

清水町議会
産業厚生常任委員会説明資料

平成27年8月11日

清水町役場建設課

産業厚生常任委員会所管事務調査

所管事務調査事項 公営住宅の現状と今後の取り組みについて

添付資料一覧

- 1 町内公営住宅の管理状況
- 2 清水町公営住宅長寿命化計画【ダイジェスト版】

町内公営住宅の管理状況

平成27年7月31日現在

地区	種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	入居状況	備考
清水	公営住宅	清和	簡平	S47~48	10	40	36	既存
			木平	H26	8	16	16	建替
			簡平	S43~47	14	56	0	政策空家
		わかば	木平	H24	7	22	20	清和の建替
		宮の森	簡平	S49~50	9	36	31	
		北星	簡二	S62~H8	10	88	85	
		清樺	簡平、簡二	S46~61	6	40	34	政策空家3 旧団地・簡平
		若松	簡二	S57~59	3	24	20	
		東	簡平	S51~55	31	124	112	
		新日の出	耐平、耐二	H12~13	2	14	13	
		日の出	耐二	H14	1	10	10	
小計					101	470	377	
御影	公営住宅	大平	簡平	S44~51	7	28	19	
		西都	簡平	H29~43	6	20	5	政策空家15 H26、4棟8 戸解体
		鉄南	簡平	S53~58	7	28	27	
	小計					20	76	51
合計					121	546	428	

清水町公営住宅長寿命化計画

【ダイジェスト版】

■計画の背景、目的

「公営住宅長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的としています。

清水町においては、昭和29年度～昭和50年代に供給された簡易耐火構造平屋建て住宅のほとんどが既に耐用年数を経過しておりそれらの早期の建替えや、簡易耐火構造2階建て住宅及び耐火構造住宅の計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

■計画期間

当計画の計画期間は10年間（平成22～31年度）とします。なお、今後、社会・経済情勢の変化や町の財政状況の変化なども考えられることから、5年ごとに見直しを行います。

■策定体制

本計画は、適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ、住民代表、行政代表、アドバイザーからなる「清水町住生活基本計画等策定委員会」が策定します。委員会に諮る原案は、庁内の関係課、係との十分な意見調整を図る必要があり、関連セクションによる「作業部会」で素案を作成します。素案作成にあたっては、既存統計資料、現地調査はもちろんのこと、アンケート調査等で得られた住民意見を十分参考にして作成します。事務局は都市施設課におき、計画策定に必要な調査、計画はコンサルタントに委託します。

■理念

一人ひとりがいきいきと輝く創造性豊かな住まいづくりの推進

清水町は、「第4期清水町総合計画」において、「自然と心が響き合うまち 清水」の将来像のもと、5つのまちづくりの目標を定め、その1つに「一人ひとりがいきいきと輝く創造性豊かなまちづくりの推進」を掲げています。

清水町においては、これからの住まいに求められる以下の「質」の向上を目的として、住宅政策を進め、「一人ひとりがいきいきと輝く創造性豊かな住まいづくり」を実現します。

【これからの住まいづくりに求められる質】

- ・バリアフリー、耐震性能、省エネルギーなど住宅が備えるべき基本的な性能
- ・高耐久性、間取りの可変性、景観など住宅の持つ社会性から求められる性能
- ・地域の安全性・防犯性、利便性など良質な住宅地としての環境
- ・高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らすための様々なサービス
- ・子どもの一時的な預かりや見守りなど地域のコミュニティによる相互扶助

■基本目標

目標1： 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給

人口減少、少子高齢化の進む社会において、子どもから高齢者、障がい者まで全ての人が安心して暮らすことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化、高齢者・障がい者対策、子育て支援、住まい手や多様なニーズに対応しつつ住民の意識を啓発し、理解を深めてもらうための住情報の提供等により、町民の安全・安心・快適生活の実現を目指します。

目標2： 快適で暮らしやすい質の高い住宅・住宅地の形成

住宅セーフティネットの機能を担う公営住宅は、老朽化が進んでいる現状の中、適正な更新、維持管理を行うとともに、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うとともにリフォームの推進、住み替えの仕組みづくりを行うことで、良質な住宅ストックの形成を目指します。

目標3： 清水町の環境と調和する住宅市街地づくり

人口減少社会において、まちなか居住の重要性が高まってきており、官公庁、医療施設、商業施設等が集積した利便性の高いまちなか居住を推進合わせて推進し、清水町の環境と調和する住宅市街地の実現を目指します。

■目標の実現に向けた主な取り組み

住宅施策の3つの目標を実現するため、具体的な展開方策を図っていく必要があります。住宅施策の3つの目標に対して、以下の6つを住宅施策の推進方針と定め、具体的な施策の展開を示します。

目標	推進方針	住宅施策の展開
目標1 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給	推進方針1 すべての人が安心して暮らせる住まいづくり	1-① 高齢者・障がい者等の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進
		1-② 高齢者・障がい者・子育て世帯向け公的借家整備の推進
	推進方針2 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり	2-① インターネットを活用した総合的な住宅関連情報の提供
		2-② 相談窓口、相談体制の充実
目標2 快適で暮らしやすい質の高い住宅・住宅地の形成	推進方針3 良質な民間住宅の形成	3-① 北国の風土に適した住宅建築の促進
		3-② 住宅の基本性能の向上
	推進方針4 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備	4-① 公的借家のセーフティネット機能の向上 <老朽住宅の計画的な更新> <既存住宅の長期的な活用> <簡易耐火構造の全面的改善導入の検討> <入居者の適正管理> <町単独住宅の活用>
		4-② 民活型手法の導入 <公営住宅の買取・借上制度導入の検討> <公営住宅等の指定管理者制度導入の検討> <地域優良賃貸住宅制度導入の検討>
目標3 清水町の環境と調和する住宅市街地づくり	推進方針5 地域特性に応じた住宅市街地づくり	5-① 移住希望者への情報提供
	推進方針6 環境に調和し、環境負荷を低減する住まいづくり	6-① 環境に配慮した公共賃貸住宅づくりの推進 6-② 清水らしい住宅・住宅地づくりの支援

■公営住宅の活用方針（重点施策）

（1）民活型手法の導入の検討

本町は、今後、公営住宅の老朽住宅の計画的な建替、改善を進めていきますが、事業実施に当たっては、効率的に進めるため、これまでの直接建設方式のみならず、買取・借上方式等、民活型手法の導入について検討します。

そのため、民間事業者にアンケートやヒアリングを実施し意向を把握するとともに、事業収支シミュレーション等を実施するなど、導入の可能性の調査を進めます。

直接建設方式

直接建設方式は、地域住宅交付金を受け、起債及び一般財源を充当することで整備を行い、家賃の低廉化に要する費用に対する助成を10年間（土地を新たに取得する場合は20年間）受け入れつつ、地方公共団体が維持管理していくものです。

買取方式

町は、民間事業者に町有地を提示し、民間事業者が建設した住宅を買取り、買取り後の公営住宅の運営管理業務は、公共が行います。

借上方式

公営住宅法に基づく借上は、民間事業者が共同住宅の建設を行い、住宅の家賃を町が徴収し、家賃対策補助分と町負担分を併せて、借上料として事業者に支払う転貸方式での供給をいいます。

PFⅠ型借上方式

平成21年度から、通常の借上方式に加え、BOT方式による借上（民間事業者が住宅を建設し、当該住宅を地方公共団体が一定期間借り上げを行い、借上期間終了後、譲渡を受ける場合）について制度が拡充されています。

（2）老朽団地の建替方針

清水町には、平成21年度現在、24団地、638戸の公的借家（公営住宅、特定公共賃貸住宅、町単独住宅）があります。本計画では、平成31年度の管理戸数を概ね600戸（公的借家必要世帯は580世帯ですが、建替事業を継続して行っていくことから、20戸程度の空き家が必要と想定します）と設定します。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。また、公営住宅全体の質の向上を図るため、バリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザイン化、環境共生等に取り組んでいきます。

計画期間内（平成22～31年度）では、清和団地、西都団地の建替えに着手する予定です。現況団地の建替えに先立ち、まちなかに団地を新設し、現況団地の入居者の一部に移転していただき、順次、現況団地の建替えを行います。

■建替え予定団地
左：清和団地
右：西都団地



（3）長寿命化のための改善方針

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症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、公営住宅等の長寿命化を図ります。