

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画

令和2年3月

小 樽 市

目 次

1 章 はじめに	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画期間	1
3 計画の対象	2
4 計画の位置付け	2
5 策定体制	2
2 章 小樽市の現状.....	3
1 人口・世帯構造.....	3
2 住宅ストックの状況	6
3 章 公営住宅等の特性	10
1 公営住宅等の供給状況	10
2 市営住宅の整備状況	13
3 入居世帯の特性.....	35
4 章 関連既定計画における取組方針	46
1 上位計画	46
2 広域圏の関連計画等	49
3 市の関連計画.....	51
5 章 入居者意向の特性	54
1 入居者意向調査の概要	54
2 調査結果の概要	57
6 章 課題の整理	66
1 小樽市の現状から見た課題.....	66
2 公営住宅等の特性から見た課題	66
3 関連既定計画の取組方針から見た課題.....	67
4 入居者意向の特性から見た課題	68

7章 市営住宅の整備・活用方針	69
1 住宅政策全体の理念・目標	69
2 市営住宅の整備目標	70
3 長寿命化に関する基本方針	72
8章 市営住宅の事業手法の選定	74
1 事業手法の内容	74
2 事業手法の選定方針	77
3 事業手法の判定	79
9章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果	105
1 点検の実施方針	105
2 計画修繕の実施方針	106
3 改善事業の実施方針	111
4 建替事業の実施方針	112
5 維持管理業務の実施方針	130
6 長寿命化のための事業実施計画	130
7 ライフサイクルコストの縮減効果	132
資 料	135
1 劣化状況調査手順・評価方法	135
2 小樽市住宅行政審議会	145
3 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内策定会議	147
4 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内検討会議	149
5 策定経過	151

※ 図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

1章 はじめに

1 計画の背景・目的

小樽市では、平成 16 年度に住宅施策の中での公共賃貸住宅施策の位置付け、役割を明確化すると共に、官民含めた住宅施策の方針を示すものとして、「小樽市住宅マスタープラン」を策定、これを受け、平成 21 年度に計画期間を平成 22 年度～令和元年度とする「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」の策定を行い、建替事業や改善事業を計画的に進めてきたところです。

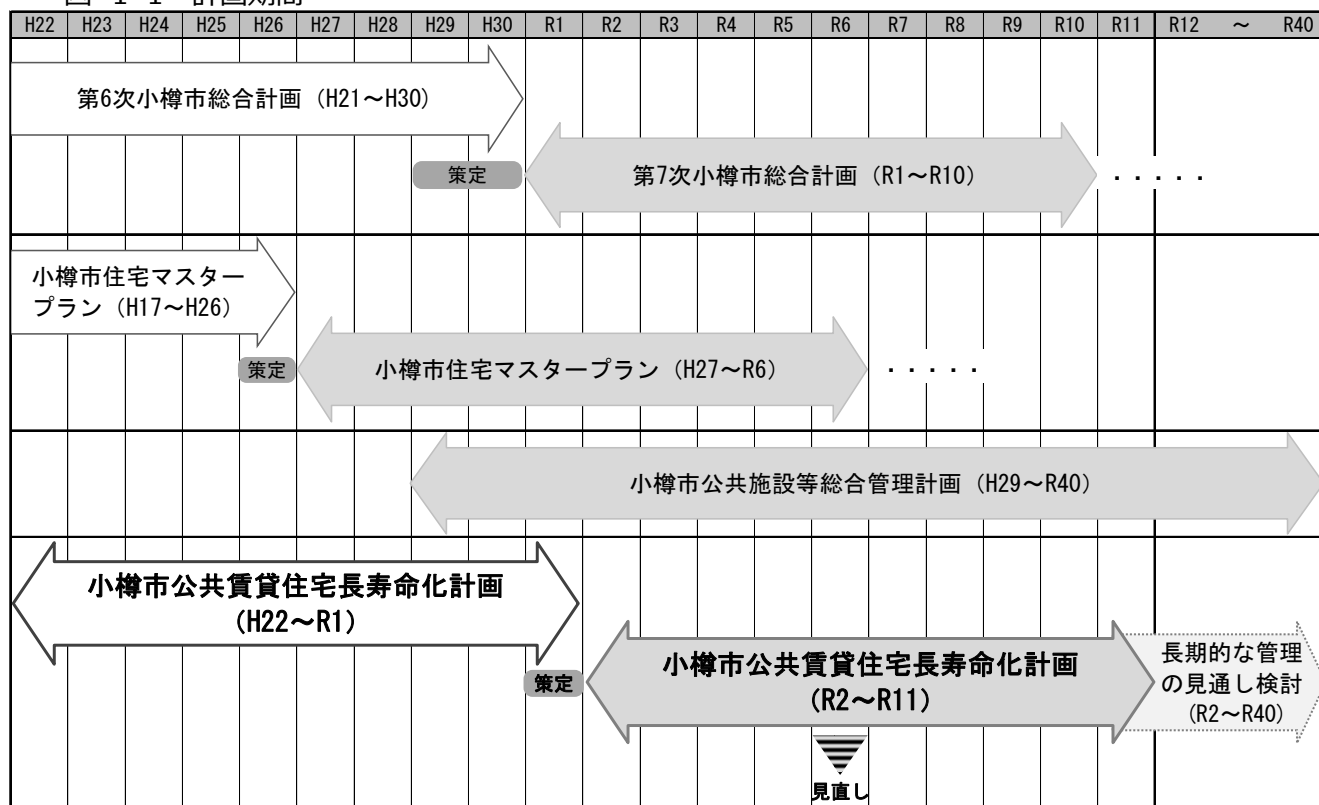
令和元年度に、平成 21 年度策定した「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」の計画期間が満了、平成 26 年度に上位計画である「小樽市住宅マスタープラン」の見直しを行ったことや、今後、さらなる急速な人口減少や少子高齢化の進展など、市営住宅を取り巻く状況も変化しているため、中長期的な観点から管理戸数の目標を定め、早期の建替えや、計画的な改善等によりストックの長寿命化を図ることが重要となります。

こうした背景から、「小樽市住宅マスタープラン」に基づく各種施策と連携を図り、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、新たな「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」を策定します。

2 計画期間

計画期間は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間としますが、「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。

図 1-1 計画期間



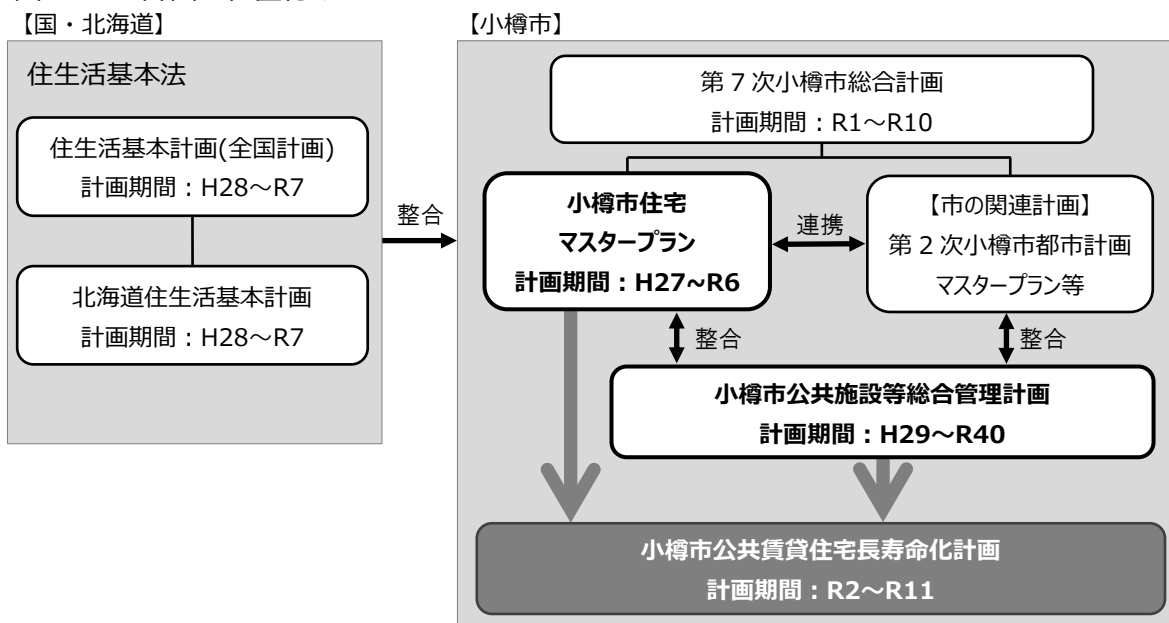
3 計画の対象

本計画の対象は、小樽市が管理する市営住宅とします。

4 計画の位置付け

本計画は最上位計画の「第7次小樽市総合計画」を受け、上位計画である「小樽市住宅マスタープラン」の公営住宅等における部門別計画、及び「小樽市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画と位置付けます。

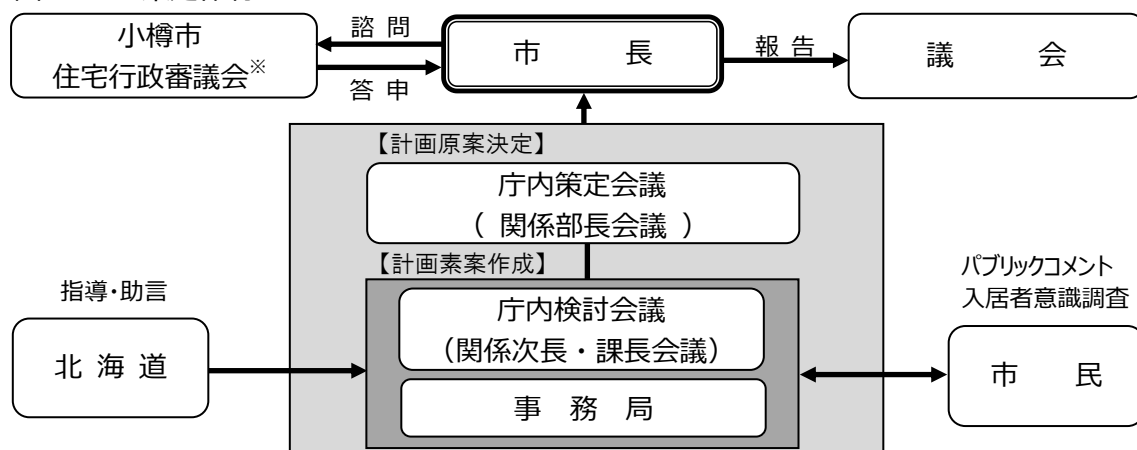
図 1-2 計画の位置付け



5 策定体制

庁内には、関係次長・課長職で構成する「庁内検討会議」と関係部長職で構成する「庁内策定会議」を設置し、各会議を経て、最終的には市長の附属機関である「小樽市住宅行政審議会」からの答申を受けて、市長が決定します。

図 1-3 策定体制



※小樽市住宅行政審議会：住宅行政の円滑な運営を図るための市長の附属機関として、市議会議員、学識経験者及び市民で組織され、住宅環境及び市営住宅などの事項を審議する。

2 章 小樽市の現状

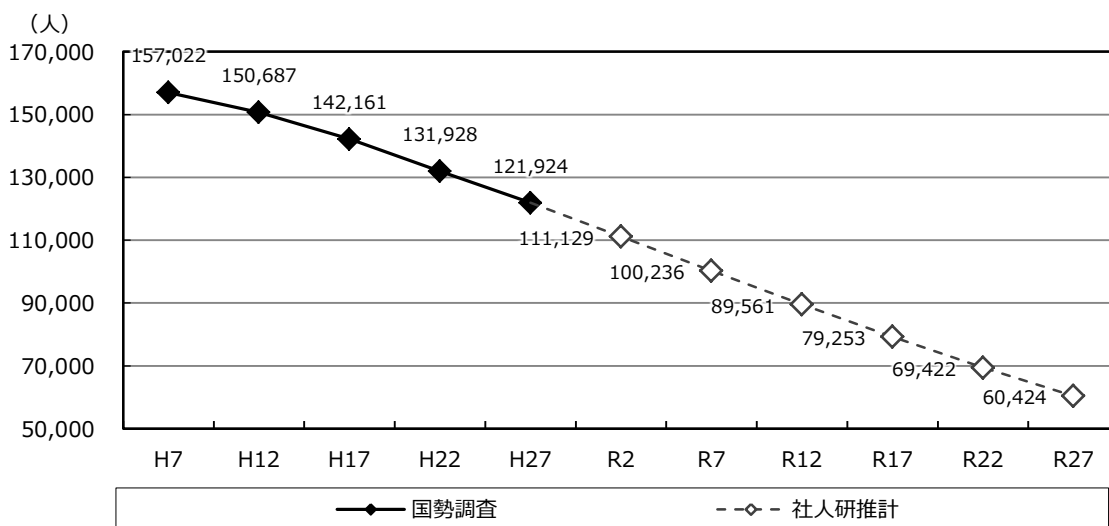
1 人口・世帯構造

(1) 人口

小樽市の人口は平成 27 年国勢調査で 121,924 人であり、平成 7～27 年の 20 年間の推移を見ると 35,098 人（約 22%）の減少となっています。

将来人口を見ると、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による推計値は令和 7 年で 100,236 人、令和 12 年で 89,561 人となっており、本計画期間（令和 2～11 年度）に 10 万人を下回る可能性が想定されています。

図 2-1 小樽市の人口推移及び将来人口推計



資料：平成 7～27 年：国勢調査結果（総務省統計局）、令和 2～27 年：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）

(2) 年齢別人口

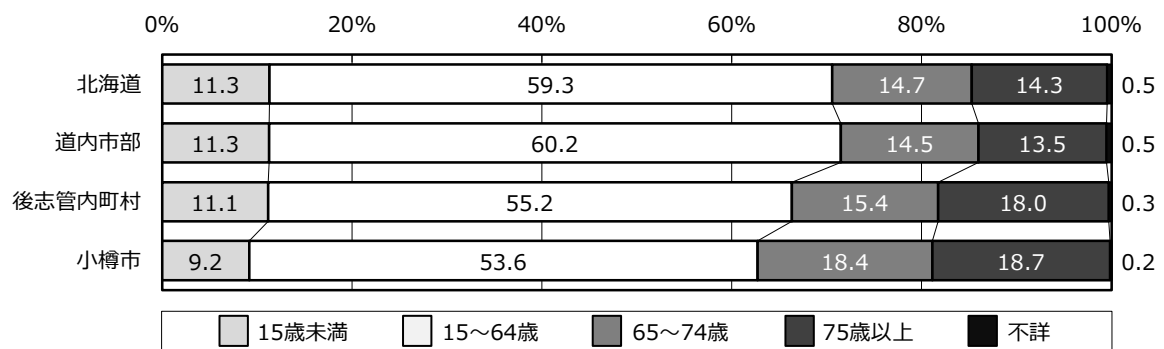
年齢別人口構成比は、平成 27 年で 15 歳未満（年少人口）が 9.2%（11,171 人）、15～64 歳（生産年齢人口）が 53.6%（65,317 人）、65 歳以上（老年人口）が 37.1%（45,240 人）となっています。

北海道、道内市部、後志管内町村と比べて、本市の少子高齢化が進展しています。

平成 12～27 年の 15 年間の推移を見ると高齢化率が急速に増加しており、特に 75 歳以上は 9.7%から 18.7%と倍増しています。

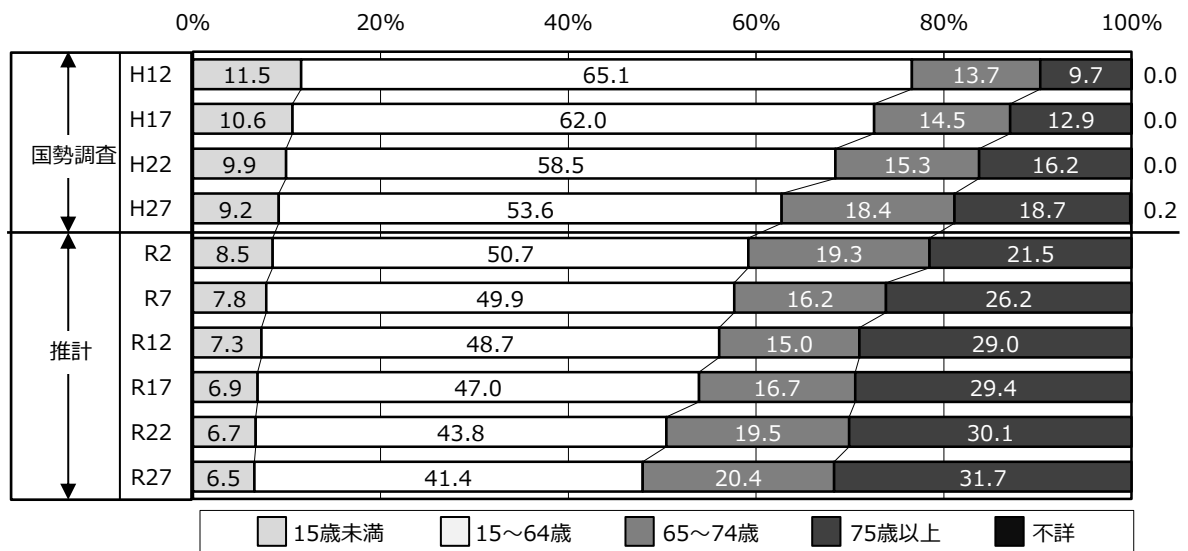
令和 17 年頃には 65 歳以上（老年人口）と 15～64 歳（生産年齢人口）がほぼ同数となり、中でも 75 歳以上の割合の上昇が顕著となっています。

図 2-2 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-3 年齢別人口構成比の推移



資料：平成 12～27 年：国勢調査結果（総務省統計局）、

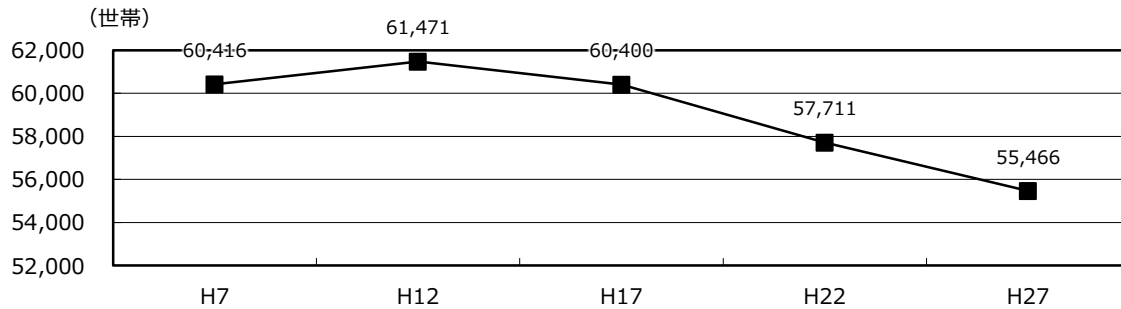
令和 2～27 年：国立社会保障人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）

(3) 世帯

a. 総世帯数

総世帯数は平成 27 年で 55,466 世帯です。平成 12 年をピークに減少しており、平成 12～27 年の 15 年間の推移を見ると、6,005 世帯（約 10%）の減少となっています。

図 2-4 小樽市の世帯数の推移



資料：平成 7～27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

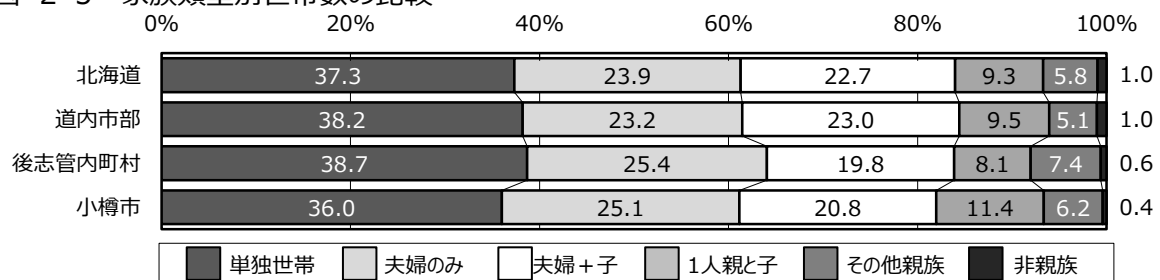
b. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比は、平成 27 年で「単独世帯」が 36.0%（19,911 世帯）と最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が 25.1%（13,894 世帯）、「夫婦＋子世帯」が 20.8%（11,516 世帯）となっています。

北海道、道内市部、後志管内町村と比べて、本市の「単独世帯」が低く、「1人親と子世帯」が高くなっています。

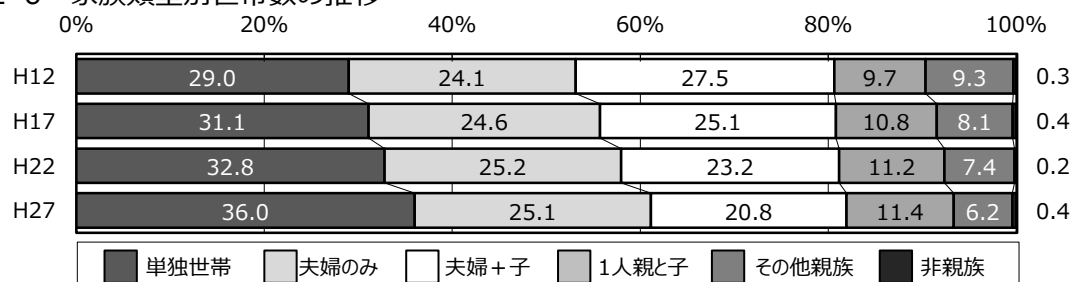
平成 12～27 年の 15 年間の推移を見ると、「単独世帯」及び「1人親と子世帯」が増加し、「夫婦＋子世帯」は減少しています。また「単独世帯」及び「夫婦のみ世帯」を合わせた比率が平成 27 年で初めて 6 割を超えており、世帯の小規模化が進んでいます。

図 2-5 家族類型別世帯数の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 家族類型別世帯数の推移



資料：平成 12～27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数・空家数

小樽市内の住宅数は平成 30 年住宅・土地統計調査で 64,670 戸であり、そのうち空家は 11,200 戸、空家率は 17.3%となっています。

空家率は北海道と比較して約 4 ポイント高く、平成 20 年以降の推移を見ると、増加傾向です。

空家の内訳を見ると、市場に流通していない「その他の住宅」が 5,150 戸（46.0%）あります。

表 2-1 住宅数、空家率の比較

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率	f=c/b 空家率
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5%
小樽市	53,690	64,670	11,200	10,980	120.5%	17.3%

資料：平成 30 年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※住宅・土地統計調査は標本調査（母集団から標本を抽出して調査し、統計学的に推定する方法）であるため、数値は標本誤差を含んでいる。以下、当該調査については同じ。

表 2-2 住宅数、空家率の推移

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率	f=c/b 空家率
H20	57,700	67,750	10,170	10,050	117.4%	15.0%
H25	53,080	63,980	11,020	10,900	120.5%	17.2%
H30	53,690	64,670	11,200	10,980	120.5%	17.3%

資料：平成 20～30 年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-3 空家の内訳（平成 30 年）

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
小樽市	11,200 100.0%	470 4.2%	5,250 46.9%	330 2.9%	5,150 46.0%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料：平成 30 年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

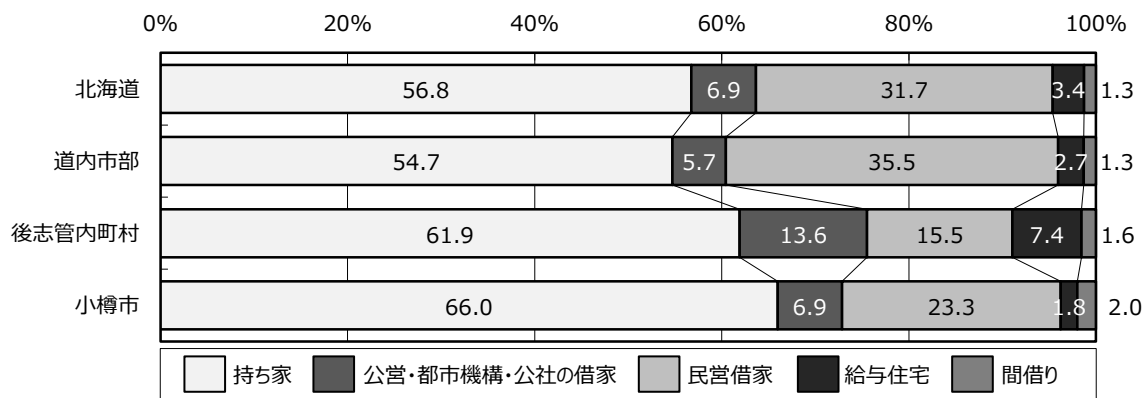
(2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯構成比は平成 27 年で、持ち家が 66.0% (36,115 世帯)、公営・都市機構・公社の借家（以下「公的借家」という。）は 6.9% (3,775 世帯)、民営借家は 23.3% (12,782 世帯)、給与住宅は 1.8% (973 世帯) となっています。

北海道、道内市部、後志管内町村と比べて、本市の持ち家が高くなっています。公的借家は北海道と同率です。

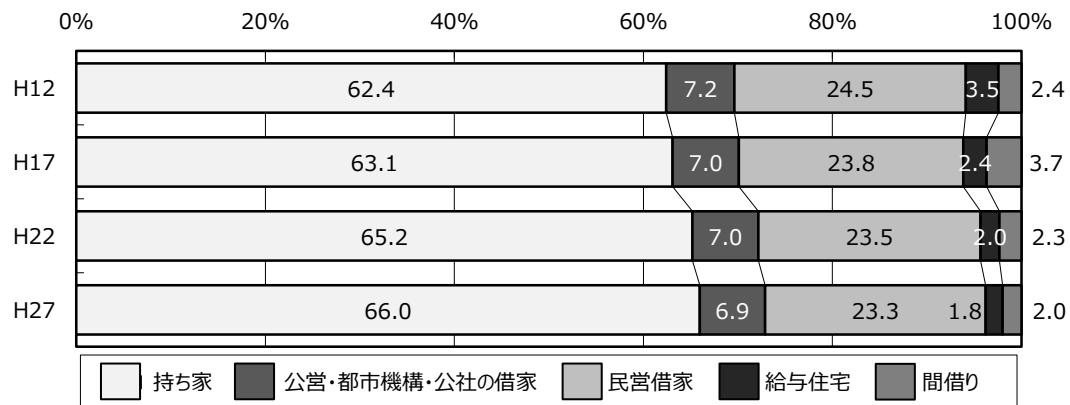
平成 12～27 年の 15 年間の推移を見ると、持ち家のみが増加しています。

図 2-7 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：平成 27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 住宅所有関係別世帯構成比の推移



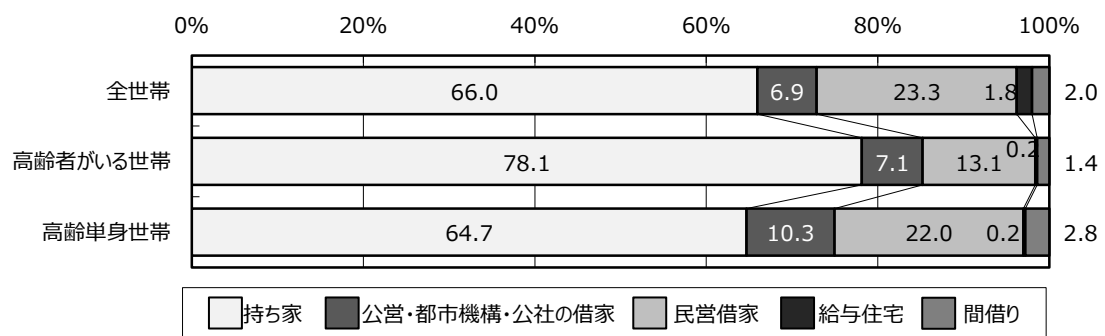
資料：平成 12～27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 高齢者世帯の居住状況

65 歳以上の高齢単身世帯の住宅所有関係別世帯構成比は、平成 27 年で持ち家が 64.7% (6,826 世帯)、公的借家は 10.3% (1,084 世帯)、民営借家は 22.0% (2,322 世帯) であり、全世帯に比べ公的借家が高く、持ち家、民営借家が低くなっています。

また 65 歳以上の高齢者がいる世帯の住宅所有関係別世帯構成比は、持ち家が 78.1% (22,964 世帯)、公的借家が 7.1% (2,088 世帯)、民営借家が 13.1% (3,854 世帯) であり、全世帯に比べ持ち家が高く、民営借家が低くなっています。

図 2-9 高齢者がいる世帯・高齢単身世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の比較



※高齢者がいる世帯：65 歳以上の世帯員がいる世帯

※高齢単身世帯：65 歳以上の一人のみの世帯

資料：平成 27 年：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 居住水準

a. 最低居住面積水準

主世帯総数の最低居住面積水準達成状況は 94.8%であり、全道の 93.1%を上回っています。

公営借家の最低居住面積水準達成状況は 96.7%であり 100%までは、わずかであるものの達成できていない状況です。

表 2-4 最低居住面積水準達成状況の比較 (単位: 世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,416,700	1,359,400	998,600	155,500	6,300	770,900	65,900
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	最低居住面積水準以上	2,250,700	1,351,500	899,200	149,300	6,100	682,500	61,300
小樽市	総数	53,320	36,100	16,050	3,680	-	11,840	530
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	最低居住面積水準以上	50,560	36,000	14,560	3,560	-	10,520	490
		94.8%	99.7%	90.7%	96.7%	-	88.9%	92.5%

(注) 最低居住面積水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より）

資料：平成 30 年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

b. 誘導居住面積水準

主世帯総数の誘導居住面積水準達成状況は 69.9%であり、全道の 64.8%を上回っています。

公営借家の誘導居住面積水準達成状況は 77.7%であり、全道の 57.2%を上回っています。

表 2-5 誘導居住面積水準達成状況の比較 (単位: 世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,416,700	1,359,400	998,600	155,500	6,300	770,900	65,900
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	誘導居住面積水準以上	1,567,000	1,117,400	449,500	88,900	3,400	320,100	37,200
小樽市	総数	53,320	36,100	16,050	3,680	-	11,840	530
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	誘導居住面積水準以上	37,280	29,720	7,570	2,860	-	4,360	350
		69.9%	82.3%	47.2%	77.7%	-	36.8%	66.0%

(注) 誘導居住面積水準：多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準であり、一般型誘導居住面積水準と、都市居住型誘導居住面積水準からなる。（住生活基本計画（全国計画）より）

一般型誘導居住面積水準：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準

都市居住型誘導居住面積水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

資料：平成 30 年：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の供給状況

小樽市内の公営住宅等は令和2年3月末現在、市営住宅が35団地134棟3,066戸、道営住宅が15団地43棟1,184戸あり、合わせて177棟4,250戸が供給されています。市営住宅と道営住宅の戸数比率は7：3です。

市営住宅の内訳を見ると、公営住宅が32団地129棟2,876戸（市営住宅全戸数の93.8%）、改良住宅が3団地（うち1団地は公営住宅と混在）4棟164戸（同5.3%）、その他住宅が2団地（うち1団地は公営住宅と混在）2棟（うち1棟は公営住宅と混在）26戸（同0.8%）となっています。

公営住宅等は、市内各地に立地していますが、特に新光地区、塩谷地区、祝津地区に多く立地しています。

表 3-1 市内公的住宅一覧表

管理主体	北海道		小樽市		合計	
公営住宅	43 棟	1,184 戸	129 棟	2,876 戸	172 棟	4,060 戸
うち借上			1 棟	4 戸	1 棟	4 戸
改良住宅			4 棟	164 戸	4 棟	164 戸
その他住宅			2 棟 (うち1棟は公営住宅混在)	26 戸	2 棟 (うち1棟は公営住宅混在)	26 戸
合計	43 棟	1,184 戸	134 棟	3,066 戸	177 棟	4,250 戸

資料：令和2年3月末現在

（参考）市営住宅の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

○その他住宅

・従前居住者用住宅：

住宅市街地整備総合支援事業等の実施に伴って住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

・共同住宅：

上記以外で市が条例に基づき供給する住宅。

表 3-2 市営住宅・道営住宅の供給状況

区分	住宅名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	備考
市営	銭函	公営	H4,6	高耐	4	123	15,046.00	
	桂岡	公営	S44~46	簡二	23	118	18,211.90	
	張碓	公営	S59	中耐	1	12	1,572.33	
	新光 B	公営	S54~56	中耐	3	90	8,627.65	
	新光 C	公営	S57	中耐	2	60	4,863.87	
	新光 E	公営	H7,8	中耐	2	70	9,807.56	
	新光 F	公営	S53	中耐	3	100	8,372.39	
	桜東	公営	S54	中耐	3	120	11,722.40	
	桜 A	公営	S61,62	中耐	5	86	14,084.54	
	桜 E	公営	H9,10	中耐	2	79	15,639.63	
	若竹	公営	S45,47,H29	高耐	3	133	4,503.83	
	勝納	公営	H13,15	中耐	2	89	7,919.00	
	潮見台 A	公営	S58	中耐	1	12	739.00	
	真栄改良	改良	S44	中耐	1	54	2,311.16	
	入船	公営	H11	中耐	1	23	2,342.42	
	リージェンス入船	公営	H5	高耐	1	4	606.80	借上
	松ヶ枝 A	公営	S62,63	中耐	4	59	8,349.67	
	最上 A	公営	S51,59,60	中耐	3	71	14,938.33	
		改良	S48,49	中耐	2	60		
	緑 A	公営	S63,H1	中耐	4	129	18,080.03	
	緑 B	公営	S58	中耐	2	32	3,302.56	
	花園共同	その他	S36	中耐	1	18	529.94	共同住宅
	稲穂改良	改良	S48	高耐	1	50	2,756.51	
	稲穂北	公営	H11	高耐	1	16	6,284.83	従前居住者住宅
		その他			8			
	手宮公園	公営	H3,5	高耐	2	127	15,343.21	
	梅ヶ枝	公営	S38	中耐	1	16	997.51	
	高島	公営	S52,53	中耐	4	150	19,192.62	
	祝津	公営	S55~61	中耐	13	450	59,248.75	
	オタモイ C	公営	S44	簡平	1	6	13,171.68	
	オタモイ	公営	H16,18,21,23	中耐	4	195	33,344.78	
	塩谷 A	公営	S50,51	中耐	4	160	18,205.34	
	塩谷 B	公営	S46,47,49	簡二	12	60	10,343.77	
	塩谷 C	公営	S47	簡二	10	54	26,422.86	
			S48~50	中耐	5	134		
	塩谷 D	公営	S49	中耐	1	30	2,686.12	
塩谷 E	公営	S49	中耐	1	50	2,202.65		
蘭島	公営	S60	中耐	1	18	1,485.50		
市営住宅 計					134	3,066	383,257.14	
道営	銭函	公営	S39,40	中耐	2	32		
	銭函西	公営	H4,5	中耐	2	39		
	新光	公営	H1,2,27,29	中耐	6	185		
	新光 53	公営	S53	中耐	1	40		
	桜	公営	H3,4	中耐	4	50		
	桜東	公営	S54	中耐	1	40		
	最上	公営	H5,6,7,9	中耐	9	220		
	オタモイ西	公営	S50,53	中耐	2	70		
	塩谷	公営	S49	中耐	1	40		
	塩谷 B	公営	S51	中耐	1	30		
	入船第 2	公営	S58	中耐	3	64		
	高島	公営	S51,52	中耐	2	64		
	望洋	公営	S60~62	中耐	5	110		
	奥沢中央	公営	H15	中耐	1	30		
	築港	公営	H18,19	高耐	3	170		
	道営住宅 計					43	1,184	
合計					177	4,250	383,257.14	

※簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て

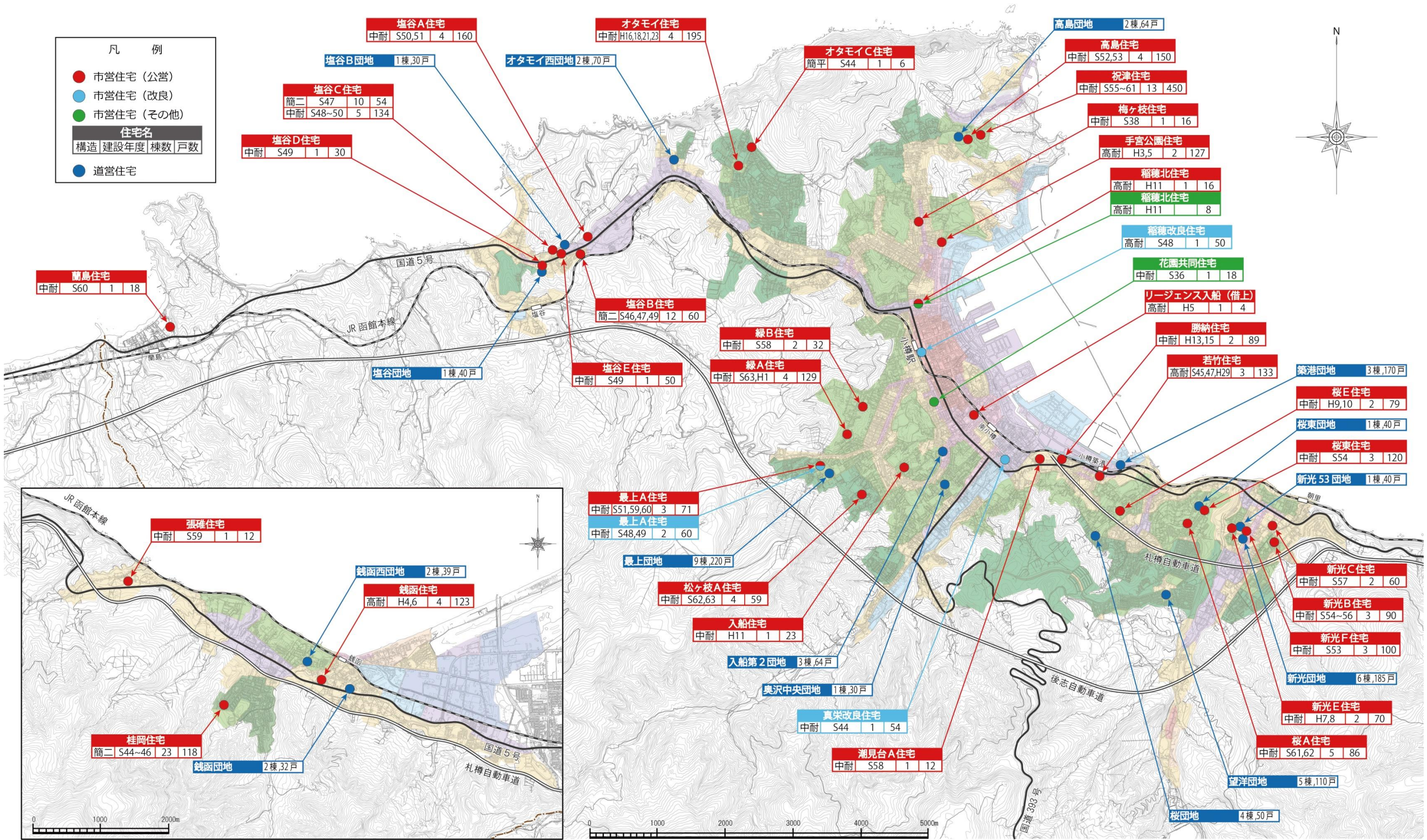
中耐：中層（3～5階）耐火構造 高耐：高層（6階～）耐火構造

簡易耐火構造：建築基準法（H4 改正前）で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、屋根を不燃材料で葺いたもの。

耐火構造：壁、柱、床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの。

資料：令和 2 年 3 月末現在

図 3-1 市営住宅・道営住宅の位置

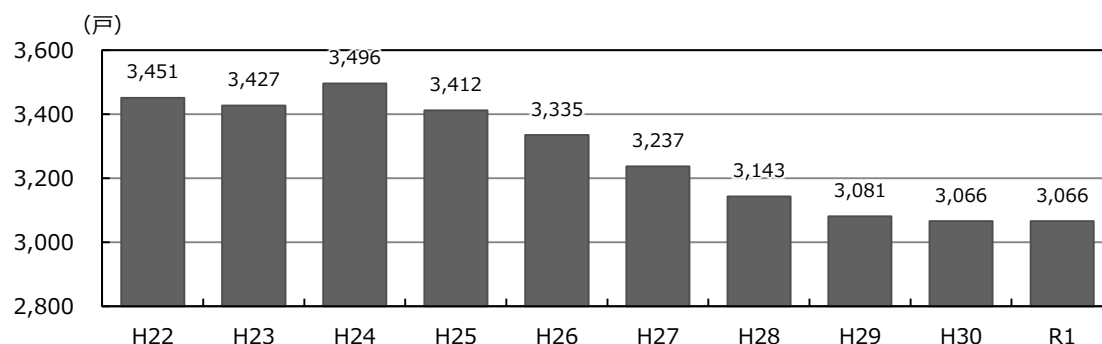


2 市営住宅の整備状況

(1) 管理戸数推移

平成 22 年度以降の市営住宅管理戸数推移を見ると、平成 24 年度に道営住宅から市営住宅への事業主体変更によって増加したものの、それ以降は老朽化が進んだ住宅の用途廃止により管理戸数は減少しています。

図 3-2 管理戸数の推移（各年度末時点）



(2) 構造、建設年度

市営住宅 3,066 戸の構造種別は、簡平が 6 戸（0.2%）、簡二が 232 戸（7.6%）、中耐が 2,367 戸（77.2%）、高耐が 461 戸（15.0%）であり、大半が耐火構造です。

構造別の建設年度を見ると、簡平・簡二は全て昭和 40 年代建設です。中耐は、昭和 48 年度から平成元年度に多く建設されており、昭和 30 年代に建設された住戸も残存しています。高耐は昭和 40 年代と平成元年度以降に建設されています。

昭和 46～60 年度は大半が 100 戸超／年で建設され、全戸数の約 6 割（1,770 戸）を占めています。

図 3-3 構造別整備戸数

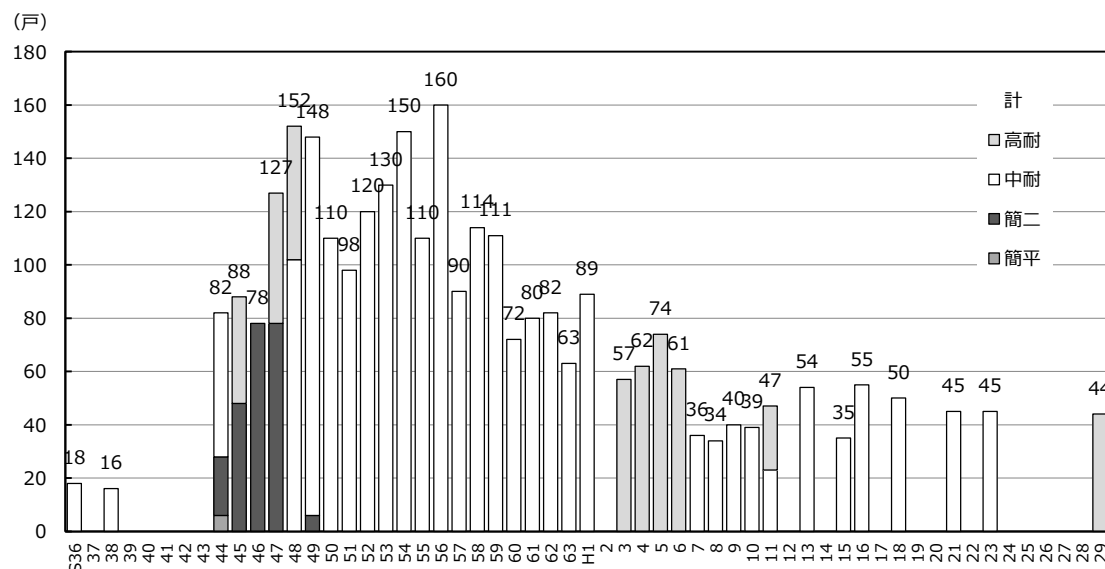


表 3-3 構造別整備戸数

(単位：戸)

年度	合計				
		簡平	簡二	中耐	高耐
昭和 45 以前	204 6.7%	6 0.2%	70 2.3%	88 2.9%	40 1.3%
昭和 46～50	615 20.0%		162 5.3%	354 11.5%	99 3.2%
昭和 51～55	608 19.8%			608 19.8%	
昭和 56～60	547 17.8%			547 17.8%	
昭和 61～63	225 7.3%			225 7.3%	
平成 1～5	282 9.2%			89 2.9%	193 6.3%
平成 6～10	210 6.9%			149 4.9%	61 2.0%
平成 11 以降	375 12.2%			307 10.0%	68 2.2%
計	3,066 100.0%	6 0.2%	232 7.6%	2,367 77.2%	461 15.0%

資料：令和 2 年 3 月末現在

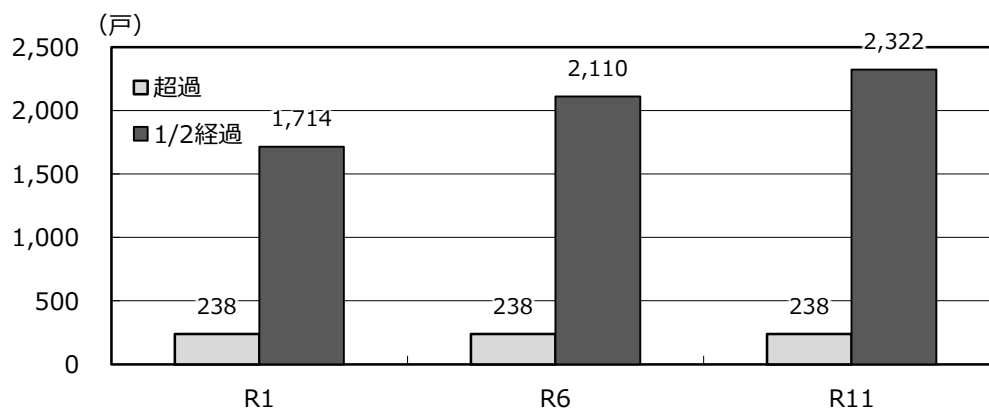
(3) 耐用年数の経過状況

公営住宅法は、建物構造別に耐用年数（標準管理期間）を定めています。具体的には、簡易耐火構造平屋建てが 30 年、簡易耐火構造 2 階建てが 45 年、耐火構造が 70 年です。

令和元年度末時点で既に耐用年数を超過している住戸は、簡平・簡二の全住戸 238 戸（全戸数の 7.8%）です。今後 10 年間で新たに耐用年数を超過する住戸はありません。

また、令和元年度末時点で耐用年数の 1/2 を経過している住戸は 1,714 戸（55.9%）あり、今後 10 年間で新たに 608 戸が経過し 2,322 戸（75.7%）となります。

図 3-4 耐用年数の超過及び 1/2 経過の状況



資料：令和 2 年 3 月末現在

表 3-4 種別構造別耐用年数経過状況

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》				耐火《耐用年数70年》・中層（3～5階）																					耐火《耐用年数70年》・高層（6階以上）							合計	累計				
		オタモイC	桂岡	塩谷B	塩谷C	張碓	新光B	新光C	新光E	新光F	桜東	桜A	桜E	勝納	潮見台 A	真栄 改良	入船	松ヶ枝A	最上A	緑A	緑B	花園 共同	梅ヶ枝	高島	祝津	オタモイ	塩谷A	塩谷C	塩谷D	塩谷E	蘭島	銭函	若竹	リーゼン ス入船			稲穂 改良	稲穂北	手宮 公園	
S36	58	令和元年度末 耐用年数超過 238戸																				18																18	18	
37	57																																					0	18	
38	56																							16														16	34	
39	55																																					0	34	
40	54																																					0	34	
41	53																																					0	34	
42	52																																					0	34	
43	51																																					0	34	
44	50		6	22												54																						82	116	
45	49			48																																		48	164	
46	48		48	30																														40			118	282		
47	47			24	54																																78	360		
48	46																	30										72				49		50			201	561		
49	45			6														30										32	30	50							148	709		
50	44																										80	30									110	819		
51	43																		18								80										98	917		
52	42																							120													120	1,037		
53	41									100														30														130	1,167	
54	40						30				120																											150	1,317	
55	39						30																															30	1,347	
56	38						30																		80													110	1,457	
57	37							60																	130													190	1,647	
58	36													12							32				30													74	1,721	
59	35					12																			70													82	1,803	
60	34																		29						70					18								117	1,920	
61	33																		24						30													54	1,974	
62	32											40													40													80	2,054	
63	31											46						36																				82	2,136	
H1	30																	23		40																	63	2,199		
2	29																			89																		89	2,288	
3	28																																					0	2,288	
4	27																																					0	2,288	
5	26																																	4		57	61	2,349		
6	25																																	62				62	2,411	
7	24																																					70	70	2,481
8	23																																	61					97	2,578
9	22																																						34	2,612
10	21																																						40	2,652
11	20												40																										63	2,715
12	19												39																										23	2,738
13	18																																						0	2,738
14	17																																						54	2,792
15	16																																						0	2,792
16	15																																						35	2,827
17	14																										55												55	2,882
18	13																																						0	2,882

資料：令和2年3月末現在 ※昭和46,48年度管理開始若竹住宅については、平成22,24年度に全面的改善を実施しているため、耐用年数1/2から除外

(4) 整備状況

a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、2人世帯向けの2LDK・3DKが53.9%と最も多く、次に単身世帯向けの1LDK・2DKが28.6%、多世帯向けの3LDK・4DKは17.4%となっています。

住戸面積は、60～70㎡が42.4%と最も多く、以下、順に50～60㎡が24.0%、40～50㎡が17.6%、70㎡以上が11.7%となっています。

図 3-5 住戸タイプ別戸数の割合

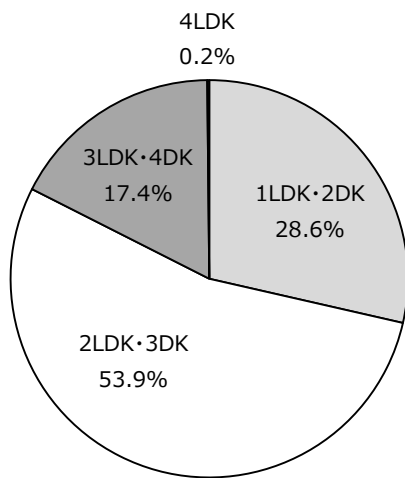


図 3-6 住戸面積別戸数の割合

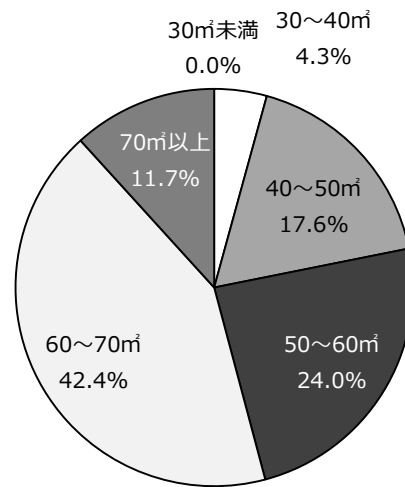


表 3-5 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

住宅名	計			計			計			4LDK	合計
	1LDK	2DK		2LDK	3DK		3LDK	4DK			
銭函住宅	0.0%	31 25.2%	31 25.2%	1 0.8%	0.0%	1 0.8%	91 74.0%	0.0%	91 74.0%	0.0%	123 100.0%
桂岡住宅	0.0%	106 89.8%	106 89.8%	0.0%	12 10.2%	12 10.2%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	118 100.0%
張碓住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	12 100.0%
新光B住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	85 94.4%	85 94.4%	0.0%	5 5.6%	5 5.6%	0.0%	90 100.0%
新光C住宅	0.0%	10 16.7%	10 16.7%	0.0%	40 66.7%	40 66.7%	0.0%	10 16.7%	10 16.7%	0.0%	60 100.0%
新光E住宅	22 31.4%	0.0%	22 31.4%	22 31.4%	0.0%	22 31.4%	26 37.1%	0.0%	26 37.1%	0.0%	70 100.0%
新光F住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	100 100.0%
桜東住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	110 91.7%	110 91.7%	0.0%	10 8.3%	10 8.3%	0.0%	120 100.0%
桜A住宅	0.0%	15 17.4%	15 17.4%	0.0%	25 29.1%	25 29.1%	46 53.5%	0.0%	46 53.5%	0.0%	86 100.0%
桜E住宅	20 25.3%	0.0%	20 25.3%	26 32.9%	0.0%	26 32.9%	33 41.8%	0.0%	33 41.8%	0.0%	79 100.0%
若竹住宅	64 48.1%	0.0%	64 48.1%	46 34.6%	0.0%	46 34.6%	23 17.3%	0.0%	23 17.3%	0.0%	133 100.0%
勝納住宅	35 39.3%	0.0%	35 39.3%	35 39.3%	0.0%	35 39.3%	19 21.3%	0.0%	19 21.3%	0.0%	89 100.0%
潮見台A住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	12 100.0%
真栄改良住宅	0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	54 100.0%
入船住宅	0.0%	23 100.0%	23 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	23 100.0%
リージェンス入船	0.0%	0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0.0%	4 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	0.0%	19 32.2%	19 32.2%	0.0%	0.0%	0 0.0%	40 67.8%	0.0%	40 67.8%	0.0%	59 100.0%
最上A住宅	0.0%	64 48.9%	64 48.9%	62 47.3%	0.0%	62 47.3%	5 3.8%	0.0%	5 3.8%	0.0%	131 100.0%
緑A住宅	0.0%	40 31.0%	40 31.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	89 69.0%	0.0%	89 69.0%	0.0%	129 100.0%
緑B住宅	0.0%	4 12.5%	4 12.5%	24 75.0%	0.0%	24 75.0%	4 12.5%	0.0%	4 12.5%	0.0%	32 100.0%
花園共同住宅	0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	18 100.0%
稲穂改良住宅	0.0%	41 82.0%	41 82.0%	0.0%	9 18.0%	9 18.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	50 100.0%
稲穂北住宅	12 50.0%	0.0%	12 50.0%	6 25.0%	0.0%	6 25.0%	6 25.0%	0.0%	6 25.0%	0.0%	24 100.0%
手宮公園住宅	0.0%	39 30.7%	39 30.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	88 69.3%	0.0%	88 69.3%	0.0%	127 100.0%
梅ヶ枝住宅	0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	16 100.0%
高島住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	150 100.0%	150 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	150 100.0%
祝津住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	435 96.7%	0.0%	435 96.7%	10 2.2%	0.0%	10 2.2%	5 1.1%	450 100.0%
オタモイC住宅	0.0%	5 83.3%	5 83.3%	0.0%	1 16.7%	1 16.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	6 100.0%
オタモイ住宅	101 51.8%	0.0%	101 51.8%	66 33.8%	0.0%	66 33.8%	28 14.4%	0.0%	28 14.4%	0.0%	195 100.0%
塩谷A住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	160 100.0%	160 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	160 100.0%
塩谷B住宅	0.0%	41 68.3%	41 68.3%	0.0%	19 31.7%	19 31.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	60 100.0%
塩谷C住宅	0.0%	86 45.7%	86 45.7%	0.0%	102 54.3%	102 54.3%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	188 100.0%
塩谷D住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	30 100.0%	30 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	30 100.0%
塩谷E住宅	0.0%	10 20.0%	10 20.0%	0.0%	40 80.0%	40 80.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	50 100.0%
蘭島住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	18 100.0%
合計	254 8.3%	622 20.3%	876 28.6%	769 25.1%	883 28.8%	1,652 53.9%	508 16.6%	25 0.8%	533 17.4%	5 0.2%	3,066 100.0%

資料：令和2年3月末現在

表 3-6 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

住宅名	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
銭函住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31 25.2%	92 74.8%	123 100.0%
桂岡住宅	0.0%	0.0%	22 18.6%	96 81.4%	0.0%	0.0%	118 100.0%
張碓住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%
新光B住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85 94.4%	5 5.6%	90 100.0%
新光C住宅	0.0%	0.0%	0.0%	10 16.7%	40 66.7%	10 16.7%	60 100.0%
新光E住宅	0.0%	0.0%	0.0%	22 31.4%	20 28.6%	28 40.0%	70 100.0%
新光F住宅	0.0%	0.0%	0.0%	70 70.0%	30 30.0%	0.0%	100 100.0%
桜東住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	110 91.7%	10 8.3%	120 100.0%
桜A住宅	0.0%	0.0%	15 17.4%	0.0%	71 82.6%	0.0%	86 100.0%
桜E住宅	0.0%	0.0%	0.0%	20 25.3%	25 31.6%	34 43.0%	79 100.0%
若竹住宅	0.0%	15 11.3%	56 42.1%	25 18.8%	20 15.0%	17 12.8%	133 100.0%
勝納住宅	0.0%	0.0%	35 39.3%	0.0%	30 33.7%	24 27.0%	89 100.0%
潮見台A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%
真栄改良住宅	0.0%	54 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	54 100.0%
入船住宅	0.0%	0.0%	0.0%	23 100.0%	0.0%	0.0%	23 100.0%
リージェンス入船	0.0%	0.0%	0.0%	4 100.0%	0.0%	0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	0.0%	0.0%	19 32.2%	0.0%	40 67.8%	0.0%	59 100.0%
最上A住宅	0.0%	0.0%	78 59.5%	0.0%	28 21.4%	25 19.1%	131 100.0%
緑A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	40 31.0%	89 69.0%	0.0%	129 100.0%
緑B住宅	0.0%	0.0%	0.0%	4 12.5%	24 75.0%	4 12.5%	32 100.0%
花園共同住宅	0.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%
稲穂改良住宅	0.0%	41 82.0%	9 18.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50 100.0%
稲穂北住宅	0.0%	0.0%	12 50.0%	0.0%	6 25.0%	6 25.0%	24 100.0%
手宮公園住宅	0.0%	0.0%	25 19.7%	12 9.4%	34 26.8%	56 44.1%	127 100.0%
梅ヶ枝住宅	0.0%	16 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16 100.0%
高島住宅	0.0%	0.0%	0.0%	70 46.7%	80 53.3%	0.0%	150 100.0%
祝津住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	435 96.7%	15 3.3%	450 100.0%
オタモイC住宅	0.0%	5 83.3%	1 16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	6 100.0%
オタモイ住宅	0.0%	0.0%	101 51.8%	0.0%	60 30.8%	34 17.4%	195 100.0%
塩谷A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	160 100.0%	0.0%	0.0%	160 100.0%
塩谷B住宅	0.0%	0.0%	38 63.3%	22 36.7%	0.0%	0.0%	60 100.0%
塩谷C住宅	0.0%	0.0%	118 62.8%	70 37.2%	0.0%	0.0%	188 100.0%
塩谷D住宅	0.0%	0.0%	0.0%	30 100.0%	0.0%	0.0%	30 100.0%
塩谷E住宅	0.0%	0.0%	10 20.0%	40 80.0%	0.0%	0.0%	50 100.0%
蘭島住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	18 100.0%
合計	0 0.0%	131 4.3%	539 17.6%	736 24.0%	1,300 42.4%	360 11.7%	3,066 100.0%

資料：令和2年3月末現在

b. 設備

市営住宅 3,066 戸の設備状況を見ると、浴室は全住戸の 95.0%、トイレの水洗化は同 92.2%、3 点給湯は同 29.3%で整備されています。

バリアフリー対応状況を見ると、住戸内の手すりは全住戸の 28.1%、共用部の手すりは同 91.7%で設置されています。また、3 階以上の住棟（2,828 戸）のうち、32.4%でエレベーターが設置されています。

なお、市で平成 3 年度以降に建設した銭函住宅、新光 E 住宅、桜 E 住宅、若竹住宅、勝納住宅、入船住宅、稲穂北住宅、手宮公園住宅及びオタモイ住宅には全ての設備が備わっており全体の 28.1%です。

駐車場は、全住戸の 44.9%設置されています。

図 3-7 設備設置状況割合

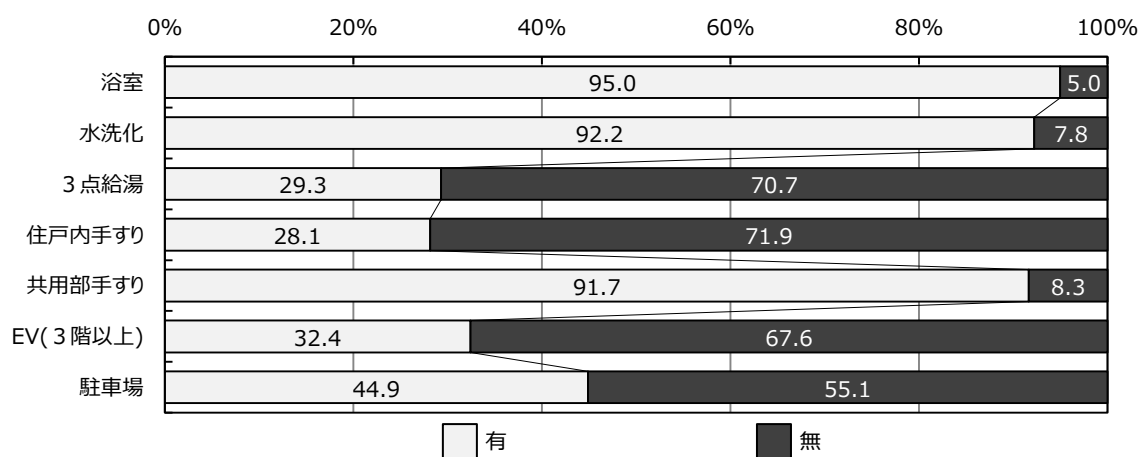


表 3-7 団地別設備の状況

(単位:戸)

住宅名	管理戸数	浴室		水洗化		3点給湯		住戸内手すり		共用部手すり		EV有(3階以上)※		駐車場 台数
		有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	
銭函住宅	123	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	102 82.9%
桂岡住宅	118	118 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	— —	— —	0 0.0%
張碓住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	8 66.7%
新光B住宅	90	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%	90 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	90 100.0%	64 71.1%
新光C住宅	60	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	30 50.0%
新光E住宅	70	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	56 80.0%
新光F住宅	100	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 100.0%	56 56.0%
桜東住宅	120	120 100.0%	0 0.0%	120 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	120 100.0%	0 0.0%	120 100.0%	120 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	120 100.0%	61 50.8%
桜A住宅	86	86 100.0%	0 0.0%	86 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	86 100.0%	0 0.0%	86 100.0%	86 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	86 100.0%	66 76.7%
桜E住宅	79	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	55 69.6%
若竹住宅	133	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	12 9.0%
勝納住宅	89	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	64 71.9%
潮見台A住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%
真栄改良住宅	54	0 0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	54 100.0%	0 0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	54 100.0%	0 0.0%
入船住宅	23	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	10 43.5%
リージェンス入船	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	59	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%	59 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	59 100.0%	26 44.1%
最上A住宅	131	71 54.2%	60 45.8%	131 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	131 100.0%	0 0.0%	131 100.0%	131 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	131 100.0%	45 34.4%
緑A住宅	129	129 100.0%	0 0.0%	129 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	129 100.0%	0 0.0%	129 100.0%	129 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	129 100.0%	74 57.4%
緑B住宅	32	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%
花園共同住宅	18	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%
稲穂改良住宅	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
稲穂北住宅	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
手宮公園住宅	127	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	96 75.6%
梅ヶ枝住宅	16	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%
高島住宅	150	150 100.0%	0 0.0%	150 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	150 100.0%	0 0.0%	150 100.0%	150 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	150 100.0%	109 72.7%
祝津住宅	450	450 100.0%	0 0.0%	450 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	450 100.0%	0 0.0%	450 100.0%	450 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	450 100.0%	327 72.7%
オタモイC住宅	6	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	— —	— —	0 0.0%
オタモイ住宅	195	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	99 50.8%
塩谷A住宅	160	160 100.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%	160 100.0%	160 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%
塩谷B住宅	60	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	— —	— —	0 0.0%
塩谷C住宅	188	188 100.0%	0 0.0%	134 71.3%	54 28.7%	0 0.0%	188 100.0%	0 0.0%	188 100.0%	134 71.3%	54 28.7%	0 0.0%	134 100.0%	0 0.0%
塩谷D住宅	30	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%	30 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%
塩谷E住宅	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%
蘭島住宅	18	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	12 66.7%
合計	3,066	2,912 95.0%	154 5.0%	2,828 92.2%	238 7.8%	899 29.3%	2,167 70.7%	863 28.1%	2,203 71.9%	2,810 91.7%	256 8.3%	917 32.4%	1,911 67.6%	1,376 44.9%

資料：令和2年3月末現在

※対象2,828戸

(5) 耐火構造の劣化状況

耐用年数が 70 年である耐火構造については、目視調査を実施し外壁・屋根・屋上の劣化状況を統一的に把握しました。

a. 目視調査概要

目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、調査を実施しました。

- ・調査方法 : 劣化が最も多く認められた 1 面を選定し、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価、屋根・屋上評価を実施
- ・調査期間 : 令和元年 5 月 22 日～5 月 23 日
- ・調査時間 : 1 棟 1 ～ 2 時間程度
- ・調査対象 : 21 棟（新築である若竹住宅 3 号棟、全面的改善・長寿命化改善を実施した住棟、借上住宅を除いた中耐及び高耐の住宅団地を対象としている。ただし、住宅団地内に複数の住棟がある場合は、劣化が最も進んでいる住棟のみを調査対象としている。）
- ・評価方法 : 外壁（塗装、シーリング評価を含む）、屋根・屋上をそれぞれ評価・ランク付けした上で、それぞれの評価結果を点数化し、総合的な劣化状況を A（良好）～D（劣化）ランクの 4 段階で評価（評価方法の詳細については、次頁参照）

表 3-8 調査対象住棟

	住宅名	住棟	戸数	構造	竣工年度	築年数
1	銭函	2 号	31	R C	H6	25
2	張碓	張碓	12	R C	S59	35
3	新光 E	1 号	36	R C	H8	23
4	桜東	54-4	30	R C	S54	40
5	桜 A	4 号	16	R C	S62	32
6	桜 E	2 号	39	R C	H11	20
7	勝納	1 号	54	R C	H14	17
8	真栄改良	真栄改良	54	R C	S44	50
9	入船	入船	23	R C	H12	19
10	松ヶ枝 A	1 号	18	R C	S63	31
11	緑 A	4 号	30	R C	H2	29
12	花園共同	花園共同	18	R C	S36	58
13	稲穂改良	稲穂改良	50	R C	S48	46
14	稲穂北	稲穂北	16	R C	H11	20
15	手宮公園	2 号	70	R C	H7	24
16	梅ヶ枝	梅ヶ枝	16	R C	S38	56
17	高島	52-1	40	R C	S52	42
18	オタモイ	2 号	50	R C	H19	12
19	塩谷 A	50-1	50	R C	S50	44
20	塩谷 E	塩谷 E	50	R C	S49	45
21	蘭島	蘭島	18	R C	S60	34

b. 調査結果の分類

① 外壁

外壁、塗装、シーリングについてそれぞれ判定シート（資料参照）に示すとおり、劣化の程度ごとに3段階に分類した上で、それぞれの結果を外壁の種類に応じた劣化度判定フロー（資料参照）に沿って、4段階に分類し整理を行いました。

修繕の必要性が最も低いものから順に「A」～「C」、大規模修繕が必要なものを「E（D）」とします。

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修が必要
ランク「C」	塗装が劣化、全面塗装が必要
ランク「E（D）」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要 (モルタル、タイル、板状の仕上げ外壁等のため構造体の劣化状況が確認できないため「D」ランクと評価する)

② 屋根・屋上

屋根・屋上の判定シートに示すとおり（資料参照）、劣化の程度ごとに3段階に分類し整理を行いました。

修繕の必要性が最も低いものから順に「A」、「B」、大規模修繕が必要なものを「C」とします。

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	屋根塗装等の部分補修及び屋上防水の部分補修が必要
ランク「C」	屋根全体の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋上防水層等全体が劣化、大規模修繕が必要

③ 建物ランクの算出

外壁と屋根・屋上のランクを点数化し、その点数に外壁と屋根の比重※を乗じることにより、建物ランクを算出します。

外壁 (比重：0.7)	
ランク	点数
A	100 (70)
B	70 (49)
C	30 (21)
E (D)	0

屋根・屋上 (比重：0.3)	
ランク	点数
A	100 (30)
B	70 (21)
C	30 (9)
—	—

建物ランク	
ランク	点数
A	80～100
B	60～79
C	30～59
D	0～29

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
ランク「C」	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
ランク「D」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有

※学校施設長寿命化計画の解説書（文部科学省 平成29年3月）にある各部位のコスト配分は、屋根：外壁＝5.1：17.2＝2.3：7.7 を参考に、屋根：外壁＝3：7 と設定した。

c. 調査住棟の劣化状況

調査対象 21 棟の建物ランクは「A」0 棟（0.0%）、「B」8 棟（38.1%）、「C」4 棟（19.0%）、「D」9 棟（42.9%）となりました。そのうち、修繕の必要性がある「B」から「D」ランクの施設が 21 棟（100.0%）すべてを占めています。

表 3-9 ③建物ランク別棟数

ランク	棟数	構成比	修繕の必要性
A	0	0.0%	補修の必要がない
B	8	38.1%	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
C	4	19.0%	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
D	9	42.9%	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
合計	21	100.0%	

表 3-10 住棟別劣化度判定結果

ID	施設概要						①外壁劣化度 ランク	①外壁劣化度 点数	②屋根・屋上劣化度 ランク	②屋根・屋上劣化度 点数	③建物劣化度 点数	③建物 ランク
	住宅名	住棟	戸数	構造	竣工年度	構造的欠陥の有無						
1	銭函	2号	31	R C	H6	なし	B	70	A	100	79	B
2	張碓	張碓	12	R C	S59	なし	E	0	A	100	30	C
3	新光 E	1号	36	R C	H8	なし	E	0	C	30	9	D
4	桜東	54-4	30	R C	S54	なし	E	0	C	30	9	D
5	桜 A	4号	16	R C	S62	なし	E	0	C	30	9	D
6	桜 E	2号	39	R C	H11	なし	B	70	A	100	79	B
7	勝納	1号	54	R C	H14	なし	B	70	A	100	79	B
8	真栄改良	真栄改良	54	R C	S44	なし	D	0	B	70	21	D
9	入船	入船	23	R C	H12	なし	E	0	B	70	21	D
10	松ヶ枝 A	1号	18	R C	S63	なし	B	70	A	100	79	B
11	緑 A	4号	30	R C	H2	なし	E	0	A	100	30	C
12	花園共同	花園共同	18	R C	S36	なし	D	0	A	100	30	C
13	稲穂改良	稲穂改良	50	R C	S48	なし	E	0	C	30	9	D
14	稲穂北	稲穂北	16	R C	H11	なし	B	70	A	100	79	B
15	手宮公園	2号	70	R C	H7	なし	E	0	C	30	9	D
16	梅ヶ枝	梅ヶ枝	16	R C	S38	なし	E	0	—	未実施	0	D
17	高島	52-1	40	R C	S52	なし	E	0	A	100	30	C
18	オタモイ	2号	50	R C	H19	なし	B	70	A	100	79	B
19	塩谷 A	50-1	50	R C	S50	なし	B	70	A	100	79	B
20	塩谷 E	塩谷 E	50	R C	S49	なし	B	70	A	100	79	B
21	蘭島	蘭島	18	R C	S60	なし	E	0	C	30	9	D

Dランク住棟の劣化状況

新光 E

劣化状況評価

新光E

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物 ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
3	1号	R C	○	平成8年	23	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 屋根・屋上

・防水層の接合部剥離



2 屋根・屋上

・防水層の接合部剥離



3 外壁

・基礎のひび割れと錆汁



4 外壁

・開口部のひび割れ
・錆汁



5 外壁

・開口部のひび割れ



6 外壁

・その他のひび割れ
・錆汁



7 外壁

・その他のひび割れ
・錆汁



8 外壁

・その他のひび割れ
・基礎のひび割れと錆汁



桜東

劣化状況評価

桜東

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
4	54-4	R C	△	昭和54年	40	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・基礎のひび割れ
- ・塗装の剥がれ



2 外壁

- ・外壁の剥落
- ・基礎の鉄筋腐食に伴う剥落



3 外壁

- ・著しいひび割れ



4 外壁

- ・ひび割れ



5 外壁

- ・ひび割れ



6 外壁

- ・ひび割れ
- ・塗装の剥がれ



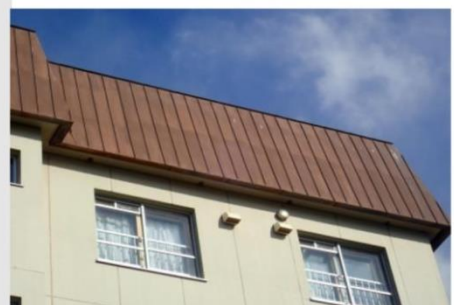
7 外壁

- ・剥落・浮き



8 屋根・屋上

- ・塗装の摩耗、劣化



桜A

劣化状況評価

桜A

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
5	4号	R C	○	昭和62年	32	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

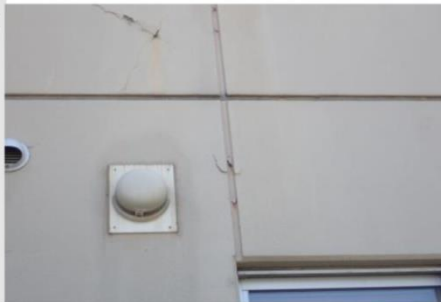
1 外壁

- ・汚れ
- ・開口部のひび割れ



2 外壁

- ・開口部のひび割れ（拡大）



3 外壁

- ・基礎の網状のひび割れ



4 外壁

- ・その他のひび割れ



5 屋根・屋上

- ・防水層のふくれ



6 屋根・屋上

- ・防水層表面の砂落ち



7 屋根・屋上

- ・防水層の砂落ち



8 その他

- ・屋上昇降口の著しい錆



真栄改良

劣化状況評価

真栄改良

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
8	真栄改良	R C	×	昭和44年	50	D	D	B

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 屋根・屋上

- ・トップコートのはがれ
- ・部分的なふくれ



5 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



2 外壁

- ・開口部のひび割れ
- ・塗装の剥がれ



6 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



3 外壁

- ・ひび割れ



7 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



4 外壁

- ・ひび割れ
- ・塗装の剥がれ



8 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



入船

劣化状況評価

入船

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
9	入船	R C	○	平成12年	19	D	E (D)	B

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



2 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



3 外壁

- ・著しいひび割れ



4 外壁

- ・開口部のひび割れ



5 外壁

- ・開口部のひび割れ



6 外壁

- ・著しいひび割れ



7 外壁

- ・著しいひび割れ



8 屋根・屋上

- ・防水層のふくれ



稲穂改良

劣化状況評価

稲穂改良

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
13	稲穂改良	R C	×	昭和48年	46	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・その他のひび割れ



5 外壁

- ・浮き
- ・塗装の剥がれ



2 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落



6 外壁

- ・鉄筋腐食に伴う剥落



3 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落



7 屋根・屋上

- ・屋上の著しい劣化



4 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落・浮き



8 屋根・屋上

- ・防水層のひび割れ



手宮公園

劣化状況評価

手宮公園

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
15	2号	R C	○	平成7年	24	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・開口部のひび割れ



2 外壁

・開口部のひび割れ



3 外壁

・その他のひび割れ



4 外壁

・その他のひび割れ



5 外壁

・鉄筋腐食に伴う剥落



6 外壁

・その他のひび割れ (拡大)



7 屋根・屋上

・防水層接合部の剥離



8 屋根・屋上

・防水層接合部の著しい剥がれ



梅ヶ枝

劣化状況評価

梅ヶ枝

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
16	梅ヶ枝	R C	△	昭和38年	56	D	E (D)	—

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・著しいひび割れ・剥落



5 外壁

・著しいひび割れ・剥落



2 外壁

・著しいひび割れ・剥落



6 外壁

・著しいひび割れ・剥落



3 外壁

・開口部のひび割れ



7 外壁

・ひび割れ（拡大）



4 外壁

・開口部のひび割れ（拡大）



8 その他

・木窓サッシの劣化



蘭島

劣化状況評価

蘭島

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
21	蘭島	R C	○	昭和60年	34	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



5 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



2 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



6 屋根・屋上

・屋上防水層の砂落ち



3 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



7 屋根・屋上

・屋上防水層隅角部の浮き



4 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



8 屋根・屋上

・屋上昇降口の著しい錆・腐食



（６）前計画の進捗状況

平成 22 年 3 月に策定した「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」では平成 22 年度～令和元年度までの整備活用プログラムを示しています。

各事業の進捗状況は表 3-11 のとおりです。

○建替え・全面的改善

建替え・全面的改善は、戸数に増減があるものの概ね計画通りに進行了しました。

オタモイ住宅の建替事業は、平成 24 年度にオタモイ 4 号棟 45 戸を整備した段階で既存住宅入居者の住み替え移転が完了したため、オタモイ 5 号棟 30 戸の建設を中止しました。

若竹 3 号棟は、当初全面的改善を計画していましたが、費用対効果の面等から建替えに変更し戸数 44 戸を整備しました。

○用途廃止

既存入居者の住み替え等の理由により、塩谷 B 住宅等合わせて 179 戸が先送りとなっています。

○個別改善

計画では、屋根若しくは屋上改修、外壁改修に加え、外壁の外断熱化や 3 点給湯等の設備設置等が事業項目となっていました。技術的観点等の理由により緑 B 住宅の 3 点給湯設置を除いて屋根若しくは屋上改修、外壁改修となっています。

また、財政等の理由により 340 戸が先送りとなっています。

○修繕

計画記載の項目については、計画通りでした。

表 3-11 前計画の進捗状況（平成 22～令和元年度 計）

活用手法		計画	実績	増減
建替え		120 戸	134 戸	14 戸
用途廃止		706 戸	527 戸	▲ 179 戸
改 善	全面的改善	120 戸	89 戸	▲ 31 戸
	個別改善	1,255 戸	915 戸	▲ 340 戸
修 繕		1,027 戸	1,027 戸	0 戸
計		3,228 戸	2,692 戸	▲ 536 戸

表 3-12
団地別前計画の
進捗状況

住宅名	管理 戸数 (H21末)	計画期間内 活用手法 (改善・修繕内容)		計画期間										進捗状況	管理 戸数 (H31末)
		計画	実績	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度		
オタモイ 3～5号棟			建替え 実績	45		45		30						完了(4号棟45戸の整 備で、入居者の住替え移 転が完了、5号棟30戸の 建設を中止)	90
真栄改良	54	計画	修繕 実績	54							※R2～11で建替え			計画通り	54
オタモイD	38	計画	用途廃止 実績	54			38							計画通り	
最上B	24	計画	用途廃止 実績				24		38					計画通り	
オタモイE	94	計画	用途廃止 実績	11										計画通り	
オタモイF	94	計画	用途廃止 実績	11		94								計画通り	
塩谷C (低層)	86	計画	用途廃止 実績	26				94						計画通り	
オタモイG	179	計画	用途廃止 実績	26					94					計画通り	54
オタモイC	72	計画	用途廃止 実績	54						32				先送り 54戸	
塩谷B	60	計画	用途廃止 実績	54						77	102			計画通り	
桂岡	118	計画	用途廃止 実績	54										計画通り	
花園共同	18	計画	修繕 実績	18							※R2～11で用途廃止			計画通り	18
梅ヶ枝	16	計画	修繕 実績	16							※R2～11で用途廃止			計画通り	16
若竹 2号棟	60	計画	全面的改善 実績	40										計画通り	40
若竹 1,3号棟		計画	全面的改善 実績	40			40				40			完了 (3号棟は建 替に変更)	93
塩谷C (中層)	134	計画	全面的改善 実績				49							計画通り	134
新光F	100	計画	全面的改善 実績	54		24								計画通り	100
塩谷D	30	計画	全面的改善 実績	54		24								計画通り	30
新光B	90	計画	全面的改善 実績	40		30								計画通り	90
緑B	32	計画	全面的改善 実績	40		30								計画通り	32
新光C	60	計画	全面的改善 実績	32					32					計画通り	60
最上A 48改,49改棟	60	計画	全面的改善 実績	32					60					計画通り	60
最上A 51特棟	18	計画	全面的改善 実績	32					30	30				計画通り	18
最上A 1,2号棟	53	計画	全面的改善 実績	16					29	24				計画通り	53
祝津	450	計画	全面的改善 実績	16					29	24				計画通り	450
張碓	12	計画	全面的改善 実績	150					150	160				先送り 100戸	
汐見台A	12	計画	全面的改善 実績	150					150	60	70			計画通り	12
蘭島	18	計画	全面的改善 実績	12								12		計画通り	18
塩谷A	160	計画	全面的改善 実績	12									18	計画通り	160
塩谷E	50	計画	全面的改善 実績	18										先送り 18戸	50
桜東	120	計画	全面的改善 実績	18										計画通り	120
松ヶ枝A	59	計画	全面的改善 実績	59							※R2～11で用途廃止			計画通り	59
稻穂改良	50	計画	全面的改善 実績	50							※R2～11で用途廃止			計画通り	50
銭函	123	計画	全面的改善 実績	123										計画通り	123

計画	45		45	30										計
建替え	45		45	30										120
用途廃止	40		156	94	32	77	102	132	113					706
全面的改善	94	62	54	60	151	204	178	164	228					120
個別的改善	637	300	90											1,255
修繕	45		45											1,027
建替え	40		94	74	77	98	94	66						134
用途廃止	40		24	49										527
全面的改善	94	62	54	120	60	91	204	78	82	70				89
個別的改善	637	300												915
修繕														1,027
増減														14
														▲ 179
														▲ 31
														▲ 340
														0

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

平成 31 年 4 月現在、市営住宅 3,066 戸のうち入居世帯は 2,479 世帯で入居率は 80.9%となっています。

募集停止を実施している住戸が桂岡住宅など 7 住宅あり、これらを除いた入居率は 86.1%となっています。

表 3-13 市営住宅団地別入居率の状況

住宅名	a.戸数	b.募集停止戸数	c=a-b. 募集停止を除く戸数	d. 入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率（募集停止除く）
銭函住宅	123	0	123	109	88.6%	88.6%
桂岡住宅（簡二）	118	118	0	15	12.7%	-
張雄住宅	12	0	12	9	75.0%	75.0%
新光 B 住宅	90	0	90	83	92.2%	92.2%
新光 C 住宅	60	0	60	57	95.0%	95.0%
新光 E 住宅	70	0	70	62	88.6%	88.6%
新光 F 住宅	100	0	100	93	93.0%	93.0%
桜東住宅	120	0	120	98	81.7%	81.7%
桜 A 住宅	86	0	86	78	90.7%	90.7%
桜 E 住宅	79	0	79	72	91.1%	91.1%
若竹住宅	133	0	133	128	96.2%	96.2%
勝納住宅	89	0	89	87	97.8%	97.8%
潮見台 A 住宅	12	0	12	11	91.7%	91.7%
真栄改良住宅	54	0	54	51	94.4%	94.4%
入船住宅	23	0	23	20	87.0%	87.0%
リージェンス入船	4	0	4	4	100.0%	100.0%
松ヶ枝 A 住宅	59	0	59	45	76.3%	76.3%
最上 A 住宅	131	0	131	114	87.0%	87.0%
緑 A 住宅	129	0	129	113	87.6%	87.6%
緑 B 住宅	32	0	32	30	93.8%	93.8%
花園共同住宅	18	18	0	9	50.0%	-
稲穂改良住宅	50	50	0	40	80.0%	-
稲穂北住宅	24	0	24	24	100.0%	100.0%
手宮公園住宅	127	0	127	121	95.3%	95.3%
梅ヶ枝住宅	16	16	0	9	56.3%	-
高島住宅	150	0	150	119	79.3%	79.3%
祝津住宅	450	0	450	352	78.2%	78.2%
オタモイ C 住宅（簡平）	6	6	0	2	33.3%	-
オタモイ住宅	195	0	195	184	94.4%	94.4%
塩谷 A 住宅	160	0	160	115	71.9%	71.9%
塩谷 B 住宅（簡二）	60	60	0	19	31.7%	-
塩谷 C 住宅（簡二）	54	54	0	23	42.6%	-
塩谷 C 住宅	134	0	134	104	77.6%	77.6%
塩谷 D 住宅	30	0	30	24	80.0%	80.0%
塩谷 E 住宅	50	0	50	40	80.0%	80.0%
蘭島住宅	18	0	18	15	83.3%	83.3%
合計	3,066	322	2,744	2,479	80.9%	86.1%

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

(2) 子育て世帯・高齢世帯

市営住宅入居世帯 2,479 世帯のうち、11 歳以下の子どもがいる世帯率は 8.8% (218 世帯) です。住宅別に見ると構成比が高い順に蘭島住宅が 20.0% (3 世帯)、銭函住宅が 18.3% (20 世帯)、桜 A 住宅が 15.4% (12 世帯) となっています。尚、リージェンス入船は子育て世帯向け住宅であるため全世帯が該当します。一方で、桂岡住宅など 11 住宅は子育て世帯がいません。

65 歳以上の高齢者がいる世帯率は 66.8% (1,657 世帯) です。入船住宅 (19 世帯) など 4 住宅が 9 割以上であり、特に、花園共同住宅 (9 世帯) 及びオタモイ C 住宅 (2 世帯) は全世帯が該当します。

また、75 歳以上の高齢者がいる世帯率は 40.3% (998 世帯) であり、張碓住宅 (5 世帯) など 12 住宅が 5 割以上となっています。

図 3-8 市営住宅入居世帯子育て世帯・高齢世帯割合

【子育て（11歳以下）】

【高齢世帯（65歳以上）】

【高齢世帯（75歳以上）】



（３）収入超過・高額所得世帯

収入超過世帯は 178 世帯（7.2%）、高額所得世帯は 6 世帯（0.2%）であり、合計は 184 世帯（7.4%）です。

（４）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯率は、単身世帯が最も多く 37.9%（940 世帯）、次いで 2 人世帯が 34.4%（854 世帯）、3 人世帯が 16.0%（396 世帯）となっています。

特に 65 歳以上の高齢者がいる世帯（高齢世帯）では、単身世帯が 45.3%（751 世帯）であり、2 人世帯と合わせた小規模世帯が 85.3%（1,414 世帯）となっています。

図 3-9 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

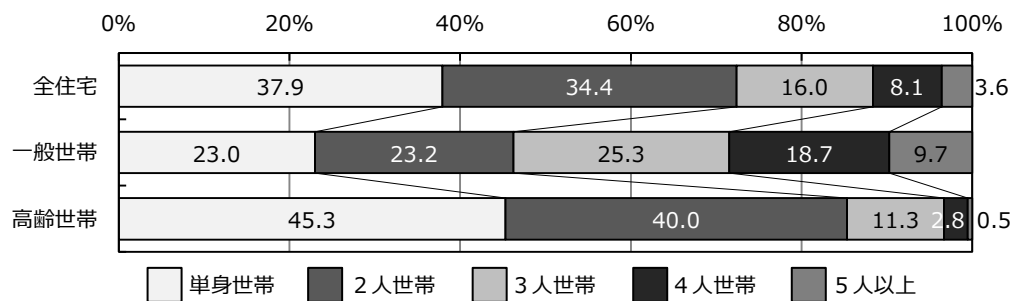


表 3-14 団地別子育て世帯・高齢世帯の状況

(単位：世帯)

住宅名	入居世帯数	11歳以下の子供 がいる世帯	65歳以上の高齢 者がある世帯	75歳以上の高齢 者がある世帯
銭函住宅	109	20 18.3%	56 51.4%	39 35.8%
桂岡住宅	15	0 0.0%	12 80.0%	7 46.7%
張碓住宅	9	1 11.1%	8 88.9%	5 55.6%
新光B住宅	83	6 7.2%	59 71.1%	33 39.8%
新光C住宅	57	5 8.8%	40 70.2%	23 40.4%
新光E住宅	62	7 11.3%	48 77.4%	36 58.1%
新光F住宅	93	6 6.5%	65 69.9%	43 46.2%
桜東住宅	98	7 7.1%	66 67.3%	34 34.7%
桜A住宅	78	12 15.4%	40 51.3%	29 37.2%
桜E住宅	72	8 11.1%	46 63.9%	30 41.7%
若竹住宅	128	16 12.5%	80 62.5%	49 38.3%
勝納住宅	87	5 5.7%	68 78.2%	44 50.6%
潮見台A住宅	11	0 0.0%	8 72.7%	5 45.5%
真栄改良住宅	51	0 0.0%	45 88.2%	26 51.0%
入船住宅	20	0 0.0%	19 95.0%	16 80.0%
リージェンス入船	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
松ヶ枝A住宅	45	5 11.1%	27 60.0%	10 22.2%
最上A住宅	114	8 7.0%	91 79.8%	53 46.5%
緑A住宅	113	15 13.3%	69 61.1%	39 34.5%
緑B住宅	30	1 3.3%	12 40.0%	5 16.7%
花園共同住宅	9	0 0.0%	9 100.0%	7 77.8%
稲穂改良住宅	40	0 0.0%	36 90.0%	21 52.5%
稲穂北住宅	24	0 0.0%	19 79.2%	12 50.0%
手宮公園住宅	121	14 11.6%	85 70.2%	56 46.3%
梅ヶ枝住宅	9	0 0.0%	8 88.9%	6 66.7%
高島住宅	119	13 10.9%	63 52.9%	35 29.4%
祝津住宅	352	44 12.5%	186 52.8%	102 29.0%
オタモイC住宅	2	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%
オタモイ住宅	184	3 1.6%	155 84.2%	105 57.1%
塩谷A住宅	115	11 9.6%	69 60.0%	38 33.0%
塩谷B住宅	19	0 0.0%	16 84.2%	6 31.6%
塩谷C住宅（低層）	23	0 0.0%	20 87.0%	13 56.5%
塩谷C住宅（中層）	104	1 1.0%	76 73.1%	48 46.2%
塩谷D住宅	24	1 4.2%	16 66.7%	5 20.8%
塩谷E住宅	40	2 5.0%	31 77.5%	14 35.0%
蘭島住宅	15	3 20.0%	7 46.7%	3 20.0%
合計	2,479	218 8.8%	1,657 66.8%	998 40.3%

※リージェンス入船は
子育て世帯向け住宅

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

表 3-15 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
銭函住宅	一般世帯	3	9	16	17	8	53
	高齢世帯	8	29	11	6	2	56
	計	11	38	27	23	10	109
桂岡住宅	一般世帯	0	2	1	0	0	3
	高齢世帯	5	5	1	1	0	12
	計	5	7	2	1	0	15
張碓住宅	一般世帯	0	0	0	1	0	1
	高齢世帯	3	4	1	0	0	8
	計	3	4	1	1	0	9
新光 B 住宅	一般世帯	2	7	10	3	2	24
	高齢世帯	11	29	16	2	1	59
	計	13	36	26	5	3	83
新光 C 住宅	一般世帯	1	2	4	7	3	17
	高齢世帯	18	12	6	4	0	40
	計	19	14	10	11	3	57
新光 E 住宅	一般世帯	1	2	3	5	3	14
	高齢世帯	25	12	8	2	1	48
	計	26	14	11	7	4	62
新光 F 住宅	一般世帯	4	10	9	4	1	28
	高齢世帯	19	38	7	1	0	65
	計	23	48	16	5	1	93
桜東住宅	一般世帯	4	10	10	2	6	32
	高齢世帯	14	39	9	4	0	66
	計	18	49	19	6	6	98
桜 A 住宅	一般世帯	5	3	10	13	7	38
	高齢世帯	17	18	3	1	1	40
	計	22	21	13	14	8	78
桜 E 住宅	一般世帯	6	3	7	6	4	26
	高齢世帯	17	22	6	1	0	46
	計	23	25	13	7	4	72
若竹住宅	一般世帯	22	7	14	5	0	48
	高齢世帯	61	10	8	1	0	80
	計	83	17	22	6	0	128
勝納住宅	一般世帯	6	6	3	2	2	19
	高齢世帯	33	29	4	1	1	68
	計	39	35	7	3	3	87
潮見台 A 住宅	一般世帯	1	0	1	1	0	3
	高齢世帯	4	2	2	0	0	8
	計	5	2	3	1	0	11
真栄改良住宅	一般世帯	5	1	0	0	0	6
	高齢世帯	38	7	0	0	0	45
	計	43	8	0	0	0	51
入船住宅	一般世帯	1	0	0	0	0	1
	高齢世帯	19	0	0	0	0	19
	計	20	0	0	0	0	20
リージェンス入船	一般世帯	0	1	1	2	0	4
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	1	2	0	4
松ヶ枝 A 住宅	一般世帯	5	2	7	2	2	18
	高齢世帯	19	5	3	0	0	27
	計	24	7	10	2	2	45
最上 A 住宅	一般世帯	6	6	6	3	2	23
	高齢世帯	49	33	7	1	1	91
	計	55	39	13	4	3	114
緑 A 住宅	一般世帯	10	5	12	12	5	44
	高齢世帯	40	18	10	1	0	69
	計	50	23	22	13	5	113

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
緑 B 住宅	一般世帯	2	8	3	4	1	18
	高齢世帯	4	6	1	1	0	12
	計	6	14	4	5	1	30
花園共同住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0
	高齢世帯	2	6	1	0	0	9
	計	2	6	1	0	0	9
稲穂改良住宅	一般世帯	3	0	1	0	0	4
	高齢世帯	20	14	2	0	0	36
	計	23	14	3	0	0	40
稲穂北住宅	一般世帯	3	0	0	1	1	5
	高齢世帯	10	7	1	1	0	19
	計	13	7	1	2	1	24
手宮公園住宅	一般世帯	3	6	16	7	4	36
	高齢世帯	28	36	16	5	0	85
	計	31	42	32	12	4	121
梅ヶ枝住宅	一般世帯	1	0	0	0	0	1
	高齢世帯	4	2	2	0	0	8
	計	5	2	2	0	0	9
高島住宅	一般世帯	10	15	13	12	6	56
	高齢世帯	22	33	4	2	2	63
	計	32	48	17	14	8	119
祝津住宅	一般世帯	20	52	48	33	13	166
	高齢世帯	71	91	19	5	0	186
	計	91	143	67	38	13	352
オタモイ C 住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0
	高齢世帯	2	0	0	0	0	2
	計	2	0	0	0	0	2
オタモイ住宅	一般世帯	17	7	3	2	0	29
	高齢世帯	77	61	13	4	0	155
	計	94	68	16	6	0	184
塩谷 A 住宅	一般世帯	15	14	4	6	7	46
	高齢世帯	18	36	15	0	0	69
	計	33	50	19	6	7	115
塩谷 B 住宅	一般世帯	3	0	0	0	0	3
	高齢世帯	11	5	0	0	0	16
	計	14	5	0	0	0	19
塩谷 C 住宅（低層）	一般世帯	3	0	0	0	0	3
	高齢世帯	11	6	2	1	0	20
	計	14	6	2	1	0	23
塩谷 C 住宅（中層）	一般世帯	19	5	3	1	0	28
	高齢世帯	46	25	5	0	0	76
	計	65	30	8	1	0	104
塩谷 D 住宅	一般世帯	4	2	1	1	0	8
	高齢世帯	10	4	2	0	0	16
	計	14	6	3	1	0	24
塩谷 E 住宅	一般世帯	3	3	1	1	1	9
	高齢世帯	14	13	3	1	0	31
	計	17	16	4	2	1	40
蘭島住宅	一般世帯	1	3	1	1	2	8
	高齢世帯	1	6	0	0	0	7
	計	2	9	1	1	2	15
合計	一般世帯	189 (23.0%)	191 (23.2%)	208 (25.3%)	154 (18.7%)	80 (9.7%)	822
	高齢世帯	751 (45.3%)	663 (40.0%)	188 (11.3%)	46 (2.8%)	9 (0.5%)	1,657
	計	940 (37.9%)	854 (34.4%)	396 (16.0%)	200 (8.1%)	89 (3.6%)	2,479

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

表 3-16 団地別世帯人員別世帯構成比

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
銭函住宅	一般世帯	2.8%	8.3%	14.7%	15.6%	7.3%	48.6%
	高齢世帯	7.3%	26.6%	10.1%	5.5%	1.8%	51.4%
	計	10.1%	34.9%	24.8%	21.1%	9.2%	100.0%
桂岡住宅	一般世帯	0.0%	13.3%	6.7%	0.0%	0.0%	20.0%
	高齢世帯	33.3%	33.3%	6.7%	6.7%	0.0%	80.0%
	計	33.3%	46.7%	13.3%	6.7%	0.0%	100.0%
張碓住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%
	高齢世帯	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	0.0%	88.9%
	計	33.3%	44.4%	11.1%	11.1%	0.0%	100.0%
新光 B 住宅	一般世帯	2.4%	8.4%	12.0%	3.6%	2.4%	28.9%
	高齢世帯	13.3%	34.9%	19.3%	2.4%	1.2%	71.1%
	計	15.7%	43.4%	31.3%	6.0%	3.6%	100.0%
新光 C 住宅	一般世帯	1.8%	3.5%	7.0%	12.3%	5.3%	29.8%
	高齢世帯	31.6%	21.1%	10.5%	7.0%	0.0%	70.2%
	計	33.3%	24.6%	17.5%	19.3%	5.3%	100.0%
新光 E 住宅	一般世帯	1.6%	3.2%	4.8%	8.1%	4.8%	22.6%
	高齢世帯	40.3%	19.4%	12.9%	3.2%	1.6%	77.4%
	計	41.9%	22.6%	17.7%	11.3%	6.5%	100.0%
新光 F 住宅	一般世帯	4.3%	10.8%	9.7%	4.3%	1.1%	30.1%
	高齢世帯	20.4%	40.9%	7.5%	1.1%	0.0%	69.9%
	計	24.7%	51.6%	17.2%	5.4%	1.1%	100.0%
桜東住宅	一般世帯	4.1%	10.2%	10.2%	2.0%	6.1%	32.7%
	高齢世帯	14.3%	39.8%	9.2%	4.1%	0.0%	67.3%
	計	18.4%	50.0%	19.4%	6.1%	6.1%	100.0%
桜 A 住宅	一般世帯	6.4%	3.8%	12.8%	16.7%	9.0%	48.7%
	高齢世帯	21.8%	23.1%	3.8%	1.3%	1.3%	51.3%
	計	28.2%	26.9%	16.7%	17.9%	10.3%	100.0%
桜 E 住宅	一般世帯	8.3%	4.2%	9.7%	8.3%	5.6%	36.1%
	高齢世帯	23.6%	30.6%	8.3%	1.4%	0.0%	63.9%
	計	31.9%	34.7%	18.1%	9.7%	5.6%	100.0%
若竹住宅	一般世帯	17.2%	5.5%	10.9%	3.9%	0.0%	37.5%
	高齢世帯	47.7%	7.8%	6.3%	0.8%	0.0%	62.5%
	計	64.8%	13.3%	17.2%	4.7%	0.0%	100.0%
勝納住宅	一般世帯	6.9%	6.9%	3.4%	2.3%	2.3%	21.8%
	高齢世帯	37.9%	33.3%	4.6%	1.1%	1.1%	78.2%
	計	44.8%	40.2%	8.0%	3.4%	3.4%	100.0%
潮見台 A 住宅	一般世帯	9.1%	0.0%	9.1%	9.1%	0.0%	27.3%
	高齢世帯	36.4%	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	72.7%
	計	45.5%	18.2%	27.3%	9.1%	0.0%	100.0%
真栄改良住宅	一般世帯	9.8%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.8%
	高齢世帯	74.5%	13.7%	0.0%	0.0%	0.0%	88.2%
	計	84.3%	15.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
入船住宅	一般世帯	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
	高齢世帯	95.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	95.0%
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
リージェンス入船	一般世帯	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	計	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
松ヶ枝 A 住宅	一般世帯	11.1%	4.4%	15.6%	4.4%	4.4%	40.0%
	高齢世帯	42.2%	11.1%	6.7%	0.0%	0.0%	60.0%
	計	53.3%	15.6%	22.2%	4.4%	4.4%	100.0%
最上 A 住宅	一般世帯	5.3%	5.3%	5.3%	2.6%	1.8%	20.2%
	高齢世帯	43.0%	28.9%	6.1%	0.9%	0.9%	79.8%
	計	48.2%	34.2%	11.4%	3.5%	2.6%	100.0%
緑 A 住宅	一般世帯	8.8%	4.4%	10.6%	10.6%	4.4%	38.9%
	高齢世帯	35.4%	15.9%	8.8%	0.9%	0.0%	61.1%
	計	44.2%	20.4%	19.5%	11.5%	4.4%	100.0%

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
緑 B 住宅	一般世帯	6.7%	26.7%	10.0%	13.3%	3.3%	60.0%
	高齢世帯	13.3%	20.0%	3.3%	3.3%	0.0%	40.0%
	計	20.0%	46.7%	13.3%	16.7%	3.3%	100.0%
花園共同住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢世帯	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	計	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%
稲穂改良住宅	一般世帯	7.5%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	10.0%
	高齢世帯	50.0%	35.0%	5.0%	0.0%	0.0%	90.0%
	計	57.5%	35.0%	7.5%	0.0%	0.0%	100.0%
稲穂北住宅	一般世帯	12.5%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	20.8%
	高齢世帯	41.7%	29.2%	4.2%	4.2%	0.0%	79.2%
	計	54.2%	29.2%	4.2%	8.3%	4.2%	100.0%
手宮公園住宅	一般世帯	2.5%	5.0%	13.2%	5.8%	3.3%	29.8%
	高齢世帯	23.1%	29.8%	13.2%	4.1%	0.0%	70.2%
	計	25.6%	34.7%	26.4%	9.9%	3.3%	100.0%
梅ヶ枝住宅	一般世帯	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
	高齢世帯	44.4%	22.2%	22.2%	0.0%	0.0%	88.9%
	計	55.6%	22.2%	22.2%	0.0%	0.0%	100.0%
高島住宅	一般世帯	8.4%	12.6%	10.9%	10.1%	5.0%	47.1%
	高齢世帯	18.5%	27.7%	3.4%	1.7%	1.7%	52.9%
	計	26.9%	40.3%	14.3%	11.8%	6.7%	100.0%
祝津住宅	一般世帯	5.7%	14.8%	13.6%	9.4%	3.7%	47.2%
	高齢世帯	20.2%	25.9%	5.4%	1.4%	0.0%	52.8%
	計	25.9%	40.6%	19.0%	10.8%	3.7%	100.0%
オタモイ C 住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
オタモイ住宅	一般世帯	9.2%	3.8%	1.6%	1.1%	0.0%	15.8%
	高齢世帯	41.8%	33.2%	7.1%	2.2%	0.0%	84.2%
	計	51.1%	37.0%	8.7%	3.3%	0.0%	100.0%
塩谷 A 住宅	一般世帯	13.0%	12.2%	3.5%	5.2%	6.1%	40.0%
	高齢世帯	15.7%	31.3%	13.0%	0.0%	0.0%	60.0%
	計	28.7%	43.5%	16.5%	5.2%	6.1%	100.0%
塩谷 B 住宅	一般世帯	15.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.8%
	高齢世帯	57.9%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	84.2%
	計	73.7%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
塩谷 C 住宅（低層）	一般世帯	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.0%
	高齢世帯	47.8%	26.1%	8.7%	4.3%	0.0%	87.0%
	計	60.9%	26.1%	8.7%	4.3%	0.0%	100.0%
塩谷 C 住宅（中層）	一般世帯	18.3%	4.8%	2.9%	1.0%	0.0%	26.9%
	高齢世帯	44.2%	24.0%	4.8%	0.0%	0.0%	73.1%
	計	62.5%	28.8%	7.7%	1.0%	0.0%	100.0%
塩谷 D 住宅	一般世帯	16.7%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	33.3%
	高齢世帯	41.7%	16.7%	8.3%	0.0%	0.0%	66.7%
	計	58.3%	25.0%	12.5%	4.2%	0.0%	100.0%
塩谷 E 住宅	一般世帯	7.5%	7.5%	2.5%	2.5%	2.5%	22.5%
	高齢世帯	35.0%	32.5%	7.5%	2.5%	0.0%	77.5%
	計	42.5%	40.0%	10.0%	5.0%	2.5%	100.0%
蘭島住宅	一般世帯	6.7%	20.0%	6.7%	6.7%	13.3%	53.3%
	高齢世帯	6.7%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	46.7%
	計	13.3%	60.0%	6.7%	6.7%	13.3%	100.0%
合計	一般世帯	7.6%	7.7%	8.4%	6.2%	3.2%	33.2%
	高齢世帯	30.3%	26.7%	7.6%	1.9%	0.4%	66.8%
	計	37.9%	34.4%	16.0%	8.1%	3.6%	100.0%

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

(5) 入居階

入居階別の入居世帯状況を見ると、エレベーターが設置されていない4、5階の入居率は8割を下回っており、6階以上（全戸エレベーター設置）に比べ低くなっています。特にエレベーターが設置されていない5階は7割を下回っている状況です。

また65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、289世帯（高齢世帯のうち17.4%）はエレベーターが設置されていない4、5階に入居しています。

表 3-17 入居階別入居世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階	内EV なし	3階	内EV なし	4階	内EV なし	5階	内EV なし	6階以上	合計
管理戸数	768	580	467	594	401	512	401	422	325	190	3,066
入居世帯	513	518	363	518	356	420	297	336	224	174	2,479
入居率	66.8%※	89.3%	77.7%	87.2%	88.8%	82.0%	74.1%	79.6%	68.9%	91.6%	80.9%

※募集停止による空き住戸が多く含まれているため、入居率が低い。

資料：平成31年4月24日現在

表 3-18 入居階別一般・高齢世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階	内EV なし	3階	内EV なし	4階	内EV なし	5階	内EV なし	6階以上	合計
入居世帯	513 20.7%	518 20.9%	363 14.6%	518 20.9%	356 14.4%	420 16.9%	297 12.0%	336 13.6%	224 9.0%	174 7.0%	2,479 100.0%
一般世帯	100 12.2%	161 19.6%	117 14.2%	189 23.0%	151 18.4%	167 20.3%	123 15.0%	152 18.5%	109 13.3%	53 6.4%	822 100.0%
高齢世帯	413 24.9%	357 21.5%	246 14.8%	329 19.9%	205 12.4%	253 15.3%	174 10.5%	184 11.1%	115 6.9%	121 7.3%	1,657 100.0%

資料：平成31年4月24日現在

(6) 募集・応募の状況

直近6年（平成25～30年度）の募集・応募状況を見ると、平均で134戸／年程度募集しています。募集に対する応募倍率は4.7倍です。応募倍率の推移を見ると減少傾向となっています。

団地別では、平均応募倍率が最も高い住宅は稲穂北住宅の116倍です。平均応募倍率が10倍を超えている住宅が9住宅ある一方で、1倍を下回っている住宅も8住宅あるなど開きが見られます。

表 3-19 年度別団地別募集・応募の状況

団地名	H25 年度			H26 年度			H27 年度			H28 年度			H29 年度			H30 年度			合計			平均	
	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数
銭函住宅	2	5	2.5	6	10	1.7	11	16	1.5	1	3	3.0	3	11	3.7	3	5	1.7	26	50	1.9	4.3	8.3
桂岡住宅※																							
張碓住宅	1	1	1.0	2	2	1.0	4	2	0.5	6			6	1	0.2	2	1	0.5	21	7	0.3	3.5	1.2
新光 B 住宅	1	14	14.0							1	5	5.0	1	2	2.0	7	4	0.6	10	25	2.5	1.7	4.2
新光 C 住宅	2	9	4.5	2	14	7.0	2	12	6.0	3	30	10.0	3	2	0.7	6	4	0.7	18	71	3.9	3.0	11.8
新光 E 住宅	1	24	24.0	1	46	46.0	1	25	25.0	1	8	8.0	1	5	5.0	1	6	6.0	6	114	19.0	1.0	19.0
新光 F 住宅	3	30	10.0	1	8	8.0	1	22	22.0	1	9	9.0	5	5	1.0	10	6	0.6	21	80	3.8	3.5	13.3
桜東住宅	2	7	3.5	7	10	1.4	2	11	5.5	6	6	1.0	8	1	0.1	18	6	0.3	43	41	1.0	7.2	6.8
桜 A 住宅	1	8	8.0	1	15	15.0	3	21	7.0	2	3	1.5	18	5	0.3	10	16	1.6	35	68	1.9	5.8	11.3
桜 E 住宅	2	65	32.5	2	46	23.0	4	92	23.0	1	6	6.0	2	36	18.0	3	65	21.7	14	310	22.1	2.3	51.7
若竹住宅(1,2号棟)	22	253	11.5	2	146	73.0	1	34	34.0	4	142	35.5	2	82	41.0	1	54	54.0	32	711	22.2	5.3	118.5
若竹住宅(3号棟)																31	280	9.0	31	280	9.0	5.2	46.7
勝納住宅	2	199	99.5	1	92	92.0	2	89	44.5	3	130	43.3	1	60	60.0	1	29	29.0	10	599	59.9	1.7	99.8
潮見台 A 住宅							1	8	8.0				1	11	11.0				2	19	9.5	0.3	3.2
真栄改良住宅				2	9	4.5	1	17	17.0	2	4	2.0	2	11	5.5	2	5	2.5	9	46	5.1	1.5	7.7
入船住宅																1	18	18.0	1	18	18.0	0.2	3.0
リージェンス入船※2													3	3	1.0				3	3	1.0	0.5	0.5
松ヶ枝 A 住宅※2										2	5	2.5	12	1	0.1	10	3	0.3	24	9	0.4	4.0	1.5
最上 A 住宅※2	4	13	3.3	14	18	1.3	12	1	0.1	21	11	0.5	11	9	0.8	14	10	0.7	76	62	0.8	12.7	10.3
緑 A 住宅	3	79	26.3	1	23	23.0	3	40	13.3	4	31	7.8	7	10	1.4	7	15	2.1	25	198	7.9	4.2	33.0
緑 B 住宅	1	4	4.0													3	2	0.7	4	6	1.5	0.7	1.0
花園共同住宅※																							
稲穂改良住宅※	1	49	49.0				1	15	15.0										2	64	32.0	1.0	32.0
稲穂北住宅							1	116	116.0										1	116	116.0	0.2	19.3
手宮公園住宅	2	68	34.0	1	41	41.0	4	144	36.0	2	27	13.5	3	102	34.0	2	10	5.0	14	392	28.0	2.3	65.3
梅ヶ枝住宅※	1	1	1.0																1	1	1.0	1.0	1.0
高島住宅※2	2	4	2.0	8	8	1.0	16	4	0.3	11	3	0.3	3	4	1.3	2	3	1.5	42	26	0.6	7.0	4.3
祝津住宅※2	14	20	1.4	33	27	0.8	68	20	0.3	47	17	0.4	13	16	1.2	18	16	0.9	193	116	0.6	32.2	19.3
オタモイ C 住宅※																							
オタモイ住宅	2	68	34.0	2	33	16.5	2	27	13.5	2	41	20.5	2	20	10.0	2	15	7.5	12	204	17.0	2.0	34.0
塩谷 A 住宅※2	7	5	0.7	11	8	0.7	5	4	0.8	7	12	1.7	3	2	0.7	3			36	31	0.9	6.0	5.2
塩谷 B 住宅※																							
塩谷 C 住宅（低層）※																							
塩谷 C 住宅（中層）※2	1	1	1.0	21	25	1.2	18	14	0.8	8	11	1.4	1	1	1.0	5	1	0.2	54	53	1.0	9.0	8.8
塩谷 D 住宅				4	12	3.0										1	3	3.0	5	15	3.0	0.8	2.5
塩谷 E 住宅※2	4	4	1.0	3	1	0.3	1	1	1.0	3	4	1.3				3	2	0.7	14	12	0.9	2.3	2.0
蘭島住宅	7	2	0.3	4	2	0.5	4	2	0.5	1	2	2.0	1	1	1.0	3	1	0.3	20	10	0.5	3.3	1.7
合計	88	933	10.6	129	596	4.6	168	737	4.4	139	510	3.7	112	401	3.6	169	580	3.4	805	3,757	4.7	134.2	626.2

※塗り部分は募集停止、平均値は募集停止年数を除き算出

※2 一般公募・随意募集混在

4章 関連既定計画における取組方針

本計画の上位計画や関連計画における公営住宅等に関する取組を整理します。

1 上位計画

(1) 第7次小樽市総合計画（令和元年10月）

【計画期間】 令和元年度から令和10年度
【計画策定の趣旨】 市民・議会・市がまちづくりの方向性を共有し、効果的・効率的な市政運営を行うための将来的な展望に立った総合的な指針。
【将来都市像】 自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽 ～あらたなる100年の歴史へ～ 【まちづくり 6つのテーマ】 テーマ1 安心して子どもを生み育てることのできるまち（子ども・子育て） テーマ2 誰もがいきいきと健やかに暮らせるまち（市民福祉） テーマ3 強みを生かした産業振興によるにぎわいのまち（産業振興） テーマ4 生活基盤が充実した安全で暮らしやすいまち（生活基盤） テーマ5 まちなみと自然が調和し、環境にやさしいまち（環境・景観） テーマ6 生きがいにあふれ、人と文化を育むまち（生きがい・文化）
【基本構想】 テーマ4 生活基盤が充実した安全で暮らしやすいまち（生活基盤） 施策3 住宅 ・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る。 ・利便性の高い中心市街地については、今後も引き続き住環境の充実を図り、まちなか居住の推進に努める。 施策5 市街地整備 ・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す。 ・これまでに整備されてきた都市基盤を有効に活用しつつ、新しい都市機能の適正な配置と誘導を進め、新旧の調和した、活力ある市街地の再生を進める。
【基本計画】 テーマ4 生活基盤が充実した安全で暮らしやすいまち（生活基盤） 4-3 住宅 (2) 市営住宅の整備活用 ・公共賃貸住宅長寿命化計画に基づく市営住宅の供給及び維持改善 ・子育て世帯への市営住宅供給（指標：現状値10戸（H30）→目標値30戸（R10）） ・高齢者、障がい者対応住宅の供給及び建替え時におけるユニバーサルデザインの導入 ・利便性の高いまちなかなどへの市営住宅の供給の検討

(2) 小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（平成 27 年 3 月）

【計画期間】平成 27 年度から令和 6 年度
【計画の目的】 安全で快適に暮らせる住環境づくりを推進するために、官民含めた住宅施策の方針を示すもの。
【基本理念】 小樽に住まう 安心、安全、快適な住環境づくり 【基本目標】 1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり 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 3 既存ストックの有効活用
【1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり】 1-(1) まちなか居住の推進 ・主に子育て世帯を対象として、既存住宅を公営住宅として借り上げる仕組みづくりについて検討する。 1-(2) 良好な住宅市街地づくり ・環境への負荷を低減する住まいづくりを進める。 ・自然や地域の景観特性に配慮した良好な住環境づくりに努める。 ・住宅地としての良好な街並み景観の創出を図る。 【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】 2-(1) 安心して子育てできる住まいづくり ・子育てを担う世帯が安心して暮らせるよう、広くゆとりのある公営住宅への入居促進や入居要件の緩和について検討する。 ・市営住宅の建替え時には、子育て支援型公営住宅の整備（入居を子育て世帯に限定、子育てサポートを実施等）について検討する。 2-(2) 高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり ・新規公営住宅の整備は、全戸ユニバーサルデザイン対応の住宅とする。 ・公営住宅における車いす専用住宅の適切な管理、供給に努める。 ・新光 E 住宅 30 戸の高齢者向け公共賃貸住宅（シルバーハウジング）を適切に維持管理する。 ・既存住宅は、手すりの設置などのバリアフリー化により高齢化対応を図る。 2-(3) 住宅セーフティネットの形成 ・入居後、収入基準の超過などにより不適格となった者については、明け渡しを求めるなど対応の強化を進める。 ・ひとり親世帯、老人世帯、低所得世帯、障がい者世帯が優先的に入居できる特定目的住宅については必要戸数の確保に努める。 【3 既存ストックの有効活用】 3-(3) 公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善 ・小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき、適切な管理戸数の確保と維持管理に努める。 ・市民ニーズや立地条件などを総合的に検討し、新規住宅の検討や老朽住宅の建替え整備を進める。 ・既存の中高層住宅は、予防保全的な観点から改善事業を導入し居住水準の向上に努める。 ・応募、入居状況や住宅の老朽化状況を勘案し、維持・管理方法を検討する。 ・公共賃貸住宅の整備における民間活力の導入による多様な整備手法を検討する。

(3) 小樽市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）

【計画期間】 平成 29 年度から令和 40 年度
【計画策定の目的】 全ての公共施設等を対象に、管理等に関する基本的な考え方などを示す。
【全体方針】 (1) 人口減少、少子高齢化などの社会情勢に応じた取組の推進 ○施設重視から機能重視型への転換 ・今後、新たに整備する施設については、複合施設を視野に入れて検討、周辺施設の機能集約の可能性などについても検討を行い、施設総量の削減、行政サービスの充実や効率化を促進する。 ○施設の利用実態や市民ニーズを勘案した施設管理 ・施設の更新等は、最低限必要なもののみを対象とする。 ・指定管理者制度や業務委託など、民間事業者との連携による管理運営方法の推進や PPP/PFI 活用の可能性を検討するなど、管理費用の縮減に努める。 (2) 施設の適切な維持管理によるライフサイクルコストの縮減 ○予防保全の考え方に基づいた維持管理の促進 ・公共施設等の管理は、予防保全型の維持管理にシフトし、将来の維持管理や更新費用の平準化及び縮減を図る。 ○個別施設計画に基づいた維持管理の推進 ・公営住宅や橋りょうなど既に長寿命化計画を定めている施設等について、既存計画期間終了後には、本計画の方針に基づき新たな個別施設計画（長寿命化計画）を策定し維持管理を進め、適宜管理手法の見直しも行う。 (3) 施設の安全性の確保 ○耐震診断・耐震改修の促進 ○利用実態に基づいた施設管理 ・継続して使用する施設は、定期的な点検、劣化状況などによる施設の評価に基づき、今後の修繕等の必要性を考慮した上で、適切な維持管理手法を検討し、施設の安全確保に努める。 ・用途変更などによる有効活用が難しい施設や用途廃止により今後使用する見込みが無くなった施設については積極的に売却・賃貸等を検討する。 ・安全性に問題のある施設については、市民の安全性の確保を図るとともに除却についても検討する。 【適正化に向けた目標】 ・2つの方法を用いて、公共施設の総量を減らすこと及び長寿命化による更新費用の縮減を目標とする。 - 方法1 廃止済み又は廃止予定の施設を順次除却 - 方法2 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造の施設の次回大規模改修時に長寿命化が図られる改修を行い、耐用年数を 60 年から 80 年に延伸 【施設類型ごとの管理に関する基本的な方針】 (10) 公営住宅 ・公営住宅の維持管理については、「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」に基づき計画的に進める。 ・廃止が決まった公営住宅に関しては、除却について検討する。

2 広域圏の関連計画等

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月）

【計画期間】 平成 28 年度から令和 7 年度
【策定目的】 住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定める。
【施策の基本的な方針】 ①「居住者からの視点」 目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標 8：住宅地の魅力の維持・向上
【目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】 ○必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 ・公営住宅への優先入居、UR 等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援 【目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現】 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成 【目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】 ○公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生 【目標 8：住宅地の魅力の維持・向上】 ○住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

(2) 北海道住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

【計画期間】平成 28 年度から令和 7 年度

【計画の目的と位置づけ】

本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定、住まいづくりにおけるガイドラインの役割をもつものであり、住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、道が定める計画。

【住宅施策の目標】

- ・「安全で安心な暮らし」の創造
- ・「北海道らしさ」の創造
- ・「活力ある住宅関連産業」の創造

【住宅施策の方向性】

1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- 子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進

2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

- サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用など

3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- 公営住宅などの適切な供給を進める。
- ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進

7 地域を支える住宅関連産業の振興

- 地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図る。

8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

- 誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進

【住宅施策における重点的な取組】

1 安心して子どもを生み育てることができる住まい・環境づくり

- 子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進
 - ・子育て支援住宅などの整備推進
 - ・子育て世帯に配慮した優先入居の推進
 - ・公営住宅団地などにおける子育て環境の充実
- 民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築
 - ・民間賃貸住宅を活用した子育て世帯などへの入居支援
 - ・新たなセーフティネット制度

3 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成

- 安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給
 - ・公営住宅などの再配置によるまちなか居住やコンパクトなまちづくりの推進

3 市の関連計画

(1) 小樽市総合戦略（平成 29 年 3 月）

【計画期間】 平成 27 年度から令和 2 年度
【趣旨】 人口減少が急速に進んでいる当市において、将来に向けて更なる発展を遂げるための道しるべとするもの。
【将来の都市像】 訪れる人を魅了し、暮らす人には優しい、市民幸福度の高いまち
【基本目標】 基本目標Ⅰ 子育て世代をはじめ、全ての居住者に優しい、生活利便性の向上 基本目標Ⅱ 小樽の強みを活かした産業振興と、新たな人の流れの創出 基本目標Ⅲ 札幌圏や北しりべし・後志地域における、広域的な連携の推進
【施策パッケージ（1）あずましい暮らしプロジェクト】 ○市営住宅改善・建替事業 ・老朽化した市営住宅の改修や建替えを計画的に進める事業 ○既存借上公営住宅事業 ・まちなかでの市営住宅需要に対応するため、既存の民間共同住宅の空き住戸を市が借上げ、低所得の子育て向けに供給する事業

(2) 第 2 次小樽市都市計画マスタープラン（令和 2 年 2 月）

【計画期間】 令和 2 年度から令和 21 年度
【策定目的】 都市計画が担う役割や意義をより明確にするとともに、本市の将来都市像を実現するため、都市計画に関わる土地利用の方針や都市施設（道路、公園、下水道など）の整備方針などについて策定する。
【将来都市像】 自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽 【基本目標】 ・活力と魅力あふれるまちづくり ・安全・安心で快適に暮らせるまちづくり ・自然を大切にし、歴史・文化を育むまちづくり ・持続可能で効率的なまちづくり
【部門別方針】 4 生活環境の方針 (1) 住宅・住環境の方針 ○良質な公営住宅の供給 ・「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」に基づき、適切な維持管理により、延命化を図る。 ・建替えの際には、ユニバーサルデザインの導入とともに、コミュニティ形成のため、住民が集える場所の整備を検討する。 ○子育て世帯の定住促進 ・公営住宅の建替えの際に子育て世帯向け住宅を利便性の高い地域において確保するなど、子育て世帯の定住を促進する。 ○高齢者や障がい者の住まいの確保 ・公営住宅の建替えの際には、ユニバーサルデザインの導入により、高齢者や障がい者が住みやすい住宅を確保する。

（３）小樽市過疎地域自立促進市町村計画（平成 28 年 3 月）

【計画期間】 平成 28 年度から令和 2 年度
【策定目的】 過疎地域自立促進特別措置法に基づき、地域の自立促進を図るための事業計画として策定する。
【まちづくりのテーマ】 I 人・もの・情報が交流する活力あるにぎわいのまち（産業振興） II 安全で快適な住みよいまち（生活基盤） III 自然とまちなみが調和し、環境にやさしいまち（環境保全） IV ともに支え合い、安心して健やかに暮らせるまち（市民福祉） V 心豊かに学び、地域文化をはぐくむまち（生涯学習）
【４ 生活環境の整備】 エ 住宅 ・市営住宅の建替事業や改善事業を進め、居住水準の向上や住環境の整備を図り、住宅に困窮する世帯が安心して暮らせるよう住宅供給に努める。 ・利便性の高いまちなかにおける既存住宅を公営住宅として借り上げる仕組みづくりについての検討を進める。

（４）小樽市空家等対策計画（平成 29 年 2 月）

【計画期間】 平成 29 年度から令和 3 年度
【策定の目的】 今後の本市における空家等対策の基本的な指針を明確に示し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進していくとともに、市民に空家等対策に関する理解を深めていただくこと。
【基本目標】 誰もが安心・安全に暮らせる良好な生活環境の実現
【基本方針】 ①所有者等による管理の原則 ②多様な主体との連携による空家等対策の推進
【空家等対策の取組】 （４）空家等の利活用対策について ③公営住宅としての活用 ・まちなかにある民間共同住宅を住戸単位で一定期間借り上げ、公営住宅としての供給に努める。 ・空き家の有効活用と戸建の賃貸住宅需要に対応するため、市独自の空き家借上げ制度についての調査・研究を進める。

(5) 小樽市高齢者保健福祉計画・小樽市介護保険事業計画（平成 30 年 3 月）

【計画期間】 平成 30 年度から令和 2 年度
【計画策定の目的】 高齢者施策の体系的推進と円滑な実施の実現を目標として策定する。
【基本理念】 ともに支え合い、安心して健やかに暮らせるまち 【計画目標】 (1) 健康づくりの推進 (2) 環境づくり (3) 介護給付等対象サービスの充実 (4) 自立支援・重度化防止に向けた地域支援事業の充実
【2 環境づくり】 (1) 高齢者福祉施設サービス ・現在の定員を維持する：シルバーハウジング 30 戸 (2) 高齢者の住まい ・高齢者や障がい者に配慮した住宅の供給や住宅の整備に努める。

(6) 第 3 期小樽市障害者計画（平成 29 年 3 月）

【計画期間】 平成 29 年度から令和 8 年度
【計画策定の趣旨】 障がいの有無にかかわらず、すべての人々が人格と個性を尊重し、住み慣れた地域とともに安心して生活することができるまちづくりを目指し、幅広い施策を総合的、長期的な視点に立ち、新しい時代のニーズに即したものと転換していくため、策定する。
【計画の目標】 1. 地域生活の支援体制の充実 2. 自立と社会参加の促進 3. バリアフリー社会の実現
【7 生活環境の整備】 (2) 地域で暮らしやすい環境の整備 ○公営住宅の整備 ・公営住宅の建設に当たっては、車いすにも対応するユニバーサルデザイン仕様を標準として建設しており、今後とも、障がいのある人が安心して生活できる公営住宅の整備に努める。

5章 入居者意向の特性

1 入居者意向調査の概要

(1) 調査目的

市営住宅入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、本計画策定の参考とすることを目的としています。

(2) 調査概要

- ・ 調査時点 : 令和元年5月1日現在
- ・ 調査期間 : 令和元年5月24日～6月7日
- ・ 配布・回収方法 : 配布・回収共に郵送
- ・ 調査対象 : 市営住宅全入居世帯 2,475 世帯（令和元年5月10日時点）

(3) 回収状況

調査票の回収数は1,200票であり、回収率は48.5%です。団地別回収状況は次ページのとおりでです。

表 5-1 団地別配布・回収状況

(単位：戸、票)

団地名	戸数	配布数	回収数	回収率	備考[アンケート種別]
銭函住宅	123	109	51	46.8%	建替え・改善
桂岡住宅（簡二）	118	15	10	66.7%	用途廃止
張碓住宅	12	9	1	11.1%	建替え・改善
新光 B 住宅	90	83	54	65.1%	建替え・改善
新光 C 住宅	60	57	28	49.1%	建替え・改善
新光 E 住宅	70	62	28	45.2%	建替え・改善
新光 F 住宅	100	93	38	40.9%	建替え・改善
桜東住宅	120	98	50	51.0%	建替え・改善
桜 A 住宅	86	78	40	51.3%	建替え・改善
桜 E 住宅	79	72	36	50.0%	建替え・改善
若竹住宅	89	86	39	45.3%	維持
若竹住宅 3 号棟	44	42	30	71.4%	維持
勝納住宅	89	87	40	46.0%	建替え・改善
潮見台 A 住宅	12	11	6	54.5%	建替え・改善
真栄改良住宅	54	51	18	35.3%	建替え・改善
入船住宅	23	20	10	50.0%	建替え・改善
リージェンス入船	4	4	3	75.0%	建替え・改善
松ヶ枝 A 住宅	59	45	21	46.7%	建替え・改善
最上 A 住宅	131	114	54	47.4%	建替え・改善
緑 A 住宅	129	113	55	48.7%	建替え・改善
緑 B 住宅	32	28	15	53.6%	建替え・改善
花園共同住宅	18	9	4	44.4%	建替え・改善
稲穂改良住宅	50	39	20	51.3%	建替え・改善
稲穂北住宅	24	24	15	62.5%	建替え・改善
手宮公園住宅	127	121	63	52.1%	建替え・改善
梅ヶ枝住宅	16	9	7	77.8%	建替え・改善
高島住宅	150	119	52	43.7%	建替え・改善
祝津住宅	450	352	141	40.1%	建替え・改善
オタモイ C 住宅（簡平）	6	2	0	0.0%	用途廃止
オタモイ住宅 1・2 号棟	195	99	59	59.6%	建替え・改善
オタモイ住宅 3・4 号棟		85	40	47.1%	維持
塩谷 A 住宅	160	115	51	44.3%	建替え・改善
塩谷 B 住宅（簡二）	60	18	11	61.1%	用途廃止
塩谷 C 住宅（簡二）	54	23	16	69.6%	用途廃止
塩谷 C 住宅（中層）	134	104	42	40.4%	建替え・改善
塩谷 D 住宅	30	24	16	66.7%	建替え・改善
塩谷 E 住宅	50	40	15	37.5%	建替え・改善
蘭島住宅	18	15	9	60.0%	建替え・改善
団地不明			12	—	
合計	3,066	2,475	1,200	48.5%	

(4) 質問項目

アンケート調査は、団地の建設時期等を考慮し、近年に建設・全面的改善され引き続き維持管理すると仮定した団地（以下「維持」という。）、建替えや改善を要すると仮定した団地（以下「建替え・改善」という。）、用途廃止を検討して集約すると仮定した団地（以下「用途廃止」という。）の3種類で実施しています。

「建替え・改善」については建替え等による住み替え意向に関する設問と家賃上昇を伴う住戸改善意向に関する設問、「用途廃止」については建替え等による住み替え意向に関する設問をそれぞれ追加しています。

また、3種類の回収数は「維持」が109票、「建替え・改善」が1,052票、「用途廃止」が38票です。

表 5-2 質問項目

質問項目	目 的
質問1 居住団地・回答世帯属性	・居住団地・間取り ・世帯状況（世帯主年齢・人数・世帯構成・勤務地）
質問2 自動車等の保有状況について	・自動車・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況
質問3 入居経緯	・入居時期・前居住地・前住宅種類・入居理由・応募回数・入居までの年数
質問4 住宅・団地の満足度	・全体満足度 ・項目別満足度・特に不満な項目
質問5 改善・整備意向	・将来の住み替え予定や居住する市営住宅整備希望 ・（建替え・改善のみ）家賃上昇を伴う住戸修繕意向 ・重要と思う市営住宅整備施策 ・希望する住宅の広さ ・（建替え・改善、用途廃止のみ）仮に建替える場合の再入居希望・他の市営住宅への移転希望理由・移転希望地区
質問6 団地内生活について	・地域活動の参加状況・参加活動 ・団地内活動の参加状況・参加活動・負担に思う活動 ・近所における知り合いの有無・相談相手の有無 ・近所づきあい満足度
質問7 自由記入	

表 5-3 配布・回収状況 （単位：票）

	配布数	回収数	回収率
維持	213	109	51.2%
建替え・改善	2,204	1,052	47.7%
用途廃止	58	38	65.5%
不明		1	—
合計	2,475	1,200	48.5%

2 調査結果の概要

(1) 回答者属性

a. 世帯主年齢（回答者年齢）

回答世帯の世帯主年齢（回答者年齢）は、「70 歳以上」が 52.9%で過半を占めます。以下、「60 歳代（「60～64 歳」と「65～69 歳」の計）」が 24.2%、「50 歳代」が 9.9%です。

平成 17 年度に実施した市営住宅入居者アンケート調査（以下、「H17 調査」）に比べ、50 歳代以下が減少し、60 歳代以上が増加しており高齢化が進行しています。

図 5-1 世帯主の年齢割合

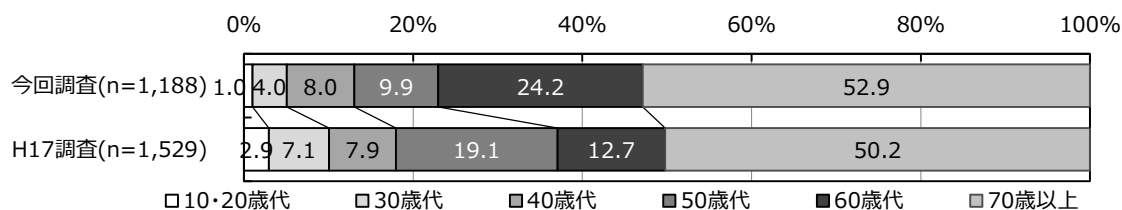
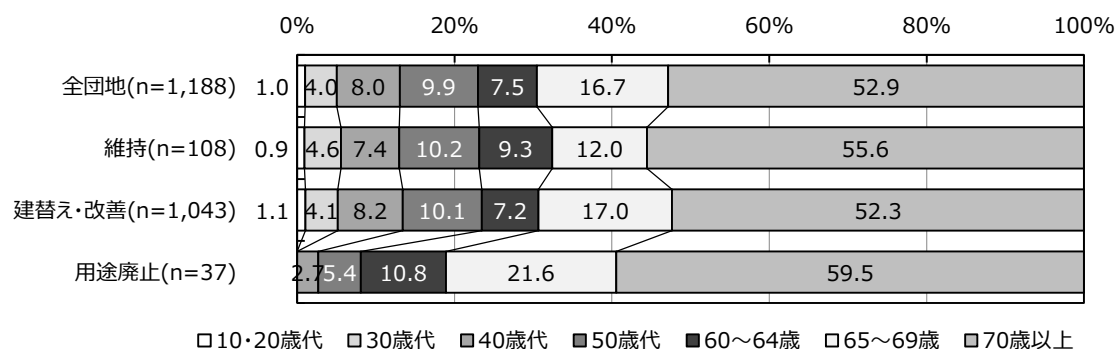


図 5-2 世帯主の年齢割合（対象別）



b. 入居者の状況

回答世帯の入居者のうち、「小学生以下の子どもがいる」が回答世帯の 4.4%、「65 歳以上の方がいる」は同 68.9%、「障がいのある方がいる」は同 10.6%となっています。

H17 年調査に比べ、「小学生以下の子どもがいる」及び「障がいのある方がいる」が減少し、「65 歳以上の方がいる」が増加しています。

また、車椅子について「使用している」が 2.4%、「できれば使用したい」は 2.4%であり、合わせて 4.8%となっています。

図 5-3 入居者の状況割合（複数回答）

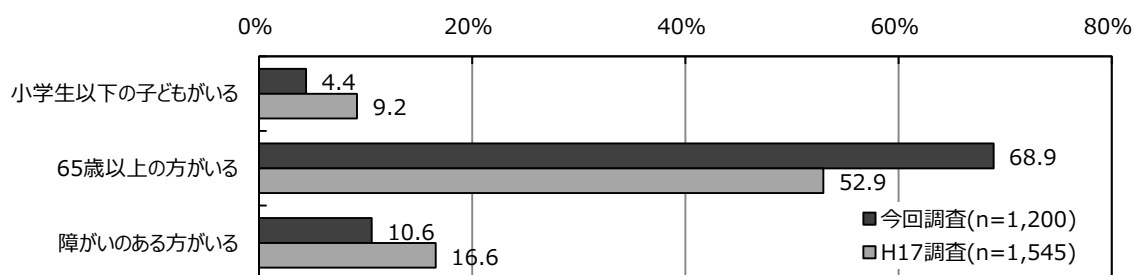
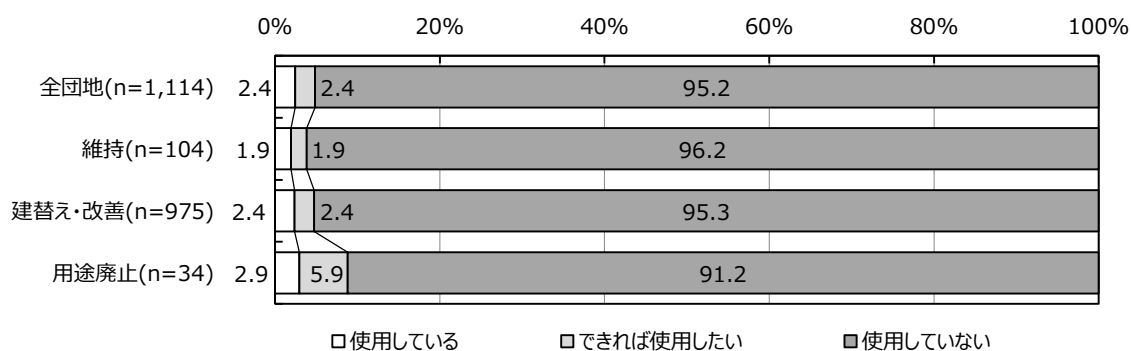


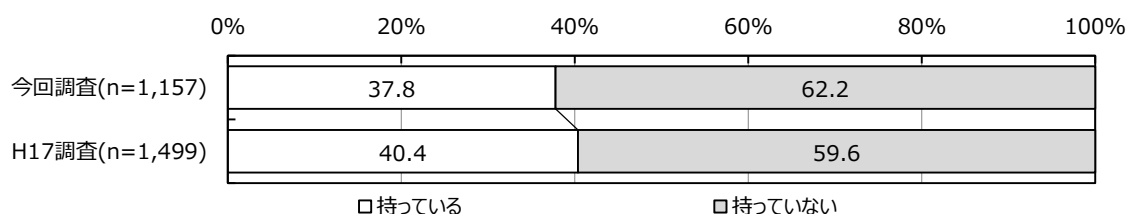
図 5-4 車椅子の使用状況割合



自家用車の所有状況は「持っている」が 37.8%、「持っていない」が 62.2%であり、多くの世帯が自動車を所有せずに生活しています。

H17 年調査に比べ、「持っている」が 2.6 ポイント減少しています。

図 5-5 自家用車の所有状況割合



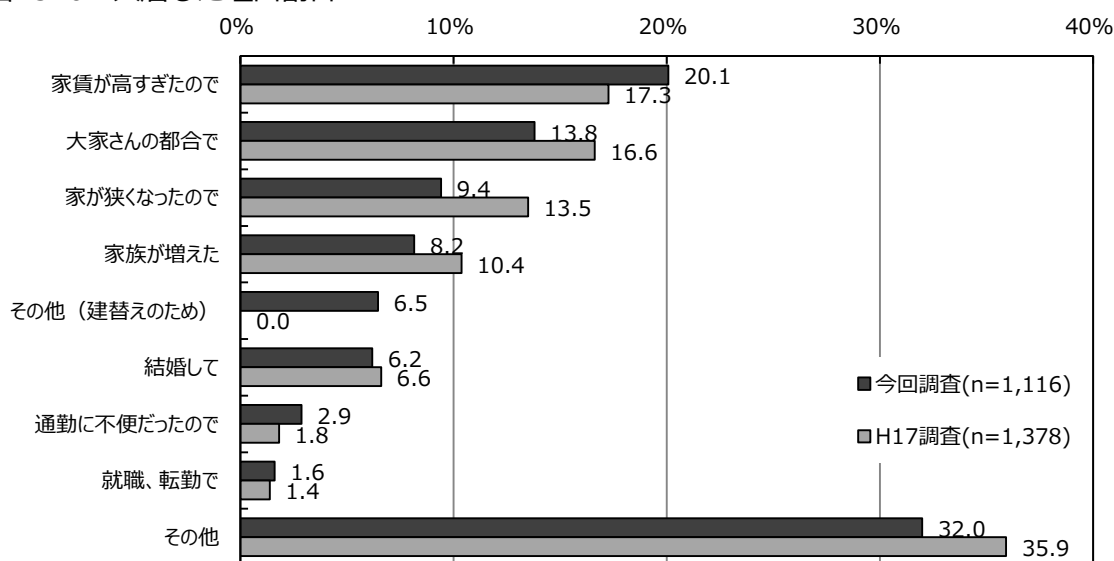
c. 入居した理由

現在の住宅に入居した理由は、「（前の住宅の）家賃が高すぎたので」が20.1%で最も高く、次いで「（前の住宅の）大家さんの都合で」が13.8%です。

「その他」の32.0%の内容を見ると、立ち退き、住宅の古さ等住宅に関する理由とライフスタイルの変化による理由など様々な理由が挙げられています。

H17年調査に比べ、上位3項目では「（前の住宅の）家賃が高すぎたので」が増加、「（前の住宅の）大家さんの都合で」及び「家が狭くなったので」が減少しています。

図 5-6 入居した理由割合



※「その他」を選択した回答者の入居した理由のうち、主な回答は以下のとおりです。

- ・住宅の老朽化 ・家族構成が変わった ・住宅に住めなくなった ・家族の都合
- ・金銭的理由 ・身体的理由 ・除雪が大変だった
- ・申し込んで当たったから ・高齢になったため ・母子家庭
- ・道営から市営に移転 ・家を売った ・エレベーターがある 等

(2) 住宅や団地の満足度

a. 住宅全体の満足度

現在の住宅全体での総合的な満足度は、「非常に満足」及び「満足」（以下、非常に満足及び満足を合わせて「満足傾向」という。）が 29.8%、「不満」及び「非常に不満」（以下、不満及び非常に不満を合わせて「不満傾向」という。）は 23.9%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。

平成 17 年度に実施した市営住宅入居者アンケート調査（以下、「H17 調査」）に比べ、満足傾向、不満傾向共に割合が増加しており、居住環境によって評価が異なることがうかがえ、アンケート対象別に見ると、維持対象では満足傾向が 52.6%であるのに対して、用途廃止対象はわずか 3.2%にとどまっています。

図 5-7 住宅の総合的な満足度割合

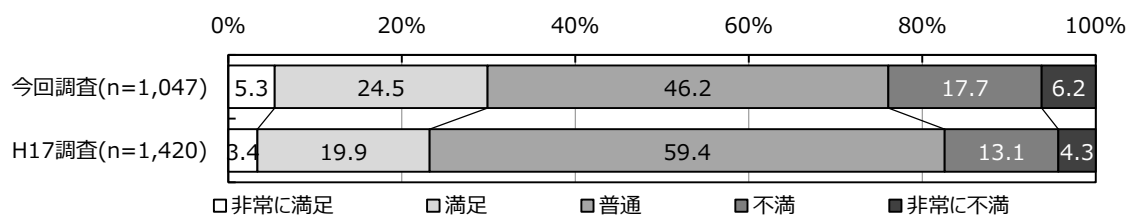
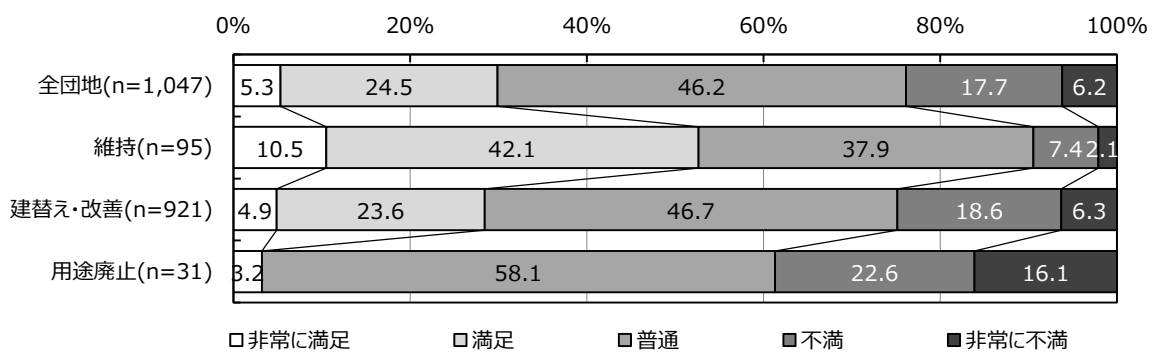


図 5-8 住宅の総合的な満足度割合（対象別）



b. 項目別満足度

現在の住宅や団地に関する 15 項目の満足傾向を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に「住宅の広さや部屋数」、「交通の便利さ」、「部屋の暖かさ」、「物置の広さ」、「手すりや段差解消などの安全性」となっています。

H17 年調査と比較すると全ての項目で下回っており、特に「部屋の暖かさ」、「手すりや段差解消などの安全性」、「周辺の緑や道路などの環境」は大きく減少しています。

特に不満な項目（複数回答）は、「結露やカビ対策」が 23.3%で最も高く、以下、「設備類（浴室・給湯など）」が 18.5%、「日常の買い物の便利さ」は 14.9%、「部屋の暖かさ」は 14.6%となっています。

住宅・設備類の劣化が進み、入居世帯の高齢化も進展する中で、全般的に満足傾向が減少していることがうかがえます。

図 5-9 各項目の満足傾向割合

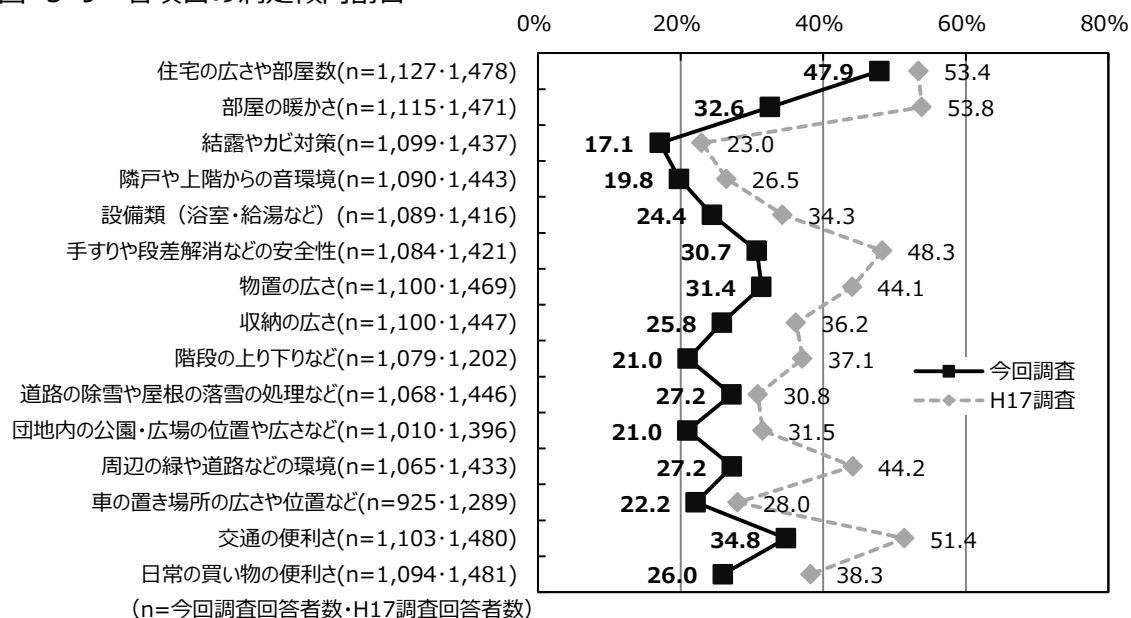
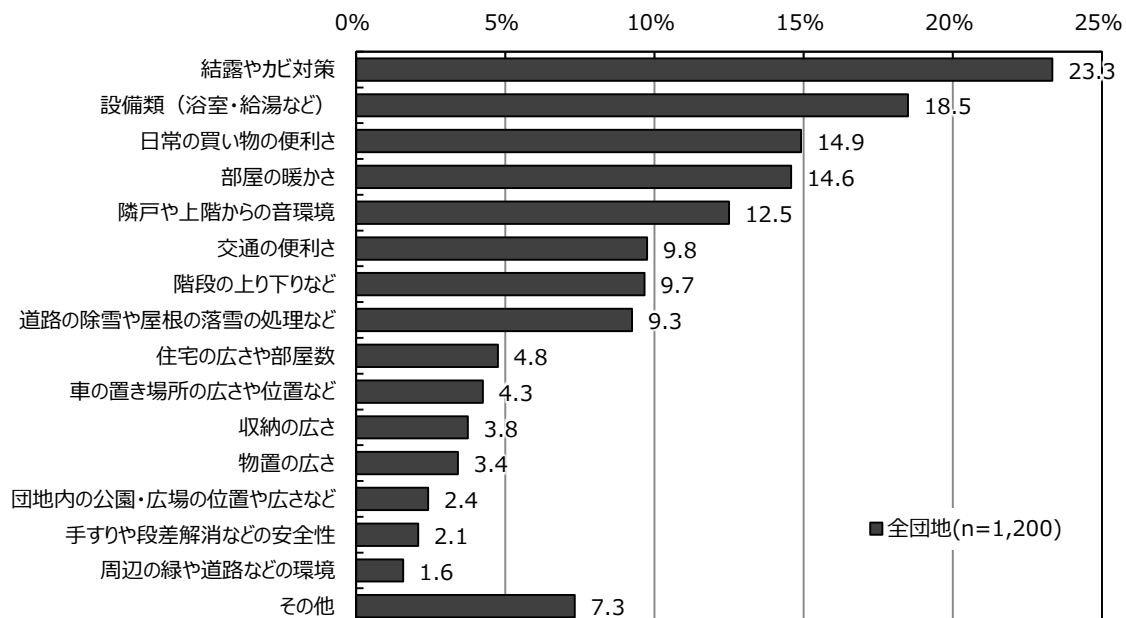


図 5-10 特に不満な項目割合（複数回答）



c. 満足度平均と期待度の回答特性

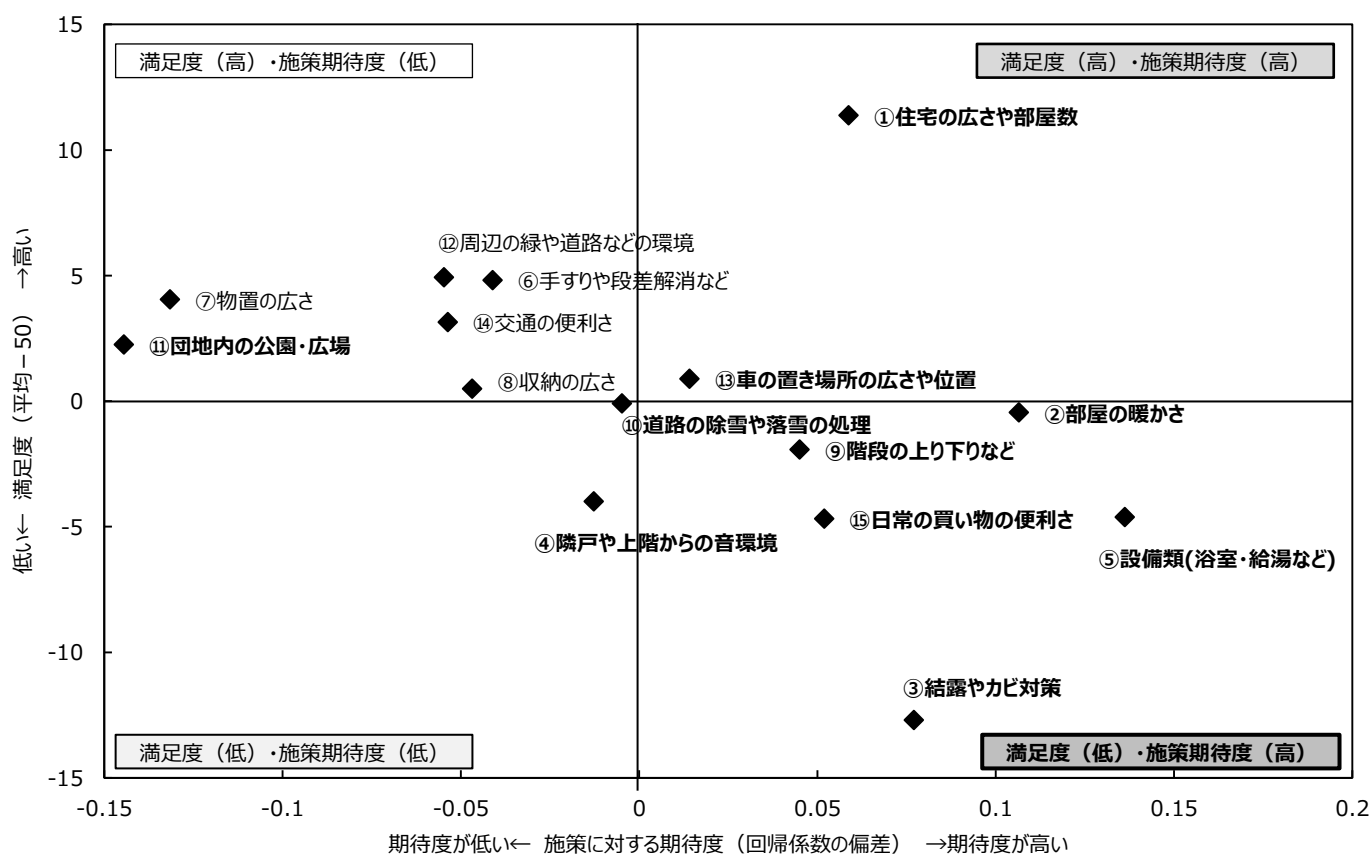
全体満足度及び各項目満足度の結果から、現状の満足度平均^{※1}と各項目に対する期待度^{※2}を4つの領域に分類し、回答特性を見ると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が高い項目は③「結露やカビ対策」、⑤「設備類（浴室・給湯など）」となっています。

また、②「部屋の暖かさ」は満足度は平均であるものの施策期待度が高く、①「住宅の広さ・部屋数」は満足度が高いものの更なる施策の期待がうかがえます。

※1 非常に満足：100点 満足：75点 普通：50点 不満：25点 非常に不満：0点として
数値化した回答全体の平均値

※2 各項目の満足度が全体満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出
重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全体満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

図 5-11 住宅の満足度平均と期待度



※太字：統計的有意性あり（重回帰分析において説明変数の係数の有意確率が5%を下回っているもの）。

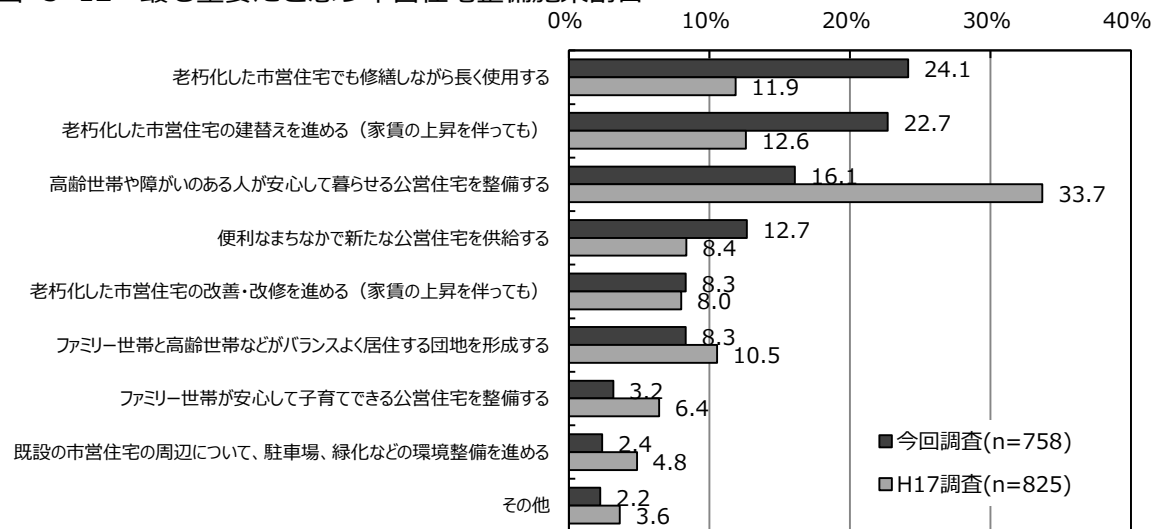
（３）今後の市営住宅整備に係わる施策意向

今後の市営住宅の整備に係わる施策で、最も重要だと思う施策※は、「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が 24.1%で最も高く、次いで「老朽化した市営住宅の建替えを進める（家賃の上昇を伴っても）」は 22.7%となっています。

H17 調査に比べ、「高齢世帯や障がいのある人が安心して暮らせる公営住宅を整備する」が 17.6 ポイント減少し、「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が 12.2 ポイント増加しています。

新設整備よりも居住する住宅の建替えや改善を期待していることがうかがえます。

図 5-12 最も重要だと思う市営住宅整備施策割合



※今回調査は、1 位～3 位までを選択、1 位に回答した割合

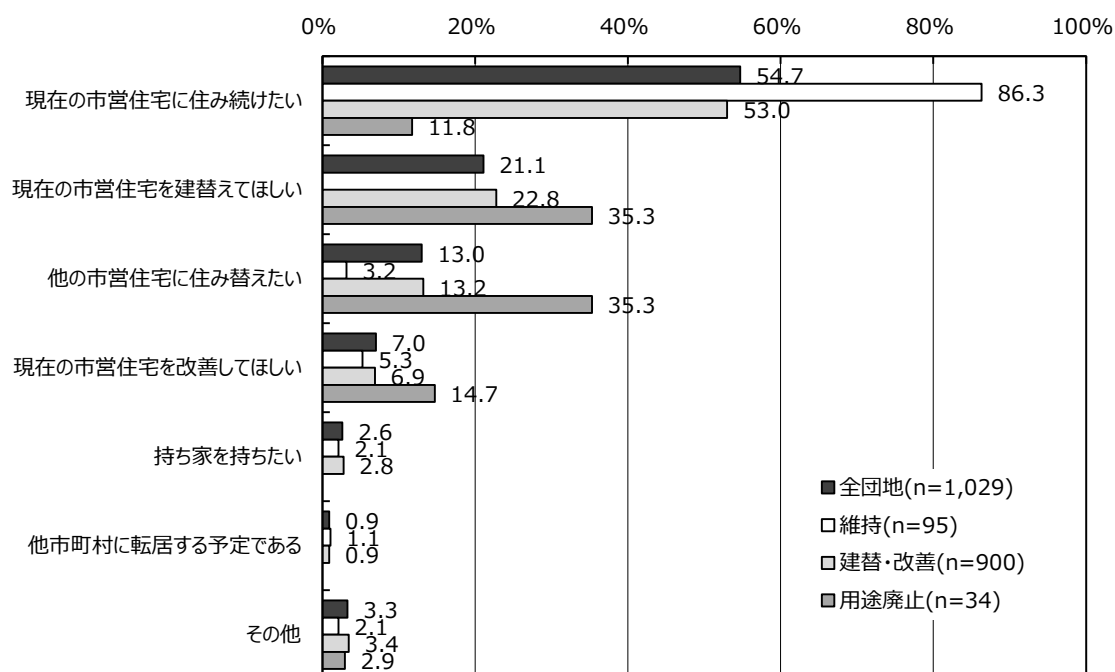
（４）市営住宅整備・改善意向

a. 将来の住み替え予定や住宅の整備希望

将来の住み替え予定や住宅の整備希望については、「現在の市営住宅に住み続けたい」が 54.7%で最も高く、次いで「現在の市営住宅を建替えてほしい」が 21.1%です。

対象別では、維持及び建替え・改善対象は「現在の住宅に住み続けたい」が最も高く、用途廃止対象は「現在の市営住宅を建替えてほしい」及び「他の市営住宅に住み替えた い」が共に高く、意見が分かれています。

図 5-13 将来の住み替え予定や住宅の整備希望割合（対象別）



b. 仮に居住団地が建替えることになった場合の再入居希望（維持対象を除く）

建替え・改善及び用途廃止対象に対する仮に居住団地が現地又は近隣で新しく建替えることになった場合の再入居希望については、「建替え後の新しい住宅に入居したい」が 64.3%、「他の市営住宅に住み替えたい」が 17.8%、「市営住宅以外に住み替えたい」が 3.8%となっています。

対象別では、用途廃止対象では、「他の市営住宅に住み替えたい」が 25.0%と建替・改善対象に比べ高くなっています。

図 5-14 居住団地が建替えることになった場合の再入居希望（維持対象を除く）（対象別）

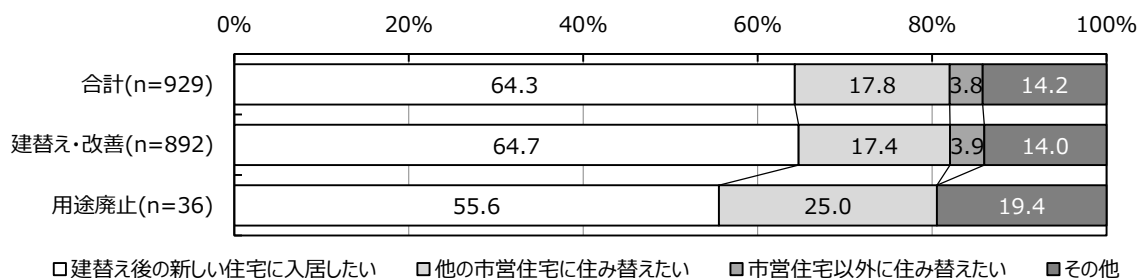
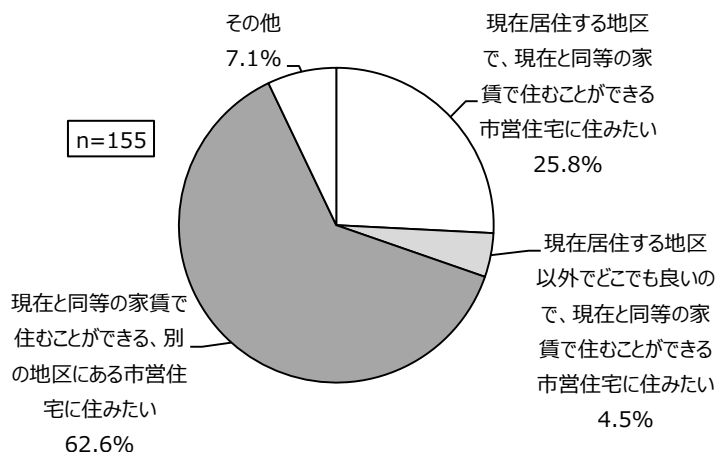


図 5-15 他の市営住宅へ住み替えたい理由

他の市営住宅へ住み替えたい理由は、「現在と同等の家賃で住むことができる、別の地区にある市営住宅に住みたい」が 62.6%で最も高く、次いで「現在居住する地区で、現在と同等の家賃で住むことができる市営住宅に住みたい」が 25.8%です。



(5) 団地内の生活

a. 団地内活動の状況

団地内活動の参加状況は「参加している」が72.2%です。H17調査に比べて8.9ポイント減少しています。

団地内活動に参加している方が、特に負担に思う活動は「団地の除雪活動」が46.4%で最も高く、次いで「団地の美化活動（花壇、草刈りなど）」が13.3%です。一方で「特にない」が35.9%となっています。

図 5-16 団地内活動の参加状況割合

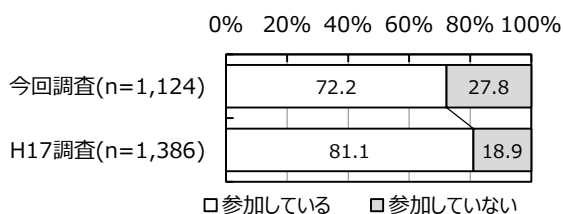
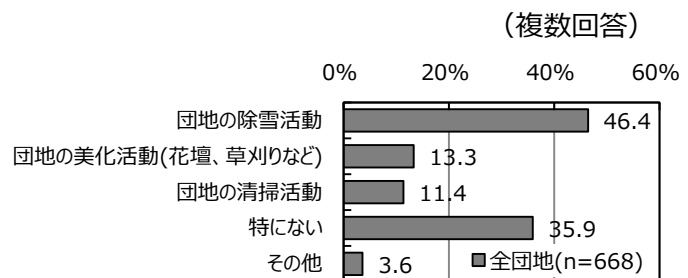


図 5-17 団地内活動で負担に思う活動割合

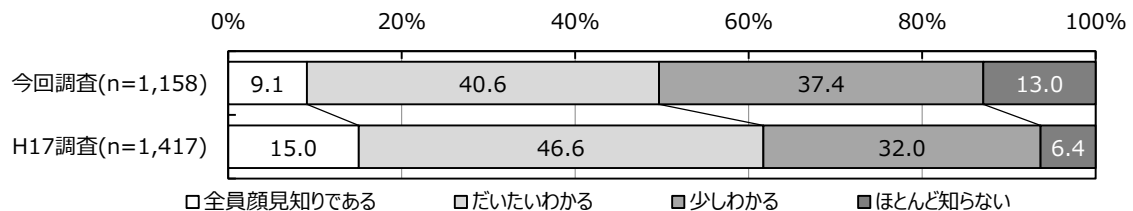


b. 隣近所の知り合いについて

隣近所の知り合い状況については、「全員が顔見知りである」は9.1%、「だいたい分かる」が40.6%である一方で「ほとんど知らない」が13.0%となっています。

H17調査と比較すると、「全員が顔見知りである」及び「だいたいわかる」が減少し、「少しわかる」及び「ほとんど知らない」が増加していることから、コミュニティの希薄化がうかがえます。

図 5-18 隣近所の知り合い状況割合

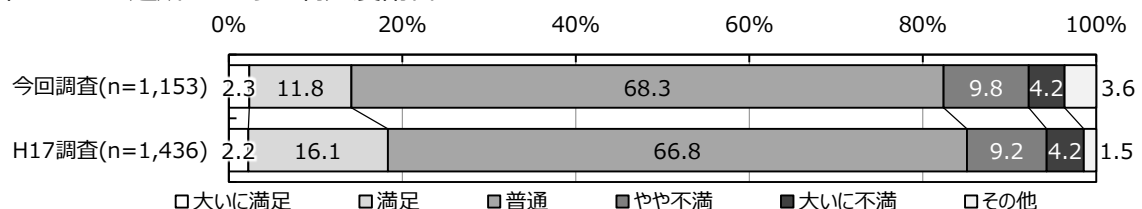


c. 近所づきあいの満足度

近所づきあいの満足度は、「大いに満足」と「満足」が合わせて14.1%、「やや不満」と「不満」が合わせて14.0%であり、満足と不満が同程度となっています。

H17調査と比較すると、「満足」が4.3ポイント減少しているものの、大きな違いはみられません。

図 5-19 近所づきあい満足度割合



6章 課題の整理

小樽市の現状や公営住宅等の特性、上位計画や関連計画の方針、入居者意向の特性を踏まえ、課題を整理します。

1 小樽市の現状から見た課題

(1) 将来動向に対応した市営住宅管理戸数の設定

小樽市の人口・世帯数は共に減少しており、今後も引き続き減少が見込まれることから、人口・世帯数の将来動向を踏まえた市営住宅管理戸数を設定する必要があります。

(2) 空家対策の必要性

世帯数の減少に伴い、市内の空家数は増加傾向となっています。市営住宅では、既存民間賃貸住宅であるリージェンス入船において借上事業を行っておりますが、今後も、まちづくり方針や市営住宅需要等を踏まえながら、民間賃貸住宅の空家を市営住宅として活用する等を検討する必要があります。

また、将来の市営住宅管理戸数を検討する際には、民間賃貸住宅の空家等の動向も踏まえながら適正な戸数を設定する必要があります。

2 公営住宅等の特性から見た課題

(1) 耐用年数超過住戸の解消

昭和 40 年代に建てられた簡平・簡二の 238 戸（全戸数の 7.8%）は、令和 2 年 3 月末時点で全て耐用年数を超過します。

市では、耐用年数を超過した住戸の除却を進めてきましたが、今後も計画的に耐用年数超過住戸の解消を図る必要があります。

(2) 住宅性能が著しく低い住宅への対応

耐火構造で昭和 30～40 年代に建設された住宅については、単身者の都市居住型誘導居住面積水準である 42 m²を下回る狭小な住戸面積、浴室無し等現在の住宅性能に比へ著しく低い状況です。

これらについては既に耐用年数の 1/2 を経過している一方で、改善する場合においても費用が膨らむ懸念があることから、改善・建替え・用途廃止を検討しながら適切な事業手法を定める必要があります。

(3) 長期的に活用する住宅の適切な維持管理

平成 11 年度以降に建設された住宅は、住宅性能が一定程度確保されていますが、劣化状況を見ると外壁の大規模修繕等が必要な D ランクの住棟がある等劣化が進み始めている状況です。

これらの住宅については今後も長期的な活用が見込まれることから、予防保全的な改善・修繕による適切な維持管理を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めると共に、計画的・効率的な事業の推進に努める必要があります。

(4) 少子高齢化・世帯の小規模化への対応

市営住宅入居世帯 2,479 世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯が約 67%、75 歳以上の高齢者のいる世帯は約 40%を占めている、一方で 11 歳以下の子どもがいる世帯は約 9 %にとどまっています。また、入居世帯の世帯人数は 2 人以下世帯が約 72%を占めており、世帯の少子高齢化・小規模化が進んでいます。

市では、これまで建替えや全面的改善においてユニバーサルデザインの整備に取り組みましたが、今後も引き続き、高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能を確保すると共に、世帯構成に即した住宅の供給に努める必要があります。

(5) 長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画

前計画に基づく建替え等各事業の進捗を見ると、特に個別改善において先送りが多く見られました。

市営住宅の整備や改善事業等の実施に当たっては、長期的な見通しを立て事業の平準化を図り効果的・効率的に事業を進めると共に、国の交付金の積極的な活用を検討など財政負担の軽減に努め、事業を着実に推進するよう努めることが重要です。

3 関連既定計画の取組方針から見た課題

(1) 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

市の上位計画・関連計画では、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、まちなか居住の推進、子育て世帯向け公営住宅の供給、既存民間賃貸住宅の借上げ制度の検討について示されています。

また、国・道では、公営住宅の建替えに合わせた高齢者・子育て世帯等の支援施設の整備、小樽市公共施設等総合管理計画では、新たに整備する施設における複合化の検討等が示されています。

市営住宅の整備に当たっては、上位計画や関連計画におけるまちづくり方針や、地区ニーズを踏まえて進める必要があります。

(2) 民間事業者の活用

小樽市公共施設等総合管理計画では、施設管理における民間事業者との連携、小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）では、公営住宅整備における民間活力導入検討等が示されています。

市営住宅の管理においては既に指定管理者制度による民間活力を導入していますが、今後は建替え等の整備においても PPP/PFI の可能性等を研究する必要があります。

4 入居者意向の特性から見た課題

(1) 居住性能の向上

入居者アンケートでは、部屋の暖かさや浴室・給湯などの設備類、結露やカビ対策といった居住性能の向上に対する施策期待度の高さがうかがえました。

今後の市営住宅整備に係わる施策意向においても「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が約 24%で最も高かったことから、長寿命化を図るべき住宅については、居住性能の向上に資する改善について検討する必要があります。

(2) 地域コミュニティによる住環境の維持

団地内活動の参加状況は、「参加している」が約 72%で H17 調査から約 9 ポイント減少、隣近所の知り合い状況においても H17 調査に比べ「全員が顔見知りである」及び「だいたい分かる」が減少し、「少し分かる」及び「ほとんど知らない」が増加していることから、コミュニティの希薄化がうかがえます。

高齢化が進み、「団地の除雪活動」に対して約 47%が負担に思っている中で、地域コミュニティを形成し互いに協力しながら、住環境を維持することが必要であると共に、コミュニティ形成を図り入居者負担を軽減する住宅づくり等が求められます。

7章 市営住宅の整備・活用方針

1 住宅政策全体の理念・目標

本計画の上位計画であり、住宅政策を示した「小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた市営住宅施策を推進します。

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

人口・世帯数が減少する中、新たな市街地の拡大を抑制し、利便性が高く環境負荷を低減するコンパクトな住宅市街地づくりを目指します。

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

急速に進行する少子高齢化に対応し、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らせる住まいの環境づくりを目指します。

目標3 既存ストックの有効活用

住宅数が減少し空き家が増加する中、新規に供給される住宅の性能向上はもちろんのこと、空き家を含む既存ストックを大切に使い、住宅全体の質の向上を目指します。

2 市営住宅の整備目標

新規整備の住棟は、建築基準法、公営住宅等整備基準及び住宅性能表示基準等、関連法令・規定や北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針、環境重視型社会における公営住宅整備の手引き等から示された水準を整備の目標とします。

既存の住棟については、本市の地域特性や市営住宅入居者特性、更にストックの整備状況を勘案し、市の上位計画・関連計画と連携を図りながら整備します。

(1) 耐用年数を超過した住戸の解消

耐用年数を超過し老朽化が進む住宅や、耐用年数をまもなく迎える住宅については、段階的に入居者の募集を停止すると共に、既存入居者については入居者意向を踏まえた住み替えを促進することによって、用途廃止、建替えを計画的に進め、耐用年数超過戸数の確実な解消を目指します。

(2) ユニバーサルデザイン・高齢化対応の推進

北海道住生活基本計画（平成 28 年度策定）では、高齢者が居住する住戸の一定のバリアフリー化率の目標値を 75%としています。

北海道では、平成 21 年 3 月に「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」を策定しており、本市の建替事業に当たっては、指針に基づくユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を進め、年齢や身体状態の相違によらず、誰もが住みやすい住宅、住環境の確保を目指します。

また高齢化に対応した個別改善の実施に努めます。

(3) 狭小住戸の解消

北海道住生活基本計画の居住面積水準では、都市居住型誘導居住面積水準で単身者 42 m²、最低居住面積水準では単身者 25 m²以上に、2 人世帯の場合の都市居住型誘導居住面積水準は 68.5 m²、最低居住面積水準では 30 m²以上としています。

本市の建替事業に当たっては、単身者の都市居住型誘導居住面積水準である 42 m²を勘案して、40 m²以上の住戸の確保を目指します。

(4) 長寿命化型改善の推進

躯体、外壁、屋根などに関する工事による住棟の耐久性の向上、躯体の劣化への影響の低減など、安全で良好な住環境の確保を図るため、長寿命化型改善の計画的な実施を目指します。

(5) 居住環境改善の推進

浴室が設置されていない住戸、トイレが水洗化されていない住戸、台所・洗面所・浴室の 3 箇所に給湯設備がない住戸については、長期的な活用を考慮しつつ整備に努めます。

本市の建替事業に当たっては、全戸においてユニットバス、3 箇所給湯を整備します。

（６）環境共生に配慮した住宅整備の推進

北海道では、平成 27 年 3 月に「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を策定しています。今後の市営住宅の建替えに当たっては、手引きに沿った環境共生型の団地づくりを進めます。

（７）多様な供給手法の検討

市営住宅の整備等に当たっては、民間資金等の活用を検討するなど、効果的・効率的な手法を研究します。

（参考）直接供給及び民間活力の助成制度の概要

区分	整備方式	建設費等 補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成 家賃対策助成	
			助成額	交付税
新築	直接供給方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
	買取方式			
	借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3（うち国概ね45%）	※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から（近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額）× 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される（上限20年間）
	PFI型借上方式※	民間事業者に対して公営住宅建設費の概ね45%（公共経由）	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	10年間 ※土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年。
既存	借上方式		助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から（近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額）× 補助対象月数を控除した額	当該公営住宅の借上に係る契約上の存続期間

※借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式（公営住宅整備事業等補助要領 第3第1項第三号）

資料：公営住宅の整備（一般社団法人 日本住宅協会）、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成 21 年度住宅局関係予算決定概要（国土交通省住宅局）、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（国土交通省住宅局）から抜粋・編集

（８）子育て世帯の市営住宅入居促進

現在、市では子育て世帯向け住宅として、既存借上住宅制度による4戸と、若竹住宅3号棟に設けた6戸の計10戸となっています。

今後は、従前の既存借上住宅制度の在り方を検証しながら、市の直接供給方式や新たな民間活力の導入も研究して、子育て世帯向け住宅の供給を目指します。

（９）コミュニティ形成の促進

少子高齢化の進行に伴い、居住者の世代に偏りが見られることから、今後の公営住宅の整備に当たっては、子育て世代も含めた幅広い世代にとって入居しやすい環境の整備や世代間交流の促進など、地域コミュニティの形成を図るための方策について、北海道との連携も図りながら、ハード・ソフトの両面から検討します。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 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

a. 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

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、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画[※]の策定を今後検討します。

※長期修繕計画：公営住宅等が建替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より）

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

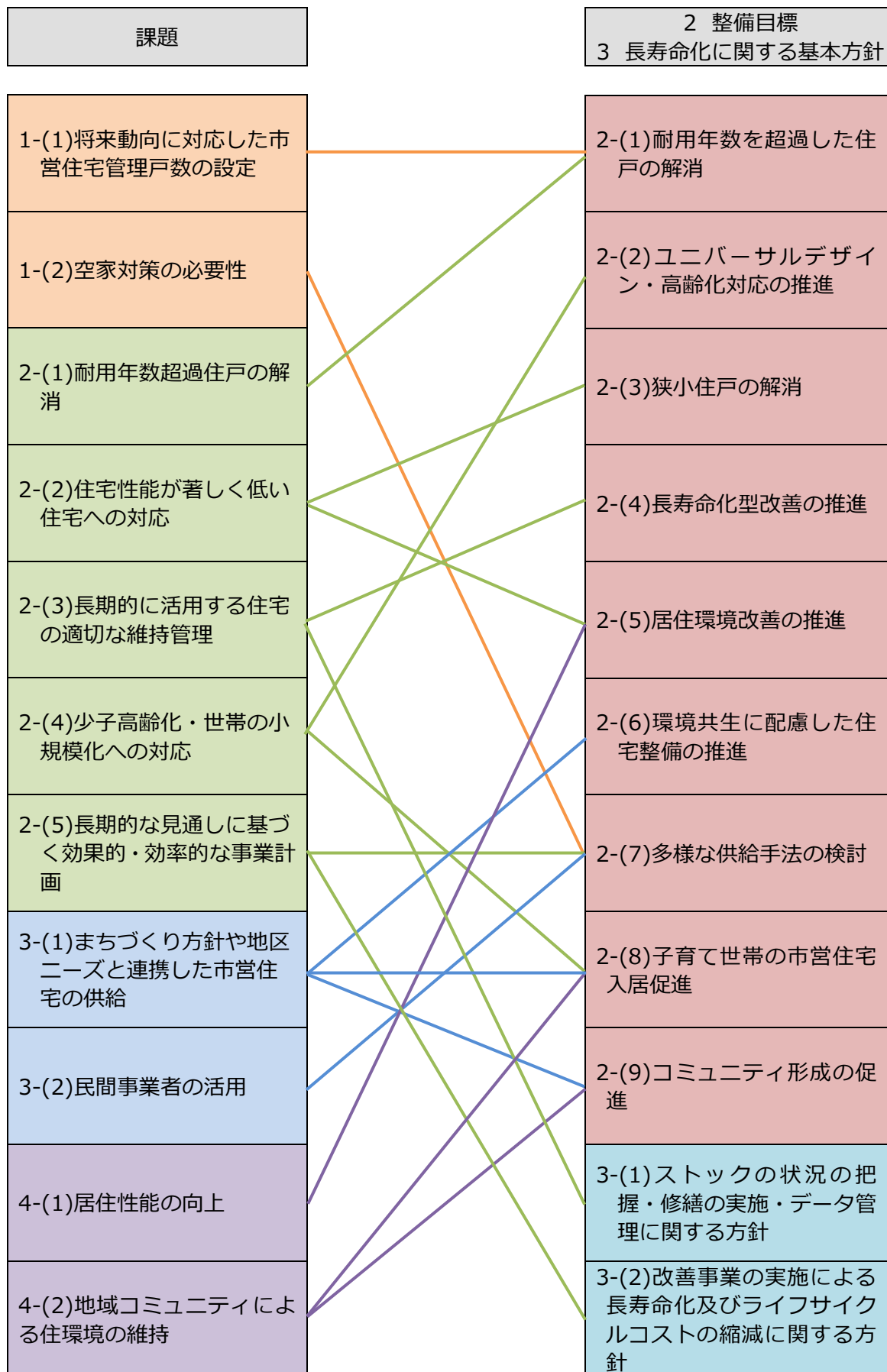
点検結果や修繕等の内容については、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくと共に、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(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

改善事業は、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な改善、及び仕様のグレードアップ等の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を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりもライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて改善事業は、効果的・効率的に実施すると共に計画的に行い、事業費・事業量の平準化につなげます。

図 7-1 課題と整備・活用方針



8章 市営住宅の事業手法の選定

1 事業手法の内容

市営住宅ストックの事業手法は、建替え、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替えが公営住宅法による耐用年数とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 8-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替え	耐火構造	70年
	準耐火構造※、簡易耐火構造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

※建築基準法（H4改正後）で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（1）建替え

建替えとは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。

建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

（2）全面的改善

全面的改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とします。

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替えの場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成19年度版)」((社)建築・設備維持保全推進協会(現 公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)))の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 8-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台 及び洗面化粧台の設置）		
福祉 対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの 設置、浴室・便所の高齢 者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢 者対応、4 階以上の住棟へ の E V 必置等）	・屋外、外構の一定のバリア フリー化 （団地内通路の危険個所 の改善等）
安全性 確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（３）個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 原則として平成 2 年度以前の予算により整備された公営住宅であること。（平成 2 年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成 2 年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和 56 年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成 12 年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命化型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね 20 年以上引続き管理するもの）
- 耐用年数が 30 年、45 年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造 2 階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成 21 年 3 月 31 日付け住宅第 2061 号通知及び平成 26 年 7 月 2 日付け住宅第 419 号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が 10 年未満であっても交付対象となり得る。

＜改善内容＞

表 8-3 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラスチック化） ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（４）用途廃止

公営住宅法第 44 条第 3 項の規定である以下の場合に、市営住宅としての用途を廃止します。

- ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間※を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※公営住宅等の用途廃止基準（平成 8 年 8 月 30 日住総発第 135 号都道府県知事あて住宅局長通知）では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の 1/2 を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が 10 年を経過した住宅

(5) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「退去時修繕」とします。
- ②住宅全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定方針

(1) 対象

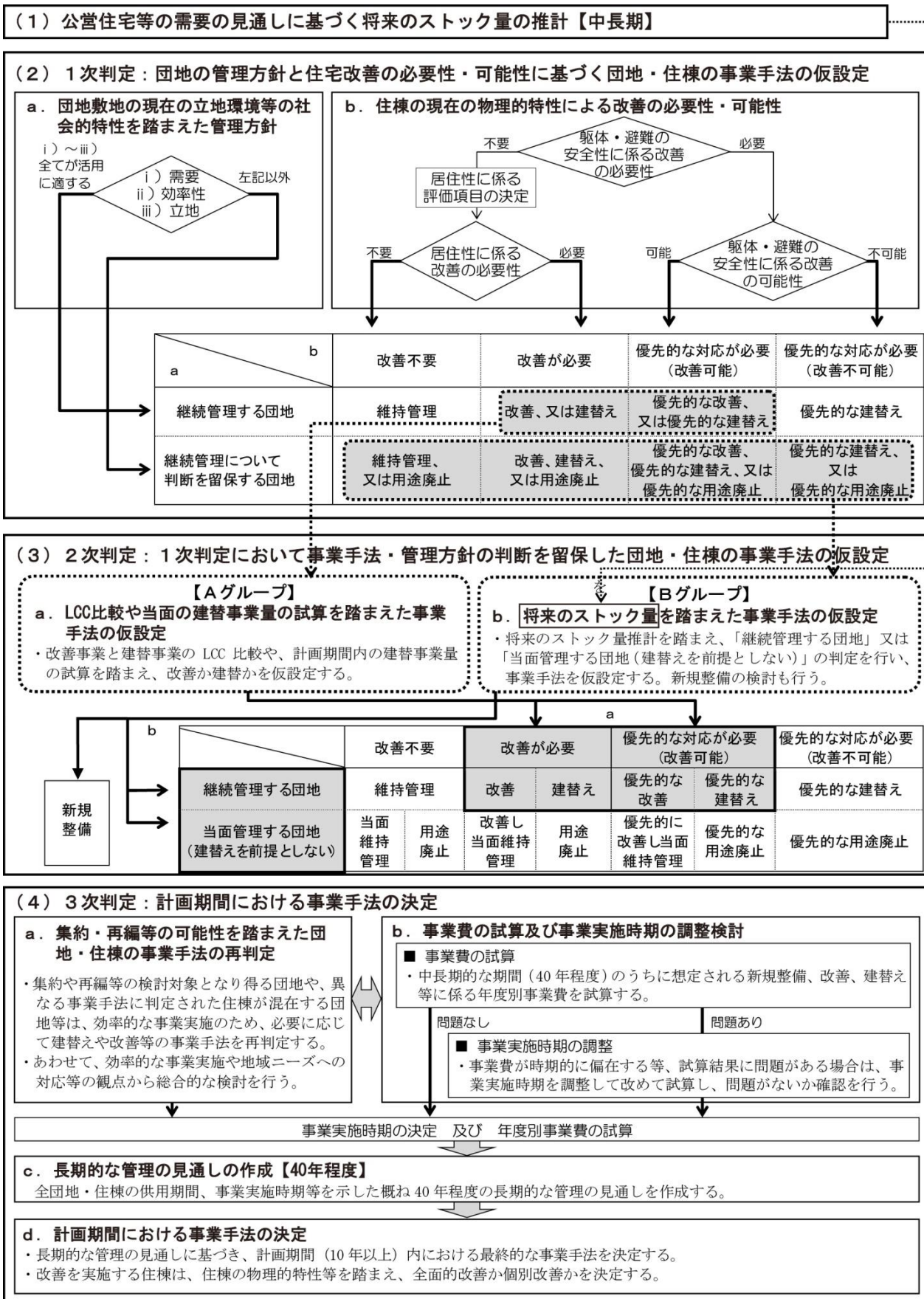
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和2年3月末時点で市が管理している134棟3,066戸（公営住宅2,876戸、改良住宅164戸、その他住宅26戸）としますが、事業手法の選定においては、市が供給する133棟3,062戸を対象とし、借上公営住宅であるリージェンス入船住宅1棟4戸は除外します。

また、市営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 8-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 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】

a. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「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）（以下「指針」）に「ストック推計プログラム」が示されており、本計画においては社人研（平成 30 年 3 月推計）の将来人口を基にストック推計プログラムを用いて、平成 27 年から 30 年後の令和 27 年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計することとします。

ストック推計プログラムによる推計結果では、一般世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数共に、平成 27 年以降一貫して減少する見込みとなっています。

図 8-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

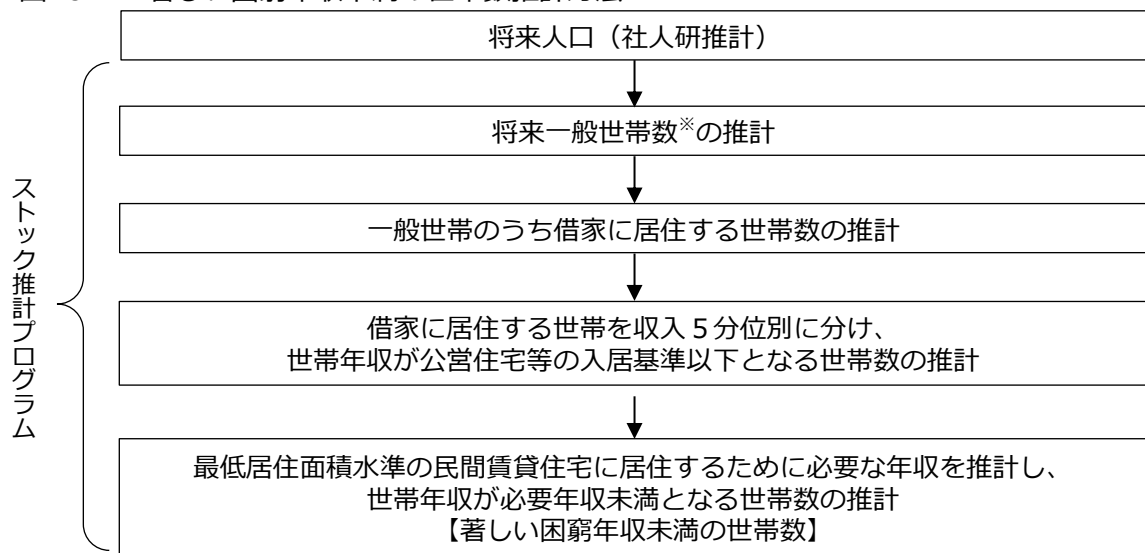


表 8-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
一般世帯数※	55,299	51,352	46,902	42,316	37,546	32,779	28,851
著しい困窮年収未満の世帯数	6,239	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834

※施設等（寮・寄宿舎の学生・生徒、老人ホームなどの社会施設の入所者など）の世帯を除いた世帯

指針では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

(参考) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

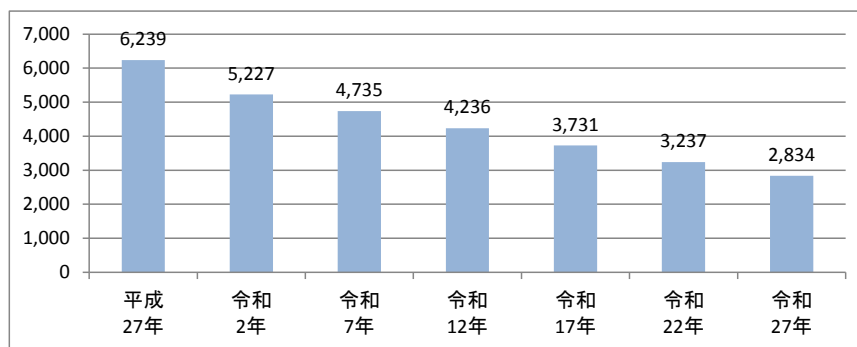
(ストック推計プログラムより抜粋)

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	平成 27年	令和 2年	令和 7年	令和 12年	令和 17年	令和 22年	令和 27年
著しい困窮年収未満の世帯数	6,239	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834



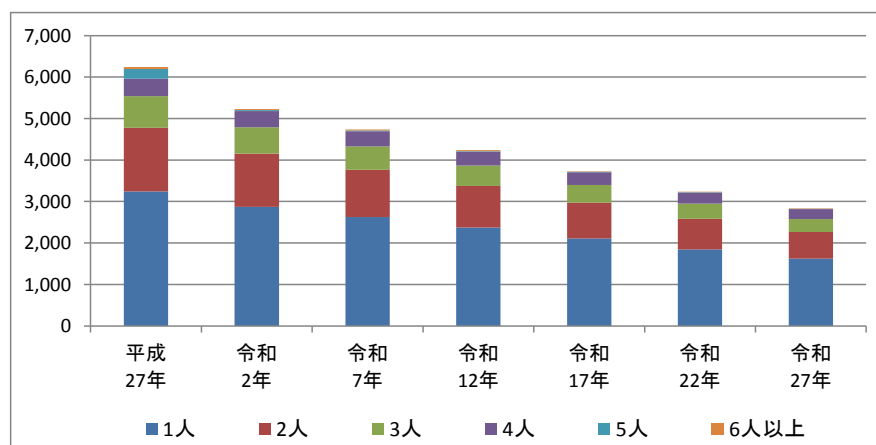
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■ 世帯数

	平成 27年	令和 2年	令和 7年	令和 12年	令和 17年	令和 22年	令和 27年
1人	3,245	2,868	2,627	2,374	2,109	1,843	1,624
2人	1,531	1,285	1,136	998	865	741	640
3人	764	638	567	495	427	363	313
4人	422	390	365	335	302	267	237
5人	233	23	19	15	12	10	8
6人以上	44	23	21	18	16	14	12
合計	6,239	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834

■ 構成割合

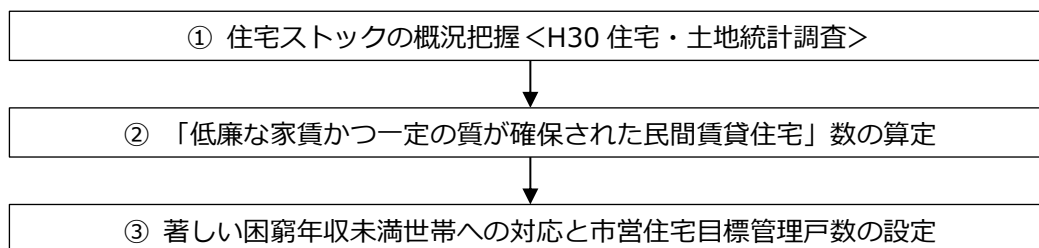
	平成 27年	令和 2年	令和 7年	令和 12年	令和 17年	令和 22年	令和 27年
1人	52.0%	54.9%	55.5%	56.1%	56.5%	56.9%	57.3%
2人	24.5%	24.6%	24.0%	23.6%	23.2%	22.9%	22.6%
3人	12.2%	12.2%	12.0%	11.7%	11.4%	11.2%	11.0%
4人	6.8%	7.5%	7.7%	7.9%	8.1%	8.2%	8.4%
5人	3.7%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%
6人以上	0.7%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



b. 将来の市営住宅ストック量の推計

将来の市営住宅ストックの推計方法は、「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01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例」に沿って算出することとします。

図 8-3 将来の市営住宅ストック量の推計方法

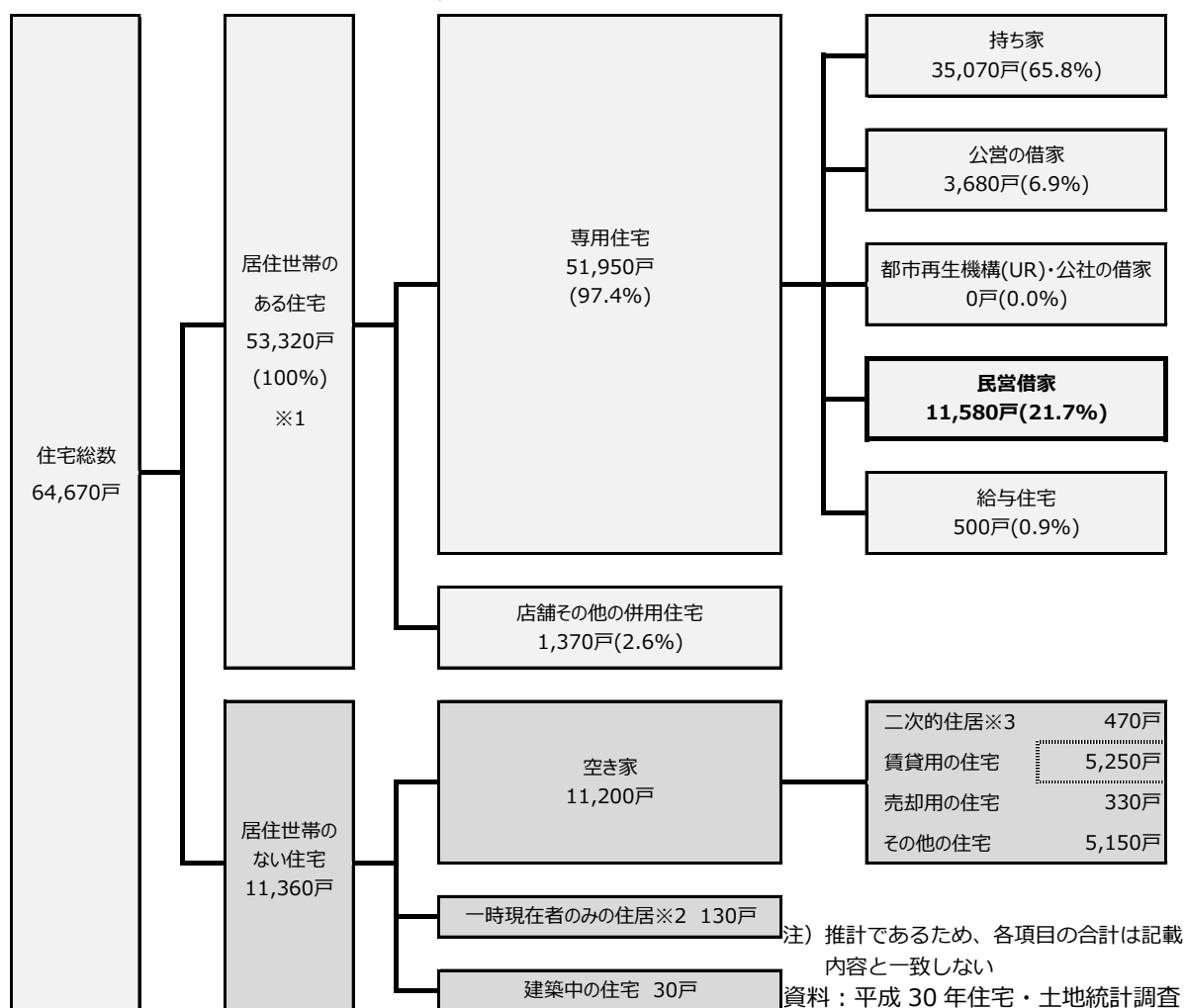


① 住宅ストックの概況把握

市内の住宅ストックは、下図のとおりです。

本市の借家は、公営の借家のほか、民営借家が 11,580 戸あります。また UR・公社の借家はありません。

図 8-4 小樽市の住宅ストックの概況



※1 () 内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※3 別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

注) 推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない

資料：平成30年住宅・土地統計調査

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとします。

- i. 本市の住宅扶助費一般上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満を、2人以上の世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

- ii. 住宅面積が最低居住面積水準を上回ることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」とします。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）※

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡

※住生活基本計画（全国計画）より

「表8-5 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」から、上記を勘案すると、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は約1,530戸となります。

表 8-5 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	2,160 100.0%	70 3.2%	30 1.4%	460 21.3%	880 40.7%	440 20.4%	90 4.2%	0 0.0%
30～49㎡	4,500 100.0%	40 0.9%	30 0.7%	340 7.6%	1,240 27.6%	2,090 46.4%	640 14.2%	0 0.0%
50～69㎡	2,830 100.0%	90 3.2%	110 3.9%	250 8.8%	560 19.8%	980 34.6%	780 27.6%	10 0.4%
70～99㎡	1,290 100.0%	240 18.6%	30 2.3%	140 10.9%	210 16.3%	370 28.7%	250 19.4%	10 0.8%
100㎡以上	800 100.0%	100 12.5%	30 3.8%	20 2.5%	70 8.8%	290 36.3%	180 22.5%	50 6.3%
民営借家 (専用住宅)総数	11,580 100%	540 4.7%	230 2.0%	1,210 10.4%	2,960 25.6%	4,170 36.0%	1,940 16.8%	70 0.6%
低廉な家賃を確保 した民営借家数	2,260	470	200	750	840			

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない

小樽市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

「上記表の網掛け部のストック：2,260戸」×「昭和56年以降に建設された民営借家率68%※」
≒1,530戸

※8,070戸（S56以降民営借家住宅数）/11,840戸（民営借家住宅総数^注）（平成30年住宅・土地統計調査）

注：専用住宅を含む住宅総数

③ 著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯は、公営住宅である市営住宅と道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅により対応すると想定します。

平成 30 年では、著しい困窮年収未満世帯数 5,632 世帯であるのに対して、市営住宅、道営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の合計は 6,472 戸と想定され 840 戸上回っています。

将来世帯数を見ると、令和 27 年の一般世帯数が 28,851 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 2,834 世帯と推計され、一般世帯数は令和 2 年の 51,352 世帯から約 56%に減少しています。そこで市営住宅等の推計においては、一般世帯数と同程度で減少すると設定します。

その結果、令和 27 年の市営住宅等の合計は 3,620 戸と推計され、著しい困窮年収未満世帯数 2,834 世帯を上回ると想定されます。

以上を踏まえ、本計画期間の終了年度である令和 11 年度（令和 12 年）の市営住宅目標管理戸数は約 2,500 戸、さらに 10 年後の令和 21 年度（令和 22 年）は約 2,000 戸と設定し、現在の市営住宅管理戸数 3,066 戸から縮減することとします。

表 8-6 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

			現状値	推計値						備考
時期（単位・年）			H30	R2	R7	R12	R17	R22	R27	
1.一般世帯数（単位・世帯） （社人研人口推計に基づく推計結果）			52,931	51,352	46,902	42,316	37,546	32,779	28,851	H30はH27とR2の案分 R27/R2＝56%
2.ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果（単位・世帯）			5,632	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834	H30はH27とR2の案分
3.対応 （単位・戸）	①公営住宅	市営住宅	3,066	3,066	2,800	2,530	2,260	1,990	1,720	※2
		道営住宅	1,196	1,184	1,080	970	870	760	660	※2
		①小計	4,262	4,250	3,880	3,500	3,130	2,750	2,380	
	②低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,530	1,530	1,400	1,260	1,130	990	860	R2はH30値を横ばい ※2
		賃貸用の空き家	680	680	620	560	500	440	380	※1 R2はH30値を横ばい ※2
		②小計	2,210	2,210	2,020	1,820	1,630	1,430	1,240	
	合計（①＋②）			6,472	6,460	5,900	5,320	4,760	4,180	3,620
差引 （合計-「2.ストック推計結果」）			840	1,233	1,165	1,084	1,029	943	786	

※1：H30 は、賃貸用の空き家（5,250 戸）のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合 = $1,530 \div 11,580 =$ 約 13%）

※2：R2 以降は一般世帯数の減少と連動し、R27 は R2 の約 56%と設定、R7～22 は案分

(2) 1次判定

1次判定は、以下a、bの2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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。

■ 検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

（需要）

- ・市営住宅全体の入居率が86.1%（募集停止を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が85%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・直近6年（平成25～30年度）の平均応募倍率が1倍を下回っている場合、需要が低いと判定します。
- ・募集停止中の住宅については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

（効率性）

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域の場合、高度利用ができないため、建替事業の効率性が低いとします。
- ・団地敷地面積が1,000㎡未満の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いとします。

（立地）

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、津波浸水予想範囲）に住棟がある場合は、市営住宅の立地として適さないと判定します。
- ・生活利便性の観点から用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 8-7 「a. 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」検討結果

住宅名	検討内容									判定結果
	需要			効率性		立地				
	入居率	応募倍率		用途	敷地面積 (㎡)		災害区域 (一部も含む)	利便性 (用途地域区域)		
銭函	○	88.6%	1.9 倍	○	一住	15,046	○	-	区域内	継続管理する団地
桂岡	-	-	-	×	一低	18,212	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
張碓	×	75.0%	0.3 倍	○	一住	1,572	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
新光 B	○	92.2%	2.5 倍	○	一中	8,628	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 C	○	95.0%	3.9 倍	○	一住	4,864	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 E	○	88.6%	19.0 倍	○	一中	9,808	○	-	区域内	継続管理する団地
新光 F	○	93.0%	3.8 倍	○	一住	8,372	○	-	区域内	継続管理する団地
桜東	×	81.7%	1.0 倍	○	一中	11,722	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
桜 A	○	90.7%	1.9 倍	○	一中	14,085	○	-	区域内	継続管理する団地
桜 E	○	91.1%	22.1 倍	○	一中	15,640	×	土砂	区域内	継続管理について判断を留保する団地
若竹	○	96.2%	15.7 倍	○	近商	4,504	○	-	区域内	継続管理する団地
勝納	○	97.8%	59.9 倍	○	一住	7,919	○	-	区域内	継続管理する団地
潮見台 A	○	91.7%	9.5 倍	×	一住	739	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
真栄改良	○	94.4%	5.1 倍	○	準工	2,311	○	-	区域内	継続管理する団地
入船	○	87.0%	18.0 倍	○	一中	2,342	○	-	区域内	継続管理する団地
松ヶ枝 A	×	76.3%	0.4 倍	×	一低	8,350	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
最上 A	×	87.0%	0.8 倍	○	一中	14,938	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
緑 A	○	87.6%	7.9 倍	○	一中	18,080	○	-	区域内	継続管理する団地
緑 B	○	93.8%	1.5 倍	○	一中	3,303	○	-	区域内	継続管理する団地
花園共同	-	-	-	×	近商	530	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
稲穂改良	-	-	32.0 倍	○	商業	2,757	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
稲穂北	○	100.0%	116.0 倍	○	近商	6,285	○	-	区域内	継続管理する団地
手宮公園	○	95.3%	28.0 倍	○	一中	15,343	○	-	区域内	継続管理する団地
梅ヶ枝	-	-	1.0 倍	×	一住	998	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
高島	×	79.3%	0.6 倍	○	一中	19,193	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
祝津	×	78.2%	0.6 倍	○	一中	59,249	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
オタマイ C	-	-	-	×	一低	13,172	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
オタマイ	○	94.4%	17.0 倍	○	一中	33,345	○	-	区域内	継続管理する団地
塩谷 A	×	71.9%	0.9 倍	○	準工	18,205	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 B	-	-	-	○	一住	10,344	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 C(簡二)	-	-	-	○	一住	26,423	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 C	×	77.6%	1.0 倍	○	一住		○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 D	×	80.0%	3.0 倍	○	一住	2,686	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
塩谷 E	×	80.0%	0.9 倍	○	一住	2,203	○	-	区域内	継続管理について判断を留保する団地
蘭島	×	83.3%	0.5 倍	○	一住	1,486	×	津波 0.3m未満	区域内	継続管理について判断を留保する団地

※用途 一低：第一種低層住居専用地域 一中：第一種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域 近商：近隣商業地域 商業：商業地域 準工：準工業地域

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性の判定）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

⇒・昭和 56 年改正後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（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。

⇒・耐震改修実施済み：若竹住宅 1・2 号棟、最上 A 住宅 51 号棟（特目）

- ・耐震性なし：稲穂改良住宅
- ・耐震診断未実施：真栄改良住宅、花園共同住宅
- ・上記以外の住棟は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。

（避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（躯体・避難の安全性に係る改善可能性の判定

：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が必要な場合）

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が可能であるか判定します。

⇒・真栄改良住宅及び稲穂改良住宅は、いずれも複合施設の一部に住宅があり、耐震改修が困難であることから、「改善不可能」と判定します。

- ・花園共同住宅は、昭和 36 年に建設された最も古い住宅であり、令和元年度末時点で築 58 年経過し非常に老朽化していることから、「改善不可能」と判定します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。

- ・住戸面積：30 m²以上（2 人世帯の最低居住面積水準以上）
- ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内手すり）、エレベーター設置（3 階以上）
- ・住戸内設備：浴室、3 点給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 8-5 「 b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」 検討フロー

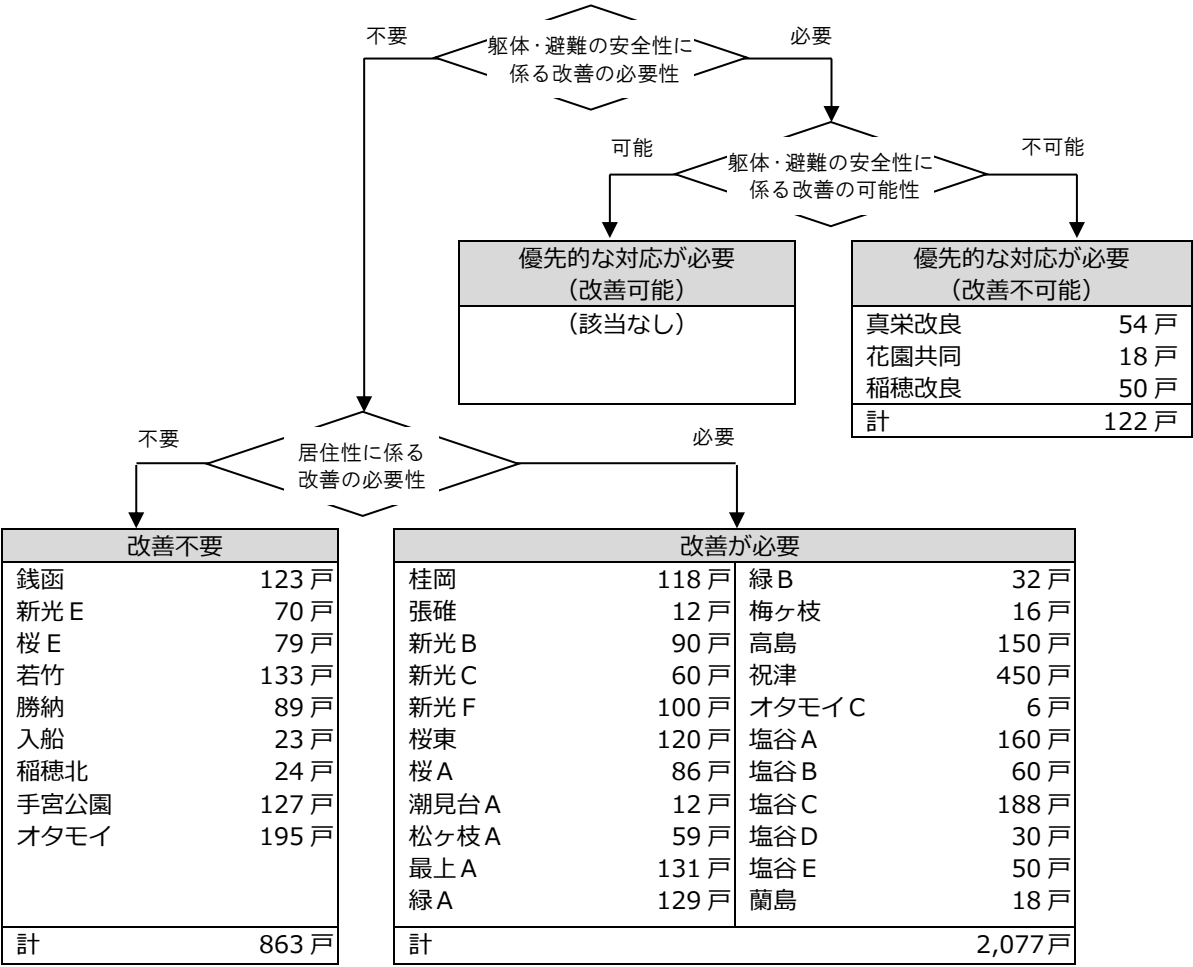


表 8-8 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性※1					改善要否	
					安全性※2			面積	バリアフリー		設備			
					新旧		安全性		30㎡以上	住戸内手すり	EV※3	浴室		3点給湯
銭函	高耐	H4,6	4	123	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
桂岡	簡二	S44～46	23	118	旧	○	○	○	○	×	－	○	×	必要
張碓	中耐	S59	1	12	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
新光B	中耐	S54～55	2	60	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
		S56	1	30	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
新光C	中耐	S57	2	60	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
新光E	中耐	H7,8	2	70	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
新光F	中耐	S53	3	100	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
桜東	中耐	S54	3	120	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
桜A	中耐	S61,62	5	86	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
桜E	中耐	H9,10	2	79	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
若竹	高耐	S45,47	2	89	旧	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
		H29	1	44	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
勝納	中耐	H13,15	2	89	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
潮見台A	中耐	S58	1	12	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
真栄改良	中耐	S44	1	54	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)
入船	中耐	H11	1	23	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
最上A	中耐	S48～49,51	3	78	旧	○	○	○	○	×	×	×	×	必要
		S59,60	2	53	新	○	○	○	○	×	×	×	×	必要
緑A	中耐	S63,H1	4	129	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
緑B	中耐	S58	2	32	新	○	○	○	○	×	×	○	○	必要
花園共同	中耐	S36	1	18	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)
稲穂改良	高耐	S48	1	50	旧	×	○	-	-	-	-	-	-	優先対応 (改善不可)
稲穂北	高耐	H11	1	24	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	旧	○	○	○	○	×	×	×	×	必要
高島	中耐	S52,53	4	150	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
祝津	中耐	S55	2	80	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
		S56～61	11	370	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
オタモイC	簡平	S44	1	6	旧	○	○	○	○	×	－	×	×	必要
オタモイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	新	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
塩谷A	中耐	S50,51	4	160	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
塩谷B	簡二	S46,47,49	12	60	旧	○	○	○	○	×	－	○	×	必要
塩谷C	簡二	S47	10	54	旧	○	○	○	○	×	－	○	×	必要
	中耐	S48～50	5	134	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
塩谷D	中耐	S49	1	30	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
塩谷E	中耐	S49	1	50	旧	○	○	○	○	×	×	○	×	必要
蘭島	中耐	S60	1	18	新	○	○	○	○	×	×	○	×	必要

※1：一部の住戸が対応している場合においても「×」としている。

※2：旧耐震基準の住棟については「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」の予備診断結果で耐震性を有しているものも「○」としている。

※3：3階以上

c. 1次判定結果

「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 8-6 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性									
		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)	
a. 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	継続管理する団地	維持管理			改善、又は建替え			優先的な改善、又は優先的な建替え		優先的な建替え	
		銭函	4棟	123戸	新光B	3棟	90戸	Aグループ		真栄改良	1棟 54戸
		新光E	2棟	70戸	新光C	2棟	60戸				
		若竹	3棟	133戸	新光F	3棟	100戸				
		勝納	2棟	89戸	桜A	5棟	86戸				
		入船	1棟	23戸	緑A	4棟	129戸				
		稲穂北	1棟	24戸	緑B	2棟	32戸				
		手宮公園	2棟	127戸							
		オタモイ	4棟	195戸							
		計	19棟	784戸	計	19棟	497戸			計	1棟 54戸
	継続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、建替え、又は用途廃止			優先的な改善、優先的な建替え、又は優先的な用途廃止		優先的な建替え、又は優先的な用途廃止	
Bグループ		桜E	2棟	79戸	桂岡	23棟	118戸	(該当なし)		花園共同	1棟 18戸
					張碓	1棟	12戸			稲穂改良	1棟 50戸
					桜東	3棟	120戸				
					潮見台A	1棟	12戸				
					松ヶ枝A	4棟	59戸				
					最上A	5棟	131戸				
					梅ヶ枝	1棟	16戸				
					高島	4棟	150戸				
					祝津	13棟	450戸				
					オタモイC	1棟	6戸				
					塩谷A	4棟	160戸				
					塩谷B	12棟	60戸				
					塩谷C	15棟	188戸				
					塩谷D	1棟	30戸				
					塩谷E	1棟	50戸				
					蘭島	1棟	18戸				
		計	2棟	79戸	計	90棟	1,580戸			計	2棟 68戸

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善」か「優先的な建替え」又は「改善」か「建替え」の事業手法の仮設定を行います。

・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替えを前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）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。

a. 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：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された19棟497戸については、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します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・本計画期間末の令和11年度末時点で耐用年数を超過する住棟がある団地については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替え」と仮設定します。
 - ・令和11年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟（平成7年度建設以降）については、公営住宅法に基づく建替え対象とならないため、「改善」と仮設定します。
 - ・令和11年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。
- ⇒・新光B、新光C、新光F、桜A、緑A及び緑B住宅は「建替え」とします。

表 8-9 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	EV	階数	R11末 耐用年数	R11末 耐用年数 1/2	LCC縮減 効果	判定結果
新光B	中耐	S54～56	3棟	90戸		5	－	1/2経過	なし	建替え
新光C	中耐	S57	2棟	60戸		5	－	1/2経過	なし	建替え
新光F	中耐	S53	3棟	100戸		5	－	1/2経過	なし	建替え
桜A	中耐	S61,62	5棟	86戸		4	－	1/2経過	なし	建替え
緑A	中耐	S63,H1	4棟	129戸		5	－	1/2経過	なし	建替え
緑B	中耐	S58	2棟	32戸		4	－	1/2経過	なし	建替え

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCC の算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用いることとします。

LCC 算出の基本的な考えは以下のとおりです。

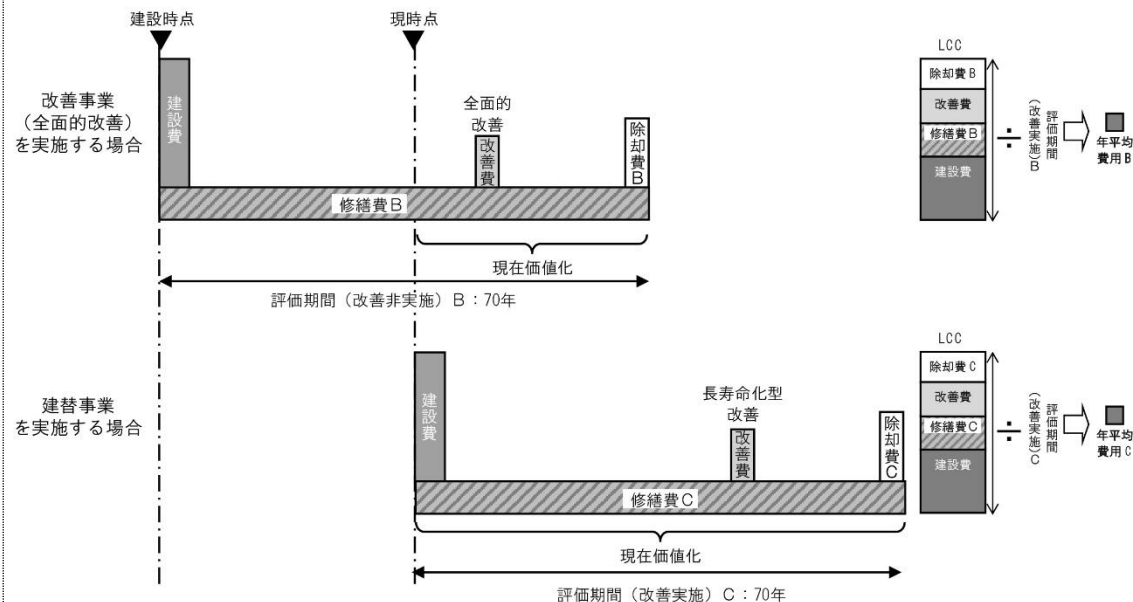
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時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額（※）。
- ・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。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を比較し、建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合に、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

■検討結果

全面的改善は、3 階建ての住棟が 1,200 万円／戸（若竹住宅 1 号棟（エレベーター有・耐震改修費除く）実績）、エレベーター設置が要件である 4 階以上の住棟は、1,550 万円／戸（他自治体事例）とし、建替えは 2,500 万円／戸（小樽市実績）として検討した結果、比較検討した全住棟で全面的改善の LCC が建替えを上回っているため、「建替え」と仮設定します。

(参考) 建替えと全面的改善のLCC比較結果

住宅名	住棟名	建設 年度	戸数	階数	EV	全面的改善						建替（新住棟）					
						①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
						評価期間 (年)	累積修繕費 (円/戸)	全面的改善費 (円/戸)	建設費（推定 再建築費） (円/戸)	除却費（現 在価値化） (円/戸)	LCC (円/戸・年)	評価期間 (年)	累積修繕費 (円/戸)	長寿命化型 改善費（現 在価値化） (円/戸)	建設費 (円/戸)	除却費（現 在価値化） (円/戸)	LCC (円/戸・年)
新光 B	B-54	S54	30	5	-	70	5,684,273	15,500,000	10,887,840	462,478	464,780	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	B-55	S55	30	5	-	70	5,183,333	15,500,000	10,118,090	444,690	446,373	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	B-56	S56	30	5	-	70	5,729,829	15,500,000	10,907,040	427,587	465,207	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
新光 C	1号	S57	30	5	-	70	5,981,876	15,500,000	11,627,480	411,141	478,864	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	2号	S57	30	5	-	70	5,997,186	15,500,000	11,657,240	411,141	479,508	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
新光 F	53-2	S53	40	5	-	71	5,444,332	15,500,000	10,209,240	462,478	445,296	70	5,581,189	430,806	25,000,000	96,329	444,405
	53-3	S53	30	5	-	71	5,636,983	15,500,000	10,570,500	462,478	453,098	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	53-4	S53	30	5	-	71	5,636,983	15,500,000	10,570,500	462,478	453,098	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
桜A	1号	S62	16	4	-	70	5,153,735	15,500,000	11,703,050	337,928	467,067	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	2号	S61	12	3	-	70	7,378,932	12,000,000	16,177,200	351,445	512,965	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	3号	S61	12	3	-	70	6,253,473	12,000,000	13,709,800	351,445	461,639	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	4号	S61	16	4	-	70	7,377,153	15,500,000	16,173,300	351,445	562,884	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	5号	S62	30	5	-	70	6,871,833	15,500,000	15,604,490	337,928	547,346	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
緑A	1号	S63	40	5	-	70	6,820,396	15,500,000	16,044,770	324,931	552,716	70	5,581,189	430,806	25,000,000	96,329	444,405
	2号	H1	30	5	-	70	5,038,955	15,500,000	12,282,840	312,434	473,346	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
	3号	H1	29	5	-	70	5,213,079	15,500,000	12,707,280	312,434	481,897	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	4号	H1	30	5	-	70	5,202,445	15,500,000	12,681,360	312,434	481,375	70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767
緑B	1号	S58	16	4	-	70	6,672,975	15,500,000	13,243,560	395,328	511,598	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577
	2号	S58	16	4	-	70	6,672,975	15,500,000	13,243,560	395,328	511,598	70	5,581,189	582,856	25,000,000	96,329	446,577

②・⑧累積修繕費

・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

・累積修繕費 = (建設～現時点までの各年の修繕費) + (現時点 + 1 ～評価期間までの各年の修繕費を現在価値化) - (全面的改善又は長寿命化型改善項目に相当する修繕費)

・修繕費乗率は、LCC 算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用

④建設費（推定再建築費）

・推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した請負工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率

※規則 23 条の率は、ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率。

⑤・⑩除却費（現在価値化）

・現時点における除却費（150 万円/戸）を現在価値化

⑨長寿命化型改善工事費（現在価値化）

・直近の改善工事費等に基づいて、以下のように想定

【屋上防水＋外壁塗装等：29 戸以下 230 万円/戸 31～39 戸以下 180 万円/戸 40 戸以上 170 万円/戸】

・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数（ここでは一律 35 年後）に応じて現在価値化

b. 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：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された94棟1,727戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「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、事業手法を仮設定します。

■ 検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、原則「当面管理する団地（建替えを前提としない）」としますが、地区内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。
⇒・100戸以上ある団地については、地区拠点の観点から今後も一定数が必要であるため、「継続管理する団地」とします。
- ・桂岡住宅については、前計画で用途廃止と判定されたことから本計画においても継続し、100戸以上であるものの「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。
- ・稲穂改良住宅については、改良住宅として既存入居者への対応が必要であるため、「継続管理する団地」とします。
- ・上記以外の団地については、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替えの必要性があると判定されていることから、令和11年度時点で耐用年数1/2を経過する住棟がある場合は「優先的な建替え」若しくは「建替え」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」若しくは「改善」とします。
- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、令和11年度時点で耐用年数1/2未満の住棟がある場合は1次判定結果を踏まえて「当面維持管理」若しくは「改善し当面維持管理」とします。それ以外の団地は、「優先的な用途廃止」若しくは「用途廃止」とします。

表 8-10 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替えの必要性	判定①	耐用年数	判定②
							R11 末 1/2 経過	
桂岡	簡二	S44～46	23 棟	118 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
張碓	中耐	S59	1 棟	12 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
桜東	中耐	S54	3 棟	120 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
桜 E	中耐	H9,10	2 棟	79 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 未満	当面維持管理
潮見台 A	中耐	S58	1 棟	12 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4 棟	59 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
最上 A	中耐	S48～60	5 棟	131 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
花園共同	中耐	S36	1 棟	18 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	優先的な 用途廃止
稲穂改良	高耐	S48	1 棟	50 戸	改良住宅であり、既存入居 者への対応が必要	継続管理する団地	1/2 経過	優先的な建替え
梅ヶ枝	中耐	S38	1 棟	16 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
高島	中耐	S52,53	4 棟	150 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
祝津	中耐	S55～61	13 棟	450 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
オタモイ C	簡平	S44	1 棟	6 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 A	中耐	S50,51	4 棟	160 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12 棟	60 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 C	簡二	S47	10 棟	54 戸	100 戸超あり、地区拠点の 観点からも一定数は必要	継続管理する団地	1/2 経過	建替え
	中耐	S48～50	5 棟	134 戸				
塩谷 D	中耐	S49	1 棟	30 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
塩谷 E	中耐	S49	1 棟	50 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止
蘭島	中耐	S60	1 棟	18 戸	特になし	当面管理する団地	1/2 経過	用途廃止

表 8-11 事業手法の仮設定（１・２次判定 団地別）

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
銭函	高耐	H4,6	4	123	維持管理
桂岡	簡二	S44~46	23	118	用途廃止
張碓	中耐	S59	1	12	用途廃止
新光B	中耐	S54~56	3	90	建替え
新光C	中耐	S57	2	60	建替え
新光E	中耐	H7,8	2	70	維持管理
新光F	中耐	S53	3	100	建替え
桜東	中耐	S54	3	120	建替え
桜A	中耐	S61,62	5	86	建替え
桜E	中耐	H9,10	2	79	当面維持管理
若竹	高耐	S45,47, H29	3	133	維持管理
勝納	中耐	H13,15	2	89	維持管理
潮見台A	中耐	S58	1	12	用途廃止
真栄改良	中耐	S44	1	54	優先的な建替え
入船	中耐	H11	1	23	維持管理
松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59	用途廃止
最上A	中耐	S48,49,51,59, 60	5	131	建替え
緑A	中耐	S63,H1	4	129	建替え
緑B	中耐	S58	2	32	建替え
花園共同	中耐	S36	1	18	優先的な用途廃止
稲穂改良	高耐	S48	1	50	優先的な建替え
稲穂北	高耐	H11	1	24	維持管理
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	維持管理
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	用途廃止
高島	中耐	S52,53	4	150	建替え
祝津	中耐	S55~61	13	450	建替え
オタモイC	簡平	S44	1	6	用途廃止
オタモイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	維持管理
塩谷A	中耐	S50,51	4	160	建替え
塩谷B	簡二	S46,47,49	12	60	用途廃止
塩谷C	簡二	S47	10	54	建替え
	中耐	S48~50	5	134	
塩谷D	中耐	S49	1	30	用途廃止
塩谷E	中耐	S49	1	50	用途廃止
蘭島	中耐	S60	1	18	用途廃止
			133	3,062	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、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します。

a. 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

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、改善、建替えと判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替えと判定された住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

⇒・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本市のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、市営住宅の集約化を進め、市営住宅将来管理戸数の縮減を図ります。
⇒・新光B、新光C及び新光F住宅はいずれも建替えと仮設定されていますが、近接していることから、一体的な建替えにより新光B及び新光F住宅に集約することとし、新光C住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・最上A住宅は全住棟が「建替え」と仮設定されていますが、建設年度が昭和48～61年度と離れているため、昭和48～51年度に建設された3棟を「建替え」、昭和59、60年度に建設された2棟は中長期的に活用した後に「用途廃止」と再判定し、建設後の新住棟へ集約します。
- ・緑A住宅と緑B住宅は共に建替えと仮設定されていますが、近接していることから、既存戸数の少ない緑B住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・高島住宅と祝津住宅は共に「建替え」と仮設定されていますが、近接していることから、一体的な建替えにより高島住宅に集約することとし、祝津住宅は「用途廃止」と再判定します。
- ・塩谷A及び塩谷C住宅は建替え、塩谷B、塩谷D及び塩谷E住宅は用途廃止と仮設定されていますが、近接している団地であることから、一体的な建替えにより塩谷B、塩谷C及び塩谷E住宅に集約することとします。よって、塩谷B及び塩谷E住宅は「建替え」、塩谷A住宅は「用途廃止」と再判定します。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(令和2～40年度)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛かる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

- ・ 本計画期間内における建替え、用途廃止については、原則、耐用年数超過住宅、建設年度の古い住宅から着手することとし、それ以外については次期計画以降で実施します。

⇒・ 本計画期間内における建替えについては、以下のとおりです。

- ・ 「優先的な建替え」と判定：真栄改良住宅及び稲穂改良住宅
- ・ 耐用年数が超過：塩谷B及びC住宅（簡二）
- ・ 建設年度が古い：塩谷C及びE住宅
- ・ 住宅需要が高く、建設年度が比較的古い：新光F住宅

※新光F住宅より建設年度が古い最上A住宅は平成27～29年度に長寿命化型改善事業を実施したこと、また高島住宅は一体的な事業展開となる祝津住宅との事業実施時期調整の観点から次期計画期間とします。

⇒・ 本計画期間内における用途廃止については、以下のとおりです。

- ・ 「優先的な用途廃止」と判定：花園共同住宅
- ・ 耐用年数が超過：桂岡住宅及びオタモイC住宅
- ・ 建設年度が古い：梅ヶ枝住宅

- ・ 建替え又は用途廃止と判定されたものの、今後15年以上実施しない住宅については、改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。

- ・ 維持管理と判定された住宅については、建設後35年を目途に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

- ・ 改善事業は、原則、建設年代順に実施しますが、令和元年度時点の劣化度状況[※]から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

⇒・ 建設年代順：張碓住宅、桜東住宅、桜A住宅、潮見台A住宅、松ヶ枝住宅、緑A住宅、緑B住宅、手宮公園住宅、祝津住宅(11～13号棟)、蘭島住宅

- ・ 劣化ランクDの住棟あり：新光E住宅、入船住宅

※劣化ランクDの住棟がある団地（P23参照）のうち、今後20年で建替え又は用途廃止とならない住棟が対象

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和2～40年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和2～40年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R2～11年度）、構想期間（前期）（R12～21年度）、構想期間（後期）（R22～40年度））で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替え・用途廃止による集約化を計画的に進めストック量の削減を行うと共に、適切な改善を行います。

建替え若しくは用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、下表の供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。その中で、今後15年以上建替え、用途廃止を実施しない住宅については、本計画期間内で改善事業を実施し、住宅の劣化を抑制します。

維持管理と判定された住宅については、適切な時期に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

全面的改善を実施した若竹住宅1・2号棟については、全面的改善事業実施後30年で建替えします。

表 8-12 供用期間

構造	建設年度	供用期間
簡平	-	30年
簡二	-	45年
耐火	平成2年度以前	50～70年 ※住棟別劣化状況・需要・事業量を勘案し個別に判断
	平成3年度以降 (公営住宅等整備基準の改正により、住戸内手すり・3点給湯設置済等一定の居住性能が確保)	70年

表 8-13 長期的な管理の見通し

住宅名	構造	建設年度	R1 末		供用 期間	3 次判定 結果※	事業実施時期			将来管理戸数	
			棟数	戸数			計画期間 (R2-11)	構想前期 (R12-21)	構想後期 (R22-40)	R11 末	R21 末
銭函	高耐	H4,6	4	123	70	維持管理		改 善		123	123
桂岡	簡二	S44~46	23	118	45	用途廃止	用途廃止				
張碓	中耐	S59	1	12	50~70	用途廃止	改 善		用途廃止	12	12
新光 B	中耐	S54~56	3	90	50~70	建替え		建替え	建替え	90	90
新光 C	中耐	S57	2	60	50~70	用途廃止			用途廃止	60	60
新光 E	中耐	H7,8	2	70	70	維持管理	改 善	改 善		70	70
新光 F	中耐	S53	3	100	50~70	建替え	建替え	建替え		95	130
桜東	中耐	S54	3	120	50~70	建替え	改 善	建替え	建替え	120	70
桜 A	中耐	S61,62	5	86	50~70	建替え	改 善		建替え	86	86
桜 E	中耐	H9,10	2	79	70	当面 維持管理		改 善		79	79
若竹	高耐	S45,47	2	89	70	維持管理			建替え	133	133
		H29	1	44	70				改 善		
勝納	中耐	H13,15	2	89	70	維持管理		改 善		89	89
潮見台 A	中耐	S58	1	12	50~70	用途廃止	改 善		用途廃止	12	12
真栄改良	中耐	S44	1	54	50~70	優先的な 建替え	建替え	建替え		99	45
入船	中耐	H11	1	23	70	維持管理	改 善	改 善		23	23
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4	59	50~70	用途廃止	改 善		用途廃止	59	59
最上 A	中耐	S48~51	3	78	50~70	建替え		建替え		131	83
		S59,60	2	53	50~70	用途廃止			用途廃止		
緑 A	中耐	S63,H1	4	129	50~70	建替え	改 善		建替え	129	129
緑 B	中耐	S58	2	32	50~70	用途廃止	改 善		用途廃止	32	32
花園共同	中耐	S36	1	18	50~70	優先的な 用途廃止	用途廃止				
稲穂改良	高耐	S48	1	50	50~70	優先的な 建替え	建替え			40	40
稲穂北	高耐	H11	1	24	70	維持管理		改 善		24	24
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	70	維持管理	改 善			127	127
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	50~70	用途廃止	用途廃止				
高島	中耐	S52,53	4	150	50~70	建替え		建替え	建替え	150	100
祝津	中耐	S55~61	13	450	50~70	用途廃止	改 善	用途廃止	用途廃止	450	240
オタモイ C	簡平	S44	1	6	30	用途廃止	用途廃止				
オタモイ	中耐	H16~23	4	195	70	維持管理			改 善	195	195
塩谷 A	中耐	S50,51	4	160	50~70	用途廃止		用途廃止		160	
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12	60	45	建替え	建替え			54	54
塩谷 C	簡二	S47	10	54	45	建替え	建替え			90	150
	中耐	S48~50	5	134	50~70		建替え	建替え			
塩谷 D	中耐	S49	1	30	50~70	用途廃止		用途廃止		30	
塩谷 E	中耐	S49	1	50	50~70	建替え	建替え	建替え			27
蘭島	中耐	S60	1	18	50~70	用途廃止	改 善		用途廃止	18	18
			134	3,066						2,780	2,300

※下線：1・2次判定結果から変更

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から全面的改善とはならないので個別改善とします。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。
⇒・改善項目に基づき、下表に示す改善メニューとします。
 - ・平成2年度以前：住戸内居住性向上＋修繕周期に基づく予防保全（長寿命化）
※住戸内居住性向上を実施する住宅は前計画からの方針を継続した住宅とします。また改善項目は、以下のとおりとします。
 - ・前計画からの継続⇒3点給湯設備の設置、給水管の取替え
 - ・アンケート結果で結露に対する不満が高い
⇒室内側窓のブラストサッシ化、換気設備の設置
 - ・平成3年度以降：EV安全性確保＋修繕周期に基づく予防保全（長寿命化）
※新光E及び入船住宅は、劣化ランクDの住棟があるため、屋上・外壁の改善（長寿命化）のみ先行して実施します。

表 8-14 改善メニュー検討結果

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

改善項目	個別改善メニュー	住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数
・屋根・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	桜東	中耐	S54	3	120
		桜A	中耐	S61,62	5	86
・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	祝津	中耐	S59～61	3	100
・室内側窓のブラストサッシ化 ・換気設備の設置	・居住性向上型	緑B	中耐	S58	2	32
・3点給湯設備の設置 ・給水管の取替え ・室内側窓のブラストサッシ化 ・換気設備の設置	・居住性向上型 ・長寿命化型	潮見台A	中耐	S58	1	12
・3点給湯設備の設置 ・給水管の取替え ・室内側窓のブラストサッシ化 ・換気設備の設置 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・居住性向上型 ・長寿命化型	張碓	中耐	S59	1	12
		蘭島	中耐	S60	1	18
		松ヶ枝A	中耐	S62,63	4	59
		緑A	中耐	S63,H1	4	129
・EVの地震時管制運転装置等 ・屋上防水・外壁の耐久性向上	・安全性確保型 ・長寿命化型	手宮公園	高耐	H3,5	2	127
・屋上防水・外壁の耐久性向上	・長寿命化型	新光E	中耐	H7,8	2	70
		入船	中耐	H11	1	23

表 8-15 本計画期間内における事業手法（団地別）

住宅名	構造	建設年度	R1 未		本計画期間内事業手法	R11 未 管理戸数
			棟数	戸数		
銭函	高耐	H4,6	4	123	維持管理	123
桂岡	簡二	S44～46	23	118	用途廃止	
張碓	中耐	S59	1	12	個別改善(居住性+長寿命化)	12
新光 B	中耐	S54～56	3	90	維持管理	90
新光 C	中耐	S57	2	60	維持管理	60
新光 E	中耐	H7,8	2	70	個別改善(長寿命化)	70
新光 F	中耐	S53	3	100	建替え	95
桜東	中耐	S54	3	120	個別改善(長寿命化)	120
桜 A	中耐	S61,62	5	86	個別改善(長寿命化)	86
桜 E	中耐	H9,10	2	79	維持管理	79
若竹	高耐	S45,47,H29	3	133	維持管理	133
勝納	中耐	H13,15	2	89	維持管理	89
潮見台 A	中耐	S58	1	12	個別改善(居住性+長寿命化)	12
真栄改良	中耐	S44	1	54	建替え	99
入船	中耐	H11	1	23	個別改善(長寿命化)	23
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4	59	個別改善(居住性+長寿命化)	59
最上 A	中耐	S48～60	5	131	維持管理	131
緑 A	中耐	S63,H1	4	129	個別改善(居住性+長寿命化)	129
緑 B	中耐	S58	2	32	個別改善(居住性)	32
花園共同	中耐	S36	1	18	用途廃止	
稲穂改良	高耐	S48	1	50	建替え	40
稲穂北	高耐	H11	1	24	維持管理	24
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	個別改善(安全+長寿命化)	127
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	用途廃止	
高島	中耐	S52,53	4	150	維持管理	150
祝津	中耐	S55～59	10	350	維持管理	450
		S59～61	3	100	個別改善(長寿命化)	
オタモイ C	簡平	S44	1	6	用途廃止	
オタモイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	維持管理	195
塩谷 A	中耐	S50,51	4	160	維持管理	160
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12	60	建替え	54
塩谷 C	簡二	S47	10	54	建替え	90
	中耐	S48～50	5	134		
塩谷 D	中耐	S49	1	30	維持管理	30
塩谷 E	中耐	S49	1	50	建替え	
蘭島	中耐	S60	1	18	個別改善(居住性+長寿命化)	18
			134	3,066		2,780

図 8-7 事業手法判定結果のまとめ

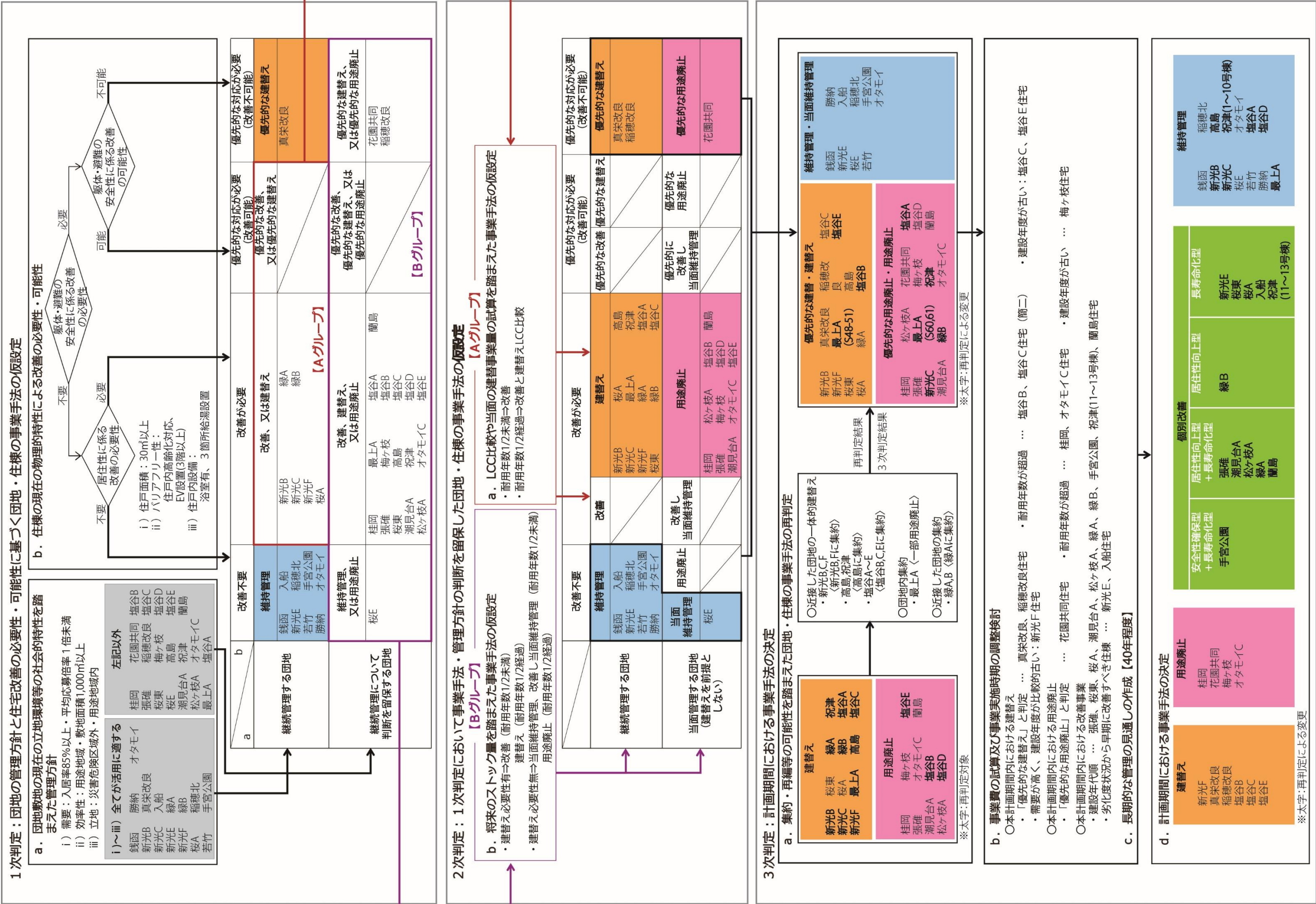
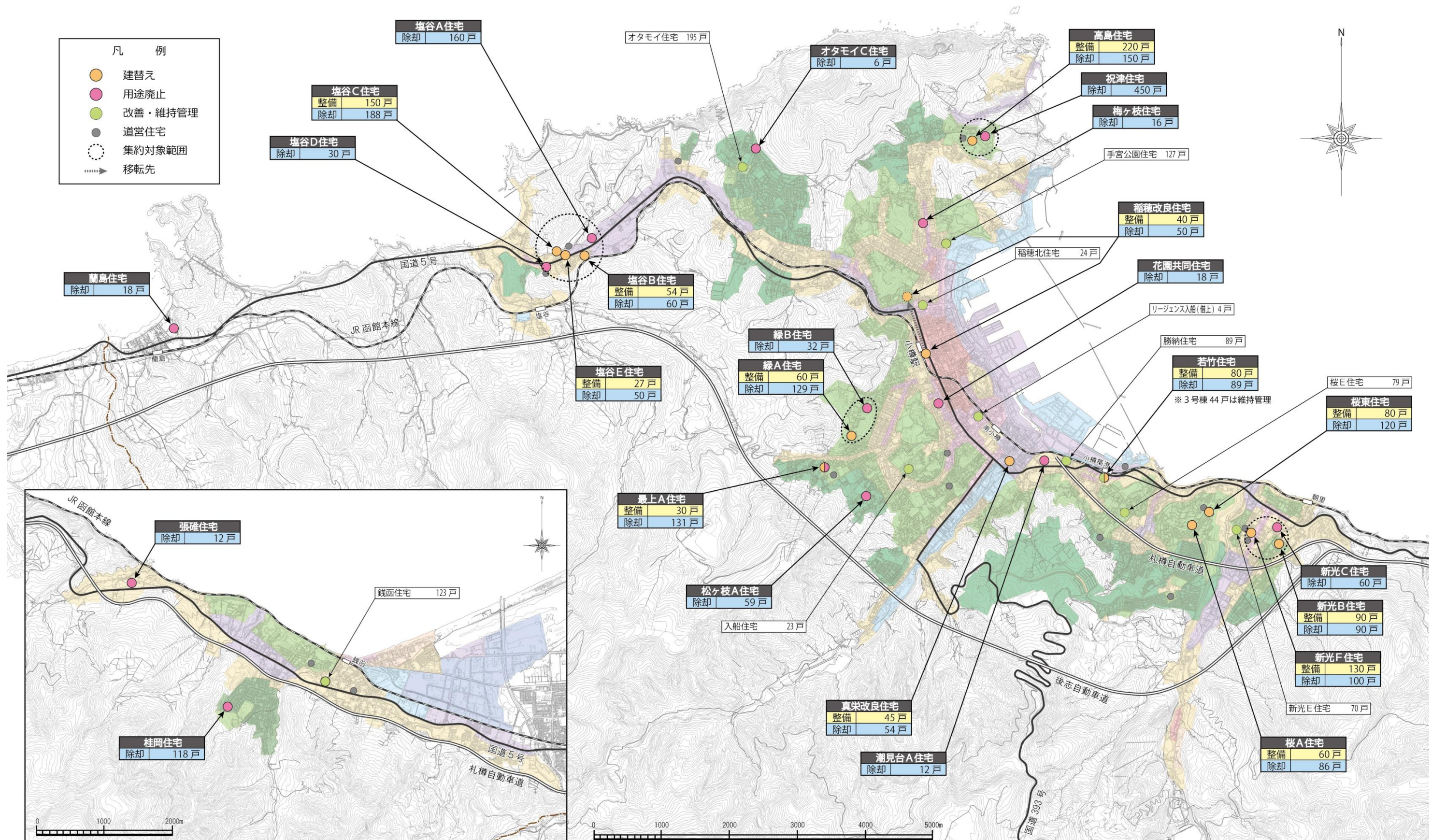


表 8-16 事業手法選定統括表

住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	1次判定 a					1次判定 b						2次判定 a, b				3次判定						本計画期間 事業手法	
					需要		効率性	立地	判定結果	躯体			避難 安全性	居住性			判定結果	判定 a	判定 b		判定結果	判定 a		事業実施時期			
					入居率	応募 倍率				新旧	安全 性	安全 性		面積	バリア フリー	設備			LCC	建替え 必要性		R11 1/2 耐用 年数	集約等 可能性	再判定 結果	供用 期間		計画期間 (R 2-11)
銭函	高耐	H4,6	4	123	88.6%	1.9 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改 善		維持管理
桂岡	簡二	S44~46	23	118	-	-	一低	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			45	用途廃止			用途廃止
張碓	中耐	S59	1	12	75.0%	0.3 倍	-	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改 善		用途廃止	個別改善(居+長)
新光 B	中耐	S54~55	2	60	92.2%	2.5 倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70		建替え	建替え	維持管理
		S56	1	30						新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え									建替え	
新光 C	中耐	S57	2	60	95.0%	3.9 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	用途廃止	50~70			用途廃止	維持管理
新光 E	中耐	H7,8	2	70	88.6%	19.0 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改 善	改 善		個別改善(長寿命化)
新光 F	中耐	S53	3	100	93.0%	3.8 倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70	建替え	建替え		建替え
桜東	中耐	S54	3	120	81.7%	1.0 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え			50~70	改 善	建替え	建替え	個別改善(長寿命化)
桜 A	中耐	S61,62	5	86	90.7%	1.9 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え			50~70	改 善		建替え	個別改善(長寿命化)
桜 E	中耐	H9,10	2	79	91.1%	22.1 倍	-	土砂	判断留保	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	特になし	未満	当面 維持管理			70		改 善		維持管理
若竹	高耐	S45,47	2	89	96.2%	15.7 倍	-	-	継続管理	旧	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70			建替え	維持管理
		H29	1	44						新	○	○	○	○	○	改善不要			70			改 善					
勝納	中耐	H13,15	2	89	97.8%	59.9 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改 善		維持管理
潮見台 A	中耐	S58	1	12	91.7%	9.5 倍	敷地狭小	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改 善		用途廃止	個別改善(居+長)
真栄改良	中耐	S44	1	54	94.4%	5.1 倍	-	-	継続管理	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	-	-	優先的な 建替え			50~70	建替え	建替え		建替え
入船	中耐	H11	1	23	87.0%	18.0 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改 善	改 善		個別改善(長寿命化)
松ヶ枝 A	中耐	S62,63	4	59	76.3%	0.4 倍	一低	-	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改 善		用途廃止	個別改善(居+長)
最上 A	中耐	S48,49,51	3	78	87.0%	0.8 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	50~70		建替え		維持管理
		S59,60	2	53						新	○	○	○	×	×	改善必要		用途廃止	50~70				用途廃止				
緑 A	中耐	S63,H1	4	129	87.6%	7.9 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	×	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	建替え	50~70	改 善		建替え	個別改善(居+長)
緑 B	中耐	S58	2	32	93.8%	1.5 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	×	○	改善必要	建替え	-	-	建替え	集約	用途廃止	50~70	改 善		用途廃止	個別改善(居住性)
花園共同	中耐	S36	1	18	-	-	敷地狭小	-	判断留保	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	特になし	経過	優先的な 用途廃止			50~70	用途廃止			用途廃止
稲穂改良	高耐	S48	1	50	-	32.0 倍	-	-	判断留保	旧	×	○	-	-	-	優先対応 (改善不可)	-	入居者対 応必要	経過	優先的な 建替え			50~70	建替え			建替え
稲穂北	高耐	H11	1	24	100.0%	116.0 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70		改 善		維持管理
手宮公園	高耐	H3,5	2	127	95.3%	28.0 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70	改 善			個別改善(安+長)
梅ヶ枝	中耐	S38	1	16	-	1.0 倍	敷地狭小	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	用途廃止			用途廃止
高島	中耐	S52,53	4	150	79.3%	0.6 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	50~70		建替え	建替え	維持管理
祝津	中耐	S55	2	80	78.2%	0.6 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	用途廃止	50~70		用途廃止		維持管理
		S56~59	8	270						新	○	○	○	×	×	改善必要				用途廃止				用途廃止			
		S59~61	3	100														改 善		用途廃止				個別改善(長寿命化)			
オタマイ C	簡平	S44	1	6	-	-	一低	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			30	用途廃止			用途廃止
オタマイ	中耐	H16,18,21,23	4	195	94.4%	17.0 倍	-	-	継続管理	新	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	維持管理			70			改 善	維持管理
塩谷 A	中耐	S50,51	4	160	71.9%	0.9 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	用途廃止	50~70		用途廃止		維持管理
塩谷 B	簡二	S46,47,49	12	60	-	-	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	建替え	45	建替え			建替え
塩谷 C	簡二	S47	10	54	-	-	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	地区拠点	経過	建替え	集約	建替え	45	建替え			建替え
	中耐	S48~50	5	134						77.6%	1.0 倍	旧	○	○	○	×	×	改善必要		建替え				50~70	建替え	建替え	
塩谷 D	中耐	S49	1	30	80.0%	3.0 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	用途廃止	50~70		用途廃止		維持管理
塩谷 E	中耐	S49	1	50	80.0%	0.9 倍	-	-	判断留保	旧	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止	集約	建替え	50~70	建替え	建替え		建替え
蘭島	中耐	S60	1	18	83.3%	0.5 倍	-	津波	判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要	-	特になし	経過	用途廃止			50~70	改 善		用途廃止	個別改善(居+長)

図 8-8 長期的な市営住宅の活用イメージ



9章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果

1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

市営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

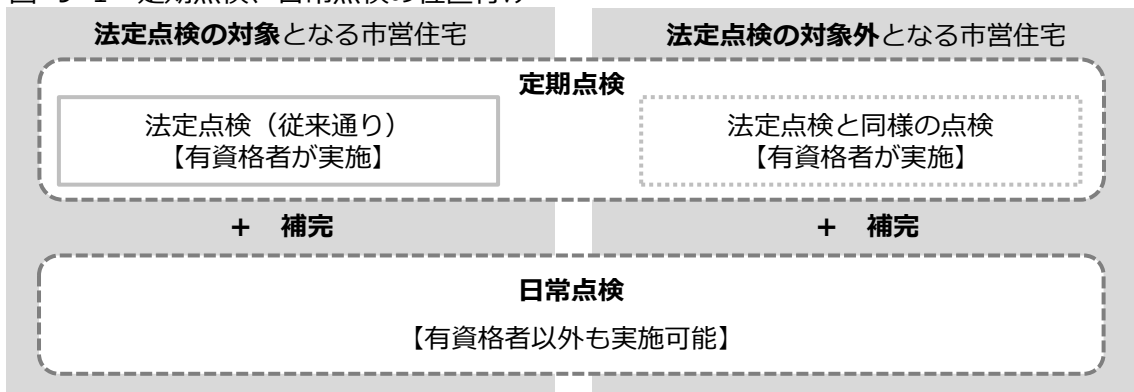
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者に詳細調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 9-1 定期点検、日常点検の位置付け



(3) 住宅内部における点検の実施方針

住宅内部の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省 平成28年2月）等を参考に、点検を実施します。

(5) 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検、入退去時に伴う住宅内部の点検結果については、施設カルテ等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 残りの供用期間が短い建替え・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容について施設カルテ等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(4) 内部改修等の計画修繕

計画修繕のうち、入居者の居住性の向上に効果的な畳の表替え、網戸の設置及び階段室の塗装については内部改修事業とし、法律により定期的な交換が必要な量水器取替えと合わせ、計画的に実施します。

(参考) 修繕周期表

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	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
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			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
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）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺き替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
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	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・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、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、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			○		
	（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			○		

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	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
	(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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	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	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 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		○			

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	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汚水管(屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 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		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
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		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年						○
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			○			
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			○	○		
	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・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
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			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
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						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年						○
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						○
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			○			
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			○			

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	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
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		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替え	30 年	全部撤去の上、建替え				○	
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				○	
		建替え	20 年	撤去、新設				○	
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				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイ ン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		○			○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20 年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年					○	
	植栽	整備	20 年						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

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

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）	住戸内の断熱性向上など入居者の居住環境の改善に努めます。
（福祉対応型）	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。
（安全性確保型）	建物の安全性能を維持する改善により、入居者等の安全性の確保を図ります。
（長寿命化型）	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屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

(2) 計画期間内における改善事業の実施内容

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

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目（P 75,76 参照）等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅については、7章で示した市営住宅の整備目標をもとに、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

・適正な供給管理戸数の設定

建替事業に伴う供給戸数については、既存住宅の入居世帯数や将来人口・世帯動向、これまでの需要等幅広く検討し、適正な供給管理戸数を設定します。

・多様な住戸タイプの供給

既存住宅の入居世帯状況に配慮しながら、単身世帯、子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。子育て世帯向け住宅については、本計画期間で30戸の供給を目指します。

・周辺環境に配慮した整備の推進

建替えに当たっては、周辺の日影や景観に配慮した市営住宅の整備を進めます。

用途廃止となった住棟は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

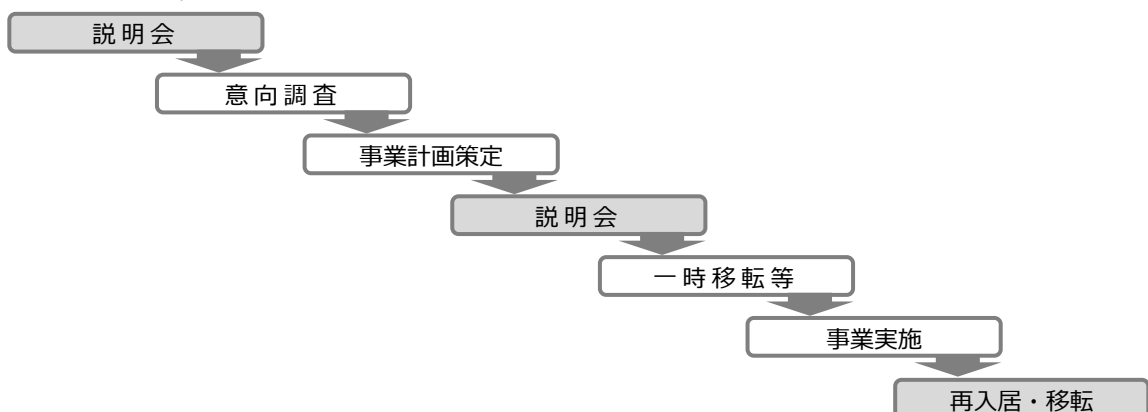
・雪への配慮

冬期間においても、入居者が快適に暮らせるよう雁木の設置等の除雪軽減への配慮や駐車場の雪捨て場の確保等に努めます。

・入居者との合意形成

建替事業の実施においては、説明会や意向調査をはじめ、必要に応じ適切な手法により、住民意向を十分把握し、住民の理解と協力の元で進めるよう努めます。

図 9-2 事業実施の流れ



・政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う住宅の空き住戸については、計画段階から新たな入居の募集停止を検討します。

・コストの縮減を見据えた整備手法等の幅広い検討

効果的・効率的な事業実施のため、本市の実情を踏まえながら整備手法について検討し、より一層の経費の縮減に努めます。

・PPP/PFI 導入についての研究

市営住宅の整備に当たっては、民間資金等の活用を検討するなど、PPP/PFI の導入について研究します。

・北海道との連携

市内の公営住宅等は、市営住宅のほか道営住宅も立地することから、建替事業の実施に当たっては、北海道と連携を図り、最適な事業展開に努めます。

(2) 個別方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅は、下記の4団地です。

既 存				整備後		
a.稲穂改良住宅	・高耐	1 棟	50 戸	・構造未定	1 棟	40 戸
b.塩谷 A・B・C・D・E 住宅	・中耐	11 棟	488 戸	・中耐	7 棟	231 戸
	・簡二	22 棟				
c.新光 B・C・F 住宅	・中耐	8 棟	250 戸	・中耐	7 棟	220 戸
d.真栄改良住宅	・中耐	1 棟	54 戸	・構造未定	1 棟	45 戸
合計		43 棟	842 戸	合計		16 棟 536 戸

※塩谷、新光住宅については、地区内で一体的な整備を図るため、構想期間に建替事業を開始する住宅も含む。

a. 稲穂改良住宅

移転建替えの必要性

稲穂改良住宅は、複合施設の区分所有であること、また、現地建替えの場合は仮住まい先が必要となりますが、仮住まいの確保が困難であることから、当該敷地での建替えではなく、別敷地への移転建替えとします。

整備方針

供給戸数は、既存入居世帯数である 40 戸とします。

既 存	整備後（移転先）
・ 高層耐火構造 1 棟 50 戸	・ 構造未定 1 棟 40 戸

事業に当たっての課題

- 建替え先を早急に決定する必要があります。
- 改良住宅の建替えに当たっては、改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日建設省住整発第 25 号）で「建替事業に係る更新住宅は、従前の改良住宅等の敷地の区域に公共施設その他の施設に関する都市計画が定められている場合その他特別の事情がある場合を除き、従前の改良住宅等の敷地の区域内に建設しなければならない。」とのことから、更新住宅として整備可能か協議・調整が必要です。
- 更新住宅ではなく、公営住宅として整備する場合は、既存改良住宅入居者の収入基準が変わることから、既存入居者に対して十分な説明が必要です。
- 建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

b. 塩谷 A・B・C・D・E 住宅

地区内の一体的な整備

塩谷地区内の住宅は、昭和 46 年度から 51 年度に建設され、本計画期間内で築 50 年以上経過します。

簡二住宅は既に耐用年数を超過、耐火構造も耐用年数を 1/2 経過して老朽化が著しいことから、地区内で一体的に整備し、効果的・効率的な事業展開を図ります。

適正な管理戸数の設定

既存入居世帯数や塩谷地区における需要等を踏まえて、適正な管理戸数を設定します。

整備方針

整備後は全て中層耐火構造とし、現状より棟数を抑制し塩谷 B 住宅、C 住宅及び E 住宅に集約化することで、効率的な維持管理を図ります。

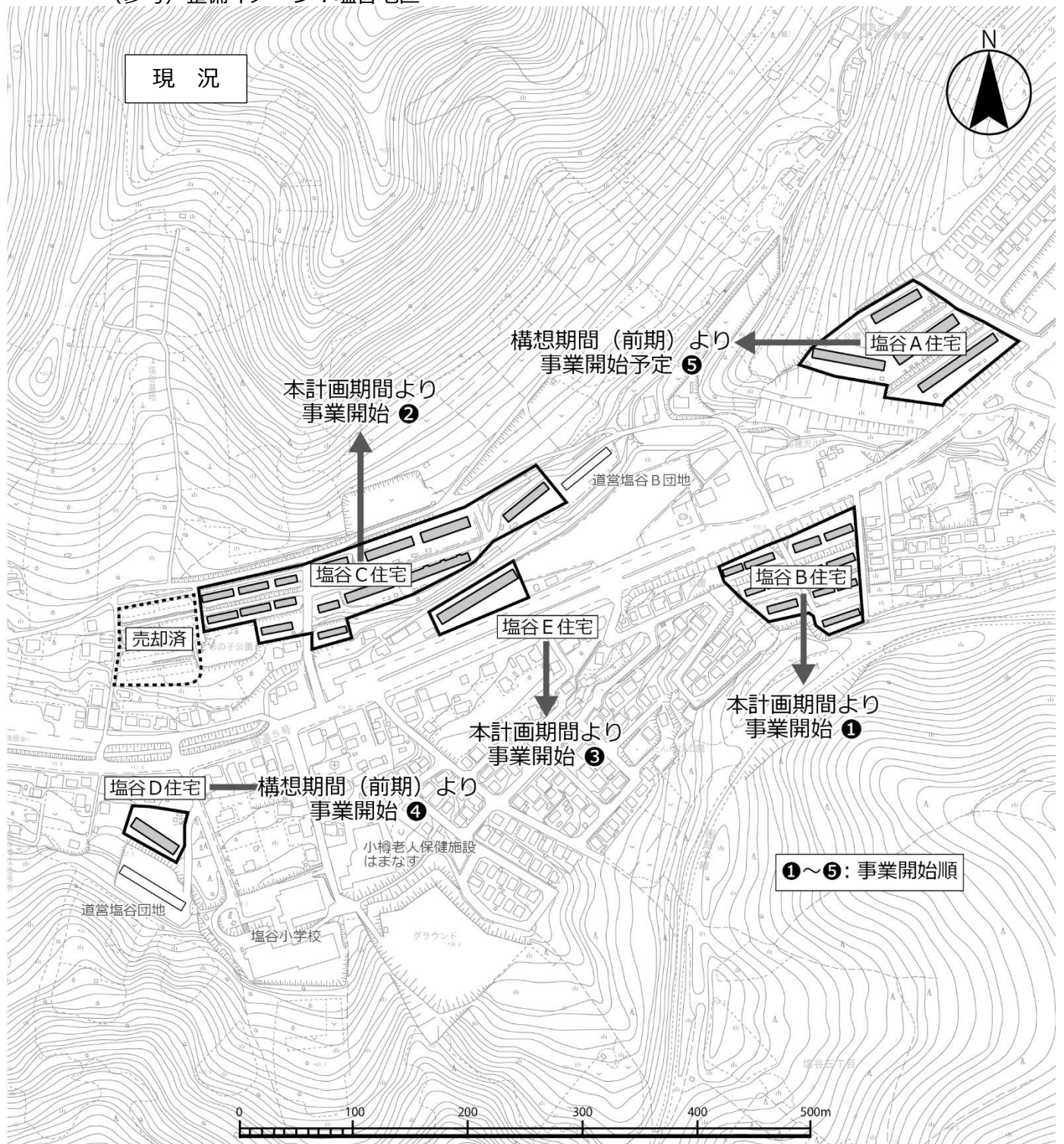
対象住戸数が 488 戸と多いため、事業量を平準化し、本計画期間以降も継続して行います。

既 存			整備後		
塩谷 A	・中層耐火構造	4 棟 160 戸	塩谷 A	(余剰地)	
塩谷 B	・簡易耐火構造 2 階建て	12 棟 60 戸	塩谷 B	・中層耐火構造	2 棟 54 戸
塩谷 C	・簡易耐火構造 2 階建て	10 棟 54 戸	塩谷 C	・中層耐火構造	4 棟 150 戸
	・中層耐火構造	5 棟 134 戸			
塩谷 D	・中層耐火構造	1 棟 30 戸	塩谷 D	(余剰地)	
塩谷 E	・中層耐火構造	1 棟 50 戸	塩谷 E	・中層耐火構造	1 棟 27 戸
合計	・簡易耐火構造 2 階建て ・中層耐火構造	33 棟 488 戸	合計	・中層耐火構造	7 棟 231 戸

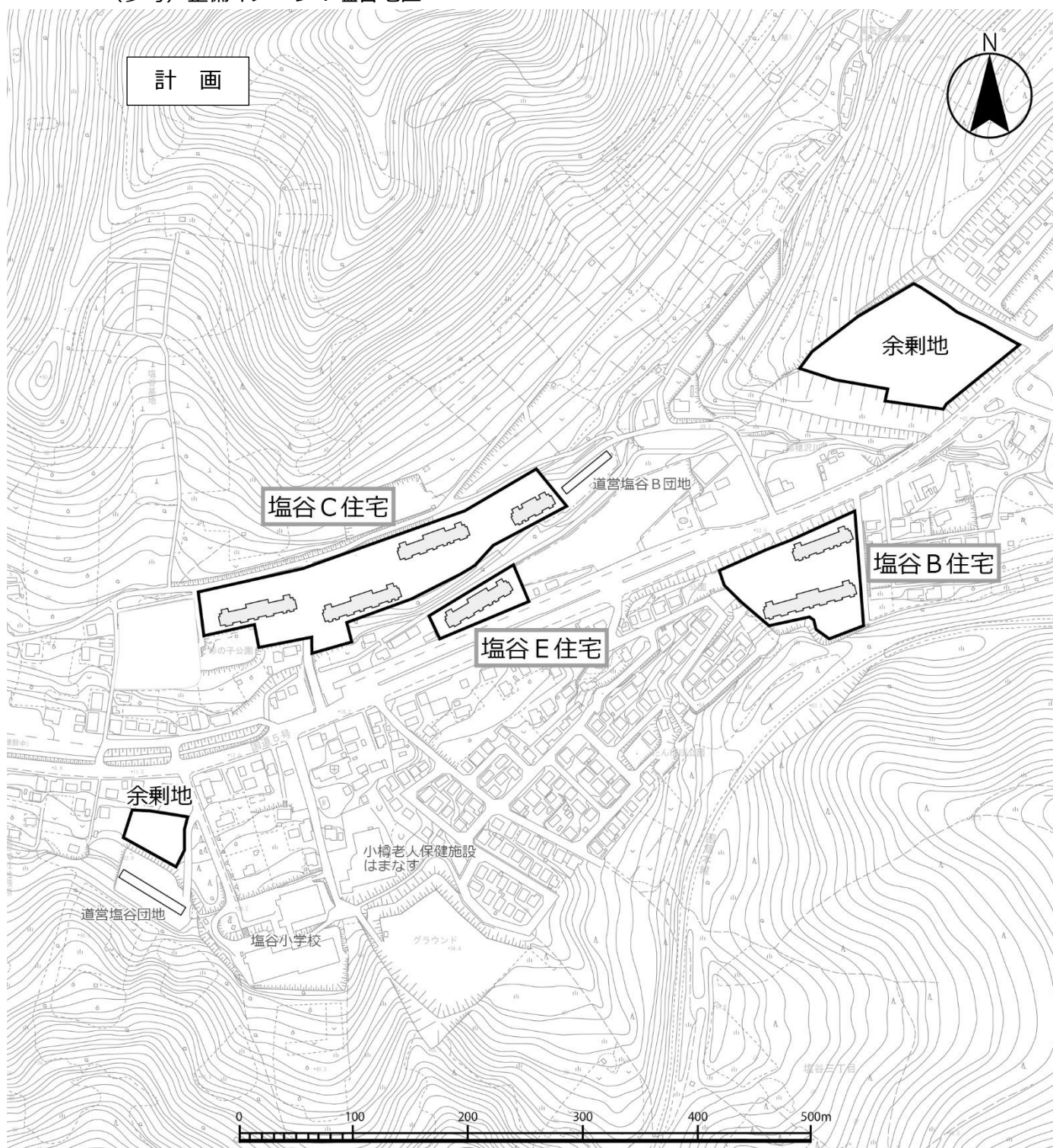
事業に当たっての課題

- 建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。
- 円滑な事業展開を図るため、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

(参考) 整備イメージ：塩谷地区

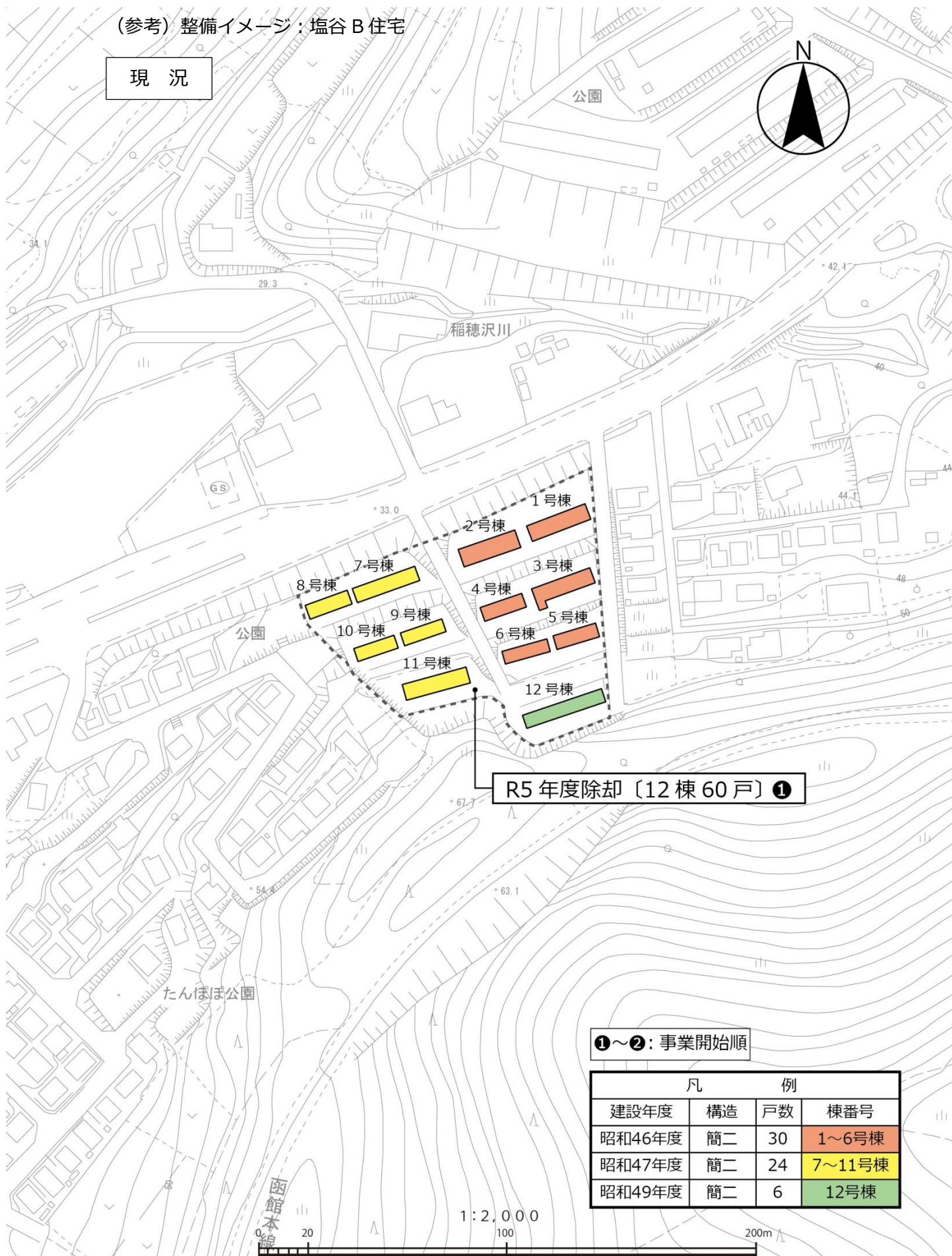


(参考) 整備イメージ：塩谷地区



(参考) 整備イメージ：塩谷 B 住宅

現 況



(参考) 整備イメージ：塩谷 B 住宅

計 画

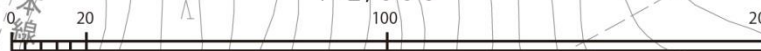


R6～7 年度建設【3階 21 戸】②

R6～7 年度建設【3階 33 戸】②

①～②：事業開始順

1:2,000



(参考) 整備イメージ：塩谷C・E住宅

現 況

R11年度除却〔4棟110戸〕⑤

R8年度除却〔11棟78戸〕③

塩谷C住宅

50-3号棟

2号棟

1号棟

4号棟

3号棟

塩谷E住宅

8号棟

9号棟

10号棟

杉の子公園

R11年度除却〔1棟50戸〕⑥

国道5号

老人保険施設
はまなす
小樽

③～⑦：事業開始順

凡 例			
建設年度	構造	戸数	棟番号
昭和47年度	簡二	54	1～10号棟
昭和48年度	中耐4	72	1～3号棟
昭和49年度	中耐4	32	4号棟
	中耐5	50	塩谷E住宅
昭和53年度	中耐5	30	50-3号棟

1:2,000 グラウンド

0 20 100 200m

(参考) 整備イメージ：塩谷C・E住宅

計 画



構想期間（前期）建設【3階 15戸】⑦

構想期間（前期）建設【5階 45戸】⑥

杉の子公園

構想期間（前期）建設【3階 27戸】⑦

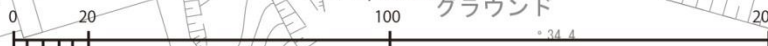
R9～10年度建設【5階 45戸】④

R9～10年度建設【5階 45戸】④

③～⑦：事業開始順

老人保険施設
小樽
はまなす

1:2,000 グラウンド



c. 新光 B・C・F 住宅

地区内の一体的な整備

新光地区内の住宅のうち新光 B・C・F 住宅は、昭和 53 年度から 57 年度に建設され、本計画期間内で新光 F 住宅は、築 50 年以上経過します。耐用年数を 1/2 経過して老朽化し、居住性能が劣っていること、また新光地区は住宅需要が非常に高い地区であることから、地区内で一体的に整備し、効果的・効率的な事業展開を図ります。

尚、新光 E 住宅については、平成 7、8 年度に建設され比較的新しく、エレベーターが設置されている等の居住性も確保されていることから、維持管理とします。

適正な管理戸数の設定

既存入居世帯数や新光地区における需要等を踏まえて、適正な管理戸数を設定します。

整備方針

新光地区にある遊休地に 1 棟を建設し、以降は現地建替えを進めます。また、構造は全て中層耐火構造とします。

新光 B 住宅及び F 住宅に集約化することで、現状より棟数を抑制し効率的な維持管理を図ります。

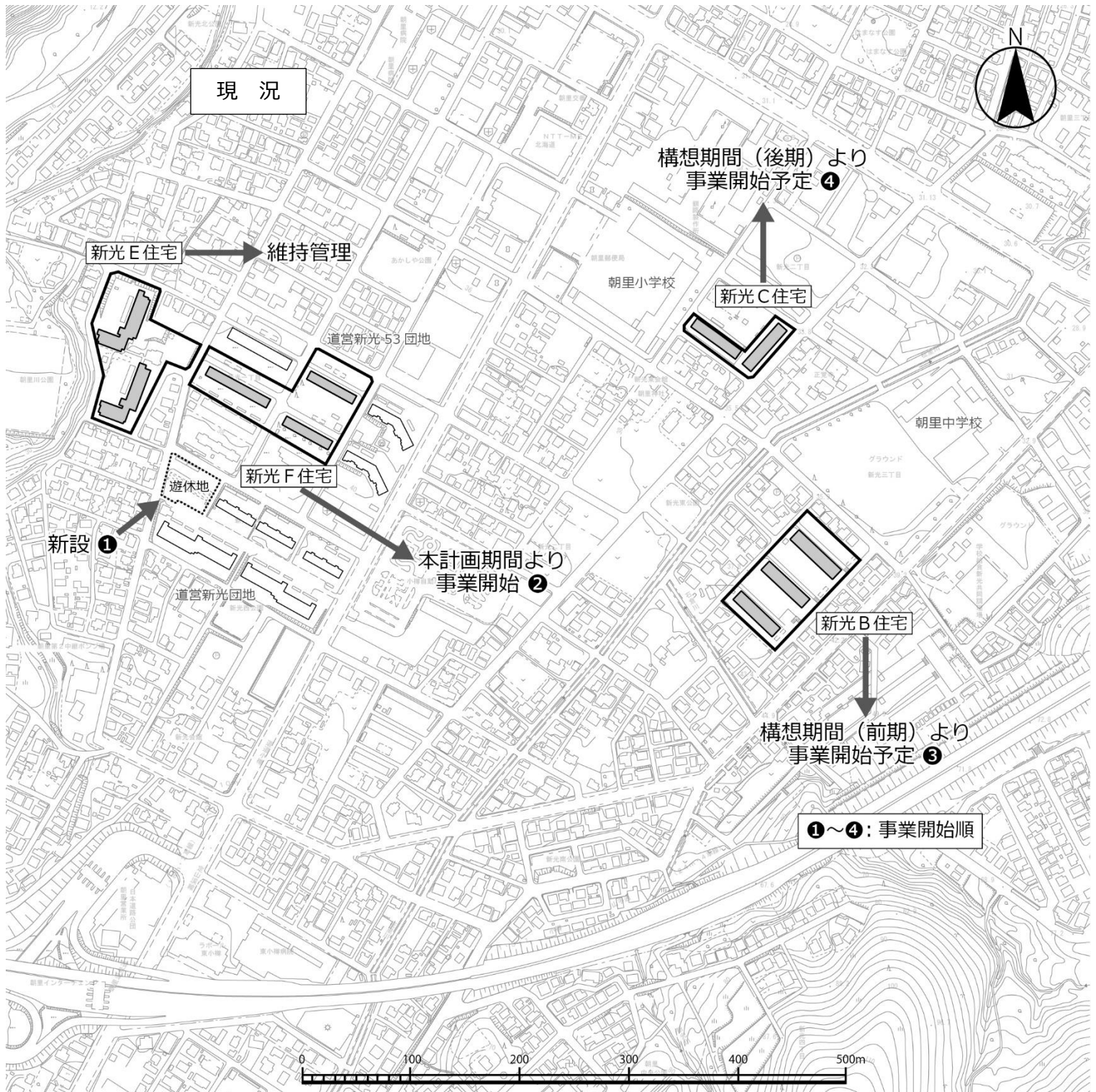
対象住戸数が 250 戸と多いため、事業量を平準化し、本計画期間以降も継続して行います。

既 存				整備後			
新光 B ・中層耐火構造	3 棟	90 戸		新光 B	3 棟	90 戸	
新光 C ・中層耐火構造	2 棟	60 戸		新光 C	(余剰地)		
新光 F ・中層耐火構造	3 棟	100 戸		新光 F ・中層耐火構造	4 棟	130 戸	
(余剰地：新光 F)							
合計 ・簡易耐火構造 2 階建て	8 棟	250 戸		合計 ・中層耐火構造	7 棟	220 戸	

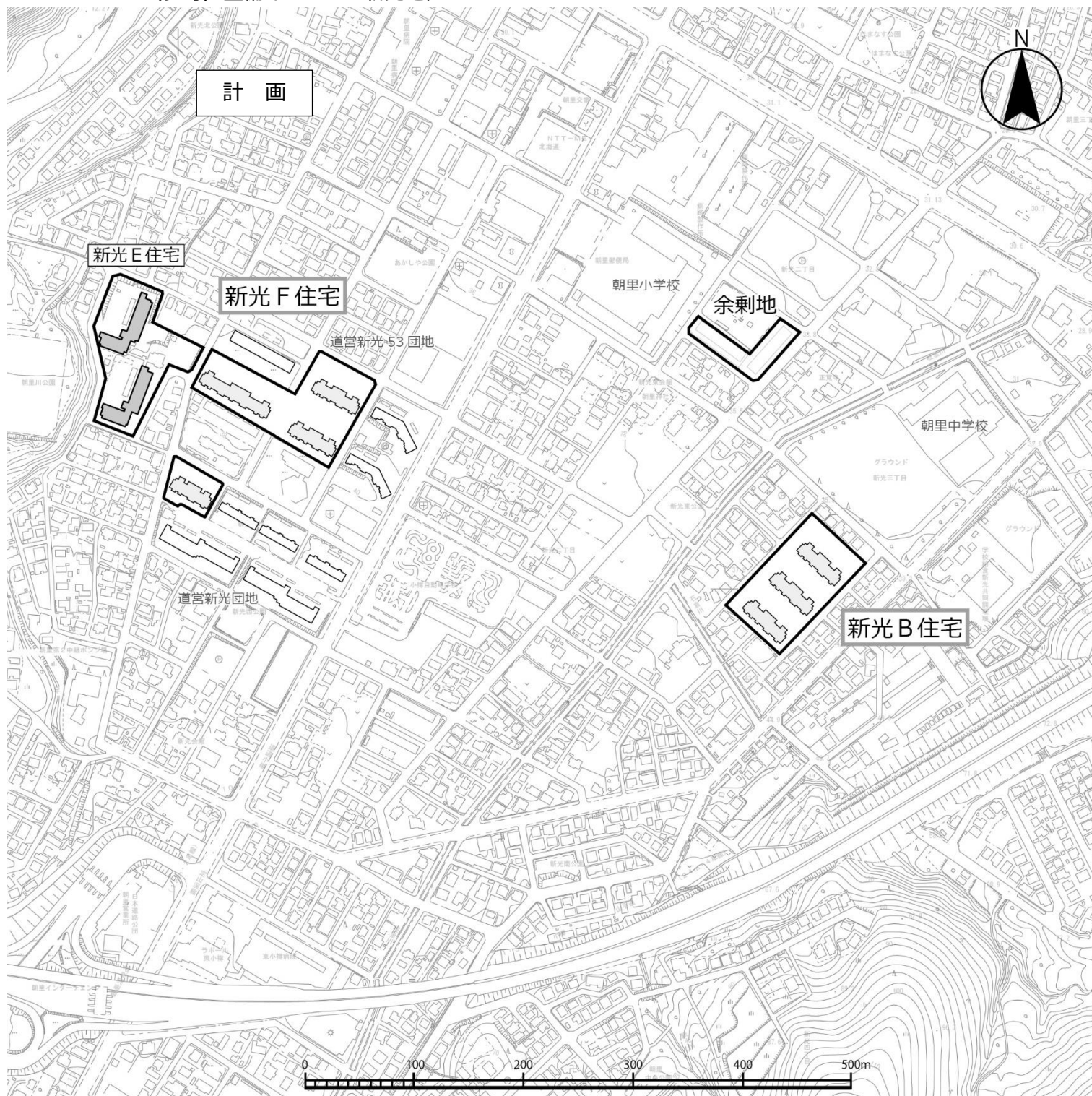
事業に当たっての課題

- 建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。
- 円滑な事業展開を図るため、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

(参考) 整備イメージ：新光地区



(参考) 整備イメージ：新光地区



(参考) 整備イメージ：新光F住宅

現 況



構想期間（前期）除却〔30戸〕④

53-2号棟

53-3号棟

53-4号棟

構想期間（前期）除却〔40戸〕⑥

R10年度除却〔30戸〕②

新光団地

新光西公園

小樽自動車学校

継ポンプ場

新光会館

①～⑦：事業開始順

凡 例			
建設年度	構造	戸数	棟番号
昭和53年度	中耐5	100	52-2~4号棟

0 20 100 200m

(参考) 整備イメージ：新光F住宅

計 画



構想期間（前期）建設【5階30戸】⑤

構想期間（前期）建設【5階45戸】⑦

R11～12年度建設【5階30戸】③

R8～9年度建設【5階25戸】①

①～⑦：事業開始順



(参考) 整備イメージ：新光B住宅

現 況



新光東会館

朝里神社

正覚寺

朝里中学校

新光東公園

グラウンド

新光三丁目

B-56号棟

B-55号棟

B-54号棟

構想期間（後期）除却〔30戸〕**12**

構想期間（後期）除却〔30戸〕**10**

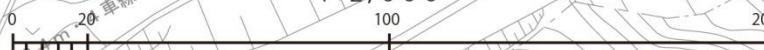
構想期間（前期）除却〔30戸〕**8**

学校給食新光共同調理場

8～13: 事業開始順

凡 例			
建設年度	構造	戸数	棟番号
昭和54年度	中耐5	30	B-54号棟
昭和55年度	中耐5	30	B-55号棟
昭和56年度	中耐5	30	B-56号棟

1:2,000



(参考) 整備イメージ：新光B住宅

計 画

新光東会館

朝里神社

正覚寺

朝里中学校

グラウンド

新光三丁目

構想期間（後期）建設【5階30戸】⑬

新光東公園

構想期間（後期）建設【5階30戸】⑪

37.8

構想期間（前期）建設【5階30戸】⑨

学校給食新光共同調理場

⑧～⑬：事業開始順

1:2,000

0 100 200m

d. 真栄改良住宅

建替えに向けた協議

真栄改良住宅は、複合施設の区分所有として建設されたため、整備方法や建替場所等について区分所有者間で十分な協議が必要です。

整備方針

供給戸数は、既存入居世帯数を勘案して 45 戸とします。

既 存	整備後（移転先）
・中層耐火構造 1 棟 54 戸	・構造未定 45 戸

事業に当たっての課題

- 建替え先を早急に決定する必要があります。
- 改良住宅の建替えに当たっては、改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日建設省住整発第 25 号）で「建替事業に係る更新住宅は、従前の改良住宅等の敷地の区域に公共施設その他の施設に関する都市計画が定められている場合その他特別の事情がある場合を除き、従前の改良住宅等の敷地の区域内に建設しなければならない。」とのことから、更新住宅として整備可能か協議・調整が必要です。
- 更新住宅ではなく、公営住宅として整備する場合は、既存改良住宅入居者の収入基準が変わることから、既存入居者に対して十分な説明が必要です。
- 建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

5 維持管理業務の実施方針

現在、市営住宅は指定管理者制度を導入し、指定管理者が市営住宅の維持管理等の業務を担っています。

今後も、引き続き指定管理者制度による円滑な維持管理を行うと共に、必要に応じて業務内容の改善等を適切に検討します。

また、建替え等の整備においては、PPP/PFI の導入について研究します。

6 長寿命化のための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

本計画終了時点（令和 11 年度末）の目標管理戸数は 2,500 戸（P83 参照）ですが、以下の理由から本計画終了時点の管理戸数は、目標管理戸数より 284 戸多い 2,784 戸となります。

○目標管理戸数を達成するためには、更なる積極的な用途廃止が必要になります。用途廃止する場合は、既存入居者に対して、既存若しくは新設市営住宅への住み替えが必要となりますが、高齢者が多く居住する中、高齢者に適した居住性能を有する既存市営住宅を確保することが難しく、また、積極的な住み替えは入居者に負担が掛かるなどの課題があります。また、新設市営住宅についても本市の財政状況等を勘案すると事業実施計画（事業プログラム）の事業量に制限されることから、住み替え先の確保が難しい状況にあります。

なお、事業プログラムについては市営住宅の需要、入居者の住み替え状況、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね 5 年後に見直しを行います。

表 9-1 事業プログラム

事業 手法	種別 住宅名	建設年度	構造	棟数 (R1年度 末)	戸数 (R1年度 末)	直近改善歴 劣化ランク	年度別対象戸数(戸)												R11末 管理戸数
							計画期間												
							R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度			
建 替 え	公営 新光F	S53	中耐	3	100	H22-24屋根、 外壁							着工	25		着工	95		
	改良 真栄改良	S44	中耐	1	54	ランクD									着工	45	99		
	改良 稲穂改良	S48	高耐	1	50	ランクD				着工	40						40		
	公営 塩谷B	S46-49	簡二	12	60					着工	54						54		
	公営 塩谷C	S47 S48-50	簡二 中耐	15	188	H21-24屋根、外 壁[中耐]							着工	90			90		
	公営 塩谷E	S49	中耐	1	50	ランクB													
	用 途 廃 止	公営 桂岡	S44-46	簡二	23	118													
その他 花園共同	S36	中耐	1	18	ランクC														
公営 梅ヶ枝	S38	中耐	1	16	ランクD														
公営 オタモイC	S44	簡平	1	6															
個 別 改 善	公営 張碓	S59	中耐	1	12	ランクC	12	屋根・外壁										12	
	公営 新光E	H7,8	中耐	2	70	ランクD												70	
	公営 桜東	S54	中耐	3	120	ランクD		40	80	屋根・外壁								120	
	公営 桜A	S61,62	中耐	5	86	ランクD				40	46	屋根・外壁						86	
	公営 潮見台A	S58	中耐	1	12	H30屋上・外壁	12	3給湯・給水管										12	
	公営 入船	H11	中耐	1	23	ランクD												23	
	公営 松ヶ枝A	S62,63	中耐	4	59	ランクB					屋上・外壁	36	23					59	
	公営 緑A	S63-H1	中耐	4	129	ランクC					屋上・外壁	40	89					129	
	公営 緑B	S58	中耐	2	32	H27屋根、外 壁、3給湯		32	内窓・換気									32	
	公営 手宮公園	H3,5	高耐	2	127	ランクD												127	
	公営 祝津[11-13号]	S59-61	中耐	3	100		100	外壁										100	
	公営 蘭島	S60	中耐	1	18	ランクD		18	屋上・外壁									18	
	維 持 管 理	公営 銭函	H4,6	高耐	4	123	ランクB												123
公営 新光B		S54-56	中耐	3	90	H25屋根、外壁												90	
公営 新光C		S57	中耐	2	60	H26外壁												60	
公営 桜E		H9,10	中耐	2	79	ランクB												79	
公営 若竹		S45-H29	高耐	3	133	H22,25全面的 改善												133	
公営 勝納		H13,15	中耐	2	89	ランクB												89	
公営(備上) リージェンス入船		H5	高耐	1	4													4	
公営・改良 最上A		S48-60	中耐	5	131	H27-29屋根、 外壁												131	
公営・その他 稲穂北		H11	高耐	1	24	ランクB												24	
公営 高島		S52,53	中耐	4	150	ランクC												150	
公営 祝津[1~10号]		S55-61	中耐	10	350	H28-31外壁												350	
公営 オタモイ		H16-23	中耐	4	195	ランクB												195	
公営 塩谷A		S50,51	中耐	4	160	ランクB												160	
公営 塩谷D	S49	中耐	1	30	H25屋根、外壁												30		
合 計				134	3,066	建替え					40	54		25	90	45			
						個別改善	124	114	98	40	46	36	99	152	216	93			
						除却				60		50	78	65	123	160			
						年度末管理戸数	3,066	3,066	3,066	3,006	3,046	3,050	2,972	2,932	2,899	2,784		2,784	
						目標管理戸数											2,500		

7 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

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、長期的な見通しを把握します。

〈LCC算出の基本的な考え方〉

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）に合わせて公表された LCC 算定プログラムを活用します。

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

- ・ 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額（※）。プログラムにあ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。
- ・ 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（※）

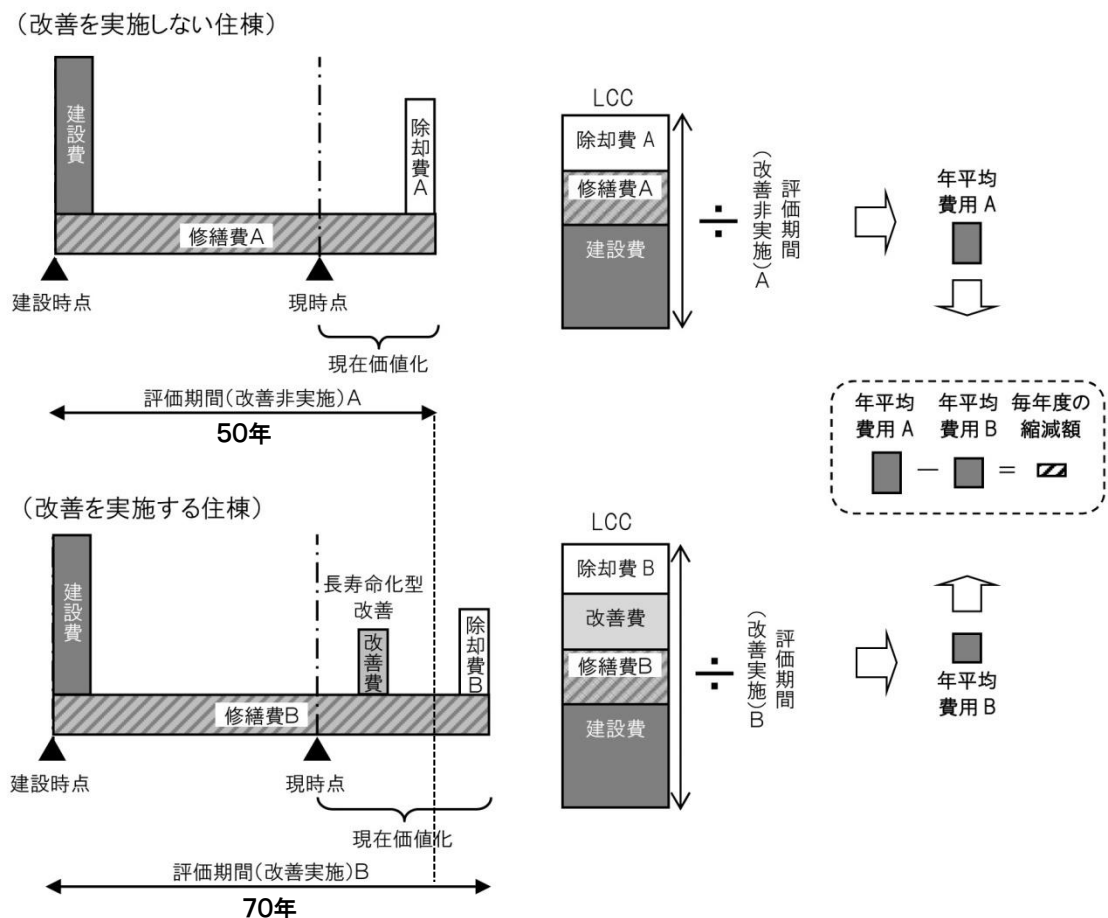
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) 長寿命化によるライフサイクルコスト削減効果の算出

計画期間においては、屋根改修、外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC削減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 9-3 ライフサイクルコスト削減効果の算出イメージ



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

表 9-2 対象住棟のLCC算出結果一覧

住宅名	住棟名	戸数	建設年度	長寿命化型改善の項目別費用					計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果			
				屋根・外壁改修 (円/戸)	室内窓 (円/戸)	3点給湯 (円/戸)	換気設備 (円/戸)	E V (円/棟)	① 評価 期間 (年)	② 累積修繕費 (円/戸)	③ 建設費(推定 再建築費) (円/戸)	④ 除却費(現 在価値化) (円/戸)	⑤ 計画前 L C C (円/戸・年)	⑥ 評価 期間 (年)	⑦ 累積修繕費 (円/戸)	⑧ 長寿命化型 改善費(現 在価値化) (円/戸)	⑨ 建設費(推定 再建築費) (円/戸)	⑩ 除却費(現 在価値化) (円/戸)	⑪ 計画後 L C C (円/戸・年)	⑫ 年平均 縮減額 (円/戸・年)	⑬ 年平均 縮減額 (円/棟・年)	
祝津	11	30	S59	1,800,000						50	8,391,207	10,789,120	832,897	400,264	64	8,937,131	1,730,769	10,789,120	480,977	342,781	57,483	1,724,498
	12	30	S60	1,800,000						50	8,533,177	11,147,520	800,862	409,631	63	9,044,577	1,730,769	11,147,520	480,977	355,617	54,015	1,620,439
	13	40	S61	1,700,000						50	8,087,596	10,732,800	770,060	391,809	63	8,543,251	1,634,615	10,732,800	462,478	339,256	52,553	2,102,114
	54-1	50	S54	1,700,000						50	10,847,115	14,804,640	1,013,346	533,302	60	11,733,172	1,511,294	14,804,640	684,580	478,895	54,407	2,720,363
税東	54-2	40	S54	1,700,000						50	7,749,446	10,576,800	1,013,346	386,792	57	7,663,361	1,571,746	10,576,800	770,060	361,087	25,705	1,028,189
	54-4	30	S54	1,800,000						50	7,353,797	10,036,800	1,013,346	368,079	63	8,002,650	1,600,193	10,036,800	608,589	321,401	46,678	1,400,351
	1	16	S62	2,300,000						50	8,682,751	11,703,050	740,442	422,525	66	9,090,308	1,966,050	11,703,050	395,328	350,829	71,696	1,147,129
	2	12	S61	2,300,000						50	12,190,170	16,177,200	770,060	582,749	67	12,824,540	1,966,050	16,177,200	395,328	468,106	114,642	1,375,708
緑A	3	12	S61	2,300,000						50	10,330,885	13,709,800	770,060	496,215	67	10,868,499	1,966,050	13,709,800	395,328	402,085	94,130	1,129,562
	4	16	S61	2,300,000						50	12,187,231	16,173,300	770,060	582,612	61	12,741,296	1,890,432	16,173,300	500,216	513,201	69,411	1,110,578
	5	30	S62	1,800,000						50	11,577,316	15,604,490	740,442	558,445	60	12,043,742	1,479,469	15,604,490	500,216	493,799	64,646	1,939,390
	1	40	S63	1,700,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	11,722,485	16,044,770	711,964	569,584	68	11,866,254	3,264,724	16,044,770	351,445	463,635	105,949	4,237,967
潮見台A	2	30	H1	1,800,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	8,838,672	12,282,840	684,580	436,122	61	8,858,928	3,212,227	12,282,840	444,690	406,536	29,586	887,581
	3	29	H1	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	9,144,097	12,707,280	684,580	450,719	61	9,165,053	3,577,572	12,707,280	444,690	424,502	26,218	760,310
	4	30	H1	1,800,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	9,125,445	12,681,360	684,580	449,828	67	9,224,319	3,212,227	12,681,360	351,445	380,140	69,688	2,090,644
	12	S58			1,000,000	1,200,000	500,000			50	10,716,964	13,602,970	866,213	503,723	63	11,496,493	2,540,680	13,602,970	520,225	446,990	56,733	680,795
張碓	12	S59		2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	7,098,031	9,126,400	832,897	341,147	63	7,073,356	4,707,840	9,126,400	500,216	339,807	1,340	16,080
	18	S60		2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	10,148,886	13,258,240	800,862	484,160	62	10,098,962	4,526,769	13,258,240	500,216	457,809	26,350	474,305
	1	18	S62	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	10,967,686	14,782,800	740,442	529,819	64	11,041,875	3,869,502	14,782,800	427,587	470,653	59,166	1,064,988
	2	18	S62	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	8,839,163	11,913,870	740,442	429,870	64	8,898,955	3,869,502	11,913,870	427,587	392,342	37,527	675,488
手宮公園	3	11	S63	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	10,935,654	14,967,820	711,964	532,309	64	11,007,883	3,720,675	14,967,820	411,141	470,430	61,879	680,666
	4	12	S63	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000			50	9,305,478	12,736,570	711,964	455,080	64	9,366,940	3,720,675	12,736,570	411,141	409,927	45,153	541,839
	1	57	H3	1,700,000				20,000,000		50	9,878,674	16,473,950	632,933	539,711	70	10,430,036	1,441,005	16,473,950	288,862	409,055	130,656	7,447,397
	2	70	H5	1,700,000				20,000,000		50	9,978,946	17,304,210	585,182	557,367	70	10,450,197	1,395,337	17,304,210	267,070	420,240	137,127	9,598,860
新光E	1	36	H7	1,800,000						50	8,180,779	16,979,550	541,034	514,027	70	8,584,353	1,216,016	16,979,550	246,921	386,098	127,930	4,605,464
	2	34	H8	1,800,000						50	10,303,287	21,926,100	520,225	654,992	70	10,774,820	1,216,016	21,926,100	237,424	487,919	167,073	5,680,476
入船		23	H11	2,300,000						50	8,953,042	20,520,500	462,478	598,720	70	9,265,495	1,553,798	20,520,500	211,069	450,727	147,994	3,403,858

②・⑦累積修繕費

- ・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
- ・累積修繕費＝(建設～現時点までの各年の修繕費)＋(現時点＋1～評価期間までの各年の修繕費を現在価値化)－(長寿命化型改善項目に相当する修繕費)
- ・修繕費乗率は、LCC算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用
- ③建設費(推定再建築費)
- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時に投資した請負工事費×公営住宅法施行規則第23条の率

※規則23条の率は、ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率。

- ④・⑩除却費(現在価値化)
- ・現時点における除却費(150万円/戸)を現在価値化
- ⑧長寿命化型改善工事費(現在価値化)
- ・長寿命化型改善の項目別費用を長寿命型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化
- ⑫年平均改善額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC
- ⑬住棟当たりの年平均縮減額＝⑫年平均改善額×戸数

(2) 評価方法

a. 構造的な欠陥の有無の確認

目視により、不同沈下、アルカリ骨材反応、水平打継部や柱梁の曲げせん断亀裂等の構造的な欠陥の有無を確認します。

b. 外壁評価

外壁の仕上げ別の判定シートにより、劣化度を判定します。

【コンクリート打放し外壁】

コンクリート打放し外壁の2次判定シートから、剥落、浮き、ひび割れ及び補修歴により判定する。調査面の選定は劣化が最も多く認められた面で行う。

○剥落、浮き

I. 鉄筋の腐食に伴った剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

II. 鉄筋の腐食と無関係な剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

○ひび割れ

対象とする亀裂は0.2mm以上とし、鉄筋腐食に伴う浮きで拾った箇所は、ひび割れで拾わないなど劣化箇所を重複しないようにする。

III. 鉄筋に沿うひび割れ…ひび割れの長さを合計し長さ1mに換算した時の100㎡当たりの本数で示す。

IV. 開口部周辺のひび割れ…開口部10箇所当たりのひび割れ長さを合計し、長さ1mに換算した時の本数で示す。

V. 網状のひび割れ…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

VI. その他のひび割れ…ひび割れの長さを合計し長さ1mに換算した時の100㎡当たりの本数で示す。

○補修歴

VII. 補修歴…剥落、浮き、ひび割れに係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。(計画修繕は含まない)

【モルタル塗仕上、タイル張仕上げ外壁】

モルタル塗仕上げ外壁の2次判定シートから、剥落、はらみ、ひび割れ、浮き箇所の最大値、表面劣化、補修歴により判定する。調査面は劣化がもっとも多く認められた面で行う。

○剥落、浮き

I. 剥落…調査範囲は壁面全体とし、剥落面積若しくは剥落面積率で評価する。面積評価はその実数、面積率評価は建物立面上を1㎡グリッド(1㎡角のマス目)に分け、1グリッド内に1箇所でも剥落が存在する場合は、剥落グリッド1とし、1壁面の総グリッド数に対する剥落グリッド数の割合により剥落面積率を決定する。

II. はらみ…調査範囲は壁全体とし、剥落と同様にはらみ面積若しくははらみ面積率で評価する。面積評価はその実数、面積率評価は建物立面上を1㎡グリッド(1㎡角のマス目)に分け、1グリッド内に1箇所でも剥落が存在する場合は、剥落グリッド1とし、1壁面の総グリッド数に対する剥落グリッド数の割合により剥落面積率を決定する。

III. 浮き…はらみ、浮きの最大値を見付け面積とその割合で評価する。

○ひび割れ

IV. ひび割れ…目視により集中したひび割れが1壁面にどのくらい存在するのかで評価する。

○表面劣化

V. 表面劣化…指触や釘ドライバー等によりモルタル表面のもろさ・風化状態を評価する。

○補修歴

VI. 補修歴…剥落、浮き、ひび割れ、表面劣化に係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。(計画修繕は含まない)

【板状の仕上げ外壁】

板状の仕上げ材による仕上げの確認すべき事象から、割れ、欠損、はがれについて記録する。調査面は劣化がもっとも多く認められた面で行う。

○部材の劣化

I. 木造部材(柱、梁等)の劣化状態と劣化の程度を記入して発生面積率で評価する。

○仕上げ材の割れ Ⅱ. 目視により割れが 1 壁面にどのくらい存在するのかで評価する。 ○仕上げ材の欠損 Ⅲ. 板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、その深さが 20mm 以上であるか又は下地材が露出している状態が認められる場合、欠損面積若しくは欠損面積率で評価する。 ○仕上げ材のはらみ、はがれ（金属系の場合の変形） Ⅳ. 板状の仕上げ材がめくれ、又ははがれ落ちて下地材が露出している状態、又は金属系の場合の変形等が認められる場合、発生面積率で評価する。 ○仕上げ材（金属である物に限る）の腐食 Ⅴ. 金属である板状の仕上げ材に錆が認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態が認められる場合、発生面積率で評価する。 ○補修歴 Ⅵ. 補修回数…剥落、浮き、ひび割れ等に係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。（計画修繕は含まない）	
【ブロック表し外壁】 ブロック表し外壁 2 次判定シートから、コンクリート部材及びブロック壁面の剥落・浮き、ひび割れにより判定する。調査面は劣化が最も多く認められた面で行う。 ○剥落、浮き Ⅰ. 鉄筋の腐食に伴った剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。 Ⅱ. 鉄筋の腐食と無関係な剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。 ○ひび割れ Ⅲ. 鉄筋に沿うひび割れ…ひび割れの長さを合計した長さ 1m に換算した時の 100 m² 当たりの本数で示す。 Ⅳ. コンクリート部材のひび割れ…臥梁、基礎梁、柱、梁で該当する部位ごとに点数をつけ、その平均を評価する。 Ⅴ. ブロック壁体のひび割れ…調査壁面のうち該当する面ごとに点数をつけ、その平均で評価する。 ○補修歴 Ⅵ. 補修回数…剥落、浮き、ひび割れ等に係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。（計画修繕は含まない）	

c. 塗装評価

塗仕上げ外壁の判定シートから、劣化デグリー※、劣化面積率及び分布率により判定します。

※劣化デグリー：劣化の進行程度を示す尺度

d. シーリング評価

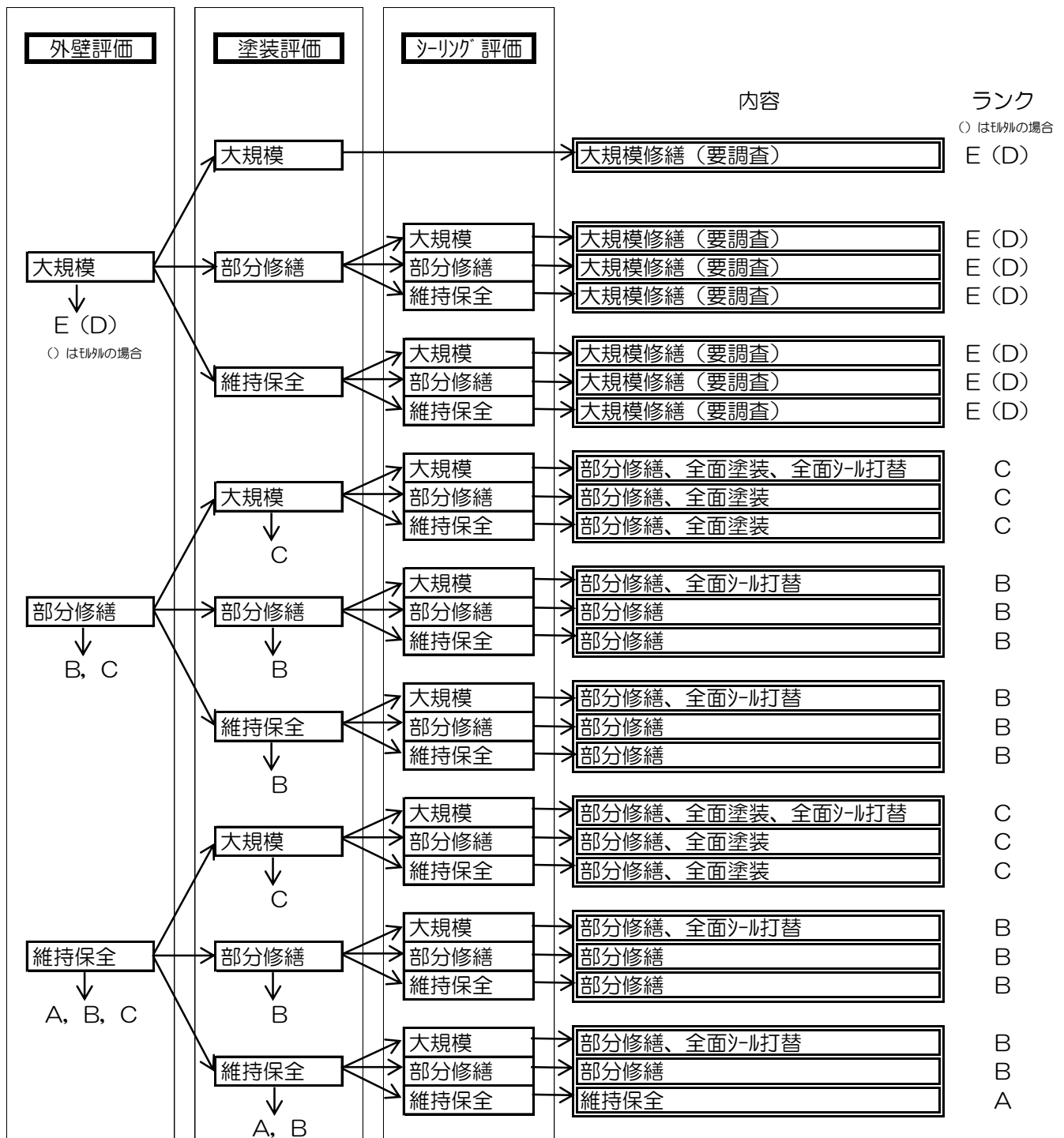
外壁シーリングの判定シートから、破断長及び剥離長をスケール等で実測し、調査したシーリング長と劣化しているシーリング長の割合の平均で評価します。

e. 屋根・屋上防水評価

屋上防水の判定シートから、劣化の程度、改修後の経過年数により判定します。

(3) 外壁・塗装・シーリング評価判定フロー

仕上り別劣化度判定フロー（打放し外壁・珪藻土外壁）



a. 外壁（コンクリート打ち放し）

表-1

- 1.劣化現象ごとの測定値、評価結果を表-2に記入し、フローに従って、劣化現象ごとの評価を記入。

1. 判定

- | | |
|----------|---------------------|
| 1) 大規模修繕 | 総合評価点の合計が30点以上 |
| 2) 部分修繕 | 総合評価点の合計が10点以上30点未満 |
| 3) 維持保全 | 総合評価点の合計が10点未満 |

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

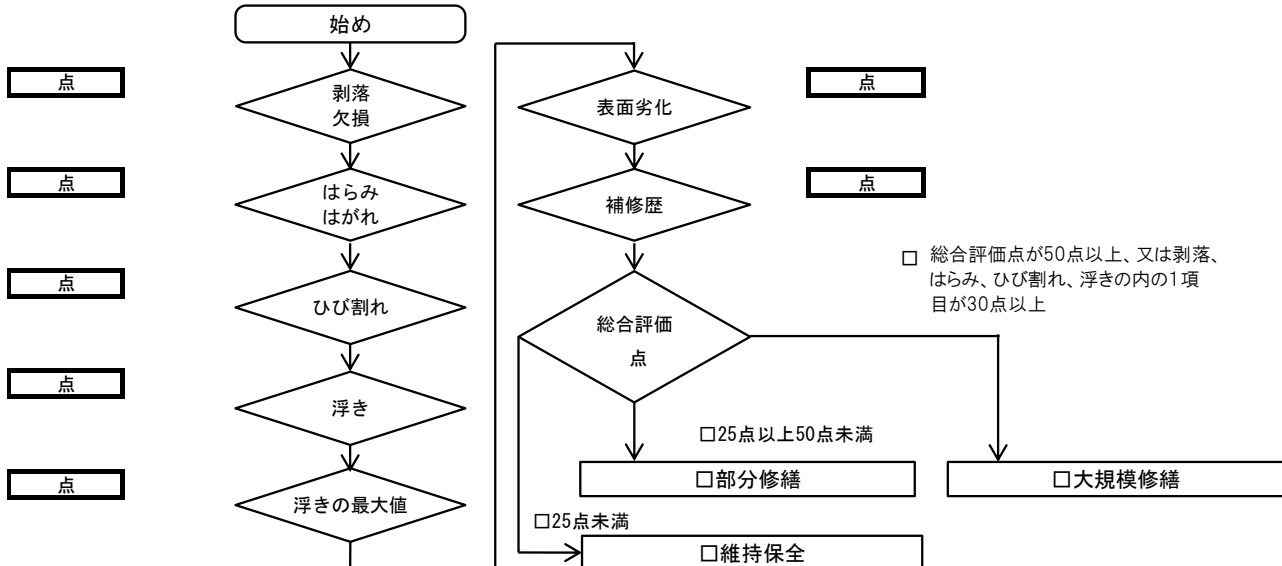
表-2

139

b. 外壁（モルタル）

住宅名	棟番号	調査年月日
調査壁面 ☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	壁面積 ㎡	建設年度 年 月 年

表-1



調査・判断手順

1. 劣化現象ごとの測定値、評価結果を表-2に記入し、フローに従って、劣化現象ごとの評価を記入。

2. 判定

1) 大規模修繕

①総合評価点の合計が50点以上

2) 部分修繕

②剥落、はらみ、ひび割れ、浮きが1項目でも限界(30点)以上

3) 維持保全

総合評価点の合計が25点以上50点未満

総合評価点の合計が25点未満

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

表-2

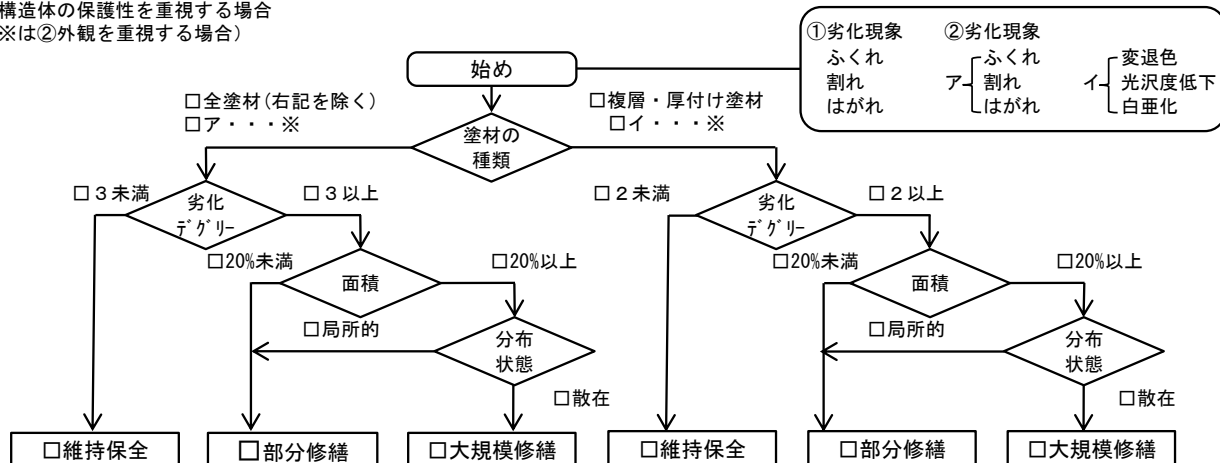
判定項目	位置	評価点						測定値 (小数第1位まで)	評価結果 (小数点以下四捨五入)
		0	1	3	5	10	30		
1. 剥落 欠損	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし		1壁面 1～4㎡		1壁面 5～9㎡	1壁面 10㎡以上	㎡ (劣化が「リット」数/調査が「リット」数) %	点
	1%以上 5%未満			5%以上 10%未満		10%以上			
2. はらみ はがれ	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし		1壁面 1～9㎡		1壁面 10～24㎡	1壁面 25㎡以上	㎡ (劣化が「リット」数/調査が「リット」数) %	点
	1%以上 10%未満			10%以上 20%未満		20%以上			
3. ひび割れ	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし		わずかに 認められる		多く 認められる	全面的		点
4. 浮き	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 50%未満	50%以上	%	点
5. 浮き箇所 最大値	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし	5㎡未満	5～19㎡	20㎡以上			㎡	点
6. 表面劣化 程度	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	なし	軽微		著しい				点
7. 補修回数		なし	1回		2回以上			総合評価点 (合計)	点
項目									
構造的な欠陥		—							
表面状態		—							
錆汁、エフロレッセンス等		—							
補修歴・補修仕様		—							
判定	☐ 大規模修繕 ☐ 部分修繕 ☐ 維持保全 ☐ 要診断 ☐ その他 ()								

c. 塗仕上げ

住宅名	棟番号	調査年月日
調査壁面 ☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	壁面積 ㎡	竣工年度 年 月 年

表-1

①構造体の保護性を重視する場合
(※は②外観を重視する場合)



塗材種別	塗装劣化 ㎡	壁面積 ㎡	劣化率 %
------	-----------	----------	----------

調査・判断手順

1. 劣化現象ごとの測定値、評価結果を表-2に記入し、フローに従って、劣化現象ごとの評価を記入。

2. 判定

- 1) 大規模修繕
2) 部分修繕

各劣化現象デグリー及び面積が限界を超えており、散在して分布
①各劣化現象のデグリーが限界を超えているが、面積が限界値以下
②各劣化現象デグリー及び面積が限界を超えているが、局所的に分布
各劣化現象デグリーが限界値以下

- 3) 維持保全

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

劣化デグリー

表-2

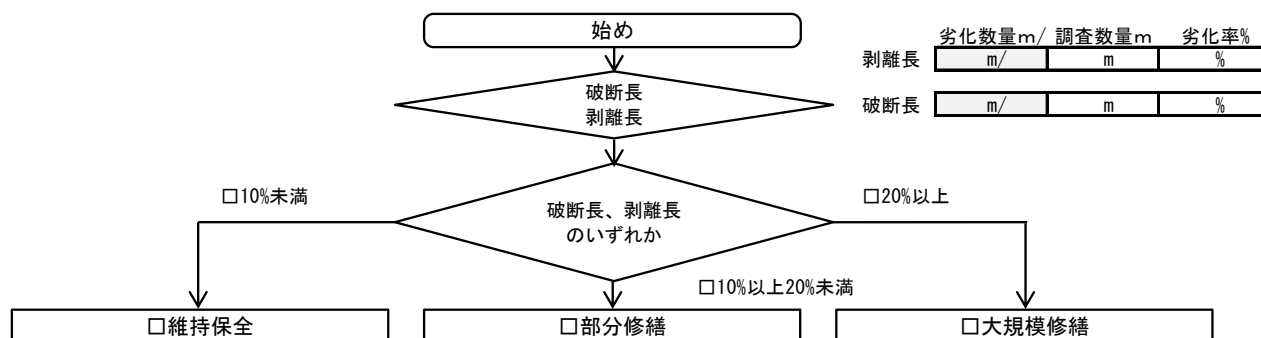
塗り仕上の種別	劣化現象	判定要素	①構造体の保護性を重視する場合(打放しの上塗装)		②外観を重視する場合(モルタルの場合)		測定値 □① □②
			大規模改修	部分改修	大規模改修	部分改修	
全塗材 (下記を除く)	ふくれ 割れ はがれ 3種混合	劣化デグリー	3以上	3以上	2以上	2以上	□20%以上
		面積	20%以上	20%未満	20%以上	20%未満	□10%~20% □5%~10% □1%~5% □0%~1%
		分布状態	分布図-1の状態		分布図-1の状態		□散在 □局所
	変退色 光沢度低下 白亜化 汚れ	劣化デグリー			3以上	3以上	□20%以上
		面積			20%以上	20%未満	□10%~20% □5%~10% □1%~5% □0%~1%
		分布状態	分布図-1の状態		分布図-1の状態		□散在 □局所
複層、 厚付け塗材	ふくれ 割れ はがれ 3種混合	劣化デグリー	2以上	2以上	2以上	2以上	□20%以上
		面積	20%以上	20%未満	20%以上	20%未満	□10%~20% □5%~10% □1%~5% □0%~1%
		分布状態	分布図-1の状態		分布図-1の状態		□散在 □局所

判定	□構造体の保護性を重視する		□外観を重視する	
	□大規模修繕	□部分修繕	□維持保全	□要診断 □その他 ()

d. シーリング

住宅名	棟番号	調査年月日
調査壁面 ☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面	シーリング調査数量 m	年 月 竣工年度 年

表-1



調査・判断手順

1. 破断長及び剥離長を、フローに従って、□に記入。

2. 判定

- | | |
|----------|--------------------------|
| 1) 大規模修繕 | 破断長、剥離長率のいずれかが限界を超えている |
| 2) 部分修繕 | 破断長、剥離長率のいずれかが10%以上20%未満 |
| 3) 維持保全 | 上記以外 |

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

項目	記録内容
破断箇所	図面参照
剥離箇所	図面参照

調査記録

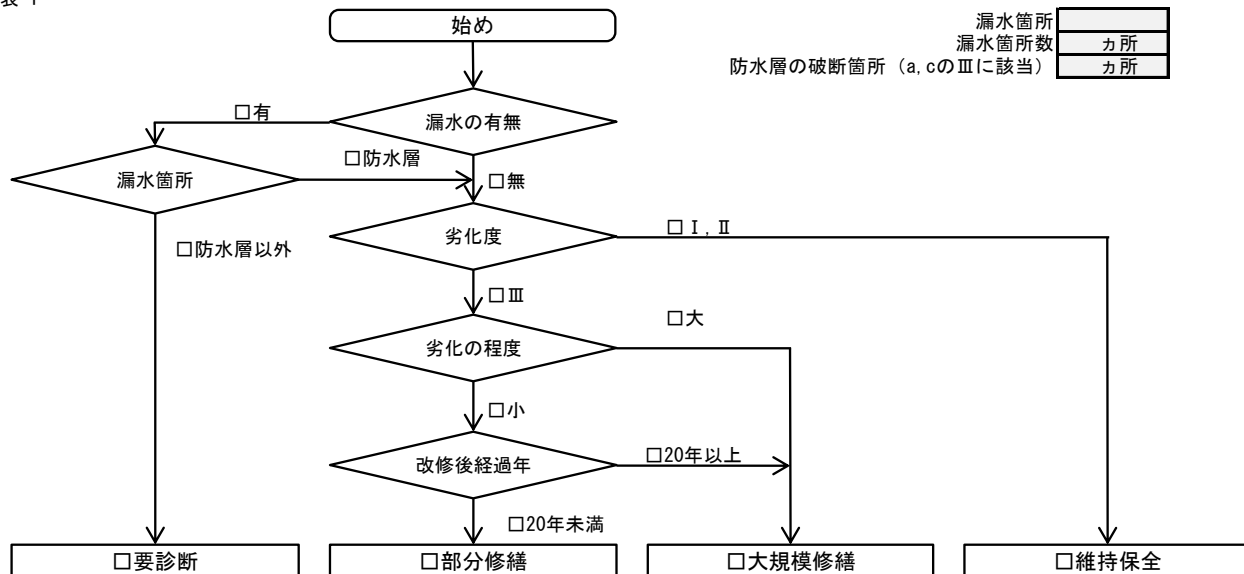
- ・漏水位置、状況
- ・シーリングの劣化状況
- ・その他

判定	☐ 大規模修繕 ☐ 部分修繕 ☐ 維持保全 ☐ 要診断 ☐ その他 ()
----	--

e. 屋上防水

住宅名	棟番号	仕様	調査年月日 年 月
屋根面積 ㎡	竣工年度 年		直近改修年月日

表-1



調査・判断手順

1. 劣化現象ごとの測定値、評価結果を表-2に記入し、フローに従って、劣化度の評価を記入。

2. 判定

- 1) 大規模修繕 劣化現象のうち、1項目以上の劣化度がⅢであり、かつ、劣化現象が大又は、劣化現象が小で直近の改修年から20年以上経過しているもの
- 2) 部分修繕 劣化現象のうち、1項目以上の劣化度がⅢであり、かつ、劣化現象が小で、経過年数が20年未満であるもの
- 3) 維持保全 上記以外

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

表-2

防水種別	工法	劣化現象		劣化度			評価結果	劣化度Ⅲ (○印)	
				Ⅲ (10点)	Ⅱ (5点)	Ⅰ (0点)			
アスファルト防水	露出工法	a	防水層の破断、損傷	中間層ルーフィングまでの破断	最上階ルーフィングの破断	外観上の異常を認めず	点		
		b	防水層の端末剥離	立上り部のずれ落ち、倒れ、押え金物の脱落、張り具合、ドレン部の剥離、口開き	押え金物のゆるみ、コーキングの剥離、端末に接近するふくれ	外観上の異常を認めず	点		
		c	ルーフィング接合部の剥離幅	50mm以上	20～50mm	20mm未満	点		
		d	防水層立上り隅角部の浮き高さ	50mm以上	30～50mm	30mm未満	点		
		e	表面の劣化	砂落ち 減耗	80%以上 中間層基材の露出	40～80% 表面基材の露出	40%未満 表面アスファルト層のひび割れ	点	
		f	防水層のふくれ	1個の大きさ	2㎡以上	1～2㎡	1㎡未満	点	
				面積比	30%以上	10～30%	10%未満		
総合評価点（合計）							点	項目	

劣化程度	大	小
平場部防水層の破断 (劣化現象a, c)	□屋根全体で2ヶ所以上	□屋根全体で1ヶ所以下

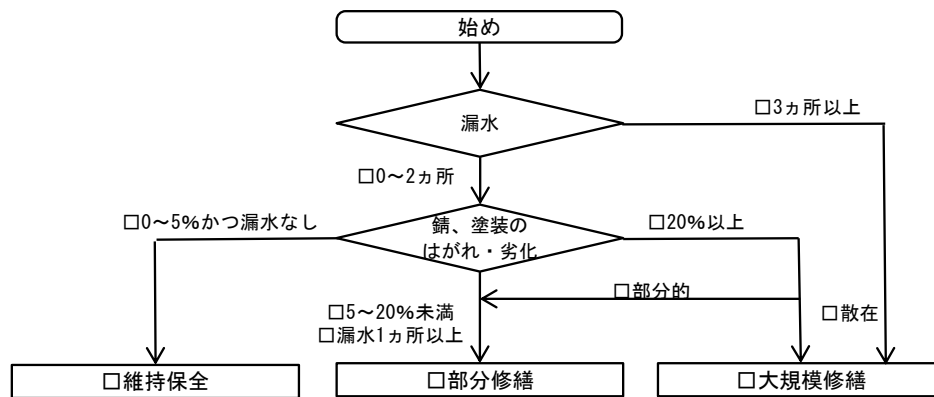
項目	劣化状況
表面状態	—
笠木の仕様と劣化程度	—
補修歴・補修仕様	—

判定	□大規模修繕	□部分修繕	□維持保全	□要診断	□その他 ()
----	--------	-------	-------	------	----------

f. 屋根

住宅名	棟番号	仕様	調査年月日
屋根面積	竣工年度	年	直近改修年月日
m ²	年		

表-1



漏水箇所	錆、塗装のはがれ等	屋根面積	劣化率
カ所	m ²	m ²	%

調査・判断手順

1. 劣化現象ごとの測定値、評価結果を表-2に記入し、フローに従って、劣化度の評価を記入。

2. 判定

- 1) 大規模修繕 錆による腐食や塗装のはがれ等が20%以上で散在している場合、又は漏水箇所が3カ所以上のもの
- 2) 部分修繕 錆による腐食や塗装のはがれ等が5~20%または20%以上であっても部分的な場合、又は漏水箇所が2カ所以下のもの
- 3) 維持保全 錆による腐食や塗装のはがれ等が5%未満のもの

3. 調査・判定結果は該当項目の□にチェックを記入。

項目	劣化状況
表面状態	—
特記事項	—
補修歴・補修仕様	—

判定	☐ 大規模修繕 ☐ 部分修繕 ☐ 維持保全 ☐ 要診断 ☐ その他 ()
----	--

2 小樽市住宅行政審議会

(1) 小樽市住宅行政審議会条例

○小樽市住宅行政審議会条例

制 定 平成 7 年 12 月 22 日条例第 41 号

最近改正 平成 15 年 12 月 24 日条例第 34 号

(設置)

第 1 条 住宅行政の円滑な運営を図るため、市長の附属機関として、小樽市住宅行政審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(審議事項)

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 住宅環境についてのこと。
- (2) 市営住宅についてのこと。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項についてのこと。

(委員)

第 3 条 審議会は、委員 15 名以内で組織する。

- 2 審議会の委員は、市議会議員、学識経験者及び市民のうちから市長が委嘱する。

(委員の任期)

第 4 条 審議会の委員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 審議会に会長 1 名及び副会長 1 名を置き、委員の互選により選出する。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 会長は、審議会を招集し、会議の議長となる。

- 2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第 7 条 審議会の庶務は、建設部において行う。

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 第 3 条第 1 項の規定にかかわらず、平成 11 年 4 月 30 日までの間は、審議会は、委員 17 名以内で組織する。

(関係条例の廃止)

- 3 小樽市公営住宅入居者選考委員会条例（昭和 28 年小樽市条例第 77 号）は、廃止する。

附 則（平 15. 12. 24 条例 34）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。
（平成 16 年規則第 17 号で平成 16 年 4 月 1 日から施行）

(2) 委員名簿

小樽市住宅行政審議会 委員

(任 期 平成30年3月25日～令和2年3月24日)

(敬称略)

	所 属 等	氏 名
市議会議員 (5名)		秋元 智憲 中村 岩雄 高木 紀和 小貫 元 中村 誠吾
学識経験者 (3名)	小樽商科大学 北海道職業能力開発大学校 (一社)北海道建築士会小樽支部	大津 晶 大石 哲也 早川 陽子
市 民 代 表 (5名)	小樽市介護支援専門員連絡協議会 小樽市総連合町会 (一社)小樽身体障害者福祉協会 (公社)北海道宅地建物取引業協会 一般公募(最上A住宅自治会長)	小野 直子 増田 榮治 藤原 克之 木村 正夫 高橋 裕
13名		

3 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内策定会議

(1) 設置要綱

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内策定会議設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定するため、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内策定会議（以下「庁内策定会議」という。）を設置し、その運営について必要な事項を定める。

(所掌事項)

第2条 庁内策定会議は、次の事項について協議する。

- ① 計画原案について。
- ② その他必要な事項について。

(組織等)

第3条 庁内策定会議は、別表の者をもって組織する。

- 2 庁内策定会議に議長及び副議長を置き、議長は市長をもって充て、副議長は副市長をもって充てる。
- 3 議長は、庁内策定会議を代表し、会務を総理する。
- 4 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 庁内策定会議は、議長が必要に応じ召集する。

- 2 構成員は、都合により会議を欠席するときは、代理の者を出席させることができる。
- 3 議長は、必要があると認めるときは、関係部局長を会議に出席させ、意見を聴くことができる。

(設置期間)

第5条 庁内策定会議の設置期間は、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の策定までとする。

(事務局)

第6条 庁内策定会議の事務局は、建設部建築住宅課において行う。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、庁内策定会議の運営に関し必要な事項は、議長が庁内策定会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成31年 4月 2日から施行する。

別表 庁内策定会議（第3条関係）

議長	市長
副議長	副市長
委員	総務部長 財政部長 生活環境部長 福祉部長 教育部長

4 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内検討会議

(1) 設置要綱

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内検討会議設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定するため、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画庁内検討会議（以下「庁内検討会議」という。）を設置し、その運営について必要な事項を定める。

(所掌事項)

第2条 庁内検討会議は、次の事項について協議する。

- ① 素案について。
- ② その他必要な事項について。

(組織等)

第3条 庁内検討会議は、別表の職員をもって組織し、協議等の中で必要が生じた場合、他関係部局の次長職又は課長職の出席を求めることができる。

- 2 庁内検討会議に議長を置く。
- 3 議長は、建設部次長の職にある者をもって充てる。

(会議)

第4条 庁内検討会議は、議長が召集する。

- 2 構成員は、都合により会議を欠席するときは、代理の者を出席させることができる。
- 3 前項の規定により代理の者を出席させるときは、当該構成員は、あらかじめ議長に代理の者の氏名等を報告しなければならない。

(設置期間)

第5条 庁内検討会議の設置期間は、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の策定までとする。

(事務局)

第6条 庁内検討会議の事務局は、建設部建築住宅課において行う。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年 4月 2日から施行する。

別表 庁内検討会議(第3条関係)

議長	建設部次長
委員	生活環境部次長 福祉部次長 市立学校適正配置担当次長 企画政策室主幹 財政部主幹 財政課長 新幹線・まちづくり推進室主幹 建築指導課長 都市計画課長

5 策定経過

年 月 日	内 容
平成 31 年 2 月 14 日	第 67 回 小樽市住宅行政審議会 開催 計画の概要、策定スケジュール報告
平成 31 年 3 月 8 日	第 1 定例会 建設常任委員会 計画の概要、策定スケジュール報告
平成 31 年 4 月 15 日	第 1 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内策定会議 開催
平成 31 年 4 月 18 日	第 1 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内検討会議 開催
令和 元年 5 月 24 日 ～ 6 月 7 日	「市営住宅に関するアンケート調査」実施
令和 元年 7 月 9 日	第 2 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内検討会議 開催
令和 元年 7 月 17 日	第 2 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内策定会議 開催
令和 元年 8 月 8 日	第 3 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内検討会議 開催
令和 元年 8 月 21 日	第 3 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内策定会議 開催
令和 元年 9 月 2 日	第 68 回 小樽市住宅行政審議会 開催 中間報告
令和 元年 9 月 18 日	第 3 定例会 建設常任委員会 中間報告
令和 元年 10 月 2 日	北海道後志総合振興局 中間報告
令和 元年 11 月 5 日	第 4 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内検討会議 開催
令和 元年 11 月 15 日	第 4 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内策定会議 開催
令和 元年 11 月 19 日	第 69 回 小樽市住宅行政審議会 開催 市長より小樽市住宅行政審議会へ諮問
令和 元年 12 月 9 日 ～ 令和 2 年 1 月 7 日	小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画（案）パブリックコメント 実施 （意見者数 3 名 意見件数：11 件）
令和 2 年 12 月 17 日	第 4 定例会 建設常任委員会 計画（案）報告
令和 2 年 1 月 21 日	第 5 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内検討会議 書面開催
令和 2 年 1 月 30 日	第 5 回 小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画策定庁内策定会議 開催
令和 2 年 2 月 5 日	第 70 回 小樽市住宅行政審議会 開催 小樽市住宅行政審議会から市長へ答申
令和 2 年 2 月 5 日	北海道後志総合振興局 策定協議
令和 2 年 3 月 4 日	市長決裁 策定
令和 2 年 3 月 9 日	第 1 定例会 建設常任委員会 策定報告

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画

発 行 小樽市

発行年月 令和2年3月

住 所 〒047-8600 小樽市花園2丁目12番1号

T E L 0134-32-4111（代表）

編 集 小樽市建設部建築住宅課