

苫小牧市営住宅等長寿命化計画（案）

概要版

令和2年12月

苫小牧市

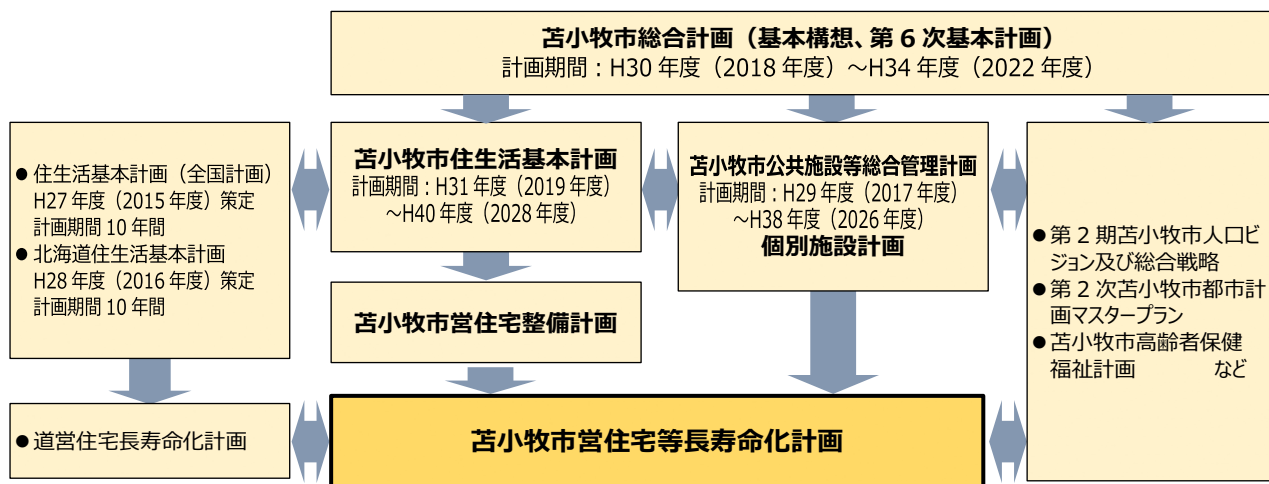
1 計画の背景・目的

- 苫小牧市では、平成 29 年 1 月に公共施設等の管理に関する基本的な方針となる「苫小牧市公共施設等総合管理計画」を策定し、本計画は個別施設計画に位置付けられています。
- 市営住宅は、8 割以上が昭和 60 年（1985 年）までに建設され、建物の老朽化が進行しており、人口減少や少子化が進んでいることから、管理戸数の適正化や、長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっています。
- 本計画は、上記の背景を受けて、平成 23 年（2012 年）3 月に策定された「苫小牧市営住宅長寿命化計画」の内容、数値、方向性等を検証し、長寿命化を推進するための維持管理計画を見直した上で、次期計画を策定します。

2 計画の位置づけ

- 本計画は、「苫小牧市総合計画」と、住宅分野における基本計画である「苫小牧市住生活基本計画」を上位計画とし、市営住宅等の長寿命化を図るための整備・保全・活用等を定める事業計画として位置づけます。また、「苫小牧市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として位置づけます。

■ 計画の位置づけ



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在り方を総合的に捉え、令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 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。

4 市営住宅の管理戸数

- 苫小牧市には、令和2年（2020年）3月末時点で、市営住宅が269棟（7,009戸）、道営住宅が30棟（826戸）、合計299棟（7,835戸）の公営住宅等が管理されています。そのうち、市営住宅は89.5%を占めています。
- 公営住宅が18団地251棟5,803戸、改良住宅が7団地19棟1,198戸、単身住宅が1団地1棟8戸、合計で18団地269棟※7,009戸の市営住宅が管理されています。

■ 公営住宅等の団地別概要①

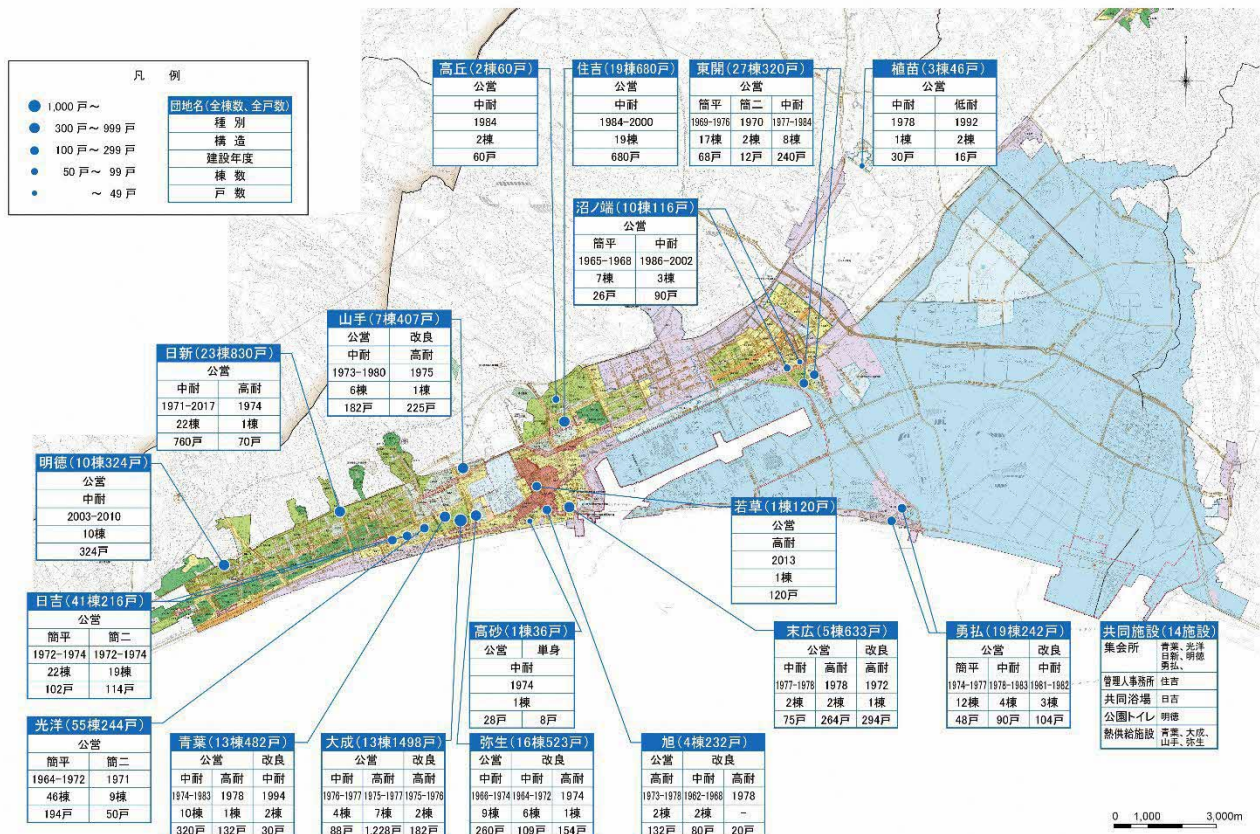
種別	構造	棟数(棟)	管理戸数(戸)
市営住宅	簡平	104	438 (5.6%)
	簡二	30	176 (2.2%)
	低耐	2	16 (0.2%)
	中耐	114	3,558 (45.4%)
	高耐	19	2,821 (36.0%)
	計	269	7,009 (89.5%)
道営住宅	木平	4	16 (0.2%)
	低耐	9	98 (1.3%)
	中耐	15	400 (5.1%)
	高耐	2	312 (4.0%)
	計	30	826 (10.5%)
合計		299	7,835 (100.0%)

※旭団地に公住・改良が混在した住棟があり、また、高砂団地に公住・単身が混在した住棟があるため、「公住」、「改良」、「単身」の住棟数の合計値と「計」の住棟数は合わない。

■ 公営住宅等の団地別概要②

団地名	管理棟数				管理戸数				敷地面積(m ²)
	公住	改良	単身	計	公住	改良	単身	計	
青葉	11	2	0	13	452	30	0	482	44,709.00
旭	※ 2	※ 3	0	4	132	100	0	232	7,847.00
植苗	3	0	0	3	46	0	0	46	7,099.00
光洋	55	0	0	55	244	0	0	244	27,372.00
末広	4	1	0	5	339	294	0	633	24,128.69
住吉	19	0	0	19	680	0	0	680	54,955.58
大成	11	2	0	13	1,316	182	0	1,498	47,941.00
高丘	2	0	0	2	60	0	0	60	6,240.00
高砂	※ 1	0	※ 1	1	28	0	8	36	2,525.00
東開	27	0	0	27	320	0	0	320	36,184.00
日新	23	0	0	23	830	0	0	830	64,856.67
沼ノ端	10	0	0	10	116	0	0	116	13,654.20
日吉	41	0	0	41	216	0	0	216	27,475.00
明德	10	0	0	10	324	0	0	324	61,217.48
山手	6	1	0	7	182	225	0	407	24,053.26
弥生	9	7	0	16	260	263	0	523	28,065.99
勇払	16	3	0	19	138	104	0	242	24,543.00
若草	1	0	0	1	120	0	0	120	6,493.00
合計	251	19	1	269	5,803	1,198	8	7,009	509,359.87

■ 市営住宅団地位置



5 市営住宅のストックの状況

①耐用年数の状況

- 令和2年(2020年)3月末時点における管理開始年度からの耐用年数の経過状況をみると、全ての簡平104棟と簡二29棟の合計133棟(全体の49.4%)が耐用年数を経過しています。さらに、目標年度の令和13年(2031年)3月末時点には全ての簡平と簡二の市営住宅が耐用年数を経過します。

■構造別の耐用年数の経過状況(住棟単位)

(単位:棟)

構造	管理棟数	R2年(2020年)3月末		R13(2031年)3月末	
		耐用年数 1/2経過	耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 経過
簡平	104	104	104	104	104
簡二	30	30	29	30	30
低耐	2	0	0	2	0
中耐	114	75	0	95	0
高耐	19	18	0	18	0
合計	269	227	133	249	134
構成比	100.0%	84.4%	49.4%	92.6%	49.8%

②耐震化の状況

- 現行の耐震基準前に建設された旧耐震基準の住宅が218棟(全体の81.0%)あります。
- これらにおける耐震診断の結果、耐震の判断基準におけるCランクに該当する住宅は4棟(全体の1.5%)あり、これらの住棟については耐震性の向上を優先的に行う必要がある状況にあります。

■構造別の耐震性の状況(住棟単位)

(単位:棟)

構造	旧耐震					新耐震	合計
	小計	Aランク	Bランク	Cランク	その他		
簡平	104	104	0	0	0	0	104
簡二	30	30	0	0	0	0	30
低耐	0	0	0	0	0	2	2
中耐	66	59	5	1	1	48	114
高耐	18	4	11	3	0	1	19
合計	218	197	16	4	1	51	269
構成比	81.0%	73.2%	5.9%	1.5%	0.4%	19.0%	100.0%

③入居状況

- 市営住宅の入居状況は、令和2年(2020年)3月末現在、管理戸数7,009戸に対して5,922世帯が入居し、1,087戸の空家があります。うち980戸は建替や用途廃止に伴う政策空家等であり、実質的な空家は107戸(全体の1.8%)、管理戸数から政策空家戸数を差し引いた実入居率は98.2%となっています。

■団地別入居状況

(単位:戸、世帯)

団地名	管理戸数 A	空家			入居世帯 C	実入居率 C/(A-B)	入居率 C/A
		計	実質的な空家 B	政策空家等 D			
青葉	482	33	9	24	449	98.0%	93.2%
旭	232	89	0	89	143	100.0%	61.6%
植苗	46	7	7	0	39	84.8%	84.8%
光洋	244	69	0	69	175	100.0%	71.7%
末広	633	129	3	126	504	99.4%	79.6%
住吉	680	39	3	36	641	99.5%	94.3%
大成	1,498	120	16	104	1,378	98.9%	92.0%
高丘	60	2	2	0	58	96.7%	96.7%
高砂	36	36	0	36	0	0.0%	0.0%
東開	320	53	4	49	267	98.5%	83.4%
日新	830	211	0	211	619	100.0%	74.6%
沼ノ端	116	18	0	18	98	100.0%	84.5%
日吉	216	73	0	73	143	100.0%	66.2%
明德	324	8	6	2	316	98.1%	97.5%
山手	407	76	3	73	331	99.1%	81.3%
弥生	523	53	1	52	470	99.8%	89.9%
勇払	242	67	53	14	175	76.8%	72.3%
若草	120	4	0	4	116	100.0%	96.7%
合計	7,009	1,087	107	980	5,922	98.2%	84.5%

④現地調査結果

- 外壁または屋上・屋根のいずれかの項目について、「Ⅲグループ」と評価された住棟は、全269棟のうち150棟となり、55.8%を占めています。
- 構造別に集計すると、簡平・簡二の住棟は、それぞれ75%以上の住棟がいずれかの項目で「Ⅲグループ」となっており、老朽化が進行しています。また、中耐の住棟が33.3%、高耐の住棟が47.4%となっており、これらの住棟については外壁・屋根の修繕周期を迎えていると考えられ、外壁改修や屋上防水等の長寿命化型改善の必要があると想定されます。

【判定】Ⅰ、Ⅱ、Ⅲグループの3段階評価
Ⅰグループ:指摘なし
Ⅱグループ:要是正(低)
Ⅲグループ:要是正(高)

■構造別判定結果

(単位:棟)

	構造	Ⅲグループ以外	Ⅲグループ				合計
			外壁・屋根	外壁	屋根	計	
市営住宅	簡平	24	22	42	16	80	104
	簡二	7	0	22	1	23	30
	低耐	2	0	0	0	0	2
	中耐	76	1	31	6	38	114
	高耐	10	0	9	0	9	19
	合計	119	23	104	23	150	269
共同施設		8	1	1	4	6	14
	構造	Ⅲグループ以外	Ⅲグループ				合計
			外壁・屋根	外壁	屋根	計	
市営住宅	簡平	23.1%	21.2%	40.4%	15.4%	76.9%	100.0%
	簡二	23.3%	0.0%	73.3%	3.3%	76.7%	100.0%
	低耐	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	中耐	66.7%	0.9%	27.2%	5.3%	33.3%	100.0%
	高耐	52.6%	0.0%	47.4%	0.0%	47.4%	100.0%
	合計	44.2%	8.6%	38.7%	8.6%	55.8%	100.0%
共同施設		57.1%	7.1%	7.1%	28.6%	42.9%	100.0%

6 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 適切な維持管理のためのデータの整理
- 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理
- 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 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
- 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
- 定期点検の実施（再掲）

7 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

①点検

- 法定点検に該当する公営住宅等については、引き続き点検を実施します。
- 定期点検の他に、日常的な保守点検（＝日常点検）を、全ての住棟を対象に実施します。
- 点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

②計画修繕

- 市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくため、修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情など、総合的に判断して計画的に修繕を実施します。

③改善事業

【安全性確保型改善事業】

- エレベーターの安全な運行による利用者の安全性を確保するため、既設エレベーターを更新します。（住吉団地、日新団地、沼ノ端団地、明德団地）

【居住性向上型改善事業】

- 集中暖房・集中給湯から個別暖房・個別給湯への切り替えを行います。（日新団地）

【長寿命化型改善事業】

- 耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、耐久性や防水性の向上に資する外壁や屋根について、予防保全的な改善を実施します。（青葉団地、旭団地、末広団地、住吉団地、大成団地、高丘団地、沼ノ端団地、山手団地）

④建替事業

【日新団地】

- 現在実施中の日新団地の建替事業を、既定計画※に基づき継続して推進していくものとします。
※平成26年度から令和10年度を事業期間として、全27棟930戸の除却を行い、全13棟552戸の建替を行う計画。令和2年3月末時点で16棟550戸の除却、4棟192戸の建設を実施。

【その他団地】

- 末広団地、山手団地、弥生団地、勇払団地については、躯体の安全性に課題がある住棟の建替を優先して進めます。
- 「苫小牧市営住宅整備計画」で示される近隣団地を分けた10グループのうち「旭・末広・高砂・若草団地」グループ、「光洋・日吉団地」グループ、「沼ノ端・東開団地」グループにおいては、新規整備にあわせて民間住宅の活用を検討します。

8 計画期間内（10 年間）の事業計画

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和 3 年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度））内に実施を予定する事業手法別戸数をまとめると、下表のようになります。
- 目標年度である令和 12 年度（2030 年度）における管理戸数は 5,973 戸になると想定され、将来市営住宅に住む世帯数として想定した 5,695 世帯が居住できる管理戸数となっています。

■市営住宅ストックの事業手法別戸数

	管理戸数 R2(2020) 年度	R2(2020) 年度 建設戸数	事業予定戸数			管理戸数 R12(2030) 年度
			1～5年目	6～10年目	合計	
公営住宅 合計	7,009戸		5,606戸	3,324戸	8,930戸	5,973戸
・維持管理予定戸数	5,046戸		4,130戸	1,066戸	5,196戸	5,046戸
うち計画修繕対応戸数	3,008戸		3,008戸			3,008戸
うち改善事業予定戸数	2,038戸		1,122戸	1,066戸	2,188戸	2,038戸
個別改善事業予定戸数	2,038戸		1,122戸	1,066戸	2,188戸	2,038戸
全面的改善事業予定戸数	0戸		0戸	0戸	0戸	0戸
・建替予定戸数	1,089戸	60戸	318戸	330戸	648戸	678戸
・用途廃止予定戸数	874戸		206戸	668戸	874戸	0戸
・除却予定戸数	-		880戸	1,083戸	1,963戸	-
・新規整備事業予定戸数	-		72戸	177戸	249戸	249戸

※個別改善事業及び建替事業の事業予定戸数については、5 年目～6 年目の 2 か年にわたる事業を含んでおり、「1～5 年目」と「6～10 年目」の事業予定戸数にそれぞれ算入しています。

- 計画期間における事業プログラムは、「苫小牧市営住宅整備計画」と同様に、18 団地を 10 グループに分けて整理しました。

■事業プログラム

凡例	【区分】	【判定結果】	【事業内容】
	公・改 単	修繕対応 改善 建替、新規整備 用途廃止	長寿命化型改善(外壁・屋根の改修) 長寿命化型改善(外壁の改修) 長寿命化型改善(屋根の改修) 居住性向上型改善(個別暖房・個別給湯の切替)
			安全性確保型改善(EVの更新) 建替、新規整備 用途廃止、除却

団地 単位	団地名	構造	区分	住棟名	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	計画期間(年度)														合計	管理戸数
								R2 2020	判定結果	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12				
1	旭	高耐	公・改	2丁目2-20	1978	1	110	修繕対応											110	110			
			公	2丁目3-24	1973	1	42	用途廃止											-42	0			
	末広	中耐	改	2丁目1-1、3-4	1962、1968	2	80	用途廃止	-80										-80	0			
			高耐	公	1丁目2-22	1978	1	120	改善											120	120		
				1丁目19-14	1978	1	144	修繕対応											144	144			
		改		1丁目12-1	1972	1	294	建替					90		60				150	150			
																			-294				
	高砂	中耐	公・単	1丁目2-4、13-6	1977、1978	2	75	修繕対応											75	75			
			公・草	2丁目5-4	1974	1	36	用途廃止	-36											-36	0		
若草	高耐	公	3丁目1-20	2013	1	120	修繕対応												120	120			
新規(借上住宅想定)					-	-	-	新規整備							105				105	105			
2	大成	高耐	公	1丁目8-1	1975	1	160	修繕対応											160	160			
				1丁目9-1	1976	1	208	修繕対応											208	208			
				1丁目14-3	1977	1	210	修繕対応											210	210			
				1丁目14-4	1977	1	168	修繕対応											168	168			
				1丁目13-1	1976	1	98	修繕対応											98	98			
		公・改	1丁目1-1	1975	1	156	改善												156	156			
			公	1丁目11-1	1976	1	144	改善											144	144			
			改	1丁目14-2	1977	1	182	改善											182	182			
			改	1丁目1-2	1975	1	84	用途廃止											-84	0			
			中耐	1丁目5-1、5-2、7-1、7-2	1976、1977	4	88	用途廃止												-88	0		
	青葉	高耐	公	1丁目3-2	1978	1	132	改善											132	132			
				中耐	公	1丁目4-5	1975	1	30	修繕対応										30	30		
		公・改	1丁目4-1～4	1975	4	90	改善												90	90			
				1丁目5-1	1974	1	40	用途廃止											-40	0			
				1丁目5-2～3	1974	2	80	修繕対応											80	80			
	弥生	高耐	改	2丁目10-1～4	1979～1994	4	110	改善											110	110			
				2丁目3-1	1974	1	154	用途廃止											-154	0			
		中耐	公・改	2丁目11-1、11-2、14-1～3、16-1、19-2、19-3、19-4	1964～1974	9	179	修繕対応											179	179			
				2丁目9-1、4～6	1973～1974	4	120	修繕対応											120	120			
		公	2丁目19-4	1972	1	40	建替												-40	0			
			2丁目17-1	1972	1	30	建替												0	0			
																			-30	-30			

■事業プログラム(つづき)

凡例	【区分】	【判定結果】	【事業内容】
公	公営住宅	修繕対応	長寿命化型改善(外壁・屋根の改修)
改	改良住宅	改善	長寿命化型改善(外壁の改修)
単	単身住宅	建替、新規整備	長寿命化型改善(屋根の改修)
		用途廃止	居住性向上型改善(個別暖房・個別給湯の切替)
			安全性確保型改善(EVの更新)
			建替、新規整備
			用途廃止、除却

団地 単位	団地名	構造	区分	住棟名	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	R2 2020	計画期間(年度)												合計	管理戸数
									判定結果	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030			
3	山手	高耐	改	2丁目9-1	1975	1	225		建替									84		84	84	
		中耐	公	2丁目9-4	1973	1	40		建替											84	84	
4	光洋	簡二	公	3丁目13-18、20-1、20-2、 20-8～11、17、18	1971	9	50		用途廃止										-6	-44	-50	0
				3丁目12-1～20、13-1～ 17、20-3～7、20-12～16	1964～1972	46	194		用途廃止			-32			-44	-30		-32	-56	-194	0	
				3丁目15-7、15-8、4丁目 28-3～5、28-10～13、29- 1～3、29-6～10、29-15、 29-16	1972～1974	19	114		修繕対応												114	114
				3丁目15-1～6、16-1～3、 4丁目28-1、28-2、28-6～ 9、28-14、29-4、29-5、 29-11～14	1972～1974	22	102		修繕対応												102	102
	新規（借上住宅想定）				-	-	-		新規整備					32			48	24		104	104	
	沼ノ端	中耐	公	5丁目2-52 B	1990	1	30		修繕対応												30	30
				5丁目2-47 C	2002	1	30		改善												30	30
				5丁目2-57 A	1986	1	30		改善												30	30
		簡平	公	3丁目8-4 公住87～90、1 ～4、5～8、85.86、67～70、 71～74、75～78	1965～1968	7	26		用途廃止				-26								-26	0
				4丁目1-4～6、4-7、4-8、5 丁目1-1～3	1977～1983	8	240		修繕対応												240	240
6丁目1-20 95～100、105 ～110				1970	2	12		用途廃止				-12								-12	0	
東開	簡二	公	6丁目1-20 9～12、13～ 16、17～20、91～94、101 ～104、6丁目2-3 1～12	1969～1976	17	68		用途廃止				-20				-48				-68	0	
			新規（借上住宅想定）				-	-	-		新規整備			40						40	40	
			6	勇弘	中耐	公・改	8番地1、14番地2、132番地 1、4、5	1978～1983	5	114		修繕対応										
改	132番地2、3	1982					2	80		建替											0	0
簡平	公	11番地1～10、14番地11、 12					1974～1977	12	48		修繕対応									-80		-80
7	日新	高耐	公	4丁目5-1	1974	1	70		改善												70	70
																					1基	
		中耐	公	3丁目2-2、2-3、3-2、3-3、 4丁目2-7、2-9、2-10	1975～1979	7	188		改善												188	188
				4丁目4-40、41、11-13、21 4丁目4-1～8、11-5～7	2015～2017 1971～1974	4 11	192 380		修繕対応 建替 除却												192 300 -380	192 360
8	住吉	中耐	公	1丁目3-1、3-2、3-5	1986	3	110		修繕対応												110	110
				1丁目3-3、3-4	1988～1989	2	70		改善												70	70
				1丁目4-1～4、4-7、4-8	1984～1985	6	230		改善												230	230
				1丁目4-5、4-6	1985	2	70		修繕対応												70	70
				2丁目3-1、3-2	1991、1993	2	70		修繕対応												70	70
				2丁目3-3～6	1995～2001	4	130		改善												4基	130
	高丘	中耐	公	6番地32 公住1、2	1984	2	60		改善											60	60	
9	明德	中耐	公	4丁目3-24、7-1、7-2	2008～2010	3	84		修繕対応											84	84	
				4丁目2-32、2-33、8-1～5	2003～2007	7	240		改善												7基	240
10	植苗	中耐	公	51番地178 公住1	1978	1	30		修繕対応											30	30	
				低耐	公	51番地186 公住2、3	1992	2	16		改善											16
事業費（百万円）									-	2,072	1,596	2,855	2,428	2,440	3,011	2,690	2,583	3,090	2,262	25,026		
管理棟数（棟）							269	270		-	265	264	240	240	241	228	206	205	195	177	-	
管理戸数（戸）							7,009	7,069		-	6,913	6,863	6,479	6,473	6,549	6,251	6,179	6,069	6,019	5,973	-	

共同施設 プログラム

計画年度		施設名	建設年度	構造	階数	計画期間(年度)													備考
団地 単位	団地名					R2 2020	判定結果	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		
2	大成	CDサブステーション	1978	RC	1F	修繕対応													
	大成	Fサブステーション	1977	RC	1F	修繕対応													
	青葉	青葉大成地区集会所	1979	S	2F	修繕対応													
	青葉	Aサブステーション	1978	CB	1F	修繕対応													
	青葉	Bサブステーション	1978	RC	1F	修繕対応													
	弥生	Hサブステーション	1973	CB	1F	修繕対応													
3	山手	山手町市営住宅熟供給施設	1977	S	1F	用途廃止													
4	光洋	光洋町集会所	1969	S	1F	用途廃止													
	日吉	光洋・日吉団地共同浴場	1999	RC	1F	修繕対応													
6	勇弘	勇弘管理事務所	1983	CB	1F	修繕対応													
7	日新	日新町集会所	1974	S	1F	改善													
8	住吉	住吉町管理事務所	1990	S	1F	修繕対応													
9	明德	明德団地集会所	2009	W	1F	修繕対応													
	明德	明德団地4丁目公園トイレ	2007	RC	1F	修繕対応													

苫小牧市営住宅等長寿命化計画（案）

【概要版】

令和2年12月

発 行

苫小牧市都市建設部住宅課

〒053-8722 苫小牧市旭町4丁目5番6号

TEL (0144) 32-6111