

序 計画策定の目的と位置づけ

序-1 計画策定の目的 (本編1ページ参照)

赤平市は、国の計画等に基づき、平成21年度に「公営住宅等長寿命化計画」、平成26年度に「住生活基本計画」を策定した。平成29年度には「公営住宅等長寿命化計画」の見直しをしている。

今回の計画では、人口減少を考慮し、整備中の吉野第一団地について既存団地の入居者の意向や状況を見据えた計画にすることと、良質な住宅ストックの確保と管理の効率化を目的とした長寿命化型改善の計画を検討する。

序-2 計画の位置づけ (本編2ページ参照)

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえて、第6次赤平市総合計画、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画と整合を図りながら、公営住宅等の適切な活用の推進をめざすものである。

序-3 計画の期間 (本編2ページ参照)

令和4年度～13年度の10年間を計画期間とする。

1 公営住宅等を取り巻く課題

赤平市の公営住宅等を取り巻く課題を、以下に整理する。

(1) 公営住宅等の入居状況や赤平市の人口動向に応じた目標管理戸数の見直し (本編13・20ページ参照)

空き家率が上昇傾向であることから、入居者の高齢化や世帯規模の縮小など入居実態のほか、国の関連法制度、赤平市の今後の人口動向、住宅事情等を考慮した目標管理戸数の見直しが必要である。

見直すための手段の1つとして、入居者への意向調査において住み替え希望が少なかった吉野第一団地3、4号棟の建替を中止することとし、今後の子育て世帯向け住宅については、需要に応じて既存住宅(青葉団地(一般)、緑ヶ丘第一団地)の利用を検討する。

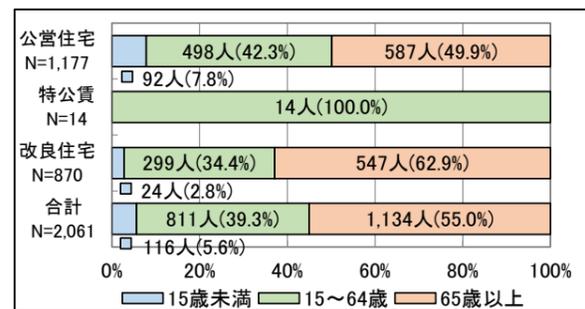


図 入居者の年齢構成 (R3.10)

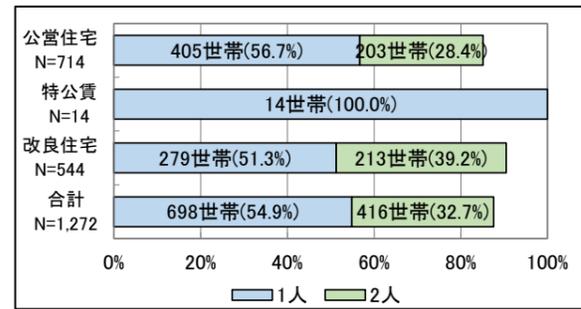


図 小規模世帯の入居状況 (R3.10)

(2) 計画的な空き住戸解消策の検討

(本編9・20ページ参照)

空き住戸が増加していることから、継続的に管理を続ける(残すべき)団地と優先的に除却する団地の棲み分けについて、管理の効率化に向けて住棟単位で整理する必要がある。

また、優先的に除却すると位置付けた団地については、用途廃止や除却について実施計画を検討するほか、活用可能性を検討していくことが重要である。

表 住宅の空き家状況 (R3.10)

区分	管理戸数	空家戸数	うち政策空家*戸数	入居戸数	入居率
公営住宅	1,023	309	81	714	75.8%
特定公共賃貸住宅	18	4	0	14	77.8%
改良住宅	1,032	488	273	544	71.7%
合計	2,073	801	354	1,272	74.0%

\*政策空家とは、耐用年数経過後に団地全体の除却又は建替を行う予定で、新規募集を行わず管理をしている住宅である。

(3) 建物の老朽化や居住の快適性確保への対応 (本編7・20ページ参照)

老朽化の進む団地が増加していることから、今後も継続的に管理すると位置付けた団地については、建物の劣化状況を考慮し、入居者ニーズに応じた改善や修繕等について、今後も計画的に進めていく必要がある。

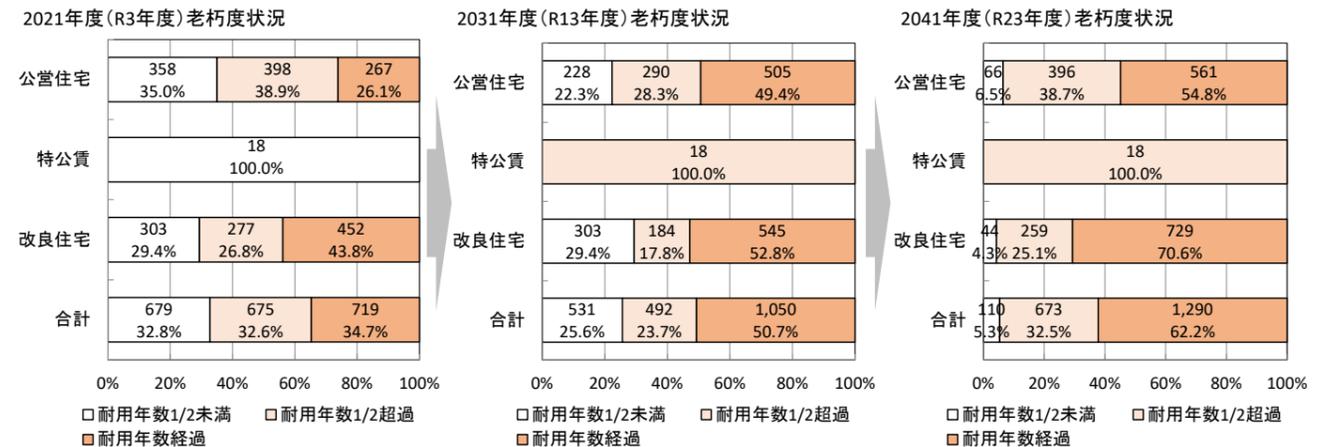


図 耐用年数経過状況と予測 (R3.10)

2 公営住宅等ストック活用の基本目標と基本方針 (本編21ページ参照)

基本目標 居住需要に適切に対応した、安全・安心な公営住宅等ストックの形成

- (1) 赤平市の住生活を取り巻く実態や中長期的な視点をもった目標管理戸数の設定
- (2) 空き住戸解消に向けた住棟単位の集約による団地のコンパクト化
- (3) 長寿命化に関する基本方針のもと、維持管理の効率性を向上し、居住の安全性・快適性を維持するための市営住宅ストックの活用手法、年次計画の見直し

【主な取組内容】

- ・耐用年数超過等の老朽化による部位破損等の危険性及び限界住棟を考慮した除却 ⇒ ➢ (1)、(2)、(3)
- ・既存住棟を活用した子育て住宅の確保(吉野第一団地建替中止住棟の補完) ⇒ ➢ (1)、(3)
- ・住み替え基準及び要件の緩和による生活の安定と居住水準の向上 ⇒ ➢ (1)、(2)、(3)
- ・空き住戸に対する他用途活用の可能性検討(ペット、DIY住宅) ⇒ ➢ (1)、(2)、(3)
- ・残すべき団地(維持管理住棟)の改善事業(高齢化、脱炭素社会への対応など) ⇒ ➢ (3)
- ・その他、適宜状況に応じ、方針(1)、(2)、(3)に基づき、将来性を見据えた必要な取組を行う。

(長寿命化に関する基本方針)

- **ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理**  
整備・管理・修繕履歴を公営住宅等の団地・住棟単位で整理することで効率的な修繕を実施し、定期点検結果データを反映して予防保全的な維持管理を実施する。耐用年数を考慮しながら定期点検結果を踏まえ計画修繕を行い、その他修繕では緊急的な修繕対応等を行う。
- **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係る取組**
  - ①安全性確保型改善事業：安全性を確保するため、**既存エレベーターの改善**を行う。
  - ②長寿命化型改善事業：**屋上、外壁仕上げのグレードアップ**による、防水性・耐久性の向上を図る改善を行う。
  - ③福祉対応型改善事業：高齢者の安否をより効果的に確認できるよう、**緊急通報システムの改善**を行う。
  - ④居住性向上型改善事業：高齢化に伴う入居者負担軽減を目的とした**灯油集中配管設備の設置**を行う。
  - ⑤脱炭素社会対応型改善事業：省エネルギー性能向上を目的とした**照明器具のLED化**を行う。

3 公営住宅等の目標管理戸数 (本編27ページ参照)

目標管理戸数の設定は、将来の公営借家の世帯数の数値に、入退去や建替事業等の実施に必要な空き家として令和3年度時点の空き家率21%(政策空家は除く)を上乗せして設定する。

事業計画の柔軟性を考慮し、10%の幅を持たせた設定とし、長期的な視点で20年後の令和23年度に目標を定め、令和13年度の目標管理戸数はその中間値により設定する。

**令和3年度：2,073戸**  
**令和13年度(2031年度)→1,370戸程度(1,230～1,510戸) 令和23年度(2041年度)→670戸程度(600～740戸)**

したがって、令和3年度末～13年度の10年間で703戸程度減、令和14年度～23年度の10年間で700戸程度減となり、おおよそ年間70戸程度の除却の検討が必要となる。

