

1 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的 (本編1ページ参照)

昭和36(1961)年から昭和47(1972)年に供給された既存町営住宅等が、耐用年数を超過して更新時期を迎え、用途廃止を適切に進めてきました。

しかし、昭和50(1975)年以降に供給された住宅にも一部劣化が見られ、これらの住宅の建替え・改善等が必要となっています。

今後は、町の厳しい財政状況をふまえ、これらの改善需要に対し、計画的で効率的な整備の実施、既存建物の老朽化を予防する維持管理への転換及び計画的な修繕の実施による建物の長寿命化を進める必要があります。

このような状況をふまえ、前計画の計画期間が満了することから、公営住宅ストックの状況や町営住宅ニーズ等を勘案し、今後の10年間を対象とする新たな「洞爺湖町営住宅等長寿命化計画」の策定を行います。

(2) 計画の位置づけ (本編2ページ参照)

本計画は、「第2期洞爺湖町まちづくり総合計画」や「洞爺湖町住生活基本計画」を上位計画として、町営住宅等に関する取り組みを推進するための個別計画となり、今後の町営住宅等の建替え、改善等の整備や維持管理を行うための具体的な整備計画として位置づけます。

(3) 計画の期間 (本編2ページ参照)

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度の10年間を計画期間とします。

2 町営住宅等長寿命化計画(取り組むべき課題)

洞爺湖町の町営住宅等を取り巻く課題を、以下に整理します。

(1) 将来人口や世帯数などを考慮した、適正な管理戸数の設定 (本編17、25、30ページ参照)

町営住宅等の管理戸数は、建物の老朽化のほか、応募や入退去の状況を考慮しながら用途廃止を行い、令和4(2022)年現在で697戸となっています。

将来の人口・世帯数の推計結果をふまえて設定された住宅需要に応じて、住宅セーフティネットとしての役割や災害時の対応も含めたまちづくりの考え方などを考慮し、町営住宅等の適正な管理戸数を維持していく必要があります。

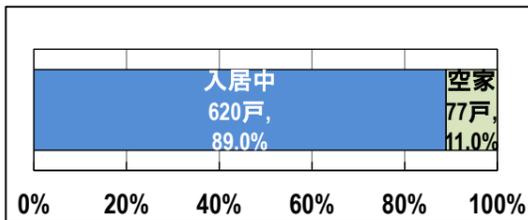


図 町営住宅等の入居状況 (R4(2022).6)

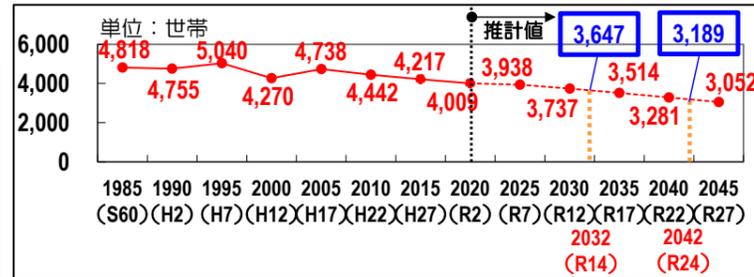


図 一般世帯数の推計 (R2(2020)までは実績値、R7(2025)以降は推計値)

(2) 計画的な維持管理による建物の老朽化への対応(本編15、25ページ参照)

耐用年数が経過し、老朽化が進んでいる町営住宅等については、順次用途廃止を進めています。

一方、継続して管理していくものについても、計画期間内に耐用年数の1/2を経過するものが一定数発生する見込みです。洞爺湖町の町営住宅等の特徴として、平成12(2000)年の有珠山噴火災害後に一斉に建設された建物が多いことから、今後、建物の老朽化が一斉に進むことが予測されます。そのため、建物の劣化状況を定期的に確認し、計画的に改善や整備を行うなどの対応が必要となります。

以上の状況をふまえ、町の厳しい財政状況のなかで建物を適切に維持していくため、事業の平準化の視点も含め、適切な整備・管理手法を選定していくことが重要となります。

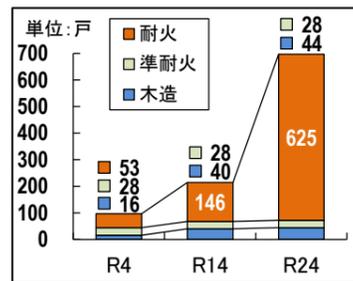


図 耐用年数1/2経過状況 (R4(2022).12)

(3) 現在の入居者ニーズに対応できる町営住宅等の供給

町営住宅等の入居世帯のうち、高齢者が住む世帯は、前回策定時から約1割増加し約6割となっており、今後、さらに高齢化が進むことが想定されます。また、高齢者の住む世帯のうち、1人、2人世帯が99.2%で、小規模な世帯が大部分を占めています。

このような中、一部の住戸においては、住戸規模と世帯規模のミスマッチがみられます。また、エレベーターが必要な3階以上の団地の内、エレベーター未整備の団地(11団地)において、上階への移動の配慮など、高齢化にともなった対応も検討する必要があります(エレベーターがない団地の3階以上に入居されている高齢者51名:令和4(2022)年6月末現在)。

そのため、世帯規模の縮小や高齢化などの世帯の変化に応じた住み替えのほか、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など、誰もが暮らしやすい環境づくりが必要となります。

(本編14、25ページ参照)

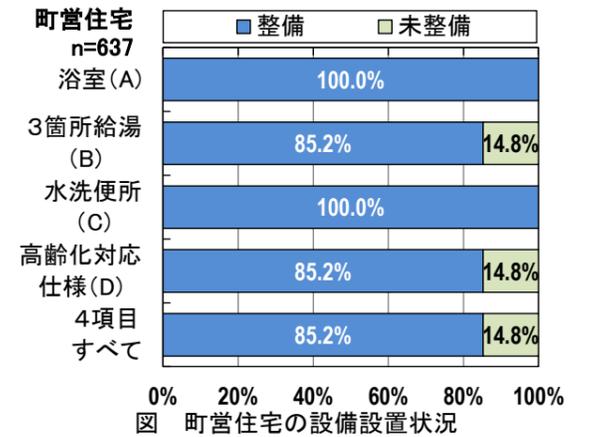


図 町営住宅の設備設置状況 (R4(2022).12)

(4) 省エネルギー性能向上による環境へ配慮した住宅の整備 (本編25ページ参照)

昨今の地球温暖化対策に関し、国と地方が協働・共創して令和32(2050)年までのカーボンニュートラルを目標とする中、公営住宅分野においても、脱炭素化に向けた取組が必要です。

具体的には、建物外皮の省エネルギー性能を向上させるための改修(Low-Eガラス窓等)や設備導入(LED、高効率機器等)など、居住性能を高めつつ、高効率で環境に配慮した整備が必要です。

3 基本方針 (本編26～28ページ参照)

基本理念 町民誰もが安全・安心・快適に暮らせて、環境にやさしい良質な住宅ストックの形成

基本目標

- (1) 需要に応じた適正な管理戸数の維持
- (2) 町営住宅等ストックの効率的・効果的な維持管理
- (3) 誰もが暮らしやすい居住環境の形成
- (4) 居住性の向上及び高効率で環境に配慮した住宅の整備

(長寿命化に関する基本方針)

● ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

町営住宅等の整備・管理データを整理し、それらを活用した日常的な保守点検の実施等により、適切な維持管理を行います。

● 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

対処療法的な事後保全から、建物の劣化状況を踏まえた計画的な予防保全体制へ移行し、建物の長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図るとともに、更新事業量・事業費の平準化を図ります。

4 町営住宅等の目標管理戸数 (本編32ページ参照)

目標管理戸数の設定は、将来の公営借家の世帯数の数値に、入退去や事業実施のほか、災害時に必要な一定の空家戸数を上乗せして設定します。なお、事業実施に必要な空家戸数は、有珠山噴火の懸念も拭えないため、11%(令和4(2022)年時点の町営住宅等の空家率)を上乗せして設定します。

また、事業計画に多少の変動が生じる可能性を考慮し、5%程度の幅を持たせた設定とします。

令和4年度: 697戸

目標管理戸数: 令和14年度(2032年度)→664戸(下限値を概ね630戸、上限値を697戸(現管理戸数))

5 事業プログラム及び概算事業費、ライフサイクルコストの縮減効果

(本編 53~55 ページ参照)

団地別・住棟別事業手法に基づき、計画期間における改善・用途廃止（除却）の実施予定一覧及び各年の概算事業費、長寿命化型改善事業を行う建物のライフサイクルコストの縮減効果を以下に示します。

表 計画期間の整備プログラム

地域	団地名	棟名称	竣工年度	構造	管理戸数	3次判定		計画期間												
						計画期間	構想期間	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)			
虻田	清水団地	1	2001	中層耐火	12	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理													12戸
虻田	高砂団地	01	2002	中層耐火	30	改善 (屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理		30戸											
虻田	高砂団地	02	2001	中層耐火	35	改善 (屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理			35戸										
虻田	高砂団地	03	2003	中層耐火	16	改善 (屋上防水・外壁改修、共用部LED化)	維持管理		16戸											
虻田	板谷川団地	01	1983	簡易耐火2階建	8	用途廃止	-													-8戸
虻田	板谷川団地	02	1991	簡易耐火2階建	12	用途廃止	-													-12戸
虻田	新青葉団地	01	1986	中層耐火	13	用途廃止	-													-13戸
虻田	泉公園団地	01	1997	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理					16戸								
虻田	泉公園団地	02	1998	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理						16戸							
虻田	泉公園団地	03	1999	中層耐火	16	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理													16戸
虻田	泉公園団地	04	2000	中層耐火	12	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理													12戸
虻田	コスモス団地	01	2001	中層耐火	21	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理			21戸										
虻田	コスモス団地	02	2001	中層耐火	18	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理						18戸							
虻田	コスモス団地	03	2001	中層耐火	15	改善 (外壁改修、共用部LED化)	維持管理					15戸								
洞爺	ホープ21	-	1994	中層耐火	18	改善 (屋上防水)	改善 (共用部LED化)	18戸												
合計					258			18	46	56	15	18	16	16	16	16	12	12		

改善戸数	18	46	56	15	18	16	16	16	12	12
用途廃止戸数	0	0	0	0	0	0	(8)	(12)	(13)	0
管理戸数	258	258	258	258	258	258	250	238	225	225
目標管理戸数	概ね630戸~697戸									

● 改善事業 (本編 51 ページを要約)

- ・長寿命化型改善事業 : 屋上、外壁仕上げのグレードアップ等による、防水性・耐久性の向上を図る改善を実施
- ・脱炭素社会対応型改善事業 : 省エネルギー性能向上、ランニングコストの縮減を目的とした共用部の照明器具のLED化を実施

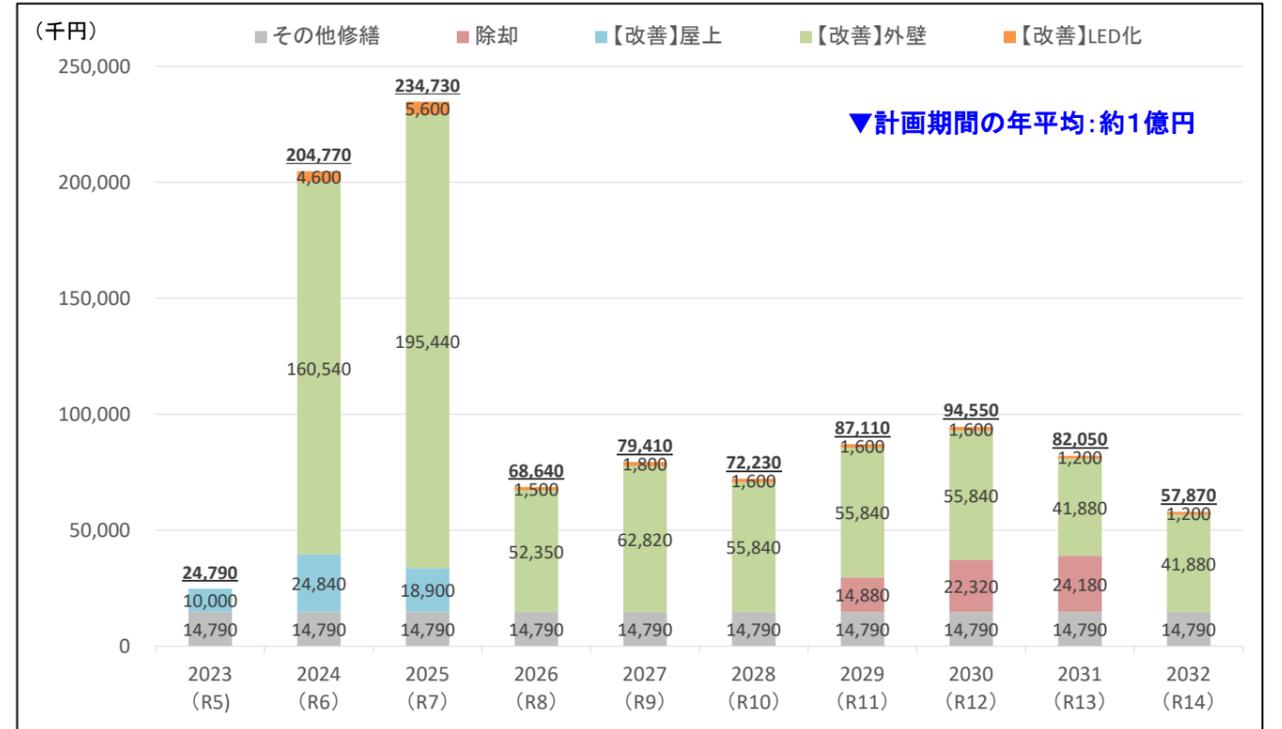


図 年間事業費の試算結果

表 長寿命化型改善事業を行う建物のLCC縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	実施事業	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
清水団地	1号棟	12	耐火	H13	【長寿命化型】 屋上防水 (高砂団地で実施)、 外壁改修	936
高砂団地	1号棟	30	耐火	H14		2,045
	2号棟	35	耐火	H13		2,550
	3号棟	16	耐火	H15	1,045	
泉公園団地	1号棟	16	耐火	H9	【脱炭素社会対応型】 共用部LED化	1,210
	2号棟	16	耐火	H10		1,251
	3号棟	16	耐火	H11		1,298
	4号棟	12	耐火	H12		1,024
コスモス団地	1号棟	21	耐火	H13	【長寿命化型】 屋上防水	1,441
	2号棟	18	耐火	H13		1,288
	3号棟	15	耐火	H13		1,052
ホープ21	-	18	耐火	H6	【長寿命化型】 屋上防水	1,879