

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 ㎡、最低居住面積水準では単身者 25 ㎡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 ㎡、最低居住面積水準では 30 ㎡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 ㎡を勘案して、40 ㎡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

