

第2章 ストック活用の基本方針

1 これまでの取り組み（現行計画の進捗確認）

（1）取り組み状況

「当別町町営住宅長寿命化計画（平成24年度策定）」の事業予定（年次計画）について、実施状況を整理しました。

その結果、平成31年度以降に予定していたもみじ団地、ひまわり団地の用途廃止は前倒しで実施することができ、東町団地の改善を順次進めてきています。

既存の計画では、上記のほか、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善、末広団地の建替え、西部地域での新規団地の建設が計画されていました。しかし、みずほ団地、樺戸団地、北栄団地の改善については事業着手が遅れており、また、末広団地の建替えや西部地域での新規団地の建設については、事業実施に向けて検討を進めています。

【実施した事業】

平成29年度：もみじ団地の用途廃止

平成30年度：ひまわり団地の用途廃止

平成30～令和3年度：東町団地のUB、3箇所給湯、高齢化対応の改善（毎年1棟4戸ずつ）

（2）取り組み状況を踏まえた本計画の見直しの観点

（1）の取り組み状況、また、計画の目的等を踏まえ、下記の観点で本計画の策定を行います。

- ・国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」に基づいた検討
- ・町営住宅の老朽化への対応として、除却だけでなく、建替事業の計画的な実施
- ・改善事業について、対象団地の再検討など、実施可能な事業量の検討
- ・建替事業にあたり、入居者の生活利便性やまちづくりの方向を踏まえた町営住宅の集約・統合
- ・町の住宅事情を踏まえ、町営住宅や公共賃貸住宅における子育て世帯向け住宅の整備

2 基本理念・基本目標

前述のような、現行計画のこれまでの取り組み状況、住生活基本計画の基本理念、基本目標や町営住宅等における課題を踏まえ、今後、住宅ストックを長期に渡り有効活用していくための「基本理念」を設定します。また、基本理念を実現するために達成すべき目標として「基本目標」を設定します。

計画の策定にあたり整理・検討した、上位・関連計画、これまでの取り組み、当別町の町営住宅等に関する現状、課題については、資料編に掲載しています。

(1) 基本理念

当別町住生活基本計画の基本理念である、「豊かな自然と共存し、当別町ですっと暮らし続けられる住生活」、また、町営住宅等に関連する施策が位置付けられている基本目標や施策の方針を踏まえ、本計画では、長期に渡り良好な住宅ストックを形成、維持していく視点を加えて、以下のようにストック活用の基本理念を設定しました。

基本理念

子育て世帯に優しく
高齢者世帯も安心して暮らせる
町営住宅等ストックの長期的な活用

(2) 基本目標

当別町の町営住宅等を取り巻く課題、当別町住生活基本計画における基本目標などを踏まえ、基本理念を実現するために達成すべき基本目標を以下のとおり設定しました。

【基本目標1】

当別町に住み続けられる町営住宅等ストックの形成

人口減少や少子高齢化が進むなか、当別町で暮らす若い世代や高齢者等が安心して住み続けられるよう、ユニバーサルデザインによる住宅の整備を基本としつつ、子育て世帯等、多様な世帯が暮らせる住宅供給について検討を行います。

【基本目標2】

長期的に安心して活用できる町営住宅等ストックの維持管理

耐用年数を経過した老朽化が進む住宅について、当別町における適切な目標管理戸数を考慮しながら用途廃止や建替えなどを進め、長期に渡り活用でき、安心して暮らせる住宅ストックを形成します。

また、一定程度の健全性を確保できる見込みのある既存住宅については、改善（建設当初より建物仕様をグレードアップする工事）により建物の長寿命化を図り、計画的な修繕（劣化した箇所を健全な状態に維持するための工事）により長期に渡り建物を健全な状態に維持していきます。

【基本目標3】

町のまちづくりに寄与する町営住宅等ストックの再配置

町営住宅の建替え、集約、用途廃止等にあたっては、既存入居者の円滑な住み替えを図るとともに、世帯規模と住戸規模のミスマッチ解消を図ります。また、町のまちづくりの方向性を考慮し、町営住宅等の整備、再配置について検討を行います。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストック状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 適切な維持管理のためのデータの管理

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる町営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理したデータを管理していきます。

② 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

町営住宅等ストックを適切に維持管理するため、建築基準法に基づく定期点検などを実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてから修繕等を行うのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及び LCC（ライフサイクルコスト）※の縮減に関する方針

① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による長寿命化改善

壊れたら直すという対症療法的な維持管理から、修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を目指すとともに、屋根改修などの耐久性の向上を図る改善等を実施し、町営住宅等の長寿命化を図ります。

② 耐久性の向上に資する仕様による LCC の縮減

計画修繕や改善の実施においては、建物の耐久性の向上を目的に、設備の必要なアップグレードや予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長を図り、LCC の縮減に努めます。

※LCC（ライフサイクルコスト）とは、施設の建設から除却までに必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

4 目標管理戸数

(1) 町営住宅の目標管理戸数

① 目標管理戸数設定の考え方

町営住宅の目標管理戸数は、将来の人口推計および世帯推計から、公営住宅等長寿命化計画策定指針で定められた国土交通省のストック推計プログラムを用いて算出し、住宅確保配慮者の居住の安定を図るために必要な戸数を設定します。

なお、設定にあたっては、低価格帯の家賃で供給されている民間賃貸住宅などの住宅事情を考慮しています。

◆推計の手順

- 1) 人口推計（国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を使用）
 - 2) 世帯数推計（国土交通省の推計プログラムにより推計）
 - 3) 将来のストック量（著しい困窮年収未満の世帯数）
※推計（国土交通省推計プログラムにより算出される推計）
 - 4) 活用可能な民間賃貸住宅の推計（統計値を用いて推計）
 - ・昭和56年以降に建築（新耐震基準）、最低居住面積水準以上、町営住宅相当の家賃水準の住宅数を推計
 - ・賃貸用の空家数を推計
 - 5) 3) から4) の住宅数を差し引き、残りの戸数を町営住宅の目標管理戸数として設定
- 町営住宅の目標管理戸数 = 著しい困窮年収未満の世帯数 - 活用可能な民間賃貸住宅数

上記の算出結果は、次ページのとおりです。

第2章 ストック活用の基本方針

表1 目標管理戸数の推計

時期【年度】	現状値		推計値		備考		
	2021	2031	2041				
	R3	R13	R23				
人口【人】	15,413	12,458	9,741	2018年 社人研推計	A		
一般世帯数【世帯】	6,858 B1	5,957 B2	4,804 B3	国土交通省推計プログラムにより推計	B		
ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯数)【世帯】	389	374	318	国土交通省推計プログラムにより推計 単身世帯60歳以上	C		
対応【戸】	公営住宅	町営	438	296	255	目標管理戸数	D
		小計	438	296	255	-	E
	低家賃かつ 一定の賃が 確保された 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	54	47	38	町営住宅の家賃価格帯と同程度の住宅及び新耐震基準・最低居住面積水準以上の住宅(J×L×M×N)	F
		賃貸用の空き家	36	31	25	民営借家(賃貸用住宅)に対する空き家率から算出(F×K/(1-K))	G
		小計	90	78	63	-	H
合計	528	374	318	-	I		

H30 1,510 民間賃貸住宅 1,503 1,306 1,053 世帯数減少率による推計(H30世帯数に対する比率により推計)
(住宅・土地統計調査より) J1(統計値) J2(推計値) J3(推計値)

空き家率(K)	39.7%	賃貸住宅の空家の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)
面積・家賃(L)	5.9%	低家賃住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出) ※北海道の数値
S56年以降(M)	71.7%	耐震性を備えた住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)
最低居住面積(N)	84.8%	最低居住面積水準以上の住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より算出)

② 町営住宅の目標管理戸数

①により、町営住宅の目標管理戸数は、令和3年度時点の438戸に対し、以下のよう
に設定します。

令和13年度 300戸程度

①の推計結果から、令和23年度には250～260戸程度と推計されることから、令和14年度以降の事業については、この戸数を目安としながら、随時見直しをしていきます。

5 整備水準

(1) 整備水準の考え方

本計画における町営住宅の整備水準目標は、当別町営住宅等整備基準に関する条例及び施行規則、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に定められた事項を最低限確保するものとします。

加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

① 建替

長期に渡り良好な住環境を維持できるよう、建物には耐久性が高く、メンテナンスしやすい材料を使用するとともに、高齢者等にやさしい住宅づくりを推進します。

② 個別改善

バリアフリー化による福祉対応、外壁や屋根の耐久性向上などによる長寿命化対応などにより、既設町営住宅について、より長く、快適に暮らせる住宅づくりを推進します。

(2) 整備基準

当別町営住宅等整備基準に関する条例及び施行規則より、町営住宅の整備基準の概要を以下に示します。

① 敷地、建物の配置

- ・敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
- ・住棟その他の建築物は、地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とする。
- ・敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。
- ・集会所の位置及び規模は、入居者の利便を確保した適切なものとする。
- ・敷地内の通路は、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものとする。
- ・通路の階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

② 住宅・住戸

（住宅の基準）

- ・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。
- ・ 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。
- ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
- ・ 町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。

（住戸の基準）

- ・ 町営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅の共用部分を除く。）は、25㎡以上とする。
- ・ 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設ける。
- ・ 居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
- ・ 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置、その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。