

新得町公営住宅等長寿命化計画（見直し）の概要

1. 計画策定の目的および策定体制等について

(1) 計画の目的と位置づけ

新得町では、平成 17 年度に「新得町地域住宅計画」及び「新得町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、計画に基づき公営住宅及び住宅市街地の整備を推進してきました。

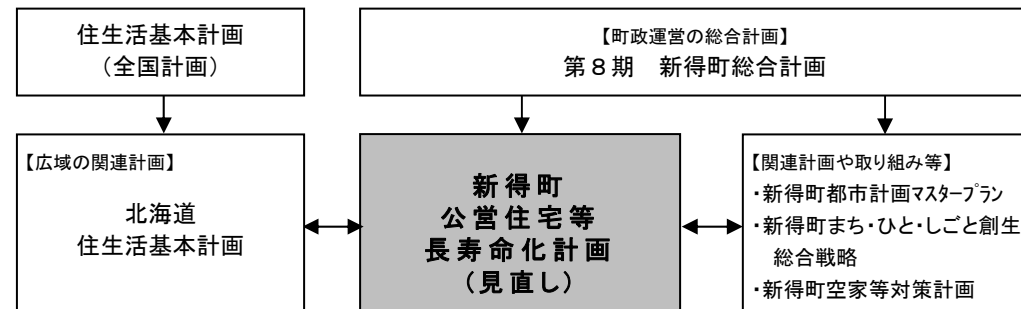
既存の計画の定期的な見直しを行うのと同時に、町内の公営住宅等の役割や状況を再度把握した上で、団地別・住棟別に修繕、改善、建替などの活用方法を定め、長期的な視点及び予防的な観点から公営住宅等の長寿命化をはかるために、平成 22 年度に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき公営住宅等の更新コストの削減と事業量の平準化を推進してきました。

「新得町公営住宅等長寿命化計画」策定から 5 年を経過した現在、公営住宅等の団地集約化と団地内空地を活用した住宅整備・公営住宅等の町中集約・町中の空き地改善、老朽化による建替の継続・既存住宅の長寿命化・必要戸数の適正な管理について、町内情勢・人口・公営住宅等の整備状況に現状計画が対応できないため、課題解決に向けた「新得町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うこととします。

<主な検討事項>

- ◆公営住宅等の全体供給戸数の再検討
- ◆市街地中心部の空地を活用したまちなか団地の検討
- ◆団地内空地を活用した住宅整備（西和団地、新生団地）
- ◆老朽団地の建替年次・改善等の検討（新進団地、北進団地）
- ◆事業プログラムの再設定（建替、個別改善、用途廃止）

図表 1 計画の位置づけ

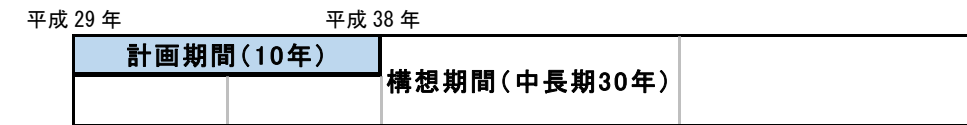


(2) 計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画は平成 28 年度の策定指針改定に基づき、中長期(30 年程度)の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画を策定します。

管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画の計画期間は 10 年間（平成 29～38 年度）とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

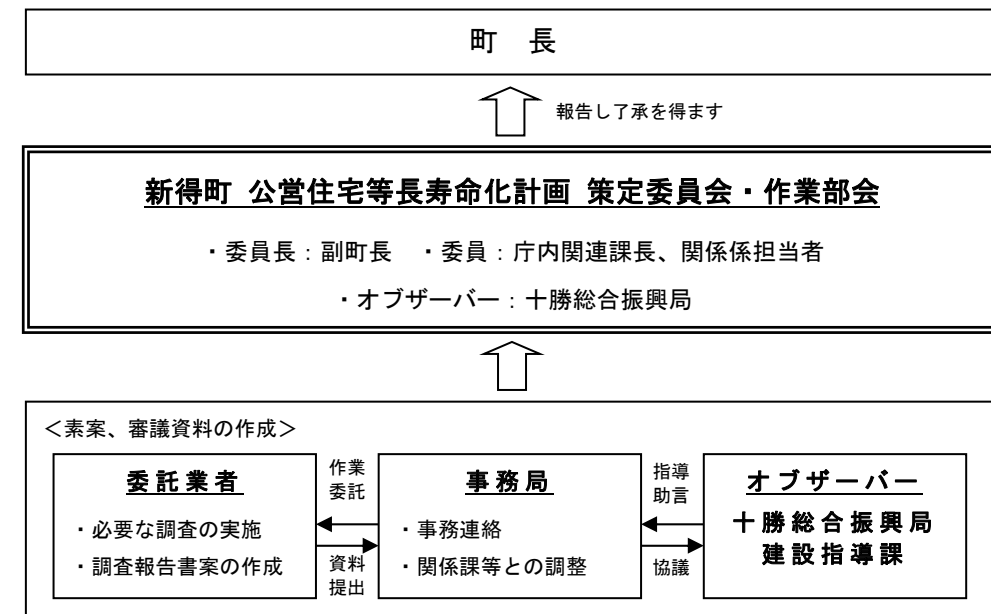


(3) 策定体制

計画策定にあたっては、庁内関係課長で構成する策定委員会及び庁内関係の担当者で構成する作業部会からなる合同部会で審議します。

事務局は施設課におき、必要な調査等はコンサルタントに委託します。

図表 2 策定体制



2. 公営住宅等ストックおよび入居者の状況

(1) 公営住宅等ストックの管理状況

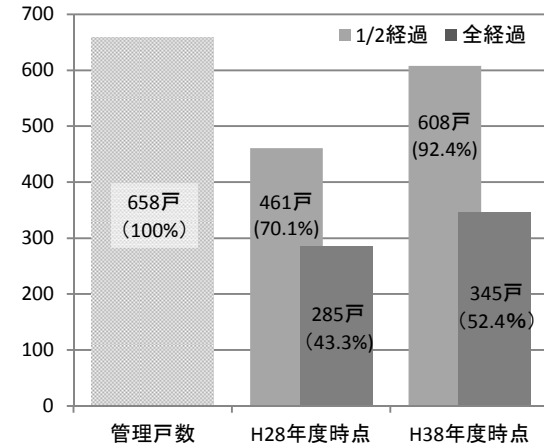
平成28年7月末現在、本町が管理する公営住宅、特公賃、町営住宅は24団地、230棟、232棟、658戸あります。

平成28年時点で耐用年限の1/2を経過した住戸は461戸(70.1%)となります。

また、全経過した住戸は285戸(43.3%)となっています。

なお、10年後の平成38年時点では345戸(52.4%)の住宅が全経過します。

図表3 公営住宅等の状況



図表4 種別・団地別耐用年限経過状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	棟数	戸数	平成28年度末時点		平成38年度末時点	
							1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
公営	新得	1 北生団地	S35~58	簡平	15	45	45	45	45	45
		2 栄町団地	S61~H4	簡二	8	32	32	32	32	32
		3 清流団地	S29.48	簡平	2	8	8	8	8	8
			H14.15.16	耐二	3	18				
			H17.18	木平	2	6			6	
		4 西和団地	H5	木平	4	4	4		4	4
			H6~10	準耐二	12	48			48	
		5 新生団地	H7~13	準耐二	9	40			36	
	6 新進団地	S47~52	簡平	19	55	55	55	55	55	
		H19~28	木平	20	53			35		
	7 若草団地	S53~57	簡平	16	32	32	32	32	32	
	8 さくら団地	S57~H4	簡平	20	40	40	32	40	40	
	屈足	9 北進団地	S46~50	簡平	21	54	54	54	54	54
			H24~28	木平	5	10				
		10 柏町団地	H2~5	木平	16	16	16		16	16
			H11.12.14	準耐二	4	16			16	
		11 東進団地	H11.13.15	準耐平	3	6			6	
S60			木二	1	2	2	2	2	2	
12 緑町分譲団地		S60	木二	1	2	2	2	2	2	
13 緑栄団地	S51~54	簡平	7	21	21	21	21	21		
14 緑町団地	S55~58	簡平	8	16	16	16	16	16		
	H6~8	木平	12	12	12		12	12		
15 南町団地	H1	簡二	1	4	4		4			
他 郊外	16 北新得団地	S61~H2	簡二	3	12	12		12		
	17 若葉団地	S54.55	簡平	5	10	10	10	10	10	
小計					216	560	363	275	510	315
					100.0%	100.0%	64.8%	49.1%	91.1%	56.3%
特公賃	新得	1 アメニティ24	H3	準耐三	1	24	24		24	
		2 緑町団地	H4~6	木平	8	8	8		8	8
	屈足	3 アメニティ屈足	H8	木平	2	8	8		8	8
小計					11	40	40		40	16
					100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	40.0%
町営	新得	1 北生団地	S43.45	簡平	2	10	10	10	10	10
		2 アメニティ30	H2	準耐三	1	30	30		30	
	屈足	3 ひまわり団地	S56	準耐二	1	4	4		4	4
		4 屈足団地	H4	中耐三	1	14			14	
小計					5	58	44	10	58	14
					100.0%	100.0%	75.9%	17.2%	100.0%	24.1%
合計					232	658	447	285	608	345
					100.0%	100.0%	67.9%	43.3%	92.4%	52.4%

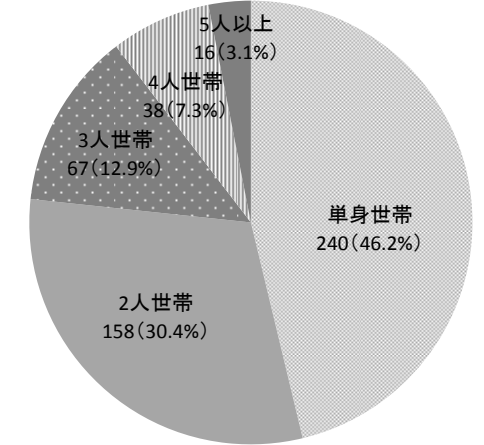
(2) 公営住宅等入居者の状況

公営住宅等658戸の内、入居世帯数は519世帯で入居率は78.9%となっています。

世帯人員別での入居状況は単身世帯が240戸(46.2%)と最も多く全体の約半数となっています。

次いで2人世帯は158戸(30.4%)で単身と合わせ7割以上が小規模世帯となっています。

図表5 入居者の状況



図表6 団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地	建設年度	構造	管理戸数	世帯数	世帯人員				
							単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	新得	1 北生団地	S35~58	簡平	45	13	8	5			
		2 栄町団地	S61~H4	簡二	32	28	4	14	5	3	2
			S29.48	簡平	8	5	1	4			
		3 清流団地	H14.15.16	耐二	18	17	8	4	2	3	
			H17.18	木平	6	6	6				
		4 西和団地	H5	木平	4	4	4	2	1		1
			H6~10	準耐二	48	47	22	11	6	5	3
		5 新生団地	H7~13	準耐二	40	38	14	15	2	6	1
	6 新進団地	S47~52	簡平	55	13	3	7	2	1		
		H19~28	木平	53	47	31	11	3	2		
	7 若草団地	S53~57	簡平	32	30	7	11	7	4	1	
	8 さくら団地	S57~H4	簡平	40	40	5	17	13	5		
	屈足	9 北進団地	S46~50	簡平	54	29	19	8	1		1
			H24~28	木平	10	8	8				
		10 柏町団地	H2~5	木平	16	16	3	7	1	2	3
			H11.12	準耐二	16	16	5	7	3	1	
		11 東進団地	H11~15	準耐平	6	5	3	2			
S60			木二	2	2	2					
12 緑町分譲団地		S60	木二	2	2	2					
13 緑栄団地	S51~54	簡平	21	21	10	6	3	1	1		
14 緑町団地	S55~58	簡平	16	15	5	9	1				
	H6~8	木平	12	12	1	2	5	2	2		
15 南町団地	H1	簡二	4	3	3						
他 郊外	16 北新得団地	S61~H2	簡二	12	12	8	2	1	1		
	17 若葉団地	S54.55	簡平	10	8	3	4	1			
小計					560	435	177	150	57	36	15
					100.0%	77.7%	40.7%	34.5%	13.1%	8.3%	3.4%
特公賃	新得	1 アメニティ24	H3	準耐三	24	24	24				
		2 緑町団地	H4~6	木平	8	8	8		2	4	1
	屈足	3 アメニティ屈足	H8	木平	8	7	7				
小計					40	39	31	2	4	1	1
					100.0%	97.5%	79.5%	5.1%	10.3%	2.6%	2.6%
町営	新得	1 北生団地	S43.45	簡平	10	2	2				
		2 アメニティ30	H2	準耐三	30	28	28				
	屈足	3 ひまわり団地	S56	準耐二	4	4			3	1	
		4 屈足団地	H4	中耐三	14	11	2	6	3		
小計					58	45	32	6	6	1	0
					100.0%	77.6%	71.1%	13.3%	13.3%	2.2%	0.0%
合計					658	519	240	158	67	38	16
					100.0%	78.9%	46.2%	30.4%	12.9%	7.3%	3.1%

3. 公営住宅等長寿命化に係る基本方針

(1) 公営住宅の整備及び長寿命化の基本方針

本町の公営住宅等は昭和30年代より整備され、既に耐用年数を経過した住戸や住戸内部の高齢化未対応の住戸、また浴室・給湯等の設備水準が低い住戸が残されています。

一方、入居者については年々高齢化が進み、65歳以上高齢者を含む世帯は全入居世帯の4割以上となっています。このような状況の下、上位計画である新得町第8期総合計画で掲げるメインテーマ『人が集い、賑わいと笑顔が広がり、未来につながるまち』の実現に向け、高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを以下の方針のもと行います。

[総合計画メインテーマ・都市マス基本理念]

人が集い 賑わいと笑顔が広がり 未来につながるまち
～住まう人が誇りに思い、訪れる人が魅せられる、自然と調和した活力ある都市～

[長寿命化計画・基本方針]

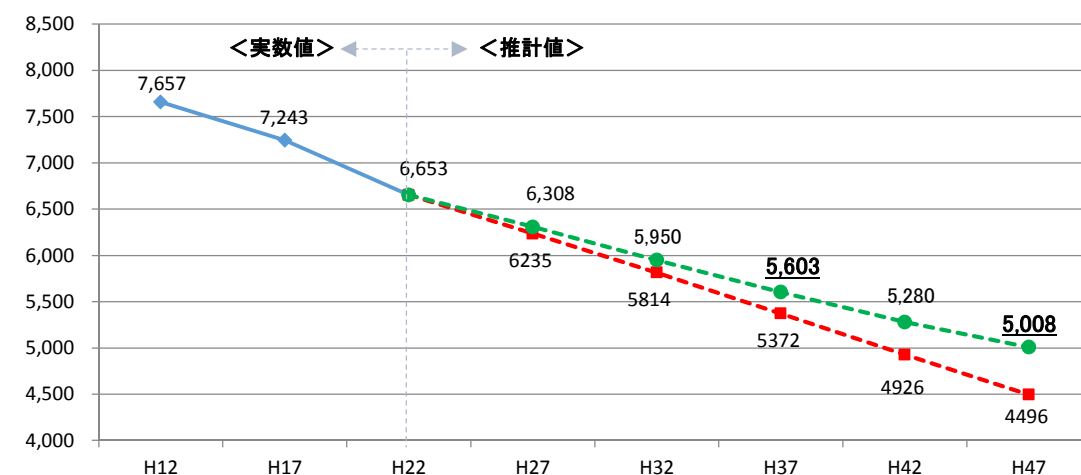
- ◆コンパクトな市街地の形成に向けた団地の集約
- ◆街なかの空地や団地内空地を活用した賑わいのある住空間の形成
- ◆住宅セーフティネットの中核を担う良好な公営住宅ストックの形成

(2) 人口の推移と将来推計

本町の人口は、昭和30年の国勢調査で15,525人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年で6,653人となっています。(※平成28年11月末現在6,269人)

なお、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、平成37年度には5,370人程度、平成47年には4,492人程度と推計しています。また、新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、平成37年度には5,603人程度、平成47年には5,008人程度と推計しています。

図表7 人口の推移(実数値と推計値)



※人口(実数値: 青実線) ---各年国勢調査
 ※人口(推計値: 緑点線) ---新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略による推計値
 ※人口(推計値: 赤点線) ---国立社会保障人口問題研究所による推計値

(3) 公営住宅等ストックの将来管理戸数と団地整備の方向性

減少傾向が続くと想定する推計人口をもとに、将来の公営住宅等の必要管理戸数の設定、および主に計画期間を対象とする両地区の団地整備の方向性を以下に整理します。

<将来管理戸数>

	H28年	H38年
公営住宅等	658戸	535~545戸程度

↓

<基本方針>

- ◆**コンパクトな市街地の形成に向けた団地の集約**
 - ・北生団地の用途廃止と現入居者の新得市街地内団地への移転集約
 - ・団地内老朽ストックの除去による団地内管理戸数の集約
- ◆**街なかの空地や団地内空地を活用した賑わいのある住空間の形成**
 - ・新得中心市街地の町有地を活用した団地整備と街なか居住の推進
 - ・西和団地や新生団地の団地内空地を活用した住戸整備
- ◆**住宅セーフティネットの中核を担う良好な公営住宅ストックの形成**
 - ・中長期的に活用を図る既存住棟の長寿命化改善等による優良ストック化
 - ・郊外地区団地の改善・修繕等による適正戸数の維持

4. 団地別活用方針と事業プログラムの設定

種類	地区	団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	活用方針		備考 (改善内容等)	事業プログラム																																				
							計画期間 H29～38年 (10年)	将来戸数		構想期間 H39～58年 (20年)	計画期間(前期)									計画期間(後期)									構想期間(前期)									構想期間(後期)								
											H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	将来戸数	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	将来戸数	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	将来戸数			
							2017	2018		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046							
新得	公営	北生団地	15	45	簡平	S35～58	用廃(除却)		用廃(除却)																																					
		栄町団地	8	32	簡二	S61～H4	維持管理	32	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		清流団地	2	8	簡平	S29,48	用廃(除却)																																							
			3	18	耐二	H14,15,16	個別改善	18	個別改善	・屋根、外壁改修	改善 1棟6戸																																			
		西和団地	2	6	木平	H17,18	維持管理	6	個別改善																																					
			4	4	木平	H5	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		新生団地	12	48	準耐二	H6～10	維持管理	48	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
					木平		新規整備	2	新規整備	・団地内空地に5棟11戸																																				
		新進団地	8	36	準耐二	H7～12	個別改善	36	個別改善	・屋根、外壁改修	改善 1棟4戸																																			
			1	4	耐二	H13	個別改善	4	個別改善	・屋根、外壁改修	改善 1棟4戸																																			
		若草団地			木平		新規建設	2	維持管理	・団地内空地に1棟2戸																																				
			11	39	簡平	S47～49	用途廃止																																							
		さくら団地	8	16	簡平	S51～52	当面維持管理	16	用途廃止																																					
			20	53	木平	H19～28	維持管理	53	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
飯)まちなか 新団地			木平		現地建替	5	現地建替	・17棟35戸の現地建替	建替 1棟2戸	建替 1棟3戸																																				
	16	32	簡平	S53～57	個別改善	32	個別改善	・屋根外壁改修、浴室・給湯・断熱改修、等																																						
北進団地	20	40	簡平	S57～H4	個別改善	40	個別改善	・屋根外壁改修、浴室・給湯・断熱改修、等																																						
			木平		新規建設	4	維持管理	・市街地中心部に2棟4戸																																						
屈足	公営	北進団地	21	54	簡平	S46～50	建替(除却)																																							
		5	10	木平	H24～28	維持管理	10	維持管理																																						
				木平		建替(建設)	28	建替(建設)		建替 1棟2戸	建替 2棟4戸	建替 2棟4戸	建替 2棟4戸	建替 2棟4戸	建替 2棟4戸	建替 2棟4戸	建替 1棟2戸	建替 1棟2戸	建替 1棟2戸	建替 1棟2戸	建替 1棟2戸	建替 1棟2戸																								
		16	16	木平	H2～5	維持管理	16	個別改善	・屋根、外壁改修																																					
		4	16	準耐二	H11,12	個別改善	16	個別改善	・屋根、外壁改修	改善 1棟4戸																																				
		3	6	準耐平	H11～15	個別改善	6	個別改善	・屋根、外壁改修	改善 1棟2戸																																				
		緑町分譲団地	1	2	木二	S60	維持管理	2	当面維持管理																																					
		緑栄団地	7	21	簡平	S51～54	当面維持管理	21	用途廃止	・構想期間に用途廃止																																				
		緑町団地	8	16	簡平	S55,56	当面維持管理	16	用途廃止	・構想期間に用途廃止																																				
		南町団地	12	12	木平	H6～8	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
郊外	公営	北新得団地	1	4	簡二	H1	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		3	12	簡二	S61～H2	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修																																					
特公賃	新得	若葉団地	5	10	簡平	S54,55	維持管理	10	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		216	560			455																																								
町営	新得	アメニティ24	1	24	準耐三	H3	維持管理	24	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		緑町団地	8	8	木平	H4～6	維持管理	8	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		アメニティ屈足	2	8	木平	H8	維持管理	8	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
町営	屈足	11	40			40																																								
		北生団地	2	10	簡平	S43,45	用途廃止		用廃(除却)	・入居者退去後用途廃止																																				
		アメニティ30	1	30	準耐三	H2	維持管理	30	個別改善	・屋根、外壁改修																																				
		ひまわり	1	4	準耐二	S56	当面維持管理	4	用途廃止	・構想期間に用途廃止																																				
5	58			48																																										
232	658			543																																										
48				48																																										
543				44																																										
540				531																																										