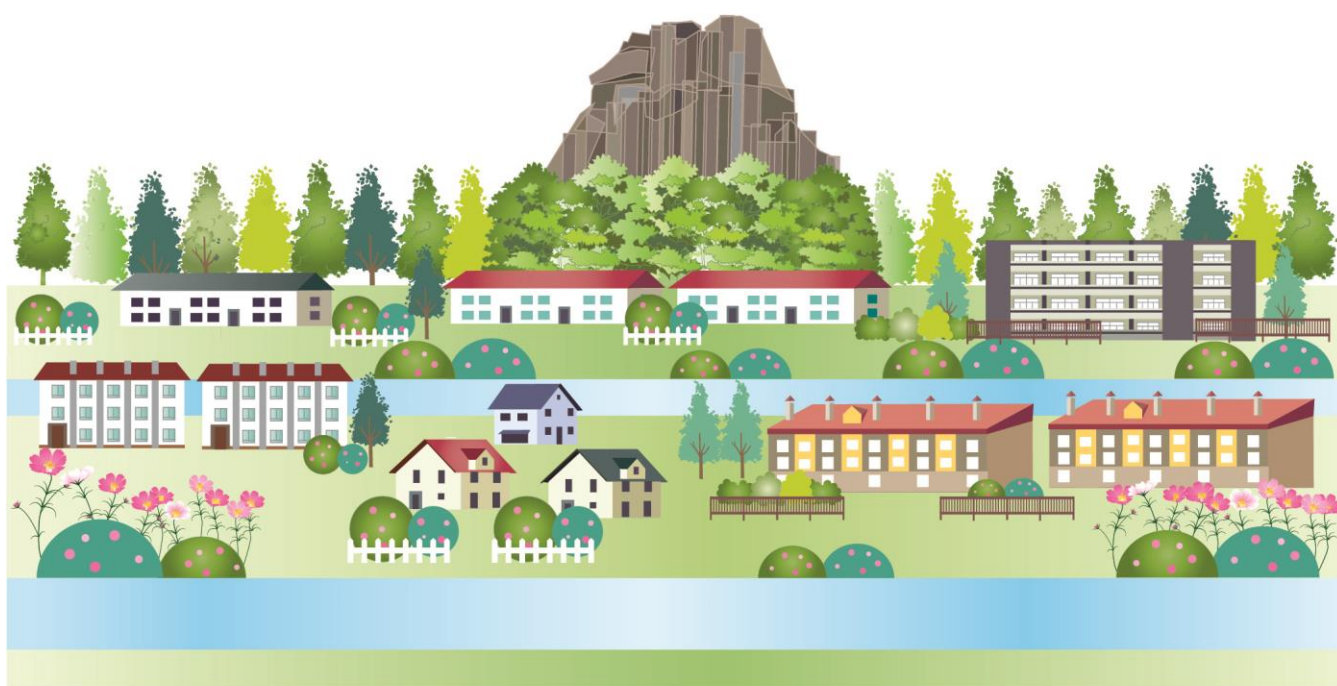


遠軽町町営住宅 長寿命化計画

概要版



平成 29 年 3 月

遠軽町

1章 はじめに

1. 計画の目的

遠軽町では、平成 18 年度に町における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「遠軽町住宅マスタープラン」を策定、さらに「遠軽町住宅マスタープラン」の公的住宅に関連する個別計画として「遠軽町公営住宅ストック総合活用計画」を策定しました。平成 23 年度に、「遠軽町公営住宅ストック総合活用計画」を見直し、現在の「遠軽町町営住宅長寿命化計画」となっています。

計画策定後5年が経過し計画の中間時を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、

人口減少社会への対応等、遠軽町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれることから、こうした背景を踏まえて、住生活基本計画とともに町営住宅長寿命化計画を策定します。

2. 計画期間

町営住宅長寿命化計画は、10 年間（平成 29～38 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直しを実施します。

2章 町営住宅の状況

1. 公営住宅等の特性

【公営住宅等の供給状況】

公営住宅等は平成 29 年3月末現在、町営住宅が 273 棟 1,034 戸、道営住宅が 9 棟 46 戸あり、合わせて 282 棟 1,080 戸が供給されています。

【立地特性】

町営住宅について、その立地を戸数ベースで地域別にみると、遠軽地域が 479 戸（46.3%）と最も多く、次いで生田原地域 219 戸（21.2%）、丸瀬布地域 204 戸（19.7%）、白滝地域 132 戸（12.8%）となっています。

遠軽地域は、学田団地（公営、26 棟 100 戸）、山の手団地（公営、5 棟 84 戸）、末広団地（公営、11 棟 72 戸）等、比較的規模の大きい団地が多くなっています。一方、丸瀬布地域、白滝地域では、1 団地あたり 10 戸以下の比較的規模の小さい団地が多くなっています（丸瀬布地域は 24 団地のうち 18 団地、白滝地域では 11 団地のうち 7 団地）。

【種別特性】

町営住宅の種別内訳は、公営住宅が 880 戸（85.1%）、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅が 25 戸（2.4%）、改良住宅 6 戸（0.6%）、町単費住宅が 16 戸（1.5%）、定住促進住宅が 107 戸（10.3%）となっています。

公共賃貸住宅	公営住宅	「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅。家賃は入居者の収入や住宅の規模等により決定される。
	特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅。申込みには同居家族などの条件の他に世帯所得の上限と下限がある。
	地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度
	改良住宅	「住宅地区改良法」に基づき、劣悪な住環境にある住宅を地方自治体を買取り、新しい住宅に建て替えた後に元の住人に低額にて貸与する住宅。
町独自施策住宅	町単費住宅	「公営住宅法」等によらない町の独自施策住宅。
	定住促進住宅	「遠軽町定住促進住宅管理条例」に基づき、定住促進、産業の振興と雇用の安定を目的に、町が供給する住宅。勤労者世帯を対象とする。

表 町営住宅の概要

地域	種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
生田原	公営住宅	学校通団地	耐二	H7,9,11	3	24
		北区団地	簡平	S46,47,50,51	8	32
		栄行団地	木造、簡平	S48,55,61,H24~27	9	35
		生野団地	簡平	S53,54	3	12
		大和団地	木造	S59~61	7	14
		共進団地	木造	S63,H1,4	8	16
	特公賃	コーボ白樺	耐二	H6	1	4
	改良住宅	日進団地	準耐	H18	3	6
	町単費住宅	北区団地	簡平	S49	4	16
	定住促進住宅	伊吹高原団地	木造	H6~8,10	12	32
		林友団地	木造	H8,9	5	20
		安国中央団地	木造	H7,9	2	8
	小計					65
遠軽	公営住宅	山の手団地	中耐	S57,60,61,H4	5	84
		末広団地	木造、簡平、簡二、中耐	S58,59,H1,2,16,17	11	72
		川岸団地	準耐	H6,7	5	24
		学田団地	簡平	S49~56	26	100
		豊里団地	木造	H10~15	26	64
		向遠軽団地	簡平	S47,48	4	16
		瀬戸瀬団地	簡平	S56	2	4
		北2丁目団地	中耐	H19,22	2	50
	ふくろ団地	木造、中耐	H24,26,27,28	6	65	
小計					87	479
丸瀬布	公営住宅	新町第1号団地	木造	H10,11	5	10
		新町第2号団地	簡平	S42	3	6
		新町第3号団地	木造、簡平	S55,56,59	6	20
		新町緑ヶ丘団地	木造	S57,58	4	8
		新町団地	木造	H9	1	2
		元町団地	簡平	S52	5	20
		水谷団地	簡平	S44,47,50	8	32
		若葉団地	木造	H5~7	12	24
		若葉第2号団地	木造	H12~14	6	12
		天神団地	木造	H8,9	6	12
		天神第2号団地	木造	H3,4	2	4
		やまなみ団地	木造	H26	1	4
		特公賃	フレッシュ若葉	木造	H5	1
	地優賃	やまなみ団地	木造	H25	1	4
	定住促進住宅	新町定住1号団地	木造	H4	2	2
		新町定住2号団地	木造	H4	1	2
		新町定住3号団地	簡平	S44	1	2
		新町定住4号団地	木造	H10,12	2	4
		新町定住5号団地	木造	H5,7	2	4
		新町定住6号団地	簡二	S60	1	4
		西町定住団地	木造	H4	2	2
		天神定住団地	簡二	S50	1	6
		天神定住2号団地	木造、簡二	S51,H14,21	3	9
上武利定住団地		簡平	S51,54	2	4	
上武利定住2号団地	木造	H13	1	2		
小計					79	204
白滝	公営住宅	あけぼの団地	簡平	S47,49,51	6	24
			木造	H19,21,23,27	4	16
		南区団地	木造	H13~15	3	12
		中央団地	木造	H6,8~11	6	24
		西区団地	木造	S60	3	6
		東区団地	簡平	S44	1	4
		西区第2団地	木造	H3~5	10	20
		上白滝団地	木造	H5,7	2	4
	上支湧別団地	木造	H5,9	2	4	
	特公賃	しらかば	中耐	H8	1	6
	アゼリアハイツ	中耐	H5	1	6	
定住促進住宅	南区定住団地	木造	H4	3	6	
小計					42	132
再掲	公営住宅				221	880
	特公賃				4	21
	地優賃				1	4
	改良住宅				3	6
	町単費住宅				4	16
	定住促進住宅				40	107
合計					273	1,034

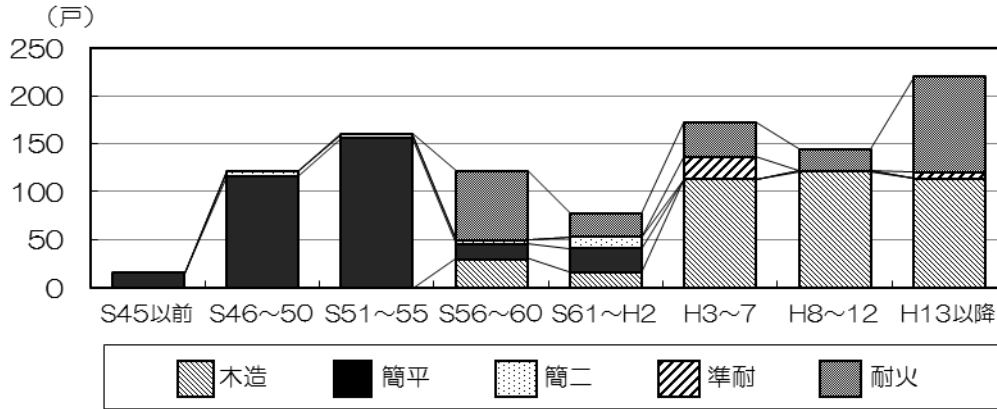
資料：遠軽町調べ（平成29年3月末現在）

【構造、建設年度】

町営住宅 1,034 戸の構造は、木造が 395 戸 (38.1%)、簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 329 戸 (31.8%)、簡易耐火構造 2 階建て住宅 (簡二) が 26 戸 (2.6%)、準耐火構造 (準耐) が 30 戸 (2.9%)、耐火構造住宅 (耐火) が 254 戸 (24.6%) となっています。

建設年度は、木造が昭和 57～平成 28 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 42～平成 2 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 50～平成 2 年度、準耐火構造が平成 6～18 年度、耐火構造住宅が昭和 57～平成 27 年度です。

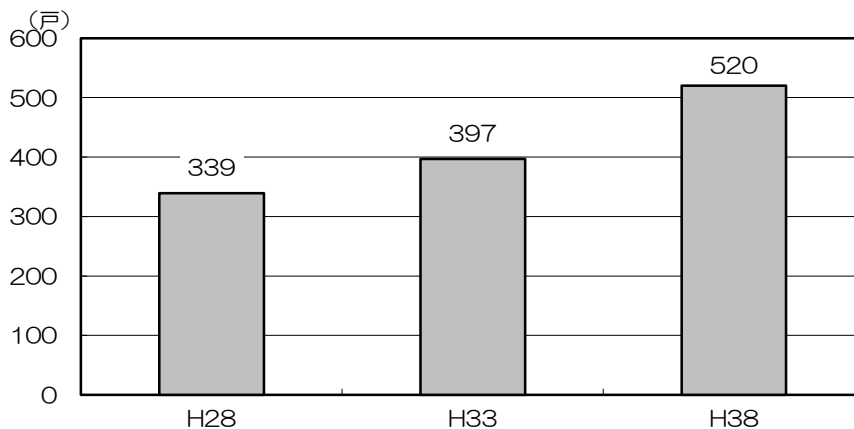
図 構造別年度別整備戸数



【耐用年数の経過状況】

平成 28 年度現在、町営住宅 1,034 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 339 戸 (32.8%) です。今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の平成 33 年度が 397 戸 (38.4%)、10 年後の平成 38 年度は 520 戸 (50.3%) と増加する見込みです。地域別にみると、平成 28 年度現在、耐用年数を経過するストックは、生田原地域 42.5%、遠軽地域 25.1%、丸瀬布地域 45.1%、白滝地域 25.8% です。平成 38 年度には、生田原地域 68.9%、遠軽地域 29.6%、丸瀬布地域 75.0%、白滝地域 56.1% となります。

図 耐用年数経過状況



【設備状況】

浴室・浴槽の整備状況は、町営住宅 1,034 戸のうち、浴室無しは 1.4%、浴室有り・浴槽無しは 44.4%、浴室・浴槽有りは 54.3% となっています。

また、水洗化率は 67.2% となっています。

2. 入居世帯の特性

【入居率】

平成 28 年9月現在、町営住宅 1,002 戸のうち入居世帯は 778 世帯で入居率は 77.6%です。また、政策空家を除くと管理戸数は 882 戸、入居率は 88.2%となります。

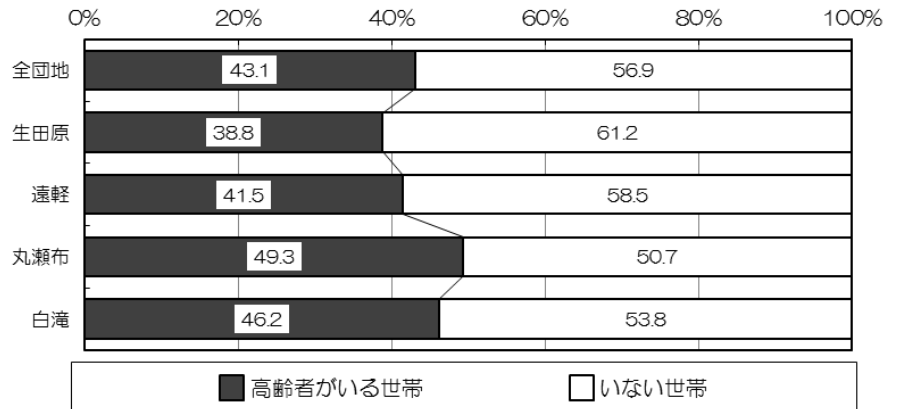
地域別にみると、生田原地域 84.4%、遠軽地域 93.0%、丸瀬布地域 83.1%、白滝地域 85.0%となっています。

【高齢世帯、子育て世帯】

入居世帯 778 世帯のうち、高齢世帯(65 歳以上の高齢者のいる世帯)は 335 世帯で 43.1%です。地域別にみると、丸瀬布地域が 152 世帯中 75 世帯 49.3%と最も割合が高く、次いで白滝地域 46.2%、遠軽地域 41.5%、生田原地域 38.8%となっています。

子育て世帯(11 歳以下の子どもがいる世帯)は 118 世帯で 15.2%です。地域別にみると、遠軽地域が 383 世帯中 84 世帯 21.9%ととりわけ割合が高く、次いで生田原地域 9.9%、丸瀬布地域 9.2%、白滝地域 5.5%となっています。

図 地域別高齢世帯の状況



【収入超過・高額所得世帯】

収入超過者は 65 世帯 (8.4%)、高額所得者は 13 世帯 (1.7%) であり、合計 78 世帯 (10.0%) です。地域別にみると、実数では遠軽地域が 29 世帯と最も多く、構成比では白滝地域は 19.8%と最も高くなっています。

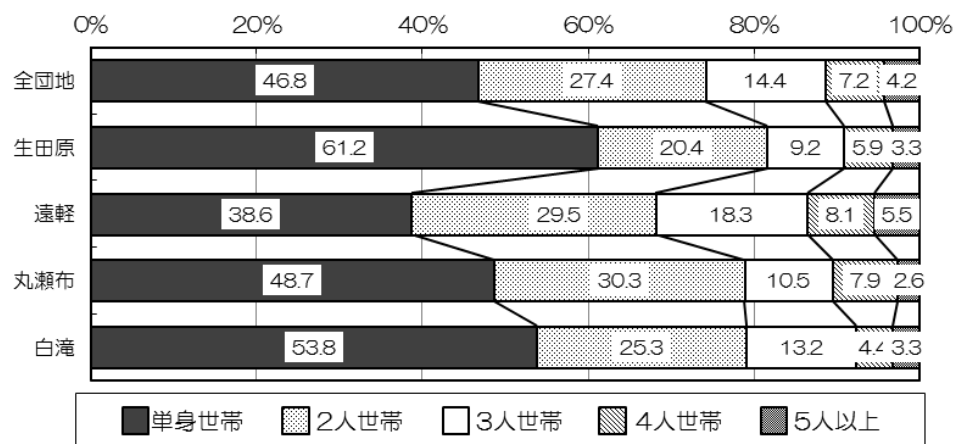
【世帯人員別世帯数】

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 364 世帯 (46.8%)、次いで2人世帯が 213 世帯 (27.4%)、3人世帯が 112 世帯 (14.4%) となっています。

どの地域でも単身世帯の割合が最も高くなっていますが、生田原地域は 61.2%ととりわけ高くなっています。

さらに一般世帯と高齢世帯で分けると、高齢世帯では単身世帯が 56.1%を占めています。

図 地域別世帯人員別世帯数構成比



3章 町民意向の特性

1. 調査の概要

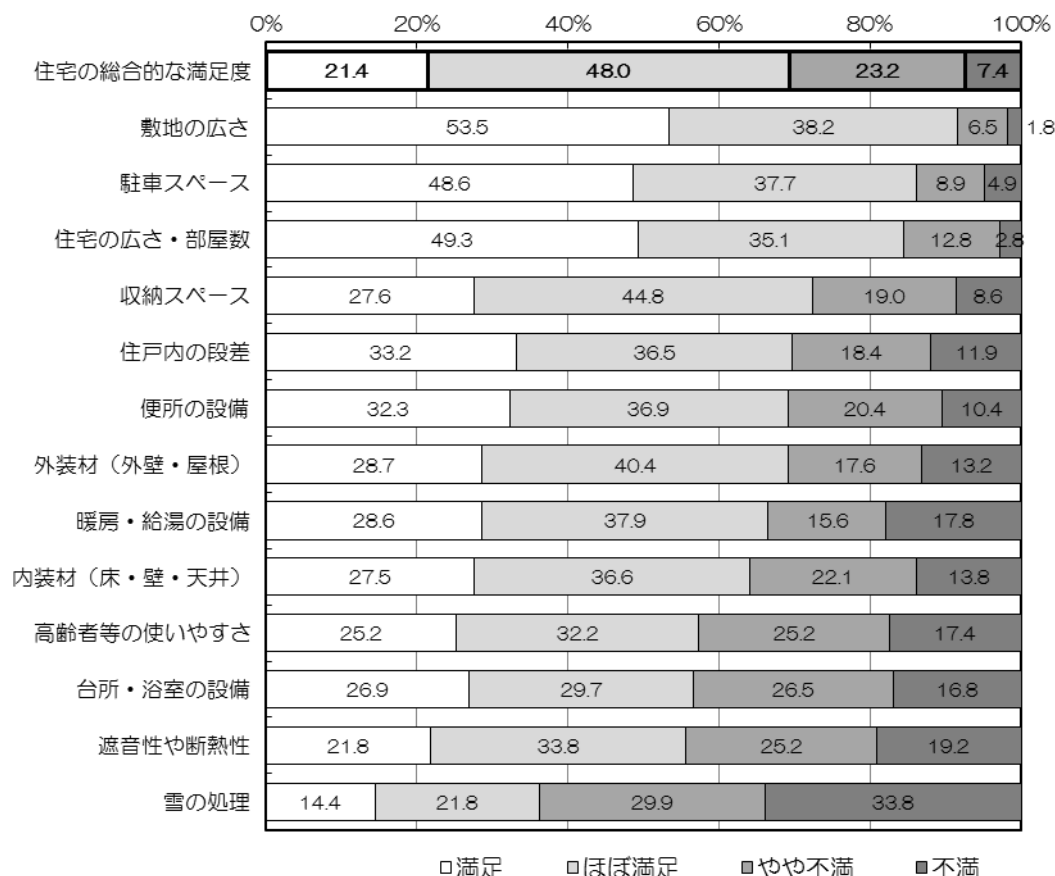
目的	現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、町営住宅長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。
調査期間	調査時点を9月1日現在とし、回収期限を9月30日としました。
配布回収方法	配布・回収ともに郵送
調査対象	町営住宅に入居する全世帯（778世帯）
回収数、回収率	回収数は307票で、回収率は39.5%となりました。

2. 現在の住宅の満足度

現在の住宅の総合的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という。）が69.4%であり、内訳は「満足」が21.4%、「ほぼ満足」が48.0%です。一方で「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は30.6%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。

現在の住宅に関する13項目の満足度を比較すると、「雪の処理」以外は満足傾向が不満傾向を上回っています。住宅の総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目5項目で、高い順に、「敷地の広さ」が91.6%、「駐車スペース」が86.2%、「住宅の広さ・部屋数」が84.4%、「収納スペース」が72.4%、「住戸内の段差」が69.7%となっています。一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「雪の処理」が36.3%、「遮音性や断熱性」が55.6%、「台所・浴室の設備」が56.6%、「高齢者等の使いやすさ」が57.4%となっています。

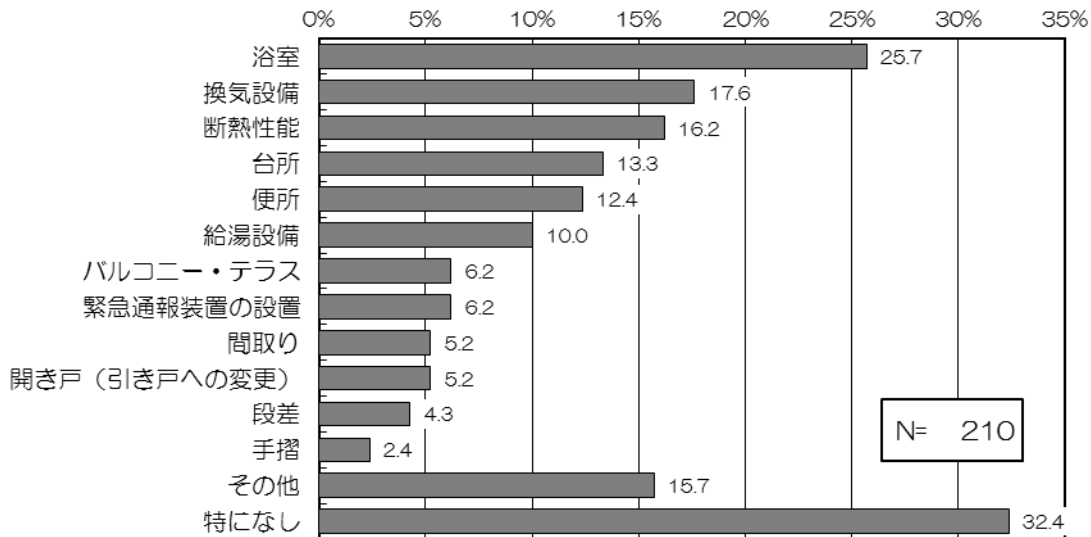
図 住宅の具体的な満足度



3. 住戸内の改善要望

住戸内の改善要望（複数回答）は、「浴室」が25.7%で最も高く、以下、「換気設備」が17.6%、「断熱性能」が16.2%、「台所」が13.3%です。一方、「特になし」は32.4%です。

図 住戸内の改善要望



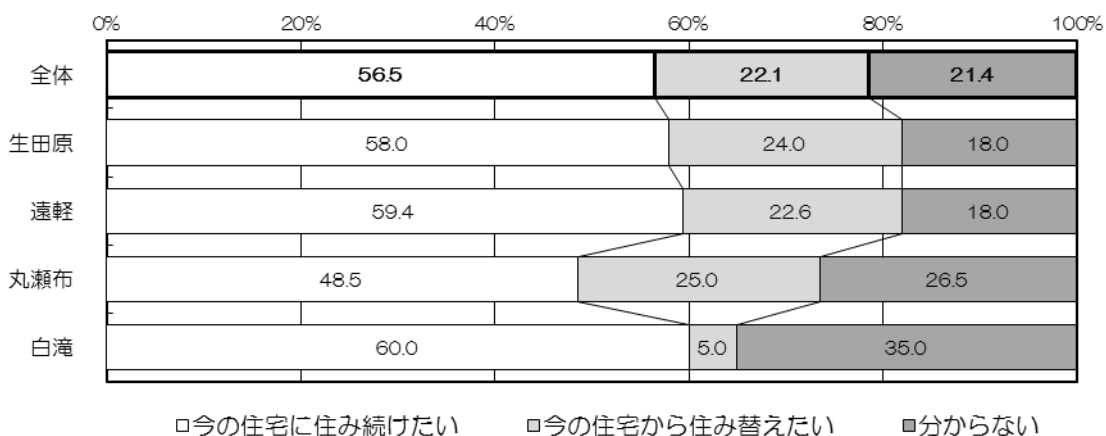
4. 住宅の住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向については、「今の住宅に住み続けたい」が56.5%、「今の住宅から住み替えたい」が22.1%、「わからない」が21.4%です。地域別にみると、「今の住宅に住み続けたい」は、白滝地域が60.0%で最も高く、以下、遠軽地域が59.4%、生田原地域が58.0%で、丸瀬布地域のみ48.5%と5割を切ります。

「今の住宅から住み替えたい」の回答者の希望の住宅種類は、「別の公営住宅」が57.9%で最も高く、以下、「持ち家」が17.5%、「サービス付き高齢者向け住宅・老人ホームなど高齢者向け住宅・施設」が10.5%、「民間借家（アパート・マンションなど）」が7.0%となっています。地域別にみると、どの地域でも「別の公営住宅」が最も高くなっています。

建替え対象団地における建て替え後の新しい住宅への入居希望は、「建替えはせず、できるだけ今と同じ家賃で現在の住宅に住み続けたい」が71.4%で最も高く、以下、「新しい住宅への入居を希望」が22.9%、「他の町営住宅へ引っ越したい」が5.7%で、「町営住宅以外へ住み替えたい」の回答はありませんでした。

図 現在の住宅からの住み替え意向



4章 課題の整理

これまでの本町における町営住宅の状況、入居者意向など調査結果、関連計画の位置づけを踏まえ、今後の町営住宅の活用、維持管理へ向けた課題を整理します。

(1) 適正な管理戸数、地域バランスの設定

人口、世帯数が減少していることから、真に町営住宅を必要とする世帯の需要を把握し、適切な管理戸数を設定する必要があります。

また、地域別の需要動向を踏まえ、町営住宅の地域バランスについて検討する必要があります。

(2) 耐用年数を経過するストック（簡平、簡二）の解消

10年後には耐用年数を経過するストックが520戸となり、計画的な更新プログラムを検討する必要があります。

(3) 長期的に活用するストック（準耐火構造、耐火構造）の適切な維持管理

準耐火構造（耐用年数45年）及び耐火構造住宅（耐用年数70年）は昭和50年代後半以降に整備しており、耐用年数が十分に残されています。これらの住宅については、計画的に外壁塗装、屋上防水等の長寿命化型改善を実施するなど長寿命化への対応を進めていく必要があります。

(4) 高齢者対策、子育て支援対策

町営住宅等入居世帯のうち4割強が65歳以上の高齢者のいる世帯となっています。

一方で子育て世帯は15.2%のみとなっています。

新築住宅についてはユニバーサルデザインの導入を進めてきていますが、さらなる少子高齢化を見据え、高齢者、子育て世帯等が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策が必要です。

(5) 入居者の適正な管理

収入超過者・高額所得者が入居世帯の1割を占めており、真に必要とする世帯に適切に供給されるよう、移転促進方策等について検討する必要があります。

5章 町営住宅の整備活用方針

1. 町営住宅の整備活用方針

a. 子育て支援サービスと連携した公営住宅の整備検討

北海道では、北海道における少子化対策の推進に寄与することを目的として「北海道子育て支援住宅推進方針」を策定しています。遠軽町においても、この方針に基づき、子育て世帯に対する良質な住宅供給について検討します。

b. 良質なストックの維持管理

遠軽町は、平成28年度現在、1,034戸の町営住宅を管理しています。遠軽町町営住宅長寿命化計画では、平成38年度の管理戸数を891戸（現況より14%減）と設定しています。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。

c. 町営住宅の居住性能の向上

今後、町営住宅のセーフティネット機能向上のため、特に高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅弱者向けの政策に積極的に取り組んでいきます。また、ストック全体の質の向上を図るため、ユニバーサルデザイン化、環境共生等にも取り組んでいきます。

d. 入居者の適正管理

子育て世帯の広い住宅へのニーズや、最低居住水準未満世帯など、住戸と居住のミスマッチを解消するため、世帯人数に応じた住戸への住み替えシステムについて検討を行います。

今後の町営住宅の建替え等にあたっては、一律に同じ規模タイプとするのではなく、入居予定の世帯特性を考慮し、住戸規模や住戸タイプのバランスに配慮した多様な供給に努めます。

e. 定住促進住宅等の入居要件、位置づけの見直し

定住促進住宅等は、町内に住所及び勤務場所を有する勤労者などを対象としています。今後、定住促進住宅等の対象者については、入居要件、位置づけの見直しを検討します。

f. 入居者の趣向にあった住宅利用の検討

多様な入居者の特性や趣向を踏まえ、町営住宅の整備や利便性の向上と、適切な維持管理に努めます。

g. 郊外部の大規模公営住宅団地のまちなかへの移転促進

遠軽地域の中で郊外部に位置する学田団地は、北2丁目団地及びふくろ団地への移転をすすめてきました。平成28年度までに概ね約半数の世帯の移転が完了するとともに、老朽住宅の解体も進んでいます。今後も、ふくろ団地への一部移転を進めていきますが、併せて、遠軽地域での公営住宅の需要は依然として根強いことから、一般公募についても一部対応しながら移転建替を進めます。

h. 定住促進住宅の供給

遠軽町では、町内に住所及び勤務場所を有する勤労者向けに、定住促進住宅を供給しています（遠軽地域には無し）。今後、当定住促進住宅について、需要動向を勘案しながら、老朽ストックの改善やストックの維持に努め、継続的な供給を行っていきます。

i. 地域木材の活用促進

町営住宅については、「遠軽町森林整備計画」の「公共建築物において積極的に木材、木製品を利用する」という方針に基づき、可能な限り木造又は内装木質化を図ります。

2. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・定期点検及び日常点検の実施
- ・点検結果等に基づく修繕の実施
- ・点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

(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

今後の町営住宅の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

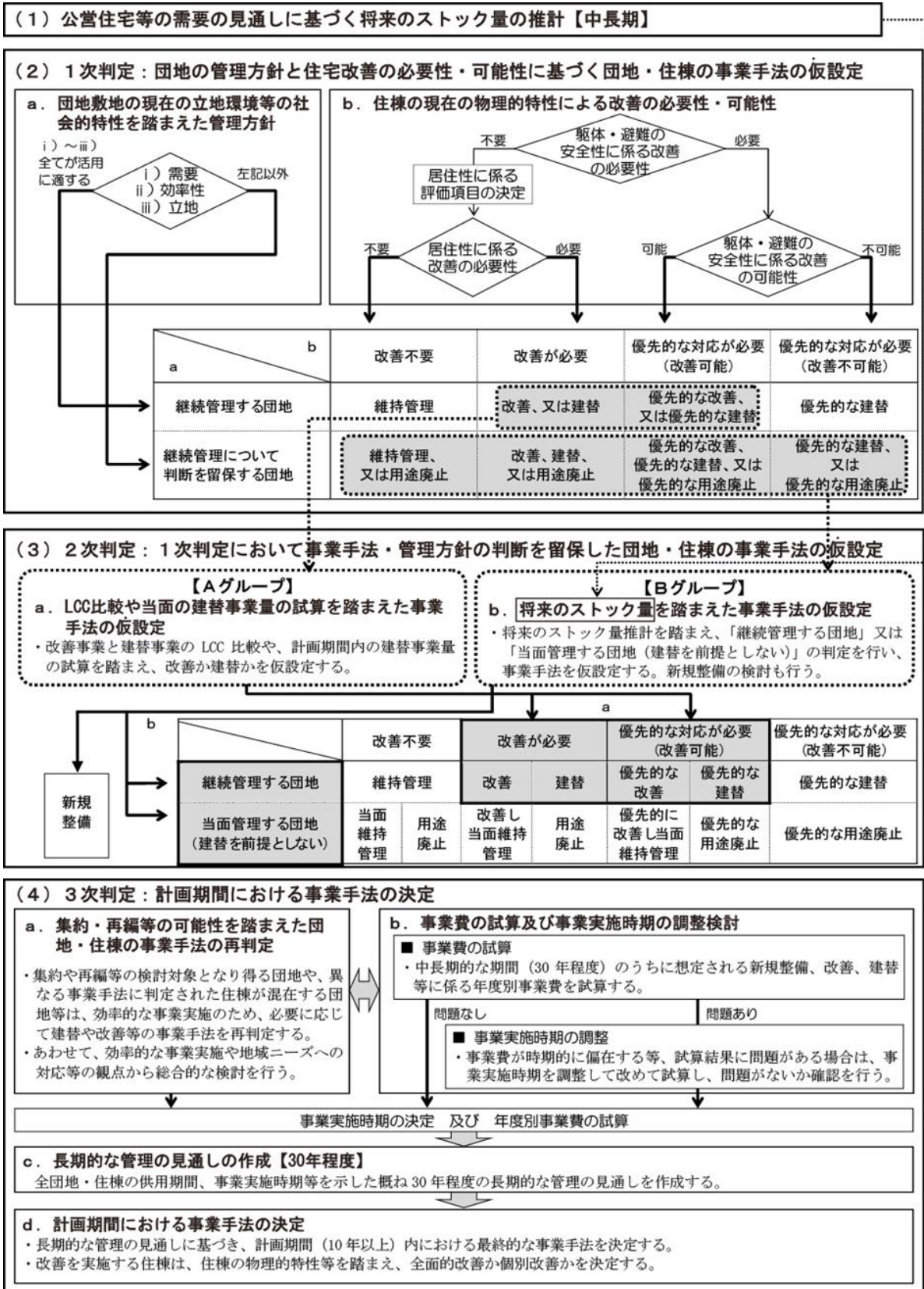
加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組めます。

6章

町営住宅の事業手法の選定

1. 事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、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、選定を行います。



2. 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

a. 将来人口

遠軽町の総人口は、平成 27 年国勢調査で 20,873 人です。推移をみると減少傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少が続き、平成 37 年 18,207 人、平成 47 年 15,484 人としています。遠軽町人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、平成 37 年 18,200 人、平成 47 年 16,098 人としています。

表 将来人口の設定

	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
国勢調査	23,648	22,265	20,873					
社人研推計値		22,265	20,904	19,585	18,207	16,823	15,484	14,227
人口ビジョン目標値			20,948	19,451	18,200	16,952	16,098	15,266

b. 将来一般世帯数、主世帯数、住宅所有関係別世帯数

遠軽町の一般世帯数は平成 27 年国勢調査で 9,214 世帯です。推移をみると減少傾向です。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム」による世帯主率法で算出します。

人口ビジョンによる将来人口をベースにした一般世帯数では、平成 37 年 8,659 世帯、平成 47 年 7,919 世帯となります。主世帯については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。平成 22、27 年国勢調査結果を勘案して主世帯率を 98%と想定すると、主世帯数は下表のとおりとなります。

住宅所有関係別世帯数の内訳、平成 7～27 年国勢調査における構成比を勘案し、公的借家の割合は 9%で推移すると想定します。

その結果、下表のようになり、公的借家世帯は平成 37 年で 760 世帯、平成 47 年で 700 世帯となります。

表 将来世帯数、住宅所有関係別世帯数の設定

	国勢調査			推計値				
	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
a.一般世帯	9,801	9,559	9,214	9,005	8,659	8,226	7,919	7,656
b.主世帯率	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
c=a*b.主世帯	9,512	9,358	9,035	8,825	8,485	8,062	7,761	7,503
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	6,263	6,201	6,040	5,910	5,690	5,400	5,200	5,030
	65.8%	66.3%	66.9%	67%	67%	67%	67%	67%
公的借家	1,036	895	800	790	760	730	700	680
	10.9%	9.6%	8.9%	9%	9%	9%	9%	9%
民借、給与	2,213	2,262	2,195	2,125	2,035	1,932	1,861	1,793
	23.3%	24.2%	24.3%	24%	24%	24%	24%	24%

c. 町営住宅管理戸数

遠軽町の公的借家は町営住宅のほか、道営住宅 46 戸があります。道営住宅 46 戸については今後も戸数を維持するとし、40 世帯が入居している（入居率 87%）と設定し、町営住宅入居世帯数(a)を算出します。

$$\text{町営住宅入居世帯数(a)} = 760 - 40 = 720 \text{ 世帯 (H37)}$$

町営住宅においては、今後、建替事業や用途廃止に向けた団地の入居募集停止に伴い、政策空家が一定数発生するため、入居率(b)は 80%で推移するとし、町営住宅管理戸数は町営住宅入居世帯数を入居率で割って算出します。

$$\text{町営住宅管理戸数} = \text{町営住宅入居世帯数(a)} 720 \div \text{入居率(b)} 80\% = 900 \text{ 戸}$$

よって、計画期間内の町営住宅の将来管理戸数目標は約 900 戸とします。

3. 判定結果

1～3次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を以下のように決定します。

表 3次判定結果

活用手法	地域	種類	団地名	構造	建設年度	現況		将来戸数 (H38)	
						棟数	戸数		
建替え	生田原	公営住宅	日進団地					6	
			北区団地	簡平	S46,47,50,51	8	32	24	
			栄行団地	簡平	S48,55,61	5	19	16	
			共進団地	木造	S63,H1,4	4	8	4	
			地優賃	共進団地	新規	-	-	4	
	遠軽	公営住宅	ひくろ団地					66	
	丸瀬布	公営住宅	やまなみ団地	新規	-	-	18		
小計						17	59	138	
用途廃止	生田原	公営住宅	生野団地	簡平	S53,54	3	12	0	
			大和団地	木造	S59~61	5	10	0	
		町単費住宅	北区団地	簡平	S49	4	16	0	
	遠軽	公営住宅	学田団地	簡平	S49~56	13	50	0	
			向遠軽団地	簡平	S47,48	4	16	0	
			瀬戸瀬団地	簡平	S56	2	4	0	
	丸瀬布	公営住宅	新町第2号団地	簡平	S42	3	6	0	
			新町緑ヶ丘団地	木造	S57,58	4	8	0	
			元町団地	簡平	S52	5	20	0	
			水谷団地	簡平	S44,47,50	8	32	0	
			定住促進住宅	新町定住3号団地	簡平	S44	1	2	0
		新町定住6号団地	簡二	S60	1	4	0		
		西町定住団地	木造	H4	2	2	0		
		天神定住団地	簡二	S50	1	6	0		
	白滝	公営住宅	あけほの団地	簡平	S47,49,51	5	20	0	
			西区団地	木造	S60	3	6	0	
			東区団地	簡平	S44	1	4	0	
	小計						67	222	0
	個別改善	生田原	特公賃	コーポ白樺	耐二	H6	1	4	4
				定住促進住宅	伊吹高原団地	木造	H6~8,10	12	32
遠軽			公営住宅	山の手団地	中耐	S57,60,61,H4	4	66	66
				末広団地	簡平、簡二、中耐	S58,59,H1,2	9	64	64
丸瀬布		特公賃	フレッシュ若葉	木造	H5	1	5	5	
小計						34	199	199	
維持管理		生田原	公営住宅	学校通団地	耐二	H7,9,11	3	24	24
	栄行団地			木造	H24~27	4	16	16	
	大和団地			木造	S59~61	2	4	4	
	共進団地			木造	S63,H1,4	4	8	8	
	改良住宅			日進団地	準耐	H18	3	6	6
	遠軽	公営住宅	山の手団地	中耐	H4	1	18	18	
			末広団地	木造	H16,17	2	8	8	
			川岸団地	準耐	H6,7	5	24	24	
			学田団地	簡平	S49~56	13	50	50	
			豊里団地	木造	H10~15	26	64	64	
			北2丁目団地	中耐	H19,22	2	50	50	
			ひくろ団地	木造、中耐	H24,26,27,28	6	65	65	
	丸瀬布	公営住宅	新町第1号団地	木造	H10,11	5	10	10	
			新町第3号団地	木造、簡平	S55,56,59	6	20	20	
			新町団地	木造	H9	1	2	2	
			若葉団地	木造	H5~7	12	24	24	
			若葉第2号団地	木造	H12~14	6	12	12	
			天神団地	木造	H8,9	6	12	12	
			天神第2号団地	木造	H3,4	2	4	4	
			やまなみ団地	木造	H26	1	4	4	
			地優賃	やまなみ団地	木造	H25	1	4	4
			定住促進住宅	新町定住1号団地	木造	H4	2	2	2
	新町定住2号団地	木造	H4	1	2	2			
	新町定住4号団地	木造	H10,12	2	4	4			
	新町定住5号団地	木造	H5,7	2	4	4			
	天神定住2号団地	木造、簡二	S51,H14,21	3	9	9			
	上武利定住2号団地	木造	H13	1	2	2			
	白滝	公営住宅	あけほの団地	簡平	S51	1	4	4	
				木造	H19,21,23,27	4	16	16	
			南区団地	木造	H13~15	3	12	12	
			中央団地	木造	H6,8~11	6	24	24	
			西区第2号団地	木造	H3~5	10	20	20	
			上白滝団地	木造	H5,7	2	4	4	
			上支溝別団地	木造	H5,9	2	4	4	
			特公賃	しらかば	中耐	H8	1	6	6
			アゼリアハイツ	中耐	H5	1	6	6	
			定住促進住宅	南区定住団地	木造	H4	3	6	6
小計						155	554	554	
合計						273	1,034	891	
再掲	公営住宅					221	880	767	
	特公賃					4	21	21	
	地優賃					1	4	8	
	改良住宅					3	6	6	
	町単費住宅					4	16	0	
	定住促進住宅					40	107	89	

7章

公営住宅等ストックに係る実施方針と効果

1. 点検の実施方針

(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、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

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。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

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。

(4) 点検結果のデータベース化

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

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

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。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページの表を参考とします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず他の住棟を優先して実施します。
- 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

3. 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

(1) 長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟については、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善を実施します。

実施内容：躯体・屋上・外壁・給排水管等の耐久性向上 など

(2) 居住性向上型

住戸及び共用部分の設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施します。

実施内容：間取りの改修、3 箇所給湯・換気設備の設置、内窓の断熱化、浴室のユニットバス化、給水方式の変更、共視聴アンテナ設備設置 合併処理浄化槽の設置 など

4. 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

a. 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

仮に計画期間内に3次判定結果通りの事業を実施した場合、町営住宅における耐用年数を経過するストックの割合は27.3%まで低減されます（平成28年度現在は32.8%、仮に建替えや用途廃止を実施しない場合は平成38年度で50.3%となります）。

耐用年数を経過する住宅の割合

平成28年度末 32.8%	⇒	平成38年度末 27.3%
（このまま建替・改善を行わない場合の推移）		
32.8%	⇒	50.3%

b. 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

町営住宅の建替等の際には、北国に適した高気密・高断熱化による環境負荷低減や本町が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

あわせて「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

c. 景観に配慮した整備の推進

建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した町営住宅の整備を進めます。

d. 入居者理解の促進

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努めます。

加えて、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

e. 政策空家の確保

事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

(2) 地域別方針

a. 生田原地域

計画期間内に建替事業に着手するのは、公営住宅としては日進団地、北区団地、栄行団地、共進団地とし、その他、地域の収入超過者等の受け皿として地優賃の共進団地を整備します。

生田原地域の安国地区においては、中心部から遠い位置にある生野団地、大和団地は上記の建替団地に集約することとして用途廃止とします。

b. 遠軽地域

ふくろ団地は、平成 24 年度から建替事業に着手しており、今後も継続していきます。

用途地域外や用途地域縁辺部に位置する、学田団地、向遠軽団地、瀬戸瀬団地は、中心部の団地に集約することとして用途廃止とします。

c. 丸瀬布地域

やまなみ団地は、平成 25 年度から整備事業に着手しており、今後も継続していきます。

公営住宅のうち新町 2 号団地、新町緑ヶ丘団地は、新町地区にある団地へ集約、元町団地、水谷団地は、若葉地区や天神地区にある団地へ集約することとして用途廃止とします。

その他、定住促進住宅についても、地区毎に集約化を図ります。

d. 白滝地域

老朽化しているあけぼの団地、西区団地、東区団地は、他団地へ集約することとして用途廃止とします。

遠軽町町営住宅長寿命化計画
概要版

平成 29 年 3 月

発行：遠軽町経済部建設課

〒099-0492 紋別郡遠軽町 1 条通北 3 丁目

電話：0158-42-4817