

富良野市公営住宅等長寿命化計画(案)

概要

平成 2 2 年度

北海道 富良野市

1. 公営住宅等ストックの状況

(公営住宅の管理状況)

富良野市では、平成 22 年 3 月 31 日現在、21 団地、管理戸数 801 戸を管理しており、その内訳は、市営住宅が 20 団地 729 戸、道営住宅が 1 団地 72 戸となっています。

市営住宅の管理戸数は、20 団地 178 棟 729 戸(入居は 665 世帯、一般空家 12 戸、政策空家 52 戸)で、内訳は公営住宅が 17 団地 172 棟 715 戸、市単独住宅が 3 団地 6 棟 14 戸となっています。

地区別状況は次の通り。

- ・ 富良野地区 (13 団地 641 戸、うち市営 565 戸、市単独 4 戸、道営 72 戸)
- ・ 山部地区 (5 団地 130 戸、うち市営 126 戸、市単独 4 戸)
- ・ 東山地区 (3 団地 30 戸、うち市営 24 戸、市単独 6 戸)

(住宅の構造、規模別状況)

構造では、耐火構造の住棟が 14 棟 120 戸 16.5 (%)、簡易耐火構造 2 階建の住棟が 22 棟 88 戸 12.1 (%)、簡易耐火構造の平屋建ての住棟 141 棟 519 戸 71.2 (%)、木造の住棟が 1 棟 2 戸 0.2 (%) となっており、殆どの住宅が簡易耐火構造です。

このうち昭和 40 年から昭和 50 年前半に大量供給された住宅が全体の 7 割を占め、簡易耐火構造の平屋建ての住宅は、大半が耐用年数を経過しています。

住戸規模別でみると、40 m²~50 m²の住戸が 26.5%で最も多く、次いで 30 m²~40 m²の 21.9%、50 m²~60 m²の 20.9%、60 m²~70 m²の 19.2%、70 m²以上の 9.3%、30 m²未満の 2.2%の順となっています。

(入居者の状況)

市営住宅には 1315 人、665 世帯が入居し、その世帯人員構成は単身世帯が 292 世帯、2 人世帯が 210 世帯、3 人世帯以上が 163 世帯となっている。平均世帯人員は 2.0 人で 1~2 人世帯が 7 割以上を占める。また高齢者(65 歳以上)がいる世帯の状況では、単身世帯が 177 世帯、夫婦世帯が 89 世帯、同居世帯が 61 世帯と高齢社会の進展に伴い、高齢者のいる世帯の割合は 50%弱となっている。

入居者の収入状況は、収入分位 1 分位 (0~10%) が 83.8%と大半を占めています。

(空家と応募状況)

空家募集は年 5 回計画し、その都度応募が必要であり募集戸数を超えるときは公開抽選により入居者を決定する。抽選は、本来抽選の他に連続落選者の優遇方式(4 年以上連続落選者 3 回加算、3 年連続落選者 2 回加算、2 年連続落選者 1 回加算)を採用している。

政策空家(政策上募集を控えている空家)を除く空家率は 1.9%であり、市営住宅に対する需要が高いことが伺える。過去 5 年間における応募倍率は、平均で 10.3 倍となっている。応募理由として、収入に比べて現入居 (民間住宅) の家賃が高いなどの理由から住替えを希望する申込者が多い。

2. 長寿命化計画の目的

背景

富良野市では、特に昭和 40 年代以降、住宅に困っている人に対して良質な住宅を供給する目的に建設されてきました。平成 22 年 3 月 31 日現在の市営住宅のストックが 729 戸あり、そのうち耐用年数を越えた住宅が 493 戸（67.6%）、耐用年数の過半を越えた住宅が 76 戸（10.4%）と老朽化した建物が半数以上を占めています。これら老朽化した住宅状況を踏まえ早期建替や計画的な修繕、改善により公営住宅等の耐久性の向上や経年劣化の軽減等を図るため、効率的・効果的な事業計画が求められています。

目的

本計画は、公営住宅ストックの状況を把握し、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、住戸住棟の整備状況、経過年数、経年劣化の状況等に応じた修繕や改善などの公営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を進めるとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減を目指します。

3. 長寿命化に関する基本方針

市営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・基礎的な情報を団地単位・住棟単位で整理した団地カルテを作成する。
- ・整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・保守点検を実施し、適切な予防保全的維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修復履歴を整備し、随時履歴を確認できる仕組みを整理する。

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

- ・対処療法型の維持管理から、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、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード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によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・標準修繕周期に先だって定期点検を実施し、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る。
- ・構造的な問題等から、改善事業によって十分な居住性の向上が見込めない住宅については建替え又は用途廃止を想定し、従来維持管理によって、建替えまでの期間の延命化を図る。

4. 計画期間

10 年間 【平成 23 年度から平成 32 年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

< 公営住宅 >

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	7 9 3 戸
・維持管理予定戸数	5 5 7 戸
うち修繕対応戸数	4 2 9 戸
うち改善予定戸数	1 2 8 戸
・用途廃止予定戸数	2 3 6 戸
建替予定戸数	8 8 戸

公営住宅管理戸数は、平成 22 年度末現在の管理戸数とする。

維持管理戸数には、平成 33 年度以降の廃止予定戸数を含む。

建替、廃止予定戸数は平成 32 年度までの累計とする。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

市営住宅建替えにあたっては、建設年度、地域の実情や入居者の状況、高齢者や若年層世帯の需要等を踏まえて総合的に判断し建替えを行います。

耐用年限を超えた住宅の中で建築物の劣化具合と設備の状況、地区のバランスを考慮し複数団地がある地区に関しては集約していきます。

建替えに際しても、障がい者、高齢者、子育て世帯等に配慮した仕様にするとともに、幅広い年齢層や多様な交流を図る地域コミュニティのなかで、安心して快適な生活をおくれる団地づくりに努めます。

7. 長寿命化のための維持管理計画

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

(修繕対応)

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、長期的に活用します。

実施内容

- ・計画修繕、経常修繕、空家修繕等

(居住性向上型)

実施方針

- ・引き続き活用を図る既存ストックについて、住居規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を図り居住性を向上させます。

実施内容

- ・給湯設備の整備、浴室のユニット化等

(福祉対応型)

実施方針

- ・引き続き活用を図る既存ストックについて、高齢者等が安全・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ます。

実施内容

- ・手摺の設置等

(安全性確保型)

実施方針

- ・耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体の安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう非常設備や経路の整備・確保を行います。
- ・防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

実施内容

- ・防犯灯の整備等

(長寿命化型)

実施方針

- ・一定の居住背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行います。

実施内容

- ・外壁、屋上防水の改修等

住棟単位の修繕・改善事業等一覧

様式1による

8 . 長寿命化のための維持管理による効果

- ・従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に資する改善を実施することで、建物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、市営住宅等の安全が確保されます。
- ・建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な予防保全的維持管理を実施することができます。