

名寄市公営住宅等長寿命化計画 令和4年改訂

計画期間：平成29年度～令和8年度
名寄市

【 目 次 】

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	2
4. 計画期間	2
5. 上位計画（名寄市住宅マスタープラン(第2次)の概要）	3
第2章 市営住宅を取り巻く現状	4
1. 名寄市の人口、世帯数	4
2. 名寄市の住宅事情	6
3. 公営住宅ストックの概要	9
4. 市営住宅の入居者の現状	17
5. 市営住宅事業のこれまでの取り組み（旧計画の点検）	31
第3章 課題と基本方針	34
1. 市営住宅の課題	34
2. 基本目標	36
3. 目標管理戸数の設定	37
第4章 事業手法の選定	43
1. 長寿命化に関する基本方針	43
2. 市営住宅の活用方針の考え方	43
3. 市営住宅の団地別活用方針	74
4. 長寿命化のための維持管理方針	81
5. 長寿命化のための維持管理による効果	87

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

名寄市の公営住宅は、昭和32年から建設が始まり、高度成長期の住宅不足の解消と住宅に困っている市民への居住の安定確保に対応する他、住宅の質の向上、地域特性にあった住宅の普及、少子・高齢化などの社会的なニーズに対応し、名寄市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

名寄市における市営住宅の管理戸数は、平成3年の1,313戸をピークに令和3年度末時点で785戸（名寄地区492戸、風連地区293戸）となり、昭和50年代に建設され、老朽化した市営住宅を多くストックしています。

厳しい財政状況のなか、社会資本全般に対するストック重視の背景のもと、既存公営住宅の効率的な更新によるライフサイクルコスト^{※1}（以下「LCC」という。）の削減や、公営住宅の需要に対する的確な対応が必要となっています。

また、住宅政策においては、人口・世帯数の減少、本格的な少子・高齢社会への対応、既存住宅ストックの活用、住宅セーフティネット^{※2}の再構築、公共施設の老朽化対応、災害時などに対する住まいの安全・安心の確保、脱炭素社会の実現に向けた対応などの社会情勢の変化をふまえた施策の推進が必要となっています。

これまで以上に建物を長く、有効に活用する必要性が生じてきており、これらに対応した公営住宅の整備、管理・修繕が求められているため、「名寄市公営住宅等長寿命化計画」を平成29年に改定し、公営住宅に関わる各種施策、事業などに取り組んでいます。

計画の改定から5年が経過することから、公営住宅ストックの状況や事業の進捗状況、現在の名寄市を取り巻く社会情勢などを勘案し、公営住宅の役割をふまえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕などで、老朽化した建物にかかるコストの削減を図るための整備手法や維持管理に関する団地別活用方針を立案し、「名寄市公営住宅等長寿命化計画・令和4年改定版」（以下、「本計画」という）を策定します。

また、本計画は、「名寄市総合計画（第2次）」や「名寄市住宅マスタープラン（第2次）（平成30年策定）^{※3}」、「名寄市公共施設等総合管理計画（平成28年度策定）」などの関連計画との整合を図りながら、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年度改定）」をふまえたものとします。

今後は、本計画に基づき、予防保全的な管理と長寿命化のための改善を推進し、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行います。

※1 企画設計段階から工事、管理、解体までに要するコストを指します。

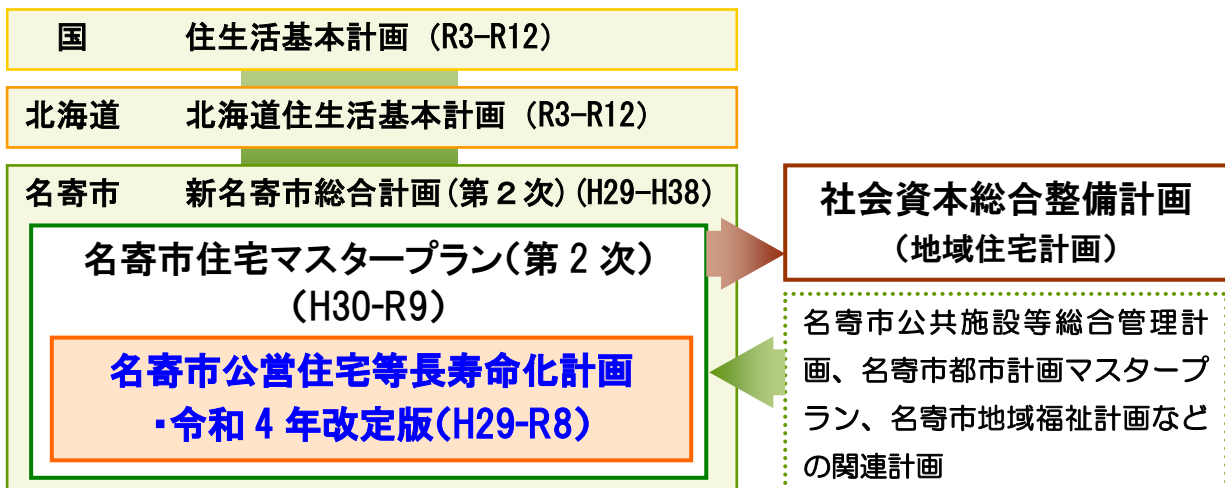
※2 高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）等に対し、生活に適した住宅改修や、民間賃貸住宅に入居しやすい環境整備などを行い、安心して暮らすことができる住宅を確保できる仕組みを指します。

※3 「名寄市住宅マスタープラン（第2次）（平成30年策定）」は、「住生活基本計画（全国計画）」、「北海道住生活基本計画」を上位計画とし、「新名寄市総合計画」の住宅分野における個別計画となります。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「名寄市住宅マスタープラン（第2次）（平成30年策定）」の住宅施策を推進するための公営住宅に関する個別計画となり、「名寄市公営住宅等長寿命化計画（平成29年改訂）」について見直しを行った具体的な整備計画となります。

また、公営住宅等整備事業又は公営住宅等ストック総合改善事業等に係る社会資本整備交付金は、各自治体が定める「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行われる事業が対象となっています。



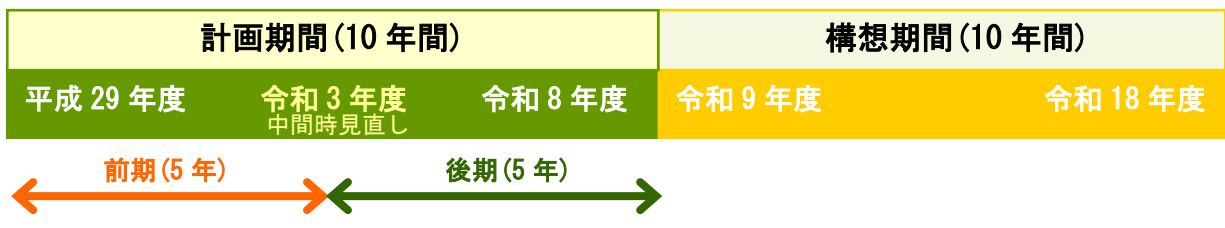
3. 計画の対象

本計画は、名寄市が管理するすべての市営住宅（改良住宅^{※4}、特定公共賃貸住宅^{※5}を含む）を対象とします。なお、名寄市では北海道で管理する道営住宅も含めて公営住宅になりますが、本計画においては、道営住宅は現状を維持するものとしています。

4. 計画期間

本計画は、平成29年度から令和8年度（10年間）の中間期にあたり、見直しを行うものです。後期5年間のあり方を検討する際には、長期的な視点から市営住宅のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和9年度から令和18年度を構想期間として設定します。

また、今後の社会経済情勢の変化や市民ニーズの多様化などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。



※4 住宅地区改良法に基づき、改良地区の整備などに伴った住宅困窮者に対して供給する住宅
 ※5 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅

5. 上位計画(名寄市住宅マスタープラン(第2次)の概要)

■基本理念

みんなが安心して、愛着を持って
住み続けられる
名寄らしい住まい・居住環境
～これからもずっと名寄に住み続けたい～

■基本目標

基本目標1 活気にあふれた暮らしが持続するまち

まちづくりの考え方と連動したまちなか居住の誘導を進め、コンパクトで名寄らしい魅力と暮らしやすさを持った居住環境を目指します。

また、人口減少に伴って増加する空家や空き室を有効に活用できる環境を作り、移住・定住を促しながら、活気にあふれた暮らしが持続する住環境の形成を図ります。

基本目標2 住み慣れた地域で安心できる暮らし

誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、ライフスタイルに応じた住まいを取得できる環境や安心して快適に暮らせる居住環境を目指します。

また、官民が連携した住宅セーフティネット機能の強化を図り、子育て世帯や高齢者など、住まいの確保や日常生活に対して一定の支援を要する方が暮らしやすい環境づくりに取り組んでいきます。

基本目標3 安全で快適に暮らせる良質な住まい

子どもからお年寄りまで、誰もが安全で快適に暮らすことができる、質の高い住まいの供給を目指します。

また、市営住宅の適正な維持管理を行い、建物の長寿命化を図るとともに、入居者が安心して暮らせる住まいづくりを行います。

基本目標4 市民が愛着を持つことのできる魅力ある住環境

市民が愛着を持つことのできる、地域の気候特性や自然環境に配慮した魅力ある居住環境を目指します。

また、日常の暮らしをより一層充実させることができるよう、良好な地域コミュニティを維持・形成するための環境づくりに取り組んでいきます。

■重点施策

重点施策1
住宅確保に
配慮が必要な世帯への
対応方策の検討

重点施策2
民間賃貸住宅の
空き室も含めた総合的
な空家対策の推進

重点施策3
市営住宅の整備・管理の
効率化と適正化

第2章 市営住宅を取り巻く現状

1. 名寄市の人口、世帯数

(1) 人口

名寄市の人口は、昭和35年の48,180人をピークとして減少が続き、令和2年の人口は27,282人となっており、合計特殊出生率^{※6}は平成15年から平成19年の1.59と比較すると、平成25年から平成29年では1.52と減少しています。

また、年齢別の人口の推移をみると、65歳以上の高齢者の割合が増加している一方で、15歳未満の若年者の割合は減少しています。今後も同様の傾向が続くことが考えられ、本格的な少子・高齢社会を迎えることが予測されます。

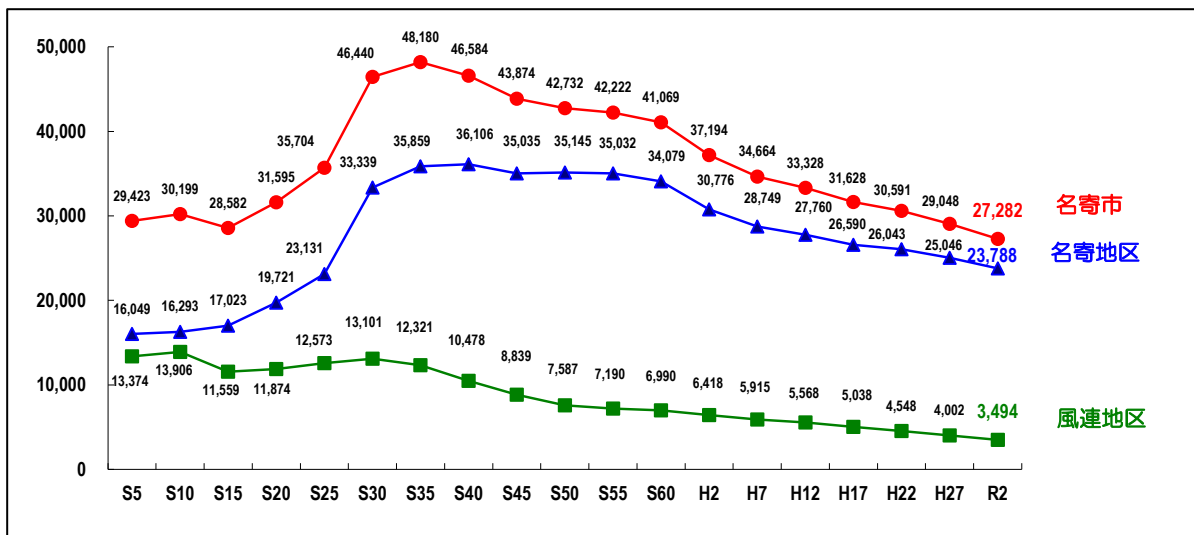


図 2-1-1 総人口の推移

出典：各年国勢調査

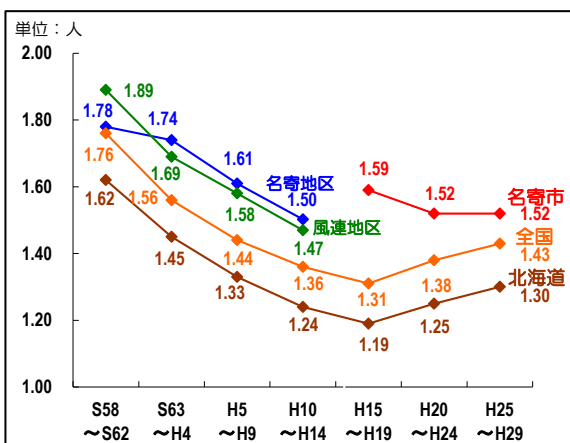


図 2-1-3 合計特殊出生率の推移

出典：各年人口動態調査

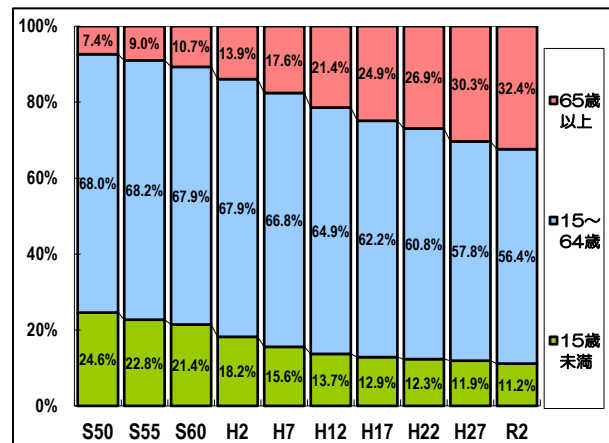


図 2-1-2 年齢別人口の推移

出典：各年国勢調査

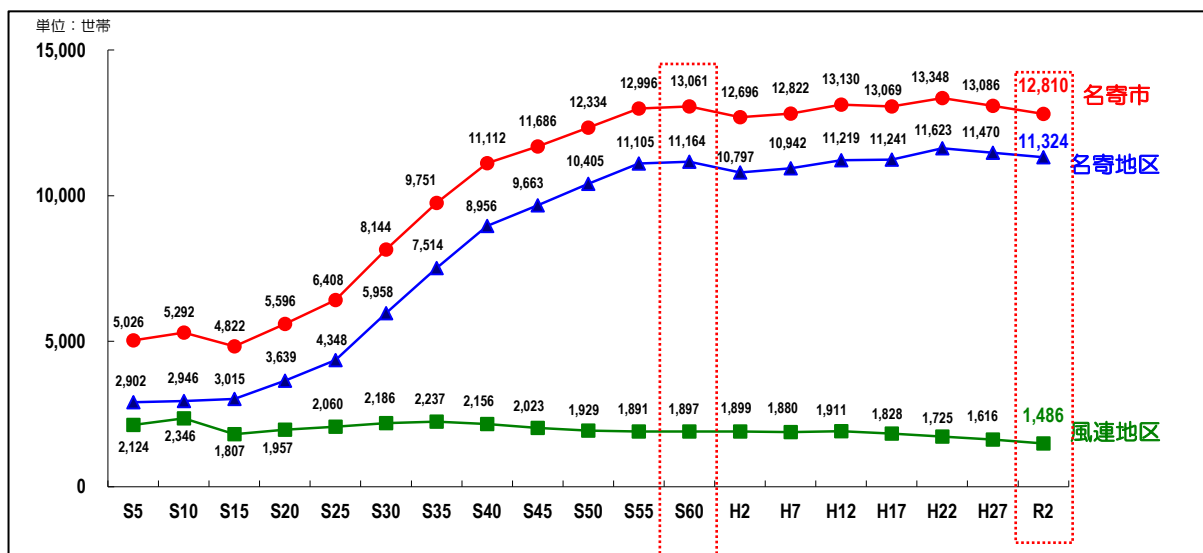
※6 人口統計上の指標で、15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に産むとしたときの子供の人数に相当する。

(2) 世帯数

名寄市の世帯数は、昭和60年まで増加を続けていましたが、令和2年の世帯数は12,810世帯となっています。

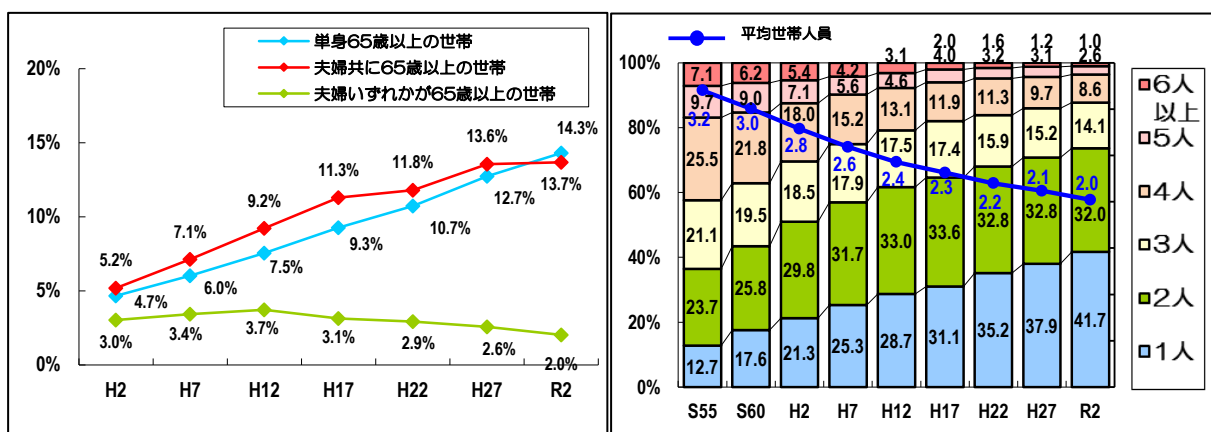
名寄地区、風連地区共に減少しており、今後も減少傾向となることが予測されます。

また、65歳以上の高齢者がいる世帯の増加がみられ、特に高齢者のみの単身世帯、夫婦世帯の増加が進んでいる他、1人世帯が増加し、2人世帯はH17以降やや減少、3人以上の世帯も減少していることから、全体的に世帯規模の縮小がみられます。



出典：各年国勢調査

図 2-1-4 総世帯数の推移



出典：各年国勢調査

出典：各年国勢調査

図 2-1-5 65歳以上の単身及び夫婦世帯の推移

図 2-1-6 世帯人員別世帯の構成比と平均世帯人員の推移

2. 名寄市の住宅事情

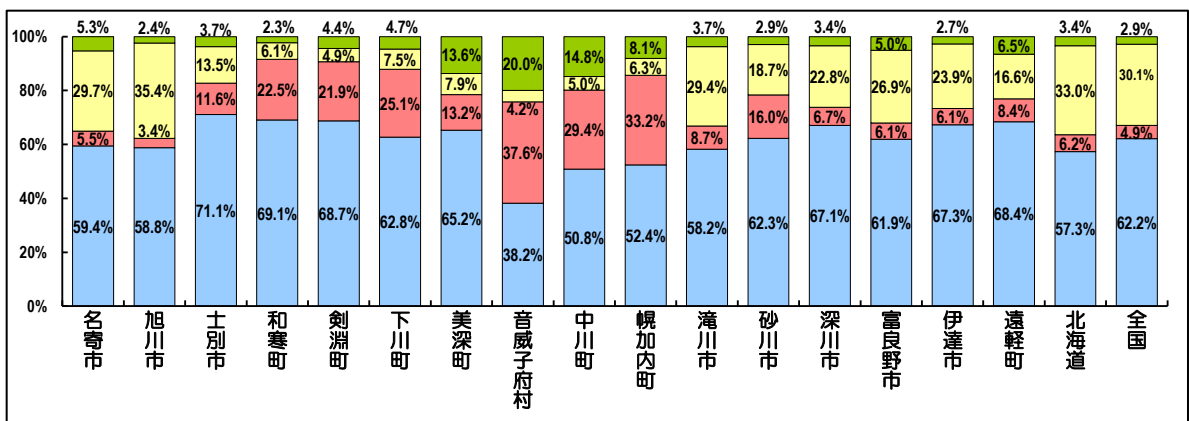
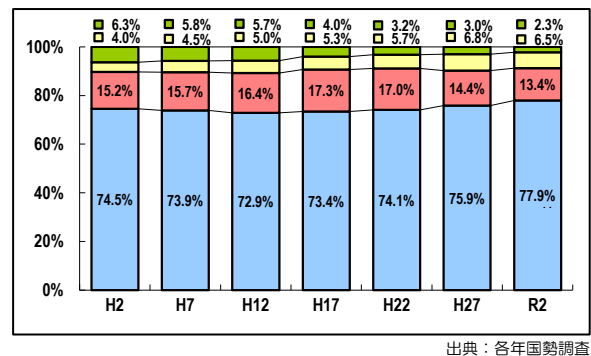
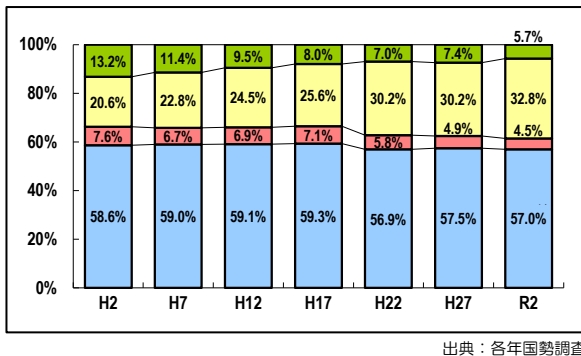
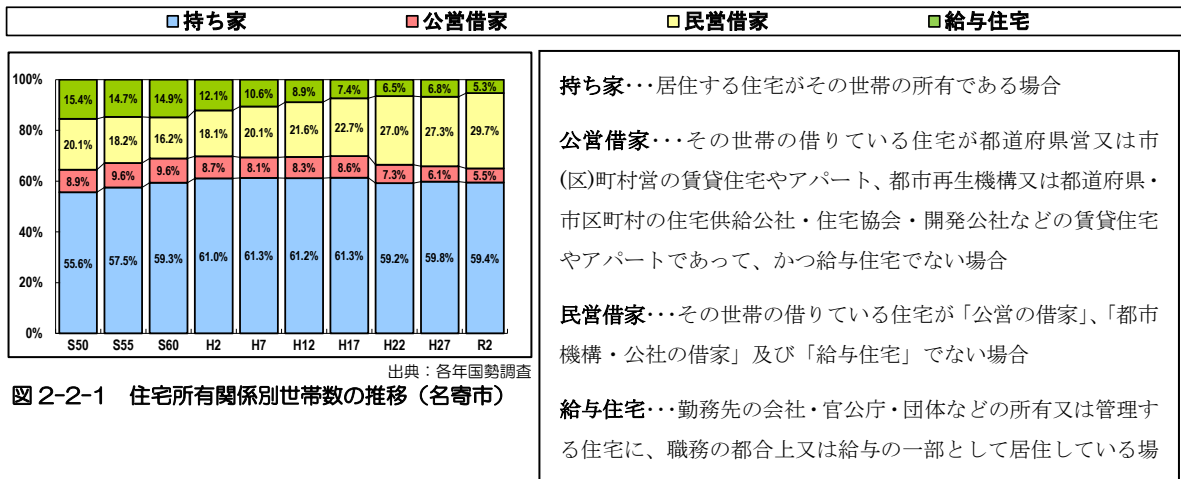
(1) 住宅所有関係別世帯

名寄市の住宅所有関係別世帯数は、**民間借家**が増加傾向、**給与住宅**が減少傾向、**持ち家**、**公営借家**が横ばいの傾向となっています。

そのうち、**公営借家**の比率をみると、令和2年の国勢調査では、名寄市全体で**5.5%**となっています。

地区別では、名寄地区は**公営借家**の比率が**4.5%**と北海道の平均より低く、ほぼ横ばいの傾向ですが、**民間借家**は約3割で増加傾向となっています。

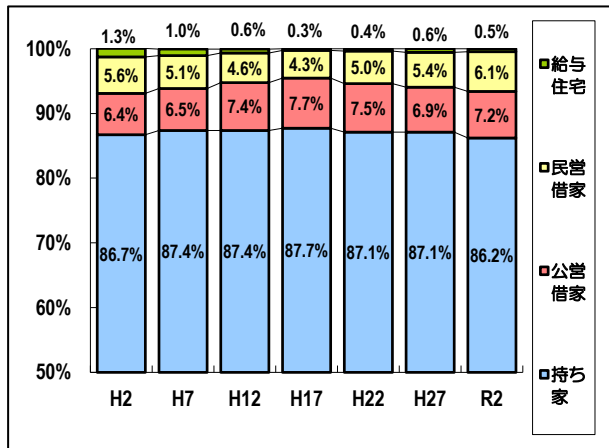
風連地区は**公営借家**の比率が**13.4%**と高く、**民間借家**は1割未満で、**公営借家**への依存度が高い傾向がみられます。



(2) 高齢者世帯の住まい

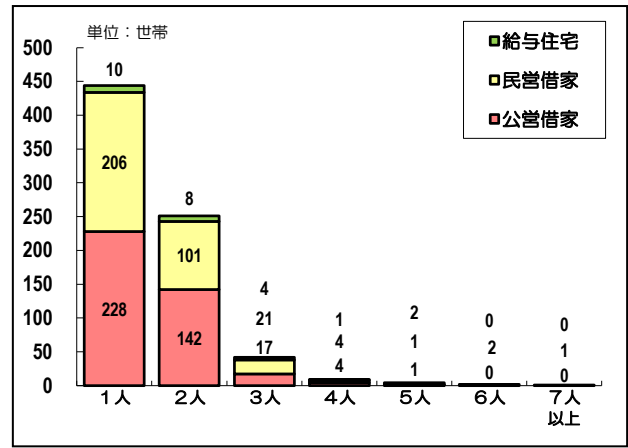
名寄市の高齢者世帯の住まいは、令和2年の国勢調査では約9割が持ち家に住み、次いで公営借家、民営借家が高くなっています。

また、令和2年の公営借家における高齢者同居世帯の世帯人員をみると、1人、2人世帯が大半を占めており、そのうち公営借家に住む世帯が多くなっています。



出典：各年国勢調査

図 2-2-5 高齢者世帯の所有関係別世帯数の構成比

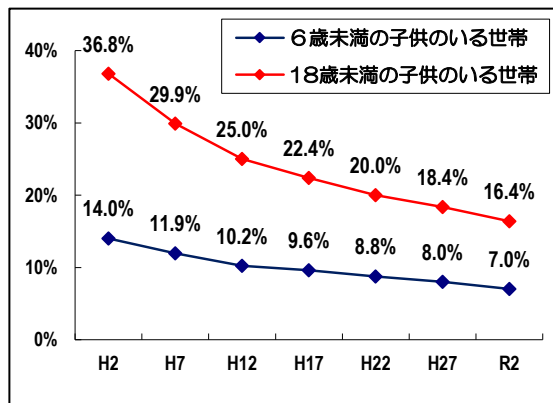


出典：R2年国勢調査

図 2-2-6 借家における高齢者同居の世帯人員別世帯数

(3) 子育て世帯

名寄市の子育て世帯は、令和2年で6歳未満の子供のいる世帯が約1割、18歳未満の子供のいる世帯が約2割となり、平成2年と比較すると18歳未満の子供のいる世帯は約2割減少しています。



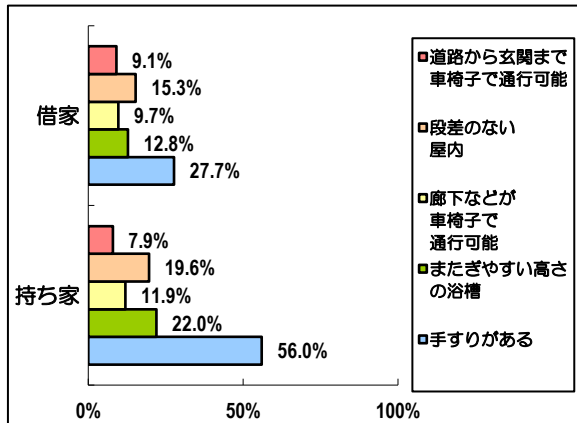
出典：各年国勢調査

図 2-2-7 一般世帯数^{※7}に対する子育て世帯の比率

※7 総世帯から施設等の世帯（寮・寄宿舍の学生や病院・療養所入院者など）を除いた世帯数

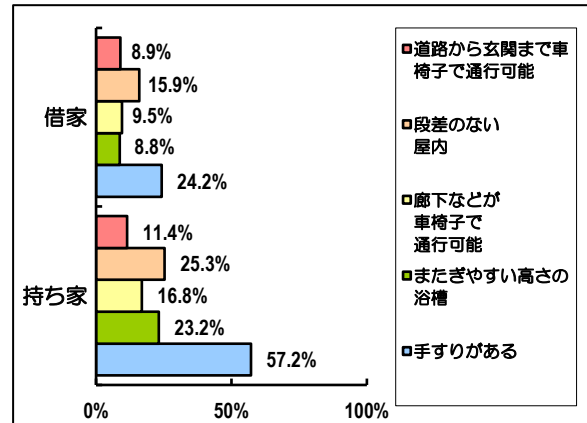
(4) 住宅設備の状況

平成30年の住宅・土地統計調査では、住宅設備のうち、高齢者対応の整備状況を北海道の状況と比較すると、持ち家、借家とも概ね同様の傾向になっており、名寄市の借家と持ち家を比較すると、借家は道路から玄関まで車椅子で通行可能を除いて、全体的に整備が遅れている状況がみられます。



出典：H30年住宅・土地統計調査

図 2-2-8 高齢者設備の整備状況（名寄市）

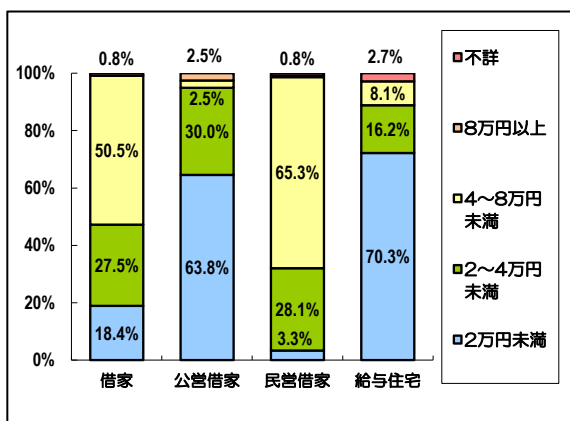


出典：H30年住宅・土地統計調査

図 2-2-9 高齢者設備の整備状況（北海道）

(5) 借家の家賃

平成30年の住宅・土地統計調査では、借家の所有関係別家賃で、公営借家と給与住宅では概ね4万円未満となっている一方で、民営借家は約7割が4万円以上となっていることから、公営借家・給与住宅と民営借家で家賃の差が見られます。



出典：H30年住宅・土地統計調査

図 2-2-10 借家の所有関係別家賃

3. 公営住宅ストックの概要

(1) 公営住宅の概要

① 供給状況

市営住宅の管理戸数は、令和3年度末時点で785戸となっています。

地区別にみると、名寄地区では市営住宅が492戸（9団地）、風連地区では293戸（6団地）供給されています。

現在の市営住宅は、最も古いもので昭和50年から管理開始したものとなり、平成8年から緑丘第1団地、平成15年から東光団地、西町団地の建替を行いました。また、平成22年から北斗団地・新北斗団地の建替、全面的改善を行い、北斗団地の入居者移転団地として、中心市街地に近接して南団地を整備しています。

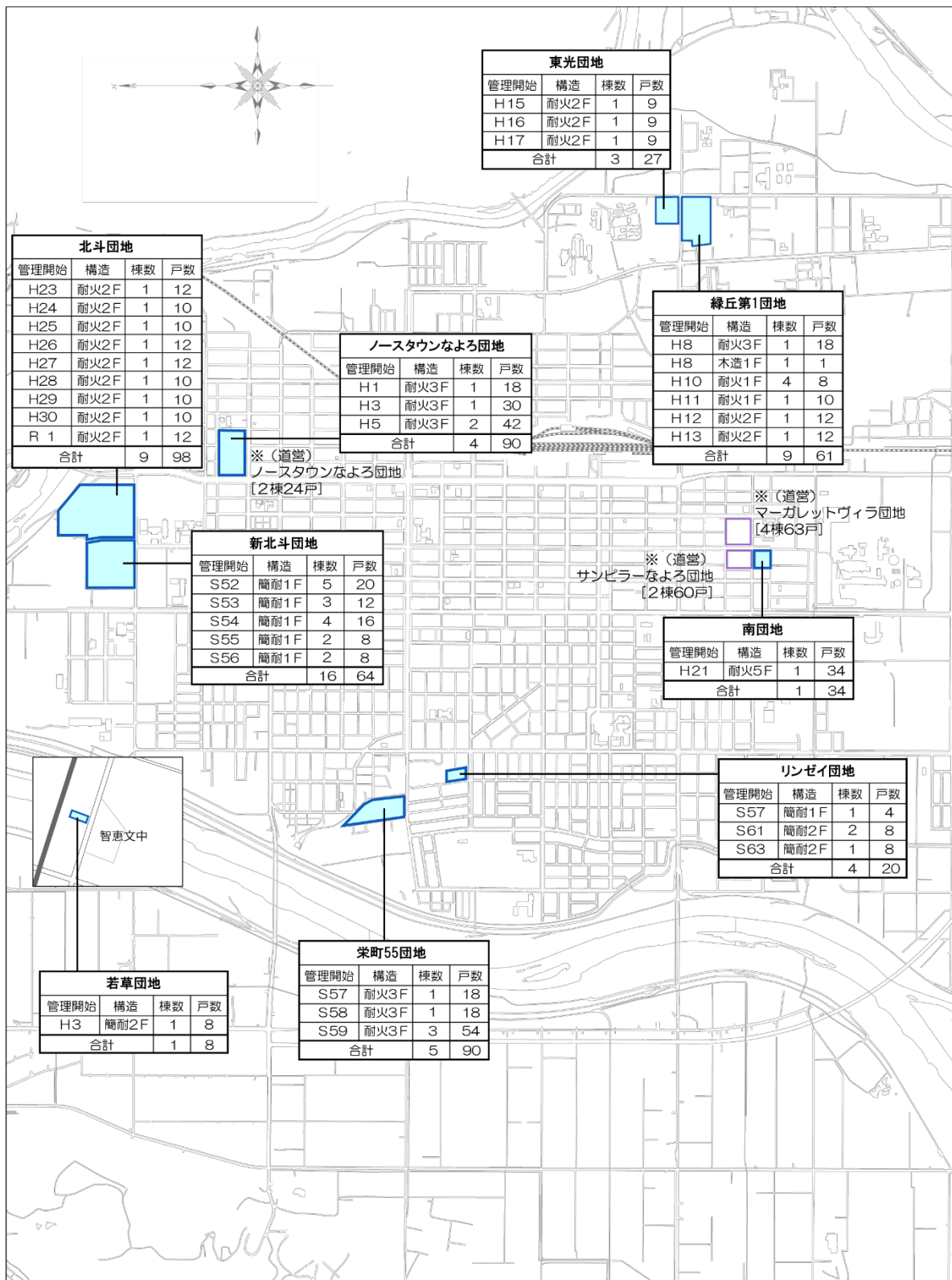
表 2-3-1 公営住宅等の供給状況

地区	団地名				共同施設			
		管理開始	管理棟数	管理戸数	児童遊園		集会所	
市営住宅 合計		S50 ~ R1	134	785	-	-	-	-
名寄地区	新北斗団地	S52 ~ S56	16	64	-	-	○	H30
	北斗団地	H23 ~ R1	9	98	-	-	○	H30
	栄町55団地	S57 ~ S59	5	90	○	S58,59	○	S58
	緑丘第1団地	H8 ~ H13	9	61	○	H11	○	H8
	リンゼイ団地	S57 ~ S63	4	20	-	-	-	-
	若草団地	H3	1	8	-	-	-	-
	ノースタウンなよろ団地	H1 ~ H5	4	90	○	H4	○	H4
	東光団地	H15 ~ H17	3	27	-	-	-	-
	南団地	H21	1	34	-	-	-	-
名寄地区 計		S52 ~ R1	52	492	-	-	-	-
風連地区	新北栄団地	S59 ~ H1	6	24	○	S63	-	-
	北栄団地	H2 ~ H8	17	44	○	H4	-	-
	西町団地	H15 ~ H20	20	40	-	-	-	-
	瑞生団地	S50 ~ S54	25	100	○	S53	-	-
	白かば団地	S57	6	21	-	-	-	-
	風舞団地	H5 ~ H13	8	64	-	-	-	-
風連地区 計		S50 ~ H20	82	293	-	-	-	-
道営住宅 合計		H2 ~ H11	8	147	-	-	-	-
道営住宅	ノースタウンなよろ	H2 ~ H4	2	24	-	-	-	-
	サンピラー	H8 ~ H9	2	60	○	H9	○	H9
	マーガレット ヴィラ	H10 ~ H11	4	63	○	H11	-	-
公営住宅 合計		S50 ~ R1	142	932	-	-	-	-

(令和4年3月)

② 団地別概要

A. 名寄地区



1) 新北斗団地					
所在地	名寄市宇大橋75番地				
総棟数	16棟	総戸数	64戸	建設年度	S52~S56
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	44,719㎡	建築面積(建ぺい率)	5,007.5㎡(11.2%)	延床面積(容積率)	3,945.4㎡(8.8%)
2) 北斗団地					
所在地	名寄市宇大橋90番地				
総棟数	9棟	総戸数	98戸	建設年度	H23~R1
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	64,528㎡	建築面積(建ぺい率)	6,543.6㎡(10.1%)	延床面積(容積率)	9,895.2㎡(15.3%)
3) 栄町55団地					
所在地	名寄市西11条北1丁目				
総棟数	5棟	総戸数	90戸	建設年度	S57~S59
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	15,813㎡	建築面積(建ぺい率)	2,167.7㎡(13.7%)	延床面積(容積率)	6,421.3㎡(40.6%)
4) 緑丘第1団地					
所在地	名寄市宇緑丘6番地				
総棟数	9棟	総戸数	61戸	建設年度	H8~H13
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	20,759㎡	建築面積(建ぺい率)	4,645.7㎡(22.4%)	延床面積(容積率)	5,811.9㎡(28.0%)
5) リンゼイ団地					
所在地	名寄市西10条南1・2丁目				
総棟数	4棟	総戸数	20戸	建設年度	S57~S63
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種・第2種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	3,865㎡	建築面積(建ぺい率)	1,019.1㎡(26.4%)	延床面積(容積率)	1,550.2㎡(40.1%)
6) 若草団地					
所在地	名寄市宇智恵文4377番地				
総棟数	1棟	総戸数	8戸	建設年度	H3
都市計画区域	区域外	用途地域	指定なし	居住誘導区域	区域外
敷地面積	6,856㎡	建築面積(建ぺい率)	311.9㎡(4.5%)	延床面積(容積率)	595.0㎡(8.7%)
7) ノースタウンなよろ団地					
所在地	名寄市東1条北6丁目				
総棟数	4棟	総戸数	90戸	建設年度	H1~H5
都市計画区域	区域内	用途地域	第2種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	17,735㎡	建築面積(建ぺい率)	2,908.5㎡(16.4%)	延床面積(容積率)	7,603.5㎡(42.9%)
8) 東光団地					
所在地	名寄市東8条南9丁目				
総棟数	3棟	総戸数	27戸	建設年度	H15~H17
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	10,802㎡	建築面積(建ぺい率)	1,610.9㎡(14.9%)	延床面積(容積率)	2,529.3㎡(23.4%)
9) 南団地					
所在地	名寄市西2条南11丁目				
総棟数	1棟	総戸数	34戸	建設年度	H21
都市計画区域	区域内	用途地域	第2種住居地域	居住誘導区域	区域内
敷地面積	3,945.6㎡	建築面積(建ぺい率)	875.5㎡(22.2%)	延床面積(容積率)	3,223.3㎡(81.7%)

(令和4年3月)

1) 新北斗団地



2) 北斗団地



3) 栄町55団地



4) 緑丘第1団地



5) リンゼイ団地



6) 若草団地



7)ノースタウンなよろ団地



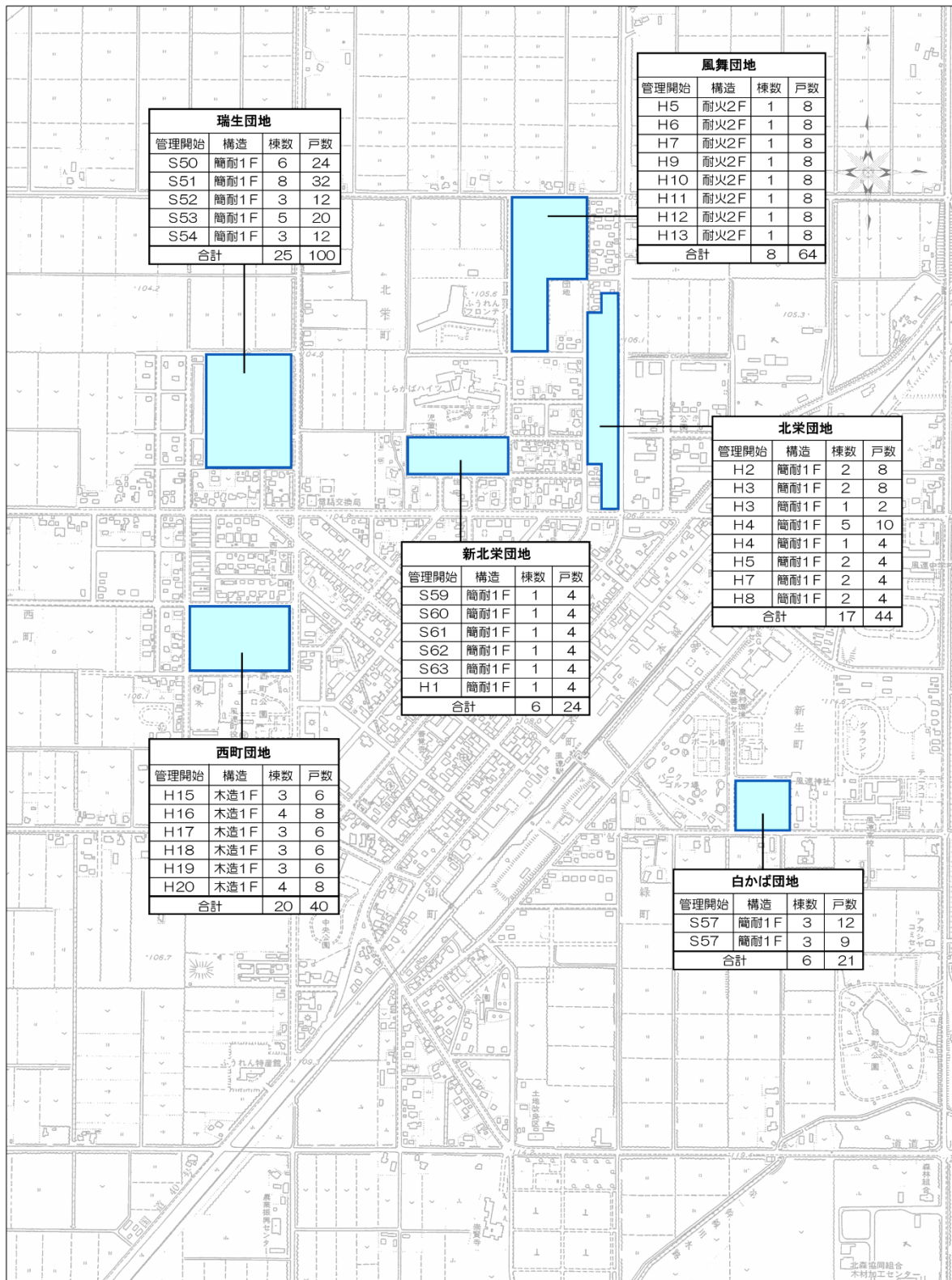
8)東光団地



9)南団地



B. 風連地区



1) 新北栄団地					
所在地	名寄市風連町北栄町				
総棟数	6棟	総戸数	24戸	建設年度	S59~H1
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	8,678㎡	建築面積(建ぺい率)	1,640.5㎡(18.9%)	延床面積(容積率)	1,598.4㎡(18.4%)
2) 北栄団地					
所在地	名寄市風連町北栄町				
総棟数	17棟	総戸数	44戸	建設年度	H2~H8
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	15,456㎡	建築面積(建ぺい率)	2,762.8㎡(17.9%)	延床面積(容積率)	2,762.8㎡(17.9%)
3) 西町団地					
所在地	名寄市風連町西町				
総棟数	20棟	総戸数	40戸	建設年度	H15~H20
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種低層住居専用地域	居住誘導区域	区域内
敷地面積	15,847㎡	建築面積(建ぺい率)	3,659.2㎡(23.1%)	延床面積(容積率)	3,408.1㎡(21.5%)
4) 瑞生団地					
所在地	名寄市風連町西町				
総棟数	25棟	総戸数	100戸	建設年度	S50~S54
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種低層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	23,935㎡	建築面積(建ぺい率)	5,314.1㎡(22.2%)	延床面積(容積率)	5,314.1㎡(22.2%)
5) 白かば団地					
所在地	名寄市風連町新生町				
総棟数	6棟	総戸数	21戸	建設年度	S57
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種住居地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	6,644㎡	建築面積(建ぺい率)	1,337.9㎡(20.1%)	延床面積(容積率)	1,337.9㎡(20.1%)
6) 風舞団地					
所在地	名寄市風連町北栄町				
総棟数	8棟	総戸数	64戸	建設年度	H5~H13
都市計画区域	区域内	用途地域	第1種中高層住居専用地域	居住誘導区域	区域外
敷地面積	26,914㎡	建築面積(建ぺい率)	3,772.6㎡(14.0%)	延床面積(容積率)	6,221.2㎡(23.1%)

(令和4年3月)

1) 新北栄団地



2) 北栄団地



3) 西町団地



4) 瑞生団地



5) 白かば団地



6) 風舞団地



4. 市営住宅の入居者の現状

(1) 供給の状況

市営住宅の管理戸数は、平成3年の1,313戸をピークに、平成8年以降の緑丘第1団地、東光団地、西町団地、北斗団地の建替を経て、令和3年度末時点で785戸となっています。

また、令和3年12月時点の空家率は30.4%（うち政策空家率は8.9%）であり、平成29年時点と比較すると、入居率がわずかに増加しています。

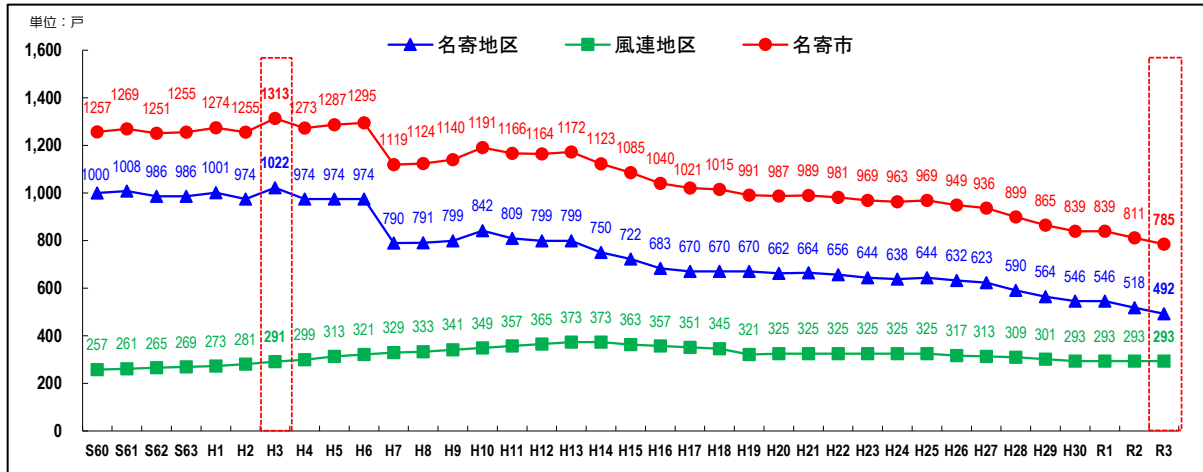


図 2-4-1 市営住宅の供給状況

(令和4年3月)

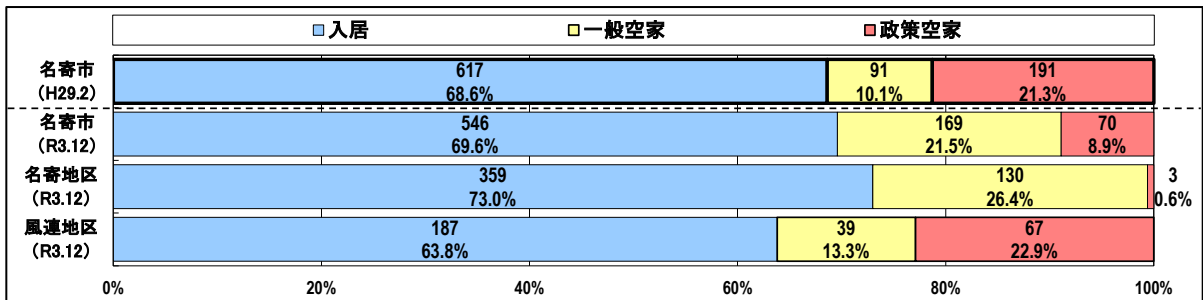


図 2-4-2 市営住宅の入居と空家の比率

(令和3年12月)

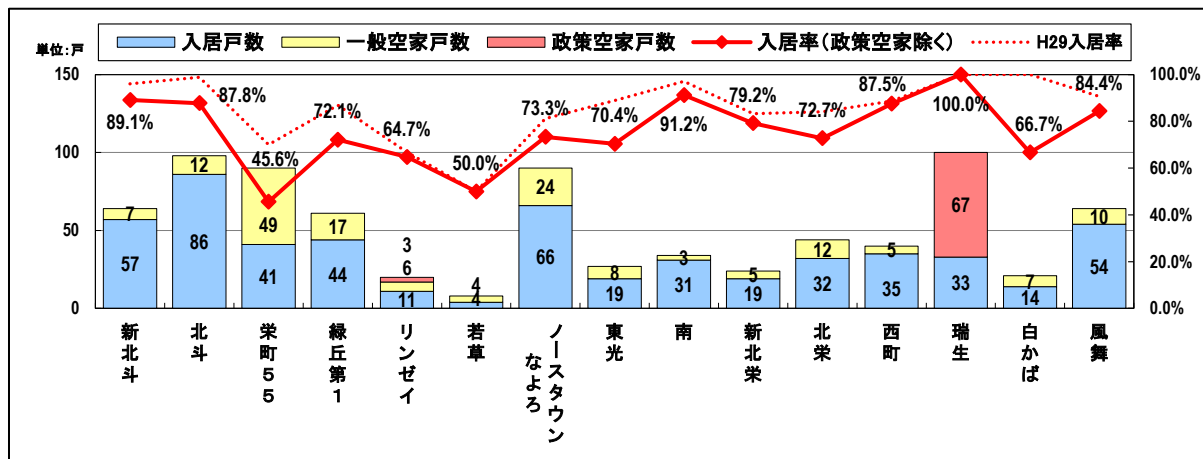


図 2-4-3 市営住宅の団地別入居と空家の戸数・比率

(令和3年12月)

(2) 募集の状況

市営住宅の募集状況をみると、名寄地区の平均応募倍率は、名寄地区、風連地区ともに近年、減少傾向となっており、平成30年度以降は1倍を下回っています。

団地別に、平成27年度から令和2年度の平均の応募倍率をみると、名寄地区は南団地が5.3倍、風連地区は北栄団地が2.6倍と、他の団地と比較すると高くなっています。

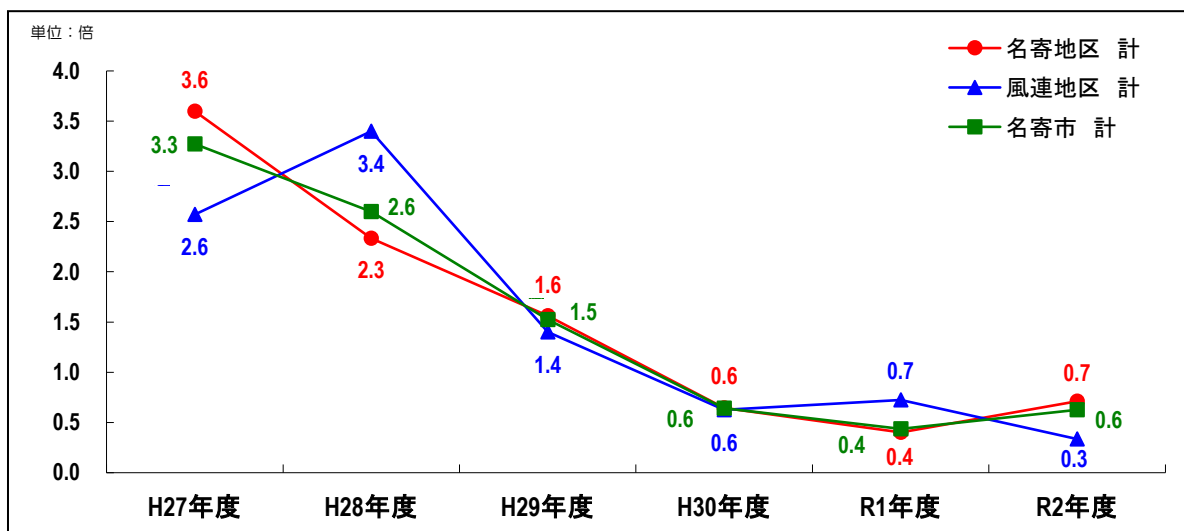


図 2-4-4 市営住宅の応募倍率

表 2-4-1 市営住宅の募集戸数・応募戸数

区分	H27年度			H28年度			H29年度			H30年度			R1年度			R2年度			平均倍率
	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	
名寄市 計	22	72	3.3	20	52	2.6	21	32	1.5	39	25	0.6	46	20	0.4	40	25	0.6	1.4
新北斗	1	10	10.0	2	6	3.0	3	17	5.7	12	6	0.5	0	0	-	0	0	-	4.8
北斗	4	12	3.0	3	3	1.0	7	2	0.3	9	2	0.2	25	11	0.4	15	6	0.4	0.9
栄町55	2	7	3.5	2	3	1.5	1	2	2.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	2.3
緑丘第1	3	8	2.7	4	15	3.8	1	0	0.0	4	0	0.0	7	0	0.0	11	6	0.5	1.2
リンゼイ	0	0	-	1	3	3.0	1	0	0.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1.5
若草	0	0	-	1	0	0.0	0	0	-	0	0	-	1	1	1.0	0	0	-	0.5
ノースウinaよろ	2	9	4.5	2	5	2.5	1	2	2.0	2	1	0.5	3	0	0.0	4	2	0.5	1.7
東光	2	2	1.0	0	0	-	1	0	0.0	2	1	0.5	4	4	1.0	0	0	-	0.6
南	1	6	6.0	0	0	-	1	2	2.0	2	10	5.0	0	0	-	1	8	8.0	5.3
名寄地区 計	15	54	3.6	15	35	2.3	16	25	1.6	31	20	0.6	40	16	0.4	31	22	0.7	1.5
新北栄	1	1	1.0	0	0	-	0	0	-	5	1	0.2	1	1	1.0	0	0	-	0.7
北栄	2	8	4.0	1	4	4.0	2	3	1.5	1	1	1.0	0	0	-	0	0	-	2.6
西町	0	0	-	0	0	-	1	1	1.0	1	1	1.0	3	2	0.7	2	3	1.5	1.0
瑞生	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0.0
白かば	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0.0
風舞	4	9	2.3	4	13	3.3	2	3	1.5	1	2	2.0	2	1	0.5	7	0	0.0	1.6
風連地区 計	7	18	2.6	5	17	3.4	5	7	1.4	8	5	0.6	6	4	0.7	9	3	0.3	1.5

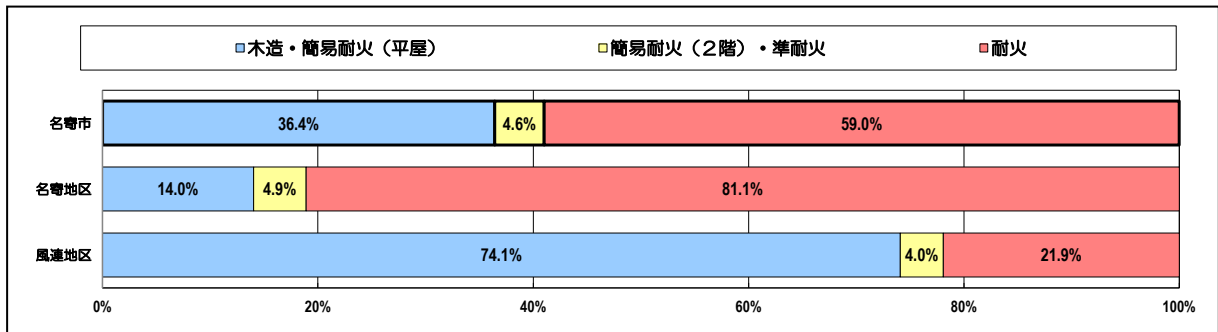
(3) 建物の状況

① 建物の構造

市営住宅の構造は、木造・簡易耐火（平屋）構造が約4割、耐火構造が約6割を占めています。

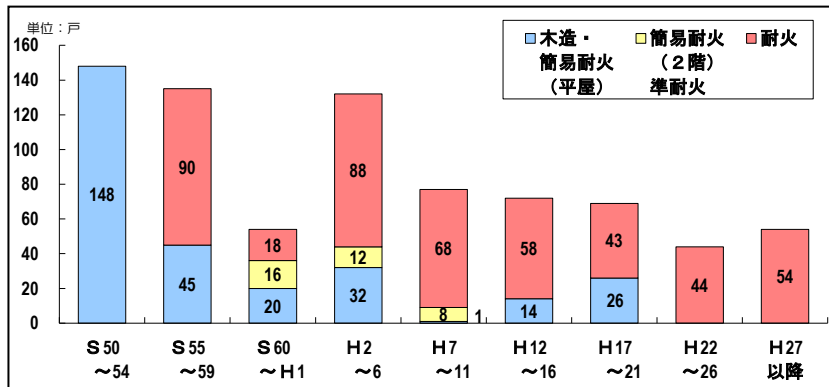
地区別では、名寄地区は耐火構造が約8割、風連地区は木造・簡易耐火（平屋）構造が約7割を占めています。

また、管理開始年度別の構造をみると、昭和50年代前半までは木造・簡易耐火（平屋）構造となっていました。昭和50年代後半から耐火構造の建物が多くなる傾向がみられます。



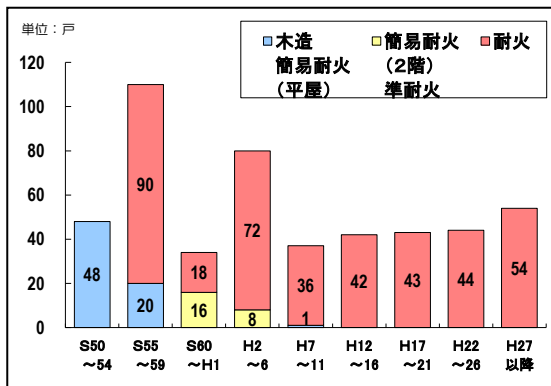
(令和4年3月)

図2-4-5 構造別比率



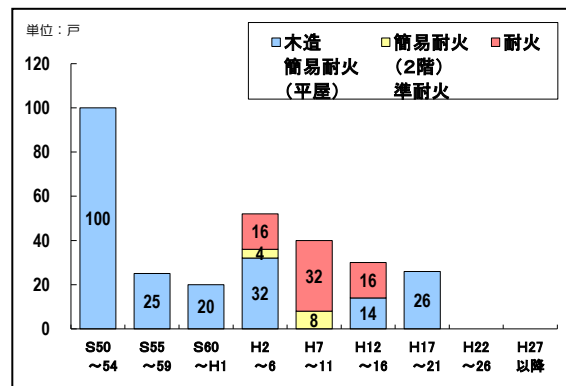
(令和4年3月)

図2-4-6 構造別管理開始年度別戸数（名寄市）



(令和4年3月)

図2-4-7 構造別管理開始年度別戸数（名寄地区）

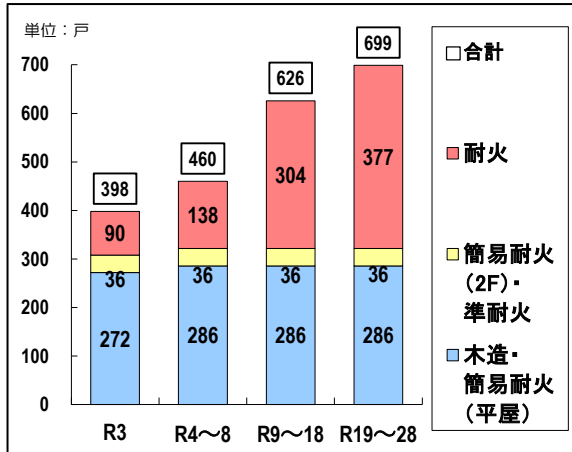


(令和4年3月)

図2-4-8 構造別管理開始年度別戸数（風連地区）

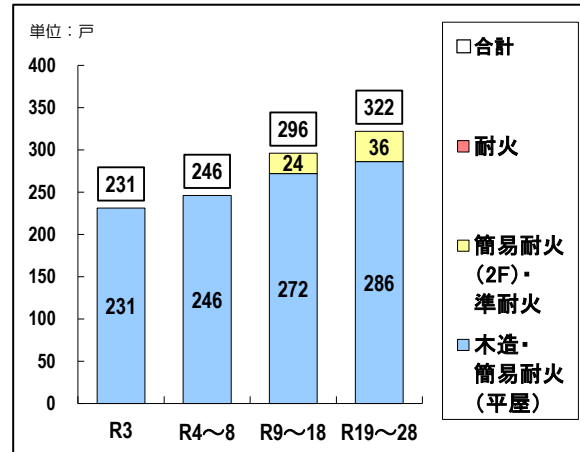
② 建物の耐用年数の経過状況

令和3年度末時点で耐用年数の1/2を経過した住戸数は、398戸と名寄市全体の約5割を占めています。また、耐用年数を経過した住戸数は231戸で名寄市全体の約3割となり、今後25年間で建替等の整備を行わない場合、木造・簡易耐火（平屋）構造、簡易耐火（2F）・準耐火の住宅の全てが耐用年数を超えることとなります。



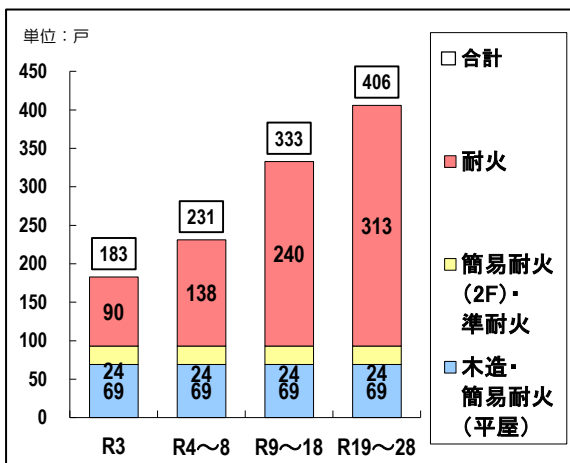
(令和4年3月)

図 2-4-9 耐用年数 1/2 経過戸数 (名寄市)



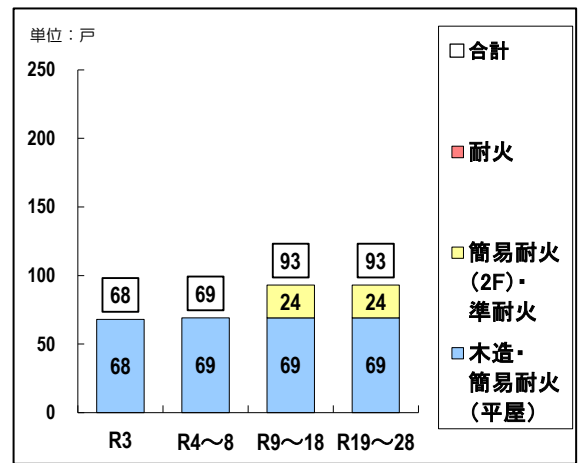
(令和4年3月)

図 2-4-10 耐用年数経過戸数 (名寄市)



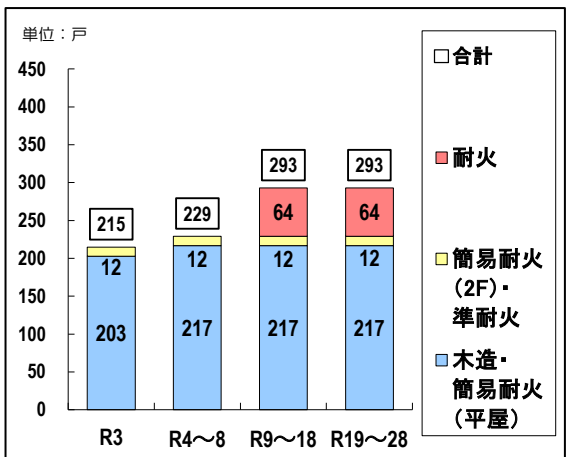
(令和4年3月)

図 2-4-11 耐用年数 1/2 経過戸数 (名寄地区)



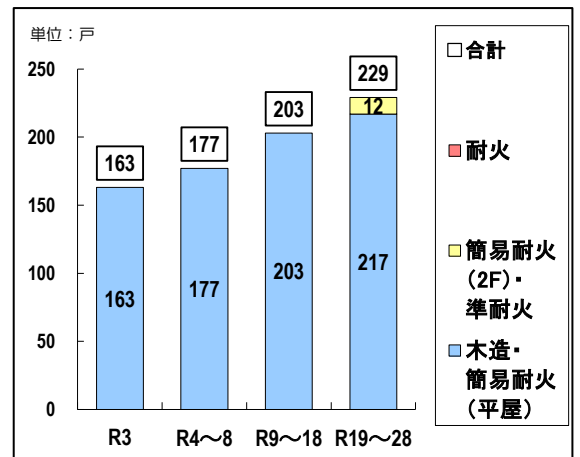
(令和4年3月)

図 2-4-12 耐用年数経過戸数 (名寄地区)



(令和4年3月)

図 2-4-13 耐用年数 1/2 経過戸数 (風連地区)



(令和4年3月)

図 2-4-14 耐用年数経過戸数 (風連地区)

表 2-4-2 市営住宅ストックと耐用年数

単位：戸

管理 開始年	団地名 (構造別)	簡平・木造							準耐火・簡二			耐火						計	累計		
		新 北 斗 団 地	緑 丘 第 1 団 地	リ ン ゼ イ 団 地	新 北 栄 団 地	北 栄 団 地	西 町 団 地	瑞 生 団 地	白 か ば 団 地	リ ン ゼ イ 団 地	若 草 団 地	北 栄 団 地	北 斗 団 地	栄 町 5 5 団 地	緑 丘 第 1 団 地	な よ ろ 団 地	ノ ー ス タ ウ ン			東 光 団 地	南 団 地
昭和 50							24													24	24
51							32													32	56
52		20					12													32	88
53		12					20													32	120
54		16					12													28	148
55		8																		8	156
56		8																		8	164
57				4				21					18							43	207
58													18							18	225
59					4								54							58	283
60					4															4	287
61					4					8										12	299
62					4															4	303
63					4					8										12	315
平成 1 年					4															22	337
2						8									18					8	345
3						10				8					30					48	393
4						12														12	405
5						2									42			8		52	457
6										4								8		12	469
7										4								8		12	481
8			1							4				18						23	504
9																		8		8	512
10														8				8		16	528
11														10				8		18	546
12														12				8		20	566
13														12				8		20	586
14																					586
15							6										9			15	601
16							8										9			17	618
17							6										9			15	633
18							6													6	639
19							6													6	645
20							8													8	653
21																		34		34	687
22																					687
23												12								12	699
24												10								10	709
25												10								10	719
26												12								12	731
27												12								12	743
28												10								10	753
29												10								10	763
30												10								10	773
1												12								12	785
2																					785
3																					785
計		64	1	4	24	32	40	100	21	16	8	12	98	90	60	90	27	34	64	785	

耐用年数経過戸数
231戸

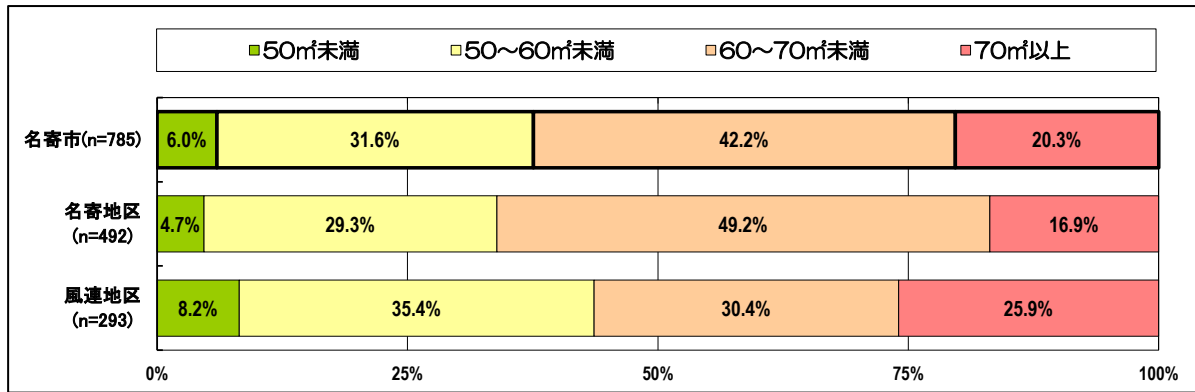
耐用年数1/2経過戸数
398戸

(令和 4 年 3 月)

③ 建物の規模

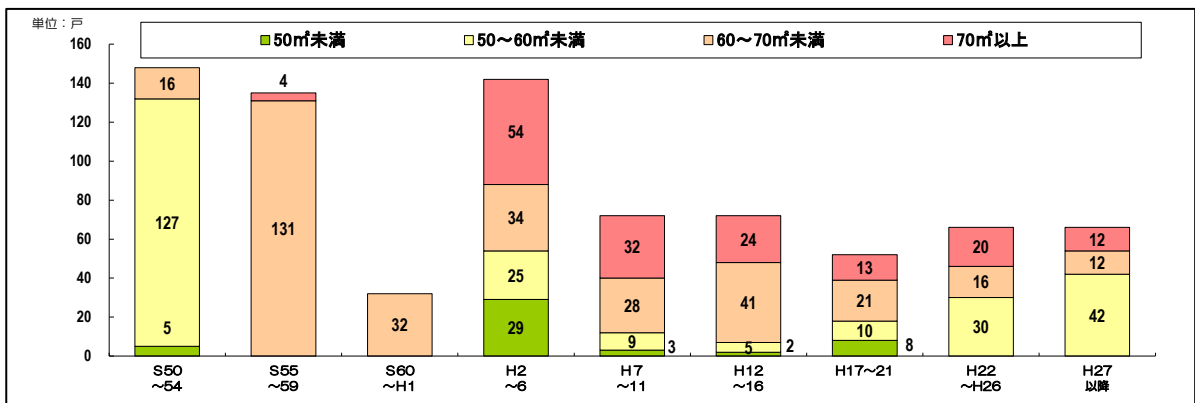
名寄市全体の約6割が1住戸当たり60㎡以上の規模となっています。年々規模の大きい住宅を建設する傾向がみられていましたが、近年では、小規模世帯向けの小さい住宅も建設しています。

また、構造別にみると、耐火構造で比較的、住戸の規模が大きくなる傾向となっています。



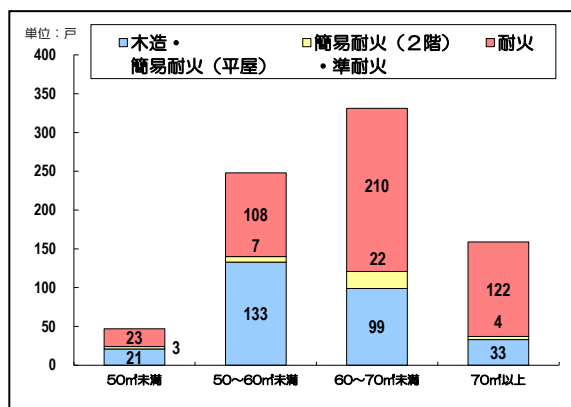
(令和4年3月)

図 2-4-15 住戸規模別比率



(令和4年3月)

図 2-4-16 管理開始年度別・住戸規模別戸数



(令和4年3月)

図 2-4-17 構造別・住戸規模別戸数

④ 住宅の居住水準

住戸の規模と世帯規模による居住面積水準の達成状況については、国が示す住生活基本計画（平成27年度策定）で設定された基準により検証すると、最低居住面積水準は全ての住宅で達成していますが、都市居住型誘導居住面積水準を達成している住戸は約9割となります。

団地別にみると、名寄地区の若草団地、風連地区の新北栄団地、白かば団地、風舞団地では、2～3割の住戸が都市居住型誘導居住面積水準に達していません。

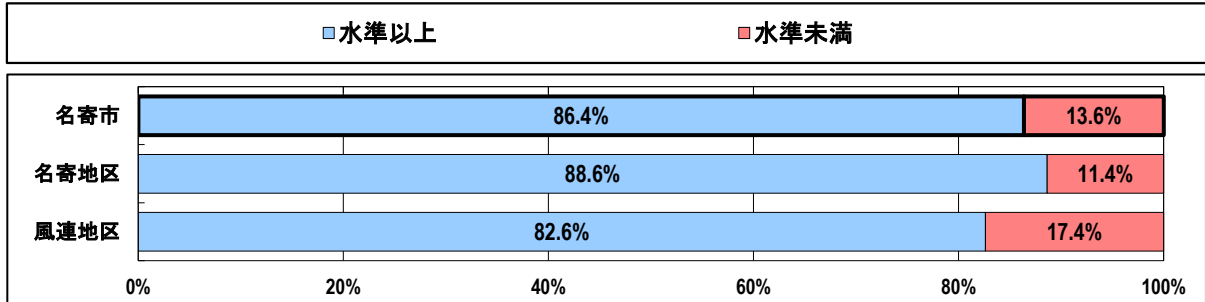


図 2-4-18 団地別都市居住型誘導居住面積水準整備状況

(令和3年12月)

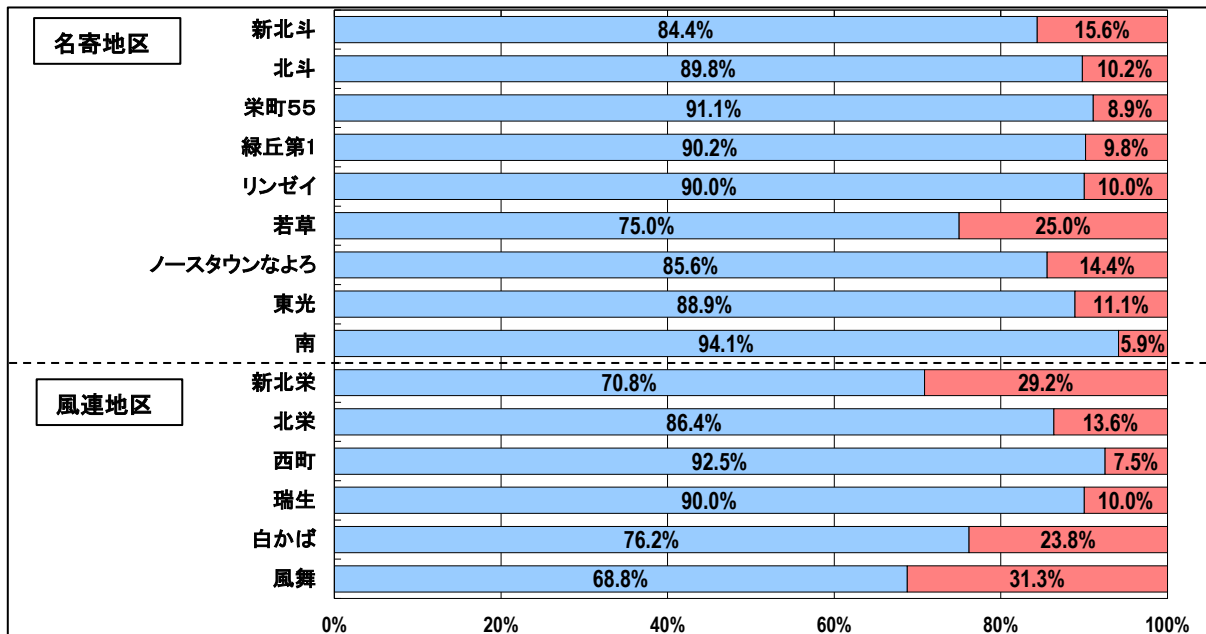


図 2-4-19 都市居住型誘導居住面積水準整備状況（団地別）

(令和3年12月)

※国が示す住生活基本計画で設定する基準
最低居住面積水準

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

都市居住型誘導居住面積水準

単身者	42.0㎡
2人以上の世帯	21.2㎡×世帯人数+15.8㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5%控除する）

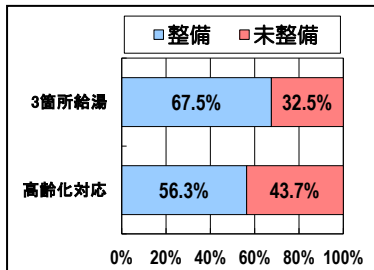
注）世帯人数について、
 3歳未満 0.25人
 3歳以上6歳未満 0.5人
 6歳以上10歳未満 0.75人 とする。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

⑤ 設備の整備状況

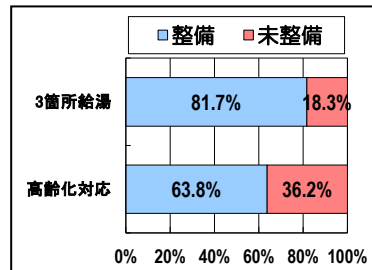
住宅設備の整備状況は、3箇所給湯は約3割、高齢化対応は約4割が未整備となっており、風連地区で整備が遅れています。

エレベーターの設置は、平成14年から、公営住宅等整備基準において新たに3階以上の住宅等を整備する住棟について、その設置が義務づけられていますが、平成20年度に建設された南団地の5階建の住棟に設置した以外、栄町55団地、緑丘第1団地とノースタウンなよろ団地の10棟198戸には設置していません。



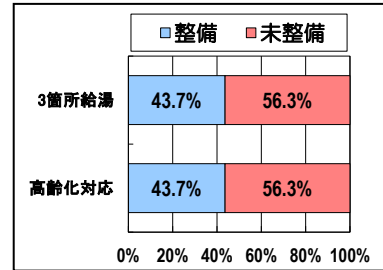
(令和4年3月)

図2-4-20 住宅設備整備状況
(名寄市)



(令和4年3月)

図2-4-21 住宅設備整備状況
(名寄地区)



(令和4年3月)

図2-4-22 住宅設備整備状況
(風連地区)

表2-4-3 住宅設備の整備状況

区分	管理戸数	3箇所給湯無戸数		高齢化対応仕様未整備戸数		EV未設置戸数	
		戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
名寄市 計	785	255	32.5%	343	43.7%	-	-
新北斗	64	0	0.0%	0	0.0%	-	-
北斗	98	0	0.0%	0	0.0%	-	-
栄町55	90	90	100.0%	90	100.0%	90 (90)	100.0%
緑丘第1	61	0	0.0%	0	0.0%	18 (18)	100.0%
リンゼイ	20	0	0.0%	20	100.0%	-	-
若草	8	0	0.0%	8	100.0%	-	-
ノースタウンなよろ	90	0	0.0%	60	66.7%	90 (90)	100.0%
東光	27	0	0.0%	0	0.0%	-	-
南	34	0	0.0%	0	0.0%	0 (34)	0.0%
名寄地区 計	492	90	18.3%	178	36.2%	198 (232)	85.3%
新北栄	24	24	100.0%	24	100.0%	-	-
北栄	44	20	45.5%	20	45.5%	-	-
西町	40	0	0.0%	0	0.0%	-	-
瑞生	100	100	100.0%	100	100.0%	-	-
白かば	21	21	100.0%	21	100.0%	-	-
風舞	64	0	0.0%	0	0.0%	-	-
風連地区 計	293	165	56.3%	165	56.3%	-	-

(令和4年3月)

注1) 高齢化対応仕様未設置戸数は、段差解消若しくは段差部分に手すり、ユニットバス対応、外スロープが無い住戸を記載

注2) EV未設置戸数は、設置義務のある3階以上の住棟(11棟232戸)のみ記載

(表中の()内はそれぞれの団地において設置義務のある戸数)

(4) 入居者の状況

※若草団地は入居世帯数が著しく少ない（4世帯）ため、団地別の比較は行わない（集計は実施）。

① 年齢構成

入居者の年齢構成は、60歳以上が約5割となり、40歳未満の比較的若い世代は約2割となっています。

団地別では、名寄地区の東光団地、南団地、風連地区の北栄団地で70歳以上の入居者が5割以上と多く、名寄地区の北斗団地、風連地区の白かば団地、風舞団地で40歳未満の入居者が3割以上と多くなっています。

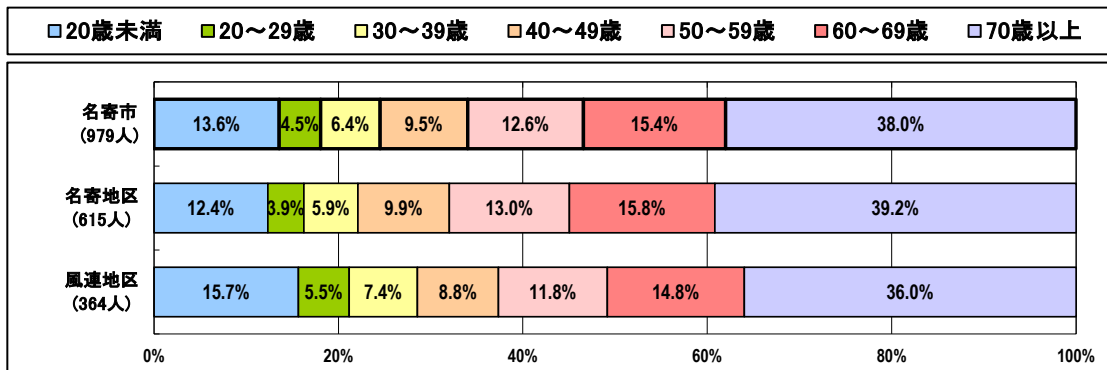


図 2-4-23 入居者の年齢構成

(令和3年12月)

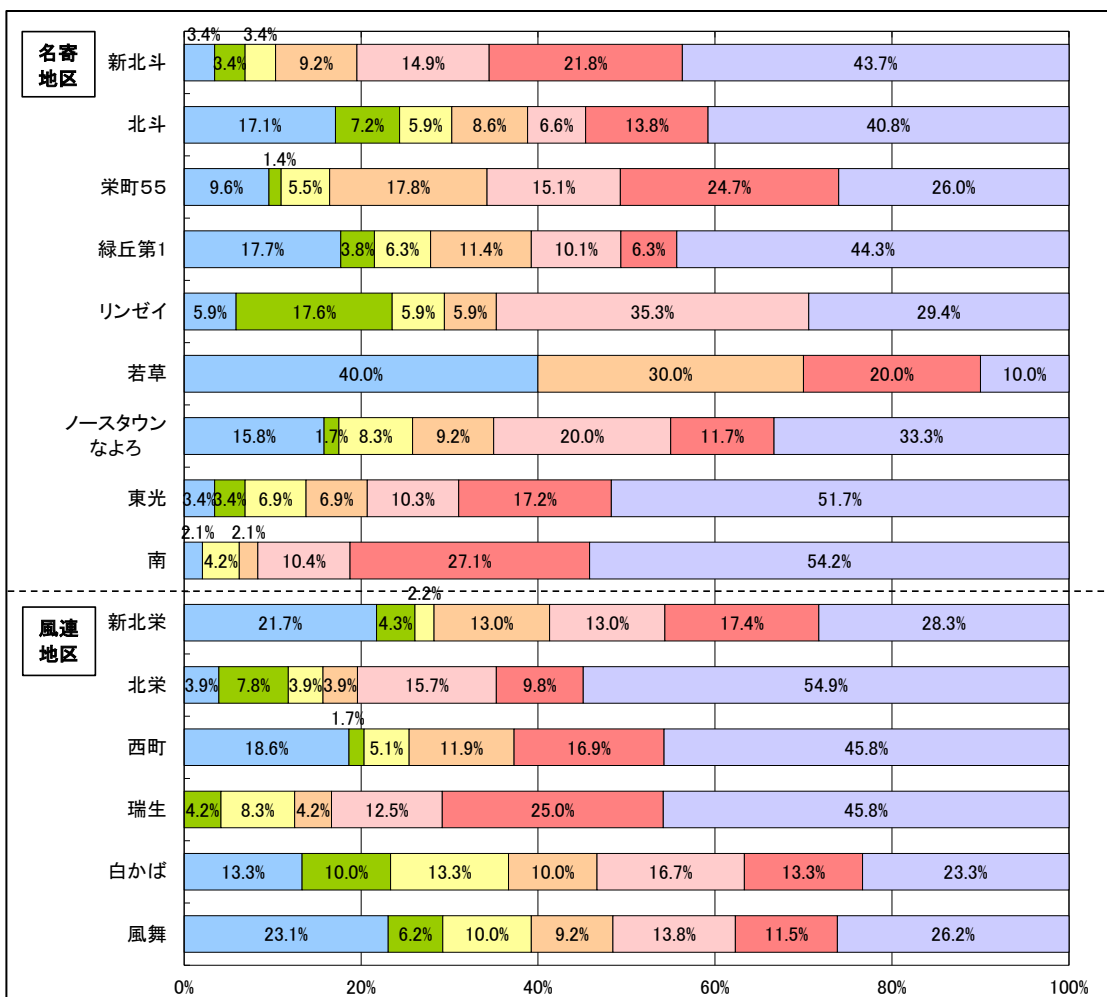


図 2-4-24 入居者の年齢構成 (団地別)

(令和3年12月)

② 65歳以上の高齢者を含む世帯

入居者の世帯構成をみると、全体の6割以上が65歳以上の高齢者を含む世帯で、平成29年と比較して増加しており、高齢単身世帯は約4割、高齢夫婦世帯は約1割となっています。

団地別では、風連地区の新北栄団地と風舞団地を除き、65歳以上の高齢者による単身世帯が5割以上となっています。

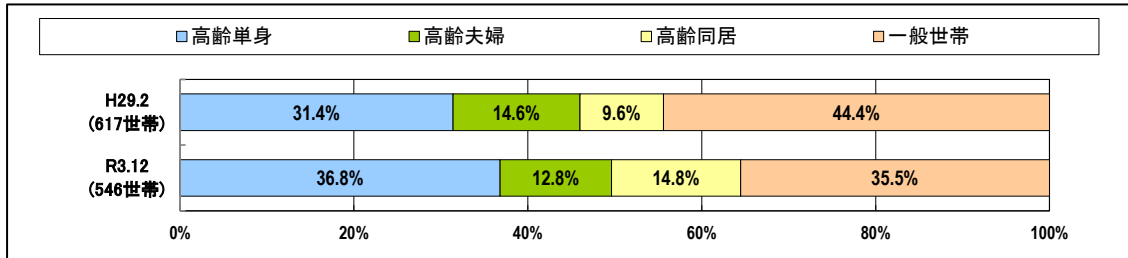


図 2-4-25 世帯主の年齢からみた高齢者世帯の内訳と比率（H29年との比較）

（令和3年12月）

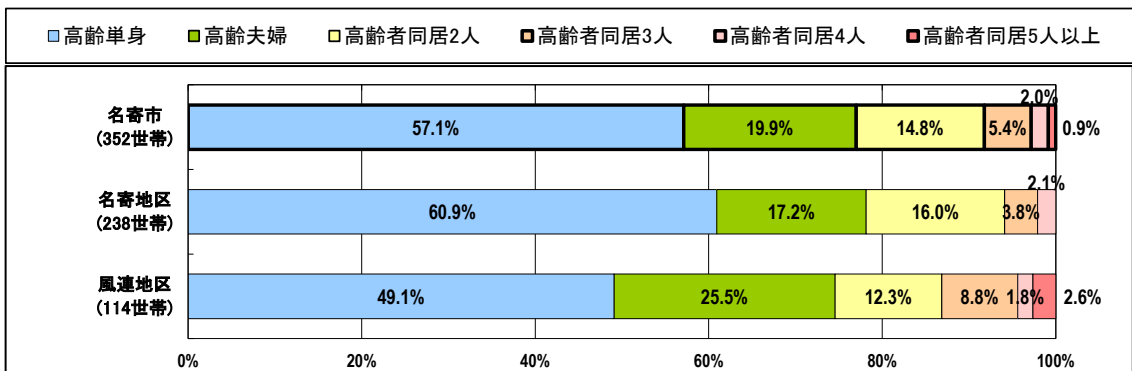


図 2-4-26 高齢者同居世帯の構成

（令和3年12月）

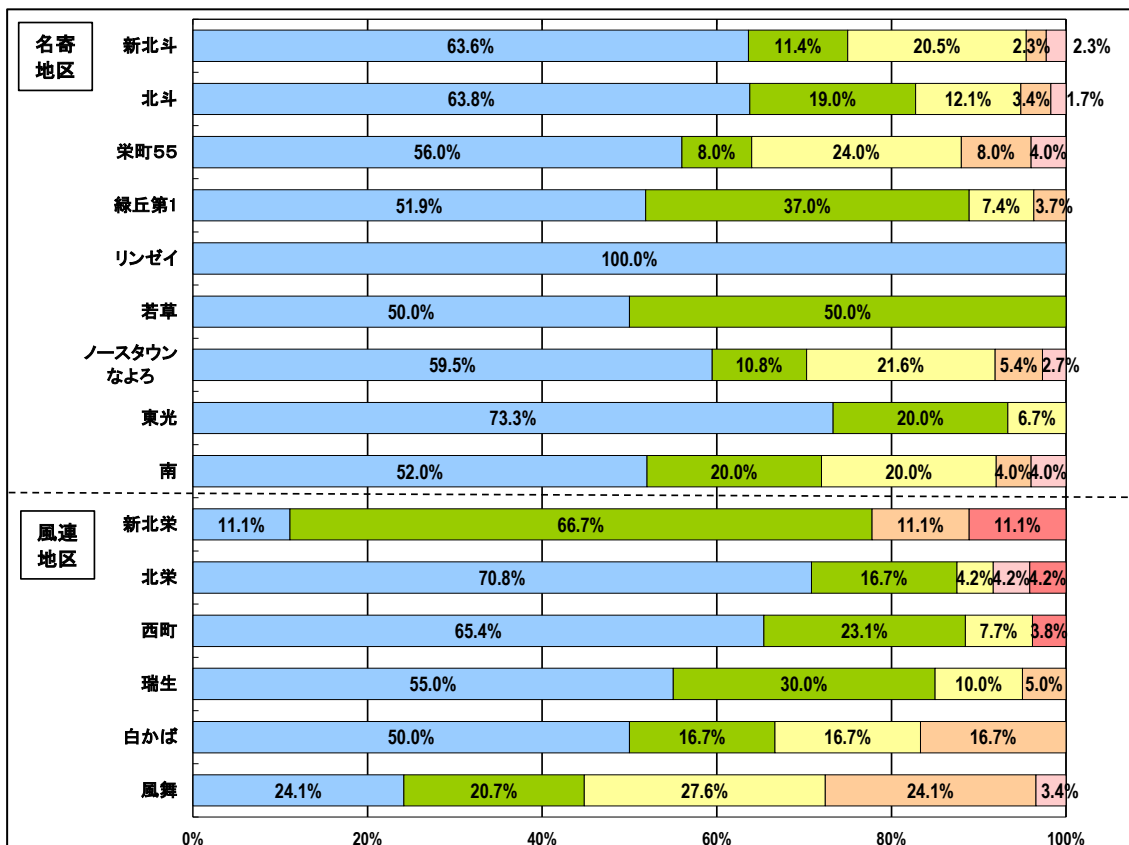


図 2-4-27 高齢者世帯同居世帯の構成（団地別）

（令和3年12月）

③ 子育て世帯

入居者の世帯構成をみると、全体の約1割が子育て世帯となっており、6歳未満の子どもがいる世帯は2.4%、6歳以上18歳未満の子どもがいる世帯は9.7%で、平成29年と比較して減少しています。

地区別にみると、風連地区のほうが、子育て世帯の割合が若干高くなっています。

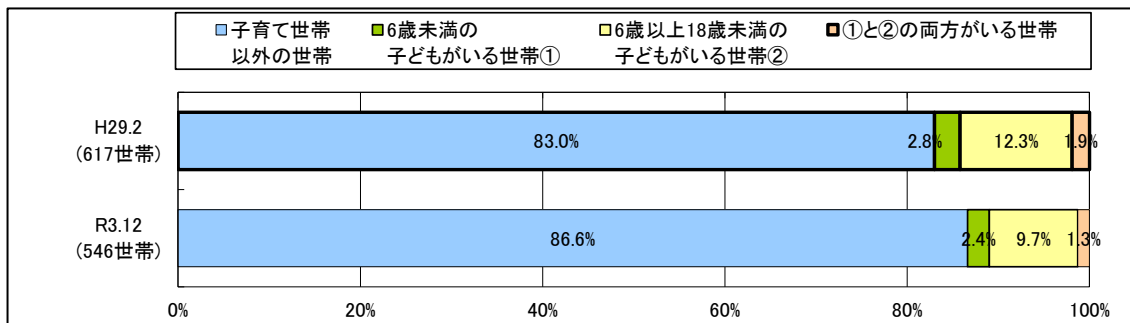


図 2-4-28 子育て世帯構成比 (H29年との比較)

(令和3年12月)

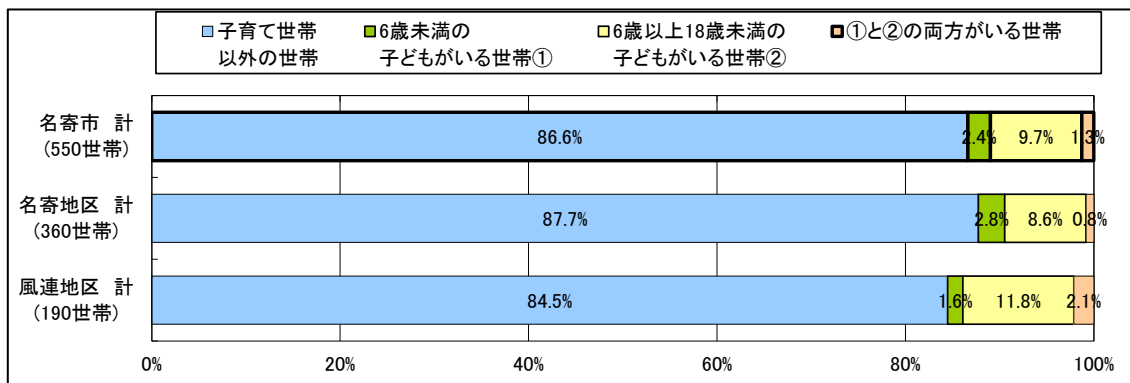


図 2-4-29 子育て世帯構成比

(令和3年12月)

④ 入居世帯の規模

入居世帯の規模では、1人、2人の小規模世帯が8割を超えています。

団地別では、名寄地区の新北斗団地、南団地、風連地区の瑞生団地に1人、2人の小規模世帯が9割以上と他の団地と比較すると多くみられます。一方で、風連地区の新北栄団地、白かば団地、風舞団地に3人以上の世帯が約4割と他の団地と比較すると多くみられます。

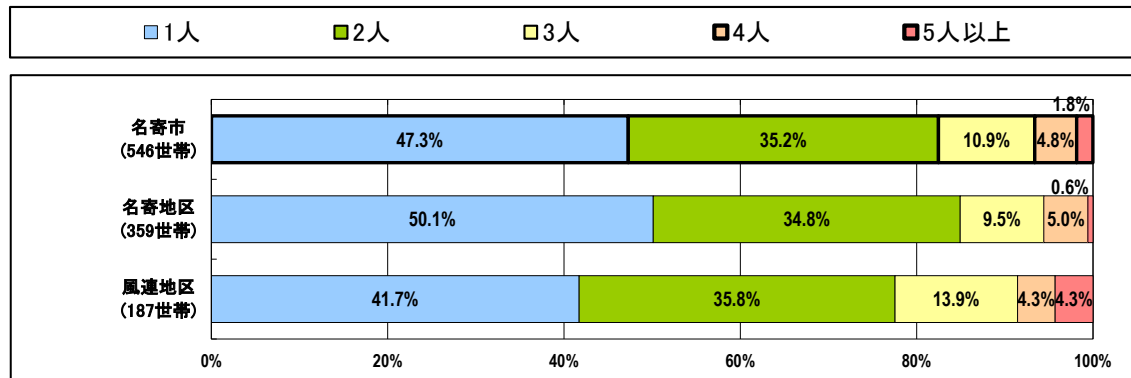


図 2-4-30 世帯人員構成比

(令和3年12月)

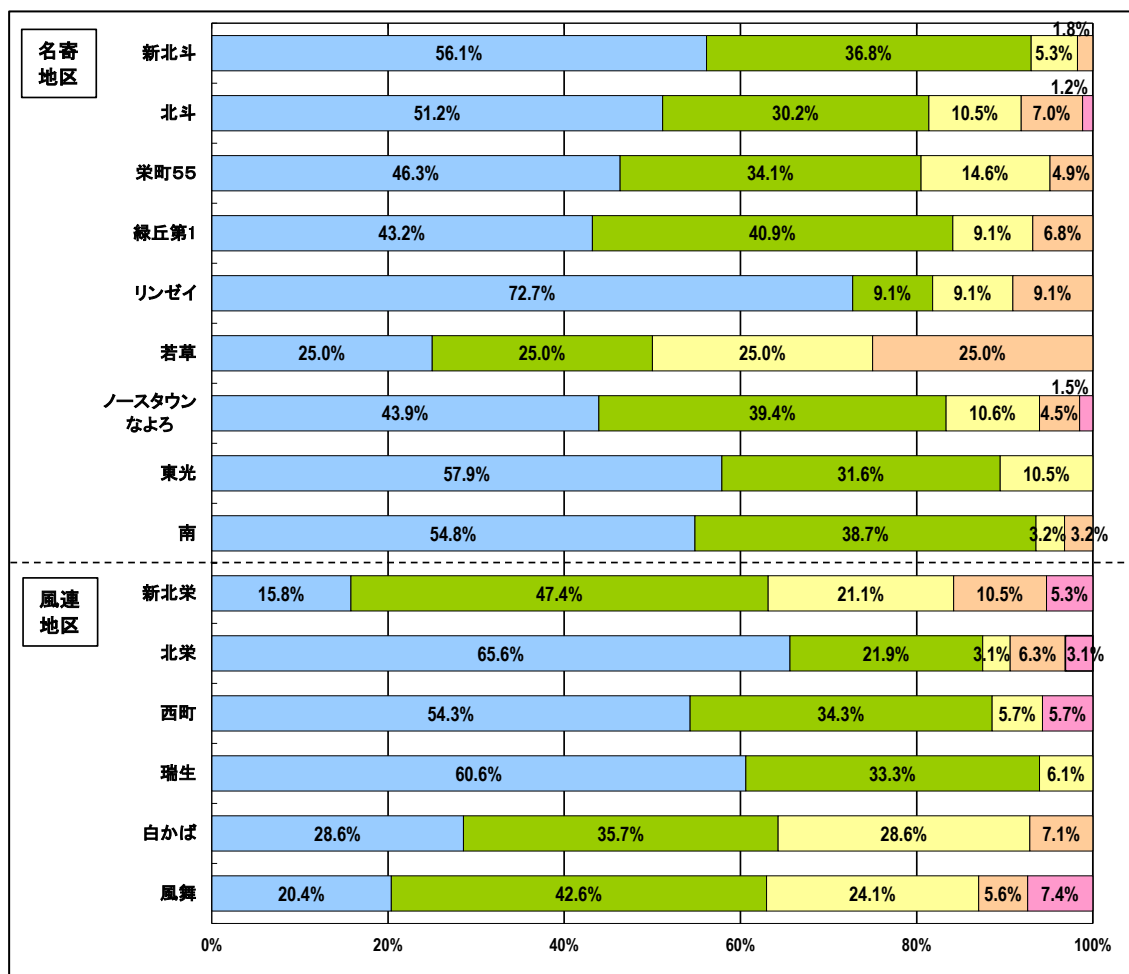


図 2-4-31 世帯人員構成比(団地別)

(令和3年12月)

⑤ 家賃

入居世帯の家賃は、2万円未満が約6割と多くなっていますが、名寄地区の北斗団地、緑丘第1団地、南団地、風連地区の風舞団地は2万円以上の家賃の世帯が6割以上を占めています。

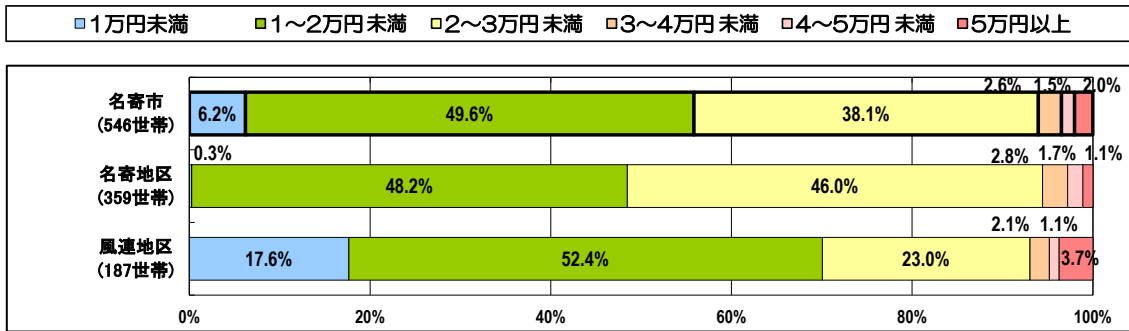


図 2-4-32 家賃構成比

(令和3年12月)

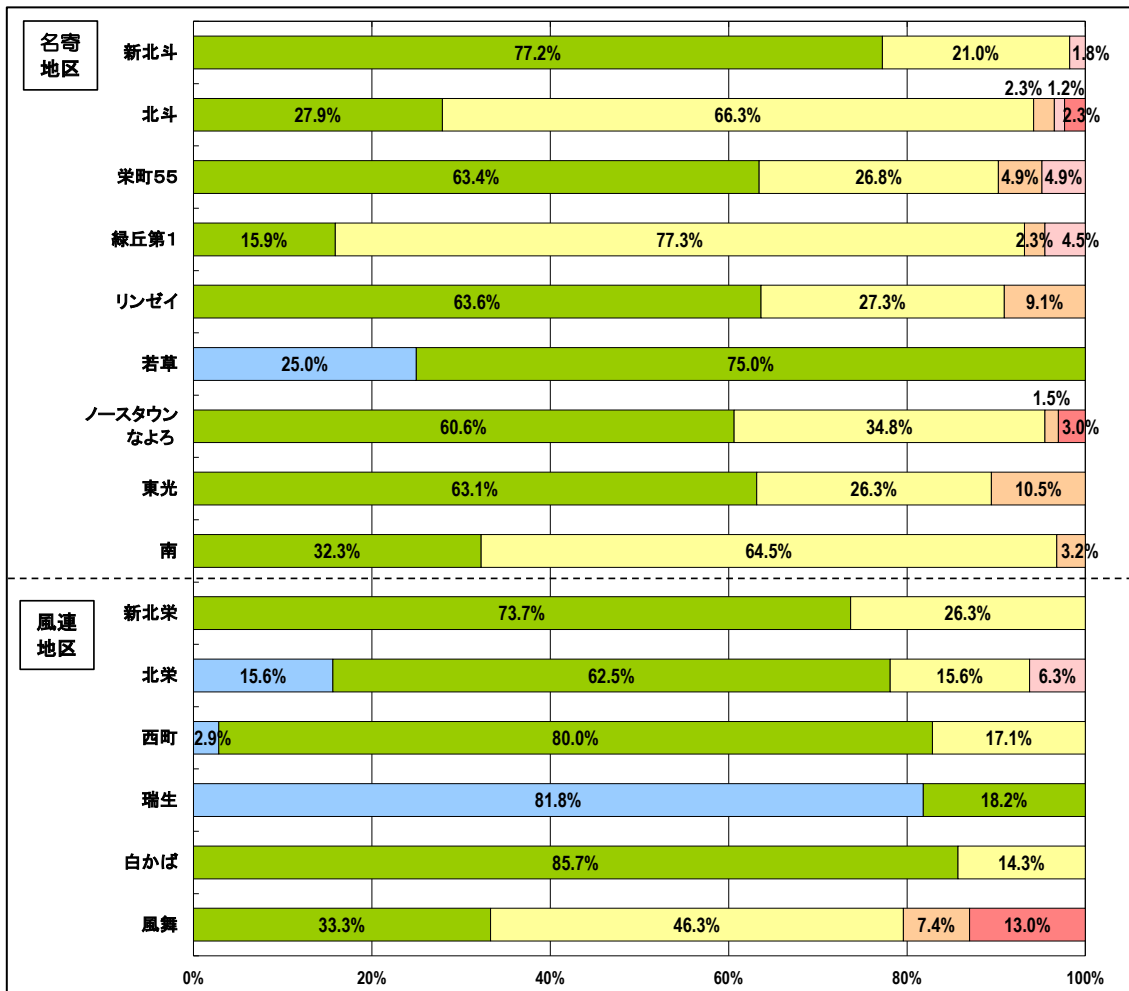


図 2-4-33 家賃構成比 (団地別)

(令和3年12月)

⑥ 入居世帯の収入超過の状況

入居世帯の収入超過の状況を見ると、収入超過世帯は入居世帯全体の約5.0%となっています。団地別では、風連地区の新北栄団地、北栄団地、風舞団地で1割以上の世帯が収入超過世帯となっており、他の団地と比較すると高い傾向がみられます。

収入超過世帯、高額所得世帯については、「名寄市営住宅管理条例施行規則」に基づき通知を行っており、高額所得世帯には「名寄市高額所得者住宅明渡事務取扱要綱」に基づき住宅の明渡しの指導及び請求等を実施しています。

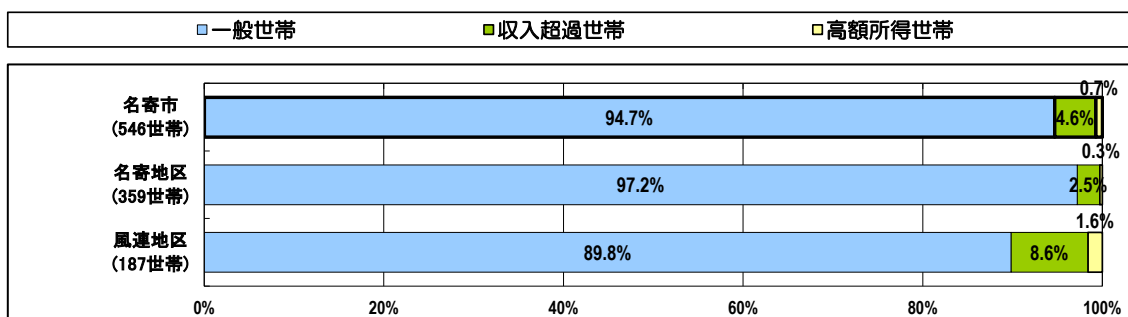


図 2-4-34 収入超過状況構成比

(令和3年12月)

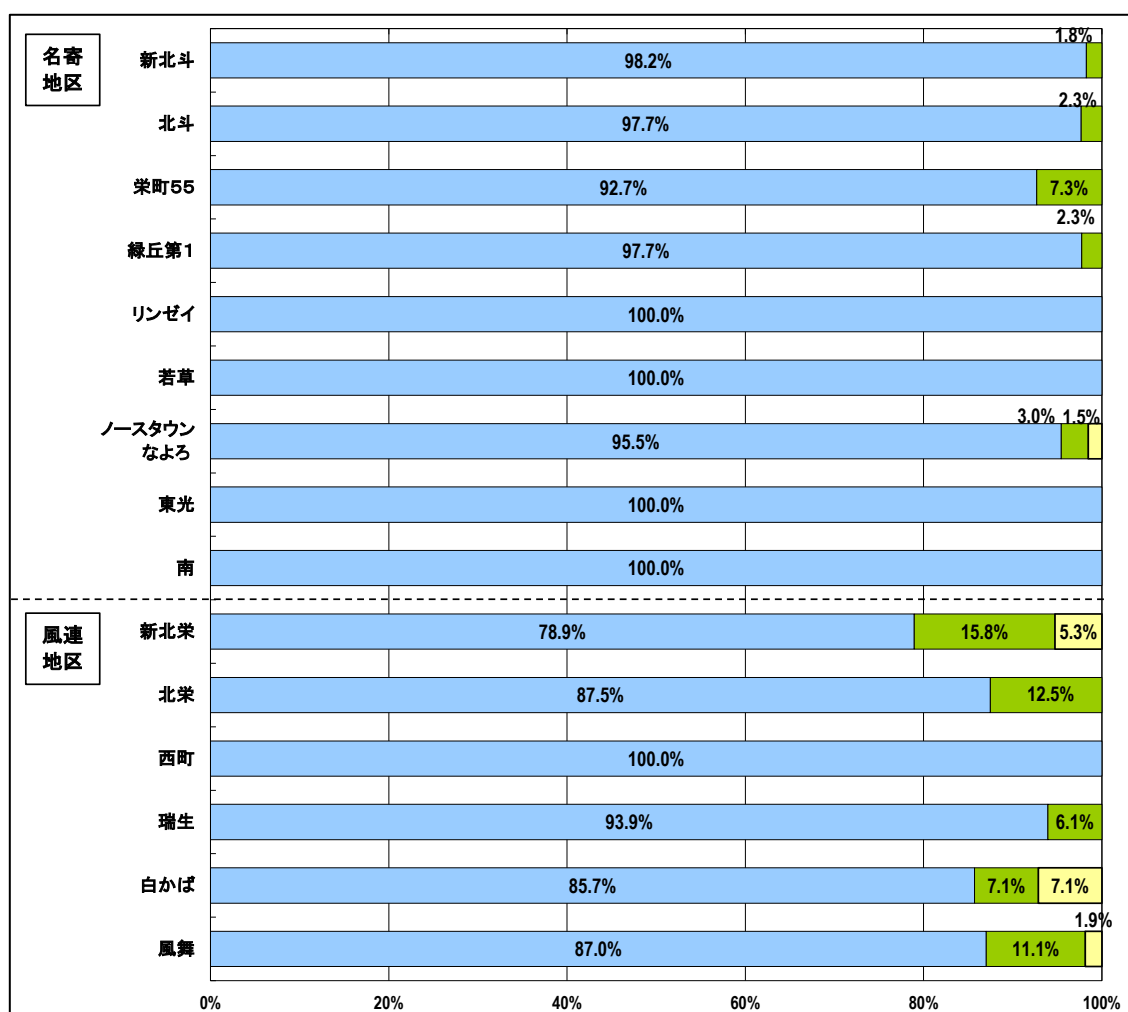


図 2-4-35 収入超過状況構成比 (団地別)

(令和3年12月)

5. 市営住宅事業のこれまでの取り組み(旧計画の点検)

(1) 名寄市公営住宅等長寿命化計画(平成28年度)

平成29年度以降、名寄地区では、新北斗団地の全面的改善(16戸)と用途廃止(8戸)、北斗団地の建設(32戸)と用途廃止(122戸)、栄町55団地の個別改善(18戸)、緑丘第1団地の個別改善(8戸)、ノースタウンなよろ団地の個別改善(30戸)を行ってきました。

概ね計画通りに進んでいます。ただし、栄町55団地の個別改善で18戸の事業着手が遅れている状況となっておりますが、改善戸数の見直し、用途廃止を検討します。

表 2-5-1 市営住宅の整備プログラム(名寄地区)

名寄地区	管理戸数(H28)	現行計画の活用方針	区分	平29	平30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	合計	R3年時点の進捗状況			
新北斗	72	全面的改善	計画	建設										0	計画通り			
				個別改善												0		
				全面的改善	8	8											16	
				用途廃止	8												8	
			管理戸数	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64		64	64	
			実績	建設														0
				個別改善														0
				全面的改善	8	8												16
用途廃止	8													8				
管理戸数	64	64	64	64	64								64					
北斗	188	建替	計画	建設	10	10	12								32	計画通り		
				個別改善													0	
				用途廃止	28	28	12	28	26								122	
				管理戸数	170	152	152	124	98	98	98	98	98	98	98		98	
			実績	建設	10	10	12											32
				個別改善														0
				用途廃止	28	28	12	28	26									122
				管理戸数	170	152	152	124	98									98
栄町55	90	個別改善	計画	建設											0	遅延(18戸) ※見直し検討		
				個別改善				18	18	18	18	18					90	
				用途廃止														0
				管理戸数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90		90	
			実績	建設														0
				個別改善					18									18
				用途廃止														0
				管理戸数	90	90	90	90	90									90
緑丘第1	61	個別改善	計画	建設											0	計画通り		
				個別改善			8			10	18	12	12				60	
				用途廃止														0
				管理戸数	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61		61	
			実績	建設														0
				個別改善			8											8
				用途廃止														0
				管理戸数	61	61	61	61	61									61
ノースタウン なよろ	90	個別改善	計画	建設											0	計画通り		
				個別改善	30												30	
				用途廃止														0
				管理戸数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90		90	
			実績	建設														0
				個別改善	30													30
				用途廃止														0
				管理戸数	90	90	90	90	90									90

風連地区では、西町団地の用途廃止（16戸）、風舞団地の個別改善（24戸）を行ってきました。

概ね計画通りに進んでいます。ただし、瑞生団地は建設戸数と整備の時期を明確にしていなかったため、時期を確定し、概ね42戸から16戸へ変更を検討します。

表 2-5-2 市営住宅の整備プログラム（風連地区）

風連地区	管理戸数(H28)	現行計画の活用方針	区分	平29	平30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	合計	R3年時点の進捗状況			
西町	56	用途廃止	計画	建設										0	計画通り			
				個別改善												0		
				用途廃止	8	8											16	
			実績	管理戸数	48	40	40	40	40	40	40	40	40	40		40	40	
				建設													0	
				個別改善													0	
用途廃止	8	8											16					
管理戸数	48	40	40	40	40								40					
瑞生	100	建替	計画	建設						概ね42戸				42	計画通り ※建替戸数変更 (概ね42戸のところ、16戸に変更)			
				個別改善												0		
				用途廃止						100戸				100				
			実績	管理戸数	100	100	100	100	100	103	109	84	16	16			42	
				建設													0	
				個別改善													0	
用途廃止													0					
管理戸数	100	100	100	100	100								100					
風舞	64	個別改善	計画	建設											0	計画通り		
				個別改善		8		8	8								24	
				用途廃止														0
			実績	管理戸数	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64		64	
				建設														0
				個別改善		8		8	8									24
用途廃止														0				
管理戸数	64	64	64	64	64								64					

(2) 建物維持管理の実施状況

計画期間において、名寄地区では、栄町55団地、緑丘第1団地、ノースタウンなよろ団地の屋根及び屋上に係る改修及び外壁改修、緑丘第1団地、東光団地の緊急通報システム改修を行っています。特に栄町55団地では、長寿命化型の他、安全性確保型、居住性向上型、福祉対応型に係る改善も実施しており、令和4年度までの事業となっています。

風連地区では、風舞団地の屋根・外壁改修の改善を行っています。

計画修繕は、蓄熱暖房機更新、熱交換型換気扇更新、給湯器更新、住宅火災警報器更新を実施しています。

表 2-5-3 市営住宅の改善及び修繕履歴

 : H29 年以降実施

地区	団地	年	内容
名寄地区	新北斗	H22~H30	全面的改善
	栄町55	H16	屋根改修（雪庇切り含む）・外壁（塗装）・ベランダ手すり改善等
		H18~19	埋設ガス管取り替え
		R3	給排水管の耐久性向上、居住性向上（ユニットバス化等）、福祉対応（住戸内段差解消等）
	緑丘第1	R1	屋根・外壁改修、緊急通報システム改修
	東光	R1	緊急通報システム改修
	リンゼイ	H20	ガス管取り替え
		H21	屋根塗装（簡耐二の3棟）
若草	H21	屋根張替	
ノースタウンなよろ	H25、27、29	屋根防水・外壁改修	
風連地区	新北栄	H10	環境改善（汲み取り→下水道）
		H19~20	屋根張替
	北栄	H11~13	環境改善（汲み取り→下水道）
		H22	屋根塗装
	瑞生	H23~24	環境改善（汲み取り→下水道）
	白かば	H14	環境改善（汲み取り→下水道）
		H19~20	屋根張替
風舞	H21、26、28、30	屋根・外壁改修	
	R2~3	屋根塗装・外壁改修	
両地区	各団地	周期他	計画修繕 （蓄熱暖房機更新、熱交換型換気扇更新、給湯器更新、住宅火災警報器更新）

第3章 課題と基本方針

1. 市営住宅の課題

(1) 社会情勢の変化や近年の市営住宅ニーズを考慮した、適正管理戸数の見直し

名寄市では少子・高齢化が急速に進行し、市営住宅の入居者においても同様の傾向がみられ、令和3年12月時点では60歳以上の高齢入居者が約5割を占めており、平成28年度の計画策定時と比較すると、高齢者世帯は約1割増加しています。

また、名寄市全体で一般空家率は約2割となっており、応募倍率も近年は減少傾向となっています。

今後は、全市の他、名寄地区、風連地区の地区ごとの人口動向や住宅事情等を考慮し、民間賃貸住宅との役割分担など、新たな住宅セーフティネット制度の活用も視野に入れた、適正な目標管理戸数の再設定が必要です。

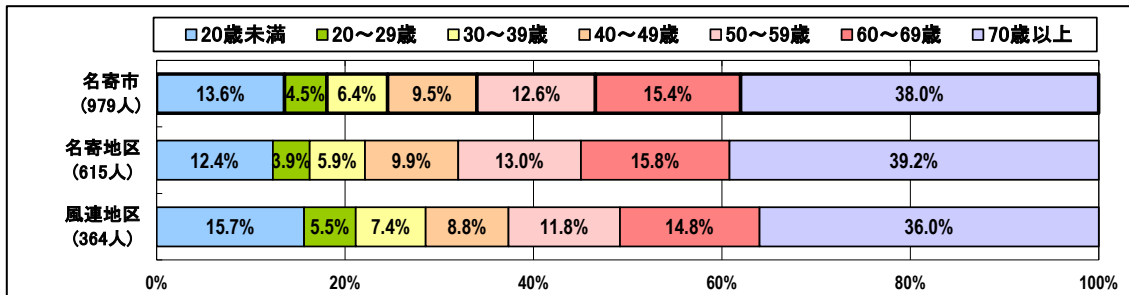


図3-1-1 入居者の年齢割合

(令和3年12月)

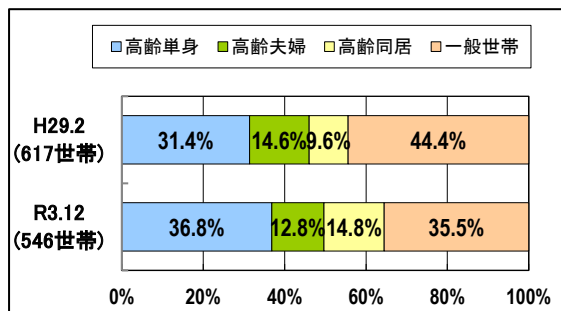


図3-1-2 高齢者世帯の推移

(令和3年12月)

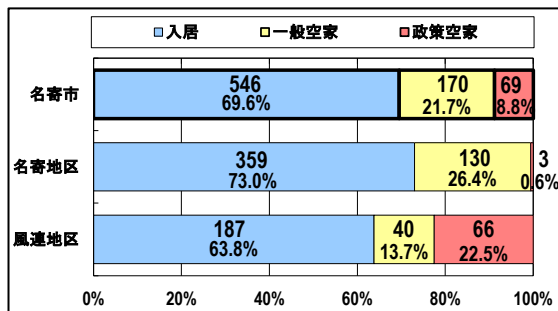


図3-1-3 入居状況

(令和3年12月)

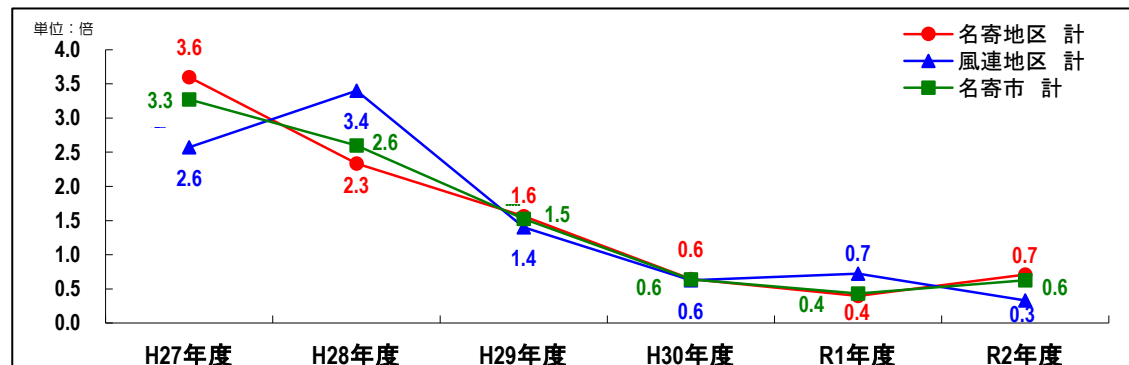


図3-1-4 応募倍率の推移

(2) 建物の経年劣化への計画的な対応と入居者ニーズをふまえた整備内容の検討

市営住宅の建物の状況を見ると、昭和50年代は木造・簡易耐火構造の建物（主に新北斗団地と瑞生団地）、昭和60年以降は耐火構造の建物が多くなっています。

また、公営住宅法で定められる耐用年数で見ると、令和3年度末時点で耐用年数を経過した住戸が市営住宅全体の約3割となっており、住宅ストックの老朽化がみられ、今後25年間で市営住宅全体の約4割が耐用年数を経過することになります。

これらの団地については、本計画において新たに設定する目標管理戸数を考慮しつつ、住棟単位のきめ細やかな用途廃止を検討し、今後も継続的に管理すると位置づけた団地については、建物の長寿命化のための整備を積極的に進めていくことが重要です。

また、直近の課題であった北斗団地の建替事業が完了したことから、令和4年以降は瑞生団地の建替事業に着手します。この他、今後は、これまで行うことが困難であった住戸内部の改修の他、照明器具のLED化など、居住性向上や省エネルギー性能向上のための整備内容についても、検討を進めていくことが必要です。

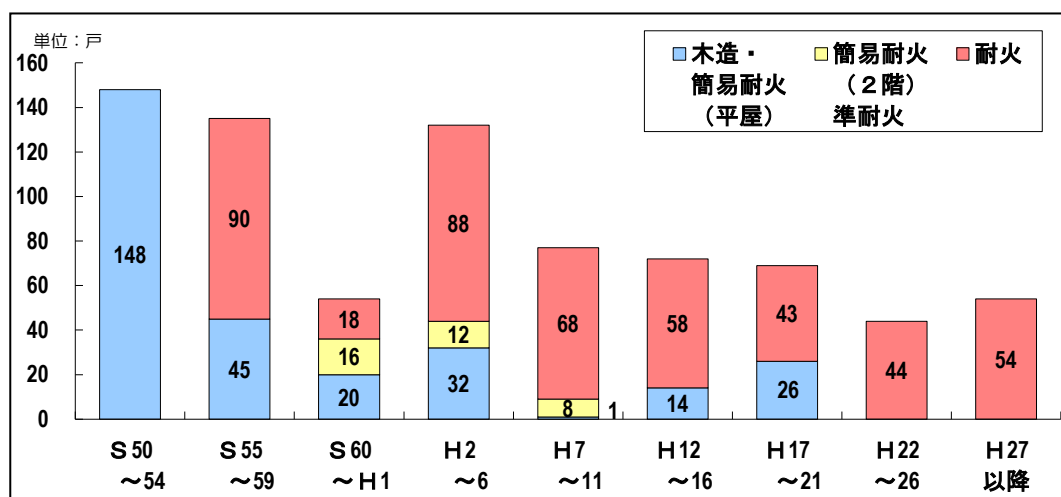
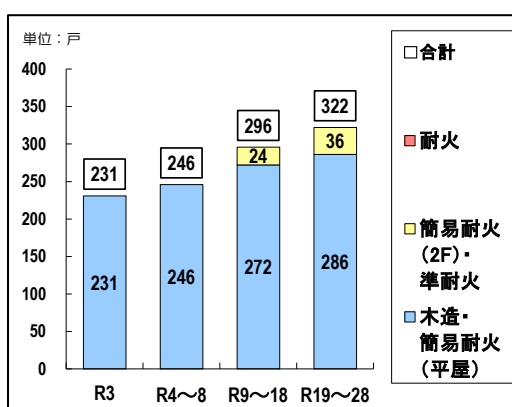


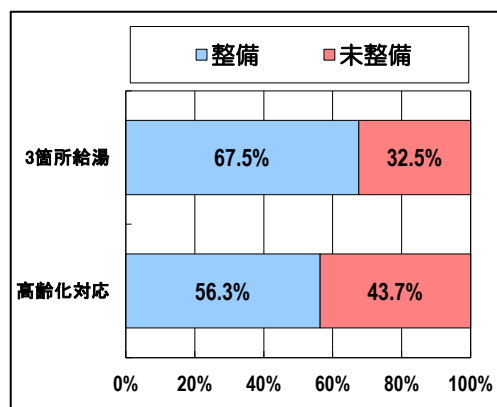
図 3-1-5 市営住宅の管理開始年別戸数

(令和3年12月)



(平成3年12月)

図 3-1-6 市営住宅の耐用年数経過戸数



(平成3年12月)

図 3-1-7 設備の整備状況

2. 基本目標

(1) 基本理念

**暮らしの安定を支え、
安心して暮らせる住まいづくり**
～住宅セーフティネットの構築～

(2) 市営住宅の役割

～公営住宅法第1条～

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保

- ・住宅セーフティネットの基礎づくり
→民間と役割分担のもと、適正な戸数の維持
- ・高齢者や障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり
→福祉と連携した居住環境の形成
- ・まちなか居住の推進
→交通弱者への配慮とまちづくりへの貢献

今後の名寄市における市営住宅の役割は、公営住宅法第1条の「健康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、又は、転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを基本的な役割と考えます。

(3) 基本目標

基本目標1 人口減少や少子・高齢社会に対応した住環境の整備

人口・世帯数が減少するなか、住宅セーフティネットの役割を担う公営住宅として、住宅に困窮する子育て世帯や高齢者が、安全で安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインの考え方をふまえた住宅の整備を基本とした住環境の整備を進めます。

基本目標2 良質な住宅ストックの形成

既存公営住宅においては老朽化が進むことで構造や仕上げの劣化や住宅設備など、不十分な住宅が今後も増えてくることから、個別改善や計画的な修繕により良質な住宅をストックするよう努めます。また、団地の状況に応じて建替や改善などの手法を適切に選定し、必要な管理戸数の維持、建物の長寿命化に向けて円滑な事業の進捗を図ります。

基本目標3 民間住宅との役割分担を考慮した管理戸数の適正化

名寄市の住宅関連施策や将来の人口・世帯、住宅困窮世帯の見込み、空き住戸の状況の他、国が進める新たな住宅セーフティネット制度に関連する取り組みも考慮した上で、適正な市営住宅の目標管理戸数を設定します。

3. 目標管理戸数の設定

市営住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定します。地区により住宅事情等が異なっていることから、地区別（名寄地区、風連地区）の数値設定を基本として以下の手順で設定します。

- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 公営借家に住む世帯数の推計
- (4) 住宅確保要配慮者世帯数の推計
- (5) 公営住宅目標管理戸数の設定

(1) 将来人口の推計

名寄市の将来人口は、「名寄市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（平成27年度策定）」の推計値と整合を図り、以下のとおりに推計します。

令和 8 年の総人口 26,870 人 令和 18 年の総人口 25,210 人

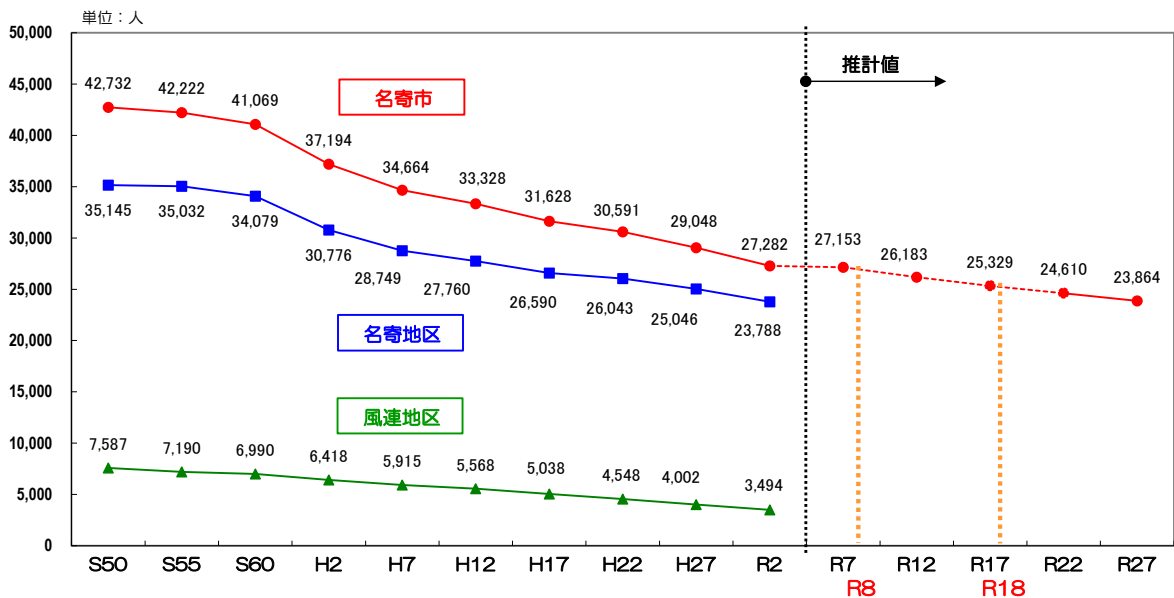


図 3-3-1 将来人口の推計

(2) 将来世帯数の推計

名寄市の将来の一般世帯数は、前述(1)の将来人口をもとに、ストック推計プログラム(国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計)を用いて推計します。

また、上記により算出した一般世帯数の地区別の配分は、統計値に基づいて推計し、その比率は名寄地区で微増傾向、風連地区で微減傾向として算出しました。

令和 8 年の一般世帯数 約 12,720 世帯 (名寄地区 : 11,300 世帯 風連地区 : 1,420 世帯)

令和 18 年の一般世帯数 約 12,690 世帯 (名寄地区 : 11,430 世帯 風連地区 : 1,260 世帯)

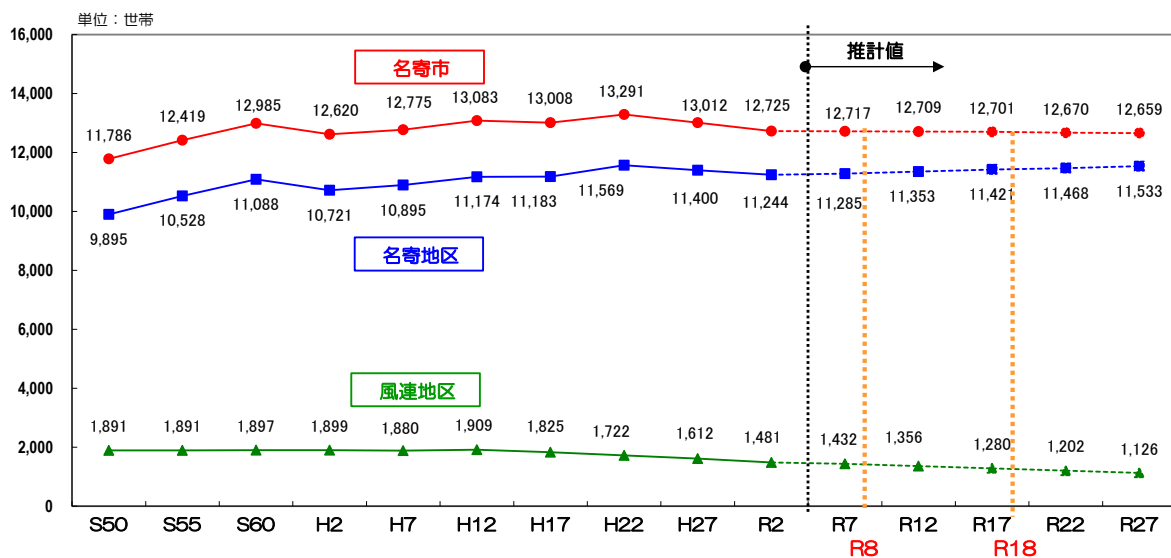


図 3-3-2 将来の一般世帯数の推計

(3) 公営借家に住む世帯数の推計

将来の所有関係別世帯数※8について、平成2年から令和2年までの国勢調査の結果を用いて、以下のように推計しました。

表 3-3-1 将来の所有関係別世帯数の推計

区分	令和2年（実績）		令和8年（推計）		令和18年（推計）		
	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	
名寄地区	持ち家	57.0%	6,245世帯	55.3%	6,047世帯	53.2%	5,885世帯
	公営借家	4.5%	492世帯	4.8%	527世帯	4.7%	519世帯
	民営借家	32.8%	3,594世帯	34.5%	3,772世帯	37.7%	4,165世帯
	給与住宅	5.7%	625世帯	5.4%	587世帯	4.4%	491世帯
	主世帯 計	100.0%	10,956世帯	100.0%	10,933世帯	100.0%	11,060世帯
風連地区	持ち家	77.9%	1,132世帯	76.6%	1,066世帯	76.8%	953世帯
	公営借家	13.4%	194世帯	14.3%	199世帯	14.2%	176世帯
	民営借家	6.5%	94世帯	7.1%	99世帯	7.7%	96世帯
	給与住宅	2.3%	33世帯	1.9%	27世帯	1.3%	16世帯
	主世帯 計	100.0%	1,453世帯	100.0%	1,391世帯	100.0%	1,241世帯
名寄市	持ち家	59.4%	7,377世帯	57.7%	7,113世帯	55.6%	6,838世帯
	公営借家	5.5%	686世帯	5.9%	726世帯	5.6%	695世帯
	民営借家	29.7%	3,688世帯	31.4%	3,871世帯	34.6%	4,261世帯
	給与住宅	5.3%	658世帯	5.0%	614世帯	4.1%	507世帯
	主世帯 計	100.0%	12,409世帯	100.0%	12,324世帯	100.0%	12,301世帯

以上の結果から、将来の公営借家に住む世帯数を以下のように推計しました。

令和 8 年の公営借家に住む世帯数 726 世帯（名寄地区：527 世帯 風連地区：199 世帯）

令和 18 年の公営借家に住む世帯数 695 世帯（名寄地区：519 世帯 風連地区：176 世帯）

※8 所有関係別世帯数は、一般世帯数から間借りや住宅以外に住む世帯等を除く主世帯を対象に推計

(4) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省）を用いて、公営住宅の入居資格世帯数^{※9}と、著しい困窮年収水準未満の世帯数^{※10}を以下のように推計しました。

令和 8 年 公営住宅の入居資格世帯数 1,316 世帯
（うち、公営住宅で対応すべき世帯数 754 世帯）
著しい困窮年収水準未満の世帯数 682 世帯

令和 18 年 公営住宅の入居資格世帯数 1,270 世帯
（うち、公営住宅で対応すべき世帯数 709 世帯）
著しい困窮年収水準未満の世帯数 685 世帯

著しい困窮年収水準未満の世帯数については、前述（3）で推計した将来の公営借家に住む世帯の見込みを令和8年、令和18年ともに上回ることとなります。

公営住宅の入居資格世帯数については、民間賃貸住宅においても対応が可能と思われるため、活用可能な民間賃貸住宅（新耐震基準で建設、最低居住面積水準以上、市営住宅と同程度の家賃）を推計し、差し引いた結果、市営住宅と道営住宅の合計で令和18年に709戸（市営住宅562戸、道営住宅147戸）必要となる見込みとなります。

上記に示した結果をふまえ、今後の市営住宅の目標管理戸数を設定します。

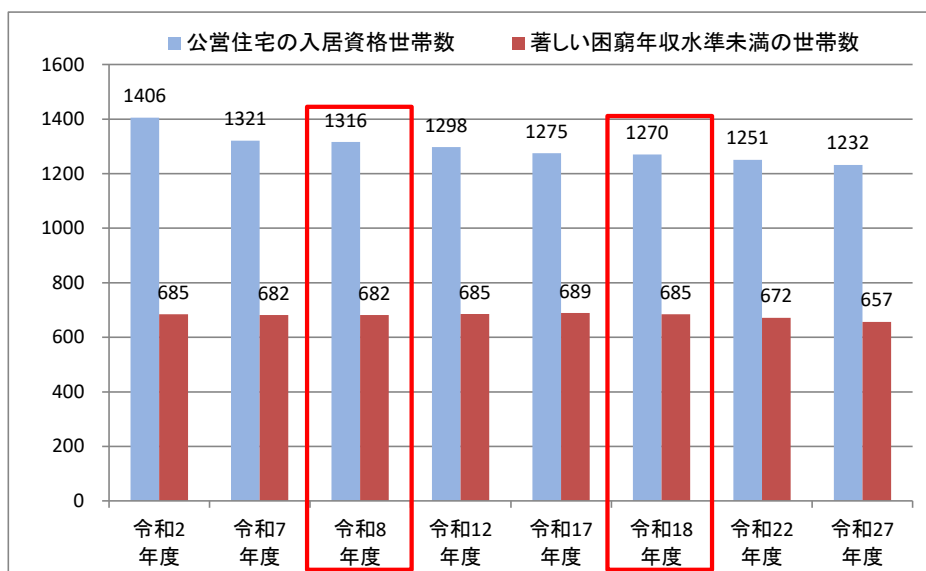


図 3-3-3 住宅確保要配慮者世帯数の推計

※ 9 借家に住む世帯のうち、公営住宅の入居資格世帯（高齢者や障害者など、入居可能な収入基準を緩和する裁量階層を含む）に該当する世帯数

※ 10 公営住宅の入居資格世帯数のうち、地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数

表 3-3-2 公営住宅入居資格世帯のうち、公営住宅で対応すべき世帯数の推計

時期【年度】		現状値	推計値		備考	
		2021	2026	2036		
		R3	R8	R18		
人口【人】		27,256	26,866	25,207	名寄市人口ビジョン A	
一般世帯数【世帯】		12,723	12,715	12,695	国土交通省推計プログラムにより推計 B	
公営住宅入居資格世帯数【世帯】		1,389	1,316	1,270	国土交通省推計プログラムにより推計 C	
対応【戸】	公的住宅	市営	785	607	562	市営住宅で必要な対応戸数 D
		道営	147	147	147	現状維持と仮定
		小計	932	754	709	- E
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	432	432	431	市営住宅の家賃価格帯と同程度の住宅及び新耐震基準・最低居住面積水準以上の住宅 (J×L×M×N) F
		賃貸用の空き家	130	130	130	民間借家(賃貸用住宅)に対する空き家率から算出 (F×K/(1-K)) G
		小計	562	562	561	- H
合計		1,494	1,316	1,270	- I	

H30	3,700	民間賃貸住宅	3,704	3,701	3,696	世帯数減少率による推計(J2とJ3はBとH30世帯数の比率により推計)
	(住宅・土地統計調査より)		J1(統計値)	J2(推計値)	J3(推計値)	
	空き家率(K)	23.1%	賃貸住宅の空家の割合 (H30住宅・土地統計調査より推計)			
	面積・家賃(L)	20.2%	低家賃住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より推計) ※北海道のデータを使用			
	S56年以降(M)	62.8%	耐震性を備えた住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より推計)			
	最低居住面積(N)	91.9%	最低居住面積水準以上の住宅の割合 (H30住宅・土地統計調査より推計)			

(5) 公営住宅目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、(3)で設定した公営借家に住む世帯数(入居戸数ととらえる)の数値に、入退去時や災害時の緊急対応など、一定の空家戸数を上乗せして設定します。

名寄市営住宅の空家戸数については、現在の市営住宅の管理実態から、建替などの事業が終了した後を想定し、また、老朽化した住宅の用途廃止や改善等により空家の解消に努めるものとし、令和18年時点で概ね15戸の空家を見込むこととします。令和8年については、建替対象の団地(瑞生)や用途廃止検討対象の団地(栄町55団地の一部、リンゼイ、ノースタウンなよろの一部、若草、新北栄の一部、白かば)を除く令和3年12月時点の一般空家数112戸から令和18年の概ね15戸までを直線補完し、概ね80戸の空家を想定します。

その結果、将来の目標管理戸数は以下の表のとおりを設定します。

住宅確保要配慮者世帯に対し、令和18年を中長期的な目標とすると、(4)で推計した著しい困窮年収水準未達の世帯数(685世帯)については、道営住宅と市営住宅をあわせると充足することができます。また、公営住宅の入居資格世帯数(1,270世帯)の内、公営住宅で対応するべき世帯数(709世帯)についても、道営住宅と市営住宅をあわせると充足することができることとなります。

表 3-3-3 目標管理戸数の設定

	令和3年度末 (2021年度末)	令和8年度末 (2026年度末)	令和18年度末 (2036年度末)
	管理戸数	目標管理戸数	目標管理戸数
名寄地区	639戸	527戸	519戸
道営	147戸	147戸	147戸
市営	492戸	380戸	372戸
風連地区	293戸	199戸	176戸
名寄市合計	932戸	726戸	695戸
道営	147戸	147戸	147戸
市営	785戸	579戸	548戸
空き家を含む 公営住宅の 目標管理戸数	計	806戸	710戸
	道営	147戸	147戸
	市営	579戸	548戸
	空き家戸数	概ね80戸	概ね15戸
市営住宅の目標管理戸数 (空き家戸数含む)		概ね660戸	概ね560戸

第4章 事業手法の選定

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

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

- ・建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化、脱炭素化を図ります。
- ・仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替周期の延長などによってLCCの縮減を図ります。

2. 市営住宅の活用方針の考え方

(1) 活用手法の種類

市営住宅の活用手法は次の4つとします。

①建替

- ・ **現地建替** 市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに市営住宅を建設します。
- ・ **移転建替** 用途廃止を行い他の団地へ統合、又は、他の利便性の高い場所などに新規建設します。

②改善

- ・ **個別改善** 安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化、脱炭素社会対応等、既存住宅において不足している機能を一部改善します。
- ・ **全面的改善** 個別改善の指定メニューを含めた全面的、又はそれに準じて改善を行います。

③維持管理

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持します。

④用途廃止

市営住宅として管理することを止め、他の用途による活用方針がない場合については、原則建物を除却します。建替に伴う除却により用途廃止する場合があります。

(2) 公営住宅の耐用年数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められています。公営住宅法による耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができ、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、安全性を確認のうえ、使用可能になります。

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数は以下のとおりとなります。

①耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 70年
②準耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 45年
③簡易耐火構造(2階)	公営住宅法による耐用年数	: 45年
④簡易耐火構造(平屋)	公営住宅法による耐用年数	: 30年
⑤木造	公営住宅法による耐用年数	: 30年

(3) 活用手法の判定方法

市営住宅の活用手法の判定は、住棟又は団地ごとに以下の手順に沿って行います。

なお、本計画は計画期間中間での見直しによる、計画期間後期についての計画検討であるため、次期計画期間も含めた15年間を見据えて活用方針の検討を行うものとします。

◆ 1次判定(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

団地及び住棟単位の需要、効率性、立地の社会的特性から、継続管理する団地、継続管理について判断を留保する団地の区分を判断します。

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、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)の区分を判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆ 2次判定(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・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定の結果、改善か建替かの判断を留保とした住棟を対象に、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法(改善又は建替)を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計をふまえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行います。

◆ 3次判定(計画期間における事業手法の決定)

1次・2次判定結果をふまえ、集約や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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域二ーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行います。

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計(中長期)

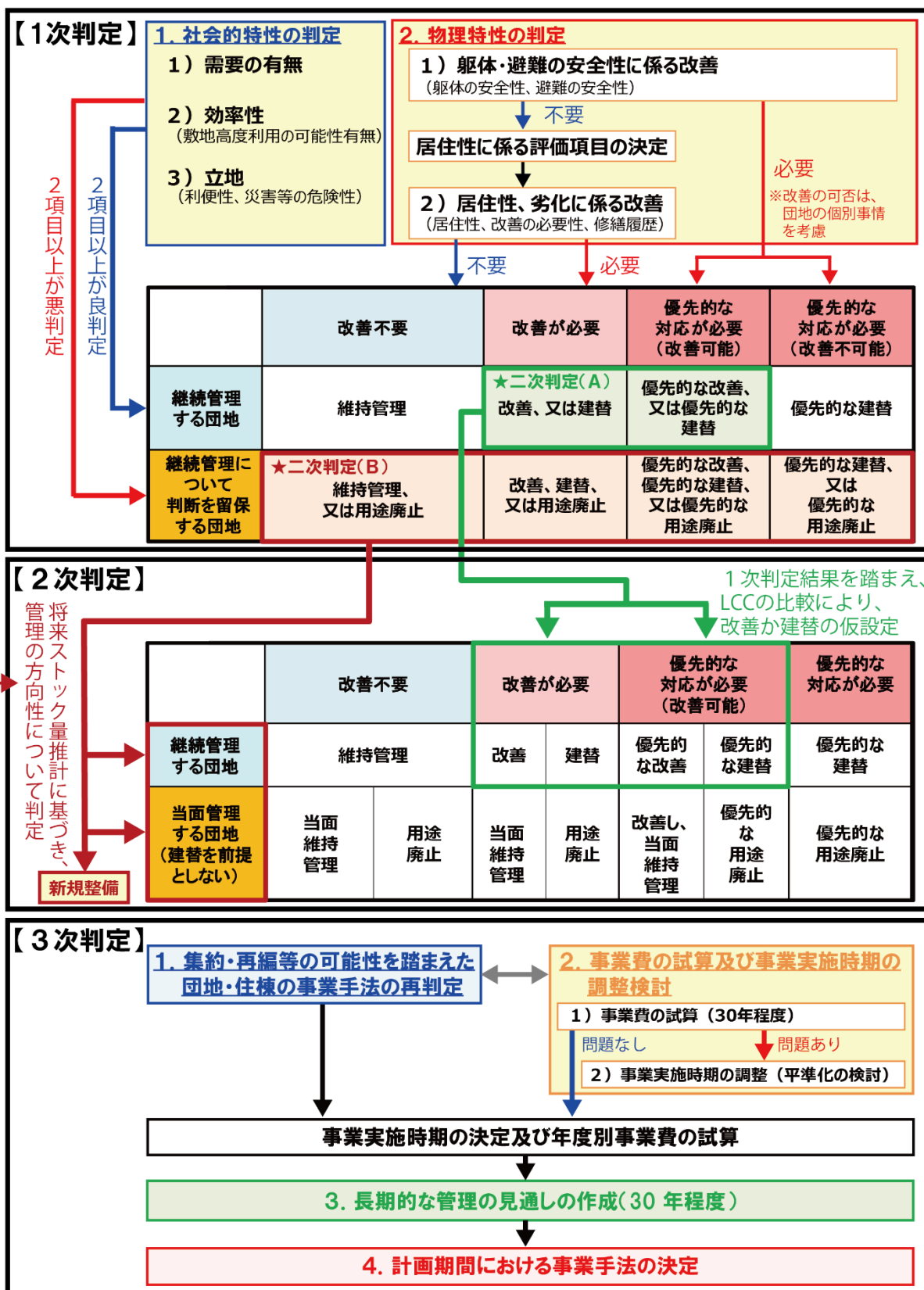
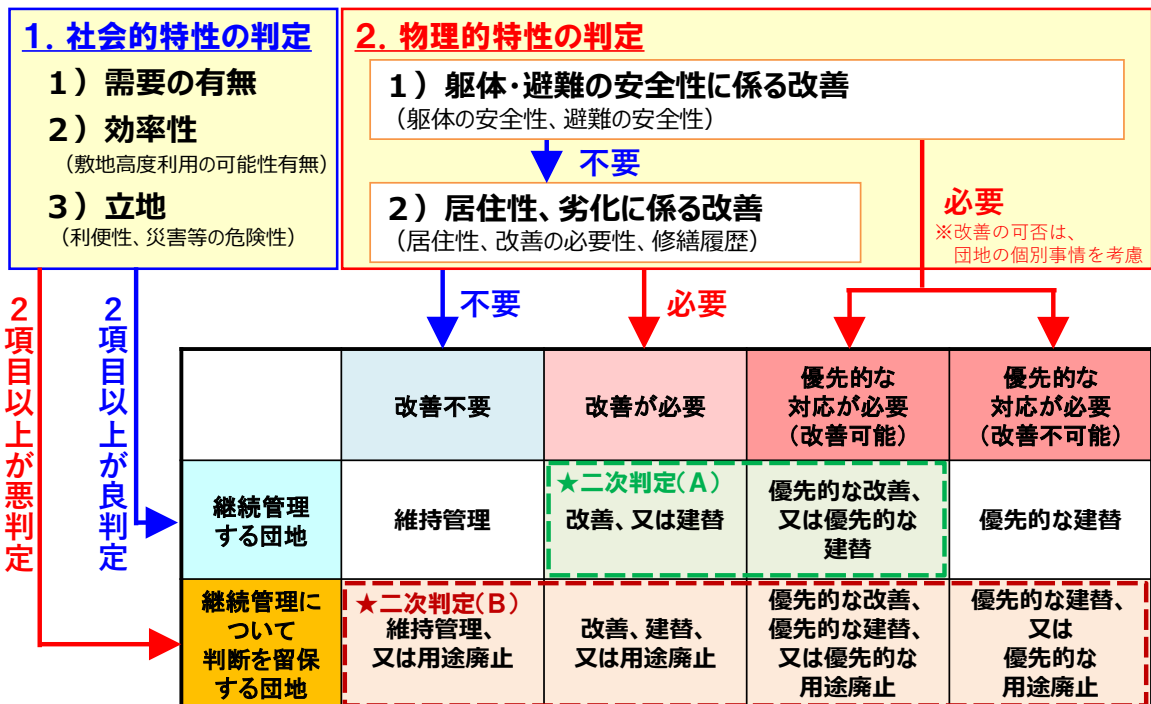


図 4-2-1 活用手法選定フロー

①1次判定の考え方

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、継続管理する団地とするか、判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の安全性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

また、1次判定結果で、「維持管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行います。



- 維持管理の対象とする住棟**
 令和3年末時点で耐用年数を経過していない、又は、改善により建物の長寿命化を図っており、社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟
- 優先的な建替の対象とする住棟**
 社会的特性の状況から継続管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟
- 継続判定とする住棟**
 維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

i) 団地の社会的特性に関する評価の考え方

【社会的特性】次のうち、2つ以上の項目を良判定と評価できる場合は「継続管理する団地」とし、その他は「継続管理について判断を留保する団地」とする

■ 需要

- ・応募倍率 1.9倍以上（市全体の平均）かつ団地の一般空家率 20%未満（市全体の平均）の団地を需要のある団地として評価します。

■ 効率性

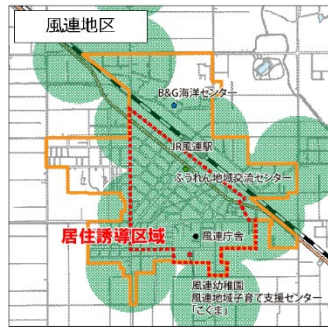
- ・団地の敷地面積 1.5ha 以上（市全体の平均は 1.9ha）かつ容積充足率（指定容積率に対する現況容積率の割合）20%未満の団地を、効率性が良い（敷地の高度利用の可能性が高い）団地として評価します。

■ 立地

以下のア)、イ) のいずれかが良評価される団地を、立地条件の良い団地として評価します。

ア) 利便性

名寄市立地適正化計画における「居住誘導区域」内に立地する団地を、交通利便性・生活利便性の高い地域にあるものとして評価します。



面積	・ 名寄地域: 約 235ha ・ 風連地域: 約 48ha(風連用途地域の30%)
用途地域に対する割合	・ 用途地域の 23% ・ (名寄地域はH27 年DIDの 41%)

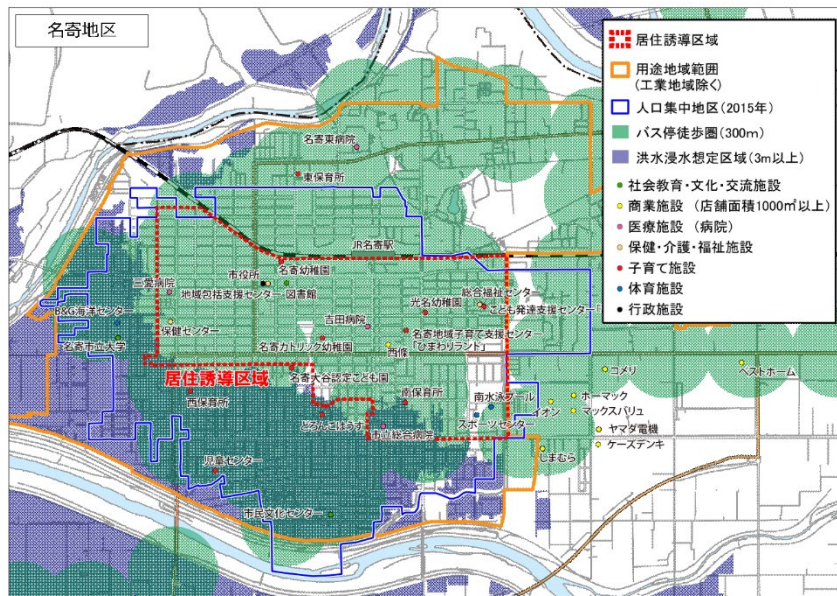


図 4-2-2 居住誘導区域

出典：名寄市立地適正化計画

イ) 災害危険区域の指定

洪水、津波、土砂災害について、いずれも災害危険区域の指定がない、又は、ハザードマップにより、災害の危険性がない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。

表 4-2-1 1次判定（社会的特性）の検討結果

団地名	(1)立地環境等の社会的特性																(1)団地の社会的特性による判定	
	①需要				②効率性					③立地								
	応募倍率 (H27～R2 平均)	一般空家	政策空家	評価	敷地面積	指定容積率	現況容積率	容積充足率	評価	利便性、位置づけ		地域需要	災害危険区域等の指定等					評価
										居住誘導区域内外	評価		洪水	津波	土砂災害	評価		
新北斗団地	4.8	10.9%	0.0%	A	44,719.0㎡	200.0%	8.8%	4.4%	A	区域外	×	考慮なし	3～5	無	無	有	B	継続管理
北斗団地	0.9	12.2%	0.0%	B	64,527.9㎡	200.0%	15.3%	7.7%	A	区域外	×	考慮なし	3～5	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
栄町55団地	2.3	54.4%	0.0%	B	15,812.6㎡	200.0%	40.6%	20.3%	B	区域外	×	考慮なし	3～5	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
緑丘第1団地	1.2	27.9%	0.0%	B	20,758.9㎡	200.0%	28.0%	14.0%	A	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理
リンゼイ団地	1.5	30.0%	15.0%	B	3,864.8㎡	200.0%	40.1%	20.1%	B	区域外	×	考慮なし	5～10	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
若草団地	0.5	50.0%	0.0%	B	6,856.4㎡	-	8.7%	-	B	区域外	×	考慮なし	0.5～3	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
ノースタウンな よる団地	1.7	26.7%	0.0%	B	17,735.5㎡	200.0%	42.9%	21.4%	B	区域外	×	考慮なし	0.5～3	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
東光団地	0.6	29.6%	0.0%	B	10,802.3㎡	200.0%	23.4%	11.7%	B	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理について判断を留保
南団地	5.3	8.8%	0.0%	A	3,945.6㎡	200.0%	81.7%	40.8%	B	区域内	○	考慮なし	0.5～3	無	無	有	A	継続管理
新北栄団地	0.7	20.8%	0.0%	B	8,678.3㎡	200.0%	18.4%	9.2%	B	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理について判断を留保
北栄団地	2.6	27.3%	0.0%	B	15,455.7㎡	200.0%	17.9%	8.9%	A	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理
西町団地	1.0	12.5%	0.0%	B	15,846.8㎡	80.0%	21.5%	26.9%	B	区域内	○	考慮なし	～0.5	無	無	有	A	継続管理について判断を留保
瑞生団地	-	0.0%	67.0%	B	23,934.6㎡	80.0%	22.2%	27.8%	B	区域外	×	考慮なし	～0.5	無	無	有	B	継続管理について判断を留保
白かば団地	-	33.3%	0.0%	B	6,644.5㎡	200.0%	20.1%	10.1%	B	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理について判断を留保
風舞団地	1.6	15.6%	0.0%	B	26,914.0㎡	200.0%	23.1%	11.6%	A	区域外	×	考慮なし	無	無	無	無	A	継続管理

ii) 住棟の物理的特性に関する評価の考え方

【物理的特性】 次の基準で判定する

- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「現地調査結果による改善の必要性」、「修繕履歴」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定する
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、もしくは両方が良判定と評価できないものについては、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、このうち、建物の形状や老朽化の状況などにより耐震改修や二方向避難の設置が不可能なものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」両方が良判定で、「居住性」が良判定と評価できないもの、又は、「現地調査結果による改善の必要性」で良判定と評価できないもの、又は、「修繕履歴」で良判定と評価できないものは、「改善が必要」と判定する

■ 躯体の安全性

- 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。
- 新耐震基準以前の住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの、又は耐震改修されたものについては耐震性を有するものとします。
- 上記以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造型式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

■ 避難の安全性

設計図書により、二方向避難、防火区画の状況、必要性を判定します。

■ 居住性

- 高齢化対応：以下の高齢化対応仕様のいずれかが未対応の場合、問題ありとします。
 - ① 住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある
 - ② 外スロープがある
 - ③ エレベーターが設置されている（3階以上の住棟のみ）
- LED：共用部、住戸について未整備は問題ありとします。
- 3箇所給湯*：未整備は問題ありとします。

*台所、洗面所、浴室の3箇所から給湯が行えることを示す。

■ 現地調査結果による改善の必要性

- b、c判定が1つ以上あるものは、改善の必要性有りと判定します。
- a判定：劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ、安全性に問題はなく現状放置可能な状態。
- b判定：劣化の程度が著しく、劣化が二次的劣化に進展している状態。放置した場合、安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態。
- c判定：劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態。

■ 修繕履歴

- 平成19年以降（過去15年以内）に建設されたもの、又は全面的改善を行ったもの、又は長寿命化改善を行ったもの以外は改善の必要性有りと判定します。

表 4-2-2 1次判定（物理的特性）の検討結果（名寄地区1）

団地名	棟名称	(2)住棟の物理特性																(2)団地の物理特性による判定		
		①-1 躯体の安全性			①-2 避難の安全性			②居住性			③現地調査結果による改善の必要性				④修繕履歴(過去15年)					
		耐震区分	耐震性有無	評価	二方向避難	防火区画	評価	設備状況			評価	屋根屋上	外壁躯体	外壁塗装	シーリング	評価	全面的改善		長寿命化型改善	評価
								高齢化対応	LED	3箇所給湯										
新北斗団地	H22新北斗-1	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H22	0	A	改善が必要
新北斗団地	H23新北斗-2	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H23	0	A	改善が必要
新北斗団地	H23新北斗-3	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H23	0	A	改善が必要
新北斗団地	H25新北斗-6	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H25	0	A	改善が必要
新北斗団地	H26新北斗-7	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H26	0	A	改善が必要
新北斗団地	H24新北斗-4	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H24	0	A	改善が必要
新北斗団地	H24新北斗-5	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H24	0	A	改善が必要
新北斗団地	H28新北斗-10	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H28	0	A	改善不要
新北斗団地	H25新北斗-11	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H25	0	A	改善が必要
新北斗団地	H26新北斗-12	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H26	0	A	改善が必要
新北斗団地	H30新北斗-16	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H30	0	A	改善不要
新北斗団地	H30新北斗-17	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H30	0	A	改善不要
新北斗団地	H27新北斗-14	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	H27	0	A	改善が必要
新北斗団地	H28新北斗-15	旧耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H28	0	A	改善不要
新北斗団地	H29新北斗-18	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H29	0	A	改善不要
新北斗団地	H29新北斗-19	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	H29	0	A	改善不要
北斗団地	H23北斗-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H24北斗-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H25北斗-3	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H26北斗-4	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H27北斗-5	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H28北斗-6	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
北斗団地	H29北斗-7	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	0	0	A	改善不要
北斗団地	H30北斗-8	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	0	0	A	改善不要
北斗団地	R1北斗-9	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	有	有	A	a	a	a	a	A	0	0	A	改善不要

表 4-2-3 1次判定（物理的特性）の検討結果（名寄地区2）

団地名	棟名称	(2)住棟の物理特性															(2)団地の物理特性による判定			
		①-1 躯体の安全性			①-2 避難の安全性			②居住性				③現地調査結果による改善の必要性				④修繕履歴(過去15年)				
		耐震性能		評価	二方向避難	防火区画	評価	設備状況			評価	屋根屋上	外壁躯体	外壁塗装	シーリング	評価		全面的改善	長寿命化型改善	評価
		耐震区分	耐震性有無					高齢化対応	LED	3箇所給湯										
栄町55団地	5号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
栄町55団地	4号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
栄町55団地	2号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	R3~R4	A	改善が必要
栄町55団地	3号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	R3~R4	A	改善が必要
栄町55団地	1号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	b	a	B	0	R3~R4	A	改善が必要
緑丘第1団地	LSA住宅	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	b	B	0	0	B	改善が必要
緑丘第1団地	5号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	b	b	b	b	B	0	0	B	改善が必要
緑丘第1団地	1-1号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R1	A	改善が必要
緑丘第1団地	1-2号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R1	A	改善が必要
緑丘第1団地	1-3号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R1	A	改善が必要
緑丘第1団地	1-4号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R1	A	改善が必要
緑丘第1団地	2号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	b	b	b	B	0	0	B	改善が必要
緑丘第1団地	4号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	b	a	b	b	B	0	0	B	改善が必要
緑丘第1団地	3号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	b	c	b	b	B	0	0	B	改善が必要
リンゼイ団地	82-1BZ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	c	b	b	c	B	0	0	B	改善が必要
リンゼイ団地	エンレイソウ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	c	b	c	B	0	0	B	改善が必要
リンゼイ団地	カエデ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	c	b	c	B	0	0	B	改善が必要
リンゼイ団地	アカゲラ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	b	b	c	B	0	0	B	改善が必要
若草団地	1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	a	b	b	B	0	0	B	改善が必要
ノースタウンなよろ団地	カエデ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H27	A	改善が必要
ノースタウンなよろ団地	ナナカマド	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H25	A	改善が必要
ノースタウンなよろ団地	イチヨウ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H29	A	改善が必要
ノースタウンなよろ団地	ポプラ	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H27	A	改善が必要
東光団地	1号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	b	a	a	a	B	0	0	B	改善が必要
東光団地	2号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	b	a	a	a	B	0	0	B	改善が必要
東光団地	3号棟	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	b	a	a	a	B	0	0	B	改善が必要
南団地	1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要

表 4-2-4 1次判定（物理的特性）の検討結果（風連地区1）

団地名	棟名称	(2)住棟の物理特性																(2)団地の物理特性による判定		
		①-1 躯体の安全性			①-2 避難の安全性			②居住性			③現地調査結果による改善の必要性				④修繕履歴(過去15年)					
		耐震区分	耐震性有無	評価	二方向避難	防火区画	評価	設備状況			評価	屋根屋上	外壁躯体	外壁塗装	シーリング	評価	全面的改善		長寿命化型改善	評価
								高齢化対応	LED	3箇所給湯										
新北栄団地	59-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
新北栄団地	60-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	c	B	0	0	B	改善が必要
新北栄団地	61-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
新北栄団地	62-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
新北栄団地	63-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
新北栄団地	1-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	c	B	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-特-3	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	5-特-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	5-特-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	7-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	8-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	8-F-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	b	a	a	B	0	0	B	改善が必要
北栄団地	3-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	a	B	0	0	B	改善が必要
北栄団地	3-F-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-特-4	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-特-5	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	7-特-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	2-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	b	B	0	0	B	改善が必要
北栄団地	2-F-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	3-特-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-特-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
北栄団地	4-特-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H15-西-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H15-西-6	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H15-西-7	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H16-西-10	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要

表 4-2-5 1次判定（物理的特性）の検討結果（風連地区2）

団地名	棟名称	(2)住棟の物理特性															(2)団地の物理特性による判定			
		①-1 躯体の安全性			①-2 避難の安全性			②居住性				③現地調査結果による改善の必要性				④修繕履歴(過去15年)				
		耐震区分	耐震性有無	評価	二方向避難	防火区画	評価	設備状況			評価	屋根屋上	外壁躯体	外壁塗装	シーリング	評価		全面的改善	長寿命型改善	評価
								高齢化対応	LED	3箇所給湯										
西町団地	H16-西-5	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H16-西-8	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H16-西-9	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H17-西-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H17-西-3	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H17-西-4	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H18-西-11	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H18-西-12	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H18-西-17	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	B	改善が必要
西町団地	H19-西-13	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H19-西-14	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H19-西-18	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H20-西-15	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H20-西-16	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H20-西-19	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
西町団地	H20-西-20	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	0	A	改善が必要
瑞生団地	50-瑞-1	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-2	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-3	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-4	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-5	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-6	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-7	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-8	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-9	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-10	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-11	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-12	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)

表 4-2-6 1次判定（物理的特性）の検討結果（風連地区3）

団地名	棟名称	(2)住棟の物理特性														(2)団地の物理特性による判定				
		①-1 躯体の安全性			①-2 避難の安全性			②居住性				③現地調査結果による改善の必要性					④修繕履歴(過去15年)			
		耐震区分	耐震性有無	評価	二方向避難	防火区画	評価	設備状況			評価	屋根屋上	外壁躯体	外壁塗装	シーリング		評価	全面的改善	長寿命化型改善	評価
								高齢化対応	LED	3箇所給湯										
瑞生団地	50-瑞-13	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-14	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-15	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-16	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-17	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-18	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-19	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-20	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-21	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-22	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-23	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-24	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
瑞生団地	50-瑞-25	旧耐震	不明	B	OK	OK	A	無	無	無	B	-	-	-	-	A	0	0	B	優先的な対応が必要(改善可能)
白かば団地	57-F-3	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
白かば団地	57-F-4	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	c	B	0	0	B	改善が必要
白かば団地	57-F-5	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
白かば団地	57-F-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
白かば団地	57-F-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	b	a	c	B	0	0	B	改善が必要
白かば団地	57-H-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	無	無	無	B	a	a	a	c	B	0	0	B	改善が必要
風舞団地	5-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H26	A	改善が必要
風舞団地	5-風-2	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R3	A	改善が必要
風舞団地	7-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H26	A	改善が必要
風舞団地	8-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H28	A	改善が必要
風舞団地	9-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H28	A	改善が必要
風舞団地	10-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H28	A	改善が必要
風舞団地	11-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	H30	A	改善が必要
風舞団地	12-風-1	新耐震	有	A	OK	OK	A	有	無	有	B	a	a	a	a	A	0	R2	A	改善が必要

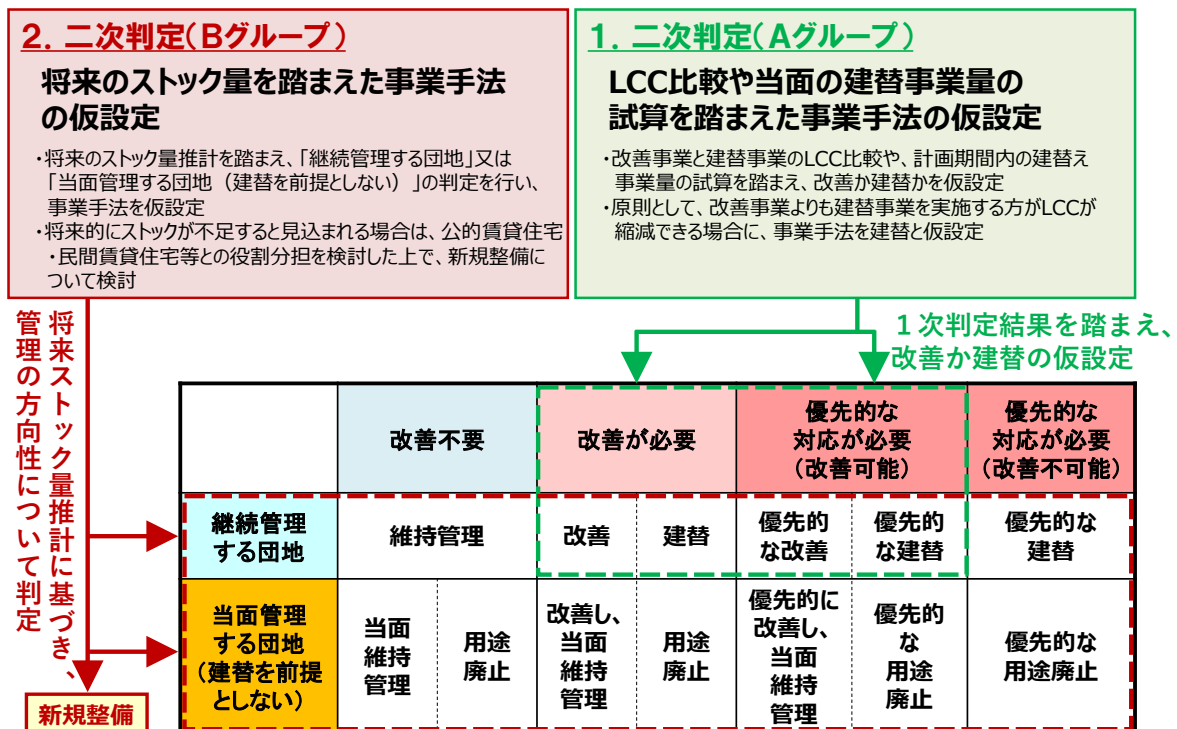
表 4-2-7 1次判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	【維持管理】 新北斗(H28~30改善)	【改善、又は建替】 新北斗(H22~27改善) 緑丘第1、南北栄、風舞	【優先的な改善、又は優先的な建替】 ★二次判定(Aグループ)へ	【優先的な建替】
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】 北斗(H29~R1)	【改善、建替、又は用途廃止】 北斗(H23~28)、栄町55 リンゼイ、若草 ノースタウンなよろ、東光 新北栄、西町、白かば	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】 瑞生	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】 ★二次判定(Bグループ)へ

②二次判定の考え方

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、LCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性をふまえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。



i) Aグループの事業手法の仮設定方法

- 1次判定において事業手法や管理方針の判断を留保した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算等により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。なお、参考として算出した改善を行った場合のLCC縮減効果は、以下の項目を想定しました。

【新北斗団地、南団地、風舞団地】住戸、共用部電灯のLED化

【緑丘第1団地】住戸、共用部電灯のLED化、屋根又は屋上・外壁の改善（一部の住棟）

【北栄団地】住戸、共用部電灯のLED化、屋根・外壁の改善、3箇所給湯設置（一部の住棟）

- 改善事業を行った場合と建替事業を行った場合のLCC比較では、原則として、改善事業によるLCCの縮減効果が見込めない場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおり行います。
 - 1) 1次判定において「継続管理する団地」かつ、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - 2) 予算及び人員体制等をふまえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - 3) 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
 - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。
- 1)～4)の検討結果、Aグループに位置づけられた団地すべてを建替えることは困難であることから、1次判定においてAグループと位置づけられた団地（新北斗団地（H22～27改善）、緑丘第1団地、南団地、北栄団地、風舞団地）の事業手法は改善に仮設定します。

■二次判定（Aグループ）の検討結果■

- 新北斗団地（H22～27改善）、緑丘第1団地、南団地、北栄団地、風舞団地について、計画期間内の建替事業量試算、LCC縮減効果の算出結果により、すべての団地を「改善」と仮設定します。

表 4-2-8 2次判定 (Aグループ) の検討結果 (名寄地区)

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【A】年平均縮減額 (千円/棟・年)	【A】建替事業量試算	2次判定
				1/2	1/1						
新北斗団地	H22新北斗-1	S52	簡平	H4	H19	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	316	改善を基本	改善
新北斗団地	H23新北斗-2	S52	簡平	H4	H19	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	316	改善を基本	改善
新北斗団地	H23新北斗-3	S52	簡平	H4	H19	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	316	改善を基本	改善
新北斗団地	H25新北斗-6	S52	簡平	H4	H19	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	316	改善を基本	改善
新北斗団地	H26新北斗-7	S52	簡平	H4	H19	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	316	改善を基本	改善
新北斗団地	H24新北斗-4	S53	簡平	H5	H20	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	324	改善を基本	改善
新北斗団地	H24新北斗-5	S53	簡平	H5	H20	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	324	改善を基本	改善
新北斗団地	H25新北斗-11	S54	簡平	H6	H21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	308	改善を基本	改善
新北斗団地	H26新北斗-12	S54	簡平	H6	H21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	308	改善を基本	改善
新北斗団地	H27新北斗-14	S55	簡平	H7	H22	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	306	改善を基本	改善
緑丘第1団地	LSA住宅	H8	木造	H23	R8	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	181	改善を基本	改善
緑丘第1団地	5号棟	H8	耐火	R13	R48	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	123	改善を基本	改善
緑丘第1団地	1-1号棟	H10	耐火	R15	R50	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	201	改善を基本	改善
緑丘第1団地	1-2号棟	H10	耐火	R15	R50	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	201	改善を基本	改善
緑丘第1団地	1-3号棟	H10	耐火	R15	R50	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	201	改善を基本	改善
緑丘第1団地	1-4号棟	H10	耐火	R15	R50	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	201	改善を基本	改善
緑丘第1団地	2号棟	H11	耐火	R16	R51	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	12	改善を基本	改善
緑丘第1団地	4号棟	H12	耐火	R17	R52	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	329	改善を基本	改善
緑丘第1団地	3号棟	H13	耐火	R18	R53	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	286	改善を基本	改善
南団地	1	H21	耐火	R26	R61	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	3,220	改善を基本	改善

表 4-2-9 2次判定 (Aグループ) の検討結果 (風連地区1)

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【A】年平均縮減額 (千円/棟・年)	【A】建替事業量試算	2次判定
				1/2	1/1						
北栄団地	4-特-3	H5	簡平	H20	R5	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	276	改善を基本	改善
北栄団地	5-特-1	H6	準耐	H29	R21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	43	改善を基本	改善
北栄団地	5-特-2	H6	準耐	H29	R21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	43	改善を基本	改善
北栄団地	7-F-1	H7	準耐	H30	R22	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	56	改善を基本	改善
北栄団地	8-F-1	H8	準耐	R1	R23	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	56	改善を基本	改善
北栄団地	8-F-2	H8	準耐	R1	R23	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	56	改善を基本	改善
北栄団地	3-F-1	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	237	改善を基本	改善
北栄団地	3-F-2	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	237	改善を基本	改善
北栄団地	4-F-1	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	332	改善を基本	改善
北栄団地	4-特-4	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	199	改善を基本	改善
北栄団地	4-特-5	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	199	改善を基本	改善
北栄団地	7-特-1	H7	準耐	H30	R22	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	56	改善を基本	改善
北栄団地	2-F-1	H2	簡平	H17	R2	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	186	改善を基本	改善
北栄団地	2-F-2	H2	簡平	H17	R2	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	186	改善を基本	改善
北栄団地	3-特-1	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	151	改善を基本	改善
北栄団地	4-特-1	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	199	改善を基本	改善
北栄団地	4-特-2	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	199	改善を基本	改善

表 4-2-10 2次判定 (Aグループ) の検討結果 (風連地区2)

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【A】年平均縮減額 (千円/棟・年)	【A】建替事業量試算	2次判定
				1/2	1/1						
風舞団地	5-風-1	H5	耐火	R10	R45	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	670	改善を基本	改善
風舞団地	5-風-2	H6	耐火	R11	R46	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	743	改善を基本	改善
風舞団地	7-風-1	H7	耐火	R12	R47	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	777	改善を基本	改善
風舞団地	8-風-1	H9	耐火	R14	R49	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	786	改善を基本	改善
風舞団地	9-風-1	H10	耐火	R15	R50	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	794	改善を基本	改善
風舞団地	10-風-1	H11	耐火	R16	R51	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	833	改善を基本	改善
風舞団地	11-風-1	H12	耐火	R17	R52	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	855	改善を基本	改善
風舞団地	12-風-1	H13	耐火	R18	R53	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	832	改善を基本	改善

ii) Bグループの事業手法の仮設定方法

- 1) Bグループに該当する団地・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の優先順位を定めます。
- 2) 現在の管理戸数と第3章の3. 目標管理戸数の設定で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

なお、将来的な活用に係る優先順位を、以下の考え方で設定し、本計画では上述した2)～3)の検討を行った結果、優先度3までを「継続管理する団地」、優先度4を「当面管理する団地」として仮設定します。

【団地ごとの将来的な活用に係る優先順位の考え方】

優先度1：立地のみA判定で、需要及び効率性がB判定の団地：35棟112戸

【東光団地、新北栄団地、西町団地、白かば団地】

優先度2：効率性のみA判定で、需要及び立地がB判定の団地：9棟98戸

【北斗団地】

優先度3：需要のみA判定で、効率性及び立地がB判定の団地：0棟0戸

優先度4：全ての項目がA判定となっていない団地：39棟308戸

【栄町55団地、リンゼイ団地、若草団地、ノースタウンなよろ団地、瑞生団地】

→優先度3までを、継続管理する団地として判定

- 4) さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定しますが、耐用年限を経過した団地について、「継続管理する団地」は建替、「当面管理する団地」は用途廃止となるよう事業手法を仮設定します。

なお、1次判定の物理的特性で「改善が必要」と判定された団地の事業手法については、改善を基本に設定します。

■二次判定（Bグループ）の検討結果■

- ・栄町55団地、リンゼイ団地、若草団地、ノースタウンなよろ団地、瑞生団地は、当面管理する団地（建替を前提としない）と仮設定します。
- ・その他の団地は、継続管理する団地と仮設定します。
- ・リンゼイ団地の簡易耐火平屋の住棟、瑞生団地については、耐用年限を超過しているため、「用途廃止」と仮設定し、その他の団地は「改善」と仮設定します。

表 4-2-11 2次判定 (Bグループ) の検討結果 (名寄地区)

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)立地環境等の社会的特性			(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【B】優先順位 (高1~7低)	【B】管理方針等の仮設定	2次判定
				1/2	1/1	①需要	②効率性	③立地						
				評価	評価	評価								
北斗団地	H23北斗-1	H23	耐火	R28	R63	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H24北斗-2	H24	耐火	R29	R64	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H25北斗-3	H25	耐火	R30	R65	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H26北斗-4	H26	耐火	R31	R66	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H27北斗-5	H27	耐火	R32	R67	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H28北斗-6	H28	耐火	R33	R68	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	2	継続管理	改善
北斗団地	H29北斗-7	H29	耐火	R34	R69	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善不要	維持管理、又は用途廃止	2	継続管理	維持管理
北斗団地	H30北斗-8	H30	耐火	R35	R70	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善不要	維持管理、又は用途廃止	2	継続管理	維持管理
北斗団地	R1北斗-9	R1	耐火	R36	R71	B	A	B	継続管理について判断を留保	改善不要	維持管理、又は用途廃止	2	継続管理	維持管理
栄町55団地	5号棟	S57	耐火	H29	R34	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
栄町55団地	4号棟	S58	耐火	H30	R35	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
栄町55団地	2号棟	S59	耐火	R1	R36	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
栄町55団地	3号棟	S59	耐火	R1	R36	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
栄町55団地	1号棟	S59	耐火	R1	R36	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
リンゼイ団地	82-1BZ	S57	簡平	H9	H24	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	用途廃止
リンゼイ団地	エンレイソウ	S61	簡二	H21	R13	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
リンゼイ団地	カエデ	S61	簡二	H21	R13	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
リンゼイ団地	アカゲラ	S63	簡二	H23	R15	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
若草団地	1	H3	簡二	H26	R18	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
ノースタウンなよろ団地	カエデ	H1	耐火	R6	R41	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
ノースタウンなよろ団地	ナナカマド	H3	耐火	R8	R43	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
ノースタウンなよろ団地	イチヨウ	H5	耐火	R10	R45	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
ノースタウンなよろ団地	ポプラ	H5	耐火	R10	R45	B	B	B	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	4	当面管理	改善
東光団地	1号棟	H15	耐火	R20	R55	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
東光団地	2号棟	H16	耐火	R21	R56	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
東光団地	3号棟	H17	耐火	R22	R57	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善

表 4-2-12 2次判定 (Bグループ) の検討結果 (風連地区1)

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)立地環境等の社会的特性			(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【B】優先順位 (高1~7低)	【B】管理方針等の仮設定	2次判定
				1/2	1/1	①需要	②効率性	③立地						
				評価	評価	評価								
新北栄団地	59-F-1	S59	簡平	H11	H26	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
新北栄団地	60-F-1	S60	簡平	H12	H27	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
新北栄団地	61-F-1	S61	簡平	H13	H28	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
新北栄団地	62-F-1	S62	簡平	H14	H29	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
新北栄団地	63-F-1	S63	簡平	H15	H30	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
新北栄団地	1-F-1	H1	簡平	H16	R1	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H15-西-2	H15	木造	H30	R15	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H15-西-6	H15	木造	H30	R15	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H15-西-7	H15	木造	H30	R15	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H16-西-10	H16	木造	R1	R16	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H16-西-5	H16	木造	R1	R16	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H16-西-8	H16	木造	R1	R16	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H16-西-9	H16	木造	R1	R16	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H17-西-1	H17	木造	R2	R17	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H17-西-3	H17	木造	R2	R17	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H17-西-4	H17	木造	R2	R17	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H18-西-11	H18	木造	R3	R18	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H18-西-12	H18	木造	R3	R18	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H18-西-17	H18	木造	R3	R18	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H19-西-13	H19	木造	R4	R19	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H19-西-14	H19	木造	R4	R19	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H19-西-18	H19	木造	R4	R19	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H20-西-15	H20	木造	R5	R20	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H20-西-16	H20	木造	R5	R20	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H20-西-19	H20	木造	R5	R20	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
西町団地	H20-西-20	H20	木造	R5	R20	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善

表 4-2-14 2次判定 (Bグループ) の検討結果 (風連地区3)

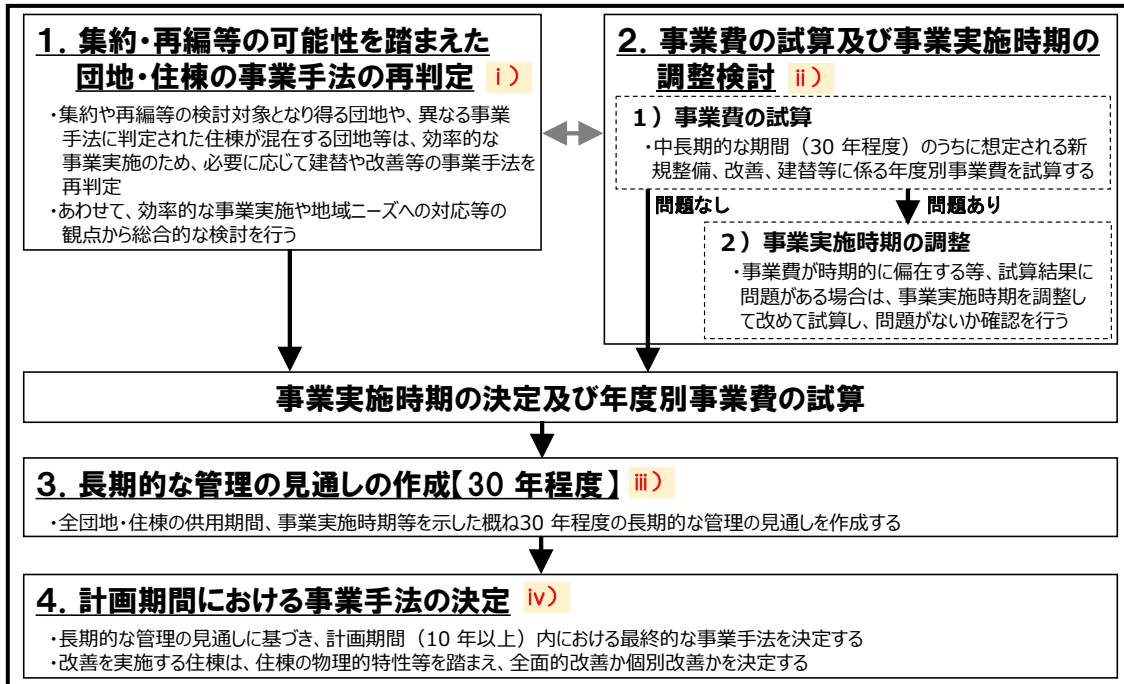
団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1)立地環境等の社会的特性			(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定 (グループ)	【B】優先順位 (高1~7低)	【B】管理方針等の仮設定	2次判定
				1/2	1/1	①需要	②効率性	③立地						
白かば団地	57-F-3	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
白かば団地	57-F-4	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
白かば団地	57-F-5	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
白かば団地	57-F-1	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
白かば団地	57-F-2	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善
白かば団地	57-H-1	S57	簡平	H9	H24	B	B	A	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	1	継続管理	改善

表 4-2-15 1次判定及び2次判定の結果

	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)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	新北斗 (H28~30改善) 北斗 (H29~R1)		新北斗 (H22~27改善) 北斗 (H23~28) 緑丘第1 (LSA、1~5号棟) 東光、南、北栄 新北栄、西町 白かば、風舞				
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理 栄町55、リンゼイ (簡二) 若草、ノースタウンなよろ	用途廃止 リンゼイ (簡平)	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止 瑞生	優先的な用途廃止

③3次判定の考え方

1次判定、2次判定で何らかの整備が必要と判定された住棟について、団地単位又は団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。



i) 団地の需要、集約、再編等の可能性、必要性に関する検討

入居状況などをふまえた団地の需要、目標管理戸数などを考慮し、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

■ 検討経過 ■

・ 栄町55団地

目標管理戸数を考慮しつつ、既存入居者の住戸を確保し、団地を縮小して管理の効率化を図るため、4、5号棟について、判定を「用途廃止」に修正します。また、2、3号棟の3階部分も用途廃止としますが、1、2階部分は改善を行いながら維持管理を継続することとし、1～3号棟の判定は修正しません。

・ ノースタウンなよろ団地

LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施し、その後は適切に維持管理していきます。

また、エレベーターが無く高齢化未対応の3階部分については、目標管理戸数を考慮し、構想期間に用途廃止の予定とします。

• **リンゼイ団地、若草団地、白かば団地**

耐用年数を経過、又は、まもなく経過する老朽化した小規模な団地であり、空家率も高くなっていることから、将来の目標管理戸数をふまえ、団地集約の観点から、判定を「用途廃止」に修正します。

• **新北栄団地**

簡易耐火の住棟は既に耐用年数を経過しており、駐車場利用の不便な住棟があることから、目標管理戸数を考慮し、一部の住棟を用途廃止する想定とし、残る住棟においては計画期間は修繕対応により適切に維持管理していきます。

• **北栄団地**

簡易耐火の住棟は既に耐用年数を経過しており、今後の需要動向により、次期計画策定時に方針を再検討することも考えられるため、修繕対応により適切に維持管理していきます。

• **瑞生団地**

現存する瑞生団地の立地場所が居住誘導区域外であり、2次判定により用途廃止と位置づけられていますが、現在の建替事業計画に基づき、良質な住宅ストックを確保することを目的として、利便性が高い居住誘導区域内への「移転建替」とします。

ii) **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年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

iii) **長期的な管理の見通しの作成【30年程度】**

- ii) で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

iv) **計画期間における事業手法の決定**

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間後期、構想期間を合わせた15年間に実施を予定する事業（改善・建替・用途廃止・維持管理（修繕））を決定します。
- 改善を実施する住棟は、その物理的特性等をふまえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

■ 3次判定結果 ■

・新北斗団地

LED 未整備の建物は、脱炭素社会対応型の改善を行い、その他の整備済みの建物は適切に維持管理していきます。

・北斗団地

LED 未整備の建物は、脱炭素社会対応型の改善を行い、その他の整備済みの建物は適切に維持管理していきます。

・栄町55団地

2、3号棟の3階住戸と4、5号棟の全住戸（4棟48戸、除却は2棟36戸）を用途廃止して団地を縮小し、管理の効率化を図ります。

1号棟の全住戸と2、3号棟の2階までの住戸については、既に着手している長寿命化型（給排水管の耐久性向上）、福祉対応型（住戸内段差解消、共用部手摺設置等の高齢化対応）、居住性向上型（3箇所給湯、断熱性向上、ユニットバス化）、安全性確保型（台所壁の不燃化、アスベスト撤去、ガス管の耐震性・耐食性向上）、脱炭素社会対応型（LED化）の改善を継続し、建物の長寿命化や維持管理の容易性向上を図ります。

・緑丘第1団地

5号棟でエレベーターが未整備であり、福祉対応型の改善が必要と考えられます。一方で、現地調査では外壁パネルや屋上防水などに著しい劣化がみられており、早期の対応が必要であることから、建物の長寿命化を図るための屋上（屋根）や、外壁に係る個別改善（長寿命化型）を実施します。また、LEDの整備（脱炭素社会対応型）、給水方法改善（居住性向上型）の他、ノースタウンなよろ団地と同様に、内部結露の防止による居住性の向上を図るため、全熱交換換気方式への変更等の個別改善（居住性向上型）を実施します。

・リンゼイ団地

耐用年数を経過、又は、まもなく経過する老朽化した小規模な団地であり、空家率も高くなっていることから、将来の目標管理戸数をふまえ、団地集約の観点から、用途廃止を前提とし、それまでの期間は一般修繕や計画修繕で対応することとします。

・若草団地

耐用年数をまもなく経過する老朽化した小規模な団地であり、空家率も高くなっていることから、将来の目標管理戸数をふまえ、団地集約の観点から、用途廃止を前提とし、それまでの期間は一般修繕や計画修繕で対応することとします。

・ノースタウンなよろ団地

LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施し、その後は適切に維持管理していきます。

また、エレベーターが無く高齢化未対応の3階部分については、目標管理戸数を考慮し、構想期間に用途廃止の予定とします。

- **東光団地**

比較的新しい団地ですが、構想期間内には築30年程度を経過するため、LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施するとともに、長寿命化型改善を行い、建物の長寿命化を図ります。

- **南団地**

エレベーターについて、地震時の安全性能が不十分であることから、計画期間には安全性確保型の改善事業（戸開走行保護装置の設置）を予定します。

また、LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施するとともに、長寿命化型改善を行い、建物の長寿命化を図ります。

- **新北栄団地**

簡易耐火の住棟は既に耐用年数を経過しており、駐車場利用の不便な住棟があることから、目標管理戸数を考慮し、一部の住棟を用途廃止する想定とし、残る住棟においては計画期間は修繕対応により適切に維持管理していきます。

- **北栄団地**

簡易耐火の住棟は既に耐用年数を経過しており、今後の需要動向により、次期計画策定時に方針を再検討することも考えられるため、修繕対応により適切に維持管理していきます。

- **西町団地**

LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施するとともに、長寿命化型改善を行い、建物の長寿命化を図ります。

- **瑞生団地**

現在の建替事業計画に基づき、利便性が高い地域に良質な住宅ストックを確保することを目的として、居住誘導区域内への「移転建替」とします。

- **白かば団地**

耐用年数を経過している老朽化した小規模な団地であり、空家率も高くなっていることから、将来の目標管理戸数をふまえ、団地集約の観点から、用途廃止を前提とし、それまでの期間は一般修繕や計画修繕で対応することとします。

- **風舞団地**

LEDの整備について脱炭素社会対応型の改善を実施し、その後は適切に維持管理していきます。

表 4-2-16 3次判定の検討結果（名寄地区）

※3次判定で特記事項のある団地（計画期間の3次判定において、個別事情等により1次判定・2次判定の結果を踏襲しないものなど）のみ掲載

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		(1) 団地の社会特性による判定	(2) 団地の物理特性による判定	1次判定	2次判定	3次判定	
				1/2	1/1			1次判定(グループ)	2次判定	3次判定における考慮事項(中長期的な事業量等を考慮した活手法など)	次期計画期間まで(3次判定)
栄町55団地	5号棟	S57	耐火	H29	R34	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	団地の空家率が高くなっているため、一部、団地を縮小する。	用途廃止
栄町55団地	4号棟	S58	耐火	H30	R35	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
栄町55団地	2号棟	S59	耐火	R1	R36	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	住棟は改善を行うが、3階住戸の空家率が高くなっているため、3階のみ用途廃止とする。	改善
栄町55団地	3号棟	S59	耐火	R1	R36	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		改善
リンゼイ団地	エンレイソウ	S61	簡二	H21	R13	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	将来のストック量、また、団地集約の観点から、用途廃止を検討	用途廃止
リンゼイ団地	カエデ	S61	簡二	H21	R13	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
リンゼイ団地	アカゲラ	S63	簡二	H23	R15	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
若草団地	1	H3	簡二	H26	R18	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	将来のストック量、また、団地集約の観点から、用途廃止を検討	用途廃止
ノースタウンなよろ団地	カエデ	H1	耐火	R6	R41	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	住棟は改善を行うが、3階住戸の空家率が高くなっているため、3階のみ用途廃止とする。	改善
ノースタウンなよろ団地	ナナカマド	H3	耐火	R8	R43	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		改善
ノースタウンなよろ団地	イチョウ	H5	耐火	R10	R45	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		改善
ノースタウンなよろ団地	ポプラ	H5	耐火	R10	R45	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		改善

補足) 上記の表は、棟単位での記載のため、住戸単位での判定に係る内容については下記に記載します。

- ・栄町55団地2、3号棟の3階住戸（計12戸）については、用途廃止とします。
- ・ノースタウンなよろ団地全4棟の3階住戸（計30戸）については、用途廃止とします。

表 4-2-17 3次判定の検討結果（風連地区1）

※3次判定で特記事項のある団地（計画期間の3次判定において、個別事情等により1次判定・2次判定の結果を踏襲しないものなど）のみ掲載

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		1次判定		2次判定	3次判定		
				1/2	1/1	(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定(グループ)	2次判定	3次判定における考慮事項(中長期的な事業量等を考慮した活用手法など)	次期計画期間まで(3次判定)
新北栄団地	59-F-1	S59	簡平	H11	H26	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	既に耐用年数を経過しているため、将来の管理戸数もふまえ、駐車場が不備な住棟を用途廃止し、残りの住棟は修繕対応により維持管理	維持管理
新北栄団地	60-F-1	S60	簡平	H12	H27	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
新北栄団地	61-F-1	S61	簡平	H13	H28	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		維持管理
新北栄団地	62-F-1	S62	簡平	H14	H29	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
新北栄団地	63-F-1	S63	簡平	H15	H30	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		維持管理
新北栄団地	1-F-1	H1	簡平	H16	R1	継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止

表 4-2-18 3次判定の検討結果（風連地区2）

※3次判定で特記事項のある団地（計画期間の3次判定において、個別事情等により1次判定・2次判定の結果を踏襲しないものなど）のみ掲載

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		1次判定		2次判定	3次判定		
				1/2	1/1	(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定(グループ)	2次判定	3次判定における考慮事項(中長期的な事業量等を考慮した活手法など)	次期計画期間まで(3次判定)
北栄団地	4-特-3	H5	簡平	H20	R5	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善	簡易耐火の住棟は既に耐用年数を経過しているため、団地単位で修繕対応により維持管理し、今後の需要動向により、次期計画策定時に方針を再検討	維持管理
北栄団地	5-特-1	H6	準耐	H29	R21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	5-特-2	H6	準耐	H29	R21	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	7-F-1	H7	準耐	H30	R22	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	8-F-1	H8	準耐	R1	R23	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	8-F-2	H8	準耐	R1	R23	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	3-F-1	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	3-F-2	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	4-F-1	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	4-特-4	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	4-特-5	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	7-特-1	H7	準耐	H30	R22	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	2-F-1	H2	簡平	H17	R2	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	2-F-2	H2	簡平	H17	R2	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	3-特-1	H3	簡平	H18	R3	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	4-特-1	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理
北栄団地	4-特-2	H4	簡平	H19	R4	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	改善		維持管理

表 4-2-19 3次判定の検討結果（風連地区3）

※3次判定で特記事項のある団地（計画期間の3次判定において、個別事情等により1次判定・2次判定の結果を踏襲しないものなど）のみ掲載

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年		1次判定		2次判定	3次判定			
				1/2	1/1	(1) 団地の社会特性による判定	(2) 団地の物理特性による判定		1次判定(グループ)	2次判定	3次判定における考慮事項(中長期的な事業量等を考慮した活用手法など)	次期計画期間まで(3次判定)
瑞生団地	50-瑞-1	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	入居者のニーズ、移転先を考慮し、規模を大幅に縮小して建替	建替	
瑞生団地	50-瑞-2	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-3	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-4	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-5	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-6	S50	簡平	H2	H17	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-7	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-8	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-9	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-10	S52	簡平	H4	H19	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-11	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-12	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-13	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-14	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-15	S51	簡平	H3	H18	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-16	S53	簡平	H5	H20	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-17	S53	簡平	H5	H20	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-18	S53	簡平	H5	H20	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-19	S53	簡平	H5	H20	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-20	S53	簡平	H5	H20	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-21	S52	簡平	H4	H19	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-22	S52	簡平	H4	H19	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-23	S54	簡平	H6	H21	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-24	S54	簡平	H6	H21	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	
瑞生団地	50-瑞-25	S54	簡平	H6	H21	継続管理について判断を留保	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		建替	

表 4-2-20 3次判定の検討結果（風連地区4）

※3次判定で特記事項のある団地（計画期間の3次判定において、個別事情等により1次判定・2次判定の結果を踏襲しないものなど）のみ掲載

団地名	棟名称	建設年度	構造	耐用年数経過年	
				1/2	1/1
白かば団地	57-F-3	S57	簡平	H9	H24
白かば団地	57-F-4	S57	簡平	H9	H24
白かば団地	57-F-5	S57	簡平	H9	H24
白かば団地	57-F-1	S57	簡平	H9	H24
白かば団地	57-F-2	S57	簡平	H9	H24
白かば団地	57-H-1	S57	簡平	H9	H24

1次判定		2次判定	3次判定		
(1)団地の社会特性による判定	(2)団地の物理特性による判定	1次判定(グループ)	2次判定	3次判定における考慮事項(中長期的な事業量等を考慮した活用手法など)	次期計画期間まで(3次判定)
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善	将来のストック量をふまえ、次期計画期間に用途廃止を予定	用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止
継続管理について判断を留保	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	改善		用途廃止

3. 市営住宅の団地別活用方針

(1) 団地別活用方針

52ページの「(3) 活用手法の判定方法」で示した活用手法の判定フローに基づく団地別の活用手法は以下のとおりとなります。

表 4-3-1 活用手法の判定

団地概要						1次判定			2次判定		3次判定	
地域	団地名	管理開始年	管理戸数	構造	耐用年数経過年	①団地の社会特性による判定	②住棟の物理特性による判定	1次判定	【A】 建替事業 量試算	【B】 管理方針 等の仮設 定	2次判定	3次判定 計画期間 構想期間
名寄地区	新北斗 団地	S52~S55 (H22~H27 全面的改善)	40	簡平	H19~H22	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	改善
		S53~S56 (H28~H30 全面的改善)	24	簡平	H20~H23	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	維持管理
	北斗 団地	H23~H28	66	耐火	R63~R68	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	改善
		H29~R1	32	耐火	R69~R71	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	-	継続管理	維持管理	維持管理
	栄町55 団地	S57~S58	36	耐火	R34~R35	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	改善	用途廃止
		S59~S61	54	耐火	R36	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	改善	改善
	緑丘第1 団地	H8	1	木平	R8	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	改善
		H8~H13	60	耐火	R48~R53	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	改善
	リンゼイ 団地	S57	4	簡平	H24	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	用途廃止	用途廃止
		S61、S63	16	簡二	R13~R15	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	改善	用途廃止
	若草 団地	H3	8	簡二	R18	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	改善	用途廃止
	ノースタウン なよろ団地	H1~H5	90	耐火	R41~R45	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	留保	改善	改善
	東光 団地	H15~H17	27	耐火	R55~R57	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	改善
	南団地	H21	34	耐火	R61	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	改善
風連地区	新北栄 団地	S59,S61,S63	12	簡平	H26~H30	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	維持管理
		S60,S62,H1	12	簡平	H27~R1	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	用途廃止
	北栄 団地	H2~H4	32	簡平	R2~R4	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	維持管理
		H5、H7、H8	12	準耐	R20~R23	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	維持管理
	西町 団地	H15~H20	40	木造	R15~R20	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	改善
	瑞生 団地	S50~S54	100	簡平	H17~H21	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	留保	優先的な用途廃止	建替
	白かば 団地	S57	21	簡平	H24	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	-	継続管理	改善	用途廃止
風舞 団地	H5~H13	64	耐火	R45~R53	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	改善を基本	-	改善	改善	

※3次判定結果の補足が必要な住棟について下記に記載します。

- ・栄町55団地の3次判定結果について、2、3号棟の3階住戸と4、5号棟の全住戸(4棟48戸、除却は2棟36戸)を用途廃止し、1号棟の全住戸と2、3号棟の2階までの住戸3棟24戸を改善とします。
- ・ノースタウンなよろ団地全4棟の3階住戸(計30戸)については、用途廃止とします。

表 4-3-2 団地別活用方針（事業を位置づけたもののみ抜粋）

	計画期間後期(R4~R8)	構想期間(R9~R18)
建替	<ul style="list-style-type: none"> 瑞生団地（継続） 	—
用途 廃止	<ul style="list-style-type: none"> 栄町55団地（2、3号棟の3階住戸と4、5号棟の全住戸） 	<ul style="list-style-type: none"> リンゼイ団地 ノースタウンなよろ団地（各棟の3階） 新北栄団地（1-F-1、60-F-1、62-F-1） 若草団地 白かば団地
個別 改善	<ul style="list-style-type: none"> 栄町55団地（1号棟の全住戸と2、3号棟の2階までの住戸）【長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、脱炭素社会対応型】 緑丘第1団地【脱炭素社会対応・居住性向上型・長寿命化型】 ノースタウンなよろ団地【脱炭素社会対応型】 南団地【安全性確保型】 	<ul style="list-style-type: none"> 新北斗団地（H22~27改善）、北斗団地（H23~28）【脱炭素社会対応型】 東光団地、南団地、西町団地【脱炭素社会対応型、長寿命化型】 風舞団地【脱炭素社会対応型】

※上記以外の団地は「維持管理」

(2) 年次計画

団地別活用手法の判定に基づき、目標管理戸数をふまえたうえで、具体的な年次計画を以下のとおりとし、計画的な整備を進めます。

表 4-3-3 市営住宅の整備プログラム（計画期間）

区分	団地名	管理開始年	構造	耐用年数経過年	管理棟数(R3)	管理戸数(R3)	3次判定	計画期間後期				
							計画期間後期	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8
名寄地区	新北斗団地	S52~S56	簡平	H19~H23	16	64	維持管理					
	北斗団地	H23~R1	耐火	R63~R71	9	98	維持管理					
	栄町55団地	S57~S59	耐火	R34~R36	5	90	改善 (長寿命化、居住性向上、福祉対応、安全性確保、脱炭素社会対応)	3棟24戸 長、居、福、安、脱				
							用途廃止		2棟12戸	1棟18戸	1棟18戸	
	緑丘第1団地	H8	木造	R8	1	1	改善 (長寿命化、脱炭素社会対応)					1棟1戸 長、脱
		H8~H13	耐火	R48~R53	8	60	改善 (長寿命化、居住性向上、脱炭素社会対応)		1棟18戸 長、居、脱	5棟18戸 長、居、脱	1棟12戸 長、居、脱	1棟12戸 長、居、脱
	リンゼイ団地	S57	簡平	H24	1	4	維持管理					
		S61~S63	簡二	R13~R15	3	16	維持管理					
	若草団地	H3	簡二	R18	1	8	維持管理					
	ノースタウンなよろ団地	H1~H5	耐火	R41~R45	4	90	改善 (脱炭素社会対応)					4棟90戸 脱
東光団地	H15~H17	耐火	R55~R57	3	27	維持管理						
南団地	H21	耐火	R61	1	34	改善 (安全性確保)		1棟34戸 安				
名寄地区小計					52	492		492戸	480戸	462戸	444戸	444戸
風連地区	新北栄団地	S59~H1	簡平	H26~R1	6	24	維持管理 (計画修繕)				6棟24戸	
	北栄団地	H2~H5	簡平	R2~R5	11	32	維持管理 (計画修繕)				11棟32戸	
		H6~H8	準耐	R21~R23	6	12	維持管理 (計画修繕)				6棟12戸	
	西町団地	H15~H20	木造	R15~R20	20	40	維持管理					
	瑞生団地	S50~S54	簡平	H17~H21	25	100	建替(移転)	1棟3戸	2棟6戸	3棟7戸		
							用途廃止			8棟32戸	17棟68戸	
	白かば団地	S57	簡平	H24	6	21	維持管理					
風舞団地	H5~H13	耐火	R45~R53	8	64	維持管理						
風連地区小計					82	293		296戸	302戸	277戸	209戸	209戸
名寄市合計					134	785		788戸	782戸	739戸	653戸	653戸

表 4-3-4 市営住宅の整備プログラム（構想期間）

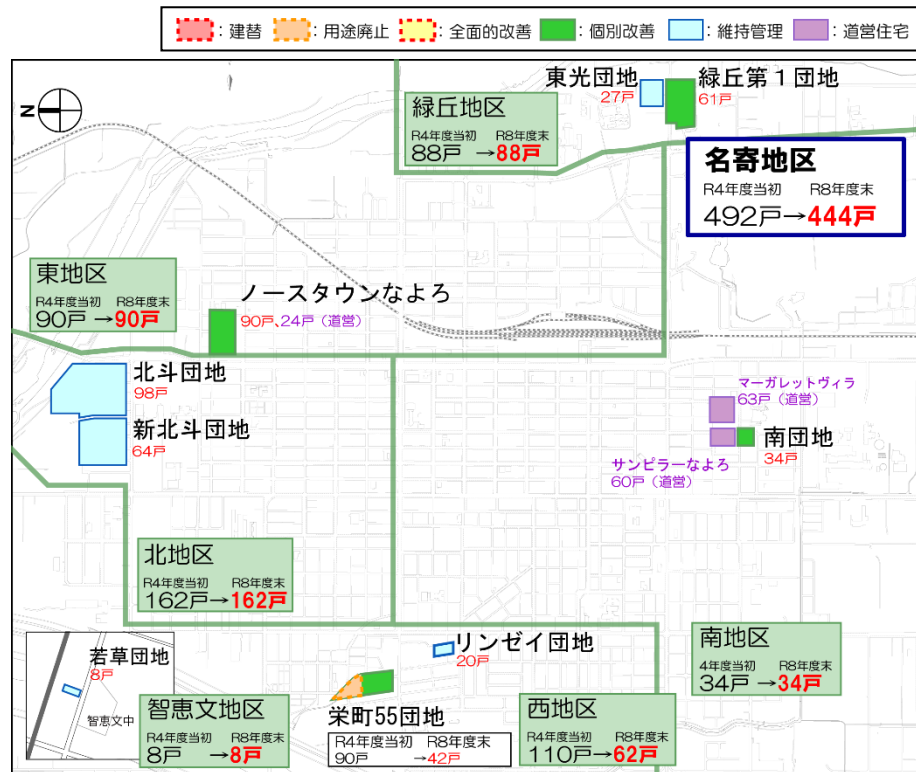
団地名	3次判定	構想期間1（次期計画期間）									
	構想期間	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036 R18
新北斗団地	改善 （脱炭素社会 対応）			10棟40戸 脱							
北斗団地	改善 （脱炭素社会 対応）				6棟66戸 脱						
栄町55団地	維持管理										
	-										
緑丘第1団地	維持管理										
	維持管理										
リンゼイ団地	用途廃止				1棟4戸						
	用途廃止					3棟16戸					
若草団地	用途廃止										1棟8戸
ノースタウン なよろ団地	一部用途廃止 一部維持管理										4棟30戸
東光団地	改善 （脱炭素社会対 応、長寿命化）	1棟9戸 脱、長	1棟9戸 脱、長	1棟9戸 脱、長							
南団地	改善 （脱炭素社会対 応、長寿命化）		1棟34戸 脱							1棟34戸 長	
名寄地区小計		444戸	444戸	444戸	440戸	424戸	424戸	424戸	424戸	424戸	386戸
新北栄団地	計画修繕→ 用途廃止				3棟12戸						3棟12戸
北栄団地	維持管理 （計画修繕）					7棟22戸	4棟10戸				
	維持管理 （計画修繕）						6棟12戸				
西町団地	改善 （脱炭素社会対 応、長寿命化）			20棟40戸 脱				10棟20戸 長	10棟20戸 長		
瑞生団地	維持管理										
	-										
白かば団地	用途廃止		2棟7戸	2棟7戸	2棟7戸						
風舞団地	改善 （脱炭素社会 対応）	8棟64戸 脱									
風連地区小計		209戸	202戸	195戸	188戸	188戸	188戸	188戸	188戸	188戸	176戸
名寄市合計		653戸	646戸	639戸	628戸	612戸	612戸	612戸	612戸	612戸	562戸

(3) 地区別の供給計画

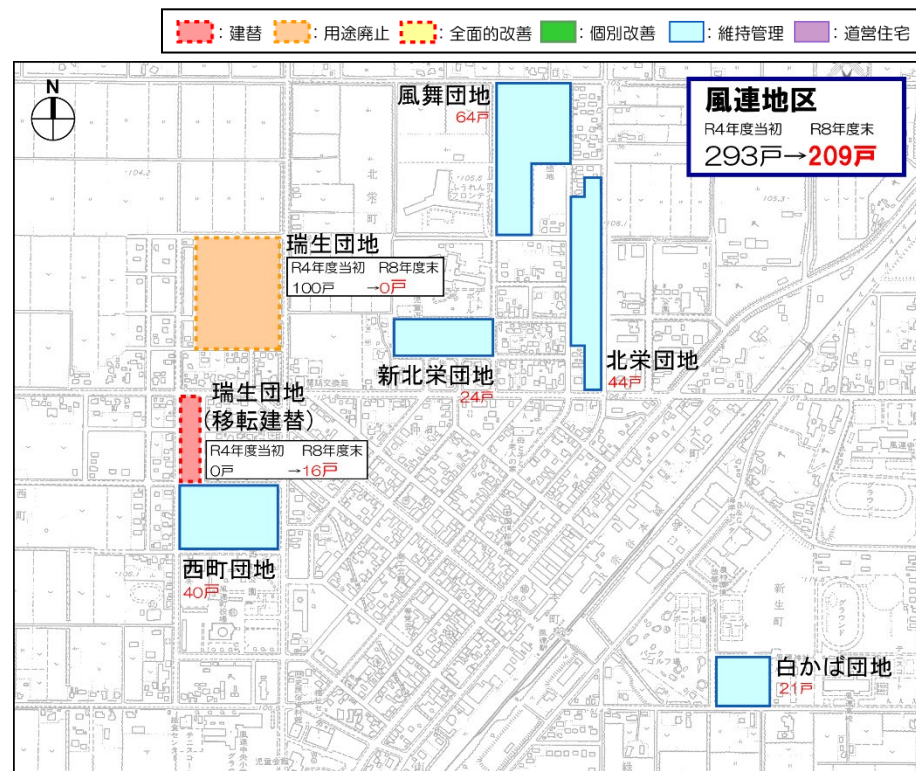
団地別活用方針に基づき、地区別の市営住宅団地の供給計画を検討します。目標管理戸数や団地の実情、住宅政策を推進する上での役割等をふまえ、以下に供給計画を示します。

令和8年度末時点

① 名寄地区

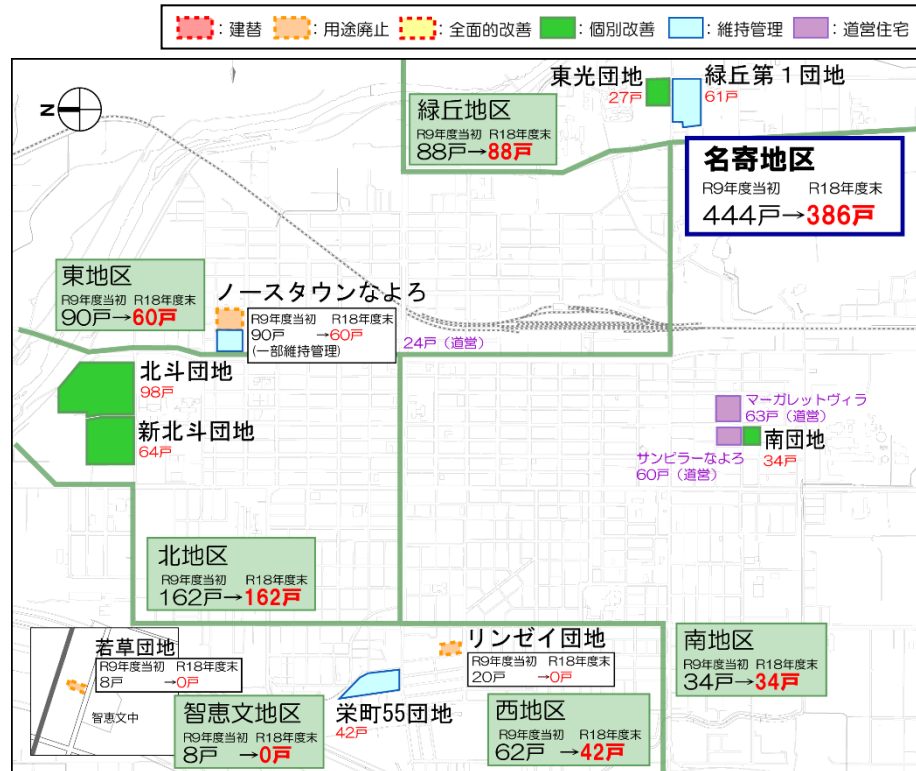


② 風連地区



令和18年度末時点

①名寄地区



②風連地区



(4) 建替事業の実施方針

- 計画期間内に建替とした瑞生団地については、以下の実施方針に基づいて事業を進めます。
 - ・「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」などにに基づき整備を進めます。
 - ・市営住宅の入居者の現状や需要、少子・高齢化対応などの住宅事情を捉え、間取りや仕様に配慮した計画を進めます。
 - ・将来の市営住宅目標管理戸数に基づいた建替戸数を設定し、地域単位での集約や再編の可能性を考慮した事業の検討を進めます。
 - ・居住誘導区域内へ移転建替を行い、コンパクトなまちづくりを進めます。
 - ・建替事業の実施にあたっては、直接供給方式にとらわれず、買取り・借上げ・PFI方式などの民間活力による整備について検証し、効果的で効率的な事業実施の方法を検討します。

(5) 共同施設の整備方針

- ・既存の共同施設（下表）については、日常的な保守点検により施設の劣化状況を把握しながら、計画修繕や一般修繕を適切に実施し、施設の長期的な活用や入居者の利便性向上を図ります。
- ・瑞生団地の児童遊園は、既存団地の用途廃止にあわせて廃止します。

表 4-3-5 共同施設一覧

団地名	共同施設	建設年度
ノースタウンなよろ団地	児童遊園	H4
	集会場	H4
緑丘第1団地	児童遊園	H11
	集会場	H8
栄町55団地	児童遊園	S58,59
	集会場	S58
新北斗団地 北斗団地	集会場 (2団地共同)	H30
瑞生団地	児童遊園	S53
新北栄団地	児童遊園	S63
北栄団地	児童遊園	H4

4. 長寿命化のための維持管理方針

(1) 点検の実施方針

- 法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。
- ・法定点検については、引き続き法令に基づき適切な点検を実施します。
- ・法定点検対象外の住棟においては、計画見直しの時期に専門家による点検を行います。
- ・その他全ての住棟を対象に日常点検の実施に努め、点検は屋根や外壁を基本とし、その他、バルコニーなどの外部床、廊下や階段などの内部共用部、外構等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位について行います。
- ・点検結果は随時データベースに記録し、適正な維持管理を進めるよう努めます。

【参考】専門家による定期点検の考え方

- ・本計画の見直しを計画期間の中間時に行うことから、計画的な改善・修繕の実施を検討するため、計画の見直しの際に管理している全ての建物について、専門家による点検を行います。
- ・見直しの前に改善事業、計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に専門家による点検を行います。
- ・点検を行う際には、事前に、日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施します。
- ・上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

表 4-4-1 専門家による点検項目

分野	項目
設備	火災報知設備、その他の消防用設備
	防犯装置
	受水槽
	エレベーター
	貯水槽

その他の詳細な内容は、以下の資料を参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

■建物管理者による日常保守点検（毎年）

- ・建物の状況を適切に把握し、予防型の維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- ・保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、外部床、外構（屋根付き通路等）、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

【主な点検項目】

◆屋根

点検項目	判断基準	
陸 屋 根	保護層 【押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】	排水状態が良好である 伸縮調整目地材に劣化、欠損がない 押さえコンクリート及び保護モルタルの平面、立上がり部に浮き、ひび割れがない 保護砂利に片寄りがない 押さえコンクリートブロックに移動、あばれ及び欠損がない
	露出防水層 【保護層のない場合】	排水状態が適正である
		き裂、破断及びめくれがない
		ふくれ、変形及びしわがない
		立上がり部にめくれ、すり落ちがない
押さえ金物の取付け状態が適正である		
保護塗装に変退色、チョーキングがない 砂付ルーフィングに砂落ちがない		

点検項目	判断基準	
勾配屋根 【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】	葺材に変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装及び表面処理の劣化がない 留付け金物にさび及び腐食がない シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない	
	パラペット	コンクリート又はモルタル笠木にひび割れ、浮き、剥離等がない 金属笠木及び防水押さえ金物に変形、さび、腐食、損傷がない 同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である シーリング材に破断、き裂、だれ、変形及び剥離がない
		手すり・丸環・点検口
ルーフドレン・とい		取付け状態が適正である さび、腐食、破損及び塗装の劣化がない 漏水がなく排水状態が適正である

◆外壁

点検項目	判断基準
コンクリート 打放し仕上げ	剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水がない シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形、剥離がない
	モルタル 塗り ・タイル張り

点検項目	判断基準	
金属製 カーテン ウォール	変形、浮き、剥離、さび及び腐食がない 表面処理の劣化がない シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない	
	塗 装	摩耗、割れ、ふくれ、剥がれ、汚れ、変退色、光沢度低下及びチョーキングがない 欠け及び割れがない
		サイディング
タラップ等金物類	さび、腐食及び変形がない 取付け状態が適正である	

(2) 修繕事業の実施方針

- 計画期間内に維持管理とした新北斗団地・北斗団地、リンゼイ団地、若草団地、東光団地、新北栄団地、北栄団地、西町団地、白かば団地、風舞団地については、以下の実施方針に基づいて事業を進めます。
- ・国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30年、簡易耐火2階・準耐火：45年、耐火：70年）まで既存の市営住宅を有効に活用するため、日常的な保守点検により建物の劣化状況を把握しながら、計画修繕、一般修繕を適切に実施し、建物の長期的な活用を図ります。
- ・より計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をふまえた長期修繕計画の策定を検討します。

①**計画修繕**：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要のある修繕

②**一般修繕**：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要のある修繕

③**入退去時修繕**：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

維持管理のために必要な各手法について、具体的な方針等を定めます。

①計画修繕

- ・使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・屋根、外壁、給排水設備、電灯設備のLED化（改善事業で実施しない住棟のみ）を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- ・建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。
- ・建替などにより用途廃止の実施まで5年未満となった住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行います。
- ・これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

②一般修繕

- ・日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

③退去時修繕

- ・入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

表 4-4-2 仕様材料に応じた修繕周期の目安と修繕内容

	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
屋根防水	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)
	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
	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	
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	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
	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、仕上塗材塗り等
	軒天塗装	開放廊下・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、仕上塗材塗り等
	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
	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
鉄部塗装等	鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア (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
建具・金具等	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)の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
給水設備	給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管
		水道メーター	取替	8年	支給品
	貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
	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	
排水設備	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
	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鋼管 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
	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
	雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	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	
ガス設備	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	
	ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
設備換気	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	
電灯設備	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	4~6年	
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
	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	
通信設備	情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
	テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	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	
消防用設備	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	
	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	
	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	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年度 国土交通省）

(3) 改善事業の実施方針

- 計画期間内に改善とした栄町55団地（1号棟と2、3号棟の2階までの住戸）、緑丘第1団地、ノースタウンなよろ団地、南団地については、以下の実施方針に基づいて進めます。
- ・建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- ・改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- ・脱炭素社会への配慮をふまえつつ、居住性向上、設備の新設・機能向上などの福祉対応の他、安全性確保の視点で実施します。

団地別に、以下の手法で改善を実施します。

■栄町55団地【安全性確保・長寿命化型・福祉対応型・脱炭素社会対応型・居住性向上型】

1) 事業の考え方

一定の居住性や安全性等が確保されており、今後も長期的な活用を図るべき当該団地（耐用年数経過まで30年程度の猶予がある）について、給排水管の老朽化により、漏水や詰まり等が顕著になっていることから、耐久性の向上や、維持管理の容易性向上の観点から個別改善（長寿命化型）を行います。

その他、安全性確保・福祉対応型・脱炭素社会対応型・居住性向上型の改善を行い、建物の長寿命化や維持管理の容易性向上を図ります。

2) 実施内容

長寿命化型：既存の給排水管を撤去し、長寿命化仕様の給排水管を設置（管の耐久性向上）

福祉対応型：住戸内段差解消、便所コンセント設置、高齢者用流し台・洗面台、ドアレバー交換、廊下・階段の手摺設置

居住性向上型：3箇所給湯、壁・床・天井・サッシ断熱性向上、ユニットバス化

安全性確保型：台所壁の不燃化、アスベスト撤去、ガス管の耐震性・耐食性向上

脱炭素社会対応型：住戸内・共用部共に照明のLED化

■緑丘第1団地【長寿命化型・脱炭素社会対応型・居住性向上型】

1) 事業の考え方

一定の居住性や安全性等が確保されており、今後も長期的な活用を図るべき当該団地（耐用年限経過まで50年程度の猶予がある）は、凍害などによる外壁パネルの劣化や塗装のはがれの他、屋上防水の劣化が全面的にみられ、部分的な修繕対応は困難なため、耐久性向上の観点から個別改善（長寿命化型）を行います。

また、居住性向上の観点から、居室の結露防止のための個別改善（居住性向上型）を行う他、照明のLED化を実施します。更に、5号棟においては給水方式の改善として、受水槽から水道直結増圧方式へ更新します。

2) 実施内容

長寿命化型：①屋上防水の改修において、既存の断熱防水層について、防水層を残して全撤去したのち、新たに断熱防水層を施工

②金属屋根の改修において、落雪可能な屋根勾配を確保して新たに小屋組・屋根を改修、LSA住宅については耐候性塗料の塗布

③外壁改修においては、金属製外装材を付加

居住性向上型：①換気設備において、温熱環境の向上を図るため、換気方式を熱交換換気に変更

②給水方式において、受水槽から水道直結増圧方式へ更新

脱炭素社会対応型：住戸内・共用部共に照明のLED化

■ノースタウンなよろ団地【脱炭素社会対応型】

1) 事業の考え方

CO₂削減による環境への配慮と、居住性向上の観点から、ランニングコストの削減を行います。

2) 実施内容

脱炭素社会対応型：住戸内・共用部共に照明のLED化

■南団地【長寿命化型・脱炭素社会対応型・安全性確保型】

1) 事業の考え方

一定の居住性や安全性等が確保されており、今後も長期的な活用を図るべき当該団地（耐用年限経過まで60年程度の猶予がある）について、耐久性向上の観点から個別改善（長寿命化型）を行います。

また、居住性向上の観点から、CO₂削減による環境への配慮と、居住性向上の観点から、ランニングコストの削減を行います。

更に、安全性を確保するべくエレベーターの耐震化を行います。

2) 実施内容

長寿命化型：屋上防水、外壁改修において、より耐久性を向上する防水工法、塗装方法などを検討

脱炭素社会対応型：住戸内・共用部共に照明のLED化

安全性確保型：エレベーターの耐震性確保

5. 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、LCCの縮減効果を算出します。
算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

(1) LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をういてLCCの算出を行います。

1) 建替事業を行う建物のLCC算定

- ①LCCは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、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（改善を実施することにより不要となる修繕費）を控除した額を除いた額とします。
- ②将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

2) 改善事業を行う建物のLCC算定

- ①公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
- ②LCC算定期間は、改善を実施する建物の耐用年数（木造・簡易耐火平屋30年、簡易耐火2階・準耐火45年、耐火70年）とし、評価時点は令和2年とします。
- ③LCC改善効果は、将来コストを社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

(2) LCCの算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

以下に、計画期間内に建替事業を実施する団地のLCC算定と、改善事業を実施する団地のLCCの縮減効果を示します。

1) 計画期間内に事業を行う予定の団地

① 緑丘第1団地 【個別改善（長寿命化型・脱炭素社会対応型・居住性向上型）】

- ・長寿命化型改善により、既存屋根及び屋上防水と外壁の改修及び換気システムの更新、共用部及び住戸内のLED化、5号棟は給水方式の改修を行います。
- ・外壁を補修することにより、躯体の保護効果を向上することができます。

(公営住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	実施事業	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
緑丘第1団地	2号棟	10	耐火	H11	屋根・外壁改修、LED化、換気システムの更新	18
緑丘第1団地	3号棟	12	耐火	H13	屋根・外壁改修、LED化、換気システムの更新	450
緑丘第1団地	4号棟	12	耐火	H12	屋根・外壁改修、LED化、換気システムの更新	457
緑丘第1団地	5号棟	18	耐火	H8	屋上防水・外壁改修、LED化、換気システムの更新、給水方式の改修	388

(特定公共賃貸住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	実施事業	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
緑丘第1団地	LSA住宅	1	木造	H8	屋根塗装、LED化	160

② 栄町55団地

【個別改善（安全性確保・長寿命化型・福祉対応型・脱炭素社会対応型・居住性向上型）】

- ・安全性確保型改善として、台所壁の不燃化、アスベスト撤去、ガス管の耐震性・耐食性向上を図ります。
- ・長寿命化型改善により、給排水設備の更新を行います。長寿命化型により、既存の給排水管を撤去し、長寿命化仕様の給排水管を設置し、管の耐久性向上を図ります。
- ・福祉対応型改善により、住戸内段差解消、便所コンセント設置、高齢者用流し台・洗面台、ドアレバー交換、廊下・階段の手摺設置を行います。
- ・脱炭素社会対応型として、LED化を行います。
- ・居住性向上型改善として、3箇所給湯、壁・床・天井・サッシ断熱性向上、ユニットバス化を行います。

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	実施事業	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
栄町55団地	1号棟	6	耐火	S59	給排水設備の更新、住戸内段差解消、便所コンセント設置、高齢者用流し台・洗面台、ドアレバー交換、廊下・階段の手摺設置、3箇所給湯、壁・床・天井・サッシ断熱性向上、ユニットバス化、台所壁の不燃化、アスベスト撤去、ガス管の耐震性・耐食性向上、LED化	4
栄町55団地	2号棟	10	耐火	S59		6
栄町55団地	3号棟	8	耐火	S59		5

③ (仮称) 新瑞生団地 【移転建替】

- 木造平屋3戸建て住宅4棟、2戸建て住宅2棟の計6棟の住宅を建替えます。

住棟 番号	戸数	構造	新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年・ 戸)	備考
1号棟	3	木造	R4	591	木造を想定
2号棟	3	木造	R5	591	木造を想定
3号棟	3	木造	R5	591	木造を想定
4号棟	3	木造	R6	591	木造を想定
5号棟	2	木造	R6	591	木造を想定
6号棟	2	木造	R6	591	木造を想定