

# 広田団地の集約と縮減に関する基本方針

2025年11月

五所川原市

## 第1 方針策定の目的と位置づけ

### 1 方針策定の背景と目的

広田団地は、28棟・352戸（別添資料1\_配置図参照）からなり、当市の保有する市営住宅（14団地・94棟・1409戸）の中でも最大規模の市営住宅である。1977年から約10年をかけて建設され、築後40年を経過していることから、老朽化が著しく、特に屋根や外壁、各種配管の劣化が顕著であり、その修繕費は莫大で、全棟を修繕し、将来に渡って維持管理することは困難な状況である。

また、昨今では広田団地への入居希望者が年々減少しており、住宅ストックが余剰している状況で、今後更に市の人口減少が進んでいくことを考えると、新たな市営住宅の整備を積極的に進めていく状況ではなくなってきていることから、広田団地の集約と縮減に向けて、基本的な方針を定めるものである。

### 2 方針の位置づけ

本方針は、五所川原市公共施設等総合管理計画を具現化するための実施計画である五所川原市市営住宅長寿命化計画を上位計画として、今後の広田団地の集約と縮減に向けた基本的な方針を定めたものである。

## 第2 建物の集約と縮減の考え方と方策

### 1 建物の集約と縮減の基本的方針

広田団地の集約と縮減にあたっては、建物の老朽化の進行に伴う耐震性能等に配慮する必要があることから、新耐震基準の建物（以下「配置図ブロック③」という。）6棟・114戸に集約することとし、旧耐震基準の建物（以下「配置図ブロック①②」という。）22棟・238戸は用途廃止することとする。

### 2 建物の集約と縮減の進め方

広田団地の集約と縮減に係る大規模修繕、用途廃止等の進め方は、〔別添資料2\_広田団地集約縮減スケジュール〕を基本とする。

配置図ブロック③の6棟については老朽化が著しいことから、入居者が安心して生活できる住環境を整備するため、順次大規模修繕を実施する。

配置図ブロック③6棟の大規模修繕終了後、配置図ブロック①②について、順次用途廃止を実施する。

修繕と用途廃止に要する期間は、全体で概ね21年間を見込むものである。

## 第3 入居者移転に関する取組方針

### 1 移転先の確保と入居者への対応

配置図ブロック③の大規模修繕、配置図ブロック①②の用途廃止にあたっては、入居者の移転が必須となることから、入居者への全体説明会、個別アンケート、個別相談等を丁寧に実施することで入居者の理解を得られるよう努める。

また、入居者の移転先は、配置図ブロック③や市内の他の市営住宅を基本とし、セーフティネット住宅<sup>(※1)</sup>の活用や、福祉部局と連携体制を整え居住サポート住宅<sup>(※2)</sup>の推進も図っていく。

### 2 入居者移転の進め方

- ・広田団地はこの基本方針策定により、入居者の募集停止とする。
- ・入居者移転の進め方は、〔別添資料3\_広田団地入居者支援の基本的な流れ〕を基本とする。

### 3 入居者の移転に伴う各種支援

#### (1) 相談窓口の設置

本方針の実施に伴う入居者の移転への要望や心配事、相談等を受ける相談窓口を市役所建築住宅課内に設置し、適宜対応出来る体制を整える。

#### (2) 引越し費用を支援

本方針の実施に伴い入居者が移転する場合、移転補償費を支払う。

#### (3) 市営住宅への特定入居

本方針の実施に伴って入居者が、大規模修繕後の配置図ブロック③及び他の空き市営住宅へ移転する場合は、優先して入居できるものとする。

#### (4) 移転先家賃の負担調整

市内の市営住宅に移転し家賃が移転前より上昇した場合、激変緩和措置（移転前と移転後の家賃の差額を、5年で段階的に上昇させていく。）による入居者の負担軽減調整を行う。

#### (5) セーフティネット住宅へ移転した場合の家賃支援

国の補助金（家賃低廉化補助）が受けられるよう、県と綿密な連携を図っていく。

#### (6) 自力での移転が困難な入居者への支援

隨時相談窓口で相談等を受け付ける他、必要があれば自宅に出向いて個別相談を受けることとする。連帯保証人や親族などへの連絡及び協力要請、入居者の健康状態等を確認の上、市の福祉部局や関係機関の協力を仰ぎながら円滑な移転支援に務めていく。

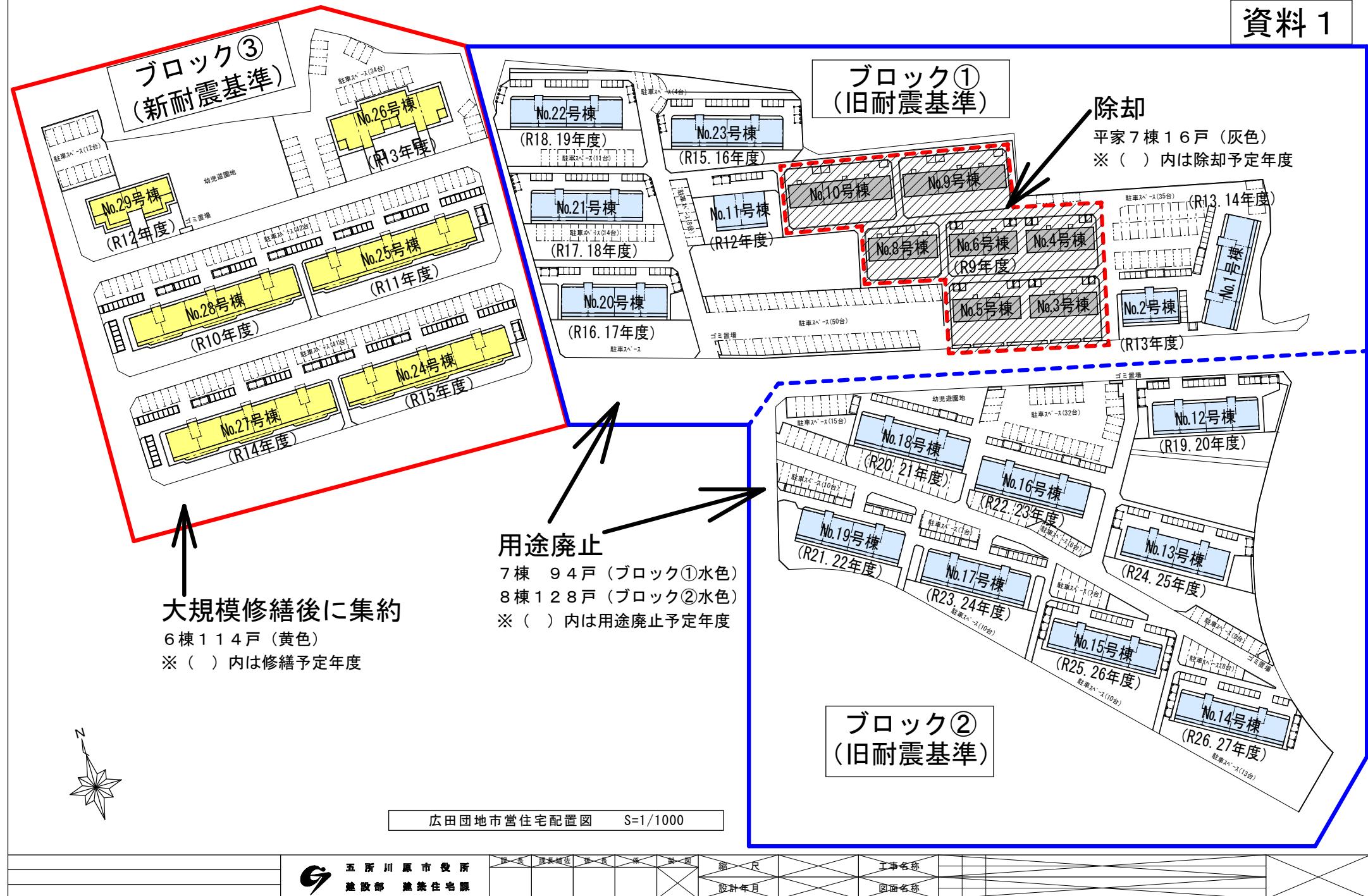
#### 4 入居者移転にあたって特に配慮すべき事項

- ・高齢者や障がい者などの下肢に困難を抱える入居者への低層階への移転希望
- ・小中学生の学区に配慮した移転希望

#### 用語説明

※1 セーフティネット住宅とは「セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保用配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅

※2 居住サポート住宅とは入居中の居住サポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ等）を行う居住安定援助賃貸住宅



資料2\_広田団地集約縮減スケジュール

広田団地 (352戸)	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	R 23	R 24	R 25	R 26	R 27
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
広田団地現入居者説明会	■																				
広田団地現入居者個別アンケート		■																			
個別相談		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
24号棟～29号棟 現入居者移転 (RC造)			■	■	■	■	■	■	■	■											
24号棟～29号棟大規模修繕 114戸				■	■	■	■	■	■	■											
3号棟～10号棟解体工事 (CB造平屋)						■															
1・2・11号棟～23号棟 現入居者移転 (RC造)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
1・2・11号棟～23号棟 用途廃止 (RC造)						■												■	■	■	■

## 広田団地の縮減・集約の基本的な流れ

