

岩見沢市公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

(令和6年3月一部改訂)

岩見沢市

目 次

1章 はじめに	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	1
4 策定体制	2
2章 岩見沢市の現状	3
1 人口・世帯構造	3
2 住宅ストックの状況	9
3章 公営住宅等の特性	13
1 公営住宅等の供給状況	13
2 市営住宅等の整備状況	20
3 入居世帯の特性	30
4章 市営住宅等入居者意向の把握	39
1 調査概要	39
2 調査結果の概要	41
5章 関連既定計画における取組方針	51
1 国・道の計画	51
2 市の上位計画・関連計画	54
6章 課題の整理	59
1 将来の需要等に対応した市営住宅等管理戸数の設定	59
2 市営住宅等の適正な集約・再編	59
3 長期的に活用する建物の適切な維持管理	59
4 高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等住宅性能の確保	59
5 子育て支援・まちづくり方針と連携した市営住宅等の整備	60
6 長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画と財政負担への対応	60
7章 市営住宅等の活用方針	61
1 市営住宅等ストック活用の理念と目標	61
2 市営住宅等の整備・活用方針	62
3 長寿命化に関する基本方針	65
4 整備水準	66

8章 市営住宅等事業手法の選定	67
1 事業手法の内容.....	67
2 事業手法の選定方針.....	69
3 事業手法の判定.....	71
9章 市営住宅等の実施方針	93
1 点検事業の実施方針.....	93
2 計画修繕の実施方針.....	94
3 改善事業の実施方針.....	99
4 建替事業の実施方針.....	100
5 長寿命化を図るための事業実施計画.....	101
6 ライフサイクルコストの縮減効果.....	102
資 料	106
1 岩見沢市営住宅審議会.....	106
2 岩見沢市公営住宅等長寿命化計画策定庁内検討部会.....	107
3 策定経過.....	109

1章はじめに

1 計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景

岩見沢市では、平成 21 年度に「岩見沢市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、北 5 条団地や栗沢栄団地など老朽化が進む市営住宅等の建替事業や予防保全的な改善事業などを適切に進めてきました。

一方で、本計画の策定以降、市では平成 28 年度に公共施設等の適切な保有と配置、維持管理等に関する基本的な方針を定めた「岩見沢市公共施設等総合管理計画」を策定、国では平成 28 年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定しています。

平成 21 年度に策定した本計画の計画期間は平成 30 年度で終了することから、市営住宅等の管理状況及び入居者意向等を整理し、国や市の上位計画などの方針と連携しながら、今後 10 年間で計画期間とする新たな計画を策定します。

(2) 計画の目的

本計画は、市営住宅等の管理状況や将来的な需要見通しを踏まえ、効果的・効率的な事業手法と事業プログラムを検討し市営住宅等の適切なマネジメントを図ることを目的として策定します。

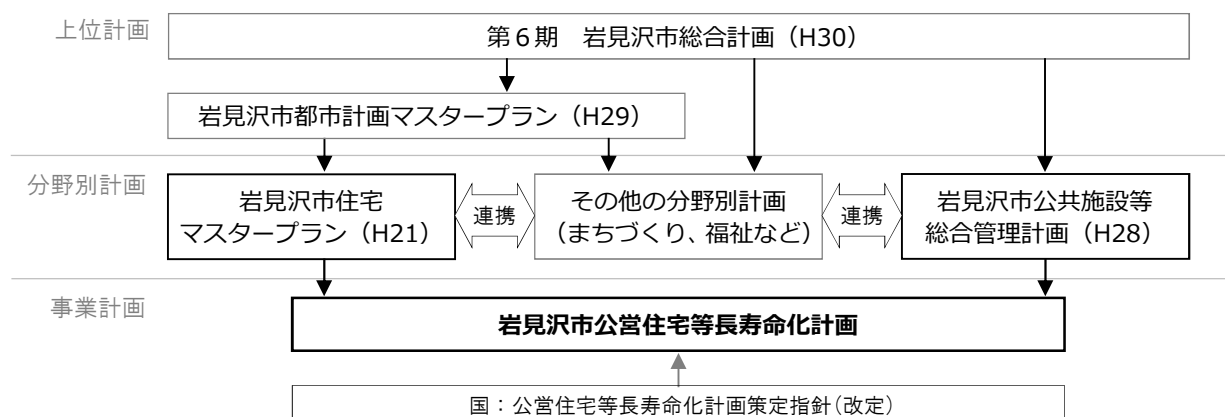
2 計画期間

本計画は、平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間で計画期間として策定します。なお、社会情勢の変化、事業進捗等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の分野別計画である「岩見沢市住宅マスタープラン」と、公共施設マネジメントの基本方針を示す「岩見沢市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする市営住宅等の活用方針等を定める個別の事業計画となります。

図 1-1 計画の位置づけ



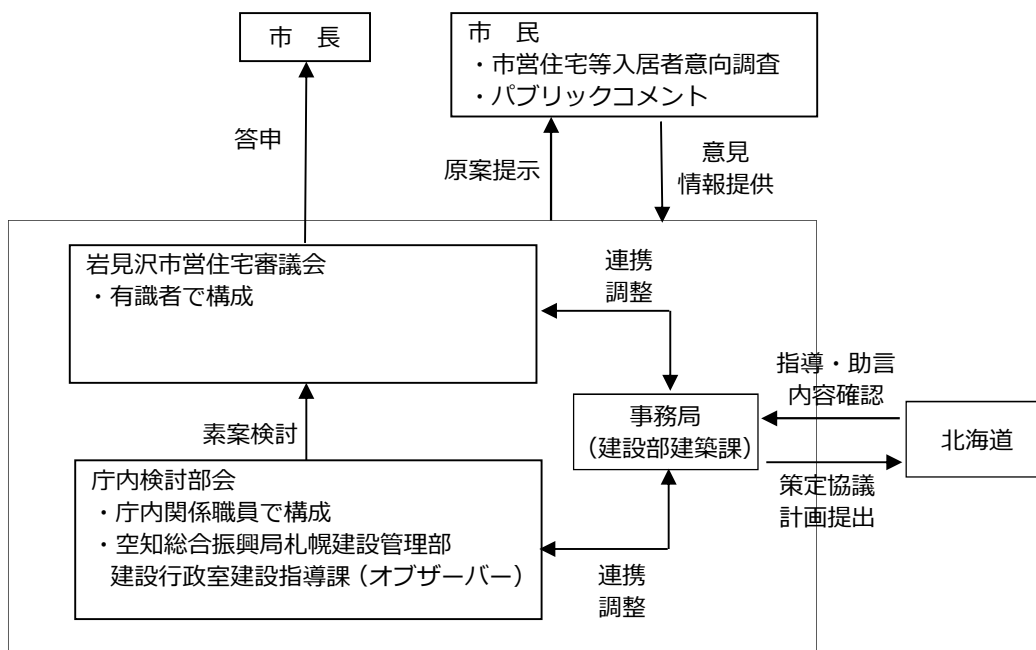
4 策定体制

本計画は、有識者からなる岩見沢市営住宅審議会（以下「審議会」という。）において審議します。審議会に諮る原案は、庁内関係職員による庁内検討部会（以下「検討部会」という。）を設置し、協議・調整します。

また市営住宅等入居者に対してアンケート調査を実施し意向等を把握するとともに、計画素案を公表してパブリックコメントを実施します。

事務局は、建設部建築課に設置し、適宜北海道等と調整を行います。

図 1-2 策定体制



2章 岩見沢市の現状

1 人口・世帯構造

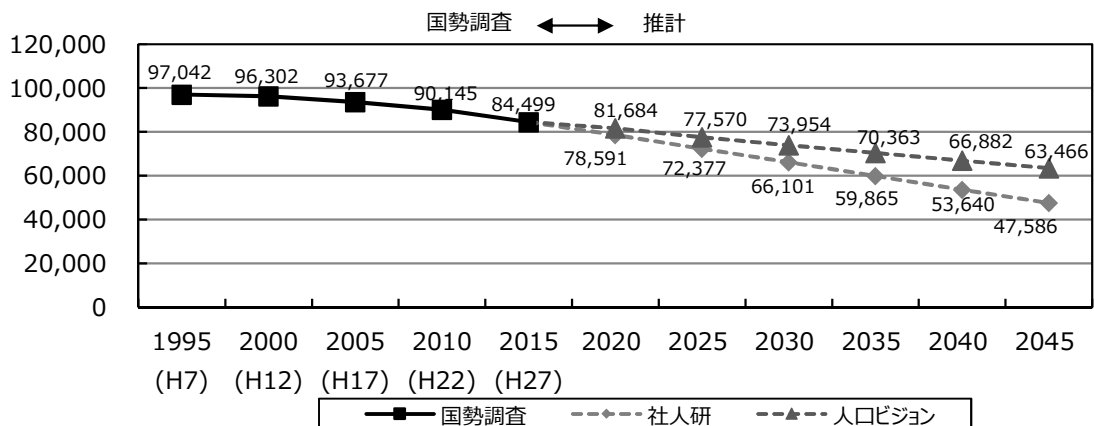
(1) 人口・世帯

a. 総人口

岩見沢市の国勢調査による人口は 2015（平成 27）年で 84,499 人、1995～2015 年の 20 年間の推移をみると 12,543 人（約 13%）の減少となっています。

将来人口をみると、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による推計値は 2025 年で 72,377 人、2030 年で 66,101 人となっています。また、「岩見沢市人口ビジョン」では、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定し、2025 年で 77,570 人、2030 年で 73,954 人となっており、2030 年時点では社人研の推計値より約 7,800 人上回っています。

図 2-1 岩見沢市の人口推移及び将来人口推計

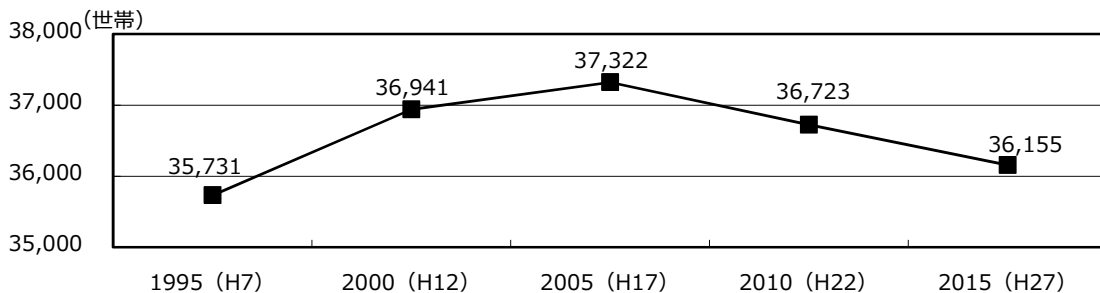


資料：1995～2015年：国勢調査結果（総務省統計局）、2020～2045年：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）、岩見沢市人口ビジョン

b. 総世帯数

岩見沢市の国勢調査による世帯数は 2015（平成 27）年で 36,155 世帯ですが、2005（平成 17）年をピークに減少しており、2005～2015 年の 10 年間で 1,167 世帯（約 3%）の減少となっています。

図 2-2 岩見沢市の世帯数の推移



資料：1995～2015年：国勢調査結果（総務省統計局）

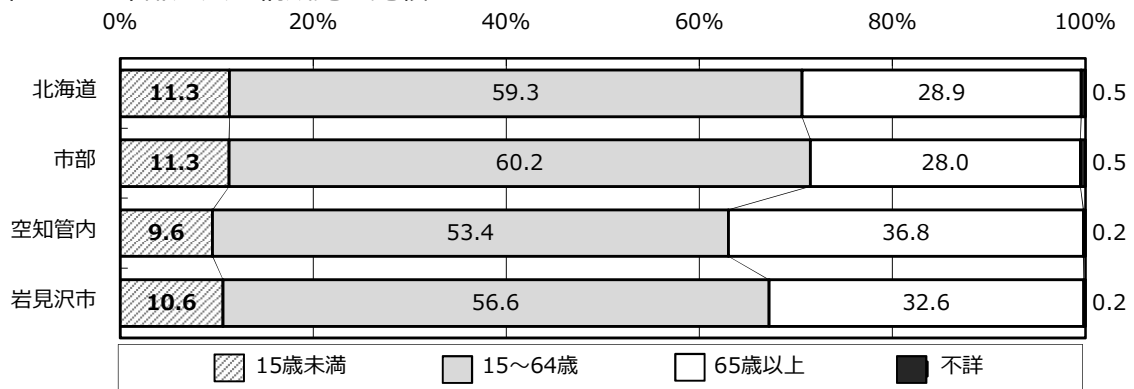
(2) 年齢別人口

年齢別人口は、2015（平成 27）年で年少人口（15 歳未満）が 10.6%（8,983 人）、生産年齢人口（15～64 歳）が 56.6%（47,848 人）、高齢者人口（65 歳以上）が 32.6%（27,503 人）となっています。

全道、市部、空知管内と構成比を比較すると、全道・市部に比べ少子高齢化が進展しています。

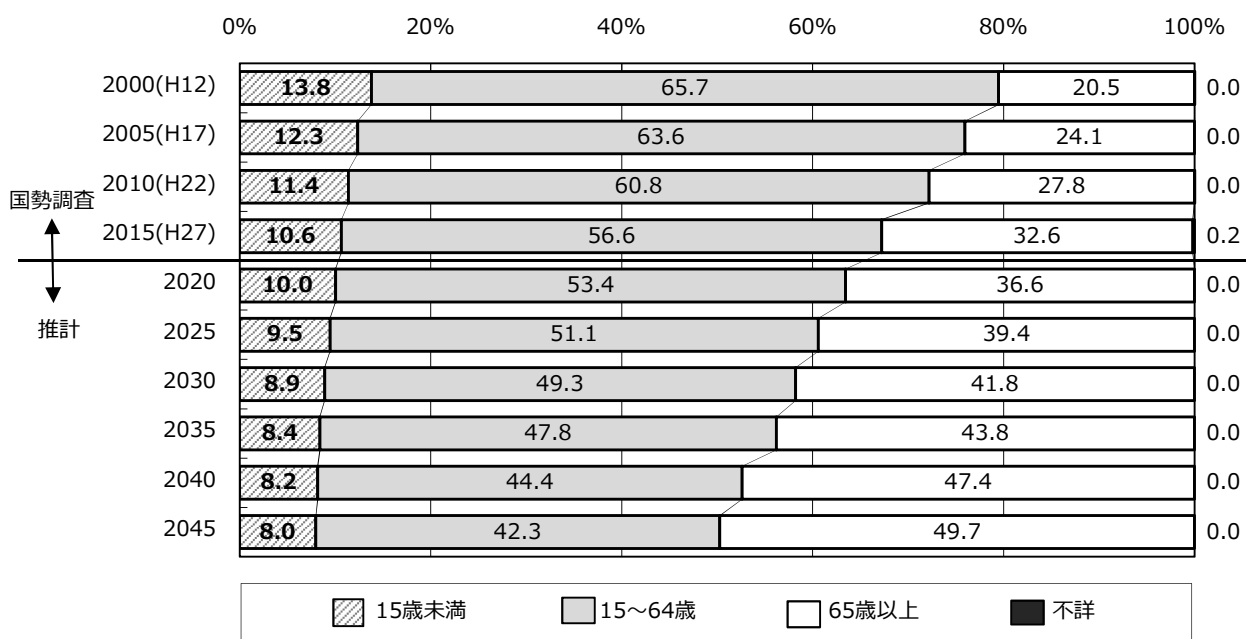
2000～2015 年の 15 年間の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向で、高齢者人口は実数、構成比ともに増加傾向にあります。高齢者人口率は 15 年間で約 12%と急速に増加しており、社人研の推計よると 2030 年では年少人口が 1 割を切る一方で、高齢者人口は 4 割を超えると見込まれ、今後も少子化が一層進むと考えられます。

図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：2015（平成 27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 年齢別人口構成比の推移

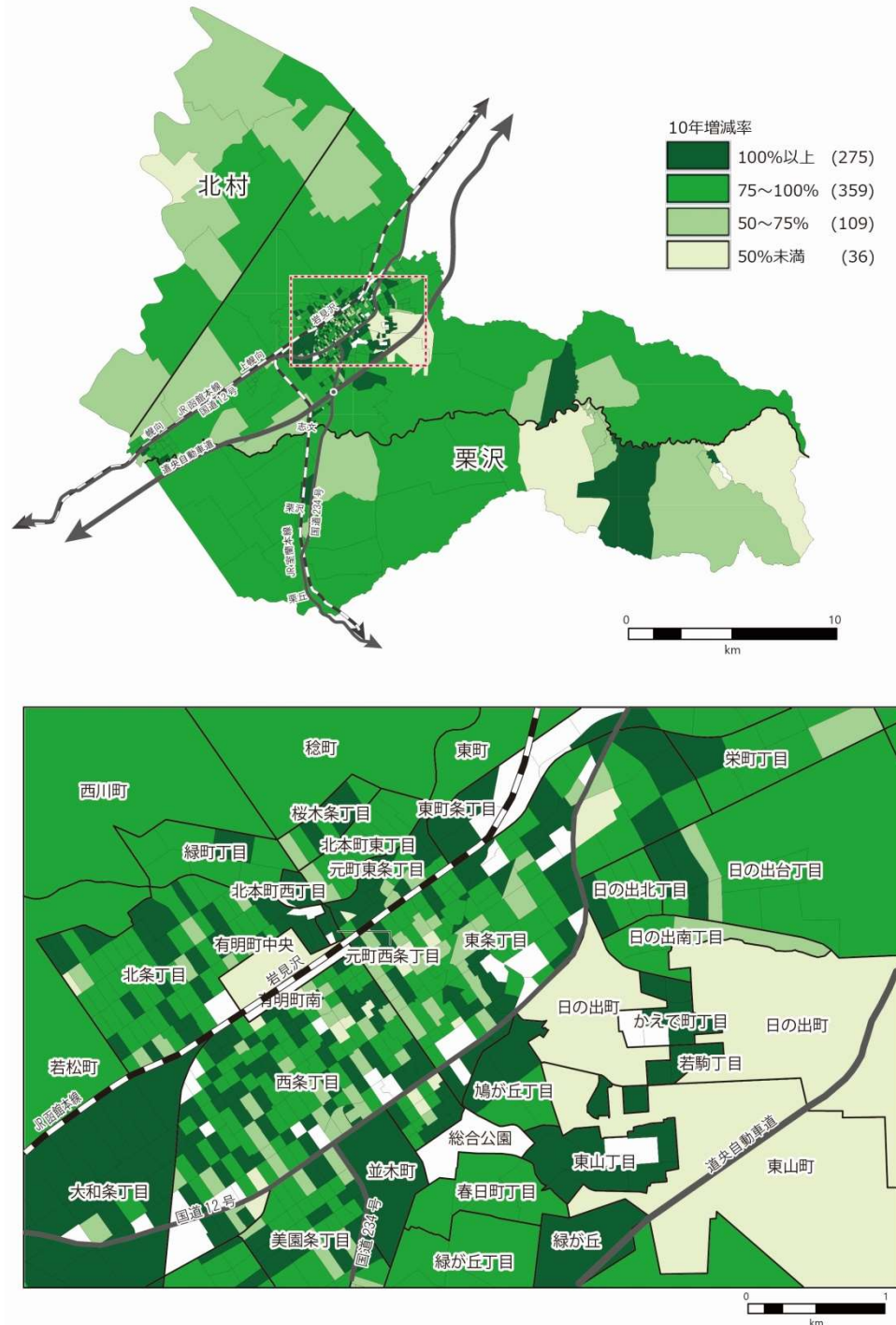


資料：2000～2015 年：国勢調査結果（総務省統計局）、2020～2045 年：国立社会保障人口問題研究所の推計値

(3) 小地域別人口・世帯特性

平成17～27年の10年間に於ける小地域別の人口増減をみると、大半の地域で人口減少となっており、特に日の出町や東山町など岩見沢市街地東部、北村北都、栗沢町美流渡及び万字では10年間で人口が半分未満となっている地域もみられます。一方で人口増加した地域は土地区画整理事業を行った岩見沢駅北や国道12号沿いに多くみられます。

図 2-5 小地域別人口10年間増減率

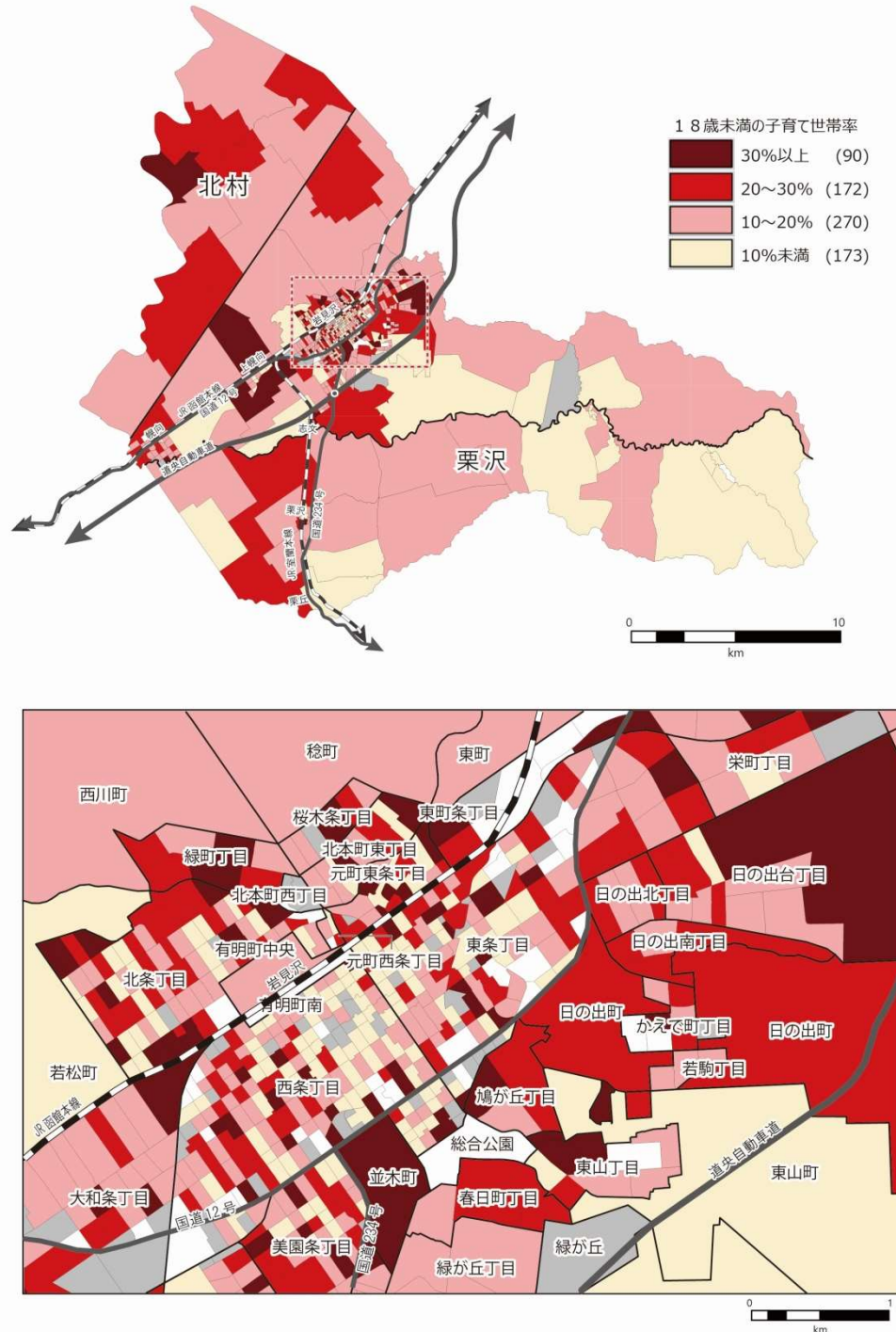


※凡例のカッコ内数値は該当地域数、図面上の白色は人口無

資料：2005（平成17）年、2015（平成27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

小地域別の18歳未満の子どもがいる世帯率では、10年間で人口減少が進んだ岩見沢市街地東部や北村北都等で比率が高いほか、上幌向でも高くなっています。岩見沢市街地をみると、中心市街地の比率が低く郊外の比率が高くなっています。

図 2-6 小地域別 18 歳未満の子どもがいる世帯

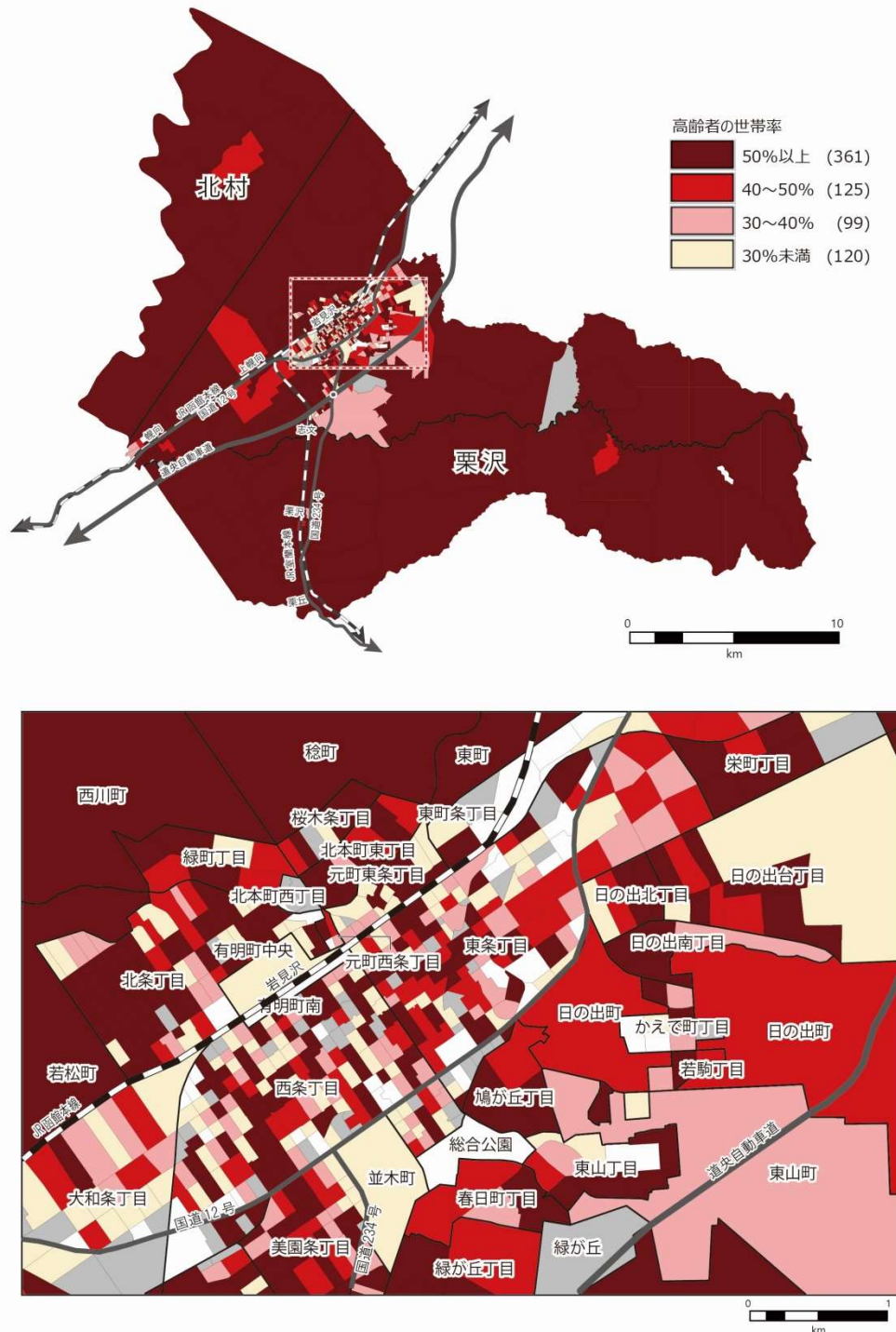


※凡例のカッコ内数値は該当地域数、図面上の白色は世帯無、灰色は秘匿処理が施されている地域（結果数値が著しく小さい地域）

資料：2015（平成 27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

小地域別の 65 歳以上の高齢者がいる世帯率では、農村部の大半が5割を超えています。岩見沢市街地をみると、地域別によってばらつきがみられます。

図 2-7 小地域別 65 歳以上の高齢者がいる世帯



※凡例のカッコ内数値は該当地域数、図面上の白色は世帯無、灰色は秘匿処理が施されている地域（結果数値が著しく小さい地域）

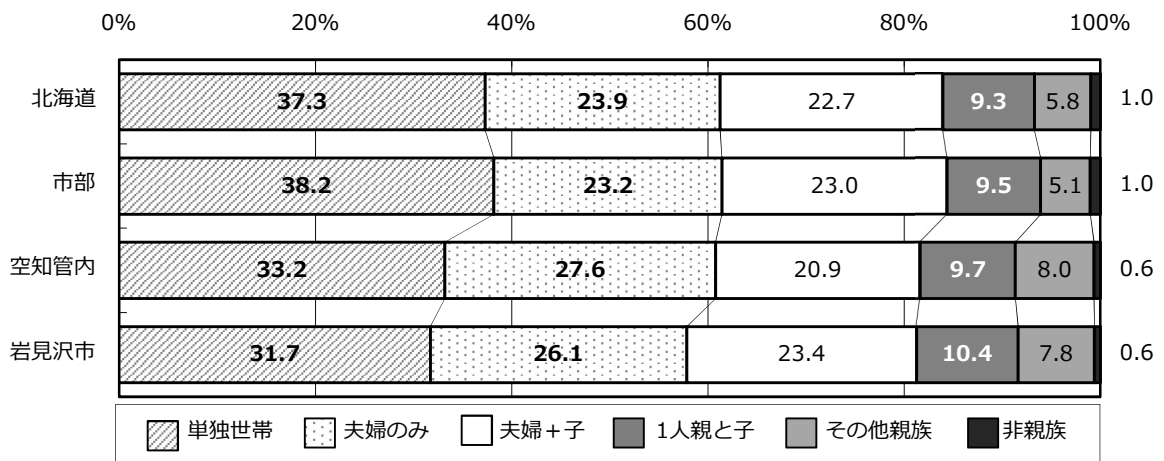
資料：2015（平成 27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比は、2015（平成27）年で「単独世帯」が31.7%（11,431世帯）と最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が26.1%（9,418世帯）、「夫婦+子世帯」が23.4%（8,456世帯）となっています。「単独世帯」及び「夫婦のみ世帯」を合わせると約6割を占めており、世帯の小規模化が進んでいます。

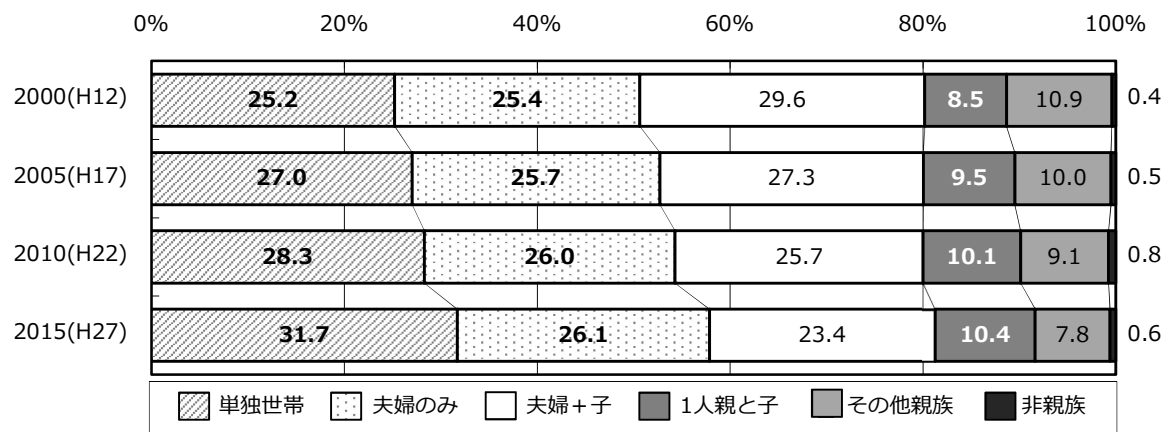
15年間（2000～2015年）の推移をみると、「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」及び「1人親と子世帯」が増加し、「夫婦+子世帯」は減少しています。

図 2-8 家族類型別世帯数の比較



資料：2015（平成27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-9 家族類型別世帯数の推移



資料：2000～2015年：国勢調査結果（総務省統計局）

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数・空家数

岩見沢市の住宅数は2013(平成25)年現在で41,700戸であり、そのうち空家は4,630戸、空家率は11.1%となっています。

空家率は全道と比較して低く、2003年以降横ばいです。

空家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が2,250戸(48.6%)あります。

表 2-1 住宅数、空家率の比較

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
岩見沢市	37,140	41,700	4,630	4,560	112.3%	11.1

資料：2013(平成25)年：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

※住宅・土地統計調査は標本調査(母集団から標本を抽出して調査し、統計学的に推定する方法)であるため、数値は標本誤差を含んでいる。以下、当該調査については同じ。

表 2-2 住宅数、空家率の推移

	a.普通世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
2003(H15)	33,730	37,490	3,910	3,760	111.1%	10.4
2008(H20)	37,100	41,480	4,610	4,380	111.8%	11.1
2013(H25)	37,140	41,700	4,630	4,560	112.3%	11.1

資料：2003～2013年：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

表 2-3 空家の内訳(2013(平成25)年)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	388,200 100.0%	12,100 3.1%	224,300 57.8%	12,400 3.2%	139,500 35.9%
岩見沢市	4,630 100.0%	210 4.5%	2,250 48.6%	230 5.0%	1,930 41.7%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料：2013(平成25)年：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

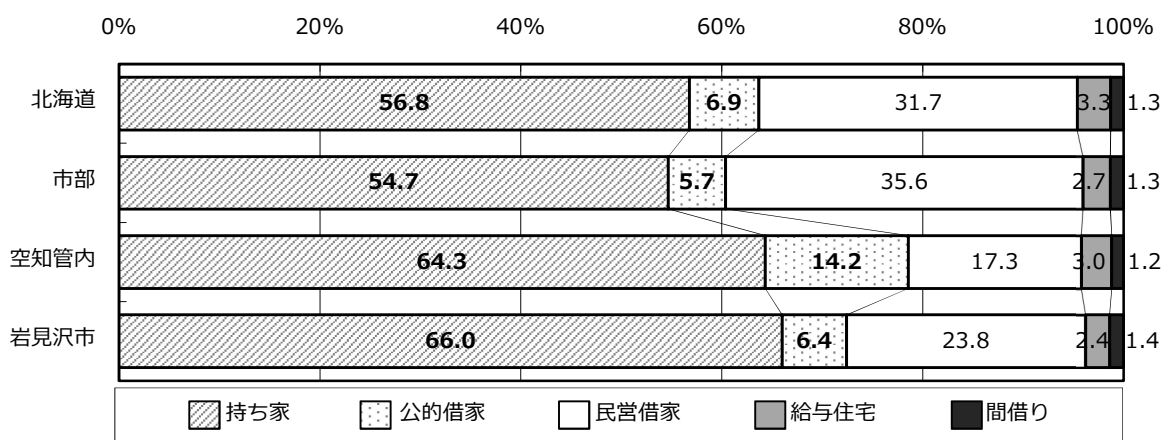
(2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯構成比は2015(平成27)年で、持ち家が66.0%(23,586世帯)、公営・都市機構・公社の借家(以下「公的借家」という。)は6.4%(2,290世帯)、民営借家は23.8%(8,532世帯)、給与住宅は2.4%(846世帯)となっています。

北海道、市部、空知管内と比較すると、持ち家が最も高くなっています。公的借家は概ね北海道と同程度です。

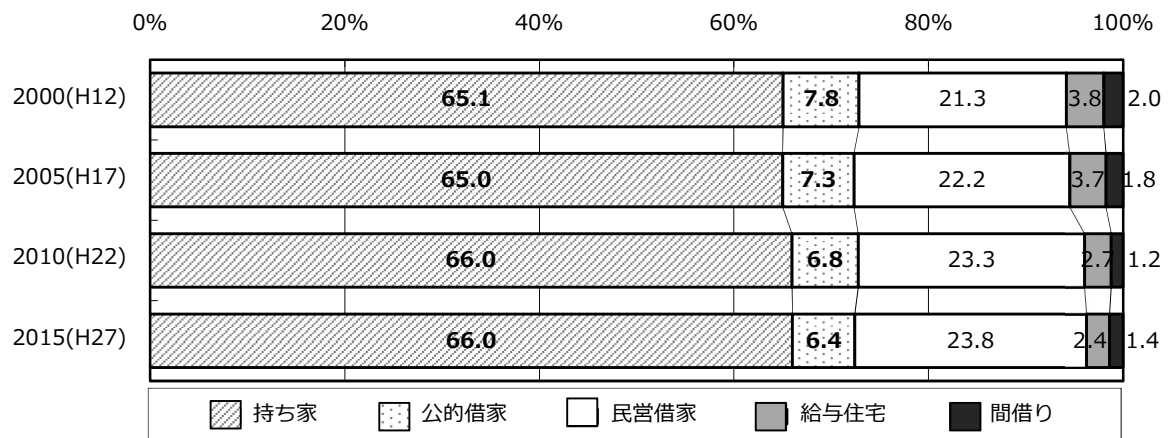
住宅所有関係別世帯構成比の推移をみると、持ち家、民営借家が増加傾向で公的借家、給与住宅が減少傾向であるものの大きな変動は見られません。

図 2-10 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：2015(平成27)年：国勢調査結果(総務省統計局)

図 2-11 住宅所有関係別世帯構成比の推移



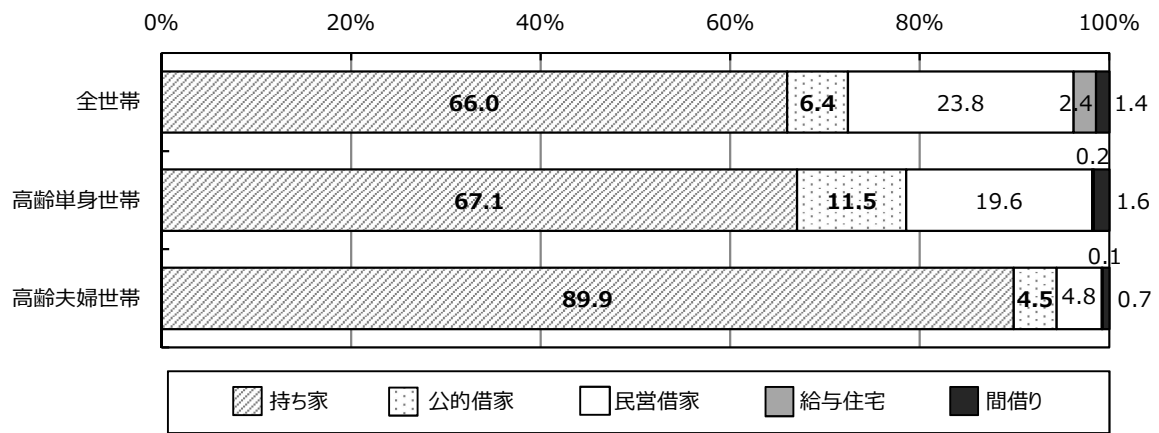
資料：2000～2015年：国勢調査結果(総務省統計局)

(3) 高齢世帯の居住状況

2015（平成 27）年における 65 歳以上の高齢単身世帯の住宅所有関係別世帯構成比をみると、持ち家が 67.1%（3,493 世帯）、公的借家は 11.5%（600 世帯）、民営借家は 19.6%（1,022 世帯）であり、全世帯における構成比に比べ公的借家が高く、民営借家が低くなっています。

また 65 歳以上の高齢夫婦世帯の住宅所有関係別世帯構成比は、持ち家が 89.9%（4,471 世帯）、公的借家が 4.5%（225 世帯）、民営借家が 4.8%（238 世帯）であり、全世帯に比べ持ち家が特に高く、公的借家・民営借家が低くなっています。

図 2-12 高齢単身・高齢夫婦世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：2015（平成 27）年：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 居住水準

a. 最低居住面積水準

最低居住面積水準達成状況は96.7%であり、全道の93.6%を上回っています。

公営借家の最低居住面積水準達成状況は99.6%であり、わずかであるものの全て達成できていない状況です。

表 2-4 最低居住面積水準達成状況の比較 (単位:世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
北海道	最低居住 水準以上	2,196,500	1,348,700	847,800	144,800	12,400	623,400	67,300
		93.6%	99.6%	89.6%	97.2%	95.4%	87.6%	93.5%
岩見沢市	総数	36,980	24,110	12,350	2,630	-	9,040	670
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
岩見沢市	最低居住 水準以上	35,770	24,110	11,660	2,620	-	8,380	650
		96.7%	100.0%	94.4%	99.6%	-	92.7%	97.0%

(注) 最低居住水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準
資料：2013（平成25）年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

b. 誘導居住面積水準

誘導居住水準達成状況は73.7%であり、全道の64.3%を上回っています。

公営借家は71.5%であり、他の借家に比べ高水準となっています。

表 2-5 誘導居住面積水準達成状況の比較 (単位:世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
北海道	誘導居住 水準以上	1,507,300	1,109,700	397,600	77,700	6,400	272,900	40,600
		64.3%	82.0%	42.0%	52.1%	49.2%	38.3%	56.4%
岩見沢市	総数	36,980	24,110	12,350	2,630	-	9,040	670
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
岩見沢市	誘導居住 水準以上	27,240	20,540	6,690	1,880	-	4,370	450
		73.7%	85.2%	54.2%	71.5%	-	48.3%	67.2%

(注) 誘導居住水準：多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準であり、一般型誘導居住面積水準と、都市居住型誘導居住面積水準からなる。

一般型誘導居住水準：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準

都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

資料：2013（平成25）年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の供給状況

岩見沢市内の公営住宅等は平成 30 年 12 月現在、市営住宅等が 35 団地 150 棟 1,982 戸、道営住宅が 8 団地 27 棟 569 戸あり、合わせて 177 棟 2,551 戸が供給されています。市営住宅等と道営住宅の戸数比率は 8 : 2 です。

市営住宅等の内訳をみると、公営住宅が 32 団地 138 棟 1,816 戸（市営住宅等全戸数の 91.6%）、改良住宅が 1 団地 6 棟 96 戸（同 4.9%）、単独住宅が 2 団地 6 棟 70 戸（同 3.5%）となっています。また、若年・子育て世帯、高齢者、身障者及び勤労者に対して特定目的住宅を供給しています。

公営住宅等の多くが岩見沢市街地郊外に立地し、志文、栗沢、美流渡、北村地区にも点在しています。近年は、平成 23 年度に北 1 条団地、平成 29 年度に 2 条団地が中心市街地に竣工、また、郊外にも平成 26 年度に北 5 条団地、平成 28 年度には栗沢栄団地が竣工しており、需要に沿った配置に努めています。

（参考）公営住宅等の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

○単独住宅

市が条例に基づき供給する住宅。

表 3-1 公営住宅等の概要

管理主体	区分	地区	団地名	構造	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	延床面積*1
岩見沢市	公営	岩見沢	美鳩	高耐	S55	S56	1	81	5,532.7	6,951.2
			6条東	中耐	S63	H1	1	24	3,351.8	1,792.5
			6条中央	中耐	S53	S54	3	48	5,055.5	3,318.9
			5条東	中耐	H1,2	H2,3	2	48	5,001.3	3,529.8
			2条	高耐	H28	H29	1	20	508.9	1,738.8
			3条西16	中耐	S54	S55	2	72	6,443.4	5,085.3
			春日	耐二	S63	S63	3	28	3,443.5	1,829.1
			北2条	中耐	S50	S51	1	10	569.0	754.2
			北5条	耐二	H25	H26	1	20	11,110.4	1,759.4
			美園	中耐	S61,62	S62,63	2	32	15,078.0	2,353.8
			さくら木	簡二	S48,51	S48,51	4	24	2,829.6	1,312.5
			日の出南	中耐	H6~9	H7~10	5	90	16,028.3	7,687.7
			日の出北	中耐	H3,4	H4,5	3	64	9,591.5	5,520.7
			日の出北	中耐、高耐	H16,18,20,21	H18,19,21,22	4	150	31,930.0	12,317.3
			第1楓	中耐	S47,48	S47,48	4	96	7,956.0	5,040.4
			第2楓	中耐	S49~51	S49~51	8	168	17,179.6	10,081.2
			東町	簡平、簡二、中耐	S51~56,60~62	S52,53,55~57,60~62	29	287	42,550.1	19,199.9
			志文	簡平、簡二	S46~48	S46~48	23	96	15,152.6	4,173.7
			こぶし	簡二、中耐	S51,57~59	S52,57~59	6	80	16,026.3	6,651.0
			北幌向	簡二	S54	S54	2	12	2,495.0	786.7
			元町	中耐	S59,60	S60,61	2	32	3,325.6	2,348.8
			第3東町	中耐	H11,13	H13,15	1	55	5,312.0	4,749.4
			北1条	中耐	H22	H23	1	50	3,715.9	4,463.9
		北村	北村栄	簡平	S56,57	S56,57	2	4	3,077.2	253.7
			北栄	耐平、耐二	H2~5	H2~5	5	42	10,926.3	3,178.2
		栗沢	栗沢栄	中耐	H27	H28	2	48	4,351.4	4,185.6
			弥生ヶ丘	耐平、中耐	H2~7,9,11,13	H2~4,6~8,10,12,14	9	94	22,915.9	7,913.8
			必成	簡平	S47	S47	2	8	5,808.7	333.0
			ひばりヶ丘	簡二	S60,63,H1	S60,63,H1	3	12	8,029.2	849.1
			美流渡錦	耐平	H7	H7	1	4	6,655.5	310.1
			美流渡栄	簡平	S51,53,55,57	S51,53,55,57	4	13	5,122.0	771.6
			美流渡福寿	簡平	H3	H3	1	4	1,208.5	343.0
		公営住宅計							138	1,816
改良	岩見沢	美園(改良)	中耐	S57~59	S58~60	6	96	-*2	7,061.3	
単独	北村	北村勤労者住宅	中耐	H7,8,10	H8,9,11	5	66	12,125.0	6,107.7	
	栗沢	栗沢福寿住宅	簡平	H3	H3	1	4	1,085.6	325.1	
市営住宅計							150	1,982	311,492.3	145,078.4
北海道	公営	岩見沢	日の出北	中耐	S43,45,49,H27,30	S43,45,49,H28,30	5	101	12,412.8	
			かえで	中耐	S51,H3	S51,H3	2	54	7,031.8	
			新東町	中耐	S52~56	S52~55,57	6	162	14,275.2	
			第3かえで	中耐	S57,58,60,62	S58,60,62	5	140	17,647.5	
			南利根別	中耐	S63,H1	H1	2	36	3,524.8	
			中央南	中耐	H6	H7	2	12	1,665.6	
			しらかば	中耐	H10,11	H11,12	3	54	11,507.8	
			福祉村	簡平	S56	S56	2	10	5,966.0	
道営住宅計							27	569	74,031.5	
公営住宅等計							177	2,551		

*1 付属施設を含む

*2 美園団地(公営)を含む

※簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て 耐平：耐火構造平屋建て
 耐二：耐火構造二階建て 中耐：中層(3~5階)耐火構造 高耐：高層(6階~)耐火構造
 簡易耐火構造：建築基準法(H4改正前)で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、
 屋根を不燃材料で葺いたもの。

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

資料：平成30年12月現在

表 3-2 市営住宅等の特定目的住宅供給状況

住宅区分	地区	団地名	戸数	うち特定目的住宅			
				子育て支援	高齢者	身障者	勤労者
公営住宅	岩見沢	美鳩	81				
		6条東	24				
		6条中央	48				
		5条東	48				
		2条	20	6			
		3条西16	72				
		春日	28				
		北2条	10				
		北5条	20				
		美園	32				
		さくら木	24				
		日の出南	90		30		
		日の出北	64		16		
		日の出北	150		24		
		第1楓	96				
		第2楓	168				
		東町	287				
		志文	96			8	
		こぶし	80			20	
		北幌向	12				
		元町	32				
		第3東町	55		10		
		北1条	50				
	北村	北村栄	4				
		北栄	42				
	栗沢	栗沢栄	48				
		弥生ヶ丘	94		10		
		必成	8				
		ひばりヶ丘	12				
		美流渡錦	4		2		
美流渡栄		13					
美流渡福寿	4						
改良住宅	岩見沢	美園(改良)	96				
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	66			66	
	栗沢	栗沢福寿住宅	4		4		
合計			1,982	6	96	28	66

資料：平成30年12月現在

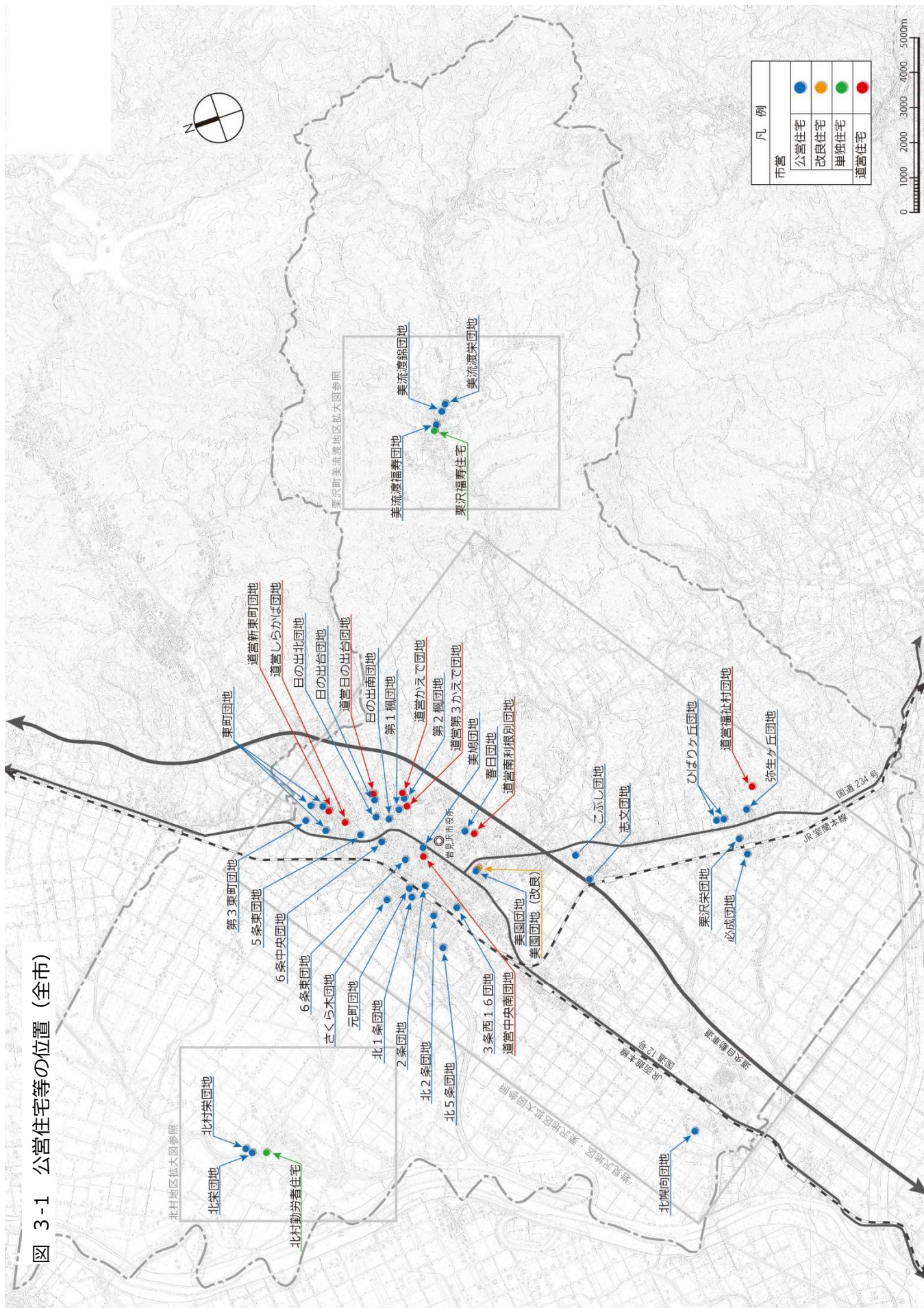


図 3-1 公営住宅等の位置 (全市)

図 3-2 公営住宅等の位置 (岩見沢地区・栗沢地区拡大図)

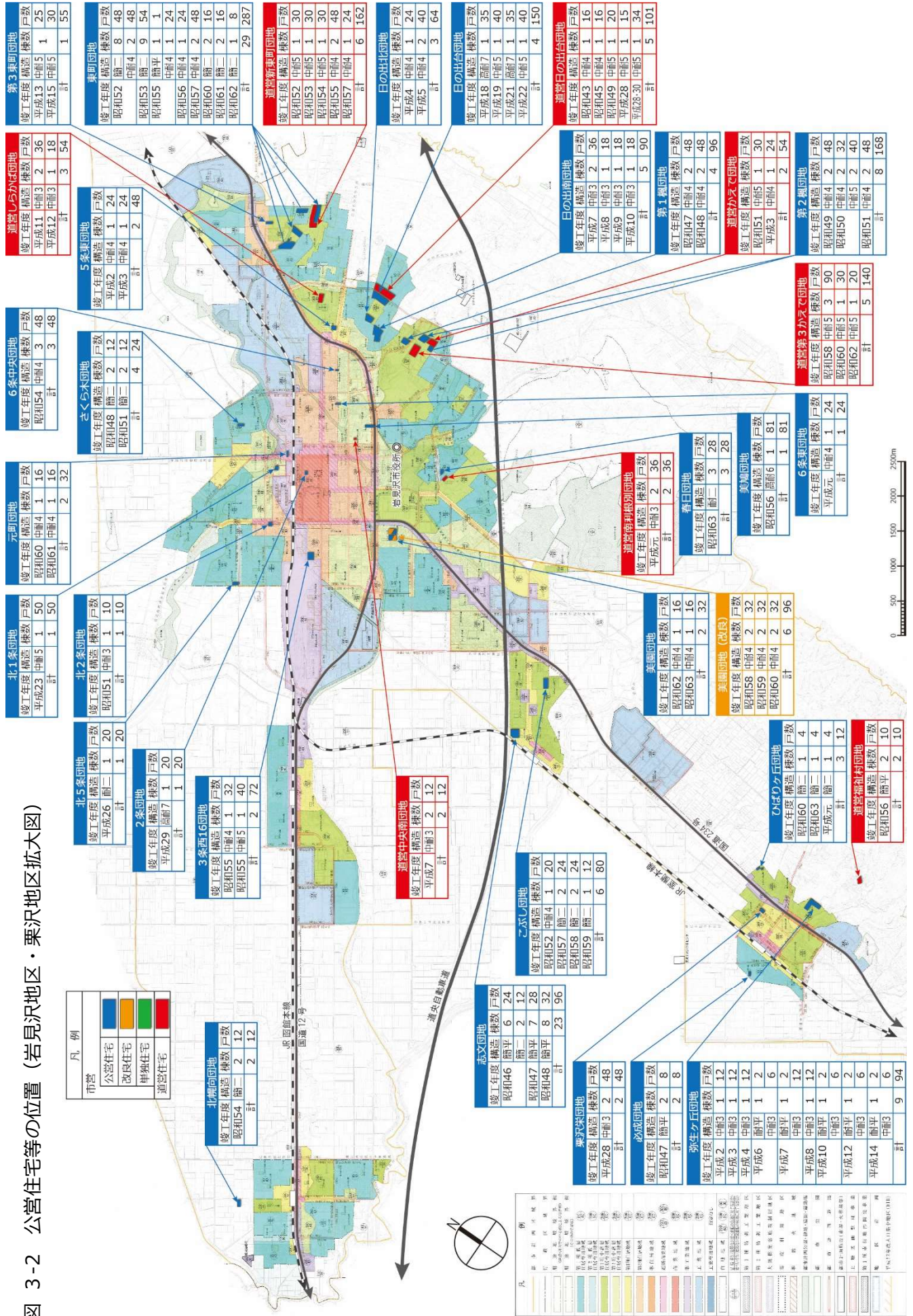


図 3-3 公営住宅等の位置 (北村地区拡大図)

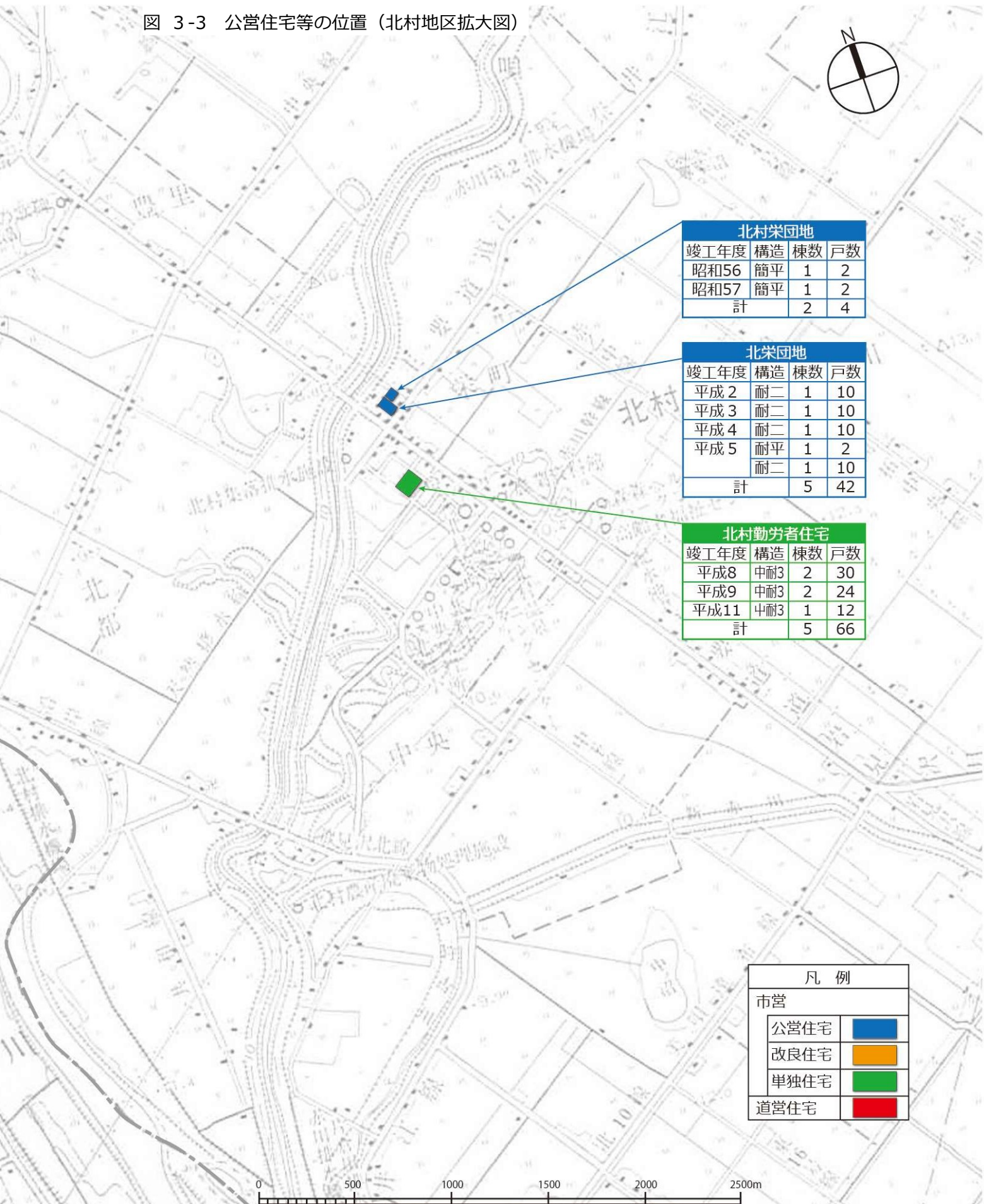
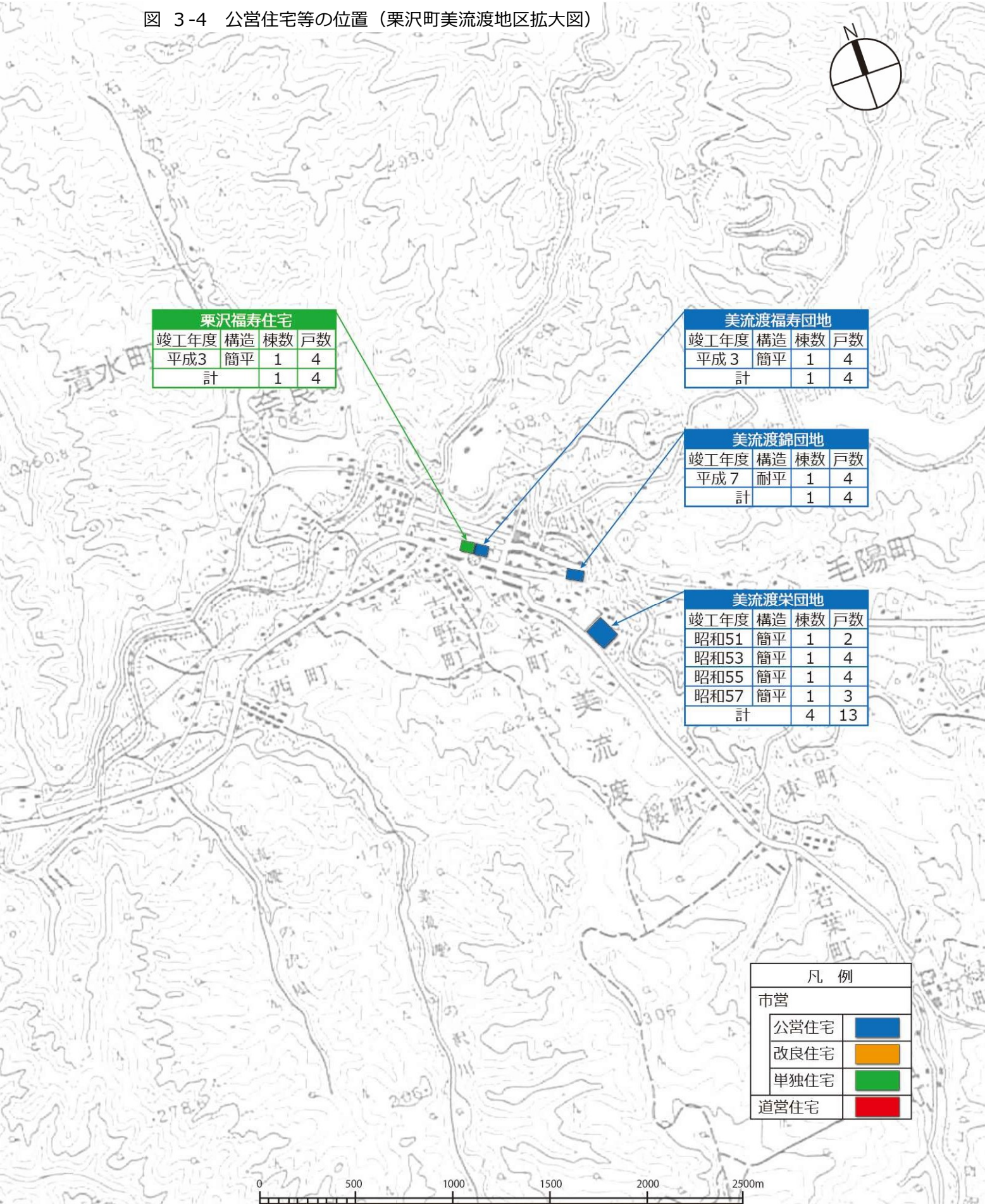


図 3-4 公営住宅等の位置（栗沢町美流渡地区拡大図）



2 市営住宅等の整備状況

(1) 構造、竣工年度

市営住宅等 1,982 戸の構造種別は、簡平が 118 戸 (6.0%)、簡二が 262 戸 (13.2%)、耐火が 1,602 戸 (80.8%) となっています。

構造別の竣工年度をみると、簡平・簡二は昭和 46～平成 3 年度、耐火は昭和 47 年度以降であり、平成 4 年度以降は全て耐火となっています。なお昭和 60 年度以前が 1,091 戸 (55.1%) を占めています。

図 3-5 構造別整備戸数

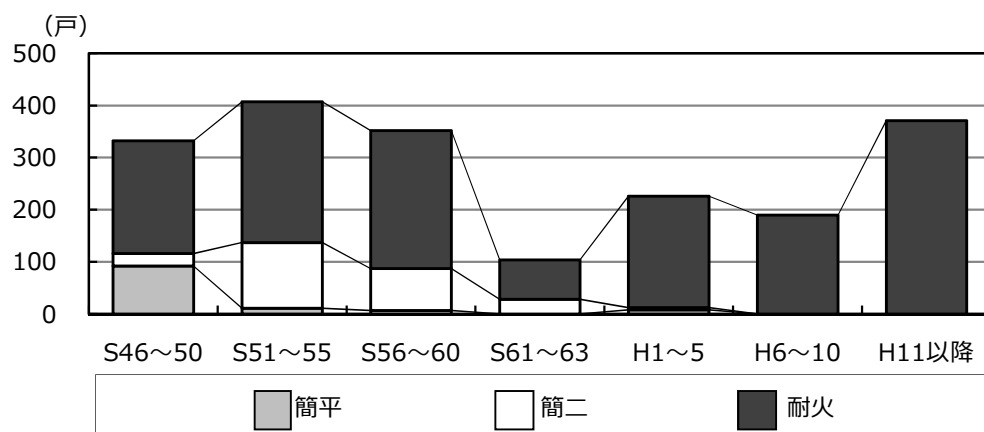


表 3-3 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計			
	簡平	簡二	耐火	
昭和 46~50 (1971~1975)	332 16.7%	92 4.6%	24 1.2%	216 10.9%
昭和 51~55 (1976~1980)	407 20.6%	11 0.6%	126 6.4%	270 13.6%
昭和 56~60 (1981~1985)	352 17.8%	7 0.4%	80 4.0%	265 13.4%
昭和 61~63 (1986~1988)	104 5.2%	0	28 1.4%	76 3.8%
平成 1~5 (1989~1993)	226 11.4%	8 0.4%	4 0.2%	214 10.8%
平成 6~10 (1994~1998)	190 9.6%	0	0	190 9.6%
平成 11 以降 (1999~)	371 18.7%	0	0	371 18.7%
計	1,982 100.0%	118 6.0%	262 13.2%	1,602 80.8%

資料：平成 30 年 12 月現在

構造別種別ごとに棟数をみると、簡平が 32 棟（21.3%）、簡二は 38 棟（25.4%）、耐火は 80 棟（53.3%）となっています。簡平・簡二は、全戸数に対する比率は約 2 割ですが、全棟数に対しては約半数を占めています。

表 3-4 構造別整備棟数

(単位：棟)

	合計			
		簡平	簡二	耐火
昭和 46～50 (1971～1975)	37 24.7%	23 15.3%	4 2.7%	10 6.7%
昭和 51～55 (1976～1980)	37 24.7%	4 2.7%	21 14.0%	12 8.0%
昭和 56～60 (1981～1985)	22 14.6%	3 2.0%	8 5.3%	11 7.3%
昭和 61～63 (1986～1988)	10 6.7%		4 2.7%	6 4.0%
平成 1～5 (1989～1993)	17 11.3%	2 1.3%	1 0.7%	14 9.3%
平成 6～10 (1994～1998)	14 9.3%			14 9.3%
平成 11 以降 (1999～)	13 8.7%			13 8.7%
計	150 100.0%	32 21.3%	38 25.4%	80 53.3%

資料：平成 30 年 12 月現在

(2) 耐用年数の経過状況

市営住宅等のうち、平成 30 年 12 月時点で既に耐用年数を超過している住宅は、簡平・簡二の一部 134 戸（全戸数の 6.8%）で、今後 10 年間では、新たに 182 戸が超過し 316 戸（15.9%）となります。

また、平成 30 年 12 月時点で耐用年数の 1/2 を経過している住宅は 1,051 戸（53.0%）あり、今後 10 年間で新たに 370 戸が経過し 1,421 戸（71.7%）となります。

図 3-6 耐用年数超過・1/2 経過状況

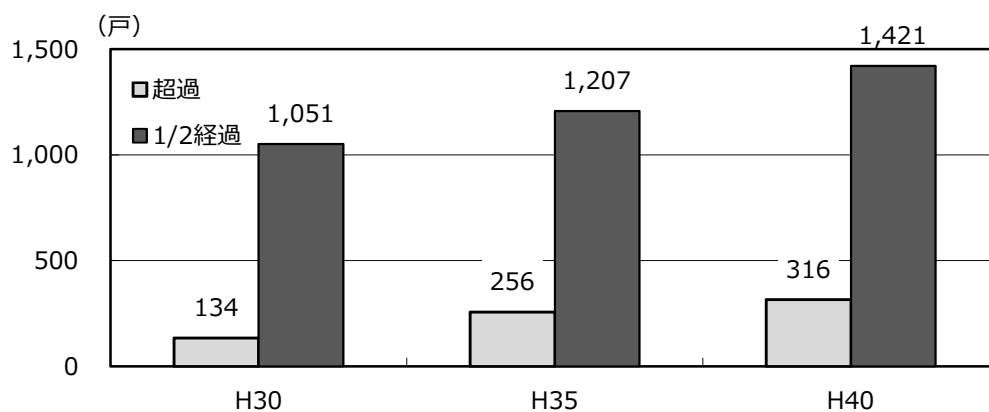


表 3-5 団地別構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

住宅区分	地区	団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数1/2経過戸数			耐用年数超過戸数				
						H30	H35	H40	H30	H35	H40		
公営住宅	岩見沢	美鳩	81	耐火	S56	81 100.0%	81 100.0%	81 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		6条東	24	耐火	H1	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		6条中央	48	耐火	S54	48 100.0%	48 100.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		5条東	48	耐火	H2,3	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		2条	20	耐火	H29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		3条西16	72	耐火	S55	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		春日	28	耐火	S63	0 0.0%	28 100.0%	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		北2条	10	耐火	S51	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		北5条	20	耐火	H26	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		美園	32	耐火	S62,63	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		さくら木	24	簡二	S48,51	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	12 50.0%	24 100.0%	24 100.0%		
		日の出南	90	耐火	H7~10	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		日の出北	64	耐火	H4,5	0 0.0%	0 0.0%	64 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		日の出台	150	耐火	H18,19,21,22	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		第1楓	96	耐火	S47,48	96 100.0%	96 100.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		第2楓	168	耐火	S49~51	168 100.0%	168 100.0%	168 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		東町	1	簡平	S55	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%		
			142	簡二	S52,53,60,62	142 100.0%	142 100.0%	142 100.0%	0 0.0%	102 71.8%	102 71.8%		
			144	耐火	S52.55~57	144 100.0%	144 100.0%	144 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		志文	84	簡平	S46~48	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%		
			12	簡二	S46	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%		
		こぶし	60	簡二	S57~59	60 100.0%	60 100.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 80.0%		
			20	耐火	S52	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		北幌向	12	簡二	S54	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%		
		元町	32	耐火	S60,61	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		第3東町	55	耐火	H13,15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		北1条	50	耐火	H23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
		北村	北村栄	4	簡平	S56,57	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%		
			北栄	42	耐火	H2~5	0 0.0%	0 0.0%	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		栗沢	栗沢栄	48	耐火	H28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			弥生ヶ丘	94	耐火	H2~4,6~8,10,12,14	0 0.0%	0 0.0%	36 38.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			必成	8	簡平	S47	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%		
			ひばりヶ丘	12	簡二	S60,61,H1	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			美流渡錦	4	耐火	H7	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			美流渡栄	13	簡平	S51535,55,57	13 100.0%	13 100.0%	13 100.0%	13 100.0%	13 100.0%		
			美流渡福寿	4	簡平	H3	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	
			公営住宅計	1,816			1,015 55.9%	1,107 61.0%	1,321 72.7%	134 7.4%	252 13.9%	312 17.2%	
		改良住宅	岩見沢	美園(改良)	96	耐火	S58~60	32 33.3%	96 100.0%	96 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		単独住宅	北村	北村勤労者住宅	66	耐火	H8,9,11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			栗沢	栗沢福寿住宅	4	簡平	H3	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
		合計			1,982			1,051 53.0%	1,207 60.9%	1,421 71.7%	134 6.8%	256 12.9%	316 15.9%

資料：平成30年12月現在

(3) 整備状況

a. 延床面積

市営住宅等の延床面積^{※1}をみると、平成30年12月現在145,078㎡です。平成25年度の144,506㎡^{※2}から若干増加しています。

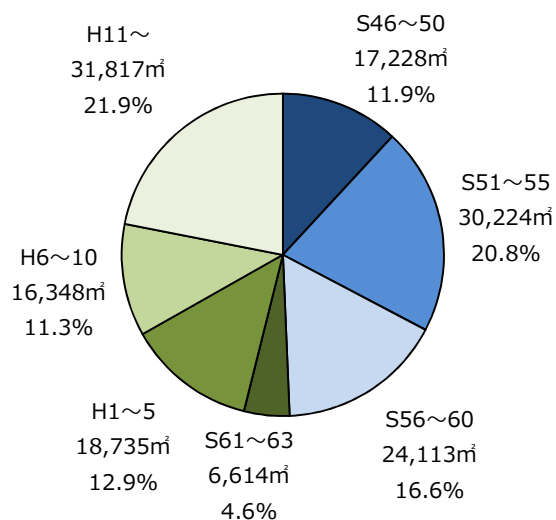
年度別の延床面積をみると、平成30年度で建築後30年を経過するものが53.9%と半分以上を占めていますが、平成11年度以降に建築された比較的新しいものも21.9%となっています。

表 3-7 延床面積の推移

年度	H25	H30(12月)
延床面積	144,506㎡	145,078㎡
H25比増減率	—	100.4%

※1 市営住宅等住棟・付属施設・共同施設の合計
 ※2 H25年度の延床面積は「岩見沢市公共施設等総合管理計画」(後述)の市営住宅及び市営住宅等共同施設の合計値

図 3-7 年度別延床面積



資料：平成30年12月現在

(参考) 岩見沢市公共施設等総合管理計画策定時の

竣工年度別市営住宅・付属建物・共同施設延床面積

(単位：㎡)

		S46~50	S51~55	S56~60	S61~63	H1~5	H6~10	H11~25	合計
市営住宅	住宅	22,036	30,938	24,522	6,416	18,326	16,283	24,101	142,622
	付属建物	184	548	233	198	296	65	32	1,556
	小計	22,220	31,486	24,755	6,614	18,622	16,348	24,133	144,178
共同施設		0	215	0	0	113	0	0	328
合計		22,220	31,701	24,755	6,614	18,735	16,348	24,133	144,506

b. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、2人世帯向けの2LDK・3DKが41.9%と最も多く、次に多世帯向けの3LDKが39.9%、単身世帯向けの1LDK・2DKは18.2%となっています。

住戸面積は、60～70㎡が50.3%と最も多く、以下、順に50～60㎡が22.6%、40～50㎡が12.3%、70㎡以上が11.7%となっています。

住宅種別にみると、改良・単独住宅は3LDKが約8割を占めています。また、40㎡未満の住戸は全て公営住宅で、昭和48年度以前に建てられた簡平・簡二です。

図 3-8 種別住戸タイプ別戸数の割合

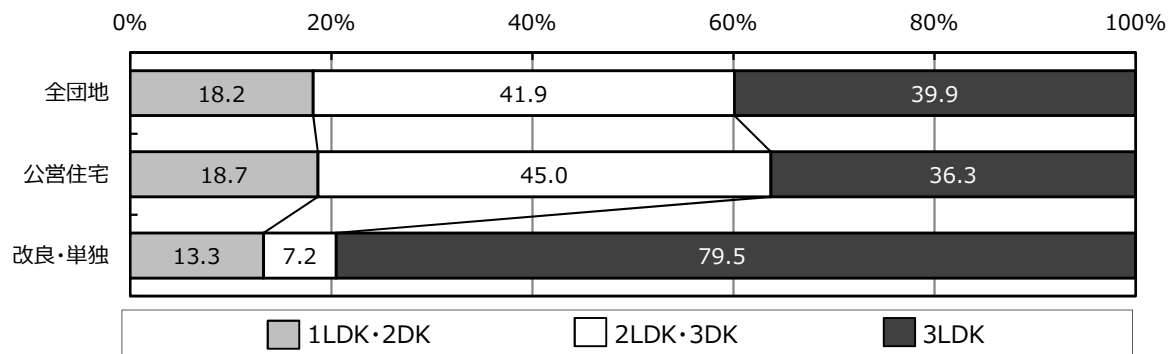


図 3-9 種別住戸面積別戸数の割合

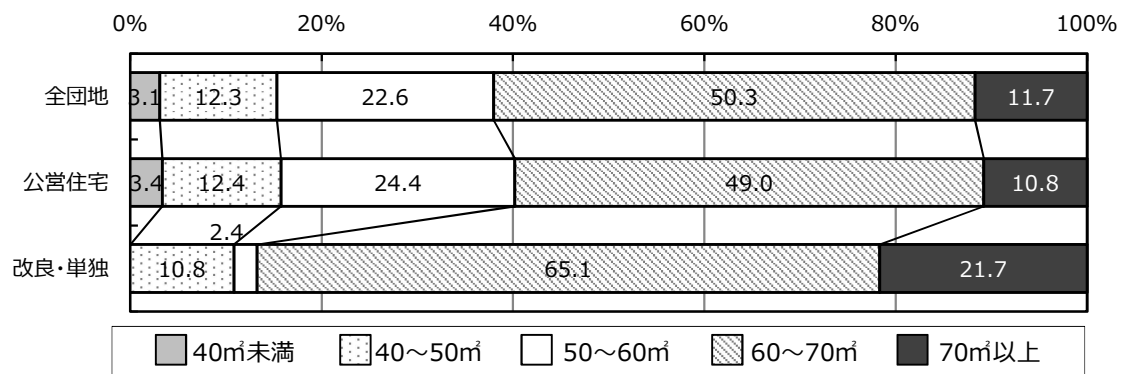


表 3-8 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

住宅区分	地区	団地名	計		計		3LDK	合計			
			1LDK	2DK	2LDK	3DK					
公営住宅	岩見沢	美鳩	0	0	0	18	0	18	63	81	
			0.0%	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	22.2%	77.8%	100.0%	
		6条東	0	0	0	0	0	0	24	24	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
		6条中央	0	0	0	0	48	48	0	48	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		5条東	0	0	0	0	0	0	48	48	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
		2条	6	8	14	0	6	6	0	20	100.0%
			30.0%	40.0%	70.0%	0.0%	30.0%	30.0%	0.0%	100.0%	
		3条西16	0	0	0	0	72	72	0	72	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		春日	0	0	0	14	0	14	14	28	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
		北2条	0	0	0	0	10	10	0	10	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		北5条	8	8	16	0	4	4	0	20	100.0%
			40.0%	40.0%	80.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%	
		美園	0	0	0	0	0	0	32	32	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
		さくら木	0	10	10	0	14	14	0	24	100.0%
			0.0%	41.7%	41.7%	0.0%	58.3%	58.3%	0.0%	100.0%	
		日の出南	0	0	0	30	0	30	60	90	100.0%
		0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
	日の出北	0	0	0	16	0	16	48	64	100.0%	
		0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
	日の出台	0	68	68	60	0	60	22	150	100.0%	
		0.0%	45.3%	45.3%	40.0%	0.0%	40.0%	14.7%	100.0%		
	第1楓	0	72	72	0	24	24	0	96	100.0%	
		0.0%	75.0%	75.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
	第2楓	0	0	0	0	168	168	0	168	100.0%	
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
	東町	0	0	0	0	175	175	112	287	100.0%	
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	61.0%	61.0%	39.0%	100.0%			
志文	0	69	69	0	27	27	0	96	100.0%		
	0.0%	71.9%	71.9%	0.0%	28.1%	28.1%	0.0%	100.0%			
こぶし	0	0	0	20	0	20	60	80	100.0%		
	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%			
北幌向	0	0	0	0	12	12	0	12	100.0%		
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%			
元町	0	0	0	0	0	0	32	32	100.0%		
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%			
第3東町	15	0	15	35	0	35	5	55	100.0%		
	27.3%	0.0%	27.3%	63.6%	0.0%	63.6%	9.1%	100.0%			
北1条	15	0	15	25	0	25	10	50	100.0%		
	30.0%	0.0%	30.0%	50.0%	0.0%	50.0%	20.0%	100.0%			
北村	北村栄	0	0	0	0	0	0	4	4	100.0%	
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
	北栄	0	0	0	16	0	16	26	42	100.0%	
		0.0%	0.0%	0.0%	38.1%	0.0%	38.1%	61.9%	100.0%		
栗沢	栗沢栄	12	30	42	0	6	6	0	48	100.0%	
		25.0%	62.5%	87.5%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	100.0%		
	弥生ヶ丘	10	0	10	0	0	0	84	94	100.0%	
		10.6%	0.0%	10.6%	0.0%	0.0%	0.0%	89.4%	100.0%		
	必成	0	6	6	0	2	2	0	8	100.0%	
		0.0%	75.0%	75.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
	ひばりヶ丘	0	0	0	0	0	0	12	12	100.0%	
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
美流渡錦	2	0	2	2	0	2	0	4	100.0%		
	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%			
美流渡栄	0	0	0	0	10	10	3	13	100.0%		
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	76.9%	76.9%	23.1%	100.0%			
美流渡福寿	0	0	0	4	0	4	0	4	100.0%		
	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%			
	公営住宅計	68	271	339	240	578	818	659	1,816	100.0%	
		3.8%	14.9%	18.7%	13.2%	31.8%	45.0%	36.3%	100.0%		
改良住宅	岩見沢	美園(改良)	0	0	0	0	0	0	96	96	100.0%
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	18	0	18	12	0	12	36	66	100.0%
			27.3%	0.0%	27.3%	18.2%	0.0%	18.2%	54.5%	100.0%	
	栗沢	栗沢福寿住宅	4	0	4	0	0	0	4	100.0%	
			100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計			90	271	361	252	578	830	791	1,982	
			4.5%	13.7%	18.2%	12.7%	29.2%	41.9%	39.9%	100.0%	

資料：平成30年12月現在

表 3-9 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

住宅区分	地区	団地名	40m未満	40~50m	50~60m	60~70m	70m以上	合計	
公営住宅	岩見沢	美鳩	0 0.0%	0 0.0%	18 22.2%	63 77.8%	0 0.0%	81 100.0%	
		6条東	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		6条中央	0 0.0%	0 0.0%	16 33.3%	32 66.7%	0 0.0%	48 100.0%	
		5条東	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	
		2条	0 0.0%	6 30.0%	8 40.0%	6 30.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		3条西16	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	72 100.0%	0 0.0%	72 100.0%	
		春日	0 0.0%	0 0.0%	14 50.0%	14 50.0%	0 0.0%	28 100.0%	
		北2条	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	
		北5条	0 0.0%	0 0.0%	16 80.0%	4 20.0%	0 0.0%	20 100.0%	
		美園	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	
		さくら木	0 0.0%	10 41.7%	8 33.3%	6 25.0%	0 0.0%	24 100.0%	
		日の出南	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 33.3%	60 66.7%	0 0.0%	90 100.0%
		日の出北	0 0.0%	0 0.0%	16 25.0%	36 56.3%	12 18.7%	64 100.0%	
		日の出台	0 0.0%	68 45.3%	0 0.0%	60 40.0%	22 14.7%	150 100.0%	
		第1楓	0 0.0%	72 75.0%	24 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	96 100.0%	
		第2楓	0 0.0%	0 0.0%	168 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	168 100.0%	
		東町	0 0.0%	0 0.0%	66 23.0%	221 77.0%	0 0.0%	287 100.0%	
		志文	61 63.5%	31 32.3%	4 4.2%	0 0.0%	0 0.0%	96 100.0%	
		こぶし	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%	80 100.0%	
		北幌向	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	
		元町	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	
		第3東町	0 0.0%	15 27.3%	0 0.0%	40 72.7%	0 0.0%	55 100.0%	
		北1条	0 0.0%	15 30.0%	0 0.0%	25 50.0%	10 20.0%	50 100.0%	
		北村	北村栄	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
			北栄	0 0.0%	0 0.0%	16 38.1%	24 57.1%	2 4.8%	42 100.0%
		栗沢	栗沢栄	0 0.0%	0 0.0%	42 87.5%	0 0.0%	6 12.5%	48 100.0%
			弥生ヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	10 10.6%	0 0.0%	84 89.4%	94 100.0%
			必成	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
			ひばりヶ丘	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%
			美流渡錦	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100.0%
	美流渡栄		0 0.0%	0 0.0%	6 46.2%	7 53.8%	0 0.0%	13 100.0%	
	美流渡福寿		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	公営住宅計		61 3.4%	225 12.4%	444 24.4%	890 49.0%	196 10.8%	1,816 100.0%	
	改良住宅		岩見沢	美園(改良)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	96 100.0%	0 0.0%
	単独住宅	北村	北村勤労者住宅	0 0.0%	18 27.3%	0 0.0%	12 18.2%	36 54.5%	66 100.0%
		栗沢	栗沢福寿住宅	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	合計			61 3.1%	243 12.3%	448 22.6%	998 50.3%	232 11.7%	1,982 100.0%

資料：平成30年12月現在

C. 設備

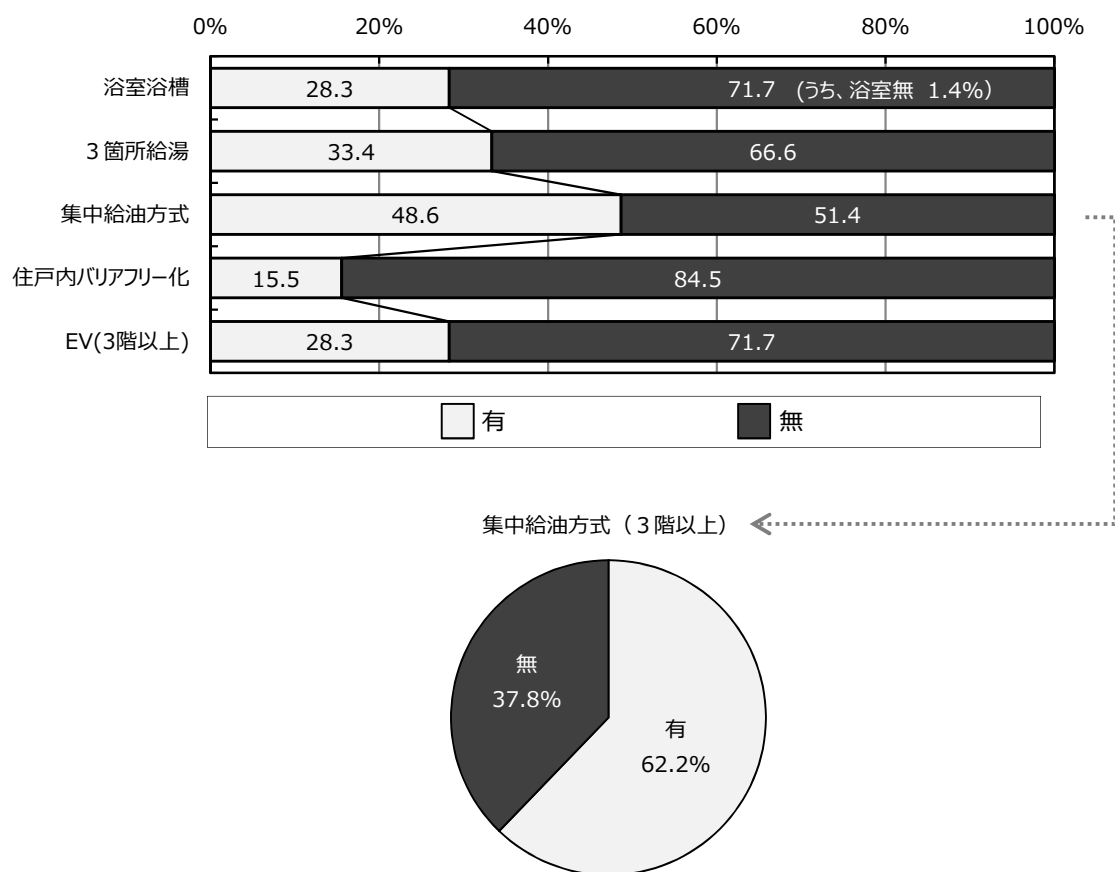
市営住宅等 1,982 戸の設備をみると、浴室・浴槽の整備状況は、浴室・浴槽有 28.3%、浴室・浴槽無は 70.3%、浴室無 1.4%です。3 箇所給湯は 33.4%が設置されています。水洗化は 98.9%が整備されています。

集中給油方式については、全体でみると整備済みの住戸は 48.6%ですが、3 階建て以上では 1,498 戸の内、整備済は 932 戸で 62.2%となっています。

バリアフリー対応状況を見ると、住戸内のバリアフリー化※は住戸全体の 15.5%となっています。また、3 階以上の住棟（1,498 戸）の内 28.3%にエレベーターが設置されています。

なお、2 条団地、日の出団地、北 1 条団地、北 5 条団地、栗沢栄団地には全ての設備が備わっており全体の 14.5%で、3 階以上はエレベーターを設置しています。

図 3-10 設備設置状況割合



※住戸内バリアフリー化：段差解消、手摺設置（玄関、浴室、洗面所、便所）

表 3-10 団地別設備の状況

(単位：戸)

住宅区分	地区	団地名	構造	管理戸数	浴室		3箇所給湯		集中給油方式		住戸内バリアフリー化		EV有(3階以上)*		
					浴室浴槽有	浴室のみ有	有	無	有	無	有	無	有	無	
公営住宅	岩見沢	美鳩	耐火	81	0	81	0	81	81	0	0	81	81	0	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	
		6条東	耐火	24	0	24	0	24	24	0	0	24	0	24	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		6条中央	耐火	48	0	48	0	48	0	48	0	48	0	48	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		5条東	耐火	48	0	48	0	48	48	0	0	48	0	48	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		2条	耐火	20	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0
					100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
		3条西16	耐火	72	0	72	0	72	72	0	0	72	0	72	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		春日	耐火	28	0	28	0	28	0	28	0	28	-	-	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
		北2条	耐火	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		北5条	耐火	20	20	0	20	0	20	0	20	0	0	-	
					100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	-	-	
		美園	耐火	32	0	32	0	32	32	0	0	32	0	32	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		さくら木	簡二	24	0	24	0	24	0	24	0	24	-	-	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
		日の出南	耐火	90	0	90	90	0	90	0	0	90	0	90	
					0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		日の出北	耐火	64	0	64	64	0	0	64	0	64	0	64	
					0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		日の出台	耐火	150	150	0	150	0	150	0	150	0	150	0	
					100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
		第1楓	耐火	96	0	96	0	96	0	96	0	96	0	96	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		第2楓	耐火	168	0	168	0	168	0	168	0	168	0	168	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		東町	簡平	1	0	1	0	1	0	1	0	1	-	-	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
			簡二	142	0	142	0	142	0	142	0	142	-	-	
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
		耐火	144	0	144	0	144	0	144	0	144	0	144		
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
		志文	簡平	84	8	60	0	84	4	80	0	84	-	-	
					9.5%	71.4%	0.0%	100.0%	4.8%	95.2%	0.0%	100.0%	-	-	
簡二	12	0	0	0	12	0	12	0	12	-	-				
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
こぶし	簡二	60	0	60	0	60	0	60	0	60	-	-			
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
耐火	20	20	0	0	20	20	0	20	0	20	0	0			
			100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%			
北幌向	簡二	12	0	12	0	12	0	12	0	12	-	-			
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
元町	耐火	32	0	32	0	32	32	0	0	32	0	32			
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%			
第3東町	耐火	55	55	0	55	0	55	0	0	55	55	0			
			100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%			
北1条	耐火	50	50	0	50	0	50	0	50	0	50	0			
			100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%			
北村	北村栄	簡平	4	4	0	0	4	0	4	0	4	-	-		
			100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
北栄	耐火	42	42	0	0	42	0	42	0	42	-	-			
			100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
栗沢	栗沢栄	耐火	48	48	0	48	0	48	0	48	0	48	0		
			100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%			
	弥生ヶ丘	耐火	94	70	24	94	0	74	20	0	94	0	84		
				74.5%	25.5%	100.0%	0.0%	78.7%	21.3%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
	必成	簡平	8	0	8	0	8	0	8	0	8	-	-		
				0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-		
	ひばりヶ丘	簡二	12	0	12	0	12	0	12	0	12	-	-		
				0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-		
美流渡錦	耐火	4	4	0	4	0	0	4	0	4	-	-			
			100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
美流渡栄	簡平	13	0	13	0	13	0	13	0	13	-	-			
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
美流渡福寿	簡平	4	0	4	0	4	0	4	0	4	-	-			
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-			
公営住宅計				1,816	491	1,297	595	1,221	820	996	308	1,508	424	912	
					27.0%	71.4%	32.8%	67.2%	45.2%	54.8%	17.0%	83.0%	31.7%	68.3%	
改良住宅	岩見沢	美園(改良)	耐火	96	0	96	0	96	0	0	96	0	96		
					0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	耐火	66	66	0	66	0	48	18	0	66	0	66	
					100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	72.7%	27.3%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
	栗沢	栗沢福寿住宅	簡平	4	4	0	0	4	0	4	0	4	-	-	
					100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
合計				1,982	561	1,393	661	1,321	964	1,018	308	1,674	424	1,074	
					28.3%	70.3%	33.4%	66.6%	48.6%	51.4%	15.5%	84.5%	28.3%	71.7%	

資料：平成30年12月現在

※対象1,498戸

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

平成30年6月現在、市営住宅等1,982戸のうち入居世帯は1,687世帯で政策空家を除く入居率は90.0%です。

市営住宅等では、政策空家を実施している団地が5団地あり、そのうち北村栄団地及び必成団地は入居者がいません。

表 3-11 公営住宅等団地別入居率の状況

住宅区分	地区	団地名	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b.政策空家を除く戸数	d.入居世帯数	e=d/a.入居率	f=d/c.入居率(政策空家除く)
公営住宅	岩見沢	美鳩	81		81	72	88.9%	88.9%
		6条東	24		24	22	91.7%	91.7%
		6条中央	48		48	46	95.8%	95.8%
		5条東	48		48	41	85.4%	85.4%
		2条	20		20	20	100.0%	100.0%
		3条西16	72		72	69	95.8%	95.8%
		春日	28		28	27	96.4%	96.4%
		北2条	10		10	9	90.0%	90.0%
		北5条	20		20	20	100.0%	100.0%
		美園	32		32	31	96.9%	96.9%
		さくら木	24		24	22	91.7%	91.7%
		日の出南	90		90	85	94.4%	94.4%
		日の出北	64		64	61	95.3%	95.3%
		日の出北	150		150	148	98.7%	98.7%
		第1楓	96		96	82	85.4%	85.4%
		第2楓	168		168	147	87.5%	87.5%
		東町	287	1	286	241	84.0%	84.3%
		志文	96	86	10	10	10.4%	100.0%
		こぶし	80		80	74	92.5%	92.5%
		北幌向	12		12	10	83.3%	83.3%
	元町	32		32	32	100.0%	100.0%	
	第3東町	55		55	55	100.0%	100.0%	
	北1条	50		50	50	100.0%	100.0%	
	北村	北村栄	4	4	0	0	0.0%	—
		北栄	42		42	40	95.2%	95.2%
	栗沢	栗沢栄	48		48	46	95.8%	95.8%
		弥生ヶ丘	94		94	74	78.7%	78.7%
		必成	8	8	0	0	0.0%	—
ひばりヶ丘		12		12	8	66.7%	66.7%	
美流渡錦		4		4	4	100.0%	100.0%	
美流渡栄		13	9	4	4	30.8%	100.0%	
美流渡福寿		4		4	2	50.0%	50.0%	
公営住宅計			1,816	108	1,708	1,552	85.5%	90.9%
改良住宅	岩見沢	美園(改良)	96		96	87	90.6%	90.6%
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	66		66	44	66.7%	66.7%
	栗沢	栗沢福寿住宅	4		4	4	100.0%	100.0%
合計			1,982	108	1,874	1,687	85.1%	90.0%

資料：平成30年6月現在

(2) 子育て世帯・高齢世帯

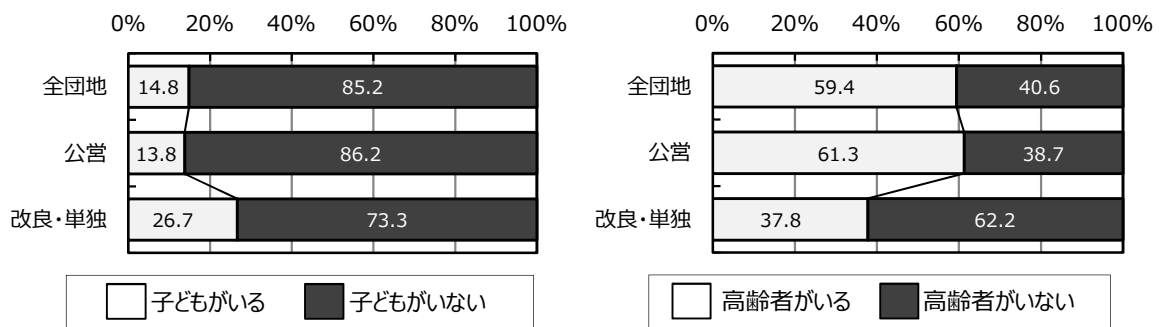
市営住宅等入居世帯 1,687 世帯のうち、子育て世帯（15 歳未満の子どもがいる世帯）は 14.8%（250 世帯）です。団地別にみると比率が高い順に日の出北団地が 32.8%、6 条東団地及び北村勤労者住宅がともに 31.8%、5 条東団地が 31.7%となっています。

また、北 2 条団地、さくら木団地、志文団地、ひばりヶ丘団地、美流渡錦団地及び美流渡福寿団地は子育て世帯がいません*。

高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 59.4%（1,002 世帯）です。団地別にみると入居者比率が 8 割を超える団地が 3 団地あり、高い順に美流渡福寿団地が 100.0%、北栄団地が 85.0%、栗沢栄団地が 80.4%となっています*。

*全住戸が高齢者向け住宅である栗沢福寿住宅を除く

図 3-11 公営住宅入居世帯子育て（15 歳未満）・高齢世帯（65 歳以上）割合



(3) 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は 107 世帯（6.6%）、高額所得者は 2 世帯（0.1%）であり、合計 109 世帯（6.7%）です。

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 44.2%（746 世帯）、次いで 2 人世帯が 33.0%（557 世帯）、3 人世帯が 13.7%（231 世帯）となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯が過半数を占め、2 人世帯と合わせた小規模世帯が 91.4%となっています。

図 3-12 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

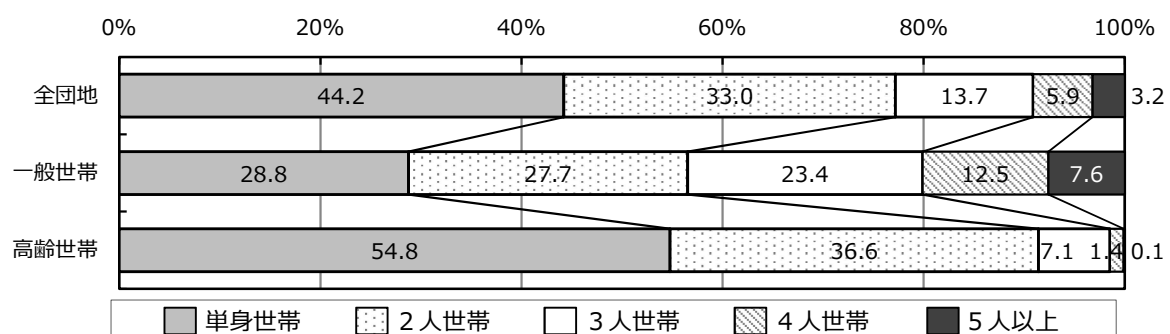


表 3-12 市営住宅団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況

(単位：世帯)

住宅区分	地区	団地名	入居世帯数	6歳未満の子どもがいる世帯	15歳未満の子どもがいる世帯	65歳以上高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者	
公営住宅	岩見沢	美鳩	72	5 6.9%	7 9.7%	45 62.5%	2 2.8%	0 0.0%	
		6条東	22	2 9.1%	7 31.8%	8 36.4%	5 22.7%	0 0.0%	
		6条中央	46	3 6.5%	5 10.9%	31 67.4%	1 2.2%	0 0.0%	
		5条東	41	6 14.6%	13 31.7%	20 48.8%	4 9.8%	0 0.0%	
		2条	20	5 25.0%	5 25.0%	13 65.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		3条西16	69	4 5.8%	5 7.2%	45 65.2%	8 11.6%	0 0.0%	
		春日	27	1 3.7%	2 7.4%	17 63.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		北2条	9	0 0.0%	0 0.0%	7 77.8%	1 11.1%	0 0.0%	
		北5条	20	0 0.0%	1 5.0%	14 70.0%	1 5.0%	0 0.0%	
		美園	31	1 3.2%	3 9.7%	14 45.2%	4 12.9%	0 0.0%	
		さくら木	22	0 0.0%	0 0.0%	12 54.5%	0 0.0%	0 0.0%	
		日の出南	85	12 14.1%	26 30.6%	48 56.5%	2 2.4%	0 0.0%	
		日の出北	61	13 21.3%	20 32.8%	26 42.6%	5 8.2%	1 1.6%	
		日の出北	148	7 4.7%	13 8.8%	114 77.0%	2 1.4%	0 0.0%	
		第1楓	82	0 0.0%	1 1.2%	65 79.3%	1 1.2%	0 0.0%	
		第2楓	147	2 1.4%	8 5.4%	93 63.3%	13 8.8%	0 0.0%	
		東町	241	15 6.2%	42 17.4%	127 52.7%	18 7.5%	0 0.0%	
		志文	10	0 0.0%	0 0.0%	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	
		こぶし	74	1 1.4%	7 9.5%	46 62.2%	6 8.1%	0 0.0%	
		北幌向	10	0 0.0%	2 20.0%	6 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		元町	32	5 15.6%	10 31.3%	10 31.3%	3 9.4%	0 0.0%	
		第3東町	55	4 7.3%	5 9.1%	35 63.6%	0 0.0%	0 0.0%	
		北1条	50	0 0.0%	3 6.0%	34 68.0%	3 6.0%	0 0.0%	
	北村	北栄	40	1 2.5%	2 5.0%	34 85.0%	2 5.0%	0 0.0%	
	栗沢	栗沢栄	46	2 4.3%	3 6.5%	37 80.4%	1 2.2%	0 0.0%	
		弥生ヶ丘	74	9 12.2%	23 31.1%	34 45.9%	9 12.2%	1 1.4%	
		ひばりヶ丘	8	0 0.0%	0 0.0%	3 37.5%	1 12.5%	0 0.0%	
		美流渡錦	4	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		美流渡栄	4	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	
		美流渡福寿	2	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		公営住宅計	1,552	98 6.3%	214 13.8%	951 61.3%	96 6.2%	2 0.1%	
	改良住宅	岩見沢	美園(改良)	87	8 9.2%	22 25.3%	44 50.6%	11 12.6%	0 0.0%
	単独住宅	北村	北村勤労者住宅	44	7 15.9%	14 31.8%	3 6.8%	-※	-※
栗沢		栗沢福寿住宅	4	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	-※	-※	
合計			1,687	113 6.7%	250 14.8%	1,002 59.4%	107 6.6%	2 0.1%	

資料：平成30年6月現在（入居者がいない北村栄団地、必成団地を除く）

※単独住宅は対象外（対象1,639世帯）

表 3-13 団地別世帯人員別世帯数

(単位:世帯)

住宅区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	岩見沢	美鳩	一般世帯	9	5	6	6	1	27
			高齢世帯	21	19	4	1	0	45
			計	30	24	10	7	1	72
		6条東	一般世帯	2	3	6	0	3	14
			高齢世帯	2	3	3	0	0	8
			計	4	6	9	0	3	22
		6条中央	一般世帯	3	7	3	2	0	15
			高齢世帯	11	14	6	0	0	31
			計	14	21	9	2	0	46
		5条東	一般世帯	4	1	9	4	3	21
			高齢世帯	6	10	2	2	0	20
			計	10	11	11	6	3	41
		2条	一般世帯	1	1	2	3	0	7
			高齢世帯	10	3	0	0	0	13
			計	11	4	2	3	0	20
		3条西16	一般世帯	7	11	5	0	1	24
			高齢世帯	15	26	4	0	0	45
			計	22	37	9	0	1	69
		春日	一般世帯	4	3	3	0	0	10
			高齢世帯	12	4	0	0	1	17
			計	16	7	3	0	1	27
		北2条	一般世帯	2	0	0	0	0	2
			高齢世帯	4	3	0	0	0	7
			計	6	3	0	0	0	9
		北5条	一般世帯	1	5	0	0	0	6
			高齢世帯	9	1	4	0	0	14
			計	10	6	4	0	0	20
		美園	一般世帯	7	4	4	2	0	17
			高齢世帯	9	3	1	1	0	14
			計	16	7	5	3	0	31
		さくら木	一般世帯	6	3	1	0	0	10
			高齢世帯	8	4	0	0	0	12
			計	14	7	1	0	0	22
		日の出南	一般世帯	5	5	15	6	6	37
			高齢世帯	15	28	5	0	0	48
			計	20	33	20	6	6	85
		日の出北	一般世帯	6	5	11	10	3	35
			高齢世帯	10	14	2	0	0	26
			計	16	19	13	10	3	61
		日の出台	一般世帯	17	6	6	4	1	34
			高齢世帯	81	29	2	2	0	114
			計	98	35	8	6	1	148
		第1楓	一般世帯	10	3	3	1	0	17
			高齢世帯	54	8	3	0	0	65
			計	64	11	6	1	0	82
		第2楓	一般世帯	16	23	10	3	2	54
			高齢世帯	54	35	3	1	0	93
			計	70	58	13	4	2	147
		東町	一般世帯	29	44	24	7	10	114
			高齢世帯	58	56	9	4	0	127
			計	87	100	33	11	10	241
		志文	一般世帯	1	2	1	0	0	4
			高齢世帯	3	2	1	0	0	6
			計	4	4	2	0	0	10

住宅区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
		こぶし	一般世帯	11	7	8	2	0	28	
			高齢世帯	25	15	5	1	0	46	
			計	36	22	13	3	0	74	
		北幌向	一般世帯	0	2	0	1	1	4	
			高齢世帯	4	2	0	0	0	6	
			計	4	4	0	1	1	10	
		元町	一般世帯	2	9	5	4	2	22	
			高齢世帯	3	7	0	0	0	10	
			計	5	16	5	4	2	32	
		第3東町	一般世帯	8	5	2	3	2	20	
			高齢世帯	21	12	2	0	0	35	
			計	29	17	4	3	2	55	
		北1条	一般世帯	7	4	3	0	2	16	
			高齢世帯	22	11	1	0	0	34	
			計	29	15	4	0	2	50	
		北村	北栄	一般世帯	1	1	2	2	0	6
				高齢世帯	20	10	4	0	0	34
				計	21	11	6	2	0	40
	栗沢	栗沢栄	一般世帯	4	3	1	1	0	9	
			高齢世帯	23	11	3	0	0	37	
			計	27	14	4	1	0	46	
		弥生ヶ丘	一般世帯	1	13	11	6	9	40	
			高齢世帯	15	15	3	1	0	34	
			計	16	28	14	7	9	74	
		ひばりヶ丘	一般世帯	3	2	0	0	0	5	
			高齢世帯	2	1	0	0	0	3	
			計	5	3	0	0	0	8	
		美流渡錦	一般世帯	1	0	0	0	0	1	
			高齢世帯	2	1	0	0	0	3	
			計	3	1	0	0	0	4	
美流渡栄		一般世帯	0	1	0	1	0	2		
		高齢世帯	0	1	0	1	0	2		
		計	0	2	0	2	0	4		
美流渡福寿		一般世帯	0	0	0	0	0	0		
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2		
		計	1	1	0	0	0	2		
公営住宅 計			一般世帯	168	178	141	68	46	601	
			高齢世帯	520	349	67	14	1	951	
			計	688	527	208	82	47	1,552	
改良住宅	岩見沢	美園（改良）	一般世帯	12	6	11	11	3	43	
			高齢世帯	22	18	4	0	0	44	
			計	34	24	15	11	3	87	
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	一般世帯	17	6	8	7	3	41	
			高齢世帯	3	0	0	0	0	3	
			計	20	6	8	7	3	44	
	栗沢	栗沢福寿	一般世帯	0	0	0	0	0	0	
			高齢世帯	4	0	0	0	0	4	
			計	4	0	0	0	0	4	
合計			一般世帯	197	190	160	86	52	685	
			高齢世帯	549	367	71	14	1	1,002	
			計	746	557	231	100	53	1,687	

資料：平成30年6月現在（入居者がいない北村栄団地、必成団地を除く）

表 3-14 団地別世帯人員別世帯構成比

住宅区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	岩見沢	美鳩	一般世帯	12.5%	7.0%	8.3%	8.3%	1.4%	37.5%
			高齢世帯	29.2%	26.3%	5.6%	1.4%	0.0%	62.5%
			計	41.7%	33.3%	13.9%	9.7%	1.4%	100.0%
		6条東	一般世帯	9.1%	13.6%	27.3%	0.0%	13.6%	63.6%
			高齢世帯	9.1%	13.7%	13.6%	0.0%	0.0%	36.4%
			計	18.2%	27.3%	40.9%	0.0%	13.6%	100.0%
		6条中央	一般世帯	6.5%	15.2%	6.6%	4.3%	0.0%	32.6%
			高齢世帯	23.9%	30.5%	13.0%	0.0%	0.0%	67.4%
			計	30.4%	45.7%	19.6%	4.3%	0.0%	100.0%
		5条東	一般世帯	9.8%	2.4%	21.9%	9.8%	7.3%	51.2%
			高齢世帯	14.6%	24.4%	4.9%	4.9%	0.0%	48.8%
			計	24.4%	26.8%	26.8%	14.7%	7.3%	100.0%
		2条	一般世帯	5.0%	5.0%	10.0%	15.0%	0.0%	35.0%
			高齢世帯	50.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	65.0%
			計	55.0%	20.0%	10.0%	15.0%	0.0%	100.0%
		3条西16	一般世帯	10.2%	15.9%	7.2%	0.0%	1.5%	34.8%
			高齢世帯	21.7%	37.7%	5.8%	0.0%	0.0%	65.2%
			計	31.9%	53.6%	13.0%	0.0%	1.5%	100.0%
		春日	一般世帯	14.8%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	37.0%
			高齢世帯	44.5%	14.8%	0.0%	0.0%	3.7%	63.0%
			計	59.3%	25.9%	11.1%	0.0%	3.7%	100.0%
		北2条	一般世帯	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	22.2%
			高齢世帯	44.5%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	77.8%
			計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		北5条	一般世帯	5.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%
			高齢世帯	45.0%	5.0%	20.0%	0.0%	0.0%	70.0%
			計	50.0%	30.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		美園	一般世帯	22.6%	12.9%	12.9%	6.5%	0.0%	54.9%
			高齢世帯	29.0%	9.7%	3.2%	3.2%	0.0%	45.1%
			計	51.6%	22.6%	16.1%	9.7%	0.0%	100.0%
		さくら木	一般世帯	27.3%	13.6%	4.6%	0.0%	0.0%	45.5%
			高齢世帯	36.3%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	54.5%
			計	63.6%	31.8%	4.6%	0.0%	0.0%	100.0%
		日の出南	一般世帯	5.9%	5.9%	17.6%	7.1%	7.1%	43.6%
			高齢世帯	17.6%	32.9%	5.9%	0.0%	0.0%	56.4%
			計	23.5%	38.8%	23.5%	7.1%	7.1%	100.0%
		日の出北	一般世帯	9.9%	8.2%	18.0%	16.4%	4.9%	57.4%
			高齢世帯	16.4%	22.9%	3.3%	0.0%	0.0%	42.6%
			計	26.3%	31.1%	21.3%	16.4%	4.9%	100.0%
		日の出台	一般世帯	11.5%	4.0%	4.1%	2.7%	0.7%	23.0%
			高齢世帯	54.7%	19.6%	1.3%	1.4%	0.0%	77.0%
			計	66.2%	23.6%	5.4%	4.1%	0.7%	100.0%
		第1楓	一般世帯	12.1%	3.7%	3.7%	1.2%	0.0%	20.7%
			高齢世帯	65.9%	9.7%	3.7%	0.0%	0.0%	79.3%
			計	78.0%	13.4%	7.4%	1.2%	0.0%	100.0%
		第2楓	一般世帯	10.9%	15.6%	6.8%	2.0%	1.4%	36.7%
			高齢世帯	36.7%	23.9%	2.0%	0.7%	0.0%	63.3%
			計	47.6%	39.5%	8.8%	2.7%	1.4%	100.0%
		東町	一般世帯	12.0%	18.3%	10.0%	2.9%	4.1%	47.3%
			高齢世帯	24.1%	23.2%	3.7%	1.7%	0.0%	52.7%
			計	36.1%	41.5%	13.7%	4.6%	4.1%	100.0%
		志文	一般世帯	10.0%	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	40.0%
			高齢世帯	30.0%	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	60.0%
			計	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%

住宅区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
		こぶし	一般世帯	14.8%	9.5%	10.8%	2.7%	0.0%	37.8%	
			高齢世帯	33.8%	20.2%	6.8%	1.4%	0.0%	62.2%	
			計	48.6%	29.7%	17.6%	4.1%	0.0%	100.0%	
		北幌向	一般世帯	0.0%	20.0%	0.0%	10.0%	10.0%	40.0%	
			高齢世帯	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	
			計	40.0%	40.0%	0.0%	10.0%	10.0%	100.0%	
		元町	一般世帯	6.3%	28.1%	15.6%	12.5%	6.3%	68.8%	
			高齢世帯	9.3%	21.9%	0.0%	0.0%	0.0%	31.2%	
			計	15.6%	50.0%	15.6%	12.5%	6.3%	100.0%	
		第3東町	一般世帯	14.6%	9.1%	3.6%	5.5%	3.6%	36.4%	
			高齢世帯	38.2%	21.8%	3.6%	0.0%	0.0%	63.6%	
			計	52.8%	30.9%	7.2%	5.5%	3.6%	100.0%	
		北1条	一般世帯	14.0%	8.0%	6.0%	0.0%	4.0%	32.0%	
			高齢世帯	44.0%	22.0%	2.0%	0.0%	0.0%	68.0%	
			計	58.0%	30.0%	8.0%	0.0%	4.0%	100.0%	
		北村	北栄	一般世帯	2.5%	2.5%	5.0%	5.0%	0.0%	15.0%
				高齢世帯	50.0%	25.0%	10.0%	0.0%	0.0%	85.0%
				計	52.5%	27.5%	15.0%	5.0%	0.0%	100.0%
	栗沢	栗沢栄	一般世帯	8.7%	6.5%	2.2%	2.2%	0.0%	19.6%	
			高齢世帯	50.0%	23.9%	6.5%	0.0%	0.0%	80.4%	
			計	58.7%	30.4%	8.7%	2.2%	0.0%	100.0%	
		弥生ヶ丘	一般世帯	1.4%	17.6%	14.9%	8.1%	12.1%	54.1%	
			高齢世帯	20.2%	20.2%	4.1%	1.4%	0.0%	45.9%	
			計	21.6%	37.8%	19.0%	9.5%	12.1%	100.0%	
		ひばりヶ丘	一般世帯	37.5%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	62.5%	
			高齢世帯	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	37.5%	
			計	62.5%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
		美流渡錦	一般世帯	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	
			高齢世帯	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	
			計	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
美流渡栄		一般世帯	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	50.0%		
		高齢世帯	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	50.0%		
		計	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
美流渡福寿		一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
		高齢世帯	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
		計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
公営住宅 計			一般世帯	10.8%	11.5%	9.1%	4.4%	2.9%	38.7%	
			高齢世帯	33.5%	22.5%	4.3%	0.9%	0.1%	61.3%	
			計	44.3%	34.0%	13.4%	5.3%	3.0%	100.0%	
改良住宅	岩見沢	美園（改良）	一般世帯	13.8%	6.9%	12.6%	12.6%	3.5%	49.4%	
			高齢世帯	25.3%	20.7%	4.6%	0.0%	0.0%	50.6%	
			計	39.1%	27.6%	17.2%	12.6%	3.5%	100.0%	
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	一般世帯	38.7%	13.6%	18.2%	15.9%	6.8%	93.2%	
			高齢世帯	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%	
			計	45.5%	13.6%	18.2%	15.9%	6.8%	100.0%	
	栗沢	栗沢福寿	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
			高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計			一般世帯	11.7%	11.2%	9.5%	5.1%	3.1%	40.6%	
			高齢世帯	32.5%	21.8%	4.2%	0.8%	0.1%	59.4%	
			計	44.2%	33.0%	13.7%	5.9%	3.2%	100.0%	

資料：平成30年6月現在（入居者がいない北村栄団地、必成団地を除く）

(5) 入居階

入居階別の入居世帯状況をみると、エレベーターが設置されていない3～5階の入居率は9割を下回っており、6階以上(全戸エレベーター設置)に比べ低くなっています。特にエレベーターが設置されていない5階は7割を下回っている状況です。

また高齢世帯のうち、186世帯(高齢世帯の18.6%)はエレベーターが設置されていない3～5階に入居しています。

表 3-15 入居階別入居世帯数

(単位：世帯)

	1階		2階		3階		4階		5階		6階以上	合計
		内EVなし		内EVなし		内EVなし		内EVなし		内EVなし		
管理戸数*	644	287	467	287	373	287	270	201	80	16	40	1,874
入居世帯	580	260	427	260	324	242	243	177	74	11	39	1,687
入居率	90.1%	90.6%	91.4%	90.6%	86.9%	84.3%	90.0%	88.1%	92.5%	68.8%	97.5%	90.0%

※政策空家戸数を除く

資料：平成30年6月現在

表 3-16 入居階別一般・高齢世帯数

(単位：世帯)

	1階		2階		3階		4階		5階		6階以上	合計
		内EVなし		内EVなし		内EVなし		内EVなし		内EVなし		
入居世帯	580	260	427	260	324	242	243	177	74	11	39	1,687
	34.4%	15.4%	25.3%	15.4%	19.2%	14.3%	14.4%	10.5%	4.4%	0.7%	2.3%	100.0%
一般世帯	183	123	179	123	157	133	122	104	33	7	11	685
	26.7%	18.0%	26.2%	18.0%	22.9%	19.4%	17.8%	15.2%	4.8%	1.0%	1.6%	100.0%
高齢世帯	397	137	248	137	167	109	121	73	41	4	28	1,002
	39.6%	13.7%	24.7%	13.7%	16.7%	10.9%	12.1%	7.3%	4.1%	0.4%	2.8%	100.0%

資料：平成30年6月現在

表 3-17 エレベーターが設置されていない団地・住棟(3階以上)

(単位：棟)

住宅区分	地区	団地名	住棟数			
			3階建	4階建	5階建	合計
公営住宅	岩見沢	6条東		1		1
		6条中央		3		3
		5条東		2		2
		3条西16		1	1	2
		北2条	1			1
		美園		2		2
		日の出南	5			5
		日の出北		3		3
		第1楓		4		4
		第2楓		6	2	8
		東町		6		6
		元町		2		2
	栗沢	弥生ヶ丘	9			9
	公営住宅計	15	30	3	48	
改良住宅	岩見沢	美園(改良)		6		6
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	5			5
	市営住宅計		20	36	3	59

資料：平成30年12月現在

(6) 募集・応募の状況

市営住宅等（公営・改良住宅）における直近3年間（平成27～29年度）の募集・応募の状況をみると、平均で94戸／年程度募集しています。募集に対する応募倍率は1.7倍となっています。

団地別にみると、平均応募倍率が最も高い団地は北1条団地の12.5倍であり、唯一10倍を超えています。また、平均応募倍率が1倍を下回っている団地が10団地あり、特に、ひばりヶ丘団地及び美流渡福寿団地は募集に対して応募がないなど団地によって開きがみられます。

なお、単独住宅の北村勤労者住宅については、随時、募集を行っています。

表 3-18 年度別団地別募集・応募の状況

(単位：戸、件、倍)

住宅区分	地区	団地名	H27年度			H28年度			H29年度			合計			平均	
			募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数
公営住宅	岩見沢	美鳩	1	2	2.0	4	3	0.8	4	0	0.0	9	5	0.6	3.0	1.7
		6条東				1	0	0.0	5	4	0.8	6	4	0.7	3.0	2.0
		6条中央	1	5	5.0	1	0	0.0	2	1	0.5	4	6	1.5	1.3	2.0
		5条東	4	2	0.5	3	1	0.3	7	2	0.3	14	5	0.4	4.7	1.7
		2条							6	13	2.2	6	13	2.2	6.0	13.0
		3条西16	3	5	1.7	1	0	0.0	2	3	1.5	6	8	1.3	2.0	2.7
		春日				2	5	2.5	1	0	0.0	3	5	1.7	1.5	2.5
		北2条										0	0			
		北5条				1	7	7.0				1	7	7.0	1.0	7.0
		美園										0	0			
		さくら木										0	0			
		日の出南	4	10	2.5	14	8	0.6	7	7	1.0	25	25	1.0	8.3	8.3
		日の出北	6	5	0.8	5	2	0.4	6	4	0.7	17	11	0.6	5.7	3.7
		日の出台	10	73	7.3	9	75	8.3	11	66	6.0	30	214	7.1	10.0	71.3
		第1楓	5	3	0.6	2	4	2.0	4	5	1.3	11	12	1.1	3.7	4.0
		第2楓	3	6	2.0	1	0	0.0	7	7	1.0	11	13	1.2	3.7	4.3
		東町	26	10	0.4	12	7	0.6	5	0	0.0	43	17	0.4	14.3	5.7
		志文										0	0			
		こぶし	1	1	1.0	1	0	0.0	3	0	0.0	5	1	0.2	1.7	0.3
		北幌向										0	0			
		元町				4	6	1.5	1	0	0.0	5	6	1.2	2.5	3.0
		第3東町	9	22	2.4	6	19	3.2	4	14	3.5	19	55	2.9	6.3	18.3
		北1条	1	14	14.0	2	27	13.5	1	9	9.0	4	50	12.5	1.3	16.7
	北村	北村栄									0	0				
		北栄				3	5	1.7	2	0	0.0	5	5	1.0	2.5	2.5
	栗沢	栗沢栄				5	10	2.0				5	10	2.0	5.0	10.0
		弥生ヶ丘	11	7	0.6	8	0	0.0	12	5	0.4	31	12	0.4	10.3	4.0
		必成									0	0				
		ひばりヶ丘				2	0	0.0				2	0	0.0	2.0	0.0
		美流渡錦									0	0				
		美流渡米									0	0				
		美流渡福寿							3	0	0.0	3	0	0.0	3.0	0.0
		公営住宅計	85	165	1.9	87	179	2.1	93	140	1.5	265	484	1.8	88.3	161.3
改良住宅	岩見沢	美園（改良）	9	6	0.7	3	2	0.7	6	2	0.3	18	10	0.6	6.0	3.3
	合計	94	171	1.8	90	181	2.0	99	142	1.4	283	494	1.7	94.3	164.7	

4章 市営住宅等入居者意向の把握

1 調査概要

(1) 調査概要

市営住宅等入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、本計画策定の参考とすることを目的としています。

- ・調査時点 : 平成30年7月1日現在
- ・調査期間 : 平成30年7月2日～7月20日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 市営住宅等入居世帯1,681世帯
- ・回収数・回収率 : 783票・46.6%

アンケート調査は、団地の建設時期等を考慮し、引続き維持管理すると仮定した団地（以下「維持」という。）、改善を要するが改善後、維持管理していくと仮定した団地（以下「改善」という。）、用途廃止等を検討して集約すると仮定した団地（「以下「集約」という。」の3種類で実施しています。「改善」については改善要望に関する設問、「集約」については団地集約に関する設問をそれぞれ追加しています。

3種の回収数は「維持」が280票、「改善」が277票、「集約」が226票であり、概ね同程度となっています。

※ 図表中における単位未満の数値は、原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

表 4-1 配布・回収状況

	配布数	回収数	回収率
維持	576	280	48.6%
改善	633	277	43.8%
集約	472	226	47.9%
合計	1,681	783	46.6%

表 4-2 団地別配布・回収状況

住宅区分	地区	団地名	構造	調査票			配布数	回収数	回収率		
				維持	改善	集約					
公営住宅	岩見沢	美鳩	高耐	73	0	0	73	38	52.1%		
		6条東	中耐	22	0	0	22	12	54.5%		
		6条中央	中耐	0	0	46	46	28	60.9%		
		5条東	中耐	41	0	0	41	14	34.1%		
		2条	高耐	20	0	0	20	8	40.0%		
		3条西16	中耐	69	0	0	69	29	42.0%		
		春日	耐二	0	27	0	27	13	48.1%		
		北2条	中耐	0	0	9	9	5	55.6%		
		北5条	耐二	20	0	0	20	11	55.0%		
		美園	中耐	0	30	0	30	20	66.7%		
		さくら木	簡二	0	0	22	22	10	45.5%		
		日の出南	中耐	0	85	0	85	39	45.9%		
		日の出北	中耐	0	61	0	61	22	36.1%		
		日の出台	中耐、高耐	148	0	0	148	76	51.4%		
		第1楓	中耐	0	0	83	83	41	49.4%		
		第2楓	中耐	0	0	147	147	65	44.2%		
		東町	簡平	0	0	0	0	0	0	-	
			簡二	0	0	117	117	51	43.6%		
			中耐	0	120	0	120	41	34.2%		
		小計				0	120	117	237	92	38.8%
		志文	簡平、簡二	0	0	10	10	5	50.0%		
		こぶし	簡二	0	54	0	54	25	46.3%		
			耐火	0	0	18	18	10	55.6%		
		小計				0	54	18	72	35	48.6%
		北幌向	簡二	0	0	10	10	6	60.0%		
		元町	中耐	32	0	0	32	12	37.5%		
		第3東町	中耐	55	0	0	55	25	45.5%		
	北1条	中耐	50	0	0	50	29	58.0%			
	北村	北村栄	簡平	0	0	0	0	0	-		
		北栄	耐平、耐二	0	39	0	39	20	51.3%		
	栗沢	栗沢栄	中耐	46	0	0	46	26	56.5%		
		弥生ヶ丘	耐平、中耐	0	75	0	75	36	48.0%		
		必成	簡平	0	0	0	0	0	-		
ひばりヶ丘		簡二	0	8	0	8	3	37.5%			
美流渡錦		耐平	0	3	0	3	2	66.7%			
美流渡栄		簡平	0	0	4	4	1	25.0%			
美流渡福寿		簡平	0	0	2	2	2	100.0%			
公営住宅計				576	502	468	1,546	725	46.9%		
改良住宅	岩見沢	美園(改良)	中耐	0	87	0	87	36	41.4%		
単独住宅	北村	北村勤労者住宅	中耐	0	44	0	44	20	45.5%		
	栗沢	栗沢福寿住宅	簡平	0	0	4	4	2	50.0%		
市営住宅計				576	633	472	1,681	783	46.6%		

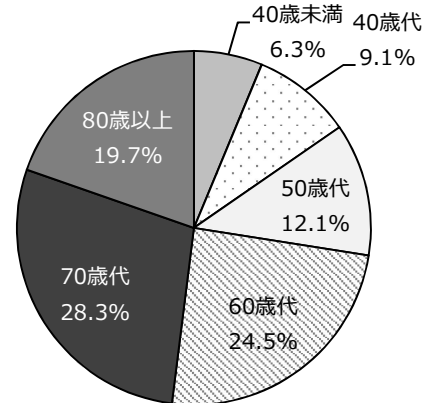
2 調査結果の概要

(1) 回答世帯の特性

a. 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主年齢は、「70歳代」が28.3%で最も高く、以下、「60歳代」が24.5%、「80歳以上」が19.7%です。60歳以上が7割を占める一方で「40歳未満」は6.3%に留まっています。

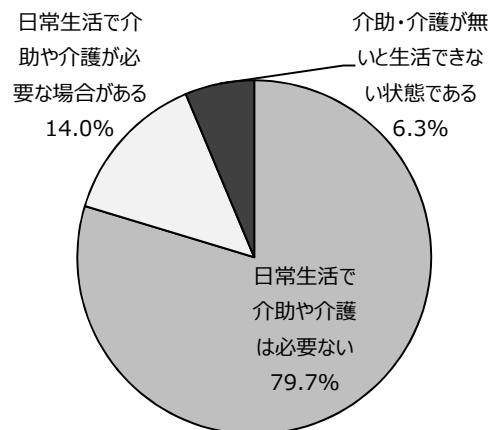
図 4-1 世帯主の年齢割合



b. 入居者の身体の状態

回答世帯の入居者のうち、「日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が回答世帯の14.0%、「介助・介護が無いと生活できない状態である」が同6.3%であり、約20%の世帯で介助や介護を必要とする方が居住しています。

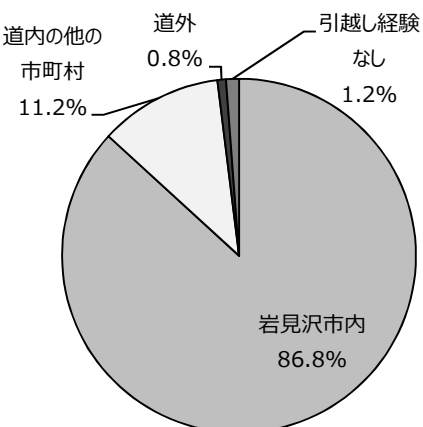
図 4-2 入居者の身体の状態割合



c. 以前の住まい場所

以前の住まい場所は、「岩見沢市内」が86.8%、「道内の他の市町村」が11.2%、「道外」が0.8%です。また「引越経験なし」が1.2%となっています。道内の他の市町村は、札幌市と空知管内からの移住が多くなっています。

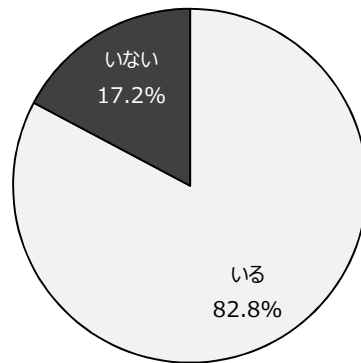
図 4-3 以前の居住地割合



d. 市内及び近隣市町村における親族の有無

市内及び近隣市町村における親族の居住状況は、「いる」が82.8%、「いない」が17.2%であり、多くの回答世帯が近隣に親族が居住する環境となっています。

図 4-4 親族の有無割合

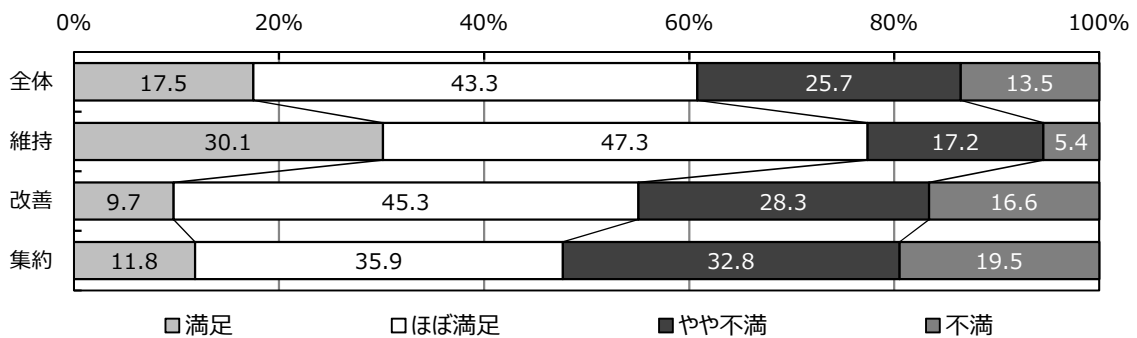


(2) 住宅・周辺環境の満足度

a. 住宅の総合的な満足度

現在の住宅全体での総合的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、満足及びほぼ満足を合わせて「満足傾向」という。）が60.8%です。また、「やや不満」及び「不満」（以下、やや不満及び不満を合わせて「不満傾向」という。）は39.2%であり、満足傾向が不満傾向を上回っていますが、維持対象では満足傾向が8割弱であるのに対して、集約対象は満足傾向が5割を下回っています。

図 4-5 住宅の総合的な満足度割合

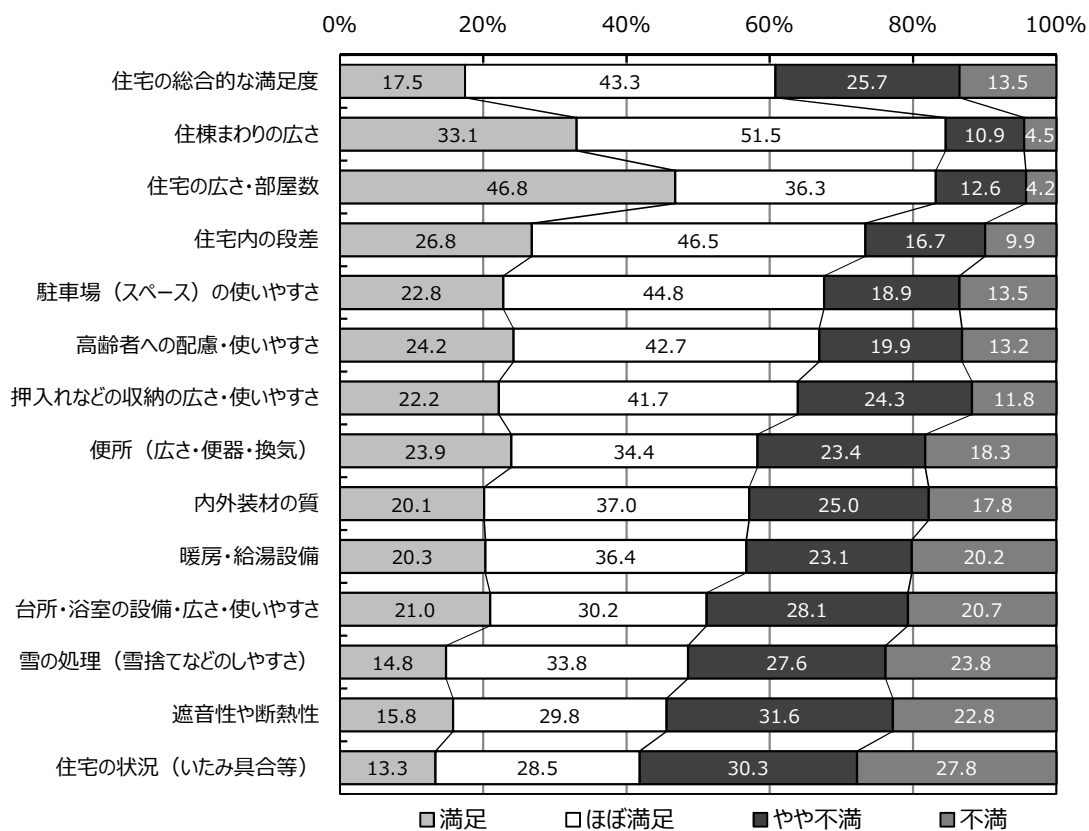


b. 居住住宅における各項目の比較

現在の住宅に関する 13 項目の満足度を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に「住棟まわりの広さ」、「住宅の広さ・部屋数」、「住宅内の段差」、「駐車場（スペース）の使いやすさ」であり、反対に満足傾向が低い項目は、低い順に「住宅の状況（いたみ具合等）」、「遮音性や断熱性」、「雪の処理（雪捨てなどのしやすさ）」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」となっています。

種別にみると、維持対象は全項目で満足傾向が5割を超えているのに対して、集約対象は住宅の総合的な満足度のほか、8項目で下回っています。

図 4-6 住宅の各項目における満足度の比較



① 満足度平均と期待度

全体満足度及び各項目満足度の結果から、現状の満足度平均^{※1}と各項目に対する期待度^{※2}を4つの領域に分類し、回答特性をみると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が特に高い項目は⑨「住宅の状況（いたみ具合等）」であり、これより満足度は高いものの⑬「雪の処理（雪捨てなどのしやすさ）」、⑤「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」及び⑦「暖房・給湯設備」についても施策の期待度が一定程度高くとなっています。

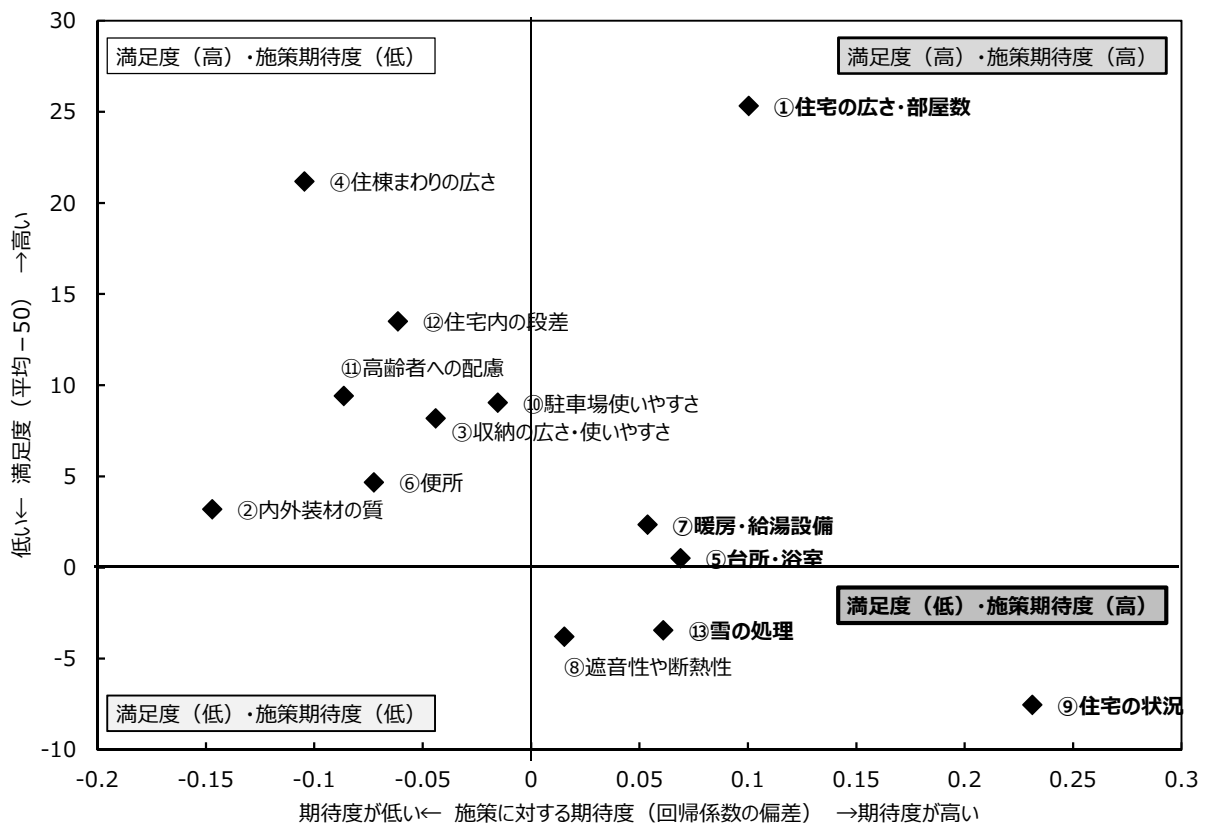
また、①「住宅の広さ・部屋数」は満足度が高いものの更なる施策の期待がうかがえます。

※1 満足：100点 やや満足：67点 やや不満：33点 不満：0点として数値化した回答全体の平均値

※2 各項目の満足度が全体満足度を与える影響（期待）を重回帰分析により算出

重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

図 4-7 住宅の満足度平均と期待度

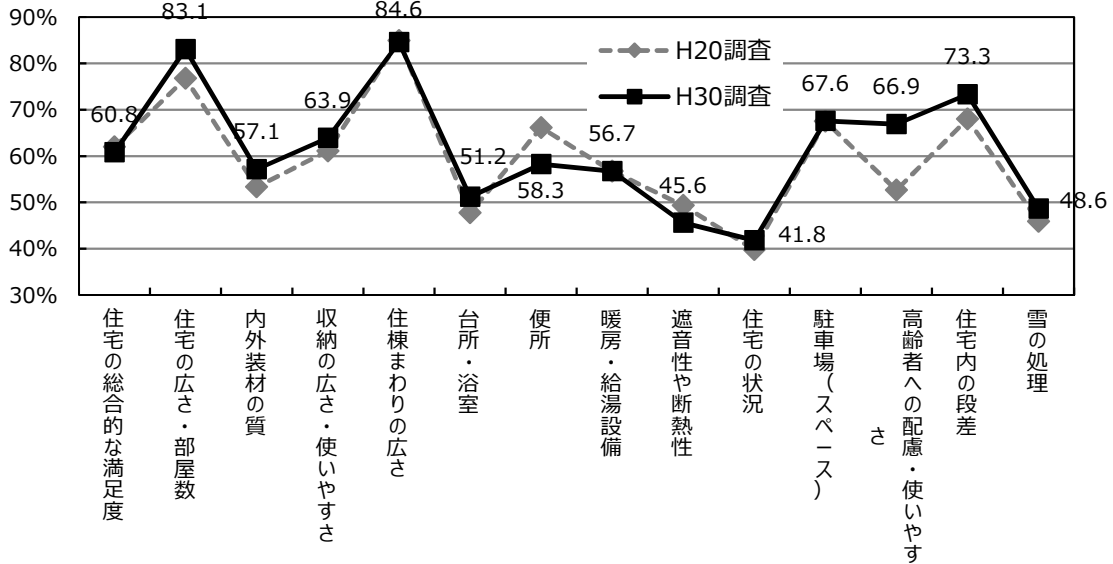


※太 字：統計的有意性あり（重回帰分析において説明変数の係数の有意確率が5%を下回っているもの）。

② H20年調査との比較

前計画の策定時に実施したアンケート調査（以下、「H20年調査」という）と比較すると、満足傾向が高くなった項目は、「住宅の広さ・部屋数」、「高齢者への配慮・使いやすさ」、「住宅内の段差」であり、低くなった項目は「便所（広さ・便器・換気）」となっています。

図 4-8 H20年調査との満足傾向の比較

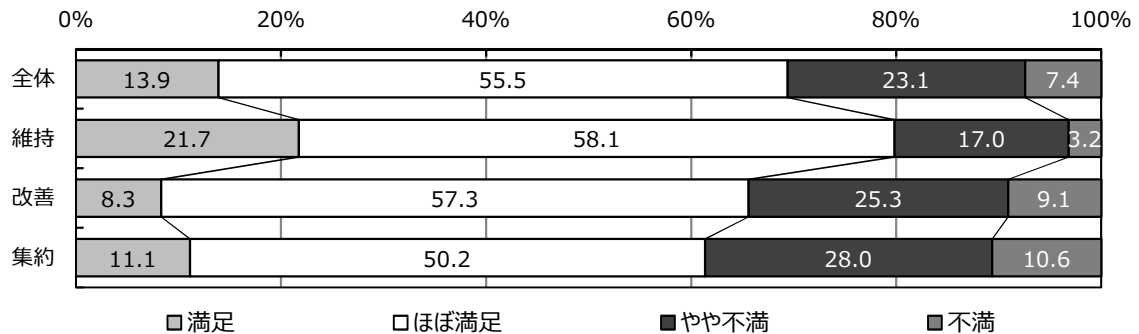


c. 周辺環境の総合的な満足度

住宅周辺の環境に関する総合的な満足度は、満足傾向が69.4%であり、内訳は「満足」が13.9%、「ほぼ満足」が55.5%です。それに対して不満傾向は30.5%ありますが、満足傾向が不満傾向を約39ポイント上回っています。

種別にみると、維持対象は満足傾向が約8割であり、他に比べ高くなっています。

図 4-9 住宅周辺環境の総合的な満足度割合

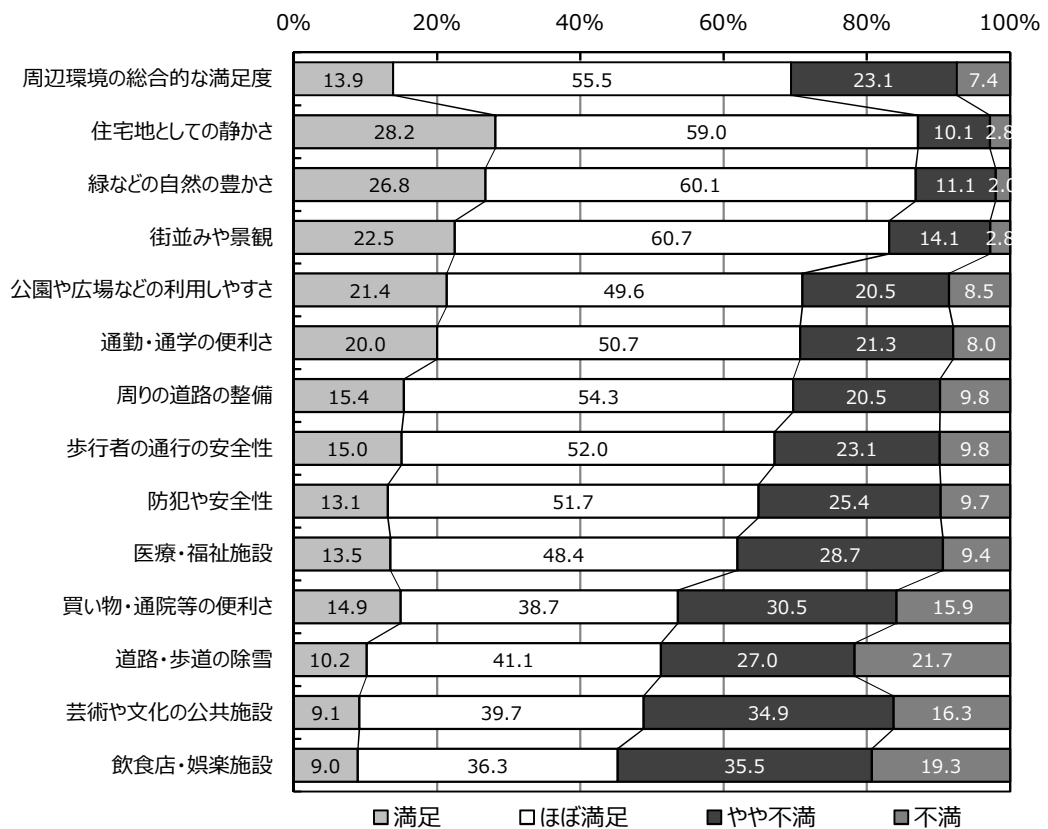


d. 周辺環境における各項目の比較

住宅周辺の環境に関する 13 項目の満足度を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に「住宅地としての静かさ」、「緑などの自然の豊かさ」、「街並みや景観」、「公園や広場などの利用しやすさ」であり、反対に満足傾向が低い項目は、低い順に「飲食店・娯楽施設」、「芸術や文化の公共施設」、「道路・歩道の除雪」、「買い物・通院等の便利さ」となっています。

種別に見ると、維持対象は全項目で満足傾向が5割を超えているのに対して、改善対象及び集約対象は上述の満足傾向が低い4項目について5割を下回っています。

図 4-10 住宅周辺環境の各項目における満足度の比較

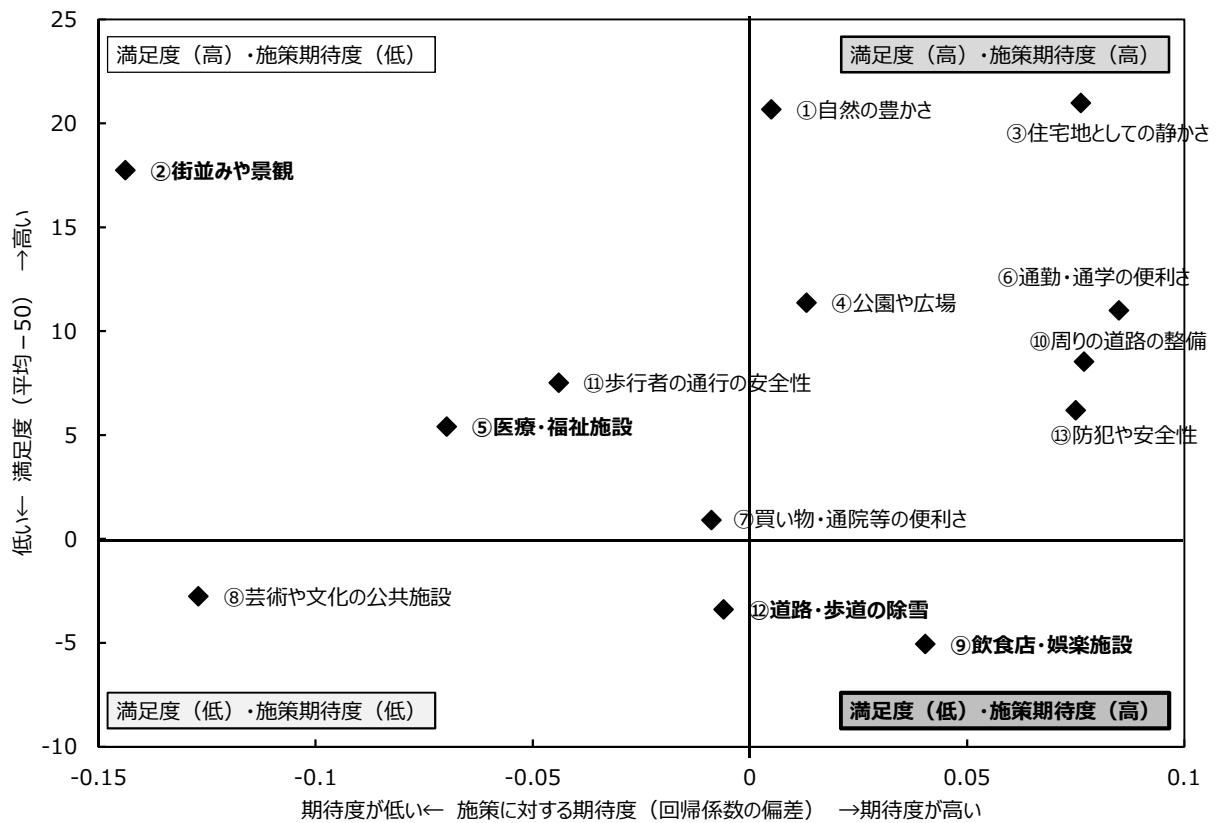


① 満足度平均と期待度

全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均と各項目に対する期待度を4つの領域に分類し、回答特性をみると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が特に高い項目は⑨「飲食店・娯楽施設」であり、これより満足度は高く、施策の期待度は低いものの⑫「道路・歩道の除雪」についても挙げられます。

また、②「街並みや景観」、⑤「医療・福祉施設」については、現況の維持が求められているといえます。

図 4-11 住宅周辺環境の満足度平均と期待度

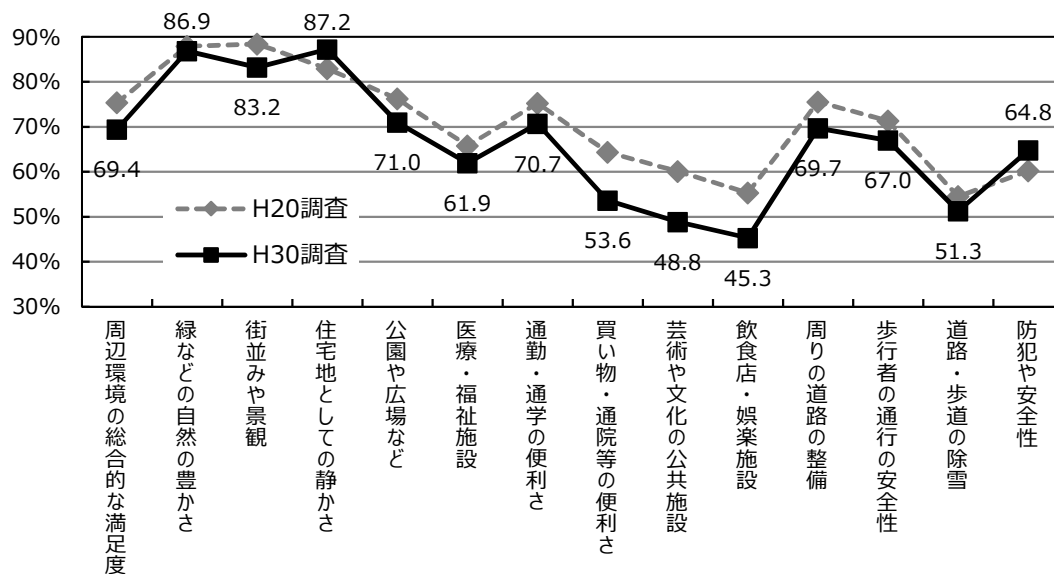


※太 字：統計的有意性あり（重回帰分析において説明変数の係数の有意確率が5%を下回っているもの）。

② H20年調査との比較

H20年調査と比較すると、総合満足度も含め大半の項目で満足傾向が低くなっており、H20年調査より満足傾向が高くなった項目は、「住宅地としての静かさ」及び「防犯や安全性」のみとなっています。

図 4-12 H20年調査との満足傾向の比較



(3) 住戸内の改善要望

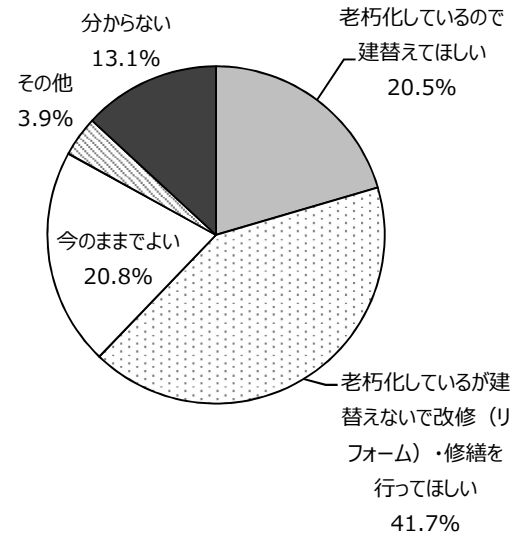
a. 居住する団地で今後必要なこと

居住団地で今後必要なこと（改善のみ）は、「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が41.7%で最も高く、以下、「今のままでよい」が20.8%、「老朽化しているのが建替えてほしい」が20.5%となっています。

団地別※にみると、美園及び北栄団地は「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が5割を超えています。残りの団地については意見が分かれています。

※回答数が10票以上の団地（以下、同じ）

図 4-13 居住する団地で今後必要なこと

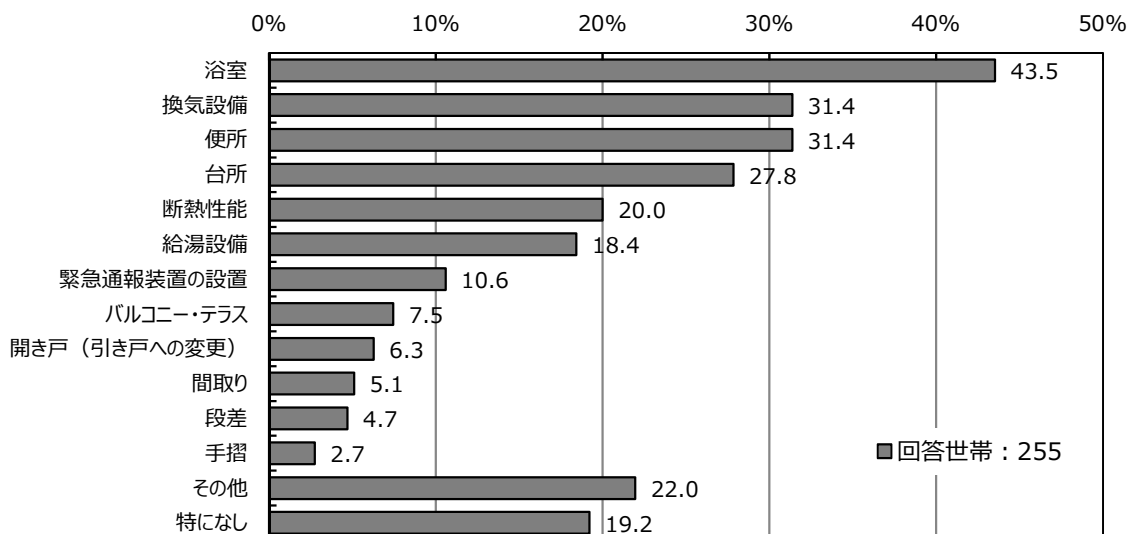


b. 住戸内の改善要望（複数回答）

住戸内の改善要望（改善のみ・複数回答）は、「浴室」が43.5%で最も高く、以下、「換気設備」及び「便所」が31.4%、「台所」が27.8%であり、水回りを中心とした設備の改善となっています。また、「特になし」が19.2%です。

上位3項目について、5割を超える団地をみると、「浴室」では美園、東町、こぶし及び美園（改良）団地、「換気設備」では美園団地、「便所」では東町団地となっており、団地によって改善要望箇所が多少異なっています。

図 4-14 住戸内の改善要望（改善のみ・複数回答）



(4) 住み替え意向

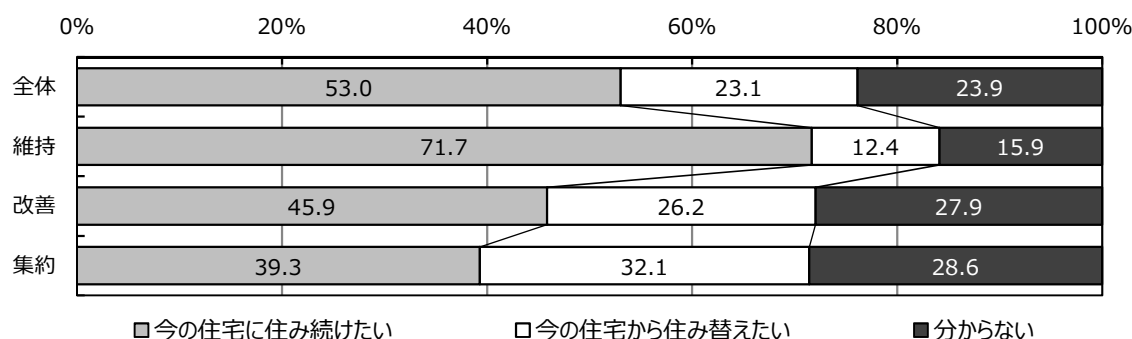
a. 現在の住宅からの住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が53.0%、「今の住宅から住み替えたい」が23.1%、「わからない」が23.9%です。

種別にみると、維持対象は「今の住宅に住み続けたい」が7割を超えますが、改善対象及び集約対象は5割を下回っています。

団地別にみると、改善及び集約で「今の住宅に住み続けたい」が5割以上の団地は日の出南、こぶし、北栄団地及び北村勤労者住宅です。逆に、日の出北、第1楓及び第2楓団地は「今の住宅から住み替えたい」が最も高くなっています。

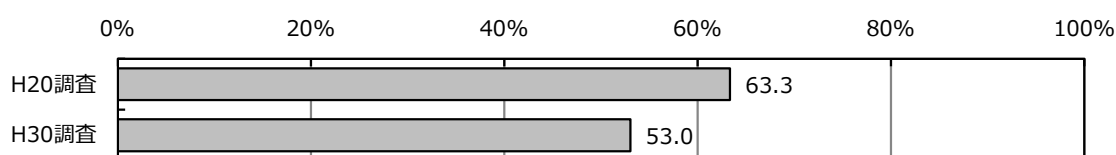
図 4-15 現在の住宅からの住み替え意向割合



① H20年調査との比較（「今の住宅に住み続けたい」の割合）

H20年調査と比較すると、「今の住宅に住み続けたい」の割合は、H20年調査から約10ポイント下がっています。

図 4-16 H20年調査との比較（「今の住宅に住み続けたい」の割合）

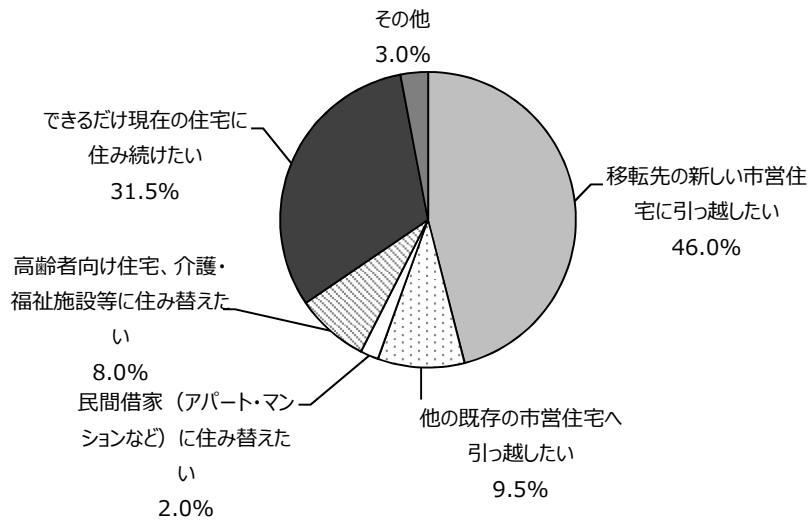


b. 団地が集約された場合における集約後の入居希望

団地が他の団地へ集約される場合の住み替え意向（集約対象のみ）については、「移転先の新しい市営住宅に引っ越したい」が46.0%で最も高く、以下、「できるだけ現在の住宅に住み続けたい」が31.5%、「他の既存の市営住宅へ引っ越したい」が9.5%であり、市営住宅への入居が8割を超えます。

団地別にみると、「移転先の新しい市営住宅に引っ越したい」の割合が高い順に、さくら木団地が70.0%、6条中央団地が60.0%、第2楓団地が48.3%、第1楓団地が47.1%、東町団地が43.5%となっています。

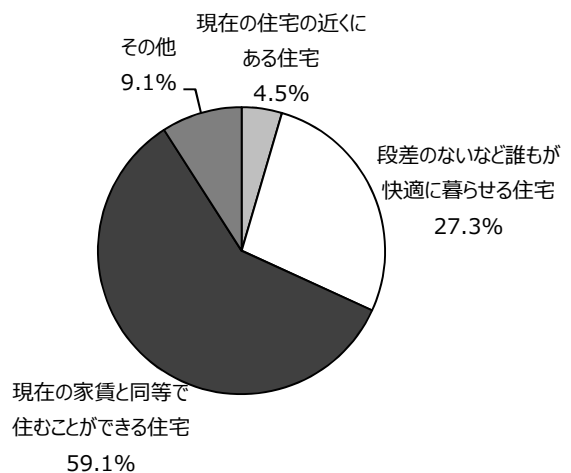
図 4-17 団地が他の団地へ集約される場合の住み替え意向（集約対象のみ）



c. 希望する住宅

希望する住宅（集約対象のみ、「移転先の新しい市営住宅に引っ越したい」、「他の既存の市営住宅へ引っ越したい」、「民間借家（アパート・マンションなど）に住み替えたい」の回答世帯のみ）は、「現在の家賃と同等で住むことができる住宅」が59.1%で最も高く、次に「段差のないなど誰もが快適に暮らせる住宅」が27.3%です。「現在の住宅の近くにある住宅」は4.5%にとどまっています。

図 4-18 希望する住宅（集約対象のみ）

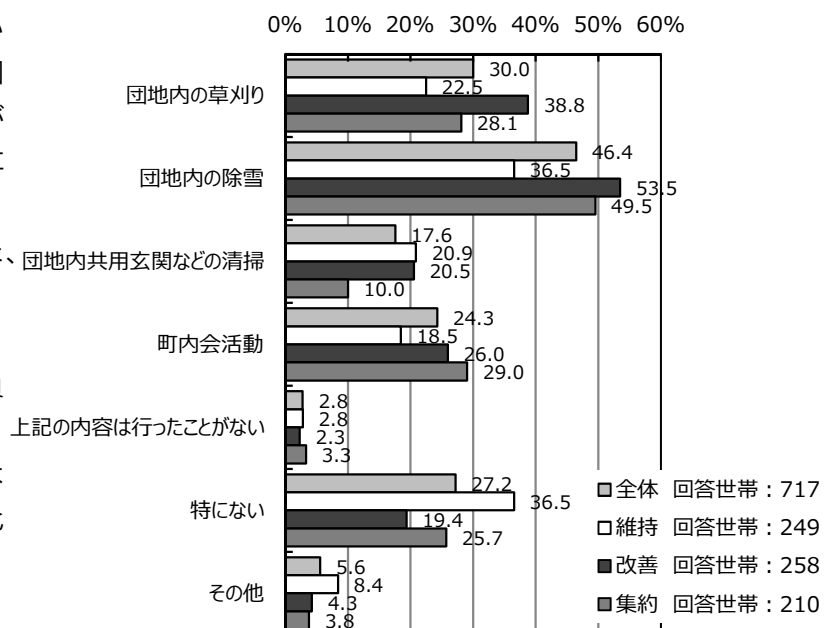


(5) 団地内の生活について

団地の維持管理などについて特に負担に思う項目（複数回答）は、「団地内の除雪」が46.4%で最も高く、「団地の草刈り」が30.0%、「町内会活動」が24.3%となっています。また、「特になし」が27.2%、「行ったことがない」は2.8%です。回答世帯の約7割が一定の負担を感じています。

種別にみると、維持対象では「特になし」が36.5%で他に比べ高くなっています。

図 4-19 団地内の生活について（複数回答）



5章 関連既定計画における取組方針

本計画の上位計画や関連計画における公営住宅等に関する取組を整理します。

1 国・道の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月策定）

計画期間	平成28年度から平成37年度
策定目的	住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定める。
施策の基本的な方針	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標6：急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標8：住宅地の魅力の維持・向上</p>
基本的な施策 (公営住宅 関連抜粋)	<p>【目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】</p> <p>○必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援</p> <p>・公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</p> <p>【目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現】</p> <p>○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成</p> <p>【目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】</p> <p>○公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用</p> <p>○公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生</p> <p>【目標8：住宅地の魅力の維持・向上】</p> <p>○住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進</p>

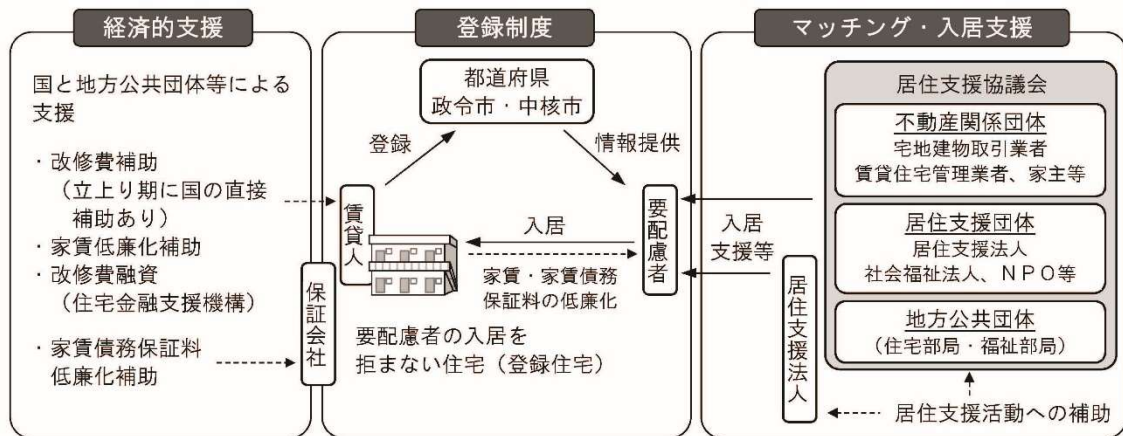
(2) 新たな住宅セーフティネット制度

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」が平成 29 年 10 月 25 日に施行され、新たな住宅セーフティネット制度が開始されました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、以下の 3 つのパートから構成されています。

- ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

図 5-1 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・ 国の基本方針に基づき、都道府県・市区町村が「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画」（供給促進計画）を作成

北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成 29 年 10 月 25 日）

【住宅確保要配慮者の対象範囲】

低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下）、被災者（発災後 3 年以内）、高齢者、障がい者、子ども（高校生相当まで）を養育している者、外国人 など

【住宅の登録基準】

- ・ 各戸の床面積 25 ㎡以上（共用部分に共同で利用する台所等を備えている場合は 18 ㎡以上）
- ・ 耐震性を有すること ・ 一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること
- ・ 家賃が近傍同種の住宅と失しないこと など

- ・ 賃貸人は、国の基本方針や当該地域の供給促進計画を踏まえ、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県・政令市・中核市に登録

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- ・ 改修に対する支援措置と低額所得者が入居する際の負担を軽減するための支援措置

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

- ・ 不動産関係団体、居住支援団体、自治体の住宅部局及び福祉部局で構成される居住支援協議会による各種支援
- ・ 都道府県知事が指定する居住支援法人による情報提供・入居相談等
- ・ 適正な家賃債務保証業者の登録制度及び登録された家賃債務保証業者についての独立行政法人住宅金融支援機構による保険引受け
- ・ 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を促進するための措置

参考：住宅セーフティネット制度活用 Q & A 集 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック 解説版（住宅セーフティネット制度活用ハンドブック研究会・国土交通省住宅局平成 29 年 10 月）

(3) 北海道住生活基本計画（平成 29 年 3 月策定）

計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
策定目的	本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定、住まいづくりにおけるガイドラインの役割をもつものであり、住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、道が定める計画。
住宅施策の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・「安全で安心な暮らし」の創造 ・「北海道らしさ」の創造 ・「活力ある住宅関連産業」の創造
住宅施策の方向性（公営住宅関連抜粋）	<p>【1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】</p> <p>○子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進</p> <p>【2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現】</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用など</p> <p>【3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】</p> <p>○公営住宅などの適切な供給を進める。</p> <p>○ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進</p> <p>【7 地域を支える住宅関連産業の振興】</p> <p>○地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図る。</p> <p>【8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上】</p> <p>○誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進</p>
住宅施策における重点的な取組（公営住宅関連抜粋）	<p>【1 安心して子どもを産み育てることができる住まい・環境づくり】</p> <p>○子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援住宅などの整備推進 ・子育て世帯に配慮した優先入居の推進 ・公営住宅団地などにおける子育て環境の充実 <p>○民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅を活用した子育て世帯などへの入居支援 ・新たなセーフティネット制度 <p>【3 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成】</p> <p>○安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進

2 市の上位計画・関連計画

(1) 第6期岩見沢市総合計画（平成30年3月）

計画期間	平成30（2018）年度から2027年度
趣旨	新しいまちづくりと市政運営の基本方針として、策定します。
基本構想	<p>【将来の都市像】 人と緑とまちがつながり ともに育み未来をつくる 健康経営都市</p> <p>【基本目標】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域で支え合う安全・安心なまち 2 みんなが健康で元気に暮らせるまち 3 活力と賑わいに満ちた魅力あふれるまち 4 豊かな心と生きる力をはぐくむまち 5 自然と調和した快適で暮らしやすいまち 6 市民とともに創る持続可能で自立したまち
市営住宅 関連施策	<p>【基本目標5：自然と調和した快適で暮らしやすいまち】</p> <p>○魅力ある都市空間と快適な居住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な住まいの実現 ・市営住宅については、人口動向や民間の供給状況などを踏まえながら、更新や長寿命化改修、維持管理等による適正な配置を計画的に進めることにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。 ・指標：市営住宅入居率 84.9%（H28）↑ 市営住宅の自動給油設備の設置戸数 760戸（H28）↑

(2) 岩見沢市総合戦略（平成28年1月）

計画期間	平成27年度から平成31年度
基本方針	<p>I. 南空知の中心都市として、地域経済、健康・生活・文化環境の質的向上を図ることによって、岩見沢市で働き、いつまでもくらしたいというまちづくりを行う。</p> <p>II. 岩見沢市で結婚し、子どもを産み、育てたいというまちづくりを行う。</p>
基本目標	<p>(1) 安定した雇用を創出する (2) 新しいひとの流れをつくる</p> <p>(3) 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる</p> <p>(4) 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する</p>
市営住宅 関連施策	<p>【基本目標3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる】</p> <p>○施策1：充実した子育て施策を活かした安心して子育てできる環境づくりの更なる促進【重点施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2条団地整備事業：子育て世帯優先住宅を一部整備する。

(3) 岩見沢市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）

計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
策定目的	都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村の理解と参加のもとに、岩見沢市の中・長期的な都市づくりの指針を定めることを目的とする。
基本目標	<p>【将来都市像】 みどりとのつながりで作る安全・健康・文化都市いわみざわ</p> <p>【基本目標】</p> <p>1 将来に向けて都市構造を再構築する 2 自然・緑のつながりを実感する 3 「農」との結びつきを大切にする 4 優れた景観を形成する 5 安全・安心して住み続ける 6 まちなかの魅力をたかめる 7 身近な生活環境の質をたかめる 8 都市の記憶を重ね、再生する</p> <p>【目指すべき方向性】</p> <p>(1) コンパクト+ネットワークのまちづくり—「まち歩き文化」を育む (2) 地域ブランディングの推進—「緑住文化」を育む (3) 市民協働、公民連携によるまちづくり—「ネオ・コミュニティ文化」を育む</p>
市営住宅 関連施策	<p>【都市づくりの具体的施策】 具体的施策 5 都市機能の集積、居住の誘導 ・ 中心市街地での市営住宅の整備や子育て世帯が入居できる住宅の整備</p> <p>【地域まちづくり構想】 ③ 中央・東部・南部・西部地域 ・ 公営住宅の整備や民間住宅の誘導など、まちなかでの居住人口の確保に取り組む。</p>

(4) 岩見沢市中心市街地活性化基本計画（平成 28 年 11 月変更）

計画期間	平成 27 年度から平成 31 年度
基本的 方向性	<p>【中心市街地の将来像】 『多世代のふれあいを育み、岩見沢らしい魅力を高めた“活性化の発信拠点”』</p> <p>【基本方針】</p> <p>1 「住みたいと思う暮らし環境づくり」 2 「ふれあいと交流のある賑わいづくり」</p>
市営住宅 関連施策	<p>【目標 1】暮らし環境の向上によるまちなか住まいの促進 目標指標 1：中心市街地居住者人口</p> <p>・ 市営住宅整備事業： 志文地区にある市営住宅の建て替えを平成 29 年度から実施</p> <p>【6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項】</p> <p>・ 市営住宅整備事業：市営住宅 2 条団地の建物を解体した跡地に、20 戸の市営住宅を建設（実施時期）平成 27 年度～29 年度</p>

(5) 岩見沢市まちなか活性化計画（平成 27 年 7 月変更）

計画期間	平成 26 年度から平成 35 年度
策定目的	「商業業務集積地区活性化ビジョン（平成 22 年度策定）」を発展的に継承し、中心市街地全体を対象とする基本的な計画が必要との観点に立ち策定する。
基本指標 基本的な 方針	<p>【平成 35 年度のまちなか居住者人口】5,000 人以上</p> <p>【まちなか活性化の将来像】</p> <p>『多世代のふれあいを育み、岩見沢らしい魅力を高めた“活性化の発信拠点”をめざして』</p> <p>【基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住みたいと思う暮らし環境づくり」 2 「ふれあいと交流のある賑わいづくり」 3 「地域産業の活力を生み出す環境づくり」
市営住宅 関連施策	<p>【目標 1：暮らし環境の向上によるまちなか住まいの促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅整備事業

(6) 岩見沢市住宅マスタープラン（平成 21 年 3 月）

計画期間	平成 21 年度から平成 30 年度
策定目的	住宅施策を推進するための指針となる計画として、策定する。
基本理念 目標	<p>【基本理念】だれもが安心して住みたいと思える安全で快適な住まいづくり</p> <p>【目標】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市民の安全・安心・快適生活の形成 2 良質な住宅ストックの形成 3 岩見沢市の環境と調和する住宅市街地づくり 4 地域の活性化を支える住宅産業の振興
市営住宅 関連施策	<p>【1. 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1-② 高齢者・障がい者向け公的賃貸住宅整備の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅のユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の促進 ・福祉施策と連携した高齢者・障がい者向け公的賃貸住宅整備の推進 <p>【2. 安心して子どもを産み育てられる住まいづくり】</p> <ol style="list-style-type: none"> 2-① 子育て支援住宅の普及促進 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の募集における子育て世帯への配慮 ・子育て支援住宅整備の推進 <p>【4. 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備】</p> <ol style="list-style-type: none"> 4-① 老朽ストックの更新と既存ストックの長期的な活用 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽住宅の計画的な更新 ・既存住宅の長期的な活用 4-② 入居者の適正管理 4-③ 単費住宅の供給、維持管理 4-④ 市営住宅等の指定管理者制度導入の検討 4-⑤ 地域優良賃貸住宅制度導入の検討 <p>【5. まちなか居住の推進】</p> <ol style="list-style-type: none"> 5-② 公営住宅の再配置 <p>【7. 環境負荷を低減する住まいづくり】</p> <ol style="list-style-type: none"> 7-① 環境に配慮した公営住宅づくりの推進

(7) 岩見沢市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）

計画期間	平成 28 年度から平成 57 年度
策定目的	今後の本市の公共施設マネジメントの礎となるべく、公共施設等の適正な保有と配置、維持管理等に関する基本的な方針をまとめたもの。
更新費用推計	<p>市営住宅等の大規模修繕・更新等にかかる費用の推計</p> <p>費用(百万円)</p> <p>約518.3億円(11.5億円/年)</p> <p>建替え 修繕 修繕積み残し</p>
目標・基本的な方針	<p>【総量の削減目標】</p> <p>公共施設の総床面積（約 62 万㎡）の 30%（約 19 万㎡）削減</p> <p>【基本的な方針】</p> <p>(1) 施設維持コストの抑制と財源確保</p> <p>(2) 安全性の確保と計画的な管理</p> <p>(3) 市民ニーズの把握と変化への対応</p> <p>(4) 公共施設マネジメントの推進</p>
管理に関する基本的な方針	<p>【市営住宅等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅困窮者に対する社会保障の観点の基本としつつ、民間住宅のストックにも配慮しながら、市営住宅の有用性について再検討を行い、「岩見沢市公営住宅等長寿命化計画」に基づいたストック活用と総量の適正化を計画的に推進する。 「岩見沢市公営住宅等長寿命化計画」に基づく建替えや集約にあたっては、スケルトンインフィルやユニバーサルデザインの採用など、世帯人員の変化に対応できる施設づくりに配慮を行うとともに、PPP/PFI 等の民間資本・ノウハウの積極的検討・導入を図る。 集約化等により余剰となった老朽施設については、除却を進め、跡地の有効活用または売却を検討する。

(8) 岩見沢市過疎地域自立促進市町村計画（平成 28 年 3 月）

計画期間	平成 28 年度から平成 32 年度
趣旨	過疎地域とみなされる、旧北村、旧栗沢町の 2 地域の振興発展の指針とするため、策定する。
基本方針	<p>【基本的な施策の展開】</p> <p>(1) 市民の安全・安心な暮らし (2) 市民の健康な暮らしと子ども・子育て支援 (3) 地域産業・経済の活性化 (4) 市民とともに築くまちづくり</p>
市営住宅 関連施策	<p>【生活環境の整備】</p> <p>(5) 公営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後とも居住者の利便性と快適さを高め、誰もが安心して暮らせる住環境整備に配慮 ・ 栗沢栄団地建設事業 <p>○ 公共施設等総合管理計画との整合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「岩見沢市公営住宅等長寿命化計画」に基づいたストック活用と総量の適正化を計画的に推進

(9) 岩見沢市障がい者福祉計画（第 2 期）（平成 27 年 3 月）

計画期間	平成 27 年度から平成 32 年度
策定目的	障がい者施策を総合的に推進するため、策定する。
基本理念 基本目標	<p>【基本理念】 だれもが自分らしく地域の中で暮らせる共生のまちづくり</p> <p>【基本目標】</p> <p>(1) 地域における生活支援体制の充実 (2) 自立と社会参加の促進 (3) バリアフリーの地域づくりの実現</p>
市営住宅 関連施策	<p>【基本目標 3：バリアフリーの地域づくりの実現】</p> <p>(2) 生活環境</p> <p>① 住まい・まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅などの整備の際には、ユニバーサルデザインに取り組む。

6章 課題の整理

岩見沢市の現状や公営住宅等の特性、上位計画や関連計画の方針を踏まえ、課題を整理します。

1 将来の需要等に対応した市営住宅等管理戸数の設定

市営住宅等の入居率は 90.0%（政策空家を除く）ですが、入居階別にみると3階以上のエレベーター無しの中層階が他の階数に比べ入居率が低いなど団地の立地・設備状況等によってばらつきがみられます。また、入居者アンケートでは「今の住宅に住み続けたい」が約 53%であり、前回計画策定時のアンケート結果から約 10 ポイント下がっています。

一方で、平成 28 年度に策定した「岩見沢市公共施設等総合管理計画」においては、保有する公共施設総床面積の 30%縮減を削減目標としています。

今後も人口・世帯数の減少が見込まれている中で、市営住宅等においては、長期的な人口や世帯の動向、現在の入居状況・公募状況等の変化、地域における市営住宅等の役割等を踏まえながら、適正な管理戸数の検討を行う必要があります。

2 市営住宅等の適正な集約・再編

平成 30 年度 12 月時点で耐用年数を超過するものが 134 戸（全戸数の 6.8%）あり、これらは住戸面積 40 ㎡未満の狭小、浴室無しなど居住水準が著しく劣っている状況であるため、現在、住替事業により入居者の移転を促進し除却を進めており、今後も計画的に推進し耐用年数超過住戸の解消を図る必要があります。

また、それ以外の住戸についても、浴槽・3箇所給湯が未整備、3階以上住棟のエレベーター未設置など居住環境の改善が必要であり、入居者アンケートにおいても浴室や換気設備、便所等の改善要望が高くなっていますが、全ての住戸に対して改善を実施することは困難であることから、将来的な必要管理戸数の検討を進めた上で市営住宅等の適正な集約・再編を図っていく必要があります。

3 長期的に活用する建物の適切な維持管理

今後も長期的に活用する建物については、予防保全的な改善・修繕による適切な維持管理を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、計画的・効率的な事業の推進に努める必要があります。

4 高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等住宅性能の確保

本市では少子高齢化、世帯の小規模化が進む中で、市営住宅等入居世帯 1,687 世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯が約 60%を占めています。また、全市の高齢単身世帯のうち約 1 割が公的借家に居住しており、全市や高齢夫婦世帯に比べ比率が高いこと

から、市営住宅等が高齢単身世帯の受け皿となっている状況がうかがえます。また、入居者アンケートでは約 20%の回答世帯が介助や介護を必要としている状況です。

これまで既存住棟の集中給油方式の整備やユニバーサルデザインに対応した建替団地の整備に取り組みましたが、今後も引き続き推進し、高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能を確保していく必要があります。

5 子育て支援・まちづくり方針と連携した市営住宅等の整備

地区別の世帯構成をみると岩見沢中心市街地における 15 歳未満の子どもがいる世帯率が低くなっており、市の上位計画や関連計画では、市営住宅における子育て世帯優先住宅の整備や中心市街地での市営住宅整備によるまちなか居住の促進などが示されています。

入居者アンケートでは、居住する市営住宅周辺の満足度のうち、「買い物・通院等の便利さ」、「芸術や文化の公共施設」、「飲食店・娯楽施設」などが前回計画策定時のアンケート結果から下がっており、入居者もより生活利便性の高い環境での居住を望んでいます。

市営住宅等の整備にあたっては、上位計画や関連計画におけるまちづくり方針と連携して進めるとともに、市営住宅等の集約・再編に伴う団地跡地についてもまちづくり方針に沿った有効活用に向けた検討を進める必要があります。

6 長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画と財政負担への対応

人口減少が進む中、歳入は将来的に減少することが予想されます。「岩見沢市公共施設等総合管理計画」による平成 28～72 年の市営住宅等の大規模修繕・更新等にかかる費用推計では、総額 518.3 億円と示されています。

入居者アンケートにおいて、居住団地が他団地へ集約される場合の住み替え意向については、約 46%が「移転先の新しい市営住宅に引っ越したい」と回答しており、更新を望んでいます。

市営住宅等の整備や改善事業等の実施にあたっては、長期的な見通しを立て効果的・効率的に事業を進めるとともに、国の交付金の積極的な活用の検討など財政負担を軽減することが重要です。

7章 市営住宅等の活用方針

1 市営住宅等ストック活用の理念と目標

(1) 基本理念

これまで多様な住宅困窮者の住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしてきた市営住宅等については、財政的な制約が高まる中で、将来供給目標量を適切に定め、その達成に向けた市営住宅等団地の集約、再編、既存住宅の適切な改善及び計画修繕により、セーフティネット機能を強化させていくこととします。

(2) 基本目標

基本理念のもと、市営住宅等ストック活用の目標を以下の4つに定めます。

目標1 ストックの保全・活用（あんぜん）

市営住宅等は老朽化が進んでいる現状の中、耐用年数を超過する老朽住宅や居住性に問題のある住宅の建替や改善を効果的かつ効率的に進めることを目指します。

目標2 誰もが使いやすい住まいづくり（あんしん）

市営住宅等の建替や改善にあたっては、ユニバーサルデザイン化を推進するとともに、各団地の特性や需要等に応じて、高齢者・障がい者から子育て世帯まで、すべての人が使いやすい住まいづくりを目指します。

目標3 良質な住宅・住環境の形成（かいてき）

人口減少社会において、まちなか居住の重要性が高まってきており、官公庁、医療施設、商業施設等が集積した利便性の高いまちなか居住を推進するとともに、ゆとりある住宅地づくりを推進し、岩見沢市の環境と調和する住宅・団地の実現を目指します。

目標4 住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進（すいしん）

セーフティネットとしての市営住宅等の役割を踏まえ、住宅に困窮する世帯への適切な供給を目指します。

2 市営住宅等の整備・活用方針

今後市営住宅等の整備については、国・道の計画や市の上位計画・関連計画と連携を図りながら進めます。

(1) 市営住宅等の役割等

a. 市営住宅等の役割

- ① 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯等（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住宅セーフティネットの中核としての役割。
- ② 公営住宅等団地整備にあわせた地域の住環境を支える仕組みづくりや福祉拠点等の形成に資する役割。
(参考)まちなか居住の推進、公営住宅等建替え等による子育て支援施設の併設 等

b. 多様な供給手法の検討

市営住宅等の整備等について、民間資金等を活用することにより効果的・効率的な手法を検討します。

〈直接供給及び民間活力の助成制度の概要〉

整備方式	建設費等補助
直接供給方式	公共に対して市営住宅建設費の概ね45～50%
買取方式	
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3（うち国概ね45～50%）

資料：公営住宅の整備（一般社団法人 日本住宅協会）、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成21年度住宅局関係予算決定概要（国土交通省住宅局 平成20年12月）から抜粋・編集

(2) 市営住宅等の整備・活用方針

a. 市営住宅等延床面積の削減

関連計画である「岩見沢市公共施設等総合管理計画」(P57 参照)では、2045(平成57)年度までに、公共施設の総床面積の30%削減(平成25年度時点比)を目標に掲げています。

市営住宅等延床面積も上位計画の目標に合わせて以下のように削減目標を定めます。



b. 適正な将来管理戸数の見通しと計画的な事業の推進

市営住宅等については、将来需要、上位計画や関連計画等を踏まえながら適切な将来管理戸数の見通しを示し、見通しに沿って団地全体の集約・再編方針を定めて計画的に推進します。

また改善・修繕については、効果的・効率的な事業内容を検討し計画的に実施します。

c. まちなか居住の推進

岩見沢市都市計画マスタープランでは、中心市街地やJR駅周辺などの日常生活拠点に都市機能施設や住宅を誘導することにより、都市の利便性や安全安心の向上を図るとしています。また、岩見沢市まちなか活性化計画及び岩見沢市中心市街地活性化基本計画では、中心市街地内の居住の誘導に取り組むとしています。

今後の市営住宅の整備にあたっては、都市計画関連の方針に沿って日常生活拠点及び中心市街地内への団地の集約・再編に努めます。

d. 環境共生に配慮した住宅整備の推進

北海道では、平成27年3月に「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を策定しています。今後の市営住宅の建替にあたっては、手引きに沿った環境共生型の団地づくりを進めます。

e. 高齢者・障がい者・子育て世帯への配慮

① 市営住宅のユニバーサルデザイン化の促進

北海道では、平成 21 年 3 月に「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」を策定しており、今後の市営住宅の整備にあたっては、指針に基づくユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を進め、誰もが安心・安全に暮らせる住宅の供給に努めます。

② 子育て世帯の市営住宅等入居促進

現在、市営住宅の募集にあたっては、部屋数の多い 3LDK・3DK への入居条件は 3 人以上（一部 2 人以上）の世帯とするとともに、母子・父子世帯の優遇措置を行っています。また、2 条団地では子育て支援住宅を供給しています。

今後も市営住宅における子育て支援等により、子育て世帯の入居促進を図ります。

f. 収入超過者等への適切な対応

市営住宅等は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において、入居者は収入基準以下であることが求められています。社会的公平の観点からや受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければならない。民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

以上から、きめ細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対しては明け渡し努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなど更なる対応を進めます。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 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

a. 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅等の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検外である住棟を含めた定期点検を実施します。

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

日常点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

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

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえた長期修繕計画の策定を今後検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

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

市営住宅等改善事業の実施にあたっては、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、市営住宅等の長寿命化を図り、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、改善事業は、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、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。

4 整備水準

(1) ストック活用計画の整備目標

ストック活用手法別の具体的な整備目標を、コスト縮減を念頭に置きつつ、次のとおり設定します。

a. 建替団地、全面的改善団地の目標

- ・居住性能『ユニバーサルデザインによるすべての人が安心して暮らせる住宅性能を確保する』
- ・住環境等『環境と共生した住環境の整備を図るため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」に準拠した住宅団地づくりを推進する』

b. 個別改善団地の目標

- ・『安全性・快適性の向上を図り、良質な居住環境を提供する』

c. 維持管理団地の目標

- ・『適正な修繕を行い建物の劣化を抑えて良好な居住環境を維持する』

(2) 性能基準

市営住宅等の性能基準は、建築基準法、公営住宅整備基準、住宅性能表示基準、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針、環境重視型社会における公営住宅整備の手引き等に対応するものとします。

8章 市営住宅等事業手法の選定

1 事業手法の内容

市営住宅等ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅法による耐用年限とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 8-1 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階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	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。

建替は、耐用年限の1/2を経過した住棟に対して検討することが出来ます。

(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。
- 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等）との組合せが可能。
- 住戸について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を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 8-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置）		
福祉対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのE V必置等）	・屋外、外構の一定のバリアフリー化 （団地内通路の危険個所の改善等）
安全性確保型		・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、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- 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、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、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、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、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、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て、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>

表 8-3 主な改善事業のメニュー

	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	・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 ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備設置 等	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E： 脱炭素社会 対応型	・外壁・最上快夫天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

資料：「公営住宅整備事業マニュアル」令和5年4月

（４）維持管理

点検結果、修繕周期、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。

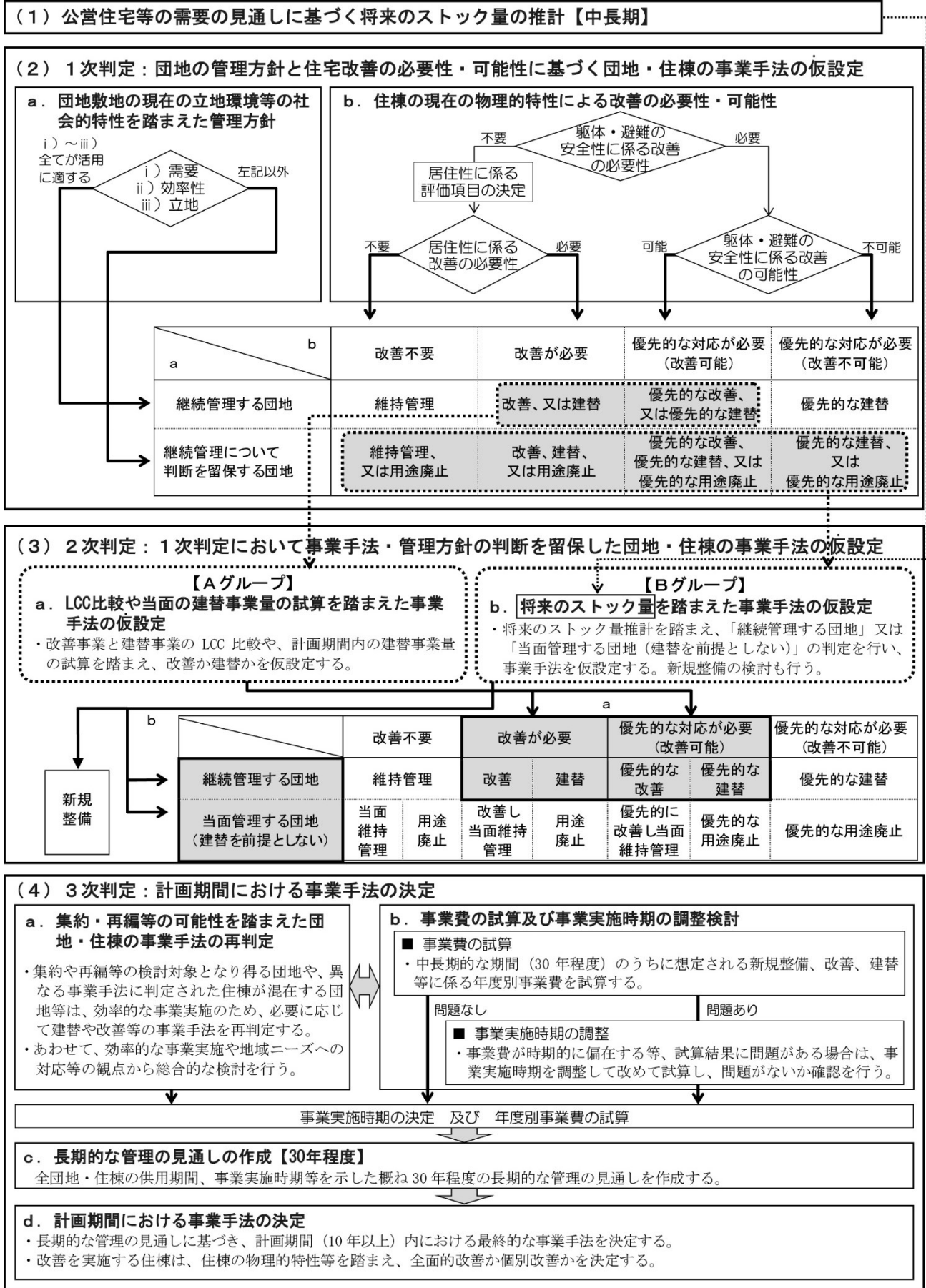
尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅等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。

2 事業手法の選定方針

市営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 8-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口の動向

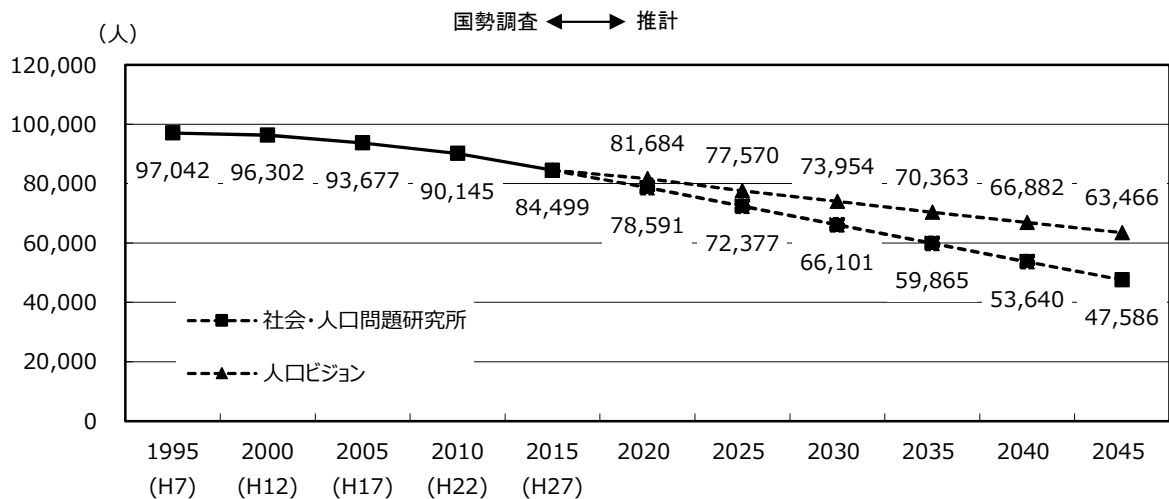
本市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 84,499 人です。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、2025 年が 72,377 人、2040 年は 53,640 人とされています。

一方で、岩見沢市人口ビジョンでは、将来的な出生率向上を踏まえた目標値を設定しており、2025 年が 77,570 人、2040 年は 66,882 人としています。

本計画では本市の将来目標を示す岩見沢市人口ビジョンの動向を踏まえて市営住宅等の見通しを検討します。

図 8-2 将来人口の推移



資料：1995～2015 年：国勢調査、2020～2045 年：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）、岩見沢市人口ビジョン

b. 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

市営住宅等の見通しの検討にあたっては、将来人口・世帯数等の推計をもとに、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省平成28年8月）」を用いて算出することとします。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は今後減少することが予測され、計画期間終了年の2028年では2,539世帯、2040年では2,217世帯と推計されます。

図 8-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

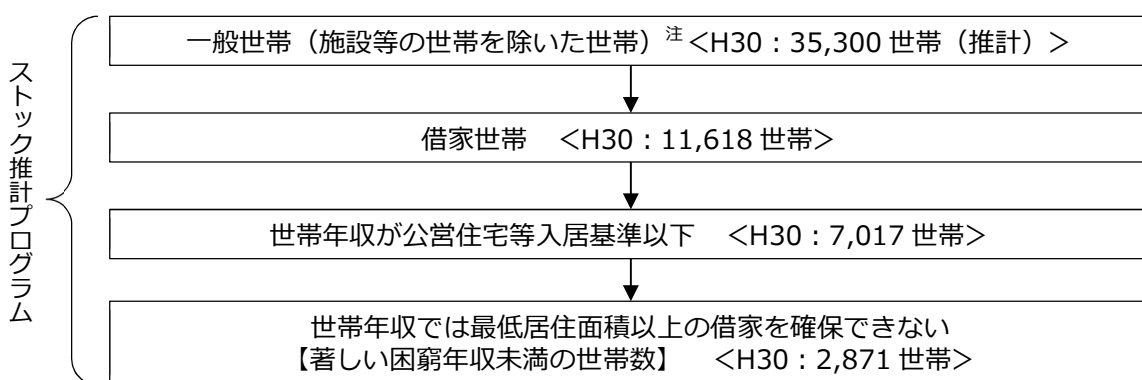


表 8-4 将来一般世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推移

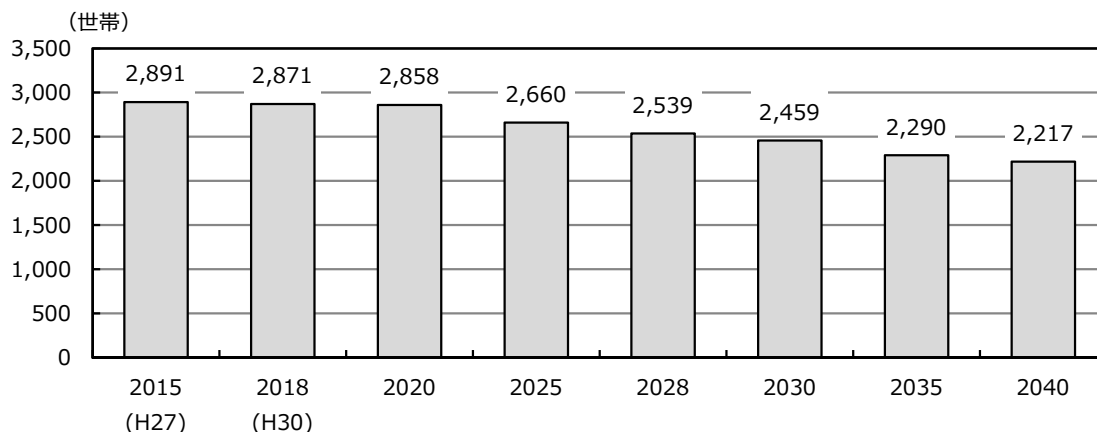
	2015 (H27)	2018 (H30)	2020	2025	2028	2030	2035	2040
一般世帯数 ^注	36,060	35,300	34,794	32,789	31,543	30,712	28,486	27,412
H27との比率	-	0.98	0.96	0.91	0.87	0.85	0.79	0.76
著しい困窮年収未満の世帯数	2,891	2,871	2,858	2,660	2,539	2,459	2,290	2,217
H27との比率	-	0.99	0.99	0.92	0.88	0.85	0.79	0.77

注：著しい困窮年収未満世帯数の推計は、施設等の世帯を除いた一般世帯数をベースに推計を行うため、2015（H27）年の世帯数は、P3の数値と異なる。

※H27一般世帯数は国勢調査実績値 2018,2028年は案分

※平成30年12月現在、ストック推計プログラムに基づく将来一般世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推計は2040年まで

図 8-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



※2018（H30）及び2028年は案分

c. 市営住宅等の将来見通し

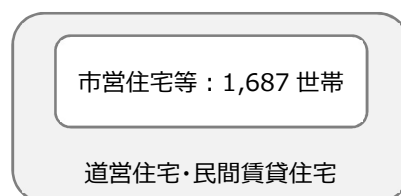
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

2018（H30）年現在、著しい困窮年収未満世帯が約 2,871 世帯、市営住宅等入居世帯数は 1,687 世帯（H30.6 月現在）であることから、著しい困窮年収未満世帯から市営住宅等入居世帯を差し引いた約 1,200 世帯については、主に道営住宅及び民間賃貸住宅が補完していることとなります。今後も著しい困窮年収未満世帯については、市営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等の利用促進を行いながら対応することとします。

一方で、前章の「2 市営住宅等の整備・活用方針」では、関連計画である岩見沢市公共施設等総合管理計画との整合を図った延床面積の削減目標を掲げています。

著しい困窮年収未満世帯数は今後減少することが見込まれていることから、市営住宅等も管理戸数を段階的に削減し、目標の達成に向けて推進していきます。

図 8-5
著しい困窮年収未満世帯数への対応イメージ



著しい困窮年収未満世帯数：2,871 世帯
(2018(H30)年)

再掲：延床面積削減目標



※岩見沢市公共施設等総合管理計画策定時点（平成 25 年度末）

(参考) 将来市営住宅等管理戸数の推移

2018 (H30) 年現在の著しい困窮年収未満の世帯数は、市営住宅等が 1,687 世帯、道営住宅は 569 世帯、民間賃貸住宅等は 615 世帯と想定した場合、市営住宅等の世帯数推移は下表のようになります。

市営住宅等が対応すべき著しい困窮世帯数の将来推移イメージ

年度	現状	推計		備 考
	2018 (H30)	2025	2040	
一般世帯数	35,300	32,789	27,412	
著しい困窮年収未満の世帯数 [A]	2,871 100.0%	2,660 100.0%	2,217 100.0%	
市営住宅等 [B]	1,687 58.8%	1,560 58.6%	1,069 48.2%	2025 年と 2040 年は予測管理戸数
道営住宅 [C]	569 19.8%	520 19.6%	450 20.3%	2018 年は管理戸数 2025 年と 2040 年は予測管理戸数
民間賃貸住宅 等 [D]	615 21.4%	580 21.8%	698 31.5%	D=A-B-C

市営住宅等が対応すべき著しい困窮年収未満世帯数から想定した将来管理戸数は下表のようになり、2025 年で約 1,560 戸、2040 年で約 1,069 戸程度となります

市営住宅等管理戸数の将来推移イメージ

	現状	推計		備 考
	2018 (H30)	2025	2040	
市営住宅等管理戸数	1,982	1,560	1,069	2025 年と 2040 年は予測管理戸数
差引 (H30 比戸数ベース)	-	422	913	
削減率 (H30 比戸数ベース)	-	21.3%	46.1%	

(2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・市営住宅等全体の入居率が 90.0%※であることを踏まえ、団地別入居率（政策空家含む）が90%未満の場合、需要が低いと判定します。

※空家全てが政策空家である志文、北村栄、必成、美流渡栄団地を除く入居率

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域区域外の場合、高度利用が出来ないため、建替事業の効率性が低いとします。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。ただし団地内に浸水想定深より高い建物がある場合、垂直避難（建物上階への避難）が可能であるため、継続管理が出来るとします
- ・生活利便性の観点から用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 8-5 「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」検討結果

地区	団地名	検討内容							判定結果	
		需要 [政策空 家含む]	効率性 用途	立地			利便性 用途地域 区域			
				災害区域 (一部も含む)	最上 階					
岩見沢	美鳩	×	88.9%	○	二中・準住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	6条東	○	91.7%	○	二中・二住	○			区域内	継続管理する団地
	6条中央	○	95.8%	○	二中・二住	○			区域内	継続管理する団地
	5条東	×	85.4%	○	一住	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	2条	○	100.0%	○	商業	○			区域内	継続管理する団地
	3条西16	○	95.8%	○	二住	○			区域内	継続管理する団地
	春日	○	96.4%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	北2条	○	90.0%	○	二住・近商	△	0.5m未満	3F	区域内	継続管理する団地
	北5条	○	100.0%	×	一低・二低	△	0.5m未満	2F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	美園	○	96.9%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地
	美園(改良)	○	90.6%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地
	さくら木	○	91.7%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	日の出南	○	94.4%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	日の出北	○	95.3%	○	一中	○			区域内	継続管理する団地
	日の出北	○	98.7%	○	一中	○			区域内	継続管理する団地
	第1楓	×	85.4%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	第2楓	×	87.5%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	東町	×	84.0%	×	一低・一中	△	0.5m未満	4F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	志文	×	10.4%	○	一住	△	2.0-5.0m	2F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	こぶし	○	92.5%	○	一中	△	0.5m未満	4F	区域内	継続管理する団地
	北幌向	×	83.3%	×	区域外	×	5.0m以上	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	元町	○	100.0%	○	近商・準工	○			区域内	継続管理する団地
	第3東町	○	100.0%	○	一中・二住	○			区域内	継続管理する団地
北1条	○	100.0%	○	二中	○			区域内	継続管理する団地	
北村	北村栄	×	0.0%	×	区域外	×	2.0-5.0m	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	北栄	○	95.2%	×	区域外	△	2.0-5.0m	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	北村勤労者住宅	×	66.7%	×	区域外	△	2.0-5.0m	3F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
栗沢	栗沢栄	○	95.8%	○	一住	○			区域内	継続管理する団地
	弥生ヶ丘	×	78.7%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	必成	×	0.0%	×	一低	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	ひばりヶ丘	×	66.7%	○	一中	○			区域内	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡錦	○	100.0%	×	区域外	△	0.5-1.0m	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡栄	×	30.8%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地
	美流渡福寿	×	50.0%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地
	栗沢福寿住宅	○	100.0%	×	区域外	-			区域外	継続管理について判断を留保する団地

※用途 一低・二低：第一種・第二種低層住居専用地域
 一中・二中：第一種・第二種中高層住居専用地域
 一住・二住・準住：第一種・第二種・準住居地域 近商：近隣商業地域 商業：商業地域
 準工：準工業地域 区域外 用途地域区域外

※災害区域 浸水：洪水浸水想定区域内、ただし浸水想定深が垂直避難（建物上階へ避難）可能範囲内である場合は「△」とした。

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・ 耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟については、全て耐震診断を実施しており、美鳩団地及び北 2 条団地は耐震改修を実施、残りの住棟は耐震性を有しています。

（避難の安全性の判定）

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・ 確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・ 住戸面積：40 m²以上（2人世帯の最低居住面積水準以上）
 - ・ バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）、エレベーター設置（3階以上）
 - ・ 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3箇所以上給湯設置、集中給油方式有無

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 8-6 「 b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」 検討フロー

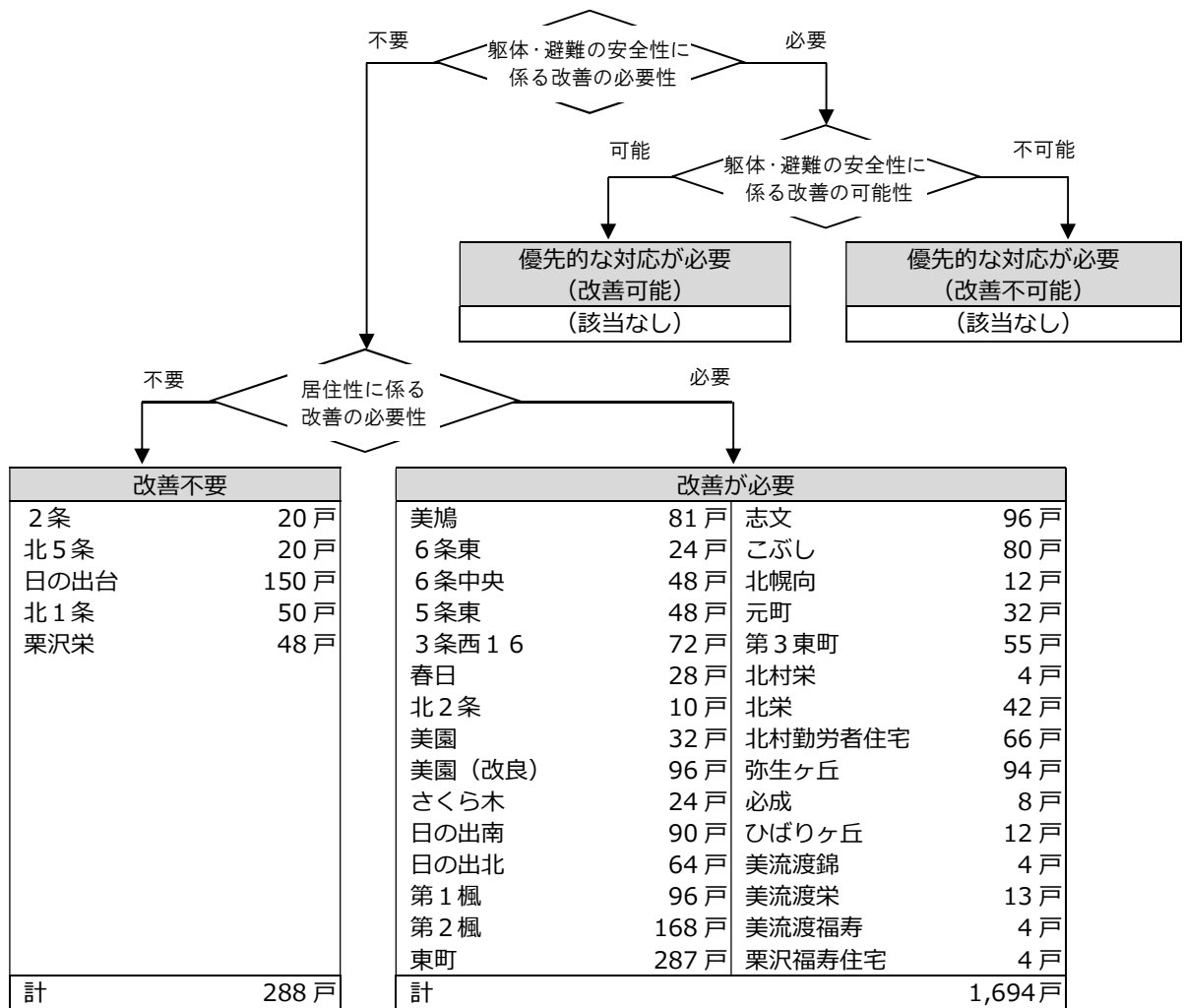


表 8-6 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性 ^{※1}						改善要否
						安全性			面積 40㎡ 以上	バリアフリー		設備			
						新旧	安全性	住戸 内 対応		EV ※2	浴槽	3 給湯	集中 給油		
														安全性	
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	旧	○	○	○	×	○	×	×	○	必要
	6条東	中耐	H1	1	24	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	6条中央	中耐	S54	3	48	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	5条東	中耐	H2,3	2	48	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	2条	高耐	H29	1	20	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	3条西16	中耐	S55	2	72	旧	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	春日	耐二	S63	3	28	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	北2条	中耐	S51	1	10	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	北5条	耐二	H26	1	20	新	○	○	○	○	-	○	○	○	不要
	美園	中耐	S62,63	2	32	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	美園(改良)	中耐	S58-60	6	96	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	新	○	○	○	×	×	×	○	○	必要
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	新	○	○	○	×	×	×	○	×	必要
	日の出北	中耐、高耐	H18-22	4	150	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	第2楓	中耐	S49-51	8	168	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	東町	簡平、簡二	S52-55,60-62	23	143	新旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
		中耐	S52-57	6	144	旧	○	○	○	×	×	×	×	×	必要
	志文	簡平、簡二	S46-48	23	96	旧	○	○	×	×	-	×	×	×	必要
	こぶし	簡二	S57-59	5	60	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
		中耐	S52	1	20	旧	○	○	○	○	○	○	×	○	必要
	北幌向	簡二	S54	2	12	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
元町	中耐	S60,61	2	32	新	○	○	○	×	×	×	×	○	必要	
第3東町	中耐	H13,15	1	55	新	○	○	○	×	○	○	○	○	必要	
北1条	中耐	H23	1	50	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	新旧	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
	北栄	耐平、耐二	H2-5	5	42	新	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	新	○	○	○	×	×	○	○	×	必要
栗沢	栗沢栄	中耐	H28	2	48	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H2-14	9	94	新	○	○	○	×	×	×	○	×	必要
	必成	簡平	S47	2	8	旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	新	○	○	○	×	-	○	○	×	必要
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	4	13	新旧	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	新	○	○	○	×	-	×	×	×	必要
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	新	○	○	○	×	-	○	×	×	必要
合計				150	1,982										

※1：一部の住戸が対応している場合においても「×」としている。

※2：3階以上

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 8-7 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)			
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	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	
	2条	1棟	20戸	6条東	1棟	24戸	Aグループ	(該当なし)
	日の出台	4棟	150戸	6条中央	3棟	48戸		
	北1条	1棟	50戸	3条西16	2棟	72戸		
	栗沢栄	2棟	48戸	北2条	1棟	10戸		
				美園	2棟	32戸		
				美園(改良)	6棟	96戸		
				日の出北	3棟	64戸		
				こぶし	6棟	80戸		
				元町	2棟	32戸		
			第3東町	1棟	55戸			
	計	8棟	268戸	計	27棟	513戸		
	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	
	北5条	1棟	20戸	美鳩	1棟	81戸	Bグループ	(該当なし)
				5条東	2棟	48戸		
				春日	3棟	28戸		
				さくら木	4棟	24戸		
				日の出南	5棟	90戸		
				第1楓	4棟	96戸		
				第2楓	8棟	168戸		
				東町	29棟	287戸		
				志文	23棟	96戸		
				北幌向	2棟	12戸		
				北村栄	2棟	4戸		
				北栄	5棟	42戸		
				北村勤労者住宅	5棟	66戸		
				弥生ヶ丘	9棟	94戸		
				必成	2棟	8戸		
				ひばりヶ丘	3棟	12戸		
				美流渡錦	1棟	4戸		
				美流渡栄	4棟	13戸		
				美流渡福寿	1棟	4戸		
				栗沢福寿住宅	1棟	4戸		
	計	1棟	20戸	計	114棟	1,181戸		

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

(1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された27棟513戸については、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・2028年度末時点で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
⇒ ・こぶし団地（簡二）は「建替」とします。
- ・2018（平成30）年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟（昭和59年度竣工以降）については、建替対象とならないため、「改善」と仮設定します。
⇒ ・6条東、美園、日の出北、元町及び第3東町団地は「改善」とします。
- ・2018（平成30）年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。
⇒ ・6条中央、3条西16、北2条及び美園団地（改良）は「建替」とします。
・こぶし団地（中耐）は「改善」とします。

※LCC算出方法・比較検討結果については、次頁を参照

表 8-7 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	EV	階数	2028末 耐用年数	2018末 耐用年数 1/2	LCC縮減 効果	判定結果
岩見沢	6条東	中耐	H1	1	24		4		1/2 未満	—	改善
	6条中央	中耐	S54	3	48		4		1/2 経過	なし	建替
	3条西16	中耐	S55	2	72		4,5		1/2 経過	なし	建替
	北2条	中耐	S51	1	10		3		1/2 経過	なし	建替
	美園	中耐	S62,63	2	32		4		1/2 未満	—	改善
	美園（改良）	中耐	S58-60	6	96		4		一部 1/2 経過	なし	建替
	日の出北	中耐	H4,5	3	64		4		1/2 未満	—	改善
	こぶし	簡二	S57-59	5	60		2	一部超過	1/2 経過	—	建替
		中耐	S52	1	20	有	4		1/2 経過	あり	改善
	元町	中耐	S60,61	2	32		4		1/2 未満	—	改善
第3東町	中耐	H13,15	1	55	有	5		1/2 未満	—	改善	

※「—」はLCC比較の対象外（耐用年数が1/2未満であり、建替対象の要件を満たさない）

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

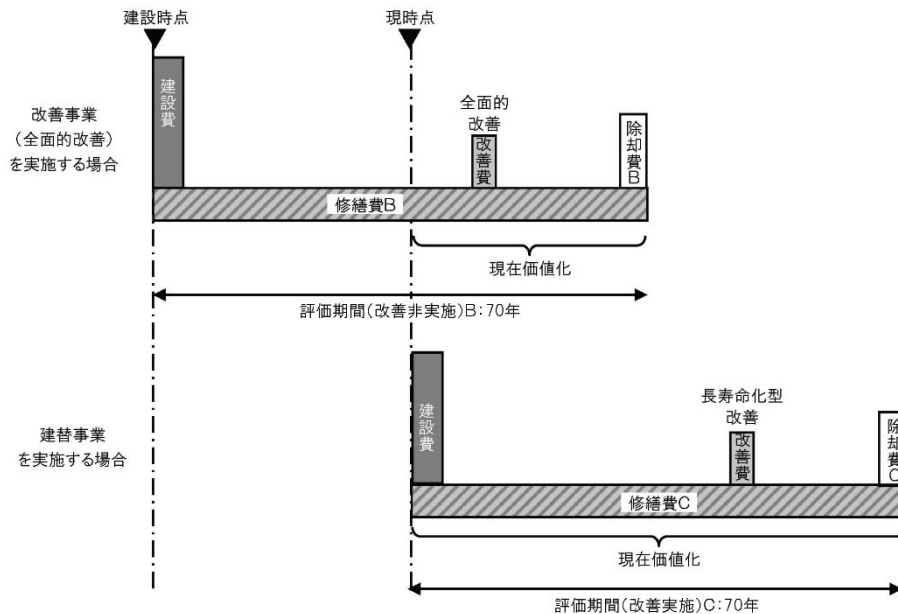
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A別添02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

■検討結果

下記の事例で検討した結果、1,200～1,550万円／戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

3階以上の住棟についてはエレベーターを設置する場合、概ね1,500万円／戸以上と

なることから、3～5階建てでエレベーターが設置されていない6条中央、3条西16、北2条及び美園団地（改良）は「建替」と仮設定します。

一方で、エレベーターが設置されているこぶし団地（中耐）については、全面的改善費用上限額以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できると判断できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善のLCC比較結果

団地名	住棟名	竣工年度	戸数	階数	EV	LCC (円/戸・年)		全面的改善費用 上限額(円/戸)
						全面的改善	建替(新住棟)	
6条中央	A棟	S54	16	4	-	439,790	445,636	12,000,000
	B棟	S54	16	4	-	439,790	445,636	12,000,000
	C棟	S54	16	4	-	443,130	445,636	12,500,000
3条西16	1号棟	S55	32	4	-	444,767	445,636	13,000,000
	2号棟	S55	40	5	-	434,739	445,636	13,000,000
北2条	-	S51	10	3	-	445,469	445,636	12,500,000
こぶし	-	S52	20	4	○	444,232	445,636	15,500,000
美園 (改良)	2-2 1号棟	S58	16	4	-	443,594	445,636	13,000,000
	2-2 2号棟	S59	16	4	-	439,753	445,636	12,500,000
	2-2 3号棟	S59	16	4	-	439,753	445,636	12,500,000
	2-2 4号棟	S58	16	4	-	443,594	445,636	13,000,000
	2-3 2号棟	S60	16	4	-	438,922	445,636	12,000,000
	2-3 3号棟	S60	16	4	-	438,922	445,636	12,000,000

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された115棟1,201戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的には他団地等との集約等による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）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。
- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれること、また、市営住宅等の延床面積削減を目標に掲げていることから、原則「当面管理する団地（建替を前提としない）」としますが、地区内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。

【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、2028年度時点で耐用年数1/2を経過する住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」も

しくは「改善」とします。

- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、2028年度時点で一部住棟が耐用年数を超過する団地については「用途廃止」をします。それ以外の団地については、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。

表 8-8 2次判定「b. 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

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	耐用年数		判定②
								2018末 1/2経過	2028末 超過	
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	特になし	当面管理する団地	1/2経過	—	改善し当面維持管理
	5条東	中耐	H2,3	2	48	特になし	当面管理する団地	1/2未満	—	改善し当面維持管理
	春日	耐二	S63	3	28	特になし	当面管理する団地	1/2未満	—	改善し当面維持管理
	北5条	耐二	H26	1	20	特になし	当面管理する団地	1/2未満	—	当面維持管理
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	特になし	当面管理する団地	1/2未満	—	改善し当面維持管理
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	両団地で200戸超あることから、立地地域への影響を踏まえ一定数は必要	継続管理する団地	1/2経過	—	建替
	第2楓	中耐	S49-51	8	168		継続管理する団地	1/2経過	—	建替
	東町	簡平 簡二	S52-62	23	143	200戸超あることから、立地地域への影響を踏まえ一定数は必要	継続管理する団地	1/2経過	一部超過	建替
		中耐	S52-57	6	144			1/2経過	—	
志文	簡平 簡二	S46-48	23	96	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止	
北幌向	簡二	S54	2	12	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止
	北栄	耐平 耐二	H2-5	5	42	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2未満	—	改善
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	特になし	当面管理する団地	1/2未満	—	改善し当面維持管理
栗沢	弥生ヶ丘	耐平 中耐	H2-14	9	94	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2未満	—	改善
	必成	簡平	S47	2	8	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	特になし	当面管理する団地	1/2経過	—	改善し当面維持管理
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	地区内需要の観点から必要	継続管理する団地	1/2未満	—	改善
	美流渡栄	簡平	S51-57	4	13	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	特になし	当面管理する団地	1/2経過	超過	用途廃止

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

図 8-8 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	維持管理		改善			優先的な改善	優先的な建替
	管理	2条	1棟 20戸	6条東	1棟 24戸		(該当なし)	(該当なし)
	する	日の出台	4棟 150戸	美園	2棟 32戸			
	団地	北1条	1棟 50戸	日の出北	3棟 64戸			
		栗沢栄	2棟 48戸	こぶし[中耐]	1棟 20戸			
				元町	2棟 32戸			
				第3東町	1棟 55戸			
				北栄	5棟 42戸			
				弥生ヶ丘	9棟 94戸			
			美流渡錦	1棟 4戸				
			計	25棟 367戸				
			建替		優先的な建替			
			6条中央	3棟 48戸		(該当なし)		
			3条西16	2棟 72戸				
			北2条	1棟 10戸				
			美園（改良）	6棟 96戸				
			こぶし[簡二]	5棟 60戸				
			第1楓	4棟 96戸				
			第2楓	8棟 168戸				
			東町	29棟 287戸				
			計	58棟 837戸				
		8棟 268戸	計	58棟 837戸				
当面	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	
管理	北5条	1棟 20戸	美鳩	1棟 81戸		(該当なし)	(該当なし)	
する			5条東	2棟 48戸				
団地			春日	3棟 28戸				
（建			日の出南	5棟 90戸				
替を			北村勤労者住宅	5棟 66戸				
前提			ひばりヶ丘	3棟 12戸				
とし			計	19棟 325戸				
ない)		1棟 20戸	計	19棟 325戸				
	用途廃止		用途廃止			優先的な用途廃止		
	(該当なし)		さくら木	4棟 24戸		(該当なし)		
			志文	23棟 96戸				
			北幌向	2棟 12戸				
			北村栄	2棟 4戸				
			必成	2棟 8戸				
			美流渡栄	4棟 13戸				
			美流渡福寿	1棟 4戸				
			栗沢福寿住宅	1棟 4戸				
			計	39棟 165戸				

表 8-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

地区	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
岩見沢	美鳩	高耐	S56	1	81	改善し当面維持管理
	6条東	中耐	H1	1	24	改善
	6条中央	中耐	S54	3	48	建替
	5条東	中耐	H2,3	2	48	改善し当面維持管理
	2条	高耐	H29	1	20	維持管理
	3条西16	中耐	S55	2	72	建替
	春日	耐二	S63	3	28	改善し当面維持管理
	北2条	中耐	S51	1	10	建替
	北5条	耐二	H26	1	20	当面維持管理
	美園	中耐	S62,63	2	32	改善
	美園（改良）	中耐	S58-60	6	96	建替
	さくら木	簡二	S48,51	4	24	用途廃止
	日の出南	中耐	H7-10	5	90	改善し当面維持管理
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	改善
	日の出台	中耐、高耐	H18-22	4	150	維持管理
	第1楓	中耐	S47,48	4	96	建替
	第2楓	中耐	S49-51	8	168	建替
	東町	簡平、簡二、中耐	S52-57,60-62	29	287	建替
	志文	簡平、簡二	S46-48	23	96	用途廃止
	こぶし	簡二	S57-59	5	60	建替
		中耐	S52	1	20	改善
	北幌向	簡二	S54	2	12	用途廃止
	元町	中耐	S60,61	2	32	改善
第3東町	中耐	H13,15	1	55	改善	
北1条	中耐	H23	1	50	維持管理	
北村	北村栄	簡平	S56,57	2	4	用途廃止
	北栄	耐平、耐二	H2-5	5	42	改善
	北村勤労者住宅	中耐	H8-11	5	66	改善し当面維持管理
栗沢	栗沢栄	中耐	H28	2	48	維持管理
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H2-14	9	94	改善
	必成	簡平	S47	2	8	用途廃止
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	3	12	改善し当面維持管理
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	改善
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	4	13	用途廃止
	美流渡福寿	簡平	H3	1	4	用途廃止
	栗沢福寿住宅	簡平	H3	1	4	用途廃止
合計				150	1,982	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、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。

■ 検討内容（判定基準）

【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、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれること、また、市営住宅等の延床面積削減を目標に掲げていることから、市営住宅等の集約化を進め、市営住宅等将来管理戸数の縮減を図ります。

⇒・以下に該当する場合に、集約・再編を検討します。

【岩見沢地区】

- ・既に耐用年数が超過、もしくは本計画期間内に耐用年数が経過する住棟がある団地
- ・耐火構造で既に耐用年数1/2が経過した住棟がある団地
- ・概ね築30年以上（平成30年度時点、以下同じ）であり、かつ高度利用が困難である団地（第一種低層住居専用地域、用途地域区域外）
- ・近隣に概ね築30年以上団地が複数立地

【その他地区】

- ・全団地を対象とします。

⇒・集約・再編対象となった団地については、以下に該当する場合に建替とし、それ以外は用途廃止とします。

【岩見沢地区】

- ・利便性が高い立地（二種・準住居地域、（近隣）商業地域、準工業地域内）
- ・200戸超を超える団地、ただし建替後の戸数は現状から大幅な縮減とします。

【その他地区】

- ・当面は建替をせず、各地区の需要等を勘案しながら方針を検討します。

表 8-10 集約・再編対象団地一覧及び方針

地区	対象団地 【カッコ内：1・2次判定結果】	竣工年度	2028末 耐用年数	戸数	用地地域	検討理由	集約・再編方針	集約・再編後の 維持管理対象団地	
岩見沢	<ul style="list-style-type: none"> ・美幌団地【改善し当面維持管理】 ・6条東団地【改善】 ・6条中央団地【建替】 ・3条西16団地【建替】 ・北2条団地【建替】 ・さくら木団地【用途廃止】 ・美園団地【改善】 ・美園団地（改良）【建替】 ・第1楓団地【建替】 ・第2楓団地【建替】 ・東町団地【建替】 ・春日団地【改善し当面維持管理】 ・志文団地【用途廃止】 ・こぶし団地【建替・改善】 ・北幌向団地【用途廃止】 	S56	—	81	二中・準住	・近隣に概ね築30年以上の2団地が立地	・2団地のうち、敷地面積の大きい美幌団地を戸数減による建替えとし、6条東団地は用途廃止	・美幌団地	
		H1	—	24	二中・二住				
		S54	—	48	二中・二住	・耐用年数1/2経過	・集約・再編対象団地既存入居者の移転先として建替え	・6条中央団地	
		S55	—	72	二住	・耐用年数1/2経過	・戸数減による建替え	・3条西16団地	
		S51	—	20	二住・近商	・耐用年数1/2経過	・集約・再編対象団地既存入居者の移転先として建替え	・北2条団地	
		S48,51	超過	24	一低	・本計画期間で耐用年数超過	・一低であるため用途廃止し、北2条団地へ集約		
		S62,63	—	32	二中	・近隣に築30年以上の2団地が立地	・竣工年度が古い美園団地（改良）を用途廃止し、美園団地へ集約	・美園団地	
		S58-60	—	96	二中				
		S47,48	—	96	一中	・近隣に築30年以上の2団地が立地	・両団地で200戸超であるため、都市計画道路沿道の第1楓団地を戸数減による建替えとし、第2楓団地は用途廃止	・第1楓団地	
		S49-51	—	168	一中				
		S52-62	一部超過	287	一低・一中	・本計画期間で一部が耐用年数超過	・200戸超の団地であるため、戸数減による建替え	・東町団地	
		S63	—	28	一低	・築30年以上で高度利用が困難	・建替要件に該当しないため用途廃止	—	
		S46-48	超過	96	一住	・耐用年数超過			
		S52-59	一部超過	80	一中	・本計画期間で一部が耐用年数超過			
S54	超過	12	区域外	・本計画期間で耐用年数超過					
北村	<ul style="list-style-type: none"> ・北村栄団地【用途廃止】 ・北栄団地【改善】 ・北村勤労者住宅【改善し当面維持管理】 	S56,57	超過	4	区域外	・北村地区内の全団地が対象	・公営住宅であり、耐用年数が残存する北栄団地を維持管理対象とし、北村栄及び北村勤労者住宅は用途廃止	・北栄団地	
		H2-5	—	42	区域外				
		H8-11	—	66	区域外				
栗沢	<ul style="list-style-type: none"> ・栗沢栄団地【維持管理】 ・弥生ヶ丘団地【改善】 ・必成団地【用途廃止】 ・ひばりが丘団地【改善し当面維持管理】 	H28	—	48	一住	・栗沢地区内の全団地が対象	・耐用年数が30年超残存する栗沢栄及びひばりが丘団地を維持管理対象とし、必成及びひばりが丘団地は用途廃止	・栗沢栄団地	
		H2-14	—	94	一中高				
		S47	超過	8	一低				
		S60-H1	—	12	一中高				
栗沢 美流渡	<ul style="list-style-type: none"> ・美流渡錦団地【改善】 ・美流渡栄団地【用途廃止】 ・美流渡福寿団地【用途廃止】 ・栗沢福寿住宅【用途廃止】 	H7	—	4	区域外	・栗沢美流渡地区内の全団地が対象	・耐用年数が残存する美流渡錦団地を維持管理対象とし、美流渡栄、美流渡福寿及び栗沢福寿住宅は用途廃止	・美流渡錦団地	
		S51-57	超過	13	区域外				
		H3	超過	4	区域外				
		H3	超過	4	区域外				

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30年間（2019～2048年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・ 本市においては集約対象である団地が多数あることから、本計画期間内においては、耐火構造に比べ耐用年数が短い簡易耐火構造住棟のある団地を中心に以下の団地について事業を実施し、それ以外の団地については次期計画以降で実施します。
 - ⇒ ・ 建替：6条中央団地、北2条団地、第1楓団地、東町団地
 - ・ 用途廃止：春日団地、さくら木団地、志文団地、こぶし団地（簡二）、北幌向団地、北村栄団地、北村勤労者住宅、必成団地、美流渡栄団地、美流渡福寿団地、栗沢福寿住宅
- ・ 改善事業においては、住棟の修繕周期や劣化状況、住戸内の居住性を勘案し、本計画期間内においては以下の団地について事業を実施します。
 - ⇒ ・ 美園団地、日の出南団地、日の出北団地、北栄団地、弥生ヶ丘団地、美流渡錦団地

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 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もとに、2019～2045年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、2019～2045年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うとともに、耐火構造の適切な改善を行います。

構想期間以降では、耐火構造のうち本計画で改善対象となった団地については、次期計画で将来の必要ストック量に沿った事業手法について再度検討します。

図8-9 長期的な市営住宅等の活用イメージ

	計画期間 2019～2028	構想期間 2029～2038	構想以降 2039～2045
簡平構造 整備住棟	耐用年数超過に合わせ 用途廃止		
簡二構造 整備住棟	耐用年数 1/2 経過以降 用途廃止・建替		
耐火構造	耐用年数 1/2 経過以降 用途廃止・建替		
	長寿命化	改善後 10～20 年	再検討
	維持管理	長寿命化	

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

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

表 8-11 改善メニュー検討結果

地区名	団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	改善項目	改善内容	個別改善メニュー
岩見沢	美園	中耐	S62,63	2	32	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
	日の出南	中耐	H7-9	4	72	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
	日の出北	中耐	H4,5	3	64	・室内側窓のプラストサッシ化 ・灯油集中配管設備設置 ・内壁の断熱性能向上 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・住戸改善（脱炭素化） ・共用部分改善（居住性向上） ・住戸改善（長寿命化） ・共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・居住性向上型 ・長寿命化型
北村	北栄	耐平 耐二	H2-5	5	42	・給湯設備の設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上* （※3棟22戸のみ）	・住戸改善（居住性向上） ・共用部分改善（長寿命化）	・居住性向上型 ・長寿命化型
栗沢	弥生ヶ丘	耐平 中耐	H4,6	2	20	・室内側窓のプラストサッシ化 ・灯油集中配管設備設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・住戸改善（脱炭素化） ・共用部分改善（居住性向上） ・共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・居住性向上型 ・長寿命化型
	美流渡錦	耐平	H7	1	4	・屋上防水・外壁の耐久性向上	・共用部分改善（長寿命化）	・長寿命化型
全地区	維持管理 団地					・照明器具のLED化 ・配管等の耐久性向上 等	・住戸、屋外・外構改善（脱炭素化） ・住戸、共用部分改善（長寿命化）	・脱炭素社会対応型 ・長寿命化型

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 8-12 本計画期間内における事業手法（団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	竣工年度	2018(H30)		本計画期間 事業手法	2028 戸数
					棟数	戸数		
岩見沢	美鳩	高耐	S55	S56	1	81	維持管理	81
	6条東	中耐	S63	H1	1	24	維持管理	24
	6条中央	中耐	S53	S54	3	48	建 替	50
	5条東	中耐	H1,2	H2,3	2	48	維持管理	48
	2条	高耐	H28	H29	1	20	維持管理	20
	3条西16	中耐	S54	S55	2	72	維持管理	72
	春日	耐二	S63	S63	3	28	用途廃止	
	北2条	中耐	S50	S51	1	10	用途廃止	
	北5条	耐二	H25	H26	1	20	維持管理	20
	美園	中耐	S61,62	S62,63	2	32	個別改善[長寿命化]	32
	美園(改良)	中耐	S57-59	S58-60	6	96	維持管理	96
	さくら木	簡二	S48,51	S48,51	4	24	用途廃止	
	日の出南	中耐	H6-8	H7-9	4	72	個別改善[長寿命化]	90
			H9	H10	1	18	維持管理	
	日の出北	中耐	H3,4	H4,5	3	64	個別改善 [居住性向上・長寿命化]	64
	日の出台	中耐、高耐	H16-21	H18-22	4	150	維持管理	150
	第1楓	中耐	S47,48	S47,48	4	96	維持管理	96
	第2楓	中耐	S49-51	S49-51	8	168	維持管理	168
	東町	簡平、簡二	S52-55	S52-55	23	143	維持管理・一部用途廃止	287
		中耐	S51-62	S52-62	6	144	個別改善[長寿命化]、維持管理	
	志文	簡平、簡二	S46-48	S46-48	23	96	用途廃止	
こぶし	簡二	S57-59	S57-59	5	60	用途廃止	20	
	中耐	S51	S52	1	20	維持管理		
北幌向	簡二	S54	S54	2	12	用途廃止		
元町	中耐	S59,60	S60,61	2	32	維持管理	32	
第3東町	中耐	H11,13	H13,15	1	55	維持管理	55	
北1条	中耐	H22	H23	1	50	維持管理	50	
北村	北村栄	簡平	S56,57	S56,57	2	4	用途廃止	
	北栄	耐平、耐二	H4,5	H4,5	3	22	個別改善[居住性向上・長寿命化]	42
		耐二	H2,3	H2,3	2	20	個別改善[居住性向上]	
	北村勤労者住宅	中耐	H7-10	H8,9,11	5	66	用途廃止	
栗沢	栗沢栄	中耐	H27	H28	2	48	維持管理	48
	弥生ヶ丘	耐平、中耐	H4,5	H4,6	2	20	個別改善[居住性向上・長寿命化]	94
			H2,3,6-13	H2,3,7-14	7	74	維持管理・一部用途廃止	
	必成	簡平	S47	S47	2	8	用途廃止	
	ひばりヶ丘	簡二	S60-H1	S60-H1	3	12	維持管理	12
	美流渡錦	耐平	H7	H7	1	4	個別改善[長寿命化]	4
	美流渡栄	簡平	S51-55,57	S51-55,57	4	13	用途廃止	
	美流渡福寿	簡平	H3	H3	1	4	用途廃止	
栗沢福寿住宅	簡平	H3	H3	1	4	用途廃止		
合計				150	1,982		1,655	

9章 市営住宅等の実施方針

本章では、市営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替えを行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

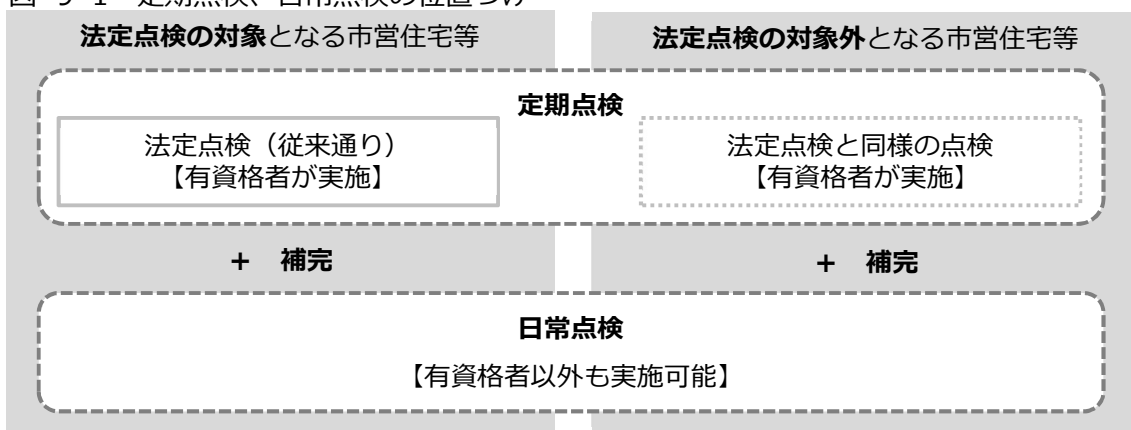
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 9-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、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認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、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。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング 鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年						○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

- 個別改善（居住性向上型） 住戸内の断熱性向上と入居者の負担軽減による居住環境の改善に努めます。
- （福祉対応型） 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住棟のバリアフリー化を進めます。
- （安全性確保型） 設備等の耐震性を向上させ入居者等の安全性の確保を図ります。
- （長寿命化型） 耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を行います。
- （脱炭素社会対応型） 断熱性、省エネルギー性能を向上させ脱炭素化を進めます。

(2) 計画期間内における改善事業の実施内容

実施内容	（居住性向上型）	・ 室内側窓のプラスチック化 ・ 給湯設備の設置 ・ 灯油集中配管設備の設置 等
	（長寿命化型）	・ 内壁の断熱性能向上 ・ 躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 等
	（脱炭素社会対応型）	・ 室内側窓のプラスチック化 ・ 共用部のLED化 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、7章で示した市営住宅等の整備水準をもとに、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

・適正な供給管理戸数の設定と延床面積の縮減

建替事業に伴う供給戸数については、既存団地入居世帯数や将来人口・世帯動向、これまでの需要等幅広く検討し、適正な供給管理戸数を設定します。また、建替後の延床面積は事業前の延床面積より縮減するよう図ります。

・多様な住戸タイプの供給

既存団地入居世帯状況に配慮しながら、単身世帯や子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。

今後、供給する住戸は、1LDK・2LDK・3LDKとし、適切な型別供給割合を設定します。型別供給は、コスト縮減や高齢単身世帯の増加予測をもとに、1LDK：2LDK：3LDK＝3：3：1を基本とします。なお、子育て支援住宅は2LDKとします。

・周辺環境に配慮した整備の推進

建替等にあたっては、周辺の日影や景観に配慮した市営住宅等の整備を進めます。また、近隣の都市機能施設立地状況や地域ニーズを踏まえて交流機能施設等の整備を検討します。

用途廃止を行う団地は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

・入居者との合意形成

建替事業の実施にあたっては、計画段階から対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、入居者の理解が得られるよう配慮します。

・政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う団地の空き住戸については、計画段階から新たな入居の募集停止を検討します。

・コストの縮減を見据えた整備手法等の幅広い検討

今後の市営住宅等の整備にあたっては、さらなる効果的・効率的な事業実施のため、岩見沢市の実情を踏まえながら整備手法について検討します。

また、将来の供給必要戸数等を踏まえ、建設コスト等を勘案しながら建築手法等を検討し、より一層の経費の縮減に努めます。

5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

また、事業推進にあたっての留意事項を以下に示します。

- 市営住宅等延床面積削減目標の達成に向けて（P63 参照）、2025 年度までは既存市営住宅の集約化を推進します。そのため、既存入居者の住替先を確保するために新規公募用住戸を抑制することを検討します。
- 新たな住宅セーフティネット制度（P52 参照）の活用を検討し、制度による民間賃貸住宅の活用を促進します。

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市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、長期的な見通しを把握します。

〈LCC算出の基本的な考え方〉

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたLCC算定プログラムを活用します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{*1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

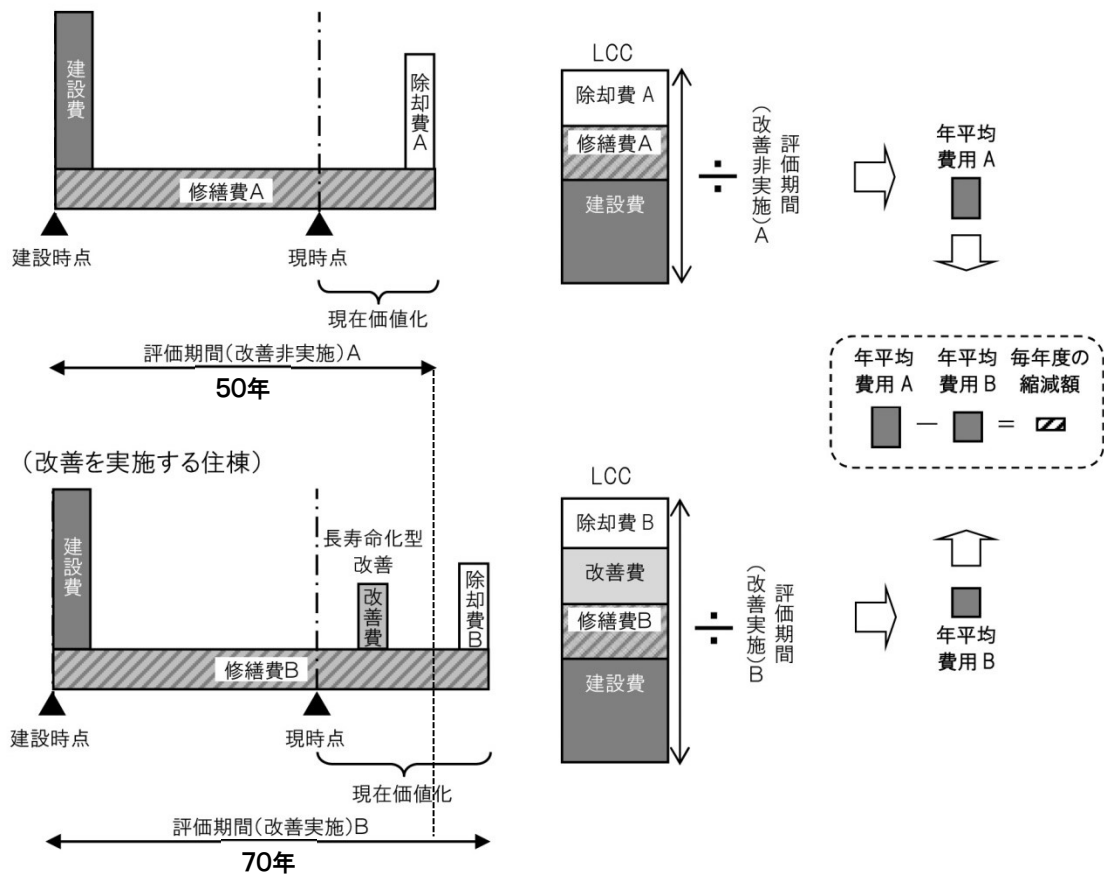
(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

計画期間においては、屋根改修、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回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 9-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

表 9-1 LCC算出の例

■住棟諸元

団地名	美園
住棟番号	62-1号棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S62
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	31

評価時点（和暦）
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	500,000 円/戸	33 年
床防水		
外壁塗装等	1,000,000 円/戸	33 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E/V保守		
E/V更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,500,000 円/戸	—

■ 計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	5,695,558 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	3,596,365 円	現時点+1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	9,291,923 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	12,718,017 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.475	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	1,186,606 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 L C C （(②+③+④)÷①）	463,931 円/戸・年	—

■ 計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	4,861,481 円	現時点+1 年から⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	700,808 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	9,856,231 円	②-1 と⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,386,834 円	⑧-1 長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	12,718,017 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217	⑥評価期間（改善実施）B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	541,552 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 L C C （(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	350,038 円/戸・年	—

■ LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	113,8934 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,822,293 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断