

岩 内 町  
公営住宅等長寿命化計画

素 案

平成 25 年 2 月



## 目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的など	1
(1) 背景	1
(2) 目的	2
(3) 計画期間	2
2. 岩内町の概況	3
(1) 位置	3
(2) 人口・世帯数など	4
3. 岩内町の住宅事情	7
(1) 住宅の所有状況	7
(2) 居住水準	8
(3) 家族構成と居住畳数	9
(4) 高齢者世帯の居住状況	10
(5) 世帯類型・世帯人員	11
4. 町営住宅の状況	12
(1) 町営住宅の管理の状況	12
(2) 町営住宅の入居者の状況	20
5. 町営住宅入居者アンケート調査	24
(1) アンケート調査結果の概要	24
6. 課題の整理	26
(1) 上位計画・関連計画などのまとめ	26
(2) 町営住宅の課題	35
7. 町営住宅のストック活用の方針	39
(1) 町営住宅の役割	39
(2) ストック活用の方針	39
(3) 長寿命化に関する基本方針	40
8. 町営住宅における活用手法の選定	41
(1) 対象	41
(2) 各団地の住棟別活用方針	41
9. 用途廃止予定団地における住替及び建替事業の実施方針	50
(1) 事業の基本方針	50
(2) 用途廃止予定団地からの住替の考え方	51
(3) 住替事業を行うにあたっての留意事項と建替の必要性	52
(4) 建替団地の整備エリアと住替プログラムの検討	55
(5) 建替事業の実施方針	58
10. 町営住宅の維持管理・改善計画	60
(1) 維持・改善計画の検討	60



## 1. 公営住宅等長寿命化計画の目的など

### (1) 背景

国においては、平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。これにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していことを主眼とした政策へ大きく舵が切られることとなった。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」(平成19年11月)においても、「社会資本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ため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す行寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」とされている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅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事が重要となっている。

岩内町においては、平成20年3月に「岩内町営住宅ストック総合活用計画」を策定し、町営住宅の計画的な建替や除却などを推進し、良好な住環境の形成に努めてきたところであるが、昭和29年岩内大火後に建設された災害復旧住宅をはじめとして町営住宅の大部分については、耐用年限を経過しているなど、未だに老朽化した住宅が多く残されている状況にあるため、これらの町営住宅を早期かつ着実に更新し健全で良質な公営住宅等の供給していくことが必要といえる。

また、近年建設され、十分な安全性や居住性を備えた住宅については、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、ライフサイクルコストの縮減等を目指していくことが必要となっている。

## (2) 目的

本計画においては、安全で快適な住宅の形成に向け、総合的な町営住宅の活用方針を設定し、老朽化団地における今後の円滑な建替・用途廃止の方針を定めるとともに、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を団地別・住棟別に定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減及び事業量の平準化につなげることを目的とする。

## (3) 計画期間

本計画は、平成 25 年度から平成 34 年度までの 10 年間を計画期間、また、平成 35 年から平成 44 年までの 10 年間を構想期間とし、岩内町をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の実施状況等を踏まえて、最低 5 年ごとに見直すものとする。

## 2. 岩内町の概要

### (1) 位置

岩内町は、北海道の西部、後志管内のほぼ中央に位置し、北は岩内湾より積丹半島を眺望し、西は日本海を臨んでいる。南は岩内岳やニセコ連峰の山並みが連なり、東は共和町と一体的な岩内平野を擁し、丘陵部は農業・観光ゾーンが形成されている。また、海岸沿いの国道 229 号等を軸として市街地が形成されている。

岩内町と江差・寿都方面や積丹半島経由で余市町と連絡する国道 229 号が整備されているほか、国道 276 号から国道 5 号経由で小樽・札幌方面、倶知安さらには道南方面へ連絡する広域交通ネットワークが形成されている。

図 岩内町の位置



## (2) 人口・世帯数など

### ①総人口の推移

岩内町の総人口は、平成22年の国勢調査結果で14,451人となっている。

総人口の推移をみると、平成2年の19,372人から平成22年までの20年間で約5千人減少し、平成2年の75%程度となっている。

### ②総世帯数の推移

岩内町の総世帯数は、平成22年の国勢調査結果で6,555世帯となっている。

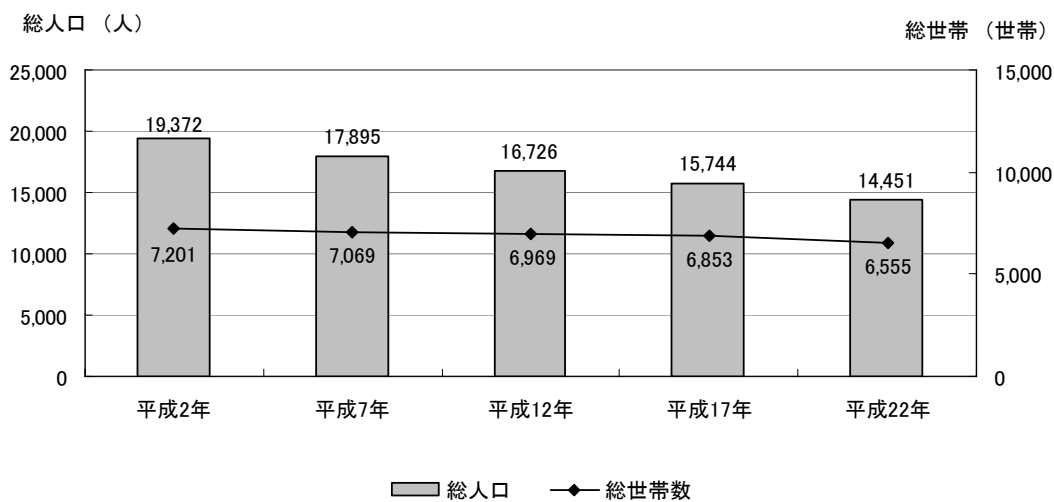
総人口と同様に総世帯数も減少傾向となっている。

表 総人口・総世帯数の推移

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
総人口(人)	19,372	17,895	16,726	15,744	14,451
総世帯(世帯)	7,201	7,069	6,969	6,853	6,555
一世帯当たり人員 (人/世帯)	2.69	2.53	2.40	2.30	2.20

資料:国勢調査

図 総人口と総世帯数の推移



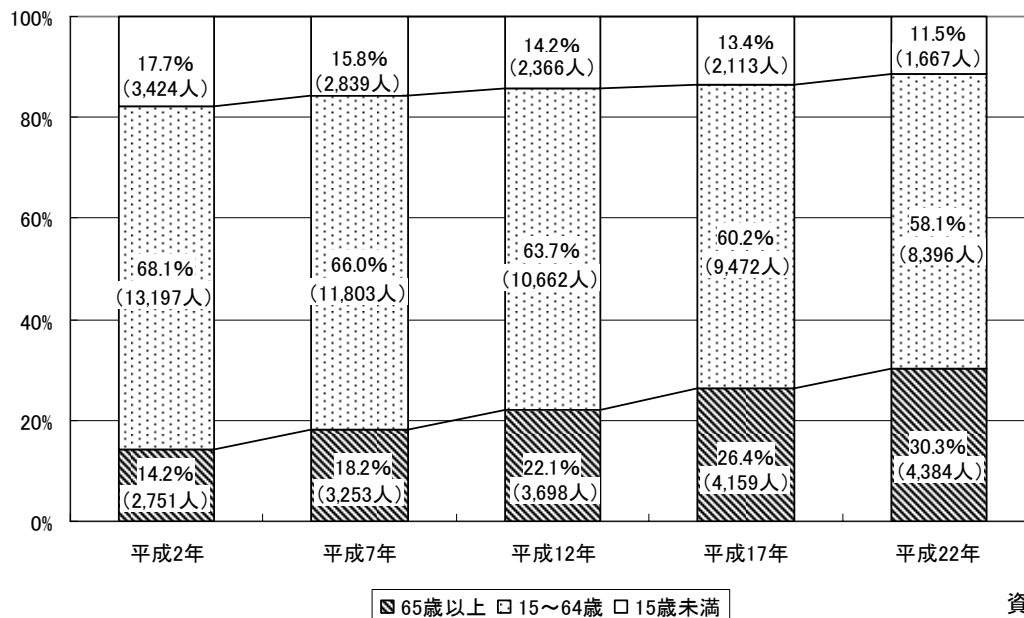
資料:国勢調査



### ③年齢別人口割合の推移

岩内町の年齢別人口の推移をみると、高齢者人口割合の増加が顕著であり、平成22年においては30%を超えている状況（4,384人）である。

図 年齢別人口割合の推移



### ④総人口の自然増減・社会増減の推移

岩内町の総人口に係る自然増減・社会増減の推移をみると、自然増減は近年3ヵ年においては100人程度の減少で推移しており、一方社会増減については年により傾向は異なるが、近年5ヵ年においては200人以上の減少も多くみられる。

また、参考として、合計特殊出生率（一人の女性が平均して一生の間に何人の子供を産むかを表すもの）をみると、北海道値は全国値よりも低い値で推移している。

表 総人口の自然・社会増減の状況

年度	人口(人)			自然増減(人)			社会増減(人)			計(人) (A+B)
	男	女	計	出生	死亡	小計(A)	転入	転出	小計(B)	
平成13年度	8,030	9,171	17,201	126	159	-33	676	762	-86	-119
平成14年度	7,971	9,146	17,117	123	163	-40	686	739	-53	-93
平成15年度	7,708	8,865	16,573	124	180	-56	625	843	-218	-274
平成16年度	7,603	8,783	16,386	121	204	-83	631	743	-112	-195
平成17年度	7,613	8,741	16,354	97	183	-86	616	561	55	-31
平成18年度	7,484	8,577	16,061	95	175	-80	583	806	-223	-303
平成19年度	7,346	8,417	15,763	110	209	-99	623	836	-213	-312
平成20年度	7,202	8,235	15,437	110	217	-107	499	723	-224	-331
平成21年度	7,033	8,053	15,086	98	205	-107	524	766	-242	-349
平成22年度	6,936	7,938	14,874	106	213	-107	526	633	-107	-214

資料：住民基本台帳

参考 合計特殊出生率の推移

区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成21年
全国 (人)	1.76	1.54	1.42	1.36	1.26	1.37
北海道 (人)	1.61	1.43	1.31	1.23	1.15	1.19

資料：人口動態統計

### ⑤地区別人口・世帯数の推移

岩内町における地区別の人口・世帯数の状況をみると、人口についてはいずれの地区も減少傾向にあるが、世帯数については宮園地区などにおいて増加がみられる。

表 地区別人口の推移

地区	人口(人)		
	平成13年度	平成18年度	平成23年度
東山	1,810	1,956	1,837
大浜	1,999	1,790	1,660
万代	917	823	753
栄	1,928	1,733	1,571
高台	1,174	1,154	1,059
大和	645	620	549
御崎	621	572	533
清住	979	869	773
相生	2,208	2,021	1,849
宮園	2,569	2,452	2,275
野束	1,981	1,925	1,761
敷島内	370	323	284
合計	17,201	16,238	14,904

資料：住民基本台帳

表 地区別世帯数の推移

地区	世帯数(世帯)		
	平成13年度	平成18年度	平成23年度
東山	837	962	942
大浜	873	821	827
万代	377	360	362
栄	894	851	794
高台	549	562	537
大和	277	272	260
御崎	275	277	267
清住	426	393	384
相生	970	934	901
宮園	1,086	1,065	1,100
野束	871	898	879
敷島内	156	151	144
合計	7,591	7,546	7,397

資料：住民基本台帳

### ⑥通勤の状況

岩内町で就業する者の常住地の状況をみると、町内に常住する割合が減少する傾向にあり、昭和60年には約90%であった町内常住者が、平成17年には約85%に減少している。

表 岩内町で就業する者の常住地

区分	昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		
	実数(人)	割合	実数(人)	割合	実数(人)	割合	実数(人)	割合	実数(人)	割合	
合計	9,343	100.0%	8,666	100.0%	8,069	100.0%	7,344	100.0%	6,829	100.0%	
岩内町内に常住	8,333	89.2%	7,786	89.8%	7,113	88.2%	6,389	87.0%	5,782	84.7%	
岩内町外に常住	合計	1,010	10.8%	880	10.2%	956	11.8%	955	13.0%	1,047	15.3%
	札幌市	45	0.5%	31	0.4%	36	0.4%	84	1.1%	75	1.1%
	倶知安町	17	0.2%	21	0.2%	29	0.4%	27	0.4%	57	0.8%
	共和町	557	6.0%	510	5.9%	510	6.3%	504	6.9%	576	8.4%
	泊村	140	1.5%	118	1.4%	126	1.6%	100	1.4%	108	1.6%
	その他	251	2.7%	200	2.3%	255	3.2%	240	3.3%	231	3.4%

資料：国勢調査

### 3. 岩内町の住宅事情

#### (1) 住宅の所有状況

住宅に住む一般世帯を総数とする割合をみると、平成 22 年では持ち家 54.9%、公営借家等 19.4%、民営借家 19.2%、給与住宅 4.8%となっている。

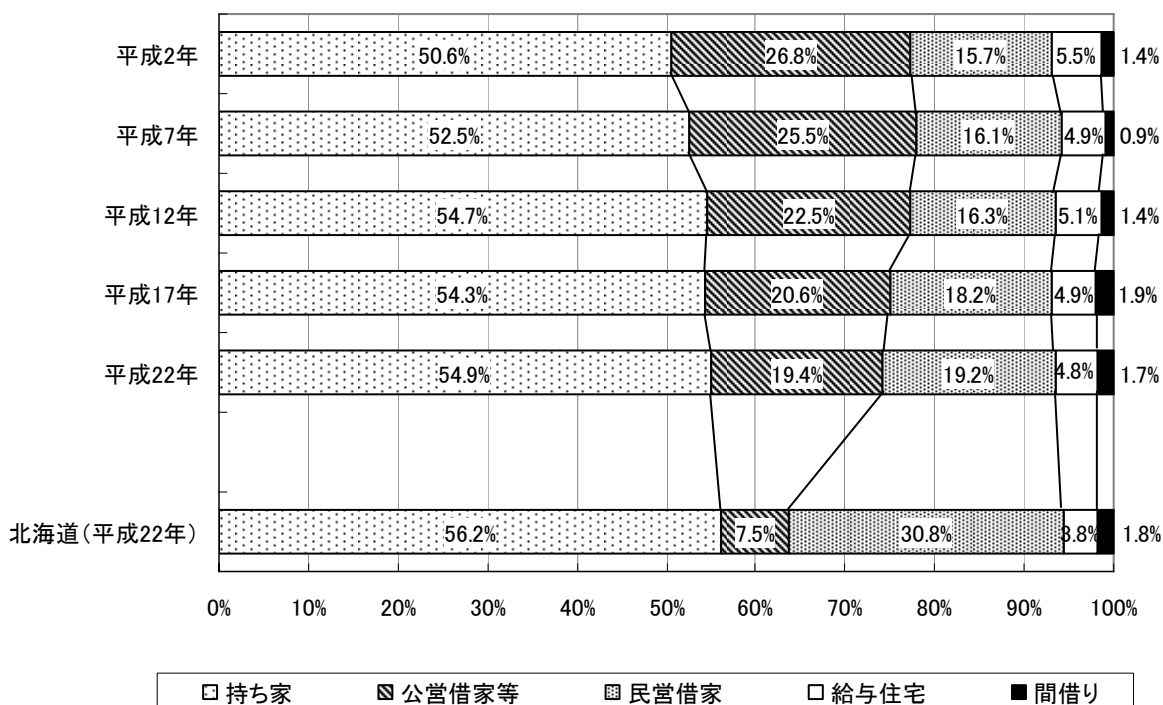
岩内町の公営借家等割合は徐々に減少しているが、全道と比較すると高い状況である。

表 住宅所有関係別住宅に住む一般世帯数の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(平成22年)	
	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
住宅に住む 一般世帯	7,121	100.0%	6,978	100.0%	6,797	100.0%	6,771	100.0%	6,462	100.0%	2,388,442	100.0%
持ち家	3,601	50.6%	3,666	52.5%	3,716	54.7%	3,680	54.3%	3,548	54.9%	1,341,788	56.2%
公営借家等	1,910	26.8%	1,780	25.5%	1,532	22.5%	1,395	20.6%	1,251	19.4%	178,339	7.5%
民営借家	1,115	15.7%	1,122	16.1%	1,111	16.3%	1,233	18.2%	1,240	19.2%	735,027	30.8%
給与住宅	393	5.5%	344	4.9%	344	5.1%	333	4.9%	313	4.8%	91,432	3.8%
間借り	102	1.4%	66	0.9%	94	1.4%	130	1.9%	110	1.7%	41,856	1.8%

資料:国勢調査

図 住宅所有関係別住宅に住む一般世帯の推移



資料:国勢調査

## (2) 居住水準

### ① 1世帯当たりの延べ面積の推移

平成17年の1世帯当たりの延べ面積は、持ち家が118.7㎡で最も広く、次いで給与住宅が71.1㎡、民営借家が59.9㎡となっており、公営借家等が51.4㎡と間借りを除き最も小さい。

住宅全体では、1世帯当たりの延べ面積は経年的に増加しているが、公営借家等については全道平均を下回っている。

表 1世帯当たりの延べ面積

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	北海道(平成17年)
住宅に住む一般世帯 (㎡/世帯)	77.9	81.2	89.2	90.4	86.5
持ち家 (㎡/世帯)	105.7	109.6	118.0	118.7	114.6
公営借家等 (㎡/世帯)	43.2	42.4	45.1	51.4	※1 53.7
民営借家 (㎡/世帯)	56.0	54.9	61.9	59.9	47.1
給与住宅 (㎡/世帯)	63.5	73.0	74.0	71.1	64.7
間借り (㎡/世帯)	40.1	38.4	48.6	46.8	49.3

資料:国勢調査

※1:都市機構・公社の借家と公営借家の平均値

### ② 1人当たりの延べ面積の推移

平成17年の居住者1人当たりの延べ面積は、持ち家が48.1㎡で最も広く、次いで給与住宅が38.2㎡で、民営借家が28.1㎡、公営借家等は25.7㎡となっている。

1人当たりの延べ面積も経年的に増加しており、公営借家等においても全道平均を上回っている。

表 1人当たりの延べ面積

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	北海道(平成17年)
住宅に住む一般世帯 (㎡/人)	29.2	32.3	37.3	39.7	37.2
持ち家 (㎡/人)	36.2	39.3	44.9	48.1	43.3
公営借家等 (㎡/人)	17.8	19.3	21.8	25.7	※2 25.0
民営借家 (㎡/人)	24.4	24.5	28.7	28.1	26.3
給与住宅 (㎡/人)	24.4	32.5	35.4	38.2	29.1
間借り (㎡/人)	15.4	15.7	21.2	21.5	23.0

資料:国勢調査

※2:都市機構・公社の借家と公営借家の平均値

### (3) 家族構成と居住畳数

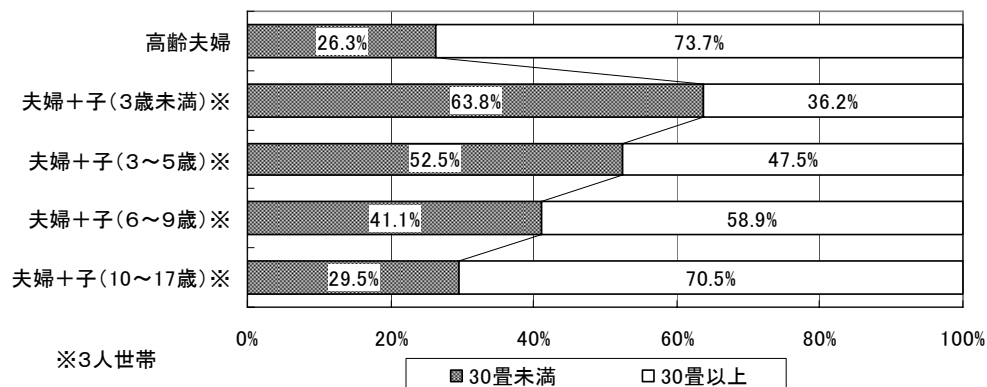
北海道全体における世帯構成別の居住畳数をみると、高齢夫婦が広い住宅に住んでいる一方で、子育て世帯においては規模の小さい住宅に居住しているなどの傾向が見られる。

表 世帯構成と居住畳数(北海道)

区分		12畳未満	12～18畳未満	18～24畳未満	24～30畳未満	30～36畳未満	36～48畳未満	48畳以上	合計	
普通世帯総数	実数(世帯)	119,500	247,100	324,200	324,400	307,900	583,500	401,500	2,308,100	
	割合	5.2%	10.7%	14.0%	14.1%	13.3%	25.3%	17.4%	100.0%	
高齢夫婦	実数(世帯)	1,100	9,300	26,700	35,900	47,200	96,800	60,300	277,300	
	割合	0.4%	3.4%	9.6%	12.9%	17.0%	34.9%	21.7%	100.0%	
夫婦と子供(3人世帯)	子供3歳未満	実数(世帯)	500	3,500	10,500	12,300	5,300	7,000	2,900	42,000
		割合	1.2%	8.3%	25.0%	29.3%	12.6%	16.7%	6.9%	100.0%
	子供3～5歳	実数(世帯)	200	1,100	4,400	5,900	3,700	4,800	2,000	22,100
		割合	0.9%	5.0%	19.9%	26.7%	16.7%	21.7%	9.0%	100.0%
	子供6～9歳	実数(世帯)	0	800	2,800	4,200	3,600	5,400	2,200	19,000
		割合	0.0%	4.2%	14.7%	22.1%	18.9%	28.4%	11.6%	100.0%
	子供10～17歳	実数(世帯)	0	1,000	4,400	7,700	8,000	15,800	7,500	44,400
		割合	0.0%	2.3%	9.9%	17.3%	18.0%	35.6%	16.9%	100.0%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図 世帯構成と居住畳数(北海道)



#### (4) 高齢者世帯の居住状況

##### ① 高齢者のいる世帯の所有関係別世帯数の推移

平成22年の住宅に住む65歳以上親族のいる一般世帯の所有関係別世帯数は、持ち家が70.6% (2,117世帯) で最も多く、次いで公営借家等が21.6% (648世帯)、民営借家が6.5% (195世帯) となっている。

岩内町の公営借家等に居住する高齢者の割合は、平成22年度全道値よりも高くなっている。

表 住宅に住む65歳以上親族のいる一般世帯の所有関係別世帯数の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(平成22年)	
	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比
住宅に住む一般世帯	2,063	100.0%	2,373	100.0%	2,661	100.0%	2,958	100.0%	2,997	100.0%	881,763	100.0%
持ち家	1,447	70.1%	1,696	71.5%	1,894	71.2%	2,125	71.8%	2,117	70.6%	687,397	78.0%
公営借家等	471	22.8%	538	22.7%	610	22.9%	640	21.6%	648	21.6%	75,319	8.5%
民営借家	112	5.4%	115	4.8%	132	5.0%	152	5.1%	195	6.5%	104,917	11.9%
給与住宅	18	0.9%	15	0.6%	16	0.6%	12	0.4%	14	0.5%	2,949	0.3%
間借り	15	0.7%	9	0.4%	9	0.3%	29	1.0%	23	0.8%	11,181	1.3%

資料: 国勢調査

##### ② 単身高齢者世帯の所有関係別世帯数の推移

平成22年の高齢者単身世帯の住宅は、持ち家が55.5% (608世帯)、公営借家等が33.6% (368世帯)、民営借家が9.5% (104世帯) となっている。

岩内町における公営借家等に居住する高齢者単身世帯の割合は、平成22年度全道値よりも高くなっている。

表 高齢者単身世帯(65歳以上)の所有関係別世帯数の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		北海道(平成22年)	
	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比	世帯数(世帯)	構成比
住宅に住む一般世帯	554	100.0%	687	100.0%	818	100.0%	980	100.0%	1,096	100.0%	260,291	100.0%
持ち家	279	50.4%	348	50.7%	440	53.8%	558	56.9%	608	55.5%	158,055	60.7%
公営借家等	215	38.8%	284	41.3%	324	39.6%	334	34.1%	368	33.6%	38,275	14.7%
民営借家	50	9.0%	47	6.8%	48	5.9%	71	7.2%	104	9.5%	56,194	21.6%
給与住宅	2	0.4%	2	0.3%	3	0.4%	2	0.2%	1	0.1%	731	0.3%
間借り	8	1.4%	6	0.9%	3	0.4%	15	1.5%	15	1.4%	7,036	2.7%

資料: 国勢調査

(5) 世帯類型・世帯人員

①世帯類型の推移

岩内町における家族類型別の世帯数に係る推移をみると、平成2年と比較して平成22年においては、単身世帯割合が増加している一方で、夫婦と子供の世帯の割合が減少している。

表 岩内町の一般世帯における家族類型別世帯数の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合
総数	7,194	100.0%	7,063	100.0%	6,961	100.0%	6,827	100.0%	6,548	100.0%
単身	1,672	23.2%	1,884	26.7%	2,089	30.0%	2,209	32.4%	2,295	35.0%
夫婦のみ	1,694	23.5%	1,789	25.3%	1,759	25.3%	1,772	26.0%	1,700	26.0%
夫婦と子供	2,250	31.3%	2,002	28.3%	1,734	24.9%	1,542	22.6%	1,306	19.9%
男親と子供	98	1.4%	73	1.0%	86	1.2%	95	1.4%	97	1.5%
女親と子供	565	7.9%	498	7.1%	546	7.8%	568	8.3%	579	8.8%
その他	915	12.7%	817	11.6%	747	10.7%	641	9.4%	571	8.7%

資料:国勢調査

②世帯人員の推移

一般世帯における世帯人員別割合の推移をみても、単身世帯が増加する一方で、4人以上の世帯は減少傾向にある。

表 岩内町の一般世帯における世帯人員割合の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合	実数 (世帯)	割合
一般世帯総数	7,194	100.0%	7,063	100.0%	6,961	100.0%	6,827	100.0%	6,548	100.0%
単身世帯	1,672	23.2%	1,884	26.7%	2,089	30.0%	2,209	32.4%	2,295	35.0%
2人世帯	2,180	30.3%	2,244	31.8%	2,296	33.0%	2,304	33.7%	2,280	34.8%
3人世帯	1,441	20.0%	1,359	19.2%	1,213	17.4%	1,141	16.7%	1,034	15.8%
4人世帯以上	1,901	26.4%	1,576	22.3%	1,363	19.6%	1,173	17.2%	939	14.3%

資料:国勢調査

#### 4. 町営住宅の状況

##### (1) 町営住宅の管理の状況

岩内町の町営住宅は、平成 24 年 12 月末現在で 19 団地 1,638 戸である。

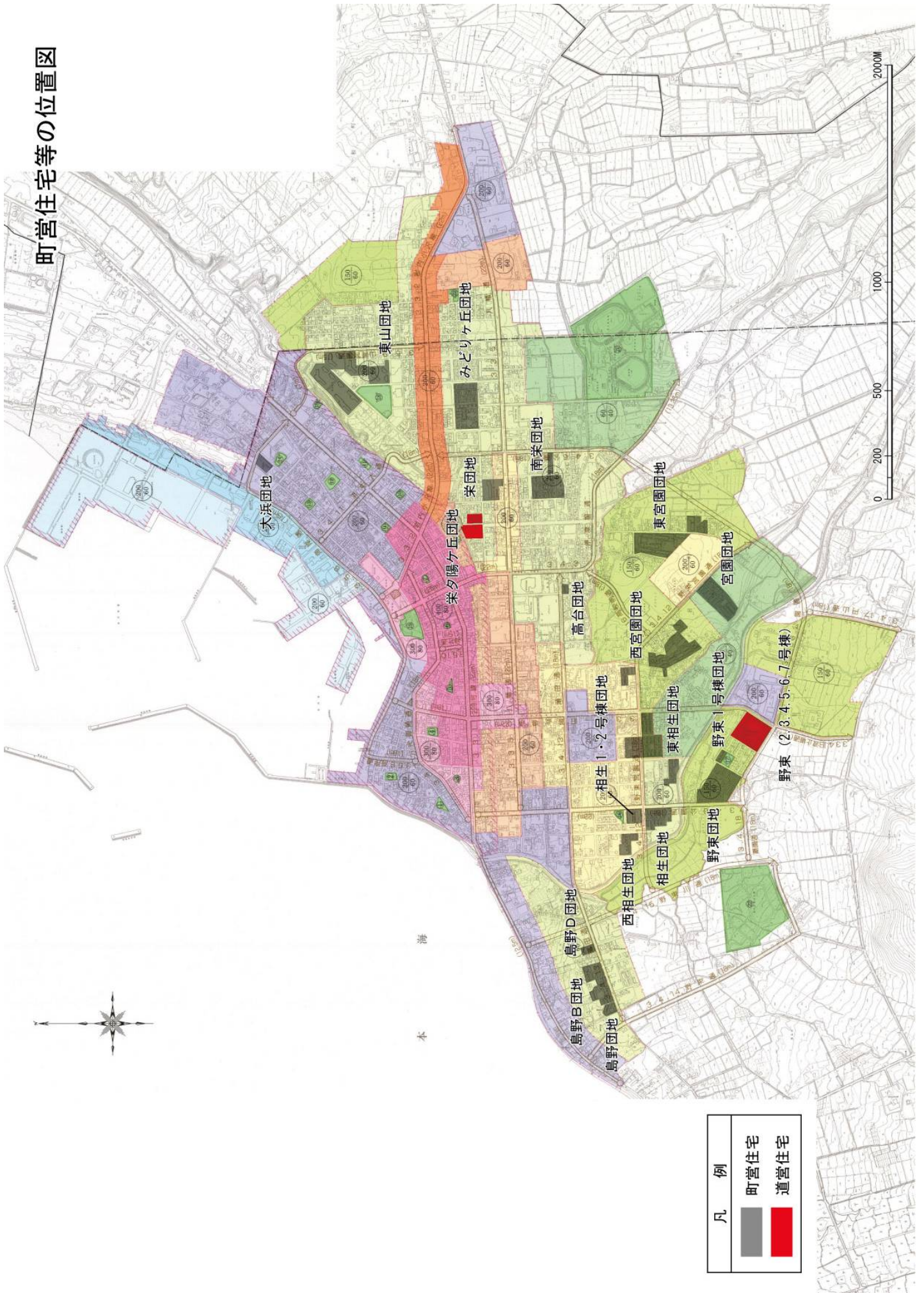
また町内の道営住宅は、平成 24 年 12 月末現在で 124 戸（野東 2.3.4.5.6.7 号棟－中耐 104 戸、栄夕陽ヶ丘団地－木平 20 戸）である。

表 町営住宅一覧(平成24年12月末現在)

団地名	管理戸数(戸)		構造(戸)			合計(戸)
	公営	改良	簡平	簡2	耐火	
東山	300				300	300
みどりヶ丘		164		164		164
大浜		32			32	32
栄	56		0		56	56
南栄	104		98	6		104
高台	8		8			8
東相生	(簡平)	32	32			32
	(簡二)			176		176
相生1号棟	24				24	24
相生2号棟	24				24	24
相生	(簡平)	36	36			36
	(簡二)			50		50
西相生	32		32			32
東宮園	(簡平)	16	16			16
	(耐火)	184			184	184
宮園	84		84			84
西宮園	62		62			62
島野B	(簡平)	56	56			56
	(簡二)			50		50
島野D	12		12			12
島野	20		20			20
野東	92		92			92
野東1号棟	24				24	24
合計	1,166	472	548	446	644	1,638



# 町営住宅等の位置図

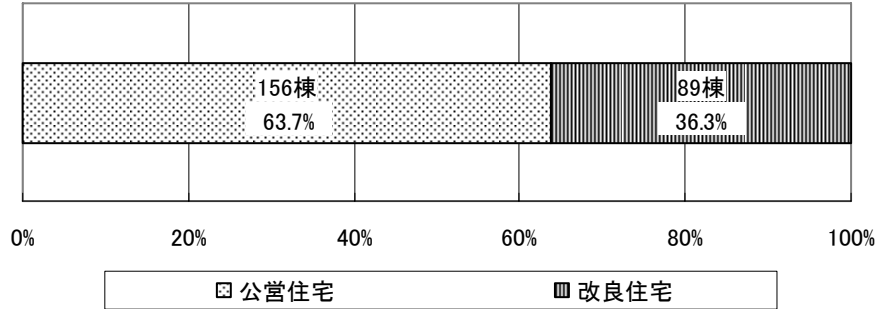


凡 例	
	町営住宅
	道営住宅

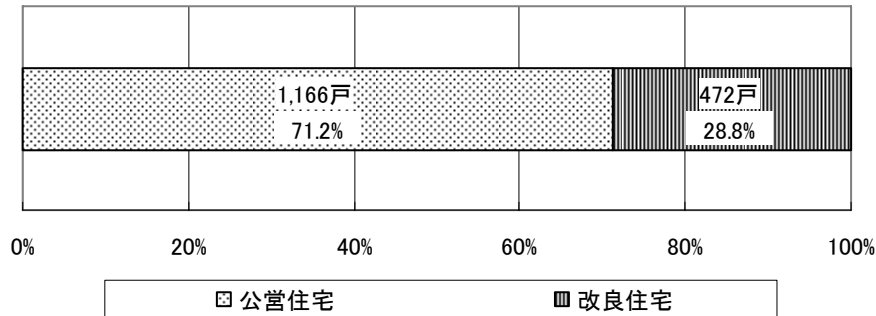
①管理区分別の状況

岩内町の町営住宅のうち、棟数内訳では、公営住宅は156棟（64%）、改良住宅は89棟（36%）となっており、戸数内訳では、公営住宅は1,166戸（72%）、改良住宅は472戸（28%）となっている。

【管理区分別棟数(平成24年12月末現在)】



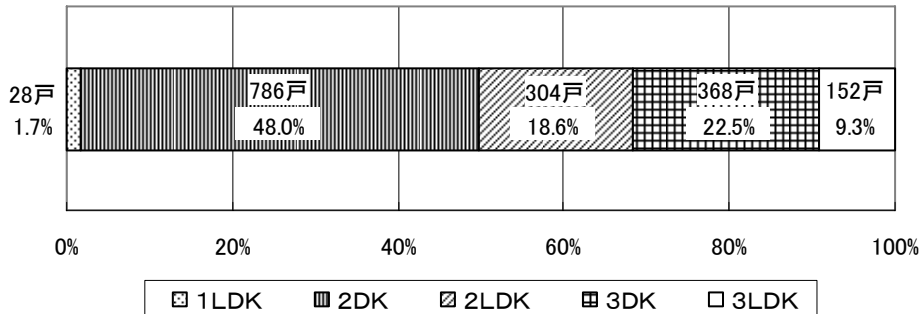
【管理区分別戸数(平成24年12月末現在)】



②住戸形式別の状況

岩内町の町営住宅のうち、住戸形式別内訳では、2DKが最も多く786戸と約半数を占めている

【住戸形式別戸数(平成24年12月末現在)】

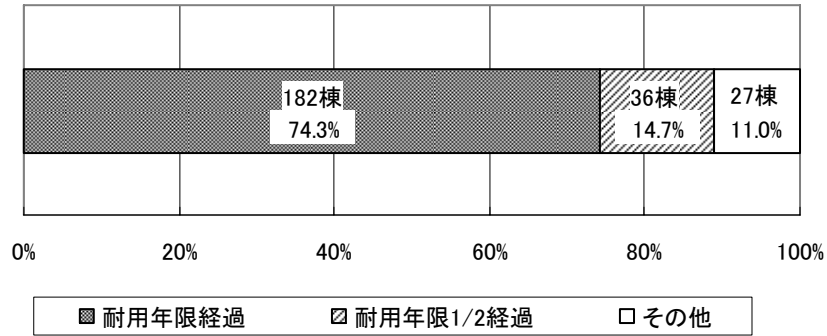


### ③耐用年限の状況

耐用年限を経過する住宅は、棟数ベースで182棟と全体の7割以上を占めている。

一方、耐用年限を経過する住宅は、戸数ベースで804戸と全体の約半数を占めており、今後5年以内には、耐火構造を除く全ての住宅が耐用年限を経過する状況である。

【耐用年限の状況-棟数(平成24年12月末現在)】



【耐用年限の状況-戸数(平成24年12月末現在)】

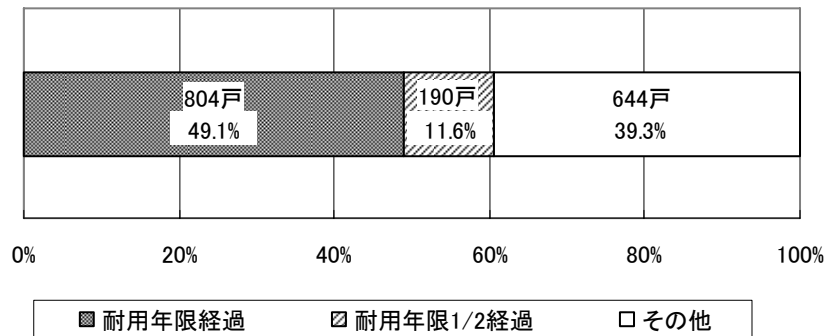


表 団地別耐用年限経過状況（平成24年12月末現在）

団地名	管理戸数(戸)	耐用年限経過(戸)	耐用年限1/2経過(戸)	その他(戸)	(参考)今後5年以内に耐用年限を経過(戸)	備考
東山	300	0	0	300	0	
みどりヶ丘	164	150	14	0	14	改良
大浜	32	0	0	32	0	改良
栄	56	0	0	56	0	
南栄	104	104	0	0	0	
高台	8	8	0	0	0	
東相生	(簡平)	32	32	0	0	
	(簡二)	176	0	176	0	176 改良
相生1号棟	24	0	0	24	0	
相生2号棟	24	0	0	24	0	
相生	(簡平)	36	36	0	0	
	(簡二)	50	50	0	0	0 改良
西相生	32	32	0	0	0	
東宮園	(簡平)	16	16	0	0	
	(耐火)	184	0	0	184	0
宮園	84	84	0	0	0	
西宮園	62	62	0	0	0	
島野B	(簡平)	56	56	0	0	
	(簡二)	50	50	0	0	0 改良
島野D	12	12	0	0	0	
島野	20	20	0	0	0	
野束	92	92	0	0	0	
野束1号棟	24	0	0	24	0	
合計	1,638	804	190	644	190	
(割合)	100%	49%	12%	39%	12%	

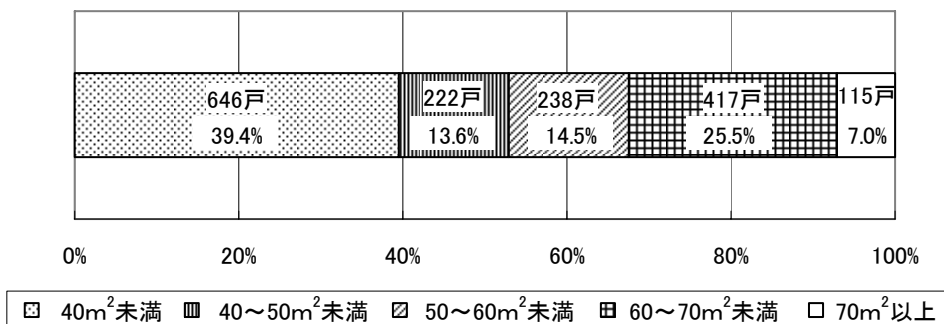
【団地別耐用年限経過状況（平成24年12月末現在）】



#### ④住戸占有面積の状況

岩内町の町営住宅のうち、住戸占有面積別の状況をみると、40㎡未満の住戸が最も多く全体の約4割を占めている。一方、60㎡以上の住戸は約3割となっている。

【住戸占有面積別戸数(平成24年12月末現在)】



#### ⑤エレベーター設置の状況（3階以上の住棟を対象）

岩内町の3階以上の町営住宅住棟のうち、エレベーターが設置されていない住棟は、約6割となっている。

表 3階建以上の住棟のエレベーターの設置状況(平成24年12月末現在)

団地名	3階以上の住棟数 (棟)	エレベーター有り (棟)	エレベーター無し (棟)
東山	6	6	0
大浜	1	1	0
栄	1	1	0
相生1号棟	1	0	1
相生2号棟	1	0	1
東宮園	8	0	8
野東1号棟	1	0	1
合計 (割合)	19 100.0%	8 42.1%	11 57.9%

⑥浴室設置の状況

岩内町の町営住宅のうち、浴室が設置されている住戸は中耐を中心に4割未満であり、約半数は浴室が無い住戸である。

⑦3ヶ所（台所、浴室、洗面所）給湯の状況

岩内町の町営住宅のうち、3ヶ所給湯が実施されている住戸は、近年建替が行われた団地のみであり、2割程度となっている。

⑧駐車場設置の状況

岩内町の町営住宅のうち、駐車場が設置されている団地は、中耐の3団地のみであり、駐車スペースも合わせて、その台数は管理戸数の3割程度となっている。

表 浴室設置・給湯設備・駐車場等の状況(平成24年12月末現在)

団地名	浴室の状況			給湯の状況		駐車場の状況			備考
	浴室有り (戸)	浴室スペースのみ有り (戸)	浴室無し (戸)	3ヶ所給湯 有り (戸)	3ヶ所給湯 無し (戸)	駐車場有り	駐車スペース有り	駐車場無し	
東山	300			300		○ (262台)			
みどりヶ丘			164		164			○	改良
大浜	32			32		○ (27台)			改良
栄	56			56		○ (46台)			
南栄			104		104			○	
高台			8		8			○	
東相生	(簡平)	32						○	
	(簡二)		176		176				改良
相生1号棟	24				24		○ (38台)		
相生2号棟	24				24				
相生	(簡平)		36		36			○	
	(簡二)		50		50				改良
西相生			32		32			○	
東宮園	(簡平)		16		16			○	
	(耐火)	184			184		○ (134台)		
宮園		84			84			○	
西宮園			62		62			○	
島野B	(簡平)	32	24		56			○	
	(簡二)		50		50				改良
島野D			12		12			○	
島野			20		20			○	
野束		92			92			○	
野束1号棟	24				24		○ (17台)		
合計 (割合)	644 39.3%	240 14.7%	754 46.0%	388 23.7%	1,250 76.3%	524台 32.0% (駐車台数/管理戸数)			

⑨建替履歴

建替履歴のある団地は、表に示すように東宮園団地、東山団地、大浜団地、栄団地となっている。

表 建替履歴のある団地(平成24年12月末現在)

団地名	建替年次	建替前戸数(戸)	建替後戸数(戸)
東宮園	昭和61年度～平成元年度	170	184
東山	平成10年度～平成16年度	432	300
大浜	平成20年度	60	32
栄	平成21年度～平成24年度	122	56
合計		784	572

⑩除却履歴

建替団地を除く除却履歴のある団地は、表に示すように西宮園団地、島野A団地、清住団地、高台団地となっている。

表 除却履歴のある団地(建替団地を除く)(平成24年12月末現在)

団地名	構造	除却年次	除却戸数(戸)
西宮園	簡平	平成18年度	44
	簡2	平成22年度	16
	簡平	平成23年度	14
	簡平	平成24年度	54
島野A	簡2	平成20年度	16
	簡2	平成21年度	34
清住	簡平	平成22年度	18
高台	簡平	平成22年度	10
合計			206

(2) 町営住宅の入居者の状況

①入居状況

団地別の入居状況は以下の表のような状況になっており、円滑な建替を進めていくため、耐用年限を経過した住宅においては政策空き家の確保を順次行っている。

表 団地別入居状況(平成24年3月末現在)

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	一般空き家戸数(戸)	政策空き家戸数(戸)	入居率	備考	
東山	300	286	14	0	95.3%		
みどりヶ丘	164	87	0	77	53.0%	改良	
大浜	32	32	0	0	100.0%	改良	
栄	(簡平)	34	5	0	29	14.7%	
	(耐火)	32	32	0	0	100.0%	
南栄	104	69	0	35	66.3%		
高台	8	3	0	5	37.5%		
東相生	(簡平)	32	26	0	6	81.3%	
	(簡二)	176	85	0	91	48.3%	改良
相生1号棟	24	24	0	0	100.0%		
相生2号棟	24	23	1	0	95.8%		
相生	(簡平)	36	5	0	31	13.9%	
	(簡二)	50	16	0	34	32.0%	改良
西相生	32	27	0	5	84.4%		
東宮園	(簡平)	16	6	0	10	37.5%	
	(耐火)	184	179	5	0	97.3%	
宮園	84	80	4	0	95.2%		
西宮園	116	17	0	99	14.7%		
島野B	(簡平)	56	27	0	29	48.2%	
	(簡二)	50	21	0	29	42.0%	改良
島野D	12	5	0	7	41.7%		
島野	20	0	0	20	0.0%		
野東	92	84	8	0	91.3%		
野東1号棟	24	23	1	0	95.8%		
合計	1,702	1,162	33	507	68.3%		

表 構造別入居状況(平成24年3月末現在)

構造	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	一般空き家戸数(戸)	政策空き家戸数(戸)	入居率	備考
簡平	636	351	12	273	55.2%	
簡二	446	212	0	234	47.5%	
耐火	620	599	21	0	96.6%	
合計	1,702	1,162	33	507	68.3%	



## ②団地別規模別の募集・申込状況

町営住宅の最近の募集・申込状況は以下のような状況であり、全体では10倍程度と高い状況である。

団地別には、近年建替えられた東山・大浜などの新しい団地のみならず、宮園団地などにおいても倍率が高くなっている。

また、規模別の倍率も総じて高くなっており、中でも1LDKタイプが最も高くなっている。

表 団地別規模別募集・申込状況

団地名	規模	募集・申込内訳																						
		平成19年				平成20年				平成21年				平成22年				平成23年				平成24年		
		5月		10月		2月		8月		2月		7月		2月		7月		2月		7月		2月		
募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)	募集戸数(戸)	申込件数(件)			
東山	1LDK													1	23									
	2DK	2	24	2	11					1	18	3	29	2	13	2	7	4	12	1	10			
	2LDK			1	19	2	26			3	27			1	21	1	9	1	18	2	14	2	14	
	3DK																	1	5			1	22	
大浜	3LDK									1	17			1	19	1	21	1	24					
	1LDK								2	21														
相生1号棟	3DK																					1	7	
相生2号棟	3LDK	1	10	1	27						1	9	1	4			1	5						
東宮園	2DK							1	14															
	2LDK	3	19												1	6			1	5				
	3DK	1	8	1	11	1	16	3	29			1	11	2	12	1	9			2	9			
宮園	3LDK																						1	10
	3DK	1	20	1	9			1	2															
野東	3DK			1	2																			
野東1号棟	2LDK	1	5																					
	3LDK													1	4								2	7
合計		9	86	7	79	3	42	5	45	6	66	6	66	8	77	6	50	8	61	7	62	7	60	

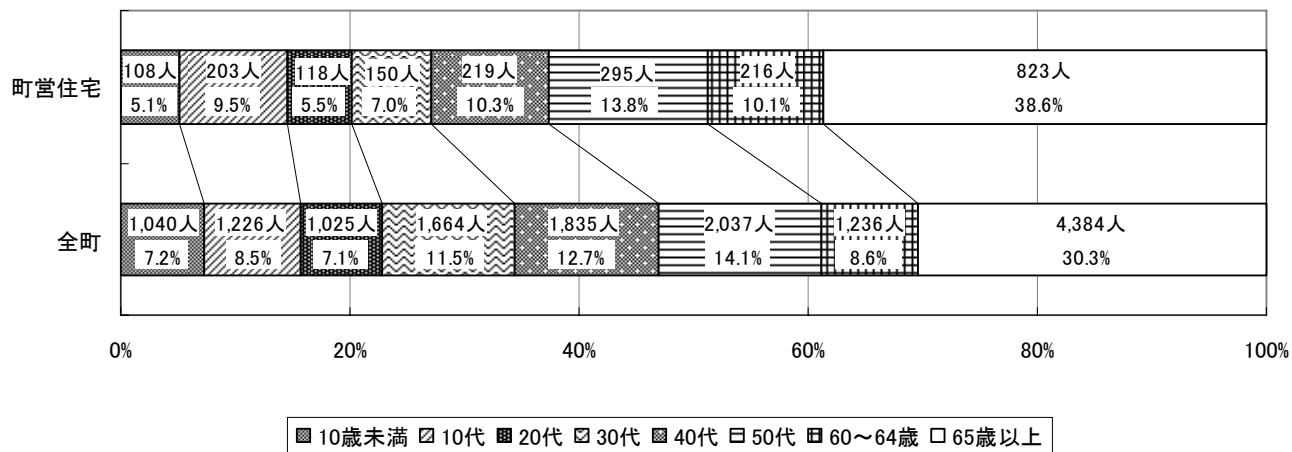
表 応募倍率状況

項目	申込件数 合計(件)	募集戸数 合計(戸)	倍率 (申込件数/募集戸数)	
全体	694	72	9.6	
団地別	東山	403	37	10.9
	大浜	21	2	10.5
	相生1号棟	7	1	7.0
	相生2号棟	55	5	11.0
	東宮園	159	19	8.4
	宮園	31	3	10.3
	野東	2	1	2.0
	野東1号棟	16	4	4.0
規模別	1LDK	44	3	14.7
	2DK	138	18	7.7
	2LDK	183	19	9.6
	3DK	165	18	9.2
	3LDK	164	14	11.7

### ③入居者の年齢構成の比較

町営住宅の入居者年齢をみると、全町と比較して60歳以上の高齢者が多いとともに、10代の入居者も若干多くなっている。

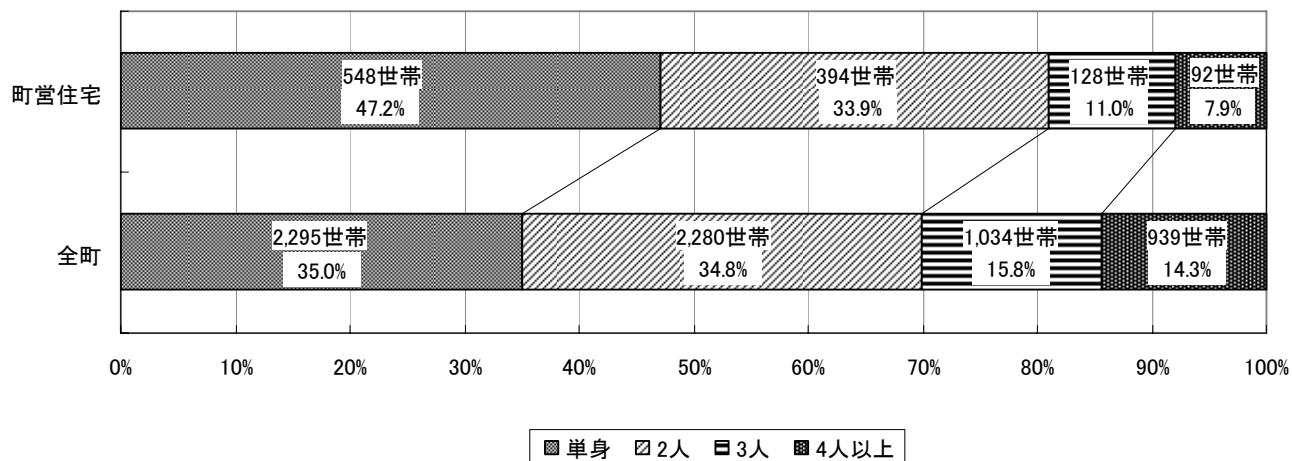
【入居者の年齢構成(平成24年3月末現在)】



### ④入居世帯の世帯人員構成の比較

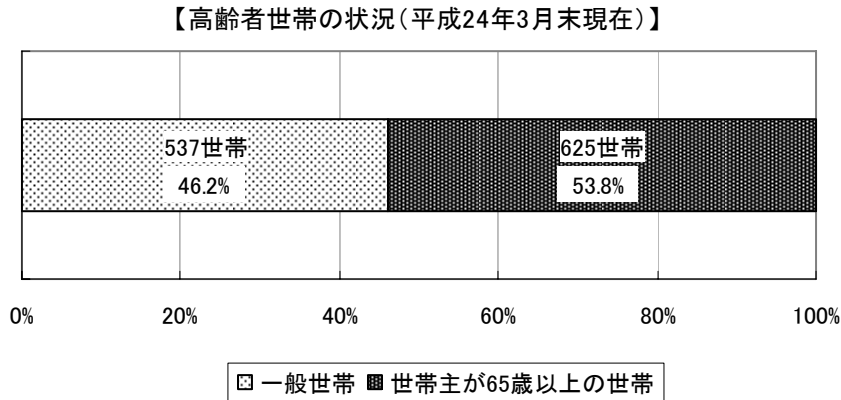
町営住宅の入居者世帯人員をみると、全町と比較して単身世帯が多く約半数と多くになっている一方で、3人以上の世帯は20%程度と少なくなっている。

【世帯人数別世帯数(平成24年3月末現在)】



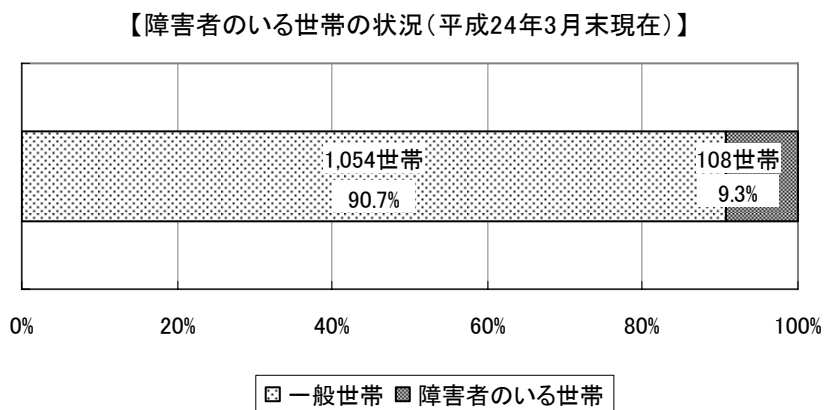
### ⑤高齢者世帯の状況

世帯主が65歳以上の高齢者世帯は625世帯と、町営住宅の入居世帯の半数以上と多くなっている。



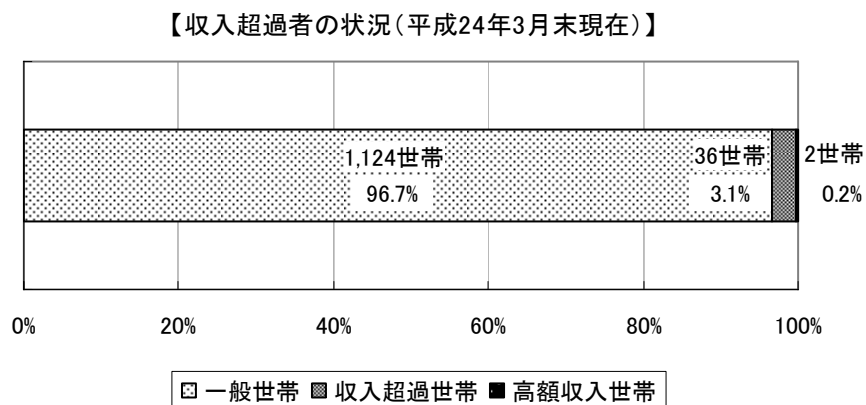
### ⑥障がい者のいる世帯の状況

町営住宅居住者のうち、障がい者のいる世帯は、約10%に及んでいる。



### ⑦収入超過世帯の状況

町営住宅居住者のうち、収入超過世帯は36世帯、高額収入世帯は2世帯となっている。



## 5. 町営住宅入居者アンケート調査

### (1) アンケート調査結果の概要

#### ①調査概要

以下の2種類のアンケート調査を実施した。

##### ○簡平・簡二団地を対象としたアンケート調査

- ・配布 : 以下の町営住宅に入居する全世帯を対象に直接配布  
みどりヶ丘団地、南栄団地、高台団地、東相生団地、相生団地、西相生団地、  
東宮園団地（簡平）、宮園団地、島野B団地、島野D団地、野束団地
- ・回収 : 直接訪問にて回収
- ・回収率 : 81% (回収数 423 票 / 配布数 521 票 = 81.2%)

##### ○耐火団地を対象としたアンケート調査

- ・配布 : 以下の町営住宅に入居する全世帯を対象に直接配布  
東山団地、大浜団地、栄団地、相生1号棟団地、相生2号棟団地、  
東宮園団地（中耐）、野束1号棟団地
- ・回収 : 各団地の管理人に提出、または直接訪問にて回収
- ・回収率 : 78% (回収数 460 票 / 配布数 587 票 = 78.4%)

#### ②結果の概要

##### ○簡平・簡二団地を対象としたアンケート調査

- ・入居者の属性等について
  - ・年齢層は60代以上が6割以上、単身世帯が4割以上と多くなっている。また、4割以上が就業していない世帯となっている。
  - ・以前も町営住宅に入居していた世帯は、約4割と多くなっている。
  - ・30年以上居住している長期居住者は、約5割と多くなっている。
- ・住まいなどの満足度等について
  - ・約5割の世帯が、現在入居している住宅に何らかの支障を感じている。
  - ・高齢者への配慮や断熱・換気、また、除雪・草刈りなどに対する不満が大きい。
- ・今後の意向等について
  - ・持ち家や民間賃貸住宅への支援よりも、老朽化した町営住宅の建替を進めるべきという意向が強い。
  - ・除却や建替の際にも、町営住宅等への住替を希望する世帯が多い。
  - ・今後の居住希望地区に関しては、栄地区・相生地区・東山地区などへの要望が高い。
  - ・建替後に必要となる施設に関して、高齢者福祉関連施設に対する要望が強い。

・自由意見

主な意見について、以下にまとめる

- ・雪捨て場が無いなど、除雪が問題である。
- ・風呂が無いため苦勞している。
- ・駐車場が不足している。
- ・湿気や寒さが問題である。
- ・建替後の家賃への配慮。

○耐火団地を対象としたアンケート調査

・入居者の属性等について

- ・60代以上が約6割、単身世帯が約4割と多くなっている。また、約4割が就業していない世帯となっている。
- ・以前も町営住宅に入居していた世帯は、6割以上と多くなっている。
- ・居住年数は、10年以上20年未満が約3割となっている。

・住まいなどの満足度等について

- ・建設年度の古い、相生1・2号棟、東宮園団地、野束1号棟に入居する世帯においては、その他の耐火団地の入居者と比較して不満を感じている割合が高い。
- ・その内容としては、浴室や部屋の換気とともに、高齢者への配慮に関する不満が大きい。

・今後の意向等について

- ・今後においても、現在の住宅において住み続けたいという意向が強い。
- ・浴室・台所・給湯設備についての改善等の要望が多い。
- ・エレベーターについては、必要とする意見は3割以上みられるが、設置した場合の家賃等の上昇を懸念する意見が多くなっている。

・自由意見

主な意見について、以下にまとめる

- ・雪山ができて危険など、除雪が問題である。
- ・駐車スペースが狭い。
- ・結露や寒さが問題である。
- ・高齢化が進み、団地内の管理に支障が出ている。
- ・段差解消などの高齢者対応が必要。

## 6. 課題の整理

### (1) 上位計画・関連計画などのまとめ

#### ①住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成18年9月に定められ平成23年3月に変更された。（計画期間：平成23年度から平成32年度までの10年間）

以下に、関連部分について抜粋する。

#### 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

##### ●住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。
- 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。
- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。
- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

## ②北海道住生活基本計画

「北海道住生活基本計画」は、住生活基本法第17条第1項に規定する都道府県計画として、平成23年3月に定められた。（計画期間：平成23年度から平成32年度までの10年間）

以下に、関連部分について抜粋する。

### 公営住宅の役割と今後の方向

#### ●北海道における公営住宅の役割

すべての人が安全に安心して暮らせる住まいづくりを進めるため、公営住宅は、今後とも住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていく必要があります。

また、公営住宅は、住宅建築技術の向上や地域の住宅関連産業を下支えする役割、建替え等に合わせた福祉施設の設置などによる地域の居住環境向上に対する役割、地区内の人口や年齢構成などコミュニティバランスを調整し、多世代が交流するコミュニティ形成を支える役割など、様々な社会的な役割を担っていることを改めて意識し、引き続き整備・活用を進めていく必要があります。

### 新たな住宅政策の推進に向けた施策の一体的な取組み

#### ●公営住宅事業の持続可能なマネジメント

新たな住宅政策の目標の実現に向けて、まちなかにおける地域福祉・交流拠点の整備や誘導、地域の住宅建築技術の先導など、施策の一体的な取組みにおいて道や市町村の公的住宅施策の果たす役割は重要です。

道、市町村ともに財政状況が逼迫していることから、限られた財源の中で、道民全体の住生活の向上に結びつけるため、様々な取組みと連携し、目標達成に向けた大きな動きを生み出していくために、「呼び水」や「後押し」となるような取組みが重要です。

一方で、公営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割、住宅建築技術の向上や地域の持続可能な住宅関連産業を下支えする役割、建替え等に合わせた福祉施設等との連携など地域の居住環境向上に対する役割、地区内の人口や年齢構成などコミュニティバランスを調整し、多世代が交流するコミュニティ形成を支える役割など重要な役割を有しています。

しかし、これらの住宅ストックは昭和40年代から50年代にかけて建設されたものが多くを占めており、老朽化しつつあることから、コスト縮減と居住水準の向上の観点から、既存ストックの長寿命化、計画的建替えを推進します。

### ③北海道高齢者居住安定確保計画

「北海道高齢者居住安定確保計画」は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に基づく計画であり、高齢者の居住の安定確保に係わる住宅施策と福祉施策が連携しながら総合的に施策を推進するための計画である。（計画期間：平成24年度から平成26年度までの3年間）

以下に、関連部分について抜粋する。

#### 高齢者の居住の安定確保に向けた取組－高齢者のニーズに応じた多様な住まいづくり

##### ●公営住宅による高齢者の住宅セーフティネットの形成

老朽化した公営住宅団地の建替え等に併せて、高齢者向け施設等の整備、高齢者の生活支援サービスの導入など、福祉施策と連携した総合的な住宅施策として取組を進めます。また、既存公営住宅の入居者の高齢化が進んでいることから、高齢の入居者の暮らしやすさ向上をあわせて図ります。

##### ○公営住宅における高齢者向け施設等の整備促進

- ・公営住宅の建替えにあたって発生した余剰地には、地域の実情を踏まえ、必要に応じ、高齢者生活支援施設などの整備を促進します。
- ・公営住宅の集会所などを活用し、高齢者等の交流拠点、見守り拠点、福祉拠点など、高齢者の生活を支援する拠点・空間づくりを促進します。
- ・公営住宅の空き住戸をグループホーム等として活用するなど、高齢者や障がい者等の福祉施設との連携を図りながら、地域の実情に応じて効果的に活用します。

##### ○福祉サービス等と連携したシルバーハウジングの展開

- ・シルバーハウジング等の整備とあわせて、社会福祉協議会やNPO などと連携を図り、高齢者等の生活を支える様々な取組が行われるよう、関連する施策や福祉部局との連携による総合的な住宅施策として取組を進めます。
- ・従来型のシルバーハウジングの取組に加えて、民間等の緊急通報システムやボランティアによる安否確認など、既存の福祉サービス等と連携し必要なサービスや安心感を提供する取組の導入に努めます。
- ・公営住宅団地内に居住する高齢者に限定せずに、地域の高齢者にも開放した支援サービスを提供する福祉拠点としての取組を進めます。

##### ○ユニバーサルデザインの普及推進

- ・公営住宅においては、ユニバーサルデザインの導入を継続的に促進します。

##### ○高齢者向けストックの形成

- ・既存公営住宅への手すりの設置、段差の解消など改善事業におけるバリアフリー化を推進します。

##### ○公営住宅へ的高齢者の入居支援

- ・住宅に困窮する高齢者が入居できるよう、入居抽選倍率の優遇措置や高齢者世帯向け住戸への優先入居などを推進します。
- ・公営住宅において、身体的に階段昇降が困難な高齢者に対し、低層階（1・2階）の住戸やエレベーターが設置された住棟への住み替えを推進します。



#### ④新しい岩内町総合計画

「新しい岩内町総合計画」は、岩内町のまちづくりにおける最も上位に位置づけられる計画であり、「基本構想」と「基本計画」で構成される。（計画期間：平成21年度から平成30年度までの10年間）

以下に、関連部分について抜粋する。

##### 基本計画－生活環境の整備

###### ●町営住宅の整備

###### ○施策の推進方針

- ・老朽化住宅については、将来の世帯数等を考慮した上で、町営住宅の将来需要に向けた、建替事業及び住替事業並びに計画的な公募を促進し、管理戸数の適正化を目指すとともに、跡地利用による人口定住化対策の推進に努めます。
- ・周辺地域を含めた中でのコミュニティ形成を促進し、入居者の高齢化等に対応できる住環境の整備を図ります。

###### ○具体的な個別施策

- ・栄団地は平成21年～24年の間において、2棟56戸の建替整備を行います。また、建替整備や町道の整備に併せて、民間による町営住宅跡地を利用した利便性の高い戸建住宅地や民間賃貸住宅に向けた整備を図ります。
- ・老朽化住宅については、平成24年までに災害復旧住宅（相生、西宮園、島野団地）の84戸、平成29年までに東相生（簡2）、相生（簡2）団地の127戸を移転し、順次除却を進め、用途廃止を行います。
- ・耐火構造の町営住宅は、長期利用を図るため修繕計画を策定し、住替事業及び計画的な公募の受け皿として活用します。
- ・地域住民や入居者同士が相互に健康づくりや生きがいを持てる生活環境の整備に努めます。

## ⑤岩内町都市計画マスタープラン

本計画は、岩内町における都市計画に関する基本的な方針を定めたものであり、新たな岩内町総合計画における都市計画に係る分野についての方向性を示すものである。(平成16年度策定)

以下に、関連部分について抜粋する。

### 全体構想－土地利用方針

#### ●土地利用方針

##### ○誰もが安心して住み続けることのできる魅力ある住宅地の形成

野東川以南及び以西の野東地区は、良好な自然環境を生かした、静かで落ち着いたある低層住宅地もしくは、中層住宅地として位置づけられることから、既存の良好な住環境の保全を図るとともに、未利用地や公営住宅跡地を活用した、海辺の特色ある住宅地の形成に努める。また、公営住宅を中心とする野東団地や、周辺の計画的に整備された住宅地については、良好な住環境の維持保全に努める。

大規模な公営住宅団地や、オープンスペースを有する宮園地区については、良好な景観や自然環境を生かした、静かで落ち着いたある低層住宅地として位置づけられることから、西宮園団地の建替整備や住環境整備を推進するとともに、都市計画道路の整備等にあわせた、計画的な特色ある新規住宅地の形成に努める。また、大規模公営住宅団地として建替整備された東宮園団地については、良好な住環境の維持保全に努める。

中心市街地に近く、大規模な公営住宅団地の立地する東山地区及び栄地区については、交通条件に恵まれた、利便性の高い中層住宅地として位置づけられることから、栄団地等の建替整備を推進するとともに、これら大規模な公営住宅の建替等にあわせた、効率的な住宅地整備を促進する。また、大規模公営住宅団地として建替整備された東山団地については良好な住環境の維持保全に努める。

中心市街地に近く、一部、水産加工場等の混在や、公営住宅団地の集積がみられる高台、清住、相生地区は、住環境に悪影響を及ぼす恐れが少ない、工場や作業所及び各種業務施設等の混在する利便性の高い住宅地として位置づけられることから、公営住宅跡地等を活用した利便性の高い住宅地の整備促進を図る。

中心市街地に近く、港湾地区の背後に位置する大浜地区については、水産加工場等の軽工業施設や、運輸・建設業等の港湾関連業務施設と、住宅が混在する職住近接型の住宅地として位置づけられることから、今後とも、港湾地区に隣接した利便性の高い混在型住宅地として住環境の保全を図る。なお、大浜団地については、公営住宅の建替整備にあわせて、公営住宅跡地を活用した利便性の高い住宅地の整備促進を図る。

## ⑥岩内町住生活基本計画

本計画は、今後の住宅施策として必要となる取組みについての基本となる計画であり、岩内町の住宅施策の推進に資することを目的として策定したものである。(計画期間：平成24年度から平成33年度)

以下に、関連部分について抜粋する。

### ■実施施策

#### ●高齢者等が住み続けられる住まい・住環境づくり

##### ○高齢者等に配慮した町営住宅等の整備

- ・耐用年限を経過した団地の建替整備や新規整備に併せたバリアフリー・ユニバーサルデザインの導入ほか、高齢者に配慮した町営住宅等の整備

#### ●子育て世帯も安心して生活できる住まい・住環境づくり

##### ○子育てを支援する住まいづくり

- ・子育て世帯に対する町営住宅等の整備の検討

#### ●既存ストックの活用ほか、ニーズを踏まえた良質な住まい・住環境づくり

##### ○町営住宅ストックの更新・活用

- ・耐用年限を経過した団地の建替や用途廃止などの継続的な推進
- ・各団地の劣化状況を踏まえた維持管理・改善の実施

#### ●まちづくりと連携した、便利で快適な住まい・住環境づくり

##### ○持ち家の取得等に向けた環境づくり

- ・町営住宅跡地等を活用した、岩内町における定住を支える良質な宅地供給の推進

### ■重点的な取組み

#### ●高齢化への対応

##### ○町営住宅等におけるバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

耐用年限を経過した町営住宅の建替整備等を計画的に進めていくにあたっては、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に立った計画・設計により、高齢者等が住みやすい空間づくりを行っていく。また、建替整備等にあたっては、住棟・住戸におけるバリアフリー・高齢者への配慮とともに、高齢者の社会参加や交流活動の拠点として活用することも想定した集会所の整備なども行っていく。

#### ●定住できる環境づくり

##### ○町営住宅跡地を活用した宅地分譲の推進

岩内町においては、良好な住環境の創出に向け耐用年限を経過した町営住宅団地の集約統合を継続的に進めており、その跡地における効果的な活用が全町的な課題となっている状況である。

これら町営住宅跡地は、そのほとんどが民有地であり、今後は岩内町における定住促進の受け皿としての良好な住宅地形成の可能性も有することから、そのあり方について、庁内関連部局との調整・連携のもと、まちづくり全体を俯瞰した総合的な検討を行っていく。

## ⑦岩内町第6期高齢者保健福祉計画・第5期介護保険事業計画

本計画は、「地域包括ケア」の取組みを進め、高齢者が要介護状態になっても、可能な限り住み慣れた岩内町で、継続して生活できるよう支援することを目的に策定したものである。(計画期間：平成24年度から平成26年度)

以下に、関連部分について抜粋する。

### 重点的な取組みを検討する事項－高齢者の居住に係る施策との連携

#### ●高齢者がいつまでも暮らせる住まい・環境づくり

高齢者が安全に安心して日常生活を送るため、いつまでも暮らせる住まい・環境づくりとして、公営住宅や民間住宅、さらには周辺環境におけるバリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの導入、コミュニティ施設の整備など、公営住宅・道路・公園・建築などハード部門との連携による高齢者に配慮した取組みを進めます。

また、ボランティア団体や民間業者等による高齢者世帯向けの除雪サービスの充実促進や、町道除排雪事業のきめ細かな実施に努めるとともに、高齢者のための緊急通報システムの普及や安否確認の電話サービス・訪問サービスの拡充、さらには、住宅改修への助成検討やサービス付き高齢者向け住宅の誘致など、ソフト施策の展開による高齢者の生活支援を図ります。

## ⑧岩内町次世代育成支援行動計画

本計画は、次世代を担う子どもたちの健やかな成長を目指し、次世代の親の育成、親子が利用しやすい生活環境の整備等の推進について策定したものである。(計画期間：平成22年度から平成26年度)

以下に、関連部分について抜粋する。

### ●行動計画—子育て支援の推進

#### ○遊び場の確保

##### ・屋内の遊び場の確保

すでにある施設などの活用や利用方法の見直しを行い、一年を通じて誰でも気軽に利用できる屋内の遊び場の確保を検討します。

##### ・各種公園の整備

町内には大小21の都市公園があり利用されています。しかし、子どもの遊び場、親子の交流の場という意味においては、安全性や公共性という面では充分とはいえません。清掃活動やマナーなども広めつつ、地域のつながりの核として、また町民の憩いの場としての本来の機能を取り戻すことができるよう、環境整備を進めます。

### ●親子が利用しやすい生活環境の整備

#### ○バリアフリーの推進

各種公共施設や民間施設、道路やトイレなど、ユニバーサルデザインの視点から生活環境の整備が図られるよう、関係方面に働きかけをしていきます。

## ⑨岩内町障害者計画・岩内町障害福祉計画

本計画は、障害者福祉法及び障害者自立支援法を踏まえ、岩内町に住むだれもが、人として尊重され、自らの生き方を選び、地域の一員として自立した生活ができることを目指すものである。(計画期間：平成24年度から平成26年度)

以下に、関連部分について抜粋する。

### 施策の展開—共に支えあうまちづくり

#### ●住環境の整備

だれもが利用する公共の場や施設などは、物理的バリアフリー化が必要です。町においても、道路の点字表示や段差等の解消がされていますが十分とはいえません。また、公営住宅においては、手すりやエレベーターの設置、車イスでも通行ができる通路など、バリアフリー化が徐々に進んでいますが、新築住宅に限られています。

このようななか、オストメイトの方が、安心して外出できる環境を整備するため既存の公共施設に設置されている、身体障がい者用トイレにオストメイト対応トイレ設備を一部ではありますが、整備することができました。

今後は、「ユニバーサルデザイン大綱」に基づいた“どんな人にもやさしい”まちづくりを進めていかなければなりません。

## ⑩岩内町過疎地域自立促進市町村計画

本計画は、過疎地域自立促進特別措置法に基づき過疎地域に指定された市町村が、地域の自立促進を図ることを目的に策定するものである。（計画期間：平成22年度から平成27年度）

以下に、関連部分について抜粋する。

### ●生活環境の整備

#### ○現状と問題点

（公営住宅）

平成22年3月末現在の町営住宅管理戸数は19団地、1,784戸で、内訳は公営住宅1,312戸、改良住宅472戸となっており、公営借家率（平成17年国勢調査・道営住宅116戸を含む）は、全道平均の約3倍にあたる20.6%と、高い水準を示しています。

また、町営住宅の約7割が耐用年数の2分の1を経過しているため、老朽化に加え、建設年の古い住宅については、設備・居住面積等の点で、住環境の悪化が認められています。

この背景として、昭和29年の大火後に建設された災害復旧住宅が依然として存続していることなどがあげられます。

一方、近年の高齢化社会の進行に伴い、バリアフリー化等への対応が急務となっていますが、建設年の古い住宅については、十分な対応ができていない構造となっているため、居住者ニーズに合わせた住戸改善などの整備が必要となっています。

従って、町営住宅の再生については、町営住宅ストック総合活用計画に基づき、建替事業及び住替事業を実施し、老朽化した町営住宅の解消と管理戸数の適正化を目指す必要があります。

#### ○その対策

（公営住宅）

- ・栄団地は平成21年～24年の間において、2棟56戸の建替整備を行います。また、建替整備や町道の整備に併せて、民間による町営住宅跡地を利用した利便性の高い戸建住宅地や民間賃貸住宅に向けた整備を図ります。
- ・老朽化住宅については、平成24年までに災害復旧住宅（相生、西宮園、島野団地）の45戸、平成29年までに東相生（簡2）、相生（簡2）団地の113戸を移転し、順次除却を進め、用途廃止を行います。
- ・耐火構造の町営住宅は、長期利用を図るため修繕計画を策定し、住替事業及び計画的な公募の受け皿として活用します
- ・地域住民や入居者同士が、相互に健康づくりや生きがいを持てる生活環境の整備に努めます。

## (2) 町営住宅の課題

上位・関連計画や各種データから読み取れる町営住宅を取り巻く現況とともに、入居者アンケート調査の結果などを踏まえ、課題を次のように整理する。

### ①老朽化した町営住宅の早期解消

#### ○現況のデータなどからの課題

- ・町営住宅の管理戸数が平成 24 年 12 月末時点で 1,638 戸であり、このうち、耐用年限を経過している住戸が約半数に及んでいる。さらに今後 5 年間で簡平・簡二の町営住宅の全ての住戸が耐用年限を経過するなど老朽化が著しい状況である。
- ・住戸専有面積が 40 m<sup>2</sup>未満の住戸が全体の約 4 割を占めている。(単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準\* : 42 m<sup>2</sup>)
- ・浴室の無い住戸が半数以上を占めている。
- ・老朽化した団地(簡平・簡二)は、現在、政策空き家となっているため入居率が 47%と大部分が空き家となっており団地周辺の住環境に悪影響を与え、入居者に対する居住性や防災・防犯等の安全性も低い。

\*都市居住型誘導居住面積水準：都市の中心及び都市部周辺における共同住宅居住を想定した水準

#### ○アンケート調査からの課題\*

- ・簡平・簡二団地の入居者の約半数が、現在入居している住宅について支障を感じている。
- ・簡平・簡二団地の入居者は、持ち家支援や民間賃貸住宅支援よりも建替を始めとする町営住宅施策を進めるべきという意向が強い。
- ・簡平・簡二団地の入居者のうち、約半数は住替先として町営住宅を希望している。

※「岩内町の町営住宅に関するアンケート調査」(平成 24 年 7 月～9 月に実施)

#### ○対応すべき方向

耐用年限を経過し、狭小で設備水準の低い老朽化した町営住宅については、早急に現在の入居者の住替を図り、すみやかに用途廃止を行うことにより、住環境の改善を進めていく。

## ②町営住宅における適切な修繕・改善等の実施

### ○現況のデータなどからの課題

- ・耐火の町営住宅が平成 24 年 12 月末時点で 644 戸管理されており、これらの団地は、耐用年限を超えるまでに 30 年以上ある。
- ・町営住宅の中で、3 階建以上の住棟（19 棟）のうち、エレベーターが設置されていない住棟は約 60%（11 棟）となる。
- ・3 か所給湯（台所、浴室、洗面所）設備の設置済住戸は全体の 24%に留まっている。（東山・大浜・栄団地のみ設置）

### ○アンケート調査からの課題※

- ・耐火団地の入居者のうち、70 歳以上が約 4 割と高齢化が進んでいる。
- ・耐火団地のうち、建設年度の古い相生 1・2 号棟及び東宮園団地、野東 1 号棟の入居者については、現在入居している住宅について不満を感じている割合が他の耐火団地と比べて高く、特に浴室、部屋の換気・結露、高齢者への配慮に対する不満が大きい。
- ・耐火団地の入居者の改善等要望で多いのは、浴室・台所・給湯設備等となっている。
- ・エレベーターの必要性について、必要とする意見は 3 割程度みられ、また家賃等の上昇を懸念する意見が多く挙げられている。
- ・簡平・簡二団地の入居者は、現在の団地を取り壊す場合においても、他の町営住宅等に居住したい意向が高い。
- ・耐火団地の入居者のうち、約半数は現在の住戸に住み続ける意向が強い。

### ○対応すべき方向

耐火団地については、耐用年限を迎えるまでの期間について活用を図っていくことから、経常的な修繕や計画的な修繕、長寿命化や居住水準の向上を図るための改善事業など、団地の状況に応じた適切な修繕・改善等を計画的に行い、建物寿命を確保していくことでライフサイクルコストの縮減を図るとともに、財源負担の平準化を図っていく必要がある。

また、入居者の退去後に実施している入退去修繕に係る経費については、現在の修繕内容について検討しコスト縮減を図る。

さらに、これらの団地については、老朽化した町営住宅の入居者の住替用の受け皿としての役割も果たしていくことが必要となる。



### ③適正な管理戸数の設定と整備水準の確保

#### ○現況のデータなどからの課題

- ・総人口、総世帯数ともに減少傾向となっている。
- ・岩内大火後に災害復旧住宅をはじめとして大量の公営住宅を建設した経緯などから、公営借家等に居住する世帯割合が平成 22 年の国勢調査で約 20%と、全道や後志管内と比較して高くなっている。
- ・町営住宅における入居世帯について、年齢構成をみると世帯主が 60 歳以上の高齢者世帯が 54%、世帯人員構成をみると単身・2 人世帯があわせて 81%とそれぞれ高い割合となっている。
- ・公営住宅については、すべての人が安全に安心して暮らせる住まいづくりを進めるため、住宅セーフティネットの中核としての役割や地区内の人口・年齢構成などのコミュニティバランスを調整し、多世代が交流するコミュニティ形成を支える役割を担っている。

#### ○アンケート調査からの課題※

- ・簡平・簡二団地の入居者は、30 年以上にわたり居住している長期居住者が約半数と多い。
- ・就業者がいない世帯が、全体の約 4 割を占めている。
- ・団地内の除雪・草刈りに対する不満が大きい。
- ・入居者の中では、持ち家支援や民間賃貸住宅支援よりも町営住宅施策に力を入れるべきという意向が強い。
- ・建替団地の共同施設として、高齢者福祉関連施設に対する要望が強く、集会所・公園や広場に対する要望が次いでいる。

#### ○対応すべき方向

岩内町の人口は、今後も、減少が予想されることから、住宅セーフティネットとしての町営住宅の役割を踏まえながら、必要戸数と整備目標を明確にし、将来的に必要な戸数の確保を図るための住替や建替の検討を行う。

高齢者や子供でも安心して長く暮らせる居住水準の確保が必要であり、そのためにバリアフリーやユニバーサルデザインを導入し、高齢者世帯や障がい者への配慮、子育て世帯への支援の視点に立った整備を検討していく。

また、高齢者世帯や子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティの形成や入居世帯と住戸のミスマッチの解消ができるよう、特定目的の取扱いを見据えた公募方法の検討や、住戸タイプの型別供給戸数のバランスに配慮した建替整備の検討を行う。

#### ④まちづくりの視点からの町営住宅整備と、財政状況を踏まえた効果的な施策展開

##### ○現況のデータなどからの課題

- ・町営住宅跡地の効果的な活用のあり方について、まちづくり全体を考慮した総合的な検討が必要である。
- ・道路、公園などの整備との連携による高齢者に配慮した取り組みが必要である。
- ・計画期間内において役場庁舎の建設や、衛生施設（ごみ最終処分場新設など）の整備、公共施設（文化センター改修など）の整備等の大型事業が控えており、資金管理を中長期的に見通す中で、計画的な財政運営を行う必要がある。

##### ○アンケート調査からの課題\*

- ・簡平・簡二団地の入居者の居住希望地区としては、栄地区、相生地区、東山地区に対する要望が高い。

##### ○対応すべき方向

町営住宅の用途廃止を進めていくにあたっては、地区構造の変化等への影響にも留意しながら、町営住宅跡地については効果的な活用方法について検討を行いながら適切な事業展開を図っていくことが必要となる。

維持管理を行っていく団地についても、地区構造の核となっている団地もあることから、適切な修繕・改善を行っていくことで、良好な住環境の維持保全に努める必要がある。

また、町営住宅の修繕や改善、建替等に係る施策の展開にあたっては、関連経費の全体像を把握する中で、事業量が平準化するようバランス感を持って実施内容や時期等を適切に判断し効率的かつ効果的な施策展開を図っていくことが必要になる。

## 7. 町営住宅のストック活用の方針

### (1) 町営住宅の役割

町営住宅は、「公営住宅法」等において定められているように、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の確保に困窮している低額所得者や被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭のために、低廉な家賃で賃貸することによって生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与するために整備されており、民間賃貸住宅では対応が難しい世帯へ住宅を供給するという、町内賃貸住宅市場を補完する住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしている。

また、近年は、住宅建築技術の向上や地域の住宅関連事業を下支えする役割、建替等に併せた福祉施設の設置などによる地域の居住環境向上に対する役割、地区内の人口や年齢構成などコミュニティバランスを調整し、多世代が交流するコミュニティ形成を支える役割など、様々な社会的な役割も求められてきている。

### (2) ストック活用の方針

#### ①老朽化した住宅の早期解消に努める

計画期間内に、簡平・簡二構造の住棟は、すべてが耐用年限を迎えることから、今後10年間の早期解消のため、住替を着実に実行することで、入居者の居住水準の向上と団地周辺の住環境の向上および防犯・防災上の安全性の確保、高齢者への対応を図っていく。

また、必要に応じて団地の集約化による建替も検討する。

#### ②計画的な修繕、改善による良質なストック形成

既存ストックの活用にあたっては、中・長期的な維持管理の視点から活用手法を適切に定め、入居者の意識に配慮しながら、長寿命化や居住性向上を目的とした修繕・改善を実施し、長期間活用できる住宅の供給を目指すことで管理コストの縮減を図る。

#### ③セーフティネットとしての町営住宅の供給

今後の町営住宅の供給にあたっては、低額所得者に加えて、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など多様化する入居希望者に対し住宅のセーフティネットとしての町営住宅の適切な供給が求められており、膨大な老朽ストックを的確に更新することが重要であることから、修繕・改善及び建替等の整備を効果的・効率的に実施する必要がある。

また、高齢者福祉や子育て支援などの施策と連携した総合的な住宅政策として進める必要がある。

#### ④財源負担の軽減化と平準化

建替及び改善、除却に係る事業をはじめとする町営住宅関連事業は、地域住宅交付金の交付対象となり、一部起債の対象となる事業もある等、一般財源の負担を抑えることが可能なことから、本計画に位置付けする事業は、北海道の地域住宅計画に登載し、長期的に安定的な財源を確保し、確実な事業展開を図ることで町財政に対する負担の軽減化をめざす。

また、各団地における事業の実施時期については、それぞれの団地の安全性や緊急性などについて十分に検討し優先度を判断していく中で計画的に行うことにより、工事等に要する財政的な負担の年度間の平準化を図ることとする。

### **(3) 長寿命化に関する基本方針**

#### **①町営住宅の現状把握と予防保全的な管理**

町営住宅について、整備・修繕等の維持管理情報を住棟単位で適切に整理・管理する。  
定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理に努める。

#### **②長寿命化の視点における維持管理等**

維持管理を行う町営住宅については、長期修繕計画の視点から修繕や改善等を実施し、住棟の長寿命化と維持管理コストの低減に努める。

## 8. 町営住宅における活用手法の選定

### (1) 対象

平成 25 年 3 月末現在で、岩内町が管理している町営住宅を対象とする。

表 対象団地一覧(平成25年3月末現在)

団地名	管理戸数(戸)		構造(戸)			合計(戸)
	公営	改良	簡平	簡2	耐火	
東山	300				300	300
みどりヶ丘		164		164		164
大浜		32			32	32
栄	56		0		56	56
南栄	104		98	6		104
高台	8		8			8
東相生	(簡平)	32	32			32
	(簡二)		176	176		176
相生1号棟	24				24	24
相生2号棟	24				24	24
相生		50		50		50
西相生	32		32			32
東宮園	(簡平)	16	16			16
	(耐火)	184			184	184
宮園	84		84			84
島野B	(簡平)	56	56			56
	(簡二)		50	50		50
島野D	12		12			12
野束	92		92			92
野束1号棟	24				24	24
合計	1,048	472	430	446	644	1,520

※相生(簡平)、西宮園、島野の各団地については、平成 24 年度で用途廃止となるため選定対象から除外する。

### (2) 各団地の住棟別の活用法針

町営住宅の活用手法の選定にあたっては、①必要性、②経済性、③効果性、④容易性の大きく 4 つの視点から判断することが必要である。

岩内町の町営住宅については、管理戸数の約 6 割が今後 5 年間以内に耐用年限を経過するなど老朽化住棟が多いことなども踏まえ、判定にあたっては、「用途廃止を行う住棟」「維持管理を行う住棟」「改善を行う住棟」を抽出する視点より、構想期間における各団地の住棟の活用法を検討する。

なお、岩内町においては用途廃止を行う町営住宅の戸数が多く、用途廃止が全町のまちづくりにも大きな影響を及ぼすことも想定されるため、建替を行う団地の位置づけについては、候補エリアにおける地区づくりのあり方等の検討を踏まえて行うこととする。

## ○ストック活用のための手法

ストック活用のためには、以下のような手法があげられる。

表 ストック活用手法の一覧

手法	内容
建替	町営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替を含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火構造平家建：30年 簡易耐火構造2階建：45年 耐火構造：70年
維持管理	全面的改善 町営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型（4階以上でエレベーターの設置を含む） b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】 改善後30年以上
	個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・町営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・町営住宅の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・町営住宅の共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・町営住宅の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】 改善後10年以上
	修繕 町営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に町営住宅としての用途を廃止すること。 ①町営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる町営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※居住性向上型：町営住宅における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障害者等の町営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：町営住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：町営住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

## ○活用手法の選定の流れ

住棟単位の社会的特性による「1次判定」、住棟単位の物理的特性による「2次判定」、団地単位での総合的検討による「3次判定」の流れに従い、各住棟についてストック活用手法の選定を行う。

### 【1次判定】（住棟単位の社会的特性による判定）

・住棟単位で、以下の視点から、「建替」「用途廃止」「維持管理」「継続判定」を選定する。

- 住棟の経過年数
- 団地に対する需要の状況
- 改善等に関する履歴の状況

### 【2次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

・1次判定の結果「維持管理」「継続判定」とされた住棟を対象に、以下の視点から、「建替」「用途廃止」「維持管理」を選定する。

- 躯体の安全性
- 避難の安全性
- 居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型改善の必要性
- 長寿命化型改善の必要性

### 【3次判定】（総合的検討）

・1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、次の項目について総合的な検討を行い、活用手法をまとめる。

- 住替用住戸の確保
- 財政状況を踏まえた優先化・重点化の判定

### 【活用手法の選定】

・1次判定、2次判定及び3次判定の結果を踏まえ、各住棟の活用手法を決定する。

### ① 1次判定（団地及び住棟単位での社会的特性による判定）

1次判定では、①住棟の経過年数、②団地に対する需要の状況、③住棟の改善等履歴の状況により、住棟の維持管理、用途廃止、継続判定のいずれかを選定する。

#### 【住棟の経過年数】

計画期間内における耐用年限の経過状況より判定する。

（×：耐用年限経過    △：耐用年限の1/2経過    ○：それ以外）

#### 【団地に対する需要の状況】

老朽化により入居停止を行っている団地（政策空き家としている団地）、及び、公募を行っている団地の区分を行う。

（×：政策空き家としている団地    ○：公募を行っている団地）

#### 【改善等に関する履歴の状況】

近年5ヵ年程度で改善事業や屋根・外壁の計画修繕などを行っている団地についてまとめる。

※実施中・近年実施予定含む。栄団地・大浜団地は近年建設された団地のため対象外とする。

（×：改善・修繕履歴なし    ○：改善・修繕履歴あり）

以上より、全ての項目において「×印」である以下の団地の住棟については、用途廃止と判定する。

#### 【用途廃止と判定される団地の住棟】

「みどりヶ丘」	「南栄」	「高台」	「東相生」	「相生」
「西相生」	「東宮園（簡平）」	「島野 B」	「島野 D」	



表 1 次判定結果

団地名	合計棟数(棟)	合計管理戸数(戸)	区分	構造	階数	建設年度	棟数(棟)	管理戸数(戸)	1次判定				
									経過年数	需要	改善等履歴	1次判定結果	摘要
東山	14	300	公営	耐火	4	H10	1	32	○	○	×	維持管理	
			公営	耐火	2	H10	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	4	H11	1	32	○	○	×		
			公営	耐火	2	H11	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	2	H12	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	5	H12	1	50	○	○	×		
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	×		
			公営	耐火	4	H14	1	32	○	○	×		
			公営	耐火	5	H15	1	58	○	○	×		
			公営	耐火	4	H16	1	32	○	○	×		
			公営	耐火	2	H16	1	8	○	○	×		
公営	耐火	2	H16	1	8	○	○	×					
大浜	1	32	改良	耐火	4	H20	1	32	○	○	-	維持管理	近年建設された耐火団地
栄	1	56	公営	耐火	4	H22.24	1	56	○	○	-	維持管理	近年建設された耐火団地
相生1号棟	1	24	公営	耐火	4	S55	1	24	△	○	○	維持管理	
相生2号棟	1	24	公営	耐火	4	S56	1	24	△	○	○	維持管理	
東宮園	8	184	公営	耐火	4	S61	1	16	○	○	○	維持管理	
			公営	耐火	4	S61	1	32	○	○	○		
			公営	耐火	3	S62	1	12	○	○	○		
			公営	耐火	4	S62	1	32	○	○	○		
			公営	耐火	4	S63	1	24	○	○	○		
			公営	耐火	4	S63	1	32	○	○	○		
			公営	耐火	4	H1	1	24	○	○	○		
公営	耐火	3	H1	1	12	○	○	○					
野東1号棟	1	24	公営	耐火	4	S59	1	24	△	○	○	維持管理	
宮園	20	84	公営	簡平	1	S49	7	28	×	○	○	継続判定	耐用年限は経過しているが、屋根・外壁の修繕を実施しており、当面は活用可能な状態
			公営	簡平	1	S50	7	28	×	○	○		
			公営	簡平	1	S51	6	28	×	○	○		
野東	23	92	公営	簡平	1	S52	7	28	×	○	○	継続判定	耐用年限は経過しているが、屋根・外壁の修繕を実施しており、当面は活用可能な状態
			公営	簡平	1	S53	5	20	×	○	○		
			公営	簡平	1	S54	9	36	×	○	○		
			公営	簡平	1	S55	2	8	×	○	○		
みどりヶ丘	35	164	改良	簡二	2	S41	10	50	×	×	×	用途廃止	平成25年度に、全ての住棟が耐用年限を経過
			改良	簡二	2	S42	22	100	×	×	×		
			改良	簡二	2	S43	3	14	×	×	×		
南栄	27	104	公営	簡二	2	S37	1	6	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
			公営	簡平	1	S37	3	12	×	×	×		
			公営	簡平	1	S38	4	14	×	×	×		
			公営	簡平	1	S39	4	16	×	×	×		
			公営	簡平	1	S40	5	18	×	×	×		
			公営	簡平	1	S41	3	10	×	×	×		
			公営	簡平	1	S43	7	28	×	×	×		
高台	2	8	公営	簡平	1	S46	2	8	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
東相生	41	208	改良	簡二	2	S43	16	86	×	×	×	用途廃止	平成26年度に、全ての住棟が耐用年限を経過
			改良	簡二	2	S44	17	90	×	×	×		
			公営	簡平	1	S48	8	32	×	×	×		
相生	11	50	改良	簡二	2	S39	11	50	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
西相生	6	32	公営	簡平	1	S46	6	32	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
東宮園	4	16	公営	簡平	1	S44	4	16	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
島野B	22	106	改良	簡二	2	S40	9	50	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み
			公営	簡平	1	S45	6	24	×	×	×		
			公営	簡平	1	S47	7	32	×	×	×		
島野D	3	12	公営	簡平	1	S45	3	12	×	×	×	用途廃止	全ての住棟が耐用年限を経過済み

## ② 2次判定（住棟単位での物理的特性による判定）

2次判定では、1次判定の結果、「維持管理」、「継続判定」とされた住棟を対象に、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型改善の必要性」、「長寿命化型改善の必要性」の順に評価を行い、住棟別の活用手法の候補を選定する。

### 【躯体の安全性】

躯体の耐震性の判定は次のように判定する。

昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、「耐震性を有する」と判定。

なお、新耐震基準に基づかない住棟においても、耐震性が確認されたものについては、耐震性を有するものとする。

（×：耐震性なし　○：耐震性あり）

### 【避難の安全性】

住宅の現況から「2方向避難の確保」の状況により判定する。

一つの階の居住室の面積が100㎡を超える住棟の場合、階段、バルコニーなどにより、2方向に避難できるか否かを判定（2階建て以上が該当）。

（×：2方向避難が確保されていない　○：2方向避難が確保されている）

### 【居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型改善の必要性】

浴室、3か所給湯等の設備状況、高齢化対応仕様の整備状況等から、個別改善の必要性について判定。

なお、判定にあたっては、耐用年限までの期間が改善事業の標準管理期間を上回っているかどうかについても考慮する。

（×：居住性向上型等の改善が必要　○：居住性向上型等の改善が不要）

### 【長寿命化型改善の必要性】

各団地における屋根・屋上防水、外壁および給排水管等の状況と改善周期等から、長寿命化型改善の必要性について判定。

なお、判定にあたっては、耐用年限までの期間が改善事業の標準管理期間を上回っているかどうかについても考慮する。

（×：長寿命化型改善が必要　○：長寿命化型改善が不要）

表 2次判定結果

団地名	合計棟数(棟)	合計管理戸数(戸)	区分	構造	階数	建設年度	棟数(棟)	管理戸数(戸)	2次判定					
									躯体の安全性	避難の安全性	居住性向上型等改善	長寿命化型改善	2次判定結果	摘要
東山	14	300	公営	耐火	4	H10	1	32	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	2	H10	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	4	H11	1	32	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	2	H11	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	2	H12	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	5	H12	1	50	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	2	H13	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
			公営	耐火	4	H14	1	32	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	5	H15	1	58	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	4	H16	1	32	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
			公営	耐火	2	H16	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)	
公営	耐火	2	H16	1	8	○	○	○	×	個別改善(長)				
大浜	1	32	改良	耐火	4	H20	1	32	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
栄	1	56	公営	耐火	4	H22.24	1	56	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(安)	
相生1号棟	1	24	公営	耐火	4	S55	1	24	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(居)	
相生2号棟	1	24	公営	耐火	4	S56	1	24	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(居) 個別改善(福)	
東宮園	8	184	公営	耐火	4	S61	1	16	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(居) 個別改善(福)	
			公営	耐火	4	S61	1	32	○	○	×	×		
			公営	耐火	3	S62	1	12	○	○	×	×		
			公営	耐火	4	S62	1	32	○	○	×	×		
			公営	耐火	4	S63	1	24	○	○	×	×		
			公営	耐火	4	S63	1	32	○	○	×	×		
			公営	耐火	4	H1	1	24	○	○	×	×		
			公営	耐火	3	H1	1	12	○	○	×	×		
野東1号棟	1	24	公営	耐火	4	S59	1	24	○	○	×	×	個別改善(長) 個別改善(居) 個別改善(福)	
宮園	20	84	公営	簡平	1	S49	7	28	○	-	○	○	修繕	※
			公営	簡平	1	S50	7	28	○	-	○	○	修繕	
			公営	簡平	1	S51	6	28	○	-	○	○	修繕	
野東	23	92	公営	簡平	1	S52	7	28	○	-	○	○	修繕	
			公営	簡平	1	S53	5	20	○	-	○	○	修繕	
			公営	簡平	1	S54	9	36	○	-	○	○	修繕	
			公営	簡平	1	S55	2	8	○	-	○	○	修繕	
みどりヶ丘	35	164	改良	簡二	2	S41	10	50	-	-	-	-	用途廃止	
			改良	簡二	2	S42	22	100	-	-	-	-		
			改良	簡二	2	S43	3	14	-	-	-	-		
南栄	27	104	公営	簡二	2	S37	1	6	-	-	-	-	用途廃止	
			公営	簡平	1	S37	3	12	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S38	4	14	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S39	4	16	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S40	5	18	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S41	3	10	-	-	-	-		
高台	2	8	公営	簡平	1	S46	2	8	-	-	-	-	用途廃止	
東相生	41	208	改良	簡二	2	S43	16	86	-	-	-	-	用途廃止	
			改良	簡二	2	S44	17	90	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S48	8	32	-	-	-	-		
相生	11	50	改良	簡二	2	S39	11	50	-	-	-	-	用途廃止	
西相生	6	32	公営	簡平	1	S46	6	32	-	-	-	-	用途廃止	
東宮園	4	16	公営	簡平	1	S44	4	16	-	-	-	-	用途廃止	
島野B	22	106	改良	簡二	2	S40	9	50	-	-	-	-	用途廃止	
			公営	簡平	1	S45	6	24	-	-	-	-		
			公営	簡平	1	S47	7	32	-	-	-	-		
島野D	3	12	公営	簡平	1	S45	3	12	-	-	-	-	用途廃止	

※耐用年限を経過しているため、改善事業の対象外とする

- 個別改善(長): 個別改善(長寿命化型改善)
- 個別改善(居): 個別改善(居住性向上型改善)
- 個別改善(福): 個別改善(福祉対応型改善)
- 個別改善(安): 個別改善(安全性確保型改善)

### ③ 3次判定（団地単位での総合的検討）

3次判定では、1次判定及び2次判定による判定過程と結果を踏まえ総合的に検討を行い、住棟別の活用手法（候補）の最終判定を行う。

岩内町においては、1次判定において「用途廃止」と判定された老朽化の著しい町営住宅の解消が、最も優先的に取り組むべき喫緊の課題と考えられることから、次のような視点で判断を行う。

#### 【住替用住戸の確保】

宮園・野東団地においては、耐用年限を経過している状況にあるが、「用途廃止予定団地」からの入居者住替用の受け皿としての役割を踏まえ、次期の大規模な計画修繕までの期間を目処として当面は維持管理を行っていく。

#### 【財政状況を踏まえた優先化・重点化】

町営住宅には改善の必要な住棟が多くあるが、財政状況等を勘案すると、実施可能な事業量は限られていることから、各事業については、緊急性・必要性等を勘案し、整備時期の調整について継続的に検討を行っていく。

なお、建替が必要となる団地については、維持管理団地への住替を進めていくことにより事業費のコスト縮減を図ることとする。

表 3次判定結果

団地名	合計棟数(棟)	合計管理戸数(戸)	区分	構造	階数	建設年度	棟数(棟)	管理戸数(戸)	3次判定結果				
									3次判定	摘要			
東山	14	300	公営	耐火	4	H10	1	32	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	2	H10	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	4	H11	1	32	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	2	H11	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	2	H12	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	5	H12	1	50	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	2	H13	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	2	H13	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	2	H13	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	4	H14	1	32	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	5	H15	1	58	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	4	H16	1	32	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
			公営	耐火	2	H16	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
			公営	耐火	2	H16	1	8	個別改善(長寿命化型改善)				
大浜	1	32	改良	耐火	4	H20	1	32	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
栄	1	56	公営	耐火	4	H22.24	1	56	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(安全性確保型改善)				
相生1号棟	1	24	公営	耐火	4	S55	1	24	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(居住性向上型改善)				
相生2号棟	1	24	公営	耐火	4	S56	1	24	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(居住性向上型改善) 個別改善(福祉対応型改善)				
東宮園	8	184	公営	耐火	4	S61	1	16	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(居住性向上型改善) 個別改善(福祉対応型改善)				
			公営	耐火	4	S61	1	32					
			公営	耐火	3	S62	1	12					
			公営	耐火	4	S62	1	32					
			公営	耐火	4	S63	1	24					
			公営	耐火	4	S63	1	32					
			公営	耐火	4	H1	1	24					
			公営	耐火	3	H1	1	12					
野東1号棟	1	24	公営	耐火	4	S59	1	24	個別改善(長寿命化型改善) 個別改善(居住性向上型改善) 個別改善(福祉対応型改善)				
宮園	20	84	公営	簡平	1	S49	7	28	修繕	住替用受け皿として、 当面は維持管理が必要			
			公営	簡平	1	S50	7	28	修繕				
			公営	簡平	1	S51	6	28	修繕				
野東	23	92	公営	簡平	1	S52	7	28	修繕	住替用受け皿として、 当面は維持管理が必要			
			公営	簡平	1	S53	5	20	修繕				
			公営	簡平	1	S54	9	36	修繕				
			公営	簡平	1	S55	2	8	修繕				
			改良	簡二	2	S41	10	50	用途廃止				
みどりヶ丘	35	164	改良	簡二	2	S42	22	100	用途廃止				
			改良	簡二	2	S43	3	14	用途廃止				
			公営	簡二	2	S37	1	6	用途廃止				
			公営	簡平	1	S37	3	12	用途廃止				
南栄	27	104	公営	簡平	1	S38	4	14	用途廃止				
			公営	簡平	1	S39	4	16	用途廃止				
			公営	簡平	1	S40	5	18	用途廃止				
			公営	簡平	1	S41	3	10	用途廃止				
			公営	簡平	1	S43	7	28	用途廃止				
			高台	2	8	公営	簡平	1	S46	2	8	用途廃止	
			東相生	41	208	改良	簡二	2	S43	16	86	用途廃止	
改良	簡二	2				S44	17	90	用途廃止				
公営	簡平	1				S48	8	32	用途廃止				
相生	11	50	改良	簡二	2	S39	11	50	用途廃止				
西相生	6	32	公営	簡平	1	S46	6	32	用途廃止				
東宮園	4	16	公営	簡平	1	S44	4	16	用途廃止				
島野B	22	106	改良	簡二	2	S40	9	50	用途廃止				
			公営	簡平	1	S45	6	24	用途廃止				
			公営	簡平	1	S47	7	32	用途廃止				
島野D	3	12	公営	簡平	1	S45	3	12	用途廃止				



これら「用途廃止予定団地」から、「維持管理予定団地」への早急かつ円滑な入居者の住替を行う

## 9. 用途廃止予定団地における住替及び建替事業の実施方針

### (1) 事業の基本方針

用途廃止予定団地については、全てが計画期間内に耐用年限を超え、老朽化が著しいため、入居者の安全性や修繕経費の増加が懸念され、最低居住水準以下の住戸や浴室の無い住戸もあるなど入居者の居住環境や地域の住環境の改善も必要とされている。

また、維持管理予定団地についても計画修繕や改善事業が今後予定されていることから、これらの問題に対する対応が先延ばしになればなるほど、町営住宅関連事業費が町財政に大きな負担となり、町の政策運営に大きな影響を及ぼすことも懸念されるため、用途廃止予定団地の解消が喫緊の課題となっている。

あわせて、将来にむけて持ち家支援やリフォーム支援など平成 23 年度に策定した「岩内町住生活基本計画」において位置づけた町営住宅以外の住宅政策を早期に展開していくことも必要とされている。

これらの課題を解決していくために、今後 10 年間（本計画期間内）で用途廃止予定団地の入居者について早急に維持管理予定団地へ住替を図り、すみやかに用途廃止予定団地の解消を進めていくことが必要である。

このため、10 年間の計画期間内において、維持管理予定団地で発生する空き家については、用途廃止予定団地からの住替用とすることを前提とし、公募用住戸については大幅に抑制していく。

## (2) 用途廃止予定団地からの住替の考え方

前述の基本的な方針にもとづき、用途廃止予定団地からの住替用として維持管理予定団地において発生する空き家を活用し、以下の考え方により早急かつ円滑に住替事業を推進していく。

### ○年間の想定退去戸数 30戸

- ・維持管理予定団地における最近5カ年年間退去戸数 141戸  
 $141 \text{戸} / 5 \text{年} \doteq 30 \text{戸} / \text{年}$

用途廃止予定団地からの住替用として最大限確保可能な住戸件数を年間30戸とする。

### ○用途廃止予定団地の入居者のうち、町営住宅等へ住替希望の想定件数 287戸

- ・用途廃止予定団地の現在の入居者数（平成24年4月現在） 359戸
- ・用途廃止の際に、「町営住宅等以外」への住替希望戸数 72戸  
 $359 \text{戸} \times 20\% \doteq 72 \text{戸}$

※「簡平・簡二団地を対象にしたアンケート調査（H24.7-9月実施）」において、住替先として町営住宅等以外を希望した世帯の割合 約20%

### ○10年後の計画終了時点（平成34年度末）での、住替事業対象戸数 260戸

$$287 \text{戸} \times 90\% \doteq 260 \text{戸}$$

※岩内町住生活基本計画（平成23年3月策定）における「将来フレーム」より、今後10年間の世帯減少率を90%とする。

計画期間内に実施を検討する住替プログラムの想定対象戸数を、260戸とする。

### ○年間の必要住替戸数 26戸

$$260 \text{戸} / 10 \text{年} = 26 \text{戸} / \text{年}$$

- ・計画期間内に実施を検討する住替対象戸数を、年間26戸とする。
- ・計画期間内に公募若しくは特定入居用として活用する戸数を年間4戸程度とする。

### (3) 住替事業を行うにあたっての留意事項と建替の必要性

#### ①建替の必要性

前述の住替事業の考え方は、用途廃止予定団地からの住替を今後 10 年間で完了することを第一目的としたものであり、実施にあたっては次のような事項への留意が必要である。

- 住替戸数の設定に余裕が無く、下記のケースへの対応が困難である。
  - ・ 30 戸／年程度と想定している年間空き家戸数が減少した場合
  - ・ 新規・特定入居が想定より増加した場合
  - ・ 用途廃止予定団地から維持管理予定団地への住替が 10 年間で完了しない場合
  
- 用途廃止予定団地の入居者は高齢者が多く、その住替先としてエレベーターの無い中層住宅の上層階を活用することは困難である。
  
- 住替用として活用を予定している「野東・宮園団地」においては、既に耐用年限を経過している状況にあるが、近年、屋根・外壁の改修を計画的に実施しており、外壁改修の周期が 15 年程度であることから、15 年経過した以降に改めて修繕費の発生が懸念される。

こうしたことから、宮園・野東団地の活用期間の目途として今後 15 年間（平成 39 年まで）と想定する。

このようなことから、用途廃止予定団地からの住替を着実に推し進めていくために、上述のような事態に備えた若干の余裕が必要になる。

以上を踏まえ、早急かつ円滑な用途廃止予定団地の解消を進めるため、建替を検討することとする。



②建替必要戸数の検討

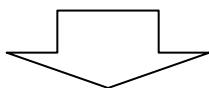
<10年後（平成34年）における町営住宅等の状況>

区分	団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)※	区分	構造	階数	EV	建設年度	簡平戸数(戸)	耐火戸数(戸)	備考
維持管理 予定 団地	東山	300	300	公営	耐火	2,4,5	○	H10~16	-	300	
	大浜	32	32	改良	耐火	4	○	H20	-	32	
	栄	56	56	公営	耐火	4	○	H22.24	-	56	
	相生1号棟	24	24	公営	耐火	4	-	S55	-	24	
	相生2号棟	24	24	公営	耐火	4	-	S56	-	24	
	東宮園	184	184	公営	耐火	3,4	-	S61~H1	-	184	
	野東1号棟	24	24	公営	耐火	4	-	S59	-	24	
	宮園	84	84	公営	簡平	1	-	S49~51	84	-	耐用年限経過
	野東	92	92	公営	簡平	1	-	S52~55	92	-	耐用年限経過
	合計	820	820	-	-	-	-	-	176	644	
町営	合計	820	820	-	-	-	-	-	176	644	-
道営	合計	124	124	-	-	-	-	-	-	124	-
	町営住宅等合計	944	944	-	-	-	-	-	176	768	-

※10年後は「維持管理予定団地」の全ての住戸において入居中と想定される

○町営住宅等管理戸数 944戸

○町営住宅等入居戸数（想定） 944戸



<15年後（平成39年）における町営住宅等の状況>

○町営住宅等管理戸数 768戸

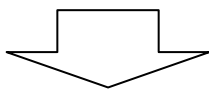
・平成39年に宮園団地、野東団地が政策空き家となる。

○町営住宅等入居戸数（想定） 900戸

・世帯減少率について年間1%程度（前述より10年間で10%の減少から）と想定し、5年間で5%の減とする。

$944 \text{戸} (\text{H34 入居戸数}) \times 95\% = 897 \div 900 \text{戸}$

平成39年時点で、132戸が供給不足となる



建替必要戸数を、130戸とする。（平成39年時点）

### ③整備スケジュールの考え方

○宮園及び野束団地について、入退去修繕費や需要の状況を勘案しながら計画期間後期より、平成 39 年までに順次入居停止を行う。

○計画期間内においては、用途廃止予定団地の円滑な解消に向け住替用団地として、15 年後の必要戸数（約 130 戸）の 1/3 程度（40 戸程度）の整備を行う。

○構想期間においては残りの戸数（ $130-40=90$  戸程度）の整備を想定する。

なお、構想期間での整備戸数については、

- ・人口減少は、国の推計を上回るペースで進行しており、これに伴い町営住宅等世帯数も想定より減少する可能性があること。
- ・8 割程度が町営住宅等に残ると想定しているが、実際の動向は不確定であること。

以上のことから、入居者の住替事業の進捗状況や町営住宅等以外への転出動向などを見極めながら判断していくこととする。

(4) 建替団地の整備エリアと住替プログラムの検討

①エリアごとの町営住宅の状況

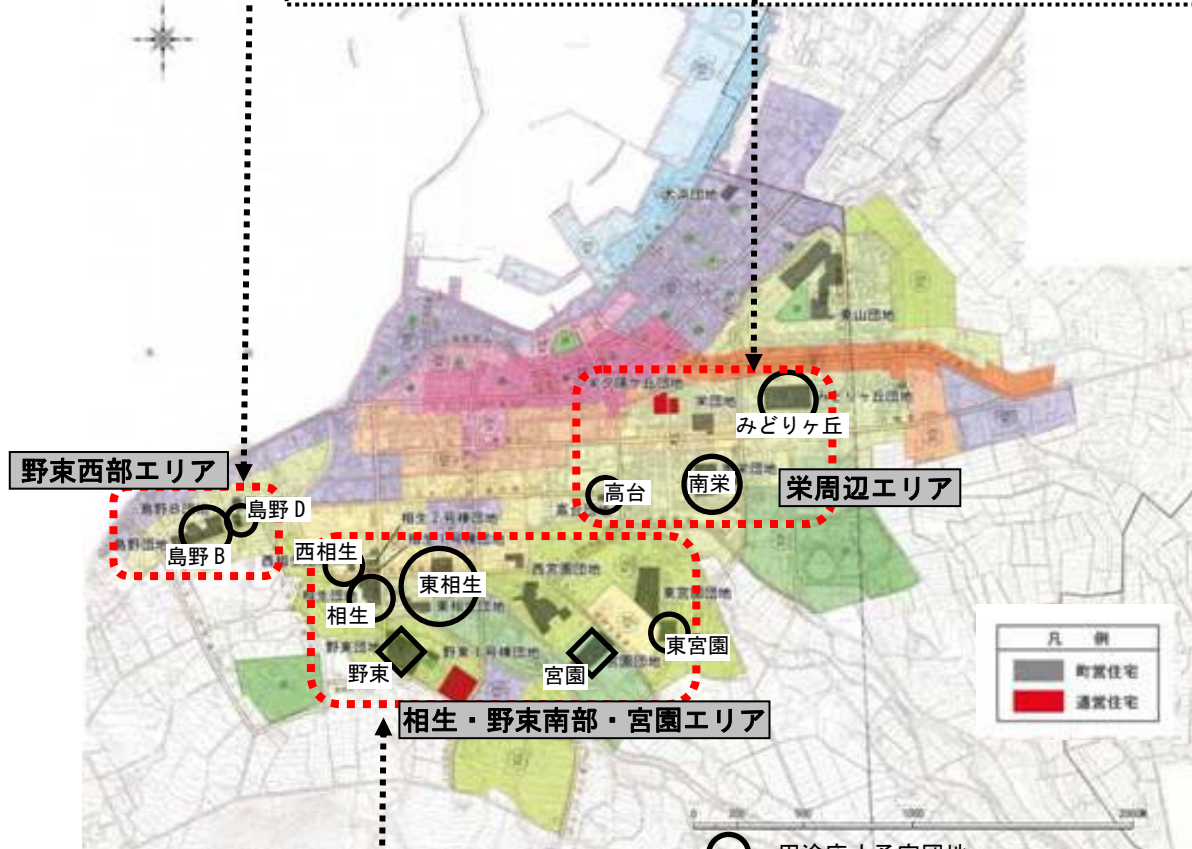
「用途廃止予定団地」からの円滑な住替を促進していくにあたって、用途廃止予定団地について立地場所から以下のようなエリアに分けて考える。

■野東西部エリア

- ・用途廃止予定団地における現入居戸数：53戸  
(町営住宅等以外への転居率&世帯の減少率を加味した住替必要戸数：38戸)

■栄周辺エリア

- ・用途廃止予定団地における現入居戸数：159戸  
(町営住宅等以外への転居率&世帯の減少率を加味した住替必要戸数：114戸)



○：用途廃止予定団地  
◇：野東団地・宮園団地（15年後まで活用予定）

※H24年度中に全入居者が住替となる西宮園・島野は表示せず

■相生・野東南部・宮園エリア

- ・用途廃止予定団地における現入居戸数：147戸  
(町営住宅等以外への転居率&世帯の減少率を加味した住替必要戸数：106戸)

## ②建替団地の整備エリアの検討

### ○「相生・野東南部・宮園エリア」の考え方

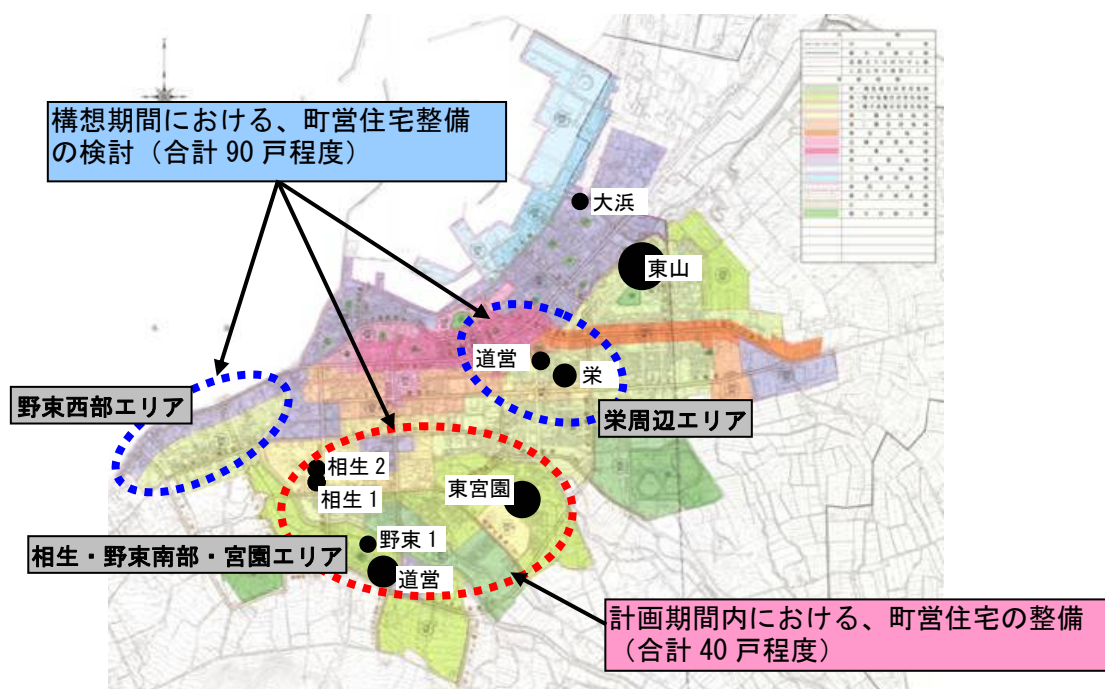
- ・全町の中でも特に用途廃止予定団地が多く立地しているエリアであり、今後は管理戸数の大幅な減少により地区構造の変化が懸念される状況にある。
- ・用途廃止により、建替用地として活用可能な大規模用地が発生することなどから、計画期間においてはこれら用地の活用のもと、新たな町営住宅の整備を行うとともに、構想期間においても整備を検討する。
- ・住宅地として魅力のある地区づくりに向け、町営住宅の整備にあわせた地区のシンボルとなる公園や生活道路の整備なども検討を行っていく。

### ○「栄周辺エリア」の考え方

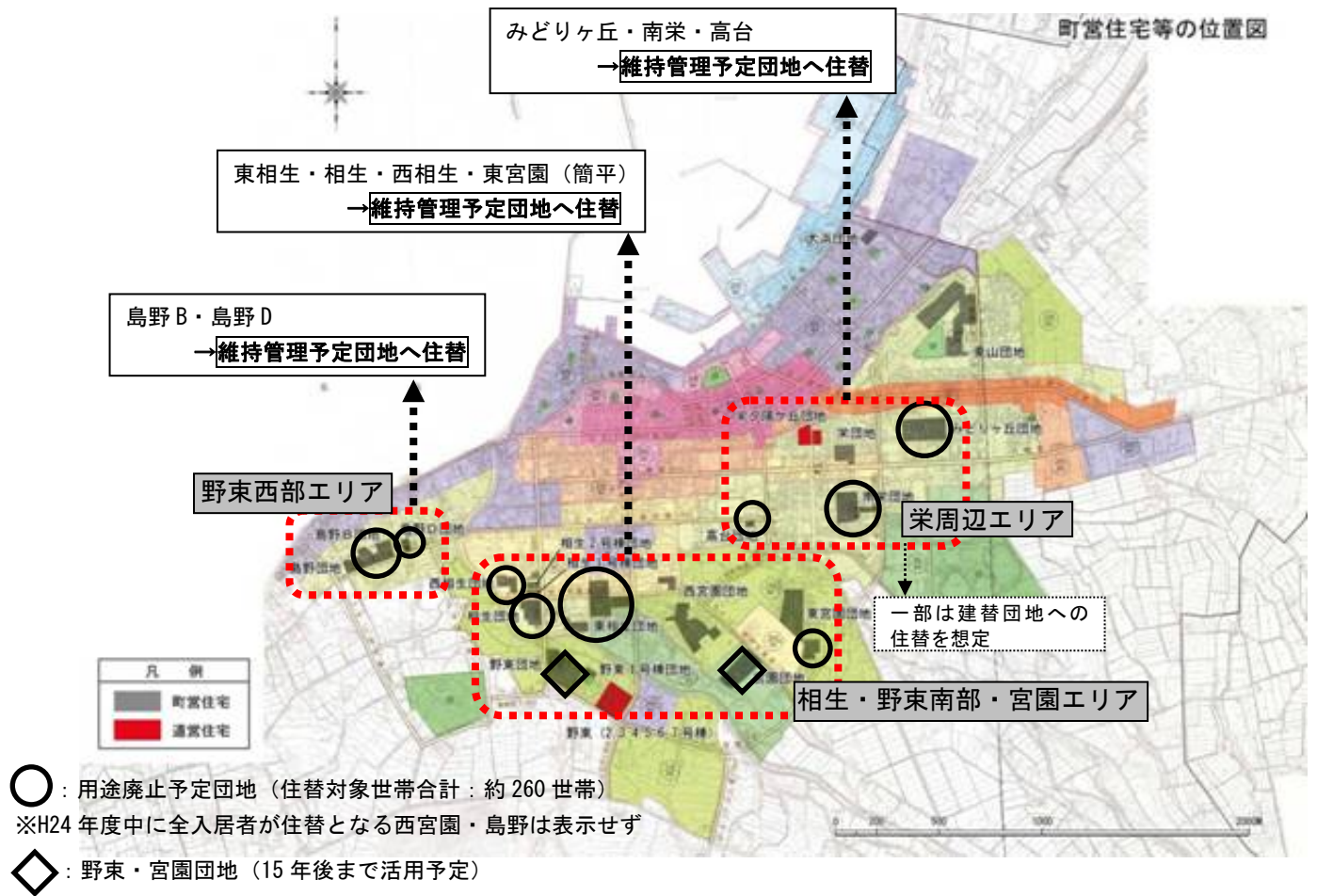
- ・岩内町の中心市街地や商業施設等が集積している八幡通に近く、また高次の医療施設がエリア内に立地しているなど、生活利便性の高い地区といえる。
- ・「まちなか居住」の推進などのまちづくり施策との連動により、中長期的視点での町営住宅のあり方を検討することとし、構想期間における整備を検討する。

### ○「野東西部エリア」の考え方

- ・入居者の需要、利便性、管理の効率化等の観点から、現在の当該エリアにおいては、当面は用途廃止団地の跡地を活用した定住施策の推進など、町営住宅以外の施策展開により地区の定住人口の維持・確保を促進していく。
- ・町営住宅については、地区環境整備の動向を見据えながら、構想期間内において整備のあり方について検討を行う。



### ③住替の考え方



### ■用途廃止予定団地における住替の考え方

項目	住替必要戸数	計画期間 前期					計画期間 後期				
		H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
維持管理予定団地の住替用空家数	-	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
野東西部エリアからの住替世帯	38	26	12								
相生等エリアからの住替世帯	106		14	26	26	26	14				
栄周辺エリアからの住替世帯	114						12	26	26	26	24
建替団地	-						建替 40 戸				

## (5) 建替事業の実施方針

### ①基本方針

計画期間内においては、用途廃止団地予定団地における住替事業の進捗状況を踏まえながら、早急かつ円滑な入居者の住替を確実に進めるため、団地の統廃合を含めた建替整備を検討する。

### ②団地の整備方針

整備位置については、大規模な敷地の確保が見込まれる「相生・野東南部・宮園エリア」の団地敷地が想定される。

また、団地の建替にあたっては、以下のようなことに留意しながら、地域づくりの視点も持ち誰もが安心して生活できる町営住宅の整備を行っていくこととする。

#### 【建替にあたっての整備方針】

##### ○良質なストックの形成

- ・住宅セーフティネットとしての役割を踏まえ、岩内町における定住を支える受け皿として適切な居住水準を確保していくとともに、積雪寒冷地という気候特性に対応した住棟・住戸の整備を行う。

##### ○少子・高齢化社会への対応

- ・子育て世帯から高齢者まで幅広い世代が快適に生活できるように、多様な住戸形式を供給するとともに、住棟・住戸のユニバーサルデザインの導入を図り、誰もが安心・安全に生活できる環境整備を行う。

##### ○地域のまちづくりとの連動

- ・建替団地の整備にあたっては、周辺地域のまちづくりの視点も持ちながら、必要に応じて道路や公園などの都市基盤整備の検討を行う。
- ・多様な世代が交流できる場づくりなどにより、地域コミュニティの維持向上を図っていく。

##### ○整備や管理面でのコストへの配慮

- ・住棟・住戸及び外構の整備にあたっては、初期費用のみならず維持管理費用も含め経済性に留意した団地形成を行っていく。



以上の結果より、町営住宅における計画期間終了時（平成34年）の将来管理戸数は、以下のようになる。

表 将来の町営住宅管理戸数(計画期間終了時)

区分	団地名	管理戸数	区分	構造	建設年度	備考
維持管理予定団地	東山	300	公営	耐火	H10～16	
	大浜	32	改良	耐火	H20	
	栄	56	公営	耐火	H22.24	
	相生1号棟	24	公営	耐火	S55	
	相生2号棟	24	公営	耐火	S56	
	東宮園	184	公営	耐火	S61～H1	
	野東1号棟	24	公営	耐火	S59	
	宮園	84	公営	簡平	S49～51	
	野東	92	公営	簡平	S52～55	
建替団地		40	-	-	H30～34	
町営住宅合計		860	-	-	-	

また、現況管理戸数をベースとした活用手法別対象戸数については、以下のようになる。

表 町営住宅の活用手法一覧(計画期間内 現況管理戸数ベース)

【公営住宅の活用手法一覧】

(単位:戸)

対象		合計
公営住宅管理戸数		1,048
	・維持管理予定戸数	788
	うち修繕対応戸数	232
	うち改善予定戸数	556
	・建替予定戸数	104
	・用途廃止予定戸数	156

【改良住宅の活用手法一覧】

(単位:戸)

対象		合計
改良住宅管理戸数		472
	・維持管理予定戸数	32
	うち修繕対応戸数	32
	うち改善予定戸数	0
	・建替予定戸数	0
	・用途廃止予定戸数	440

## 10. 町営住宅の維持管理・改善計画

### (1) 維持管理・改善計画の検討

計画期間・構想期間のそれぞれにおいて、適正な維持管理に向けて次のような方針のもとに行うこととする。

#### ①修繕事業

##### ○経常修繕

不定期かつ日常的に発生する小規模な支障に対して、その都度状況を判断して適正な修繕を行う。

###### 【実施内容の例】

・水漏れや設備・建具の不具合に対する修繕、遊具や駐車場の補修ほか

##### ○計画修繕

経年劣化により定期的に修繕が必要な箇所について、それぞれの周期にもとづき、適正な修繕を行う。

計画修繕の実施にあたっては、今後の町営住宅の維持管理等に必要となるコストを勘案し、全体のバランスを踏まえて適正な内容・規模で行っていく。

###### 【実施内容の例】

・外壁塗装や屋根の張替え、屋上防水改修、給排水管の更新、エレベーターや住戸内設備の更新ほか

##### ○入退去修繕

入居者が退去し空き家になった段階で、新たな入居に備えて劣化状況に応じた適正な修繕を行う。

修繕の実施にあたっては、入居に際して著しく支障をきたす箇所に限定することや上限額を定めることなど、今後の財政状況を勘案した適切な対応を行っていく。

#### ②改善事業

国の交付金を受けて実施する、「居住性向上型改善」・「福祉対応型改善」・「安全性確保型改善」および「長寿命化型改善」について、計画修繕と同様に今後の町営住宅管理の総コストを勘案しながら適正な内容・規模で行っていく。

###### 【実施内容の例】

・居住性向上型改善～3点給湯、ユニットバス化、断熱サッシの設置ほか  
・福祉対応型改善～共用階段における手すりの設置ほか  
・安全性確保型改善～地震時管制運転装置等の設置ほか  
・長寿命化型改善～外壁・屋根の耐久性等の向上ほか

以上を踏まえ、今後20年間において想定される修繕や改善等事業についての一覧を次ページにまとめる。



