

旭川市営住宅長寿命化計画 概要版

令和4年（2022年）3月

旭川市

第1章 はじめに

○ 背景

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については、“対症的な維持管理”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、適正な戸数の市営住宅を供給していくことも重要です。

○ 目的

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とします。

○ 計画の見直し

計画は、平成24年3月に策定、平成28年度に改定しています。平成29年度から令和9年度までの計画期間の中間期であることから、見直します。

○ 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。

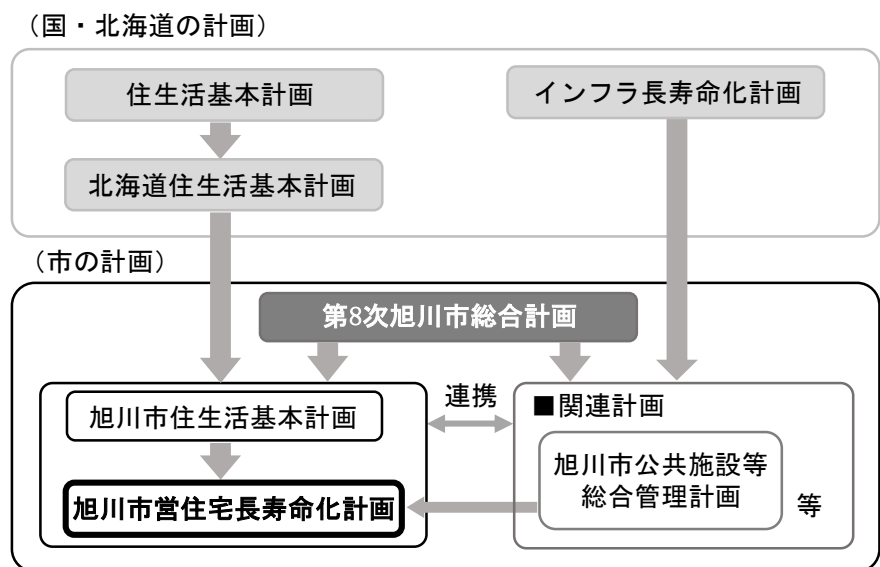
○ 計画の対象

本計画の対象は、旭川市が管理する市営住宅とします。

○ 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、中間期に見直しを行います。



第2章 市営住宅の状況

○ 種別

旭川市の市営住宅は、公営住宅 4,767 戸、改良住宅 132 戸、特定公共賃貸住宅 13 戸及び市単独住宅 2 戸の計 4,914 戸です。

種別内訳	団地数	棟数	戸数		備考
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
合計	36 団地	214 棟	4,914 戸	100.0%	

○ 位置

31 団地が市街化区域¹内にあり、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²）に、千代ヶ岡団地及び江丹別団地の 2 団地は、都市計画区域³外に位置しています。

○ 構造

耐火構造⁴が 147 棟（4,696 戸）、簡易耐火構造⁵が 64 棟（214 戸）、木造が 3 棟（4 戸）です。

○ 設備

住戸内に整備された設備の状況を見ると、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。

台所、風呂、洗面所の 3 箇所給湯の設置率は 43.0%、床段差の解消率は 37.6%です。

○ エレベーターの設置状況

耐火構造住宅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のは 109 棟、2,682 戸です。

¹ 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

² 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

³ 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

⁴ 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。

⁵ 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。

○ 建設年度

建設年度別に住戸を見ると、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。

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%が耐用年限を 1/2 以上経過している状況です。

※ 耐用年限：公営住宅法で定められた建物の構造ごとの標準的な管理期間

耐火構造は 70 年、簡易耐火構造 2 階建は 45 年、簡易耐火構造平家建及び木造は 30 年。

○ 劣化状況

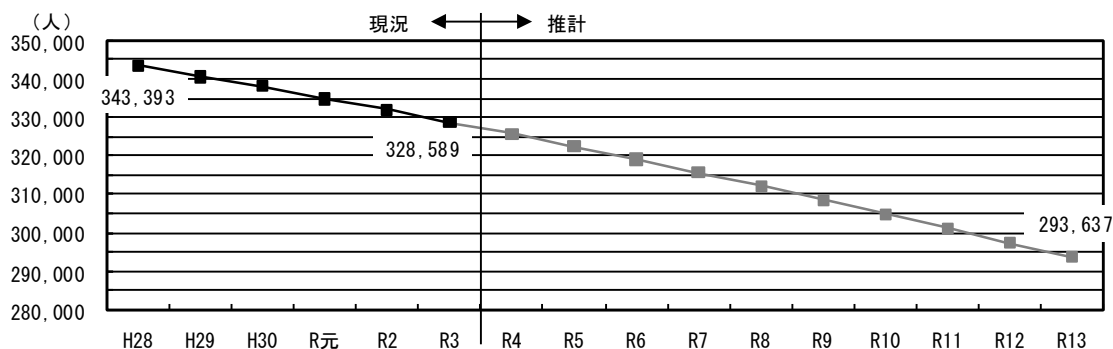
近年の定期点検で外壁の劣化が認められた 73 棟に調査を行ったところ、大規模修繕が必要とされる棟は 6 棟 (8.2%)、各部の部分補修が必要とされる棟は 47 棟 (64.4%)、当面修繕の必要性がない棟は 20 棟 (27.4%) でした。

第3章 市営住宅を取り巻く状況

○ 人口

旭川市の人口は令和3年10月1日の住民基本台帳で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、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%の減少が予測されています。



○ 世帯

旭川市の世帯数は令和3年10月1日の住民基本台帳で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、今後減少に転じると予測されており、計画終了年の令和13年は173,173世帯と推計されます。

○ 年齢別構成

旭川市の年齢別人口は、令和2年国勢調査で、年少人口（15歳未満）が34,691人（10.5%）、生産年齢人口（15～64歳）が178,060人（54.1%）、高齢人口（65歳以上）が112,411人（34.1%）です。

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20年間で1.7倍と急速に増加しています。

○ 住宅数及び所有状況

旭川市の住宅数は平成30年現在で181,220戸であり、令和2年国勢調査では、持ち家が57.2%、借家が37.8%、給与住宅が2.3%です。

○ 市営住宅の入居状況

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。

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。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。

世帯人員別世帯数は、単身世帯が2,100世帯50.9%、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約8割を占めており、特に高齢世帯では9割以上を占めています。

第4章 入居者意向の把握

○ 将来的に建替えの検討が必要となっている団地への入居者意向調査

将来的な整備に当たっての方針の参考にするため、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後の居住意向調査を実施しました。

入居意向は、今後、神楽岡ニュータウン団地を建て替えた場合に、「新しく建てられた住宅に入居したい」が55.1%、「新しく建てられた住宅又は借上市営住宅（市が市営住宅として借り上げた民間の賃貸共同住宅）のどちらかに入居したい」が18.8%、「借上市営住宅に入居したい」が2.1%です。

○ 入居者意向を踏まえた整備の方向性

新しく建てられた住宅のほか、借上市営住宅に入居したい世帯も一定数いることから、整備の際には、入居者特性や意向を踏まえた供給方法の設定など効率的な整備を進めることが重要となります。

第5章 課題の整理

○ 関連計画からの要請課題

関連計画からの要請課題を次の3つに整理します。

（1）市営住宅のコンパクト化

今後の人口減少を踏まえた市営住宅団地規模の適正化

（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

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のユニバーサルデザイン化及び適正な整備、維持保全

（3）環境への配慮

緑化や、団地と公園の一体利用など環境へ配慮した整備

○ 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

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を次の5つに整理します。

（1）適正な管理戸数の設定

長期的な人口・世帯数の動向を踏まえた適切な管理戸数の設定

（2）耐用年限を経過するストックの解消

耐用年限を経過した住宅の計画的な解消

（3）長期的に活用する耐火構造の適切な維持管理

住戸内の居住性向上や躯体・設備の長寿命化等の改善

（4）事業の平準化・コスト縮減

中長期的な事業計画に基づく事業の平準化、効果的・効率的な事業実施

民間活力の導入を含めた幅広い事業手法、並びに使用期間に応じた構造及び整備手法を採用

（5）入居者意向を踏まえた市営住宅ストックの整備

入居者特性や意向を踏まえた戸数・住戸タイプの設定など効率的な整備

第6章 基本目標及び方針

○ 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次の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、適切に市営住宅を整備します。

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。

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。

○ 建替えの整備方針

基本目標を踏まえ、次のとおり建替えの整備方針を定めます。

- (1) 住戸タイプと住戸面積
- (2) ユニバーサルデザイン
- (3) 環境共生
- (4) 駐車場及び自転車置場
- (5) 使用期間に応じた構造及び整備手法

次の方針とし、各団地の建替時に検討します。

- ア 30年以上の長期使用するものは鉄筋コンクリート造
- イ 30年未満のうち中期使用するものは木造
- ウ 短期使用するものは借上市営住宅

(6) 借上市営住宅

借上市営住宅の供給に関する次の方針を定めます。

ア 借上市営住宅の供給を行う目的

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を借り上げて市営住宅として供給することで、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

建替事業に際して供給する借上市営住宅は、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

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。

(7) 民間活力の導入

第7章 市営住宅の事業手法の選定

○ 事業手法の選定方法

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。

○ 目標管理戸数

市営住宅の将来ストック量の検討に当たっては、将来の人口・世帯数を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）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）のうち、最低居住水準未満の住宅に居住している世帯数を推計します。

国土交通省の示す方法に加え、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年度の市営住宅目標管理戸数は4,550戸となります。

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年度の市営住宅目標管理戸数：4,550戸

○ 事業手法の選定

次に定める判定方法により、事業手法を選定します。判定に先立ち、現在事業等を行っている団地は、引き続き事業を進めます。

（1）1次判定

次の観点から、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

- ・ 需要、効率性、立地等の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
- ・ 躯体の安全性、避難の安全性、居住性等の物理的特性による改善の必要性・可能性

（2）2次判定

次の観点から、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・住棟の事業手法の仮設定を行います。

- ・ LCC⁶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
- ・ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（3）3次判定

次の観点から、計画期間における事業手法の決定を行います。

- ・ 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
- ・ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ・ 長期的な管理の見通しの作成

○ 本計画期間における事業手法

1～3次判定の結果、本計画期間内の事業手法は次のとおりです。

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

⁶ 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

本計画期間における事業手法

団地名	種別	構造	建設年度	住棟名	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
		耐火	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		2	2	2	維持管理
	市単独	木造	H14		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N T	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	H23,24,26		3	150	150	維持管理
借上市営住宅	-	-	-	-	-	0	55	-
合計					214	4,914	4,550	

※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

○ 点検の実施方針

建築基準法に基づく定期点検は、今後も法令に基づき適切に実施します。

加えて定期点検対象外の住棟も、定期点検同様の点検（通常点検）を実施します。

そのほか目視により容易に確認可能な部位は、必要に応じて日常点検を実施します。

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。

○ 効率的な計画修繕の実施

計画修繕（経年変化に伴い計画的に行う修繕）の実施に当たっては、次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、他の住棟を優先します。
- 計画修繕と改善事業（住宅の利便性や耐久性等を向上させる工事）が必要な住棟は、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討します。
- 建物の安全性等が確保された場合は、計画修繕の実施時期延期などを検討します。
- 修繕内容は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。

○ 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。

• 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、浴室のユニットバス化 など）

○ 建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業を開始する団地は、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

- （1）団地の統合集約及び一体的整備
- （2）地域環境の向上
- （3）多様な世帯の居住促進
- （4）コミュニティの増進
- （5）入居者との合意形成
- （6）政策空き家の確保
- （7）民間活力を活用した整備手法の検討
- （8）木造化の推進