

苫小牧市営住宅等長寿命化計画

令和3年2月

苫小牧市

目 次

第1章 はじめに	1
1-1 計画の背景・目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	1
1-3 計画期間.....	2
1-4 策定体制.....	2
第2章 苫小牧市の住宅・住環境をとりまく状況	3
2-1 人口・世帯数の状況.....	3
2-2 住宅ストックの状況.....	10
第3章 関連既定計画における方針	14
3-1 上位計画.....	14
3-2 関連計画.....	17
3-3 市営住宅の関連計画.....	21
第4章 市営住宅ストックの概要	22
4-1 公営住宅等ストックの状況.....	22
4-2 市営住宅等ストックの状況.....	22
4-3 入居者の状況.....	37
4-4 市営住宅の入居募集状況.....	41
4-5 空家の状況.....	42
4-6 改善の実施状況.....	43
4-7 現地調査結果.....	44
第5章 長寿命化に関する基本方針	45
5-1 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.....	45
5-2 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.....	45
第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	46
6-1 計画対象.....	46
6-2 団地別・住棟別状況の把握.....	46
6-3 団地別・住棟別事業手法の選定.....	51
第7章 長寿命化のための実施方針	77
7-1 点検の実施方針.....	77
7-2 計画修繕の実施方針.....	78
7-3 改善事業の実施方針.....	83
7-4 建替事業の実施方針.....	85
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	89
第9章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	102
9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方.....	102
9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果のモデル算出.....	105
9-3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果.....	109
【参考資料】 入居者意向調査	110
1 調査概要.....	110
2 調査結果（Aグループ）.....	111
3 調査結果（Bグループ）.....	115

第1章 はじめに

1-1 計画の背景・目的

(1) 背景

我が国においては、住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」が平成18年6月に施行され、国の住生活基本計画が平成28年3月再見直しされ、北海道住生活基本計画は平成28年度に再見直しが行われました。

平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされました。

また平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が改定されたところです。

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。

(2) 目的

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。

1-2 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。

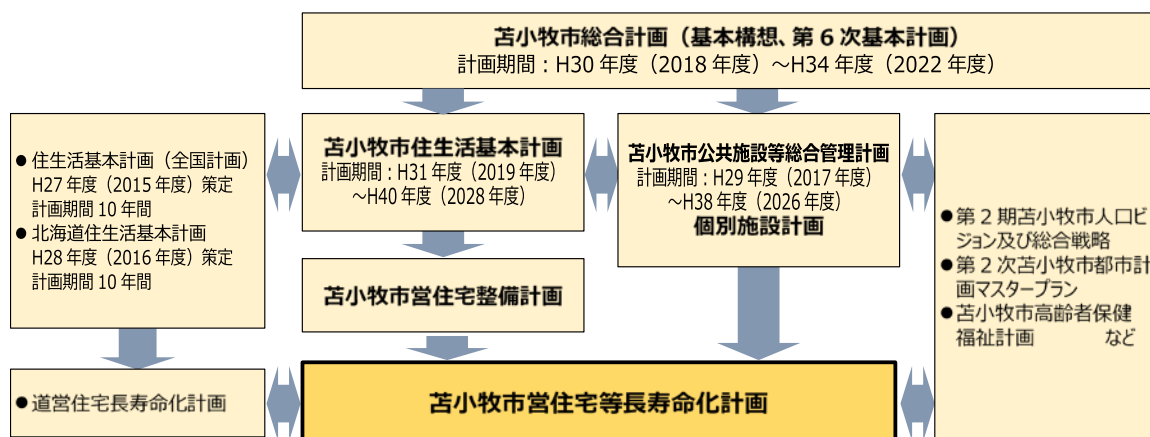


図 1-1 計画の位置づけ

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。

1-4 策定体制

本計画は事務局で素案を作成し、庁内検討会議及び関係課の了承を経て策定します。

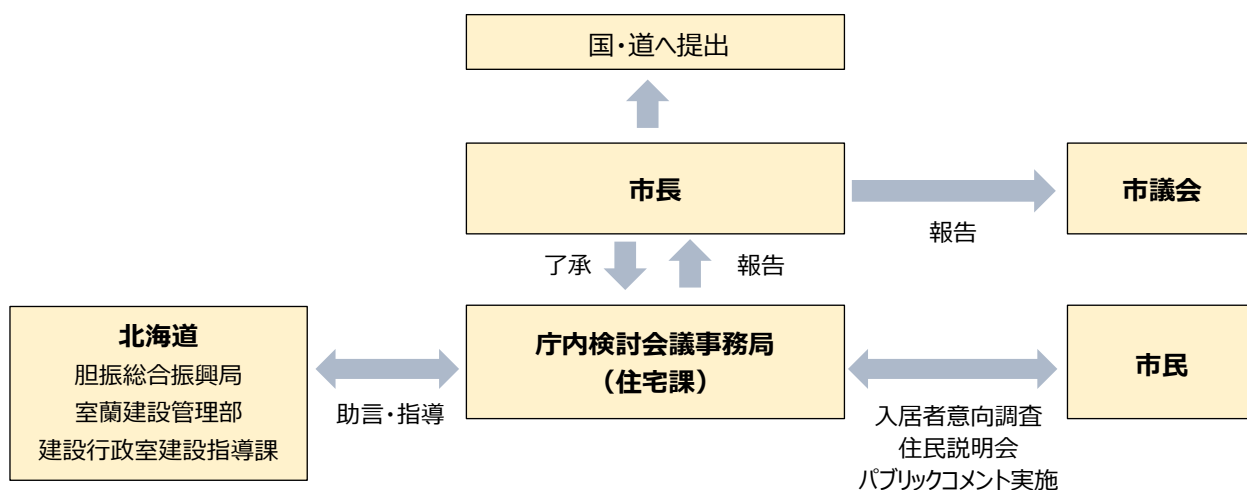


図 1-2 策定体制

第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ますと、人口は、平成22年(2010年)までは緩やかな増加傾向がみられますが、平成27年(2015年)は、172,737人とわずかな減少がみられます。一方、世帯数は、緩やかな増加傾向にあり、平成27年(2015年)には、78,298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ますと、人口は緩やかな減少傾向がみられ、令和2年(2020年)1月1日時点では171,242人となっています。世帯数は、緩やかな増加傾向を示し、令和2年(2020年)1月1日時点では89,460世帯となっています。

平均世帯人員をみますと、減少傾向が続き、世帯の小規模化が進んでいます。また、北海道の世帯人員と比較しますと、各年同じような値を示しています。世帯人員は、平成27年(2015年)に行われた国勢調査では2.21人/世帯、住民基本台帳における令和2年(2020年)1月1日時点では1.91人/世帯となっています。

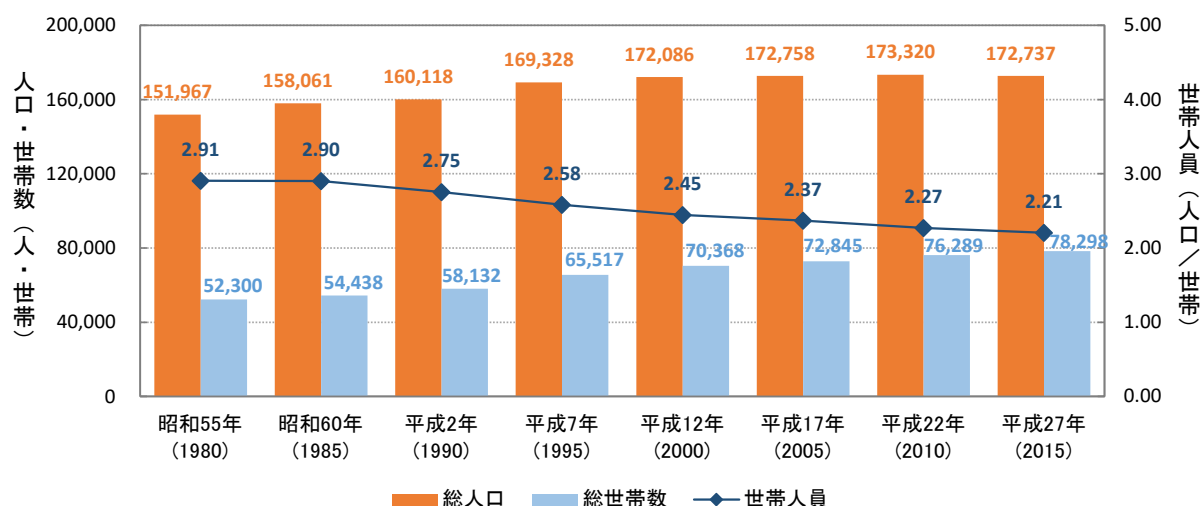


図 2-1 総人口、総世帯数の推移

資料：国勢調査

表 2-1 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(1980)	151,967	52,300	2.91	3.02
昭和60年(1985)	158,061	54,438	2.90	2.94
平成2年(1990)	160,118	58,132	2.75	2.78
平成7年(1995)	169,328	65,517	2.58	2.60
平成12年(2000)	172,086	70,368	2.45	2.46
平成17年(2005)	172,758	72,845	2.37	2.36
平成22年(2010)	173,320	76,289	2.27	2.27
平成27年(2015)	172,737	78,298	2.21	2.20

資料：国勢調査

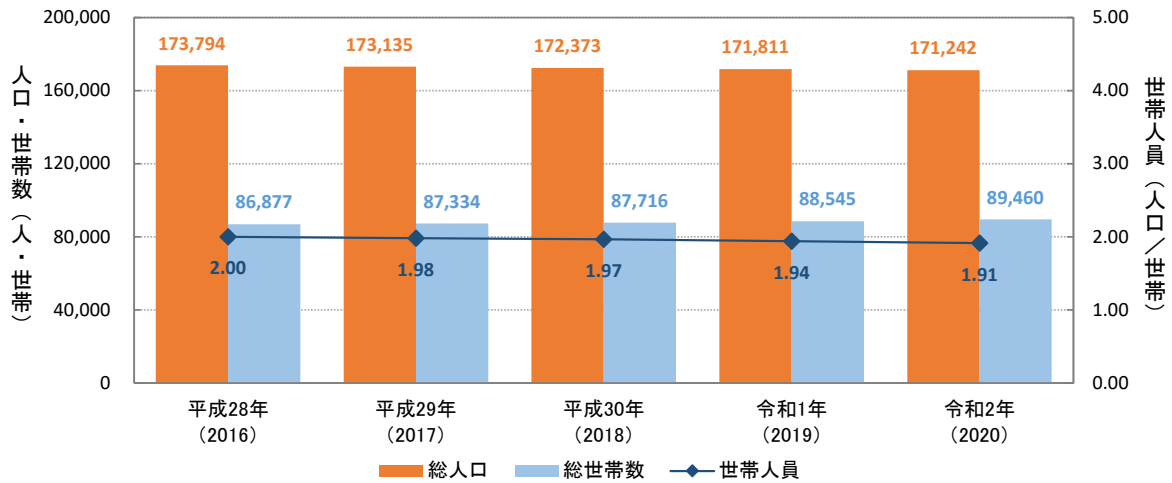


図 2-2 近年における総人口、総世帯数の推移

資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日時点）

(2) 年齢別人口の状況

年齢別人口をみますと、65 歳以上の老年人口が増加している一方で、15～64 歳の生産人口及び 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(2000 年)までは、老年人口よりも年少人口が上回っていましたが、平成 17 年(2005 年)以降は、老年人口が年少人口を上回っています。苫小牧市の総人口がわずかに減少している中、老年人口の増加、年少人口の減少が続いていることから、少子高齢化が拡大していることがわかります。

平成 27 年(2015 年)の国勢調査における年齢別人口は、14 歳以下の年少人口が 22,401 人(13%)、15～64 歳の生産年齢人口が 105,217 人(61.1%)、老年人口が 44,469 人(25.8%)となっています。

年齢別人口構成比を北海道全体と比べますと、老年人口の割合は下回っており、生産年齢人口と年少人口の割合は上回っています。

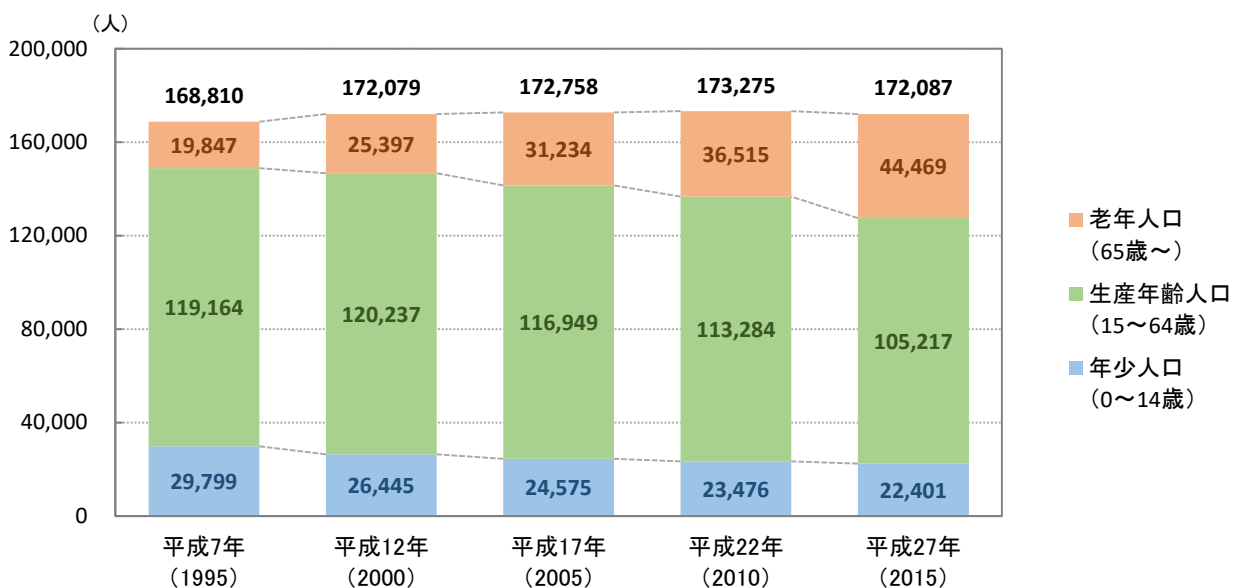


図 2-3 年齢別人口の推移

資料：国勢調査

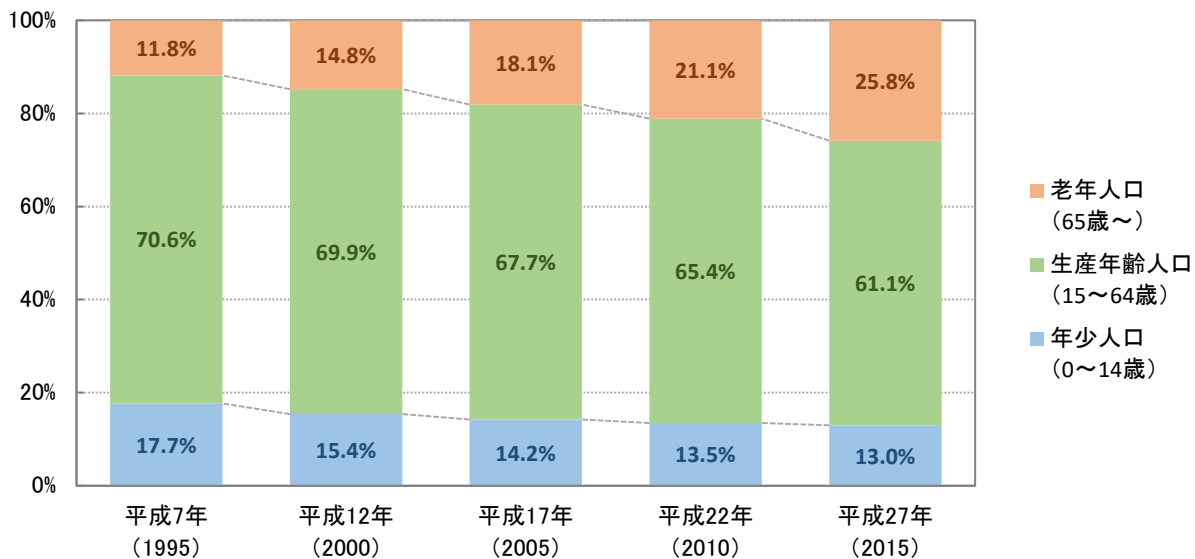


図 2-4 年齢別人口構成比の推移 (苫小牧市)

資料：国勢調査

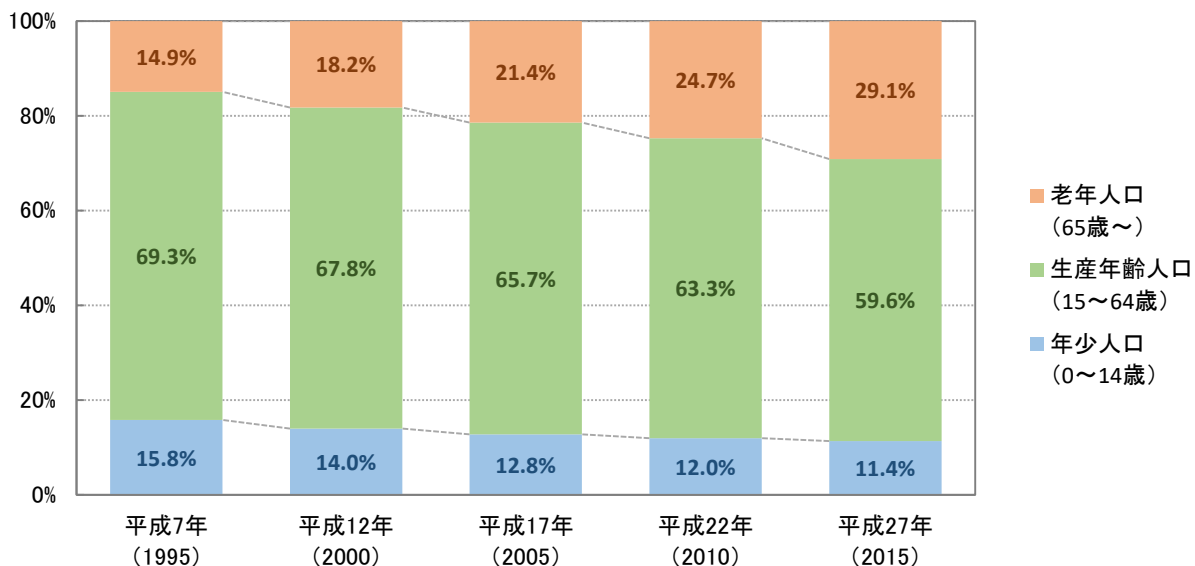


図 2-5 年齢別人口構成比の推移 (北海道)

資料：国勢調査

(3) 世帯人員別世帯数の状況

世帯人員別世帯数をみますと、単身世帯や2人世帯が増加している一方で、3人以上の世帯が減少していることから、世帯の小規模化が進んでいると言えます。平成27年(2015年)の国勢調査による世帯人員世帯数は、単身世帯が28,681世帯(36.7%)、2人世帯が24,991世帯(32.0%)と全体の約7割を占めています。一方、4人以上の世帯は合計で11,635世帯(14.9%)であり、平成7年(1995年)の4人以上の世帯の構成比と比べますと約11%減少しています。

また、世帯人員別世帯の構成比について北海道と比較しますと、ほぼ同じ数値となっています。

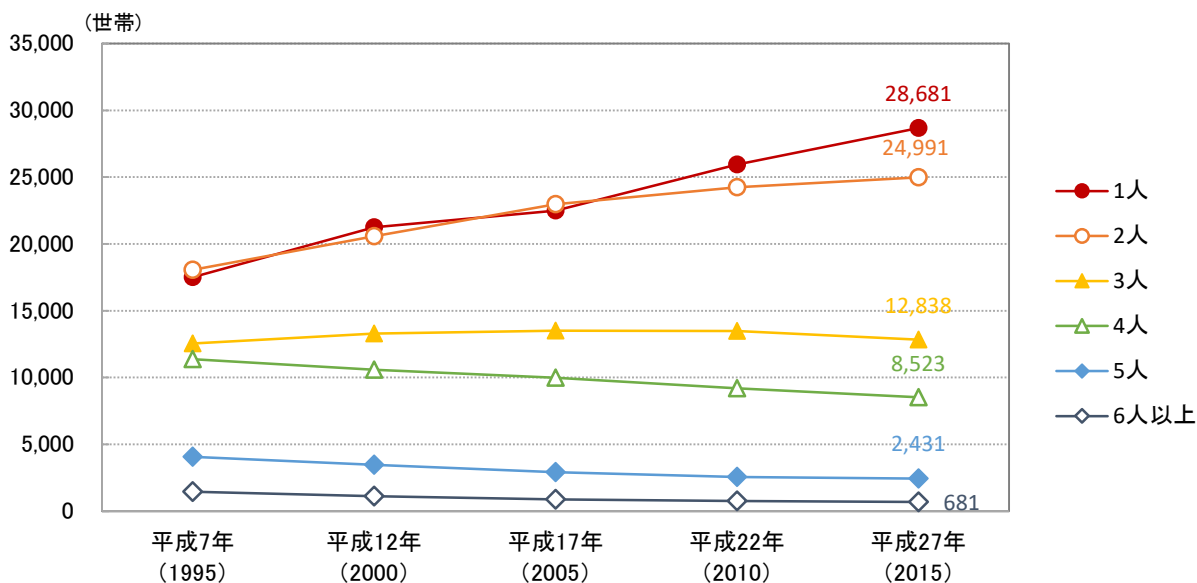


図 2-6 世帯人員別世帯数の推移

資料：国勢調査

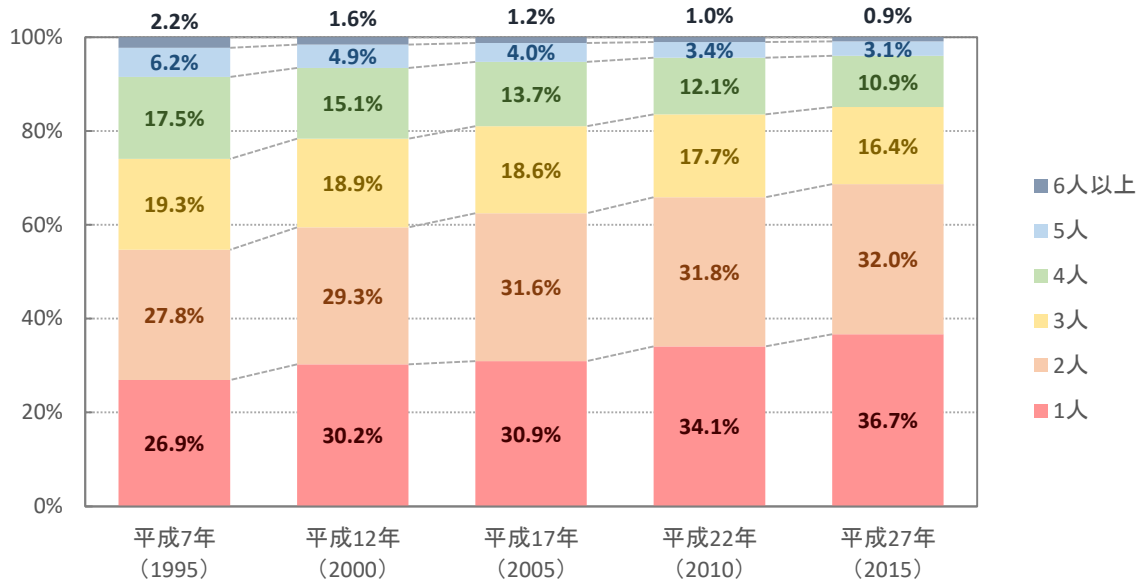


図 2-7 世帯人員別世帯数構成比の推移 (苫小牧市)

資料：国勢調査

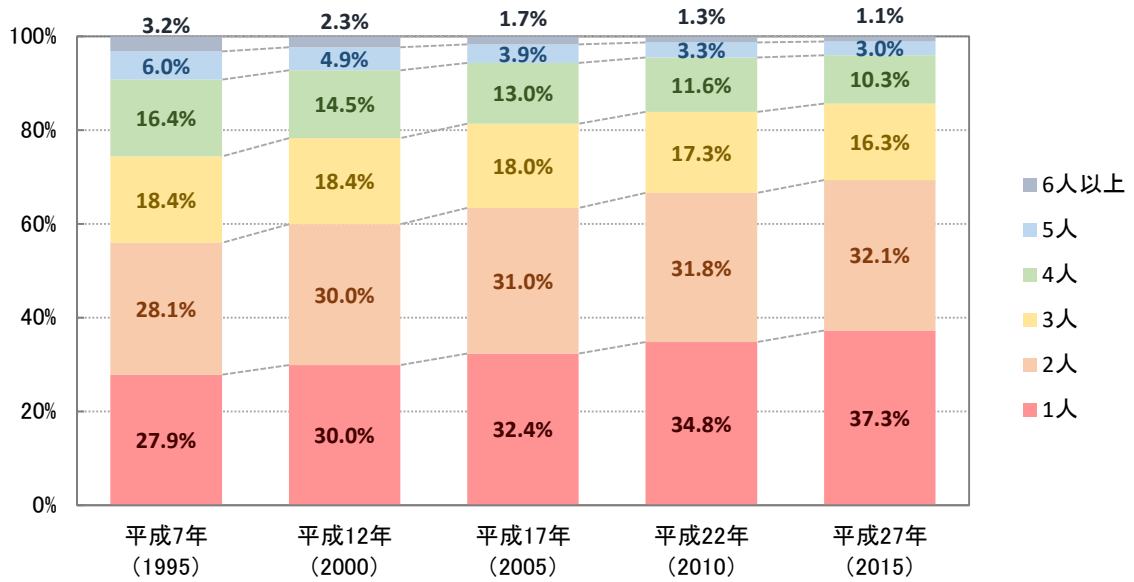


図 2-8 世帯人員別世帯数構成比の推移 (北海道)

資料：国勢調査

(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ますと、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どもの世帯、単独世帯が増加しています。また、平成12年(2000年)までは夫婦と子ども世帯が最も多かったのですが、平成17年(2005年)以降は単独世帯が多い傾向が続いており、平成27年(2015年)の国勢調査では単独世帯が28,681世帯と過去最多となっています。

構成比については、夫婦と子ども世帯が減少し、単独世帯が増加しています。

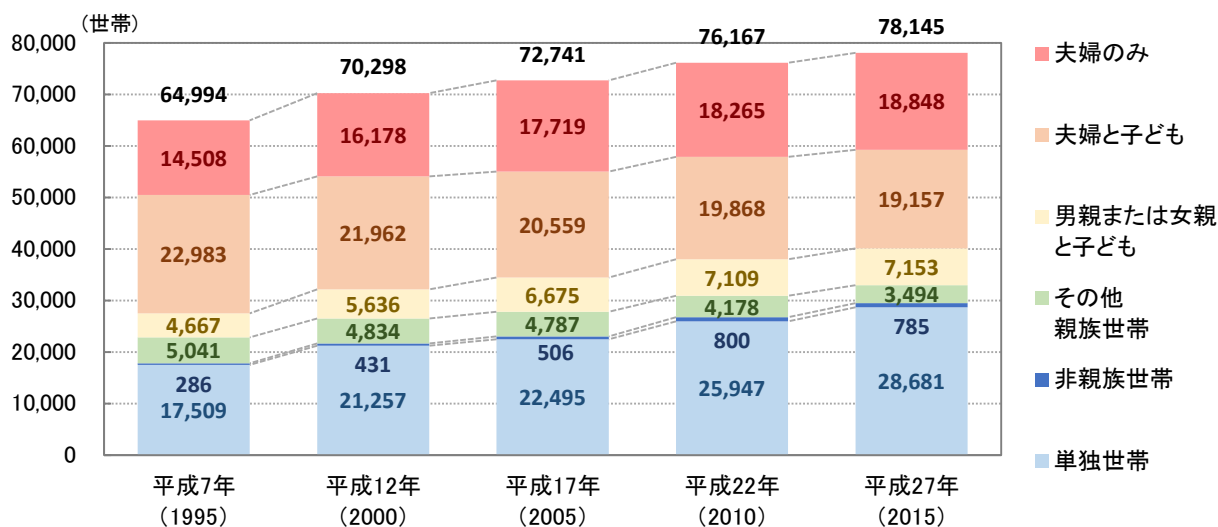


図 2-9 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査

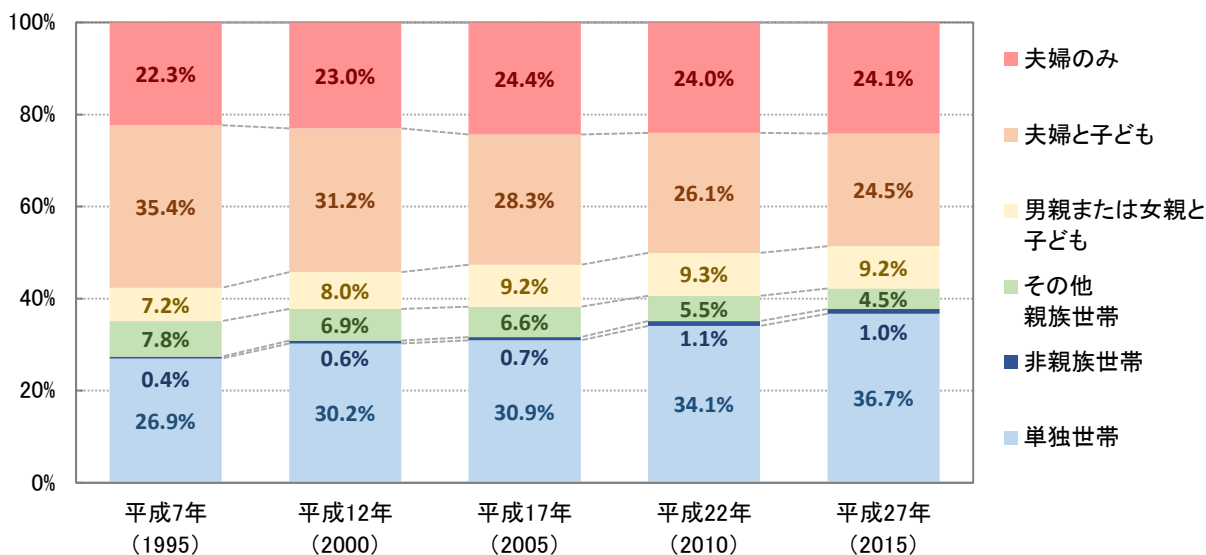


図 2-10 家族類型別世帯数構成比の推移

資料：国勢調査

(5) 高齢者がいる世帯の状況

国勢調査における高齢者がいる世帯の状況をみますと、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の世帯が増加傾向となっています。平成27年(2015年)の高齢者親族のいる世帯は28,512世帯(36.5%)であり、一般世帯の約4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17,563世帯(22.5%)が、高齢者のみで生活していることとなります。

高齢者がいる世帯の比率は、北海道と比べてすべての世帯で下回っています。

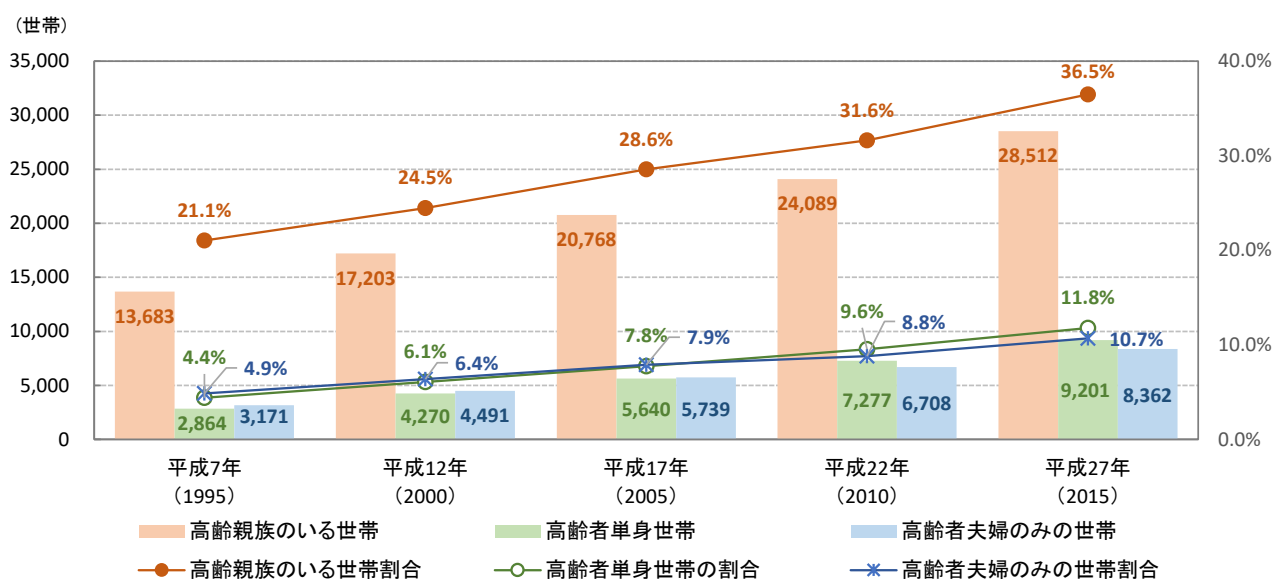


図 2-11 高齢者世帯の推移 (苫小牧市)

資料：国勢調査

表 2-2 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)
平成7年 (1995)	64,994	13,683	21.1%	26.6%	2,864	4.4%	5.6%	3,171	4.9%	5.7%
平成12年 (2000)	70,298	17,203	24.5%	30.5%	4,270	6.1%	7.4%	4,491	6.4%	7.5%
平成17年 (2005)	72,741	20,768	28.6%	33.5%	5,640	7.8%	9.0%	5,739	7.9%	8.9%
平成22年 (2010)	76,167	24,089	31.6%	36.6%	7,277	9.6%	10.8%	6,708	8.8%	10.1%
平成27年 (2015)	78,145	28,512	36.5%	41.0%	9,201	11.8%	13.1%	8,362	10.7%	11.6%

※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

※比率（北海道）：母数（一般世帯数）：平成7年(1995年) 2,174,122世帯/平成12年(2000年) 2,277,968世帯/
平成17年(2005年) 2,368,892世帯/平成22年(2010年) 2,418,305世帯/平成27年(2015年) 2,438,206世帯

資料：国勢調査

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27年(2015年)の国勢調査による住宅所有関係別世帯数は、持ち家が41,597世帯(54.5%)、公営・都市機構・公社の借家が7,369世帯(9.7%)、民営の借家が24,108世帯(31.6%)、給与住宅が2,536世帯(3.3%)、間借り等が716世帯(0.9%)となっています。

過去の推移をみますと、持ち家、民営の借家が増加傾向にある一方、公営・都市機構・公社の借家は平成12年(2000年)以降、減少傾向にあります。

構成比の推移をみますと、持ち家は平成17年(2005年)以降、概ね横ばい、民営の借家は増加傾向にあるのに対し、公営・都市機構・公社の借家は減少傾向となっています。

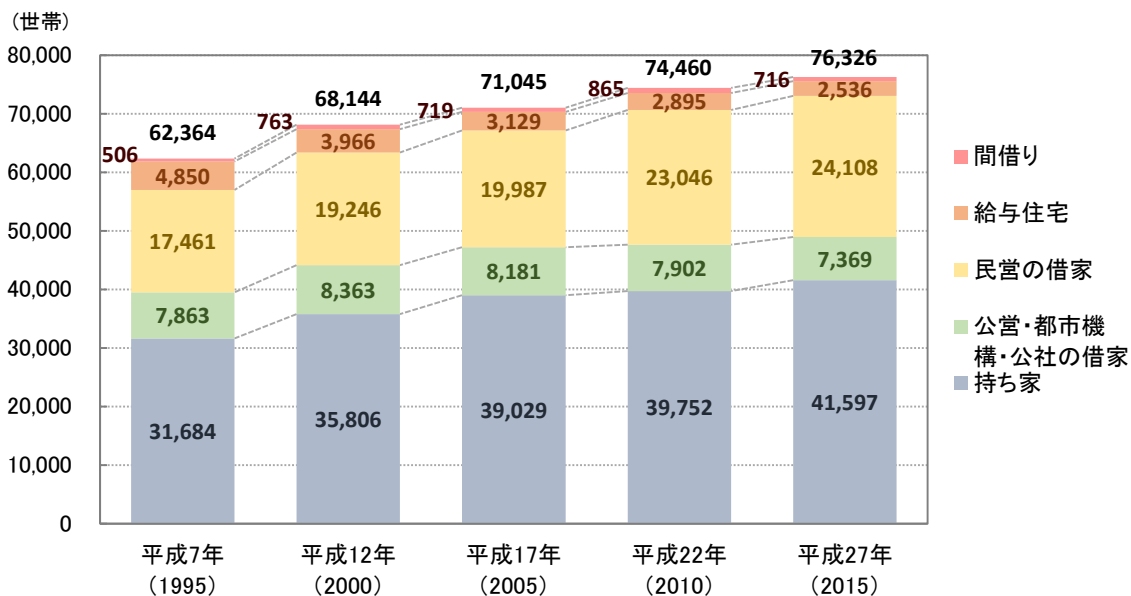


図 2-12 住宅所有関係別世帯数の推移

資料：国勢調査

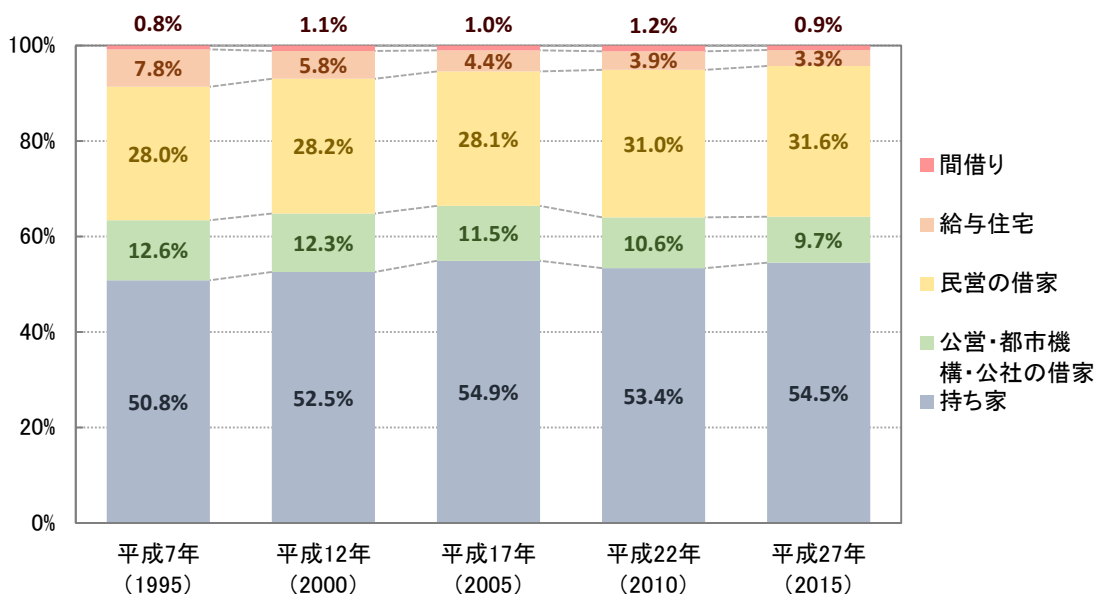


図 2-13 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

資料：国勢調査

住宅所有関係別世帯数構成比を近隣市や北海道と比較しますと、室蘭市とほぼ同じような比率となっているのに対して、登別市と比べますと、持ち家の比率が低く、公営・都市機構・公社の借家と民営の借家の比率が高くなっています。また、北海道と比べますと、持ち家が下回っているのに対し、公営・都市機構・公社の借家が上回っています。

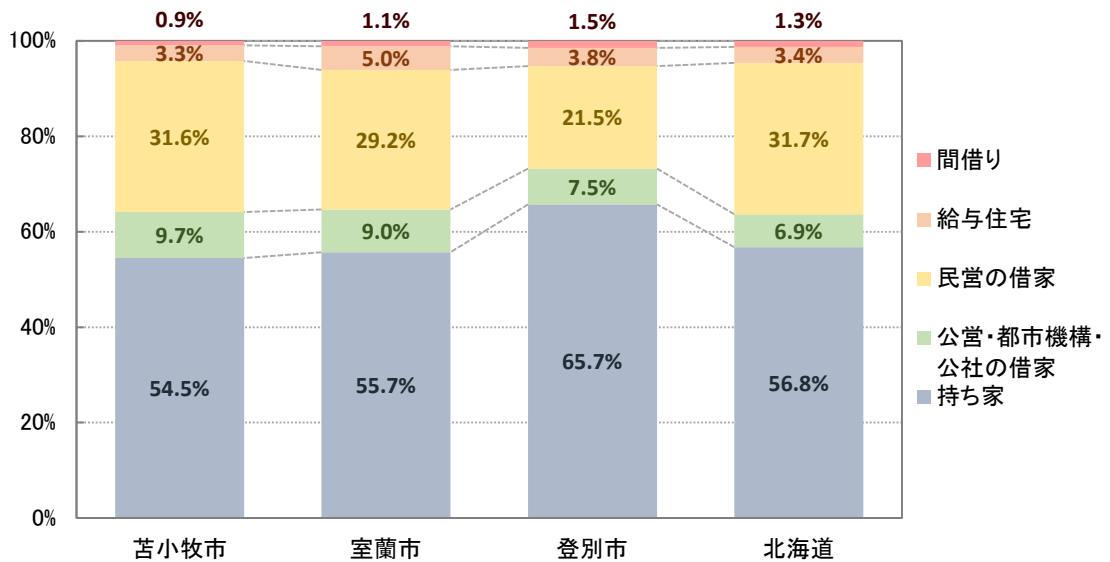


図 2-14 住宅所有関係別世帯数構成比の比較（近隣市・北海道 平成 27 年）

資料：国勢調査

(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27年(2015年)の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ますと、持ち家が20,767世帯(73.3%)、公営・都市機構・公社の借家が3,946世帯(13.9%)、民営の借家が3,315世帯(11.7%)に住んでいます。平成7年(1995年)以降、高齢者親族のいる世帯は5年ごとに約3,000世帯ずつ増加し続け、平成27年には、平成22年(2010年)と比較して約4,000世帯が増加しています。

苫小牧市全体の構成比と比べますと、持ち家と公営・都市機構・公社の借家は上回っている一方、民営の借家と給与住宅は下回っています。

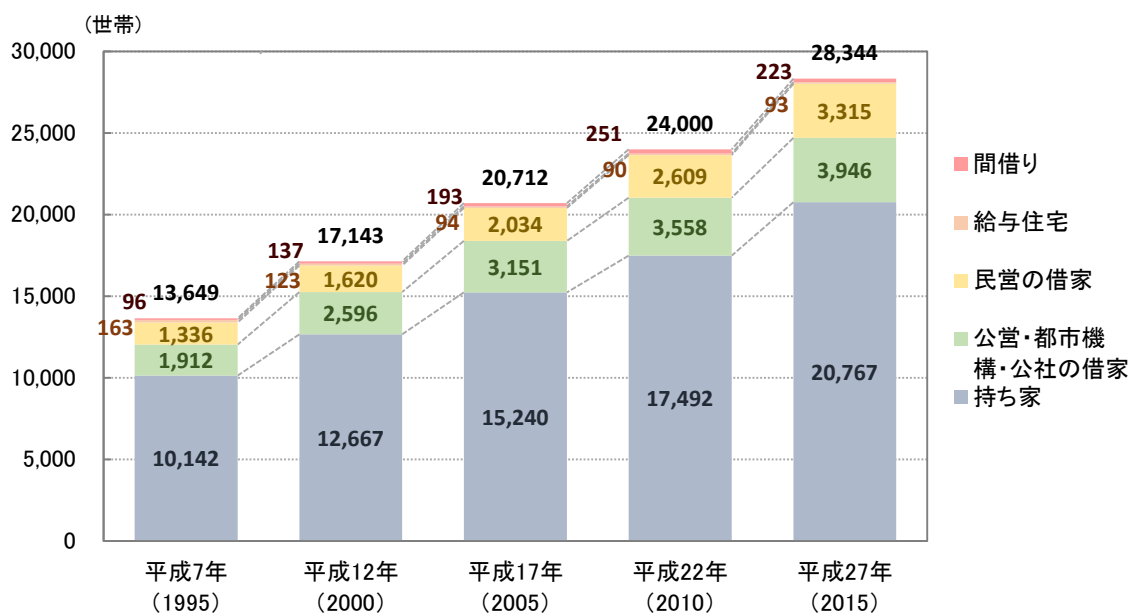
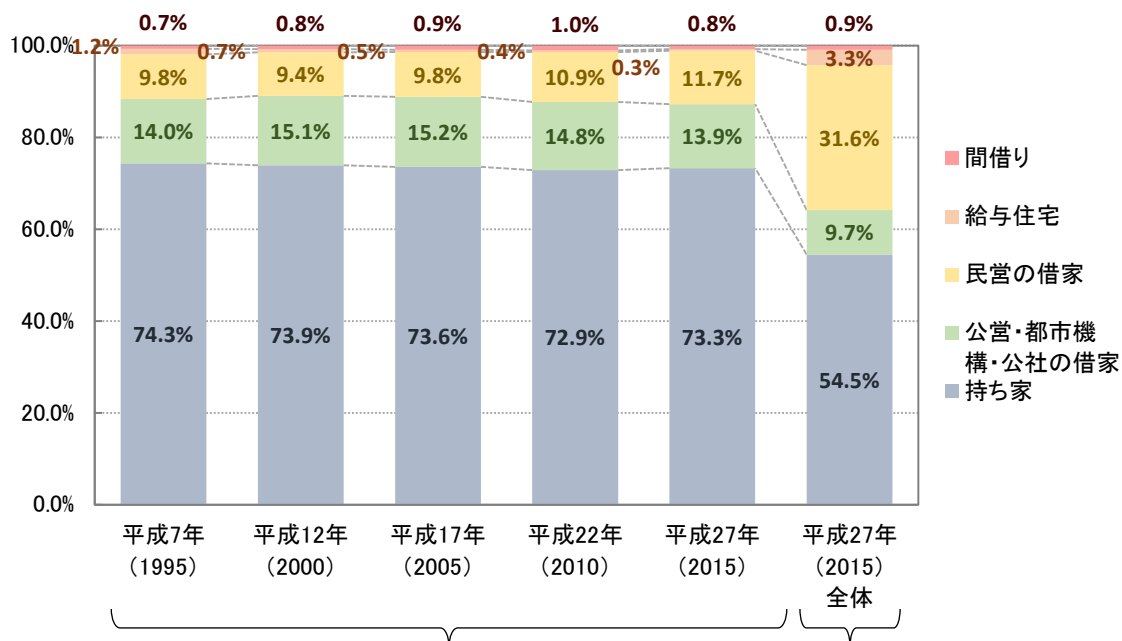


図 2-15 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移

資料：国勢調査



苫小牧市内の高齢者親族のいる世帯の状況 苫小牧市全体の状況

図 2-16 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

資料：国勢調査

(3) 住宅所有関係別居住面積の状況

1 世帯当たりの住宅別居住面積をみますと、持ち家の面積は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅の面積の約 2 倍あります。

また推移をみますと、平成 15 年（2003 年）から平成 30 年（2018 年）にかけて、全体として概ね横ばいの傾向となっています。

北海道と比較しますと、民営借家を除いた種類でわずかに下回っています。

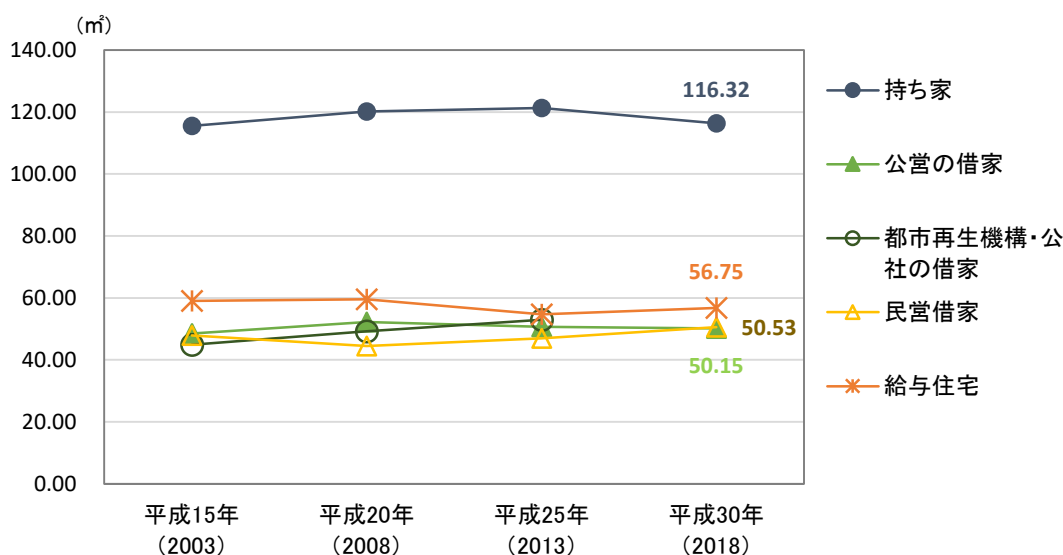


図 2-17 住宅所有関係別居住面積の推移 (1 世帯当たり)

資料：住宅・土地統計調査

表 2-3 住宅所有関係別居住面積の推移 (1 世帯当たり)

	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)	北海道 平成30年 (2018)
持ち家	115.56	120.19	121.37	116.32	120.15
公営の借家	48.52	52.18	50.68	50.15	57.05
都市再生機構・公社の借家	44.92	49.25	53.00	-	52.08
民営借家	47.90	44.48	46.94	50.53	49.77
給与住宅	59.08	59.57	54.75	56.75	63.89

※平成 30 年（2018 年）の都市再生機構・公社の借家の 1 世帯当たりの居住面積が公表されていなかったため、「-」と表記している。

資料：住宅・土地統計調査

第3章 関連既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6次基本計画)	計画期間： 平成30年度(2018年度)～令和4年度(2022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生活環境の中で、共に生き生きと心豊かに暮らしながら、全ての市民が持てる能力で社会に貢献し、未来に向かって挑戦し続けるまちのこと。
計画目標	1. 共に支え合い健やかに暮らすまち 2. 明日を拓く力みなぎる産業のまち 3. 学ぶ喜びがあふれる文化の薫るまち 4. 自然と環境にやさしいまち 5. 安全・安心で快適に暮らすまち
住宅施策	第5 安全・安心で快適に暮らすまち 1 快適な生活環境の整備 <基本施策29 まちなかの活性化> ○基本目標 「苫小牧の顔」であるまちなか独自の魅力の創造、にぎわいの創造を図り、誰もが安心して暮らせる「人にやさしいまち」、地域の特徴をいかした「誇りと愛着が持てるまち」を目指す。 ○主要施策 ・まちなか居住の推進【総合政策部】 様々な都市機能が集積しているまちなかに暮らしやすい生活空間の整備を進める。 ○評価指標 ・まちなか居住人口： 6,013人(H28)→6,314人(H31) <基本施策30 居住環境の充実> ○基本目標 公営住宅の整備・改善及び適正な管理戸数の確保を行うほか、民間住宅のリフォームや耐震改修等の支援を行います。また、管理不全状態の空き家等所有者に対して適切な管理を促し、地域環境の保全を図るとともに、空き家化の予防や解消に努めます。さらに、公園・緑地を核として、海・山・丘陵地、河川や道路を活用し、緑のネットワークの強化を図るほか、高齢者や障がい者を始め、誰もが安全・安心に利用できる公園・緑地の整備を進める。 ○主要施策 ・公営住宅の整備【都市建設部】 老朽化している公営住宅の建替えや既存ストックの長寿命化を図り、適正な管理戸数の確保に努めます。 居住の快適性、安全性の向上を図るとともに、高齢者や障がい者の居住環境に配慮します。 ○評価指標 市営住宅管理戸数： 7,149戸(H29)→6,809戸(R4)

苫小牧市住生活基本計画	計画期間： 平成 31 年度(2019 年度)～令和 10 年度(2028 年度)
策 定 目 的	苫小牧市の現状、住まい・住環境の特性、市民の意向把握などに基づき、住宅施策の「基本理念」や「基本目標」、「展開方向」を総合的に見直すことで、今後の苫小牧市の住生活のさらなる安定確保及び向上の促進を図ることを目的とする。
計 画 目 標	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 豊かな自然環境と調和し、生き生きと暮らせる住宅・住環境の実現 ○基本目標 <ul style="list-style-type: none"> ・居住者からの視点：安心して暮らせる住宅・住環境づくり ・住宅ストックからの視点：安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり ・地域からの視点：自然と調和し地域のにぎわいが感じられる住宅・住環境づくり
住 宅 施 策	<p>【安心して暮らせる住宅・住環境づくり】</p> <p>＜「子育て世帯」が安心して暮らせる住宅・住環境の実現＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育てに配慮した住宅づくり <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が快適に住むことができるようユニバーサルデザインによる市営住宅の整備を進める。 ・老朽化し手狭な市営住宅の建替えにおいて、子育てにも対応できる、ゆとりのある住宅づくりに努める。 ＜「高齢者」や「障がいのある方」が安心して暮らせる住宅・住環境の実現＞ ○「高齢者」や「障がいのある方」に配慮した住宅・住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者」や「障がいのある方」の安全・安心な住環境の確保に向けて、市営住宅の安全対策（共有スペースにおける手すり、スロープやエレベーターの設置、居室内の段差解消等）を行うこととともに、利用者が利用しやすいバリアフリー化、ユニバーサルデザインの視点に立った整備を推進する。 ＜「住宅確保に配慮する者」の居住の安定確保＞ ○住宅セーフティネットとしての市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインによる市営住宅の整備や既存市営住宅の改善、適正な管理戸数に向けた市営住宅団地の再編、財政状況を勘案した建替事業の推進など、民間賃貸住宅の活用を検討しながら、住民セーフティネットとしての市営住宅の整備を図る。 <p>【自然と調和し地域のにぎわいが感じられる住宅・住環境づくり】</p> <p>＜地域住環境の魅力の向上＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域のコミュニティの活性化を支援する市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・世帯の多様化・少人数化への対応や地域コミュニティの活性化を図るため、市営住宅の建替え時には多様な家族構成に適応した規模・設備などの住宅供給を目指すとともに、住み替え時にも適切な住戸への移転を総合的に進める。 ・建物の老朽化と併せて、入居者の高齢化や住宅整備に伴う空き家の長期化が見込まれることから、市営住宅の建替えや改善事業などを通じて、ゆとりある外部空間や魅力的な景観の形成に努め、地域に開かれた市営住宅団地の整備をすることにより、地域住民の交流の活性化を図る。 ○まちなか居住の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住の取組みによって、にぎわいのある中心市街地を目指す。 ○身近な生活利便機能が集積した生活拠点の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替えの際は、関連計画を踏まえながら生活拠点への移転建替えを検討するなど、東西に細長く形成されている市街地の一定の地域ごとに医療・福祉、商業、交流などの身近な生活利便機能が集積した生活拠点の形成を目指す。 ・高齢者・障がいのある方が住みよい住宅（コレクティブハウス、サービス付き高齢者向け住宅など）、若者向けの住宅など住まいの供給の促進を目指す。 ＜環境に配慮した住環境の推進＞ ○住宅への省エネルギー・新エネルギーの導入推進 <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の省エネルギー化を推進する。 ○建築系廃棄物のリサイクル等の適正処理の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の建物の解体にあたっては、分別解体と再資源化を実施する。 ○快適な環境の形成及び環境への負荷軽減のための適正な緑化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の整備にあたっては、適正な緑化とその維持管理を進めるとともに、地域の緑化活動の支援等を通して、緑豊かで快適な住環境の形成及び環境への負荷低減のための緑化の推進を目指す。

苫小牧市公共施設等総合管理計画		計画期間： 平成 29 年度（2017 年度）～令和 8 年度（2026 年度）
策 定 目 的	本計画は、厳しい財政状況が続く中で、今後予想される人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、市民と行政が施設に関する課題を共有し、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことを目的とする。	
計 画 目 標	【公共施設等の管理の縮減目標】 ○公共施設（建築系施設）の縮減目標 ：令和 8 年度までに総延床面積を 2%縮減 ○インフラ系施設の縮減目標 ：インフラ系施設は、都市生活に欠かせない施設であるため、縮減していくことが難しく、縮減目標は設定しないが、既存の施設の延命化（長寿命化）を図っていくことで、インフラ系施設の更新等にかかる費用の縮減や平準化を進めていく	
公 営 住 宅	【管理に関する基本的な考え方】 「苫小牧市営住宅長寿命化計画」に基づき整備を図っていくほか、今後の人口減少等を踏まえ、管理戸数の適正化に努める。	
	点検・診断等	・施設の点検・診断等を定期的実施するとともに、それらの点検結果を蓄積し、維持管理・修繕等を実施する。
	維持管理	・点検結果を踏まえ、維持管理や修繕等の老朽化対策を計画的に進めていく。
	安全確保	・適切な時期に定期点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、安全を確保する。 ・緊急的な修繕については、迅速に修繕を実施する。
	耐震化	・用途廃止予定の施設を除き、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、改修等の検討を行っていく。
	長寿命化	・計画的な点検及び修繕、また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っていく。
	統廃合の推進	・今後の人口減少、入居者や建物の状況等を踏まえ、管理戸数の適正化について検討していく。

苫小牧市営住宅整備計画		計画期間： 平成 30 年度（2018 年度）～令和 19 年度（2037 年度）
策 定 目 的	将来の人口動向や財政状況などを踏まえ、市営住宅戸数の適正化を図るとともに、安全で安心な住環境の整備を行うため、市内全体の整備計画を策定する。	
計 画 目 標	○基本理念：時代の変化に応じた住宅供給 ○基本方針 ・多様な住まいの確保と良好なコミュニケーションの維持・形成 ・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 ・安心で安全な住宅の維持 ○整備方針 ・耐震 C ランク住宅や耐用年数を超過した住宅、また耐震 B ランク住宅や耐用年数未達の住宅でも老朽化が著しい住宅については、原則、解体して安全性確保を図るとともに、状況に応じた建替えにより管理戸数を減少させる。 ・安全性を確保できる既存住宅については、予防保全的な観点から計画的な改修や修繕を実施し、将来にわたって有効活用する。	
住 宅 施 策	○整備計画の考え方 下記の優先順位をもとに、団地ごとに整備を進める。 <優先順位> ① 耐震 C ランク住宅の整備 ② 耐用年数超過・老朽化の著しい・耐震 B ランク住宅の整備 ③ 高層住宅の整備 ④ 低層（耐火）及び中層住宅の整備	

3-2 関連計画

第2期苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略		計画期間： 【人口ビジョン】令和2年(2020年)～令和42年(2060年) 【第2期総合戦略】令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)
策定目的	平成26年(2014年)11月に「まち・ひと・しごと創生法」が施行され、苫小牧市においても産学官金労、女性、若者などの幅広い分野の協力・参画を得て「苫小牧市総合戦略推進会議」を立ち上げ議論を重ね、「苫小牧市総合戦略」を策定。 人口減少対策は長期的な視点に立ち、切れ目なく取り組んでいくことが重要であるとともに、人口減少は避けられないとの認識を市民と共有し、このような時代にあっても持続可能なまちづくりを進められるよう、第2期戦略として策定。	
計画目標	【人口ビジョン】 令和22年(2040年)：15万人を維持する 令和42年(2060年)：13万人を維持する 【総合戦略】 <ul style="list-style-type: none"> ・地元企業と学生との“つながり”を強化し、地元雇用の確保・拡大を実現 ・子育てしながら仕事を続けられる社会環境の整備 ・地元の魅力を強化、暮らしやすさ発信で移住を促進 ・産業競争力を高め、地域ブランド力を向上 	

第2次苫小牧市都市計画マスタープラン		計画期間： 令和1年度(2019年度)～令和20年度(2038年度)
策定目的	本計画の前身となる「苫小牧都市計画マスタープラン」を平成16年に策定したが、増加傾向にあった人口が減少に転じるなど大きな転換期を迎えていることから、苫小牧の現状を把握したうえで市が目指す「人間環境都市」の実現に向けて市民と行政が協働しながらまちづくりを進めていくための行動指針として都市計画マスタープランを改定する。	
計画目標	○将来の都市像 持続的な雇用が育む人間環境都市・苫小牧 ～産業と環境が調和し、生活の魅力と活力に満ちた持続的都市の形成～ ○まちづくりの目標 ① 産業立地の促進に向けた都市基盤などの整備 ② 苫小牧市の顔となる都市拠点の形成 ③ 身近な生活利便機能が集積した生活拠点の形成 ④ 貴重な自然資源・海洋資源を活かした広域的な交流エリアの形成 ⑤ 市民参加による協働のまちづくりの推進 ○将来の都市構造 3つの都市軸と1都市拠点・4生活拠点を結ぶラダー状の都市構造	
住宅施策	【公営住宅の土地利用の方針】 ○基本的な考え方 ・市営住宅・道営住宅などの公共賃貸住宅の有効活用に向けて、住宅の需要・老朽化状況、人口・世帯数の動向や将来推計を踏まえ、戸数減を含む適正な管理戸数の確保と、多様な世代が快適に暮らせる住宅の供給を目指す。 ・公営住宅の建替えの際は、関連計画を踏まえながら都市拠点や生活拠点への移転建替えを目指す。 ○基本方針 ・公営住宅の既存ストックを有効に活用するため、適切な点検・修繕、データ管理などを行い、現状や将来的な需要見通しを踏まえ、各団地のあり方を考慮した上で老朽化した団地の建替えや修繕を計画的に推進する。 ・長期に渡って入居者が安全・安心な環境で暮らせる住環境を維持するため、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や必要な改善を推進し、既存ストックの長寿命化を図る。 ・高齢化や世帯規模の縮小などのライフスタイルの多様化に対応し、誰もが安心して快適に暮らすことができる住宅整備を推進する。 ・将来都市構造の実現や地域コミュニティ形成の核となるよう、公営住宅の建替えの際は都市拠点や生活拠点への移転建替えを目指す。	

苫小牧市まちなか再生総合プロジェクト・プログラムバ ート4 事業計画書		計画期間： 令和2年度(2020年度)～令和4年度(2022年度)
策定目的	苫小牧市総合計画で掲げたまちづくりの目標「安全・安心で快適に暮らすまち」を実現するための個別計画として、都市経営の観点からまちなかの魅力とにぎわいを創出するための基本的な方向性を示すために策定する。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○目標 <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安心して暮らせる「人にやさしいまち」 ・地域の特徴を活かした「誇りと愛着が持てるまち」 ○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいの創出 ・公共交通の利便性の向上 ・まちなか居住の推進 ○CAP4のテーマ <ul style="list-style-type: none"> シビックプライド（まちなかの新たな誇りや愛着）を育むまちづくり ○評価指標 <ul style="list-style-type: none"> ・CAPエリア（「旧中心市街地活性化基本計画(平成12年度策定)のエリア」と「まちなか居住の推進エリアの計174ha」）内のまちなか居住人口について、令和元年12月末のまちなか居住人口（5,844人）に対し、居住人口を維持する。 	
住宅施策	<p>【まちなか居住の推進に係る事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちなか居住支援事業（平成26年～継続） <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に賃貸住宅を建設する者に対して、その費用の一部（※）を助成することにより、良質な住宅の供給及びストックの形成を図り、まちなかのにぎわい創出へと繋げていく。 ※ 一戸あたり100万円 別途申請条件あり 	

苫小牧市緑の基本計画～改訂版～		公表期間：平成27年度（2015年）
策定目的	平成15年度に20年後を見据えた緑の目標をまとめた「緑の基本計画」を策定したが、計画策定から10年が経過したことから、目標の達成状況を把握するとともに、社会情勢や自然環境の変化などに対応するために、前身計画を改定する。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 <ul style="list-style-type: none"> 樽前山・ウトナイ・太平洋を緑でつなぐまち苫小牧 ○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・緑を守る ・緑を活かす ・緑と暮らす 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅緑化基準 <ul style="list-style-type: none"> 緑化面積率：20% ※緑化面積率=緑化面積/住宅敷地面積 	

苫小牧市耐震改修促進計画（改定版）		計画期間： 平成28年度(2016年度)～令和2年度(2020年度)
策定目的	平成28年5月に「北海道耐震改修促進計画」が見直されたことから、地震による被害の軽減を図り、市民の安全で安心な生活を確保するため、市内の住宅及び建築物の耐震化を計画的に促進することを目的として、前身計画を見直す。	
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"> ・住宅の耐震化率を、令和2年度までに少なくとも95%とする。 ・上記の目標を達成するには、約4,200戸の耐震化が必要。既存の施策に加え、さらなる耐震化施策により、耐震改修や建替えによって住宅の耐震化を促進する。 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震化促進に向けた施策の基本的方向 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の地震防災対策に関する啓発、知識の普及 ・耐震診断・改修の促進を図るための支援や環境整備 ・耐震診断・回収を担う人材の技術力向上 ○耐震化を促進するための施策 <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 ・戸建て木造住宅無料耐震診断の継続 ・耐震診断から耐震改修への円滑な移行支援 ・既存木造住宅耐震診断・耐震改修補助制度の見直し ・リフォーム時の耐震改修工事費用の利子補給制度の継続 ・住宅耐震改修証明書の発行 	

苫小牧市耐震化整備プログラム（平成 27 年 7 月更新）		計画期間：平成 22 年（2010 年）～
策 定 目 的	「苫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	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震の判断 ・ A ランク：構造耐震指標 (Is 値) が 0.6 以上 →「耐震改修等」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 →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 →用途廃止を含む優先的な改修方針を検討する。 	
住 宅 施 策	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の耐震診断状況 ・対象棟数…92棟、耐震診断済…91棟、用途廃止予定…4棟(内1棟未診断) ・平成22年度～：耐震改修計画検討期間 ・診断結果 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)：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、日新4-2-1(日新消防署併設) 用途廃止予定 (4 棟)：日新4-2-1(日新消防署併設)、旭2-1-1、旭2-3-4、音羽2-18-11 	

苫小牧市高齢者保健福祉計画 第 7 期介護保険事業計画		計画期間： 平成 30 年度（2018 年度）～令和 2 年（2020 年度）
策 定 目 的	地域の状況や第 6 期計画で実施した事業の進捗評価を踏まえ、今回の介護保険制度の改定に伴う各種施策・事業を整理しつつ、「共に支え合い健康で安心して暮らせる地域社会の実現」に向けて、「苫小牧市高齢者保健福祉計画・第 7 期介護保険事業計画」を策定する。	
計 画 目 標	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 共に支え合い健康で安心して暮らせる地域社会の実現 ○基本目標 ・健康な暮らしの実現 ・介護保険制度の円滑な運営 ・地域で共に支え合うふくしの実現 ・安心できる高齢社会の実現 	
住 宅 施 策	<p>【基本施策 5 安心して暮らせる生活環境づくり】</p> <p><高齢者の多様な住まいの確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の生活をできるだけ続けられるよう、住環境の改善に取り組む。 ・高齢者や障がい者の安心・安全な住環境の確保に向けて、公営住宅の安全対策を行うとともに、バリアフリー化、ユニバーサルデザインの視点に立った整備を推進する。 <p><安心・安全対策の充実></p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心・安全に暮らせるよう、災害時における要配慮者の支援体制づくり、施設等の防災対策の確認を進める。 	

第3期苫小牧市障がい者計画		計画期間： 平成26年度(2014年度)～令和4年度(2022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	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 ともに創るやさしい苫小牧 ―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 ・暮ら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	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・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、車椅子利用者に対応した専用住宅及び専用駐車場を整備する。 	

第5期苫小牧市障がい福祉計画		計画期間： 平成30年度(2018年度)～令和2年度(2020年度)
策定目的	これまでの障がい福祉計画の実施状況や地域のニーズを踏まえ、計画策定に当たっての基本的な考え方を継承しつつ、第3期苫小牧市障がい者計画等で整理された現状と課題を元に、平成30年度から平成32年度までの障がい福祉サービス等に関する目標値、見込量等を定める。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○基本理念 やさしい苫小牧への確かな一歩 自立生活を支えるサービスの充実 ○基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・障がいのある方の自己決定と自己選択の尊重 ・様々な障がいに対する支援 ・サービス提供体制の充実 	
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅入居等支援事業（居住サポート事業） <ul style="list-style-type: none"> ・保証人がいない等、賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な方に対して、入居支援、サポート体制調整等の支援を行う。 	

第2期苫小牧市子ども・子育て支援事業計画		計画期間： 令和2年(2020年)～令和6年(2024年)
策定目的	子ども・子育て支援法の定めにより策定した、5年を1期とした本市の「子ども・子育て支援 事業計画」であり、家庭における子育ての不安や孤立感を和らげ、親子の心を育み、すべての子どもの育ちと子育てを社会全体で支援することを目的としている。	
計画目標	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ol style="list-style-type: none"> 1 親子の心と体の健やかな成長と健康増進を支援します 2 子どもの教育・保育環境をより充実します 3 それぞれの家庭環境に応じたきめ細かな支援をします 4 仕事と子育ての両立を支援します 5 地域で支えあい安心して子育てができる環境をつくります 6 一人ひとりの子どもの特性に配慮したきめ細かな支援をより充実します 	
住宅施策	<p><基本目標5 地域で支えあい安心して子育てができる環境をつくります> 5-5 安全安心なまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○114 公営住宅の建替事業の推進 老朽化し手狭な市営住宅の建替えにおいて、子育てにも対応できる、ゆとりのある住宅づくりに努めます。(平成26年度から日新団地の建替事業に着手) 現状値 (H30)：日新団地4棟192戸建設 ⇒ 日新団地5棟234戸建設 	

3-3 市営住宅の関連計画

苫小牧市日新団地建替事業基本構想		公表期間：平成 21 年度(2009 年度)												
立替・ 環境整備 の方針	○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													
計 画 戸 数		<table border="1"> <thead> <tr> <th>住戸タイプ</th> <th>市営住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2DK</td> <td>239 戸</td> </tr> <tr> <td>2LDK</td> <td>179 戸</td> </tr> <tr> <td>3LDK</td> <td>109 戸</td> </tr> <tr> <td>車椅子専用住戸 2LDK</td> <td>25 戸</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>552 戸</td> </tr> </tbody> </table>	住戸タイプ	市営住宅	2DK	239 戸	2LDK	179 戸	3LDK	109 戸	車椅子専用住戸 2LDK	25 戸	計	552 戸
	住戸タイプ	市営住宅												
	2DK	239 戸												
	2LDK	179 戸												
	3LDK	109 戸												
	車椅子専用住戸 2LDK	25 戸												
計	552 戸													
実 施 期 間	平成 26 年度(2014 年度)～令和 10 年度(2028 年度)													

第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

苫小牧市には、令和2年(2020年)3月末現在、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。

表4-1 公営住宅等の団地別概要

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%)

資料：苫小牧市調べ(令和2年(2020年)3月末時点)

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

4-2 市営住宅等ストックの状況

(1) 管理戸数

① 団地別

苫小牧市には令和2年(2020年)3月末現在、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。

表4-2 市営住宅の団地別概要(1/2)

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
勇弘	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

資料：苫小牧市調べ(令和2年(2020年)3月末時点)

公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮している世帯でかつ低所得者等に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。

改良住宅：老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除去して地区の整備改善を目的とする住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅。

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。

※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。

表 4-3 市営住宅の団地別概要 (2/2)

団地名	種別	構造	建設年度	棟数	管理戸数	団地名	種別	構造	建設年度	棟数	管理戸数
青葉	公営	中耐5F	1974~1983	10	320	日吉	公営	簡平	1972~1974	22	102
		高耐11F	1978	1	132			簡二	1972~1974	19	114
	改良	中耐3F	1994	2	30		計				41
		計		13	482	明德	公営	中耐3F	2003~2010	10	324
旭	公営	高耐7F	1973	1	42	計				10	324
		高耐11F※	1978	1	90	山手	公営	中耐3F	1978	1	18
	中耐4F	1962	1	24	中耐4F			1978	1	24	
	中耐5F	1968	1	56	中耐5F			1973~1980	4	140	
	高耐11F※	1978	-	20	改良		高耐10F	1975	1	225	
		計		4	232	計			7	407	
植苗	公営	低耐	1992	2	16	弥生	公営	中耐4F	1966~1973	2	40
		中耐5F	1978	1	30			中耐5F	1972~1974	7	220
		計		3	46		改良	中耐4F	1964~1967	3	44
光洋	公営	簡平	1964~1972	46	194			中耐5F	1971~1972	3	65
		簡二	1971	9	50	高耐12F		1974	1	154	
		計		55	244	計			16	523	
末広	公営	中耐5F	1977~1978	2	75	勇払	公営	簡平	1974~1977	12	48
		高耐12F	1978	1	144			中耐3F	1978~1979	2	30
		高耐13F	1978	1	120			中耐5F	1983	2	60
	改良	高耐13F	1972	1	294		改良	中耐4F	1981	1	24
		計		5	633	中耐5F		1982	2	80	
住吉	公営	中耐5F	1984~2000	19	680	計				19	242
		計		19	680	若草	公営	高耐10F	2013	1	120
大成	公営	中耐5F	1976~1977	4	88			計			
		高耐9F	1975~1976	2	304	(再掲)	公営	簡平	1964~1977	104	438
		高耐14F	1975~1977	5	924			簡二	1970~1974	30	176
	改良	高耐7F	1976	1	98			低耐	1992	2	16
		高耐8F	1975	1	84			中耐	1966~2017	101	3,227
		計		13	1,498			高耐	1973~2013	14	1,946
高丘	公営	中耐5F	1984	2	60	計				251	5,803
		計		2	60	改良	中耐	1962~1994	13	323	
高砂	公営	中耐5F※2	1974	1	28		高耐	1972~1978	5	875	
		単身	中耐5F※2	1974	-	8	計				18
		計		1	36	単身	中耐	1974	-	8	
東開	公営	簡平	1969~1976	17	68		計				0
		簡二	1970	2	12	市営住宅	簡平	1964~1977	104	438	
		中耐5F	1977~1984	8	240		簡二	1970~1974	30	176	
		計		27	320		低耐	1992	2	16	
日新	公営	中耐3F	1979~2017	3	90		中耐	1962~2017	114	3,558	
		中耐5F	1971~2017	19	670		高耐	1972~2013	19	2,821	
		高耐7F	1974	1	70	合計				269	7,009
		計		23	830						
沼ノ端	公営	簡平	1965~1968	7	26						
		中耐5F	1986~2002	3	90						
		計		10	116						

※1旭の高耐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。

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

表 4-4 共同施設の概要

団地名	共同施設名	所在地	地番	延床面積	建設年度	構造	階数
青葉	青葉大成地区集会所	青葉町2丁目1番2号	青葉町2丁目1番2	418㎡	1979	S	2F
青葉	Aサブステーション	青葉町1丁目5番	青葉町1丁目15番2	109㎡	1978	CB	1F
青葉	Bサブステーション	青葉町1丁目3番	青葉町1丁目15番242	109㎡	1978	RC	1F
光洋	光洋町集会所	光洋町3丁目12番9号	光洋町3丁目12番1	138㎡	1969	S	1F
住吉	住吉町管理人事務所	住吉町1丁目3番9号	住吉町1丁目15-8	31㎡	1990	S	1F
大成	CDサブステーション	大成町1丁目14番	大成町1丁目15番1	133㎡	1978	RC	1F
大成	Fサブステーション	大成町1丁目1番	大成町1丁目14番38	243㎡	1977	RC	1F
日新	日新町集会所	日新町4丁目4番6号	日新町4丁目4番6号	488㎡	1974	S	1F
日吉	光洋・日吉団地共同浴場	日吉町4丁目29番6号	日吉町4丁目29	50㎡	1999	RC	1F
明德	明德団地集会所	明德町4丁目3番29号	明德町4丁目327-143	149㎡	2009	W	1F
明德	明德団地4丁目公園トイレ	明德町4丁目2番	明德町4丁目2	6㎡	2007	RC	1F
山手	山手町市営住宅熟供給施設	山手町2丁目9番	山手町2丁目54番4	209㎡	1977	S	1F
弥生	Hサブステーション	弥生町2丁目9番	弥生町2丁目10番1	65㎡	1973	CB	1F
勇払	勇払管理人事務所	字勇払132番地	字勇払132-28	156㎡	1983	CB	1F

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

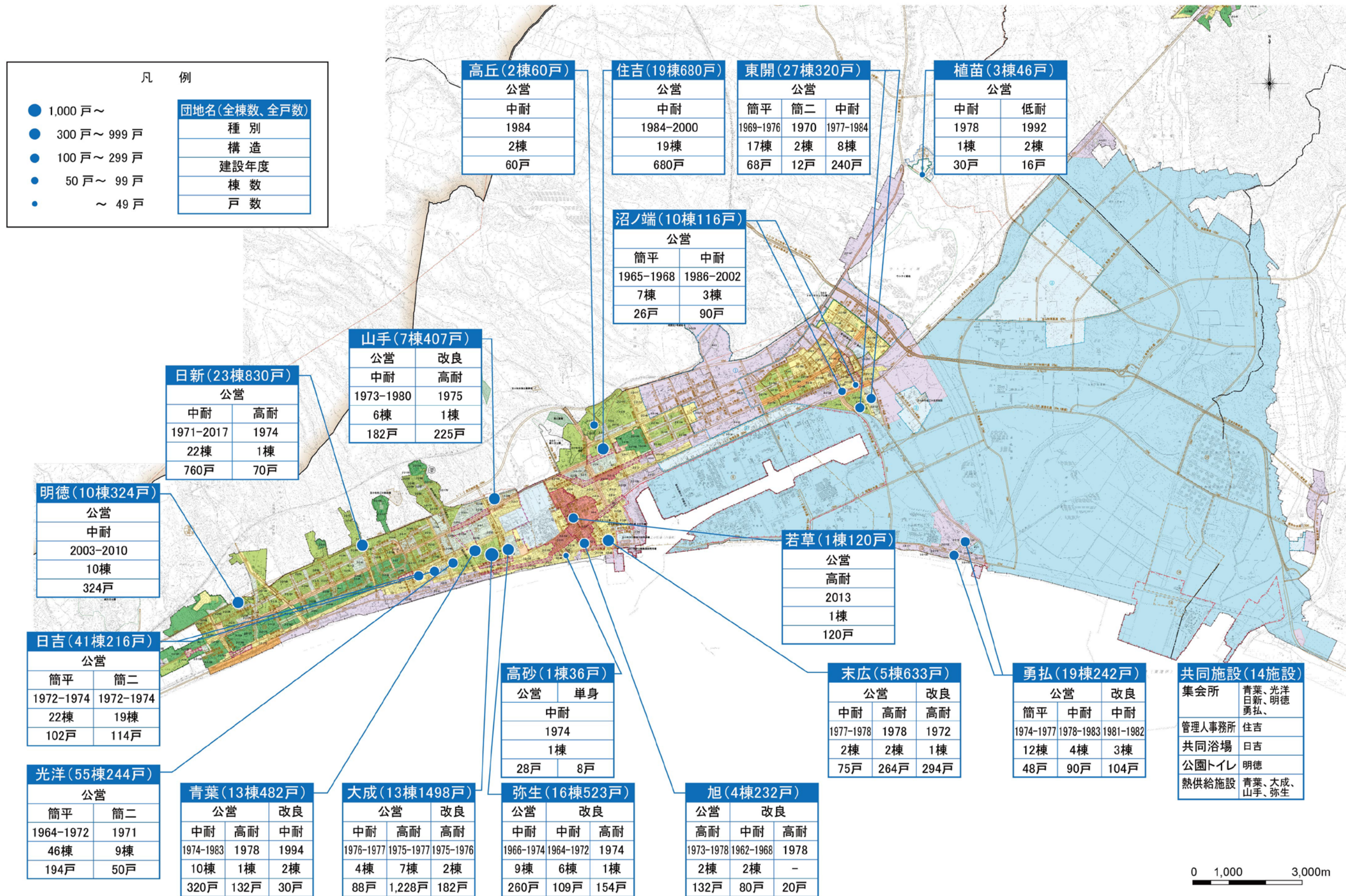


図 4-1 市営住宅団地位置

資料：苫小牧市調べ（令和 2 年(2020 年)3 月末時点）



青葉団地



旭団地



植苗団地



光洋団地



末広団地



住吉団地



大成団地



高丘団地



高砂団地



東開団地

图 4-2 团地写真(1/2)



日新団地



沼ノ端団地



日吉団地



明德団地



山手団地



弥生団地



勇払団地



若草団地

图 4-3 団地写真 (2/2)

② 構造種別

市営住宅の構造別の棟数をみますと、中耐が114棟（全体の42.4%）となっており、次いで簡平が104棟（38.7%）、簡二が30棟（11.2%）、高耐が19棟（7.1%）、低耐が2棟（0.7%）となっています。

一方、構造別の管理戸数をみますと、最も多い中耐の3,558戸（全体の50.8%）に次いで、高耐が2,821戸（40.2%）となっています。

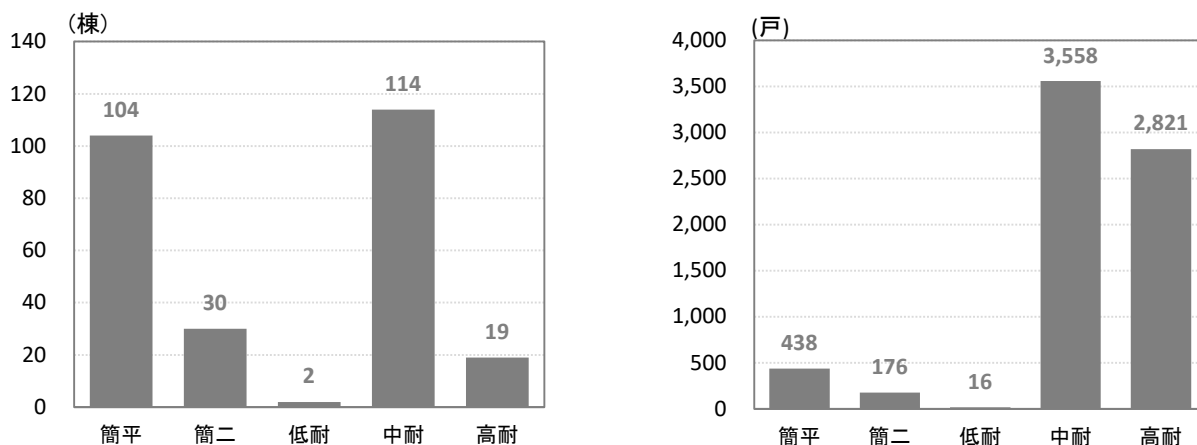


図 4-4 構造種別の管理数（左：棟数、右：戸数）

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

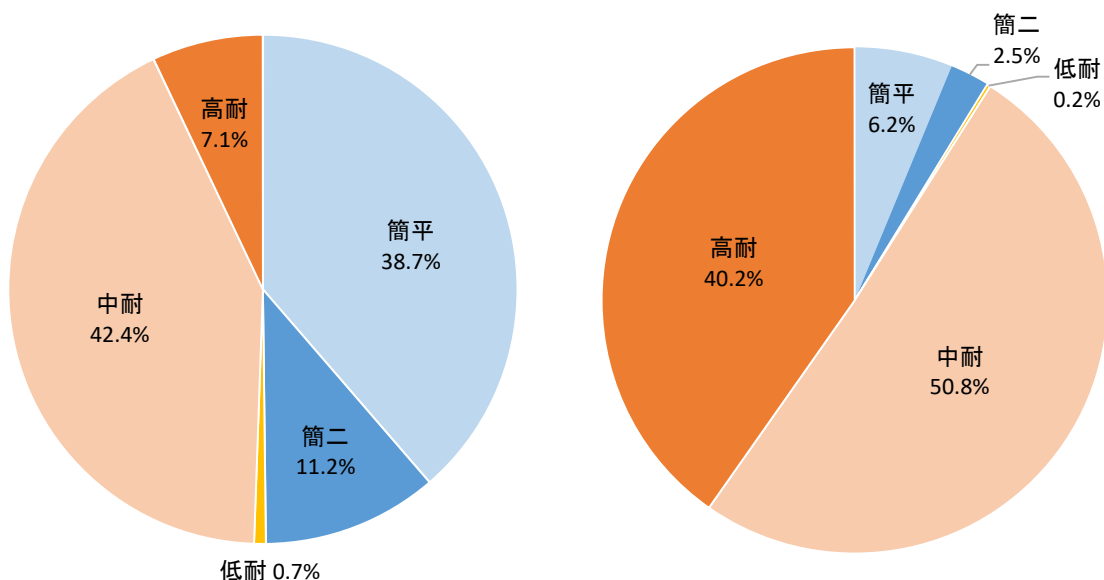


図 4-5 構造種別の管理割合（左：棟数、右：戸数）

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

③ 建設年度別

市営住宅の建設年度をみますと、昭和41年度（1966年度）から昭和50年度（1975年度）までが最も多く158棟（全体の58.7%）となっており、次いで昭和51年度（1976年度）から昭和60年度（1985年度）までが65棟（24.2%）、昭和61年度（1986年度）から平成7年度（1995年度）までが14棟（5.2%）となっています。

昭和41年度（1966年度）から昭和60年度（1985年度）に建設された市営住宅が全体の約8割を占めている状況です。

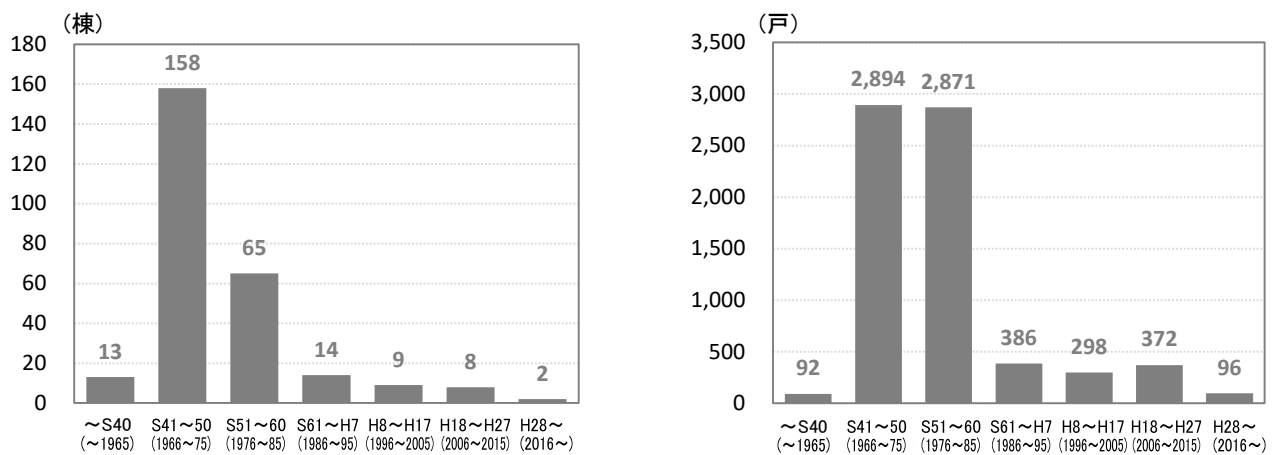


図 4-6 建設年度別の管理状況（左：棟数、右：戸数）

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

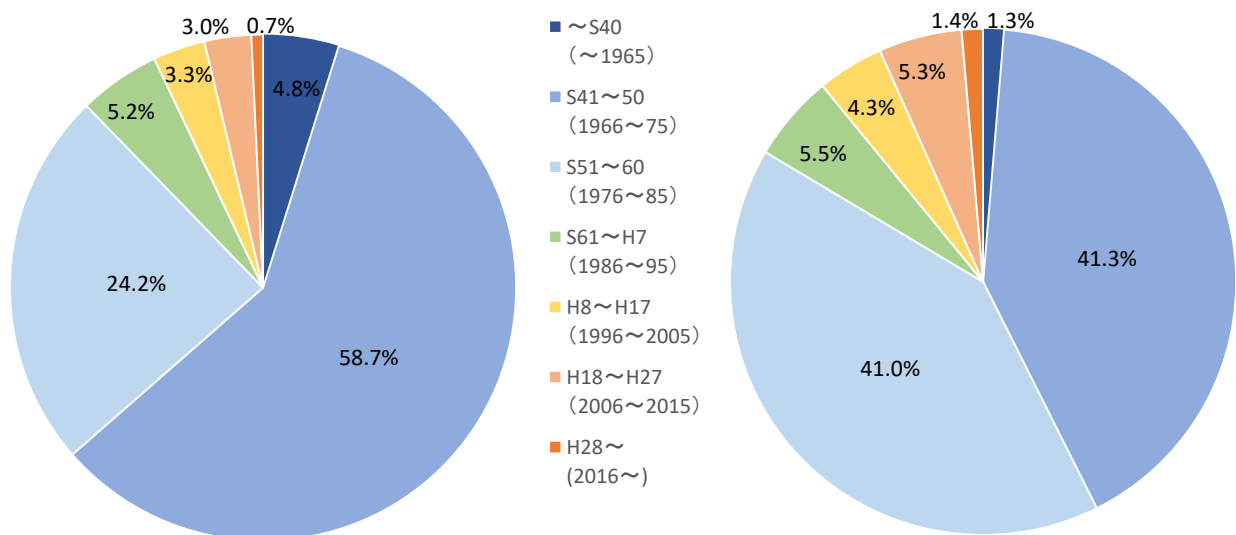


図 4-7 建設年度別の管理状況の割合（左：棟数、右：戸数）

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

(2) 住戸の整備状況

① 住戸規模

市営住宅の住戸規模別の管理戸数をみますと、全体では50㎡台が2,626戸(37.5%)と最も多く、次いで40㎡台が1,707戸(24.4%)、60㎡台が1,617戸(23.1%)となっています。

構造別にみますと、簡平、簡二、高耐は、その大半が60㎡未満となっています。また、低耐は全て60㎡台となっており、中耐は60㎡以上が半分以上を占めています。

表 4-5 住宅規模別の管理戸数

(単位:戸)

構造	30㎡未満	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台以上	計
簡平	0	200	148	90	0	0	438
簡二	0	0	123	53	0	0	176
低耐	0	0	0	0	16	0	16
中耐	32	214	723	640	1,594	355	3,558
高耐	0	228	713	1,843	7	30	2,821
合計	32	642	1,707	2,626	1,617	385	7,009

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

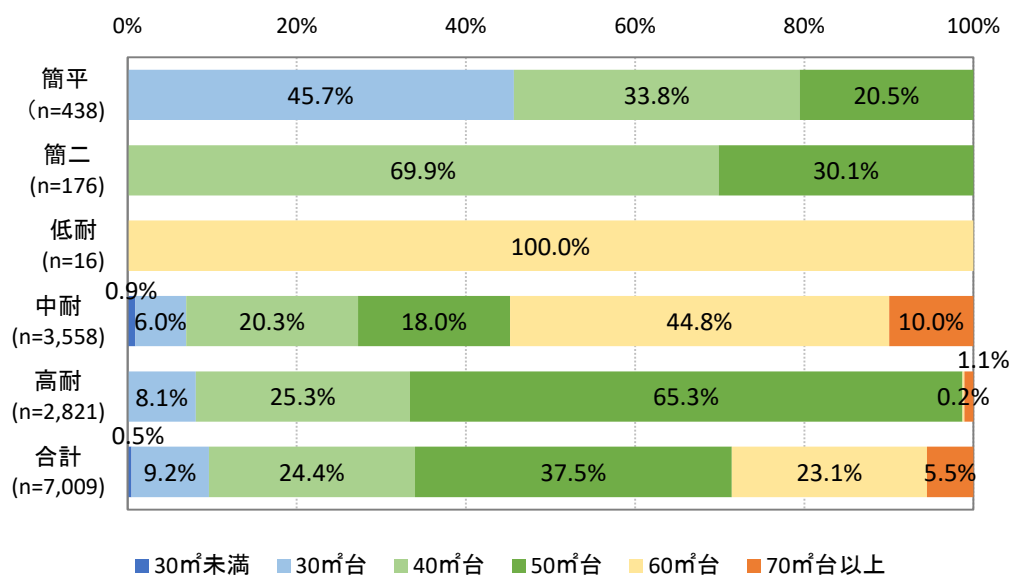


図 4-8 住戸規模別の管理戸数の割合

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

② 住戸タイプ

市営住宅の住戸タイプ別の管理戸数をみますと、全体では3DKが4,042戸（57.7%）と最も多く、次いで2DKが1,869戸（26.7%）となっており、両タイプで8割を占めています。

構造別にみますと、簡平、簡二は2DKと3DK、低耐は3LDKのみの供給となっている一方で、中耐、高耐は2LDKや3LDK等の幅広いタイプを供給しています。

表 4-6 住戸タイプ別戸数

(単位:戸)

構造	1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計
簡平	0	273	0	165	0	0	438
簡二	0	124	0	52	0	0	176
低耐	0	0	0	0	16	0	16
中耐	8	838	473	1,708	513	18	3,558
高耐	0	634	43	2,117	27	0	2,821
合計	8	1,869	516	4,042	556	18	7,009

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

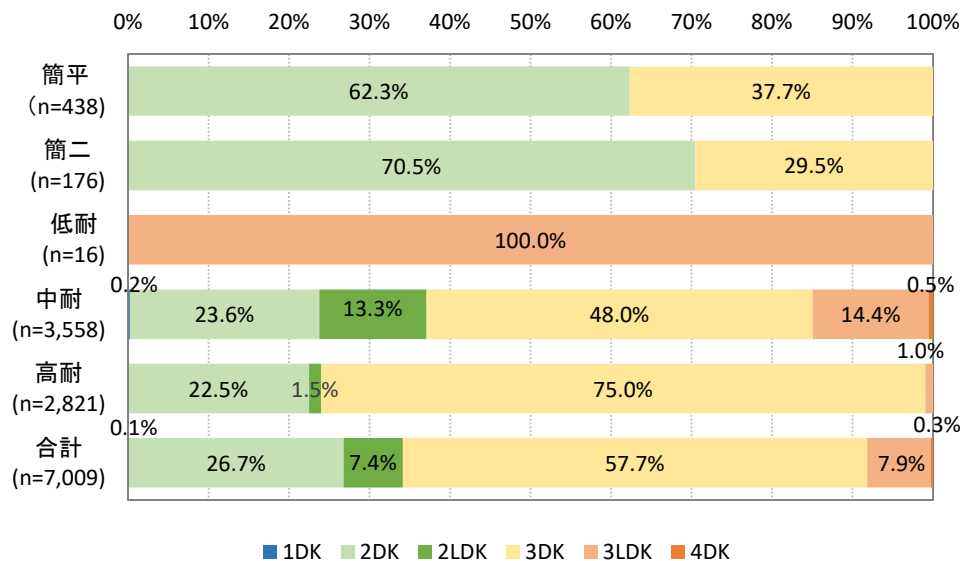


図 4-9 住戸タイプ別の管理戸数の割合

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

③ 住戸の設備の状況

3点給湯※、浴室、水洗、エレベーターの設置およびガスの設置状況をそれぞれみますと、3点給湯が設置された住戸は4,907戸(70.0%)、浴室が設置された住戸は6,273戸(89.5%)、水洗化は全ての住戸で対応しており、EVが設置されている住戸は3,567戸(55.9%)となっています。ガスの設置状況は、プロパンガスが1,244戸(17.7%)、天然ガスが5,765戸(82.3%)となっています。

構造別にみますと、3点給湯については、中耐は約6割、高耐は全て整備されていますが、簡平、簡二、低耐は全ての住戸が未整備となっています。浴室については、低耐及び高耐の全ての住戸、中耐の約9割の住戸が整備されていますが、簡平は約8割、簡二は全ての住戸が未整備となっています。EVについては、高耐は全ての住戸が整備されていますが、中耐の約8割の住戸が未整備となっています。

※3点給湯：住戸内に設置された給湯器や電気温水器から風呂、洗面所、台所の3箇所に給湯すること。

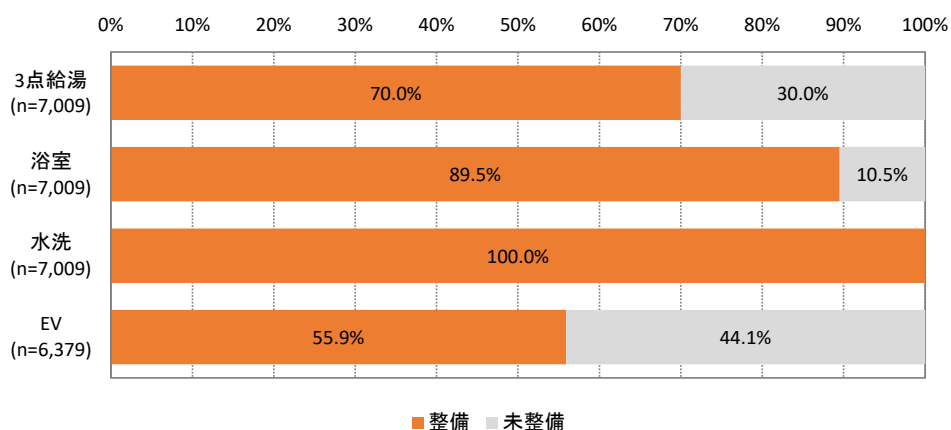


図 4-10 設備ごとの整備状況

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

表 4-7 構造別の設備の整備状況

(単位：戸)

構造	管理戸数	3点給湯		浴室		水洗		EV		ガスの種類	
		整備	未整備	整備	未整備	整備	未整備	整備	未整備	プロパンガス	天然ガス
簡平	438	0	438	96	342	438	0	-	-	438	0
簡二	176	0	176	0	176	176	0	-	-	176	0
低耐	16	0	16	16	0	16	0	-	-	16	0
中耐	3,558	2,086	1,472	3,340	218	3,558	0	746	2,812	614	2,944
高耐	2,821	2,821	0	2,821	0	2,821	0	2,821	0	0	2,821
合計	7,009	4,907	2,102	6,273	736	7,009	0	3,567	2,812	1,244	5,765

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

(3) 耐用年数・耐震性の状況

① 耐用年数の経過状況

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、日吉団地の簡二1棟を除き、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が耐用年数を経過します。

また、令和2年(2020年)3月末時点で簡二1棟、中耐75棟、高耐18棟の合計94棟(34.9%)が耐用年数の2分の1を経過しており、目標年度の令和13年(2031年)3月末時点には、さらに低耐2棟、中耐20棟が耐用年数の2分の1を経過します。

《耐用年数(公営住宅法)》

- ・簡平 : 30年
- ・簡二 : 45年
- ・低耐 : 70年
- ・中耐 : 70年
- ・高耐 : 70年

表4-8 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%

資料: 苫小牧市調べ(令和2年(2020年)3月末時点)

表4-9 構造別の耐用年数の経過状況(住戸単位)

(単位:戸)

構造	管理戸数	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	438	438	438	438	438
簡二	176	176	170	176	176
低耐	16	0	0	16	0
中耐	3,558	2,212	0	2,882	0
高耐	2,821	2,701	0	2,701	0
合計	7,009	5,527	608	6,213	614
構成比	100.0%	78.9%	8.7%	88.6%	8.8%

資料: 苫小牧市調べ(令和2年(2020年)3月末時点)

(単位:棟)

管理開始年度	経過年数	簡平 〔耐用年数30年〕					簡二 〔耐用年数45年〕			低耐 〔耐用年数70年〕	中耐 〔耐用年数70年〕												高耐 〔耐用年数70年〕					合計	累計										
		光洋	東開	沼ノ端	日吉	勇払	光洋	東開	日吉	植苗	青葉	旭	植苗	末広	住吉	大成	高丘	高砂	東開	日新	沼ノ端	明德	山手	弥生	勇払	青葉	旭			末広	大成	日新	山手	弥生	若草				
1962	S37	57																															1	1					
1963	S38	56																															0	1					
1964	S39	55	4																													5	6						
1965	S40	54	3	3																												7	13						
1966	S41	53	4																													5	18						
1967	S42	52	2	2																												5	23						
1968	S43	51	2	2																												5	28						
1969	S44	50		3																												3	31						
1970	S45	49	6	2				2																								10	41						
1971	S46	48	12					9																								23	64						
1972	S47	47	13					10																								46	110						
1973	S48	46			6			4																								17	127						
1974	S49	45		3	4	3		4																								20	147						
1975	S50	44		3		3		1																								20	167						
1976	S51	43		6																												14	181						
1977	S52	42					2																									11	192						
1978	S53	41																														6	198						
1979	S54	40	【簡平】耐用年数経過 104棟 (令和2年3月末)																															11	209				
1980	S55	39																														4	213						
1981	S56	38																														5	218						
1982	S57	37																														3	221						
1983	S58	36																														2	223						
1984	S59	35																														4	227						
1985	S60	34																														5	232						
1986	S61	33																														5	237						
1987	S62	32	耐用年数経過 133棟 (令和2年3月末)																														2	239					
1988	S63	31																														1	240						
1989	H1	30																														1	241						
1990	H2	29																														1	242						
1991	H3	28																														1	243						
1992	H4	27																														3	246						
1993	H5	26																														0	246						
1994	H6	25																														1	247						
1995	H7	24																														2	249						
1996	H8	23																														1	250						
1997	H9	22																														0	250						
1998	H10	21	耐用年数経過 134棟 (令和13年3月末)																														1	251					
1999	H11	20																														0	251						
2000	H12	19																														1	252						
2001	H13	18																														1	253						
2002	H14	17																														1	254						
2003	H15	16																														1	255						
2004	H16	15																														3	258						
2005	H17	14																														1	259						
2006	H18	13																														1	260						
2007	H19	12																														1	261						
2008	H20	11																														1	262						
2009	H21	10																														1	263						
2010	H22	9																														1	264						
2011	H23	8																														0	264						
2012	H24	7																														0	264						
2013	H25	6																														1	265						
2014	H26	5																														0	265						
2015	H27	4																														1	266						
2016	H28	3																														1	267						
2017	H29	2																														1	268						
2018	H30	1																														1	269						
2019	R1	0																														0	269						
合計			46	17	7	22	12		9	2	19			2	12	2	1	2	19	4	2	1	8	22	3	10	6	15	7	1	2	3	9	1	1	1	1	269	269

図 4-11 構造及び団地別の市営住宅の経過年数状況 (住棟単位)

資料：苫小牧市調べ (令和2年(2020年)3月末時点)

管理開始年度	経過年数	簡平 〔耐用年数〕 30年					簡二 〔耐用年数〕 45年			低耐 〔耐用年数〕 70年	中耐 〔耐用年数〕 70年											高耐 〔耐用年数〕 70年							合計	累計							
		光洋	東開	沼ノ端	日吉	勇払	光洋	東開	日吉	植苗	青葉	旭	植苗	末広	住吉	大成	高丘	高砂	東開	日新	沼ノ端	明德	山手	弥生	勇払	青葉	旭	末広			大成	日新	山手	弥生	若草		
1962	S37	57																																		24	24
1963	S38	56																																		0	24
1964	S39	55	16																																	28	52
1965	S40	54	12		12																															40	92
1966	S41	53	16																																	32	124
1967	S42	52	8			6																														30	154
1968	S43	51	8			8																														72	226
1969	S44	50			12																															12	238
1970	S45	49	20			8																														40	278
1971	S46	48	58																																	168	446
1972	S47	47	56																																	523	969
1973	S48	46						62																												282	1,251
1974	S49	45																																		560	1,811
1975	S50	44																																		550	2,361
1976	S51	43																																		204	2,565
1977	S52	42																																		885	3,450
1978	S53	41																																		355	3,805
1979	S54	40																																		772	4,577
1980	S55	39																																		506	5,083
1981	S56	38																																		144	5,227
1982	S57	37																																		110	5,337
1983	S58	36																																		60	5,397
1984	S59	35																																		130	5,527
1985	S60	34																																		180	5,707
1986	S61	33																																		180	5,887
1987	S62	32																																		80	5,967
1988	S63	31																																		40	6,007
1989	H1	30																																		30	6,037
1990	H2	29																																		30	6,067
1991	H3	28																																		30	6,097
1992	H4	27																																		46	6,143
1993	H5	26																																		0	6,143
1994	H6	25																																		40	6,183
1995	H7	24																																		30	6,213
1996	H8	23																																		30	6,243
1997	H9	22																																		0	6,243
1998	H10	21																																		40	6,283
1999	H11	20																																		0	6,283
2000	H12	19																																		30	6,313
2001	H13	18																																		30	6,343
2002	H14	17																																		30	6,373
2003	H15	16																																		24	6,397
2004	H16	15																																		102	6,499
2005	H17	14																																		42	6,541
2006	H18	13																																		30	6,571
2007	H19	12																																		42	6,613
2008	H20	11																																		36	6,649
2009	H21	10																																		24	6,673
2010	H22	9																																		24	6,697
2011	H23	8																																		0	6,697
2012	H24	7																																		0	6,697
2013	H25	6																																		120	6,817
2014	H26	5																																		0	6,817
2015	H27	4																																		36	6,853
2016	H28	3																																		60	6,913
2017	H29	2																																		36	6,949
2018	H30	1																																		60	7,009
2019	R1	0																																		0	7,009
合計			194	68	26	102	48	50	12	114	16	350	80	30	75	680	88	60	36	240	760	90	324	182	369	194	132	152	558	1,410	70	225	154	120	7,009	7,009	

図 4-12 構造及び団地別の市営住宅の経過年数状況 (住戸単位)

資料: 苫小牧市調べ (令和2年(2020年)3月末時点)

② 耐震性の状況

市営住宅の耐震性をみますと、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 5,227 戸（住戸全体の 74.6%）あります。これらにおける耐震診断の結果、耐震の判断基準におけるCランクに該当した住宅が 4 棟 659 戸（9.4%）、Bランクに該当した住宅が 16 棟 1,585 戸（22.6%）あり、合わせて 20 棟 2,244 戸（32.0%）が耐震性の向上を必要としています。

【 耐震性の判断基準 】

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

【 耐震基準 】

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

表 4-10 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%

資料：苫小牧市調べ（令和 2 年(2020 年)3 月末時点）

表 4-11 構造別の耐震性の状況（住戸単位）

（単位：戸）

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	438	438	0	0	0	0	438
簡二	176	176	0	0	0	0	176
低耐	0	0	0	0	0	16	16
中耐	1,912	1,653	179	56	24	1,646	3,558
高耐	2,701	692	1,406	603	0	120	2,821
合計	5,227	2,959	1,585	659	24	1,782	7,009
構成比	74.6%	42.2%	22.6%	9.4%	0.3%	25.4%	100.0%

資料：苫小牧市調べ（令和 2 年(2020 年)3 月末時点）

(4) バリアフリー化の状況

市営住宅のバリアフリー化の状況については、平成3年（1991年）以降の公的賃貸住宅は、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としており、平成3年（1991年）以降に建設された22棟866戸はバリアフリー対応されています。また、バリアフリー対応していない住戸に対して段差解消・手摺設置により対応したのは9棟155戸あり、合計31棟1,021戸（住棟全体の11.5%、住戸全体の14.6%）がバリアフリー対応しています。

構造別にみると、バリアフリー対応しているのは中耐と高耐のみであり、住棟単位でみると中耐は26.3%、高耐は5.3%、住戸単位でみると中耐は25.3%、高耐は4.3%となっており、今後高齢化が進むことを考えると、バリアフリー対応を進めていく必要があります。

表 4-12 構造別の高齢化対応の状況（左：住棟単位、右：住戸単位）

構造	バリアフリー対応		未対応	合計	構造	バリアフリー対応		未対応	合計
		(うち段差解消・手摺設置で対応)					(うち段差解消・手摺設置で対応)		
簡平	0	0	104	104	簡平	0	0	438	438
簡二	0	0	30	30	簡二	0	0	176	176
低耐	0	0	2	2	低耐	0	0	16	16
中耐	30	9	84	114	中耐	901	155	2,657	3,558
高耐	1	0	18	19	高耐	120	0	2,701	2,821
合計	31	9	238	269	合計	1,021	155	5,988	7,009

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

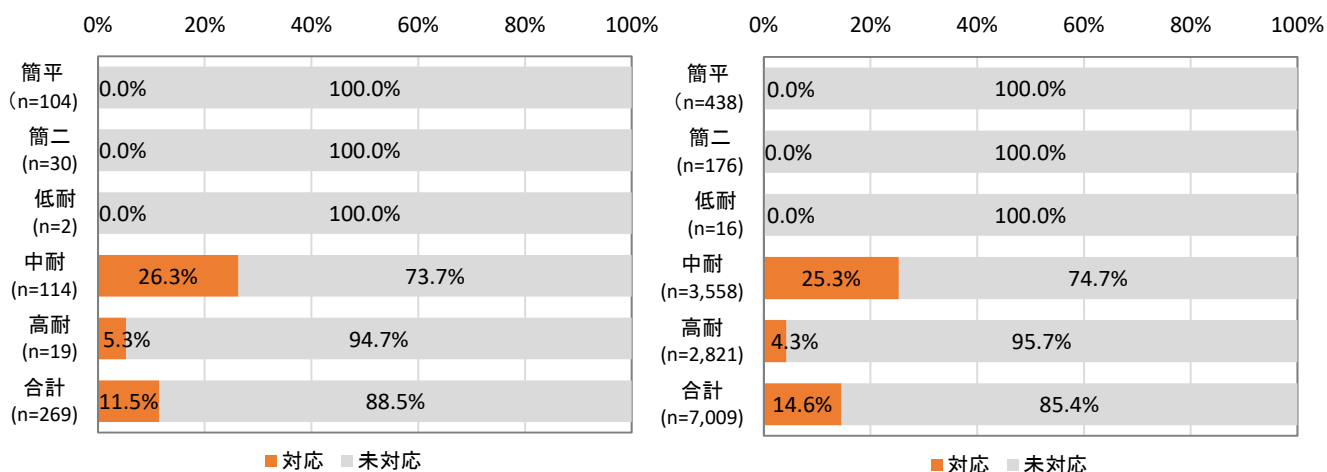


図 4-13 構造別の高齢化対応の状況（左：住棟単位、右：住戸単位）

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

4-3 入居者の状況

(1) 年齢別

入居者の年齢をみますと、年少人口（0～14歳）が969人（全体の9.4%）、生産年齢人口（15～64歳）が4,557人（44.0%）、老年人口（65歳以上）が4,823人（46.6%）となっており、団地別にみましても、生産年齢人口と老年人口が多い傾向にあります。

団地別にみますと、光洋団地、日吉団地の老年人口の割合が70%以上となっており、他の団地よりも多くなっています。

表 4-13 団地別の入居者の年齢状況

(単位:人)

団地名	年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳～)	計
青葉	51	421	322	794
	6.4%	53.0%	40.6%	100.0%
旭	22	94	125	241
	9.1%	39.0%	51.9%	100.0%
植苗	10	46	27	83
	12.0%	55.4%	32.5%	100.0%
光洋	0	34	180	214
	0.0%	15.9%	84.1%	100.0%
末広	72	330	431	833
	8.6%	39.6%	51.7%	100.0%
住吉	166	591	531	1288
	12.9%	45.9%	41.2%	100.0%
大成	243	1079	1137	2459
	9.9%	43.9%	46.2%	100.0%
高丘	23	62	41	126
	18.3%	49.2%	32.5%	100.0%
高砂	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
東開	70	285	190	545
	12.8%	52.3%	34.9%	100.0%
日新	69	503	453	1025
	6.7%	49.1%	44.2%	100.0%
沼ノ端	28	85	76	189
	14.8%	45.0%	40.2%	100.0%
日吉	3	50	147	200
	1.5%	25.0%	73.5%	100.0%
明德	77	237	270	584
	13.2%	40.6%	46.2%	100.0%
山手	33	224	276	533
	6.2%	42.0%	51.8%	100.0%
弥生	53	294	364	711
	7.5%	41.4%	51.2%	100.0%
勇払	40	151	164	355
	11.3%	42.5%	46.2%	100.0%
若草	9	71	89	169
	5.3%	42.0%	52.7%	100.0%
合計	969	4,557	4,823	10,349
	9.4%	44.0%	46.6%	100.0%

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

(2) 世帯人数別

市営住宅の入居世帯の世帯人数をみますと、単身世帯が最も多く 2,902 世帯（全体の 49.0%）を占めており、次いで 2 人世帯が 2,102 世帯（35.5%）、3 人世帯が 585 世帯（9.9%）となっています。

2 人以下の世帯は全体の 84.5%を占めており、平均世帯人員は 1.75 人/世帯となっています。

団地別にみますと、平均世帯人員が最も低い団地は光洋団地で 1.22 人/世帯、日吉団地で 1.40 人/世帯、若草団地で 1.46 人/世帯となっています。

表 4-14 団地別の世帯人数の状況

（単位：世帯、人）

団地名	1人	2人	3人	4人	5人以上	計	平均世帯人員
青葉	199	183	45	16	6	449	1.77
	44.3%	40.8%	10.0%	3.6%	1.3%	100.0%	
旭	73	49	15	5	1	143	1.69
	51.0%	34.3%	10.5%	3.5%	0.7%	100.0%	
植苗	10	21	4	3	1	39	2.13
	25.6%	53.8%	10.3%	7.7%	2.6%	100.0%	
光洋	139	33	3	0	0	175	1.22
	79.4%	18.9%	1.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
末広	270	167	48	12	7	504	1.65
	53.6%	33.1%	9.5%	2.4%	1.4%	100.0%	
住吉	224	266	98	36	17	641	2.01
	34.9%	41.5%	15.3%	5.6%	2.7%	100.0%	
大成	636	527	136	47	32	1378	1.78
	46.2%	38.2%	9.9%	3.4%	2.3%	100.0%	
高丘	18	23	9	6	2	58	2.17
	31.0%	39.7%	15.5%	10.3%	3.4%	100.0%	
高砂	0	0	0	0	0	0	-
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
東開	93	107	40	20	7	267	2.04
	34.8%	40.1%	15.0%	7.5%	2.6%	100.0%	
日新	343	188	55	25	8	619	1.66
	55.4%	30.4%	8.9%	4.0%	1.3%	100.0%	
沼ノ端	45	35	8	4	6	98	1.93
	45.9%	35.7%	8.2%	4.1%	6.1%	100.0%	
日吉	98	36	8	0	1	143	1.40
	68.5%	25.2%	5.6%	0.0%	0.7%	100.0%	
明德	134	123	38	15	6	316	1.85
	42.4%	38.9%	12.0%	4.7%	1.9%	100.0%	
山手	190	100	28	9	4	331	1.61
	57.4%	30.2%	8.5%	2.7%	1.2%	100.0%	
弥生	296	130	26	14	4	470	1.51
	63.0%	27.7%	5.5%	3.0%	0.9%	100.0%	
勇払	54	87	20	8	6	175	2.03
	30.9%	49.7%	11.4%	4.6%	3.4%	100.0%	
若草	80	27	4	4	1	116	1.46
	69.0%	23.3%	3.4%	3.4%	0.9%	100.0%	
合計	2,902	2,102	585	224	109	5,922	1.75
	49.0%	35.5%	9.9%	3.8%	1.8%	100.0%	

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

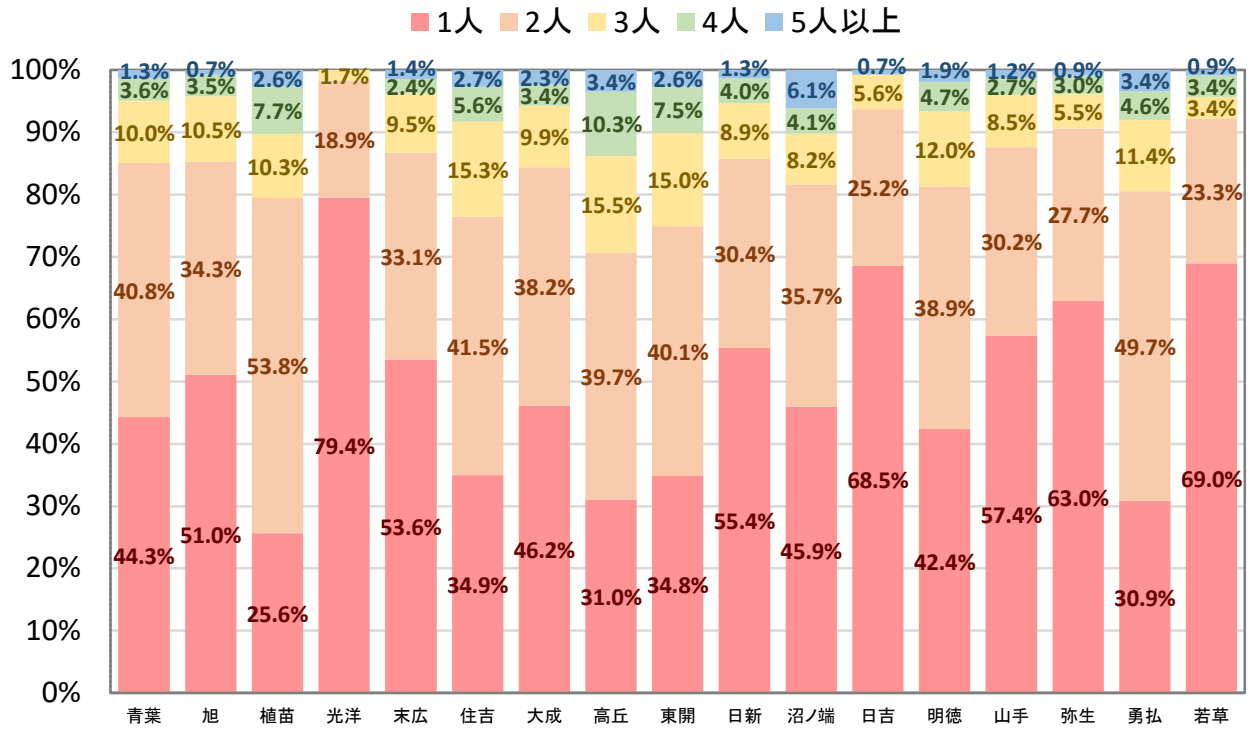


図 4-14 団地別の世帯人数の割合

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

(3) 収入状況

市営住宅の収入分位別入居世帯数をみますと、第1分位が最も多く、4,757世帯と全体の約8割を占めています。

市営住宅の高額所得者の状況をみますと、全団地で12世帯（入居世帯の0.2%）の高額所得者がおり、団地別にみますと、大成団地で6世帯と最も多く、次いで、東開団地及び日新団地で各2世帯、末広団地及び住吉団地で各1世帯となっています。

表 4-15 収入分位別入居世帯数の状況

管理区分	世帯数	収入分位										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	未認定
公営住宅 (割合)	5,022 100.0%	3,984 79.3%	215 4.3%	142 2.8%	162 3.2%	161 3.2%	112 2.2%	104 2.1%	115 2.3%			27 0.5%
改良住宅 (割合)	911 100.0%	773 84.9%	23 2.5%	10 1.1%	18 2.0%	19 2.1%	18 2.0%	1 0.1%	4 0.4%	21 2.3%	20 2.2%	4 0.4%
合計 (割合)	5,933 100.0%	4,757 80.2%	238 4.0%	152 2.6%	180 3.0%	180 3.0%	130 2.2%	105 1.8%	119 2.0%	21 0.4%	20 0.3%	31 0.5%

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

表 4-16 団地別の高額所得者の状況

（単位：世帯）

団地名	高額所得者数
青葉	0
旭	0
植苗	0
光洋	0
末広	1
住吉	1
大成	6
高丘	0
高砂	0
東開	2
日新	2
沼ノ端	0
日吉	0
明德	0
山手	0
弥生	0
勇払	0
若草	0
合計	12

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

4-4 市営住宅の入居募集状況

直近3か年の市営住宅の入居募集状況を整理しますと、各年の入居世帯数は114~260戸であるのに対し、申込世帯数は636~808戸となっており、直近3か年の平均入居倍率は4.3倍となっています。

団地別では、沼ノ端団地が21.7倍と最も高く、次いで弥生団地が8.2倍、住吉団地が6.5倍と人気が高くなっています。

表 4-17 市営住宅の入居募集状況

募集区別	H29			H30			R1			平均入居倍率
	入居世帯数	申込世帯数	入居倍率	入居世帯数	申込世帯数	入居倍率	入居世帯数	申込世帯数	入居倍率	
青葉	29	87	3.0	24	118	4.9	14	99	7.1	5.0
旭	7	39	5.6							5.6
植苗	2	3	1.5	3	4	1.3	3	8	2.7	1.8
光洋										
末広	20	31	1.6	5	17	3.4	2	16	8.0	4.3
住吉	31	163	5.3	29	150	5.2	16	145	9.1	6.5
大成	89	177	2.0	53	166	3.1	21	143	6.8	4.0
高丘	5	9	1.8	4	11	2.8	4	9	2.3	2.3
高砂										
東開	6	18	3.0	5	13	2.6	8	19	2.4	2.7
日新										
沼ノ端	1	29	29.0	1	23	23.0	2	26	13.0	21.7
日吉	4	10	2.5							2.5
明德	21	44	2.1	11	51	4.6	17	39	2.3	3.0
山手	4	25	6.3	4	12	3.0	3	8	2.7	4.0
弥生	32	151	4.7	6	73	12.2	13	99	7.6	8.2
勇払	3	4	1.3	2	5	2.5	6	9	1.5	1.8
若草										
車イス対応	6	18	3.0	6	22	3.7	5	16	3.2	3.3
合計	260	808	3.1	153	665	4.3	114	636	5.6	4.3

※斜線は、募集を行っていないことを示す。

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)5月末時点）

4-5 空家の状況

市営住宅の入居状況をみますと、令和2年(2020年)3月末現在、管理戸数7,009戸に対して5,922世帯が入居しており、1,087戸の空家があります。そのうち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%)となっており、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。

表 4-18 団地別の入居状況

(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	政策空家等※ B			
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%

資料：苫小牧市調べ（令和2年(2020年)3月末時点）

※「政策空家等」には、政策空家のほか、事故物件、集会室利用の住戸などを含む

4-6 改善の実施状況

苫小牧市では既存ストックの改善を行い、長寿命化を図っています。過去 10 年間で交付金を活用した改善事業は、年平均約 11 棟のペースで実施しています。

表 4-19 年度別の改善事業実施状況

(単位:棟数)

修繕箇所	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	合計	平均/年
外壁・バルコニー	0	1	2	5	3	5	3	1	5	5	30	3.0
屋上	0	0	1	3	2	1	1	0	5	5	18	1.8
配管・設備関係	0	0	0	6	10	7	8	5	7	1	44	4.4
共用部	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	3	0.3
住戸内/外構	2	1	2	3	1	0	0	4	1	1	15	1.5
その他	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.1
合計	2	3	5	17	16	13	12	11	20	12	111	11.1

※部位別を実施した棟数を計上

資料：苫小牧市調べ（令和 2 年(2020 年)3 月末時点）

4-7 現地調査結果

(1) 調査概要

苫小牧市が管理する市営住宅について劣化・老朽化の実態を調査把握するため、現地調査を実施しました。調査は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準拠して調査項目を設定し実施しました。

表 4-20 調査概要

調査期間	令和2年6月～9月	
調査対象	市営住宅 269 棟、共同施設 14 棟	
調査方法	目視調査	
調査項目	1. 敷地及び地盤	地盤、敷地、塀、擁壁
	2. 建築物の外部	基礎、土台（木造に限る）、外壁（躯体等、外壁仕上げ材等、窓サッシ等）
	3. 屋上及び屋根	屋上面、屋上周り（屋上面を除く）、屋根（屋上面を除く）
	4. 避難施設等	廊下、出入口、避難上有効なバルコニー、階段
判定方法	各調査項目を A、B、C の 3 段階評価 （A：指摘なし、B：要是正（低）、C：要是正（高）） その上で、次の 3 グループに総合評価 I グループ：調査項目の評価が全て A の住棟 II グループ：調査項目の評価のうち 1 つでも B がある住棟 III グループ：調査項目の評価のうち 1 つでも C がある住棟	

(2) 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」に総合評価された住棟は、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。

共同施設については、「IIIグループ」とされた施設は、全 14 施設のうち 6 施設となり、全体の 42.9%を占めています。

表 4-21 構造別判定結果

(単位:棟)

	構造	IIIグループ以外	IIIグループ			計	合計
			外壁・屋根	外壁	屋根		
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
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%

第5章 長寿命化に関する基本方針

5-1 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

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。

5-2 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

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 of 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。

第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1 計画対象

本計画の対象は、苫小牧市が管理する次の市営住宅及び共同施設とします。

- ・ 市営住宅：18 団地、269 棟、7,009 戸
- ・ 共同施設：14 施設（集会所、管理人事務所、共同浴場、公園トイレ、熱供給施設）

6-2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示す通りです。

表 6-1 団地別・住棟別の基礎的データ一覧(1/4)

団地名	棟住所	用途地域	管理戸数				構造	階層	建設年度	管理年度	住戸型式								浴室	水洗	3点給湯	EV	入居戸数(R2.3)	入居戸数(R2.3末)	空家戸数(R2.3末)	空家率(R2.3末)	入居募集(R2.4)	平均入居倍率(H29-R1)	修繕履歴		改善履歴		現地調査結果 総合評価 グループ名/部位		
			公住	改良	単身	合計					1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計	有無											有無	有無	有無	最終年度		最終年度	直近10年間(H22~)の改善事業
青葉	青葉町1丁目3-2	第一種中高層住居専用地域	132			132	高耐	11F	1978	1980				132											129	449	33	6.8%	○	5.0	H23	H12	H26EV改修	II	
青葉	青葉町1丁目4-1	第一種中高層住居専用地域	30			30	中耐	5F	1975	1975				30														○		H6	H29		II		
青葉	青葉町1丁目4-2	第一種中高層住居専用地域	20			20	中耐	5F	1975	1975			20															○		H6	H29		II		
青葉	青葉町1丁目4-3	第一種中高層住居専用地域	20			20	中耐	5F	1975	1975			20															○		H7	H29		III/外壁		
青葉	青葉町1丁目4-4	第一種中高層住居専用地域	20			20	中耐	5F	1975	1975			20															○		H7	H29		III/外壁		
青葉	青葉町1丁目4-5	第一種中高層住居専用地域	30			30	中耐	5F	1975	1975				30														○		R2	H29	R2外壁	I		
青葉	青葉町1丁目5-1	第一種中高層住居専用地域	40			40	中耐	5F	1974	1974			40															×		H8	H28		II		
青葉	青葉町1丁目5-2	第一種中高層住居専用地域	40			40	中耐	5F	1974	1974				40														×		H8	H29		II		
青葉	青葉町1丁目5-3	第一種中高層住居専用地域	40			40	中耐	5F	1974	1974			40															×		H5	H28		II		
青葉	青葉町2丁目10-1	第一種中高層住居専用地域	40			40	中耐	5F	1983	1984				40														×		H7	H21		II		
青葉	青葉町2丁目10-2	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	40			40	中耐	5F	1979	1979				40														○		H6	H21		II		
青葉	青葉町2丁目10-3	第一種住居地域	18			18	中耐	3F	1994	1995				6		12												×					III/外壁		
青葉	青葉町2丁目10-4	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	12			12	中耐	3F	1994	1995			4		8													△					III/外壁		
旭	旭町2丁目1-1	近隣商業地域	24			24	中耐	4F	1962	1962			24															×	5.6	H1	H10		III/外壁		
旭	旭町2丁目2-20	近隣商業地域	90	20		110	高耐	11F	1978	1980				110														×		H29	H17	H26EV改修	III/外壁		
旭	旭町2丁目3-4	商業地域	56			56	高耐	5F	1968	1968			56															×		H12	H12		III/外壁		
旭	旭町2丁目3-24	商業地域	42			42	高耐	7F	1973	1974			36		6													×		H13	S63		III/外壁		
植苗	字植苗51番地178 公住1	市街化調整区域	30			30	中耐	5F	1978	1979				30											24	39	7	15.2%	○	1.8	H28	H28	H28外壁屋根配管設備	II	
植苗	字植苗51番地186 公住2	市街化調整区域	8			8	低耐	2F	1992	1992				8														○					II		
植苗	字植苗51番地186 公住3	市街化調整区域	8			8	低耐	2F	1992	1992				8														○					II		
光洋	光洋町3丁目12-1	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1968	1968			3		1													×	-		H5-10			III/外壁・屋根	
光洋	光洋町3丁目12-2	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1967	1967			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-3	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1964	1964			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-4	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1966	1966			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-5	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1968	1968			3		1													×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-6	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1966	1966			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-7	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1966	1966			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-8	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1966	1966			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-9	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1964	1964			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-10	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1964	1964			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-11	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1964	1964			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-12	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1965	1965			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-13	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1965	1965			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-14	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1965	1965			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-15	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1967	1967			4															×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-17	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-18	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H5-7	H5-10		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-19	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1970	1970			3		1													×		H7	H7		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目12-20	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1970	1970			3		1													×		H7	H7		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-1	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-2	第一種住居地域	2			2	簡平	1F	1972	1972			1		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-3	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-4	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-5	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-6	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1972	1972			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-7	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1971	1971			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-8	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1971	1971			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-9	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1971	1971			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-10	第一種住居地域	4			4	簡平	1F	1971	1971			3		1													×		H7-8	H7-8		III/外壁・屋根		
光洋	光洋町3丁目13-11	第一種住居地域	2			2	簡平	1F	1970																										

表 6-2 団地別・住棟別の基礎的データ一覧(2/4)

団地名	棟住所	用途地域	管理戸数				構造	階層	建設年度	管理年度	住戸型式								浴室	水洗	3点給湯	EV	入居戸数(R2.3末)	入居戸数(R2.3末)	空家	空家率(R2.3末)	入居募集(R2.4)	平均入居倍率(H29-R1)	修繕履歴		改善履歴		現地調査結果 総合評価 グループ名/部位			
			公住	改良	単身	合計					1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計	有無											有無	有無	有無	最終年度		最終年度	直近10年間(H22~)の改善事業	
																																			外壁	屋根
住吉	住吉町1丁目3-1	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1986	1987							40	641	39	5.7%	○	6.5	R1	R1	H28配管設備 R1外壁屋根	Ⅲ/外壁							
住吉	住吉町1丁目3-2	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1986	1987							40				○		R1	R1	H28配管設備 R1外壁屋根	Ⅰ							
住吉	住吉町1丁目3-3	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1988	1988	8		32				40				○							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目3-4	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1989	1990	6		24				30				○							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目3-5	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1988	1989	6		24				30				○		R2	R2	H28配管設備 R2外壁屋根	Ⅱ							
住吉	住吉町1丁目4-1	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1985	1985		40					40				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-2	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1984	1985		30					30				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-3	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1984	1985		40					40				×							Ⅲ/外壁					
住吉	住吉町1丁目4-4	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1984	1985		40					40				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-5	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1985	1986		30					30				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-6	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1985	1986		40					40				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-7	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1985	1986		40					40				×							Ⅱ					
住吉	住吉町1丁目4-8	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1985	1986		40					40				○							Ⅲ/外壁					
住吉	住吉町2丁目3-1	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1991	1992	4		26				30				△							Ⅱ					
住吉	住吉町2丁目3-2	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1993	1994	4		36				40				△							Ⅱ					
住吉	住吉町2丁目3-3	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	2000	2001	14		16				30				○							Ⅱ					
住吉	住吉町2丁目3-4	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1999	2000	14		16				30				○							Ⅱ					
住吉	住吉町2丁目3-5	第一種中高層住居専用地域	40			40				中耐	5F	1997	1998	4		36				40				○							Ⅱ					
住吉	住吉町2丁目3-6	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1995	1996	4		26				30				△							Ⅱ					
大成	大成町1丁目1-1	近隣商業地域、第一種住居地域	156			156				高耐	14F	1975	1977	52		104				156				×	4.0	H26	H10	H23・H26外壁	Ⅲ/外壁							
大成	大成町1丁目1-2	近隣商業地域、第一種住居地域		84		84				高耐	8F	1975	1976	28		56				84				×		H9	H25	H25・26配管設備	Ⅲ/外壁							
大成	大成町1丁目5-1	第一種中高層住居専用地域	20			20				中耐	5F	1977	1977		20					20				×		H8	H26		Ⅱ							
大成	大成町1丁目5-2	第一種中高層住居専用地域	20			20				中耐	5F	1977	1977		20					20				×		H8	H26		Ⅱ							
大成	大成町1丁目7-1	第一種中高層住居専用地域	24			24				中耐	5F	1976	1977		24					24				×		H4	H13		Ⅱ							
大成	大成町1丁目7-2	第一種中高層住居専用地域	24			24				中耐	5F	1977	1978		24					24				×		H4	H13		Ⅱ							
大成	大成町1丁目8-1	第一種中高層住居専用地域	160			160				高耐	9F	1975	1977	40		120				160				×		H28	H17	H27・28外壁配管設備	Ⅱ							
大成	大成町1丁目9-1	第一種住居地域	208			208				高耐	14F	1976	1978		208					208				×		R1	R1	H24外壁 R1外壁屋根	Ⅱ							
大成	大成町1丁目11-1	第一種中高層住居専用地域	144			144				高耐	9F	1976	1977		144					144				×		H26	H25	H25EV	Ⅲ/外壁							
大成	大成町1丁目13-1	第一種中高層住居専用地域		98		98				高耐	9F	1976	1977		98					98				○		H20	H5		Ⅲ/外壁							
大成	大成町1丁目14-2	第一種中高層住居専用地域	182			182				高耐	14F	1977	1979		182					182				○		H23	H11		Ⅱ							
大成	大成町1丁目14-3	第一種中高層住居専用地域	210			210				高耐	14F	1977	1979		210					210				○		H30	H30	H25EV H29配管設備 H29-30外壁 H30屋根	Ⅰ							
大成	大成町1丁目14-4	第一種中高層住居専用地域	168			168				高耐	14F	1977	1979		168					168				○		R1	H21	R1外壁	Ⅱ							
高丘	字高丘6番地32 公住1	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1984	1984		30					30				○	2.3	H24	H26		Ⅱ							
高丘	字高丘6番地32 公住2	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1984	1984		30					30				○		H14	H28		Ⅱ							
高砂	高砂町2丁目5-4	第一種住居地域	28		8	36				中耐	5F	1974	1975	8		28				36	△	○		0	0	36	100.0%	×	-	H4	S63	Ⅲ/外壁				
東開	東開町4丁目1-4	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1980	1981		30					30				○	2.7	H21	H19		Ⅱ							
東開	東開町4丁目1-5	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1982	1982		30					30				×		H25	H25	H25外壁屋根	Ⅱ							
東開	東開町4丁目1-6	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1981	1981		30					30				×		H25	H25	H25外壁屋根	Ⅱ							
東開	東開町4丁目4-7	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1983	1984		30					30				×		H26	H26	H26外壁屋根	Ⅱ							
東開	東開町4丁目4-8	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1984	1985		30					30				×		H27		H27外壁	Ⅱ							
東開	東開町5丁目1-1	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	30			30				中耐	5F	1977	1977		30					30				○		H17	H17		Ⅱ							
東開	東開町5丁目1-2	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1978	1978		30					30				○		H16	H16		Ⅱ							
東開	東開町5丁目1-3	第一種中高層住居専用地域	30			30				中耐	5F	1979	1979		30					30				○		H17	H17		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 9~12	第二種中高層住居専用地域	4			4				簡平	1F	1969	1969	3	1					4				×		H12	H12		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 13~16	第二種中高層住居専用地域	4			4				簡平	1F	1969	1969	3	1					4				×		H12	H12		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 17~20	第二種中高層住居専用地域	4			4				簡平	1F	1969	1969	3	1					4				×		H12	H12		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 91~94	第二種中高層住居専用地域	4			4				簡平	1F	1970	1970	3	1					4				×		H13	H13		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 95~100	第二種中高層住居専用地域	6			6				簡二	2F	1970	1970	4	2					6				×		H13	H14		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 101~104	第一種住居地域	4			4				簡平	1F	1970	1970	3	1					4				×		H13	H13		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目1-20 105~110	第一種住居地域	6			6				簡二	2F	1970	1970	4	2					6				×		H13	H14		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目2-3 1	第一種住居地域	4			4				簡平	1F	1974	1974	4	4					4				×		H14	H14		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目2-3 2	第一種住居地域	4			4				簡平	1F	1974	1974	4	4					4				×		H14	H14		Ⅲ/外壁							
東開	東開町6丁目2-3 3	第一種住居地域	4			4				簡平	1F	1974	1974	2																						

表 6-3 団地別・住棟別の基礎的データ一覧(3/4)

団地名	棟住所	用途地域	管理戸数				構造	階層	建設年度	管理年度	住戸型式								浴室	水洗	3点給湯	EV	入居戸数(R2.3)	入居戸数(R2.3末)	空家率(R2.3末)	空家率(R2.3末)	入居募集(H29-R1)	平均入居倍率(H29-R1)	修繕履歴		改善履歴 直近10年間(H22~)の改善事業	現地調査結果 総合評価 グループ名/部位			
			公住	改良	単身	合計					1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計	有無											有無	有無			有無	外壁 最終年度	屋根 最終年度
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-47	第一種住居地域	30			30		中耐	5F	2002	2002			12		18		30	○	○	○	○	30	98	18	15.5%	○	21.7				II			
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-57	第一種住居地域	30			30		中耐	5F	1986	1986					30		30	○	○	○	○	28				×				II				
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-52	第一種住居地域	30			30		中耐	5F	1990	1991			6		24		30	○	○	△	○	22				△			H26配管設備	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住87,88,89,90	近隣商業地域	4			4		簡平	1F	1967	1967					4		4	○	○	○	○	3				×			H25外壁屋根配管設備	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住1,2,3,4	近隣商業地域	4			4		簡平	1F	1968	1968					3		4	○	○	○	○	3				×			H12	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住5,6,7,8	近隣商業地域	4			4		簡平	1F	1968	1968					3		4	○	○	○	○	3				×			H12	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住85,86	近隣商業地域	2			2		簡平	1F	1967	1967					2		2	○	○	○	○	0				×			H12	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住67,68,69,70	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1965	1965					4		4	○	○	○	○	2				×			H12	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住71,72,73,74	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1965	1965					4		4	○	○	○	○	3				×			H12	II				
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住75,76,77,78	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1965	1965					4		4	○	○	○	○	3				×			H12	II				
日吉	日吉町3丁目15-1	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1974					3		4	○	○	○	○	2	143	73	33.8%	×	2.5			H12	III/外壁			
日吉	日吉町3丁目15-2	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1974					3		4	○	○	○	○	2				×			H12	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-3	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1974					3		4	○	○	○	○	2				×			H12	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-4	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	2				×			H12	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-5	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	2				×			H12	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-6	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	3				×			H12	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-7	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1973					4		6	○	○	○	○	3				×			H11	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目15-8	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1973					4		6	○	○	○	○	3				×			H11	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目16-1	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	4				×			H11	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目16-2	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	4				×			H11	III/外壁				
日吉	日吉町3丁目16-3	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1973	1973					3		4	○	○	○	○	1				×			H11	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-1	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1972	1972					3		4	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目28-2	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1972	1972					3		4	○	○	○	○	3				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目28-3	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1974					4		6	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目28-4	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1974					4		6	○	○	○	○	3				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-5	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1974					4		6	○	○	○	○	5				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目28-6	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	5				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-7	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1972	1972					3		4	○	○	○	○	4				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-8	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1972	1972					3		4	○	○	○	○	1				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-9	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1974	1974					4		4	○	○	○	○	4				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-10	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1973					4		6	○	○	○	○	3				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-11	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1974					4		6	○	○	○	○	4				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-12	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1973	1973					4		6	○	○	○	○	2				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-13	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1974	1975					3		6	○	○	○	○	5				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目28-14	第一種住居地域	4			4		簡平	1F	1972	1972					3		4	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-1	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	5				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-2	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	5				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-3	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-4	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	5				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-5	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	6				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-6	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-7	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	3				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-8	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	2				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-9	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	4				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-10	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	4				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-11	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-12	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	6				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-13	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					4		6	○	○	○	○	5				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-14	第一種住居地域	6			6		簡平	1F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	4				×			H10	II				
日吉	日吉町4丁目29-15	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					5		6	○	○	○	○	2				×			H10	III/外壁				
日吉	日吉町4丁目29-16	第一種住居地域	6			6		簡二	2F	1972	1972					4																			

表 6-4 団地別・住棟別の基礎的データ一覧(4/4)

団地名	棟住所	用途地域	管理戸数				構造	階層	建設年度	管理年度	住戸型式								浴室	水洗	3点給湯	EV	入居戸数 (R2.3)	入居戸数 (R2.3末)	空家戸数 (R2.3末)	空家率 (%)	入居募集 (R2.4)	平均入居倍率 (H29-R1)	修繕履歴		改善履歴 直近10年間(H22~)の改善事業	現地調査結果 総合評価 グループ名/部位			
			公住	改良	単身	合計					1DK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	合計	有無											有無	有無			有無	外壁 最終年度	屋根 最終年度
勇弘	字勇弘9番地1	準工業地域	18			18	中耐	3F	1978	1978					18					15	175	67	27.7%	○	1.8	H15	H15		Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地1	準工業地域	4			4	簡平	1F	1974	1974			2		2					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地2	準工業地域	4			4	簡平	1F	1974	1974					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地3	準工業地域	4			4	簡平	1F	1974	1974					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地4	準工業地域	4			4	簡平	1F	1975	1975			1		3					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地5	準工業地域	4			4	簡平	1F	1975	1975					4					4				×		H14			Ⅱ						
勇弘	字勇弘11番地6	準工業地域	4			4	簡平	1F	1975	1975					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地7	準工業地域	4			4	簡平	1F	1976	1976					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地8	準工業地域	4			4	簡平	1F	1976	1976					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地9	準工業地域	4			4	簡平	1F	1976	1976					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘11番地10	準工業地域	4			4	簡平	1F	1976	1976					4					4				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘14番地11	準工業地域	5			5	簡平	1F	1977	1977					5					5				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘14番地12	準工業地域	3			3	簡平	1F	1977	1977					3					3				×		H14			Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘14番地2	準工業地域	12			12	中耐	3F	1979	1979					12					10				○		H15	H15		Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘132番地1	準工業地域		24		24	中耐	4F	1981	1981					24					22				○		H30	H30	H30屋根外壁	Ⅱ						
勇弘	字勇弘132番地2	準工業地域		40		40	中耐	5F	1982	1982					40					25				○		H30	H30	H30屋根	Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘132番地3	準工業地域		40		40	中耐	5F	1982	1982					40					28				○		H30	H30	H30屋根	Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘132番地4	準工業地域	30			30	中耐	5F	1983	1983					30					18				○		R1	R1	R1屋根	Ⅲ/外壁						
勇弘	字勇弘132番地5	準工業地域	30			30	中耐	5F	1983	1983					30					24				○		R1	R1	R1屋根	Ⅲ/外壁						
若草	若草町3丁目1-20	商業地域	120			120	高耐	10F	2013	2013			50	43						114	116	4	3.3%	△	-				Ⅱ						

凡例

【浴室・水洗・3点給湯・EV】

- : 全ての住戸で整備
- △ : 一部の住戸の未整備
- 空欄 : 全ての住戸で未整備
- ／ : 整備対象外 (EV)

【入居募集】

- : 全ての住戸で入居可
- △ : 車椅子対応住戸のみ入居可
- ×

表 6-5 共同施設の基礎的データ一覧

団地名	共同施設名	所在地	地番	延床面積	建設年度	構造	階数	現地調査結果
青葉	青葉大成地区集会所	青葉町2丁目1番2号	青葉町2丁目1番2	418㎡	1979	S	2F	Ⅲ/屋根
青葉	Aサブステーション	青葉町1丁目5番	青葉町1丁目15番2	109㎡	1978	CB	1F	Ⅲ/外壁・屋根
青葉	Bサブステーション	青葉町1丁目3番	青葉町1丁目15番242	109㎡	1978	RC	1F	
光洋	光洋町集会所	光洋町3丁目12番9号	光洋町3丁目12番1	138㎡	1969	S	1F	Ⅲ/屋根
住吉	住吉町管理人事務所	住吉町1丁目3番9号	住吉町1丁目15-8	31㎡	1990	S	1F	Ⅲ/外壁
大成	CDサブステーション	大成町1丁目14番	大成町1丁目15番1	133㎡	1978	RC	1F	
大成	Fサブステーション	大成町1丁目1番	大成町1丁目14番39	243㎡	1977	RC	1F	
日新	日新町集会所	日新町4丁目4番6号	日新町4丁目4番6号	488㎡	1974	S	1F	
日吉	光洋・日吉団地共同浴場	日吉町4丁目29番6号	日吉町4丁目29	50㎡	1999	RC	1F	
明德	明德団地集会所	明德町4丁目3番29号	明德町4丁目327-143	149㎡	2009	W	1F	
明德	明德団地4丁目公園トイレ	明德町4丁目2番	明德町4丁目2	6㎡	2007	RC	1F	
山手	山手町市営住宅熱供給施設	山手町2丁目9番	山手町2丁目54番4	209㎡	1977	S	1F	Ⅲ/屋根
弥生	Hサブステーション	弥生町2丁目9番	弥生町2丁目10番1	65㎡	1973	CB	1F	Ⅲ/屋根
勇弘	勇弘管理人事務所	字勇弘132番地	字勇弘132-28	156㎡	1983	CB	1F	

6-3 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

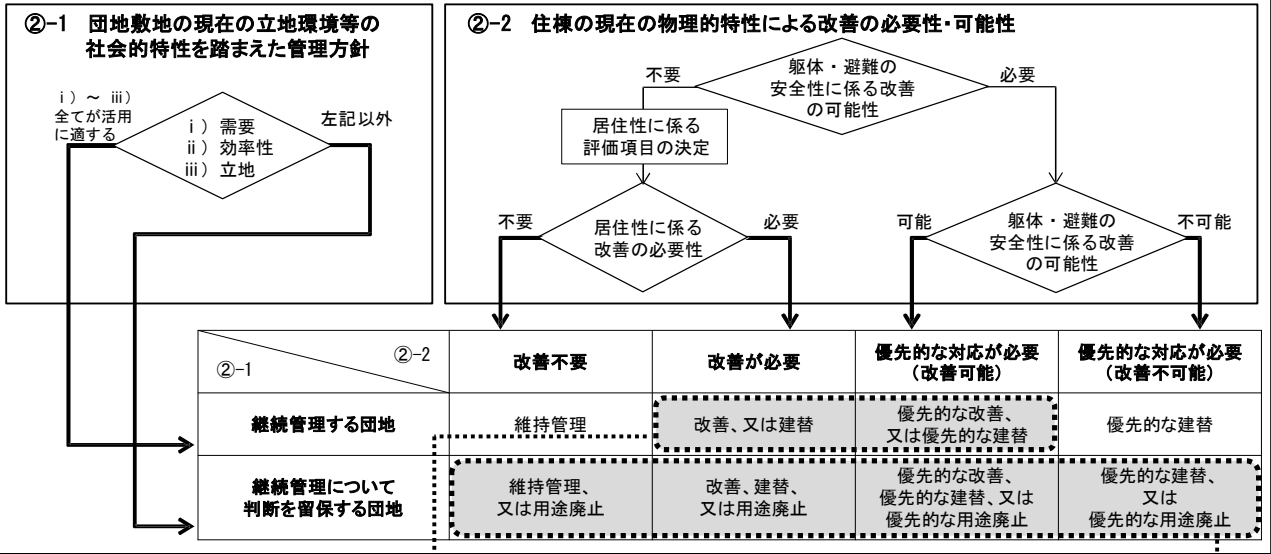
市営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」で示される、事業手法の選定フローに従い、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計、②1次判定、③2次判定、④3次判定の順に実施します。

具体的な選定フローは次ページに示す通りです。

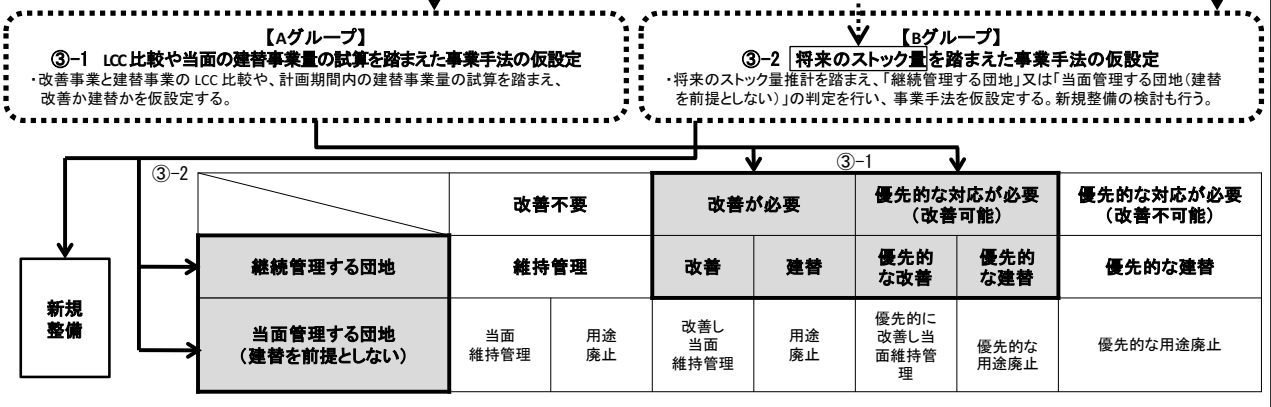
【事業手法の選定フロー】

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

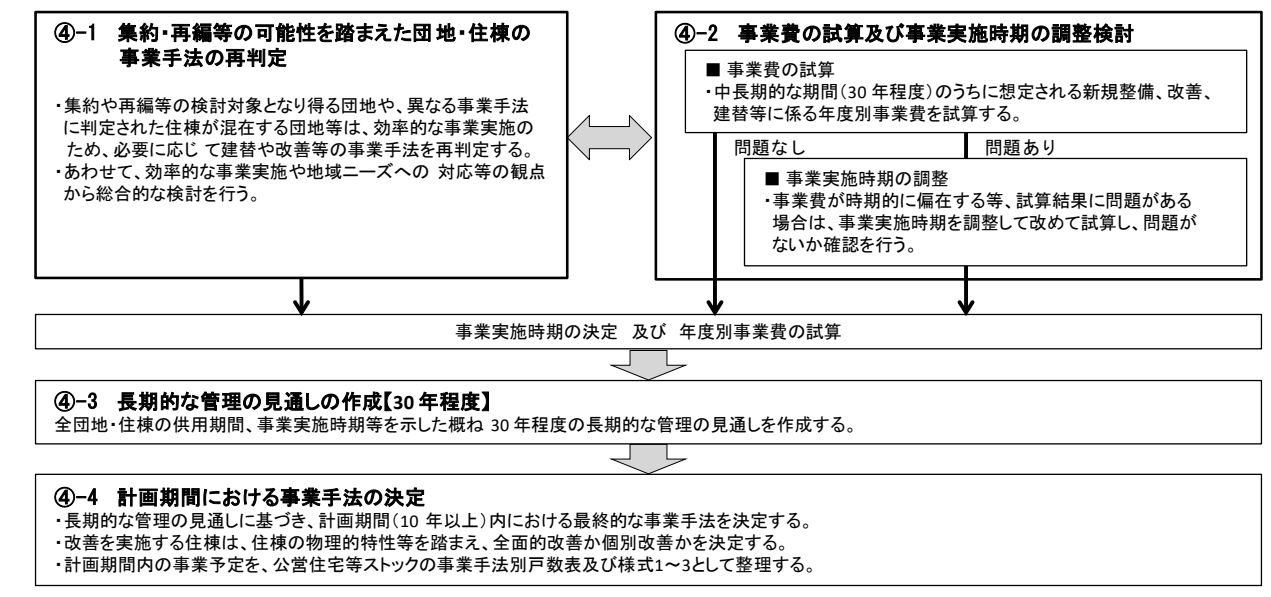
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

① 将来世帯数の推計

将来の一般世帯数は、国土交通省の「ストック推計プログラム※」を用いて推計します。また、推計で用いる将来人口については、「第2期苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略」における人口の将来展望を用いて推計を行います。

以上を踏まえ、「ストック推計プログラム」に基づき推計した苫小牧市の将来の一般世帯数は下表に示す通りです。本計画の目標年度である令和12年度(2030年度)は、76,210世帯と想定されます。

※ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）によるプログラム

表 6-6 スtock推計プログラムに基づく苫小牧市の将来世帯数の推計

世帯主 の年齢	国勢調査		推計				
	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
総数	76,167	78,145	78,491	77,732	76,210	74,129	72,173
20歳未満	445	363	311	282	256	221	213
20～24歳	2,581	2,348	2,445	2,346	2,197	2,030	1,899
25～29歳	4,349	3,801	3,026	3,305	3,145	2,948	2,752
30～34歳	5,457	5,046	4,250	3,405	3,759	3,565	3,436
35～39歳	7,224	6,250	5,603	4,771	3,855	4,299	4,178
40～44歳	6,130	7,810	6,762	5,893	5,013	4,067	4,650
45～49歳	6,168	6,470	8,143	7,058	6,116	5,191	4,335
50～54歳	6,261	6,388	6,588	8,263	7,134	6,147	5,410
55～59歳	8,242	6,264	6,374	6,616	8,376	7,356	6,544
60～64歳	8,421	8,096	6,222	6,247	6,465	8,211	7,184
65～69歳	6,465	7,912	7,647	5,905	6,042	6,515	8,143
70～74歳	5,469	6,065	7,657	7,219	5,488	5,452	5,440
75～79歳	4,296	5,047	5,517	6,986	6,532	4,943	4,830
80～84歳	2,947	3,658	4,313	4,816	6,229	5,881	4,712
85歳以上	1,713	2,627	3,632	4,620	5,603	7,304	8,448

②市営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

前述の苫小牧市の将来世帯数の推計をもとに、「ストック推計プログラム」によって、2040年までの公営住宅施策対象世帯数の推計とそのうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計しました。

推計の結果、目標年度である令和12年度（2030年度）の公営住宅施策対象世帯数は13,833世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は5,465世帯と推計されました。

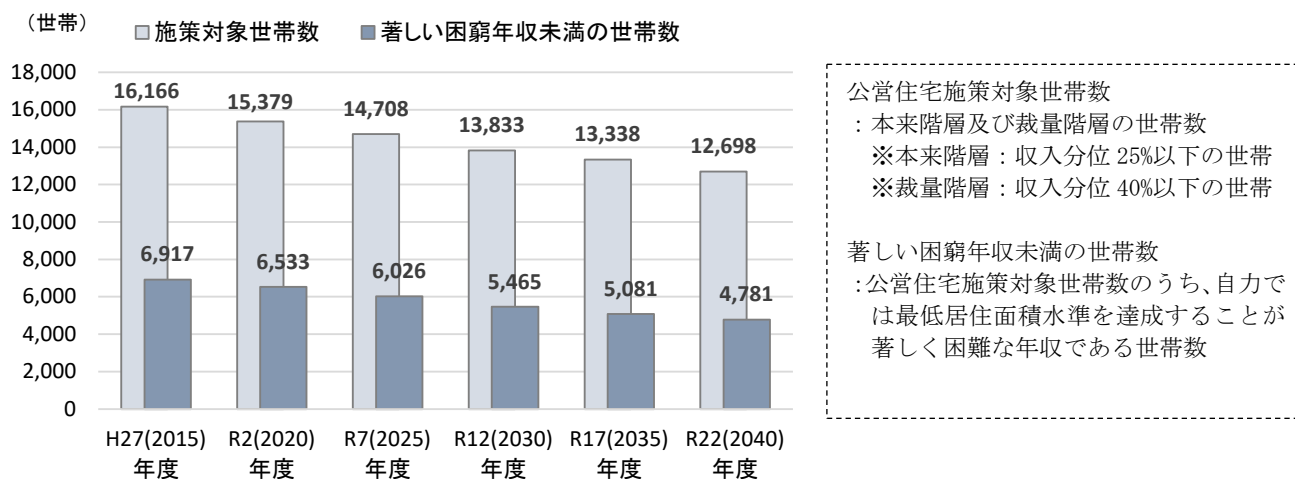


図 6-1 公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

表 6-7 令和12年度（2030年度）の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

《公営住宅の施策対象世帯数(R12(2030)年度)》							(単位:世帯)
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計	
	0万円 ～ 202万円	202万円 ～ 359万円	304万円 ～ 422万円	422万円 ～ 636万円	636万円 ～		
1人	3,710	1,857	1,277	0	0	6,844	
2人	1,811	913	867	51	0	3,642	
3人	118	84	715	26	0	942	
4人	305	170	691	119	0	1,285	
5人	91	54	286	106	0	537	
6人以上	124	67	217	174	0	583	
合計	6,158	3,145	4,053	476	0	13,833	

↓

《うち著しい困窮年収未満の世帯数(R12(2030)年度)》							(単位:世帯)
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計	
	0万円 ～ 202万円	202万円 ～ 359万円	304万円 ～ 422万円	422万円 ～ 636万円	636万円 ～		
1人	2,706	0	0	0	0	2,706	
2人	1,628	0	0	0	0	1,628	
3人	118	23	0	0	0	140	
4人	305	170	0	0	0	475	
5人	91	54	18	0	0	163	
6人以上	124	67	115	46	0	352	
合計	4,972	313	133	46	0	5,465	

③住宅所有関係別世帯数の推計

住宅所有関係別世帯数の推計にあたっては、ここ20年間の国勢調査による住宅所有関係別世帯数の構成比の推移から、目標年度である令和12年度（2030年度）における割合を推計します。

ここ20年間の推移をみると、持ち家、民営借家が増加傾向、公営借家、給与住宅、間借りが減少傾向にあることから、それぞれ推移に応じて関数式をあてはめて推計を行うと、下表のように設定されます。

この結果、令和12年度（2030年度）における公的借家の世帯数は、6,328世帯と推計されました。

表 6-8 住宅に住む一般世帯数の推計

区分	国勢調査					推計値	
	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R12(2030) (目標年度)	備考
一般世帯数	64,994	70,298	72,741	76,167	78,145	76,210	
住宅に住む一般世帯	62,364 96.0%	68,144 96.9%	71,045 97.7%	74,460 97.8%	76,326 97.7%	74,458 97.7%	※1

※1:「住宅に住む一般世帯」比率は、ここ10年間は横ばい傾向であるため、10年間の平均値で算出した。

表 6-9 住宅所有関係別世帯数の推計

区分	国勢調査					推計値	
	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R12(2030) (目標年度)	備考
住宅に住む一般世帯	62,364	68,144	71,045	74,460	76,326	74,458	
主世帯	61,858	67,381	70,326	73,595	75,610	73,707	
持ち家	31,684	35,806	39,029	39,752	41,597	40,411	※2
公的借家	7,863	8,363	8,181	7,902	7,369	6,328	※3
民営借家	17,461	19,246	19,987	23,046	24,108	25,556	※2
給与住宅	4,850	3,966	3,129	2,895	2,536	1,412	※2
間借り	506	763	719	865	716	751	※2

※2:各構成比を乗じて算出した。

※3:「住宅に住む一般世帯」から「持ち家」「民営借家」「給与住宅」「間借り」の合計値を差し引いて算出した。

※4:「持ち家」比率は、ここ10年は増減を繰り返しているが、ほぼ横ばい傾向であるため、10年間の平均値で算出した。

※5:「民営借家」比率は微増傾向にあり、関数式をあてはめ、決定係数の高い「直線式」により算出した。

※6:「給与住宅」比率は減少傾向にあり、関数式をあてはめ、決定係数の高い「対数式」により算出した。

※7:「間借り」比率は増加と減少を繰り返して推移しており、20年間の平均値で推移するものと想定

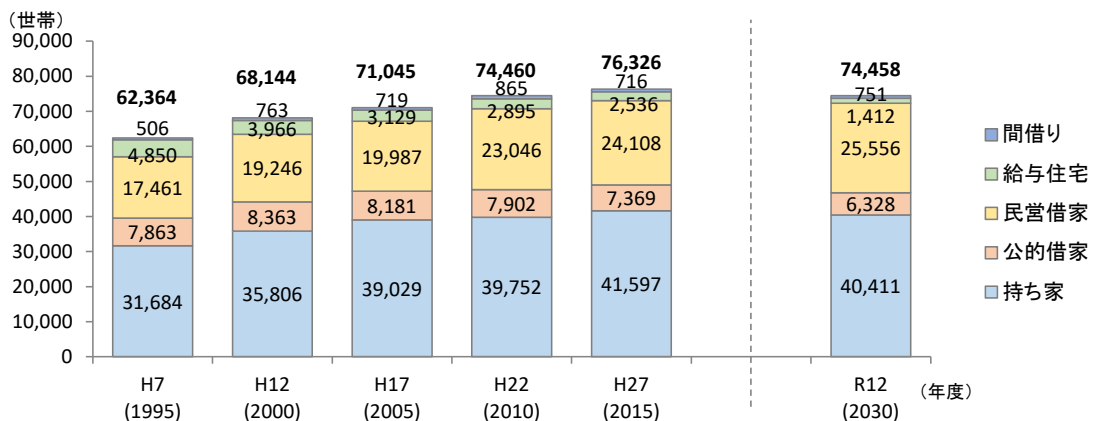


図 6-2 住宅所有関係別世帯数の推計

④市営住宅の想定戸数

苫小牧市では、令和2年（2020年）3月末現在、7,009戸の市営住宅（公営住宅及び改良住宅）を管理し、5,922世帯が入居しています。また、市内には道営住宅が826戸あり、697世帯が入居しています。

③で住宅所有関係別世帯数の構成比の推移から、令和12年度（2030年度）における公的借家の世帯数は**6,328世帯**と想定されます。

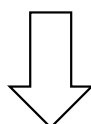
このうち市営住宅と道営住宅については、「苫小牧市営住宅整備計画」と同様に、現在の公営住宅供給戸数の割合である市営住宅90%、道営住宅10%で将来も推移するものと想定し、5,695世帯が市営住宅に住む世帯数として想定することとします。

「②市営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計」において、著しい困窮年収未満の世帯数が5,465世帯と推計されており、住宅セーフティネットとして著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数となります。

苫小牧市においては、民間賃貸住宅が今後も増加すると想定されたため、公営住宅施策対象世帯数13,833世帯については、公営住宅に加えて低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で住宅需要に対応します。

■公的借家に住む世帯数の想定

	R12(2030) 年度
公的借家	6,328



現在の公営住宅供給戸数の割合である市営住宅90%、道営住宅10%で将来も推移するものと想定

■市営住宅と道営住宅で想定する世帯数

	R12(2030) 年度
道営住宅	633
市営住宅	5,695

図 6-3 目標年次における市営住宅の管理戸数の想定

(3) 1次判定

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「維持管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則としますが、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定します。

【需要】

入居倍率及び空家率の状況により評価します。

入居倍率は、過去3年の平均倍率が1.0以上の団地は需要ありと判断します。(募集していない団地は、空家率のみから判断します。)

空家率は、市営住宅全体の空家率が約15.5%であることを踏まえ、空家率が15.5%以下の住棟は需要ありと判断します。

入居倍率が1.0以上、空家率が15.5%以下となっている、青葉団地、住吉団地、大成団地、高丘団地、明德団地、弥生団地、若草団地は需要ありと評価します。

【効率性】

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。

団地に係る法規制(用途地域)、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性がある場合は、団地を維持管理することに適するものと評価します。

市街化調整区域に位置する植苗団地(指定容積率200%)以外の団地は、全て高度利用の可能性ががあります。

【立地】

利便性

公共公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど、利便性が高い場合は継続管理することに適するものと評価します。

地域バランス

地域バランスを考慮し、地域の公営住宅等の需要を支える団地として維持管理することが考えられます。

災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域内(以下「災害危険区域等」という。)に立地している場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に関わらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱いません。

利便性については、市街化調整区域に位置する植苗団地以外の団地は、生活利便施設に近接もしくはアクセスしやすい位置にあり利便性が高いと判断します。

地域バランスについては、西部、中心部、東部に加え、植苗地区における公営住宅等の需要を支える住宅として配置されており、どの住宅も維持管理することが考えられます。

災害等危険区域等については、植苗団地、高丘団地、日新団地、若草団地以外の団地は、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域内のいずれかに位置しており、基本的に適地として扱いません。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

新耐震基準に基づかない住棟については、耐震診断の結果「A ランク」については耐震性を有するものとし、「B ランク」及び「C ランク」については耐震性に問題があると判断します。

※耐震ランク

Aランク: 構造耐震指標 (Is 値) が 0.6 以上 (地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い)

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

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

耐震診断の結果、旭団地（旭町 2 丁目 3-4）、末広団地（末広町 1 丁目 12-1）、大成団地（大成町 1 丁目 1-2）、山手団地（山手町 2 丁目 9-1）の 4 棟が「C ランク」となっており、「B ランク」は、16 棟あり耐震性に問題があると判断します。その他の住棟については「A ランク」となっており耐震性を有するものとします。

【避難の安全性】

二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估します。

どの団地も基本的に避難の安全性が確保されていると判断します。

【居住性】

居住性の現状及び改善の必要性について、次の項目进行评估します。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第 9 条に示されている 25 m ² 以上を基準として居住性を満たすと評価します。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級 4（平成 25 年省エネ基準相当）を満たすこと。ただしこれにより難しい場合は等級 3（平成 4 年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成 4 年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価します。
バリアフリー性	平成 3 年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成 3 年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価します。
住戸内の設備状況	浴室が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価します。

住戸面積については、高砂団地の単身住宅が満たしていません。

省エネルギー性については、青葉団地（2棟）、植苗団地（2棟）、住吉団地（5棟）、日新団地（4棟）、沼ノ端団地（1棟）、明德団地（10棟）、若草団地（1棟）は満たしていますが、それ以外は満たしていません。

バリアフリー性については、上記団地に住吉団地（1棟）とバリアフリー化改修を行った弥生団地（7棟）を加えた団地・住棟は満たしていますが、それ以外は満たしていません。

ここで、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となること等工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年数の1/2を経過しているか、または計画期間中に耐用年数の1/2を超過し、残りの管理期間が短い住棟については、改善事業を実施しないと判断します。

住戸内の設備状況については、旭団地（2棟）、光洋団地（55棟）、高砂団地（一部住戸）、東開団地（7棟）、日新団地（4棟）、沼ノ端団地（7棟）、日吉団地（41棟）に浴室が設置されていません。ただし、これらの住棟は、全て新耐震基準を満たしておらず、耐用年数または耐用年数の1/2以上を経過しているため、改善事業を実施しないと判断します。

【改善工事の実施状況】

改善の必要性を判定するため、過去10年以内（平成23年以降）に改善工事を実施した団地・住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（10年間）を考慮し、維持管理候補と判定します。

青葉団地（1棟）、旭団地（1棟）、植苗団地（1棟）、末広団地（4棟）、住吉団地（13棟）、大成団地（7棟）、東開団地（4棟）、日新団地（4棟）、沼ノ端団地（2棟）、山手団地（4棟）、弥生団地（1棟）、勇払団地（5棟）で実施しており、これら改善事業を実施した住棟については、標準管理期間を考慮して維持管理と判定します。

【長寿命化型改善等の必要性】

市が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要がある項目について、現地調査の状況を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善事業の対象とします。

具体的には、建設年次順から修繕周期に基づき、屋上防水や屋根塗装、外壁改修のグレードアップ等による長寿命化型改善を行います。

修繕周期に基づき長寿命化型改善が必要となる住棟または現地調査の結果、外壁又は屋根（屋上）について「Ⅲグループ」に総合評価され、長寿命化型改善が必要と判定された住棟は、次のとおりです。また、個別改善（個別給湯・個別暖房化）が必要となる住棟も下記に整理します。

青葉団地（高耐1棟、中耐8棟）	：外壁、屋根 ^{※1}	日新団地（高耐1棟）	：外壁、EV
植苗団地（低耐2棟）	：屋根	（中耐7棟）	：3点給湯
末広団地（高耐1棟）	：外壁、屋根	沼ノ端団地（中耐2棟）	：外壁、屋根、EV ^{※2}
住吉団地（中耐14棟）	：外壁、屋根、EV ^{※2}	明德団地（中耐10棟）	：EV
大成団地（高耐3棟）	：外壁、屋根、EV ^{※2}	山手団地（中耐1棟）	：外壁、屋根
高丘団地（中耐2棟）	：外壁	弥生団地（中耐9棟）	：外壁、屋根 ^{※1}
高砂団地（中耐1棟）	：外壁、屋根	勇払団地（中耐6棟）	：外壁、屋根 ^{※1}
東開団地（中耐1棟）	：外壁		

※1：一部の住棟は、外壁のみまたは屋根のみ

※2：EV改修は一部の住棟のみ

③1 次判定結果

①と②を踏まえ、1次判定の結果は以下の通りです。

Aグループ

表 6-10 1次判定結果

②	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
① 維持管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善又は優先的な建替	優先的な建替
	若草	高丘	(該当なし)	(該当なし)
維持管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	青葉 (中耐 4) 植苗 (中耐 1) 未広 (中耐 1) 住吉 (中耐 5) 大成 (高耐 2、中耐 2) 東開 (中耐 7) 日新 (中耐 11) 沼ノ端 (中耐 1) 山手 (中耐 4) 弥生 (中耐 6) 勇払 (中耐 1)	青葉 (高耐 1、中耐 8) 植苗 (中耐 2) 住吉 (中耐 14) 大成 (高耐 1) 東開 (中耐 1) 日新 (中耐 7) 沼ノ端 (中耐 2) 明德 山手 (中耐 1) 弥生 (中耐 9) 勇払 (中耐 6)	(該当なし)	旭 光洋 未広 (高耐 3、中耐 1) 大成 (高耐 6、中耐 2) 高砂 東開 (簡二 2、簡平 17) 日新 (高耐 1、中耐 4) 沼ノ端 (簡平 7) 日吉 山手 (高耐 1、中耐 2) 弥生 (高耐 1) 勇払 (簡平 12)

※ () 内の数値は住棟数を示す

Bグループ

(4) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理する団地において、改善か建替かの判断を留保した団地・住棟（Aグループ）を対象とします。

ここでは、高丘団地について検討を行います。

検討にあたっては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較して、LCCを縮減できる事業手法を仮設定します。比較する改善事業は、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業とします。

次に示すように、改善（全面的改善）と建替の場合のそれぞれのLCCを比較すると、建替よりも改善の方がLCCを縮減できるため、改善と仮設定とします。

表 6-11 全面的改善と建替の比較

	高丘団地	
	改善(全面的改善)	建替
建設年度	S59(1984)	R3(2021)
経過年数(R2時点)	36年	0年
建設費	8,769,900円/戸(推定再建設費)	24,400,000円/戸
全面的改善の実施時期	R3(経過年数37年)	—
全面的改善実施後の供用年数	30年	—
全面的改善の費用	13,600,000円/戸 (近年の他都市事例から設定)	—
改善事業	—	経過年数35年目に長寿命化型改善(外壁・屋根塗装)を設定
評価期間	70年	70年
LCC	434,247円/戸・年	441,731円/戸・年

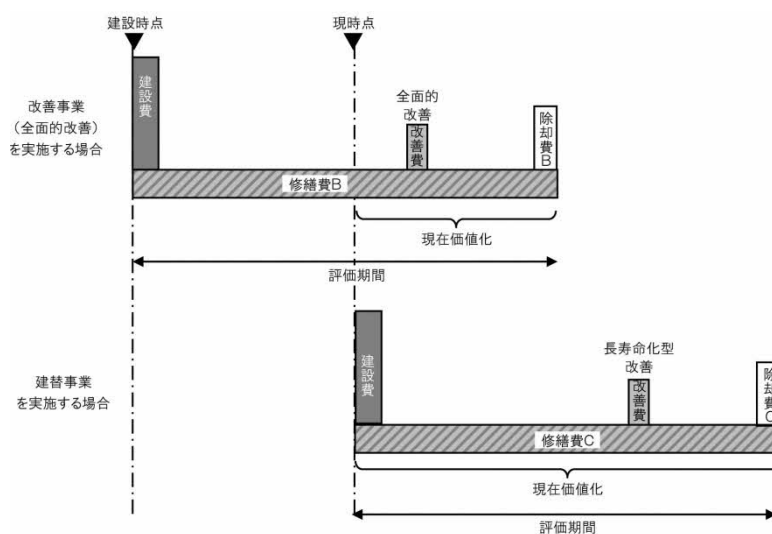


図 6-4 改善事業と建替事業の LCC 比較イメージ

資料：国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針 Q&A（平成30年1月）別添 05 ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」

表 6-12 LCC の算定 (全面的改善の場合)

■住棟諸元

団地名	高丘
住棟番号	字高丘6番地32 公住1
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

※LCC算定プログラムの仕様上、平成の元号を使用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	13,600,000 円/戸	37 年
計	13,600,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善	1	37 年
計	1	—

除却費	2,200,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	2,322,823 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,970,661 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	13,600,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	13,076,923 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,769,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,200,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.264	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	579,815 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	434,247 円/戸・年	—

表 6-13 LCC の算定 (建替の場合)

■ 住棟諸元

団地名	高丘
住棟番号	字高丘6番地32 公住1
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	H33
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	(1)

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

※LCC算定プログラムの仕様上、平成の元号を使用

■ 改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	500,000 円/戸	35 年
外壁塗装等	1,800,000 円/戸	35 年
計	2,300,000 円/戸	—

■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	35 年
外壁塗装等	1	35 年
計	2	—

除却費	2,200,000 円/戸
-----	---------------

■ 計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	6,109,314 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	312,259 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-1-⑦-2)	5,797,055 円	⑦-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	582,856 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	24,400,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,200,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	141,283 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	441,731 円/戸・年	—

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、維持管理について留保する団地を対象とします。(Bグループ)

令和2年3月末現在の市営住宅の管理戸数は、7,009戸であり、将来は「(2)④市営住宅の想定戸数」で最低でも5,695世帯をカバーできる戸数の管理を想定しているため、人口動向に応じて管理戸数の削減が求められます。

対象団地の戸数は合計6,829戸であるため、基本的には耐用年数が経過した際は、従前の戸数から削減して除却して管理戸数の削減を図ることを基本とします。

団地	事業手法の仮設定
青葉	【改善、建替又は用途廃止】 将来ストック量を踏まえて、戸数を削減するため建設年次の古い住棟1棟のみ「用途廃止」とし、残りの住棟は、中央部の公営住宅需要を支えるため、「改善」または「維持管理」とし、長期的には戸数を削減し「建替」を行います。
旭	【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 将来ストック量を踏まえ、中央部の公営住宅需要を支えるため1棟を「優先的な建替」とし、残りを「優先的な用途廃止」とします。
植苗	【維持管理又は用途廃止】 地域バランスの観点から、植苗地区の公営住宅需要を支えるため「維持管理」とします。
光洋	【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 耐用年数を経過しており、将来ストック数を踏まえ「優先的な用途廃止」とします。
末広	【維持管理又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 躯体の安全性が確保されている住棟は「当面維持管理」とし、残りは将来ストック量を踏まえ半数ずつ「優先的な建替」または「優先的な用途廃止」とします。
住吉	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】 耐用年数の1/2を経過していないため、「維持管理」または「改善」とします。
大成	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 将来ストック量を踏まえ、耐震性に課題がある住棟を半数ずつ「用途廃止」または「建替」とし、残りの住棟は「改善」または「維持管理」とします。
高砂	【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 将来的なストック量を踏まえて「用途廃止」とします。
東開	【維持管理又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 耐用年数を経過している簡平は「優先的な用途廃止」とし、中耐は「維持管理」または「改善」とし、長期的には「建替」とします。
日新	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 当該団地は、既定計画に基づき建替事業中であるため事業区域の住棟は「建替」判定とし、残す住棟は「改善し当面維持管理」とします。残りの住棟は「優先的な用途廃止」とし、建替事業により建設した住棟は「維持管理」とします。

団地	事業手法の仮設定
沼ノ端	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 耐用年数を経過した簡平は「優先的な用途廃止」とし、中耐は耐用年数の1/2を経過していないため、「改善」または「維持管理」とします。
日吉	【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 耐用年数を経過しており、将来的なストック量を踏まえ「優先的な用途廃止」とします。
明德	【改善、建替又は用途廃止】 耐用年数の1/2を経過していないため「改善」とします。
山手	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 躯体の安全性に課題があり古い住棟は戸数を削減して「優先的な建替」とし、残りは「当面維持管理」「改善し当面維持管理」とします。
弥生	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 耐震性が低い住棟は「優先的な用途廃止」とし、西部の公営住宅需要をカバーするため、一定程度の戸数に削減して「建替」とし、残りの住棟は「維持管理」とします。
勇払	【維持管理又は用途廃止】【改善、建替又は用途廃止】【優先的な建替又は優先的な用途廃止】 勇払の公営住宅需要をカバーするため、一定程度の戸数に削減して「建替」とし、耐用年数を経過している住棟は「優先的な用途廃止」とします。

以上の判定により、「維持管理する団地」の合計が5,246戸、「当面管理する団地（建替を前提としない）」の合計が1,763戸となります。

一方、「(2) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」において5,695世帯分の戸数を確保することを想定しており、「維持管理する団地」5,246戸では不足することとなります。そのため、建替等に伴う空家分の住宅ストックを確保することも想定すると、「維持管理する団地」の戸数では不足することから、新規整備により住戸数を確保することとします。

ここで、「苫小牧市営住宅整備計画」において、近隣団地を10グループに分け、そのグループごとの整備を基本としていることから、本計画においてもこの10グループを基本に検討することとし、新規整備にあたっては、「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、「用途廃止」判定を行った住戸数が多く、それぞれ中心部、西部、東部の公営住宅需要に対応した住宅を確保するため、これら3グループの団地が立地するエリアを対象に新規整備します。

整備する戸数規模については、計画期間以降の建替事業の推進に向けて一定数の空家を確保することが必要であるため、仮に現状の半数程度の政策空家(7.0%)と、一般空家(1.8%)の合計約9%分の空家の確保を想定すると、目標年次において約6,000戸の管理戸数となることを目安に、必要となる戸数を整備します。

また、整備にあたっては、建設費等の初期投資にかかる財政負担の軽減により効率的な公営住宅を供給するため、民間住宅の活用も含めて検討します。

【団地の単位】

近隣団地を10グループに分け、そのグループごとの整備を基本とします。

- ・旭団地
- ・末広団地
- ・高砂団地
- ・若草団地

- ・大成団地
- ・青葉団地
- ・弥生団地

- ・山手団地

- ・光洋団地
- ・日吉団地

- ・沼ノ端団地
- ・東開団地

- ・勇払団地

- ・日新団地

- ・住吉団地
- ・高丘団地

- ・明德団地

- ・植苗団地

図 6-5 10 グループの団地単位

資料：苫小牧市営住宅整備計画

③ 2次判定結果

①、②を踏まえ、2次判定の結果は以下の通りです。

表 6-14 2次判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	青葉 (中耐 3) 住吉 (中耐 5) 大成 (高耐 2) 東開 (中耐 7) 日新 (中耐 4) 沼ノ端 (中耐 1) 弥生 (中耐 6) 若草	青葉 (高耐 1 中耐 8) 植苗 (低耐 2) 住吉 (中耐 14) 高丘 大成 (高耐 1) 東開 (中耐 1) 沼ノ端 (中耐 2) 明德	(該当なし)	旭 (高耐 1) 末広 (高耐 2) 大成 (高耐 5) 山手 (高耐 1、中耐 1)
		建替	優先的な建替	
		日新 (中耐 11) 山手 (中耐 1) 弥生 (中耐 9) 勇払 (中耐 7)	(該当なし)	
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
	末広 (中耐 1) 植苗 (中耐 1) 山手 (中耐 4)	日新 (中耐 7) 山手 (中耐 1)	(該当なし)	旭 (高耐 1、中耐 2) 末広 (高耐 1、中耐 1) 光洋 大成 (高耐 1、中耐 2) 高砂
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	東開 (簡二 2、簡平 17) 日新 (高耐 1) 沼ノ端 (簡平 7) 日吉 弥生 (高耐 1) 勇払 (簡平 12)
	青葉 (中耐 1) 大成 (中耐 2)	(該当なし)	(該当なし)	

新規整備

「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

※ () 内の数値は住棟数を示す

(5) 3次判定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【団地単位での効率的活用に関する検討】

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行います。

判定においては、改善や建替のほか、維持管理や用途廃止住棟と判定された住棟が混在する下記の団地については、団地が一体的となった建替を行い、効率的な事業実施を図ります。

東開団地：2次判定結果において「維持管理」と「改善」、「優先的な用途廃止」の判定が混在していますが、既に簡平・簡二の住棟は耐用年数を経過しており、中耐の住棟も耐用年数の1/2を経過しており、計画期間後の早い段階で中耐の建替を行う想定であるため、中耐の「改善」判定を「修繕対応」とし、計画期間後に「建替」を行います。

日新団地：既定計画に基づく、円滑な建替事業を遂行するため、用途廃止対象となっていた住棟は改善事業を実施し、入居者の受け入れ等を行います。

弥生団地：2次判定結果において「維持管理」と「建替」の判定が混在しており、効率的な団地の建替を進めるため、団地一体的な建替を行います。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

複数団地における集約・再編等については、該当しません。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

*まちづくりの視点

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について、検討します。

また、建替と判定された団地周辺において、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。

さらに、団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

まちづくりの視点からみた地域ニーズへの対応については、該当しません。

*** 地域単位の視点・ほかの事業主体等との連携の視点**

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公的賃貸住宅（道営住宅等）が存する場合は、他の住宅敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

地域単位の視点からみた地域ニーズへの対応については、該当しません。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

【事業費の試算】

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業等にかかる費用を試算します。事業費は以下のように設定します。

表 6-15 事業費の単価設定

改善（外壁・屋根）高層	3,200 千円/戸	改善（3点給湯）	1,500 千円/戸
改善（外壁・屋根）中層	2,300 千円/戸	改善（EV）	17,300 千円/基
改善（外壁）高層	3,100 千円/戸	建替	24,400 千円/戸
改善（外壁）中層	1,800 千円/戸	除却	2,200 千円/戸
改善（屋根）低層	1,500 千円/戸		

※ここでの検討では物価上昇等の考慮は行わないものとします。

【事業実施時期の調整】

事業費の試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら、着実な建替、改善、除却の事業実施を図るように調整します。

計画期間中（当初の10年間）は、個別改善事業を実施しながら、既定計画に基づき日新団地の建替事業を継続するとともに、躯体の安全性に課題がある住棟については、入居者の移転を図り早期の用途廃止を行います。また風呂のついていない簡平・簡二の住棟が残る光洋団地、東開団地、沼ノ端団地の用途廃止に着手するとともに、「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」グループでは、新規整備に合わせて民間住宅の活用を検討します。

構想期間（11～30年間）は、明德団地の改善事業、弥生団地や勇払団地の建替事業を継続するとともに、風呂のついていない簡平・簡二の住棟が残る日吉団地の用途廃止に着手します。さらに建設年次の古い中耐の住棟がある青葉団地、末広団地、住吉団地、大成団地、東開団地の建替に着手し、管理戸数の適正化に向けた縮減を図ります。

③長期的な管理の見通し

②で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを71～72ページに示します。

④計画期間における事業手法の決定

③の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和3～12年度（2021～2030年度））内に実施を予定する事業手法及び事業プログラムは71～72ページに示すとおりです。この結果、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、将来市営住宅でカバーする5,695世帯をカバーすることができる戸数となります。

また、市営住宅ストックの事業手法別戸数をまとめると、下表のようになります。

表 6-16 市営住宅ストックの事業手法別戸数

	管理戸数	R2(2020) 年度 建設戸数	事業予定戸数			管理戸数
	R2(2020) 年度		1～5年目	6～10年目	合計	R12(2030) 年度
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。

表 6-22 住棟別判定データ一覧 (4/4)

団地名	棟住所	1次判定-①					判定結果	1次判定-②										1次判定結果	2次判定		判定結果	3次判定			事業実施時期の調整	長期的な管理の見直し	計画期間における事業
		需要		効率性	立地			躯体の安全性	耐用年数	耐震診断	避難の安全性	居住性	改善工事実績	長寿命化型改善	現地調査Ⅲグループ該当項目	LCC比較等を踏まえた事業手法	将来のストック量を踏まえた事業手法		集約・再編等の可能性を踏まえた再判定	地域二一ズ		事業量の平準化のため、一部の住棟のみ事業着手し、残りの住棟は修繕対応する					
		応募倍率	空家率	高度利用可能性	利便性	地域バランス																	災害危険区域等	2分の1			
勇払	字勇払8番地1	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁・屋根	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B	勇払の公営住宅需要をカバーするため、一定程度の戸数に削減して「建替」とし、耐用年数を経過している住棟は「優先的な用途廃止」	建替	特になし	特になし	特になし	事業量の平準化のため、一部の住棟のみ事業着手し、残りの住棟は修繕対応する	建替	修繕対応		
勇払	字勇払11番地1	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地2	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地3	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地4	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地5	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地6	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地7	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地8	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地9	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払11番地10	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払14番地11	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払14番地12	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止	特になし	特になし	特になし		用途廃止	修繕対応		
勇払	字勇払14番地2	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁・屋根	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		建替	修繕対応		
勇払	字勇払132番地1	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	改善不要	維持管理、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		建替	修繕対応		
勇払	字勇払132番地2	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		修繕対応	建替		
勇払	字勇払132番地3	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		修繕対応	建替		
勇払	字勇払132番地4	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		建替	修繕対応		
勇払	字勇払132番地5	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	外壁	外壁	改善が必要	改善、建替、用途廃止	B		建替	特になし	特になし	特になし		建替	修繕対応		
若草	若草町3丁目1-20	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			改善不要	維持管理	-		維持管理	特になし	特になし	特になし	別紙に示す通り	改善	修繕対応		

第7章 長寿命化のための実施方針

7-1 点検の実施方針

(1) 法定点検

建築基準法第12条において定期調査ないし定期点検（＝法定点検）が規定されており、法定点検に該当する公営住宅等（3階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える公営住宅等）については、引き続き点検を実施します。

また、法定点検の対象外の公営住宅等についても、公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を実施することが重要であるため、法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施します。その点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととします。

定期点検の結果は、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。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を行います。

(2) 日常点検

公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図るため、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。

日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施します。実施にあたっては、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。

日常点検の結果についても、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。

7-2 計画修繕の実施方針

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には、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

修繕にあたっては、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による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行います。

また、入退去時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行います。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられます。

今後、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討します。

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（1/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
1. 屋根防水									
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○	
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○	
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツト天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○	
2. 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
3. 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○	○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○	
4. 鉄部塗装等									
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○	
5. 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（2/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
		補修	8年	オーバーホール	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	15年		③	○				
		補修	8年	オーバーホール	③	○				
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①	○				

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（3/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表（4/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

7-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、次に示す通りです。

(1) 安全性確保型改善事業

建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成 20 年政令第 290 号）を受け、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、住吉団地、日新団地、沼ノ端団地、明德団地における既設エレベーターの更新を行います。

計画期間における安全性確保型改善事業の実施概要は、次ページに示す通りです。

(2) 居住性向上型改善事業

日新団地ではこれまで民間事業者により地域熱供給（集中暖房・集中給湯）が行われていましたが、民間事業者による熱供給が停止することから、個別暖房・個別給湯への切り替えを行います。

計画期間における居住性向上型改善事業の実施概要は、次ページに示す通りです。

(3) 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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予防保全的な改善を行います。

具体的には、旭団地、青葉団地、末広団地、住吉団地、大成団地、高丘団地、沼ノ端団地、山手団地について、下表に示すとおり耐久性や防水性の向上に資する改善を実施します。

計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要は、次ページに示す通りです。

表 7-1 改善事業の実施プログラム

■市営住宅

団地 単位	団地名	構造	区分	住棟名	建設年度	階数	戸数	計画期間(年度)											
								R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
								2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
1	末広	高耐	公	1丁目2-22	1978	13F	120					120							
2	大成	高耐	公・改 公	1丁目1-1	1975	14F	156	156											
				1丁目11-1	1976	9F	144			144									
				1丁目14-2	1977	14F	182						182						
	青葉	高耐 中耐	公 公・改	1丁目3-2	1978	11F	132									132			
				1丁目4-1	1975	5F	30		30										
				1丁目4-2	1975	5F	20			20									
				1丁目4-3	1975	5F	20				20								
				1丁目4-4	1975	5F	20					20							
				2丁目10-1	1983	5F	40									40			
				2丁目10-2	1979	5F	40									40			
2丁目10-3	1994	3F	18							18									
2丁目10-4	1994	3F	12						12										
3	山手	中耐	公	1丁目9-3	1979	5F	40			40									
5	沼ノ端	中耐	公	5丁目2-47 C	2002	5F	30		1基							30			
				5丁目2-57 A	1986	5F	30								30				
7	日新	高耐 中耐	公 公	4丁目5-1	1974	7F	70									70	1基		
				3丁目2-2	1976	5F	30		30										
				3丁目2-3	1975	5F	30			30									
				3丁目3-2	1976	5F	20				20								
				3丁目3-3	1976	5F	30			30									
				4丁目2-7	1979	3F	18				18								
				4丁目2-9	1975	5F	30					30							
4丁目2-10	1975	5F	30				30												
8	住吉	中耐	公	1丁目3-3	1988	5F	40			40									
				1丁目3-4	1989	5F	30				30								
				1丁目4-1	1985	5F	40							40					
				1丁目4-2	1984	5F	30						30						
				1丁目4-3	1984	5F	40					40							
				1丁目4-4	1984	5F	40				40								
				1丁目4-7	1985	5F	40								40				
				1丁目4-8	1985	5F	40								40				
				2丁目3-3	2000	5F	30				1基								
				2丁目3-4	1999	5F	30					1基							
	2丁目3-5	1997	5F	40				1基											
	2丁目3-6	1995	5F	30				1基											
	高丘	中耐	公	6番地32 公住1	1984	5F	30		30										
6番地32 公住2				1984	5F	30			30										
9	明德	中耐	公	4丁目2-32	2006	3F	30								1基				
				4丁目2-33	2007	3F	42								1基				
				4丁目8-1	2005	3F	42							1基					
				4丁目8-2	2004	3F	36						1基						
				4丁目8-3	2004	3F	36							1基					
				4丁目8-4	2004	3F	30					1基							
10	植苗	低耐	公	51番地186 公住2	1992	2F	8								8				
				51番地186 公住3	1992	2F	8								8				

■共同施設

団地 単位	団地名	施設名	建設年度	構造	階数	計画期間(年度)											
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
7	日新	日新町集会所	1974	S	1F												

- 【凡例】
- : 長寿命化型改善(外壁・屋根の改修)
 - : 居住性向上型改善(個別暖房・個別給湯の切替)
 - : 長寿命化型改善(外壁の改修)
 - : 安全性確保型改善(EVの更新)
 - : 長寿命化型改善(屋根の改修)

7-4 建替事業の実施方針

(1) 基本方針

建替事業は、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。また、躯体の安全性に課題がある住棟の建替を優先して進めるとともに、「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、新規整備に合わせて民間住宅の活用を検討し、安全性の確保及び老朽化した住宅の解消を図ります。

また、建替を行う際は、将来必要となる住宅ストック数を目指し、戸数を減らして建替を行います。

(2) 計画期間内の建替対象団地別方針

①日新団地

日新団地の建替事業は、下記の整備テーマ及び整備の基本方針、基本設計方針に基づき、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となっています。（本建替事業により、若草団地に平成24年（2012年）から平成25年（2013年）にかけて1棟120戸の建設を実施）

令和2年3月末時点で16棟550戸の除却、4棟192戸の建設を行っています。

■ 苫小牧市日新団地建替事業基本構想

【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

【整備の基本方針】

- ① ユニバーサルデザインの整備
- ② 多世代交流でふれあい生まれるすまいづくり
- ③ 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
- ④ 周辺と調和した団地景観の形成

■ 日新団地建替事業基本設計

【基本設計方針】

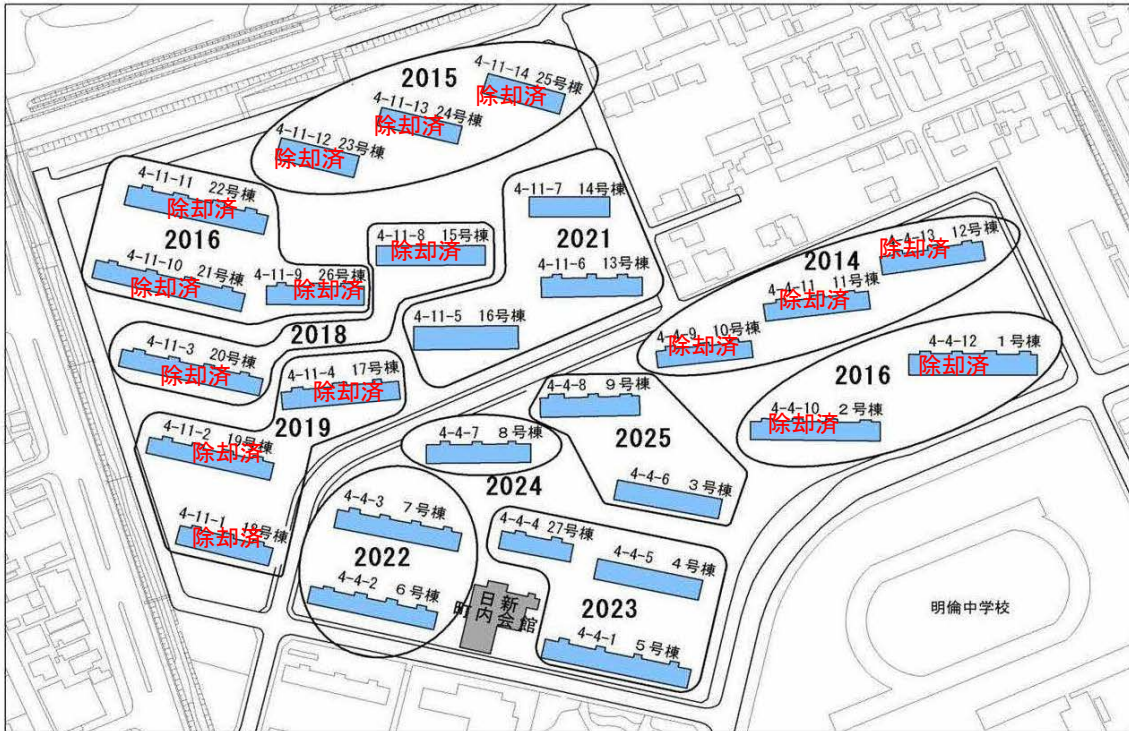
- 1 地域になじみ人々が集い交流する団地（住棟）の実現
- 2 快適な居住環境の実現
- 3 周辺環境に配慮した明るくやさしい団地（住棟）・景観の実現
- 4 緑豊かな潤いのある団地（住棟）の実現
- 5 ユニバーサルデザインを取り入れた団地（住棟）の実現
- 6 自然環境に配慮した団地（住棟）の実現

参考：除却配置図

※「苫小牧市営住宅整備計画」の「図表 3-28 日新団地建替事業配置図」に加筆

(加筆・修正部分は赤字表記)

日新団地 除却配置図（予定）



※入居状況等により変更となる
場合があります。

日新団地 除却順序一覧（予定）

年度	号棟	住所	戸数	年度	号棟	住所	戸数	
H26 (2014)	10	4-4-9	30	R1 (2019)	19	4-11-2	40	
	11	4-4-11	30		R3 (2021)	13	4-11-6	30
	12	4-4-13	30			14	4-11-7	30
H27 (2015)	23	4-11-12	30	R4 (2022)	16	4-11-5	40	
	24	4-11-13	30		6	4-4-2	40	
	25	4-11-14	30	7	4-4-3	40		
H28 (2016)	1	4-4-12	40	R5 (2023)	4	4-4-5	40	
	2	4-4-10	40		5	4-4-1	40	
	21	4-11-10	40	R6 (2024)	27	4-4-4	20	
	22	4-11-11	40		8	4-4-7	30	
H30 (2018)	15	4-11-8	40	R7 (2025)	3	4-4-6	40	
	20	4-11-3	40		9	4-4-8	30	
H31 (2019)	17	4-11-4	30	合計 27棟 930戸				
	18	4-11-1	30					

参考：建替配置図

※「苫小牧市営住宅整備計画」の「図表 3-28 日新団地建替事業配置図」に加筆

(加筆・修正部分は赤字表記)

日新団地 建替後配置図（予定）



※除却状況等により変更となる
場合があります。

日新団地 建替順序一覧（予定）

棟	建設年度	階数	戸数				
			2DK	2LDK	3LDK	車いす	計
①7号棟	H26(2014)～27(2015)	3F	15	12	7	2	36
②13号棟	H27(2015)～28(2016)	5F	25	20	13	2	60
③6号棟	H28(2016)～29(2017)	3F	15	12	7	2	36
④11号棟	H29(2017)～30(2018)	5F	25	20	13	2	60
⑤10号棟	R1(2019)～R2(2020)	5F	25	20	13	2	60
⑥9号棟	R2(2020)～R3(2021)	5F	25	20	13	2	60
⑦8号棟	R3(2021)～R4(2022)	5F	15	10	4	1	30
⑧12号棟	R4(2022)～R5(2023)	5F	25	20	13	2	60
⑨2号棟	R5(2023)～R6(2024)	3F	12	6	4	2	24
⑩1号棟	R6(2024)～R7(2025)	3F	12	6	4	2	24
⑪3号棟	R7(2025)～R8(2026)	3F	15	9	4	2	30
⑫5号棟	R8(2026)～R9(2027)	3F	15	12	7	2	36
⑬4号棟	R9(2027)～R10(2028)	3F	15	12	7	2	36
合計			239	179	109	25	552

②その他団地

末広団地、山手団地、弥生団地、勇払団地の建替および新規整備にあたっては、下記の方針のもと建替事業または新規整備事業を推進します。

【政策空家の確保による円滑な事業推進】

建替団地においては、事業の進捗にあわせて適切な時期に募集停止により政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

【入居者への理解の推進と負担軽減】

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。

また、入居者に対しては、傾斜家賃や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。

【ユニバーサルデザインの整備と多様な世帯居住の推進】

「北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック 2010（平成 22 年 3 月）」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集会室等を整備します。

【環境共生や周辺景観への配慮による地域振興への貢献】

「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き（平成 27 年 3 月）」に基づき、環境共生型の住宅整備や、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。

また、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。

【民間住宅活用による建替事業の検討】

効率的で効果的な建替事業を実施していくために、市による直接供給や維持管理だけでなく、民間住宅の活用による建替事業を検討します。

【各種施策との連携】

建替にあたっては、苫小牧市住生活基本計画や第 2 次苫小牧市都市計画マスタープランなど、まちなか居住、中心市街地活性化、福祉施策、防災計画等必要に応じて各種施策との連携を検討します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、次に示す様式1～3に示すとおりです。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地産貨
（公外賃貸） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
青葉	青葉町1丁目 3-2	132	高耐	S53	R3											外壁改修・ 屋上防水 (長寿命 化)	—	9,509		
青葉	青葉町1丁目 4-1	30	中耐	S50	R3			外壁改修 (長寿命 化)											1,658	
青葉	青葉町1丁目 4-2	20	中耐	S50	R3			外壁改修 (長寿命 化)											1,120	
青葉	青葉町1丁目 4-3	20	中耐	S50	R3			外壁改修 (長寿命 化)											1,134	
青葉	青葉町1丁目 4-4	20	中耐	S50	R3			外壁改修 (長寿命 化)											1,148	
青葉	青葉町1丁目 4-5	30	中耐	S50	R3															
青葉	青葉町1丁目 5-1	40	中耐	S49	R3															R8用途廃止予定
青葉	青葉町1丁目 5-2	40	中耐	S49	R3															
青葉	青葉町1丁目 5-3	40	中耐	S49	R3															
青葉	青葉町2丁目 10-1	40	中耐	S58	R3											外壁改修・ 屋上防水 (長寿命 化)		2,965		
青葉	青葉町2丁目 10-2	40	中耐	S54	R3											外壁改修・ 屋上防水 (長寿命 化)		2,553		
旭	旭町2丁目2- 20	90	高耐	S53	R4															
旭	旭町2丁目3- 24	42	高耐	S48	R4															R9除却予定
植苗	字植苗51番地 178 公住1	30	中耐	S53	R3															
植苗	字植苗51番地 186 公住2	8	低耐	H4	R3											板金屋根葺 替(長寿命 化)		541		
植苗	字植苗51番地 186 公住3	8	低耐	H4	R3											板金屋根葺 替(長寿命 化)		541		
光洋	光洋町3丁目 12-1	4	簡平	S43		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-2	4	簡平	S42		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-3	4	簡平	S39		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-4	4	簡平	S41		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-5	4	簡平	S43		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-6	4	簡平	S41		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-7	4	簡平	S41		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-8	4	簡平	S41		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-9	4	簡平	S39		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-10	4	簡平	S39		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-11	4	簡平	S39		R7														R8用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-12	4	簡平	S40																R5用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-13	4	簡平	S40																R5用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-14	4	簡平	S40																R5用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-15	4	簡平	S42																R5用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 12-17	4	簡平	S47																R5用途廃止予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 借屋 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
光洋	光洋町3丁目 12-18	4	簡平	S47															R5用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 12-19	4	簡平	S45															R5用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 12-20	4	簡平	S45															R5用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-1	4	簡平	S47		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-2	2	簡平	S47		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-3	4	簡平	S47		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-4	4	簡平	S47		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-5	4	簡平	S47		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-6	4	簡平	S47		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-7	4	簡平	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-8	4	簡平	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-9	4	簡平	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-10	4	簡平	S46		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-11	2	簡平	S45		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-12	4	簡平	S45		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-13	4	簡平	S45		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-14	2	簡平	S45		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-15	4	簡平	S46		R7													R9用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-16	4	簡平	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-17	4	簡平	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 13-18	6	簡二	S46		R7													R11用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-1	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-2	4	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-3	6	簡平	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-4	6	簡平	S47		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-5	4	簡平	S47		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-6	6	簡平	S47		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-7	6	簡平	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-8	4	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-9	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-10	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	
光洋	光洋町3丁目 20-11	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域型
(公営賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
光洋	光洋町3丁目 20-12	6	簡平	S46		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-13	6	簡平	S47		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-14	4	簡平	S47		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-15	6	簡平	S46		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-16	6	簡平	S46		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-17	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定
光洋	光洋町3丁目 20-18	6	簡二	S46		R7													R12用途廃止予定
末広	末広町1丁目 2-4	55	中耐	S52	R4														
末広	末広町1丁目 2-22	120	高耐	S53	R4													8,116	
末広	末広町1丁目 13-6	20	中耐	S53	R4														
末広	末広町1丁目 19-14	144	高耐	S53	R4														
住吉	住吉町1丁目 3-1	40	中耐	S61	R5														
住吉	住吉町1丁目 3-2	40	中耐	S61	R5														
住吉	住吉町1丁目 3-3	40	中耐	S63	R5													2,382	
住吉	住吉町1丁目 3-4	30	中耐	H1	R5													1,653	
住吉	住吉町1丁目 3-5	30	中耐	S63	R5														
住吉	住吉町1丁目 4-1	40	中耐	S60	R5													2,897	
住吉	住吉町1丁目 4-2	30	中耐	S59	R5													2,168	
住吉	住吉町1丁目 4-3	40	中耐	S59	R5													2,860	
住吉	住吉町1丁目 4-4	40	中耐	S59	R5													2,828	
住吉	住吉町1丁目 4-5	30	中耐	S60	R5														
住吉	住吉町1丁目 4-6	40	中耐	S60	R5														
住吉	住吉町1丁目 4-7	40	中耐	S60	R5													2,953	
住吉	住吉町1丁目 4-8	40	中耐	S60	R5													2,926	
住吉	住吉町2丁目 3-1	30	中耐	H3	R5														
住吉	住吉町2丁目 3-2	40	中耐	H5	R5														
住吉	住吉町2丁目 3-3	30	中耐	H12	R5														
住吉	住吉町2丁目 3-4	30	中耐	H11	R5														
住吉	住吉町2丁目 3-5	40	中耐	H9	R5														
住吉	住吉町2丁目 3-6	30	中耐	H7	R5														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公共供給) 地域別
改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
大成	大成町1丁目 1-1	156	高耐	S50	R4		外壁改修・ 屋上防水 (長寿命 化)										EV改修2基 (安全性確 保)	7,639	
大成	大成町1丁目 5-1	20	中耐	S52	R4														R10用途廃止予定
大成	大成町1丁目 5-2	20	中耐	S52	R4														R10用途廃止予定
大成	大成町1丁目 7-1	24	中耐	S51	R4														R9用途廃止予定
大成	大成町1丁目 7-2	24	中耐	S52	R4														R9用途廃止予定
大成	大成町1丁目 8-1	160	高耐	S50	R4														
大成	大成町1丁目 9-1	208	高耐	S51	R4														
大成	大成町1丁目 11-1	144	高耐	S51	R4				外壁改修 (長寿命 化)	—								8,478	
大成	大成町1丁目 14-2	182	高耐	S52	R4							外壁改修・ 屋上防水 (長寿命 化)	—					12,166	
大成	大成町1丁目 14-3	210	高耐	S52	R4														
大成	大成町1丁目 14-4	168	高耐	S52	R4														
高丘	宇高丘6番地 32 公住1	30	中耐	S59	R5				外壁改修 (長寿命 化)									2,189	
高丘	宇高丘6番地 32 公住2	30	中耐	S59	R5				外壁改修 (長寿命 化)									2,211	
高砂	高砂町2丁目 5-4	28	中耐	S49															R3用途廃止予定
東開	東開町4丁目 1-4	30	中耐	S55	R3														
東開	東開町4丁目 1-5	30	中耐	S57	R3														
東開	東開町4丁目 1-6	30	中耐	S56	R3														
東開	東開町4丁目 4-7	30	中耐	S58	R3														
東開	東開町4丁目 4-8	30	中耐	S59	R3														
東開	東開町5丁目 1-1	30	中耐	S52	R3														
東開	東開町5丁目 1-2	30	中耐	S53	R3														
東開	東開町5丁目 1-3	30	中耐	S54	R3														
東開	東開町6丁目 1-20 9~12	4	簡平	S44															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 13~16	4	簡平	S44															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 17~20	4	簡平	S44															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 91~94	4	簡平	S45															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 95~ 100	6	簡二	S45															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 101~ 104	4	簡平	S45															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 1-20 105~ 110	6	簡二	S45															R4用途廃止予定
東開	東開町6丁目 2-3 1	4	簡平	S49													R7		R9用途廃止予定
東開	東開町6丁目 2-3 2	4	簡平	S49													R7		R9用途廃止予定
東開	東開町6丁目 2-3 3	4	簡平	S49													R7		R9用途廃止予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域型
(分譲型) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
東開	東開町6丁目 2-3 4	4	簡平	S50		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 5	4	簡平	S50		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 6	4	簡平	S50		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 7	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 8	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 9	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 10	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 11	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
東開	東開町6丁目 2-3 12	4	簡平	S51		R7													R9用途廃止予定	
日新	日新町3丁目 2-2	30	中耐	S51	R4			3点給湯(居 住性向上)												
日新	日新町3丁目 2-3	30	中耐	S50	R4				3点給湯(居 住性向上)											
日新	日新町3丁目 3-2	20	中耐	S51	R4				3点給湯(居 住性向上)											
日新	日新町3丁目 3-3	30	中耐	S51	R4			3点給湯(居 住性向上)												
日新	日新町4丁目 2-7	18	中耐	S54	R4			3点給湯(居 住性向上)												
日新	日新町4丁目 2-9	30	中耐	S50	R4				3点給湯(居 住性向上)											
日新	日新町4丁目 2-10	30	中耐	S50	R4			3点給湯(居 住性向上)												
日新	日新町4丁目 4-1	40	中耐	S48	R5														R5除却予定	
日新	日新町4丁目 4-2	40	中耐	S48	R5														R4除却予定	
日新	日新町4丁目 4-3	40	中耐	S48	R5														R4除却予定	
日新	日新町4丁目 4-4	20	中耐	S49	R5														R5除却予定	
日新	日新町4丁目 4-5	40	中耐	S47	R5														R5除却予定	
日新	日新町4丁目 4-6	40	中耐	S47	R5														R7除却予定	
日新	日新町4丁目 4-7	30	中耐	S47	R5														R6除却予定	
日新	日新町4丁目 4-8	30	中耐	S46	R5														R7除却予定	
日新	日新町4丁目 5-1	70	高耐	S49	R5													外壁改修 (表層)EV 改修(安 全)	3.059	
日新	日新町4丁目 11-5	40	中耐	S46	R3														R3除却予定	
日新	日新町4丁目 11-6	30	中耐	S46	R3														R3除却予定	
日新	日新町4丁目 11-7	30	中耐	S46	R3														R3除却予定	
日新	日新町4丁目 4-40	36	中耐	H29	R5															
日新	日新町4丁目 11-21	60	中耐	H27	R3															
日新	日新町4丁目 11-13	60	中耐	H29	R3															
日新	日新町4丁目 4-41	36	中耐	H27	R5															

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-47	30	中耐	H14	R3			EV改修1基 (安全性確保)											2,589		
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-57	30	中耐	S61	R3														2,193		
沼ノ端	沼ノ端中央5丁目2-52	30	中耐	H2	R3																
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住 87, 88, 89, 90	4	簡平	S42																R4用途廃止予定	
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住 1, 2, 3, 4	4	簡平	S43																	R4用途廃止予定
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住 5, 6, 7, 8	4	簡平	S43																	R4用途廃止予定
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目8-4 公住 85, 86	2	簡平	S42																	R4用途廃止予定
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住 67, 68, 69, 70	4	簡平	S40																	R4用途廃止予定
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住 71, 72, 73, 74	4	簡平	S40																	R4用途廃止予定
沼ノ端	沼ノ端中央3丁目7-18 公住 75, 76, 77, 78	4	簡平	S40																	R4用途廃止予定
日吉	日吉町3丁目15-1	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-2	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-3	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-4	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-5	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-6	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-7	6	簡二	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目15-8	6	簡二	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目16-1	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目16-2	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町3丁目16-3	4	簡平	S48		R7															
日吉	日吉町4丁目28-1	4	簡平	S47		R7															
日吉	日吉町4丁目28-2	4	簡平	S47		R7															
日吉	日吉町4丁目28-3	6	簡二	S48		R7															
日吉	日吉町4丁目28-4	6	簡二	S48		R7															
日吉	日吉町4丁目28-5	6	簡二	S48		R7															
日吉	日吉町4丁目28-6	6	簡平	S47		R7															
日吉	日吉町4丁目28-7	4	簡平	S47		R7															
日吉	日吉町4丁目28-8	4	簡平	S47		R7															
日吉	日吉町4丁目28-9	4	簡平	S49		R7															
日吉	日吉町4丁目28-10	6	簡二	S48		R7															

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
日吉	日吉町4丁目 28-11	6	簡二	S48		R7														
日吉	日吉町4丁目 28-12	6	簡二	S48		R7														
日吉	日吉町4丁目 28-13	6	簡二	S49		R7														
日吉	日吉町4丁目 28-14	4	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-1	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-2	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-3	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-4	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-5	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-6	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-7	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-8	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-9	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-10	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-11	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-12	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-13	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-14	6	簡平	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-15	6	簡二	S47		R7														
日吉	日吉町4丁目 29-16	6	簡二	S47		R7														
明德	明德町4丁目 2-32	30	中耐	H18	R3													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 2-33	42	中耐	H19	R4													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 3-24	36	中耐	H20	R5															
明德	明德町4丁目 7-1	24	中耐	H21	R3															
明德	明德町4丁目 7-2	24	中耐	H22	R4															
明德	明德町4丁目 8-1	42	中耐	H17	R5													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 8-2	36	中耐	H16	R4													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 8-3	36	中耐	H16	R4													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 8-4	30	中耐	H16	R4													EV改修1基 (安全性確保)		
明德	明德町4丁目 8-5	24	中耐	H15	R3													EV改修1基 (安全性確保)		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公営住宅) 地域型
賃貸住宅
(公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
山手	山手町1丁目 8-1	30	中耐	S55	R3													
山手	山手町1丁目 8-2	30	中耐	S55	R3													
山手	山手町1丁目 9-3	40	中耐	S54	R3												2,398	
山手	山手町1丁目 9-1	18	中耐	S53	R3													
山手	山手町1丁目 9-2	24	中耐	S53	R3													
山手	山手町2丁目 9-4	40	中耐	S48	R3													R8除却予定
弥生	弥生町2丁目 9-1	30	中耐	S49	R5													
弥生	弥生町2丁目 9-4	30	中耐	S48	R5													
弥生	弥生町2丁目 9-5	30	中耐	S48	R5													
弥生	弥生町2丁目 9-6	30	中耐	S48	R5													
弥生	弥生町2丁目 11-1	24	中耐	S48	R5													
弥生	弥生町2丁目 11-2	30	中耐	S47	R5													
弥生	弥生町2丁目 14-3	16	中耐	S41	R5													
弥生	弥生町2丁目 17-1	30	中耐	S47	R5													R12除却予定
弥生	弥生町2丁目 19-4	40	中耐	S47	R5													R11除却予定
勇払	字勇払8番地1	18	中耐	S53	R3													
勇払	字勇払11番地 1	4	簡平	S49		R7												
勇払	字勇払11番地 2	4	簡平	S49		R7												
勇払	字勇払11番地 3	4	簡平	S49		R7												
勇払	字勇払11番地 4	4	簡平	S50		R7												
勇払	字勇払11番地 5	4	簡平	S50		R7												
勇払	字勇払11番地 6	4	簡平	S50		R7												
勇払	字勇払11番地 7	4	簡平	S51		R7												
勇払	字勇払11番地 8	4	簡平	S51		R7												
勇払	字勇払11番地 9	4	簡平	S51		R7												
勇払	字勇払11番地 10	4	簡平	S51		R7												
勇払	字勇払14番地 11	5	簡平	S52		R7												
勇払	字勇払14番地 12	3	簡平	S52		R7												
勇払	字勇払14番地 2	12	中耐	S54	R3													
勇払	字勇払132番 地4	30	中耐	S58	R3													
勇払	字勇払132番 地5	30	中耐	S58	R3													
若草	若草町3丁目 1-20	120	高耐	H25	R4													

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他 ()
 賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
日新	日新町4丁目4-1	40	中耐	S48	R5		R6-R7	10,482	R5除却予定
日新	日新町4丁目4-2	40	中耐	S48	R5		R5-R6	10,482	R4除却予定
日新	日新町4丁目4-3	40	中耐	S48	R5		R5-R6	10,482	R4除却予定
日新	日新町4丁目4-4	20	中耐	S49	R5		R6-R7	10,482	R5除却予定
日新	日新町4丁目4-5	40	中耐	S47	R5		R6-R7	10,482	R5除却予定
日新	日新町4丁目4-6	40	中耐	S47	R5		R9-R10	15,722	R7除却予定
日新	日新町4丁目4-7	30	中耐	S47	R5		R7-R8	13,102	R6除却予定
日新	日新町4丁目4-8	30	中耐	S46	R5		R8-R9	15,722	R7除却予定
日新	日新町4丁目11-5	40	中耐	S46	R3		R4-R5	26,204	R3除却予定
日新	日新町4丁目11-6	30	中耐	S46	R3		R4-R5	26,204	R3除却予定
日新	日新町4丁目11-7	30	中耐	S46	R3		R4-R5	26,204	R3除却予定
山手	山手町2丁目9-4	40	中耐	S48	R7		R11-R12	37,901	R11除却予定
弥生	弥生町2丁目17-1	30	中耐	S47	R5		(R13-R14予定)	13,102	R12除却予定
弥生	弥生町2丁目19-4	40	中耐	S47	R5		(R13-R14予定)	13,102	R11除却予定
新規(旭・末広・高砂・若草団地グループ)	-	105	高層	-			R8予定	47,376	新規整備予定
新規(沼ノ端・東開団地グループ)	-	40	中耐	-			R5予定	17,469	新規整備予定
新規(光洋・日吉団地グループ)①	-	32	中耐	-			R7予定	13,975	新規整備予定
新規(光洋・日吉団地グループ)②	-	48	中耐	-			R10予定	20,963	新規整備予定
新規(光洋・日吉団地グループ)③	-	24	中耐	-			R11予定	10,482	新規整備予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃賃住宅 (公共供給) (改良住宅) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
末広	末広町1丁目12-1	294	高耐	S47	R4		R6-R7 R8-R9	67,680	R6除却予定
山手	山手町2丁目9-1	225	高耐	S50	R3		R10-R11	37,901	R8除却予定
勇払	字勇払132番地2	40	中耐	S57	R3		(R13-R14予定)	37,122	R10除却予定
勇払	字勇払132番地3	40	中耐	S57	R3		(R13-R14予定)	37,122	R10除却予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃
（公営長期） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
青葉	青葉大成地区集会所	S54		R7													
青葉	Aサブステーション	S53		R7													
青葉	Bサブステーション	S53		R7													
光洋	光洋町集会所	S44		R7													R12除却予定
住吉	住吉町管理人事務所	H2		R7													
大成	CDサブステーション	S53		R7													
大成	Fサブステーション	S52		R7													
日新	日新町集会所	S49		R7			個別暖房・個別給湯										
日吉	光洋・日吉団地共同浴場	H11		R7													
明德	明德団地集会所	H21		R7													
明德	明德団地4丁目公園トイレ	H19		R7													
弥生	Hサブステーション	S48		R7													
勇払	勇払管理人事務所	S58		R7													

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 苫小牧市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃
（公営長期） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
山手	山手町市営住宅熱供給施設	S52		R7														R8除却予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく建替事業、長寿命化型改善事業の実施にあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行います。

- ①建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。
- ②計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

算出にあたっては、国土交通省により配布されたライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムを準用します。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$	〔単位 千円/棟・年〕
--------------------------------------------------------------------	-------------

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額*
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額*。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用することも可能。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額*

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する市営住宅を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。

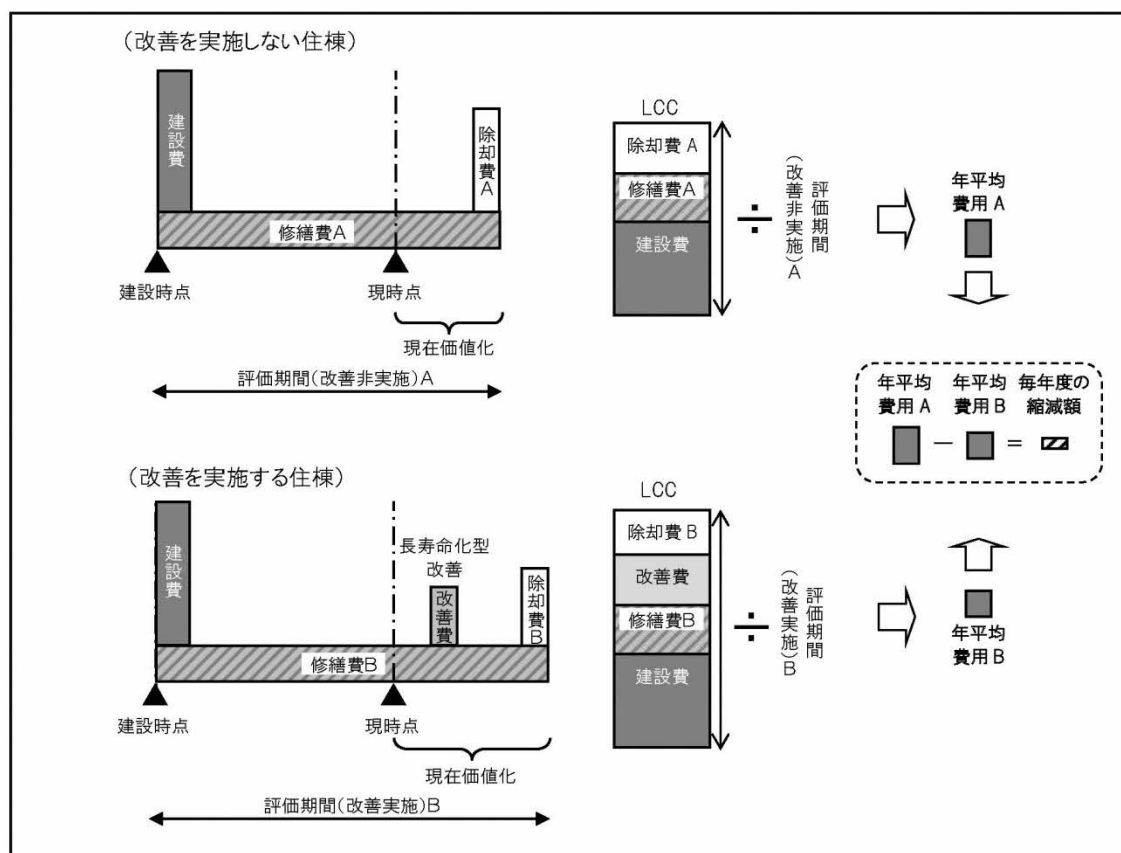


図 9-1 ライフサイクルコストの算出イメージ

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月

$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{① LCC (計画前)} - \text{② LCC (計画後)} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\text{① LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * / \text{評価期間 (改善非実施)} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

* (建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費^{*}。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用することも可能。

- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）とすることも可能。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費*。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。

②LCC（計画後） = （建設費+改善費+修繕費+除却費） * / 評価期間（改善実施）

〔単位 千円/棟・年〕

*（建設費+改善費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト。

- ・建設費：①の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費*。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費*
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。

【参考】社会的割引率と現在価値化

長期にわたる公共事業の評価において費用便益分析を行う際には、発現時点の異なる費用や便益を適切に足し合わせて評価する必要がありますが、同じ金額の費用や便益であってもその発現時点により価値が異なるため、各発現時点における1円の価値を揃えておく必要があります、その計算に用いるのが「社会的割引率」です。

「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年2月、国土交通省）では、社会的割引率を4%と定めています。

例えば、物価の変動がないと仮定した場合、評価の基準となる年度の10年後における100万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{10}) \approx 675,564 \text{ 円}$$

また、20年後における100万円は、

$$1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{20}) \approx 456,387 \text{ 円}$$

として評価され、この計算を「現在価値化」といいます。

9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果のモデル算出

（1）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、青葉団地（高層耐火構造、1棟、132戸）の防水性・耐久性を向上させる改善（屋上防水・外壁改修）の実施を想定します。

この改善に要する工事費は、これまでの実績から、屋上防水10万円/戸、外壁改修310万円/戸、合計320万円/戸と想定します。

（2）算出手順

【算出に当たっての考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ・算出にあたっては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次の通りです。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 = $b \times c$

a: 現時点以後の経過年数

b: 将来の改善費、修繕費、除却費

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率 (0.04 (4%))

【計画前モデルのライフサイクルコスト（LCC）】

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。50年と想定します。

② 修繕費 A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「① 評価期間（改善非実施）A」末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③ 建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。
ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

④除却費 A

- ・「①評価期間（改善非実施）A」末に実施する除却工事費。
- ・「①評価期間（改善非実施）A」末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑤計面前 LCC

- ・計面前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A
(単位：円／戸・年)

以上より、計面前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストを所定の算出手順に従って計算すると、およそ 388,178 円／戸・年となります。

【計画後モデルのライフサイクルコスト（LCC）】

⑥評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。70 年と想定します。

⑦修繕費 B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「⑥評価期間（改善実施）B」末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応します。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるため、全て現在価値化して算出します。

⑨建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。
ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑩除却費 B

- ・「⑥評価期間（改善実施）B」末に実施する除却工事費
- ・「⑥評価期間（改善実施）B」末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = $(\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費 B} + \text{⑩除却費 B}) \div \text{⑥評価期間（改善実施）B}$ (単位：円／戸・年)

以上より、長寿命化型改善を実施した場合の計画後モデルでは、ライフサイクルコストはおよそ 316,142 円/戸・年となります。

【ライフサイクルコストの改善額】

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断します。

以上より、ライフサイクルコストの縮減額としては、年平均戸あたり 72,036 円/年・戸、年平均住棟あたり 9,508,701 円/年・棟（いずれも現在価値化）のコストが縮減されるという結果になります。

したがって、長寿命化型改善を実施することによってライフサイクルコストが低減し、対象となる青葉団地の住宅ストックについて、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

表 9-1 LCCモデル算出例【青葉団地（青葉町1丁目3-2）】

■住棟諸元

団地名	青葉
住棟番号	青葉町1丁目3-2
戸数	132
構造	高層
建設年度	S53
建設年代	S50
モデル住棟	S50高層
経過年数	42

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

※LCC算定プログラムの仕様上、平成の元号を使用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	100,000 円/戸	51年
外壁塗装等	3,100,000 円/戸	51年
計	3,200,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	51年
外壁塗装等	1	51年
計	2	—

除却費	2,200,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	6,654,972 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	838,913 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	7,493,885 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	10,307,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	2,200,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.731	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	1,607,518 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②)+(③)+(④)÷①)	388,178 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	2,619,363 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	433,791 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1)+(⑦-2))	8,840,544 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	3,200,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	2,248,278 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	10,307,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	2,200,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.333	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	733,650 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦)+(⑧)+(⑨)+(⑩)÷⑥)	316,142 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤)-(⑪))	72,036 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	9,508,701 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

9-3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

「9-2」で示した算出方法により、計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について、ライフサイクルコストを算出し、各団地のライフサイクルコストの縮減効果をまとめると下表のとおりとなります。

表 9-2 ライフサイクルコスト削減効果（長寿命化型改善実施住棟の合計）

団地	住棟数（棟）		LCC 縮減効果(千円/年)			
		公住	改良		公住	改良
青葉	9	7	2	22,449	20,087	2,362
植苗	2	2	0	1,082	1,082	0
未広	1	1	0	8,116	8,116	0
住吉	8	8	0	20,666	20,666	0
大成	3	3	0	28,283	28,283	0
高丘	2	2	0	4,400	4,400	0
日新	1	1	0	3,059	3,059	0
沼ノ端	2	2	0	4,782	4,782	0
山手	1	1	0	2,398	2,398	0
合計	29	27	2	95,235	92,873	2,362

【参考資料】 入居者意向調査

1 調査概要

現在の住居環境に関する意向や満足度、建替に伴う住み替えの意向等について把握するため、アンケート調査を実施しました。

「苫小牧市営住宅整備計画」（平成30年3月策定）において、用途が「維持管理」の住棟をAグループ、用途が「解体」または「用途廃止」の住棟をBグループとし、それぞれ調査票を作成しました。

調査対象	市営住宅に住む全入居世帯
調査期間	令和2年6月12日～6月30日
配付数	5,874票（Aグループ：3,112票 Bグループ：2,762票）
回収数	3,182票（Aグループ：1,524票 Bグループ：1,658票）
回収率	54.2%（Aグループ：49.0% Bグループ：60.0%）
配付・回収方法	郵送配付・郵送回収

【団地別回収率】

Aグループ

団地名	配布数	回収数	回収率
青葉	229	121	52.8%
旭	106	46	43.4%
植苗	37	18	48.6%
末広	106	44	41.5%
住吉	639	327	51.2%
大成	872	417	47.8%
高丘	59	34	57.6%
東開	127	72	56.7%
日新	238	129	54.2%
沼ノ端	80	38	47.5%
明德	314	130	41.4%
山手	85	46	54.1%
弥生	91	46	50.5%
勇払	15	7	46.7%
若草	114	49	43.0%
計	3,112	1,524	49.0%

Bグループ

団地名	配布数	回収数	回収率
青葉	220	137	62.3%
旭	36	26	72.2%
光洋	169	94	55.6%
末広	395	250	63.3%
大成	493	287	58.2%
東開	139	85	61.2%
日新	371	213	57.4%
沼ノ端	17	12	70.6%
日吉	142	80	56.3%
山手	243	144	59.3%
弥生	376	236	62.8%
勇払	161	94	58.4%
計	2,762	1,658	60.0%

【調査項目】

Aグループ	Bグループ
I. 回答者属性 ・年齢・家族人数、家族構成・居住年数 ・住宅を選んだ理由	I. 回答者属性 ・年齢・家族人数、家族構成・居住年数 ・住宅を選んだ理由
II. 現在の住まいについて ・住宅の満足度・具体的な内容の満足度 ・住宅周辺の満足度・具体的な内容の満足度	II. 今後の居住意向 ・今後の居住意向・住み替えで不安なこと ・入居を希望する団地・住み替え先の間取り
III. 今後の居住意向 ・今後の居住意向・現在の住宅の不便なこと	III. 市営住宅で重視すべきテーマ ・市営住宅に希望していること・その他自由意見
IV. 市営住宅で重視すべきテーマ ・市営住宅に希望していること・その他自由意見	

2 調査結果（Aグループ）

（1）回答者属性

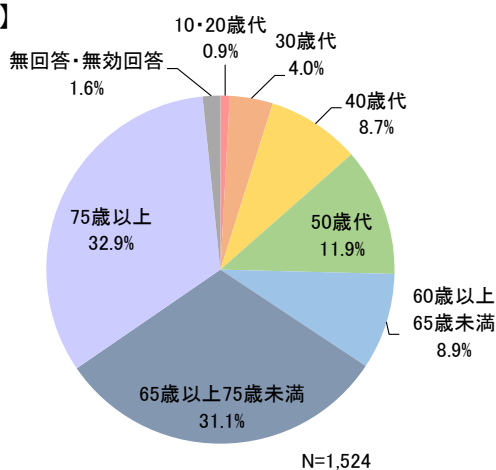
世帯主の年齢は、75歳以上が全体の32.9%と最も多く、次いで65歳以上75歳未満が31.1%、50歳代が11.9%となっており、65歳以上の世帯主が全体の約6割を占めています。

市営住宅に住む家族の人数は、2人が全体の41.1%と最も多く、次いで1人が41.0%、3人が10.0%となっており、2人または1人で住んでいる家族が全体の約8割を占めている状況です。

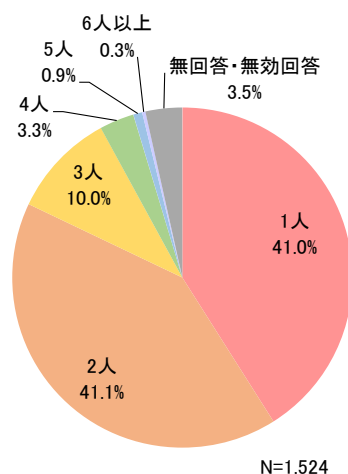
家族構成は、一人暮らしが全体の40.1%と最も多く、次いで夫婦のみが26.8%、本人と子が17.5%となっています。

居住年数は、5年未満が全体の21.9%と最も多く、次いで30年以上が17.9%、5年以上10年未満が16.1%、10年以上15年未満が12.4%となっています。

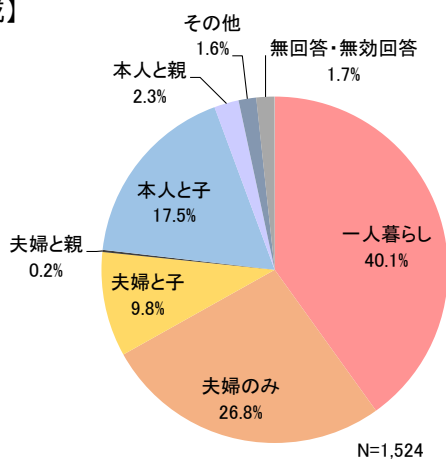
【世帯主年齢】



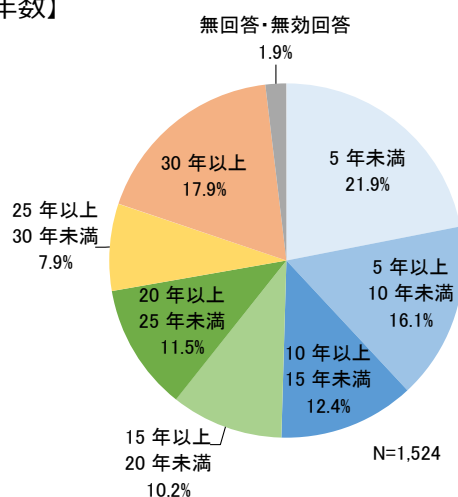
【世帯人数】



【家族構成】

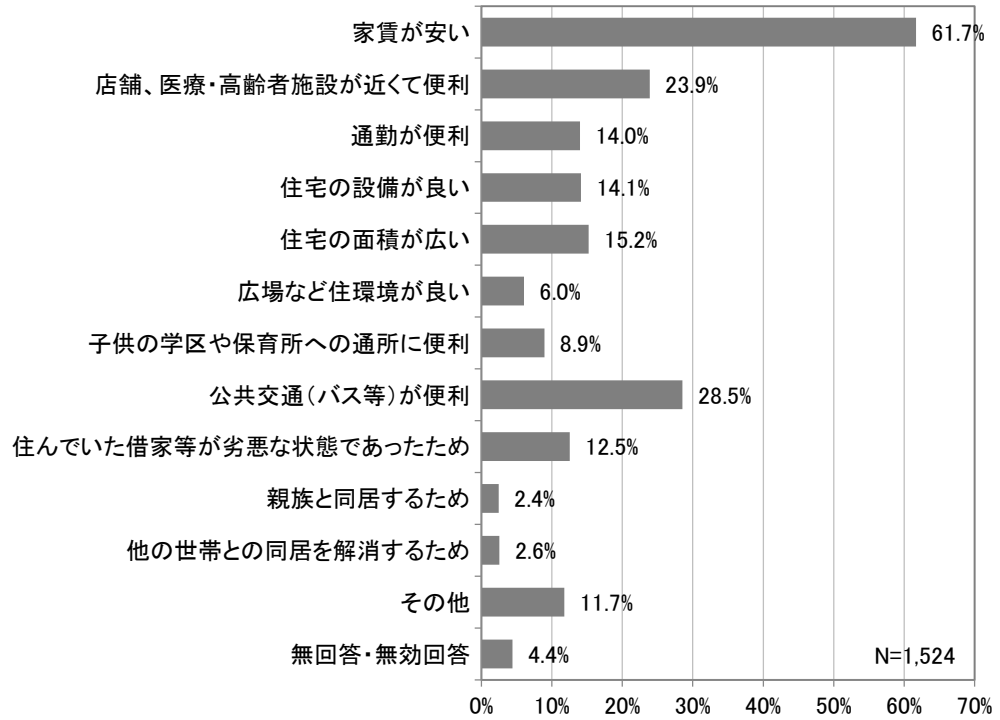


【居住年数】



市営住宅を選択した理由は、「家賃が安い」が全体の 61.7%と最も多く、次いで「公共交通（バス券）が便利」が 28.5%、「店舗、医療・高齢者施設が近くて便利」が 23.9%となっています。

【住宅の選択理由】

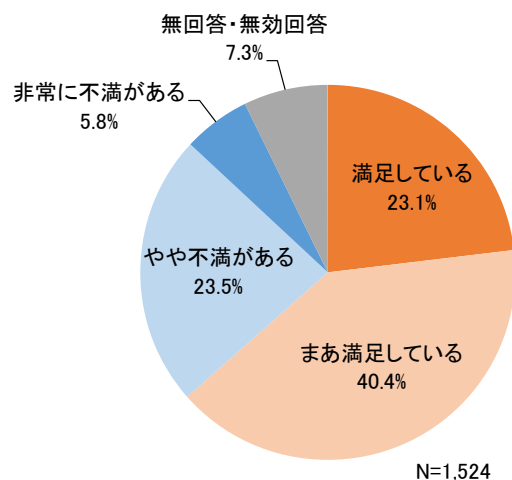


(2) 住宅と住環境について

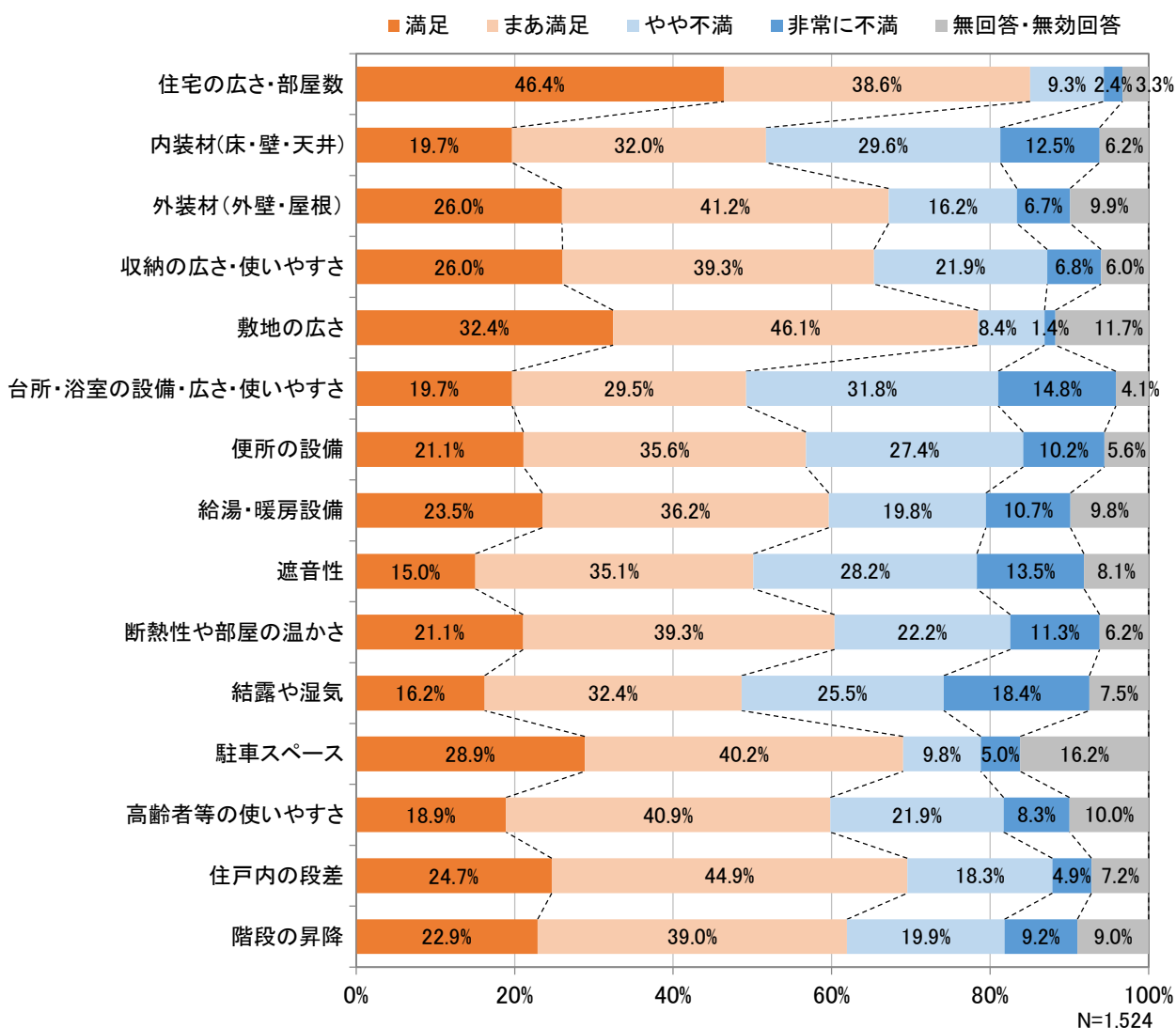
市営住宅の満足度については、「まあ満足している」が全体の40.4%と最も多く、次いで「やや不満がある」が23.5%、「満足している」が23.1%となっており、現在の住環境について概ね満足している住居者が全体の約6割を占めています。

住居者が具体的に住宅のどの部分に満足しているかをみると、「住宅の広さ・部屋数」について満足・まあ満足と選択した回答者が全体の85.0%と最も多く、次いで「敷地の広さ」が78.5%、「住戸内の段差」が69.6%となっています。一方、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」についてやや不満・非常に不満と選択した回答者が全体の46.6%と最も多く、次いで「結露や湿気」が43.9%、「遮音性」が41.7%となっています。

【住宅の満足度】



【住宅の具体的な内容についての満足度】

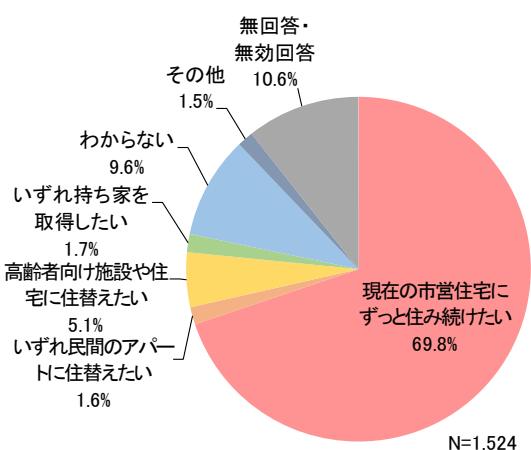


(3) 居住意向

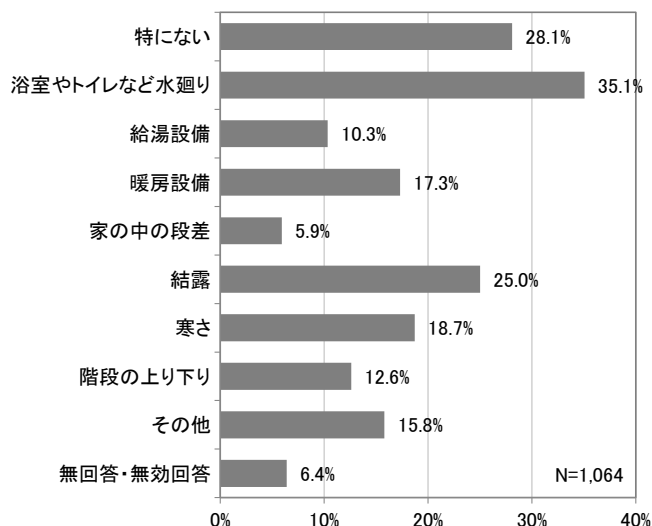
市営住宅居住の意向については、「現在の市営住宅にずっと住み続けたい」と答えた回答者が全体の69.8%と最も多く、市営住宅の住環境に満足している様子が伺えます。

現在の住宅の不便なことについては、「浴室やトイレなどの水廻り」と答えた回答者が全体の35.1%と最も多く、次いで「結露」が25.0%、「寒さ」が18.7%となっています。一方で、「特にない」と回答した人が28.1%いる状況です。

【住み替えの希望】



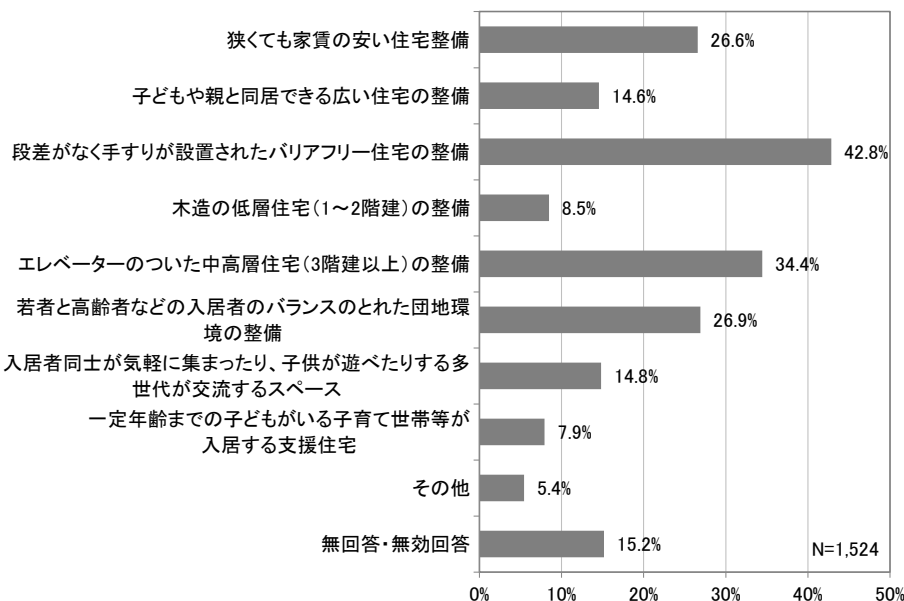
【現在の住宅の不便なこと】



(4) 市営住宅で重視すべきテーマ

市営住宅への希望として最も多かった意見が、「段差がなく手すりが設置されたバリアフリー住宅の整備」(全体の42.8%を占める)であり、次いで、「エレベーターのついた中高層住宅(3階建以上)の整備」(34.4%)、「若者と高齢者などの入居者のバランスのとれた団地環境の整備」(26.9%)となっています。

【市営住宅への希望】



3 調査結果（Bグループ）

（1）回答者属性

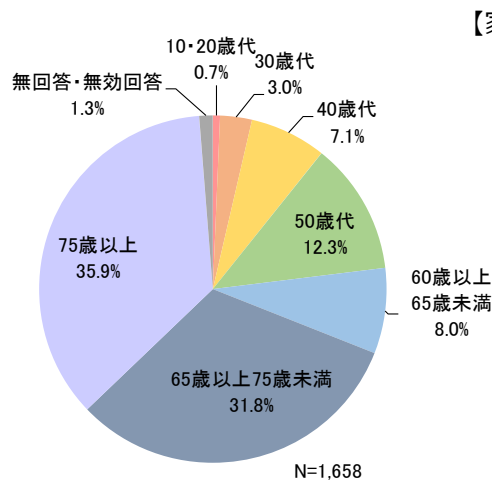
世帯主の年齢は、75歳以上が35.9%と最も多く、次いで65歳以上75歳未満が31.8%、50歳代が12.3%となっており、65歳以上の世代が全体の約7割を占めています。

市営住宅に住む家族の人数は、1人が57.5%と最も多く、次いで2人が31.1%、3人が7.1%となっています。

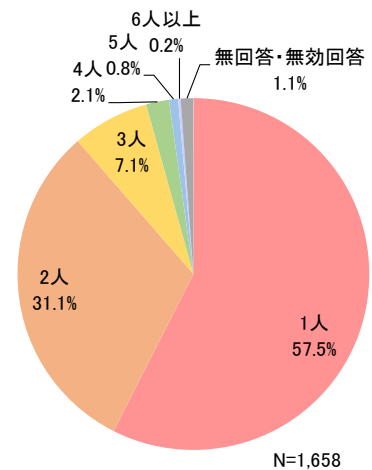
家族構成は、一人暮らしが全体の56.7%と最も多く、次いで夫婦のみが20.2%、本人と子が12.2%となっています。

居住年数は、30年以上が全体の29.7%と最も多く、次いで10年以上15年未満が14.2%、5年以上10年未満が14.0%となっています。

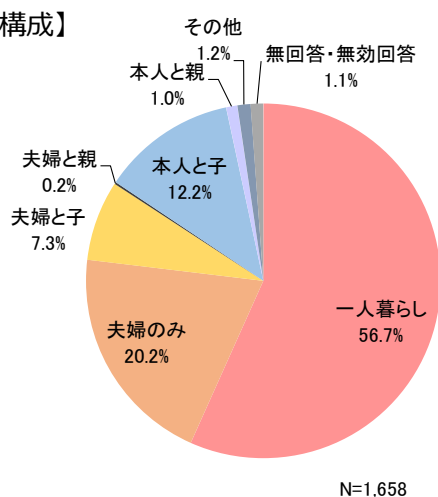
【世帯主年齢】



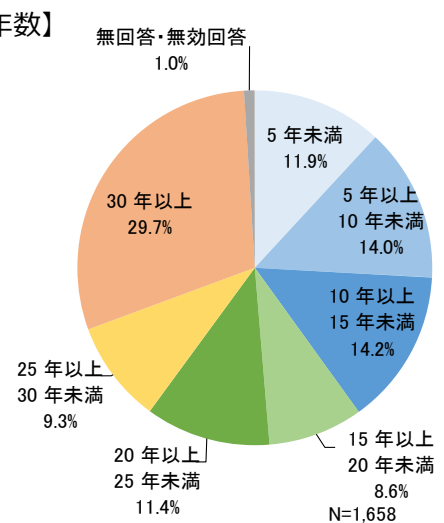
【家族人数】



【家族構成】

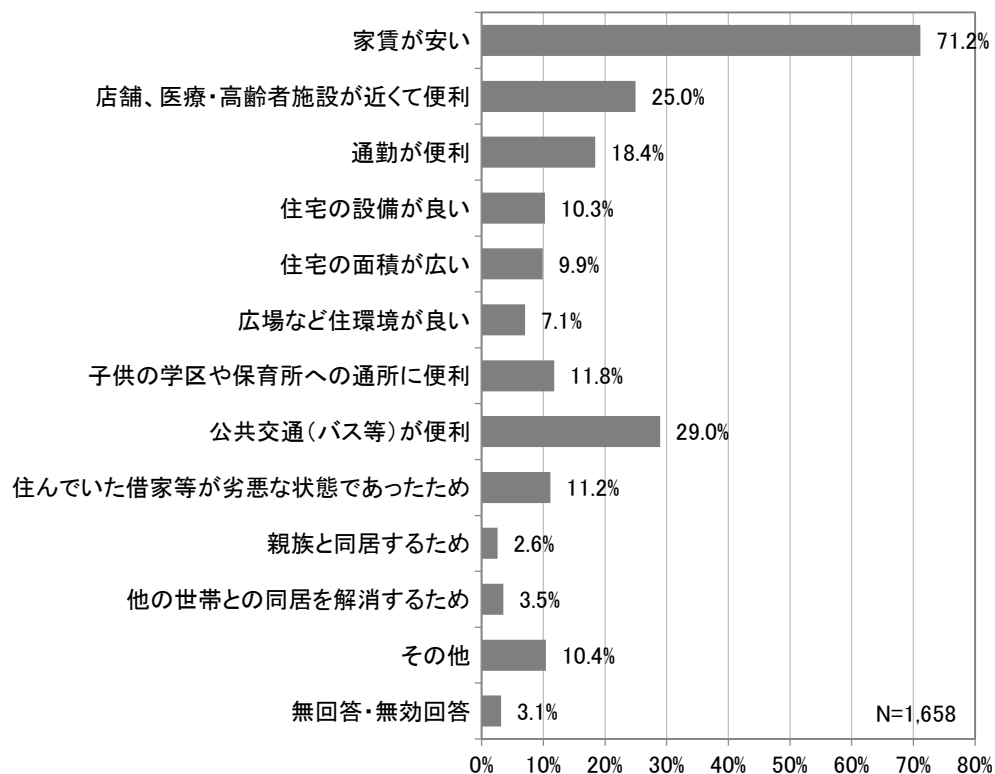


【居住年数】



市営住宅を選択した理由は、「家賃が安い」が全体の 71.2%と最も多く、次いで「公共交通（バス券）が便利」が 29.0%、「店舗、医療・高齢者施設が近くて便利」が 25.0%となっています。

【住宅の選択理由】



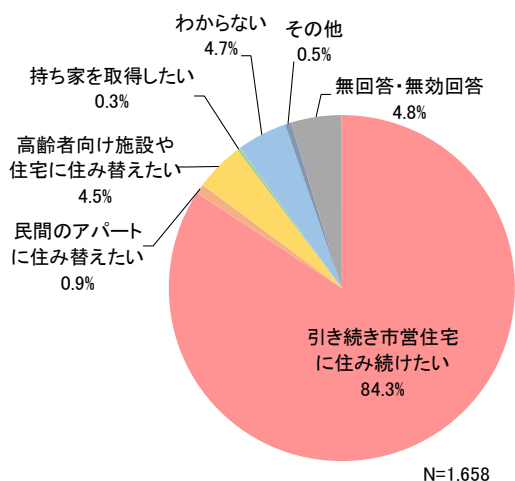
(2) 居住意向

市営住宅居住の意向について、「引き続き市営住宅に住み続けたい」と答えた回答者が全体の84.3%と最も多いことから、市営住宅の解体または用途廃止後も市営住宅に住みたいという住民の意向が伺えます。

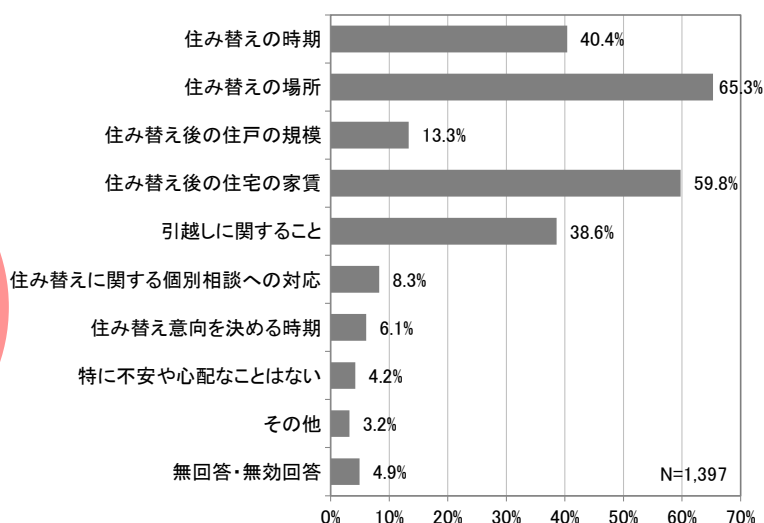
住み替えに関する不安なことや心配なことについて最も多かった回答が「住み替えの場所」（全体の65.3%）であり、次いで「住み替え後の住宅の家賃」（59.8%）、「住み替えの時期」（40.4%）となっています。

住み替え先の希望として最も多かった団地は、大成団地（全体の33.4%）であり、次いで弥生団地（24.3%）、青葉団地（23.2%）となっています。また、希望の間取りで最も多かったのが、2LDK（3DK）（全体の38.8%）であり、次いで2DK（28.9%）、3LDK（13.2%）となっています。

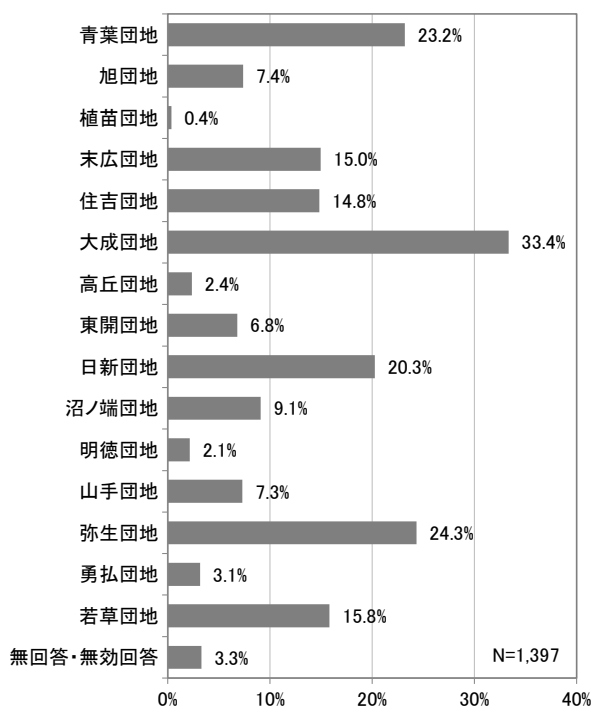
【住み替えの希望】



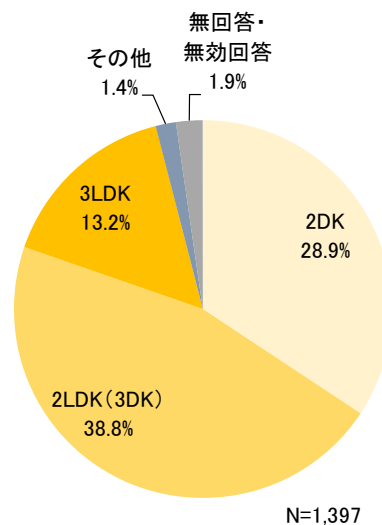
【住み替えに関して不安・心配なこと】



【住み替え先として希望する市営住宅】



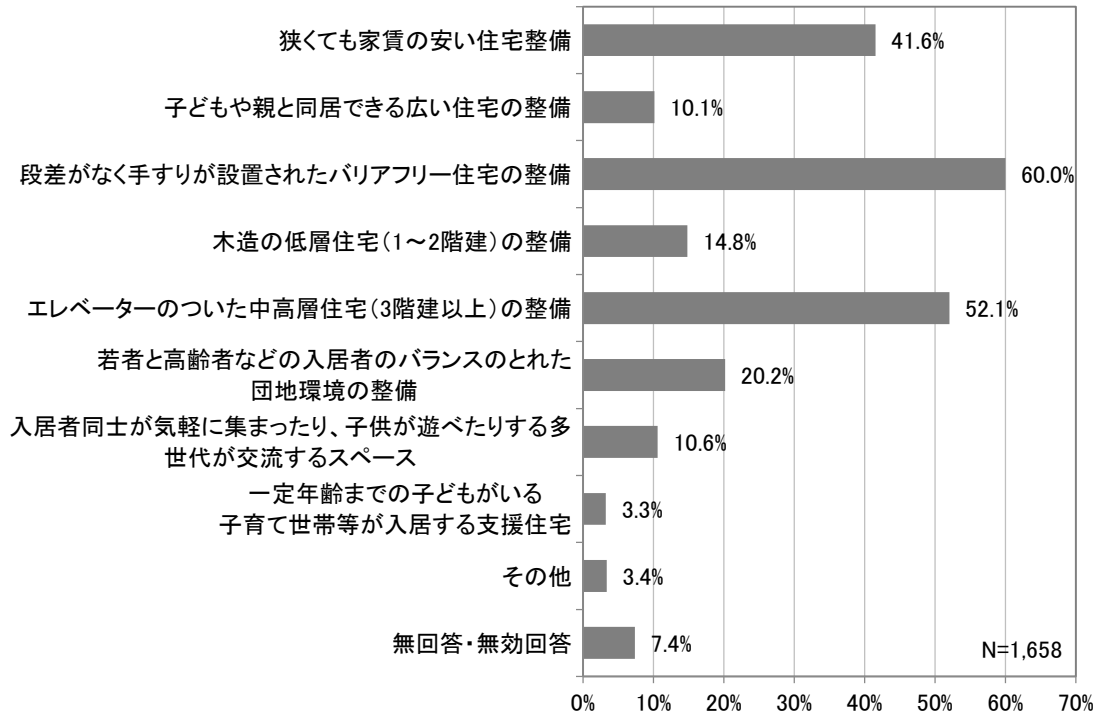
【間取りの希望】



(3) 市営住宅で重視すべきテーマ

市営住宅に希望することは、「段差がなく手すりが設置されたバリアフリー住宅の整備」が全体の60.0%と最も多く、次いで「エレベーターのついた中高層住宅（3階建以上）の整備」が52.1%、「狭くても家賃の安い住宅整備」が41.6%となっています。

【市営住宅で重視すべきテーマ】



苫小牧市営住宅等長寿命化計画

令和3年2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