
妹背牛町 公営住宅等長寿命化計画

概要版

平成24年 3月



妹背牛町公営住宅等長寿命化計画

— 概要版 目次 —

1. 計画の目的	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の位置づけ	1
1-4. 策定体制	2
2. 妹背牛町の公営住宅等の現状	3
2-1. 公営住宅等ストックの状況	3
2-2. 公営住宅等入居者の状況	7
3. 公営住宅等入居者の意向	8
3-1. 調査の目的と方法	8
3-2. 集計結果（抜粋）	8
4. 長寿命化に関する課題と長寿命化計画の基本目標	10
4-1. 長寿命化に関する課題と長寿命化計画の基本目標	10
4-2. 目標戸数	11
4-3. 整備水準目標	12
5. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画	13
5-1. 活用手法の選定方針	13
5-2. 活用手法の選定結果	15
6. 公営住宅等ストックの長寿命化のための維持管理計画	17
6-1. 建替・改善に係る事業予定一覧	17

1. 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

妹背牛町では、平成 16 年度に「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、公営住宅等の建替えや改善等を進め、良好な公営住宅等ストック形成を図ってきました。

その後、国が平成 21 年度の地域住宅交付金制度改正において、予防保全的な改善等の計画的な実施によって公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的とした「公営住宅等長寿命化計画」を新たに創設したことに伴い、「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」は計画期間中ではありますが、長寿命化計画への移行が必要となりました。

こうした背景を受け、本計画は、国の制度に合わせて現行計画である「妹背牛町公営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行うとともに、本町の公営住宅等ストックの現状にあわせて、全団地について点検、再整理し、老朽ストックの円滑な更新を目指すことを目的として策定します。

1-2. 計画期間

本計画は、中長期的な視点から今後の公営住宅等のあり方を総合的にとらえる必要があることから、平成 24 年度から平成 33 年度の 10 年間とします。

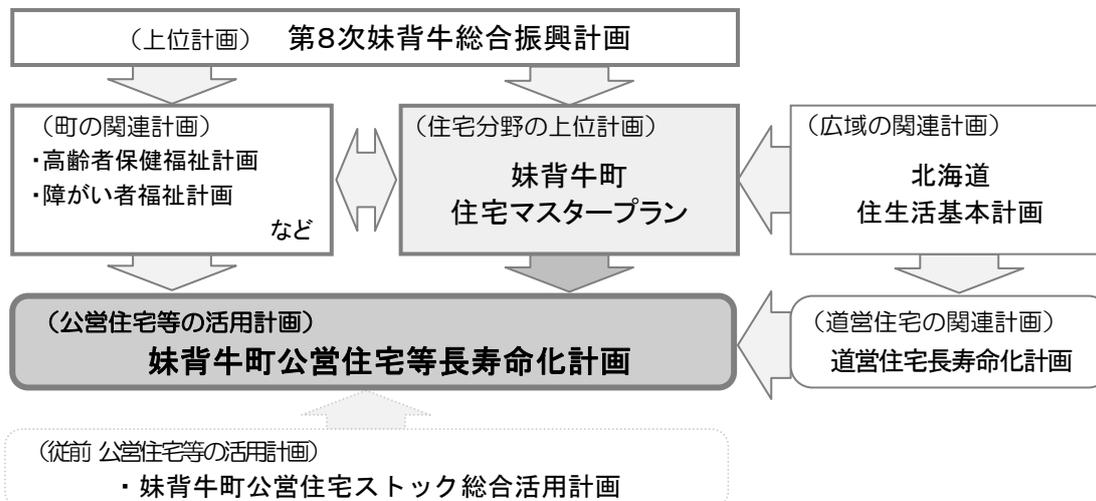
また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行います。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は総合計画である「第 8 次妹背牛総合振興計画」の住宅分野における個別적인計画として、妹背牛町の地域特性や地域の事情に応じた既存公営住宅等の長寿命化計画となります。

1. 計画の目的

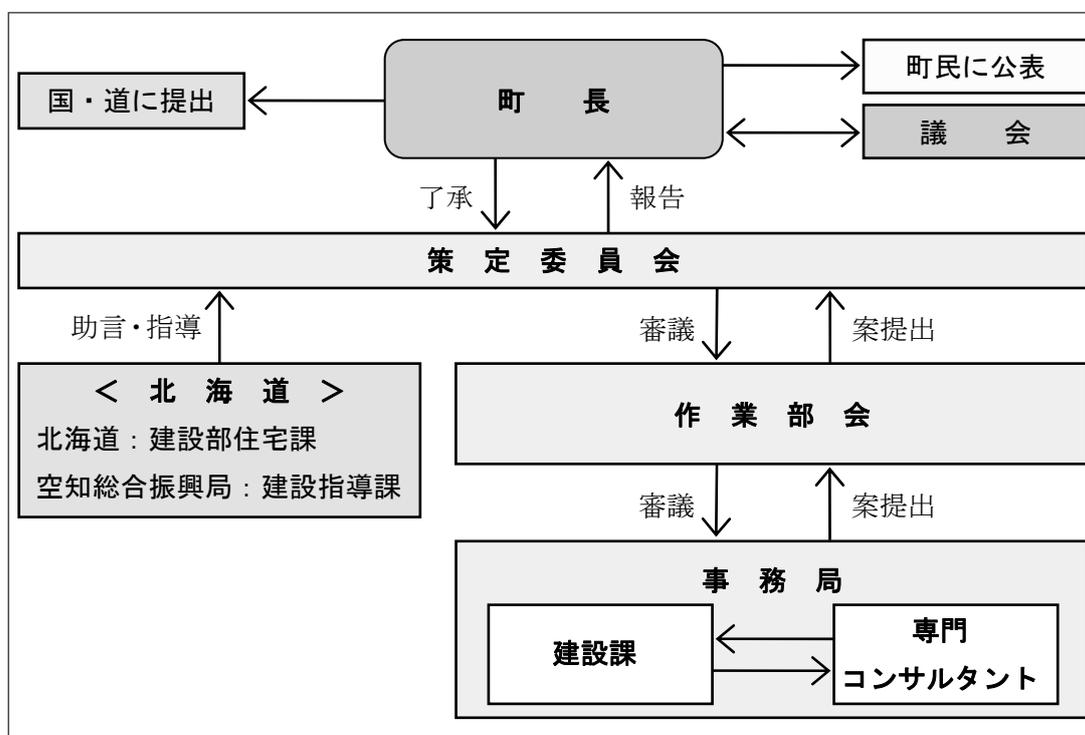
図 公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、作業部会において十分な議論を行った後、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

図 策定体制



2. 妹背牛町の公営住宅等の現状

2-1. 公営住宅等ストックの状況

① 公営住宅等の団地概要

妹背牛町には平成23年7月現在、公営住宅が11団地50棟216戸、特定公共賃貸住宅が2団地2棟12戸、勤労者住宅が2団地3棟7戸の合計15団地55棟235戸の公営住宅等が管理されています。

表 公営住宅等の団地別概要

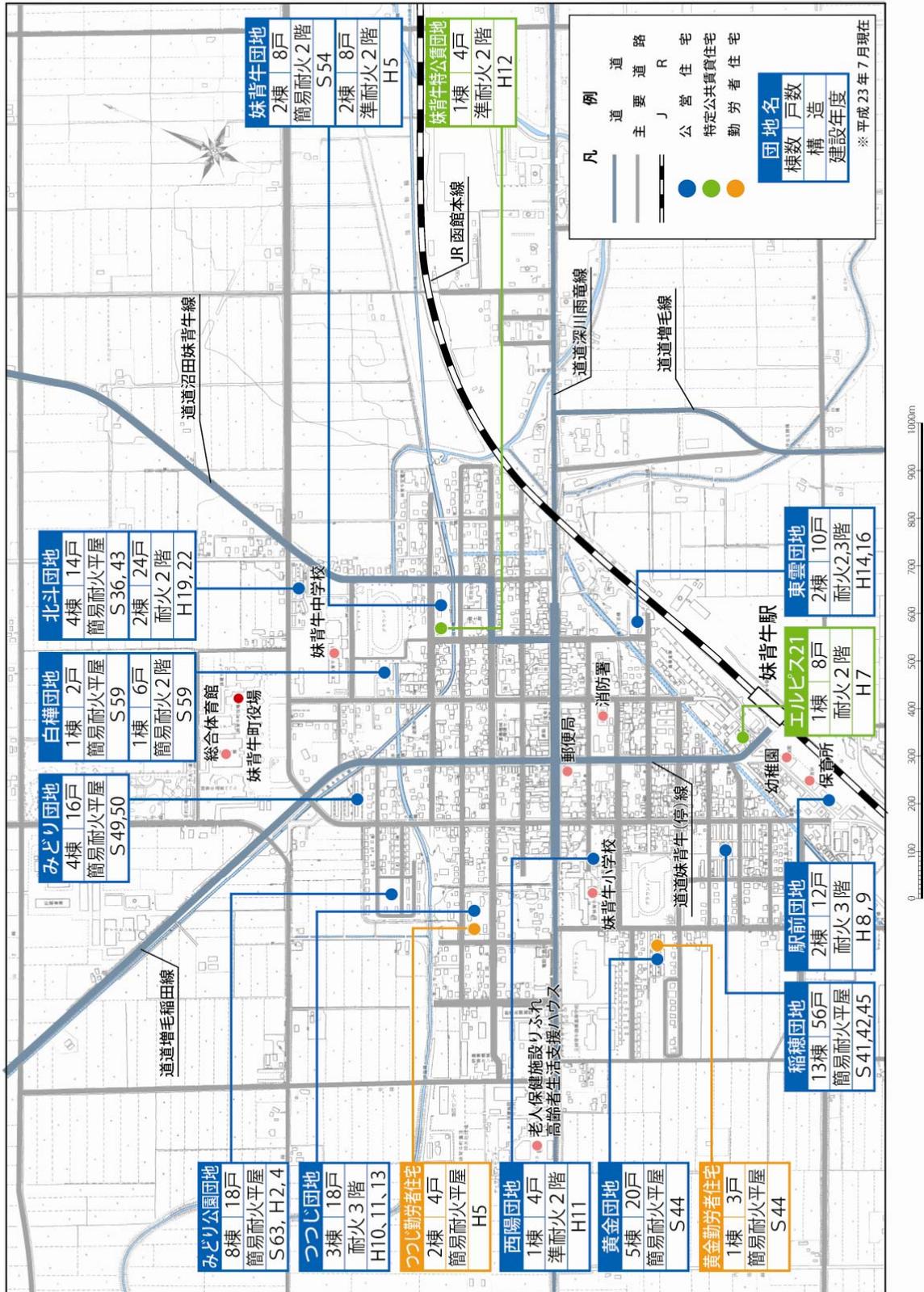
(単位：棟、戸)

団地名	種別	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数
北斗	公営	簡易耐火	1階	S36,43	4	14
		耐火	2階	H19,22	2	24
小計					6	38
稲穂	公営	簡易耐火	1階	S41,42,45	13	56
黄金	公営	簡易耐火	1階	S44	5	20
みどり	公営	簡易耐火	1階	S49,50	4	16
白樺	公営	簡易耐火	1階	S59	1	2
			2階	S59	1	6
小計					2	8
妹背牛	公営	簡易耐火	2階	S54	2	8
		準耐火	2階	H5	2	8
小計					4	16
みどり公園	公営	簡易耐火	1階	S63,H2,4	8	18
駅前	公営	耐火	3階	H8,9	2	12
西陽	公営	準耐火	2階	H11	1	4
つつじ	公営	耐火	3階	H10,11,13	3	18
東雲	公営	耐火	3階	H14	1	6
			2階	H16	1	4
小計					2	10
妹背牛特公賃	特公賃	準耐火	2階	H12	1	4
エルピス21	特公賃	耐火	2階	H7	1	8
黄金勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	S44	1	3
つつじ勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	H5	2	4
合計					55	235

(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

2. 妹背牛町の公営住宅等の現状

妹背牛町公営住宅等団地位置図



② 構造別・建設年度別戸数の状況

構造別で見ると、簡易耐火構造平屋建て（簡平）が133戸（全管理戸数の56.6%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）と準耐火構造二階建て（準二）が合わせて30戸（12.8%）、耐火構造が72戸（30.6%）あります。

建設年次別にみると、昭和45年以前建設が93戸（39.6%）、昭和46から55年建設が24戸（10.2%）、昭和56年から平成2年建設が22戸（9.4%）、平成3年～12年が56戸（23.8%）、平成13年以降建設が40戸（17.0%）となっています。

図 構造別管理戸数割合

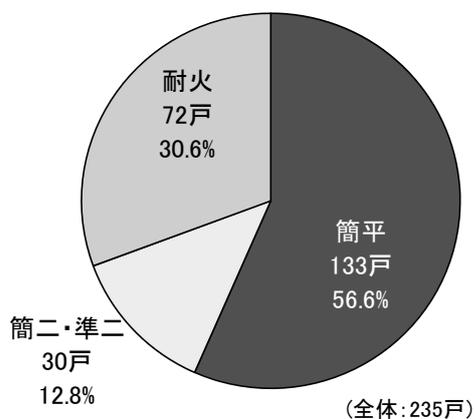
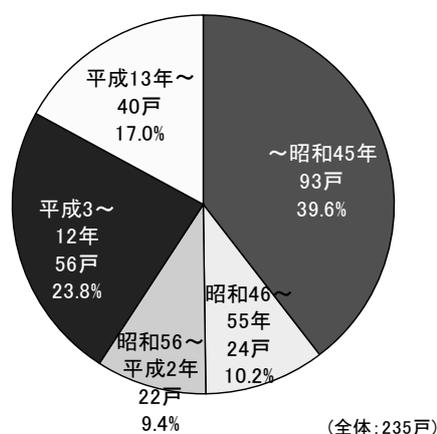


図 建設年次別管理戸数割合



(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

③ 竣工年次別構造の状況・耐用年数経過状況

竣工年次別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て（耐用年数30年）は、昭和36年度から平成5年度にかけて、簡易耐火構造・準耐火構造二階建て（耐用年数45年）は、昭和54年度から平成12年度にかけて、耐火構造（耐用年数70年）は、平成7年度以降にそれぞれ供給されています。

竣工年度からの耐用年数の経過状況をみると、平成23年度末時点で、簡易耐火構造平屋建てのうち109戸が耐用年数を経過します。また今後10年以内には、簡易耐火構造平屋建てのうち125戸が耐用年数を経過します。

図 構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

竣工年度	経過年数	公 営										特公賃		勤労者		公 営		特公賃		勤労者		合 計				
		簡平《耐用年数30年》					簡2・準2《耐用年数45年》			耐火《耐用年数70年》		準2	耐火	簡平		単年度	累計	単年度	累計	単年度	累計	単年度	累計			
		北斗	稲穂	黄金	みどり	白樺	みどり公園	白樺	妹背牛	西陽	北斗			駅前	つつじ									東雲	妹背牛	ILビ'ス21
昭和36	50	6																6	6	0	0	0	0	6	6	
37	49																	0	6	0	0	0	0	0	6	
38	48																	0	6	0	0	0	0	0	6	
39	47																	0	6	0	0	0	0	0	6	
40	46																	0	6	0	0	0	0	0	6	
41	45		20															20	26	0	0	0	0	20	26	
42	44		16															16	42	0	0	0	0	16	42	
43	43	8																8	50	0	0	0	0	8	50	
44	42			20														20	70	0	0	3	3	23	73	
45	41		20															20	90	0	0	0	3	20	93	
46	40																	0	90	0	0	0	3	0	93	
47	39																	0	90	0	0	0	3	0	93	
48	38																	0	90	0	0	0	3	0	93	
49	37				8													8	98	0	0	0	3	8	101	
50	36				8													8	106	0	0	0	3	8	109	
51	35																	0	106	0	0	0	3	0	109	
52	34																	0	106	0	0	0	3	0	109	
53	33																	0	106	0	0	0	3	0	109	
54	32								8									8	114	0	0	0	3	8	117	
55	31																	0	114	0	0	0	3	0	117	
56	30																	0	114	0	0	0	3	0	117	
57	29																	0	114	0	0	0	3	0	117	
58	28																	0	114	0	0	0	3	0	117	
59	27					2		6										8	122	0	0	0	3	8	125	
60	26																	0	122	0	0	0	3	0	125	
61	25																	0	122	0	0	0	3	0	125	
62	24																	0	122	0	0	0	3	0	125	
63	23																	6	128	0	0	0	3	6	131	
平成元	22																	0	128	0	0	0	3	0	131	
2	21																	8	136	0	0	0	3	8	139	
3	20																	0	136	0	0	0	3	0	139	
4	19																	4	140	0	0	0	3	4	143	
5	18																	8	148	0	0	4	7	12	155	
6	17																	0	148	0	0	0	7	0	155	
7	16																	0	148	8	8	0	7	8	163	
8	15																	6	154	0	8	0	7	6	169	
9	14																	6	160	0	8	0	7	6	175	
10	13																	6	166	0	8	0	7	6	181	
11	12																	10	176	0	8	0	7	10	191	
12	11																	0	176	4	12	0	7	4	195	
13	10																	6	182	0	12	0	7	6	201	
14	9																	6	188	0	12	0	7	6	207	
15	8																	0	188	0	12	0	7	0	207	
16	7																	4	192	0	12	0	7	4	211	
17	6																	0	192	0	12	0	7	0	211	
18	5																	0	192	0	12	0	7	0	211	
19	4																	12	204	0	12	0	7	12	223	
20	3																	0	204	0	12	0	7	0	223	
21	2																	0	204	0	12	0	7	0	223	
22	1																	12	216	0	12	0	7	12	235	
23	0																	0	216	0	12	0	7	0	235	
合計		14	56	20	16	2	18	6	16	4	24	12	18	10	4	8	4	3	216	216	12	12	7	14	235	235

(妹背牛町調べ 平成23年7月現在)

2-2. 公営住宅等入居者の状況

平成23年7月11日現在、公営住宅等には208世帯が居住しており、実入居率^{*}は94.1%となっています。

住宅種別の入居世帯、実入居率をみると、公営住宅は189世帯、93.6%、特定公共賃貸住宅（特公賃）は12世帯、100.0%、勤労者住宅は7世帯、100.0%となっています。

※実入居率＝入居世帯数／（管理戸数－政策空家戸数）

表 団地別入居状況

（単位：戸、世帯）

団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数	政策空家戸数	入居世帯数	実入居率
北斗	公営	簡易耐火	1階	S36,43	14	14	0	-
		耐火	2階	H19,22	24		23	95.8%
小 計					38	14	23	95.8%
稲穂	公営	簡易耐火	1階	S41,42,45	56		47	83.9%
黄金	公営	簡易耐火	1階	S44	20		19	95.0%
みどり	公営	簡易耐火	1階	S49,50	16		16	100.0%
白樺	公営	簡易耐火	1階	S59	2		2	100.0%
			2階	S59	6		6	100.0%
小 計					8	0	8	100.0%
妹背牛	公営	簡易耐火	2階	S54	8		7	87.5%
		準耐火	2階	H5	8		8	100.0%
小 計					16	0	15	93.8%
みどり公園	公営	簡易耐火	1階	S63,H2,4	18		17	94.4%
駅前	公営	耐火	3階	H8,9	12		12	100.0%
西陽	公営	準耐火	2階	H11	4		4	100.0%
つつじ	公営	耐火	3階	H10,11,13	18		18	100.0%
東雲	公営	耐火	3階	H14	6		6	100.0%
			2階	H16	4		4	100.0%
小 計					10	0	10	100.0%
妹背牛特公賃	特公賃	準耐火	2階	H12	4		4	100.0%
エルビス21	特公賃	耐火	2階	H7	8		8	100.0%
つつじ勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	H5	4		4	100.0%
黄金勤労者住宅	勤労者	簡易耐火	1階	S44	3		3	100.0%
合 計					235	14	208	94.1%

（妹背牛町調べ 平成23年7月11日現在）

3. 公営住宅等入居者の意向

3-1. 調査の目的と方法

① 調査の目的

「妹背牛町公営住宅等長寿命化計画」を策定する上で、既存入居者の意向を把握し、活用方針等のための基礎資料とするものです。

② 調査方法

対 象	公営住宅等全入居者
配布方法	郵送投函
回収方法	郵送回収
調査期間	平成23年8月2日～8月26日

③ 配布及び回収状況

配 布	209票
回収数	115票
回収率	55.0%

3-2. 集計結果（抜粋）

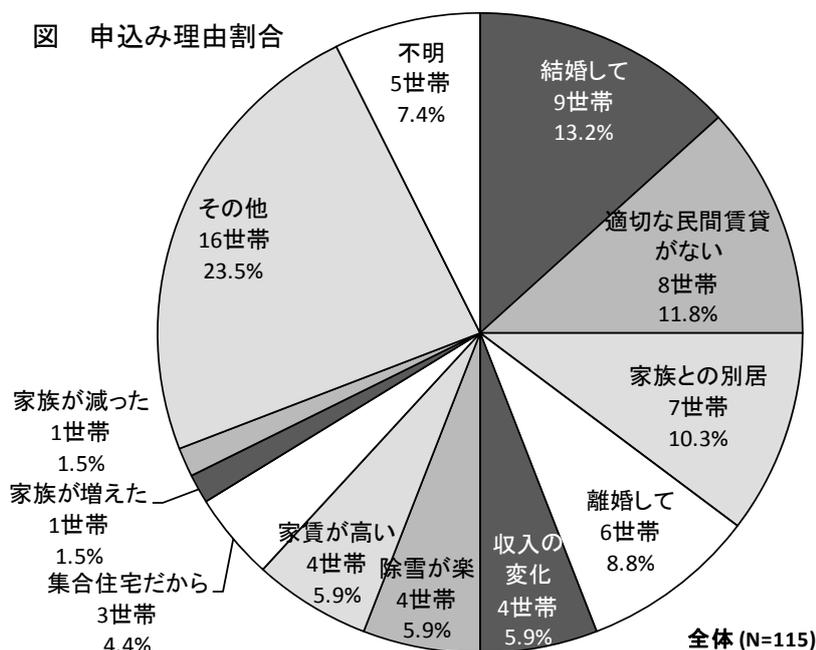
① 申込み理由

町営住宅への申込み理由をみると、「結婚して、独立した住まいを構えるため」が13.2%で最も多く、以下、「適切な民間賃貸住宅がなかったため」が11.8%、「家族と別居し新たに自分の家が必要と

なったため」が10.3%、「離婚して、新たに住む家が必要となったため」が8.8%となっています。

その他へ回答した世帯の理由をみると、離農のためという意見が多くありました。

図 申込み理由割合



② 団地の全体・項目別満足度

団地の全体的な満足度をみると、非常に満足と満足が合わせて35.4%、普通が49.6%、不満と非常に不満が合わせて15.1%となっており、満足が不満を上回っています。

また、回答世帯の住宅や周辺環境に関する項目別満足度をみると、住戸内では、「住宅の広さや部屋数」、「部屋の暖かさ」、「手すりや段差解消などの安全性」について満足度が高く、「結露やカビ対策」、「設備類（台所・浴室・給湯など）」について不満が高くなっています。

共用部では、「物置の広さ」について満足度が高くなっています。

周辺環境では、「日常の買い物の便利さ」、「交通の便利さ」について満足度が高く、「団地内の堆雪スペースなど」について不満が高くなっています。

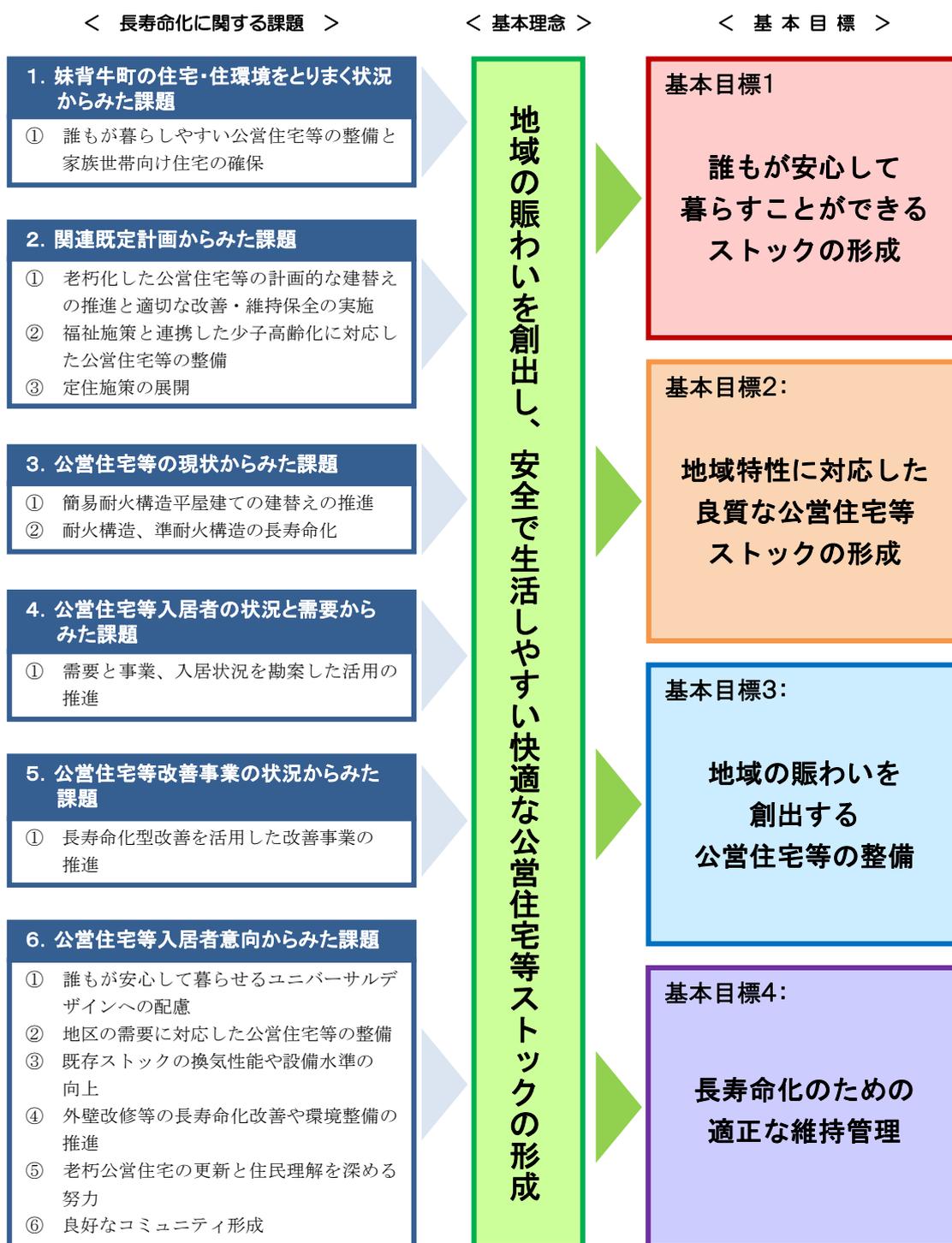
図 全体・項目別満足度割合



※ 不明・無回答は除く

4. 長寿命化に関する課題と長寿命化計画の基本目標

4-1. 長寿命化に関する課題と長寿命化計画の基本理念・基本目標



4-2. 目標戸数

① 将来人口、世帯数、平均世帯人員の設定

本計画において、妹背牛町の将来人口、世帯数、平均世帯人員は、第8次妹背牛総合振興計画の将来予測人口をもとに検討します。

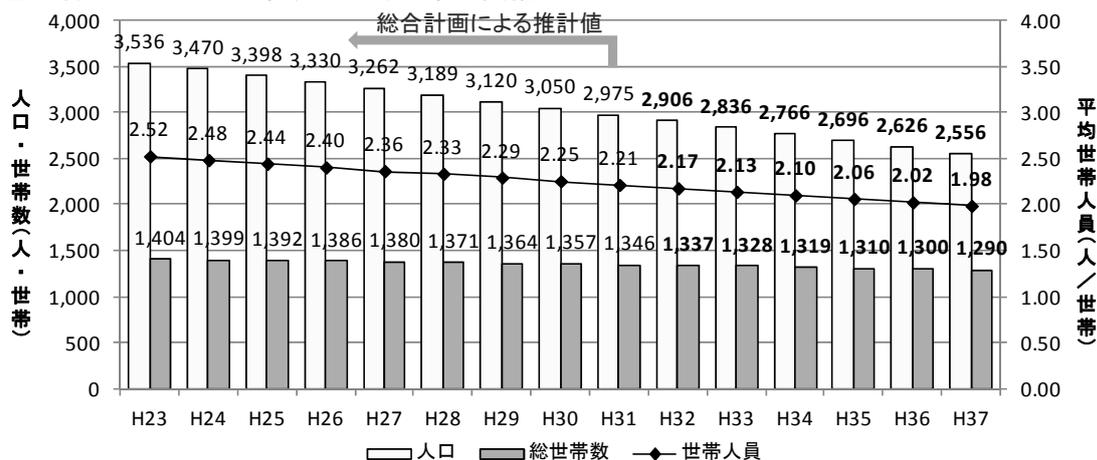
総合振興計画によると、平成31年では人口が2,975人、世帯数が1,346世帯、平均世帯人員は2.21世帯/人となっています。

本計画では、総合振興計画にて設定された平成23年～31年までの人口、平均世帯人員の変化率に基づき、平成37年までの将来人口、平均世帯人員を推計します。

世帯数は、人口から平均世帯人員を除することで算出します。

その結果、平成33年は、人口が2,836人、世帯数は1,328世帯、平均世帯人員は2.13世帯/人と推計されます。

図 将来の人口・世帯数・平均世帯人員推計



② 公営住宅等の必要管理戸数

本計画の終了期間である平成33年における公営住宅等の必要管理戸数は、225戸程度と設定します。

表 公営住宅等の必要管理戸数

	平成23年7月	平成33年
公営住宅等管理戸数	235戸	225戸

4-3. 整備水準目標

① 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

住棟の環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和した景観形成、誰もが移動しやすい住棟配置 ・ 北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準を確保 ・ 除雪に配慮
住戸の環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保 ・ 4箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）の整備
共用部の環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保 ・ 通路などにコミュニティ形成のための配慮 ・ 物置の住戸数分の確保
屋外環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸数分＋来客用数台の駐車場の整備 ・ ゴミステーション、自転車置き場の設置 ・ 堆雪スペースを兼ねた広場の設置 ・ 除雪に配慮された団地内道路や通路の整備 ・ 自然環境と調和した緑化の推進

② 個別改善団地の整備水準目標

共用部分改善	居住性向上	・ 断熱性の向上
	福祉対応	・ 廊下、階段の手すり設置 ・ 段差の解消
	長寿命化型	・ 屋根、外壁の高耐久仕上げ ・ 配管の高耐久素材への交換
屋外・外構改善	居住性向上	・ 駐車スペースや駐車場の設置 ・ 堆雪スペースの確保
	福祉対応	・ 屋外通路や団地内道路の段差解消
	長寿命化型	・ 屋根、外壁の高耐久仕上げ ・ 配管の高耐久素材への交換

5. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画

5-1. 活用手法の選定方針

公営住宅等ストックの活用手法は『建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

本計画における団地別住棟別活用手法の選定については、国土交通省から示されている公営住宅等長寿命化計画策定指針に従い大きく3次の判定によって行います。

また、公営住宅等の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。各々の耐用年数は右表のとおりです。

構造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
準耐火構造	45年
簡易耐火構造 二階建て	45年
簡易耐火構造 平屋建て	30年

① 1次判定の考え方

1次判定では、町内の全公営住宅等ストック 55棟、235戸について、建築年、構造、需要（規模）、高度利用の可能性及び改善事業導入要件から、建替又は用途廃止か維持管理の対象候補とする住棟を判定します。建替又は用途廃止、維持管理の対象候補とならなかった住棟については継続判定とし2次判定を行います。

② 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定で「継続判定」となった住棟について、住棟単位の物理的特性による判断として「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について検討し、住棟別に「建替又は用途廃止候補」「全面的改善候補」「個別改善候補」「維持管理候補」の4つに判定します。

さらに、1次判定と2次判定において維持管理の対象候補となった住棟及び個別改善の居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型の対象となった住棟について、個別改善の長寿命化型改善の必要性について判定を行います。

③ 3次判定の考え方

団地単位の総合的判断として1次判定及び2次判定による判定結果を踏まえ、住棟相互の連携や地域整備への貢献、団地相互の連携、仮住居の確保や併存建物による他権利者との一体的整備の必要性や事業性といった団地単位の特性を総合的に判断して活用手法の選定を行います。

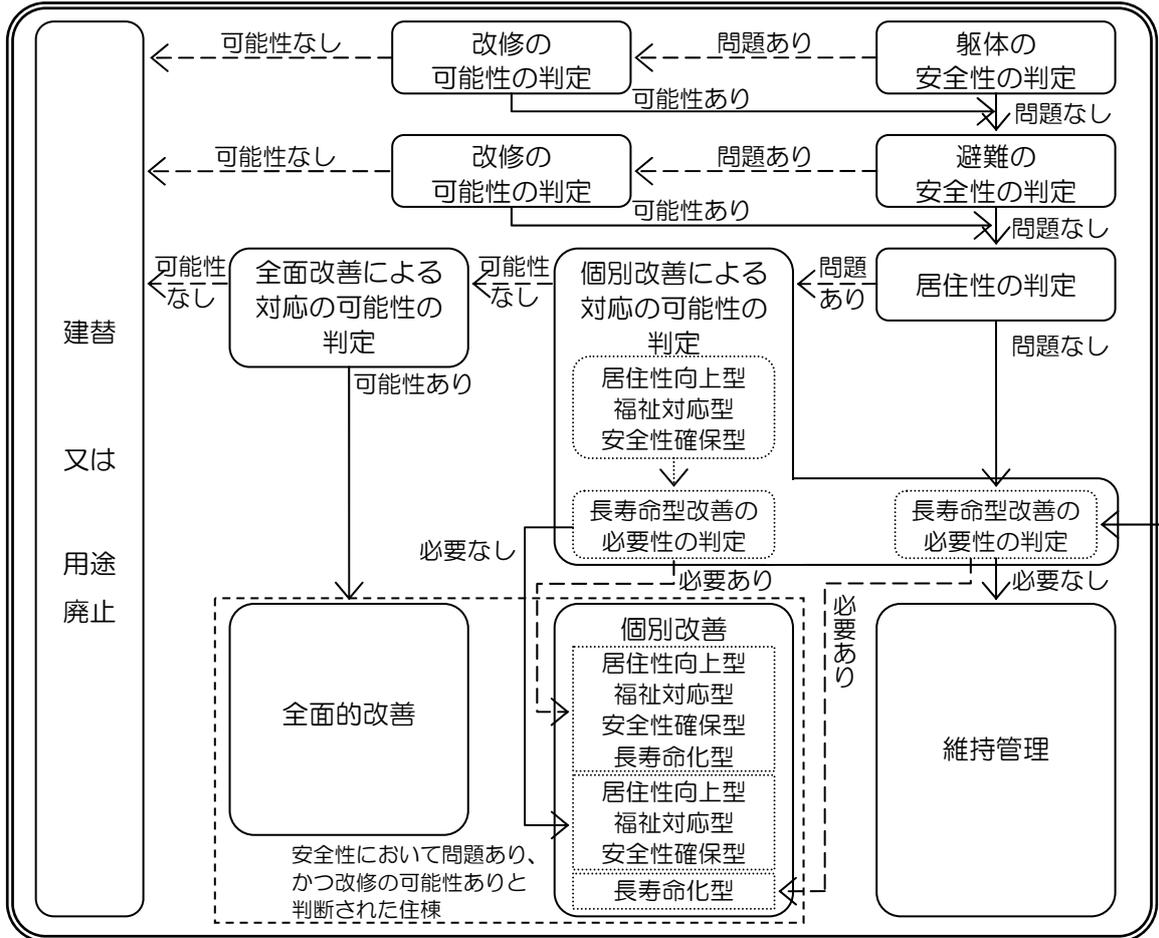
5. 公営住宅等ストック活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画

図 各判定の基本的な考え方

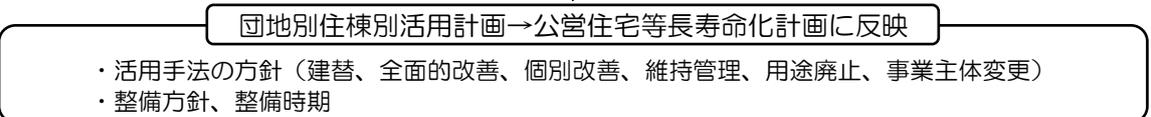
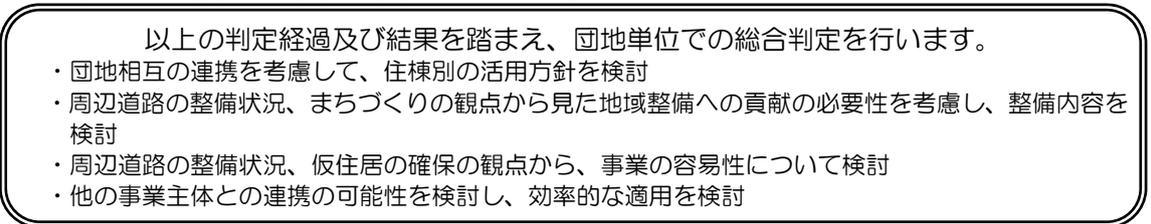
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位での総合的検討）



(参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針)

5-2. 活用手法の選定結果

以上から、公営住宅等の団地別活用手法の方針は下表のようになります。また、住棟別の活用方針は次頁「表 公営住宅等住棟別活用方針」に示しています。

表 公営住宅等の活用手法方針（団地別）

種別	団地名	建替	長寿命化	維持管理	合計
公営	北斗団地	4棟 14戸		2棟 24戸	6棟 38戸
	稲穂団地	13棟 56戸			13棟 56戸
	黄金団地			5棟 20戸	5棟 20戸
	みどり団地	4棟 16戸			4棟 16戸
	白樺団地			2棟 8戸	2棟 8戸
	妹背牛団地			4棟 16戸	4棟 16戸
	みどり公園			8棟 18戸	8棟 18戸
	駅前団地		2棟 12戸		2棟 12戸
	西陽団地		1棟 4戸		1棟 4戸
	つつじ団地		3棟 18戸		3棟 18戸
	東雲団地		2棟 10戸		2棟 10戸
特公賃	妹背牛特公賃		1棟 4戸		1棟 4戸
	エルピス21		1棟 8戸		1棟 8戸
勤労者	つつじ勤労者			2棟 4戸	2棟 4戸
	黄金勤労者			1棟 3戸	1棟 3戸
		21棟 86戸	10棟 56戸	24棟 93戸	55棟 235戸

※長寿命化：個別改善（長寿命化型）

6. 公営住宅等ストックの長寿命化のための維持管理計画

6-1. 建替・改善に係る事業予定一覧

(1) 整備活用の考え方

3次判定の活用方針に沿って、年次別の整備方針を定めます。年次別の整備方針は、事業費・事業量の平準化に努め、整備内容、整備時期を設定することとします。

① 建替事業

- ・北斗団地は、平成24年度から開始し、簡易耐火構造の4棟14戸を除却し、2棟24戸を新設します。
- ・稲穂団地のうち、本計画期間では11棟48戸を除却し、5棟30戸を新設します(予定)。残りの2棟8戸については、本計画期間では維持管理とし、次期計画期間で建替事業を実施します。
- ・みどり団地については、次期計画期間で建替事業を実施します。
- ・活用計画プログラムは、財政状況や交付金等社会情勢の変化に合わせ、柔軟に対応します。

② 個別改善事業

- ・本計画期間内では、10棟56戸の個別改善事業を実施します。事業の実施に至っては、事業費・事業量の平準化に努めます。

【個別改善事業整備項目】

(長寿命化型) ・ 屋根等の改善 ・ 外壁等の改善 等

(2) 管理戸数の推移

本計画期間において上記の事業を実施すると、平成33年度末における公営住宅等管理戸数は下表のようになります。

表 管理戸数推移

	H23末 管理戸数	本計画期間 (H24~33)			H33末 管理戸数
		新設	解体	改善	
木造	0	20	0	0	20
簡平	133	0	▲62	0	71
簡二・準二	30	0	0	8	30
耐火	72	34	0	48	106
合計	235	54	▲62	56	227
※設定値：(11頁参照)	設定値	235			→ 225

(3) 団地別活用計画プログラム

団地名	竣工年	構造	H23末 戸数	活用方針	戸数	工種	計画期間										H33末 戸数
							H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
北斗	S36,43 H19,22	簡平 耐二	14 24	建替 維持管理	14 24	新規建設		12 (C棟:RC)		12 (D棟:RC)							48
						解体	▲ 14 (3-6号棟)										
稲穂	S41-45	簡平	56	建替	56	新規建設					10 (A棟:RC)		10 (B,C:木平)		10 (D,E:木平)	38	
						解体				▲ 5 (13号棟)		▲ 20 (3-5,8,9号棟)		▲ 15 (10-12号棟)	▲ 8 (1,2号棟)		
黄金	S44	簡平	20	維持管理	20												20
みどり	S49,50	簡平	16	建替	16												16
白樺	S59 S59	簡平 簡二	2 6	維持管理	8												8
妹背牛	S54 H5	簡二 準二	8 8	維持管理	16												16
みどり公園	S63-H4	簡平	18	維持管理	18												18
駅前	H8,9	耐三	12	長寿命化	12	屋根・外壁改修				12 (A,B棟)							12
西陽	H11	準二	4	長寿命化	4	屋根・外壁改修				4 (1号棟)							4
つつじ	H10-13	耐三	18	長寿命化	18	屋根・外壁改修						12 (A,B棟)		6 (C棟)			18
東雲	H14,16	耐二 耐三	4 6	長寿命化	10	屋根・外壁改修								10 (A,B棟)			10
妹背牛特公賃 (特公賃)	H12	準二	4	長寿命化	4	屋根・外壁改修						4 (1号棟)					4
エルピス21 (特公賃)	H7	耐二	8	長寿命化	8	屋根・外壁改修										8 (1号棟)	8
つつじ勤労者 (勤労者)	H5	簡平	4	維持管理	4												4
黄金勤労者 (勤労者)	S44	簡平	3	維持管理	3												3
H23末管理戸数			235	建替	86	新規建設	0	12	0	12	0	10	0	10	0	10	54
				長寿命化	56	解体	14	0	0	0	5	0	20	0	15	8	62
				維持管理	93	長寿命化改善	0	0	8	0	16	0	16	0	16	0	56
				合計	235	事業戸数計	14	12	8	12	21	10	36	10	31	18	172
管理戸数 累計						235	221	233	233	245	240	250	230	240	225	227	227
管理戸数 設定値															225		

※活用計画プログラムは、財政状況や交付金等社会情勢の変化に合わせ、柔軟に対応します。