

---

---

# 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画

## (概要版)

令和 2 年 3 月

---

---

### 1 章 はじめに

#### 計画の目的

上位計画である「小樽市住宅マスタープラン」に基づく各種居住施策と連携を図り、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、ストックの長寿命化による市営住宅の計画的な建替え、改善、用途廃止などを進め、更新に掛かる事業費及び事業量の平準化を図ることを目的として、策定します。

#### 計画期間

令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間とするが、「小樽市公共施設等総合管理計画」の計画期間に合わせて、令和 40 年度まで長期的な管理の見通しを示すこととします。なお、今後の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します。

### 2 章 小樽市の現状

#### ◆人口

- ・ H27 年で 121,924 人、H7～27 年の 20 年間で約 22%減少
- ・ 将来人口は、R7 年で 100,236 人、R12 年で 89,561 人

#### ◆住宅所有関係別世帯率

- ・ H27 年で、持ち家 66.0%、公的借家 6.9%

### 3 章 公営住宅等の特性

※特記のないものは R2 年 3 月末現在

#### ◆管理戸数

- ・ 市営住宅            35 団地 134 棟 3,066 戸
- (道営住宅            15 団地 43 棟 1,184 戸)

#### ◆整備状況

- ・簡平 6戸 (0.2%) (R1年度に全てが耐用年数30年を超過)
- ・簡2 232戸 (7.6%) (R1年度に全てが同45年を超過)
- ・中層耐火 2,367戸 (77.2%)
- ・高層耐火 461戸 (15.0%)

#### ◆住戸規模 (専用面積)

- ・70㎡以上 : 360戸 (11.7%)
- ・60~70㎡ : 1,300戸 (42.4%)
- ・50~60㎡ : 736戸 (24.0%)
- ・40~50㎡ : 539戸 (17.6%)
- ・40㎡未満 : 131戸 (4.3%)

#### ◆設備状況

- ・浴室設置 : 2,912戸 (95.0%)
- ・水洗化 : 2,828戸 (92.2%)
- ・3点給湯 : 899戸 (29.3%)
- ・住戸内手すり : 863戸 (28.1%)
- ・エレベーター : 917戸 (3階以上 (2,828戸) の32.4%)

#### ◆入居状況 (H31年4月現在)

- ・入居世帯 : 2,479世帯 (入居率80.9%、実入居率86.1%)

#### ◆入居者の状況 (H31年4月現在)

- ・11歳以下の子どもがいる世帯 : 218世帯 (8.8%)
- ・65歳以上の高齢者がいる世帯 : 1,657世帯 (66.8%)
- ・収入超過・高額所得世帯 : 184世帯 (7.4%)
- ・世帯人数 : 単身940世帯 (37.9%)  
2人854世帯 (34.4%)

#### ◆応募状況

- ・平均応募倍率 (H25~30年度) : 4.7倍

## 4章 関連既定計画における取組方針

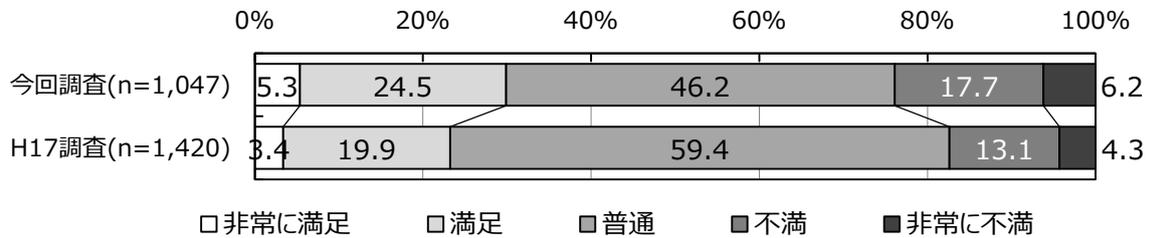
#### ◆第7次小樽市総合計画

- ・自然やまちなみと調和した快適な住環境の形成と安全で安心して暮らせる住まいづくりを目指します。
- ・市営住宅の改善や建替えを計画的に進め、住環境の改善に努めます。
- ・利便性の高い中心市街地については、まちなか居住の推進に努めます。
- ・中心拠点と複数の地域拠点に都市機能が集約され、それらが交通ネットワークで結ばれた効率的なまちづくりを目指します。

## 5章 入居者意向の特性

- ・調査期間：令和元年5月24日～6月7日
- ・調査対象：市営住宅全入居世帯2,475世帯
- ・回収状況：1,200票（回収率48.5%）

### ◆住宅全体の満足度



### ◆特に不満な項目割合（上位5項目）



## 6章 課題の整理

### 小樽市の現状から見た課題

- ・将来動向に対応した市営住宅管理戸数の設定
- ・空家対策の必要性

### 公営住宅等の特性から見た課題

- ・耐用年数超過住戸の解消
- ・住宅性能が著しく低い住宅への対応
- ・長期的に活用する住宅の適切な維持管理
- ・少子高齢化・世帯の小規模化への対応
- ・長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画

### 関連既定計画の取組方針から見た課題

- ・まちづくり方針や地区ニーズと連携した市営住宅の供給
- ・民間事業者の活用

### 入居者意向の特性から見た課題

- ・居住性能の向上
- ・地域コミュニティによる住環境の維持

## 7章 市営住宅の整備・活用方針

### 住宅政策全体の理念・目標（※小樽市住宅マスタープランと同一）

- 基本理念：小樽に住まう 安心、安全、快適な住環境づくり
- 目標1：小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり
- 目標2：子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり
- 目標3：既存ストックの有効活用

### 市営住宅の整備目標

- ・耐用年数を超過した住戸の解消
- ・ユニバーサルデザイン・高齢化対応の推進
- ・狭小住戸の解消
- ・長寿命化型改善の推進
- ・居住環境改善の推進
- ・環境共生に配慮した住宅整備の推進
- ・多様な供給手法の検討
- ・子育て世帯の市営住宅入居促進
- ・コミュニティ形成の促進

### 長寿命化に関する基本方針

#### ◆ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・定期点検及び日常点検の実施
- ・点検結果等に基づく修繕の実施
- ・点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

#### ◆改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な改善、耐久性向上に資する改善事業の実施により市営住宅の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 8章 市営住宅の事業手法の選定

- ・対象：事業手法の選定は市が供給する 133 棟 3,062 戸を対象、借上公営住宅は除外  
※事業手法の選定は以下に基づき行います。

### 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】

#### ◆市営住宅目標管理戸数

- ・令和 11 年度：約 2,500 戸
- ・令和 21 年度：約 2,000 戸

### 1 次判定

- ・需要など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

- ・躯体の安全性など住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定

## **2次判定 ※1次判定で判断を留保した団地・住棟を対象**

- ・「改善、又は建替え」の判断を留保した住棟については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定
- ・継続管理の判断を留保した団地については、「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定

## **3次判定**

- ・団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定

### **◆本計画期間内（R2～R11年度）における事業手法**

#### **・建替え**

新光 F 住宅〈R8 年度～構想期間〉、真栄改良住宅〈R10 年度～構想期間〉、  
稲穂改良住宅〈R5～7 年度〉、塩谷 B 住宅〈R5～7 年度〉、  
塩谷 C 住宅〈R8 年度～構想期間〉、塩谷 E 住宅〈R11 年度～構想期間〉

#### **・用途廃止**

桂岡住宅〈R9,10 年度〉、花園共同住宅〈R10 年度〉、梅ヶ枝住宅〈R10 年度〉、  
オタモイ C 住宅〈R9 年度〉

#### **・個別改善**

##### **（安全性確保型＋長寿命化型）**

手宮公園住宅〈R10 年度〉

##### **（居住性向上型＋長寿命化型）**

張碓住宅〈R2,3 年度〉、潮見台 A 住宅〈R2,3 年度〉、  
松ヶ枝 A 住宅〈R7～9 年度〉、緑 A 住宅〈R8～10 年度〉、  
蘭島住宅〈R3,4 年度〉

##### **（居住性向上型）**

緑 B 住宅〈R3 年度〉

##### **（長寿命化型）**

新光 E 住宅〈R11 年度〉、桜東住宅〈R3,4 年度〉、桜 A 住宅〈R5,6 年度〉、  
入船住宅〈R11 年度〉、祝津住宅(11～13 号棟)〈R2 年度〉

#### **・維持管理**

銭函住宅、新光 B 住宅、新光 C 住宅、桜 E 住宅、若竹住宅、勝納住宅、  
最上 A 住宅、稲穂北住宅、高島住宅、祝津住宅(10 棟)、オタモイ住宅、  
塩谷 A 住宅、塩谷 D 住宅

## 9章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果

### 改善事業の実施方針

---

#### ◆計画期間内における改善事業の実施内容

(居住性向上型)

- ・室内側窓のプラスチック化
- ・給湯設備の設置
- ・換気設備の設置 等

(安全性確保型)

- ・外壁落下防止改修
- ・エレベーターへの地震時管制運転装置など主要機器耐震補強装置の設定 等

(長寿命化型)

- ・外壁・屋上・配管等の耐久性向上 等

### 建替事業の実施方針

---

- ・適正な供給管理戸数の設定
- ・多様な住戸タイプの供給
- ・周辺環境に配慮した整備の推進
- ・雪への配慮
- ・入居者との合意形成
- ・政策空家の確保
- ・コストの縮減を見据えた整備手法等の幅広い検討
- ・PPP/PFI導入についての研究
- ・北海道との連携

### 長寿命化のための事業実施計画

---

本計画終了時点(R11 年度末)の管理戸数は、目標管理戸数 2,500 戸より 284 戸多い 2,784 戸と設定します。