

羅臼町町営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

羅 臼 町

1 計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の目的・位置づけ

(1) 計画策定の目的

羅臼町住生活基本計画で示された、町営住宅等の今後のストック戸数の目標や長寿命化に向けた事業計画についての「羅臼町町営住宅等長寿命化計画」を策定する。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、羅臼町第6期総合計画やその他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進と町営住宅等の適切な活用をめざす。

(3) 計画期間

本計画は、平成26年度～35年度の10年間を計画期間とする。

なお、計画期間中においても、社会・経済状況の変化等、住宅・住環境を取り巻く情勢が変化し、住宅施策の変更を必要とする場合には、適宜計画の見直しを行うものとする。

2 長寿命化に関する基本方針

2-1 町営住宅ストック活用の基本目標と基本方針

「羅臼町住生活基本計画」では、住宅施策の取り組みとして「適正な住宅セーフティネットづくり」を位置づけており、「老朽化が著しい町営住宅ストックの適正な活用を図るために、計画的な建替えや改善、修繕の実施により、良質な住宅ストックを形成するとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進める」としている。また、住宅施策の方針として「高齢者等が安心・安全に暮らせる住宅・住環境づくり」を掲げていることから、町営住宅ストック活用の基本目標は「安心・安全に住み続けられる良質な町営住宅の形成」と設定する。

基本目標	安心・安全に住み続けられる良質な町営住宅の形成
基本方針	内容
①管理戸数の適正化	羅臼町は、今後も人口と世帯数の減少傾向は続き、町営住宅の需要も減少するものと推測されることから、将来世帯数などを考慮し、町営住宅の管理戸数の縮小を図る。 一方、現在の町営住宅には、空家が少なくことや、今後人口減少が進む一方で高齢化率は高まることから、管理戸数を縮小していくことについては、建替事業の進捗や住民動向を把握しながら緩やかに進めていく。
②町営住宅の適正配置	羅臼町は国道335号沿いに市街地や漁業集落が分散して立地しており、町営住宅の立地も小規模・分散配置となっている。 今後は市街地から離れた集落に立地する町営住宅の用途廃止を行う一方、町役場や小中学校などの公共公益施設が集積した利便性の高い中心部への町営住宅の集約化を行い、維持管理の効率化と生活利便性の向上に寄与する町営住宅の適正配置を行う。 ただし、適正配置の検討にあたっては、充分に入居者の意向を踏まえるとともに、既存ストックを活用したライフサイクルコストの縮減を念頭に行う。
③居住者ニーズに対応した住宅供給	高齢者世帯や障がい者から子育て世帯など、多様な世帯ニーズに応じた住宅を供給するため、入居者の世帯構成のバランスを考慮した団地環境の整備を行うとともに、子育て・福祉施策とも連携した環境整備を図る。

2-2 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

適切な町営住宅等のストックマネジメントに向けて、町営住宅等のストック状況を的確に把握し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要である。

そのため、管理している町営住宅等の整備・改善・修繕履歴データ等を住棟単位で整理し蓄積していくことで、日常的な維持管理に役立てる。

(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

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び仕様のアップグレード等による耐久性の向上等を図る改善を実施することによって修繕周期の延長を図り、町営住宅等の長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を図る。

さらには、修繕標準周期に先だ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る。

3 長寿命化を図るべき町営住宅

3-1 活用手法の選定

具体的な活用手法の選定にあたっては、団地単位や住棟単位での検討など、次に示す3段階で行うものとする。これらの考え方は、町営住宅ストック総合活用計画を策定する際の考え方と同様であることから、ここでは下に示すフローに基づき、団地別・住棟別に活用手法の判定を行うものとする。

図 ストック活用手法の判定の流れ

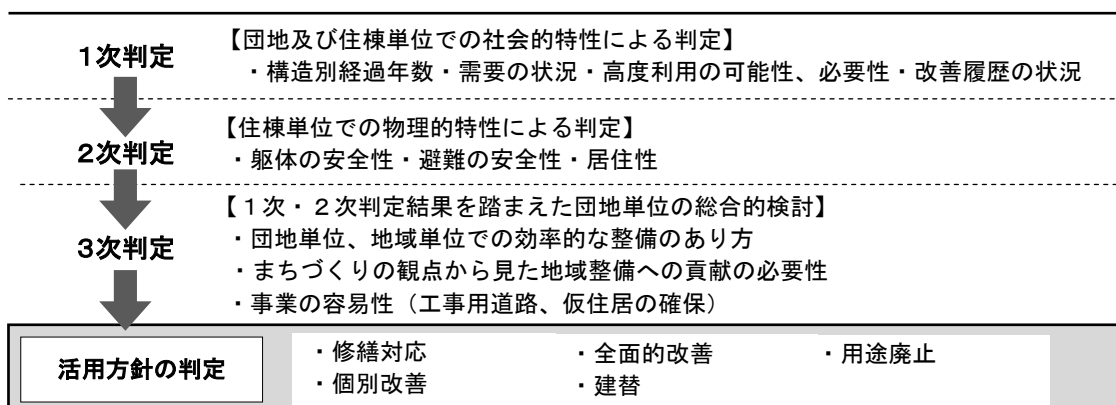


図 ストック活用手法の結果

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	判定結果		
					1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
峯浜町団地	S60	簡平	1	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
春日町団地	S51	簡平	1	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	S51	簡平	1	2	建替え	建替え	建替え
麻布町団地	S46	簡平	2	10	用途廃止	用途廃止	用途廃止
八木浜町団地	S52	簡二	3	6	建替え	建替え	建替え
知昭町団地	H4 ~ H5	準	2	8	継続判定	個別改善	個別改善
松法町団地	S46	簡平	3	10	建替え	建替え	建替え
礼文町団地	H8 ~ H10	耐火	3	30	継続判定	個別改善	個別改善
本町団地	S54	簡二	2	7	継続判定	修繕対応	修繕対応
緑町団地	S37 ~ S54	簡平 簡二	13	42	建替え	建替え	建替え
	S53	簡二	1	3	継続判定	修繕対応	建替え
	S59 ~ H3	簡二	9	60	継続判定	個別改善	個別改善
栄町第2団地	S55 ~ H58	簡二	4	10	用途廃止	用途廃止	用途廃止
栄町高台団地	S42 ~ S45	簡平	17	62	建替え	建替え	建替え
海岸町団地	S52 ~ S59	簡平	3	8	建替え	建替え	建替え
岬町団地	S51 ~ S59	簡平	2	5	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	S51	簡平	1	2	建替え	建替え	建替え

対象	戸数
町営住宅等全体管理戸数	270戸
・維持管理予定戸数	105戸
・うち修繕対応戸数	7戸
・うち改善予定戸数	98戸
・建替予定戸数	135戸
・用途廃止予定戸数	30戸

3-2 団地別活用プログラム

基本的には、「羅臼町住生活基本計画」における「住宅供給フレームの検討」における平成 35 年の公営借家に住む一般世帯数（223 世帯）を目標に事業展開を図るものとする。

計画の前半は、定期的な点検に基づく計画修繕のほか、早急な対応が求められる礼文町団地の屋根改善や緑町団地の外壁改善等に着手する。

計画期間後半については、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により、見直しを行うこととするが、前期に引き続き個別改善を進めるとともに、緑町団地の建替えに着手することを目指す。その際、町営住宅居住者の高齢化の進行状況を見極めながら、必要に応じて福祉対応型改善等の適用についても検討を行うこととする。

なお、事業の実施にあたっては、財政的な側面から全ての事業を計画期間内に完了することが難しいため、計画期間後も継続して事業を実施していくことを想定する。

活用方針	内容
維持管理 予定	本町団地は、計画期間中は修繕対応とし、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、損傷・老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に修繕を行う。 また、知昭町団地（準耐火）、礼文町団地（中耐）、緑町団地（簡二）は、修繕周期に基づき、屋根の葺き替えや屋上防水の改修、外壁塗装や仕上げのグレードアップによる長寿命化型改善を進める。
建替え 予定	既に耐用年数を経過している、或いは、計画期間中に耐用年数に達する簡平・簡二住棟のうち、生活利便性の高い市街地部に立地していることから今後も需要が見込め、かつ、土地の高度利用が可能な緑町団地について建替えを進める。
用途廃止 予定	既に耐用年数を経過している、或いは、計画期間中に耐用年数に達する簡平・簡二住棟のうち、今後とも需要が見込めない、または、土地の高度利用が難しい峯浜町団地、春日町団地の一部、麻布町団地、栄町第 2 団地、岬町団地の一部については、用途廃止を予定する。 用途廃止にあたっては、建替事業の進行や空家の発生状況を踏まえながら、順次用途廃止を行う。

4 町営住宅における建替事業の実施方針

4-1 基本的な考え方

既に耐用年数を経過している、或いは、計画期間中に耐用年数に達する簡平・簡二住棟のうち、生活利便性の高い市街地部に立地していることから今後も需要が見込め、かつ、土地の高度利用が可能な緑町団地および栄町高台団地について、建設年次が古い住棟から順次建替えに着手する。

これらの建替事業にあたっては、「羅臼町住生活基本計画」を踏まえて、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりを目指すとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。さらに、高齢者や障がい者の入居については、移動の負担を軽減するために、1 階部分に優先的に入居できるよう配慮する。また、建替えの際には、例えば単身高齢者世帯向け住戸など、入居者の世帯規模や年齢構成に応じた、住戸型式を供給する。

今後とも町営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理効率化の観点で踏まえた整備を図る。

5 長寿命化のための維持管理計画

5-1 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容

(1) 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、損傷・老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に修繕を行う。

このほか、入退居時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行う。

【実施内容】

- ・定期点検※¹及び計画的な修繕の実施
- ・緊急修繕への対応

※1：定期点検の対象としては、次のものを想定する。

- ・外部仕上（外壁、屋根防水、バルコニー床等）
- ・手摺（バルコニー、廊下・階段室等）
- ・配管（給水、雑排水、汚水、雨水、ガス等）
- ・共用施設（駐車場、物置、ゴミ置場等）

(2) 長寿命化型改善

一定の居住性や安全性が確保されており、今後とも活用を図るべき簡二・準耐火・耐火構造の住棟については、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る。

具体的には、屋根の葺き替えや屋上防水の改修による断熱性・耐久性の向上、外壁塗装や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。

【実施内容】

- ・屋根の葺き替えや屋上防水の改修による断熱性、耐久性の向上
- ・外壁塗装や仕上げのグレードアップによる防水性、耐久性の向上

6 長寿命化のための維持管理・改善効果

7-1 長寿命化計画策定による効果の概要

本計画の策定により、次のような効果が期待できる。

- ① LCC（ライフサイクルコスト）縮減
- ② 安全性確保
- ③ 効率的な維持管理