

北斗市営住宅長寿命化計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

北斗市では、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の縮減に繋げ、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 23（2011）年 3 月に「北斗市公営住宅長寿命化計画」（以下、「前計画」という。）を策定しました。その後、前計画の定期見直しを行い、公営住宅の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等を計画的に推進してきました。平成 28（2016）年 8 月、国で改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」をもとに、日常点検や修繕等の実施方針の設定、中長期的な将来の必要量推計に基づく事業手法の選定等を新たに位置づけ、ライフサイクルコストについても算定対象の追加や算定方法の改定を行いました。

本計画は、前回の見直しから一定期間が経過し、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等に対応するため、市営住宅ストックの現状に即した効果的なマネジメントを行うべく、前計画を見直すものです。

1. 1. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度とします。なお、長期的な視点から市営住宅のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和 12（2030）年度から令和 21（2039）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、計画期間の中間時のほか、必要に応じて見直しを行います。

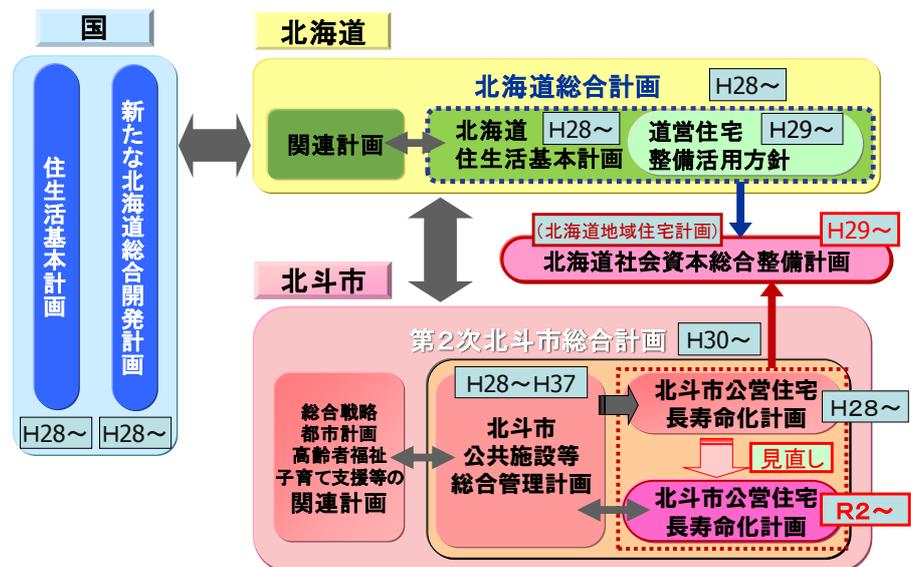


1. 2. 計画の位置づけ

本計画は、前計画について見直しを行った具体的な整備計画であり、建替、改善、維持管理等の実施手法による長期的な管理の実現を目指します。

また、本計画は、将来の人口減少をふまえた適正な公共施設の管理に係る考え方を整理した「北斗市公共施設等総合管理計画(平成 29（2017）年 3 月策定）」とも整合を図るものです。

図1. 1 計画の位置づけ



2. 北斗市の市営住宅の課題

課題 1 適正な維持管理による良質な住宅ストックの形成

北斗市の市営住宅のうち、昭和 40 年代（1965 年～1974 年）に建設された簡易耐火構造の建物は全て耐用年数を経過しています。その他の建物についても、現地調査で劣化がみられるものがあるほか、仮に建替等の整備が行われない場合、今後 20 年間で約 9 割が耐用年数の 1/2 を経過することになります。

課題 2 世帯状況に応じた住環境の形成

北斗市では少子高齢化が進行しており、市営住宅においても同様の状況がみられ、60 歳以上の高齢世帯主が約 6 割を占めています。一方で、高齢者対応の住宅の整備は、徐々に進んでいますが、十分とはいえない状況です。

また、市営住宅における 15 歳未満の子どもがいる世帯は約 2 割となっており、平成 22（2010）年度の計画策定時点から減少傾向となっています。

さらに、小規模世帯の住戸規模をみると、60 m²以上の比較的広い住戸に居住している 1 人世帯が約 6 割、2 人世帯が約 8 割となっており、住戸規模と世帯人員にミスマッチが生じています。

今後は、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせるユニバーサルデザインの推進や、世帯規模などの状況に応じた適正な住環境の形成が重要となります。

課題 3 市営住宅の役割に応じた適正な管理戸数の維持

北斗市の市営住宅の管理戸数は、平成 24（2012）年以降から減少傾向となっており、応募倍率も同様の状況がみられています。

また、収入超過世帯や高額所得世帯が一定程度みられています。

今後は、入居者の適正化のための取組を継続しつつ、人口や世帯数の減少に対応した適切な管理戸数を維持していくことが必要です。さらに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネット向上の視点を持ちつつ、建替の際には地域の実情などをふまえた事業手法を検討することが重要となります。

3. 計画の基本理念・目標

3. 1. 計画の基本理念

将来にわたって良好なコミュニティを持続でき、誰もが安心して暮らし続けられる市営住宅の供給

3. 2. 計画の基本目標

基本目標 1: 市営住宅の計画的な維持管理・供給の推進

基本目標 2: 世帯の状況によらず、安心して暮らし続けられる住宅の供給

基本目標 3: 地域事情を考慮し、今後の社会動向に対応した必要戸数の確保

4. 北斗市の市営住宅管理戸数の推計

北斗市の平成2（1990）年から平成27（2015）年までの一般世帯数に占める市営住宅の管理戸数の割合の実績値の平均は5.1%となることから、今後もこの比率を維持していくものとし、目標管理戸数を以下のとおりとしました。なお、目標管理戸数は、事業実施時期のずれ込みなども考慮し、概ねの戸数として設定します。

令和11(2029)年の目標管理戸数 概ね約860～950戸

令和21(2039)年の目標管理戸数 概ね約800～890戸

5. 市営住宅の活用方針の考え方

団地別活用方針（事業を位置づけたもののみ記載）

	計画期間 令和2～11年(2020～2029年)
建替	茂辺地団地、当別団地
用途 廃止	久根別団地（簡平）、文月団地、新郷団地
改善	【長寿命化型】 久根別団地、中野通団地3-5号棟、富川団地3-6号棟、市渡中央団地1-5号棟 【居住性改善型】 富川団地1-3号棟、五月団地、稲穂団地 【福祉対応型】 市渡中央団地1-5号棟

6. 長寿命化に係る実施方針

(1) 長寿命化型

- ・建物の長期活用を図るため、屋根及び屋上、外壁、給排水管を中心とした性能向上のための改善を実施します。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果の検討を行い、効果的な手法を選定します。
- ・外壁については、躯体の耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります
- ・屋根及び屋上は、劣化の改善を行うとともに、耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。
- ・給排水管については、耐久性が確保できる仕様への更新を図ります。

【実施内容】外壁仕上げのグレードアップ、耐候性を考慮した屋上防水によるグレードアップ、鉄筋さび・躯体の補修による躯体の中性化防止 等

(2) 居住性向上型

- ・居住者の生活利便性向上に向けた改善を行います。

【実施内容】オイルサーバーの設置

(3) 福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、建物の共用部分を中心にバリアフリー化を進めます。

【実施内容】共用部の手摺設置