

**深 川 市**

**公営住宅等長寿命化計画（第 3 期）**

**概要版**

**令和 2 年 3 月**

**深川市**



# 1 章

## 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。

# 2 章

## 公営住宅及び入居者の実態と課題整理

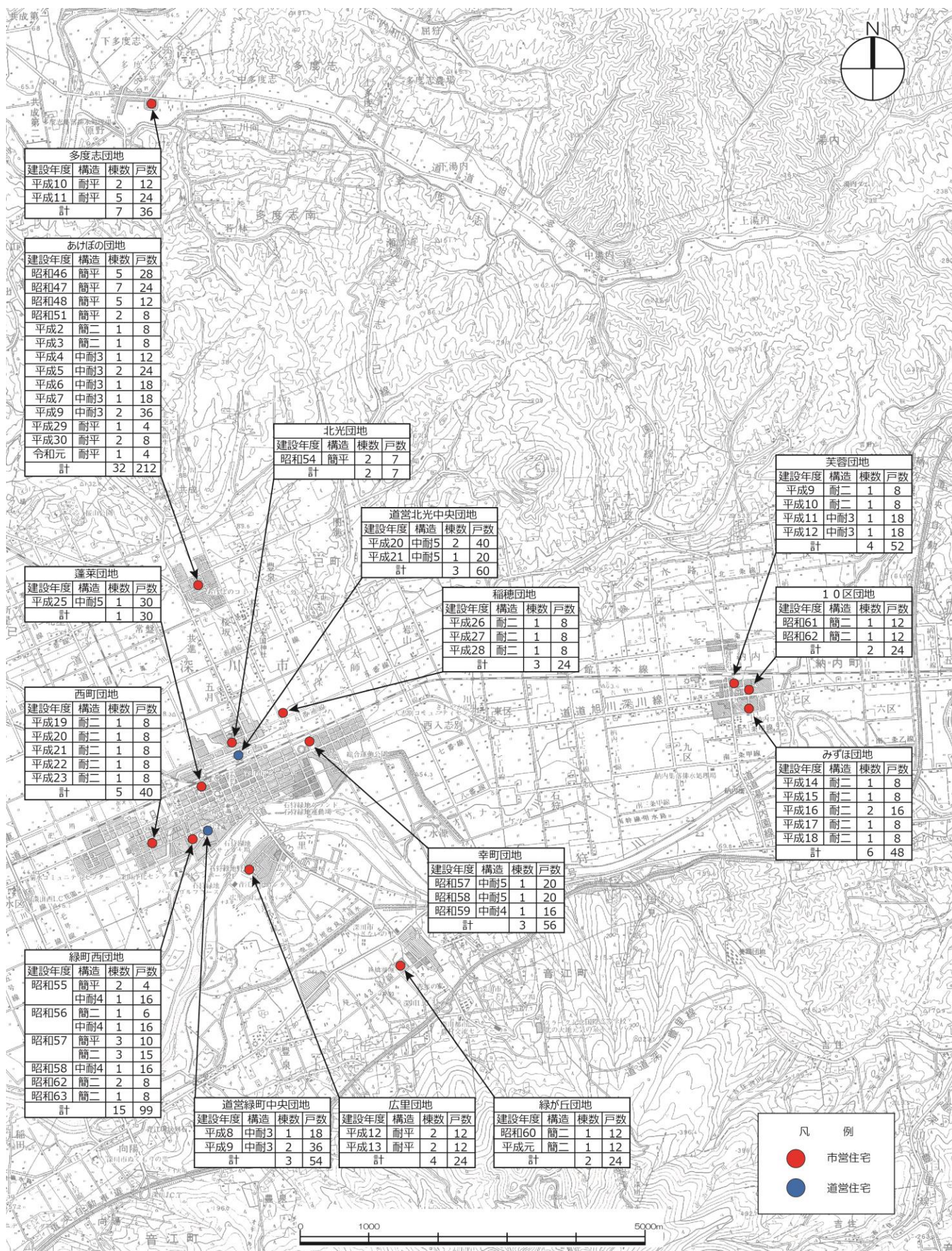
### 1. 公営住宅の供給状況

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 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  |
|    |      | 蓬萊   | 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     |
| 合計 |      |      | －           | －                         | 92 | 790 | 154,595 |

図 公営住宅の位置



## 2. 公営住宅の建物概要

【構造、建設年度】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。

【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。

【住戸内の整備状況】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。

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。

## 3. 公営住宅入居世帯の実態

【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。

【高齢世帯】2019（令和元）年 10 月現在、入居世帯 518 世帯のうち、高齢世帯は 322 世帯、64.1%となっています。子育て世帯は 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。

【収入超過・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。

【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 構造別建設年度別整備戸数

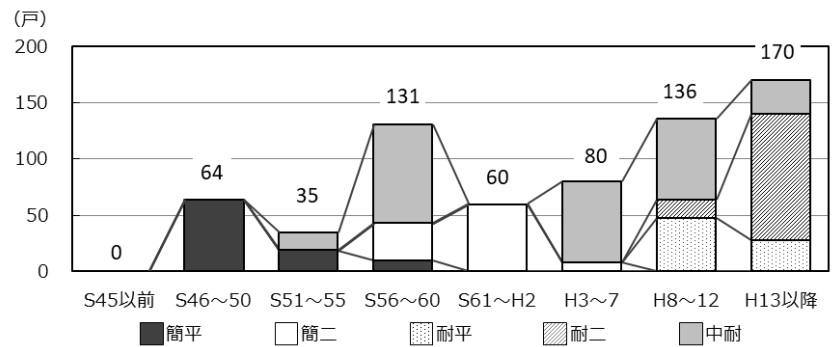
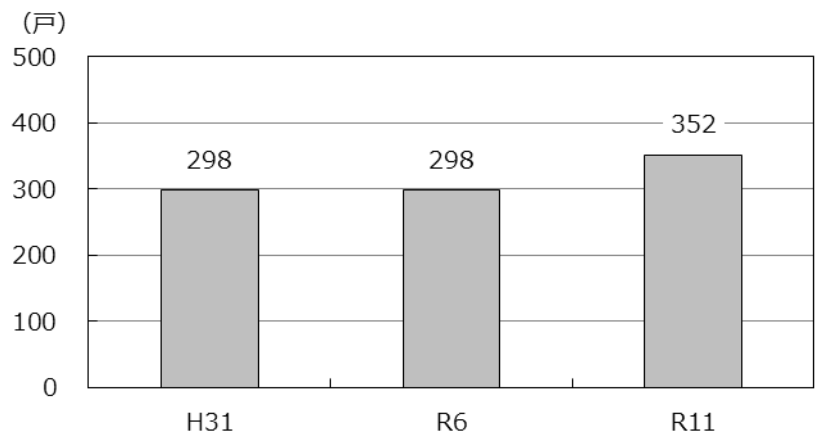


図 耐用年数 1/2 経過戸数の推移



## 4. 公営住宅入居者の生活実態、意向

### (1) アンケート調査の概要

|             |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| 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。 |
| 調査期間        | 11月1日配布～11月15日回収                                               |
| 調査対象        | 市営住宅に入居する全世帯を対象としました。                                          |
| 配布数、回収数、回収率 | 配布 516 票、回収 240 票、回収率は 46.5%となりました。                            |

### (2) 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。

### (3) 市営住宅に対する評価、要望

- ・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としては、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。
- ・現在住んでいる住宅に対する大規模な修繕、建替えについては、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。

### (4) 今後の市営住宅において、重要だと思うこと

- ・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。

図 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

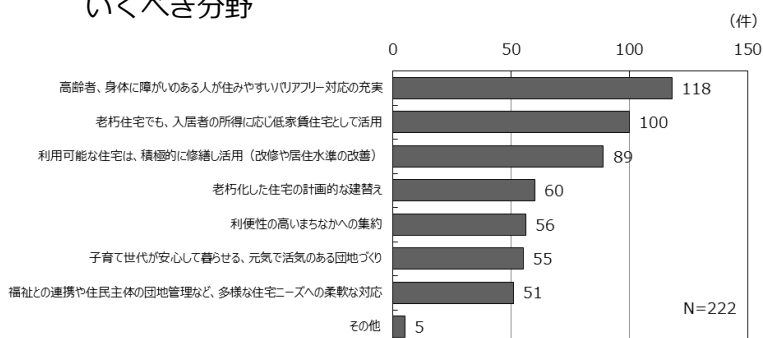


図 住宅に対する大規模な修繕、建替えについて

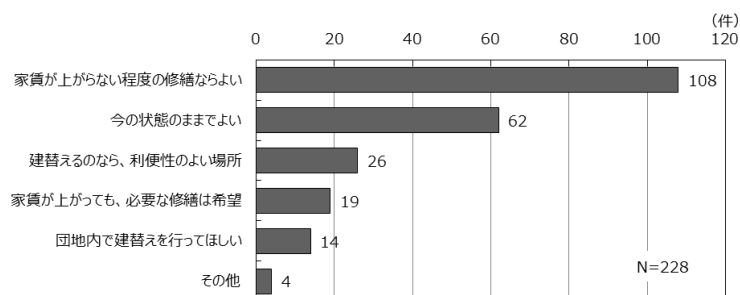


図 今後の市営住宅の整備において重要だと思うこと



## 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ます。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

### 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

# 公営住宅の事業手法の選定

### 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】

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）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。

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 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

|                                     |                          |         | 現状値          | 推計値          |              |               |               |               |               |               | 備考    |                             |
|-------------------------------------|--------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|-----------------------------|
| 時期（単位・年）                            |                          |         | 2019<br>(R1) | 2020<br>(R2) | 2025<br>(R7) | 2029<br>(R11) | 2030<br>(R12) | 2035<br>(R17) | 2039<br>(R21) | 2040<br>(R22) |       | 2045<br>(R27)               |
| 1.一般世帯数（単位・世帯）<br>（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<br>R27/R2=67% |
| 2.ストック（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<br>(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<br>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<br>（合計-「2.ストック推計結果」）             |                          |         | 362          | 363          | 301          | 266           | 262           | 228           | 214           | 215           | 198   |                             |

フローによる検討を踏まえ、最終的に各団地の活用方針を下表のように選定します。

表 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<br>(戸) | 計画期間<br>2020～2029<br>(R2～11) | 2029(R11)末<br>戸数<br>(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                     |
| 蓬莱   | 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

## 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。

### (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。

### (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。

### 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、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。

## 6章 建替事業の実施方針

### （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。

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。

| 地区名   | 事業主体名 | 種別<br>団地名<br>(地区名) | 現況          |             |                        |              | 活用手法                         |                               |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        |        |     | 管理戸数<br>構造<br>2029末<br>(R11末) | 管理戸数<br>構造<br>2039末<br>(R21末) |  |  |  |
|-------|-------|--------------------|-------------|-------------|------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|-----------|--------|--------|-----|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
|       |       |                    | 建設年度        | 構造          | 管理戸数<br>2019末<br>(R元末) | 耐用年数<br>経過年度 | 計画期間<br>2020～2029<br>(R2～11) | 構想期間<br>2030～2039<br>(R12～21) | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028        | 2029        | 計画期間<br>計 | 2030        | 2031        | 2032        | 2033        | 2034        | 2035        | 2036        | 2037        | 2038        | 2039        | 2030～2039<br>(R12～21)<br>計 | 構想期間<br>計 |        |        |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             |             |                        |              |                              |                               | (R2)<br>年度 | (R3)<br>年度 | (R4)<br>年度 | (R5)<br>年度 | (R6)<br>年度 | (R7)<br>年度 | (R8)<br>年度 | (R9)<br>年度 | (R10)<br>年度 | (R11)<br>年度 |           | (R12)<br>年度 | (R13)<br>年度 | (R14)<br>年度 | (R15)<br>年度 | (R16)<br>年度 | (R17)<br>年度 | (R18)<br>年度 | (R19)<br>年度 | (R20)<br>年度 | (R21)<br>年度 |                            |           |        |        |     |                               |                               |  |  |  |
| 深川・一巳 | 深川市   | 公住<br>緑町西団地        | S55, 57     | 簡平          | 14                     | H22～24       | 現地建替                         | 維持管理                          |            |            |            |            |            |            |            | ( 3 )      | ( 7 )       |             | ( 4 )     | ( 14 )      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           | 16     | 48     | 40  |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    | S56～63      | 簡二          | 37                     | H38～45       | 現地建替                         | 現地建替                          |            |            |            |            |            |            |            | 8          |             |             | ( 4 )     | 8           | 4           | 4           | 4           | 4           |             |             |             |             |             |                            | 16        | ( 14 ) | 24     | 耐 2 | 耐 2                           |                               |  |  |  |
|       |       |                    | S55, 56, 58 | 中耐4         | 48                     | R32, 33, 35  | 維持管理                         | 現地建替                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             | ( 8 )       | ( 5 )     | ( 13 )      | ( 10 )      | ( 14 )      |             |             |             |             |             | 8           | 8           | 16                         | ( 24 )    | ( 37 ) | 48     | 32  |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>西町団地         | H19～23      | 耐2          | 40                     | R59～63       | 維持管理                         | 維持管理                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        | 40     | 40  |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>幸町団地         | S57～59      | 中耐4, 5      | 56                     | R34～36       | 現地建替                         | 維持管理                          |            |            |            |            | 20         | 20         |            |            |             | ( 16 )      |           | 40          | ( 56 )      |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           | 40     | 40     | 40  |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>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<br>北光団地         | S54         | 簡平          | 7                      | H21          | 用途廃止                         | －                             | ( 2 )      |            |            |            | ( 5 )      |            |            |            |             |             |           | ( 7 )       |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           | ( 7 )  | －      | －   |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>あけぼの団地       | S46～48, 51  | 簡平          | 72                     | H13～15, 18   | 現地建替                         | 維持管理                          | 4          | 4          |            |            |            |            |            |            |             |             |           | 8           | ( 24 )      | ( 48 )      |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        | 8      | 8   | 8                             |                               |  |  |  |
|       |       |                    | H2, 3       | 簡二          | 16                     | R17, 18      | 維持管理                         | 現地建替                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             | 4           | 4           |             |                            | 8         | ( 16 ) | 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                          |            | 18         | 18         | 18         | 18         |            |            |            |             |             |           | 72          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        | 72     | 72  |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    | H29, 30, R1 | 耐平          | 16                     | R68, 70, 71  | 維持管理                         | 維持管理                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        |        | 16  | 16                            |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>蓬莱団地         | 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                 | 深川市         | 公住<br>広里団地  | H12, 13                | 耐平           | 24                           | R52, 53                       | 維持管理       | 個別改善       |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             | 12          | 12          |             |             |             |             |             |             |                            |           |        | 24     | 24  | 24                            |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             | 公住<br>緑が丘団地 | S60, H1                | 簡二           | 24                           | R12, 16                       | 維持管理       | 現地建替       |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             | 4           | 4           |             |             |                            |           | 8      | ( 24 ) | 8   | 24                            |                               |  |  |  |
| 納内    | 深川市   | 公住<br>芙蓉団地         | H8～11       | 耐2、<br>中耐3  | 52                     | R48～51       | 個別改善                         | 維持管理                          |            |            |            |            | 16         | 18         | 18         |            |             |             | 52        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           | 52     | 52     |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>10区団地        | S61, 62     | 簡二          | 24                     | R13, 14      | 維持管理                         | 用途廃止                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            | ( 24 )    | ( 24 ) | 24     | －   |                               |                               |  |  |  |
|       |       | 公住<br>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        | 48     | 48     |     |                               |                               |  |  |  |
| 志多度   | 深川市   | 公住<br>多度志団地        | H10, 11     | 耐平          | 36                     | R50, 51      | 維持管理                         | 維持管理                          |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           | 36     | 18     |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             |             |                        | 建替           |                              | 4                             | 4          | 25         |            | 20         | 20         |            | 8          | 8          | 8           | 97          | 4         | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 8           | 8           | 48          | 145                        | 611       | 521    |        |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             | 全面的改善       |                        |              |                              |                               |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        |        |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             | 個別改善        |                        |              | 18                           | 18                            | 18         | 18         | 16         | 18         | 18         |            |            |            |             | 124         | 12        | 12          | 16          | 16          | 16          |             |             |             |             |             |             | 72                         |           |        | 196    |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             | 用途廃止        |                        | 26           | 48                           |                               | 25         |            | 20         | 3          | 23         | 8          | 9          |            |             | 162         | 10        | 14          |             |             | 36          | 12          | 20          | 14          | 16          | 16          | 138         | 300                        |           |        |        |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             |             |                        |              |                              |                               |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        |        |     |                               |                               |  |  |  |
|       |       |                    |             |             |                        |              |                              |                               |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                            |           |        |        |     |                               |                               |  |  |  |

※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<br>北光中央団地 | H19, 20 | 中耐5 | 60 | R59, R60 | 維持管理 | 維持管理 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 60  | 60  |
|       |     | 公住<br>緑町中央団地 | H8, 9   | 中耐3 | 54 | R48, 49  | 維持管理 | 維持管理 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 54  | 54  |
|       |     |              |         |     |    |          |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 中耐3 | 中耐3 |

※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

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。





深川市公営住宅等長寿命化計画（第3期）

概要版

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](mailto:kenchiku@city.fukagawa.lg.jp)