
士別市公営住宅等長寿命化計画

【概要版】

令和4年度
北海道士別市

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 計画の背景と目的

① 背景

士別市では、平成29年3月に策定した「士別市公営住宅等長寿命化計画」をもとに、公営住宅等の事業を進めてきました。計画策定後におけるさらなる少子高齢社会や人口減少社会の進行、ライフスタイルの多様化など社会情勢が変化しており、それに対応するため、計画の見直しを行います。

国では、平成18年9月に策定した住生活基本計画を概ね5年に一度見直すこととしており、令和3年3月には3度目の見直しを行い、令和3年度から新たな計画をスタートさせたところです。

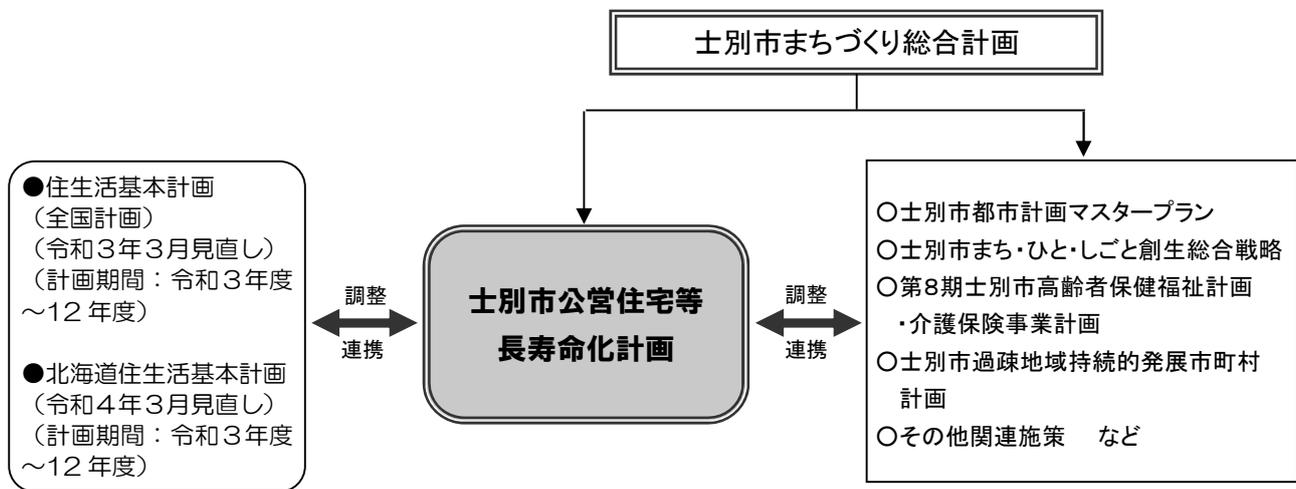
また、北海道でも、安全で安心な北海道らしい住まいづくりに向けた住宅施策を推進するため、平成19年2月に策定した北海道住生活基本計画を平成29年3月に見直し、令和4年3月に3度目の見直しを行いました。

② 目的

本計画では、公営住宅等の長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化に配慮しつつ、効率的・効果的なストックの活用手法を定めることを目的とし、公営住宅等の特性や経過年数、入居者の属性等を把握し、公営住宅等の将来活用手法及び、予防保全的な観点から長期的な維持管理、修繕・改善及び建替計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

「士別市総合計画」を上位計画とし、その他関連する計画と調整・連携を図ることとします。



2. 計画期間

本計画は、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とし、令和15年度から令和29年度までの15年間を構想期間とします。概ね、5年ごとに計画の見直しを図ります。



3. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の管理状況

① 団地数・棟数・管理戸数

令和5年3月末日現在、士別市の公営住宅等整備戸数は1,170戸で、管理の内訳としては、市営住宅27団地177棟1,064戸、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃住宅）3団地5棟32戸、その他に市単費住宅3棟14戸、北海道から指定管理を受けている道営住宅3棟60戸となっています。

■ 団地数・棟数・管理戸数

| 対象 | 団地数 | 棟数 | 戸数 |
|----------------|-----------|------------|--------------|
| 士別地区(市営) | 17 | 124 | 868 |
| 朝日地区(市営) | 10 | 53 | 196 |
| 市営住宅 合計 | 27 | 177 | 1,064 |
| 特定公共賃貸住宅 | 3 | 5 | 32 |
| 市単費住宅 | 2 | 3 | 14 |
| 道営住宅(指定管理) | 1 | 3 | 60 |
| 総合計 | 33 | 188 | 1,170 |

② 公営住宅等の空家状況

公営住宅等（道営住宅を除く）の管理戸数1,110戸の内、政策空家は156戸となっており、空家（政策空家及び一般空家）の割合は26.4%。地区別では、士別地区の空家率は22.6%、朝日地区の空家率は43.4%となっており、朝日地区における空家の割合が高い状況です。

■ 空家状況

| 対象 | 管理戸数 ① | 政策空家 ② | 一般空家 ③ | 空家戸数 (政策空家+ 一般空家) ④=②+③ | 空家率 ⑤=④÷① |
|----------------|--------------|------------|------------|----------------------------------|--------------|
| 士別地区(市営) | 868 | 71 | 125 | 196 | 22.6% |
| 朝日地区(市営) | 196 | 77 | 8 | 85 | 43.4% |
| 市営住宅 合計 | 1,064 | 148 | 133 | 281 | 26.4% |
| 特定公共賃貸住宅 | 32 | 0 | 4 | 4 | 12.5% |
| 市単費住宅 | 14 | 8 | 0 | 8 | 57.1% |
| 道営住宅(指定管理) | - | - | - | - | - |
| 総合計 | 1,110 | 156 | 137 | 293 | 26.4% |

※道営住宅は指定管理のため除外

(2)建設年度別・構造別管理戸数の状況

①建設年度別管理戸数

建設年度別の管理戸数は、平成2～11年度建設の住戸が最も多く、328戸(28.0%)となっています。

■建設年度別管理戸数

| 対象 | ～S39 | S40～ | S50～ | S60～ | H2～ | H12～ | H22～ | R2～ | 合計 |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| 士別地区 (市営) | 0 0% | 34 3.9% | 206 23.7% | 108 12.4% | 236 27.2% | 188 21.7% | 96 11.1% | 0 0% | 868 100% |
| 朝日地区 (市営) | 0 0% | 0 0% | 68 34.7% | 36 18.4% | 60 30.6% | 32 16.3% | 0 0% | 0 0% | 196 100% |
| 市営住宅 合計 | 0 0% | 34 3.2% | 274 25.8% | 144 13.5% | 296 27.8% | 220 20.7% | 96 9.0% | 0 0% | 1,064 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 32 100% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 32 100% |
| 市単費住宅 | 10 71.4% | 0 0% | 4 28.6% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 14 100% |
| 道営住宅 (指定管理) | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 60 100% | 0 0% | 0 0% | 60 100% |
| 総合計 | 10 0.9% | 34 2.9% | 278 23.8% | 144 12.3% | 328 28.0% | 280 23.9% | 96 8.2% | 0 0% | 1,170 100% |

②構造別管理戸数

構造別にみると中層耐火建築物の戸数が最も多く384戸(32.8%)となっています。

次いで、簡易耐火構造平屋建(以下「簡平」)が288戸(24.6%)、耐火構造二階建(以下「耐二」)が220戸(18.8%)、簡易耐火構造二階建(以下「簡二」)が154戸(13.2%)となっています。

■構造別管理戸数

| 対象 | 簡平 | 簡二 | 木平 | 準耐 | 耐平 | 耐二 | 中耐 | 合計 |
|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 士別地区 (市営) | 176 20.3% | 144 16.6% | 48 5.5% | 12 1.4% | 0 0% | 164 18.9% | 324 37.3% | 868 100% |
| 朝日地区 (市営) | 108 55.1% | 0 0% | 32 16.3% | 20 10.2% | 12 6.1% | 24 12.2% | 0 0% | 196 100% |
| 市営住宅 合計 | 284 26.7% | 144 13.5% | 80 7.5% | 32 3.0% | 12 1.1% | 188 17.7% | 324 30.5% | 1,064 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 32 100% | 0 0% | 32 100% |
| 市単費住宅 | 4 28.6% | 10 71.4% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 14 100% |
| 道営住宅 (指定管理) | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 60 100% | 60 100% |
| 総合計 | 288 24.6% | 154 13.2% | 80 6.8% | 32 2.7% | 12 1.0% | 220 18.8% | 384 32.8% | 1,170 100% |

③耐用年数経過状況

公営住宅法施行令による耐用年数は、木造・簡平は 30 年、準耐火・簡二・特殊耐火は 45 年、耐火造は 70 年です。

令和 4 年度末における市営住宅の耐用年限経過状況は、耐用年限全経過住戸が 316 戸 (29.7%)、耐用年限 1/2 経過住戸が 556 戸 (52.3%) です。

特公賃住宅及び道営住宅で耐用年限 1/2 経過住戸はなく、市単費住宅については管理する 14 戸全て耐用年限全経過の状況です。

■耐用年数到達時期

| | 耐用年限 1/2 耐用年限 全経過 | 耐用年数到達時期 | | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | | R4 | R5～ R9 | R10～ R14 | R15～ R19 | R20～ R24 | R25～ R29 |
| 士別地区 (市営) | 1/2 経過 | 396 | 446 | 584 | 648 | 748 | 800 |
| | 全経過 | 184 | 236 | 320 | 352 | 352 | 368 |
| 朝日地区 (市営) | 1/2 経過 | 160 | 160 | 172 | 196 | 196 | 196 |
| | 全経過 | 132 | 132 | 140 | 140 | 160 | 160 |
| 市営住宅 合計 | 1/2 経過 | 556 | 606 | 756 | 844 | 944 | 996 |
| | 全経過 | 316 | 368 | 460 | 492 | 512 | 528 |
| 特定公共 賃貸住宅 | 1/2 経過 | 0 | 0 | 24 | 32 | 32 | 32 |
| | 全経過 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市単費住宅 | 1/2 経過 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| | 全経過 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| 道営住宅 (指定管理) | 1/2 経過 | 0 | 0 | 0 | 60 | 60 | 60 |
| | 全経過 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 総合計 | 1/2 経過 | 570 | 620 | 794 | 950 | 1,050 | 1,102 |
| | 全経過 | 330 | 382 | 474 | 506 | 526 | 542 |

(3)入居世帯の状況

①世帯人員別入居状況

公営住宅等(道営住宅を除く)の世帯人員は1人世帯が440戸(53.9%)、2人世帯が259戸(31.7%)となっています。世帯の核家族化の進行などにより居住世帯の小規模化が進んでいます。

■世帯人員別入居状況

| 対象 | 1人世帯 | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯以上 | 合計 |
|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| 士別地区 (市営) | 341 50.7% | 219 32.6% | 72 10.7% | 37 5.5% | 3 0.4% | 672 100% |
| 朝日地区 (市営) | 71 64.0% | 35 31.5% | 3 2.7% | 1 0.9% | 1 0.9% | 111 100% |
| 市営住宅 合計 | 412 52.6% | 254 32.4% | 75 9.6% | 38 4.9% | 4 0.5% | 783 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 25 89.3% | 2 7.1% | 1 3.6% | 0 0% | 0 0% | 28 100% |
| 市単費住宅 | 3 50.0% | 3 50.0% | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 6 100% |
| 道営住宅 (指定管理) | - - | - - | - - | - - | - - | - - |
| 総合計 | 440 53.9% | 259 31.7% | 76 9.3% | 38 4.7% | 4 0.5% | 817 100% |

※道営住宅は指定管理のため除外

②世帯主年齢別入居状況

公営住宅等(道営住宅を除く)入居者の世帯主年齢については高齢化が進んでおり、75歳以上が301戸(36.8%)、65~74歳が221戸(27.1%)となっています。

■世帯主年齢別入居状況

| 対象 | 29歳以下 | 30~39歳 | 40~49歳 | 50~64歳 | 65~74歳 | 75歳以上 | 合計 |
|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 士別地区 (市営) | 11 1.6% | 32 4.8% | 72 10.7% | 130 19.3% | 190 28.3% | 237 35.3% | 672 100% |
| 朝日地区 (市営) | 1 0.9% | 0 0% | 4 3.6% | 16 14.4% | 30 27.0% | 60 54.1% | 111 100% |
| 市営住宅 合計 | 12 1.5% | 32 4.1% | 76 9.7% | 146 18.6% | 220 28.1% | 297 37.9% | 783 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 9 32.1% | 4 14.3% | 9 32.1% | 6 21.4% | 0 0% | 0 0% | 28 100% |
| 市単費住宅 | 0 0% | 1 16.7% | 0 0% | 0 0% | 1 16.7% | 4 66.7% | 6 100% |
| 道営住宅 (指定管理) | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - |
| 総合計 | 21 2.6% | 37 4.5% | 85 10.4% | 152 18.6% | 221 27.1% | 301 36.8% | 817 100% |

※道営住宅は指定管理のため除外

③高齢者の住む世帯の入居状況

公営住宅等（道営住宅を除く）の入居戸数 817 戸のうち、586 戸（71.7%）に 60 歳以上の高齢者が居住しています。高齢者世帯のうち、354 戸（60.4%）が 1 人世帯となっています。

年齢別にみると、高齢者世帯の半数以上が 75 歳以上となっています。

■高齢者世帯の世帯人員別入居状況

| 対 象 | 1人世帯 | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯以上 | 合計 |
|----------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 士別地区 | 289 | 156 | 36 | 4 | 0 | 485 |
| （市営） | 59.6% | 32.2% | 7.4% | 0.8% | 0% | 100% |
| 朝日地区 | 62 | 30 | 2 | 0 | 0 | 94 |
| （市営） | 66.0% | 31.9% | 2.1% | 0% | 0% | 100% |
| 市営住宅 | 351 | 186 | 38 | 4 | 0 | 579 |
| 合計 | 60.6% | 32.1% | 6.6% | 0.7% | 0% | 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| | 50.0% | 50.0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| 市単費住宅 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| | 40.0% | 60.0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| 道営住宅 （指定管理） | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |
| 総合計 | 354 | 190 | 38 | 4 | 0 | 586 |
| | 60.4% | 32.4% | 6.5% | 0.7% | 0% | 100% |

※道営住宅は指定管理のため除外

■高齢者世帯の年齢状況

| 対 象 | 60～64 歳 | 65～74 歳 | 75 歳以上 | 合計 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 士別地区 | 58 | 190 | 237 | 485 |
| （市営） | 12.0% | 39.2% | 48.9% | 100% |
| 朝日地区 | 4 | 30 | 60 | 94 |
| （市営） | 4.3% | 31.9% | 63.8% | 100% |
| 市営住宅 | 62 | 220 | 297 | 579 |
| 合計 | 10.7% | 38.0% | 51.3% | 100% |
| 特定公共賃 貸住宅 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| | 100.0% | 0% | 0% | 100% |
| 市単費住宅 | 0 | 1 | 4 | 5 |
| | 0% | 20.0% | 80.0% | 100% |
| 道営住宅 （指定管理） | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| 総合計 | 64 | 221 | 301 | 586 |
| | 10.9% | 37.7% | 51.4% | 100% |

※道営住宅は指定管理のため除外

④入居年数

■入居年数の状況

| 対象 | 3年未満 | 3～4年 | 5～9年 | 10年以上 | 合計 |
|----------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 士別地区 (市営) | 77 11.5% | 62 9.2% | 147 21.9% | 386 57.4% | 672 100% |
| 朝日地区 (市営) | 10 9.0% | 12 10.8% | 17 15.3% | 72 64.9% | 111 100% |
| 市営住宅 合計 | 87 11.1% | 74 9.5% | 164 20.9% | 458 58.5% | 783 100% |
| 特定公共 賃貸住宅 | 16 57.1% | 2 7.1% | 3 10.7% | 7 25.0% | 28 100% |
| 市単費住宅 | 0 0% | 0 0% | 0 0% | 6 100.0% | 6 100% |
| 道営住宅 (指定管理) | - - | - - | - - | - - | - - |
| 総合計 | 103 12.6% | 76 9.3% | 167 20.4% | 471 57.6% | 817 100% |

※道営住宅は指定管理のため除外

⑤入居世帯の収入階層

収入階層区分の内、1分位は78.8%を占めています。また、公営住宅の原則階層4分位まででみると87.8%を占めています。

一方で、公営住宅等の入居者資格を超えている5分位以上の収入超過者は12.2%となっています。

■収入区分別入居状況

| 対象 | 1分位 | 2分位 | 3分位 | 4分位 | 5分位 | 6分位 | 7分位 | 8分位 | 合計 |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 士別地区 (市営) | 527 78.4% | 19 2.8% | 21 3.1% | 19 2.8% | 29 4.3% | 11 1.6% | 24 3.6% | 22 3.3% | 672 100% |
| 朝日地区 (市営) | 89 80.2% | 9 8.1% | 2 1.8% | 1 0.9% | 4 3.6% | 2 1.8% | 4 3.6% | 0 0% | 111 100% |
| 市営住宅 合計 | 616 78.7% | 28 3.6% | 23 2.9% | 20 2.6% | 33 4.2% | 13 1.7% | 28 3.6% | 22 2.8% | 783 100% |
| 市単費住宅 | 6 100% | 0 0% | 6 100% |
| 総合計 | 622 78.8% | 28 3.5% | 23 2.9% | 20 2.5% | 33 4.2% | 13 1.6% | 28 3.5% | 22 2.8% | 789 100% |

※特定公共賃貸住宅は毎年の収入調査対象外のため掲載していない。また、道営住宅は指定管理のため掲載していない。

4. 公営住宅等入居者向けアンケート調査結果の概要

①アンケート調査の実施概要

- 1) 調査対象: 市営住宅、特公賃住宅、市単費住宅の全入居世帯
- 2) 配布数: 令和4年7月 20 日時点における全入居世帯 812 世帯
- 3) 回収率: 44.7% (回収数 363 票)

②アンケート調査結果

1) 回答者の属性

- ・世帯主の職業は「無職」が最も多く 49.3%、次いで「会社員」が 20.7%です。
- ・世帯主の年齢は「70～79 歳」が 29.2%と最も多く、次いで「60～69 歳」が 20.9%です。
- ・家族数は「単身世帯」が 50.7%と最も多く、次いで「二人」が 34.7%です。

2) 現在お住まいの住宅への満足度について

- ・満足度が高いのは、「住宅の広さ(69.9%)」・「日当たり(61.2%)」・「風通し(59.5%)」となっています。
- ・不満傾向が高いのは、「断熱性・気密性(32.5%)」・「台所(29.2%)」です。

3) 住宅で不満な点について

- ・「結露や湿気がひどい(38.8%)」が最も多く、次いで「隙間風が寒い(29.8%)」、「雪を捨てる場所がない(27.5%)」、「ハエやワラジムシなどの害虫が多い(25.1%)」となっています。

4) 今後の居住意向について

- ・「今の住宅に住み続けたい」が最も多く、49.3%となっています。
- ・住み替え意向がある方のうち最も多い回答は、「中古住宅を借りて引っ越したい」1.7% (6 世帯)・「市外に引っ越したい」1.7% (6 世帯)です。

5) 団地の老朽化に対しての移転等の対応について

- ・「建替え後の新しい団地に引っ越したい」が 35.9%と多い回答です。

6) 引っ越し先を選ぶ際、優先する条件

- ・「除雪の心配が少ない」が 44.1%と最も多い回答となっています。次いで、「1 階である」が 37.5%となっています。

7) 管理組合で困っていることについて

- ・「なし」が 34.9%と最も多く、次いで、「役員の担い手がいない」が 28.3%、「費用負担が大きい」が 17.9%となっています。

8) 管理組合がない団地の共益費について(管理組合なし)

- ・徴収や支払いについて、「団地や棟内で会計を決めている」が 41.5%と最も多い回答となっています。
- ・共益費として支払っているものについては、「電気代」が 53.0%と最も多く、次いで「草刈代」31.5%、「除雪代」17.5%となっています。

9) 団地の除雪をしている方について(管理組合なし)

- ・団地内通路(駐車スペース)・軒下の除雪・屋根の雪おろしをしている方については、「入居者または同居者」が最も多いです。

10) 周辺環境整備・維持管理で困っていることについて(管理組合なし)

- ・「なし」が 51.8%で最も多く、「あり」が 39.5%です。
- ・困っていることがある方の具体的な意見として、「他人任せにする人がいる」や「空き住戸・空き地の草刈り等の対応」などのご意見がありました。

11) 今後の周辺環境整備・維持管理について(管理組合なし)

- ・「入居者又は同居者や同居以外の親族が行える」が 35.5%で最も多く、次いで「費用が掛かっても構わないので業者に委託したい」30.0%となっています。

12) その他

- ・その他の意見として、「エアコンの設置対応可能にする」、「住戸内の結露や湿気の改善」がありました。

5. 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（土別地区中心市街地、上土別・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。

6. 将来確保すべき最低限の公営住宅等ストック量

公営住宅等の入居状況から将来（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のストック量を以下に設定します。

| ◆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 |
| ①市営住宅 | 1,064戸 | 688戸 | 555戸 |
| [内訳] 1)土別地区/中央市街地 | 820戸 | 547戸 | 441戸 |
| 2)土別地区/上土別・多寄・温根別 | 48戸 | 41戸 | 33戸 |
| 3)朝日地区 | 196戸 | 100戸 | 81戸 |
| ②特公賃住宅 | 32戸 | 32戸 | 32戸 |
| ③市単費住宅 | 14戸 | 0戸 | 0戸 |
| ④道営住宅 | 60戸 | 60戸 | 60戸 |

7. 長寿命化を図るべき公営住宅等(計画期間内)

(1) 団地別の事業手法設定の基本的な考え方

① 事業手法設定1: 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい住棟の計画期間内を目途とした優先的な対応

- 1) 新耐震基準に基づかず、かつ老朽化が進み政策空家としている住棟・団地の除却(用途廃止)
 - ・ S3 桜丘団地(士別地区): 昭和54年棟(簡二、2棟8戸)
※構想期間で桜丘団地昭和47・53年棟の現地建替にあわせて集約
 - ・ S6 つくも団地(士別地区): 昭和48、49年棟(簡平、3棟10戸)
 - ・ S8 西栄団地(士別地区): 全棟(昭和50年築、簡平、6棟24戸)
 - ・ A3 三望台団地(朝日地区): 全棟(昭和52~56年築、簡平、10棟40戸)
- 2) 新耐震基準に基づかず、かつ老朽化が進んでいる市単費住宅の除却(用途廃止)
 - ・ G1 桜丘団地(士別地区): 全棟(簡二、2棟10戸)
 - ・ G2 西栄団地(士別地区): 全棟(簡平、1棟4戸)
- 3) 団地位置として市街地中心部から比較的離れている、または居住誘導区域外で現地建替に不適切な団地、住棟の入居者移転等対応及び除却(用途廃止)
 - ・ S11 東雲団地(士別地区): 昭和53・54年棟(簡平、3棟13戸)
 - ・ S13 北川団地(士別地区): 昭和61年棟(簡二、2棟12戸)
 - ・ S15 上士別団地(士別地区): 平成3・6年棟(木平、2棟4戸)
 - ・ S16 多寄団地(士別地区): 平成4・5年棟(木平、2棟4戸)
 - ・ A1 一二三団地(朝日地区): 昭和58・59年棟(簡平・木平、2棟6戸)
 - ・ A5 朝日西団地(朝日地区): 昭和59年棟(木平、1棟2戸)
 - ・ A7 つつじ団地(朝日地区): 昭和60年棟(木平、1棟2戸)
 - ・ A9 曙団地(朝日地区): 平成4年棟(簡平、3棟12戸)

② 事業手法設定2: 新耐震基準に基づかず、耐震改修が難しい住棟を含み、市立病院・市役所等公共施設などに近く利便性が高い団地の現地・移転建替

- ・ S4-1 寿団地(士別地区): 全棟(簡平・簡二、10棟52戸) → [現地建替/32戸(想定)]
- ・ S4-2 新規団地(寿団地移転建替)(士別地区): 住棟なし → [移転建替/6戸(想定)]

③ 事業手法設定3: 計画期間内での、簡平・簡二・木平住棟に対する耐用年限全経過前の改善事業(長寿命化型)の実施

- ・ S15 上士別団地(士別地区): 平成11~14年棟(木平、5棟10戸)
- ・ S16 多寄団地(士別地区): 平成8~12年棟(木平、5棟10戸)
- ・ A10 曙第3団地(朝日地区): 全棟(木平、4棟8戸)

④ 事業手法設定4: 耐火・準耐火構造住棟に対する築後20~30年経過を目途とした改善事業(長寿命化型)の実施

- ・ S1 東山団地(士別地区): 平成9年棟(耐二・準耐、6棟42戸)
- ・ S2 北部団地(士別地区): 平成14~21年棟(耐二・中耐、5棟160戸)
- ・ S3 桜丘団地(士別地区): 平成11・12棟(耐二、2棟26戸)
- ・ A2 中央団地(朝日地区): 全棟(耐二、2棟24戸)

(2) 団地別事業手法の設定

用途廃止予定住棟

| 種類 | 地区名 | 団地名 | 管理棟数 | 管理戸数 | 建設年度 | 構造 | 棟数 | 戸数 | 計画期間 (令和5年～令和14年) | | 構想期間 (令和15年～令和29年) | |
|------------------------|-----------|-----------|------------|----------------|----------------------|------|----------|---------------------|----------------------|------------|-----------------------|-----|
| | | | | | | | | | | | | |
| 市営住宅 | 中央市街地 | S1 東山団地 | 20 | 216 | S59,60,63 | 簡二 | 4 | 24 | 維持管理 | 24 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | | | | H2,3,5,8 | 中耐 | 5 | 74 | 維持管理 | 74 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | | | | H4,6,8,9 | 中耐耐二 | 9 | 106 | 維持管理・長寿命化型改善 | 106 | 維持管理 | 106 |
| | | | | | H9 | 準耐 | 2 | 12 | 長寿命化型改善 | 12 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | S2 北部団地 | 6 | 172 | H14,15,17, H19,21,22 | 耐二耐二 | 6 | 172 | 維持管理・一部長寿命化型改善 | 172 | 維持管理・一部長寿命化型改善 | 172 |
| | | S3 桜丘団地 | 13 | 88 | S47,53,54 | 簡平簡二 | 10 | 44 | 維持管理・用途廃止(除却) | 36 | 現地建替・用途廃止(建替除却) | 24 |
| | | | | | H11～13 | 耐二中耐 | 3 | 44 | 維持管理・一部長寿命化型改善 | 44 | 維持管理・一部長寿命化型改善 | 44 |
| | | S4-1 寿団地 | 10 | 52 | S51,52,54,55 | 簡平簡二 | 10 | 52 | 現地建替(集約)・用途廃止(建替除却) | 32 | 維持管理 | 32 |
| | | S5 あげほの団地 | 1 | 8 | S63 | 簡二 | 1 | 8 | 維持管理 | 8 | 現地建替・用途廃止(建替除却) | 4 |
| | | S6 つくも団地 | 5 | 42 | S48,49 | 簡平 | 3 | 10 | 用途廃止 | 0 | — | 0 |
| | | | | | H27,29 | 耐二 | 2 | 32 | 維持管理 | 32 | 長寿命化型改善 | 32 |
| | | S7 西団地 | 3 | 36 | H23,24,26 | 耐二 | 3 | 36 | 維持管理 | 36 | 長寿命化型改善 | 36 |
| | | S8 西栄団地 | 6 | 24 | S50 | 簡平 | 6 | 24 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | S9 北星団地 | 10 | 40 | S56～59 | 簡二 | 10 | 40 | 維持管理 | 40 | 現地建替・用途廃止(建替除却) | 20 |
| | | S10 水郷団地 | 7 | 28 | S51,52 | 簡平 | 7 | 28 | 維持管理 | 28 | 維持管理・用途廃止(除却) | 16 |
| | | S11 東雲団地 | 7 | 26 | S53,54 | 簡平 | 3 | 13 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | | | | S53,54 | 簡平 | 4 | 13 | 維持管理 | 13 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | S12 弥生団地 | 9 | 36 | S53 | 簡平 | 2 | 8 | 維持管理 | 36 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | | | | S62,H1 | 簡二 | 7 | 28 | 維持管理 | 36 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | S13 北川団地 | 4 | 24 | S60 | 簡二 | 2 | 12 | 維持管理 | 12 | 用途廃止(除却) | 0 |
| S61 | 簡二 | | | | 2 | 12 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 | | |
| S14 南西団地 | 4 | 28 | S61～H1 | 中耐木平 | 4 | 28 | 維持管理 | 28 | 現地建替 | 16 | | |
| S4-2 新規団地 (寿団地移転建替) | - | 0 | - | - | 0 | 0 | 移転建替 | 6 | — | 6 | | |
| 中央市街地合計 | | | 105 | 820 | | | | 739 | | 508 | | |
| 上士別・多寄・温根別 | S15 上士別団地 | 7 | 14 | H3,6 | 木平 | 2 | 4 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 | |
| | | | | H11～14 | 木平 | 5 | 10 | 長寿命化型改善 | 10 | 維持管理 | 10 | |
| | S16 多寄団地 | 11 | 30 | H4,5,8, H10～12 | 木平 | 7 | 14 | 長寿命化型改善 用途廃止(除却) | 10 | 維持管理 | 10 | |
| | | | | H25,26 | 木平 | 4 | 16 | 維持管理 | 16 | 長寿命化型改善 | 16 | |
| S17 温根別団地 | 1 | 4 | S62 | 簡二 | 1 | 4 | 維持管理 | 4 | 維持管理 | 4 | | |
| 上士別・多寄・温根別地区合計 | | | 19 | 48 | | | | 40 | | 40 | | |
| 士別地区合計 | | | 124 | 868 | | | | 779 | | 548 | | |

| 種類 | 地区名 | 団地名 | 管理棟数 | 管理戸数 | 建設年度 | 構造 | 棟数 | 戸数 | 計画期間 (令和5年～令和14年) | | 構想期間 (令和15年～令和29年) | | |
|--------------------------|-------|-----------------|---------------|--------------|----------|-------------|----|---------|----------------------|---------------|-----------------------|----------|----|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 市営住宅 | 朝日地区 | A1 | 一二三団地 | 7 | 26 | S57,58 | 簡平 | 3 | 12 | 維持管理 | 12 | 維持管理 | 12 |
| | | | | | | S58 | 簡平 | 1 | 4 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | | | | | S59,H1 | 簡平 | 2 | 8 | 維持管理 | 8 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | | | | | S59 | 木平 | 1 | 2 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | A2 | 中央団地 | 2 | 24 | H13,14 | 耐二 | 2 | 24 | 長寿命化型改善 | 24 | 維持管理 | 24 |
| | | A3 | 三望台団地 | 10 | 40 | S52～54,56 | 簡平 | 10 | 40 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | A4 | 南団地 | 2 | 4 | S56,57 | 木平 | 2 | 4 | 維持管理 | 4 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | A5 | 朝日西団地 | 1 | 2 | S59 | 木平 | 1 | 2 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | A6 | 北団地 | 3 | 6 | S61,62 | 木平 | 3 | 6 | 維持管理 | 6 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | A7 | つつじ団地 | 5 | 10 | S60,63,H1 | 木平 | 5 | 10 | 維持管理・用途廃止(除却) | 8 | 維持管理 | 8 |
| | | A8 | もみじ団地 | 8 | 32 | S61,62,H2,3 | 簡平 | 6 | 24 | 維持管理 | 24 | 維持管理 | 24 |
| | | | | | | H2,3 | 簡平 | 2 | 8 | 維持管理 | 8 | 用途廃止(除却) | 0 |
| | | A9 | 曙団地 | 11 | 44 | H4 | 簡平 | 3 | 12 | 用途廃止(除却) | 0 | — | 0 |
| | | | | | | H5,6 | 準平 | 5 | 20 | 維持管理 | 20 | 維持管理 | 12 |
| H7,8 | 耐平 | | | | | 3 | 12 | 維持管理 | 12 | 用途廃止(除却) | 0 | | |
| A10 | 曙第3団地 | 4 | 8 | H11 | 木平 | 4 | 8 | 長寿命化型改善 | 8 | 維持管理 | 8 | | |
| 朝日地区 合計 | | | 53 | 196 | | | | | | 134 | | 100 | |
| 市営住宅 合計 | | | 177 | 1,064 | | | | | | 913 | | 648 | |
| 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 | 維持管理 | 18 | 長寿命化型改善 | 18 |
| | | A12 | もみじ第2団地(単身向け) | 1 | 6 | H8 | 耐二 | 1 | 6 | 維持管理 | 6 | 長寿命化型改善 | 6 |
| | | A13 | 曙団地(世帯向け) | 1 | 8 | H11 | 耐二 | 1 | 8 | 維持管理 | 8 | 長寿命化型改善 | 8 |
| | | 特公賃住宅 合計 | | | 5 | 32 | | | | | | 32 | |
| 市営住宅・特公賃 合計 | | | 182 | 1,096 | | | | | | 945 | | 680 | |
| 市単費 | 士別地区 | G1 | 桜丘団地(所管外) | 2 | 10 | S33 | 簡二 | 2 | 10 | 用途廃止 | 0 | — | 0 |
| | | G2 | 西栄団地(所管外) | 1 | 4 | S50 | 簡平 | 1 | 4 | 用途廃止 | 0 | — | 0 |
| | | 市単費住宅 合計 | | | 3 | 14 | | | | | | 0 | |
| 市営住宅・特公賃・市単費住宅 合計 | | | 185 | 1,110 | | | | | | 945 | | 680 | |

8. 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。

9. 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実施時期を調整し、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。

10. 改善事業の実施方針

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」を位置づけ、実施します。
次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

| | 実施方針 |
|-----------|--|
| ①安全性確保型 | 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 | 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 | 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 | 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 | 公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の削減を目的とした設備等の改善を行います。 |

11. 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。

12. 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削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。