

芦別市公営住宅等長寿命化計画

(平成31年度～平成40年度)

平成31年3月

北海道芦別市

はじめに	1
1. 計画の目的	1
2. 計画の運用期間	1
3. 策定体制	2
1章 公営住宅等の特性	3
1. 市内公営住宅等の概要	3
2. 市営住宅の特性	6
3. 入居者の特性	15
2章 公営住宅等入居者の意向調査	19
1. 調査概要	19
2. 設問	19
3. 集計結果	20
3章 課題の整理	24
1. 市内公営住宅等の概要からみた課題	24
2. 市営住宅の特性からみた課題	24
3. 入居者の特性からみた課題	25
4章 長寿命化の基本方針	26
1. 長寿命化の基本方針	26
2. スtock活用手法の内容	28
3. 具体的事業手法の選定方針	32
5章 長寿命化のための実施方針	54
1. 点検の実施方針	54
2. 計画修繕の実施方針	54
3. 改善事業の実施方針	57
4. 公営住宅等における建替事業の実施方針	59
5. 事業プログラムの設定	60
6. 長寿命化のための維持管理による効果	65

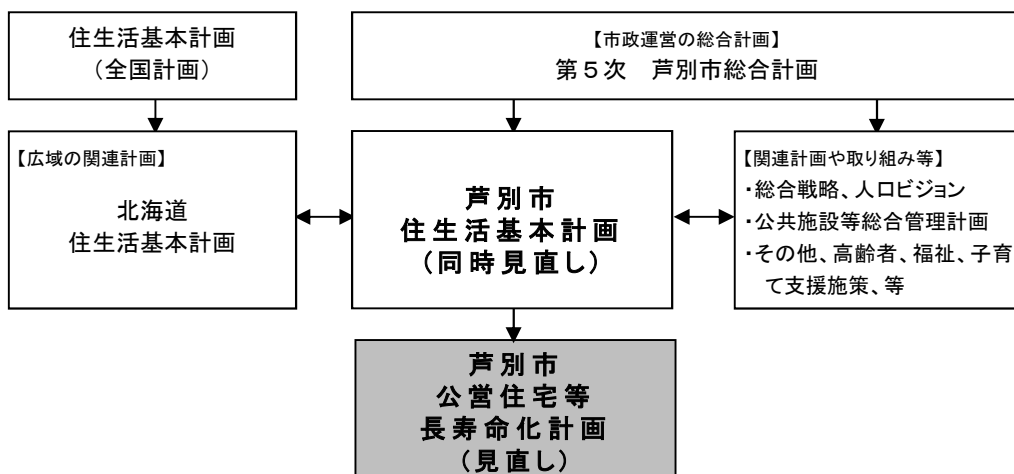
はじめに

1. 計画の目的

本市では、平成 30 年度末で 236 棟、1,780 戸の公営住宅等を管理しています。今後はこれらの住宅を効率的かつ、的確な手法で長寿命化に資する改善や、適正な維持管理を実施し、予防保全的管理とすることで、ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化につなげていく事が重要な課題となっています。

市では、平成 25 年度に「芦別市公営住宅等長寿命化計画」を策定し公営住宅等の管理を行ってまいりましたが、計画当初に定めた見直し時期を経過したことから、改めて公営住宅等の状況を調査し、各ストックの改善計画、維持管理計画、事業年次計画等の再設定を行い、計画を確実に実施して行くことで良質な住宅ストックの維持と長寿命化につなげることを目的に見直しを行います。

図表 0-1 計画の位置づけ

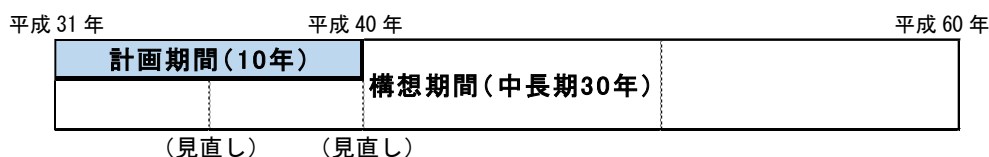


2. 計画の運用期間

計画期間は 10 年間（平成 31～40 年度）とします。

なお、平成 28 年度に改定された長寿命化計画の策定指針に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、構想期間は 30 年とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

図表 0-2 計画の運用期間



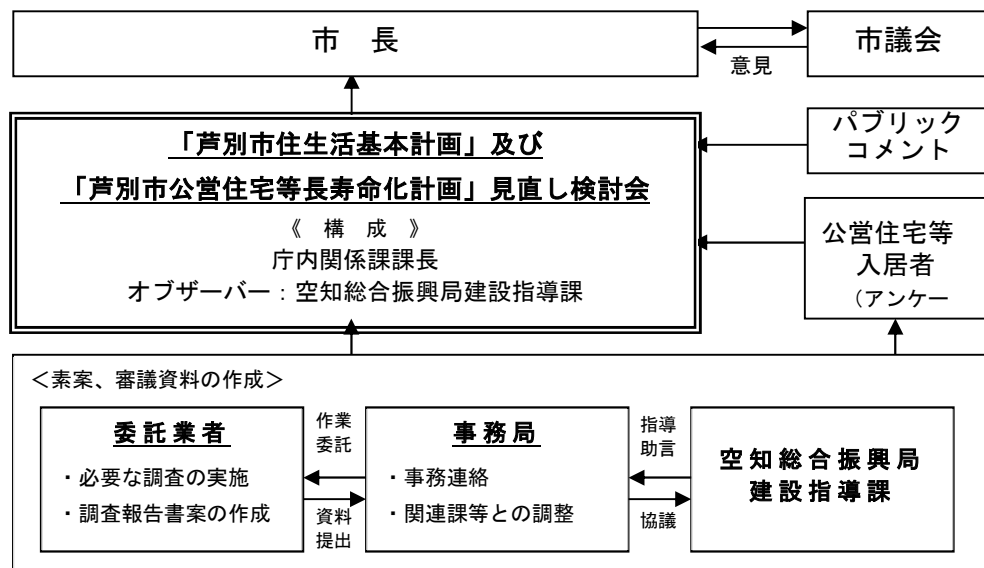
3. 策定体制

計画の見直しは、住宅行政に関係する庁内関係課課長及び、計画の指導・助言を行う道のオブザーバーで検討会を組織し作業を行います。

計画素案は、既存統計資料、公営住宅等入居者に対するアンケート調査及び検討会で得られた意見を十分参考にして作成します。

また、計画原案の段階でパブリックコメント（意見公募手続き）を実施し、広く意見を募り、その意見を考慮することとします。

図表 0-3 策定体制



1章 公営住宅等の特性

1. 市内公営住宅等の概要

(1) 芦別市内にある公営住宅等の管理戸数

平成30年度末現在、芦別市内にある公営住宅等（市営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅、寡婦住宅、道営住宅）は、24団地239棟1,864戸となっています。

その内、本市が管理する住宅は22団地236棟1,780戸、道が管理する住宅は2団地3棟84戸であり、95%が市営、5%が道営となっています。

(2) 芦別市が管理している公営住宅等の管理戸数

芦別市が管理している公営住宅等の内訳は、公営住宅110棟1,068戸（60.0%）、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」という。）3棟48戸（2.7%）、改良住宅122棟660戸（37.1%）、寡婦住宅1棟4戸（0.2%）となっています。

図表 1-1 市内公営住宅等一覧表

(単位:戸)

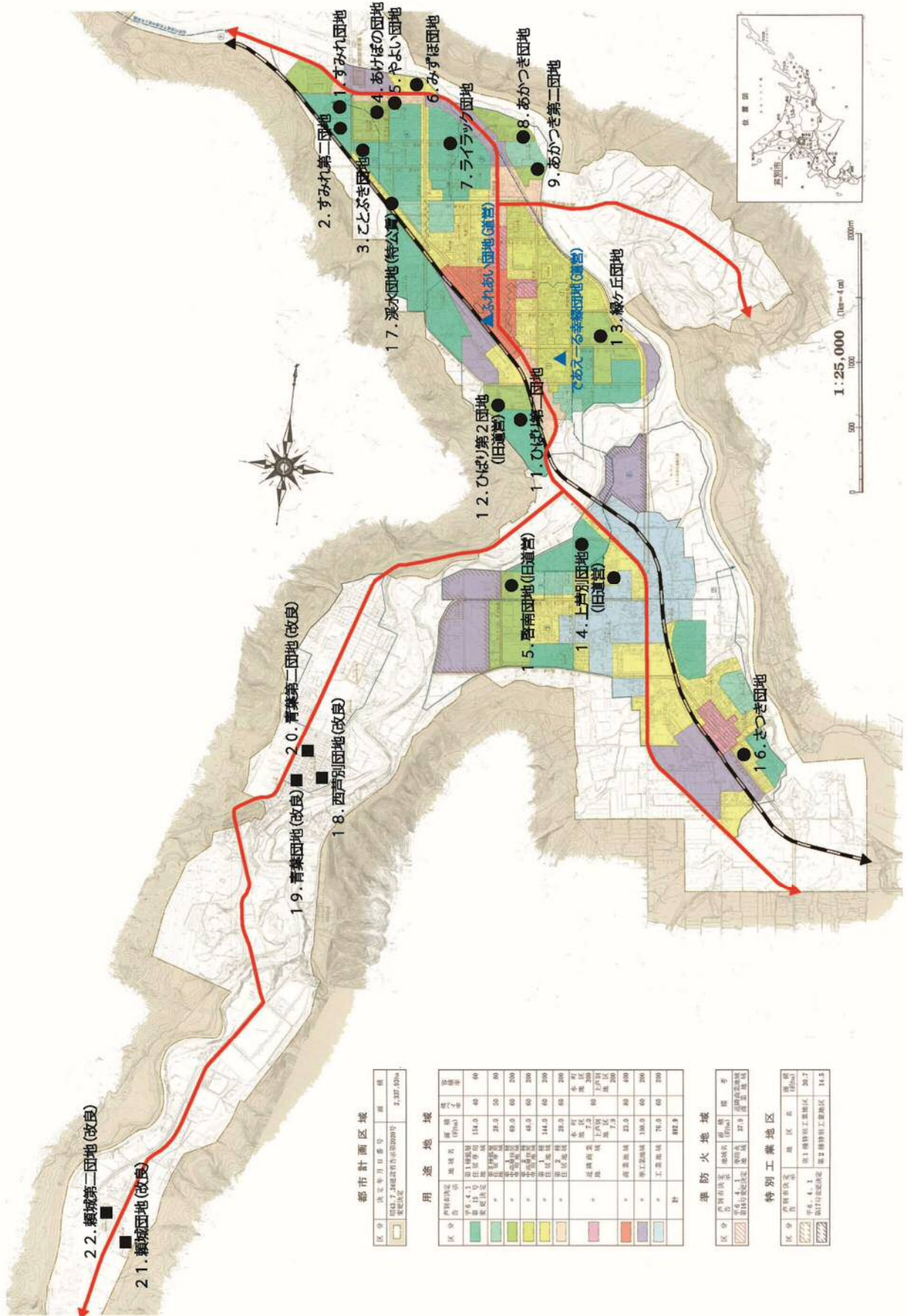
管理主体	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	改良住宅	寡婦住宅	計
芦別市	1,068 60.0%	48 2.7%	660 37.1%	4 0.2%	1,780 100.0%
北海道	84 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	84 100.0%
計	1,152 61.8%	48 2.6%	660 35.4%	4 0.2%	1,864 100.0%

資料：市調べ

図表 1-2 市内公営住宅等の団地別棟数・戸数（平成 30 年度末現在）

管理 主体	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数				敷地 面積 (㎡)	
						公営 住宅	特公 賃	改良 住宅	寡婦 住宅		
芦別市	1	すみれ団地	S49～S52	簡平	14	56	56	0	0	0	16,514
			S53, S56	簡2	3	20	20	0	0	0	
			H30	木平	2	12	12	0	0	0	
			計		19	88	88	0	0	0	
	2	すみれ第二団地	S58, S60, S61	簡2	5	40	40	0	0	0	6,832
	3	ことぶき団地	S54, S57	簡平	3	12	8	0	0	4	19,494
			S53～S55	簡2	12	96	96	0	0	0	
	計		15	108	104	0	0	4			
	4	あけぼの団地	S48	簡平	1	1	1	0	0	0	27,790
			H14～H16	耐火2	4	48	48	0	0	0	
			H18～H22	中耐4	5	100	100	0	0	0	
			計		10	149	149	0	0	0	
	5	やよい団地	S59～S61	中耐3	4	48	48	0	0	0	8,464
			S60, S61	中耐4	2	32	32	0	0	0	
	計		6	80	80	0	0	0			
	6	みずほ団地	S62～H2	中耐3	4	48	48	0	0	0	12,730
			S62～H1	中耐4	3	48	48	0	0	0	
	計		7	96	96	0	0	0			
	7	ライラック団地	S56	中耐3	2	24	24	0	0	0	2,130
	8	あかつき団地	S56	中耐3	2	24	24	0	0	0	3,628
	9	あかつき第二団地	S58	中耐4	1	24	24	0	0	0	2,941
	10	ひばり団地	H3, H4	中耐3	3	36	36	0	0	0	15,685
H5			中耐4	1	24	24	0	0	0		
計		4	60	60	0	0	0				
11	ひばり第二団地	S57, S59	簡2	10	64	64	0	0	0	19,885	
12	ひばり第二(旧道営)団地	S59	簡2	2	16	16	0	0	0	9,419	
		S58	中耐3	1	18	18	0	0	0		
		S57	中耐4	1	24	24	0	0	0		
		計		4	58	58	0	0	0		
13	緑ヶ丘団地	H8～H13	中耐4	3	102	102	0	0	0	33,049	
14	上芦別(旧道営)団地	S49～S53	簡平	10	49	49	0	0	0	13,337	
15	啓南(旧道営)団地	S54～S56	中耐3	3	48	48	0	0	0	6,588	
16	さつき団地	H20～H26	木平	10	58	58	0	0	0	19,370	
17	溪水団地	H5, H6, H8	中耐4	3	48	0	48	0	0	3,584	
18	西芦別団地	S50, S51	簡2	25	100	0	0	100	0	23,128	
19	青葉団地	S52～S55	簡2	40	232	0	0	232	0	56,674	
20	青葉第二団地	S56～S59	簡2	33	200	0	0	200	0	45,727	
21	頼城団地	S53	簡2	14	56	0	0	56	0	35,412	
22	頼城第二団地	S57, S58	簡2	10	72	0	0	72	0	24,086	
小計					236	1,780	1,068	48	660	4	399,879
北海道	1	ふれあい団地	H20	中耐5	1	40	40	0	0	0	4,184
	2	であえーる緑幸	H28, 29	中耐3	2	44	44	0	0	0	8,517
小計					3	84	84	0	0	0	12,701
計					239	1,864	1,152	48	660	4	419,168

図表 1-3 公営住宅等の位置



都市計画区域

区分	法定年月日番号	種	積
■	昭和37.2.24建設省告示第200号	■	2,337.63ha
■	昭和42.4.1建設省告示第200号	■	

用途地域

用途地域	種別	面積 (ha)	積
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	154.0	60
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	28.0	50
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	69.0	60
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	48.0	200
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	144.0	60
第一種住居地域	第一種住居地域	28.0	60
第二種住居地域	第二種住居地域	28.0	60
準工業地域	準工業地域	2.0	200
工業地域	工業地域	7.0	200
特別第一種工業地域	特別第一種工業地域	23.0	60
特別第二種工業地域	特別第二種工業地域	100.0	60
工業専用地域	工業専用地域	75.0	60
計		892.0	

準防火地域

区分	種別	面積 (ha)	積
■	準防火地域	37.0	200

特別工業地区

区分	種別	面積 (ha)	積
■	特別第一種工業地区	20.7	
■	特別第二種工業地区	14.5	

2. 市営住宅の特性

(1) 竣工年度、耐用年限

a. 構造、竣工年度

芦別市では、木造、簡易耐火構造、耐火構造の公営住宅等を管理しています。

構造別にみると、木造は70戸、簡易耐火構造は1,014戸、耐火構造は696戸であり、その比率はそれぞれ3.9%、57.0%、39.1%となっています。

竣工年度別では、昭和53年度までは簡易耐火構造のみ整備されてきましたが、昭和54年度以降、耐火構造の整備にシフトし、昭和62年度以降は耐火構造及び木造（平成20年度以降）による整備となっています。

図表 1-4 竣工年度別構造別棟数 (単位：棟)

		木造	簡易耐火構造		耐火構造			計
		平屋建	平屋建	2階建	2階建	3階建	4階建	
1965年度以前	S40以前							0
1966～1970年度	S41～45							0
1971～1975年度	S46～50		9	12				21
1976～1980年度	S51～55		17	80		2		99
1981～1985年度	S56～60		2	61		9	3	75
1986～1990年度	S61～H2			1		7	4	12
1991年度以降	H3以降	12			4	1	12	29
計		12	28	154	4	19	19	236

資料：市調べ

図表 1-5 竣工年度別構造別戸数 (単位：戸)

		木造	簡易耐火構造		耐火構造			計
		平屋建	平屋建	2階建	2階建	3階建	4階建	
1965年度以前	S40以前							0
1966～1970年度	S41～45							0
1971～1975年度	S46～50		37	48				85
1976～1980年度	S51～55		73	440		24		537
1981～1985年度	S56～60		8	400		126	64	598
1986～1990年度	S61～H2			8		88	60	156
1991年度以降	H3以降	70			48	12	274	404
計		70	118	896	48	250	398	1,780

資料：市調べ

b. 耐用年限*

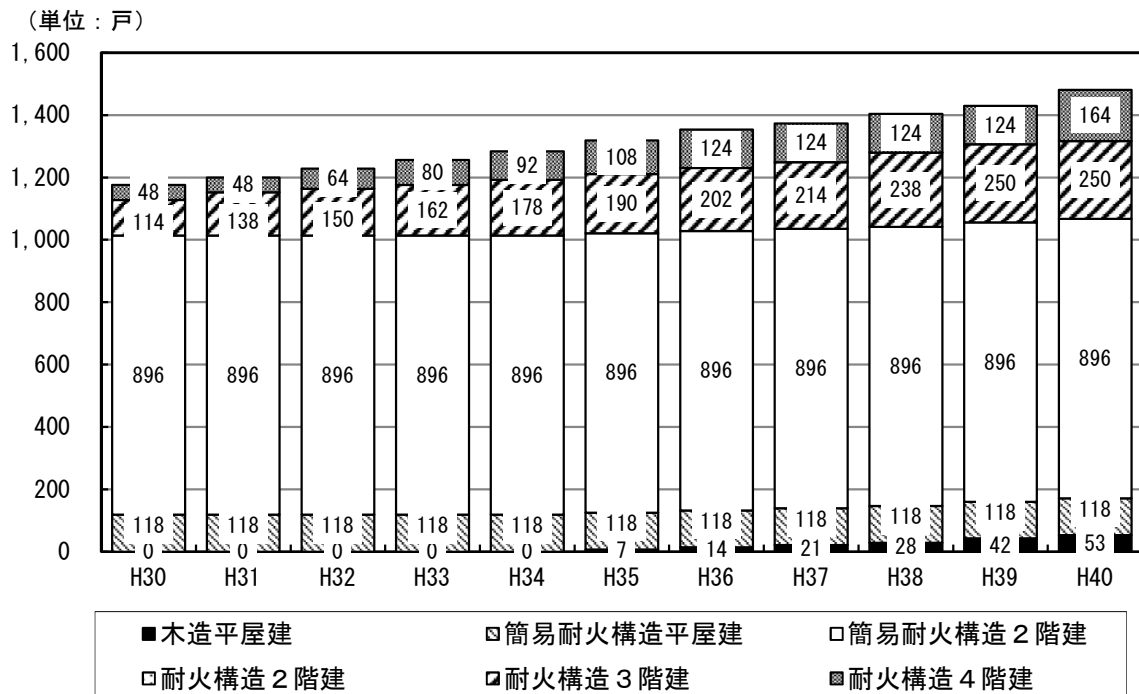
平成30年度末現在、市が管理している公営住宅等1,780戸のうち、既に118戸（6.8%）が耐用年限を満了しており、1,176戸（66.1%）が耐用年限の1/2を経過しています。この大半は簡易耐火構造の住戸であり、全ての簡易耐火構造住戸が既に耐用年限の1/2を経過しています。今後、平成40年度までには898戸（50.4%）が耐用年限を満了し、全住戸（898戸）を建て替えるとなると、年間約90戸の建替事業量が必要となります。

図表 1-7 構造別耐用年限経過戸数 (単位：戸)

	総数	H30 年度末時点		H40 年度末時点	
		耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過	耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過
木造	70	0	0	53	0
簡易耐火構造	平屋建	118	118	118	118
	2階建	896	896	0	896
	小計	1,014	1,014	118	1,014
耐火構造	2階建	48	0	0	0
	3階建	250	114	0	250
	4階建	398	48	0	164
	小計	696	162	0	414
計	1,780	1,176	118	1,481	898

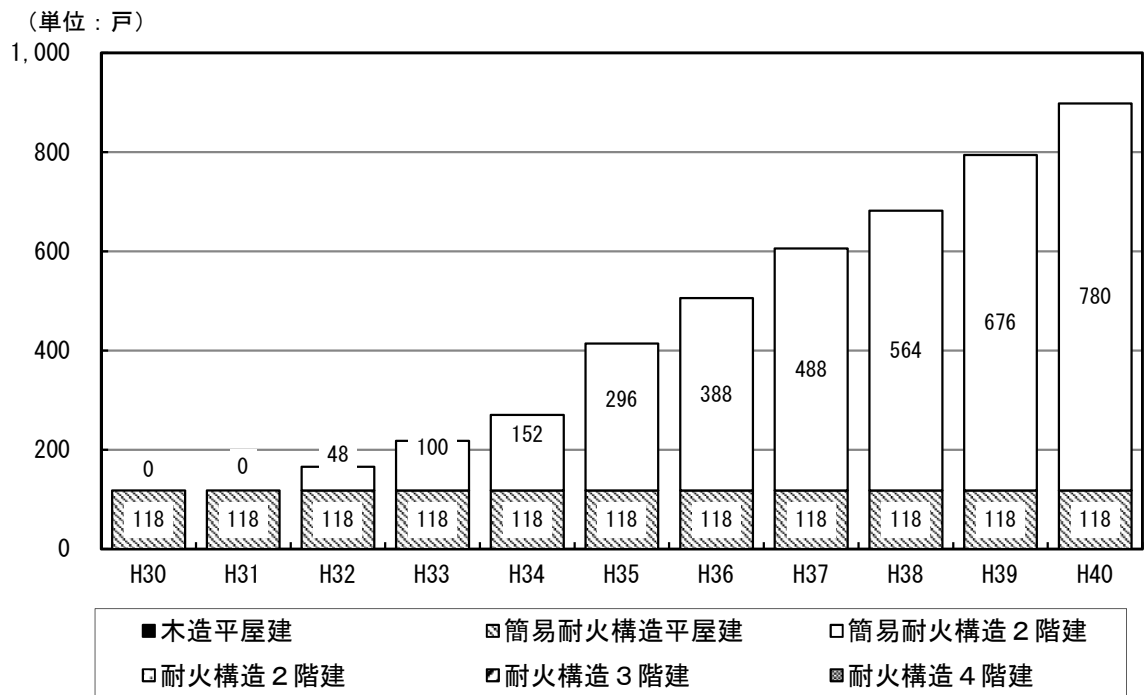
資料：市調べ

図表 1-8 耐用年限 1/2 経過戸数



*1 公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号)により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。

図表 1-9 耐用年限滿了戸数



(2) 住戸内の整備状況

a. 住戸専用面積

住戸の専用面積は「60～70㎡未満」が最も多く1,137戸（63.9%）、次いで「50～60㎡未満」が465戸（26.1%）となっています。また、「30㎡未満」の住戸が4戸（0.2%）あります。竣工年度別にみると、年々専用面積は大きくなっており、平成3年度以降では広い専用面積の住戸のほか、様々な面積タイプの住戸が供給されています。

図表 1-10 住戸専用面積別構造別戸数 (単位：戸)

	木造	簡易耐火構造		耐火構造			計
	平屋建	平屋建	2階建	2階建	3階建	4階建	
30㎡未満		4					4
30～40㎡未満						48 (48)	48 (48)
40～50㎡未満		1		16			17
50～60㎡未満	23	98	204	16	27	97	465
60～70㎡未満	39	15	692	16	193	182	1,137
70㎡以上	8				30	71	109
計	70	118	896	48	250	398 (48)	1,780 (48)

資料：市調べ 注) () 内は特定公共賃貸住宅の戸数を示す。

図表 1-11 住戸専用面積別竣工年度別戸数 (単位：戸)

	S40 以前	S41 ～45	S46 ～50	S51 ～55	S56 ～60	S61 ～H2	H3以降	計
30㎡未満				4				4
30～40㎡未満							48	48
40～50㎡未満			1				16	17
50～60㎡未満			84	218	23	19	121	465
60～70㎡未満				315	575	101	146	1,137
70㎡以上						12	97	109
計	0	0	85	537	598	132	428	1,780

資料：市調べ

b. 浴室スペース・ユニットバス

浴室スペースは、1,107戸で整備されており整備率は62.9%です。その内、平成5年度以降に竣工した、すみれ（木平）、あけぼの、緑ヶ丘、さつき、溪水団地の368戸（20.7%）がユニットバスとなっています。

浴室スペースが未整備である661戸は、あけぼの（簡平）と改良住宅の全住戸となっています。

図表 1-12 浴室未整備戸数 (単位：戸)

構造	団地名	竣工年度	整備状況	未整備戸数
簡易耐火構造	あけぼの	S48	×	1
	西芦別	S50, S51	×	100
	青葉	S52～S55	×	232
	青葉第二	S56～S59	×	200
	頼城	S53	×	56
	頼城第二	S57, S58	×	72
計				661

資料：市調べ

c. 給湯設備

3箇所給湯設備（浴室、台所、洗面所）は、平成5年度以降に竣工した、すみれ（木平）、あけぼの、緑ヶ丘、さつき、溪水団地の368戸で整備されており、整備率は20.7%となっています。

d. 住戸内のバリアフリー化

住戸内の段差解消、及び玄関、便所、浴室といった住戸内の手摺設置は、啓南（旧道営）団地及び平成5年度以降に竣工した、すみれ（木平）、あけぼの、緑ヶ丘、さつき、溪水団地の416戸で整備されており、整備率は23.4%となっています。

図表 1-13 給湯設備・バリアフリー化対応戸数

（単位：戸）

構造	団地名	竣工年度	整備戸数	3箇所給湯	段差解消	手摺設置
木造	すみれ	H30	12	○	○	○
	さつき	H20～H26	58	○	○	○
耐火構造	あけぼの	H14～H16, H18～H22	148	○	○	○
	緑ヶ丘	H8～H13	102	○	○	○
	啓南（旧道営）	S54～S56	48	×	○	○
	溪水	H5, H5, H8	48	○	○	○
計			416	368	416	416

注) この他の団地は全て未対応。

資料：市調べ

e. 水洗化

し尿処理は、あけぼの（簡平）、西芦別、青葉、青葉第二、頼城、頼城第二団地の6団地で汲取り方式となっている以外は、全て水洗化（公共下水道）となっています。

(3) 共用部分の整備状況 （※P. 13、14 団地別整備データを参照）

a. 階段室の手摺

階段室のある住棟（簡二、中層耐火）について、手摺の設置は啓南（旧道営）団地及び平成3年度以降に竣工したあけぼの、ひばり、緑ヶ丘、溪水団地の5団地で整備されています。

b. 共用玄関の段差解消

共用玄関の段差解消は、平成8年度以降に竣工したすみれ（木平）、あけぼの、緑ヶ丘、さつき団地の4団地で対応しています。

c. 雁木

冬期間の雪害を防ぐため、雁木は平成3年度以降に竣工しすみれ（木平）、たあけぼの、ひばり、緑ヶ丘、さつき団地の5団地で整備されています。

d. エレベーター

中層（3階建）以上の11団地のうち、エレベーターは平成8年度以降に竣工したあけぼの、緑ヶ丘団地の2団地で整備されています。

(4)屋外の整備状況（共同施設等の整備状況）

a. 駐車場

駐車場は、すみれ（木平）、あけぼの、やよい（一部）、みずほ、ライラック、あかつき、あかつき第二、ひばり、ひばり第二(旧道営・中耐)、緑ヶ丘、さつき、啓南（旧道営）、溪水団地の13団地で整備されています。

また、すみれ（簡平、簡二）、すみれ第二、ことぶき、ひばり第二、ひばり第二(旧道営・簡二)、上芦別、西芦別、青葉、青葉第二、頼城、頼城第二団地の11団地では、駐車場としての整備はされていないものの、駐車スペースが確保されています。

b. 駐輪場

駐輪場は、すみれ（木平）、あけぼの、ひばり第二(旧道営・中耐)、緑ヶ丘、さつき、啓南（旧道営）団地の6団地で整備されています。

c. 屋外物置

屋外物置は、ひばり第二(旧道営・中耐)、啓南（旧道営）、溪水団地を除いた19団地で整備されています。

d. 団地内公園、集会所

団地内公園は、みずほ、ひばり、ひばり第二、緑ヶ丘、啓南（旧道営）団地の5団地で整備されています。その他の17団地については、団地内公園はありませんが近隣に公園（街区公園の誘致距離250mの範囲を目安）が整備されています。

集会所は、あけぼの、みずほ、ひばり、緑ヶ丘団地の4団地で整備されています。

図表 1-14 団地別整備データ

種別	団地名	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	構造	間取り	専用面積	住戸内の整備状況						共用部の整備状況				屋外の整備状況						
									浴室スペース	ユニットバス	三箇所給湯	段差解消	玄関所浴室等の手摺	水洗化	階段室、雁木の手摺	入口の段差解消	雁木	E V	駐車場	物置	児童遊園	集会所			
公営	すみれ	S49	S49	2	8	簡平	3DK	50.0	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	×	○	△(注3)	×			
		S50	S50	2	8	簡平	3DK	51.3	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	×	○	△(注3)	×			
		S51	S51	5	20	簡平	3DK	51.3, 55.1	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	×	○	△(注3)	×			
		S52	S52	5	20	簡平	3DK	53.5, 57.0	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	×	○	△(注3)	×			
		S53	S53	1	4	簡2	3LDK	59.3	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S56	S56	2	16	簡2	3LDK	61.3	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		H30	H30	2	12	木平	2LDK, 3LDK	64.18, 73.49	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	△(注3)	×		
小計				19	88																				
公営	すみれ第二	S58	S58	2	16	簡2	3DK	63.0, 66.9	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S60	S60	2	16	簡2	3DK	63.0, 66.9	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S61	S61	1	8	簡2	3DK	63.0, 66.9	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
小計				5	40																				
公営	ことぶき	S53	S53	3	24	簡2	3DK	56.4, 59.5	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S54	S54	4	32	簡2	3DK	58.7, 62.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S55	S55	5	40	簡2	3DK	60.7, 64.5	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		S57	S57	2	8	簡平	3DK	64	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	-	×	○	△(注3)	×		
		寡婦	S54	S54	1	4	簡平	1DK	29.7	○	×	×	×	×	○	-	-	×	-	-	×	○	△(注3)	×	
小計				15	108																				
公営	あけぼの	S48	S48	1	1	簡平	3DK	49.1	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	-	×	○	△(注3)	○		
		H14	H14	1	12	耐火2	1LDK, 2LDK, 3LDK	47.15~68.96	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	△(注3)	○	
		H15	H15	1	12	耐火2	1LDK, 2LDK, 3LDK	47.15~68.96	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	△(注3)	○	
		H16	H16	2	24	耐火2	1LDK, 2LDK, 3LDK	47.15~68.96	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	△(注3)	○	
		H17	H18	1	20	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	51.04~72.93	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△(注3)	○	
		H18	H19	1	20	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	51.04~72.93	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△(注3)	○	
		H19	H20	1	20	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	51.04~72.93	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△(注3)	○	
		H20	H21	1	20	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	51.04~72.93	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△(注3)	○	
		H21	H22	1	20	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	51.04~72.93	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△(注3)	○	
小計				10	149																				
公営	やよい	S59	S59	2	24	中耐3	2LDK, 3LDK	56.0, 57.0, 69.0	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	△(注2)	×	
		S60	S60	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	57.0, 69.0	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	△(注2)	×	
		S60	S60	1	16	中耐4	2LDK, 3LDK	57.0, 69.0	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	△(注2)	×	
		S61	S61	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	△(注2)	×	
		S61	S61	1	16	中耐4	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	△(注2)	×	
小計				6	80																				
公営	みずほ	S62	S62	1	16	中耐3	2LDK, 3LDK	64.2, 73.7	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		S62	S62	1	12	中耐4	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		S63	S63	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		S63	S63	1	16	中耐4	2LDK, 3LDK	64.2, 73.7	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
		H1	H1	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		H1	H1	1	16	中耐4	3LDK	69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
		H2	H2	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	56.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
小計				7	96																				
公営	ライラック	S56	S56	2	24	中耐3	3LDK	65.7, 68.3	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	△(注3)	×	
小計				2	24																				
公営	あかつき	S56	S56	2	24	中耐3	3LDK	65.7	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	△(注3)	×	
小計				2	24																				
公営	あかつき第二	S58	S58	1	24	中耐4	3LDK	65.7	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	△(注3)	×	
小計				1	24																				
公営	ひばり	H3	H3	2	24	中耐3	2LDK, 3LDK	65.7, 67.3, 75.6, 77.6	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	
		H4	H4	1	12	中耐3	2LDK, 3LDK	65.7, 67.3, 75.6, 77.6	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	
		H5	H5	1	24	中耐4	2LDK, 3LDK	63.8, 65.0, 75.6, 77.6	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	
小計				4	60																				

(注1) 駐車スペース有り

(注2) 一部整備済み

(注3) 団地内公園はないが近隣に公園有(街区公園の誘致距離 250mの範囲を目安)

種別	団地名	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	構造	間取り	専有面積	住戸内の整備状況						共用部の整備状況				屋外の整備状況				
									浴室スペース	ユニットバス	三箇所給湯	段差解消	玄関便所浴室等の手摺	水洗化	階段室、雁木の手摺	入口の段差解消	雁木	E V	駐車場	物置	児童遊園	集会所	
公営	ひばり第二	S57	S57	8	48	簡2	3LDK	62.0, 66.1	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	×	(注1)	○	○	×
		S59	S59	2	16	簡2	3LDK	62.0, 66.1	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	×	(注1)	○	○	×
小計				10	64																		
公営	ひばり第二 (旧道管)	S57	S57	1	24	中耐4	3LDK	68.3, 68.7, 69.2	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×	△(注3)	×	
		S58	S58	1	18	中耐3	3LDK	69.2, 69.5	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×	△(注3)	×	
		S59	S59	2	16	簡2	3LDK	66.3	○	×	×	×	×	○	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
小計				4	58																		
公営	緑ヶ丘	H7	H8	1	15	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H8	H9		19	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H9	H10	1	15	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H10	H11		19	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H11	H12	1	15	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H12	H13		19	中耐4	1LDK, 2LDK, 3LDK	53.2, 66.5, 74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
小計				3	102																		
公営	上芦別 (旧道管)	S49	S49	2	10	簡平	3DK, 4DK	50.0, 54.4	○	×	×	×	×	○	-	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S50	S50	2	10	簡平	3DK, 4DK	51.3, 55.8	○	×	×	×	×	○	-	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S51	S51	2	10	簡平	3DK, 4DK	55.1, 63.0	○	×	×	×	×	○	-	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S52	S52	2	9	簡平	3DK, 4DK	56.7, 65.6	○	×	×	×	×	○	-	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S53	S53	2	10	簡平	3DK	59.0	○	×	×	×	×	○	-	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
小計				10	49																		
公営	啓南 (旧道管)	S54	S54	1	12	中耐3	3LDK	64.6, 64.9, 65.0, 65.4	○	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	
		S55	S55	1	12	中耐3	3LDK	64.6, 64.9, 65.0, 65.4	○	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	
		S56	S56	1	24	中耐3	3LDK	68.3, 68.7, 69.2	○	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	
小計				3	48																		
公営	さつき	H20	H20	1	7	木平	2DK, 2LDK, 3LDK	53.2, 65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H21	H21	1	7	木平	2DK, 2LDK, 3LDK	53.2, 65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H22	H22	1	7	木平	2DK, 2LDK, 3LDK	53.2, 65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H23	H23	1	7	木平	2DK, 2LDK, 3LDK	53.2, 65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H24	H24	3	14	木平	2DK, 2LDK	53.2, 65.4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H25	H25	2	11	木平	2DK, 2LDK, 3LDK	53.2, 65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
		H26	H26	1	5	木平	2DK, 2LDK	65.4, 76.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	△(注3)	×	
小計				10	58																		
特公賃	溪水	H5	H5	1	16	中耐4	1LDK	36.22	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	△(注3)	×	
		H6	H6	1	16	中耐4	1LDK	36.22	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	△(注3)	×	
		H8	H8	1	16	中耐4	1LDK	36.22	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	△(注3)	×	
小計				3	48																		
改良	西芦別	S50	S50	12	48	簡2	3DK	54.7	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S51	S51	13	52	簡2	3DK	58.7	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
小計				25	100																		
改良	青葉	S52	S52	10	52	簡2	3DK	59.9	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S53	S53	10	60	簡2	3DK	62.7	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S54	S54	10	60	簡2	3DK	62.7	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S55	S55	10	60	簡2	3DK	66.9	×	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
小計				40	232																		
改良	青葉第二	S56	S56	10	60	簡2	3DK	68.3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S57	S57	7	48	簡2	3DK	68.7	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S58	S58	6	32	簡2	3DK	68.7	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
		S59	S59	10	60	簡2	3DK	68.7	×	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×
小計				33	200																		
改良	額城	S53	S53	14	56	簡2	3DK	62.7	×	×	×	×	×	-	-	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×	
小計				14	56																		
改良	額城第二	S57	S57	2	16	簡2	3DK	68.7	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×	
		S58	S58	8	56	簡2	3DK	68.7	×	×	×	×	×	×	×	×	-	×	(注1)	○	△(注3)	×	
小計				10	72																		
合計				234	1,768																		

(注 1) 駐車スペース有り

(注 2) 一部整備済み

(注 3) 団地内公園はないが近隣に公園有(街区公園の誘致距離 250mの範囲を目安)

3. 入居者の特性

(1) 入居率

平成30年7月末日現在、芦別市が管理する住宅、管理戸数1,768戸のうち、入居世帯は1,078世帯であり、入居率は61.0%となっています。

図表 1-15 団地別入居世帯数

住宅の種類	番号	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率
公営	1	すみれ団地	76	47	61.8%
	2	すみれ第二団地	40	28	70.0%
	3	ことぶき団地	108	73	67.6%
	4	あけぼの団地	149	136	91.3%
	5	やよい団地	80	64	80.0%
	6	みずほ団地	96	81	84.4%
	7	ライラック団地	24	13	54.2%
	8	あかつき団地	24	21	87.5%
	9	あかつき第二団地	24	22	91.7%
	10	ひばり団地	60	53	88.3%
	11	ひばり第二団地	64	42	65.6%
	12	ひばり第二(旧道営)団地	58	44	75.9%
	13	緑ヶ丘団地	102	97	95.1%
	14	上芦別(旧道営)団地	49	31	63.3%
	16	啓南(旧道営)団地	48	34	70.8%
15	さつき団地	58	56	96.6%	
		小計	1,060	842	79.4%
特公賃	17	溪水団地	48	37	77.1%
改良	18	西芦別団地	100	0	—
	19	青葉団地	232	45	19.4%
	20	青葉第二団地	200	99	49.5%
	21	頼城団地	56	18	32.1%
	22	頼城第二団地	72	37	51.4%
		小計	660	199	30.2%
		計	1,768	1,078	61.0%

※すみれ団地は平成30年7月末日の管理戸数

資料：市調べ(平成30年7月末日現在)

(2) 世帯人員別世帯数

入居世帯1,078世帯のうち単身世帯が最も多く52.1%、次いで2人世帯33.0%となっており、単身、2人世帯といった小規模世帯が約85%を占めています。

一般世帯では4人以上の世帯が約12%を占め、小規模世帯は約7割となっているのに対し、高齢世帯*2では4人以上の世帯は1%未満となっており、小規模世帯が約9割を占めています。

団地別にみると、単身世帯の割合が高いのは「さつき団地」76.8%、「緑ヶ丘団地」62.9%、「やよい団地」62.5%となっています。(溪水団地は単身世帯の入居限定であるため、ここでは除く。)

図表 1-16 世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

世帯区分	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
一般世帯	208 48.9%	100 23.5%	65 15.3%	46 10.8%	6 1.4%	425 100.0%
高齢世帯	354 54.2%	256 39.2%	38 5.8%	3 0.5%	2 0.3%	653 100.0%
計	562 52.1%	356 33.0%	103 9.6%	49 4.5%	8 0.7%	1,078 100.0%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

図表 1-17 団地別入居世帯数、単身世帯数

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	単身世帯	
			世帯数(世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	23	48.9%
2	すみれ第二団地	28	10	35.7%
3	ことぶき団地	73	29	39.7%
4	あけぼの団地	136	82	60.3%
5	やよい団地	64	40	62.5%
6	みずほ団地	81	23	28.4%
7	ライラック団地	13	6	46.2%
8	あかつき団地	21	8	38.1%
9	あかつき第二団地	22	7	31.8%
10	ひばり団地	53	21	39.6%
11	ひばり第二団地	42	23	54.8%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	17	38.6%
13	緑ヶ丘団地	97	61	62.9%
14	上芦別(旧道営)団地	31	16	51.6%
15	啓南(旧道営)団地	34	11	32.4%
16	さつき団地	56	43	76.8%
17	溪水団地	37	37	100.0%
18	西芦別団地	0	0	—
19	青葉団地	45	27	60.0%
20	青葉第二団地	99	52	52.5%
21	頼城団地	18	11	61.1%
22	頼城第二団地	37	15	40.5%
	計	1,078	562	52.1%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

*2 世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯。

(3) 高齢者、障がい者のいる世帯

高齢世帯は653世帯で、総世帯数の60.6%を占めています。また、高齢単身世帯は354世帯で総世帯数の32.8%を占めており、3世帯に1世帯の割合となっています。

高齢世帯の割合を団地別にみると、高い順に「頼城第二団地」89.2%、「青葉団地」80.0%、「すみれ団地」78.7%となっています。高齢単身世帯では、「さつき団地」48.2%、「あけぼの団地」47.1%、「ひばり第二団地」45.2%となっています。

また、障がい者世帯は227世帯で総世帯数の21.1%を占めています。

図表 1-18 団地別高齢者、障がい者世帯数

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	高齢世帯		高齢単身世帯		障がい者世帯	
			世帯数 (世帯)	構成 比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	37	78.7%	17	36.2%	14	29.8%
2	すみれ第二団地	28	10	35.7%	5	17.9%	7	25.0%
3	ことぶき団地	73	48	65.8%	21	28.8%	13	17.8%
4	あけぼの団地	136	96	70.6%	64	47.1%	32	23.5%
5	やよい団地	64	32	50.0%	21	32.8%	11	17.2%
6	みずほ団地	81	39	48.1%	11	13.6%	8	9.9%
7	ライラック団地	13	5	38.5%	2	15.4%	3	23.1%
8	あかつき団地	21	11	52.4%	5	23.8%	2	9.5%
9	あかつき第二団地	22	11	50.0%	5	22.7%	5	22.7%
10	ひばり団地	53	24	45.3%	11	20.8%	12	22.6%
11	ひばり第二団地	42	28	66.7%	19	45.2%	13	31.0%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	23	52.3%	12	27.3%	4	9.1%
13	緑ヶ丘団地	97	71	73.2%	43	44.3%	31	32.0%
14	上芦別(旧道営)団地	31	17	54.8%	8	25.8%	7	22.6%
15	啓南(旧道営)団地	34	11	32.4%	5	14.7%	5	14.7%
16	さつき団地	56	35	62.5%	27	48.2%	14	25.0%
17	溪水団地	37	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
18	西芦別団地	0	0	—	0	—	0	—
19	青葉団地	45	36	80.0%	19	42.2%	11	24.4%
20	青葉第二団地	99	75	75.8%	40	40.4%	23	23.2%
21	頼城団地	18	11	61.1%	5	27.8%	2	11.1%
22	頼城第二団地	37	33	89.2%	14	37.8%	10	27.0%
計		1,078	653	60.6%	354	32.8%	227	21.1%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

(4) 収入状況

公営住宅は、原則、世帯の月額収入基準が158,000円以下（収入分位Ⅳ以下）である世帯が入居対象となっていますが、収入分位Ⅴ・Ⅵが48世帯（4.5%）、収入分位Ⅶ・Ⅷは53世帯（4.9%）おり、約1割が収入超過対象世帯となっています。

図表 1-19 団地別入居世帯数、収入状況

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	収入分位 Ⅴ・Ⅵ		収入分位 Ⅶ・Ⅷ	
			世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	2	4.3%	2	4.3%
2	すみれ第二団地	28	1	3.6%	5	17.9%
3	ことぶき団地	73	4	5.5%	6	8.2%
4	あけぼの団地	136	5	3.7%	1	0.7%
5	やよい団地	64	2	3.1%	1	1.6%
6	みずほ団地	81	3	3.7%	7	8.6%
7	ライラック団地	13	2	15.4%	1	7.7%
8	あかつき団地	21	0	0.0%	1	4.8%
9	あかつき第二団地	22	1	4.5%	2	9.1%
10	ひばり団地	53	4	7.5%	5	9.4%
11	ひばり第二団地	42	3	7.1%	0	0.0%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	3	6.8%	4	9.1%
13	緑ヶ丘団地	97	2	2.1%	2	2.1%
14	上芦別(旧道営)団地	31	2	6.5%	2	6.5%
15	啓南(旧道営)団地	34	3	8.8%	5	14.7%
16	さつき団地	56	0	0.0%	1	1.8%
17	溪水団地	37	0	0.0%	0	0.0%
18	西芦別団地	0	0	—	0	—
19	青葉団地	45	5	11.1%	1	2.2%
20	青葉第二団地	99	5	5.1%	6	6.1%
21	頼城団地	18	1	5.6%	0	0.0%
22	頼城第二団地	37	0		1	
計		1,078	48	4.5%	53	4.9%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

<参考：公営住宅家賃制度>

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ（収入階層）となっています。

注) 改良住宅の収入分位は異なる。特公賃は対象外。

収入分位 (%)	入居者の収入(円)	家賃算定基礎額(円)
Ⅰ 0～10	0～104,000	34,400
Ⅱ 10～15	104,001～123,000	39,700
Ⅲ 15～20	123,001～139,000	45,400
Ⅳ 20～25	139,001～158,000	51,200
Ⅴ 25～32.5	158,001～186,000	58,500
Ⅵ 32.5～40	186,001～214,000	67,500
Ⅶ 40～50	214,001～259,000	79,000
Ⅷ 50～	259,001～	91,100

2章 公営住宅等入居者の意向調査

1. 調査概要

- ①調査目的 芦別市公営住宅等長寿命化計画策定に当たり、老朽化が進むことぶき団地の入居者に対する建替え等の意向等を把握し、計画策定の基礎資料とすることを目的とする。
- ②調査対象 ことぶき団地全入居者
- ③調査日程 平成30年9月19日～10月1日
- ④調査方法 アンケート調査(戸別配布、直接回収もしくは管理人を経由した直接回収)
- ⑤調査項目 問1 入居世帯属性(居住棟、世帯主年齢、世帯人員、職業)
問2 団地の評価(各種住宅性能、付帯施設に対する評価、等)
問3 建替え後の入居意向
- ⑥回収票数 配布69世帯：回収43票(全体回収率62.3%)

2. 設問

設 問		選 択 肢
問1 現在お住まいの住棟等について	①現在お住まいの住棟	住棟番号・住戸番号・氏名(任意) ※記述式
	②世帯主年齢	1.30代未満 2.30代 3.40代 4.50代 5.60代 6.70代以上
	③世帯人数	1.一人 2.二人 3.三人 4.四人 5.五人以上
	④職業	1.農林業 2.製造業 3.自営業・自由業 4.公務員・会社員 5.団体職員 6.パート・アルバイト 7.無職・年金受給 8.その他
問2 「ことぶき団地」の評価について ※各項目について満足から不満までの5段階評価	①床・壁・天井の状況 ②窓やドア周りの性能(気密性) ③台所の使いやすさ ④トイレの使いやすさ ⑤浴室の使いやすさ ⑥洗面・脱衣室の使いやすさ ⑦室内の段差や手すり ⑧居室の全体的な暖かさ(断熱性) ⑨室内の湿気や結露 ⑩共同玄関、階段スペース ⑪駐車場の使いやすさ ・上記項目以外の課題 ※記述式	
問3 建替え後の「ことぶき団地」への入居意向について	(1) 建替え後の入居に関する考え	1.建替え後の新しい「ことぶき団地」に入居したい 2.建替えるのであれば、別の団地か、その他の住宅等に 住み替えたい 3.その他
	(2) 建替え後に入居を希望する間取りについて ※(1)で1の回答者のみ	1.「1LDK」タイプへの入居を希望する 2.「2LDK」タイプへの入居を希望する 3.「3LDK」タイプへの入居を希望する
	(3) 希望する住み替え先(住宅の種類)について ※(1)で2の回答者のみ	1.戸建住宅 2.民間の借家(アパートなど) 3.親や子どもなど、親族との同居 4.家賃が安い別団地の公営住宅 5.老人福祉施設、等 6.その他
自由記入		

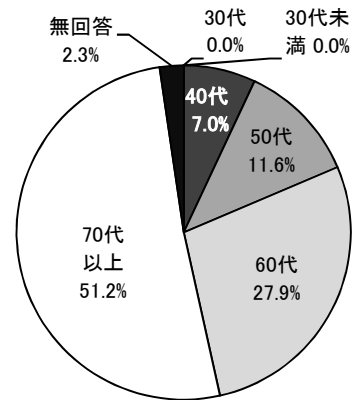
3. 集計結果

問1 現在お住いの住棟等について

1) 世帯主年齢

世帯主の年齢は、「70代以上」が51.2%で最も多く、次いで「60代」が27.9%であり、60代以上が約8割です。

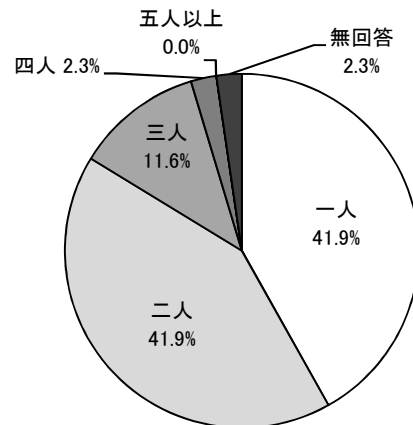
	件数	構成比
30代未満	0	0.0%
30代	0	0.0%
40代	3	7.0%
50代	5	11.6%
60代	12	27.9%
70代以上	22	51.2%
無回答	1	2.3%
合計	43	100.0%



2) 世帯人数

世帯の人数は、「一人」及び「二人」がともに41.9%であり、次いで「三人」が11.6%です。「五人以上」は回答がありませんでした。

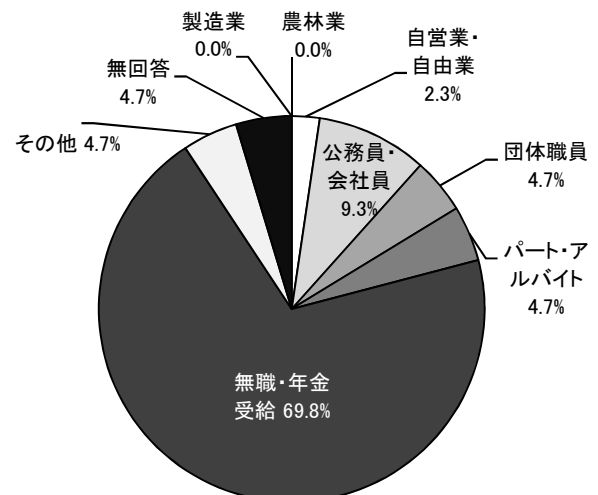
	件数	構成比
一人	18	41.9%
二人	18	41.9%
三人	5	11.6%
四人	1	2.3%
五人以上	0	0.0%
無回答	1	2.3%
合計	43	100.0%



3) 職業

回答者の職業は、「無職・年金受給」が69.8%で最も多く、次いで「公務員・会社員」が9.3%です。

	件数	構成比
農林業	0	0.0%
製造業	0	0.0%
自営業・自由業	1	2.3%
公務員・会社員	4	9.3%
団体職員	2	4.7%
パート・アルバイト	2	4.7%
無職・年金受給	30	69.8%
その他	2	4.7%
無回答	2	4.7%
合計	43	100.0%

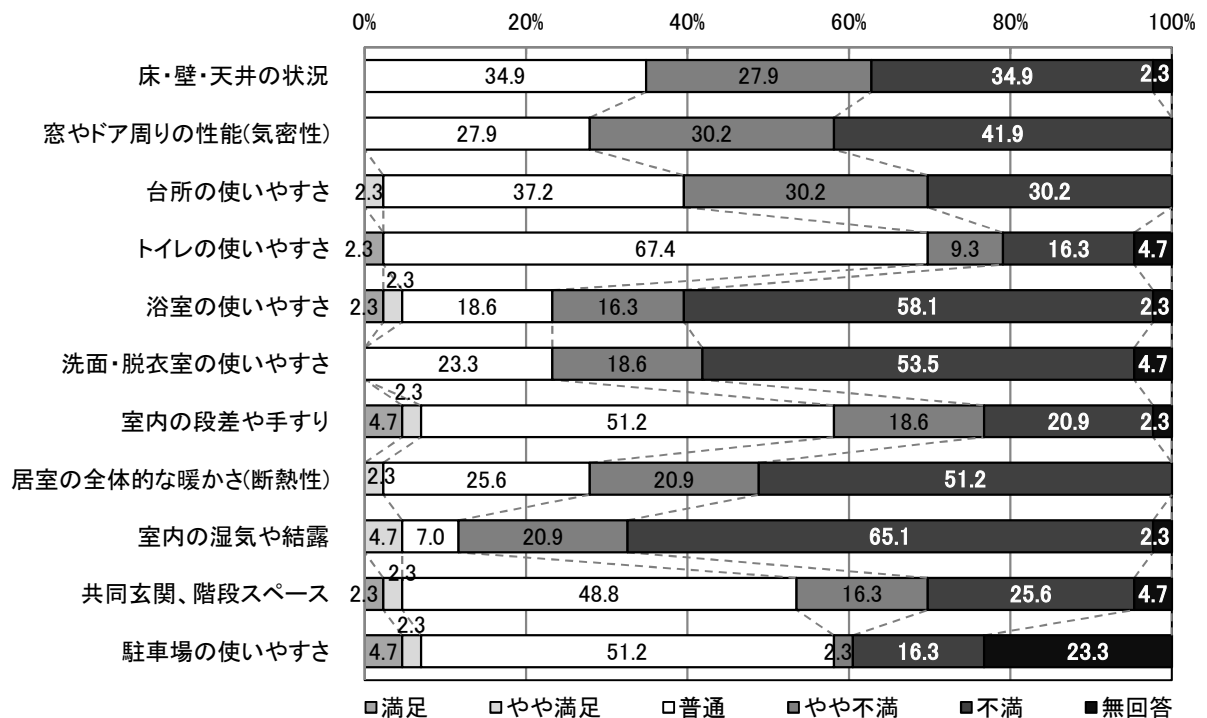


問2 「ことぶき団地」の評価について

現在お住いの住宅に対する11項目についての満足度評価をみると、全項目で「満足」及び「やや満足」の計（以下、「満足傾向」）よりも「やや不満」及び「不満」の計（以下、「不満傾向」）が大きく上回っています。

「満足傾向」は、「室内の段差や手すり」及び「駐車場の使いやすさ」がともに7.0%で最も高くなっていますが、1割を下回っている状況です。

「不満傾向」は、「浴室の使いやすさ」が86.0%で最も高く、次いで「浴室の使いやすさ」が74.4%となっています。また、「不満」が5割を超えている項目は、「浴室の使いやすさ」、「洗面・脱衣室の使いやすさ」、「居室の全体的な暖かさ（断熱性）」及び「浴室の使いやすさ」の4項目です。

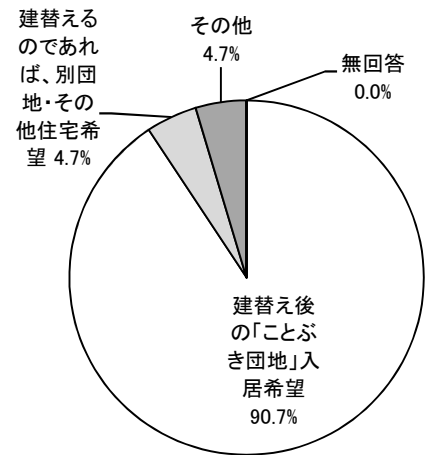


	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答	合計
床・壁・天井の状況	0 0.0%	0 0.0%	15 34.9%	12 27.9%	15 34.9%	1 2.3%	43 100.0%
窓やドア周りの性能(気密性)	0 0.0%	0 0.0%	12 27.9%	13 30.2%	18 41.9%	0 0.0%	43 100.0%
台所の使いやすさ	0 0.0%	1 2.3%	16 37.2%	13 30.2%	13 30.2%	0 0.0%	43 100.0%
トイレの使いやすさ	1 2.3%	0 0.0%	29 67.4%	4 9.3%	7 16.3%	2 4.7%	43 100.0%
浴室の使いやすさ	1 2.3%	1 2.3%	8 18.6%	7 16.3%	25 58.1%	1 2.3%	43 100.0%
洗面・脱衣室の使いやすさ	0 0.0%	0 0.0%	10 23.3%	8 18.6%	23 53.5%	2 4.7%	43 100.0%
室内の段差や手すり	2 4.7%	1 2.3%	22 51.2%	8 18.6%	9 20.9%	1 2.3%	43 100.0%
居室の全体的な暖かさ(断熱性)	0 0.0%	1 2.3%	11 25.6%	9 20.9%	22 51.2%	0 0.0%	43 100.0%
室内の湿気や結露	0 0.0%	2 4.7%	3 7.0%	9 20.9%	28 65.1%	1 2.3%	43 100.0%
共同玄関、階段スペース	1 2.3%	1 2.3%	21 48.8%	7 16.3%	11 25.6%	2 4.7%	43 100.0%
駐車場の使いやすさ	2 4.7%	1 2.3%	22 51.2%	1 2.3%	7 16.3%	10 23.3%	43 100.0%

問3 建替え後の「ことぶき団地」への入居意向について

(1) 建替え後の入居に関する考え

建替え後の「ことぶき団地」への入居意向については、「建替え後の新しい「ことぶき団地」に入居したい」が90.7%、「建替えるのであれば、別団地、その他住宅等に住替えたい」及び「その他」がともに4.7%です。



	件数	構成比
建替え後の新しい「ことぶき団地」に入居したい	39	90.7%
建替えるのであれば、別団地、その他住宅等に住替えたい	2	4.7%
その他	2	4.7%
無回答	0	0.0%
合計	43	100.0%

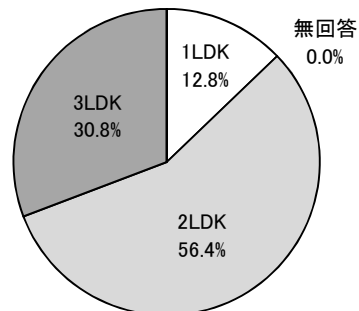
※「建替え後の「ことぶき団地」入居希望」と「建替えるのであれば、別団地・その他住宅希望」の両方の回答者は「その他」として集計（1件）。

(2) 建替え後に入居を希望する間取りについて

（「建替え後の新しい「ことぶき団地」に入居したい」回答者のみ）

建替え後に入居希望する間取りについては、「2LDK」が56.4%で最も多く、以下、「3LDK」が30.8%、「1LDK」が12.8%です。

	件数	構成比
1LDK	5	12.8%
2LDK	22	56.4%
3LDK	12	30.8%
無回答	0	0.0%
合計	39	100.0%



（参考）世帯人数別入居希望間取り（件数）

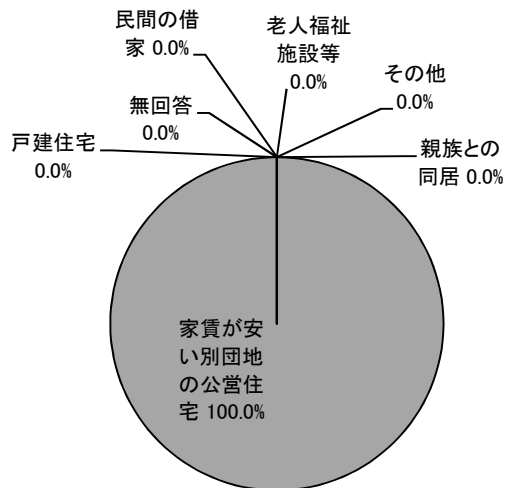
	一人	二人	三人	四人	五人以上	無回答	合計
1LDK	3	1	0	0	0	1	5
2LDK	12	10	0	0	0	0	22
3LDK	2	6	4	0	0	0	12
合計	17	17	4	0	0	1	39

(3) 希望する住み替え先（住宅の種類）について

（「建替えるのであれば、別団地、その他住宅等に住替えたい」回答者のみ）

希望する住み替え先の住宅種類については、全回答者が「家賃が安い別団地の公営住宅」としています。

	件数	構成比
戸建住宅	0	0.0%
民間の借家(アパートなど)	0	0.0%
親や子どもなど、親族との同居	0	0.0%
家賃が安い別団地の公営住宅	2	100.0%
老人福祉施設、等	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	2	100.0%



3章 課題の整理

これまでの特性を踏まえ、今後の公営住宅等の整備・活用に向けた課題を整理します。

1. 市内公営住宅等の概要からみた課題

<ul style="list-style-type: none"> ・芦別市内の公営住宅等は 239 棟 1,864 戸、そのうち約 95% (1,780 戸) が市営、約 5% (84 戸) が道営となっています。 ・芦別市が管理している公営住宅等は、公営住宅 1,068 戸 (60.6%)、特公賃 48 戸 (2.7%)、改良住宅 660 戸 (37.1%)、寡婦住宅 4 戸 (0.2%) となっています。 	<p>課題 1 まちや地区の将来像を見据えた適切な管理戸数、役割分担の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯動向、需要等を踏まえ、適切な管理戸数を設定するとともに、道営・市営の区分、公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅の役割分担を適切に行い、管理していく必要があります。
--	--

2. 市営住宅の特性からみた課題

<p>a. 竣工年度、耐用年限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易耐火構造が約 6 割、耐火構造が約 4 割を占め、近年は耐火構造及び木造による整備となっています。 ・平成 30 年度末現在、6.6%の住戸が耐用年限を満了しており、66.1%の住戸が耐用年限の 1/2 を経過しています。 ・平成 40 年度までに耐用年限を満了する 898 戸を建て替えるとすると、年間約 90 戸の建替事業量が必要となります。 	<p>課題 2 効率的な老朽ストックの更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 40 年度までに耐用年限を満了するストックを全て建て替えるとすると年平均約 90 戸の事業量が必要となります。そのため、直接建設による供給のほか、借上制度、買取制度、PFI 型借上制度等、民活型の整備手法についても検討することが必要です。 ・団地別の活用方針を定め、長期的に活用する住宅は適切に修繕を行うなど、長寿命化を図る必要があります。
<p>b. 住戸内の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年々専用面積は大きくなっており、平成 3 年度以降では広い専用面積の住戸のほか、様々な面積タイプの住戸が供給されています。 ・浴室は、昭和 59 年度以前に竣工した 661 戸で未整備、整備率は 62.9%となっています。 ・3 箇所給湯設備は、平成 5 年度以降に竣工した 368 戸 (20.7%) で整備されています。 ・住戸内の段差解消・手摺設置は、啓南 (旧道営) 団地及び平成 5 年度以降に竣工した 416 戸 (23.4%) で整備されています。 	<p>課題 3 居住性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替等、老朽ストックの更新の際に、浴室の整備をはじめ、三箇所給湯設備の設置やバリアフリー化といった改善を効率的に進め、居住水準の向上を図る必要があります。

<p>c. 共用部分の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段の手摺は、啓南（旧道営）団地及び平成 3 年度以降に竣工した 5 団地で整備されています。 ・共用玄関の段差解消は、平成 8 年度以降に竣工した 4 団地で対応しています。 ・概ね平成 3 年度以降に竣工した 5 団地で、冬期間の雪害を防ぐための雁木が整備されています。 ・中層（3 階建）以上の 11 団地のうち、エレベーターは平成 8 年度以降に竣工した 2 団地で整備されています。 	<p>課題 4 高齢化対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後、高齢化に対応できる居住水準を確保するため、階段室・共用玄関の段差解消などの整備や改善等の検討が必要です。
<p>d. 屋外の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は、13 団地で整備済み（一部未整備含む）となっているほか、11 団地で駐車スペースが確保されています。 ・駐輪場は、6 団地で整備されています。 ・物置は、19 団地で整備されています。 ・児童遊園は、5 団地で整備されています。 ・尿処理施設は、6 団地で汲取り方式、それ以外は全て水洗化されています。 	<p>課題 5 屋外環境の適切な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の建替にあたり、駐車場及び駐輪場の整備について検討が必要です。

3. 入居者の特性からみた課題

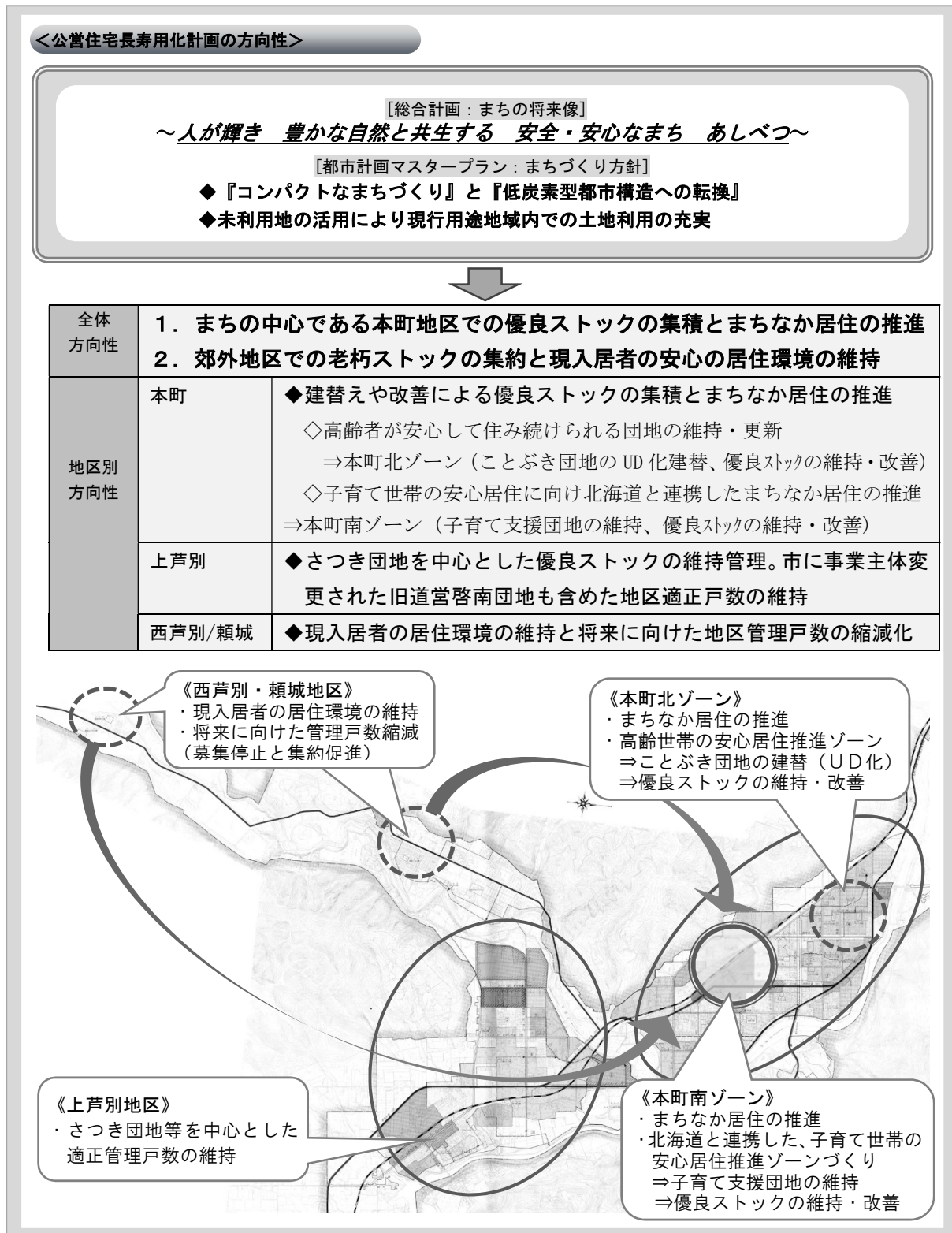
<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年 7 月末日現在、入居率は 61.0%となっています。 ・単身、2 人世帯といった小規模世帯が約 85%を占めており、特に高齢世帯では約 9 割となっています。 ・高齢世帯は総世帯数の 60.6%を占めており、中でも高齢単身世帯は 3 世帯に 1 世帯の割合となっています。 ・障がい者世帯は、総世帯数の 21.1%を占めています。 ・約 1 割が収入超過対象世帯となっています。 	<p>課題 6 入居者特性に応じた施策展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者特性に応じ適切な住戸タイプを供給していくとともに、高齢者向け、子育て世帯向け等の施策を検討する必要があります。 ・収入超過者等の移転促進についての検討が必要です。
--	---

4章 長寿命化の基本方針

1. 長寿命化の基本方針

(1) 活用方針の基本的な方向性

住生活基本計画方針及び公営住宅等の将来管理戸数を踏まえた地区、団地毎の活用方針選定の方向性を以下に整理します。



(2) 長寿命化に関する基本方針

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、以下の方針に基づいて長寿命化を図ります。

a. ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・公営住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査目的を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に行う空き家修繕を行うとともに、標準計画修繕周期を踏まえ、損傷、老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画を行います。

b. 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

- ・日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、対症療法型の事業ではなく、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、ストックの長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新に比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・加えて、改善事業を効果的・効率的に実施することによって、住宅の性能向上及び長寿命化に取り組みます。

2. スtock活用手法の内容

Stock活用手法は、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止及び維持管理（計画修繕）により構成されています。

建替は公営住宅建替事業、全面的改善・個別改善は公営住宅Stock総合改善事業に基づくものです。

図表 4-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造（耐火構造及び準耐火構造除く）、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

図表 4-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

資料：道営住宅整備活用計画

(2) 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、入居者の家賃負担が建替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。
- ・原則として建築後 30 年を経過したものであること。
- ・改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理する予定のものであること。
- ・規模増改善（増築、2 戸 1 戸等）との組み合わせも可能です。
- ・空き住戸発生毎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が可能です。

<改善内容>

- ・以下の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこととなります。ただし、耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となります。

図表 4-3 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外、外構の一定のバリアフリー化 (団地内通路の危険個所の改善等)
安全性確保		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等 	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として平成 2 年度以前の予算により整備された公営住宅であること。(平成 2 年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成 2 年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。)
- ・共用部分改善のうち、耐震改修については昭和 56 年度以前(ただし、旧耐震基準の適用を受けたもの

に限る)の予算により整備されたもの

- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成12年度以前の予算により整備されたもの
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置またはエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合(耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く)は、概ね20年以上引続き管理するもの)
- ・耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得る。

<改善内容>

図表 4-4 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化(室内側のプラスチック化) ・浴室のユニットバス化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

※長寿命化型改善(機能アップ)：建設当時よりも高度の性能水準を与えるための行為

(4) 計画修繕

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

a. 修繕区分

- ①入居者の退去に伴い公共賃貸住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

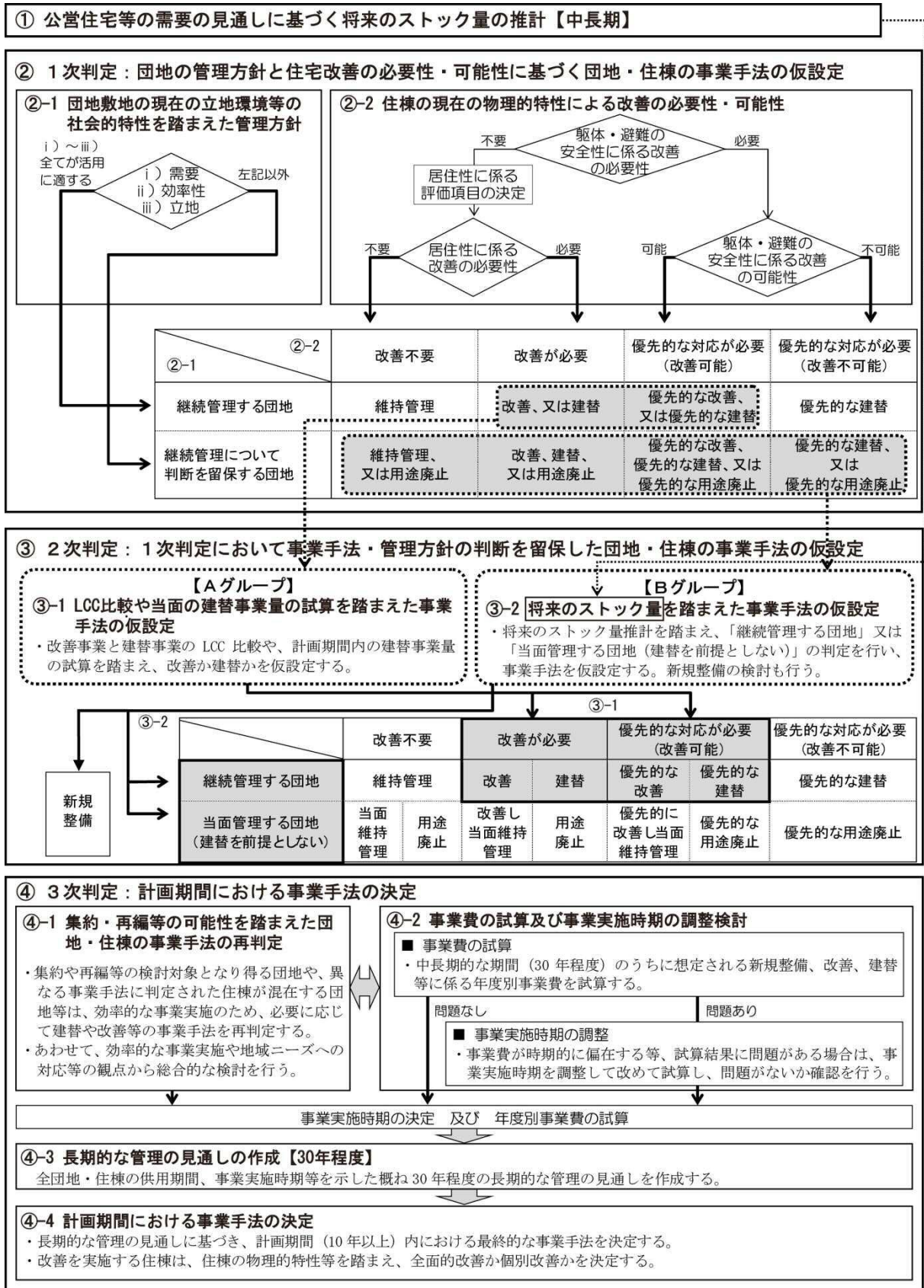
3. 具体的事業手法の選定方針

(1) 判定フロー

ストック活用手法の選定は、国及び北海道の計画を参考とし、図に示すフローのとおり1～3次判定により行います。

1次判定は住棟及び団地単位の政策的判断、2次判定は住棟単位の技術的判断、3次判定は団地単位での事業的判断です。なお、3次判定において、最終的な団地単位の適用手法を選定します。

図表 4-5 スtock活用手法選定のフロー



(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

a. ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

ストック推計プログラムにより、芦別市の将来世帯数を推計します。

芦別市の将来世帯数の推計結果は、計画期間である平成 40 年（2028 年）前後の推計値を見ると、平成 37 年（2025 年）5,556 世帯、平成 42 年（2030 年）4,920 世帯と推計されます。

図表 4-6 将来世帯数の推計（ストック推計プログラム）

世帯主の年齢	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
総数	7,495	6,863	6,221	5,556	4,920	4,300	3,825
20 歳未満	14	14	13	11	9	8	7
20～24 歳	114	113	90	67	54	48	41
25～29 歳	169	150	153	119	90	70	65
30～34 歳	277	199	156	160	126	93	74
35～39 歳	372	291	211	164	171	132	101
40～44 歳	354	369	295	213	164	171	136
45～49 歳	431	369	387	305	217	168	179
50～54 歳	490	462	403	424	335	241	198
55～59 歳	719	502	479	425	460	379	286
60～64 歳	832	698	491	460	402	428	349
65～69 歳	848	816	684	483	451	397	424
70～74 歳	887	804	782	653	468	435	373
75～79 歳	910	799	739	724	598	422	381
80～84 歳	631	732	675	644	655	548	422
85 歳以上	447	544	665	706	721	762	789

b. 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

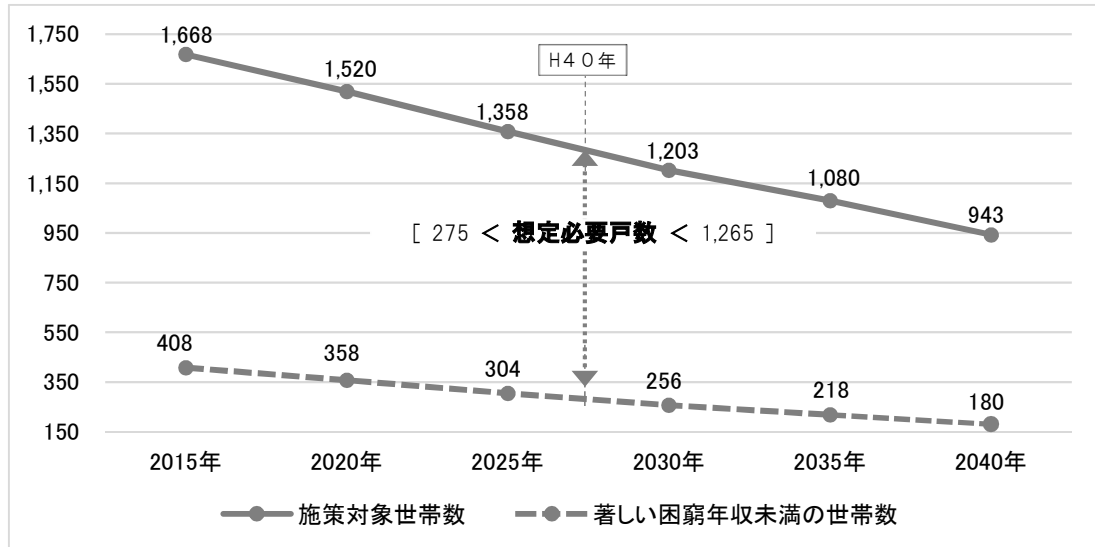
ストック推計プログラムにより、前述の芦別市の将来世帯数の推計を基に、平成 37 年（2025 年）の公営住宅施策対象世帯数の推計と、そのうち著しい困窮年収^{*}未満の世帯数を推計します。

推計結果より、計画期間の最終年次となる平成 40 年の公営住宅施策対象世帯数は 2025 年の 1,358 世帯から 2030 年の 1,203 世帯の推計より概ね 1,265 世帯程度と想定できます。また、著しい困窮年収未満の世帯数は 2025 年の 304 世帯から 2030 年の 256 世帯の推計より、概ね 275 世帯程度と想定できます。

※著しい困窮年収：世帯年収と民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。

【計算式】＝民営借家賃単価×最低居住面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で借家を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）

図表 4-7 芦別市の公営住宅施策対象世帯及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計



図表 4-8 公営住宅の施策対象世帯

[2025年]

住宅の所有関係	世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
		0 ~ 214	214 ~ 355	314 ~ 428	428 ~ 633	633 ~	
借家	1人	455	187	19	0	0	661
	2人	274	116	42	1	0	434
	3人	65	33	43	1	0	142
	4人	21	15	52	5	0	93
	5人	3	2	8	5	0	19
	6人以上	6	3	0	0	0	9
合計		825	356	165	12	0	1,358

[2030年]

住宅の所有関係	世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
		0 ~ 214	214 ~ 355	314 ~ 428	428 ~ 633	633 ~	
借家	1人	401	187	24	0	0	612
	2人	226	106	35	6	0	372
	3人	50	23	44	2	0	119
	4人	15	7	42	12	0	77
	5人	1	1	6	6	0	14
	6人以上	6	3	0	0	0	9
合計		699	327	151	25	0	1,203

図表 4-9 著しい困窮年収未満世帯数の推計

[2025年]

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
	0 ~ 214	214 ~ 314	314 ~ 428	428 ~ 633	633 ~	
1人	139	0	0	0	0	139
2人	103	0	0	0	0	103
3人	36	0	0	0	0	36
4人	16	0	0	0	0	16
5人	3	0	0	0	0	3
6人以上	6	0	0	0	0	6
合計	304	0	0	0	0	304

[2030年]

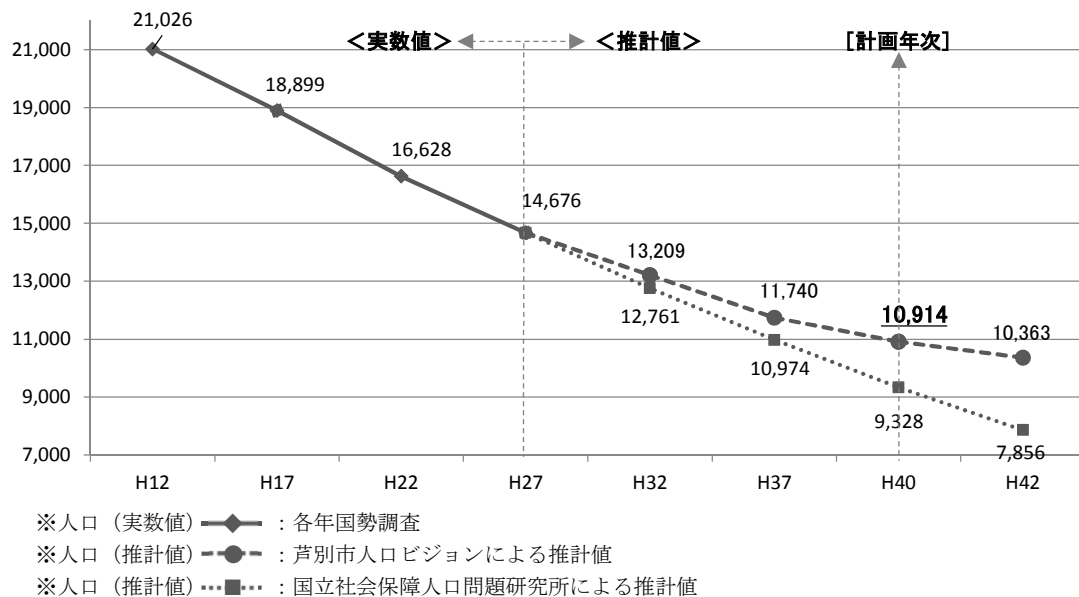
世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
	0 ~ 214	214 ~ 314	314 ~ 428	428 ~ 633	633 ~	
1人	123	0	0	0	0	123
2人	86	0	0	0	0	86
3人	28	0	0	0	0	28
4人	12	0	0	0	0	12
5人	1	0	0	0	0	1
6人以上	6	0	0	0	0	6
合計	256	0	0	0	0	256

c. 人口の推移と将来推計

芦別市の人口は、昭和30年の国勢調査で68,091人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年度で14,676人となっています。

なお、芦別市人口ビジョンでは平成37年度には11,740人程度、平成42年には10,363人程度としており、この推計を基にすると本計画の計画年次となる平成40年は10,914人程度となります。

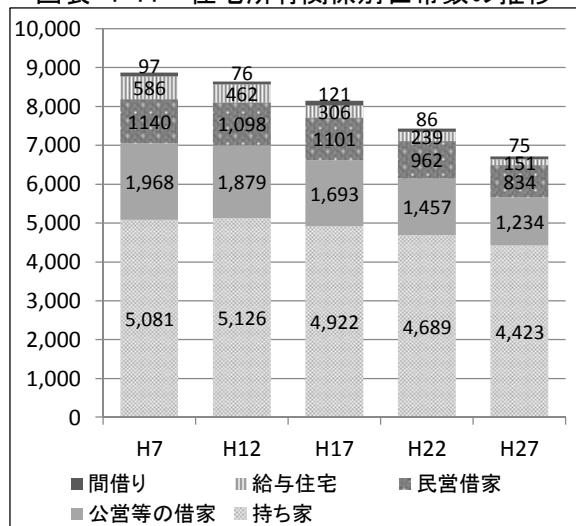
図表 4-10 人口の推移（実数値と推計値）



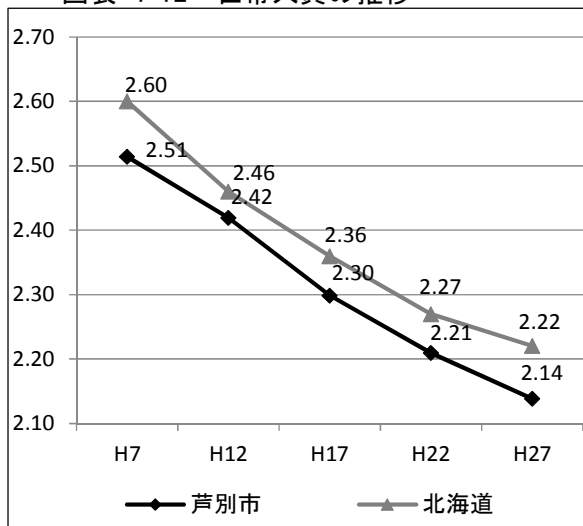
d. 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

住宅所有関係別世帯数の推移は「公営等の借家」世帯数・構成比は平成7年以降減少傾向となっています。世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様の減少傾向で推移し、平成27年には2.14人となっています。

図表 4-11 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 4-12 世帯人員の推移



e. 公営住宅等の必要戸数の想定

平成40年（10年後）の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は芦別市人口ビジョンによる推計人口を使用します。将来一般世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める世帯主率法に基づき算出します。推計結果は下表となり、平成40年の一般世帯数は約5,174世帯となります。これに住宅に居住する一般世帯率を過去の推移から99%と想定すると、住宅に住む一般世帯数は5,120世帯程度と想定できます。

図表 4-13 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2028年 (H40年)
人口	18,899	16,627	14,676	—	—	—
	推計値（芦別市人口ビジョン）		14,734	13,209	11,740	10,914
世帯数	8,210	7,495	6,828	6,221	5,556	5,174
住宅居住世帯率(%)	0.99	0.99	0.98	0.99	0.99	0.99
住宅に住む一般世帯	8,143	7,433	6,717	6,160	5,500	5,120

※住宅居住世帯率：平成17年からの国勢調査による推移により平均となる0.99%と想定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした0.99%を乗じた数値

計画年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定し、公営等の借家比率は18.4%と仮定します。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると公営等の借家世帯数は下表となります。

図表 4-14 住宅に住む一般世帯数の想定

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	H32	H37	H40
住宅に住む一般世帯	8,143 100.0%	7,433 100.0%	6,717 100.0%	6,160 100.0%	5,500 100.0%	5,120 100.0%
持ち家	4,922 60.4%	4,689 63.1%	4,423 65.8%	4,070 66.0%	3,630 66.0%	3,380 66.0%
借家	3,100 38.1%	2,658 35.8%	2,219 33.0%	2,030 33.0%	1,810 33.0%	1,680 33.0%
公営等の借家	1,693 20.8%	1,457 19.6%	1,234 18.4%	1,130 18.4%	1,010 18.4%	940 18.4%
民営借家	1,101 13.5%	962 12.9%	834 12.4%	760 12.4%	680 12.4%	630 12.4%
給与住宅	306 3.8%	239 3.2%	151 2.2%	140 2.2%	120 2.2%	110 2.2%
間借り	121 1.5%	86 1.2%	75 1.1%	60 1.0%	60 1.0%	50 1.0%

以上により、計画期間の最終年となる平成40年度における公営住宅等の全体必要戸数は940戸程度、その内、市営住宅は850～860戸程度と想定します。

H30年管理戸数			H40年想定必要戸数
市営住宅	1,780戸 ・公営(1,072戸) ・特公賃(48戸) ・改良住宅(660戸)	→	940戸程度 (市営住宅850～860戸) (道営住宅84戸)
道営住宅	84戸		

(3) 具体的事業手法の選定

a. 1次判定

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。

なお、平成30年度に整備された“すみれ団地[木平]2棟12戸”は以下の検討を省略し、1次判定は「維持管理」とします。

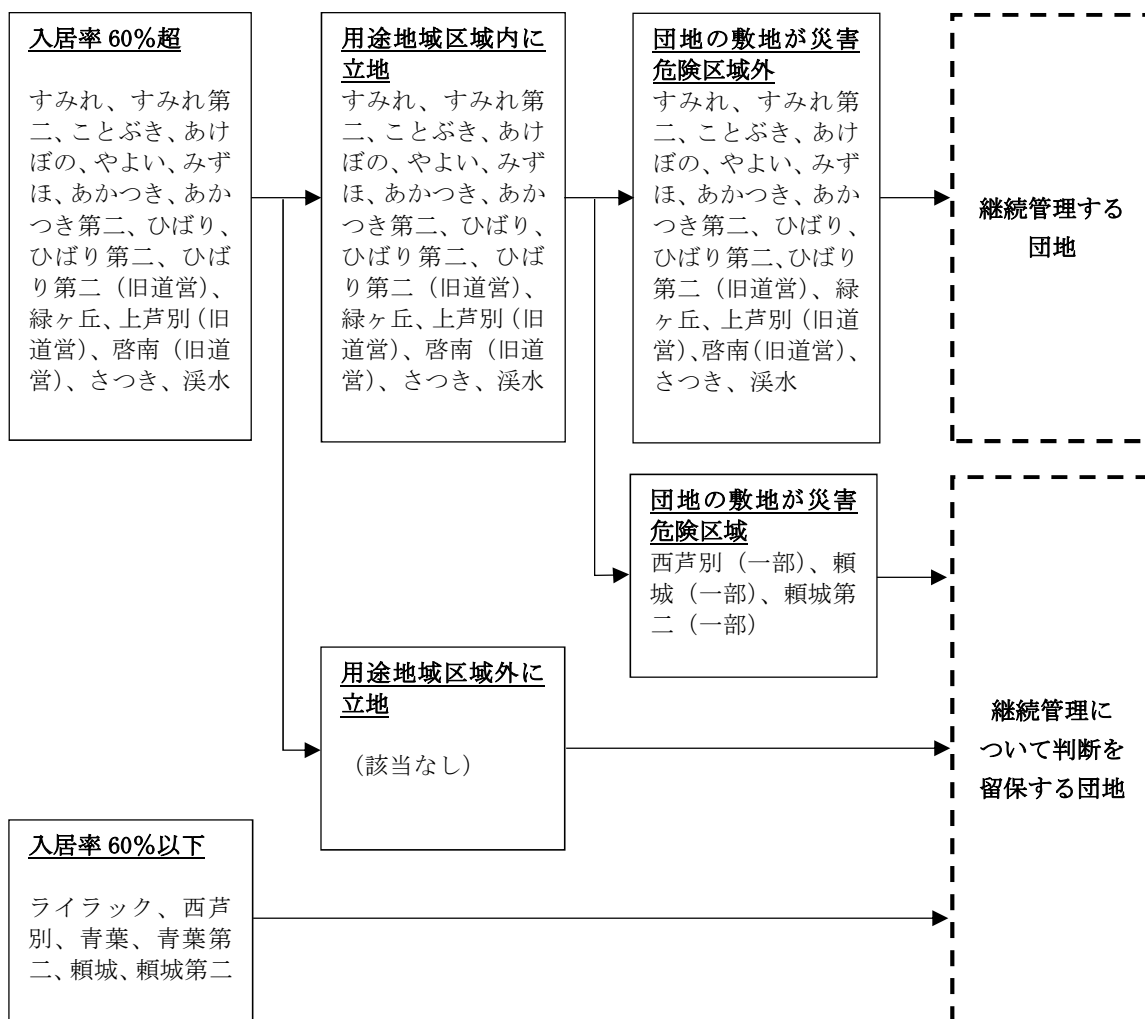
- a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)

1次判定① 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。

下記3項目（需要、効率性、立地）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。

i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地	1次判定① 結果
<p>【判定基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等全体の入居率が61.0%であることを踏まえ、入居率が60%以下の場合、需要が低いと判定します。 	<p>【判定基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途地域区域外に立地する団地については、高度利用が出来ないため、建替事業の効率性が低いと判定します。 	<p>【判定基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地の敷地（一部）が災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所等）にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。 	



図表 4-15

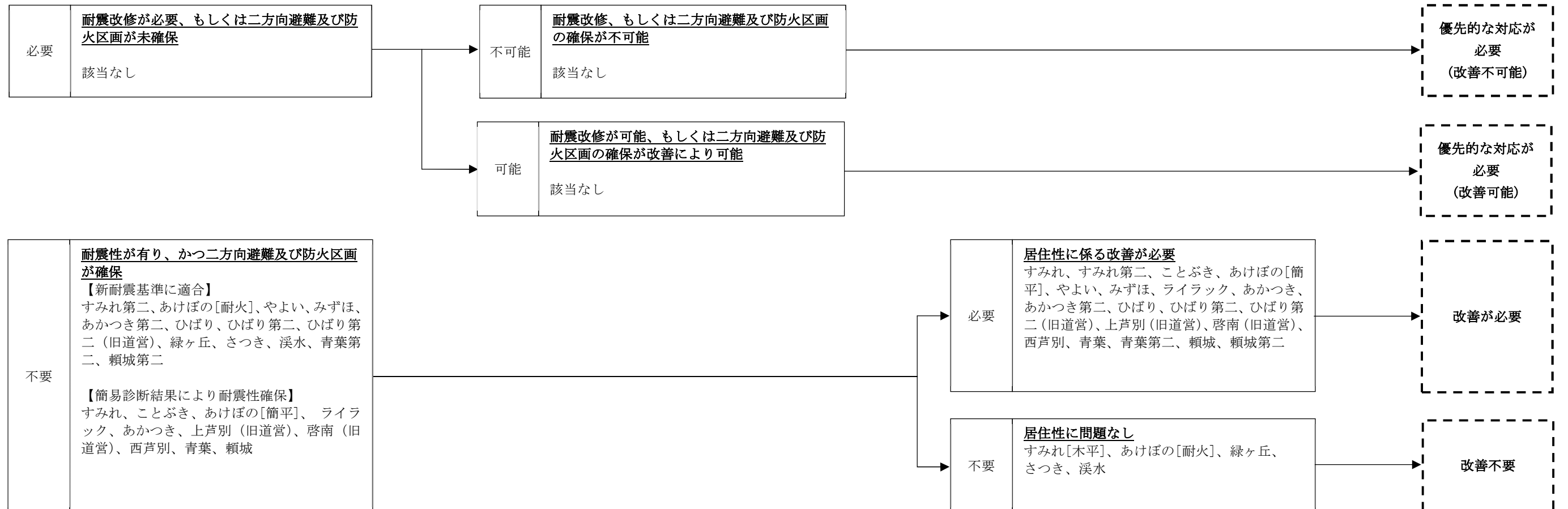
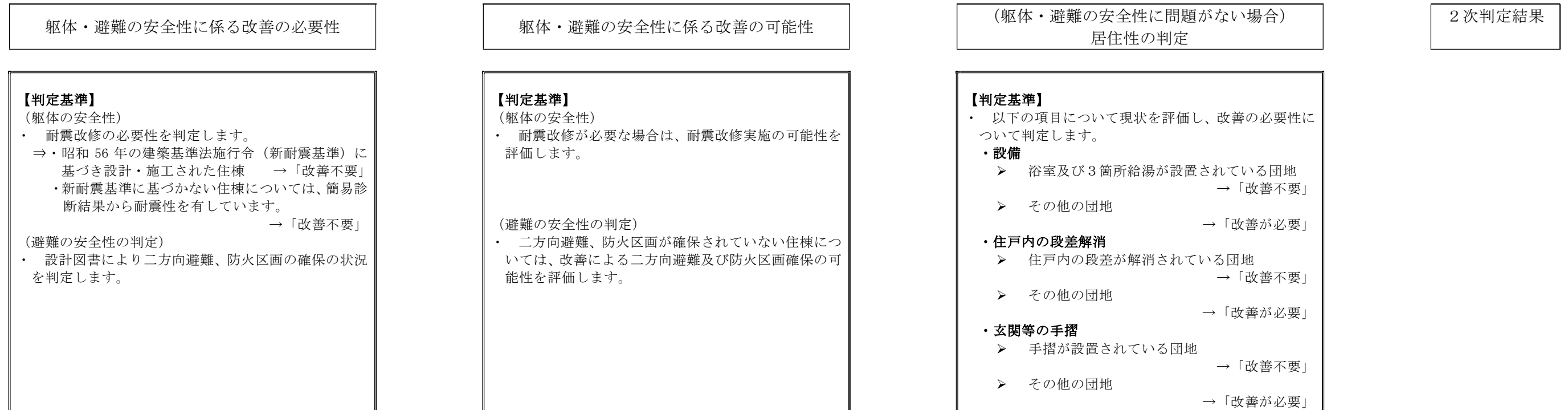
1次判定① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針 検討結果

種別	地区	番号	団地名	需要 [入居率]	効率性 [用途地域]	立地 [災害区域]	1次判定①	
公営	本町	1	すみれ団地	61.8%	区域内		継続管理	
		2	すみれ第二団地	70.0%	区域内		継続管理	
		3	ことぶき団地	67.6%	区域内		継続管理	
		4	あけぼの団地	91.3%	区域内		継続管理	
		5	やよい団地	80.0%	区域内		継続管理	
		6	みずほ団地	84.4%	区域内		継続管理	
		7	ライラック団地	54.2%	区域内		判断留保	
		8	あかつき団地	87.5%	区域内		継続管理	
		9	あかつき第二団地	91.7%	区域内		継続管理	
		10	ひばり団地	88.3%	区域内		継続管理	
		11	ひばり第二団地	65.6%	区域内		継続管理	
		12	ひばり第二(旧道営)団地	75.9%	区域内		継続管理	
		13	緑ヶ丘団地	95.1%	区域内		継続管理	
		上芦別	14	上芦別(旧道営)団地	63.3%	区域内		継続管理
	16		啓南(旧道営)団地	70.8%	区域内		継続管理	
15	さつき団地		96.6%	区域内		継続管理		
特公賃	本町	17	溪水団地	77.1%	区域内		継続管理	
改良	西芦別	18	西芦別団地	0.0%	区域外	該当	判断留保	
		19	青葉団地	19.4%	区域外		判断留保	
		20	青葉第二団地	49.5%	区域外		判断留保	
	頼城	21	頼城団地	32.1%	区域外	該当	判断留保	
		22	頼城第二団地	51.4%	区域外	該当	判断留保	

※H30 建設の 12 戸を除いた入居率

1次判定② 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から住棟の改善の必要性や可能性を判定し、4区分（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）、改善が必要、改善不要）に分類します。



図表 4-16 1次判定② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 検討結果

種別	地区	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				1次判定②
										設備		バリアフリー化		
										浴室	3箇所 給湯	段差 解消	玄関等 手すり	
公営	本町	1	すみれ団地	S49～S56	簡平・簡2	17	76	△	○	○	×	×	×	改善必要
		2	すみれ第二団地	S58～S61	簡2	5	40	○	○	○	×	×	×	改善必要
		3	ことぶき団地	S53～S57	簡平・簡2	15	108	○一部△	○	○	×	×	×	改善必要
		4	あけぼの団地	S48	簡平	1	1	△	○	×	×	×	×	改善必要
				H14～H22	耐2・中耐	9	148	○	○	○	○	○	○	改善不要
		5	やよい団地	S59～S61	中耐	6	80	○	○	○	×	×	×	改善必要
		6	みずほ団地	S62～H2	中耐	7	96	○	○	○	×	×	×	改善必要
		7	ライラック団地	S56	中耐	2	24	△	○	○	×	×	×	改善必要
		8	あかつき団地	S56	中耐	2	24	△	○	○	×	×	×	改善必要
		9	あかつき第二団地	S58	中耐	1	24	○	○	○	×	×	×	改善必要
		10	ひばり団地	H3～H5	中耐	4	60	○	○	○	×	×	×	改善必要
		11	ひばり第二団地	S57, S59	簡2	10	64	○	○	○	×	×	×	改善必要
		12	ひばり第二(旧道営)団地	S57～S59	簡2・中耐	4	58	○	○	○	×	×	×	改善必要
13	緑ヶ丘団地	H8～H13	中耐	3	102	○	○	○	○	○	○	改善不要		
上芦別	14	上芦別(旧道営)団地	S49～S53	簡平	10	49	△	○	○	×	×	×	改善必要	
	15	啓南(旧道営)団地	S54～S56	中耐	3	48	△	○	○	×	○	○	改善必要	
	16	さつき団地	H20～H26	木平	10	58	○	○	○	○	○	○	改善不要	
特公賃	本町	17	溪水団地	H5～H8	中耐	3	48	○	○	○	○	○	○	改善不要
改良	西芦別	18	西芦別団地	S50, S51	簡2	25	100	△	○	×	×	×	×	改善必要
		19	青葉団地	S52～S55	簡2	40	232	△	○	×	×	×	×	改善必要
		20	青葉第二団地	S56～S59	簡2	33	200	○	○	×	×	×	×	改善必要
	頼城	21	頼城団地	S53	簡2	14	56	△	○	×	×	×	×	改善必要
		22	頼城第二団地	S57, S58	簡2	10	72	○	○	×	×	×	×	改善必要

△：簡易診断結果による耐震性確認

1 次判定結果

「①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「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

以下の2つのグループについては、2次判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

ア.「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（Aグループ）

◇「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

イ.「継続管理について判断を留保する団地」（Bグループ）

◇「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定を実施し、改めて「維持管理」や「用途廃止」等について判定します。

1 次判定結果：事業手法の仮設定

		②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)
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		すみれ [木平] あけぼの[耐火] 緑ヶ丘 さつき 溪水	すみれ すみれ第二 ことぶき あけぼの[簡平] やよい みずほ あかつき あかつき第二 ひばり ひばり第二 ひばり第二(旧道営) 上芦別(旧道営) 啓南(旧道営)	(該当なし) Aグループ	(該当なし)
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		西芦別 青葉 青葉第二 頼城 頼城第二	ライラック	(該当なし)	(該当なし)
		Bグループ			

b. 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。

2次判定① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 （1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟は、当面の建替事業量を踏まえて改善若しくは建替の判定を行います。

[建替候補団地]

◇平成30年現在で既に全住棟が耐用年限を超過した団地については、住戸の老朽化により改善に不向きであると判断し「建替」と仮設定します。

すみれ、ことぶき、あけぼの [簡平]、上芦別(旧道営)

[改善候補団地]

◇上記の団地・住棟について「建替」と仮設定した場合、本市における当面の建替事業量（2棟10～12戸/年）に達することから、上記以外の団地については、「改善」と仮設定します。なお、次の改善候補団地はLCC比較により改善が有利と判断できます。（※「6.長寿命化のための維持管理による効果」参照）

すみれ第二、やよい、みずほ、あかつき、あかつき第二、ひばり、ひばり第二、ひばり第二(旧道営)、啓南(旧道営)

図表 4-17 2次判定① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

種別	地区	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 [H40年 時点]	2次判定 ①	判定理由
公営	本町	1	すみれ団地	S49～S56	簡平・簡2	17	76	76	建替	耐用年限経過
		2	すみれ第二団地	S58～S61	簡2	5	40	16	改善	当面の建替事業量
		3	ことぶき団地	S53～S57	簡平・簡2	15	108	108	建替	耐用年限経過
		4	あけぼの団地	S48	簡平	1	1	1	建替	耐用年限経過
		5	やよい団地	S59～S61	中耐	6	80		改善	当面の建替事業量
		6	みずほ団地	S62～H2	中耐	7	96		改善	当面の建替事業量
		8	あかつき団地	S56	中耐	2	24		改善	当面の建替事業量
		9	あかつき第二団地	S58	中耐	1	24		改善	当面の建替事業量
		10	ひばり団地	H3～H5	中耐	4	60		改善	当面の建替事業量
		11	ひばり第二団地	S57, S59	簡2	10	64	48	改善	当面の建替事業量
		12	ひばり第二(旧道営)	S57～S59	簡2・中耐	4	58		改善	当面の建替事業量
		上芦別	上芦別	14	上芦別(旧道営)団地	S49～S53	簡平	10	49	49
15	啓南(旧道営)団地			S54～S56	中耐	3	48		改善	当面の建替事業量

2次判定② 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住棟については、ストック推計を踏まえ事業手法を仮設定します。

【検討 i) 建替の必要性に関する検討】

◇将来ストック量の推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、対象となる全住棟は、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

【検討 ii) 管理方針等の仮設定検討】

◇本計画の終了時点で耐用年限を経過する住棟がある団地は「用途廃止」とします。

◇上記を除く団地は、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

図表 4-18 2次判定② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 検討結果

種別	地区	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数	判定 i		判定 ii	
								判定結果	建替えの必要性	判定結果	判定理由 [H40 時点耐用年限]
公営	本町	7	ライラック団地	S56	中耐	2	24	当面管理	特になし	改善し 当面維持管理	
改良	西芦別	18	西芦別団地	S50, S51	簡2	25	100	当面管理	特になし	用途廃止	100
		19	青葉団地	S52~S55	簡2	40	232	当面管理	特になし	用途廃止	232
		20	青葉第二団地	S56~S59	簡2	33	200	当面管理	特になし	用途廃止	200
	頼城	21	頼城団地	S53	簡2	14	56	当面管理	特になし	用途廃止	56
		22	頼城第二団地	S57, S58	簡2	10	72	当面管理	特になし	用途廃止	72

以上により、1次・2次判定の結果は以下とします。

事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備（該当なし）		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）
	継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	すみれ[木平] あけぼの[耐火] 緑ヶ丘 さつき 溪水	すみれ第二 やよい みずほ あかつき あかつき第二 ひばり ひばり第二 ひばり第二(旧道営) 啓南(旧道営)	(該当なし)	(該当なし)	
		建替	優先的な建替		
		すみれ ことぶき あけぼの[簡平] 上芦別(旧道営)	(該当なし)		
	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)	ライラック	(該当なし)	(該当なし)	
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	西芦別 青葉 青葉第二 頼城 頼城第二	(該当なし)		

c. 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。

① 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については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

【検討 i）団地単位での効率的活用に関する検討】

◇異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、判定の見直しを検討します。

➢「建替」と判定した“あけぼの団地 [簡平]”については、1棟1戸の住棟であり、現地建替は不効率であること、また、老朽ストックが過剰であることから、団地内の既存住宅へ集約を図ることとし「用途廃止」とします。

【検討 ii）集約・再編等の可能性に関する検討】

◇一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討します。

<本町地区の集約化（本町北ゾーン）>

➢「改善し当面維持管理」と判定された“ライラック団地”については、他団地に比べ設備を含み老朽化の状況にあるほか、バリアフリー改修等も困難な中層住棟であるため、エレベーター付中層、若しくは1～2階低層住棟へのストック更新の途上にある当該地区では、集約対象団地とし「当面維持管理」とします。

<上芦別地区の集約化>

➢「建替」と判定された“上芦別（旧道営）団地”及び「改善」と判定された“啓南（旧道営）団地”については、他団地に比べ設備を含む住棟の老朽化の状況にあるため、管理戸数の集約化の途上にある当該地区では、双方とも集約対象団地とし「当面維持管理」とします。

【検討 iii）地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

◇建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。

◇また、複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。

➢該当無し

図表 4-19 3次判定① 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

種別	地区	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数	事業手法の 仮設定 【1・2次判 定】	集約・再編等 の可能性を踏 まえた事業手 法の再判定	再判定結果 ※太字：変更
公営	本町	1	すみれ団地	S49～S56	簡平・簡2	17	76	建替	—	建替
				H30	木平	2	12	維持管理	—	維持管理
		2	すみれ第二団地	S58～S61	簡2	5	40	改善	—	改善
		3	ことぶき団地	S53～S57	簡平・簡2	15	108	建替	—	建替
		4	あけぼの団地	S48	簡平	1	1	建替	団地内の既存 住宅へ集約	用途廃止
				H14～H22	耐2・中耐	9	148	維持管理	—	維持管理
		5	やよい団地	S59～S61	中耐	6	80	改善	—	改善
		6	みずほ団地	S62～H2	中耐	7	96	改善	—	改善
		7	ライラック団地	S56	中耐	2	24	改善し 当面維持管理	地区内で 集約促進	当面維持管理
		8	あかつき団地	S56	中耐	2	24	改善	—	改善
		9	あかつき第二団地	S58	中耐	1	24	改善	—	改善
		10	ひばり団地	H3～H5	中耐	4	60	改善	—	改善
		11	ひばり第二団地	S57, S59	簡2	10	64	建替	—	建替
	12	ひばり第二(旧道営) 団地	S57～S59	簡2・中耐	4	58	改善	—	改善	
	13	緑ヶ丘団地	H8～H13	中耐	3	102	維持管理	—	維持管理	
	上芦別	14	上芦別(旧道営)団地	S49～S53	簡平	10	49	建替	地区内で 集約促進	当面維持管理
15		啓南(旧道営)団地	S54～S56	中耐	3	48	改善	地区内で 集約促進	当面維持管理	
16		さつき団地	H20～H26	木平	10	58	維持管理	—	維持管理	
特公賃	本町	17	溪水団地	H5～H8	中耐	3	48	維持管理	—	維持管理
改良	西芦別	18	西芦別団地	S50, S51	簡2	25	100	用途廃止	—	用途廃止
		19	青葉団地	S52～S55	簡2	40	232	用途廃止	—	用途廃止
		20	青葉第二団地	S56～S59	簡2	33	200	用途廃止	—	用途廃止
	頼城	21	頼城団地	S53	簡2	14	56	用途廃止	—	用途廃止
		22	頼城第二団地	S57, S58	簡2	10	72	用途廃止	—	用途廃止
合計						236	1,780			

②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年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、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 i）事業費の試算】

- ◇中長期的な期間（30年間）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想定し今後の見通しを立てます。
- ◇近年の木造平屋住棟への建替や、改善事業の実績により計画期間内で基準とする事業量は以下とします。

- 建替：年2棟程度（木平2棟10～12戸）※中層耐火構造の場合は複数年で1棟
- 改善：年2棟程度（簡2、中耐、共に2棟程度）

【検討 ii）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。
- ◇改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年度や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

- 事業量と対象団地の建設年度により、「改善」と判定された団地のうち優先的に計画期間内で事業を実施する団地は以下とします。
[計画期間]：すみれ第二、やよい、みずほ、あかつき、あかつき第二、ひばり第二（旧道営）
- 「改善」と判定された“ひばり団地”については建設年度比較により構想期間での改善とし計画期間は「維持管理」とします。
- 「用途廃止」と判定された“青葉団地”、“青葉第二団地”、“頼城団地”及び“頼城第二団地”については、多数の既存入居者があることから、これらの住棟については事業実施時期を調整し「当面維持管理」とします。なお、全戸空き住棟については判定のとおり「用途廃止」とします。

③長期的な管理の見通しの作成

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に長期的な管理の見通しを作成します。

【構想期間の事業想定】

- ◇全団地、住棟を対象に概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- ◇長期的管理の見通しは、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
- ◇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すこととします。

図表 4-20 長期的な管理の見通し

種別	地区	団地名	棟数	戸数	世帯数		構造	建設年度	活用方針				
					率	計画期間 2019～2028年			将来 戸数	構想期間① 2029～2038年	構想期間② 2039～2048年		
公営	本町	すみれ	14	56	39	69.6%	簡平	S49～52	建替[除却]		—	—	
			3	20	8	40.0%	簡2	S53,56	建替[除却]		—	—	
			2	12	—	—	木平	H30	維持保全	12	維持保全	個別改善[長寿命]	
					—	—	木平	H31～33	建替[建設]	28	維持保全	維持保全	
		すみれ第二	5	40	28	70.0%	簡2	S58～61	個別改善[長寿命]	40	維持保全	維持保全	
		ことぶき	3	12	7	58.3%	簡平	S54,57	現地建替[除却]		—	—	
			12	96	66	68.8%	簡2	S53～55	現地建替[除却]		—	—	
					—	—	木平	H35～38	現地建替[建設]	54	維持保全	個別改善[長寿命]	
		あけぼの	1	1		0.0%	簡平	S48	用途廃止[除却]		—	—	
			4	48	44	91.7%	耐2	H14～16	維持保全	48	個別改善[長寿命]	維持保全	
			5	100	91	91.0%	中耐	H18～22	維持保全	100	維持保全	個別改善[長寿命]	
		やよい	6	80	64	80.0%	中耐	S59～61	個別改善[長寿命]	80	維持保全	維持保全	
		みずほ	7	96	81	84.4%	中耐	S62～H2	個別改善[長寿命]	96	個別改善[長寿命]	維持保全	
		ライラック	2	24	13	54.2%	中耐	S56	当面維持管理	24	当面維持管理	用途廃止	
		あかつき	2	24	21	87.5%	中耐	S56	個別改善[長寿命]	24	維持保全	維持保全	
		あかつき第二	1	24	22	91.7%	中耐	S58	個別改善[長寿命]	24	維持保全	維持保全	
		ひばり	4	60	53	88.3%	中耐	H3～5	維持保全	60	個別改善[長寿命]	維持保全	
		ひばり第二	10	64	42	65.6%	簡2	S57,59	建替[用途廃止]		—	—	
					—	—	中耐	H40	建替[建設]	24	維持保全	維持保全	
		ひばり第二 (旧道営)	2	16	11	68.8%	簡2	S59	個別改善[長寿命]	16	維持保全	維持保全	
			2	42	33	78.6%	中耐	S57,58	個別改善[長寿命]	42	維持保全	維持保全	
		緑ヶ丘	3	102	97	95.1%	中耐	H8～13	維持保全	102	個別改善[長寿命]	維持保全	
		上芦別	上芦別(旧道営)	10	49	31	63.3%	簡平	S49～53	当面維持管理	49	当面維持管理	用途廃止
			啓南(旧道営)	3	48	34	70.8%	中耐	S54～56	当面維持管理	48	当面維持管理	用途廃止
			さつき	10	58	56	96.6%	木平	H20～26	維持保全	58	維持保全	個別改善[長寿命]
		小計			111	1072	841	78.5%	—	—	929	—	—
本町 真公	溪水	3	48	37	77.1%	中耐	H5,6,8	維持保全	48	個別改善[長寿命]	維持保全		
	小計			3	48	37	77.1%	—	—	48	—	—	
改良	西芦別	西芦別	25	100		0.0%	簡2	S50,51	用途廃止[除却]		—	—	
			20	112		0.0%	簡2	S52,53	用途廃止[除却]		—	—	
		青葉	20	120	44	36.7%	簡2	S52～55	当面維持管理	45	当面維持管理	用途廃止	
									用途廃止		—	—	
		青葉第二	10	60	23	38.3%	簡2	S56	当面維持管理	60	当面維持管理	用途廃止	
			23	140	73	52.1%	簡2	S58,59	当面維持管理	99	当面維持管理	用途廃止	
								用途廃止		—	—		
		頼城	14	56	18	32.1%	簡2	S53	当面維持管理	18	当面維持管理	用途廃止	
									用途廃止		—	—	
		頼城第二	10	72	36	50.0%	簡2	S57,58	当面維持管理	37	当面維持管理	用途廃止	
							用途廃止		—	—			
計			122	660	194	29.4%	—	—	259	—	—		
合計			236	1,780	1,072	60.2%	—	—	1,236	—	—		

④計画期間における事業手法の決定

3次判定「③長期的な管理の見通しの作成」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する団地別事業手法及び個別改善の項目を以下に決定します。

図表 4-22 団地別事業手法（公営住宅）

種別	地区	団地名	棟数	戸数	世帯数		構造	建設年度	計画期間活用方針				備考 (改善内容等)
					率				前期 2019~2023	将来 戸数	後期 2024~2028	将来 戸数	
公営	本町	すみれ	14	56	39	69.6%	簡平	S49~52	建替 [除却]		-		※団地建替に 合わせ、共同施 設として「集会 場」を整備予定
			3	20	8	40.0%	簡2	S53,56	建替 [除却]		-		
			2	12	-	-	木平	H30	維持保全	12	維持保全	12	
					-	-	木平	H31~33	建替 [建設]	28	維持保全	28	
		すみれ第 二	5	40	28	70.0%	簡2	S58~61	個別改善 [長寿命]	40	個別改善 [長寿命]	40	[長寿命]屋根 改修
		ことぶき	3	12	7	58.3%	簡平	S54,57	現地建替 [除却]		-		※入居者アンケ ートより9割が新団 地への住替を 希望、現地建 替可能戸数を 供給
									当面維持管理 [募集停止・集約促進]	8	現地建替 [除却]		
			12	96	66	68.8%	簡2	S53~55	現地建替 [除却]		-		
					-	-	木平	H34~37	現地建替 [建設]	24	現地建替 [建設]	54	
		あけぼの	1	1		0.0%	簡平	S48	用途廃止 [除却]		-		
			4	48	44	91.7%	耐2	H14~16	維持保全	48	維持保全	48	
			5	100	91	91.0%	中耐	H18~22	維持保全	100	維持保全	100	
		やよい	6	80	64	80.0%	中耐	S59~61	維持保全	80	個別改善 [長寿命]	80	[長寿命]外壁 改修
		みずほ	7	96	81	84.4%	中耐	S62~H2	維持保全	96	個別改善 [長寿命]	24	[長寿命]外壁 改修
											維持保全	72	5棟は構想期間 継続改善
		ライラック	2	24	13	54.2%	中耐	S56	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	24	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	24	
		あかつき	2	24	21	87.5%	中耐	S56	個別改善 [長寿命]	24	維持保全	24	[長寿命]外壁 改修
		あかつき 第二	1	24	22	91.7%	中耐	S58	個別改善 [長寿命]	24	維持保全	24	[長寿命]屋根 、外壁改修
		ひばり	4	60	53	88.3%	中耐	H3~5	維持保全	60	維持保全	60	
		ひばり 第二	10	64	42	65.6%	簡2	S57,59	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	64	建替 [用途廃止]		
-									建替 [建設]	24			
ひばり 第二 (旧道営)	2	16	11	68.8%	簡2	S59	個別改善 [長寿命]	16	維持保全	16	[長寿命]屋根 改修		
							維持保全	42	個別改善 [長寿命]	42	[長寿命]外壁 改修		
緑ヶ丘	3	102	97	95.1%	中耐	H8~13	維持保全	102	維持保全	102			
上芦別	(旧道営)	10	49	31	63.3%	簡平	S49~53	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	49	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	49		
		3	48	34	70.8%	中耐	S54~56	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	48	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	48		
		10	58	56	96.6%	木平	H20~26	維持保全	58	維持保全	58		
小計			111	1072	841	78.5%	-	-	979	929	-		

図表 4-23 団地別事業手法（特公賃、改良住宅）

種別	地区	団地名	棟数	戸数	世帯数		構造	建設年度	計画期間活用方針				備考 (改善内容等)		
						率			前期 2019~2023	将来 戸数	後期 2024~2028	将来 戸数			
特公賃	本町	溪水	3	48	37	77.1%	中耐	H5,6,8	維持保全	48	維持保全	48			
		小計	3	48	37	77.1%	-	-	-	48	-	48			
改良	西芦別	西芦別	25	100		0.0%	簡2	S50,51	用途廃止 [除却]		-		※まちなか居住の促進等と合わせ、団地の集約化を促進(住棟は募集停止とし、集約化を促進する)		
		青葉	10	52		0.0%	簡2	S52,53	用途廃止 [除却]		-				
			30	180	44	24.4%	簡2	S52~55	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	180	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	45			
		青葉第二	10	60	23	38.3%	簡2	S56	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	60	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	60			
			23	140	73	52.1%	簡2	S58,59	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	140	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	99			
	頼城	頼城	14	56	18	32.1%	簡2	S53	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	56	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	18			
		頼城第二	10	72	36	50.0%	簡2	S57,58	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	72	当面維持管理 [募集停止・集約促進]	37			
	計			122	660	194	29.4%	-	-	-	508	-		259	-
	合計			236	1,780	1,072	60.2%	-	-	-	1,535	-		1,236	-

<将来管理戸数>

活用方針別 将来管理戸数	A.建替	106	856	※計画期間以降も活用を想定する戸数	
	B.個別改善	250			
	C.維持保全	500			
	D.当面維持管理	380	1,030		※計画期間以降は用途廃止を想定する戸数
	E.用廃・除却	650			

$$A+B+C+D = 1,236$$

$$B+C+D+E = 1,780$$

■ 将来管理戸数

- ・ 計画期間の最終年となる平成40年度における本市の市営住宅等必要戸数は850～860戸程度と想定しましたが、各団地の状況および想定必要戸数に基づき将来管理戸数は856戸と設定します。

(4) 判定結果

ストック活用手法の選定結果のうち、計画期間を対象とした公営住宅等（公営、特公賃、改良）の各戸数を以下に整理します。

<公営住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	1,072戸	979戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	927戸	875戸	—
うち計画修繕対応戸数	606戸	600戸	—
うち改善事業予定戸数	96戸	154戸	—
個別改善事業予定戸数	96戸	154戸	—
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
うちその他戸数	225戸	121戸	—
・建替事業予定戸数	144戸	104戸	248戸
・用途廃止予定戸数	1戸	0戸	1戸

<特公賃住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	48戸	48戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	48戸	48戸	—
うち計画修繕対応戸数	48戸	48戸	—
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
うちその他戸数	0戸	0戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

<改良住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	660戸	508戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	508戸	259戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
うちその他戸数	508戸	259戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	152戸	249戸	401戸

5章 長寿命化のための実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

法定点検の対象となる住棟については、今後も引き続き建築基準法12条の規定に基づく点検を実施するとともに、対象とならない住棟についても建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検の他に目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

(3) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検等の点検結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

計画修繕は、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退所時に行う空き屋修繕を行うとともに、日常的な保守点検を強化し、修繕周期、損傷・老朽化の程度、入居者の要望等を踏まえ、財政事情等を勘案しながら計画的に行います。

実施内容
◇部分的な屋根・外壁の修繕（塗装）
◇住宅内部における建具の損傷、給排水他設備等の不具合など小規模改修、等

- ◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。
- ◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ◇計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ◇計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ◇修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

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

図表 5-1 修繕周期（参考）

	部位・工事項目	修繕周期	修繕内容
建 築	屋根防水改修	露出 12 年～ 押え 18 年～	屋根の防水層の劣化・漏水事故発生時に対し、防水層を全面・計画的に修繕する工事。熱アスファルト露出防水は 12～15 年周期で改修する。既設防水層を撤去する工法・再利用する工法等。
	外壁改修吹付	12～18 年	外壁・共用階段・共用廊下・バルコニー等のコンクリート壁、手摺壁、天井などの改修・吹き替え等を全面的、計画的に行う工事。高圧水洗で旧塗材をケレンし、ひび割れ補修・鉄筋露出部補修・欠損補修し、吹き替える。
	モルタル防水部 など防水改修	12～18 年 (4～6 年)	バルコニー・開放廊下・開放階段床・庇・梁型天端などのコンクリート押さえ防水、モルタル防水部を改修、コンクリート下地をケレンし、補修し防水を施す。ポリマーセメントモルタル、ウレタン、エポキシ樹脂長尺シート防水などにより防水する。通常、外壁改修工事と同時に行う。トップコートは短周期で補修。
	コーキング シーリング	8～16 年	サッシュまわり、コンクリート打継目地、PC 板目地、金物端部、スリーブまわり、庇等入隅部等のコーキング、シーリングを打ち替える。材質により耐用年数が異なるが、通常、外壁改修と同時期に行う。
	鉄・アルミ部 改修・塗装	4～6 年	銅製、またはアルミ製の手摺・面格子・柵・扉・物干金物・垂直避難口・堅樋支持金物、ポール、外構工作物などの腐食、発錆、欠損した部分を補修し、研磨し、防触塗装をする。定期的、計画的に実施する工事。
	金物類 改修・更新	使用頻度・ 損耗による	集合郵便受箱・掲示板・階段ノンスリップ・堅樋支持金物・スリーブキャップ・換気口・屋根ハッチ・タラップ・建具丁番・サッシュ戸車・レールなど永年の使用、損耗するものを計画的に取替。
	サッシ取替	24～36 年	アルミ製サッシ・手摺・面格子・鋼製扉など共用日を計画的に更新する。外壁改修工事と同時施工。
	浴室防水改善	24～36 年	各住戸浴室の防水層を計画的に改善する。専有の浴槽、タイルの取替費用は各個人（専有者）負担となる。浴室まわりの給排水、ガス管、カラン類も同時取替となる。工事期間＝入居不可能は 2 週間程度。
外 構 ・ 土 木	舗装路盤改修	24～36 年 (12～18 年)	駐車場・駐輪場・道路・歩道・広場の路盤、縁石、L 型街渠、側溝などを計画的に全面改修し、取り替える。
	外構工作物 補修・取替	24～36 年 4～6 年	遊具・パーゴラ・自転車オートバイ置場上屋・柵・ガードレール・掲示板・サイン・シンボル等を定期的、計画的に改修、取り替える。塗装工事は 4～6 年周期となる。
	駐車場 増設	適 時	駐車場不足による団地内の違法駐車、消防車の消火活動阻害、屋外環境悪化に対応した再配置・増設計画。
	樹木・植栽 屋外環境整備	12～24 年 4～6 年	高木・灌木の枝払い・間引き・移植・再配置計画。居住者層の高齢化、世帯変化による遊戯施設の見直し、芝生・地被の目土入れ、エアレーション。低木の移植、株分け。
	屋外整備	24～36 年	公設柵より犬走りまでの雨水・汚水・雑排水管路、柵の改修、取替。
機 械 設 備	給水設備 給水管・更新 更生 水槽 更新 揚水ポンプ更新	18～24 年 (8～12 年) 12～24 年 18～24 年	給水用配管（屋外・屋内共用、住戸内配管）・受水槽・高置水槽。揚水ポンプ、止水弁、逆止弁を更新する。水中の塩素により給水管内面が腐食する。給水管内の錆落としライニングする工事（更新工事）は 8～12 年、管の取替（更新工事）は 18～24 年。
	消火設備	18～24 年)	消火用配管、消火水槽・呼水水槽、消火ポンプ、止水弁・

	部位・工事項目	修繕周期	修繕内容
			逆止弁・テスト弁・連結送水口、消火栓函の更新。
	雑排水設備 雑排水管更新 戸内・雑排水管	18～24年 12～18年	住戸内・住棟内の雑排水管、屋外雑排水管、排水ポンプ、排水桝を点検、清掃、更新。住棟内の共用雑排水管（縦管）を全面的・計画的に更新する。住戸内の横引雑排水管は専有、年2回程度、一斉に配管清掃をする。取替工事も共同で行う場合が多い。
	汚水設備 汚水管更新	24～36年	住戸内・住棟内汚水管、屋外汚水管、汚水ポンプ、汚水桝を点検、清掃、取り替える。住棟内の便所系の汚水雑排水管（鋳鉄製）を全面的・計画的に取り替える。
	ガス設備 埋設ガス管更新 建物ガス管更新	12～24年 24～36年	屋外・屋内ガス管・メーター・住戸内ガス管を点検、更新する。メーターの更新は8年周期。埋め戻しの土壌の質にもよるが、電触によるガス漏れ事故が発生した場合、全面的に更新。住棟内共用ガス管（メーターまで）を全面的・計画的に更新する。
電 気 設 備	動力・幹線・盤	24～32年	動力・電灯幹線ケーブル引込開閉基盤を計画的に更新する。
	器具・配線盤 照明器具更新 分電盤更新 照明配線引き替 え	8～12年 24～32年 24～32年	階段室、共用廊下、玄関ホール等の共用灯、屋外灯などの照明器具、自動点滅装置、スイッチ類を更新する。
	電話設備	30年	電話端子盤、MDF盤、配線等を更新する。
	TV共聴設備 アンテナ取替 同軸ケーブル引 き替え 増幅器等更新	8～12年 24～32年 12～18年	TV共聴アンテナ、増幅基盤、分岐・分配基盤、同軸ケーブル等を定期的に点検し、計画的に更新する。
	自火報知設備 受信器電線更新 感知器更新	24～32年 12～24年	受信器、配線、発信器、住戸内感知器等の自動火災報知設備を計画的に修繕する。
	避雷針設備	24～32年	設置抵抗試験函、避雷突針、避雷針ポール、導線、設置銅板を定期的に点検し、計画的に修繕・更新する。
	エレベーター設備	24～32年	ロープ、モーター、カゴ、扉などの更新はメンテナンス契約（フルメンテかどうか）により異なる。

資料：建築資料研究社「建築設計資料 50 集合住宅のメンテナンスとリニューアル」

3. 改善事業の実施方針

(1) 住棟の事業実施方針

◆居住性向上型

- ・浴室、給湯等の設備について不具合が生じた場合は、引き続き、団地毎では無く住戸毎に状況に応じ修繕で対応するため、本計画期間内において個別改善としての設備改修は実施しません。

◆福祉対応型

- ・入居者の状況に応じ福祉施策と連携した手すり設置等によるバリアフリー化を推進します。
- ※本計画期間内では、中層耐火構造の住棟における共用部階段室への手すり設置を修繕にて実施予定

◆安全性確保型

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況から必要性を判定しますが、現状で十分であるため、実施しません。
- ・耐用年限を経過した住棟は定期的に目視調査を行い、安全の確保に努めます。

◆長寿命化型

- ・引き続き中長期的に活用する住棟のうち、住棟各部位が修繕周期を超過するなど、耐久性の向上、躯体への影響の低減、または維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、予防保全的に長寿命化型改善を行います。
- ※なお、対象住棟については、耐用年限の経過状況等を勘案の上、必要に応じ耐力度調査等を行い、躯体の耐震性能に問題がないと判断される住棟について事業を行います。

実施内容	対象住棟
◇屋根改修 (ガルバリウム鋼板葺替)	・ すみれ第二団地 (5棟40戸) ・ あかつき第二団地 (1棟24戸) ・ ひばり第二団地[旧道営] (2棟16戸)
◇外壁改修	・ やよい団地 (6棟80戸) ・ みずほ団地 (2棟24戸) ・ あかつき団地 (2棟24戸) ・ あかつき第二団地 (1棟24戸) ・ ひばり第二団地[旧道営] (2棟42戸)

(2) 共同施設等の事業実施方針

- ・維持管理対象団地の各共同施設は、管理状況等を勘案し、以下の方針のもと修繕・改善事業を行います。

施設	事業方針
◇駐車場	<ul style="list-style-type: none">・現地建替予定の「すみれ団地」「ことぶき団地」「ひばり第二団地」において新たに整備する。(団地内通路、駐車場周辺の緑地も合わせ整備)・他既存団地は各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする。
◇駐輪場	<ul style="list-style-type: none">・現地建替予定の「すみれ団地」「ことぶき団地」「ひばり第二団地」において新たに整備する。・他既存団地は各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする。
◇屋外物置	<ul style="list-style-type: none">・現地建替予定の「すみれ団地」「ことぶき団地」「ひばり第二団地」において新たに整備する。・各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする。(老朽化による破損等)
◇団地内公園	<ul style="list-style-type: none">・既存団地公園は各公園の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする。
◇集会所	<ul style="list-style-type: none">・「あけぼの団地集会所」は老朽化に伴い用途廃止とする。・すみれ団地の建替に伴い新たに「すみれ団地集会所」を整備する。・他既存団地集会所は各団地の状況に応じ不具合等は適宜修繕対応とする。(老朽化による部位の破損等)

4. 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業の対象団地は、前章の事業手法の選定結果に基づく3団地とし、平成40年度までの10年間で計106戸の建替えを行います。

<建替対象団地>

対象団地	建替対象住棟	建設戸数
すみれ団地	17棟 76戸	・木平：5棟 28戸
ことぶき団地	15棟 108戸	・木平：8棟 54戸
ひばり第二団地	10棟 64戸	・中耐：1棟 24戸

<実施方針>

① 建替年次に則した政策空家の確保による円滑な事業の推進

- ・建替対象団地については、事業年次等に合わせ、適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

② 相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進

- ・少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、小規模世帯向けと家族世帯向け住戸の適切な供給に努めます

③ 福祉施策と連携した高齢者向け住戸の導入検討

- ・建替対象団地の具体的な整備計画の検討にあたっては、入居者の高齢化の状況を勘案し、高齢者向け住戸の導入を検討します。
- ・また、団地入居者の他、市民のふれあいと憩いの場となる児童遊園や集会場、広場等、コミュニティ空間づくりも併せて検討しまちづくりに貢献する建替事業を行います。

④ 需要変動への柔軟な対応と地域振興への貢献

- ・建替えにあたっては、耐用年数の少ない木造による整備を進めるなど、人口減少による需要の変動にも対応可能な供給を進めます。
- ・また、地域木材の活用や地元工務店の活用など地域振興への貢献に配慮します。

⑤ 事業説明会や団地単位での入居者意向把握を通じた住民理解の推進

- ・事業説明会や団地単位での入居者の意向把握を通じ、建替え等の実施事業に対する理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。

⑥ 傾斜家賃や仮住居の確保等による入居者負担の軽減や低所得者への対応

- ・入居者に対しては傾斜家賃や仮住居の確保等、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。また、家賃上昇への対応も難しいとする世帯に対しては、当面維持管理として確保する住戸への移転サポートなど、低所得者の住宅セーフティネットを確保します。

<建替事業の整備水準>

- ・建替事業は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。
- ・国の定めた整備基準（参酌基準）を基に地域ごとに品質や性能を定めることができるため、本市においてはこの参酌基準を基とし「芦別市市営住宅等管理条例」で整備基準を定めていることから、これに基づき公営住宅等の整備を図ります。
- ・本市の地域特性である豊かな森林資源の有効活用を図るため、「芦別市地域木材利用推進方針」に基づき地域材の利用促進を図ります。

5. 事業プログラムの設定

図表 5-2 団地別事業プログラム①

種類	地区	団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	計画期間 (H31~40)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					備考			
								H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40		戸数		
公営	本町	すみれ	49-1	4	簡平	S49	建替(除却)				除却								※計画期間現地建替 (H34~35年除却)		
			49-2	4	簡平	S49	建替(除却)				除却										
			50-1	4	簡平	S50	建替(除却)				除却										
			50-2	4	簡平	S50	建替(除却)				除却										
			51-1	4	簡平	S51	建替(除却)					除却									
			51-2	4	簡平	S51	建替(除却)					除却									
			51-3	4	簡平	S51	建替(除却)					除却									
			51-4	4	簡平	S51	建替(除却)					除却									
			51-5	4	簡平	S51	建替(除却)					除却									
			52-1	4	簡平	S52	建替(除却)					除却									
			52-2	4	簡平	S52	建替(除却)					除却									
			52-3	4	簡平	S52	建替(除却)					除却									
			52-4	4	簡平	S52	建替(除却)					除却									
			52-5	4	簡平	S52	建替(除却)					除却									
			53-15	4	簡2	S53	建替(除却)					除却									
			56-16	8	簡2	S56	建替(除却)					除却									
			56-17	8	簡2	S56	建替(除却)					除却									
		17	76	—	—																
		1	6	木平	H30	維持保全													6	・H30年1-2号棟建替え ・H31以降5棟28戸の現地建替	
		2	6	木平	H30	維持保全													6		
		3		木平		建替(建設)	建替												6		
		4		木平		建替(建設)		建替											6		
		5		木平		建替(建設)		建替											6		
		6		木平		建替(建設)			建替										5		
		7		木平		建替(建設)			建替										5		
		2	12	—	—														40		
		すみれ第二	58-1	8	簡2	S58	個別改善				屋根								8	【屋根】屋根改修(ガルバリウム鋼板葺替)	
			58-2	8	簡2	S58	個別改善				屋根								8		
			60-3	8	簡2	S60	個別改善					屋根							8		
			60-4	8	簡2	S60	個別改善					屋根							8		
			61-5	8	簡2	S61	個別改善						屋根						8		
		5	40	—	—														40		
		ことぶき	寡婦住宅	4	簡平	S54	現地建替(除却)				除却									◆計画期間現地建替 (H33~36年除却)	
			57-1	4	簡平	S57	現地建替(除却)					除却									
			57-2	4	簡平	S57	現地建替(除却)					除却									
			53-1	8	簡2	S53	現地建替(除却)				除却										
			53-2	8	簡2	S53	現地建替(除却)				除却										
			53-3	8	簡2	S53	現地建替(除却)				除却										
			54-1	8	簡2	S54	現地建替(除却)				除却										
			54-2	8	簡2	S54	現地建替(除却)					除却									
54-3	8		簡2	S54	現地建替(除却)					除却											
54-4	8		簡2	S54	現地建替(除却)					除却											
55-1	8		簡2	S55	現地建替(除却)					除却											
55-2	8		簡2	S55	現地建替(除却)					除却											
55-3	8		簡2	S55	現地建替(除却)					除却											
55-4	8		簡2	S55	現地建替(除却)					除却											
55-5	8		簡2	S55	現地建替(除却)					除却											
1			木平		現地建替(建設)					建替								6	◆計画期間現地建替 (8棟54戸、6~8棟は4戸棟連結を想定)		
2			木平		現地建替(建設)					建替								6			
3			木平		現地建替(建設)						建替							6			
4		木平		現地建替(建設)						建替							6				
5		木平		現地建替(建設)							建替						6				
6		木平		現地建替(建設)							建替						8				
7		木平		現地建替(建設)								建替					8				
8		木平		現地建替(建設)									建替				8				
15	108	—	—														54				

図表 5-3 団地別事業プログラム②

種類	地区	団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	計画期間(H31~40)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					備考									
								H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40		戸数								
公営	本町	あけぼの	48管理人住宅	1	簡平	S48	用途廃止<除却>											除却									
			1	12	耐2	H14	維持保全																			12	
			2	12	耐2	H15	維持保全																			12	
			3	12	耐2	H16	維持保全																			12	
			4	12	耐2	H16	維持保全																			12	
			5	20	中耐4	H18	維持保全																			20	
			6	20	中耐4	H19	維持保全																			20	
			7	20	中耐4	H19	維持保全																			20	
			8	20	中耐4	H21	維持保全																			20	
			9	20	中耐4	H22	維持保全																			20	
		10	149	—	—																				148		
		やよい	59-1	12	中耐3	S59	個別改善																		12		
			59-2	12	中耐3	S59	個別改善																		12		
			60-3	12	中耐3	S60	個別改善																		12		
			61-5	12	中耐3	S61	個別改善																		12		
			60-4	16	中耐4	S60	個別改善																		16		
			61-6	16	中耐4	S61	個別改善																		16		
			6	80	—	—																			80		
		みずほ	62-2	12	中耐3	S62	個別改善																	12			
			63-3	12	中耐3	S63	個別改善																	12			
			H-1-5	12	中耐3	H1	維持保全																	12			
			H-2-7	12	中耐3	H2	維持保全																	12			
			62-1	16	中耐4	S62	維持保全																	16			
			63-4	16	中耐4	S63	維持保全																	16			
			H-1-6	16	中耐4	H1	維持保全																	16			
		7	96	—	—																		96				
		ライラック	56-1	12	中耐3	S56	当面維持管理																	12			
			56-2	12	中耐3	S56	当面維持管理																	12			
			2	24	—	—																		24			
		あかつき	56-3	12	中耐3	S56	個別改善																	12			
			56-4	12	中耐3	S56	個別改善																	12			
		2	24	—	—																		24				
		あかつき第二	58-1	24	中耐4	S58	個別改善																	24			
			1	24	—	—																		24			
		ひばり	3-1	12	中耐3	H3	維持保全																	12			
			3-2	12	中耐3	H3	維持保全																	12			
			4-3	12	中耐3	H4	維持保全																	12			
			5-4	24	中耐4	H5	維持保全																	24			
			4	60	—	—																		60			
		ひばり第二	公57-1	4	簡2	S57	建替<用途廃止>																				
			公57-2	4	簡2	S57	建替<用途廃止>																				
			公57-3	8	簡2	S57	建替<用途廃止>																				
			公57-4	4	簡2	S57	建替<用途廃止>																				
公57-5	8		簡2	S57	建替<用途廃止>																						
公57-6	4		簡2	S57	建替<用途廃止>																						
公57-7	8		簡2	S57	建替<用途廃止>																						
公57-8	8		簡2	S57	建替<用途廃止>																						
59-1	4		簡2	S59	建替<用途廃止>																						
59-2	12		簡2	S59	建替<用途廃止>																						
1			中耐		建替<建設>																	建替	24				
10	64	—	—																		24						
ひばり第二(旧道営)	59-H-1	8	簡2	S59	個別改善																	8					
	59-H-2	8	簡2	S59	個別改善																	8					
	58-G2	18	中耐3	S58	個別改善																	18					
	57-G1	24	中耐4	S57	個別改善																	24					
	4	58	—	—																		58					

図表 5-4 団地別事業プログラム③

種類	地区	団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	計画期間(H31~40)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					備考	
								H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40		戸数
公営	本町	緑ヶ丘	1	15	中耐4	H8	維持保全											15	-
				19	中耐4	H9	維持保全									19			
			2	15	中耐4	H10	維持保全									15			
				19	中耐4	H11	維持保全									19			
			3	15	中耐4	H12	維持保全									15			
				19	中耐4	H13	維持保全									19			
	3	102	-	-										102					
	上戸別	上戸別(旧道営)	49-1	5	簡平	S49	当面維持管理											5	※団地の集約化を推進
			49-2	5	簡平	S49	当面維持管理											5	
			50-1	5	簡平	S50	当面維持管理											5	
			50-2	5	簡平	S50	当面維持管理											5	
			51-1	5	簡平	S51	当面維持管理											5	
			51-2	5	簡平	S51	当面維持管理											5	
			52-1	4	簡平	S52	当面維持管理											4	
			52-2	5	簡平	S52	当面維持管理											5	
			53-1	5	簡平	S53	当面維持管理											5	
			53-2	5	簡平	S53	当面維持管理											5	
		10	49	-	-												49		
		啓南(旧道営)	A-1	12	中耐3	S54	当面維持管理											12	※団地の集約化を推進
			A-1-55	12	中耐3	S55	当面維持管理											12	
			G-1-56	24	中耐3	S56	当面維持管理											24	
		3	48	-	-												48		
		さつき	1	7	木平	H20	維持保全											7	-
			2	7	木平	H21	維持保全											7	
			3	7	木平	H22	維持保全											7	
	4		7	木平	H23	維持保全											7		
	5		3	木平	H24	維持保全											3		
6	5		木平	H24	維持保全											5			
7	6		木平	H24	維持保全											6			
8	4		木平	H25	維持保全											4			
9	7		木平	H25	維持保全											7			
10	5		木平	H26	維持保全											5			
10	58	-	-												58				
公営計			106	1072												929			
特公賃	本町	溪水	1	16	中耐4	H6	維持保全										16	-	
			2	16	中耐4	H6	維持保全									16			
			3	16	中耐4	H9	維持保全									16			
			3	48	-	-										48			
特公賃計			3	48											48				
改良	西戸別	西戸別	50-1	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却										◆計画期間用途廃止(H32-34年除却)	
			50-2	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-3	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-4	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-5	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-6	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-7	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-8	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-9	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-10	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-11	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			50-12	4	簡2	S50	用途廃止(除却)	除却											
			51-13	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											
			51-14	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											
			51-15	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											
			51-16	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											
			51-17	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											
			51-18	4	簡2	S51	用途廃止(除却)	除却											

図表 5-5 団地別事業プログラム④

種類	地区	団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	計画期間 (H31～40)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					備考					
								H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40		戸数				
改良	西芦別	西芦別	51-19	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却									◆計画期間用途廃止 (H32-34年除却)		
			51-20	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
			51-21	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
			51-22	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
			51-23	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
			51-24	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
			51-25	4	簡2	S51	用途廃止(除却)					除却											
		25	100	—	—																0		
		西芦別	青葉	52-1	4	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却									◆計画期間用途廃止 (H35-36年除却)	
				52-2	4	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-3	4	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-4	4	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-5	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-6	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-7	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-8	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-9	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				52-10	6	簡2	S52	用途廃止(除却)					除却										
				53-11	6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却									
				53-12	6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却									
				53-13	6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却									
	53-14			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-15			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-16			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-17			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-18			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-19			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	53-20			6	簡2	S53	用途廃止(除却)						除却										
	青葉第二		青葉	54-21	6	簡2	S54	当面維持管理	全戸空家となった住棟より 順次「用途廃止」													※団地の集約化を推進 (新規募集は行わず、現 入居者退去後に順次用 途廃止、全て空きとなっ た棟より除却)	
		54-22		6	簡2	S54	当面維持管理																
		54-23		6	簡2	S54	当面維持管理																
		54-24		6	簡2	S54	当面維持管理																
54-25		6		簡2	S54	当面維持管理																	
54-26		6		簡2	S54	当面維持管理																	
54-27		6		簡2	S54	当面維持管理																	
54-28		6		簡2	S54	当面維持管理																	
54-29		6		簡2	S54	当面維持管理																	
54-30		6		簡2	S54	当面維持管理																	
55-1		6		簡2	S55	当面維持管理																	
55-2	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-3	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-4	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-5	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-6	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-7	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-8	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-9	6	簡2		S55	当面維持管理																		
55-10	6	簡2		S55	当面維持管理																		
40	232	—	—																45				
青葉第二	青葉第二	56-1	6	簡2	S56	当面維持管理	全戸空家となった住棟より 順次「用途廃止」														※団地の集約化を推進 (新規募集は行わず、現 入居者退去後に順次用 途廃止、全て空きとなっ た棟より除却)		
		56-2	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-3	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-4	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-5	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-6	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-7	6	簡2	S56	当面維持管理																	
		56-8	6	簡2	S56	当面維持管理																	

図表 5-6 団地別事業プログラム⑤

種類	地区	団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	計画期間 (H31~40)	計画期間(前期)					計画期間(後期)					備考		
								H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40		戸数	
改良	西戸別	青葉第二	56-9	6	簡2	S56	当面維持管理												6	※団地の集約化を推進 (新規募集は行わず、現 入居者退去後に順次用 途廃止)
			56-10	6	簡2	S56	当面維持管理												6	
			57-1	4	簡2	S57	当面維持管理	全戸空家となった住棟より 順次「用途廃止」										99		
			57-2	4	簡2	S57	当面維持管理													
			57-3	8	簡2	S57	当面維持管理													
			57-4	8	簡2	S57	当面維持管理													
			57-5	8	簡2	S57	当面維持管理													
			57-6	8	簡2	S57	当面維持管理													
			57-7	8	簡2	S57	当面維持管理													
			58-1	4	簡2	S58	当面維持管理													
			58-2	4	簡2	S58	当面維持管理													
			58-3	4	簡2	S58	当面維持管理													
			58-4	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-5	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-6	4	簡2	S58	当面維持管理													
			59-1	8	簡2	S59	当面維持管理													
			59-2	8	簡2	S59	当面維持管理													
			59-3	8	簡2	S59	当面維持管理													
			59-4	8	簡2	S59	当面維持管理													
			59-5	8	簡2	S59	当面維持管理													
59-6	4	簡2	S59	当面維持管理																
59-7	4	簡2	S59	当面維持管理																
59-8	4	簡2	S59	当面維持管理																
59-9	4	簡2	S59	当面維持管理																
59-10	4	簡2	S59	当面維持管理																
		33	200	—	—													159		
改良	頼城	頼城	53-7	4	簡2	S53	当面維持管理	全戸空家となった住棟より 順次「用途廃止」										18	※団地の集約化を推進 (新規募集は行わず、現 入居者退去後に順次用 途廃止)	
			53-8	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-9	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-10	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-11	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-12	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-7	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-8	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-9	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-10	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-11	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-12	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-13	4	簡2	S53	当面維持管理													
			53-14	4	簡2	S53	当面維持管理													
		14	56	—	—															
改良	頼城	頼城第二	57-1	8	簡2	S57	当面維持管理	全戸空家となった住棟より 順次「用途廃止」										37	※団地の集約化を推進 (新規募集は行わず、現 入居者退去後に順次用 途廃止)	
			57-2	8	簡2	S57	当面維持管理													
			58-1	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-2	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-3	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-4	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-5	4	簡2	S58	当面維持管理													
			58-6	4	簡2	S58	当面維持管理													
			58-7	8	簡2	S58	当面維持管理													
			58-8	8	簡2	S58	当面維持管理													
		10	72	—	—															
改良計			122	660														259		
合計			231	1,780														1,236		

6. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。

(2) 長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

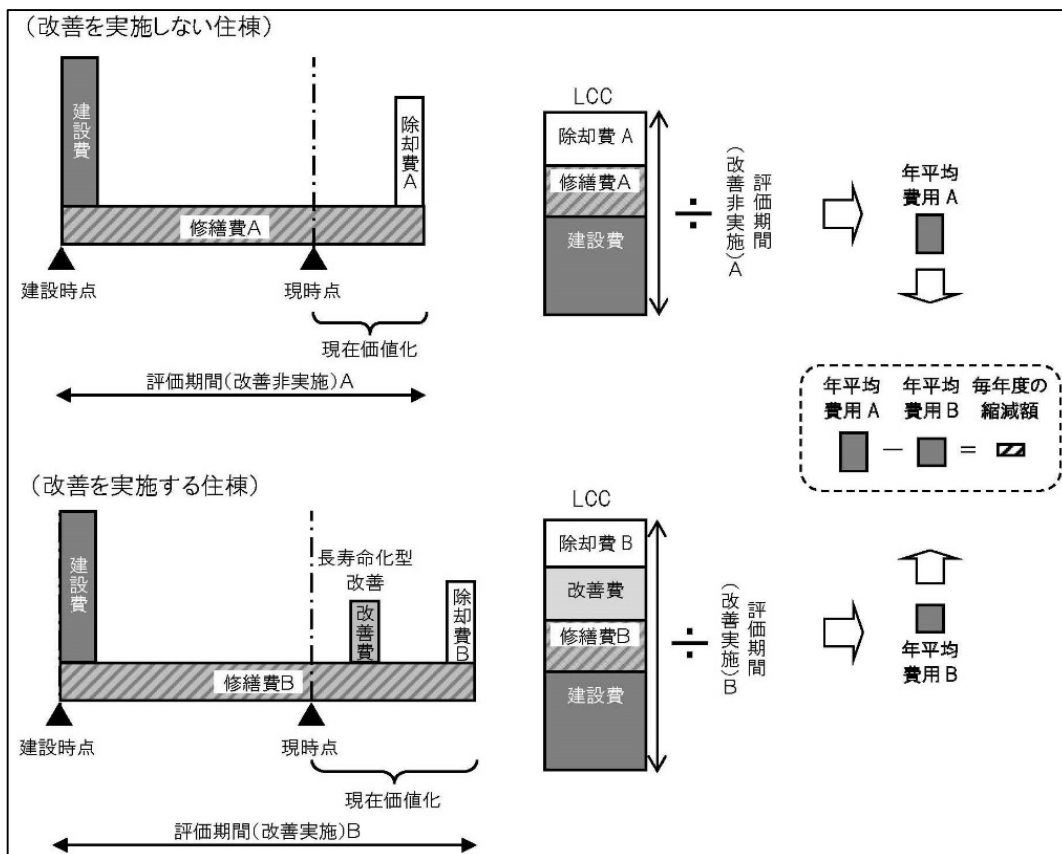
従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、主に屋根葺替、外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図表 5-7 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針)



図表 5-7 長寿命化型改善によるLCC縮減効果の算出

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善の項目別費用			計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果		
					屋根 改修 (円/戸)	外壁 改修 (円/戸)	屋根+外 壁改修 (円/戸)	① 評価 期間 (年)	② 累積修繕費 (円)	③ 建設費(推 定再建築 費) (円)	④ 除却費(現 在価値) (円)	⑤ 計画前LCC (円/戸・年)	⑥ 評価 期間 (年)	⑦ 累積修繕費 (円)	⑧ 長寿命化型 改善費 (円)	⑨ 建設費(推 定再建築 費) (円)	⑩ 除却費(現 在価値) (円)	⑪ 計画後LCC (円/戸・年)	⑫ 年平均縮 減額 戸	⑬ 年平均縮 減額 棟
すみれ第二	58-1	8	簡二階段室型	S58	870,000			38	6,959,718	9,905,683	1,511,294	483,597	48	7,497,014	773,427	9,905,683	1,020,976	399,940	83,658	689,261
すみれ第二	58-2	8	簡二階段室型	S58	870,000			38	6,959,718	9,905,683	1,511,294	483,597	48	7,497,014	773,427	9,905,683	1,020,976	399,940	83,658	689,261
すみれ第二	60-3	8	簡二階段室型	S60	870,000			38	6,855,896	9,983,680	1,397,276	479,917	48	7,356,568	715,077	9,983,680	943,950	395,818	84,099	672,792
すみれ第二	60-4	8	簡二階段室型	S60	870,000			38	6,855,896	9,983,680	1,397,276	479,917	48	7,356,568	715,077	9,983,680	943,950	395,818	84,099	672,792
すみれ第二	61-5	8	簡二階段室型	S61	870,000			38	6,884,973	10,139,675	1,343,535	483,373	48	7,373,910	687,574	10,139,675	907,644	398,100	85,273	682,185
やよい	59-1	12	中耐階段室型	S59		900,000		50	8,608,357	11,245,733	1,281,380	422,709	70	9,468,532	711,283	11,245,733	584,805	314,434	108,276	1,299,309
やよい	59-2	12	中耐階段室型	S59		900,000		50	8,608,357	11,245,733	1,281,380	422,709	70	9,468,532	711,283	11,245,733	584,805	314,434	108,276	1,299,309
やよい	60-3	12	中耐階段室型	S60		900,000		50	8,474,112	11,245,733	1,232,096	419,039	70	9,301,203	683,926	11,245,733	562,312	311,331	107,708	1,292,493
やよい	60-4	16	中耐階段室型	S60		900,000		50	8,499,059	11,278,840	1,232,096	420,200	70	9,343,354	657,921	11,278,840	562,312	312,030	108,170	1,730,712
やよい	61-5	12	中耐階段室型	S61		900,000		50	8,473,824	11,421,448	1,184,707	421,600	70	9,266,575	683,926	11,421,448	540,685	313,038	108,562	1,302,744
やよい	61-6	16	中耐階段室型	S61		900,000		50	8,498,771	11,455,072	1,184,707	422,771	70	9,308,855	657,621	11,455,072	540,685	313,746	109,025	1,744,397
みずほ	62-2	12	中耐階段室型	S62		900,000		50	8,728,278	11,946,546	1,139,142	436,279	70	9,555,087	608,008	11,946,546	519,889	323,279	113,000	1,356,004
みずほ	63-3	12	中耐階段室型	S63		900,000		50	8,055,153	11,194,008	1,095,329	406,890	70	8,787,062	608,008	11,194,008	499,894	301,271	105,619	1,267,427
あかつき	56-3	12	中耐階段室型	S56		900,000		50	7,729,759	9,740,200	1,441,378	378,227	70	8,597,069	739,734	9,740,200	657,826	281,926	96,301	1,155,607
あかつき	56-4	12	中耐階段室型	S56		900,000		50	7,729,759	9,740,200	1,441,378	378,227	70	8,597,069	739,734	9,740,200	657,826	281,926	96,301	1,155,607
あかつき第二	58-1	24	中耐階段室型	S58			1,200,000	50	7,189,134	9,243,536	1,332,635	355,306	70	7,793,888	1,025,765	9,243,536	608,197	266,734	88,572	2,125,728
ひばり第二	59-H-1	8	簡二階段室型	S59	870,000			35	5,570,651	9,983,680	1,634,615	491,113	45	7,100,803	836,538	9,983,680	1,104,288	422,785	68,328	546,625
ひばり第二	59-H-2	8	簡二階段室型	S59	870,000			35	5,570,651	9,983,680	1,634,615	491,113	45	7,100,803	836,538	9,983,680	1,104,288	422,785	68,328	546,625
ひばり第二	58-G2	18	中耐階段室型	S58		900,000		50	7,189,134	9,243,536	1,332,635	355,306	70	7,937,535	711,283	9,243,536	608,197	264,294	91,013	1,638,225
ひばり第二	57-G1	24	中耐階段室型	S57		900,000		50	7,110,402	9,025,185	1,385,940	350,431	70	7,883,134	711,283	9,025,185	632,525	260,745	89,686	2,152,461