

# 岩内町公営住宅等長寿命化計画（概要版）素案

令和5年3月現在



## ■ はじめに

### 計画の目的

岩内町では、平成24年度に「岩内町公営住宅等長寿命化計画」を策定、平成30年度に中間見直しし、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、計画期間が令和4年度で満了することから、町営住宅の現状・実態を把握し、団地、住棟ごとの今後の活用の実施方針や、長寿命化に資する改善等の具体的施策について改定することを目的として策定します。

### 計画期間

令和5年度～令和14年度  
社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、中間年度で見直しを行います。

### 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) まちづくり施策と連携した町営住宅等の供給
- (5) 住宅セーフティネットとしての町営住宅等の供給
- (6) 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を活用し、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令和14年の供給必要戸数は **707戸** となります。

以上から、町営住宅の供給必要戸数は、令和14年で **約580戸** となります。

（単位：戸）

	R4	R7	R12	R14 (目標年)	R17	R22	R27
公営・改良住宅供給必要戸数	764	751	724	707	682	632	588
うち道営	124	124	124	124	124	124	124
うち町営	640	627	600	583	558	508	464

### (2) 判定結果に基づく長期的な管理の見通し

計画期間終了年である令和14年度の町営住宅必要戸数は約580戸ですが、令和27年度は約460戸となることから、令和27年度時点に向けた管理の見通しとします。

本計画期間内で宮園・野束団地の住替事業を推進し、相生1号棟・2号棟、東宮園（中耐）の一部、野束1号棟については、次期集約対象とします。

新規整備団地については、今後、まちづくり施策と連携しながら候補地を検討することとし、令和27年度における町営住宅必要管理戸数を踏まえ構想期間に20戸程度整備します。

構造	団地名	戸数 R4末	入居 世帯 R4.9	計画期間 (R5~R14)		構想期間以降		
				前期	後期	R15~R19	R20~R27	R28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 相生団地	298	3	用途廃止				
	宮園団地 野束団地					176	120	入居停止 住替事業
耐火	相生1号棟 [EV無] 相生2号棟 [EV無] 野束1号棟 [EV無]	72	61			入居停止 住替事業	※空住棟から 順次用途廃止	活用方針 再検討
	東宮園団地 [EV無]4~8号棟 [EV無]1~3号棟							
	東山団地 栄団地 大浜団地	388	356	個別改善【長寿命化・居住性向上】		20年活用（うち40戸程度）		
				個別改善【長寿命化】・計画修繕				
未定	未定					新規整備20戸		
計		1,118			820		480	
	うち維持管理対象（建替後戸数含む）	820			644※		448	
	必要管理戸数				R14: 580		R27: 460	

※当面維持管理を含む

## ■ 町営住宅関連事業の実施方針と効果

### (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。

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 等
	(安全性確保型)	・エレベーター耐震改修 等
	(長寿命化型)	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等
	(脱炭素社会対応型)	・窓のプラスチック化 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

計画及び構想期間の用途廃止予定団地については、老朽化が進み、応急措置的な修繕に係る経費が増加している傾向にあり、計画的な解消が必要となっています。

計画・構想期間内において、維持管理団地（東山・栄・大浜団地）で発生する空き住戸は、用途廃止予定団地からの住替用として優先的な活用を前提とし、その他の空き住戸については公募用住戸等として予算の範囲内で活用します。

用途廃止予定団地からの住替用住戸：年間最大 約 12 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民間活力導入や木造公営住宅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。

実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害への備え（防災機能の検討）</li> <li>・脱炭素化に向けた住宅の省エネルギー化と再生可能エネルギー導入</li> <li>・まちづくり施策との連携</li> <li>・民間活力導入の推進</li> <li>・入居者との合意形成</li> <li>・ユニバーサルデザイン対応</li> </ul>
------	--

## ■ 住替プログラム（本計画期間）

住替事業は、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めます。

■ 住替戸数      □ 住替対象戸数      想定入居戸数

団地名	年間想定 空き戸数	R4 入居戸数	計画期間（公募用住戸：7戸/年）											
			R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
住替先	新規整備													
	東山・栄・大浜	19								12	12	12	12	12
用途廃止予定	宮園・野東	6	120	114	108	102	96	90	72	54	36	18	0	
	相生1・2号棟 野東1号棟	1	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	
	東宮園 4～8号棟	4	106	102	98	94	90	86	82	78	74	70	66	

## ■ 町営住宅団地事業手法・事業プログラム（本計画期間）

（上段：戸 下段：概要）

種別	団地名	建設年度	構造	R4末 管理戸数	事業手法	計画期間										R14末	
						R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	管理戸数	
公営	東山	H10-16	耐二 中耐	300	個別改善	8	32	58	32	16							300
						外壁・屋根										[300]	
				64		50		32	58	32							
				EV改修													
	栄	H22,24	中耐	56	個別改善											56	
				外壁・屋根										[56]			
	南栄	S37-43	簡平 簡二	104	用途廃止					▲ 38	▲ 32	▲ 34					
	高台	S46	簡平	8	用途廃止							▲ 8					
	東相生	S48	簡平	32	用途廃止									▲ 32			
	相生1号棟	S55	中耐	24	当面維持管理										24		
															[24]		
	相生2号棟	S56	中耐	24	当面維持管理										24		
															[24]		
	西相生	S46	簡平	32	用途廃止								▲ 32				
東宮園	S61-H1	中耐	184	個別改善					設計	16	32	12			184		
					配管改修・UB・3給湯設置										[184]		
	S44	簡平	16	用途廃止								▲ 16					
宮園	S49-51	簡平	84	当面維持管理 (用途廃止予定)										84			
島野B	S45,47	簡平	56	用途廃止	▲ 24	▲ 32											
野東	S52-55	簡平	92	当面維持管理 (用途廃止予定)										92			
野東1号棟	S59	中耐	24	当面維持管理										24			
														[24]			
改良	大浜	H20	中耐	32	個別改善					24					32		
										外壁・屋根				[32]			
	相生	S39	簡二	50	用途廃止			▲ 26	▲ 24	集会所							
					新規建設												
				1,118	個別改善	72	32	108	32	48	98	64	12	56			
					用途廃止	24	32	26	24	38	32	34	24	32			
					管理戸数	1,094	1,062	1,036	1,012	974	942	908	884	852	820		
					[うち維持管理対象]									[644]			

※事業実施年度は、変更になる場合があります。