

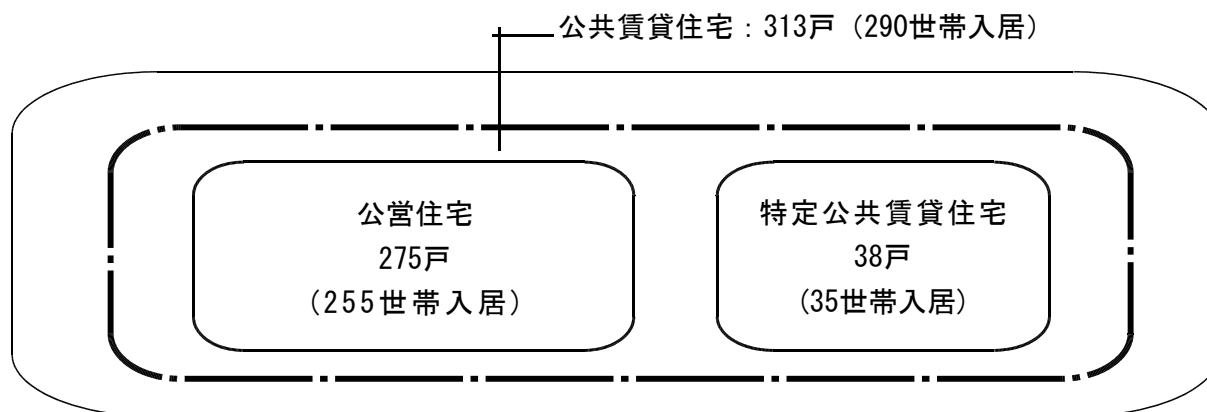
I ・ 公営住宅ストックの現状と課題

1. 公営住宅の概要

(1) 管理概要

現在剣淵町で管理している公共賃貸住宅は、16団地・313戸です。

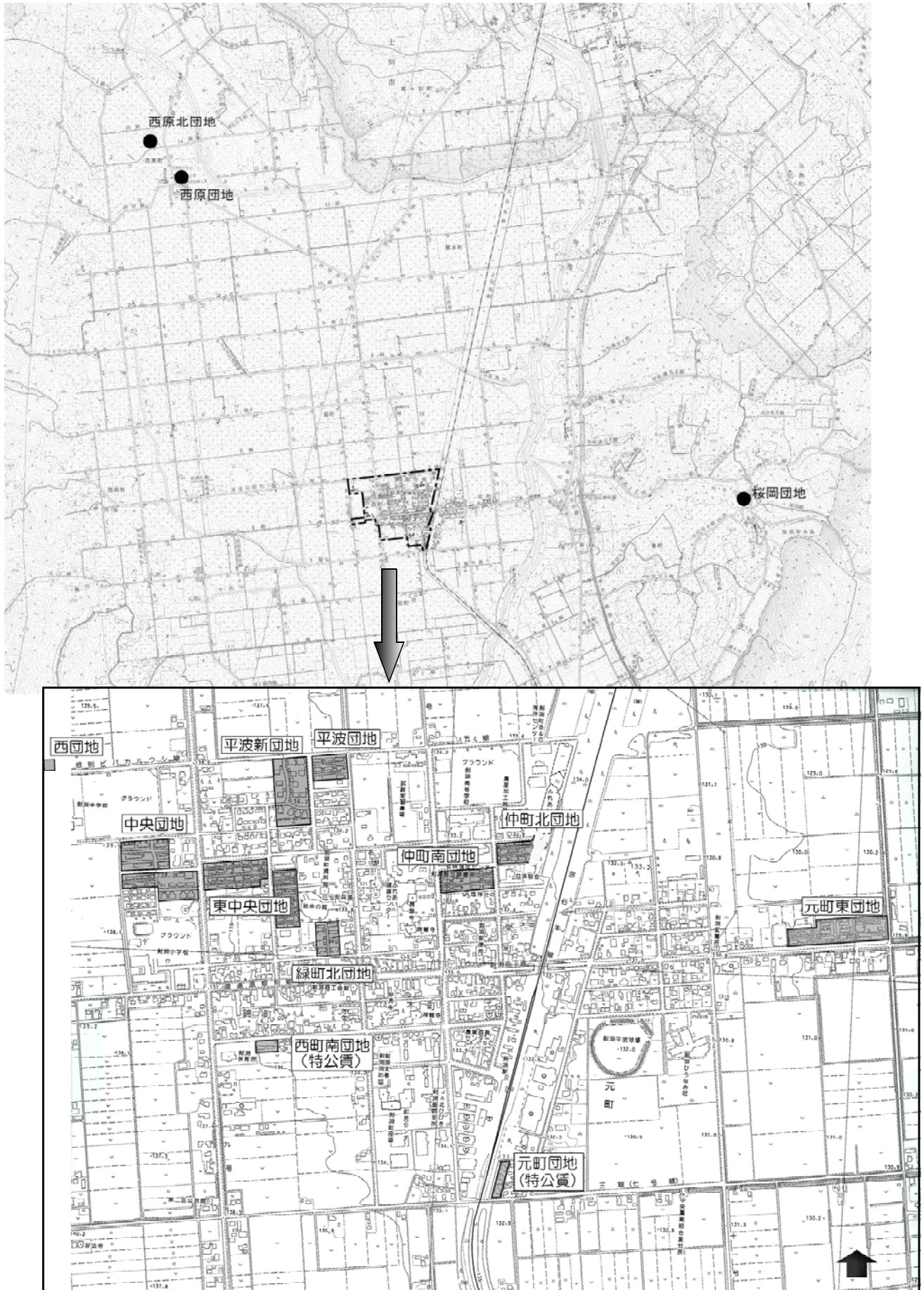
■剣淵町の公的住宅の管理状況－平成19年3月現在



■公共賃貸住宅：管理戸数・入居世帯数 (平成19年3月末現在)

団地名		管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率 (%)	地区
1	緑町北団地	12	12	100.0	市街地区
2	中央団地	45	44	97.8	
3	東中央団地	76	63 (政策空家11)	96.9	
4	仲町南団地	24	24	100.0	
5	仲町北団地	12	12	100.0	
6	元町東団地	46	42	91.3	
7	西団地	8	7	87.5	
8	西原団地	10	10	100.0	周辺地区
9	西原北団地	2	2	100.0	
10	平波団地	16	15	93.8	市街地区
11	平波新団地	24	24	100.0	
公営住宅 計		275	255(政策空家11戸)	96.6	
12	中央団地	2	2	100.0	市街地区
13	西町南団地	12	11	91.7	
14	元町団地	12	12	100.0	
15	桜岡団地	4	2	50.0	周辺地区
16	平波新団地	8	8	100.0	市街地区
特公賃住宅 計		38	35	92.1	
公共賃貸住宅 合計		313	290(政策空家11戸)	96.0	

■ 公営住宅団地位置図



2. 住宅の現状と課題

(1) 建物概要

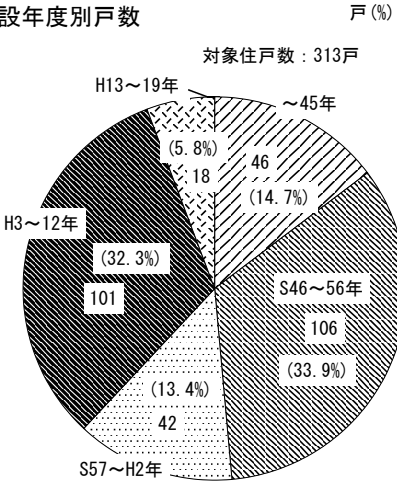
[現況]

- 耐用年限経過住戸が1/3、耐用年限1/2経過住戸が約1/3と、老朽化した住戸が多い状況です。
- ・現時点で、耐用年限を経過している住戸が112戸・全体の35.8%あります。
 - ・耐用年限の1/2を経過している住戸が86戸・27.5%あります。
 - ・全体の約半数が昭和56年以前に建設された住宅は152戸・48.6%（そのうち、昭和45年以前に建設された住宅が46戸）あります。

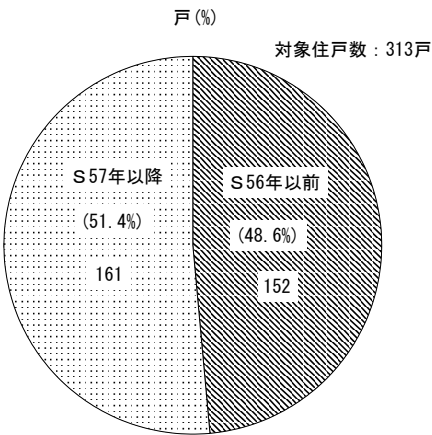
[課題]

- 少なくとも現時点で耐用年限を経過した住戸については安全の面からも「建替」あるいは「用途廃止」などの措置をとる必要があります。
- 耐用年限経過以前においては、改善事業導入も可能なことから、今後の耐用年限経過状況に応じたストック活用を検討する必要があります。

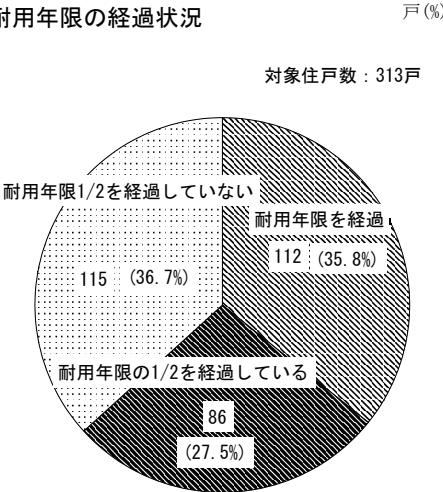
■建設年度別戸数



■昭和56年を境とする建設状況



■耐用年限の経過状況



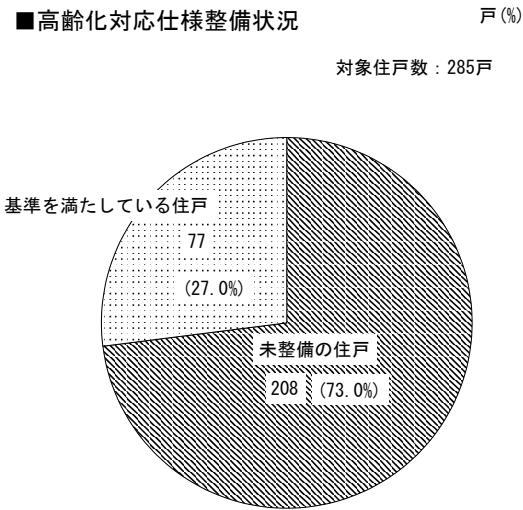
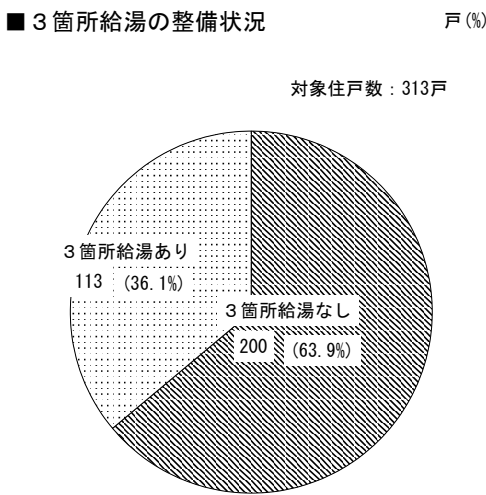
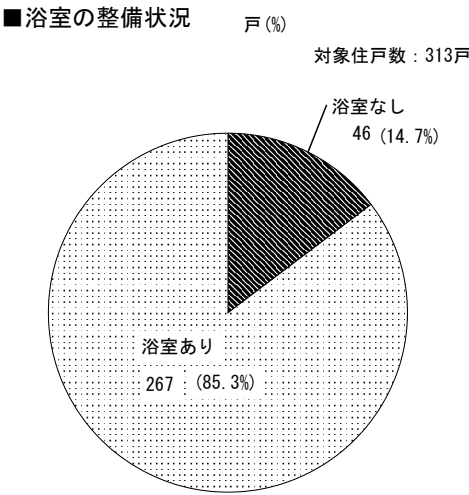
(2) 住宅の基本性能と課題

[現況]

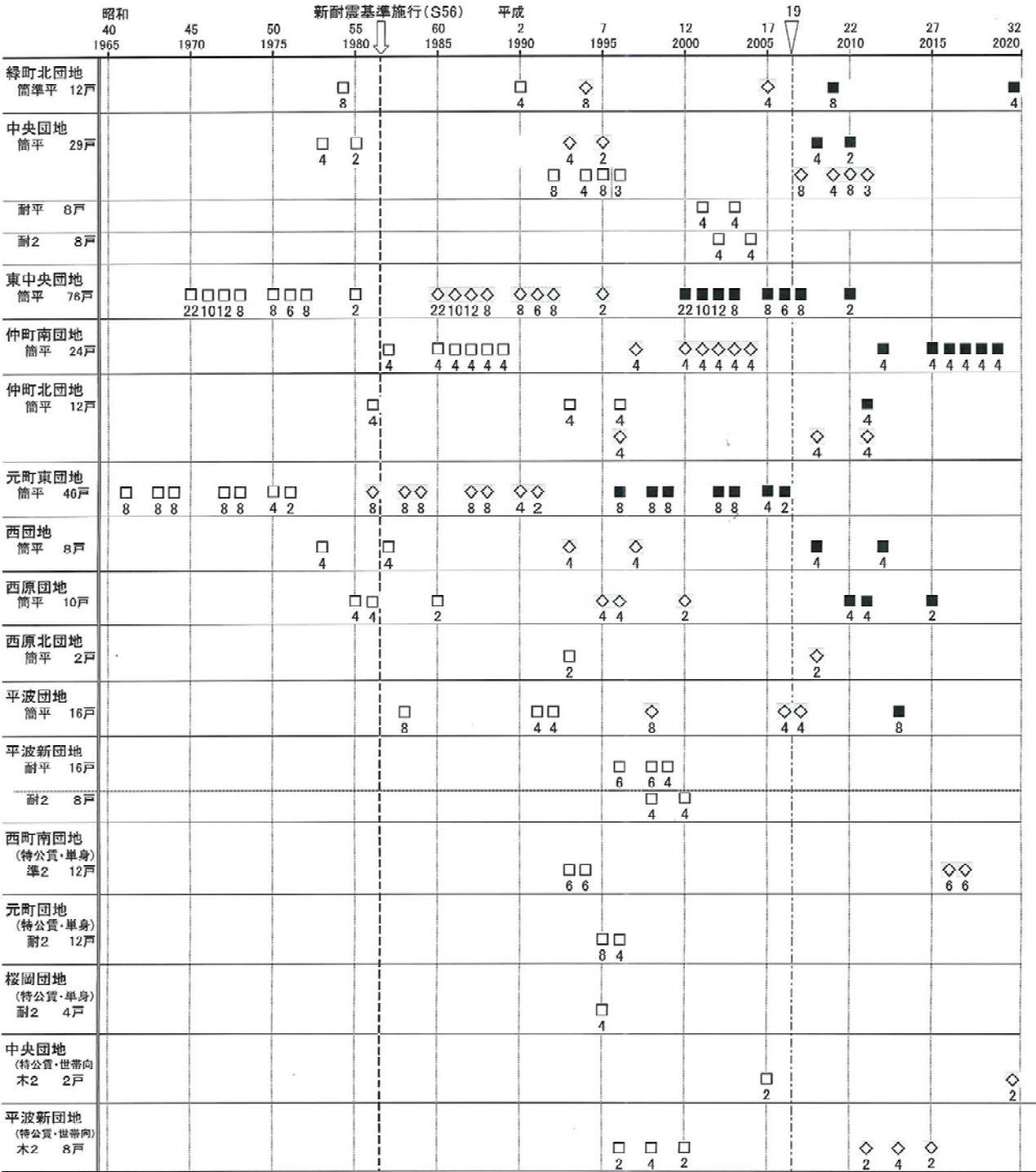
- ・浴室のない住戸が、46戸あります。
- ・3箇所給湯の整備されていない住戸が、6割以上あります。
- ・高齢化対応仕様の整備がなされていない住戸は、全体の約3/4を占めています。

[課題]

- 浴室のない住戸、3箇所給湯の整備されていない住戸は早急に解消・改善する必要があります。
- 高齢者をはじめ、全ての人が安心・安全に住まうことができるよう、バリアフリー整備を進める必要があります。



剣淵町公営住宅団地別老朽状況



計 313戸

構造別耐用年限……耐火—70年 準耐(簡2)—45年 木(簡平)—30年
◇:耐用年限の1/2経過年 ■:耐用年限経過年

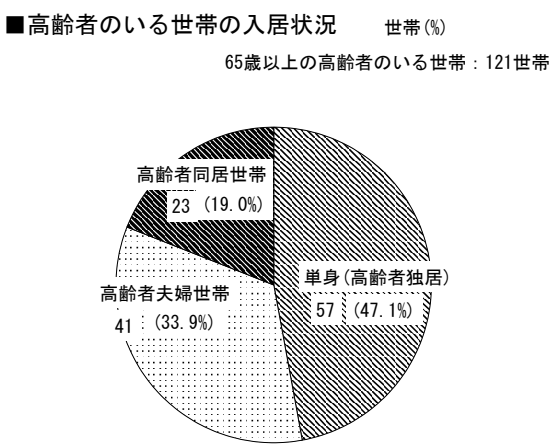
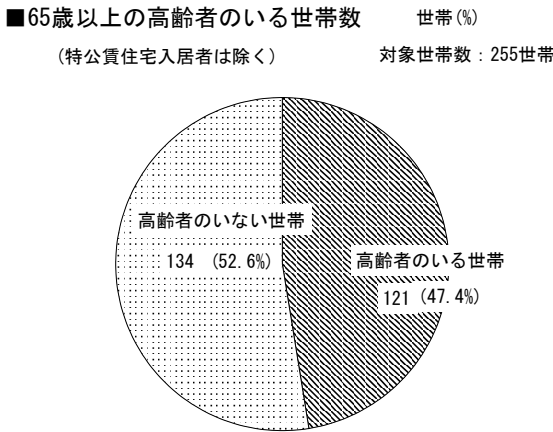
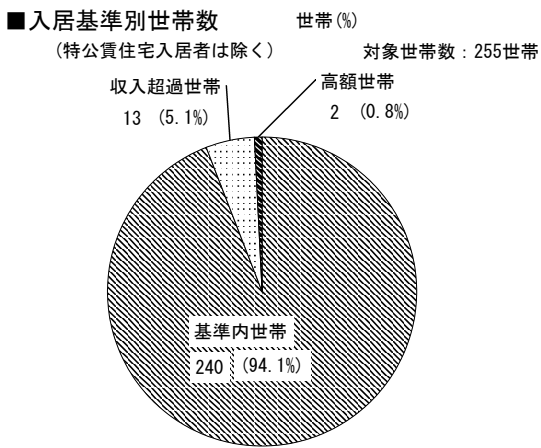
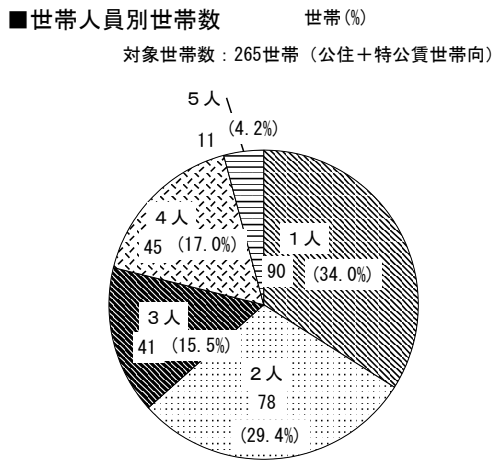
3. 入居世帯の現状と課題

[現況]

- ・ 剣淵町の公共賃貸住宅入居世帯においても世帯がコンパクト化し、単身世帯、2人世帯が各々3割程度を占め、両者で6割を超えています。
- ・ 入居世帯の9割以上は収入基準内にあり、収入超過・高額所得世帯は5%程度にとどまっています。
- ・ 65歳以上の高齢者がいる世帯は121世帯と、全体の約半数（47.4%）を占めています。

[課題]

- 単身・2人世帯が多いものの、道の住生活基本計画の誘導居住水準などを視野に入れ、質の高いストック形成を目指す必要があります。
- 適正入居に努め、収入超過世帯・高額所得世帯については「特公賃住宅」や「持ち家」などへの誘導を図る必要があります。
- 入居世帯の半数近くに高齢者が居住していること、またそのうち8割は単身・あるいは夫婦世帯であることを考慮し、高齢者対応にとどまらず、今後は福祉サービスの受けやすい、介護のしやすい住宅・住棟づくりを推進する必要があります。



4. 団地・住環境の現状と課題

[現況]

- ・団地の敷地は全て町有地です。
- ・下水道は整備済みです。一部未整備地区があるものの、浄化槽で対応しています。
- ・約半数の団地で、団地内通路が整備されていない状況です。
- ・駐車場は全ての団地で整備されているものの、自転車置き場が整備されている団地はありません。
- ・専用物置を整備している団地は1団地だけです。一部の住戸のみ物置を整備している団地は3団地あります。
- ・集会所を整備している団地はありません。
- ・幼児遊園を整備している団地は3団地あります。

[課題]

～自転車置き場

- 自転車置き場が整備されていないと、空閑地に自転車などを停め、団地全体が雑然とした印象になるだけでなく、交通の妨げになったり、歩行者の安全性も確保されにくいことから、駐輪場を積極的に整備する必要があります。

～専用物置

- 北海道では、冬に使う除雪道具やタイヤなどを保管する場所として、外部物置は有効です。公営住宅においても積極的に整備する必要があります。

～集会施設

- 公営住宅が、「住宅」としての機能だけでなく、地域コミュニティの核として機能するためにも、集会施設などを積極的に整備する必要があります。

5. 公営住宅における従来の取組み

剣淵町では、平成7年度に「剣淵町公共賃貸住宅再生マスタープラン」（以下「再生マスタープラン」）を策定し、それまで建設・供給してきた公営住宅・公共賃貸住宅について、まちの将来像や需要の想定などをふまえながら良好な住宅ストックを形成するべく再生計画を策定し、現在まで団地の統廃合や建替事業を推進しています。

（１）公共賃貸住宅再生マスタープランの概要

平成7年度策定の「剣淵町再生マスタープラン」の概要は、以下の通りです。

□計画概要

老朽化した不良ストックの改善を第一の目標とするが、まちの魅力・まちの将来像を大切にしながら、高齢世帯向公営住宅・一般世帯向公営住宅・特公賃世帯向住宅・特公賃単身世帯向住宅等の多様な住宅供給を、量・質・地区特性等を考慮したうえで配置する計画。

□計画期間

平成8年度～平成23年度までの16箇年

□再生を図る団地と団地整備の方針

○平波新団地

○中央団地

○東中央団地

⇒ 市街地「北西地区」に連担した3団地を
市街地形成に貢献させ、混在地区の特性を活かす。

[供給住宅タイプ]

・公営住宅：一般世帯向
（高齢者向も考慮）

・特公賃：一般世帯向

○元町東団地

⇒ 市街地「元町地区」に単独で立地する団地。
印象的で美しく新鮮な完結性の高い団地・地区を目指す。

[供給住宅タイプ]

・公営住宅
：一般世帯向

□建替事業推進プログラム

STEP 0.〈確定計画の実施〉

- ・栄町北(現仲町北)団地建替
- ・中央団地への建設
- ・特公賃・若年単身向
住宅の建設
- －桜岡団地
- －元町団地

STEP 1.

〈新規団地の建設〉

平波新団地
：移転・建替の種地

STEP 2.

〈中央団地の建替〉

STEP 3.

〈東中央団地の建替〉

STEP 4.

〈元町東団地の建替〉

(2) その後の取組み

平成7年度の再生マスタープラン策定の後、剣淵町で行った取組みは以下の通りです。

■建設事業

		構造	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
公住	中央団地	簡平	3										
		耐平 耐2						4		4			
	仲町北団地	簡平	4								4		
	平波新団地	耐平 耐2	6		6 4	4		4					
	小 計		13		10	4	4	4	4	4	4		
特公賃	元町団地	耐2	4 再生マスタープラン策定以前からの継続計画										
	中央団地	木2										2	
	平波新団地	木2	2		4		2						
	小 計		6		4		2					2	
合 計			19		14	4	6	4	4	4	4	4	

■最近の修繕工事実績

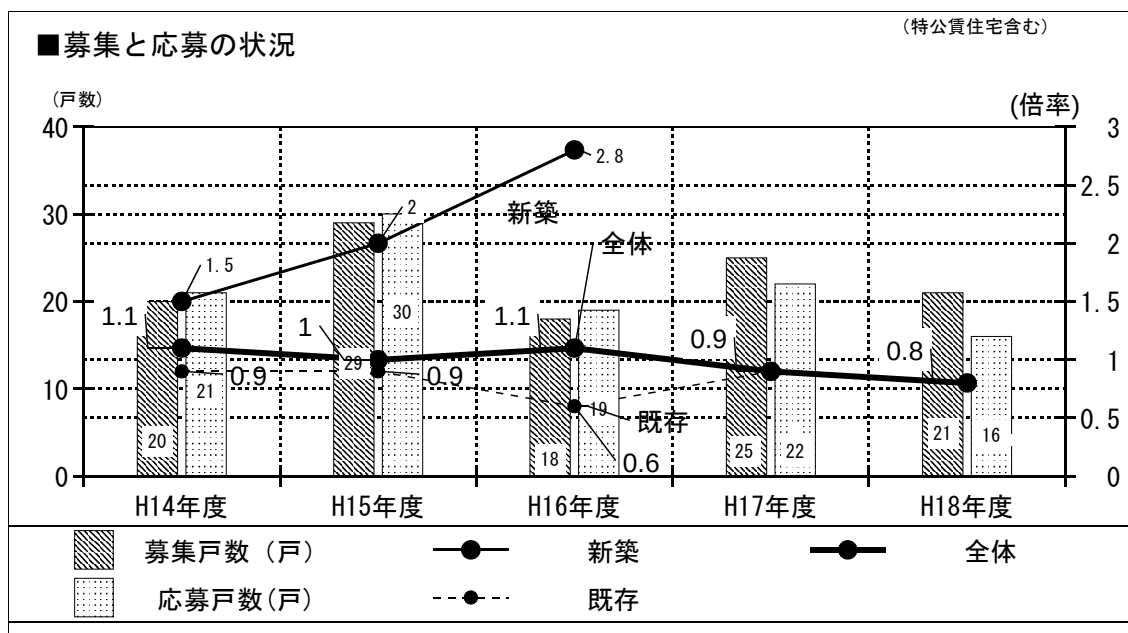
団 地 名 (工事名)	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
仲町南団地 (屋根塗装工事)	4	4	4	4										8
中央団地 (屋根塗装工事)	4	4									4	6		
仲町北団地 (屋根塗装工事)	4				4							4	4	8
緑町北団地 (屋根塗装工事)						8								
元町東団地 (屋根塗装工事)							16	8	8	8	6			
東中央団地 (屋根塗装工事)						8					14	10		
平波団地 (屋根塗装工事)									4	4				8
西原北団地 (屋根塗装工事)											2		8	
西団地 (屋根塗装工事)											2		4	4

6. 公営住宅の募集と応募の状況

公営住宅の入居者募集の実績によると、新築公住においては（平成17年、18年と募集はないが）、2倍を超える応募があり、既存住宅においては、1倍を下回る応募状況が続いています。また、応募においては、老朽住宅が敬遠されている状況が伺われます。

■公営住宅の募集と応募の推移状況（特公賃住宅含む）

	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
新築：募集戸数	4	4	4	—	—
新築：応募戸数	6	8	11	—	—
新築応募倍率	1.5	2.0	2.8	—	—
既存：募集戸数	16	25	14	25	21
既存：応募戸数	15	22	8	22	16
既存応募倍率	0.9	0.9	0.6	0.9	0.8
全体：募集戸数	20	29	18	25	21
全体：応募戸数	21	30	19	22	16
全体応募倍率	1.1	1.0	1.1	0.9	0.8



■入居動機

入居の動機	件数
1. 剣淵に就職が決まり、町外より移動	35
2. 剣淵に通勤しているが、通勤が大変	23
3. 結婚のため	10
4. 家族が増え、現在の間取りでは狭い	22
5. 現在の住宅の老朽化が激しい	26
6. 他の世帯と同居しているため	1
7. 収入に比して家賃が高額なため	5
8. 立ち退きのため	12
9. 離婚のため	2
10. その他	16

