

# 釧路市公営住宅等長寿命化計画 素案



## 目 次

<b>1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	2
3 計画の位置づけ.....	3
4 策定体制.....	3
<b>2章 公営住宅ストックの状況</b> .....	<b>4</b>
1 公営住宅等の特性.....	4
2 入居世帯の特性.....	10
<b>3章 課題の整理</b> .....	<b>12</b>
<b>4章 公営住宅等の整備・活用方針</b> .....	<b>13</b>
1 住宅政策全体の理念・目標.....	13
2 市営住宅の整備に関する基本目標.....	14
3 長寿命化に関する基本方針.....	15
<b>5章 公営住宅等の事業手法の選定</b> .....	<b>16</b>
1 事業手法の選定フロー.....	16
2 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.....	17
3 事業計画.....	19
<b>6章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果</b> .....	<b>27</b>
1 点検の実施方針.....	27
2 計画修繕の実施方針.....	28
3 改善事業の実施方針.....	29
4 建替事業の実施方針.....	30
5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	31



# 1章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

### (1) 計画の背景

釧路市は、平成 19 年度に市における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「釧路市住宅マスタープラン」を策定、さらに「釧路市住宅マスタープラン」の公営住宅に関連する個別計画として「釧路市公営住宅ストック総合活用計画」を策定（平成 21 年度に改訂）しました。

平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となることとなり、平成 24 年度に、「釧路市公営住宅ストック総合活用計画」を見直し、「釧路市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 29 年度には、釧路市住宅マスタープランの計画期間が満了、長寿命化計画策定後 5 年が経過し計画の中間時を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、釧路市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本市は、こうした背景を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画を策定します。

### (2) 計画の目的

「公営住宅等長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、釧路市住生活基本計画に定める公営住宅等の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコスト縮減を図ることを目的としています。

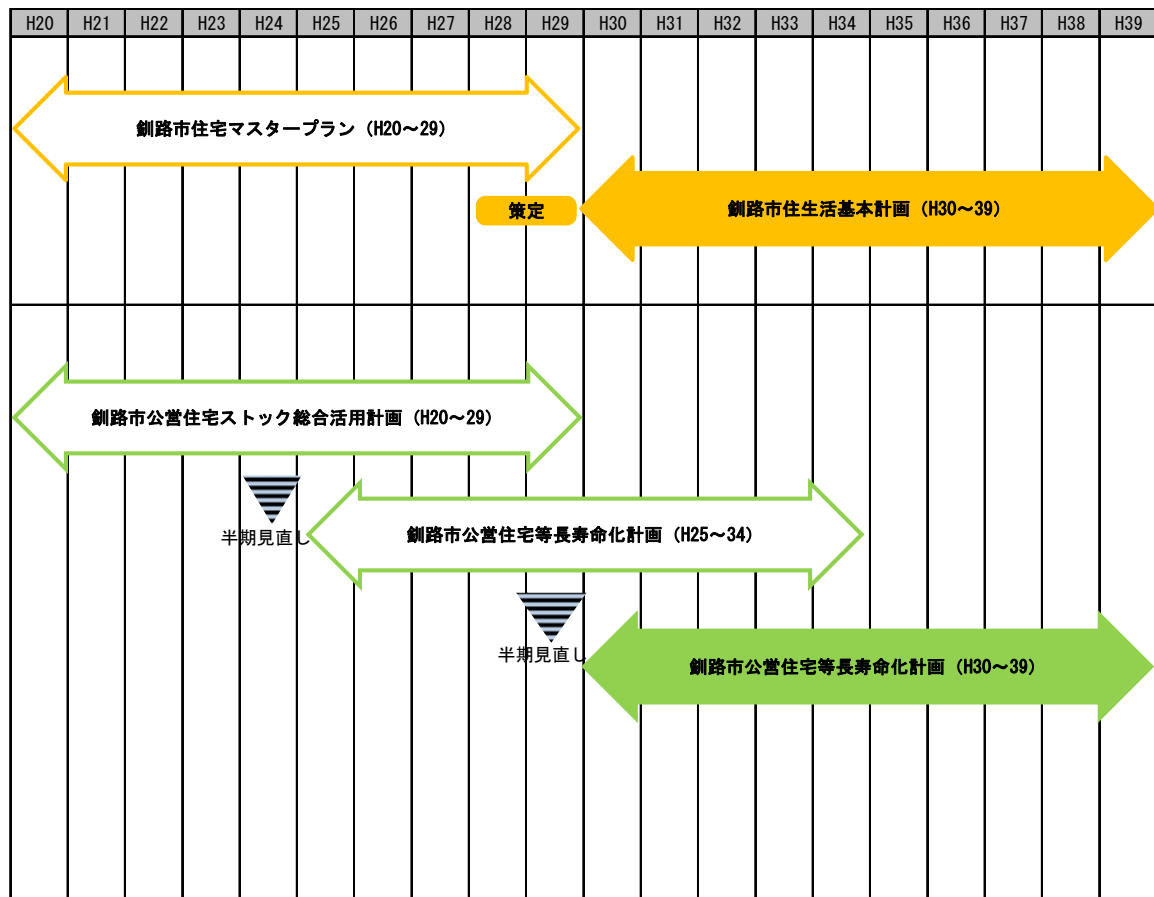
### (3) 計画の必要性

平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となることとなっています。これまで助成対象となっていなかった計画修繕は、公営住宅等長寿命化計画に位置付けることで、長寿命化型改善（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善）として地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。また公営住宅等長寿命化計画に基づかない公営住宅等の改善事業及び建替事業への助成は、平成 25 年度までの措置となります。よって、平成 26 年度以降、交付金を活用した公営住宅等の建替えや改善を実施する場合は、公営住宅等長寿命化計画の策定が必須となります。

## 2 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10年間（平成30年度～平成39年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直しを実施します。

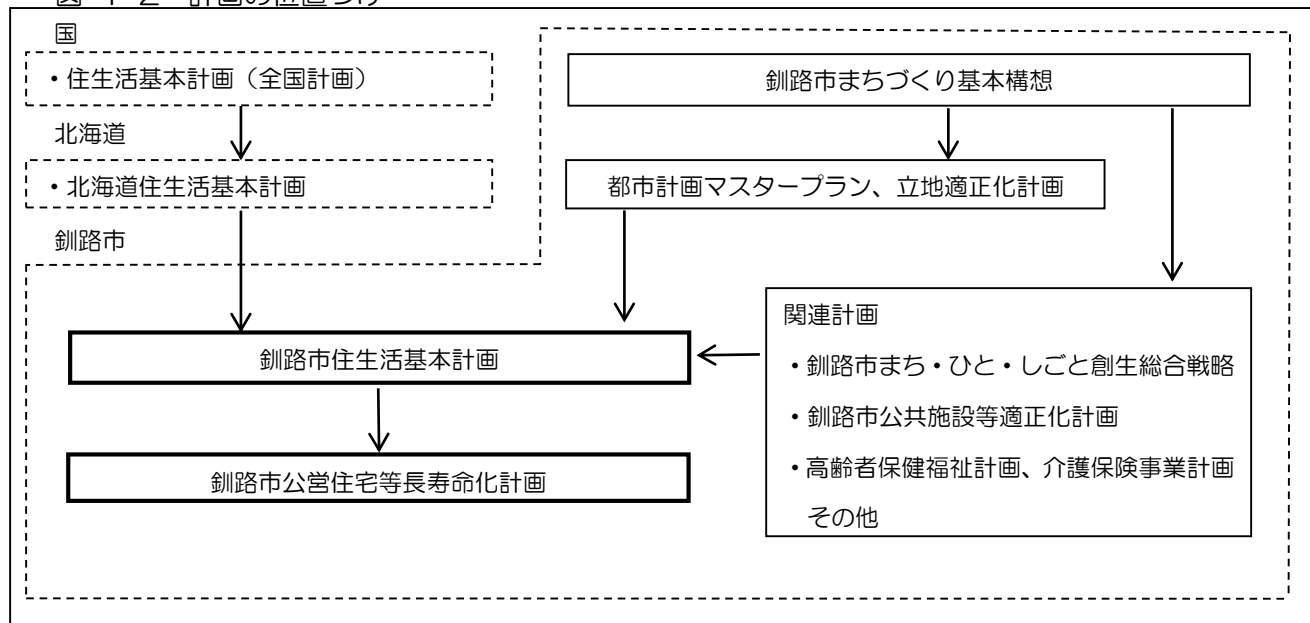
図 1-1 計画期間



### 3 計画の位置づけ

公営住宅等長寿命化計画は、「釧路市住生活基本計画」の公営住宅等に関連する事業計画として位置づけられます。

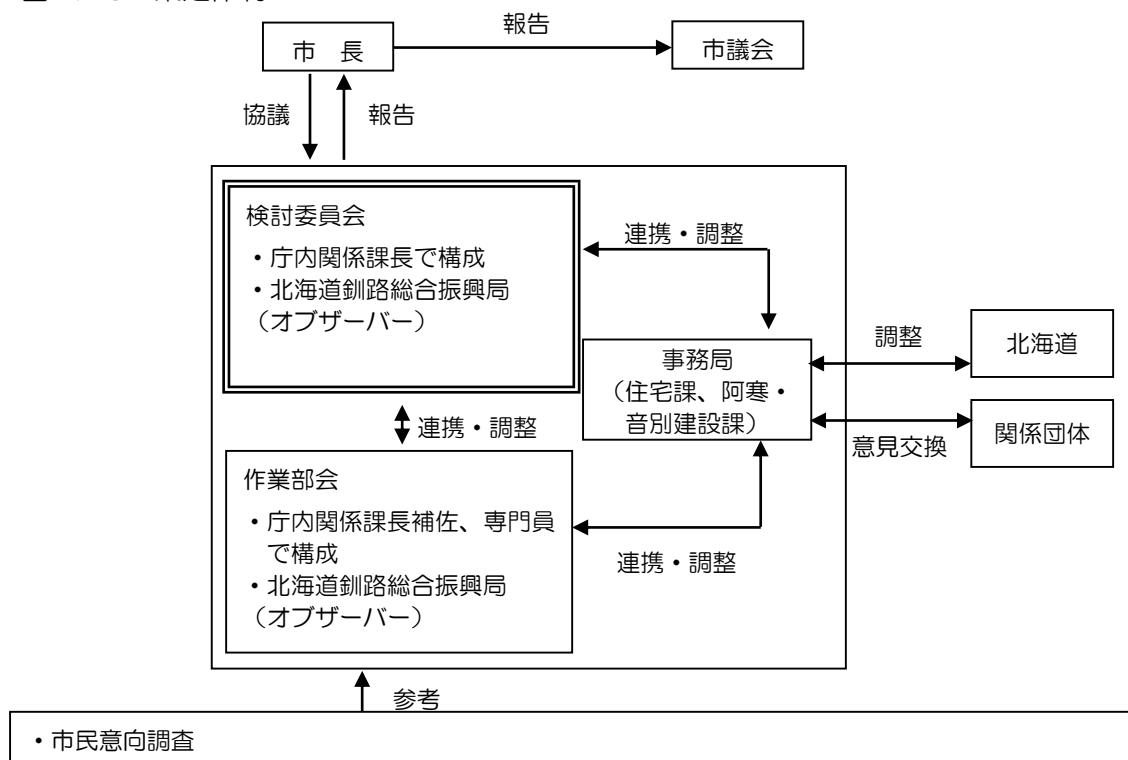
図 1-2 計画の位置づけ



### 4 策定体制

市民意向の報告や庁内合議形成の場として「検討委員会」を、庁内調整の場として「作業部会」を設置します。

図 1-3 策定体制



## 2章 公営住宅ストックの状況

### 1 公営住宅等の特性

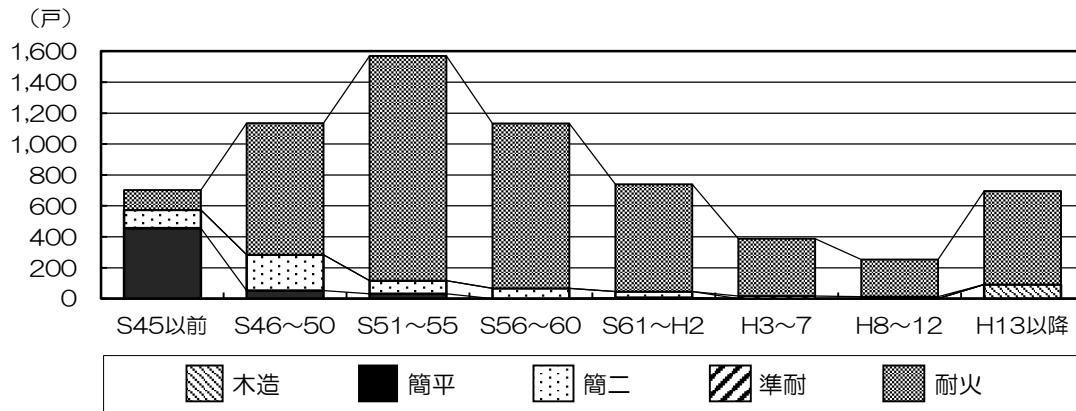
#### (1) 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は平成 30 年3月時点で、市営住宅が 452 棟 6,618 戸、道営住宅が 1,001 戸となり、合わせて 7,619 戸となります。市営住宅と道営住宅の比率は 87 : 13 です。市営住宅の内訳をみると、公営住宅が 402 棟 5,306 戸、改良住宅が 48 棟 1,306 戸、特定公共賃貸住宅が2棟6戸となります。

#### (2) 構造、建設年度

市営住宅 6,618 戸の構造は木造住宅（木造）が 92 戸（1.4%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 545 戸（8.2%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡二）が 543 戸（8.2%）、準耐火構造住宅（準耐）が 30 戸（0.5%）、耐火構造住宅（耐火）が 5,408 戸（81.7%）となっています。建設年度は木造住宅が平成 13～27 年と新しく、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 38～61 年、簡易耐火構造2階建て住宅が昭和 41～平成 元年、準耐火構造住宅が平成 6～9 年、耐火構造住宅が昭和 42～平成 28 年です。

図 2-1 構造別整備戸数



#### (3) 耐用年数の経過状況

平成 30 年3月時点では、市営住宅 6,618 戸のうち、耐用年数を経過しているのは 724 戸（10.9%）あり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅と簡易耐火構造2階建て住宅の一部が該当します。今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造2階建て住宅が順次さらに耐用年数を迎え、5年後の平成 34 年度が 916 戸（13.8%）、10 年後の平成 39 年度は 994 戸（15.0%）と増加する見込みです。

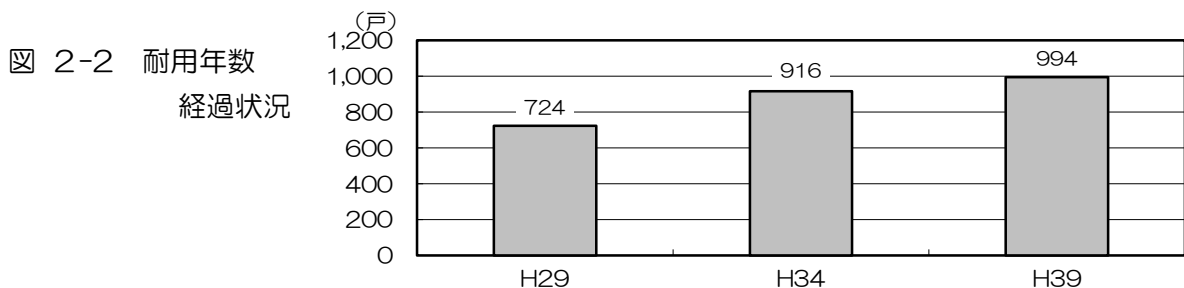




表 2-1 公営住宅等の概要（平成 30 年 3 月時点）

地域	団地番号	団地名	種類	構造	管理開始年度	棟数	戸数	
								うち特定目的住宅等
釧路	1	白樺台	公営住宅	簡平、簡二、中耐	S40~45,62~ H2,16,19,22,25	136	803	車椅子使用世帯向け 2
			改良住宅	中耐	S60,H2,3	6	78	
			計			142	881	
	2	益浦	改良住宅	中耐	S53	2	60	
	3	興津	公営住宅	中耐	H15,17,19	3	100	
			改良住宅	中耐	S56~58	3	90	
			計			6	190	
	4	春採	公営住宅	中耐	H1,H2,H12~14	6	154	車椅子使用世帯向け 2
			改良住宅	中耐	H6~12	10	151	高齢者世話付き 30
			計			16	305	
	5	武佐	公営住宅	簡二、中耐、高耐	S46~52	46	699	大家族世帯向け 5
	6	緑ヶ岡	公営住宅	中耐	S59,62,63,H5,16~18,20	8	244	車椅子使用世帯向け 6
			改良住宅	中耐	S56~58	3	100	
			計			11	344	
	7	鶴ヶ岱	公営住宅	中耐	S60,61,H3	5	70	高齢者等世帯向け 4
	9	宮本	改良住宅	中耐	S56,57	2	52	
	10	柏木※1	公営住宅	中耐、高耐	S54,55	2	42	大家族世帯向け 18
			改良住宅	高耐	S54	1	56	
			計			2	98	
	11	旭	公営住宅	高耐	H21	1	60	
			改良住宅	高耐	S52	1	128	
			計			2	188	
	12	川北※2	公営住宅			0	0	
	13	堀川	公営住宅	中耐、高耐	S47,49~50	3	115	車椅子使用世帯向け 6
改良住宅			中耐	S44~47	4	119		
計					7	234		
14	松浦	公営住宅	中耐	S55,58	2	48		
15	新川	公営住宅	中耐、高耐	S54	2	67	大家族世帯向け 6	
		改良住宅	高耐	S50,52,54	3	244		
		計			5	311		
16	駒場	公営住宅	高耐	S54,55	2	90	車椅子使用世帯向け 12	
		改良住宅	中耐	S48	1	30		
		計			3	120		
17	美原	公営住宅	中耐	S52~62	37	1,280	寡婦住宅 5	
18	鳥取	公営住宅	中耐	S49,50	2	50	車椅子使用世帯向け 10	
		改良住宅	中耐	S42~44	3	64		
		計			5	114		
19	大楽毛	公営住宅	中耐	S51	3	106		
20	芦野	公営住宅	中耐	S63~H3	7	210	車椅子使用世帯向け 2	
21	春日	公営住宅	中耐、高耐	H4,5	4	150	車椅子使用世帯向け 4	
22	米町	改良住宅	耐二、中耐	S61,62,H1,2	4	104		
23	昭和	公営住宅	中耐	H7,9~11	5	110	車椅子使用世帯向け 6	
24	鳥取南	公営住宅	中耐	H27,29	2	105	車椅子使用世帯向け 4	
小計						318	5,779	122
阿寒	31	富士見	公営住宅	木造、簡二、耐二	S58~60,H11,12,14,,19	12	70	
	32	旭町	公営住宅	簡平、簡二	S46,47	5	24	
	33	北町	公営住宅	木造	H20~23,25,27	6	30	
	34	北新町	公営住宅	簡平、簡二	S48,49,61	5	20	
	35	グリーン	公営住宅	簡平	S50~53,61	9	38	
	36	中央	公営住宅	耐二	H10,11	2	24	高齢者等世帯向け 12
	37	阿寒湖畔	公営住宅	簡二、中耐	S63,H1,3~8	10	118	
	38	まりも	公営住宅	簡平、簡二、中耐	S48~55,57	15	156	
	39	布伏内	公営住宅	木造、簡平	S38,40~44,H13~16	16	68	
			改良住宅	簡二	S44	6	30	
計					22	98		
小計						86	578	12
音別	51	海光	公営住宅	木造、耐二、中耐	H13~18,22	13	73	
	52	堤	公営住宅	簡平、簡二	S49~52	15	82	
	53	光洋	公営住宅	簡二	S54~57	10	60	
	54	川東	公営住宅	簡二	S59,62	2	16	
	55	共栄	公営住宅	準耐	H6~9	6	24	
	56	朝日	特公賃	準耐	H7	2	6	
小計						48	261	
再掲			公営住宅			402	5,306	
			改良住宅			48	1,306	
			特定公共賃貸住宅			2	6	
合計						452	6,618	134

※1：柏木団地の内、1棟80戸は公営24戸、改良56戸の合築

※2：川北団地は建替え事業中のため管理戸数無し

図 2-3 公営住宅等の位置（釧路地域）（平成 30 年 3 月時点）

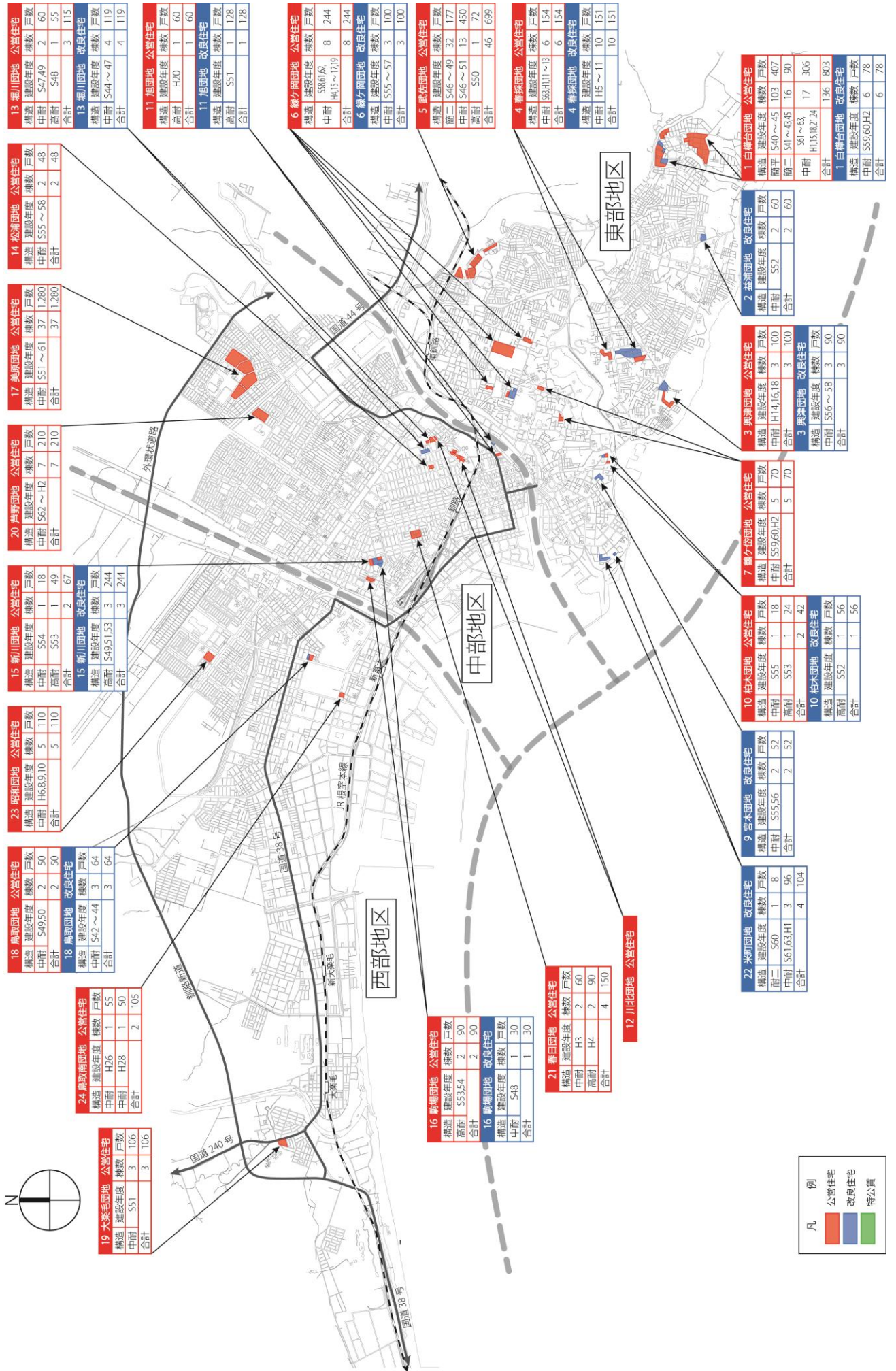
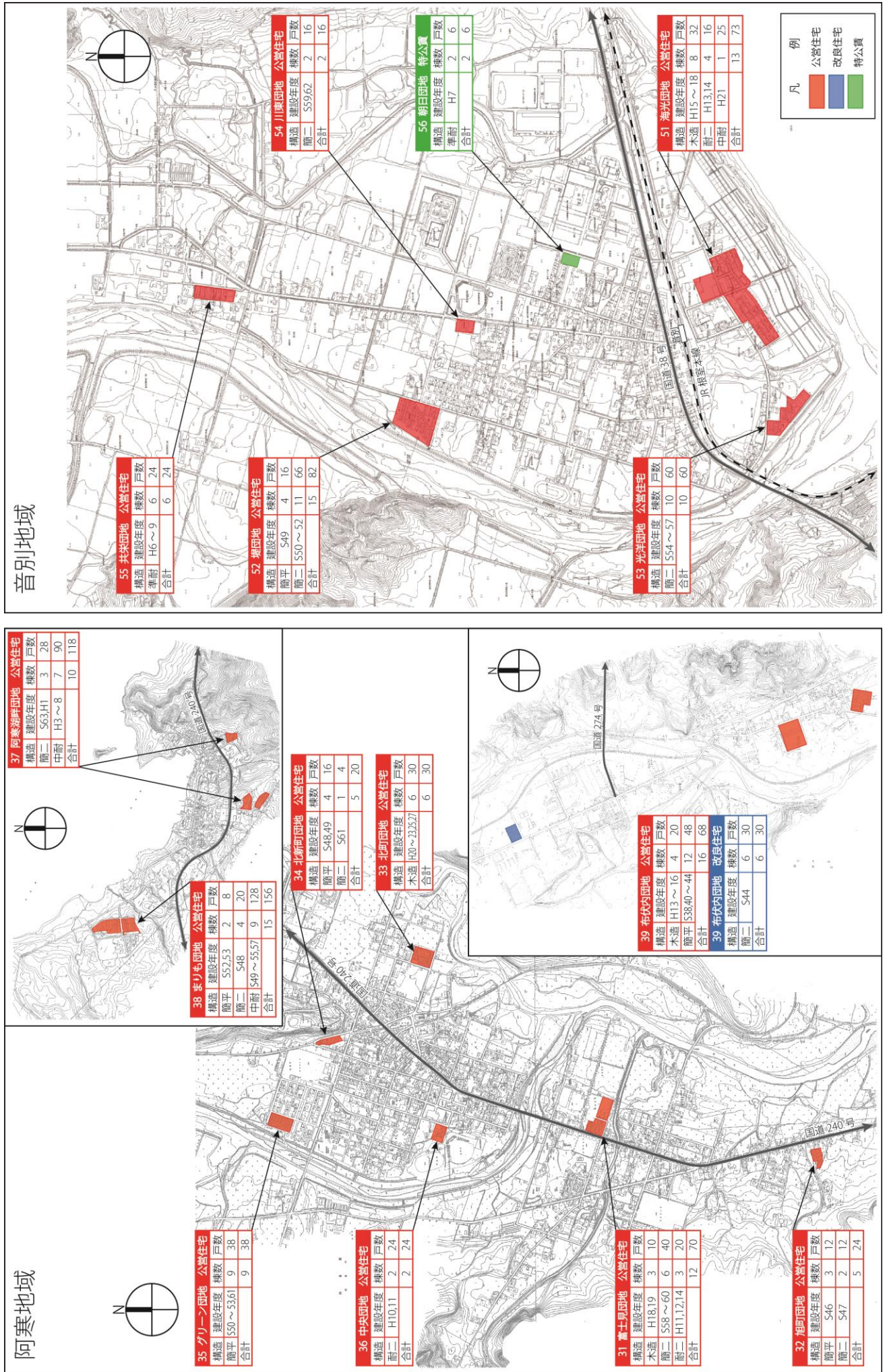


図 2-4 公営住宅等の位置（阿寒地域・音別地域）（平成30年3月時点）



#### (4) 住戸内の整備状況

##### a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの割合は、1LDK又は2DKが25.2%、2LDK又は3DKが56.2%、3LDK又は4DKが18.4%となっています。

住戸規模の割合は60㎡台が36.3%で最も高く、以下、50㎡台が31.4%、40㎡台が12.7%、40㎡未満が8.1%となっています。

図 2-5 地域別タイプ別戸数の割合

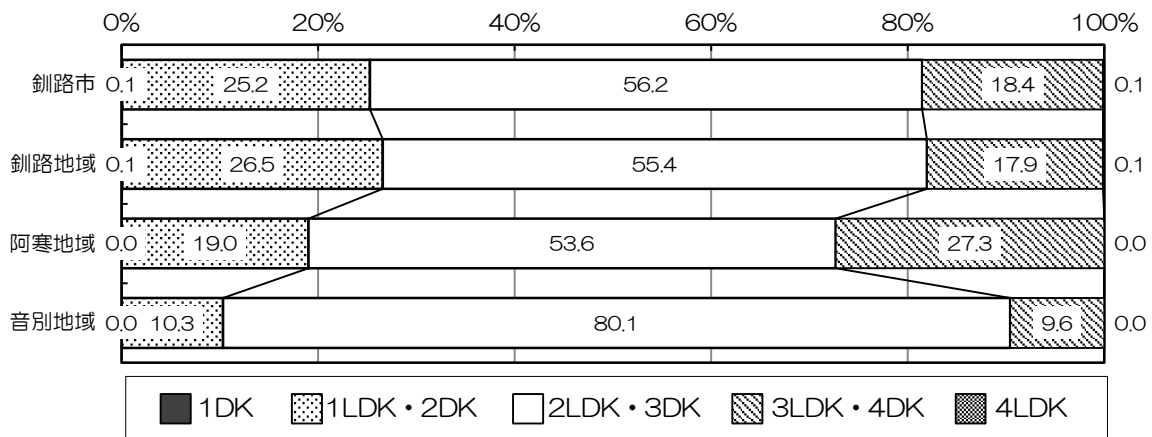
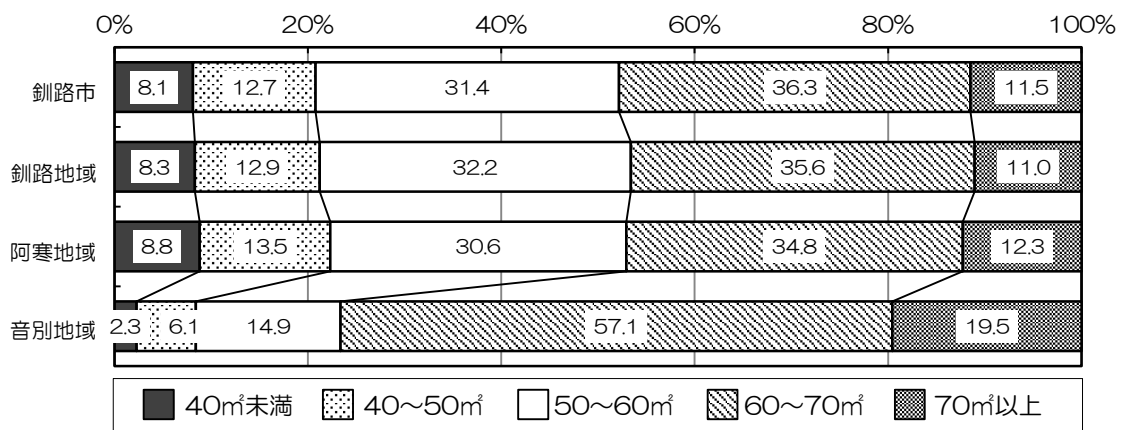


図 2-6 地域別住戸規模別戸数の割合



## b. 設備

各住宅の設備状況は以下のようになっています。

住戸内の設備状況を見ると、浴室無しは9.4%です。

水洗化の状況は、97.6%が水洗化済みです。阿寒地域で72.3%と水洗化率が低くなっています。

図 2-7 地域別設備設置状況割合

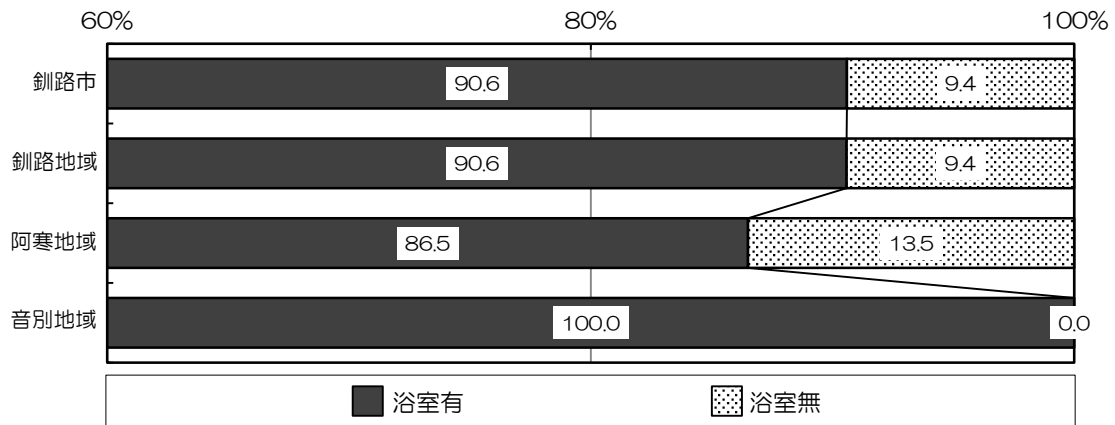
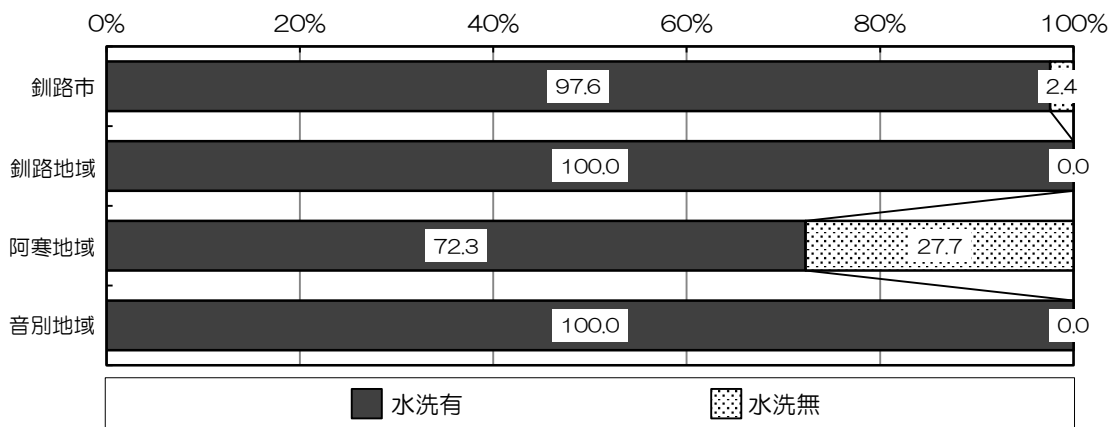


図 2-8 地域別水洗化割合



## 2 入居世帯の特性

### (1) 入居率

平成 29 年 3 月現在、市営住宅 6,812 戸のうち入居世帯は 5,031 世帯で入居率は 73.9%です。ただし政策空き家が 910 戸あり、政策空き家を除くと入居率は 85.2%となります。

地域別に政策空き家を除く入居率をみると、釧路地域 86.6%、阿寒地域 76.3%、音別地域 69.6%となります。

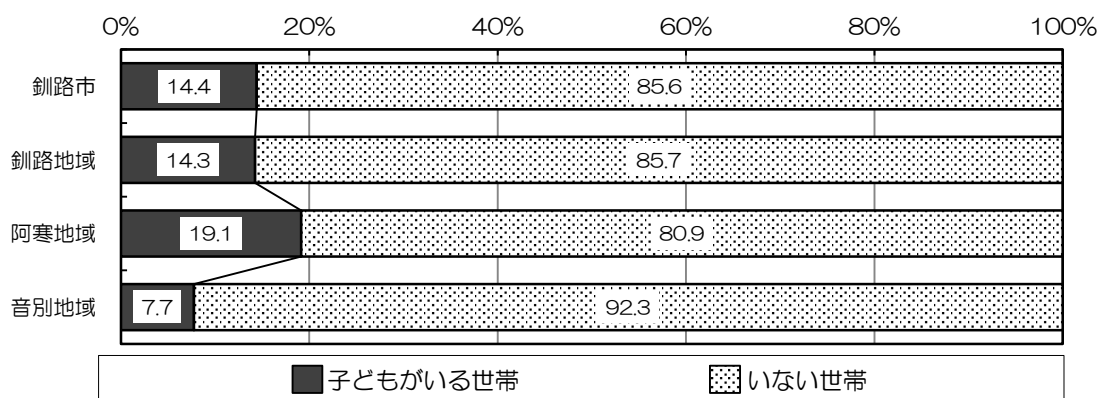
表 2-2 地域別入居状況（平成 29 年 3 月現在）

	管理戸数 (a)	政策空き家 (b)	入居戸数 (c)	入居率 (c)/(a)	政策空き家を除く入居率 (c)/((a)-(b))
釧路市	6,812	910	5,031	73.9%	85.2%
釧路地域	5,965	726	4,539	76.1%	86.6%
阿寒地域	586	127	350	59.7%	76.3%
音別地域	261	57	142	54.4%	69.6%

### (2) 子育て世帯

入居世帯 5,031 世帯のうち、子育て世帯（15 歳以下の子どもがいる世帯）は 725 世帯で 14.4%です。地域別にみると比率が高い順に阿寒地域が 19.1%、釧路地域が 14.3%、音別地域が 7.7%となっています。

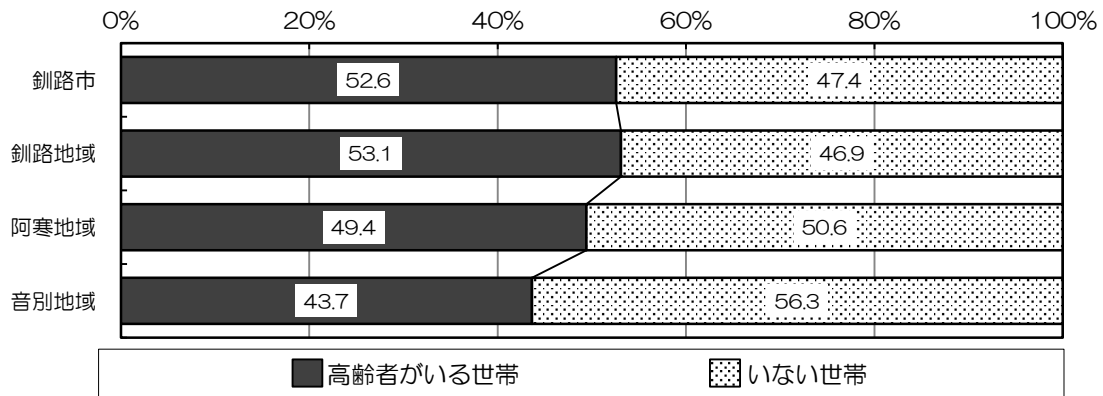
図 2-9 地域別子育て世帯の状況



### (3) 高齢世帯

高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は、2,645世帯で52.6%です。地域別にみると比率が高い順に釧路地域が53.1%、阿寒地域が49.4%、音別地域が43.7%となっています。

図 2-10 地域別高齢世帯の状況



### (4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く2,201世帯（43.7%）、次いで2人世帯が1,711世帯（34.8%）、3人世帯が664世帯（13.2%）となっています。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が約8割を占めており、特に高齢世帯では約9割が小規模世帯となっています。

図 2-11 世帯人員別世帯割合の比較（世帯種類別）

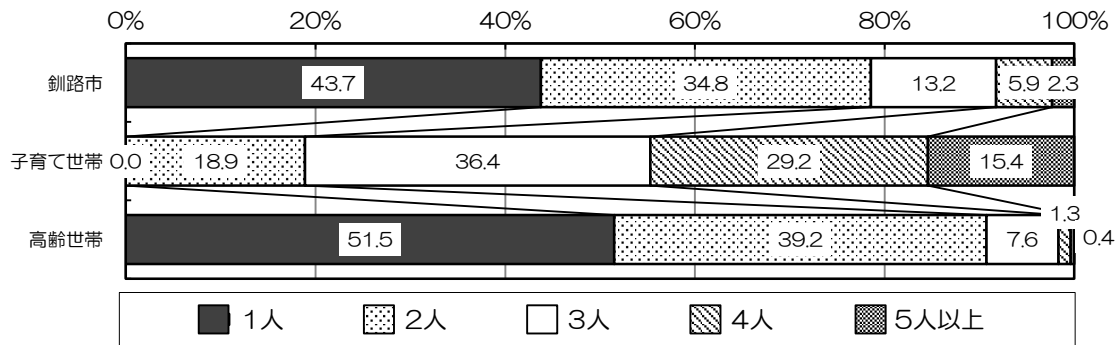
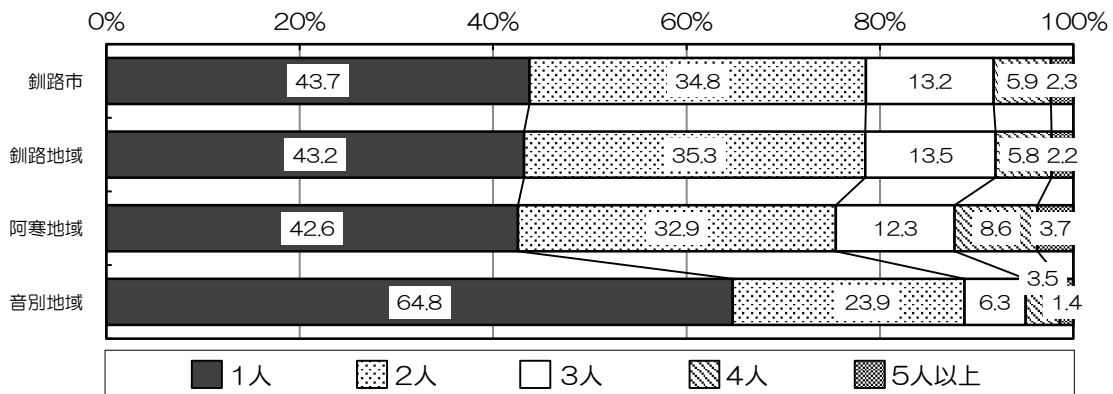


図 2-12 世帯人員別世帯割合の比較（地域別）



### 3章 課題の整理

公営住宅等ストックの状況等を踏まえ、今後の課題を以下のように整理します。

#### (1) 適正な管理戸数の設定

人口の将来展望や市営住宅を含む公的借家に住む世帯数を勘案し、適切な市営住宅の供給量を設定する必要があります。

#### (2) 老朽市営住宅の計画的な建替え・集約

今後建替えや除却を行わなければ、平成 39 年度までの計画期間内に既存市営住宅の 15.0%が耐用年数を経過することから、住棟の居住性能、立地状況等を総合的に判断し、老朽市営住宅に対する計画的な建替え、集約等を行う必要があります。

#### (3) 民活方式の導入検討

効果的・効率的な建替え・集約の実現のため、従来の直接建設方式のみならず、民活方式の導入や民間賃貸住宅の活用を検討する必要があります。

#### (4) 既存市営住宅の適切な維持管理

耐火構造など耐用年数が高い既存市営住宅については、計画的な修繕・改善により居住性の向上と住宅の長寿命化が求められています。

住棟の築年数、劣化状況等を総合的に判断して、優先順位の高いものから改善を行う必要があります。

#### (5) 子育て支援、高齢者・障がい者対策

子どもを生き育てやすい住まいとして、子育て世帯に配慮した公営住宅の供給等を検討する必要があります。また、高齢者や障がい者の入居者が安心して暮らせる方策を検討する必要があります。



## 4章 公営住宅等の整備・活用方針

### 1 住宅政策全体の理念・目標

本計画と同時策定した上位計画の「釧路市住生活基本計画」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公営住宅等ストック活用を推進します。

#### 基本理念

誰もが住み続けられる「安全・安心な住環境」の実現

#### (1) 基本目標1 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり

釧路市は急速に少子高齢化が進行しており、安心して子どもを生み育て、高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりが求められています。

そのため、今後の住宅施策においては、子育て支援、高齢者・障がい者への対応に積極的に取り組み、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりを目指します。

#### (2) 基本目標2 安全で安心な住まいづくり

これまで進めてきた既存住宅の耐震化や公営住宅施策はもちろん、民間賃貸住宅施策、空家対策を含めた全体的な質の向上、情報提供の充実等に取り組み、安全で安心な住まいづくりを目指します。

#### (3) 基本目標3 釧路らしい住まいづくり

釧路市の寒冷な気候風土に対応するとともに、恵まれた自然環境や日照時間を活かした住まいづくりに取り組みます。また、地域材の活用や地域の技術力を活かすことなどにより、釧路らしい住まいづくりを進めます。

## 2 市営住宅の整備に関する基本目標

本計画における市営住宅の整備活用に関する基本目標を以下の3つに定めます。

### 基本目標1 将来人口・都市像を見据えた市営住宅の整備

コンパクトなまちづくりや本市の将来人口動向を見据えて、市営住宅の目標管理戸数や団地の集約・再編等整備方針を設定し、的確な市営住宅の整備を図ります。

### 基本目標2 効率的かつ円滑な市営住宅の整備

建設後30年が経過した市営住宅が半数以上を占め、これらの住宅の老朽化が進む中、建替や改善等の手法を組み合わせながら、事業の平準化を図り、効率的かつ円滑な事業の実施に取り組みます。

また、事業の検討に当たっては、コスト縮減を踏まえた最適な事業の実施を図ります。

### 基本目標3 多様な世帯が安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備

少子高齢化が進む中、子育て世帯、高齢者や障がい者等、住宅に困窮する多様な世帯に対するセーフティネットとして、ユニバーサルデザインの推進など誰もが安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備に努めます。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状態の把握・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

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっています。しかしながら、今後は法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

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の実施を行います。

日常点検における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）」を参考に実施することとします。

##### b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等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、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・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、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

##### 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、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により、ストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、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、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

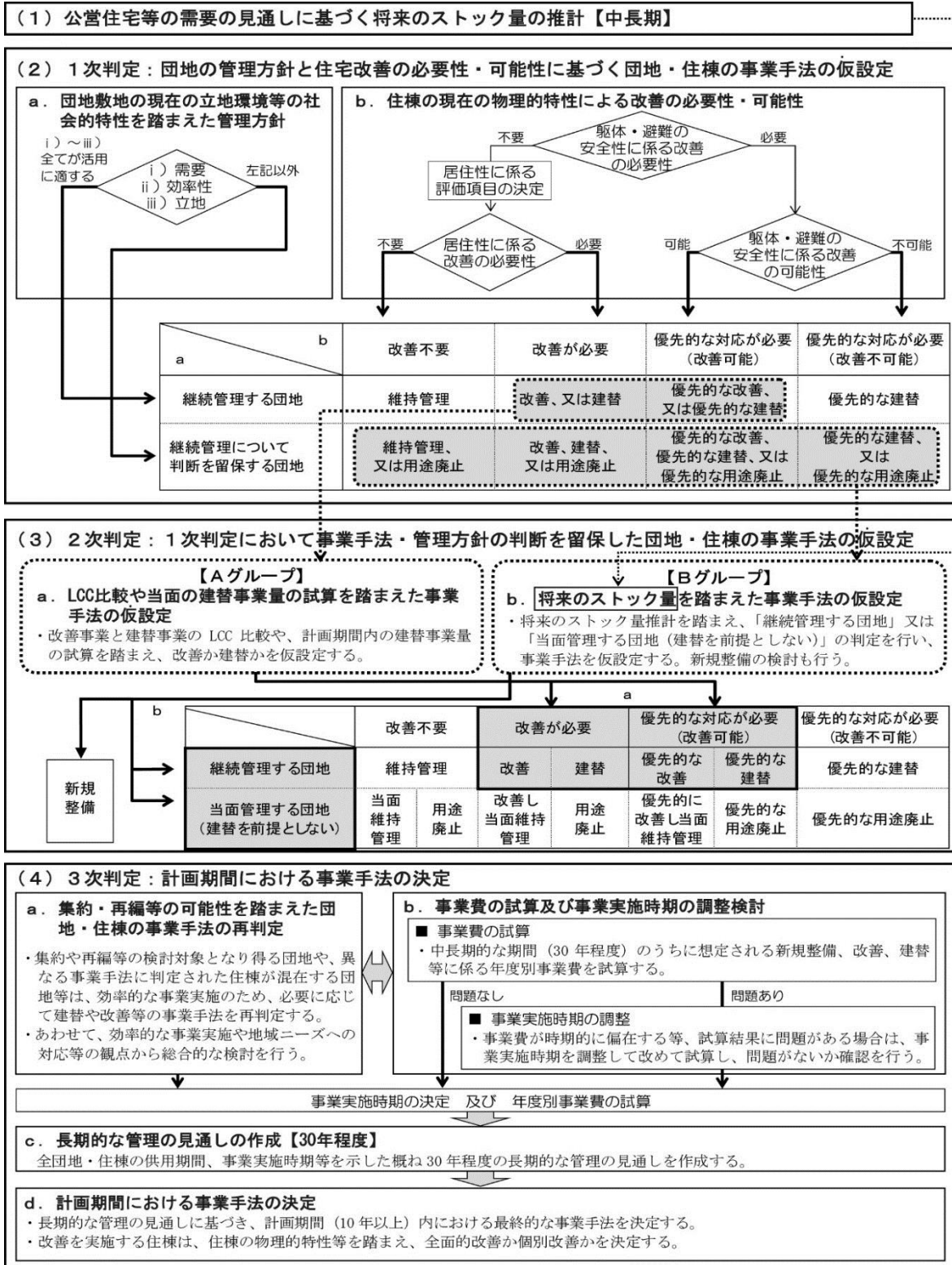
加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組めます。

# 5章 公営住宅等の事業手法の選定

## 1 事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、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、選定を行います。

図 5-1 事業手法の選定フロー



## 2 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

### (1) 将来人口の設定

釧路市の総人口は、平成 27 年国勢調査で 174,742 人です。推移をみると減少傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計(社人研の H22 国勢調査に基づく推計値)では、今後も減少が続き、平成 37 年 150,921 人、平成 42 年 139,766 人、平成 47 年 128,538 人、平成 52 年 117,348 人としています。釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、平成 32 年 162,390 人、平成 42 年 147,714 人、平成 52 年 138,369 人としています。民間機関(HIT)による推計では、平成 32 年 159,667 人、平成 42 年 133,130 人、平成 52 年 106,085 人とさらに厳しい見通しを立てています。

平成 27 年国勢調査は、社人研、人口ビジョンの推計を約 3,540 人上回っています。「釧路市まちづくり基本構想」策定方針では、人口ビジョンが示す人口将来展望目標である平成 52 年の 13 万 8 千人を見据えるなど整合性を図るとしています。ここでは、上記の策定方針に従い、人口ビジョンの将来展望値を採用することとします(H27 の乖離についてはまちづくり基本構想との整合性を図ることとします)。

なお、H39 の値については、H32 と H42 の値から推計し設定します。

表 5-1 将来人口推計

(単位：人)

	H17	H22	H27	H32	H39	H42	H52
国勢調査	190,478	181,169	174,742				
人口ビジョン			171,205	162,390	152,120	147,714	138,369
社人研(H27)			174,742	164,847	149,210	142,279	119,184
社人研(H22)			171,205	161,583	146,460	139,766	117,348
HIT 推計			171,202	159,667	141,250	133,130	106,085

※社人研(H22)：国立社会保障・人口問題研究所が、H22 国調データをベースにコーホート要因法で推計し公表したもの

※社人研(H27)：H27 国調データをベースに、社人研と同様のコーホート要因法で独自に推計したもの

## (2) 将来一般世帯数の設定

本市では、前はトレンド法により推計していました。

一方、国は、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、その中で、「公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する」とされており、「本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム」を活用されたい」としています。この国が提供するストック推計プログラムでは、世帯主率法が採用されています。

そのため今回は世帯主率法を採用することとし、国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を活用して推計します。

表 5-2 将来一般世帯数の推計

	H17	H22	H27	H32	H39	H42	H52
国勢調査	81,989	80,856	81,846				
人口ビジョンからの推計値				77,311	73,910	72,226	69,600
社人研 (H27)				77,326	70,910	67,923	57,719
社人研 (H22)				75,376	69,300	66,444	56,700
HIT 推計				76,015	68,620	65,094	53,362

## (3) 市営住宅管理戸数の推計

### a. 将来主世帯数の設定

主世帯については、平成 22～27 年国勢調査では一般世帯数の 97%で推移しており、今後は 97%を維持すると想定すると、主世帯数は下表のように想定されます。

表 5-3 将来の主世帯数の推計

	H17	H22	H27	H32	H39	H42	H52
a.一般世帯	81,989	80,856	81,846	77,311	73,910	72,226	69,600
b.主世帯率	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97
c=a*b.主世帯	78,384	78,053	79,552	74,992	71,693	70,059	67,512

※主世帯：一般世帯のうち、「間借り」以外の区分（持ち家、公的借家、民営借家、給与住宅）に居住する世帯をいいます。

## b. 将来公的借家世帯数の設定

公的借家率はH27の7.6%を維持するものとし、固定します。このことから公的借家世帯数は下表のようになります。

表 5-4 公的借家世帯数の推計

	H17	H22	H27	H32	H39	H42	H52
主世帯	78,384	78,053	79,552	74,992	71,693	70,059	67,512
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
公的借家	6,988	6,789	6,009	5,699	5,450	5,325	5,131
	8.9%	8.7%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%

## c. 管理戸数の推計結果

ここでは前述の公的借家世帯から、①国勢調査の世帯数と実入居世帯数の誤差を補正し、②市営住宅以外の公営借家世帯（道営住宅入居世帯）を除外、③さらに稼働率（政策空き家を上乘せ）を見込み、算定します。誤差の補正値を2.61%（6,166世帯/6,009世帯）、道営住宅入居世帯を960世帯、稼働率を0.875、と設定すると、平成39年度の算定結果は、

$$H39 : (5,450 \times 1.0261 - 960) \div 0.875 = 5,290 \text{ 戸}$$

となります。

表 5-5 管理戸数の推計結果

	前々回計画	前回計画	推計結果
目標年	H29	H34	H39
管理戸数	5,900	5,700	5,290

平成39年度の目標管理戸数は、推計結果である5,290戸とします。

## 3 事業計画

目標管理戸数を踏まえ、事業量や更新時期、財政状況等を総合的に勘案して、計画期間内（平成30年度～平成39年度）の事業計画を策定します。

なお、実施時期等は、国や市の財政状況等により変更する場合があります。

表 5-6 建替等事業計画

地域	団地番号	団地名	住棟	構造	管理開始年度	H29管理戸数	事業手法	計画期間											計画期間計	H39管理戸数			
								前期					後期										
								H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39						
								2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
釧路	1	白樺台	C 1~112	簡平 簡二	S40~S45	461	用途廃止	▲60	▲112	▲59	▲64	▲83	▲83					▲461	0				
			C(TR) 201~208	簡平	S45	36	維持管理												—	36			
			WB 1~19	中耐	S60~H3	264	改善					改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	—	264			
			しらかば 1~4	中耐	H16~H25	120	維持管理												—	120			
	2	益浦	MC 1、2	中耐	S53	60	用途廃止										▲30	▲30		▲60	0	0	
	3	興津	OK 1~3	中耐	S56~S58	90	維持管理													—	90	190	
			こうよう 1~3		H15~H19	100	改善									改善	改善	改善	改善	—	100		
	4	春採	SP 1~3	中耐	H1~H2	74	改善			改善	改善									—	74	305	
			ぼうよう 1~3		H12~H14	80	改善													改善	—		80
			S1~3, K1~3 T12, H12		H6~H12	151	改善								改善	改善	改善				—		151
	5	武佐	TM 1~32	簡二	S46~S49	177	用途廃止								▲44	▲36	▲54	▲43	▲177	0	452		
			R 2~13, D 6	中耐	S46~S51	70	用途廃止				▲40	▲30								▲70		0	
			R 14	高耐	S52	380	改善				改善	改善		改善		改善				—		380	
	6	緑ヶ岡	GH 1、2	中耐	S62~S63	50	改善			改善	改善									—	50	344	
			E 1~4		S56~S59	130	維持管理													—	130		
			くるみ		H5	24	改善													改善	—		24
			みどり 1~4		H16~H20	140	維持管理														—		140
	7	鶴ヶ岱	TR 1~3	中耐	S60~H3	42	維持管理													—	42	70	
			光 1、2		S61	28	改善	改善				改善								—	28		
	9	宮本	J 1、2	中耐	S56~S57	52	改善			改善	改善									—	52	52	
	10	柏木	K I、K P	中耐 高耐	S54~S55	98	維持管理													—	98	98	
	11	旭	改良	高耐	S52	128	維持管理													—	128	188	
			コーディアル タウン旭橋		H21	60	維持管理														—		60
12	川北				0	整備	●	55	●	50									105	105	105		
13	堀川				0	整備			●	50	●	50								100	100		
		H 1~4	中耐	S44~S47	119	用途廃止			▲64	▲55									▲119	0	172		
					0	整備								●	●	30				30		30	
		D 2、3	中耐	S47~S50	60	用途廃止					▲60									▲60		0	
					0	整備														●		●	42
DH 5	高耐	S49	55	用途廃止										▲55				▲55	0				
14	松浦	MR	中耐	S55	18	改善					改善								—	18	48		
		MR 2		S58	30	維持管理													—	30			
15	新川	S 2~6	中耐 高耐	S50~S54	311	維持													—	311	311		
16	駒場	S 1	中耐	S 48	30	改善					改善								—	30	120		
		S 7、8	高耐	S54~S55	90	維持管理													—	90			
17	美原	M 1~34	中耐	S52~S62	1170	用途廃止						▲50	▲50	▲50	▲30	▲30	▲210	960	1,070				
		D 15、 16、18		S57~S59	110	改善				改善	改善							—	110				
18	鳥取	T 1~5	中耐	S42~S50	114	用途廃止	▲114												▲114	0	40		
19	大楽毛	K 1~3	中耐	S51	106	維持管理													—	106	106		
20	芦野	T,H,N, U,S,K,M	中耐	S63~H3	210	改善				改善	改善								—	210	210		
21	春日	S,I,K,P	中耐 高耐	H4~H5	150	改善	改善	改善				改善							—	150	150		
22	米町	M米 1~4	中耐	S61~H2	104	改善										改善	改善	改善	—	104	104		
23	昭和	SW 1~5	中耐	H7~H11	110	改善			改善	改善							改善	改善	—	110	110		
24	鳥取南	しんよう 1,2	中耐	H27~H29	105	維持管理													—	105	105		



地域	団地番号	団地名	住棟	構造	管理開始年度	H29 管理戸数	事業手法	計画期間													計画期間計	H39 管理戸数		
								前期					後期											
								H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39							
								2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027							
阿 巻	31	富士見	(B) HB 1~6	簡二	S58~S60	40	改善											改善	改善	改善	—	40	70	
			(B) HC 1~6	耐二 木造	H11~H19	30	維持管理												—	—	—	—		30
	32	旭町	AS 1、4~7	簡平 簡二	S46~S47	24	用途廃止	▲14	▲10												▲24	0	0	
	33	北町	KT 1~6	木造	H20~H27	30	維持管理														—	30	30	
	34	北新町	KS 1~4	簡平	S48~S49	16	用途廃止		▲16												▲16	0	4	
			KS 5	簡二	S61	4	維持管理														—	4	4	
	35	グリーン				0	整備					6	4	4	6	6						26	26	
			GR 1~9	簡平	S50~S61	38	用途廃止					▲6	▲4	▲4	▲6	▲6	▲12	▲38				▲38	0	26
	36	中央	CH 1、2	耐二	H10~H11	24	維持管理															—	24	24
	37	阿巻 湖畔	(1) K101~103	簡二	S63~H1	28	改善												改善	改善	改善	—	28	118
(3) K301~307			中耐	H3~H8	90	改善												改善	改善	改善	改善	—	90	
38	まりも	ML 1~15	簡平、簡二 中耐	S48~S57	156	用途廃止	▲12		▲8			16		32		32					80	80		
		特公費			0	整備			16												16	16		
39	布伏内	(B) FB 1~12	簡平	S38~S44	48	用途廃止		▲48												▲48	0	20		
		(改良) FK 1~6	簡二	S44	30	用途廃止					▲30									▲30	0	20		
		F 1~4	木造	H13~H16	20	維持管理														—	20	20		
音 別	51	海光	KK 32~44	木造、耐二 中耐	H13~H22	73	改善													改善	改善	—	73	73
	52	堤	TT 1~15	簡平 簡二	S49~S52	82	用途廃止					▲10	▲12	▲18	▲18	▲24					▲82	0	0	
	53	光洋	KU 1~10	簡二	S54~S57	60	用途廃止													▲60	▲60	0	0	
	54	川東				0	整備							8	8							16	16	32
			KH 1、2	簡二	S59~S62	16	維持管理														—	16	16	
	55	共栄	KE 1~6	準耐	H6~H9	24	維持															—	24	24
56	朝日	特公費7-A,B	準耐	H7	6	維持管理															—	6	6	
	(仮称) 本町	特公費			0	整備					8										8	8	8	
合計						6,618		▲145	▲186	▲75	▲6	▲152	▲267	▲22	▲191	▲106	▲167	▲1,317		5,301				
管理戸数推移						6,618		6,473	6,287	6,212	6,206	6,054	5,787	5,765	5,574	5,468	5,301							

※2 か年事業は完成年度に表示しています。

図 5-2 整備・除却対象団地の位置



①川北団地

整備戸数：105戸

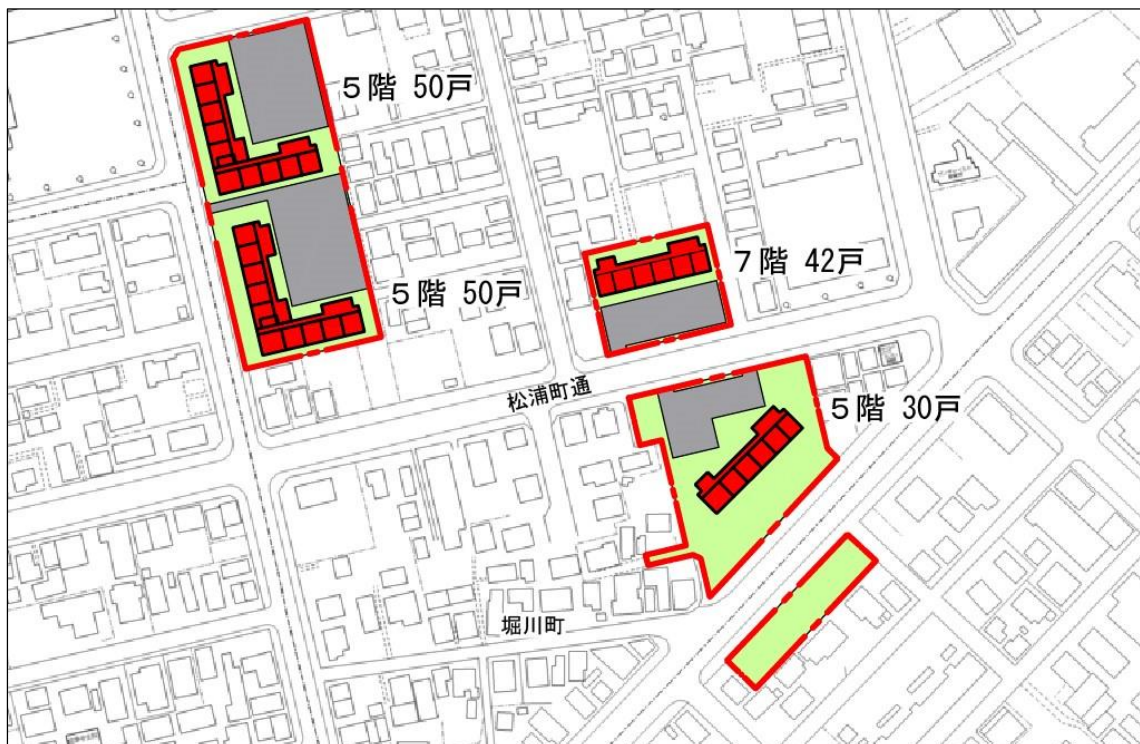
図 5-3 市営住宅配置図（川北団地）



②堀川団地

整備戸数：172戸

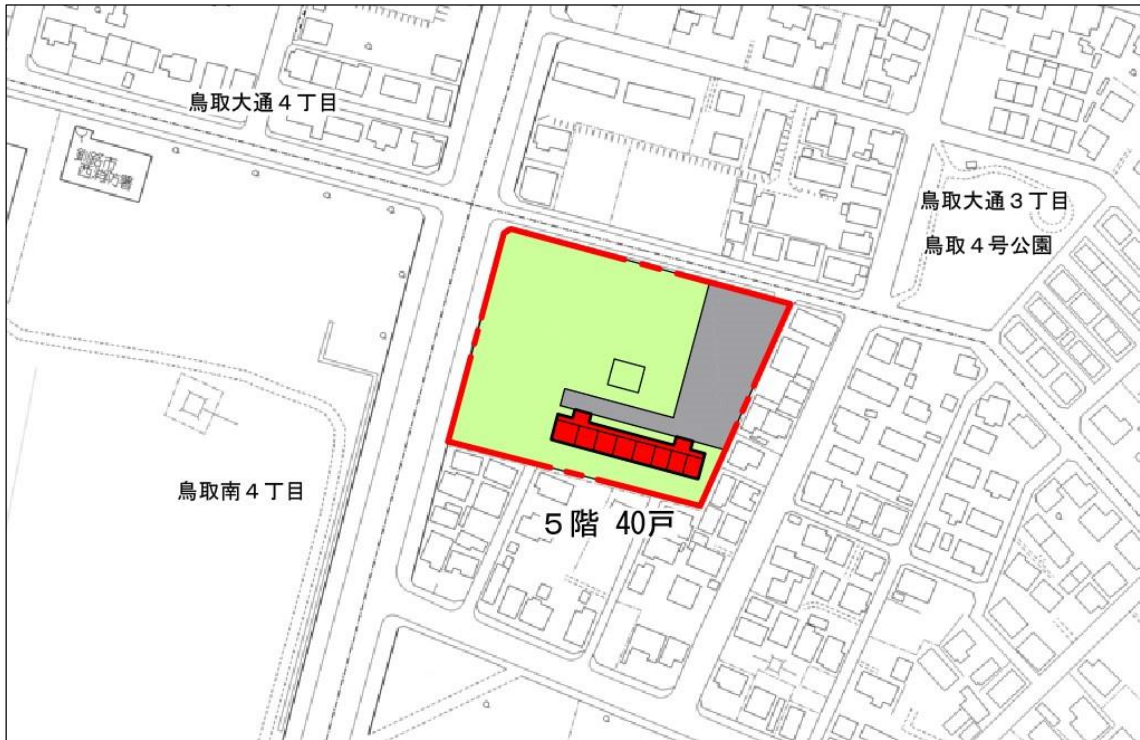
図 5-4 市営住宅配置図（堀川団地）



③鳥取団地

整備戸数：40戸

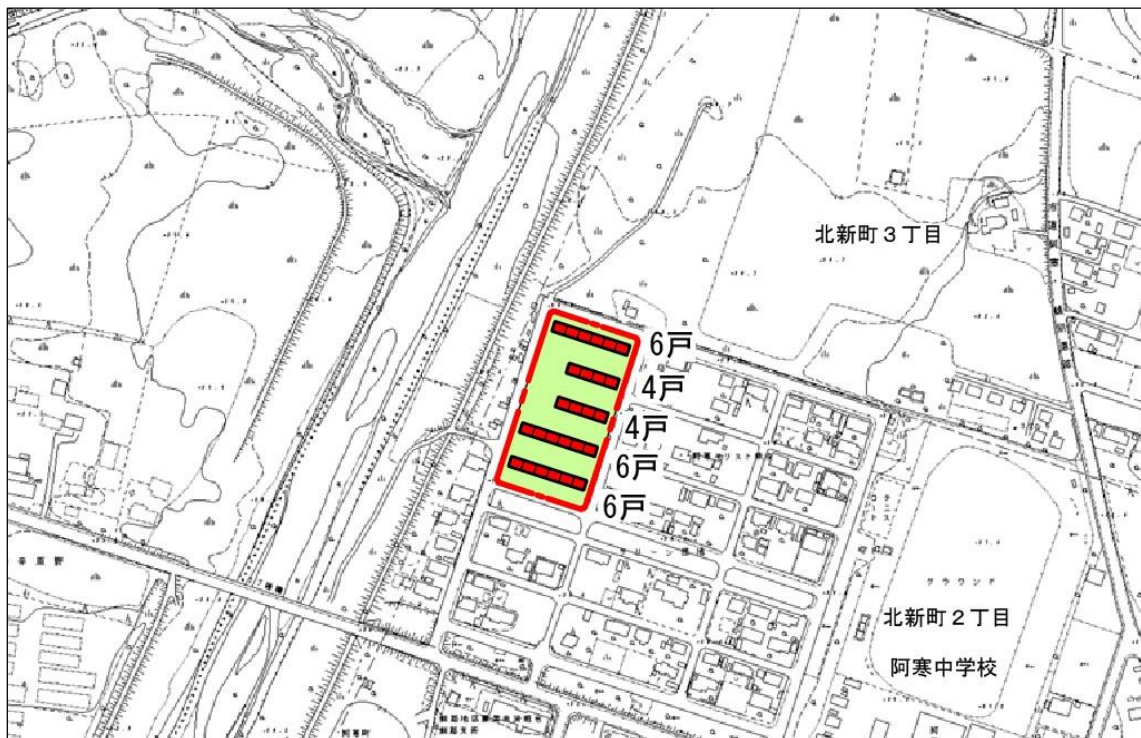
図5-5 市営住宅配置図（鳥取団地）



④グリーン団地

整備戸数：26戸

図5-6 市営住宅配置図（グリーン団地）



⑤まりも団地

整備戸数：96戸（公営住宅80戸、特公賃16戸）

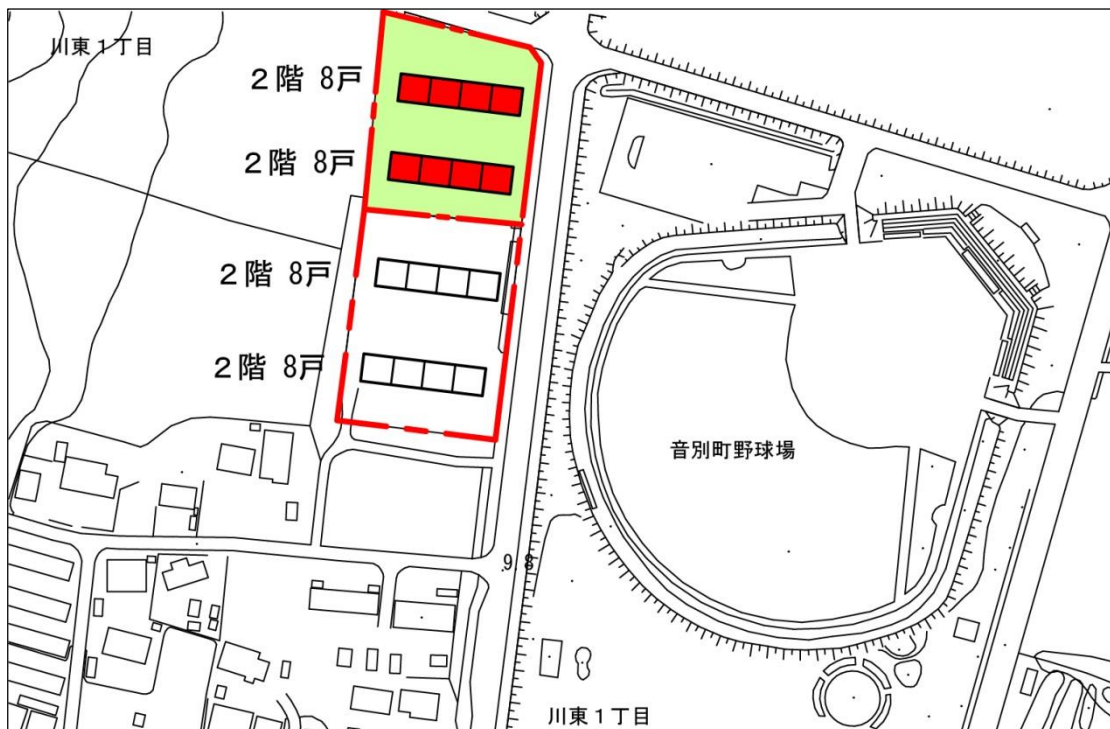
図5-7 市営住宅配置図（まりも団地）



⑥川東団地

整備戸数：16戸

図5-8 市営住宅配置図（川東団地）



⑦ (仮称) 本町団地 特定公共賃貸住宅

整備戸数：8戸

図 5-9 市営住宅配置図 ( (仮称) 本町団地)



## 6章 公営住宅等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

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

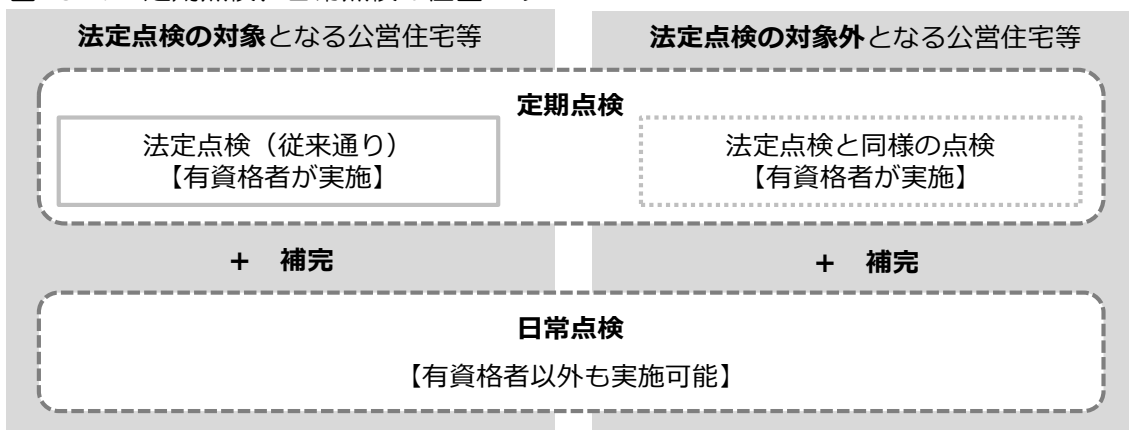
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度、建築基準法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、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、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 6-1 定期点検、日常点検の位置づけ



#### (3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内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) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

## 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現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概ね以下のとおりとします。

表 6-1 計画修繕の修繕周期

	項目	周期	備考	参考
建築	外壁塗装	15年	砂壁状吹き付け材	※
		20年	マスチック塗装	※
		20年	外断熱複合板、バルコニー改修	
	屋上防水改修	25年	アスファルト防水（押さえ有）	
		20年	改質アスファルト防水、ウレタン防水	※
	屋根改修	30年	長尺カラー鉄板	※
	躯体、その他	適時	内装、建具、流し台、浴室、外構	—
外物置改修	15年	スチール製	—	
	20年	木製	—	
設備	給水管	25年	ポリ粉体ライニング鋼管	※
		30年	ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管	※
	排水管	20年	炭素鋼鋼管（白）	※
		30年	塩化ビニル管	※
	ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット、ブースターポンプ	※
	貯水槽	30年	FRP製タンク	※
	換気扇	20年		※
エレベーター	30年		※	

※ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

### (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保された場合は、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、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。



### 3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、躯体等の長寿命化、居住者の居住性・安全性等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

#### (1) 個別改善

##### a. 長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

実施内容：屋上・外壁・給排水管等の耐久性向上 など

##### b. 安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

実施内容：ガス管の耐震性・耐食性向上、屋外地下タンクの流出防止措置 など

##### c. 福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

実施内容：段差の解消、住戸内・共用部手摺り設置 など

##### d. 居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

実施内容：間取りの改修、浴室のユニットバス化、給水方式の変更 など

#### (2) 全面的改善

公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善

##### 実施内容

- ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体および大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型および福祉対応型を伴うもの。
- ・ 共用部分改善で、福祉対応型および安全性確保型を行うもの。
- ・ 屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。

## 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団地については、4章で示した市営住宅の整備目標を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

#### a. 多様な住戸タイプの供給

単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

#### b. 団地の統合集約及び一体的整備

地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、公営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編について検討します。

#### c. 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

#### d. 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替えにおいては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。

#### e. ユニバーサルデザインの推進

「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

#### f. 景観に配慮した整備の推進

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。また、用途廃止を行う団地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。

#### g. コストの縮減

建設費については、資材の高騰、人件費の上昇等により、年々上昇しています。市営住宅の整備に当たっては、これらの情勢を踏まえながらも、より一層の建設コストの縮減に努めます。

## 5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (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公営住宅等については、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を算出し、長期的な見通しを把握します。

### (2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

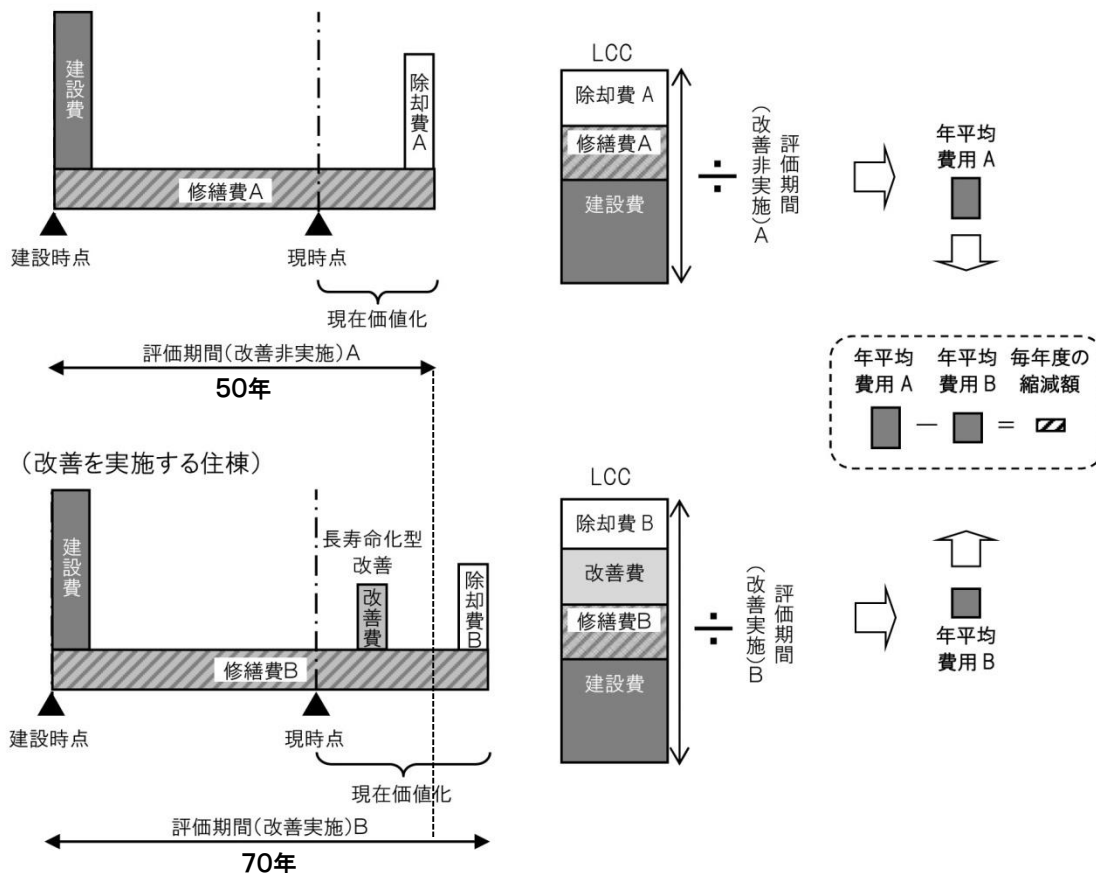
従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することとし、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となり、LCC縮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 6-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



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）

