

# 大空町営住宅長寿命化計画の概要

## 【計画の目的】

- 国の策定指針の改定に準拠し、社会動向の変化と現状の供給管理戸数および、入居者特性や公募の状況等から、今後の必要戸数と団地整備計画の見直しを行う（H28年度策定の見直し）。
- 国の策定指針より、団地別・住棟別の事業方法を評価・検討し、長寿命化事業等の計画の見直しを行う。
- 予防保全的な管理や改善を推進し、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 社会資本整備総合交付金の補助事業（公営住宅整備事業）のための必要計画。

## 【計画期間】

- 前回計画（H29～R8）を見直し、新たに10年間（R4～13）を計画期間として策定。社会経済動向の変化に対応して、5年後に見直しを予定。

## 【計画の位置づけ】

- 住宅部門の分野別計画である「大空町住生活基本計画」と、公共施設マネジメントの基本方針を示す「大空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事業計画

## 【策定体制】

- 本計画は、町営住宅入居者選考委員等からなる大空町営住宅長寿命化計画等検討委員会において審議。
- 庁内関係職員による実務担当者会議を設置し、協議・調整。
- 計画素案を公表してパブリックコメントを実施。
- 事務局は、住民課に設置し、適宜北海道等や関係団体との調整を実施。

## ■町営住宅の供給状況

令和3年度末現在、町営住宅は20団地、117棟、548戸あります。種別の内訳は、公営住宅が14団地、100棟、454戸（82.8%）、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅が3団地、9棟50戸（9.1%）、単身者住宅が8団地、8棟、44戸（9.0%）です。

地区別にみると、女満別地区が352戸（64.2%）、東藻琴地区が196戸（35.8%）となっています。

### 町営住宅の管理状況

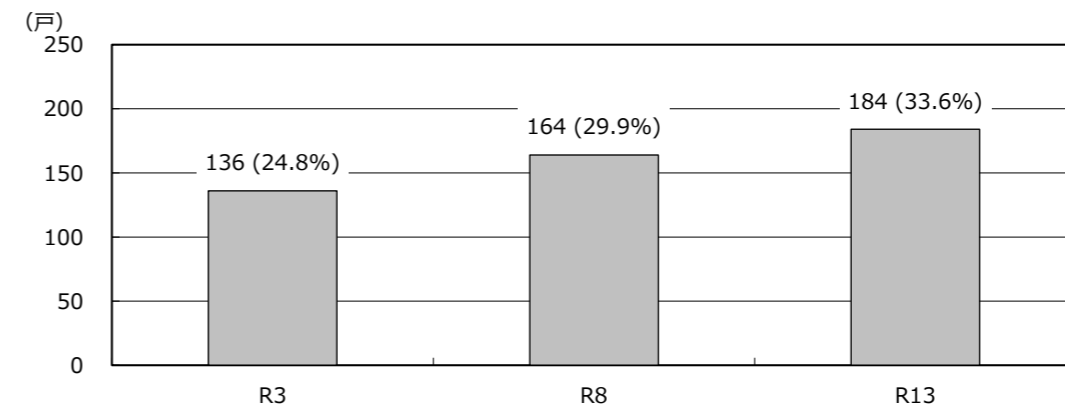
区分	地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	用途地域
公営住宅	女満別	公園	簡平	S53~57,60	12	48	1低
		青葉	簡平、簡二	S60~63	6	24	2中高
		しらかば	簡二、耐二	H1~5	7	56	1中高
		あけぼの	中耐	H5,8	2	30	1中高
		東陽	中耐	H7~10	4	60	1低
		はなぞの	耐二、中耐	H13,15~17,24	5	82	2中高
		しらかば第2	耐二	H19	1	8	2中高
		小計	-	-	37	308	-
	東藻琴	中央さくら	木平、簡平	S55,56,H25,26,27,28,R1,3	21	44	-
		北しらかば	簡平	S52~54	11	22	-
		南ひばり	簡平	S58,61,62,H1~3	8	24	-
		北二すみれ	耐二	H5,6,8	4	16	-
		北二もみじ	準耐平	H8,9	4	6	-
		中央つつじ	木平	H13,14,15	8	16	-
南あさひ		木平	H16~21	7	18	-	
小計	-	-	63	146	-		
公営住宅計		-	-	100	454	-	
特公賃・地優賃	女満別	しらかば第2	中耐	H12,14	2	36	2中高
		夕陽台	耐二	H4	1	8	1低
	東藻琴	北二もみじ	準耐平、準耐二	H8,9	6	6	-
特公賃・地優賃計		-	-	9	50	-	
単身者住宅	東藻琴	北ノンキーハイツ'91	木二	H3	1	10	-
		西ノンキーハイツ'92	木二	H4	1	10	-
		北しらかばハイツ	木平	H5,6	4	14	-
		西ノンキーハイツ'95	木平	H7	1	4	-
		南ノンキーハイツ'02	木二	H14	1	6	-
単身者住宅計		-	-	8	44	-	
合計		-	-	117	548	-	

資料：大空町調べ（令和3年度末現在）

## ■耐用年数の経過状況

令和3年度現在、町営住宅548戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは136戸（24.8%）です。今後建替えや除却を行わないと、10年後の令和13年度には184戸（33.6%）となる見込みです。

### 耐用年数の経過状況

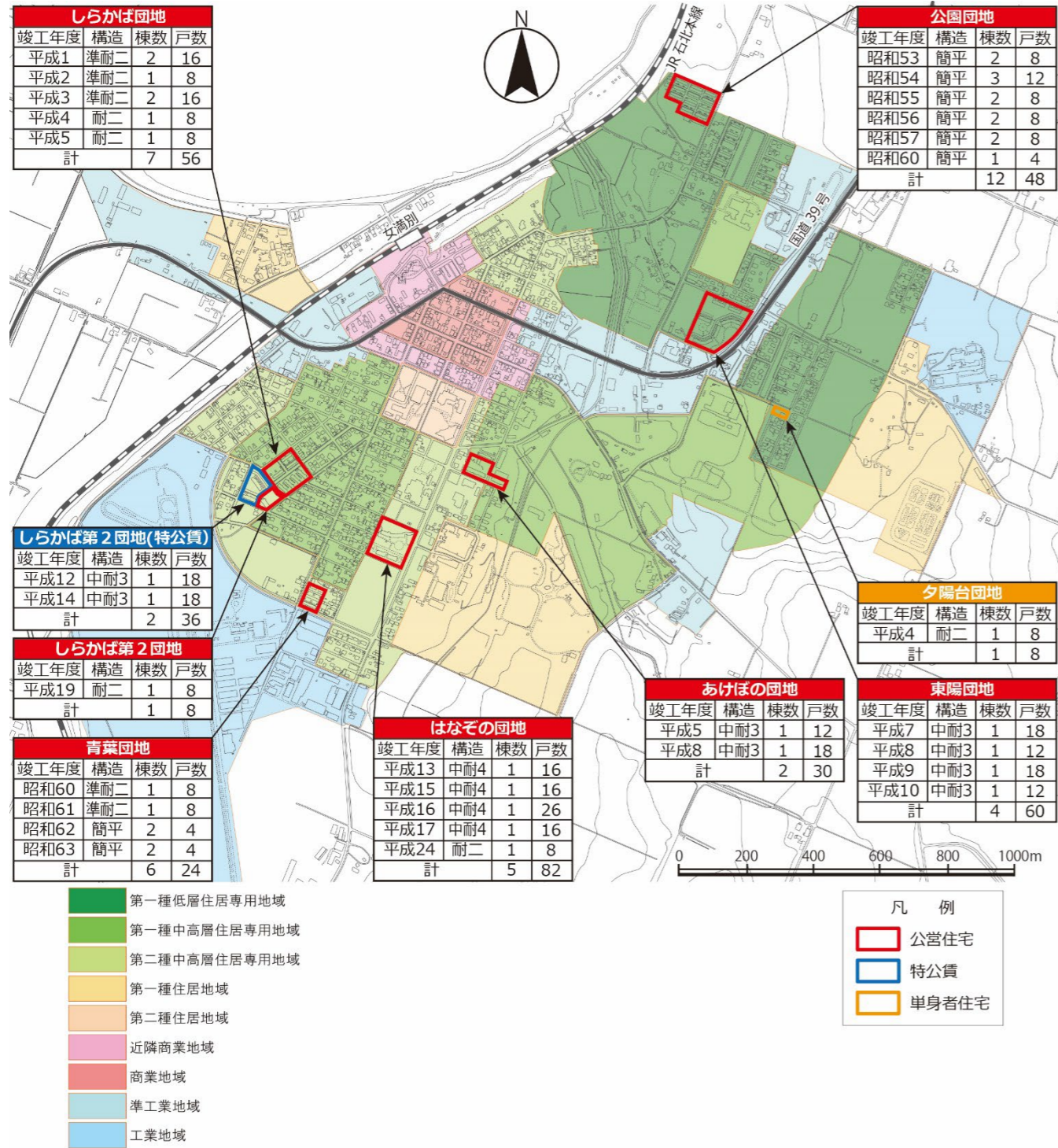


## ■入居世帯の特性

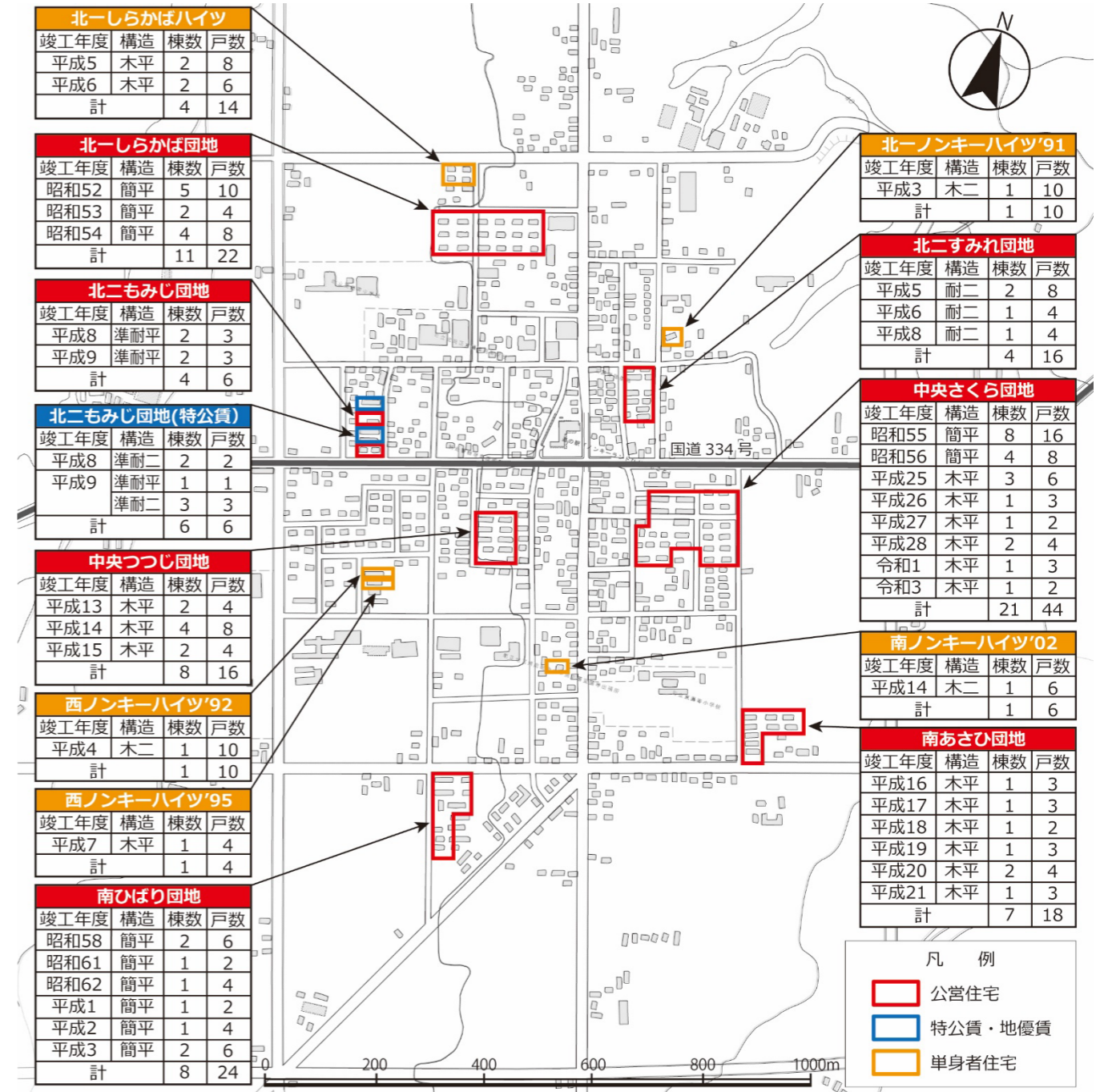
- ・令和3年8月13日現在、町営住宅558戸のうち入居世帯は453世帯で入居率は81.2%です。また、政策空家を除くと管理戸数は506戸、入居率は89.5%となります。
- ・入居世帯453世帯のうち、11歳以下の子どもがいる子育て世帯は69世帯で15.2%です。団地別にみると、子育て世帯の割合が高いのは、南あさひ団地8世帯、44.4%となっています。
- ・入居世帯453世帯のうち、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は224世帯で49.5%です。団地別にみると、高齢世帯の割合が高いのは、北二もみじ団地5世帯、83.3%となっています。
- ・町営住宅に居住する世帯の収入超過者は41世帯（10.8%）、高額所得者は9世帯（2.4%）であり、合計50世帯（13.2%）です。
- ・世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く184世帯（45.0%）、次いで2人世帯が123世帯（30.1%）、3人世帯が56世帯（13.7%）となっています。さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢単身世帯は133世帯、32.5%を占めています。



町営住宅の位置 (女満別地区)



町営住宅の位置 (東藻琴地区)





■長寿命化のための実施方針

(1) 点検事業の実施方針

- ・建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。
- ・住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。
- ・定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

(3) 改善事業の実施方針

- ・本計画期間内で実施する改善事業については、事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

(4) 建替事業の実施方針

- ・建替にあたっては、単年度の事業量が突出しないよう配慮して設定します。このため、計画期間（令和4～13年度）は、中央さくら団地の建替を実施することとし、しらかば団地、南ひばり団地、中央つつじ団地は構想期間（令和14～23年度）以降に実施することとします。
- ・大空町における町営住宅には、昭和50年代に建設された住戸がまだ残っており、これらの住戸の建替は、基本的に建設年度の古い団地から実施します。
- ・一方で、除却および建替には入居者の実情に配慮することが求められ、さらに限られた財源の中で優先順位付けをして整備していく必要があります。

■長寿命化を図るための事業実施計画（右表）

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	竣工年度	構造	管理戸数 (計画当初)	現入居世帯 (R3.8月)	活用手法	年度別対象戸数(戸)											管理戸数 構造 (実施後)						
								前 期					前期計	後 期						計画 期間計					
								4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度		9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度			後期計				
女 満 別		公住 公園	S53~57,60	簡平	48	16	用途廃止											(48)							
		公住 青葉	S62,63	簡平	8	20	用途廃止											(8)	(8)	(8)					
			S61,62	簡二	16		維持管理														16 簡二				
		公住 しらかば	H1~5	簡二、 耐二	56	43	維持管理													56 準耐二、耐二					
		公住 あけぼの	H5,8	中耐	30	30	個別改善			12	18	30								30	30 中耐				
		公住 東陽	H7~10	中耐	60	54	個別改善							18	12	18	12	60	60	60	60 中耐				
		公住 はなぞの	H13,15~ 17,24	耐二、 中耐	82	81	個別改善				16	16	16					16	32	82	耐二、中耐				
		公住 しらかば第2	H19	耐二	8	8	維持管理														8 耐二				
		特公 しらかば第2	H12,14	中耐	36	25	維持管理														36 中耐				
		地優 夕陽台	H4	耐二	8	5	維持管理														8 耐二				
大 空 町		公住 中央さくら	S55,56	簡平	24	35	建替							4	4	4	4	4	16	16	20	木造			
			H25~R3	木平	20		維持管理															20	木平		
		公住 北ーしらかば	S52~54	簡平	22	17	用途廃止																		
		公住 南ひばり	S58~H3	簡平	24	21	維持管理																	24 簡平	
		公住 北二すみれ	H5,6,8	耐二	16	15	個別改善	4	4			8									8	16	耐二		
		公住 北二もみじ	H8,9	準耐平	6	6	個別改善				3	3	3							3	6	6	準耐平		
		公住 中央つつじ	H13,14,15	木平	16	14	維持管理																	16 木平	
		公住 南あさひ	H16~21	木平	18	18	維持管理																		18 木平
		特公 北二もみじ	H8,9	準耐平、 準耐二	6	6	個別改善				2	2	4									2	6	準耐平、準耐二	
		単身者 北ーノンキーハイツ91	H3	木二	10	7	個別改善		10				10									10	10		
東 藻 琴		単身者 西ノンキーハイツ92	H4	木二	10	8	個別改善			10											10	10	木二		
		単身者 北ーしらかばハイツ	H5,6	木平	14	14	維持管理																	14 木平	
		単身者 西ノンキーハイツ95	H7	木平	4	4	維持管理																	4 木平	
		単身者 南ノンキーハイツ02	H14	木二	6	6	維持管理																	6	
		合 計				548	453	建替							4	4	4	4	4	16	16			466	
								個別改善	4	14	22	34	5	79	23	18	12	18	12	83	162				
						用途廃止		24	34			58	16	4	4	4	12	40	98						
						計画修繕																			

下段の( )は除却戸数を示す