

新得町 公営住宅等長寿命化計画

< 概要版 >

平成 29 年 3 月

新得町 施設課

目 次

1. 計画の目的および策定体制	
(1) 計画の目的と位置づけ-----	1
(2) 計画の運用期間-----	2
(3) 策定体制-----	2
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-----	3
(2) 公営住宅等入居者の状況-----	4
(3) 公営住宅等の状況と今後の方向性-----	5
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-----	7
(2) 公営住宅等必要戸数の想定-----	8
(3) 公営住宅等ストック活用手法の選定-----	10
(4) 長寿命化を図るべき公営住宅等-----	12
(5) 公営住宅等における建替事業の実施方針-----	13
(6) 長寿命化のための維持管理計画-----	14
(7) 事業プログラム-----	16

1. 計画の目的および策定体制

(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。

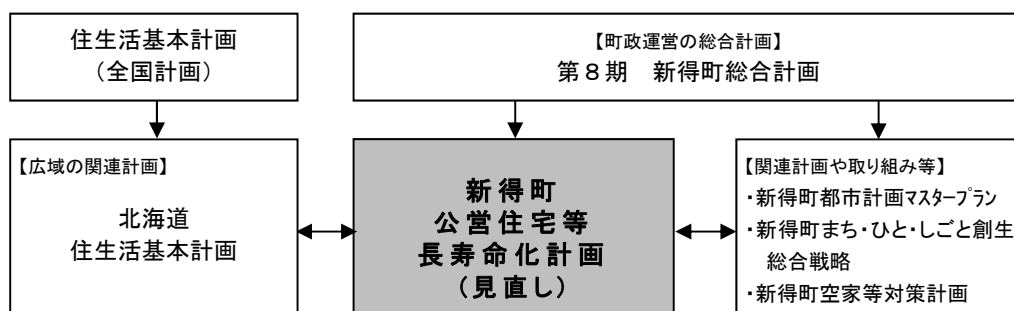
平成 22 年度には、計画の定期的な見直しを行うのと同時に、町内の公営住宅等の役割や状況を再度把握した上で、団地別・住棟別に修繕、改善、建替などの活用方法を定め、長期的な視点及び予防保全的な観点から公営住宅等の長寿命化を図るために、「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき公営住宅等の更新コストの削減と事業量の平準化を推進してきました。

本業務は、計画策定から 5 年を経過した現在、町内情勢や人口、公営住宅等の整備状況に対して、現状計画とのずれが生じてきたため、その課題解決に向け「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

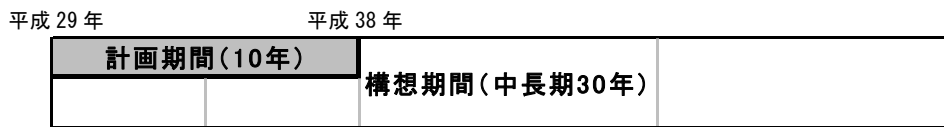


(2) 計画の運用期間

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、「長期的な管理の見通し」を作成した上で、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、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。

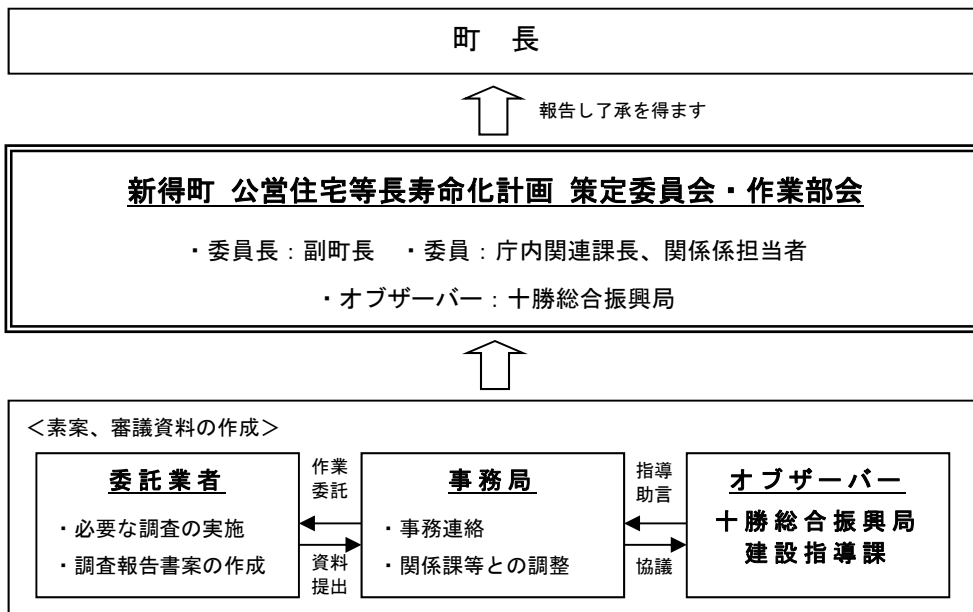


(3) 策定体制

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

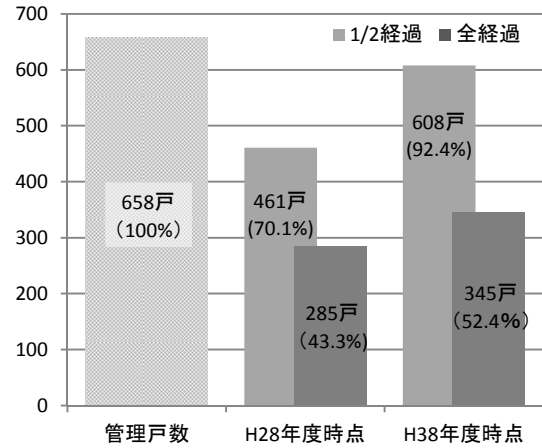
平成28年7月末現在、本町が管理する公営住宅、特公賃、町営住宅は24団地、232棟、658戸あります。

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	
		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
				準耐二	4	16			16	
		11 東進団地	H11,12,14	準耐二	3	6			6	
H11,13,15			準耐平	3	6					
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		
		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
					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	
		3 ひまわり団地	S56	準耐二	1	4	4		4	4
	屈足	4 屈足団地	H4	中耐三	1	14			14	
	小計					5	58	44	10	58
					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%

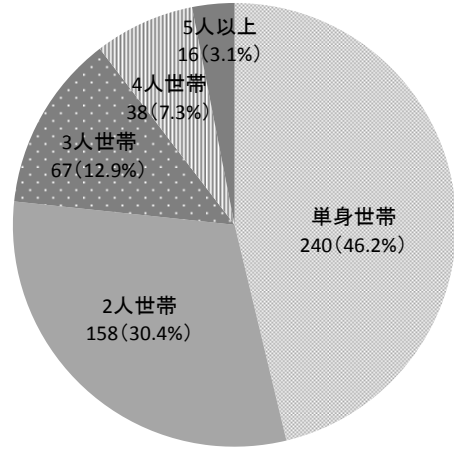
(2) 公営住宅等入居者の状況

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
		3 清流団地	S29.48	簡平	8	5	1	4			
			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			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
		11 東進団地	H11.12	準耐二	16	16	5	7	3	1	
			H11~15	準耐平	6	5	3	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				
	屈足	2 緑町団地	H4~6	木平	8	8		2	4	1	1
		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				
		3 ひまわり団地	S56	準耐二	4	4			3	1	
	屈足	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) 公営住宅等の状況と今後の方向性

公営住宅等ストックにおける状況を以下に整理します。

現状および特性	方向性
<p>1-1. 自然環境の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北海道の中央に位置し、大規模な国有林を有しています。 ・気候は大雪山系や日高山脈の影響を受け寒暖差が激しい内陸性気候となっています ・5年間の平均気温は7.2℃、降水量は1,198mmとなっています。 	<p>方向性1：豊かな自然環境との共生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境との共生や、地形条件を活かした住宅地づくり、気候風土等に対応する住宅づくりが求められます。
<p>1-2. 人口・世帯の特性</p> <p>(1)総人口、世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口は平成27年で6,288人であり、20年間で約2割減少しています。世帯数は3,043世帯となっています。 <p>(2)年齢別人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年少人口率、生産年齢人口率が共に減少しているのに対し、高齢人口率は平成27年で35.0%と高くなっています。 <p>(3)平均世帯人員、世帯人員別世帯数、家族類型別世帯数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均世帯人員は、平成27年で2.07人/世帯と、全道、郡部、十勝管内平均と比較すると最も世帯規模が小さくなっています。 ・世帯人員別の世帯数は、単身世帯と2人世帯の小規模世帯が増加し、平成27年で75.4%、3人以上世帯の構成比は減少傾向が続いています。 ・家族類型別世帯数は「単身世帯」42.3%、「夫婦のみ」27.1%の順に多く、単身世帯の増加と夫婦・家族等世帯の急速な減少となっています。 <p>(4)住宅所有関係別世帯数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的借家率は若干下がったものの18.5%と高く、民営借家率は12.0%と低い状況にあります。 <p>(5)高齢者を含む世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者を含む世帯は1,345世帯で44.4%を占めています。 ・高齢単身者の22.3%が公営等の借家に入居しています。 	<p>方向性2：急速な少子高齢化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対策や子育て支援等、急速な少子高齢化傾向に対応する住環境整備が求められます。 <p>方向性3：世帯特性の変化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均世帯人員の縮小、単身世帯の増加等、世帯特性の変化に対応する住環境が求められます。 <p>方向性4：公・民の役割分担の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的借家への依存度が高く、民営借家率が特に低いことから、借家における公・民の適切な役割分担が求められます。 <p>方向性5：住宅のバリアフリー化等、支援策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内のバリアフリー化等、住宅内で高齢者が安心して暮らせるような住環境形成に向けた支援策が求められます。
<p>1-3. 新得町の新築住宅及び地価の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去10年間の新設住宅の平均建設戸数は43.3戸（持ち家15.5戸、貸家26.4戸）であり、近年減少傾向となっています。 ・都道府県地価調査における新得町の住宅地の平均地価は7,600円/㎡となっており、平成23年と比較すると17%下落しています。 	<p>方向性6：民間賃貸住宅の建設支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価の下落傾向の状況を定住に活かせるような検討や、市街地中心部の空地を活用した住宅整備等の検討が求められます。
<p>1-4. 上位計画・関連計画の概要</p> <p>(1)第8期新得町総合計画</p> <p>＜メインテーマ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「人が集い 賑わいと笑顔が広がり 未来につながるまち」 <p>＜第1節：住宅 1. 町営住宅＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化による建て替え事業については継続的に進めていきます。 ・既存の住宅は長寿命化計画に基づく適切な維持補修を行い、長寿命化を図るとともに、必要戸数の適正な管理を行います。 ・町営住宅の団地の集約化と団地内の空き地を活用した住宅整備を進めます。 <p>(2)新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略</p> <p>＜人口ビジョン＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2025年の人口は5,603人（H38年） 	<p>方向性7：第8期総合計画方針の実現に向けた住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該計画の策定においては、総合計画方針の実現を目指し、既存ストックの有効活用に向けた改善・建替プログラムを検討するとともに、同じく総合計画で位置づけられている団地の集約化と団地内空き地を活用した住宅整備について検討が求められます。 ・総合戦略の人口ビジョンに基づく適正戸数への集約が求められます

現状および特性	方向性
<p>2-2. 新得町公営住宅ストックの特性</p> <p>(1) 公共賃貸住宅の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の公営住宅等の管理戸数は 232 棟 658 戸で、そのうち 85.1%が公営住宅となっています。 ・構造別戸数では、簡易耐火構造が 339 戸 (51.5%) を占め、次いで準耐火構造が 164 戸 (24.9%)、木造 119 戸 (18.1%)、耐火構造 36 戸 (5.5%) となっています。 ・平成 28 年 9 月末現在 461 戸 (70.1%) が耐用年限の 1/2 を経過し、このうち 285 戸 (43.3%) が耐用年限を全経過しています。 ・平成 38 年度には、管理戸数の 9 割以上である 608 戸が耐用年限の 1/2 を経過し、5 割以上となる 345 戸が全経過します。 	<p>方向性 8：適正な管理戸数、ストック活用手法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10 年後には耐用年数を経過するストックが 345 戸となります。実現可能な事業プログラムと、適切な管理戸数を設定するとともに、老朽ストックを効率的に解消するため、建替のみならず、改善等によるストックの有効活用策の検討が求められます。
<p>(2) 住戸内の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸規模は「60～70 m²」が最も多く 232 戸 (35.3%)。次いで、「40 m²未満」の住戸が 115 戸 (17.5%) となっています。 ・浴室未整備の住戸は 58 戸 (8.8%) となっています。 ・水洗化は 648 戸で整備済み、整備率は 98.5%となっています。 ・3 箇所給湯設備は、342 戸で整備率 52.0%となっています。 ・高齢化対応基準を満たしている住戸は 69 戸、整備率 10.5%となっています。 	<p>方向性 9：既存住宅ストックの性能向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住水準未達となる浴室未整備住宅の早期の解消とともに、3 箇所給湯の整備、住戸内外のバリアフリー化等、住宅ストックの性能向上が求められます。
<p>(3) 共用部分の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段の手すりは公営 7 団地で整備されています。共用玄関の段差解消は対象全団地で未整備となっています。 ・エレベーターは、対象全団地において未整備となっています。 	<p>方向性 10：駐車場、駐輪場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、駐輪場が整備されていない団地については、今後の建替等の際、これらの整備に関する検討が求められます。
<p>(4) 屋外の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は 17 団地で整備されています ・駐輪場は、全団地で未整備となっています。 ・物置は、全団地で整備されています。 ・児童遊園は 4 団地、集会所は新進団地のみ整備されています。 	<p>方向性 11：高齢化に対応した環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢世帯率が高いため、高齢者が安心して暮らせる住環境整備の検討が求められます。 <p>方向性 12：真に住居を必要とする世帯への適正な供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真に住居に困窮する世帯が入居できるよう、適正な収入階層の入居と超過世帯に対する対策が求められます。
<p>(5) 入居世帯の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年 9 月末現在、入居世帯は 519 世帯、入居率は 78.9%となっています。 ・519 世帯のうち、単身世帯が最も多く 46.2%を占め、次いで 2 人世帯 30.4%、3 人世帯 12.9%となっており、単身世帯、2 人世帯といった小規模世帯を合わせると 76.6%となっています。 ・65 歳以上の高齢者を含む世帯割合は全体の 44.1%となっています。 ・65 歳以上高齢者を含む世帯の内、単身世帯は 114 世帯 (49.8%) となっています。 ・障害者を含む世帯は 84 世帯 (16.2%) となっています。 ・生活保護受給世帯は 28 世帯 (5.4%) となっています。 ・Ⅴ～Ⅵ階層は 8.1%、Ⅶ～Ⅷ階層は 9.6%となっています。 	

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

1) 公営住宅の整備に関する基本方針

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) 既存住戸の長寿命化および維持管理に関する方針

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、以下の方針に基づいて長寿命化を図ります。

○ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・公営住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査目的を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に行う空き家修繕を行うとともに、修繕周期等を踏まえ、損傷、老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に行います。

○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

- ・本町のストックは、昭和40～50年代に建設された簡易耐火構造の住棟のうち、未修繕のストック等、今後老朽化の時期が集中することが予想されます。
- ・そのため、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、上記の団地管理データに反映させるなど、常に計画の見直しを行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整を行い、事業量の平準化を図ります。

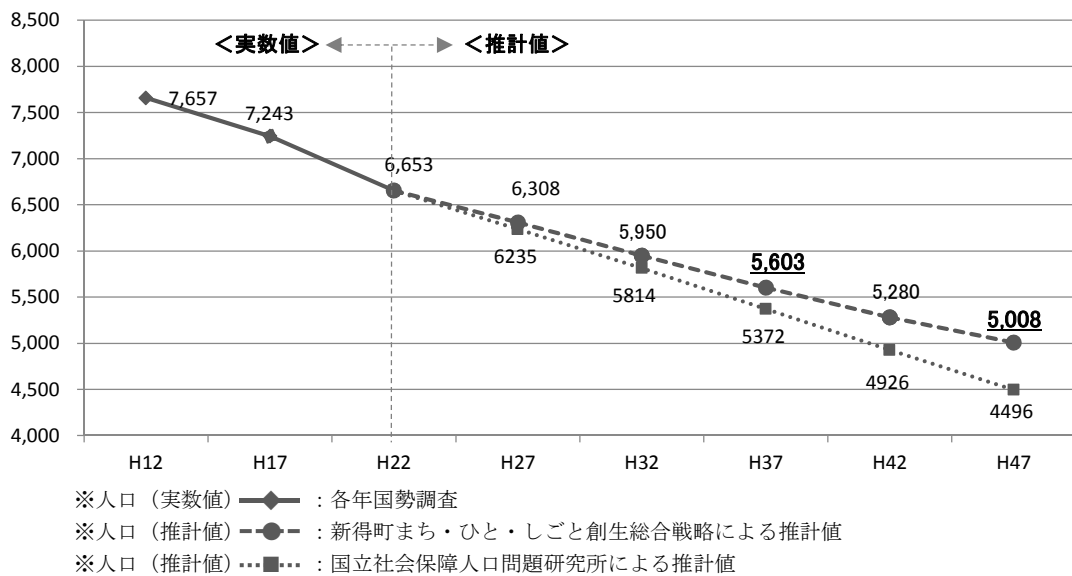
(2) 公営住宅等必要戸数の想定

1) 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6,288人となっています。(※平成29年2月末現在6,302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)

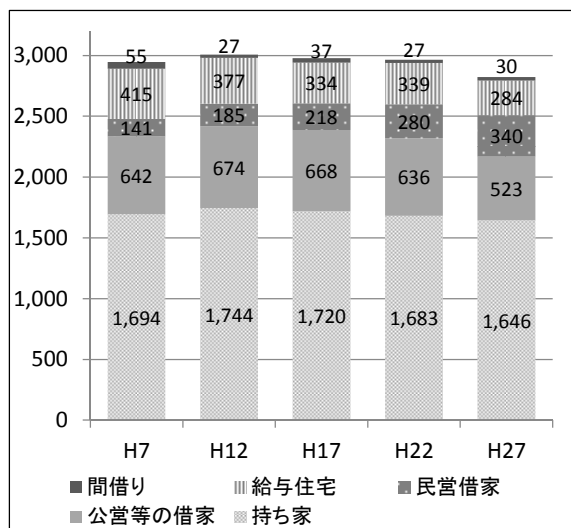


2) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

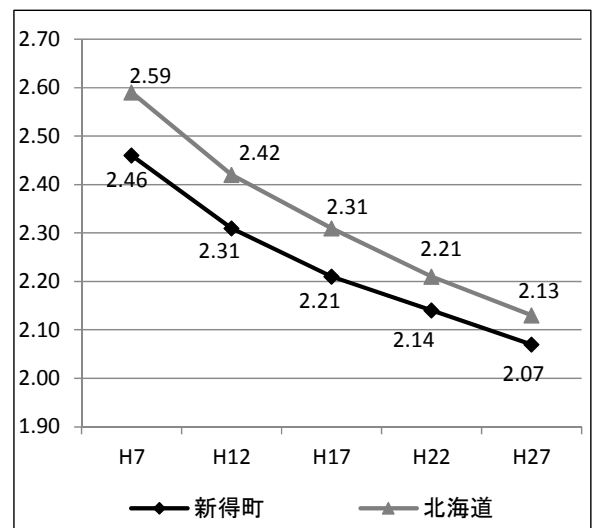
住宅所有関係別世帯数の推移は「公営等の借家」世帯数は平成12年以降減少に転じ、平成27年には523世帯となっています。構成比で見ると「公営等の借家」の割合は世帯数に比例し、平成12年以降微減傾向となっていますが、「民間借家」の割合は増加傾向で推移しています。

世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様の減少傾向で推移しています。また、本町においても同傾向で推移し、平成27年には2.07人となっています。

図表8 住宅所有関係別世帯数の推移



図表9 世帯人員の推移



3) 公営住宅等の必要戸数の想定

平成38年(10年後)の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は新得町まち・ひと・しごと創生総合戦略による推計人口を使用します。また、世帯人員等は平成27年までの国勢調査の推移により想定した以下の値を使用します。

図表10 人口・世帯数の想定

	実数値			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2030年 (H42年)
人口	7,243	6,653	6,288	—	—	—
	推計値(新得町総合戦略)		6,308	5,950	5,603	5,280
世帯人員	2.21	2.14	2.07	1.97	1.87	1.78
世帯数	3,280	3,106	3,043	3,020	3,000	2,970
一般世帯率(%)	0.98	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00
一般世帯	3,218	3,093	3,026	3,020	3,000	2,970
住宅居住世帯率(%)	0.93	0.96	0.93	0.96	0.96	0.96
住宅に住む一般世帯	2,977	2,965	2,823	2,900	2,880	2,850

※世帯人員：減少傾向で推移するものとし、5年おきに平成7～27年までの北海道平均である減少率95%を乗じた数値

※世帯数(推計値)：人口/世帯人員で想定(※1桁台は繰上げ)

※一般世帯率：世帯数/一般世帯で100%と想定

※住宅に住む一般世帯数：持家等による定住促進を想定し近年の推移の中で最も高い96%を住宅居住世帯率として乗じた数値

想定年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定し、持ち家は59%程度、また、借家等も同程度で推移すると仮定し、**公営等の借家比率は18.5%と仮定します。**これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数は下表となります。(※災害対応住戸等の確保を想定し端数は繰上げ)

図表11 住宅に住む一般世帯数の想定

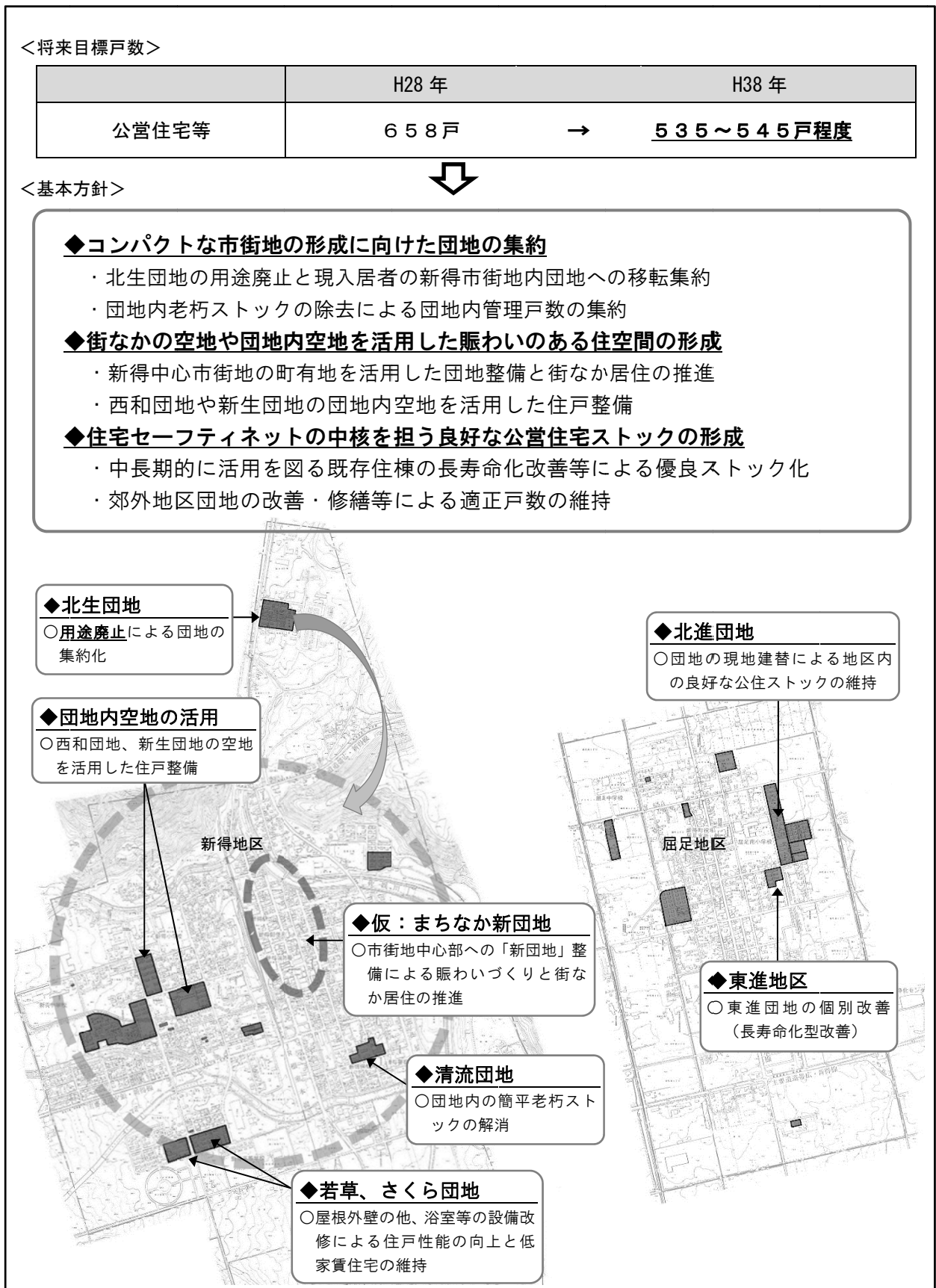
	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	H32	H37	H47
住宅に住む一般世帯	2,977 100.0%	2,965 100.0%	2,823 100.0%	2,900 100.0%	2,880 100.0%	2,850 100.0%
持ち家	1,720 57.8%	1,683 56.8%	1,646 58.3%	1,710 59.0%	1,700 59.0%	1,680 59.0%
借家	1,220 41.0%	1,255 42.3%	1,147 40.6%	1,170 40.0%	1,160 40.0%	1,140 40.0%
公営等の借家	668 22.4%	636 21.5%	523 18.5%	540 18.5%	540 18.5%	530 18.5%
民営借家	218 7.3%	280 9.4%	340 12.0%	350 12.0%	350 12.0%	340 12.0%
給与住宅	334 11.2%	339 11.4%	284 10.1%	280 9.5%	270 9.5%	270 9.5%
間借り	37 1.2%	27 0.9%	30 1.1%	30 1.0%	30 1.0%	30 1.0%

以上により計画期間の最終年次となる平成38年度の公営住宅等の必要戸数は、同程度の世帯割合で推移する平成37年の公営等の借家世帯数程度と想定します。

	H28年管理戸数		H38年想定必要戸数
公営住宅等	658戸 ・ 公営 (560戸) ・ 特公賃 (40戸) ・ 町営 (58戸)	→	535～545戸程度

(3) 公営住宅等ストック活用手法の選定

長寿命化計画の基本方針を基に、将来の必要戸数の想定も勘案した団地の活用方針を以下に整理します。



図表 12 活用方針の設定

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)
							計画期間 H29~38年 (10年)	将来戸数	構想期間 H39~58年 (20年)	
公営	新得	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
			2	6	木平	H17,18	維持管理	6	個別改善	—
		西和団地	4	4	木平	H5	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修
			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
		新生団地	8	36	準耐二	H7~12	個別改善	36	個別改善	・屋根、外壁改修
			1	4	耐二	H13	個別改善	4	個別改善	・屋根、外壁改修
					木平		新規建設	2	維持管理	・団地内空地に1棟2戸
		新進団地	11	39	簡平	S47~49	用途廃止		—	—
			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	
				木平		現地建替	5	現地建替	・17棟35戸の現地建替	
	若草団地	16	32	簡平	S53~57	個別改善	32	個別改善	・屋根外壁、浴室、断熱改善、等	
	さくら団地	20	40	簡平	S57~H4	個別改善	40	個別改善	・屋根外壁、浴室、断熱改善、等	
	仮)まちなか新団地			木平		新規建設	4	維持管理	・市街地中心部に2棟4戸	
	屈足	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)	—	
柏町団地		16	16	木平	H2~5	維持管理	16	個別改善	・屋根、外壁改修	
東進団地		4	16	準耐二	H11,12	個別改善	16	個別改善	・屋根、外壁改修	
		3	6	準耐平	H11~15	個別改善	6	個別改善	・屋根、外壁改修	
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	
		12	12	木平	H6~8	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修	
南町団地	1	4	簡二	H1	維持管理	4	個別改善	・屋根、外壁改修		
郊外	北新得団地	3	12	簡二	S61~H2	維持管理	12	個別改善	・屋根、外壁改修	
	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		
特公賃	新得	アミニティ24	1	24	準耐三	H3	維持管理	24	個別改善	・屋根、外壁改修
	屈足	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
		アミニティ屈足	2	8	木平	H8	維持管理	8	個別改善	・屋根、外壁改修
			11	40				40		
町営	新得	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
		アミニティ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
	屈足	屈足団地	1	14	中耐三	H4	維持管理	14	個別改善	・屋根、外壁改修
			5	58				48		
			232	658				543		

(4) 長寿命化を図るべき公営住宅等

ストック活用手法の選定結果のうち、計画期間を対象とした公営住宅等(公営、特公賃、町営)の各戸数を以下に整理します。

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	560戸
・維持管理予定戸数	414戸
うち修繕対応戸数	374戸
うち改善予定戸数	40戸
・建替予定戸数	54戸
・用途廃止予定戸数	92戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特公賃>

対 象	合 計
特公賃住宅管理戸数	40戸
・維持管理予定戸数	40戸
うち修繕対応戸数	40戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

<町営住宅>

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	58戸
・維持管理予定戸数	48戸
うち修繕対応戸数	48戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	10戸

(5) 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業の対象団地は、3次判定結果に基づく5団地とし、平成38年度までの10年間で計41戸の整備を予定します。

<建替対象団地>

	対象団地	計画期間整備戸数	備考
現地建替	新進団地	2棟5戸	構想期間15棟30戸整備予定
	北進団地	14棟28戸	構想期間8棟16戸整備予定
団地内空地活用	西和団地	1棟2戸	構想期間4棟9戸整備予定
	新生団地	1棟2戸	—
新規整備	仮)まちなか新団地	2棟4戸	中心市街地の町有地での整備

<実施方針>

① 建替年次に則した政策空家の確保による円滑な事業の推進

- ・建替対象団地については、事業年次等に合わせ、適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

② 事業等での住民理解の推進と入居者負担の軽減

- ・建替え及び住替え等の事業実施時には説明会や団地単位での入居者の意向把握を通じ、実施事業に対する理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。
- ・入居者に対しては傾斜家賃や仮住居の確保等、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

③ 相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進

- ・少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、小規模世帯向けや家族世帯向け住戸の適切な供給に努めます。

④ 高齢者向けや子育て世帯向け、若年単身者向け等ニーズに即した住宅供給の検討

- ・建替対象団地の具体的な整備計画の検討にあたっては、入居者の高齢化の状況を勘案し、生活利便性等を考慮した、まちなか居住団地や子育て世帯向け住戸の検討、高齢者が住みやすい低層住宅等での整備を検討します。
- ・また、団地入居者の他、町民のふれあいと憩いの場となる広場やコミュニティ空間づくりの検討等、まちづくりに貢献する建替事業を行います。

⑤ 入居者の居住ニーズの把握や低所得者への対応

- ・建替事業の検討の際には、現入居世帯の居住ニーズを把握の上、家賃上昇への対応が難しいと判断される高齢世帯等に対しては、当面維持管理として確保する住戸への移転サポートなど、低所得者の住宅セーフティネットも併せて確保します

(6) 長寿命化のための維持管理計画

① 修繕対応（一般修繕、計画修繕）

不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退所時に行う空き屋修繕を行うとともに、日常的な保守点検を強化し、修繕周期、損傷・老朽化の程度、入居者の要望等を踏まえ、財政事情等を勘案しながら計画的に修繕を行います。

また、予防保全的な改善や耐久性の向上に資する計画修繕については、平成 25 年度より長寿命化型改善事業として実施します。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装）
◇老朽化した物置等の補修、取替、等
◇住宅内部における建具の損傷、給排水設備の不具合など小規模改修、等

② 個別改善

個別改善については、3 次判定結果に基づき、住棟の設備水準や劣化等の状況に応じ、以下の内容について実施します。

◆ 居住性向上型

- 引き続き中長期的に活用する住棟のうち、給湯設備や浴室、水洗化等の設備水準が低い住棟については、設備の機能向上や、建具の断熱性の高いサッシへの改修等、住戸の省エネルギー改善等による優良ストック化を図ります。

実施内容	対象住棟
◇給湯設備改善（3 箇所給湯設置）、 ◇浴室ユニット化 ◇断熱改修 ◇内窓改修（プラストサッシ化）、等	・若草団地 [簡平：5 棟 10 戸] ・さくら団地 [簡平：5 棟 10 戸]

◆ 福祉対応型

- 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸の高齢化対応が未整備の住戸は、現入居者の高齢化等の状況を勘案のうえ、必要箇所への手摺り設置等のバリアフリー改善を行います。

実施内容	対象住棟
◆浴室等必要箇所への手すり設置	・若草団地 [簡平：5 棟 10 戸] ・さくら団地 [簡平：5 棟 10 戸]

◆安全性確保型

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況から必要性を判定しますが、現状で十分であるため、実施しません。
- ・耐用年限を超過した住棟は定期的に見視調査を行い、安全の確保に努めます。

◆長寿命化型

- ・引き続き中長期的に活用する住棟のうち、住棟の各部位が修繕周期を超過するなど、耐久性及び断熱性の向上、躯体への影響の低減、または維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。

実施内容	対象団地
◇屋根改修（耐久性塗装、ガルバリウム鋼板での葺替等）	・清流団地 [耐二：1棟6戸] ・新生団地 [準耐二・耐二：2棟8戸]
◇外壁改修（耐久性塗装・シリング更新）	・東進団地 [準平・準二：2棟6戸] ・若草団地 [簡平：5棟10戸] ・さくら団地 [簡平：5棟10戸]

