

第2期千歳市公営住宅等長寿命化計画 (概要版)

令和5年3月

千歳市

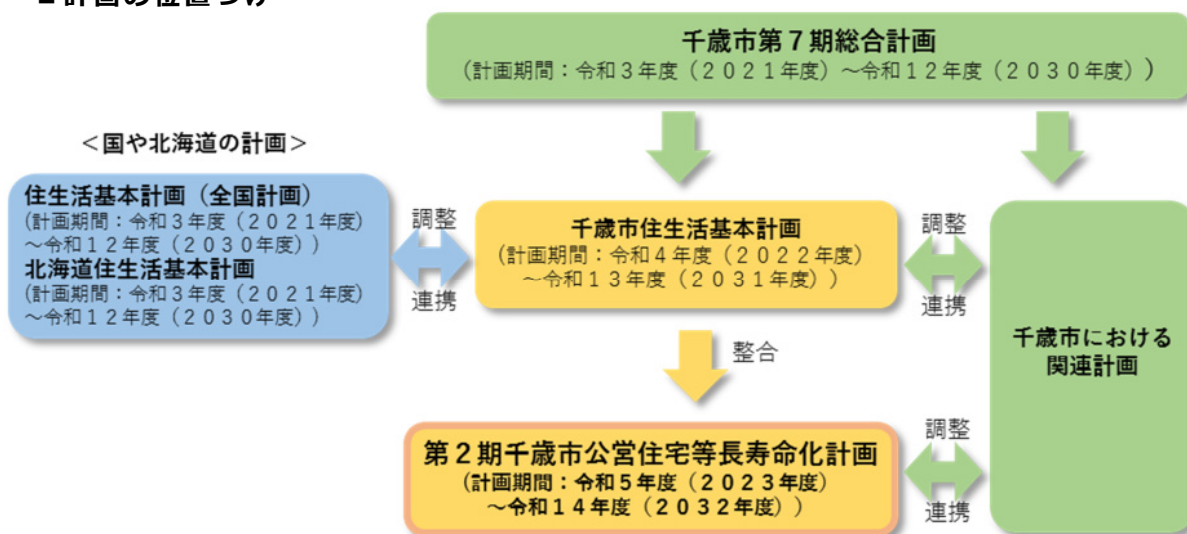
1. 計画策定の背景と目的(本編 P1)

- ・千歳市では、既存公営住宅等ストックの有効活用を図るため、「千歳市公営住宅等長寿命化計画<中間見直し>」に基づき、公営住宅等の適正な整備と維持管理を進めてきましたが、令和4年度に計画期間が満了します。
- ・近年の国や北海道における住宅政策の変化、今後の人口減少や少子高齢化の進展など、公営住宅等をとりまく状況に大きく変化がみられます。
- ・上記の背景を受けて、「第2期千歳市公営住宅等長寿命化計画」（以下、本計画）を策定し、公営住宅等の適正な戸数と効果的な活用方法を定めた上で適切な管理運営を進めることを目的とします。

2. 計画の位置づけ(本編 P1)

- ・本計画は、本市の最上位計画である「千歳市第7期総合計画」の基本目標の1つである「暮らしやすく便利な都市基盤があるまち」に基づき策定した「千歳市住生活基本計画」（以下、住生活基本計画）を上位計画とし、公営住宅等に関する整備と維持管理に係る計画として位置づけます。

■ 計画の位置づけ



3. 計画期間(本編 P2)

- ・本計画は、長期的な視点から今後の公営住宅等の在り方を総合的に捉え、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。
- ・社会情勢の変化、国や北海道の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等により、必要に応じて適宜見直しを行います。

4. 公営住宅等ストックの状況（本編 P3～P27）

（1）公営住宅等の管理状況

- ・令和4年3月末時点、17団地、265棟、2,406戸の公営住宅等（改良住宅、単独住宅を含む）を管理しています。

■ 公営住宅等の管理状況

区分	団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	構造	建設年度	
公営住宅	いずみ団地	3	80	中耐	H21,H23	
	向陽台団地	18	97	簡平	S54～S57	
	湖畔団地	2	27	中耐・簡二	S53,H6	
	祝梅団地	(弥生1丁目)	15	72	簡平	S50,S52,S53
		(弥生2丁目)	31	130	簡平・簡二	S49,S50,S53
		(寿1丁目)	7	26	簡平・簡二	S50～S52
		(寿3丁目)	9	36	簡平	S51,S53
	富丘団地	(4丁目)	60	235	簡平・簡二	S40～S45
		(3丁目南)	75	250	簡平	S41～S45
	北栄団地	(A)	3	64	中耐	S59,S60
		(B)	9	216	中耐	S60～H2
		(C)	6	301	中耐	H10,H12,H18～H21
	高台団地	6	201	中耐	H3～H7,H9	
	うたり団地	6	254	中耐・高耐	H12,H14～H17	
	みどり団地	3	200	中耐	H22,H24,H28	
	借上 公営住宅	スカイヒルズ団地	1	50	高耐	H21
		エクセレンス21団地	1	8	木造	H9
ビューティフルライフM団地		1	12	準耐	H30	
ハイツライフ団地		1	8	準耐	R1	
ヴィラアムール団地		1	23	中耐	R1	
エムエーワン団地		1	10	木造	R2	
市単独住宅	湖畔団地	2	10	簡二	S48	
改良住宅	東雲団地	4	96	中耐	S41～S44	
合計		265	2,406			

（2）耐用年限の経過状況

- ・市が建設した公営住宅等のうち、耐用年限を経過している住棟が83.8%、住戸が37.3%となっています。

■ 耐用年限の経過状況（令和5年3月末時点）

■ 耐用年限経過 ■ 耐用年限1/2経過 ■ 耐用年限1/2未満

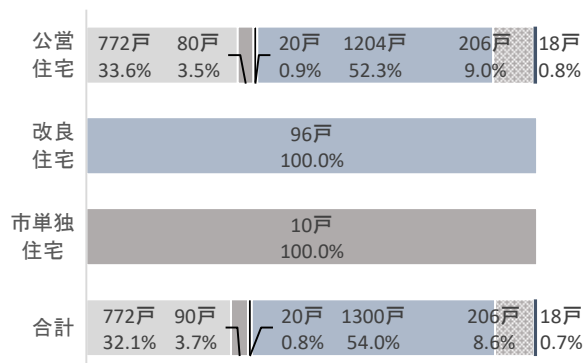
管理棟数	217棟 83.8%	12棟 4.6%	30棟 11.6%
管理戸数	856戸 37.3%	254戸 11.1%	1,185戸 51.6%

（3）構造別のストック状況

- ・中耐が54.0%で最も多く、次いで簡平が32.1%、高耐が8.6%、簡二が3.7%、準耐が0.8%、木造が0.7%となっています。
- ・全ての簡平住棟は、向陽台団地、祝梅団地、富丘団地に立地しています。

■ 構造別の住戸数割合（令和5年3月末時点）

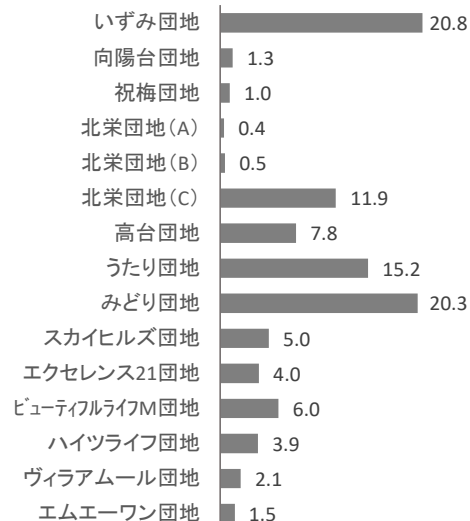
■ 簡平 ■ 簡二 ■ 準耐 ■ 中耐 ■ 高耐 ■ 木造



（4）応募倍率の状況

- ・募集戸数に対する応募件数の倍率は、合計で3.4倍となっています。（令和元年度～令和3年度）。
- ・間取り別では、2DK、1LDKの単身世帯向けの間取りは応募倍率が10倍以上と、需要が大きくなっています。
- ・いずみ団地、みどり団地等の比較的新しい団地の倍率が高い状況となっています。

■ 団地別の応募倍率の状況（R1～R3年度）

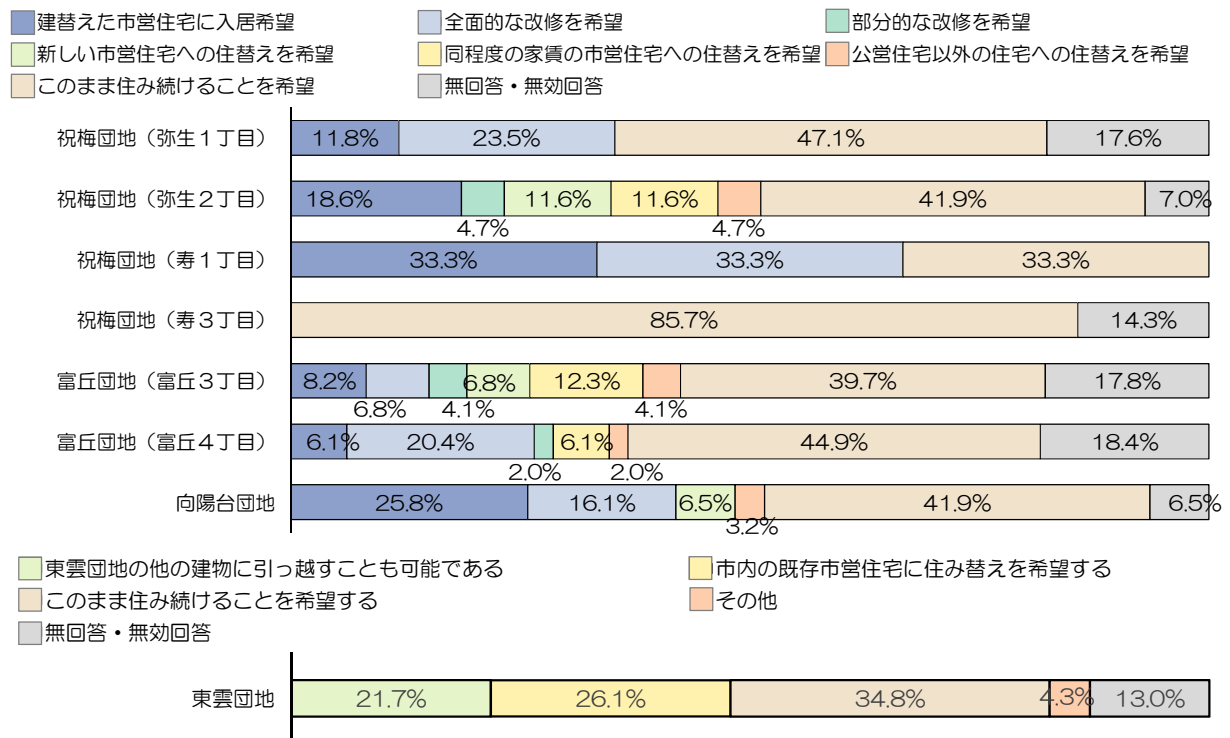


※募集していない団地は除く。

5. 入居者意向の把握（本編 P28～P52）

今後建替や除却などが想定される富丘団地、祝梅団地、向陽台団地、東雲団地を対象に行ったアンケート結果の概要は次のとおりです。富丘団地、祝梅団地、向陽台団地は、全体の約4割の入居者が「このまま住み続けることを希望」と回答している一方、約2割の入居者が「建替えた市営住宅に入居希望」、「全面的な改修を希望」と回答しています。

東雲団地は、3割以上の入居者が「このまま住み続けることを希望する」と回答している一方、約5割の入居者が「東雲団地の他の建物に引っ越すことも可能である」、「市内の既存市営住宅に住み替えを希望する」と回答しています。



6. 長寿命化に関する基本方針（本編 P65）

■ストック活用の基本理念・基本目標

「住生活基本計画」の基本理念・基本目標を踏まえ、以下の通り設定します。

【基本理念】住み良く安全で安心できる持続可能な公営住宅

基本目標1
誰もが安心して暮らせる
公営住宅等ストックの形成

基本目標2
安全で快適に暮らせる
公営住宅等ストックの形成

基本目標3
良好で持続可能な
公営住宅等ストックの形成

■長寿命化に関する基本方針

（1）ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- ・既存管理データベースを活用した修繕や改善事業。
- ・定期点検や日常点検の実施結果に基づく予防保全的な維持管理。

（2）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

- ・予防保全的な維持管理と躯体、設備等の耐久性の向上。
- ・耐久性向上等によるライフサイクルコストの縮減。

7. 計画期間内の事業計画・目標管理戸数（本編 P67～P98・P109～P143）

- ・国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、需要や改善の必要性、LCC比較、将来ストック量などを踏まえ1次から3次の判定を行い、予定事業を決定しています。
- ・目標管理戸数の設定は、「住生活基本計画」の供給目標量1,955戸を確保するため、現況のストック状況や入居者意向調査、事業手法などを踏まえ2,191戸とします。
- ・計画期間内に実施を予定する事業手法別戸数を下表に示します。

■事業プログラム

区分	団地名	戸数	計画期間														計画期間末 管理戸数
			事業手法		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
			事業名	事業手法	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
公営住宅	いずみ団地	80	維持管理	屋上					45		35					80	
	向陽台団地	97	維持管理	維持												97	
	湖畔団地	21	維持管理	維持												21	
		6	用途廃止	市単独住宅化		6											
	祝梅団地 （弥生1丁目）	72	建替 （維持管理）	住戸修繕 （移転用）									16	14		72	
	祝梅団地 （弥生2丁目）	130	建替 （維持管理）	維持												130	
	祝梅団地 （寿1丁目）	26	建替 （用途廃止）	除却											26	0	
	祝梅団地 （寿3丁目）	36	建替 （用途廃止）	除却											36	0	
	富丘団地 （4丁目）	235	建替 （用途廃止）	除却						117						172	
			建替	建設							18	18	18				
			建替 （維持管理）	住戸修繕 （移転用）				26	24								
	富丘団地 （3丁目南）	250	建替 （用途廃止）	除却										66	86	98	
	北栄団地（A）	64	長寿命化型改善	外壁		40	24									64	
			脱炭素社会対応型改善	LED化		40	24										
			居住性向上型改善	給湯・受水槽・給油		40	24										
	北栄団地（B）	216	長寿命化型改善	外壁						40	24					216	
				屋上・外壁			24	40	56		32						
			脱炭素社会対応型改善	内窓	104												
				LED化			24	40	56	40	56						
			居住性向上型改善	給湯・受水槽・給油			24	40	56	40	56						
	北栄団地（C）	301	維持管理	屋上	64												301
			安全性確保型改善	EV	60	32								60	60		
			長寿命化型改善	外壁								60	32				
			脱炭素社会対応型改善	LED化								60	32				
			居住性向上型改善	受水槽								60	32				
			維持管理	屋上				90									
高台団地	201		24h換気			60	32						30	60	30	201	
		脱炭素社会対応型改善	LED化									81	60	60			
		居住性向上型改善	受水槽									81	60	60			
うたり団地	254	維持管理	24h換気		30											254	
		安全性確保型改善	EV			60	60	20	28	50	36						
		長寿命化型改善	屋上・外壁											60			
		脱炭素社会対応型改善	LED化											60			
		居住性向上型改善	受水槽											60			
みどり団地	200	維持管理	屋上	184	20	50										200	
			24h換気	30	28		30	50	28	50	36						
借上公営住宅	スカイヒルズ団地	50	継続管理	再契約等												50	
	エクセレンス21団地	8	継続管理	再契約等												8	
	ビューティフルライフM団地	12	継続管理	再契約等												12	
	ハイツライフ団地	8	継続管理	再契約等												8	
	ヴィラアムール団地	23	継続管理	再契約等												23	
	エムエーワン団地	10	継続管理	再契約等												10	
	新規借り上げ		借上げ	再契約等			10	10	10	10	10	20	20	20		110	
改良住宅	東雲団地	96	用途廃止	除却				48							48		
			維持管理	住戸修繕 （移転用）			10										
市単独住宅	湖畔団地 （市単独住宅）	6	湖畔団地を一部 市単独住宅化	新規		6									16		
		10	用途廃止 （維持管理）	維持													
					442	242	334	416	317	363	313	542	456	590	-		
			2,406		2,406	2,406	2,416	2,378	2,388	2,281	2,291	2,329	2,301	2,191	2,191		

7. 点検・計画修繕・改善事業・建替事業等の実施方針（本編 P99～P108）

（１）点検

- ・法定点検や定期点検、日常点検を実施し、点検結果をデータベースに記録することで、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

- ・長寿命化改善等の個別改善及び建替の対象とはならない住棟について、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、効率的な計画修繕を実施します。

（３）改善事業

- ・居住性向上型改善：居住性向上を図るため、３点給湯化や受水槽の直結給水化、（北栄、高台、うたり） 灯油集中配管設備（オイルサーバー）等の改善を行います。
- ・安全性確保型改善：エレベーターの既存不適格部分も解消するため、戸開走行保護装置や地震時管制運転装置の設置などの改善を行います。
- ・長寿命化型改善：一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、躯体の劣化の低減を図る長寿命化に資する改善を行います。
- ・脱炭素社会対応型改善：省エネ化を図るため、共用部の LED 化を進めるとともに、内（北栄、高台、うたり） 窓ガラスの複層化によりサッシの断熱性を高める改善を行います。

（４）建替事業等

富丘団地、祝梅団地、向陽台団地、東雲団地については、次に示す方針に基づき事業を進めます。

・老朽化した住棟の建替・除却

目標管理期間（耐用年限）を経過しているため、建設年次の古い順に着実に事業を進めることとします。

・公営住宅等の集約

建替等の際は、効率的な維持管理を行うため、土地の高度利用化を図り一部敷地に集約することを基本とします。

・民間賃貸住宅の借上げ

借上公営住宅については、将来ストック数や事業費など総合的な視点で確保することとし、建替団地や用途廃止に伴う入居者の移転先としても活用するものとします。

・入居者の経済状況等を踏まえた事業の実施

入居者の意向を踏まえ、一定の戸数は当分の間、既存の住棟を活用し、低廉な家賃の住宅を確保するものとします。

・政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるには、住棟解体に伴う既存入居者の仮住居を確保する必要があることなどから、建替事業を行う団地の空き住戸は、計画段階から必要に応じて新たな入居者の募集を停止します。

・PPP/PFI 手法の導入検討

富丘、祝梅、向陽台団地の建替については、効果的・効率的な事業を実施するため、事業コストの削減のほか、維持管理や運営等の良質な公共サービスの提供を検討するため、PPP/PFI導入の可能性調査を実施します。

・生活支援施設等の導入

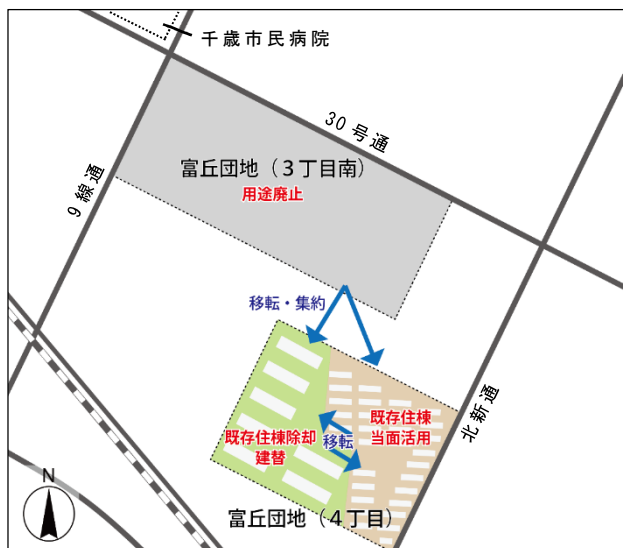
100戸以上の建替を実施する大規模団地については、地域の実情に応じた保育所や高齢者の生活支援施設等の導入を検討します。

【富丘団地】

富丘団地の建替事業については、富丘団地（3丁目南）の敷地が千歳市立地適正化計画において「都市機能誘導区域」に指定されており、医療や日常生活を支える施設などが集積する拠点として位置づけられているため、用途廃止し既存住棟を除却することとします。

また、富丘団地（4丁目）の敷地については、既存住棟を除却し新たな住棟を建設することとしますが、現入居者の意向を踏まえ、低廉な家賃の住宅を確保するため、敷地の半分程度は既存の住棟を当面維持管理することとします。

計画期間内には、富丘団地（4丁目）の既存住棟除却建替及び富丘団地（3丁目南）の用途廃止を一部実施するものとします。



－基本情報－

建設年：S40～S45

経過年数：57年～52年

棟数：135棟

戸数：485戸

構造：コンクリートブロック造

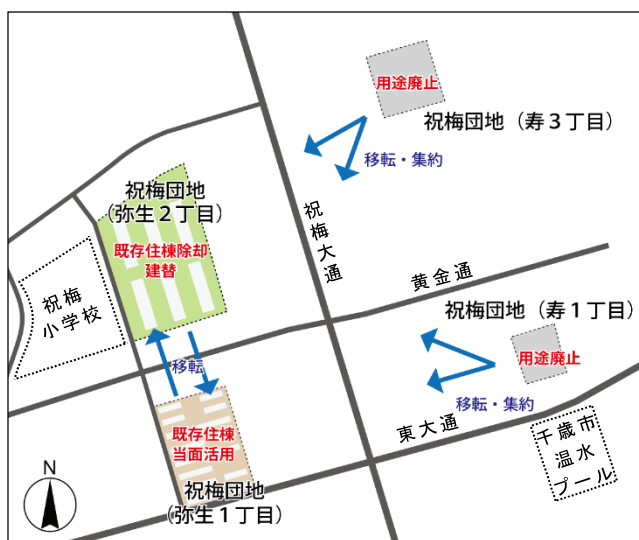
※図はあくまでもイメージ図であり、具体的には事業実施に当たり作成する団地整備計画等で決定していくこととなります。

※建替事業に伴う入居者の移転先については、建替公営住宅や既存公営住宅、借上げ公営住宅などになります。

【祝梅団地】

祝梅団地の建替事業については、祝梅団地（弥生2丁目）にまとまった敷地が確保できることから、既存住棟を除却し新たな住棟を建設することとします。また、現入居者の意向を踏まえ、低廉な家賃の住宅を確保するため、祝梅団地（弥生1丁目）の敷地については、既存の住棟を当面維持管理することとします。

計画期間内には、祝梅団地（寿1丁目、寿3丁目）を祝梅団地（弥生1丁目）に移転・集約し、祝梅団地（寿1丁目、寿3丁目）を用途廃止するとともに、将来の建替に備えて計画的に供給を図ります。



－基本情報－

建設年：S49～S53

経過年数：48年～44年

棟数：62棟

戸数：264戸

構造：コンクリートブロック造

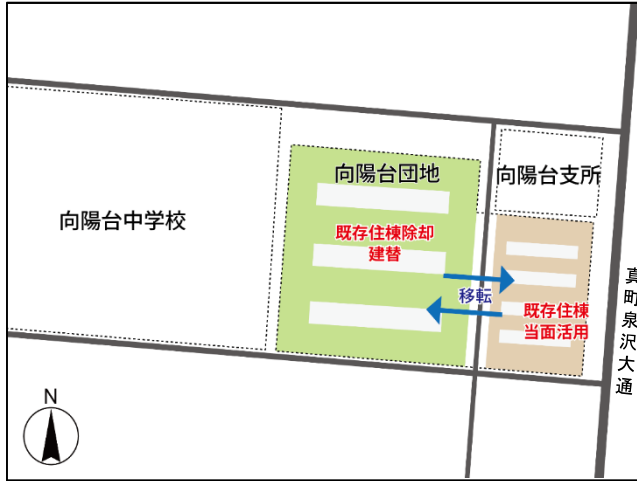
※図はあくまでもイメージ図であり、具体的には事業実施に当たり作成する団地整備計画等で決定していくこととなります。

※建替事業に伴う入居者の移転先については、建替公営住宅や既存公営住宅、借上げ公営住宅などになります。

【向陽台団地】

向陽台団地の建替事業については、西側にまとまった敷地が確保できることから、既存住棟を除却し新たな住棟を建設することとしますが、入居者の意向を踏まえ、低廉な家賃の住宅を確保するため、東側の敷地は既存の住棟を当面維持管理することとします。

計画期間内には、実施する事業はありませんが、将来の建替に備えて計画的に供給を図ります。



－基本情報－

建設年：S54～S57

経過年数：43年～40年

棟数：18棟

戸数：97戸

構造：コンクリートブロック造

※図はあくまでもイメージ図であり、具体的には事業実施に当たり作成する団地整備計画等で決定していくこととなります。

※建替事業に伴う入居者の移転先については、建替公営住宅や既存公営住宅、借上げ公営住宅などになります。

【東雲団地】

東雲団地の用途廃止については、入居者の意向を踏まえ、一部住棟は引き続き維持管理することとし、残りの住棟は入居者の移転・集約により用途廃止をすることとします。

計画期間内には、2号棟及び5号棟を3号棟及び4号棟に移転・集約し、2号棟及び5号棟の用途廃止を実施します。



－基本情報－

建設年：S41～S44

経過年数：56～53年

棟数：4棟

戸数：96戸

構造：鉄筋コンクリート造

※図はあくまでもイメージ図であり、具体的には入居者の住み替えの意向確認を実施し決定していくこととなります。

※集約事業に伴う入居者の移転先については、建替公営住宅や既存公営住宅、借上げ公営住宅などになります。

（５）共同施設

【公園】

公営住宅等の公園については、児童が遊ぶ場として整備し、合計20箇所を管理しており、遊具数は79基となり、中には団地の整備時に設置し約50年以上経過しているものもあります。

遊具については、子どもの遊びの特性や遊具に係る事故等を踏まえ「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第2版）（国土交通省 平成26年（2014年）6月）」に基づき、腐食・不朽、変形、摩耗などの安全点検を行い、必要に応じて遊具の使用制限や補修等を行うなど、公園利用者の安全確保を図るとともに、少子高齢化の進展など社会情勢の変化やアンケート調査結果による利用状況を踏まえ、実態に合わせた修繕、撤去、更新等の検討を行います。

【集会所】

集会所については、入居者全体の共同の場として整備されており、住棟と一体的に長期的な活用を図る必要があることから、住棟の改善に合わせて躯体の劣化の低減を図る長寿命化に資する改善を行います。

【駐車場・通路・緑地】

子育て世帯や車いす世帯などが使いやすい区画となるよう空き区画を利用した区画の拡大や堆雪スペースの確保など効率的かつ柔軟な運用について検討します。

特に駐車場の利用率が30%台と低い、いすみ団地は残区画数が50台以上あり、JR千歳駅に近い中心部にあることから、一般への貸し出しなど活用策を検討します。

建替にあたっては、現状の駐車場利用状況を踏まえ、適正な区画数の駐車施設を設置のほか、入居者の動線を考慮した通路の検討を行います。また、住棟や駐車場以外の部分については、可能な限り緑化の推進に努めます。

（６）公営住宅等の管理

【特定目的住宅の確保】

千歳市住生活基本計画で位置付けられている高齢者向け特定目的住宅及びシルバーハウジング住宅、車いす対応住戸については継続して供給するとともに、新たに子育て世帯向け特定目的住宅の供給を図ります。

【高齢者や単身世帯などへの対応】

高齢者などが安心して暮らせるよう、急病や事故などの緊急時の対応を図る緊急通報システムサービスや安否確認を目的とした昼食及び夕食の訪問給食サービスの情報提供など福祉政策と連携を図る取り組みを推進します。

【収入超過世帯への対応】

公営住宅の入居条件を満たしていない収入超過世帯については、収入超過の状況や明渡しに関する周知の徹底を図るとともに、個別に面談を行うなど、住宅退去に積極的に応ずるよう指導に努めます。

千歳市公営住宅等長寿命化計画(概要版)

【発行】 千歳市

〒066-8686 北海道千歳市東雲町2丁目34番地

TEL：0123-24-3131（代表） FAX：0123-22-8853

【企画・編集】 建設部 建築政策課
