

新冠町公営住宅等長寿命化計画



ひがつら団地



ゆとり野団地



東栄団地



節婦ふれあいタウン



グリーン団地



東栄第三団地

平成26年3月

新冠町

1. 公営住宅等ストックの状況	1
2. 長寿命化計画の目的	2
3. 長寿命化に関する基本方針	2
4. 計画期間	2
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等	3
6. 公営住宅等における建替事業の実施方針	4
7. 長寿命化のための維持管理計画	5
8. 長寿命化のための維持管理による効果	6
9. 【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧及びLCC算出一覧 (No.1～No.4)	7
10. 【様式2】建替えに係る事業予定一覧	11
11. 【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	12
12. 参考資料①	13
13. 参考資料②	23

1. 公営住宅等ストックの状況

平成25年度現在、新冠町で管理している公営住宅等は17団地374戸です。
入居世帯数は、357世帯で政策的空き家を除く入居率は98.9%です。

(政策的空き家：13戸 一般世帯：4戸)

住宅の種類別は、公営住宅346戸、改良住宅28戸

地区別では、新冠市街地9団地、節婦市街地4団地、周辺地区に4団地分布しています。

建設年度では、昭和45年建設が最も古く、継続的に公営住宅建設を続けています。

耐用年限経過年数では、全体の約3割131戸が耐用年限を経過し、全体の約6割223戸が耐用年限の1/2経過状況にあります。

入居者の状況

年齢別	30代以下	34%	(248人)	
	40代	12%	(83人)	
	50代	14%	(102人)	
	60代	15%	(109人)	
	70代以上	25%	(181人)	合計 (723人)

世帯人数別	1人世帯	43%	(151世帯)	
	2人世帯	31%	(112世帯)	
	3人世帯	12%	(44世帯)	
	4人世帯	11%	(38世帯)	
	5人以上世帯	3%	(12世帯)	合計 (357世帯)

入居者の収入状況

基準内世帯	97%	(345世帯)	
収入超過世帯	3%	(12世帯)	
高額所得世帯	0%	(0世帯)	合計 (357世帯)

計画期間内の公営住宅等目標戸数 331戸 (平成35年度)

※構想期間内の公営住宅等目標戸数 255戸 (平成45年度)

2. 長寿命化計画の目的

①背景

昭和40年代に大量供給された公営住宅等のストックが更新時期を迎え、廃止や早期建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、平成23年3月11日に発生した、東日本大震災以降、大規模な地震と大津波への対策等が課題となっており、今後十分な安全性や居住性を備えた公営住宅として長期活用を図るため、住棟については、予防保全の観点から維持管理の中長期計画の策定が必要となっています。

②目的

長期活用を図る団地住棟は、安全で快適な住まいを確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できる仕組みとします。
- ・公営住宅等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。

②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

- ・公営住宅等の予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって長寿命化を図ります。
- ・公営住宅等の仕様のグレードアップ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周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・公営住宅等の修繕周期に先立って定期点検を充実し、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つなげます。

4. 計画期間

10年間 【平成26年度から平成35年度まで】

※構想期間10年間【平成36年度から平成45年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

計画期間 (単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	331戸
・維持管理予定戸数	283戸
うち修繕対応・改善予定戸数	283戸
・建替予定戸数	48戸
・用途廃止予定戸数	63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。

構想期間 (単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	255戸
・維持管理予定戸数	255戸
うち修繕対応・改善予定戸数	255戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	76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。

<改良住宅>

計画期間 (単位：戸)

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	0戸
・維持管理予定戸数	0戸
うち修繕対応・改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	28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。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

新冠町の公営住宅等における建替事業は、従来の計画通り汐見団地の移転建替えとして、東日本大震災の経験を踏まえた新たな津波浸水予想に基づく防災対策を促進するため、前回、計画した建設期間を2年早め、平成29・31年度に北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づいた計画とし、公営住宅48戸の建設を実施します。

建設内容は、少子高齢化に伴い、だれもが安心して住むことが出来るように福祉施策と連携した内容に津波避難を考慮し、屋上機能を兼ね備えた整備をします。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

・修繕対応（修繕事業）

標準修繕周期を踏まえて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・向上を図り長期的な活用を図ります。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

・居住性向上型（改善事業）

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

【実施内容】水廻りの整備、浴室の改善、衛生設備の改善、共視聴の改善、等

・福祉対応型（改善事業）

高齢者や障がい者が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める対応を図ります。

【実施内容】玄関廻りの段差解消。

・長寿命化型（改善事業）

一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を図ります。

【実施内容】屋根の葺き替え、外壁の吹付け塗装等

・その他

耐用年限を超過した住棟の維持管理中建物の方針として、建物外内部の目視調査等を定期的実施し、建物の安全性等を見極め、早期に改修改善等の判断を図ります。

【実施内容】定期的な点検の実施（目視調査）

②住棟単位の維持・改善事業等一覧

i) 維持・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による

8. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・ 予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化が図られライフサイクルコストの縮減につなげる。
- ・ 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の居住性の向上や安全性が確保される。

注) 枚数については、必要に応じて追加すること。