




第76回 小樽市住宅行政審議会

<報告事項>

1 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の進捗等について

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画について

- 市営住宅の建替事業や改善事業については、国の社会資本整備総合交付金等を活用し事業を実施しており、当該交付金等を活用する場合、各地方自治体において、「長寿命化計画」を策定し進めていくことが要件となっている。
- 
- 本市では、計画期間を令和2年度から令和11年度までの10年間とした「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」を令和2年3月に策定した。
- 
- 計画において、整備事業の進捗状況や社会情勢の変化などを踏まえて、概ね5年を目処に見直しを検討することとしている。
- 
- 令和6年度末で計画期間の半分である5年を経過したことから、庁内において見直しの必要性について検討を実施した。

<検証①> 整備事業の進捗状況

- : 計画どおり実施
- : 変更箇所

計画前半は事業に一部変更はあったものの、**ほぼ計画通りに進捗している。**

計画後半の搭載事業については、財政状況などにより実施時期の調整は必要であるが、**事業手法の変更については想定していない。**

事業手法	住宅名	建設年度	構造	棟数 (R1年度末)	計画期間										
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
建替え	新光F	S53	中耐	3									建替え	解体	建替え
	真栄改良	S44	中耐	1											建替え
	稲穂改良	S48	高耐	1					建替え	解体			取止め		
	塩谷B	S46-49	簡二	12					解体	建替え	造成	建替え			造成のため後ろ倒し
	塩谷C	S47,S48-50	簡二 中耐	15									解体	建替え	解体
	塩谷E	S49	中耐	1											解体
用途廃止	桂岡	S44-46	簡二	23										解体	
	花園共同	S36	中耐	1										解体	
	梅ヶ枝	S38	中耐	1										解体	
	オタモイC	S44	簡平	1										解体	
個別改善	張碓	S59	中耐	1	外壁										
	新光E	H7,8	中耐	2		給湯・内窓									外壁
	桜東	S54	中耐	3			外壁								
	桜A	S61,62	中耐	5				外壁							
	潮見台A	S58	中耐	1	給湯										
	入船	H11	中耐	1		内窓									外壁
	松ヶ枝A	S62,63	中耐	4					留保				外壁	給湯・内窓	
	緑A	S63-H1	中耐	4					前倒し				外壁	給湯・内窓	
	緑B	S58	中耐	2		内窓									
	手宮公園	H3,5	高耐	2										外壁・EV	
	祝津	S59-61	中耐	3	外壁										
	蘭島	S60	中耐	1		外壁									
若竹	S45-H29	高耐	3			給湯・内窓			外壁				追加		

<検証②> 社会情勢の変化との関係

上位計画の改定

第7次小樽市総合計画はR6に中間見直し、小樽市住宅マスタープランはR7に新計画へ移行したが、整合している。小樽市公共施設等総合管理計画は改定がなく整合。

立地適正化計画の策定

R6に策定された立地適正化計画との連携を図っていく必要があるが、本計画後半の建替事業は当該計画における居住推奨エリア（将来にわたって利便性を確保し、住みやすい住環境を整えた居住エリア）で行うものとなっている。

住宅セーフティネット法の改正

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が、R7に一部改正されたが、市営住宅の施設整備には影響ない。

市の財政状況の変化

硬直した市の財政状況に加え、今後大型事業が控えているため、財政状況を踏まえた本計画の実施時期の調整は必要だが、事業の進め方の変更を要するものではない。

◆ 検証結果 ◆

前半の整備事業は概ね計画どおり進捗しており、上位計画や住宅関連の法律改正などの情勢の変化を踏まえても現計画との整合は取れており、**計画後半の事業の必要性に影響を及ぼすものではない。**



◆ 結論 ◆

市の財政状況や市営住宅の入居状況により、事業の実施時期や整備規模の調整は必要であるが、**事業プログラムの部分的な修正を行い、現計画を継続する**（交付金手続き上は軽微な変更で対応）。

事業プログラムの変更概要

<変更する事業プログラム>

- ①【建替】塩谷地区（B、C住宅）
- ②【建替】新光F住宅
- ③【用途廃止】稲穂改良住宅
- ④【改善】松ヶ枝A、緑A住宅
- ⑤【改善】共用部LED化（銭函住宅など全27団地）

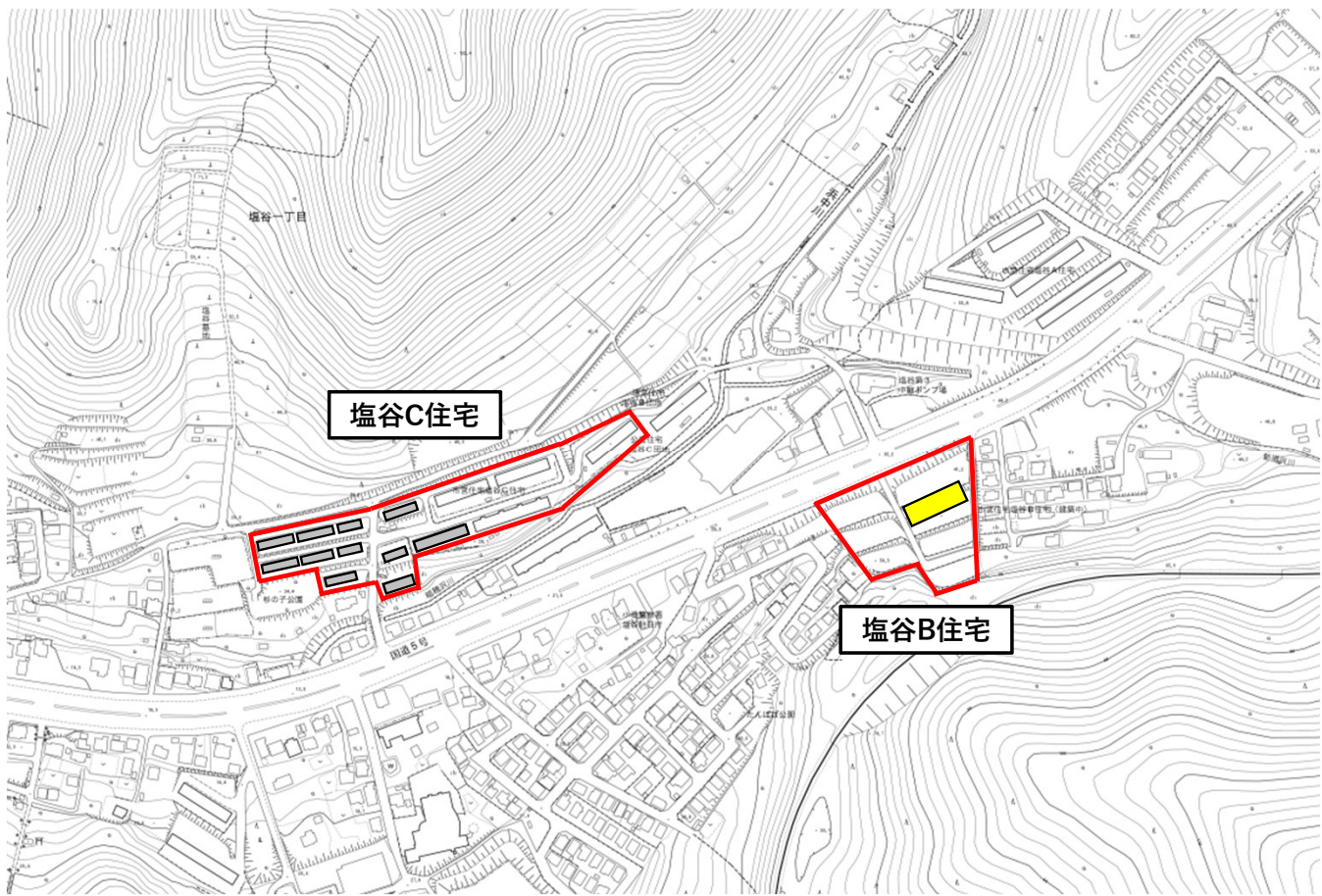
<今後実施時期が遅れる可能性がある事業>

- ・【建替】真栄改良住宅
- ・【用途廃止】桂岡、オタモイC、花園共同、梅ヶ枝住宅



以降のスライドで個別説明

①塩谷地区の建替事業のプログラムの変更（B、C住宅）



塩谷B住宅建替工事の状況（R7.12月）



塩谷C住宅（簡二）

①塩谷地区の建替事業のプログラムの変更（B、C住宅）

<現計画>

塩谷B		
・中層住宅	1棟	40戸
・中層住宅	1棟	未定(R12以降)
合計	2棟	

工事期間：R6～7 本体工事

長寿命化計画では、塩谷地区の建替えは「塩谷B住宅」からスタートし、「塩谷C住宅」、「塩谷E住宅」へと順次建設予定となっている。



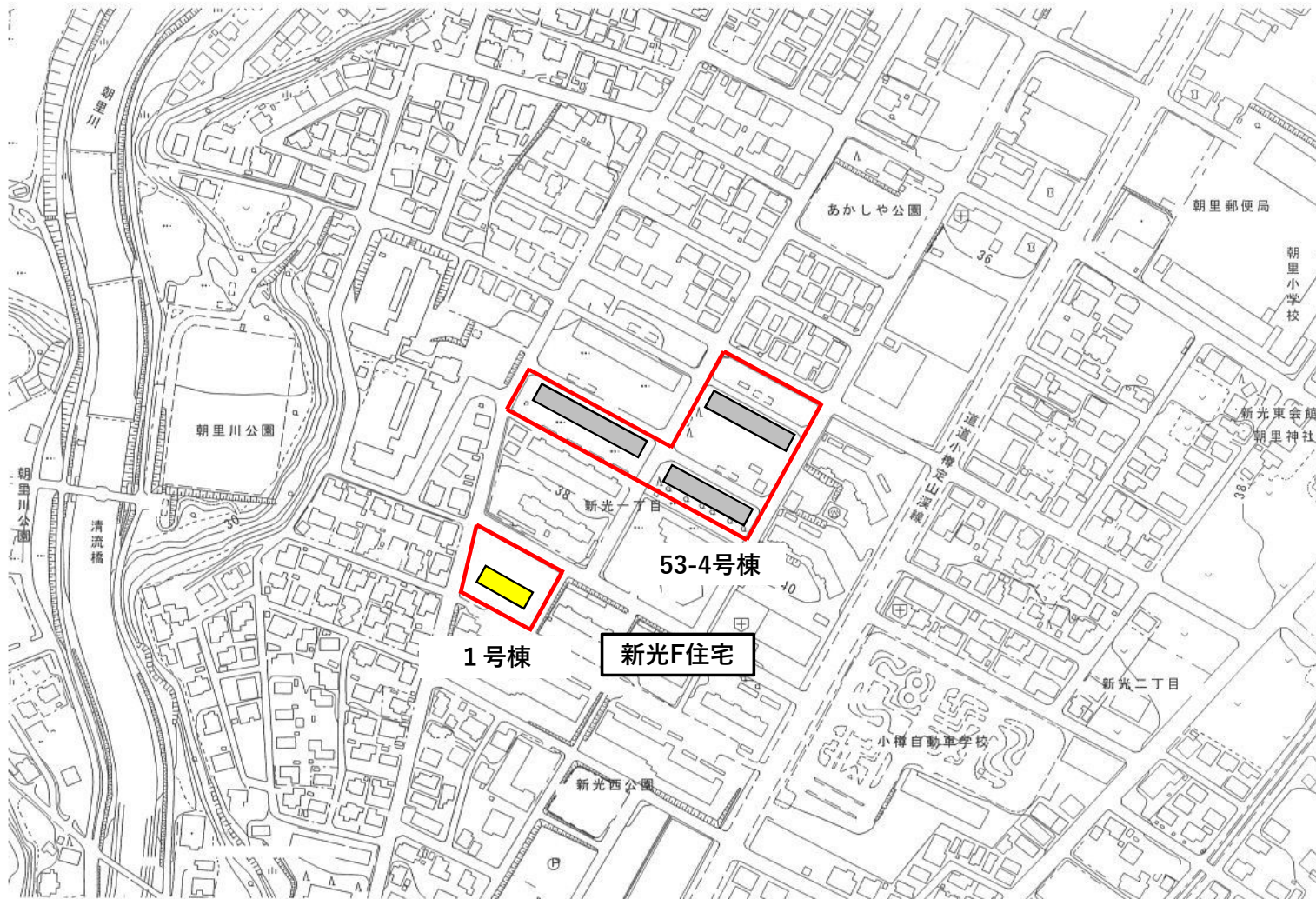
<変更内容>

塩谷B		
・5階建て	1棟	<u>39戸+集会所</u>
・中層住宅	1棟	未定(R12以降)
合計	2棟	

工事期間：R6 造成工事
R7～8 本体工事

塩谷B(1号棟)の完成が1年ずれ込むことにより、塩谷Cの解体及び建設時期を1年後倒しに変更。

②新光F住宅の建替事業のプログラムの変更



②新光F住宅の建替事業のプログラムの変更

<現計画>

- 令和8~9年度 ➡ 本体工事（1号棟、5階25戸）
- 令和10年度 ➡ 解体工事（53-4号棟、5階30戸）
- 令和11~12年度 ➡ 本体工事（2号棟、5階30戸）

※新光F住宅は次期計画期間を含め、4棟（計130戸）の建替えを想定している。

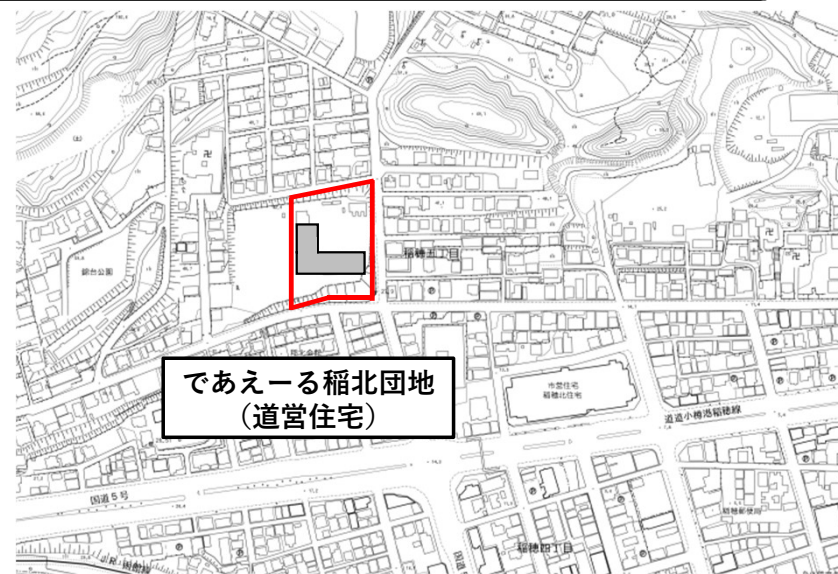


<変更内容>

- 令和9~10年度 ➡ 本体工事（1号棟、5階25戸）
- 令和11年度 ➡ 解体工事（53-4号棟、5階30戸）

近年の建設費の高騰による事業費調整のため、工事着手時期を後倒しに変更。

③ 稲穂改良住宅の用途廃止事業のプログラムの変更



稲穂改良住宅



であえーる稲北団地

③ 稲穂改良住宅の用途廃止事業のプログラムの変更

<現計画>

令和7年度 ➡ 用途廃止（解体）（50戸）

※道営住宅（であえーる稲北団地・35戸）が完成し、令和7年5月末までに入居者（全22世帯）の移転は完了している。

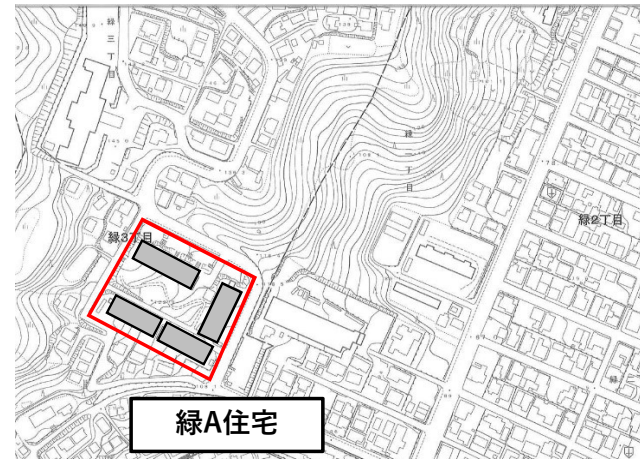


<変更内容>

令和11年度 ➡ 用途廃止（解体）（50戸）

解体は駅前再々開発事業に合わせて実施するが、事業時期が未定であるため、北海道と調整の上、計画期間の最終年度に変更。

④松ヶ枝A、緑A住宅の改善事業のプログラムの変更



松ヶ枝A住宅



(改修前)



緑A住宅 1号棟

(改修後)

④松ヶ枝A、緑A住宅の改善事業のプログラムの変更

<現計画>

令和7～9年度 ➡松ヶ枝A（1～4号棟）屋根・外壁改修、給水管・内窓等改修
令和8～10年度 ➡緑A（1～4号棟）屋根・外壁改修、給水管・内窓等改修



<変更内容>

令和10～11年度 ➡松ヶ枝A（1～4号棟）屋根・外壁改修、給水管・内窓等改修
令和7～10年度 ➡緑A（1～4号棟）屋根・外壁改修、給水管・内窓等改修

両団地は同時期に建設しているが、外壁の状態を比較し、より劣化が進んでいる
緑A住宅を優先し、屋根・外壁改修を1年前倒して実施。

⑤各市営住宅の共用部LED化改善に係る事業プログラムの変更

<背景>

各市営住宅に設置されている照明について、H30竣工の若竹住宅3号棟を除く住宅では蛍光灯が使われているが、R9までに生産終了となることから、共用部について順次LED化を行う必要がある。（生産終了以降も使用・購入は可能）



<変更内容>

設計・工事に係る業務量及び事業費の平準化を図り、計画の個別改善に組み入れた上で、7か年で実施を想定。（対象は27団地87棟）

住宅名	年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度
銭函・新光E住宅		設計・工事						
手宮公園・稲穂北・入船住宅		設計	工事					
桜E・勝納住宅			設計	工事				
オタモイ住宅				設計	工事			
張碓・新光C・桜A・潮見台A・松ヶ枝A・最上A・若竹・蘭島住宅					設計	工事		
緑A・緑B・新光B・桜東・最上A48-51・高島住宅						設計	工事	
祝津・塩谷A・塩谷C・塩谷D・塩谷E・新光F住宅							設計	工事

今後実施時期が遅れる可能性がある事業

< 真栄改良住宅建替事業 >

現計画では令和10～11年度に建替え（54戸→45戸）となっている。しかし、建替えに当たっては、区分所有として併設されている市場の整備方法や、現地建替えとした場合の仮住まいや仮店舗の確保、移転建替えとした場合の敷地の確保などの課題について、関係者や庁内での十分な検討や調整が必要であり、今後も一定程度の時間を要するものと考えている。そのため、次期計画での対応も視野に入れ、事業実施時期や事業手法を検討する。

< 建替を伴わない用途廃止事業 >

桂岡住宅（118戸）、オタモイC住宅（6戸）、花園共同住宅（18戸）、梅ヶ枝住宅（16戸）は、現計画において、令和9～10年度にかけて建替を伴わない用途廃止を行う計画となっている。

これらの住宅は、建設から54～64年程経過し、老朽化による不具合等があることから、計画どおりの事業年度での用途廃止を目指す。移転により家賃が高くなることへの不安や、住み慣れた住宅や地域に居続けたいと考える入居者もいることから、移転交渉が難航することが予想され、また同一時期に居住性の高い移転の確保が困難であることから、用途廃止時期がずれ込む可能性がある。

