

安平町公営住宅等長寿命化計画〔一部変更〕(案)

～にぎわいとぬくもりを感じ、快適に暮らすことのできる公営住宅等の形成～

令和2年3月
安平町

安平町公営住宅等長寿命化計画[一部変更]

目次

1. 計画一部変更の背景と位置づけ	1
(1) 計画策定の背景と趣旨	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間	
2. 公営住宅等の概況	2
(1) 管理状況	
(2) 公営住宅等の分布状況	
(3) 公営住宅等の居住水準の状況	
(4) 耐用年限経過状況	
3. 公営住宅等の基本理念	8
(1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針	
(2) 長寿命化に関する基本方針	
4. 将来の公営住宅等のストック量の設定	9
(1) 人口・世帯数の推計	
(2) 住まい方の将来フレームの設定	
(3) 将来の公営住宅等のストック量の設定	
5. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し	14
6. 点検の実施方針	17
7. 計画修繕の実施方針	17
8. 改善事業の実施方針	18
9. 建替事業の実施方針	18
10. 長寿命化のための維持管理による効果	19
11. 計画の推進に向けて	20

2. 公営住宅等の概況

(1) 管理状況

令和2年3月末における公営住宅等の管理状況を以下に示します。

安平町では、公営住宅15団地571戸、特公賃住宅5団地78戸、町営住宅2団地12戸を管理しています。

地区	番号	団地名	管理棟数	管理戸数	種類			構造※1					建設年代											
					公営	特公賃	町営	木平	簡平	簡二	耐二	中耐	S30～	S40～	S50～	S60～	H2～	H7～	H12～	H17～	H22～	H27～		
早来地区	H1	早来大町東公営住宅	6	43	43				7		36			7								36		
	H2	早来北町公営住宅	20	99	99				83		16			83									16	
	H3	早来北進公営住宅	5	22	22				16	6				22										
	H4	早来あかね公営住宅	3	35	35						35				23	12								
	H5	早来さつき公営住宅	3	54	54												54							
	H6	早来あけぼの公営住宅	2	30	30																30			
	早来地区小計			39	283	283				106	41	52	84		112	23	12	54	30			36	16	
遠浅地区	T1	遠浅南公営住宅	2	24	24						24				12	12								
	T2	遠浅東公営住宅	1	4	4						4			4										
	T3	遠浅駅前公営住宅	1	18	18								18									18		
	T4	遠浅アイリス公営住宅	2	4	4				4													4		
	遠浅地区小計			6	50	50				4		28	18		4	12	12					22		
安平地区	A1	安平東公営住宅	3	12	12					8	4		8	4										
	A2	安平駅前公営住宅	5	20	20				20													12	8	
	安平地区小計			8	32	32				20	8	4		8	4							12	8	
追分地区	O1	追分南公営住宅	4	80	80							80									40	40		
	O2	追分北公営住宅	19	66	66				66				25	34			7							
	O3	追分中央公営住宅	6	60	60							60					12	48						
	追分地区小計			29	206	206				66			140	25	34		19	48	40	40				
公営住宅 計			82	571	571				24	180	73	52	242	33	154	35	24	73	78	74	76	16	8	
特公賃	H7	早来あけぼの特定住宅	1	20		20						20								20				
	H8	早来北進特定単身者住宅	1	14		14						14					14							
	T5	遠浅アイリス特定住宅	2	4		4		4													4			
	T6	遠浅アイリス特定単身者住宅	2	8		8		8													8			
	O4	追分カムビレッジ特定単身者住宅	3	32		32					32										32			
	特公賃住宅小計			9	78		78		12		32	34						14	52	12				
町営住宅	H9	早来さつき単身町営住宅	1	8			8	8												8				
	T7	遠浅単身町営住宅	1	4			4	4												4				
	O5	追分若草町営住宅	1	16			16				16				16									
	町営住宅小計			3	28			28	12			16			16					12				
全町 合計			94	677	571	78	28	48	180	105	52	292	33	154	51	24	99	130	86	76	16	8		

※1 木平:木造平屋建て

簡平:簡易耐火構造平屋建ての建物。「簡易耐火構造」とは、耐火建築物と一般の木造建築物の中間の防火性能をもつ建物

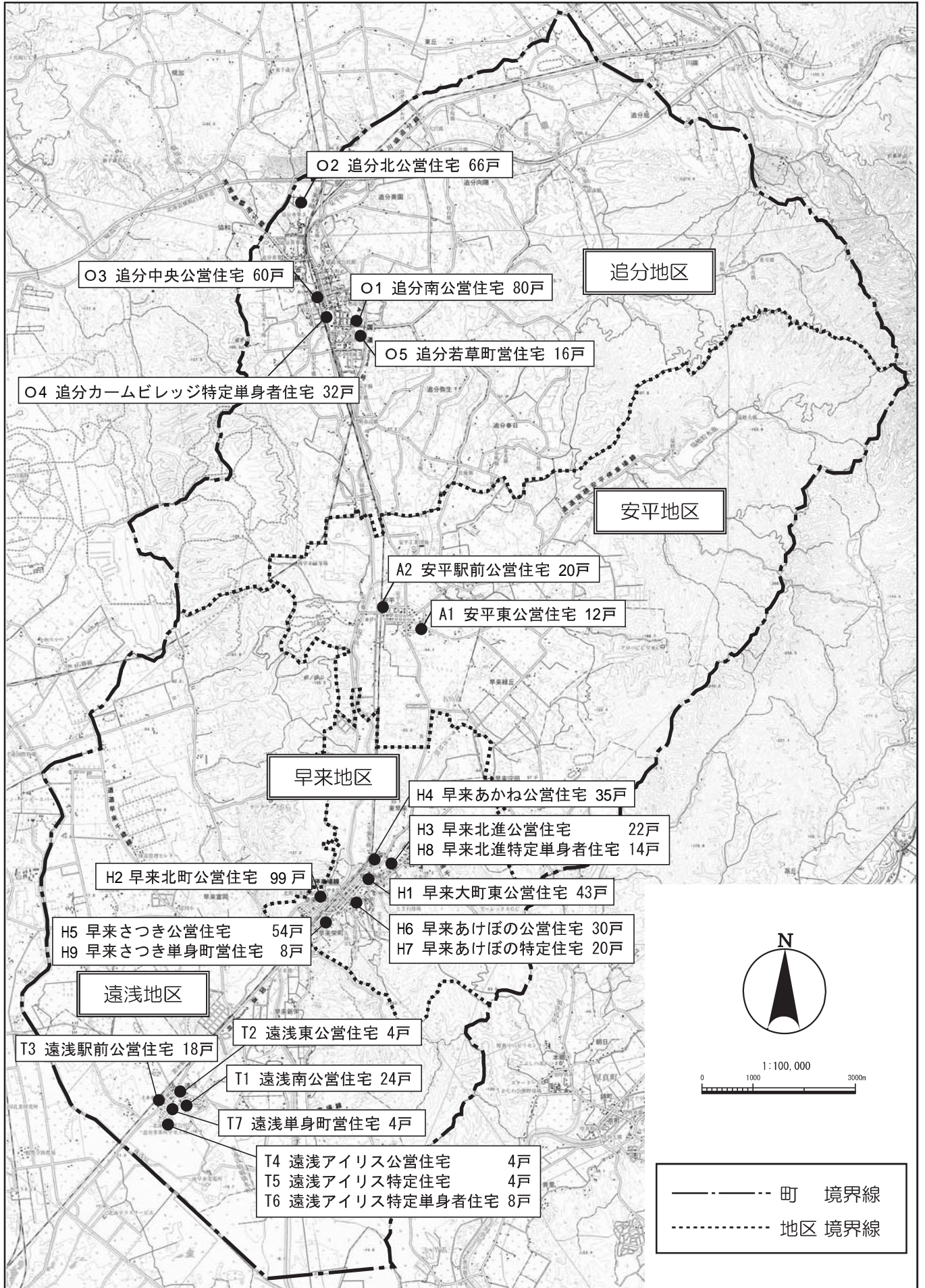
簡二:簡易耐火構造2階建ての建物

耐二:耐火構造2階建ての建物。「耐火構造」とは、鉄筋コンクリート造、れんが造等の構造で政令で定める耐火性能を有する建物

中耐:中層耐火構造で、3～5階建ての建物

(2) 公営住宅等の分布状況

安平町には、公営住宅15団地571戸、特公賃住宅5団地78戸、町営住宅3団地28戸が管理されています。
 (令和2年3月末現在)



(3) 公営住宅等の居住水準の状況

団地別の浴室設置、水洗化整備、高齢化対応、住戸面積等居住水準の状況を、以下にまとめます。

■：居住水準が低い部分

(令和2年3月末日現在)

地区名	団地名		管理棟数	管理戸数	浴室あり住戸数		水洗化整備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数 ※1						最低居住面積水準未整備率 ※2 (戸数)		3箇所給湯有り住戸数			
									未整備 (戸数)		公営住宅等整備基準を満たしているもの (戸数)		公営住宅整備基準に準じたもの (戸数)						段差解消+手摺りのみ整備 (戸数)	
早来地区	H1	早来大町東公営住宅	6	43	43	100%	36	84%	7	16%	36	84%	0	0%	0	0%	0	0%	36	84%
	H2	早来北町公営住宅	20	99	47	47%	16	16%	83	84%	16	16%	0	0%	0	0%	0	0%	20	20%
	H3	早来北進公営住宅	5	22	22	100%	0	0%	22	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	H4	早来あかね公営住宅	3	35	35	100%	35	100%	35	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	H5	早来さつき公営住宅	3	54	54	100%	54	100%	24	44%	0	0%	30	56%	0	0%	0	0%	54	100%
	H6	早来あけぼの公営住宅	2	30	30	100%	30	100%	0	0%	30	100%	0	0%	0	0%	0	0%	30	100%
早来地区 小計			39	283	231	82%	171	60%	171	60%	82	29%	30	11%	0	0%	0	0%	140	49%
遠浅地区	T1	遠浅南公営住宅	2	24	24	100%	12	50%	24	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	T2	遠浅東公営住宅	1	4	4	100%	0	0%	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	T3	遠浅駅前公営住宅	1	18	18	100%	18	100%	0	0%	18	100%	0	0%	0	0%	0	0%	18	100%
	T4	遠浅アイリス公営住宅	2	4	4	100%	4	100%	0	0%	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%	4	100%
遠浅地区 小計			6	50	50	100%	34	68%	28	56%	22	44%	0	0%	0	0%	0	0%	22	44%
安平地区	A1	安平東公営住宅	3	12	12	100%	0	0%	12	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	A2	安平駅前公営住宅	5	20	20	100%	20	100%	0	0%	20	100%	0	0%	0	0%	0	0%	20	100%
安平地区 小計			8	32	32	100%	20	63%	12	38%	20	63%	0	0%	0	0%	0	0%	20	63%
追分地区	O1	追分南公営住宅	4	80	80	100%	80	100%	0	0%	80	100%	0	0%	0	0%	0	0%	80	100%
	O2	追分北公営住宅	19	66	7	11%	0	0%	66	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	7	11%
	O4	追分中央公営住宅	6	60	60	100%	60	100%	0	0%	60	100%	0	0%	0	0%	0	0%	60	100%
追分地区 小計			29	206	147	71%	140	68%	66	32%	140	68%	0	0%	0	0%	0	0%	147	71%
公営住宅 合計			82	571	460	81%	365	64%	277	49%	264	46%	30	5%	0	0%	0	0%	329	58%
特公賃	H7	早来あけぼの特定住宅	1	20	20	100%	20	100%	0	0%	20	100%	0	0%	0	0%	0	0%	20	100%
	H8	早来北進特定単身者住宅	1	14	14	100%	14	100%	0	0%	14	100%	0	0%	0	0%	0	0%	14	100%
	T5	遠浅アイリス特定住宅	2	4	4	100%	4	100%	0	0%	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%	4	100%
	T6	遠浅アイリス特定単身者住宅	2	8	8	100%	8	100%	0	0%	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	8	100%
	O5	追分カムビレッジ特定単身者住宅	3	32	32	100%	32	100%	0	0%	32	100%	0	0%	0	0%	0	0%	32	100%
特公賃 小計			9	78	78	100%	78	100%	0	0%	78	100%	0	0%	0	0%	0	0%	78	100%
町営住宅	H9	早来さつき単身町営住宅	1	8	8	100%	8	100%	0	0%	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	8	100%
	T7	遠浅単身町営住宅	1	4	4	100%	4	100%	0	0%	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%	4	100%
	O5	追分若草町営住宅	1	16	16	100%	16	100%	16	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
町営住宅 合計			3	28	28	100%	28	100%	16	57%	12	43%	0	0%	0	0%	0	0%	12	43%
合計			94	677	566	84%	471	70%	293	43%	354	52%	30	4%	0	0%	0	0%	419	62%

※1 高齢化対応仕様整備

・高齢化対応基準に準じる:平成3年の公営住宅建設基準の改正に基づき、高齢化対応仕様を行っているもの

・満たす:平成8年の公営住宅整備基準に基づき、住戸内・外において基本的なバリアフリー化を行っているもの

・段差解消+手すり設置:高齢化対応仕様が出る前に対応していたもの

※2 最低居住面積水準

北海道住生活基本計画における最低居住面積水準に基づく

未整備率

①単身者:25㎡

②2人以上世帯:10㎡×世帯人数+10㎡

3. 公営住宅等の基本理念

安平町公営住宅等長寿命化計画（平成 30 年 4 月）の基本理念を踏襲することとします。

そして、基本理念のもとで展開される公営住宅等の長寿命化の取組方針として、2 つの基本方針、

～ 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

～ 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

● 住宅施策の基本理念・基本目標 [安平町住生活基本計画（平成 30 年度策定）より]

【基本理念】

いつまでも住み続けたい 安心して暮らせる住まいづくり

【基本目標】

- 世代を超えて、共に支え合える住まい・住環境づくり
- いつまでも住み続けることができる住まい・住環境づくり
- 安平町の地域特性を活かした住まい・住環境づくり
- 空き家等の活用と適正管理の推進
- 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成

安平町公営住宅等長寿命化計画

● 基本理念

にぎわいとぬくもりを感じ、快適に暮らすことのできる公営住宅等の形成

● 公営住宅等の長寿命化の取組方針

◆ 公営住宅等の総合的な活用に関する方針

居住者の安全・安心の確保
高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応
公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進
入居者の適正化と特定公共賃貸住宅等の有効活用
コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

◆ 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理
長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
 - 定期点検の適切な実施
 - 日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：
 - 建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕の計画的な実施
- 3) 改善事業の実施方針：
 - 団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：
 - 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい団地（住棟）の建替の推進
 - 将来の公営住宅等ストック量を踏まえた建替後戸数の設定

長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

(1) 公営住宅等の総合的な活用に関する方針

① 居住者の安全・安心の確保

- ・既存公営住宅のストックの有効活用を図ることとし、団地別・住棟別に適切に事業手法を選定し、事業を実施することにより入居者の安全・安心を確保します。

② 高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応

- ・高齢者・子育て世帯等の入居者に対応するため、団地及び住戸のバリアフリー化を推進します。
- ・高齢者・子育て世帯等の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

③ 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

- ・公営住宅等の良質な環境の形成とストックの有効活用を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。
- ・公営住宅等の将来的な需要を推計し、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

④ 入居者の適正化と特定公共賃貸住宅等の有効活用

- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。高額世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。
- ・公営住宅・特定公共賃貸住宅において、恒常的な空家状態が生じた場合には、既存ストックの有効活用について検討を進めます。

公営住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし特定公共賃貸住宅としての活用

特定公共賃貸住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし公営住宅としての活用

⑤ コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

- ・公営住宅等の需要等を勘案しながら、老朽化が進む団地・住棟の対応においては、誰もが便利に安全・安心に暮らせる住まいづくりとともに、コンパクトなまちづくりに寄与することに配慮し、事業手法を選定します。

(2) 長寿命化に関する基本方針

① スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・町が管理する公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。
- ・公営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を随時、確認できる仕組みを検討します。

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

- ・対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・建物仕様の水準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施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検及び日常点検に努め、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. 将来の公営住宅等のストック量の設定

(1) 人口・世帯数の推計

ここでは、計画期間の最終年度の令和 9(2027)年度、構想期間の最終年度の令和 19 (2037)年度を目標とした人口・世帯数の推計を行います。

① 将来の人口推計

公営住宅等の将来供給目標量を設定するための人口推計については、実際の人口推移(変動)に近い推計人口を採用する必要があります。

ここでは、第2次安平町総合計画の将来推計の推計値に基づいて、将来人口推計を行うこととします。

第2次安平町総合計画の将来推計の人口推計値から算定できる変化率を適用して、令和 9(2027)年度及び令和 19(2037)年度の人口推計とします。

安平町総合計画の将来人口に基づく、安平町の将来人口推計

	年	安平町の人口推移と 本計画における将来人口設定	目標人口(第2次安平町 総合計画)	将来人口の直近5年間の 1年間当たりの平均減少数
実績値 (国勢調査)	平成 22 年 (2010 年)	8,726 人	—	—
	平成 27 年 (2015 年)	8,148 人	—	—
推計値	令和 2 年 (2020 年)	7,870 人	7,870 人	—
	令和 7 年 (2025 年)	7,560 人	7,560 人	(7,560-7,254)÷5= 61.2 人/年
	令和 8 年 (2026 年)	—	7,500 人	
	令和 9 年 (2027 年)	$7,560 - (61.2 \times 2) =$ 7,438 人	—	
	令和 12 年 (2030 年)	7,254 人	7,254 人	
	令和 19 年 (2037 年)	$7,254 - (61.2 \times 7) =$ 6,826 人	—	—

② 将来の平均世帯人員推計

■国立社会保障・人口問題研究所の平均世帯人員の推移に基づく、安平町の将来平均世帯人員の推計
 令和9年(2027年)・令和19年(2037年)の安平町の平均世帯人員は、国立社会保障・人口問題研究所公表(平成30年(2018年)1月推計)の全国における平均世帯人員(一般世帯)の推移から算定される平均減少数を適用して推計します。

平均世帯人員の推移							
区分	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)
全国	2.42	2.33	2.26	2.19	2.15	2.11	2.08

※国立社会保障・人口問題研究所の平成30年(2018年)1月公表値。

国立社会保障・人口問題研究所公表の平均世帯人員の推移推計に基づく、安平町の平均世帯人員推計

	年	安平町の 平均世帯人員	全国の平均 世帯人員の 推移	全国推計値の直近10年 間または5年間の1年間 当たりの平均減少数	北海道の 平均世帯人員 の推移
実績値 (国勢調査)	平成22年 (2010年)	2.33	2.42	—	2.21
	平成27年 (2015年)	2.24	2.33	$(2.33-2.19)/10=0.014$	2.14
推計値	平成37年 (2025年)	$2.24-(0.014 \times 10)=2.10$	2.19	$(2.19-2.15)/5=0.008$	2.07
	平成39年 (2027年)	$2.10-(0.008 \times 2)=2.084$	—		—
	平成42年 (2030年)	$2.10-(0.008 \times 5)=2.06$	2.15	$(2.15-2.11)/5=0.008$	2.05
	平成47年 (2035年)	$2.06-(0.008 \times 5)=2.02$	2.11		2.04
	平成49年 (2037年)	$2.02-(0.006 \times 2)=2.008$	—	$(2.11-2.08)/5=0.006$	—
平成52年 (2040年)	$2.02-(0.006 \times 5)=1.99$	2.08	—		

③ 将来の世帯数推計

将来の人口推計値、平均世帯人員推計に基づいて、将来の世帯数(一般世帯)を推計します。

年度	将来人口推計	÷	平均世帯人員推計	=	将来世帯数推計 (一般世帯)
令和9(2027)年度	7,438人	÷	2.084人/世帯	=	3,569世帯
令和19(2037)年度	6,826人	÷	2.008人/世帯	=	3,399世帯

●将来の人口・世帯数の設定(まとめ)

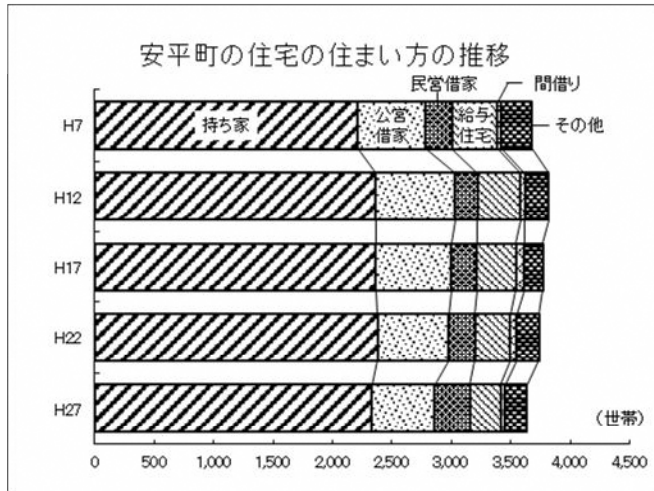
	人口	平均世帯人員	世帯数 (一般世帯)	平成27年(2015年)の 世帯数からの増減率
平成22年(2010年)	8,726人	2.33人/世帯	3,740世帯	—
平成27年(2015年)	8,148人	2.24人/世帯	3,635世帯	—
令和9年(2027年)	7,438人	2.084人/世帯	3,569世帯	-1.8%
令和19年(2037年)	6,826人	2.008人/世帯	3,399世帯	-6.5%

(2) 住まい方の将来フレームの設定

① 国勢調査に見る、これまでの住まい方の推移

持ち家に居住する世帯の比率は、60%台前半で推移しており、全体の約6割強を占めています。

公営借家は14～17%台、間借りは1%台で推移し、民間借家は平成22年(2010年)までは220戸前後でほぼ横ばいでしたが、平成23(2011)年度からの民間借家の建設誘導に伴い平成27年(2015年)に294戸(8.1%)と増加傾向となりました。給与住宅については、国勢調査年ごとに0.7～1.0%減少する傾向にあります。



(世帯)	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
安平町計	3,677	3,819	3,773	3,740	3,635
持ち家	2,216	2,367	2,367	2,380	2,330
公営借家	568	667	635	599	530
民間借家	221	189	213	223	294
給与住宅	381	360	330	292	259
間借り	36	38	70	54	42
その他	255	198	158	192	180

(各年 国勢調査)

② 住まい方の将来フレームの設定

国勢調査に見る住まい方の推移に基づき、令和9(2027)年度および令和19(2037)年度における住まい方の将来フレームを設定します。

◆持ち家

60%台前半で微増傾向にあることから、今後、平成27年(2015年)の構成比(64.1%)から0.2%ずつ推移することとします。

◆公営借家

14~17%台で推移していることから、今後、平成27年(2015年)の構成比(14.6%)で推移することとします。

◆民営借家

平成23(2011)年度からの民営借家の建設誘導に伴い、平成22年(2010年)の223戸から平成27年(2015年)には294戸まで増加していることから、今後、294戸で推移することとします。

◆給与住宅

国勢調査年ごとに0.7~1.0%減少する傾向にあることから、構成比として令和9年(2027年)は6.5%、令和19年(2037年)は5.5%と設定します。

◆間借り

1%台で推移していることから、今後、平成27年(2015年)の構成比(1.2%)で推移することとします。

◆その他

国勢調査年ごとにバラつく傾向にありますが、平成22年(2010年)から平成27年(2015年)は横ばい傾向にあることから、今後、平成27年(2015年)の構成比(5.0%)程度で推移することとします。

住まい方の将来フレーム

		国勢調査 実績値			
		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
全町世帯数		3,829	3,788	3,753	3,651
施設等の世帯	世帯数	10	15	13	16
	構成比	0.3%	0.4%	0.3%	0.4%
一般世帯 (住宅居住世帯)	世帯数	3,819	3,773	3,740	3,635
	構成比	99.7%	99.6%	99.7%	99.6%

持ち家	世帯数	2,367	2,367	2,380	2,330
	構成比	62.0%	62.7%	63.6%	64.1%
公営借家	世帯数	667	635	599	530
	構成比	17.5%	16.8%	16.0%	14.6%
民営借家	世帯数	189	213	223	294
	構成比	4.9%	5.6%	6.0%	8.1%
給与住宅	世帯数	360	330	292	259
	構成比	9.4%	8.8%	7.8%	7.1%
間借り	世帯数	38	70	54	42
	構成比	1.0%	1.9%	1.5%	1.2%
その他	世帯数	198	158	192	180
	構成比	5.2%	4.2%	5.1%	5.0%
一般世帯(計) (住宅居住世帯)	世帯数	3,819	3,773	3,740	3,635
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

住まい方の将来フレーム

令和9年	令和19年
—	—
—	—
—	—
3,569	3,399
—	—

2,295	2,192
64.3%	64.5%
521	496
14.6%	14.6%
294	294
8.2%	8.6%
232	187
6.5%	5.5%
43	41
1.2%	1.2%
184	189
5.2%	5.6%
3,569	3,399
100.0%	100.0%

(3) 将来の公営住宅等のストック量の設定

住まい方の将来フレーム（公営借家の入居世帯数）に基づき、以下に、本町の将来の公営住宅等のストック量を設定します。

老朽化した団地の建替事業及び改善事業を円滑に推進するための政策空家戸数（4～83戸）を目標管理戸数として見込むものとします。

目標年度	公営借家（公営住宅等）の入居世帯数(住まい方の将来フレームより)		建替等を円滑に推進するための政策空家戸数	公営住宅等の将来のストック量
令和9年度	521世帯	+	4～83戸	525～604世帯
令和19年度	496世帯	+	4戸	500世帯

5. 団地別・住棟別の長期的な管理の見直し
震災の影響を反映し、計画期間及び構想期間における事業手法を一部見直します。

※ 新耐震基準に基づかない住棟を示す

種別	地区	番号	団地名	① 団地の需要・立地環境等				②-1、② 団地の長期的な管理の見直し				新耐震基準を以て建設	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	耐用年限経過状況	耐用年限	新耐震基準を以て建設	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	耐用年限経過状況	耐用年限	新耐震基準を以て建設	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	④ 団地の長期的な管理の見直し		運用・維持管理 戸数 = 団地の 将来管理戸数															
				団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	空家状況(令和2年1月末現在)	空家率														空家数	団地の立地(利便性等)		耐用年限経過状況	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	耐用年限経過状況	耐用年限	新耐震基準を以て建設	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	耐用年限経過状況	耐用年限	新耐震基準を以て建設	改善実績	躯体・敷地等の安全性にみる改善の必要性	運用・維持管理 戸数 = 団地の 将来管理戸数	運用・維持管理 戸数 = 団地の 将来管理戸数
早来地区 公営住宅	H1	早来本町東 公営住宅	6	43	S41	簡平	1	3		早来地区市街地東部に位置する。はやきた子ども園、早来小学校に隣接する。	全経過	×	簡平構造で耐震改修には不適。新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・痛みも進んでいるため、用途廃止。	30年	×				30年	×				7	0	36																
					S47	簡平	2	4	3	7.0%	政策空き家:1戸 一般空き家:2戸	全経過	×		30年	×						30年	×				7	0	36													
	H2	早来北町 公営住宅	21	101	H17,19,21	耐二	3	36			H17・19・21建設の耐火構造であり、長寿命化型改善を実施。	70年	○							70年	○				1	36	36															
					S42	簡平	2	4					30年	×								30年	×																			
					S43	簡平	5	18					30年	×									30年	×																		
					S44	簡平	3	16					30年	×									30年	×																		
					S45	簡平	3	15					30年	×									30年	×																		
					S46	簡平	4	18					30年	×									30年	×																		
	H3	早来北瀬 公営住宅	5	22	H25	耐二	1	16			H25建設の耐火構造であり、長寿命化型改善を実施。	70年	○						70年	○																						
					S48	簡平	2	10					30年	×								30年	×																			
H4	早来あかね 公営住宅	3	35	S48	簡平	1	4			早来地区北東部に位置する。	30年	×							30年	×																						
				S49	簡二	1	6					30年	×								30年	×																				
				S49	簡平	1	2					30年	×									30年	×																			
H5	早来あけぼの 公営住宅	3	54	S57	簡二	2	23			早来地区北部に位置する。国道234号(早来国道)に隣接している。	45年	○						45年	○																							
				S61	簡二	1	12					45年	○								45年	○																				
H6	早来あけぼの 公営住宅	2	30	H2	中耐	1	24			早来地区南西部に位置する。国道234号に隣接している。	70年	○							70年	○																						
				H3	中耐	1	18					70年	○								70年	○																				
				H4	中耐	1	12					70年	○									70年	○																			
				H9	中耐	1	18					70年	○									70年	○																			
早来地区 合計			40	285				80	28.1%	—																																

種別	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	空家状況(令和2年1月末現在)		団地の需要・立地環境等		耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績	躯体・設備等の安全性にみる改善の必要性		団地の長期的な管理の取組					
										空家率	空家戸数	概要	団地の立地(利便性等)					空家率	空家戸数	用途廃止	用途廃止戸数	用途廃止戸数	団地計	団地計	将来管理戸数
遠浅地区	遠浅南	T1	公営住宅	2	24	S58	簡二	1	12	9	37.5%	一般空家:9戸	遠浅地区東部に位置する。近くには遠浅公園がある。	45年	1/2経過	○	H26 屋根・外壁塗装 H29 水洗化	S58建設の簡二構造であり、耐用年限全経過のR10を目前に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	—	0	24	24			
						H1	簡二	1	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		T2	公営住宅	1	4	S49	簡二	1	4	3	75.0%	政策空家:3戸	遠浅地区南部に位置する。公民館や公園、JR遠浅駅から徒歩に近い。	45年	全経過	×	H30 水洗化・屋根塗装・外壁塗装	H1建設の簡二構造であり、耐用年限全経過のR16を目前に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	—	—	—	—	—		
		T3	公営住宅	1	18	H15	中耐	1	18	0	0.0%	空家なし	JR遠浅駅に隣接し、利便性が高い。	70年	—	○	H26 下水道つなぎこみ	H15建設の耐火構造であり、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:用途廃止	—	—	—	—	—		
安平地区	遠浅アイリス	A1	公営住宅	3	12	S35,37	簡平	2	8	12	100.0%	政策空家:12戸	安平地区の東側に位置する。安平小学校や公民館、JR安平駅からは少し距離がある。	30年	全経過	×	—	簡平・簡二構造で耐震改修には不通過。新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進んでいるため、用途廃止。 【計画期間】:用途廃止	—	—	—	—	—		
						S49	簡二	1	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		A2	公営住宅	5	20	H15	木平	3	12	1	5.0%	一般空家:1戸	JR安平駅に隣接。安平地区西部に位置する。小学校・公民館に近い。	30年	1/2経過	○	H26 下水道つなぎこみ	H15建設の木造であり、耐用年限全経過のR15を目前に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	—	—	—	—	—		
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
遠分地区	遠分南	O1	公営住宅	4	80	H14	中耐	1	24	—	—	—	遠分地区南部に位置する。スーパーストアが近くにある。	70年	—	○	—	H14・16・18・20建設の耐火構造であり、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:用途廃止	—	—	—	—	—		
						H16	中耐	1	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		H18	中耐	1	24	10	12.5%	一般空家:10戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		H20	中耐	1	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
遠分北	公営住宅	O2	—	19	66	S36	簡平	1	3	37	56.1%	政策空家:50戸 一般空家:1戸	遠分地区の北側に位置し、追分市街地から離れた場所で作区を構成する。	30年	全経過	×	—	簡平構造で耐震改修には不通過。新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進んでいるため、用途廃止。 【計画期間】:用途廃止	—	—	—	—	—		
						S37	簡平	4	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		S39	簡平	2	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		S42	簡平	2	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
遠分東	公営住宅	—	—	3	12	H2	簡平	1	4	—	—	—	遠分地区北東部に位置する。遠分自動車通分町ICに近い。	30年	1/2経過	○	H21 屋根塗装 H28 水洗化	H2建設の木造であり、耐用年限全経過のR2を目前に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	—	—	—	—	—		
						S48	簡平	3	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		H6,7	中耐	3	30	4	6.7%	一般空家:4戸	JR遠浅駅に隣接。保育園や中学校、スーパー等店舗に近く、利便性が高い。	70年	—	○	H19・20 外壁塗装 H28 下水道つなぎこみ	H4建設の木造であり、耐用年限全経過のR4を目前に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。 【計画期間】:長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	—	—	—	—	—	—	—				
		H9,10,11	中耐	3	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
遠分地区 合計		—		51		23.4%		—		—		—		—		—		—		—		—			
公営住宅 合計		—		157		26.8%		—		—		—		—		—		—		—		—			
遠分地区 合計		—		32		218		86		585		—		—		—		—		—		—			
遠分地区 合計		—		71		201		—		—		—		—		—		—		—		—			
遠分地区 合計		—		155		410		—		—		—		—		—		—		—		—			

種別	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	空家状況(令和2年1月末現在)		団地の需要・立地環境等		耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績	躯体・数棟等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の取組		用途廃止戸数	団地計戸数	団地計管理戸数	
										空家戸数	空家率	概要	団地の立地(利便性等)						団地・住棟の将来的な位置づけ	団地計				
特公買住宅	早来	H7	早来あけぼの特定住宅	1	20	H7	中耐	1	20	0	0.0%	空き家なし	早来地区南部に位置する。安平町役場総合庁舎に近く、利便性が高い。	70年	-	○	H20 下水道つなぎこみ	H25 外壁塗装・ 屋上防水	H7建設の耐火構造であり、長寿命化型改善を実施。	耐用年限全経過まで適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋上防水・外壁塗装)	0	20	20	
		H8	早来北道特定単身者住宅	1	14	H6	中耐	1	14	0	0.0%	空き家なし	早来北東部に位置する。	70年	-	○	H21 外壁塗装	H28 屋上防水	H30の北海道胆振東部地震で杭が損傷し、躯体の安全性が損なわれたため、除却とする。 【計画期間】除却	0	14	0		
	遠浅	T5	遠浅アイリス特定住宅	2	4	H13	木平	2	4	0	0.0%	空き家なし	遠浅地区南部に位置する。スーパ―等店舗やJR遠浅駅に比較的近く、利便性が高い。	30年	1/2経過	○	-	-	H13建設の木造であり、計画期間に長寿命化型改善を実施し、耐用年限全経過のR13を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題ない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装) 【構想期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	4	4	
		T6	遠浅アイリス特定単身者住宅	2	8	H13	木平	2	8	0	0.0%	空き家なし	遠浅地区南部に位置する。スーパ―等店舗やJR遠浅駅に比較的近く、利便性が高い。	30年	1/2経過	○	-	-	H13建設の木造であり、計画期間に長寿命化型改善を実施し、耐用年限全経過のR13を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題ない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装) 【構想期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	8	8	
	遠分	O4	遠分カーコムレレッジ特定単身者住宅	3	32	H8	簡二	1	12	7	21.9%	一般空き家・7戸	遠分中央公営住宅に隣接しており、子ども園や中学校、スーパ―等店舗に近く、利便性が高い。	45年	-	○	H18 外壁塗装 H19 外壁塗装 H20 外壁塗装	H28 下水道つなぎこみ	H7・8・11建設の簡二構造であり、長寿命化型改善を実施。	耐用年限全経過まで適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋上防水・外壁塗装)	0	32	32	
				9	78	H7	簡二	1	12	7	9.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	64	64
地盤買住宅	早来	H9	早来北町地域優良賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	空き家なし	早来地区南西部に位置する。福祉施設に近い。	30年	1/2経過	○	H19 外壁塗装	H6建設であり、耐用年限全経過のR6を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題がない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	8	8		
		T7	遠浅アイリス地域優良賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	空き家なし	遠浅地区南部に位置する。遠浅公民館や公園、JR遠浅駅に近い。	30年	1/2経過	○	H20 外壁塗装	H26 下水道つなぎこみ	H6建設であり、耐用年限全経過のR6を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題がない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	4	4	
	遠分	O6	遠分表裏地域優良賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	空き家なし	遠分地区南部に位置する。スーパ―等店舗が近くにある。	70年	1/2経過	×	-	-	H30の北海道胆振東部地震で設備に大きな損傷を受け安全性が損なわれたため、除却とする。 【計画期間】除却	0	4	4		
				3	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16	12
	特公買 合計				9	78	-	-	7	9.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	14	14
	地盤買 合計				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
町営住宅	早来	H9	早来まつき単身町営住宅	1	8	H5	木平	1	8	0	0.0%	空き家なし	早来地区南西部に位置する。福祉施設に近い。	30年	1/2経過	○	H19 外壁塗装	H6建設であり、耐用年限全経過のR6を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題がない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	8	8		
		T7	遠浅島町営住宅	1	4	H6	木平	1	4	0	0.0%	空き家なし	遠浅地区南部に位置する。遠浅公民館や公園、JR遠浅駅に近い。	30年	1/2経過	○	H20 外壁塗装	H26 下水道つなぎこみ	H6建設であり、耐用年限全経過のR6を目標に劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、長寿命化型改善を実施。	劣化状況等調査で継続管理に問題がない場合は、適正な維持管理とする。 【計画期間】長寿命化型改善(屋根・外壁塗装)	0	4	4	
	遠分	O5	遠分表裏町営住宅	1	16	S53	中耐	1	16	0	0.0%	空き家なし	遠分地区南部に位置する。スーパ―等店舗が近くにある。	70年	1/2経過	×	-	-	H30の北海道胆振東部地震で設備に大きな損傷を受け安全性が損なわれたため、除却とする。 【計画期間】除却	0	16	0		
町営住宅 合計				3	28	-	-	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16	12	
公営住宅・特公買・町営住宅 合計				98	691	-	-	164	23.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231	231	500

6. 点検の実施方針

安平町公営住宅等長寿命化計画(平成30年4月)における実施方針に基づき、定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検の実施方針

- ・建築基準法に基づく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、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検(「定期点検」と言う。)を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

- ・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1回程度、「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)」に則り実施することを基本し、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・日常点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てることとします。
- ・法定点検の点検項目でない外構、遊具等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。
- ・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

注)日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取るものとし、

7. 計画修繕の実施方針

安平町公営住宅等長寿命化計画(平成30年4月)における実施方針に基づき、計画修繕を実施します。

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

修繕項目別の修繕周期表(「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」)を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、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。

計画修繕の実施時にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施とします。

定期点検や事前調査の結果として、建物の安全性等が確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

改善事業の実施時期と、計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。

将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

8. 改善事業の実施方針

安平町公営住宅等長寿命化計画(平成30年4月)における実施方針に基づき、改善事業を実施します。

(1) 改善事業の実施

本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅はありません。

団地・住棟の状況に応じて、「個別改善事業」を位置づけ、実施します。

次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

(2) 改善事業の実施方針

① 安全性確保型

実施方針：1) 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

2) 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等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、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

③ 福祉対応型

実施方針：引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

④ 居住性向上型

実施方針：引き続き活用を図る居住水準の低いストックについて、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、居住性を向上させます。

9. 建替事業の実施方針

安平町公営住宅等長寿命化計画(平成30年4月)における実施方針に基づき、建替事業を実施します。

公営住宅等の建替事業に係る実施方針を、次に整理します。

新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい住棟の建替事業

- ・昭和40年代建設で新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい住棟について、入居状況や老朽度等を勘案しながら、必要に応じた建替事業を検討します。

将来の公営住宅等ストック量を踏まえた建替後戸数の設定

- ・建替事業による供給戸数(建替後戸数)については、将来の公営住宅等のストック量設定を踏まえて位置づけるものとします。

高齢者・子育て世帯等に配慮した整備の推進

- ・高齢者・子育て世帯等の入居者に対応するため、団地及び住戸のバリアフリー化を推進します。
 - ・高齢者・子育て世帯等の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。
-

10. 長寿命化のための維持管理による効果

安平町公営住宅等長寿命化計画(平成30年4月)に基づき、長寿命化のための維持管理を実施します。従来の対症療法的な維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化の実現とライフサイクルコストの縮減につながることを期待されます。

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安全性の確保が期待されます。

本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることを期待されます。

11. 計画の推進へ向けて

(1) 公営住宅等事業の推進へ向けて

① 入居者との合意形成の方針

団地・住棟の改善等における、入居者との合意形成の方針について示します。

●説明会や勉強会の実施

- ・改善等に係る計画の策定後、当該団地・住棟入居者に対し、計画内容を公表し、計画への理解と協力を得られるように努力します。
- ・工事の実施に向け、入居者の移転や仮移転の必要性、工事に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与えることとなるため、説明会を実施し入居者との合意形成に努めます。
- ・更に説明会においては、住まい方に関する資料、住宅や団地内環境の自主的な維持管理に関する資料を配布する等、勉強会的な内容も含めて実施することにより、住まい方に対する知識向上、維持管理意識の向上に努めます。

●入居者との協働による住環境の維持

- ・住宅や団地内環境の自主的な清掃や美化活動等により、入居者との協働による住環境の維持に努めます。

② 公営住宅等事業の推進へ向けて

公営住宅等長寿命化計画に基づく事業の推進に向け、住民や入居者の理解を得ながら推進していく必要があります。

高齢者や障がい者への対応、子育て支援等について、関連各課が連携を図りながら、事業の推進に努めます。

改善費等、コストの緩和に配慮した事業実施を図ります。

(2) 計画の見直し

本計画は平成30(2018)年度から令和9(2027)年度までの10年間を計画期間としていますが、社会情勢の変化や国、北海道における制度の見直しに対し、柔軟に対応していくことに努めます。

本計画は、公営住宅法や公営住宅等整備基準等の国、道の基準に則り整備するものであり、法制度が変更された場合、その対応を図る必要があることや、社会情勢、安平町の情勢の変化にあわせた見直しが必要であることから、計画内容は概ね5年ごとに見直しを行うこととします。