

8. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 団地別住棟別の整備活用プログラム

1) 整備活用の基本的な考え方

① 用途廃止

- ・標準使用期間を超えたもので、地域の住宅需要のないもの、長期修繕方針に基づく利用期間を終了しているものは、入居者の退去や移転先の確保を踏まえ、順次、用途廃止、解体除却を進めます。

② 建替え

- ・地域の住宅需要が確実なものについては、標準管理期間を目安に建替えを進めます。現在、建設を継続している鬼志別団地は、今後とも、建設を進めます。
- ・計画期間で耐用年数を超過する団地は、順次、入居募集の停止、入居者の移転等準備を進め、空き家の確保、入居者の減少を図り、速やかに用途廃止（解体除却）、建替えに着手することとします。

③ 個別改善

<長寿命化型改善>

- ・村営住宅の標準修繕周期を踏まえ、建設後 15 年を経過した住棟で、屋根、外壁、給水設備、排水設備など、耐久性の向上や躯体への影響の低減の必要性の高いものから、順次、長寿命化型改善の導入を図ります。
- ・長寿命化型改善は、住棟の損傷度の経年的な実態把握が不可欠なことから、本計画では平成 33 年度までの計画期間における方針を定めるとともに、平成 34 年度以降の具体的な導入の判断は、時期見直し計画で必要な検討を行い、明確化することとします。

<居住性向上型改善>

- ・村営住宅の標準修繕周期を踏まえ、建設後 15 年を経過した住棟で、開口部の気密性向上化など、居住性向上型改善の導入を図ります。

<福祉対応型改善>

- ・長期的に活用する住戸住棟は、住戸内部、共用部の段差解消、浴室、トイレなど住戸内のバリアフリー化、住棟共用部のバリアフリー化など、福祉対応型改善の導入を図ります。

＜安全性確保型改善＞

- ・長期的に活用する住戸住棟は、外壁落下防止工事、防犯に配慮した建物部品の設置（インターホンなど）など、安全性向上型改善の導入を図ります。

④ 内部改修

- ・耐久性の向上や躯体への影響の低減の必要性の高くないものや、地域住宅計画による長寿命化型改善の導入が不可能なものについても、維持管理の適正化の視点から修繕周期を踏まえ、計画的な修繕を図ります。

2) 工種別の改修時期と内容

1] 鬼志別市街地

① 鬼志別団地

○北地区

鬼志別団地のうち、北町にある団地（昭和 59・平成 19 年建設、簡平・木平、8 戸）です。
敷地に空地があり、ここに西地区からの建て替え、住み替えの受け皿として 12 戸の建設を図ります。

○西地区

鬼志別団地のうち、西町にある団地（昭和 41・42 年建設、簡平、12 戸）です。
老朽化が著しいこと、敷地が狭いことから、用途廃止、解体を行います。
入居者は、先行して建設される北町の新設住宅、もしくは鬼志別市街地の既存住宅へ移転とします。

○東地区

鬼志別団地のうち、東町にある団地（昭和 46～48 年建設、簡平、20 戸）です。
老朽化が著しいことから、既存住宅を解体し、現地に 12 戸の建設を図ります。

② 豊里団地

○南地区

鬼志別市街地の南側にある団地（昭和 50～54 年建設、簡平、36 戸）です。
老朽化が進行していますが、鬼志別地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を

図ります。

○北地区

鬼志別市街地の北側にある団地（昭和 60～平成 3 年建設、簡平・木平・簡二、30 戸）です。

昭和 63 年以前建設の住宅は、老朽化が進行していますが、鬼志別地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を図ります。

平成 3 年建設の住宅は、良好な状態で活用されていますが、定期修繕の時期が来ていることから長寿命化型改善を行い、今後も適切な住宅性能を維持し、活用を図ります。

③ 緑団地

鬼志別市街地にある団地（昭和 56・57 年建設、簡平、16 戸）です。

老朽化が進行していますが、鬼志別地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を図ります。

④ みどり団地

鬼志別市街地にある団地（昭和 58 年建設、簡平、4 戸）です。

老朽化が進行していますが、鬼志別地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を図ります。

⑤ 苗畑団地

鬼志別市街地の西端にある団地（平成 4～13 年建設、木平・準二・耐火、42 戸）です。

良好な状態で活用されていますが、定期修繕の時期が来ていることから長寿命化型改善を行い、今後も適切な住宅性能を維持し、活用を図ります。

⑥ 苗畑団地（特優賃）

鬼志別市街地の西端にある苗畑団地の一角にある住棟（平成 7・9 年建設、準二、16 戸）です。

良好な状態で活用されていますが、定期修繕の時期が来ていることから長寿命化型改善を行い、今後も適切な住宅性能を維持し、活用を図ります。

2] 浜鬼志別市街地

① 浜鬼志別団地

浜鬼志別市街地にある団地（昭和 44～53 年建設、簡平、24 戸）です。

老朽化が著しいことから、建替えを図ります。

入居者は、同じ市街地の新浜鬼志別団地の空き地に立つ新設住宅に移転し、その後、団地内で順次、住み替えを図ります。

② 新浜鬼志別団地

浜鬼志別市街地にある団地（平成元～14年建設、木平・準二・耐火、18戸）です。

敷地に空地があり、ここに浜鬼志別団地からの建替え、住み替えの受け皿として2戸の建設を図ります。

また、既存住宅は良好な状態で活用されていますが、定期修繕の時期が来ていることから長寿命化型改善を行い、今後も適切な住宅性能を維持し、活用を図ります。

③ 新浜鬼志別団地（特優賃）

浜鬼志別団地の一角にある住宅（平成6年建設、木平、2戸）です。

良好な状態で活用されていますが、定期修繕の時期が来ていることから長寿命化型改善を行い、今後も適切な住宅性能を維持し、活用を図ります。

3] 知来別市街地

① 知来別団地

知来別市街地にある団地（昭和50～53年建設、簡平、14戸）です。

老朽化が著しいことから、建替えを図ります。

入居者は、同じ団地内で、順次住み替えとします。

4] 浜猿払市街地

① 浜猿払団地

浜猿払市街地にある団地（昭和54～61年建設、簡平、8戸）です。

老朽化が進行していますが、浜猿払地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を図ります。

② 新浜猿払団地

浜猿払市街地にある団地（平成14年建設、木平、2戸）です。

良好な状態で活用されており、計画期間は活用を図ります。

5] その他の集落

① 猿払団地

猿払地区にある団地（昭和 53・55 年建設、簡平、8 戸）です。

老朽化が進行していますが、猿払地区の住宅需要が高いことから、計画期間は活用を図ります。

② 浅茅野団地

浅茅野地区にある団地（昭和 40 年建設、簡平、4 戸）です。

老朽化が著しいことから、入居者の意向を尊重しつつ、計画期間で用途廃止、解体を図ります。

③ 新浅茅野団地

浅茅野地区にある団地（平成 4・12 年建設、木平、8 戸）です。

良好な状態で活用されており、計画期間は活用を図ります。

④ 新小石団地

鬼志別市街地の西方、小石地区にある団地（平成 4 年建設、木平、2 戸）です。

良好な状態で活用されており、計画期間は活用を図ります。

3) 内部改修等修繕の方針

① 火災警報機

- ・火災警報機は、取り付け時から 8 年ごとでの取り替えを図ります。

② 水道量水器

- ・給水の量水器は、計量法により 8 年ごとでの取り替えが義務づけられています。

③ 緊急通報システム

- ・福祉部局と連携し、必要に応じ、適宜、個別に導入します。

5) 整備プログラム

表 整備プログラム

団地名	構造	竣工年	H23末 戸数	整備履歴				計画期間										単位:戸	
				工種	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	構想期間
鬼志別団地(北)	簡平	S59・H19	8						4	4	4								建替え・維持管理
鬼志別団地(西)	簡平	S41・42	12									12							(更地)
鬼志別団地(東)	簡平	S46-48	20											8	6	6	4		維持管理
豊里団地(南)	簡平	S50-54	36																建替え
豊里団地(北)	簡平・ 木平・ 簡二	S60-H3	30							8									建替え・長寿命化型
緑団地	簡平	S56・57	16																建替え
みどり団地	簡平	S58	4																用途廃止
苗畑団地	木・準 二・耐 火	H4-13	42								6	8	8	8	4			8	維持管理
浜鬼志別団地	簡平	S44-53	24						4			2	2	2			2	4	維持管理
新浜鬼志別団地	木・準 二・耐 火	H元-14	18									2							建替え・維持管理
知来別団地	簡平	S50-53	14													4	4	2	維持管理
浜猿払団地	簡平	S54-61	8																建替え
新浜猿払団地	木平	H14	2																長寿命化型
猿払団地	簡平	S53・55	8																建替え
浅茅野団地	簡平	S40	4															4	(更地)
新浅茅野団地	木平	H4-12	8																維持管理・長寿命化型
新小石団地	木平	H4	4																維持管理
(特優賃) 新浜鬼志別団地	木平	H6	2										2						維持管理
(特優賃) 苗畑団地	準二	H7・9	16													8	8		維持管理
H23末管理戸数			276	新規建設	0	0	0	0	4	4	4	4	2	2	6	10	6	6	48
				個別改善	0	0	0	0	0	8	6	12	12	12	8	8	8	8	82
				用途廃止					4	0	0	16	4	12	8	8	8	14	74
				事業戸数計	0	0	0	0	8	12	10	32	18	26	22	26	22	28	204
管理戸数 累計								276	276	280	284	272	270	260	258	260	258	250	
管理戸数 (将来必要戸数として設定した戸数)													270					250	

(2) 建替え、改善に伴う入居者との合意形成の方針

建替事業や一定期間を要する個別改善事業の実施においては、入居者の自発的退去、既存団地への住み替え、建て替えに伴う仮移転が必要となる場合があります。とくに個別改善事業を行う場合は、工事車両の敷地内の通行と停車、足場や仮囲い設置による日照、眺望の低下、プライバシーの制約、施工業者の住戸内への立ち入りが不可欠となります。

そのため、入居者に事業の目的を理解してもらうこと、そして、居住の確保と速やかな事業促進を図るため、村と住民が協力し合うことが重要です。

事業の実施においては、説明会や入居者の意向把握など、住民意向を十分把握し、住民の理解を得て事業を実施することとします。

(3) 北海道との連携方針

① 国、北海道の住宅政策との連携

猿払村の村営住宅は、村内に住む借家階層のための賃貸住宅として、住宅施策全般の中で重要な役割を担いつつ展開されています。

そのため、かねてより、高齢者のための福祉対応住宅、若者のための適切な居住水準を持つ賃貸住宅、子育て家庭が安心して子育てと就労ができる子育て支援住宅、他市町村から猿払村への就労、Uターンのための受け皿となる定住促進住宅など、国、北海道の政策と連携を密にし、展開されてきました。

今後とも、猿払村の村営住宅施策の目標である

「安心して暮らせる村営住宅と長期的に利用できる居住水準の確保」

の実現に向け、国、北海道の住宅施策と連携をとり、総合的な住宅施策として、村営住宅施策を展開します。

② 北海道地域住宅計画との整合と安定的な財源の確保

本計画は、北海道住生活基本計画、北海道地域住宅計画と整合を図りつつ、施策の展開を図ります。

今後とも、北海道が推進する、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、環境共生、子育て支援、まちなか居住、北方型住宅など、一連の住宅政策、都市政策と連携し展開するとともに、国、北海道に対し、必要な財源の安定的な確保について、支援、助言指導を求めていくこととします。