

苫小牧市営住宅長寿命化計画

【平成26年4月改定】

平成23年3月

苫小牧市

苫小牧市営住宅長寿命化計画

— 目 次 —

1章 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	2
1-4. 策定体制	3

2章 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 人口、世帯数の状況	4
2-2. 住宅ストックの状況	11

3章 関連規定計画における方針

3-1. 上位計画	15
3-2. 関連計画	18

4章 市営住宅ストックの概要

4-1. 公営住宅等ストックの状況	24
4-2. 市営住宅ストックの状況	24
4-3. 市営住宅入居者の状況	36
4-4. 市営住宅の応募状況	43
4-5. 市営住宅の事業概要	45

5章 長寿命化に関する現状と課題

5-1. 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題	47
5-2. 関連規定計画における方針からみた課題	48
5-3. 市営住宅ストックの概要からみた課題	48
5-4. 市営住宅の入居者の状況と需要からみた課題	49
5-5. 市営住宅の事業概要からみた課題	50

6章 長寿命化計画の基本目標

- 6-1. 市営住宅ストック活用の基本目標・・・・・・・・・・ 5 1
- 6-2. 目標戸数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 4
- 6-3. 長寿命化に関する方針・・・・・・・・・・・・・・ 5 5

7章 長寿命化を図る市営住宅の設定

- 7-1. 活用手法の選定方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 8
- 7-2. 活用手法の選定結果・・・・・・・・・・・・・・ 6 8

8章 市営住宅ストックの長寿命化のための維持管理計画

- 8-1. 建替事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・ 8 5
- 8-2. 修繕管理・改善事業における実施方針・・・・・・・・ 8 7
- 8-3. 活用計画プログラム・・・・・・・・・・・・・・ 8 9
- 8-4. 長寿命化のための維持管理による効果・・・・・・・・ 9 4
- 8-5. 北海道との連携方針・・・・・・・・・・・・・・ 9 5

資料

- 資料1. 苫小牧市営住宅必要戸数の推定方法・・・・・・・・ 9 6
- 資料2. 苫小牧市営住宅住棟別活用方針・・・・・・・・ 1 0 5

1 章 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

苫小牧市では、平成 13 年度に「苫小牧市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、良好な市営住宅ストックの形成を図ってきました。

一方、少子高齢化の進行、経済状況の悪化、市営住宅の老朽化など、住宅をとりまく環境に大きな変化がみられることから、新たな市営住宅施策が必要となっています。

また、国は平成 21 年度の地域住宅交付金制度改正において、予防保全的な改善等の計画的な実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的に、公営住宅等ストック総合改善事業に長寿命化型改善や「公営住宅ストック総合活用計画」を包含する計画として「公営住宅等長寿命化計画」を新たに創設しました。

(2) 計画の目的

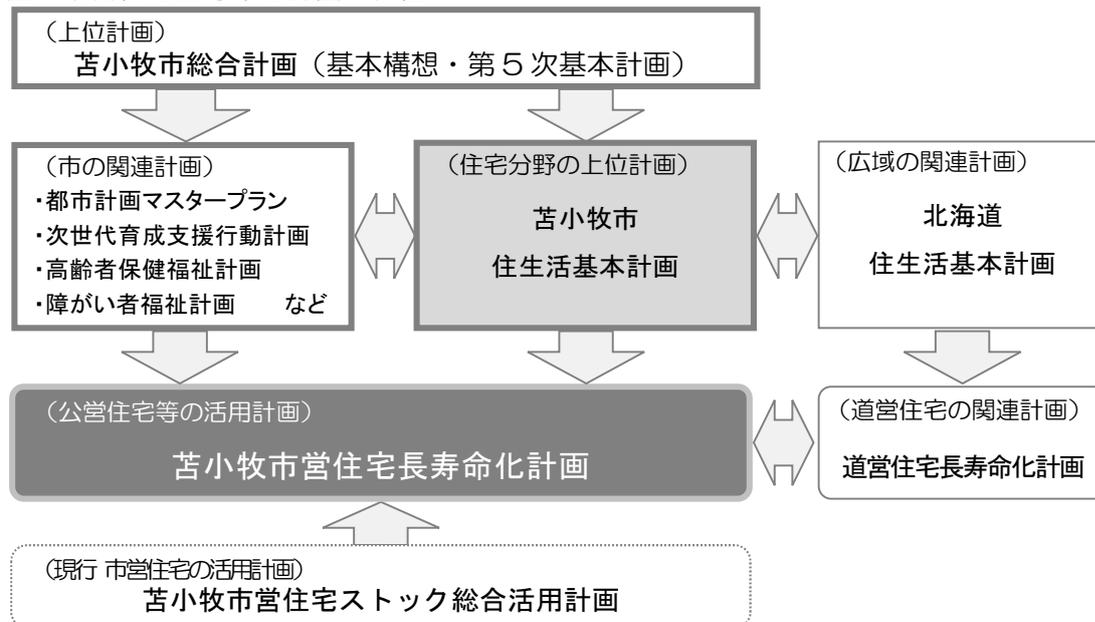
こうした背景を受け、本計画は、国の制度に合わせて現行計画である「苫小牧市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行うとともに、市営住宅の現状を把握し、今後の住宅施策の展開方向や主要施策の立案、長寿命化を踏まえた市営住宅ストックの適正な活用手法等を図ることを目的とし、策定します。

1. 計画の目的

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、「苫小牧市総合計画」の住宅分野における基本計画となります。また、平成 21 年度に策定した「苫小牧市住生活基本計画」を上位計画として、苫小牧市の地域特性や地域の事情に応じた市営住宅長寿命化計画となります。

図 市営住宅長寿命化計画の位置づけ



1-3. 計画期間

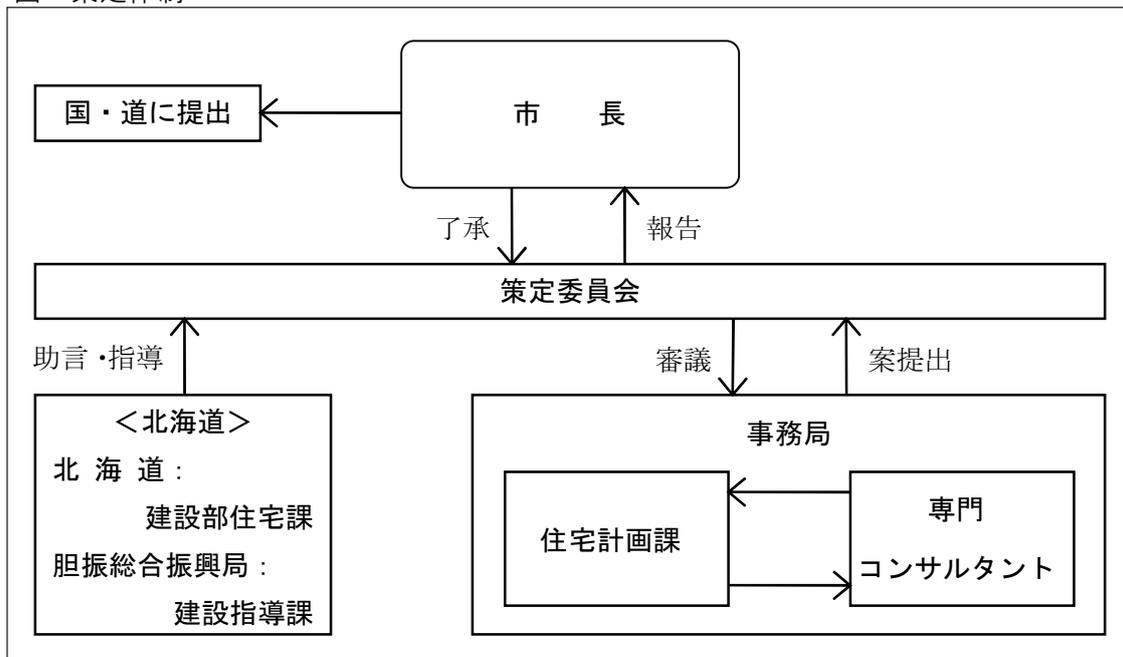
本計画は、長期的な視点から今後の市営住宅のあり方を総合的にとらえ、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、国や北海道の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等により必要に応じて適宜見直しを行います。

1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

図 策定体制



2章 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 人口、世帯数の状況

(1) 人口・世帯数の状況

苫小牧市の国勢調査人口及び世帯数をみると、人口、世帯とも増加傾向ではありますが、増加幅が世帯数よりも人口の方が小さくなっています。平成17年は、総人口172,758人、総世帯数72,845世帯となっています。

住民基本台帳による近年の人口と世帯数をみると、人口、世帯とも非常に緩やかながら増加しています。平成22年9月末現在の人口は174,069人、世帯数は82,576世帯となっています。

平均世帯人員をみると、減少傾向が続き、世帯の小規模化が進んでいます。また、北海道の平均世帯人員と比較すると各年同じような値を示しています。

平成17年国勢調査では、2.37人/世帯、住民基本台帳における平成22年9月末現在の世帯人員は、2.11人/世帯となっています。

図 総人口、総世帯数の推移

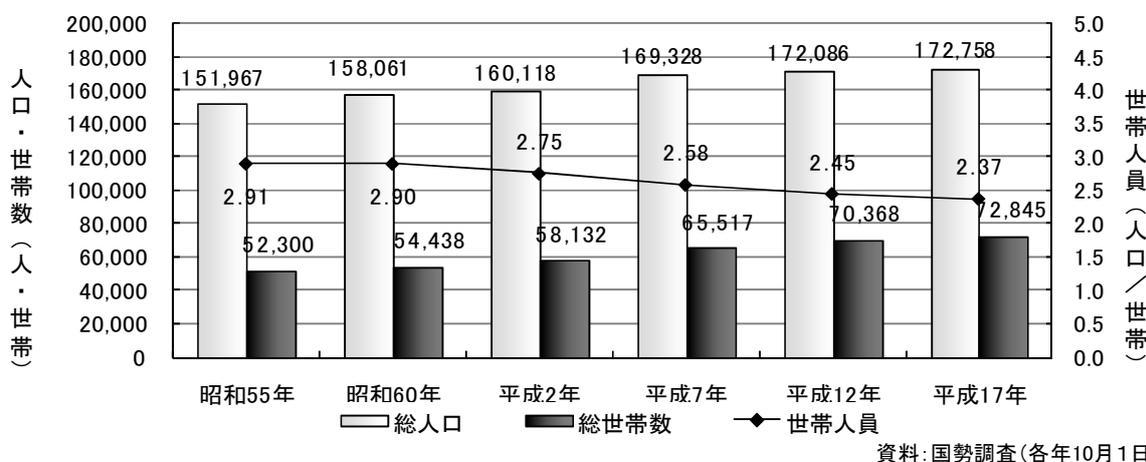
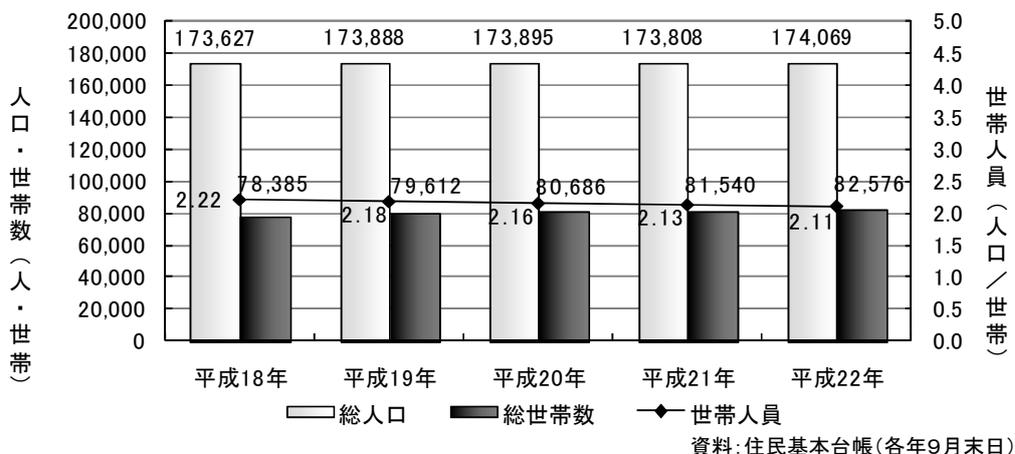


表 総人口、総世帯数の推移 (単位: 人、世帯)

	総人口	総世帯数	世帯人員	世帯人員 (北海道)
昭和55年	151,967	52,300	2.91	3.02
昭和60年	158,061	54,438	2.90	2.94
平成2年	160,118	58,132	2.75	2.78
平成7年	169,328	65,517	2.58	2.60
平成12年	172,086	70,368	2.45	2.46
平成17年	172,758	72,845	2.37	2.36

資料: 国勢調査 (各年10月1日)

図 近年における総人口、総世帯数の推移



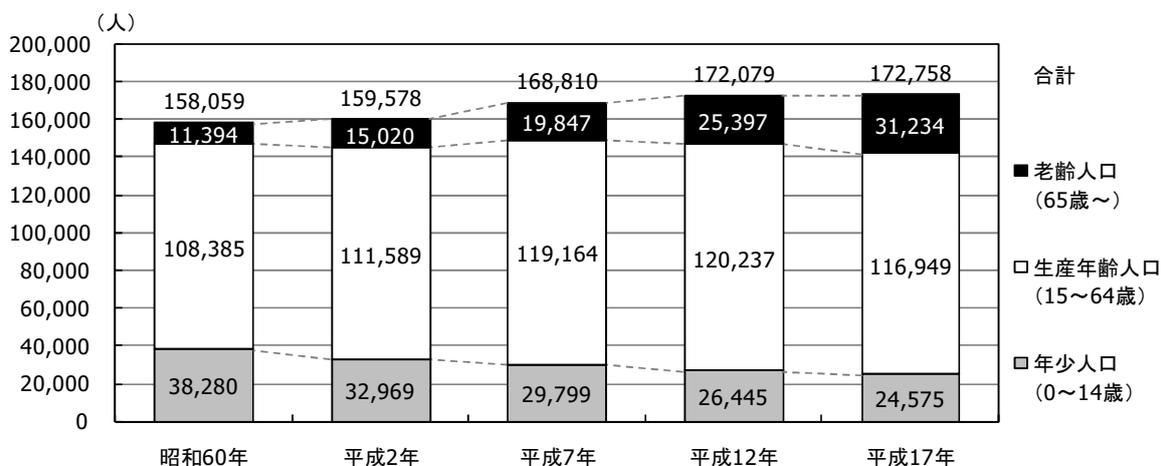
(2) 年齢別人口の状況

年齢別人口をみると、65歳以上の高齢人口の増加している一方で、15～64歳の生産年齢人口及び14歳以下の年少人口の減少が進んでいます。また、平成12年まで高齢人口よりも年少人口が上回っていましたが、平成17年は、老年人口が年少人口を上回っています。苫小牧市の総人口は、僅かながら増加しているものの、増加の一因が高齢人口の増加によるものであり、少子高齢化が拡大していることがわかります。

平成17年国勢調査における14歳以下の年少人口は24,575人(14%)、15～64歳の生産年齢人口は116,949人(68%)、65歳以上の高齢人口は31,234人(18%)となっています。

年齢別人口構成比を北海道全体と比べると、高齢人口割合は下回っており、生産年齢人口と年少人口割合は上回っています。

図 年齢別人口の推移



2. 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況

図 年齢別人口構成比の推移（苫小牧市）

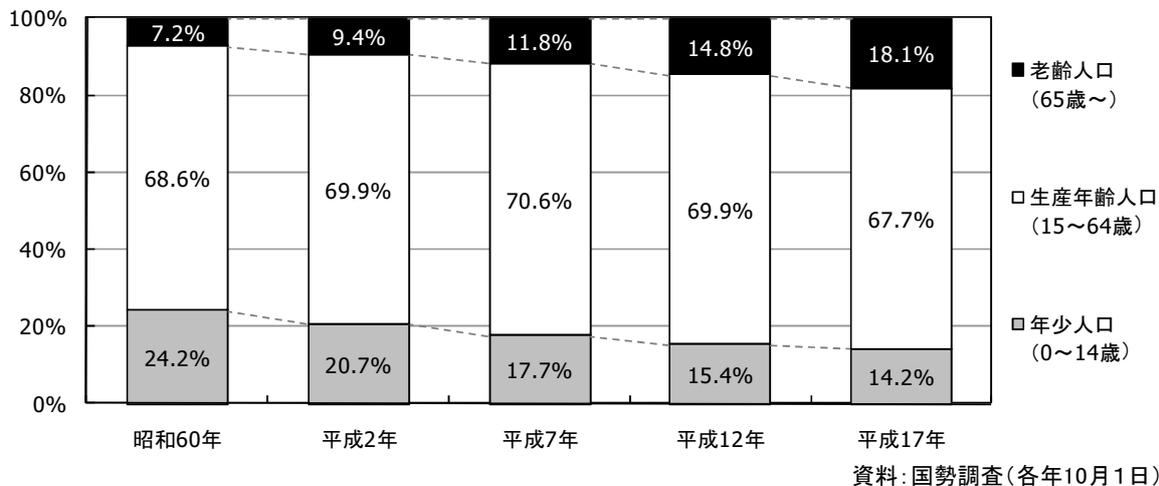
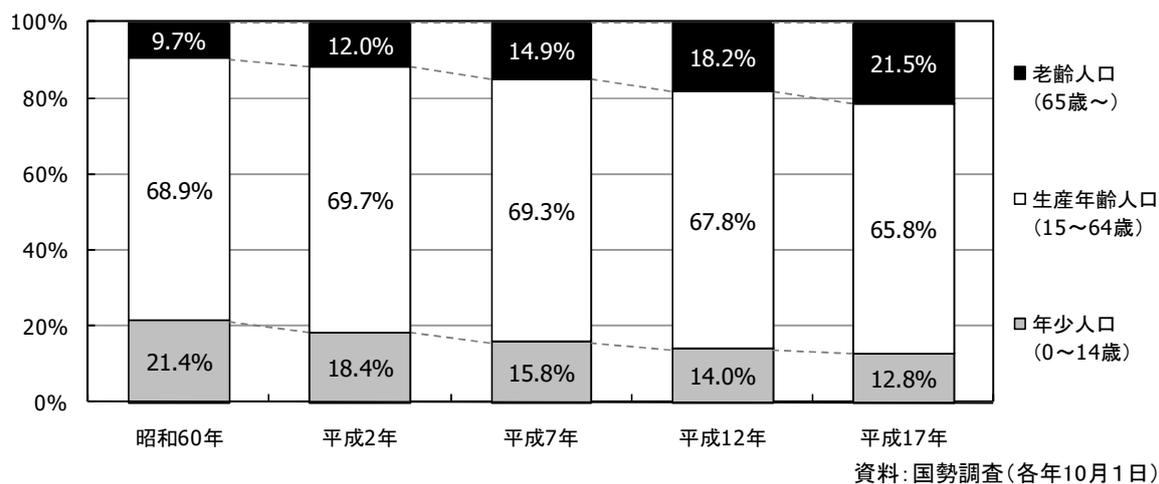


図 年齢別人口構成比の推移（北海道）

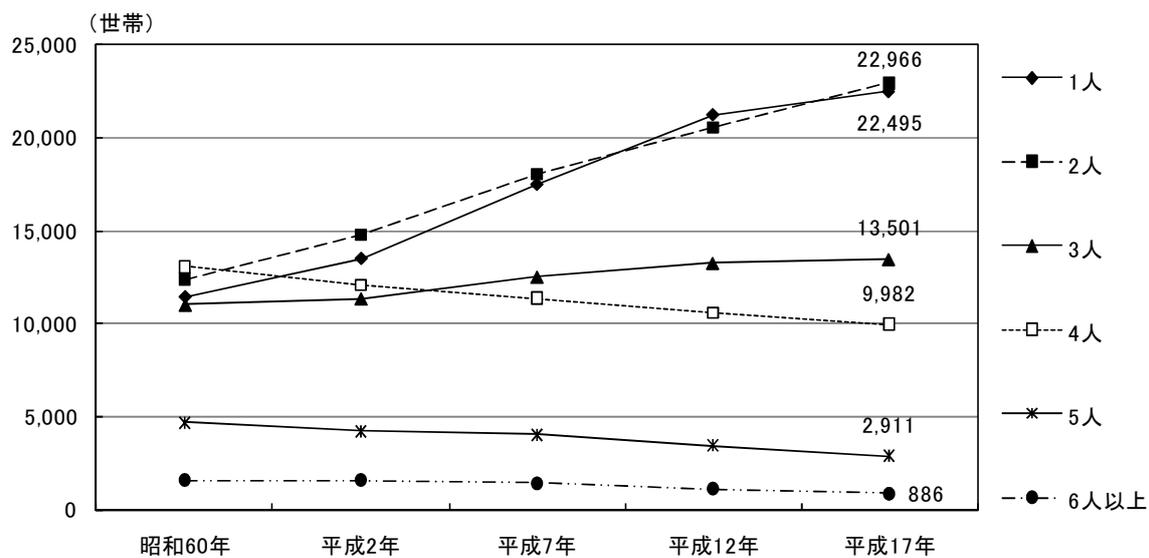


(3) 世帯人員別世帯数の状況

世帯人員別世帯数をみると、世帯の小規模化は、単身世帯や2人世帯が増加している一方で、4人以上世帯が減少していることが起因しているといえます。平成17年国勢調査による世帯人員世帯数は、単身世帯が22,495世帯(31%)、2人世帯は22,966世帯(32%)となっており、合わせて約6割を占めています。一方で、4人以上の世帯は合わせて13,779世帯(19%)であり、昭和60年から構成比で約17%減少しています。

また、構成比を北海道と比較するとほぼ同じ数値となっています。

図 世帯人員別世帯数の推移



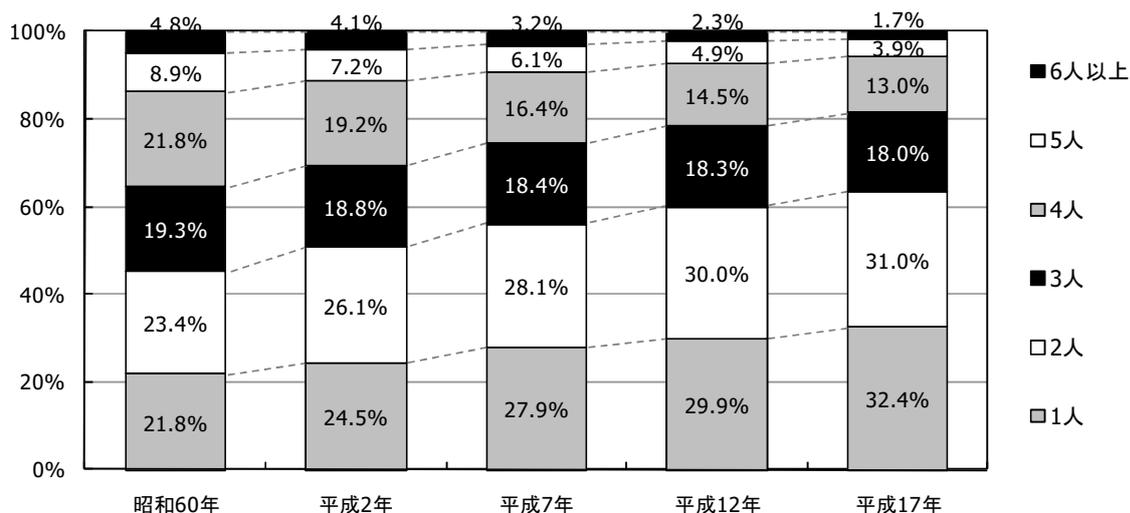
2. 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況

図 世帯人員別世帯数構成比の推移（苫小牧市）



資料：国勢調査（各年10月1日）

図 世帯人員別世帯数構成比の推移（北海道）



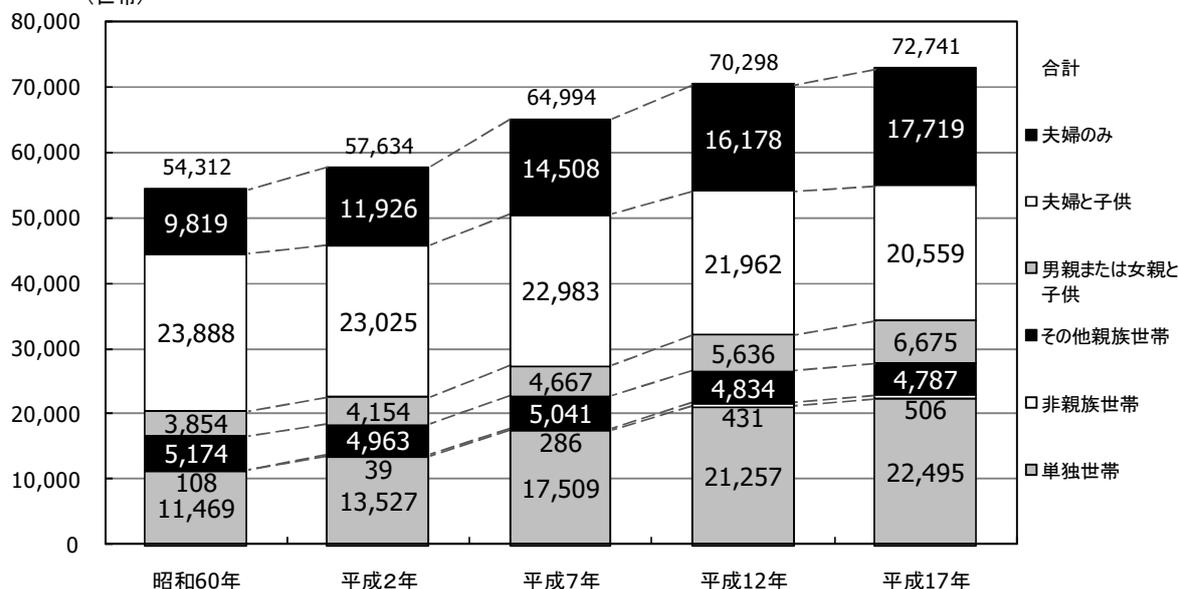
資料：国勢調査（各年10月1日）

(4) 家族類型別世帯数の状況

国勢調査における家族類型別世帯数の推移をみると、夫婦と子ども世帯が減少し、夫婦のみの世帯、男親または女親と子供の世帯、単独世帯が増加しています。また、平成12年までは夫婦と子供世帯が単独世帯よりも多かったのに対して、平成17年では単独世帯の方が上回っています。

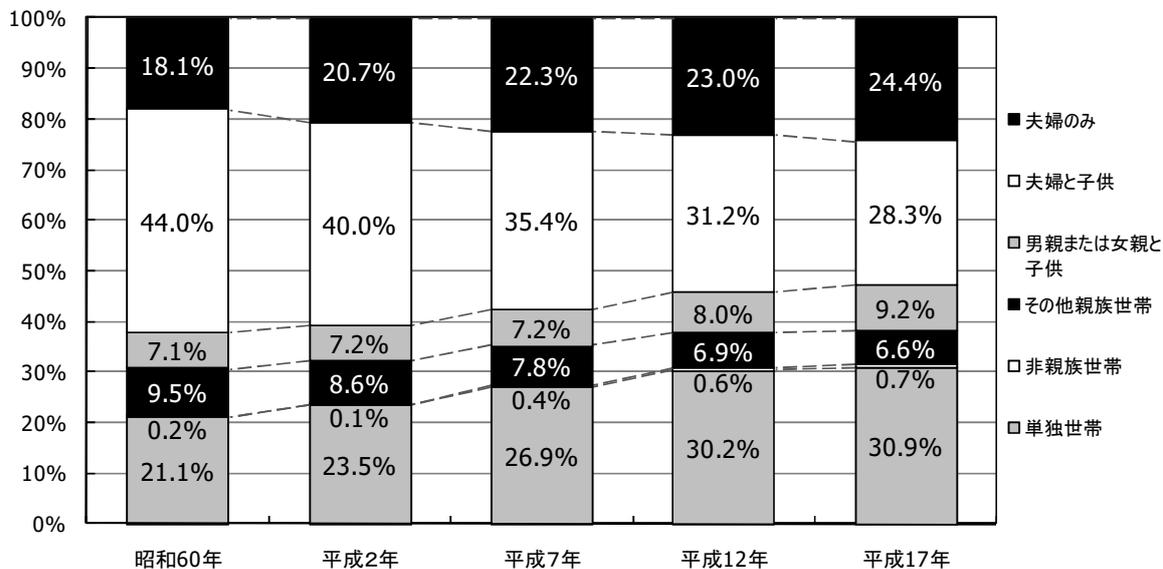
構成比でも同様に夫婦と子ども世帯が減少し、夫婦のみの世帯、男親または女親と子供の世帯、単独世帯が増加しています。単独世帯の構成比は、平成12年以降約3割であり、平成17年においては最も多くの割合を占めています。

図 家族類型別世帯数の推移
(世帯)



資料：国勢調査(各年10月1日)

図 家族類型別世帯数構成比の推移



資料：国勢調査(各年10月1日)

(5) 高齢者世帯の状況

国勢調査における高齢者世帯の状況を見ると、65歳以上の高齢者親族のいる世帯、高齢者単身世帯、夫婦ともに65歳以上の高齢者である高齢者夫婦のみの世帯の全てが増加傾向となっています。平成17年の高齢者親族のいる世帯20,768世帯(29%)であり、一般世帯の3割を占めています。また、高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみの世帯を合わせた11,379世帯(16%)が、高齢者のみで生活していることになります。

高齢者世帯の比率は北海道と比べて全ての世帯で下回っています。

図 高齢者世帯の推移(苫小牧市)

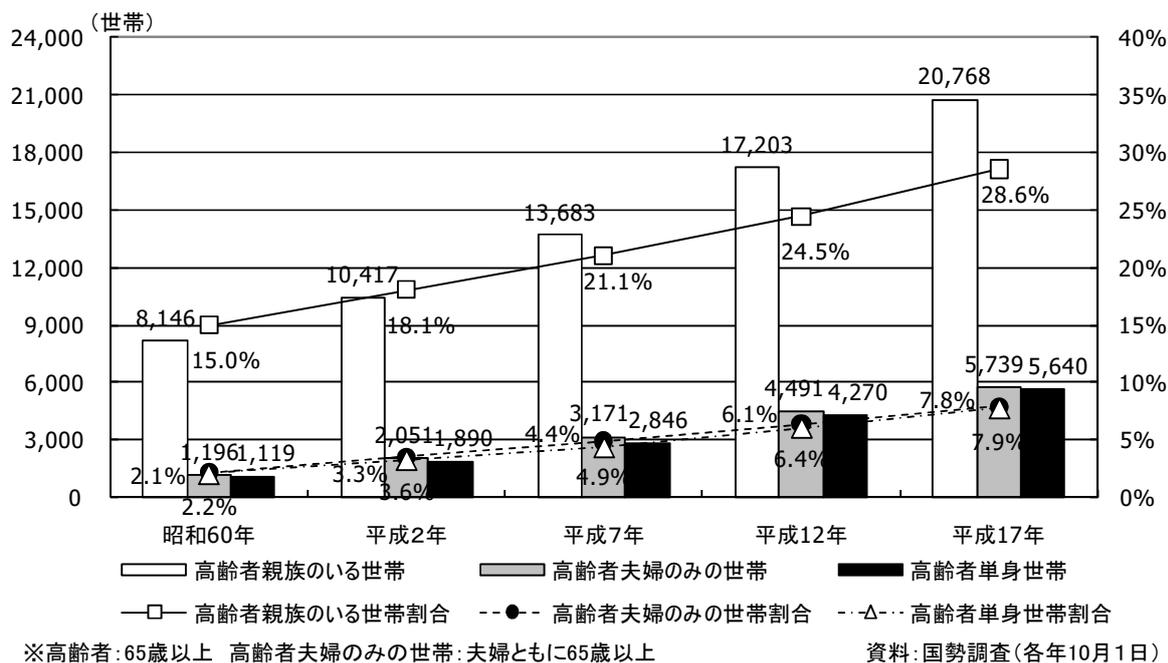


表 高齢者世帯の推移

	一般世帯数	高齢親族のいる世帯			高齢単身(65歳以上)			高齢夫婦(65歳以上)		
		世帯数	比率	比率(北海道)	世帯数	比率	比率(北海道)	世帯数	比率	比率(北海道)
昭和60年	54,312	8,146	15.0%	17.4%	1,119	2.1%	3.0%	1,196	2.2%	2.8%
平成2年	57,634	10,417	18.1%	23.3%	1,890	3.3%	4.3%	2,051	3.6%	4.2%
平成7年	64,994	13,683	21.1%	26.6%	2,846	4.4%	5.6%	3,171	4.9%	5.7%
平成12年	70,298	17,203	24.5%	30.5%	4,270	6.1%	7.4%	4,491	6.4%	7.5%
平成17年	72,741	20,768	28.6%	33.5%	5,640	7.8%	9.0%	5,739	7.9%	8.9%

※高齢者親族のいる世帯:65歳以上の親族がいる世帯(高齢単身、夫婦を含む)

※高齢者夫婦(65歳以上):夫と妻の両方が65歳以上の世帯

※高齢者世帯:高齢者単身世帯+高齢者夫婦世帯

※比率(北海道):母数(一般世帯数):昭和60年1,915,016世帯/平成2年2,015,275世帯/平成7年2,174,122世帯/平成12年2,277,968世帯/平成17年2,368,892世帯 資料:国勢調査(各年10月1日)

2-2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅所有関係別世帯数の状況

平成17年国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が39,029世帯(55%)、公的借家が8,181世帯(12%)、民間借家が19,987世帯(28%)、給与住宅が3,129世帯(4%)、間借り等が719世帯(1%)となっています。

過去の推移をみると、持ち家、民間借家は増加が続いている一方で、公的借家は平成12年に一度増加に転じた後、平成17年では再び減少しています。

構成比の推移をみると、持ち家は増加しているのに対して、公的借家は減少傾向となっています。また、民間借家は平成7年以降横ばいとなっています。

図 住宅所有関係別世帯数の推移

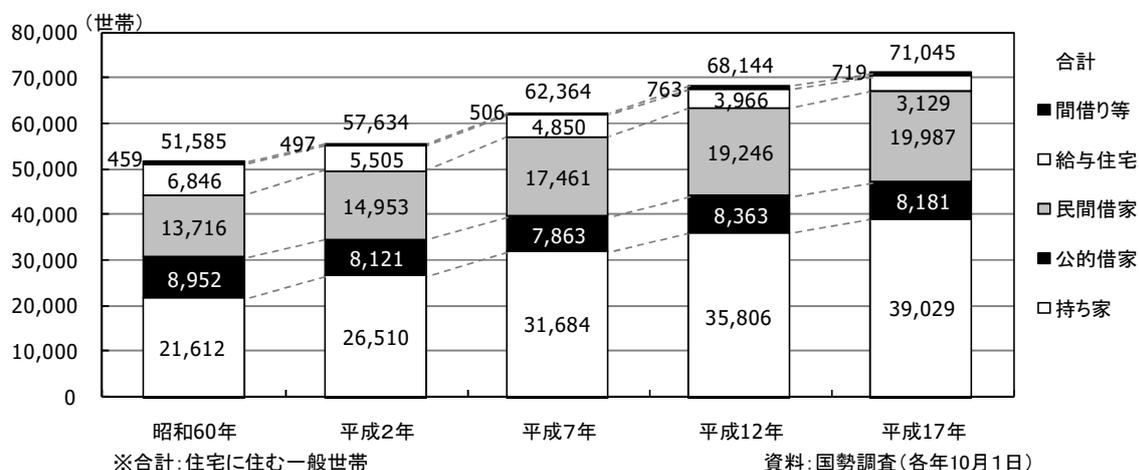
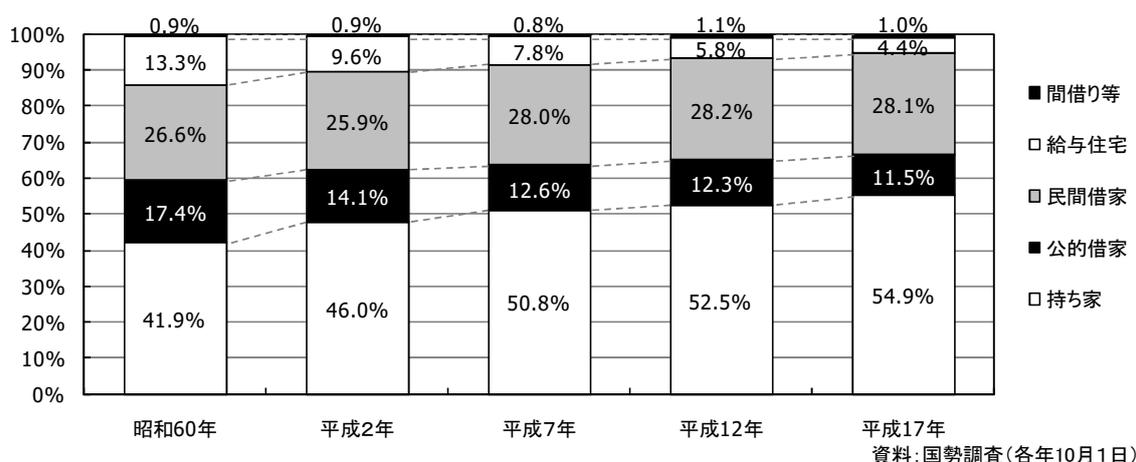


図 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

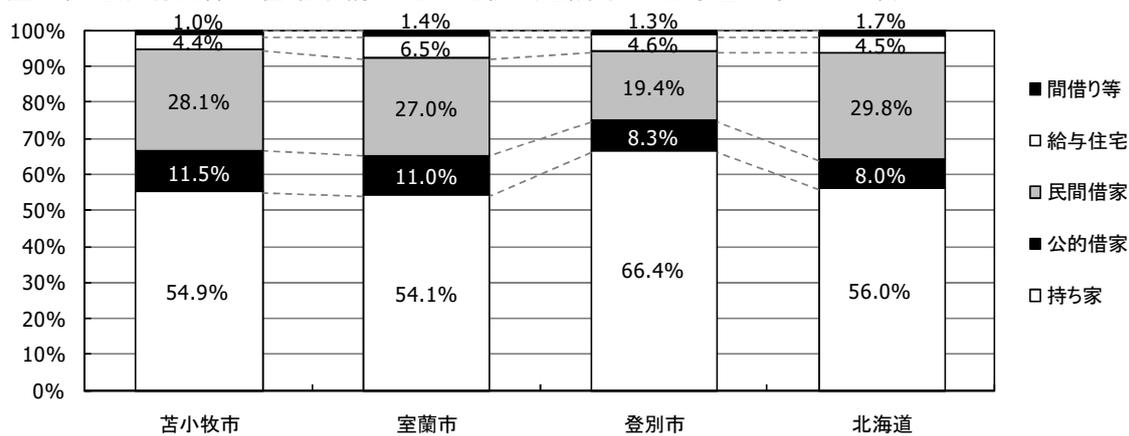


2. 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況

住宅所有関係別世帯数構成比を近隣市や北海道と比較すると、室蘭市とはほぼ同じような比率となっているのに対して、登別市と比べると持ち家の比率が低く、公的借家と民間借家の比率が高くなっていることがわかります。

また、北海道と比べると、持ち家と民間借家が若干下回っているのに対して、公的借家が上回っています。

図 住宅所有関係別世帯数構成比の比較（近隣市・北海道 平成 17 年）



資料：国勢調査(10月1日)

(2) 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の状況

平成17年国勢調査における高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数をみると、15,240世帯(74%)が持ち家、3,151世帯(15%)が公的借家、2,034世帯(10%)が民間借家に住んでいます。平成2年以降、高齢者親族のいる世帯数は、約3,000世帯ずつ増加を続けています。構成比の推移をみると、平成12年から17年にかけては全ての住宅で横ばいとなっています。

苫小牧全市との構成比を比べると、持ち家と公的借家は上回っており、一方で民間借家と給与住宅は下回っています。

図 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移

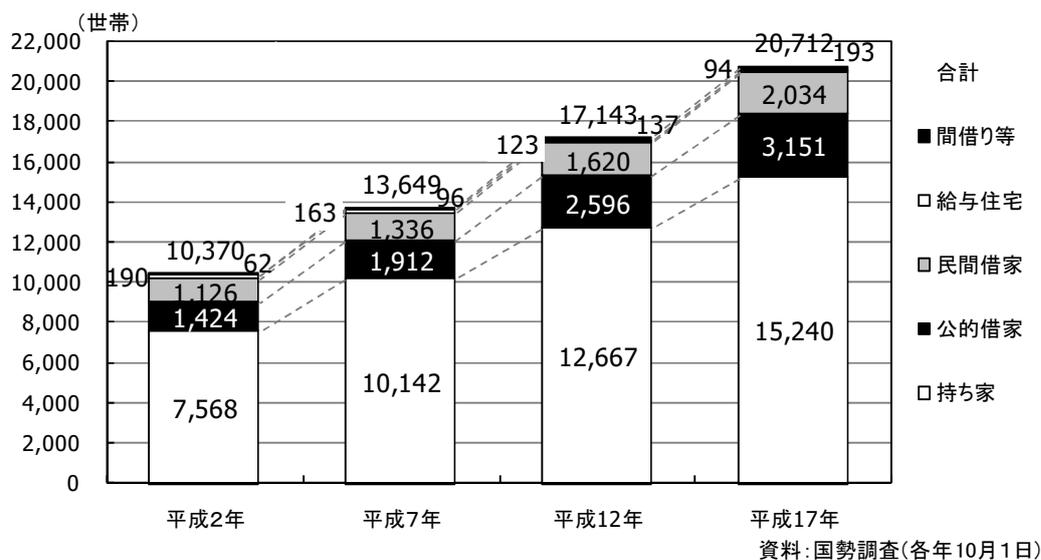
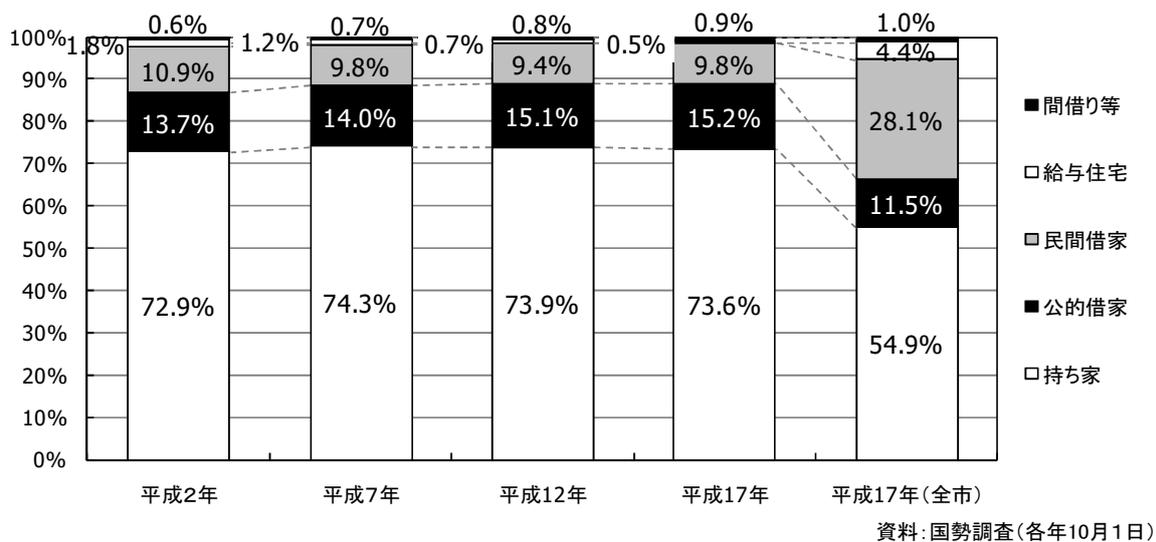


図 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移

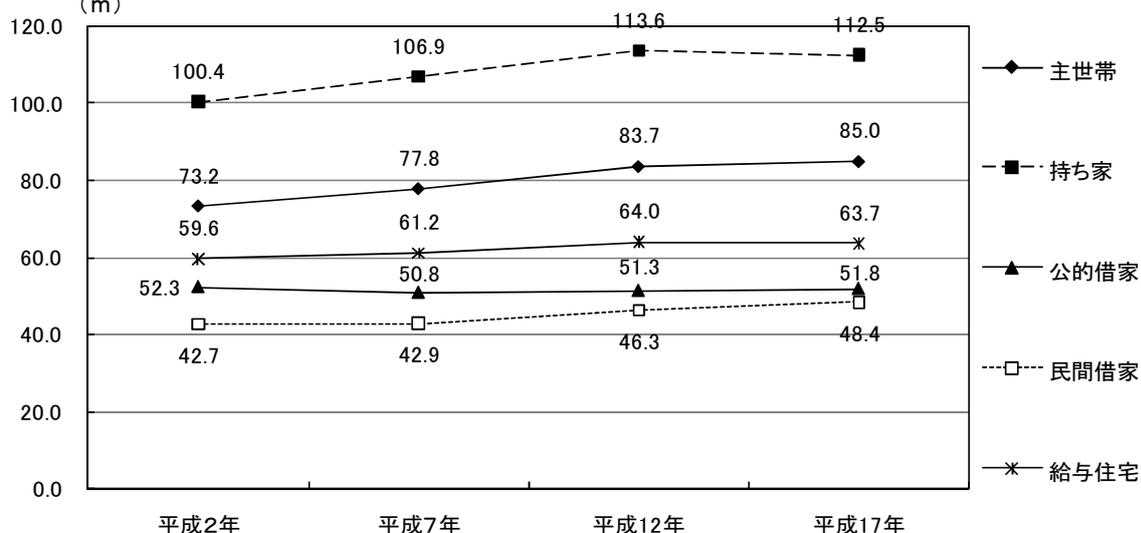


(3) 住宅所有関係別居住面積の状況

1世帯当たりの住宅所有関係別居住面積を見ると、持ち家の面積は公的借家や民間借家の面積の2倍強あり、住宅の種類によって面積の違いが顕著になっています。また推移を見ると、平成12年から17年にかけては多少の増減はあるものの全体として横ばい傾向となっています。

北海道と比較すると、民間借家を除いた種類で下回っており、特に公的借家の面積に開きがあります。

図 住宅所有関係別居住面積の推移（1世帯当たり）
(m^2)



資料：国勢調査(各年10月1日)

表 住宅所有関係別居住面積の推移（1世帯当たり）

(単位： m^2)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成17年 (北海道)
主世帯	73.2	77.8	83.7	85.0	87.1
持ち家	100.4	106.9	113.6	112.5	114.6
公的借家	52.3	50.8	51.3	51.8	57.4
民間借家	42.7	42.9	46.3	48.4	47.1
給与住宅	59.6	61.2	64.0	63.7	64.7

資料：国勢調査（各年10月1日）

3章 関連規定計画における方針

3-1. 上位計画

苫小牧市総合計画 (基本構想・第5次基本計画)	計画期間：平成20年度～平成29年度
策定目的	苫小牧市の理想都市「人間環境都市」を実現するため、今後のまちづくりを進める上での総合的な指針として策定する。 ※「人間環境都市」は、人間主体のまちであり、豊かな自然と調和した文化の薫り高く潤いのある快適な環境の中で、すべての市民が持てる能力を発揮しながら、ともに生き生きと暮らし、未来に向かってたくましく歩むまち。
計画目標	1. 健やかで安心・安全に暮らすまち 2. 学ぶ喜びがあふれ文化の薫るまち 3. 活力ある産業と賑わいのまち 4. 自然と環境にやさしいまち 5. 快適空間に生活するまち 6. 手をつなぎ歩む誇りが持てるまち
住宅施策	第5章 快適空間に生活するまち 7. 住宅 ○公営住宅の整備 ・老朽化している公営住宅の建替えを進めます。 ・既存ストックの維持・向上に努めます。 ・住環境整備として、公営住宅の駐車場整備を進めます。 ・公営住宅の整備にあたっては、居住の快適性、安全性の向上を目指すとともに、高齢者や障がい者などの居住環境に配慮します。 ・住環境や景観の整備を進めます。 ○公営住宅整備の主な事業 ・市営住宅耐震診断事業（平成21年度完了） ・市営住宅明德・日新団地建替事業
推 計	平成32年 167,845人 平成29年度 市営住宅供給戸数7,100戸、持ち家世帯数45,000世帯

3. 関連規定計画における方針

苦小牧市住生活基本計画		計画期間：平成 21 年度～平成 30 年度
策定目的	<p>苦小牧市の現状、住まい・住環境の特性、市民の意向把握などにに基づき、住宅施策の基本理念・基本目標を設定するとともに、住宅施策の展開方向や推進施策について定める住宅施策の総合的な計画を策定し、今後の苦小牧市における住生活の安定の確保および向上の促進を図ることを目的とする。</p>	
計画目標	<p>○基本理念 「人間環境都市」の実現に向けた、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の整備</p> <p>○基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全・安心に暮らせる住まい・住環境づくり ・環境にやさしい住まい・住環境づくり ・良質で活気ある住まい・住環境づくり 	
住宅施策	<p>〈災害に強く、安全な住まい・住環境づくり〉</p> <p>○住宅・建築物の耐震化促進の普及・啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための取組や、耐震化に向けた意識啓発と知識普及に努める。 <p>〈高齢者・障がい者など誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり〉</p> <p>○障がい者の地域生活を支える体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障がいのある人が公営住宅への単身入居等が可能となるよう居住サポート支援を活用した地域の居住支援体制の整備に努める。 ・公営住宅の改善・建替事業においては、障がい者向け住戸の確保と入居支援、障がい者に配慮した環境づくりについて検討する。 <p>〈地球環境に配慮した住まいづくり〉</p> <p>○建築系廃棄物のリサイクル等の適正処理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の解体にあたっては、分別解体と再資源化を実施する。 <p>〈安全・安心に子どもを育むことができる環境づくり〉</p> <p>○子育てに配慮した住宅づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化し手狭になった公営住宅団地の建替えにあたっては、子育てに適したゆとりある住戸の整備を図る。 <p>○多世代交流でふれあい生まれる住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替・改善時の型別供給において、地域コミュニティ活動・自治会活動の維持に向けて、一般世帯向け・高齢者世帯向けなどの多世代の複合供給に努める。 ・団地内の集会所等の配置・整備において、子どもから高齢者まで多世代にわたるふれあい・交流が生まれるように配慮する。 <p>〈良質な住宅の供給及びストックの形成〉</p> <p>○住宅性能表示制度の利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市有建築物の新築・建替においては住宅性能表示制度の利用に努める。 	

住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○ユニバーサルデザインの促進 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替・改善において、子どもから高齢者まで健康で安心して暮らせるユニバーサルデザインの視点に立った住宅整備、団地環境整備を検討する。 ○まちなか居住の取組促進 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住として共同住宅・マンション建設などにより居住人口の促進を図り、郊外から人を呼び込む方法のひとつとする。 ○老朽化した居住水準の低い公営住宅の建替・改善の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化により居住の快適性が低い公営住宅において、健康で快適な住生活を営めるように建替・改善を進める。 ・老朽化し建替を優先すべき公営住宅団地…市営明德団地、市営日新団地 ○公営住宅の既存ストック活用等に係る計画に基づく公営住宅事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の需要や既存公営住宅の老朽化状況、将来的な苫小牧市の人口・世帯数・住まい方や少子高齢化等の状況を踏まえた総合的な視点で、公営住宅の展開方針・活用方針を示した「公営住宅ストック活用計画」に基づいて、公営住宅事業を進める。 <p>〈市営住宅の取り組み〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市営日新団地建替事業の再生方針（案） <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅におけるユニバーサルデザインの整備 ・公営住宅における、多世代交流でふれあい生まれる住まいづくり ・子育てに配慮した住宅づくり ・誰もが安心・安全に利用できる公園・緑地・オープンスペースの整備 ・周辺と調和した団地景観の形成
推 計	<p>〈平成 30 年〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口：169,194 人 ・世帯数：75,197 世帯 ・公営借家世帯数：6,987 世帯

3-2. 関連計画

苦小牧市営住宅ストック総合活用計画 (従前計画)		計画期間：平成14年度～平成23年度
策定目的	<p>苦小牧市の市営住宅においては、今後急速に増加する老朽住宅に対応した計画的かつ適切な維持・建替が求められる状況にある。</p> <p>このため、既存住宅ストックの現況を把握し、市営住宅の適切な維持保全・改善・建替事業による総合的な活用を目的とした本計画を策定する。</p>	
計画目標	<p>○基本理念 「時代のニーズに適合した良質な市営住宅ストックの形成」</p> <p>○基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質な市営住宅ストックの積極的な活用 ・老朽化した市営住宅の建替の推進 ・市営住宅ストックの適正な維持・保全 ・財政状況を勘案した事業の推進 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ・今後10年間のストック総合活用計画においては、現管理戸数の1/4を占める15団地2,062戸の住戸において実施する。 ・建替については、2団地384戸、個別改善については、1団地100戸、維持保全（計画修繕）については、7団地1,124戸、用途廃止については8団地148戸で実施する。 ・平成23年度末には7,361戸の良質な市営住宅ストックを形成する。 	
推 計	平成23年度末 市営住宅目標管理戸数7,361戸	

苦小牧市都市計画マスタープラン		計画期間：平成15年度～平成34年度
策定目的	<p>苦小牧市では緑地の保全と緑化の推進を総合的に実施して、生活の豊かさを実感できる緑にあふれた都市の形成に向けて、20年後を見据えた緑の目標値を設定したうえで、今後10年間の緑の保全と形成の計画として策定する。</p>	
計画目標	<p>○将来の都市像 産業と環境が調和した 生活の魅力と活力に満ちた持続的都市</p> <p>○まちづくりの目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・苦小牧市の顔となる都心の機能充実を図ります ・産業立地を誘導する都市基盤を整えます ・歩いて暮らせる快適な地域づくりを進めます ・自然を守り、活かしたまち並みをつくっていきます ・文化の薫りと潤いのある市民生活を育みます <p>○将来の都市構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水と緑の軸線で囲まれた、個性的で魅力ある市街地 	
住宅施策	<p>○住居系の土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の保全と形成 ・都心型の高度住宅地の形成 <p>○公営住宅の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化の進展や世帯動向の変化に対応しながら、誰もが安全快適に暮らせる住宅の供給を目指す。 ・計画的な建替・修繕等による合理的かつ効率的な公営住宅の活用を進める。 ・高齢者が安心して暮らせる住宅づくり、誰もが安心して暮らせる住宅づくりに向けた、住宅の修繕・改善の取り組みを強化 ・地域コミュニティ形成の核となる居住環境整備によってまちづくりの寄与を図る 	
推 計	将来人口は、総合人口で想定されている将来人口を基本とする。	

まちなか再生総合プロジェクト素案		公表期間：平成 21 年度
策定目的	まちなか再生は、人口減少・超高齢社会への対応でもあり、都市全体のコンパクト化を目指すためのまちづくりに不可欠な取り組みである。	
計画目標	<p>〈基本方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住の推進 ・地域ブランド戦略による地域活性化 〈まちなか再生の目標〉『暮らしやすい、楽しいまち苦小牧！』 ・多様な都市機能が集積した、生活利便性が高いまちなかの形成 ・地域ブランド戦略によるまちなかの魅力と活力の創出 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅まちなか移転事業 <ul style="list-style-type: none"> ・「日新団地建替事業」の一部（約 100 戸）をまちなか（若草町 3 丁目）へ移転させる事業。 ○まちなか居住支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかにおいて、一定条件を満たした賃貸住宅を建設する民間事業者に対し、固定資産税に相当する額の一部を一定期間補助する支援策の検討。 	

苦小牧市都市景観形成計画		公表期間：平成 11 年度
策定目的	市民、事業者、公共が同じ目標を共有しながら 21 世紀にふさわしい都市景観を形成するため、平成 8、9 年度策定の都市景観ガイドライン、平成 10 年度策定の都市景観重点地区ガイドプランをまとめたもの。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 <ul style="list-style-type: none"> ・愛着を育つ都市景観の形成と都市の持続的な成熟、発展 ・都市景観形成による都市環境の質的な充足 ・都市景観と都市整備の相互補完的な推進 ○基本目標 <ul style="list-style-type: none"> 樽前山の空と太平洋に映える、いきいきとした都市景観をつくる 	
住宅施策	<p>〈都市景観形成を図るための施策〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共による景観形成の先導的な推進 <p>〈地区景観の形成方針(住宅地)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然や歴史との調和 ・住宅地らしさ ・秩序ある住宅地 ・連続的、一体的な家並み ・公共施設の整備 ・不燃化した住宅地 ・まちづくりのルール 	

苦小牧市緑の基本計画（新グリーンプラン21）		公表期間：平成 15 年度
策定目的	今後の緑の保全と形成の計画として策定する。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○計画の理念…樽前山・ウトナイ・太平洋を緑でつなぐまち苦小牧 ○計画の基本方針…緑をまもる 緑をそだてる 緑と暮らす 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅緑化基準 <p>緑化面積率：20% ※緑化面積率＝緑化面積/住宅敷地面積</p>	

3. 関連規定計画における方針

苦小牧市耐震改修促進計画		計画期間：平成 20 年度～平成 27 年度
策定目的	市内の建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に推進することを目的としている。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の耐震化の目標 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度の住宅の耐震化率の目標は 90%とする。 ・目標の達成には新たな施策効果で約 3,300 棟の耐震化が必要である。 ○特定建築物である市有建築物の耐震化の目標 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断を実施していないものは速やかに実施し、結果の公表を行うよう努める。 ・耐震診断の結果、耐震化が必要な建築物については、個々の施設の状況に応じて耐震化の方針を定め、計画期間に耐震化が図れるように努める。 	
住宅施策	<p>〈耐震化促進の取組方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の所有者に対する建築物の耐震化の必要性の意識啓発と知識普及に努める。 ・市は、優先的に耐震化に着手すべき建築物を考慮して、整備プログラムを策定し、実施する。 <p>〈耐震化を促進するための施策〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅の耐震化 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅所有者への啓発 ・知識普及の実施 ・無料耐震診断の活用 ・耐震診断から耐震改修への円滑な移行支援 ・既存住宅耐震診断 ・改修助成交付制度の創設の検討 ・リフォーム時の耐震改修工事費用の利子補給制度の創設の検討 ・住宅耐震改修証明書の発行 ○住宅に係る耐震改修促進税制 	

苦小牧市耐震化整備プログラム (平成 22 年 6 月更新)		計画期間：平成 20 年度～平成 27 年度
策定目的	「苦小牧市耐震改修促進計画」において定められた整備目標の達成と耐震化に向けて、本プログラムを作成して計画的に耐震診断及び耐震改修を実施していくための方針を示すものとなる。	
計画目標	<p>〈耐震の判断〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○Aランク：構造耐震指標(Is 値)が 0.6 以上 <ul style="list-style-type: none"> ・「耐震改修」は行わない。 ○Bランク：構造耐震指標(Is 値)が 0.3 以上 0.6 未満 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の用途・規模・耐用年数・建物の実情などを考慮し可能な限り整備に努める。 ○Cランク：構造耐震指標(Is 値)が 0.3 未満 <ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止を含む優先的な改修方針を検討。 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅：対象棟数…99 棟、耐震診断済…98 棟 ※平成 22 年度：耐震改修計画検討期間 <ul style="list-style-type: none"> ・Cランク(4 棟)：末広1-12-1、旭2-3-4、大成1-1-2、山手2-9-1 ・Bランク(17棟)：日新4-2-1(日新消防署併設)、大成1-11-1、旭2-3-24、大成1-13-1、弥生2-3-1、末広1-2-22、大成1-9-1、旭2-2-20、大成1-8-1、末広1-19-14、末広1-2-4、大成1-1-1、高砂2-5-4(ひまわり保育園併設)、山手2-9-4(やまて保育園併設)、日新4-5-1、大成1-7-1、大成1-7-2 ・用途廃止予定(3 棟)：旭町2-1-1、汐見2-8-3、音羽2-18-11 	

苫小牧市環境基本計画 (循環型環境都市をめざして) (平成22年4月一部改定)		計画期間：平成15年度～平成24年度
策定目的	行政が行う環境保全施策の基本的な方向性を示すとともに、市民、事業者、行政が自主的に、また協働で「循環型環境都市」づくりを進めるための環境保全行動の指針となるもの。	
計画目標	○基本構想 自然は未来からの預かりもの、生活（くらし）や産業（しごと）の中で循環を目指し、環境負荷の小さいまちづくりを実現する。 ○大目標 <ul style="list-style-type: none"> ・生命（いのち）を育む森林（もり）や水を守るまち ・「もったいない」を大切に、地球をいつくしみ生きるまち ・地域に根ざした循環の環をつなぐまち ・ともに学び、参加、連携するまち 	
住宅施策	○だれもが安心して暮らせるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安心して生活できるように、バリアフリーの考え方に基づいて生活空間を整備する ・過去の教訓を活かし、災害に強い街づくりを進める 	

苫小牧市高齢者保健福祉計画 第4期介護保険事業計画		計画期間：平成21年度～平成23年度
策定目的	平成27年には、「団塊の世代」が高齢期に到達し、超高齢社会の時代を迎える。本計画は平成27年の高齢福祉・介護のあるべき姿を念頭に、そこに至る中間段階として位置づけられ、前計画の評価と検証を行い、高齢者施策の体系的推進と介護保険制度の円滑な実施を実現するために定めるもの。	
計画目標	〈平成27年の将来像〉 高齢者が健康で生き生きと安心して暮らせる地域社会の実現 〈基本目標〉 <ul style="list-style-type: none"> ・健康な暮らしの実現 ・介護保険制度の円滑な運営 ・生きがいを高める福祉の実現 ・生き生きとした高齢社会の実現 	
住宅施策	○高齢者の自立・安心を確保するためのサービスの提供（介護保険以外） <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修支援助成事業 ○居住ニーズに対応した住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅建替時には、耐震化を促進し災害に強い構造とすること、室内の段差解消など、高齢者やその家族が安心して暮らせる住環境を整備する。 ○高齢者住宅に対する火災予防の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・火災の発生を早期に知らせる住宅用火災警報器の普及促進に努める。 	

3. 関連規定計画における方針

苦小牧市障害者計画		計画期間：平成19年度～平成23年度
策定目的	障害者が社会のあらゆる活動に参加・参画し、責任を分担する共生社会の実現をめざした課題の解決に向けて、障害者施策を創造的かつ計画的に推進するための指針として策定する。	
計画目標	○基本理念 「ともに創るやさしい苦小牧～自立を応援する福祉のまちづくり～」 ○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・自己実現を応援するまちづくり ・暮し続けられるまちづくり ・バリアフリーのまちづくり 	
住宅施策	〈生活環境のバリアフリー〉 ・市営住宅建替の際に、手すりやエレベーターの設置など、バリアフリーに配慮した住環境の形成を図るとともに、車いす利用者に対応した専用住宅及び専用駐車場を整備する	

苦小牧市第2期障害福祉計画		計画期間：平成21年度～平成23年度
策定目的	平成18年度に策定された第1期計画の実施状況を把握し、地域におけるニーズ等を踏まえ、課題を整理しつつ、サービス基盤整備への取組みを推進するため、上位計画である「苦小牧市障害者計画」との整合を図りながら、平成23年度を目標とした計画の見直しを行うもの。	
計画目標	○基本理念 やさしい苦小牧への確かな一歩 自立支援を支えるサービスの充実 ○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・障害者の自己実現と自己選択の尊重 ・3障害の制度の一元化への対応 ・サービス基盤の整備 	
住宅施策	○住宅入居等支援事業（居住サポート事業） ・入居が困難な知的障害者または精神障害者に対し、入居に必要な支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障害者の地域生活を支援	

とまこまい 子ども 未来計画		計画期間：平成22年度～平成26年度
(苦小牧市次世代育成支援対策推進行動計画(後期))		
策定目的	平成17年度に策定された前期計画5年間の経過に伴い、前期の行動計画を検証しながら、新たに後期5年間の行動計画を策定した。	
計画目標	○基本理念 『子どもが、親が、地域が育つ、明るい子ども未来づくり・とまこまい』 ○基本目標 <ul style="list-style-type: none"> ・子育てする親への支援と次世代の親づくり ・地域における子育て支援 <ul style="list-style-type: none"> ・次世代を考えた教育の充実 ・子育てと仕事の両立への支援 <ul style="list-style-type: none"> ・子どもと母親の健康づくりへの支援 ・子どもにやさしい生活環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・特に支援を要する家庭への支援 	
住宅施策	〈良好な居住環境の確保〉○公営住宅の建替事業の推進 ・老朽化し手狭な公営住宅の建替にあたっては、子育てにも対応したゆとりある住宅づくりに引き続き努める。 ・平成22年度までに、明徳団地10棟324戸建替えを行い、その後日新団地の建替えを行う予定。	

苦小牧市明德団地建替団地計画 報告書		公表期間：平成13年度																									
建替・環境整備の方針	<p>○整備テーマ 多世代の人々が憩い・集い・交流する緑豊かな集住の場の形成</p> <p>○整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化、少子化に対応する住宅、住環境の整備 ・既存都市基盤施設の有効活用 ・公営住宅の配置バランスの見直しへの対応 ・公営住宅の建替に合わせた多様な住宅と都市機能の整備 ・周辺市街地との歩行者道線ネットワークの形成 ・道営住宅と市営住宅の管理区分の明確化 																										
計画戸数	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>道営住宅</th> <th>市営住宅</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2DK</td> <td>24戸</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2LDK</td> <td>57戸</td> <td>174戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3LDK</td> <td>78戸</td> <td>222戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2LDK(H)</td> <td>9戸</td> <td>24戸</td> <td>身障者向け住宅</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>168戸</td> <td>420戸</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			住戸タイプ	道営住宅	市営住宅	備考	2DK	24戸			2LDK	57戸	174戸		3LDK	78戸	222戸		2LDK(H)	9戸	24戸	身障者向け住宅	合計	168戸	420戸	
住戸タイプ	道営住宅	市営住宅	備考																								
2DK	24戸																										
2LDK	57戸	174戸																									
3LDK	78戸	222戸																									
2LDK(H)	9戸	24戸	身障者向け住宅																								
合計	168戸	420戸																									
実施期間	平成14年度～平成24年度																										

苦小牧市日新団地建替事業基本構想		公表期間：平成21年度																			
建替・環境整備の方針	<p>○整備テーマ 誰もが安心・安全で暮らせる、緑豊かなゆとりある住環境の団地づくり</p> <p>○整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの整備 ・多世代交流でふれあい生まれるすまいづくり ・誰もが安心・安全に利用できる公園・緑地・オープンスペースの整備 ・周辺と調和した団地景観の形成 																				
計画戸数	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>市営住宅</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2DK</td> <td>239戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2LDK</td> <td>179戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3LDK</td> <td>121戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2LDK(H)</td> <td>13戸</td> <td>身障者向け住宅</td> </tr> <tr> <td>合</td> <td>552戸</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			住戸タイプ	市営住宅	備考	2DK	239戸		2LDK	179戸		3LDK	121戸		2LDK(H)	13戸	身障者向け住宅	合	552戸	
住戸タイプ	市営住宅	備考																			
2DK	239戸																				
2LDK	179戸																				
3LDK	121戸																				
2LDK(H)	13戸	身障者向け住宅																			
合	552戸																				
実施期間	平成24年度～平成38年度																				

4章 市営住宅ストックの概要

4-1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等団地別概要

苫小牧市には、市営住宅が320棟7,465戸、道営住宅が26棟810戸、雇用促進住宅が17棟660戸、UR賃貸住宅が1棟64戸あり、合計364棟8,999戸の公営住宅等が管理されています。

表 公営住宅等の団地別概要

種別	構造	棟数	管理戸数	種別	構造	棟数	管理戸数
市営住宅	簡平	131	550	雇用促進	中耐	17	660
	簡二	41	242		計		17
	低中耐	130	3,972	UR	高耐	1	64
	高耐	18	2,701		計		1
計		320	7,465	合計		364	8,999
道営住宅	簡二	9	98	(市営・道営 平成22年4月1日現在) (雇用促進・UR 平成22年8月5日現在) ※入居停止戸数を含めた全ての管理戸数			
	中耐	15	400				
	高耐	2	312				
計		26	810				

4-2. 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅の種類

苫小牧市にある公営住宅等は、公営住宅法に基づき供給された「公営住宅」、住宅地区改良法に基づき供給された「改良住宅」、単身者向けの「単身住宅」の3種類が管理されています。

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的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取得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。また、当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

○単身住宅

単身者向けの住宅を苫小牧市の単独費により市独自で建設した住宅。

(2) 市営住宅の団地概要

苫小牧市には平成22年4月1日現在、公営住宅が19団地302棟6,259戸、改良住宅が7団地18棟1,198戸、単身住宅が1団地8戸の合計19団地320棟7,465戸の市営住宅が管理されています。

表 市営住宅の団地別概要

団地名	種別	構造	管理年度	棟数	管理戸数
青葉	公営	簡平	S38	4	16
		中耐5F	S49～S58	10	320
		高耐11F	S53	1	132
	改良	中耐3F	H6	2	30
	計			17	498
旭町	公営	高耐7F	S48	1	42
		高耐11F※1	S53	1	90
	改良	中耐4F	S37	1	24
		中耐5F	S43	1	56
		高耐11F※1	S53		20
	計			4	232
植苗	公営	低耐	H4	2	16
		中耐5F	S53	1	30
	計			3	46
音羽	公営	中耐5F	S45	1	24
		計		1	24
光洋	公営	簡平	S39～S47	47	198
		簡二	S46	9	50
		計		56	248
汐見	公営	中耐5F	S43	1	24
		計		1	24
末広	公営	中耐5F	S52～S53	2	75
		高耐12F	S53	1	144
		高耐13F	S53	1	120
	改良	高耐13F	S47	1	294
	計			5	633
住吉	公営	中耐5F	S59～H12	19	680
		計		19	680
大成	公営	中耐5F	S51～S52	4	88
		高耐9F	S50～S51	2	304
		高耐14F	S50～S52	5	924
	改良	高耐7F	S51	1	98
		高耐8F	S50	1	84
	計			13	1,498
高丘	公営	中耐5F	S59	2	60
		計		2	60
高砂	公営	中耐5F※2	S49	1	28
		単身	中耐5F※2	S49	
		計			1
東開町	公営	簡平	S44～S51	17	68
		簡二	S45	2	12
		中耐5F	S52～S59	8	240
		計			27
日新	公営	中耐3F	S54	1	18
		中耐5F	S45～S53	34	1,116
		高耐7F	S49	1	70
		計		36	1,204

※1 旭町の高耐11F(110戸)は、公営と改良の混在棟。

※2 高砂の中耐5F(36戸)は、公営と単身の混在棟。

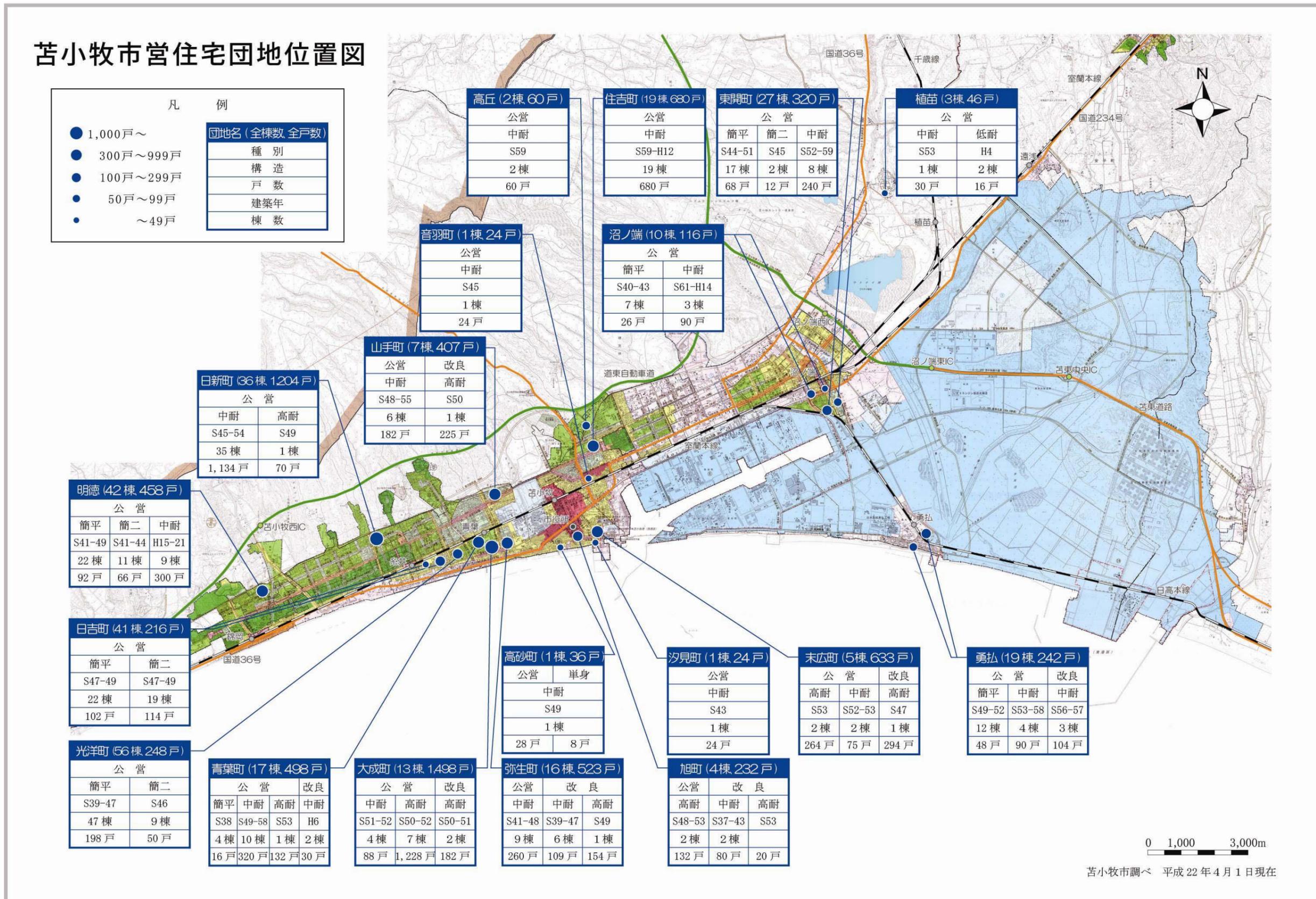
団地名	種別	構造	管理年度	棟数	管理戸数
沼ノ端	公営	簡平	S40～S43	7	26
		中耐5F	S61～H14	3	90
		計		10	116
日吉	公営	簡平	S47～S49	22	102
		簡二	S47～S49	19	114
	計			41	216
明德	公営	簡平	S41～S49	22	92
		簡二	S41～S44	11	66
		中耐3F	H15～H21	9	300
		計			42
山手	公営	中耐3F	S53	1	18
		中耐4F	S53	1	24
		中耐5F	S48～S55	4	140
	改良	高耐10F	S50	1	225
	計			7	407
弥生	公営	中耐4F	S41～S48	2	40
		中耐5F	S47～S48	7	220
	改良	中耐4F	S39～S42	3	44
		中耐5F	S46～S47	3	65
		高耐12F	S49	1	154
	計			16	523
勇払	公営	簡平	S49～S52	12	48
		中耐3F	S53～S54	2	30
		中耐5F	S58	2	60
	改良	中耐4F	S56	1	24
		中耐5F	S57	2	80
		計			19

(再掲)

種別	構造棟数	管理年度	棟数	管理戸数
公営	簡平	S38～S52	131	550
	簡二	S41～S49	41	242
	低耐	H4	2	16
	中耐	S41～H21	115	3,625
	高耐	S48～53	13	1,826
	計		302	6,259
改良	中耐	S37～H6	13	323
	高耐	S47～S53	5	875
	計		18	1,198
単身	中耐	S49		8
	計		0	8
市営住宅	簡平	S38～S52	131	550
	簡二	S41～S49	41	242
	中耐	S37～H21	128	3,956
	高耐	S47～S53	18	2,701
	合計		320	7,465

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

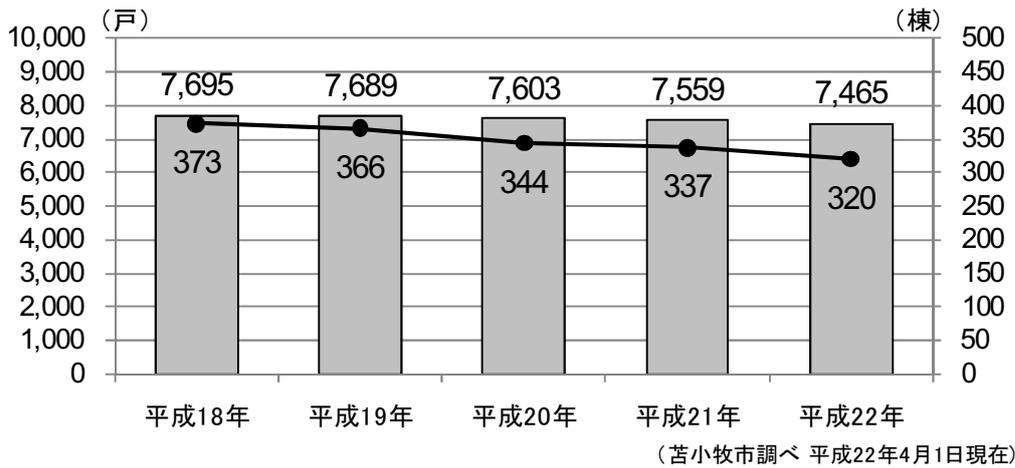
図 市営住宅団地位置図



(3) 管理戸数の推移

近年における市営住宅の管理戸数をみると、平成18年度以降毎年減少しています。平成18年に比べると平成22年4月1日現在では、53棟230戸の減少となっており、管理戸数は320棟7,465戸です。平成22年度は1棟24戸が新設、13棟64戸が除却予定となっており、さらに減少すること見込みとなっています。

図 管理戸数の推移



(4) 構造別・建設年度別戸数の状況

構造別の管理戸数割合をみると、耐火構造(中層)が3,956戸、耐火構造(高層)が2,701戸となっており、耐火構造が89%を占めています。

また、建設年度別の割合では、昭和40年代から50年代にかけて住宅が多く建設されており、昭和41年から昭和50年に3,654戸(49%)、昭和51年から昭和60年に2,887戸(39%)が建設されています。

図 構造別管理戸数割合

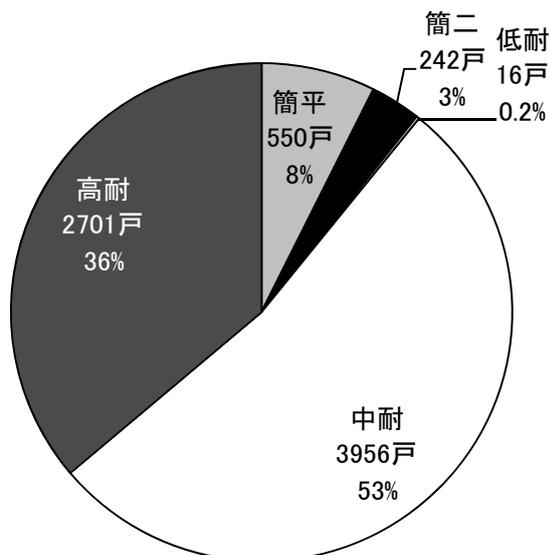
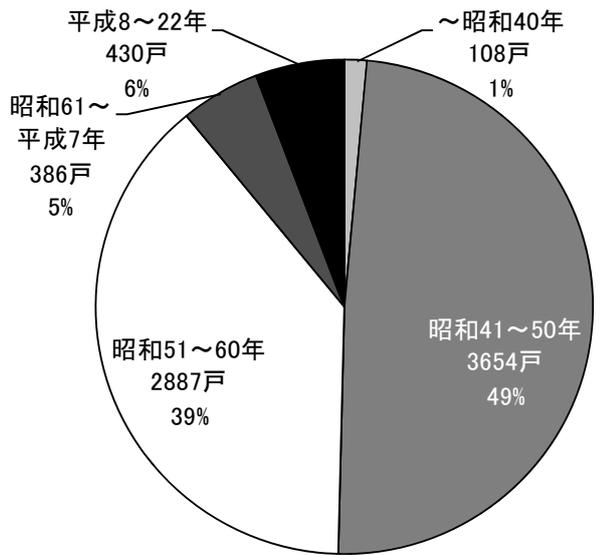


図 建設年度別管理戸数割合

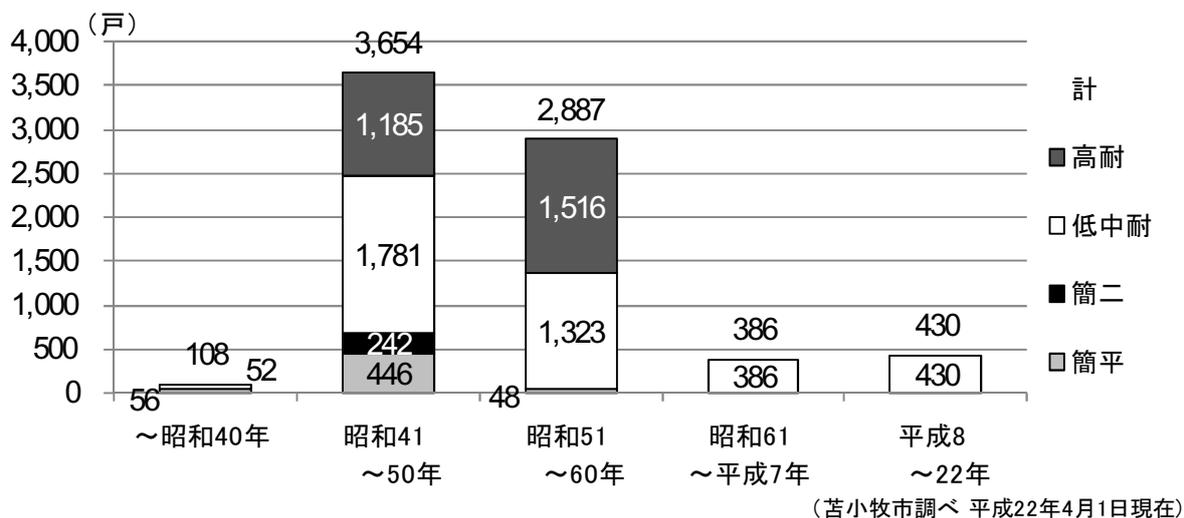


(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

4. 市営住宅ストックの概要

建設年度別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て（耐用年数 30 年）は全て昭和 40 年以前から昭和 60 年にかけて建設されています。また、簡易耐火構造二階建て（耐用年数 45 年）は、昭和 41 年から 50 年にかけて建設されています。耐火構造（耐用年数 70 年）は、中層が各年代にて建設されているのに対して、高層は昭和 41 年から 60 年に集中しています。

図 建設年度別構造の状況

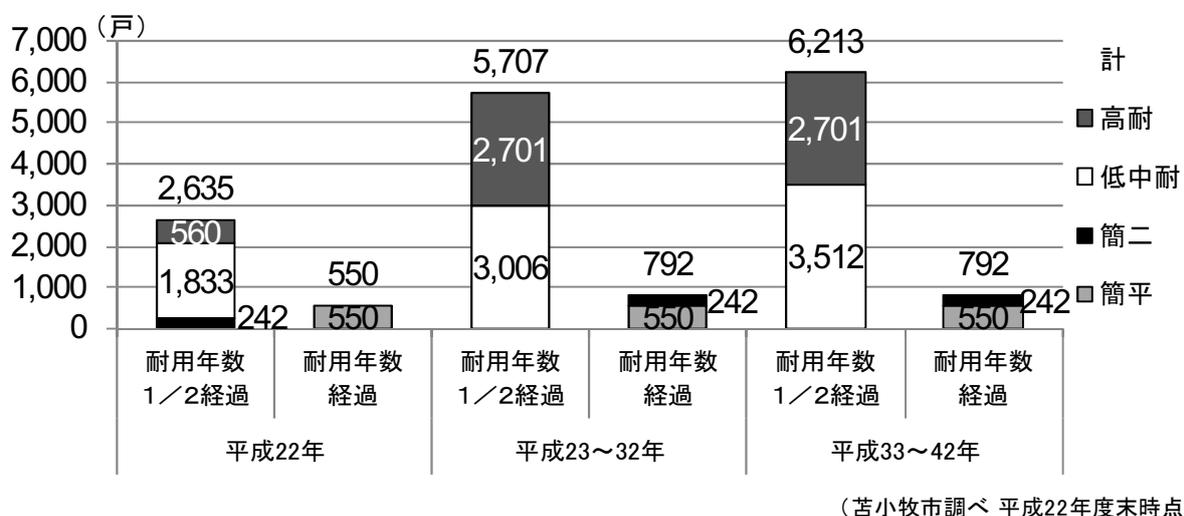


(5) 建物の耐用年数経過状況

管理開始年度からの耐用年数の経過状況をみると、平成 22 年度末時点で、全ての簡易耐火構造平屋建て 550 戸が耐用年数を超過しています。また今後 10 年以内には、簡易耐火構造平屋建てに加えて、簡易耐火構造二階建て 242 戸が耐用年数を超過します。

平成 22 年度末時点で耐用年数を 1 / 2 超過している住戸が 2,635 戸ありますが、今後 10 年間で大幅に増加し、平成 32 年度末時点では 5,707 戸が耐用年数を 1 / 2 超過します。

図 構造別耐用年数超過状況



(6) 建物の耐震性状況

現在の耐震基準である新耐震基準は昭和56年6月1日に施行されており、市営住宅には、それ以前に建設された旧耐震基準の住棟が275棟（全体の86%）あります。

旧耐震基準で建てられた275棟を構造別にみると、全ての簡平造、簡二造、耐火造（高層）と耐火造（中層）85棟となっています。

「苫小牧市耐震化整備プログラム」によると（20頁参照）、耐震診断の結果、旧耐震基準の住棟のうち、耐火造の4棟659戸が耐震の判断基準※におけるCランクに、耐火造の19棟1,649戸がBランクに該当しています。CもしくはBランクに該当している住戸は全住戸数の約3割を占めています。

※耐震の判断基準（出典：苫小牧市耐震化整備プログラム（平成22年6月更新））

- Aランク：構造耐震指標(Is値)が0.6以上
（地震の震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(Is値)が0.3以上0.6未満
（地震の震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(Is値)が0.3未満
（地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。）

表 構造別耐震性の状況（住棟単位）

	旧耐震			新耐震	計
	Cランク	Bランク	未診断		
簡平	131	0	0	0	131
簡二	41	0	0	0	41
低耐	0	-	-	2	2
中耐	85	1	8	43	128
高耐	18	3	11	0	18
合計	275	4	19	45	320
(構成比)	85.9%	1.3%	5.9%	14.1%	100.0%

表 構造別耐震性の状況（住戸単位）

	旧耐震			新耐震	計
	Cランク	Bランク	未診断		
簡平	550	0	0	0	550
簡二	242	0	0	0	242
低耐	0	-	-	16	16
中耐	2,526	56	243	1,430	3,956
高耐	2,701	603	1,406	0	2,701
合計	6,019	659	1,649	1,446	7,465
(構成比)	80.6%	8.8%	22.1%	19.4%	100.0%

4. 市営住宅ストックの概要

(7) 住戸規模

市営住宅の住戸規模別戸数をみると、全体では50㎡台が2,548戸(34%)と最も多く、次いで40㎡台が2,240戸(30%)、60㎡台が1,541戸(21%)となっています。

構造別にみると、耐火造(低中層)を除いた構造の大半が60㎡未満となっており、60㎡以上は耐火造(低中層)が占めています。

表 住戸規模別戸数

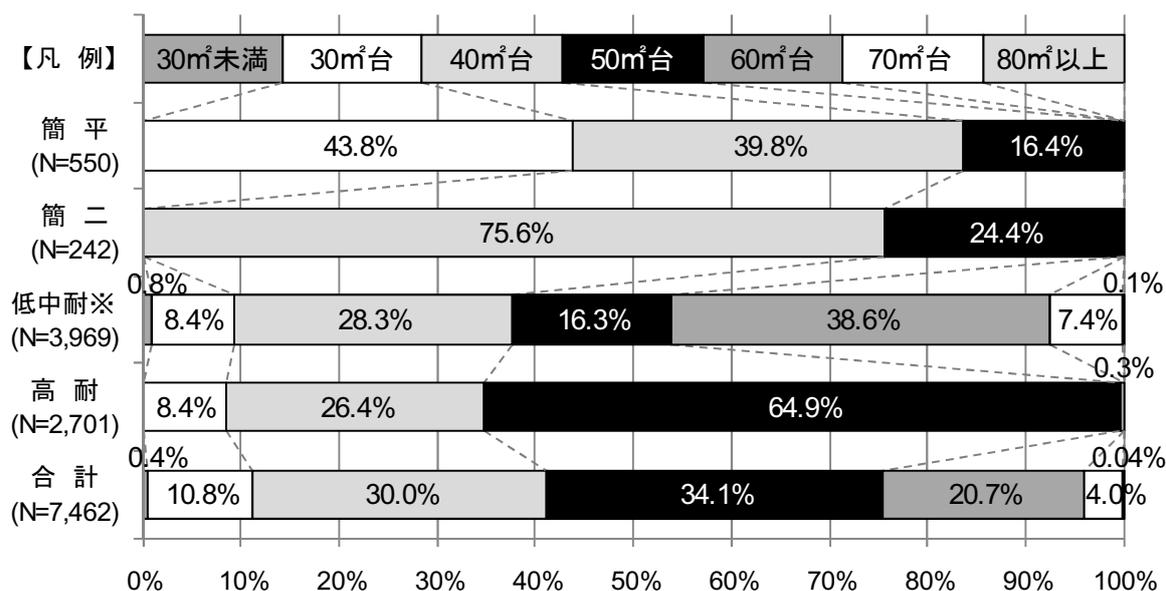
(単位：戸)

	30㎡未満	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台	80㎡以上	計
簡平 (N=550)		241	219	90				550
簡二 (N=242)			183	59				242
低中耐※ (N=3,969)	32	334	1125	646	1534	295	3	3,969
高耐 (N=2,701)		228	713	1753	7			2,701
合計 (N=7,462)	32	803	2,240	2,548	1,541	295	3	7,462

※2戸1の住戸(3戸)があるため、管理戸数と異なる

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

図 住戸規模別戸数割合



※2戸1の住戸(3戸)があるため、管理戸数と異なる

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

(8) 住戸タイプ

市営住宅の住戸タイプ別戸数をみると、全体では3DKが4,241戸（57%）と最も多く、次いで2DKが2,310戸（31%）となっており、両タイプで9割弱を占めています。構造別にみると、簡平造、簡二造、耐火造（高層）は2DK、3DKのみの供給となっている一方で、耐火造（低中層）は全てのタイプを供給しています。また、3LDK以上のタイプは耐火造（低中層）になっています。

表 住戸タイプ別戸数

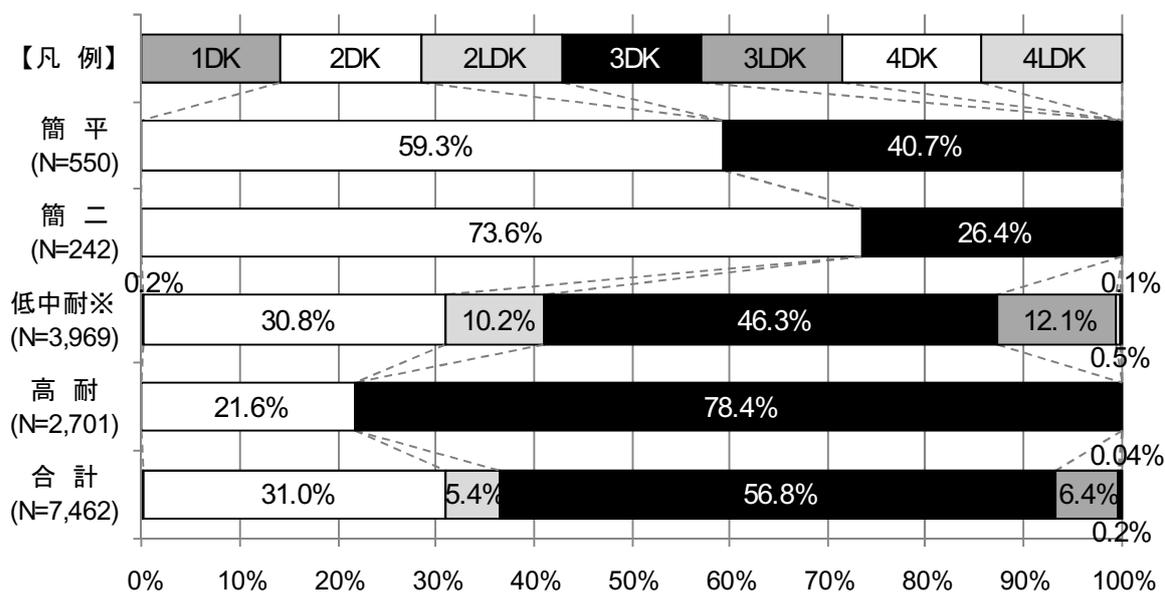
(単位：戸)

構造	1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	計
簡平 (N=550)		326		224				550
簡二 (N=242)		178		64				242
低中耐※ (N=3,969)	8	1,222	403	1,836	479	18	3	3,969
高耐 (N=2,701)		584		2,117				2,701
合計 (N=7,462)	8	2,310	403	4,241	479	18	3	7,462

※2戸1の住戸(3戸)があるため、管理戸数と異なる

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

図 住戸タイプ別戸数割合



※2戸1の住戸(3戸)があるため、管理戸数と異なる

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

(9) 入居世帯の居住面積水準状況

北海道住生活基本計画においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である最低居住面積水準と都市の中心及びその周辺における共同住宅居住において、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準である都市居住型誘導居住面積水準を以下のように定めています。

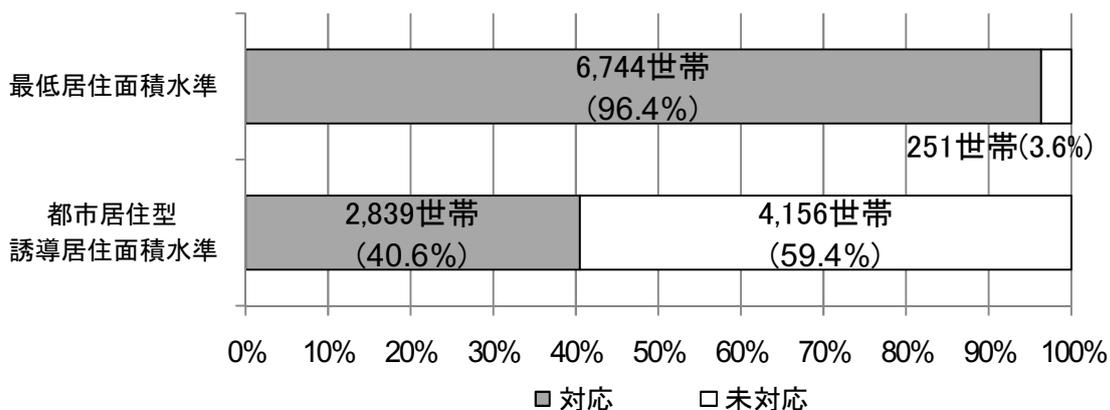
○最低居住面積水準	
①	単身者：25 m ²
②	2人以上の世帯：10 m ² ×世帯人数+10 m ²
○都市居住型誘導居住面積水準	
①	単身者：42 m ²
②	2人以上の世帯：21.2 m ² ×世帯人数+15.8 m ²

平成22年7月31日現在における市営住宅の入居世帯6,995世帯に対して、入居世帯人員と住戸居住面積の関係をみると、96%の世帯が最低居住面積水準を満たしています。

具体的にみると、全ての2人世帯が居住水準を満たしている一方で、5人以上の世帯は居住水準以上の面積に住む世帯よりも最低居住水準を下回る面積に住む世帯の方が上回っています。

一方、都市居住型誘導居住面積水準では、2,839世帯(41%)が面積水準を達成していません。具体的にみると、水準を満たしている世帯は、単身世帯と2人世帯、3人世帯の1世帯に留まっており、4人以上で居住している全ての世帯が水準よりも下回っています。

図 最低居住面積水準及び都市型誘導居住面積水準



(苫小牧市調べ 平成22年7月31日現在)

図 最低居住面積水準以上世帯

(単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数							計	最低居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
0～25㎡未満	3							3	
25～30㎡未満	5							5	5
30～40㎡未満	528	127	28	6	3			692	655
40～50㎡未満	1,142	545	188	73	13	5	2	1,968	1,875
50～60㎡未満	721	1,071	419	197	75	21	3	2,507	2,408
60～70㎡未満	416	573	257	196	58	11	6	1,517	1,500
70～80㎡未満	77	123	53	35	9	1	2	300	298
80㎡～		1	1	1				3	3
計	2,892	2,440	946	508	158	38	13	6,995	6,744

(平成22年7月31日現在)

図 都市居住型誘導居住面積水準以上世帯

(単位：世帯)

住戸専用面積	家族人数							計	誘導居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
0～42㎡未満	789	234	70	18	4	1		1,116	
42～58.2㎡未満	1,594	1,471	551	254	84	25	5	3,984	1,594
58.2～79.4㎡未満	509	734	324	235	70	12	8	1,892	1,243
79.4～100.6㎡未満		1	1	1				3	2
100.6～121.8㎡未満								0	0
121.8～143㎡未満								0	0
143～164.2㎡未満								0	0
164.2㎡～								0	0
計	2,892	2,440	946	508	158	38	13	6,995	2,839

(平成22年7月31日現在)

4. 市営住宅ストックの概要

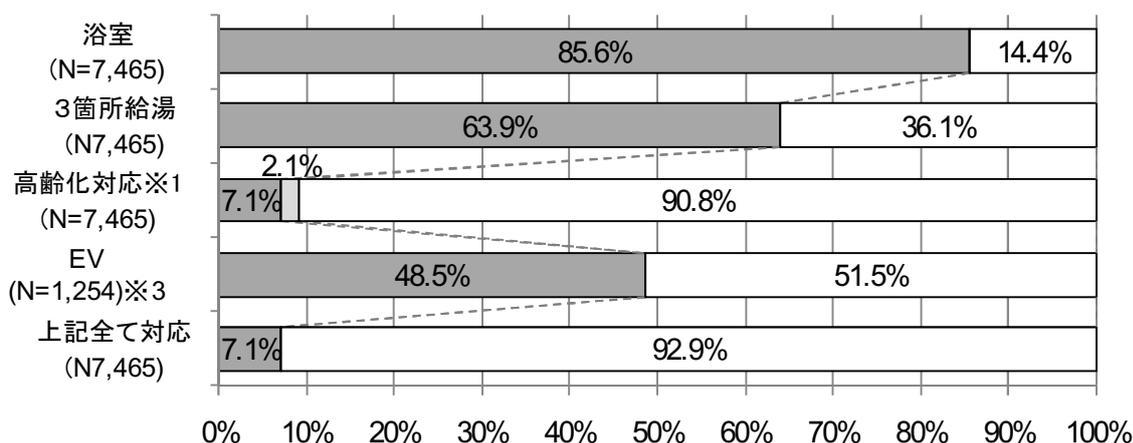
(10) 設備水準

浴室、3箇所給湯（浴室、洗面所、台所）の設置、高齢化対応の整備、エレベーター設置の状況をそれぞれ見ると、浴室が設置された住戸は6,387戸（86%）となっており、簡平造と簡二造で未整備の住戸が多くなっています。また、3箇所給湯の設置は4,771戸（64%）となっています。

高齢化対応済み住戸は、530戸（7%）、段差解消と手摺りのみ設置された住戸は155戸（2%）となっており、まだ大半の住戸が未整備となっています。その要因としては、全ての簡二造は、居住部分が1階と2階にあり、住戸内に階段がある縦割り型の建物形式であるため、高齢化対応ができないこと、また、耐火造（中層）は3,227戸が階段室型であるため、エレベーター設置が困難であることが挙げられます。同様に、3階建て以上の住棟において、エレベーターが設置されている住戸は3,231戸（3階建て以上の住棟の49%）となっており、大半が耐火造（高層）です。

以上から、浴室、3箇所給湯浴室の設置、高齢化対応の整備、エレベーター設置の全てが満たされている住戸は530戸（7%）となっています。

図 設備水準の項目別割合



※1: 高齢者整備基準を満たす
 ※2: 段差解消と手摺り設置
 ※3: 3階以上の住棟が対象

□ 整備済 □ 一部整備※2 □ 未整備

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

表 構造別設備水準の状況

(単位: 戸)

	浴室(N=7,465)		3箇所給湯(N=7,465)		高齢化対応(N=7,465)			EV設置(N=6,657)		左記全て(N=7,465)	
	整備	未整備	整備	未整備	整備	段差解消と手摺	未整備	整備	未整備	整備	未整備
簡平 (N=550)	150	400	18	532			550	—	—		550
簡二 (N=242)		242		242			242	—	—		242
低耐 (N=16)	16			16			16	—	—		16
中耐 (N=3,956)	3,520	436	2,052	1,904	530	155	3,271	530	3,426	530	3,426
高耐 (N=2,701)	2,701		2,701				2,701	2,701			2,701
合計	6,387	1,078	4,771	2,694	530	155	6,780	3,231	3,426	530	6,935

(平成22年4月1日現在)

表 耐火造（中層）の建物形式 (単位: 戸)

	階段室型	廊下型	
			EV設置
中耐 (N=3,956)	3,227	729	530

4-3. 市営住宅入居者の状況

(1) 公営住宅等入居状況

苫小牧市における公営住宅等の入居状況を見ると、8,040戸が入居しています。管理戸数から政策空家戸数を差し引いた実入居率は97.4%となっており、非常に高い入居率となっています。

表 公営住宅等の入居状況

種別	構造	棟数	管理戸数	政策空家	入居戸数	実入居率
市営住宅	簡平	131	550	99	442	98.0%
	簡二	41	242	64	169	94.9%
	低耐	2	16		16	100.0%
	中耐※	129	3,980	172※	3,708	97.4%
	高耐	18	2,701		2,660	98.5%
計		321	7,489	335	6,995	97.8%
道営住宅	簡二	9	98		97	99.0%
	中耐	15	400		390	97.5%
	高耐	2	312		307	98.4%
計		26	810		794	98.0%
雇用促進	中耐	17	660	420	202	84.2%
計		17	660	420	202	84.2%
UR	高耐	1	64	15	49	100.0%
計		1	64	15	49	100.0%
合計		365	9,023	770	8,040	97.4%

(市営 平成22年7月31日現在)

(道営 平成22年4月1日現在)

(雇用促進・UR 平成22年8月5日現在)

※平成22年4月1日現在から1棟24戸建設されたため、管理戸数(25頁参照)が増加している。

※2戸1としている住戸(3戸)の減少分戸数を含む

4. 市営住宅ストックの概要

(2) 市営住宅入居状況

市営住宅の入居状況を見ると、平成22年7月31日現在、管理戸数7,489戸※に対して6,995戸が入居しています。管理戸数から政策空家戸数を差し引いた実入居率は97.8%となっています。

団地別にみると、高砂町団地のみ約8割となっていますが、それ以外の団地は全て9割を超えています。また、構造別に見ても全ての構造で9割を超えています・

※平成22年4月1日現在から1棟24戸が建設されたため、管理戸数（25頁参照）が増加しています。

表 市営住宅の入居状況

団地名	構造	管理年度	棟数	管理戸数	政策空家	入居戸数	実入居率
青葉	簡平	S38	4	16	12	4	100.0%
	中耐	S49～H6	12	350		340	97.1%
	高耐	S53	1	132		131	99.2%
	計		17	498	12	475	97.7%
旭町	中耐	S37～43	2	80	19	54	88.5%
	高耐	S48～53	2	152		151	99.3%
	計		4	232	19	205	96.2%
植苗	低耐	H4	2	16		16	100.0%
	中耐	S53	1	30		28	93.3%
	計		3	46	0	44	95.7%
音羽	中耐	S45	1	24	9	15	100.0%
	計		1	24	9	15	100.0%
光洋	簡平	S39～S47	47	198		193	97.5%
	簡二	S46	9	50		46	92.0%
	計		56	248	0	239	96.4%
汐見	中耐	S43	1	24	24	0	—
	計		1	24	24	0	—
末広	中耐	S52～S53	2	75		74	98.7%
	高耐	S47～S53	3	558		549	98.4%
	計		5	633	0	623	98.4%
住吉	中耐	S59～H12	19	680		674	99.1%
	計		19	680	0	674	99.1%
大成	中耐	S51～S52	4	88		84	95.5%
	高耐	S50～S52	9	1,410		1,385	98.2%
	計		13	1,498	0	1,469	98.1%
高丘	中耐	S59	2	60		58	96.7%
	計		2	60	0	58	96.7%
高砂	中耐	S49	1	36		29	80.6%
	計		1	36	0	29	80.6%
東開町	簡平	S44～S51	17	68		66	97.1%
	簡二	S45	2	12		11	91.7%
	中耐	S52～S59	8	240		235	97.9%
	計		27	320	0	312	97.5%
日新	中耐	S45～S54	35	1,134	120※1	993	97.9%
	高耐	S49	1	70		69	98.6%
計		36	1,204	120	1,062	98.0%	

団地名	構造	管理年度	棟数	管理戸数	政策空家	入居戸数	実入居率
沼ノ端	簡平	S40～S43	7	26		25	96.2%
	中耐	S61～H14	3	90		87	96.7%
	計		10	116	0	112	96.6%
日吉	簡平	S47～S49	22	102		101	99.0%
	簡二	S47～S49	19	114		110	96.5%
	計		41	216	0	211	97.7%
明德	簡平	S41～S49	22	92	87	5	100.0%
	簡二	S41～S44	11	66	64	2	100.0%
	中耐※2	H15～H21	10	324		306	94.4%
	計		43	482	151	313	94.6%
山手	中耐	S48～S55	6	182		180	98.9%
	高耐	S50	1	225		222	98.7%
計		7	407	0	402	98.8%	
弥生	中耐	S39～S48	15	369		362	98.1%
	高耐	S49	1	154		153	99.4%
	計		16	523	0	515	98.5%
勇払	簡平	S49～S52	12	48		48	100.0%
	中耐	S53～S58	7	194		189	97.4%
	計		19	242	0	237	97.9%

(再掲)

市営	構造	管理年度	棟数	管理戸数	政策空家	入居戸数	実入居率
市営	簡平	S38～S52	131	550	99	442	98.0%
	簡二	S41～S49	41	242	64	169	94.9%
	低耐	H4	2	16	0	16	100.0%
	中耐	S37～H21	129	3,980	172	3,708	97.4%
	高耐	S47～S53	18	2,701	0	2,660	98.5%
合計			321	7,489	335	6,995	97.8%

※1 2戸1としている住戸(3戸)の減少分戸数を含む (平成22年7月31日現在)
 ※2 平成22年4月1日現在から1棟24戸建設されたため、管理戸数(25頁参照)が増加している。

(3) 居住年数別世帯数

市営住宅の入居世帯居住年数をみると、5年未満が22%と最も多く、次いで5年から10年未満の世帯が20%となっています。一方で、30年以上居住する世帯も1割います。

構造別に見ると、5年未満の世帯は全ての構造で2割前後となっているのに対して、30年以上居住している世帯は、簡平造、簡二造と耐火造で開きがあり、簡平造と簡二造は2割を占めています。

また、世帯主の年齢別に見ると、5年未満は30歳未満で78%となっていますが、80歳以上も12%います。年齢とともに居住年数は長くなっており、20年以上居住している世帯は、40歳未満が5%未満、40歳代が約10%であるのに対して、50歳以上の世帯は3割超となっています。

図 構造別居住年数割合

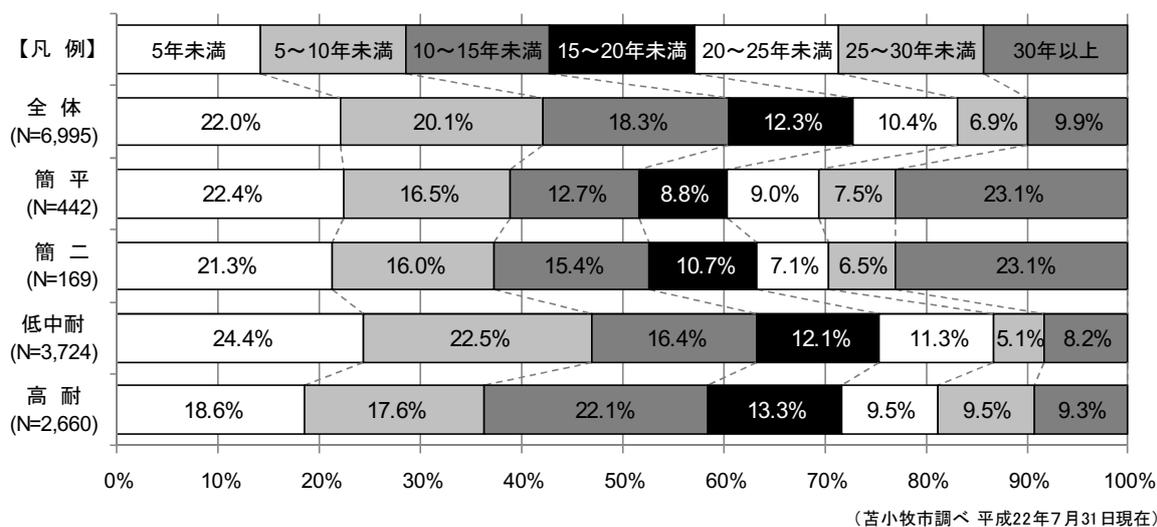
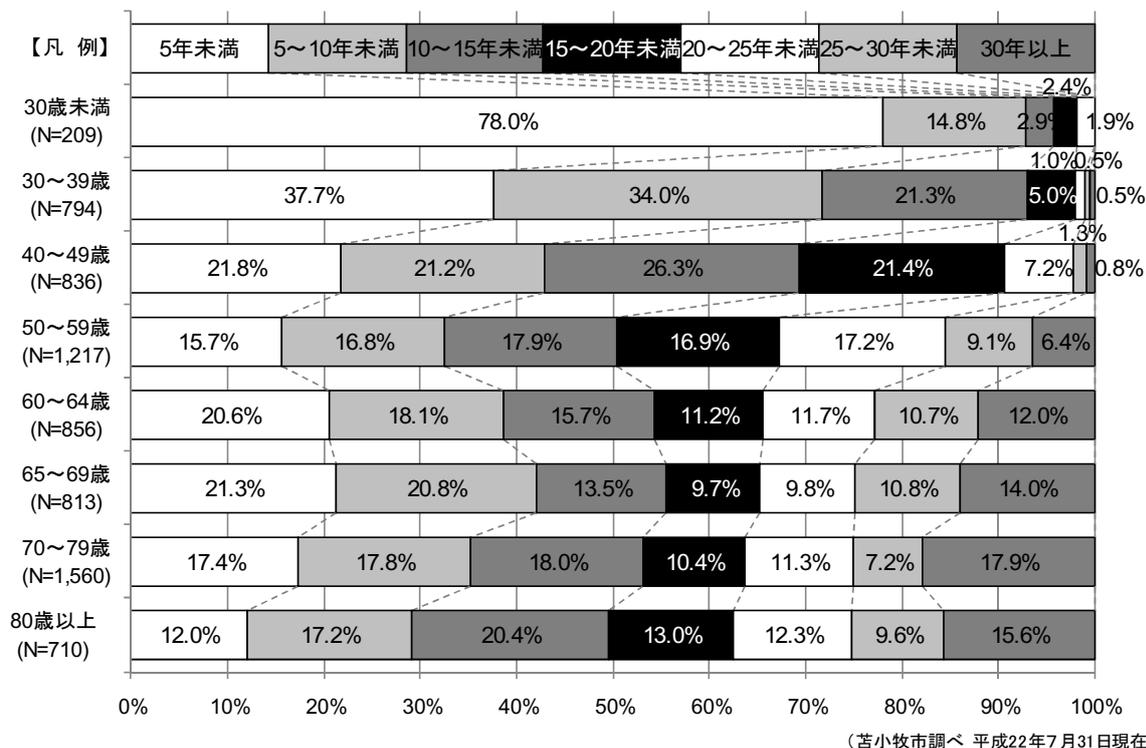


図 世帯主年齢別居住年数割合



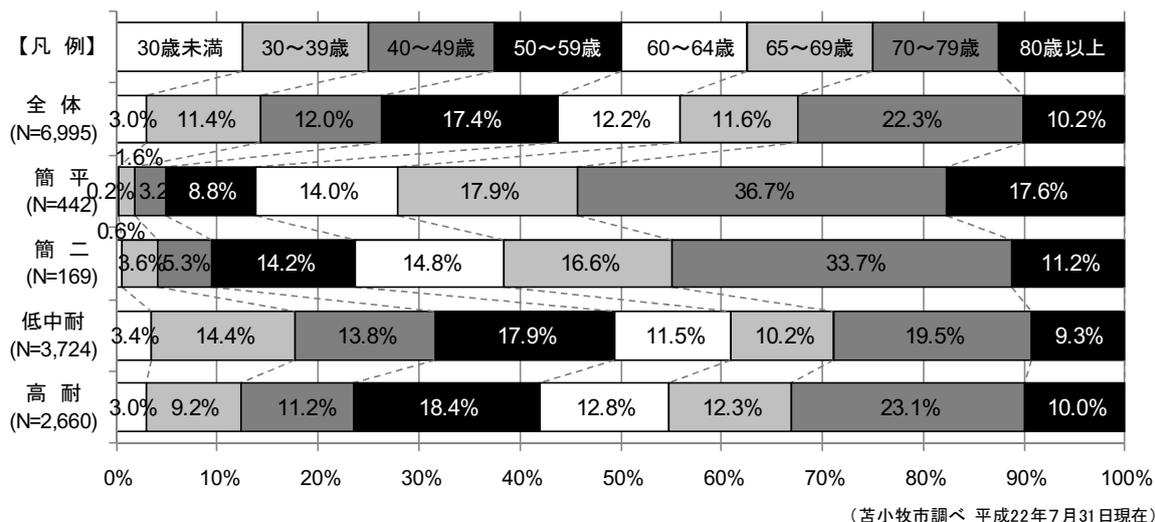
4. 市営住宅ストックの概要

(4) 世帯主年齢

市営住宅入居世帯の世帯主年齢をみると、全体では60～69歳が24%と最も多く、次いで70～79歳となっています。65歳以上の高齢者は44%となっており、高齢者が多く居住しています。

構造別では、40歳未満の多くは耐火造に居住しています。簡平造は65歳以上が72%、簡二造は62%と高齢者がより多く居住しています。

図 構造別世帯主年齢割合

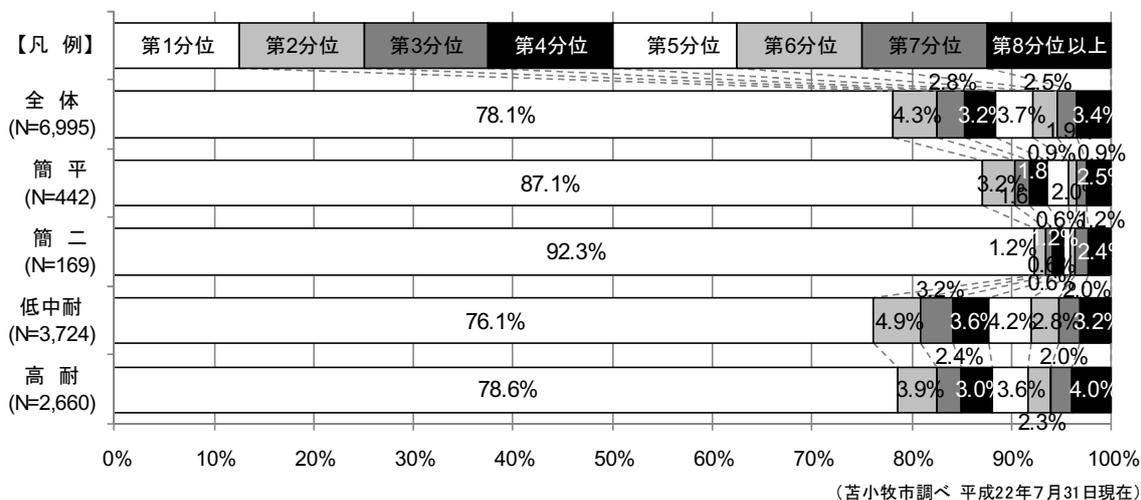


(5) 収入分位別世帯数

世帯主の収入をみると、全体では収入が最も低い区分である第1分位が78%と大半を占めています。一方で、第8分位以上の居住者も3%います。

構造別では、第1分位は、簡平造が87%、簡二造が92%を占めています。

図 構造別収入分位割合



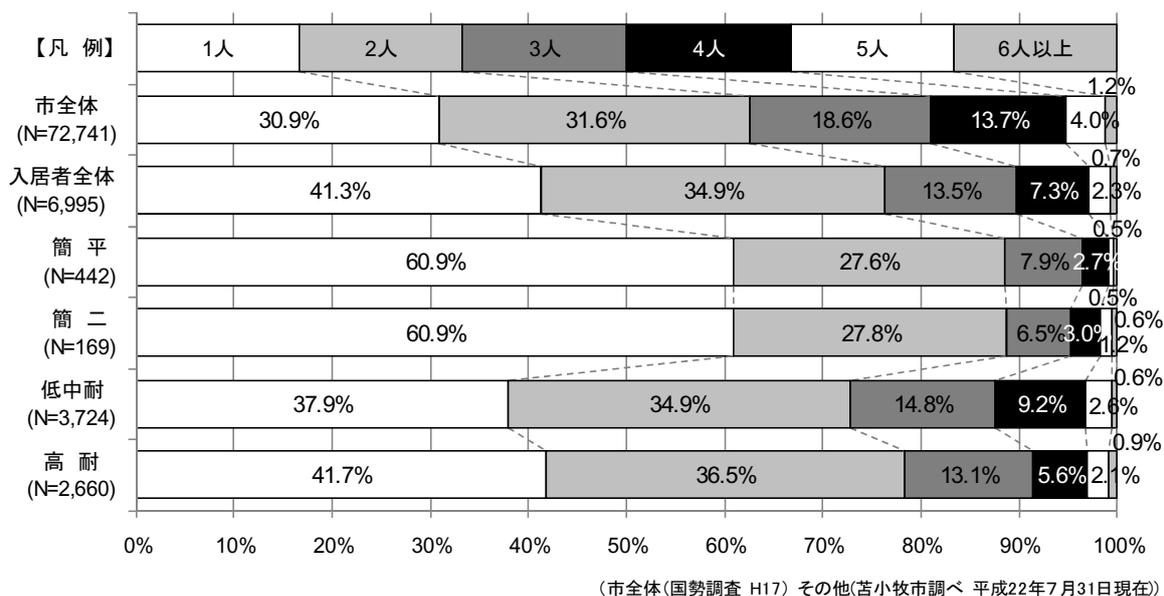
(6) 世帯人数別世帯数

入居世帯の世帯人数をみると、全体では、単身世帯が41%と最も多く、次に2人世帯が35%、3人世帯が14%、4人世帯が7%と続き、2人以下の小規模世帯が8割弱を占めます。

苫小牧市の平成17年国勢調査結果と比較すると、単身世帯、2人世帯ともに市営住宅入居者が上回っています。

構造別では、簡平造と簡二造は約6割が単身世帯であり、2人以下の世帯が8割を超えています。一方、耐火造は単身世帯が4割前後、2人世帯は約3割となっています。

図 構造別世帯人数割合



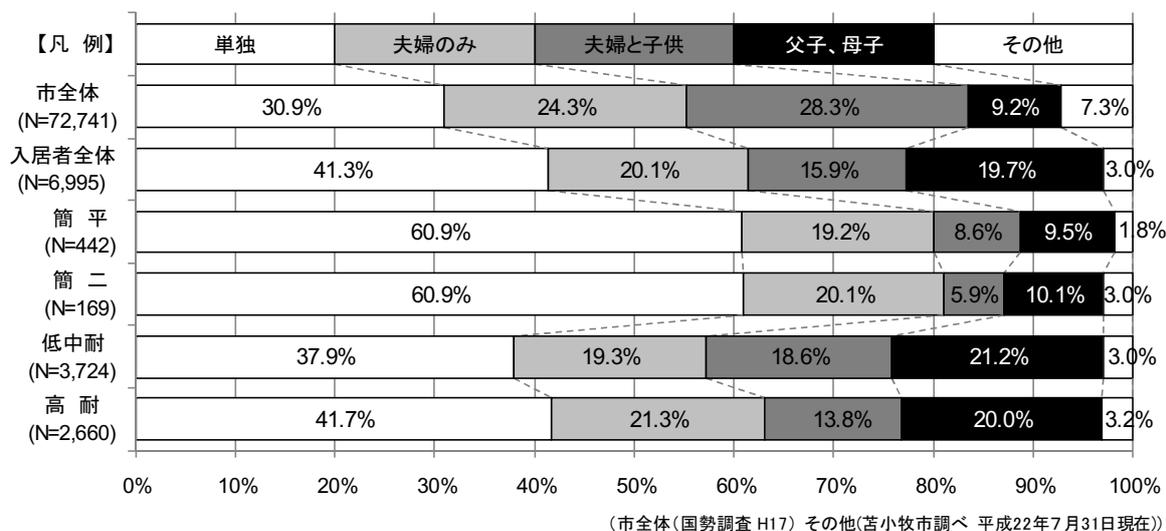
(7) 家族構成

入居世帯の家族構成をみると、全体では、単独世帯が41%と最も多く、次いで夫婦のみ世帯と父子、母子世帯が20%となっています。

苫小牧市の平成17年国勢調査結果と比較すると、単独世帯と父子、母子世帯が大きく上回っています。

団地別では、簡平造と簡二造は約6割が単独世帯になっています。耐火造は約2割を父子、母子世帯が占めており、構造によって家族構成の構成が異なります。

図 構造別家族構成割合



(8) 高齢者の状況

入居世帯の高齢者状況をみると、全体では、高齢者親族のいる世帯が47%、65歳以上の高齢者単身世帯が24%、夫婦ともに65歳以上の高齢夫婦世帯が11%となっています。

苫小牧市の平成17年国勢調査結果と比較すると、高齢者親族のいる世帯と高齢者単身世帯が大きく上回っています。

構造別で見ると、簡平造は73%が高齢者親族のいる世帯となっており、高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみを合わせた高齢者のみの世帯が58%となっています。また、簡二造と耐火造（中層）は大半の住棟が、階段の使用を余儀なくされる構造形式となっていますが、簡二造で62%、耐火造（中層）で42%が高齢者親族のいる世帯となっています。

表 構造別高齢者世帯の状況

	一般世帯数	高齢者親族のいる世帯		高齢者単身(65歳以上)		高齢者夫婦(65歳以上)	
		世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
市全体	72,741	20,768	28.6%	5,640	7.8%	5,739	7.9%
入居者全体	6,995	3,250	46.5%	1,669	23.9%	739	10.6%
簡平	442	322	72.9%	202	45.7%	53	12.0%
簡二	169	105	62.1%	64	37.9%	22	13.0%
低耐	16	3	18.8%	1	6.3%	0	0.0%
中耐	3,708	1,544	41.6%	730	19.7%	367	9.9%
高耐	2,660	1,276	48.0%	672	25.3%	297	11.2%

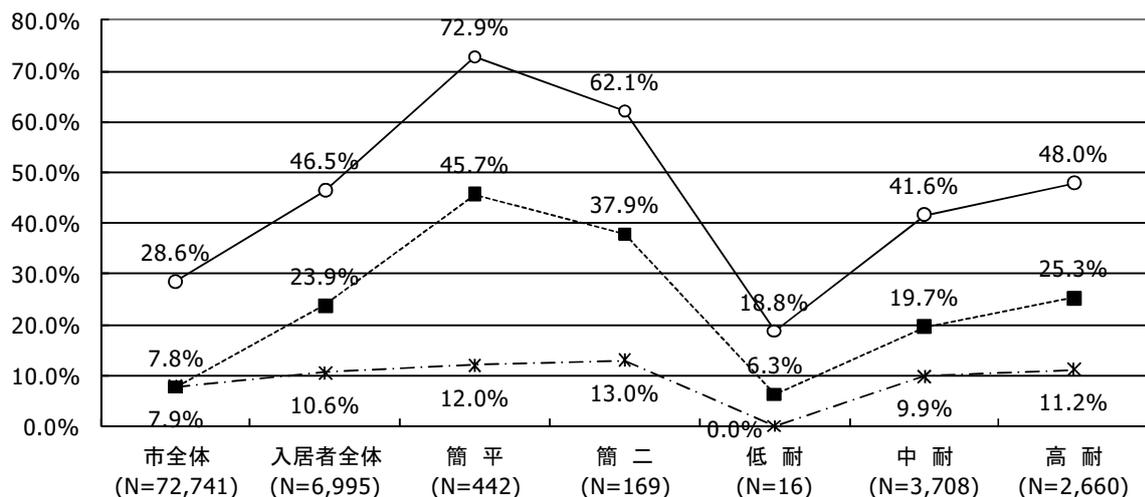
※高齢者親族のいる世帯：65歳以上の親族がいる世帯（高齢単身、夫婦を含む）

※高齢者夫婦(65歳以上)：夫と妻の両方が65歳以上の世帯

※高齢者世帯：高齢者単身世帯+高齢者夫婦世帯

資料：市全体（国勢調査(平成17年)）その他（苫小牧市調べ(平成22年7月31日現在)）

図 構造別高齢者世帯割合



—○— 高齢者親族のいる世帯割合 -*- 高齢者夫婦のみの世帯割合 -■- 高齢者単身世帯割合

※高齢者：65歳以上 高齢者夫婦のみの世帯：夫婦ともに65歳以上

資料：市全体 国勢調査(平成17年) その他 苫小牧市調べ(平成22年7月31日現在)

4-4. 市営住宅の応募状況

平成20年度から平成22年7月31日現在の応募状況は下表のとおりです。各年の募集戸数はおおよそ300戸前後であるのに対して、応募戸数は1,000戸を超えており、平均応募倍率は4.4倍と高い人気となっています。

団地別では、光洋町・日吉町団地のみ平均倍率が2倍を切っていますが、住吉町団地や沼ノ端団地、明德町団地は10倍を超えています。

一方、苫小牧市営住宅には特定目的住宅を308戸用意しており、高齢者や障がい者、母子家庭の世帯は、これらの住宅に応募が可能となっています。また、応募者の中から生活状態の困窮度が高い順に入居を決定します。

特定目的住宅の平均応募倍率は2.2倍となっており、一般募集より入居の可能性が高くなっています。

○特定目的住宅

公営住宅法のなかで定められた制度で、用途（入居者）を特定した住宅である。その優先的入居や家賃減免措置などの特別な配慮を行う制度が設けられている。

表 市営住宅の応募と入居の状況（団地別）

団地名	募集方法※1	構造	浴室	3箇所給湯	EV	H20年4月30日			H21年3月31日			H22年3月31日			H22年7月31日			平均倍率
						募集戸数	応募戸数	倍率										
青葉町	一般	中耐高耐	○	一部	高耐のみ	24	118	4.9	22	94	4.2	19	72	3.7	17	65	3.8	4.2
旭町	一般	高耐	○	○	○	7	44	6.2	5	30	6.0	6	40	6.6	5	27	5.4	6.1
植苗	偶数月	低耐中耐	○			3	4	1.3	1	5	5.0	1	1	1.0	1	6	6.0	3.3
光洋日吉※2	一般	簡平簡二				20	41	2.0	20	29	1.4	21	34	1.6	17	18	1.0	1.5
末広町	一般偶数月	中耐高耐	○	○	高耐のみ	18	107	5.9	21	116	5.5	20	99	4.9	22	80	3.6	5.0
住吉町	一般	中耐	○	一部	一部	24	309	12.8	25	294	11.7	23	288	12.5	21	247	11.7	12.2
大成町	一般	中耐高耐	○	○	高耐のみ	74	191	2.5	72	180	2.5	67	178	2.6	54	161	2.9	2.6
高丘	一般	中耐	○			4	21	5.2	3	2	0.6	3	18	6.0	3	13	4.3	4.0
東開町	一般偶数月	簡平簡二中耐	一部			15	112	7.4	14	115	8.2	12	29	2.4	11	49	4.4	5.6
日新町	一般	中耐高耐	一部	○	高耐のみ	55	186	3.3	55	146	2.6	54	151	2.7	49	118	2.4	2.8
沼ノ端	一般偶数月	簡平簡二中耐	一部	一部	一部	2	30	15.0	2	25	12.5	3	63	21.0	4	62	15.5	16.0
明德町	一般	中耐	○	○	○	-	-	-	8	108	13.5	10	108	10.8	9	76	8.4	10.9
山手町	一般	中耐高耐	○	一部	高耐のみ	12	56	4.6	14	66	4.7	13	67	5.1	9	43	4.7	4.8
弥生町	一般	中耐高耐	○	一部	高耐のみ	28	171	6.1	33	150	4.5	32	128	4.0	27	95	3.5	4.5
勇払	一般偶数月	簡平中耐	○			9	40	4.4	12	23	1.9	10	14	1.4	11	3	0.2	2.0
合計						295	1,430	4.8	307	1,383	4.5	294	1,290	4.3	260	1,063	4.0	4.4

※ 団地によって応募区分を分割しているが、全て合算している。

※1 一般募集：決められた募集期間内の申込みによる抽選 偶数月募集：空室発生後の偶数月に公募

※2 募集区分が同区分の時期があったため、全て合算している。

(苫小牧市調べ 平成22年7月31日現在)

表 市営住宅の応募と入居の状況（特定目的住宅）

種別	団地名	戸数	構造	型式	浴室	3箇所給湯	EV	H20年4月30日			H21年3月31日			H22年3月31日			H22年7月31日			平均倍率
								募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	
母子・寡婦	旭町	56	中耐	2DK				5	8	1.6	5	5	1.0	6	7	1.1	5	0	0.0	0.9
	末広(2棟)	81	中耐 高耐	2LDK 3DK	○	○	高耐のみ	5	19	3.8	5	15	3.0	4	12	3.0	4	7	1.7	2.9
	高砂(寡婦)	8	中耐	1DK				3	2	0.6	3	1	0.3	3	0	0.0	3	0	0.0	0.2
	高砂(母子)	28	中耐	3DK	○			1	2	2.0	1	5	5.0	2	1	0.5	2	0	0.0	1.9
障がい者	末広(2棟)	30	中耐 高耐	2LDK 3DK	○	○	高耐のみ	1	4	4.0	1	3	3.0	1	1	1.0	1	1	1.0	2.3
車椅子	末広、住吉(7棟)、 沼ノ端(2棟)、明德(10)	42	中耐	2LDK	○	○	全て1階	1	15	15.0	1	11	11.0	1	10	10.0	2	6	3.0	9.8
老人	青葉(2棟)、住吉(9棟)、 沼ノ端(1棟)	42	中耐	2LDK	○	○	一部	2	4	2.0	2	4	2.0	2	7	3.5	1	3	3.0	2.6
多人数	日新(3棟)	21	中耐	4DK 4LDK	○	○		1	7	7.0	1	3	3.0	1	5	5.0	1	4	4.0	4.8
合 計								19	61	3.2	19	47	2.4	20	43	2.1	19	21	1.1	2.2

※ 全て一般募集

(苫小牧市調べ 平成22年7月31日現在)

4-5. 市営住宅の事業概要

(1) 建替事業の状況

苫小牧市では、平成13年度に策定した「苫小牧市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替を行っています。

現在、大規模団地である明德町団地の建替事業が進行中です。建替にあたっては、供給戸数の見直し、高齢化、少子化に対応するユニバーサルデザインの導入と車椅子対応住宅の配置などに配慮しています。

また今後、日新町団地の建替を計画しており、まちなか居住を含めた計画を進めています。

表 市営住宅の応募と入居の状況（団地別）

明 徳 団 地				
○整備テーマ：多世代の人々が憩い・集い・交流する緑豊かな集住の場の形成				
○整備方針：・高齢化、少子化に対応する住宅、住環境の整備				
・既存都市基盤施設の有効活用				
・公営住宅の配置バランスの見直しへの対応				
・公営住宅の建替に合わせた多様な住宅と都市機能の整備				
・周辺市街地との歩行者道線ネットワークの形成				
・道営住宅と市営住宅の管理区分の明確化				
○戸数（市営住宅のみ）：				
住戸タイプ	建替前	建替後	備考	
2DK	515戸			
2LDK	戸	161戸	車椅子対応住宅20戸含む	
3DK	252戸			
3LDK	戸	163戸		
合計	767戸	324戸		
○実施期間：平成24年度まで				
日新団地（建替事業基本構想）		公表期間：平成21年度		
○整備テーマ：誰もが安心・安全で暮らせる、緑豊かなゆとりある住環境の団地づくり				
○整備方針：・ユニバーサルデザインの整備				
・多世代交流でふれあい生まれるすまいづくり				
・誰もが安心・安全に利用できる公園・緑地・オープンスペースの整備				
・周辺と調和した団地景観の形成				
○戸数：				
住戸タイプ	建替前	建替後	備考	
2DK	210戸	239戸		
2LDK		192戸	車椅子対応住宅13戸含む	
3DK	720戸			
3LDK		121戸		
合計	930戸	552戸	別途まちなかへ移転100戸	
○実施期間：平成24年度～平成38年度（予定）				

(2) 改善事業の状況

苫小牧市では、入退居に伴う修繕、経年劣化等により行う修繕により、既存ストックの改善を行い、長寿命化を図っています。これまで年当たり約33棟の修繕を行っています。

具体的には、経年劣化への対応として、近年はバルコニーや廊下、建具をアルミ化しています。経年劣化等に伴う修繕としては、外壁改修や屋上、バルコニー改修等を重点的に行っています。

また老朽化したストックに対して、大規模な住戸内の居住性改善を行い、長寿命化を図ってきました。

しかしながら、厳しい財政状況等から必ずしも計画通り実施できている状況ではなく、対症的な修繕となっています。

表 市営住宅の改善事業（平成元年以降）

(単位：棟)

	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	計	平均/年	
住戸改善						1					1	1	2	1	1								7	0.3
外壁改修・補修	2	4	3	5	13	14	13	13	14	46	19	19	14	8	4	2	3	1	4				201	9.6
屋上・バルコニー防水・改修		4	3		13	13	12	12	12	44	15	11	18	23	6	3	5	3	8				205	9.8
バルコニー防水・改修		4	3	2	4	5	4	4	1	1	4	3	5	4	5	3	1	1	3				57	2.7
バルコニー手摺アルミ化	3	5	2			2	4	3	1		1	2	4	4	3	2	1	1	3				41	2.0
避難ハッチ改修																			2				2	0.1
換気用防風板改修															1		1						2	0.1
廊下防水・改善			1			1		1	1				1		1								6	0.3
廊下手摺アルミ化	1	1							1		1		2		1								7	0.3
EV改修									2	2			3			2	2						11	0.5
玄関戸、PS戸取替・改修				1					3		1		1	1				1	1				9	0.4
外側建具アルミ化	1	2	1					4	8	10		1											27	1.3
水洗化													3										3	0.1
給水ポンプ・設備取替・改修													1	2	1					1			5	0.2
給水管改修														1		1							2	0.1
雨水排水管改修・金具取替													1	1	1								3	0.1
ガス管改修									3	2	1		1	3		1							11	0.5
電気設備改修、配線改修											1				2		1		1				5	0.2
TV設備協調設備改修等									1			1		1									3	0.1
畳修繕													1	3	1								5	0.2
耐震診断																			7				7	0.3
駐車場整備				5	3	2	3	7	4	3	1	2	4	3	2	6	4	5	3	4	1		62	3.0
自転車置場設置・改修										2			2	1									5	0.2
合計	7	20	13	13	33	38	36	44	51	110	45	40	63	56	29	20	18	12	33	4	1	686	33	

※住棟のうち一部の改善事業の場合も1棟としている。

(苫小牧市調べ 平成22年4月1日現在)

5章 長寿命化に関する現状と課題

5-1. 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題

(1) 少子高齢化社会に対応したストックの形成

- ・苫小牧市の総人口は、平成12年以降増加を続けているものの、ほぼ横ばいとなっていますが、平均世帯人員の小規模化により、総世帯数は増加しています。
- ・年齢人口構成をみると、65歳以上の高齢人口の増加と14歳以下の年少人口の減少により少子高齢化が急速に進展しています。
- ・人口減少、少子高齢化、世帯規模の縮小等の人口世帯構造の変化に対応した管理戸数を含めた市営住宅ストックの形成が必要です。

(2) 多様な状況を勘案した適正な住宅戸数の設定

- ・住宅所有関係別では、持ち家と民間借家の世帯数が増加しており、構成比においては持ち家が増加、民間借家は横ばいとなっています。一方、公的借家世帯は建替等により、世帯数、構成比ともに減少しています。
- ・住宅所有関係別構成比を近隣市や北海道と比較すると、持ち家と民間借家が下回り、公的借家が上回っています。
- ・高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別構成比は、全市と比べて持ち家と公的借家が上回っています。
- ・市営住宅は、持ち家や民間借家等と適切な役割分担を図りながら、地域状況や入居世帯、関連既定計画を勘案して、適正な戸数を設定していく必要があります。

(3) ストックの質的向上

- ・居住面積水準の面で、持ち家に比較して借家での対応が遅れています。
- ・市営住宅ストックにおいても、適正な管理戸数を確保するとともに既存ストックの質的な向上が必要です。

5-2. 関連規定計画における方針からみた課題

(1) 適正な維持管理のバランスがとれた市営住宅

- ・本計画の上位計画である苫小牧市総合計画や苫小牧市住生活基本計画では、公営住宅施策として、老朽化した住宅の建替事業やまちなか居住の推進、既存ストックの維持、改善等による有効利用が挙げられており、将来的な人口や住宅需要などを踏まえた総合的な視点での公営住宅事業の推進が求められています。
- ・広域圏関連計画である北海道住生活基本計画においても、コミュニティ形成と連携した住宅づくりや既存住宅の改善などストックの活用を図り、高齢者・障がい者・子育て世帯の住生活の実現を図ることが求められています。
- ・各種の上位関連計画に示されているように、今後、建替、改善など適正な維持管理のバランスがとれた市営住宅が求められています。

(2) 福祉施策、中心市街地活性化等の各種施策との連携

- ・公営住宅施策においては、環境共生への配慮や各種福祉関連施策とより緊密な連携が求められています。
- ・中心市街地の活性化は、主要なまちづくりの一つであり、まちなか再生総合プロジェクトに示された施策の実現に向け市営住宅施策との連携が求められています。

5-3. 市営住宅ストックの概要からみた課題

(1) 耐用年数超過ストックの更新と既存ストックの適切な改善、修繕及び維持管理

- ・苫小牧市の市営住宅では、簡平造の131棟550戸が既に耐用年数を経過しており、また、簡二造の41棟242戸が計画期間内に耐用年数を経過します。
- ・耐火構造は、耐用年数が70年と長く市営住宅の約9割を占めています。耐用年数の1/2を経過し、老朽化が進んでいる建物は2,393戸あります。
- ・旧耐震基準の住棟のうち、耐震の判断基準を下回る住棟が耐火造で23棟2,308戸あります。
- ・こうしたストック構成を受け、老朽化した簡平造、簡二造の更新と、耐火造の耐震化等既存ストックの適切な改善、修繕及び維持管理が必要です。

(2) 既存ストックの適切な住戸規模の確保

- ・市営住宅の89%が専用面積40㎡以上の住居であり、型別供給では、3DK以上が63%と半数以上を含め、家族世帯向けを中心とした比較的大きな住居が供給されている一方で、最低居住面積水準を満たしていない3人以上の世帯が251世帯います。
- ・入居世帯の世帯規模の動向に応じて、適切な規模の住宅を確保していくことが必要です。

(3) 少子高齢化に対応した設備水準の向上

- ・浴室の無い住戸が1,078戸(14%)あること、また、3箇所給湯設置済み住戸が4,771戸(64%)、高齢化対応済み(段差解消と手摺りのみを含む)住戸は685戸(10%)に留まっていることから、現在の住宅整備水準から比較すると水準の低い住宅が多数あります。
- ・耐火造(中層)のうち、エレベーターが設置されているものは530戸のみで耐火造(中層)の16%にとどまっています。
- ・対応が遅れている高齢化仕様や3箇所給湯など、少子高齢化社会に対応した既存ストックの設備水準の向上が必要です。

5-4. 市営住宅の入居者の状況と需要からみた課題

(1) 子育てしやすい環境とユニバーサルデザインの推進

- ・入居者の年齢構成は、世帯主では65歳以上の高齢者が全体の44%を占め、世帯主の高齢化が進んでいます。また、高齢者親族のいる世帯は入居者全体の47%となっています。
- ・世帯主年齢構成のうち、子育て世代である39歳以下の世帯は、全体の14%となっています。また、夫婦と子供や父子、母子世帯は合わせて38%となっています。
- ・簡二造と耐火造(中層)は大半の住棟が、階段の使用を余儀なくされる構造形式となっていますが、簡二造で62%、耐火造(中層)で42%が高齢親族のいる世帯となっています。
- ・入居者の少子高齢化に対応し、子育てしやすい環境とユニバーサルデザイン化の推進を図ることが必要です。

(2) 住宅セーフティネットとしての役割

- ・市営住宅の実入居率は97.8%あり、また近年3年間での一般住戸の平均応募倍率は4.4倍と市民の需要はとて高くなっています。
- ・市営住宅に入居する世帯主の収入分位では、第1分位が8割弱を占めており、セーフティネットとしての機能を果たしています。
- ・子育て期の世帯、高齢世帯、ひとり親世帯など、多様な世帯が住み、また、高齢単身世帯を中心に小規模世帯が多くなっています。
- ・今後の公営住宅等においては、市民が安心して暮らすための住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があります。

(3) 長く住める住環境の形成

- ・市営住宅の居住年数をみると、10年未満の世帯が約4割いる一方で、20年以上の世帯が27%おり、世帯主年齢が50歳以上の世帯は、3割超が20年以上居住しています。市営住宅には、持ち家に移るまでの中間的住まいだけでなく、終の棲家として住み続ける需要もあります。
- ・市営住宅の整備においては、高齢になっても安心して生活ができ、長く住める住環境の形成が必要です。

5-5. 市営住宅の事業概要からみた課題

(1) 建替事業の推進

- ・ 老朽化した明德町団地の建替を現在進めており、その中で車椅子対応住宅など、多様な住宅供給を行っています。
- ・ 今後、日新町団地の建替計画が進んでおり、市の財政状況を勘案しながら、建替事業を着実に推進し、良質なストックを形成する必要があります。

(2) 改善事業の推進による長寿命化

- ・ 市営住宅の経年劣化等に伴う修繕として、外壁改修や屋上、バルコニー改修等や、経年劣化への対応として、近年はバルコニーや廊下、建具をアルミ化するなどの改善事業を定期的に行っています。
- ・ 管理する市営住宅は、耐用年数経過、もしくは1/2経過したストック数が多いことから、安全性の確認された住棟で整備水準等一定の条件を満たすものについては、改善事業を実施し有効活用を図ることが必要です。
- ・ 新たに新設された長寿命化型改善や高齢化対応等の改善事業を着実に進め、既存ストックの住環境の向上と長寿命化を図ることが必要です。

(3) 計画的な修繕の実施

- ・ 入退去に伴う修繕や入居中に伴う修繕、さらに経年劣化等により行う修繕、不具合が発生した場合の一般修繕を行っています。しかし、厳しい財政状況等から必ずしも計画通り実施できている状況ではなく、対症療法的な修繕となっています。
- ・ 今後は、既存ストックを長期的に良好な状態で維持管理するために、定期的、計画的点検による予防保全的な修繕を行い、既存ストックの有効活用を図ることが必要です。

6章 長寿命化計画の基本目標

6-1. 市営住宅ストック活用の基本目標

(1) 基本理念

本計画の従前計画である苫小牧市営住宅ストック総合活用計画では、市営住宅のストック活用における方針として、以下の方針のもとに事業を実施してきました。よって、本計画においても継続します。

- 【管理戸数漸減の方針】・原則として建替以外の新規建設はしない
- ・管理体制の効率化のため単独棟、小規模団地の廃止
 - ・建替を行う際には戸数を減らす

一方、第5次苫小牧市基本構想で掲げる「人間環境都市」の実現に向けて、平成21年度に策定された上位計画の苫小牧市住生活基本計画では、以下の基本理念、目標のもと施策の展開を図っています。

【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の整備

【基本目標】(人) 誰もが安全・安心に暮せる住まい・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

上記の基本目標及び各種関連計画、苫小牧市の市営住宅をとりまく現状、市営住宅ストックや入居者の現状等、そしてこれらから浮かび上がった課題を踏まえ本計画の基本理念を次のとおり設定します。

—基本理念—

ストックの有効活用を図りながら

多様な世代の交流が生まれ快適に暮せる市営住宅づくり

(2) 基本目標

基本理念を踏まえ、今後の市営住宅整備の基本目標を以下のとおり整備します。

基本目標 1：既存ストックの適正かつ効率的な活用

本市では、老朽団地の建替事業により、ストックの適切な更新を行い、良好な住環境形成を図っています。しかしながら今後、大量のストックが耐用年限もしくは1/2超過を迎えるため、ストックの更新が必要である一方で、市営住宅の市民需要は高く、仮移転先の確保や財政的観点から一度に大量のストック更新が難しい現状となっています。

地域特性や将来的な市営住宅需要、人口、世帯規模等を見据えた適正かつ計画的な建替・用途廃止・改善・維持管理を選定し、ストックの効率的な活用をしていきます。

基本目標 2：多様なニーズに対応したストックの形成

少子高齢化、世帯規模の縮小が進む中で、高齢者・障がい者・子育て世帯といった多様な世帯が快適に住むことができるように、ユニバーサルデザインによる市営住宅の整備を進めます。

基本目標 3：誰もが安心して暮らせるストックの形成

既存ストックについては、居住水準や設備水準の向上を図っていくと同時に、長期に渡って入居者が安心・安全な環境で暮らせる住環境を維持するために、必要な改善や修繕を計画的に推進し、既存ストックの長寿命化を図ります。

また、既存ストックを長期的に良好な状態で維持管理するために、定期的、計画的点検の実施と、点検結果に基づいた予防保全的な修繕を行います。

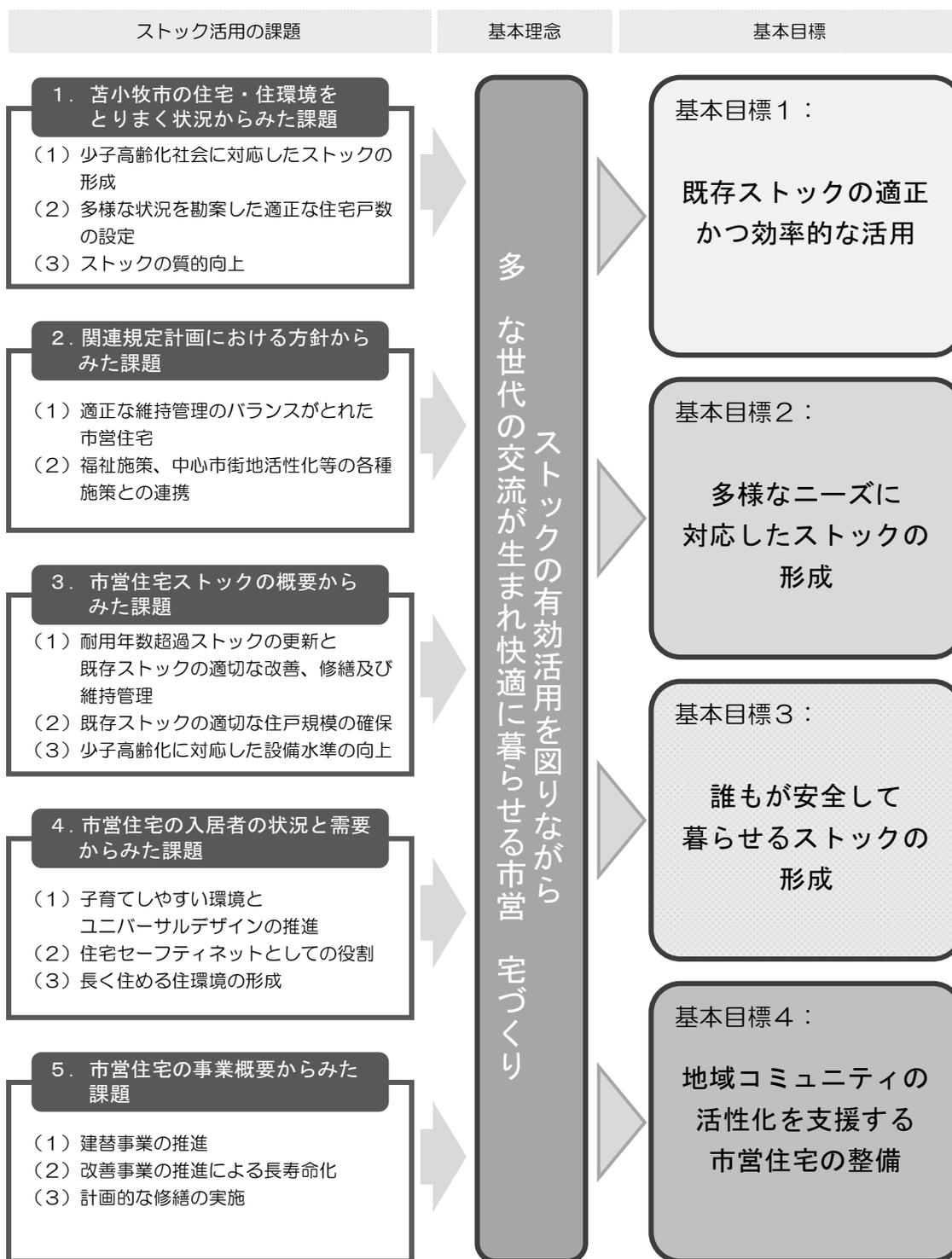
基本目標 4：地域コミュニティの活性化を支援する市営住宅の整備

既存ストックでは、大規模団地や高層建物が建設された結果、団地内に子どもたちが遊び、人々が集うといった光景が見受けられ、地域コミュニティの活性化に寄与しています。

今後も、多様な世代が活気あるコミュニティを育めるように、建替事業の際には、集会スペースや児童遊園の整備といった高齢世帯も子育て世帯もともに集まり、交流するようなコミュニティスペースの充実を図ります。

また、まちなか居住を推進し中心市街地の活性化に貢献をします。

6. 長寿命化計画の基本目標



6-2. 目標戸数

(1) 市営住宅目標戸数の設定

本計画期間における市営住宅の目標戸数を以下に設定します。

平成 32 年 市営住宅目標管理戸数： 7,000 戸

本計画期間では、耐用年数を迎えた老朽ストックについて、将来的な建替や用途廃止に備えた適性かつ効率的な活用を行うこととし、市営住宅の必要管理戸数は平成 32 年度で 7,000 戸と設定します。

しかしながら、超長期的には、道内主要都市程度の管理戸数割合を目標に、将来の人口、世帯数の減少を踏まえ、また入居待機者数を考慮しながら管理戸数の漸減を目標にします。

※ 市営住宅目標戸数の設定については「資料 1. 苫小牧市営住宅必要戸数の推定方法(95 頁)」を参照

6-3. 長寿命化に関する方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

①適切な維持管理のためのデータの整理

市営住宅ストックの状態を適切に把握するため、対象となる市営住宅の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理した管理データを住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図ります。

②定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

市営住宅ストックを適切に維持管理するため、定期点検を実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてからするのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

③適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討します。

(2) 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

①予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による改善長寿命化

従来の壊れたら直すという対症療法的な維持管理から修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を実施し、市営住宅の長寿命化を図るとともに、屋根改修における耐久性の向上など、耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図ります。

②耐久性の向上に資する仕様によるライフサイクルコストの縮減

計画修繕や改善の実施においては、耐久性の向上に資する仕様のグレードアップ等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長などライフサイクルコストの縮減を図ります。

③定期点検の実施（再掲）

修繕周期に配慮しつつ、修繕周期前の適切な時期に定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(3) 整備水準目標

本計画における市営住宅の整備水準目標は、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関連法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針を最低限確保するものとし、加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

(3-1) 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

建替団地及び全面的改善団地は、耐用年限期間中は良好な住環境を維持保全できるように、高耐久、メンテナンスしやすい住環境の整備を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

①住棟の環境

- ・歩車分離を意識し、誰もが移動しやすい住棟配置
- ・北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準を配慮
- ・除雪に配慮

②住戸の環境

- ・住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。
- ・4箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）の整備
- ・特定目的住宅の供給

③共用部の環境

- ・高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。
- ・通路などにコミュニティ形成のための配慮
- ・必要に応じた集会施設の確保
- ・物置等の住戸数分の確保

④屋外環境

- ・住戸数分の駐車場の整備
- ・ゴミステーション、自転車置き場の設置
- ・児童遊園や広場等の設置
- ・除雪に配慮された団地内道路や通路の整備
- ・自然環境と調和した緑化の推進

(3-2) 個別改善団地の整備水準目標

個別改善団地は既設住宅の共用部分及び住戸内の居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化対応の改善を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

【居住性確保】

- ・ 断熱性の向上
- ・ 開口部のアルミサッシ化
- ・ 3箇所給湯設備の実施
- ・ 駐車場の整備

【福祉対応】

- ・ 廊下、階段の手摺設置
- ・ 設備機能の向上
- ・ 段差解消

【安全性確保】

- ・ 耐震改修
- ・ 外壁落下防止改修
- ・ 配管の改善
- ・ 設備の耐震性向上
- ・ 外廊下等手摺のアルミ化

【長寿命化型】

- ・ 屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・ 配管の高耐久素材への交換

7章 長寿命化を図る市営住宅の設定

7-1. 活用手法の選定方針

(1) 耐用年数の考え方

市営住宅の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、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ます。

苫小牧市営住宅の構造は3種類あり（27頁参照）、各々の耐用年数は下表のとおりです。

表 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造(低層,中層,高層)	70年
簡易耐火構造二階建て	45年
簡易耐火構造平屋建て	30年

(2) 活用手法の種類

公営住宅等ストックの活用手法では『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

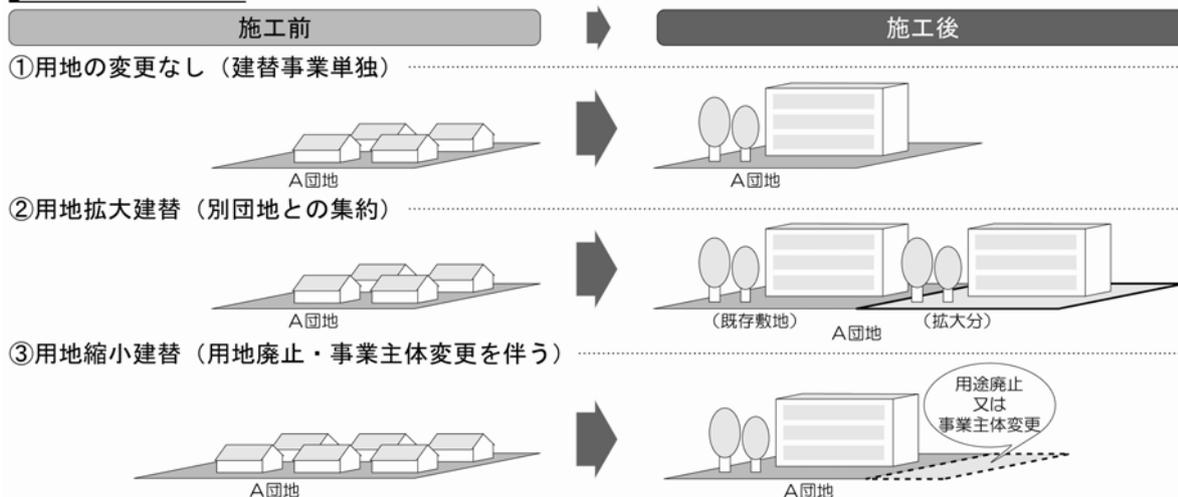
基本的な考え方を以下に示します。

現地建替・移転建替

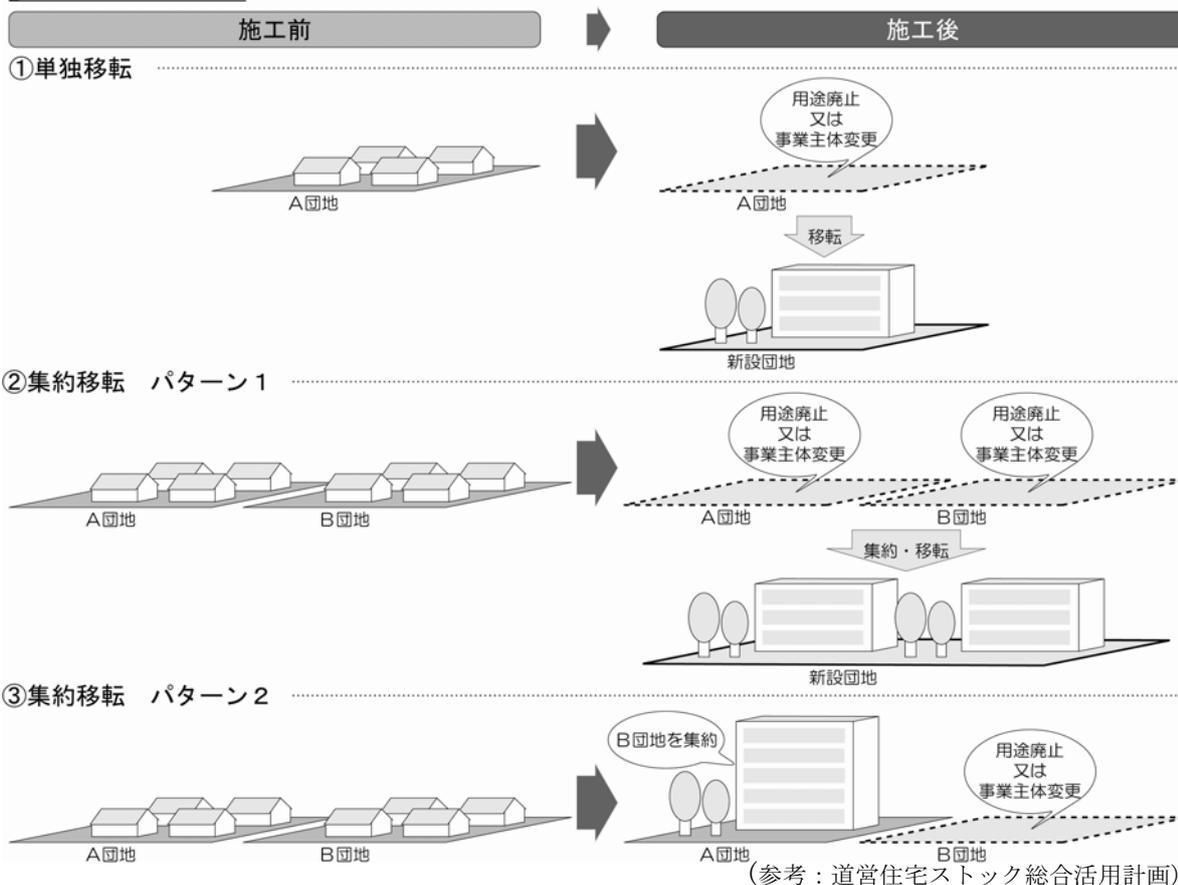
公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に、新たに公営住宅を建設する現地建替と、公営住宅を除去した土地は用途廃止を行い、公営住宅は他の団地への統合、もしくは他の利便性の高い場所などに新規建設する移転建替があります。

図 建替イメージ

現地建替イメージ



移転建替イメージ



（参考：道営住宅ストック総合活用計画）

ストック総合改善事業

市営住宅長寿命化計画に基づいて行う改善事業で、躯体のみを残して全面的またはそれに準じて改善を行う全面的改善事業（トータルリモデル）と規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善の個別改善事業があります。

①全面的改善事業（トータルリモデル）

基本的な要件は以下のとおりです。

- 最適改善手法評価（費用対効果の評価）を行い、公的機関等により全面的な改善が適切な改善手法であるとして判定されたもの（耐震性及びコンクリート品質の診断を含む）
- 昭和56年度以前の予算により整備され、旧耐震基準の適用を受けたもの
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理するもの
- 改善内容は以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残し全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること

○全面的改善内容事項

<住戸改善>

- ・居住性向上（住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修）
- ・高齢者対応（住戸内部のバリアフリー化等）

<共用部分改善>

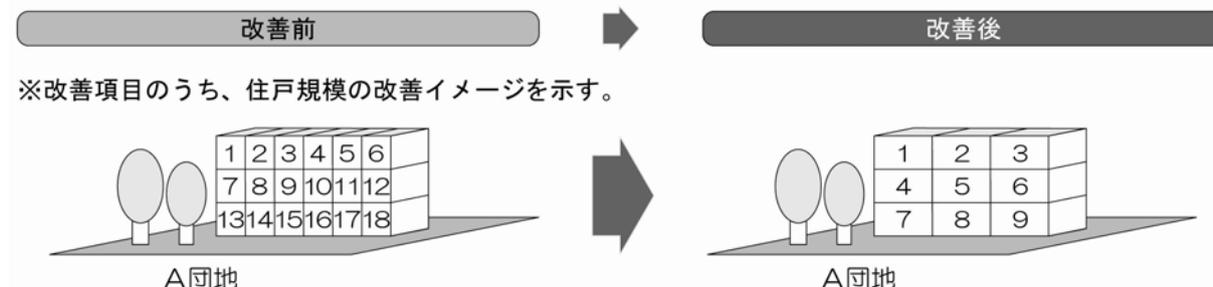
- ・高齢者対応（共用部分のバリアフリー化等）
- ・安全性の確保（耐震改修、外壁の防災安全改修等）

<屋外・外構改善>

- ・高齢者対応（屋外・外構の一定のバリアフリー化等）

図 全面的改善イメージ

全面的改善イメージ



②個別改善事業

基本的な要件は以下のとおりです。

○原則として平成2年以前の予算により整備されたもの

（耐震改修は昭和56年度以前、省エネルギー対策に係る改善は平成6年度以前、防犯対策に係る改善は平成12年度以前、バリアフリー改善（エレベーター設置を含む）は平成14年度以前、長寿命化型・身体障がい者向けの改善・住宅用防災機器・地上デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置等の設置は予算年度による要件なし）

○改善後の住宅について概ね10年以上引き続き管理するもの

○対象とする改善メニューは以下のとおり

■個別改善メニューは、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、規模増改善の部位別メニューで構成され、さらに住戸改善と共用部分改善と屋外・外構改善には居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型・長寿命化型、規模増改善には増築と改築という目的別メニューによる細分類があります。

○部位別メニュー

- 1. 住戸改善 : A. 居住性確保型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 2. 共用部分改善 : A. 居住性確保型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 3. 屋外・外構改善 : A. 居住性確保型、B. 福祉対応型、C. 安全性確保型、D. 長寿命化型
- 4. 規模増改善 : E. 増築、F. 改築

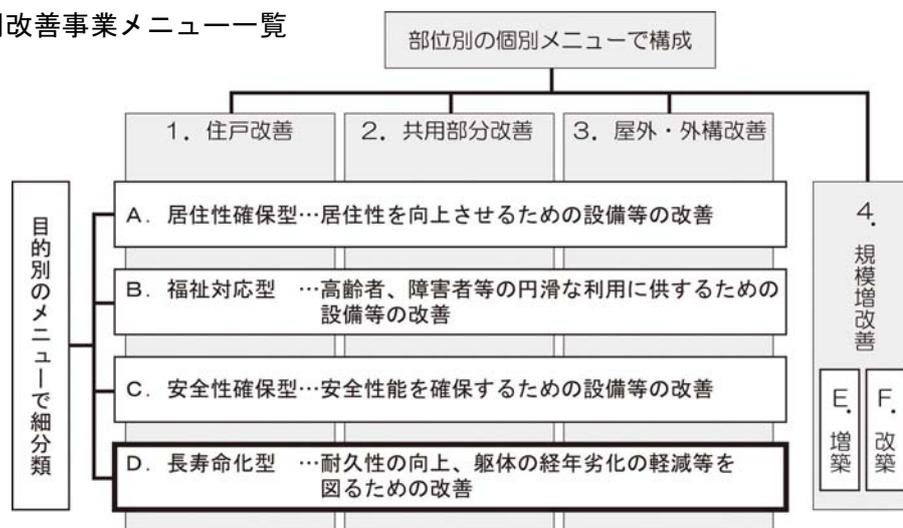
○目的別メニュー

- A. 居住性確保型：居住性を向上させるための設備等の改善（住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等））
- B. 福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善（住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等）
- C. 安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善（2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等）
- D. 長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善（平成3年以降の予算により整備されたものも可）

※居住性確保型の改善で行う情報化対応設備設置工事のうちBSチューナー、住戸内の電話回線の増は対象外

※いずれも付帯的工事、既存部分の除却、撤去を含む。

図 個別改善事業メニュー一覧



（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針）

維持管理

維持保守点検、一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等を行い、良好な住環境を維持します。

なお、それぞれの概ねの管理期間を以下に示します。

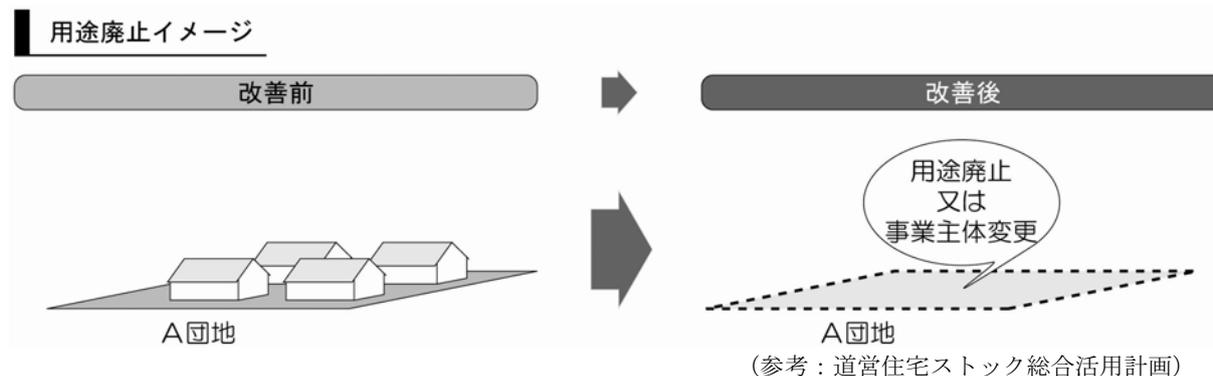
表 標準管理期間

手 法		公営住宅法による耐用年数
建替	耐火構造	35年～70年
	簡易耐火構造	22.5年～45年
	木造	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

用途廃止

団地規模、地形敷地形状から良好な住環境が担保できない、もしくは、需要が見込まれない団地の用途廃止を検討します。

図 用途廃止イメージ



(3) 各判定の基本的な考え方

本計画における団地別住棟別活用手法の選定については、国土交通省から示されている公営住宅等長寿命化計画策定指針の図「各判定の基本的な考え方」に従い大きく3次の判定によって行います。

1次判定では、住棟及び団地単位の社会的特性による判断として、経過年数、需要、高度利用の可能性及び改善履歴によって、建替又は用途廃止か維持管理の対象候補とする住棟を判定します。建替又は用途廃止、維持管理の対象候補とならなかった住棟については継続判定とし2次判定を行います。

2次判定では、継続判定とされた住棟を対象に住棟単位の物理的特性による判断として躯体の安全性、避難の安全性、居住性を判断し、住棟別に適用手法の候補を判定します。

さらに、1次判定と2次判定において維持管理の対象候補となった住棟及び個別改善の居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型の対象となった住棟について、個別改善の長寿命化型改善の必要性について判定を行います。

3次判定では、団地単位の総合的判断として1次及び2次判定を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、最終的に活用手法の判定を行います。

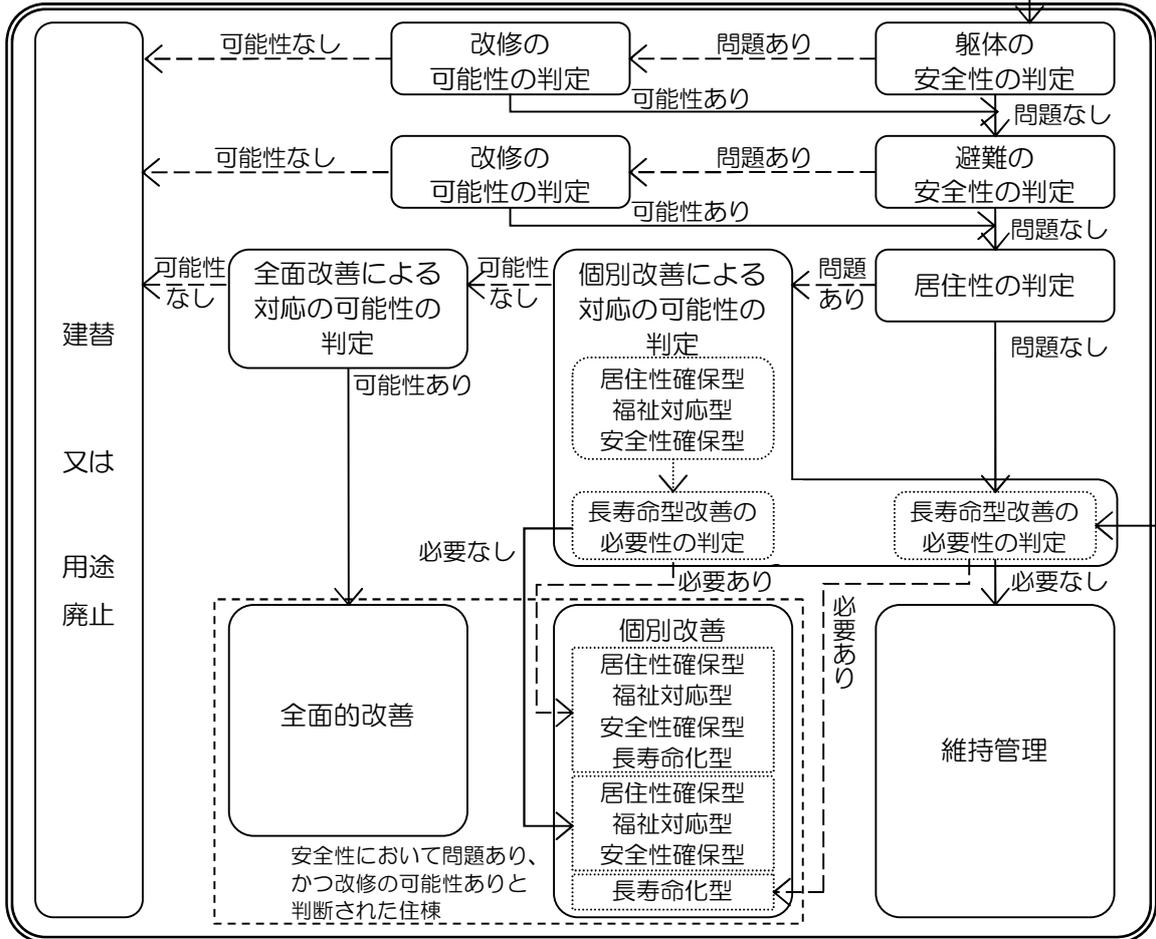
本計画では、前述の基本的な考え方をもとに、本市のストックの状況や改善事業要件等を勘案して、団地別住棟別に活用手法の各判定を行い、建替、改善、維持管理等の活用手法の選定を行います。

図 各判定の基本的な考え方

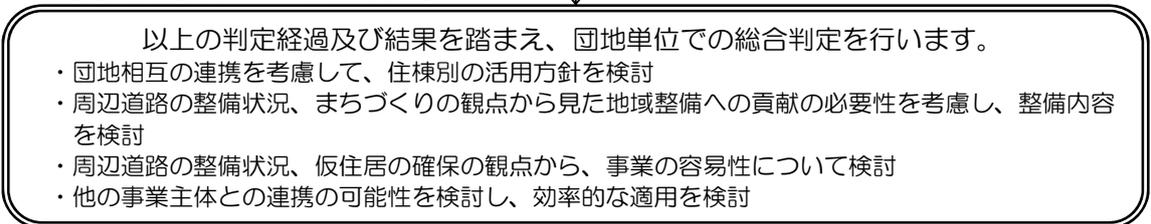
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



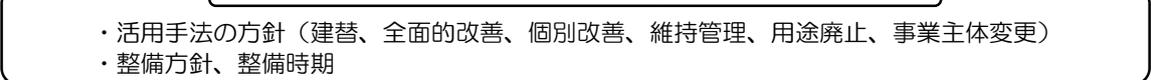
2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位での総合的検討）



団地別住棟別活用計画→公営住宅等長寿命化計画に反映



（参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針）

(4) 1次判定の考え方

1次判定では、市内の全公営住宅等ストック 320 棟、7,465 戸（平成 22 年 4 月 1 日現在）について、建築年、構造、需要（規模）、高度利用の可能性及び改善事業導入要件から「建替候補」「用途廃止候補」「維持管理候補」「継続判定」の4つに判定します。

①現在建替事業中の住棟

現在、建替事業が進行している住棟については、引き続き事業を継続するとして『建替候補』と判定します。

②築年数による判定

築年数による判定については、本計画期間内において建築年からの経過年数が耐用年数を超過するか等老朽化の状況について判定を行います。

平成 3 年度以降の住棟は、全面的改善及び個別改善事業（居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型）の国庫補助対象とならないうえ、比較的新しく良好な住環境が維持されていることから『維持管理候補』と判定します。

③需要の判定

需要の判定については、「需要が高い（人気がある）住宅は基本的に入居率が高くなる」と想定し、現状における団地の入居率の状況から判定します。

④高度利用の必要性和可能性の判定

高度利用の可能性については、「既に中層以上に高度化されている」、「敷地が狭く駐車場等の確保が難しい」、「周辺の住宅地の状況から中高層化が好ましくない」等の視点で高度利用の可能性を総合的に判定します。

⑤改善履歴の有無

平成 12 年以降に、国からの補助による個別改善事業の導入の可否（標準管理期間 10 年以内は建替や用途廃止や改善事業が導入できない）や、全面的改善事業の導入の可否（標準管理期間 30 年以内は建替や用途廃止や改善事業が導入できない）について判定します。

(5) 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定で「継続判定」となった住棟について、「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について検討し、「建替又は用途廃止候補」「全面的改善候補」「個別改善候補」「維持管理候補」の4つに判定します。

さらに2次判定で、「個別改善候補」「維持管理候補」となった住棟と、1次判定で「維持管理候補」となった住棟について、「長寿命化改善の必要性」について検討します。

①躯体の安全性の判定

1次判定で継続判定となった団地において、躯体の安全性について判定を行います。

昭和57年度以降建設の新耐震基準に基づいた建物は耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。

また、昭和56年以前建設の旧耐震基準に基づいた建物のうち、耐震診断の結果、耐震の判断基準(30頁参照)がAランクに該当している住棟については、躯体の安全性があると判定し、避難の安全性の判定を行います。

一方、耐震診断の結果、耐震の判断基準がCランクとBランクに該当している住棟は、躯体の安全性について問題があると判断します。これらの住棟については、改修が可能な場合は、避難の安全性の判定を行い、改修の可能性がない場合は『建替又は用途廃止候補』とします。

②避難の安全性の判定

避難の安全性については、2方向避難の確保と防火区画の確保について判定します。問題なしと判定された団地については、居住性の判定を行います。

③居住性の判定

居住性の判定は、浴室設置状況、3箇所給湯整備状況、高齢化対応仕様の整備状況、駐車場整備状況、エレベーター整備状況、居住面積水準等について判定を行います。問題なしと判断された団地は『維持管理候補』と判定します。

問題があっても改修が可能な場合は『個別改善候補』または『全面的改善候補』と判定し、改修の可能性がない場合は『建替又は用途廃止候補』とします。

④(個別改善候補)長寿命化型改善必要性の判定

1次判定で『維持管理候補』と判定された住棟と2次判定の居住性の判定において、『維持管理候補』となった住棟及び『個別改善候補(居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型)』となった住棟について、さらに個別改善の長寿命化型改善の必要性について判定を行います。

屋根・外壁等の整備水準について、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性等向上等の面から判定を行い、その結果、改善が必要な住棟は、『長寿命化型改善』も対象とします。

長寿命化改善の対象と判断されなかった住棟は、『維持管理候補』または長寿命化型改善以外の『個別改善候補(居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型)』とします。

(6) 3次判定の考え方

1次判定、2次判定を踏まえ、団地や地域単位での効率的な整備のあり方や仮住居の確保といった事業性等団地単位の特性を総合的に判断して、団地別住棟別の活用方針を定めます。

1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえ、住棟相互の連携や地域整備への貢献、団地相互の連携、仮住居の確保や併存建物による他権利者との一体的整備の必要性等といった事業性といった団地単位の特性を総合的に判断して活用手法の選定を行います。

活用方針別の基本的な考え方を以下に整理しますが、1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえ、3次判定の際に再度判定の考え方をまとめます。

①『建替候補』、『用途廃止候補』における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用します。

②『建替及び用途廃止候補』における3次判定

- ・1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえ、団地や地域単位での効率的な整備のあり方等から『建替』『用途廃止』、もしくは将来的な建替や用途廃止等に備えた『維持管理』とします。

③『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用しますが、効率的な整備を実施するために、1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえた優先的に改善すべき項目をまとめ、該当する場合、『個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』とします。

④『個別改善候補（長寿命化型）』における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用します。

⑤『維持管理候補』における3次判定

- ・維持管理と判断された住棟は、原則として判定どおりの手法を活用します。

7-2. 活用手法の選定結果

(1) 1次判定結果

本節では、前述した1次判定の考え方に沿って、平成22年4月1日現在の市営住宅ストック(320棟7,465戸)を表「市営住宅住棟別活用方針(104頁)」に示すように建築年、構造、需要、高度利用の可能性(規模)及び交付金による改善事業実施の有無から『建替候補』、『用途廃止候補』、『維持管理候補』、『継続判定』の4つに判定します。

I. 現在建替事業中の住棟

建替事業が進行中である明德町団地のうち、除却が決まっている簡易耐火構造平屋建て22棟92戸と簡易耐火構造二階建て11棟66戸については、『用途廃止候補』と判定します。

また現在、建替に向けて計画が進行している日新町団地の一部27棟930戸については、引き続き事業を継続するとして『建替候補』と判定します。

II. 築年数による判定

本計画期間において、既に耐用年数が経過している簡易耐火構造平屋建て109棟458戸については、老朽化が著しく、改善による活用は難しいことから、『建替又は用途廃止候補』と判定します。同様に、本計画期間に耐用年数を超過する簡易耐火構造二階建て30棟176戸についても、『建替又は用途廃止候補』と判定します。

また、平成3年度以降の住棟20棟576戸については、全面的改善及び個別改善事業(居住性確保型・福祉対応型・安全性確保型)の国庫補助対象とならないうえ、比較的新しく良好な住環境が維持されていることから『維持管理候補』と判定します。

III. 需要の判定

入居率が他の団地に比べて低い青葉町団地の簡易耐火構造平屋建て4棟、旭町団地の耐火構造(中層)1棟、音羽町団地、汐見町団地については、『用途廃止候補』と判定します。

それ以外の住棟は、入居率が8割を超えているため、需要があるものとします。

IV. 高度利用の必要性和可能性の判定

高度利用の可能性については、既に中層もしくは高層として高度利用がされている住棟が146棟あります。高度利用されていない住棟については、高度利用の可能性はあるものの、早急に高度利用が必要な団地はないと判定します。

V. 改善履歴の有無

平成12年以降に国からの補助による個別改善事業を行っている住棟については、本計画期間での建替、用途廃止や改善事業を行う際には、10年以上の期間が空くことを条件に判定を行います。

以上から、1次判定結果を以下にまとめます。

①建替候補

団地名	構造	建築年	入居率	棟数	戸数
日新町団地	中耐	S45-49	84.8%	27棟	930戸
合 計				27棟	930戸

②用途廃止候補

団地名	構造	建築年	入居率	棟数	戸数
青葉町団地	簡平	S38	25.0%	4棟	16戸
旭町団地	中耐	S37	20.8%	1棟	24戸
音羽町団地	中耐	S45	62.5%	1棟	24戸
汐見町団地	中耐	S43	0.0%	1棟	24戸
明德町団地	簡平	S41-49	0.1%	22棟	92戸
	簡二	S41-44	0.03%	11棟	66戸
合 計				40棟	246戸

③建替又は用途廃止候補：3次判定にて最終判定

団地名	構造	建築年	入居率	棟数	戸数
光洋町団地	簡平	S39-47	97.5%	47棟	198戸
	簡二	S46	92.0%	9棟	50戸
東開町団地	簡平	S44-51	97.1%	17棟	68戸
	簡二	S45	91.7%	2棟	12戸
沼ノ端団地	簡平	S40-43	96.2%	7棟	26戸
日吉町団地	簡平	S47-49	99.0%	22棟	102戸
	簡二	S47-49	96.5%	19棟	114戸
勇払団地	簡平	S49-52	100%	12棟	48戸
合 計				135棟	618戸

④維持管理候補

団地名	構造	建築年	入居率	棟数	戸数
青葉町団地	中耐	H6	97.1%	2棟	30戸
植苗団地	低耐	H4	100%	2棟	16戸
住吉町団地	中耐	H3-12	99.1%	6棟	200戸
沼ノ端団地	中耐	H13	96.7%	1棟	30戸
明德町団地	中耐	H15-21	94.4%	9棟	300戸
合計				20棟	576戸

⑤継続判定

上記以外の住棟は全て『継続判定』とし、2次判定を行います。『継続判定』は98棟5,095戸が該当します。

(2) 2次判定結果

(2-1) 1次判定結果が継続判定となった住棟に対する2次判定結果

本節では、1次判定の結果、継続判定とされた98棟5,095戸について、2次判定の考え方をもとに表「市営住宅住棟別活用方針（104頁）」に示すように「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性（設備状況）」について検討し、『建替又は用途廃止候補』、『全面的改善候補』、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』、『維持管理候補』の4つに判定します。

さらに『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』、または『維持管理候補』となった住棟について、長寿命化型改善の必要性について判定し、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』、『個別改善候補（長寿命化型）』、『維持管理候補』の4つに判定します。

I. 躯体の安全性の判定

《昭和57年度以降建設の新耐震基準に基づいた住棟》

昭和57年度以降建設された25棟870戸については、新耐震基準に基づいて建設されているため、耐震性を有しているものとし、避難の安全性の判定を行います。

《昭和56年以前建設の旧耐震基準に基づく住棟》

耐震診断の結果、耐震の判断基準（30頁参照）がAランクに該当している52棟1,965戸については、躯体の安全性があると判定し、避難の安全性の判定を行います。

一方、耐震診断の結果、耐震の判断基準がCランクとBランクに該当している21棟2,260戸は、躯体の安全性について問題があると判断します。これらの住棟のうち、旭町の1棟56戸と高砂町36戸については、耐震改修が困難であるため『建替又は用途廃止候補』とし、それ以外の住棟については、改修が可能であると判断し、避難の安全性の判定を行います。

II. 避難の安全性の判定

2方向避難の確保と防火区画の確保における判定の結果、問題ある住棟はありませんので、居住性の判定を行います。

Ⅲ. 居住性の判定

居住性の判定は、浴室設置状況、3箇所給湯整備状況、高齢化対応仕様の整備状況、駐車場の整備状況、居住面積水準状況について判定します。本計画では、居住面積水準は2人で居住する場合の最低居住面積水準である30㎡以上（33頁参照）の専用面積を確保するものとします。また、3階以上の住棟については、エレベーターの設置状況について判定をします。

以上の項目について居住性の判定をすると、判定対象の全住棟が居住性に問題があると判断されます。

居住性に問題があると判断された住棟のうち、昭和57年以降の新耐震基準に基づいて建設された25棟870戸は、全面的改善事業の導入は原則としてできないため、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定します。

一方、昭和56年以前の旧耐震基準に基づいて建てられた71棟4,133戸は、全面的改善事業の導入が可能ではありますが、全ての住棟で居住面積水準を満たしているため、個別改善で可能であると判断し、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定します。

以上から、2次判定における居住性の判定まで判断した結果をまとめます。

① 『建替又は用途廃止候補』

団地名	構造	建築年	階数	耐震判断基準	浴室	3箇所給湯	住戸内高齢化対応	駐車場整備済み	住戸規模30㎡以上	EV設置(3階以上)	棟数	戸数
旭町団地	中耐	S43	5	C	×	×	×	×	○	×	1棟	56戸
高砂町団地	中耐	S49	5	B	○	×	×	×	○※	×	1棟	36戸
合 計											2棟	92戸

※単身住宅（8戸）の専用面積は対象外

7. 長寿命化を図る市営住宅の設定

②『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』

団地名	構造	建築年	階数	耐震判断基準	浴室	3箇所給湯	住戸内高齢化対応	駐車場整備済み	住戸規模30㎡以上	EV設置(3階以上)	棟数	戸数
青葉町団地	高耐	S53	11	A	○	○	×	○	○	○	1棟	132戸
	中耐	S58	5	新	○	×	×	○	○	×	1棟	40戸
	中耐	S49-54	5	A	○	○×	×	一部	○	×	9棟	280戸
旭町団地	高耐	S48,53	7,11	B	○	○	×	×	○	○	2棟	152戸
植苗団地	中耐	S53	5	A	○	×	×	○	○	×	1棟	30戸
末広町団地	高耐	S53	12,13	B	○	○	×	×	○	○	2棟	264戸
	高耐	S47	13	C	○	○	×	×	○	○	1棟	294戸
	中耐	S53	5	A	○	○	×	×	○	×	1棟	20戸
	中耐	S52	5	B	○	○	×	×	○	×	1棟	55戸
住吉町団地	中耐	S59-H1	5	新	○	×	×	一部	○	×	13棟	480戸
大成町団地	高耐	S52	14	A	○	○	×	一部	○	○	3棟	560戸
	高耐	S50-51	7,14	B	○	○	×	一部	○	○	5棟	766戸
	高耐	S50	8	C	○	○	×	一部	○	○	1棟	84戸
	中耐	S52	5	A	○	○	×	○	○	×	2棟	40戸
	中耐	S51-52	5	B	○	○	×	○	○	×	2棟	48戸
高丘団地	中耐	S59	5	新	○	×	×	○	○	×	2棟	60戸
東開町団地	中耐	S57-59	5	新	○	×	×	○	○	×	3棟	90戸
	中耐	S52-56	5	A	○	×	×	○	○	×	5棟	150戸
日新町団地	高耐	S49	7	B	○	○	×	×	○	○	1棟	70戸
	中耐	S50-54	3,5	A	○	○	×	×	○	×	7棟	188戸
	中耐	S53	5	B	○	○	×	×	○	×	1棟	16戸
沼ノ端団地	中耐	S61,H2	5	新	○	×	×	○	○	×	2棟	60戸
山手町団地	高耐	S50	10	C	○	○	×	×	○	○	1棟	225戸
	中耐	S53-55	5	A	○	×	×	×	○	×	5棟	142戸
	中耐	S48	5	B	○	○	×	×	○	×	1棟	40戸
弥生町団地	高耐	S49	12	B	○	○	×	一部	○	○	1棟	154戸
	中耐	S39-49	4,5	A	○	○×	○×	×	○	×	15棟	369戸
勇払団地	中耐	S57,58	5	新	○	×	×	×	○	×	4棟	140戸
	中耐	S53-56	3,4	A	○	×	×	×	○	×	3棟	54戸
合 計											96棟	5,003戸

IV. 長寿命化型改善の必要性の判定（個別改善候補のみ対象）

居住性の判定によって『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定された96棟5,003戸に対して、外壁、屋根等について、耐久性の向上や予防保全的な改善の必要性を評価します。

判定をするに当たって3階以上の住棟については、高齢化に向けた対応の観点からエレベーターが設置されている住棟が長期的活用を図る上で必要性があると判断し、該当する住棟を抽出します。

抽出した住棟について、外壁等に対して現状調査等を実施した結果、現状で著しく劣化している住棟が大成町団地など合計8棟あり、そのうち、長寿命化改善を図ることによって、安定的な活用が可能な大成町団地と日新町団地、合わせて6棟922戸については、長寿命化型改善の必要性があると判断し、居住性の判定結果に加えて、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』と判定します。残りの住棟については、『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定します。

①『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』

団地名	構造	建築年	階数	耐震判断基準	EV設置(3階以上)	外壁劣化	長寿命型改善必要性	棟数	戸数
日新町団地	高耐	S49	7	B	○	×	○	1棟	70戸
大成町団地	高耐	S52	14	A	○	×	○	3棟	560戸
	高耐	S51	14	B	○	×	○	1棟	208戸
	高耐	S50	8	C	○	×	○	1棟	84戸
合 計								6棟	922戸

7. 長寿命化を図る市営住宅の設定

② 『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』

団地名	構造	建築年	階数	耐震判断基準	EV設置(3階以上)	外壁劣化	長寿命型改善必要性	棟数	戸数
青葉町団地	高耐	S53	11	A	○	○	×	1棟	132戸
	中耐	S58	5	新	×	○	×	1棟	40戸
	中耐	S49-54	5	A	×	○	×	9棟	280戸
旭町団地	高耐	S48-53	7,11	B	○	○	×	2棟	152戸
植苗団地	中耐	S53	5	A	×	○	×	1棟	30戸
末広町団地	高耐	S53	12,13	B	○	○	×	2棟	264戸
	高耐	S47	13	C	○	×	×	1棟	294戸
	中耐	S53	5	A	×	○	×	1棟	20戸
	中耐	S52	5	B	×	○	×	1棟	55戸
住吉町団地	中耐	S59-H1	5	新	×	○	×	13棟	480戸
大成町団地	高耐	S50-51	7,9	B	○	○	×	3棟	402戸
	高耐	S50	14	B	○	×	×	1棟	156戸
	中耐	S52	5	A	×	○	×	2棟	40戸
	中耐	S51-52	5	B	×	○	×	2棟	48戸
高丘団地	中耐	S59	5	新	×	○	×	2棟	60戸
東開町団地	中耐	S57-59	5	新	×	○	×	3棟	90戸
	中耐	S52-56	5	A	×	○	×	5棟	150戸
日新町団地	中耐	S50-54	3,5	A	×	○	×	7棟	188戸
	中耐	S53	5	B	×	○	×	1棟	16戸
沼ノ端団地	中耐	S61,H2	5	新	×	○	×	2棟	60戸
山手町団地	高耐	S50	10	C	○	○	×	1棟	225戸
	中耐	S53-55	5	A	×	○	×	5棟	142戸
	中耐	S48	5	B	×	○	×	1棟	40戸
弥生町団地	高耐	S49	12	B	○	○	×	1棟	154戸
	中耐	S39-49	4,5	A	×	○	×	15棟	369戸
勇払団地	中耐	S57,58	5	新	×	○	×	4棟	140戸
	中耐	S53-56	3,4	A	×	○	×	3棟	54戸
合 計								90棟	4,081戸

(2-2) 1次判定結果が維持管理候補となった住棟に対する2次判定結果

1次判定において『維持管理候補』とされた20棟576戸について、2次判定では、長寿命化型改善の必要性について判定し、『個別改善候補（長寿命化型）』、『維持管理候補』の2つに判定します。

I. 長寿命化型改善の必要性の判定

1次判定において維持管理候補とされた20棟576戸について、2次判定において長寿命化型改善の必要性について判定します。

外壁等に対して現状調査等を実施した結果、耐久性の向上や予防保全的な改善の必要性が高いと判断された住棟はなく、通常の修繕での長期的な活用を図るとして、1次判定どおり『維持管理候補』と判定します。

① 『個別改善候補（長寿命化型）』

該当する住棟はありません。

② 『維持管理候補』

団地名	構造	建築年	階数	耐震判断基準	EV設置(3階以上)	外壁劣化	長寿命型改善必要性	棟数	戸数
青葉町団地	中耐	H6	3	新	×	○	×	2棟	30戸
植苗団地	低耐	H4	2	新	—	○	×	2棟	16戸
住吉町団地	中耐	H3-12	5	新	○	○	×	6棟	200戸
沼ノ端団地	中耐	H13	5	新	○	○	×	1棟	30戸
明德町団地	中耐	H15-21	3	新	○	○	×	9棟	300戸
合 計								20棟	576戸

(3) 3次判定結果

本節では1次判定及び2次判定による判定経過を踏まえ、再生に伴う住棟相互の連携や地域整備への貢献、団地相互の連携といった団地単位の特性を総合的に判断して活用手法の選定を行います。3次判定の考え方を以下にまとめます。

3次判定の考え方 (67頁参照)

①『建替候補』、『用途廃止候補』における3次判定

- ・原則として判定どおりの手法を活用します。

②『建替及び用途廃止候補』における3次判定

- ・耐用年数の超過によって建替及び用途廃止候補と判断された住棟については、『用途廃止』もしくは、本計画期間では、将来的な需要等に応じた建替や用途廃止等に備えた『維持管理』とします。
- ・躯体の安全性による判定の結果、建替及び用途廃止候補と判断された住棟については、居住者の安全性確保の観点から、建替よりも短期間での対応が可能である『用途廃止』と判定します。
- ・用途廃止候補と判断された住棟は、区分所有者間の調整や入居者の移転を待っての最終的な活用手法として位置づけ、用途廃止時期は未定とします。

③『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』における3次判定

- ・個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）と判断された住棟が89棟あるため、効率的な整備を実施するために本計画期間内では、下記に問題がある住棟を優先的に改善し、それ以外の住棟については『維持管理』とします。

〈最優先項目〉

- ・外壁等に対して現状調査等を実施した結果、外壁の劣化が著しい住棟
- ・旧耐震基準の住棟のうち、耐震診断の結果、判断基準がCランクとなった住棟
- ・駐車場が未整備の住棟のうち、街区一体で全戸分の駐車場整備が可能な住棟

〈優先項目〉

- ・旧耐震基準の住棟のうち、耐震診断の結果、判断基準がBランクとなった住棟

④『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』における3次判定

- ・個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）と判断された項目については、上記「③『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』における3次判定」と同様に判定し、個別改善候補（長寿命化型）と判断された項目については、原則として判定どおりの手法を活用します。

⑤『維持管理候補』における3次判定

- ・維持管理と判断された住棟は、原則として判定どおりの手法を活用します。

3次判定結果の住棟別詳細は表「市営住宅住棟別活用方針（104頁参照）」に示し、活用方針別の考え方を以下に整理します。

①建替

現在、建替に向けて計画が進行している日新町団地の一部 27 棟 930 戸については、引き続き事業を継続するとして 1 次判定どおり『建替』とします。

表 3 次判定結果（建替対象）

団地名	構造	建築年	棟数	戸数	1 次判定	2 次判定	3 次判定
日新町団地	中耐	S45-49	27 棟	930 戸	建替	—	建替
合 計			27 棟	930 戸			

②用途廃止

1 次判定で『用途廃止候補』と判定された明德町団地 33 棟、青葉町団地 4 棟、旭町団地 1 棟、音羽町団地、汐見町団地については、1 次判定どおり『用途廃止』とします。

また、1 次判定で『建替又は用途廃止候補』となった沼ノ端団地のうち 4 棟についても、本計画期間内で『用途廃止』とします。

同様に、2 次判定の躯体の安全性における判定で『建替又は用途廃止候補』となった旭町団地の 1 棟 56 戸と、高砂町団地 36 戸については、居住者の安全性確保の観点から、建替よりも短期間に対応が可能である『用途廃止』と判定します。

ただし、『用途廃止』と判断された住棟は、区分所有者間の調整や入居者の移転を待っての最終的な活用手法として位置づけ、用途廃止時期は未定とします。

表 3 次判定結果（用途廃止対象）

団地名	構造	建築年	棟数	戸数	1 次判定	2 次判定	3 次判定
青葉町団地	簡平	S38	4 棟	16 戸	用途廃止	—	用途廃止
旭町団地	中耐	S37	1 棟	24 戸	用途廃止	—	用途廃止
	中耐	S43	1 棟	56 戸	継続判定	建替/用廃	用途廃止
音羽町団地	中耐	S45	1 棟	24 戸	用途廃止	—	用途廃止
汐見町団地	中耐	S43	1 棟	24 戸	用途廃止	—	用途廃止
高砂町団地	中耐	S49	1 棟	36 戸	継続判定	建替/用廃	用途廃止
沼ノ端団地	簡平	S42-43	4 棟	14 戸	建替/用廃	—	用途廃止
明德町団地	簡平	S41-49	22 棟	92 戸	用途廃止	—	用途廃止
	簡二	S41-44	11 棟	66 戸	用途廃止	—	用途廃止
合 計			46 棟	352 戸			

※用廃：用途廃止

③個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

2次判定で『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判断された住棟のうち、外壁等に対して現状調査等を実施した結果、外壁の劣化が著しい2棟と、耐震診断の結果、判断基準がCもしくはBランクとなった14棟（外壁劣化と重複する住棟を除く）、さらに駐車場が未整備の住棟で、かつ街区一体で全戸分の駐車場整備が可能である勇払団地5棟を優先的に改善するため、『個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定します。

表 3次判定結果（個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）対象）

団地名	構造	建築年	耐震判断基準	外壁劣化	駐車場整備済み	駐車場全戸確保可能	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
旭町団地	高耐	S48、53	B	○	×	×	2棟	152戸	継続判定	個別改善	個別改善
末広町団地	高耐	S53	B	○	×	×	2棟	264戸	継続判定	個別改善	個別改善
	高耐	S47	C	×	×	×	1棟	294戸	継続判定	個別改善	個別改善
	中耐	S52	B	○	×	×	1棟	55戸	継続判定	個別改善	個別改善
大成町団地	高耐	S50-51	B	○	一部	×	3棟	402戸	継続判定	個別改善	個別改善
	高耐	S50	B	×	一部	×	1棟	156戸	継続判定	個別改善	個別改善
	中耐	S51-52	B	○	○	—	2棟	48戸	継続判定	個別改善	個別改善
日新町団地	中耐	S53	B	○	×	○	1棟	16戸	継続判定	個別改善	個別改善
山手町団地	高耐	S50	C	○	×	×	1棟	225戸	継続判定	個別改善	個別改善
	中耐	S48	B	○	×	×	1棟	40戸	継続判定	個別改善	個別改善
弥生町団地	高耐	S49	B	○	一部	×	1棟	154戸	継続判定	個別改善	個別改善
勇払団地	中耐	S56-58	A	○	×	○	5棟	164戸	継続判定	個別改善	個別改善
合 計							21棟	1,970戸			

※個別改善：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

④個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）

2次判定で『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』と判定された大成町団地2棟292戸と日新町団地1棟70戸については、耐震診断の結果、判断基準がCもしくはBランクであるため、『個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判定し、加えて、外壁等に対して現状調査等を実施した結果、長寿命化改善を図ることによって、安定的な活用が可能な長寿命化型改善の必要性があると判断されたため、2次判定どおりの手法を活用します。

表 3次判定結果（個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）対象）

団地名	構造	建築年	耐震判断基準	外壁劣化	駐車場整備済み	駐車場全戸確保可能	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
日新町団地	高耐	S49	B	×	×	○	1棟	70戸	継続判定	個別＋長	個別＋長
大成町団地	高耐	S51	B	×	一部	×	1棟	208戸	継続判定	個別＋長	個別＋長
	高耐	S50	C	×	一部	×	1棟	84戸	継続判定	個別＋長	個別＋長
合 計							3棟	362戸			

※個別：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

※長：個別改善（長寿命化型）

⑤個別改善（長寿命化型）

2次判定で『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型＋長寿命化型）』と判定された住棟のうち、大成町団地3棟560戸については『個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』における3次判定の優先項目に該当しませんが、外壁等に対して現状調査等を実施した結果、長寿命化改善を図ることによって、安定的な活用が可能な長寿命化型改善の必要性があると判断されたため、『個別改善候補（長寿命化型）』とします。

表 3次判定結果（個別改善（長寿命化型）対象）

団地名	構造	建築年	耐震判断基準	外壁劣化	駐車場整備済み	駐車場全戸確保可能	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
大成町団地	高耐	S52	A	×	一部	×	3棟	560戸	継続判定	個別＋長	長寿命化
合 計							3棟	560戸			

※個別：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

※長、長寿命化：個別改善（長寿命化型）

■：1次判定、2次判定結果から変更

⑥維持管理

1次判定で『建替又は用途廃止候補』と判断された135棟のうち131棟については、本計画期間では、将来的な建替や用途廃止等に備えた『維持管理』とし、将来的な需要や団地相互の連携等を踏まえて今後判断をしていきます。

2次判定で『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判断された住棟のうち、駐車場が未整備であり、全戸分の駐車場確保が可能である日新町団地については建替事業を最優先とするため、また弥生町団地については入居者調整の観点から、勇払2棟については、隣接する簡平造をの一体的整備の観点から、それぞれ本計画期間内では『維持管理』とします。

2次判定で『個別改善候補（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）』と判断された住棟のうち、上記以外の3次判定の優先項目に該当しない45棟については、団地全体の効率的な整備を実施していく観点から本計画期間内では『維持管理』とします。

1次判定、2次判定で『維持管理候補』と判断された20棟については、判定どおりの手法を活用します。

以上から、『維持管理』と判断される住棟は220棟3,291戸となります。

表 3 次判定結果（維持管理対象）

団地名	構造	建築年	耐震判断基準	外壁劣化	駐車場整備済み	駐車場全戸確保可能	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
青葉町団地	中耐	S49-54	A	○	一部	×	9棟	280戸	継続判定	個別改善	維持管理
	中耐	S58	新	○	○	—	1棟	40戸	継続判定	個別改善	維持管理
	中耐	H6	新	○	○	—	2棟	30戸	維持管理	維持管理	維持管理
	高耐	S53	A	○	○	—	1棟	132戸	継続判定	個別改善	維持管理
植苗団地	中耐	S53	A	○	○	—	1棟	30戸	継続判定	個別改善	維持管理
	低耐	H4	新	○	○	—	2棟	16戸	維持管理	維持管理	維持管理
光洋町団地	簡平	S39-47	A	○	×	○	47棟	198戸	建替/用廃	—	維持管理*
	簡二	S46	A	○	×	○	9棟	50戸	建替/用廃	—	維持管理*
末広町団地	中耐	S53	A	○	一部	×	1棟	20戸	継続判定	個別改善	維持管理
住吉町団地	中耐	S59-H1	新	○	一部	×	13棟	480戸	継続判定	個別改善	維持管理
	中耐	H3-12	新	○	○	—	6棟	200戸	維持管理	維持管理	維持管理
大成町団地	中耐	S52	A	○	○	—	2棟	40戸	継続判定	個別改善	維持管理
高丘団地	中耐	S59	新	○	○	—	2棟	60戸	継続判定	個別改善	維持管理
東開町団地	中耐	S52-56	A	○	○	—	5棟	150戸	継続判定	個別改善	維持管理
	中耐	S57-59	新	○	○	—	3棟	90戸	継続判定	個別改善	維持管理
	簡平	S44-51	A	○	×	○	17棟	68戸	建替/用廃	—	維持管理*
	簡二	S45	A	○	×	○	2棟	12戸	建替/用廃	—	維持管理*
日新町団地	中耐	S50-54	A	○	×	○	7棟	188戸	継続判定	個別改善	維持管理
沼ノ端団地	中耐	S61,H2	新	○	○	—	2棟	60戸	継続判定	個別改善	維持管理
	中耐	H13	新	○	○	—	1棟	30戸	維持管理	維持管理	維持管理
	簡平	S40	A	○	×	○	3棟	12戸	建替/用廃	—	維持管理*
日吉町団地	簡平	S47-49	A	○	×	○	22棟	102戸	建替/用廃	—	維持管理*
	簡二	S47-49	A	○	×	○	19棟	114戸	建替/用廃	—	維持管理*
明德町団地	中耐	H15-21	新	○	○	—	9棟	300戸	維持管理	維持管理	維持管理
山手町団地	中耐	S53-55	A	○	×	×	5棟	142戸	継続判定	個別改善	維持管理
弥生町団地	中耐	S39-49	A	○	×	○	15棟	369戸	継続判定	個別改善	維持管理
勇払団地	中耐	S53-56	A	○	×	○	2棟	30戸	継続判定	個別改善	維持管理
	簡平	S49-52	A	○	×	○	12棟	48戸	建替/用廃	—	維持管理*
合 計							220棟	3,291戸			

※用廃：用途廃止

※個別改善：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

■：1次判定、2次判定結果から変更

※維持管理*：将来的な建替等に備えた維持管理

以上から、市営住宅の活用手法の方針は下表のようになります。また、住棟別の活用方針はの表「市営住宅住棟別活用方針（104頁）」に示しています。

表 市営住宅の活用手法方針（構造別）

構造	建替	用途廃止	個別改善	個別改善＋長寿命化	長寿命化	維持管理	維持管理*	合計
簡平	－	30棟 122戸	－	－	－	－	101棟 428戸	131棟 550戸
簡二	－	11棟 66戸	－	－	－	－	30棟 176戸	41棟 242戸
低耐	－	－	－	－	－	2棟 16戸	－	2棟 16戸
中耐	27棟 930戸	5棟 164戸	23棟 835戸	5棟 164戸	17棟 454戸	51棟 1,409戸	－	128棟 3,956戸
高耐	－	－	8棟 1,049戸	8棟 1,336戸	2棟 316戸	－	－	18棟 2,701戸
合計	27棟 930戸	46棟 352戸	31棟 1,884戸	13棟 1,500戸	19棟 770戸	53棟 1,425戸	131棟 604戸	320棟 7,465戸

※個別改善：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

※長寿命化：個別改善（長寿命化型）

※維持管理*：将来的な建替等に備えた維持管理

表 市営住宅の活用手法方針（団地別）

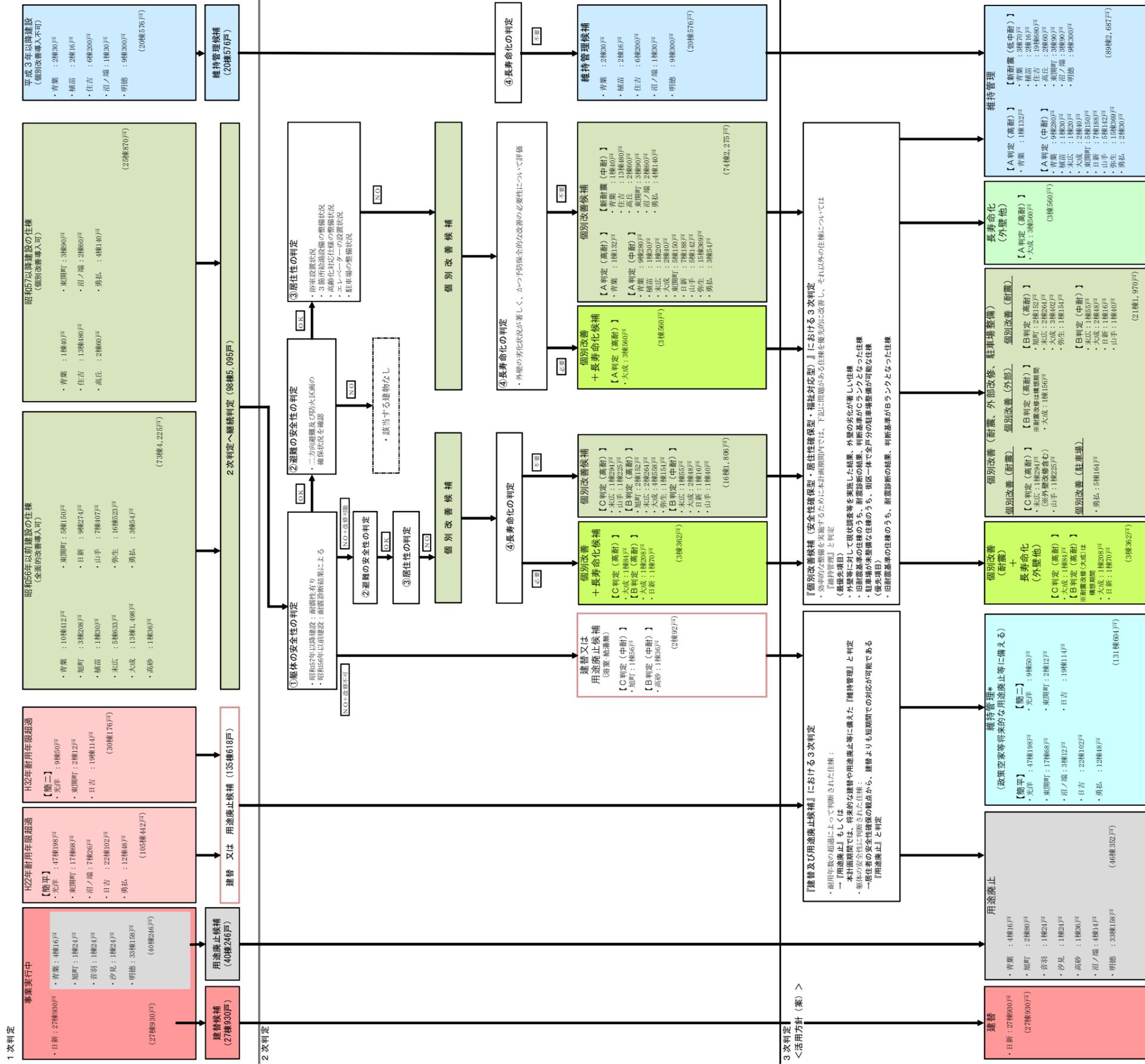
団地別	建替	用途廃止	個別改善	個別改善＋長寿命化	長寿命化	維持管理	維持管理*	合計
青葉町	－	4棟 16戸	1棟 132戸	－	－	12棟 350戸	－	17棟 498戸
旭町	－	2棟 80戸	2棟 152戸	－	－	－	－	4棟 232戸
植苗	－	－	－	－	1棟 30戸	2棟 16戸	－	3棟 46戸
音羽町	－	1棟 24戸	－	－	－	－	－	1棟 24戸
光洋町	－	－	－	－	－	－	56棟 248戸	56棟 248戸
汐見町	－	1棟 24戸	－	－	－	－	－	1棟 24戸
末広町	－	－	2棟 175戸	2棟 438戸	－	1棟 20戸	－	5棟 633戸
住吉町	－	－	19棟 680戸	－	－	－	－	19棟 680戸
大成町	－	－	2棟 266戸	5棟 828戸	4棟 364戸	2棟 40戸	－	13棟 1,498戸
高丘	－	－	－	－	－	2棟 60戸	－	2棟 60戸
高砂町	－	1棟 36戸	－	－	－	－	－	1棟 36戸
東開町	－	－	－	－	4棟 120戸	4棟 120戸	19棟 80戸	27棟 320戸
日新町	27棟 930戸	－	－	1棟 70戸	5棟 114戸	3棟 90戸	－	36棟 1,204戸
沼ノ端	－	4棟 14戸	2棟 60戸	－	－	1棟 30戸	3棟 12戸	10棟 116戸
日吉町	－	－	－	－	－	－	41棟 216戸	41棟 216戸
明德町	－	33棟 158戸	－	－	－	9棟 300戸	－	42棟 458戸
山手町	－	－	2棟 265戸	－	5棟 142戸	－	－	7棟 407戸
弥生町	－	－	1棟 154戸	－	－	15棟 369戸	－	16棟 523戸
勇払	－	－	－	5棟 164戸	－	2棟 30戸	12棟 48戸	19棟 242戸
合計	27棟 930戸	46棟 352戸	31棟 1,884戸	13棟 1,500戸	19棟 770戸	53棟 1,425戸	131棟 604戸	320棟 7,465戸

※個別改善：個別改善（安全性確保型・居住性確保型・福祉対応型）

※長寿命化：個別改善（長寿命化型）

※維持管理*：将来的な建替等に備えた維持管理

図 1 次・2 次・3 次判定結果及び活用手法の選定フロー



— 8章 市営住宅ストックの長寿命化のための維持管理計画 —

8-1. 建替事業の実施方針

①老朽化・居住水準の低いストックの建替の推進

老朽化により居住水準の低い市営住宅ストックにおいて、健康で気的な住生活の実現を目指します。

【建替を優先すべき市営住宅：日新町団地】

②政策空家の確保

建替団地は需要が高く空家率が低い状況ですが、事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

③住民理解の推進

入居説明会の開催やアンケートの実施等を通じて、建替事業の理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。

④入居者負担の軽減

入居者に対しては、傾斜家賃や仮住居の確保、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

⑤まちなか居住の取組促進

大規模団地の建替に当たっては、中心市街地に団地の一部を移転建替することにより、郊外から人を呼び込み、中心市街地の活性化に貢献します。

⑥ユニバーサルデザインの整備と多様な世帯居住の推進

北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき、誰もが住みやすいユニバーサルデザインによる整備を行います。

子育てや在宅介護にも配慮した多様な住まい方に対応できるよう、小規模世帯向けと家族世帯向けの住戸タイプや、車椅子利用者向けの特定目的住戸などの適切な住戸供給を目指し多様な世帯の居住推進に配慮します。

少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、コミュニティ形成に資する子どもの遊び場や、公園、緑地等を整備します。

⑦周辺と調和した景観の形成

建替にあたっては、周辺環境に配慮し、調和した連続性のあるデザインとなるよう配慮するとともに、地域にとって愛着の持てる団地景観の形成に努めます。

苫小牧市緑の基本計画及び北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、団地内の緑化率は原則 20%以上を確保していくとともに、入居者自らが花を育てられることが可能な共同花壇を配置するなど、地域に根付いた街並みづくりを進めていきます。

⑧環境共生への配慮

住宅や街路灯等における省エネルギー化を目指し、苫小牧市が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

8-2. 修繕管理・改善事業における実施方針

下記の表に示すとおり、部位別に概ねの修繕周期が示されており、修繕・改善事業費の平準化、財政状況に配慮しながら、計画的に実施していくよう努めます。

表 修繕周期

修繕箇所	国土交通省 公営住宅等 長寿命化策定指針	国土交通省 長期修繕計画作成 ガイドライン		住宅金融支援機構 長期修繕計画		
	小修繕	1年	—		—	
EV保守	保守1年	補修15年	取替30年	改善10～15年	取替30年～	
量水器	8年	—		—		
給水ポンプ	10年	補修8年	取替16年	取替12～18年		
給湯器	13年	—		—		
外壁	15年	塗替・補修12年		補修10～15年		
屋上防水	15年	補修12年	修繕24年	保護 露出	補修10年～ 補修10年	取替20～30年 取替12～15年
排水ポンプ	15年	補修8年	取替16年	—		
共聴アンテナ	15年	15年		12～18年		
給水管	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替15～20年	
				塩ビライニング鋼管	取替15～20年	
				ステンレス鋼管	30年～	
流し台	20年	—		—		
排水管洗浄	20年	更正15年	取替30年	亜鉛めっき鋼管	取替20～30年	
				硬質塩ビライニング鋼管	取替30年～	
				鋳鉄	取替30年～	

(1) 修繕対応

修繕周期を踏まえつつ、定期的、計画的な点検の実施と点検結果に基づいた予防保全的な修繕を行い、既存ストックの良好な状態を維持管理し、長期的な活用を図ります。

また、耐用年数超過住棟については、それ以外の住棟と比較して定期点検時期を短くし、安全性を確認します。

実施内容

- 定期的・計画的な点検による効果的な随時修繕や空き家修繕の充実
- 耐用年数超過住棟の定期点検の充実 等

(2) 個別改善

個別改善については、3次判定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

本計画期間内に重点的に行う改善事業の方針と実施内容は下記のとおりです。

①居住性確保型

断熱性や設備の機能向上を行い、長期間活用が可能な居住性の向上を図ります。

実施内容	
● 3箇所給湯設備の設置	● 開口部のアルミサッシ化
● 駐車場の整備	等

②福祉対応型

高齢者や障がい者をはじめ誰もが安全・安心して住み続けられる居住環境の整備を図ります。

実施内容	
● 共用部の手摺設置	● エレベーターの機能向上
	等

③安全性確保型

躯体の耐震改修や、設備の耐震性向上により、地震に対する安全性の向上を図ります。また、入居者の安全に支障が出る恐れのある外壁・配管等について、より耐久性の高い仕様に改善を行い、入居者の安全を確保します。

実施内容	
● 耐震改修	● 外壁落下防止改修
● 外廊下等手摺のアルミ化	● ガス管の改善
● エレベーター耐震性向上リニューアル（地震時管制運転装置の設置等）	等

④長寿命化型

耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させ、予防保全的な改善を行います。

実施内容	
● 外壁・屋根・外部金属部の改善	● 給排水管の高耐久素材への交換
	等

⑤その他

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

8-3. 活用計画プログラム

(1) 整備活用の考え方

3次判定の活用方針に沿って、年次別の整備方針を定めます。年次別の整備方針は、事業費・事業量の平準化に努め、整備内容、整備時期を設定することとします。

①建替事業

- ・日新町団地建替事業に当たっては、一部移転建替先となっている若草町での1棟120戸の新設工事を平成24年度から開始します（完成予定：平成25年度）。
- ・日新町団地の現地建替事業のうち、本計画期間では15棟520戸の除却、5棟252戸の新設とします。残りの12棟410戸については、本計画期間では維持管理とします。

②用途廃止

- ・旭町団地、汐見町団地、高砂町団地※については、区分所有者等との調整が必要なため、整備時期が変更する場合があります。その際は、区分所有者等との調整が整い次第用途廃止を行います。（※高砂町団地：構想期間）

③個別改善事業

- ・本計画期間内では、3次判定での最優先項目である改善事業から実施を行い、16棟1,947戸の改善事業を実施します。残りの11棟945戸については、次期計画期間での改善とします。ただし、他の事業計画との兼ね合いの中で前倒しが可能である場合、耐震診断結果による耐震性が低い住棟から事業を行います（優先順位については、92頁参照）。

【個別改善事業整備項目】

(安全性確保型)

- ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・外廊下等手摺アルミ化 ・駐車場整備等

(長寿命化型)

・外壁・屋根・外廊全周部の改善 等

(2) 管理戸数の推移

本計画期間において上記の事業を実施すると、平成32年度末における市営住宅管理戸数は下表のようになります。

表 管理戸数推移

	H22.4 管理戸数	H22年度末 管理戸数	本計画期間(H23-32)			H32末 管理戸数
			新規	用廃	改善	
簡平	550	522	0	94	0	428
簡二	242	206	0	30	0	176
中耐	3,972	3,996	252	648	164	3,600
高耐	2,701	2,701	120	0	1,783	2,821
合計	7,465	7,425	372	772	1,947	7,025
設定値	7,465					→ 7,000

※設定値：(54頁参照)

表 前期計画事業プログラム

団地名	事業対象棟群					前期計画期間												計 戸数									
	住棟名	棟数	戸数	構造	建設年	H23			H24			H25			H26				H27								
						住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容		住棟名	戸数	事業内容						
青葉町	1-5-4・5 1-6-1・2	4	16	簡平	S38	1-5-4・5 1-6-1・2	△ 16	除却工事														△ 16					
	1-3-2	1	132	高耐	S53									1-3-2	132	エレベーター改修工事							132				
旭町	2-2-20	1	110	高耐	S53																		110				
	2-1-1	1	24	中耐	S37														2-1-1	△ 24	除却工事			△ 24			
音羽	2-18-11	1	24	中耐	S45														2-18-11	△ 24	除却工事			△ 24			
汐見町	2-8-3	1	24	中耐	S43									2-8-3	△ 24	除却工事実施設計費・工事費								△ 24			
末広町	1-12-1 (A棟)	1	50	高耐	S47				1-19-14	144	外壁及び屋上防水改修工事								1-12-1 (B・C棟)					144			
	1-12-1 (B棟)	1	100	高耐	S47														1-12-1 (A棟)	50	外壁等改修工事			50			
	1-12-1 (C棟)	1	144	高耐	S47									1-12-1 (A棟)		耐震改修計画・実施設計			1-12-1 (B・C棟)		耐震改修計画			50			
	1-19-14	1	144	高耐	S47														1-12-1 (A棟)	50	耐震改修工事			50			
	1-2-22	1	120	高耐	S53														1-12-1 (B・C棟)		耐震改修実施設計			0			
住吉町	1-4-1	1	40	中耐	S60																						
	1-4-2	1	30	中耐	S59																						
	1-4-3	1	40	中耐	S59																						
	1-4-4	1	40	中耐	S59																						
	1-4-5	1	30	中耐	S60																						
	1-4-6	1	40	中耐	S60																						
	1-4-7	1	40	中耐	S60																						
	1-4-8	1	40	中耐	S60																						
大成町	1-1-1	1	156	高耐	S50	1-1-2		耐震化計画策定 (山手2-9-1と合算)																0			
	1-1-2	1	84	高耐	S50	1-1-1	156	外壁及び屋上防水改修工事	1-9-1	208	東側共用廊下面の外壁改修 両妻壁の外壁改修			1-1-1	156	外壁改修(妻壁)工事・実施設計			1-8-1	160	外部改修工事			680			
	1-8-1	1	160	高耐	S50																						
	1-9-1	1	208	高耐	S51				1-9-1	208	エレベーター改修工事	1-1-2	84	排水管清掃及び更生業務・調査業務	1-8-1	160	給排水管清掃及び更生業務・調査業務	1-11-1	144	給排水管清掃及び更生業務・調査業務			596				
	1-11-1	1	144	高耐	S51																						
	1-14-2	1	182	高耐	S52				1-14-2	182	エレベーター改修工事	1-11-1	144	エレベーター改修工事	1-1-2	84	給水管清掃及び更生業務						410				
	1-14-3	1	210	高耐	S52				1-14-4	168	エレベーター改修工事	1-14-3	210	エレベーター改修工事									378				
東開町	4-1-5	1	30	中耐	S57									4-1-5	60	外部改修工事	4-4-7	30	外部改修工事	4-4-8	30	外部改修工事		120			
	4-1-6	1	30	中耐	S56									4-1-6													
	4-4-7	1	30	中耐	S58																						
	4-4-8	1	30	中耐	S59																						
日新町	3-3-2	1	20	中耐	S51																						
	4-2-9	1	30	中耐	S50																						
	4-2-10	1	30	中耐	S50																						
	4-4-9	1	30	中耐	S45																						
	4-4-10	1	40	中耐	S46									7号棟		実施設計・地質調査(南側)・用地確定測量	7号棟		新規建設・地質調査(北側)・用地確定測量(北側)	7号棟	36	新規建設・緑化工事		36			
	4-4-11	1	30	中耐	S45														13号棟		実施設計	13号棟		0			
	4-4-12	1	40	中耐	S46																						
	4-4-13	1	30	中耐	S45																						
	4-5-1	1	70	中耐	S49																						
	4-11-12	1	30	中耐	S47									4-5-1	70	外部改修工事				4-2-10	30	外壁改修工事		100			
	4-11-13	1	30	中耐	S47																						
4-11-14	1	30	中耐	S47																							
沼ノ端中央	5-2-57	1	30	中耐	S61									4-4-9		除却実施設計	4-11-12			4-11-12							
	5-2-52	1	30	中耐	H2									4-4-11			4-11-13			4-11-13							
明徳町	4丁目4	20	94	簡平 簡二	S43-49	4丁目4	△ 48	除却工事	4丁目5	△ 46	除却工事													△ 94			
	4丁目5																										
山手町	2-9-1	1	225	高耐	S50	2-9-1		耐震化計画策定 (大成1-1-2と合算)																0			
	1-8-1	1	30	中耐	S55																						
	1-8-2	1	30	中耐	S55														1-8-2	30	外部改修工事	1-8-1	30	外部改修工事	60		
勇払	132-1	1	24	中耐	S56																						
	132-2	1	40	中耐	S57																						
	132-3	1	40	中耐	S57	132-1	24	駐車場整備	132-4・5	60	駐車場整備	132-2・3	80	駐車場整備										164			
	132-4	1	30	中耐	S58																						
	132-5	1	30	中耐	S58																						
若草町 (日新一部移転先)																											
	3-1-20	1	120	高耐	H25																						
事業対象 合計		77	3,753					除却	△ 64															△ 138			
																										△ 362	
																											156
																											320
																											50
																											2,320
																											3,718
管理戸数 累計						H22末管理戸数:	7,425	7,361																7,219			

※外壁改修: クラック処理、露出鉄筋部処理、全面下地調整、塗装、コーキングを含みます。

表 後期計画事業プログラム

団地名	事業対象抜粋					前期計画期間																計 戸数				
	住棟名	棟数	戸数	構造	建設年	H28			H29			H30			H31			H32								
						住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容	住棟名	戸数	事業内容						
旭町	2-3-4	1	56	中耐	S43				2-3-4	△ 56	除却工事										△ 56					
植苗	51-178	1	30	中耐	S53	51-178	30	外部改修工事													30					
末広町	1-12-1 (A棟)	1	50	高耐	S47	1-12-1 (B棟)	100	外部改修工事	1-12-1 (C棟)	144	外部改修工事										244					
	1-12-1 (B棟)	1	100	高耐	S47	1-12-1 (B棟)	100	耐震改修工事(設備工事含む)	1-12-1 (C棟)	144	耐震改修工事										244					
	1-12-1 (C棟)	1	144	高耐	S47							1-12-1 (3棟)	294	給排水管清掃及び更生業務・調査業務							294					
住吉町	1-3-1	1	40	中耐	S61	2-3-1 2-3-2 2-3-6	100	給水設備改修工事・ 受水槽解体工事	2-3-3 2-3-4 2-3-5	100	給水設備改修工事・ 受水槽解体工事	1-3-1 1-3-2 1-3-3 1-3-4 1-3-5	180	給水設備改修工事・ 受水槽解体工事									380			
	1-3-2	1	40	中耐	S61																					
	1-3-3	1	40	中耐	S63																					
	1-3-4	1	30	中耐	H1																					
	1-3-5	1	30	中耐	S63																					
	2-3-1	1	30	中耐	H3																					
	2-3-2	1	40	中耐	H5																					
	2-3-3	1	30	中耐	H13																					
	2-3-4	1	30	中耐	H12																					
	2-3-5	1	40	中耐	H10																					
	2-3-6	1	30	中耐	H7																					
	1-4-1	1	40	中耐	S60										1-4-1 1-4-2	70	外部改修工事	1-4-3 1-4-4	80	外部改修工事		150				
	1-4-2	1	30	中耐	S59																					
	1-4-3	1	40	中耐	S59																					
1-4-4	1	40	中耐	S59																						
大成町	1-1-1	1	156	高耐	S50	1-14-3	210	外壁改修工事 (外壁・屋上)	1-1-2		外部改修実施設計	1-1-2	84	外部改修工事	1-9-1	208	外部改修工事						694			
	1-1-2	1	84	高耐	S50																					
	1-7-1	1	24	中耐	S51							1-11-1	144	外部改修工事	1-7-1 1-7-2	48	外部改修工事									
	1-7-2	1	24	中耐	S52																					
	1-9-1	1	208	高耐	S51																					
	1-11-1	1	144	高耐	S52	1-14-3	210	給排水管清掃及び更生業務・調査業務	1-14-2	182	給排水管清掃及び更生業務・調査業務				1-1-1	156	給排水管清掃及び更生業務・調査業務	1-9-1	208	給排水管清掃及び更生業務・調査業務		756				
1-14-2	1	182	高耐	S52																						
1-14-3	1	210	高耐	S52				1-1-2		耐震改修計画・実施設計	1-1-2	84	耐震改修工事									84				
日新町						13号棟	60	新規建設・緑化工事	11号棟		新規建設	11号棟	60	新規建設・緑化工事				9号棟		新規建設		120				
	4-2-1	1	16	中耐	S53	6号棟		新規建設	6号棟	36	新規建設・緑化工事				10号棟		新規建設	10号棟	60	新規建設・緑化工事		96				
	4-2-7	1	18	中耐	S54	11号棟		新築実施設計				10号棟		新築実施設計	9号棟		新築実施設計	8号棟		新築実施設計		0				
	4-4-10	1	40	中耐	S46																					
	4-4-12	1	40	中耐	S46																					
	4-11-1	1	30	中耐	S48	4-4-10	△ 160	除却工事・実施設計	4-4-12	△ 110	除却工事・実施設計	4-11-3	△ 70	除却工事・実施設計	4-11-2	△ 30	除却工事・実施設計	4-11-1	△ 370							
	4-11-2	1	40	中耐	S48	4-11-10									4-11-8						4-11-4					
	4-11-3	1	40	中耐	S49	4-11-11									4-11-9											
	4-11-4	1	30	中耐	S49										4-11-10											
	4-11-8	1	40	中耐	S48	13号棟	60	駐車場整備	6号棟	36	駐車場整備	11号棟	60	駐車場整備				10号棟	60	駐車場整備		216				
	4-11-9	1	30	中耐	S49																					
4-11-10	1	40	中耐	S49																						
4-11-11	1	40	中耐	S49																						
														4-2-7	18	外部改修工事	4-2-1	16	外部改修工事		34					
沼ノ端中央	3-8-4	1	4	簡平	S42				3-8-4	△ 14	除却工事											△ 14				
	3-8-4	1	4	簡平	S43																					
	3-8-4	1	2	簡平	S42																					
山手町	1-8-1	1	30	中耐	S55	1-9-1	18	外部改修工事	1-9-2	24	外部改修工事	1-9-3	40	外部改修工事								82				
	1-9-1	1	18	中耐	S53																					
	1-9-2	1	24	中耐	S53																					
	1-9-3	1	40	中耐	S54										1-8-1	30	給排水管清掃及び更生業務・調査業務					30				
勇払	132-1	1	24	中耐	S56	132-1	24	外部改修工事	132-2	40	外部改修工事	132-3	40	外部改修工事	132-4	30	外部改修工事	132-5	30	外部改修工事			164			
	132-2	1	40	中耐	S57																					
	132-3	1	40	中耐	S57																					
	132-4	1	30	中耐	S58																					
	132-5	1	30	中耐	S58																					
事業対象 合計		52	2,622					除却	△ 160		△ 70		△ 110		△ 70		△ 30				△ 440					
								新規建設	60		36		60		0		60				216					
								駐車場整備	60		36		60				60				216					
								外部改修	382		208		308		374		126				1,398					
								耐震改修	100		144		84									328				
								設備改修	310		282		474		186		208					1,460				
								事業数計	752		636		876		490		424					3,178				
管理戸数 累計	H27未管理戸数(予定):					7,219		7,119				7,035		6,965		6,995					6,995					

※外壁改修: クラック処理、露出鉄筋部処理、全面下地調整、塗装、コーキングを含みます。

(参考) 構想期間内個別改善(安全性確保型)優先順位

優先順位	団地名	住棟名	耐震判断基準	構造	戸数
1	大成町	1-13-1	B	高耐	98戸
2	弥生町	2-3-1	B	高耐	154戸
3	大成町	1-1-1	B	高耐	156戸
4	大成町	1-7-1	B	中耐	24戸
5	大成町	1-7-2	B	中耐	24戸
6	大成町	1-9-1	B	高耐	208戸
7	末広町	1-2-22	B	高耐	120戸
8	末広町	1-2-4	B	中耐	55戸
9	山手町	2-9-4	B	中耐	40戸
10	旭町	2-2-20	B	高耐	110戸
11	大成町	1-8-1	B	高耐	160戸
12	末広町	1-19-14	B	高耐	144戸
13	日新町	4-2-1	B	中耐	16戸

8-4. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、本計画にあわせて予定している定期的点検を実施し、市営住宅ストックの状況を把握した上で修繕周期を勘案しながら、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長寿命化型改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

例えば、本計画の計画期間内で予定している長寿命化型改善事業を全て実施した場合のライフサイクルコストと、事業を実施しない場合のライフサイクルコストを比較すると、年当たり約20%程度の縮減が可能と試算しています。

※ライフサイクルコストとは、施設の建設から建物の寿命期間中に必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

※ライフサイクル試算方法：

公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づくライフサイクルコスト算出モデルにより試算

(参考) ライフサイクルコスト試算結果（長寿命化型改善実施住棟合計）

LCC（計画前）	3,798,114.65 円/年
LCC（計画後）	2,999,445.99 円/年
削減率	78.97%

※LCC：ライフサイクルコスト

(2) 安全性の確保

例えば外壁改修やバルコニーの鉄部改修など、定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性の確保にもつながります。

(3) 効率的な維持管理の実施

市営住宅について、建設年度や立地特性等を踏まえた活用計画をもとに、適切な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理の実施することが可能です。

(4) 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。

8-5. 北海道との連携方針

本市の公営住宅は、市営住宅と道営住宅があり、従来、相互に連携を図りながら良好な住環境を形成してきた経緯があります。

今後とも、北海道とは、公的住宅施策の連携を進めていきます。

(1) 建替、改善についての連携

本市では、明徳町団地の際に、それぞれの用地を集約、再編し、管理区分を明確にするなど密接な連携を図ってきました。

今後とも、建替、改善にあたっては、北海道及び胆振総合振興局との連携を図っていきます。

(2) 北海道地域住宅計画との整合

本計画は、北海道住生活基本計画、北海道地域住宅計画と整合を図りつつ、施策の展開を図ることとしています。

今後とも北海道が推奨する、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、環境共生、子育て支援、まちなか居住、北方型住宅など一連の住宅、都市政策と連携して展開するとともに、国、北海道に対し、必要な財源の安定的な確保について、本市の政策や特殊条件に対応した助言や指導を求めていくこととします。

資 料

資料 1. 苫小牧市営住宅必要戸数の推定方法

(1) 計画期間の人口、世帯数の設定

①人口、世帯数の現況

- ・人口、世帯数、住宅に居住する世帯数は、国勢調査の年次、数値を基本に行います。
- ・平成 22 年 12 月現在、平成 22 年の国勢調査による人口、世帯数が公表されていないことから、平成 17 年の国勢調査、住民基本台帳の人口、世帯数の各乖離率と平成 22 年の人口、世帯数を用い、その乖離率を補正することで、平成 22 年の国勢調査の人口、世帯数を推定します。

表01 苫小牧市の人口、世帯数の現況

(単位：人、世帯、人／世帯)

	平成 7 年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	169,328	172,086	172,758	173,373
世帯数	65,517	70,368	72,845	76,383
平均世帯人員	2.58	2.45	2.37	2.27

※ 平成22年値は、平成17年の国勢調査値と住民基本台帳値の乖離率から推計補正(表02,03参照)

表02 (参考)国勢調査、住民基本台帳(各年9月末日)の人口

(単位：人)

	平成 7 年	平成12年	平成17年	平成22年
国勢調査	169,328	172,086	172,758	173,373
住民基本台帳	169,956	172,922	173,403	174,069
乖離率	0.996	0.995	0.996	0.996

※ H22乖離率は、過去の動向から、横ばいと想定

表03 (参考)国勢調査、住民基本台帳(各年9月末日)の世帯数

(単位：世帯)

	平成 7 年	平成12年	平成17年	平成22年
国勢調査	65,517	70,368	72,845	76,383
住民基本台帳	65,517	72,951	77,102	82,576
乖離率	1.000	0.965	0.945	0.925

※ H22乖離率は、過去の動向(H12～17年で0.02%低下)から、若干低下と想定

②目標値の設定

- ・ 苫小牧市の総合計画では、平成 30 年度の人口を概ね 17 万人としています。
- ・ また国の推計（国立社会保障・人口問題研究所の「日本の市区町村別将来推計人口（平成 20 年 12 月推計）」）では、平成 32 年人口を 16 万人、42 年人口を 15 万人と推定しています。
- ・ 平均世帯人員は、過去の推移をもとに想定すると、平成 32 年で 2.08 人、42 年で 1.91 人と想定されます。

表04（参考）苫小牧市総合計画の人口設定

(単位：人)

	平成17年	平成22年	平成30年
人 口	172,758	173,373	170,000

表05（参考）コーホート要因法による推計（厚生労働省）

(単位：人、世帯、人／世帯)

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人 口	173,373	168,149	163,587	157,547	150,325
世帯数	76,376	77,322	78,522	78,938	78,622
平均世帯人員	2.27	2.17	2.08	2.00	1.91

※ 国立社会保障人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」
 (平成20年12月推計)より

※ 世帯数＝総人口÷平均世帯人員とし、平均世帯人員の考え方は表06参照

表06 将来の世帯人員設定

(単位：人／世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
平均世帯人員	2.37	2.27	2.17	2.08	2.00	1.91

※ 平成22年：表01より

※ 平均世帯人員：平成17年から平成22年の変化率を踏まえ、5年で0.958倍で推移(減少)と設定。

③ 将来値の設定

- ・以上に示す人口、世帯数、平均世帯人員の推移及び今後の動向を踏まえ、苫小牧市の平成32年、42年の人口等を推定します。
- ・総人口は、平成32年度で170,000人、42年度で157,000人とします。世帯数は、平成32年度で81,600世帯、42年度で82,100世帯となります。
- ・国がコーホート要因法で推定した数値の過去の動向を反映した中立値、ここで設定した数値を総合計画の各種政策が反映された目標値とみなすと、この差が政策的加算人口となります。
- ・この政策的加算人口は、平成32年度で約6千人、3千世帯、42年度で7千人、3千世帯となります。
- ・現在、苫小牧市には市街地内の整備済み宅地（都市計画基礎調査、4,253区画）や資材置き場、青空駐車場など、宅地への土地利用転換可能地、土地区画整地事業の保留地、地権者換地の未利用宅地が多数残されています。今後の世帯数増は、これら空地での住宅建設（主に持ち家の戸建て住宅、分譲マンション）が受け皿となるものとみなします。

表07 将来の人口、世帯数の設定

(単位：人、世帯、人/世帯)

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人 口	173,373	171,686	170,000	164,000	157,000
世帯数	76,383	79,100	81,600	82,200	82,100
平均世帯人員	2.27	2.17	2.08	2.00	1.91

※ 人口：平成32年値は、総合計画の30年値を採用。以降、5年で6,000人、10年で13,000人減少。

(表05 国立社会保障人口問題研究所による推計値より平成32年以降の減少数(概算)を採用)

平成27年値は、平成22年と32年の按分

※ 平均世帯人員：平成17年から平成22年の変化率を踏まえ、5年で0.958倍で推移(減少)と設定。

※ 世帯数：総人口/平均世帯人員(概算)

表08 (参考)新規確保人口

(単位：人、世帯、人/世帯)

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人 口	-	-	6,413	6,453	6,675
世帯数	-	-	3,078	3,262	3,478
平均世帯人員	-	-	2.08	2.00	1.91

※ 人口＝将来人口(表4)－国推計人口(表5)

※ 世帯数、平均世帯人員は、表07脚注参照

(2) 計画期間の所有関係別の住宅世帯数の設定

① 所有関係別の住宅世帯数の現況

- ・住宅所有関係別の世帯数をみると、近年、住宅に住む世帯数、持ち家と借家の計、持ち家世帯は、順調に増加しています。とくに持ち家に住む世帯数は、5年間で4千戸と以前増加しています。
- ・一方、借家世帯数は、平成12年度をピークに平成17年度は減少しています。民間借家の増加も頭打ち状態で、給与住宅は昭和60年以降、長期にわたり減少しています
- ・間借り居住は、平成12年まで増加していましたが、平成17年には減少となっています。
- ・今後の苫小牧市の世帯数の増加は、持ち家住宅居住が牽引となって増加していくものと思われます。

表09 住宅所有関係別世帯数の現状

(単位：世帯)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
世帯数	54,438	58,132	65,517	70,368	72,845
住宅に住む世帯数	51,585	55,586	62,364	68,144	71,045
持ち家+借家	51,126	55,089	61,858	67,381	70,326
持ち家	21,612	26,510	31,684	35,806	39,029
借家	29,514	28,579	30,174	31,575	31,297
民間借家	13,716	14,953	17,461	19,246	19,987
公的借家	8,952	8,121	7,863	8,363	8,181
給与住宅	6,846	5,505	4,850	3,966	3,129
間借り等	459	497	506	763	719

※ 住宅に住む世帯数=持ち家+借家+間借り等

※ 借家=民間借家+公的借家+給与住宅

※ 公的借家は、市営住宅、道営住宅、UR住宅、事業団住宅を含む

② 公営住宅階層の推定

- ・公営住宅に申し込み資格を持つ「公営住宅階層」を推定します。
- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき、「住宅に困窮する低所得者」に公共が政策として供給する住宅とされています。
- ・そこで、住宅に困窮する世帯を、自力で持ち家を取得可能な階層及び勤務先の福利厚生施策として給与住宅に居住する階層を除外し、民間借家、公的住宅（公営住宅）、間借り居住の世帯と定義し、この階層の世帯数を抽出します。ついで、低所得の世帯を公営住宅の収入基準から2人世帯で世帯年収が350万円以下の世帯とし、この世帯数を抽出します。
- ・以上の作業をもとに、公営住宅が政策として対象とする世帯数を推定します。

③所有関係別住宅世帯数の推計

- ・ 公的借家世帯数の将来推計については、まず、総世帯数のうち、住宅に住む一般世帯数の割合を推計します。
- ・ 次に、持ち家世帯の割合、給与住宅世帯の割合を推計し、先に求めた住宅に住む一般世帯数に乗じて世帯数を算出します。
- ・ 最後に住宅に住む一般世帯数から、持ち家世帯、給与住宅世帯を差し引き、公営住宅が政策として対象とする世帯数（公的階層世帯数）を算出します。これは、公的階層世帯は基本的には他の住宅需要の補完的役割を担うことを基本としているからです。
- ・ 総世帯に対する住宅に住む一般世帯数の割合は、現行程度を維持するものと考え、平成17年の実績値(97.5%)で推移するものとします。
- ・ 持ち家割合については、これまで一定した増加傾向となっていること、また、給与住宅については一定した減少傾向となっていることから、下表のように設定します。
- ・ この結果、公営住宅が政策として対象とする世帯数(公的階層世帯数)は、平成32年では29,540世帯、平成42年では27,640世帯と推計されます。
- ・ さらに、世帯年収が350万円以下の世帯（需要世帯）を過去の公的階層世帯数に占める構成比を元に算出すると、平成32年では18,910世帯、平成42年では17,690世帯となります。

表10 住宅に住む世帯数の推定(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
世帯数	72,850	76,380	79,100	81,600	82,200	82,100
住宅に住む世帯数	71,050	74,470	77,120	79,560	80,150	80,050
発生率(%)	97.53	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5

※ 「住宅に住む世帯」の発生率(H27以降) = 97.5%と設定

表11 持ち家に住む世帯数、借家及び間借りに住む世帯数の推計(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
住宅に住む世帯数	71,050	74,470	77,120	79,560	80,150	80,050
持ち家	39,029	42,080	44,730	47,340	48,890	50,030
持ち家発生率(%)	54.9	56.5	58.0	59.5	61.0	62.5
借家+間借り	32,021	32,390	32,390	32,220	31,260	30,020

※ 「持ち家」の発生率(H17)を踏まえ、5年で1.5%上昇と設定

「借家+間借り」=住宅に住む世帯-持ち家

表12 給与住宅に住む世帯数の設定、
民借、公的借家、間借りに住む世帯数(公的階層世帯数)の推計(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
借家+間借り	32,021	32,390	32,390	32,220	31,260	30,020
給与住宅	3,129	2,980	2,830	2,680	2,530	2,380
民借+公的+間借	28,892	29,410	29,560	29,540	28,730	27,640

※ 給与住宅:平成22年以降5年で150戸の減少とする

「民間+公的+間借」=「借家+間借り」-給与住宅

表13 住宅所有関係別世帯数の現状

(単位：世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年
公営住宅階層	25,198	27,252	28,028
公住所得階層	13,812	16,694	18,044
公住所得階層率(%)	54.81	61.26	64.38

※ 住宅土地統計調査を国勢調査の年次に補正

公営住宅階層：公団、事業団を除く

公住所得階層：「民間借家＋公的借家＋間借り」における世帯年収350万円階層

表14 公的階層のうち、公営住宅収入適格階層の世帯数(需要世帯数)の推計(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
民借＋公的＋間借	28,892	29,410	29,560	29,540	28,730	27,640
公住所得階層率(%)	64.38	64.0	64.0	64.0	64.0	64.0
需要世帯数	18,600	18,820	18,920	18,910	18,390	17,690

※ 公住所得階層率：「民間借家＋公的借家＋間借り」における世帯年収350万円階層の比率

H17実績を勘案して平成32年以降64%で一定と設定

需要世帯数：「民間借家＋公的借家＋間借り」の世帯年収350万円階層の世帯数

③ 公営住宅の必要戸数

- ・ 以上をもとに、現在の公営住宅に居住している世帯数と需要世帯数比率から公共が担うべき分担比率＝「分担率」を算出し、公営住宅階層世帯×分担率（政策値）として、公共が供給を担う必要のある公営住宅入居世帯数（戸数）を算出します。
- ・ 道内主要都市に比べ本市の分担率が高いことから、分担率は徐々に減少するとし、公共が供給すべき公営住宅の世帯数は、平成32年で7,560世帯、42年で6,550世帯となります。

表15 住宅所有関係別世帯数の現状

(単位：世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年
公営所得階層	13,812	16,694	18,044
公住世帯数	7,910	8,288	7,878
供給率(%)	57.27	49.65	43.66

※ 住宅土地統計調査を国勢調査の年次に補正
公団、事業団を除く

表16 需要世帯数に対する公的分担率、公的供給世帯数の推計(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
需要世帯数	18,600	18,820	18,920	18,910	18,390	17,690
分担率(%)	43.66	41.39	41.3	40.0	38.5	37.0
供給世帯数	8,120	7,789	7,810	7,560	7,080	6,550

※ 分担率：需要世帯数に対する公営住宅入居世帯数

※ 平成17年から平成22年の推定値(41.39%)が、減少しているため、平成22年以降も減少するとし、平成32年を40%と設定以降、平成42年で37%と設定(H20室蘭市実績値を勘案)

(参考) 道内各市(人口5万人以上)における分担率の比較

(単位：世帯)

都市名	公営の借家 (A)	公営+民営+その他(総数)	公営+民営+その他(世帯収入350万以下) (B)	世帯収入350万以下比率(A)/(B)
登別市	1,760	5,400	3,345	52.6%
北広島市	1,610	5,200	3,355	48.0%
苫小牧市	7,290	28,850	17,877	40.8%
岩見沢市	2,900	10,730	7,162	40.5%
室蘭市	3,960	15,210	10,520	37.6%
北見市	4,400	20,080	13,355	32.9%
小樽市	4,020	16,840	12,307	32.7%
石狩市	660	3,420	2,030	32.5%
千歳市	2,450	14,620	7,672	31.9%
釧路市	6,470	31,500	21,982	29.4%
函館市	7,140	47,680	28,487	25.1%
帯広市	3,680	29,350	17,602	20.9%
江別市	2,450	15,930	12,597	19.4%
恵庭市	960	8,740	5,472	17.5%
旭川市	6,150	54,540	35,800	17.2%

※公営：公営の借家（都市再生機構、公社を除く）

※民営：民営借家

※その他：同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯

(3) 市営住宅の入居世帯数の推定

- ・上記で算出された公営住宅世帯数から、市営住宅入居戸数を設定します。
- ・平成22年現在、公営住宅（市営、道営）に入居する世帯は7,789世帯です。
- ・道営住宅の管理戸数については、現在と同程度の入居数であると想定します。
- ・市営住宅は、平成32年度で約6,800世帯、42年度で約6,310世帯と推定されます。

表17 公営住宅入居世帯数の実績

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年
公営住宅世帯数		7,789
市営住宅居住		6,995
道営住宅		794

表18 公的供給世帯数と市が供給する公的住宅の世帯数(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
供給世帯数	8,120	7,789	7,810	7,560	7,080	6,550
うち 道営住宅		794	800	800	800	800
市の公的住宅		6,995	7,010	6,760	6,280	5,750

※ 道営住宅は、平成27年以降、一定とする

- ・一方、本市における公的住宅は、公営住宅の他に、UR住宅、雇用促進住宅があるため、これらについても将来世帯数を設定します。

表19 公団・事業団入居世帯数の実績

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年
公団・事業団世帯数		251
公団住宅居住		49
雇用促進住宅		202

表20 公的供給世帯数と市が供給する公的住宅の世帯数(概数)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
供給世帯数	0	251	250	250	250	250
うち 公団住宅		49	50	50	50	50
事業団住宅		202	200	200	200	200

※ 雇用促進住宅は、平成27年以降、一定とする

表21 住宅所有関係別世帯数(再掲)

(単位：世帯)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
世帯数	72,850	76,380	79,100	81,600	82,200	82,100
住宅に住む世帯数	71,050	74,470	77,120	79,560	80,150	80,050
持ち家	39,029	42,080	44,730	47,340	48,890	50,030
借家	31,301	31,890	31,889	31,820	30,759	29,720
民営借家	20,052	20,870	20,999	21,330	20,899	20,540
公的借家	8,120	8,040	8,060	7,810	7,330	6,800
給与住宅	3,129	2,980	2,830	2,680	2,530	2,380
間借り等	720	500	501	400	501	300

※ 住宅に住む世帯数＝世帯数×97.5%

持ち家＝平成17年で住宅に住む世帯数の54.9%であることを踏まえ、以降5年で1.5%上昇と設定

公的借家＝道営＋市営＋公団等(表18,20参照)

民間借家＝住宅に住む世帯数－持ち家－公的借家－給与住宅－間借り等と設定

給与住宅＝平成22年以降5年で150戸の減少とする

間借り等：近年の動向から10年で100世帯減と設定

(4) 市営住宅の必要戸数の設定

- ・以上推定された市営住宅入居世帯数(表18参照)を実入居世帯数とし、政策空き家などを除いた、住み替えに必要と思われる空戸を加味しますと、市営住宅の必要管理戸数(入居可能戸数)は、平成32年で7,000戸、42年度で5,950戸となります。
- ・平成32年以降では、10年間で1,000戸程度の戸数減が必要となります。今後、公営住宅の計画的でかつ確実な戸数減は、民間活力の活用もにらみ、公共と民間の適切な役割分担のもとで借家施策を推進することが考えられます。

表22 (参考)市営住宅の入居戸数 <入居可能戸数>

(単位：世帯、戸)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
市営住宅必要戸数		7,489	7,260	7,000	6,480	5,950
入居戸数		6,995	7,010	6,760	6,280	5,750
空戸住宅		494	250	240	200	200

※ 入居戸数＝公的借家世帯数

市営住宅の入居世帯数：平成22年度実績値(H22.7.31現在)

空戸：平成22年度の空き家募集戸数(260戸)より、必要空き家は平成32年度で240戸、以降200戸と設定

(5) 市営住宅の総世帯に対する比率の将来推移

- ・推定された市営住宅管理戸数(表22参照)の総世帯に対する比率は以下のようになります。超長期的には、市営住宅比率は道内主要都市と同程度の比率を目標とします。

表23 (参考)市営住宅の総世帯に対する比率

(単位：世帯、戸)

	平成12年	平成22年	平成32年	平成42年		平成52年 (将来目標値)
市営住宅管理戸数	7,828	7,489	7,000	5,950	・・・	4,100
総世帯数	70,368	76,380	81,600	82,100	・・・	82,000
市営／総世帯数	11.1%	9.8%	8.6%	7.2%	・・・	5.0%

※ 平成52年：将来目標値としているため、数値は全て推定値

