



第4章 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
3. 点検の実施方針
4. 計画修繕の実施方針
5. 改善事業の実施方針
6. 建替事業の実施方針
7. 長寿命化のための維持管理による効果

1. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針

本計画の基本理念は、士別市まちづくり総合計画（計画期間：平成 30（2018）～令和 7（2025）年度）で示されている「めざす都市像」と「基本目標」に基づくものとします。

また、基本理念に基づき、長寿命化の取組方針として、2つの基本方針、

- ・公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
- ・公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

■士別市のめざす都市像[士別市まちづくり総合計画より]

「地域力を高め、地域力で進めるまちづくり」

「ずっと住み続けたい」、「これから住みたい」、「帰ってきたい」と思えるような、愛着を持てるまちづくりを、市民と行政が一つになって進めていくまちを目指します。

士別市公営住宅等長寿命化計画

■基本理念[「士別市まちづくり総合計画」の住宅施策に関連する「基本目標」より]

「魅力と活気あふれるまちづくり」

■公営住宅等の長寿命化の取組方針

【公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針】

- ①居住者の安全・安心の確保
- ②高齢者・子育て世帯等に対する住環境整備
- ③入居者の適正化
- ④コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応
- ⑤公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

【公営住宅等の長寿命化に関する基本方針】

- ①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
- ②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

●公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
 - ・定期点検の適切な実施
 - ・日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：・建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕の実施
- 3) 改善事業の実施方針：・団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：・老朽化した公営住宅等の建替事業の位置づけ

●長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

(1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

① 居住者の安全・安心の確保

- ・既存公営住宅のストックの有効活用を図ることとし、団地別・住棟別に適切に事業手法を選定し、事業を実施することにより入居者の安全・安心を確保します。

② 高齢者・子育て世帯等に対する住環境整備

- ・公営住宅等入居者の身体状況や所得状況、家族構成等に合わせて選択・住み替えができる環境の整備を進めます。
- ・子育て世帯・高齢者等の入居者に対応するために、団地内・住戸内のバリアフリー及びユニバーサルデザインの視点に立った住宅整備・団地環境整備を推進します。
- ・子どもを育てやすい環境を整備するため、子育て世帯を対象に優先的に入居できる住戸の確保を推進します。

③ 入居者の適正化

- ・高額所得者等に対して、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の対応を適切に実施し、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。

④ コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

- ・公営住宅等の需要等を勘案しながら、老朽化が進む団地・住棟の対応においては、誰もが便利に安全・安心に暮らせる住まいづくりとともに、コンパクトなまちづくりに寄与することに配慮し、事業手法を選定します。

⑤ 公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

- ・公営住宅等の良質な環境の形成とストックの有効活用を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。
- ・公営住宅等の将来的な需要を地区別（士別地区中心市街地、上士別・多寄・温根別地区、朝日地区）に推計し、地区別に将来の公営住宅等のストック量を設定します。

(2) 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

① ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。
- ・公営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

② 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検及び日常点検に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

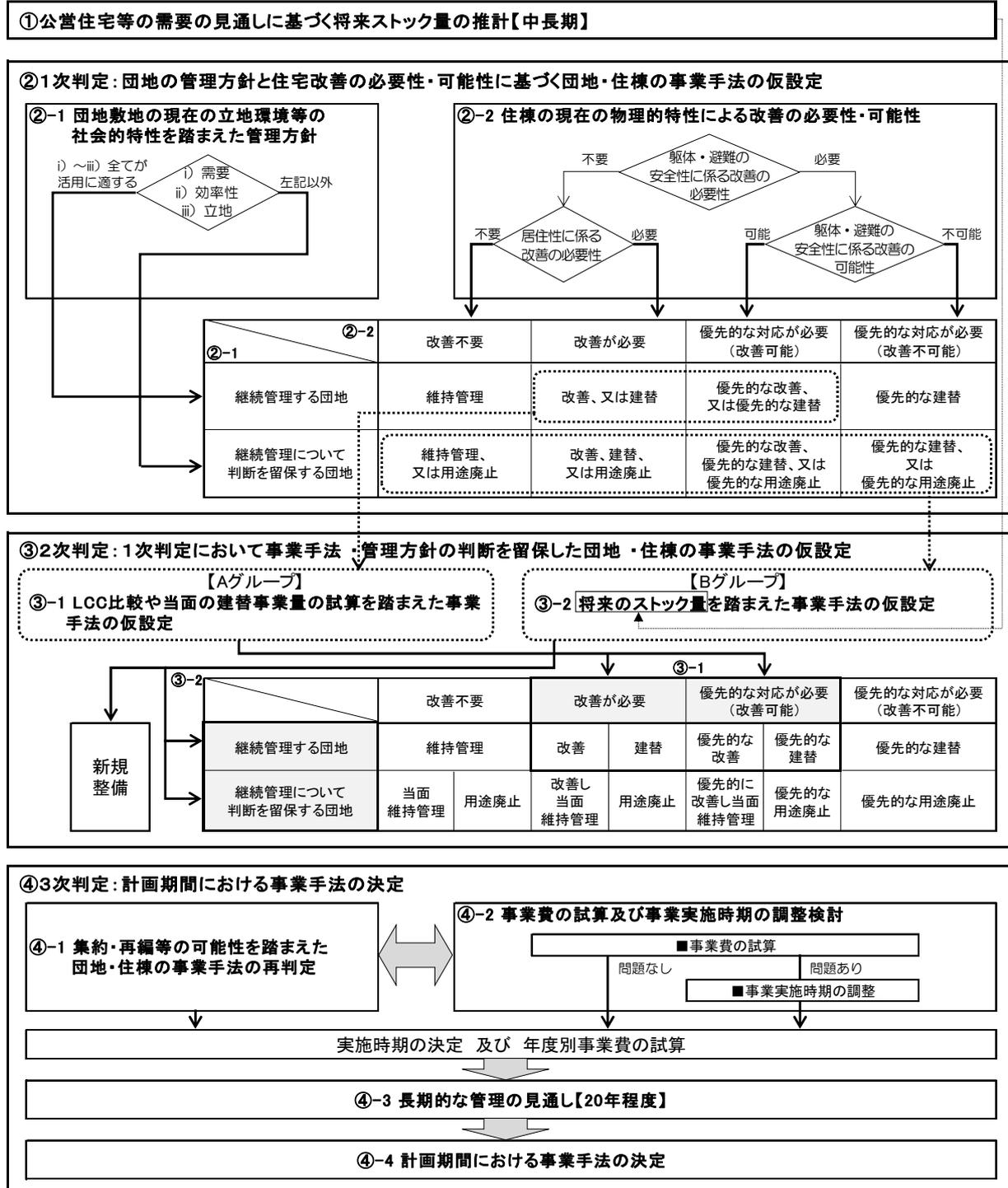
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

本計画では、士別市が管理する市営住宅 27 団地 177 棟 1,064 戸、特公賃住宅 3 団地 5 棟 32 戸の合計 30 団地 182 棟 1,096 戸、その他に市単費住宅 3 棟 14 戸、道営住宅 3 棟 60 戸を対象とします。

(2) 事業手法の選定フロー

本計画では、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準拠した選定フローによって事業手法を決定します。（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年 8 月」より引用）。



(3)事業手法の定義

事業手法の定義を、以下に整理します。

◎維持管理 (修繕対応)	<ul style="list-style-type: none"> 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。 												
◎建替	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに公営住宅等を建設するもの 用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する移転建替を含む 												
◎個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の質の向上のために、以下の改善を住戸単位で行う（個別改善後は、概ね10年以上引き続き管理すること）。 <table border="1" data-bbox="402 685 1441 1285"> <tr> <td data-bbox="402 685 624 882">○安全性確保型</td> <td data-bbox="630 685 1441 882"> <ul style="list-style-type: none"> 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 891 624 999">○長寿命化型</td> <td data-bbox="630 891 1441 999"> <ul style="list-style-type: none"> 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1008 624 1115">○福祉対応型</td> <td data-bbox="630 1008 1441 1115"> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1124 624 1200">○居住性向上型</td> <td data-bbox="630 1124 1441 1200"> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1209 624 1285">○脱炭素社会対応型</td> <td data-bbox="630 1209 1441 1285"> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。 </td> </tr> </table>		○安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 	○長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 	○福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。 	○居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。 	○脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。 	
○安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 												
○長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 												
○福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。 												
○居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。 												
○脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。 												
◎全面的改善 (トータルリモデル)	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の質の向上と住棟の長寿命化（長期的な活用）のために、住棟単位で次の改善を行う。①～③の全ての事項を改善事業として行うこと。 <table border="1" data-bbox="402 1402 1441 2051"> <tr> <td data-bbox="402 1402 624 1478">①住戸改善</td> <td data-bbox="630 1402 1441 1478"> <ul style="list-style-type: none"> 居住性の向上（増築、設備改善など） 高齢者対応（住戸内部のバリアフリー化など） </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1487 624 1563">②共用部改善</td> <td data-bbox="630 1487 1441 1563"> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 安全性確保 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1572 624 1617">③屋外・外構部</td> <td data-bbox="630 1572 1441 1617"> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1626 624 1814">全面的改善の要件</td> <td data-bbox="630 1626 1441 1814"> <ul style="list-style-type: none"> 改善後の住宅について、概ね30年以上引き続き管理するもの。 改善後のライフサイクルコストを見通した建替事業との費用対効果分析により、建替事業との比較を行い、改善手法として適切であることの確認を行うこと。（最適改善手法評価） </td> </tr> <tr> <td data-bbox="402 1823 624 2051">最適改善手法評価の基準 1)～3)について 所定の基準を満たすこと</td> <td colspan="2" data-bbox="630 1823 1441 2051"> <ol style="list-style-type: none"> 構造安全性：耐震診断により確認 災害安全性：火災などの災害時における共用廊下・階段、バルコニーなどの避難経路が確保されていること 高齢者対応：原則として、地上3階以上の住戸についてエレベーターの設置がされていること </td> </tr> </table>		①住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> 居住性の向上（増築、設備改善など） 高齢者対応（住戸内部のバリアフリー化など） 	②共用部改善	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 安全性確保 	③屋外・外構部	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 	全面的改善の要件	<ul style="list-style-type: none"> 改善後の住宅について、概ね30年以上引き続き管理するもの。 改善後のライフサイクルコストを見通した建替事業との費用対効果分析により、建替事業との比較を行い、改善手法として適切であることの確認を行うこと。（最適改善手法評価） 	最適改善手法評価の基準 1)～3)について 所定の基準を満たすこと	<ol style="list-style-type: none"> 構造安全性：耐震診断により確認 災害安全性：火災などの災害時における共用廊下・階段、バルコニーなどの避難経路が確保されていること 高齢者対応：原則として、地上3階以上の住戸についてエレベーターの設置がされていること 	
①住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> 居住性の向上（増築、設備改善など） 高齢者対応（住戸内部のバリアフリー化など） 												
②共用部改善	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 安全性確保 												
③屋外・外構部	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者対応 												
全面的改善の要件	<ul style="list-style-type: none"> 改善後の住宅について、概ね30年以上引き続き管理するもの。 改善後のライフサイクルコストを見通した建替事業との費用対効果分析により、建替事業との比較を行い、改善手法として適切であることの確認を行うこと。（最適改善手法評価） 												
最適改善手法評価の基準 1)～3)について 所定の基準を満たすこと	<ol style="list-style-type: none"> 構造安全性：耐震診断により確認 災害安全性：火災などの災害時における共用廊下・階段、バルコニーなどの避難経路が確保されていること 高齢者対応：原則として、地上3階以上の住戸についてエレベーターの設置がされていること 												

(4)人口・世帯数の推計

①将来人口の設定

国勢調査における実績値及び国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）と第 2 期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和 2 年 3 月策定）の人口ビジョンの目標人口・将来人口・将来人口に基づいた独自推計をそれぞれ整理します。

独自推計については、人口ビジョンの将来人口を基礎データとして最小二乗法に基づき係数を算出し、令和 2 年国勢調査結果から推計式により推移していくと想定し設定します。

区分	平成 27 年 (2015)	令和 2 年 (2020)	令和 7 年 (2025)	令和 8 年 (2026)	令和 12 年 (2030)	令和 17 年 (2035)	令和 22 年 (2040)	令和 27 年 (2045)
国勢調査	19,914 人	17,858 人						
国立社会保障・人口問題研究所 (平成 30 年 3 月推計)	19,914 人 (国勢調査実績値)	18,121 人	16,344 人	—	14,614 人	12,970 人	11,392 人	9,895 人
人口ビジョンの【目標人口】 (第 2 期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略、令和 2 年 3 月策定)	19,914 人 (国勢調査実績値)	—	—	17,800 人	—	—	15,000 人	—
人口ビジョンの【将来人口】 (第 2 期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略、令和 2 年 3 月策定)		19,173 人	17,984 人	—	16,768 人	15,594 人	14,493 人	13,391 人
人口ビジョンの将来人口に基づいた【独自推計】 (線形近似方程式 $y=-1158.8+20290$)	19,914 人 (国勢調査実績値)	17,858 人 (国勢調査実績値)	16,657 人	—	15,499 人	14,340 人	13,181 人	12,022 人

●士別市の将来人口の設定

本計画の令和 14・29 年の将来人口は、第 2 期士別市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンの将来人口から算出した推計値に基づいて設定します。

	年	士別市の人口推移と本計画における将来人口設定	人口ビジョンの将来人口に基づいた【独自推計】	将来人口の直近 5 年間の 1 年間当たりの平均減少数
実績値 (国勢調査)	平成 27 年 (2015)	19,914 人	—	—
	令和 2 年 (2020)	17,858 人	—	—
推計値	令和 7 年 (2025)	16,657 人	16,657 人	$(16,657-15,499) \div 5 = 232 \text{ 人/年}$
	令和 12 年 (2030)	15,499 人	15,499 人	
	令和 14 年 (2032)	$15,499 - (232 \times 2) = 15,043 \text{ 人}$	—	
	令和 17 年 (2035)	14,340 人	14,340 人	—
	令和 22 年 (2040)	13,181 人	13,181 人	$(13,181-12,022) \div 5 = 232 \text{ 人/年}$
	令和 27 年 (2045)	12,022 人	12,022 人	
	令和 29 年 (2047)	$12,022 - (232 \times 2) = 11,558 \text{ 人}$	—	

②将来平均世帯人員の設定

令和14・29年の士別市の平均世帯人員は、国立社会保障・人口問題研究所公表（平成30年3月推計）の全国における平均世帯人員（一般世帯）の推移から算定した平均減少数を適用して推計します。

平均世帯人員の推移 (国立社会保障・人口問題研究所公表(平成30年3月推計))						
区分	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)
全国	2.33	2.26	2.19	2.15	2.11	2.08
北海道	2.13	2.07	2.01	1.97	1.95	1.93

■士別市の将来平均世帯人員の推計

	年	士別市の 平均世帯人員	全国の平均 世帯人員	全国平均世帯人員の 直近5年間の1年間当た りの平均減少数	北海道の 平均世帯人員
実績値 (国勢調査)	平成27 (2015)	2.30	2.33	—	2.13
	令和2 (2020)	2.18	2.26	$(2.26-2.19)/5=0.014$	2.07
推計値	令和7 (2025)	$2.18-(0.014 \times 5)=2.11$	2.19		$(2.19-2.15)/5=0.008$
	令和12 (2030)	$2.11-(0.008 \times 5)=2.07$	2.15	1.97	
	令和14 (2032)	$2.11-(0.008 \times 7)=2.054$	—	—	—
	令和17 (2035)	$2.07-(0.008 \times 5)=2.03$	2.11	$(2.11-2.08)/5=0.006$	1.95
	令和22 (2040)	$2.03-(0.006 \times 5)=2.00$	2.08		1.93
	令和29 (2047)	$2.03-(0.006 \times 12)=1.958$	—	—	—

③将来世帯数の設定

令和14・29年の将来世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所の全国平均世帯人員推計値に基づき算定した士別市の将来平均世帯人員推計から、将来の世帯数を推計します。

年	士別市の将来人口の設定	÷	士別市の平均世帯人員の推計	=	将来世帯数推計
令和14(2032)年	15,043人	÷	2.054人/世帯	=	7,324世帯
令和29(2047)年	11,558人	÷	1.958人/世帯	=	5,903世帯

●将来の人口・世帯数の設定(まとめ)

	人口	平均世帯人員	世帯数	令和2年の世帯数 からの増減率
平成27年 (国勢調査実績値)	19,914人	2.30人/世帯	8,650世帯	—
令和2年 (国勢調査実績値)	17,858人	2.18人/世帯	8,184世帯	—
令和14年 (推計値)	15,043人	2.054人/世帯	7,324世帯	-10.5%
令和29年 (推計値)	11,558人	1.958人/世帯	5,903世帯	-27.9%

④住宅フレームの設定

国勢調査による住まい方の推移に基づき、令和14・29年の住宅フレームを設定します。

・[持ち家]

国勢調査では微増傾向にあるため、今後も微増傾向で推移すると想定します。

平成27～令和2年国勢調査実績値における推移より年間0.02%ずつ増加していくと仮定し、令和14年の構成比を69.8%、令和29年の構成比を70.1%と設定します。

・[公営借家]

国勢調査では減少傾向にあるため、今後も減少傾向で推移すると想定します。

平成12～令和2年国勢調査実績値における推移より年間0.02%ずつ減少していくと仮定し、令和14年の構成比を11.1%、令和29年の構成比を10.8%と設定します。

・[民営借家]

国勢調査では微増傾向にあるため、今後も微増傾向で推移すると想定します。

平成27～令和2年国勢調査実績値における推移より年間0.01%ずつ増加していくと仮定し、令和14年の構成比を13.3%、令和29年の構成比を13.5%と設定します。

・[給与住宅]・[間借り]・[その他]

国勢調査では各年、構成比に増減があることから、直近の令和2年の構成比と同程度の構成比で推移すると想定します。

●住宅フレーム

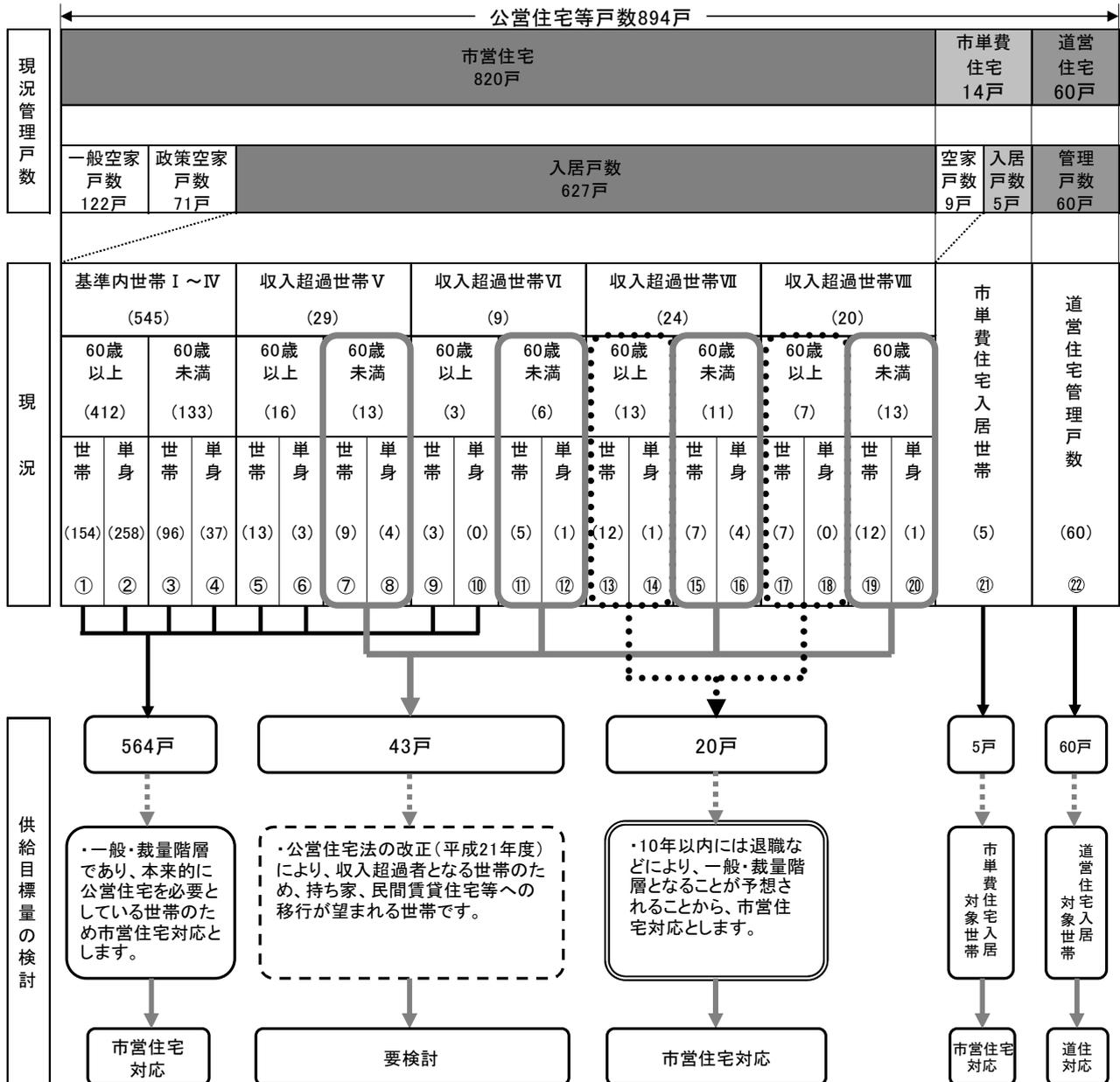
		国勢調査実績値						
		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和14年	令和29年
全市世帯数	世帯数	9,449	9,398	9,100	8,650	8,184	7,324	5,903
	施設居住世帯							
施設居住世帯	世帯数	9	12	22	25	27	22	18
	構成比	0.1%	0.1%	0.2%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
住宅居住世帯 (住宅に居住する 一般世帯)	世帯数	9,440	9,386	9,078	8,625	8,157	7,309	5,891
	構成比	99.9%	99.9%	99.8%	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%
持ち家	世帯数	6,338	6,316	6,146	5,938	5,674	5,102	4,130
	構成比	67.1%	67.3%	67.7%	68.8%	69.6%	69.8%	70.1%
公営借家	世帯数	1,204	1,216	1,168	1,063	924	810	636
	構成比	12.8%	13.0%	12.9%	12.3%	11.3%	11.1%	10.8%
民営借家	世帯数	1,088	1,130	1,119	1,134	1,080	976	796
	構成比	11.5%	12.0%	12.3%	13.1%	13.2%	13.4%	13.5%
給与住宅	世帯数	621	542	409	361	297	265	212
	構成比	6.6%	5.8%	4.5%	4.2%	3.6%	3.6%	3.6%
間借り	世帯数	92	87	149	78	83	76	58
	構成比	1.0%	0.9%	1.6%	0.9%	1.0%	1.0%	1.0%
その他 (住宅以外に住む 一般世帯+不詳)	世帯数	97	95	87	51	99	80	59
	構成比	1.0%	1.0%	1.0%	0.6%	1.2%	1.1%	1.0%
住宅居住世帯 (住宅に居住する 一般世帯)	世帯数	9,440	9,386	9,078	8,625	8,157	7,309	5,891
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(5) 将来の公営住宅等ストック量の設定

市営住宅・特公賃住宅・市単費住宅・道営住宅の現入居世帯の属性を、地区別に収入状況、世帯構成、年齢等をもとに分類し、将来（令和29年）において確保すべき最低限の公営住宅等のストック量を設定します。

① 士別地区／中央市街地

1) 現入居者の属性による分類



2) 将来ストック量の設定

ア) 市営住宅

●一般階層世帯・裁量階層世帯: **564 戸**

- ・基準内世帯: 545 戸 (① ② ③ ④)
- ・収入超過世帯 V・VI の 60 歳以上 (世帯・単身): 19 戸 (⑤ ⑥ ⑨ ⑩)

●60 歳未満の収入超過世帯: **43 戸**

- ・収入超過世帯 (V~Ⅷ) の 60 歳未満 (世帯・単身): 43 戸 (⑦ ⑧ ⑪ ⑫ ⑮ ⑯ ⑲ ⑳)
- 公営住宅法の改正 (平成 21 年度) で収入基準が変更になりました。本来的には市営住宅以外の住宅への移行が望まれる世帯ですが、民間賃貸住宅等の市場家賃との比較の中で現入居者の半数程度は超過家賃を払っても入居を継続すると想定し、**22 戸**を市営住宅入居対象層とします。

●60 歳以上の収入超過世帯: **20 戸**

- ・収入超過世帯の 60 歳以上 (世帯・単身): 20 戸 (⑬ ⑭ ⑰ ⑱)
- 今後、退職などによる収入減から、超過世帯 (一般階層) となることが予想されることから、市営住宅入居対象層とします。

上記の市営住宅入居対象層 (必要戸数) は合計 $564 戸 + 22 戸 + 20 戸 = 606 戸$ 。

市単費住宅の用途廃止に伴う入居者 5 戸の移転を想定し、合計 $606 戸 + 5 戸 = 611 戸$ 。

令和 29 年の市全体の世帯数は令和 2 年実績値から 27.9%減少すると推計されます。

市営住宅入居世帯 (611 戸) における減少率も市全体の世帯数の減少率と同程度と想定し、 $611 戸 \times (1 - 0.279) = 440.53 戸 \approx 441 戸$ を将来確保すべき最低限の市営住宅のストック量とします。

イ) 市単費住宅

●市単費住宅管理戸数: **14 戸**

令和 4 年 7 月末日現在の入居戸数は 5 戸で、今後、市単費による公的住宅の対応の必要性は低いため、現入居者の公営住宅等への移転等の対応後、用途廃止とします。

市単費住宅の将来ストック量は 0 戸とします。

ウ) 道営住宅

●道営住宅管理戸数: **60 戸**

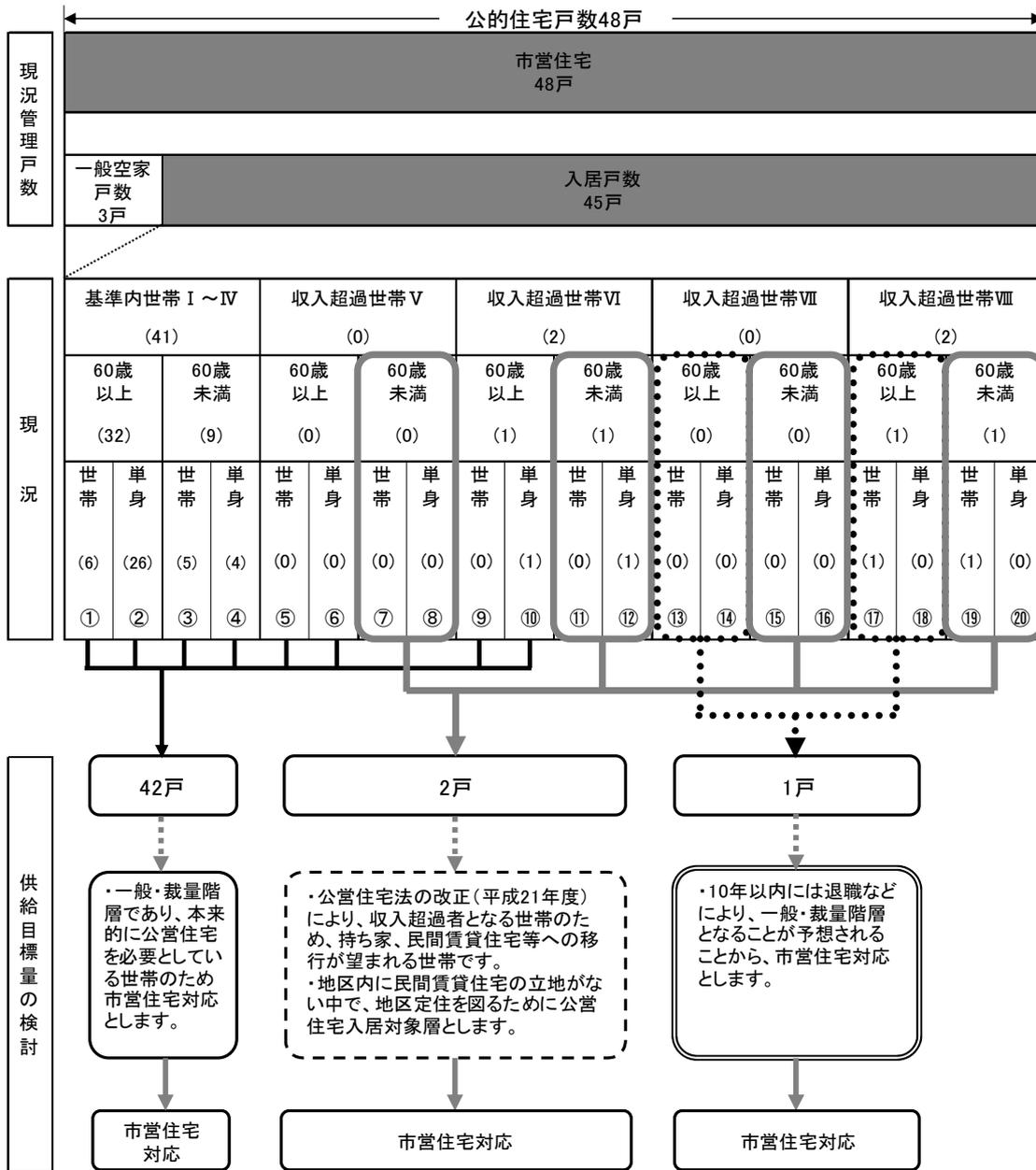
- ・現在管理戸数 60 戸 (㉑) を需要対象 (必要戸数) とします。

上記、管理戸数 60 戸を道営住宅の将来ストック量とします。

※道営住宅については、道営住宅に係る長寿命化計画 (北海道策定) に基づく事業実施とします。また、平成 12・13 年度建設の耐火構造で耐用年限も長く (70 年間)、現時点では計画・構想期間における用途廃止・建替の対象としていないため、現在管理戸数を将来ストック量とします。

②士別地区／上士別・多寄・温根別

1) 現入居者の属性による分類



2) 将来ストック量の設定

◎市営住宅

●一般階層世帯・裁量階層世帯: 42戸

- ・基準内世帯: 41戸 (① ② ③ ④)
- ・収入超過世帯V・VIの60歳以上(世帯・単身): 1戸 (⑤ ⑥ ⑨ ⑩)

●60歳未満の収入超過世帯: 2戸

- ・収入超過世帯(V~Ⅷ)の60歳未満(世帯・単身): 2戸 (⑦ ⑧ ⑪ ⑫ ⑮ ⑯ ⑲ ⑳)
- 公営住宅法の改正(平成21年度)で収入基準が変更になりました。改正により収入超過となる世帯ですが、地区内に民間賃貸住宅の立地がない中で、地区定住を図るために市営住宅入居対象層とします。

●60歳以上の収入超過世帯: 1戸

- ・収入超過世帯の60歳以上(世帯・単身): 1戸 (⑬ ⑭ ⑰ ⑱)
- 今後、退職などによる収入減から、超過世帯(一般階層)となることが予想されることから、市営住宅入居対象層とします。

上記の市営住宅入居対象層(必要戸数)は合計 $42戸 + 2戸 + 1戸 = 45戸$ 。

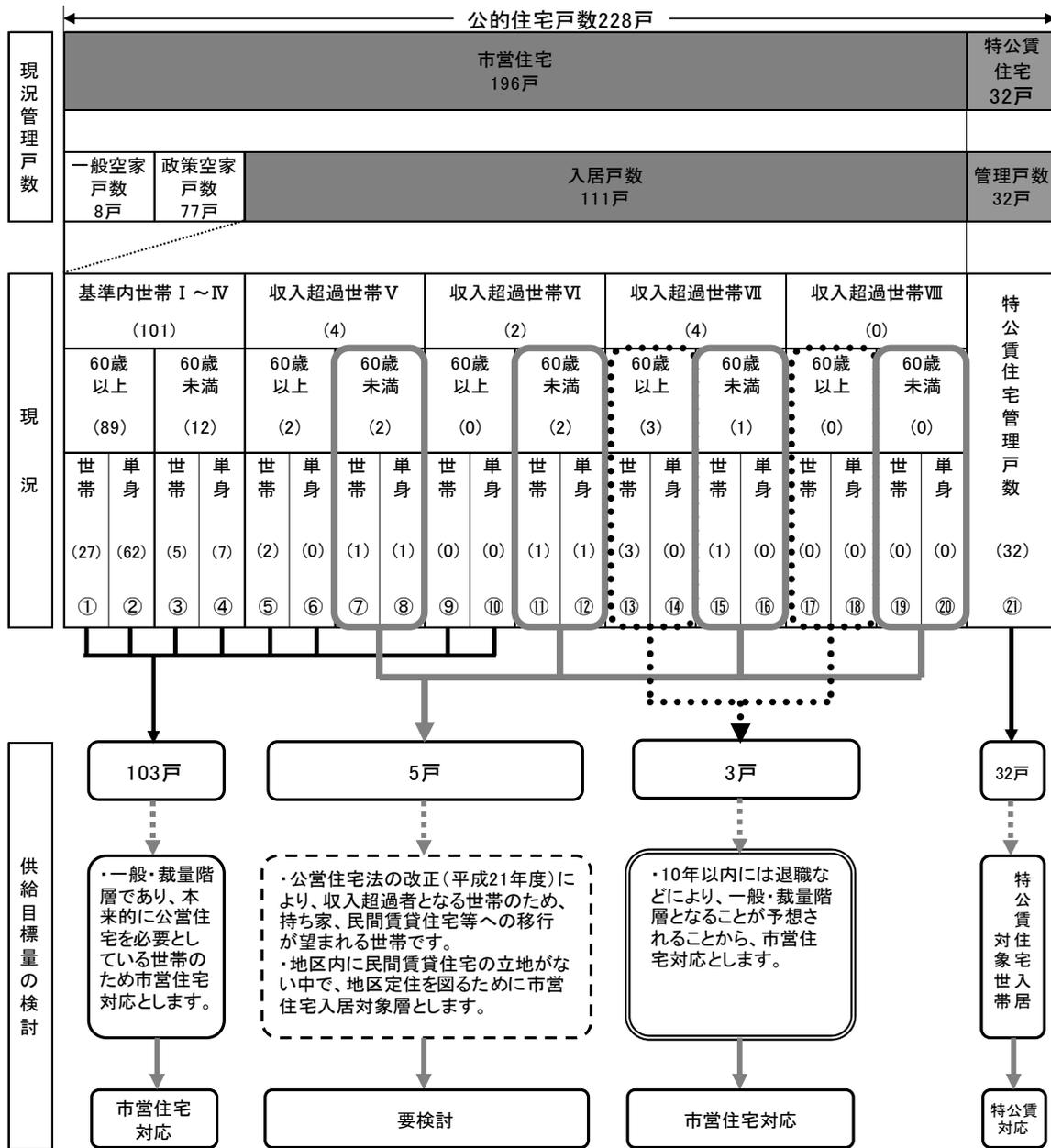
令和29年の市全体の世帯数は令和2年実績値から27.9%減少すると推計されます。

市営住宅入居世帯(45戸)における減少率も市全体の世帯数の減少率と同程度と想定し、

$45戸 \times (1 - 0.279) = 32.45戸 \approx 33戸$ を将来確保すべき最低限の市営住宅のストック量とします。

③朝日地区

1) 現入居者の属性による分類



2) 将来ストック量の設定

ア) 市営住宅

●一般階層世帯・裁量階層世帯: **103 戸**

- ・基準内世帯: 101 戸 (① ② ③ ④)
- ・収入超過世帯 V・VI の 60 歳以上 (世帯・単身): 2 戸 (⑤ ⑥ ⑨ ⑩)

●60 歳未満の収入超過世帯: **5 戸**

- ・収入超過世帯 (V~Ⅷ) の 60 歳未満 (世帯・単身): 5 戸 (⑦ ⑧ ⑪ ⑫ ⑮ ⑯ ⑲ ⑳)
- 公営住宅法の改正 (平成 21 年度) で収入基準が変更になりました。改正により収入超過となる世帯ですが、地区内に民間賃貸住宅の立地がない中で、地区定住を図るために市営住宅入居対象層とします。

●60 歳以上の収入超過世帯: **3 戸**

- ・収入超過世帯の 60 歳以上 (世帯・単身): 3 戸 (⑬ ⑭ ⑰ ⑱)
- 今後、退職などによる収入減から、超過世帯 (一般階層) となることが予想されることから、市営住宅入居対象層とします。

上記の市営住宅入居対象層 (必要戸数) は合計 **103 戸 + 5 戸 + 3 戸 = 111 戸**。

令和 29 年の市全体の世帯数は令和 2 年実績値から 27.9% 減少すると推計されます。

市営住宅入居世帯 (111 戸) における減少率も市全体の世帯数の減少率と同程度と想定し、
 $111 \text{ 戸} \times (1 - 0.279) = 80.03 \text{ 戸} \approx 81 \text{ 戸}$ を将来確保すべき最低限の市営住宅のストック量とします。

イ) 特公賃住宅

●特公賃住宅管理戸数: **32 戸**

- ・現在管理戸数 32 戸 (㉑) を需要対象 (必要戸数) とします。

管理戸数 32 戸を特公賃住宅の将来ストック量とします。

※特公賃住宅は平成 5 年度以降建設の耐火構造で耐用年限も長く (70 年間)、既存ストックの有効活用の観点から計画・構想期間において用途廃止・建替の対応は行わないこととするため、現在管理戸数を将来ストック量とします。

④士別市において将来確保すべき最低限の公営住宅等ストック量(まとめ)

計画期間及び構想期間最終年である令和14年・令和29年において確保すべき最低限の公営住宅等(市営住宅・特公賃住宅・市単費住宅・道営住宅)のストック量をまとめます。

◆公営住宅等管理戸数	【現況】	【将来確保すべき最低限のストック量】	
	令和4(2022)年	令和14(2032)年	令和29(2047)年
①市営住宅	1,170戸	780戸	647戸
[内訳]			
1)士別地区/中央市街地	1,064戸	688戸	555戸
2)士別地区/上士別・多寄・温根別	820戸	547戸	441戸
3)朝日地区	48戸	41戸	33戸
②特公賃住宅	196戸	100戸	81戸
③市単費住宅	32戸	32戸	32戸
④道営住宅	14戸	0戸	0戸
	60戸	60戸	60戸

(6) 団地別の長期的な管理の見通し

※ 新耐震基準に基づかない住棟を示す

※ 用途廃止棟を示す

※ 建替を示す
 ※ 継続管理を示す

種類	地区	団地名	R4 団地 管理 棟数	R4 団地 管理 戸数	建設 年度	構造	棟 数	戸 数	②-1			②-2、③				④							
									団地の需要・立地環境等			耐用 年限	耐用 年限 経過 状況	新耐震 基準 以降 の建設	改善 実績 (H24~)	躯体等の安全性にみる 改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し(R5~R29)						
									空家状況		団地の立地 (利便性等)						用途廃止		建替・維持管理				
									空家 戸数	空家 率							戸数	団地計	戸数	団地計			
市営住宅 ／ 士別地区	中央市街地	S1 東山団地	20	216	S59.60.63	簡二	4	24	56	25.9%	56戸 (25.9%) が空家	市立病院・市役所等公共施設・スーパー等店舗に近いが、傾斜地に立地しており活用に不向き 【活用に不向き】	45年	1/2経過	○	H26.27全棟屋根・外壁塗装	計画期間は継続管理。構想期間で入居者の移転等の対応後の用途廃止	他の新設団地に比べ需要が減少している。また、傾斜地に立地しており大規模改修などによるバリアフリー化も難しいことから、構想期間において用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:用途廃止(除却)	24	-	110	106	
					H2.3.5.8	中耐	5	74					70年	-	○	計画期間は継続管理。構想期間で入居者の移転等の対応後の用途廃止	H2.3.5.8建設の耐火構造で耐用年限は長い。他の新設団地に比べ需要が減少している。また、傾斜地に立地しており大規模改修などによるバリアフリー化も難しいことから、構想期間において用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:用途廃止(除却)	74	-				
					H4.6.8.9	中耐・耐二	9	106					70年	-	○	計画期間及び構想期間は継続管理とし、市単費による適正な維持管理。一部住棟のみ計画期間で長寿命化型改善	H4.6.8.9建設の耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする 【計画期間】:一部長寿命化型改善 【構想期間】:維持管理	-	106				
					H9	準耐	2	12					45年	-	○	計画期間で長寿命化型改善。構想期間で入居者の移転等の対応後の用途廃止	他の新設団地に比べ需要が減少している。また、傾斜地に立地しており大規模改修などによるバリアフリー化も難しいことから、構想期間において用途廃止とする。 【計画期間】:長寿命化型改善 【構想期間】:用途廃止(除却)	12	-				
	S2	北部団地	6	172	H14~22	耐二、中耐	6	172	28	16.3%	28戸 (16.3%) が空家	中学校に隣接し、規模が大きな団地(6棟172戸)を形成する 【長期的な活用に適する】	70年	-	○	計画期間及び構想期間で長寿命化型改善	H14~22の建替団地で、耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする 【計画期間】:一部長寿命化型改善 【構想期間】:一部長寿命化型改善	-	0	172	172		
	S3	桜丘団地	13	88	S47.53	簡平	8	36	16	18.2%	16戸 (18.2%) が空家	市立病院・市役所等公共施設・スーパー等店舗に近く、利便性が比較的高い 【長期的な活用に適する】	30年	全経過	×		市立病院・市役所等公共施設などに近く、利便性が高く、需要も比較的高いため、需要への対応として、構想期間において現地建替とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:現地建替、用途廃止(建替除却)	44	24	44	68		
					S54	簡二	2	8					45年	1/2経過	×	簡平・簡二構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応を考慮しながら、用途廃止または現地建替	耐用年限経過状況、将来のストック量設定、地区内の団地位置バランスを踏まえて、構想期間において用途廃止とする 【計画期間】:用途廃止(除却)						
					H11.12	耐二	2	26					70年	-	○	計画期間で長寿命化型改善	H11~13建設の耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする 【計画期間】:一部長寿命化型改善 【構想期間】:一部長寿命化型改善					-	26
					H13	中耐	1	18					70年	-	○	構想期間で長寿命化型改善						-	18
	S4-1	寿団地	10	52	S51、52、54、55	簡平	8	44	9	17.3%	9戸 (17.3%) が空家	居住誘導区域内で、病院や公共施設、商業施設等に近く、利便性が高い 【長期的な活用に適する】	30年	全経過	×		市立病院・市役所等公共施設などに近く、利便性が高い立地特性を活かし、市街地需要への対応として、計画期間において現地建替とする 【計画期間】:現地建替、用途廃止(建替除却)	52	52	32	32		
S55					簡二	2	8	45年					1/2経過	×	計画期間で現地建替	【構想期間】:維持管理							
S5	あけぼの団地	1	8	S63	簡二	1	8	2	25.0%	空家は2戸	居住誘導区域内で、商業施設等に近く、利便性が高い 【長期的な活用に適する】	45年	1/2経過	○	H25屋根・外壁塗装	計画期間は市単費による適正な維持管理とし、入居者の移転等の対応を考慮しながら、構想期間で現地建替	利便性が高く、需要も比較的高いため、需要への対応として、構想期間において現地建替とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:現地建替、用途廃止(建替除却)	8	8	4	4		
S6	つくも団地	5	42	S48、49	簡平	3	10	10	23.8%	10戸 (23.8%) が空家	高校に隣接し、小学校・中学校に近く、利便性が高い 【長期的な活用に適する】	30年	全経過	×		簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも目立つため、用途廃止とする 【計画期間】:用途廃止(除却)	10	-	10	32		
				H27.29	耐二	2	32					70年	-	○	構想期間で長寿命化型改善	H27.29建設の耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善							
S7	西団地	3	36	H23、24、26	耐二	3	36	1	2.8%	空家は1戸	直近で建替が完了した団地。JR西側地区の需用に対応する団地 【長期的な活用に適する】	70年	-	○		構想期間で長寿命化型改善	JR線西側市街地の需要に対応するとともに、H23~26の建替団地で、耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	-	0	36	36		
S8	西栄団地	6	24	S50	簡平	6	24	22	91.7%	22戸 (91.7%) が空家 全て政策空家	中央市街地の西端に位置する。河川に近い低地で水害の恐れもあり、現地建替等には不向き 【活用に不向き】	30年	全経過	×		簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行するとともに、市街地中心部から離れ利便性も低い。用途廃止とする 【計画期間】:用途廃止(除却)	24	24	-	0		

団地管理棟数	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等				耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績(H24~)	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し(R5~R29)				
								空家状況			団地の立地(利便性等)						用途廃止		建替・維持管理		
								空家戸数	空家率	摘要							戸数	団地計	戸数	団地計	
S9	北星団地	10	40	S56	簡二	5	20	17	42.5%	17戸(42.5%)が空家	小学校・中学校・高校・保育所等に近接し、利便性が高い【 長期的な活用に適する 】	45年	1/2経過	×	H24、25、26全棟屋根・外壁塗装	S56年建設だが新耐震基準に基づかない住棟。簡二構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応を考慮しながら、現地建替	小学校・中学校に近接し、利便性が高い団地であり、市街地需要への対応として、構想期間において現地建替とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:現地建替、用途廃止(建替除却)	20	40	10	20
				S57~59	簡二	5	20					45年	1/2経過	○				新耐震基準を満たす住棟であるが、団地単位での一体的かつ効率的な事業実施を考慮して、現地建替		20	
S10	水郷団地	7	28	S51、52	簡平	7	28	5	17.9%	空家は5戸(17.9%)	高校・水郷公園に隣接し、中学校も近いが、市街地北東端部に位置する【 活用に不向き 】	30年	全経過	×		新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているため、用途廃止とする【計画期間】:用途廃止(除却)	12	12	-	16	
																簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応を考慮しながら、計画期間及び構想期間では市単費による適正な維持管理	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているが、低廉な家賃の住棟確保の観点から、計画期間及び構想期間は維持管理とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:維持管理		-		16
S11	東雲団地	7	26	S53、54	簡平	7	26	9	34.6%	9戸(34.6%)が空家	居住誘導区域外で、団地中央を市道が走り、敷地が分断しており、建替には不向き【 活用に不向き 】	30年	全経過	×		新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているため、用途廃止とする【計画期間】:【構想期間】:用途廃止(除却)	26	26	-	0	
S12	弥生団地	9	36	S53	簡平	2	8	8	22.2%	8戸(22.2%)が空家	中央市街地の南西部に位置する。居住誘導区域外のため、建替には不向き【 活用に不向き 】	30年	全経過	×	H28・29 20戸屋根・外壁塗装	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているため、構想期間で用途廃止とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	36	36	-	0	
				S62、H1	簡二	7	28					45年	1/2経過	○		計画期間は継続管理。構想期間で入居者の移転等の対応後の用途廃止			住棟の劣化・傷みも進行するとともに、市街地中心部から離れ利便性も低い用途廃止とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)		-
S13	北川団地	4	24	S60、61	簡二	4	24	7	29.2%	7戸(29.2%)が空家	中央市街地の北西側に位置する。居住誘導区域外のため、建替には不向き【 活用に不向き 】	45年	1/2経過	○	H24、25全棟屋根・外壁塗装	入居者の移転等の対応後の用途廃止	住棟の劣化・傷みも進行するとともに、市街地中心部から離れ利便性も低い用途廃止とする【計画期間】:【構想期間】:用途廃止(除却)	24	24	-	0
S14	南西団地	4	28	S61、62	中耐	2	24	3	10.7%	3戸(10.7%)が空家	JR駅・スーパー・郊外型店舗に比較的近く、利便性が高い【 長期的な活用に適する 】	70年	-	○	H26・29、全棟屋根・外壁塗装	計画期間は継続管理。入居者の移転等の対応を考慮しながら、現地建替	JR駅・スーパー・郊外型店舗に比較的近く、利便性が高い団地であり、市街地需要への対応として、構想期間において現地建替とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:現地建替、用途廃止(建替除却)	28	28	16	16
				S63、H1	木平	2	4					30年	全経過	○		H28、全棟屋根・外壁塗装					
S4-2	新規団地(寿団地移転建替)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	需要への対応として、計画期間において移転建替とする【計画期間】:移転建替	-	-	6	6	
中央市街地 合計		105	820					193	23.5%									414		508	
上士別・多寄・温根別	S15	7	14	H3、6	木平	2	4	0	0.0%	空家なし	上士別地区の市街地内に位置し、地区の需用に対応する団地【 長期的な活用に適する 】	30年	全経過	○		入居者の移転等の対応後の用途廃止	地区世帯数の減少に伴う公営住宅需要の減少が見込まれるため、将来のストック量設定及び地区内の団地位置バランスを踏まえて計画期間において用途廃止とする【計画期間】:用途廃止(除却)	4	4	-	10
				H11~14	木平	5	10					30年	1/2経過	○		計画期間で長寿命化型改善		地区の需要に対応するため、維持管理とする【計画期間】:長寿命化型改善【構想期間】:維持管理		-	
	S16	11	30	H4、5、8、11、12	木平	7	14	2	6.7%	空家は2戸	多寄地区の市街地内に位置し、地区の需用に対応する団地【 長期的な活用に適する 】	30年	全経過	○		計画期間で長寿命化型改善一部住棟のみ入居者の移転等の対応後の用途廃止	地区の需要に対応するため概ね維持管理とするが、将来のストック量設定を踏まえて一部棟は計画期間において用途廃止とする【計画期間】:一部用途廃止、長寿命化型改善【構想期間】:維持管理	4	4	10	26
				H25・26	木平	4	16					30年	-	○		構想期間で長寿命化型改善		H25・26建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、維持管理とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:長寿命化型改善		-	
S17	温根別団地	1	4	S62	簡二	1	4	1	25.0%	空家は1戸	温根別地区で唯一の団地【 長期的な活用に適する 】	45年	1/2経過	○	H25、屋根・外壁塗装	市単費による適正な維持管理	温根別地区の需要に対応するため、維持管理とする【計画期間】:【構想期間】:維持管理	-	0	4	4
上士別・多寄・温根別地区 合計		19	48					3	6.3%	-								8		40	
市営住宅/士別地区 合計		124	868					196	22.6%									422		548	

種類	地区	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等				耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績(H24～)	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し(R5～R29)					
									空家状況			団地の立地(利便性等)						用途廃止		建替・維持管理			
									空家戸数	空家率	摘要							戸数	団地計	戸数	団地計		
市営住宅／朝日地区	朝日地区	一二三団地	7	26	S57、58	簡平	3	12	9	34.6%	9戸(34.6%)が空家	朝日地区南側に位置し、運動広場に近接。26戸でまとまった団地を形成する【 長期的な活用に適する 】	30年	全経過	○	市単費による適正な維持管理	ある程度の戸数規模でまとまった団地形成をしており、将来のストック量設定を踏まえて、朝日地区の需要に対応するため維持管理とする【計画期間】:維持管理	—	—	12	12		
					S58	簡平	1	4					30年	全経過	○			入居者の移転等の対応を考慮しながら、計画期間及び構想期間で用途廃止	ある程度の戸数規模でまとまった団地形成をしているが、将来のストック量設定を踏まえて、計画期間及び構想期間で用途廃止とする【計画期間】:一部用途廃止、維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	4		—	—
					S59	木平	1	2					30年	全経過	○					2		—	—
					S59	簡平	1	4					30年	全経過	○					4		—	—
					H1	簡平	1	4					30年	全経過	○					4		—	—
	A2	中央団地	2	24	H13、14	耐二	2	24	7	29.2%	7戸(29.2%)が空家	朝日地区北西部の公営住宅集積エリアに立地。クリニック・福祉施設等に近接【 長期的な活用に適する 】	70年	—	○	計画期間で長寿命化型改善	H13・14建設の耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする【計画期間】:長寿命化型改善【構想期間】:維持管理	—	0	24	24		
	A3	三望台団地	10	40	S52～54	簡平	5	20	34	85.0%	34戸(85.0%)が空家 全て政策空家	朝日地区北西部の公営住宅集積エリアに立地。クリニック・福祉施設等に近接。朝日三望台シャントウに敷地が接している【 活用に不向き 】	30年	全経過	×	簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているため、用途廃止とする【計画期間】:用途廃止(除却)	20	—	—	0		
					S56	簡平	5	20					30年	全経過	×			S56年建設だが新耐震基準に基づかない住棟。簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止	20	—		—	
	A4	南団地	2	4	S56、57	木平	2	4	1	25.0%	空家は1戸	朝日地区南側で、市街地から少し離れた場所に位置する。2棟4戸の小規模団地で現地建替には不向き【 活用に不向き 】	30年	全経過	○	計画期間は市単費による適正な維持管理とし、入居者の移転等の対応を考慮しながら、構想期間で用途廃止	市街地から少し離れた場所に位置し利便性も低く、耐用年限が全経過し、住棟の劣化・傷みも進行しているため、将来のストック量設定を踏まえて構想期間において用途廃止とする。【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	4	4	—	0		
	A5	朝日西団地	1	2	S59	木平	1	2	0	0.0%	空家なし	1棟2戸の小規模団地。朝日地区南側で、市街地から比較的近くに位置するが、1棟団地で敷地狭小【 活用に不向き 】	30年	全経過	○	入居者の移転等の対応後の用途廃止	1棟団地で敷地狭小で現地建替等が難しく、耐用年限も全経過しているため、将来のストック量設定を踏まえて計画期間において用途廃止とする【計画期間】:用途廃止(除却)	2	2	—	0		
A6	北団地	3	6	S61、62	木平	3	6	2	33.3%	空家は2戸	朝日地区北東部に位置し、朝日総合支所・あさひサンライズホールに近接。3棟6戸の小規模団地で現地建替には不向き【 活用に不向き 】	30年	全経過	○	計画期間は市単費による適正な維持管理とし、入居者の移転等の対応を考慮しながら、構想期間で用途廃止	木造で耐用年限が全経過し、今後、住棟の劣化・傷みが進行するため、将来のストック量設定を踏まえて構想期間において用途廃止とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	6	6	—	0			
A7	つつじ団地	5	10	S60、63、H1	木平	5	10	3	30.0%	3戸(30.0%)が空家	朝日地区南東部の公営住宅集積エリアに立地。小学校・中学校に近接。5棟10戸の小規模団地で敷地狭小で現地建替には不向き【 活用に不向き 】	30年	全経過	○	市単費による適正な維持管理 一部住棟のみ入居者の移転等の対応後の用途廃止	住棟の劣化・傷みが進行しているため、将来のストック量設定を踏まえて一部住棟のみ構想期間において用途廃止とし、その他住棟は計画期間及び構想期間で維持管理とする。【計画期間】:維持管理【構想期間】:維持管理、一部用途廃止(除却)	2	—	—	8			
																	—	2	8				
A8	もみじ団地	8	32	S61、62、H2、3	簡平	8	32	10	31.3%	10戸(31.3%)が空家	朝日地区北西部の公営住宅集積エリアに立地。クリニック・福祉施設等に近接【 長期的な活用に適する 】	30年	全経過	○	H28 8戸 屋根・外壁塗装	市単費による適正な維持管理	朝日地区北西部の公営住宅集積エリアに立地し、中央団地と隣接。クリニック・福祉施設等に近接し、利便性の高い団地であり、維持管理とする【計画期間】:【構想期間】:維持管理	—	—	24	24		
																計画期間は市単費による適正な維持管理とし、入居者の移転等の対応を考慮しながら、構想期間で用途廃止	住棟の劣化・傷みが進行しているため、将来のストック量設定を踏まえて構想期間において用途廃止とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	8	—	—			
A9	曙団地	11	44	H4	簡平	3	12	19	43.2%	19戸(43.2%)が空家	朝日地区南東部の公営住宅集積エリアに立地。小学校・中学校に近接【 長期的な活用に適する 】	30年	全経過	○	市単費による適正な維持管理 一部住棟のみ入居者の移転等の対応後の用途廃止	住棟の劣化・傷みが進行しているため、将来のストック量設定を踏まえて構想期間において用途廃止とする【計画期間】:維持管理【構想期間】:用途廃止(除却)	12	—	—	24			
				H5、6	準平	5	20					45年	1/2経過	○			H29・30 全棟 屋根・外壁塗装	住棟の劣化・傷みが進行しているため、将来のストック量設定を踏まえて一部住棟のみ構想期間において用途廃止とし、その他住棟は計画期間及び構想期間で維持管理とする。【計画期間】:維持管理【構想期間】:一部用途廃止(除却)、維持管理	8		20	12	
				H7、8	耐平	3	12					45年	—	○			市単費による適正な維持管理	H7・8建設の耐火構造で耐用年限も長い。維持管理とする【計画期間】:【構想期間】:維持管理	—		—	12	
A10	曙第3団地	4	8	H11	木平	4	8	0	0.0%	空家なし	朝日地区南東部の公営住宅集積エリアに立地。小学校・中学校に近接【 長期的な活用に適する 】	30年	1/2経過	○	計画期間で長寿命化型改善	将来のストック量設定を踏まえて、朝日地区の需要に対応するため維持管理とする【計画期間】:長寿命化型改善【構想期間】:維持管理	—	0	8	8			
朝日地区 合計			53	196				85	43.4%	—									96		100		
市営住宅 合計			177	1,064				281	26.4%	—									518		648		

種類	地区	団地管理棟数	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等				耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績(H24～)	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し(R5～R29)				
										空家状況			団地の立地(利便性等)						用途廃止		建替・維持管理		
										空家戸数	空家率	摘要							戸数	団地計	戸数	団地計	
特公賃	朝日地区	A11	曙第2団地(単身向け)	3	18	H5、6、9	耐二	3	18	3	16.7%	3戸(16.7%)が空家	朝日地区南東部の公営住宅集積エリアに立地。小学校・中学校に近接 【長期的な活用に適する】	70年	—	○	H27 H6棟、H28 H9棟 屋根・外壁塗装	構想期間で長寿命化型改善	地区の特公賃需要に対応するとともに、H5～9建設の耐火構造で耐用年限も長いと見られ、維持管理とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	—	0	18	18
		A12	もみじ第2団地(単身向け)	1	6	H8	耐二	1	6	0	0.0%	空家なし	朝日地区北西部の公営住宅集積エリアに立地。クリニック・福祉施設等に近接 【長期的な活用に適する】	70年	—	○		構想期間で長寿命化型改善	地区の特公賃需要に対応するとともに、H8建設の耐火構造で耐用年限も長いと見られ、維持管理とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	—	0	6	6
		A13	曙団地(世帯向け)	1	8	H11	耐二	1	8	1	12.5%	空家は1戸	朝日地区南東部の公営住宅集積エリアに立地。小学校・中学校に近接 【長期的な活用に適する】	70年	—	○		構想期間で長寿命化型改善	地区の特公賃需要に対応するとともに、H11建設の耐火構造で耐用年限も長いと見られ、維持管理とする 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	—	0	8	8
特公賃(朝日地区)合計				5	32					4	12.5%	—									0	32	
市営住宅・特公賃合計				182	1,096					285	26.0%	—									518	680	
市単費	中央市街地	G1	桜丘団地	2	10	S33	簡二	2	10	4	40.0%	4戸(40.0%)が空家	公営住宅との混在団地。市単費による対応の必要性は低い。市立病院・市役所等公共施設・スーパーに近く、利便性が高い 【活用に不向き】	30年	全経過	×		簡二構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止を検討	S33建設で住棟の劣化・傷みが著しく、桜丘団地(市営住宅)における一部住棟の用途廃止にあわせて用途廃止とする 【計画期間】:用途廃止(除却)	10	10	—	0
		G2	西栄団地	1	4	S50	簡平	1	4	4	100.0%	全戸政策空家	公営住宅との混在団地。市単費による対応の必要性は低い。中央市街地の南端に位置し、市街地中心部から少し離れた場所に位置する。敷地が河川近くの低地であり、現地建替等には不向き 【活用に不向き】	30年	全経過	×		簡平構造で耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止を検討	新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行するとともに、市街地中心部から離れ利便性も低いと見られ用途廃止とする。団地単位での一体的かつ効率的な事業実施を考慮して、西栄団地(市営住宅)と同時期の用途廃止とする 【計画期間】:用途廃止(除却)	4	4	—	0
市単費住宅 合計				3	14					8	57.1%										14	0	
市営住宅・特公賃・市単費住宅 合計				185	1,110					293	26.4%										用途廃止 合計	532	680
																[内訳]建替なしの用途廃止				368			
																建替を伴う用途廃止				164			

(7) 計画期間における事業手法の選定結果

公営住宅等（市営住宅、特公賃住宅、市単費住宅、道営住宅）の計画期間の1～5年目（令和5年度～令和9年度）及び6～10年目（令和10年度～令和14年度）の事業手法別戸数を以下に示します。

	1～5年目 (R5～R9)	6～10年目 (R10～R14)	合計
公営住宅等(市営・特公賃・市単費・道営)管理戸数	1,056	983	945
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	1,020	907	-
うち計画修繕対応戸数	872	761	-
うち改善事業予定戸数	148	146	294
個別改善事業予定戸数	148	146	294
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	-
・建替事業予定戸数	0	38	38
・用途廃止・除却予定戸数	90	81	171

3. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。
- ・ 点検の結果は、記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検の実施方針

- ・ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・ 定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。
- ・ 法定点検の点検項目でない遊具、外構、自転車置き場等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。
- ・ 住宅内部に立ち入り確認が必要な箇所については、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。
- ・ 昇降機について、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成 28 年 2 月、国土交通省）」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施します。

※注）日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取るものとし、

4. 計画修繕の実施方針

計画修繕は経年劣化により老朽化した内外装・設備等を原状回復する工事が対象となります。

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

- 修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性や安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- 計画修繕の実施にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた対応とします。
- 定期点検や計画修繕実施前の事前調査の結果として、建物の安全性等に問題ないことが確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
- 改善事業と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事实施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

5. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施

- 本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅等はありません。
 - 団地・住棟の状況に応じて、「個別改善事業」の位置づけを検討します。
- 次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

(2) 改善事業の実施方針

① 安全性確保型

実施方針：1) 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。
2) 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき団地において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

③ 福祉対応型

実施方針：引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

④ 居住性向上型

実施方針：住戸・住棟の機能向上のため、住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修等を行い、居住性を向上させます。

⑤ 脱炭素社会対応型

実施方針：公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。

6. 建替事業の実施方針

公営住宅等の建替事業に係る実施方針を、次に整理します。

① 耐用年限を経過し老朽化した住棟の建替事業

- ・耐用年限を全経過した住棟について、入居状況や老朽度等を勘案しながら、必要に応じた建替事業を進めます。
- ・建替事業による供給戸数（建替後戸数）については、将来の公営住宅等のストック量設定を踏まえて位置づけるものとします。

② まちづくりとの連携

- ・建替事業にあわせた公園整備、敷地外周道路整備などにおいては、関係部局と連携しながら、団地住民・地域住民や団地周辺の安全性・利便性に寄与する整備について検討します。
- ・将来的な市街地の空洞化対策、及びコンパクトなまちづくりと利便性高い住まいづくりに寄与するためにまちなか居住を推進します。

③ 用途廃止等による余剰地の有効活用

- ・用途廃止（除却）等により発生する余剰地について、公共事業用地、地域コミュニティ等による活動拠点利用、地域の良好な環境づくりのための利活用、地域の共同の雪捨て場、民間事業者等への売却など、周辺地域のまちづくりに寄与する用途・利活用手法等について検討します。

7. 長寿命化のための維持管理による効果

○従来の対症療法的な維持管理ではなく、定期的な点検の実施により状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化の実現とライフサイクルコストの縮減につながることを期待されます。

○定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性の確保が期待されます。

○本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることを期待されます。