

苫小牧市営住宅整備計画

平成30年(2018年)3月

苫小牧市

苫小牧市営住宅整備計画（案）

目 次

1章 計画の目的

1	計画の背景と目的	1
2	関連計画・位置付け	1
3	計画期間	1

2章 苫小牧市の状況

1	人口及び世帯数の状況	2
2	町別人口及び世帯数の状況	3
3	年齢別人口の状況	4
4	財政の状況	
(1)	歳入の推移	5
(2)	歳出の推移	6

3章 市営住宅の現状

1	管理戸数の状況	
(1)	公的借家管理戸数	7
(2)	管理戸数	7
(3)	団地別管理戸数	8
(4)	立地状況図	9
(5)	構造別管理状況	10
(6)	管理開始年度別管理状況	10
(7)	経過年数状況	11
(8)	耐用年数超過状況	12
(9)	耐震状況	15
2	入居者の状況	
(1)	入居率	16
(2)	世帯人数	17
(3)	世帯主年齢	18
(4)	入居者年齢	19
(5)	高齢者世帯	20
(6)	子育て世帯	21
(7)	障がい者世帯	22
(8)	応募・入居等の状況	23
3	建替え・改善事業の状況	
(1)	日新団地建替事業	24
(2)	建替え・改善事業費	26
(3)	維持修繕費	26
4	市営住宅の供給割合	
(1)	供給割合の推移	27
(2)	道内主要都市の管理戸数及び供給割合	28

4章 市営住宅の課題

1	市営住宅の現状からみた課題	29
2	入居者の特性からみた課題	29
3	建替え・改善事業の状況からみた課題	29
4	財政及び管理戸数の状況からみた課題	30

5章 市営住宅整備の理念と方針

1	基本理念	31
2	基本方針	32
3	整備方針	33

6章 市営住宅整備計画

1	将来人口の推計	35
2	将来世帯数の推計	36
3	著しい困窮年収未満の世帯数の推計	37
4	市営住宅供給世帯数の推計	38
5	将来の市営住宅管理戸数	38
6	整備計画	
(1)	考え方	39
(2)	団地別整備計画	40
(3)	団地別一覧・階層別一覧	60
(4)	概算事業費一覧	61

1章 計画の目的

1 計画の背景と目的

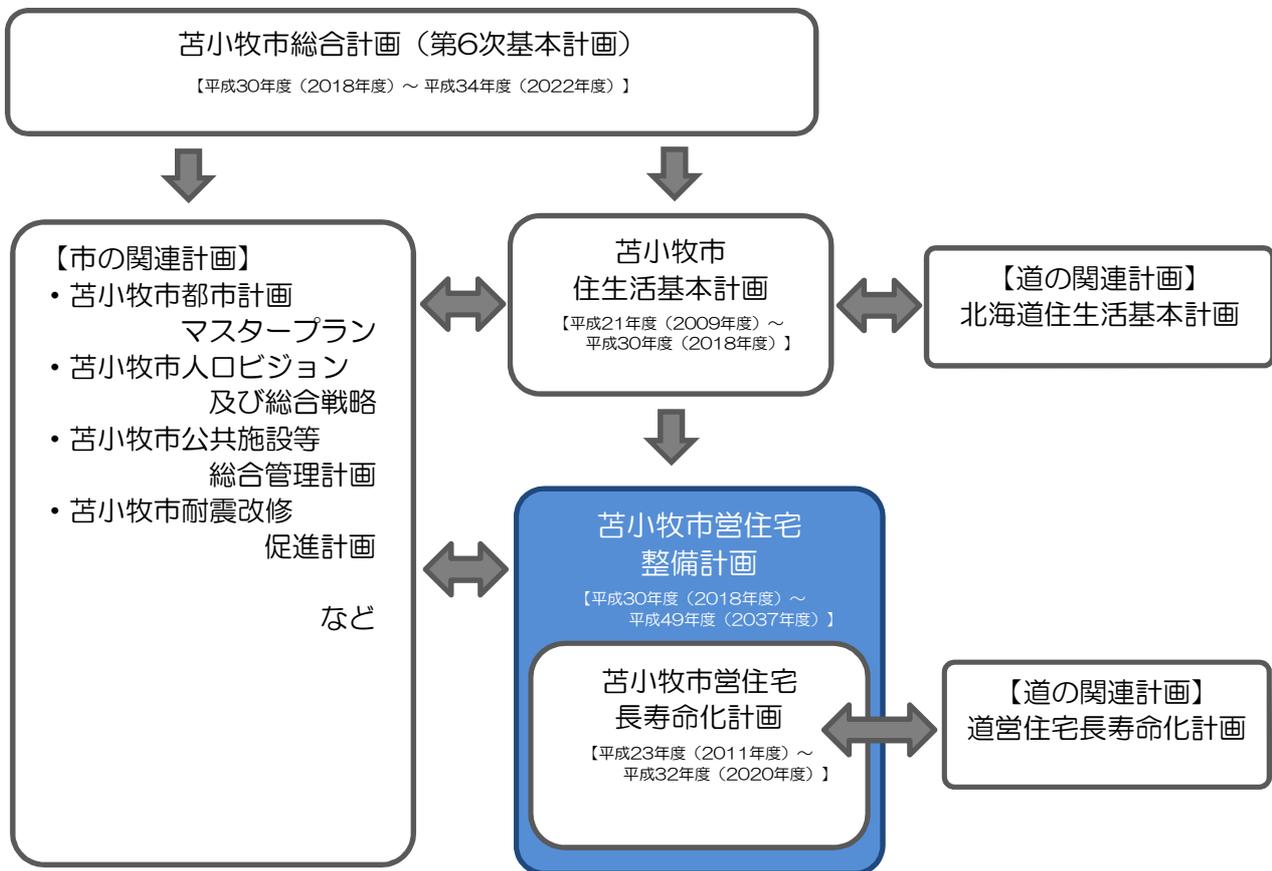
本市では、平成22年度（2010年度）に苫小牧市営住宅長寿命化計画を策定し、日新団地の建替事業、用途廃止や長寿命化事業などを進め良好なストックの形成を図ってきました。

しかし、市営住宅の8割以上が昭和60年（1985年）までに建設されていることから建物の老朽化が著しく、人口減少や少子高齢化の進行、さらには市の財政状況など市営住宅を取り巻く状況が厳しくなっています。

については、将来の人口動向や財政状況などを踏まえ、市営住宅戸数の適正化を図るとともに、安全で安心な住環境の整備を行うため、市内全体の整備計画を策定するものです。

2 関連計画・位置付け

本計画は、「苫小牧市営住宅長寿命化計画」を踏まえたより長期的な市営住宅整備を示す計画とし、他の関連する計画との連携・調整を図っていきます。



3 計画期間

本計画は、長期的な視点から今後の市営住宅のあり方を総合的にとらえ基本方針を示すため、平成30年度（2018年度）から平成49年度（2037年度）までの20年間を計画期間とします。

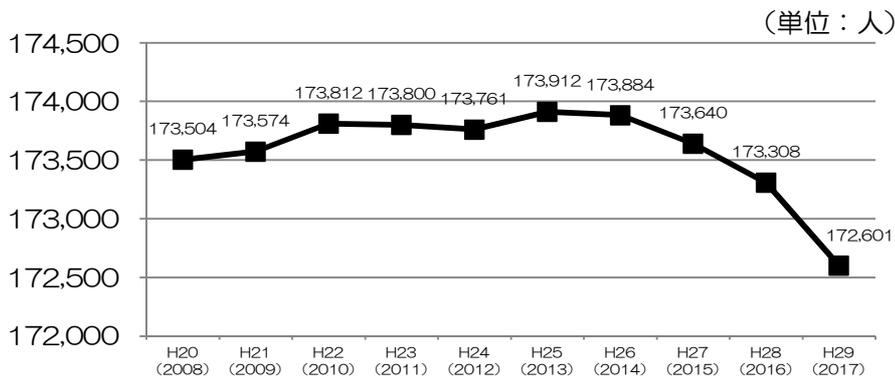
また、基本的には5年ごとに計画の見直しを行うこととしますが、社会情勢の変化や国・北海道の住宅施策の動向及び事業の進捗状況などにより必要があれば適宜見直しを行います。

2章 苫小牧市の状況

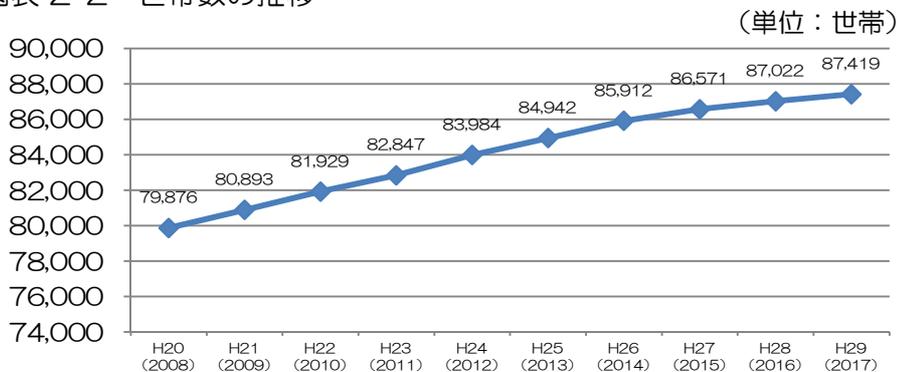
1 人口及び世帯数の状況

苫小牧市の過去10年間の住民基本台帳人口及び世帯数、世帯人員数をみると、人口については平成20年（2008年）から緩やかに増加していましたが、平成25年（2013年）の173,912人をピークに減少に転じ、平成29年（2017年）には172,601人となっています。世帯数については、平成20年（2008年）から増加の一途を辿っており平成29年（2017年）には87,419世帯となっていますが、世帯人員については、世帯数と反比例し年々減少しており、平成29年（2017年）には一世帯あたり1.97人となっています。

図表 2-1 人口の推移



図表 2-2 世帯数の推移



図表 2-3 世帯人員の推移



(住民基本台帳：各年3月31日現在)

2 町別人口及び世帯数の状況

過去10年間の市営住宅がある町全体についてみると、人口は年々減少し10年間で約4%減少、17町のうち14町が減少しており、市全体の人口推移に比べると早い段階から減少傾向にあります。それに対し、世帯数は年々増加し、平成28年（2016年）に一時減少しているものの10年間で約5%増加、17町のうち10町が増加している状況となっています。

図表 2-4 町別人口の推移 (H29 (2017) .3.31現在市営住宅がある町のみ) (単位:人)

	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)
青葉町	2,230	2,227	2,186	2,142	2,148	2,151	2,117	2,076	2,081	2,072
旭町	868	846	790	776	762	754	712	688	669	713
字榎苗	1,291	1,283	1,277	1,295	1,257	1,261	1,257	1,232	1,216	1,178
光洋町	1,920	1,928	1,933	1,934	1,875	1,811	1,813	1,768	1,776	1,759
末広町	2,324	2,331	2,315	2,311	2,323	2,289	2,274	2,146	2,124	2,066
住吉町	2,060	2,063	2,093	2,121	2,125	2,108	2,051	2,056	2,027	1,989
大成町	4,453	4,411	4,349	4,309	4,212	4,128	4,110	4,061	3,933	3,883
字高丘	1,150	1,169	1,160	1,183	1,177	1,157	1,085	1,054	1,223	1,163
高砂町	835	849	798	785	772	730	708	702	698	664
日新町	5,934	5,762	5,746	5,720	5,738	5,674	5,550	5,289	5,150	4,985
字沼ノ端	7,193	7,357	7,545	7,796	8,127	4,509	4,705	4,931	96	98
沼ノ端中央						3,847	3,858	3,832	3,831	3,759
ウトナイ北									3,422	3,574
ウトナイ南									1,603	1,686
東開町	4,369	4,292	4,249	4,226	4,244	4,184	4,074	4,034	4,010	4,012
日吉町	2,926	2,970	3,003	2,992	3,004	2,985	2,972	2,944	2,900	2,905
明德町	3,100	3,047	3,043	3,012	3,018	3,014	3,031	3,037	3,011	2,930
山手町	1,831	1,848	1,850	1,776	1,747	1,765	1,790	1,704	1,703	1,632
弥生町	1,979	1,966	1,941	1,957	1,942	1,904	1,858	1,819	1,790	1,725
字裏松	2,480	2,434	2,383	2,348	2,300	2,312	2,302	2,237	2,186	2,146
若草町	1,403	1,373	1,381	1,401	1,411	1,428	1,448	1,632	1,570	1,573
計	48,346	48,156	48,042	48,084	48,182	48,011	47,715	47,242	47,019	46,512

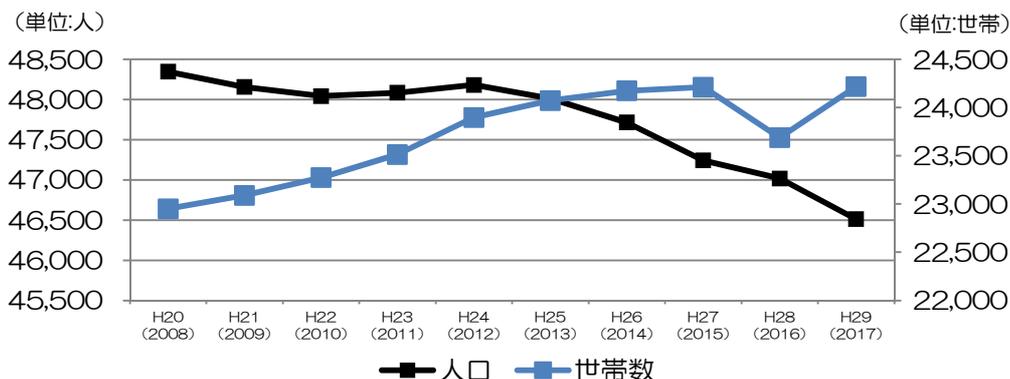
※字沼ノ端、沼ノ端中央、ウトナイ北、ウトナイ南、東開町は一つの町と考える。(住民基本台帳：各年3月31日現在)

図表 2-5 町別世帯数の推移 (H29 (2017) .3.31現在市営住宅がある町のみ) (単位:世帯)

町名	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)
青葉町	1,064	1,073	1,082	1,072	1,094	1,100	1,093	1,080	1,086	1,094
旭町	510	505	468	453	443	442	429	409	405	435
字榎苗	731	739	735	749	725	721	716	716	716	700
光洋町	1,007	1,011	1,034	1,050	1,040	1,016	1,018	1,008	1,000	999
末広町	1,274	1,288	1,288	1,299	1,306	1,311	1,308	1,251	1,257	1,233
住吉町	977	981	1,006	1,019	1,032	1,025	1,023	1,041	1,034	1,028
大成町	2,098	2,120	2,142	2,155	2,162	2,150	2,169	2,171	2,146	2,133
字高丘	468	479	482	491	486	487	468	459	532	509
高砂町	486	484	466	459	449	439	433	427	423	398
日新町	2,809	2,757	2,778	2,800	2,862	2,873	2,855	2,728	2,702	2,628
字沼ノ端	2,894	2,976	3,061	3,191	3,369	1,609	1,672	1,753	55	59
沼ノ端中央						1,881	1,929	1,954	1,988	1,996
ウトナイ北									566	1,260
ウトナイ南									591	604
東開町	1,865	1,853	1,870	1,891	1,953	1,960	1,958	1,974	1,979	2,001
日吉町	1,483	1,508	1,531	1,538	1,564	1,580	1,571	1,593	1,595	1,610
明德町	1,480	1,482	1,494	1,506	1,541	1,553	1,567	1,592	1,592	1,570
山手町	964	981	985	964	968	999	1,013	993	1,000	967
弥生町	1,069	1,078	1,084	1,094	1,106	1,096	1,090	1,086	1,079	1,056
字裏松	1,102	1,104	1,093	1,080	1,081	1,097	1,114	1,093	1,083	1,079
若草町	669	671	675	703	716	733	747	883	858	857
計	22,950	23,090	23,274	23,514	23,897	24,072	24,173	24,211	23,687	24,216

※字沼ノ端、沼ノ端中央、ウトナイ北、ウトナイ南、東開町は一つの町と考える。(住民基本台帳：各年3月31日現在)

図表 2-6 人口・世帯数の推移 (H29 (2017) .3.31現在市営住宅がある町のみ)



3 年齢別人口の状況

年齢別にみると、15歳未満及び15～64歳については年々減少しているかわりに、65歳以上の高齢者が増加しており、平成29年（2017年）では、高齢者の割合は全体の約26.9%を占めています。

図表 2-7 年齢別人口の推移

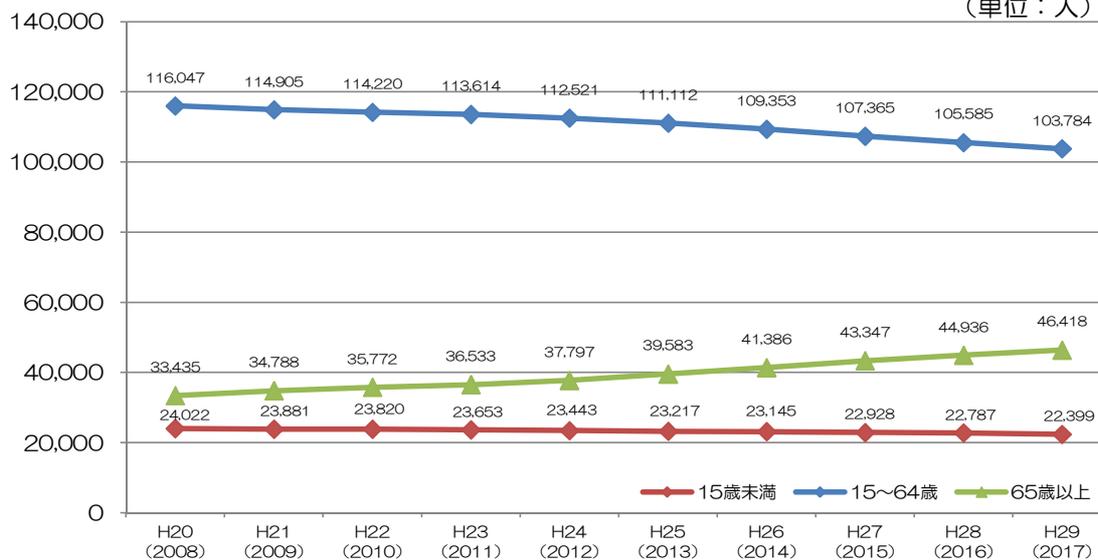
(単位：人、%)

年	人口	総人口	年齢別					
			15歳未満	割合	15～64歳	割合	65歳以上	割合
H20 (2008)		173,504	24,022	13.8	116,047	66.9	33,435	19.3
H21 (2009)		173,574	23,881	13.8	114,905	66.2	34,788	20.0
H22 (2010)		173,812	23,820	13.7	114,220	65.7	35,772	20.6
H23 (2011)		173,800	23,653	13.6	113,614	65.3	36,533	20.9
H24 (2012)		173,761	23,443	13.6	112,521	64.8	37,797	21.8
H25 (2013)		173,912	23,217	13.3	111,112	63.9	39,583	22.8
H26 (2014)		173,884	23,145	13.2	109,353	62.9	41,386	23.8
H27 (2015)		173,640	22,928	13.2	107,365	61.8	43,347	25.0
H28 (2016)		173,308	22,787	13.1	105,585	60.9	44,936	25.9
H29 (2017)		172,601	22,399	13.0	103,784	60.0	46,418	26.9

(住民基本台帳：各年3月31日現在)

図表 2-8 年齢別人口の推移

(単位：人)

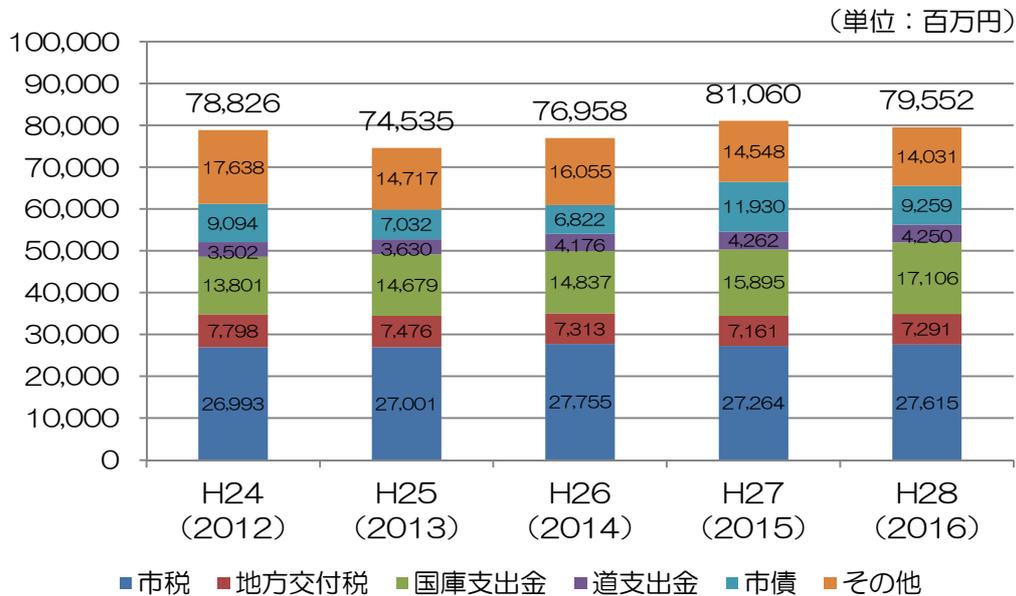


4 財政の状況

(1) 歳入の推移

一般会計における市全体の歳入決算額は図表2-9のとおり推移しており、市税が全体の約35%を占め一番多く、次いで国庫支出金が約20%を占めています。

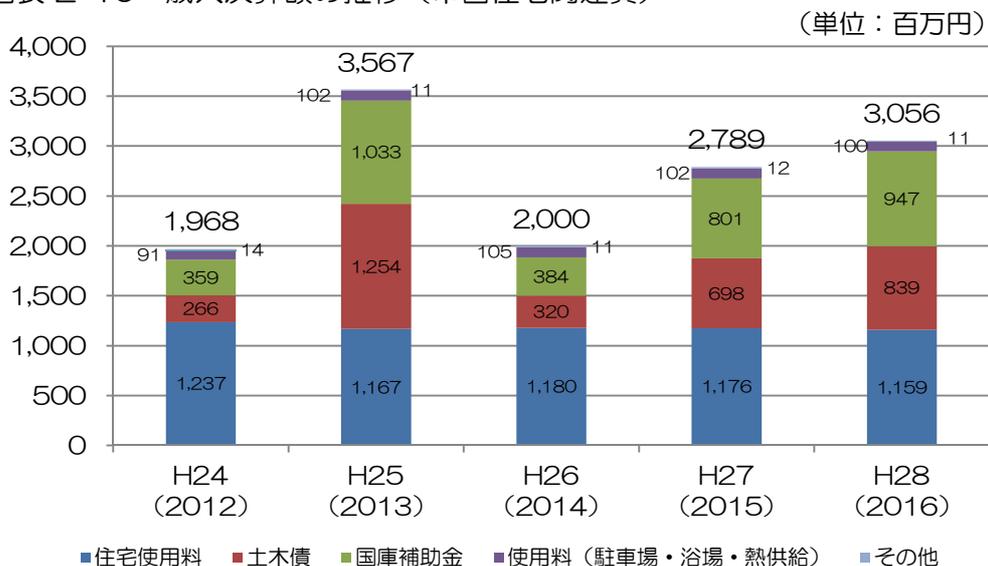
図表 2-9 歳入決算額の推移（全体）



資料：苫小牧市決算書

一般会計における市営住宅費に関する歳入決算額は図表2-10のとおり推移しており、住宅使用料が全体の約44%を占め一番多く、次いで国庫補助金の割合が高くなっています。決算額にばらつきがあるのは、土木債と国庫補助金を活用して行っている住宅建設にかかる費用の違いによるものです。

図表 2-10 歳入決算額の推移（市営住宅関連費）

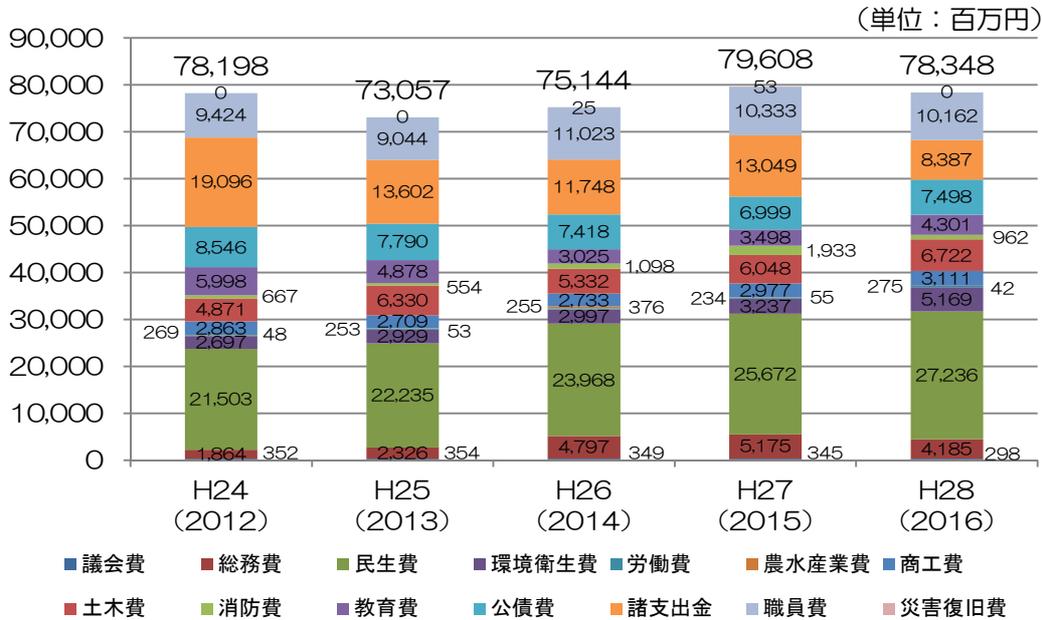


資料：苫小牧市決算書

(2) 歳出の推移

一般会計における市全体の歳出決算額は図表2-11のとおり推移しており、民生費が全体の約31%を占め一番多く、次いで諸支出金の割合が高くなっており、土木費は全体の約8%となっています。

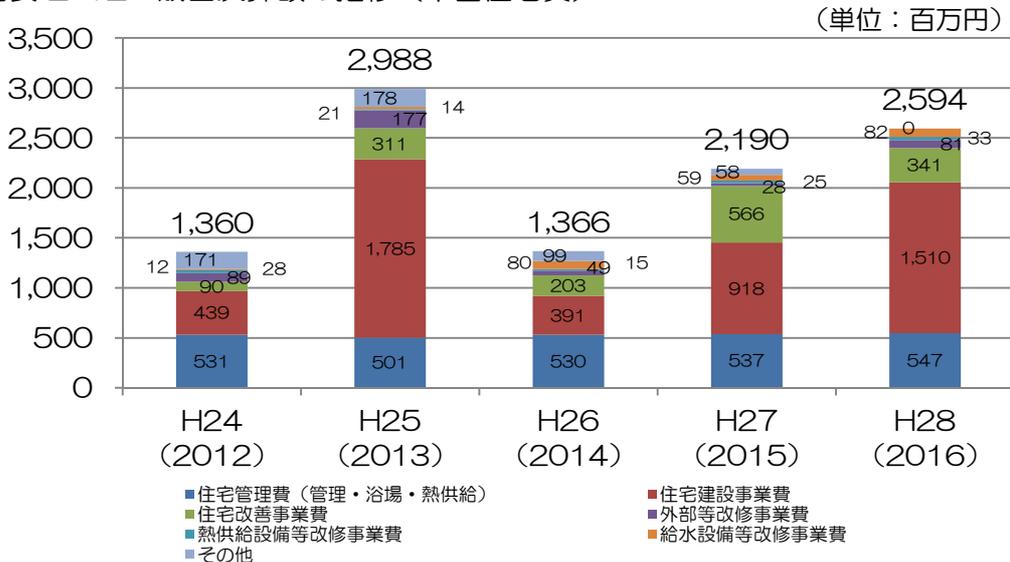
図表 2-11 歳出決算額の推移（全体）



資料：苫小牧市決算書

一般会計における土木費のうち市営住宅費が占める割合は約36%となっています。市営住宅費の歳出決算額は図表2-12のとおり推移しており、住宅建設事業費が全体の約48%を占め一番多く、次いで住宅管理費が約25%と高くなっています。決算額にばらつきがあるのは、住宅建設にかかる住宅建設事業費の違いによるものです。

図表 2-12 歳出決算額の推移（市営住宅費）



資料：苫小牧市決算書

3章 市営住宅の現状

1 管理戸数の状況

(1) 公的借家管理戸数

本市には、平成29年（2017年）3月31日現在で、市営住宅が274棟7,113戸、道営住宅が26棟810戸、雇用促進住宅が16棟640戸あり、合計316棟8,563戸の公的借家が管理されています。そのうち市営住宅は83.1%を占めています。

図表 3-1 公的借家の管理戸数

(単位：棟、戸)

種別	構造	棟数	管理戸数
市営住宅	簡平	105	442
	簡二	32	176
	低中耐	118	3,674
	高耐	19	2,821
計		274	7,113
道営住宅	低耐	9	98
	中耐	15	400
	高耐	2	312
計		26	810
雇用促進	中耐	16	640
計		16	640
合計		316	8,563

(平成29年(2017年)3月31日現在)

※雇用促進住宅については、H29(2017).11に全て民間譲渡

簡平	・・・主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術水準に適合し、また、延焼のおそれのある開口部を防火戸などとした平屋住宅
簡二	・・・主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術水準に適合し、また、延焼のおそれのある開口部を防火戸などとした二階建て住宅
低耐	・・・主要構造部が非損傷性と延焼防止の性能をもち、火災の規模によっては一部を修繕すれば再利用できるような建築物で、建築基準法第2条第1項第9号の2で定める条件に適合する低層（1～2階建）住宅
中耐	・・・主要構造部が非損傷性と延焼防止の性能をもち、火災の規模によっては一部を修繕すれば再利用できるような建築物で、建築基準法第2条第1項第9号の2で定める条件に適合する中層（3～5階建）住宅
高耐	・・・主要構造部が非損傷性と延焼防止の性能をもち、火災の規模によっては一部を修繕すれば再利用できるような建築物で、建築基準法第2条第1項第9号の2で定める条件に適合する高層（6階建以上）住宅

(2) 管理戸数

平成29年（2017年）3月31日現在、本市では公営住宅が18団地256棟5,915戸、改良住宅が7団地18棟1,198戸、合計で18団地274棟7,113戸の市営住宅を管理しています。

図表 3-2 市営住宅の団地別概要（その1）

(単位：戸、㎡)

団地名	管理戸数			敷地面積
	公営	改良	計	
青葉	452	30	482	44,989.90
旭	132	100	232	8,015.03
植苗	46		46	7,067.79
光洋	248		248	34,820.73
未広	339	294	633	22,563.84
住吉	680		680	55,744.71
大成	1,316	182	1,498	47,425.98
高丘	60		60	6,240.80
高砂	36		36	2,524.66
東開	320		320	39,268.13
日新	930		930	91,623.67
沼ノ端	116		116	14,567.35
日吉	216		216	30,225.70
明德	324		324	65,099.22
山手	182	225	407	20,399.64
弥生	260	263	523	29,415.18
勇払	138	104	242	29,413.15
若草	120		120	6,493.12
合計	5,915	1,198	7,113	555,898.60

(平成29年(2017年)3月31日現在)

公営	・・・公営住宅法に基づき、住宅に困窮している世帯でかつ低所得者等に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅（公営住宅）
改良	・・・老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された

(3) 団地別管理戸数

図表 3-3 市営住宅の団地別概要 (その2)

団地名	種別	構造	建設年度	棟数	管理戸数
青 葉	公営	中耐5F	1974~1983	10	320
		高耐11F	1978	1	132
	改良	中耐3F	1994	2	30
		計		13	482
旭	公営	高耐7F	1973	1	42
		高耐11F※	1978	1	90
	改良	中耐4F	1962	1	24
		中耐5F	1968	1	56
		高耐11F※	1978		20
計		4	232		
植 苗	公営	低耐	1992	2	16
		中耐5F	1978	1	30
	計		3	46	
光 洋	公営	簡平	1964~1972	47	198
		簡二	1971	9	50
	計		56	248	
末 広	公営	中耐5F	1977~1978	2	75
		高耐12F	1978	1	144
		高耐13F	1978	1	120
	改良	高耐13F	1972	1	294
計		5	633		
住 吉	公営	中耐5F	1984~2001	19	680
	計		19	680	
大 成	公営	中耐5F	1976~1977	4	88
		高耐9F	1975~1976	2	304
		高耐14F	1975~1977	5	924
	改良	高耐7F	1976	1	98
		高耐8F	1975	1	84
計		13	1,498		
高 丘	公営	中耐5F	1984	2	60
計		2	60		
高 砂	公営	中耐5F	1974	1	36
計		1	36		
東 開	公営	簡平	1969~1976	17	68
		簡二	1970	2	12
		中耐5F	1977~1984	8	240
	計		27	320	
日 新	公営	中耐3F	1979~2014	2	54
		中耐5F	1971~2015	24	806
		高耐7F	1974	1	70
	計		27	930	
沼ノ端	公営	簡平	1965~1968	7	26
		中耐5F	1986~2002	3	90
	計		10	116	

※ 旭町の高耐11F(110戸)は、公営と改良の混在棟。

(単位：年度、棟、戸)

団地名	種別	構造	建設年度	棟数	管理戸数
日 吉	公営	簡平	1972~1974	22	102
		簡二	1972~1974	19	114
	計		41	216	
明 徳	公営	中耐3F	2003~2010	10	324
	計		10	324	
山 手	公営	中耐3F	1978	1	18
		中耐4F	1978	1	24
		中耐5F	1973~1980	4	140
	改良	高耐10F	1975	1	225
	計		7	407	
弥 生	公営	中耐4F	1966~1973	2	40
		中耐5F	1972~1974	7	220
	改良	中耐4F	1964~1967	3	44
		中耐5F	1971~1972	3	65
		高耐12F	1974	1	154
計		16	523		
勇 払	公営	簡平	1974~1977	12	48
		中耐3F	1978~1979	2	30
	改良	中耐5F	1983	2	60
		中耐4F	1981	1	24
		中耐5F	1982	2	80
計		19	242		
若 草	公営	高耐10F	2013	1	120
	計		1	120	

(再掲)

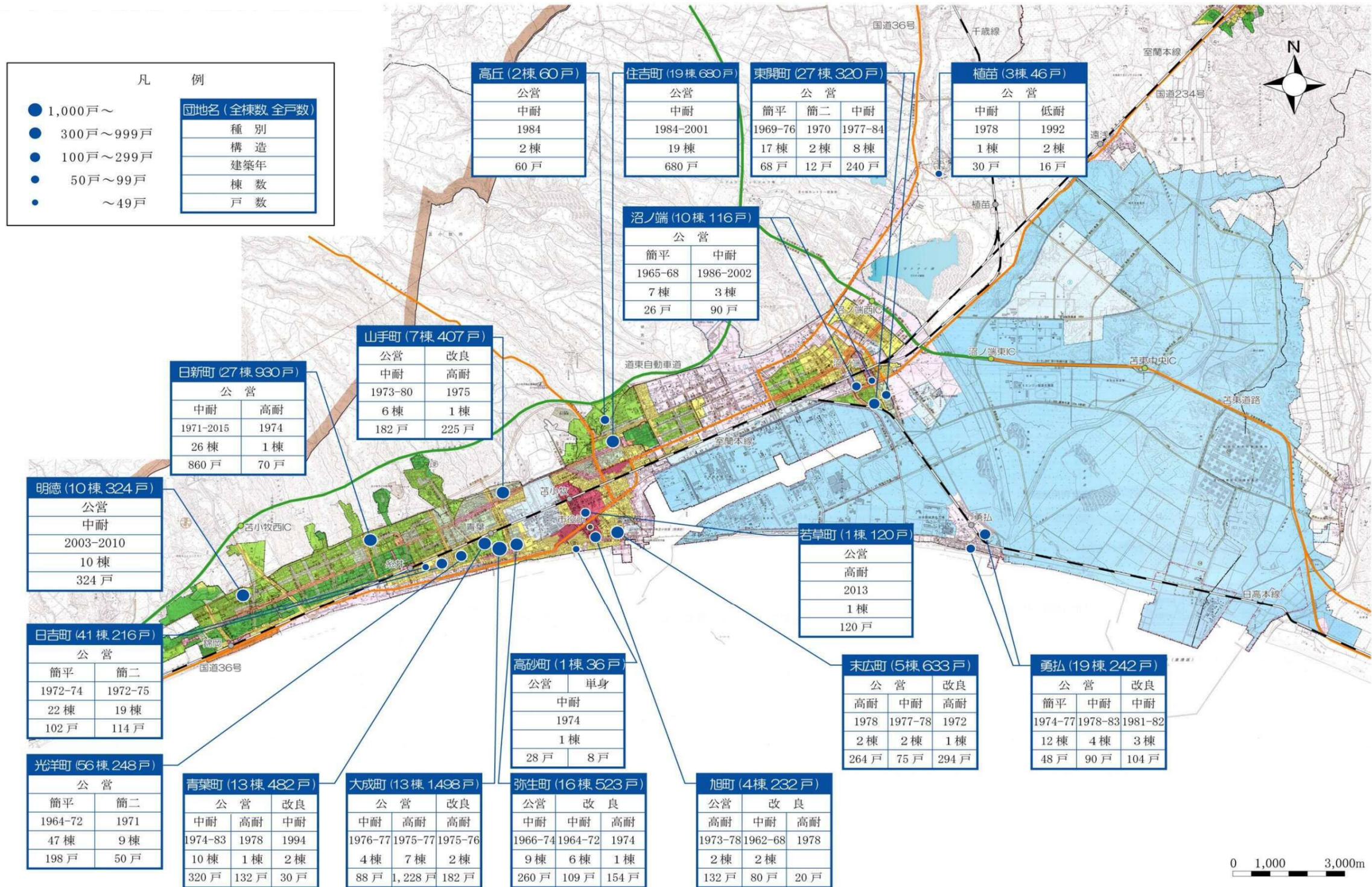
種別	構造	棟数	建設年度	棟数	管理戸数
公営	簡平	1964~1977	105	442	
	簡二	1970~1974	30	176	
	低耐	1992	2	16	
	中耐	1966~2015	105	3,335	
	高耐	1974~2014	14	1,946	
計		256	5,915		
改良	中耐	1962~1995	13	323	
	高耐	1974~1978	5	875	
	計		18	1,198	
市営住宅	簡平	1964~1977	105	442	
	簡二	1970~1975	30	176	
	低耐	1992	2	16	
	中耐	1962~2010	118	3,658	
	高耐	1974~2014	19	2,821	
合 計		274	7,113		

(平成29年(2017年)3月31日現在)

(4) 立地状況図

各団地の立地状況を見ると、市内の中央から西側に1,000戸超の大成団地など多くの団地が立地しています。

図表 3-4 市営住宅団地位置図



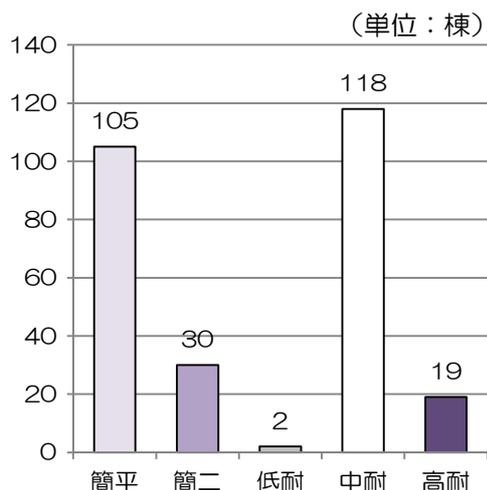
0 1,000 3,000m
平成29年(2017年)年3月31日現在

(5) 構造別管理状況

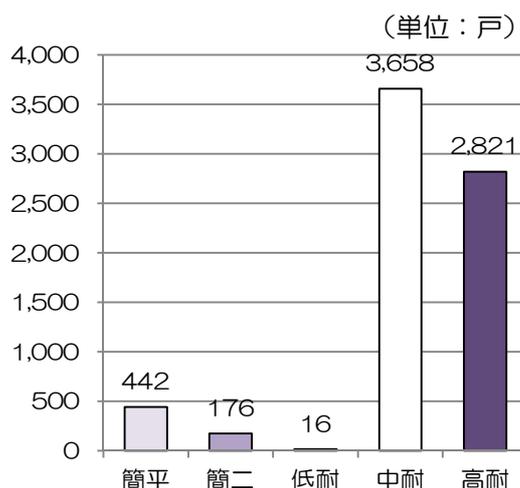
市営住宅の構造をみると、3～5階建ての耐火造（中耐）が最も多く118棟（全体の43.1%）であり、次いで簡易耐火造平屋建て（簡平）が105棟（38.3%）です。

以下、簡易耐火造二階建て（簡二）が30棟（11.0%）、6階以上の耐火造（高耐）が19棟（6.9%）、2階の耐火造（低耐）が2棟（0.7%）となっています。

図表 3-5 構造別管理状況（棟数）



図表 3-6 構造別管理状況（戸数）



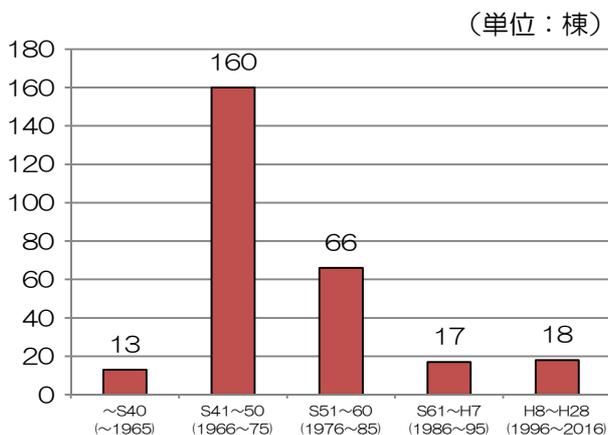
（平成29年（2017年）3月31日現在）

(6) 管理開始年度別管理状況

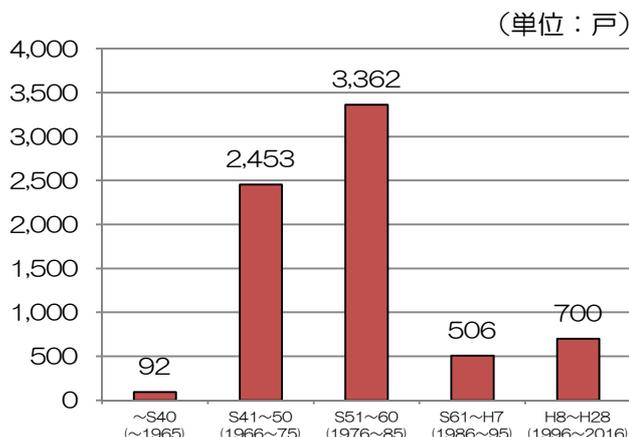
市営住宅の管理開始年度をみると、昭和41年度（1966年度）から昭和50年度（1975年度）までが最も多く160棟（全体の58.4%）であり、次いで昭和51年度（1976年度）から昭和60年度（1985年度）までが66棟（24.1%）となっています。

以下、平成8年度（1996年度）から平成28年度（2016年度）までが18棟（6.6%）、昭和61年度（1986年度）から平成7年度（1995年度）までが17棟（6.2%）、昭和40年度（1965年度）以前が13棟（4.7%）となっています。

図表 3-7 管理開始年度別管理状況（棟数）



図表 3-8 管理開始年度別管理状況（戸数）



（平成29年（2017年）3月31日現在）

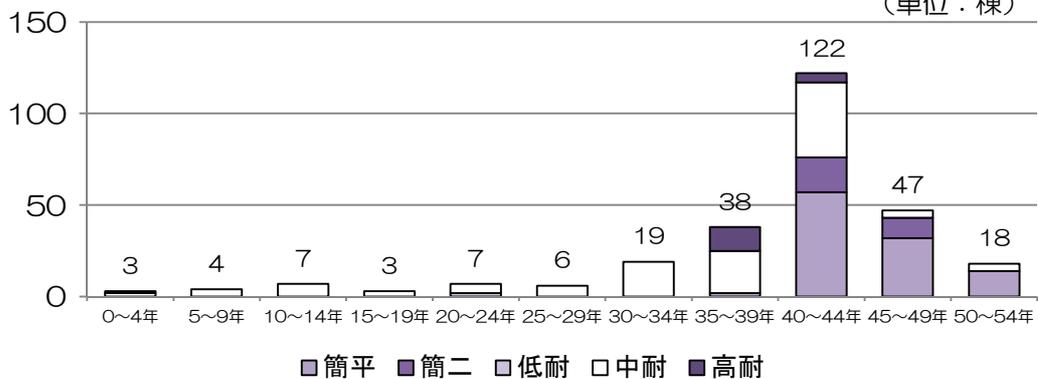
(7) 経過年数状況

市営住宅の5年ごとの経過年数状況をみると40～44年経過している住宅が最も多く122棟（全体の44.5%）であり、次いで45～49年経過している住宅が47棟（17.2%）となっています。なお、30年以上経過している住宅は244棟（全体の89.1%）となっております。

図表 3-9 構造別経過年数状況表（棟数）（単位：棟）

構造	年数	0～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30～34年	35～39年	40～44年	45～49年	50～54年	計
簡平									2	57	32	14	105
簡二										19	11		30
低耐						2							2
中耐		2	4	7	3	5	6	19	23	41	4	4	118
高耐		1							13	5			19
計		3	4	7	3	7	6	19	38	122	47	18	274
構成比		1.1%	1.5%	2.6%	1.1%	2.6%	2.2%	6.9%	13.9%	44.5%	17.2%	6.6%	100.0%

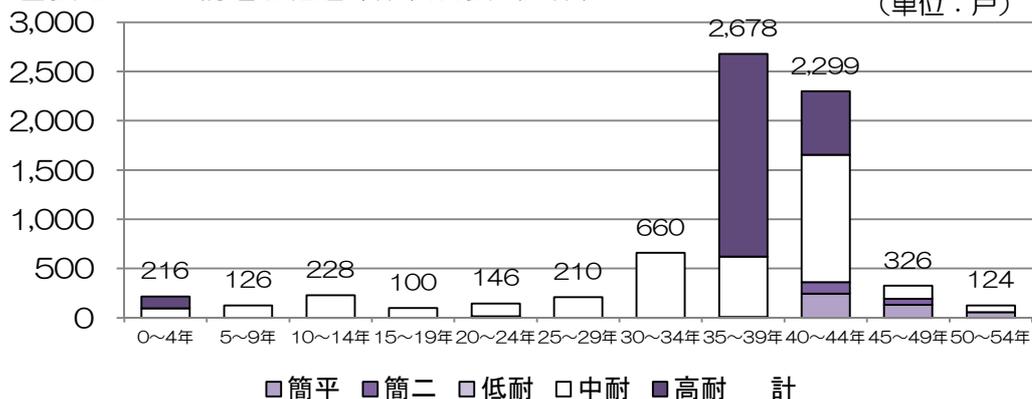
図表 3-10 構造別経過年数状況（棟数）（単位：棟）



図表 3-11 構造別経過年数状況表（戸数）（単位：戸）

構造	年数	0～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30～34年	35～39年	40～44年	45～49年	50～54年	計
簡平									8	246	132	56	442
簡二										114	62		176
低耐						16							16
中耐		96	126	228	100	130	210	660	613	1,295	132	68	3,658
高耐		120							2,057	644			2,821
計		216	126	228	100	146	210	660	2,678	2,299	326	124	7,113
構成比		3.0%	1.8%	3.2%	1.4%	2.1%	3.0%	9.3%	37.6%	32.3%	4.6%	1.7%	100.0%

図表 3-12 構造別経過年数状況表（戸数）（単位：戸）



(8) 耐用年数超過状況

平成28年度（2016年度）末時点における管理開始年度からの耐用年数の超過状況をみると、全ての簡平105棟と東開町の簡二2棟、光洋町の簡二9棟の合わせて116棟（全体の42.3%）が耐用年数を超過しています。

さらに、今後5年以内には日吉町の簡二19棟も耐用年数を超過するため、合わせて135棟（49.3%）全ての簡平及び簡二が耐用年数を超過します。

また、簡二19棟、中耐72棟、高耐18棟の合わせて109棟（39.8%）が耐用年数の2分の1を超過しており、今後5年以内にはさらに中耐19棟が超過するため、耐用年数を超過する簡二28棟を除くと合わせて108棟（38.8%）が耐用年数の2分の1を超過します。

図表 3-13 構造別超過状況表（棟数）

（単位：棟）

構造	棟数 管理棟数	H28（2016）年度末		H29（2017）～ H33（2021）年度末	
		耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過	耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過
簡平	105		105		105
簡二	30	19	11		30
低耐	2				
中耐	118	72		91	
高耐	19	18		18	
計	274	109	116	109	135
構成比	100.0%	39.8%	42.3%	39.8%	49.3%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

図表 3-14 構造別超過状況表（戸数）

（単位：戸）

構造	棟数 管理戸数	H28（2016）年度末		H29（2017）～ H33（2021）年度末	
		耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過	耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過
簡平	442		442		442
簡二	176	114	62		176
低耐	16				
中耐	3,658	2,108		2,768	
高耐	2,821	2,701		2,701	
計	7,113	4,923	504	5,469	618
構成比	100.0%	69.2%	7.1%	76.9%	8.7%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

《耐用年数（公営住宅法）》

- ・簡易平屋建て・・・30年
- ・簡易2階建て・・・45年
- ・低層耐火・・・70年
- ・中層耐火・・・70年
- ・高層耐火・・・70年

【参考】

法定耐用年数と言われる「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（財務省令）」に示されている耐用年数で考えると下表のとおりとなり、公営住宅法と比べると平成28年度（2016年度）末で耐用年数超過及び耐用年数2分の1を超過している住宅は28棟多く10.3%高くなり、全体の92.4%を占めることになります。

＜構造別超過状況表（棟数）＞

（単位：棟）

構造	棟数 管理棟数	H28（2016）年度末		H29（2017）～ H33（2021）年度末	
		耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過	耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過
簡平	105		105		105
簡二	30		30		30
低耐	2	2		2	
中耐	118	92	6	67	35
高耐	19	18	0	16	2
計	274	112	141	85	172
構成比	100.0%	40.9%	51.5%	31.0%	62.8%

＜構造別超過状況表（戸数）＞

（単位：戸）

構造	棟数 管理戸数	H28（2016）年度末		H29（2017）～ H33（2021）年度末	
		耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過	耐用年数 1/2超過	耐用年数 超過
簡平	442		442		442
簡二	176		176		176
低耐	16	16		16	
中耐	3,658	2,868	140	1,989	1,119
高耐	2,821	2,701	0	2,365	336
計	7,113	5,585	758	4,370	2,073
構成比	100.0%	78.5%	10.7%	61.4%	29.1%

《耐用年数（財務省令）》

- ・簡易平屋建て・・・38年
- ・簡易2階建て・・・38年
- ・低層耐火・・・38年
- ・中層耐火・・・47年

(9) 耐震状況

市営住宅の耐震性をみると、現行の耐震基準前に建設された旧耐震基準の住宅が225棟5,427戸（全体の76.3%）あります。

これらにおける耐震診断の結果、耐震の判断基準におけるCランクに該当した住宅が4棟659戸（9.3%）、Bランクに該当した住宅が17棟1,601戸（22.5%）あり、合わせて21棟2,260戸（31.8%）が耐震性の向上を必要としています。

耐震の判断基準

- ・Aランク：構造耐震指標（I_s値）が0.6以上（地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い）
- ・Bランク：構造耐震指標（I_s値）が0.3以上0.6未満
（地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある）
- ・Cランク：構造耐震指標（I_s値）が0.3未満（地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い）

耐震基準

- ・旧耐震：昭和56年（1981年）5月31日以前に建てられた建築物
- ・新耐震：昭和56年（1981年）6月1日以降に建てられた建築物

図表 3-17 構造別耐震性の状況（住棟単位）

（単位：棟）

棟数 構造	棟数 小計	旧耐震				新耐震	合計
		Aランク	Bランク	Cランク	その他		
簡平	105	105					105
簡二	30	30					30
低耐		—	—	—	—	2	2
中耐	72	64	6	1	1	46	118
高耐	18	4	11	3	0	1	19
合計	225	203	17	4	1	49	274
(構成比)	82.1%	74.1%	6.2%	1.5%	0.4%	17.9%	100.0%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

図表 3-18 構造別耐震性の状況（住戸単位）

（単位：戸）

棟数 構造	棟数 小計	旧耐震				新耐震	合計
		Aランク	Bランク	Cランク	その他		
簡平	442	442					442
簡二	176	176					176
低耐		—	—	—	—	16	16
中耐	2,108	1,833	195	56	24	1,550	3,658
高耐	2,701	692	1,406	603	0	120	2,821
合計	5,427	3,143	1,601	659	24	1,686	7,113
(構成比)	76.3%	44.2%	22.5%	9.3%	0.3%	23.7%	100.0%

※その他は用途廃止のため未診断。

（平成29年（2017年）3月31日現在）

図表 3-19 耐震Cランク住宅の今後の方針

住棟名	建設年	構造	階数	戸数	方針
旭町2-3-4	S43（1968）	RC	5	56	用途廃止
大成町1-1-2	S51（1976）	SRC	8	84	用途廃止
末広町1-12-1	S48（1973）	SRC	10~13	294	建替え
山手町2-9-1	S52（1977）	SRC	9~10	225	建替え

2 入居者の状況

(1) 入居率

市営住宅の入居状況をみると、平成29年（2017年）3月31日現在、管理戸数7,113戸に対して6,359世帯が入居しており、754戸の空き家がありますが、そのうち468戸は建替えや用途廃止に伴う政策空き家であり、実質的な空き家は286戸（全体の4.0%）です。管理戸数から政策空き戸数を差し引いた実入居率は95.7%となっています。

実入居率が高く空き家が少ないために、入居者の移転に伴う建替事業や大規模改修工事などは、移転先の住宅確保が難しい状況となっています。

図表 3-20 団地別入居状況

（単位：戸、世帯）

団地名	管理戸数 a	計	空き家		入居世帯 c	実入居率 c/(a-b)	入居率 c/a
			実質的な 空き家	政策空き家 b			
青葉	482	27	27	0	455	94.4%	94.4%
旭	232	51	3	48	181	98.4%	78.0%
植苗	46	8	8	0	38	82.6%	82.6%
光洋	248	40	0	40	208	100.0%	83.9%
末広	633	87	13	74	546	97.7%	86.3%
住吉	680	28	28	0	652	95.9%	95.9%
大成	1,498	69	69	0	1,429	95.4%	95.4%
高丘	60	3	3	0	57	95.0%	95.0%
高砂	36	16	0	16	20	100.0%	55.6%
東開	320	16	16	0	304	95.0%	95.0%
日新	930	233	0	233	697	100.0%	74.9%
沼ノ端	116	10	2	8	106	98.1%	91.4%
日吉	216	38	12	26	178	93.7%	82.4%
明德	324	16	16	0	308	95.1%	95.1%
山手	407	40	17	23	367	95.6%	90.2%
弥生	523	28	28	0	495	94.6%	94.6%
勇払	242	42	42	0	200	82.6%	82.6%
若草	120	2	2	0	118	98.3%	98.3%
合計	7,113	754	286	468	6,359	95.7%	89.4%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(2) 世帯人数

市営住宅入居世帯の世帯人数をみると、単身世帯が最も多く2,913世帯（全体の45.8%）であり、以下、2人世帯が2,276世帯（35.8%）、3人世帯が677世帯（10.6%）となっています。

2人以下の世帯は全体の81.6%を占めており、平均世帯人員は1.8人/世帯です。

団地別にみると、平均世帯人員が最も低い団地は光洋団地で1.3人/世帯、次いで日吉団地が1.4人/世帯となっています。両団地について2人以下の世帯割合をみると、光洋団地が約97%、日吉団地が約92%であり高い割合となっています。両団地は隣接するため、地域としての課題であるといえます。

図表 3-21 団地別世帯人数状況

（単位：世帯、人）

団地名	単身（1人）	2人	3人	4人	5人以上	計	平均世帯人員
青葉	185	181	57	26	6	455	1.9
	40.7%	39.8%	12.5%	5.7%	1.3%	100.0%	
旭	99	50	24	5	3	181	1.7
	54.7%	27.6%	13.3%	2.8%	1.7%	100.0%	
植苗	5	24	6	2	1	38	2.2
	13.2%	63.2%	15.8%	5.3%	2.6%	100.0%	
光洋	158	44	5	1	0	208	1.3
	76.0%	21.2%	2.4%	0.5%	0.0%	100.0%	
末広	279	183	59	14	11	546	1.7
	51.1%	33.5%	10.8%	2.6%	2.0%	100.0%	
住吉	216	273	91	54	18	652	2.1
	33.1%	41.9%	14.0%	8.3%	2.8%	100.0%	
大成	597	557	158	78	39	1,429	1.9
	41.8%	39.0%	11.1%	5.5%	2.7%	100.0%	
高丘	14	29	3	6	5	57	2.3
	24.6%	50.9%	5.3%	10.5%	8.8%	100.0%	
高砂	10	7	1	2	0	20	1.8
	50.0%	35.0%	5.0%	10.0%	0.0%	100.0%	
東開	89	125	48	33	9	304	2.2
	29.3%	41.1%	15.8%	10.9%	3.0%	100.0%	
日新	359	211	74	42	11	697	1.8
	51.5%	30.3%	10.6%	6.0%	1.6%	100.0%	
沼ノ端	36	45	7	13	5	106	2.2
	34.0%	42.5%	6.6%	12.3%	4.7%	100.0%	
日吉	118	46	11	2	1	178	1.4
	66.3%	25.8%	6.2%	1.1%	0.6%	100.0%	
明德	124	119	41	15	9	308	1.9
	40.3%	38.6%	13.3%	4.9%	2.9%	100.0%	
山手	195	116	31	17	8	367	1.7
	53.1%	31.6%	8.4%	4.6%	2.2%	100.0%	
弥生	302	142	30	17	4	495	1.5
	61.0%	28.7%	6.1%	3.4%	0.8%	100.0%	
勇払	59	91	19	23	8	200	2.2
	29.5%	45.5%	9.5%	11.5%	4.0%	100.0%	
若草	68	33	12	4	1	118	1.6
	57.6%	28.0%	10.2%	3.4%	0.8%	100.0%	
合計	2,913	2,276	677	354	139	6,359	1.8
	45.8%	35.8%	10.6%	5.6%	2.2%	100.0%	

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(3) 世帯主年齢

入居世帯の世帯主年齢をみると、70歳代が最も多く1,600世帯（全体の25.2%）であり、以下、60歳代が1,557世帯（24.5%）、80歳以上が1,016世帯（16%）となっています。また、65歳以上の高齢世帯主が全体の55.9%を占めています。

団地別にみると、青葉、植苗団地は各世代が均等に入居しているのに対して、光洋団地は70歳以上が約69%を占めており、高齢者が多数を占めるなかでも安心して暮らせる住環境の整備が必要であるといえます。

図表 3-22 団地別世帯主年齢状況

（単位：世帯）

団地名	20・30歳代	40歳代	50歳代	60-64歳	65-69歳	70歳代	80歳以上	計	65歳以上
青葉	43	76	82	49	60	83	62	455	205
	9.5%	16.7%	18.0%	10.8%	13.2%	18.2%	13.6%	100.0%	45.1%
旭	12	23	17	12	29	59	29	181	117
	6.6%	12.7%	9.4%	6.6%	16.0%	32.6%	16.0%	100.0%	64.6%
植苗	5	7	7	5	6	6	2	38	14
	13.2%	18.4%	18.4%	13.2%	15.8%	15.8%	5.3%	100.0%	36.8%
光洋	0	1	12	22	29	79	65	208	173
	0.0%	0.5%	5.8%	10.6%	13.9%	38.0%	31.3%	100.0%	83.2%
末広	31	65	54	57	96	152	91	546	339
	5.7%	11.9%	9.9%	10.4%	17.6%	27.8%	16.7%	100.0%	62.1%
住吉	57	90	96	41	83	164	121	652	368
	8.7%	13.8%	14.7%	6.3%	12.7%	25.2%	18.6%	100.0%	56.4%
大成	160	169	193	151	204	333	219	1429	756
	11.2%	11.8%	13.5%	10.6%	14.3%	23.3%	15.3%	100.0%	52.9%
高丘	8	8	11	5	11	9	5	57	25
	14.0%	14.0%	19.3%	8.8%	19.3%	15.8%	8.8%	100.0%	43.9%
高砂	3	5	5	2	3	2	0	20	5
	15.0%	25.0%	25.0%	10.0%	15.0%	10.0%	0.0%	100.0%	25.0%
東開	41	55	42	23	36	70	37	304	143
	13.5%	18.1%	13.8%	7.6%	11.8%	23.0%	12.2%	100.0%	47.0%
日新	44	114	98	90	96	177	78	697	351
	6.3%	16.4%	14.1%	12.9%	13.8%	25.4%	11.2%	100.0%	50.4%
沼ノ端	15	22	11	8	15	30	5	106	50
	14.2%	20.8%	10.4%	7.5%	14.2%	28.3%	4.7%	100.0%	47.2%
日吉	3	12	13	14	29	65	42	178	136
	1.7%	6.7%	7.3%	7.9%	16.3%	36.5%	23.6%	100.0%	76.4%
明德	30	33	27	24	47	86	61	308	194
	9.7%	10.7%	8.8%	7.8%	15.3%	27.9%	19.8%	100.0%	63.0%
山手	21	41	43	49	69	88	56	367	213
	5.7%	11.2%	11.7%	13.4%	18.8%	24.0%	15.3%	100.0%	58.0%
弥生	39	56	68	50	79	120	83	495	282
	7.9%	11.3%	13.7%	10.1%	16.0%	24.2%	16.8%	100.0%	57.0%
勇払	16	39	21	12	23	45	44	200	112
	8.0%	19.5%	10.5%	6.0%	11.5%	22.5%	22.0%	100.0%	56.0%
若草	12	15	15	4	24	32	16	118	72
	10.2%	12.7%	12.7%	3.4%	20.3%	27.1%	13.6%	100.0%	61.0%
合計	540	831	815	618	939	1,600	1,016	6,359	3,555
	8.5%	13.1%	12.8%	9.7%	14.8%	25.2%	16.0%	100.0%	55.9%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(4) 入居者年齢

入居者の年齢をみると、年少人口（0～14歳）が1,329人（全体の11.4%）、生産年齢人口（15～64歳）が5,552人（47.7%）、高齢人口（65歳以上）が4,759人（40.9%）となっています。

団地内の多世代交流を促すためには、各世代の入居者がバランスよく入居していることが望ましいといえますが、団地別にみると、光洋、日吉、若草団地は0～14歳（年少人口）の割合が少なくなっています。

図表 3-23 団地別入居者年齢状況

（単位：人）

団地名	年少人口 (0-14歳)	生産年齢人口 (15-64歳)	高齢人口 (65歳-)	計
青葉	69 8.1%	482 56.5%	302 35.4%	853 100.0%
旭	31 10.1%	133 43.5%	142 46.4%	306 100.0%
植苗	10 11.9%	51 60.7%	23 27.4%	84 100.0%
光洋	2 0.8%	61 23.0%	202 76.2%	265 100.0%
末広	101 10.8%	403 43.0%	434 46.3%	938 100.0%
住吉	181 13.5%	631 46.9%	533 39.6%	1,345 100.0%
大成	332 12.3%	1,324 49.1%	1,042 38.6%	2,698 100.0%
高丘	23 17.7%	70 53.8%	37 28.5%	130 100.0%
高砂	9 25.7%	21 60.0%	5 14.3%	35 100.0%
東開	104 15.8%	349 52.9%	207 31.4%	660 100.0%
日新	128 10.4%	669 54.5%	430 35.0%	1,227 100.0%
沼ノ端	45 19.7%	113 49.6%	70 30.7%	228 100.0%
日吉	6 2.3%	76 29.6%	175 68.1%	257 100.0%
明德	80 13.5%	243 41.1%	268 45.3%	591 100.0%
山手	59 9.4%	301 47.7%	271 42.9%	631 100.0%
弥生	70 9.2%	343 44.9%	351 45.9%	764 100.0%
勇払	68 15.6%	195 44.7%	173 39.7%	436 100.0%
若草	11 5.7%	87 45.3%	94 49.0%	192 100.0%
合計	1,329 11.4%	5,552 47.7%	4,759 40.9%	11,640 100.0%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(5) 高齢者世帯

入居世帯における65歳以上の高齢者の状況をみると、65歳以上の高齢者単身世帯が1,975世帯（全体の31.1%）、高齢者のみの世帯（単身世帯を除く）が906世帯（14.2%）、高齢者を含む世帯が808世帯（12.7%）であり、高齢者が居住する世帯が全体の約半数、高齢者単身世帯が約3割となっています。

団地別に高齢者単身世帯の状況をみると、高齢者単身世帯が3割を超える団地が8団地あり、中でも光洋団地は約64%、日吉団地は約51%を高齢者単身世帯が占めています。これらの団地は高齢者がひとりでも安心して暮らせる住環境の整備が必要であるといえます。

図表 3-24 団地別高齢者世帯状況

（単位：世帯）

団地名	高齢者単身世帯	高齢者のみ世帯	高齢者を含む世帯	高齢者がいない世帯	計
青葉	97	63	65	230	455
	21.3%	13.8%	14.3%	50.5%	100.0%
旭	79	12	33	57	181
	43.6%	6.6%	18.2%	31.5%	100.0%
植苗	0	9	5	24	38
	0.0%	23.7%	13.2%	63.2%	100.0%
光洋	132	25	17	34	208
	63.5%	12.0%	8.2%	16.3%	100.0%
末広	209	75	65	197	546
	38.3%	13.7%	11.9%	36.1%	100.0%
住吉	157	123	109	263	652
	24.1%	18.9%	16.7%	40.3%	100.0%
大成	385	228	174	642	1,429
	26.9%	16.0%	12.2%	44.9%	100.0%
高丘	9	9	9	30	57
	15.8%	15.8%	15.8%	52.6%	100.0%
高砂	4	0	1	15	20
	20.0%	0.0%	5.0%	75.0%	100.0%
東開	56	50	41	157	304
	18.4%	16.4%	13.5%	51.6%	100.0%
日新	221	57	78	341	697
	31.7%	8.2%	11.2%	48.9%	100.0%
沼ノ端	25	14	15	52	106
	23.6%	13.2%	14.2%	49.1%	100.0%
日吉	90	28	20	40	178
	50.6%	15.7%	11.2%	22.5%	100.0%
明德	98	53	51	106	308
	31.8%	17.2%	16.6%	34.4%	100.0%
山手	138	45	35	149	367
	37.6%	12.3%	9.5%	40.6%	100.0%
弥生	194	53	43	205	495
	39.2%	10.7%	8.7%	41.4%	100.0%
勇払	39	48	29	84	200
	19.5%	24.0%	14.5%	42.0%	100.0%
若草	42	14	18	44	118
	35.6%	11.9%	15.3%	37.3%	100.0%
合計	1,975	906	808	2,670	6,359
	31.1%	14.2%	12.7%	42.0%	100.0%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(6) 子育て世帯

入居世帯における18歳未満の子どもがいる世帯の状況をみると、18歳未満の子どもがいる世帯は1,053世帯（全体の16.6%）となっています。

団地別にみると、18歳未満の子どもがいる世帯数が最も多い団地は大成団地で260世帯、以下、日新、住吉団地が100世帯を超えています。これらの団地を中心に、子育て世代が快適に暮らせる住環境の整備が必要であるといえます。

図表 3-25 団地別子育て世帯状況

（単位：世帯）

団地名	18歳未満の子が いる世帯	18歳未満の子が いない世帯	計
青葉	75 16.5%	380 83.5%	455 100.0%
旭	27 14.9%	154 85.1%	181 100.0%
植苗	10 26.3%	28 73.7%	38 100.0%
光洋	1 0.5%	207 99.5%	208 100.0%
末広	76 13.9%	470 86.1%	546 100.0%
住吉	137 21.0%	515 79.0%	652 100.0%
大成	260 18.2%	1,169 81.8%	1,429 100.0%
高丘	18 31.6%	39 68.4%	57 100.0%
高砂	6 30.0%	14 70.0%	20 100.0%
東開	87 28.6%	217 71.4%	304 100.0%
日新	109 15.6%	588 84.4%	697 100.0%
沼ノ端	27 25.5%	79 74.5%	106 100.0%
日吉	6 3.4%	172 96.6%	178 100.0%
明德	56 18.2%	252 81.8%	308 100.0%
山手	49 13.4%	318 86.6%	367 100.0%
弥生	54 10.9%	441 89.1%	495 100.0%
勇払	42 21.0%	158 79.0%	200 100.0%
若草	13 11.0%	105 89.0%	118 100.0%
合計	1,053 16.6%	5,306 83.4%	6,359 100.0%

（平成29年（2017年）3月31日現在）

(7) 障がい者世帯

収入分位別に障がい者世帯の状況を見ると、障がい者のいる世帯は595世帯（全体の9.4%）となっています。

団地別にみると、障がい者世帯の割合が1割を超えている団地は7団地あり、最も割合が高いのは若草団地で17.8%となっています。建設年度が新しい団地や車椅子住宅がある団地、また平屋住宅が多い団地は障がい者世帯の割合が高くなっています。

図表 3-26 団地別障がい者世帯状況

(単位：世帯)

団地	障がい者がいる世帯	障がい者がいない世帯	計
青葉	29	426	455
	6.4%	93.6%	100.0%
旭	22	159	181
	12.2%	87.8%	100.0%
植苗	5	33	38
	13.2%	86.8%	100.0%
光洋	21	187	208
	10.1%	89.9%	100.0%
末広	64	482	546
	11.7%	88.3%	100.0%
住吉	52	600	652
	8.0%	92.0%	100.0%
大成	135	1,294	1,429
	9.4%	90.6%	100.0%
高丘	3	54	57
	5.3%	94.7%	100.0%
高砂	0	20	20
	0.0%	100.0%	100.0%
東開	19	285	304
	6.3%	93.8%	100.0%
日新	59	638	697
	8.5%	91.5%	100.0%
沼ノ端	7	99	106
	6.6%	93.4%	100.0%
日吉	23	155	178
	12.9%	87.1%	100.0%
明德	43	265	308
	14.0%	86.0%	100.0%
山手	34	333	367
	9.3%	90.7%	100.0%
弥生	47	448	495
	9.5%	90.5%	100.0%
勇払	11	189	200
	5.5%	94.5%	100.0%
若草	21	97	118
	17.8%	82.2%	100.0%
総計	595	5,764	6,359
	9.4%	90.6%	100.0%

(平成29年(2017年)3月31日現在)

(8) 応募・入居等の状況

平成26年度(2014年度)から平成28年度(2016年度)の入居数に対する応募者の入居倍率は3年間平均で約3.0倍、入居待機者数は476人であり、市営住宅は高い需要があります。しかしながら、光洋・日吉団地や東開団地、勇払団地は他に比べて入居倍率や待機者数が少なく、整備などの検討が求められているといえます。

図表 3-27 団地別応募・入居等の状況(平成26年度(2014年度)~平成28年度(2016年度))

(単位:戸、世帯)

団地名	構造	H26(2014)						H27(2015)						H28(2016)						H26(2014)~H28(2016)平均				
		戸数	募集戸数	応募戸数 a	入居数 b	入居倍率 a/b	待機者数	戸数	募集戸数	応募戸数 a	入居数 b	入居倍率 a/b	待機者数	戸数	募集戸数	応募戸数 a	入居数 b	入居倍率 a/b	待機者数	募集戸数	応募戸数 a	入居数 b	入居倍率 a/b	待機者数
青葉	中耐	340	16	59	17	3.5	42	340	16	51	16	3.2	35	340	15	50	22	2.3	28	16	53	18	2.9	35
	高耐	132	4	11	11	1.0	0	132	4	7	5	1.4	2	132	5	7	7	1.0	0	4	8	8	1.1	1
小計		472	20	70	28	2.5	42	472	20	58	21	2.8	37	472	20	57	29	2.0	28	20	62	26	2.4	36
旭	中耐	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	-	-	-	-	-	0	0	0	-	0
	高耐	152	7	40	10	4.0	30	152	7	31	8	3.9	23	152	8	31	4	7.8	27	7	34	7	4.7	27
小計		152	7	40	10	4.0	30	152	7	31	8	3.9	23	152	8	31	4	7.8	27	7	34	7	4.7	27
植苗	低中耐	46	2	0	0	-	0	46	2	4	4	-	0	46	3	3	2	1.5	1	2	2	2	1.2	0
光洋・日吉	簡平	300	12	14	12	1.2	2	300	12	11	10	1.1	1	0	0	0	0	-	0	8	8	7	1.1	1
	簡二	164	7	13	10	1.3	3	164	7	2	1	2.0	1	114	5	2	2	1.0	0	6	6	4	1.3	1
小計		464	19	27	22	1.2	5	464	19	13	11	1.2	2	114	5	2	2	1.0	0	14	14	12	1.2	2
末広	中耐	20	1	0	0	-	0	20	1	0	0	-	0	0	-	-	-	-	-	1	0	0	-	0
	高耐	204	6	31	6	5.2	25	204	6	18	4	4.5	14	204	5	16	5	3.2	11	6	22	5	4.3	17
小計		224	7	31	6	5.2	25	224	7	18	4	4.5	14	204	5	16	5	3.2	11	6	22	5	4.3	17
住吉	中耐	636	22	213	29	7.3	184	636	22	167	30	5.6	137	636	26	149	29	5.1	120	23	176	29	6.0	147
大成	中耐	88	6	9	5	1.8	4	88	6	20	7	2.9	13	88	5	17	5	3.4	12	6	15	6	2.7	10
	高耐	1410	54	116	62	1.9	54	1410	54	106	54	2.0	52	1326	55	111	50	2.2	61	54	111	55	2.0	56
小計		1,498	60	125	67	1.9	58	1,498	60	126	61	2.1	65	1,414	60	128	55	2.3	73	60	126	61	2.1	65
高丘	中耐	60	3	6	4	1.5	2	60	3	7	1	7.0	6	60	3	4	2	2.0	2	3	6	2	2.5	3
高砂	中耐	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	-	-	-	-	-	0	0	0	-	0
東開・沼ノ端	簡平	94	1	3	3	1.0	0	94	1	4	4	1.0	0	0	-	-	-	-	-	1	4	4	1.0	0
東開	簡二	12	2	5	5	1.0	0	12	2	2	2	1.0	0	0	-	-	-	-	-	2	4	4	1.0	0
	中耐	240	10	24	15	-	9	240	10	17	9	1.9	8	240	11	16	13	1.2	3	10	19	12	1.5	7
沼ノ端	中耐	82	3	23	4	5.8	19	82	3	28	9	3.1	19	82	4	31	7	4.4	24	3	27	7	4.1	21
小計		428	16	55	27	7.75	28	428	16	51	24	2.1	27	322	15	47	20	2.4	27	16	51	24	2.2	27
日新	中耐	204	9	42	4	10.5	38	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	3	14	1	10.8	13
	高耐	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	0
小計		204	9	42	4	10.5	38	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	3	14	1	10.8	13
明德	中耐	304	11	55	15	3.7	40	304	11	47	18	2.6	29	304	14	41	13	3.2	28	12	48	15	3.1	32
山手	中耐	182	8	25	14	1.8	11	182	8	23	16	1.4	7	182	12	20	8	2.5	12	9	23	13	1.8	10
	高耐	225	9	20	9	2.2	11	225	9	26	5	5.2	21	0	0	0	0	-	0	6	15	5	3.3	11
小計		407	17	45	23	2.0	22	407	17	49	21	2.3	28	182	12	20	8	2.5	12	15	38	17	2.2	21
弥生	中耐	369	18	59	15	3.9	44	369	18	76	11	6.9	65	369	18	82	23	3.6	59	18	72	16	4.4	56
	高耐	154	9	24	5	4.8	19	154	9	39	10	3.9	29	154	7	46	6	7.7	40	8	36	7	5.2	29
小計		523	27	83	20	4.2	63	523	27	115	21	5.5	94	523	25	128	29	4.4	99	26	109	23	4.7	85
勇払	簡平	48	2	2	2	1.0	0	48	2	0	0	-	0	0	-	-	-	-	-	2	1	1	1.0	0
	中耐	194	8	10	10	1.0	0	194	8	5	5	1.0	0	194	7	5	5	1.0	0	8	7	7	1.0	0
小計		242	10	12	12	1.0	0	242	10	5	5	1.0	0	194	7	5	5	1.0	0	9	7	7	1.0	0
合計		5,660	230	804	267	3.0	537	5,456	221	691	229	3.0	462	4,623	203	631	203	3.1	428	218	709	233	3.0	476

※募集停止住宅及び特目住宅を除く

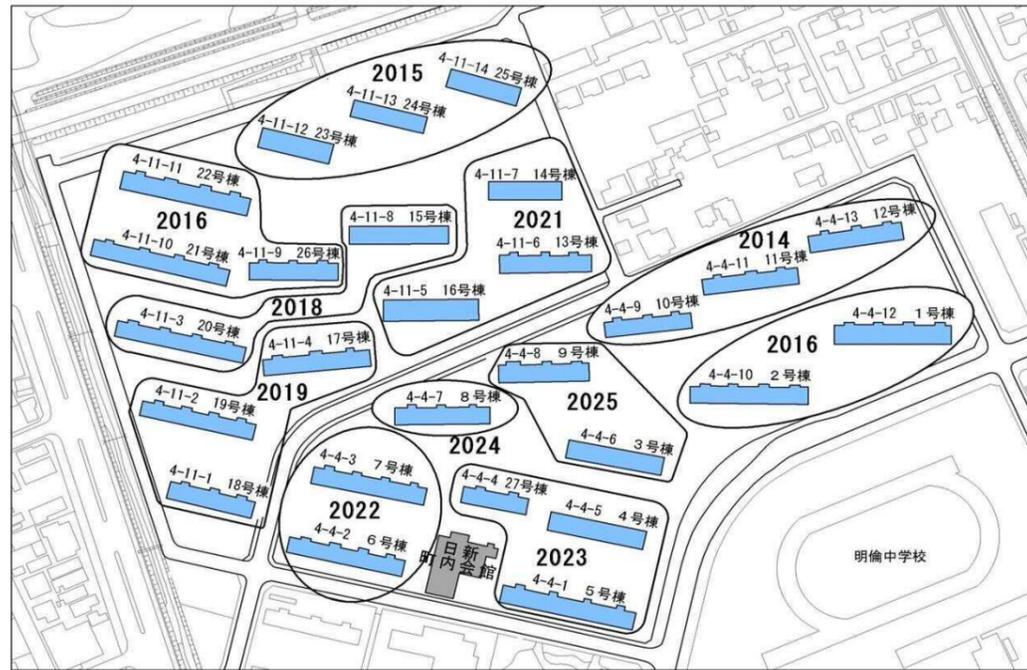
3 建替え・改善事業の状況

(1) 日新団地建替事業

平成26年(2014年)から平成40年(2028年)にかけて日新団地の建替事業を実施しています。対象は36棟1,204戸のうち27棟930戸であり、事業完了後は13棟552戸となるほか、若草団地に平成24年(2012年)から平成25年(2013年)にかけて1棟120戸を建設しています。

図表 3-28 日新団地建替事業配置図

日新団地 除却配置図(予定)



※入居状況等により変更となる場合があります。

日新団地 除却順序一覧(予定)

年度	号棟	住所	戸数	年度	号棟	住所	戸数	
H26 (2014)	10	4-4-9	30	H31 (2019)	17	4-11-4	30	
	11	4-4-11	30		H30 (2018)	20	4-11-3	40
	12	4-4-13	30			H37 (2025)	9	4-4-8
H27 (2015)	23	4-11-12	30	H35 (2023)	4		4-4-5	40
	24	4-11-13	30		5		4-4-1	40
	25	4-11-14	30		27	4-4-4	20	
H28 (2016)	1	4-4-12	40	H36 (2024)	8	4-4-7	30	
	2	4-4-10	40		H33 (2021)	13	4-11-6	30
	21	4-11-10	40	14		4-11-7	30	
	22	4-11-11	40	16	4-11-5	40		
H30 (2018)	15	4-11-8	40	H34 (2022)	6	4-4-2	40	
	26	4-11-9	30		7	4-4-3	40	
H31 (2019)	17	4-11-4	30	H35 (2023)	3	4-4-6	40	
	18	4-11-1	30		4	4-4-1	40	
				合計	27棟	930戸		

日新団地 建替後配置図(予定)



※除却状況等により変更となる場合があります。

日新団地 建替順序一覧(予定)

棟	建設年度	階数	戸数				計
			2DK	2LDK	3LDK	車いす	
①7号棟	H26(2014)~27(2015)	3F	15	12	7	2	36
②13号棟	H27(2015)~28(2016)	5F	25	20	13	2	60
③6号棟	H28(2016)~29(2017)	3F	15	12	7	2	36
④11号棟	H29(2017)~30(2018)	5F	25	20	13	2	60
⑤10号棟	H31(2019)~32(2020)	5F	25	20	13	2	60
⑥9号棟	H32(2020)~33(2021)	5F	25	20	13	2	60
⑦8号棟	H33(2021)~34(2022)	5F	15	10	4	1	30
⑧12号棟	H34(2022)~35(2023)	5F	25	20	13	2	60
⑨2号棟	H35(2023)~36(2024)	3F	12	6	4	2	24
⑩1号棟	H36(2024)~37(2025)	3F	12	6	4	2	24
⑪3号棟	H37(2025)~38(2026)	3F	15	9	4	2	30
⑫5号棟	H38(2026)~39(2027)	3F	15	12	7	2	36
⑬4号棟	H39(2027)~40(2028)	3F	15	12	7	2	36
合計			239	179	109	25	552

(2) 建替え・改善事業費

平成24年度（2012年度）から平成28年度（2016年度）における建替事業費をみると、約4億9千万円から18億円と大きなばらつきがあります。これは建設する住宅の規模や棟数、また年割額によって大きな違いがあるもので、平成25年度（2013年度）は若草団地建設で多額の建設費がかかっています。

また、改善事業費についても約3億4千万円から6億8千万円とばらつきがありますが、これは必要となった改修工事の内容や棟数に違いがあったため、平成25年度（2013年度）は日新団地の大規模な外壁やバルコニー改修工事を行ったため多額の改善事業費がかかっています。各年度の主な事業は下記のとおりです。

《主な事業》

- 平成24年度（2012年度）：日新団地建替事業（若草団地新築工事）
- 平成25年度（2013年度）：日新団地建替事業（若草団地新築工事）、住宅改善事業（日新団地外壁改修工事ほか）
- 平成26年度（2014年度）：日新団地建替事業（日新団地7号棟新築工事）
- 平成27年度（2015年度）：日新団地建替事業（日新団地7号棟・13号棟新築工事）、住宅改善事業（大成町外部改修工事、日新町給湯暖房設備改修工事ほか）
- 平成28年度（2016年度）：日新団地建替事業（日新団地13号棟・6号棟新築工事）、住宅改善事業（植苗外部改修工事、末広町給水設備改修工事ほか）

図表 3-30 過去5年間の建替え・改善事業費の状況

(単位：千円)

事業区分		年度	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)
建設	建設		438,208	1,801,489	235,375	743,660	1,262,588
	除却		51,122	3,108	77,188	85,431	164,071
小計			489,330	1,804,597	312,563	829,091	1,426,659
改善	外壁・屋根		180,776	475,521	150,360	264,353	238,870
	耐震		0	14,228	18,576	0	0
	給排水		12,317	22,481	76,966	52,325	85,406
	熱供給		28,269	14,427	14,666	29,578	34,926
	EV		97,934	104,244	86,167	0	0
	その他修繕		0	32,210	14,965	149,208	22,501
	駐車場		20,827	20,216	0	0	6,983
	その他外構		0	882	1,843	592	1,186
小計			340,123	684,209	363,543	496,056	389,872
合計			829,453	2,488,806	676,106	1,325,147	1,816,531

(3) 維持修繕費

入退去による修繕や緊急的な措置に伴う修繕などの維持修繕費は平成24年度（2012年度）から平成28年度（2016年度）の5年間をみますと約2億3千万円から2億9千万円と大きなばらつきはありませんが、近年は年々増加傾向にあります。

図表 3-31 過去5年間の維持修繕費の状況

(単位：千円)

事業区分		年度	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)
維持修繕費			262,968	259,053	278,489	284,491	291,908

4 市営住宅の供給割合

(1) 供給割合の推移

市営住宅における管理戸数の推移をみると、平成20年（2008年）は7,603戸であるのに対して、平成29年（2017年）は7,113戸であり、490戸減少しています。同様に、世帯数に対する管理戸数の割合を示した供給割合をみると、平成20年（2008年）は9.52%であるのに対して、平成29年（2017年）は8.14%であり、1.38%減少しています。

平成29年（2017年）3月31日現在における道内主要都市の市営住宅管理戸数や供給割合を比較すると、市営住宅管理戸数では本市は札幌市に次いで多く、市営住宅供給割合では室蘭市に次いで高くなっており、全道平均の5.60%を大きく上回っています。

本市では近年管理戸数を減少させていますが、全道平均や道内主要都市と比較すると供給割合が高くなっています。

図表 3-32 市営住宅管理戸数・供給割合の推移

(単位：人、世帯、戸)

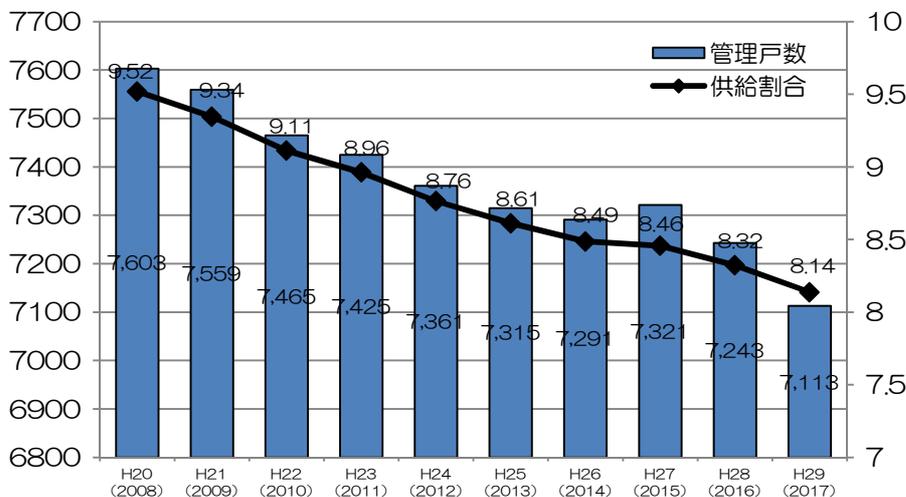
年	人口	世帯数 (a)	管理戸数 (b)	供給割合 (b/a)
H20 (2008)	173,504	79,876	7,603	9.52%
H21 (2009)	173,574	80,893	7,559	9.34%
H22 (2010)	173,812	81,929	7,465	9.11%
H23 (2011)	173,800	82,847	7,425	8.96%
H24 (2012)	173,761	83,984	7,361	8.76%
H25 (2013)	173,912	84,942	7,315	8.61%
H26 (2014)	173,884	85,912	7,291	8.49%
H27 (2015)	173,640	86,571	7,321	8.46%
H28 (2016)	173,308	87,022	7,243	8.32%
H29 (2017)	172,601	87,419	7,113	8.14%

資料：人口・世帯数 住民基本台帳、管理戸数（各年3月31日現在）

図表 3-33 市営住宅管理戸数・供給割合の推移

(単位：戸)

(単位：%)



(2) 道内主要都市の管理戸数及び供給割合

図表 3-34 平成29年(2017年)3月道内主要都市の市営住宅等管理戸数及び供給割合

(単位：戸)

都市名	世帯数 a	市営住宅 (改良舎) a'	供給割合 (%) a'/a	道営住宅 b'	供給割合 (%) b'/a	公営住宅 総数 b (a'+b')	供給割合 (%) b/a
全 道	2,761,826	154,619	5.60%	22,357	0.81%	176,976	6.41%
札幌市	1,040,300	27,033	2.60%	5,311	0.51%	32,344	3.11%
旭川市	177,532	4,876	2.75%	1,240	0.70%	6,116	3.45%
函館市	142,974	5,841	4.09%	1,776	1.24%	7,617	5.33%
釧路市	94,406	6,801	7.20%	1,001	1.06%	7,802	8.26%
苫小牧市	87,419	7,113	8.14%	810	0.93%	7,923	9.06%
帯広市	86,670	2,811	3.24%	827	0.95%	3,638	4.20%
小樽市	64,653	3,125	4.83%	1,176	1.82%	4,301	6.65%
北見市	61,284	4,384	7.15%	552	0.90%	4,936	8.05%
江別市	55,992	1,213	2.17%	1,368	2.44%	2,581	4.61%
室蘭市	46,101	4,282	9.29%	590	1.28%	4,872	10.57%
千歳市	47,780	2,661	5.57%	150	0.31%	2,811	5.88%
岩見沢市	41,818	1,949	4.66%	589	1.41%	2,538	6.07%

資料：世帯数 住民基本台帳、各住宅数（平成29年(2017年)3月31日現在）

4章 市営住宅の課題

1 市営住宅の現状からみた課題

《耐用年数超過住宅、耐震Cランク住宅の早期解消》

平成29年（2017年）4月1日現在、本市は274棟（7,113戸）の市営住宅を管理しています。

このうち既に耐用年数を超過している住宅は簡平105棟（442戸）、簡二11棟（62戸）の計116棟（504戸）で全体の42.3%を占めており、平成33年度（2021年度）末までに耐用年数を超過する住宅はさらに19棟（114戸）あることから、平成33年度（2021年度）末には合計135棟（618戸）の住宅が耐用年数を超過することになり、全体の49.3%を占めます。

また、耐用年数は十分残っていますが、耐震診断の結果、Cランクに判定された耐火構造住宅が4棟（659戸）あります。

本来これらの住宅139棟（1,277戸）は早期に解消する必要がありますが、既存入居者の移転や財政状況などを勘案すると、早急に解消するのは困難であると推測されます。

さらに耐用年数が2分の1を超過している住宅が86棟（4,150戸）あることから、市営住宅全体として優先順位を明確にし事業の平準化を図りながら整備を進めていく必要があります。

2 入居者の特性からみた課題

《単身化、高齢化に対応した住宅の整備》

市営住宅入居世帯の特性をみると、2人以下の世帯が全体の約8割、高齢者が居住する世帯が約半数、高齢者単身世帯が約3割を占め、特に光洋・日吉の両団地は単身化、高齢化の進行が顕著であります。

今後は世帯状況に応じた住宅事情なども踏まえ、整備を進めていく必要があります。

《入居者の移転先確保》

市営住宅の実入居率は95.7%と高く空家が少ないために、入居者の移転が伴う建替事業などは移転先確保が難しい状況となっています。一方で、市営住宅入居数に対する応募者の入居倍率は3年間平均で3.0倍、入居待機者数は476世帯です。

今後は、既存入居者の移転先確保のための政策空家の実施や新たな移転先の建設、民間住宅の活用など、市民の理解を得ながら計画的かつ効率的に市営住宅の再編整備を進めていく必要があります。

3 建替え・改善事業の状況からみた課題

《建替えをはじめとする住宅整備事業費の増大》

平成22年度（2010年度）策定の「苫小牧市営住宅長寿命化計画」に基づき市営住宅整備を進めていますが、建替事業については日新団地建替事業が既に事業を開始しており、平成40年度（2028年度）まで毎年のように解体と建設を繰り返す計画となっています。また、改修事業については、8割以上の市営住宅が昭和60年（1985年）以前に建設され、外部や設備等の更新もできていない状況です。

これらの老朽化した住宅の建替えや改善工事を進めるにあたっては、これまで以上に事業費が必要となることが予想されることから、計画的かつ効率的な住宅整備を進めていく必要があります。

4 財政及び管理戸数の状況からみた課題

《管理戸数の適正化》

「苫小牧市長寿命化計画」にも管理戸数漸減の方針を掲げており、平成20年（2008年）から平成29年（2017年）の10年間で490戸減少しております。しかし、全道平均や道内主要都市と比べると、世帯数に対する市営住宅管理戸数の供給割合が依然として高い状況となっています。

また、将来的には人口や世帯数が減少に転じ、15～64歳までの生産年齢人口が減る一方、65歳以上の高齢人口が増加することが予想されることから、地方税収入の減少及び社会保障経費の増加なども考えられます。

したがって、今後の市営住宅の供給割合や財政状況を見据え、管理戸数の適正化を図る必要があります。

5章 市営住宅整備の理念と方針

1 基本理念

基本的には住宅分野の上位計画である「苫小牧市住生活基本計画」の基本理念・目標のもと施策の展開を図っていきますが、これに加え市営住宅入居者や既存建物の現状・課題などを踏まえて、下記のとおり基本理念を設定します。

【苫小牧市住生活基本計画】

＜基本理念＞ 住まうことに誇りと愛着のもてる住宅と憩うことのできる住環境整備

＜基本目標＞（人） 誰もが安全・安心に暮らせる住まい・住環境づくり

（環境） 環境にやさしい住まい・住環境づくり

（活気） 良質で活気ある住まい・住環境づくり



入居者・既存建物の現状や課題を踏まえ・・・

～ 基本理念 ～

時代の変化に応じた住宅供給

2 基本方針

基本理念のもと、将来の人口や世帯数、世帯構成などの変化を踏まえ、安全で快適な住環境整備を進めます。また、真に住宅に困窮している世帯に対して必要な戸数を供給するとともに、持続可能な市財政維持のため、事業費負担の平準化などを考慮した実現可能な整備を進めます。

～ 基本方針 ～

- 1 多様な住まいの確保と良好なコミュニティの維持・形成
- 2 適正な管理戸数確保のための団地再編及び建替事業などの推進
- 3 安心して安全な住宅の維持

1 多様な住まいの確保と良好なコミュニティの維持・形成

- 世帯の多様化・小人数化への対応やコミュニティの活性化を図るため、建替え時には多様な家族構成に適応した規模・設備などの住宅供給を目指すとともに、住替え時にも適切な住戸への移転を総合的に進めます。
- 建物の老朽化と併せて、入居者の高齢化や住宅整備に伴う空家の長期化が見込まれることから、建替えや改善事業などを通じて、ゆとりある外部空間や魅力的な景観の形成に努め、地域に開かれた住宅団地の整備をすることにより、地域住民の交流活性化を図ります。

2 適正な管理戸数確保のための団地再編及び建替事業などの推進

- 厳しい財政状況下で、適切な維持保全を継続するために、改善を加えながら長寿命化を図るべき住宅と建替え・用途廃止などを実施すべき住宅を適切に選定し、効率的かつ合理的な既存住宅管理を推進します。また、事業費の平準化をあわせて図ります。
- 市営住宅と道営住宅が混在した団地もあることから、北海道とも連携を図りながら適正な市営住宅管理戸数の確保に努めます。
- 市営住宅の用途廃止などによる住宅余剰地については、民間に売却するなど有効活用を図ります。
- 建替事業に伴う円滑な入居者移転を実施するために、既存住宅や民間住宅などの活用を図るなど、多様な手法を検討します。また、入居者に対し建替事業などの積極的な情報提供を行い、円滑な移転促進に努めます。
- 応募状況や入居世帯状況などを踏まえた入居要件の見直しなども検討し、適正な管理戸数確保に努めます。

3 安心して安全な住宅の維持

- 誰もが安心・安全な環境で暮らせるように、既存住宅の計画的な維持修繕を推進するとともに、利便性の向上を図ります。

3 整備方針

本計画により、耐震Cランク住宅や耐用年数を超過した住宅、また耐震Bランク住宅や耐用年数未滿の住宅でも老朽化が著しい住宅については、原則、解体して安全性確保を図るとともに、状況に応じた建替えにより管理戸数を減少させることで、維持管理経費の削減に努めます。その際、解体等を予定している住宅の入居者については、他の市営住宅への移転や民間住宅の活用も検討し進めていきます。

また、安全性を確保できる既存住宅については、予防保全的な観点から計画的な改修や修繕を実施し、将来にわたって有効活用することで、建物の長寿命化と事業費の平準化を図り、更新費用の削減を図ります。

《全体》

○建替え

建替えを行う場合は、現地建替えを基本としますが、市有地及び私有地に活用可能な土地があれば活用も検討します。また、ニーズ調査を行うなど入居者の要望等の把握に努めるとともに、高齢化社会に対応するため、ユニバーサルデザインの導入やスロープ、エレベーターの設置（3階建て以上）を図るなど、ニーズに応じた住宅の提供に努めます。さらに車椅子住宅については入居者や希望者の実態を把握し、適正な管理戸数の設定に努めます。

建替えに伴い公園の廃止等が必要な場合は、住宅余剰地等に同等面積の公園用地を確保するよう努めます。

事業実施にあたっては、財政負担・維持管理などを踏まえ、戸数減少を基本に適正な供給戸数を設定し、従来の建設手法だけに限定せず、民間住宅の借上げやPFI手法の導入など多様な供給手法を積極的に検討します。

○駐車場整備・緑化工事

駐車場整備については、建設時には建設戸数分の台数整備を基本としますが、利用状況などを踏まえ必要に応じた整備台数を設定します。また、既存の整備済みの駐車場については、必要な補修を行いながら維持修繕に努めます。

また、建設時には建物周辺の緑化工事を行い、魅力的な景観形成に努めます。

○事業費

今後、事業費の増大が予想されることから市財政負担を考慮し、建替事業や用途廃止住宅の解体、計画修繕などの事業費の平準化を図ります。

建替え又は用途廃止に伴い団地再編が行われる場合は、用途廃止による余剰地の売却も検討し、財政負担の軽減に努めます。

○入居者移転・募集制限措置

建替えや用途廃止、改善事業などで移転が必要となるため、既存住宅を中心に建替住宅や民間住宅を最大限活用し、円滑な移転促進に努めます。そのため、移転先確保を目的に既存住宅の一部募集停止を行います。ついては当面の間、市営住宅の募集戸数が少なくなりますが、必要最低限の募集制限とします。（どうしても移転先が不足する場合等は用途廃止予定住宅の一時入居も検討します）

○計画修繕

既存住宅のうち、長期又は短期活用とするものを明確にし、ニーズ調査等による入居者の要望や建物の状況などを勘案しながら効果的な維持修繕を図っていきます。また、計画的に行う大規模修繕にあたっては、できる限り下記の標準周期を参考として実施します。

図表 5-1 主な計画修繕内容及び標準周期

計画修繕内容	標準周期
外壁改修	15～25年
屋上防水・屋根板金	15～25年
バルコニー防水	15～25年
エレベーター改修	20～30年
給排水設備	20～30年

《建物区分》

○簡易平屋建て・簡易2階建て住宅

全ての住宅が昭和52年（1977年）以前に建設されており、平成33年度（2021年度）には全棟が耐用年数を超過するなど老朽化が著しい状況であることから、全ての住宅を募集停止し、用途廃止又は建替えにより整備を進めます。

原則、空家となった建物から順次解体を行っていくこととしますが、建物の老朽化が著しく危険な状態である場合は、入居者移転を促進し早期解体を行います。

○低層耐火・中層耐火住宅

平成28年度（2016年度）で約6割の住宅が耐用年数の2分の1を超過しており、平成33年度（2021年度）にはそれが約8割となります。本市が管理している市営住宅の約半数が中層住宅であり、管理戸数も多く老朽化が進んでいることから、既存住宅の一部募集停止を行い移転を促進しながら、耐震Cランク住宅をはじめ老朽化が著しい住宅や耐震Bランク住宅を優先し、団地などの単位で整備を進めます。

建物の老朽化が著しく危険な状態である場合は、入居者移転を促進し早期解体を行います。

1階に分譲店舗がある住宅の解体時期については、市営住宅の用途廃止時期を踏まえ所有者と協議を進めます。

○高層耐火住宅

昭和49年（1974年）から昭和55年（1980年）の7年間に若草団地以外の全ての住宅が建設され、平成28年度（2016年度）時点で既に耐用年数の2分の1を超過しています。外壁や給排水管などの老朽化が著しいことから、既存住宅の一部募集停止を行い移転を促進しながら、耐震Cランク住宅をはじめ老朽化が著しい住宅や耐震Bランク住宅を優先し、団地などの単位で整備を進めます。

建物の老朽化が著しく危険な状態である場合は、入居者移転を促進し早期解体を行います。

1階に分譲店舗がある住宅の解体時期については、市営住宅の用途廃止時期を踏まえ所有者と協議を進めます。

6章 市営住宅整備計画

1 将来人口の推計

本市の人口は、平成27年（2015年）で173,320人となっていますが、今後、年々減少することが予想されています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による国勢調査に基づく推計では、将来人口は減少に転じ、平成47年（2035年）で151,161人、平成52年（2040年）で143,885人と推計しています。

この推計を踏まえた苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略の中で目指す目標値では、平成47年（2035年）の人口は、161,098人、平成52年（2040年）は156,531人と推計しています。

図表 6-1 本市の将来人口の推計

（単位：人）

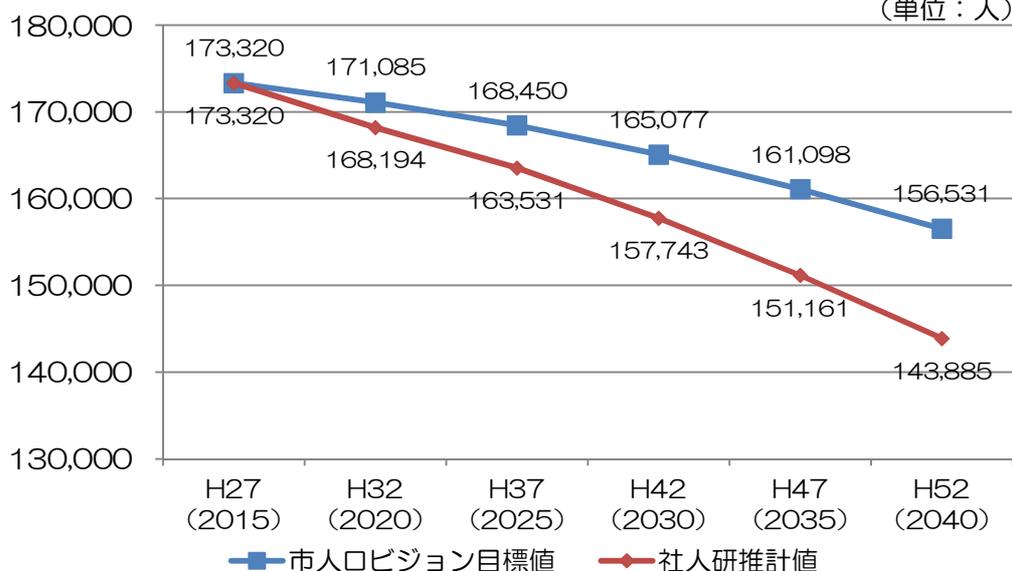
項目	年	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H52 (2040)
国勢調査		173,320					
社人研 ※1 推計値			168,194	163,531	157,743	151,161	143,885
市人口ビジョン ※2 目標値			171,085	168,450	165,077	161,098	156,531

※1 社人研：国立社会保障・人口問題研究所

※2 市人口ビジョン：苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略（2016年2月）
2015年は国勢調査より

図表 6-2 本市の将来人口の推移

（単位：人）



2 将来世帯数の推計

将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム ※2」による世帯主率法 ※3 で算出します。

本市の一般世帯数 ※1 は、平成27年（2015年）の国勢調査で76,167世帯となっておりますが、今後、平成32年（2020年）を境に減少に転じるものと推計されます。

社人研の人口推計による将来世帯数は、平成37年（2035年）で71,141世帯、平成52年（2040年）で70,614世帯となります。

苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略の人口推計による将来世帯数は、平成47年（2035年）で71,829世帯、平成52年（2040年）で71,548世帯となります。

※1 一般世帯数＝総世帯数－施設等の世帯

※2 スtock推計プログラム：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）によるプログラム

※3 世帯主率法：人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める方法

図表 6-3 将来世帯数の推計

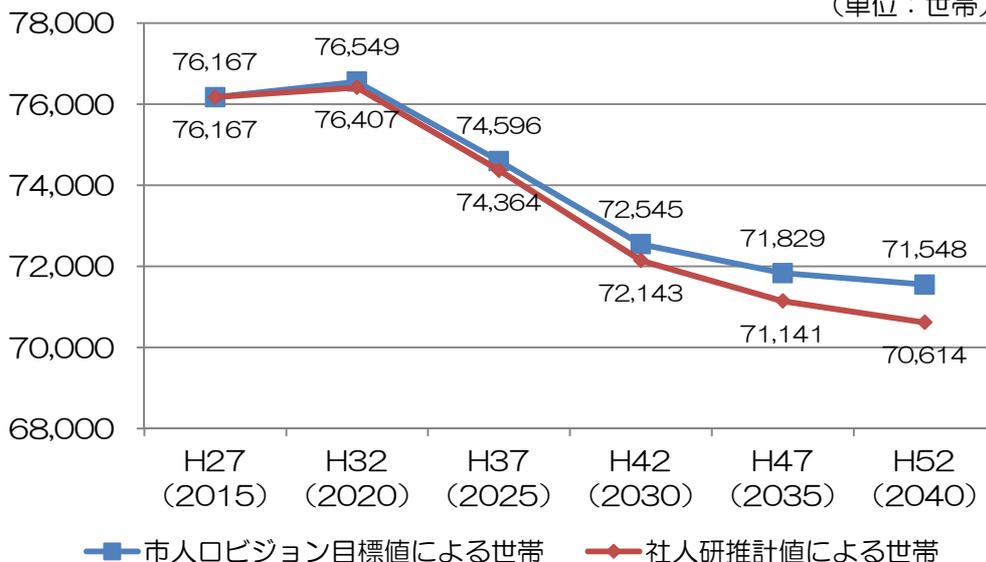
（単位：世帯）

項目	年	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H52 (2040)
国勢調査		76,167					
社人研の人口推計に基づく推計値			76,407	74,364	72,143	71,141	70,614
市人口ビジョンの人口推計に基づく推計値			76,549	74,596	72,545	71,829	71,548

2015年は国勢調査より

図表 6-4 将来世帯数の推移

（単位：世帯）



本計画の将来人口・世帯数については、上位計画や関連計画との整合を図り、苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略で目標とする人口、またそれを基に算出された世帯数を採用することとします。

3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

市営住宅の入居対象となりうる著しい困窮年収未満の世帯数について、「ストック推計プログラム」を使用し算出します。

まずは公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計を行います。公営住宅の施策対象世帯については、公営住宅の本来階層（月収158,000円以下）及び裁量世帯（月収214,000円以下）と設定し「ストック推計プログラム」で算出すると、平成47年（2035年）で13,110世帯、平成52年（2040年）で13,112世帯となります。

図表 6-5 公営住宅の施策対象世帯数の推計

（単位：世帯）

項目	年	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H52 (2040)
一般世帯数		76,549	74,596	72,545	71,829	71,548
公営住宅の施策対象世帯数		14,901	13,972	13,140	13,110	13,112

※公営住宅の施策対象世帯数：公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、本来階層（月収158,000円）及び裁量階層（月収214,000円）の世帯

次に公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行います。

著しい困窮年収未満の世帯数については、公営住宅の施策対象世帯のうち最低居住面積水準の住宅^{※1}に居住するために必要な年収未満世帯とし、「ストック推計プログラム」で算出すると平成47年（2035年）で5,006世帯、平成52年（2040年）で4,888世帯となります。

※1 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）における基準

（1人世帯=25㎡、2人世帯=30㎡、3人世帯=40㎡、4人世帯=50㎡、5人世帯=57㎡、6人世帯=67㎡）

図表 6-6 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

（単位：世帯）

項目	年	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H52 (2040)
一般世帯数		76,549	74,596	72,545	71,829	71,548
公営住宅の施策対象世帯数		14,901	13,972	13,140	13,110	13,112
著しい困窮年収未満の世帯数		6,327	5,717	5,210	5,006	4,888

※著しい困窮年収未満の世帯数：公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準の住宅に居住するために必要な年収未満世帯

4 市営住宅供給世帯数の推計

市営住宅として供給が必要となる世帯数を推計します。

3で推計した著しい困窮年収未満の世帯数は、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅に居住する世帯数であることから、そのうち市営住宅として供給が必要となる世帯数を推計します。

○公営住宅

公営住宅の供給割合については、現在の公営住宅供給戸数の割合である市営住宅90%、道営住宅10%で将来も推移するものと想定します。

また、過去3年間の市営住宅平均待機者数が476世帯であるため、平成32年（2020年）に500世帯と設定し、その後は著しい困窮年収未満世帯数と同様の割合で減少していくものと想定します。この待機世帯数も市営住宅として供給が必要な世帯と考えます。

○公的賃貸住宅

雇用促進住宅は、平成29年（2017年）11月に民間譲渡となったことから供給がないものと考えます。

○民間賃貸住宅

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、民間借家の中で最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合が約14%であります。最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯については公的支援が必要な世帯と考え、民間借家のうち14%が公的支援対象世帯と推計します。

図表 6-7 市営住宅供給世帯数の推計

(単位：世帯)

項目	年	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H49 (2037)	H52 (2040)
①著しい困窮年収未満の世帯数 (②+③+④)		6,327	5,717	5,210	5,006	4,959	4,888
②公的支援対象世帯(民間借家)		890	800	730	700	690	680
③市営住宅((①-②)*90%)		4,893	4,426	4,032	3,876	3,842	3,787
④道営住宅((①-②)*10%)		544	492	448	431	427	421
⑤市営住宅平均待機者数		500	450	410	390	390	380
市営住宅供給世帯数(②+③+⑤)		6,283	5,676	5,172	4,966	4,922	4,847

5 将来の市営住宅管理戸数

4市営住宅供給世帯数の推計を踏まえ、将来の市営住宅管理戸数は平成49年度（2037年度）末で約5,000戸を目指します。

目指すべき市営住宅管理戸数 約5,000戸(平成49年度(2037年度)末)

6 整備計画

(1) 考え方

整備方針のもと市営住宅整備を進めるにあたっては、基本的に下記のとおり優先順位を設定し、団地ごとに整備を進めます。

【整備の優先順位】

- ①耐震Cランク住宅の整備
- ②耐用年数超過・老朽化の著しい・耐震Bランク住宅の整備
- ③高層住宅の整備
- ④低層（耐火）及び中層住宅の整備

【団地の単位】

近隣団地を10グループに分け、そのグループごとの整備を基本とします。

・旭団地
・末広団地
・高砂団地
・若草団地

・大成団地
・青葉団地
・弥生団地

・山手団地

・光洋団地
・日吉団地

・沼ノ端団地
・東開団地

・勇払団地

・日新団地

・住吉団地
・高丘団地

・明德団地

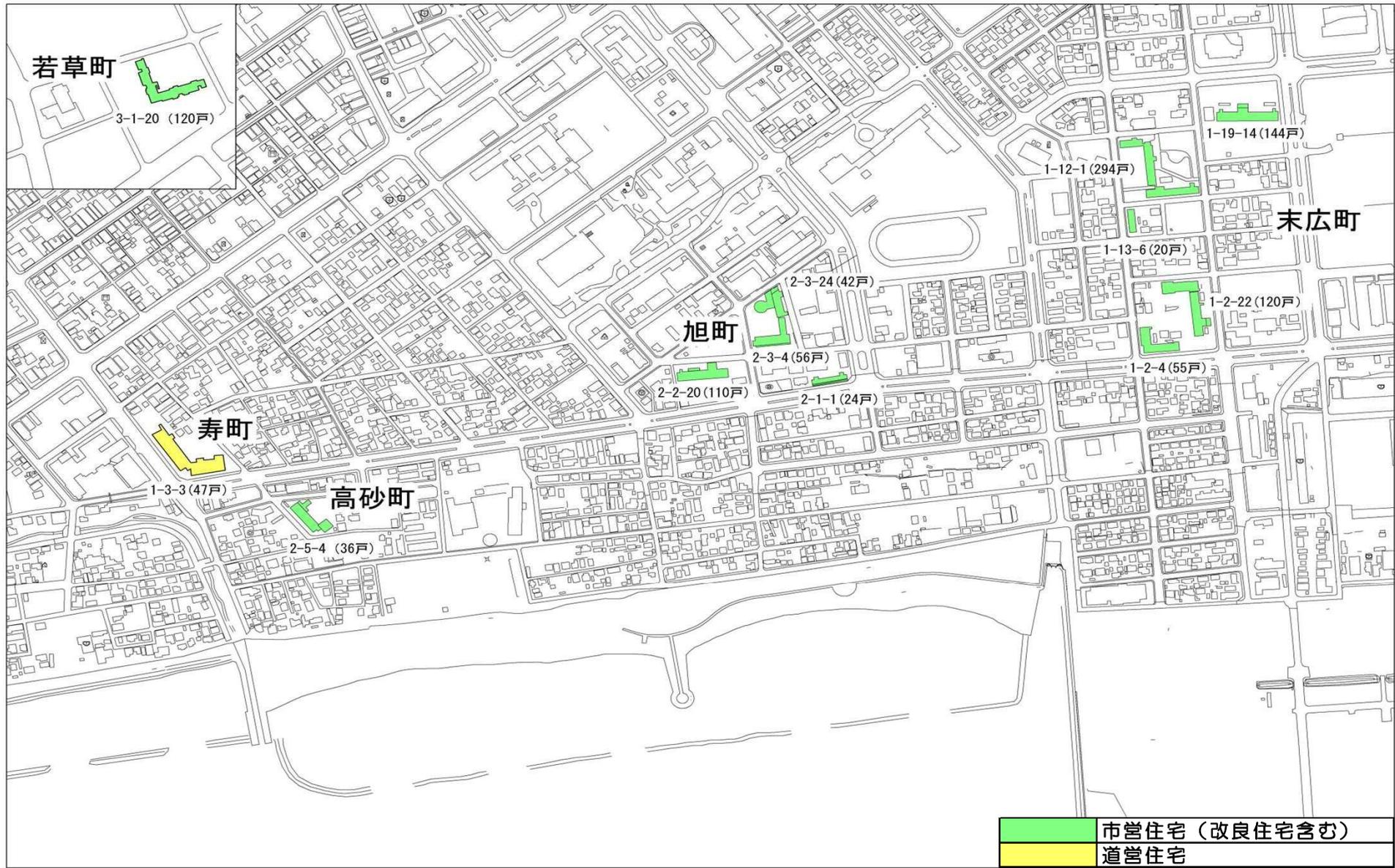
・植苗団地

(2) 団地別整備計画

<耐震Cランク住宅がある団地>

旭・末広・高砂・若草団地																																																																																																																																																
<<建物整備>> 耐震Cランク住宅、老朽化が著しい中層住宅及び耐震Bランク住宅の整備を優先し、その後、高層そして他の中層住宅の整備を行います。																																																																																																																																																
<<入居者対応>> まずは耐震Cランク住宅の解消のため団地内一部の住宅を募集停止とし、耐震C判定住宅の入居者の移転先に活用します。耐震Cランク住宅の解消後も引き続き一部募集停止を継続し、老朽化が著しい高層及び中層住宅及び耐震Bランク住宅の整備のための移転先として既存住宅を活用します。また、団地内の既存市営住宅のみでは移転先の不足が考えられることから、民間住宅の活用を目指し進めます。																																																																																																																																																
区分	方針	H29 (2017) 年度末の管理数		H49 (2037) 年度末の目標管理数																																																																																																																																												
耐震Cランク	建替え	1棟	294戸	2棟 150戸																																																																																																																																												
		※末広1-12-1…費用面や経過年数、入居状況等を踏まえ「建替え」																																																																																																																																														
耐震Cランク	解体	1棟	56戸	-																																																																																																																																												
		※旭2-3-4…費用面や経過年数、入居状況等を踏まえ「解体」																																																																																																																																														
耐震Bランク	建替え	1棟	144戸	1棟 120戸																																																																																																																																												
		※末広1-19-14…老朽化及び入居状況等を踏まえ「建替え」																																																																																																																																														
	維持管理	2棟	230戸	2棟 230戸																																																																																																																																												
耐震Bランク	解体	3棟	133戸	-																																																																																																																																												
		※旭2-3-24、末広1-2-4、高砂2-5-4・・・老朽化により「解体」																																																																																																																																														
耐用年数超過	-	-	-	-																																																																																																																																												
その他	維持管理	1棟	120戸	1棟 120戸																																																																																																																																												
	用途廃止	1棟	24戸	-																																																																																																																																												
		※旭2-1-1・・・老朽化により「用途廃止」(解体時期未定)																																																																																																																																														
その他	解体	1棟	20戸	-																																																																																																																																												
		※末広1-13-6・・・老朽化により「解体」																																																																																																																																														
民間活用住宅		-	-	2棟 105戸																																																																																																																																												
		※建替え時の入居者移転先として民間活用																																																																																																																																														
計		11棟	1,021戸	8棟 725戸																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">H29 (2017) 年度末</th> <th colspan="5">H49 (2037) 年度末</th> </tr> <tr> <th>棟住所</th> <th>戸数</th> <th>建設年度</th> <th>階数</th> <th>用途</th> <th>棟住所</th> <th>戸数</th> <th>建設年度</th> <th>階数</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>若草3-1-20</td> <td>120</td> <td>2013</td> <td>10階</td> <td>維持管理</td> <td>若草3-1-20</td> <td>120</td> <td>2013</td> <td>10階</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>旭2-2-20</td> <td>110</td> <td>1978</td> <td>11階</td> <td>維持管理</td> <td>旭2-2-20</td> <td>110</td> <td>1978</td> <td>11階</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>末広1-2-22</td> <td>120</td> <td>1978</td> <td>13階</td> <td>維持管理</td> <td>末広1-2-22</td> <td>120</td> <td>1978</td> <td>13階</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>旭2-1-1</td> <td>24</td> <td>1962</td> <td>4階</td> <td>用途廃止(2019)</td> <td>末広1-12-1跡地</td> <td>90</td> <td>2025</td> <td>10階</td> <td>新築</td> </tr> <tr> <td>旭2-3-4</td> <td>56</td> <td>1968</td> <td>5階</td> <td>解体(2020)</td> <td>末広1-12-1跡地</td> <td>60</td> <td>2027</td> <td>10階</td> <td>新築</td> </tr> <tr> <td>高砂2-5-4</td> <td>36</td> <td>1974</td> <td>5階</td> <td>解体(2021)</td> <td>末広1-19-14跡地</td> <td>120</td> <td>2035</td> <td>10階</td> <td>新築</td> </tr> <tr> <td>末広1-12-1</td> <td>294</td> <td>1972</td> <td>13階</td> <td>解体(2023)</td> <td>民間活用住宅(2棟)</td> <td>105</td> <td>2026</td> <td>7階</td> <td>民間活用</td> </tr> <tr> <td>旭2-3-24</td> <td>42</td> <td>1973</td> <td>7階</td> <td>解体(2027)</td> <td>合計 8棟</td> <td>725</td> <td>296</td> <td>戸数減</td> <td></td> </tr> <tr> <td>末広1-19-14</td> <td>144</td> <td>1978</td> <td>12階</td> <td>解体(2033)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>末広1-2-4</td> <td>55</td> <td>1977</td> <td>5階</td> <td>解体(2036)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>末広1-13-6</td> <td>20</td> <td>1978</td> <td>5階</td> <td>解体(2036)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計 11棟</td> <td>1,021</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					H29 (2017) 年度末					H49 (2037) 年度末					棟住所	戸数	建設年度	階数	用途	棟住所	戸数	建設年度	階数	用途	若草3-1-20	120	2013	10階	維持管理	若草3-1-20	120	2013	10階	維持管理	旭2-2-20	110	1978	11階	維持管理	旭2-2-20	110	1978	11階	維持管理	末広1-2-22	120	1978	13階	維持管理	末広1-2-22	120	1978	13階	維持管理	旭2-1-1	24	1962	4階	用途廃止(2019)	末広1-12-1跡地	90	2025	10階	新築	旭2-3-4	56	1968	5階	解体(2020)	末広1-12-1跡地	60	2027	10階	新築	高砂2-5-4	36	1974	5階	解体(2021)	末広1-19-14跡地	120	2035	10階	新築	末広1-12-1	294	1972	13階	解体(2023)	民間活用住宅(2棟)	105	2026	7階	民間活用	旭2-3-24	42	1973	7階	解体(2027)	合計 8棟	725	296	戸数減		末広1-19-14	144	1978	12階	解体(2033)						末広1-2-4	55	1977	5階	解体(2036)						末広1-13-6	20	1978	5階	解体(2036)						合計 11棟	1,021								
H29 (2017) 年度末					H49 (2037) 年度末																																																																																																																																											
棟住所	戸数	建設年度	階数	用途	棟住所	戸数	建設年度	階数	用途																																																																																																																																							
若草3-1-20	120	2013	10階	維持管理	若草3-1-20	120	2013	10階	維持管理																																																																																																																																							
旭2-2-20	110	1978	11階	維持管理	旭2-2-20	110	1978	11階	維持管理																																																																																																																																							
末広1-2-22	120	1978	13階	維持管理	末広1-2-22	120	1978	13階	維持管理																																																																																																																																							
旭2-1-1	24	1962	4階	用途廃止(2019)	末広1-12-1跡地	90	2025	10階	新築																																																																																																																																							
旭2-3-4	56	1968	5階	解体(2020)	末広1-12-1跡地	60	2027	10階	新築																																																																																																																																							
高砂2-5-4	36	1974	5階	解体(2021)	末広1-19-14跡地	120	2035	10階	新築																																																																																																																																							
末広1-12-1	294	1972	13階	解体(2023)	民間活用住宅(2棟)	105	2026	7階	民間活用																																																																																																																																							
旭2-3-24	42	1973	7階	解体(2027)	合計 8棟	725	296	戸数減																																																																																																																																								
末広1-19-14	144	1978	12階	解体(2033)																																																																																																																																												
末広1-2-4	55	1977	5階	解体(2036)																																																																																																																																												
末広1-13-6	20	1978	5階	解体(2036)																																																																																																																																												
合計 11棟	1,021																																																																																																																																															
※解体や新築、民間活用住宅の年度については、状況によって変更となる可能性があります。 ※新築、民間活用住宅の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。																																																																																																																																																

旭・末広・高砂・若草団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



大成・青葉・弥生団地

《建物整備》

耐震Cランク住宅の整備を優先し、その後老朽化が著しい高層及び中層住宅及び耐震Bランク住宅の整備を行います。また、市営住宅と道営住宅が混在していることから、北海道とも連携した整備についても検討・協議を進めます。

《入居者対応》

まずは耐震Cランク住宅の解消のため団地内一部の住宅を募集停止とし、耐震Cランク住宅の入居者の移転先に活用します。耐震Cランク住宅の解消後も引き続き一部募集停止を継続し、老朽化が著しい高層及び中層住宅及び耐震Bランク住宅の整備のための移転先として既存住宅を活用します。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数	H49 (2037) 年度末の 目標管理数
耐震Cランク	用途廃止	1棟 84戸	-
		※大成1-1-2…費用面や経過年数、入居者の状況等を踏まえ「用途廃止」(解体時期未定)	
耐震Bランク	維持管理	5棟 766戸	5棟 766戸
	用途廃止	3棟 202戸	-
		※大成1-7-1.2、弥生2-3-1…老朽化により「用途廃止」(解体時期未定)	
耐用年数超過	-	-	-
その他	建替え	8棟 408戸	4棟 258戸
		※大成1-14-4、青葉1-5-1~3、弥生2-9-4~6、弥生2-17-1…老朽化及び入居状況等を踏まえ「建替え」	
	維持管理	10棟 519戸	10棟 519戸
	解体	15棟 524戸	-
		※大成1-14-3、大成1-5-1.2、青葉1-4-1~5、弥生2-11-1.2、弥生2-14-1~3、弥生2-16-1…老朽化により「解体」	
計		42棟 2,503戸	19棟 1,543戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
青葉1-3-2	132	1978	11階	維持管理
大成1-1-1	156	1975	14階	維持管理
大成1-11-1	144	1976	9階	維持管理
大成1-8-1	160	1975	9階	維持管理
大成1-13-1	98	1976	7階	維持管理
大成1-14-2	182	1977	14階	維持管理
大成1-9-1	208	1976	14階	維持管理
大成1-1-2	84	1975	8階	用途廃止(2026)
弥生2-3-1	154	1974	12階	用途廃止(2026)
大成1-14-4	168	1977	14階	解体(2032)
大成1-14-3	210	1977	14階	解体(2037)
弥生2-19-2	20	1971	5階	維持管理
弥生2-19-3	20	1971	5階	維持管理
弥生2-19-5	25	1972	5階	維持管理
弥生2-9-1	30	1974	5階	維持管理
青葉2-10-1	40	1983	5階	維持管理
青葉2-10-2	40	1979	5階	維持管理
青葉2-10-3	18	1994	3階	維持管理
青葉2-10-4	12	1994	3階	維持管理
青葉1-5-1	40	1974	5階	解体(2026)
大成1-7-1	24	1976	5階	用途廃止(2027)
大成1-7-2	24	1977	5階	用途廃止(2027)
大成1-5-1	20	1977	5階	解体(2028)
大成1-5-2	20	1977	5階	解体(2028)
弥生2-19-4	40	1972	5階	解体(2029)
弥生2-17-1	30	1972	5階	解体(2030)
弥生2-9-4	30	1973	5階	解体(2031)
弥生2-9-5	30	1973	5階	解体(2031)
弥生2-9-6	30	1973	5階	解体(2031)
弥生2-11-1	24	1973	4階	解体(2032)
弥生2-11-2	30	1972	5階	解体(2032)
青葉1-5-2	40	1974	5階	解体(2033)
青葉1-5-3	40	1974	5階	解体(2033)
弥生2-14-1	12	1964	4階	解体(2034)
弥生2-14-2	16	1965	4階	解体(2034)
弥生2-14-3	16	1966	4階	解体(2034)
弥生2-16-1	16	1967	4階	解体(2035)
青葉1-4-4	20	1975	5階	解体(2035)
青葉1-4-5	30	1975	5階	解体(2035)
青葉1-4-1	30	1975	5階	解体(2037)
青葉1-4-2	20	1975	5階	解体(2037)
青葉1-4-3	20	1975	5階	解体(2037)
合計	42棟	2,503		

H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
青葉1-3-2	132	1978	11階	維持管理
大成1-1-1	156	1975	14階	維持管理
大成1-11-1	144	1976	9階	維持管理
大成1-14-2	182	1977	14階	維持管理
大成1-8-1	160	1975	9階	維持管理
大成1-9-1	208	1976	14階	維持管理
大成1-13-1	98	1976	7階	維持管理
大成1-14-4跡地	84	2034	7階	新築
青葉1-5-1~3跡地	84	2037	7階	新築
弥生2-19-2	20	1971	5階	維持管理
弥生2-19-3	20	1971	5階	維持管理
弥生2-19-5	25	1972	5階	維持管理
弥生2-9-1	30	1974	5階	維持管理
青葉2-10-1	40	1983	5階	維持管理
青葉2-10-2	40	1979	5階	維持管理
青葉2-10-3	18	1994	3階	維持管理
青葉2-10-4	12	1994	3階	維持管理
弥生2-17-1跡地	30	2032	5階	新築
弥生2-9-4~6跡地	60	2033	5階	新築
合計	19棟	1,543	#REF!	戸数減



※解体や新築の年度については、状況によって変更となる可能性があります。
 ※新築の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

山手団地

《建物整備》

耐震Cランク住宅及び隣接する耐震Bランク住宅の整備を優先し、その後、老朽化の著しい中層住宅の整備を行います。

《入居者対応》

耐震Cランク住宅及び隣接する耐震Bランク住宅解消のため、団地内一部の住宅を募集停止とし、入居者の移転先に活用します。また、団地内の既存市営住宅のみでは移転先の不足が考えられることから、本団地外の市営住宅も移転先として活用します。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数	H49 (2037) 年度末の 目標管理数
耐震Cランク	建替え	1 棟 225 戸	2 棟 168 戸
		※山手2-9-1…費用面や経過年数、入居状況等を踏まえ「建替え」	
耐震Bランク	建替え	1 棟 40 戸	上記建替えに含む
		※山手2-9-4…老朽化及び山手2-9-1の解消を踏まえ「建替え」	
耐用年数超過	-	-	-
その他	維持管理	3 棟 100 戸	3 棟 100 戸
	解体	2 棟 42 戸	-
		※山手1-9-1.2…老朽化により「解体」	
計		7 棟 407 戸	5 棟 268 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
山手1-8-1	30	1980	5階	維持管理
山手1-8-2	30	1980	5階	維持管理
山手1-9-3	40	1979	5階	維持管理
山手2-9-1	225	1975	10階	解体 (2026)
山手2-9-4	40	1973	5階	解体 (2026)
山手1-9-1	18	1978	3階	解体 (2031)
山手1-9-2	24	1978	4階	解体 (2031)
合計 7棟	407			

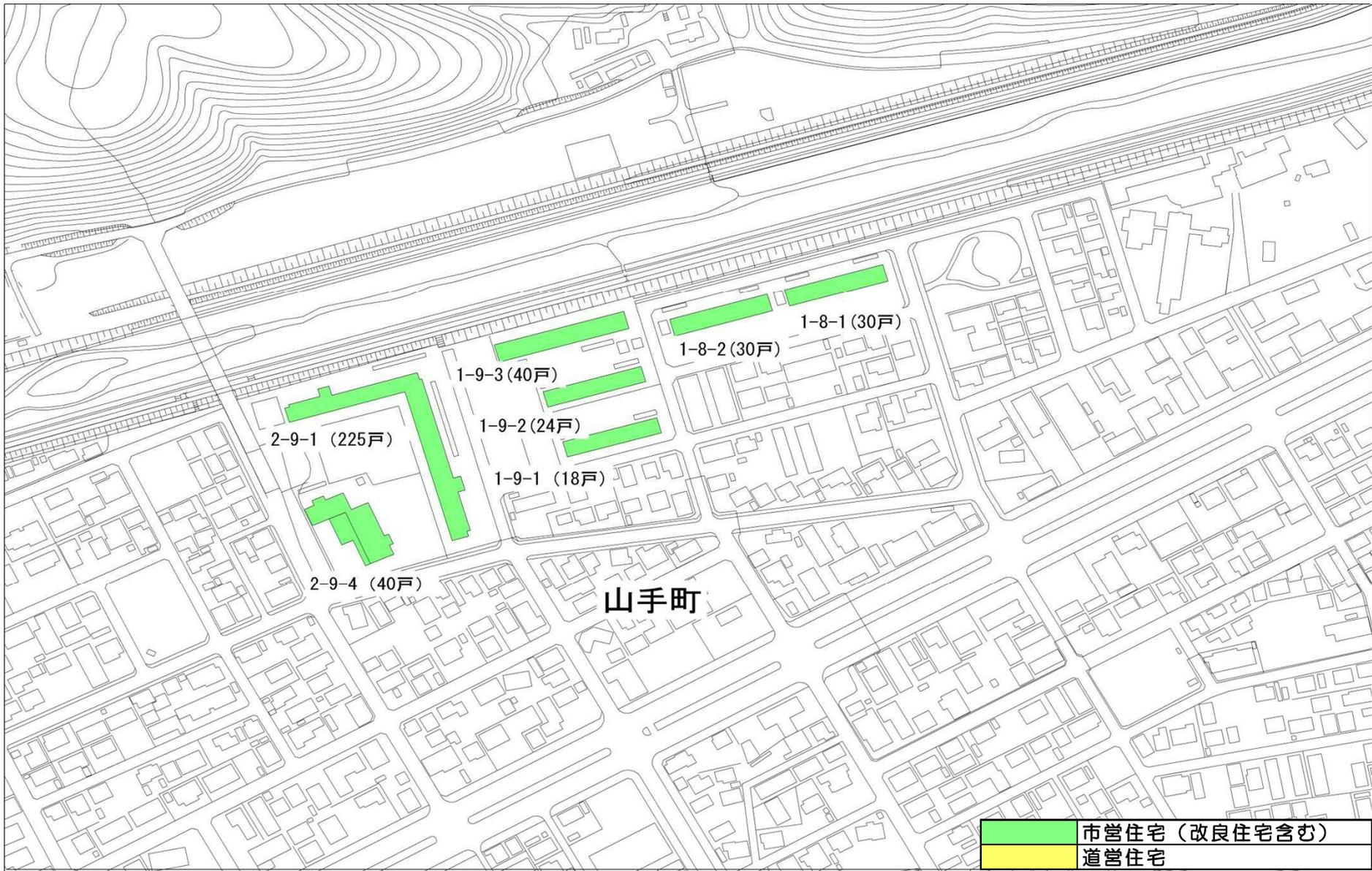


H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
山手1-8-1	30	1980	5階	維持管理
山手1-8-2	30	1980	5階	維持管理
山手1-9-3	40	1979	5階	維持管理
山手2-9-1跡地	84	2029	7階	新築
山手2-9-4跡地	84	2030	7階	新築
合計 5棟	268			139 戸数減

※解体や新築の年度については、状況によって変更となる可能性があります。
 ※新築の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

山手団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



＜耐用年数を超過した住宅がある団地＞

光洋・日吉団地

＜＜建物整備＞＞

耐用年数を超過した住宅の整備を優先します。ある程度の空家が発生したらまとめて解体し建替えを行います。建替える際は民間住宅の活用を目指し進めます。

＜＜入居者対応＞＞

基本的に団地内の既存市営住宅に住替えしながら建替えを進めます。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数		H49 (2037) 年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	建替え	88 棟	410 戸	35 棟	269 戸
		※簡平69棟、簡二19棟… 耐用年数を超過しており老朽化及び入居状況を踏まえ「建替え」			
その他	建替え	9 棟	54 戸	上記建替えに含む	
		※簡二9棟… まもなく耐用年数を超過し、老朽化及び入居状況を踏まえ「建替え」			
民間活用住宅		※建替えに際しては民間住宅の活用を図る。			
計		97 棟	464 戸	35 棟	269 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
光洋3-12西(9棟)	36	1965~ 72	1階	解体 (2023)
光洋3-12東(11棟)	44	1964~ 68	1階	解体 (2026)
光洋3-13東(9棟)	30	1970~ 72	1階	解体 (2027)
光洋3-13西(9棟)	38	1971~ 72	1階 2階	解体 (2029)
光洋3-20(18棟)	100	1971~ 72	1階 2階	解体 (2030)
日吉4-28(14棟)	72	1972~ 75	1階 2階	解体 (2031)
日吉3-15、16(11棟)	48	1973~ 74	1階 2階	解体 (2032)
日吉4-29(16棟)	96	1972	1階 2階	解体 (2033)
合計	97棟	464		



H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
光洋町民間活用住宅 (8棟)	32	2025	2階	民間活用
光洋町民間活用住宅 (12棟)	48	2028	2階	民間活用
光洋町民間活用住宅 (6棟)	24	2029	2階	民間活用
光洋町民間活用住宅 (6棟)	24	2031	2階	民間活用
光洋町民間活用住宅 (1棟)	45	2032	3階	民間活用
日吉町民間活用住宅 (1棟)	36	2033	3階	民間活用
日吉町民間活用住宅 (1棟)	60	2035	5階	民間活用
合計	35棟	269	195	戸数減

※解体や民間活用住宅の年度については、状況によって変更となる可能性があります。
 ※民間活用住宅の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

光洋・日吉団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



沼ノ端・東開団地

《建物整備》

耐用年数を超過した住宅の整備を優先し、特に風呂なし住宅の解消を優先して進めます。東開団地の簡平・簡二及び中層住宅整備のため新たな住宅を建設します。建替える際は一部民間住宅の活用を目指します。

《入居者対応》

基本的に団地内の既存市営住宅に住替えしながら、建替え等を進めます。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数		H49 (2037) 年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	建替え	19 棟	80 戸	11 棟	100 戸
		※東開町の簡平19棟…耐用年数を超過しており老朽化及び入居状況を踏まえ「建替え」			
耐用年数超過	解体	7 棟	26 戸	-	-
		※沼ノ端の簡平7棟…耐用年数を超過しており老朽化が著しいため「解体」			
その他	維持管理	8 棟	240 戸	8 棟	240 戸
	建替え	3 棟	90 戸	上記建替えに含む	
		※東開町5-1-1～3…老朽化及び入居状況を踏まえ「建替え」			
民間活用住宅		※建替え（2階建て）に際しては民間住宅の活用を図る。			
計		37 棟	436 戸	19 棟	340 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
沼ノ端5-2-47	30	2002	5階	維持管理
沼ノ端5-2-52	30	1990	5階	維持管理
沼ノ端5-2-57	30	1986	5階	維持管理
東開4-1-4	30	1980	5階	維持管理
東開4-1-5	30	1982	5階	維持管理
東開4-1-6	30	1981	5階	維持管理
東開4-4-7	30	1983	5階	維持管理
東開4-4-8	30	1984	5階	維持管理
沼ノ端中央3(7棟)	26	1965~ 68	1階	解体 (2021)
東開G-1-20(7棟)	32	1969~ 70	1階 2階	解体 (2021)
東開G-2-3(12棟)	48	1974~ 76	1階	解体 (2027)
東開5-1-1	30	1977	5階	解体 (2037)
東開5-1-2	30	1978	5階	解体 (2037)
東開5-1-3	30	1979	5階	解体 (2037)
合計 37棟	436			



H49 (2037) 年度末

中耐				
棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
沼ノ端5-2-47	30	2002	5階	維持管理
沼ノ端5-2-52	30	1990	5階	維持管理
沼ノ端5-2-57	30	1986	5階	維持管理
東開4-1-4	30	1980	5階	維持管理
東開4-1-5	30	1982	5階	維持管理
東開4-1-6	30	1981	5階	維持管理
東開4-4-7	30	1983	5階	維持管理
東開4-4-8	30	1984	5階	維持管理
東開町 民間活用住宅 (10棟)	40	2023	2階	民間活用
東開6-2-3跡地	60	2036	5階	新築
合計 19棟	340			96 戸数減

※解体や新築、民間活用住宅の年度については、状況によって変更となる可能性があります。
 ※新築、民間活用住宅の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

沼ノ端・東開団地 現況図（平成29（2017）年度末）



勇払団地

《建物整備》

耐用年数を超過した住宅整備とあわせて中層住宅の建替えを進めます。既存市営住宅跡地に新たな住宅を建設します。

《入居者対応》

基本的に団地内の既存市営住宅に住替えしながら、建替え等を進めます。

区分	方針	H29（2017）年度末の 管理数		H49（2037）年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	解体	12棟	48戸	-	-
		※簡平12棟…耐用年数を超過しており老朽化が著しいため「解体」			
その他	維持管理	1棟	18戸	1棟	18戸
	建替え	6棟	176戸	1棟	85戸
		※勇払132-1～5、勇払14-2…老朽化及び入居状況を踏まえ「建替え」			
計		19棟	242戸	2棟	103戸

H29（2017）年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
勇払8-1	18	1978	3階	維持管理
勇払132-2	40	1982	5階	解体（2029）
勇払132-3	40	1982	5階	解体（2029）
勇払11、14番地 （12棟）	48	1974～ 77	1階	解体（2032）
勇払132-1	24	1981	4階	解体（2033）
勇払14-2	12	1979	3階	解体（2033）
勇払132-5	30	1983	5階	解体（2034）
勇払132-4	30	1983	5階	解体（2034）
合計 19棟	242			

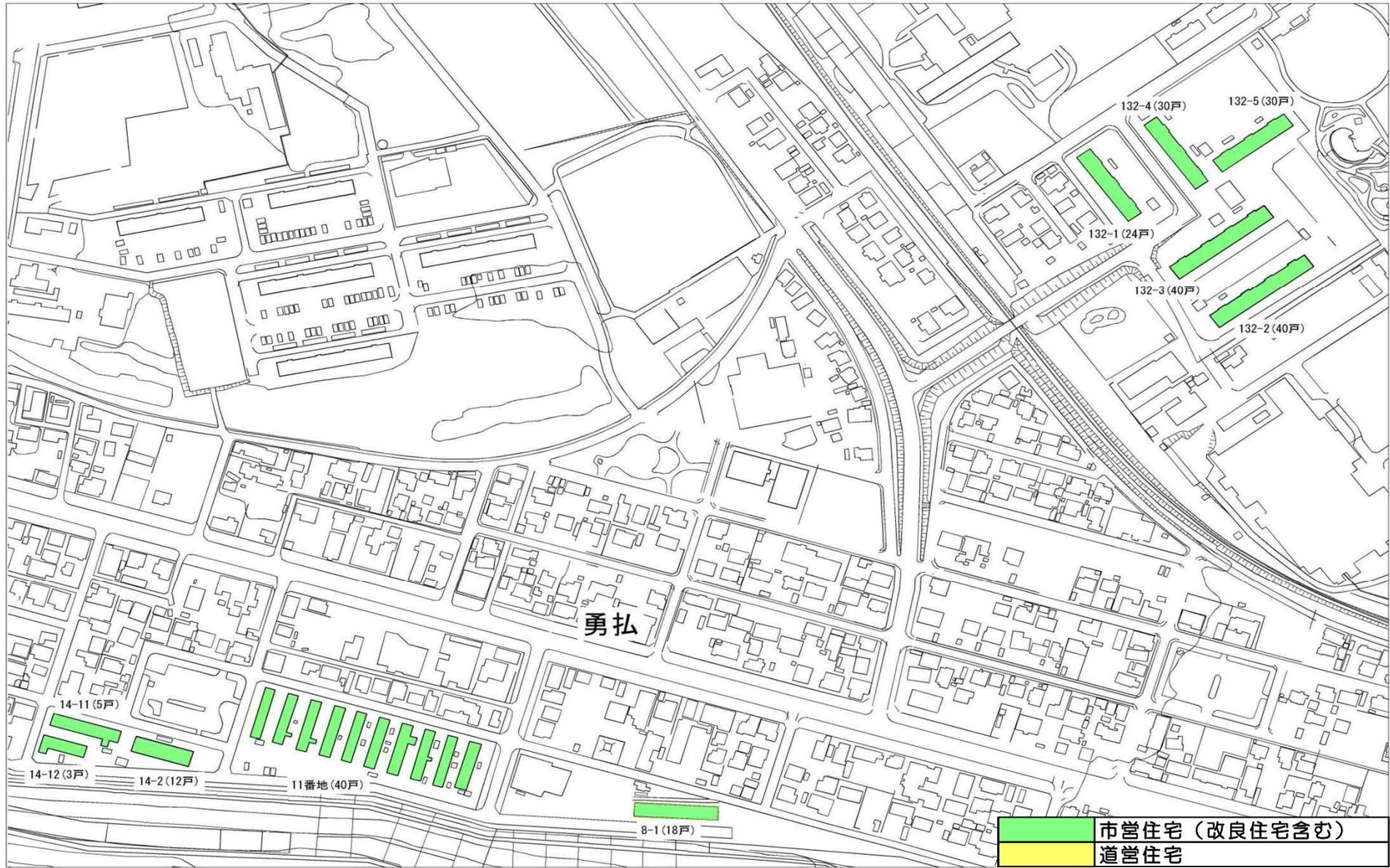


H49（2037）年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
勇払8-1	18	1978	3階	維持管理
勇払132-2・3跡地	85	2031	5階	新築
合計 2棟	103			139戸数減

※解体や新築の年度については、状況によって変更となる可能性があります。
 ※新築の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

勇払団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



<その他の団地>

日新団地

《建物整備》

日新団地北地区については、計画どおり日新団地建替事業を継続して行います。南地区の中層住宅については、北地区の新築住宅を中心に集約し解体します。また、市営住宅と道営住宅が混在していることから、北海道と連携した整備についても検討・協議を進めます。

《入居者対応》

北地区については、同団地内での移転を基本に建替事業を進めます。南地区については、北地区の入居者移転が完了した後、北地区の新築住宅を中心に移転を進めていきます。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数		H49 (2037) 年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	維持管理	1 棟	70 戸	1 棟	70 戸
	解体	1 棟	16 戸	-	-
※日新4-2-1…併設する消防署の建替えに伴い「解体」					
耐用年数超過	-	-	-	-	-
その他	維持管理	3 棟	132 戸	3 棟	132 戸
	建替え	16 棟	560 戸	10 棟	420 戸
	※北地区中耐16棟…日新団地建替事業により「建替え」				
その他	解体	7 棟	188 戸	-	-
	※南地区中耐7棟…老朽化により「解体」				
計		28 棟	966 戸	14 棟	622 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
日新(7号棟)	36	2014	3階	維持管理
日新(13号棟)	60	2015	5階	維持管理
日新(6号棟)	36	2016	3階	維持管理
日新4-5-1	70	1974	7階	維持管理
日新4-2-1	16	1978	5階	解体(2018)
日新4-11-3	40	1974	5階	解体(2018)
日新4-11-8	40	1972	5階	解体(2018)
日新4-11-1	30	1973	5階	解体(2019)
日新4-11-2	40	1973	5階	解体(2019)
日新4-11-4	30	1974	5階	解体(2019)
日新4-11-5	40	1971	5階	解体(2021)
日新4-11-6	30	1971	5階	解体(2021)
日新4-11-7	30	1971	5階	解体(2021)
日新4-4-2	40	1973	5階	解体(2022)
日新4-4-3	40	1973	5階	解体(2022)
日新4-4-1	40	1973	5階	解体(2023)
日新4-4-4	20	1974	5階	解体(2023)
日新4-4-5	40	1972	5階	解体(2023)
日新4-4-7	30	1972	5階	解体(2024)
日新4-4-6	40	1972	5階	解体(2025)
日新4-4-8	30	1971	5階	解体(2025)
日新3-2-2	30	1976	5階	解体(2029)
日新3-2-3	30	1975	5階	解体(2029)
日新3-3-2	20	1976	5階	解体(2030)
日新4-2-9	30	1975	5階	解体(2030)
日新3-3-3	30	1976	5階	解体(2030)
日新4-2-10	30	1975	5階	解体(2030)
日新4-2-7	18	1979	3階	解体(2030)
合計28棟	966			



H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
日新(7号棟)	36	2014	3階	維持管理
日新(13号棟)	60	2015	5階	維持管理
日新(6号棟)	36	2016	3階	維持管理
日新4-5-1	70	1974	7階	維持管理
日新(11号棟)	60	2018	5階	新築
日新(10号棟)	60	2020	5階	新築
日新(9号棟)	60	2021	5階	新築
日新(8号棟)	30	2022	5階	新築
日新(12号棟)	60	2023	3階	新築
日新(2号棟)	24	2024	3階	新築
日新(1号棟)	24	2025	3階	新築
日新(3号棟)	30	2026	3階	新築
日新(5号棟)	36	2027	3階	新築
日新(4号棟)	36	2028	3階	新築
合計14棟	622	344	戸数減	

※解体や新築の年度については、状況によって変更となる可能性があります。

※新築の規模や場所等については、状況によって変更となる可能性があります。

日新団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



住吉・高丘団地

≪建物整備≫

必要な改修を行いながら既存住宅を維持します。

≪入居者対応≫

団地内の一部を募集停止し、他団地の建替え等の移転先として活用します。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数		H49 (2037) 年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	-	-	-	-	-
その他	維持管理	21 棟	740 戸	21 棟	740 戸
計		21 棟	740 戸	21 棟	740 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
住吉1-3-1	40	1986	5階	維持管理
住吉1-3-2	40	1986	5階	維持管理
住吉1-3-3	40	1988	5階	維持管理
住吉1-3-4	30	1989	5階	維持管理
住吉1-3-5	30	1988	5階	維持管理
住吉1-4-1	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-2	30	1984	5階	維持管理
住吉1-4-3	40	1984	5階	維持管理
住吉1-4-4	40	1984	5階	維持管理
住吉1-4-5	30	1985	5階	維持管理
住吉1-4-6	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-7	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-8	40	1985	5階	維持管理
住吉2-3-1	30	1991	5階	維持管理
住吉2-3-2	40	1993	5階	維持管理
住吉2-3-3	30	2001	5階	維持管理
住吉2-3-4	30	2000	5階	維持管理
住吉2-3-5	40	1998	5階	維持管理
住吉2-3-6	30	1995	5階	維持管理
高丘6-32-1	30	1984	5階	維持管理
高丘6-32-2	30	1984	5階	維持管理
合計 21棟	740			



H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
住吉1-3-1	40	1986	5階	維持管理
住吉1-3-2	40	1986	5階	維持管理
住吉1-3-3	40	1988	5階	維持管理
住吉1-3-4	30	1989	5階	維持管理
住吉1-3-5	30	1988	5階	維持管理
住吉1-4-1	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-2	30	1984	5階	維持管理
住吉1-4-3	40	1984	5階	維持管理
住吉1-4-4	40	1984	5階	維持管理
住吉1-4-5	30	1985	5階	維持管理
住吉1-4-6	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-7	40	1985	5階	維持管理
住吉1-4-8	40	1985	5階	維持管理
住吉2-3-1	30	1991	5階	維持管理
住吉2-3-2	40	1993	5階	維持管理
住吉2-3-3	30	2001	5階	維持管理
住吉2-3-4	30	2000	5階	維持管理
住吉2-3-5	40	1998	5階	維持管理
住吉2-3-6	30	1995	5階	維持管理
高丘6-32-1	30	1984	5階	維持管理
高丘6-32-2	30	1984	5階	維持管理
合計 21棟	740	増減無し		

住吉・高丘団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



明德団地

《建物整備》

必要な改修を行いながら既存住宅を維持します。

《入居者対応》

特に新たな対応は考えておりませんので従前どおりとなります。

区分	方針	H29 (2017) 年度末の 管理数		H49 (2037) 年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	-	-	-	-	-
その他	維持管理	10 棟	324 戸	10 棟	324 戸
計		10 棟	324 戸	10 棟	324 戸

H29 (2017) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
明德4-8-5 (1号棟)	24	2003	3階	維持管理
明德4-8-2 (4号棟)	36	2004	3階	維持管理
明德4-8-3 (3号棟)	36	2004	3階	維持管理
明德4-8-4 (2号棟)	30	2004	3階	維持管理
明德4-8-1 (5号棟)	42	2005	3階	維持管理
明德4-2-32 (7号棟)	30	2006	3階	維持管理
明德4-2-33 (6号棟)	42	2007	3階	維持管理
明德4-3-24 (8号棟)	36	2008	3階	維持管理
明德4-7-1 (9号棟)	24	2009	3階	維持管理
明德4-7-2 (10号棟)	24	2010	3階	維持管理
合計 10棟	324			



H49 (2037) 年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
明德4-8-5 (1号棟)	24	2003	3階	維持管理
明德4-8-2 (4号棟)	36	2004	3階	維持管理
明德4-8-3 (3号棟)	36	2004	3階	維持管理
明德4-8-4 (2号棟)	30	2004	3階	維持管理
明德4-8-1 (5号棟)	42	2005	3階	維持管理
明德4-2-32 (7号棟)	30	2006	3階	維持管理
明德4-2-33 (6号棟)	42	2007	3階	維持管理
明德4-3-24 (8号棟)	36	2008	3階	維持管理
明德4-7-1 (9号棟)	24	2009	3階	維持管理
明德4-7-2 (10号棟)	24	2010	3階	維持管理
合計 10棟	324	増減無し		

明德団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



植苗団地

《建物整備》

必要な改修を行いながら既存住宅を維持します。

《入居者対応》

特に新たな対応は考えておりませんので従前どおりとなります。

区 分	方針	H29（2017）年度末の 管理数		H49（2037）年度末の 目標管理数	
耐震Cランク	-	-	-	-	-
耐震Bランク	-	-	-	-	-
耐用年数超過	-	-	-	-	-
その他	維持管理	3 棟	46 戸	3 棟	46 戸
計		3 棟	46 戸	3 棟	46 戸

H29（2017）年度末

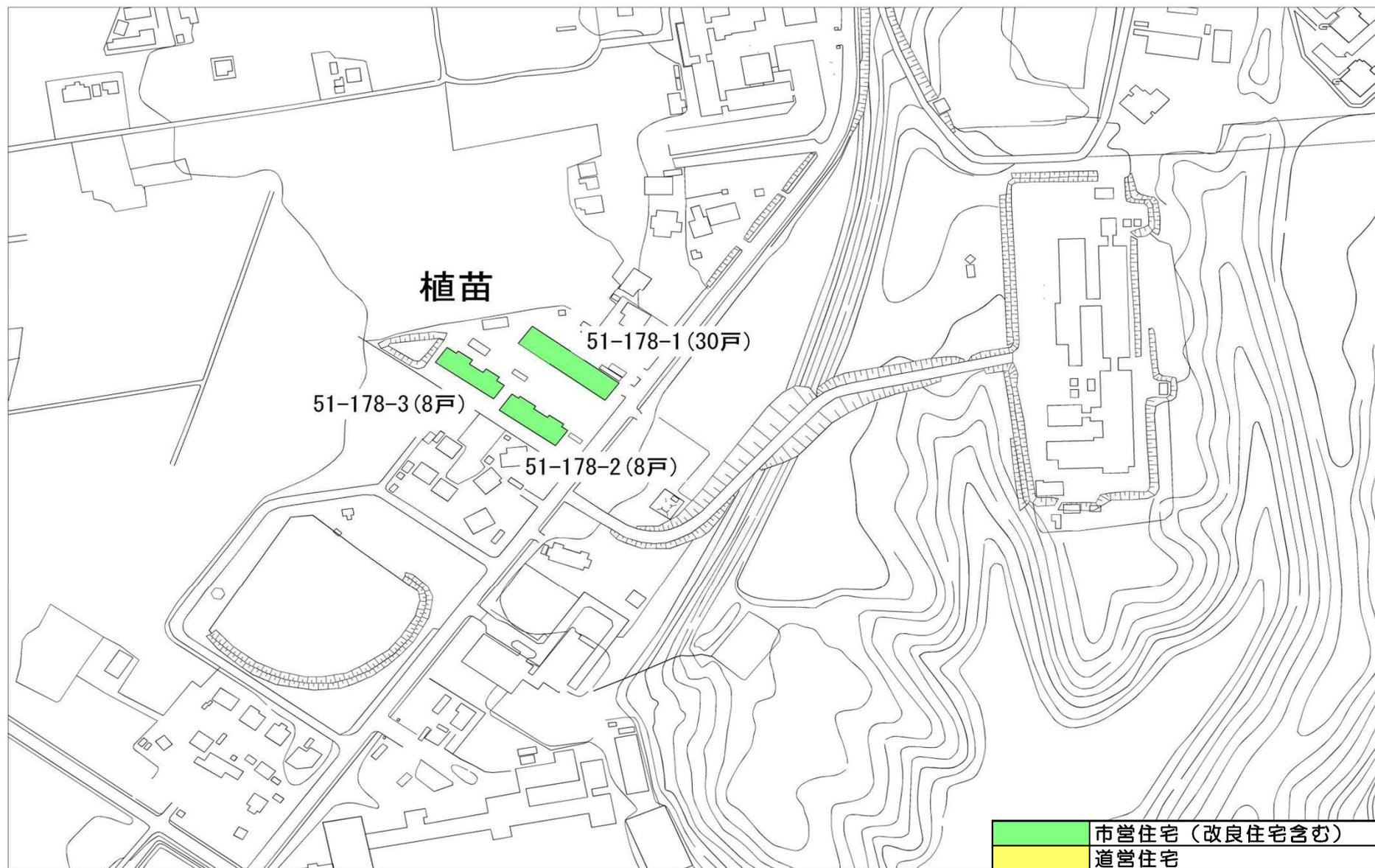
棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
植苗51-178-1	30	1978	5階	維持管理
植苗51-178-2	8	1992	2階	維持管理
植苗51-178-3	8	1992	2階	維持管理
合計 3棟	46			



H49（2037）年度末

棟住所	戸数	建設 年度	階数	用途
植苗51-178-1	30	1978	5階	維持管理
植苗51-178-2	8	1992	2階	維持管理
植苗51-178-3	8	1992	2階	維持管理
合計 3棟	46		増減無し	

植苗団地 現況図 (平成29 (2017) 年度末)



(3) 団地別一覧・階層別一覧

図表 6-8 団地別整備予定一覧

(単位：棟、戸)

年度 団地	H29 (2017)		H34 (2022)		H39 (2027)		H44 (2032)		H49 (2037)		
	棟数	戸数									
①	旭	4	232	2	152	1	110	1	110	1	110
	末広	5	633	5	633	8	594	8	594	6	495
	高砂	1	36	0	0	0	0	0	0	0	0
	若草	1	120	1	120	1	120	1	120	1	120
小計		11	1,021	8	905	10	824	10	824	8	725
②	大成	13	1,498	13	1,498	10	1,366	7	1,158	7	1,032
	青葉	13	482	13	482	12	442	12	442	6	326
	弥生	16	523	16	523	16	523	9	185	6	185
小計		42	2,503	42	2,503	38	2,331	28	1,785	19	1,543
③	山手	7	407	7	407	5	142	5	268	5	268
小計		7	407	7	407	5	142	5	268	5	268
④	光洋	56	248	56	248	35	170	33	173	33	173
	日吉	41	216	41	216	41	216	16	96	2	96
小計		97	464	97	464	76	386	49	269	35	269
⑤	沼ノ端	10	116	3	90	3	90	3	90	3	90
	東開	27	320	20	288	18	280	18	280	16	250
小計		37	436	23	378	21	370	21	370	19	340
⑥	勇払	19	242	19	242	19	242	6	199	2	103
小計		19	242	19	242	19	242	6	199	2	103
⑦	日新	28	966	21	800	20	774	14	622	14	622
小計		28	966	21	800	20	774	14	622	14	622
⑧	住吉	19	680	19	680	19	680	19	680	19	680
	高丘	2	60	2	60	2	60	2	60	2	60
小計		21	740	21	740	21	740	21	740	21	740
⑨	明德	10	324	10	324	10	324	10	324	10	324
小計		10	324	10	324	10	324	10	324	10	324
⑩	植苗	3	46	3	46	3	46	3	46	3	46
小計		3	46	3	46	3	46	3	46	3	46
総計		275	7,149	251	6,809	223	6,179	167	5,447	136	4,980

※棟数、戸数は各年度末。

※H29(2017)の棟数及び戸数については、年度途中に管理開始となった1棟36戸を含む。

図表 6-9 階層別整備予定一覧

(単位：棟、戸)

年度 構造	H29 (2017)		H34 (2022)		H39 (2027)		H44 (2032)		H49 (2037)	
	棟数	戸数								
簡平	105	442	93	396	52	238	6	36	0	0
簡二	30	176	28	164	28	164	10	60	0	0
木二	0	0	0	0	18	72	42	168	42	168
低耐	2	16	2	16	2	16	2	16	2	16
中耐	119	3,694	109	3,412	104	3,258	88	2,890	72	2,585
高耐	19	2,821	19	2,821	19	2,431	19	2,277	20	2,211
計	275	7,149	251	6,809	223	6,179	167	5,447	136	4,980

※棟数、戸数は各年度末。

(4) 概算事業費一覧

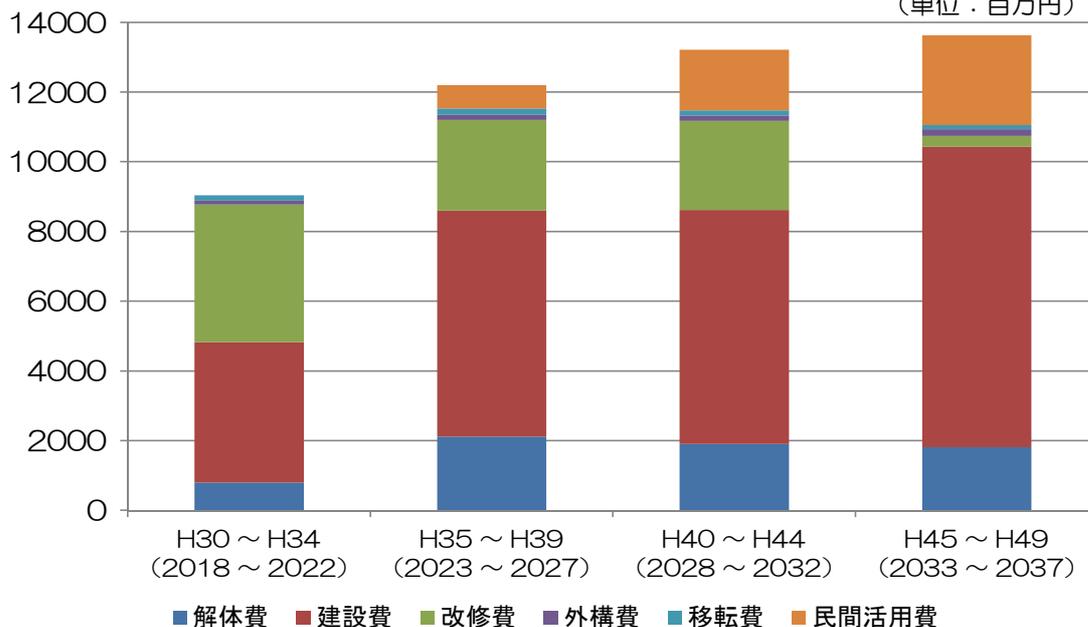
図表 6-10 概算事業費（見込み）

（単位：百万円）

	H30～H34 (2018～2022)	H35～H39 (2023～2027)	H40～H44 (2028～2032)	H45～H49 (2033～2037)
解体費	802	2,117	1,907	1,819
建設費	4,032	6,488	6,717	8,611
改修費	3,947	2,598	2,548	312
外構費	102	150	161	196
移転費	158	179	147	116
民間活用費	-	668	1,734	2,574
合計	9,041	12,200	13,214	13,628

図表 6-11 概算事業費（見込み）

（単位：百万円）



※概算事業費については、工事内容等の状況により変動する可能性があります。