が借りられなかったため」：1.8%
- ・「持ち家を持つまでの間、住む家として適していたため」：1.4%

#### 4)現在お住まいの住宅周辺の環境の満足度について(第6問～第7問)

●住宅周辺の環境について、約4割の世帯が満足という回答となっています。

●満足度が高い項目

・満足度(満足+ほぼ満足)が5割を超えるものは、「住宅地としての静けさ(58.8%)」のみとなりました。

●不満傾向が高い項目

・不満傾向(やや不満+不満)が高いのは、「買い物・通院等の便利さ(31.0%)」、「広場や公園、子どもの遊び場(21.6%)」、「道路・歩道の除雪(37.2%)」の環境で、それぞれ2割以上の不満傾向になっています。

#### ◎第6問 住宅周辺の環境の総合的な満足度について

- ・満足、ほぼ満足：40.1%
- ・やや不満、不満：16.6%

#### ◎第7問 住宅周辺の環境の満足度について

##### ① 買い物・通院等の便利さ

- ・満足、ほぼ満足：37.1%
- ・やや不満、不満：31.0%

##### ② 通勤・通学の便利さ

- ・満足、ほぼ満足：29.2%
- ・やや不満、不満：13.7%

##### ③ 集会施設や公共施設等の便利さ

- ・満足、ほぼ満足：32.1%
- ・やや不満、不満：13.0%

##### ④ 広場や公園、子どもの遊び場

- ・満足、ほぼ満足：21.3%
- ・やや不満、不満：21.6%

##### ⑤ 周辺の自然環境

- ・満足、ほぼ満足：45.2%
- ・やや不満、不満：10.8%

##### ⑥ 周辺の街並みや景観

- ・満足、ほぼ満足：41.5%
- ・やや不満、不満：7.9%

##### ⑦ 周辺道路の整備

- ・満足、ほぼ満足：41.2%
- ・やや不満、不満：19.1%

##### ⑧ 道路・歩道の除雪

- ・満足、ほぼ満足：33.9%
- ・やや不満、不満：37.2%

##### ⑨ 自然災害からの安全性

- ・満足、ほぼ満足：33.9%
- ・やや不満、不満：19.1%

##### ⑩ 防犯や交通の安全性

- ・満足、ほぼ満足：35.8%
- ・やや不満、不満：14.4%

##### ⑪ 住宅地としての静けさ

- ・満足、ほぼ満足：58.8%
- ・やや不満、不満：8.3%



## 5) 現在お住まいの住宅への満足度について(第8問)

### ●満足度が高い項目

- ・満足度(満足、ほぼ満足)が5割を越えたのは、「部屋の数(65.7%)」、「日当たり(62.8%)」、「風通し(59.5%)」、「便所(52.0%)」です。

### ●不満傾向が高い項目

- ・不満傾向(やや不満、不満)が高いのは「住宅の湿気、結露、カビ(61.0%)」、「防音性・遮音性(45.4%)」、「断熱性・気密性(40.8%)」、「風呂(35.4%)」、「台所(33.9%)」、「押し入れなどの収納スペース(31.8%)」です。

- 不満傾向が高い項目が多いことから、「住みやすさ、住みごち」の満足度も半数を満たすことができなかったと推測されます。

#### ① 部屋の数

- ・満足、ほぼ満足：65.7%
- ・やや不満、不満：17.3%

#### ⑧ 日当たり

- ・満足、ほぼ満足：62.8%
- ・やや不満、不満：16.2%

#### ② 台所(広さ、流し、給湯など)

- ・満足、ほぼ満足：45.8%
- ・やや不満、不満：33.9%

#### ⑨ 風通し

- ・満足、ほぼ満足：59.5%
- ・やや不満、不満：16.3%

#### ③ 便所(広さ、便器、換気など)

- ・満足、ほぼ満足：52.0%
- ・やや不満、不満：27.1%

#### ⑩ 押し入れなどの収納スペース

- ・満足、ほぼ満足：47.3%
- ・やや不満、不満：31.8%

#### ④ 風呂(広さ、浴槽など)

- ・満足、ほぼ満足：37.9%
- ・やや不満、不満：35.4%

#### ⑪ 住宅の湿気、結露、カビ

- ・満足、ほぼ満足：16.6%
- ・やや不満、不満：61.0%

#### ⑤ 地震への強さ、耐震性

- ・満足、ほぼ満足：24.5%
- ・やや不満、不満：26.3%

#### ⑫ 建物の外観

- ・満足、ほぼ満足：36.1%
- ・やや不満、不満：26.0%

#### ⑥ 断熱性、気密性

- ・満足、ほぼ満足：25.9%
- ・やや不満、不満：40.8%

#### ⑬ 住みやすさ、住みごち

- ・満足、ほぼ満足：44.1%
- ・やや不満、不満：22.7%

#### ⑦ 防音性、遮音性

- ・満足、ほぼ満足：27.0%
- ・やや不満、不満：45.4%

6) 台所・風呂場について不安に感じること(第9問)[複数回答]

- 台所については、「台所が狭い」が43.3%と最も多くなっています。
- 風呂については、「不満はない」が27.1%と最も多くなっていますが、シャワーや浴槽についての不安も多くみられました。
- 住宅の設備に関しての充実が望まれています。

① 台所について不安に感じること

- ・「台所が狭い」：43.3%
- ・「不満はない」：33.9%
- ・「給湯器がついていない」：19.1%
- ・「その他」：10.5%→古い／シンクが小さい／高さが合わない など

② 風呂について不安に感じること

- ・「不満はない」：27.1%
- ・「シャワーがついていない」：22.0%
- ・「浴槽が高く、またぎにくい」：20.2%
- ・「浴槽が古い」：18.4%
- ・「浴槽が狭い」：15.5%
- ・「その他」：28.5%→風呂がない／壁の劣化／換気性能が悪い など

7) 団地環境の不満な点について(第10問)[複数回答]

- 「ハエやワラジムシなどの害虫が多い」が34.7%と最も多いです。次いで「冬季の雪捨て場がない」が32.9%、「清掃状況や雑草の手入れが悪い」が23.5%となっています。

- ・「ハエやワラジムシなどの害虫が多い」：34.7%
- ・「冬季の雪捨て場がない」：32.9%
- ・「清掃状況や雑草の手入れが悪い」：23.5%
- ・「特になし」：22.4%
- ・「駐車場や自転車置き場がない」：14.1%
- ・「外からの騒音や振動が気になる」：11.9%
- ・「防犯体制に不安がある」：11.2%
- ・「悪臭が気になる」：7.9%
- ・「住宅団地全体の景観や見た目が悪い」：7.2%
- ・「近所の人同士で集まれる場所がない」：5.4%
- ・「その他」：10.5%→近隣住戸の生活音／蛇、カラス等の害獣の発生／草刈り、雪かきの負担 など

8) 住宅や日常生活について不便・不安に感じること(第11問)[複数回答]

- 「雪かきなど冬の対応」が50.5%と最も多く、次いで「住宅内の床に段差が多い(玄関など)」が23.8%、「食料品や日用品を購入する店が近くにない」が22.4%、「浴室の使い勝手が悪い」が21.7%となっています。

- ・「雪かきなど冬の対応」：50.5%
- ・「住宅内の床に段差が多い(玄関など)」：23.8%
- ・「食料品や日用品を購入する店が近くにない」：22.4%
- ・「浴室の使い勝手が悪い」：21.7%
- ・「廊下掃除、草刈りやゴミ拾い」：20.2%
- ・「病院や福祉施設が近くにない」：19.1%
- ・「日常的に使う階段の昇り降りがづらい」：18.1%
- ・「台所の使い勝手が悪い」：16.6%
- ・「住戸内に手すりがない」：15.9%
- ・「火災や地震等への安全性」：14.8%
- ・「特になし」：11.6%
- ・「便所の使い勝手が悪い」：7.2%
- ・「ガスやストーブなどの火の取り扱い」：3.6%
- ・「その他」：7.2%→風呂がない／気密性が悪い／病院や買い物等に不便・不安を感じる など

9) 今後の居住意向について(第12問)

●居住意向について

- ・「今の町営住宅に住み続けたい」が最も多く、45.8%となっています。
- ・「持ち家に引っ越したい」、「高齢者向け福祉施設などに引っ越したい」など何らかの形で公営住宅等以外へ住み替え意向のある方は、6.2%となっています。

- ・「今の町営住宅に住み続けたい」：45.8%
- ・「特に考えていない」：24.2%
- ・「別の町営住宅に引っ越したい」：13.7%
- ・「新築住宅を建てて引っ越したい」：1.8%
- ・「中古住宅を購入して引っ越したい」：1.1%
- ・「民間の賃貸住宅（賃貸アパート含む）に引っ越したい」：1.1%
- ・「子どもや家族・親戚の家に引っ越したい」：0.7%
- ・「町外に引っ越したい」：0.7%
- ・「緊急対応、食事サービスが受けられる高齢者向け賃貸住宅があれば引っ越したい」：0.4%
- ・「高齢者向け福祉施設等に引っ越したい」：0.4%
- ・「その他」：2.2%→今建てている所に入る／息子が近くにいて面倒見てくれるので動けない など

10) 住み替え意向について(第13～14問)

●町営住宅等への住み替えについて

- ・町営住宅等へ住み替え意向のある方（第12問で「別の町営住宅に引っ越したい」と回答した方）は13.7%となっています。その時期については、「3年以内」が50.0%と最も多くなっています。

●戸建・民間賃貸住宅等への住み替えについて

- ・戸建・民間賃貸住宅等へ住み替え意向のある方（第12問で「別の町営住宅に引っ越したい」を除いた、戸建・民間賃貸住宅等に「引っ越したい」と回答した方）は6.2%となっています。その時期については、「3年以内」が34.8%と最も多くなっています。

◎第13問 町営住宅等への引っ越しの際に検討・希望する事項

①住み替え意向の時期について

- ・「3年以内」：50.0%
- ・「5年以内」：18.4%
- ・「10年以内」：7.9%

③希望する間取り（上位3つ）

- ・「2LDK」：55.3%
- ・「2DK」：21.1%
- ・「3LDK」：7.9%

②引っ越したい団地（上位3つ）

- ・「出雲町A団地」：26.3%
- ・「出雲町B団地」：18.4%
- ・「どこでもよい」：13.2%

◎第14問 戸建て・民間賃貸住宅等への引っ越しの際に検討・希望する事項

①住み替え意向の時期

- ・「3年以内」：34.8%
- ・「10年以内」：17.4%
- ・「5年以内」：4.3%

③引っ越したい地区

- ・「八雲地区」：21.7%
- ・「熊石地区」：26.1%
- ・「町外」：13.0%→札幌市／登別市

②空き家情報の必要性

- ・「必要である」：30.4%
- ・「必要ない」：17.4%
- ・「よくわからない」：13.0%

11) 町営住宅等の整備について(第15問)

●「わからない」が最も多く、31.8%となっています。

●次いで、「町営住宅等の戸数が不足しているため、新たに増やしていく」、「町営住宅の劣化したものから取り壊し徐々に少なくしていく」、という意向がそれぞれ20.0%前後となっています。

- ・「わからない」：31.8%
- ・「町営住宅等の戸数が不足しているため、新たに増やしていく」：22.4%
- ・「町営住宅の老朽化したものから取り壊し徐々に少なくしていく」：16.2%
- ・「町営住宅等の戸数は間に合っているため、今の戸数を維持していく」：12.6%
- ・「町営住宅の必要性は減少しており、戸数を減少させていく」：3.2%
- ・「民間の賃貸アパートなどに任せるべき」：0.7%
- ・「その他」：5.4%→町営住宅のバリアフリー化と新設/老朽化している住宅を点検し、徐々に修繕/高齢の方が独りでも住みやすく など

12) 将来、高齢などにより選ぶ住まいについて(第16問)

●「特に考えていない」という意向が最も多く30.7%です。

また、「在宅介護サービスを受け、現在の住宅に住み続けたい(28.2%)」、「現在、住んでいる住宅をバリアフリー仕様にリフォームして住み続けたい(11.2%)」とする意向は合わせて39.4%となっており、約4割の方が高齢となっても、現在お住まいの住宅に住み続ける意向があります。

- ・「特に考えていない」：30.7%
- ・「在宅介護サービスを受け、現在の住宅に住み続けたい」：28.2%
- ・「現在住んでいる住宅をバリアフリー仕様にリフォームして住み続けたい」：11.2%
- ・「バリアフリー仕様の住宅に引っ越したい」：10.5%
- ・「高齢者向け福祉施設などに引っ越したい」：3.6%
- ・「緊急時対応、配食サービスなどの受けられる高齢者向け民間賃貸住宅があれば引っ越したい」：2.5%
- ・「子ども又は身よりの家に引っ越したい」：1.8%
- ・「その他」：2.5%→結婚して、新居に住み、子供とも住み、老後は子供の世話になりたい/風呂が寒い/町外に転出する など

13) 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりに必要なもの(第17問)[複数回答]

●「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス」が最も多く40.4%です。次いで、「バリアフリー仕様の町営住宅の整備」が32.1%、「家事・買い物代行サービス」が31.8%、「生活相談、健康相談」が30.3%となっています。

- ・「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス」：40.4%
- ・「バリアフリー仕様の町営住宅の整備」：32.1%
- ・「家事・買い物代行サービス」：31.8%
- ・「生活相談、健康相談」：30.3%
- ・「電話や訪問などにより日常的に見守りを行うサービス(安否確認・見守りサービス)」：22.7%
- ・「日用品配達サービス」：21.3%
- ・「地域の公共交通の維持・充実」：21.3%
- ・「食事宅配サービス」：20.6%
- ・「老人福祉施設(老人ホーム等)の増設」：20.2%
- ・「高齢者の就労、働く機会や場の充実」：19.5%
- ・「医師が定期的な往診や24時間体制で緊急時往診を行うサービス(在宅医療サービス)」：18.1%
- ・「住宅を高齢者・障がい者向けに改修しやすい仕組みの提供」：17.0%
- ・「訪問入浴サービス」：14.4%
- ・「特になし」：11.2%
- ・「高齢者によるボランティア等の機会や場の充実」：10.5%
- ・「高齢者・障がい者向けの民間賃貸住宅の整備誘導」：7.6%
- ・「その他」：0.4%→町内巡回バスを望みます

14) 子どもを育てやすい住宅及び環境について(第18～19問)

●子どもを育てやすい環境づくりについて

- ・「子どもを育てやすい住宅」と評価したのは、「住宅も住環境も子育てしやすいと思う」と「子育てしやすい住宅であるが、子育てしにくい環境である」の回答を合わせた 22.4%。
- ・「子どもを育てやすい環境」と評価したのは、「住宅も住環境も子育てしやすいと思う」と「子育てしにくい住宅であるが、子育てしやすい環境である」の回答を合わせた 23.4%。
- ・「子どもを育てやすい住宅」と「子どもを育てやすい環境」の評価はほぼ同等でした。

●子育てしやすい環境づくりを充実させるために重視すること

- ・「子どもの遊び場、公園 (24.2%)」、「周辺道路の歩行時の安全性 (23.8%)」、「友人や近隣との関わり (22.4%)」、「医療機関の利便性 (20.2%)」などのコミュニティや交通利便性についての回答が多いです。

◎第 18問 子どもを育てやすい環境づくりについて

- ・「よくわからない」：44.4%
- ・「住宅も住環境も、子育てしやすいと思う」：17.3%
- ・「住宅も住環境も、子育てしにくいと思う」：10.8%
- ・「子育てしにくい住宅であるが、子育てしやすい環境だと思う」：6.1%
- ・「子育てしやすい住宅であるが、子育てしにくい環境だと思う」：5.1%
- ・「その他」：2.9%→カビの生えない住宅 など

◎第 19問 子育てしやすい環境づくりを充実するために重視すること [複数回答]

- ・「子どもの遊び場、公園」：24.2%
- ・「周辺道路の歩行時の安全性」：23.8%
- ・「友人や近隣との関わり」：22.4%
- ・「医療機関の利便性」：20.2%
- ・「特になし」：20.2%
- ・「保育所・託児所の充実」：19.9%
- ・「住宅及び住宅まわりの防犯性」：19.1%
- ・「子育てに配慮した町営住宅等の整備」：17.7%
- ・「学童保育の利便性」：17.0%
- ・「親や親戚の近居」：13.7%
- ・「子育て支援サービスの充実」：13.0%
- ・「幼稚園・小学校の利便性」：9.7%
- ・「子育てサロンなどの親子交流の場」：7.9%
- ・「その他」：2.2%→2人とも高齢者のため、なし

15) 定住促進について(第 20 問)[複数回答]

●「中古住宅や空き家の有効活用」が最も多く 35.7%です。次いで「地震などに対する防災・減災対策、及び被災時対策の向上・充実(24.9%)」、「Iターン、Uターン者への住宅のあっせん(17.7%)」、「住宅改修、リフォームについての情報の提供及びアドバイス(15.2%)」となっています。

●空き家対策や防災・減災対策が望まれています。

- ・「中古住宅や空き家の有効活用」：35.7%
- ・「地震などに対する防災・減災対策、及び被災時対策の向上・充実」：24.9%
- ・「Iターン、Uターン者への住宅のあっせん」：17.7%
- ・「わからない」：16.2%
- ・「住宅改修、リフォームについての情報の提供及びアドバイス」：15.2%
- ・「菜園が付くなど比較的広い敷地で、自然の中でゆったりと住める住宅地の分譲」：14.1%
- ・「特にない」：13.4%
- ・「よりよい住宅地の分譲」：12.3%
- ・「八雲町内の不動産情報の提供」：9.7%
- ・「町有地などの活用による民間賃貸住宅(アパートなど)の建設の誘導」：7.6%
- ・「その他」：2.2%→町内の民間賃貸アパートなどの家賃が高すぎる など

16) 自由意見について

●住宅の改善について

- ・浴室未整備団地における浴室の設置が望まれています。
- ・カビ、害虫、湿気、結露などの住宅改善に関するご要望・ご意見がありました。
- ・団地の定期点検の実施が望まれています。

## 2. 公営住宅等の課題と展開方向

### ① 公営住宅等の現況

- 1) 公営住宅等の管理戸数(令和2年3月末日現在)
- 八雲町では 26 団地 126 棟 657 戸の公営住宅等を管理
  - …公営住宅:21 団地 108 棟 593 戸 / 特公賃住宅:1 団地 1 棟 8 戸
  - …改良住宅:1 団地 7 棟 40 戸 / 町単費住宅:3 団地 10 棟 16 戸
- 【八雲地域】
- 15 団地 74 棟 403 戸の公営住宅等を管理
  - …公営住宅:12 団地 59 棟 349 戸 / 改良住宅:1 団地 7 棟 40 戸 / 町単費住宅:2 団地 8 棟 14 戸
- 【熊石地域】
- 11 団地 52 棟 254 戸の公営住宅等を管理
  - …公営住宅:9 団地 49 棟 244 戸 / 特公賃住宅:1 団地 1 棟 8 戸 / 町単費住宅:1 団地 2 棟 2 戸
- 2) 耐用年限経過状況(令和2年3月末日現在)
- 公営住宅の約 2 割、改良住宅・町単費住宅は全戸、耐用年限全経過。
  - 特公賃住宅で耐用年限を全経過した住戸はない。
- 【八雲地域】
- 公営住宅の約 1 割、改良住宅・町単費住宅は全戸、耐用年限を全経過。
- 【熊石地域】
- 公営住宅の約 3 割、町単費住宅は全戸、耐用年限を全経過。
  - 特公賃住宅で耐用年限を全経過した住戸はない。
- 3) 居住水準の状況(令和2年3月末日現在)
- 水洗化の未整備率(特公賃住宅・改良住宅・町単費は全戸整備されている)
  - …公営住宅の未整備率は1割未満。
  - 浴室の未整備状況(特公賃住宅は全戸整備されている)
  - …公営住宅の約 1 割、改良住宅・町単費住宅の約 7 割が未整備。
  - 高齢化対応の未整備率(特公賃は全戸高齢化対応基準を満たしている)
  - …公営住宅の約 6 割、町単費・改良住宅は全戸未整備。
- 【八雲地域】
- 水洗化の未整備率…全戸整備済み。
  - 浴室の未整備状況…公営住宅は 1 割未満、町単費・改良住宅の約 7 割が未整備。
  - 高齢化対応の未整備率…公営住宅の約 6 割、町単費・改良住宅は全戸未整備。
- 【熊石地域】
- 水洗化の未整備率…公営住宅の未整備率は1割未満。
  - 浴室の未整備状況…公営住宅は1割未満、町単費住宅は全戸未整備。
  - 高齢化対応の未整備率…公営住宅の約 6 割、町単費住宅は全戸未整備。
- 4) 入居者の状況[公営住宅のみ](令和元年8月末日現在)
- 入居率…81.6%(502 世帯/615 戸)
  - 世帯人員構成…1人世帯が約 5 割、2人世帯が約 3 割。
  - 年齢構成…15歳未満が約 1 割、15~64歳が約 5 割、65歳以上は約 4 割。
  - 収入階層の状況…I 階層が約 7 割と最も多く、収入超過は約 1 割。
  - 高齢者世帯の入居状況…入居者のうち、高齢者世帯は約 5 割。
  - 高齢者の世帯人員構成…1人世帯が約 6 割、2人世帯が約 3 割。

### ② アンケート調査結果の概要

- ◇アンケート回収状況
- 調査期間：令和元年9月26日(木)～令和元年10月25日(金)
  - 有効回収率：50.9% [配布数：544 世帯(配布時全入居者)、有効回収数：277 票]
- 1) 回答者の属性
- 職業は「年金生活(37.9%)」、年齢は「65~74歳(32.9%)」、家族数は「1人世帯(49.1%)」、が最も多いです。
- 2) 居住年数
- 居住年数は「10年未満(32.5%)」が最も多いです。
- 3) 公営住宅等を選ばれた理由
- 「民間の賃貸住宅よりも家賃が安い(27.1%)」が最も多く、次いで「前に住んでいた公営住宅が建て替えとなり、この団地に住み替えとなったため(13.0%)」です。
- 4) お住まいの団地周辺の環境の満足度について
- 満足度が5割を超えた項目は、「住宅地としての静けさ(58.8%)」です。
  - 不満傾向が3割を超えた項目は、「道路・歩道の除雪(37.2%)」、「買い物・通院等の利便性(31.0%)」などが不満な点としてあげられています。
- 5) 現在お住まいの住宅への満足度について
- 満足度が5割を超えた項目は、「部屋の数(65.7%)」、「日当たり(62.8%)」、「風通し(59.5%)」、「便所(52.0%)」です。
  - 不満傾向が3割を超えた項目は、「住宅の湿気、結露、カビ(61.0%)」、「防音性・遮音性(45.4%)」、「断熱性・気密性(40.8%)」、「風呂(35.4%)」、「台所(33.9%)」、「押し入れなどの収納スペース(31.8%)」です。
- 6) 台所・風呂について不満と感ずること
- 台所については、「台所が狭い(43.3%)」が最も多いです。風呂については、「不満はない(27.1%)」が最も多くなっています。
- 7) 団地環境の不満な点について
- 「ハエやワラジムシなどの害虫が多い(34.7%)」、「冬季の雪捨て場がない(32.9%)」、「清掃状況や雑草の手入れが悪い(23.5%)」が特に不満な点として多いです。
- 8) 住宅や日常生活について不便・不安に感ずること
- 「雪かきなど冬の対応(50.5%)」、「住宅内の床に段差が多い(23.8%)」、「食品や日用品を購入する店が近くにない(22.4%)」などに不便・不安を感じられています。
- 9) 今後の居住意向について
- 「今の公営住宅に住み続けたい(45.8%)」と回答した方が最も多いです。
  - 「持ち家に引っ越したい」、「高齢者向け福祉施設などに引っ越したい」など何らかの形で公営住宅等以外へ住み替え意向のある方は 6.2%となっています。
- 10) 住み替え意向について
- 別の公営住宅へ住み替え意向のある方の割合は 13.7%となっています。
  - 戸建・民間賃貸住宅等へ住み替え意向のある方の割合は 8.3%となっています。
- 11) 公営住宅等の整備について
- 「わからない(31.8%)」が最も多く、次いで「公営住宅等の戸数が不足しているため、新たに増やしていく(22.4%)」、「公営住宅の劣化したものから取り壊し徐々に少なくしていく(16.2%)」となっています。
- 12) 将来、高齢などにより選ぶ住まいについて
- 「特に考えていない(30.7%)」が最も多いです。
  - 「在宅介護サービスを受け、現在の住宅に住み続けたい(28.2%)」、「現在、住んでいる住宅をバリアフリー仕様にリフォームして住み続けたい(11.2%)」を合わせた 39.4%の方が、高齢となっても、現在お住まいの住宅に住み続ける意向があります。
- 13) 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりに必要なもの
- 「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス(40.4%)」が最も多く、次いで「バリアフリー仕様の公営住宅の整備(32.1%)」が望まれています。
- 14) 子どもを育てやすい住宅及び環境について
- 「子育てしやすい住宅(22.4%)」と「子育てしやすい環境(23.4%)」の評価は同程度となっています。
  - 子育てしやすい環境づくりを充実させるために重視することとして、「子どもの遊び場、公園(24.2%)」、「周辺道路の歩行時の安全性(23.8%)」、「友人や近隣との関わり(23.4%)」などのコミュニティについての回答が多いです。
- 15) 定住促進について
- 「中古住宅や空き家の有効活用(35.7%)」、「地震などに対する防災・減災対策、及び被災時対策の向上・充実(25.9%)」、「Uターン、Uターン者への住宅のあっせん(17.7%)」などの空き家対策や防災・減災対策の充実が特に多く望まれています。

### ③ 公営住宅等における課題

- 【課題1】  
将来的な需要に対応した公営住宅等の供給目標量の設定
- 人口・世帯数の動向や国の施策、社会情勢等を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要予測に基づく供給目標量の検討
  - 八雲地域と熊石地域、それぞれの状況に応じた公営住宅等の供給目標量の検討
- 【課題2】  
公営住宅等の入居者の適正化
- 真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、入居者の適正化の対応
  - 高額世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などによる明け渡し等の適切な対応
- 【課題3】  
少子化・高齢化に対応した公営住宅等の整備
- 子どもから高齢者まで健康で安心して暮らすことができる公営住宅等の整備
  - 入居者の身体状況や家族構成等に合わせ選り、住み替えができる環境の整備
  - 誰もが安全・安心に暮らすことができる、ユニバーサルデザインの視点を持った住宅整備の検討
- 【課題4】  
公営住宅等ストックの長寿命化へ向けた取り組みの検討
- ストックの的確な状況把握、修繕の実施、データ管理の適切な実施
  - 適切な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
- 【課題5】  
老朽化した団地における改善・改修、又は建替えに向けた取り組みの検討
- 建物や設備の老朽化、浴室・水洗化未整備、断熱性・気密性の低下等の改善の検討
  - 老朽化し、居住水準が低い団地の建替えに向けた検討
  - 内装改修に向けた手法等の検討

### ④ 展開方向

各地域、各団地の環境と需要を考慮した将来対応

入居者の適正化

子育て世帯・高齢者等への配慮

居住者の安全・安心への配慮

公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成





### Ⅲ 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み方針

八雲町の公営住宅等における展開方向に基づいて、公営住宅等の基本理念を整理します。

そして、基本理念のもとで展開される公営住宅等の長寿命化の取組み方針として、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。

#### ● 八雲町の公営住宅等における展開方向

- 各地域、各団地の環境と需要を考慮した将来対応
- 入居者の適正化
- 子育て世帯・高齢者等への配慮
- 居住者の安全・安心への配慮
- 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成

● 基本理念：誰もが安心して暮らすことのできる、良質な公営住宅等の形成

#### ● 八雲町の公営住宅等の長寿命化の取組み方針

##### ◆公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

- ①各地域に立地する団地ごとの環境と需要、及び入居者属性等を考慮した将来対応の設定
- ②入居者の適正化
- ③子育て世帯・高齢者等への適切な設備等の対応
- ④居住者の安全・安心の確保
- ⑤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)、適切な修繕の実施、データ管理の適切な推進
- 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の推進

##### ■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適時適切な修繕の計画的な実施
- 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：○将来の公営住宅等のストック量を踏まえた建替後戸数の設定

##### ■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

---

## 2. 公営住宅等の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 各地域に立地する団地ごとの環境と需要、及び入居者属性等を考慮した将来対応の設定
  - ・八雲地域や熊石地域に立地する公営住宅等団地について、団地の立地環境や公営住宅等の需要などを勘案し、各団地の供給目標量を設定します。
- ② 入居者の適正化
  - ・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。
- ③ 子育て世帯・高齢者等への適切な設備等の対応
  - ・子育て世帯・高齢者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等を推進します。
  - ・子育て世帯・高齢者等の居住・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による検討を進めます。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

### (2) 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)、適切な修繕の実施、データ管理の適切な推進
  - ・町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、公営住宅等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. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

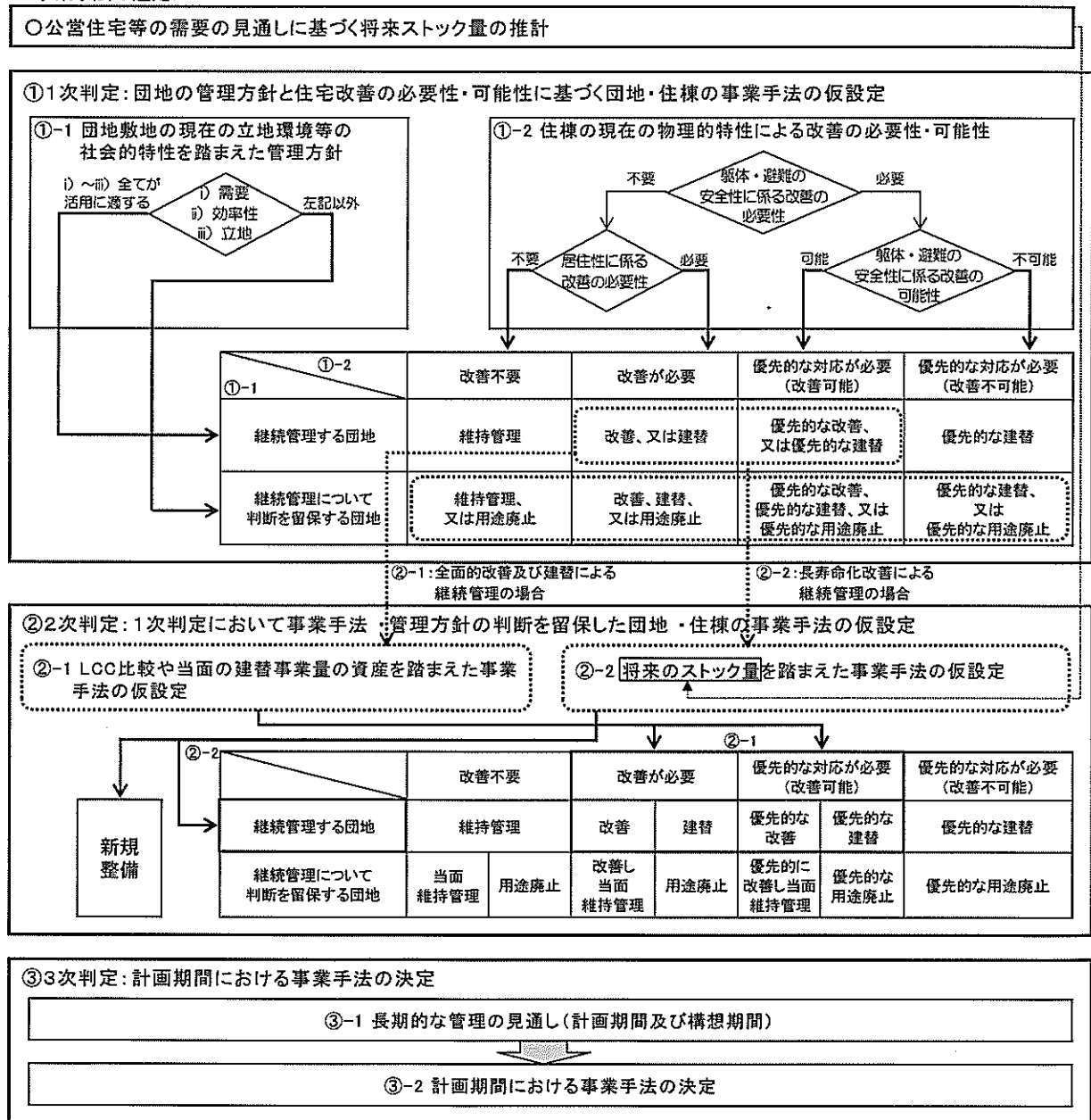
#### (1) 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象となる公営住宅等は、令和2年3月末日現在、公営住宅21団地108棟593戸、特公賃住宅1団地1棟8戸、改良住宅1団地7棟40戸、町単費住宅3団地10棟16戸とします。

#### (2) 事業手法の選定フロー

本計画では、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準拠した町独自の選定フローによって事業手法を決定します。

##### ■事業手法の選定フロー



### (3) 事業手法の定義

事業手法の定義を、以下に整理します。

○建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等を除去し、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</li> <li>・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</li> </ul>								
○全面的改善 (トータルリモデル)	<p>①～③の全ての事項を含むこと</p> <table border="1" data-bbox="389 589 1423 965"> <tr> <td data-bbox="389 589 647 678">①住戸改善</td> <td data-bbox="647 589 1423 678"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住性の向上（増築、設備改善など）</li> <li>・高齢者対応（住戸内部のバリアフリーなど）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 678 647 768">②共用部改善</td> <td data-bbox="647 678 1423 768"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> <li>・安全性確保</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 768 647 813">③屋外・外構部</td> <td data-bbox="647 768 1423 813"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 813 647 965">その他</td> <td data-bbox="647 813 1423 965"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> </table> <p>最適改善事業評価の基準</p> <p>1) ～3) について所定の基準を満たすこと</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 構造安全性：耐震診断により確認</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	①住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住性の向上（増築、設備改善など）</li> <li>・高齢者対応（住戸内部のバリアフリーなど）</li> </ul>	②共用部改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> <li>・安全性確保</li> </ul>	③屋外・外構部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> </ul>	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>
①住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住性の向上（増築、設備改善など）</li> <li>・高齢者対応（住戸内部のバリアフリーなど）</li> </ul>								
②共用部改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> <li>・安全性確保</li> </ul>								
③屋外・外構部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応</li> </ul>								
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>								
○個別改善	<p>公営住宅等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）</p> <table border="1" data-bbox="389 1305 1423 1854"> <tr> <td data-bbox="389 1305 647 1395">居住性向上型</td> <td data-bbox="647 1305 1423 1395"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 1395 647 1507">福祉対応型</td> <td data-bbox="647 1395 1423 1507"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 1507 647 1697">安全性確保型</td> <td data-bbox="647 1507 1423 1697"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 1697 647 1854">長寿命化型</td> <td data-bbox="647 1697 1423 1854"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> </table>	居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>								
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>								
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>								
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>								
○維持管理 (修繕対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>								

●修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	
屋根防水	①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
	②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
			撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
撤去・葺替			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	
外壁塗装等	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え

参照:「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(国土交通省/平成28年8月)」

#### (4) 将来の公営住宅等供給目標量の設定

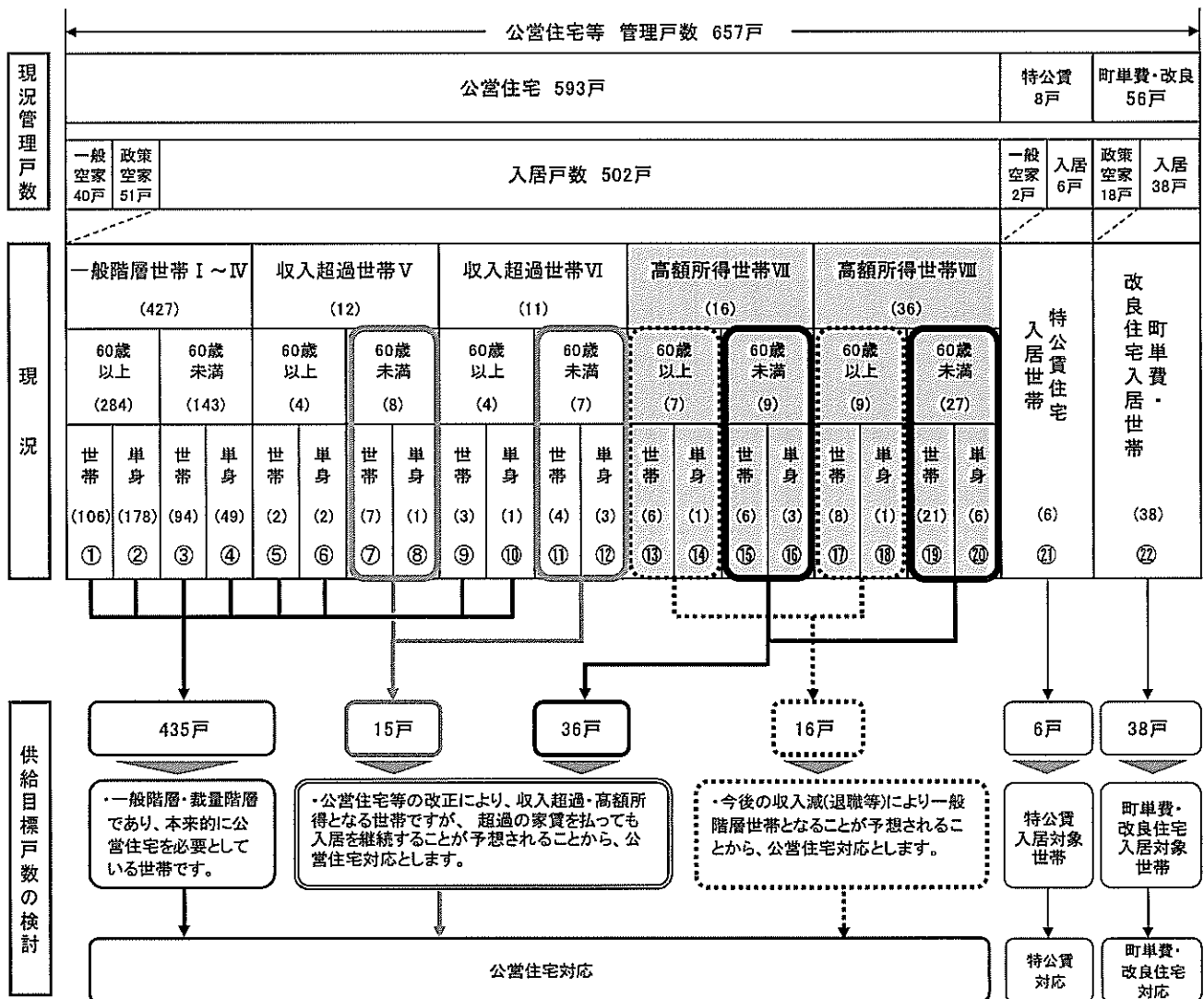
ここでは、計画期間最終年となる令和12年において、確保すべき公営住宅等の供給目標量を設定します。供給目標量の設定にあたり、

- ◆「第2期八雲町総合計画」と連動した将来的な世帯数の動向
- ◆現入居者の収入状況、世帯構成、年齢等の考慮

これらを考慮し、供給目標量を設定することとします。

##### ①現入居者の属性による分類

令和2年3月末日現在見込みの、公営住宅等に入居する世帯を収入状況、世帯構成、年齢等をもとに分類します。



②将来(計画期間最終年/令和12年)確保すべき最低限の公営住宅等供給量の設定

計画期間の最終年である令和12年において最低限確保すべき公営住宅等供給量を設定します。

1) 公営住宅

●一般階層・裁量階層: **435戸**

- ・一般階層世帯: 427戸 (① ② ③ ④)
- ・収入超過の60歳以上(世帯・単身): 8戸 (⑤ ⑥ ⑨ ⑩)  
→裁量階層であり、公営住宅入居世帯とします。

$$427戸 + 8戸 = 435戸$$

●収入超過の60歳未満: **15戸**

- ・収入超過の60歳未満(世帯・単身): 15戸 (⑦ ⑧ ⑪ ⑫)  
→公営住宅法の改正(平成21年度)により収入超過となる世帯ですが、超過家賃を払っても入居を継続すると考えられるため、公営住宅対象層とします。

●高額所得の60歳以上: **16戸**

- ・高額所得の60歳以上(世帯・単身): 16戸 (⑬ ⑭ ⑰ ⑱)  
→今後、退職などによる収入減から、裁量階層(一般階層)となる可能性が高いため、公営住宅入居対象層と想定します。

●高額所得の60歳未満: **36戸**

- ・高額所得の60歳未満(世帯・単身): 36戸 (⑲ ⑳ ㉑ ㉒)  
→八雲地区(11戸): 本来的には公営住宅以外の住宅への移行が望まれる世帯ですが、民間賃貸住宅等の市場家賃との比較の中で、超過家賃を払っても入居を継続すると想定し、公営住宅対象層とします。  
→熊石地区(25戸): 本来的には公営住宅以外の住宅への移行が望まれる世帯ですが、地区内に民間賃貸住宅の立地が非常に少なく、超過家賃を払っても入居を継続すると想定し、公営住宅対象層とします。

$$\text{上記合計 } 435戸 + 15戸 + 16戸 + 36戸 = 502戸$$

2) 特公賃住宅

●特公賃住宅入居戸数: **8戸**

→現在管理されている8戸(㉓)を需要対象とします。

$$\text{上記合計 } 8戸$$

3) 町単費・改良住宅

●町単費・改良住宅: **38戸**

→現在管理されている38戸(㉔)を需要対象とします。

$$\text{上記合計 } 38戸$$

将来(計画期間最終年/令和12年)確保すべき最低限の公営住宅等

「1)公営住宅」・「2)特公賃住宅」・「3)町単費・改良住宅」の合計  $502戸 + 8戸 + 38戸 = 548戸$   
を将来(計画期間最終年/令和12年)確保すべき最低限の公営住宅等供給量とします。

### ③将来の公営住宅等供給目標量の設定

「将来（計画期間最終年／令和 12 年）確保すべき最低限の公営住宅等の供給量の設定」及び「住宅フレームの設定（住生活基本計画、2. 住まい方の将来フレーム）」に基づき、以下に将来（計画期間最終年／令和 12 年）の公営住宅等供給目標量を設定します。

【将来（計画期間最終年／令和 12 年）確保すべき最低限の公営住宅等の供給量】

→548戸（公営住宅：502戸＋特公賃住宅：8戸＋町単費・改良住宅：38戸）

【住宅フレームの設定（住生活基本計画、2. 住まい方の将来フレーム）】

→580戸（令和 12 年／公営借家）

→532戸（令和 22 年／公営借家）

◇住宅フレームの設定（公営借家）

		国勢調査実績値			
		H12年	H17年	H22年	H27年
公営借家	世帯数	717	730	685	643
	構成比	8.9%	9.1%	8.7%	8.6%

住宅フレーム	
R12年	R22年
580	532
7.8%	7.8%

※国勢調査の「公営借家」は、公営住宅等のほかに公務員の職員住宅等を含む

将来（計画期間最終年）の公営住宅等供給目標量

最低限の公営住宅等ストック量を確保した上で、住戸フレームの設定戸数を計画期間最終年における供給目標量として設定します。構想期間最終年（令和 22 年）における公営住宅等供給目標量については、本計画の見直しにあわせて設定することとします。

計画期間最終年／令和 12 年：580戸



(5) 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

※ 新耐震基準に基づかない住棟を示す

※ 用途廃止・除却を示す  
※ 維持管理を示す

Table with columns: 種別, 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, 空家状況 (空家戸数, 空家率), 団地の立地 (利便性等), 耐用年限, 新耐震基準以降の建設, 改善実績, 躯体の安全性等における改善の必要性, 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), 維持管理 (戸数, 団地計+将来(R12)の団地管理戸数). Rows include Y1 宮園町団地, Y2 出雲町A団地, Y3 出雲町B団地, Y4 出雲町C団地, Y5 出雲町D団地, Y6 三杉町団地, Y7 元町団地, Y8 東町団地, Y9 浜松団地, Y10 野田生団地, Y11 落部団地, Y12 新栄町団地, and a total row (小計).



※ [ ] 用途廃止・除却を示す  
 ※ [ ] 維持管理を示す

※ [ ] 新耐震基準に基づかない住棟を示す

種別	番号	団地名	「事業手法の選定フロー」の項目番号→					①-1					①-2、②					③-1				
			団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	空家状況		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	躯体の安全性等に関する改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し					
									空家戸数	空家率							団地・住棟の将来的な位置づけ(案)		用途廃止戸数	団地計戸数	維持管理戸数	
公営住宅	K1	関内団地	3	12	S47	簡平	2	8	2	16.7%	・熊石/関内地区に立地する。 ・郵便局や商店に近いが、生活利便施設等から遠く、利便性が低い。	30年	全経過	×	-	・S47度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S47度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	8	8	0		
					H7	準耐	1	4				45年	1/2経過	○	-	・H7度建設の準耐火構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・H7度建設の準耐火構造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間に長寿命化型改善を実施し、構想期間で適正な維持管理とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 / 【構想期間】:維持管理	0	4	4		
	K2	鳴神団地	2	10	S60	簡二	1	4	2	20.0%	・熊石/鳴神地区に立地する。 ・小学校に隣接しており、中学校や病院に近く、比較的利便性が高い	45年	1/2経過	○	H21:屋根葺替(修繕)	・S61度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S61度建設の簡二構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 / 【構想期間】:維持管理	0	0	10		
					S61	簡二	1	6				45年	1/2経過	○	-	・S61度建設の簡二構造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間に長寿命化型改善を実施し、構想期間で適正な維持管理とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 / 【構想期間】:維持管理	0	10	10			
	K3	曇石団地	7	64	S57	簡二	1	4	10	15.6%	・熊石/曇石地区に立地する。 ・熊石総合支所や小・中学校、病院に近く、比較的利便性が高い	45年	1/2経過	○	H25:屋根葺替・外壁塗装	・S57度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S57度建設の簡二構造で、H25度に長寿命化型改善を実施済みのため、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	0	4		
					H4,5,6, H7,8,9	中耐	6	60				70年	-	○	-	・H4,5,6,7,8,9度建設の中耐構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・H4,5,6,7,8,9度建設の中耐構造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間に長寿命化型改善を実施し、構想期間で適正な維持管理とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 / 【構想期間】:維持管理	0	60	64		
	K4	根崎団地	6	28	S54,55, S56	簡二	3	12	6	21.4%	・熊石/根崎地区に立地する。 ・熊石総合支所に近い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	45年	1/2経過	×	H24:屋根葺替・外壁塗装	・S54,55,56度建設の簡二構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S54,55,56度建設の簡二構造で、計画期間は町単費による適切な維持管理を実施し、構想期間で町単費による計画修繕とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:計画修繕(町単費)	0	0	12		
					S57	簡二	1	6				45年	1/2経過	○	H24:屋根葺替・外壁塗装	・S57,58,63度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S57,58,63度建設の簡二構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	0	16		
					S58	簡二	1	6				45年	1/2経過	○	H25:屋根葺替・外壁塗装							
					S63	簡二	1	4				45年	1/2経過	○	H25:屋根葺替・外壁塗装							
	K5	平団地	7	30	S42	簡平	1	4	6	20.0%	・熊石/平地区に立地する。 ・生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	30年	1/2経過	×	-	・S42度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S42度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	4	4	0		
					S51,52, S53	簡平	5	20				30年	1/2経過	×	-	・S51,52,53度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S51,52,53度建設の簡平構造で、計画期間は町単費による計画修繕を実施し、構想期間で適切な維持管理とする。 【計画期間】:計画修繕(町単費) / 【構想期間】:維持管理	0	4	20		
					S62	簡二	1	6				45年	1/2経過	○	H26:屋根葺替・外壁塗装	・S62度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S62度建設の簡二構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	6	6		
	K6	鮎川団地	2	8	S35	簡平	1	4	4	50.0%	・熊石/鮎川地区に立地する。 ・生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	30年	全経過	×	-	・S35度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S35度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	4	4	0		
					S41	簡平	1	4				30年	全経過	×	-	・S41度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S41度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間は町単費による適切な維持管理とし、構想期間で用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:用途廃止	0	4	4		
	K7	泊川団地	5	20	S45	簡平	2	8	6	30.0%	・熊石/泊川地区に立地する。 ・生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	30年	全経過	×	H22:水洗化	・S45度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S45度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	8	8	0		
S51					簡平	1	4	30年				全経過	×	-	・S51度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間は町単費により適切に維持管理し、入居者の移転等対応後に用途廃止	・S51度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間は町単費による適切な維持管理とし、構想期間で用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:用途廃止	0	4	4			
S55					簡二	1	4	45年				1/2経過	×	H25:屋根葺替・外壁塗装	・S55度建設の簡二構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S55度建設の簡二構造で、計画期間は町単費による適切な維持管理を実施し、構想期間で町単費による計画修繕とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:計画修繕(町単費)	0	4	4			
H7					準耐	1	4	45年				1/2経過	○	H26:屋根葺替・外壁塗装	・H7度建設の準耐火構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・H7度建設の準耐火構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	4	4			
K8	相沼団地	3	12	S54	簡二	1	4	3	25.0%	・熊石/相沼地区に立地する。 ・地区内に郵便局が立地するが、生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	45年	1/2経過	×	H25:屋根葺替・外壁塗装	・S54度建設の簡二構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S54度建設の簡二構造で、計画期間は町単費による適切な維持管理を実施し、構想期間で町単費による計画修繕とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:計画修繕(町単費)	0	0	8			
				S56	簡二	1	4				45年	1/2経過	×	H21:屋根塗装(修繕)								
				S60	簡二	1	4				45年	1/2経過	○	-	・S60度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S60度建設の簡二構造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間に長寿命化型改善を実施し、構想期間で適正な維持管理とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 / 【構想期間】:維持管理	0	4	12			
K9	折戸団地	14	60	S45	簡平	3	12	16	26.7%	・熊石/折戸地区に立地する。 ・生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	30年	全経過	×	H21:水洗化	・S45度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S45度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	12	12	0			
				S47	簡平	2	8				30年	全経過	×	-	・S47度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間は町単費により適切に維持管理し、入居者の移転等対応後に用途廃止	・S47度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間は町単費による適切な維持管理とし、構想期間で用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:用途廃止	0	8	8			
				S51	簡平	1	4				30年	全経過	×	-	・S51度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者の移転等対応後に用途廃止	・S51度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、入居者移転後に計画期間で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	4	4	0			
				S51	簡平	2	4				30年	全経過	×	-	・S51度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間及び構想期間は、町単費により修繕を実施した上で適切な維持管理	・S51度建設の簡平構造で、計画期間は町単費による計画修繕を実施し、構想期間で適切な維持管理とする。 【計画期間】:計画修繕(町単費) / 【構想期間】:維持管理	0	16	4			
				S59	簡二	1	4				45年	1/2経過	○	H21:水洗化, H26:屋根葺替・外壁塗装	・S59,H11度建設の簡二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・S59,H11度建設の簡二構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	0	8			
				H1	簡二	1	4				45年	1/2経過	○	H21:水洗化, H30:屋根葺替・外壁塗装								
				H12,14 H13,15	耐二	2	16				70年	-	○	H21:下水つなぎこみ, H29:屋根葺替・外壁塗装	・H12,13,14,15度建設の耐二構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後は長寿命化型改善を実施した上で適切な維持管理	・H12,13,14,15度建設の耐二構造で、計画期間は適切な維持管理とし、構想期間で長寿命化型改善とする。 【計画期間】:維持管理 / 【構想期間】:長寿命化型改善	0	0	24			
小計		49	244			55	22.5%									40	204					
		108	593			92	15.5%									56	556					



※ 新耐震基準に基づかない住棟を示す

※ 用途廃止・除却を示す  
※ 維持管理を示す

「事業手法の選定フロー」の項目番号→										①-1				①-2、②				③-1				
種別	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	空家状況		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	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					
									空家戸数	空家率							団地・住棟の将来的な位置づけ(案)		用途廃止		維持管理	
																	戸数	団地計	戸数	団地計	戸数	団地計
特 公 賃	K10	平特公賃団地	1	8	H13	耐二	1	8	2	25.0%	・熊石/平地区に立地する。 ・生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	70年	-	○	H29: 屋根葺替・外壁塗装	・H10度建設の耐火構造で耐用年限が長く、継続管理が望まれるため、今後も適切な維持管理	・H10度建設の耐火構造のため、定期的に点検を行い、適切な維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】: 維持管理					
			1	8	2	25.0%	0	0	8	8												
公賃住宅+特公賃住宅合計			109	601				94	15.6%								用途廃止 合計 56 564					
改 良 住 宅	Y13	出雲町D団地	7	40	S40,41,42	簡二	1	12	16	40.0%	・八雲地域の市街地南側に位置する。 ・スーパーマーケットやJR駅などに近く、利便性が高い。	45年	全経過	×	-	・S40,41,42度建設の簡二構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・入居者移転等の対応を考慮しながら、計画期間で移転建替	・S40,41,42度建設の簡二構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間で移転建替とする。 【計画期間】: 移転建替					
			7	40	16	40.0%	40	40	0	0												
町 単 費 住 宅	Y14	元町団地	6	11	S44,45	簡平	1	12	2	18.2%	・八雲地区の市街地北側に位置する。 ・役場や小学校などに近く、比較的利便性が高い。	30年	全経過	×	-	・S44,45度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間は町単費により適切に維持管理し、入居者の移転等対応後に用途廃止	・S44,45度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間は町単費による適切な維持管理とし、構想期間で用途廃止とする。 【計画期間】: 維持管理 / 【構想期間】: 用途廃止					
			2	3	0	0.0%	0	0	11	11												
			Y15	落部団地	2	3	S42,43	簡平	2	3							0	0.0%	・八雲/落部地区に立地する。 ・中学校に隣接しており、小学校やコンビニエンスストア、JR駅などに近く、利便性が高い。	30年	全経過	×
2	2	0	0.0%	0	0	3	3															
K11	相沼団地	2	2	S50	簡平	1	8	0	0.0%	・熊石/相沼地区に立地する。 ・地区内に郵便局が立地するが、生活利便施設等から遠く、利便性が低い。 ・地区需要を踏まえた活用方針の検討が必要。	30年	全経過	×	H22: 水洗化	・S50度建設の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適 ・計画期間は町単費により適切に維持管理し、入居者の移転等対応後に用途廃止	・S50度建設の簡平構造で、住棟の傷み・劣化が進行しているため、計画期間は町単費による適切な維持管理とし、構想期間で用途廃止とする。 【計画期間】: 維持管理 / 【構想期間】: 用途廃止						
																10	16	2	12.5%	0	0	2
公賃住宅+特公賃住宅+改良住宅+町単費住宅合計			126	657				112	17.0%								用途廃止 合計 96 580					

※空家戸数は、令和元年8月30日現在  
ただし、出雲町C団地は、令和元年建設分に係る



(6) 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を以下に示します。

● 計画期間における事業手法

計画期間（令和3年度～令和12年度）における事業方法を以下に示します。

種類	事業手法	地域	団地名	戸数
公営住宅	維持管理	八雲地域	宮園町団地	36
			出雲町A団地	75
			出雲町B団地	42
			出雲町C団地	25
			三杉町団地	34
			元町団地	16
			東町団地	18
			野田生団地	20
			落部団地	24
		新栄町団地	42	
		熊石地域	関内団地	4
			鳴神団地	10
			雲石団地	64
			根崎団地	28
			平団地	26
			鮎川団地	4
			泊川団地	12
			相沼団地	12
		折戸団地	44	
	小計			536
建替事業	八雲地域	出雲町D団地	20	
小計			20	
用途廃止	八雲地域	出雲町D団地	8	
		浜松団地	4	
		落部団地	4	
	熊石地域	関内団地	8	
		平団地	4	
		鮎川団地	4	
		泊川団地	8	
折戸団地	16			
小計			56	
公営住宅 小計				612
特公賃住宅	維持管理	熊石地域	平特公賃団地	8
			小計	
特公賃住宅 小計				8
町単費・改良住宅	維持管理	八雲地域	元町団地(町単費)	11
			落部団地(町単費)	3
		熊石地域	相沼団地(町単費)	2
	小計			16
	用途廃止	八雲地域	出雲町D団地(改良)	40
小計			40	
町単費・改良住宅 小計				56
合計				676

●公営住宅等ストックの事業手法別戸数

計画期間の1～5年目（令和3年度～令和7年度）および6～10年目（令和8年度～令和12年度）の事業手法別戸数を以下に示します。

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	636	580	-
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	636	560	-
うち計画修繕対応戸数	0	74	74
うち改善事業予定戸数	120	24	144
個別改善事業予定戸数	120	24	144
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	516	462	978
・建替事業予定戸数	0	20	20
・用途廃止予定戸数	20	76	96

※年次プログラムの変更に合わせて修正します。



---

## 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（「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処を取るものとし、

## 5. 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。

---

## 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等はありません。
- ・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、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

## 7. 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住棟、並びに耐用年限全経過し老朽化が顕著な住棟の建替の推進

- ・昭和 30～40 年代建設の簡易耐火構造建てで新耐震基準に基づかず耐震改修が難しい住棟、並びに耐用年限全経過し老朽化が顕著な住棟について、入居状況及び劣化度・老朽度等を勘案しながら、必要に応じた建替事業を検討します。

### ② 将来の公営住宅等ストック量を踏まえた建替後戸数の設定

- ・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。

### ③ 子育て世帯・高齢者世帯等に配慮した整備の推進

- ・子育て世帯・高齢者世帯等の入居者に対応するために、団地内・住戸内のバリアフリーを推進します。

## 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。

### ○ライフサイクルコストとその縮減効果

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

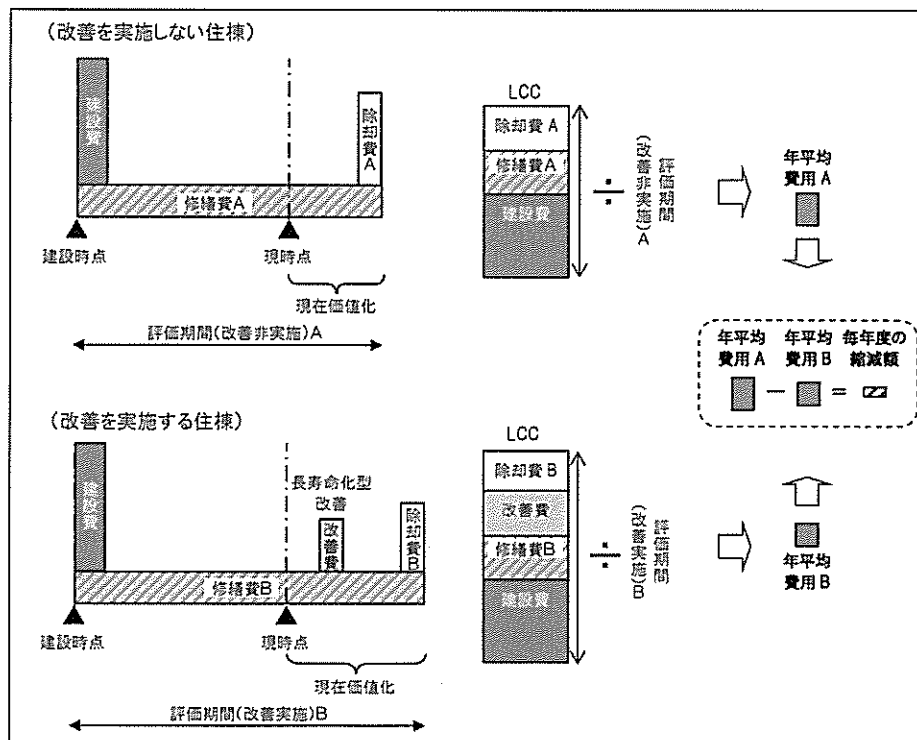
#### 1) 建替事業におけるライフサイクルコストについて

建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出し、長期的な見通しを把握します。

#### 2) 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をします。

### ■ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出のイメージ



---

## ■ 計画の推進に向けて

### 1. 計画の推進へ向けて

#### (1) 住生活基本計画について

##### ① 推進に向けて

- ・本計画において位置づけた「基本理念」「基本目標」「推進施策」の実現に向け、町民との連携による住宅施策の推進が必要です。
- ・住宅施策等の内容について、町民に広く情報公開し、町民・事業者との幅広い連携により、住宅施策を推進することに努めます。
- ・住宅施策を円滑に推進するため、それぞれの施策への位置づけを行い、全庁的な体制による住宅施策の推進に努めます。
- ・住宅情報の提供については、国や北海道、北海道立北方建築総合研究所、関連団体等の情報を活用し、推進を図ります。

##### ② 計画の見直し

- ・本計画は令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とし、令和3年度から令和22年度までの20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。

#### (2) 公営住宅等長寿命化計画について

##### ① 推進に向けて

- ・住宅や団地内環境の自主的な清掃や美化活動などにより、入居者との協働による住環境の維持に努めます。
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の推進に向け、町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。

##### ② 計画の見直し

- ・本計画は令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とし、令和3年度から令和22年度までの20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。
- ・公営住宅等長寿命化計画については、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、八雲町の情勢の変化にあわせて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。