

# 乙部町公営住宅等長寿命化計画

## — 概要版 —

令和3（2021）年3月

乙部町役場 建設課



## 1. 計画策定の概要

### 1.1. 計画策定の背景と目的

乙部町で管理する町営住宅は、昭和50年代前半から供給された簡易耐火平屋構造のストックが、耐用年数を経過して更新時期を迎えており、その解消と適正管理戸数の維持が課題となっています。

乙部町では、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を行うことを目的として、平成23年3月に「乙部町公営住宅等長寿命化計画」（以下、現行計画という）を策定し予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等を計画的に推進してきました。

その後、国では、平成28（2016）年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、点検や計画修繕の実施方針の設定等を新たに位置づけ、事業手法の選定方法についても、一部改変等が行われています。

今後の人口減少、少子高齢化の進展などの社会環境の変化や国の策定指針の改定等に対応するため、公営住宅ストックの現状に即した効果的なマネジメントを行うべく、現行計画の見直しを行います。

なお、見直しにあたっては、平成29（2017）年3月に策定した「乙部町公共施設等総合管理計画」等の上位関連計画と整合に配慮します。

### 1.2. 計画の位置づけ

乙部町公営住宅等長寿命化計画は、乙部町のまちづくり全体の方向性を示す「乙部町まちづくり計画」の下位計画に位置づけられ、公共施設維持管理分野の施策を担う「乙部町公共施設等総合管理計画」と連動し、乙部町の公営住宅等の役割を見極め、適切に供給・管理を行うものです。

また、国や北海道の「住生活基本計画」、北海道の「道営住宅長寿命化計画」とも整合を図っていくものとします。

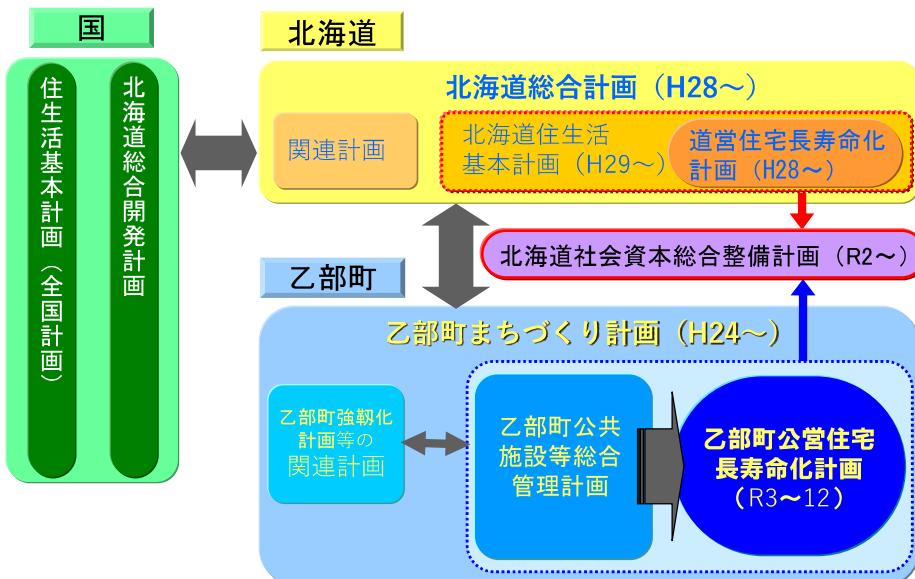


図 1.1 計画の位置づけ

### 1.3. 計画期間

本計画は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間を計画期間とします。計画期間の10年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から公営住宅等のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和13（2031）年度から令和22（2040）年度を構想期間として設定します。

また、今後の社会経済情勢の変化や町民ニーズの多様化などに対応するため、計画期間の中間時のほか、必要に応じて見直しを行います。



### 1.4. 計画の対象

本計画の対象は、計画期間に管理されるすべての公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、町有住宅）とします。

### 1.5. 策定体制

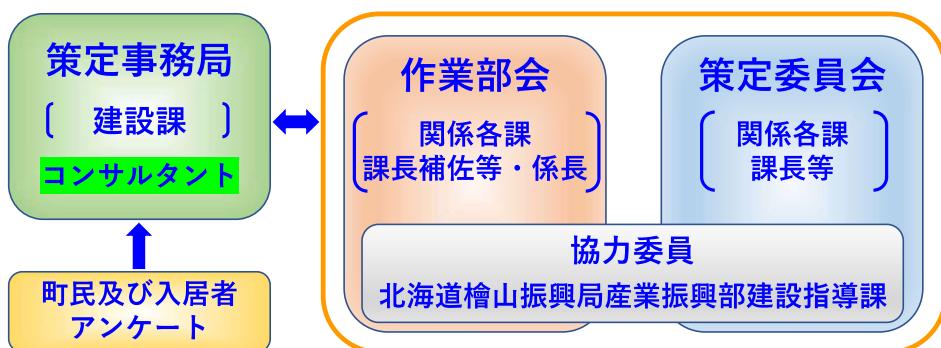


図 1.2 策定体制

### 1.6. 公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定

国が定める公営住宅等長寿命化計画策定指針は、平成28（2016）年8月に改定されました。

従来の活用手法の判定は、経過年数の評価に重きがありましたが、社会的特性、物理的特性をきめ細やかに把握し、判定にLCCの縮減効果を考慮するなど、建物の長寿命化の観点を重視した検討プロセスとなつたため、活用手法選定方法について、その根拠や評価を明確に示すことが必要となりました。

また、将来の管理戸数の方向性や事業量など、計画の実現性をより重視した検討が求められるようになり、今後30年程度先の事業の見通しなど、長期的な視点をふまえることが必要とされています。

## 1.7. 上位計画

### 乙部町公共施設等総合管理計画の概要【平成 28(2016)年度～令和 37(2055)年度】

<b>①理念</b>	乙部町の公共施設等全体を貴重な資産と捉え、公共施設等の将来の方向性の確立に向けて取り組みます。
<b>②目的</b>	効率的な維持管理等の実施による公共施設等の長寿命化や、効果的な公共施設の利活用促進や統廃合を進めることによる施設保有量の最適化などを計画的に進めることによって、将来の財政負担を軽減することを目的とし、住民サービスの水準と健全な行財政運営との均衡を図り、安全で安心な公共施設等の構築を進めます。
<b>③基本的な考え方</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人口減少を見据えた整備更新             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 人口動態などに基づいた全体面積・施設規模のコントロール</li> <li>(2) 既存公共施設の長期使用と予防保全・機能改善</li> </ol> </li> <li>2. 住民ニーズへの適切な対応             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 用途転用又は複合化による既存公共施設の有効活用</li> <li>(2) 公平性に基づく受益者負担の適正化</li> </ol> </li> <li>3. 民間活力の導入             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公共施設管理における民間活力導入の検討</li> <li>(2) 公共施設を核としたコミュニティの醸成</li> <li>(3) 住民参加による合意形成</li> </ol> </li> </ol>
<b>④実施方針</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 点検・診断等の実施方針             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 点検・保守・整備</li> <li>(2) 施設の更新</li> </ol> </li> <li>2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 維持管理・修繕の実施方針</li> <li>(2) 更新・改修の実施方針</li> </ol> </li> <li>3. 安全確保の実施方針</li> <li>4. 耐震化の実施方針</li> <li>5. 長寿命化の実施方針             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 総合的かつ計画的な管理</li> <li>(2) 計画的な保全、長寿命化計画</li> </ol> </li> <li>6. 統合や廃止の推進方針</li> </ol>
<b>施設類型毎の管理に関する基本的な方針</b>	<p>(9) 公営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅については、公営住宅等長寿命化計画（平成 28 年 3 月策定）に基づき、適切な管理を進めるとともに、計画については適宜見直しを図ります。</li> <li>・町有住宅については、必要戸数の算定を行い、既存住宅の経年経過を考慮しつつ、改修または建替えを進めます。</li> </ul>

## 2. 乙部町の現状

### 2.1 公営住宅等ストックの現状

#### (1) 団地別概要及び管理戸数でみた団地の配置状況

乙部町が管理する公営住宅等は、令和2（2020）年度で16団地、53棟、236戸となっています。

公営住宅等のうち、30戸以上の比較的大きな団地は、市街地内では館浦団地、緑町団地、市街地近郊で滝瀬第1団地、滝瀬第2団地があります。

その他海岸沿いの集落市街地に10戸未満の比較的小さな公営住宅等が点在しています。

乙部町が管理する公営住宅等の団地別概要、位置図を以下のとおり示します。

表 2.1 団地別概要

	団地名	住棟 名称	構造	管理 棟数 (R2)	管理 戸数 (R2)	建設年度	耐用年数 1/2 経過年	耐用年数 超過年
1	滝瀬第1団地	13、14号 棟、A～C棟	簡平、耐二	5	38	S62、H19、H21、 H24	H14、R24、R26、 R29	H29、R59、R61、 R64
2	滝瀬第2団地	1～9号棟	簡平	9	34	S51～53	H3～5	H18～20
3	ふれあい通り 元町団地	A、B棟	木造	2	4	H23	R8	R23
4	緑町団地	1～9号棟、 A～C棟	簡二、木造	12	52	S52、S58～61、 S63、H1、H30	H12、H18～21、 H23、H24、R15	R4、R10～13、 R15、R16、R30
5	ふれあい通り 緑町団地	A、B棟	木造	2	4	H27	R12	R27
6	館浦団地	A～F棟	中耐、準二	6	60	H5、H6、H11～14	R4～7、R10、R11	R26～29、R45、 R46
7	鳥山団地	1号棟	簡平	1	2	S60	H12	H27
8	栄浜団地	1号棟	簡二	1	6	S57	H17	R9
9	元和第1団地	1、2号棟	簡平	2	8	S50、S51	H2、H3	H17、H18
10	元和第3団地	1号棟	簡平	1	4	S54	H6	H21
11	潮見団地	1号棟	簡平	1	4	H2	H17	R2
12	豊浜団地	1、2号棟	準平	2	4	H10	R3	R25
13	(特公賃) みどり団地	A、B棟	耐二	2	8	H8、H9	R13、R14	R48、R49
14	町有住宅姫川	A～D棟	準平、簡平	4	5	H1、H7、H12	H16、H30、R5	R1、R22、R27
15	町有住宅富岡	A、B棟	簡平	2	2	S54、S59	H6、H11	H21、H26
16	町有住宅潮見	A棟	簡平	1	1	S56	H7	H22
合計				53	236			

資料：乙部町（令和2（2020）年度）

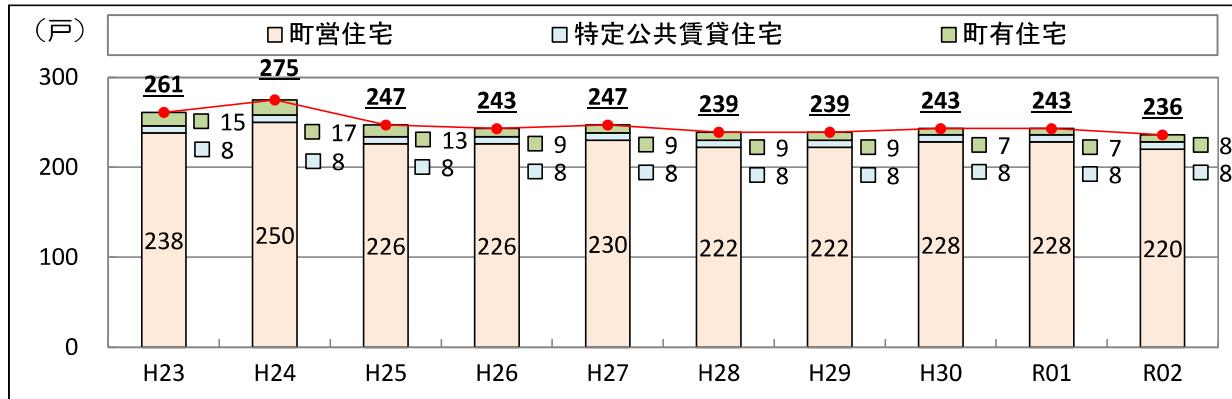


図 2.1 乙部町公営住宅等団地位置図

## (2) 前計画に対する事業取組状況

滝瀬第一団地の建替、まちなか地区への移転建替により管理戸数の適正化及びまちなか地区への集約を行うとともに館浦団地A・B棟の長寿命化改善事業を実施しました。

表 2.1 公営住宅等の管理戸数の推移 (H23~)



資料：乙部町

### 3. 乙部町の公営住宅等の課題

前述した乙部町の公営住宅等の現状や入居者の現状及びアンケート結果、さらには社会情勢の動向などをふまえ、公営住宅等の課題を以下の4つに設定します。

#### 課題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

- ・住宅確保要配慮者への供給など公営住宅等としての役割をふまえ、人口減少や少子高齢化の進展などによる将来人口及び世帯数などを考慮した適正な管理戸数の設定が必要です。

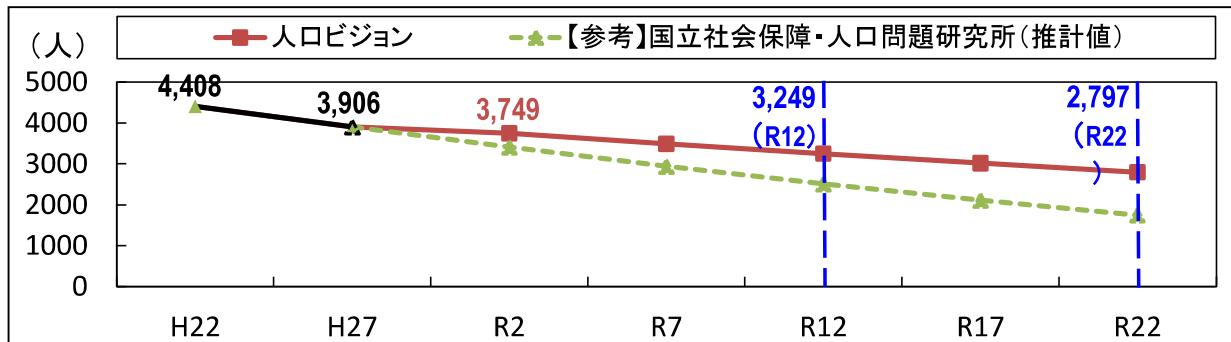


図 3.1 将来人口推計



図 3.2 将來の一般世帯数推計

#### 課題2 計画的な維持管理による建物の老朽化への対応

- ・簡易耐火（平屋）構造の住棟が耐用年数を経過しており、耐用年数を経過した住棟の計画的な用途廃止や建替の実施を検討する必要があります。
- ・計画的な点検及び修繕を行い、改善による建物を長寿命化する必要があります。
- ・事業量の平準化を考慮した、実現性の高い中長期計画を検討する必要があります。

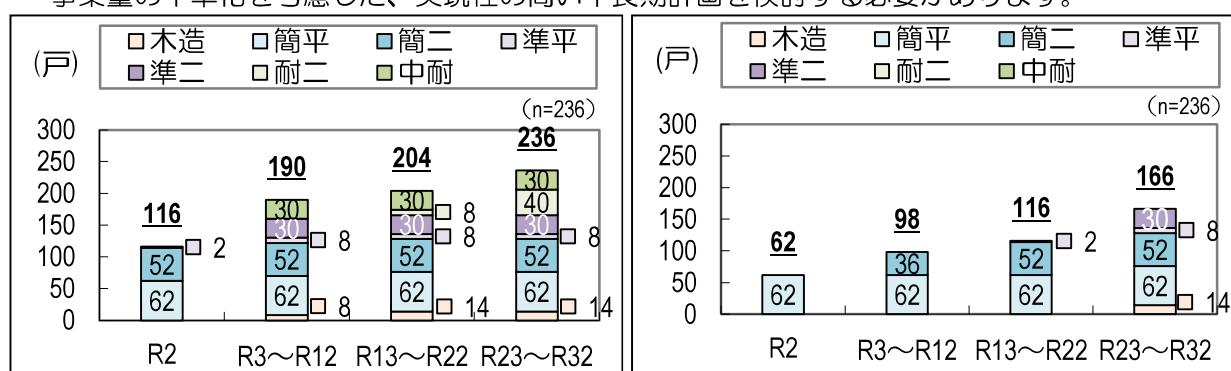


図 3.3 耐用年数経過状況 (1/2)

資料：乙部町（令和2（2020）年度）

図 3.4 耐用年数経過状況 (1/1)

資料：乙部町（令和2（2020）年度）

### 課題3 現在の入居者ニーズに対応できる公営住宅等の供給

- ・入居者の現状において、住宅規模と世帯人数のミスマッチが生じており、高齢化の進展や世帯規模の縮小など、近年みられる公営住宅等への居住ニーズに対応するための取組（設備設置、現在の世帯構成のトレンドを考慮した住宅供給等）が必要です。

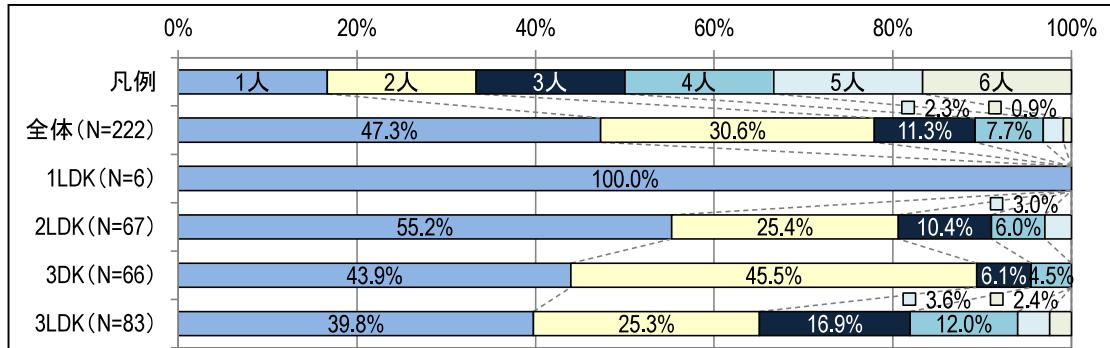


図3.5 間取り別世帯人員の比率

資料：乙部町（令和2（2020）年7月現在）

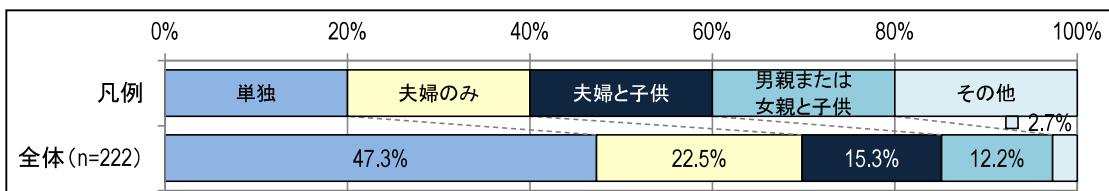


図3.6 入居者の家族構成の比率

資料：乙部町（令和2（2020）年7月現在）

### 課題4 公営住宅等の適正配置や省エネ性能向上など、持続可能な住宅整備

- ・アンケート結果でも示された、まちなかへの整備の意向も考慮し、将来的なまちなか居住を視野に入れるなど、配置の適正化により効率的な維持管理を実現できる整備計画を検討しなければなりません。
- ・公営住宅等の整備においては、入居者アンケート結果などをふまえ、省エネ性能を向上するための改修など、居住性能を高めつつ、環境へ配慮する必要があります。

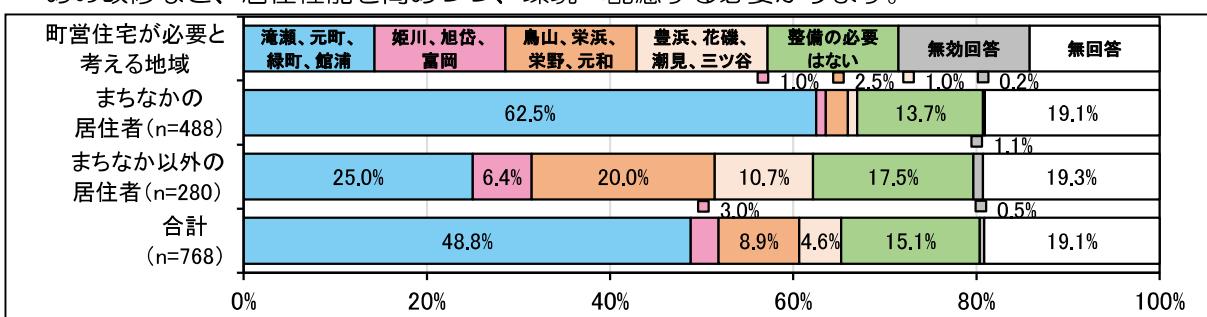


図3.7 町営住宅の整備が必要だと思う地区（まちなか及びまちなか以外の居住者別）・・・町民アンケート結果

※「滝瀬、元町、緑町、館浦」を「まちなか」とし、それ以外の地区を「まちなか以外」として集計しています。

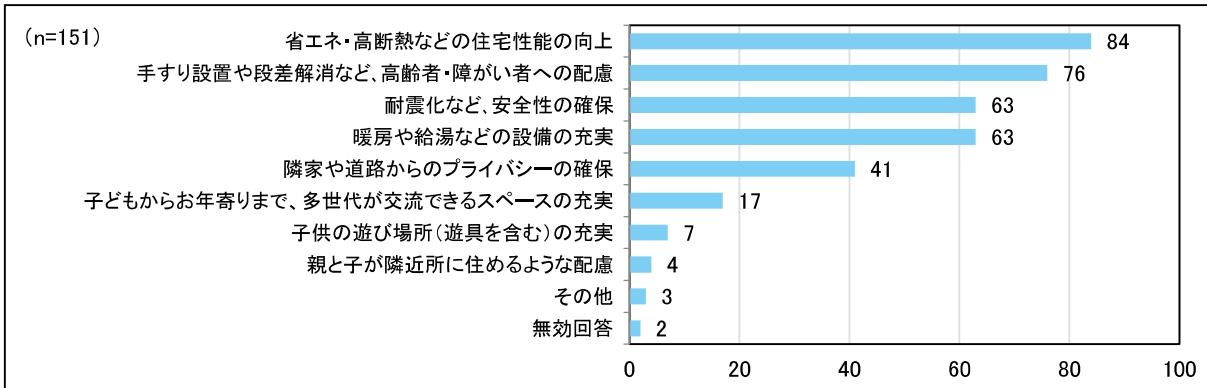


図3.8 今後必要な町営住宅の整備・・・入居者アンケート結果

## 4. 公営住宅等長寿命化計画の基本理念、基本方針

乙部町公営住宅等長寿命化計画の基本理念を受け、また、公営住宅等の課題を解決するための、公営住宅等整備に関する3つの基本方針を設定します。

### ■基本理念

**「安全・安心で快適な暮らしを支える  
持続可能な公営住宅等ストックの形成」**

### ○基本方針1

#### 誰もが快適に暮らせる住まいの適正な供給

- ・収入超過者等の民営借家等への誘導を行いつつ、新たな住宅セーフティネット制度の視点や将来人口や世帯数などを考慮した適正な管理戸数を設定します。
- ・高齢化の進展や世帯規模の縮小への対応、整備されていない設備の新設や老朽化した設備の更新など、現在の入居者ニーズに配慮した住まいを整備します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮し、子育て世代などの若年層から高齢者まで、誰もが快適に暮らせる住宅を供給します。

### ○基本方針2

#### 安全・安心に暮らし続けられる住まいの確保

- ・老朽化や居住性能が低下した建物の効率的、計画的な改善や修繕を実施します。
- ・建物を良好な状態で維持するために、点検及び修繕、改善を計画的に実施します。
- ・耐用年数を経過した建物や老朽化が顕著な建物について、計画的な用途廃止や建替を実施します。
- ・事業量の平準化など、中長期的な視点をもった実現性の高い計画を検討します。

### ○基本方針3

#### 将来的なまちづくりの視点に配慮した持続可能な住まいの整備

- ・コンパクトでにぎわい・ふれあいのあるコミュニティの形成など、まちづくりの視点に立ち、まちなか居住なども視野に入れた公営住宅等全体の配置の適正化を検討します。
- ・建築物省エネ法の改正をふまえ、「北国らしい高性能で潤いのある住まいづくり」を目標に、暖房エネルギーの低減、LCCO<sub>2</sub>低減、自然環境と調和した暮らしの実現を目指した木造等による公営住宅等を整備します。

## 5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 5.1. 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

- ・建物の劣化状況の適切な把握、計画的な修繕の実施により、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検を実施し、長寿命化の観点において効果的な修繕を行います。
- ・住宅ストックに関する状況を適切に管理するべく、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備します。

#### (2) 長寿命化、維持管理コストの縮減に関する方針

- ・定期点検や計画的な修繕を行うことにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効果的・効率的な改善事業の実施に努めます。
- ・住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

### 5.2. 乙部町の公営住宅管理戸数の推計

乙部町の所有関係別世帯数の推計に基づき、乙部町の町営住宅等の目標管理戸数を以下のとおり設定しました。

なお、計画した事業のずれ込みなども考慮し、一定程度余幅（±10戸）をもたせて将来の管理戸数を設定します。

令和12（2030）年の目標管理戸数 概ね約208～228戸

令和22（2040）年の目標管理戸数 概ね約175～195戸

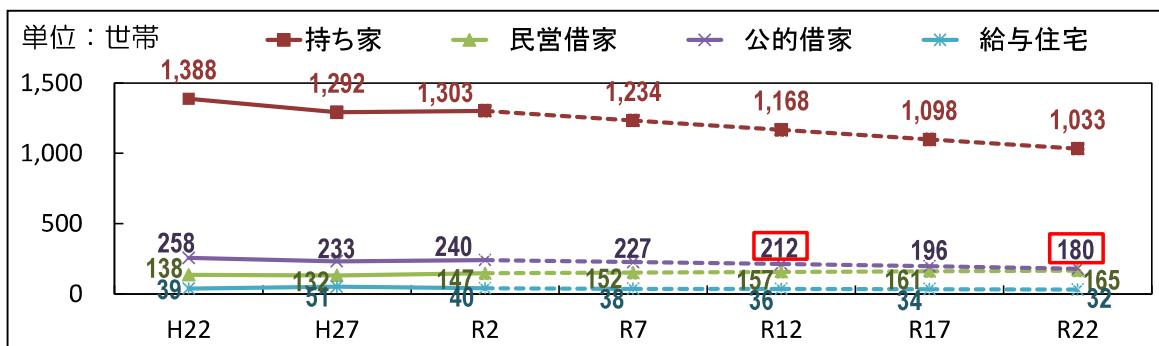


図 5.1 所有関係別世帯数の推計に基づく町営住宅等管理戸数の推移

表 5.1 将来の住宅所有関係別世帯数の比率（主世帯数に対する比率）

	R2年	2030年（R12年）			2040年（R22年）		
		管理戸数	住宅需要	空き家率	目標管理戸数	住宅需要	空き家率
乙部町合計	236戸	212世帯	3.0%	218戸	180世帯	3.0%	185戸
道営	戸			0戸			0戸
町営	236戸	218 ±10→	208戸～228戸		185 ±10→	175戸～195戸	

※現在の一般空き家率約3.0%

### 5.3. 公営住宅等の活用方針の考え方

#### (1) 活用手法の種類

公営住宅等の活用手法は次の4つとします。

##### 建替

- ・**現地建替**：公営住宅等を除却し、その土地の全部または一部の区域に、新たに公営住宅等を建設します。
- ・**移転建替**：用途廃止を行い他の団地へ統合、または、他の利便性の高い場所などに新規建設します。

##### 改善

- ・**個別改善**：安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅において不足している機能を一部改善します。
- ・**全面的改善**：個別改善の指定メニューを含めた全面的、またはそれに準じて改善を行います。

##### 修繕対応

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅を健全な状態に維持します。

##### 用途廃止

公営住宅等として管理することを止め、建物を除却します。建替にともなう除却により用途廃止する場合もあります。

#### (2) 公営住宅等の耐用年数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められています。公営住宅法による耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができ、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、耐力度調査等を実施し安全性を確認のうえ使用可能になります。

①耐火構造（2階：耐二、3～5階：中耐）	：70年
②準耐火構造（平屋：準平、2階：準二）	：45年
③簡易耐火構造2階（簡二）	：45年
④簡易耐火構造平屋（簡平）	：30年
⑤木造	：30年

#### (3) 活用手法の判定方法

##### ① 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

団地及び住棟単位の需要、効率性、立地の社会的特性から、「継続管理する団地」、「継続管理について判断を留保する団地」の区分を判断します。

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、改善不要、改善が必要、優先的な対応が必要（改善可能）、優先的な対応が必要（改善不可能）の区分を判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

##### ② 2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定の結果、改善か建替かの判断を留保するとした住棟を対象に、改善事業を実施する場

合と建替事業を実施する場合の LCC の比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計をふまえた将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

### ③3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次・2次判定結果をふまえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行います。

## 6. 公営住宅等の活用方針、事業計画

### 6.1. 団地別・住棟別活用方針

計画期間、構想期間の対応方針および長寿命化計画の考え方について以下のとおり設定します。

表 6.1 団地別活用方針

団地概要							1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間 (3次判定)
地区名	団地名	棟名称	竣工年度	構造	耐用年数 経過年					
					1/2	1/1				
滝瀬	滝瀬第1団地	13号棟	S62	簡平	H14	H29	改善、又は建替	建替	維持保全	維持保全
		14号棟	S62	簡平	H14	H29	改善、又は建替	建替	維持保全	維持保全
		A棟	H19	耐二	R24	R59	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		B棟	H21	耐二	R26	R61	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		C棟	H24	耐二	R29	R64	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		1号棟	S53	簡平	H5	H20	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
滝瀬	滝瀬第2団地	2号棟	S53	簡平	H5	H20	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		3号棟	S52	簡平	H4	H19	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		4号棟	S52	簡平	H4	H19	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		5号棟	S52	簡平	H4	H19	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		6号棟	S52	簡平	H4	H19	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		7号棟	S51	簡平	H3	H18	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		8号棟	S51	簡平	H3	H18	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		9号棟	S52	簡平	H4	H19	改善、建替、又 は用途廃止	用途廃止	移転建替	維持保全
		A棟	H23	木造	R8	R23	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
元町	ふれあい通り 元町団地	B棟	H23	木造	R8	R23	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全

地区名	団地名	棟名称	竣工年度	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間 (3次判定)
					1/2	1/1				
緑町	緑町団地	1号棟	H1	簡二	H24	R16	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持保全	現地建替
		2号棟	S63	簡二	H23	R15	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持保全	現地建替
		3号棟	S61	簡二	H21	R13	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持保全	現地建替
		4号棟	S52	簡二	H12	R4	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	現地建替
		5号棟	S52	簡二	H12	R4	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	現地建替
		6号棟	S52	簡二	H12	R4	改善、建替、又は用途廃止	建替	用途廃止	—
		7号棟	S58	簡二	H18	R10	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	維持保全
		8号棟	S59	簡二	H19	R11	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	維持保全
		9号棟	S60	簡二	H20	R12	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	維持保全
		A棟	H30	木造	R15	R30	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	維持保全
		B棟	H30	木造	R15	R30	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	維持保全
		C棟	H30	木造	R15	R30	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	維持保全
緑町	ふれあい通り 緑町団地	A棟	H27	木造	R12	R27	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	維持保全
		B棟	H27	木造	R12	R27	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	維持保全
館浦	館浦団地	A棟	H6	中耐	R11	R46	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		B棟	H5	中耐	R10	R45	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		C棟	H11	準二	R4	R26	改善、又は建替	改善	改善	維持保全
		D棟	H12	準二	R5	R27	改善、又は建替	改善	改善	維持保全
		E棟	H13	準二	R6	R28	改善、又は建替	改善	維持保全	改善
		F棟	H14	準二	R7	R29	改善、又は建替	改善	維持保全	改善
鳥山	鳥山団地	1号棟	S60	簡平	H12	H27	改善、又は建替	建替	維持保全	維持保全
栄浜	栄浜団地	1号棟	S57	簡二	H17	R9	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	用途廃止
元和	元和第1団地	1号棟	S51	簡平	H3	H18	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	現地建替
		2号棟	S50	簡平	H2	H17	改善、建替、又は用途廃止	建替	用途廃止	—
元和	元和第3団地	1号棟	S54	簡平	H6	H21	改善、建替、又は用途廃止	建替	維持保全	用途廃止
潮見	潮見団地	1号棟	H2	簡平	H17	R2	改善、建替、又は用途廃止	建替	用途廃止	—
豊浜	豊浜団地	1号棟	H10	準平	R3	R25	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全
		2号棟	H10	準平	R3	R25	維持管理	維持保全	維持保全	維持保全

## 乙部町公営住宅等長寿命化計画

地区名	団地名	棟名称	竣工年度	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	計画期間 (3次判定)	構想期間 (3次判定)
					1/2	1/1				
緑町	特公賃 みどり団地	A棟	H8	耐二	R13	R48	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	改善
		B棟	H9	耐二	R14	R49	維持管理、又は用途廃止	維持保全	維持保全	改善
姫川	町有住宅 姫川団地	A棟	H7	準平	H30	R22	改善、又は建替	改善	維持保全	維持保全
		B棟	H12	準平	R5	R27	改善、又は建替	改善	維持保全	維持保全
		C棟	H1	簡平	H16	R1	改善、又は建替	建替	維持保全	維持保全
		D棟	H7	準平	H30	R22	改善、又は建替	改善	維持保全	維持保全
富岡	町有住宅 富岡団地	A棟	S54	簡平	H6	H21	改善、又は建替	建替	維持保全	用途廃止
		B棟	S59	簡平	H11	H26	改善、又は建替	建替	維持保全	用途廃止
潮見	町有住宅 潮見団地	A棟	S55	簡平	H7	H22	改善、又は建替	改善	維持保全	用途廃止

表 6.1.2 団地別活用方針（事業を位置づけたものののみ抜粋）

	計画期間		構想期間	
	令和3~12年(2021~2030年)		令和13~22年(2031~2040年)	
建替	滝瀬第2団地		緑町団地1~5号棟、元和第1団地1号棟	
用途廃止	緑町団地6号棟、元和第1団地2号棟、潮見団地		栄浜団地、元和第3団地、町有住宅富岡団地、町有住宅潮見団地	
改善	【長寿命化・居住性向上型】館浦団地C・D棟		【長寿命化・居住性向上型】館浦団地E・F棟、特公賃みどり団地	

※上記以外の団地は「修繕対応」

## 7. 長寿命化に係る実施方針

### 7.1. 点検の実施方針

点検は、以下の考え方を基本として実施します。

#### (1) 建築技術職員による定期点検（5年以内）

- ・計画的な改善・修繕の実施を検討するため、計画の見直しの際に管理している全ての建物について、技術職員による点検を行います。
- ・改善事業、計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に建築技術職員による点検を行います。
- ・点検を行う際には、事前に日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施します。
- ・上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。
- ・建築技術職員による点検項目は、乙部町で該当する設備として、火災報知設備、その他の消防用設備となります。

#### (2) 住宅管理担当職員による日常保守点検（毎年）

- ・建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- ・保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、外部床、外構（屋根付き通路等）、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

### 7.2. 修繕事業の実施方針

#### (1) 修繕事業の種類

定期的な点検により建物の劣化状況を把握しながら、標準修繕周期をふまえて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、建物の長期的な活用を図ります。

なお、修繕事業は、以下の手法・考え方を基本として実施します。

- ①計画修繕**：外壁の再塗装、屋根及び防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施

**②一般修繕**：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施

**③入退去時修繕**：空家となった段階で再入居に備えて行う修繕

### 7.3. 改善事業の実施方針

改善の手法ごとに、以下の考え方を基本として実施します。

#### (1) 長寿命化型

- ・建物の長期活用を図るため、屋根及び外壁改修、給排水・給湯・ガス管更新を中心とした性能向上のための改善を実施します。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果の検討を行い、効果的な手法を選定します。

- ・屋根及び外壁については、断熱性向上、躯体の耐久性向上に資する仕様への更新を図ります。
- ・配管更新については、管の耐食性及び耐久性に資する仕様への更新を図ります。

## (2) 居住性向上型

- ・建物の長期活用を図るため、換気扇設置、照明のLED化工事を中心とした性能向上のための改善を実施します。
- ・換気扇設置については、結露を防止し内装の耐久性向上を図ります。
- ・環境への配慮、交換費用の削減等を考慮して、照明のLED化を行います。

## (3) その他

- ・改善事業にあたっては、入居者が住みながら実施できる手法を基本とします。

## (4) 団地別の改善手法

対 象：館浦団地C・D棟

長 寿 命 化 型：屋根及び外壁改修・配管更新（給排水管・給湯管・ガス管）

居住性向上型：換気扇設置、照明更新

対象団地について、工事種別ごとの改修の概要を下記に記載します。

表 7.3.1 工事種別ごとの改修の概要

工事種別	既存仕様	改修仕様	改修内容	事業対象種別
屋根改修	<母屋屋根> ガルバリウム鋼板 t0.35 葺き（木下地）	ガルバリウム鋼板 t0.35 葺きの上F P板 t30(木下地+ルーフィング)ガルバリウム鋼板 t0.35 葺き	既存屋根に断熱を施すこととで、断熱性能の向上と躯体の温度変化による劣化低減が図られ、躯体の耐久性向上も期待できる。	〈長寿命化〉 断熱性の向上、 躯体耐久性の向上
	<風除室等屋根> ガルバリウム鋼板 t0.35 葺き（躯体単独下地）	既存撤去下地調整の上 F P板 t30(木下地+ルーフィング)ガルバリウム鋼板 t0.35 葺き		
外壁改修	コンクリート(PC)下地調整の上弾性リソ吹付	既存下地調整の上F P板 t30+防水透湿シート+木下地の上ガルバリウム鋼板 t0.4 張  外部断熱サッジ新設(C棟のみ) ※既存2重サッジはそのまま	既存躯体の劣化部を処理し、その上からガーリ法(断熱材含む)とすることで、断熱性能の向上と躯体の耐久性が図られる。	〈長寿命化〉 断熱性能の向上、 躯体耐久性の向上
配管 更新	給水管	ライニング鋼管	ステンレス管	〈長寿命化〉 管の耐食性の向上、 管の耐久性の向上
	給湯管	銅管	ステンレス管	
	排水管	塩ビ管	排水用ライニング鋼管	
	ガス管	白ガス管	ガス用ライニング鋼管	

<b>換気扇設置</b>	第1種換気扇（排気：便所・浴室、給気：押入） レンジフード：同時給排気型	浴室・便所：個別第3種 24時間換気扇	浴室・便所の親子換気扇を個別に24時間換気扇を設置する。 フィルター交換がなく管理が容易である。	〈居住性向上〉 内装材の耐久性向上 (結露防止)
	レンジフード：同時吸排気型 24時間タイプ ※全室対応	同時給排気型レンジフードを24時間タイプに変更する。 フィルター交換がなく管理が容易である。		
<b>照明更新</b>	蛍光灯照明器具	LED照明器具	共用部（外灯・風除室・階段室・自転車置き場）および住居（玄関・物置・UT・浴室・便所・流し元灯）	〈居住性向上〉 省エネルギー化、電気料金及び交換手間の低減

## 7.4. 建替事業の実施方針

### （1）建替事業の実施方針

建替事業を進めるにあたり、下記の実施方針にもとづき実施します。

#### ①適正な管理戸数の設定

- ・民営借家の供給動向をふまえ、収入超過者等の民営借家等への誘導を行いつつ、将来人口や世帯数などを考慮した適正な管理戸数を設定します。

#### ②入居者ニーズに配慮した供給

- ・高齢化の進展や世帯規模縮小への対応など、現在の入居者ニーズに配慮した住まいを整備します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮し、子育て世代などの若年層から高齢者まで、誰もが快適に暮らせる住宅を供給します。

#### ③安全・安心な住まいの確保

- ・耐用年数を経過した建物や老朽化が顕著な建物の計画的な用途廃止や建替を実施します。
- ・土砂災害警戒区域に立地している団地については、安全性を確保するため、経過年数等を優先とし総合的に判断し、該当区域外の近隣団地の敷地等に移転建替を実施します。

#### ④実現性の高い計画の検討

- ・事業量の平準化など、中長期的な視点をもった実現性の高い計画を検討します。

#### ⑤まちづくりの視点に立った住まいの整備

- ・コンパクトでにぎわい・ふれあいのあるコミュニティの形成など、まちづくりの視点に立ち、郊外にある団地も考慮しつつ、まちなか居住なども視野に入れた公営住宅等全体の配置適正化を検討します。

#### ⑥環境に配慮した住まいの整備

- ・建築物省エネ法の改正をふまえ、「北国らしい高性能で潤いのある住まいづくり」を目標に、暖房エネルギーの低減、LCCO2低減、自然環境と調和した暮らしの実現を目指した木造等による公営住宅等を整備します。

## (2) 建替事業の経緯と概要

活用手法の判定フローより、建替と判定した滝瀬第2団地について、建替事業の経緯と概要について記載します。

### 1) 建替事業の経緯

- ・滝瀬第2団地は、全住棟で耐用年数を経過（平成18～20（2006～2008）年）しています。
- 更に土砂災害警戒区域に立地しており、躯体及び立地の安全性確保の観点から移転建替を計画しました。

イエローゾン：土砂災害警戒区域

レッドゾーン：土砂災害特別警戒区域

破線四角枠内：滝瀬第二団地

※瀬茂内川（土石流）、乙部滝瀬2（かけ崩れ）



図7.1 滝瀬第2団地における土砂災害警戒・特別警戒区域の範囲

### 2) 建替事業の概要

- ・滝瀬第1団地の余剰敷地へ移転建替を実施します。
- ・新規建設する住棟は全て木造平屋で、令和4（2022）年に2棟、順に令和6～10（2024～2028）年に1棟ずつ計7棟建設し、入居者移転が終了した住棟から順次、令和8（2027）年、令和10（2029）年、令和11（2030）年に1～9号棟を3棟ずつ除却する計画となっています。
- ・戸数は新規建設19戸、除却34戸で15戸減となります。なお、滝瀬第2団地の入居者の移転については既存の町営住宅の住替えを含め実施していきます。

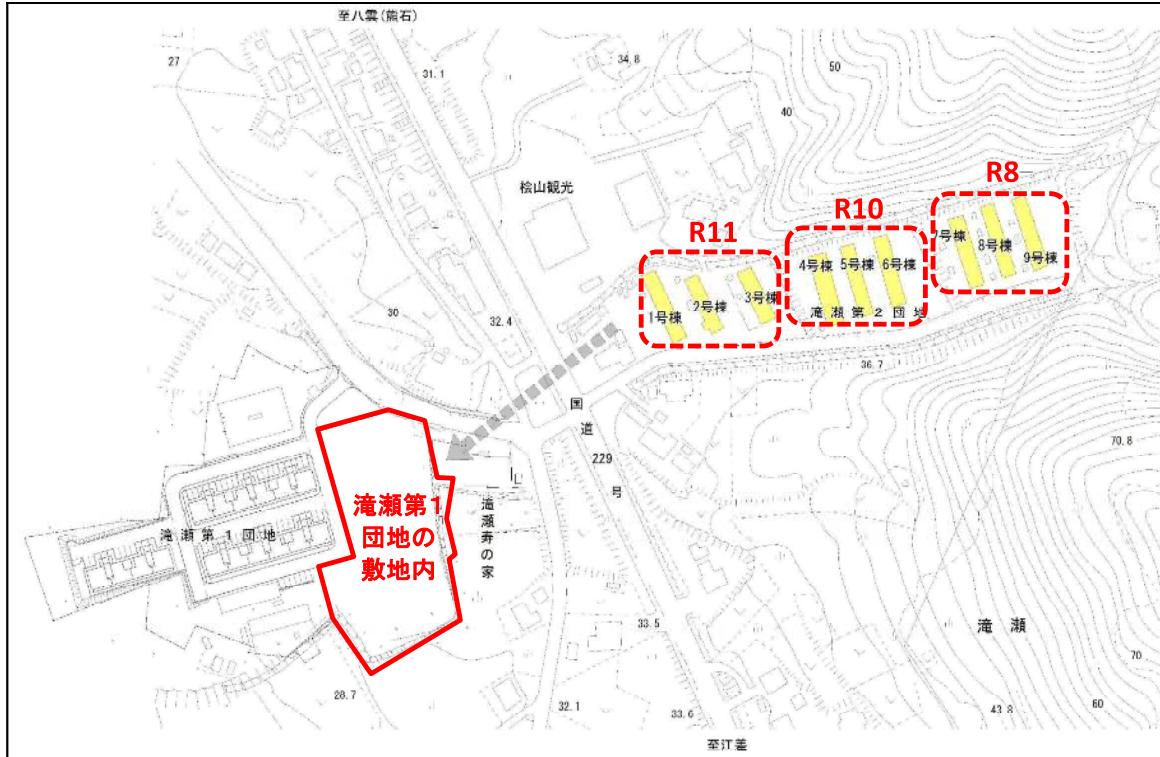


図 7.42. 滝瀬第2団地の除却計画

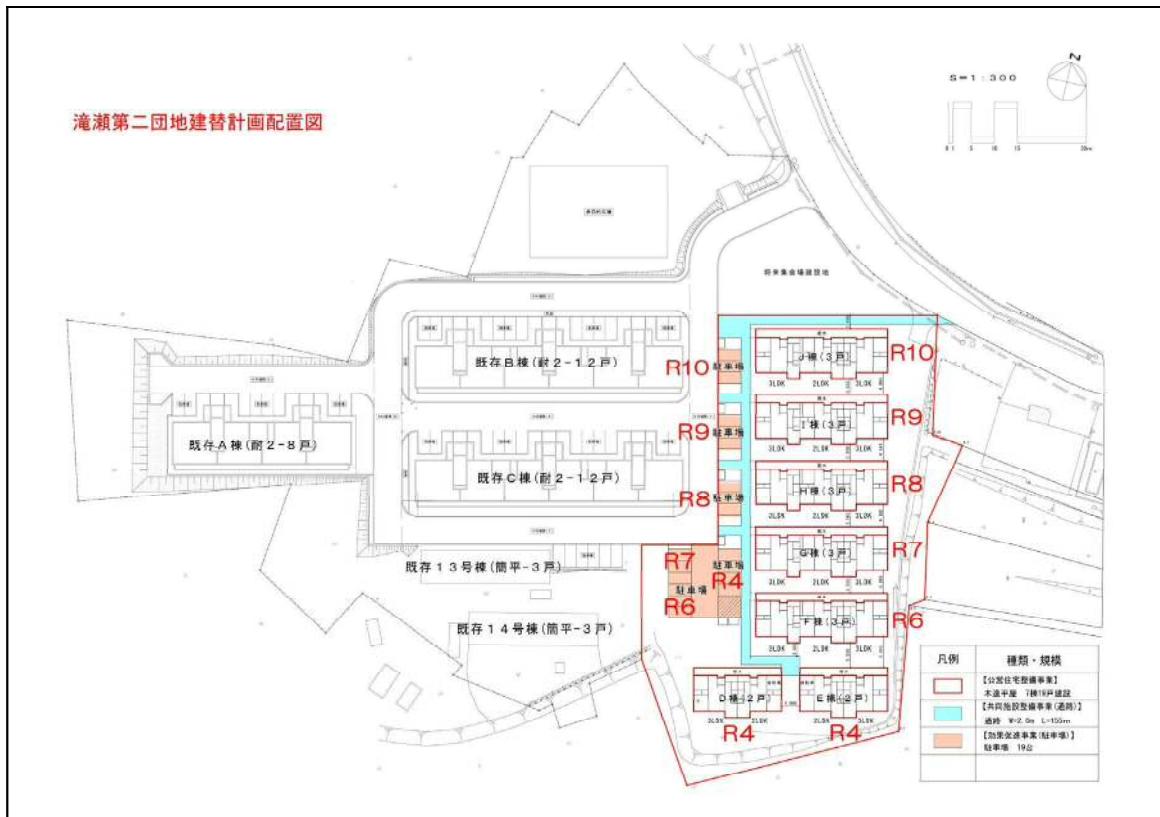


図 7.43 滝瀬第2団地の移転建替後のレイアウト

## 7.5. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間における改善・除却（用途廃止）・建替事業の実施予定一覧を以下に示します。

表 7.5.1 団地別・住棟別活用プログラム

団地名	住棟番号	現戸数	建設年度	構造	活用方針	計画期間										構想期間		
						R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R12 戸数	活用方針	R22 戸数
滝瀬第1 団地	A	8	H19	耐2	維持保全											8	維持保全	8
	B	12	H21	耐2												12		12
	C	12	H24	耐2												12		12
	13	3	S62	簡平												3		3
	14	3	S62	簡平												3		3
滝瀬第2 団地	1	4	S53	簡平	用途廃止											0	維持保全	維持保全
	2	3	S53	簡平												0		
	3	3	S52	簡平												0		
	4	4	S52	簡平												0		
	5	4	S52	簡平												0		
	6	4	S52	簡平	移転建替											0		
	7	4	S51	簡平												0		
	8	4	S51	簡平												0		
	9	4	S52	簡平												0		
	D			木平												2	維持保全	維持保全
	E			木平	実施設計											2		
	F			木平												3		
	G			木平												3		
	H			木平												3		
	I			木平	建設											3	維持保全	維持保全
	J			木平												3		
ふれあい通り元町団地	A	2	H23	木平	維持保全											2	維持保全	2
	B	2	H23	木平	維持保全											2		2
緑町団地	1	4	H1	簡2	維持保全											4	用途廃止	用途廃止
	2	8	S63	簡2												8		
	3	4	S61	簡2												4		
	4	4	S52	簡2												4		
	5	4	S52	簡2												4		
	6	4	S52	簡2	用途廃止											0	維持保全	維持保全
	7	6	S58	簡2												6		
	8	8	S59	簡2												8		
	9	4	S60	簡2												4		
	A	2	H30	木平	維持保全											2	現地建替	現地建替
	B	2	H30	木平	維持保全											2		
	C	2	H30	木平	維持保全											2		
	D			木平											2			
	E			木平											2			
	F			木平											2			
	G			木平											2			
	H			木平											2			
ふれあい通り緑町団地	A	2	H27	木平	維持保全											2	維持保全	2
	B	2	H27	木平	維持保全											2		2
館浦団地	A	12	H6	中耐	維持保全											12	維持保全	12
	B	18	H5	中耐												18		
	C	6	H11	準2	改善(長寿命化、居住性向上)											6	維持保全	6
	D	8	H12	準2												8		
	E	8	H13	準2												8		
	F	8	H14	準2	維持保全											8		

団地名	住棟番号	現戸数	建設年度	構造	計画期間												構想期間		
					活用方針	2021 R03	2022 R04	2023 R05	2024 R06	2025 R07	2026 R08	2027 R09	2028 R10	2029 R11	2030 R12	R12戸数	活用方針	R22戸数	
鳥山団地	1	2	S60	簡平	維持保全							計画修繕(外壁)				2	維持保全	2	
栄浜団地	1	6	S57	簡2	維持保全								計画修繕(外壁)			6	用途廃止	0	
元和第1団地	1	4	S51	簡平	維持保全											計画修繕(外壁)	4	用途廃止	0
	1	1	H50		用途廃止												2	現地建替	
	2	4														0			
元和第3団地	1	4	S54	簡平	維持保全											計画修繕(外壁)	4	用途廃止	0
潮見団地	1	4	H2	簡平	用途廃止											除却	0		
豊浜団地	1	2	H10	準平	維持保全												2	維持保全	2
2	2	H10	準平														2		2
小計(1)	220															193		167	
団地名	住棟番号	現戸数	建設年度	構造	計画期間												構想期間		
					活用方針	2021 R03	2022 R04	2023 R05	2024 R06	2025 R07	2026 R08	2027 R09	2028 R10	2029 R11	2030 R12	R12戸数	活用方針	R22戸数	
(特公債)みどり	A	4	H8	耐2	維持保全							計画修繕(外壁)				4	改善(長寿化、居住性向上)	4	
	B	4	H9	耐2								計画修繕(外壁)				4		4	
小計(2)	8															8		8	
団地名	住棟番号	現戸数	建設年度	構造	計画期間												構想期間		
					活用方針	2021 R03	2022 R04	2023 R05	2024 R06	2025 R07	2026 R08	2027 R09	2028 R10	2029 R11	2030 R12	R12戸数	活用方針	R22戸数	
(町有住宅)姫川	A	1	H7	木平	維持保全							計画修繕(外壁)				1	維持保全	1	
	B	2	H12	木平								計画修繕(外壁)				2		2	
	C	1	H1	木平												1		1	
	D	1	H7	木平								計画修繕(外壁)				1		1	
(町有住宅)富岡	A	1	S54	木平	維持保全											1	用途廃止	0	
	B	1	S59	木平												1		0	
(町有住宅)潮見	A	1	S55	木平	維持保全											1	用途廃止	0	
小計(3)	8															8		5	

乙部町公営住宅等長寿命化計画  
— 概要版 —

令和3（2021）年3月  
乙部町役場 建設課  
TEL 0139-62-2311  
FAX 0139-62-2939