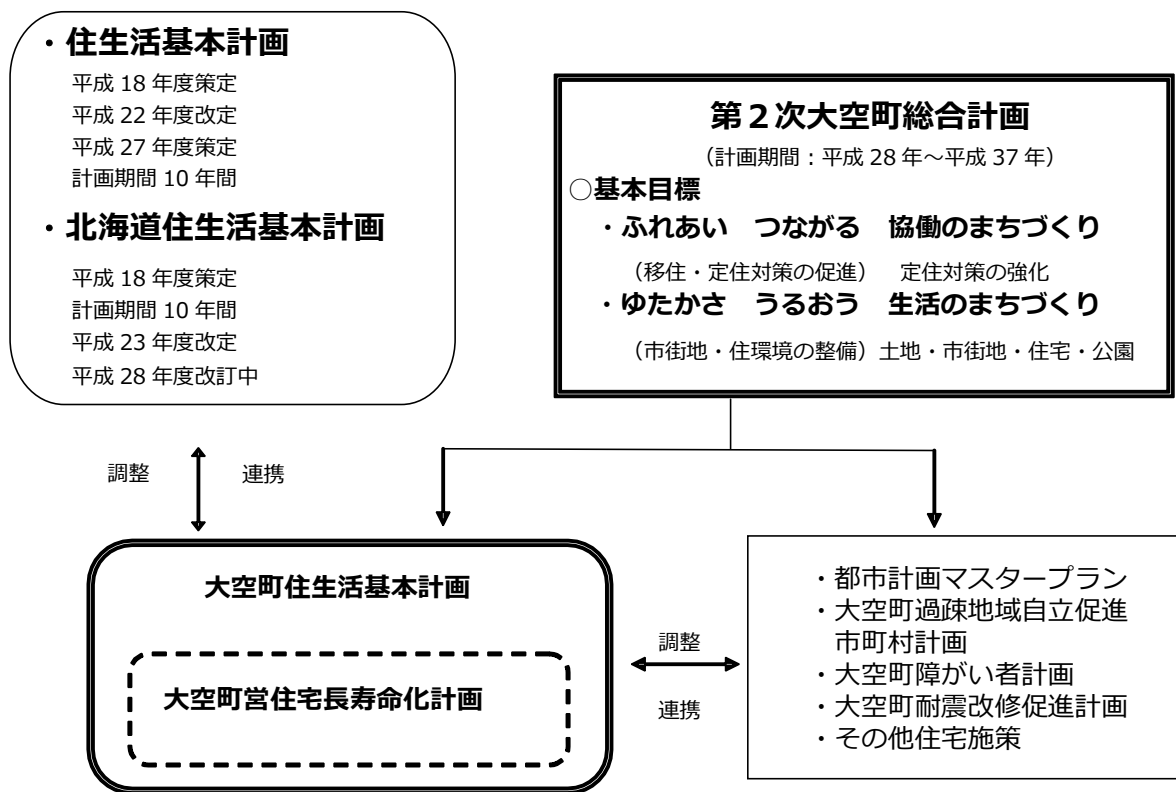

大空町住生活基本計画 大空町営住宅長寿命化計画

概要版

平成 29 年 3 月



各計画の位置付け



大空町総合計画の施策体系と住生活に係る施策

大空町住生活基本計画

▶策定の目的：大空町の行政区域全域の住宅を対象に

大空町にふさわしい総合的、体系的な住宅施策の推進

- ・現状を踏まえた住宅行政の基本となる施策、事業、制度の検討
- ・住宅施策に関する目標設定
- ・今後重点的に推進する施策の展開方針など

▶計画期間：平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間

- ・計画策定後 5 年を目途に見直しを行う

▶ 計画期間における人口・世帯設定

大空町	所有関係区分	平成27年構成	平成38年設定	2,780戸
	一般世帯数（合計）	100.00%	100.00%	2,780戸
	持ち家	67.36%	68.24%	1,897戸
	町営住宅	18.32%	18.06%	502戸
	民営の借家	6.98%	6.94%	193戸
	給与住宅	5.72%	5.32%	148戸
	間借り	0.42%	0.36%	10戸
	住宅以外に住む一般世帯	1.19%	1.08%	30戸

所有関係区分	女満別地区			東藻琴地区		
	平成27年構成	平成38年設定	1,900戸	平成27年構成	平成38年設定	880戸
一般世帯数（合計）	100.00%	100.00%	1,900戸	100.00%	100.00%	880戸
持ち家	66.75%	66.70%	1,267戸	68.69%	71.70%	630戸
町営住宅	16.96%	17.45%	332戸	21.28%	19.30%	170戸
民営の借家	9.19%	9.20%	175戸	2.21%	2.00%	18戸
給与住宅	5.36%	5.00%	95戸	6.50%	6.00%	53戸
間借り	0.61%	0.55%	10戸	0.00%	0.00%	0戸
住宅以外に住む一般世帯	1.12%	1.10%	21戸	1.32%	1.00%	9戸

▶ 住宅施策の基本理念・目標、関連事業

基本理念 「ゆたかさ うるおう 生活のまちづくり」

目標1 安全に安心して暮らせる住宅・住環境の形成

- ・誰もが安心して暮らせる住まい・環境づくり
- ・高齢者や障がい者に配慮した町営住宅の整備
- ・安心して子育てができる住環境づくり
- ・住まいに関する情報提供や相談体制の充実
- ・住民による住環境向上のための活動の促進

目標2 住宅のセーフティネットとしての町営住宅の供給

- ・住宅困窮者の需要に対応した住宅のセーフティネットとしての町営住宅の供給
- ・災害時など突発的な住宅需要への対応や生活支援

目標3 大空町の環境と調和した良質で省エネルギーな住宅ストックの形成

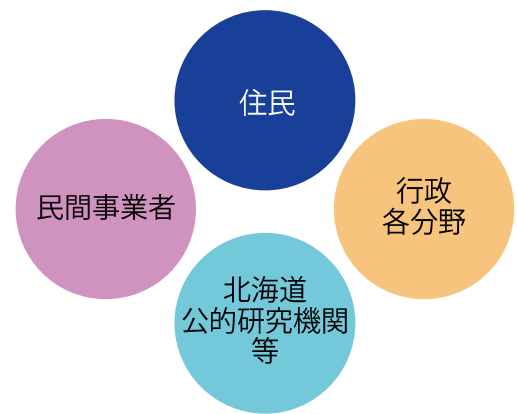
- ・北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成
- ・CO₂（二酸化炭素）排出量の削減に向けた取組みの推進
- ・循環型の住宅市場の形成
- ・豊かな自然環境や美しい景観を保全・活用する住まい・地域づくり

目標4 移住・定住の促進へ向けた住宅施策の充実

- ・持ち家の取得の促進
- ・住まいに関する情報の提供や相談体制の充実、普及啓発
- ・町内事業所に対する従業員住宅への支援
- ・民間賃貸住宅に入居する転入世帯への助成

▶ 計画の推進体制の整備

- ・ 町民・民間事業者・行政各分野の連携が必要
- ・ 北海道などの関係機関との連携が重要



▶ 住生活にかかる課題

- ・ だれもが安全に安心して暮らせる住宅・住環境の確保
- ・ 住宅セーフティネットや定住人口の受け皿としての良質な住宅ストックの形成
- ・ 環境に優しい住まいや住環境の形成
- ・ 定住対策や防災・防犯対策、コンパクトな市街地形成に向けた空き家の活用

大空町営住宅長寿命化計画

▶策定の目的：大空町の町営住宅全戸を対象として

- ・ 町民の多様な住宅ニーズや需要に的確に対応
- ・ 安全で快適な町営住宅の長期間確保に向けた活用手法を定める
- ・ 計画的な管理運営によるライフサイクルコストの縮減と円滑な事業展開

▶計画期間：平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間

- ・ 計画期間のさらに 5 年後である平成 43 年度までを構想期間として設け、長期的な視点に立った計画とする
- ・ 計画策定後 5 年を目途に見直しを行う

▶計画の対象：公営住宅475戸（15団地） 特定公共賃貸住宅42戸（2団地） 単身者住宅52戸（6団地）

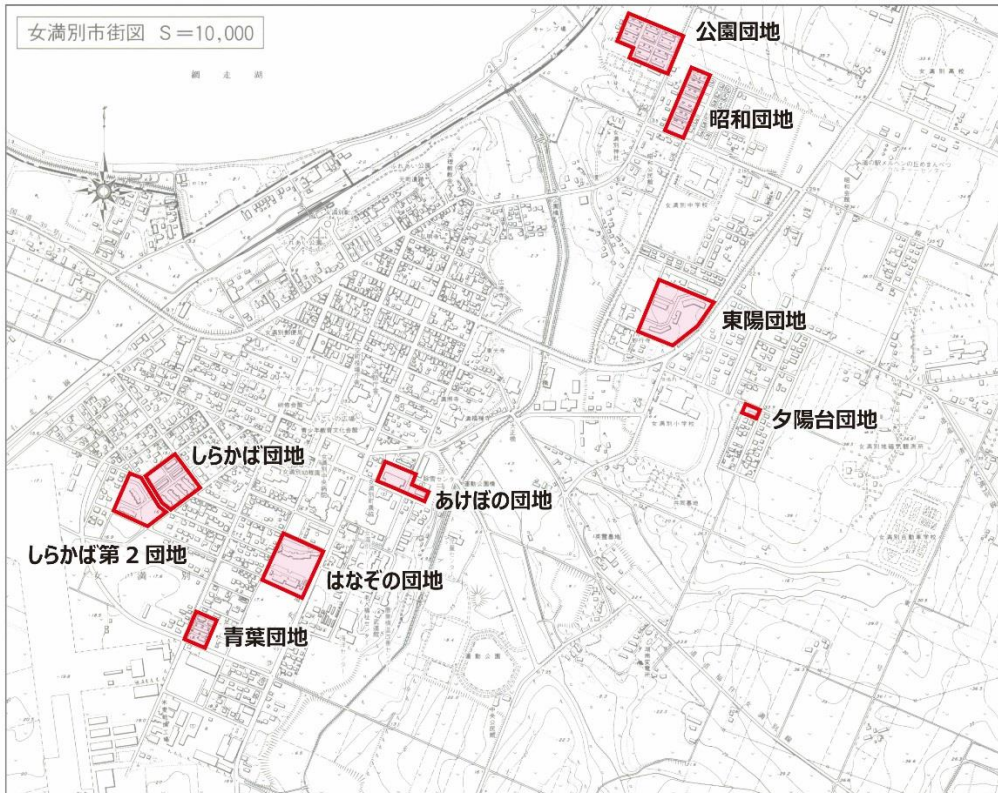
団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		間取り	戸数
					1/2 超過 年限	耐用 年限		
昭和	公営	簡平	CB	S49	H1	H16	3DK	4
	公営	簡平	CB	S51	H3	H18	3DK	4
公園	公営	簡平	CB	S53	H5	H20	3DK	8
	公営	簡平	CB	S54	H6	H21	3DK	12
	公営	簡平	CB	S55	H7	H22	3DK	8
	公営	簡平	CB	S56	H8	H23	3LDK	8
	公営	簡平	CB	S57	H9	H24	3LDK	8
	公営	簡平	CB	S60	H12	H27	3LDK	4
青葉	公営	簡2	CB	S60	H19	H42	3LDK	8
	公営	簡2	CB	S61	H20	H43	3LDK	8
	公営	簡平	CB	S62	H14	H29	3LDK	4
	公営	簡平	CB	S63	H15	H30	3LDK	4
しらかば	公営	簡2	CB	S63	H22	H45	2LDK	16
	公営	簡2	CB	H2	H25	H47	2LDK	8
	公営	簡2	CB	H3	H26	H48	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐2	CB	H4	H39	H74	2LDK, 3LDK	8
	公営	耐2	CB	H5	H40	H75	2LDK, 3LDK	8
あけぼの	公営	耐3	RC	H5	H40	H75	2LDK	12
	公営	耐3	RC	H8	H43	H78	2LDK, 3LDK	18
東陽	公営	耐3	RC	H7	H42	H77	2LDK, 3LDK	18
	公営	耐3	RC	H8	H43	H78	2LDK, 3LDK	12
	公営	耐3	RC	H9	H44	H79	2LDK, 3LDK	18
	公営	耐3	RC	H10	H45	H80	2LDK, 3LDK	12
はなぞの (一般公住)	公営	耐4	RC	H13	H48	H83	1LDK	4
	公営	耐4	RC	H15	H50	H85	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐4	RC	H16	H51	H86	1LDK, 2LDK	8
	公営	耐4	RC	H17	H52	H87	2LDK, 3LDK	16
	公営	耐4	RC	H24	H59	H94	2LDK, 3LDK	8
はなぞの (シルバーハウジング) ※1	公営	耐4	RC	H13	H48	H83	1LDK	12
	公営	耐4	RC	H16	H51	H86	1LDK	18
しらかば第2	公営	耐2	RC	H19	H54	H89	2LDK, 3LDK	8

※1 シルバーハウジングとは高齢者の方が自立して、安全で快適に過ごすことのできるような設備を備えた公営住宅である。具体的には、手すりの設置や段差の解消などの住宅のバリアフリー化、ライフサポートアドバイザー（生活援助員）による入居者に対する安否の確認、生活相談・緊急時の対応・疾病時の一時的家事援助などの生活支援など、ハード・ソフトの両面から福祉サービスを利用者に供給する。

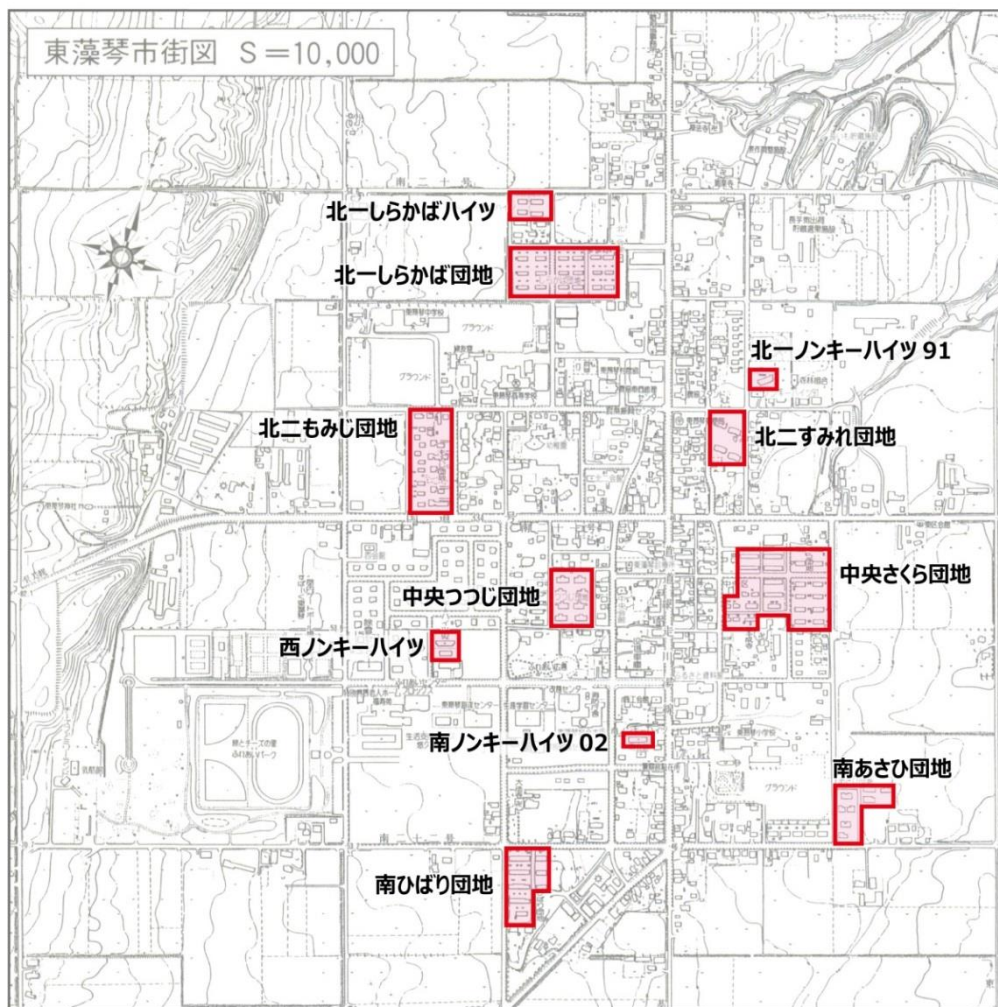
団地名	区分	形式	構造	竣工年度	耐用年限		間取り	戸数
					1/2 超過 年限	耐用 年限		
中央さくら	公営	簡平	CB	S50	H2	H17	2DK, 3DK	4
	公営	簡平	CB	S55	H7	H22	3LDK	16
	公営	簡平	CB	S56	H8	H23	3LDK	8
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	1LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	3LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H25	H40	H55	3LDK, 1LDK	2
	公営	木平	木造	H26	H41	H56	1LDK, 2LDK	3
	公営	木平	木造	H27	H42	H57	1LDK, 2LDK	2
	公営	木平	木造	H28	H43	H58	1LDK, 3LDK	2
	公営	木平	木造	H28	H43	H58	1LDK, 3LDK	2
北一しらかば	公営	簡平	CB	S52	H4	H19	3DK	24
	公営	簡平	CB	S53	H5	H20	3DK	4
	公営	簡平	CB	S54	H6	H21	3DK	8
南ひばり	公営	簡平	CB	S58	H10	H25	3LDK	6
	公営	簡平	CB	S61	H13	H28	3LDK	2
	公営	簡平	CB	S62	H14	H29	3LDK	4
	公営	簡平	CB	H1	H16	H31	2LDK, 3LDK	2
	公営	簡平	CB	H2	H17	H32	2LDK, 3LDK	4
	公営	簡平	CB	H3	H18	H33	2LDK, 3LDK	6
北二すみれ	公営	耐2	CB	H5	H40	H75	2LDK, 3LDK	8
	公営	耐2	CB	H6	H41	H76	3LDK	4
	公営	耐2	CB	H8	H43	H78	3LDK	4
北二もみじ	公営	準平	RC	H8	H31	H53	2LDK, 3LDK	3
	公営	準平	RC	H9	H32	H54	2LDK, 3LDK	3
中央つつじ	公営	木平	木造	H13	H28	H43	2DK, 2LDK, 3LDK	4
	公営	木平	木造	H14	H29	H44	2DK, 2LDK, 3LDK	8
	公営	木平	木造	H15	H30	H45	2DK, 2LDK, 3LDK	4
南あさひ	公営	木平	木造	H16	H31	H46	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H17	H32	H47	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H18	H33	H48	2DK, 3LDK	2
	公営	木平	木造	H19	H34	H49	2DK, 2LDK, 3LDK	3
	公営	木平	木造	H20	H35	H50	2DK, 2LDK, 3LDK	4
	公営	木平	木造	H21	H36	H51	2DK, 2LDK, 3LDK	3
小計								475
しらかば第2	特公賃	耐3	RC	H12	H47	H82	2LDK, 3LDK	18
	特公賃	耐3	RC	H14	H49	H84	2LDK, 3LDK	18
北二もみじ	特公賃	準2	RC	H8	H43	H78	3LDK	2
	特公賃	準2	RC	H9	H44	H79	3LDK	4
小計								42
夕陽台 ^{※2}	単身	耐2	CB	H4	H39	H74	1DK	8
北ノンキーハイツ'91	単身	木2	木造	H3	H18	H33	1R	10
西ノンキーハイツ'92	単身	木2	木造	H4	H19	H34	1LDK	10
北一しらかばハイツ	単身	木平	木造	H5	H20	H35	1LDK	8
	単身	木平	木造	H6	H21	H36	1LDK	6
西ノンキーハイツ'95	単身	木平	木造	H7	H22	H37	1LDK	4
南ノンキーハイツ'02 ^{※3}	単身	木2	木造	H14	H29	H44	1LDK	6
小計								52
合計								569

※2 夕陽台は特定公共賃貸住宅（建設時の区分は地域特別賃貸住宅）として整備しているが、単身者のみを対象としており、本計画では単身者住宅に含める。

※3 南ノンキーハイツ'02は民間借り上げによる単身者住宅として管理している。



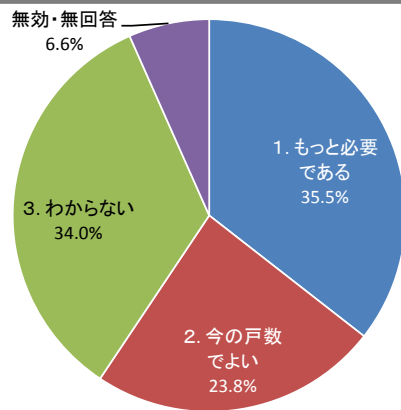
女満別地区 町営住宅位置図



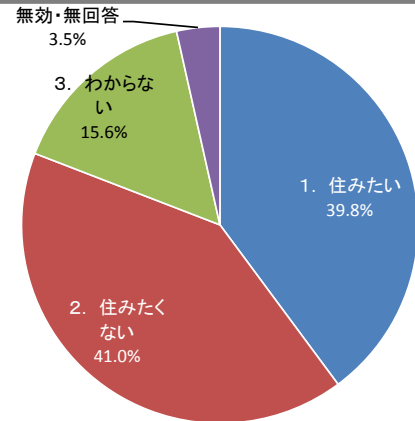
東藻琴地区 町営住宅位置図

▶入居者意向調査:全世帯 508 世帯(平成 28 年 9 月現在)配付 256 世帯回答(回収率 50.4%)

- 住宅への満足度は新しい団地で高く、特公賃と建設年度の古い団地で低い
- 全体的に満足度が低い子供のいる世帯では、「設備が不十分」、「排雪スペースがない」「家賃が高い」、「住宅が古い」が不満の主な理由
- 高齢者と同居している世帯では、「買い物」で満足度が高く「高齢者対応」「排雪スペース」「収納・物置」で満足度が低い
- 約 4 割の回答者がシルバーハウジングはもっと必要と考えている



町営住宅におけるシルバーハウジングへの取り組み



ペットと同居できる住宅への希望

▶町営住宅の課題

課題① 高齢化等に対応した住宅の確保と住宅セーフティネットの構築

- ・高齢化に対応した住宅の提供が今後も必要
- ・単身者住宅を除く入居者の 52.5%が収入分位の最も低い第 1 分位
- ・住宅の更新による家賃負担が困難になる世帯への配慮が必要

課題② 町営住宅の適正な維持管理とストックの活用

- ・現在管理している 569 戸の町営住宅のうち、既に 128 戸が耐用年数を超過
- ・大空町においては民間賃貸住宅市場が成長しにくい背景
- ・人口、世帯数の変化に応じた町営住宅の適切な維持管理と供給が必要

課題③ 居住水準の向上と住環境の整備

- ・浴槽や 3 箇所給湯(台所、洗面、浴室)が未整備の住宅は女満別地区 4 団地(144 戸) 東藻琴地区 3 団地(96 戸)
- ・建替を行わずに継続管理する住宅は設備改修が課題
- ・駐車場の確保、排雪スペースなど外部施設の整備が課題

課題④ 多様な暮らしのニーズに対応する住宅の検討

- ・緊急時の支援できる家族がおらず、生活不安をもつ入居者の増加が予測される
- ・ペット飼育できる住棟や、家族以外との共同生活ができる住宅の整備が課題
- ・住宅整備に併せた福祉分野の施策との連動によって安全・安心な住まいづくりが必要

▶町営住宅長寿命化に関する基本理念・目標

基本理念：「住宅のセーフティネットとしての町営住宅の供給」

基本目標 1 少子・高齢化に対応した町営住宅整備と住宅セーフティネットの構築

基本目標 2 適正な維持管理による既存ストックの有効活用

基本目標 3 よりよい居住水準を確保した住宅・住環境の形成

基本目標 4 多様な暮らしのニーズに対応する住宅の検討

▶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
 - ・管理する町営住宅の整備・改善・修繕履歴データを整理
 - ・定期点検を実施し、予防保全的に維持管理
- ②ライフサイクルコストの縮減に関する方針
 - ・予防保全的な維持管理や耐久性の向上で町営住宅を長寿命化
 - ・定期点検で老朽化や劣化による事故等の防止、修繕・改善の効率的な実施

▶管理戸数の推定

- ・現時点での戸数は、一般公営住宅 475 戸、特公賃 42 戸、単身者用 52 戸の合わせて 569 戸
- ・計画期間終了時点での戸数は、一般公営住宅 424 戸、特公賃 42 戸、単身者用 36 戸の合わせて 502 戸
- ・構想期間終了時点での戸数は、一般公営住宅 376 戸、特公賃 42 戸、単身者用 36 戸の合わせて 454 戸

	種別	女満別地区	東藻琴地区	合計
(平成28年度) 現時点	一般公営住宅	316	159	475
	特公賃	36	6	42
	単身者用	8	44	52
	合計	360	209	569
(平成38年度) 計画期間終了時点	一般公営住宅	288	136	424
	特公賃	36	6	42
	単身者用	8	28	36
	合計	332	170	502
(平成43年度) 構想期間終了時点	一般公営住宅	252	124	376
	特公賃	36	6	42
	単身者用	8	28	36
	合計	296	158	454

▶建替事業：中央さくら団地 H29～38 年度（計画期間）、H39～43 年度（構想期間）

- ・単年度の事業量が突出しないよう配慮して設定
- ・住戸の建替は限られた財源を踏まえ建設年度の古い団地を優先
- ・その上で、入居者の実情に配慮し整備
- ・安全・安心、衛生、景観等を考慮し、入居者にとって便利で快適な整備を目指す
- ・各住戸および共用部分等においては、ユニバーサルデザインを取り入れる

▶修繕事業

- ・長期的な視点に立った計画的な修繕によって、居住性・安全性等の維持・向上を図る
- ・日常的に保守点検を行う
- ・水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合などの経常的な修繕
- ・空き家となった住戸に行う空き家修繕
- ・10年周期で定期点検を実施し、計画修繕や予防保全的な修繕を行う

▶改善事業・長寿命化事業

①居住性向上型改善：夕陽台団地（内部改修）計画期間（H29～H38年）

②長寿命化型改善

【計画期間（H29～H38年）に実施する団地】	【構想期間（H39～H43）に実施する団地】
○外壁塗装 しらかば団地 ○外部改修 あけぼの団地の一部 北二すみれ団地 北二もみじ団地 （公営住宅・特公賃） ○あけぼの団地エレベーター改修 ○はなぞの団地エレベーター改修	○外部改修 あけぼの団地の一部 東陽団地 ○はなぞの団地 エレベーター改修

▶長寿命化のための実施プログラム

・計画期間・構想期間について具体的な年次計画に則して計画的に実施

▶長寿命化事業によるライフサイクルコストの算出および縮減効果

計画期間：7,480千円/年（年平均）	計（計画期間+構想期間）12,560千円/年
構想期間：5,080千円/年（年平均）	

構想期間の活用計画 (東藻琴地区)

番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	H33現在		活用形法 定期点検後		構想期間				H43 管理戸数 (築設後)		
						戸数	棟数	計画期間	構想期間	H39	H40	H41	H42		H43	
11	中央さくら	公営	S 55	CB	簡平	1	16	8	修繕	建替	(8)	8	8			
		公営	S 56	CB	簡平	1	8	4	修繕	建替	(8)					
		公営	H 25	木造	木平	1	6	3	修繕	修繕				8		
		公営	H 26	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 27	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 28	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
		公営	H 30	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 31	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	S 52	CB	簡平	1	44	21	定期点検	-						
		公営	S 53	CB	簡平	1	4	2	修繕	用済廃止	(4)					0
12	北ーしらかば	公営	S 54	CB	簡平	1	8	4	修繕	用済廃止	(6)					
		公営	S 59	CB	簡平	1	6	2	修繕	定期点検						
		公営	S 61	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	S 62	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕						
		公営	H 1	CB	簡平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 2	CB	簡平	1	4	1	修繕	修繕						
		公営	H 3	CB	簡平	1	6	2	修繕	修繕						
		公営	H 5	RC	兼平	1	24	8	定期点検	-						
		公営	H 6	RC	兼平	2	8	2	修繕	修繕						
		公営	H 8	RC	兼平	2	4	1	修繕	修繕						
13	南ひばり	公営	H 8	RC	兼平	1	3	1	修繕	定期点検						
		公営	H 9	RC	兼平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 13	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
		公営	H 14	木造	木平	1	8	4	修繕	修繕						
		公営	H 15	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
		公営	H 16	木造	木平	1	16	8	定期点検	-						
		公営	H 17	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 18	木造	木平	1	2	1	修繕	修繕						
		公営	H 19	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 20	木造	木平	1	4	2	修繕	修繕						
14	北二すみれ	公営	H 21	木造	木平	1	3	1	修繕	修繕						
		公営	H 21	木造	木平	1	18	7	定期点検	-						
		特公費	H 8	FRC FR	兼2	2	2	1	修繕	修繕						
		特公費	H 9	FRC FR	兼2	2	4	2	修繕	修繕						
		単身	H 3	木造	木2	2	6	3	定期点検	-						
		単身	H 4	木造	木2	2	0	0	定期点検	-						
		単身	H 5	木造	木平	1	10	1	修繕	修繕						
		単身	H 6	木造	木平	1	8	2	修繕	修繕						
		単身	H 7	木造	木平	1	14	4	修繕	修繕						
		単身	H 7	木造	木平	1	4	1	修繕	修繕						
15	北二もみじ	単身	H 14	木造	木2	2	0	0	定期点検	-						
		単身	H 14	木造	木2	2	0	0	定期点検	-						
		建替	8	8	8											
		除却	(8)	(8)	(20)											
		新設														
		定期点検	162	162	150	158	158									
		管理戸数			8	8										
		建替	34	18	12	18	12									
		除却	(16)	(16)	(28)	(4)	(8)									
		新設														
定期点検	486	470	458	462	454											
管理戸数																
東藻琴地区 計				170												
大空町 計				502												