

芦別市
住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画
＜概要版＞

(平成31年度～平成40年度)

平成31年3月
北海道芦別市

芦別市
住生活基本計画・公営住宅等長寿命化計画

< 目 次 >

I. 計画の目的と位置づけ	
1. 計画の目的-----	1
2. 計画の運用期間-----	2
3. 策定体制-----	2
II. 住生活基本計画	
1. 芦別市の住宅・住環境を取り巻く状況の整理-----	3
2. 既存住宅及び新設住宅の状況-----	5
3. 住生活基本計画の目標及び主要施策（見直し）-----	10
4. 住生活基本計画の施策-----	11
III. 公営住宅等長寿命化計画	
1. 公営住宅等ストック及び入居者の状況-----	22
2. 将来管理戸数の想定-----	25
3. 長寿命化計画の方向性及び団地別活用方針の設定-----	27

I. 計画の目的と位置づけ

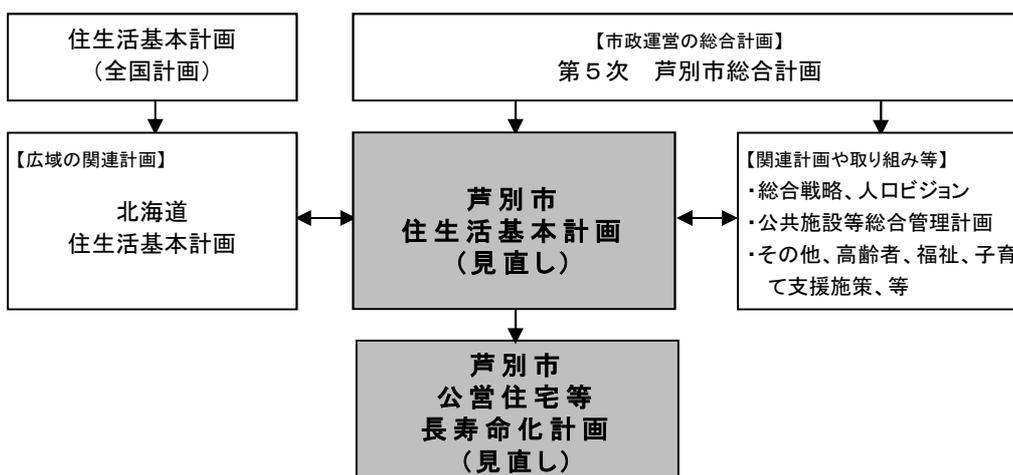
1. 計画の目的

本市では、平成 25 年度に「芦別市住生活基本計画」及び「芦別市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅の整備をはじめとする、本市の良好な住環境の形成に努めてきました。

こうした中、国においては、平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われております。またこのような国の動きに対応し、北海道においても平成 29 年 3 月に「北海道住生活基本計画」の見直しが行われております。

「芦別市住生活基本計画」及び「芦別市公営住宅等長寿命化計画」は計画当初に定めた見直し時期を経過したことから、国や道の動きと連動し、近年の急速な少子高齢化の進展や、地球規模での環境への意識の高まり、空き家問題など、住環境を取り巻く社会情勢の変化や、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた新たな課題等に対応するため、既存計画の見直しを行います。

図表 1 計画の位置づけ

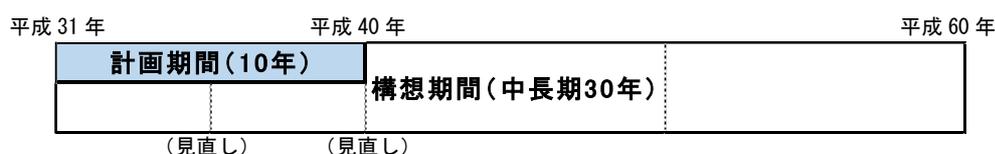


2. 計画の運用期間

住生活基本計画は国や道の動向及び本市の既存住環境施策の評価に基づき、新たに施策を再設定します。また、公営住宅等長寿命化計画（見直し）は、今後30年程度の中長期的な視点に立ったうえで、平成31年から10年間の新たな事業プログラムを設定します。よって、計画期間はあらためて平成31年度から40年度までの10年間とします。

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



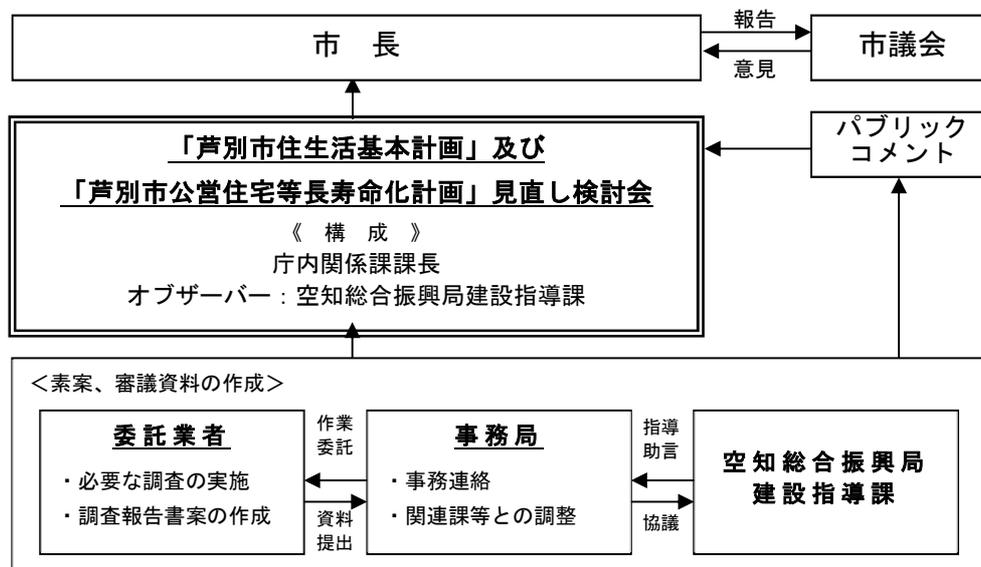
3. 策定体制

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3 策定体制



Ⅱ. 住生活基本計画

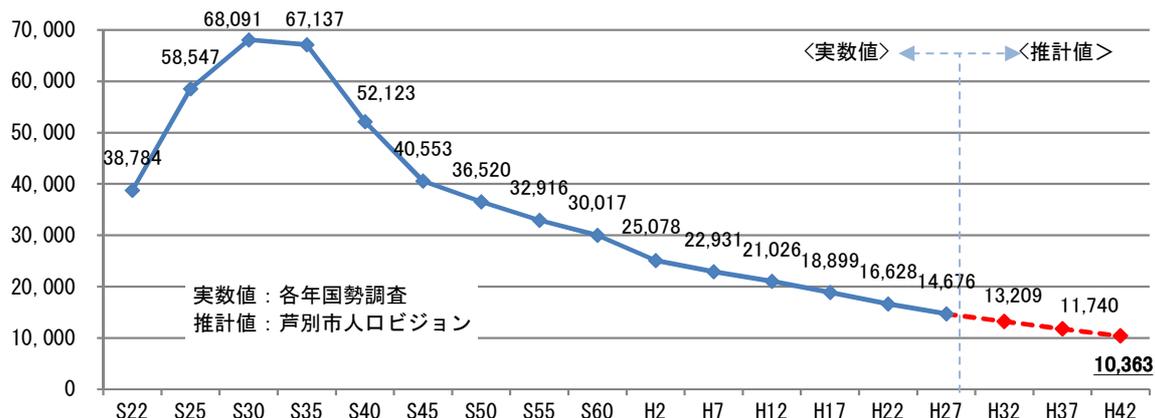
1. 芦別市の住宅・住環境を取り巻く状況の整理

(1) 人口・世帯数

本市の人口は、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年では、14,676人となっています。世帯数は近年の動向を見ると同じく減少傾向にあり、6,862世帯となっています。

図表4 人口・世帯数の推移

資料：各年国勢調査



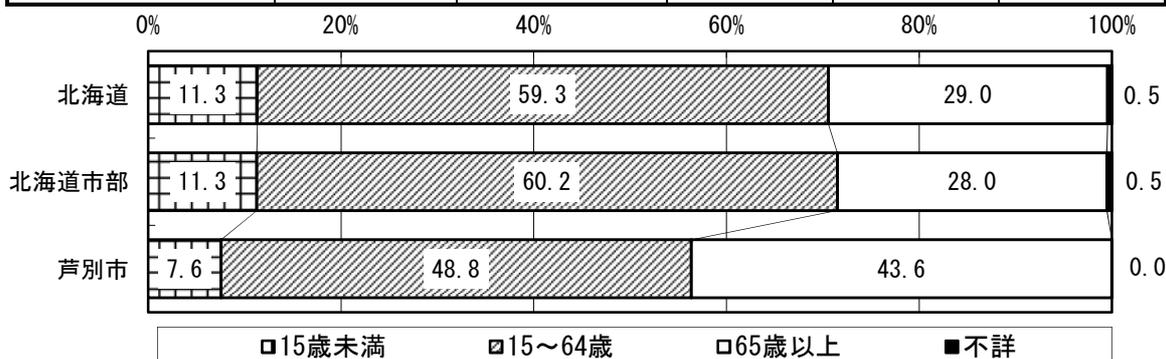
	H7	H12	H17	H22	H27
世帯数(総数)	9,121	8,692	8,222	7,526	6,862

年齢別構成比(平成27年国勢調査)をみると、15歳未満の年少人口が7.6%、15～64歳の生産年齢人口が48.8%、65歳以上の高齢人口が43.6%となっており、年少人口、生産年齢人口とも北海道、北海道市部の構成比より低く、高齢人口は北海道、北海道市部の構成比より10ポイント以上高くなっています。

図表5 年齢別人口の比較

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
北海道市部	495,348 11.3%	2,647,395 60.2%	1,229,242 28.0%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%
芦別市	1,109 7.6%	7,160 48.8%	6,406 43.6%	2 0.0%	14,676 100.0%



資料：平成27年国勢調査

(2) 平均世帯人員

平均世帯人員は、平成 27 年で 2.14 人／世帯であり、過去 20 年間の推移をみると平成 7 年の 2.51 人／世帯から年々規模の縮小が進行しています。

図表 6 平均世帯人員の推移

(単位：人／世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.89
北海道市部	2.53	2.41	2.32	2.24	2.17	0.90
芦別市	2.51	2.42	2.30	2.21	2.14	0.88

資料：各年国勢調査

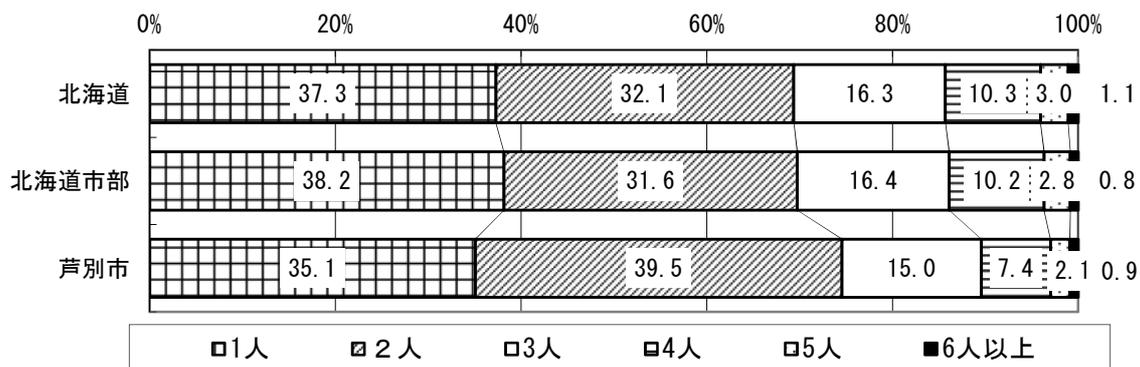
(3) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、平成 27 年で 1～2 人の小規模世帯が占める割合は 74.6%で、北海道、北海道市部の割合より約 5 ポイント高くなっています。平成 7 年から 20 年間の推移をみると、1人世帯の割合が増加し 10 ポイント以上高くなっており、3人以上の世帯は減少傾向にあります。

図表 7 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
北海道	909,106 37.3%	782,444 32.1%	397,985 16.3%	249,980 10.3%	72,728 3.0%	25,963 1.1%	2,438,206 100.0%
北海道市部	769,892 38.2%	636,843 31.6%	330,267 16.4%	206,422 10.2%	56,502 2.8%	17,135 0.8%	2,017,061 100.0%
芦別市	2,395 35.1%	2,696 39.5%	1,026 15.0%	508 7.4%	141 2.1%	62 0.9%	6,828 100.0%



資料：平成 27 年国勢調査

2. 既存住宅及び新設住宅の状況

(1) 住宅数・空家数の推移

既存住宅数は、平成25年で9,500戸となっています。また、世帯数に対する住宅数の割合（過不足率）は、平成10年以降増加しており、平成25年には125.2%と世帯数を大きく上回っています。

空き家率は、平成25年現在、1,910戸、20.5%と実数、割合とも増加しており、平成10年からの15年間でそれぞれ1.5倍以上となっています。また、北海道平均の空き家率（14.1%）を上回っています。

図表8 住宅数・空き家数の比較

	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	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1%
芦別市	7,590	9,500	1,950	1,910	125.2%	20.5%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表9 住宅数・空き家数の推移

	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 (%)
H10	8,840	10,010	1,190	1,170	113.2%	11.9%
H15	8,820	10,020	1,230	1,200	113.6%	12.3%
H20	7,850	9,500	1,640	1,650	121.0%	17.3%
H25	7,590	9,500	1,950	1,910	125.2%	20.5%

資料：各年住宅・土地統計調査

(2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の割合は、平成27年で持ち家65.8%、公的借家18.4%、民間借家12.4%、給与住宅2.2%、間借り1.1%となっています。

北海道平均、北海道市部平均と比べると、持ち家率が高くなっており、民間借家率が半数以下、公的借家率が2~3倍程度高くなっています。

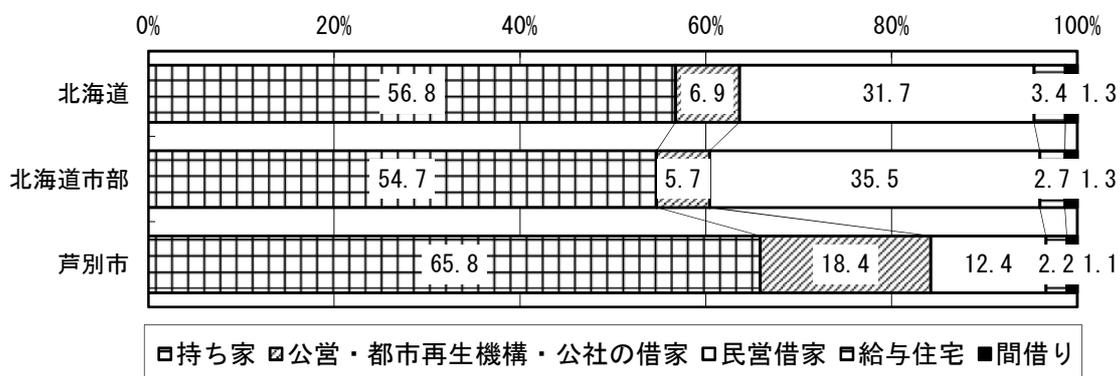
図表10 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市 再生機構・ 公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
北海道市部	1,091,366 54.7%	114,012 5.7%	708,629 35.5%	54,157 2.7%	26,353 1.3%	1,994,517 100.0%
芦別市	4,423 65.8%	1,234 18.4%	834 12.4%	151 2.2%	75 1.1%	6,717 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 11 住宅所有関係別世帯構成比の比較

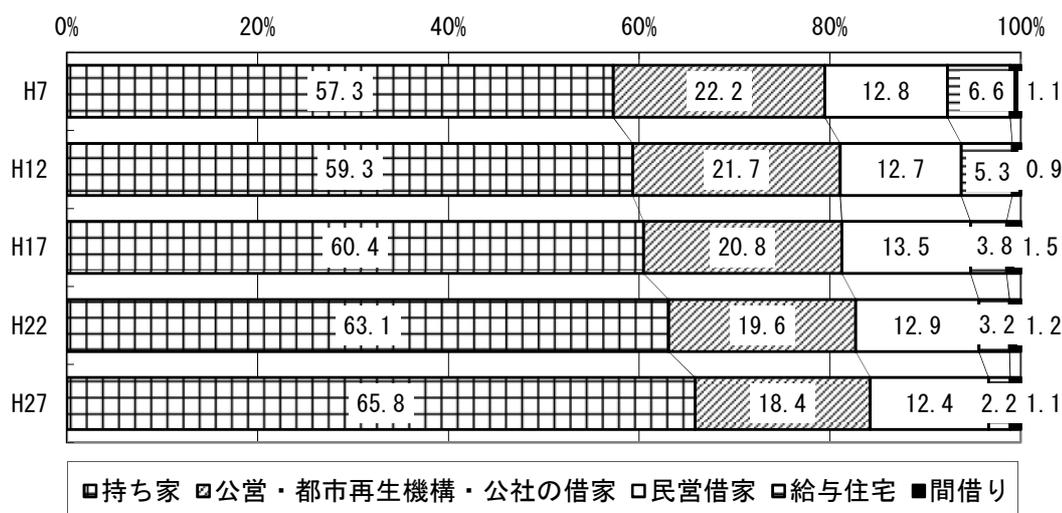


過去 20 年間の推移では、持ち家率のみが増加し、公営・都市再生機構・公社の借家率、民営借家率、給与住宅率は減少しています。

図表 12 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H7	5,081 57.3%	1,968 22.2%	1,140 12.8%	586 6.6%	97 1.1%	8,872 100.0%
H12	5,126 59.3%	1,879 21.7%	1,098 12.7%	462 5.3%	76 0.9%	8,641 100.0%
H17	4,922 60.4%	1,693 20.8%	1,101 13.5%	306 3.8%	121 1.5%	8,143 100.0%
H22	4,689 63.1%	1,457 19.6%	962 12.9%	239 3.2%	86 1.2%	7,433 100.0%
H27	4,423 65.8%	1,234 18.4%	834 12.4%	151 2.2%	75 1.1%	6,717 100.0%



資料：各年国勢調査

(3) 住宅の構造と建設

既存住宅の構造別割合をみると、木造が74.4%を占めており、全道平均(69.1%)より高くなっています。建設時期をみると、昭和55年までの新耐震基準*注を満たしていない住宅が48.2%で全道平均(25.3%)と比較して高い割合となっています。なお、これらの住宅は建築後、既に35年以上を経過しています。

*注：新耐震基準

建築基準法の改正(1981年(昭和56年)6月施行)により定められた建物等の耐震基準を指します。この改正以降に建築される住宅は、新耐震基準に適合しなければならないものとされています。

図表13 建築時期別構造別住宅数の比較

	北海道			芦別市		
	木造	非木造	総数	木造	非木造	総数
S35年以前	50,600 3.1%	3,300 0.5%	53,900 2.3%	530 9.9%	50 2.7%	580 8.1%
S36～55年	422,400 26.0%	118,300 16.3%	540,700 23.0%	2,220 41.4%	670 36.4%	2,890 40.1%
建築後35年以上 (～S55年)経過戸数	473,000 29.2%	121,600 16.8%	594,600 25.3%	2,750 51.3%	720 39.1%	3,470 48.2%
S56～H2年	350,400 21.6%	164,300 22.7%	514,700 21.9%	1,340 25.0%	540 29.3%	1,880 26.1%
H3～7年	182,000 11.2%	104,500 14.4%	286,500 12.2%	520 9.7%	190 10.3%	710 9.9%
H8～12年	162,100 10.0%	89,100 12.3%	251,200 10.7%	300 5.6%	130 7.1%	430 6.0%
H13～17年	138,300 8.5%	87,900 12.1%	226,200 9.6%	250 4.7%	30 1.6%	280 3.9%
H18～22年	112,300 6.9%	70,800 9.8%	183,100 7.8%	160 3.0%	220 12.0%	380 5.3%
H23～25年9月	70,500 4.3%	31,900 4.4%	102,400 4.4%	40 0.7%	10 0.5%	50 0.7%
不詳	133,100 8.2%	54,000 7.5%	187,100 8.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	1,621,700 69.1%	724,100 30.9%	2,345,800 100.0%	5,360 74.4%	1,840 25.6%	7,200 100.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 高齢者等のための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための整備状況をみると、「高齢者等のための設備は全くない」の住宅が45.8%となっており、持ち家ではそれが37.4%であるのに対し、借家では59.7%が備えていない状況にあります。

10年間（平成15～25年）の推移をみると、全ての整備項目の割合が上がっており、「高齢者等のための設備は全くない」住宅は減少傾向にあります。

図表14 高齢者等のための設備状況

	総数	高齢者のための設備がある					高齢者等のための設備は全くない	総数
		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関までの車椅子での通行可能		
専用住宅	4,100 54.0%	3,640 48.0%	1,240 16.3%	670 8.8%	1,060 14.0%	490 6.5%	3,480 45.8%	7,590 100.0%
持ち家	2,790 62.6%	2,470 55.4%	920 20.6%	380 8.5%	640 14.3%	260 5.8%	1,670 37.4%	4,460 100.0%
借家	1,130 39.9%	1,030 36.4%	260 9.2%	250 8.8%	400 14.1%	210 7.4%	1,690 59.7%	2,830 100.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 新規建設住宅数

平成19年度以降の10年間で、年間平均約40戸の新規住宅が建設されています。このうち持ち家は11.9戸、貸家は26.8戸となっています。10年間の推移をみると、平成20年度は89戸と平均の2倍以上着工戸数がありましたが、それ以外の年度は、14～42戸で推移しています。直近3箇年は持ち家・貸家ともに増加傾向です。

図表15 新規建設住宅数の推移

(単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H19年度	40	18	18	6	16
H20年度	89	7	7	79	3
H21年度	42	15	15	27	0
H22年度	20	7	7	13	0
H23年度	29	17	17	7	5
H24年度	26	14	14	12	0
H25年度	14	9	9	5	0
H26年度	16	14	14	2	0
H27年度	32	12	12	20	0
H28年度	41	17	17	24	0
平均	39.8	11.9	11.9	26.8	1.1

資料：各年建築統計年報

(6) 持ち家取得の状況

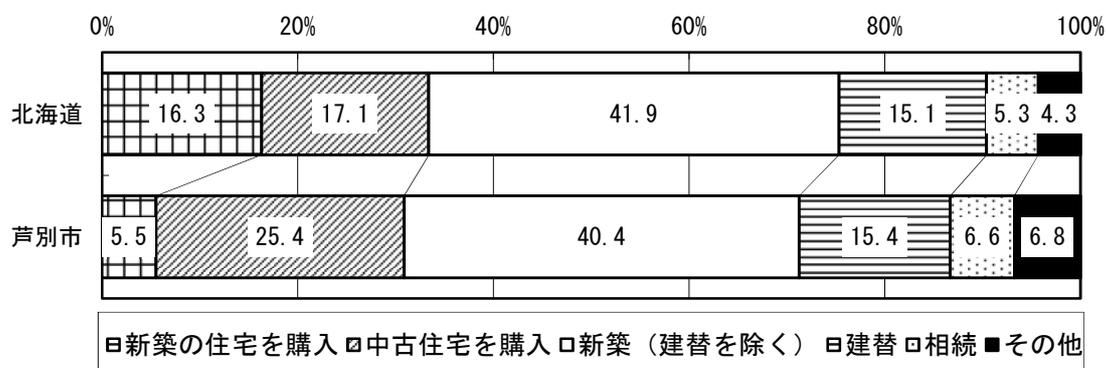
持ち家取得の状況を見ると、「建替を除く新築」が40.4%と最も多く、次いで「中古住宅を購入」25.4%となっています。

全道平均と比べると、「中古住宅を購入」の割合が高くなっています。

図表16 持ち家取得状況の比較

(単位：世帯)

	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築（建替 を除く）	建替	相続	その他	総数
北海道	220,900 16.3%	231,100 17.1%	567,600 41.9%	204,300 15.1%	71,600 5.3%	58,400 4.3%	1,353,900 100.0%
芦別市	260 5.5%	1,200 25.4%	1,910 40.4%	730 15.4%	310 6.6%	320 6.8%	4,730 100.0%



資料：平成25年住宅・土地統計調査

3. 住生活基本計画の目標及び主要施策（見直し）

本市の住宅と住環境づくりに関する方針及び推進施策を以下に設定します。

目標	展開方向	主要施策	担当課
目標1 都市、地域 施策と一体 となった住 環境づくり	1-1. まちなか 居住の推進	a. 民間活力によるまちなか居住の促進	都市建設課
		b. 奨励金制度の情報提供と活用促進等によるまちなか居住の推進	都市建設課
		c. 本町地区への優良な公営住宅ストックの確保	都市建設課
	1-2. 良質な住 宅地の形成	a. 秩序ある土地利用、都市形成の推進	都市建設課
b. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実と活用促進		都市建設課	
目標2 少子高齢社 会に対応し た住環境づ くり	2-1. 高齢者等 が安全・安心に 暮らせる住環 境の整備	a. 緊急通報システムの設置	介護高齢課
		b. 介護保険による住宅改修の活用	介護高齢課
		c. 門口除雪サービス事業の推進	介護高齢課
		d. 市営住宅における個別改善の実施	都市建設課
		e. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討	都市建設課
		f. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進	都市建設課・ 介護高齢課
	2-2. 子育て世 帯への支援	a. 新規・建替団地における型別供給の配慮	都市建設課
		b. 市営住宅における、住み替えによる居住のミスマッチの解消策の検討	都市建設課
		c. 子育てサロンや奨励金による子育て支援	児童課・ 企画政策課
	2-3. 市営住宅 等の整備・再編	a. 市営住宅の適正な管理戸数の設定	都市建設課
		b. 公営住宅等長寿命化計画に即した市営住宅の適正な活用の推進	都市建設課
		c. 防犯に配慮した市営住宅の計画・設計の推進	都市建設課
		d. 市営住宅における車いす住戸の拡充検討	都市建設課・ 福祉課
		e. 市営住宅のグループホームへの転用検討	都市建設課・ 福祉課
	2-4. 民間活力 の積極的な導 入	a. 地域優良賃貸住宅の導入に関する検討（再掲）	都市建設課
		b. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進（再掲）	都市建設課
c. 市営住宅等の管理における指定管理者制度の導入（新規）		都市建設課	
目標3 安全、安心 に暮らす住 環境づくり	3-1. バリアフリー住 宅の普及促進	a. バリアフリー住宅の建設促進	都市建設課
		b. 既存住宅の高齢化対応の促進	都市建設課
	3-2. 環境と調 和した快適な 住宅づくり	a. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進	都市建設課
		b. 「きた住まいる」制度の普及促進	都市建設課
		c. 住宅品質確保促進制度の啓発普及	都市建設課
		d. 環境共生型公共賃貸住宅の整備推進	都市建設課
		e. 木材等地場産材を利用した特色ある住宅づくり	都市建設課・ 農林課
		f. 長期優良住宅の普及促進	都市建設課
		g. CO ₂ 排出量削減に向けた住宅における自然エネルギーの活用促進	都市建設課
		h. 空き家等対策の検討	市民課
	3-3. 住みやす い住環境の整 備	a. 道路や公園の計画的な維持・保全のための整備	都市建設課
		b. 地域住民による自主的な緑化推進	都市建設課
		c. 道路空間の緑化推進	都市建設課
		d. 公営住宅団地入居者による自主的な緑化管理の啓発普及	都市建設課
		e. 既存住宅の耐震化の促進	都市建設課
3-4. 住宅に関 する情報提供 や相談窓口機 能の充実	a. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実（再掲）	都市建設課	
	b. 奨励金制度の活用促進（再掲）	都市建設課	
	c. 住宅性能の向上に資するリフォームの促進（再掲）	都市建設課	

※平成31年3月時点での施策

4. 住生活基本計画の施策

本市の住宅と住環境づくりに関する方針及び推進施策を以下に設定します。

目標1 都市、地域政策と一体となった住環境づくり

1-1. まちなか居住の推進

中心市街地の活性化に向けては、市民が主役となったまちづくりを展開していくものとし、それを推進していく行政、民間等が一体となるなかで、持続できるまちづくりを進めていくものとし、また、市民が望む生活スタイルや生活サービス、産業、保険・医療・福祉、教育等において、活性化に向けた課題を明確にし、それぞれが連携しながら最大の効果が生まれるよう導くことが重要となります。特に住宅施策については、便利で快適なまちなか居住を推進していきます。

a. 民間活力によるまちなか居住の促進

空洞化が進む中心市街地において、便利で快適なまちなか居住を推進するため、民間活力導入等による活気ある住環境整備の推進を図ります。

b. 奨励金制度の情報提供と活用促進等によるまちなか居住の推進

市では、市民の定住を促進し、地域コミュニティや経済の活性化を図ることを目的として、新規建設や中古住宅購入に対する奨励金制度を創設しています。

こうした制度の更なる情報発信と活用促進等により、今後もまちなか居住の促進を図ります。

<持ち家取得奨励事業>

区分	内 容
交付対象者	自らの生活の本拠とするために住宅を取得した者であって、次の各号のいずれかに該当する者 (1)市民であって、市税を滞納していない者 (2)奨励金を初めて受ける者（平成24年3月31日以前に、西芦別地区の造成宅地に芦別市の補助金を受けて住宅を取得した者及び法人を除く。）
対象住宅	新築の住宅 ・取得した住宅が、居室、厨房、便所等を有し、一つの世帯が独立して生活できる専用住宅または併用住宅であること。ただし、併用住宅の場合は建物の総面積の2分の1以上が居住部分であること。 中古住宅 ・専用住宅で、3親等以内の親族以外の者から購入した住宅であること。（併用住宅は除く。）
奨励金の額	新築の住宅（建替えまたは建売を含む。） ・市内建設業者が建設した住宅1戸につき100万円 ・地元産木材を使用した場合、その使用料が10㎡以上～20㎡未満の場合30万円、20㎡以上の場合40万円を上記に加算するもの。 中古住宅 ・土地及び建物の取得に要した費用の100分の10以内の額（1万円未満の端数切り捨て）で、上限50万円

c. 本町地区への優良な公営住宅ストックの確保

本市では、現在、本町地区において市営住宅すみれ団地の建替事業を実施しており、ユニバーサルデザインや次世代省エネ基準に対応しております。

今後もこれら老朽ストックの更新をはじめ、中長期的に活用を図る既存団地の長寿化型改善等により、まちなかへの優良な公営住宅ストックの確保に努めます。

1-2. 良質な住宅地の形成

地域の活性化やコミュニティの再生のためには、住宅の供給だけではなく、良質な住宅地の整備が大きな役割を果たします。そのため、未利用地の利用促進や既成市街地の良好な住環境整備に取り組めます。

a. 秩序ある土地利用、都市形成の推進

本市の住居系市街地は、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が行われてきたことを背景として、道路・公園等の都市基盤施設が計画的に配置された良好な居住環境を有しています。今後もこれらの良好な市街地を維持することにより、住民が安心して暮らせる環境を保ちます。

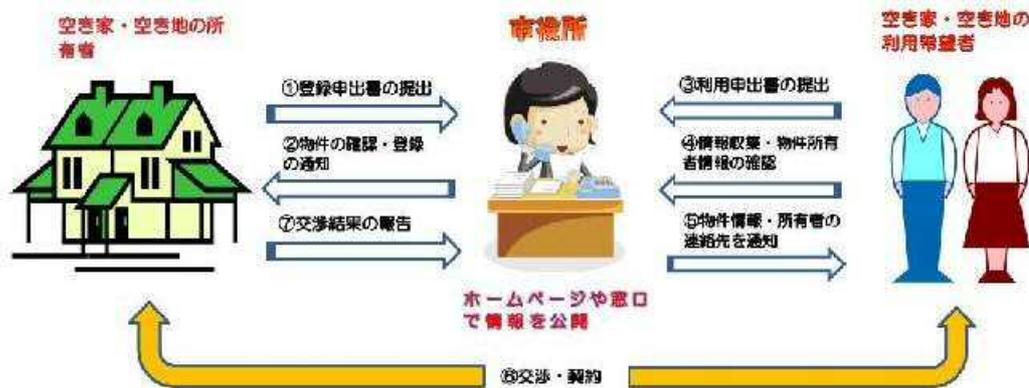
新規住宅需要への対応については、現行用途地域内の未利用地の活用により対応することとします。

b. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実と活用促進

本市のホームページでは「空き家・空き地情報バンク」を創設し、所有者から情報提供の申し出があった物件について登録・公開し、購入・賃貸希望者への紹介等を行っています。

今後もこれら民間活力の積極的な導入を促す本市独自の取り組みについて、ホームページ等を活用した情報提供の充実を図り、移住・定住の促進やまちなか居住の推進等を図ります。

<空き家・空き地情報バンク（登録及び利用手続き）>



目標 2 少子高齢社会に対応した住環境づくり

2-1. 高齢者等が安全・安心に暮らせる住環境の整備

高齢者や身障者の方々が、安全・安心して暮らせることができるよう緊急通報システムの設置、借家に入居しづらい状況を解消するため、福祉部局との連携と介護保険制度等の活用も含めた住宅改修・改善事業による高齢化対応の推進等について積極的に取り組みます。また、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の新たな制度について、情報提供等による普及に努めます。

a. 緊急通報システムの設置

ひとり暮らしの高齢者などに対して、緊急時に迅速かつ適切な対応をするため緊急通報システム設置の充実を図ります。

b. 介護保険による住宅改修の活用

介護保険では、第1号及び第2号被保険者を対象に、支給限度額20万円（利用者負担額2～6万円）で、「手すりの設置、段差の解消、洋式便所への取り替え等」の住宅改修工事を行うことができます。今後もこの介護保険による住宅改修を推進していきます。

平成24年4月1日から住宅改修について「受領委任払」制度を導入し、1～3割負担だけ支払う制度も取り入れ、利用しやすい制度として改正しています。このことから、高齢化率45%以上の本市において、介護サービス利用者が増加するなか、安心・安全な暮らしの提供を推進します。

c. 門口除雪サービス事業の推進

芦別市では、65歳以上の方及び重度身体障害者（1級及び2級）のみで構成された世帯の方を対象（共同住宅入居者は除外）に有料で除雪車による住宅前の堆雪を幅2mの範囲内で除雪するサービスを行っています。今後ともこの門口除雪サービス事業を推進していきます。

d. 市営住宅における個別改善の実施

平成30年度現在、市が管理している公営住宅等のうち118戸（6.7%）の住戸が耐用年限を経過しています。このまま更新しないと仮定すると平成40年度には898戸となります（50.8%）。

こうした住戸については、国の補助採択基準や市の財政状況を勘案しつつ、建替優先の施策展開ではなく、個別改善等により、バリアフリー化（共用部の手すり設置等）、長寿命化の推進といったすべての人が安心して安全に暮らせる居住性能の確保を図りながら、原則、耐用年限経過まで維持保全をすることとします。

e. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討

地域優良賃貸住宅制度は、特定公共賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等、地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障害者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら、長期的視野に立ち、地域優良賃貸住宅についての制度要綱を策定するなど、制度の活用を検討します。

f. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進

サービス付き高齢者向け住宅制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)改正に伴い、高齢者の居住の安定を確保することを目的として創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅の登録制度です。制度創設に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)、高齢者専用賃貸住宅(高専賃)、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合されました。

本市においても、民間へのサービス付き高齢者向け住宅制度の情報提供等による普及に努めます。

2 - 2. 子育て世帯への支援

高齢化と併せて、少子化も急速に進行している現状から、高齢者や身障者の方々だけではなく、子育て世帯への新たな対応も求められています。そこで、安心して子どもを産み育てることができる居住環境を創出するため、子育て世帯などが入居しやすくなる施策の推進、子育てサロンや奨励金による子育て支援を進めます。

a. 新規・建替団地における型別供給の配慮

子育て世帯への支援の観点から、新規や建替といった団地整備の際に、需要を勘案しつつ3LDK等住戸規模が広めな住宅の供給割合に配慮し、少子化への対策に努めます。

b. 市営住宅における、住み替えによる居住のミスマッチの解消策の検討

子育て世帯の広い住宅へのニーズや、最低居住水準未満の子育て世帯など、既存住宅の入居世帯人員数と住戸規模のミスマッチを解消するため、世帯人員数の規模に応じた住戸への住み替えについての情報提供等に努めます。

c. 子育てサロンや奨励金による子育て支援

道営住宅であえる緑幸団地の集会所を活用し、子育てサロン(親子がいっしょに体操したり、情報交換したりする場)を開催しており、地域の子育て世帯が集える場を提供しています。

また、出産祝品(芦別市定住促進条例第5条)や「どさんこ・子育て支援特典制度」(協賛店において認証カードを提示することで、割引等の特典が受けられる)等による子育て支援を行っています。安心して子どもを産み育てることができる居住環境を創出するため、こうした取り組みを継続的に進めます。

2 - 3. 市営住宅等の整備・再編

本住生活基本計画の策定にあたり、平成40年度における市営住宅の適正な管理戸数を設定しましたが、その管理戸数の維持へ向けて、今後、市営住宅等の整備・再編について、次のとおり進めていきます。

a. 市営住宅の適正な管理戸数の設定

今回、各統計調査の結果などから、市民の収入状況や公的援助が必要な借家世帯を推計し、平成40年度の道営住宅を含む公的借家の世帯戸数を940戸程度と設定しました。

この公的借家のうち芦別市が管理する市営住宅等は、民間市場の動向等を見極めながら、将来に向けて適正な管理戸数を確保していきます。

b. 公営住宅等長寿命化計画に即した市営住宅の適正な活用の推進

現在、市では1,768戸の市営及び改良住宅を管理していますが、住生活基本計画と併せ、全団地を対象に今後の活用方針（建替、改善、維持管理、用途廃止など）を定める「芦別市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。計画は市の財政状況等も勘案の上、これまでの建替中心の施策展開から、改善事業や計画的な修繕により耐用年限まで活用する方向へと転換していくこととし、平成40年度の計画期間までに全ての住棟が耐用年限を経過する「ことぶき団地」を現地建替と位置づけた他、中長期的に活用を図る簡易耐火構造2階建ての団地や中層耐火構造の団地は、修繕周期等を踏まえ、屋根や外壁、給排水管等の改修を事業プログラムとして設定しました。

今後も本市の住宅困窮者等が、安心・安全に暮らせる住宅セーフティネットの中核として、計画に基づいた市営住宅の適正な活用を推進します。

c. 防犯に配慮した市営住宅の計画・設計の推進

今後の市営住宅の整備にあたっては、「共同住宅に係る防犯上の留意事項（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針）（平成13年3月23日付警察庁丙生企発第13号 警察庁生活安全局長通達）」に基づく計画・設計を行うことで、安心して安全に暮らせる住環境づくりを進めます。

d. 市営住宅における車いす住戸の拡充検討

現在、車いすに対応する住戸は、全体で2戸あります。今後の市営住宅整備に当たっては、福祉部局と連携しながら、車いす住戸の需要を見据え、戸数拡充に向けた検討を進めます。

e. 市営住宅等のグループホームへの転用検討

高齢者や障がい者等の特別な施設に入らなくとも自立した生活を送るための住宅が芦別市内では少ない状況にあり、現在、社会福祉法人に対し市有住宅である旧教員住宅を貸し付けています。このようなことから、福祉部局との連携を図りながら、これらの人々の自立及び安定した生活を確保するため、今後も要望があれば、こうした対応を検討します。

2 - 4. 民間活力の積極的な導入

民間住宅市場が重視される中、民間事業者は、良質で多様な住宅・住宅地の供給主体としての役割が増大しています。また、その専門的なノウハウを活用し、多様なニーズに対応していくため、行政と民間の協働による新しいパートナーシップの関係を構築していくことが重要となってきています。

これまでの公共主体の住宅政策だけでなく、民間住宅市場の機能が十分に発揮できるよう、民間との連携のもと、民間活力の導入による事業手法についても検討していきます。

a. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討（再掲）

地域優良賃貸住宅制度は、特定公共賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等、地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障害者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら、長期的視野に立ち、地域優良賃貸住宅制度について導入の可能性を検討します。

b. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進（再掲）

サービス付き高齢者向け住宅制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）改正に伴い、高齢者の居住の安定を確保することを目的として創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅の登録制度です。制度創設に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合されました。

芦別市においても民間へのサービス付き高齢者向け住宅制度の情報提供等による普及に努めます。

c. 市営住宅等の管理における指定管理者制度の導入

市営住宅等の管理運営は、多様化する住宅ニーズに効果的かつ効率的に対応するため、民間ノウハウの活用による住民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に、平成30年4月1日より指定管理者制度（民間事業者による管理運営）を導入しています。

今後も市営住宅等をはじめとし、民間との協働によるサービス提供や向上に努めます。

目標 3 安全、安心に暮らす住環境づくり

3-1. バリアフリー住宅の普及促進

子どもからお年寄りまで全ての人が、安全で安心して暮らせるように、バリアフリー住宅の推進や住宅改良の相談への対応、その考え方の啓発普及に取り組みます。

a. バリアフリー住宅の建設促進

子どもからお年寄りまで、誰もが安全で快適に暮らせるように、バリアフリー住宅の建設促進、その考え方の啓発普及に取り組みます。

b. 既存住戸の高齢化対応の促進

全国的に少子高齢化が進む中、本市においても同様の傾向にあります。平成 27 年国勢調査では人口の 43.6%が 65 歳以上の高齢人口となっており、北海道平均の 29.0%を大幅に上回っています。また、平成 25 年の住宅・土地統計調査を見ると、本市の既存住宅の内、高齢者等のための設備の整った住宅は半数にも満たない状況となっています。

これらの状況を踏まえ、市では住宅リフォーム助成事業を創設し「高齢者等住宅改修工事」も助成対象に含め、手すりの設置や段差の解消といった改修の支援を行っています。

今後も更なる高齢化に向け、これら高齢化対応の住宅改修の他、一般リフォーム工事も合わせた助成事業の利用促進に努め、住み慣れた住宅で、安全に安心して暮らし続けられる住環境の形成を図ります

<住宅リフォーム助成（高齢者等住宅改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
高齢者等住宅改修工事(バリアフリー工事)	改修工事費用の 1/5 の額 ※限度額 18 万円	高齢者等による住宅内での事故防止のために行う次に掲げる改修工事で工事費用(税抜き)が 5 万円以上のもの (1) 手すり設置 (2) 段差の解消 (3) 滑り防止のための床材変更 (4) 引き戸等への扉の取替え又は新設 (5) 洋式便器等への取替え (6) 前各号に掲げる工事に付帯して必要となる改修工事

3-2. 環境と調和した快適な住宅づくり

本市の自然環境等と調和した快適な住宅づくりを推進するため、北方型住宅や木材等の地場産材を活用した住宅づくりの普及を行うとともに、公営住宅についても環境共生型公営住宅の整備推進、地場の木材を利用した公営住宅整備等の検討などを行います。

a. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進

本市の住宅所有関係別世帯数をみると、持ち家に居住する世帯が 65.8%を占めています。住宅の建築時期は昭和 56 年以前の新耐震基準を満たしていない住宅が約 5 割となっています。

市で創設した住宅リフォーム助成事業では、築年数が古く、設備等が整っていない住宅においても、健康で安全な住宅に改修することにより、長く住み続けられる、又は新たな居住者が安心して

暮らしをさせる住宅環境の形成を目指し、こうした住宅の住宅改修についても支援しています
 今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。

<住宅リフォーム助成（耐震改修工事・住宅改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
耐震改修工事	改修工事費用の 1/5の額 ※限度額 30万円	建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第1項に規定する耐震診断の結果に基づき必要とされた同条第2項に規定する耐震改修として行う改修工事及びこれに伴う外壁、断熱工事、その他の附帯工事で工事費用(税抜き)が100万円以上のもの
住宅改修工事 (一般リフォーム工事)	改修工事費用の 1/5の額 ※限度額 20万円	住宅の安全性又は耐久性の向上を図るために行う次に掲げる改修工事で工事費用(税抜き)が100万円以上のもの (1)増改築工事 (2)基礎、土台、梁又は柱の改修工事 (3)筋かい、火打ち等による構造補強工事 (4)断熱構造化工事 (5)給排水管改修工事 (6)外壁、屋根の改修工事又は塗装工事 (7)内装仕上材の取替え工事 (8)ボイラー、エントバス、洗面台、システムキッチン、他の設備機器設置工事 (9)前各号に掲げる工事に附帯して必要となる改修工事

b. 「きた住まいる」制度の普及促進

北海道では、平成26年度から「きた住まいる」制度の運用を開始し、一定の住宅性能の確保に加え、住宅性能の見える化や住宅履歴の保管などにより、一般消費者が安心して良質な住まいを取得できる仕組みづくりを進めています。

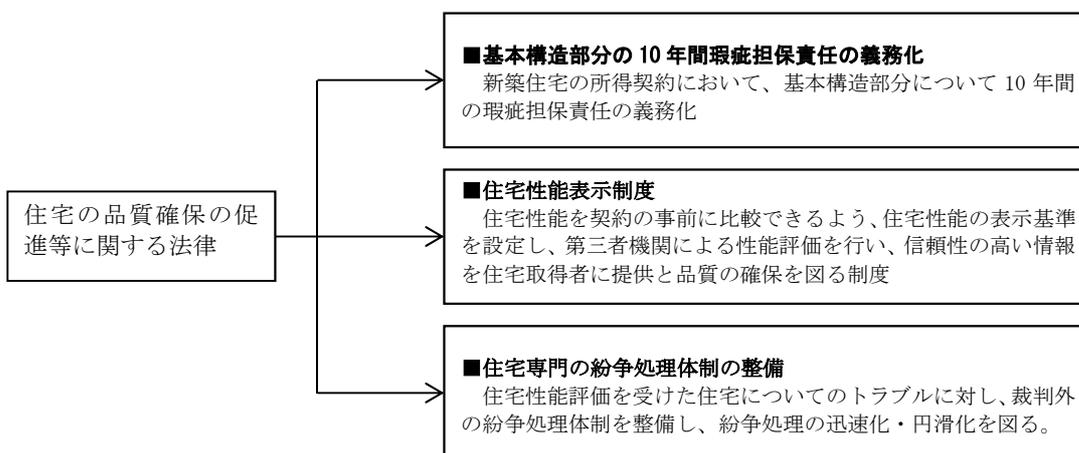
本市においては、引き続きBIS、BIS-Eの資格取得者や登録件数の増加を目指し、新たな制度の普及推進を図ります。

c. 住宅品質確保促進制度の啓発普及

公営住宅においては、今後の新設住宅は住宅品質確保促進法に基づく居住性能が義務化されており、住宅品質確保促進制度の着実な実施をめざします。

また、民間新築住宅市場における良質な住宅の供給を確保するため、住宅品質確保促進制度の啓発普及を図ります。住宅品質確保促進制度には、住宅性能表示制度、基本構造部の瑕疵保証、住宅専門の紛争処理機関の設置等が位置付けられています。

※住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要



d. 環境共生型公共賃貸住宅の整備推進

北海道では、平成 12 年に「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」を策定しその普及を図ってきました。

さらに平成 27 年 3 月には、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を策定し、省エネルギーかつ省 Co2 で耐久性が高く、維持管理コストの小さい公営住宅づくりを進めています。

本市においては平成 14 年度建設のあけぼの団地より、上記指針に即した整備を進めていますが、今後も、新たな手引きに準拠した環境共生型の住宅づくりを進めていきます。

e. 木材等地場産材を利用した特色ある住宅づくり

本市では、地場産材を利用した公営住宅整備を、平成 20 年度から計画どおり展開しています。内容としては、主に市有林のカラマツ林を伐採し、住宅用建材として平成 24 年度までに 7 棟 4 2 戸が建設されています。

さらに、平成 30 年度からの公営住宅すみれ団地の建替え工事においては、主に市有林のカラマツを活用した集成材を住宅用建材として使用し、平成 33 年度まで 7 棟 40 戸の建設を計画しています。

このことから、今後も木を活かしたデザインの団地づくりを行い、地場産材を利用して、芦別らしい特色のある住宅づくりを推進していきます。

f. 長期優良住宅の普及促進

長期優良住宅は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 20 年法律第 87 号、平成 21 年 6 月 4 日施行）に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅です。長期優良住宅を建築・維持保全をしようとする者は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定申請をすることができます。

住宅の建設から解体までのライフサイクルを見据えた低炭素化を図るため、住宅の強度や耐久性等を高め長寿命化する当制度について情報提供等により普及に努めます。

g. CO₂ 排出量削減に向けた住宅における自然エネルギーの活用促進

家庭から排出される CO₂ 等の削減に寄与し、さらに住宅施策に関連するような自然エネルギー等の活用に関連する環境機器、設備、工法等の導入に支援を行うことを検討します。

h. 空き家等対策の検討

市内の空き家の状況把握や空き家活用の支援体制の検討、市内の空き家・空き地情報バンクの活用等による空き家の再生を推進します。また、居住地区内において倒壊の危険がある廃屋や建築物等については所有者に対し撤去等の対応を求めていきます。

3 - 3. 住みやすい住環境の整備

快適に暮らせるような住環境の充実を図るため、次のとおり、都市基盤の計画的な維持・保全、住環境における緑化の推進などに努めます。

a. 道路や公園の計画的な維持・保全のための整備

快適に生活できる住環境を創出するため、道路、公園の計画的な維持保全に努めます。

b. 地域住民による自主的な緑化推進

潤いのある住環境を創出するため、緑との共生を推進し、住環境における緑化を進めていきます。原則として地域住民の自主的な参加のもと、緑化の推進や花壇の整備に努めます。

c. 道路空間の緑化推進

道路緑化は、防音対策や環境保全など多面的な役割を担っていることから、北国にふさわしい樹木を取り入れた植樹帯やフラワーボックスの設置など、道路空間の緑化に努めます。

d. 公営住宅団地入居者による自主的な緑化管理の啓発普及

公営住宅においても、一団となった住景観として地域景観の良否を左右する重要な空間であることから、公営住宅の入居者による自主的な緑化管理の啓発普及に取り組み、ゆとりと潤いのある住環境づくりに努めていきます。

e. 既存住宅の耐震化の促進（再掲）

住宅の耐震化は、一義的には所有者の責務として実施すべきことですが、住宅は市民生活の基盤としてストック数も多く、また、その費用負担が耐震化を阻害する一因ともなりうることから、耐震改修促進を図るためには、所有者への支援が必要です。

そのため、既存住宅の耐震改修に対する助成制度を創設し、助成対象メニューの拡充等を進めてきましたが、これまでの利用実績は、平成 28 年度の 1 件のみという状況となっていますが、今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。

<住宅リフォーム助成（耐震改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
耐震改修工事	改修工事費用の 1/5 の額 ※限度額 30 万円	建築物の耐震改修の促進に関する法律第 2 条第 1 項に規定する耐震診断の結果に基づき必要とされた同条第 2 項に規定する耐震改修として行う改修工事及びこれに伴う外壁、断熱工事、その他の附帯工事で工事費用(税抜き)が 100 万円以上のもの

3 - 4 . 住宅に関する情報提供や相談窓口機能の充実

市民の住宅に対する多様なニーズや相談に対応すると共に、安心して住宅の住み替えや新築・増改築が行える住環境づくりを目指し、本市による空き家情報の提供、住宅購入奨励金制度や住宅リフォーム助成事業の普及の他、国や北海道等による各種事業等についての情報提供など、住宅情報の提供や相談窓口機能の充実に努めます。

a. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実（再掲）

本市のホームページ上では「空き家・空き地情報バンク」を創設し、所有者から情報提供の申し出があった物件について登録・公開・賃貸希望者への紹介等を行っています。

今後もこれら民間活力の積極的な導入を促す本市独自の取り組みについて、ホームページ等を活かした情報提供の充実に図り、移住・定住の促進やまちなか居住の推進等を図ります。

b. 奨励金制度の情報提供と活用促進（再掲）

本市では、市民の定住を促進し、地域コミュニティや経済の活性化を図ることを目的として、新規建設や中古住宅購入に対する奨励金制度を創設しています。

こうした制度の更なる情報発信と活用促進等に努めます。

c. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進（再掲）

本市で創設した住宅リフォーム助成事業では、築年数が古く、設備等が整っていない住宅においても、健康で安全な住宅に改修することにより、長く住み続けられる、又は新たな居住者が安心して暮らせる住宅環境の形成を目指し、こうした住宅の住宅改修についても支援しています

今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。

Ⅲ. 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等ストック及び入居者の状況

(1) 芦別市内の公営住宅等の状況

平成30年度現在、本市の公営住宅等は、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、公営住宅が16団地111戸1,072戸、特公賃住宅が1団地3棟48戸、改良住宅が5団地122棟660戸となっています。

また、北海道が管理する住宅は2団地3棟84戸となっています。

耐用年限の経過状況は、平成30年度現在118戸となっています。なお、計画期間の最終年度となる平成40年には898戸で全管理戸数の50.4%となります。

本市が管理する公営住宅等の入居状況を見ると全体で1,078世帯、入居率は60.6%となっています。

図表17 種別管理戸数

(※入居世帯数はH30年7月末現在)

住宅の種類	団地数	管理戸数		入居戸数		耐用年数経過	
		棟数	戸数	入居数	入居率	H30時点	H40時点
公営住宅	16団地	111棟	1,072戸	842戸	78.5%	118戸	298戸
特公賃住宅	1団地	3棟	48戸	37戸	77.1%		
改良住宅	5団地	122棟	660戸	199戸	30.2%		600戸
計	22団地	236棟	1,780戸	1,078戸	60.6%	118戸	898戸
道営住宅	2団地	3棟	84戸				
合計	24団地	239棟	1,864戸				

図表18 道営住宅の状況

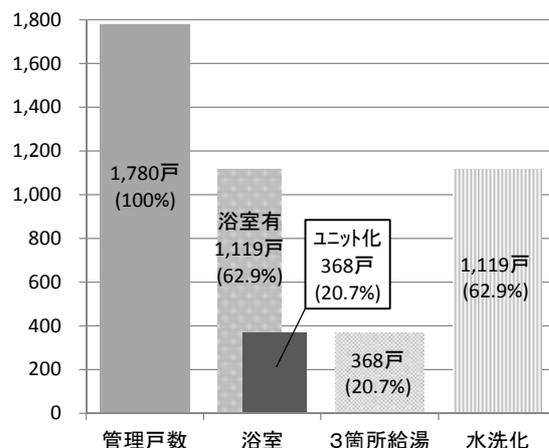
地区名	団地名	建設年度	構造	管理戸数	
				棟数	戸数
本町	ふれあい団地	H20年	中耐5	1	40
	であえーる緑幸団地	H28年・H29年	中耐3	2	44
合計		—	—	3	84

(2) 市が管理する公営住宅等ストックの状況

平成30年度末現在、本市が管理する公営住宅等の住戸設備は、浴室スペース整備住戸が1,119戸(62.9%)、ユニットバス及び3箇所給湯は約2割の368戸の整備となっています。また、水洗化は1,119戸(62.9%)となっています。

耐用年限の経過状況は平成30年度末時点で118戸(6.6%)ですが、10年後の平成40年度には898戸(50.4%)となります。

図表19 住戸設備の状況



図表20 団地別管理戸数の状況

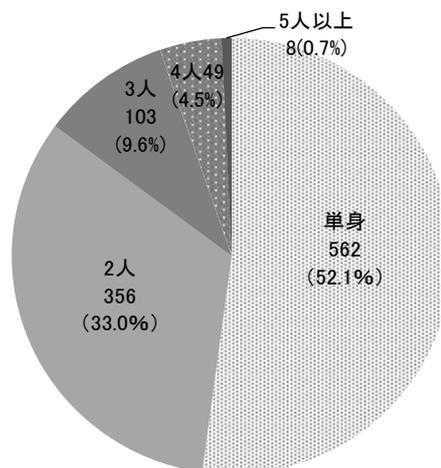
種別	地区	団地	建設年度	構造	棟数	戸数	設備				耐用年限経		高齢化対応	
							浴室スペース整備	ユニットバス	3箇所給湯	水洗化	H30年時点	H40年時点	段差解消	玄関等手すり
公営	本町	1 すみれ団地	S49~52	簡平	14	56	56			56	56			
			S53, 56	簡2	3	20	20			20	20			
			H30	木平	2	12	12	12	12	12			12	12
		2 すみれ第二団地	S58, 60, 61	簡2	5	40	40			40		16		
			S54, 57	簡平	3	12	12			12	12	12		
		3 ことぶき団地	S53~55	簡2	12	96	96			96		96		
			S48	簡平	1	1					1	1		
		4 あけぼの団地	H14~16	耐2	4	48	48	48	48	48			48	48
			H18~22	中耐4	5	100	100	100	100	100			100	100
		5 やよい団地	S59~61	中耐3	4	48	48			48				
			S60, 61	中耐4	2	32	32			32				
		6 みずほ団地	S62~H2	中耐3	4	48	48			48				
			S62~H1	中耐4	3	48	48			48				
	7 ライラック団地	S56	中耐3	2	24	24			24					
	8 あかつき団地	S56	中耐3	2	24	24			24					
	9 あかつき第二団地	S58	中耐4	1	24	24			24					
10 ひばり団地	H3, 4	中耐3	3	36	36			36						
	H5	中耐4	1	24	24			24						
11 ひばり第二団地	S57, 59	簡2	10	64	64			64		48				
12 ひばり第二団地(旧道営)	S59	簡2	2	16	16			16						
	S58	中耐3	1	18	18			18						
	S57	中耐4	1	24	24			24						
13 緑ヶ丘団地	H8~13	中耐4	3	102	102	102	102	102			102	102		
上芦別	14 上芦別団地(旧道営)	S49~53	簡平	10	49	49			49	49	49	49		
	15 啓南(旧道営)団地	S54~S56	中耐3	3	48	48			48			48	48	
	16 さつき団地	H20~26	木平	10	58	58	58	58	58			58	58	
小計					111	1,072	1071	320	320	1071	118	298	368	368
						100.0%	99.9%	29.9%	29.9%	99.9%	11.0%	27.8%	34.3%	34.3%
特公賃	本町	1 溪水団地	H5, 6, 8	中耐4	3	48	48	48	48	48			48	48
		小計					3	48	48	48	48			48
						100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			100.0%	100.0%	
改良	西芦別	1 西芦別団地	S50, 51	簡2	25	100						100		
		2 青葉団地	S52~55	簡2	40	232						232		
		3 青葉第二団地	S56~59	簡2	33	200						140		
	頼城	4 頼城団地	S53	簡2	14	56						56		
		5 頼城第二団地	S57, 58	簡2	10	72						72		
小計					122	660	0	0	0	0	600	0	0	
						100.0%					90.9%			
計					236	1,780	1,119	368	368	1,119	118	898	416	416
						100.0%	62.9%	20.7%	20.7%	62.9%	6.6%	50.4%	23.4%	23.4%

(3) 公営住宅等入居者の状況

平成30年7月末現在の公営住宅等の入居世帯数は合計で1,078世帯となっていますが、世帯人員別での入居状況は、1人世帯が562世帯(52.1%)と最も多く、次いで2人世帯が356世帯(33.0%)と約85%が小規模世帯となっています。

入居世帯のうち、65歳以上の高齢者を含む世帯は653世帯(60.6%)となっており、その内単身世帯は354世帯(65歳以上の高齢者を含む世帯の54.2%)、2人世帯は256世帯(同39.2%)で高齢者を含む世帯の9割は単身、若しくは2人の小規模世帯となっています。

図表21 世帯人員別世帯数



図表22 団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地	建設年度	構造	棟数	戸数	世帯数	世帯人員			65歳以上を含む		障害者を含む世帯	生活保護世帯	
								単身世帯	2人世帯	3人以上	計	単身世帯			2人以上
公営	本町	1 すみれ団地	S49~52	簡平	14	56	39	22	15	2	32	16	16	10	4
			S53, 56	簡2	3	20	8	1	4	3	5	1	4	4	3
			H30	木平	2	12	*								
		2 すみれ第二団地	S58, 60, 61	簡2	5	40	28	10	8	10	10	5	5	7	4
			S54, 57	簡平	3	12	7	4	2	1	5	3	2	1	
		3 ことぶき団地	S53~55	簡2	12	96	66	25	30	11	43	18	25	12	5
			S48	簡平	1	1									
		4 あけぼの団地	H14~16	耐2	4	48	45	32	8	5	32	25	7	9	8
			H18~22	中耐4	5	100	91	50	33	8	64	39	25	23	6
			S59~61	中耐3	4	48	39	24	11	4	19	12	7	5	4
		5 やよい団地	S60, 61	中耐4	2	32	25	16	5	4	13	9	4	6	2
			S62~H2	中耐3	4	48	40	16	15	9	19	8	11	5	3
		6 みずほ団地	S62~H1	中耐4	3	48	41	7	20	14	20	3	17	3	3
	S56		中耐3	2	24	13	6	4	3	5	2	3	3		
	7 ライラック団地	S56	中耐3	2	24	21	8	7	6	11	5	6	2	2	
		S58	中耐4	1	24	22	7	10	5	11	5	6	5		
8 あかつき団地	S58	中耐4	1	24	22	7	10	5	11	5	6	5			
	H3, 4	中耐3	3	36	32	15	14	3	18	9	9	9	3		
9 あかつき第二団地	H5	中耐4	1	24	21	6	4	11	6	2	4	3	1		
	S57, 59	簡2	10	64	42	23	12	7	28	19	9	13	1		
10 ひばり団地	S59	簡2	2	16	11	4	4	3	7	3	4	2			
	S58	中耐3	1	18	15	5	6	4	7	3	4	1			
	S57	中耐4	1	24	18	8	5	5	9	6	3	1	1		
11 ひばり第二団地	S57	中耐4	1	24	18	8	5	5	9	6	3	1	1		
	S58	中耐3	1	18	15	5	6	4	7	3	4	1			
12 ひばり第二団地(旧道営)	S57	中耐4	1	24	18	8	5	5	9	6	3	1	1		
	S58	中耐3	1	18	15	5	6	4	7	3	4	1			
13 緑ヶ丘団地	H8~13	中耐4	3	102	97	61	29	7	71	43	28	31	9		
	S49~53	簡平	10	49	31	16	11	4	17	8	9	7	1		
上芦別	啓南(旧道営)団地	S54~S56	中耐3	3	48	34	11	13	10	11	5	6	5	2	
	さつき団地	H20~26	木平	10	58	56	43	10	3	35	27	8	14	11	
小計					111	1,072	842	420	280	142	498	276	222	181	73
						100.0%	78.5%								
特公賃	本町	1 溪水団地	H5, 6, 8	中耐4	3	48	37	37	37						
															3
小計					3	48	37	37							
						100.0%	77.1%								
改良	西芦別	1 西芦別団地	S50, 51	簡2	25	100									
		2 青葉団地	S52~55	簡2	40	232	45	27	17	1	36	19	17	11	3
		3 青葉第二団地	S56~59	簡2	33	200	99	52	35	12	75	40	35	23	5
	頼城	4 頼城団地	S53	簡2	14	56	18	11	5	2	11	5	6	2	1
		5 頼城第二団地	S57, 58	簡2	10	72	37	15	19	3	33	14	19	10	
小計					122	660	199	105	76	18	155	78	77	46	9
						100.0%	30.2%								
計					236	1,780	1,078	562	356	160	653	354	299	227	82
						100.0%	60.6%								

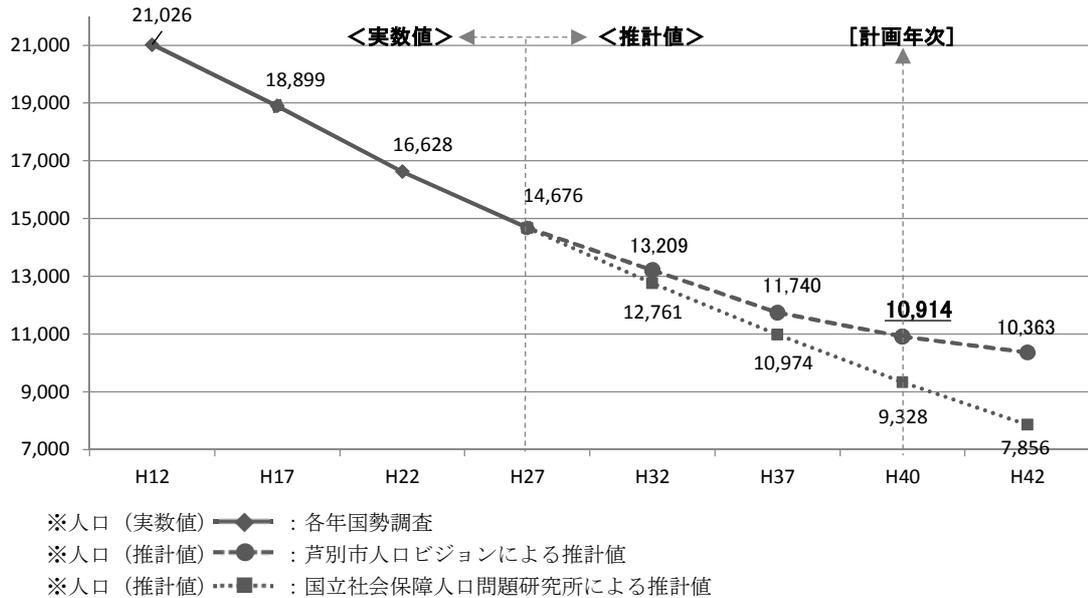
2. 将来管理戸数の想定

(1) 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。

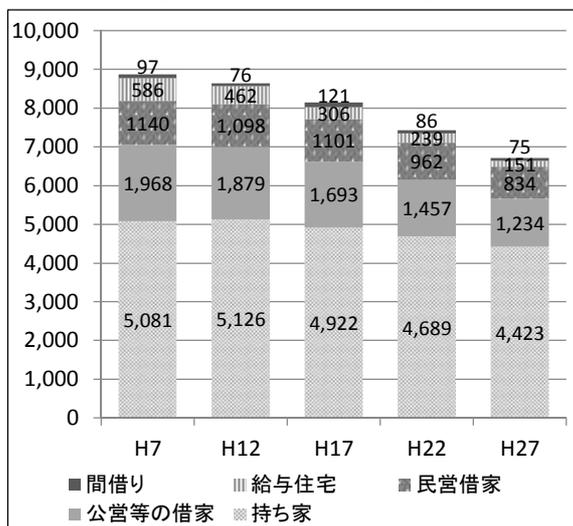
図表23 人口の推移（実数値と推計値）



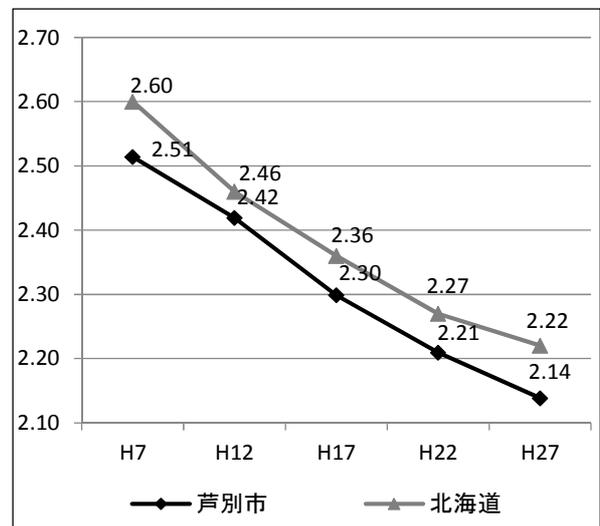
(2) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

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24 住宅所有関係別世帯数の推移



図表25 世帯人員の推移



(3) 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26 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27 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%

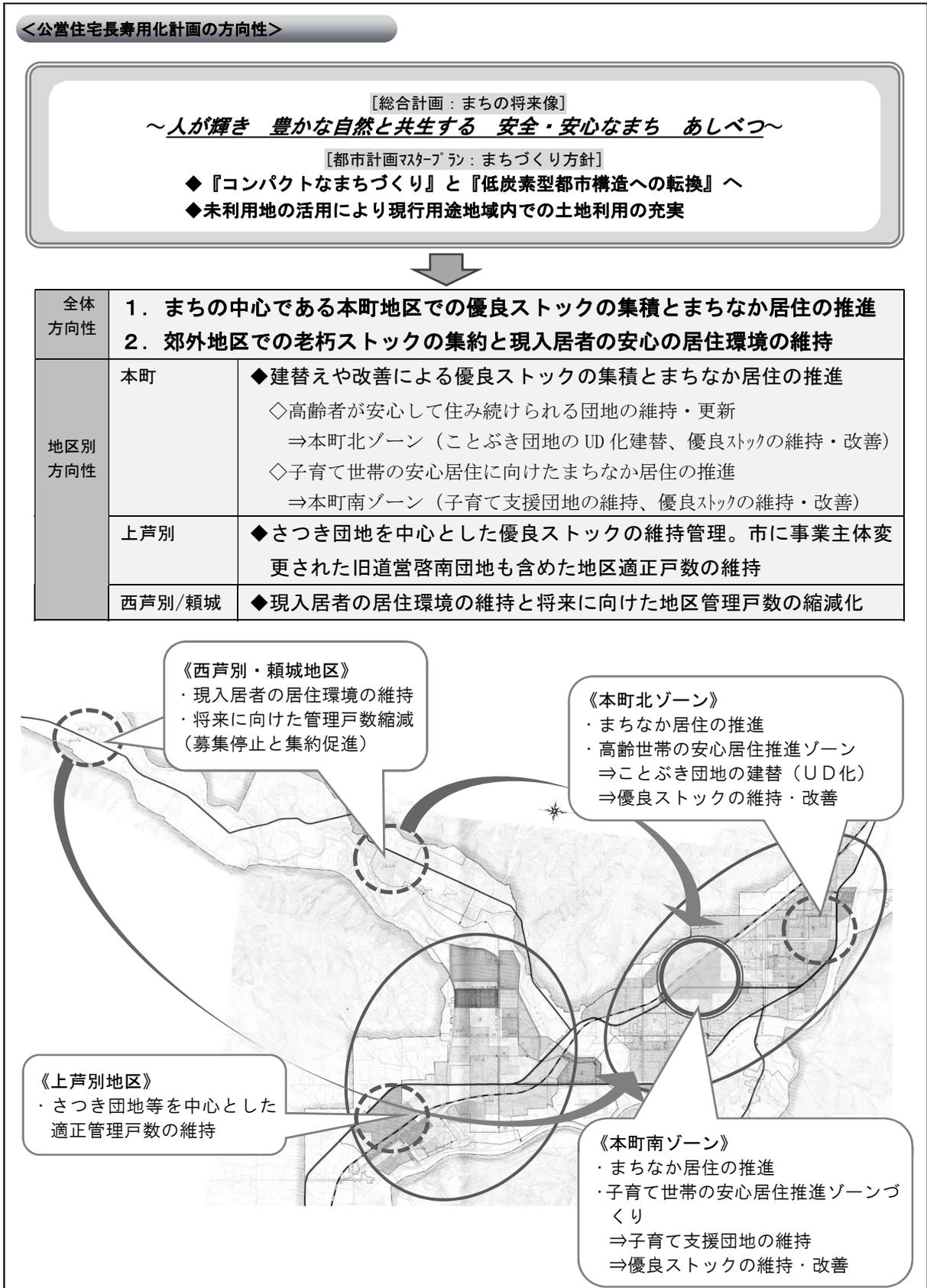
以上により、計画期間の最終年となる平成40年度における公営住宅等の全体必要戸数は940戸程度、その内、市営住宅は850～860戸程度と想定します。

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

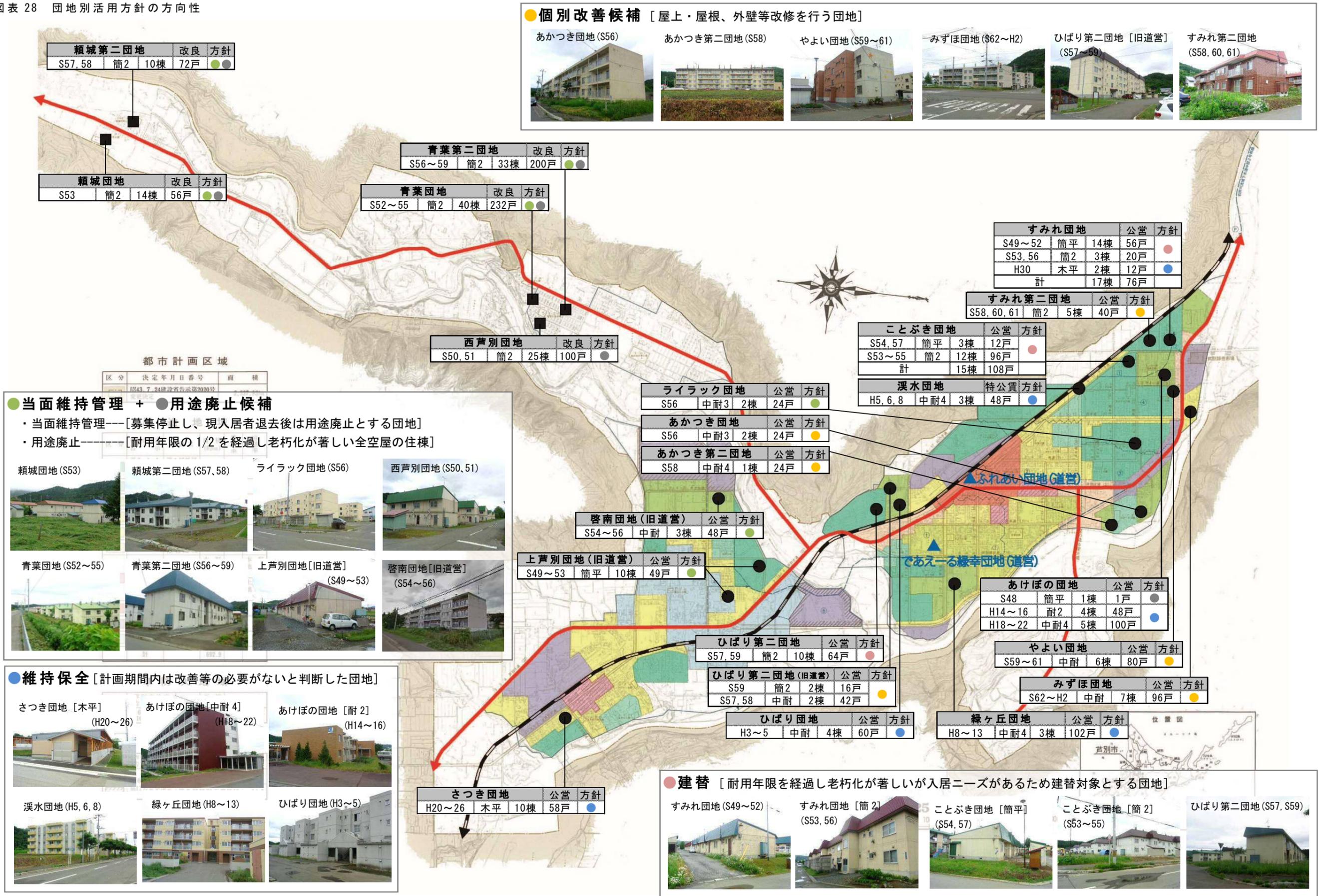
3. 長寿命化計画の方向性及び団地別活用方針の設定

(1) 長寿命化計画の方向性

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。



図表 28 団地別活用方針の方向性



(2) 団地別活用方針の設定

必要管理戸数の想定および長寿命化計画の方向性により、活用方針を以下に設定します。

図表 29 団地別活用方針の設定 (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]		-		
									当面維持管理 [募集停止・集約促進]	32	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	45	93.8%	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
2	42		33	78.6%	中耐	S57,58	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	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		
	啓南 (旧道営)	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		
	さつき	10	58	56	96.6%	木平	H20~26	維持保全	58	維持保全	58		
小計			111	1072	842	78.5%	-	-	979		929	-	

図表 30 団地別活用方針の設定（特公賃住宅、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	45	25.0%	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	76	54.3%	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	37	51.4%	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	199	30.2%	-	-	-	508	-	259		-
	合計		236	1,780	1,078	60.6%	-	-	-	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。

(3) 長寿命化を図るべき公営住宅等

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

<特定公共賃貸住宅>

	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

(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、3次判定結果に基づく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、上記措置による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本とし「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) 長寿命化のための維持管理計画

① 修繕対応（一般修繕、計画修繕）

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修繕を行います。また、予防保全的な改善や耐久性の向上に資する計画修繕については、長寿命化型改善事業として実施します。

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

② 個別改善

個別改善については、3次判定結果に基づき、以下の内容について実施します。

◆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いて、共用部階段室への手すり設置を修繕にて実施予定します。）

◆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見視調査を行い、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。

実施内容	対象住棟
◇屋根改修 （ガルバリウム鋼板葺替）	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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）

③ 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)

(6) 事業プログラムの設定

図表 31 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	
公営	本町	すみれ	49-1	4	簡平	S49	建替(除却)				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
		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
			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							
			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			
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 33 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 (旧道堂)	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 (旧道堂)	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 34 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)																			◆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)																						
			51-21	4	簡2	S51	用途廃止(除却)																						
			51-22	4	簡2	S51	用途廃止(除却)																						
			51-23	4	簡2	S51	用途廃止(除却)																						
			51-24	4	簡2	S51	用途廃止(除却)																						
			51-25	4	簡2	S51	用途廃止(除却)																						
		25	100	-	-																						0		
		青葉	52-1	4	簡2	S52	用途廃止(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)																						
			52-3	4	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-4	4	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-5	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-6	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-7	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-8	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-9	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			52-10	6	簡2	S52	用途廃止(除却)																						
			53-11	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-12	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-13	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-14	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-15	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-16	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-17	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-18	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-19	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			53-20	6	簡2	S53	用途廃止(除却)																						
			54-21	6	簡2	S54	当面維持管理																						◆計画期間用途廃止 (H35-36年除却)
			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	56-1	6	簡2	S56	当面維持管理																				◆計画期間用途廃止 (H35-36年除却)				
	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 35 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	西芦別	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														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											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	—	—												18			
改良	頼城	頼城第二	57-1	8	簡2	S57	当面維持管理											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	—	—												37			
改良計			122	660														259			
合計			231	1,780														1,236			