新冠町公営住宅等長寿命化計画

令和６年３月

新　冠　町

●新冠町公営住宅等長寿命化計画　目次

1. 公営住宅等ストックの状況・・ 1

2. 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

3. 長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

4. 計画期間・・・ 2

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

6. 建替事業の実施方針・・・ 3

7. 点検の実施方針・・・ 3

8. 長寿命化のための維持管理計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

10. 【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧及びLCC算出一覧（№1～№4）・・・ 5

11. 【様式2】建替えに係る事業予定一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

12. 【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧＜共同施設部分＞・・・・・・・・・・・・ 13

13. 参考資料・・ 14

1. 公営住宅等ストックの状況

令和５(２０２３)年度現在、新冠町で管理している公営住宅は１３団地３２７戸であります。

入居世帯数は、３１０世帯で政策的空き家を除く入居率は９７．２%となっています。

空き家内訳（政策的空き家：８戸　一般：９戸）

住宅の種類別は、公営住宅３２７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４４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１３６戸が耐用年限を経過し、全体の約７割２４３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	３２．５%（１８２人）	
	４０代	９．３%（　５２人）	
	５０代	１１．９%（　６７人）	
	６０代	１６．９%（　９５人）	
	７０代以上	２９．４%（１６５人）	合計（５６１人）

世帯人数別	１人世帯	５１．９%（１６１世帯）	
	２人世帯	２６．８%（　８３世帯）	
	３人世帯	１２．９%（　４０世帯）	
	４人世帯	７．１%（　２２世帯）	
	５人以上世帯	１．３%（　４世帯）	合計（３１０世帯）

入居者の収入状況

基準内世帯	８５．８%（２６６世帯）	
収入超過世帯	１２．６%（　３９世帯）	
高額所得世帯	１．６%（　５世帯）	合計（３１０世帯）

計画期間内の公営住宅等目標戸数　３１１戸（令和１５(２０３３)年度）

2. 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的

①背景

昭和５０年代まで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、計画的な修繕・改善により長寿命化を図ってきましたが、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。

3. 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。

・公営住宅等の脱炭素化と新材料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。

③長寿命化に伴うストック改善後に関する方針

・公営住宅等の改修、改善を実施する住宅については、長期にわたり活用できる住宅を選定することとし、改修、改善後は１０年以上活用いたします。

4. 計画期間

計画期間　10年間　【令和６(２０２４)年度から令和１５(２０３３)年度まで】

なお、計画の内容は住生活基本計画に併せ、概ね５年ごとに見直しを行うものとします。

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
現在　公営住宅管理戸数	３２７戸
計画期間公営住宅管理戸数	３１１戸
・維持管理予定戸数	２９１戸
うち修繕対応	１６７戸
うち改善予定戸数	１２４戸
・建替予定戸数	２０戸
・用途廃止予定戸数	３６戸

注１）用途廃止及び建替戸数においては、計画更新毎に見直すものとする。
注２）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３）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. 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２０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。

7. 点検の実施方針

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。

8. 長寿命化のための維持管理計画

①計画修繕及び改善事業の実施方針

・修繕対応（修繕事業）

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。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

・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. 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を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

・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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
ひがつら団地	A棟	2	木平(木造)	S61		2024																					20	
ひがつら団地	B棟	2	木平(木造)	S62		2024																					19	
ひがつら団地	C棟	2	木平(木造)	S62		2024	屋根外壁改修（長寿命化）																				19	
ひがつら団地	D１棟	2	木平(木造)	H1		2024																					8	
ひがつら団地	D２棟	2	木平(木造)	H1		2024																					8	
ひがつら団地	E１棟	2	木平(木造)	H2		2024	屋根外壁改修（長寿命化）																				7	
ひがつら団地	E２棟	2	木平(木造)	H2		2024		屋根外壁改修（長寿命化）																			7	
ひがつら団地	F棟	2	木平(木造)	H3		2024		屋根外壁改修（長寿命化）																			6	
節婦ふれあいタウン	1号棟	2	木平(木造)	H2		2024					外壁改修（長寿命化型）																76	
節婦ふれあいタウン	2号棟	4	木平(木造)	H2		2024					外壁改修（長寿命化型）																76	
節婦ふれあいタウン	3号棟	4	木平(木造)	H4		2024						外壁改修（長寿命化型）															78	

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
節婦ふれあいタウン	4号棟	4	木平(木造)	H4		2024							外壁改修（長寿命化型）													78	
節婦ふれあいタウン	5号棟	6	木平(木造)	H5		2024								外壁改修（長寿命化型）												87	
節婦ふれあいタウン	6号棟	4	木平(木造)	H5		2024									外壁改修（長寿命化型）											90	
ゆとり野団地	1号棟	8	簡二(PC)	H5		2024										外壁改修（長寿命化型）										88	
ゆとり野団地	2号棟	4	簡二(PC)	H6		2024											外壁改修（長寿命化型）									97	
ゆとり野団地	3号棟	8	簡二(PC)	H6		2024											外壁改修（長寿命化型）									97	
ゆとり野団地	4号棟	12	簡二(PC)	H6		2024												外壁改修（長寿命化型）								97	
ゆとり野団地	5号棟	8	簡二(PC)	H9		2024													外壁改修（長寿命化型）							103	
ゆとり野団地	6号棟	4	簡二(PC)	H10		2024														外壁改修（長寿命化型）						105	
ゆとり野団地	7号棟	8	簡二(PC)	H10		2024														外壁改修（長寿命化型）						105	
東栄団地	1号棟	14	耐三(RC)	H12	○	2026		個別改善(長寿命化型)													外壁改修（長寿命化型）						107	
東栄団地	2号棟	14	耐三(RC)	H13	○	2026		個別改善(長寿命化型)														外壁改修（長寿命化型）					104	

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
東栄団地	3号棟	18	耐三(RC)	H14	○	2026			個別改善(長寿命化型)								外壁改修（長寿命化型）									99	
東栄団地	4号棟	18	耐三(RC)	H14	○	2026			個別改善(長寿命化型)									外壁改修（長寿命化型）								99	
東栄団地	5号棟	12	耐二(RC)	H16		2024				個別改善(長寿命化型)									外壁改修（長寿命化型）							93	
東栄団地	6号棟	4	耐二(RC)	H18		2024				個別改善(長寿命化型)										外壁改修（長寿命化型）						86	
東栄団地	7号棟	4	耐二(RC)	H20		2024				個別改善(長寿命化型)										外壁改修（長寿命化型）						84	
グリーン団地	1号棟	4	木平(木造)	H16		2024																		外壁改修（長寿命化型）	91	
グリーン団地	2号棟	3	木平(木造)	H17		2024																			86	
グリーン団地	3号棟	4	木平(木造)	H18		2024																			85	

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
東栄第二団地	1	2	簡平（PC）	S54		2024																					
東栄第二団地	2	2	簡平（PC）	S54		2024																					
東栄第二団地	3	2	簡平（PC）	S55		2024																					
東栄第二団地	4	2	簡平（PC）	S55		2024																					
東栄第二団地	5	2	簡平（PC）	S55		2024																					
東栄第二団地	6	2	簡平（PC）	S55		2024																					
東栄第二団地	7	2	簡平（PC）	S56		2024																					
東栄第二団地	8	2	簡平（PC）	S56		2024																					
東栄第二団地	9	2	簡平（PC）	S56		2024																					
東栄第二団地	10	2	簡平（PC）	S57		2024																					
東栄第二団地	11	2	簡平（PC）	S57		2024																					

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
東栄第二団地	12	2	簡平（PC）	S57		2024																					
汐見団地	8	4	簡平（PC）	S46		2024			用途廃止																		
汐見団地	9	4	簡平（PC）	S46		2024				用途廃止																	
汐見団地	10	4	簡平（PC）	S47		2024					用途廃止																
汐見団地	11	4	簡平（PC）	S46		2024						用途廃止															
汐見団地	12	4	簡平（PC）	S45		2024													用途廃止								
汐見団地	13	4	簡平（PC）	S45		2024														用途廃止							
汐見団地	14	4	簡平（PC）	S45		2024															用途廃止						
汐見団地	15	4	簡平（PC）	S45		2024																用途廃止					
汐見団地	16	4	簡平（PC）	S45		2024																	用途廃止				
汐見団地	17	4	簡平（PC）	S45		2024																		用途廃止			

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
汐見団地	18	4	簡平(PC)	S46		2024																			用途廃止		
汐見団地	19	4	簡平(PC)	S45		2024																					
汐見団地	20	4	簡平(PC)	S47		2024																					
汐見団地	21	4	簡平(PC)	S47		2024																					
本町団地	1	4	簡平(PC)	S53		2024																					
若葉団地	1	4	簡平(PC)	S48		2024									用途廃止												
若葉団地	2	4	簡平(PC)	S48		2024										用途廃止											
北央団地	1	4	簡平(PC)	S50		2024											用途廃止										
北央団地	2	4	簡平(PC)	S50		2024											用途廃止										
北央団地	3	4	簡平(PC)	S50		2024												用途廃止									
北央団地	4	2	簡平(PC)	S51		2024												用途廃止									

【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	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)		
北央団地	5	2	簡平（PC）	S51		2024													用途廃止									
漁家向団地	1	4	簡二（BC）	S44		2024						用途廃止																
漁家向団地	2	4	簡二（BC）	S45		2024							用途廃止															
節婦団地	1	4	簡平（PC）	S49		2024								用途廃止														
東栄第三団地	A棟	4	簡二（PC）	S58		2024																						
東栄第三団地	B棟	4	簡二（PC）	S58		2024																						
東栄第三団地	C棟	4	簡二（PC）	S59		2024																						
東栄第三団地	D棟	4	簡二（PC）	S60		2024																						
東栄第三団地	E棟	4	簡二（PC）	S63		2024																						

【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	8	4	PC	S46		2024	令和8(2026)	110	東栄団地敷地内
汐見団地	9	4	PC	S46		2024	令和10(2028)	110	東栄団地敷地内
汐見団地	10	4	PC	S46		2024	令和12(2030)	110	東栄団地敷地内
汐見団地	11	4	PC	S46		2024	令和14(2032)	110	東栄団地敷地内
汐見団地		4	PC			2024	令和15(2033)	110	東栄団地敷地内
		20							

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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)

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（　　）　　改良住宅　その他（　　）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容																		
			法定点検	法定点検に準じた点検	令和6(2024)	令和7(2025)	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)	令和13(2031)	令和14(2032)	令和15(2033)	令和16(2034)	令和17(2035)	令和18(2036)	令和19(2037)	令和20(2038)	令和21(2039)	令和22(2040)	令和23(2041)	令和24(2042)	令和25(2043)
ゆとり野団地	児童公園(コンビネーション遊具)	H7	毎年																				
節婦ふれあいタウン	児童公園(コンビネーション遊具)	H29	毎年															更新（長寿命化）					
東栄団地	児童公園(コンビネーション遊具)	H15	毎年				更新（長寿命化）																

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　資　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脱炭素化に向けた整備水準を標準とし、当該水準を確保できない住宅を段階的に解消することとし、管理戸数を適正化するため、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、前述のように現代の適切な居住水準を確保するため、脱炭素化に資する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、災害が頻発している状況を踏まえ、災害を念頭に置いた住宅、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	□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
	□省ｴﾈﾙｷﾞｰ対応	・建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たす、高気密断熱仕様
		・太陽光発電の設置(止むを得ない場合を除く。)
	□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	□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	・床段差の解消及び共用部と内部への手摺の設置
		・使い易く広い主要出入口開口寸法の確保
		・全戸を対象とした開口部の断熱改修の検討
		・バリアフリー浴室、UD流し台設置の検討
	□子育て対応	・その他高齢者配慮等級３の基準を満たす設備等の設置
	□住宅設備	・住まいの変化に対応できる間取り変更改修の検討
		・経済的で維持管理の容易な換気システムの採用
□外構部分の水準	□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
		・ゴミステーションの設置
		・通路や駐車場へのソーラー街灯設置
		・駐車・駐輪スペースの確保
	□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と長寿命化を推進します。
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	
□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
□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 脱炭素社会対応型 長寿命化型 安全性確保型	・設備改修（換気システムの機能向上取替） ー浴室の改善（ユニットバスの取替） ー洗面所の整備（給湯器の設置・洗濯機置き場の確保など） ー台所（レンジフードの取替・キッチンパネルの耐火変更など） ーエアコン設置の可能性の検討 ・間取り変更（3LDK→2LDK）の可能性の検討。 ・外壁、屋上等の断熱性能、耐久性の向上に資する改善 ・断熱性の向上（木製サッシガラスからアルミサッシ複層ガラス等への断熱改修） ・外壁落下防止改修
ロ）子育て及び 高齢者対応	・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配線の設置ー電気コンロへの対応(火災防止)の検討 ・ガス管配管の更新と長寿命化
②屋外、外構改善 イ）子育て及び 高齢者対応	・歩行通路の段差解消と安全な歩行通路(避難経路)の確保 ・アプローチと玄関の段差解消 ・滑りにくい床材への変更
ロ）住環境向上	・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	・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、断熱材と床材で上張りする
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．枠の交換ー敷居のない三方枠に交換する
b．玄関ホールを仕切って室内の断熱効果を上げる
c．“片開き戸”を“引き戸”へ変更する
d．内窓を断熱サッシに交換する。

○玄関

a．座って靴をはくことができるよう、ベンチ台を設置する

○浴室とトイレ

a．給湯設備と配管の整備または改修
b．浴室とトイレの適切な場所に手すりを設置する

(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
		外壁ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ張替	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）	20
		屋外給水管取替（供用）	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

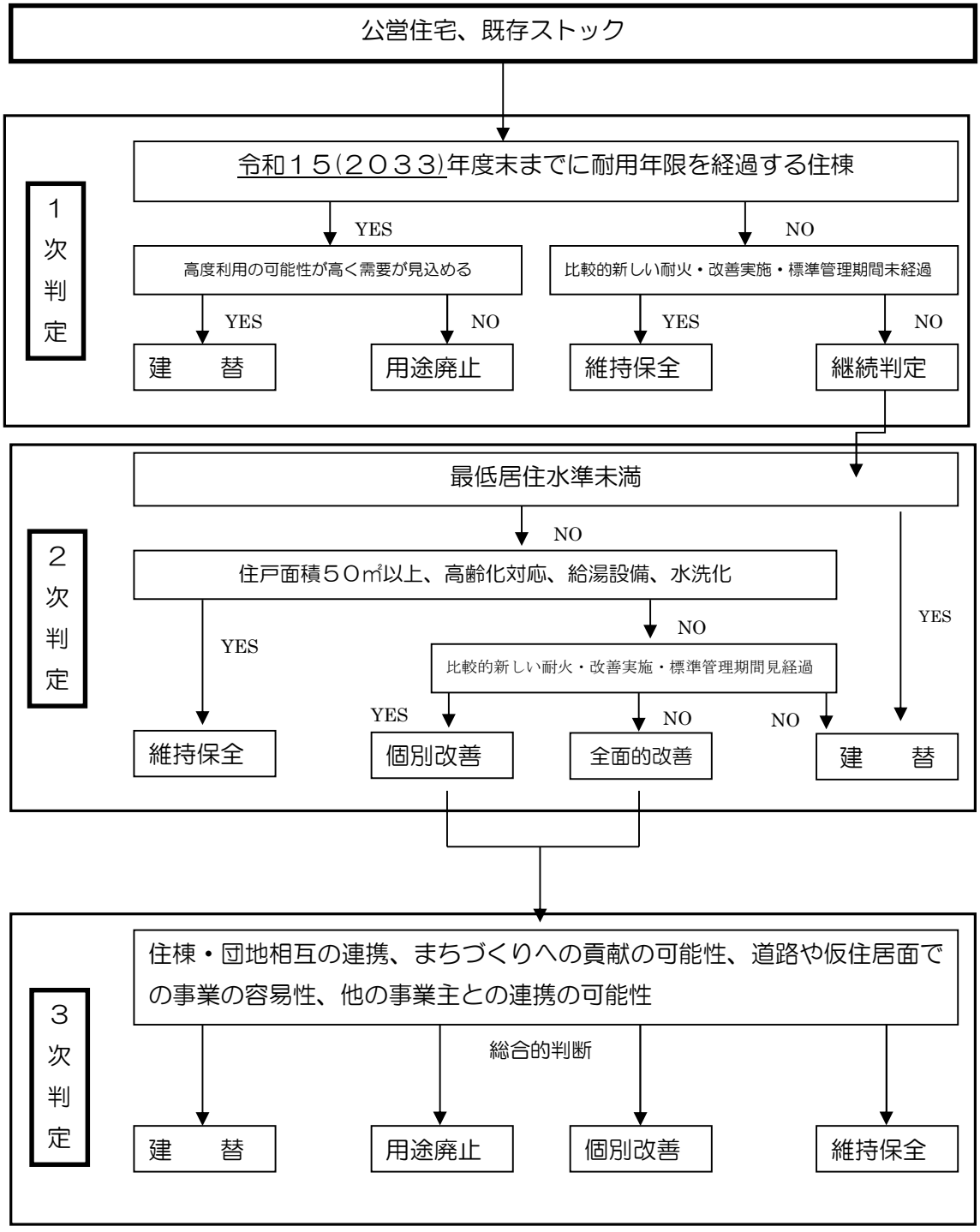
（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）「修繕周期表」の一部を抜粋作成）

2). ストック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。

①1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	令和１５年(２０３３)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	耐火構造の昭和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。

②2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） 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。

③3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	計画期間である令和１５(２０３３)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・団地のうち、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うち、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令和１５(２０３３)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(令和15(2033)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－３１１戸
- 個別改善対象戸数－　８４戸
- 外部改修対象戸数－　４０戸
- 用途廃止対象戸数－　３６戸

(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（R6(2024)～R15(2033)）整備概要	管理戸数
1	東栄第２団地	２４	S54～57	維持保全24戸	24
2	ひがつら団地 内部改修(H24～H28) 外壁改修(R4～R5)	１６	S61～H3	外部改修　８戸 維持保全　８戸	16
3	東栄第３団地 外壁改修(H22～H24)	２０	S58～63	維持保全20戸	20
4	東栄団地	８４	H12～22	内部改修84戸	84
5	汐見団地 内部改修(H24～H29) 周辺改修(R1～R4)	５６	S45～47	用途廃止16戸 維持保全40戸 建替　　20戸	0 40 20
6	本町団地 内部改修(R3～R4)	４	S53	維持保全　4戸	4
7	若葉団地 外壁改修(H21) 屋根葺替(H19～H20)	８	S48	用途廃止　8戸	0
8	ゆとり野団地 外壁改修(H18～H26)	５２	H5～９	外部改修　８戸 維持保全44戸	52
9	北央団地 外壁改修(H21)	１６	S50・51	維持保全16戸	16
１０	漁家向団地 外壁改修(H21)	８	S44・45	用途廃止　8戸	0
１１	節婦団地	４	S49	用途廃止　4戸	0
１２	節婦ふれあいタウン 内部改修(H28～R3)	２４	H2～5	外部改修24戸	24
１３	グリーン団地	１１	H16～18	維持保全11戸	11
	合計	327			311

※計画期間内：汐見団地１６戸、若葉団地８戸、漁家向団地８戸、節婦団地４戸、計３６戸を用途廃止し、２０戸建設予定とします。

3）.建設方式について

①直接建設、民間の資産及び資金の活用を見据えた計画

今回の公営住宅等長寿命化計画では、新冠町内に公営住宅を保有する管理戸数について、３１１戸といたします。

その内訳は、現在の公営住宅管理戸数３２７戸、今後存続する団地戸数２９１戸、耐用年限を経過し、用途廃止をする団地戸数３６戸、建替する戸数を２０戸とそれぞれ定めました。

建替の２０戸に関しましては、従来の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、住宅確保に努めます。

事業実施年度につきましては、令和８(２０２６)年度から年次計画により、４戸程度の建設として計画したいと考えています。

構造・間取りについては、現状を見極めたうえで、適切な住宅の建設に努めます。

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）

ひがつら団地	４棟　８戸	屋根外壁等改修工事　(令和７年度完了予定)
東栄団地	７棟 84 戸	換気システム更新工事(令和８年度～令和９年度)
ふれあいタウン	６棟 24 戸	屋根外壁等改修工事(令和 10 年度～令和 14 年度)
ゆとり野団地	１棟　８戸	屋根外壁等改修工事(令和 15 年～)

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	４棟 16 戸(令和８年度～令和 11 年度)
漁家向団地	２棟　８戸(令和 11 年度～令和 12 年度)
節婦団地	１棟　４戸(令和 13 年度)
若葉団地	２棟　８戸(令和 14 年度～令和 15 年度)

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】

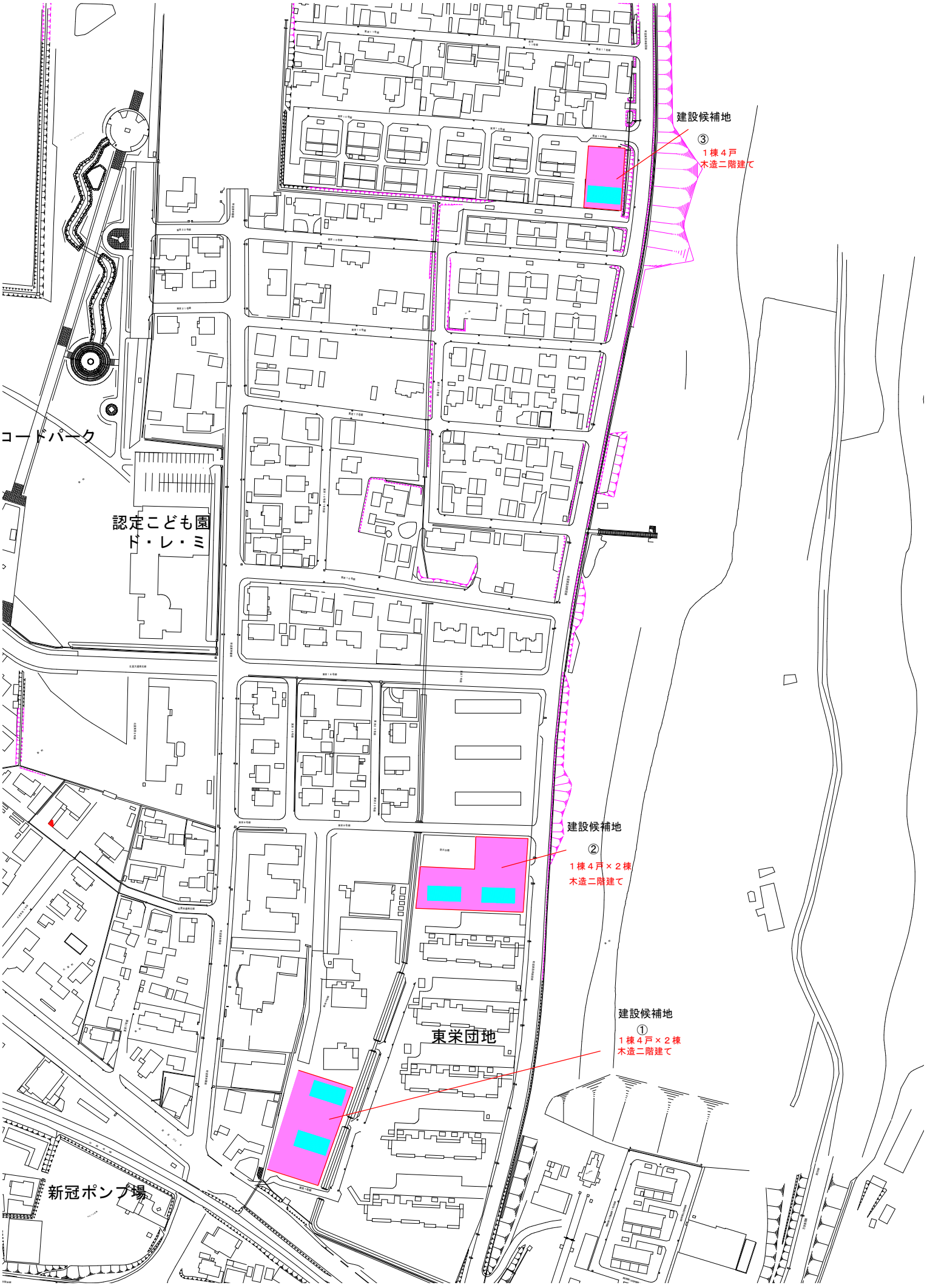
（計画期間内対応分）

改修費用　戸当たり 100 万円程度(案)

改修内容内部水廻りの改修（居間台所廻りフロアー床張り、タタミ撤去フロアー床張り）

団地名

東栄第２団地	12 棟 24 戸
東栄第３団地	５棟 20 戸


建設候補地
③
１棟４戸
木造二階建て
コードパーク
認定こども園
ド・レ・ミ
建設候補地
②
１棟４戸×２棟
木造二階建て
建設候補地
①
１棟４戸×２棟
木造二階建て
東栄団地
新冠ポンプ場