

**北広島市**  
**公営住宅長寿命化計画**  
**【概要版】(案)**

計画期間 令和4年度～13年度

令和4年●月 北広島市



# 第1章 計画策定の背景・目的

## 1-1 計画策定の背景と目的

北広島市では、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(LCC)の縮減につなげ、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24(2012)年3月に「北広島市公営住宅長寿命化計画」(以下、「現行計画」という。)を策定しました。

その後、現行計画に基づき、共栄第二団地、北の台団地の用途廃止、共栄団地の建設のほか、耐久性の向上に資する改善、維持管理に係る修繕などを計画的に推進してきました。

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、建物の長寿命化の観点を重視した新たな判定方法や、建替・改善事業のみならず、計画的な修繕等を実施することなどが示されました。

このような状況を受けて、現行計画の計画期間が満了することに伴い、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などに対応するため、市営住宅ストックの現状に即した効果的な維持管理を行うべく、次期の「北広島市公営住宅長寿命化計画」(以下、「本計画」という。)を策定します。

## 1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度とします。

なお、計画期間の10年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から市営住宅のあり方や整備の方向性を捉える必要があるため、令和14(2032)年度から令和23(2041)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市民ニーズの多様化などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。

## 1-3 計画の対象

本計画の対象は、北広島市が管理する公営住宅(市営住宅)とします。

## 1-4 計画の位置づけ

本計画は、北広島市総合計画(第6次)の住宅分野における個別計画であり、北広島市公共施設等総合管理計画や北広島市住生活基本計画、北広島市のその他の関連計画、国や北海道の関連計画と整合を図り、北広島市における市営住宅の整備・維持管理に関する計画として策定します。

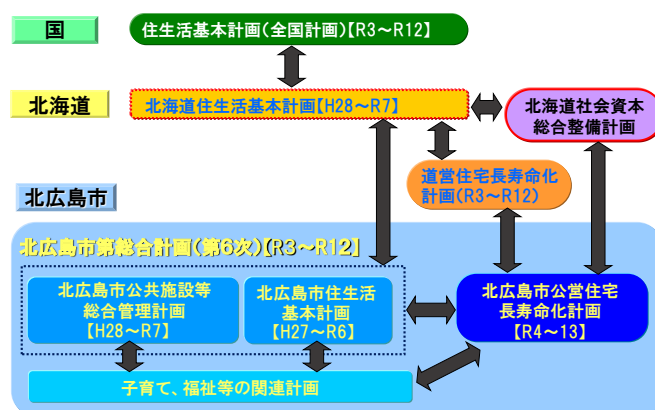


図1.1 計画の位置づけ

## 第2章 北広島市の市営住宅の現状・課題

### 課題1 新たな住宅セーフティネット制度など、民間住宅との連携を視野に入れた市営住宅の供給

北広島市では、人口が減少し、少子高齢化が進んでいますが、市営住宅については全ての団地で入居率が高いことから、管理戸数を概ね維持としてきました。

今後は、人口や世帯数、住宅数の変化を踏まえ、市営住宅の適正な管理戸数を検討する必要があるほか、民間住宅の供給状況を踏まえて新たな住宅セーフティネット制度の活用など、供給方策を検討する必要があります。

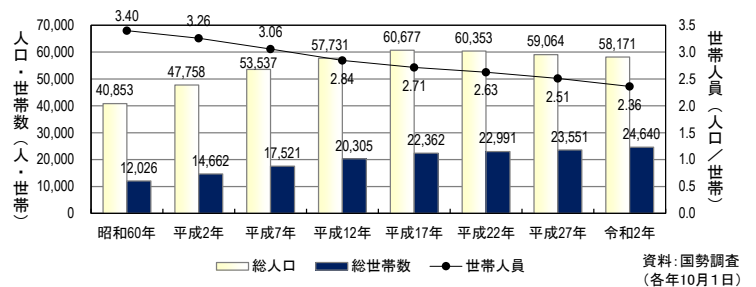


図2.1 人口・世帯・世帯人員の推移

### 課題2 計画的な改修などの実施による、質の高い整備

北広島市で管理する市営住宅は、令和3（2021）年度末時点で、耐用年数を経過している住戸はありませんが、今後10年間で約3割、20年間で約5割の住戸が耐用年数の1/2を経過します。

また、現地調査結果では、概ねの団地で健全な状況がみられましたが、広島団地や輪厚団地の外壁など、一部の団地で劣化が進んでいるものもみられます。

入居者アンケート調査結果では、給排水やトイレなどの設備に関する改善要望が多くなっています。

今後は、建物の劣化状況を踏まえて、計画的な改修などの実施により、質の高い整備を検討する必要があります。

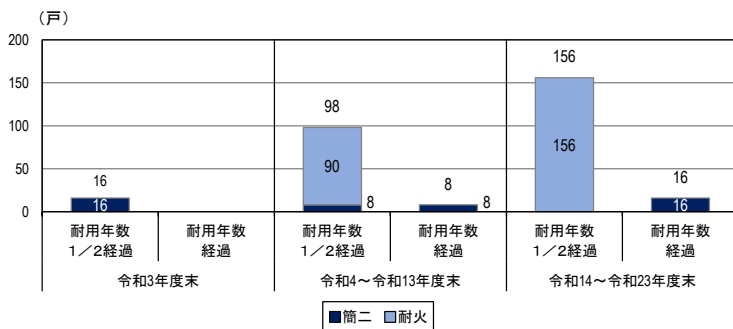


図2.2 耐用年数の経過状況

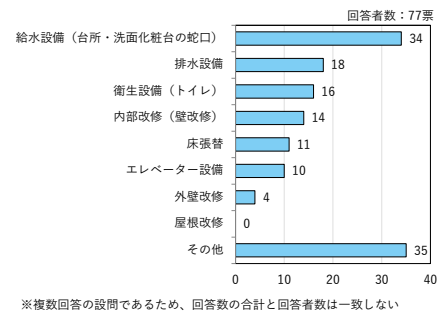


図2.3 住戸の改善要望箇所

### 課題3 住宅に困窮する市民が安心して暮らし続けることができる環境の構築

入居世帯のうち、収入超過及び高額所得世帯が一部いることから、真に住宅に困窮する市民が入居できるように、入居者の適正管理が必要となります。

また、高齢世帯主の入居者が多いことから、福祉分野などとの連携による安心して暮らせる環境づくりを今後も継続する必要があります。

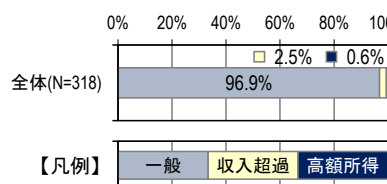


図2.4 収入超過割合

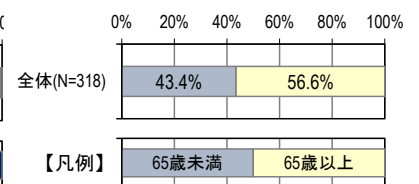


図2.5 世帯主年齢割合

## 第3章 計画の基本理念と基本方針

現行計画で設定した基本理念及び基本方針を踏まえ、第2章で示した課題に対応するため、以下に示す基本理念及び基本方針を設定します。

### 3-1 計画の基本理念

子どもから高齢者までだれもが安心・快適に暮らすことのできる市営住宅の供給

### 3-2 計画の基本方針

#### 基本方針1 市営住宅管理戸数の適正化

北広島市の事情を踏まえた将来の住宅需要の推計に基づき、市営住宅の目標管理戸数を設定し、適正な供給量の維持に努めます。適正な供給量の維持に向けて、新たな住宅セーフティネット制度、民間住宅との連携についても検討が必要と考えます。

#### 基本方針2 計画的かつ予防保全型の維持管理により、長期にわたって安全に利用できる市営住宅の供給

老朽化した市営住宅の計画的な修繕・改善などの実施による耐久性向上や、日常的な点検や適切な修繕を行うなど、建物の老朽化を予防する適正な維持管理を行います。

また、入居者アンケートを踏まえた住宅設備の改善などを進め、安全で良質な市営住宅の供給に努めます。

#### 基本方針3 住宅に困窮する市民が安心して快適に暮らし続けることができる環境の構築

公営住宅の役割を踏まえ、収入超過世帯や高額所得世帯への対応を行い、真に住宅に困窮する市民が入居できるように、入居者の適正管理を行います。

また、高齢世帯主の入居者が多いことから、福祉分野などとの連携による取り組みを継続して行います。

## 第4章 長寿命化に関する基本方針と事業手法の選定

### 4-1 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

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、建物の長寿命化を考慮した手法を検討した上で実施します。
- ・団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データなどを整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

#### (2) 改善事業の実施による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

- ・定期的な点検や調査の結果を踏まえて、建物の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐことを目的とした耐久性の向上に寄与する改善を実施します。
- ・居住性の向上、高齢化対応などを目的とした改善事業を適宜取り入れるなどにより、長期にわたって良質な市営住宅を提供するための改善を実施します。
- ・これらの改善により、できる限り長期間にわたって建物を維持管理し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

### 4-2 事業手法の選定

適切な市営住宅のストックの形成にあたっては、建物の状況を把握するとともに、地域の特性なども踏まえた的確な事業手法を検討していきます。

#### (1) 事業手法の種類


本計画における事業手法の種類として、次の4つを想定します。

事業手法		内容
①建替	現地建替	市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに市営住宅を建設します。
	移転建替	用途廃止を行い他の住宅へ統合又は、他の利便性の高い場所などに新規建設します。
②改善	全面的改善	住棟単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行います。
	個別改善	住棟単位で、不足している機能の一部改善（安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化）を行います。
③維持管理		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（修繕周期などに基づき計画的に実施する大規模な修繕）などを行い、住宅の効用を維持します。
④用途廃止		市営住宅として管理することを止め、建物を除却します。建替に伴う除却により用途廃止する場合があります。

## (2) 事業手法の判定方法


事業手法の判定は、以下の流れで住棟、又は団地ごとに行います。

### 【1次判定】団地及び住棟単位の社会的特性と物理的特性を踏まえた検討




立地環境などの社会的特性（需要、敷地の効率性、立地）、住棟の物理特性（安全性、居住性、劣化度調査及び改善履歴による改善の必要性）による評価を行い、継続管理の有無、改善の必要性の有無を判定

### 【2次判定】LCC比較や将来ストック量を踏まえた事業手法の検討



LCC比較や当面の建替事業量の試算、将来のストック量を踏まえ、再度、継続管理の有無を検討し、建替、改善、維持管理、用途廃止の事業手法を仮設定

### 【3次判定】総合的な検討による計画期間内の事業手法の決定



団地単位・地域単位の整備のあり方、実施可能な事業量、まちづくりの観点からみた地域整備への貢献、その他、考慮すべき個別事情により総合的に検討し、事業手法を決定

事業手法（建替、改善、維持管理、用途廃止）の選定

## 4-3 目標管理戸数の検討

市営住宅の目標管理戸数の設定にあたっては、北広島市人口ビジョンの人口推計値のほか、国土交通省の世帯推計プログラムにより推計した世帯数を用いて、国勢調査の住宅所有関係別世帯数から公的借家世帯数のトレンド推計により、10年後、20年後の公的借家世帯数の減少率を乗じて設定します。

なお、改善や建替事業を行う際に一時的な住み替え先などとして必要な住戸数を計画した事業のずれ込みなども考慮し、一定程度余幅（±5%）をもたせて将来の目標管理戸数を設定します。

上記の結果、10年後（2031年）における目標管理戸数は、概ね320～350戸（参考：20年後（2041年）概ね290戸～320戸）とします。

## 4-4 事業手法の選定結果

本計画期間については、西の里（南）団地の個別改善事業（長寿命化型）、輪厚団地の個別改善事業（長寿命化型・福祉対応型）に着手するとともに、広島団地の老朽化している給湯管改修を計画的に進めるなど、健全性を確保します。

なお、事業実施の優先度や事業量を考慮し、本計画期間内に事業を実施できない団地は、次期計画における実施を検討することとし、必要に応じて修繕を行いながら維持管理します。

## 4-5 長寿命化に関する実施方針

### (1) 点検の実施方針

計画的な改善・修繕などの実施を検討するため、管理する全ての建物について、専門家による定期点検を行います。

また、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。

### (2) 修繕の実施方針

公営住宅法による耐用年数まで既存の市営住宅を利用するため、点検結果をもとに、部材の性能維持のため定期的を実施する計画修繕、建物の状況を勘案して適宜実施する一般修繕、再入居に必要な空室修繕を効率的、効果に実施します。

また、管理費用負担の平準化のため、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用などと事業実施のバランスを考慮し、修繕などの工事時期を分散させ、管理費用の平準化を図ります。

### (3) 改善事業の実施方針

建物の長期活用を図るため、屋根及び屋上、外壁について耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図る長寿命化型改善ならびに、高齢者などが安全・安心に暮らせるように、設置が可能な住棟についてエレベーターを設置する福祉対応型の改善を行います。

また、事業の実施にあたっては、原則、建設年度の古い団地から優先的に事業を実施します。

## 4-6 ライフサイクルコストの縮減効果

建物の長寿命化を図るための維持管理に関する取り組みについては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、LCCの縮減効果を算出した上で、実施していきます。

LCCを算出した結果、改善事業を位置付けた団地については、事業の実施により一時的に工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。

そのため、改善事業に位置付けた団地について、耐用年数である70年まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストは、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより縮減される結果になります。

# 北広島市公営住宅長寿命化計画

【概要版】（案）

令和4年（2022年）●月

発行 北広島市

編集 北広島市 建設部 建築課

〒061-1192

北海道北広島市中央4丁目2番地1

TEL (011) 372-3311

URL

<http://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/>