

# 旭川市営住宅長寿命化計画改定版（素案）

令和3年（2021年）12月

旭川市



## 目 次

<b>第1章 はじめに</b> .....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け.....	1
3 計画の対象.....	2
4 計画期間.....	2
<b>第2章 市営住宅の状況</b> .....	3
1 市営住宅の種別.....	3
2 団地の位置.....	4
3 団地別の概要.....	6
4 団地別の敷地面積.....	7
5 管理戸数の推移.....	8
6 住棟及び住戸の構造.....	9
7 住戸面積.....	10
8 住戸及び住棟の設備.....	12
9 エレベーターの設置状況.....	14
10 建設年度.....	17
11 建物の劣化状況.....	21
<b>第3章 市営住宅を取り巻く状況</b> .....	26
1 人口.....	26
2 世帯.....	27
3 年齢別構成.....	28
4 地域の住宅事情.....	29
5 住宅所有関係別世帯数.....	29
6 市営住宅の入居状況.....	30
<b>第4章 入居者意向の把握</b> .....	40
1 入居者意向調査の概要.....	40
2 調査結果の概要.....	40
<b>第5章 課題の整理</b> .....	45
1 関連計画からの要請課題.....	45
2 市営住宅ストックの特性及び入居者意向の特性からみた課題.....	46
<b>第6章 基本目標及び方針</b> .....	47
1 整備に関する基本目標.....	47
2 整備方針.....	49
3 長寿命化方針.....	56
<b>第7章 市営住宅の事業手法の選定</b> .....	61
1 事業手法の選定フロー.....	61
2 事業手法の選定.....	62

<b>第8章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果</b> .....	<b>83</b>
1 点検の実施方針.....	83
2 計画修繕の実施方針.....	87
3 改善事業の実施方針.....	88
4 建替事業の実施方針.....	89

# 第1章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

旭川市の令和3年4月1日現在の市営住宅は、36団地、214棟、4,914戸です。このうち、昭和40年代から昭和50年代にわたって建設された市営住宅が多くあることから、限られた予算の中、これら全ての建替事業を一斉に行うことは困難です。

このような状況を踏まえると、建替事業を着実に進めることに加えて、一定の住宅性能を備えた住棟は、“対症療法的な維持管理”から“予防保全的な管理・修繕”や“長期的な活用に資する改善”を適切に実施して建物の長寿命化を図り、更新コストの削減と平準化に努める取組が必要です。

また、人口減少や少子高齢化の進展など、市営住宅を取り巻く状況も変化してきているため、中長期的な観点から管理戸数の目標を設定し、適切な戸数の市営住宅を供給していくことも重要です。

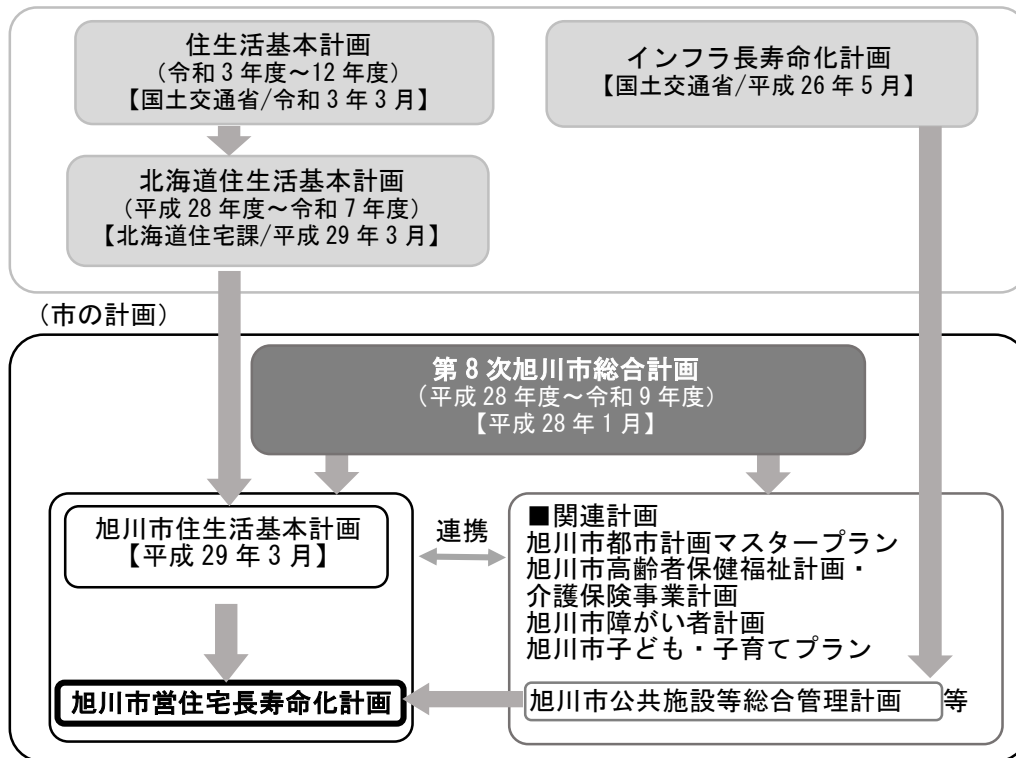
こうした背景から、市営住宅の適正な戸数と効果的な活用手法を定め、将来に向けて効率的かつ円滑に更新することを目的に、平成24年3月に「旭川市営住宅長寿命化計画」を策定し、平成29年度に改定しました。平成29年度の改定版の計画期間は、平成29年度から令和9年度までの11年間であり、その中間期である令和3年度において、計画の見直しを行いました。

## 2 計画の位置付け

本計画は、旭川市の最上位計画である「第8次旭川市総合計画」の基本目標の1つである「自然と共生し、安全・安心な社会を支える強靱なまちを目指します」を踏まえ、また、「旭川市住生活基本計画」と整合を図り策定するものです。

さらに、計画の推進に当たっては他の関連計画とも連携・調整を行いながら進めます。

図 1-1 計画の位置付け  
(国・北海道の計画)



### 3 計画の対象

本計画の対象は、旭川市が管理する市営住宅とします。

### 4 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、今後の市営住宅整備事業の進捗状況や社会経済情勢の変化などを踏まえて、中期に見直しを行うものとします。

## 第2章 市営住宅の状況

### 1 市営住宅の種別

旭川市の市営住宅には、公営住宅<sup>1</sup>、改良住宅<sup>2</sup>、特定公共賃貸住宅<sup>3</sup>及び市単独住宅<sup>4</sup>の4種類があり、市営住宅のうち公営住宅の管理戸数が占める割合は97.0%です。

なお、旭川市内には北海道が管理する道営住宅もあり、その全てが公営住宅です。

これらの内訳は、下表に示すとおりです。

表 2-1 種別ごとの団地数、棟数及び戸数

区分	種別内訳	団地数	棟数	戸数	割合	備考
市営住宅	公営住宅	35 団地	203 棟	4,767 戸	97.0%	
	改良住宅	1 団地 (2 団地)	10 棟	132 戸	2.7%	3 団地のうち 2 団地は、 公営住宅との混在団地
	特定公共賃貸住宅	(2 団地)	(2 棟)	13 戸	0.3%	公営住宅との同一団地で 同一住棟
	市単独住宅	(1 団地)	1 棟	2 戸	0.0%	公営住宅との混在団地
	小計	36 団地	214 棟	4,914 戸	100% (79.7%)	括弧内は市営住宅と道営 住宅の戸数の割合
道営住宅	公営住宅	9 団地	44 棟	1,253 戸	(20.3%)	
合計		45 団地	258 棟	6,167 戸	(100%)	

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）、道営住宅団地一覧（北海道建設部、令和3年4月1日時点）

<sup>1</sup> 公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅

<sup>2</sup> 改良住宅：住宅地区改良法に基づき、改良地区の整備などに伴う住宅困窮者に対して供給する住宅

<sup>3</sup> 特定公共賃貸住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅

<sup>4</sup> 市単独住宅：公営住宅法等に基づかず、市独自の施策によって供給する住宅

## 2 団地の位置

市営住宅 36 団地のうち都市計画区域<sup>5</sup>内には、中央団地ほか 30 団地が市街化区域<sup>6</sup>内にありますが、旭正団地、瑞穂団地及び第 4 東鷹栖団地の 3 団地は、市街化区域の外（市街化調整区域<sup>7</sup>）に位置しています。

このほか、千代ヶ岡団地及び江丹別団地の 2 団地は、都市計画区域外にあります。

なお、江丹別団地は、農村等の振興を図るために山村振興法に基づき指定された振興山村地域内<sup>8</sup>に位置しています。

---

<sup>5</sup> 都市計画区域：都市計画法その他関係法令で、土地利用に関する規制を受ける区域

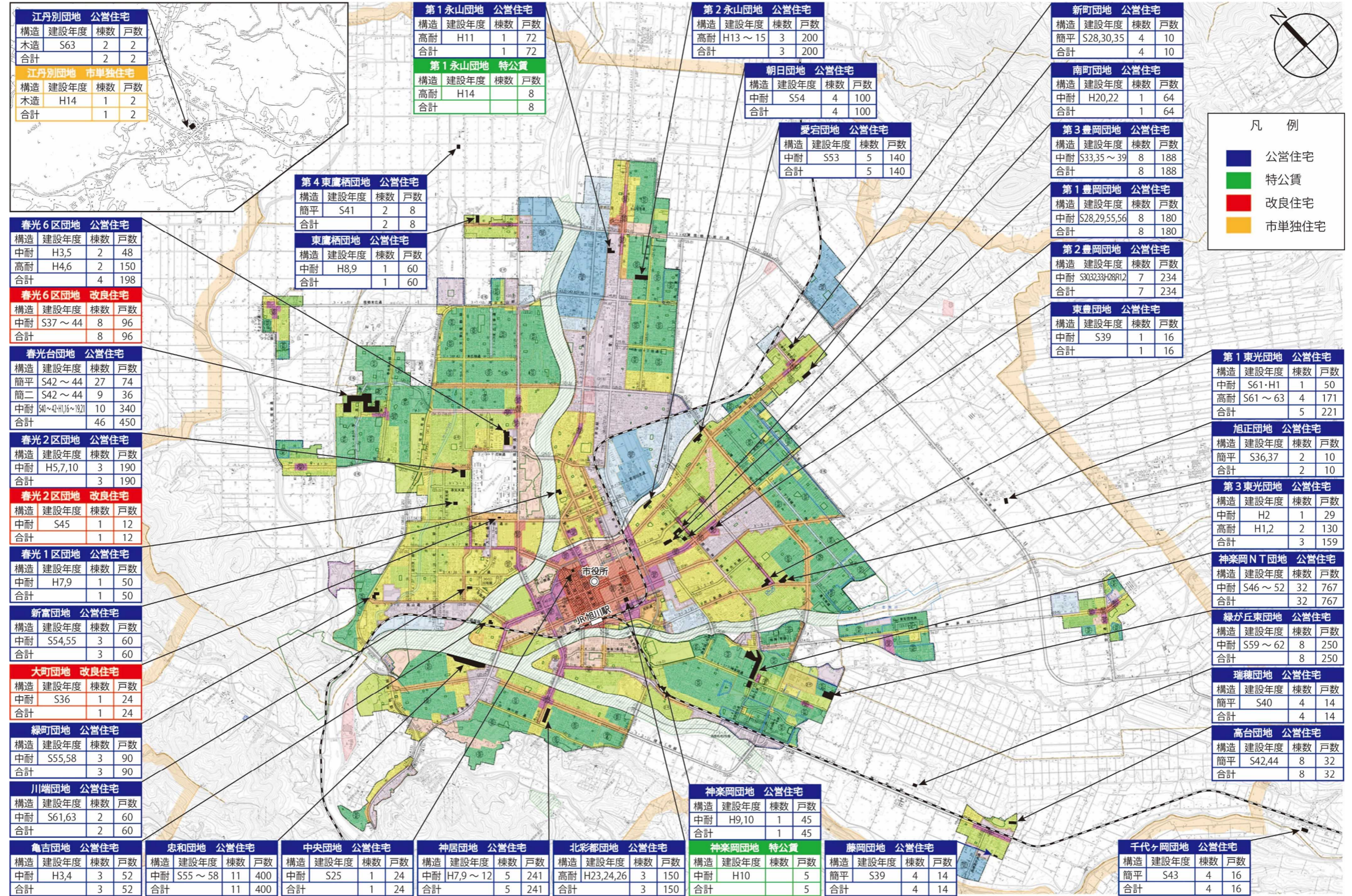
<sup>6</sup> 市街化区域：都市計画で定められた既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域

<sup>7</sup> 市街化調整区域：都市計画で定められた市街化を抑制すべき区域

<sup>8</sup> 振興山村地域：林野率 0.75 など一定要件を満たしている山村（旧市町村単位）から、都道府県知事の申請に基づき、国土交通大臣、総務大臣及び農林水産大臣が指定した地域。旭川市内は江丹別地域のみ



図 2-1 市営住宅団地の位置



### 3 団地別の概要

表 2-2 団地別の概要

No	団地名	種別	構造 <sup>9</sup>	階数	建設年度	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)
1	中央	公営住宅	中耐	4	S25	1	24	683.27
2	緑町	公営住宅	中耐	5	S55, 58	3	90	12,965.52
3	第1豊岡	公営住宅	中耐	4, 5	S28, 29, 55, 56	8	180	15,343.02
4	第2豊岡	公営住宅	中耐	4, 6, 7	S30, 32, 33, H28, R1, 2	7	234	19,685.01
5	第3豊岡	公営住宅	中耐	4	S33, 35~39	8	188	13,716.67
6	東豊	公営住宅	中耐	4	S39	1	16	657.16
7	第1東光	公営住宅	中耐	5	S61, H1	1	50	20,474.49
			高耐	6, 7, 9, 10	S61~63	4	171	
8	第3東光	公営住宅	中耐	5	H2	1	29	20,512.50
			高耐	6, 9	H1, 2	2	130	
9	神居	公営住宅	中耐	5	H7, 9~12	5	241	25,234.03
10	亀吉	公営住宅	中耐	3, 4	H3, 4	3	52	6,423.63
11	新町	公営住宅	簡平	1	S28, 30, 35	4	10	4,156.43
12	南町	公営住宅	中耐	5	H20, 22	1	64	4,983.17
13	旭正	公営住宅	簡平	1	S36, 37	2	10	2,571.28
14	江丹別	公営住宅	木造	1	S63	2	2	1,766.69
		市単独	木造	1	H14	1	2	
15	第1永山	公営住宅	高耐	9	H11	1	72	9,211.18
		特公賃					8	
16	第2永山	公営住宅	高耐	6	H13~15	3	200	18,997.82
17	春光1区	公営住宅	中耐	5	H7, 9	1	50	4,628.83
18	春光2区	公営住宅	中耐	4	H5, 7, 10	3	190	21,091.98
		改良住宅	中耐	5	S45	1	12	
19	春光6区	公営住宅	中耐	4	H3, 5	2	48	32,950.20
			高耐	7, 9	H4, 6	2	150	
			改良住宅	中耐	4	S37~44	8	
20	大町	改良住宅	中耐	3	S36	1	24	2,174.57
21	春光台	公営住宅	簡平	1	S42~44	27	74	80,527.59
			簡二	2	S42~44	9	36	
			中耐	4, 5	S40~42, H1, 16~19, 21	10	340	
22	神楽岡	公営住宅	中耐	5	H9, 10	1	45	7,152.00
		特公賃					5	
23	藤岡	公営住宅	簡平	1	S39	4	14	1,983.46
24	瑞穂	公営住宅	簡平	1	S40	4	14	3,557.48
25	高台	公営住宅	簡平	1	S42, 44	8	32	6,987.40
26	千代ヶ岡	公営住宅	簡平	1	S43	4	16	2,412.52
27	東鷹栖	公営住宅	中耐	5	H8, 9	1	60	7,718.84
28	第4東鷹栖	公営住宅	簡平	1	S41	2	8	1,520.00
29	神楽岡NT	公営住宅	中耐	4, 5	S46~52	32	767	95,589.40
30	愛宕	公営住宅	中耐	5	S53	5	140	12,966.15
31	朝日	公営住宅	中耐	5	S54	4	100	10,763.11
32	新富	公営住宅	中耐	5	S54, 55	3	60	5,988.39
33	忠和	公営住宅	中耐	5	S55~58	11	400	53,938.05
34	緑が丘東	公営住宅	中耐	5	S59~62	8	250	30,116.65
35	川端	公営住宅	中耐	5	S61, 63	2	60	5,099.84
36	北彩都	公営住宅	高耐	9	H23, 24, 26	3	150	12,384.48
合計						214	4,914	576,932.81

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

<sup>9</sup>簡平：簡易耐火構造平家建て

簡二：簡易耐火構造二階建て

中耐：中層（3～5階）耐火構造

高耐：高層（6階以上）耐火構造

耐火構造：壁，柱，床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの。

簡易耐火構造：建築基準法（H4改正前）で規定された構造で，外壁をブロック造などの耐火構造とし，屋根を不燃材料でふいたもの。

#### 4 団地別の敷地面積

市営住宅の団地別の敷地面積は、下表に示すとおりです。

これらの団地敷地を1住戸当たりの敷地面積として見ると、江丹別団地が441.67㎡/戸と最も大きい状況にある一方、駐車スペースがない中央団地は28.47㎡/戸と最も小さく、次いで東豊団地が41.07㎡/戸です。

なお、1住戸当たりの全団地平均敷地面積は117.41㎡/戸です。

表 2-3 団地別の敷地面積

No	団地名	敷地面積	戸数	1住戸当たりの敷地面積	備考
1	中央	683.27㎡	24戸	28.47㎡/戸	
2	緑町	12,965.52㎡	90戸	144.06㎡/戸	
3	第1豊岡	15,343.02㎡	180戸	85.24㎡/戸	
4	第2豊岡	19,685.01㎡	234戸	84.12㎡/戸	建替事業中
5	第3豊岡	13,716.67㎡	188戸	72.96㎡/戸	
6	東豊	657.16㎡	16戸	41.07㎡/戸	
7	第1東光	20,474.49㎡	221戸	92.64㎡/戸	
8	第3東光	20,512.50㎡	159戸	129.01㎡/戸	
9	神居	25,234.03㎡	241戸	104.71㎡/戸	
10	亀吉	6,423.63㎡	52戸	123.53㎡/戸	
11	新町	4,156.43㎡	10戸	415.64㎡/戸	
12	南町	4,983.17㎡	64戸	77.86㎡/戸	
13	旭正	2,571.28㎡	10戸	257.13㎡/戸	
14	江丹別	1,766.69㎡	4戸	441.67㎡/戸	
15	第1永山	9,211.18㎡	80戸	115.14㎡/戸	
16	第2永山	18,997.82㎡	200戸	94.99㎡/戸	
17	春光1区	4,628.83㎡	50戸	92.58㎡/戸	
18	春光2区	21,091.98㎡	202戸	104.42㎡/戸	
19	春光6区	32,950.20㎡	294戸	112.08㎡/戸	
20	大町	2,174.57㎡	24戸	90.61㎡/戸	
21	春光台	80,527.59㎡	450戸	178.95㎡/戸	
22	神楽岡	7,152.00㎡	50戸	143.04㎡/戸	
23	藤岡	1,983.46㎡	14戸	141.68㎡/戸	
24	瑞穂	3,557.48㎡	14戸	254.11㎡/戸	
25	高台	6,987.40㎡	32戸	218.36㎡/戸	
26	千代ヶ岡	2,412.52㎡	16戸	150.78㎡/戸	
27	東鷹栖	7,718.84㎡	60戸	128.65㎡/戸	
28	第4東鷹栖	1,520.00㎡	8戸	190.00㎡/戸	
29	神楽岡NT	95,589.40㎡	767戸	124.63㎡/戸	
30	愛宕	12,966.15㎡	140戸	92.62㎡/戸	
31	朝日	10,763.11㎡	100戸	107.63㎡/戸	
32	新富	5,988.39㎡	60戸	99.81㎡/戸	
33	忠和	53,938.05㎡	400戸	134.85㎡/戸	
34	緑が丘東	30,116.65㎡	250戸	120.47㎡/戸	
35	川端	5,099.84㎡	60戸	85.00㎡/戸	
36	北彩都	12,384.48㎡	150戸	82.56㎡/戸	
合計		576,932.81㎡	4,914戸	117.41㎡/戸	

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

## 5 管理戸数の推移

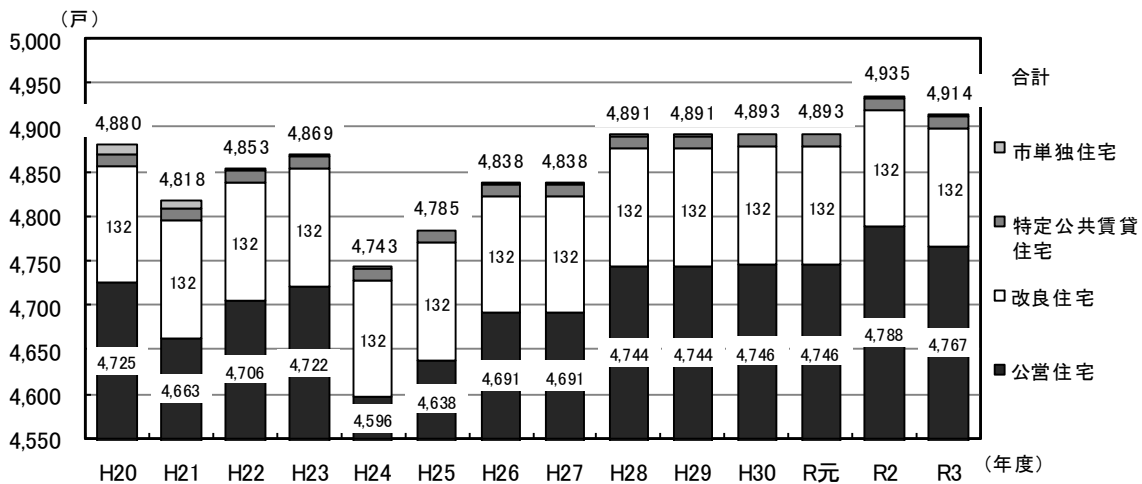
平成20年度以降の市営住宅の管理戸数は、平成20年度から令和元年度まで4,700～4,800戸台で推移し、令和2年度からは、第2豊岡団地の建替事業を行っているため、4,900戸台です。

表 2-4 住宅種別管理戸数の推移

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3
公営住宅	4,725	4,663	4,706	4,722	4,596	4,638	4,691	4,691	4,744	4,744	4,746	4,746	4,788	4,767
改良住宅	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
特定公共賃貸住宅	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
市単独住宅	10	10	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
合計	4,880	4,818	4,853	4,869	4,743	4,785	4,838	4,838	4,891	4,891	4,893	4,893	4,935	4,914
対前年度の増減	+31	▲ 62	+35	+16	▲ 126	+42	+53	0	+53	0	+2	0	+42	▲ 21

資料：旭川市（平成20～27年度3月末時点、平成28年度10月1日時点、平成29～令和3年度4月1日時点）

図 2-2 管理戸数の推移



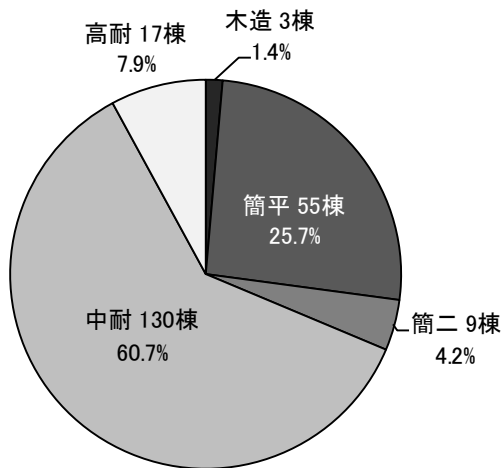
資料：旭川市（平成20～27年度3月末時点、平成28年度10月1日時点、平成29～令和3年度4月1日時点）

## 6 住棟及び住戸の構造

市営住宅の構造を住棟単位で見ると、全 214 棟のうち最も多いのが、耐火構造の中層住棟で全体の 60.7% (130 棟) を占めており、次いで簡易耐火構造の平家建住棟が 25.7% (55 棟)、耐火構造の高層住棟が 7.9% (17 棟) です。

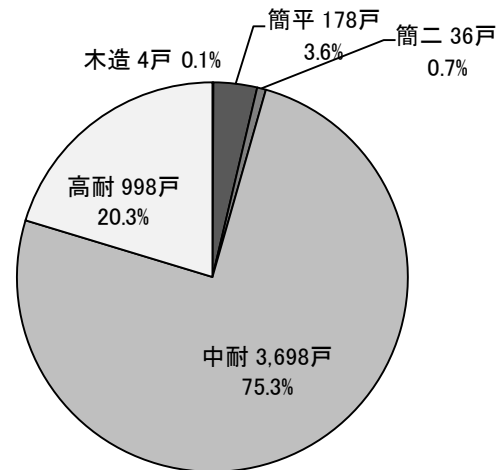
同様に住戸単位で見ると、全 4,914 戸のうち最も多いのが、耐火構造の中層住棟で全体の 75.3% (3,698 戸) を占めており、次いで耐火構造の高層住棟が 20.3% (998 戸)、簡易耐火構造の平家建住棟が 3.6% (178 戸) です。

図 2-3 構造別住棟数 (N=214)



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

図 2-4 構造別住戸数 (N=4914)



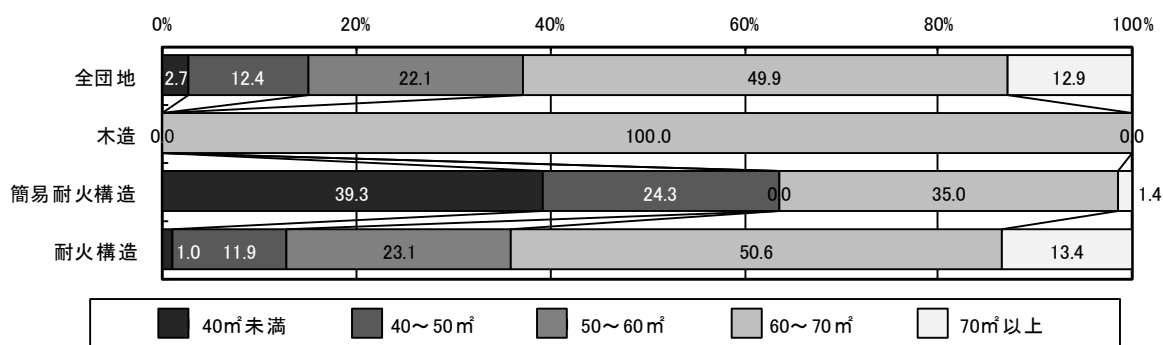
資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

## 7 住戸面積

市営住宅の住戸面積を構造別に見ると、簡易耐火構造の住戸のうち住戸面積が40㎡未満のものは39.3%を占めています。その一方、住戸面積50㎡以上のものは、耐火構造の住戸総数のうち87.1%を占めています。

なお、簡易耐火構造の中には、春光台団地のように2住戸を1住戸にするなど、住戸面積を増やす改善を行った住戸もあるため、住戸面積が60㎡以上のものが36.4%あります。

図 2-5 構造別住戸面積



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

表 2-5 構造別住戸面積別戸数

（単位：戸）

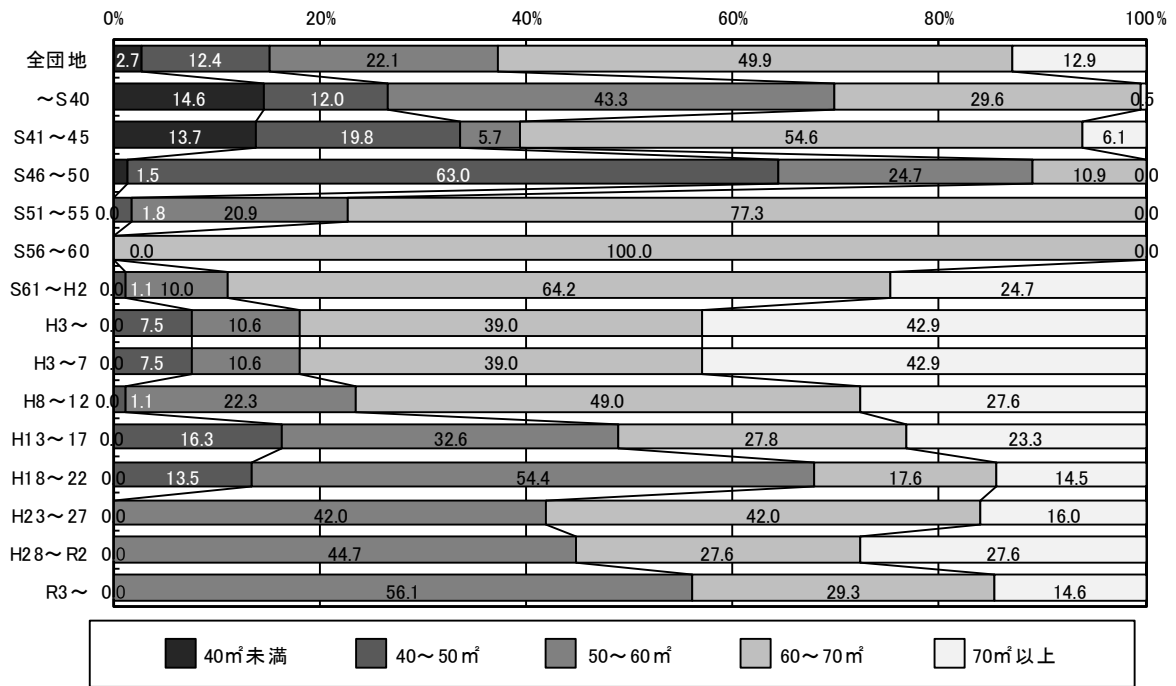
	40㎡未満	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	合計
木造	0	0	0	4	0	4
簡易耐火構造	84	52	0	75	3	214
耐火構造	48	557	1,085	2,375	631	4,696
合計	132	609	1,085	2,454	634	4,914

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

住戸面積を建設年度別に見ると、40㎡未満の住戸は昭和50年度まで建設されていましたが、昭和51年度以降は建設されていません。昭和56年度から昭和60年度までは60㎡未満の住戸は建設されていませんが、これはその年代に家族向けの3LDKを集中して建てたことによるものです。

また、昭和50年代頃までの住棟は、標準設計により2DKなどの画一的な住戸がほとんどでしたが、近年は多様な世帯の入居に応えることができるように、1LDKが約50㎡、2LDKが約60㎡、3LDKが約70㎡といった一定の住戸面積を確保した複数の住戸タイプで整備を進めています。

図 2-6 建設年度別住戸面積



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

表 2-6 建設年度別住戸面積別戸数

（単位：戸）

建設年度	40㎡未満	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	合計
~S40	88	72	260	178	3	601
S41~45	36	52	15	143	16	262
S46~50	8	347	136	60	0	551
S51~55	0	12	136	504	0	652
S56~60	0	0	0	594	0	594
S61~H2	0	6	54	348	134	542
H3~7	0	35	49	181	199	464
H8~12	0	5	102	224	126	457
H13~17	0	54	108	92	77	331
H18~22	0	26	105	34	28	193
H23~27	0	0	63	63	24	150
H28~R2	0	0	34	21	21	76
R3~	0	0	23	12	6	41
合計	132	609	1,085	2,454	634	4,914

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

## 8 住戸及び住棟の設備

住戸内に整備された設備の状況を見ると、平成2年度以降に建設された住戸は、浴室に浴槽が設置されていますが、それ以前は浴槽が設置されていなかったり、浴室自体がない住戸もあります。浴室・浴槽がある住戸は43.0%、浴室はあるが浴槽がない住戸は54.0%、浴室のない住戸は1.8%です。また、共同浴室が設置されている住戸が1.2%あります。

なお、昭和45年度以前に建設された住戸の中には、春光6区団地や大町団地のように建設後、浴槽が設置された住戸もあります。

3箇所給湯や床の段差についても、住戸改善された一部住戸を除き、平成2年度以降に建設された住戸から対応がなされています。台所、風呂及び洗面所の3箇所給湯の設置率は43.0%、床段差の解消は37.6%です。



表 2-7 団地別設備の状況

(単位：戸)

団地名	管理戸数	構造	浴室あり		共同浴室	浴室なし	給湯			住戸内の段差解消	住戸内の手すり <sup>※1</sup>		
			浴槽あり	浴槽なし			台所	風呂	洗面所		○	△	×
中央	24	耐火				24 100%	24 100%						24 100%
緑町	90	耐火		90 100%			90 100%	90 100%					90 100%
第1豊岡	180	耐火		180 100%			180 100%	180 100%					180 100%
第2豊岡	234	耐火	117 50.0%	117 50.0%			234 100%	234 100%	117 50.0%	117 50.0%	117 50.0%		117 50.0%
第3豊岡	188	耐火		188 100%			188 100%	188 100%					188 100%
東豊	16	耐火				16 100%	16 100%						16 100%
第1東光	221	耐火		221 100%			221 100%	221 100%				48 21.7%	173 78.3%
第3東光	159	耐火	159 100%				159 100%	159 100%	159 100%			39 24.5%	120 75.5%
神居	241	耐火	241 100%				241 100%	241 100%	241 100%	241 100%	241 100%		
亀吉	52	耐火	52 100%				52 100%	52 100%	52 100%	52 100%		52 100%	
新町	10	簡平				10 100%	10 100%						10 100%
南町	64	耐火	64 100%				64 100%	64 100%	64 100%	64 100%	64 100%		
旭正	10	簡平			10 100%		10 100%						10 100%
江丹別	4	木造	2 50.0%	2 50.0%			4 100%	4 100%	4 100%	4 100%	2 50.0%		2 50.0%
第1永山	80	耐火	80 100%				80 100%	80 100%	80 100%	80 100%	80 100%		
第2永山	200	耐火	200 100%				200 100%	200 100%	200 100%	200 100%	200 100%		
春光1区	50	耐火	50 100%				50 100%	50 100%	50 100%	50 100%	50 100%		
春光2区	202	耐火	202 100%				202 100%	202 100%	202 100%	202 100%	202 100%		
春光6区	294	耐火	294 100%				294 100%	294 100%	294 100%	294 100%	172 58.5%	122 41.5%	
大町	24	耐火	24 100%				24 100%	24 100%	24 100%	24 100%	24 100%		
春光台	74	簡平	23 31.1%	51 68.9%			74 100%	74 100%	12 16.2%		7 9.5%	32 43.2%	35 47.3%
	36	簡二	12 33.3%	24 66.7%			36 100%	36 100%	22 61.1%				36 100%
	340	耐火	288 84.7%	52 15.3%			340 100%	340 100%	288 84.7%	258 75.9%	258 75.9%	18 5.3%	64 18.8%
神楽岡	50	耐火	50 100%				50 100%	50 100%	50 100%	50 100%	50 100%		
藤岡	14	簡平				14 100%	14 100%						14 100%

団地名	管理戸数	構造	浴室あり		共同浴室	浴室なし	給湯			住戸内の 段差解消	住戸内の手すり※1		
			浴槽あり	浴槽なし			台所	風呂	洗面所		○	△	×
瑞穂	14	簡平				14 100%	14 100%						14 100%
高台	32	簡平			32 100%		32 100%						32 100%
千代ヶ岡	16	簡平			16 100%		16 100%						16 100%
東鷹栖	60	耐火	60 100%				60 100%	60 100%	60 100%	60 100%	60 100%		
第4東鷹栖	8	簡平				8 100%	8 100%						8 100%
神楽岡NT	767	耐火		767 100%			767 100%	767 100%					767 100%
愛宕	140	耐火		140 100%			140 100%	140 100%					140 100%
朝日	100	耐火		100 100%			100 100%	100 100%					100 100%
新富	60	耐火		60 100%			60 100%	60 100%					60 100%
忠和	400	耐火	46 11.5%	354 88.5%			400 100%	400 100%	46 11.5%				400 100%
緑が丘東	250	耐火		250 100%			250 100%	250 100%					250 100%
川端	60	耐火		60 100%			60 100%	60 100%					60 100%
北彩都	150	耐火	150 100%				150 100%	150 100%	150 100%	150 100%	150 100%		
合計	4,914	—	2,114 43.0%	2,656 54.0%	58 1.2%	86 1.8%	4,914 100%	4,770 97.1%	2,115 43.0%	1,846 37.6%	1,677 34.1%	311 6.3%	2,926 59.5%

※1 住戸内の手すり ○：玄関、トイレ、浴室、洗面脱衣室に手すり設置 △：トイレ、浴室に手すり設置  
×：手すり設置なし

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

## 9 エレベーターの設置状況

エレベーターの設置は、公営住宅等整備基準で新たに住宅等を整備する住棟に対して昭和50年度から6階建以上、平成14年度からは3階建以上の場合に、義務付けられています。

旭川市においては、平成3～4年度に建設された亀吉団地の3・4階建、春光6区団地2号棟4階建住棟を除き、昭和63年度以降、建設された全ての住棟にエレベーターが設置されています。

市営住宅の耐火構造住宅147棟、4,696戸は全て中高層住宅であり、このうちエレベーターが設置されていないものは109棟、2,682戸あり、棟数で74.1%、戸数で57.1%を占めています。

表 2-8 耐火構造の建設年度別エレベーターの設置棟数

(単位：棟)

	耐火構造	
	EV 設置	EV 未設置
～S35	13	13 100%
S36～40	13	13 100%
S41～45	7	7 100%
S46～50	22	22 100%
S51～55	27	27 100%
S56～60	18	18 100%
S61～H2	13	8 61.5%
H3～7	11	7 63.6%
H8～12	8	8 100%
H13～17	6	6 100%
H18～22	4	4 100%
H23～27	3	3 100%
H28～R2	1	1 100%
R3～	1	1 100%
合計	147	38 25.9%
		109 74.1%

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

表 2-9 耐火構造の建設年度別エレベーターの設置戸数

(単位：戸)

	耐火構造	エレベーター設置状況	
		EV 設置	EV 未設置
～S35	297		297 100%
S36～40	256		256 100%
S41～45	96		96 100%
S46～50	551		551 100%
S51～55	652		652 100%
S56～60	594		594 100%
S61～H2	540	380 70.4%	160 29.6%
H3～7	464	388 83.6%	76 16.4%
H8～12	457	457 100%	
H13～17	329	329 100%	
H18～22	193	193 100%	
H23～27	150	150 100%	
H28～R2	76	76 100%	
R3～	41	41 100%	
合計	4,696	2,014 42.9%	2,682 57.1%

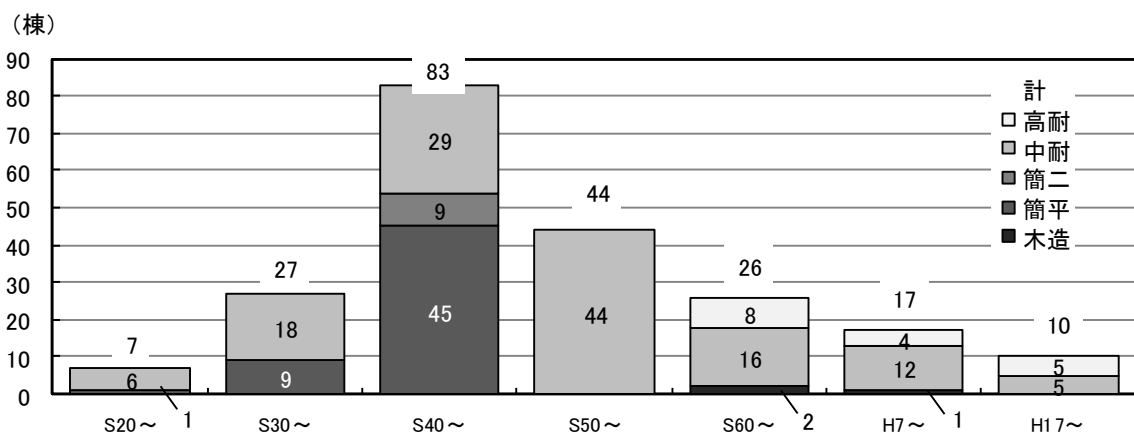
資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

## 10 建設年度

建設年度別に住棟を見ると、全214棟のうち、昭和20年代に建設された住棟が7棟、昭和30年代に建設された住棟が27棟、昭和40年代に建設された住棟が83棟、昭和50年代に建設された住棟が44棟、昭和60年度以降に建設された住棟が53棟です。また、昭和49年度までに建設された住棟は、全体の54.7%を占めています。

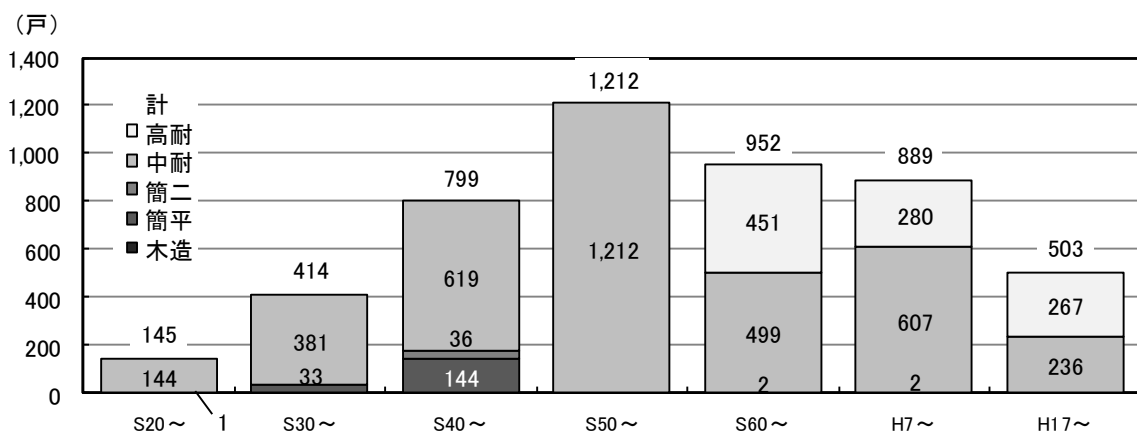
同様に住戸単位で見ると、全4,914戸のうち、昭和20年代に建設された住戸が145戸、昭和30年代に建設された住戸が414戸、昭和40年代に建設された住戸が799戸、昭和50年代に建設された住戸が1,212戸、昭和60年度以降に建設された住戸が2,344戸です。また、昭和49年度までに建設された住戸は、全体の27.6%を占めています。

図 2-7 構造別建設年度別棟数



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

図 2-8 構造別建設年度別戸数



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

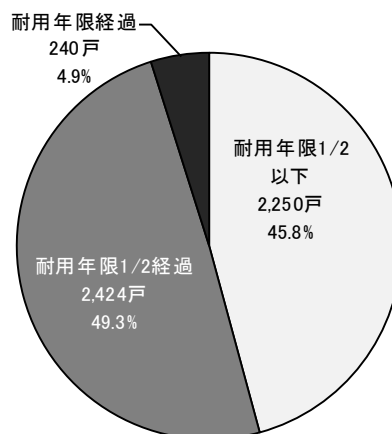
公営住宅法では、建物の構造ごとに標準的な管理期間である耐用年限が定められており、耐用年限の1/2を経過し、引き続き管理することが不適当な場合には、建替え又は用途廃止を行うことができるとされています。

市営住宅の耐用年限の経過状況を住戸単位で見ると、耐用年限を経過している住戸の割合は4.9%、耐用年限の1/2を経過している住戸の割合は49.3%あり、合わせると54.2%が耐用年限の1/2以上経過しています。

表 2-10 構造別耐用年限

構造	耐用年限
耐火	70年
簡易耐火構造2階建	45年
簡易耐火構造平家建	30年
木造	30年

図 2-9 耐用年限の経過状況



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

表 2-11 構造別耐用年限の経過状況

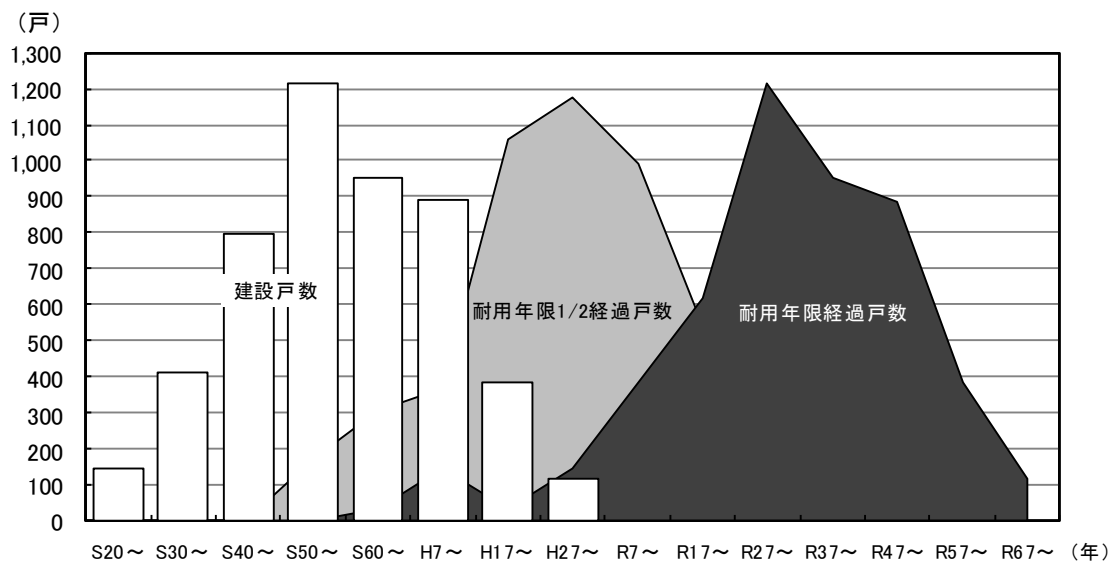
(単位：戸)

	管理戸数	耐用年限経過戸数		耐用年限1/2経過戸数		耐用年限1/2以下	
木造	4	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%
簡平	178	178	100%	0	0.0%	0	0.0%
簡二	36	36	100%	0	0.0%	0	0.0%
耐火	4,696	24	0.5%	2,422	51.6%	2,250	47.9%
合計	4,914	240	4.9%	2,424	49.3%	2,250	45.8%

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

耐用年限の経過時期を住戸数の推移で見ると、下図で示すとおり昭和 50 年代に建てられた耐火構造の中層住棟が耐用年限を経過する令和 20～40 年代にかけてピークを迎えることとなります。

図 2-10 耐用年限経過時期（戸数）



資料：旭川市（令和 3 年 4 月 1 日時点）

表 2-12 団地別耐用年限の経過状況

(単位：戸)

団地名	管理戸数	構造	建設年度	耐用年限経過戸数			耐用年限 1/2 経過戸数		
				R3	R8	R13	R3	R8	R13
中央	24	耐火	S25	24	24	24	24	24	24
緑町	90	耐火	S55, 58	0	0	0	90	90	90
第1豊岡	180	耐火	S28, 29, 55, 56	0	120	120	180	180	180
第2豊岡	234	耐火	S30, 32, 33, H28, R1, 2	0	69	117	117	117	117
第3豊岡	188	耐火	S33, 35~39	0	0	36	188	188	188
東豊	16	耐火	S39	0	0	0	16	16	16
第1東光	221	耐火	S61~H1	0	0	0	0	221	221
第3東光	159	耐火	H1~2	0	0	0	0	159	159
神居	241	耐火	H7, 9~12	0	0	0	0	0	49
亀吉	52	耐火	H3, 4	0	0	0	0	0	52
新町	10	簡平	S28, 30, 35	10	10	10	10	10	10
南町	64	耐火	H20, 22	0	0	0	0	0	0
旭正	10	簡平	S36, 37	10	10	10	10	10	10
江丹別	4	木造	S63, H14	2	2	2	4	4	4
第1永山	80	耐火	H11	0	0	0	0	0	0
第2永山	200	耐火	H13~15	0	0	0	0	0	0
春光1区	50	耐火	H7, 9	0	0	0	0	0	35
春光2区	202	耐火	S45, H5, 7, 10	0	0	0	12	12	142
春光6区	294	耐火	S37~44, H3~6	0	0	0	96	96	294
大町	24	耐火	S36	0	0	0	24	24	24
春光台	74	簡平	S42~44	74	74	74	74	74	74
	36	簡二	S42~44	36	36	36	36	36	36
	340	耐火	S40~42, H1, 16~19, 21	0	0	0	52	82	82
神楽岡	50	耐火	H9, 10	0	0	0	0	0	0
藤岡	14	簡平	S39	14	14	14	14	14	14
瑞穂	14	簡平	S40	14	14	14	14	14	14
高台	32	簡平	S42, 44	32	32	32	32	32	32
千代ヶ岡	16	簡平	S43	16	16	16	16	16	16
東鷹栖	60	耐火	H8, 9	0	0	0	0	0	0
第4東鷹栖	8	簡平	S41	8	8	8	8	8	8
神楽岡NT	767	耐火	S46~52	0	0	0	767	767	767
愛宕	140	耐火	S53	0	0	0	140	140	140
朝日	100	耐火	S54	0	0	0	100	100	100
新富	60	耐火	S54, 55	0	0	0	60	60	60
忠和	400	耐火	S55~58	0	0	0	400	400	400
緑が丘東	250	耐火	S59~62	0	0	0	180	250	250
川端	60	耐火	S61, 63	0	0	0	0	60	60
北彩都	150	耐火	H23, 24, 26	0	0	0	0	0	0
合計	4,914	—	—	240	429	513	2,664	3,204	3,668

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）



## 1 1 建物の劣化状況

近年の定期点検で外壁に指摘事項があった点検対象 73 棟のうち、大規模修繕（E ランク）が 6 棟（8.2%）、大規模修繕（D ランク）が 0 棟（0%）、全面塗装（C ランク）が 0 棟（0%）、部分修繕（B ランク）が 47 棟（64.4%）、維持保全（A ランク）が 20 棟（27.4%）です。

近年の定期点検で屋根に指摘事項があった点検対象 66 棟のうち、大規模修繕（C ランク）が 11 棟（16.7%）、部分修繕（B ランク）が 4 棟（6.1%）、維持保全（A ランク）が 51 棟（77.3%）です。

表 2-1 3 外壁劣化度ランク別の施設数

ランク	判定	棟数	構成比	修繕の必要性
A	維持保全	20	27.4%	補修の必要がない
B	部分修繕	47	64.4%	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修が必要
C	全面塗装	0	0%	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要
D	大規模修繕	0	0%	モルタル、タイル及び板状の仕上げのため、構造体の劣化状況が確認できない住棟のうち、外壁が劣化、大規模修繕が必要
E	大規模修繕	6	8.2%	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要
合計		73	100%	

※建替事業中の第 2 豊岡団地を除く。

表 2-1 4 屋根劣化度ランク別の施設数

ランク	判定	棟数	構成比	修繕の必要性
A	維持保全	51	77.3%	補修の必要がない
B	部分修繕	4	6.1%	屋根の部分修繕が必要
C	大規模修繕	11	16.7%	屋根の修繕が必要な場合有
合計		66	100%	

※建替事業中の第 2 豊岡団地を除く。

表 2-15 外壁の住棟別劣化度判定結果

団地名	住棟番号	建設年	外壁		塗装	シーリング		壁劣化度 ランク
			評価	判定	判定	劣化率 (%)	判定	
第1豊岡	22号棟	S29	40	大規模修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	E
第3豊岡	3号棟	S39	55	大規模修繕	部分修繕	17.0%	部分修繕	E
第3豊岡	8号棟	S36	40	大規模修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	E
春光2区 (改良)	改良1号棟	S45	40	大規模修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	E
春光6区	1号棟	H5	30	大規模修繕	維持保全	0.0%	維持保全	E
神楽岡NT	27号棟	S51	30	大規模修繕	部分修繕	40.0%	大規模修繕	E
中央	1号棟	S25	5	維持保全	部分修繕	2.0%	維持保全	B
緑町	1号棟	S55	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
緑町	3号棟	S58	5	維持保全	部分修繕	0.3%	維持保全	B
第1豊岡	1号棟	S28	15	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	2号棟	S29	15	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	11号棟	S55	20	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	12号棟	S56	15	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	13号棟	S56	15	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	21号棟	S28	10	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第1豊岡	23号棟	S29	20	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第3豊岡	1号棟	S33	20	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第3豊岡	2号棟	S38	10	部分修繕	維持保全	10.0%	部分修繕	B
第3豊岡	4号棟	S38	20	部分修繕	部分修繕	13.0%	部分修繕	B
第3豊岡	5号棟	S35	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第3豊岡	6号棟	S37	10	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
第3豊岡	7号棟	S37	20	部分修繕	部分修繕	6.0%	維持保全	B
東豊	1号棟	S39	15	部分修繕	部分修繕	26.0%	大規模修繕	B
南町	1号棟	H20, 22	5	維持保全	維持保全	12.0%	部分修繕	B
第1永山	1号棟	H11	25	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
春光6区 (改良)	改良2号棟	S38	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
春光6区 (改良)	改良3号棟	S39	10	部分修繕	部分修繕	0.0%	維持保全	B
春光台	22号棟	S40	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
神楽岡NT	3号棟	S46	10	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
神楽岡NT	28号棟	S52	10	部分修繕	維持保全	6.0%	維持保全	B
神楽岡NT	29号棟	S52	5	維持保全	維持保全	10.0%	部分修繕	B
神楽岡NT	30号棟	S52	5	維持保全	維持保全	33.0%	大規模修繕	B
愛宕	3号棟	S53	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
愛宕	4号棟	S53	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
愛宕	5号棟	S53	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
新富	1号棟	S54	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
新富	2号棟	S54	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	1号棟	S55	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	3号棟	S56	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	4号棟	S56	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	5号棟	S56	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	6号棟	S57	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	7号棟	S57	5	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	8号棟	S57	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	9号棟	S58	5	維持保全	部分修繕	4.0%	維持保全	B
忠和	10号棟	S58	0	維持保全	部分修繕	0.0%	維持保全	B
忠和	11号棟	S58	10	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
緑が丘東	1号棟	S59	10	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
緑が丘東	2号棟	S59	20	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
緑が丘東	4号棟	S60	15	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B

団地名	住棟番号	建設年	外壁		塗装	シーリング		壁劣化度 ランク
			評価	判定	判定	劣化率 (%)	判定	
緑が丘東	5号棟	S60	20	部分修繕	維持保全	4.0%	維持保全	B
緑が丘東	6号棟	S60	15	部分修繕	維持保全	5.0%	維持保全	B
緑が丘東	7号棟	S61	15	部分修繕	維持保全	0.0%	維持保全	B
春光6区	3号棟	H4	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
春光6区	4号棟	H6	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
春光6区 (改良)	改良5号棟	S41	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
大町	改良1号棟	S36	0	維持保全	維持保全	6.0%	維持保全	A
春光台	27号棟	H1	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
神楽岡NT	2号棟	S46	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
神楽岡NT	20号棟	S49	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
神楽岡NT	31号棟	S52	5	維持保全	維持保全	9.0%	維持保全	A
神楽岡NT	32号棟	S52	5	維持保全	維持保全	4.0%	維持保全	A
愛宕	2号棟	S53	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
朝日	1号棟	S54	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
朝日	2号棟	S54	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
朝日	3号棟	S54	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
朝日	4号棟	S54	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
新富	3号棟	S55	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
忠和	2号棟	S55	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
緑が丘東	3号棟	S59	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
緑が丘東	8号棟	S62	5	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A
川端	1号棟	S61	0	維持保全	維持保全	2.0%	維持保全	A
川端	2号棟	S63	0	維持保全	維持保全	0.0%	維持保全	A

表 2-16 屋根の住棟別劣化度判定結果

団地名	住棟番号	建設年	板金屋根	屋上防水	屋根劣化度 ランク	Cランク判定理由
			判定	判定		
亀吉	2号棟	H4	-	大規模修繕	C	立上り表層部分にひび割れ(3mm以上)、経過年数20年以上
亀吉	3号棟	H4	-	大規模修繕	C	立上り表層部分にひび割れ(3mm以上)、経過年数20年以上
第1永山	1号棟	H11	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上
春光1区	1号棟	H7,9	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上
春光6区	1号棟	H5	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上
神楽岡	1号棟	H9,10	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上
東鷹栖	1号棟	H8,9	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上
神楽岡NT	1号棟	S46	-	大規模修繕	C	立上り押さえ層にひび割れ(3mm以上)、経過年数20年以上
神楽岡NT	28号棟	S52	-	大規模修繕	C	平面部の押さえ層にひび割れ(3mm以上)・剥がれ、一部FP板の露出、経過年数20年以上

団地名	住棟番号	建設年	板金屋根	屋上防水	屋根劣化度 ランク	Cランク判定理由
			判定	判定		
神楽岡 NT	30号棟	S52	-	大規模修繕	C	塔屋の立上り表層部分にひび割れ(3mm以上), 経過年数20年以上
神楽岡 NT	31号棟	S52	-	大規模修繕	C	塔屋の立上り表層部分にひび割れ(3mm以上), 経過年数20年以上
第2永山	2号棟	H14	-	部分修繕	B	
第2永山	3号棟	H15	-	部分修繕	B	
春光台	4号棟	H18	-	部分修繕	B	
緑が丘東	3号棟	S59	部分修繕	-	B	
第1豊岡	2号棟	S29	-	維持保全	A	
神居	1号棟	H7	-	維持保全	A	
亀吉	1号棟	H3	-	維持保全	A	
南町	1号棟	H20, 22	-	維持保全	A	
春光2区	3号棟	H10	-	維持保全	A	
春光2区(改良)	改良1号棟	S45	維持保全	-	A	
春光6区(改良)	改良4号棟	S40	維持保全	-	A	
大町	改良1号棟	S36	-	維持保全※	A	
春光台	1号棟	H16	-	維持保全	A	
春光台	5号棟	H19	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	3号棟	S46	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	4号棟	S46	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	5号棟	S46	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	6号棟	S47	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	7号棟	S47	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	8号棟	S47	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	27号棟	S51	-	維持保全	A	
神楽岡 NT	29号棟	S52	-	維持保全※	A	
神楽岡 NT	32号棟	S52	-	維持保全※	A	
愛宕	1号棟	S53	維持保全	-	A	
愛宕	2号棟	S53	維持保全	-	A	
愛宕	3号棟	S53	維持保全	-	A	
愛宕	4号棟	S53	維持保全	-	A	
愛宕	5号棟	S53	維持保全	-	A	
朝日	1号棟	S54	維持保全	-	A	
朝日	2号棟	S54	維持保全	-	A	
朝日	3号棟	S54	維持保全	-	A	
朝日	4号棟	S54	維持保全	-	A	
新富	1号棟	S54	維持保全	-	A	
新富	2号棟	S54	維持保全	-	A	
新富	3号棟	S55	維持保全※	-	A	
忠和	1号棟	S55	維持保全※	-	A	
忠和	2号棟	S55	-	維持保全※	A	
忠和	3号棟	S56	維持保全※	-	A	
忠和	4号棟	S56	維持保全※	-	A	
忠和	5号棟	S56	維持保全※	-	A	
忠和	6号棟	S57	維持保全※	-	A	
忠和	7号棟	S57	維持保全※	-	A	
忠和	8号棟	S57	維持保全※	-	A	
忠和	9号棟	S58	維持保全※	-	A	
忠和	10号棟	S58	維持保全※	-	A	
忠和	11号棟	S58	維持保全※	-	A	

団地名	住棟番号	建設年	板金屋根	屋上防水	屋根劣化度 ランク	Cランク判定理由
			判定	判定		
緑が丘東	1号棟	S59	維持保全	-	A	
緑が丘東	2号棟	S59	維持保全	-	A	
緑が丘東	4号棟	S60	維持保全	-	A	
緑が丘東	5号棟	S60	維持保全	-	A	
緑が丘東	6号棟	S60	維持保全	-	A	
緑が丘東	7号棟	S61	維持保全	-	A	
緑が丘東	8号棟	S62	維持保全	-	A	
川端	1号棟	S61	-	維持保全	A	
川端	2号棟	S63	-	維持保全	A	

※ 地上からパラペットのみ調査した箇所を示す。

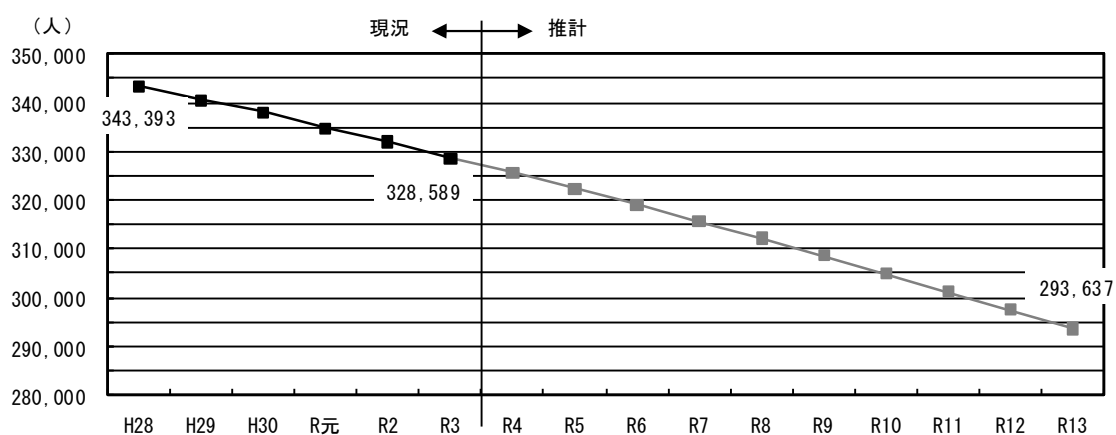
### 第3章 市営住宅を取り巻く状況

#### 1 人口

旭川市の人口は令和3年の住民基本台帳で328,589人、6年間（平成28～令和3年）の推移を見ると、減少傾向が続いています。

旭川市人口ビジョンにおける将来人口推計のパターンの1つでは、今後も減少が続き、本計画終了年の令和13年は293,637人と推計され、令和4年～令和13年の10年間で約10%の減少となっています。

図 3-1 旭川市の人口推移



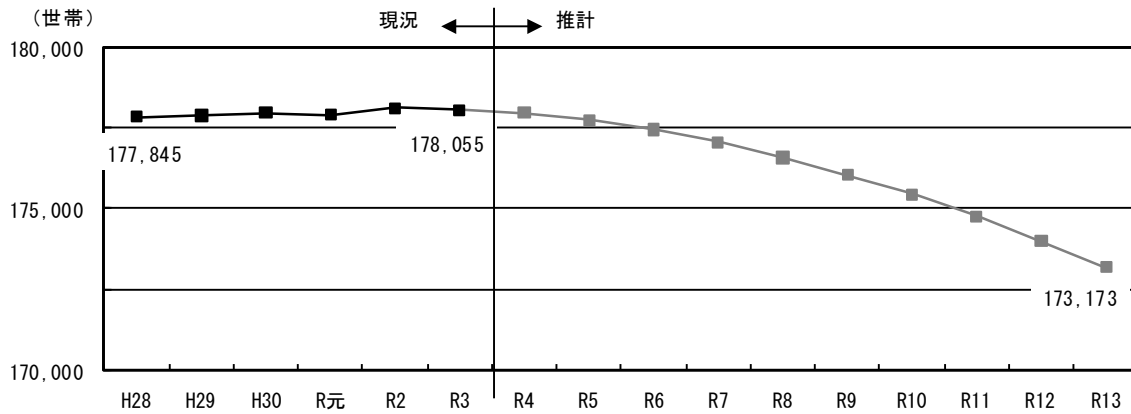
資料：平成28～令和3年は住民基本台帳（各年10月1日時点）による実績値，令和4～13年は旭川市人口ビジョン【改定版】による推計値（パターン①）

## 2 世帯

旭川市の世帯数は令和3年の住民基本台帳で178,055世帯、6年間（平成28～令和3年）の推移を見ると、横ばいの傾向が続いています。

将来世帯数の推計では、今後減少に転じ、計画終了年の令和13年は173,173世帯と推計されます。

図 3-2 旭川市の世帯数推移



資料：平成28～令和3年は住民基本台帳（各年10月1日時点）による実績値，令和4～13年はトレンド推計<sup>10</sup>による推計値

<sup>10</sup>トレンド推計：過去の動態（トレンド）が将来とも同じように推移するという考え方により，過去の経年データから統計的解析し，将来を予測する方法

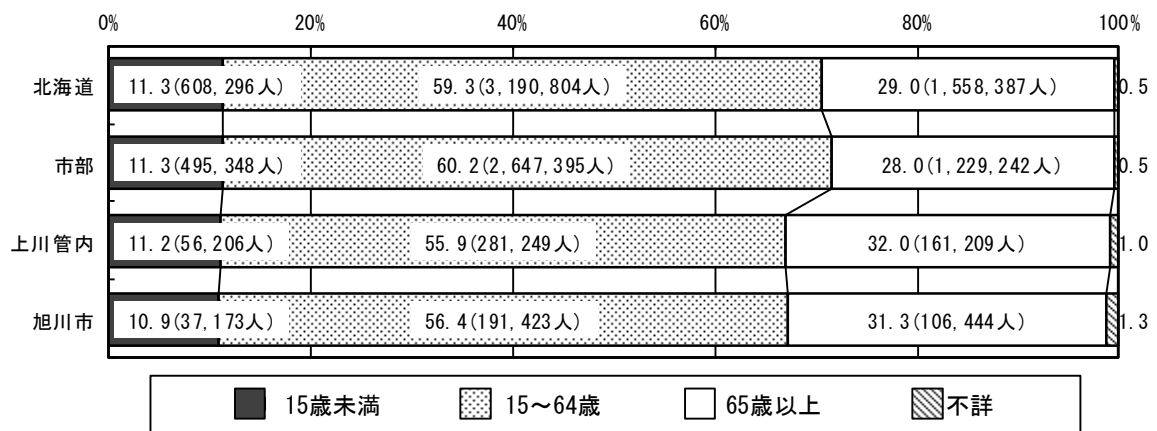
### 3 年齢別構成

旭川市の年齢別人口は、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 37,173 人（10.9%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 191,423 人（56.4%）、高齢人口（65 歳以上）が 106,444 人（31.3%）です。

これらの割合は、北海道平均、市部平均と比較して、年少人口、生産年齢人口の割合が低く、高齢人口の割合が高くなっています。

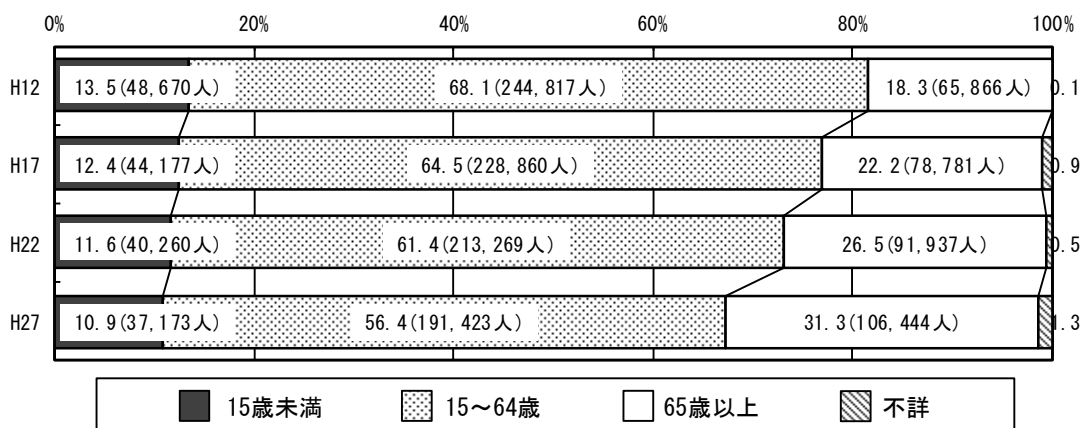
15 年間（平成 12～27 年）の推移を見ると、年少人口・生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は 15 年間で 1.6 倍と急速に増加しています。

図 3-3 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査（10 月 1 日現在）

図 3-4 年齢別人口構成比の推移（旭川市）



資料：各年国勢調査（各年 10 月 1 日現在）



## 4 地域の住宅事情

### (1) 住宅数

旭川市の住宅数は平成 30 年時点で 181,220 戸であり、そのうち空き家は 21,920 戸、空家率は 12.1%です。

空家率は、全道と比較して低く、平成 25 年と比べると減少の傾向にあります。

表 3-1 住宅数, 空家率の比較

	a 普通世帯数 (世帯)	b 住宅数 (戸)	c 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7	13.5
旭川市	159,030	181,220	21,920	22,190	114.0	12.1

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

表 3-2 住宅数, 空家率の推移

	a 普通世帯数 (世帯)	b 住宅数 (戸)	c 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H15	145,720	162,070	16,430	16,350	111.2	10.1
H20	152,970	175,810	22,440	22,840	114.9	12.8
H25	152,480	176,170	23,470	23,690	115.5	13.3
H30	159,030	181,220	21,920	22,190	114.0	12.1

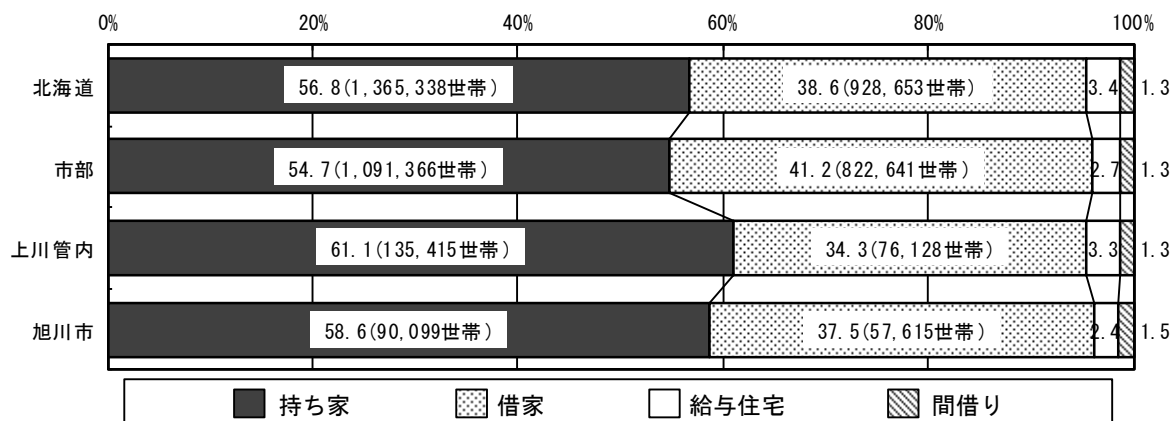
資料：各年住宅・土地統計調査

## 5 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 58.6%、借家が 37.5%、給与住宅が 2.4%です。

北海道平均、市部平均と比較して持ち家率が高く、借家率及び給与住宅率が低くなっています。

図 3-5 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査 (10 月 1 日現在)

## 6 市営住宅の入居状況

### (1) 入居率

令和3年4月1日時点の市営住宅4,914戸のうち入居世帯は4,127世帯で入居率は84.0%です。建替事業の実施等による政策空き家は391戸あり、政策空き家を除く入居率は91.2%です。

表 3-3 団地別入居率の状況

NO	団地名	種別	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b. 政策空家 を除く戸 数	d. 入居世帯 数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家を除 く。)
1	中央	公営住宅	24	16	8	8	33.3%	100%
2	緑町	公営住宅	90		90	86	95.6%	95.6%
3	第1豊岡	公営住宅	180	54	126	126	70.0%	98.6%
4	第2豊岡	公営住宅	234	93	141	139	59.4%	100%
5	第3豊岡	公営住宅	188		188	157	83.5%	83.5%
6	東豊	公営住宅	16	9	7	7	43.8%	100%
7	第1東光	公営住宅	221		221	213	96.4%	96.4%
8	第3東光	公営住宅	159		159	150	94.3%	94.3%
9	神居	公営住宅	241		241	229	95.0%	95.0%
10	亀吉	公営住宅	52		52	48	92.3%	92.3%
11	新町	公営住宅	10	7	3	3	30.0%	100%
12	南町	公営住宅	64		64	59	92.2%	92.2%
13	旭正	公営住宅	10	5	5	5	50.0%	100%
14	江丹別	公営住宅	2		2	2	100%	100%
		市単独	2		2	0	0.0%	0.0%
15	第1永山	公営住宅	72		72	69	95.8%	95.8%
		特公賃	8		8	5	62.5%	62.5%
16	第2永山	公営住宅	200		200	189	94.5%	94.5%
17	春光1区	公営住宅	50		50	50	100%	100%
18	春光2区	公営住宅	190		190	178	93.7%	93.7%
		改良住宅	12		12	10	83.3%	83.3%
19	春光6区	公営住宅	198		198	186	93.9%	93.9%
		改良住宅	96		96	87	90.6%	90.6%
20	大町	改良住宅	24		24	21	87.5%	87.5%
21	春光台(簡耐) 春光台(耐火)	公営住宅	340		340	312	91.8%	91.8%
			110	53	57	57	51.8%	100%
22	神楽岡	公営住宅	45		45	41	91.1%	91.1%
		特公賃	5		5	4	80.0%	80.0%
23	藤岡	公営住宅	14		14	10	71.4%	71.4%
24	瑞穂	公営住宅	14	8	6	6	42.9%	100%
25	高台	公営住宅	32		32	21	65.6%	65.6%
26	千代ヶ岡	公営住宅	16	9	7	7	43.8%	100%
27	東鷹栖	公営住宅	60		60	55	91.7%	91.7%
28	第4東鷹栖	公営住宅	8	6	2	2	25.0%	100%
29	神楽岡 NT	公営住宅	767	22	745	630	82.1%	84.6%
30	愛宕	公営住宅	140		140	124	88.6%	88.6%
31	朝日	公営住宅	100		100	87	87.0%	87.0%
32	新富	公営住宅	60		60	55	91.7%	91.7%
33	忠和	公営住宅	400	109	291	291	72.8%	100%

NO	団地名	種別	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b. 政策空家を 除く戸数	d. 入居世帯 数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家を除 く。)
34	緑が丘東	公営住宅	250		250	204	81.6%	81.6%
35	川端	公営住宅	60		60	56	93.3%	93.3%
36	北彩都	公営住宅	150		150	138	92.0%	92.0%
小計		公営住宅	4,767	391	4,376	4,000	83.9%	91.4%
		改良住宅	132	0	132	118	89.4%	89.4%
		特公賃	13	0	13	9	69.2%	69.2%
		市単独	2	0	2	0	0.0%	0.0%
合計			4,914	391	4,523	4,127	84.0%	91.2%

資料：旭川市（令和3年4月1日現在）

## （2）高齢世帯

入居世帯4,127世帯のうち、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は2,765世帯で67.0%を占めています。団地別に見ると比率が高い順に、第4東鷹栖100%、東豊100%、春光台（簡耐）87.7%、中央87.5%、千代ヶ岡85.7%です。

## （3）子育て世帯

入居世帯4,127世帯のうち、子育て世帯（小学校卒業前の子どもがいる世帯）は276世帯で6.7%です。

表 3-4 子育て世帯・高齢世帯の入居状況

(単位：世帯)

No	団地名	種別	入居世帯数	子育て世帯	高齢世帯
1	中央	公営住宅	8	0 0.0%	7 87.5%
2	緑町	公営住宅	86	11 12.8%	41 47.7%
3	第1豊岡	公営住宅	126	4 3.2%	98 77.8%
4	第2豊岡	公営住宅	139	6 4.3%	109 78.4%
5	第3豊岡	公営住宅	157	9 5.7%	109 69.4%
6	東豊	公営住宅	7	0 0.0%	7 100%
7	第1東光	公営住宅	213	4 1.9%	162 76.1%
8	第3東光	公営住宅	150	7 4.7%	104 69.3%
9	神居	公営住宅	229	3 1.3%	179 78.2%
10	亀吉	公営住宅	48	3 6.3%	32 66.7%
11	新町	公営住宅	3	0 0.0%	2 66.7%
12	南町	公営住宅	59	2 3.4%	47 79.7%
13	旭正	公営住宅	5	0 0.0%	4 80.0%
14	江丹別	公営住宅	2	2 100%	0 0.0%
		市単独	0	0	0
15	第1永山	公営住宅	69	4 5.8%	47 68.1%
		特公賃	5	1 20.0%	3 60.0%
16	第2永山	公営住宅	189	9 4.8%	119 63.0%
17	春光1区	公営住宅	50	2 4.0%	37 74.0%
18	春光2区	公営住宅	178	6 3.4%	126 70.8%
		改良住宅	10	0 0.0%	8 80.0%
19	春光6区	公営住宅	186	12 6.5%	118 63.4%
		改良住宅	87	8 9.2%	62 71.3%
20	大町	改良住宅	21	0 0.0%	17 81.0%
21	春光台	公営住宅	369	24 6.5%	267 72.4%
22	神楽岡	公営住宅	41	2 4.9%	29 70.7%
		特公賃	4	0 0.0%	2 50.0%
23	藤岡	公営住宅	10	0 0.0%	7 70.0%
24	瑞穂	公営住宅	6	0 0.0%	5 83.3%

No	団地名	種別	入居世帯数	子育て世帯	高齢世帯
25	高台	公営住宅	21	0 0.0%	12 57.1%
26	千代ヶ岡	公営住宅	7	0 0.0%	6 85.7%
27	東鷹栖	公営住宅	55	4 7.3%	32 58.2%
28	第4東鷹栖	公営住宅	2	0 0.0%	2 100%
29	神楽岡NT	公営住宅	630	18 2.9%	458 72.7%
30	愛宕	公営住宅	124	14 11.3%	65 52.4%
31	朝日	公営住宅	87	7 8.0%	52 59.8%
32	新富	公営住宅	55	4 7.3%	33 60.0%
33	忠和	公営住宅	291	23 7.9%	168 57.7%
34	緑が丘東	公営住宅	204	21 10.3%	98 48.0%
35	川端	公営住宅	56	6 10.7%	27 48.2%
36	北彩都	公営住宅	138	60 43.5%	64 46.4%
小計		公営住宅	4,000	267 6.7%	2,673 66.8%
		改良住宅	118	8 6.8%	87 73.7%
		特公賃	9	1 11.1%	5 55.6%
		市単独	0	0 0.0%	0 0.0%
合計			4,127	276 6.7%	2,765 67.0%

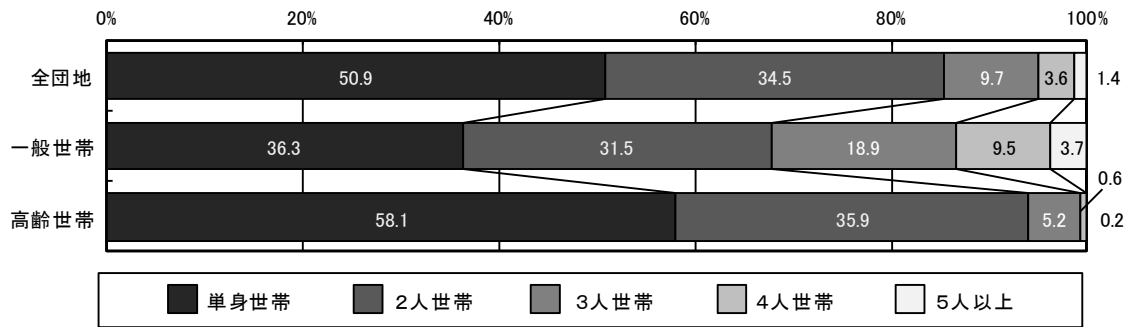
資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

#### (4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く2,100世帯(50.9%)、次いで2人世帯が1,423世帯(34.5%)、3人世帯が401世帯(9.7%)です。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が8割以上を占めており、特に高齢世帯では9割以上です。

図 3-6 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較



資料：旭川市（令和3年4月1日時点）

表 3-5 世帯人員別の入居世帯状況

(単位：%)

No	団地名	種別	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
1	中央	公営住宅	一般世帯	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%
		公営住宅	高齢世帯	75.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%
		公営住宅	計	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
2	緑町	公営住宅	一般世帯	14.0%	15.1%	12.8%	7.0%	3.5%	52.3%
		公営住宅	高齢世帯	23.3%	19.8%	4.7%	0.0%	0.0%	47.7%
		公営住宅	計	37.2%	34.9%	17.4%	7.0%	3.5%	100%
3	第1豊岡	公営住宅	一般世帯	11.1%	5.6%	4.8%	0.0%	0.8%	22.2%
		公営住宅	高齢世帯	34.1%	38.1%	4.0%	1.6%	0.0%	77.8%
		公営住宅	計	45.2%	43.7%	8.7%	1.6%	0.8%	100%
4	第2豊岡	公営住宅	一般世帯	7.9%	6.5%	2.9%	1.4%	2.9%	21.6%
		公営住宅	高齢世帯	48.9%	25.2%	3.6%	0.0%	0.7%	78.4%
		公営住宅	計	56.8%	31.7%	6.5%	1.4%	3.6%	100%
5	第3豊岡	公営住宅	一般世帯	10.2%	12.7%	5.1%	1.3%	1.3%	30.6%
		公営住宅	高齢世帯	34.4%	33.1%	1.9%	0.0%	0.0%	69.4%
		公営住宅	計	44.6%	45.9%	7.0%	1.3%	1.3%	100%
6	東豊	公営住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		公営住宅	高齢世帯	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
		公営住宅	計	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
7	第1東光	公営住宅	一般世帯	8.5%	10.3%	3.8%	1.4%	0.0%	23.9%
		公営住宅	高齢世帯	41.8%	32.4%	1.9%	0.0%	0.0%	76.1%
		公営住宅	計	50.2%	42.7%	5.6%	1.4%	0.0%	100%
8	第3東光	公営住宅	一般世帯	10.0%	10.0%	5.3%	4.7%	0.7%	30.7%
		公営住宅	高齢世帯	28.7%	36.0%	4.7%	0.0%	0.0%	69.3%
		公営住宅	計	38.7%	46.0%	10.0%	4.7%	0.7%	100%
9	神居	公営住宅	一般世帯	8.7%	7.9%	3.9%	0.9%	0.4%	21.8%
		公営住宅	高齢世帯	50.7%	24.0%	2.6%	0.9%	0.0%	78.2%
		公営住宅	計	59.4%	31.9%	6.6%	1.7%	0.4%	100%
10	亀吉	公営住宅	一般世帯	12.5%	10.4%	10.4%	0.0%	0.0%	33.3%
		公営住宅	高齢世帯	31.3%	31.3%	2.1%	2.1%	0.0%	66.7%
		公営住宅	計	43.8%	41.7%	12.5%	2.1%	0.0%	100%

No	団地名	種別		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
11	新町	公営住宅	一般世帯	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	
			高齢世帯	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	
			計	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
12	南町	公営住宅	一般世帯	11.9%	6.8%	1.7%	0.0%	0.0%	20.3%	
			高齢世帯	61.0%	16.9%	1.7%	0.0%	0.0%	79.7%	
			計	72.9%	23.7%	3.4%	0.0%	0.0%	100%	
13	旭正	公営住宅	一般世帯	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	
			高齢世帯	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	
			計	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
14	江丹別	公営住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100%	
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
			計	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100%	
		市単独	一般世帯	入居なし						-
			高齢世帯	入居なし						-
			計	入居なし						-
15	第1永山	公営住宅	一般世帯	17.4%	2.9%	8.7%	1.4%	1.4%	31.9%	
			高齢世帯	40.6%	23.2%	4.3%	0.0%	0.0%	68.1%	
			計	58.0%	26.1%	13.0%	1.4%	1.4%	100%	
		特公賃	一般世帯	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%	
			高齢世帯	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	0.0%	60.0%	
			計	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	100%	
16	第2永山	公営住宅	一般世帯	11.1%	16.9%	4.8%	3.7%	0.5%	37.0%	
			高齢世帯	40.7%	20.1%	1.6%	0.0%	0.5%	63.0%	
			計	51.9%	37.0%	6.3%	3.7%	1.1%	100%	
17	春光1区	公営住宅	一般世帯	8.0%	16.0%	0.0%	0.0%	2.0%	26.0%	
			高齢世帯	44.0%	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	74.0%	
			計	52.0%	36.0%	10.0%	0.0%	2.0%	100%	
18	春光2区	公営住宅	一般世帯	11.8%	12.4%	2.2%	1.7%	1.1%	29.2%	
			高齢世帯	39.9%	28.1%	2.8%	0.0%	0.0%	70.8%	
			計	51.7%	40.4%	5.1%	1.7%	1.1%	100%	
		改良住宅	一般世帯	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	
			高齢世帯	50.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	
			計	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
19	春光6区	公営住宅	一般世帯	15.1%	10.2%	5.9%	4.3%	1.1%	36.6%	
			高齢世帯	26.3%	33.9%	3.2%	0.0%	0.0%	63.4%	
			計	41.4%	44.1%	9.1%	4.3%	1.1%	100%	
		改良住宅	一般世帯	9.2%	9.2%	8.0%	1.1%	1.1%	28.7%	
			高齢世帯	46.0%	20.7%	3.4%	0.0%	1.1%	71.3%	
			計	55.2%	29.9%	11.5%	1.1%	2.3%	100%	
20	大町	改良住宅	一般世帯	14.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	19.0%	
			高齢世帯	76.2%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	81.0%	
			計	90.5%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	
21	春光台	公営住宅	一般世帯	13.0%	6.0%	4.9%	3.0%	0.8%	27.6%	
			高齢世帯	47.4%	20.1%	4.1%	0.8%	0.0%	72.4%	
			計	60.4%	26.0%	8.9%	3.8%	0.8%	100%	
22	神楽岡	公営住宅	一般世帯	19.5%	4.9%	4.9%	0.0%	0.0%	29.3%	
			高齢世帯	58.5%	9.8%	2.4%	0.0%	0.0%	70.7%	
			計	78.0%	14.6%	7.3%	0.0%	0.0%	100%	
		特公賃	一般世帯	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
			高齢世帯	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
			計	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100%	
23	藤岡	公営住宅	一般世帯	20.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	30.0%	
			高齢世帯	70.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	70.0%	
			計	90.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	100%	
24	瑞穂	公営住宅	一般世帯	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	
			高齢世帯	50.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%	
			計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100%	

No	団地名	種別		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
25	高台	公営住宅	一般世帯	38.1%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%
			高齢世帯	47.6%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	57.1%
			計	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
26	千代ヶ岡	公営住宅	一般世帯	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%
			高齢世帯	85.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.7%
			計	100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
27	東鷹栖	公営住宅	一般世帯	12.7%	21.8%	5.5%	0.0%	1.8%	41.8%
			高齢世帯	32.7%	18.2%	7.3%	0.0%	0.0%	58.2%
			計	45.5%	40.0%	12.7%	0.0%	1.8%	100%
28	第4東鷹栖	公営住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			高齢世帯	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
			計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
29	神楽岡NT	公営住宅	一般世帯	14.3%	7.0%	3.0%	2.4%	0.6%	27.3%
			高齢世帯	52.2%	17.8%	2.2%	0.3%	0.2%	72.7%
			計	66.5%	24.8%	5.2%	2.7%	0.8%	100%
30	愛宕	公営住宅	一般世帯	11.3%	12.9%	12.9%	6.5%	4.0%	47.6%
			高齢世帯	22.6%	25.8%	4.0%	0.0%	0.0%	52.4%
			計	33.9%	38.7%	16.9%	6.5%	4.0%	100%
31	朝日	公営住宅	一般世帯	11.5%	12.6%	9.2%	4.6%	2.3%	40.2%
			高齢世帯	23.0%	29.9%	5.7%	1.1%	0.0%	59.8%
			計	34.5%	42.5%	14.9%	5.7%	2.3%	100%
32	新富	公営住宅	一般世帯	9.1%	16.4%	9.1%	5.5%	0.0%	40.0%
			高齢世帯	27.3%	29.1%	3.6%	0.0%	0.0%	60.0%
			計	36.4%	45.5%	12.7%	5.5%	0.0%	100%
33	忠和	公営住宅	一般世帯	12.4%	12.4%	11.0%	5.5%	1.0%	42.3%
			高齢世帯	23.4%	27.1%	6.2%	0.7%	0.3%	57.7%
			計	35.7%	39.5%	17.2%	6.2%	1.4%	100%
34	緑が丘東	公営住宅	一般世帯	13.7%	15.2%	13.2%	6.4%	3.4%	52.0%
			高齢世帯	16.7%	25.0%	5.4%	1.0%	0.0%	48.0%
			計	30.4%	40.2%	18.6%	7.4%	3.4%	100%
35	川端	公営住宅	一般世帯	16.1%	21.4%	8.9%	3.6%	1.8%	51.8%
			高齢世帯	16.1%	25.0%	3.6%	3.6%	0.0%	48.2%
			計	32.1%	46.4%	12.5%	7.1%	1.8%	100%
36	北彩都	公営住宅	一般世帯	5.8%	16.7%	17.4%	10.9%	2.9%	53.6%
			高齢世帯	34.8%	10.1%	1.4%	0.0%	0.0%	46.4%
			計	40.6%	26.8%	18.8%	10.9%	2.9%	100%
小計	公営住宅	一般世帯	12.1%	10.4%	6.3%	3.2%	1.3%	33.2%	
		高齢世帯	38.6%	24.3%	3.4%	0.4%	0.1%	66.8%	
		計	50.7%	34.7%	9.7%	3.7%	1.4%	100%	
	改良住宅	一般世帯	10.2%	8.5%	5.9%	0.8%	0.8%	26.3%	
		高齢世帯	51.7%	18.6%	2.5%	0.0%	0.8%	73.7%	
		計	61.9%	27.1%	8.5%	0.8%	1.7%	100%	
	特公賃	一般世帯	0.0%	33.3%	11.1%	0.0%	0.0%	44.4%	
		高齢世帯	0.0%	22.2%	33.3%	0.0%	0.0%	55.6%	
		計	0.0%	55.6%	44.4%	0.0%	0.0%	100%	
	市単独	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		計	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
合計	一般世帯	12.0%	10.4%	6.3%	3.1%	1.2%	33.0%		
	高齢世帯	38.9%	24.1%	3.5%	0.4%	0.1%	67.0%		
	計	50.9%	34.5%	9.7%	3.6%	1.4%	100%		

資料：旭川市（令和3年4月1日時点）



### (5) 募集・応募の状況

市営住宅の応募の状況は、直近3か年（平成30～令和2年度）で、666世帯の募集に対し応募は2,864世帯、倍率は4.3倍です。1番高い倍率の市営住宅は、平成23年～26年度に新設された北彩都団地であり、15.8倍です。

表 3-6 年度別団地別募集・応募の状況

(単位：人，戸，倍)

No	団地名	種別		H30 年度	R1 年度	R2 年度	合計
1	中央	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
2	緑町	公営住宅	募集戸数	6	4	3	13
			応募者数	0	0	0	0
			倍率	0.0	0.0	0.0	0.0
3	第1豊岡	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
4	第2豊岡	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
5	第3豊岡	公営住宅	募集戸数	9	7	5	21
			応募者数	5	2	1	8
			倍率	0.6	0.3	0.2	0.4
6	東豊	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
7	第1東光	公営住宅	募集戸数	10	6	4	20
			応募者数	69	140	11	220
			倍率	6.9	23.3	2.8	11.0
8	第3東光	公営住宅	募集戸数	5	5	5	15
			応募者数	75	39	22	136
			倍率	15.0	7.8	4.4	9.1
9	神居	公営住宅	募集戸数	17	17	15	49
			応募者数	190	127	129	446
			倍率	11.2	7.5	8.6	9.1
10	亀吉	公営住宅	募集戸数	1	1	2	4
			応募者数	2	0	0	2
			倍率	2.0	0.0	0.0	0.5
11	新町	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
12	南町	公営住宅	募集戸数	5	0	6	11
			応募者数	41	0	47	88
			倍率	8.2	—	7.8	8.0
13	旭正	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
14	江丹別	公営住宅	募集戸数	0	0	0	0
			応募者数	0	0	0	0
			倍率	—	—	—	0.0
		市単独	募集戸数	4	3	3	10
			応募者数	0	0	1	1
倍率	0.0	0.0	0.3	0.1			

No	団地名	種別		H30 年度	R1 年度	R2 年度	合計	
15	第 1 永山	公営住宅	募集戸数	2	3	3	8	
			応募者数	33	10	20	63	
			倍率	16.5	3.3	6.7	7.9	
		特公賃	募集戸数	4	5	6	15	
			応募者数	0	0	0	0	
			倍率	0.0	0.0	0.0	0.0	
16	第 2 永山	公営住宅	募集戸数	8	10	8	26	
			応募者数	202	93	105	400	
			倍率	25.3	9.3	13.1	15.4	
17	春光 1 区	公営住宅	募集戸数	2	3	3	8	
			応募者数	15	6	34	55	
			倍率	7.5	2.0	11.3	6.9	
18	春光 2 区	公営住宅	募集戸数	7	10	4	21	
			応募者数	28	115	21	164	
			倍率	4.0	11.5	5.3	7.8	
		改良住宅	募集戸数	0	0	0	0	
			応募者数	0	0	0	0	
			倍率	—	—	—	0.0	
19	春光 6 区	公営住宅	募集戸数	8	8	8	24	
			応募者数	92	61	41	194	
			倍率	11.5	7.6	5.1	8.1	
		改良住宅	募集戸数	6	3	2	11	
			応募者数	96	3	44	143	
			倍率	16.0	1.0	22.0	13.0	
20	大町	改良住宅	募集戸数	1	0	1	2	
			応募者数	11	0	13	24	
			倍率	11.0	—	13.0	12.0	
21	春光台	公営住宅	募集戸数	22	19	20	61	
			応募者数	34	48	31	113	
			倍率	1.5	2.5	1.6	1.9	
22	神楽岡	公営住宅	募集戸数	3	2	0	5	
			応募者数	45	19	0	64	
			倍率	15.0	9.5	—	12.8	
		特公賃	募集戸数	1	0	0	1	
			応募者数	1	0	0	1	
			倍率	1.0	—	—	1.0	
23	藤岡	公営住宅	募集戸数	2	2	1	5	
			応募者数	0	0	0	0	
			倍率	0.0	0.0	0.0	0.0	
24	瑞穂	公営住宅	募集戸数	停止				
応募者数								
倍率								
25	高台	公営住宅	募集戸数	6	3	1	10	
			応募者数	0	0	1	1	
			倍率	0.0	0.0	1.0	0.1	
26	千代ヶ岡	公営住宅	募集戸数	停止				
			応募者数					
			倍率					
27	東鷹栖	公営住宅	募集戸数	7	10	7	24	
			応募者数	10	2	2	14	
			倍率	1.4	0.2	0.3	0.6	
28	第 4 東鷹栖	公営住宅	募集戸数	停止				
			応募者数					
			倍率					

No	団地名	種別		H30 年度	R1 年度	R2 年度	合計
29	神楽岡NT	公営住宅	募集戸数	50	61	46	157
			応募者数	95	51	58	204
			倍率	1.9	0.8	1.3	1.3
30	愛宕	公営住宅	募集戸数	4	11	3	18
			応募者数	6	4	0	10
			倍率	1.5	0.4	0.0	0.6
31	朝日	公営住宅	募集戸数	3	5	4	12
			応募者数	0	2	1	3
			倍率	0.0	0.4	0.3	0.3
32	新富	公営住宅	募集戸数	3	4	6	13
			応募者数	2	4	2	8
			倍率	0.7	1.0	0.3	0.6
33	忠和	公営住宅	募集戸数	停止			
			応募者数				
			倍率				
34	緑が丘東	公営住宅	募集戸数	25	20	20	65
			応募者数	12	5	0	17
			倍率	0.5	0.3	0.0	0.3
35	川端	公営住宅	募集戸数	3	2	2	7
			応募者数	4	5	1	10
			倍率	1.3	2.5	0.5	1.4
36	北彩都	公営住宅	募集戸数	9	12	9	30
			応募者数	176	182	117	475
			倍率	19.6	15.2	13.0	15.8
再掲	公営住宅	募集戸数	217	225	185	627	
		応募者数	1,136	915	644	2,695	
		倍率	5.2	4.1	3.5	4.3	
	改良住宅	募集戸数	7	3	3	13	
		応募者数	107	3	57	167	
		倍率	15.3	1.0	19.0	12.8	
	特公賃	募集戸数	5	5	6	16	
		応募者数	1	0	0	1	
		倍率	0.2	0.0	0.0	0.1	
	市単独	募集戸数	4	3	3	10	
		応募者数	0	0	1	1	
		倍率	0.0	0.0	0.3	0.1	
合計			募集戸数	233	236	197	666
			応募者数	1,244	918	702	2,864
			倍率	5.3	3.9	3.6	4.3

※1 春光台団地簡易耐火構造及び神楽岡NT3, 4, 6号棟は、募集停止

※2 定期募集の状況であり、随時募集による募集・応募を含んでいない。

※3 各年度4回募集の状況

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染防止のため、1回目を中止

資料：旭川市（令和3年4月1日現在）

## 第4章 入居者意向の把握

### 1 入居者意向調査の概要

本調査は、老朽化が進み、将来的に建替えの検討が必要となっている神楽岡ニュータウン団地の入居者に対して生活状況や建替え後の居留意向等を把握し、今後整備に当たっての方針を定めるための参考にすることを目的とします。

- ・調査期間 : 令和3年9月15日～9月28日
- ・調査対象 : 令和3年9月15日時点で神楽岡ニュータウン団地に居住する世帯  
全650世帯
- ・調査方法 : アンケート回答による調査
- ・回答率 : 335世帯 (51.5%)

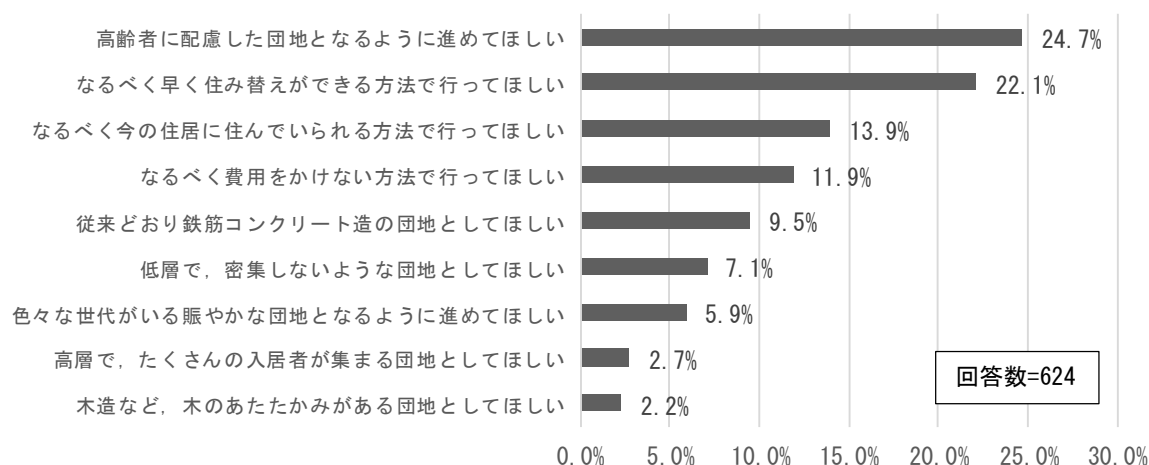
### 2 調査結果の概要

#### (1) 建替事業に対する入居者の意向

##### a. 建替事業時の優先事項(2つ回答)

建替事業時の優先事項については、「高齢者に配慮した団地となるように進めてほしい」が24.7%であり、次いで「なるべく早く住み替えができる方法で行ってほしい」が22.1%です。一方で、「なるべく今の住居に住んでいられる方法で行ってほしい」と答えた世帯が3番目に多く、13.9%です。

図 4-1 建替時の優先事項

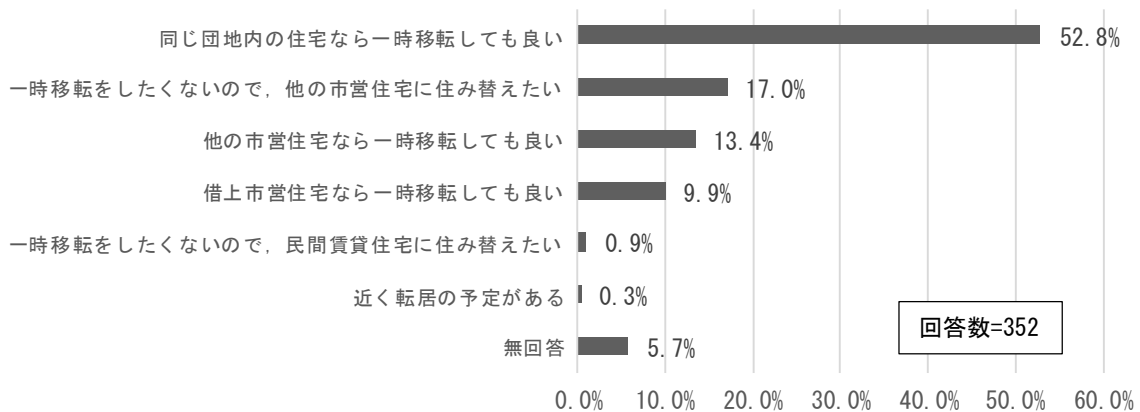


## (2) 整備される市営住宅への入居等の意向

### a. 建替時の一時移転について

建替時の一時移転の意向については、「同じ団地内の住宅なら一時移転しても良い」と答えた世帯が52.8%です。また、「他の市営住宅なら一時移転しても良い」、「借上市営住宅なら一時移転しても良い」と答えた世帯は、合わせて23.3%です。

図 4-2 建替時の一時移転の意向について

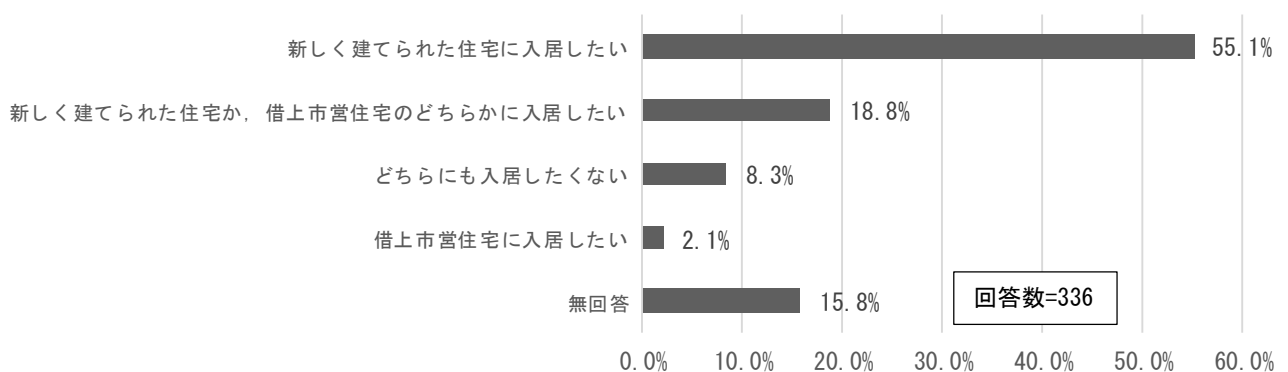


### b. 新しく建て替えられた団地への入居意向について

新しく建て替えられた団地への入居意向については、今後、神楽岡ニュータウン団地を建替えた場合に、新しく建て替えられた住宅に住みたいかどうかのほか、借上市営住宅（市が市営住宅として借り上げた民間の賃貸共同住宅）に住みたいかどうかについても意向を確認しました。

「新しく建てられた住宅に入居したい」、「新しく建てられた住宅又は借上市営住宅のどちらかに入居したい」、「借上市営住宅に入居したい」と答えた世帯が合わせて、76.0%です。一方で、「どちらにも入居したくない」と答えた世帯が8.3%です。

図 4-3 新しく建て替えられた団地への入居意向



借上市営住宅については、配付したアンケートで以下のように説明しています。

**【借上市営住宅について】**

- 市が市営住宅として借り上げた民間の賃貸共同住宅への入居となります。入居契約は市と入居者で行います。
- 御自身で選んだ民間の賃貸共同住宅を市営住宅として入居できるわけではございません。
- 入居条件等は他の市営住宅と同様です。
- 市が定める家賃のほか、家主が定める共益費や駐車場代がかかる場合があります。

**【借上市営住宅に入居した場合に考えられる通常の市営住宅との違い】**

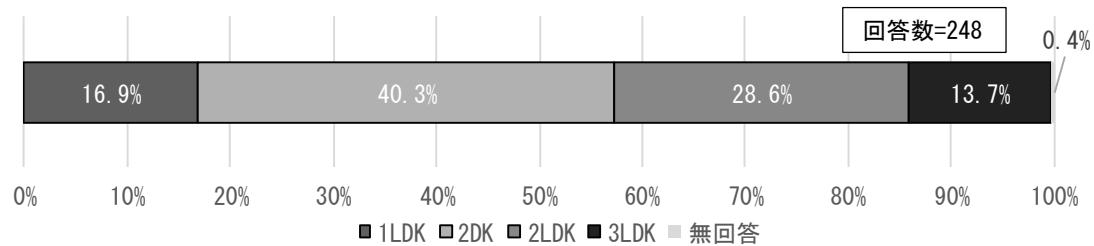
- 団地の建替えよりも早い時期に入居できることが予想されます。
- 物件によって、敷地内に複数駐車できるものやペット可のもの、広い部屋があるものなど、市営住宅とは異なるタイプの住戸へ入居ができることがあります。その際、面積が広がることによって家賃が今より高くなることは考えられます。
- 低層住宅が市内に多いことから、低層階への入居の可能性が高まります。

**(3) 入居する住宅の間取り・構造の希望**

**a. 入居する住宅の間取りの希望**

新しく建てられた住宅の間取り希望では、40.3%の世帯が「2DK」と回答し、次いで28.6%が「2LDK」を希望する結果です。

図 4-4 入居する住宅の間取りの希望

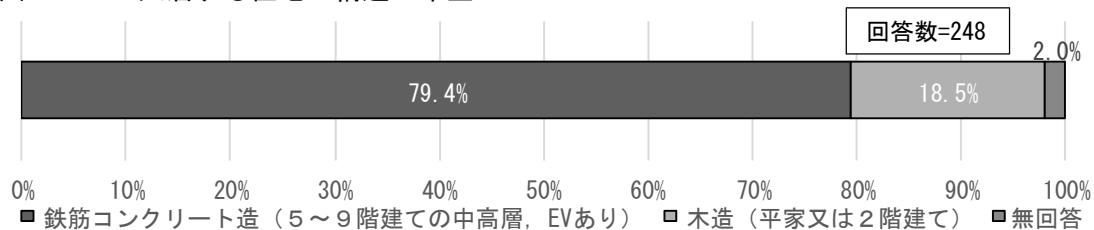


※「新しく建てられた住宅」又は「新しく建てられた住宅、借上市営住宅のどちらかに入居したい」と回答した方のみ

**b. 入居する住宅の構造の希望**

新しく建てられた住宅の構造希望では、「鉄筋コンクリート造（5～9階建ての中高層、EVあり）」を希望する世帯は、79.4%です。一方で、低層である「木造（平家又は2階建て）」を希望する世帯は、18.5%です。

図 4-5 入居する住宅の構造の希望



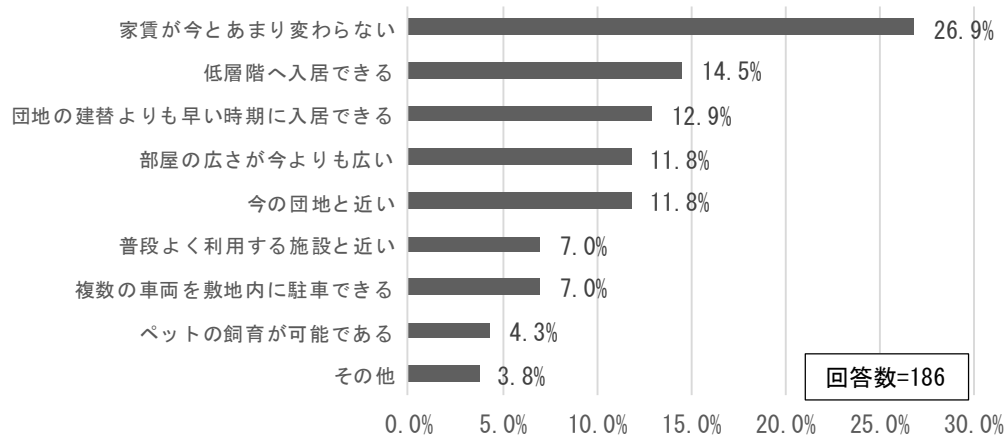
※「新しく建てられた住宅」又は「新しく建てられた住宅、借上市営住宅のどちらかに入居したい」と回答した方のみ

#### (4) 借上市営住宅の希望条件

##### a. 借上市営住宅の希望条件(複数回答)

借上市営住宅に入居したい場合の希望条件については、「家賃が今とあまり変わらない」が最も高く、26.9%です。次いで「低層階へ入居できる」が多い結果です。

図 4-6 借上市営住宅の希望条件



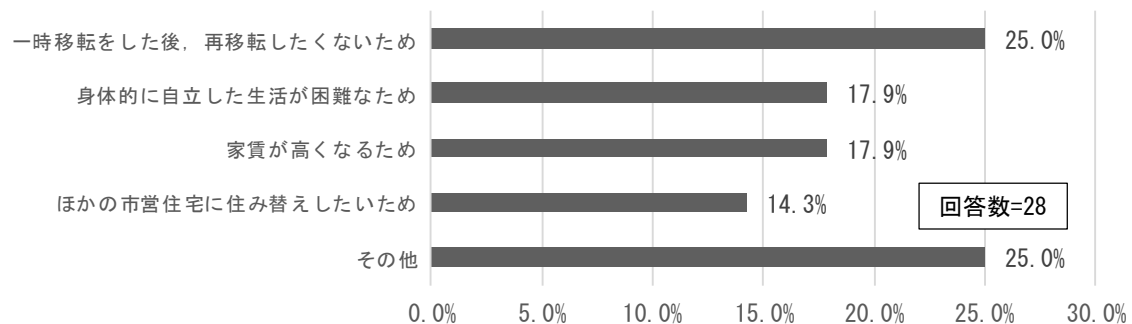
※「借上市営住宅」又は「新しく建てられた住宅、借上市営住宅のどちらかに入居したい」と回答した方のみ

#### (5) 入居したくない理由について

##### a. 入居したくない理由について

新しく建てられた住宅、借上市営住宅のどちらにも入居したくないと回答した方の入居したくない理由は、「一時移転をした後、再移転したくないため」が25.0%と、一番多く占める結果ですが、「身体的に自立した生活が困難なため」、「家賃が高くなるため」、「ほかの市営住宅に住み替えしたいため」といった意見も一定数の回答が得られました。

図 4-7 入居したくない理由

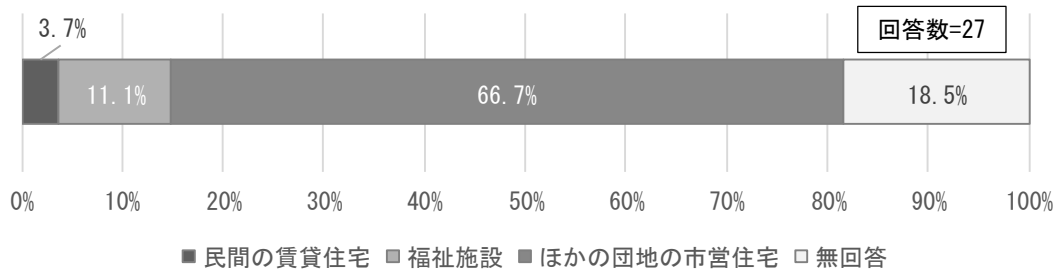


※「(新しく建てられた住宅、借上市営住宅) どちらにも入居したくない」と回答した方のみ

**b. 入居しない場合の希望移転先**

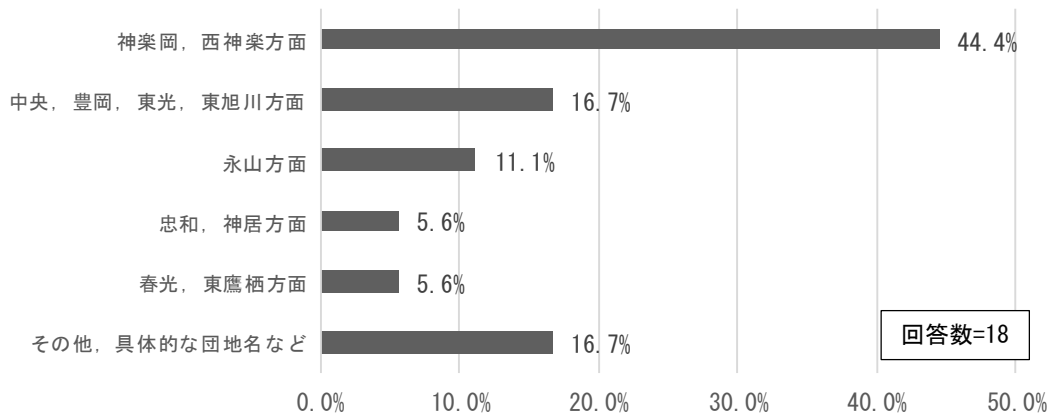
入居しない場合の希望移転先は、「ほかの団地の市営住宅」が66.7%と多く、次いで「福祉施設」が11.1%です。また、「ほかの団地の市営住宅」の希望地区の内訳は、現在の住まいと同じ「神楽岡，西神楽方面」が44.4%と一番多い結果です。

図 4-8 入居しない場合の希望移転先



※ 「（新しく建てられた住宅，借上市営住宅）どちらにも入居したくない」と回答した方のみ

図 4-9 希望地区



※ 「（新しく建てられた住宅，借上市営住宅）どちらにも入居したくない」と回答した方のみ



## 第5章 課題の整理

### 1 関連計画からの要請課題

#### (1) 市営住宅のコンパクト化

第8次旭川市総合計画（平成28～令和9年度）では「都市づくりの基本方策」として、まとまりのある居住エリアの形成や都市機能の集積など「コンパクト化」への取組が定められています。また、旭川市公共施設等総合管理計画（平成28～令和21年度）では、施設保有量の段階的な削減に取り組むこととしています。

市営住宅においても、今後の人口減少を踏まえて市営住宅団地の集約等コンパクト化を進める必要があります。

#### (2) 住宅セーフティネットとしての市営住宅ストックの整備

第2期旭川市子ども・子育てプラン（令和2～6年度）では、子育てに配慮した市営住宅の整備、第4次旭川市障がい者計画（令和3～7年度）では、ユニバーサルデザインに配慮した市営住宅の整備の推進、第8期旭川市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（令和3～5年度）では、高齢者が安全・安心に暮らせる住環境の整備についてそれぞれ定められています。

市営住宅は、子育て世帯や障がい者、高齢者等住宅に困窮する世帯の住宅セーフティネットとしてユニバーサルデザイン化とともに適正な整備、維持保全を進める必要があります。

#### (3) 環境への配慮

旭川市環境基本計画【第2次計画・改訂版】（平成28～令和9年度）では、再生可能エネルギーの導入支援などによる温室効果ガスの排出抑制対策や都市部など身近な緑化の推進、第2次旭川市緑の基本計画（平成28～令和17年度）では、公共公益施設における緑地空間の確保や隣接する公園がある場合の一体的な利用ができる再整備などがそれぞれ定められています。

これらの計画から、市営住宅の整備に当たっては、緑化に配慮するとともに温室効果ガスの排出抑制対策や地場産材の活用など環境へ配慮した整備を進めることが求められています。

## 2 市営住宅ストックの特性及び入居者意向の特性からみた課題

### (1) 適正な管理戸数の設定

本市では人口減少が進んでおり、旭川市人口ビジョン【改定版】（令和2～42年度）では、今後も人口減少が続くと予測されています。

市営住宅は、長期的な人口・世帯数の動向を踏まえて適正な管理戸数を設定する必要があります。

### (2) 耐用年限を経過するストックの解消

令和3年4月1日時点では、住宅240戸（市営住宅全体の4.9%）が既に耐用年限を経過しています。さらに本計画期間終了年度の令和13年度末までに、耐火構造の第1豊岡団地、第2豊岡団地、第3豊岡団地の住宅189戸（3.8%）が耐用年限を迎えます。

令和13年度以降も耐火構造の住宅が順次耐用年限を迎えることから、これらの住宅を計画的に解消していくことが必要となってきます。

### (3) 長期的に活用する耐火構造の適切な維持管理

昭和50～59年度に整備された耐火構造の住宅1,212戸は築35年が経過し老朽化が進み、現在の整備水準に比べ大きく劣っている一方で耐用年限の折り返し地点であり、今後も長期的に活用し続けることから、住戸内の居住性向上や躯体・設備の長寿命化等の改善が必要です。

また、昭和61年度以降の住宅についても外壁改修、屋上防水等の予防保全による改修によりライフサイクルコストの低減を図ることが重要であることから、これらの住宅は、劣化度調査結果等を踏まえ効率的・計画的に改善事業を進める必要があります。

### (4) 事業の平準化・コスト縮減

今後の市営住宅においては耐用年限を経過した住宅の建替事業や耐火構造住宅の改善事業など多くの事業を実施するために、中長期的な事業計画を作成し事業の平準化に努め、効果的・効率的に事業を実施する必要があります。

また、各事業の建設コスト及び建設数を縮減させる手法として民間活力の導入を含めた幅広い事業手法や、使用期間に応じた構造及び整備手法の採用が必要です。

### (5) 入居者意向を踏まえた市営住宅ストックの整備

第4章で述べた神楽岡ニュータウン団地の建替え検討に関する入居者意向調査の結果では、「新しく建てられた住宅に入居したい」と回答した世帯が55.1%と多い一方で、一時移転が必要な場合について、「一時移転をしたくないので、他の市営・民間住宅に住み替えたい」という世帯が17.9%いました。このことから、65歳以上の単身世帯が多いことも踏まえ、一時移転が必要な場合には、近隣の市営・民間住宅への住み替え需要にも対応が必要となります。

## 第6章 基本目標及び方針

### 1 整備に関する基本目標

本計画における市営住宅の整備に関する基本目標を以下の3つに定めます。

#### 基本目標1 将来人口・都市像を見据えた市営住宅の整備

本市の将来人口動向やコンパクト化を目指すまちづくりを見据えて市営住宅の目標管理戸数や団地の集約・再編等整備方針を設定し、適切な市営住宅の整備を図ります。

また、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の一時移転先等、短期間の利用を目的とし、民間が所有する空き住戸を借り上げることで、市営住宅の管理戸数の抑制を図ります。

#### 基本目標2 効率的かつ円滑な市営住宅の整備

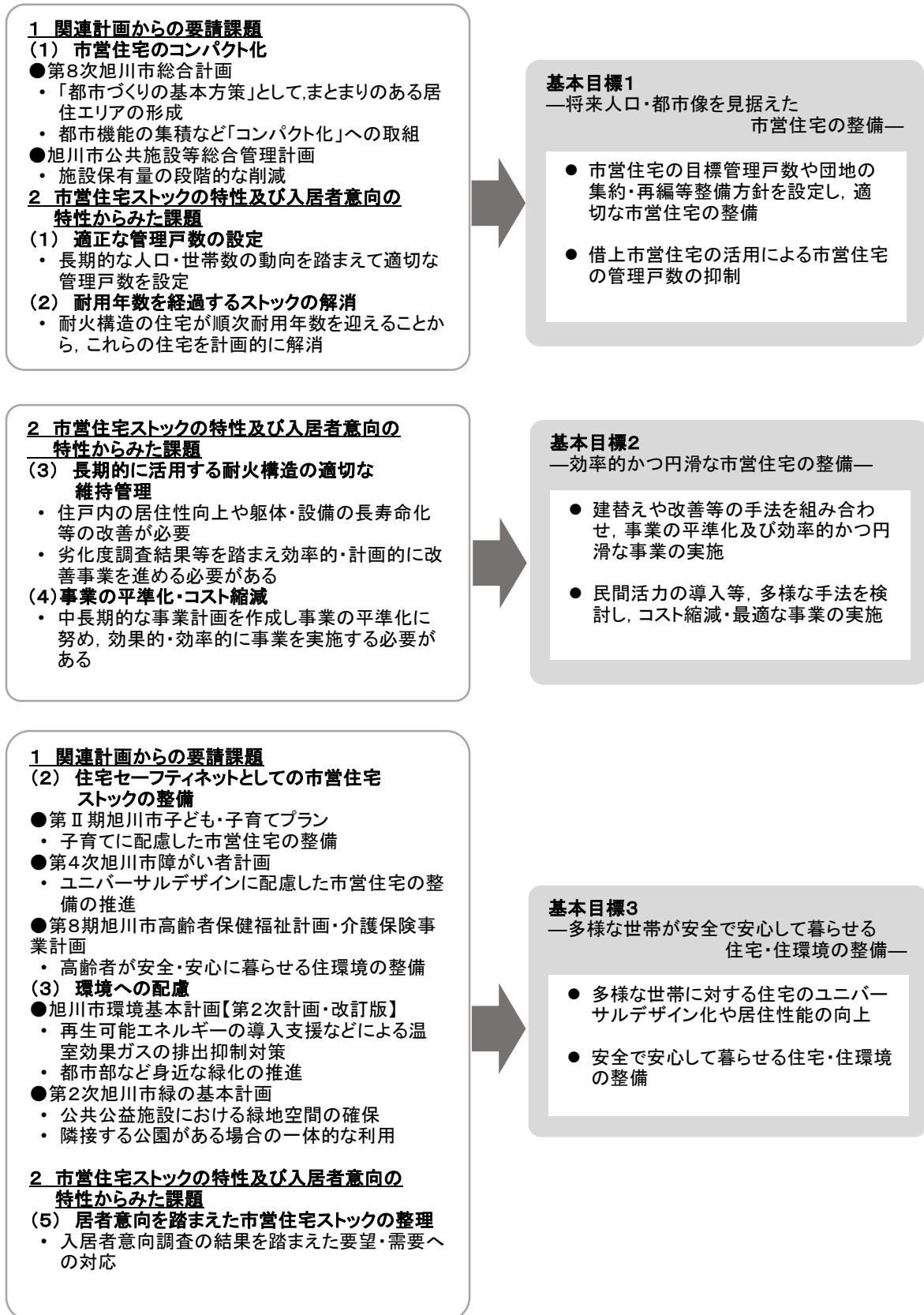
建設後30年が経過した市営住宅が半数以上を占め、これらの住宅の老朽化が進む中、建替えや改善等の手法を組み合わせながら、事業の平準化を図り、効率的かつ円滑な事業の実施に取り組みます。

また、事業の検討に当たっては民間活力の導入等について検討し、コスト縮減を踏まえた最適な事業の実施を図ります。

#### 基本目標3 多様な世帯が安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備

少子高齢化が進む中、子育て世帯、高齢者等住宅に困窮する多様な世帯に対するセーフティネットとして、ユニバーサルデザイン化や居住性能の向上など誰もが安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備に努めます。

図 6-1 課題を踏まえた基本目標



## 2 整備方針

1に掲げる3つの基本目標を踏まえ、次のとおり「建替え」、「改善」及び「修繕」ごとに整備方針を設定します。加えて、借上市営住宅の供給に関する方針を定めます。

建替えは「公営住宅等建替事業対象要綱」、改善は「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」、借上市営住宅は「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」といずれも国で定める基準に適合する必要があるため、各事業実施後は目標管理期間を満たすよう適正に管理します。

表 6-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替え	耐火構造	70年
	準耐火構造, 簡易耐火構造2階建	45年
	木造, 簡易耐火構造平家建	30年
全面的改善		おおむね30年以上
個別改善		おおむね10年以上
借上市営住宅		5年(上限は20年)

### (1) 建替え

建替えとは、市営住宅を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを指します。

また、新規建設を行う場合は、公営住宅法に適合するものとします。

## 整備方針

### ① 住戸タイプと住戸面積

単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、下表に示すような多様な住戸タイプを供給します。

なお、住戸面積は、住生活基本計画（旭川市）に定められている最低居住面積水準以上を確保します。

表 6-2 住戸タイプの例

住戸タイプ	住戸面積
1LDK	40㎡～55㎡程度
2DK	40㎡～55㎡程度
2LDK	55㎡～70㎡程度
3LDK	70㎡～88㎡程度

表 6-3 世帯人員別最低居住面積水準

世帯人員別の最低居住面積水準			
単身	2人	3人	4人
25㎡	30(30)㎡	40(35)㎡	50(45)㎡

※（）内は、3～5歳児が1名いる場合

### ② ユニバーサルデザイン

住戸、住棟及び敷地のバリアフリー化を図るとともに、「旭川市の公営住宅等の整備におけるユニバーサルデザインの導入に関する指針」に即して、次のとおり入居者誰もが安全で安心して暮らせる住環境の形成を目指します。

- ・住戸：浴室及びトイレ等に手すり設置，出入口の有効開口幅 75 cm以上 など
- ・住棟：共用部分における床面の防滑性に配慮，共用の廊下や階段に手すり設置 など
- ・敷地：歩行者と自動車の通路を原則分離，外灯の適切な配置 など

### ③ 環境共生

住戸又は住棟の高断熱化・高气密化による環境負荷の低減や、北国に適した快適な住環境の形成を図るため、住宅性能表示制度の表示基準を確保するなど、次のとおり環境共生に資するものとします。

- ・建物の各部仕様における高断熱化，高气密化などの水準確保
- ・維持管理や運用エネルギーの効率化，将来の更新に配慮した建築設備
- ・敷地の規模及び形状，管理体制等に応じた緑地や広場，雪処理スペースの確保 など

### ④ 駐車場及び自転車置場

建替えに当たっては、整備する住戸数に応じた駐車場を敷地内に確保します。

なお、適正に駐車場を維持するため、受益者負担の観点から駐車場の有料化を進めます。

また、入居者の自転車置場についても整備する住戸数や想定する入居者数に応じてスペースを確保します。

### ⑤ 使用期間に応じた構造及び整備手法

使用期間が短期間である場合は、用地取得や建設費などの初期投資が不要であることから、民間住宅の借上げが費用面で有利です。

使用期間が中長期間である場合は、国の補助や起債を活用できることから、直接建設が費用面で有利です。

また、直接建設により整備する場合、使用期間が30年以上の長期間と見込まれる住宅は、耐用年限が長く中高層で建設可能な鉄筋コンクリート造が、長期的な費用面及び用地の取得で有利です。また、人口減少に伴い、使用期間が30年未満の中期間と見込まれる住宅は、耐用年限が短い建設費が抑制される木造が、費用面で有利です。

これらのことから、30年以上の長期使用するものは鉄筋コンクリート造、30年未満のうち中期使用するものは木造、短期使用するものは借上市営住宅とする方針とし、各団地の建替時に検討します。

## ⑥ 借上市営住宅

「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」に基づき、借上市営住宅の供給に関する方針を次のとおり定めます。

### (ア) 借上市営住宅の供給を行う目的

旭川市の人口減少が進んでいることなどから、用途廃止や建替事業において、人口に見合った適正な戸数へと抑制していく必要があります。

そのため、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の移転先として、民間が所有する空き住戸のうち一定の基準に適合するものを市が借り上げ、これを転貸することで、市が建設する市営住宅の管理戸数を抑制するほか、民間の空き住戸を有効活用することを目的とします。

### (イ) 供給を予定する地域

市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の移転先であるため、特定の地域に限らず、市街化区域内、かつ、土砂災害警戒区域の区域外とします。

### (ウ) 供給を予定する戸数

用途廃止に際して供給する借上市営住宅は、市営住宅のうち、入居者が残り少ないなどの理由で、優先して廃止を行う団地を対象として希望者の移転を行うため、供給を予定する戸数が限られます。

また、入居者の希望によるため、供給を予定する戸数を定めることは困難です。

建替事業に際して供給する借上市営住宅は、建替事業を行う地域や団地の規模によって供給を予定する戸数が異なるため、建替計画ごとに供給を予定する戸数を定めます。

### (エ) 入居対象世帯

入居対象世帯は、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者のうち、借上市営住宅への移転を希望する入居者を対象とします。

市営住宅は市内に十分供給されているため、公募による借上市営住宅への入居募集は行いません。

### ⑦ 民間活力導入の検討

事業実施に当たっては、効率的に進めるため、⑥で述べた借上市営住宅のほか、必要に応じて買取・PFI等、民間活力を導入します。

表 6-4 直接供給及び民間活力の助成制度の概要

整備方式	建設費等補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接供給方式 買取方式	地方公共団体に対して市営住宅建設費のおおむね45%	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × おおむね45%	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3 (うち国おおむね45%)	※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される(上限20年間)
PFI型借上方式*	民間事業者に対して市営住宅建設費のおおむね45% (地方公共団体経由)	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × おおむね45%	10年間 土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年

資料：公営住宅の整備（一般社団法人 日本住宅協会）、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、公営住宅における民間活用に係る支援（国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）から抜粋・編集

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

### ⑧ その他

その他、市営住宅の建替えに当たっては、建設コストの縮減に努めるほか、住棟及び敷地の良好な住環境形成を図る整備内容とします。



## (2) 改善

改善は、住棟又は団地単位で行われる全面的改善と住棟内の住戸、共用部分及び屋外・外構改善を行う個別改善があります。

### ① 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は築年数が経過した既存建物での家賃算定となるため、入居者の家賃負担が新築建物での家賃算定となる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最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

#### <基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。
- 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おおむね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、複数住戸の結合等）との組合せ可。
- 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は、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 6-5 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）		
高齢者対応型	・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）	・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EV設置等）	・屋外、外構の一定のバリアフリー化 （団地内通路の危険箇所の改善等）
安全性確保		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

### ② 個別改善

個別改善事業は、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（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された既設公営住宅を対象とするものであること。ただし、
  - ・耐震改修については原則として昭和56年度以前の予算により整備され旧耐震基準の適用を受けたもの。
  - ・住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善については平成6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対策に係る改善及びEV設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成14年度以前の予算により整備されたもの。
  - ・長寿命化型、身体障がい者向けの改善及び住宅用防犯機器、エレベーターのP波感知型地震時管制運転装置等の設置については予算年度を問わない。
- 改善後の住宅について、おおむね10年以上引き続き管理するものであること。

<改善内容>

- 改善内容は以下のとおり。

表 6-6 個別改善の改善内容

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等</li> </ul>
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月

## 整備方針

### ① 全面的改善

全面的改善は、改善後の標準管理期間（30年）以上の活用を踏まえるとともに、次のとおり躯体の劣化状況を確認した上で実施します。

- ・コンクリートの強度が設計基準強度以上であること
- ・外壁の中性化深さ（平均値）が設計かぶり厚より小さいこと
- ・柱や壁に目視で容易に確認できる大きなひび割れがないこと など

なお、住戸及び住棟における整備方針は、原則として建替えの整備水準の目標に準拠し、3階建て以上でエレベーター未設置の住棟は、法規制や技術的内容、費用対効果等を精査した上で可能となる場合は設置することを原則とします。

このほか、敷地内のバリアフリー化（段差解消、手すりの設置等）にも努めます。

### ② 個別改善

個別改善は、居住性向上、福祉対応、安全性確保及び長寿命化の観点から改善を行ったものについては、おおむね10年以上活用することを踏まえ、整備方針を次のとおり定めます。

これら整備方針は、建物の状況や建築材料の更新周期、費用対効果、工事に伴う入居者の負担等を総合的に勘案し、個々の団地・住棟に応じて適宜実施します。

- ・3箇所給湯設備の設置や浴室（浴槽）の整備
- ・結露防止等を考慮した換気設備の設置
- ・気密・断熱サッシへの更新など住戸内の高气密・高断熱化
- ・上下水道、ガス管等の取替え
- ・その他、建物の長寿命化を図るための耐久性の高い材料や仕様への変更

### (3) 修繕

修繕は以下の3区分に分類されます。

- ・「退去修繕」：  
公営住宅等の効率的な運用を目的とし、入居者の退去に伴い行う修繕
- ・「計画修繕」：  
経年変化に伴い計画的に行う修繕
- ・「緊急修繕」：  
個々の入居者の日常生活に支障を来す項目への緊急性の高い修繕

## 整備方針

耐用年限まで使用することを前提に、躯体や設備の性能を維持するための修繕や部分的な交換等の維持管理を適切に行います。

### 3 長寿命化方針

市営住宅における建物の質の維持向上と効果的な活用を図るために、長寿命化に関する方針を次のとおり定めます。

#### (1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

##### 定期点検の実施

現在、市営住宅の点検は、建築基準法に基づく定期点検を実施しています。

##### 点検結果等に基づく修繕の実施

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

経年劣化に応じた適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じて将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期修繕計画を策定します。

修繕の周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考にします。

##### 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容は、データベース等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用します。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上，塔屋，ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替，保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上，露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上，塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上，保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上，下地調整，露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上，保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上，下地補修，葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端，笠木天端，パラペット天端・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	開放廊下・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	開放廊下・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）開放廊下・階段，バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上，塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス，設備機器，立て樋，支持金物，架台，避難ハッチ，マンホール蓋，隔て板枠，物干金物等	塗替	6年	下地処理の上，塗装			○		
	屋外鉄骨階段，自転車置き場，遊具，フェンス	塗替	6年	下地処理の上，塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上，塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア，メーターボックス扉，手すり，照明器具，設備機器，配電盤類，屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上，塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ，面格子，ドア，手すり，避難ハッチ，換気口等	清掃	18年	洗浄の上，コーティング			○		

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング 鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	铸铁管		○			
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・プルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器，幹線（電灯，動力）等	取替	30年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF），中間端子盤（IDF）等	取替	30年						○
②テレビ共聴設備	アンテナ，増幅器，分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④インターホン設備	インターホン設備，オートロック設備，住宅情報盤，防犯設備，配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ，消火管，ホース類，屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
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			○			

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連結送水管設備	送水口, 放水口, 消火管, 消防隊専用栓箱等	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+A L C)	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, 排水樹等 ※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					○	

参考：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）

## （2）改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕，改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは，ライフサイクルコストの縮減につながります。

今後の市営住宅の改善事業の実施に当たっては，対症療法型の事業から，建物の老朽化や劣化による居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な改善に切り替えることによって，市営住宅の長寿命化を図り，ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて，点検，修繕，データ管理により，日常的な維持管理及び修繕を行った上で，効果的・効率的に改善事業を実施し，住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

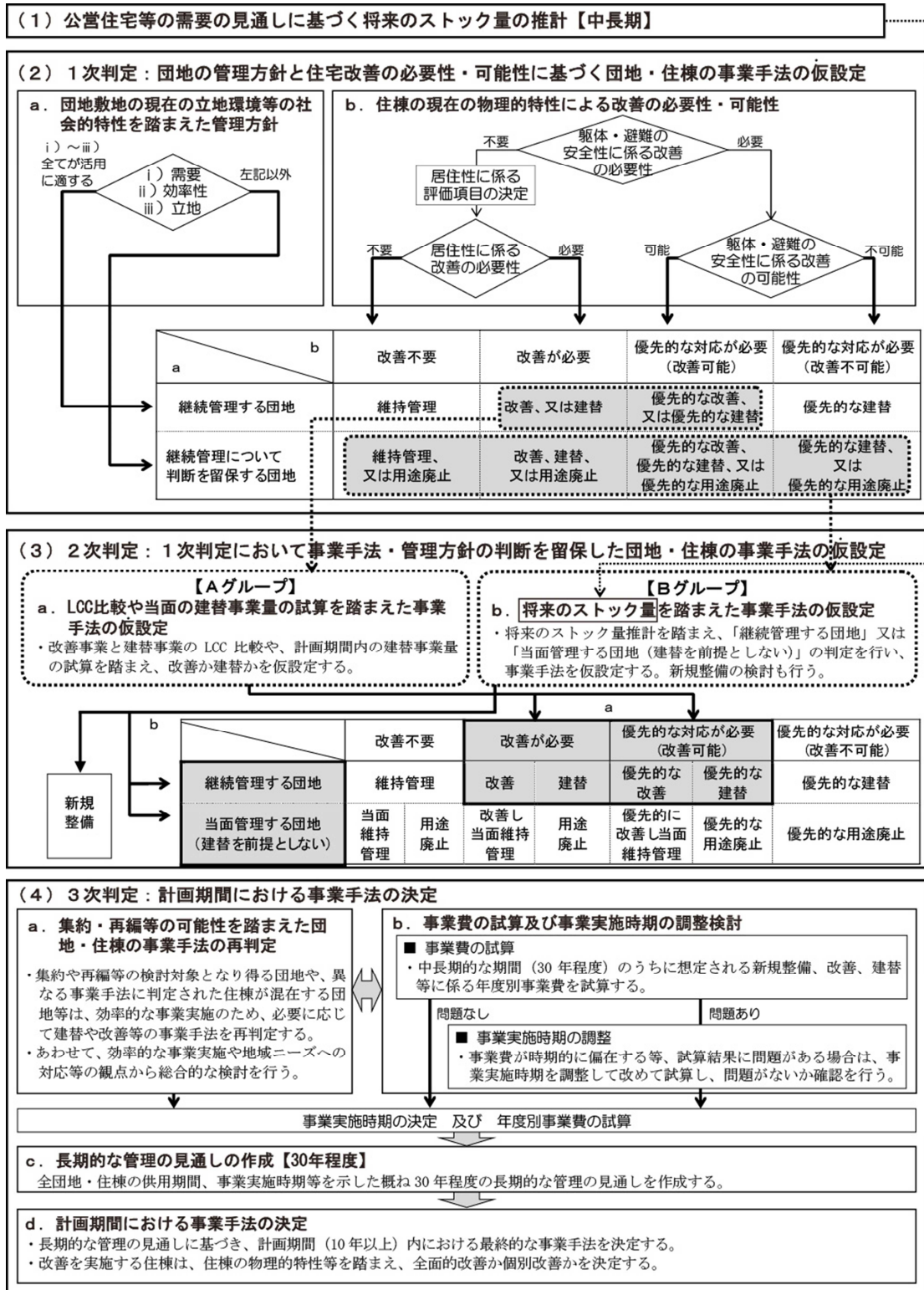


# 第7章 市営住宅の事業手法の選定

## 1 事業手法の選定フロー

建替や用途廃止、個別改善などの市営住宅の事業手法は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定します。

図 7-1 事業手法の選定フロー



## 2 事業手法の選定

### (1) 市営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

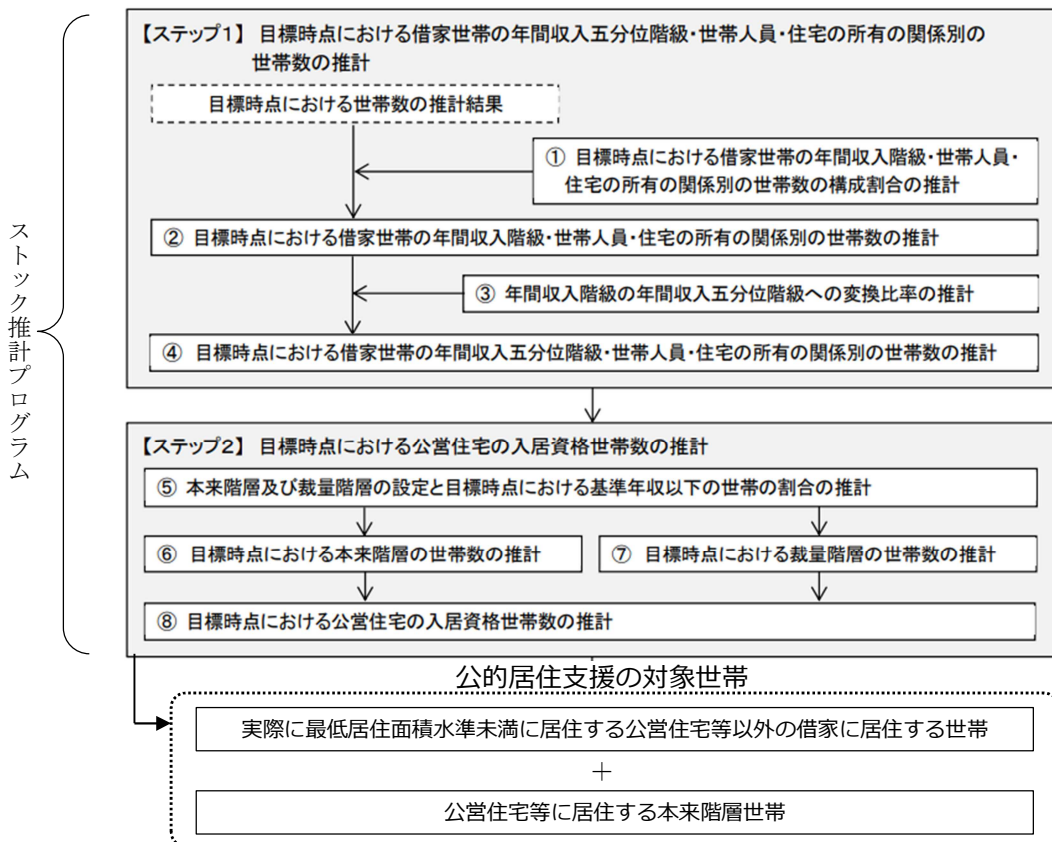
#### a. 公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数

市営住宅の需要の検討に当たっては、将来の人口・世帯数の推計を基に、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（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計します。推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測されます。

公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（公的居住支援の対象世帯）は、著しい困窮年収未満の世帯数のうち、実際に最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯及び現在公営住宅等に居住している収入超過・高額所得世帯を除く世帯（本来階層世帯）を指します。

公的居住支援の対象世帯は、ストック推計プログラム<sup>11</sup>による著しい困窮年収未満の世帯数推計のほか、住宅・土地統計調査などの情報を基に推計した結果、令和13年度の公的居住支援の対象世帯は約5,800世帯となります。

図 7-2 公的居住支援の対象世帯の推計方法



<sup>11</sup> 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。

## **b. 市営住宅目標管理戸数の設定**

旭川市内の公営住宅等は市営住宅のほか、道営住宅が1,253戸（令和3年4月1日時点）あります。

令和13年度の公的居住支援の対象世帯は約5,800世帯のうち、道営住宅住戸数約1,250戸を引いた世帯数が市営住宅の対象世帯となります。

令和13年度の市営住宅目標管理戸数は、対象世帯数である4,550戸とします。

計画期間中には、建替え等による管理戸数の一時的な増減もありますが、社会情勢や住宅事情に留意するとともに、中間年次に目標管理戸数の精査・点検を行いながら、市営住宅の的確な供給に努めます。

令和13年度の市営住宅の対象世帯 **：4,550世帯**

令和13年度の市営住宅目標管理戸数 **：4,550戸**

## (2) 1次判定

1次判定を行うに先立ち、現在事業等を行っている次の団地は、引き続き事業を進め、事業手法は建替え、改善と判定します。

- ・第2豊岡団地：

現在建替工事中であるため、建替えと判定します。

- ・第1，第3豊岡団地及び東豊団地：

第2豊岡団地と一体として整備を行うこととした基本構想・計画を策定済みであるため、建替えと判定します。

- ・忠和団地：

現在改善工事中であるため、改善と判定します。

1次判定は、以下の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）

##### (需要)

・直近3年間（H30～R2年度）で入居がない団地（37～39ページ参照，募集停止を含まない。）及び建替事業が完了している団地は，需要が低いと判定します。

##### (効率性)

・市街化調整区域又は都市計画区域外に立地する団地は，建替事業の効率性が低いと判定します。また，現時点で公営住宅法に基づく耐用年限を経過している又は昭和20年代に建設された老朽化が著しい団地のうち，敷地面積や形状，条件等から，建替えが困難又は土地の高度利用が図れない団地も，建替事業の効率性が低いと判定します。

##### (立地)

・災害危険区域等内にある場合は，市営住宅立地として適さないと判定します。

これらの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。

表 7-1 1次判定 a の検討結果

団地名	種別	検討内容			判定結果
		需要	効率性	立地	
中央	公営	-	建替困難	-	継続管理について判断を留保する団地
緑町	公営	-	-	-	継続管理する団地
第1豊岡	公営	-	-	-	建替
第2豊岡	公営	-	-	-	建替
第2豊岡(1-AB,2-A)	公営	-	-	-	継続管理する団地
第3豊岡	公営	-	-	-	建替
東豊	公営	-	-	-	建替
第1東光	公営	-	-	-	継続管理する団地
第3東光	公営	-	-	-	継続管理する団地
神居	公営	-	-	-	継続管理する団地
亀吉	公営	-	-	-	継続管理する団地
新町	公営	事業完了	-	-	継続管理について判断を留保する団地
南町	公営	-	-	-	継続管理する団地
旭正	公営	-	市街化調整区域	-	継続管理について判断を留保する団地
江丹別	公営・市単独	-	都市計画区域外	-	継続管理について判断を留保する団地
第1永山	公営・特公賃	-	-	-	継続管理する団地
第2永山	公営	-	-	-	継続管理する団地
春光1区	公営	-	-	-	継続管理する団地
春光2区	公営・改良	-	-	-	継続管理する団地
春光6区	公営・改良	-	-	-	継続管理する団地
大町	改良	-	-	-	継続管理する団地
春光台(中耐 <sup>12</sup> )	公営	-	-	-	継続管理する団地
春光台(簡耐 <sup>13</sup> )	公営	事業完了	-	-	継続管理について判断を留保する団地
神楽岡	公営・特公賃	-	-	-	継続管理する団地
藤岡	公営	-	-	-	継続管理する団地
瑞穂	公営	-	市街化調整区域	-	継続管理について判断を留保する団地
高台	公営	-	-	-	継続管理する団地
千代ヶ岡	公営	-	都市計画区域外	-	継続管理について判断を留保する団地
東鷹栖	公営	-	-	-	継続管理する団地
第4東鷹栖	公営	-	市街化調整区域	-	継続管理について判断を留保する団地
神楽岡NT	公営	-	-	-	継続管理する団地
愛宕	公営	-	-	-	継続管理する団地
朝日	公営	-	-	-	継続管理する団地
新富	公営	-	-	-	継続管理する団地
忠和	公営	-	-	-	改善
緑が丘東	公営	-	-	-	継続管理する団地
川端	公営	-	-	-	継続管理する団地
北彩都	公営	-	-	-	継続管理する団地

<sup>12</sup> 中耐：中層耐火構造（3～5階建て）

<sup>13</sup> 簡耐：簡易耐火構造（平家建て又は二階建て）

## 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）

- ・昭和 56 年改正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で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとします。

#### （避難の安全性の判定）

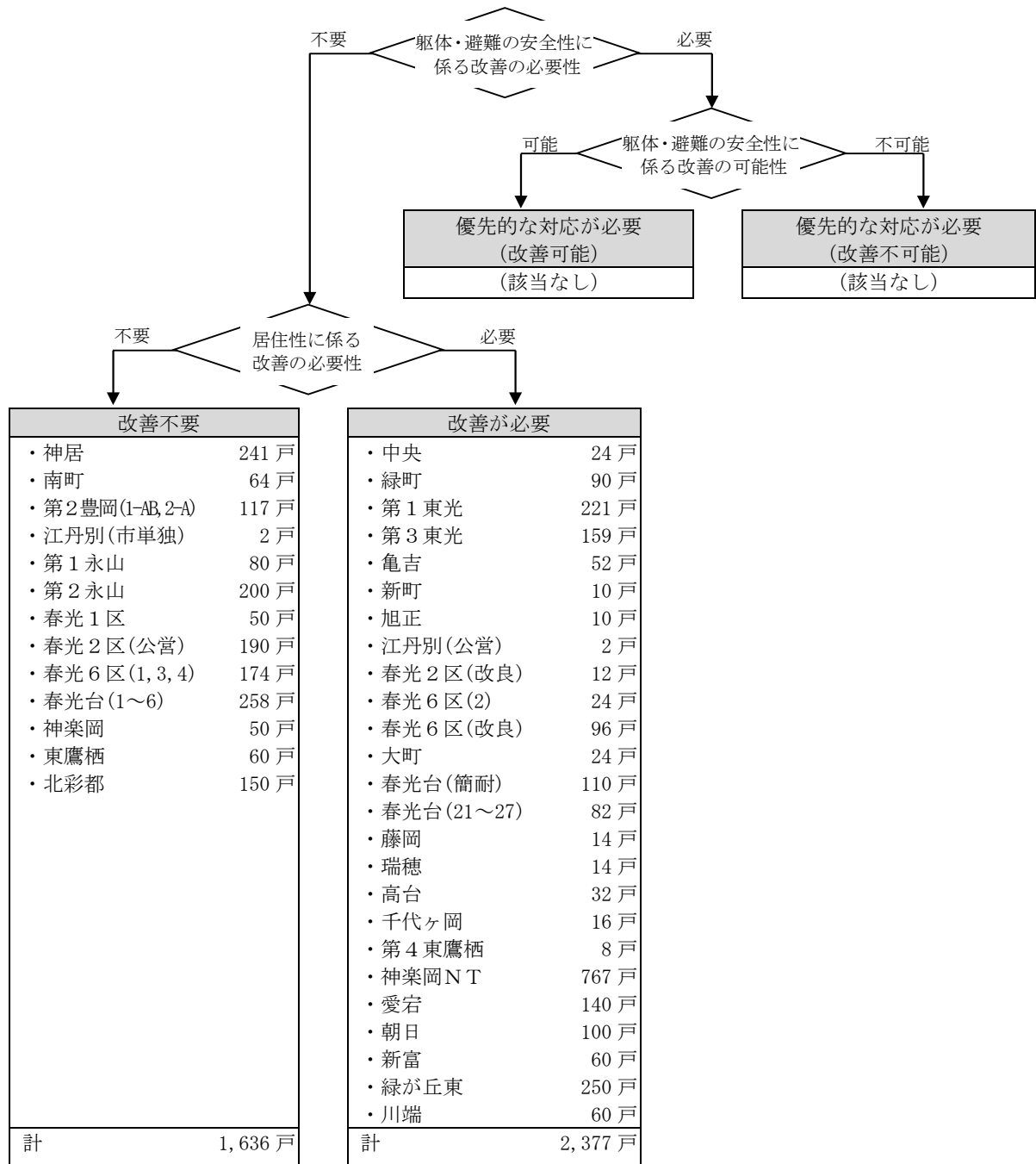
- ・設計図書により二方向避難，防火区画の確保の状況进行评估します。

#### （居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
  - ⇒ ・住戸面積：40 m<sup>2</sup>以上
    - ・省エネルギー性：外壁断熱性能の有無
    - ・バリアフリー性：住戸内段差解消，住戸内手すり設置，E V設置（3 階以上）
    - ・住戸内設備：浴室・浴槽あり，3 箇所給湯設置，換気設備設置
- ・居住性に課題がある場合，改善の必要性を判定します。

これらの検討項目から，次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 7-3 1次判定b検討フロー



※第2豊岡団地旧住棟, 第1, 第3豊岡団地, 東豊団地, 忠和団地を除く。

表 7-2 1次判定 b 検討結果

団地名	住棟番号	種別	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性※2						判定結果	
							新旧	安全性※1		安全性	面積	省エネ		バリアフリー			設備
									断熱			住戸内	EV	浴槽	3給湯		換気
中央		公営	耐火	S25	1	24	旧	○	○	×	×	×	×	×	×	×	改善必要
緑町	1,2	公営	耐火	S55	2	50	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
	3	公営	耐火	S58	1	40	新	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
第2豊岡	1-AB,2-A	公営	耐火	H28,R1,2	2	117	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
第1東光	1	公営	耐火	S61	1	30	新	○	○	○	×	×	×	×	×	○	改善必要
	2~5	公営	耐火	S61~H1	4	191	新	○	○	○	×	×	○	×	×	○	改善必要
第3東光		公営	耐火	H1,2	3	159	新	○	○	○	○	×	○	○	○	○	改善必要
神居		公営	耐火	H7,9~12	5	241	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
亀吉		公営	耐火	H3,4	3	52	新	○	○	○	○	×	×	○	○	○	改善必要
新町		公営	簡平	S28,30,35	4	10	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
南町		公営	耐火	H20,22	1	64	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
旭正		公営	簡平	S36,37	2	10	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
江丹別	1,2	公営	木造	S63	2	2	新	○	○	○	○	×	-	×	○	○	改善必要
	3	市単独	木造	H14	1	2	新	○	○	○	○	○	-	○	○	○	改善不要
第1永山		公営	耐火	H11	1	72	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		特公賃	耐火	H11		8	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第2永山		公営	耐火	H13~15	3	200	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
春光1区		公営	耐火	H7,9	1	50	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
春光2区	1~3	公営	耐火	H5,7,10	3	190	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	改良1	改良	耐火	S45	1	12	旧	○	○	○	×	○	×	○	○	○	改善必要
春光6区	1,3,4	公営	耐火	H4~6	3	174	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	2	公営	耐火	H3	1	24	新	○	○	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
	改良1~8	改良	耐火	S37~44	8	96	旧	○	○	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
大町		改良	耐火	S36	1	24	旧	○	○	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
春光台		公営	簡平	S42~44	27	74	旧	○	○	○	○	×	-	×	×	×	改善必要
		公営	簡二	S42~44	9	36	旧	○	○	○	○	×	-	×	×	×	改善必要
	21,22,25	公営	耐火	S40~42	3	52	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	○	改善必要
	27	公営	耐火	H1	1	30	新	○	○	○	×	×	○	○	○	○	改善必要
	1~6	公営	耐火	H16~19,21	6	258	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
神楽岡		公営	耐火	H9,10	1	45	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		特公賃	耐火	H9,10		5	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
藤岡		公営	簡平	S39	4	14	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
瑞穂		公営	簡平	S40	4	14	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
高台	1~3	公営	簡平	S42	3	12	旧	○	○	○	×	×	-	×	×	×	改善必要
	4~8	公営	簡平	S42,44	5	20	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
千代ヶ岡	1,3	公営	簡平	S43	2	12	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要
	2,4	公営	簡平	S43	2	4	旧	○	○	○	×	×	-	×	×	×	改善必要
東鷹栖		公営	耐火	H8,9	1	60	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
第4東鷹栖		公営	簡平	S41	2	8	旧	○	○	×	×	×	-	×	×	×	改善必要



団地名	住棟番号	種別	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性※2							判定結果
							新旧	安全性※1	安全性	面積	省エネ断熱	バリアフリー		設備			
												住戸内	EV	浴槽	3給湯	換気	
神楽岡NT	16,17	公営	耐火	S49	2	56	旧	○	○	×	×	×	×	×	×	×	改善必要
	1~15,18~32	公営	耐火	S46~52	30	711	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
愛宕		公営	耐火	S53	5	140	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
朝日		公営	耐火	S54	4	100	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
新富		公営	耐火	S54,55	3	60	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
緑が丘東		公営	耐火	S59~62	8	250	新	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
川端		公営	耐火	S61,63	2	60	新	○	○	○	×	×	×	×	×	×	改善必要
北彩都		公営	耐火	H23~26	3	150	新	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要

※1 旧耐震基準で建設された住棟は、北海道が定めた耐震診断実施方針（平成18年）に基づき調査を行い、所定の性能を有することを確認

※2 居住性

面積 ○：住戸面積40㎡以上

断熱 ○：内断熱で冷橋部に断熱措置あり又は外断熱

バリアフリー（住戸内） ○：段差解消及び手すり設置がされている。

バリアフリー（EV） ○：3階以上の建物にEV設置

設備（浴槽） ○：浴槽設置

設備（3給湯） ○：台所、風呂、洗面所に給湯可能

設備（換気） ○：トイレ、浴室に換気設備

※第2豊岡団地旧住棟、第1、第3豊岡団地、東豊岡団地、忠和団地を除く。

## <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」の検討結果から、事業手法を仮設定します。

事業手法を仮設定できない次の2つのグループについては、2次判定を実施します。

### ・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」と評価された住棟は、改善か建替え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・建替え」又は「改善・建替え」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」は、2次判定を実施し、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替えを前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

表 7-3 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	<b>維持管理</b>	<b>改善又は建替</b>	<b>優先的な改善又は優先的な建替</b>	<b>優先的な建替</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・神居 5棟 241戸</li> <li>・南町 1棟 64戸</li> <li>・第2豊岡(1-AB, 2-A) 2棟 117戸</li> <li>・第1永山 1棟 80戸</li> <li>・第2永山 3棟 200戸</li> <li>・春光1区 1棟 50戸</li> <li>・春光2区(公営) 3棟 190戸</li> <li>・春光6区(1,3,4) 3棟 174戸</li> <li>・春光台(1~6) 6棟 258戸</li> <li>・神楽岡 1棟 50戸</li> <li>・東鷹栖 1棟 60戸</li> <li>・北彩都 3棟 150戸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑町 3棟 90戸</li> <li>・第1東光 5棟 221戸</li> <li>・第3東光 3棟 159戸</li> <li>・亀吉 3棟 52戸</li> <li>・春光2区(改良) 1棟 12戸</li> <li>・春光6区(2,改良) 9棟 120戸</li> <li>・大町 1棟 24戸</li> <li>・春光台(21~27) 4棟 82戸</li> <li>・藤岡 4棟 14戸</li> <li>・高台 8棟 32戸</li> <li>・神楽岡NT 32棟 767戸</li> <li>・愛宕 5棟 140戸</li> <li>・朝日 4棟 100戸</li> <li>・新富 3棟 60戸</li> <li>・緑が丘東 8棟 250戸</li> <li>・川端 2棟 60戸</li> </ul>	(該当なし)	(該当なし)
	計	30棟 1,634戸	計 95棟 2,183戸	Aグループ	
	継続管理について判断を留保する団地	<b>維持管理又は用途廃止</b>	<b>改善, 建替又は用途廃止</b>	<b>優先的な改善, 優先的な建替又は優先的な用途廃止</b>	<b>優先的な建替又は優先的な用途廃止</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・江丹別(市単独) 1棟 2戸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央 1棟 24戸</li> <li>・新町 4棟 10戸</li> <li>・旭正 2棟 10戸</li> <li>・江丹別(公営) 2棟 2戸</li> <li>・春光台(簡耐) 36棟 110戸</li> <li>・瑞穂 4棟 14戸</li> <li>・千代ヶ岡 4棟 16戸</li> <li>・第4東鷹栖 2棟 8戸</li> </ul>	(該当なし)	(該当なし)
	計	1棟 2戸	計 55棟 194戸	Bグループ	

※第2豊岡団地旧住棟, 第1, 第3豊岡団地, 東豊団地, 忠和団地を除く。

### (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. LCC<sup>14</sup>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95棟2,183戸は、建替事業量の試算等により、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）

- ・令和3年度末時点で耐用年限が1/2未満の住棟は、建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
- ・令和3年度末時点で耐用年限が1/2経過の住棟は、建替事業量を試算するとともに、建替時期を調整し計画期間内における「建替え」、「改善」に分類します。  
※現在事業中及事業予定の第1～3豊岡及び東豊団地は「建替え」、忠和団地は「改善」として事業分類します。
- ・建替事業量試算方法は、対象住宅が全て本計画期間内に建て替えると想定した場合の事業量（表7-4[a]）と本市における実施可能事業量（表7-4[c]）を比較します。
- ・建替事業量試算結果が実施可能事業量を上回った場合、まず以下の団地を優先的に「建替え」と仮設定します。  
⇒・建替事業を展開中の第1～3豊岡、東豊団地

表 7-4 建替事業量の試算

	構造	戸数
建替対象戸数【耐用年限1/2経過】 (第1～3豊岡及び東豊を含み、忠和を除く。)	耐火	1,982
	簡平	46
計画期間内事業量[a]		2,028
年当たり事業量[a/10]		203
年当たり実施可能事業量[b]		25
計画期間内実施可能事業量[c=b×10]		250

以上を検討した結果、建替可能戸数は250戸となりますが、団地単位で分類し、建替えは事業展開中の22棟501戸、改善は106棟2,583戸と仮設定します。

#### ■検討結果

- ・第1豊岡、第2豊岡旧住棟、第3豊岡、東豊団地 : 建替えと仮設定します。
- ・その他の団地 : 改善と仮設定します。

<sup>14</sup> LCC（ライフサイクルコスト）：企画・設計段階から工事、維持管理、解体撤去されるまでに要する費用の合計

表 7-5 2次判定 a 検討結果

団地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	棟数	戸数	R3 末 1/2 経過	判定結果	判定理由
緑町	公営	耐火	S55	1,2	2	50	経過	改善	
			S58	3	1	40	-	改善	
第1豊岡	公営	耐火	S28,29,55,56		8	180		建替	事業展開中
第2豊岡	公営	耐火	S30,32,33	1~3,9,10	5	117		建替	事業展開中
第3豊岡	公営	耐火	S33,35~39		8	188		建替	事業展開中
東豊	公営	耐火	S39		1	16		建替	事業展開中
第1東光	公営	耐火	S61~H1		5	221	-	改善	
第3東光	公営	耐火	H1,2		3	159	-	改善	
亀吉	公営	耐火	H3,4		3	52	-	改善	
春光2区	改良	耐火	S45		1	12	経過	改善	
春光6区	公営	耐火	H3		1	24	-	改善	
	改良	耐火	S37~44		8	96	経過	改善	
大町	改良	耐火	S36		1	24	経過	改善	
春光台	公営	耐火	S40~42	21,22,25	3	52	経過	改善	
			H1	27	1	30	-	改善	
藤岡	公営	簡平	S39		4	14	経過	改善	
高台	公営	簡平	S42,44		8	32	経過	改善	
神楽岡NT	公営	耐火	S46~52		32	767	経過	改善	
愛宕	公営	耐火	S53		5	140	経過	改善	
朝日	公営	耐火	S54		4	100	経過	改善	
新富	公営	耐火	S54,55		3	60	経過	改善	
忠和	公営	耐火	S55~58	1~11	11	400	経過	改善	事業展開中
緑が丘東	公営	耐火	S59,60	1~6	6	180	経過	改善	
			S61,62	7,8	2	70	-	改善	
川端	公営	耐火	S61,63		2	60	-	改善	

## 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56棟196戸は、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な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）」とするか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 i】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用に当たって建替えの必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」を定めます。

### 【判定 ii】

- ・本市のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「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・住棟のうち、次の団地は「用途廃止」とし、それ以外の団地は「当面維持管理」とします。
  - ⇒・新町団地は、建替え（南町団地への移転建替）が完了し、入居者が全て退去したことから用途廃止とします。
  - ・春光台団地（簡易耐火）は、建替えが完了しているため、現在入居している入居者が退去等で全てなくなった時点で用途廃止とします。
  - ・判定 a で「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・住棟のうち、既に耐用年限を大幅に（概ね20年以上）経過している中央、旭正、瑞穂、千代ヶ岡、第4東鷹栖団地は、現在入居している入居者が退去等で全てなくなった時点で用途廃止とします。
- ・これら「用途廃止」と判定された団地について、用途廃止するまでの期間は必要に応じて修繕等の維持管理を行います。

## ■ 検討結果

- ・新町、春光台（簡易耐火）、中央、旭正、瑞穂、千代ヶ岡、第4東鷹栖団地  
：用途廃止と仮設定します。
- ・江丹別団地（公営）  
：改善し当面維持管理と仮設定します。
- ・江丹別団地（市単独）  
：当面維持管理と仮設定します。

表 7-6 2次判定b検討結果

団地名	種別	構造	建設年度	棟数	戸数	判定 i		判定 ii	
						判定結果	建替の必要性	判定結果	判定理由
中央	公営	耐火	S25	1	24	当面管理する団地	特になし	用途廃止	耐用年限経過
新町	公営	簡平	S28,30,35	4	10	当面管理する団地	特になし	用途廃止	事業完了
旭正	公営	簡平	S36,37	2	10	当面管理する団地	特になし	用途廃止	耐用年限経過
江丹別	公営	木造	S63	2	2	当面管理する団地	特になし	改善し当面維持管理	-
	市単独	木造	H14	1	2	当面管理する団地	特になし	当面維持管理	-
春光台	公営	簡平	S42~44	27	74	当面管理する団地	特になし	用途廃止	事業完了
		簡二	S42~44	9	36	当面管理する団地	特になし	用途廃止	事業完了
瑞穂	公営	簡平	S40	4	14	当面管理する団地	特になし	用途廃止	耐用年限経過
千代ヶ岡	公営	簡平	S43	4	16	当面管理する団地	特になし	用途廃止	耐用年限経過
第4東鷹栖	公営	簡平	S41	2	8	当面管理する団地	特になし	用途廃止	耐用年限経過

以上から、1次、2次判定の判定結果は次のとおりです。

表 7-7 1・2次判定結果

	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)	
	維持管理		改善		優先的な改善	優先的な建替	
新規 整備	継続管理 する団地	・神居	5棟 241戸	・緑町	3棟 90戸	(該当なし)	(該当なし)
		・南町	1棟 64戸	・第1東光	5棟 221戸		
		・第2豊岡(1-AB, 2-A)	2棟 117戸	・第3東光	3棟 159戸		
		・第1永山	1棟 80戸	・亀吉	3棟 52戸		
		・第2永山	3棟 200戸	・春光2区(改良)	1棟 12戸		
		・春光1区	1棟 50戸	・春光6区(2,改良)	9棟 120戸		
		・春光2区(公営)	3棟 190戸	・大町	1棟 24戸		
		・春光6区(1,3,4)	3棟 174戸	・春光台(21~27)	4棟 82戸		
		・春光台(1~6)	6棟 258戸	・藤岡	4棟 14戸		
		・神楽岡	1棟 50戸	・高台	8棟 32戸		
・東鷹栖	1棟 60戸	・神楽岡NT	32棟 767戸				
・北彩都	3棟 150戸	・愛宕	5棟 140戸				
				・朝日	4棟 100戸		
				・新富	3棟 60戸		
				・忠和	11棟 400戸		
				・緑が丘東	8棟 250戸		
				・川端	2棟 60戸		
			計	106棟 2,583戸			
					<b>優先的な建替</b>		
					・第1豊岡	8棟 180戸	(該当なし)
					・第2豊岡	5棟 117戸	
					・第3豊岡	8棟 188戸	
					・東豊	1棟 16戸	
	計	30棟 1,643戸	計	22棟 501戸			
(該当 なし)	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	<b>当面維持管理</b>		<b>改善し当面維持管理</b>		<b>優先的に改善し 当面維持管理</b>	<b>優先的な用途廃止</b>
		・江丹別(市単独)	1棟 2戸	・江丹別(公営)	2棟 2戸	(該当なし)	(該当なし)
		計	1棟 2戸	計	2棟 2戸		
		<b>用途廃止</b>		<b>用途廃止</b>		<b>優先的な用途廃止</b>	
	(該当なし)			・中央	1棟 24戸	(該当なし)	
				・新町	4棟 10戸		
				・旭正	2棟 10戸		
				・春光台(簡耐)	36棟 110戸		
				・瑞穂	4棟 14戸		
				・千代ヶ岡	4棟 16戸		
				・第4東鷹栖	2棟 8戸		
			計	53棟 192戸			

## (再掲) 1・2次判定結果(団地別)

団地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	棟数	戸数	事業手法
中央	公営	耐火	S25		1	24	用途廃止
緑町	公営	耐火	S55,58		3	90	改善
第1豊岡	公営	耐火	S28,29,55,56		8	180	建替
第2豊岡	公営	耐火	S30,32,33	1~3,9,10	5	117	建替
			H28,R1,2	1-AB,2-A	5	117	維持管理
第3豊岡	公営	耐火	S33,35~39		8	188	建替
東豊	公営	耐火	S39		1	16	建替
第1東光	公営	耐火	S61~H1		5	221	改善
第3東光	公営	耐火	H1,2		3	159	改善
神居	公営	耐火	H7,9~12		5	241	維持管理
亀吉	公営	耐火	H3,4		3	52	改善
新町	公営	簡平	S28,30,35		4	10	用途廃止
南町	公営	耐火	H20,22		1	64	維持管理
旭正	公営	簡平	S36,37		2	10	用途廃止
江丹別	公営	木造	S63		2	2	改善し当面維持管理
	市単独	木造	H14		1	2	当面維持管理
第1永山	公営	耐火	H11		1	72	維持管理
	特公賃				8	維持管理	
第2永山	公営	耐火	H13~15		3	200	維持管理
春光1区	公営	耐火	H7,9		1	50	維持管理
春光2区	公営	耐火	H5,7,10		3	190	維持管理
	改良	耐火	S45		1	12	改善
春光6区	公営	耐火	H4~6	1,3,4	3	174	維持管理
			H3	2	1	24	改善
	改良	耐火	S37~44		8	96	改善
大町	改良	耐火	S36		1	24	改善
春光台	公営	簡平	S42~44		27	74	用途廃止
	公営	簡二	S42~44		9	36	用途廃止
	公営	耐火	S40~42,H1	21,22,25,27	4	82	改善
	公営	耐火	H16~19,21	1~6	6	258	維持管理
神楽岡	公営	耐火	H9,10		1	45	維持管理
	特公賃				5	維持管理	
藤岡	公営	簡平	S39		4	14	改善
瑞穂	公営	簡平	S40		4	14	用途廃止
高台	公営	簡平	S42,44		8	32	改善
千代ヶ岡	公営	簡平	S43		4	16	用途廃止
東鷹栖	公営	耐火	H8,9		1	60	維持管理
第4東鷹栖	公営	簡平	S41		2	8	用途廃止
神楽岡NT	公営	耐火	S46~52		32	767	改善
愛宕	公営	耐火	S53		5	140	改善
朝日	公営	耐火	S54		4	100	改善
新富	公営	耐火	S54,55		3	60	改善
忠和	公営	耐火	S55~58		11	400	改善
緑が丘東	公営	耐火	S59~62		8	250	改善
川端	公営	耐火	S61,63		2	60	改善
北彩都	公営	耐火	H23~26		3	150	維持管理



#### (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、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、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）

###### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・第1豊岡、第2豊岡、第3豊岡、東豊団地は、平成24年3月に策定した本計画において住棟や駐車場の効果的な配置が望め、一層の有効利用が可能であることから一体的な建替えを行うこととしており、令和3年度現在、第2豊岡団地（1-A、B号棟、2-A号棟は供用開始）の建替事業を進めているところです。これらの団地は、引き続き一体的な建替えを行います。

##### 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（30年）のうちに想定される事業等の事業量及び事業費が偏在しない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（30年間（令和4～33年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を基に今後の見通しを立てます。

###### 【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。

⇒・特に神楽岡NT団地は32棟767戸からなる本市市営住宅の中で最大規模の団地であり、高度経済成長時期である昭和46年から昭和52年までの短期間に建設された団地です。

令和23年度から順次耐用年限を迎えますが、建替年度内の事業費が過大となるため、建設時のような短期間での建替事業を行うことができません。また、長期間で建て替える場合、団地内の全ての住棟の建替えが完了する頃には既存住棟が耐用年限を大幅に超過することが予想されるため、早期からの事業着手が必要となります。

そのため、神楽岡NT団地は、計画期間内に基本計画の策定など建替事業に着手します。また、建替え順序が後半となる住棟は、建替着手までに相当の期間があることから、外壁改修等の改修工事は必要に応じて実施します。

- ・改善事業は、原則、建設年順に実施します。耐火構造のうち、建設年が1番古い愛宕団地は、忠和団地の改善事業が完了次第、改善をします。
- ・第1～3豊岡団地、東豊団地及び神楽岡NT団地の建替え、忠和団地及び愛宕団地の改善を行うことから、事業費の集中を避けるため、その他1次・2次判定で改善となっている住棟は、本計画では事業手法を維持管理とします。

#### ■ 検討結果

- ・神楽岡NT団地 : 改善から建替えに判定を修正します。
- ・愛宕団地 : 計画どおり改善の判定とします。
- ・緑町団地、第1東光団地、第3東光団地、亀吉団地、春光2区団地(改良)、春光6区団地(2, 改良1～8)、大町団地、春光台団地(21, 22, 25, 27) 藤岡団地、高台団地、朝日団地、新富団地、緑が丘東団地、川端団地  
: 財政上の事情から、また、事業の長期的視点での平準化を図るため、改善から維持管理に判定を修正します。

#### c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定bで決定した事業実施時期を基に、令和4～33年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 作成内容

- ・全団地・住棟を対象として、令和4～33年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・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、進捗状況等から見直します。

表 7-8 長期的な管理の見通し

団地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	棟数	戸数	供用期間	事業実施時期*		
								建替え	改善	用途廃止
中央	公営	耐火	S25		1	24	80			計画期間
緑町	公営	耐火	S55,58		3	90	70			
第1豊岡	公営	耐火	S28,29,55,56		8	180	80	計画期間		
第2豊岡	公営	耐火	S30,32,33	1~3,9,10	5	117	80	計画期間		
			H28,R1,2	1-AB,2-A	2	117	70			
第3豊岡	公営	耐火	S33,35~39		8	188	70	計画期間		
東豊	公営	耐火	S39		1	16	70	計画期間		
第1東光	公営	耐火	S61~H1		5	221	70			
第3東光	公営	耐火	H1,2		3	159	70			
神居	公営	耐火	H7,9~12		5	241	70			
亀吉	公営	耐火	H3,4		3	52	70			
新町	公営	簡平	S28,30,35		4	10	80			計画期間
南町	公営	耐火	H20,22		1	64	70			
旭正	公営	簡平	S36,37		2	10	70			計画期間
江丹別	公営	木造	S63	1,2	2	2	60			
	市単独	木造	H14	3	1	2	50			
第1永山	公営	耐火	H11		1	72	70			
	特公賃				8					
第2永山	公営	耐火	H13~15		3	200	70			
春光1区	公営	耐火	H7,9		1	50	70			
春光2区	公営	耐火	H5,7,10		3	190	70			
	改良	耐火	S45		1	12	80			
春光6区	公営	耐火	H3~6		4	198	70			
	改良	耐火	S37~44		8	96	90			
大町	改良	耐火	S36		1	24	90			
春光台	公営	簡平	S42~44		27	74	60			計画期間
	公営	簡二	S42~44		9	36	60			計画期間
	公営	耐火	S40~42,H1	21,22,25,27	4	82	90			
	公営	耐火	H16~19,21	1~6	6	258	70			
神楽岡	公営	耐火	H9,10		1	45	70			
	特公賃				5					
藤岡	公営	簡平	S39		4	14	70			
瑞穂	公営	簡平	S40		4	14	70			計画期間
高台	公営	簡平	S42,44		8	32	60			
千代ヶ岡	公営	簡平	S43		4	16	60			計画期間
東鷹栖	公営	耐火	H8,9		1	60	70			
第4東鷹栖	公営	簡平	S41		2	8	70			計画期間
神楽岡NT	公営	耐火	S46~52		32	767	60	計画期間		
愛宕	公営	耐火	S53		5	140	70		計画期間	
朝日	公営	耐火	S54		4	100	70		構想[前期]	
新富	公営	耐火	S54,55		3	60	70		構想[前期]	
忠和	公営	耐火	S55~58		11	400	70		計画期間	
緑が丘東	公営	耐火	S59,60	1~5	5	140	70		構想[前期]	
			S60~62	6~8	3	110	70		構想[後期]	
川端	公営	耐火	S61,63		2	60	70		構想[後期]	
北彩都	公営	耐火	H23~26		3	150	70			

※計画期間：本計画期間（R4~R13） 構想[前期]：計画期間終了後から10年間（R14~23）  
 構想[後期]：令和24年度から10年間（R24~33）

#### d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定c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を決定します。

#### ■ 検討内容（判定基準）

- ・ 3次判定cで定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・ 個別改善は、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

表 7-9 3次判定d 検討結果

団地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
愛宕	公営	耐火	S53	1~5	5	140	・住戸内改修（浴室、流し台更新、給湯設置等） ・給排水管の耐久性向上	個別改善	・居住性向上型 ・福祉対応型 ・長寿命化型
忠和	公営	耐火	S55~58	1~11	11	400	・住戸内改修（浴室、流し台更新、給湯設置等） ・給排水管の耐久性向上	個別改善	・居住性向上型 ・福祉対応型 ・長寿命化型

※忠和団地は、空き住戸から順次個別改善を進めている状況です。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替えが54棟1,268戸、用途廃止が53棟192戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型）が16棟540戸、維持管理（修繕対応）が91棟2,914戸となります。

表 7-10 本計画期間における事業手法

事業手法	棟数	戸数
建替	54	1,268
用途廃止	53	192
個別改善	16	540
維持管理	91	2,914
計	214	4,914

表 7-11 本計画期間における事業手法（団地別）

団地名	種別	構造	建設年度	住棟番号	棟数	現在戸数	計画戸数	事業手法
中央	公営	耐火	S25		1	24	0	用途廃止
緑町	公営	耐火	S55,58		3	90	90	維持管理
第1豊岡	公営	耐火	S28,29,55,56		8	180	100	建替
第2豊岡	公営	耐火	S30,32,33	1~3,9,10	5	117	0	建替
			H28,R1,2	1-AB,2-A	2	117	235	維持管理
第3豊岡	公営	耐火	S33,35~39		8	188	56	建替
東豊	公営	耐火	S39		1	16	0	建替
第1東光	公営	耐火	S61~H1		5	221	221	維持管理
第3東光	公営	耐火	H1,2		3	159	159	維持管理
神居	公営	耐火	H7,9~12		5	241	241	維持管理
亀吉	公営	耐火	H3,4		3	52	52	維持管理
新町	公営	簡平	S28,30,35		4	10	0	用途廃止
南町	公営	耐火	H20,22		1	64	64	維持管理
旭正	公営	簡平	S36,37		2	10	0	用途廃止
江丹別	公営	木造	S63	1,2	2	2	2	維持管理
	市単独	木造	H14	3	1	2	2	維持管理
第1永山	公営	耐火	H11		1	72	72	維持管理
	特公賃					8	8	維持管理
第2永山	公営	耐火	H13~15		3	200	200	維持管理
春光1区	公営	耐火	H7,9		1	50	50	維持管理
春光2区	公営	耐火	H5,7,10		3	190	190	維持管理
	改良	耐火	S45		1	12	12	維持管理
春光6区	公営	耐火	H3~6		4	198	198	維持管理
	改良	耐火	S37~44		8	96	96	維持管理
大町	改良	耐火	S36		1	24	24	維持管理
春光台	公営	簡平	S42~44		27	74	0	用途廃止
	公営	簡二	S42~44		9	36	0	用途廃止
	公営	耐火	S40~42,H1	21,22,25,27	4	82	82	維持管理
			H16~19,21	1~6	6	258	258	維持管理
神楽岡	公営	耐火	H9,10		1	45	45	維持管理
	特公賃					5	5	維持管理
藤岡	公営	簡平	S39		4	14	14	維持管理
瑞穂	公営	簡平	S40		4	14	0	用途廃止
高台	公営	簡平	S42,44		8	32	32	維持管理
千代ヶ岡	公営	簡平	S43		4	16	0	用途廃止
東鷹栖	公営	耐火	H8,9		1	60	60	維持管理
第4東鷹栖	公営	簡平	S41		2	8	0	用途廃止
神楽岡NT	公営	耐火	S46~52		32	767	767	建替
愛宕	公営	耐火	S53		5	140	140	個別改善(居・福・長※)
朝日	公営	耐火	S54		4	100	100	維持管理
新富	公営	耐火	S54,55		3	60	60	維持管理
忠和	公営	耐火	S55~58		11	400	400	個別改善(居・福・長※)
緑が丘東	公営	耐火	S59~62		8	250	250	維持管理
川端	公営	耐火	S61,63		2	60	60	維持管理
北彩都	公営	耐火	H23~26		3	150	150	維持管理
借上市営住宅	-	-	-	-	-	0	55	-

※現在戸数：令和3年4月1日現在の戸数

※計画戸数：本計画終了時（令和13年度）の戸数

※個別改善：居住性向上型・福祉対応型・長寿命化型

表 7-12 1～3次判定結果のまとめ

団地名	住棟番号	種別	構造	建設年度	棟数	戸数	1次判定a		1次判定b							2次判定a, b		3次判定			計画戸数	本計画期間 事業手法			
							検討内容	判定結果	躯体 新旧	避難 安全性	面積	居住性		判定結果	判定理由	判定結果	供用 期間	事業実施時期							
												省エネ	バリアフリー					設備	判定結果	改善			用途廃止		
中央		公営	耐火	S25	1	24	建替困難	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	80		計画期間	0	用途廃止		
緑町	1,2 3	公営	耐火	S55	2	50	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70			50	維持管理		
				S58	1	40			新	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70			40			
第1豊岡		公営	耐火	S28,29,55,56	8	180	事業中	建替								事業中	建替	80	計画期間		100	建替			
第2豊岡	1,2,3,9,10 1-AB,2-A	公営	耐火	S30,32,33	5	117	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	事業中	建替	80	計画期間		0	建替		
				H28,R1,2	2	117													維持管理					70	235
第3豊岡		公営	耐火	S33,35~39	8	188	事業中	建替								事業中	建替	70	計画期間		56	建替			
東豊		公営	耐火	S39	1	16	事業中	建替								事業中	建替	70	計画期間		0	建替			
第1東光		公営	耐火	S61~H1	5	221	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70			221	維持管理		
第3東光		公営	耐火	H1,2	3	159	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善必要		改善	70			159	維持管理		
神居		公営	耐火	H7,9~12	5	241	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			241	維持管理		
亀吉		公営	耐火	H3,4	3	52	-	継続管理	新	○	○	○	○	×	○	改善必要		改善	70			52	維持管理		
新町		公営	簡平	S28,30,35	4	10	事業完了	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	事業完了	用途廃止	80		計画期間	0	用途廃止		
南町		公営	耐火	H20,22	1	64	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			64	維持管理		
旭正		公営	簡平	S36,37	2	10	調整区域	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	70		計画期間	0	用途廃止		
江丹別	1,2 3	公営	木造	S63	2	2	都計外	判断留保	新	○	○	○	○	×	×	改善必要	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	60			2	維持管理		
				H14	1	2			新	○	○	○	○	○	○	改善不要		当面維持管理	50					2	
第1永山		公営	耐火	H11	1	72	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			72	維持管理		
				特公費	耐火	H11				8	新	○	○	○	○	○		改善不要	維持管理					8	
第2永山		公営	耐火	H13~15	3	200	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			200	維持管理		
春光1区		公営	耐火	H7,9	1	50	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			50	維持管理		
春光2区	1~3	公営	耐火	H5,7,10	3	190	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			190	維持管理		
				改良	耐火	S45			1	12	旧	○	○	○	×	×		○	改善必要					改善	80
春光6区	1,3,4 2	公営	耐火	H4~6	3	174	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			174	維持管理		
				耐火	H3	1			24	新	○	○	○	○	×	○		改善必要	改善					70	24
				改良	耐火	S37~44			8	96	旧	○	○	○	○	×		○	改善必要					改善	90
大町		改良	耐火	S36	1	24	-	継続管理	旧	○	○	○	○	×	○	改善必要		改善	90			24	維持管理		
春光台		公営	簡平	S42~44	27	74	事業完了	判断留保	旧	○	○	○	○	×	×	改善必要	事業完了	用途廃止	60		計画期間	0	用途廃止		
				簡二	S42~44	9			36	旧	○	○	○	○	×	×	改善必要	事業完了	用途廃止	60	計画期間	0			
	21,22,25 27 1~6	公営	耐火	S40~42	3	52	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	90			52	維持管理		
				耐火	H1	1			30	新	○	○	○	×	×	○		改善必要	改善					70	30
				耐火	H16~19,21	6			258	新	○	○	○	○	○	○		改善不要	維持管理					70	258
神楽岡		公営	耐火	H9,10	1	45	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			45	維持管理		
				特公費	耐火	H9,10				5	新	○	○	○	○	○		○	改善不要					維持管理	5
藤岡		公営	簡平	S39	4	14	-	継続管理	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要		改善	70			14	維持管理		
瑞穂		公営	簡平	S40	4	14	調整区域	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	70		計画期間	0	用途廃止		
高台	1~3 4~8	公営	簡平	S42	3	12	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	60			12	維持管理		
				簡平	S42,44	5			20	旧	○	○	×	×	×	×		改善必要	改善					60	20
千代ヶ岡	1,3 2,4	公営	簡平	S43	2	12	都計外	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	60		計画期間	0	用途廃止		
				簡平	S43	2			4	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	60	計画期間	0			
東鷹栖		公営	耐火	H8,9	1	60	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			60	維持管理		
第4東鷹栖		公営	簡平	S41	2	8	調整区域	判断留保	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要	耐用年限経過	用途廃止	70		計画期間	0	用途廃止		
神楽岡NT	16,17 1~15,18~32	公営	耐火	S49	2	56	-	継続管理	旧	○	○	×	×	×	×	改善必要		改善	60	計画期間		56	建替		
				耐火	S46~52	30			711	旧	○	○	○	×	×	×		改善必要	改善					60	711
愛宕		公営	耐火	S53	5	140	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70		計画期間	140	個別改善(居・福・長)		
朝日		公営	耐火	S54	4	100	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70		構想[前期]	100	維持管理		
新富		公営	耐火	S54,55	3	60	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70		構想[前期]	60	維持管理		
忠和		公営	耐火	S55~58	11	400	事業中	改善								事業中	改善	70		計画期間	400	個別改善(居・福・長)			
緑が丘東	1~5 6~8	公営	耐火	S59,60	5	140	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70		構想[前期]	140	維持管理		
				耐火	S60~62	3			110	新	○	○	○	×	×	×		改善必要	改善					70	構想[後期]
川端		公営	耐火	S61,63	2	60	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	×	改善必要		改善	70		構想[後期]	60	維持管理		
北彩都		公営	耐火	H23~26	3	150	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善不要		維持管理	70			150	維持管理		

※計画期間：本計画期間（R4~R13） 構想[前期]：計画期間終了後から10年間（R14~23） 構想[後期]：令和24年度から10年間（R14~33）  
 ※現在戸数：令和3年4月1日現在の戸数 ※計画戸数：本計画終了時（令和13年度）の戸数 ※個別改善：居住性向上型・福祉対応型・長寿命化型

## 第8章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果

### 1 点検の実施方針

#### (1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく定期点検は、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて定期点検対象以外の住棟も、定期点検同様の点検（通常点検）を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

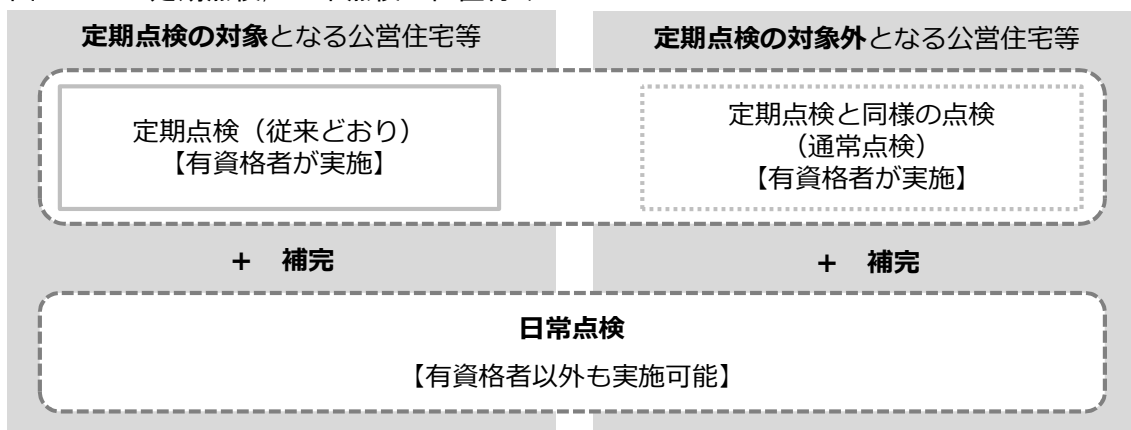
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位は、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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、点検項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

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

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 8-1 定期点検, 日常点検の位置付け



(参考) 日常点検項目一覧

耐火・準耐火

◆建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸，傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具，ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合，劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道，スロープ，屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 附属施設	■自転車置き場，ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

III. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

◆建築設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管，污水管，雨水管の腐食及び漏水の状況	



木造

◆建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸，傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具，ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合，劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道，スロープ，屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 附属施設	■自転車置き場，ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ，タイル，石貼り等（乾式工法によるものを除く。），モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ （塗り仕上げを除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア，住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む），メーターボックス扉，パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受け，掲示板等，室名札の劣化及び損傷の状況	

### Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面, 屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

### Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板, 物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

### ◆建築設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等, 給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■屋内雑排水管, 污水管, 雨水管の腐食及び漏水の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編，木造編）  
平成 28 年 8 月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

#### (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活用します。

## 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。

計画修繕の周期はおおむね以下のとおりとします。

表 8-1 計画修繕の周期

	項目	周期 <sup>※1</sup>	備考	参考
建築	外壁塗装	40年	複層仕上塗材	※2
		40年	マスチック塗装	※2
		20年	外断熱複合板, バルコニー改修	—
	屋上防水改修	25年	アスファルト防水（押さえ有）	—
		40年	改質アスファルト防水	※2
		25年	ウレタン防水	※2
	屋根改修	40年	長尺カラー鉄板	※2
	躯体, その他	適時	内装, 建具, 流し台, 浴室, 外構	—
外物置改修	15年	スチール製	—	
	20年	木製	—	
設備	給水管	30年	ポリ粉体ライニング鋼管	※2
		30年	ステンレス鋼管, 架橋ポリエチレン管	※2
	排水管	30年	炭素鋼鋼管（白）	実情 <sup>※3</sup>
		30年	塩化ビニル管	—
	ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット, ブースターポンプ	※2
	貯水槽	25年	FRP製タンク	—
	換気扇	20年		—
	エレベーター	30年		—

※1 各部位の更新の周期であり、P54-57の（参考）修繕周期表による周期

※2 平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

※3 20年程度経過した頃から、管の腐食による穴により階下への漏水が度々発生

### (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、その修繕内容を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

引き続き活用を図る市営住宅ストックは、入居者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

なお、本計画期間内に全面的改善事業を実施する住棟はありません。

#### (1) 個別改善

##### 安全性確保型

入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

実施内容：ガス管の耐震性向上，外壁落下防止改修 など

##### 長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟は、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善を実施します。

実施内容：外壁の断熱改修，躯体・屋上・外壁・給排水管等の耐久性向上 など

##### 福祉対応型

高齢者等が安全に安心して居住できるように住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施します。

実施内容：設備等の高齢化対応，流し台・洗面台の更新 など

##### 居住性向上型

住戸及び共用部分の設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施します。

実施内容：3箇所給湯設備・換気設備の設置，内窓の断熱化，浴室のヒートバス化 など

## 4 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業を開始する第1～3豊岡団地、東豊団地及び神楽岡NT団地は、第6章で示した建替えの整備水準を目標としながら、次に示す実施方針に基づき建替事業を進めます。

#### 団地の統合集約及び一体的整備

地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、第2豊岡団地の敷地全体を有効活用して、東豊団地を第2豊岡団地に統合集約します。

#### 地域環境の向上

住棟の配置計画は、景観との調和や日影への影響のほか、まちづくりの観点も踏まえ、近隣の公園や道路など都市施設の状況も考慮し、地域環境の向上に貢献できる整備内容とします。

#### 多様な世帯の居住促進

建替事業で移転再入居の対象となる世帯状況に配慮しつつ、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、これまでの市営住宅への申込状況等も考慮に入れて、多様な世帯の居住促進を図る住宅の供給や住環境を形成します。

#### コミュニティの増進

集会所や広場等の共用スペースは、良好なコミュニティの形成に寄与するものと考えられることから、これらの整備に当たっては、入居者の利便性のほか、地域住民の交流の場としての機能を持つように整備します。

また、少子高齢化が進展する社会状況も考慮し、建替事業の中で高齢者福祉や子育て支援の機能導入について検討します。

#### 入居者との合意形成

計画段階から対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、合意形成を図りながら建替事業を進めます。

#### 政策空き家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるには、住棟解体に伴う既存入居者の仮住居を確保する必要があるなどのことから、建替事業を行う団地の空き住戸は、計画段階から新たな入居の募集を停止します。

### **民間活力を活用した整備手法の検討**

今後の市営住宅の建替えにおいては、更なる効果的・効率的な事業実施のため、旭川市の実情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備について検討します。

### **木造化の推進**

近年、旭川市における公営住宅はそのほとんどを鉄筋コンクリート造で供給してきています。これは必要戸数を収容するため中高層とする必要があったこと、木造がRC造に比べて耐久性、耐火性及び断熱性などの性能面で劣るとされてきたことが主な理由です。

しかし、現在は木造住宅技術が大幅に進歩し、周辺市町村でも高耐久で高性能の木造住宅が供給されてきており、状況によって鉄筋コンクリート造と木造を使い分けて供給することが必要となります。

第6章において、使用期間が30年未満の中期間と見込まれる住宅は、木造とする方針としていることから、今後の建替事業においては、建替計画時に検討を行い、必要に応じて木造住宅を供給していきます。

## 参考：木造を利用することにより期待される効果

木材を利用することによる効果は、いくつかあると言われていますが、新たな木造道営住宅を推進するうえで、次のような効果が期待されます。

### ■地球温暖化の防止・環境負荷の低減

木材は、製造時のエネルギー消費量が他の建築材料よりも小さく、長時間にわたり炭素を貯蔵でき、エネルギー源として燃やしても大気中の二酸化炭素の濃度に影響を与えない「カーボンニュートラル」な特性を持っていることから、地球温暖化の防止への効果が期待されています。

また、地域材の活用による循環型社会の形成は、輸送経路の短縮化による輸送過程での消費エネルギーの削減につながり、環境負荷の低減にも効果をもたらすことが期待できます。

### ■森林の適正な管理

木材の需要拡大による利益を森林所有者に還元し、持続可能な人工林資源を確保することは、資源循環による持続可能な地域を形成するとともに、地域の林業の活性化と、森林の適正な管理システムの構築につながるものと期待されています。

### ■地域経済の活性化・産業の振興

地元の木材を地元で活用することは、地域の森林や木材産業を守り活性化させ、地場の木材の需要の拡大につながり、地域の木材産業の振興に効果をもたらすものと期待されます。

また、木造とすることで、地元工務店等が建設及び建設後のメンテナンスの際にも対応可能となり、受注機会の拡大、住宅関連産業の振興につながることが期待されます。

### ■地域工務店の技術力の向上

高性能の木造公営住宅を、適正な工事監理のもとに建設する機会が増加することに加え、道や北方建築総合研究所が技術指導や研修をおこなうことで、地域の工務店等の技術の向上が期待されます。

### ■快適な生活空間の形成

木材は、断熱性、調湿性等に優れ、紫外線を吸収する効果や衝撃を緩和する効果が高いことから、木材を利用することで、健康的で温もりのある快適な生活空間を形成します。

### ■心理的・教育的効果

木に囲まれた生活空間を整えることや、いつでも木にふれることのできる暮らし方は、心や体を健やかに保ち、育むとされています。

また、子どもの頃から木を身近に使っていくことを通じて、人と、森や木との関わりを主体的に考えられる豊かな心を育てます。

出典：「新たな木造道営住宅推進方針」平成23年7月