

## 6. 長寿命化に関する基本方針

### (1) 長寿命化計画の基本理念と役割

#### 1) 基本理念

猿払村の住宅施策の基本方針を定める猿払村住宅マスタープランは、計画のテーマを「集落の個性を生かした、地域の定住や滞在を図る多様な住まいづくり」とし、公共、民間の適切な役割分担のもとで、住宅施策を総合的に推進することとしています。

猿払村公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅施策を通じて、総合計画及び住宅マスタープランが掲げる住宅施策の理念の実現を目標に、「だれもが快適に暮らせる居住の場の提供」という公営住宅ストック総合活用計画の主旨を継承し、施策展開をめざすものです。

本計画は、公営住宅の良質な居住水準の確保と村営住宅の担うべき役割を踏まえ、住宅に困窮する住民が村営住宅で居住できるよう、安心して暮らせる住宅ストックの確保を図ることを目標とし、計画の基本理念を以下のとおり定めます。

#### ◆ 猿払村公営住宅等長寿命化計画の理念（目指す方向）

#### “安心して暮らせる村営住宅と長期的に利用できる居住水準の確保”

##### <参考>

#### ◆ 第6次猿払村総合計画の理念

<猿払村の将来像> “北方に輝く地域力の源泉 ふるさと”

“私たちが守り育て、創りあげる 自立と調和のふるさと”

<生活環境分野のテーマ> “利便性が高く、住み良い快適な村をつくります”

<居住環境（公営住宅分野）の施策の視点>

“快適性や安全性に配慮した住宅や良好な宅地を供給します”

#### ◆ 猿払村住宅マスタープランの理念

“集落の個性を生かした、地域の定住や滞在を図る多様な住まいづくり”

<施策の柱> 1. 美しく、魅力ある住宅・宅地の供給

2. 高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境の形成

3. 自治会、集落コミュニティの活性化

4. 一時滞在者のための住宅の確保

#### ◆ 猿払村公営住宅ストック総合活用計画（前回計画）の理念

<公営住宅の役割>

1. だれもが快適に暮らせる居住の場の提供

2. 高齢者が安全に生活できる居住の場の提供

3. 地域のまちづくりへの貢献

## 2) 村営住宅等の役割

### ① 住宅困窮者のためのセーフティネット

村営住宅は、公営住宅法において、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」する施策と定められている住宅です。

猿払村は、すべての市街地地区で民間借家がきわめて少なく、供給可能な宅地も多くはないことから第1次産業従事者以外は、雇用も含めて定住基盤がぜい弱という地域特性を踏まえ、村営住宅供給により村民の定住基盤を強化し、あわせて村外からの流入を促進することを目的に、村営住宅を確保し、村民の持ち家、借家居住指向を行政的に代替補完します。

このような位置づけとして村営住宅を計画的に確保し、所得面、居住水準面で適切な戸数、居住水準を確保することで、住宅に困窮している低額所得世帯（高齢者、障がい者、ひとり親家庭、低所得の一般家庭など）を対象に、良質な借家を供給することで、民間では担えない、住宅に困窮する世帯や一時定住指向の住民階層に対する住宅・居住のセーフティネットの役割を担うこととします。

村営住宅ストックは、住宅に困窮する低額所得者等で、年齢、家族構成、所得など世帯特性に応じた適切な居住水準の借家確保が困難な村民のための住宅と位置づけるとともに、長期的安定的に必要な戸数を確保しつつ、既存住宅の定期的な修繕と長寿命化、良質ストックの適切な維持管理を行うことを目的とします。

### ② 村民の居住の安定、民間住宅市場の形成支援

また、公営住宅収入超過者階層や若年単身世帯を対象に中堅所得階層向けの住宅として特定公共賃貸住宅等を一定量確保し、居住の安定に努めます。

また、別途、村が推進する持ち家取得促進制度、民間貸家建設促進制度を活用し、村営住宅の収入超過者を対象に、村内での居住の受け皿として持ち家取得、民間借家居住を促進し、村民の居住の安定を推進します。

#### ◆村営住宅の役割

村民の借家住宅志向を代替補完する  
住宅困窮者のための住宅・居住のセーフティネット  
村民の居住の安定、民間住宅市場の形成支援

## (2) 基本目標・基本施策・個別施策

設定された公営住宅等供給の課題を改善解消し、公営住宅等長寿命化に向け示された方向性を踏まえ、基本理念の実現をめざすため、理念を具体化した基本目標を設定します。

その内容は、以下のとおりです。

### 基本目標 1 老朽住宅の解消と適正戸数の確保

猿払村における住宅困窮者のための賃貸住宅の確保、そのための賃貸住宅市場の形成を支援するため、村営住宅の必要戸数、利用可能な確保と老朽住宅の用途廃止をめざします。

この目標を達成するため、以下の基本施策と施策展開のための個別施策を定めます。

#### ○ 施策 1-1 必要戸数の確保と建替え、新設の推進

将来の人口、世帯数の動向を踏まえ、借家のうち、公共が供給する村営住宅について必要戸数を確保することとし、既存住宅の建替えや必要な新設を図ります。

この施策を推進するものとして、以下の個別施策を展開します。

- ・村営住宅の必要戸数（利用可能戸数）の確保
- ・村営住宅の不足戸数の確実な建設（建替え、新設）

#### ○ 施策 1-2 老朽住宅の計画的な用途廃止、解体

建設年数が経過した住戸住棟については、今後の利用年数や入居者の意向、地域の住宅需要を見通し、維持管理しつつ、空き家の発生した時点で、適宜、用途廃止、解体を進めます。

- ・老朽住宅の用途廃止の推進（需要のない住戸）
- ・老朽住宅の建替え推進（主要市街地）

### 基本目標 2 ストック形成にふさわしい居住水準の確保

住宅を長期的、安定的に活用し、入居者が安心して住み続けられるものとするため、村営住宅の良質なストック形成をめざすとともに、そのための必要な改修を実施し、住宅の居住性向上、福祉対応の推進、安全性の確保をめざします。

この目標を達成するため、以下の基本施策と施策展開のための個別施策を定めます。

#### ○ 施策 2-1 居住性向上などストック形成に資する個別改善事業の実施

今後、新設を図る住宅については、長期的かつ安定的な利活用を念頭に、設計施工時

からユニバーサルデザインの導入を図るとともに、平成3年度以降に建設された住宅については、必要な住宅性能の復元、居住水準の向上を図り、耐用年数まで安全、安定的に利用可能な状態の確保を図ります。

- ・居住性向上型改善の推進
- ・福祉対応型改善の実施
- ・安全性確保型改善の推進

### ○ 施策2-2 建物寿命を確保する長寿命化型改善事業の実施

建設後、修繕周期を経過した住宅については、住宅性能の建設当初への復元をめざすため、外壁、屋根、サッシの改修、住戸給排水管の更新や設備類の保守点検、入退去にともなう修繕等を図ります。

- ・長寿命化型改善の推進（周期修繕対応）
- ・その他修繕工事の推進（保守点検、入退去修繕、一般修繕など）

## 基本目標 3 適正入居の推進

住宅に困窮している低所得者階層への住宅供給という公営住宅制度の目的を踏まえ、困窮度を考慮した入居者選考や公平で透明な選考制度の推進を図るとともに、法令で定める所得を超過した世帯については、割り増し家賃の徴収、住宅明け渡しの推進を進めます。

### ○ 施策3-1 公平で透明化された入居選考制度の維持推進

住宅に対する困窮度が著しく、民間借家では居住の確保の困難な福祉階層や所得面で民間借家では対応の困難な階層に対し、抽選制度を活用し、公平で透明化された入居選考制度の維持を諮ります。

- ・福祉階層の世帯特性を考慮した入居選考の推進
- ・一般階層向けの透明性の高い入居選考の推進

### ○ 施策3-2 収入超過者等に対する住宅明け渡しの推進

法令で定める所得を超過した入居者に対しては、収入超過者、高額所得者として、割り増し家賃徴収や、必要に応じ住宅の明け渡しを求め、公営住宅の適正利用を推進します。

- ・収入超過者に対する割り増し家賃の徴収と住宅明け渡しの働きかけ
- ・高額所得者に対する近傍同種家賃の徴収と住宅明け渡し命令

**基本目標 4 定住促進と連携した住宅の受け皿づくり**

村営住宅の建設や長期的安定的な公共投資が村の定住促進、活性化に資するよう、まちづくりにも寄与する民間住宅の建設を推進し、あわせて村営住宅の不足状況、収入超過者等の解消にも寄与するよう図ります。

**○ 施策4-1 収入超過者の受け皿となる民間住宅の建設促進**

村内で住宅を探している中堅所得階層、I・J・Uターンの住民や従業員のための賃貸住宅を検討している事業者に対し、持ち家住宅、民間賃貸住宅の建設を公的に支援し、あわせて村営住宅の収入超過者等の退去の受け皿となる住宅の確保を図ります。

- ・民間アパート建設促進事業の推進（新規事業）
- ・持ち家住宅建設（取得）の推進（継続）

**その他の施策 新しい公営住宅制度への対応**

**○ 入居条件に定める同居者の範囲の規定**

公営住宅法第23条において「現に同居し、または同居しようとする親族がいること（婚約者を含む）」と「親族要件」が規定されていますが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で規定することとなります。（例：友人、知人など、非親族居住の受理）

村営住宅は需要が高く、依然として村営住宅階層の入居機会の確保が困難なこと、村が供給する住宅は、家族の基本となる世帯単位での居住を優先する施策であることを踏まえ、当面は、非親族居住の受け入れなど、入居条件の緩和は行わないこととします。

**○ 収入分位の設定**

公営住宅法第16条で「家賃は政令に定めるところにより、事業主体が定める」として、政令により収入基準が定められていましたが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で収入分位に対応する月額所得を規定することとなります。

村民の所得に関すること、税制、生活扶助策などとも密接な関係があり、かつこれら法体系と整合をとり公平な施策展開を図る必要があることから、国、北海道の考えに準拠した収入分位の設定を行うこととします。

**○ 公営住宅等整備基準の設定**

公営住宅法第5条で「公営住宅の整備は、国土交通省令で定める整備基準に従い、行わなければならない」として、公営住宅等整備基準（国土交通省令）が定められていましたが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で規定することとなります。

従来、北海道が定めていた各種技術基準は、北海道の地域性、地方性に適合した基準であることを鑑み、北海道と連携した基準を採用することとします。

## (3) 長寿命化に関する基本方針

### 1) 長寿命化に関する基本方針

#### ① スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

猿払村が管理する村営住宅等※（公営住宅、特定公共賃貸住宅）について、建設時からの整備データ及び修繕履歴等の管理データを住棟単位で整理します。

村営住宅の定期点検を行い、予防保全的な維持管理を行うため、修繕、工事履歴のデータベース化に努め、随時履歴を確認できる仕組みの構築を目指します。

※村営住宅等：

現在、村が管理する公的住宅は公営住宅法に基づく公営住宅と特定公共賃貸住宅のみですが、本計画では、将来の可能性として地域優良賃貸住宅、村が独自に管理する村民住宅（教職員住宅の所管変更）の可能性も検討することから、ここでは「村営住宅等」と「等」を付けて説明することとします。

#### ② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

住棟における内部、外部の改善時において、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、さらには仕様向上における修繕周期の延長によりライフサイクルコストの縮減を図ります。

### 2) 公営住宅等の長期修繕方針

#### ① 目的

村営住宅等を長期的に利用し有効に活用するため、住宅の長期修繕方針を定めます。

#### ② 用語の定義

##### 1. 標準修繕

標準的な修繕をいう。長寿命化計画に基づかないで実施する修繕。

##### 2. 長寿命化型改善

現時点より耐久性や性能が上回る内容の工事をいい、長寿命化計画に基づき、社会資本総合整備交付金を導入し実施。

#### ③ 方法

この方針は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月国土交通省策定。以下「策定指針」といいます。）及び猿払村における村営住宅等の修繕履歴、劣化状況を見極めながら、費用対効果の検証を含めたうえで総合的に判断し定めます。

#### ④ 長期修繕方針

- ・耐用年数

耐用年数は、公営住宅法に定める構造別の標準管理期間に準拠します。

- ・修繕周期

初回の修繕（標準修繕、長寿命化型改善ともに）は、国土交通省等公的機関の定める修繕周期（主に12年を基準に前後2年を加味した概ね10～14年）を踏まえ、築後15年を超えた時期を目安とします。

2回目以降の修繕のうち、標準修繕は初回修繕後、15年を超えた時期、長寿命化型改善は、標準修繕をさらに5年延命した20年を超えた時期とします。

※ 2回目以降の修繕周期は、修繕工事の費用対効果の検証を踏まえ設定します。

- ・修繕の対象

長寿命化型改善は、定期点検及び直近での点検診断を踏まえ、可能な限り、屋根、外壁改修を基本に、必要な内部改修及び床材の張替、断熱改修、建物付属設備（電気設備、給排水又は衛生設備及びガス設備等）を同時施工で行うものとし、計画的に実施します。

標準修繕は、定期点検及び直近での点検診断を踏まえ、必要最小限のものを、効果的な工法で実施します。

## (4) 長寿命化の実施方針

### ① 長寿命化型改善

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こととします。

具体的には、屋根改修、外壁改修を一体的に実施することを基本とします。

#### <改善例>

- ・屋根の長寿命化（耐候性ペイント塗装、ガルバリウム鋼板等の葺替）
- ・外壁の長寿命化（弾性吹き付けタイル、外断熱改修等）
- ・内壁の断熱性能の向上、耐久性の向上
- ・給水設備の長寿命化（ステンレス管等）
- ・浴室の防水性能の向上
- ・排水設備の長寿命化
- ・外構配管の耐久性の向上

等

※ 外断熱改修は、外壁の長寿命化もしくは、暖房性能の向上として居住性向上の両方の側面がありますが、ここでは外壁の保護を重視し、長寿命化型に区分し記載しています。

### ② 居住性向上型改善

引き続き活用を図るストックについて、住宅設備の機能向上を行い、居住性を向上させることとします。

#### <改善例>

- ・間取りの改修
- ・給湯設備の改修
- ・電気容量のアップ等
- ・開口部の気密性向上等（樹脂製サッシ等）
- ・複層ガラス化

等



### ③ 福祉対応型改善

引き続き活用を図るストックについて、高齢者・障がい者を始めとする全ての人が使いやすいように、建物に障がいのある部分について、バリアフリー化としていくためにユニバーサルデザインを採用していくこととします。

#### <改善例>

- ・浴室・トイレ等住戸内部や共用部の段差解消、手すり設置等バリアフリー化等
- ・浴槽、便器の高齢者対応、流し台、洗面台の更新
- ・屋外部のバリアフリー工事等、スロープ設置
- ・弱視や色覚等の方が利用しやすい改修等

### ④ 安全性確保型改善

インターホン設備等が施されていない住宅については、公営住宅等整備基準並びに北海道防犯条例等に基づき、カメラ付きインターホン等や玄関ドア二重ロック化等の導入を検討し、防犯対策に努めることとします。

#### <改善例>

- ・避難設備設置、避難経路確保等
- ・防犯に配慮した建物部品の設置等（防犯、落下・転落防止等）
- ・バルコニー手すりのアルミ化
- ・外壁落下防止改修

※ 対象工事は、策定指針 P38、P39「対象項目の例示」を参照

### ⑤ その他の修繕

#### ◆修繕対応（標準修繕）

標準修繕は、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、長期的に活用を行うこととします。

#### ◆その他

各種工事を行う際には、景観形成や地域のまちづくり等への適合に努めることとします。

## (5) 村営住宅等の目標管理戸数の設定

国勢調査の数値を基準に、猿払村の村営住宅等の必要戸数（管理戸数）を推計します。

### ① 将来人口、世帯数の設定

昭和60年から平成22年までの猿払村の人口、世帯数は以下のとおりです。

表01 猿払村の人口、世帯数の現状

単位：人、世帯、人／世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	3,374	3,206	3,121	2,980	2,940	2,825
世帯数	1,127	1,066	1,104	1,135	1,221	1,220
平均世帯人員	2.99	3.01	2.83	2.63	2.41	2.32

※ 平成22年値は、速報値

一方、第6次猿払村総合計画では、平成27年の人口を2,750人と設定しています。また平成20年に国の外郭団体である社会保障・人口問題研究所が試算公表した猿払村の将来人口では、平成27年人口を2,686人としています。

表02 (参考)第6次猿払村総合計画の人口設定

単位：人、世帯、人／世帯

	平成17年	平成22年	平成27年
人口	2,940	2,825	2,750
世帯数(総数)	1,221	1,220	1,180
平均世帯人員	2.41	2.32	2.33

※ 平成27年人口＝第6次猿払村総合計画の「主要指標の見通し」より

表03 (参考)猿払村住宅マスタープランの人口、世帯数設定

単位：人、世帯、人／世帯

	平成17年	平成22年
人口	2,940	3,000
世帯数(総数)	1,221	1,300
平均世帯人員	2.41	2.31

※ 平成22年人口＝猿払村住宅マスタープランの「目標フレーム」より

表04 (参考)コーホート要因法による推計(社会保障人口問題研究所)

単位：人、世帯、人／世帯

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人口	2,811	2,686	2,552	2,430	2,307
世帯数	1,214	1,204	1,187	1,174	1,159
平均世帯人員	2.32	2.23	2.15	2.07	1.99

※ 独立行政法人社会保障人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」(平成20年12月推計)より

※ 世帯数＝総人口÷平均世帯人員

6. 長寿化に関する基本方針

将来の世帯人員は、過去の動向を踏まえ、以下のとおり設定します。

表05 将来の世帯人員設定

単位：人／世帯

	平成17年	平成22年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
平均世帯人員	2.41	2.32	2.23	2.15	2.07	1.99

※ 平成17年、22年：表01より

平成27年以降：

平成22年／平成17年＝0.963より、以下同程度で減少と想定

本計画で設定する目標人口は、総合計画の目標人口と整合をとることとし、平成33年の人口を2,620人とします。また、平成38年、43年は、平成33年度を基準に各々約120人の減少と設定します。(表06における平成33年以降の人口減少動向を参照)

表06 将来の人口、世帯数の設定(概数)

単位：人、世帯、人／世帯

	平成22年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
人口	2,825	2,750	2,620	2,500	2,380
世帯数	1,220	1,230	1,220	1,210	1,200
平均世帯人員	2.32	2.23	2.15	2.07	1.99

※ 人口（平成28年）：総合計画（H27）の設定人口に準拠

平成33年以降は、社人研推計の各年、5年増減数で推計

平成28年以降の世帯人員は、表05の世帯人員とする

世帯数＝（各年）人口／平均世帯人員で設定

② 将来世帯数、住宅戸数の推計

昭和60年から平成17年の猿払村の住宅所有形態別の世帯数は、以下のとおりです。

上記で設定した世帯数をもとに、近年の住宅の世帯数の動向を踏まえ、住宅に困窮する世帯数を推定します。

住宅に困窮する世帯とは、住宅に住む世帯数から、持ち家、給与住宅に居住する世帯数を差し引いたものとします。その結果、民営借家、公的借家、間借りに住む世帯数が想定されます。

表07 住宅所有関係別世帯数の現状

単位：世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
世帯数	1,127	1,066	1,104	1,135	1,221
住宅に住む世帯数	1,013	989	1,043	1,049	1,082
持ち家＋借家	1,003	983	1,028	1,028	1,076
持ち家	572	590	570	573	621
借家	431	393	458	455	455
民営借家	44	32	28	36	36
公的借家	198	195	235	255	264
給与住宅	189	166	195	164	155
間借り等	10	6	15	21	6

※ 住宅に住む世帯数＝持ち家＋借家＋間借り等

※ 借家＝民営借家＋公的借家＋給与住宅

※ 公的借家は、公営住宅、特定公共賃貸住宅を含む

※ 間借り等＝「住宅に住む世帯」－（持ち家＋借家）

表08 住宅に住む世帯数の推定(概数)

単位：世帯

	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
世帯数	1,221	1,220	1,230	1,220	1,210	1,200
住宅に住む世帯数	1,082	1,090	1,090	1,100	1,090	1,080
発生率(%)	88.62	89.00	89.00	90.00	90.00	90.00

※ 「住宅に住む世帯」の発生率（H27以降）＝90%と設定

表09 持ち家に住む世帯数、借家及び間借りに住む世帯数の推計(概数)

単位：世帯

	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
住宅に住む世帯数	1,082	1,090	1,090	1,100	1,090	1,080
持ち家	621	640	640	650	640	640
持ち家発生率(%)	57.4	59.0	59.0	59.0	59.0	59.0
借家+間借り等	461	450	450	450	450	440

※ 持ち家(22～32年)：住宅に住む世帯数×持ち家発生率で算出、発生率はH17実績より59%と設定

※ 借家+間借り等＝「住宅に住む世帯数－持ち家」より算出

表10 民借、公的借家、間借りに住む世帯数(公的階層世帯数)の推計(概数)

単位：世帯

	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
借家+間借り	461	450	450	450	450	440
給与住宅	155	155	155	155	155	155
民借+公的+間借	306	295	295	295	295	285

※ 給与住宅：平成22年以降155戸で横ばいと設定

表11 民借、公的借家、間借りに住む世帯数(公的階層世帯数)の推計(概数)

単位：世帯

	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
民借+公的+間借	306	295	295	295	295	285
間借り等	6	5	5	5	5	5
民借+公的	300	290	290	290	290	280

※ 間借り等居住：平成17年実績（6世帯）が横ばい（5世帯）と設定。

住宅に困窮する世帯のうち、低所得の世帯を推定します。

平成23年7月末時点で、村営住宅に居住している世帯のうち、低所得の世帯（収入分位IV分位以下の世帯）は164世帯です。近年の村営住宅の募集状況は、毎回1世帯程度であることを踏まえ、借家居住の世帯で村営住宅に居住希望の潜在的待機者はほとんどおらず、結婚、離婚、就職、離職などによる入居希望者が随時発生すると想定した場合、この164世帯が借家に居住する低所得者（IV分位以下の階層）とみなすことが可能となります。

民借及び公的住宅（約290世帯）に対する低所得階層（IV分位階層）の比率が約56%であることを踏まえ、今後は、この階層に対し公的住宅が受け持つ比率を、現状の56%から10年後の平成33年で70%に、43年で80%まで引き上げると想定すると、政令月収階層（IV分位以下の階層）は平成33年で200世帯、43年で220世帯となります。

一方、村では老朽化した村営住宅の建替えを進めており、今後は順次、高額所得者を中心に退去を促す施策が効果を上げ、高額所得者の減少と新規入居者としてIV分位以下の世帯の増加が進むと想定します。その結果、平成33年で公的住宅（村営住宅）に居住するIV分位

6. 長寿化に関する基本方針

階層は 200 世帯、収入超過階層は 45 世帯、43 年ではそれぞれ 220 世帯と 15 世帯となり、平成 43 年で高額所得世帯は村営住宅からほぼ皆無となるよう、めざします。

また、民間借家は、現在村が検討している支援策により建設気運が高まること、持ち家への住み替え、老朽借家の建替えと公住からの住み替えなどが進むものと想定し、若干の増加が続くと思われませんが、不確かさがあること、本計画は公営住宅の必要戸数を定める作業であることを勘案し、総戸数としては、10 年で 5 世帯の増加とします。

表12 公的階層のうち、公営住宅収入適格階層の世帯数(需要世帯数)の推計(概数)

	単位：世帯、%					
	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
民借+公的	300	290	290	290	290	280
政令月収以下世帯数	—	164	174	200	220	220
政令月収以下階層比率(%)	—	56.6%	60.0%	70.0%	75.0%	80.0%

※ 平成23年度でV、VI分位が26世帯、VII、VIII分位が56世帯、居住している。  
 平成43年で、VII、VIII分位に相当する約56世帯が建替えにともない退去と想定  
 平成18年値の56.6%を踏まえ、33年で70%、43年で80%と設定  
 政令月収以下：収入分位のI～IV分位の世帯

表13 需要世帯数に対する公的分担率、公的供給世帯数需要の推計(概数)

	単位：世帯、%					
	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
民借+公的	300	290	290	290	290	280
(現況)民借	36	41	41	45	45	45
(現況)公的	264	249	249	245	245	235
政令階層	202	164	174	200	220	220
超過階層	62	85	75	45	25	15
(再掲)公的	264	249	249	245	245	235
(再掲)民借	36	41	41	45	45	45

※ 分担率(=需要世帯数に対する公営住宅入居世帯数)：平成23年値の22%で一定と設定  
 平成17年の供給世帯数、分担率は、直近の平成16年実績、23年は平成22年実績  
 民間借家は村の支援策により10年で5世帯増加と仮定する

③ 村営住宅の必要戸数

公的住宅には村営住宅(公営住宅、特定公共賃貸住宅)と道営住宅がありますが、猿払村には村営住宅しかありません。そのため、ここで推定された公的住宅居住は、全て村営住宅に居住する世帯となります。

表14 公的住宅入居世帯数の実績

	単位：世帯		
	平成12年	平成17年	平成23年
公的借家世帯数	257	260	249
村営住宅居住	257	260	249
道営住宅	0	0	0

※ 村営住宅居住=公的借家世帯数-道営住宅

表15 公的供給世帯数と村が供給する公的住宅の世帯数(概数)

	単位：世帯					
	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
供給世帯数	260	249	249	245	245	235
うち 道営住宅	0	0	0	0	0	0
うち 村営住宅	260	249	249	245	245	235

また、各年次での猿払村の住民の住宅所有関係別の世帯数（戸数）は、以下のとおり、推定されます。

表16 住宅所有関係別世帯数(再掲)

	単位：世帯					
	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
世帯数	1,221	1,220	1,230	1,220	1,210	1,200
住宅に住む世帯数	1,082	1,090	1,090	1,100	1,090	1,080
持ち家+借家	1,076	1,085	1,085	1,095	1,085	1,075
持ち家	621	640	640	650	640	640
借家	455	445	445	445	445	435
民営借家	36	41	41	45	45	45
公的借家	264	249	249	245	245	235
給与住宅	155	155	155	155	155	155
間借り等	6	5	5	5	5	5

- ※ 住宅に住む世帯数＝世帯数×88%  
 間借り等：近年の動向から5世帯と設定  
 持ち家+借家＝住宅に住む世帯数－間借り等  
 持ち家＝「住宅に住む世帯」に対する発生率（実績57.4%）を踏まえ  
 33年で59%、43年で59%と設定。  
 借家＝「持ち家+借家」－持ち家と設定  
 給与住宅＝平成33年で155戸と設定  
 民間借家＝平成33年で45世帯、44年で45世帯と設定  
 公的借家（平成23年度）＝（実績値）249世帯

以上のとおり設定された村営住宅に居住する世帯に、管理上必要な空き家を加算すると、平成33年の村営住宅の必要戸数（管理戸数）は250戸、43年では240戸となります。

表17 村営住宅の入居戸数 &lt;入居可能戸数&gt;

	単位：世帯、戸				
	平成23年	平成28年	平成33年	平成38年	平成43年
村営住宅必要戸数	276	270	250	250	240
入居建物戸数	249	249	245	245	235
空戸建物住宅	27	21	5	5	5

- ※ 入居建物戸数＝村営住宅の世帯数  
 その他住宅、村営住宅の入居世帯数：平成23年度実績値  
 平成23年の管理戸数276戸には政策空き家21戸を含む（実利用戸数255戸）  
 平成23年の必要戸数、入居戸数、空戸住宅は実績値

#### 村営住宅の将来目標戸数

平成33年度： 250戸      平成43年度： 240戸

## (6) 整備水準目標

---

村営住宅が目標とする整備水準は、建築基準法、公営住宅等整備基準及び住宅の品質の確保における法律（住宅性能表示基準）等、関連規定を遵守します。

また、公営住宅の各種技術指針や長寿命化計画策定指針を踏まえ、以下の整備水準の目標を設定します。

### ○解消を図る整備水準（優先的に用途廃止を図る住宅）

- ① 耐用年数を経過した住戸の減少
- ② 狭小住戸の減少
- ③ 水洗化されていない住戸の減少
- ④ 浴室のない住戸の減少

### ○向上を図る整備水準（長期的に活用する住宅を対象）

- ⑤ 修繕周期に即した屋根、外壁、サッシ、設備の定期的な更新
- ⑥ 3箇所以上給湯設備（給湯器、配管設備）の設置推進
- ⑦ 高齢化への対応（共用部、住戸内）の推進
- ⑧ 省エネ対応型設備機器（換気設備など）の設置推進
- ⑨ ユニバーサルデザインの導入（新設住戸）推進
- ⑩ 駐車スペースの適正確保推進



(7) 猿払村公営住宅等長寿命化計画の施策の体系

