

千歳市公営住宅等長寿命化計画

<中間見直し>

概要版

平成 30 年 3 月
千歳市

公営住宅等長寿命化計画の策定の背景

- スtock重視の社会背景のもと、平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が求められた。
 - 長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充
 - 公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のために公営住宅等長寿命化計画の策定が必須
- 千歳市では平成24年度に「公営住宅等長寿命化計画」(計画期間：H25～H34年度)を策定、公営住宅の適正な整備と維持管理を進める。

計画見直しの背景と目的

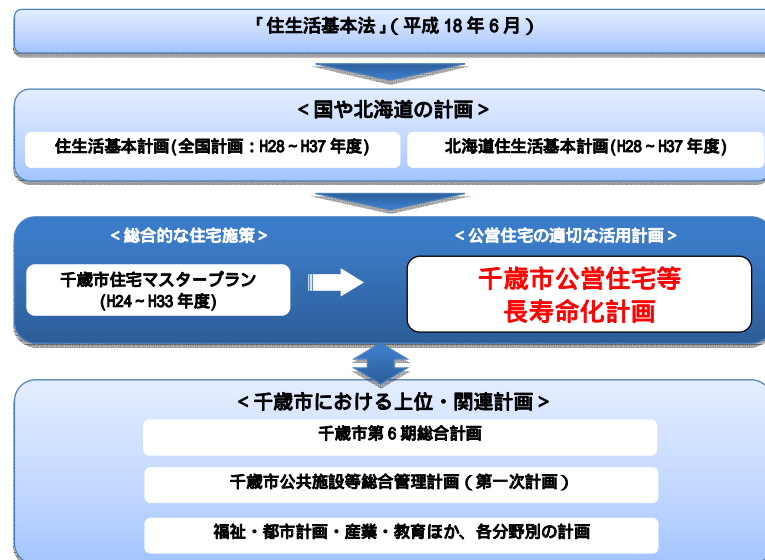
- 事業の進捗状況や情勢の変化を適切に反映し、公営住宅の適正な整備と維持管理を進めることを目的として、計画期間の5年目に当たる平成29年度に見直しを行う。

1 事業の進捗

- 平成28年度にみどり団地3号棟が完成
- みどり団地への移転建替を行い、平成25年度に真町団地、平成29年度に春日団地、大和団地、白樺団地の既存住宅を解体・除却
- 富丘団地(1・2丁目、3丁目北、3丁目旧道営)についても計画よりも早く移転が進捗
- 富丘団地について、耐久度調査の結果、個別改善事業の実施を見直す必要が生じている
- 高台団地2号棟について、エレベーターの改修に合わせて既存不適格部分の解消を実施

2 情勢の変化

- 公共施設の老朽化とコストの増加が深刻化、公営住宅等StocKの長寿命化とライフサイクルコストの縮減が重要



ライフサイクルコストとは、建物の企画・設計から建設、維持管理・最終的な解体までの建物一生を合計した費用をいう。初期建設費のイニシャルコストと維持保全改修費・解体改築費のランニングコストにより構成される。

目標管理戸数の設定

- 現行計画に基づいて、急激な管理戸数減少を避けつつ、目標年次(平成34年度末)において、2,405戸を目標管理戸数とする。

現行計画の実施状況（平成 25 年度～平成 29 年度）

団地名	現行計画での事業手法		事業実施戸数	
	事業名	内容	計画	実績
春日団地	用途廃止	みどり団地への移転建替	16	16
	除却	既存住宅を解体・除却	16	16
湖畔団地	用途廃止	公営住宅としての用途を廃止し、市単独住宅化を検討	16	実施年度変更
大和団地	用途廃止	みどり団地への移転建替	88	88
	除却	既存住宅を解体・除却	88	88
	借上げ		50	実施年度変更
白樺団地	用途廃止	みどり団地への移転建替	24	24
	除却	既存住宅を解体・除却	24	24
真町団地	用途廃止	みどり団地への移転建替	18	18
	除却	既存住宅を解体・除却	18	18
北栄団地（A）	個別改善	居住性向上型改善（内窓ガラス複層化） （H29～H31年度に予定）	24 （1号棟）	24 （1号棟）
	長寿命化型改善	長寿命化型改善（外断熱化型屋上防水） （H29～H31年度に予定）		
高台団地	維持管理	平成28年度にエレベーター改修を実施	-	30 （2号棟）
みどり団地	移転建替		80 （3号棟）	80 （3号棟）

既存民間住宅の借り上げについて、平成29年度に募集と選定を行い、平成30年度に20戸借上げ開始予定。

見直し内容（平成 30 年度～平成 34 年度）

1 個別改善事業対象団地

富丘団地（3丁目南）は、耐久度調査を実施した結果、コンクリートの中性化の進行による鉄筋の腐食がみられ、継続使用するには劣化の進行を抑制する処置が必要であり、耐用年限を経過していることや費用対効果などを総合的に勘案し、個別改善事業を行わず、長期的な建替事業を検討することとし、計画期間内は維持管理とする。

高台団地は、2号棟では、平成28年度にエレベーターの改修に合わせて、安全装置の追加など既存不適格部分の解消（改善事業）を実施しており、他の住棟においても実施することとする。

2 用途廃止対象団地

富丘団地（1・2丁目、3丁目北）は、計画よりも移転が進捗していることなどから、仮住宅としての活用は行わず、富丘団地（3丁目旧道営）と合わせて除却・用途廃止することとする。

湖畔団地の6、7、8号棟は、耐用年限経過後に用途廃止を行い、地域の住宅ニーズに対応するため、市単独住宅としての活用について検討する。

3 既存民間住宅の借上げ

平成29年度に50戸の借上げを予定していたが、平成30年度に20戸を借り上げる予定。残りの30戸は、計画期間内に借り上げることとする。

富丘団地（1・2丁目、3丁目北）の用途廃止に伴う目標管理戸数不足分として、10戸を追加で計画期間内に借り上げることとする。

【団地別の計画（見直し内容反映）】

団地名	H29末 管理戸数	計画期間											計画期間後			
		見直し前		変更点	見直し後		2018	2019	2020	2021	2022	事業対象 戸数合計	計画期間末 管理戸数	見直し前		変更点
		事業名	内容		事業名	内容	H30	H31	H32	H33	H34			事業名	内容	
いずみ団地	80	維持管理			維持管理						0	80	維持管理			
向陽台団地	97	維持管理			維持管理						0	97	個別改善	居住性向上型改善(給湯設備)	長期的には、住棟の劣化の進行を考慮すると「個別改善」による居住性向上は見込めないと判断し、「建替」への変更を検討する	
湖畔団地	21	維持管理			維持管理						0	37	維持管理			
	10	用途廃止	公営住宅としての用途を廃止し、市単 独住宅化を検討	4 耐用年限経過後に用途廃止を行い、市単独住宅 としての活用を検討する	用途廃止	耐用年限経過後に用途を廃止し、市 単独住宅化を検討		10			10		(用途廃止済み)			
	6	用途廃止	公営住宅としての用途を廃止し、市単 独住宅化を検討			維持管理						0	(用途廃止済み)			耐用年限経過後に用途廃止を行い、市単独住宅として の活用を検討する
祝梅団地	162	維持管理			維持管理						0	162	個別改善	給湯設備		
祝梅団地 (旧道営)	102	維持管理			維持管理						0	102	個別改善	給湯設備	長期的には、住棟の劣化の進行を考慮すると「個別改善」による居住性向上は見込めないと判断し、「建替」への変更を検討する	
富丘団地 (4丁目)	235	維持管理			維持管理						0	235	建替	簡平:建替		
富丘団地 (3丁目南)	250	個別改善	給湯設備・浴室設置	1 計画期間内は維持管理	維持管理						0	250	個別改善	給湯設備	長期的には、住棟の劣化の進行を考慮すると「個別改善」による居住性向上は見込めないと判断し、「建替」への変更を検討する	
		維持管理			維持管理							0	個別改善	給湯設備		
富丘団地 (1・2丁目)	96	移転建替	移転を進め、跡地の有効活用を図る 既存住宅は当面維持管理を図る (改善事業の仮住居として活用)	3 移転完了後、計画期間内に用途廃止し、解体・ 除却する	用途廃止	用途廃止し、解体・除却		96			96	0	移転建替 (用途廃止)	移転を進め、跡地の有効活用を図る	計画期間内に用途廃止済み	
富丘団地 (3丁目北)	36	移転建替	移転を進め、跡地の有効活用を図る 既存住宅は当面維持管理を図る (改善事業の仮住居として活用)	3 移転完了後、計画期間内に用途廃止し、解体・ 除却する	用途廃止	用途廃止し、解体・除却		36			36	0	移転建替 (用途廃止)	移転を進め、跡地の有効活用を図る	計画期間内に用途廃止済み	
富丘団地 (3丁目旧道営)	56	移転建替	移転を進め、跡地の有効活用を図る 既存住宅は計画期間内に用途廃止		用途廃止	用途廃止し、解体・除却		56			56	0	(用途廃止済み)			
北栄団地(A)	64	個別改善	居住性向上型改善(内窓ガラス複層 化)(H29～H31年度に予定)		個別改善	居住性向上型改善(内窓ガラス複層 化)	16 (2号棟)	24 (3号棟)			40	64	個別改善	居住性向上型改善 (給湯設備)	居住性向上型改善(給湯設備)及び長寿命化型改善(外 壁・屋根や給排水管の改善)の実施又は建替事業を行う か検討する	
		長寿命化型改善	長寿命化型改善(屋根の改善) (H29～H31年度に予定)		長寿命化型改善	長寿命化型改善(屋根の改善)	16 (2号棟)	24 (3号棟)		40						
北栄団地(B)	216	個別改善	居住性向上型改善(内窓ガラス複層 化)(H32～H34年度に予定)		個別改善	居住性向上型改善(内窓ガラス複層 化)			72 (4・5・7号 棟)	72 (6・8・12 号棟)	72 (9・10・ 11号棟)	216	216	個別改善	居住性向上型改善 (給湯設備)	居住性向上型改善(給湯設備)及び長寿命化型改善(外 壁・屋根や給排水管の改善)の実施又は建替事業を行う か検討する
		長寿命化型改善	長寿命化型改善(屋根の改善)		長寿命化型改善	長寿命化型改善(屋根の改善)							長寿命化型改善	長寿命化型改善(屋根の改善)		
北栄団地(C)	301	維持管理			維持管理						0	301	維持管理			
高台団地	201	維持管理		2 エレベーターの改修周期に合わせて安全性確 保型改善を実施する	個別改善	安全性確保型改善 (エレベーター改修)		81 (5・6号 棟)	30 (3号棟)	60 (1・4号 棟)	171	201	長寿命化型改善	修繕履歴より長寿命化型改善(屋上) が必要な住棟に実施	維持管理のみ	
うたり団地	254	維持管理			維持管理						0	254	維持管理			
みどり団地	200	維持管理			維持管理						0	200	維持管理			
スカイヒルズ団 地	50	維持管理			維持管理						0	50	維持管理			
改良 住宅	東雲団地	96	維持管理		5 6 既存民間賃貸住宅の借上げについて、平成 29年度に募集と選定を行い、平成30年度に20戸 借上げ開始予定 借上げ50戸に加えて、富丘団地(1・2丁目、3丁 目北、3丁目旧道営)の用途廃止に伴う目標管理 戸数不足分として10戸を追加	維持管理					0	96	用途廃止	既存民間賃貸住宅の借上げ検討		
	借上げ	0	借上げ		借上げ		20	30	10		60	60	借上げ			
事業戸数計 (年度内)	-						52	357	112	132	72	725	-			
管理戸数計	2,533						2,553	2,395	2,405	2,405	2,405	-	2,405			



編集・発行:千歳市

お問い合わせ:建設部市営住宅課

〒066-8686

北海道千歳市東雲町2丁目34番地

TEL.0123-24-3131(代表) 内線541

FAX.0123-22-8853