

名寄市公営住宅等長寿命化計画

令和4年改訂

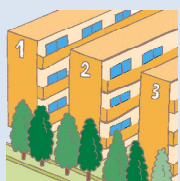
概要版

計画期間：平成29年度～令和8年度

名寄市

第 1 章 計画の目的と位置づけ

公営住宅等長寿命化計画とは、



公営住宅を長期に、また、有効に活用するために、公営住宅の現状と課題を整理し、地域における公営住宅の役割をふまえて、今後の名寄市の公営住宅（以下、「市営住宅」という）をどのように整備（建替、用途廃止、改善、修繕など）し、維持管理を進めるかについて具体的に定める計画です。

1. 計画の背景と目的

市営住宅は、昭和32年から建設が始まり、住宅不足の解消や住宅に困っている市民への対応の他、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。

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。

この見直しでは、平成29年に行った名寄市公営住宅等長寿命化計画の改定から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。

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

2. 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。

計画期間(10年間)			構想期間(10年間)	
平成29年度	令和3年度 中間時見直し	令和8年度	令和9年度	令和18年度

※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。

第2章 市営住宅を取り巻く現状

1. 市営住宅の概要

● 住宅供給の状況

市営住宅の管理戸数は、令和3年度末時点で785戸であり、名寄地区では492戸（9団地）、風連地区では293戸（6団地）供給されています。

住宅の構造は、木造・簡易耐火構造（平屋）が約4割となっており、その他の建物は耐火構造が中心となっています。また、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全体の約5割を占め、耐用年数を経過した住戸数は全体の約3割となっています。今後10年間で建替等の整備を行わない場合、木造・簡易耐火構造（平屋）の住宅の全てが耐用年数を超えることとなります。

● 入居者の状況

65歳以上の高齢者を含む世帯は全体の6割以上であり、そのうち高齢単身世帯が約4割、高齢夫婦世帯が約1割となっています。また、18歳未満の子どもがいる子育て世帯は全体の約1割となっています。

入居世帯の規模は、1人、2人の小規模世帯が全体の約8割を占めており、高齢者のいる小規模世帯の割合は高齢者世帯全体の約9割を占めています。

第3章 公営住宅における基本目標と目標管理戸数の設定

1. 市営住宅の課題

● 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

市営住宅の入居者は、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、65歳以上の高齢者を含む世帯は約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、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、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。

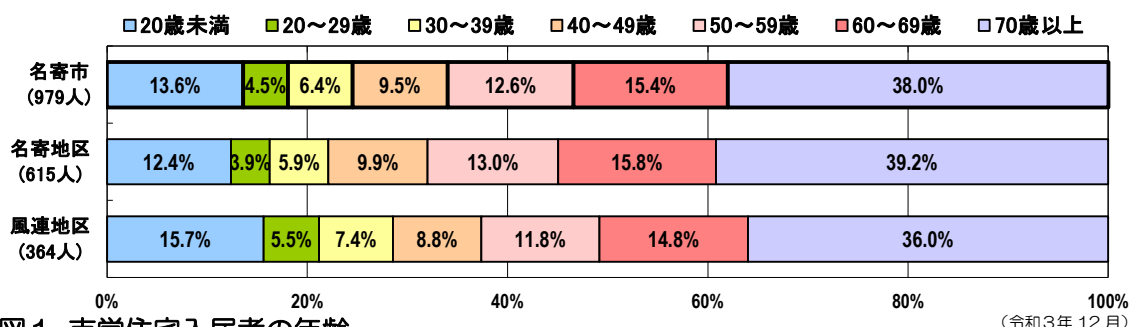


図1 市営住宅入居者の年齢

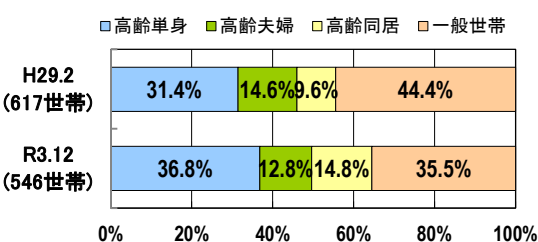


図2 65歳以上の高齢者を含む世帯の推移

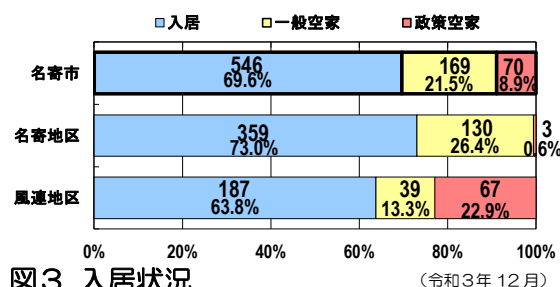


図3 入居状況

● 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

市営住宅について、令和3年度末時点で耐用年数を経過した住戸が全体の約3割となっており、今後25年間では全体の約4割が耐用年数を経過することになります。

老朽化の進む団地については、本計画において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。

この他、今後は、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。

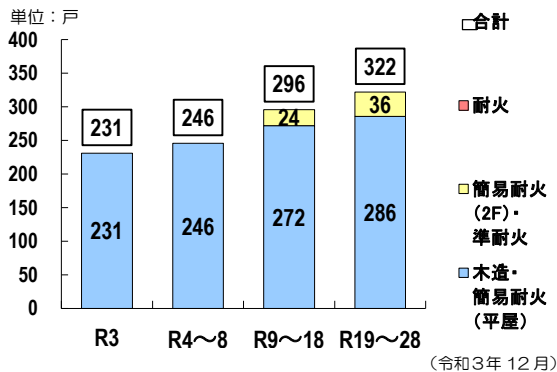


図4 市営住宅の耐用年数経過戸数

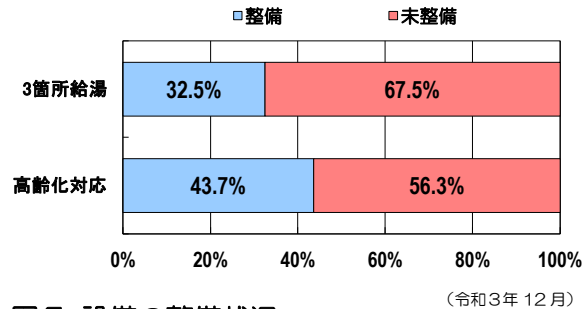


図5 設備の整備状況

2. 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～」

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踏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

既存市営住宅においては、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、機能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。

4. 目標管理戸数の設定

市営住宅の管理を適切に進めるため、世帯数の推移と住宅需要を検討することにより、令和18年度（構想期間）を見据えつつ、令和8年度における目標管理戸数を設定します。なお、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）の数値を基本として設定します。

● 将来人口

「名寄市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の推計値と整合を図り、推計します。

令和8年の総人口	26,870人
----------	---------

● 将来の一般世帯数^{※4}

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。

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8年度の公営借家に住む世帯数の推計

将来の所有関係別世帯数^{※5}について、平成2から令和2年までの国勢調査を用いて推計しました。

（公営借家は市営住宅・道営住宅・その他公的住宅を含む世帯の総数）

公営借家	5.9%	726世帯
（名寄地区）	4.8%	527世帯
（風連地区）	14.3%	199世帯
持ち家	57.7%	7,113世帯
民間借家	31.4%	3,871世帯
給与住宅	5.0%	614世帯

◎ 市営住宅の目標管理戸数

地区別の公営借家に住む世帯数の推計に、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た空家の必要戸数を加えて目標管理戸数を設定し、市営住宅を概ね125戸縮減していきます。

また、国土交通省で示されたストック推計プログラムにおける著しい困窮年収未満の世帯数^{※6}について、計画期間中は公営住宅を中心とした対応を想定して進めます。

【著しい困窮年収未満の世帯数】

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を確保するために、公的な支援など、何らかの支援を要するとされる世帯数を推計した結果、約680世帯となり、当面は当該公営住宅を中心として対応が可能と考えています。

	令和3年度末 (2021年度末)	令和8年度末 (2026年度末)
	管理戸数	公営借家世帯数
名寄地区	639戸	527世帯
道営	147戸	147世帯
市営	492戸	380世帯
風連地区	293戸	199世帯
名寄市合計	932戸	726世帯
道営	147戸	147世帯
市営	785戸	579世帯

空き家を含む 公営住宅の 目標管理戸数	計	806戸
	道営	147戸
	市営	579戸
	空き家戸数	概ね80戸

市営住宅の目標管理戸数
(空き家戸数含む)

概ね660戸

※4 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

※5 所有関係別世帯数は、主世帯（一般世帯数から間借りや住宅以外に住む世帯等を除いた世帯）を対象に推計

※6 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

第4章 事業手法の選定

1. 長寿命化に関する基本方針

● ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 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。
- ・ 日常的な保守点検実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化に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・改善や日常点検記録などを整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

● 長寿命化、脱炭素化及び維持管理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りLCCの縮減を図ります。

2. 市営住宅の活用方針の考え方と団地別活用方針

● 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、団地ごとに行います。

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

- ・ 需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、今後も継続管理する団地とするかの判断
- ・ 躯体、避難の安全性、居住性などの物理的特性から、改善の要否とその優先度について判断

◆ 2次判定（1次判定で事業手法・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次判定で改善か建替かの判断を留保した住棟を対象に、LCC比較などで事業手法を仮設定
- ・ 継続管理の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、将来的に「継続管理する団地」とするか、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかを判定

◆ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、効率的な事業実施やまちづくり・地域ニーズへの対応等の観点から、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再度判定し、最終的な事業手法を決定

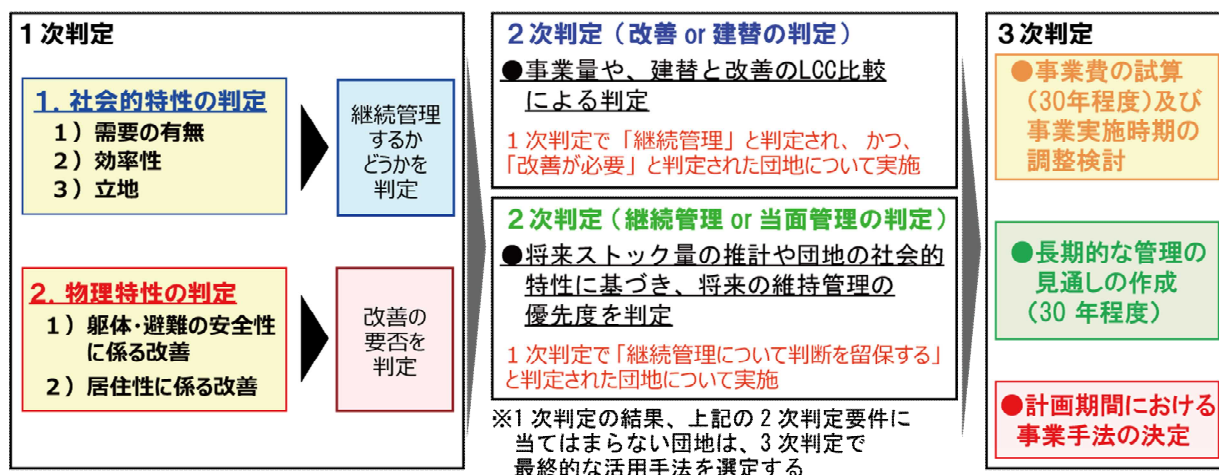


図6 団地別活用手法選定の流れ

● 団地別活用方針

	計画期間後期(R4~R8)	構想期間(R9~R18)
建替	瑞生団地（継続）	—
用途廃止	栄町55団地 （2、3号棟の3階住戸と4、5号棟の全住戸）	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	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】	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」

● 年次計画

団地別活用方針に基づき、目標管理戸数をふまえた計画期間内の具体的な年次計画は以下のとおりとし、計画的な整備を進めます。

区分	団地名	管理棟数	管理戸数	計画期間後期					構想期間			
				3次判定	R4	R5	R6	R7	R8	3次判定	R9~R18	
名寄地区	新北斗	16	64	維持管理						改善 (脱炭素社会対応)	40戸	
	北斗	9	98	維持管理						改善 (脱炭素社会対応)	66戸	
	栄町55	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)	24戸 長、居、福、安、脱						維持管理	
				用途廃止		12戸	18戸	18戸				
	緑丘第1	1	1	改善 (長寿命化・脱炭素社会対応)					1戸 長、脱	維持管理		
				改善 (長寿命化、居住性向上、脱炭素社会対応)		18戸 長、居、脱	18戸 長、居、脱	12戸 長、居、脱	12戸 長、居、脱	維持管理		
	リンゼイ	1	4	維持管理						用途廃止	4戸	
		3	16	維持管理						用途廃止	16戸	
	若草	1	8	維持管理						用途廃止	8戸	
	ノースタウンなよろ	4	90	改善 (脱炭素社会対応)					90戸 脱	一部用途廃止 一部維持管理	30戸	
東光	3	27	維持管理						改善 (脱炭素社会対応、長寿命化)	27戸		
南	1	34	改善 (安全性確保)		34戸 安				改善 (脱炭素社会対応、長寿命化)	34戸		
名寄地区	52	492		492戸	480戸	462戸	444戸	444戸		386戸		
風連地区	新北栄	6	24	維持管理						用途廃止	12戸	
	北栄	11	32	維持管理						維持管理		
		6	12	維持管理						維持管理		
	西町	20	40	維持管理						改善 (脱炭素社会対応、長寿命化)	40戸	
	瑞生	25	100	建替(移転)	3戸	6戸	7戸			維持管理		
				用途廃止			32戸	68戸				
	白かば	6	21	維持管理						用途廃止	21戸	
風舞	8	64	維持管理						改善 (脱炭素社会対応)			
風連地区	82	293		296戸	302戸	277戸	209戸	209戸		176戸		
名寄市計	134	785		788戸	782戸	739戸	653戸	653戸		562戸		

3. 建替事業の実施方針（瑞生団地）

- ・「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。

4. 長寿命化のための維持管理方針

● 点検（全ての団地）

- ・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、外部床、外構、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。

● 修繕事業（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）

- ・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、計画修繕や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。
- ・入居者の生活や建物の維持管理上から安全性や居住性を勘案した修繕を実施します。
- ・住戸内部の設備やバルコニーなど居住中にできない修繕は、退去時などに実施します。

● 改善事業（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）

- ・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。

5. 長寿命化のための維持管理計画による効果

計画期間内に建替を行う瑞生団地の各住棟については、LCCを算定して当該団地の建設から除却までに必要となる費用を確認しました。

また、計画期間に長寿命化型改善を行う栄町55団地、緑丘第1団地については、改善を実施したことによるLCCの縮減効果を団地別住棟別に算定し、LCCが縮減されることを確認しました。