

留萌市公営住宅等長寿命化計画

令和2年4月

留 萌 市

目次

第1章 はじめに	1
1. 計画の背景・目的.....	1
2. 計画期間	1
3. 計画の位置づけ.....	1
4. 策定体制	2
第2章 公営住宅等の特性	3
1. 住宅事情の特性.....	3
2. 公営住宅等の供給状況.....	14
3. 市営住宅の整備状況.....	22
4. 入居世帯の特性.....	33
第3章 市営住宅入居者意向の把握.....	38
1. 調査概要	38
2. 調査結果の概要.....	40
第4章 課題の整理.....	50
1. 将来の需要等に対応した市営住宅管理戸数の設定.....	50
2. まちづくり方針と連携した市営住宅の集約・再編.....	50
3. 高齢者等が安心して暮らせる環境整備.....	50
4. 長期的に活用する住棟の適切な維持管理.....	51
5. 長期的な見通しに基づく計画的な事業手法の設定.....	51
第5章 公営住宅等の活用方針.....	52
1. 住宅政策全体の理念・目標.....	52
2. 長寿命化に関する基本方針.....	53
3. 市営住宅の整備・活用方針.....	54
第6章 市営住宅の事業手法の選定	56
1. 事業手法の内容	56
2. 事業手法の選定方針.....	59
3. 事業手法の判定	61

第7章 公営住宅等の実施方針と効果82

1. 点検の実施方針.....	82
2. 計画修繕の実施方針.....	83
3. 改善事業の実施方針.....	88
4. 建替事業の実施方針.....	89
5. 長寿命化を図るための事業実施計画.....	93
6. ライフサイクルコストの縮減効果.....	95

資 料97

1. 留萌市公営住宅等長寿命化計画策定の経過.....	97
2. 留萌市公営住宅等長寿命化計画策定組織.....	98

※ 図表中における単位未満の数値は、原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

第1章 はじめに

1. 計画の背景・目的

留萌市は平成13年度に「留萌市公営住宅ストック総合活用計画」、平成22年度に「留萌市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の総合的な活用を図ってきたところです。

その後、国では平成28年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定版）」を公表し、事業手法の選定手法等が見直されています。

「留萌市公営住宅等長寿命化計画」は、令和2年度に計画期間が満了することから、国などの方針に連携しながら、公営住宅等の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、公営住宅等ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現するために、改めて策定するものです。

2. 計画期間

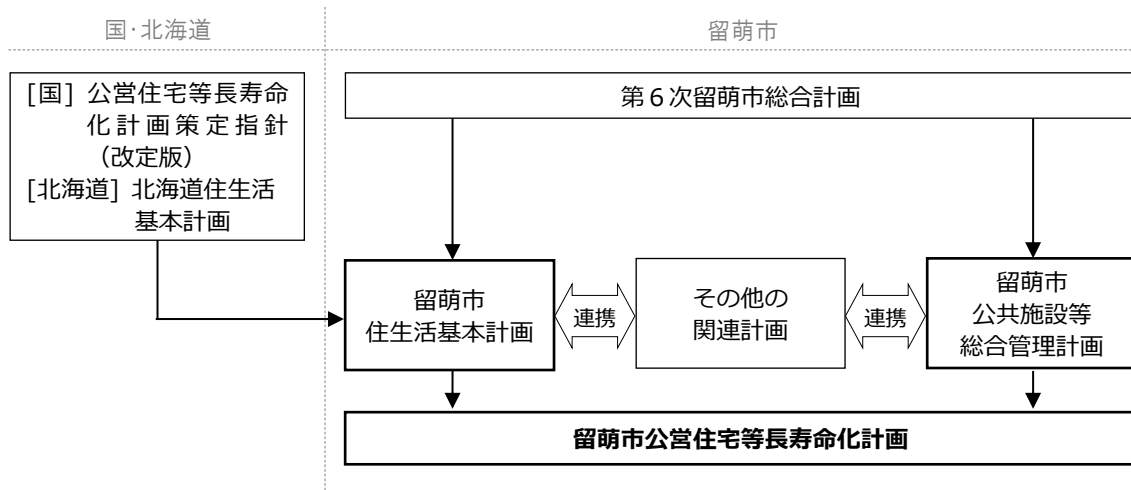
本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間として策定します。

なお、社会情勢の変化、事業進捗等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行います。

3. 計画の位置づけ

本計画は、住宅の推進方針を定める「留萌市住生活基本計画」、及び公営住宅等のマネジメント方針を定める「留萌市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする公営住宅等に関する個別計画となります。

図 1-1 計画の位置づけ



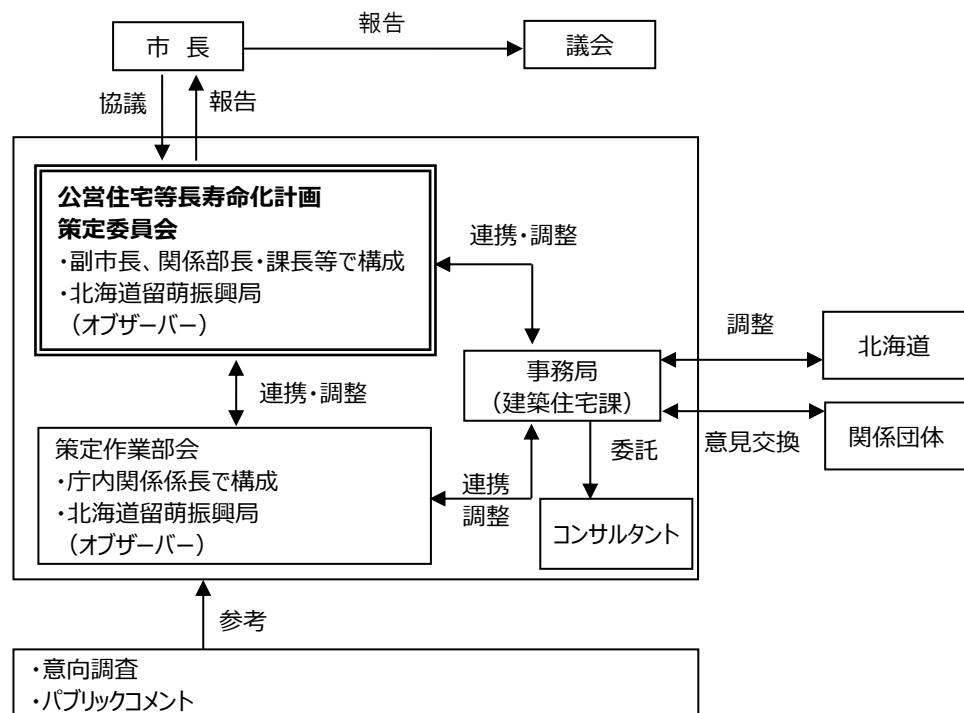
4. 策定体制

公営住宅等長寿命化計画の策定は、副市長、関係部長・課長、オブザーバー等からなる「公営住宅等長寿命化計画策定委員会」において協議し、さらに適宜北海道など上位機関との調整を行いつつ実施します。

「公営住宅等長寿命化計画策定委員会」に提出する資料は、関連する係長からなる「策定作業部会」で検討を加えます。

公営住宅等長寿命化計画の調査・計画はコンサルタントに委託します。

図 1-2 策定体制



第2章 公営住宅等の特性

1. 住宅事情の特性

- ・留萌市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 22,221 人、20 年間（平成 7～27 年）で 26% の減少となっています。
- ・令和 12 年の将来人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所で 15,593 人、留萌市人口ビジョンで 17,662 人としています。
- ・総世帯数は、平成 27 年国勢調査で 10,402 世帯、20 年間（平成 7～27 年）で 11% の減少となっています。
- ・平成 27 年国勢調査において、15 歳未満人口が 10.3%、65 歳以上人口は 33.8%、65 歳以上は総人口が減少する中、15 年間で 1.4 倍と急速に増加しています。
- ・平均世帯人員は、全道、市部、留萌管内と比較すると最も低く、世帯の小規模化が進んでいます。
- ・住宅所有関係別世帯数は、「持ち家」55.3%、「民営借家」21.3%、「公営借家」13.4%、市部としては、民営借家率が低く、公営住宅率が高くなっています。

（1）人口、世帯の特性

a. 総人口

留萌市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 22,221 人、留萌管内の 46.4% を占めています。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、26% の減少となっています。

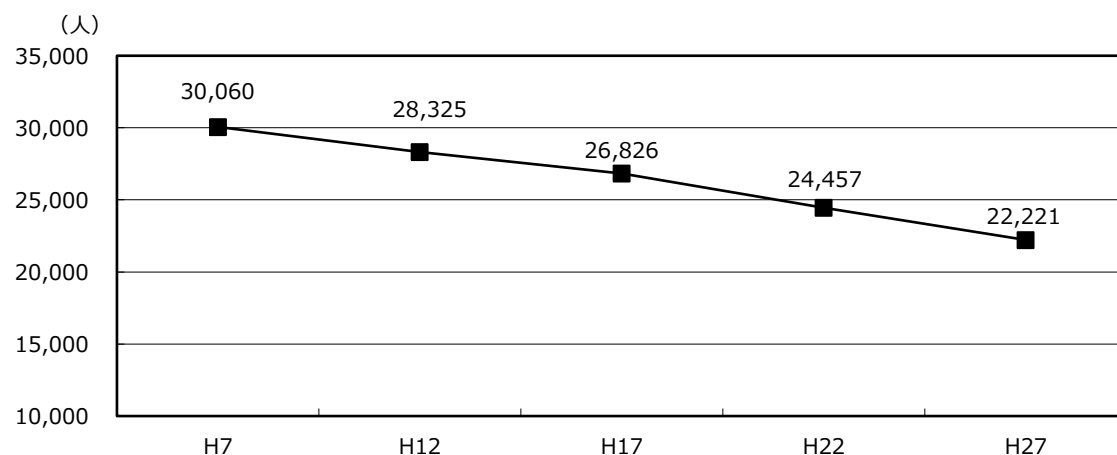
住民基本台帳においては、令和元年 9 月末現在で 20,840 人となっています。10 年間（平成 21～令和元年）で 18% の減少となっています。

表 2-1 総人口の推移の比較 (単位：人)

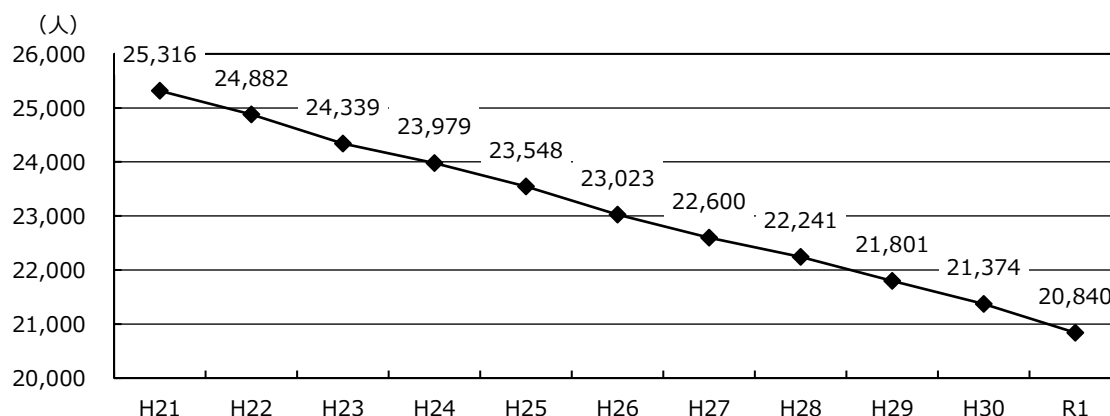
	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
市部	4,249,121	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	1.03
留萌管内	67,308	63,056	58,710	53,105	47,912	0.71
留萌市	30,060	28,325	26,826	24,457	22,221	0.74

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-1 総人口の推移



参考：住民基本台帳による人口の推移



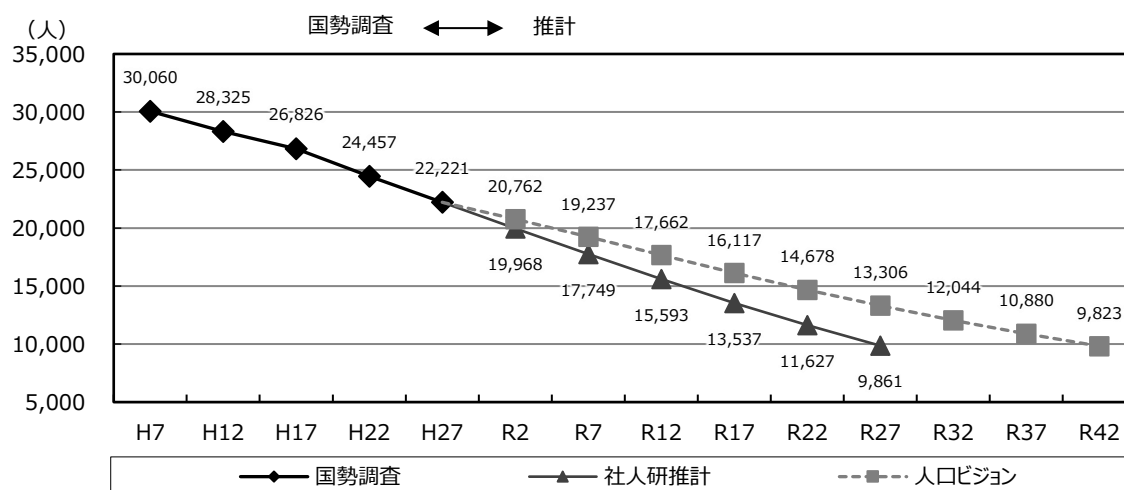
資料：令和元年度留萌市統計書ほか（各年9月末）

b. 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）による将来人口推計では、令和12年で15,593人、令和22年で11,627人としており、平成27年からそれぞれ30%、48%減少するとしています。

また留萌市人口ビジョンでは長期的な将来人口目標値を定めており、その中では令和12年で17,662人、令和22年で14,678人と設定しています。

図 2-2 将来人口推計



資料：平成7～27年：国勢調査結果（総務省統計局）、令和2年以降：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）、留萌市人口ビジョン

c. 総世帯数

総世帯数は、平成 27 年国勢調査で 10,402 世帯、留萌管内の 47.5%を占めています。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、平成 12 年までは微増傾向にありましたが、平成 17 年からは減少に転じており、20 年間で 11%減少しています。

住民基本台帳においては、令和元年 9 月末現在で 11,484 世帯となっており減少傾向にあります。10 年間（平成 21～令和元年）の推移をみると、8%の減少となっています。

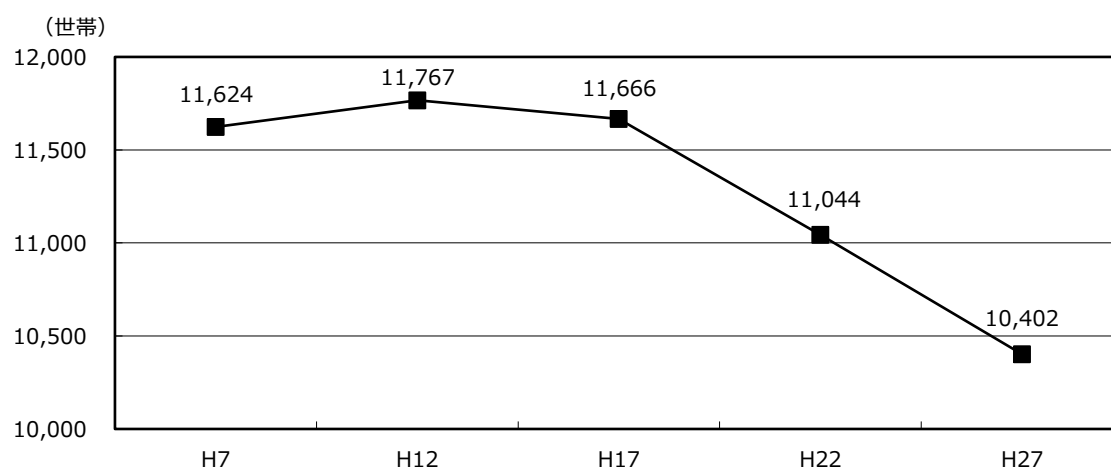
表 2-2 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
市部	1,678,719	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	1.20
留萌管内	25,781	25,632	24,813	23,320	21,910	0.85
留萌市	11,624	11,767	11,666	11,044	10,402	0.89

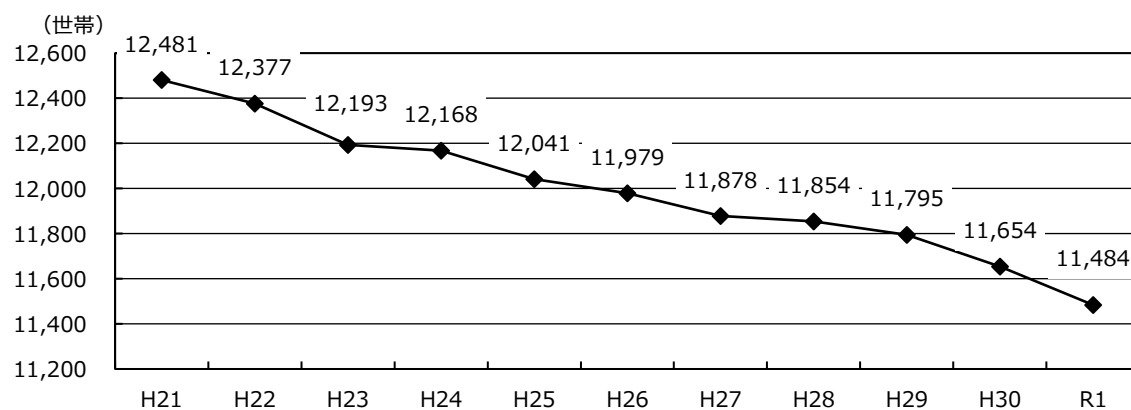
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-3 総世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

参考：住民基本台帳による世帯数の推移



資料：令和元年度留萌市統計書ほか（各年 9 月末）

d. 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、平成 27 年国勢調査において、15 歳未満の年少人口 10.3%、15～64 歳の生産年齢人口 55.8%、65 歳以上の高齢人口 33.8%となっています。

北海道、市部、留萌管内と比較すると、高齢人口率は北海道、市部より高く、留萌管内より低くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、実数、割合ともに 15 歳未満が減少、65 歳以上は増加しています。特に 65 歳以上は総人口が減少する中、15 年間で 1.4 倍と急速に増加しています。

表 2-3 年齢別人口の比較

(単位:人)

	15 歳未満 (年少人口)	15～64 歳 (生産年齢人口)	65～74 歳 (高齢人口)	75 歳以上	不詳	総人口	再掲 65 歳以上
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	790,496 14.7%	767,891 14.3%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%	1,558,387 29.0%
市部	495,348 11.3%	2,647,395 60.2%	637,192 14.5%	592,050 13.5%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%	1,229,242 28.0%
留萌管内	4,914 10.3%	25,610 53.5%	8,026 16.8%	9,329 19.5%	33 0.1%	47,912 100.0%	17,355 36.2%
留萌市	2,290 10.3%	12,391 55.8%	3,752 16.9%	3,761 16.9%	27 0.1%	22,221 100.0%	7,513 33.8%

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 年齢別人口の比較

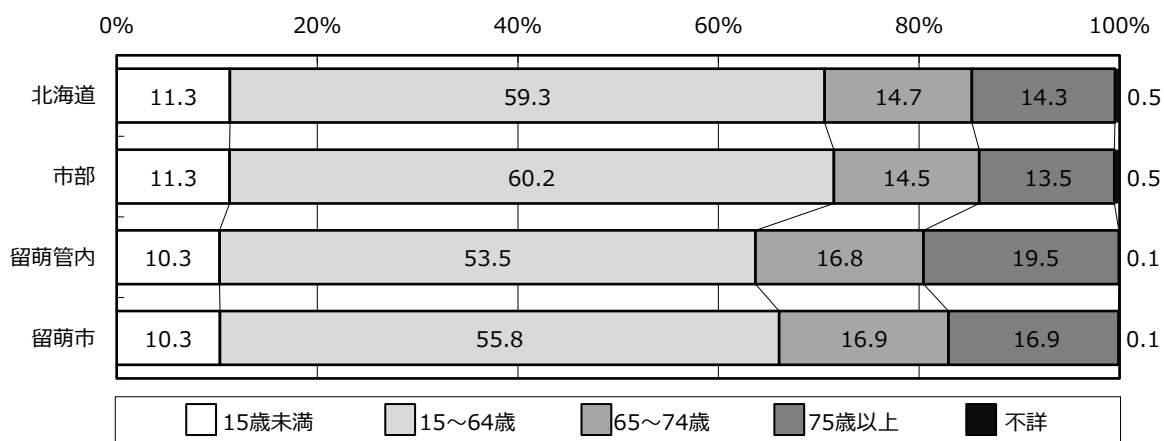


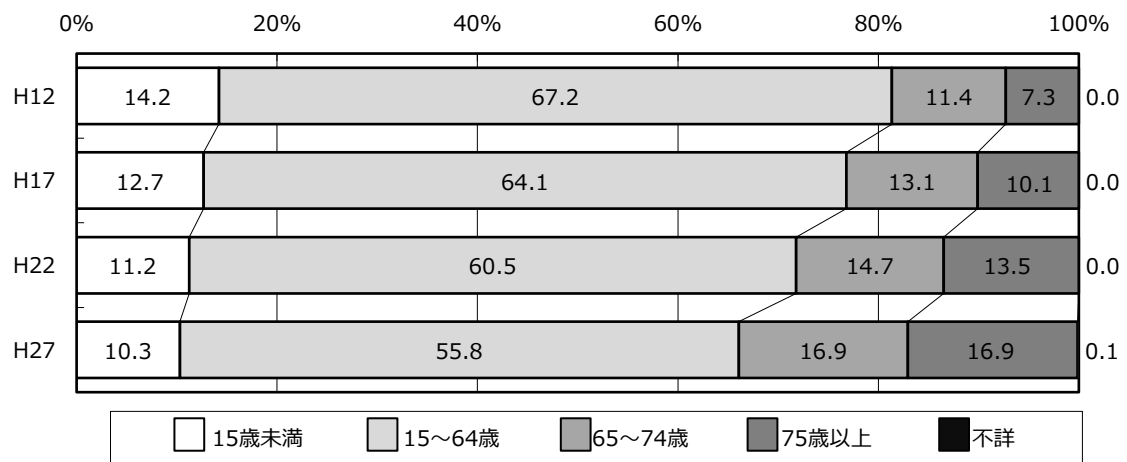
表 2-4 年齢別人口の推移

(単位：人)

	15 歳未満 (年少人口)	15～64 歳 (生産年齢人口)	65～74 歳	75 歳以上	不詳	総人口	再掲 65 歳以上
			(高齢人口)				
H12	4,021 14.2%	19,022 67.2%	3,215 11.4%	2,067 7.3%	0 0.0%	28,325 100.0%	5,282 18.6%
H17	3,400 12.7%	17,205 64.1%	3,510 13.1%	2,711 10.1%	0 0.0%	26,826 100.0%	6,221 23.2%
H22	2,751 11.2%	14,807 60.5%	3,605 14.7%	3,294 13.5%	0 0.0%	24,457 100.0%	6,899 28.2%
H27	2,290 10.3%	12,391 55.8%	3,752 16.9%	3,761 16.9%	27 0.1%	22,221 100.0%	7,513 33.8%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-5 年齢別人口の推移



e. 平均世帯人員の推移

平均世帯人員は、平成 27 年で 2.14 人/世帯となっており、北海道、市部、留萌管内と比較すると最も低くなっています。

推移をみると、平成 7 年では 2.59 人/世帯であるのに対し、平成 27 年では 2.14 人/世帯と世帯の小規模化が進んでいます。

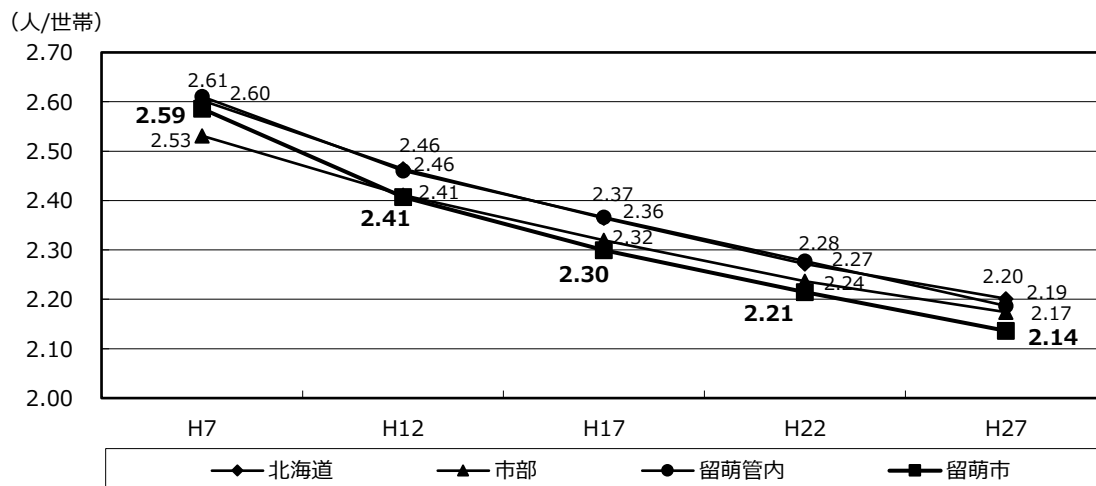
表 2-5 平均世帯人員の推移

(単位：人/世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.85
市部	2.53	2.41	2.32	2.24	2.17	0.86
留萌管内	2.61	2.46	2.37	2.28	2.19	0.84
留萌市	2.59	2.41	2.30	2.21	2.14	0.83

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 平均世帯人員の推移



f. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯数をみると、「単独世帯」が 37.4%で最も高く、以下、「夫婦のみ」が 27.9%、「夫婦+子」は 19.2%となっています。これは北海道、市部、留萌管内も同様の傾向です。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、「単独世帯」のみ実数、構成比ともに増加しており、15 年間で 8.1 ポイントと大きく増加しています。

表 2-6 家族類型別世帯数の比較

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	909,106 37.3%	583,361 23.9%	553,149 22.7%	227,308 9.3%	140,277 5.8%	23,175 1.0%	2,436,376 100.0%
市部	769,892 38.2%	468,482 23.2%	462,583 23.0%	191,908 9.5%	101,821 5.1%	20,606 1.0%	2,015,292 100.0%
留萌管内	7,825 35.9%	6,327 29.0%	4,094 18.8%	1,746 8.0%	1,690 7.8%	124 0.6%	21,806 100.0%
留萌市	3,877 37.4%	2,895 27.9%	1,990 19.2%	889 8.6%	626 6.0%	81 0.8%	10,358 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-7 家族類型別世帯数の比較

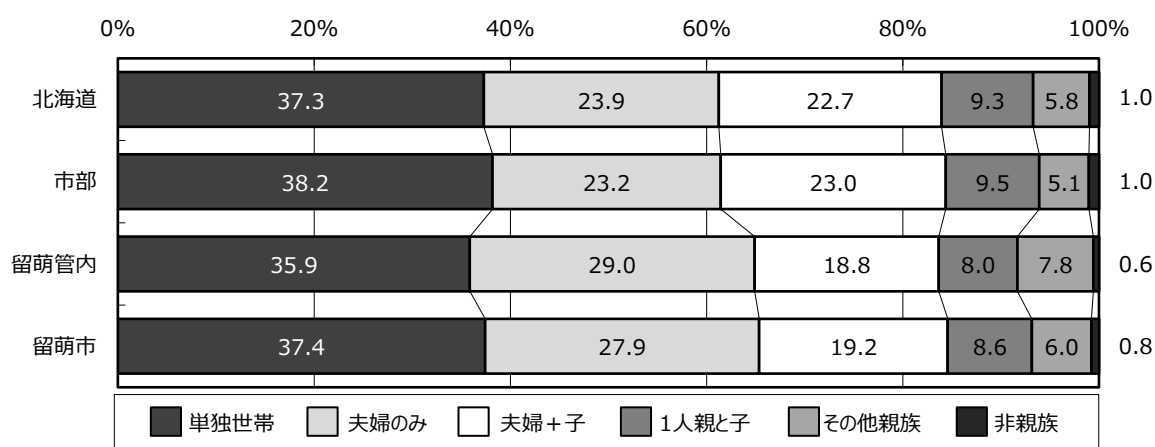


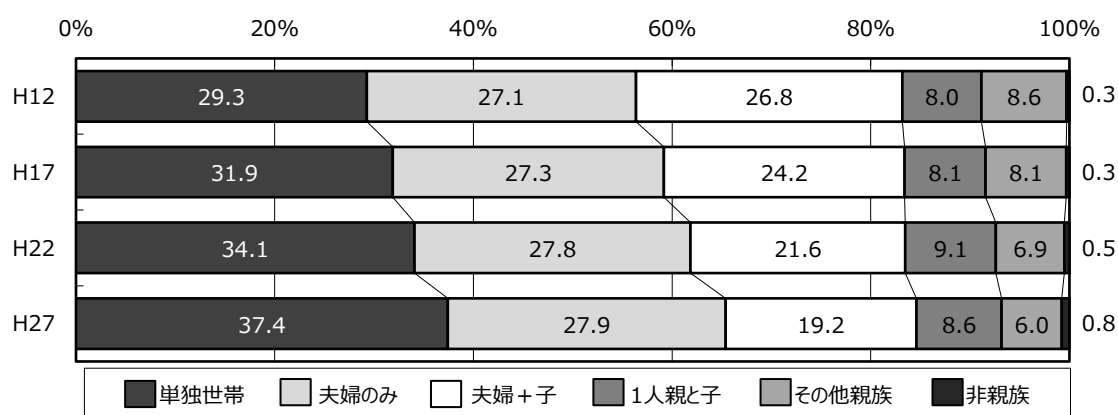
表 2-7 家族類型別世帯数の推移

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H12	3,441 29.3%	3,183 27.1%	3,152 26.8%	935 8.0%	1,009 8.6%	33 0.3%	11,753 100.0%
H17	3,682 31.9%	3,154 27.3%	2,799 24.2%	941 8.1%	938 8.1%	37 0.3%	11,551 100.0%
H22	3,752 34.1%	3,062 27.8%	2,382 21.6%	1,004 9.1%	760 6.9%	56 0.5%	11,016 100.0%
H27	3,877 37.4%	2,895 27.9%	1,990 19.2%	889 8.6%	626 6.0%	81 0.8%	10,358 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 家族類型別世帯数の推移



（２）住宅数・空家数の推移

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、留萌市の既存住宅数は 12,580 戸で、世帯数を上回っています。そのうち空家は 2,310 戸あり、空家率は 18.4%です。空家率は北海道に比べ 4.9 ポイント高くなっています。

10 年間（平成 20～30 年）の推移をみると、既存住宅は、総数は減少しているものの空家数は増加しています。

空家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 60.6%を占めています。また、市場に流通していない「その他の住宅」が 900 戸（39.0%）あります。

表 2-8 住宅数の比較

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率	f=c/b 空家率
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5%
留萌市	10,270	12,580	2,310	2,310	122.5%	18.4%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

注）抽出調査のため、合計が合わない場合があります（以下同じ）。

表 2-9 住宅数の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率	f=c/b 空家率
H20	11,100	12,990	1,850	1,890	117.0%	14.2%
H25	10,760	12,970	2,210	2,210	120.5%	17.0%
H30	10,270	12,580	2,310	2,310	122.5%	18.4%

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-10 空家数の内訳

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
留萌市	2,310 100.0%	0 0.0%	1,400 60.6%	20 0.9%	900 39.0%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古問わず、賃貸・売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、平成 27 年国勢調査で、「持ち家」55.3%、「民営借家」21.3%、「公営借家」13.4%、「給与住宅」8.9%、「間借り」1.2%となっています。市部と比較すると、持ち家率は同程度、民営借家率が低く、公営住宅率が高くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、持ち家率はわずかながら増加傾向、給与住宅率は減少傾向で推移しています。

表 2-11 居住住宅別世帯数の比較

(単位:世帯)

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
市部	1,091,366 54.7%	114,012 5.7%	708,629 35.5%	54,157 2.7%	26,353 1.3%	1,994,517 100.0%
留萌管内	13,288 62.1%	3,249 15.2%	2,888 13.5%	1,725 8.1%	242 1.1%	21,392 100.0%
留萌市	5,597 55.3%	1,356 13.4%	2,154 21.3%	897 8.9%	121 1.2%	10,125 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-9 居住住宅別世帯数の比較

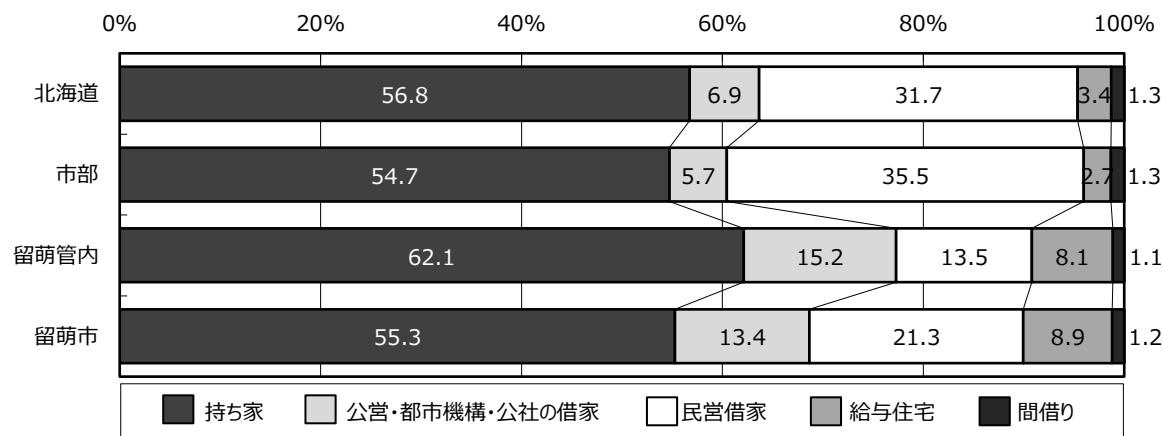


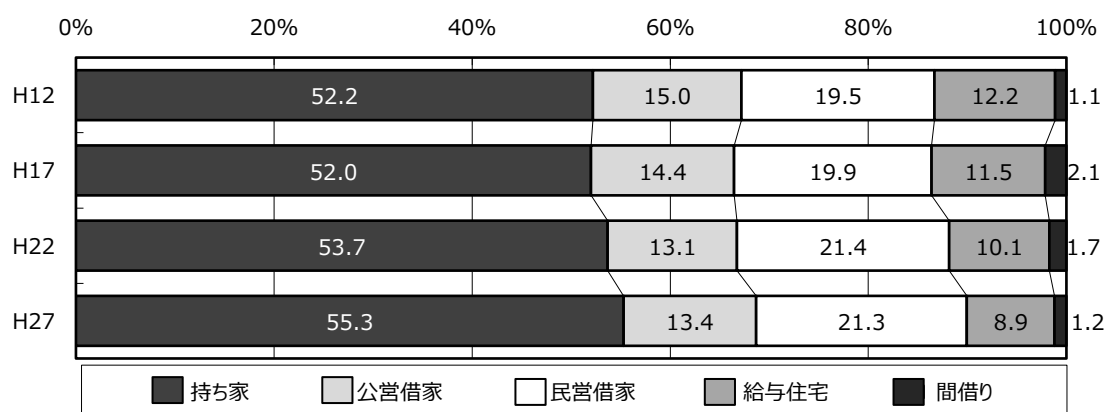
表 2-12 居住住宅別世帯数の推移

(単位:世帯)

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
H12	6,029 52.2%	1,733 15.0%	2,255 19.5%	1,406 12.2%	132 1.1%	11,555 100.0%
H17	5,911 52.0%	1,642 14.4%	2,264 19.9%	1,304 11.5%	244 2.1%	11,365 100.0%
H22	5,848 53.7%	1,422 13.1%	2,331 21.4%	1,104 10.1%	187 1.7%	10,892 100.0%
H27	5,597 55.3%	1,356 13.4%	2,154 21.3%	897 8.9%	121 1.2%	10,125 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-10 居住住宅別世帯数の推移



2. 公営住宅等の供給状況

- ・令和2年3月末現在、留萌市には公営住宅等が1,553戸あり、そのうち市が管理している住宅は1,237戸。
- ・市営住宅は126棟、1,237戸あり、公営住宅75.6%、改良住宅24.4%
- ・公営住宅のうち、24戸は借上市営住宅。

令和2年3月末現在、留萌市には公営住宅等（公営住宅、改良住宅）が1,553戸あります。その管理主体別の内訳は、概ね北海道：留萌市＝2：8となっています。

市営住宅は126棟1,237戸あり、種別の内訳は、公営住宅935戸（市営住宅の75.6%）、改良住宅302戸（同24.4%）となっています。また、公営住宅のうち24戸は借上市営住宅です。

表 2-13 市内公営住宅等一覧表

（単位：戸）

管理主体	公営住宅		改良住宅	計
		うち借上住宅		
北海道	316			316
留萌市	935	24	302	1,237
計	1,251	24	302	1,553

資料：令和2年3月末現在

（参考）市営住宅の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

表 2-14 市営住宅の管理状況

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	備考
公営住宅	大町	中耐 4	S57	1	16	
	沖見町（4丁目）	簡平	S43,44,47	18	71	
	沖見町（5丁目）	簡平	S40,41	7	28	
	沖見町（6丁目）	簡平、簡二	S48,49	10	45	
	沖見町（はまなす）	高耐 7	S57	1	48	
	沖見町（アザレア）	中耐 4	H04	1	21	
	沖見町（あかしあ）	中耐 3、4	S61～H1	5	116	
	平和台	木平、中耐 4	S53,54,56,57,62～H1	19	126	
	錦町	高耐 10	S60	1	44	
	塩見町	簡平、簡二、中耐 3	S42,51,53	4	23	
	五十嵐町（リラ）	高耐 7、10	H7,9	2	90	
	千鳥町（メイプル）	中耐 4、高耐 6	H2,3	2	47	
	春日町	簡平	S42,44,45	20	80	
	元町	中耐 4	S58,59	2	32	
	野本町	中耐 4	S52	1	24	
	旭町	中耐 4	S50	1	16	
	大和田町	簡平	S56	2	8	
	藤山町	簡平	S45	2	8	
	幌糠町	簡平	S46	2	8	
	見晴町	木平	H4,5	6	12	
	末広町（ボブラ）	中耐 4	H5,6	2	48	
	アーバン	木二	H16	1	8	（借上）
	エステート	木二	H16	1	8	（借上）
	アーバン錦町	木二	H19	1	8	（借上）
	小計	—	—	112	935	
改良住宅	大町	中耐 3、4	S54～56	8	176	
	沖見町（あかしあ）	中耐 4	S59,60	4	88	
	春日町	簡二	S44	1	6	
	旭町	中耐 4	S46	1	32	
	小計	—	—	14	302	
合計		—	—	126	1,237	

資料：令和 2 年 3 月末現在

表 2-15 道営住宅の管理状況

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	備考
公営住宅	泉	中耐 4	S49,50	2	47	
	野本	中耐 4	S51,52	2	40	
	栄町	中耐 4	H1,2	2	40	
	高砂	中耐 3、高耐 9	H5,6	2	52	
	野本中央	中耐 3	H9,10	3	88	
	サンセット留萌	中耐 5	H23,24	2	49	
	合計			13	316	

資料：令和 2 年 3 月末現在

図 2-11 市営住宅の位置（市街地）

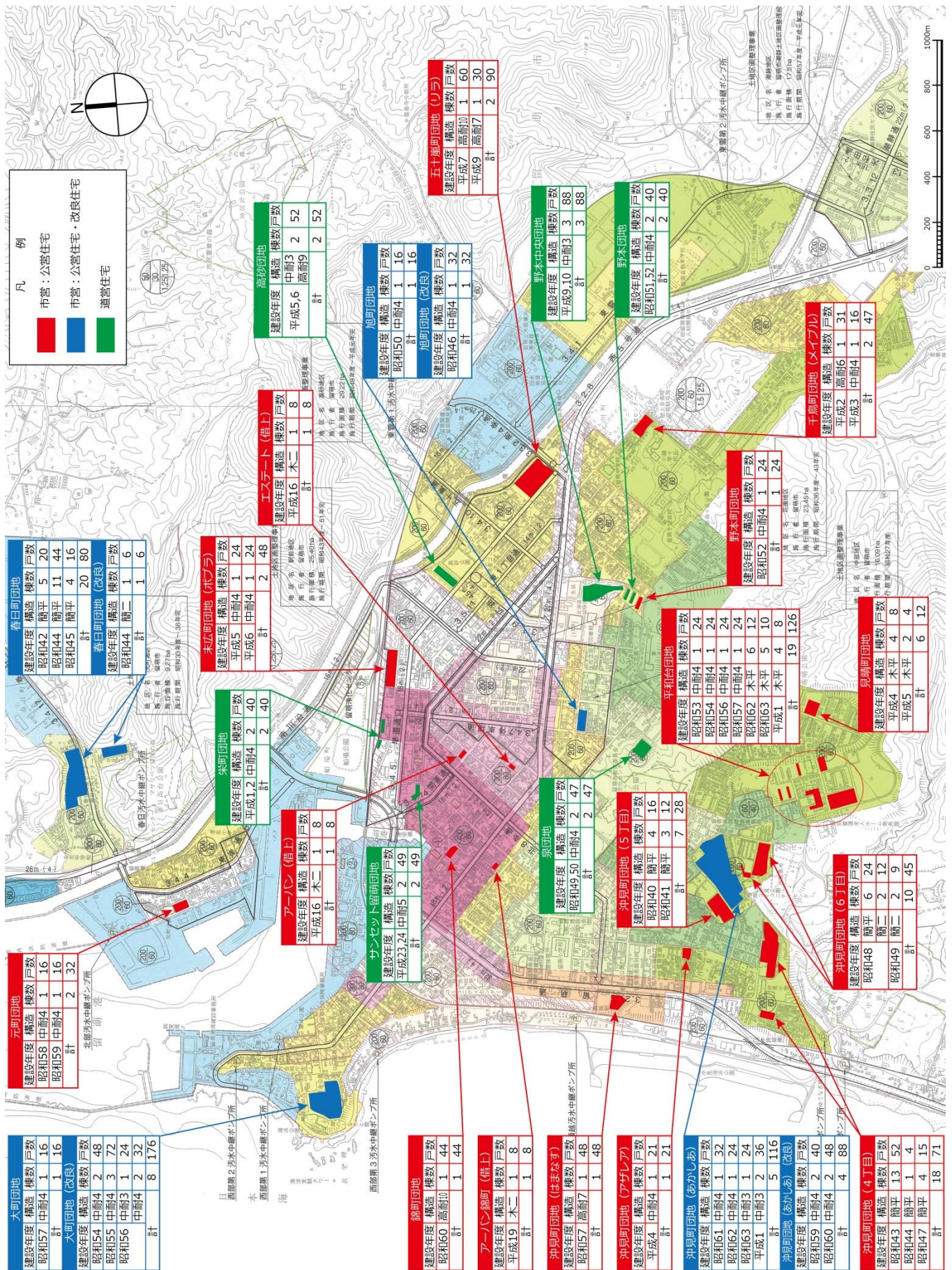


図 2-12 市営住宅の位置 (集落)



留萌市 市営住宅団地現況写真



大町 <公営住宅>



大町 <改良住宅>



沖見町（4丁目）



沖見町（5丁目）



沖見町（6丁目）



沖見町（はまなす）



沖見町（アザレア）

留萌市 市営住宅団地現況写真



沖見町（あかしあ）＜公営住宅＞



沖見町（あかしあ）＜改良住宅＞



平和台＜中耐＞



平和台＜木平＞



錦町



五十嵐町（リラ）



千鳥町（メイプル）

留萌市 市営住宅団地現況写真



春日町 <公営住宅>



春日町 <改良住宅>



元町



野本町



旭町 <公営住宅>



旭町 <改良住宅>



見晴町



末広町 (ポプラ)

留萌市 市営住宅団地現況写真



アーバン<借上>



エステート<借上>



アーバン錦町<借上>



塩見町



大和田町



藤山町



幌糠町

3. 市営住宅の整備状況

(1) 建設年度、構造

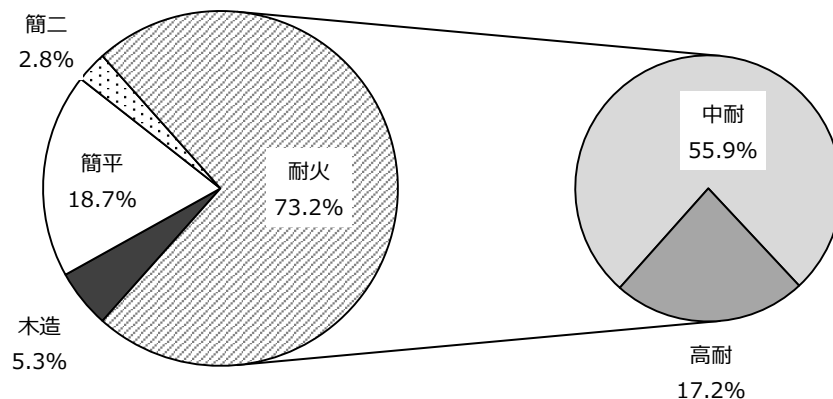
- ・令和2年3月末現在、留萌市には公営住宅等が1,553戸あり、そのうち市が管理している住宅は1,237戸です。
- ・市営住宅1,237戸の構造は、耐火構造住宅73.2%、簡易耐火構造平屋建て住宅18.7%、木造住宅5.3%、簡易耐火構造二階建て住宅2.8%です。
- ・市営住宅のうち、既に耐用年数を超過しているのは288戸（23.3%）です。
- ・住戸タイプは、1LDK5.9%、2LDK27.2%、3LDK66.9%です。
- ・設備状況は、浴室なし14.1%、浴室・浴槽ともに整備済25.2%、3箇所給湯整備22.8%、水洗化80.8%、住戸内の段差解消済7.0%、3階以上住棟（対象905戸）のエレベーター設置23.5%となっています。

a. 構造

市営住宅1,237戸の構造をみると、公営住宅法における建築物の耐用年数が70年とされている耐火構造住宅が最も多く71.7%（905戸）を占め、以下、耐用年数30年の簡易耐火構造平屋建て住宅（以下、簡平）が18.7%（231戸）、耐用年数30年の木造住宅が5.3%（66戸）、耐用年数45年の簡易耐火構造二階建て住宅（以下、簡二）が2.8%（35戸）となっています。

また、耐火構造住宅のうち、3～5階建ての中層住宅（以下、中耐）が全体の55.9%（692戸）、6階以上の高層住宅（以下、高耐）は同17.2%（213戸）となっています。

図 2-13 構造別管理戸数の構成比



b. 建設年度

建設年度をみると、簡平は昭和 40～56 年度、簡二は昭和 40～51 年度、耐火は昭和 46～平成 9 年度、木造住宅は昭和 62～平成 19 年度に整備されています。

また、平成 20 年度以降の整備はありません。

図 2-14 建設年度別構造別戸数

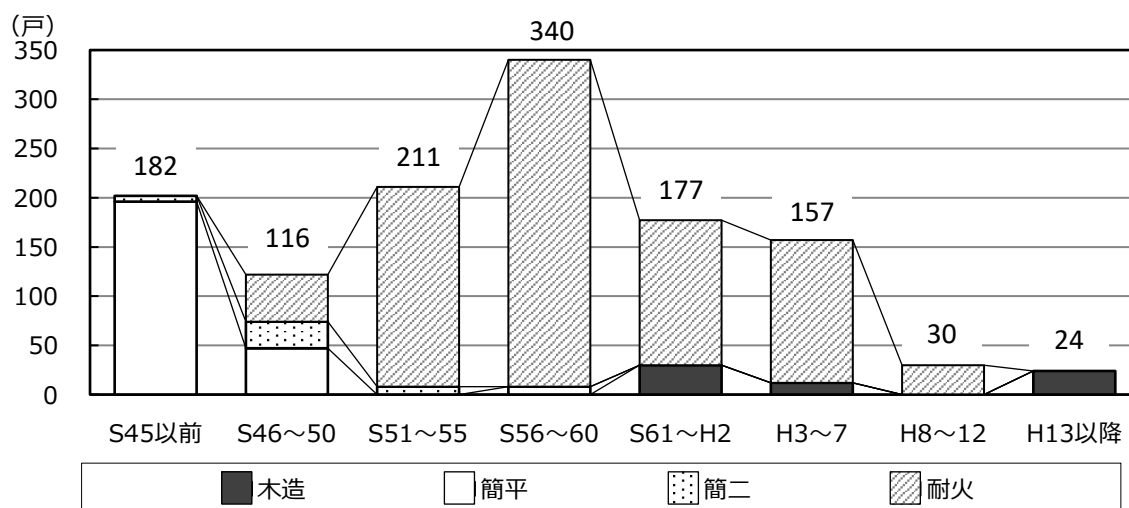


表 2-16 建設年度別構造別戸数

	合計	木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	182 14.7%		176 14.2%	6 0.5%	
昭和 46～50 (1971～1975)	116 9.4%		47 3.8%	21 1.7%	48 3.9%
昭和 51～55 (1976～1980)	211 17.1%			8 0.6%	203 16.4%
昭和 56～60 (1981～1985)	340 27.5%		8 0.6%		332 26.8%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	177 14.3%	30 2.4%			147 11.9%
平成 3～7 (1991～1995)	157 12.7%	12 1.0%			145 11.7%
平成 8～12 (1996～2000)	30 2.4%				30 2.4%
平成 13 以降 (2001～)	24 1.9%	24 1.9%			
計	1,237 100.0%	66 5.3%	231 18.7%	35 2.8%	905 73.2%

資料：令和 2 年 3 月末現在

c. 耐用年数の経過状況

公営住宅等の耐用年数は、耐火構造で 70 年、準耐火構造で 45 年、木造で 30 年となっており、その 1 / 2 を経過したものについて建替えが可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年）により、簡二の耐用年数が 45 年、簡平の耐用年数が 30 年となっています。

令和 2 年 3 月末現在、既に耐用年数を超過しているのは 288 戸で、市営住宅の 23. 3% を占めています。今後、建替えを行わなければ、5 年後の令和 6 年度で 308 戸（24. 9%）となります。

また耐用年数を 1/2 経過しているのは、令和 2 年 3 月末現在で 815 戸（65. 9%）であり、5 年後の令和 6 年度で 1, 031 戸（83. 3%）、10 年後の令和 11 年度で 1, 147 戸（92. 7%）まで増加します。

図 2-15 耐用年数経過戸数の推移

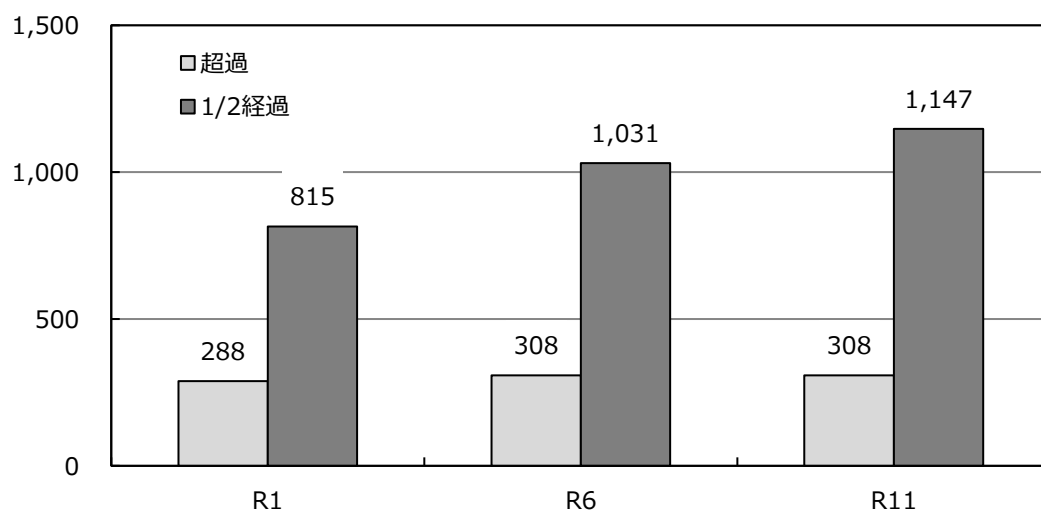


表 2-17 団地別構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

種類	団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数1/2経過戸数			耐用年数超過戸数		
					R1	R6	R11	R1	R6	R11
公営住宅	大町	16	中耐4	S57	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（4丁目）	71	簡平	S43,44,47	71 100.0%	71 100.0%	71 100.0%	71 100.0%	71 100.0%	71 100.0%
	沖見町（5丁目）	28	簡平	S40,41	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%
	沖見町（6丁目）	45	簡平、簡二	S48,49	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%
	沖見町（はまなす）	48	高耐7	S59	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（アザレア）	21	中耐4	H5	0 0.0%	0 0.0%	21 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（あかしあ）	116	中耐3、4	S61,63,H1,2	0 0.0%	116 100.0%	116 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	平和台	126	木平、中耐4	S53,54,56,57, 62,63,H1	126 100.0%	126 100.0%	126 100.0%	30 23.8%	30 23.8%	30 23.8%
	錦町	44	高耐10	S62	0 0.0%	44 100.0%	44 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	塩見町	23	簡平、簡二、中耐3	S42,51,53	23 100.0%	23 100.0%	23 100.0%	4 17.4%	12 52.2%	12 52.2%
	五十嵐町（リラ）	90	高耐7、10	H9,11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	千鳥町（メイプル）	47	中耐4、高耐6	H3,4	0 0.0%	0 0.0%	47 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	春日町	80	簡平	S42,44,45	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%
	元町	32	中耐4	S58,59	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	野本町	24	中耐4	S52	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町	16	中耐4	S50	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	大和田町	8	簡平	S56	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	藤山町	8	簡平	S45	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	幌糠町	8	簡平	S46	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	見晴町	12	木平	H4,5	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%
	末広町（ボブラ）	48	中耐4	H6,7	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	アーバン	8	木二	H16	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	エステート	8	木二	H16	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	アーバン錦町	8	木二	H19	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	935	－	－	561 60.0%	729 78.0%	845 90.4%	282 30.2%	302 32.3%	302 32.3%
改良住宅	大町	176	中耐3、4	S54～56	176 100.0%	176 100.0%	176 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（あかしあ）	88	中耐4	S59,60	40 45.5%	88 100.0%	88 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	春日町	6	簡二	S44	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	旭町	32	中耐4	S46	32 100.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	302	－	－	254 84.1%	302 100.0%	302 100.0%	6 2.0%	6 2.0%	6 2.0%
合計		1,237	－	－	815 65.9%	1,031 83.3%	1,147 92.7%	288 23.3%	308 24.9%	308 24.9%

資料：令和2年3月末現在

表 2-18 種別構造別耐用年数経過状況

管理 開始 年度	経過 年数	木造《耐用年数30年》					簡平《耐用年数30年》							簡二《耐用年数45年》			耐火《耐用年数70年》・低層（1、2階）・中層（3～5階）・高層（6階以上）															合計	累計
		平和台 団地	見晴町 団地	アーバン	エステート	アーバン 錦町	沖見町 団地(4 丁目)	沖見町 団地(5 丁目)	沖見町 団地(6 丁目)	塩見町 団地	春日町 団地	大和田 町団地	藤山町 団地	幌糠町 団地	沖見町 団地(6 丁目)	塩見町 団地	春日町 団地	大町団 地	沖見町 団地(は まなす)	沖見町 団地(ア ザレア)	沖見町 団地(あ かしあ)	平和台 団地	錦町団 地	塩見町 団地	五十嵐 町団地 (リラ)	千鳥町 団地(メ イブル)	元町団 地	野本町 団地	旭町団 地	末広町 団地(ポ ブラ)			
S40	54							16																							16	16	
41	53							12																							12	28	
42	52									4	20																				24	52	
43	51						52																								52	104	
44	50						4				44						6														54	158	
45	49										16		8																		24	182	
46	48													8															32		40	222	
47	47						15																								15	237	
48	46									24																					36	273	
49	45														12																9	282	
50	44														9																16	298	
51	43															8															8	306	
52	42																												24		24	330	
53	41																					24		11							35	365	
54	40																					24									72	437	
55	39																					24									72	509	
56	38											8										24									88	597	
57	37																					24									40	637	
58	36																														16	653	
59	35																		48		40							16		104	757		
60	34																														48	805	
61	33																														32	837	
62	32	12																					44								56	893	
63	31	10																													34	927	
H1	30	8																													32	959	
2	29																														36	995	
3	28																														31	1,026	
4	27		8																												24	1,050	
5	26		4																												25	1,075	
6	25																														24	1,099	
7	24																														24	1,123	
8	23																														0	1,123	
9	22																														60	1,183	
10	21																														0	1,183	
11	20																														30	1,213	
12	19																														0	1,213	
13	18																														0	1,213	
14	17																														0	1,213	
15	16																														0	1,213	
16	15			8	8																										16	1,229	
17	14																														0	1,229	
18	13																														0	1,229	
19	12							8																							8	1,237	
20	11																														0	1,237	
21	10																														0	1,237	
22	9																														0	1,237	
23	8																														0	1,237	
24	7																														0	1,237	
25	6																														0	1,237	
26	5																														0	1,237	
27	4																														0	1,237	
28	3																														0	1,237	
29	2																														0	1,237	
30	1																														0	1,237	
R1	0																														0	1,237	
合計		30	12	8	8	8	71	28	24	4	80	8	8	8	21	8	6	192	48	21	204	96	44	11	90	47	32	24	48	48	1,237	1,237	

令和2年3月末現在

(2) 整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの状況を見ると、1LDKが5.9%、2LDKが27.2%、3LDKが66.9%となっています。

住戸規模の状況を見ると、全体では「70㎡以上」が最も多く47.0%を占め、次いで「60～70㎡未満」の住戸が23.4%を占めています。

b. 設備、バリアフリー化

浴室・浴槽は、浴室なしが14.1%、浴室のみが60.6%、浴室・浴槽ともに整備済が25.2%となっています。3箇所給湯が整備されているのは22.8%です。水洗化済は80.8%となっています。住戸内の段差解消済は7.0%、3階以上の住棟（対象905戸）に対するエレベーター設置は23.5%となっています。

図 2-16 種類別住戸タイプ別戸数

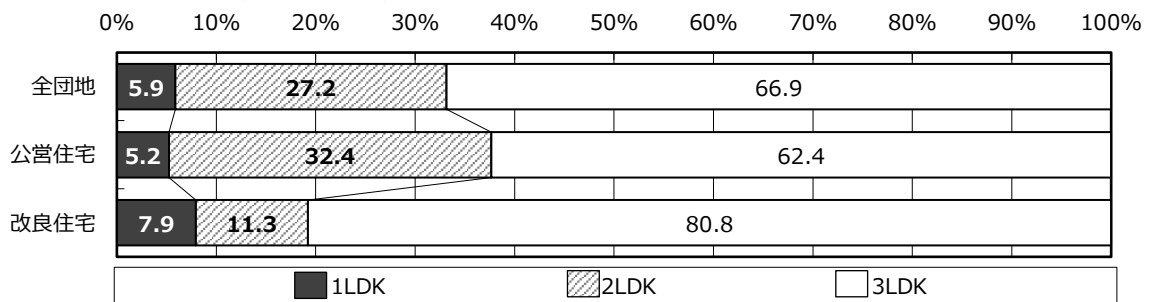


図 2-17 種類別住戸規模別戸数

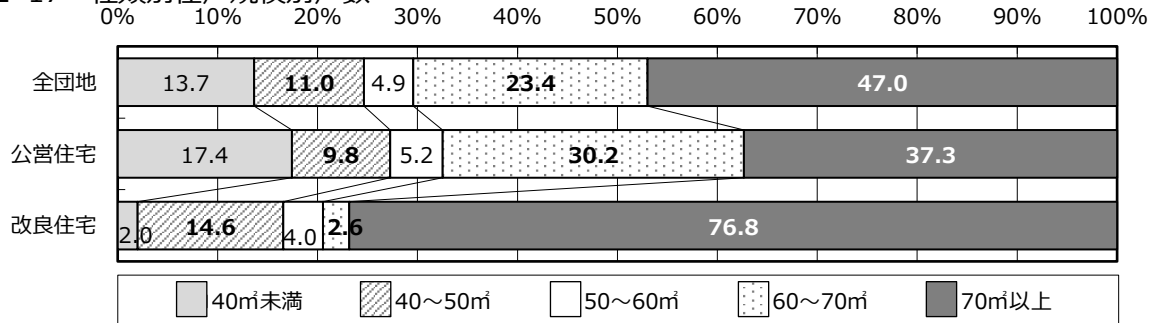


図 2-18 設備設置状況割合

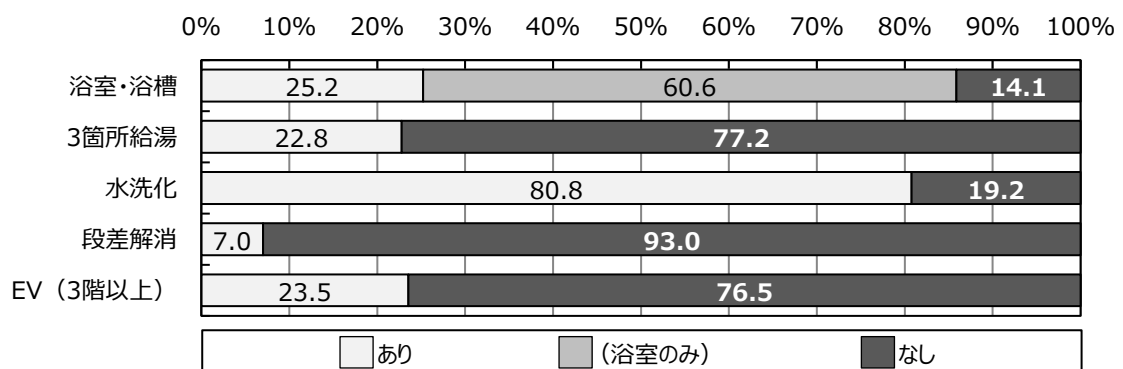


表 2-19 団地別住戸タイプ別戸数

種類	団地名	1LDK	2LDK	3LDK	合計
公営住宅	大町	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
	沖見町（4丁目）	0 0.0%	54 76.1%	17 23.9%	71 100.0%
	沖見町（5丁目）	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	28 100.0%
	沖見町（6丁目）	0 0.0%	30 66.7%	15 33.3%	45 100.0%
	沖見町（はまなす）	0 0.0%	14 29.2%	34 70.8%	48 100.0%
	沖見町（アザレア）	0 0.0%	7 33.3%	14 66.7%	21 100.0%
	沖見町（あかしあ）	0 0.0%	0 0.0%	116 100.0%	116 100.0%
	平和台	0 0.0%	0 0.0%	126 100.0%	126 100.0%
	錦町	0 0.0%	17 38.6%	27 61.4%	44 100.0%
	塩見町	0 0.0%	10 43.5%	13 56.5%	23 100.0%
	五十嵐町（リラ）	21 23.3%	35 38.9%	34 37.8%	90 100.0%
	千鳥町（メイプル）	0 0.0%	19 40.4%	28 59.6%	47 100.0%
	春日町	24 30.0%	45 56.3%	11 13.8%	80 100.0%
	元町	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%
	野本町	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
	旭町	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
	大和田町	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%
	藤山町	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	8 100.0%
	幌糠町	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	8 100.0%
	見晴町	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%
	末広町（ポプラ）	0 0.0%	12 25.0%	36 75.0%	48 100.0%
	アーバン	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%
	エステート	4 50.0%	4 50.0%	0 0.0%	8 100.0%
	アーバン錦町	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%
	小計	49 5.2%	303 32.4%	583 62.4%	935 100.0%
改良住宅	大町	24 13.6%	0 0.0%	152 86.4%	176 100.0%
	沖見町（あかしあ）	0 0.0%	8 9.1%	80 90.9%	88 100.0%
	春日町	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%
	旭町	0 0.0%	20 62.5%	12 37.5%	32 100.0%
	小計	24 7.9%	34 11.3%	244 80.8%	302 100.0%
合計		73 5.9%	337 27.2%	827 66.9%	1,237 100.0%

資料：令和2年3月末現在

表 2-20 団地別住戸専用面積別戸数

種類	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
公営住宅	大町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%
	沖見町（4丁目）	42 59.2%	29 40.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	71 100.0%
	沖見町（5丁目）	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%
	沖見町（6丁目）	18 40.0%	15 33.3%	12 26.7%	0 0.0%	0 0.0%	45 100.0%
	沖見町（はまなす）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 37.5%	30 62.5%	48 100.0%
	沖見町（アザレア）	0 0.0%	0 0.0%	7 33.3%	0 0.0%	14 66.7%	21 100.0%
	沖見町（あかしあ）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	116 100.0%	116 100.0%
	平和台	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	126 100.0%	0 0.0%	126 100.0%
	錦町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	17 38.6%	27 61.4%	44 100.0%
	塩見町	4 17.4%	0 0.0%	8 34.8%	11 47.8%	0 0.0%	23 100.0%
	五十嵐町（リラ）	0 0.0%	19 21.1%	2 2.2%	31 34.4%	38 42.2%	90 100.0%
	千鳥町（メイプル）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	19 40.4%	28 59.6%	47 100.0%
	春日町	65 81.3%	15 18.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%
	元町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%
	野本町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%
	旭町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%
	大和田町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%
	藤山町	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	幌糠町	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	見晴町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%
	末広町（ポプラ）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	48 100.0%
	アーバン	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	エステート	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	アーバン錦町	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	小計	163 17.4%	92 9.8%	49 5.2%	282 30.2%	349 37.3%	935 100.0%
改良住宅	大町	0 0.0%	24 13.6%	0 0.0%	0 0.0%	152 86.4%	176 100.0%
	沖見町（あかしあ）	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 9.1%	80 90.9%	88 100.0%
	春日町	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	旭町	0 0.0%	20 62.5%	12 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%
	小計	6 2.0%	44 14.6%	12 4.0%	8 2.6%	232 76.8%	302 100.0%
合計		169 13.7%	136 11.0%	61 4.9%	290 23.4%	581 47.0%	1,237 100.0%

資料：令和2年3月末現在

表 2-21 団地別設備の状況

種類	団地名	構造	管理戸数	風呂			3 箇所給湯	水洗化	段差解消	EV ※対象 905 戸
				浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無	浴室無 浴槽無				
公営住宅	大町	中耐 4	16	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（4 丁目）	簡平	71	15 21.1%	0 0.0%	56 78.9%	15 21.1%	15 21.1%	15 21.1%	－ －
	沖見町（5 丁目）	簡平	28	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	－ －
	沖見町（6 丁目）	簡平、簡二	45	24 53.3%	0 0.0%	21 46.7%	24 53.3%	24 53.3%	24 53.3%	－ －
	沖見町（はまなす）	高耐 7	48	4 8.3%	44 91.7%	0 0.0%	4 8.3%	48 100.0%	4 8.3%	48 100.0%
	沖見町（アザレア）	中耐 4	21	21 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	21 100.0%	21 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（あかしあ）	中耐 3、4	116	0 0.0%	116 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	116 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	平和台	木平、 中耐 4	30 96	30 23.8%	96 76.2%	0 0.0%	0 0.0%	126 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	錦町	高耐 10	44	0 0.0%	44 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	44 100.0%	0 0.0%	44 100.0%
	塩見町	簡平、簡二	12	0 0.0%	11 47.8%	12 52.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	五十嵐町（リラ）	高耐 7、10	90	90 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	90 100.0%	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%
	千鳥町（メイプル）	中耐 4、 高耐 6	47	0 0.0%	47 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	47 100.0%	0 0.0%	31 66.0%
	春日町	簡平	80	28 35.0%	8 10.0%	44 55.0%	28 35.0%	0 0.0%	28 35.0%	－ －
	元町	中耐 4	32	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	野本町	中耐 4	24	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町	中耐 4	16	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	大和田町	簡平	8	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	－ －
	藤山町	簡平	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	－ －
	幌糠町	簡平	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	－ －
	見晴町	木平	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	－ －
	末広町（ポプラ）	中耐 4	48	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	アーバン	木二	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	－ －
	エステート	木二	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	－ －
	アーバン錦町	木二	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	－ －
	小計	－	935	312 33.4%	454 48.6%	169 18.1%	282 30.2%	703 75.2%	87 9.3%	213 35.0%
改良住宅	大町	中耐 3、4	176	0 0.0%	176 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	176 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	沖見町（あかしあ）	中耐 4	88	0 0.0%	88 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	88 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	春日町	簡二	6	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	－ －
	旭町	中耐 4	32	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	－	302	0 0.0%	296 98.0%	6 2.0%	0 0.0%	296 98.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計			1,237	312 25.2%	750 60.6%	175 14.1%	282 22.8%	999 80.8%	87 7.0%	213 23.5%

資料：令和 2 年 3 月末現在

c. 改善・修繕履歴

前計画策定後の平成 23 年度～令和元年度における団地別の改善履歴と主な修繕履歴は次ページのとおりです。

期間内においては、外壁改修や屋根葺き替え、給排水管改修などの住棟の長寿命化、共用階段の手すり設置、住戸内段差解消などのバリアフリー化、ユニットバス・給湯設備設置などの住戸内の居住性向上に資する改善事業等を実施しています。

表 2-22 団地別改善・修繕履歴（H23～R1 年度）

地区名	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	年度別実施戸数(戸)								
							H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
留萌市街	大町	公営	S57	中耐4	1棟	16戸			16						
		改良	S54-56	中耐3,4	8棟	176戸			176			24	48	48	
	沖見町(4丁目)	公営	S43,44	簡平	14棟	56戸									
			S47	簡平	4棟	15戸					15				
	沖見町(5丁目)	公営	S40,41	簡平	7棟	28戸									
	沖見町(6丁目)	公営	S48,49	簡2	4棟	21戸									
			S48	簡平	6棟	24戸	8		16						
	沖見町(はまなす)	公営	S57	高耐7	1棟	48戸	48			48		48			
	沖見町(アザリア)	公営	H4	中耐4	1棟	21戸									
	沖見町(あかしあ)	公営	S61-H1	中耐3,4	5棟	116戸	24	36							32
		改良	S59,60	中耐4	4棟	88戸	16	72				24	40	24	
	平和台	公営	S53-57	中耐4	4棟	96戸						24		24	24
			S62-H1	木平	15棟	30戸									
	錦町	公営	S60	高耐10	1棟	44戸						44			44
	五十嵐町(リラ)	公営	H7,9	高耐7,10	2棟	90戸						30	60		
	千鳥町(メイブル)	公営	H2,3	中耐4高耐6	2棟	47戸						31	16		
	春日町	公営	S42,44	簡平	13棟	52戸									
			S42,45	簡平	7棟	28戸		8		8		8			
		改良	S44	簡2	1棟	6戸									
	元町	公営	S58,59	中耐4	2棟	32戸				16	16				
	野本町	公営	S52	中耐4	1棟	24戸							24		
	旭町	公営	S50	中耐4	1棟	16戸									
		改良	S46	中耐4	1棟	32戸									
	見晴町	公営	H4,5	木平	6棟	12戸									
	末広町(ポプラ)	公営	H5,6	中耐4	2棟	48戸									
	アーバン[借上]	公営	H16	木2	1棟	8戸									
	エステート[借上]	公営	H16	木2	1棟	8戸									
	アーバン錦町[借上]	公営	H19	木2	1棟	8戸									
郊外	塩見町	公営	S42,51	簡平簡2	3棟	12戸									
			S53	中耐3	1棟	11戸									
	大和田町	公営	S56	簡平	2棟	8戸									
	藤山町	公営	S45	簡平	2棟	8戸									
	幌糠町	公営	S46	簡平	2棟	8戸									
計					126棟	1,237戸	96	116	208	72	31	185	148	112	172

4. 入居世帯の特性

- ・市営住宅の政策空き家を除く入居率は 89. 8%です。
- ・65 歳以上の高齢世帯率は 61. 2%、収入超過世帯及び高額所得世帯は、合わせて 9. 5%です。
- ・世帯人員別世帯数は、「単身世帯」54. 4%、「2 人世帯」28. 8%、「3 人世帯」10. 5%であり、世帯の小規模化が進んでいます。
- ・募集、応募の状況は直近 5 年間（平成 25～30 年度）で募集 1, 173 戸、応募 449 件であり、倍率は 0. 38 倍と 1 倍を下回っています。

(1) 入居率

平成 31 年 3 月末現在、市営住宅 1, 263 戸のうち、209 戸（16. 5%）については政策空家指定しており、新規の入居者は入れない状況になっております。入居世帯は 1, 001 世帯であり、空き家は 262 戸となっています。空き家のうち 148 戸は政策空家指定によるためであり、政策空家を除く入居率は 89. 8%となっています。

表 2-23 団地別入居世帯数、入居率

種類	団地名	a.戸数	b.政策空家 指定戸数	c. 入居世帯数	d=a-c. 空き家	e.空き家のうち 政策空き家	f=c/a. 入居率	g=c/(a-e). 入居率（政 策空家除く）
公営 住宅	大町	16		12	4		75.0%	75.0%
	沖見町（4 丁目）	79	64	38	41	41	48.1%	100.0%
	沖見町（5 丁目）	36	36	8	28	28	22.2%	100.0%
	沖見町（6 丁目）	51	27	25	26	25	49.0%	96.2%
	沖見町（はまなす）	48		48	0		100.0%	100.0%
	沖見町（アザレア）	21		21	0		100.0%	100.0%
	沖見町（あかしあ）	116		104	12		89.7%	89.7%
	平和台	126		96	30		76.2%	76.2%
	錦町	44		44	0		100.0%	100.0%
	礼受町	4	4	0	4	4	0.0%	－
	塩見町	23	12	9	14	10	39.1%	69.2%
	五十嵐町（リラ）	90		89	1		98.9%	98.9%
	千鳥町（メイプル）	47		44	3		93.6%	93.6%
	春日町	80	52	44	36	34	55.0%	95.7%
	元町	32		32	0		100.0%	100.0%
	野本町	24		24	0		100.0%	100.0%
	旭町	16		16	0		100.0%	100.0%
	大和田町	8	8	8	0	0	100.0%	100.0%
	藤山町	8		4	4		50.0%	50.0%
	幌糠町	8		6	2		75.0%	75.0%
	見晴町	12		11	1		91.7%	91.7%
	末広町（ポプラ）	48		47	1		97.9%	97.9%
	アーバン	8		8	0		100.0%	100.0%
	エステート	8		8	0		100.0%	100.0%
	アーバン錦町	8		8	0		100.0%	100.0%
	小計	961	203	754	207	142	78.5%	92.1%
改良 住宅	大町	176	0	141	35		80.1%	80.1%
	沖見町（あかしあ）	88		75	13		85.2%	85.2%
	春日町	6	6	0	6	6	0.0%	－
	旭町	32		31	1		96.9%	96.9%
	小計	302	6	247	55	6	81.8%	83.4%
合計		1,263	209	1,001	262	148	79.3%	89.8%

資料：平成 31 年 3 月末現在

(2) 高齢世帯

市営住宅入居世帯 1,001 世帯のうち、高齢世帯（世帯の中に 65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 61.2%（613 世帯）を占めています。

団地別にみると、春日町が 84.1%（37 世帯）で最も高く、次いで沖見町（6 丁目）が 84.0%（21 世帯）です。一方で沖見町（アザレア）が 33.3%（7 世帯）で最も低く、次いで平和台及び野本町がともに 37.5%（36 世帯・9 世帯）であり、この 3 団地のみ 5 割を下回っています。

(3) 収入超過者

収入超過世帯が 91 世帯、高額所得世帯は 4 世帯であり、計 95 世帯（入居世帯の 9.5%）となっています。

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が 54.4%（545 世帯）で半数を超えています。以下、「2人世帯」が 28.8%（288 世帯）、「3人世帯」は 10.5%（105 世帯）となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

図 2-19 世帯人員別世帯割合の比較

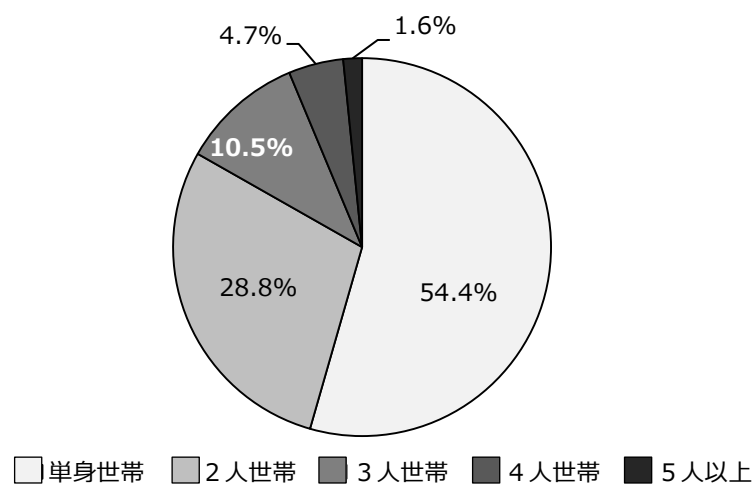


表 2-24 団地別入居世帯の状況

団地名	入居世帯数	高齢者のいる世帯	
		60 歳以上	65 歳以上
大町	153	109 71.2%	91 59.5%
沖見町（4丁目）	38	30 78.9%	27 71.1%
沖見町（5丁目）	8	7 87.5%	6 75.0%
沖見町（6丁目）	25	22 88.0%	21 84.0%
沖見町（はまなす）	48	40 83.3%	37 77.1%
沖見町（アザレア）	21	8 38.1%	7 33.3%
沖見町（あかしあ）	179	117 65.4%	104 58.1%
平和台	96	41 42.7%	36 37.5%
錦町	44	36 81.8%	34 77.3%
礼受町	0	0 —	0 —
塩見町	9	7 77.8%	6 66.7%
五十嵐町（リラ）	89	74 83.1%	68 76.4%
千鳥町（メイプル）	44	29 65.9%	24 54.5%
春日町	44	39 88.6%	37 84.1%
元町	32	18 56.3%	16 50.0%
野本町	24	12 50.0%	9 37.5%
旭町	47	34 72.3%	30 63.8%
大和田町	8	6 75.0%	6 75.0%
藤山町	4	3 75.0%	2 50.0%
幌糠町	6	4 66.7%	4 66.7%
見晴町	11	7 63.6%	6 54.5%
末広町（ポプラ）	47	29 61.7%	27 57.4%
アーバン	8	6 75.0%	6 75.0%
エステート	8	6 75.0%	5 62.5%
アーバン錦町	8	4 50.0%	4 50.0%
合計	1,001	688 68.7%	613 61.2%

資料：平成 31 年 3 月末現在

表 2-25 団地別世帯人員別世帯数

団地名	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
大町	96 62.7	41 26.8	9 5.9	7 4.6	0 0.0	153 100.0
沖見町（4丁目）	32 84.2	5 13.2	1 2.6	0 0.0	0 0.0	38 100.0
沖見町（5丁目）	4 50.0	4 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	8 100.0
沖見町（6丁目）	19 76.0	5 20.0	0 0.0	0 0.0	1 4.0	25 100.0
沖見町（はまなす）	30 62.5	11 22.9	5 10.4	1 2.1	1 2.1	48 100.0
沖見町（アザレア）	5 23.8	9 42.9	3 14.3	3 14.3	1 4.8	21 100.0
沖見町（あかしあ）	74 41.3	58 32.4	34 19.0	10 5.6	3 1.7	179 100.0
平和台	30 31.3	36 37.5	15 15.6	12 12.5	3 3.1	96 100.0
錦町	26 59.1	15 34.1	3 6.8	0 0.0	0 0.0	44 100.0
礼受町	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —
塩見町	5 55.6	3 33.3	1 11.1	0 0.0	0 0.0	9 100.0
五十嵐町（リラ）	61 68.5	18 20.2	4 4.5	6 6.7	0 0.0	89 100.0
千鳥町（メイプル）	27 61.4	11 25.0	3 6.8	1 2.3	2 4.5	44 100.0
春日町	32 72.7	10 22.7	2 4.5	0 0.0	0 0.0	44 100.0
元町	15 46.9	11 34.4	5 15.6	0 0.0	1 3.1	32 100.0
野本町	6 25.0	10 41.7	7 29.2	0 0.0	1 4.2	24 100.0
旭町	34 72.3	9 19.1	4 8.5	0 0.0	0 0.0	47 100.0
大和田町	3 37.5	5 62.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	8 100.0
藤山町	3 75.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4 100.0
幌糠町	1 16.7	4 66.7	0 0.0	1 16.7	0 0.0	6 100.0
見晴町	3 27.3	4 36.4	3 27.3	0 0.0	1 9.1	11 100.0
末広町（ポプラ）	24 51.1	12 25.5	5 10.6	4 8.5	2 4.3	47 100.0
アーバン	4 50.0	4 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	8 100.0
エステート	7 87.5	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	8 100.0
アーバン錦町	4 50.0	1 12.5	1 12.5	2 25.0	0 0.0	8 100.0
合計	545 54.4	288 28.8	105 10.5	47 4.7	16 1.6	1,001 100.0

資料：平成 31 年 3 月末現在

(5) 募集、応募の状況

市営住宅の募集、応募の状況をみると、直近5年間（平成25～30年度）で、1,173戸の募集に対し、申込みは449件であり、倍率は0.38倍と1倍を下回っています。

表 2-26 公営住宅の募集、応募の状況

年度	受付期間	募集戸数	申込数	倍率
平成25年度	平成25年4月期	68	19	0.28倍
	平成25年9月期	70	49	0.70倍
	平成26年2月期	63	34	0.54倍
小計		201	102	0.51倍
平成26年度	平成26年9月期	58	37	0.64倍
	平成27年2月期	70	33	0.47倍
小計		128	70	0.55倍
平成27年度	平成27年9月期	66	35	0.53倍
	平成28年2月期	75	38	0.51倍
小計		141	73	0.52倍
平成28年度	平成28年6月期	78	8	0.10倍
	平成28年9月期	84	41	0.49倍
	平成29年2月期	91	29	0.32倍
小計		253	78	0.31倍
平成29年度	平成29年6月期	85	15	0.18倍
	平成29年9月期	88	21	0.24倍
	平成30年2月期	96	31	0.32倍
小計		269	67	0.25倍
平成30年度	平成30年9月期	96	33	0.34倍
	平成31年2月期	85	26	0.31倍
小計		181	59	0.33倍
合計		1,173	449	0.38倍

第3章 市営住宅入居者意向の把握

1. 調査概要

(1) 調査概要

市営住宅入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、本計画策定の参考とすることを目的としています。

- ・ 調査時点 : 令和元年8月1日現在
- ・ 調査期間 : 令和元年8月6日～8月23日
- ・ 配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・ 調査対象 : 市営住宅入居世帯 980 世帯

(2) 回収状況

調査票の回収数は 378 票であり、回収率は 38.6%です。団地別回収状況は以下のとおりです。

表 3-1 団地別配布・回収状況

(単位：戸、票)

団地名	区分	戸数	配布数	回収数	回収率
大町	中層	192	148	48	32.4%
沖見町（4丁目）	低層	71	35	17	48.6%
沖見町（5丁目）	低層	28	8	1	12.5%
沖見町（6丁目）	低層	45	26	10	38.5%
沖見町（はまなす）	高層	48	47	19	40.4%
沖見町（アザレア）	中層	21	20	8	40.0%
沖見町（あかしあ）	中層	204	177	68	38.4%
平和台	低層	30	30	7	23.3%
	中層	96	65	17	26.2%
錦町	高層	44	42	18	42.9%
塩見町	低層	12	1	1	100.0%
	中層	11	7	1	14.3%
五十嵐町（リラ）	高層	90	85	42	49.4%
千鳥町（メイプル）	高層	47	45	21	46.7%
春日町	低層	86	43	16	37.2%
元町	中層	32	31	13	41.9%
野本町	中層	24	24	11	45.8%
旭町	中層	48	45	16	35.6%
大和田町	低層	8	8	4	50.0%
藤山町	低層	8	4	2	50.0%
幌糠町	低層	8	6	1	16.7%
見晴町	低層	12	12	3	25.0%
末広町（ボブラ）	中層	48	48	20	41.7%
アーバン	低層	8	8	4	50.0%
エステート	低層	8	7	6	85.7%
アーバン錦町	低層	8	8	4	50.0%
合計		1,237	980	378	38.6%

(3) 質問項目

質問項目は、下表のとおりです。

エレベーターが設置されていない中層（3～4階）の住棟については、居住階及び階段昇降状況に関する質問を追加しています。

表 3-2 質問項目

大項目	質問項目
質問1 回答者（世帯）の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況（性別・年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所） ・【EVなし中層のみ】居住階・階段昇降状況 ・居住開始年 ・以前の住まいの場所・住宅種類
質問2 自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況
質問3 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	・住宅の満足度（全体・部位別） ・周辺環境の満足度（全体・部位別）
質問4 改善要望	・整備要望 ・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望
質問5 住み替え意向	・将来の居住意向 ・住み続けたい理由・住み替えたい理由 ・住替え先、住宅種類
質問6 市営住宅集約等による住み替え意向	・居住住宅が集約される場合の住替え意向 ・希望地区・住宅
質問7 施策要望	・市として取り組んでほしい施策
質問8 団地内生活状況	・団地内の生活で負担に思う項目 ・近所づきあいの状況・変化
質問9 自由意見	

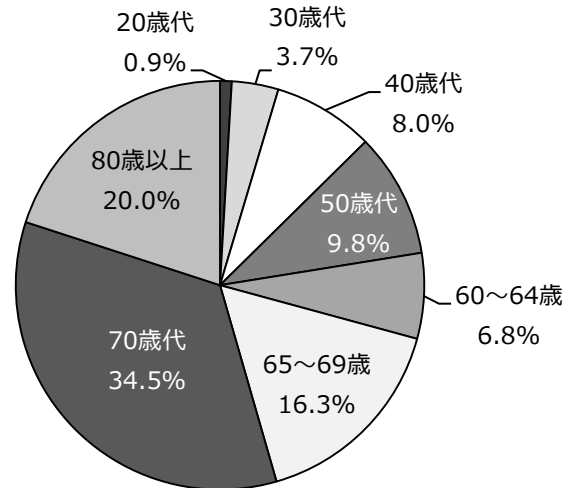
2. 調査結果の概要

(1) 回答世帯の特性

a. 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主年齢は、「70 歳代」が 34.5%で最も高く、以下「80 歳以上」が 20.0%、「65～69 歳」が 16.3%、「50 歳代」が 9.8%です。65 歳以上が 7 割を占めています。

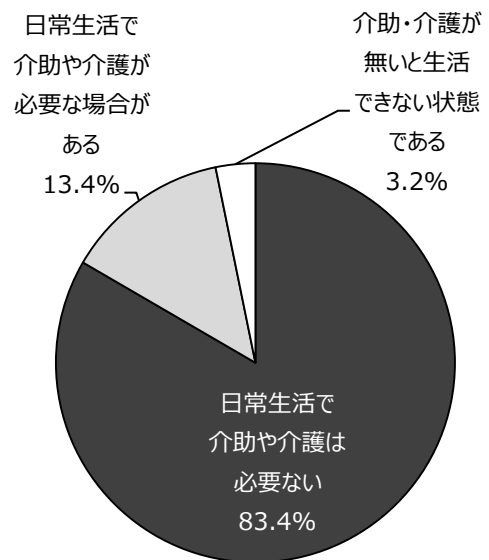
図 3-1 世帯主の年齢割合



b. 世帯主の身体の状態

回答世帯の世帯主の身体の状態は、「日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が 13.4%、「介助・介護が無いと生活できない状態である」が 3.2%であり、約 17%が介助や介護を必要としています。

図 3-2 世帯主の身体の状態割合

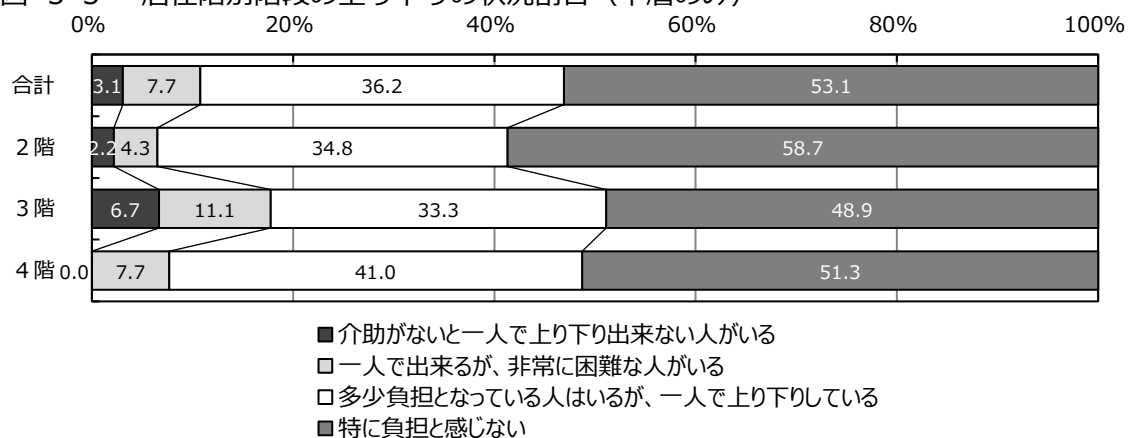


c. 居住階別階段の上り下りの状況（中層のみ）

エレベーターが無い中層入居世帯の階段の上り下りの状況は、「介助がないと一人で上り下り出来ない人がいる」が3.1%、「一人で出来るが、非常に困難な人がいる」が7.7%であり、約1割が階段の上り下りが非常に困難な状況です。また「多少負担となっている人はいるが、一人で上り下りしている」が36.2%です。

居住階別では、「介助がないと一人で上り下り出来ない人がいる」が2・3階に4件、「一人で出来るが、非常に困難な人がいる」が2～4階に10件となっています。また、「多少負担となっている人はいるが、一人で上り下りしている」は4階が最も高く4割を占めています。

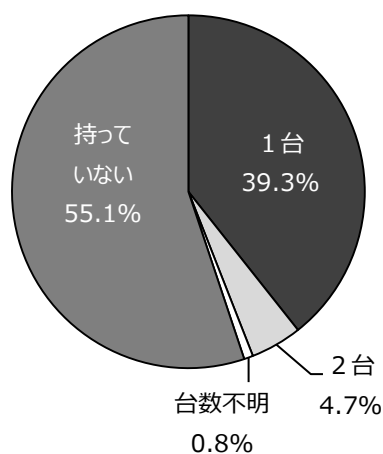
図 3-3 居住階別階段の上り下りの状況割合（中層のみ）



d. 自動車の所有状況

自家用車の所有状況は「持っている」が44.9%、「持っていない」が55.1%であり、5割超の世帯が自動車を所有せずに生活しています。

図 3-4 自動車の所有状況割合



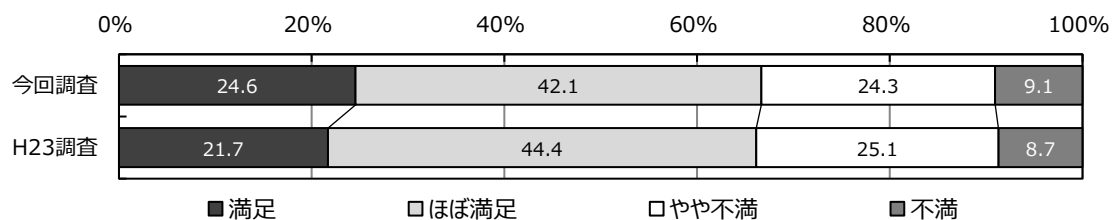
(2) 住宅・周辺環境の満足度

a. 住宅の総合的な満足度

現在の住宅全体での総合的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、満足及びほぼ満足を合わせて「満足傾向」という。）が 66.7%、「やや不満」及び「不満」（以下、やや不満及び不満を合わせて「不満傾向」という。）は 33.4%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。

平成 23 年度に実施した前回調査（以下、「H23 調査」）に比べ大きな違いは見られませんが、「満足」は約 3 ポイント増加しています。

図 3-5 住宅の総合的な満足度割合

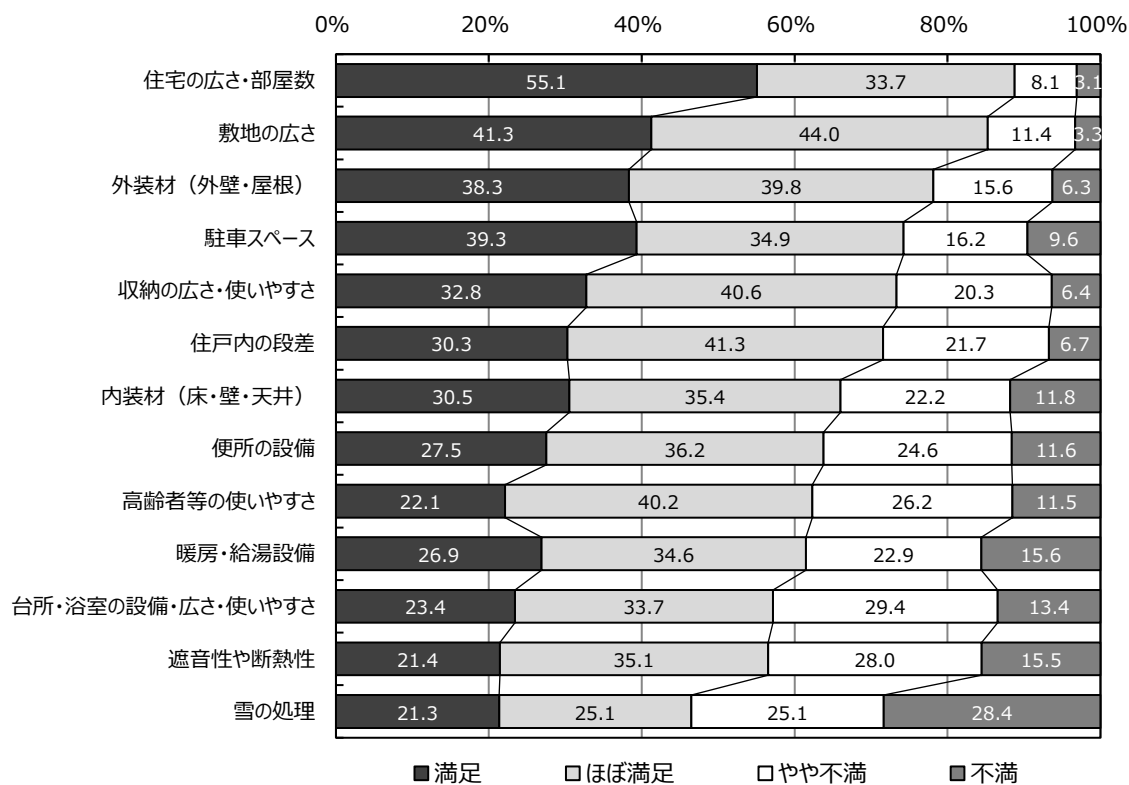


b. 居住住宅における各項目の比較

現在の住宅に関する 13 項目の満足度を比較すると、13 項目のうち 12 項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「住宅の広さ・部屋数」、「敷地の広さ」、「外装材（外壁・屋根）」、「駐車スペース」、「収納の広さ・使いやすさ」となっています。

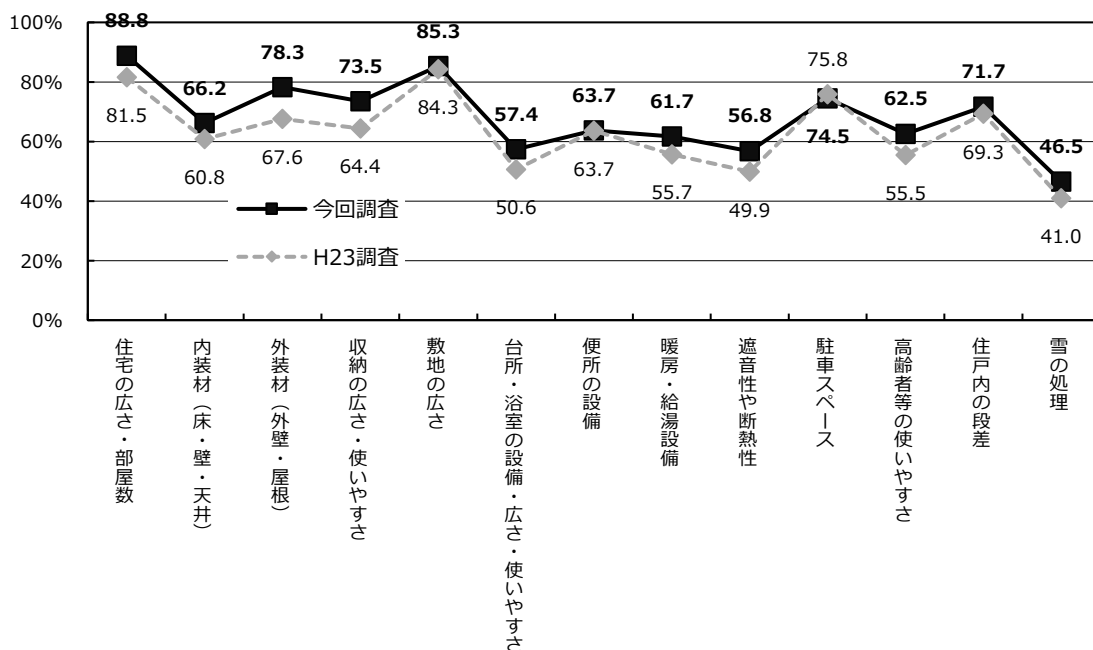
一方で、「満足傾向」が「不満傾向」を下回った項目は、「雪の処理」です。

図 3-6 住宅の各項目における満足度の比較



H23 調査と満足傾向を比べると、「駐車スペース」を除いた項目で上回っています。特に、「外装材（外壁・屋根）」が約 11 ポイント、「収納の広さ・使いやすさ」が約 9 ポイント、「住宅の広さ・部屋数」は約 7 ポイントそれぞれ増加しています。

図 3-7 H23 年調査との満足傾向の比較

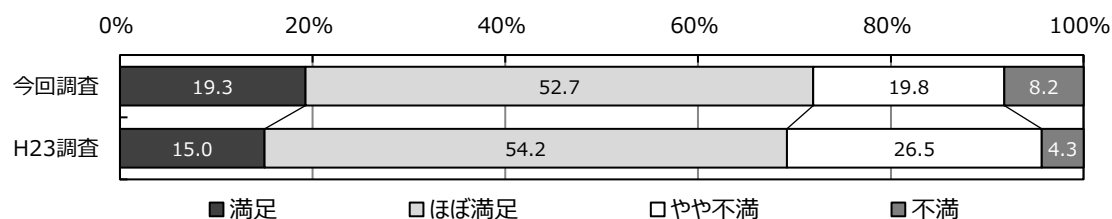


c. 周辺環境の総合的な満足度

現在の住宅周辺環境の総合的な満足度は、「満足傾向」が72.0%、「不満傾向」は28.0%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。

H23調査に比べ、「満足傾向」に違いは見られませんが、「満足」が約4ポイント増加する一方で、「不満」も約4ポイント増加しています。

図 3-8 住宅周辺環境の総合的な満足度割合

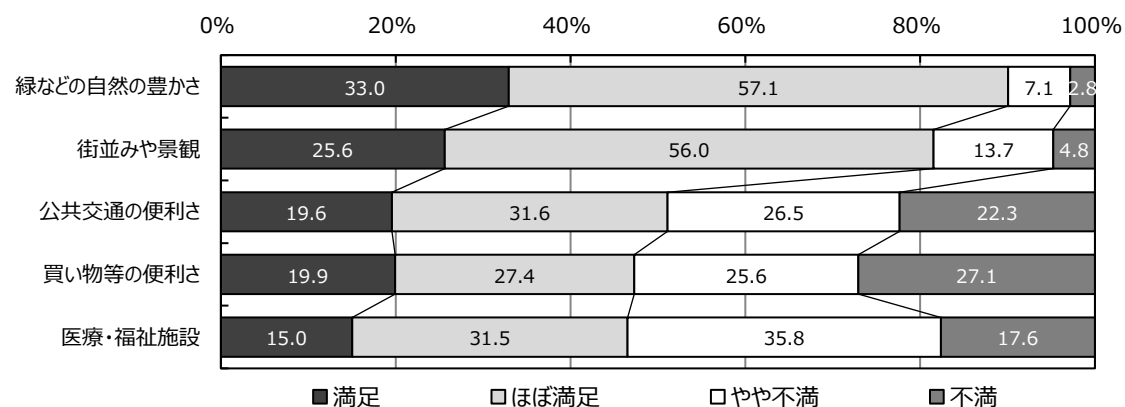


d. 周辺環境における各項目の比較

住宅の周辺環境に関する5項目の満足度を比較すると、5項目のうち3項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「緑などの自然の豊かさ」、「街並みや景観」、「公共交通の便利さ」となっています。

一方で、「満足傾向」が「不満傾向」を下回った2項目は、「医療・福祉施設」及び「買い物等の便利さ」です。

図 3-9 住宅周辺環境の各項目における満足度の比較

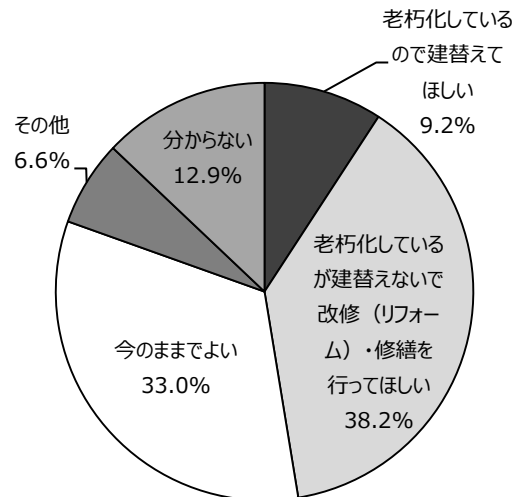


(3) 住戸内の改善要望

a. 居住する団地で今後必要なこと

居住団地については、「老朽化しているの
で建替えてほしい」が 9.2%、「老朽化して
いるが建替えないで改修（リフォーム）・修
繕を行ってほしい」は 38.2%であり、「今の
ままでよい」は 33.0%となっています。

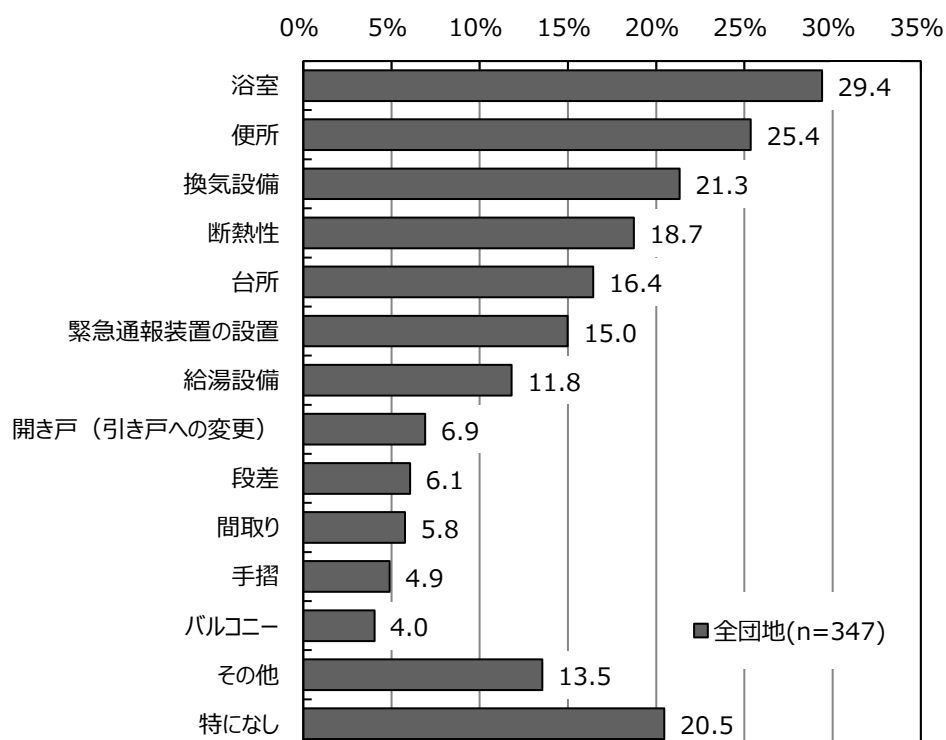
図 3-10 居住する団地で今後必要なこと



b. 住戸内の改善要望（複数回答）

住戸内で特に改善してほしい項目は、「浴室」が 29.4%で最も高く、以下、「便所」が 25.4%、「換気設備」が 21.3%となっています。一方で「特になし」は 20.5%です。

図 3-11 住戸内の改善要望（複数回答）



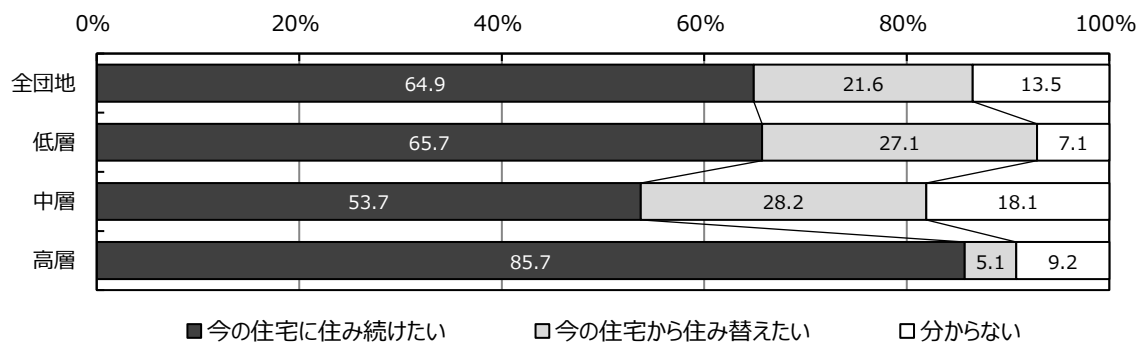
(4) 住み替え意向

a. 現在の住宅からの住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向については、「今の住宅に住み続けたい」が64.9%、「今の住宅から住み替えたい」は21.6%です。

階層別では、高層の「今の住宅に住み続けたい」が高く85.7%です。

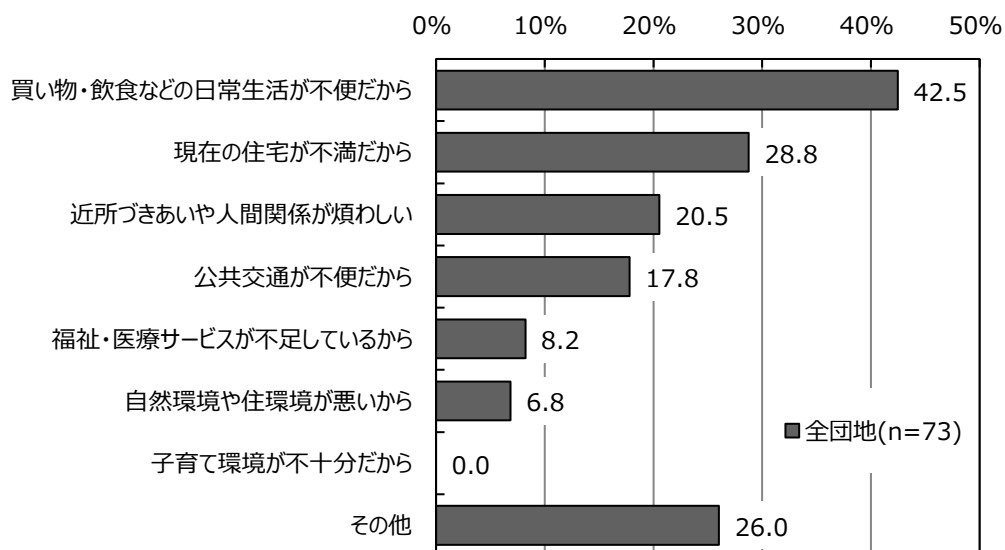
図 3-12 現在の住宅からの住み替え意向割合



b. 住み替えたい理由（複数回答）

住み替えたいと回答した世帯の住み替えたい理由は、「買い物・飲食などの日常生活が不便だから」が42.5%で最も高く、以下「現在の住宅が不満だから」が28.8%、「近所づきあいや人間関係が煩わしい」が20.5%となっています。

図 3-13 住み替えたい理由割合（複数回答）

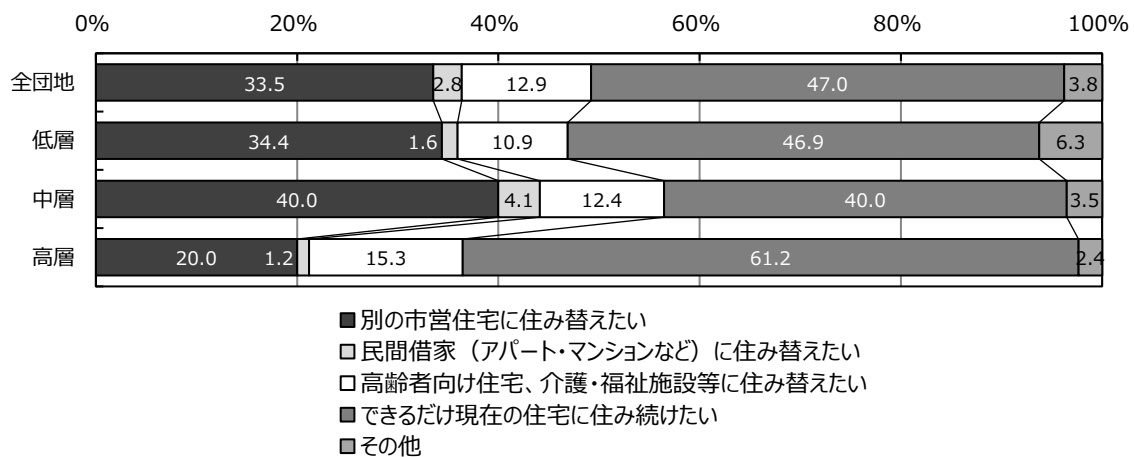


c. 団地が集約された場合における集約後の入居希望

仮に居住団地が他団地へ集約されることとなった場合の入居希望は、「別の市営住宅に住み替えたい」が33.5%、「高齢者向け住宅、介護・福祉施設等に住み替えたい」が12.9%である一方で、「できるだけ現在の住宅に住み続けたい」が47.0%となっています。

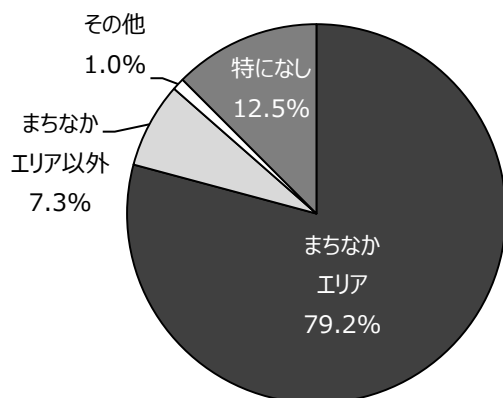
階層別では、中層のみ「別の市営住宅に住み替えたい」と「できるだけ現在の住宅に住み続けたい」が同率であり、低層及び高層は「できるだけ現在の住宅に住み続けたい」が最も高くなっています。

図 3-14 団地が他の団地へ集約される場合の住み替え意向

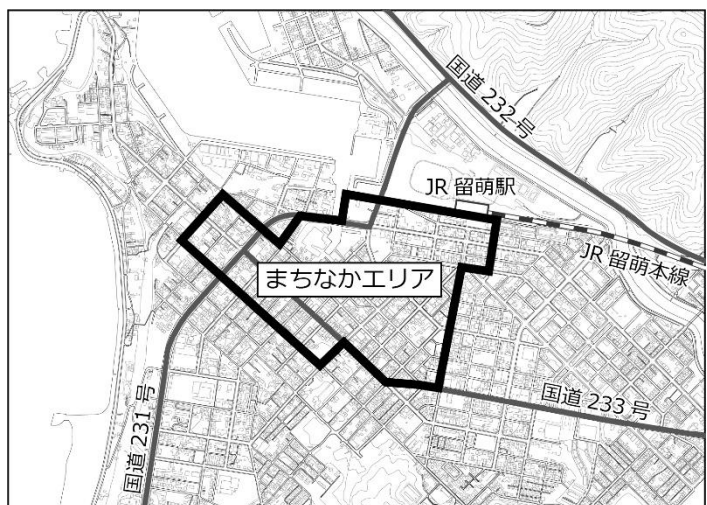


「別の市営住宅に住み替えたい」の回答世帯の希望地区は、「まちなかエリア」が79.2%、「まちなかエリア以外」が7.3%、「特になし」が12.5%となっています。

図 3-15 希望地区



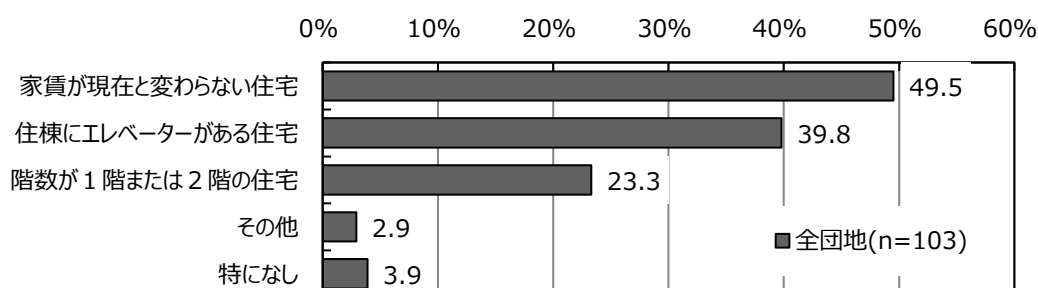
(参考) まちなかエリア



留萌市中心市街地活性化基本計画（H14年3月）より中心市街地位置図を抜粋

「別の市営住宅に住み替えたい」の回答世帯の希望住宅は、「家賃が現在と変わらない住宅」が 49.5%で最も高く、次いで「住棟にエレベーターがある住宅」が 39.8%です。

図 3-16 希望する住宅（複数回答）



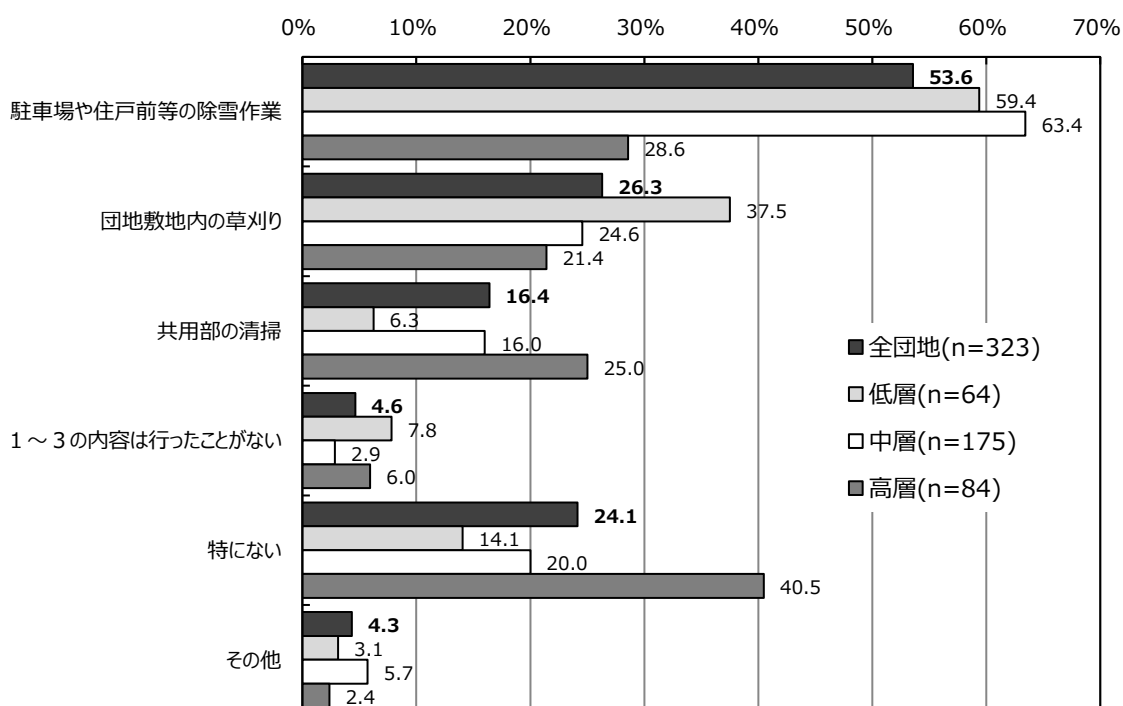
(5) 団地内の生活について

a. 特に負担に思う団地の維持管理（複数回答）

特に負担に思う団地の維持管理は、「駐車場や住戸前等の除雪作業」が 53.6%で最も高く、次いで「団地敷地内の草刈り」が 26.3%となっています。一方で「特になし」は 24.1%です。

階層別では、低層及び中層は「駐車場や住戸前等の除雪作業」が最も高い一方で、高層は「特になし」が最も高くなっています。

図 3-17 特に負担に思う団地の維持管理（複数回答）

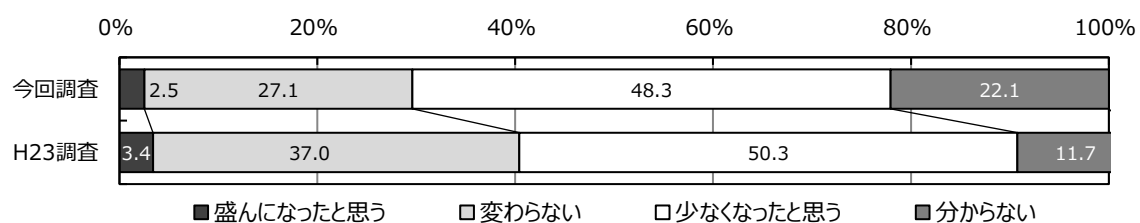


b. 近所づきあいの状況の変化

昔と比べた近所づきあいの変化については、「盛んになったと思う」がわずか 2.5%であるのに対して「少なくなったと思う」が 48.3%であり、「少なくなったと思う」が約 46 ポイント上回っています。

H23 調査と比べて、「変わらない」が約 10 ポイント減少し、「分からない」が約 10 ポイント増加しています。

図 3-18 近所づきあいの状況の変化



第4章 課題の整理

留萌市の現状や公営住宅等の特性等を踏まえ、課題を整理します。

1. 将来の需要等に対応した市営住宅管理戸数の設定

市営住宅の入居率は 89.8%（政策空家を除く）ですが、市営住宅の募集、応募状況を見ると全ての年度で応募倍率が1倍を下回っている状況です。

今後も人口・世帯数の減少が見込まれている中で、市営住宅においては、長期的な人口・世帯の動向等を踏まえながら、適正な管理戸数の検討を行う必要があります。

2. まちづくり方針と連携した市営住宅の集約・再編

令和2年3月末時点で耐用年数を超過するものが288戸（全戸数の23.3%）あり、これらの一部は住戸面積40㎡未満の狭小、浴室無し、水洗化未整備など居住水準が著しく劣っている状況であるため、現在、入居者の移転を促進し除却を進めており、今後も計画的に推進し耐用年数超過住戸の解消を図る必要があります。

また、市の上位計画や関連計画では、まちなか居住の促進が示されており、入居者アンケートにおいても、仮に居住団地が集約されることとなった場合に別の団地へ住み替えたいと回答した世帯の約8割がまちなかエリアを希望しています。

以上から市営住宅においては、まちづくり方針や居住ニーズを踏まえながら、集約・再編方針を定める必要があります。

3. 高齢者等が安心して暮らせる環境整備

市営住宅は、入居世帯のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯が約61%を占めており、高齢化が著しい状況です。

一方で、市営住宅はエレベーターが設置されていない中層の住棟が多数あり、入居者アンケートでは、中層住棟入居世帯の約47%が階段の上り下りに負担を感じています。また、それ以外の住戸についても、浴槽・3箇所給湯が未整備など居住環境の改善が必要であり、入居者アンケートにおいても浴室や換気設備、便所等の改善要望が高くなっていますが、全ての住戸に対して改善を実施することは困難な状況です。

市営住宅の建替えに当たっては、ユニバーサルデザインに対応した住宅の整備に取り組むとともに、高齢者等が安心して暮らせるように必要に応じて上層階から低層階への住替え等を進める必要があります。

4. 長期的に活用する住棟の適切な維持管理

入居者アンケートでは、H23 調査として「外装材（外壁・屋根）」の満足傾向が約 11 ポイント増加するなど、これまでの改善事業による入居者満足度の向上が見られました。

今後も長期的に活用する住棟については、予防保全的な改善・修繕による適切な維持管理を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、計画的・効率的な事業の推進に努める必要があります。

5. 長期的な見通しに基づく計画的な事業手法の設定

人口減少が進む中、歳入は将来的に減少することが予想されます。「留萌市公共施設等総合管理計画」では、財政負担の抑制と財政支出が過度に集中しないよう平準化を図ることが示されています。

市営住宅は、令和 2 年 3 月末時点で既に 815 戸（全戸数の 65.9%）は耐用年数の 1/2 を経過しており、大規模な改修時期を迎えています。

市営住宅の整備や改善事業等の実施にあたっては、長期的な見通しを立て効果的・効率的に事業を進めるとともに、国の交付金の積極的な活用の検討など財政負担を軽減することが重要です。

第5章 公営住宅等の活用方針

1. 住宅政策全体の理念・目標

本計画の上位計画であり、住宅政策を示した「留萌市住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた市営住宅施策を推進します。

基本理念（留萌市住生活基本計画）

次の時代へ続く留萌の住まいづくり

基本目標1 誰もが安心して暮らすことのできる住宅・住環境づくり

留萌市住生活基本計画では、人口減少、少子高齢化の進む社会において、誰もが安心して暮らすことのできるよう、市民のさまざまなライフステージに対応した多様な住環境づくりを進めるとしています。

住宅セーフティネットの機能を担う市営住宅においては、適正な更新、維持管理を行います。

基本目標2 良質な住宅ストックの形成

留萌市住生活基本計画では、良質な住宅ストック形成と空き家等については適切な管理により老朽化を防ぐとともに、老朽化が進む空き家等の除却を推進するとしています。

市営住宅においては、計画的な改善と老朽化が進み耐用年数が経過している住宅の除却を推進し、良質な住宅ストックの形成と空き家の増加の抑制を図ります。

基本目標3 留萌市の環境と共生する持続可能な住環境づくり

留萌市住生活基本計画では、人口減少に合わせたまちのコンパクト化・まちなか居住を促進し、持続可能な住環境づくりを進めるとしています。

市営住宅においては、将来の管理戸数をもとに中長期的な視点から、郊外に立地する団地の用途廃止もしくはまちなかへの移転建替えといった適切な事業手法を検討し、検討結果に基づくまちなかへの集約化を推進します。

2. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検外である住棟を含めた定期点検を実施します。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえた長期修繕計画の策定を今後検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(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

市営住宅改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業ではなく、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、予防保全的な改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新と比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、改善事業は、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に実施することによって、住宅の性能向上及び長寿命化に取り組めます。

3. 市営住宅の整備・活用方針

新規整備の住棟は、建築基準法、公営住宅等整備基準及び住宅性能表示基準等、関連法令・規定や北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針等から示された水準を整備の目標とします。

既存の住棟については、本市の地域特性や市営住宅の整備状況・入居者特性を勘案し、市の上位計画・関連計画と連携を図りながら整備します。

（１）耐用年数を超過し老朽化が進む住戸の解消

耐用年数を超過し老朽化が進む住宅については、確実な解消を目指すこととし、既存入居者については入居者意向を踏まえた住み替えを促進することによって、用途廃止を計画的に進めます。

（２）まちなかへの集約化

市営住宅は、市街地への集約を進めることとし、郊外の市営住宅については、劣化状況や改善履歴等を踏まえ計画的に縮減します。

（３）ユニバーサルデザイン・高齢化対応の推進

北海道住生活基本計画（平成 28 年度策定）では、高齢者が居住する住戸の一定のバリアフリー化率の目標値を 75%としています。

市営住宅の建替えに当たっては、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を進めます。また既存住宅についても、共用階段における手すり設置等の高齢化に対応した個別改善の実施に努めます。

（４）長寿命化型改善の推進

長期的な活用が見込まれる住棟については、躯体、外壁、屋根、配管などに関する工事による住棟の耐久性の向上、躯体の劣化への影響の低減など、安全で良好な住環境の確保を図るため、長寿命化型改善の計画的な実施を目指します。

（５）多様な供給手法の検討

市営住宅の整備等に当たっては、民間資金等の活用を検討するなど、効果的・効率的な手法を検討します。

(参考) 直接供給及び民間活力の助成制度の概要

区分	整備方式	建設費等 補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成 家賃対策助成	
			助成額	交付税
新築	直接供給方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
	買取方式			
	借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3(うち国概ね45%)	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される(上限20年間)
	PFI型借上方式※	民間事業者に対して公営住宅建設費の概ね45%(公共経由)		
既存	借上方式		助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	当該公営住宅の借上に係る契約上の存続期間

※借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式(公営住宅整備事業等補助要領 第3第1項第三号)

資料：公営住宅の整備(一般社団法人 日本住宅協会)、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成21年度住宅局関係予算決定概要(国土交通省住宅局)、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(国土交通省住宅局)から抜粋・編集

第6章 市営住宅の事業手法の選定

1. 事業手法の内容

市営住宅ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅法による耐用年数とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 6-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

（1）建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。

建替は、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

（2）全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 6-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台 及び洗面化粧台の設置）		
福祉 対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの 設置、浴室・便所の高齢 者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢 者対応、4階以上の住棟へ のE V必置等）	・屋外、外構の一定のバリア フリー化 （団地内通路の危険個所 の改善等）
安全性 確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（３）個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること
- 原則として平成２年度以前の予算により整備された公営住宅であること（平成２年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成２年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和５６年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成１２年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成１４年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成１４年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命化型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね１０年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね１５年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね２０年以上引続き管理するもの）
- 耐用年数が３０年、４５年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造２階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成２１年３月３１日付け住宅第２０６１号通知及び平成２６年７月２日付け住宅第４１９号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が１０年未満であっても交付対象となり得る。

＜改善内容＞

表 6-3 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化） ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（４）用途廃止

公営住宅法第 44 条第 3 項の規定である以下の場合に、市営住宅としての用途を廃止します。

- ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間※を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※公営住宅等の用途廃止基準（平成 8 年 8 月 30 日住総発第 135 号都道府県知事あて住宅局長通知）では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の 1/2 を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が 10 年を経過した住宅

（５）維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に修繕を実施し、適切な維持管理を図るものとします。

尚、修繕は以下の３区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

２．事業手法の選定方針

（１）対象

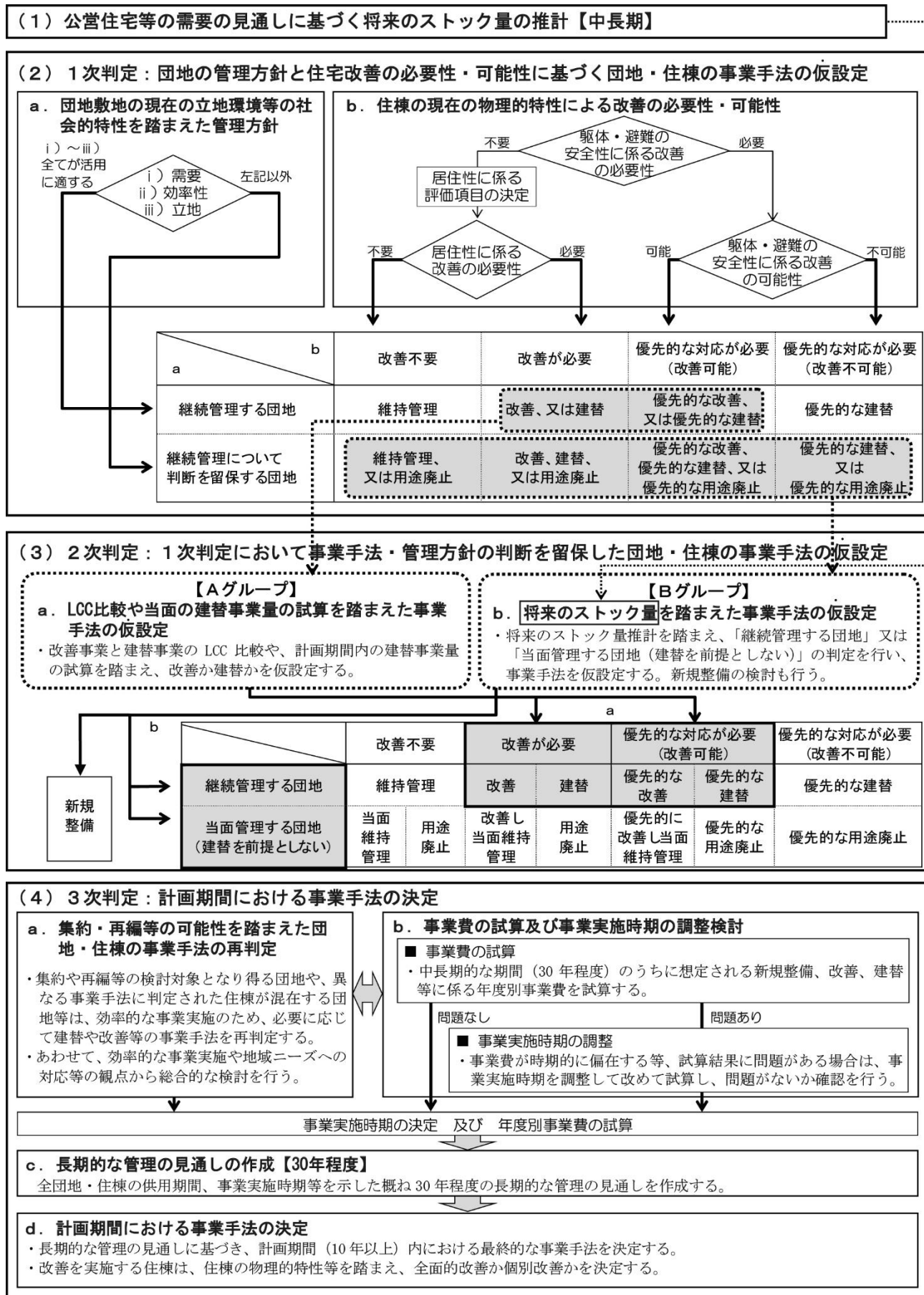
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和２年３月末時点で市が管理している 126 棟 1, 237 戸（公営住宅 935 戸、改良住宅 302 戸）としますが、事業手法の選定においては、市が供給する 123 棟 1, 213 戸を対象とし、借上公営住宅 3 棟 24 戸は除外します。

また、市営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

（２）団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅事業手法の選定は、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）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 6-1 事業手法の選定フロー



3. 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、公営住宅等の需要の見通しの検討に当たっては、30 年程度の中長期の時点における将来の人口・世帯数を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計（ストック推計）し、著しい困窮年収未満の世帯数への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定するとしています。

a. 将来人口の動向

本市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 22,221 人です。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少傾向が続き、令和 7 年が 17,749 人、令和 27 年は 9,861 人とされています。

一方で、留萌市人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、令和 7 年が 19,237 人、令和 27 年は 13,306 人としています。

本計画の将来人口については、人口ビジョンによる将来人口を採用することとし、人口ビジョンの将来人口を基に将来世帯数の推計を行います。

図 6-2 将来人口の推移

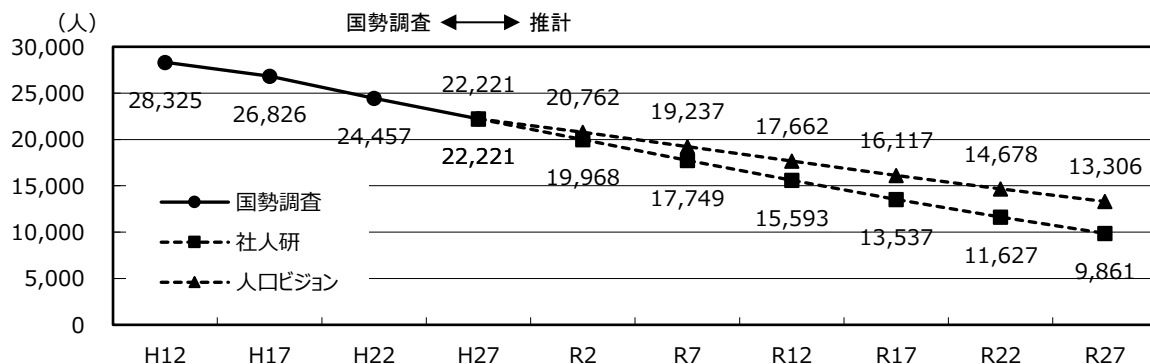


表 6-4 将来人口の推移

(単位: 人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
国勢調査	28,325	26,826	24,457	22,221						
社人研推計値					19,968	17,749	15,593	13,537	11,627	9,861
人口ビジョン目標値					20,762	19,237	17,662	16,117	14,678	13,306

※社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）

b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

一般世帯数¹、著しい困窮年収未満世帯数の将来推計については、将来人口を基にストック推計プログラム²によって算出します。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測され、令和7年で1,093世帯、令和27年で757世帯と推計されます。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

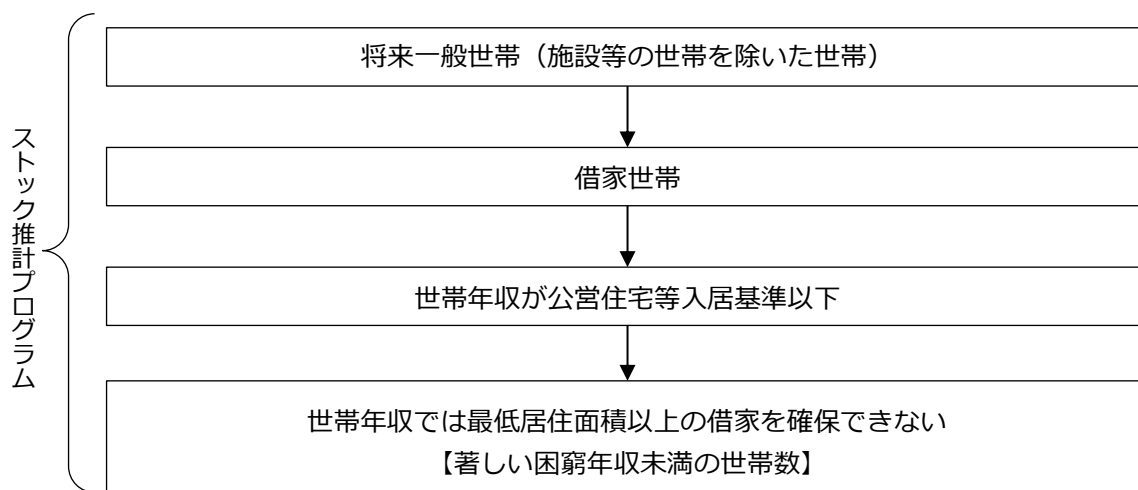


図 6-4 一般世帯数推計の推移

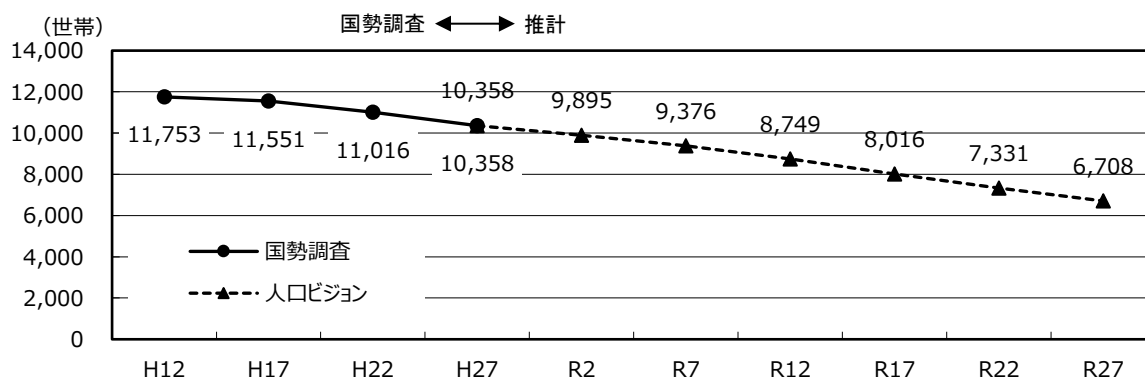
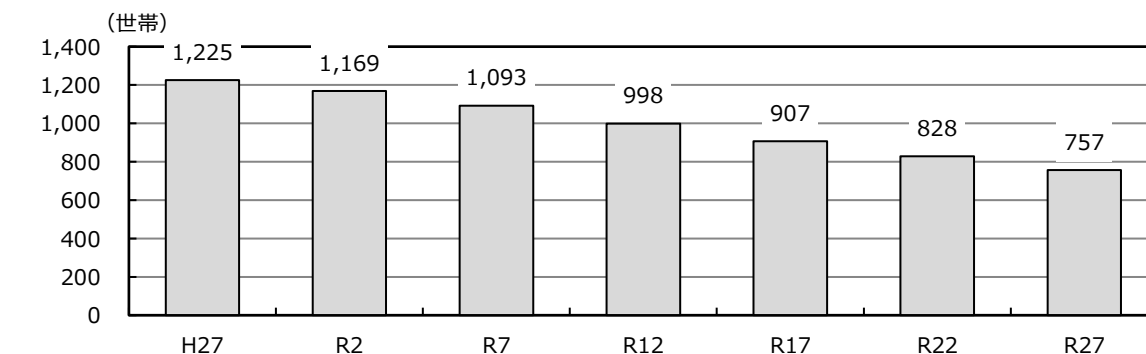


図 6-5 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



¹施設等（寮・寄宿舎の学生・生徒、老人ホームなどの社会施設の入所者など）の世帯を除いた世帯

²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）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

c. 公営住宅等将来入居世帯数の算出

留萌市内の公営住宅等は市営住宅のほか、道営住宅が316戸（令和2年3月末時点）あります。市営住宅と道営住宅を合わせた令和元年時点の入居戸数は1,312戸であり、そのうち収入超過・高額所得世帯を差し引いた実入居戸数は1,175戸です。

一方で前述した著しい困窮年収未満世帯数をみると、令和元年は1,180戸であり、ほぼ同数となっています。

以上を踏まえ、著しい困窮年収未満世帯数の概数を市内の公営住宅等将来入居世帯とすると、本計画期間終了年の令和11年の公営住宅等将来入居世帯は1,020世帯となります。

表 6-5 公営住宅等将来入居世帯数の推移

（単位：戸、世帯）

	R1 (現状)	R2	R7	R11 (目標)	R12	R17	R22	R27	備考
公営住宅等入居戸数 a+b	1,312								
うち道営住宅 a	311								実績
うち市営住宅 b	1,001								実績
うち収入超過・高額所得世帯 c	137								道営+市営
実入居戸数 I = a+b-c	1,175								
著しい困窮年収未満の世帯数 (推計)	1,180	1,169	1,093	1,017	998	907	828	757	R1,R11は案分
公営住宅等将来入居世帯 Ⅱ×Ⅲ		1,170	1,090	1,020	1,000	910	830	760	概数

d. 市営住宅将来戸数の設定

市営住宅の将来入居世帯数は、公営住宅等将来入居世帯から道営住宅を差し引き算出します。道営住宅については現状の入居世帯が横ばいすると想定します。

市営住宅の将来管理戸数は、中長期的な集約化を想定したシミュレーションによって算出し、その結果、本計画期間の終了年である令和11年の市営住宅将来管理戸数は1,046戸となります。

表 6-6 市営住宅供給必要戸数の推移

（単位：戸）

	R1 (現状)	R2	R7	R11 (目標)	R12	R17	R22	R27	備考
公営住宅等将来入居世帯 A	1,175	1,170	1,090	1,020	1,000	910	830	760	
うち道営住宅 B	269	270	270	270	270	270	270	270	R1を横ばい（概数）
うち市営住宅 C=A-B	906	900	820	750	730	640	560	490	
市営住宅将来管理戸数	1,237	1,199	1,103	1,046	1,078	918	707	569	R2～27は集約化シミュレーション結果

(2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

（需要）

- ・市営住宅全体の入居率が89.8%（政策空家を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が90%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・政策空家を含む団地については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

（効率性）

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域の場合、高度利用ができないため、建替事業の効率性が低いとします。
- ・団地敷地が用途地域区域外の場合、高度利用が不相応のため建替事業の効率性が低いとします。

（立地）

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、津波浸水区域、洪水浸水想定区域）に住棟がある場合は、市営住宅の立地として適さないと判定します。ただし、浸水区域内であるものの団地内で垂直避難（建物上階への避難）が可能である場合は除外します。
- ・生活利便性の観点から用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 6-7 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

地区	団地名	検討内容								判定結果
		需要 [政策空家 含む]	効率性 用途	立地						
				災害区域 (一部も含む)		最上 階	利便性 市街化 区域			
市街	大町	×	75.0%	○	一住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	大町【改良】	×	80.1%	○	一住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	沖見町(4丁目)	×	-	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	沖見町(5丁目)	×	-	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	沖見町(6丁目)	×	-	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	沖見町(はまなす)	○	100.0%	○	準住	○			区域内	継続管理する団地
	沖見町(アザレア)	○	100.0%	○	一中高	○			区域内	継続管理する団地
	沖見町(あかしあ)	×	89.7%	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	沖見町(あかしあ)【改良】	×	85.2%	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	平和台	×	76.2%	○	一中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	錦町	○	100.0%	○	商業	△	洪水浸水：2m 未満 津波浸水：3m 未満	10F	区域内	継続管理する団地
	五十嵐町(リラ)	○	98.9%	○	一住	△	洪水浸水：1m 未満	6F	区域内	継続管理する団地
	千鳥町(メイプル)	○	93.6%	○	一中高	○			区域内	継続管理する団地
	春日町	×	-	○	二中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	春日町【改良】	×	-	○	二中高	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	元町	○	100.0%	○	準工	△	津波浸水：3m 未満	4F	区域内	継続管理する団地
	野本町	○	100.0%	○	一住	○			区域内	継続管理する団地
	旭町	○	100.0%	○	二中高	○			区域内	継続管理する団地
	旭町【改良】	○	96.9%	○	二中高	○			区域内	継続管理する団地
	見晴町	○	91.7%	○	一中高	○			区域内	継続管理する団地
	末広町(ポプラ)	○	97.9%	○	準工	△	洪水浸水：0.5m 未満	4F	区域内	継続管理する団地
郊外	塩見町	×	-	×	区域外	△	一部津波浸水：3m 未満	3F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	大和田町	○	100.0%	×	区域外	×	土砂災害警戒区域	-	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	藤山町	×	50.0%	×	区域外	×	洪水浸水：4m 未満	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	幌糠町	×	75.0%	×	区域外	×	洪水浸水：2m 未満	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地

△：浸水区域内であるが、団地内で垂直避難（建物上階への避難）が可能

※用途 一中高・二中高：第一種・第二種中高層住居専用地域

一住・準住：第一種・準住居地域 商業：商業地域 準工：準工業地域

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（躯体の安全性の判定）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

⇒・昭和 56 年改正後の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

- ・新耐震基準に基づかない住棟（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。

⇒・全住棟が「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断結果により耐震性を有しているものとします。

（避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：40 ㎡以上（2 人世帯の最低居住面積水準超）
 - ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内手すり）、エレベーター設置（3 階以上）
 - ・住戸内設備：浴室、3 点給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 6-6 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

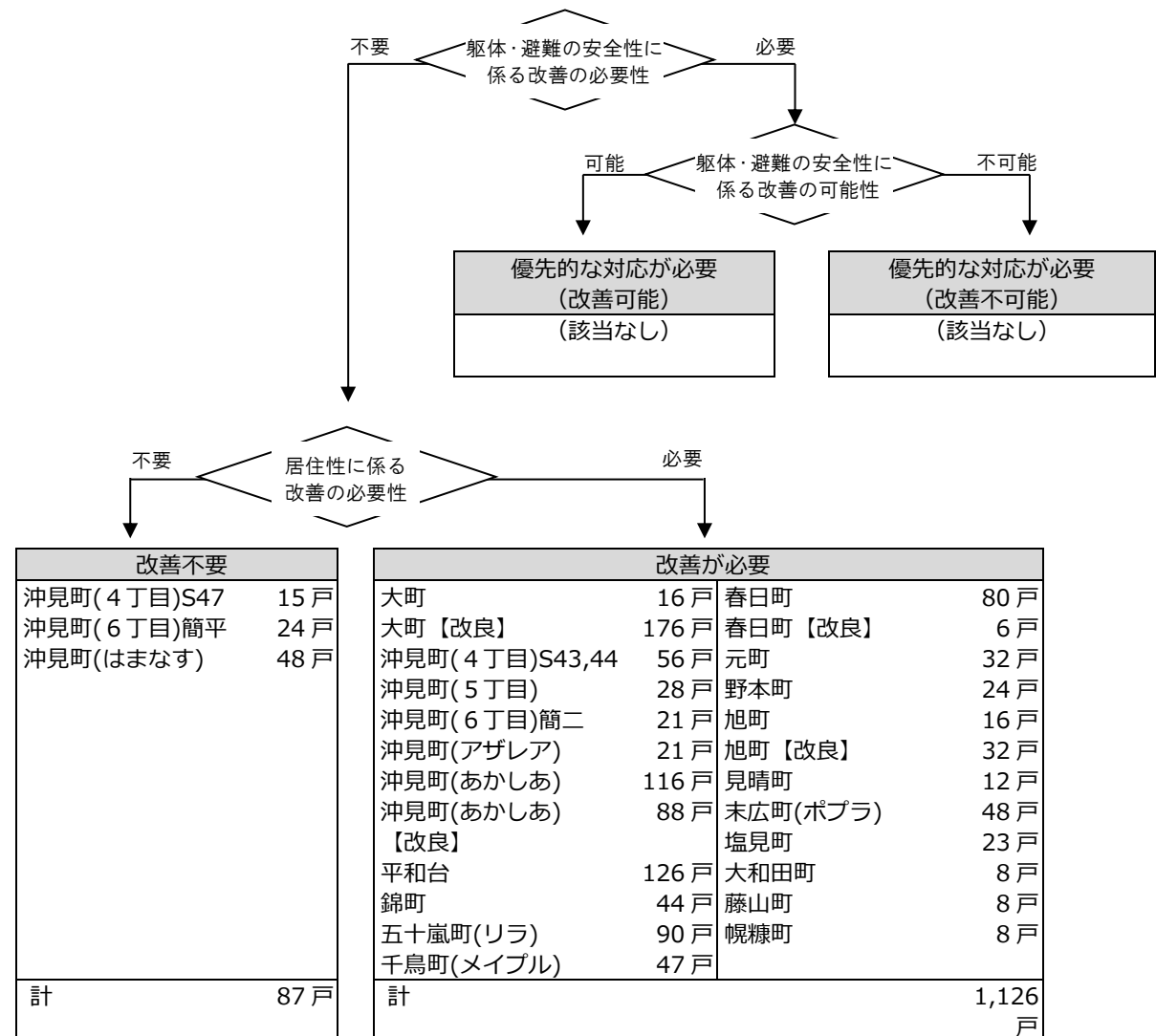


表 6-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性※1						判定結果
						安全性			面積 40 ㎡ 以上	バリアフリー		設備			
						新旧	安全 性	住戸 内 対応		EV ※2	水洗 化	浴室	3 給湯		
市街	大町	中耐	S57	1	16	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	大町【改良】	中耐	S54-56	8	176	旧	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	沖見町(４丁目)	簡平	S43,44	14	56	旧	○	○	△	×	－	×	×	×	改善必要
		簡平	S47	4	15	旧	○	○	○	○	－	○	○	○	改善不要
	沖見町(５丁目)	簡平	S40,41	7	28	旧	○	○	×	×	－	×	×	×	改善必要
	沖見町(６丁目)	簡二	S48,49	4	21	旧	○	○	○	×	－	×	×	×	改善必要
		簡平	S48	6	24	旧	○	○	△	○	－	○	○	○	改善不要
	沖見町(はまなす)	高耐	S57	1	48	新	○	○	○	△	○	○	○	△	改善不要
	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21	新	○	○	○	×	×	○	○	○	改善必要
	沖見町(あかしあ)	中耐	S61-H1	5	116	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	沖見町(あかしあ)【改良】	中耐	S59,60	4	88	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	平和台	中耐	S53-57	4	96	新旧	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
		木平	S62-H1	15	30	新	○	○	○	×	－	○	○	×	改善必要
	錦町	高耐	S60	1	44	新	○	○	○	×	○	○	○	×	改善必要
	五十嵐町(リウ)	高耐	H7,9	2	90	新	○	○	○	×	○	○	○	○	改善必要
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
		高耐	H2	1	31	新	○	○	○	×	○	○	○	×	改善必要
	春日町	簡平	S42,44	13	52	旧	○	○	△	×	－	×	△	×	改善必要
		簡平	S42,45	7	28	旧	○	○	△	○	－	×	○	○	改善必要
	春日町【改良】	簡二	S44	1	6	旧	○	○	×	×	－	×	×	×	改善必要
	元町	中耐	S58,59	2	32	新	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	野本町	中耐	S52	1	24	旧	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	旭町	中耐	S50	1	16	旧	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	旭町【改良】	中耐	S46	1	32	旧	○	○	○	×	×	○	○	×	改善必要
	見晴町	木平	H4,5	6	12	新	○	○	○	×	－	○	○	○	改善必要
	末広町(ポプラ)	中耐	H5,6	2	48	新	○	○	○	×	×	○	○	○	改善必要
郊外	塩見町	簡平、簡二	S42,51	3	12	旧	○	○	△	×	－	×	×	×	改善必要
		中耐	S53	1	11	旧	○	○	○	×	×	×	○	×	改善必要
	大和田町	簡平	S56	2	8	旧	○	○	○	×	－	×	×	×	改善必要
	藤山町	簡平	S45	2	8	旧	○	○	△	○	－	×	○	○	改善必要
	幌糠町	簡平	S46	2	8	旧	○	○	○	○	－	×	○	○	改善必要
合計				123	1,213										

※1：一部の住戸が対応している場合「△」とし、改善不要としている。

※2：3階以上

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 6-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理 する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	沖見町(はまなす) 1棟 48戸	沖見町(アザレア) 1棟 21戸 錦町 1棟 44戸 五十嵐町(リラ) 2棟 90戸 千鳥町(メイプル) 2棟 47戸 元町 2棟 32戸 野本町 1棟 24戸 旭町 1棟 16戸 旭町【改良】 1棟 32戸 見晴町 6棟 12戸 末広町(ポプラ) 2棟 48戸	(該当なし)	(該当なし)	
	計 1棟 48戸	計 19棟 366戸			
	継続管理 について 判断を留 保する団 地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	沖見町(4丁目) 4棟 15戸 S47 沖見町(6丁目) 6棟 24戸 簡平	大町 1棟 16戸 大町【改良】 8棟 176戸 沖見町(4丁目) 14棟 56戸 S43,44 沖見町(5丁目) 7棟 28戸 沖見町(6丁目)簡二 4棟 21戸 沖見町(あかしあ) 5棟 116戸 沖見町(あかしあ)【改良】 4棟 88戸 平和台 19棟 126戸 春日町 20棟 80戸 春日町【改良】 1棟 6戸 塩見町 4棟 23戸 大和田町 2棟 8戸 藤山町 2棟 8戸 幌糠町 2棟 8戸	(該当なし)	(該当なし)	
	計 10棟 39戸	計 93棟 760戸			

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善」か「優先的な建替」又は「改善」か「建替」の事業手法の仮設定を行います。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された19棟366戸については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・現時点（令和2年3月末）で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
 - ・現時点（令和2年3月末）で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和60年度建設以降）については、公営住宅法に基づく建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
 - ・現時点（令和2年3月末）で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。
- ⇒・元町団地、野本町団地、旭町団地は「建替」、旭町団地（改良）、見晴町団地は「改善」とします。

表 6-9 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	EV	階数	R1末 耐用年数	R1末 耐用年数 1/2	LCC 縮減効果	判定結果
市街	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21		4			—	改善
	錦町	高耐	S60	1	44	有	10			—	改善
	五十嵐町(リラ)	高耐	H7,9	2	90	有	7,10			—	改善
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16		4			—	改善
		高耐	H2	1	31	有	6			—	改善
	元町	中耐	S58,59	2	32		4		1/2 経過	なし	建替
	野本町	中耐	S52	1	24		4		1/2 経過	なし	建替
	旭町	中耐	S50	1	16		4		1/2 経過	なし	建替
	旭町【改良】	中耐	S46	1	32		4		1/2 経過	あり	改善
	見晴町	木平	H4,5	6	12	-	1		1/2 経過	あり	改善
	末広町(ポプラ)	中耐	H5,6	2	48		4			—	改善

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCC の算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用いることとします。

LCC 算出の基本的な考えは以下のとおりです。

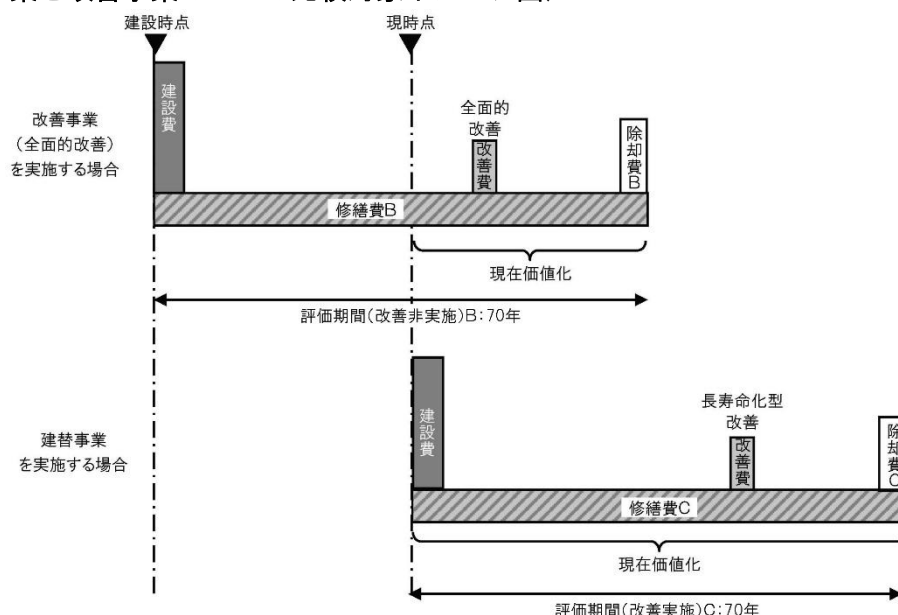
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

■検討結果

下記の事例で検討した結果、800～1,600 万円／戸超の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業の LCC が建替事業の LCC を超えることとなりました。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合

において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

4 階以上の住棟については、全面的改善でエレベーター設置が要件となっており、その場合、概ね 1,500 万円／戸以上となることから、4 階建てでエレベーターが設置されていない団地のうち、上限額が 1,500 万円／戸以下である元町団地、野本町団地、旭町団地は「建替」、1,500 万円／戸超である旭町団地（改良）は「改善」と仮設定します。

一方で、木造の見晴団地については、全面的改善費用上限額以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できると判断できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善の LCC 比較結果

団地名	住棟名	建設年度	経過年数	評価期間	戸数	階数	EV	LCC (円／戸・年)		全面的改善費用 上限額 (円)
								全面的改善	建替 (新住棟)	
元町	01	S58	36	70	16	4	無	410,922	411,970	8,000,000
	02	S59	35	70	16	4	無	410,120	411,970	8,000,000
野本町		S52	42	72	24	4	無	395,103	402,413	8,000,000
旭町		S50	44	74	16	4	無	387,193	391,546	14,000,000
旭町（改良）		S46	48	78	32	4	無	361,446	372,942	16,000,000
見晴町	01	H4	27	57	2	1	－	434,116	450,299	8,000,000
	02	H4	27	57	2	1	－	439,967	450,299	8,000,000
	03	H4	27	57	2	1	－	438,206	450,299	8,000,000
	04	H4	27	57	2	1	－	443,914	450,299	8,000,000
	05	H5	26	56	2	1	－	454,000	458,266	8,000,000
	06	H5	26	56	2	1	－	453,855	458,266	8,000,000

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された103棟799戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。
- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、原則「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地については、本計画期間終了年である令和11年度時点で耐用年数を超過し、かつ旧耐震基準である昭和56年以前建設である住棟については「用途廃止」とします。それ以外の住棟については、1次判定結果を踏まえて「当面維持管理」若しくは「改善し当面維持管理」とします。

表 6-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の 必要性	判定①	R11末 耐用年数	S56 以前建設	判定②
市街	大町	中耐	S57	1	16	特になし	当面管理する団地	—	—	改善し当面維持管理
	大町【改良】	中耐	S54-56	8	176	特になし	当面管理する団地	—	該当	改善し当面維持管理
	沖見町(4丁目)	簡平	S43,44	14	56	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
		簡平	S47	4	15	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	沖見町(5丁目)	簡平	S40,41	7	28	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	沖見町(6丁目)	簡二	S48,49	4	21	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
		簡平	S48	6	24	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	沖見町(あかしあ)	中耐	H6-9	5	116	特になし	当面管理する団地	—	—	改善し当面維持管理
	沖見町(あかしあ)【改良】	中耐	S59,60	4	88	特になし	当面管理する団地	—	該当	改善し当面維持管理
	平和台	中耐	S53-57	4	96	特になし	当面管理する団地	—	一部該当	改善し当面維持管理
		木平	S62-H1	15	30	特になし	当面管理する団地	該当	—	改善し当面維持管理
郊外	春日町	簡平	S42-45	20	80	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	春日町【改良】	簡二	S44	1	6	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	塩見町	簡平、簡二	S42,51	3	12	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
		中耐	S53	1	11	特になし	当面管理する団地	—	該当	改善し当面維持管理
	大和田町	簡平	S56	2	8	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	藤山町	簡平	S45	2	8	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止
	幌糠町	簡平	S46	2	8	特になし	当面管理する団地	該当	該当	用途廃止

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 6-8 事業手法の仮設定（１・２次判定）

新規整備（該当なし）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
継続 管理 する 団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	沖見町(はまなす) 1棟 48戸	沖見町(アザレア) 1棟 21戸	(該当なし)	(該当なし)
		錦町 1棟 44戸		
		五十嵐町(リラ) 2棟 90戸		
		千鳥町(メイプル) 2棟 47戸		
		旭町【改良】 1棟 32戸		
		見晴町 6棟 12戸		
		末広町(ポプラ) 2棟 48戸		
		計 15棟 294戸		
	建替	優先的な建替		
元町 2棟 32戸	(該当なし)			
		野本町 1棟 24戸		
		旭町 1棟 16戸		
計 1棟 48戸	計 4棟 72戸			
当面 管理 する 団地 （建 替を 前提 とし ない）	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)	大町 1棟 16戸	(該当なし)	(該当なし)
		大町【改良】 8棟 176戸		
		沖見町(あかしあ) 5棟 116戸		
		沖見町(あかしあ)【改良】 4棟 88戸		
		平和台 19棟 126戸		
		塩見町 中耐 1棟 11戸		
	計 38棟 533戸			
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	沖見町(4丁目)S47 4棟 15戸 沖見町(6丁目)簡平 6棟 24戸	沖見町(4丁目)S43,44 14棟 56戸	(該当なし)	
沖見町(5丁目) 7棟 28戸				
沖見町(6丁目)簡二 4棟 21戸				
春日町 20棟 80戸				
春日町【改良】 1棟 6戸				
塩見町 簡平・簡二 3棟 12戸				
大和田町 2棟 8戸				
藤山町 2棟 8戸				
幌糠町 2棟 8戸				
計 39棟 165戸	計 55棟 227戸			

表 6-11 事業手法の仮設定（１・２次判定 団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
市街	大町	中耐	S57	1	16	改善し当面維持管理
	大町【改良】	中耐	S54-56	8	176	改善し当面維持管理
	沖見町(４丁目)	簡平	S43-47	18	71	用途廃止
	沖見町(５丁目)	簡平	S40,41	7	28	用途廃止
	沖見町(６丁目)	簡平、簡二	S48,49	10	45	用途廃止
	沖見町(はまなす)	高耐	S57	1	48	維持管理
	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21	改 善
	沖見町(あかしあ)	中耐	S61-H1	5	116	改善し当面維持管理
	沖見町(あかしあ)【改良】	中耐	S59,60	4	88	改善し当面維持管理
	平和台	中耐	S53-57	4	96	改善し当面維持管理
		木平	S62-H1	15	30	改善し当面維持管理
	錦町	高耐	S60	1	44	改 善
	五十嵐町(リラ)	高耐	H7,9	2	90	改 善
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16	改 善
		高耐	H2	1	31	改 善
	春日町	簡平	S42-45	20	80	用途廃止
	春日町【改良】	簡二	S44	1	6	用途廃止
	元町	中耐	S58,59	2	32	建 替
	野本町	中耐	S52	1	24	建 替
	旭町	中耐	S50	1	16	建 替
	旭町【改良】	中耐	S46	1	32	改 善
	見晴町	木平	H4,5	6	12	改 善
	末広町(ポプラ)	中耐	H5,6	2	48	改 善
郊外	塩見町	簡平、簡二	S42,51	3	12	用途廃止
		中耐	S53	1	11	改善し当面維持管理
	大和田町	簡平	S56	2	8	用途廃止
	藤山町	簡平	S45	2	8	用途廃止
	幌糠町	簡平	S46	2	8	用途廃止
合計				123	1,213	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒・「建替」と仮設定された旭町団地及び「改善」と仮設定された旭町団地（改良）は同一敷地内であり、旭町団地（改良）は「改善」と仮設定されたものの、本計画期間内で築50年が経過し老朽化が進んでいることから、「建替」と再判定します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、市営住宅の集約化を進め、市営住宅将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒・「改善し当面維持管理」と仮設定された全住棟については、必要に応じて一部住棟を改善した上で一定期間管理後、管理戸数を縮減したまちなかへ移転建替えし、まちなかへの集約化を進めます。

- ・「改善」と仮設定された見晴町団地については、本計画期間内に耐用年数を経過するとともに郊外に立地していることから、改善した上で一定期間管理後に用途廃止とし、まちなかへの集約化を進めます。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和 2～31 年度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛かる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・ 本計画期間内では建替事業を実施せず、次期計画期間に建設年度の古い旭町団地から事業を開始します。
- ・ 建替と判定されたものの、今後 15 年以上実施しない団地については、改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。
⇒ ・ 元町団地、野本町団地
- ・ 本計画期間内における用途廃止については、住戸改善未実施もしくは住戸改善実施後 15 年経過した耐用年数超過住宅から着手することとし、それ以外については次期計画以降で実施します。
⇒ ・ 本計画期間内での用途廃止は、以下のとおりです。
 - ・ 耐用年数が超過（住戸改善未実施）：
沖見町団地（4 丁目・S43, 44 建設）、沖見町団地（5 丁目）、沖見町団地（6 丁目・簡二）、春日町団地（S42, 44 建設）、春日町団地（改良）、塩見町団地（簡平・簡二）
 - ・ 耐用年数が超過（住戸改善実施後 15 年経過）：藤山町団地、幌糠町団地
- ・ 改善事業は、これまでの改善履歴、劣化状況を踏まえ本計画期間に実施する住棟を決定します。
⇒ ・ 沖見町団地（アザレア）、沖見町団地（あかしあ）の一部、平和台団地（木平）、錦町団地、五十嵐町団地（リラ）、千鳥町団地（メイプル）、見晴町団地、末広町団地（ポプラ）

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和2～31年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和2～31年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R2～11年度）、構想期間（前期）（R12～21年度）、構想期間（後期）（R22～31年度））で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による集約化を計画的に進め、ストック量の削減を行うと共に、適切な改善を行います。

建替、用途廃止、もしくは改善し当面維持管理と判定された数が多いことから、下表の供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。

木造、簡平、簡二、高耐の供用期間は、耐用年数を原則とする一方で、中耐についてはエレベーターが設置されていない等高耐に比べ居住性能が劣ることから、劣化状況・需要・事業量を勘案し50～70年の間で個別に判断します。

維持管理と判定された住宅については、適切な時期に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

表 6-12 供用期間

構造	供用期間
簡平・木造	30年または改善事業実施後15年
簡二	45年または改善事業実施後15年
中耐	50～70年 ※住棟別劣化状況・立地・需要・事業量を勘案し個別に判断
高耐	70年

表 6-13 長期的な管理の見通し

地区	団地名	構造	建設年度	R1 未		供用 期間	事業実施時期			R11 管理戸数
				棟数	戸数		計画期間	構想前期	構想後期	
市街	大町	中耐	S57	1	16	50-70		移転建替		16
	大町【改良】	中耐	S54-56	8	176	50-70		移転建替	移転建替	176
	沖見町(4丁目)	簡平	S43,44	14	56	50	用途廃止			
		簡平	S47	4	15	60		用途廃止		15
	沖見町(5丁目)	簡平	S40,41	7	28	30	用途廃止			
	沖見町(6丁目)	簡二	S48,49	4	21	50	用途廃止			
		簡平	S48	6	24			用途廃止		24
	沖見町(はまなす)	高耐	S57	1	48	70				48
	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21	50-70	改 善			21
	沖見町(あかしあ)	中耐	S61-H1	5	116	50-70	改 善		移転建替	116
	沖見町(あかしあ)【改良】	中耐	S59,60	4	88	50-70			移転建替	88
	平和台	中耐	S53-57	4	96	50-70		移転建替		96
		木平	S62-H1	15	30	30	改 善		用途廃止	30
	錦町	高耐	S60	1	44	70	改 善			44
	五十嵐町(リラ)	高耐	H7,9	2	90	70	改 善			90
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16	50-70	改 善			16
		高耐	H2	1	31	70	改 善			31
	春日町	簡平	S42,44	13	52	50	用途廃止			
		簡平	S42,45	7	28			用途廃止		28
	春日町【改良】	簡二	S44	1	6	45	用途廃止			
	元町	中耐	S58,59	2	32	50-70	改 善		移転建替	32
	野本町	中耐	S52	1	24	50-70	改 善		建 替	24
	旭町	中耐	S50	1	16	50-70		移転建替		16
	旭町【改良】	中耐	S46	1	32	50-70		移転建替		32
	見晴町	木平	H4,5	6	12	30	改 善		用途廃止	12
	末広町(ボブラ)	中耐	H5,6	2	48	50-70	改 善			48
郊外	塩見町	簡平、簡二	S42,51	3	12	30,45	用途廃止			
		中耐	S53	1	11	50-70		移転建替		11
	大和田町	簡平	S56	2	8	30		用途廃止		8
	藤山町	簡平	S45	2	8	30	用途廃止			
	幌糠町	簡平	S46	2	8	30	用途廃止			
合計（借上3棟24戸を除く）				123	1,213					1,022

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・ 3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ⇒ ・ 本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から全面的改善とはならないので個別改善とします。
- ・ 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。
- ⇒ ・ 改善項目に基づき、下表に示す改善メニューとします。
- ・ 住棟の長寿命化：外壁・屋根（屋上防水）・配管の耐久性向上

表 6-14 改善メニュー検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
市街	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21	・外壁・屋上防水・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	沖見町(あかしあ)6-9号棟	中耐	S62-H1	4	84	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	平和台	木平	S62-H1	15	30	・外壁・屋根の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	錦町	高耐	S60	1	44	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	五十嵐町(リラ)	高耐	H7,9	2	90	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16	・外壁・屋上防水・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
		高耐	H2	1	31	・外壁・屋上防水・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	元町	中耐	S58,59	2	32	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	野本町	中耐	S52	1	24	・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	見晴町	木平	H4,5	6	12	・外壁・屋根の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
	末広町(ボブラ)	中耐	H5,6	2	48	・外壁・屋上防水・配管の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-15 本計画期間内における事業手法（団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	R1 未管理戸数		本計画期間 事業手法	R11 管理戸数
				棟数	戸数		
市街	大町	中耐	S57	1	16	維持管理	16
	大町【改良】	中耐	S54-56	8	176	維持管理	176
	沖見町(4丁目)	簡平	S43,44	14	56	用途廃止	15
			S47	4	15	維持管理	
	沖見町(5丁目)	簡平	S40,41	7	28	用途廃止	
	沖見町(6丁目)	簡二	S48,49	4	21	用途廃止	24
		簡平	S48	6	24	維持管理	
	沖見町(はまなす)	高耐	S57	1	48	維持管理	48
	沖見町(アザレア)	中耐	H4	1	21	個別改善[長寿命化]	21
	沖見町(あかしあ)	中耐	S61	1	32	維持管理	116
			S62-H1	4	84	個別改善[長寿命化]	
	沖見町(あかしあ)【改良】	中耐	S59,60	4	88	維持管理	88
	平和台	中耐	S53-57	4	96	維持管理	96
		木平	S62-H1	15	30	個別改善[長寿命化]	30
	錦町	高耐	S60	1	44	個別改善[長寿命化]	44
	五十嵐町(リラ)	高耐	H7,9	2	90	個別改善[長寿命化]	90
	千鳥町(メイプル)	中耐	H3	1	16	個別改善[長寿命化]	16
		高耐	H2	1	31	個別改善[長寿命化]	31
	春日町	簡平	S42,44	13	52	用途廃止	28
			S42,45	7	28	維持管理	
	春日町【改良】	簡二	S44	1	6	用途廃止	
	元町	中耐	S58,59	2	32	個別改善[長寿命化]	32
	野本町	中耐	S52	1	24	個別改善[長寿命化]	24
	旭町	中耐	S50	1	16	維持管理	16
	旭町【改良】	中耐	S46	1	32	維持管理	32
	見晴町	木平	H4,5	6	12	個別改善[長寿命化]	12
	末広町(ポプラ)	中耐	H5,6	2	48	個別改善[長寿命化]	48
郊外	塩見町	簡平、簡二	S42,51	3	12	用途廃止	
		中耐	S53	1	11	維持管理	11
	大和田町	簡平	S56	2	8	維持管理	8
	藤山町	簡平	S45	2	8	用途廃止	
	幌糠町	簡平	S46	2	8	用途廃止	
合計				123	1,213		1,022

第7章 公営住宅等の実施方針と効果

本章では、市営住宅の長寿命化に向けた点検、計画修繕、改善事業及び建替事業の実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1. 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、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

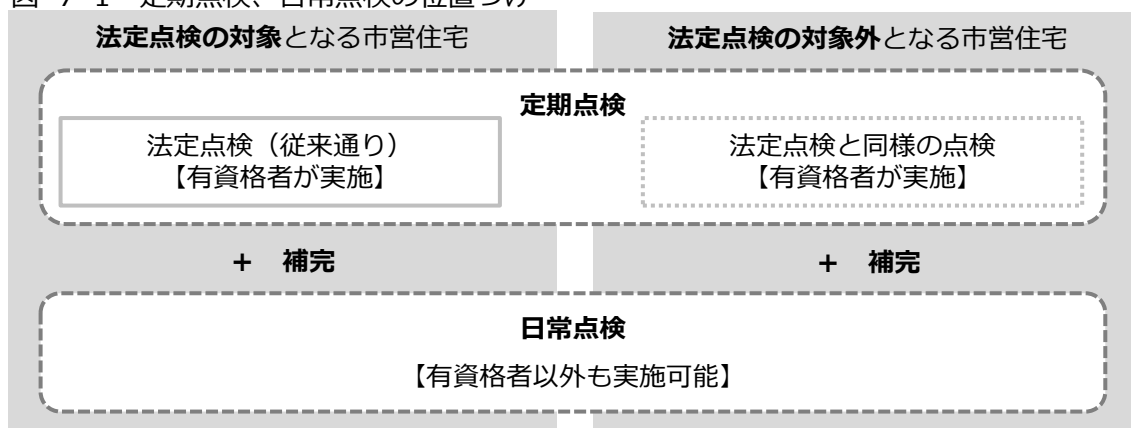
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（４）エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省 平成 28 年 2 月）等を参考に、点検を実施します。

（５）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベース等に記録し、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．計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にしますが、点検結果や入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、厳しい財政状況を踏まえ、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 残りの供用期間が短い建替・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、点検結果による緊急性、損傷、老朽化の程度及び入居者の要望等の実態を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（３）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベース等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
8 排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～ 6 年		○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備・活用方針に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善

- (居住性向上型) 市営住宅における衛生面及び快適性について、居住性の向上を図るべく設備等の改善に努めます。
- (福祉対応型) 高齢者又は身体障がい者が安全・安心して居住できるよう住棟のバリアフリー化を実施します。
- (安全性確保型) 市営住宅の安全性を確保するための設備等の改善に努めます。
- (長寿命化型) 耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を実施します。

(2) 計画期間内における改善事業の実施内容

実施内容	(長寿命化型) ・ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
------	-----------------------------

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4. 建替事業の実施方針

前章の事業手法選定結果に基づき、本計画期間内では建替事業を実施しないこととします。

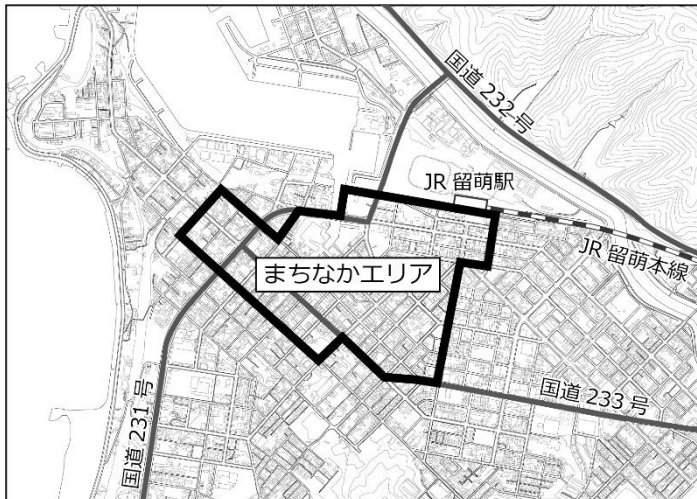
一方で、前章の長期的な管理の見通しにおいては、次期計画期間である構想期間（前期）に大町団地、平和台団地（中耐）及び旭町団地の移転建替えが示されていることから、本計画期間内では、今後の建替事業に向けた方針を定め検討を進めます。

（１）全体方針

・ まちなか居住の推進

今後の市営住宅の整備にあたっては、利便性の高いまちなかへの居住を推進し、まちなかエリア及びその周辺への整備に努めます。

（参考）まちなかエリア



留萌市中心市街地活性化基本計画（H14年3月）より中心市街地位置図を抜粋

・ コストの縮減を見据えた整備手法等の幅広い検討

今後の市営住宅の整備にあたっては、さらなる効果的・効率的な事業実施のため、留萌市の実情を踏まえながら整備手法について検討します。

また、直接建設、買取、借上、PFI型借上方式等のPPP/PFI導入可能性について検討し、より一層の経費の縮減に努めます。

・ 入居者との合意形成

建替事業の実施にあたっては、計画段階から対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、入居者の理解が得られるよう配慮します。

また、既存他団地への住替えを希望する等の場合は、柔軟に対応します。

・ **政策空家の確保**

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う団地の空き住戸については、計画段階から新たな入居の募集停止を検討します。

・ **適正な供給管理戸数の設定**

建替事業に伴う供給戸数については、既存戸数より縮減することを基本とし、既存団地入居世帯数や将来人口・世帯動向、これまでの需要等幅広く検討し、適正な供給管理戸数を設定します。

・ **多様な住戸タイプの供給**

既存団地入居世帯状況に配慮しながら、単身世帯や子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。

・ **ユニバーサルデザイン対応・環境共生型住宅の整備**

新たに整備する住宅については、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応とします。また、暖房負荷の低減、省エネルギー・再生エネルギーの活用など環境に配慮した住宅整備を図ります。

・ **周辺環境に配慮した整備の推進**

建替えにあたっては、周辺の日影や景観に配慮した市営住宅の整備を進めます。
用途廃止を行う団地は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

(2) 各団地の建替実施方針

大町団地、平和台団地（中耐）及び旭町団地については、まちなかへ以下のように集約化を進めることとしますが、次期計画において改めて検討することとします。

図 7-2 大町団地・平和台団地（中耐）・旭町団地の集約化イメージ

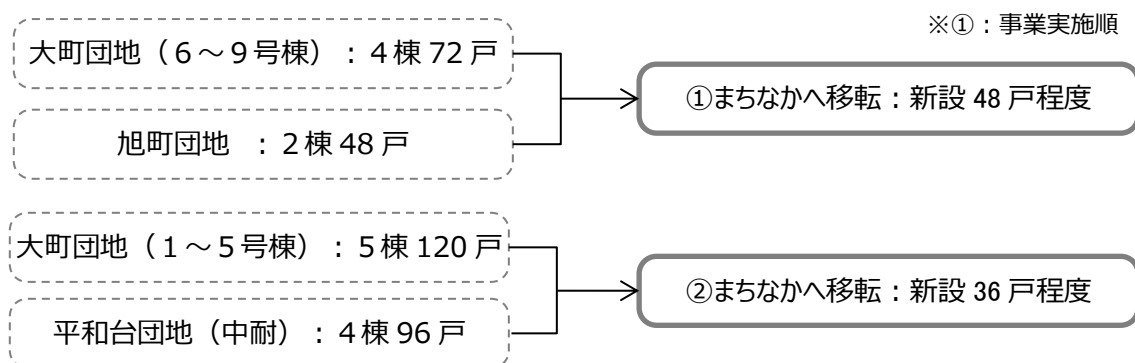
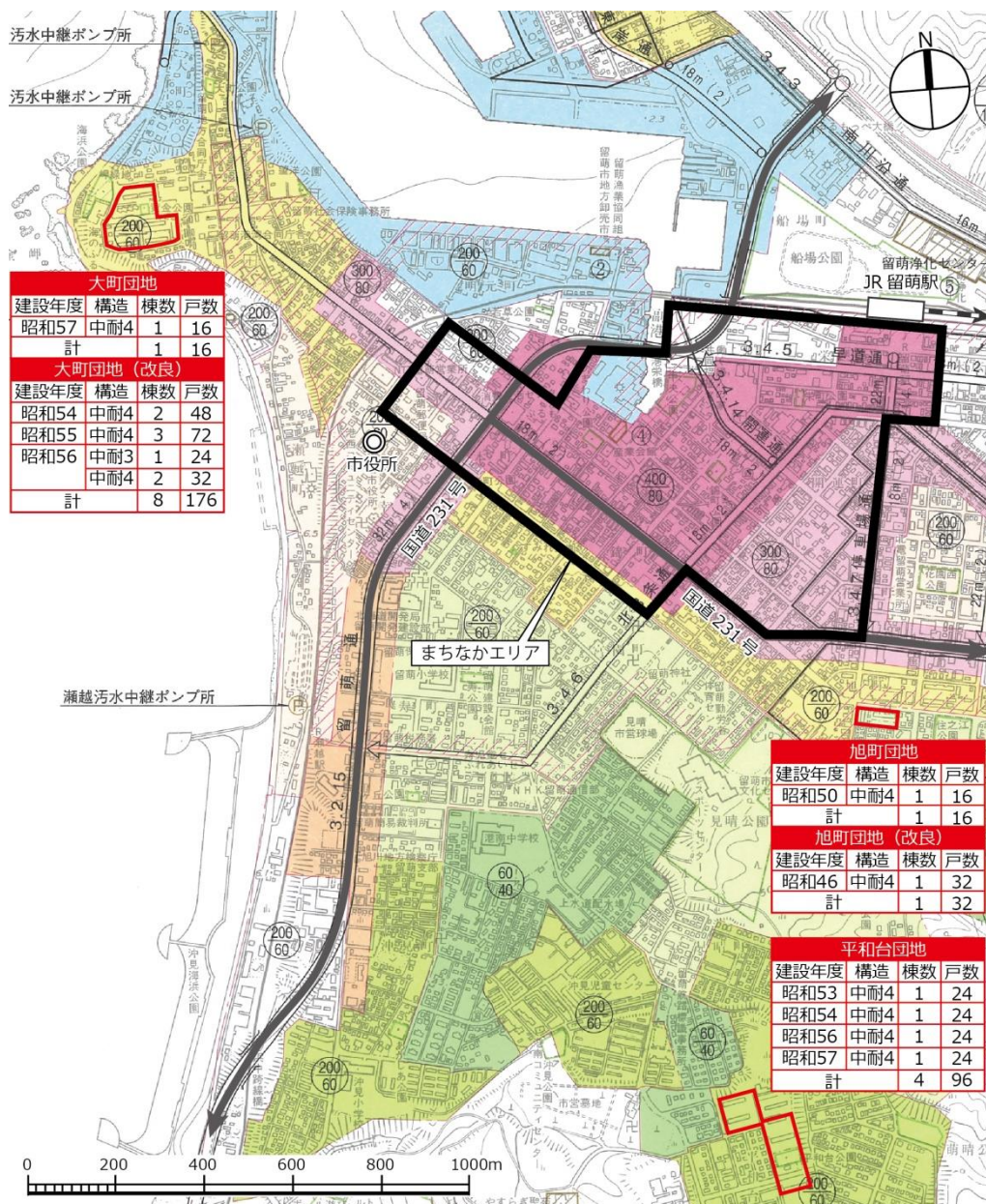


図 7-3 大町団地・平和台団地（中耐）・旭町団地位置図



事業に当たっての課題

- まちなかエリア及び周辺において、建替え先を確保する必要があります。
- 改良住宅の建替えに当たっては、改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日建設省住整発第 25 号）で「建替事業に係る更新住宅は、従前の改良住宅等の敷地の区域に公共施設その他の施設に関する都市計画が定められている場合その他特別の事情がある場合を除き、従前の改良住宅等の敷地の区域内に建設しなければならない。」とのことから、更新住宅として整備可能か協議・調整が必要です。
- 更新住宅ではなく、公営住宅として整備する場合は、既存改良住宅入居者の収入基準が変わることから、既存入居者に対して十分な説明が必要です。

a. 大町団地

大町団地は、6～9号棟の4棟72戸の移転建替えを先行し旭町団地と一体的な事業展開を図ります。1～5号棟については、給排水管を含めた長寿命化型改善事業が完了していることから、6～9号棟完了後に事業を開始します。

表 7-1 大町団地の概要

構想[前期] 事業手法	住棟名	建設年度	種別	構造・規模	管理戸数	入居戸数	空家数	入居率
維持管理 ※長寿命化型 改善完了	改良 1 号棟	S54	改良	RC 造 4F	24 戸	18 戸	6 戸	75.0%
	改良 2 号棟				24 戸	16 戸	8 戸	66.7%
	改良 3 号棟	S55			24 戸	17 戸	7 戸	70.8%
	改良 4 号棟				24 戸	20 戸	4 戸	83.3%
	改良 5 号棟	S56			24 戸	21 戸	3 戸	87.5%
小計					120 戸	92 戸	28 戸	76.7%
移転建替	改良 6 号棟	S55	改良	RC 造 3F	24 戸	23 戸	1 戸	95.8%
	改良 7 号棟	S56		RC 造 4F	16 戸	13 戸	3 戸	81.3%
	改良 8 号棟				16 戸	13 戸	3 戸	81.3%
	9 号棟	S57	公営		16 戸	12 戸	4 戸	75.0%
小計					72 戸	61 戸	11 戸	84.7%
計					192 戸	153 戸	39 戸	79.7%

入居率：平成 31 年 3 月末現在

b. 平和台団地（中耐）

平和台団地（中耐）は、大町団地 1～5 号とともに一体的な事業展開を図り、まちなかへの移転を進めます。

表 7-2 旭町団地の概要

住棟名	建設年度	種別	構造・規模	管理戸数	入居戸数	空家数	入居率
平和台 S57 福祉	S57	公営	RC 造 4F	24 戸	15 戸	9 戸	62.5%
平和台 31 号棟	S53			24 戸	18 戸	6 戸	75.0%
平和台 32 号棟	S54			24 戸	16 戸	8 戸	66.7%
平和台 33 号棟	S56			24 戸	17 戸	7 戸	70.8%
計				96 戸	66 戸	30 戸	68.8%

入居率：平成 31 年 3 月末現在

c. 旭町団地

旭町団地は、利便性が高いまちなかエリア近くに立地している一方で、敷地面積が狭く、現地建替えが困難であることから、まちなかへの新規移転先も検討しながら幅広い検討を進め、計画的に事業開始出来るよう本計画期間で方針を定めます。

表 7-3 旭町団地の概要

住棟名	建設年度	種別	構造・規模	管理戸数	入居戸数	空家数	入居率
S46	S46	改良	RC 造 4F	32 戸	31 戸	1 戸	96.9%
S50	S50	公営		16 戸	16 戸	0 戸	100.0%
計				48 戸	47 戸	1 戸	97.9%

入居率：平成 31 年 3 月末現在

5. 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては市営住宅の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね 5 年後に見直しを行います。

表 7-4 事業プログラム

上段：改善戸数 長：長寿命化型
下段：除却戸数 耐用年数

地区 区 名	団地名	種別	建設年度	構造 階数	棟数	戸数	事業手法	年度別対象戸数(戸)											
								計画期間											R11未 管理戸数
								R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度		
留 萌 市 街	大町	公営	S57	中耐 4	1棟	16戸	維持管理											16	
		改良	S54-56	中耐 3,4	8棟	176戸	維持管理											176	
	沖見町 (4丁目)	公営	S43,44	簡平	14棟	56戸	用途廃止		(8)	(4)		(8)	(8)	(12)	(8)	(8)		15	
			S47	簡平	4棟	15戸	維持管理												
	沖見町 (5丁目)	公営	S40,41	簡平	7棟	28戸	用途廃止	(4)	(8)					(4)	(12)				
	沖見町 (6丁目)	公営	S48,49	簡2	4棟	21戸	用途廃止		(6)	(12)	(3)							24	
			S48	簡平	6棟	24戸	維持管理												
	沖見町 (はまなす)	公営	S57	高耐 7	1棟	48戸	維持管理											48	
	沖見町 (アザレア)	公営	H4	中耐 4	1棟	21戸	個別改善				21				21			21	
	沖見町 (あかしあ)	公営	S61-H1	中耐 3,4	5棟	116戸	個別改善	48	36									116	
		改良	S59,60	中耐 4	4棟	88戸	維持管理											88	
	平和台	公営	S53-57	中耐 4	4棟	96戸	維持管理											126	
			S62-H1	木平	15棟	30戸	個別改善		10	10	10								
	錦町	公営	S60	高耐 10	1棟	44戸	個別改善				44							44	
	五十嵐町 (リウ)	公営	H7,9	高耐 7,10	2棟	90戸	個別改善							60	30			90	
	千鳥町 (メイプル)	公営	H2,3	中耐4 高耐6	2棟	47戸	個別改善				31	16	31	16				47	
	春日町	公営	S42,44	簡平	13棟	52戸	用途廃止	(16)		(12)	(8)	(8)	(8)					28	
			S42,45	簡平	7棟	28戸	維持管理												
		改良	S44	簡2	1棟	6戸	用途廃止	(6)											
	元町	公営	S58,59	中耐 4	2棟	32戸	個別改善			32								32	
	野本町	公営	S52	中耐 4	1棟	24戸	個別改善			24								24	
	旭町	公営	S50	中耐 4	1棟	16戸	維持管理											16	
		改良	S46	中耐 4	1棟	32戸	維持管理											32	
	見晴町	公営	H4,5	木平	6棟	12戸	個別改善						12					12	
	末広町 (ボブラ)	公営	H5,6	中耐 4	2棟	48戸	個別改善	24	24		24	24						48	
	アーバン [借上]	公営	H16	木2	1棟	8戸	維持管理											8	
	エステート [借上]	公営	H16	木2	1棟	8戸	維持管理											8	
	アーバン錦町 [借上]	公営	H19	木2	1棟	8戸	維持管理											8	
郊 外	塩見町	公営	S42,51	簡平 簡2	3棟	12戸	用途廃止	(12)										11	
			S53	中耐 3	1棟	11戸	維持管理												
	大和田町	公営	S56	簡平	2棟	8戸	維持管理										8		
	藤山町	公営	S45	簡平	2棟	8戸	用途廃止									(8)			
	幌糠町	公営	S46	簡平	2棟	8戸	用途廃止									(8)			
計					126棟	1,237戸	建替												
							個別改善	72	70	66	99	55	16	43	76	51		548	
							除却	38	22	28	11	16	16	12	12	20	16	191	
							管理戸数	1,199	1,177	1,149	1,138	1,122	1,106	1,094	1,082	1,062	1,046	1,046戸	

6. ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出し、長期的な見通しを把握します。

〈LCC算出の基本的な考え方〉

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたLCC算定プログラムを活用します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{*1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

^{*1}：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

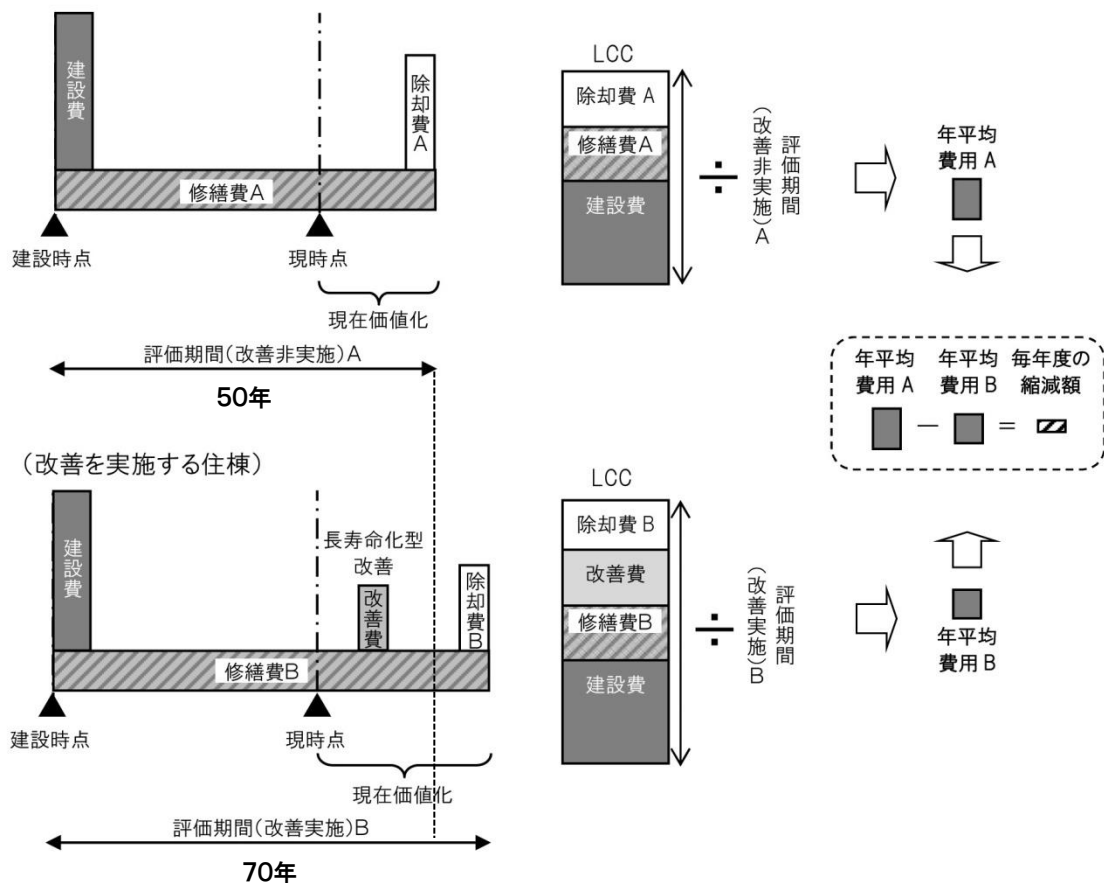
(2) 市営住宅長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

計画期間においては、外部改修、配管改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 7-4 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

資 料

1. 留萌市公営住宅等長寿命化計画策定の経過

- ・ 令和元年 7 月 12 日 第 1 回 策定作業部会開催
- ・ 令和元年 7 月 18 日 第 1 回 策定委員会開催
- ・ 令和元年 7 月 25 日 第一常任委員会（報告事項）策定内容等の報告
- ・ 令和元年 8 月 6 日～令和元年 8 月 23 日
 アンケート調査実施（入居世帯 980 世帯）
- ・ 令和元年 11 月 14 日 第 2 回 策定作業部会開催
- ・ 令和元年 11 月 21 日 第 2 回 策定委員会開催
- ・ 令和元年 12 月 2 日 第 3 回 策定作業部会開催
- ・ 令和元年 12 月 6 日 第 3 回 策定委員会開催
- ・ 令和元年 12 月 18 日 第一常任委員会（報告事項）計画素案の報告
- ・ 令和元年 12 月 19 日 中間報告（北海道へ報告）
- ・ 令和元年 12 月 26 日～令和 2 年 1 月 15 日
 パブリックコメント実施
- ・ 令和 2 年 1 月 24 日 第一常任委員会（報告事項）パブリックコメントの結果報告
- ・ 令和 2 年 1 月 29 日 第 4 回 策定作業部会（書面開催）
- ・ 令和 2 年 1 月 30 日 第 4 回 策定委員会（書面開催）
- ・ 令和 2 年 2 月 21 日 第一常任委員会（報告事項）計画案の報告
- ・ 令和 2 年 2 月 22 日 策定協議書提出（北海道へ提出）
- ・ 令和 2 年 3 月 23 日 庁議

2. 留萌市公営住宅等長寿命化計画策定組織

(1) 要綱

留萌市公営住宅等長寿命化計画及び留萌市住生活基本計画策定委員会要綱

(名称)

第1条 この委員会は、留萌市公営住宅等長寿命化計画及び留萌市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）と称する。

(目的)

第2条 委員会は、留萌市公営住宅等長寿命化計画及び留萌市住生活基本計画の策定業務を円滑に進めるために設置する。

(組織)

第3条 委員会は、別表1に掲げる委員をもって構成する。

2 委員会に委員長を置き、委員長には留萌市副市長をあてる。

(会議)

第4条 委員会は、原則として委員長が必要に応じて招集する。

2 委員長に事故があるときは、留萌市都市環境部長がその職務を代行する。

3 委員会に必要があると認めたときは、関係者の出席を求めることができる。

(作業部会)

第5条 委員会の運営を円滑に推進するために作業部会を置く。

2 作業部会は、別表2に掲げる構成員をもって構成する。

3 作業部会には、部会長を置き、部会長には留萌市都市環境部建築住宅課長をあてる。

4 作業部会は、部会長が必要に応じて招集する。

(事務局)

第6条 委員会の事務を処理するため、事務局を設ける。

2 事務局は、留萌市都市環境部建築住宅課内に設置する。

(協力委員及び協力員)

第7条 委員長は必要に応じて関係者を協力委員及び協力員として指名し、委員会等に参加させることができる。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員の意見を聴いて定める。

附 則

この要綱は、平成22年8月4日から施行する。

この要綱は、平成31年5月1日から施行する。

(2) 委員名簿

留萌市公営住宅等長寿命化計画及び留萌市住生活基本計画

【策定委員会】

役 職 名	所 属（役職） 名
委 員 長	副市長
委 員	地域振興部長
〃	市民健康部長
〃	教育委員会教育部長
〃	都市環境部長
〃	総務部財務課長
〃	地域振興部政策調整課長
〃	地域振興部経済港湾課長
〃	地域振興部地域戦略担当参事
〃	市民健康部社会福祉課長
〃	市民健康部介護支援課長
〃	市民健康部地域包括支援センター主幹
〃	教育委員会子育て支援課長
〃	建築住宅課長
〃	北海道留萌振興局留萌建設管理部建設行政室建設指導課長 （協力委員）

【策定作業部会】

役 職 名	所 属（役職） 名
部 会 長	都市環境部建築住宅課長
委 員	地域振興部政策調整係長
〃	地域振興部経済港湾課経済振興係長
〃	市民健康部社会福祉係長
〃	市民健康部地域包括支援センター高齢者福祉担当主査
〃	教育委員会子育て支援課子育て支援係長
〃	都市環境部建築住宅課建築指導係長
〃	都市環境部建築住宅課住宅管理係長
〃	北海道留萌振興局留萌建設管理部建設行政室建設指導課建築 住宅係長（協力員）
〃	北海道留萌振興局留萌建設管理部建設行政室建設指導課建築 住宅係（協力員）

留萌市公営住宅等長寿命化計画

発 行 留 萌 市

策定年月 令和2年3月

編 集 留萌市都市環境部建築住宅課

〒077-8601 留萌市幸町1丁目11番地

TEL 0164-42-2025（直通）