（議題３）第１・第３豊岡団地建替基本計画について
資料３に係る説明資料

１　第１・第３豊岡団地の位置・概要（資料３左上段）

豊岡地区には，第１・第２・第３豊岡団地及び東豊団地の４団地が建っております。

現在，第２豊岡団地の建替を行っておりまして，令和５年度に２－B 号棟が，令和７年度に３号棟，令和９年度に 4 号棟が建設される予定であります。また，東豊団地は，第２豊岡団地に統合する予定であります。

第１・第３豊岡団地には公営住宅法で定める耐用年限に迫った住棟もあり，経年劣化が進行しているほか，住戸タイプや建物の仕様が社会情勢の変化に対応していないことなど問題も多くありますので，整備が必要な状態であります。

２　旭川市の状況に合わせた住戸の整備（資料３左中段）

旭川市の人口は平成 28 年には 343,393 人いた人口が，令和 3 年現在 328,589 人と減少しており，第 8 次旭川市総合計画の最終年度である令和 9 年には 312,000 人になると推計されております。また，旭川市人口ビジョンのパターンの 1 つでは，旭川市の人口が 10 年間で 10%減少すると推計されており，旭川市の人口は今後減少していく傾向にあります。

そのため，市営住宅の整備は，旭川市の人口減少に合わせた戸数を整備していく必要がありますので，第１・第３豊岡団地の整備に当たっては三つの管理戸数の抑制策を講じて整備を行います。

〇管理戸数の推移のイメージと管理戸数の抑制策（資料３左下段）

管理戸数の抑制策の一つ目は，事業開始年度を令和 10 年度以降とし，第２豊岡団地の建替後まで順延することであります。そうすることで，第２豊岡団地への移転や，経過年数による自然減によって整備戸数を少なく抑えられます。また，第３豊岡団地入居者の募集を令和 4 年に停止することで，同様に整備戸数を少なく抑えられます。

二つ目は，借上市営住宅の活用であります。民間の既存住戸を借り上げ，市営住宅として活用することで，建設戸数を抑制することができます。借上戸数は，宅建業者等への意向調査や入居者のアンケート結果，整備基準への適合性などから，10 戸と設定しておりますが，借り上げる住戸数が増加した場合には，建設する戸数を減じてまいります。

三つ目は，木造住棟の整備であります。公営住宅法の耐用年限は，鉄筋コンクリート造が 70 年，木造が 30 年であり，木造の方が短くなっています。そのため，従来の鉄筋コンクリート造の整備だけでなく，一部を木造で整備することで，耐用年限が経過した後に不要な住棟を廃止することができ，管理戸数を削減することができます。

そうした抑制策を活用することで，第１・第３豊岡団地に整備が必要な戸数を 140 戸に抑えられ，豊岡地区全体の管理戸数も 603 戸から 375 戸にまで抑制することができました。また，第１豊岡団地の敷地は，整備が必要な戸数の 140 戸を整備するのに十分な面積を有しておりますので，分散していた第１豊岡団地と第３豊岡団地を集約します。

３　整備基本方針と計画条件・土地利用方針（資料３右上段）

第１豊岡団地に建設する 140 戸については，鉄筋コンクリート造を 80 戸，木造を 60 戸建設する予定であります。住棟の配置は，右に記載している配置図のとおりで，3 つに分かれたブロックのうち北側ブロックに木造を 2 棟 40 戸，中央ブロックに木造を 2 棟 20 戸，南側ブロックに鉄筋コンクリート造を 1 棟 80 戸建設します。

また，住棟の建設に合わせて団地内の道路を市道認定を見越した整備を行い，入居者や通行者が使いやすいように改善します。

住戸のタイプは，単身世帯用の 1LDK と 2DK，家族世帯用の 2LDK や 3LDK などをバランスよく整備する計画であり，単身世帯用と家族世帯用を半分ずつ整備する計画であります。

４　ローリング計画（資料３右中段）

建替や入居者の移転の流れは，ローリング計画に整理しております。

第１豊岡団地の入居者の移転は，劣化が進行している住棟を優先します。第３豊岡団地も入居者に詳細を説明する段階で劣化度を判定し，劣化が進行している住棟から優先して移転を行うよう考えております。

住棟の建替については，入居者の移転後，住棟の解体が終わり，まとまった用地が確保できたところから行うよう計画しております。

５　建築計画（資料３右下段）

建築計画は，住戸のタイプ別にまとめています。建築計画では，室内に段差を設けないこと，使いやすい便所・浴室を整備すること，建具の開閉により入居者の住まい方に合わせた間取り変更に対応することなどに配慮しながら，基本設計や実施設計を行ってまいります。