

深 川 市

公営住宅等長寿命化計画（第 3 期）

令和 2 年 3 月

深川市

目 次

1 章 深川市の住宅、住環境をとりまく現状の整理.....	1
1 計画の概要	1
2 深川市の住宅事情.....	3
3 公営住宅施策に関する関連計画.....	8
2 章 公営住宅及び入居者の実態と課題整理.....	14
1 公営住宅の供給状況.....	14
2 市営住宅の建物概要.....	20
3 市営住宅入居世帯の実態.....	28
4 市営住宅入居者の生活実態、意向.....	32
5 公営住宅活用の課題.....	40
3 章 長寿命化計画の目標、方針の検討.....	42
1 市全体の住宅施策の基本理念・基本目標.....	42
2 公営住宅施策の体系.....	43
3 長寿命化に関する基本方針.....	44
4 章 公営住宅等の事業手法の選定.....	45
1 事業手法の内容	45
2 事業手法の選定方針.....	48
3 事業手法の判定	50
5 章 点検・計画修繕・改善事業の実施方針.....	67
1 点検事業の実施方針.....	67
2 計画修繕の実施方針.....	68
3 改善事業の実施方針.....	73
6 章 建替事業の実施方針.....	74
1 基本的な考え方	74
2 建替団地の配置方針.....	76
7 章 長寿命化を図るための事業実施計画.....	80
1 整備プログラム	80
2 ライフサイクルコストの縮減効果.....	81
参考資料 計画策定の体制と経過.....	88
1 策定体制	88
2 策定経緯	92

1 章 深川市の住宅、住環境をとりまく現状の整理

1 計画の概要

(1) 計画の目的

深川市では、今後における市営住宅の的確な供給と効果的な活用手法を定め、将来に向け効率的な更新とコスト削減、事業スケジュール等を定めることを目的として、国や市の上位計画などの方針と連携しながら、2014（平成 26）年度に「深川市公営住宅等長寿命化計画（第 2 期）」を策定しました。

その後、策定から 5 年が経過し、本市を取り巻く社会環境や公営住宅を取り巻く環境が変化してきていること、また 2016（平成 28）年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が新たに示されたことから本計画の見直しを行い、2019（令和元）年度に「深川市公営住宅等長寿命化計画（第 3 期）」を策定します。

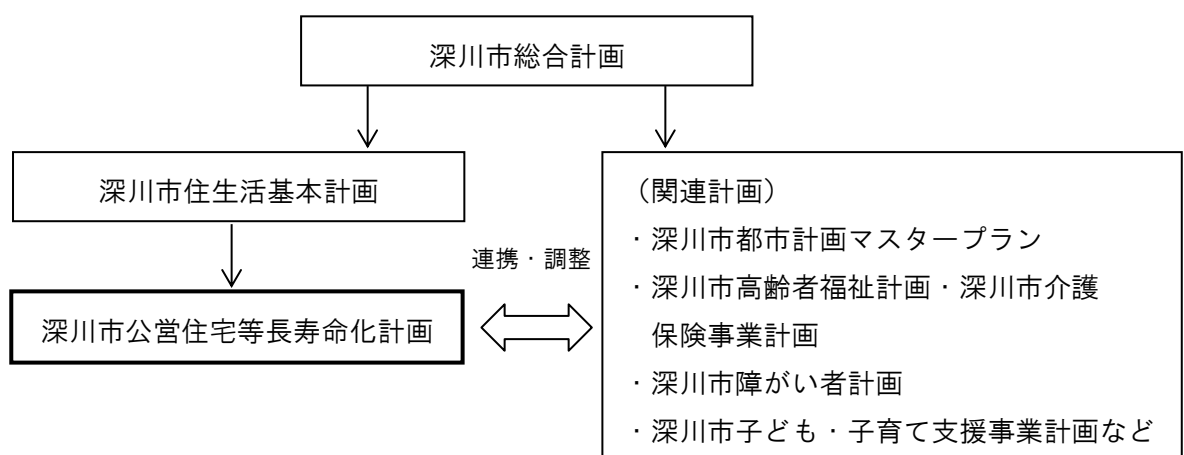
(2) 計画期間

計画期間は 2020（令和 2）年度から 2029（令和 11）年度の 10 年間、構想期間は 2030（令和 12）年度から 2039（令和 21）年度とします。

なお、計画期間において、社会情勢等の変化、事業の進捗状況に大きな変化があった場合は、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。

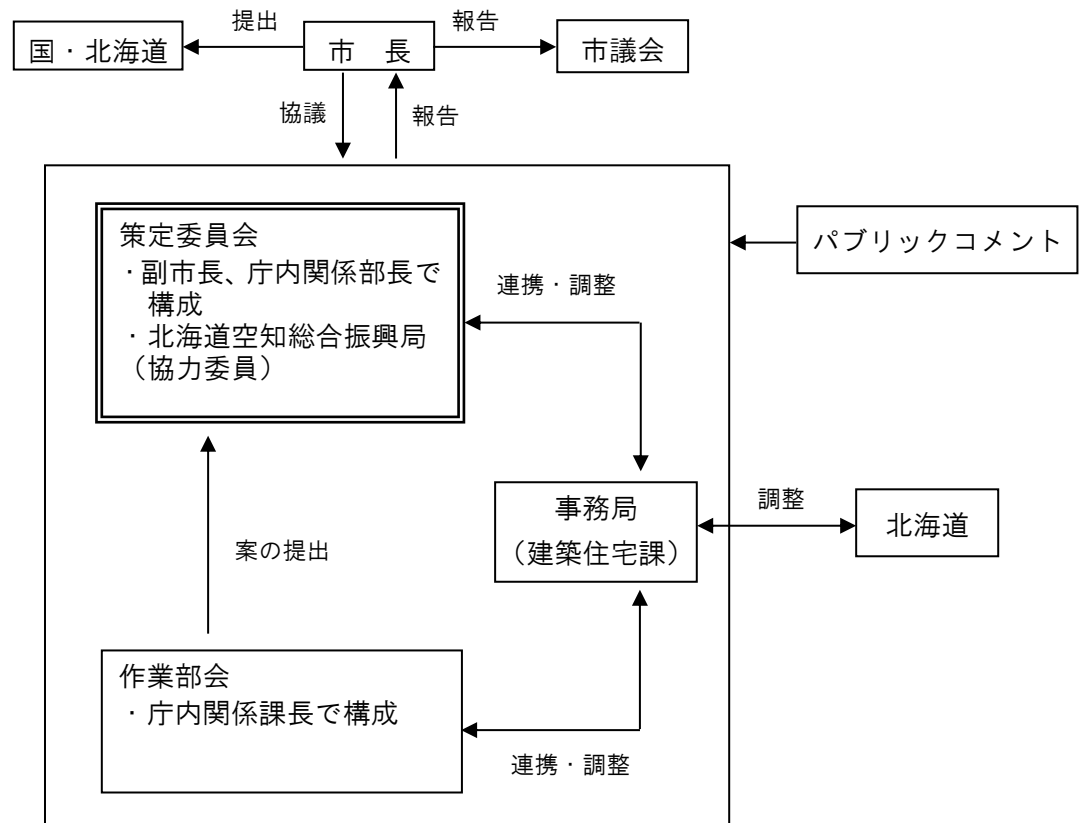
(3) 計画の位置づけ

本計画は、深川市住生活基本計画を上位計画とした公営住宅等を対象とした個別計画として位置づけるものです。



(4) 策定体制

本計画は、市営住宅全入居世帯を対象とするアンケート調査を行い、その意見等を参考に所管である建築住宅課が素案を作成し、庁内関係課と協議を行い、協力委員である北海道（空知総合振興局）と連携を図り、策定委員会の審議を経て策定します。



2 深川市の住宅事情

(1) 自然的概況

a. 深川市の位置

深川市は北海道のほぼ中央に位置し、面積約 530 平方キロメートル、東西 22 キロメートル、南北 47 キロメートルです。



図 1-1 深川市の位置

b. 地勢、土地利用

市の北部から南に雨竜川が、南部には、北海道第一の長流石狩川が貫流し、この両河川を中心に両翼に開ける平地に市街地と水田、畑が形成されています。

表 1-1 地目別面積

(単位：k m²)

	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種地	その他	総面積
面積	91.32	29.94	8.94	0.97	291.35	23.84	6.89	75.98	529.23
	17.3%	5.7%	1.7%	0.2%	55.1%	4.5%	1.3%	14.4%	100.0%

資料：2017（平成 29）年北海道統計書

c. 気候

深川市の気候は、やや内陸的で北海道各都市の中では中ようを示し、四季の移り変わりを体感することができます。

2014～2018（平成 26～30）年の平年値で最高気温は 33.4℃、最低気温は-24.8℃で、年間の平均気温は 6.9℃です。最深積雪は 138 cm です。

表 1-2 月別気象概要 (2018 (平成 30) 年)

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	59.0	-5.6	3.3	-19.2	3.8	66.3	221	109
2月	37.0	-7.9	2.9	-23.4	3.8	94.9	149	138
3月	78.0	-0.6	12.6	-14.4	3.7	160.0	68	123
4月	26.5	5.7	23.4	-4.7	3.4	184.6	5	22
5月	61.0	11.9	26.6	3.0	3.2	194.8	0	0
6月	93.5	15.4	29.8	3.4	3.4	140.9	0	0
7月	331.5	20.4	33.4	6.8	2.8	167.6	0	0
8月	198.5	19.4	28.7	8.8	2.9	138.4	0	0
9月	25.0	15.9	27.6	2.6	3.1	176.6	0	0
10月	144.0	10.0	20.0	-1.5	3.0	149.1	0	0
11月	58.0	3.6	16.3	-10.4	2.6	72.1	39	32
12月	77.0	-3.8	7.8	-16.3	3.3	44.6	193	62
全年	1,189.0	7.0	33.4	-23.4	3.3	1,589.9	675	138

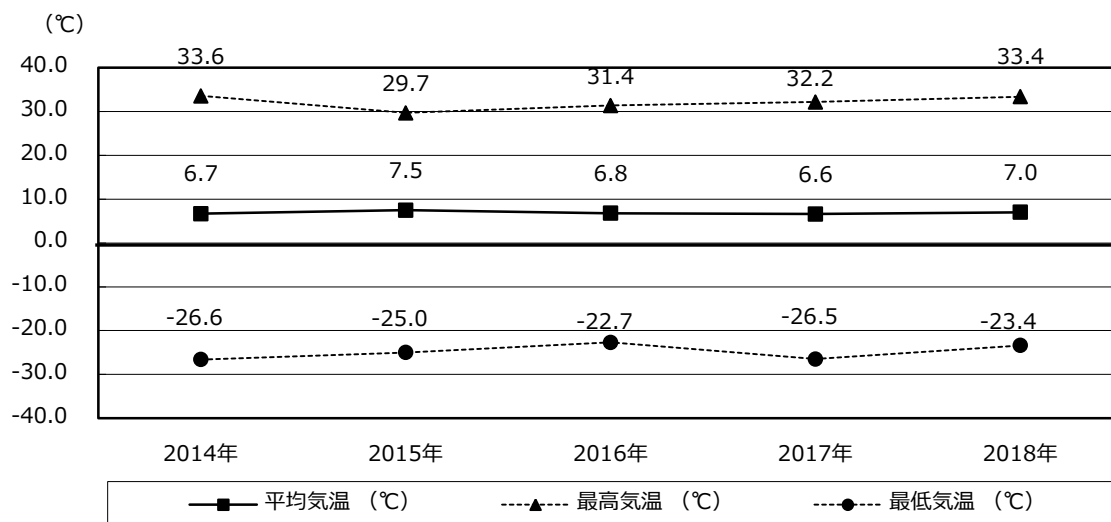
資料：気象庁ホームページ

表 1-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
2014(平成 26)年	1,113.0	6.7	33.6	-26.6	3.1	1,830.2	722	121
2015(平成 27)年	891.0	7.5	29.7	-25.0	3.3	1,674.1	707	100
2016(平成 28)年	1,032.5	6.8	31.4	-22.7	3.3	1,637.0	885	82
2017(平成 29)年	963.0	6.6	32.2	-26.5	3.1	1,637.1	603	83
2018(平成 30)年	1,189.0	7.0	33.4	-23.4	3.3	1,589.9	675	138
平均	1,037.7	6.9	32.1	-24.8	3.2	1,673.7	718	105

資料：気象庁ホームページ

図 1-2 年次別気象概要

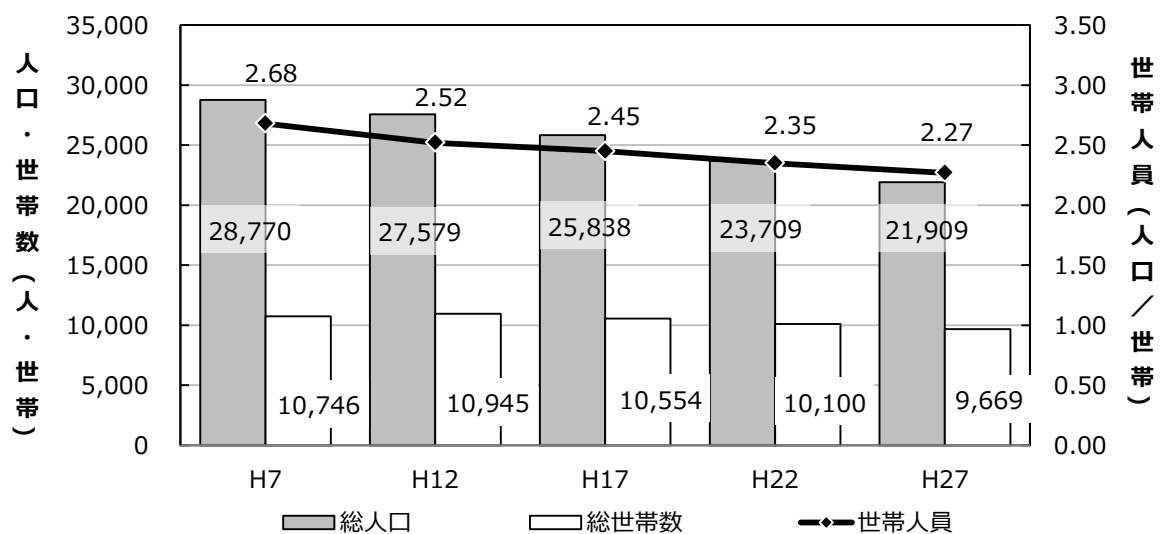


(2) 人口構造

深川市の人口は2015（平成27）年国勢調査で21,909人です。1995（平成7）年からの20年間で人口は6,861人、約24%、世帯数は1,077世帯、約10%の減少を示しています。国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後は減少が続き、2020（平成32）年で20,156人、2025（平成37）年で18,343人、2030（平成42）年で16,540人と推計されています。平均世帯人員は、2010（平成22）年国勢調査で2.35人／世帯、2015（平成27）年では2.27人／世帯と、世帯の小規模化が進んでいます。

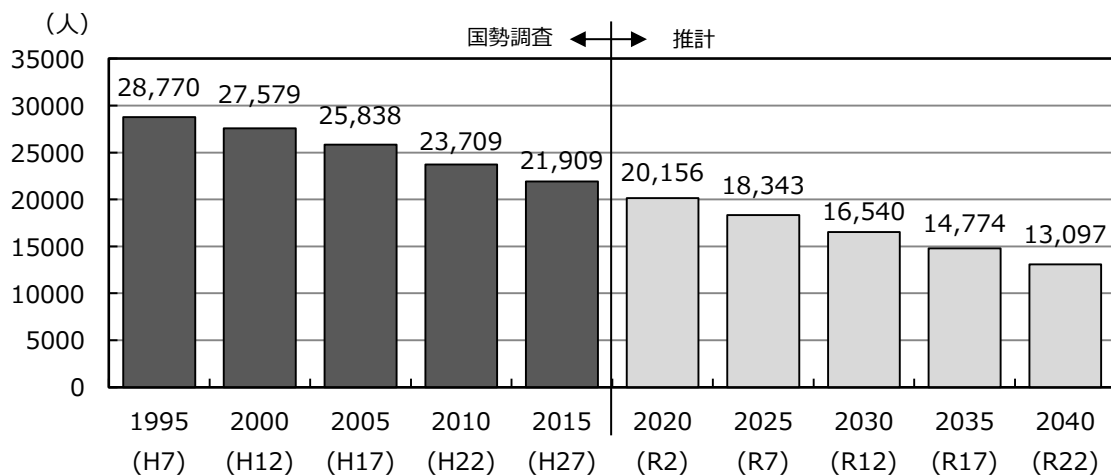
住民基本台帳による直近5年間の人口、世帯数、平均世帯人員の推移でも、人口、世帯数の減少と世帯の小規模化が進んでいます。

図 1-3 総人口・総世帯数の推移



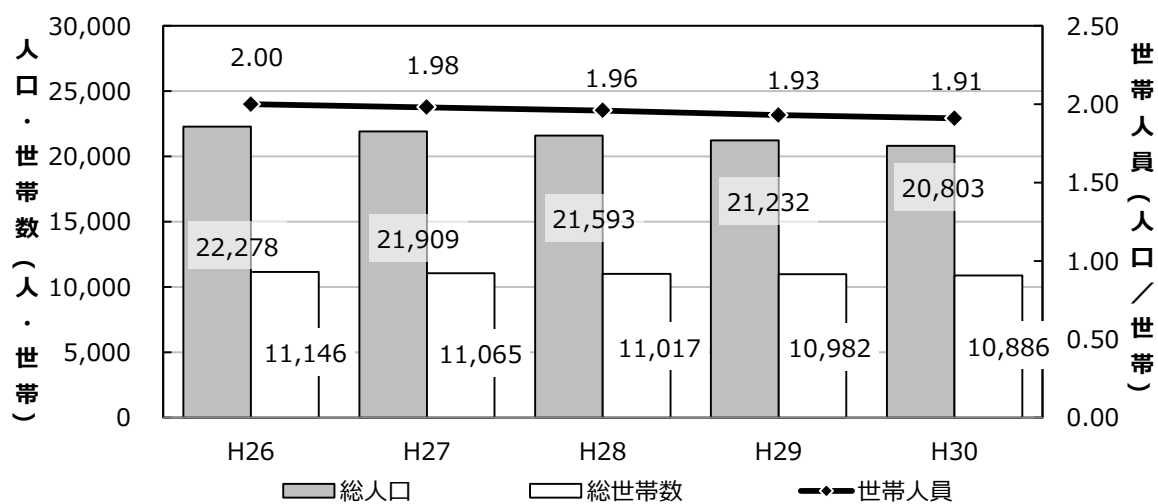
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 1-4 深川市の将来人口推計



資料：1995（平成7）～2015（平成27）年「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、2020（令和2）～2040（令和22）年は国立社会保障・人口問題研究所推計値

図 1-5 近年における総人口・総世帯数の推移



資料：住民基本台帳（各年 12 月末日）

(3) 住宅ストックの特性

a. 住宅数

深川市の住宅数は2018(平成30)年現在で10,950戸となっています。空家率は15.3%です。

表 1-4 住宅数

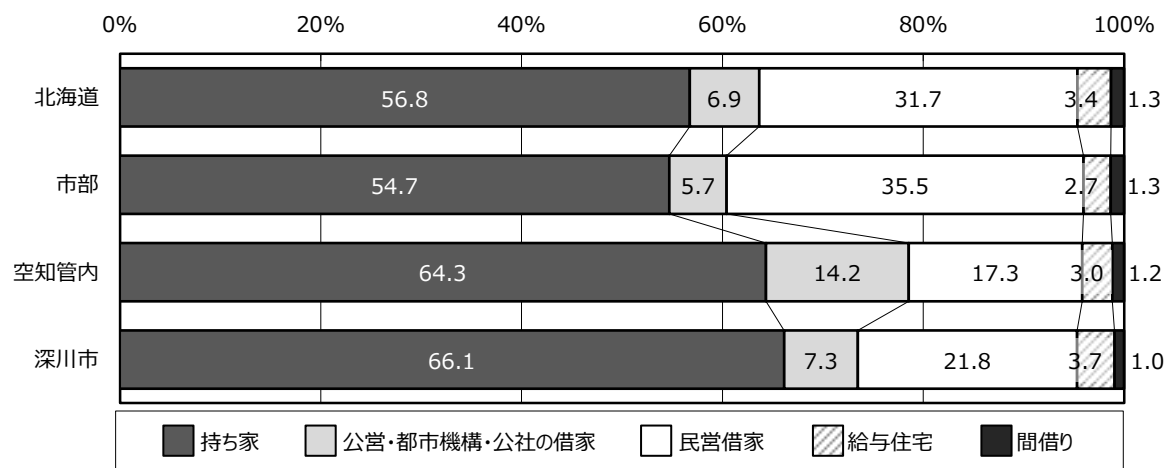
	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5
深川市	9,190	10,950	1,670	1,760	119.2%	15.3

資料：2018(平成30)年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

b. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、2015(平成27)年国勢調査で、持ち家66.1%、公営借家7.3%、民営借家21.8%、給与住宅3.7%、間借り1.0%となっています。全道、市部、空知管内と比較すると、持ち家率は最も高く、公営借家率は全道と同等、民営借家率は空知管内の次に低くなっています。

図 1-6 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：2015(平成27)年国勢調査結果(総務省統計局)

3 公営住宅施策に関する関連計画

(1) 市の上位計画

a. 第5次深川市総合計画 ～ふかがわ未来創造プラン～

区分	概要
策定年次・期間	2012（平成24）年1月策定 平成24年度～令和3年度
策定目的	市が進むべき長期の道筋を示すため、新しい時代に向けたまちづくりの指針として計画を策定。深川市のまちづくりの最上位の計画と位置づけ、各種計画はこの計画に則し行う。
計画の設定課題	少子化の進行と人口減少社会への対応／超高齢社会の到来／地域医療の確保／経済・産業活動と雇用／快適な生活基盤の構築／新たな環境課題や自然災害への対応／学校教育の充実／生涯学習や文化・スポーツの振興
理念、目標	【都市像】輝くみどりと豊かな心 みんなで創る我がまち ふかがわ
住宅施策に係る事項	【課題】 ・市街地の連携強化や無秩序な市街地の外延化の抑制など、コンパクトなまちづくり、市街地の活性化の推進。 ・市の特性を生かし、緑豊かなまちづくりや自然を生かした景観形成、良質な住宅環境の促進や市営住宅の整備活用など計画的なまちづくりを進める。 【主要施策②住宅環境の整備】 ・市営住宅は、市の人口・世帯数の動向、持ち家や民間借家の動向を踏まえ、将来の公営住宅需要を見極め、老朽・低水準の市営住宅建替、個別改善、維持保全、用途廃止など、長期的な視点を持って整備、効果的な活用に努める。
目標人口、その他	【人口の予測】 平成27年：22,522人 年少人口（8.8%）、高齢者人口（39.2%） 平成32年：20,756人 年少人口（7.9%）、高齢者人口（42.5%）

b. 深川市住生活基本計画

区分	概要
策定年次・期間	2019（平成31）年3月策定 令和元～10年度
策定目的	国や北海道の計画等を踏まえ、誰もが安心して快適に暮らすことができる住まい・まちづくりの実現を目指し、本市が抱える住宅に関する諸課題の解決に向けた新たな住宅施策の展開を図る。
理念、目標	【基本理念】 「快適な生活基盤の構築」を目指した住宅・住環境の整備 【基本目標】 1 ライフスタイルなどに応じた多様な住まいの確保や情報の確保 2 バリアフリー、省エネで寒さに強く、安全安心して居住できる住宅の確保 3 地域の暮らしに根ざした、まちづくりに資する住宅の確保
公営住宅施策に係る事項	○住宅に困窮する世帯で、就学前の子どものいる世帯を優先的に受け入れる公営住宅を北海道と連携し確保していきます。 ○ユニバーサルデザインを取り入れた公的賃貸住宅を整備し、住宅に困窮している高齢者・障がい者が安心して居住できる住宅を確保していきます。 ○公営住宅等の長期的な必要戸数、利活用、整備方針を定める「公営住宅等長寿命化計画」を見直し、市営住宅の必要戸数の検討、計画的な用途廃止、建替え、改善、修繕を体系的に推進していきます。 ○住生活の利便性が高いまちなかにおける公的賃貸住宅の建設について、長期的視点から検討していきます。

(2) 市の関連計画

a. 深川市都市計画マスタープラン

区分	概要
策定年次・期間	2004（平成16）年12月策定 平成16年度から概ね20年
策定目的	総合計画に示す都市の将来像の実現に向け、大きな道筋を示す。 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定める。
理念、目標	【都市づくりの理念】市民とともに創る 住みよいまち 深川 ～農村環境と調和した、いつまでも住み続けることができるまちを目指して～ ○恵まれた自然環境をいかした「田園都市」 ○市民生活の多様化・広域化に対応した「広域連携都市」 ○全ての人が安心・快適に生活できる「あんしん生活都市」
住宅施策に係る事項	「コンパクトな市街地」の実現を目指し、既存市街地における住宅地整備を基本に、住宅地が無秩序に拡大しないよう規制誘導する。 利便性の高い中心市街地においては、密度が高く、商業業務施設と混在した賑わいのある住宅地とし、主要幹線道路や幹線道路沿道の後背地は中層住宅地、市街地外延部周辺は、オープンスペースをゆとりとった低密度な住宅地とするなど、周囲の農業環境と調和のとれたメリハリある市街地形成を目指す。

b. 第八次深川市高齢者福祉計画・第七次深川市介護保険事業計画

区分	概要
策定年次・期間	2018（平成30）年3月策定 計画期間：平成30年度～令和2年度
策定目的	高齢者が介護や支援が必要な状態になっても、住み慣れた地域で尊厳を保ちながら安心して暮らし続けることができる「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取り組みを推進するため計画を策定。
理念、目標	【基本理念】 地域の絆を深め、ともに支え合い、ともに暮らし続けられるまちづくり
住宅施策に係る事項	< 8 生活環境の整備 > ・住まい環境等の整備 利用しやすい住居・公共施設の整備 ・高齢者の安全対策 防火・防災対策

c. 第3次深川市障がい者計画

区分	概要
策定年次・期間	2014（平成26）年4月策定 期間：平成26年度～令和5年度
策定目的	第2次深川市障がい者計画（後期）における「地域社会を構成するすべての人々が、等しく普通に生活できるようにする」というノーマライゼーションの理念を継承するとともに、障がい者福祉制度の改革動向を踏まえ、障がいのある人の社会参加・参画に向けた施策の一層の推進を図るため、今後10年間に講ずべき障がい者施策の基本的方向と主要な施策を示す。
理念、目標	【目標】 障がいや障がいのある人に対する市民の理解を促進し、障がいのある人となない人の地域の中での交流やまちづくり・地域づくりへの参加を進め、障がいの有無にかかわらず一人ひとりの市民が社会の一員としてその役割と責任を担いながら、住み慣れた地域で「ともに学びとともに働きともに暮らす 共生社会の実現」を目指す。 【基本的方向】 上記目標の実現や障がいのある人も地域の一員としてあらゆる社会活動に参加できる「完全参加と平等」に向け、1 地域で生活できる環境づくり 2 自立と社会参加の促進 3 バリアフリー（障壁除去）の促進に努める。
住宅施策に係る事項	<Ⅶ 生活環境> 1 バリアフリー・ユニバーサルデザインのまちづくり (1)住まいの整備 (2)福祉のまちづくりの推進

d. 第5期深川市障がい福祉計画、第1期深川市障がい児童福祉計画

区分	概要
策定年次・期間	2018（平成30）年3月策定 期間：平成30年度～令和2年度
策定目的	障がいのある人や児童が住み慣れた地域で、自立した日常生活や社会生活を営むことができるよう、地域において必要な障がい福祉サービス等の見込み量を定め、障がい福祉サービス等の提供体制の確保や業務の円滑な実施に関する内容を定める。
理念、目標	【基本理念】 ともに学びともに働きともに暮らす 共生社会の実現
住宅施策に係る事項	<第5期計画における数値目標設定> ・施設入所者の地域生活への移行

e. こども・子育て支援事業計画

区分	概要
策定年次・期間	2015（平成 27）年 3 月策定 期間：平成 27 年度～令和元年度
策定目的	幼児期の教育・保育・子育て支援の総合的かつ一体的な提供により、子どもたちの健やかな育成を図っていくため、計画期間内における子ども・子育て支援の取り組みを市民のニーズに応えながら実施・推進するため策定。
理念、目標	～出産・子育ての希望がかなうまち、ふかがわ～ 子どもの健やかな育ちと子育てを支え、将来を支える担い手育成の基礎づくりを社会全体で取り組むことが必要。 家庭を築き、子どもを生み育てる方々の希望がかなえられるような施策を展開。
住宅施策に係る事項	<施策の目標⑥ 子育てを支援する生活環境の整備> ⑥－1 良好な居住環境の整備 子育て世代が快適に安心して生活できる住宅の確保ができるよう、住宅情報の提供に努める。 また、深川市住生活基本計画に基づく「子育て世代が安心して子育てできる住まいづくり」を推進する。

f. 深川市公共施設等総合管理計画

区分	概要
策定年次・期間	2016（平成 28）年 11 月策定 平成 28～37 年度
策定目的	限られた財源の中で、公共施設等の維持・更新など、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進する。
基本方針	《長寿命化の推進》 適切な施設維持管理と、定期的な点検・計画的な修繕により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努める。 《総量資産の適正化》 老朽化により施設等の維持管理が困難かつ活用が見込まれない場合には、統廃合及び除却などによる最適な配置を検討する。
住宅施策に係る事項	（１）公共施設 ①新たな施設整備については、施設の性格、必要性及び運用コストを慎重に検討し、単独整備よりも施設の複合化・集約化を優先する。 ②新たな施設の設計には、市民ニーズの変化に柔軟に対応していくことを可能とするため、用途変更しやすい施設設計を行うなどの工夫をする。 ③施設の健全な状態を維持しながら長寿命化を図られるよう、施設の特性を考慮の上、計画的・予防的な修繕を実施し、ライフサイクルコストを縮減する。 ④PPP/PFI の活用については、現在、建築から運営まで一括して行う PFI の手法を取り入れる施設の想定はありませんが、新たな施設建設をする場合など、経済的及び効率的な施設の運営を目標に指定管理制度や PFI の活用など、民間のノウハウの活用について検討する。

2章 公営住宅及び入居者の実態と課題整理

1 公営住宅の供給状況

2019（令和元）年度現在、深川市内には公営住宅が、15 団地、92 棟、790 戸あります。
その内訳は、市営住宅が 676 戸 85.6%、道営住宅が 114 戸 14.3%となっています。

表 2-1 公営住宅の管理状況

区分	地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)
市営	深川一己	緑町西	簡平、簡二、中耐	S55～58,62,63	15	99	14,069
		西町	耐二	H19～23	5	40	7,472
		幸町	中耐	S57～59	3	56	4,317
		稲穂	耐二	H26～28	3	24	5,633
		北光	簡平	S54	2	7	1,465
		あけぼの	簡平、簡二、耐平、中耐	S46～48,51,H2～7,9,29～30,R1	32	212	56,006
		蓬莱	中耐	H25	1	30	2,334
	音江	広里	耐平	H12,13	4	24	5,551
		緑が丘	簡二	S60,H1	2	24	4,907
	納内	芙蓉	耐二、中耐	H9～12	4	52	8,282
		10 区	簡二	S61,62	2	24	4,951
		みずほ	耐二	H14～18	6	48	7,611
	多度志	多度志	耐平	H10,11	7	36	12,607
小計			－		86	676	135,205
道営	深川一己	緑町中央	中耐	H8,9	3	54	11,470
		北光中央	中耐	H20,21	3	60	7,920
	小計		－	－	6	114	19,390
合計			－	－	92	790	154,595

2020（令和2）年3月末現在

注）簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て 耐平：耐火構造平屋建て

耐二：耐火構造二階建て 中耐：中層耐火構造

注）簡易耐火構造：耐火建築と木造建築との中間の耐火性能をもつ建築構造。主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術水準に適合し、また、延焼のおそれのある開口部を防火戸などとした建築物をいう。簡易耐火建築物は、主要構造部が準耐火構造ではないが耐火性がある建築物として扱われていたが、1992年にこの名称は廃止され、現在は「準耐火構造」に分類されている。

耐火構造：建築基準法上、壁・柱・床などの構造のうち、政令で定める耐火性能の技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、レンガ造などの構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、または、国土交通大臣の認定を受けたもの。

図 2-1 公営住宅の位置（市街地）

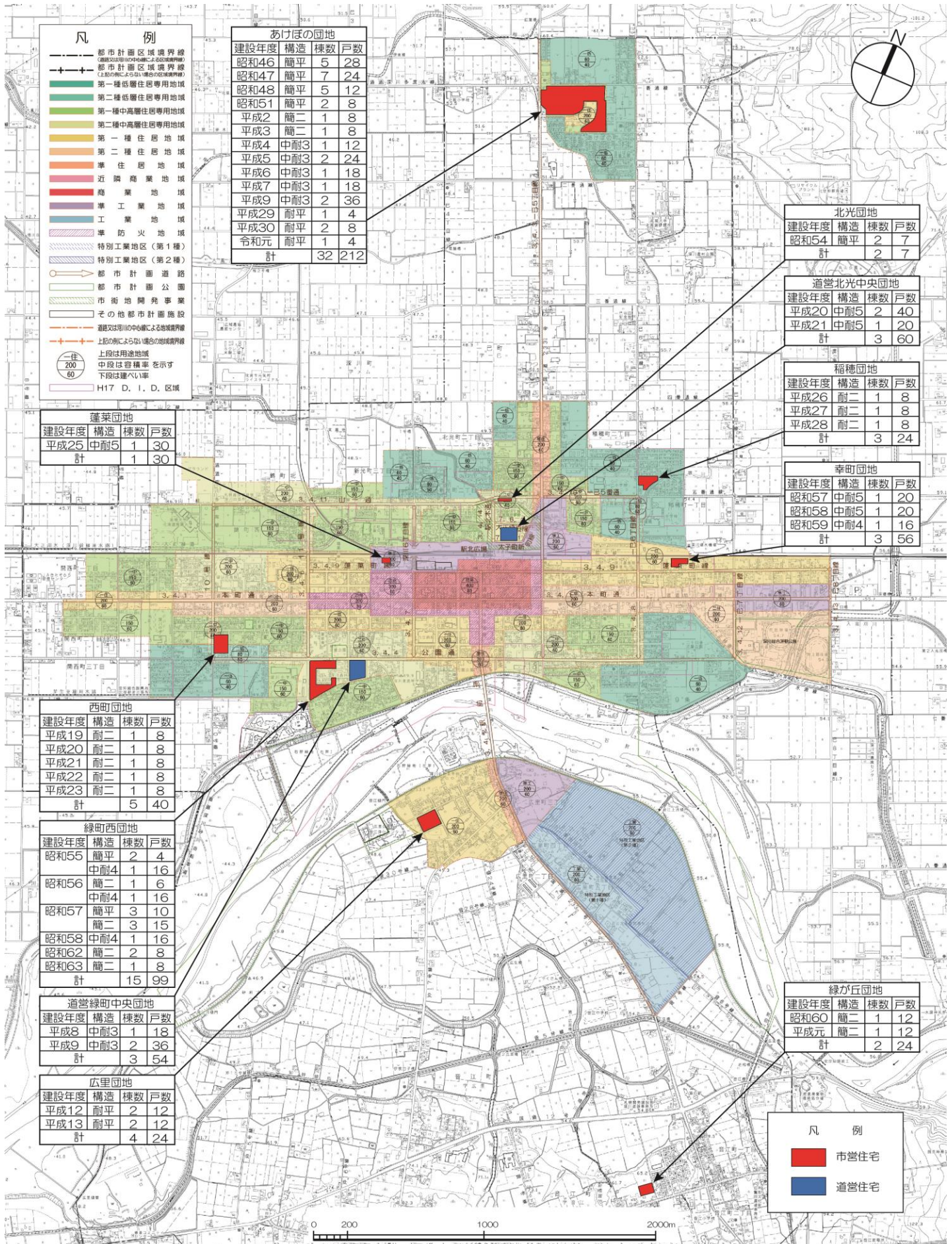
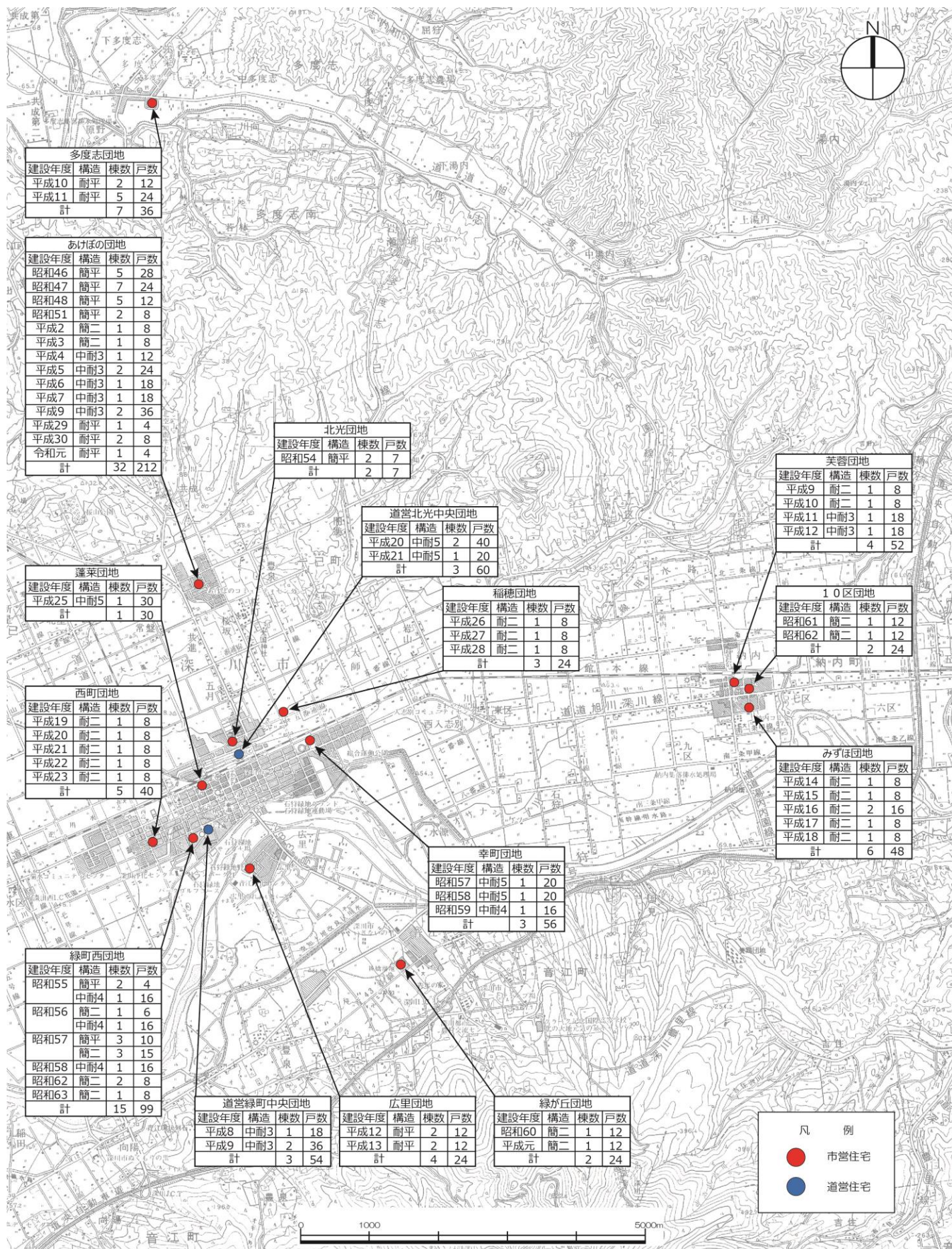


図 2-2 公営住宅の位置（全市）



深川市 公営住宅団地現況写真



緑町西（簡平）



緑町西（簡二）



緑町西（中耐）



西町（耐二）



幸町（中耐）



稲穂（耐二）



北光（簡平）



あけぼの（簡平）

深川市 公営住宅団地現況写真



あけぼの（簡二）



あけぼの（中耐）



あけぼの（耐平）



蓬萊（中耐）



広里（耐平）



緑が丘（簡二）



芙蓉（耐二）



芙蓉（中耐）

深川市 公営住宅団地



10 区 (簡二)



みずほ (耐二)



多度志 (耐平)



道営緑町中央 (中耐)



道営北光中央 (中耐)

2 市営住宅の建物概要

(1) 建設年度、構造

a. 建設年度、構造

市営住宅 676 戸の構造は、簡易耐火構造平屋建てが 93 戸、13.8%、簡易耐火構造 2 階建てが 101 戸、14.9%となっています。耐火構造は 482 戸、71.3%を占め、過半が中層（3～5 階建て）です。

市営住宅の建設年度をみると、1971（昭和 46）年度～2019（令和元）年度にかけて建設されており、構造別には、簡易耐火構造平屋建ては 1971（昭和 46）～1982（昭和 57）年度、簡易耐火構造 2 階建ては 1981（昭和 56）～1991（平成 3）年度、耐火構造は 1980（昭和 55）年度～2019（令和元）年度となっています。

図 2-3 建設年度別構造別戸数

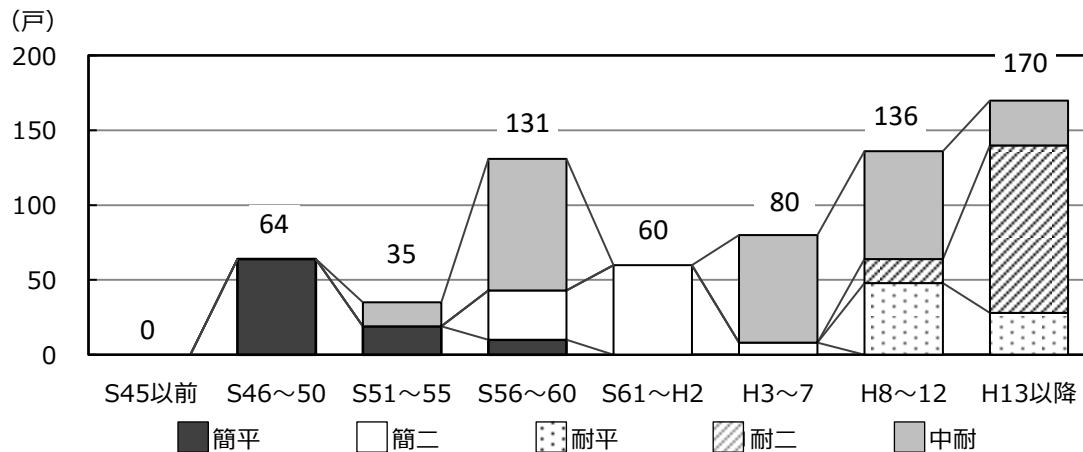


表 2-2 建設年度別構造別戸数

	合計	簡平	簡二	耐平	耐二	中耐
昭和 45 以前 (～1970)	0 —					
昭和 46～50 (1971～1975)	64 9.5%	64 9.5%				
昭和 51～55 (1976～1980)	35 5.2%	19 2.8%				16 2.4%
昭和 56～60 (1981～1985)	131 19.4%	10 1.5%	33 4.9%			88 13.0%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	60 8.9%		60 8.9%			
平成 3～7 (1991～1995)	80 11.8%		8 1.2%			72 10.7%
平成 8～12 (1996～2000)	136 20.1%			48 7.1%	16 2.4%	72 10.7%
平成 13 以降 (2001～)	170 25.1%			28 4.1%	112 16.6%	30 4.4%
計	676 100.0%	93 13.8%	101 14.9%	76 11.2%	128 18.9%	278 41.1%

2020（令和 2）年 3 月末現在

b. 耐用年数の経過状況

耐用年数の経過状況をみると、2019（令和元）年度現在、市営住宅 676 戸のうち 298 戸、44.1%が既に耐用年数の 1 / 2 を経過しています。仮にこのまま建替え等の改善を実施しないとすると、耐用年数の 1 / 2 を経過するストックは、10 年後の 2029（令和 11）年には 352 戸、52.1%となります。

また、市営住宅 676 戸のうち 93 戸、13.8%が既に耐用年数を経過しています。仮にこのまま建替え等の改善を実施しないとすると、耐用年数を経過するストックは、10 年後の 2029（令和 11）年には 114 戸、16.9%となります。

図 2-4 耐用年数 1 / 2 経過戸数の推移

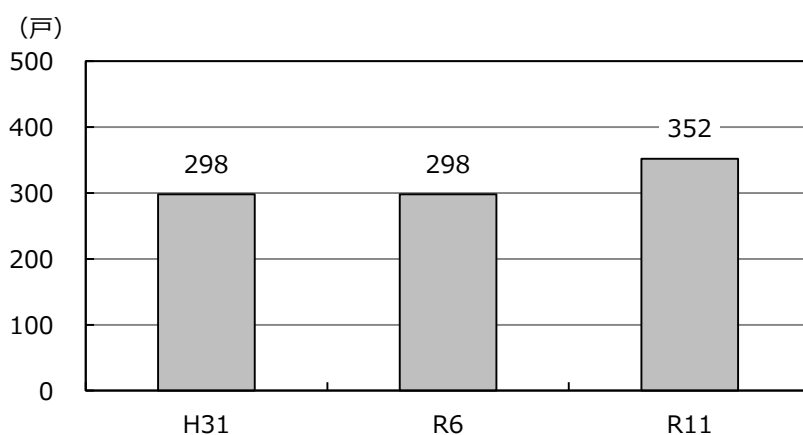


図 2-5 耐用年数経過戸数の推移

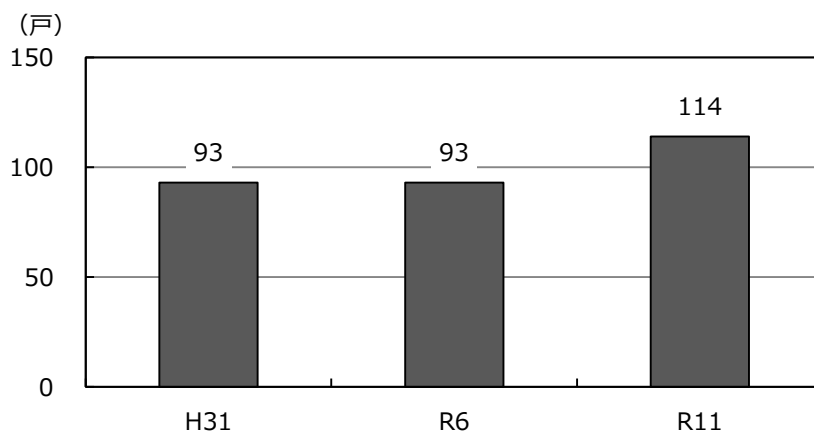


表 2-3 団地別耐用年数の経過状況の推移

(単位：戸)

団地名	管理戸数	構造	建設年	耐用年数1 / 2 経過戸数			耐用年数経過戸数		
				H31	R6	R11	H31	R6	R11
緑町西	14	簡平	S55,57	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%
	37	簡二	S56,57,62, 63	37 100.0%	37 100.0%	37 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	21 56.8%
	48	耐火	S55,56,58	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
西町	40	耐火	H19-23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
幸町	56	耐火	S57-59	56 100.0%	56 100.0%	56 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
稲穂	24	耐火	H26-28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
北光	7	簡平	S54	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%
あけぼの	72	簡平	S46-48,51	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%
	16	簡二	H2,3	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	124	耐火	H4-7,9,29 H29-R1	0 0.0%	0 0.0%	54 43.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
蓬萊	30	耐火	H25	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
広里	24	耐火	H12,13	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
緑が丘	24	簡二	S60,H1	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
芙蓉	52	耐火	H9-12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
10 区	24	簡二	S61,62	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
みずほ	48	耐火	H14-18	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
多度志	36	耐火	H10,11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	676	—	—	298 44.1%	298 44.1%	352 52.1%	93 13.8%	93 13.8%	114 16.9%

2020（令和2）年3月末現在

表 2-4 種別構造別耐用年数経過状況

管理 開始 年度	経過 年数	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）							合計	累計		
		緑町西	北光	あけぼの	緑町西	あけぼの	緑が丘	10区	緑町西	西町	幸町	稲穂	あけぼの	蓮葉	広里	芙蓉			みずほ	多度志
S46	48	令和元年度末 耐用年数超過 93戸	28																28	28
47	47		24																24	52
48	46		12																12	64
49	45																		0	64
50	44																		0	64
51	43		8																8	72
52	42																		0	72
53	41																		0	72
54	40		7																7	79
55	39		4																20	99
56	38				6			16										22	121	
57	37	10			15			20										45	166	
58	36							20										36	202	
59	35							16										16	218	
60	34							12										12	230	
61	33							12										12	242	
62	32							12										20	262	
63	31				8													8	270	
H1	30				8													12	282	
2	29						12											8	290	
3	28					8												8	298	
4	27					8												12	310	
5	26																	24	334	
6	25																	12	352	
7	24																	18	370	
8	23																	18	370	
9	22																	0	370	
10	21																	36	414	
11	20																	8	434	
12	19																	12	476	
13	18																	18	506	
14	17																	12	518	
15	16																	12	526	
16	15																	8	534	
17	14																	16	550	
18	13																	8	558	
19	12																	8	566	
20	11																	8	574	
21	10																	8	582	
22	9																	8	590	
23	8																	8	598	
24	7																	8	606	
25	6																	0	606	
26	5																	30	636	
27	4																	8	644	
28	3																	8	652	
29	2																	8	660	
30	1																	4	664	
R1	0																	4	668	
合計		14	7	72	37	16	24	24	48	40	56	24	124	30	24	52	48	36	676	676

(2) 住戸内の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプは、「3LDK」が最も多く 57.1%、次いで「2LDK・3DK」33.3%、「1LDK・2DK」9.6%となっています。

住戸専用面積は、「60～70 m²」が最も多く 56.4%、次いで「70 m²以上」19.5%、「50～60 m²」13.2%、「40～50 m²」9.3%となっています。40 m²未満の住戸は1.6%となっています。

図 2-6 区分別住戸タイプ別戸数

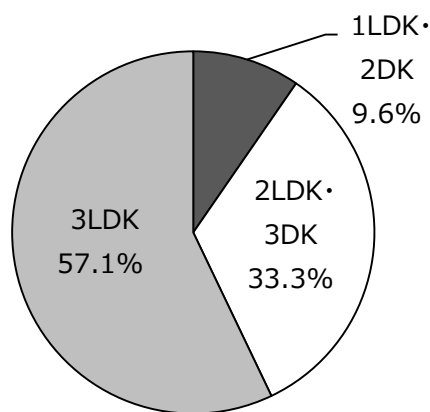


図 2-7 区分別住戸規模別戸数

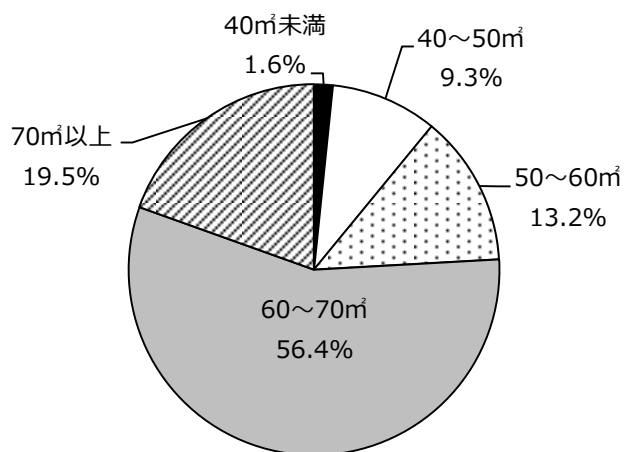


表 2-5 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

団地名	1LDK		計	2LDK		計	3LDK	合計
	1LDK	2DK		2LDK	3DK			
緑町西	0 0.0%	4 4.0%	4 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	95 96.0%	99 100.0%
西町	2 5.0%	0 0.0%	2 5.0%	20 50.0%	0 0.0%	20 50.0%	18 45.0%	40 100.0%
幸町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 100.0%	56 100.0%
稲穂	3 12.5%	0 0.0%	3 12.5%	12 50.0%	0 0.0%	12 50.0%	9 37.5%	24 100.0%
北光	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%
あけぼの	4 1.9%	42 19.8%	46 21.7%	41 19.3%	30 14.2%	71 33.5%	95 44.8%	212 100.0%
蓬萊	4 13.3%	0 0.0%	4 13.3%	17 56.7%	0 0.0%	17 56.7%	9 30.0%	30 100.0%
広里	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 83.3%	0 0.0%	20 83.3%	4 16.7%	24 100.0%
緑が丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
芙蓉	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 38.5%	0 0.0%	20 38.5%	32 61.5%	52 100.0%
10 区	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
みずほ	6 12.5%	0 0.0%	6 12.5%	30 62.5%	0 0.0%	30 62.5%	12 25.0%	48 100.0%
多度志	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 77.8%	0 0.0%	28 77.8%	8 22.2%	36 100.0%
合計	19 2.8%	46 6.8%	65 9.6%	188 27.8%	37 5.5%	225 33.3%	386 57.1%	676 100.0%

2020（令和2）年3月末現在

表 2-6 団地別住戸専用面積別戸数

(単位：戸)

団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
緑町西	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	97 98.0%	2 2.0%	99 100.0%
西町	0 0.0%	0 0.0%	2 5.0%	20 50.0%	18 45.0%	40 100.0%
幸町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 100.0%	0 0.0%	56 100.0%
稲穂	0 0.0%	0 0.0%	3 12.5%	12 50.0%	9 37.5%	24 100.0%
北光	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%
あけぼの	11 5.2%	53 25.0%	29 13.7%	81 38.2%	38 17.9%	212 100.0%
蓬萊	0 0.0%	4 13.3%	0 0.0%	17 56.7%	9 30.0%	30 100.0%
広里	0 0.0%	0 0.0%	20 83.3%	0 0.0%	4 16.7%	24 100.0%
緑が丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%
芙蓉	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 38.5%	32 61.5%	52 100.0%
10 区	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%
みずほ	0 0.0%	6 12.5%	0 0.0%	30 62.5%	12 25.0%	48 100.0%
多度志	0 0.0%	0 0.0%	28 77.8%	0 0.0%	8 22.2%	36 100.0%
合計	11 1.6%	63 9.3%	89 13.2%	381 56.4%	132 19.5%	676 100.0%

2020（令和2）年3月末現在

b. 設備

浴室・浴槽の整備状況をみると、浴室・浴槽ともに整備済みは 494 戸、整備率は 73.1%、浴室のみの整備が 26.9%となっています。

給湯配管設備の整備状況をみると、整備済は浴室・浴槽が整備された団地と同様に整備率は 73.1%となっています。

c. 高齢化対応

高齢化対応の整備状況をみると、浴室・浴槽の整備状況と同様に、整備率は 73.1%となっています。

表 2-7 団地別設備の整備状況

(単位：戸)

団地名	構造	管理戸数	風呂		給湯配管	高齢化対応
			浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無		
緑町西	簡平、簡二、中耐	99	52 52.5%	47 47.5%	52 52.5%	52 52.5%
西町	耐二	40	40 100.0%	0 0.0%	40 100.0%	40 100.0%
蓬萊	中耐	30	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%	30 100.0%
幸町	中耐	56	0 0.0%	56 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
稲穂	耐二	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
北光	簡平	7	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
あけぼの	簡平、簡二、中耐 耐平	212	140 66.0%	72 34.0%	140 66.0%	140 66.0%
広里	耐平	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
緑が丘	簡二	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
芙蓉	耐二、中耐	52	52 100.0%	0 0.0%	52 100.0%	52 100.0%
10 区	簡二	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	24 100.0%
みずほ	耐二	48	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	48 100.0%
多度志	耐平	36	36 100.0%	0 0.0%	36 100.0%	36 100.0%
合計	—	676	494 73.1%	182 26.9%	494 73.1%	494 73.1%

2020（令和 2）年 3 月末現在

3 市営住宅入居世帯の実態

(1) 入居率

市営住宅 672 戸（令和元年度整備の 4 戸を除く）のうち、政策空き家は 59 戸（北光団地、あけぼの団地）あり、政策空き家を除く管理戸数は 613 戸となっています（2019（令和元）年 10 月現在）。このうち入居者は 518 世帯であり、入居率は、総戸数に対して 77.1%、政策空き家を除く戸数に対して 84.5%となっています。団地別にみると、特に入居率（政策空き家を除く）が低いのは多度志団地 52.8%です。

表 2-8 団地別入居世帯数、入居率

団地名	a.戸数	b.政策空き家	c=a-b 戸数 (政策空き家を除く)	d.入居世帯数	e=d/a. 入居率	f = d / c . 入居率 (政策空き家を除く)
緑町西	99		99	83	83.8%	83.8%
西町	40		40	40	100.0%	100.0%
蓬萊	30		30	27	90.0%	90.0%
幸町	56		56	48	85.7%	85.7%
稲穂	24		24	24	100.0%	100.0%
北光	7	3	4	4	57.1%	100.0%
あけぼの	208	56	152	136	65.4%	89.5%
広里	24		24	24	100.0%	100.0%
緑が丘	24		24	21	87.5%	87.5%
芙蓉	52		52	38	73.1%	73.1%
10 区	24		24	15	62.5%	62.5%
みずほ	48		48	39	81.3%	81.3%
多度志	36		36	19	52.8%	52.8%
合計	672	59	613	518	77.1%	84.5%

2019（令和元）年 10 月現在、市調べ

(2) 高齢世帯、子育て世帯、障がい者のいる世帯

2019（令和元）年 10 月現在、入居世帯 518 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 322 世帯、64.1%となっています。子育て世帯（世帯の中に 11 歳以下の子どもがいる世帯）は 49 世帯、9.5%となっています。

また、障がい者のいる世帯は、入居世帯 518 世帯のうち、78 世帯、15.1%となっています。

(3) 収入超過者、高額所得者

入居世帯 518 世帯のうち、収入超過世帯は 38 世帯、7.3%、高額所得世帯は 6 世帯、1.2%、計 44 世帯、8.5%となっています。

(4) 世帯人員別世帯数

入居世帯の世帯人員別世帯数は、「2 人世帯」が 186 世帯、35.9%と最も多く、次いで「単身世帯」が 130 世帯、25.1%、「3 人世帯」99 世帯、19.1%となっています。

図 2-8 世帯人員別世帯割合の比較

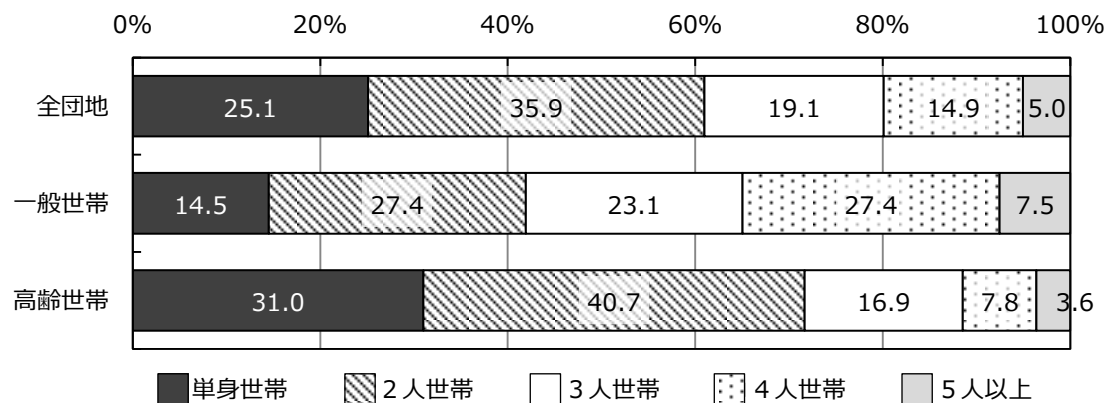


表 2-9 団地別入居世帯の状況

(単位：世帯)

区分	団地名	入居世帯	高齢者のいる世帯		子育て世帯	障がい者のいる世帯	収入超過世帯	高額所得世帯
			60歳以上	65歳以上				
市営	緑町西	83	64 77.1%	54 65.1%	7 8.4%	10 12.0%	4 4.8%	1 1.2%
	西町	40	30 75.0%	29 72.5%	1 2.5%	12 30.0%	4 10.0%	0 0.0%
	蓬萊	27	12 44.4%	12 44.4%	6 22.2%	4 14.8%	1 3.7%	0 0.0%
	幸町	48	30 62.5%	27 56.3%	3 6.3%	4 8.3%	5 10.4%	2 4.2%
	稲穂	24	18 75.0%	17 70.8%	4 16.7%	5 20.8%	0 0.0%	0 0.0%
	北光	4	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%
	あけぼの	136	101 74.3%	93 68.4%	13 9.6%	20 14.7%	13 9.6%	0 0.0%
	広里	24	20 83.3%	20 83.3%	2 8.3%	5 20.8%	1 4.2%	0 0.0%
	緑が丘	21	10 47.6%	9 42.9%	3 14.3%	2 9.5%	4 19.0%	2 9.5%
	芙蓉	38	27 71.1%	23 60.5%	4 10.5%	2 5.3%	2 5.3%	0 0.0%
	10区	15	13 86.7%	12 80.0%	1 6.7%	4 26.7%	2 13.3%	0 0.0%
	みずほ	39	24 61.5%	19 48.7%	4 10.3%	4 10.3%	1 2.6%	0 0.0%
	多度志	19	14 73.7%	13 68.4%	1 5.3%	6 31.6%	0 0.0%	1 5.3%
	合計	518	367 70.8%	332 64.1%	49 9.5%	78 15.1%	38 7.3%	6 1.2%

2019（令和元）年10月現在、市調べ

表 2-10 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

区分	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
市営	緑町西	一般世帯	2	3	8	15	1	29
		高齢世帯	8	24	12	8	2	54
		計	10	27	20	23	3	83
	西町	一般世帯	0	5	2	2	2	11
		高齢世帯	4	17	7	1	0	29
		計	4	22	9	3	2	40
	蓬萊	一般世帯	3	5	4	3	0	15
		高齢世帯	8	2	1	1	0	12
		計	11	7	5	4	0	27
	幸町	一般世帯	1	3	6	7	4	21
		高齢世帯	9	10	4	4	0	27
		計	10	13	10	11	4	48
	稲穂	一般世帯	0	3	2	2	0	7
		高齢世帯	7	8	1	1	0	17
		計	7	11	3	3	0	24
	北光	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	2	1	1	0	0	4
		計	2	1	1	0	0	4
	あけぼの	一般世帯	5	12	8	14	4	43
		高齢世帯	35	33	15	6	4	93
		計	40	45	23	20	8	136
	広里	一般世帯	0	2	2	0	0	4
		高齢世帯	9	7	4	0	0	20
		計	9	9	6	0	0	24
	緑が丘	一般世帯	0	4	3	3	2	12
		高齢世帯	1	1	4	1	2	9
		計	1	5	7	4	4	21
	芙蓉	一般世帯	2	7	3	2	1	15
		高齢世帯	5	11	4	2	1	23
		計	7	18	7	4	2	38
	10 区	一般世帯	0	2	1	0	0	3
		高齢世帯	1	6	2	2	1	12
		計	1	8	3	2	1	15
	みずほ	一般世帯	9	5	4	2	0	20
		高齢世帯	8	9	1	0	1	19
		計	17	14	5	2	1	39
	多度志	一般世帯	5	0	0	1	0	6
		高齢世帯	6	6	0	0	1	13
		計	11	6	0	1	1	19
	合計	一般世帯	27	51	43	51	14	186
		高齢世帯	103	135	56	26	12	332
			130	186	99	77	26	518

2019（令和元）年10月現在、市調べ ※高齢世帯は65歳以上

表 2-11 団地別世帯人員別世帯構成比

区分	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
市営	緑町西	一般世帯	2.4	3.6	9.6	18.1	1.2	34.9
		高齢世帯	9.6	28.9	14.5	9.6	2.4	65.1
		計	12.0	32.5	24.1	27.7	3.6	100.0
	西町	一般世帯	0.0	12.5	5.0	5.0	5.0	27.5
		高齢世帯	10.0	42.5	17.5	2.5	0.0	72.5
		計	10.0	55.0	22.5	7.5	5.0	100.0
	蓬萊	一般世帯	11.1	18.5	14.8	11.1	0.0	55.6
		高齢世帯	29.6	7.4	3.7	3.7	0.0	44.4
		計	40.7	25.9	18.5	14.8	0.0	100.0
	幸町	一般世帯	2.1	6.3	12.5	14.6	8.3	43.8
		高齢世帯	18.8	20.8	8.3	8.3	0.0	56.3
		計	20.8	27.1	20.8	22.9	8.3	100.0
	稲穂	一般世帯	0.0	12.5	8.3	8.3	0.0	29.2
		高齢世帯	29.2	33.3	4.2	4.2	0.0	70.8
		計	29.2	45.8	12.5	12.5	0.0	100.0
	北光	一般世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		高齢世帯	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	100.0
		計	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	100.0
	あけぼの	一般世帯	3.7	8.8	5.9	10.3	2.9	31.6
		高齢世帯	25.7	24.3	11.0	4.4	2.9	68.4
		計	29.4	33.1	16.9	14.7	5.9	100.0
	広里	一般世帯	0.0	8.3	8.3	0.0	0.0	16.7
		高齢世帯	37.5	29.2	16.7	0.0	0.0	83.3
		計	37.5	37.5	25.0	0.0	0.0	100.0
	緑が丘	一般世帯	0.0	19.0	14.3	14.3	9.5	57.1
		高齢世帯	4.8	4.8	19.0	4.8	9.5	42.9
		計	4.8	23.8	33.3	19.0	19.0	100.0
	芙蓉	一般世帯	5.3	18.4	7.9	5.3	2.6	39.5
		高齢世帯	13.2	28.9	10.5	5.3	2.6	60.5
		計	18.4	47.4	18.4	10.5	5.3	100.0
	10 区	一般世帯	0.0	13.3	6.7	0.0	0.0	20.0
		高齢世帯	6.7	40.0	13.3	13.3	6.7	80.0
		計	6.7	53.3	20.0	13.3	6.7	100.0
	みずほ	一般世帯	23.1	12.8	10.3	5.1	0.0	51.3
		高齢世帯	20.5	23.1	2.6	0.0	2.6	48.7
		計	43.6	35.9	12.8	5.1	2.6	100.0
	多度志	一般世帯	26.3	0.0	0.0	5.3	0.0	31.6
		高齢世帯	31.6	31.6	0.0	0.0	5.3	68.4
		計	57.9	31.6	0.0	5.3	5.3	100.0
合計		一般世帯	5.2	9.8	8.3	9.8	2.7	35.9
		高齢世帯	19.9	26.1	10.8	5.0	2.3	64.1
		計	25.1	35.9	19.1	14.9	5.0	100.0

2019（令和元）年10月現在、市調べ ※高齢世帯は65歳以上

4 市営住宅入居者の生活実態、意向

(1) アンケート調査の概要

a. 調査の目的

現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的にアンケート調査を実施しました。

b. 実施期間

11月1日配布～11月15日回収

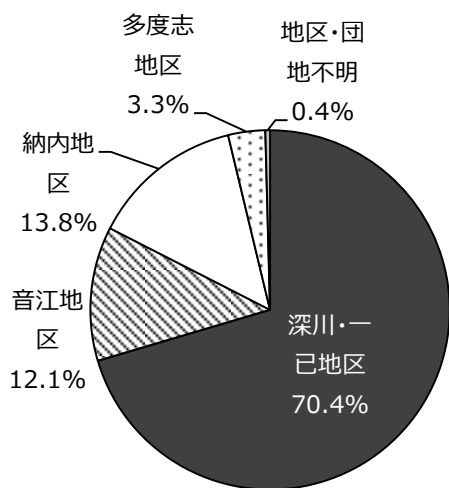
c. 調査対象

市営住宅に入居する全世帯を対象としました。配布516票、回収240票、回収率は46.5%となりました。前回調査では配布663票、回収294票、回収率は44.3%でした。

(2) 回答者の属性

a. 団地

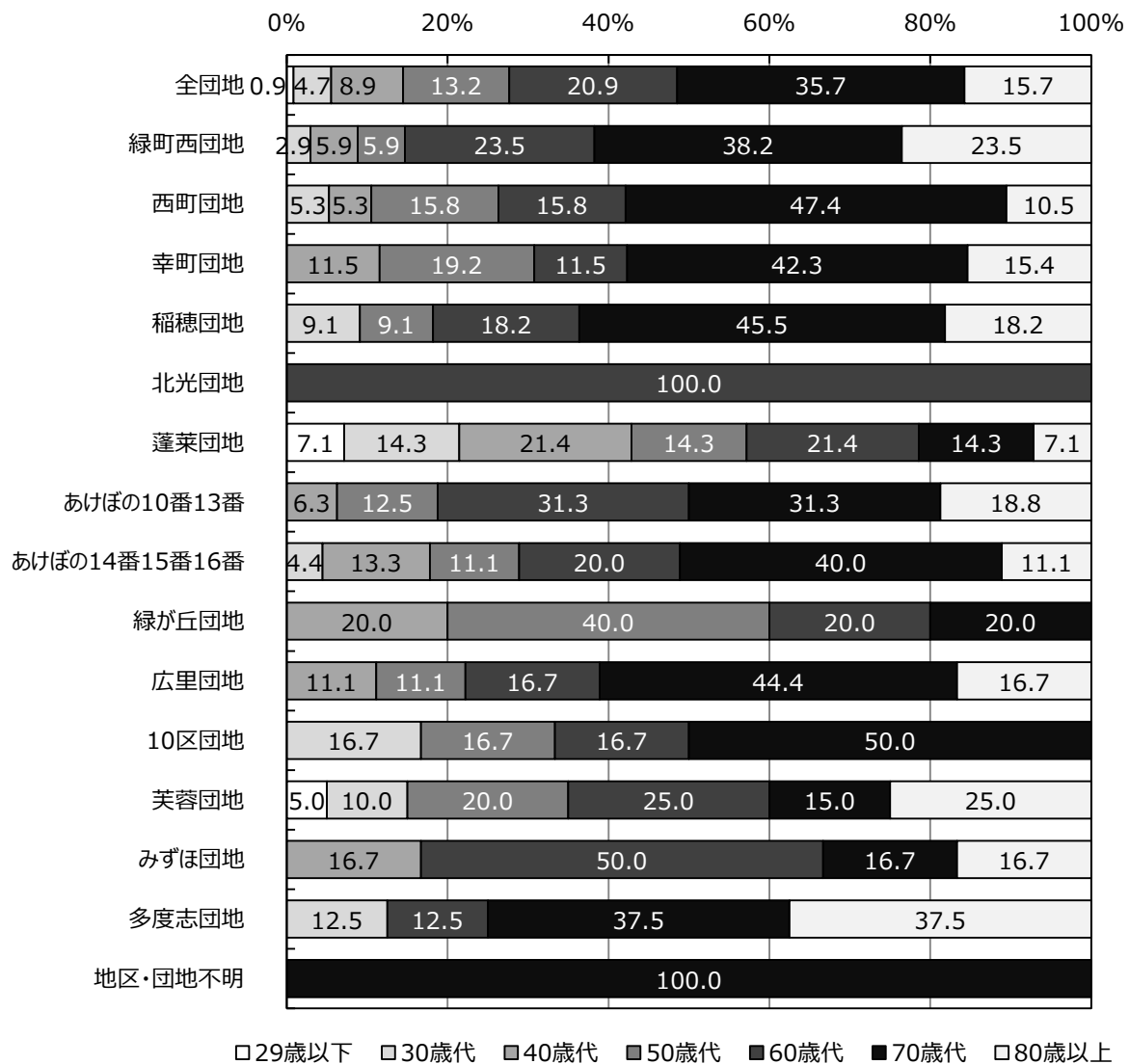
「深川・一已地区」がもっとも多く70.4%と約7割を占め、次いで「納内地区」13.8%、「音江地区」12.1%です。



地区	団地	件数	構成比
深川・一已地区	緑町西団地	37	15.4%
	西町団地	19	7.9%
	幸町団地	26	10.8%
	稲穂団地	11	4.6%
	北光団地	1	0.4%
	蓬萊団地	14	5.8%
	あけぼの 10 番 13 番	16	6.7%
	あけぼの 14 番 15 番 16 番	45	18.8%
小計		169	70.4%
音江地区	緑が丘団地	10	4.2%
	広里団地	19	7.9%
	小計	29	12.1%
納内地区	10 区団地	6	2.5%
	芙蓉団地	21	8.8%
	みずほ団地	6	2.5%
	小計	33	13.8%
多度志地区	多度志団地	8	3.3%
地区・団地不明		1	0.4%
合計		240	100.0%

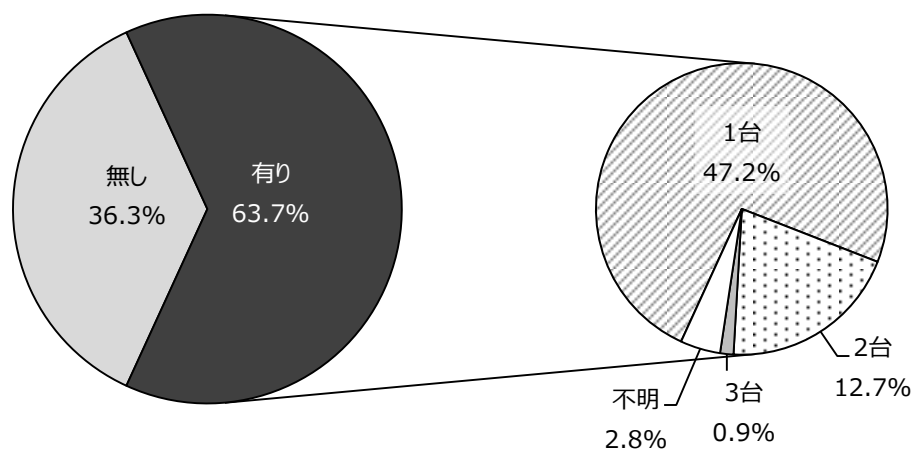
b. 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、多い順に「70 歳代」35.7%、「60 歳代」20.9%、「80 歳以上」15.7%、「50 歳代」13.2%などとなっています。



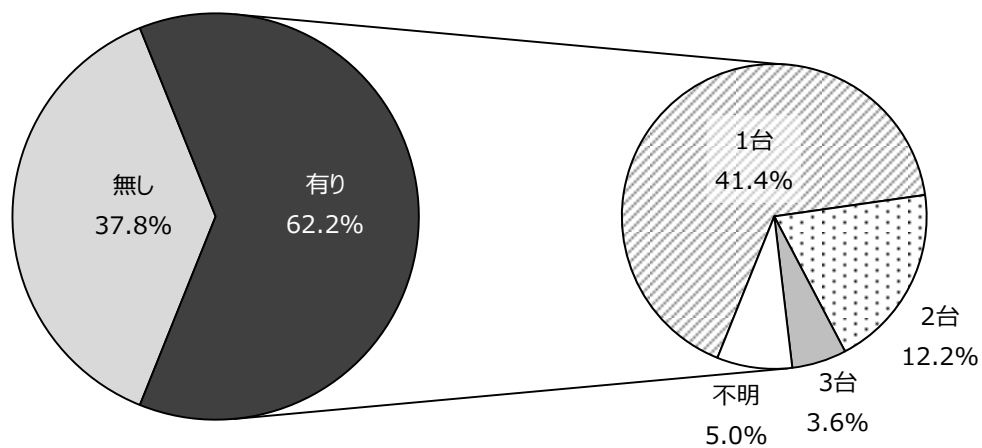
c. 自家用車の所有

「無し」 36.3%、「有り」 63.7%です。「有り」のうち所有台数は「1 台」 47.2%、「2 台」 12.7%です。



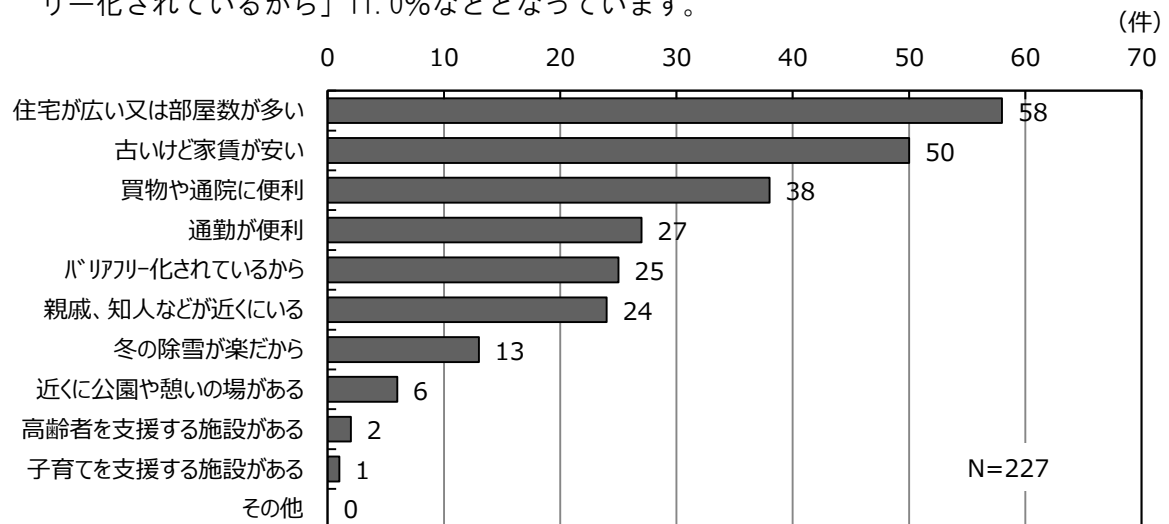
d. 自転車の所有

「無し」 37.8%、「有り」 62.2%です。「有り」のうち所有台数は「1 台」 41.4%、「2 台」 12.2%、「3 台以上」 3.6%です。



e. 現在入居している団地を選んだ理由（複数回答）

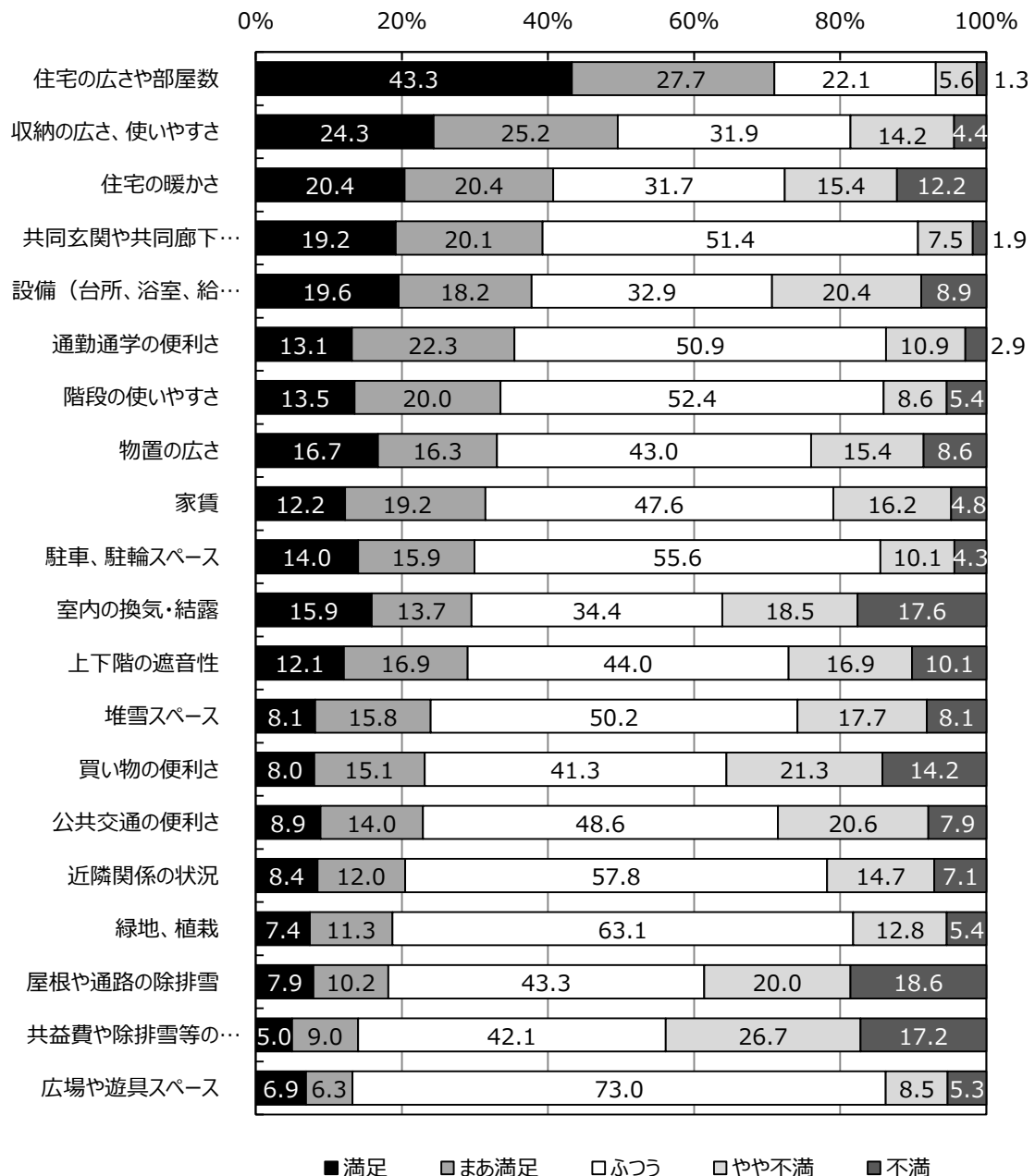
多い順に「住宅がひろい又は部屋数が多い」25.6%、ついで「古いけど家賃が安い」22.0%、「買い物や通院に便利である」16.7%、「通勤が便利である」11.9%、「バリアフリー化されているから」11.0%などとなっています。



地区	団地	古いけど家賃が安い	住宅が広い又は部屋数が多い	通勤が便利である	買い物や通院に便利である	バリアフリー化されているから	近くに子育てを支援する施設があるから	近くに高齢者の生活を支援する施設があるから	冬の除雪が楽だから	近くに公園や憩いの場があるから	子ども又は親戚、知人などが近くにいるから	その他	有効回答数
深川・一巳地区	緑町西団地	12 33.3%	10 27.8%	9 25.0%	8 22.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 8.3%	1 2.8%	4 11.1%	0 0.0%	36 100.0%
	西町団地	3 17.6%	5 29.4%	1 5.9%	1 5.9%	1 5.9%	1 5.9%	0 0.0%	1 5.9%	0 0.0%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%
	幸町団地	10 40.0%	6 24.0%	3 12.0%	7 28.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.0%	1 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	25 100.0%
	稲穂団地	0 0.0%	4 40.0%	1 10.0%	1 10.0%	3 30.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%
	北光団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	蓬萊団地	0 0.0%	4 30.8%	1 7.7%	6 46.2%	1 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%
	あけぼの10番	7 46.7%	2 13.3%	1 6.7%	2 13.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 6.7%	0 0.0%	4 26.7%	0 0.0%	15 100.0%
	あけぼの14番	11 25.0%	11 25.0%	1 2.3%	6 13.6%	7 15.9%	0 0.0%	0 0.0%	4 9.1%	1 2.3%	5 11.4%	0 0.0%	44 100.0%
	小計	43 26.7%	42 26.1%	17 10.6%	32 19.9%	12 7.5%	1 0.6%	1 0.6%	10 6.2%	2 1.2%	14 8.7%	0 0.0%	161 100.0%
音江地区	緑が丘団地	2 20.0%	2 20.0%	4 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100.0%
	広里団地	2 12.5%	2 12.5%	2 12.5%	1 6.3%	6 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 18.8%	2 12.5%	0 0.0%	16 100.0%
	小計	4 15.4%	4 15.4%	6 23.1%	1 3.8%	6 23.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 11.5%	5 19.2%	0 0.0%	26 100.0%
納内地区	10区団地	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	芙蓉団地	1 4.8%	8 38.1%	2 9.5%	2 9.5%	4 19.0%	0 0.0%	1 4.8%	1 4.8%	0 0.0%	4 19.0%	0 0.0%	21 100.0%
	みずほ団地	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	小計	3 9.4%	10 31.3%	4 12.5%	4 12.5%	4 12.5%	0 0.0%	1 3.1%	2 6.3%	1 3.1%	5 15.6%	0 0.0%	32 100.0%
多度志地区	多度志団地	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%
地区・団地不明		0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
全団地		50 22.0%	58 25.6%	27 11.9%	38 16.7%	25 11.0%	1 0.4%	2 0.9%	13 5.7%	6 2.6%	24 10.6%	0 0.0%	227 100.0%

(3) 市営住宅に対する満足状況

満足傾向が高い順に「住宅の広さや部屋数」71.0%、ついで「収納の広さ、使いやすさ」49.6%、「住宅の暖かさ」40.7%です。不満傾向が高い順に「共益費や除排雪等の費用負担」43.9%、「屋根や通路の除排雪」38.6%、「室内の換気・結露」36.1%です。

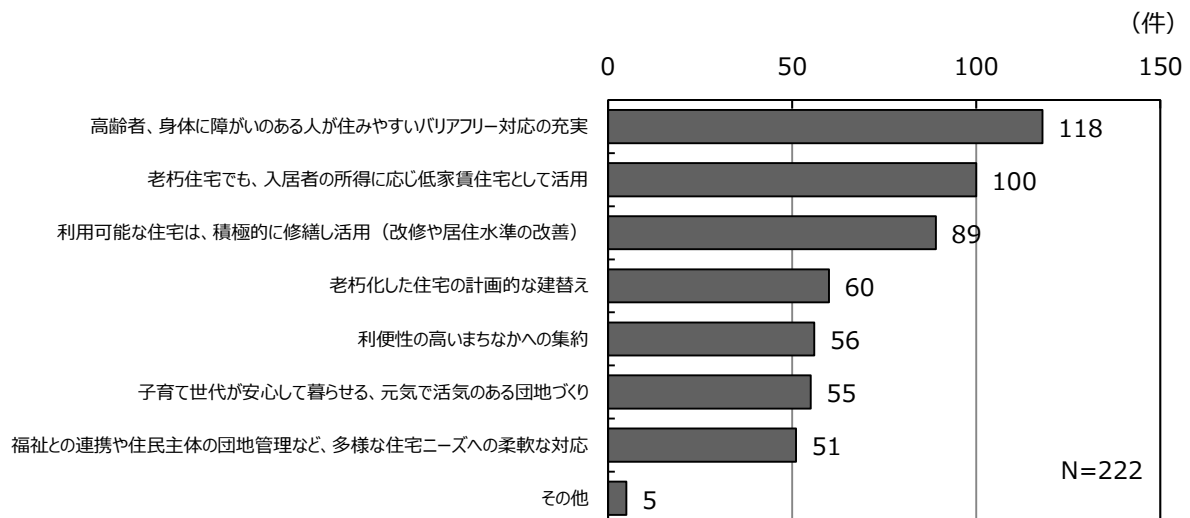


(4) 市営住宅に対する評価、要望

a. 今後、深川市の市営住宅で重視して計画していくべき分野（複数回答）

多い順に「高齢者、身体に障がいのある人が住みやすいバリアフリー対応の充実」53.2%、ついで「老朽住宅でも、入居者の所得に応じ低家賃住宅として活用」45.0%、「利用可能な住宅は、積極的に修繕し活用（改修や居住水準の改善）」40.1%、「老朽化した住宅の計画的な建替え」27.0%などとなっています。

前回調査と比較すると、要望の多い順位は、ほとんど変わっていません。



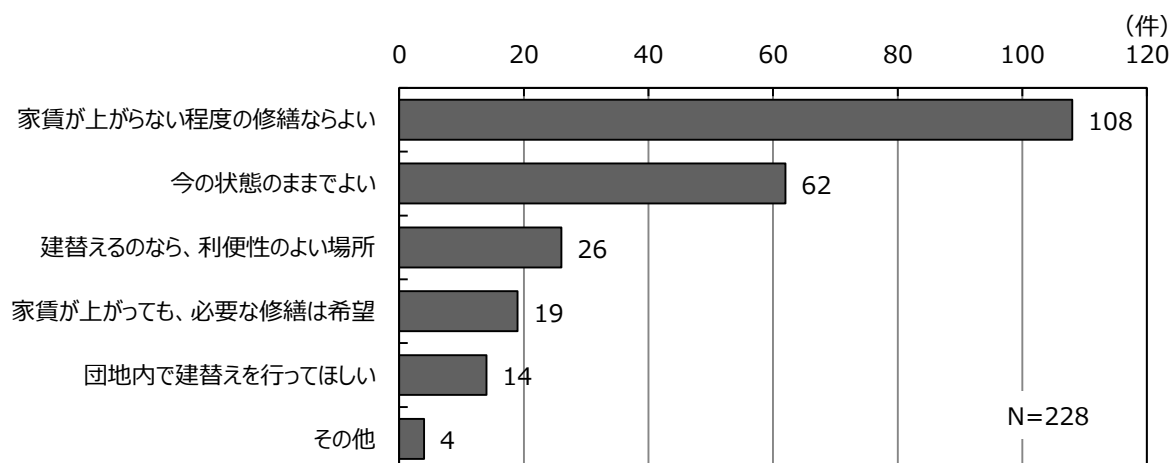
その他の内容

- ・コンクリートの厚さに満足しています。
- ・わかりません。
- ・足腰の弱った高齢者などは3階以上上り下りは大変苦痛と思われる。3～4階建ての住宅入居者は、今後増加していくと予想されるので、何か対策を考える時にきていると思います。
- ・今のところわからない。

b. 現在住んでいる住宅に対する大規模な修繕、建替えについて

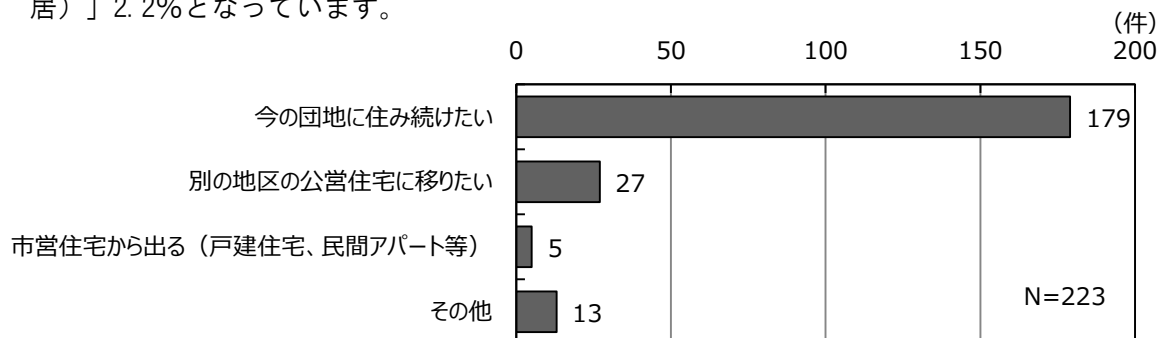
①住宅に対する大規模な修繕、建替え

多い順に「家賃が上がらない程度の修繕ならよい」47.4%、ついで「今の状態のままでよい（修繕や建替えは不要）」27.2%、「建替えるのなら、利便性のよい場所に移転し建替えてほしい」11.4%、「多少家賃が上がっても、必要な修繕は行ってほしい」8.3%、「現在地、団地内で建替えを行ってほしい」6.1%となっています。



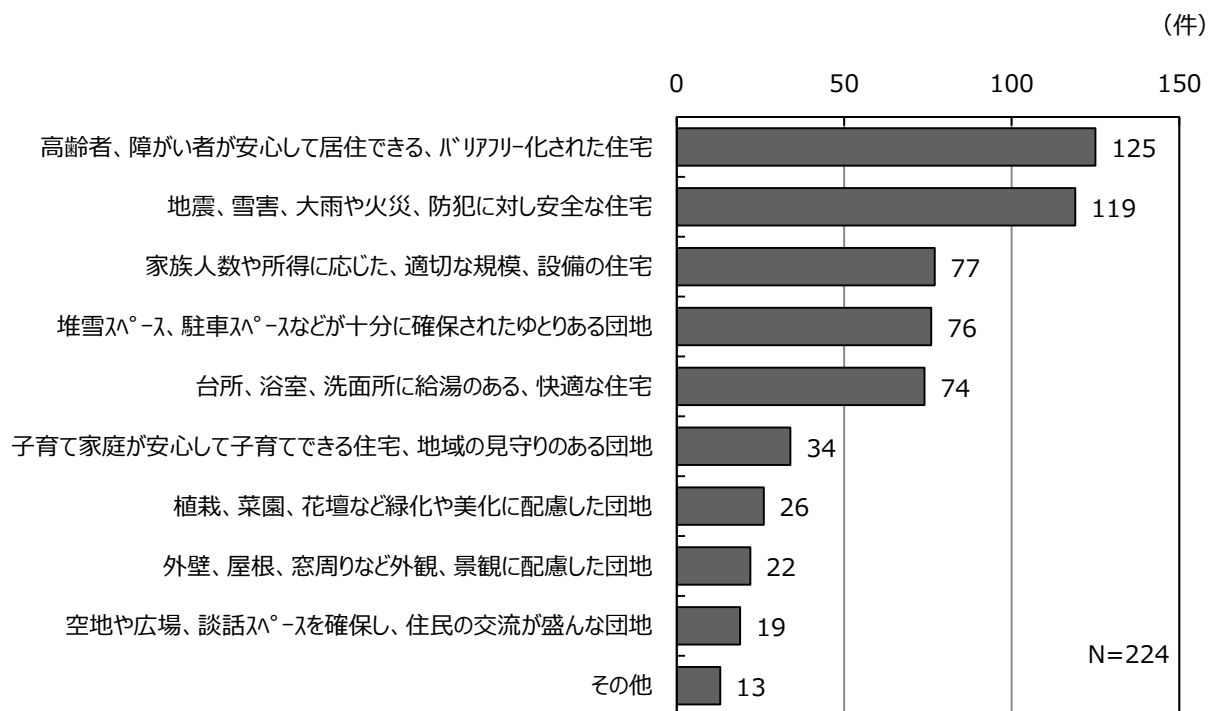
②その場合の対応

多い順に「今の団地に住み続けたい」80.3%、ついで「別の地区の公営住宅に移りたい」12.1%、「その他」5.8%、「市営住宅から出る（戸建住宅、民間アパート、親族と同居）」2.2%となっています。



（５）今後の市営住宅の整備において、重要だと思うこと（複数回答）

多い順に「高齢者、障がい者が安心して居住できる、バリアフリー化された住宅」55.8%、
 ついで「地震、雪害、大雨や火災、防犯に対し安全な住宅」53.1%、「家族人数や所得に
 応じた、適切な規模、設備の住宅」34.4%、「堆雪スペース、駐車スペースなどが十分に
 確保されたゆとりある団地」33.9%、「台所、浴室、洗面所に給湯のある、快適な住宅」
 33.0%などとなっています。



その他の内容

- ・エレベーターの設置。(2)
- ・エアコン。(2)
- ・お風呂が寒い。ユニットバスが良いです。
- ・3階建て以上になる建物なら上り下りに苦痛が生じない対策。
- ・今のところはわからない。
- ・防寒、防結露性を高く、健康に暮らせること。
- ・無し。
- ・浴室のガスを改善してほしい。
- ・風呂、沸かしが無いのは大変だ。お金がかかる。

5 公営住宅活用の課題

(1) 耐用年数を経過するストック（簡平）の解消

耐用年数を経過し老朽化が進むストックは 2019(令和元)年度現在 93 戸(全体の 11.8%)あります。これらはすべて簡易耐火構造平屋建て住宅（耐用年数 30 年）であり、その多くがユニットバス化、給湯配管、バリアフリー化等に対応していないことから、解消を検討する必要があります。

(2) 構想期間に更新が見込まれるストック（簡二）の延命化

簡易耐火構造 2 階建て住宅（耐用年数 45 年）は 1981（昭和 56）年以降整備しており、現在 101 戸管理しています。これらの住宅は 2026（令和 8）年度以降、順次耐用年数を経過し始めますが、市内にはまだ 93 戸の簡易耐火構造平屋建て住宅が残っており、そちらの更新を優先すると簡易耐火構造 2 階建て住宅の更新に着手できるのは構想期間になることが想定されます。

そのため計画期間においては、必要な居住性能を確保しつつ、適切に修繕等を行いながら、維持管理していく必要があります。

(3) 長期的に活用するストック（耐火構造）の適正管理

耐火構造住宅（耐用年数 70 年）は昭和 50 年代後半以降に整備しており、耐用年数が残されており長期的な活用を図る必要がありますが、一部はエレベーター未設置、ユニットバス化等に未対応のものもあり、改修には多額の費用を要します。そのため、公営住宅全体の整備水準向上のため、改善、建替え等を検討する必要があります。また、老朽化の進行を抑制するため、建設後の年数に応じて、計画的な修繕を実施する必要があります。

(4) 高齢者・障がい者対策、子育て支援対策

市営住宅入居者世帯のうち過半の世帯が 65 歳以上の高齢者のいる世帯となっており、高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策を検討する必要があり、現在はユニバーサルデザインの導入を進めてきております。

一方、子育て支援対策では、道営住宅北光中央団地において、一部の住戸を子育て世代限定住宅とし、可動家具の採用などの配慮を行なうとともに、集会場を活用し“つどいの広場事業”による子育てサポート等の取り組みを行なっております。

また、人口減少が進む中で、市営住宅においても現在の管理戸数からの削減や、地区別の供給バランス等を踏まえた上で団地の再編、集約化を進める必要があります。その中で、高齢者・障がい者世帯、子育て世帯に対してより安全で安心して暮らせる住環境が求められるため、生活利便性の高い中心市街地での市営住宅の整備や集会所などの整備を検討する必要があります。

（５）将来の需要に対応した公営住宅の供給

人口、世帯の動向、公営住宅への応募状況などに基づき、将来的な需要を踏まえた適正戸数の確保の検討を行う必要があります。

（６）郊外における市営住宅の適正管理

地域の住宅需要を適切に把握し、管理・供給する必要があります。また、空住戸の有効活用が求められます。

（７）まちづくりへの寄与

深川市全体のまちづくりに有効に寄与するための整備が行える条件設定などについて検討を行う必要があります。

3 章 長寿命化計画の目標、方針の検討

1 市全体の住宅施策の基本理念・基本目標

深川市は、2019（平成 31）年 3 月策定の「深川市住生活基本計画」において、住宅施策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

（1）住宅施策の基本理念

深川市住生活基本計画は、総合計画の住宅部門の基本計画であり、深川市の住宅施策の指針を示す計画です。そのため、計画の理念は、第五次深川市総合計画がかかげる深川市の将来都市像と目標を共有するとともに、従前計画である深川市住宅マスタープランの基本理念、基本施策の主旨を継承するものとし、理念、目標を以下のとおり設定します。

本計画では、人口減少・少子高齢化の中、豊かな自然環境と緑あふれる自然のなか、市民誰もが声かけし助けあいながら、安心・安全に、快適に暮らすことのできる住宅、住環境の創造とその実現を目指します。

－ 基本理念 －

「快適な生活基盤の構築」を目指した住宅・住環境の整備

（2）住宅施策の基本目標

基本目標 1 居住者の視点

ライフスタイルなどに応じた多様な住まいの確保や情報の確保

基本目標 2 住宅ストックの視点

バリアフリー、省エネで寒さに強く、安全安心して居住できる住宅の確保

基本目標 3 産業・地域の視点

地域の暮らしに根ざした、まちづくりに資する住宅の確保

2 公営住宅施策の体系

2019（平成 31）年 3 月策定の「深川市住生活基本計画」において、公営住宅に関する施策を以下のように定めています。

子育て世代が安心して子育てできる住まいづくり

○住宅に困窮する世帯で、就学前の子どものいる世帯を優先的に受け入れる公営住宅を北海道と連携し確保していきます。		
○集会施設、公営住宅の集会室などを市民のコミュニティ活動や子育て、高齢者福祉活動の拠点スペースとして位置づけ、適切な活用と維持管理を進めていきます。		
個別施策等	担当課	区分
子育て世帯の居住を優先的に受け入れる公的賃貸住宅の確保	建築住宅課	継続
集会施設の地域活動の拠点としての活用	建築住宅課 子育て支援推進室	継続

高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり

○ユニバーサルデザインを取り入れた公的賃貸住宅を整備し、住宅に困窮している高齢者・障がい者が安心して居住できる住宅を確保していきます。		
個別施策等	担当課	区分
高齢者・障がい者の居住に配慮した公的賃貸住宅の確保	建築住宅課	継続

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

○公営住宅等の長期的な必要戸数、利活用、整備方針を定める「公営住宅等長寿命化計画」を見直し、市営住宅の必要戸数の検討、計画的な用途廃止、建替え、改善、修繕を体系的に推進していきます。		
個別施策等	担当課	区分
公営住宅等長寿命化計画の見直しと市営住宅の計画的な整備活用	建築住宅課	継続
既存市営住宅の外壁屋根改修など、長寿命化の推進	建築住宅課	継続
既存住宅のユニットバス化など個別改善の推進	建築住宅課	継続

まちなか・農村市街地など住み続けられる住環境の維持・向上

○住生活の利便性が高いまちなかにおける公的賃貸住宅の建設について、長期的視点から検討していきます。		
○農村市街地の住宅需要と市営住宅の役割を踏まえつつ、長期的視点に立ち、既存市営住宅の適切な維持管理、活用を進めていきます。		
個別施策等	担当課	区分
まちなか地区における公的賃貸住宅の建設検討	建築住宅課	継続
農村市街地における市営住宅の適正管理	建築住宅課	継続

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・ 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・ 公営住宅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する。

(2) 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

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ・ 仕様のグレード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践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、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努める。

(3) 高齢者・障がい者、子育て世帯への支援の方針

- ・ 多様な世帯に対するセーフティーネットとして、安全で安心して暮らせるよう住環境の形成に努める。

(4) まちづくりの観点からみた公営住宅ストックの方針

- ・ まちづくりなどの住生活関連施策との連携により、市民に利便性の高い住環境を提供するとともに、まちなかの活性化に寄与する公営住宅ストックの形成に努める。

4章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、建替え、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、建替え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 4-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間（耐用年数）
建替え	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

※建築基準法（H4改正後）で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（1）建替え

建替えとは、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。建替えは、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

全面的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ます。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え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、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(2007（平成19）年度版）」（（社）建築・設備維持保全推進協会（現 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）））の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、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 4-2 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1990（平成2）年度以前の予算によりに整備された公営住宅であること。（1990（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、1990（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1981（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2000（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2002（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、2002（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2009（平成21）年3月31日付け住宅第2061号通知及び2014（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 4-3 主な改善事業メニュー

	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、公営住宅等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相当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（1996（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）計画修繕

緊急性、損傷、老朽化の程度、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。

a. 修繕区分

- ①入居者の退去に伴い公共賃貸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。

b. 修繕周期

修繕周期は、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施するものとします。

（６）目的外使用

公営住宅として利用の必要が無くなった空住戸について、利活用を検討します。

２ 事業手法の選定方針

（１）対象

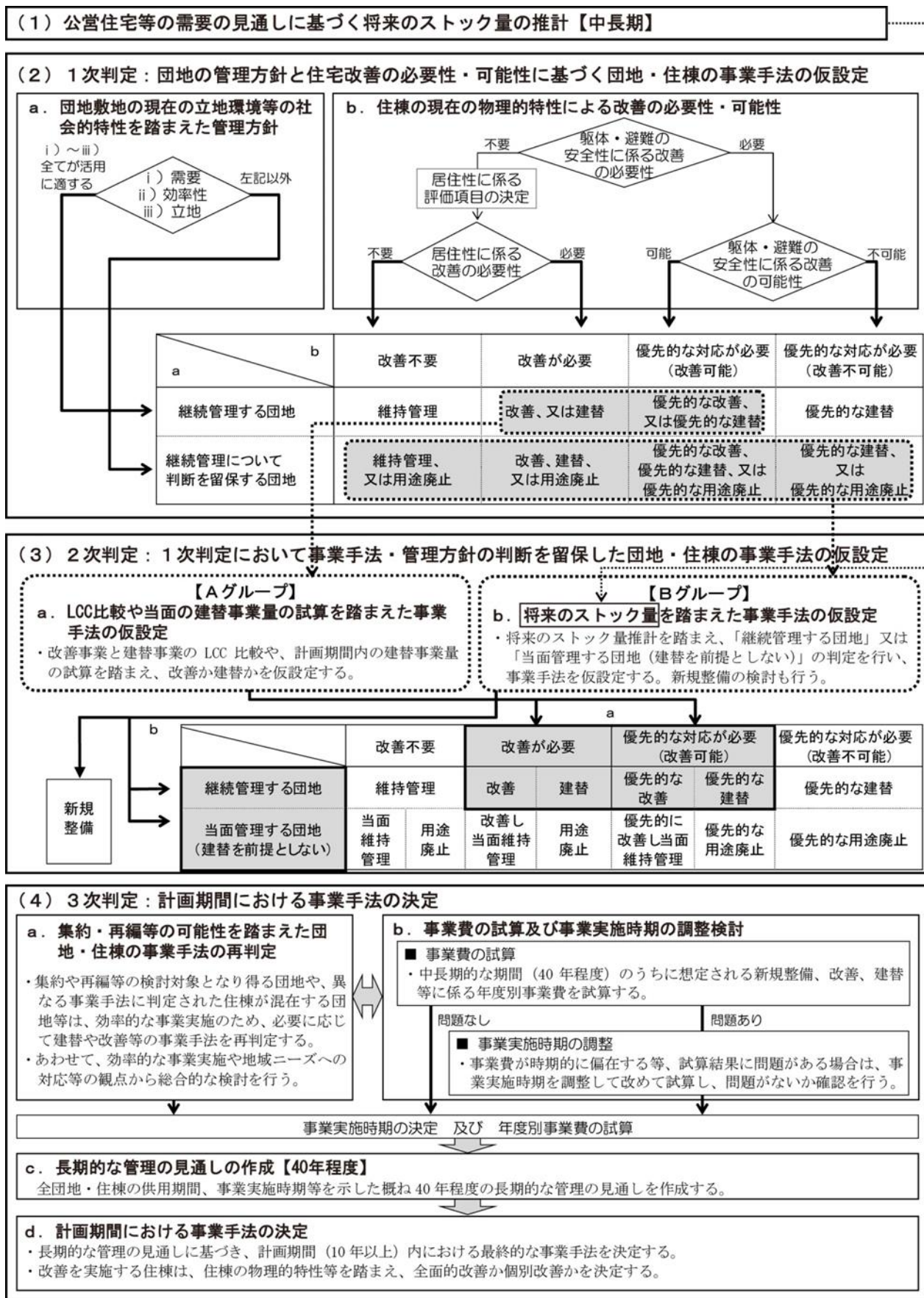
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、2020（令和２）年３月末時点で市が管理している公営住宅 86 棟 676 戸とします。

また、公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

公営住宅の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 2016（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 4-1 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】

a. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省 2016（平成 28）年 8 月）（以下「指針」）に「ストック推計プログラム」が示されており、本計画においては社人研（2018（平成 30）年 3 月推計）の将来人口を基にストック推計プログラムを用いて、2015（平成 27）年から 30 年後の 2045（令和 27）年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計することとします。

ストック推計プログラムによる推計結果では、一般世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数共に、2015（平成 27）年以降一貫して減少する見込みとなっています。

図 4-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

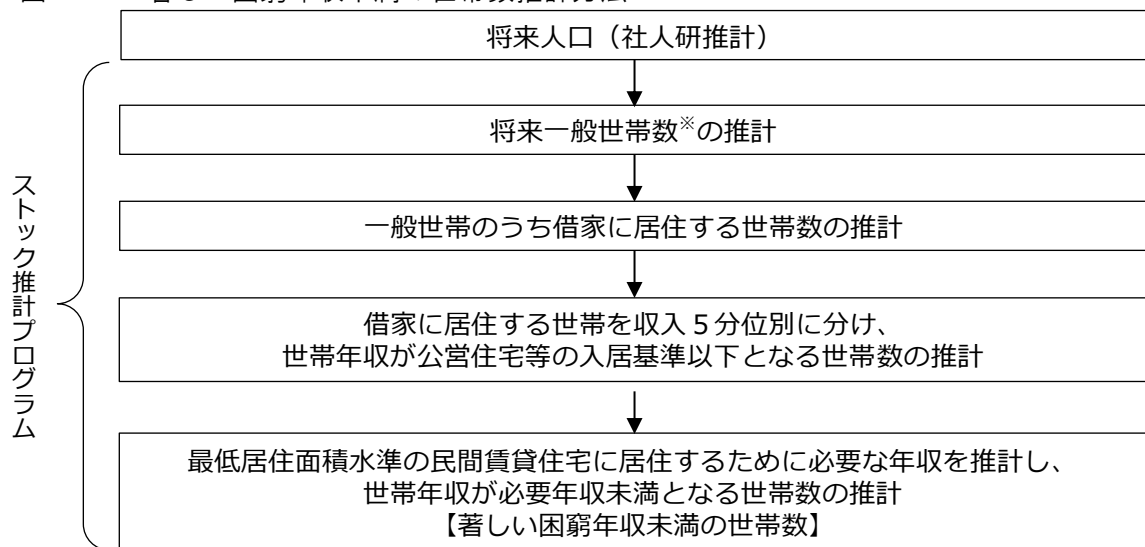


表 4-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
一般世帯数※ ¹	9,636	9,194	8,685	8,121	7,503	6,838	6,178
著しい困窮年収 未満の世帯数※ ²	-	857	843	812	766	709	646

※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 ストック推計プログラムの推計結果による（次ページ参照）

指針では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」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必要がある。」としています。

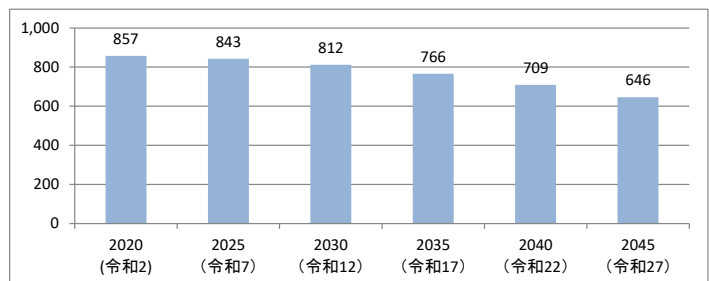
将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

(参考) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)(ストック推計プログラムより抜粋)

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 (令和2)	2025 (令和7)	2030 (令和12)	2035 (令和17)	2040 (令和22)	2045 (令和27)
著しい困窮年収未満の世帯数	857	843	812	766	709	646



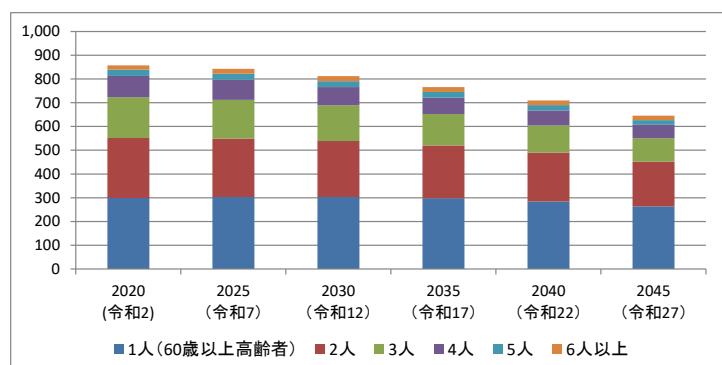
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2020 (令和2)	2025 (令和7)	2030 (令和12)	2035 (令和17)	2040 (令和22)	2045 (令和27)
1人(60歳以上高齢者)	299	303	303	298	285	264
2人	252	246	236	222	205	188
3人	172	164	150	132	115	99
4人	90	84	77	69	63	56
5人	26	26	25	24	23	20
6人以上	18	21	21	20	20	19
合計	857	843	812	766	709	646

■構成割合

	2020 (令和2)	2025 (令和7)	2030 (令和12)	2035 (令和17)	2040 (令和22)	2045 (令和27)
1人(60歳以上高齢者)	34.9%	35.9%	37.4%	38.9%	40.1%	40.9%
2人	29.4%	29.2%	29.0%	29.0%	28.9%	29.1%
3人	20.1%	19.4%	18.5%	17.3%	16.2%	15.4%
4人	10.5%	9.9%	9.4%	9.0%	8.8%	8.7%
5人	3.0%	3.1%	3.1%	3.1%	3.2%	3.1%
6人以上	2.1%	2.5%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

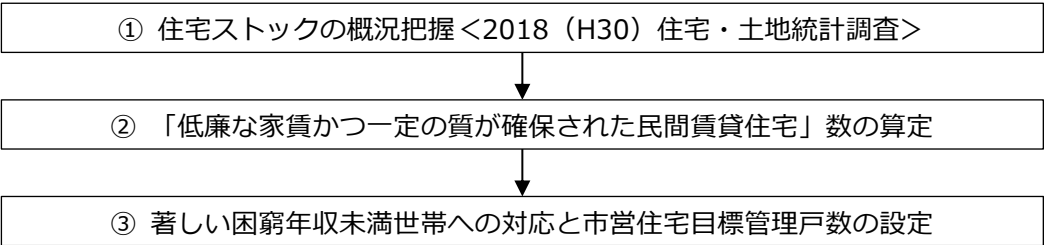


※抽出調査である住宅・土地統計調査結果に基づく推計であるため、又は、四捨五入のため合計が合わない場合がある

b. 将来の市営住宅ストック量の推計

将来の市営住宅ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（2018（平成30）年1月） 別添 01 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」に沿って算出することとします。

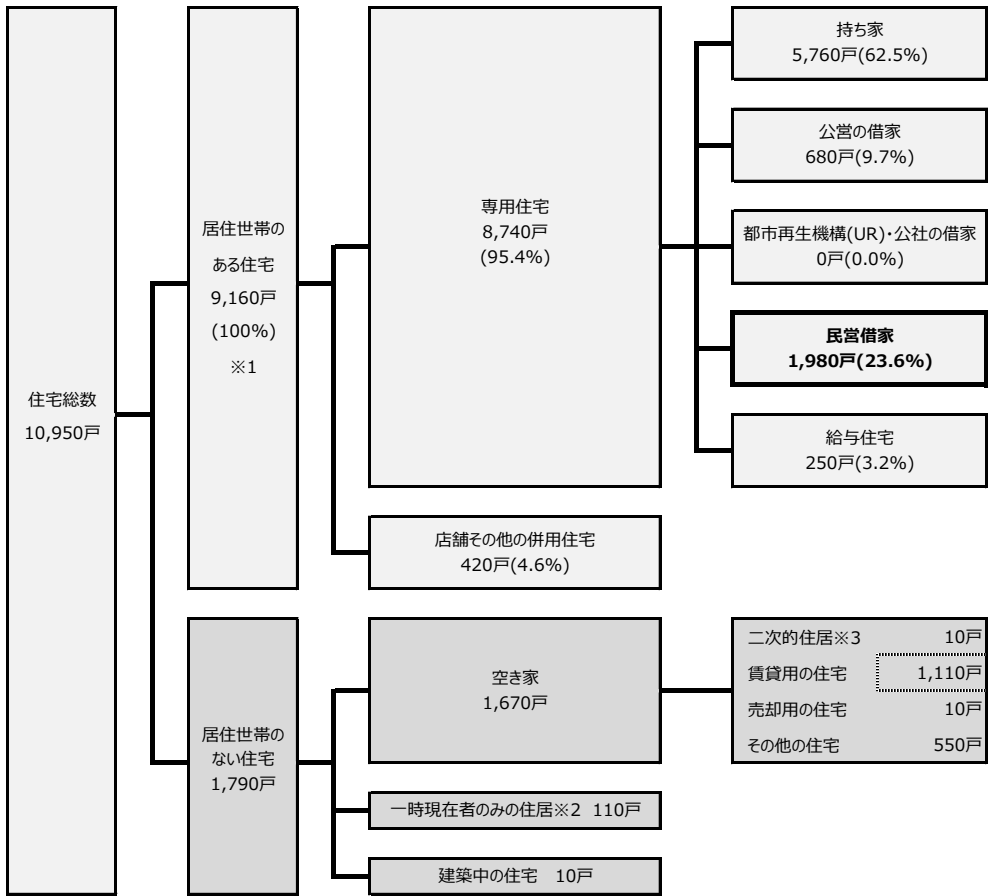
図 4-3 将来の市営住宅ストック量の推計方法



① 住宅ストックの概況把握

市内の住宅ストックは、下図のとおりです。本市の借家は、公営の借家のほか、民営借家が1,980戸あります。またUR・公社の借家はありません。

図 4-4 深川市の住宅ストックの概況



※1 () 内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※3 別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※抽出調査である住宅・土地統計調査結果に基づく推計であるため、又は、四捨五入のため合計が合わない場合がある

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとします。

- i. 本市の住宅扶助費一般上限額を考慮し、1人世帯は25,000円未満を、2人以上の世帯は30,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	25,000円	30,000円	33,000円	35,000円	39,000円

- ii. 住宅面積が最低居住面積水準を上回ることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」とします。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）※

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

※住生活基本計画（全国計画）より

下表「延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」から、上記を勘案すると、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は約300戸となります。

表 4-5 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	260 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	70 26.9%	80 30.8%	110 42.3%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	750 100.0%	10 1.3%	30 4.0%	90 12.0%	250 33.3%	340 45.3%	30 4.0%	0 0.0%
50～69㎡	530 100.0%	10 1.9%	10 1.9%	60 11.3%	90 17.0%	230 43.4%	120 22.6%	10 1.9%
70～99㎡	250 100.0%	0 0.0%	10 4.0%	30 12.0%	40 16.0%	130 52.0%	40 16.0%	0 0.0%
100㎡以上	180 100.0%	20 11.1%	0 0.0%	30 16.7%	30 16.7%	80 44.4%	20 11.1%	0 0.0%
民営借家 （専用住宅）総数	1,970 100%	40 2.0%	50 2.5%	280 14.2%	490 24.9%	890 45.2%	210 10.7%	10 0.5%
低廉な家賃を確保した民営借家数	300	40	50	210				

資料：2018（平成30）年住宅・土地統計調査

※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない

深川市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

「上記表の網掛け部のストック：300戸」×「1981（昭和56）年以降に建設された民営借家率78%※」≒230戸

※1,600戸（1981（S56）以降民営借家住宅数）/2,040戸（民営借家住宅総数^注）（2018（平成30）年住宅・土地統計調査）

③ 著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯は、公営住宅である市営住宅と道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅により対応すると想定します。

2019（令和元）年では、著しい困窮年収未満世帯数 858 世帯であるのに対して、市営住宅、道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の合計は空き家も含めて 1,220 戸と想定され、必要な戸数は確保されています。

将来世帯数を見ると、2045（令和 27）年の一般世帯数が 6,178 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 646 世帯と推計され、一般世帯数は 2020（令和 2）年の 9,194 世帯から約 67%に減少しています。そこで市営住宅等の推計においては、一般世帯数と同程度で減少すると設定します。その結果、2045（令和 27）年の市営住宅等の合計は 844 戸と推計され、引き続き必要な戸数は確保されると想定されます。

以上を踏まえ、本計画期間の終了年度である 2029（令和 11）年度の市営住宅目標管理戸数は約 600 戸、さらに 10 年後の 2039（令和 21）年度は約 510 戸と設定し、現在の市営住宅管理戸数 672 戸から縮減することとします。

表 4-6 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

			現状値	推計値							備考	
時期（単位・年）			2019 (R1)	2020 (R2)	2025 (R7)	2029 (R11)	2030 (R12)	2035 (R17)	2039 (R21)	2040 (R22)		2045 (R27)
1.一般世帯数（単位・世帯） （社人研人口推計に基づく推計結果）			9,283	9,194	8,685	8,234	8,121	7,503	8,971	6,838	6,178	H30 は H27 と R2 の案分 R27/R2 = 67%
2.ｽｯｸ（著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果（単位・世帯）			858	857	843	818	812	766	720	709	646	H30 は H27 と R2 の案分
3.対応 (単位・戸)	①公営住宅	市営住宅	676	676	630	600	590	540	510	500	450	※2
		道営住宅	114	114	114	114	114	114	114	114	114	※2
		①小計	790	790	744	714	704	654	624	614	564	
	②低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	230	230	210	200	200	180	170	170	150	R2 は H30 値を横ばい※2
		賃貸用の空き家	200	200	190	170	170	160	140	140	130	※1 R2 は H30 値を横ばい※2
		②小計	430	430	400	370	370	340	310	310	280	
	合計（①＋②）			1,220	1,220	1,144	1084	1,074	994	934	924	844
差引 （合計-「2.ｽｯｸ推計結果」）			362	363	301	266	262	228	214	215	198	

※1：2019（R1）は、賃貸用の空き家（1,110 戸）のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合 = $360 \div 1,970 =$ 約 18%）

※2：2020（R2）以降は一般世帯数の減少と連動し、2045（R27）は 2020（R2）の約 67%と設定、2025（R7）～2040（R22）は案分

(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)

- ・公営住宅等全体の入居率が84.5%（募集停止を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が80%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・募集停止中の住宅については、需要の判断ができないことから以下の通りとします。
 - ⇒前回計画において、将来的な用途廃止を想定し政策空き家としている北光団地は需要が低いと判定します。
 - ⇒あけぼの団地は、建替事業継続中のための政策空き家であり、需要ありと判定します。

(効率性)

- ・団地敷地面積が2,000㎡未満の場合、高度利用の可能性が低いいため、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（土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域）に住棟がある場合は、公営住宅等の立地として適さない場合があります。
- ・市内には土砂災害特別警戒区域に位置する住宅はありません。
- ・洪水浸水想定区域については、多くの住宅が区域内に位置していますが、ハード対策、ソフト対策を実施することにより公営住宅の立地場所から除外しないこととします。
- ・生活利便性の観点から用途地域、音江市街地、納内市街地、多度志市街地外にある場合は、「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 4-7 「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

団地名	戸数 (戸)	需要			効率性		立地			判定結果
			入居率	政策空家		敷地面積 (㎡)		災害区域	利便性	
緑町西	99	○	83.8%	—	○	14,069	○	—	用途地域内	継続管理
西町	40	○	100.0%	—	○	7,472	○	—	用途地域内	継続管理
幸町	56	○	90.0%	—	○	4,317	○	—	用途地域内	継続管理
稲穂	24	○	85.7%	—	○	5,633	○	—	用途地域内	継続管理
北光	7	×	100.0%	政策空家	×	1,465	○	—	用途地域内	継続管理について判断を留保
あけぼの	212	○	100.0%	政策空家	○	56,006	○	—	用途地域内	継続管理
蓬萊	30	○	89.5%	—	○	2,334	○	—	用途地域内	継続管理
広里	24	○	100.0%	—	○	5,551	○	—	用途地域内	継続管理
緑が丘	24	○	87.5%	—	○	4,907	○	—	音江市街地	継続管理
芙蓉	52	×	73.1%	—	○	8,282	○	—	納内市街地	継続管理について判断を留保
10区	24	×	62.5%	—	○	4,951	○	—	納内市街地	継続管理について判断を留保
みずほ	48	○	81.3%	—	○	7,611	○	—	納内市街地	継続管理
多度志	36	×	52.8%	—	○	12,607	○	—	多度志市街地	継続管理について判断を留保
計	676		84.5%			135,205				

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。

⇒・1981（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。

・上記以外の住棟は、「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）」における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。

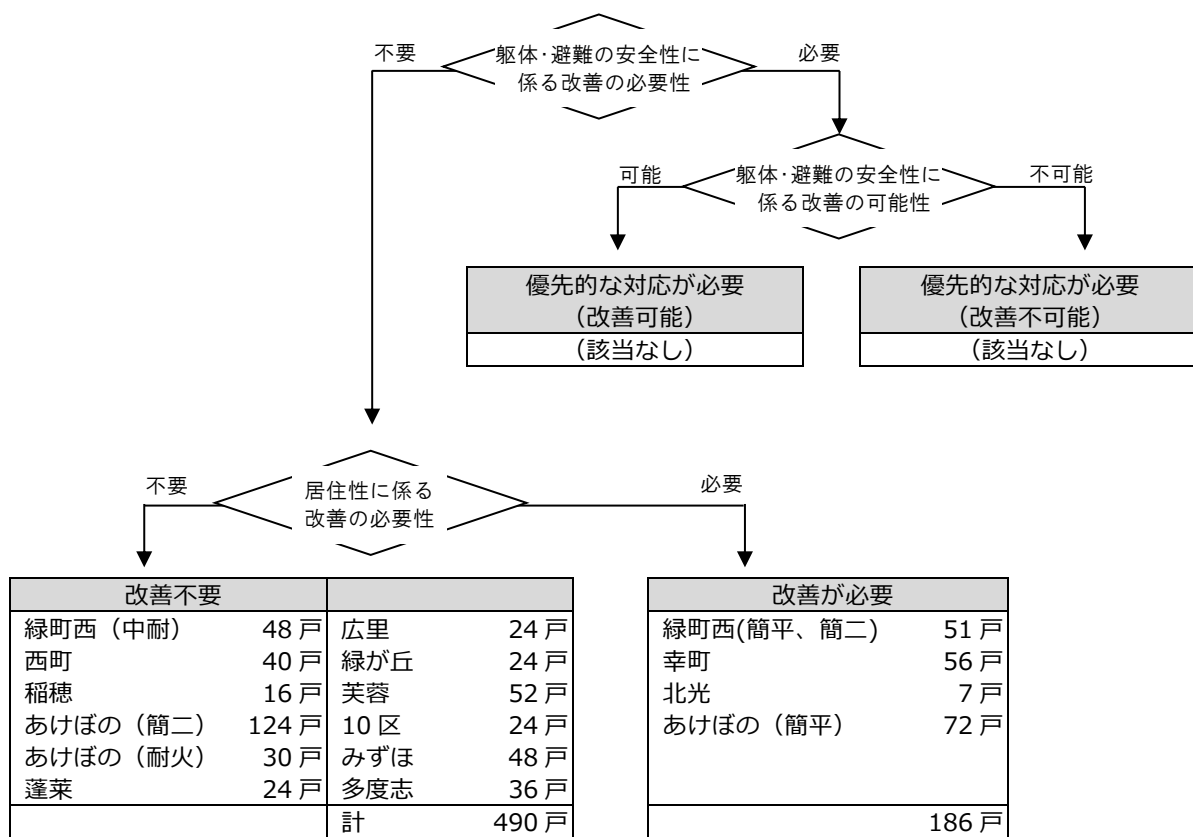
（避難の安全性の判定）

- ・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
 - ・住戸内設備：浴室、3ヵ所給湯設置
 - ・バリアフリー性：高齢化対応（手摺2箇所）

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。



「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

団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)	躯体		避難	居住性			改善要否	
				安全 性	新旧		安全 性	設備			バリアフリー
						ユニット バス		給湯 配管	高齢化 対応		
緑町西	簡平、簡二	S55, 56, 57, 62, 63	51	○	新旧	○	×	×	×	×	改善必要
	中耐	S55, 56, 58	48	○	新旧	○	○	○	○	○	改善不要
西町	耐二	H19～23	40	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
幸町	中耐	S57～59	56	○	新	○	×	×	×	×	改善必要
稲穂	耐二	H26～28	24	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
北光	簡平	S54	7	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
あけぼの	簡平	S46～48, 51	72	○	新旧	○	×	×	×	×	改善必要
	簡二	H2, 3	16	○	新旧	○	○	○	○	○	改善不要
	耐平、中耐	H4～7, 9, 29～30, R1	124	○	新旧	○	○	○	○	○	改善不要
蓬莱	中耐	H25	30	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
広里	耐平	H12, 13	24	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
緑が丘	簡二	S60, H1	24	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
芙蓉	耐二、中耐	H9～12	52	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
10 区	簡二	S61, 62	24	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
みずほ	耐二	H14～18	48	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
多度志	耐平	H10, 11	36	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
計			676								

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。

		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
		緑町西（中耐）	3棟	48戸	緑町西（簡平、簡二）	12棟	51戸	（該当なし）	（該当なし）
		西町	5棟	40戸	幸町	3棟	56戸		
		稲穂	3棟	24戸	あけぼの（簡平）	19棟	72戸		
		あけぼの（簡二）	2棟	16戸	Aグループ				
		あけぼの（耐火）	11棟	124戸					
		蓬萊	1棟	30戸					
		広里	4棟	24戸					
		緑が丘	2棟	24戸					
	みずほ	6棟	48戸						
	計	37棟	378戸	計	34棟	179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	
	芙蓉	4棟	52戸	北光	2棟	7戸	（該当なし）	（該当なし）	
	10区	2棟	24戸	Bグループ					
	多度志	7棟	36戸						
	計	13棟	112戸	計	2棟	7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34棟179戸については、建替事業と改善事業のLCC¹の比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・ 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「建替え」と仮設定します。
 - ⇒ ・ 緑町西（簡平、簡二）は、簡平は既に全戸が、簡二も2033（令和15）年度までに全戸が耐用年数を経過するため、「建替え」とします。
 - ・ 幸町はLCCの比較検討により「建替え」とします。
 - ・ あけぼの（簡平）は、現在、建替事業を継続中であり「建替え」とします。

注¹) ライフサイクルコスト（LCC）：製品や構造物（建物や橋、道路など）がつくられてから、その役割を終えるまでにかかる費用をトータルでとらえたもの。建物の場合、企画・設計から建設、運用を経て、修繕を行い、最後に解体されるまでに必要となるすべての費用を合計したもの。

〈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 2016（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。

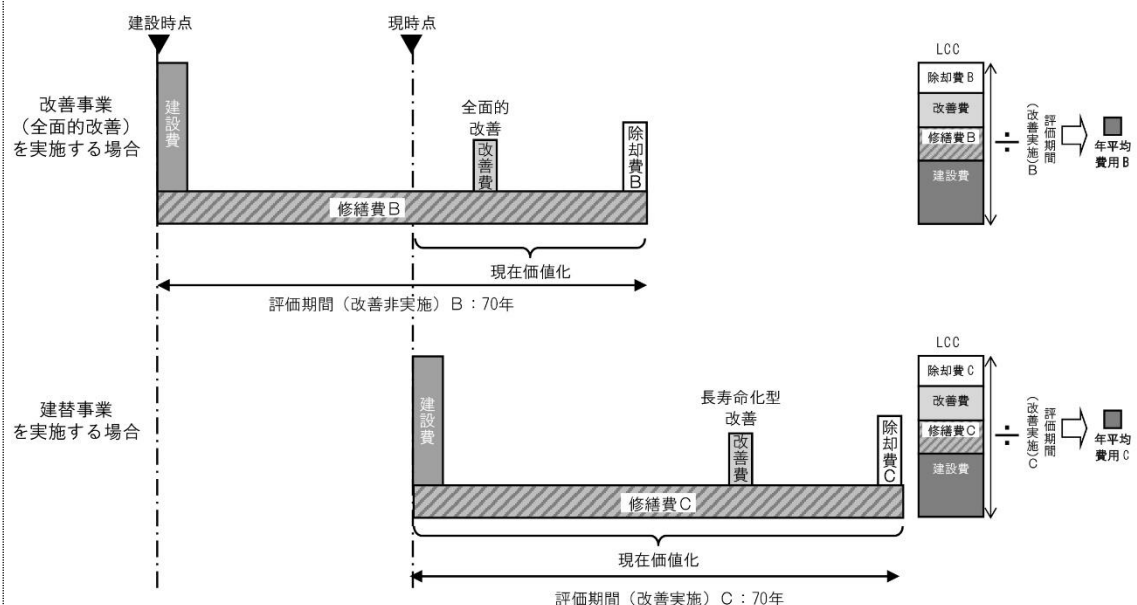
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 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 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、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・ 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 2018（平成 30）年 1 月）

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15棟119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（建替えを前提としない）」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、地区内需要や立地地域を勘案し、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」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（建替えを前提としない）」としますが、地区内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。
⇒・建替事業継続中の団地などはないことから、全て「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、（1）で設定した将来ストック量（2029（令和11）年で約470世帯、2039（令和21）年で約370世帯）を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
- ・Bグループ119戸の構造内訳は、簡易耐火構造平屋建て7戸、簡易耐火構造2階建て24戸、耐火構造88戸となっています。
⇒・簡易耐火構造平屋建ては耐用年数が30年であり、既に全7戸が耐用年数を経過していることから「用途廃止」とします。
- ・簡易耐火構造2階建ての耐用年数は45年であり、耐用年数を経過する時点で「用途廃止」とし、それまでは、居住性能も充足しているものは「当面維持管理」、居住性能が充足していないものは「改善し当面維持管理」とします。
- ・耐火構造の耐用年数は70年と長く、居住性能も充足しているものは「当面維持管理」とします。居住性能が充足していないものは「改善し当面維持管理」とします。

表 4-8 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

団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)	判定①		判定②		
					建替え の必要性		耐用年数 経過年	居住 性能
北光	簡平	S54	7	当面管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
芙蓉	耐二、中耐	H9～12	52	当面管理する団地	特になし	当面維持管理	R49～25	○
10区	簡二	S61, 62	24	当面管理する団地	特になし	用途廃止	R14, 15	○
多度志	耐平	H10, 11	36	当面管理する団地	特になし	当面維持管理	R50, 51	○

表 4-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)	事業手法の仮設定
緑町西	簡平、簡二	S55, 56, 57, 62, 63	51	建替
	中耐	S55, 56, 58	48	維持管理
西町	耐二	H19～23	40	維持管理
幸町	中耐	S57～59	56	建替
稲穂	耐二	H26～28	24	維持管理
北光	簡平	S54	7	用途廃止
あけぼの	簡平	S46～48, 51	72	建替
	簡二	H2, 3	16	維持管理
	耐平、中耐	H4～7, 9, 29～30, R1	124	維持管理
蓬萊	中耐	H25	30	維持管理
広里	耐平	H12, 13	24	維持管理
緑が丘	簡二	S60, H1	24	維持管理
芙蓉	耐二、中耐	H9～12	52	当面維持管理
10区	簡二	S61, 62	24	用途廃止
みずほ	耐二	H14～18	48	維持管理
多度志	耐平	H10, 11	36	当面維持管理
計			676	

(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。
- ⇒ ・該当なし

【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、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。
- ⇒ ・幸町の建替に当たっては、入居者の移転が困難なことが想定されることから、一部を蓬莱団地の新規用地に移転することとします。

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（2020（令和2）～2049（令和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。

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、2020（令和2）～2049（令和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、2020（令和2）～2049（令和31）年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（2020（R2）～2029（R11）年度）、構想期間（2030（R12）～2039（R21）年度）、構想以降（2040（R22）～2049（R31）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、建替え、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。
 - ・長期的に維持管理する団地は、団地の劣化状況、これまでの改善履歴等を踏まえ、適切な時期に長寿命化型改善を行うこととします。

表 4-10 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)	3 次判定 結果	事業実施時期		
					計画期間 2020～ 2029 (R2-11)	構想期間 2030～ 2039 (R12-21)	構想以降 2040～ 2049 (R22-31)
緑町西	簡平、簡二	S55, 56, 57, 62, 63	51	建替	建替	建替	
	中耐	S55, 56, 58	48	維持管理		建替	
西町	耐二	H19～23	40	維持管理			長寿命化
幸町	中耐	S57～59	56	建替	建替		
稲穂	耐二	H26～28	24	維持管理			長寿命化
北光	簡平	S54	7	用途廃止	用途廃止		
あけぼの	簡平	S46～48, 51	72	建替	建替		
	簡二	H2, 3	16	維持管理		建替	
	耐平、中耐	H4～7, 9, 29～30, R1	124	維持管理	長寿命化		
蓬莱	中耐	H25	30	維持管理			長寿命化
					移転建替		
広里	耐平	H12, 13	24	維持管理		長寿命化	
緑が丘	簡二	S60, H1	24	維持管理		建替	
芙蓉	耐二、中耐	H9～12	52	当面維持管理	長寿命化		
10 区	簡二	S61, 62	24	用途廃止		用途廃止	
みずほ	耐二	H14～18	48	維持管理		長寿命化	
多度志	耐平	H10	18	当面維持管理			
		H10, 11	18	当面維持管理			
合計			676				

d. 計画期間における事業手法の選定

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。

表 4-11 本計画期間内における事業手法（団地別）

団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)	計画期間 2020～2029 (R2-11)	2029(R11)末 戸数 (戸)
緑町西	簡平、簡二	S55, 56, 57, 62, 63	51	建替	48
	中耐	S55, 56, 58	48	維持管理	48
西町	耐二	H19～23	40	維持管理	40
幸町	中耐	S57～59	56	建替	40
稲穂	耐二	H26～28	24	維持管理	24
北光	簡平	S54	7	用途廃止	0
あけぼの	簡平	S46～48, 51	72	建替	8
	簡二	H2, 3	16	維持管理	16
	耐平、中耐	H4～7, 9, 29～30, R1	124	個別改善	124
蓬萊	中耐	H25	30	維持管理	30
			0	移転建替	25
広里	耐平	H12, 13	24	維持管理	24
緑が丘	簡二	S60, H1	24	維持管理	24
芙蓉	耐二、中耐	H9～12	52	個別改善	52
10区	簡二	S61, 62	24	維持管理	24
みずほ	耐二	H14～18	48	維持管理	48
多度志	耐平	H10, 11	36	維持管理	36
			676		611

5章 点検・計画修繕・改善事業の実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示します。

1 点検事業の実施方針

(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

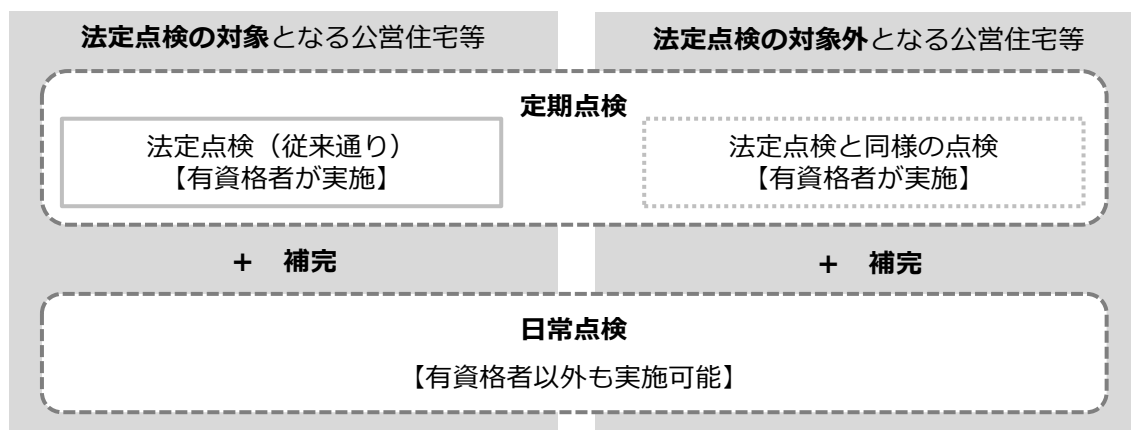
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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 2016（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、公営住宅等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、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 5-1 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）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」を参考にすることとします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、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保された場合は、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に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

表 5-1 (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、パラペット天端・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、隔て板柵、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			○		

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
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			○		
	(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			○			

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
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		○			
②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	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			○			

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
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		○				
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

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、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（長寿命化型）では、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・木部塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

実施内容	（長寿命化型） ・ 屋根・外壁の耐久性向上 等
------	-------------------------

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。

6章 建替事業の実施方針

1 基本的な考え方

(1) 適正な公営住宅供給戸数への誘導

公営住宅では、住宅に困窮する低所得者に対して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を賃貸することを目的に供給されています。民間による住宅供給が基本であることと、公営住宅法の趣旨を踏まえ、老朽公営住宅の建替事業を通じて、適正な公営住宅の供給戸数への誘導を図ります。

具体的には、2019（令和元）年度現在の管理戸数は790戸（道営を含む）ですが、人口・世帯動態、需要等を踏まえ、2029（令和11）年度の目標管理戸数を725戸と設定します。

(2) 既設公営住宅の居住水準の向上と適切な維持管理

公営住宅は法により耐用年数が定められています。耐用年数を経過した住宅の建替えを進めるとともに、その他の既設公営住宅について耐用年数が経過するまでの期間、良好な住宅ストックとして活用できるよう適切な整備及び管理を行います。

昭和40年代から50年代に建設された簡易耐火構造平家建住宅は、全戸が耐用年数を経過しているなど老朽住戸が多くなっている状況です。また、昭和50年代に建設された中層耐火住宅は、全戸が耐用年数の1/2以上を経過し、エレベーターが無く高齢者等が昇降に不便を生じており、加えて過半の住戸ではユニットバスなどの設備が無い状況です。

これらを踏まえ、健全で良質な公営住宅の供給が出来るよう、計画・構想期間内の更新を行うこととします。

(3) 少子高齢社会における良好な団地環境の形成

公営住宅は、子育て期のファミリー世帯や高齢世帯の需要が高いため、福祉的な役割を担っています。これらの需要に対し、少子高齢化社会における良質な住宅ストックの形成を図るとともに、地域住民同士が支え合う良好な団地コミュニティの形成や集会所などの必要性について検討します。

また、年齢や障がいの有無に関わりなく、誰もが支障なく使いやすく安心して住み続けられるために、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（2009（平成21）年3月）に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

(4) 自然環境に配慮した快適な公営住宅の整備

公営住宅整備において市の地域性に配慮するためには、冬期の積雪寒冷に配慮した住宅性能の確保と、団地内の緑化による潤いのある環境づくりが望まれます。「環境重視

型社会における公営住宅整備の手引き」(2015(平成27)年3月)」に基づき、建替事業や改善事業を通じて、自然にやさしく、また四季を通じて快適な公営住宅の整備を図ります。

(5) 地域の活性化に寄与する公営住宅の整備

住宅と住環境を一体的に整備する公営住宅建設は、都市づくりや地域づくりに大きな影響を与えます。建替事業による団地の再配置や地域の住宅需要に応じた住宅の維持管理と、少子高齢化やまちなか居住推進も踏まえた団地建設により市街地や地域の活性化につながる公営住宅整備を検討していきます。

2 建替団地の配置方針

図 6-1 あけぼの団地の配置の例

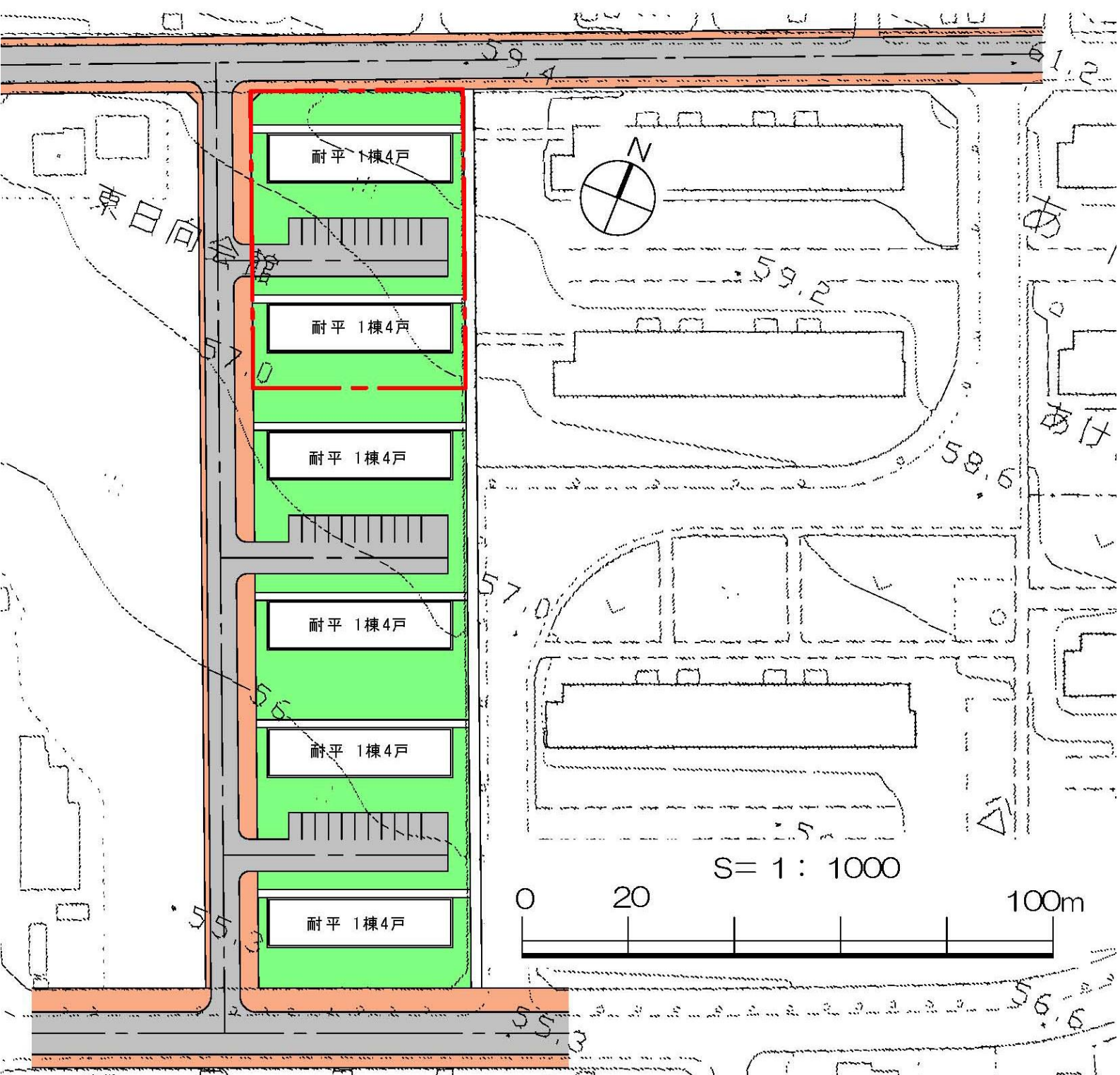


図 6-2 蓬莱団地の配置の例

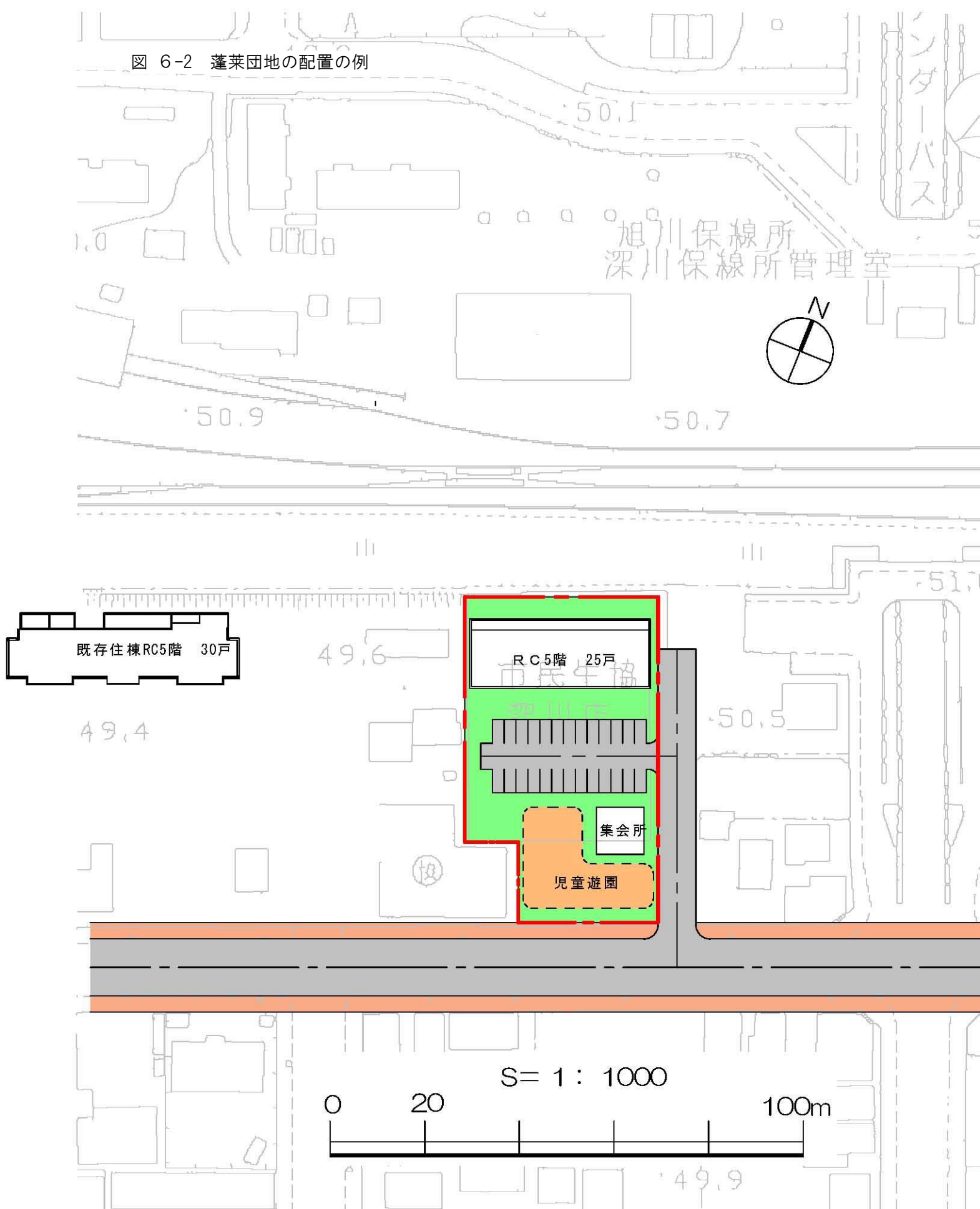


図 6-3 幸町団地の配置の例

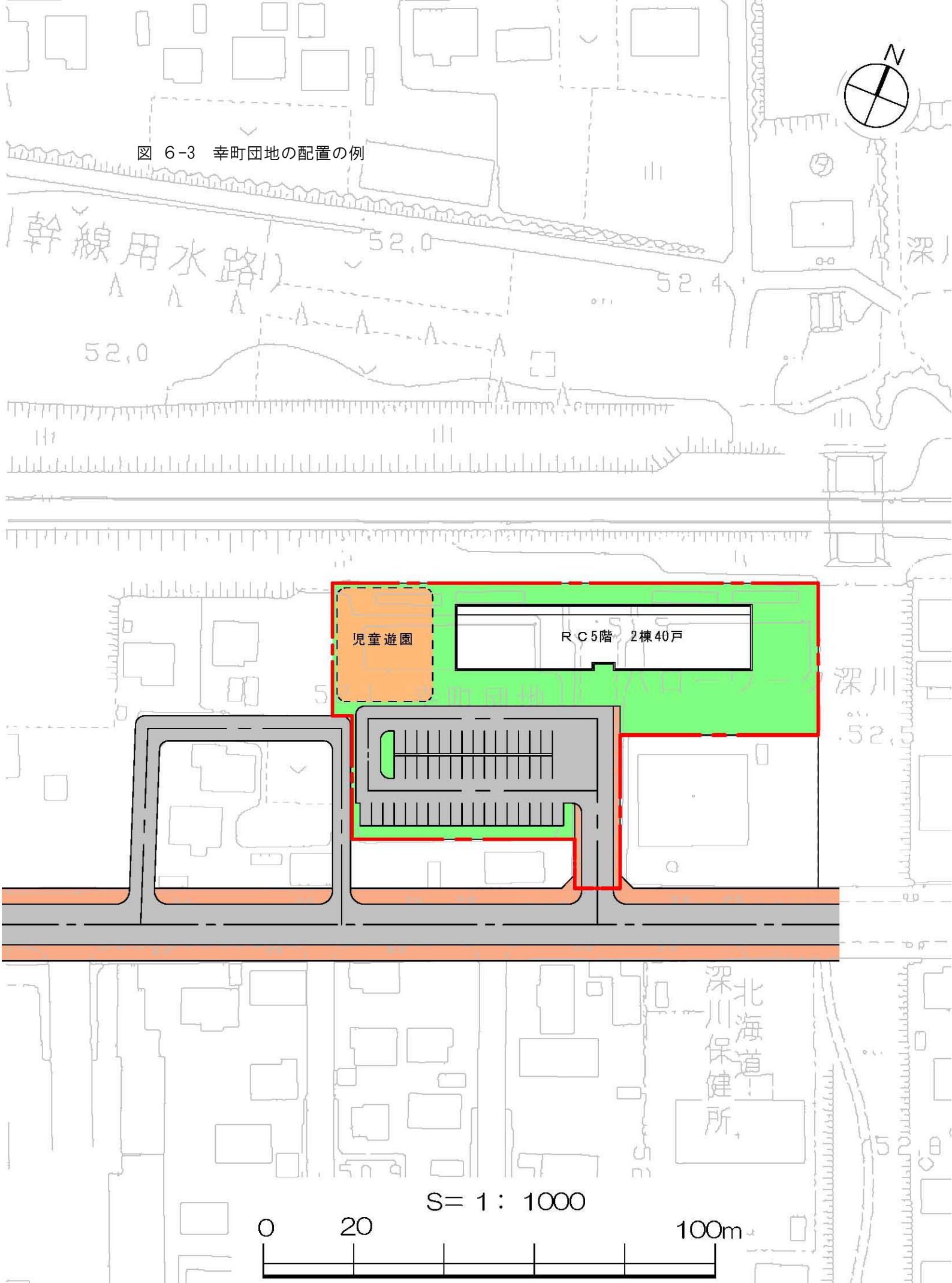


図 6-4 緑町西団地の配置の例



7章 長寿命化を図るための事業実施計画

1 整備プログラム

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（整備プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、整備プログラムについては公営住宅等の需要、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。

地区 区名	事業 主体 名	種別 団地名 （地区名）	現況				活用手法																						管理戸数 構造 2029末 （R11末）	管理戸数 構造 2039末 （R21末）					
			建設年度	構造	管理戸数 2019末 （R元末）	耐用年数 経過年度	計画期間 2020～2029 （R2～11）	構想期間 2030～2039 （R12～21）	2020 （R2） 年度	2021 （R3） 年度	2022 （R4） 年度	2023 （R5） 年度	2024 （R6） 年度	2025 （R7） 年度	2026 （R8） 年度	2027 （R9） 年度	2028 （R10） 年度	2029 （R11） 年度	計画期間 計	2030 （R12） 年度	2031 （R13） 年度	2032 （R14） 年度	2033 （R15） 年度	2034 （R16） 年度	2035 （R17） 年度	2036 （R18） 年度	2037 （R19） 年度	2038 （R20） 年度			2039 （R21） 年度	2030～2039 （R12～21） 計	構想期間 計		
深川・一巳	深川市	公住 緑町西団地	S55, 57	簡平	14	H22～24	現地建替	維持管理									8	8	16													16	48	40	
			S56～63	簡二	37	H38～45	現地建替	現地建替									8			8	4	4	4	4							16	24	耐2	耐2	
			S55, 56, 58	中耐4	48	R32, 33, 35	維持管理	現地建替																			8	8	16	16	48	32			
		公住 西町団地	H19～23	耐2	40	R59～63	維持管理	維持管理																								40	40		
		公住 幸町団地	S57～59	中耐4, 5	56	R34～36	現地建替	維持管理					20	20					40												40	40			
		公住 稲穂団地	H26, 27, 28	耐2	24	R66, 67, 68	維持管理	維持管理																								24	24		
		公住 北光団地	S54	簡平	7	H21	用途廃止	－																								－	－		
		公住 あけぼの団地	S46～48, 51	簡平	72	H13～15, 18	現地建替	維持管理												8												8	8	8	8
			H2, 3	簡二	16	R17, 18	維持管理	現地建替																			4	4			8	8	16	8	
			H4～7, 9	中耐3	36	R44, 45	維持管理	維持管理																									36	36	
					72	R46, 47, 49	個別改善	維持管理																								72	72		
		公住 蓬莱団地	H29, 30, R1	耐平	16	R68, 70, 71	維持管理	維持管理																								16	16		
		公住 蓬萊団地	H25	中耐5	30	R65	維持管理	維持管理																									30	30	
			－	－			移転建替	維持管理					25	集会所						25												25	25		
		音江		公住 広里団地	H12, 13	耐平	24	R52, 53	維持管理	個別改善												12	12										24	24	
				公住 緑が丘団地	S60, H1	簡二	24	R12, 16	維持管理	現地建替																4	4					8	8		
納内	深川市	公住 芙蓉団地	H8～11	耐2、 中耐3	52	R48～51	個別改善	維持管理						16	18	18			52												52	52			
		公住 10区団地	S61, 62	簡二	24	R13, 14	維持管理	用途廃止																							24	－			
		公住 みずほ団地	H14～18	耐二	48	R54～58	維持管理	個別改善														16	16	16						48	48				
		公住 多度志団地	H10, 11	耐平	36	R50, 51	維持管理	維持管理																							36	18			
志	多度																																		
合 計（市営）			676		建替			4	4	25		20	20		8	8	8	97	4	4	4	4	4	4	4	8	8	48	145	611	521				
					全面的改善				18	18	18	18	16	18	18			124	12	12	16	16	16				72	196							
					個別改善						25		20	3	23	8	9	162	10	14			36	12	20	14	16	16	138			300			
					用途廃止																														

※下段の（ ）内は解体戸数を示す

676		市営住宅管理戸数	654	610	635	610	630	630	627	612	612	611		605	595	599	603	571	563	547	537	529	521
-----	--	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

深川・一巳	北海道	公住	H19, 20	中耐5	60	R59, R60	維持管理	維持管理																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
-------	-----	----	---------	-----	----	----------	------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

※下段の（ ）内は解体戸数を示す

		（市営＋道営）管理戸数	768	724	749	724	744	744	741	726	726	725		719	709	713	717	685	677	661	651	643	635
--	--	-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

725	635
-----	-----

2 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

- ・ これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのLCCの縮減に繋げることができるようになります。
- ・ 定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になります。

(2) 算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

LCC縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○ 1 住棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）^①－LCC（計画後）^②

- ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のLCCの差分を求め、改善効果を算出する。

① LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／建設～築後 50 年までの使用年数

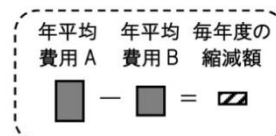
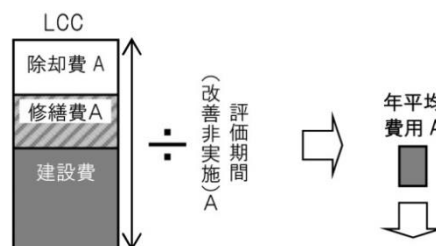
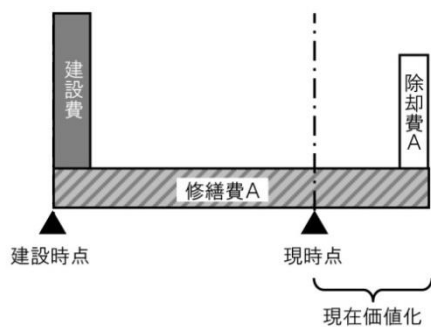
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後 50 年）までに要するコストを算出する。

② LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／建設～築後 70 年までの使用年数

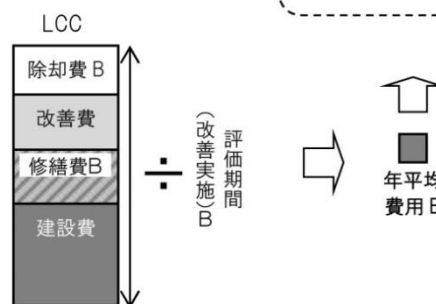
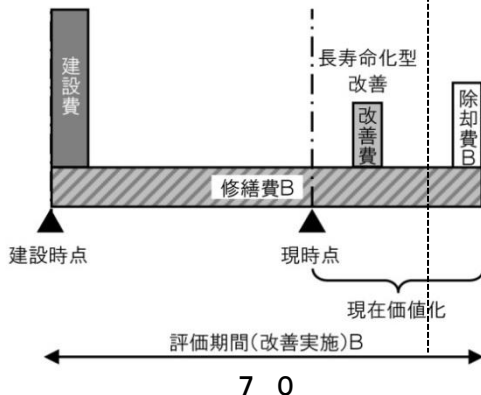
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・ 長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が 20 年延長し、70 年とする。

LCC縮減効果の算出イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



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）

(3) ライフサイクルコスト削減効果のモデル算出

あけぼの団地 6 号棟の屋上防水・外壁塗装改修による長寿命化型改善事業を実施した場合の L C C の算出を行います。

■計画前モデルの L C C

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・国の算出例にならい 50 年とする。

②-1 修繕費 A1（現時点まで）

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の算出式を用いて、建設時点から現時点までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・修繕費乗率は、LCC 算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用する（あけぼの団地 6 号棟の場合、H7 中耐階段室型）。

②-2 修繕費 A2（現時点+1 から評価期間 A まで）（現在価値化※）

- ・②-1 で示した算出式を用いて、現時点+1 から評価期間 A までの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。

③建設費（推定再建築費）

- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（17,010,000 円／戸）
×公営住宅法施行規則第 23 条の率（1.07）

④除却費 A（現在価値化※）

- ・評価期間 A に実施する除却工事費
- ・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・現時点における除却費は 500,216 円／戸と設定する。

⑤計画前 L C C

- ・計画前 L C C ＝（②修繕費 A＋③建設費＋④除却費 A）
÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）

以上より、計画前（改善事業を実施しないものと想定）の LCC を所定の算出手順に従って計算すると、およそ 57.0 万円/年・戸になるものと想定されます。

■計画後モデルのLCC

⑥評価期間（改善実施）B

- ・長寿命化型改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
- ・国の算出例にならない、当該改善事業を行うことによって使用年数を20年延長し、70年になると想定する。

⑦-1 修繕費 B2（現時点+1 から評価期間 B まで）（現在価値化※）

- ・②-1 で示した算出式を用いて、現時点+1 から評価期間 B までの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。

⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化※）

- ・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現在価値化※した修繕費

⑦累積修繕費 B

- ・累積修繕費 B = 建設～現時点までの各年の修繕費（②-1）
+ 現時点 + 1 ～評価期間 B までの各年の修繕費（⑦-1）
－長寿命化型改善項目に相当する修繕費（⑦-2）

⑧-1 長寿命化型改善工事費

- ・直近の改善工事費等に基づいて、2,000,000 円／戸（屋上防水 50 万円／戸、外壁塗装等 150 万円／戸 等）と想定する。

⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化※）

- ・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化※。

⑨建設費（推定再建築費）

- ・③と同様とする。

⑩除却費 B（現在価値化※）

- ・評価期間 B に実施する除却工事費
- ・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
- ・現時点における除却費は④と同様とする。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑦修繕費 B + ⑧長寿命化型改善費 + ⑨建設費 + ⑩除却費 B)
÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、LCC はおよそ 43.2 万円/年・戸になるものと想定されます。

■ L C C 縮減効果

⑫年平均改善額

・ 上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・ 住棟あたりの年平均縮減額＝⑫年平均改善額×戸数（12戸）（単位：円／棟・年）

※現時点以後、将来的に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4 %／年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は次の通り。

・ 現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値＝ $b \times c$

a：築後経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

したがって、年平均では戸当たり約 13.8 万円、住棟（18 戸）当たり約 248.9 万円（いずれも現在価値化※）のコストが縮減されるという結果になり、プラス値となることから L C C の削減効果が期待できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に削減効果が期待できます。

以上の結果は、モデルとしての試算結果であることから、今後において実際に公営住宅等の改善事業ほか各種事業を実施していくにあたっては、財政状況を十分に勘案し、その必要性和効果を適宜検討しながら適切な規模で行っていきます。

表 7-1 L C C 縮減効果算出の例（あけぼの団地 6 号棟）

■住棟諸元

団地名	あけぼの
住棟番号	15-6
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7 中耐階段室型
経過年数	22

評価時点(和暦)
H31

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	500,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	1,500,000 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB 扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h 換気		
経常修繕		
計	2,000,000 円/戸	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A 1（現時点まで）	3,562,667 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A 2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	6,252,757 円	現時点+1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	9,815,424 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	18,200,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	500,216 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC（（②+③+④）÷①）	570,327 円／戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B 2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	7,401,206 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	860,359 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B（②-1+⑦-1-⑦-2）	10,103,514 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,000,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,709,608 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	18,200,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	228,292 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC（（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	432,030 円／戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	138,297 円／戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	2,489,339 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

参考資料 計画策定の体制と経過

1 策定体制

深川市訓令第35号

庁中一般

深川市公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱を次のように定める。

令和元年8月30日

深川市長 山下 貴 史

深川市公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 深川市における公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定するため、深川市公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(任務)

第2条 委員会は、長寿命化計画を策定するため、次の事項について立案する。

- (1) 長寿命化に関する基本方針
- (2) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- (3) 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針
- (4) 長寿命化のための事業実施予定一覧
- (5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(組織及び任期)

第3条 委員会は、別表第1に掲げる構成員で組織する。

2 委員の任期は、長寿命化計画の策定が完了するまでとする。

(委員長等)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は副市長を、副委員長は建設水道部長をもって充てる。

3 委員長は委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は委員長を補佐するとともに、委員長に事故等があるときは、その職務を代理する。

(会議の招集)

第5条 会議は、必要に応じて委員長が招集する。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

(作業部会)

第6条 委員会の審議の円滑化を図るため、委員長は、住宅担当部局及び関係部局の職員等によって構成される作業部会を設置し、庁内調整にあたらせる。

2 作業部会は別表第2に掲げる構成員で組織する。

- 3 作業部会に座長を置き、建築住宅課長をもって充てる。
- 4 作業部会の会議は、必要に応じて座長が招集する。
- 5 座長が必要と認める場合においては、新たに構成員を選任できる。

（協力委員）

第7条 委員長は、必要に応じて関係者を協力委員として指名し、委員会又は作業部会に参加させることができる。

（事務局）

第8条 委員会の事務局は、建設水道部建築住宅課に置く。

（その他）

第9条 この要綱に定めのない事項は、委員会の決するところによる。

附 則

この訓令は、令和元年8月30日から施行し、第3条第2項に規定する長寿命化計画の策定が完了する日限り、その効力を失う。

別表第1（第3条関係）

長寿命化計画策定委員会名簿

役職	職名
委員長	副市長
副委員長	建設水道部長
委員	企画総務部長
	市民福祉部長
	経済・地域振興部長

別表第2（第6条関係）

長寿命化計画策定作業部会名簿

役職	職名
座長	建築住宅課長
委員	企画財政課長
	社会福祉課長
	子育て支援推進室長
	高齢者支援課長
	健康福祉課長
	地域振興課長
	上下水道課長
	都市建設課長

別表第1（第3条関係）

長寿命化計画策定委員会名簿

役職	職名	氏名
委員長	副市長	平山 泰樹
副委員長	建設水道部長	天羽 真司
委員	企画総務部長	吉村 理明
	市民福祉部長	安田 浩人
	経済・地域振興部長	伊藤 久人

別表第2（第6条関係）

長寿命化計画策定作業部会名簿

役職	職名	氏名
座長	建設水道部次長（建築住宅課長）	井原 淳
委員	企画総務部次長（企画財政課長）	三浦 浩二
	社会福祉課長	武井 博道
	子育て支援推進室長	安田 昌史
	高齢者支援課長	伊藤 美恵子
	健康福祉課長	米澤 弘美
	経済・地域振興部次長（地域振興課長）	宮森 栄治
	上下水道課長	赤川 勝司
	都市建設課長	小林 辰也

長寿命化計画策定協力委員名簿

職名	氏名
空知総合振興局札幌建設管理部建設行政室建設指導課主幹	佐藤 博司
空知総合振興局札幌建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係長	朝野 哲夫
空知総合振興局札幌建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係技師	三村 秀俊

長寿命化計画策定事務局名簿

職名	氏名
建設水道部 部次長	井原 淳
建築住宅課 主幹	小林 邦幸
建築住宅課 主幹	中落 直樹
建築住宅課 課長補佐兼住宅係長	堀口 弘人
建築住宅課 建築係長	星野 樹里
建築住宅課 建築係主査	舘岡 英司
委託コンサルタント（㈱まちづくり計画設計）代表取締役	佐藤 邦昭
委託コンサルタント（㈱まちづくり計画設計）取締役 統括技師	小形 木綿子

2 策定経緯

日程		会議名	議案
令和元年	9月18日	第1回事務局会議	・ 背景・目的と方法
	11月1日 ～11月15日	アンケート調査	・ 市営住宅入居者の生活実態、意向調査
	12月13日	第2回事務局会議	・ 公営住宅の状況 ・ 長寿命化に関する基本方針、 ・ 長寿命化の対象と事業手法の選定
	12月16日	第1回作業部会	・ 深川市の住宅、住環境をとりまく現状の整理 ・ 公営住宅及び入居者の実態と課題整理 ・ 長寿命化計画の目標、方針の検討
	12月19日	第1回策定委員会	・ 深川市の住宅、住環境をとりまく現状の整理 ・ 公営住宅及び入居者の実態と課題整理 ・ 長寿命化計画の目標、方針の検討
	12月26日	第3回事務局会議	・ 整備プログラム
令和2年	1月17日	第2回作業部会	・ 公営住宅等の事業手法の選定について ・ 点検・計画修繕・改善事業の実施方針について ・ 建替事業の実施方針について ・ 長寿命化を図るための事業実施計画について
	1月21日	第2回策定委員会	・ 公営住宅等の事業手法の選定について ・ 点検・計画修繕・改善事業の実施方針について ・ 建替事業の実施方針について ・ 長寿命化を図るための事業実施計画について
	1月31日	総務経済常任委員会 所管事務調査	・ 深川市公営住宅等長寿命化計画素案について
	2月7日 ～3月9日	パブリックコメント	・ 深川市公営住宅等長寿命化計画素案に対する意見募集
	3月12日	第3回作業部会	・ 深川市公営住宅等長寿命化計画（案）について
	3月12日	第3回策定委員会	・ 深川市公営住宅等長寿命化計画（案）について

深川市公営住宅等長寿命化計画（第3期）

令和2年（2020年）3月

発 行 深川市

編 集 深川市 建設水道部 建築住宅課

〒074-8650 北海道深川市2条17番17号

TEL (0164) 26-2323（直通）

FAX (0164) 22-2460（直通）

H P <http://www.city.fukagawa.lg.jp/>

mail to :kenchiku@city.fukagawa.lg.jp