

# 第三次浜中町公営住宅等長寿命化計画【概要版】

## 1. 計画の目的

平成29年度に「第二次浜中町公営住宅等長寿命化計画」を策定したが、今後さらなる住宅事情の変化が見込まれるため、計画の見直しを行い、予防保全型の維持管理への転換をより一層進め、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコスト縮減を図ることを目的とする。

## 2. 計画の期間

2023（令和5）年度～2032（令和14）年度の10年間

## 3. 基本目標

### 基本目標1 人にやさしい公営住宅等ストックの形成

子供からお年寄りまで多様な世帯が安心快適に住み続けられることができるように、バリアフリー化やユニバーサルデザインによる公営住宅等の整備を進めます。

### 基本目標2 自然にやさしい公営住宅等ストックの形成

環境負荷の低減を目指し、適正な維持管理を行い、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。

### 基本目標3 自然と共存する公営住宅等の整備

美しい自然環境や景観と調和するため、低層木造公営住宅の建設を図るとともに、高気密高断熱な環境共生型の公営住宅の整備を図ります。

### 基本目標4 元気を支える公営住宅等の整備

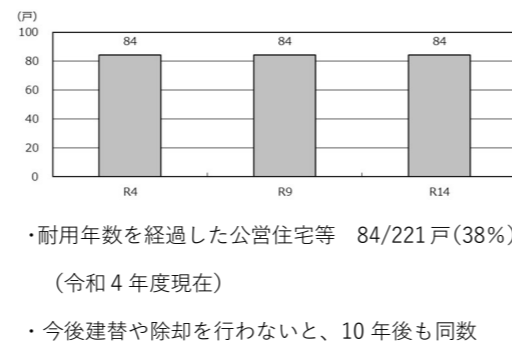
民間借家建設の促進や需要等を勘案して、適正な公営住宅管理戸数による管理を目指します。

## 4. 公営住宅等ストックの状況

### 【入居状況（2022（令和4）年5月現在）】※特公賃含む

	戸数 a	政策空家 b	入居戸数 c	入居率 c/a	入居率 (政策空家除く) c/a-b
霧多布・暮堀別	124	2	89	71.8%	73.0%
散布	8	3	2	25.0%	40.0%
茶内	69	7	43	62.3%	69.4%
浜中	16	0	15	93.8%	93.8%
姉別	8	0	5	62.5%	62.5%
合計	225	12	154	68.4%	72.3%

### 【耐用年数の超過状況】



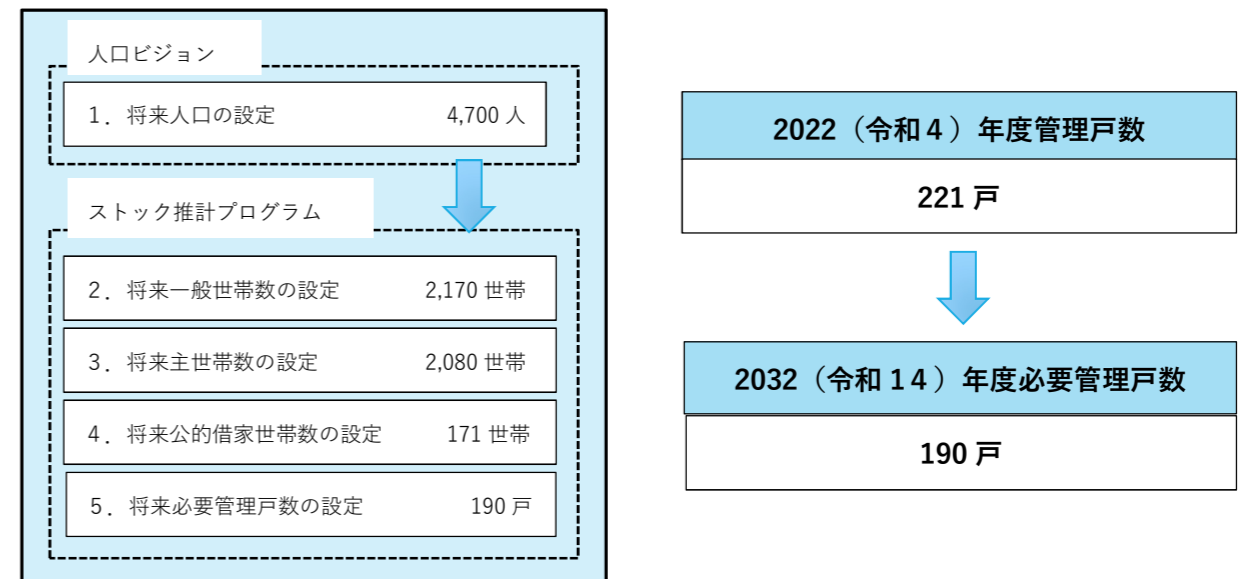
## 5. 公営住宅における主な課題

適正な管理戸数、地域バランスの把握	人口減少や地域のニーズに併せた住宅の整備
耐火、準耐火構造の既存ストック活用	居住水準向上や長寿命化型の改善
老朽化住宅の更新	耐用年数を経過した住宅の計画的な建替

## 6. 将来の必要管理戸数の設定

- ・国土交通省「ストック推計プログラム」を活用して推計
- ・人口の推計値は、人口ビジョンの将来人口の目標値を採用
- ・2032（令和14）年度は190戸程度の管理戸数の確保が必要

### 2032（令和14）年度管理戸数推計フロー



## 7. 公営住宅等ストックに係る実施方針

### ■ 建替事業

- ・茶内地区の団地建替 3棟24戸（内2棟16戸建設済）  
2021（令和3）年～2023（令和5）年の継続事業
- ・浜中地区の団地建替計画  
耐用年数を経過した浜中B団地、浜中C団地の建替計画

### ■ 改善事業

- ・耐火、準耐火構造の既存ストック住宅の活用  
茶内団地S63、茶内団地H03の個別改善計画等

### ■ 点検・計画修繕

- ・点検や修繕の記録をデータベース化し、履歴を蓄積

### ■ 老朽化住宅の除却推進

- ・耐用年数を経過した住宅の入居者に移転を斡旋

### ■ ライフサイクルコストと縮減効果

- ・予防保全型の修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の促進



長寿命化のための事業実施計画（浜中町）

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	年度別対象戸数(戸)										管理戸数 構造 (実施後)				
							前 期					前期計	後 期					後期計	計画 期間計		
							R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027		R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031				R14 2032	
霧多布	公住 霧多布	S57	中耐3	24	維持管理												24 中耐3				
		H2	準耐	12	維持管理												12 準耐				
		H16~27	低耐2	24	維持管理												24 低耐2				
	公住 暮帰別	S49~51	簡平	28	用途廃止							(16)				(16)	(16)	12 簡平			
	公住 暮帰別潮見	S54~平元	簡平	28	維持管理													28 簡平			
		H5	低耐2	8	個別改善						8					8	8	8 低耐2			
散布	公住 散布	S44	簡平	4	用途廃止				(4)	(4)							(4)				
		H11	低耐2	4	個別改善									4				4 低耐2			
茶内	公住 茶内	S47	簡平	12	現地建替	8					8						8	8 木造			
				(12)						(12)						(12)					
		S63	準耐	8	個別改善		8				8						8	8 準耐			
		H3	低耐2	8	個別改善			8			8						8	8 低耐2			
		H22~24, R3,4	木造、 木造準耐	31	維持管理													31 木造、木造準耐火			
特公 茶内	H9	低耐2	6	個別改善								6			6	6	6 低耐2				
浜中	公住 浜中	H30,R1	木平	8	維持管理													8 木造			
	公住 浜中B	S53	簡平	4	現地建替				4		4						4	4 木造			
	公住 浜中C	S58	簡平	4	現地建替					4	4						4	4 木造			
姉別	公住 姉別	S59	簡平	4	維持管理													4 簡平			
		H12	低耐2	4	個別改善										4	4	4	4 低耐2			
合 計						221	建設	8			4	4	16					16			
							全面的改善														
							個別改善		8	8			16	8		6	4	4	22	38	
							除却	12			4	4	20	4	16				20	40	

下段の( )は除却戸数を示す