

砂川市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

令和4年3月
砂 川 市

砂川市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

【目次】

1. 計画策定の目的と位置づけ	1
(1) 計画策定の目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間と構想期間	
2. 公営住宅等に関する課題と展開方向	2
(1) 砂川市の公営住宅等の現況	
(2) 公営住宅等の分布状況	
(3) 公営住宅等入居者向けアンケート調査結果の概要	
(4) 公営住宅等における課題	
(5) 公営住宅等における展開方向	
3. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針	6
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	7
(1) 計画の対象	
(2) 人口・世帯数の推計	
(3) 公営住宅等の将来供給目標量の設定	
(4) 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し	
5. 点検の実施方針	11
(1) 定期点検の実施方針	
(2) 日常点検の実施方針	
6. 計画修繕の実施方針	11
7. 改善事業の実施方針	12
8. 建替事業の実施方針	12
9. 長寿命化のための維持管理による効果	12
10. 事業年次プログラム	13

1. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的

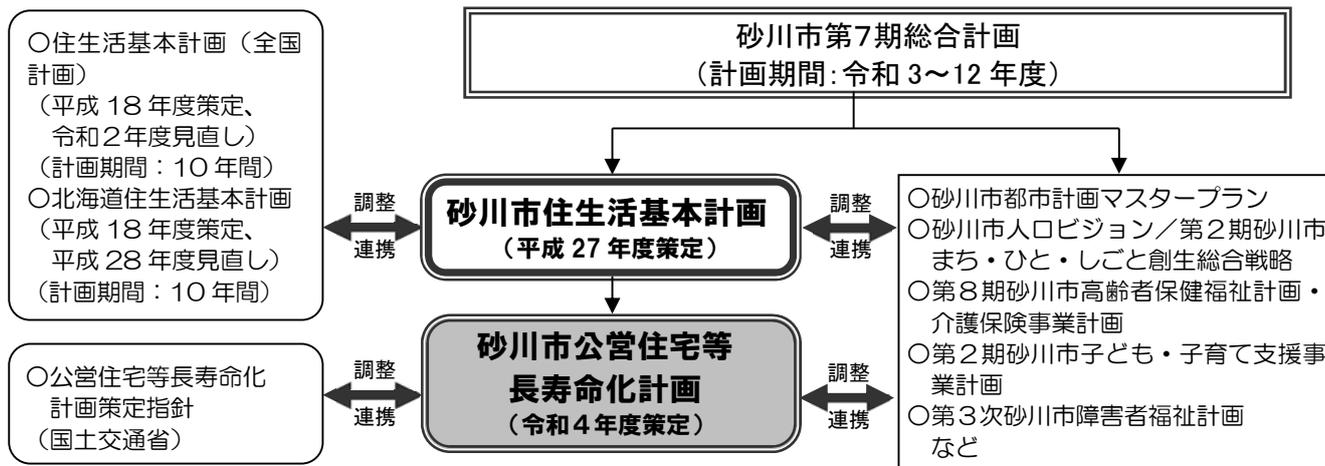
砂川市では、これまで「砂川市公営住宅等長寿命化計画（平成 23 年度策定）」を中心として、公営住宅等に対する適切な取組・事業を進めてきました。しかし、計画策定後における、さらなる少子高齢化や人口減少の進行、ライフスタイルの多様化など、社会情勢が大きく変化しており、それらに対応するため、計画の見直しを行います。

老朽化し更新期を迎えつつある公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行うとともに、公営住宅等に対する需要への的確な対応や、安全性・居住性が十分に確保されている良質なストックとして長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

公営住宅等の予防保全的な管理、長寿命化に資する改善の推進を通して、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目指し、公営住宅等の長期的な維持管理、修繕・改善計画の見直し策定を行います。

(2) 計画の位置づけ

「砂川市第 7 期総合計画」を上位計画とし、その他関連する計画と調整・連携を図ることとします。



(3) 計画期間と構想期間

本計画は、令和 4 年度から令和 13 年度までの前半 10 年間を計画期間とします。令和 14 年度から令和 23 年度までの 10 年間を構想期間とし、継続事業等 10 年以降の事業を記載します。

本計画は概ね、5 年ごとに計画の見直しを図ります。

令和 4 年度	令和 13 年度	令和 14 年度	令和 23 年度
計画期間		構想期間	

2. 公営住宅等に関する課題と展開方向

(1) 砂川市の公営住宅等の現況

①管理状況 [市営住宅等]

	団地数	棟数	戸数
市営住宅	11 団地	52 棟	704 戸
改良住宅	2 団地	27 棟	570 戸
移住定住促進住宅	1 団地	1 棟	4 戸
市営住宅等 (市営+改良+移住定住促進) 合計	14 団地	80 棟	1,278 戸

②耐用年限経過状況 [市営住宅等]

	全経過	1/2 経過
市営住宅	66 戸 (9.4%)	312 戸 (44.3%)
改良住宅	0 戸 (0.0%)	510 戸 (89.5%)
移住定住促進住宅	0 戸 (0.0%)	0 戸 (0.0%)

③居住水準 [市営住宅等]

1) 水洗化整備状況：全団地で整備されています。(整備率 100%)
2) 浴室整備状況：全団地で整備されています。(整備率 100%)
3) 高齢化対応仕様整備：公営住宅等の整備率は 40.1% で、半数に至りません。 ・整備基準を満たす：22.2% ・整備基準に準じる：17.8% ・未整備：59.9%
4) 3ヵ所給湯設置率：公営住宅等の整備率は 22.5% です。 ・市営住宅：40.3% ・改良住宅：0.0% ・移住定住促進住宅：100.0%

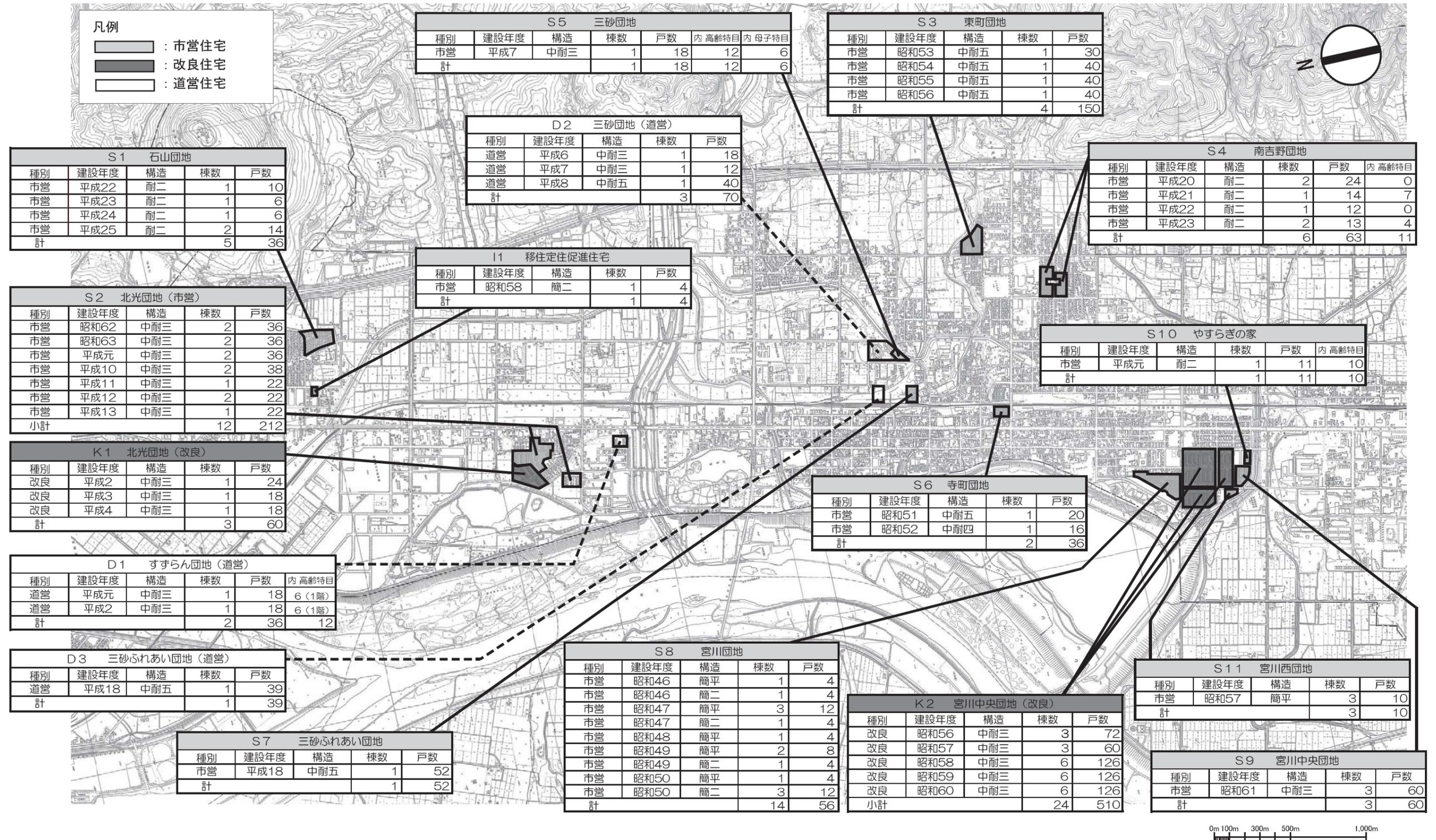
④入居者の状況 [市営住宅等] (令和 3 年 4 月末日現在)

1) 入居状況 ・管理戸数：1,278 戸、入居戸数：1,057 戸、入居率 82.7% (1,057 戸/1,278 戸) ・市営住宅(管理戸数 704 戸) : 入居 578 戸、一般空家 85 戸、政策空家 41 戸 ・改良住宅(管理戸数 570 戸) : 入居 476 戸、一般空家 94 戸、政策空家 0 戸 ・移住定住促進住宅(管理戸数 4 戸) : 入居 3 戸、一般空家 1 戸、政策空家 0 戸
2) 世帯人員構成 ・1人世帯：42.3% ・4人世帯 : 5.0% ・2人世帯：38.0% ・5人以上世帯：1.9% ・3人世帯：12.8%
3) 世帯主の年齢構成 ・15～29歳：2.5% ・60～64歳：7.7% ・30～39歳：5.5% ・65～74歳：27.6% ・40～49歳：11.8% ・75歳以上：32.2% ・50～59歳：12.8%

(2) 公営住宅等の分布状況

砂川市には、公営住宅等が17団地86棟1,423戸管理されています。そのうち市営住宅等は14団地80棟1,278戸（内 市営住宅：11団地52棟704戸、改良住宅：2団地27棟570戸、移住定住促進住宅：1団地1棟4戸）、道営住宅は3団地6棟145戸となっています。（令和3年6月1日 現在）

- ・高齢者専用住宅（特定目的住宅）・・・4団地6棟45戸（内 市営住宅：3団地4棟33戸 道営住宅：1団地2棟12戸）
- ・母子世帯向け住宅（特定目的住宅）・・・1団地1棟6戸（内 市営住宅：1団地1棟6戸）



(3) 公営住宅等入居者向けアンケート調査結果の概要

①アンケート調査実施の概要

- ・配布・回収期間：令和3年6月21日（月）～令和3年7月15日（木）
- ・対象団地：石山団地 35 世帯、北光団地 229 世帯、東町団地 111 世帯、
南吉野団地 63 世帯、三砂団地 17 世帯、寺町団地 26 世帯、
三砂ふれあい団地 50 世帯、宮川中央団地 508 世帯
- ・配布数：1,039 票、回収率：59.3%

②アンケート調査結果の概要

1) 市内の外出時に多く使う移動手段（複数回答）

- 「自家用車（自分で運転）」：54.7%（337 世帯）、「徒歩」：39.1%（241 世帯）、
- 「タクシー」：29.2%（180 世帯）、「自転車」：25.2%（155 世帯）、
- 「路線バス」：24.8%（153 世帯）、「家族・親戚・知人の車（乗合）」：20.8%（128 世帯）、
- 「砂川市予約型乗合タクシー」：7.6%（47 世帯）

2) 家族内に体が不自由な方がいる場合の状態について

- ・「いない（72.1%、444 世帯）」の回答が最も多く、次いで「歩くのがようやく（11.4%、70 世帯）」、「杖を使っている（10.4%、64 世帯）」です。

3) 団地環境の不満な点

- ・「特にない（25.5%、157 世帯）」の回答が最も多く、次いで「雪を捨てる場所がない（25.0%、154 世帯）」、「共用部分の清掃状況（20.0%、123 世帯）」です。

4) 住宅・住み方で不満な点【団地別・多い回答】

- ・石山団地：「特にない（43.8%）」 ※この回答が突出して多い。
- ・北光団地：「結露や湿気がひどい（40.0%）」 ※この回答が突出して多い。
- ・東町団地：「結露や湿気がひどい（59.7%）」、「隙間風があつて寒い（45.2%）」、「浴室の使い勝手が悪い（41.9%）」、「日常的に使う階段の昇り降りがつらい（40.3%）」
- ・南吉野団地：「特にない（22.5%）」、「結露や湿気がひどい（17.5%）」
- ・三砂団地：「特にない（41.7%）」、「浴室の使い勝手が悪い（41.7%）」、「結露や湿気がひどい（25.0%）」
- ・寺町団地：「隙間風があつて寒い（63.2%）」、「結露や湿気がひどい（63.2%）」、「浴室の使い勝手が悪い（57.9%）」
- ・三砂ふれあい団地：「特にない（53.6%）」 ※この回答が突出して多い。
- ・宮川中央団地：「結露や湿気がひどい（55.3%）」、「浴室の使い勝手が悪い（39.6%）」、「隙間風があつて寒い（25.6%）」

5) 公営住宅の継続入居の希望について

- ・「公営住宅に住み続けたい（57.5%、354 世帯）」の回答が最も多く、次いで「特に考えていない（15.6%、96 世帯）」、「新築住宅を建てたいなどの「公営住宅以外に引っ越ししたい（13.0%、80 世帯）」が多い回答となっています。

6) 住みやすい公営住宅とするために、必要な機能や設備

- ・4割を超えた回答としては、「換気が良く、臭気や結露のない住宅（67.4%、415 世帯）」、「冷暖房や給湯設備の充実した住宅（46.6%、287 世帯）」、「玄関やトイレ、浴室などに手すりが付き、床の段差も少ない住宅（41.2%、254 世帯）」となっています。

②アンケート調査結果の概要（つづき）

7) 将来、世帯主や家族が加齢・高齢になったときに希望する住宅・住まい

- ・「在宅サービスを受け、現在の住宅に住み続けたい（36.5%、225世帯）」の回答が最も多く、次いで「特に考えていない」（31.7%、195世帯）、「高齢者向け福祉施設などに引っ越ししたい（15.1%、93世帯）」です。
- ・「在宅サービスを受け、現在の住宅に住み続けたい」の回答が4割を超えた団地は「三砂団地（58.3%）」、「南吉野団地（50.0%）」、「三砂ふれあい団地（42.9%）」です。

8) 現在、東町団地・寺町団地の4階や5階で複数の空き家が継続していることについて【東町団地・寺町団地入居者のみへの設問】

- ・「4階や5階で複数の空き家が継続しても、特に気にならない（34.6%、28世帯）」の回答が最も多く、次いで「4階や5階で空き家が続き、入居申込みもないならば、4階・5階を使わなくてよい（27.2%、22世帯）」、「4階や5階で続く空き家に対して、入居申込みが増える工夫をしてほしい」（22.2%、18世帯）です。

（4）公営住宅等における課題

課題1：公営住宅等における子育て世帯・高齢者等への対応の検討

- ・住まい手の身体状況や所得状況、家族構成等に合わせて選択、住み替えができる環境整備について検討が必要。
- ・子育て世帯・高齢者等の入居者に対応するために、バリアフリー・ユニバーサルデザインの視点に立った住宅整備・団地環境整備の推進が必要。
- ・公営住宅等入居者の高齢化と公営住宅等の将来的な需要に対応するため、エレベーターを設置していない住棟の低層階を中心とした運用の検討が必要。

課題2：公営住宅等の入居者の適正化

- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、入居者の適正化が必要。
- ・高額所得者に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応が必要。

課題3：将来的な需要に対応した公営住宅等の供給目標量の検討

- ・人口・世帯数の動向や国の施策、社会情勢等を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要予測に基づく供給目標量の検討が必要。
- ・各団地の立地環境や需要等を考慮した将来対応の検討が必要。

課題4：公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成

- ・入居者間の交流促進や、子育てや健康づくりに配慮した団地環境の整備の検討が必要。
- ・適切な改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減。

（5）公営住宅等における展開方向

○子育て世帯・高齢者等に対応した住環境整備

○入居者の適正化

○各団地の環境と需要、及び入居者属性等を考慮した将来対応の設定

○公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成

3. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針

本計画の基本理念は、砂川市第7期総合計画（計画期間：令和3～12年度）で示されている「めざす都市像」と「まちづくりの基本目標」に基づくものとします。

また、基本理念に基づき、長寿命化の取組方針として、2つの基本方針、

- ・公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
- ・公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

● 砂川市のめざす都市像 [砂川市第7期総合計画より]

『自然に笑顔があふれ 明るい未来をひらくまち』

「ずっと住み続けたい」、「これから住みたい」、「帰ってきたい」と思えるような、愛着を持てるまちづくりを、市民と行政が一つになって進めていくまちを目指します。

砂川市公営住宅等長寿命化計画

● 基本理念（[砂川市第7期総合計画]の「基本目標（都市基盤）」より）

『自然と調和した快適で住みよいまち』

● 公営住宅等の長寿命化の取組方針

◆公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

- ①子育て世帯・高齢者等に対応した住環境整備
- ②入居者の適正化
- ③各団地の環境と需要、及び入居者属性等を考慮した将来対応の設定
- ④公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成

◆公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

- ①ストックの状況把握（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
- ②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

■公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
 - 定期点検の適切な実施
 - 日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：○建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕の実施
- 3) 改善事業の実施方針：○団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：○老朽化した公営住宅の建替事業の位置づけ

■長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

本計画では、砂川市が管理する市営住宅 11 団地 52 棟 704 戸、改良住宅 2 団地 27 棟 570 戸、移住定住促進住宅 1 団地 1 棟 4 戸の合計 14 団地 80 棟 1,278 戸を対象とします。

(2) 人口・世帯数の推計

第 7 期総合計画（令和 3 年～12 年）の目標人口及び推計から算定できる減少率を適用して算定した人口推計と国立社会保障・人口問題研究所の全国の平均世帯人員推計値に基づき算定した砂川市の将来平均世帯人員推計から令和 13 年及び令和 23 年の将来世帯数を推計します。

	人口	平均世帯人員	世帯数	令和 2 年の世帯数からの増減率
平成 27 年(国勢調査結果から算出)	17,694 人	2.252 人/世帯	7,858 世帯	—
令和 2 年(国勢調査結果から算出)	16,486 人	2.174 人/世帯	7,599 世帯	—
令和 13 年《推計値》	14,830 人	2.066 人/世帯	7,178 世帯	-5.54%
令和 23 年《推計値》	13,204 人	2.022 人/世帯	6,530 世帯	-14.07%

(3) 公営住宅等の将来供給目標量の設定

① 将来の公営住宅等の需要推計

将来的な世帯数の減少と比例して、公営住宅の需要も減少した場合、以下の様な推計値となります。

		令和 2 年 (国勢調査)	令和 3 年	令和 13 年 《推計値》	令和 23 年 《推計値》
世帯数 (増減)		7,599 世帯 —	— —	7,178 世帯 (-421 世帯)	6,530 世帯 (-1,069 世帯)
推移		—	—	R2～R13 で 5.54%減少	R2～R23 で 14.07%減少
実績値	市営住宅等入居戸数(道営住宅を除く)[令和 3 年 4 月 1 日現在]	—	1,057 戸	—	—
需要推計	世帯数の減少と比例して、公営住宅の需要も減少とした場合の入居戸数[令和 13 年・令和 23 年]	—	—	5.54%減少 997 戸 (-60 戸)	14.07%減少 907 戸 (-150 戸)

② 公営住宅等の将来供給目標量の設定

前述の公営住宅等の需要推計に基づき、以下に公営住宅等の将来供給目標量を設定します。

個別改善時の現入居者の移転対応や、災害時に応急仮設住宅としての対応を円滑に推進するため、需要推計の 10～15%程度の空き家戸数を将来供給目標量として見込むものとします。

砂川市公営住宅等長寿命化計画 (令和 3 年度策定)		
目標年	令和 13 年	令和 23 年
将来の公営住宅等の需要推計	997 戸	907 戸
移転及び災害時対応を円滑に推進するための空き家戸数	100～150 戸	91～137 戸
公営住宅等の将来供給目標量	1,097 戸～1,147 戸	998～1,044 戸

※令和 13 年度及び令和 23 年度の公営住宅等目標量であり、その時点の実際の管理戸数ではありません。

(4) 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

種類	団地名		R2 年度 管理 棟数	R2 年度 管理 戸数	棟 番号	建設 年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見通し		
									団地・住棟の 将来的な位置づけ	団地の 将来管理戸数	
										R13	R23
市営住宅	S1	石山団地	5棟	36戸	1号	H22	耐二	10戸	【計画期間】:市単費 計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕	36戸	36戸
					2号	H23	耐二	6戸			
					3号	H24	耐二	6戸			
					4号	H25	耐二	6戸			
					5号	H25	耐二	8戸			
	S2	北光団地	12棟	212戸	西5条1号	S63	中耐三	18戸	【計画期間】:長寿命化型改善・福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・市単費 計画修繕	212戸	212戸
					西5条2号	S62	中耐三	18戸			
					西5条3号	S62	中耐三	18戸			
					西3条1号	H1	中耐三	18戸			
					西3条2号	H1	中耐三	18戸			
					西3条3号	S63	中耐三	18戸			
					A	H10	中耐三	27戸			
					B	H10	中耐三	11戸			
					C	H12	中耐三	11戸			
					D	H11	中耐三	22戸			
	E	H12	中耐三	11戸							
	F	H13	中耐三	22戸							
	S3	東町団地	4棟	150戸	1号	S53	中耐五	30戸	・1～3階住戸は継続管理、4・5階住戸を入居停止・用途廃止とする。 【計画期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・市単費 計画修繕	90戸	90戸
					2号	S54	中耐五	40戸			
					3号	S55	中耐五	40戸			
4号					S56	中耐五	40戸				
S4	南吉野団地	6棟	63戸	1号	H20	耐二	12戸	【計画期間】:市単費 計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕	63戸	63戸	
				2号	H20	耐二	12戸				
				3号	H21	耐二	14戸				
				6号	H22	耐二	12戸				
				4号	H23	耐二	7戸				
				5号	H23	耐二	6戸				

種類	団地名		R2 年度 管理 棟数	R2 年度 管理 戸数	棟 番号	建設 年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見通し			
									団地・住棟の 将来的な位置づけ		団地の 将来管理戸数	
											R13	R23
市 営 住 宅	S5	三砂団地	1棟	18戸	D	H7	中耐三	18戸	【計画期間】:長寿命化型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:維持管理	18戸	18戸	
	S6	寺町団地	2棟	36戸	1号	S51	中耐五	20戸	・1～3階住戸は継続管理、4・5階住戸を入居停止・用途廃止とする。 【計画期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:居住性向上型改善	24戸	24戸	
					2号	S52	中耐四	16戸				
	S7	三砂 ふれあい団地	1棟	52戸	1号	H18	中耐五	52戸	【計画期間】:市単費 計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕	52戸	52戸	
	S8	宮川団地	14棟	56戸	西6条3番 (13号～16号)	S46	簡平	4戸	【計画期間】:用途廃止・建材アスベスト含有調査	0戸	0戸	
					西6条1番 (7号～10号)	S47	簡平	4戸				
					西6条3番 (21号～24号)	S47	簡平	4戸				
					西6条4番 (21号～24号)	S47	簡平	4戸				
					西7条1番 (4号～7号)	S48	簡平	4戸				
					西6条3番 (29号～32号)	S49	簡平	4戸				
					西7条1番 (8号～11号)	S49	簡平	4戸				
西6条3番 (37号～40号)					S50	簡平	4戸					
西6条4番 (9号～12号)					S46	簡二	4戸					
西6条2番 (1号～4号)					S47	簡二	4戸					
西5条2番 (10号～13号)					S49	簡二	4戸					
西5条2番 (18号～21号)					S50	簡二	4戸					
西6条3番 (17号～20号)	S50	簡二	4戸									
西6条3番 (33号～36号)	S50	簡二	4戸									
S9	宮川中央団地	3棟	60戸	西6条11号	S61	中耐三	24戸	【計画期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・市単費 計画修繕	60戸	60戸		
				西6条12号	S61	中耐三	24戸					
				西6条13号	S61	中耐三	12戸					
S10	やすらぎの家	1棟	11戸	—	H1	耐二	11戸	【計画期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善	11戸	11戸		
S11	宮川西団地	3棟	10戸	5号～8号	S57	簡平	4戸	【計画期間】:長寿命化型改善・市単費 計画修繕 【構想期間】:用途廃止	10戸	0戸		
				9号～12号	S57	簡平	4戸					
				13号～14号	S57	簡平	2戸					
市営住宅 合計			52棟	704戸					576戸	566戸		

種類	団地名		R2 年度 管理 棟数	R2 年度 管理 戸数	棟 番号	建設 年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見通し			
									団地・住棟の 将来的な位置づけ		団地の 将来管理戸数	
											R13	R23
改良住宅	K1	北光団地 (改良)	3棟	60戸	西3条4号	H3	中耐三	18戸	【計画期間】:長寿命化型改善・福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善・福祉対応型改善・居住性向上型改善・市単費 計画修繕	60戸	60戸	
					西3条5号	H2	中耐三	24戸				
					西4条1号	H4	中耐三	18戸				
	K2	宮川中央団地 (改良)	24棟	510戸	西7条1号	S56	中耐三	24戸	【計画期間】:長寿命化型改善・福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善・福祉対応型改善・居住性向上型改善 ・1・2階住戸は継続管理、3階住戸を入居停止・用途廃止とする。 【計画期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善・建材アスベスト含有調査・市単費 計画修繕 【構想期間】:福祉対応型改善・居住性向上型改善	466戸	466戸	
					西7条2号	S56	中耐三	24戸				
					西7条3号	S56	中耐三	24戸				
					西7条4号	S57	中耐三	18戸				
					西7条5号	S57	中耐三	18戸				
					西7条6号	S57	中耐三	24戸				
					西6条1号	S58	中耐三	18戸				
					西6条2号	S58	中耐三	24戸				
					西6条3号	S58	中耐三	24戸				
					西3条1号	S58	中耐三	24戸				
					西3条2号	S58	中耐三	18戸				
					西3条3号	S58	中耐三	18戸				
					西6条4号	S59	中耐三	18戸				
					西6条5号	S59	中耐三	24戸				
					西6条6号	S59	中耐三	24戸				
					西6条7号	S59	中耐三	18戸				
					西3条4号	S59	中耐三	24戸				
					西3条5号	S59	中耐三	18戸				
					西6条8号	S60	中耐三	24戸				
					西6条9号	S60	中耐三	24戸				
					西6条10号	S60	中耐三	24戸				
					西3条8号	S60	中耐三	18戸				
					西3条9号	S60	中耐三	18戸				
					西3条10号	S60	中耐三	18戸				
改良住宅 合計			27棟	570戸					526戸	526戸		
移住定住促進	I1	移住定住促進住宅	1棟	4戸	—	S58	簡二	4戸	【計画期間】:建材アスベスト含有調査 【構想期間】:長寿命化型改善	4戸	4戸	
移住定住促進住宅 合計			1棟	4戸						4戸	4戸	
市営住宅＋改良住宅 ＋移住定住促進住宅 合計			80棟	1,278戸						1,106戸	1,096戸	

5. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（「定期点検」と言う。）を実施します。
- ・ 点検の結果は、記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検の実施方針

- ・ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・ 定期点検の点検項目でない外構・遊具等は、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要なため、日常点検を実施します。
- ・ 住宅内部については立ち入る必要があり、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

6. 計画修繕の実施方針

計画修繕は経年劣化により老朽化した内外装・設備等を原状回復する工事が対象となります。

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

- ・ 修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性や安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- ・ 計画修繕の実施にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた対応とします。
- ・ 定期点検や計画修繕実施前の事前調査の結果として、建物の安全性等に問題ないことが確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
- ・ 改善事業と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事实施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- ・ 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

7. 改善事業の実施方針

- ・本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅等はありません。
 - ・団地・住棟の状況に応じ、「個別改善事業」の位置づけを検討します。
- 次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

	実施方針
①安全性確保型	1) 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。 2) 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。
②長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき団地において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
③福祉対応型	引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。
④居住性向上型	住戸・住棟の機能向上のため、住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修等を行い、居住性を向上させます。

8. 建替事業の実施方針

本計画では、「建替事業」に位置づける公営住宅等はありません。

9. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・定期的な点検の実施により状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等の長寿命化の実現とライフサイクルコストの縮減が期待されます。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性の確保が期待されます。
- ・本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることを期待されます。

砂川市公営住宅等長寿命化計画【概要版】（令和4年3月）

発 行：北海道砂川市建設部建築住宅課

住 所：〒073-0195 北海道砂川市西7条北2丁目1-1

TEL：0125-54-2121

FAX：0125-74-8798

ホームページ：<http://www.city.sunagawa.hokkaido.jp/>