

岩内町公営住宅等長寿命化計画 改訂版（概要版）

（素案）



■ はじめに

計画の目的

岩内町では、2012（平成24）年度に「岩内町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽化が進む町営住宅の集約や予防保全的な改善事業などを適切に進めてきました。

本計画は、計画策定から5年が経過したことから、町営住宅の現状・実態を把握し、上位計画などを踏まえ、団地別住棟別の活用方針や、長寿命化に資する改善等の実施方針について見直しを行うことを目的として策定します。

計画期間

2012（平成24）年度策定した岩内町公営住宅等長寿命化計画（計画期間：2013（平成25）～2022年度）の見直し版として2018（平成30）年度以降の事業等について見直しを行います。

計画の位置づけ

本計画は、「岩内町住生活基本計画」と「岩内町公共施設等総合管理計画」を上位計画とする町営住宅の活用方針等を定める個別の住宅計画となります。

■ 町営住宅等の整備・活用方針

- （1）将来人口等を踏まえた町営住宅の供給
- （2）耐用年数超過住宅の解消
- （3）計画的な修繕・改善による良質なストック形成
- （4）住宅セーフティネットとしての町営住宅等の供給
- （5）財源負担の軽減化と平準化

■ 長寿命化に関する基本方針

（1）ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

法定点検に加え、法定点検外の住棟も定期点検を実施し、必要に応じて日常点検を実施します。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

計画修繕を効果的・効率的に実施するため、点検結果・修繕周期を踏まえた長期修繕計画（30年程度）を策定し、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕内容は、データベース化し、活用するサイクルを構築します。

（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

町営住宅改善事業の実施にあたっては、予防保全的な改善を実施し、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

■ 町営住宅事業手法の選定

町営住宅事業手法の選定は、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）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、建替、全面的改善、個別改善、維持管理、用途廃止の5つに分類されます。

（1）公営住宅等の供給必要戸数の設定

公営住宅等の供給必要戸数の設定は、「将来人口の動向」と「著しい困窮年収未満世帯の推計（ストック推計プログラム）」を踏まえ、さらに実入居戸数の差を補正した値を公営住宅・改良住宅供給必要戸数とします。以上の検討により、本計画期間終了年の2022年の供給必要戸数は**932戸**となります。

以上から、町営住宅の供給必要戸数は、2022年で**約810戸**となります。

（単位：戸）

	2019 (H29)	2020	2022 (目標年)	2025	2030	2035	2040
公営・改良住宅供給必要戸数	960	943	932	914	876	807	764
うち道営	124	124	124	124	124	124	124
うち町営	836	819	808	790	752	683	640

（2）判定結果に基づく長期的な管理の見通し

長期的な管理の見通しとしては、宮園・野束団地を除く簡平・簡二住棟団地の住替事業を本計画期間内で推進し、耐用年数超過住戸の解消・ストック量の削減を段階的に行うとともに、耐火構造の適切な改善によって中長期的な維持管理を行います。

また団地内の集会所については、原則、団地の管理の見通しと同様とします。

宮園・野束団地については、次期計画で将来見通しを再度検討します。

構造	団地名	計画期間 (2018(H30) ~2022)	構想期間 (2023~2032)		構想期間以降	
		後期	前期	後期	2033~2042	2042以降
簡平 簡二	南栄団地 高台団地 東相生団地 西相生団地 東宮園団地 島野B団地 みどりが丘団地 東相生団地（改良） 相生団地	住替事業	用途廃止			
	宮園団地		入居停止	建替	住替事業	用途廃止
	野束団地			建替		
耐火	相生1号棟[EV無] 相生2号棟[EV無] 野束1号棟[EV無]	個別改善[居住性向上]	20年以上活用		活用方針再検討	
	東宮園[EV無]		個別改善[居住性向上]		20年以上活用	
	東山団地 栄団地 大浜団地	個別改善[長寿命化]・計画修繕				

■ 町営住宅の実施方針と効果

(1) 点検事業の実施方針

定期点検	法定点検は、今後も適切な点検を実施し、加えて法定点検の対象外住棟も法定点検同様の点検を実施。
日常点検	定期点検のほかに目視で確認可能な部位は、必要に応じて日常点検を実施。
住宅内部の点検	住宅内部等は、入居者が退去して空室となった際に点検を実施。

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕の内容と修繕周期	計画修繕は、老朽化した設備等の原状回復を対象とし、耐久性等の向上が図られる工事は個別改善事業（長寿命化型）により対応。計画修繕の周期は、建築：18～36年、設備：15～30年程度。
効率的な計画修繕の実施	計画修繕の実施の際は、供用期間・関連工事の同時実施・点検結果等を踏まえて、修繕実施時期を柔軟に調整し、効果的・効率的に実施。

(3) 改善事業の実施方針

改善事業については、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、改善事業類型ごとの実施方針に基づき効果的・効率的な改善を実施します。

エレベーター設置による改善については、LCCによる比較検討を行った結果、実施しないこととします。また、エレベーターの無い住棟の上層階に居住する高齢者等については、低層階やエレベーターが設置された住棟への住替を促進します。

実施内容	(居住性向上型)	・浴室のユニットバス化 ・給湯設備の設置 ・窓のプラスチック化 等
	(安全性確保型)	・受水槽等の耐震性向上 等
	(長寿命化型)	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等

(4) 用途廃止団地における住替及び建替事業の実施方針

a. 住替事業の実施方針

住替事業については、用途廃止対象住棟の老朽具合や入居者意向を踏まえて柔軟に取り組み、計画期間内での住替完了を目指します。

計画期間内に必要な住替対象戸数 **年間約 25戸**

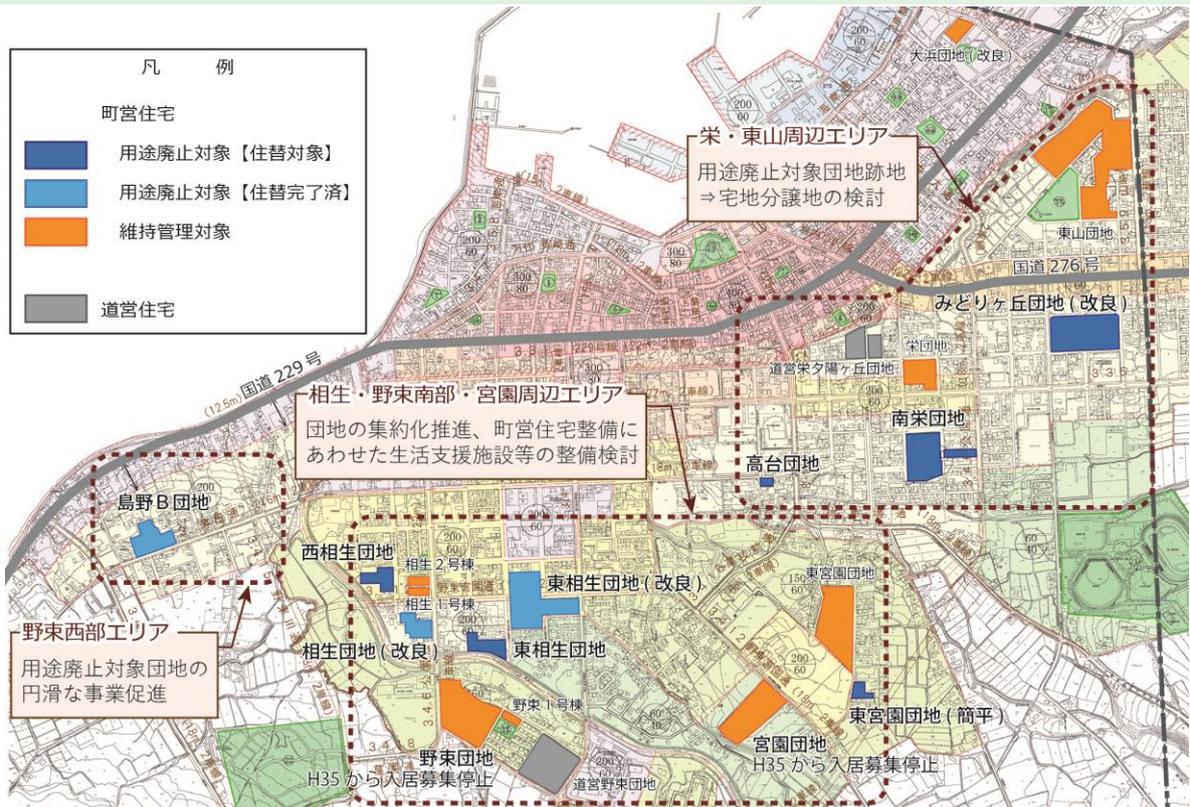
計画期間内の公募もしくは特定入居用想定戸数 **年間最大約 7戸**

b. 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替事業は実施しないこととします。

今後の建替事業に向けた PPP/PFI 事業を初めとする民間活力導入など幅広い手法の検討を行い、次期計画の策定時に改めて公営住宅等供給必要戸数を検討した上で、建替事業について具体的な検討を行います。

町営住宅団地整備方針



事業プログラム

(単位：戸)

種別	団地名	建設年度	構造	2017(H29)未管理戸数	事業手法	計画期間(後期見直し)					2022未管理戸数 [内維持管理]
						2018(H30)	2019(H31)	2020	2021	2022	
公営	東山	H10-16	耐二 中耐	300	個別改善	32	40	32	32	58	300 [300]
	栄	H22,24	中耐	56	維持管理 (修繕)						56 [56]
	南栄	S37-43	簡平 簡二	104	維持管理						104
	高台	S46	簡平	8	維持管理						8
	東相生	S48	簡平	32	維持管理						32
	相生1号棟	S55	中耐	24	個別改善			24 浴室等改善			24 [24]
	相生2号棟	S56	中耐	24	個別改善				24 浴室等改善		24 [24]
	西相生	S46	簡平	32	維持管理						32
	東宮園	S61-H1	中耐	184	個別改善 維持管理 (修繕)		受水槽等 耐震性向上			48 配管改修	200 [184]
		S44	簡平	16	維持管理						
	宮園	S49-51	簡平	84	維持管理 (修繕)						84 [84]
	島野B	S45,47	簡平	56	維持管理						56
	野東	S52-55	簡平	92	維持管理 (修繕)						92 [92]
野東1号棟	S59	中耐	24	個別改善				24 浴室等改善		24 [24]	
改良	みどりヶ丘	S41-43	簡二	164	用途廃止			▲ 84	▲ 80 集会所		
	大浜	H20	中耐	32	維持管理 (修繕)						32 [32]
	東相生	S43,44	簡二	176	用途廃止	▲ 60	▲ 76			▲ 40 集会所	
	相生	S39	簡二	50	維持管理						50
				1,458	新規建設						
					個別改善	32	40	56	80	106	
					用途廃止	60	76	84	80	40	
管理戸数 [うち維持管理対象]						1,398	1,322	1,238	1,158	1,118	1,118 [820]

※事業実施年度は、変更になる場合があります。