

白老町公営住宅等長寿命化計画の概要

1 計画策定の背景・目的・位置づけ・計画期間

【策定の背景】

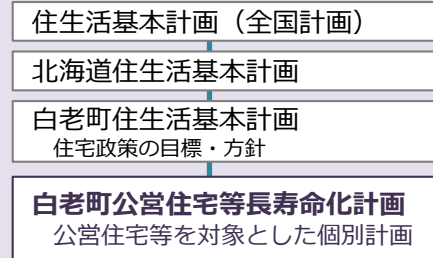
本町は、平成16年度に住宅マスタープラン及び公営住宅ストック総合活用計画を策定し、平成21年度には、これらの計画の改定にあわせて「白老町公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。国の住生活基本計画の見直しと北海道住生活基本計画の見直しに基づき、本町においても住宅分野における基本方針として「住生活基本計画」を策定します。

住生活基本計画の策定と併せて、国の新たな「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」に基づき、公営住宅等の施策について「白老町公営住宅等長寿命化計画」を見直します。

【目的】

本計画は、公営住宅等ストックの状況を把握・整理するとともに、長寿命化に関する基本方針を定めることで、適切な維持管理による公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目的とします。

【位置づけ】



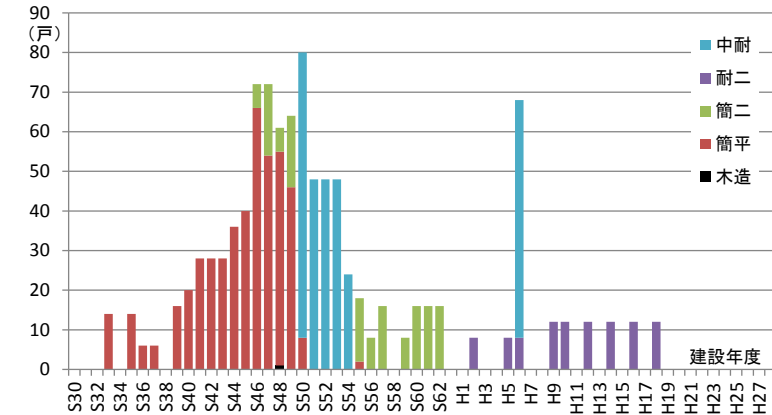
【計画期間】

平成30年度（2018年度）～平成39年度（2027年度）の10年間

2 公営住宅等の状況

- 本町では、13団地、155棟、1,007戸の公営住宅等（町有一般住宅を含む）※を管理しています。
- 空家戸数は政策空家を含め156戸で、空家率は15%です。
- 構造別では、簡平（簡易耐火構造平屋建）が466戸と最も多く、次いで、中耐（中層耐火構造）が300戸、簡二（簡易耐火構造二階建）が144戸、耐二（耐火構造二階建）が96戸、木造が1戸です。
- 建設年代では、昭和40年代に建てられた住宅が449戸（45%）と最も多く、次いで、昭和50年代が298戸（30%）となっています。
- 耐用年限を経過している住宅は491戸（49%）、耐用年限の1/2を経過している住宅は360戸（36%）となっており、両方を合わせると全体の85%を占めています。
- 団地別では、西団地、緑ヶ丘団地、旭ヶ丘団地、美園団地（北）、はまなす団地、東町地区（町有一般住宅）、虎杖浜地区（町有一般住宅）はほとんどの住宅が耐用年限を経過しており、早急な対応が求められます。

＜建設年度別構造別の公営住宅等管理戸数＞



※萩野団地は、平成29年度に除却・用途廃止となることから対象外です。はまなす団地は、平成31年度に除却・用途廃止を予定しています。

＜団地別の概況＞

種類	名称	構造	棟数 (棟)	管理 戸数	空き家 戸数	耐用年限		
						1/2未満	1/2超	超過
公営住宅	1 日の出団地	耐二	6	72	0	72	0	0
	2 青葉団地	簡二	7	56	0	0	56	0
	3 西団地	簡平	11	52	18	0	0	52
	4 緑ヶ丘団地	簡平	32	128	55	0	0	128
	5 旭ヶ丘団地	簡平	14	56	13	0	0	56
	6 竹っこ団地	耐二	3	24	0	24	0	0
	7 虎杖浜団地	簡二	2	16	0	0	16	0
	8 美園団地(北)	簡平、簡二	62	276	24	0	32	244
	9 美園団地(南)	中耐、簡二	12	256	38	0	256	0
- はまなす団地	簡平	2	8	8	0	0	8	
町有一般住宅	10 東町地区(町有一般住宅)	木造	1	1	0	0	0	1
	11 サンコーポラス(町有一般住宅)	中耐	2	60	0	60	0	0
	12 虎杖浜地区(町有一般住宅)	簡平	1	2	0	0	0	2
合計			155	1,007	156	156	360	491
比率					15%	15%	36%	49%

※入退去（修繕中を含む）手続き中の空き期間は、空き家戸数に含まれません

3 入居者の状況（平成29年5月末時点）

- 公営住宅等の入居者数は1,519人、入居世帯数は828世帯です。
- 入居者の年齢構成をみると、15歳未満が13%、15～64歳が52%、65歳以上が35%となっています。（本町の65歳以上人口の割合は43%※）
- 65歳以上の割合が50%以上の団地は、日の出団地、西団地、緑ヶ丘団地、旭ヶ丘団地です。
- 15歳未満が占める割合は、本町全体で8%※であるのに対して、団地別に見ますと、青葉団地、竹っこ団地、美園団地（南）、サンコーポラス（町有一般住宅）、虎杖浜地区（町有一般住宅）で15%以上と比較的高く、子育て世帯に該当する年齢層が多く居住していることがわかります。

※平成29年9月30日現在、住民基本台帳

＜団地別の入居者概況＞

種類	名称	世帯数(世帯)			入居者(人)			
		単身世帯	2人以上	合計	15歳未満	15～64歳	65歳以上	合計
公営住宅	1 日の出団地	28	41	69	12	48	63	123
	2 青葉団地	9	46	55	24	69	34	127
	3 西団地	29	4	33	1	6	33	40
	4 緑ヶ丘団地	56	14	70	0	26	61	87
	5 旭ヶ丘団地	33	10	43	3	18	33	54
	6 竹っこ団地	4	20	24	10	40	9	59
	7 虎杖浜団地	1	15	16	3	26	10	39
	8 美園団地(北)	147	98	245	18	196	170	384
	9 美園団地(南)	56	154	210	93	276	104	473
町有一般住宅	10 東町地区(町有一般住宅)	0	1	1	0	3	0	3
	11 サンコーポラス(町有一般住宅)	28	32	60	25	82	16	123
	12 虎杖浜地区(町有一般住宅)	0	2	2	3	2	2	7
合計		391	437	828	192	792	535	1,519
比率		47%	53%	100%	13%	52%	35%	100%

【団地居住者アンケート調査】

老朽化が進行している「西団地」「緑ヶ丘団地」「旭ヶ丘団地」の3団地を対象に居住者意識を把握し、計画に反映することを目的にアンケート調査を実施しました。

調査期間：平成29年11月22日～平成29年12月15日

調査対象：西団地、緑ヶ丘団地、旭ヶ丘団地の居住者 全146世帯

回収数：113票（回収率77%）（町職員が回収）

設問：現在の住まいと家族（年齢・家族人数・収入・居住年数・居住理由など）
これからの居留意向（更新団地への入居希望、希望場所・広さ など）
住宅施策への意見

白老町公営住宅等長寿命化計画の概要

4 長寿命化に関する基本方針

【ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針】

管理する公営住宅等ストックの整備・管理・修繕履歴等のデータを、住棟単位で整理し、日常的な維持管理に役立てます。
また、公営住宅等ストックの定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

【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】

損傷が発生してから対応する対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理への転換を図るとともに、耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。

また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕の周期延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

さらに、修繕の標準周期に先行した定期点検の充実を図り、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繋がります。

5 事業手法の選定

【対象】

平成29年度末現在で、本町が管理している公営住宅等13団地、155棟、1,007戸を対象とします。
また、関連する共同施設（児童遊園、集会所、駐車場、緑地等）も対象とします。

【事業手法の選定方法】

（公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改訂）をもとに要約）

【1次判定】

- ①団地敷地の需要・効率性・立地など、現在の社会的特性を踏まえた管理方針（今後とも維持管理するか）
- ②住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性や住戸面積、設備など）による改善の必要性・可能性

【2次判定】

- ①ライフサイクルコスト（LCC）の比較による「改善か、建替か」の判定
- ②将来のストック量（住宅管理戸数）を踏まえた「継続管理するか、将来的に廃止するか」の判定

【3次判定】

- ①効率的な事業実施や集約・再編等の可能性検討
- ②事業費の平準化など実施時期の調整
- ③長期的な管理の見通しの検討
- ④計画期間における事業手法の決定

6 点検の実施方針

【法定点検（定期点検）】

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12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととします。
定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

【日常点検】

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

7 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業により対応します。

計画修繕に関しては、これまでの取組、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」を参考に、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、長期的に活用します。

また、火災報知器については、更新時期を迎えることから、安全性の確保のため、政策空家となっている住棟を除いて、全住棟を対象に実施することとします。

8 事業の実施内容（計画期間（平成39年度（2027年度）まで））

【改善事業】

【安全性確保型】 該当無し

【長寿命化型】 日の出団地 : 屋根・外壁
竹っこ団地 : 屋根・外壁
美園団地（北） : 外壁、屋根・外壁
美園団地（南） : 給水設備、屋根・外壁、ベランダ防水
サンコーポラス（町有一般住宅） : 屋根・外壁

【福祉対応型】 該当無し

【居住性向上型】 虎杖浜団地 : 内窓改修

【建替事業】

西団地・緑ヶ丘団地 : 一体的に建替。生活利便性が高い末広町の町有地を用地として、（仮）末広団地を建設し、併せて市街地のコンパクト化を図ります。