

新冠町公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

 新冠町 建設水道課

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	3
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	4
6. 点検の実施方針	5
7. 計画修繕の実施方針	5
8. 改善事業の実施方針	5
9. 建替事業の実施方針	6
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	6
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	6
別紙【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧及びLCC算出一覧 (No.1～No.4)	7
別紙【様式2】建替えに係る事業予定一覧	16
別紙【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	17
12. 参考資料	18

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的

①背景

昭和40年代に大量供給された公営住宅等のストックが更新時期を迎え、廃止や早期の建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの、修繕・改善の判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、今後十分な安全性や居住性を備えた公営住宅として長期活用を図るため、住棟については、予防保全の観点から維持管理の中長期計画の策定が必要となっています。

②目的

長期活用を図る団地及び住棟は、安全で快適な住まいを確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画も定め、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2. 計画期間

計画期間	10年間	【2019年度から2028年度まで】
構想期間	10年間	【2029年度から2038年度まで】

3. 公営住宅等の状況

2018年度現在、新冠町で管理している公営住宅等は13団地343戸です。
入居世帯数は、328世帯で政策的空き家を除く入居率は99.4%です。

(政策的空き家：12戸 一般世帯：1戸)

住宅の種類別は、公営住宅327戸、改良住宅16戸

地区別では、新冠市街地9団地及び節婦市街地4団地に分布しています。

建設年度では、昭和45年に建設された住戸が最も古く、継続的に公営住宅建設を続けています。

耐用年限経過年数では、全体の約4割142戸が耐用年限を経過し、全体の約7割228戸が耐用年限の1/2を経過している状況にあります。

入居者の状況

年齢別	30代以下	－37%	(236人)	
	40代	－10%	(65人)	
	50代	－11%	(72人)	
	60代	－16%	(103人)	
	70代以上	－26%	(165人)	合計(641人)

世帯人数別	1人世帯	－44%	(144世帯)	
	2人世帯	－30%	(100世帯)	
	3人世帯	－12%	(39世帯)	
	4人世帯	－11%	(36世帯)	
	5人以上世帯	－3%	(9世帯)	合計(328世帯)

入居者の収入状況

基準内世帯	－89%	(292世帯)	
収入超過世帯	－9%	(31世帯)	
高額所得世帯	－2%	(5世帯)	合計(328世帯)

計画期間内の公営住宅等目標戸数 331戸(2028年度)

構想期間内の公営住宅等目標戸数 255戸(2038年度)

4. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できる仕組みとします。
- ・公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

②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

- ・公営住宅等の予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る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ます。
- ・公営住宅等の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・公営住宅等の修繕周期に先立って定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①対象

新冠町で管理している全ての公営住宅及び改良住宅を対象とします。

②事業手法の選定

別に定める選定フローに基づいて判定を行い決定します。

・公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

<公営住宅>

計画期間 (単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	331戸
・維持管理予定戸数	311戸
うち修繕対応	253戸
うち改善予定戸数	58戸
・建替予定戸数	20戸
・用途廃止予定戸数	32戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

構想期間 (単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	255戸
・維持管理予定戸数	227戸
うち修繕対応	64戸
うち改善予定戸数	163戸
・建替予定戸数	28戸
・用途廃止予定戸数	104戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

<改良住宅>

計画期間 (単位：戸)

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	0戸
・維持管理予定戸数	0戸
うち修繕対応	0戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	16戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

6. 点検の実施方針

実施方針：法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて、法定点検と同様の点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅日常点検マニュアル」に則り、実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施を効率的に行います。

7. 計画修繕の実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り長期的な活用を図ります。

8. 改善事業の実施方針

・居住性向上型（改善事業）

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

【実施内容】水廻りの整備、浴室の改善、衛生設備の改善、共視聴の改善等

・福祉対応型（改善事業）

高齢者や障がい者が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める対応を図ります。

【実施内容】玄関廻りの段差解消。

・長寿命化型（改善事業）

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を図ります。

【実施内容】屋根の葺き替え、外壁の吹付け塗装等

②住棟単位の維持・改善事業等一覧

i) 維持・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

9. 建替事業の実施方針

新冠町の公営住宅等における建替事業は、年次計画により建設します。また、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づいた計画とし、公営住宅48戸の建設を実施します。なお、建設手法については、直接建設及び民間の資産や資金を活用した住宅の確保も視野に入れながら検討します。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	P 7～P 16
【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	P 17
【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)	P 18

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・ 予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化が図られライフサイクルコストの縮減につながります。
- ・ 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の居住性の向上や安全性を確保します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 新冠町

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容																LCC縮減効果 (千円/年)	備考																						
					法定点検	法定点検に準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			2035	2036	2037	2038																		
ひがつら団地	A棟	2	木平 (木造)	S61		2019																						屋根外壁 改修(長 寿命化)																	54	
ひがつら団地	B棟	2	木平 (木造)	S62		2019																						屋根外壁 改修(長 寿命化)																52		
ひがつら団地	C棟	2	木平 (木造)	S62		2019																						屋根外壁 改修(長 寿命化)																52		
ひがつら団地	D1棟	2	木平	H1		2019																						屋根外壁 改修(長																42		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名 新冠町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
汐見団地	4	4	PC	S46		2019	2021	110	汐見団地敷地内建替
汐見団地	5	4	PC	S46		2019	2022	110	汐見団地敷地内建替
汐見団地	6	4	PC	S47		2019	2023	110	汐見団地敷地内建替
汐見団地	7	4	PC	S47		2019	2024	110	東栄団地敷地内
汐見団地	8	4	PC	S46		2019	2025	110	東栄団地敷地内
汐見団地	12	4	PC	S46		2019	2029	110	汐見団地敷地内建替
東栄第二団地	1	2	PC	S54		2019	2029	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	2	2	PC	S54		2019	2030	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	3	2	PC	S54		2019	2031	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	4	2	PC	S55		2019	2032	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	5	2	PC	S55		2019	2033	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	6	2	PC	S55		2019	2034	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	7	2	PC	S56		2019	2035	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	8	2	PC	S56		2019	2036	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	9・10	4	PC	S57		2019	2037	110	東栄団地敷地内
東栄第二団地	11・12	4	PC	S57		2019	2038	110	東栄団地敷地内
		48							

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

参 考 资 料

1) . 整備水準の目標

今後の新冠町における公営住宅の整備は、近年の建替事業における整備水準を標準とし、当該水準を確保できない住宅は段階的に解消することとし、用途廃止または建替を行うこととします。

また、それ以外の既設ストックにおいては適切な居住水準を確保するため、個別改善もしくは維持保全における計画的な修繕を実施し、公営住宅として必要な処置を行うこととします。

建替、または個別改善、維持保全における整備水準の目標は次のとおりとします。

(1) 建替における整備目標

建替事業においては、新規建設の特性を活かし今後の少子高齢化社会を見据えたモデル的住宅、住環境整備を推進します。

整備目標及び目標とする整備水準は次のとおりとします。

■建替事業における整備水準の目標

整備目標									
□広さ	●少子高齢化社会に対応できる、ゆとりある住まいの提供								
□居住性能	●居住者が安全に、快適に住むことができる住宅性能の確保								
□住環境等	●地域に開かれ、高齢者や子供達が安全・安心に暮らすことのできる居住環境の創出								
目標整備水準									
□住棟の水準	<table border="0"> <tr> <td>□配置</td> <td>・団地の景観、周辺環境との調和を考慮した住棟・配置計画</td> </tr> <tr> <td>□省エネルギー対応</td> <td>・次世代省エネルギー基準に基づく、高断熱仕様 ・計画的な換気システムの採用</td> </tr> <tr> <td>□共用部分</td> <td>・風雪から守られた、住戸玄関までの安全で安心な通路の確保</td> </tr> </table>	□配置	・団地の景観、周辺環境との調和を考慮した住棟・配置計画	□省エネルギー対応	・次世代省エネルギー基準に基づく、高断熱仕様 ・計画的な換気システムの採用	□共用部分	・風雪から守られた、住戸玄関までの安全で安心な通路の確保		
□配置	・団地の景観、周辺環境との調和を考慮した住棟・配置計画								
□省エネルギー対応	・次世代省エネルギー基準に基づく、高断熱仕様 ・計画的な換気システムの採用								
□共用部分	・風雪から守られた、住戸玄関までの安全で安心な通路の確保								
□住戸の水準	<table border="0"> <tr> <td>□住戸規模</td> <td>・1LDK50㎡、2LDK60㎡、3LDK70㎡を基本としつつひとまわり余裕のある住戸規模の検討</td> </tr> <tr> <td>□高齢化対応</td> <td>・床段差の解消及び手摺の設置 ・使い易く広い主要出入口開口寸法の確保 ・高齢者住宅におけるオール電化の検討 ・バリアフリー浴槽設置の検討</td> </tr> <tr> <td>□子育て対応</td> <td>・住まいの変化に対応できる可変間仕切りの検討</td> </tr> <tr> <td>□住宅設備</td> <td>・給湯設備の整備</td> </tr> </table>	□住戸規模	・1LDK50㎡、2LDK60㎡、3LDK70㎡を基本としつつひとまわり余裕のある住戸規模の検討	□高齢化対応	・床段差の解消及び手摺の設置 ・使い易く広い主要出入口開口寸法の確保 ・高齢者住宅におけるオール電化の検討 ・バリアフリー浴槽設置の検討	□子育て対応	・住まいの変化に対応できる可変間仕切りの検討	□住宅設備	・給湯設備の整備
□住戸規模	・1LDK50㎡、2LDK60㎡、3LDK70㎡を基本としつつひとまわり余裕のある住戸規模の検討								
□高齢化対応	・床段差の解消及び手摺の設置 ・使い易く広い主要出入口開口寸法の確保 ・高齢者住宅におけるオール電化の検討 ・バリアフリー浴槽設置の検討								
□子育て対応	・住まいの変化に対応できる可変間仕切りの検討								
□住宅設備	・給湯設備の整備								
□外構部分の水準	<table border="0"> <tr> <td>□付帯施設</td> <td>・通路などを活用した小さなコミュニティ形成への配慮 ・住戸数分の駐車場確保と来客用スペースの設置</td> </tr> <tr> <td>□共同施設</td> <td>・団地内通路・歩道の整備 ・子どもが安心して遊べる幼児遊園、広場の整備 ・ゴミステーション、自転車置場の設置</td> </tr> <tr> <td>□環境共生</td> <td>・四季の変化や周辺環境との調和を考慮した、緑化や植栽計画</td> </tr> </table>	□付帯施設	・通路などを活用した小さなコミュニティ形成への配慮 ・住戸数分の駐車場確保と来客用スペースの設置	□共同施設	・団地内通路・歩道の整備 ・子どもが安心して遊べる幼児遊園、広場の整備 ・ゴミステーション、自転車置場の設置	□環境共生	・四季の変化や周辺環境との調和を考慮した、緑化や植栽計画		
□付帯施設	・通路などを活用した小さなコミュニティ形成への配慮 ・住戸数分の駐車場確保と来客用スペースの設置								
□共同施設	・団地内通路・歩道の整備 ・子どもが安心して遊べる幼児遊園、広場の整備 ・ゴミステーション、自転車置場の設置								
□環境共生	・四季の変化や周辺環境との調和を考慮した、緑化や植栽計画								

(2) 個別改善における整備目標

個別改善事業においては、既設住宅の居住性向上を推進します。
 整備目標及び目標とする整備水準は次のとおりとします。

■ 個別改善事業における整備水準の目標

整備目標	
<input type="checkbox"/> 居住性能	● 居住者が安全に、暖かく住むことができる住宅性能の確保
<input type="checkbox"/> 住環境等	● 高齢者や子供達が安全・安心に暮らすことのできる居住環境整備
目標整備水準	
① 住戸改善 イ) 居住性向上 …… ロ) 子育て及び 高齢者対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備改修（給湯：給湯器の設置・取替） <ul style="list-style-type: none"> －浴室の改善（ユニットバスの取替） －洗面所の整備（給湯器の設置・洗濯機置き場の確保など） －台所（ガス台・吊り戸棚・レンジフードの取替など） －レジスター交換 ・ 間取り変更（3LDK→2LDK）の可能性の検討。 ・ 高耐久性の外装仕上げ ・ 断熱性の向上（外断熱等の断熱改修） <ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー改善 一次頁参照 （ 段差解消、引き戸等への改善、手摺の設置） ・ 緊急通報装置設置の検討 ・ 200V配線の設置－電気コンロへの対応
② 屋外、外構改善 イ) 子育て及び 高齢者対応 ロ) 住環境向上 ……	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行通路の段差解消と安全な歩行通路の整備 ・ アプローチと玄関の段差解消 ・ 滑りにくい床材への変更 <ul style="list-style-type: none"> ・ 共同施設（広場等）の改善 ・ 団地通路の整備と補修 ・ 景観向上、緑化修景 ・ 専用庭の適正な利用及び維持管理の促進 ・ 除雪のしやすい外構～段差の解消・余裕のある道路幅員など
③ 駐車場整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車・駐輪スペースの確保

■バリアフリー改善－詳細■

○洋室（居間）と和室の段差について

- a. 洋室の床を敷居の高さに揃え、上張りする
- b. 洋室の床を厚いものに張り替える（下地とも調整の上）
- c. 和室の床を洋室（居間）と同じ仕上げにして、洋室に変更する
- d. 敷居に小スロープ（三角材）を取り付ける

○開口部について

- a. 枠の交換－敷居のない三方枠に交換する
- b. 敷居に小スロープ（三角材）を取り付ける
- c. “片開き戸”を“引き戸”へ変更する

○玄関

- a. 座って靴をはくことができるよう、ベンチを設置する

○浴室

- a. 段差なしユニットバスへの交換

(3) 維持保全における整備目標

公共賃貸住宅団地の良好な居住環境を保全するためには、適正に管理・維持保全を行う必要があり、今後も引き続き、計画修繕を実施します。

■維持保全団地の目標

適正な修繕を実施し経年劣化を抑制することによる、良好な居住環境の確保

計画修繕の内容は、主に〈外壁等の再塗装工事〉〈屋根板金の塗装工事〉〈屋根防水の保護塗料の再塗布工事〉〈各開口部廻りの防水工事〉等を想定し、建築物の延命化と修繕費コストの低減・抑制を図りながら、下記による工事仕様を標準とします。

設備機器・配管類等の計画修繕については、今後も定期的な調査確認をしながら適時修繕としていきます。

また、環境共生型公共賃貸住宅の基本方針である地球環境の保全や、VOC規制により有機化合物の使用を抑え、水性反応型や環境配慮型等の自然環境に優しい材料を優先的に選択選定し、居住環境・地球環境問題の取組みについても十分に配慮するとともに、適正な修繕費計画をしていきます。

修繕プログラムの立案にあたっては、以下に示す〈修繕周期表〉を参考とします。

■修繕周期表

区分	項目		修繕周期（年）
建築	屋根	屋根葺き替え	24
		屋根下地調整の上保護塗装	12
	外壁	外壁塗装	18
		外壁サディング張替	18
	防水	バルコニー床防水	18
		屋根保護防水	24
		屋根露出防水	24
	その他	集合郵便受け箱取替	24
	機械設備	給水	屋内給水管取替（専用）
屋外給水管取替（共用）			35
排水汚水		台所排水管取替	20
		浴室・洗面所排水管取替	30
		屋内汚水管取替	30
ガス		屋外ガス管取替	20
	屋内ガス管取替	30	
電気設備	屋内	照明器具（共用灯）取替	15
		開閉器取替	30
	屋外	開閉器取替	30
		照明器具（屋外灯）取替	15
		制御盤取替	15

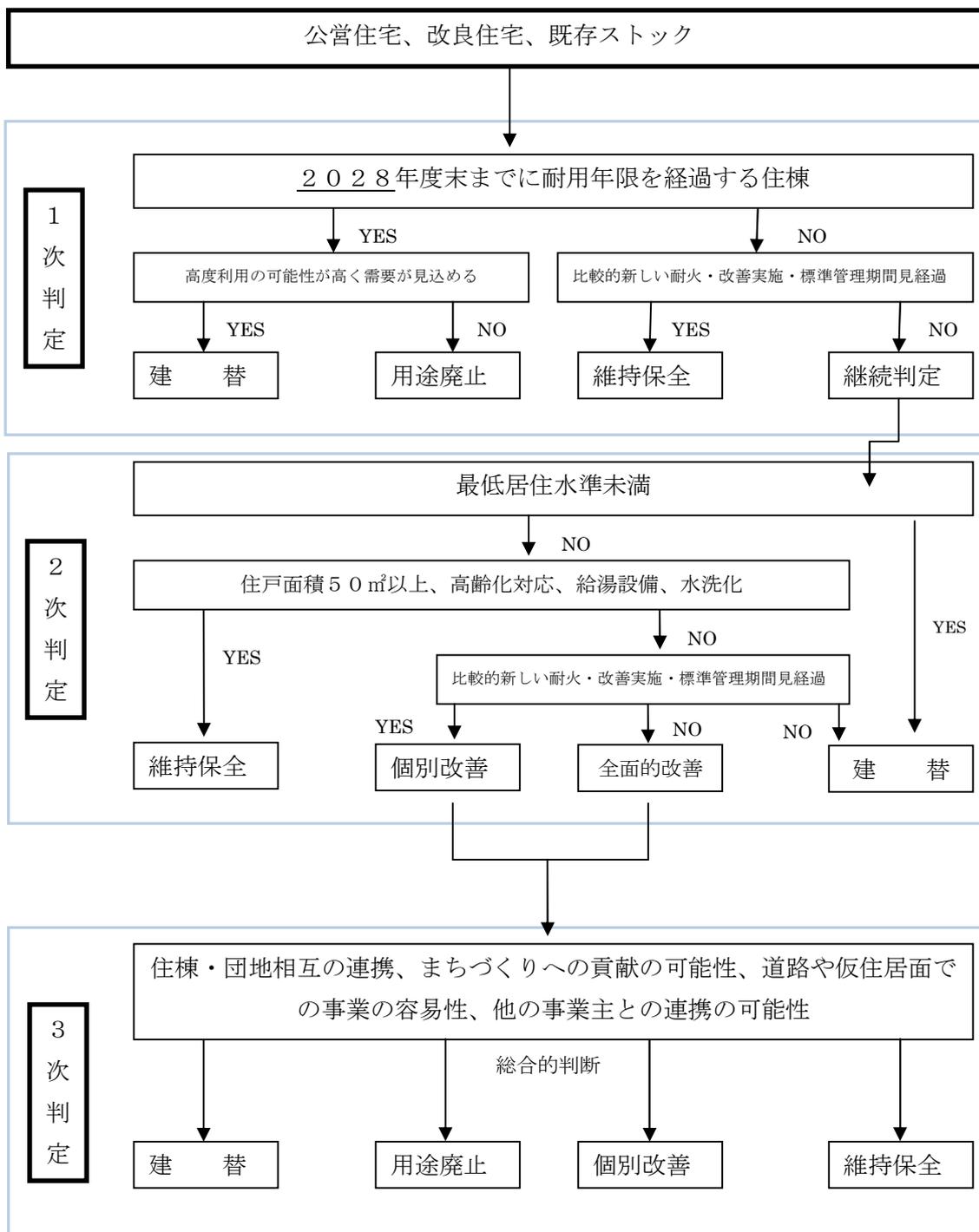
（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）「修繕周期表」の一部を抜粋作成）

2). スtock活用手法選定の方針（案）について

(1) 手法の選定フロー

本計画における活用手法の選定フローを下図の通りに設定します。

活用手法の選定フロー



(2) 活用手法の選定基準

本計画における活用手法の検討対象、及び手法選定基準（方針）は、次の通りです。

① 1次判定の基準

1次判定では、住棟の「経過年数」「需要」「高度利用の可能性」「改善履歴」による評価によって住棟別の活用手法を判定します。

A	2028年度末までに耐用年限を経過する建物は原則として「建替」の方針とする。
B	上記Aの条件に該当する住棟の内、借地団地及び団地の立地・敷地規模等の状況から判断して、団地再生が不適当な団地の住棟は「用途廃止対象」とする。
C	耐火造の昭和50年代ストック及び昭和60年代以降ストックのうち、改善事業を実施しており、標準管理期間を経過していない住棟は、原則として「維持保全」の方針とする。

② 2次判定の基準

新冠町において、2次判定の住棟はすべて「躯体の安全性」と「避難の安全性」の基準を満たしており「居住性」の判定が主体となります。

整備基準の目標を満たしている場合には、維持保全の対象とします。満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては、個別改善それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とします。

判定基準項目	内 容
躯体の安全性	昭和57年以降建設の住棟 → 新耐震を満たしているので要件満足 昭和56年以前建設の簡平住棟 → 耐力度確認により全棟要件満足
避難の安全性	継続判定対象住棟の平面計画を図面で確認 → 全住棟の避難の安全性が確保されている
居住性	最低居住水準（3人世帯で40㎡以上）
居住性	住戸面積概ね57.4㎡以上、高齢化対応、給湯設備、水洗化、などの項目に照合して判定

※北海道住生活基本計画の1人世帯の誘導居住水準値を目安として採用。

③ 3次判定の基準

1次判定及び2次判定による各住棟別の判定結果を踏まえ、基本的な判断指標から、団地単位又は団地の一部を対象に事業別選定の方針を踏まえ総合的検討を行い最終判定を行います。

●事業別選定の方針

事業名	事業別候補選定の方針
建替	計画期間である2028年度までに耐用年限を経過する建物及び著しく老朽化の進んだ建物の内、建替え後良好な住環境が整備できる団地です。
全面改善	「建替」と判断された住棟・団地の内、計画期間の後半に耐用年限を迎える住棟で、長期的な視点で見た場合、建替ほどコストをかけない大規模な改善での整備が適切と判断された住棟・団地。「まちなか」から離れた周辺地区の団地が主に該当します。
用途廃止	建替えの必要性はあるが、団地の立地・敷地状況から判断して、団地再生が不適当な住棟・団地です。
個別改善	「維持保全」と判定された住棟の内、既存ストックの有効活用観点から、適切な個別改善を行うべき住棟・団地。個別改善を行った住棟は、その後20年間継続管理するものとします。
維持保全	1次・2次判定において維持保全と判定され、水洗化改善も不必要な建物及び居住性向上等の改善が必要な建物の内、当面は維持保全する住棟・団地。本計画の計画期間である2038年度末までに耐用年限を経過しない比較的新しい住棟は、計画修繕を行いながら、現時点から20年以上継続管理することを目標とします。

(3) 既存ストックの活用方針（2028年期間内）

既存公営住宅は、「ストック活用手法の選定フロー」に従い現状を判定した結果は次の通りです。

- ・維持管理対象戸数－ 331戸
 - ・個別改善対象戸数－ 34戸
 - ・外部改修対象戸数－ 24戸
 - ・用途廃止対象戸数－ 32戸
- (■既設公営住宅の活用判定表 参照)

(4) 団地別活用計画

ストック活用の方針を踏まえ、既設団地の活用計画は次のとおりとします。

■団地別活用方針

	団地名	管理戸数	建設年度	計画期間	管理戸数	構想期間	管理戸数
				(2019~2028)		(2029~2038)	
				整備概要		整備概要	
1	東栄第二団地	24	S54~57	維持保全24戸	24	用途廃止24戸 建替 24戸	0 24
2	ひがつら団地	16	S61~H3	外部改修16戸	16	維持保全16戸	16
3	東栄第三団地	20	S58~63	個別改善20戸	20	維持保全20戸	20
4	東栄団地	84	H12~22	維持保全84戸	84	外部改修84戸	84
5	汐見団地	56	S45~47	維持保全40戸	40	維持保全20戸	20
	改良住宅16戸	16		用途廃止16戸 改良分用途廃止16戸 建替 20戸	0 0 20	用途廃止40戸 建替 4戸	0 0 4
6	本町団地	4	S53	維持保全4戸	4	用途廃止4戸	0
7	若葉団地	8	S48	維持保全8戸	8	用途廃止8戸	0
8	ゆとり野団地	52	H5~9	維持保全44戸 外部改修8戸	44 8	維持保全8戸 外部改修44戸	8 44
9	北央団地	16	S50・51	維持保全16戸	16	用途廃止16戸	0
10	漁家向団地	8	S44・45	維持保全8戸	8	用途廃止8戸	0
11	節婦団地	4	S49	維持保全4戸	4	用途廃止4戸	0
12	節婦ふれあいタウン	24	H2~5	個別改善14戸 維持保全10戸	14 10	外部改修24戸	24
13	グリーン団地	11	H16~18	維持保全11戸	11	外部改修11戸	11
	合計	343			331		255

※計画期間内：汐見団地32戸用途廃止し、20戸建設予定とします。

建替え予定場所は、汐見団地内に12戸、東栄団地内に8戸とします。

3). 建設方式について

①建設方式の変更も見据えた計画

2013年度の公営住宅等長寿命化計画の中では、将来的に新冠町内に公営住宅の保有する管理戸数を255戸と定めております。

その内訳は、当初の公営住宅管理戸数374戸としていたものを、今後存続する団地戸数207戸、耐用年限の来ている用途廃止する団地戸数119戸、建替える戸数を48戸とそれぞれ定め、2033年の20年後には255戸としていました。

今回の公営住宅等長寿命化計画は、住宅マスタープラン同様に現在5年の経過であるため、将来の2038年度の管理戸数については、前回の数値を変更せず255戸に、その内の建替計画戸数についても、前回の数値48戸と変更せず計画したいと考えています。

建替えの48戸に関しましては、従来町による直接建設のほか、民間の資産及び資金を活用できる方法を模索し、住宅確保に努めたいと考えます。

また、計画期間内の建替え建設場所については、汐見団地改良住宅跡地に12戸の現地建替えとし、残り8戸については汐見団地の移転建替えとして、東栄団地に計画したいと考えています。

事業実施年度につきましては、規則・要綱の整備を得て、2021年度から年次計画により毎年4戸程度の建設として計画したいと考えています。

構造については、木造の平屋建てとして考えています。

4). 計画期間内の主な事業について

①町内にある公営住宅ストックの維持に努める。【交付金対応】

ストック活用団地の維持改善の年次計画の実施。優先順位の高いものから順に定めました。

団地名 (計画期間内対応分)

節婦ふれあいタウン	3棟 16戸	内部水廻り改修工事 (浴室、流し台)
東栄第三団地	5棟 20戸	内部水廻り改修工事 (浴室、流し台)
ひがつら団地	8棟 16戸	屋根外壁等改修工事
ゆとり野団地	1棟 1戸	外壁等改修工事(外壁、ガス配管、エントバス)

②古い耐用年限の超えた公営住宅については解体を実施します。【交付金対応】

(計画期間内対応分)

団地名

汐見団地 (改良住宅)	4棟 16戸
汐見団地	4棟 16戸

③古い耐用年限の超えた公営住宅の工事を実施します。【単独費対応】

(計画期間内対応分)

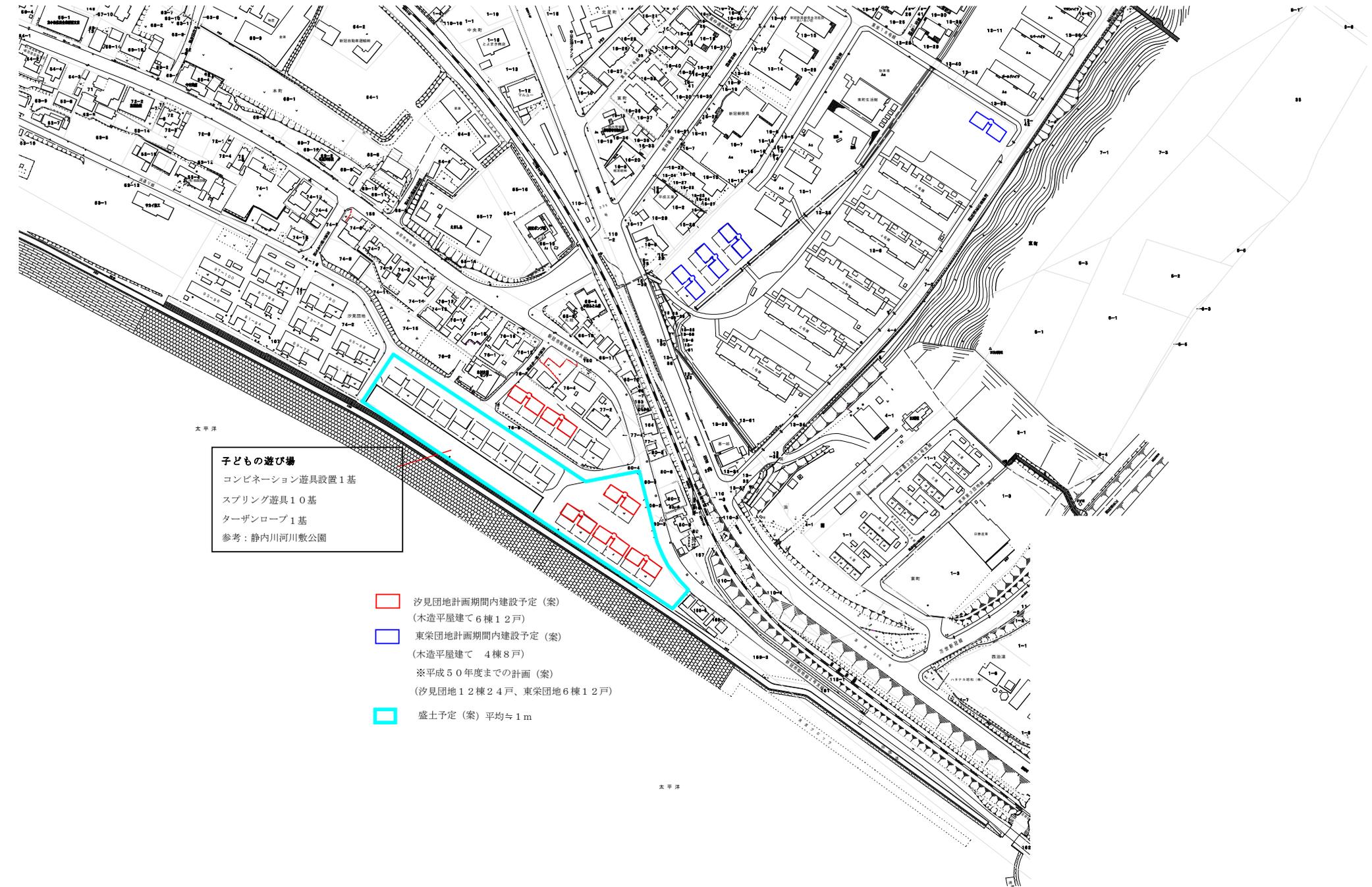
修繕費用 600万円の内 200万円程度対応 (案) 戸当たり 70万円程度

修繕内容内部水廻りの改修 (居間台所廻りフローア一床張り、タタミ撤去フローア一床張り)

団地名

東栄第二団地	12棟 24戸
本町団地	1棟 4戸
節婦団地	1棟 4戸の内 2戸

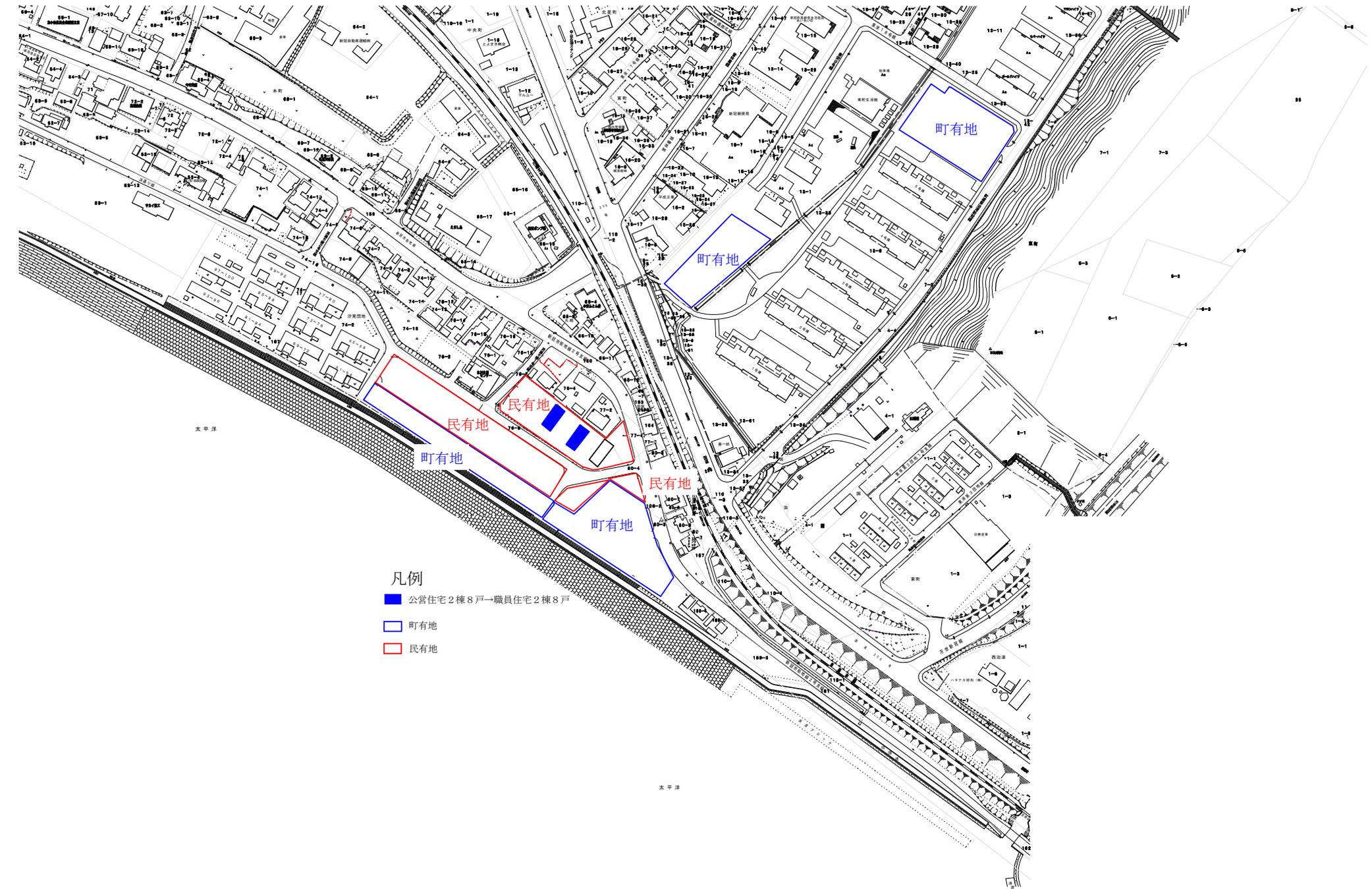
汐見団地、東栄団地計画図



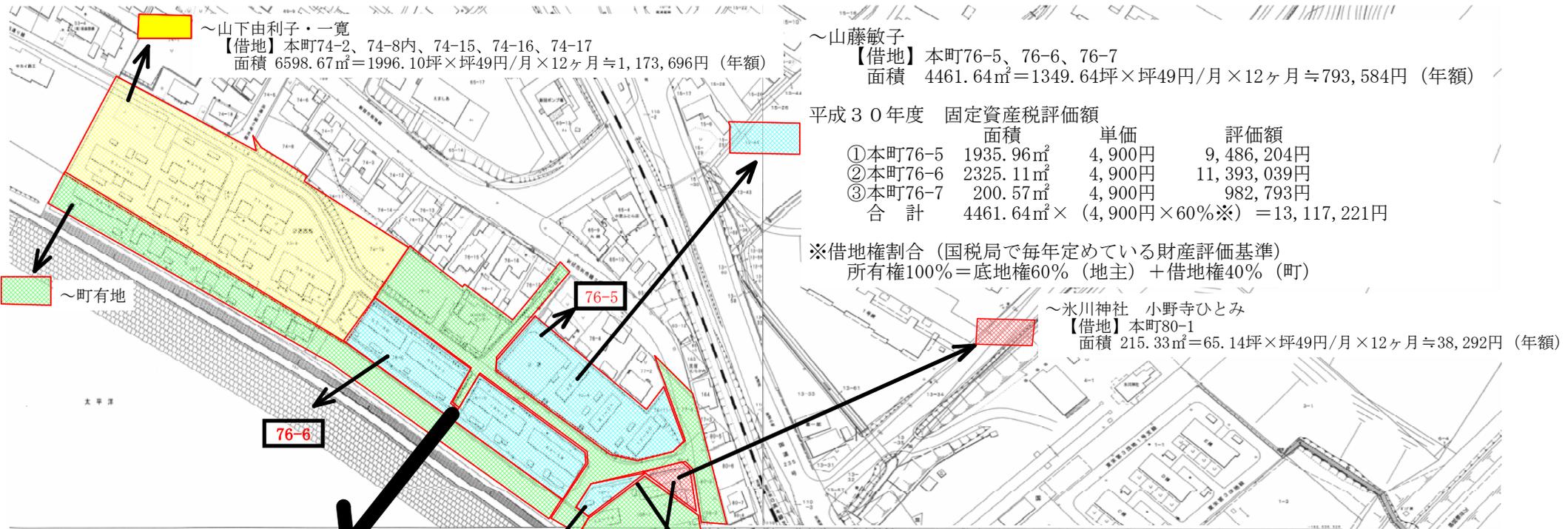
子どもの遊び場
 コンビネーション遊具設置1基
 スプリング遊具10基
 ターザンロープ1基
 参考：静内川河川敷公園

- 汐見団地計画期間内建設予定(案)
 (木造平屋建て6棟12戸)
- 東栄団地計画期間内建設予定(案)
 (木造平屋建て4棟8戸)
 ※平成50年度までの計画(案)
 (汐見団地12棟24戸、東栄団地6棟12戸)
- 盛土予定(案)平均≒1m

汐見団地内及び東栄団地内町有地・民有地



- 凡例
- 公営住宅2棟8戸→職員住宅2棟8戸
 - 町有地
 - 民有地



平成30年度 固定資産税評価額

	面積	単価	評価額
①本町76-5	1935.96㎡	4,900円	9,486,204円
②本町76-6	2325.11㎡	4,900円	11,393,039円
③本町76-7	200.57㎡	4,900円	982,793円
合計	4461.64㎡	(4,900円×60%※)	13,117,221円

※借地権割合(国税局で毎年定めている財産評価基準)
所有権100%=底地権60%(地主)+借地権40%(町)

汐見団地解体計画



平成30年分 倍率表 1頁

市区町村名: 新冠郡新冠町

市町村名	町(丁目)又は大字名	適用地域名	用途種別	固定資産税評価額に乘ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ 東町		農業振興地域内の農用地区域	%			純 6.4				
		上記以外の地域	30	1.1	同比率	比率	比率			
せ 節婦町		全域	30	1.1	純 6.4	純 5.1	純 5.1			
		全域	30	1.1	同比率		比率			
は 北星町		農業振興地域内の農用地区域				純 6.4				
		国道235号沿い	40	1.1						
		上記以外の地域	40	1.1	同比率		比率			
		全域	40	1.1	同比率	比率	比率			
上記以外		全域	30	1.1	純 3.5	純 6.4	純 5.1	純 5.1		