

苫小牧市営住宅整備計画（案）

概要版



日新団地建替事業 イメージ

平成30年（2018年）3月

苫小牧市

苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 1

■計画の目的

市営住宅管理戸数の適正化を図るとともに、安全で安心な住環境の整備を行うため、市内全体の市営住宅整備計画を策定するもの

■関連計画・位置付け

「苫小牧市営住宅長寿命化計画」を踏まえたより長期的な市営住宅整備を示す計画



■計画期間

平成30年度（2018年度） ～ 平成49年度（2037年度） 20年間

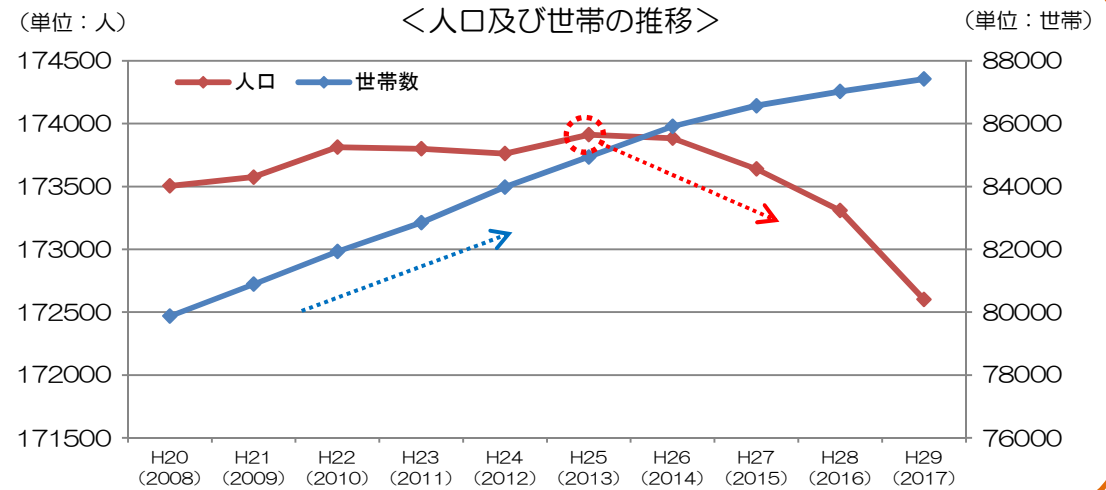
※5年ごとに見直しを行う

苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 2

■ 苫小牧市の状況

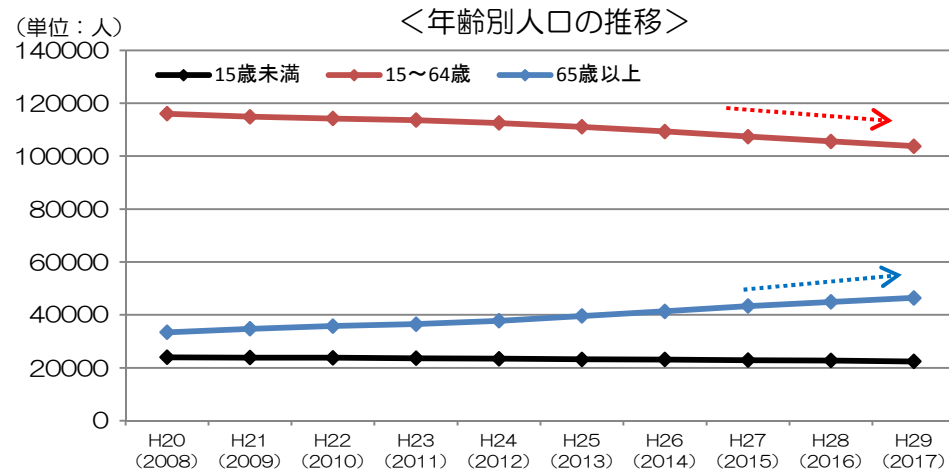
● 人口は平成25年（2013年）をピークに減少

● 世帯数は年々増加



● 15～64歳の人口は年々減少

● 65歳以上の人口は年々増加



苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 3

■市営住宅の現状

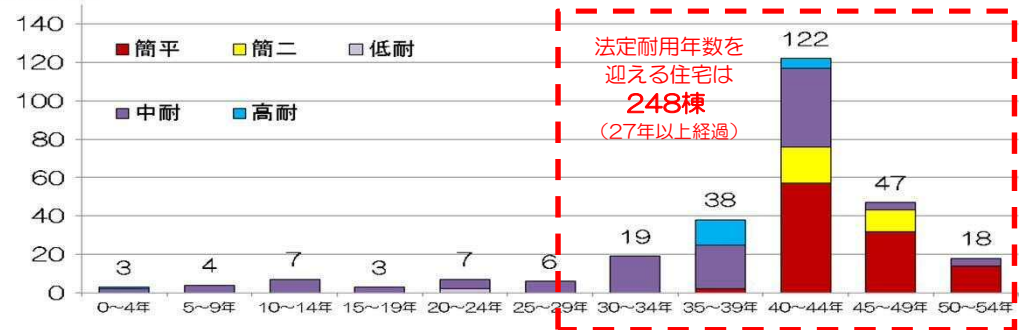
●建物が老朽化している

管理戸数 **274棟 7,113戸**
(2017.3.31現在)

※計画期間内（20年間）に法定耐用年数
(コンクリート造 47年) を迎える住宅は
・・・ **248棟 (90.5%)**

(単位：棟)

＜経過年数状況（棟数）＞



●供給割合が高い

苫小牧市 **8.14%** (道内平均 5.60%)

※供給割合＝管理戸数÷市内全世帯数

●入居率が高い

- 6,359世帯 (入居率 **89.4%**)

●単身・高齢世帯の割合が高い

※高齢＝65歳以上

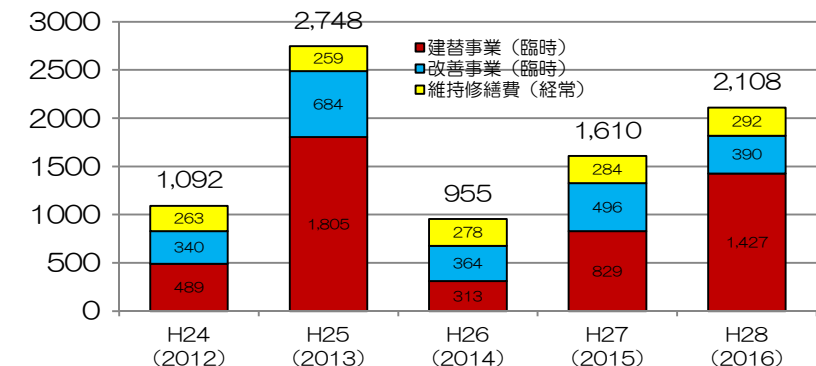
- 単身世帯 2,913世帯 (**46%**)
※うち高齢世帯 1,975世帯 (**68%**)
- 高齢者世帯主 3,555世帯 (**56%**)

●事業費の中で建替事業が占める割合が高い

H24 (2012)～H25 (2013) 若草団地建設工事費 (1棟 120戸)・・・約2,193百万円
H26 (2014)～H28 (2017) 日新団地建設工事費 (3棟 132戸)・・・約2,708百万円

(単位：百万円)

＜過去5年間の事業費【決算】＞



苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 4

■課題

- 管理状況 ⇒ 耐用年数超過住宅・耐震Cランク住宅の早期解消
- 入居者の状況 ⇒ 単身化・高齢化に対応した住宅の整備、入居者の移転先確保
- 建替・改善・維持修繕事業費 ⇒ 建替えをはじめとする住宅整備事業費の増大
- 供給割合 ⇒ 管理戸数の適正化

■市営住宅整備の方針

●基本理念 時代の変化に応じた住宅供給

- 基本方針
- ①多様な住まいの確保と良好なコミュニティの維持・形成
(多様な家族構成に適応した住宅供給、魅力的な住宅団地整備)
 - ②適正な管理戸数確保のための団地再編及び建替事業などの推進
(効率的かつ合理的な維持管理、事業費の平準化、円滑な移転促進、入居要件の見直しなど)
 - ③安心して安全な住宅の維持
(計画的な維持修繕の推進)

- 整備方針
- 安全性の確保が難しい住宅の解体
 - 安全性を確保できる住宅の計画的な改修
 - 建替えの際は管理戸数を減少し、維持管理経費を削減
 - 建替えなどに伴う入居者の移転先には既存市営住宅及び民間住宅を活用
 - 事業費の平準化 など

苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 5

■将来の管理戸数

＜将来の人口及び世帯数から市営住宅供給世帯数を推計＞

（ストック推計プログラムにより推計）

（単位：世帯）

項目	年度	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H49 (2037)	H52 (2040)
市内全人口の推計		173,320	171,085	168,450	165,077	161,098	159,271	156,531
市内全世帯数の推計		76,167	76,549	74,596	72,545	71,829	71,717	71,548
市営住宅供給世帯数		6,910	6,283	5,676	5,172	4,966	4,922	4,847
供給割合		9.1%	8.2%	7.6%	7.1%	6.9%	6.9%	6.8%

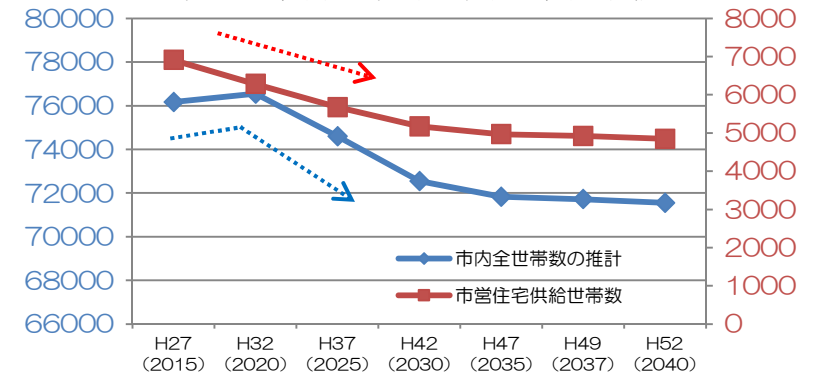
※市営住宅供給世帯数＝公的支援対象世帯（道営住宅除く）＋市営住宅待機者数

目指すべき市営住宅管理戸数 約5,000戸
（平成49（2037）年度末）

市内全世帯数
（単位：世帯）

＜市内全世帯数及び市営住宅供給世帯数の推移＞

市営住宅
供給世帯数
（単位：世帯）



■市営住宅整備計画

●整備の優先順位（※整備＝解体・建替え・改修）

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

●整備の単位

18団地ある市営住宅を近隣団地ごとに10グループに分け、そのグループごとに整備

●管理戸数

【管理戸数】

H29（2017）年度末 7,149戸

5年後▲340戸を目指す

H34（2022）年度末 6,809戸（▲340戸 ▲4.8%）

H39（2027）年度末 6,179戸（▲970戸 ▲13.6%）

H49（2037）年度末 4,980戸（▲2,199戸 30.3%）

苫小牧市営住宅整備計画（案）の概要 6

■団地別整備予定

(単位：棟、戸)

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

※棟数、戸数は各年度末。

■概算事業費(見込み)

<5年ごとの概算事業費>

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

