

# 室蘭市営住宅長寿命化計画

(概要版)

令和2年3月

室 蘭 市

# 目 次

1. 計画の目的と位置づけ	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
2. 市営住宅の状況	3
2-1 ストックの状況	3
2-2 入居者の状況	5
3. 長寿命化に関する基本方針	7
3-1 ストックの状況把握・修繕・データ管理に関する方針	7
3-2 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針	7
4. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	8
4-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握	8
4-2 団地別・住棟別事業手法の選定	8
5. 長寿命化のための実施方針の設定	13
5-1 点検の実施方針	13
5-2 計画修繕の実施方針	13
5-3 改善事業の実施方針	13
5-4 建替事業の実施方針	14

# 1. 計画の目的と位置づけ

## 1-1 計画の背景と目的

人口減少や少子高齢社会の到来と国民の居住ニーズの多様化、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題を抱える我が国において、国民の豊かな住生活を実現するため、2006(H18)年に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方針が示された。

これを受け、国の住生活基本計画（2006(H18)年9月策定、2011(H23)年3月見直し、2016(H28)年3月再見直し）と、北海道住生活基本計画（2007(H19)年2月策定、2012(H24)年3月見直し、2017(H29)年3月再見直し）において、住宅施策の基本方針や具体的な展開方向が示されることとなった。

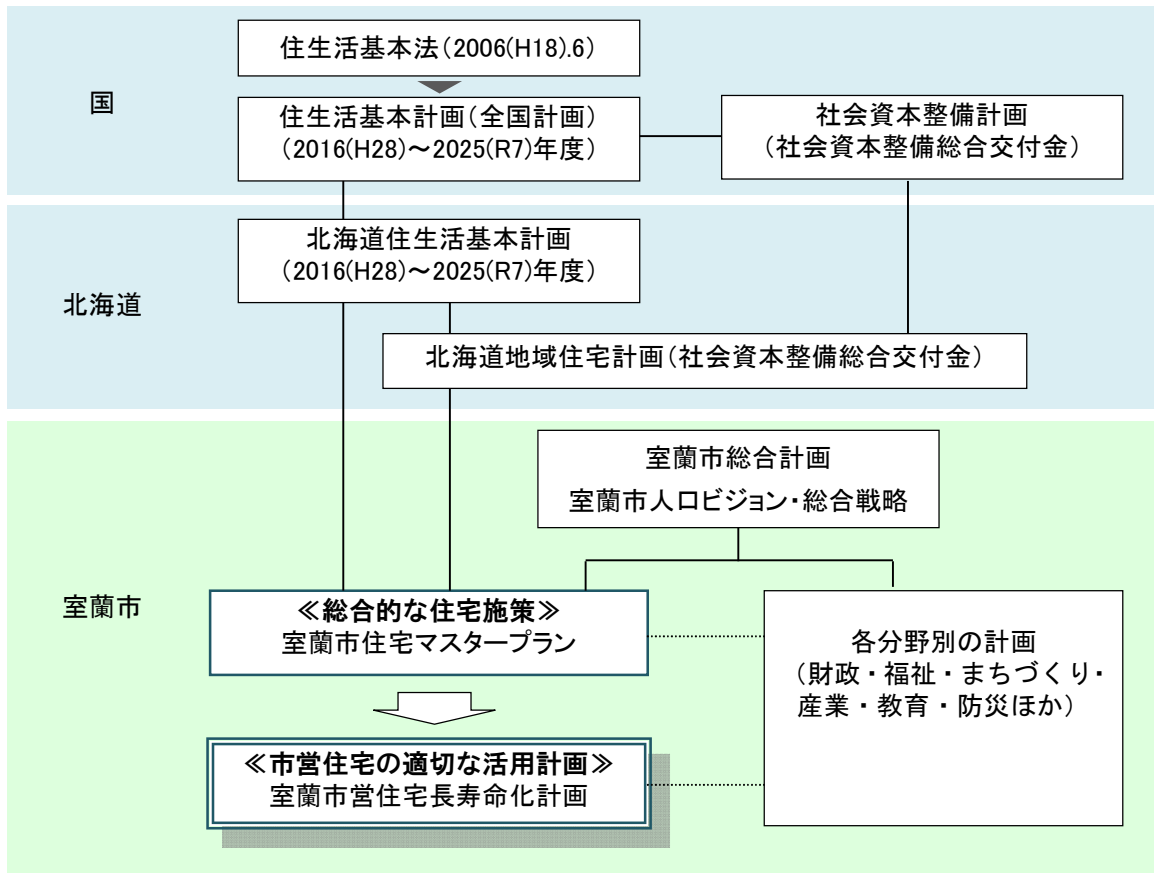
さらに、ストック重視の社会背景のもと、2009(H21)年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定と改善費用が社会資本整備交付金の交付対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止などの公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされた。

本市では、2011(H23)年3月に「室蘭市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の効率的な維持・更新を行ってきたが、2016(H28)年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が改定されたことに加え、事業の進捗状況等に応じた早期の見直しが必要であることから、新たな指針に基づき改定することを目的として、今後10年間の維持保全計画を策定するとともに、中長期的な用途廃止や建替集約化等に向けた取り組みを計画するものである。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、現在策定中の総合計画や住生活基本計画のほか、人口ビジョン・総合戦略、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との整合や連携を図りながら、総合的な住宅施策の推進と市営住宅の適切な活用をめざすものである。

【室蘭市営住宅長寿命化計画の位置づけ】



### 1-3 計画期間

長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅ストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであり、当該計画において中長期的な方針を打ち出すことが必要となる。

こうした趣旨を策定する計画に反映させるためには、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は、2020(R2)年度～2029(R11)年度までの10年間とする。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期見直しを行う。

## 2. 市営住宅の状況

### 2-1 ストックの状況

室蘭市が管理する市営住宅は、2019(H31)年3月末現在で19団地、168棟、4,467戸で、沢ごとに形成された各市街地に立地している。

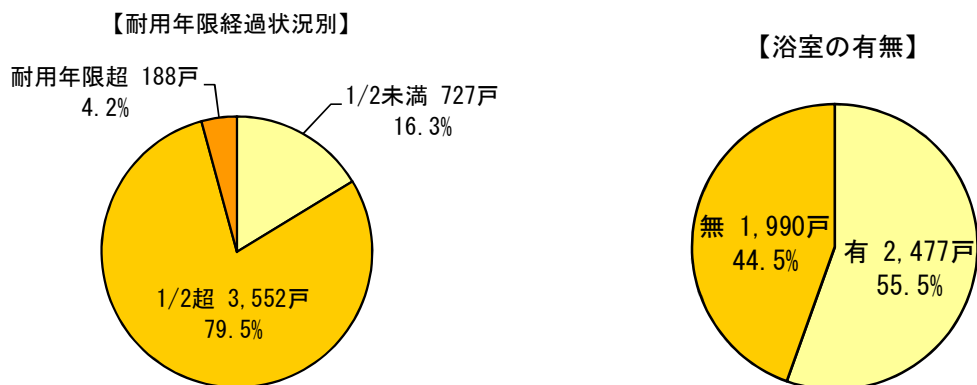
住宅区分別内訳は、公営住宅が3,435戸と全体の3/4以上を占め、次いで改良住宅786戸(17.6%)、その他住宅246戸(5.5%)となっている。また、構造別には、中層耐火が3,389戸(75.9%)と最も多く、低層耐火、高層耐火と合わせて、耐火構造が全体の95.8%を占めている。

建設年代別には、昭和40年代に建設された住宅が2,054戸(46.0%)と最も多く、これに昭和50年代の1,278戸(28.6%)が続き、両方で全体の3/4を占める。

現時点で耐用年限<sup>\*1</sup>に達している住宅は188戸(4.2%)、耐用年限の1/2に達している住宅は3,552戸(79.5%)で、両方を合わせると全体の83.7%を占めることとなり、経年劣化が進んでいる状況にある。

住戸型式別には、2DKが1,721戸(38.5%)と最も多く、3DKの1,639戸(36.7%)と合わせると全体の3/4以上を占める一方で、2Kや1LDKは少ない。

設備面では、浴室無し住宅が1,990戸と全体の4割以上を占め、その解消が大きな課題となっている。また、空き家戸数(政策空き家を含む)は全体で1,388戸、空き家率は31.1%となっている。これを浴室の有無別にみると、浴室有が2,477戸なのに対し、浴室無が1,173戸と極めて多くなっている。



※1: 構造別の耐用年限は次の通りである。

- ・高耐、中耐、低耐(耐火構造) : 70年
- ・簡二(簡易耐火構造2階建) : 45年
- ・簡平(簡易耐火構造平屋建) : 30年

【団地別浴室の有無別空き家戸数等】

No	団地名	浴室	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居可能空家		政策空家		空家合計		
						戸数(戸)	空家率	戸数(戸)	空家率	戸数(戸)	空家率	
1	絵鞆町	有	5	160	145	15	9.4%			21	12.7%	
		無	1	6	0			6	100.0%			
2	祝津町	有	1	30	29	1	3.3%			1	3.3%	
3	港南町	有	1	30	29	1	3.3%			1	3.3%	
4	中央町	無	1	18	0			18	100.0%	18	100.0%	
5	舟見町	有	4	96	93	3	3.1%			3	3.1%	
6	母恋南町	有	6	78	75	3	3.8%			30	23.8%	
		無	10	48	21			27	56.3%			
7	御崎町	有	3	42	41	1	2.4%			1	2.4%	
8	東町弥生	有	5	578	563	15	2.6%			15	2.6%	
9	東町たいわ	有	3	246	240	6	2.4%			223	31.2%	
		無	7	468	251			217	46.4%			
10	東町汐見	無	5	218	32			186	85.3%	186	85.3%	
11	東町末広	有	4	130	121	9	6.9%			9	6.9%	
12	寿町	有	5	200	189	11	5.5%			11	5.5%	
13	知利別町	有	6	133	130	3	2.3%			3	2.3%	
14	高砂・天神町	有	5	62	61	1	1.6%			1	1.6%	
15	水元町	有	6	83	79	4	4.8%			270	50.5%	
		無	40	452	186			266	58.8%			
16	白鳥台B	有	10	149	137	12	8.1%			95	35.3%	
		有	4	120	37			83	69.2%			
17	白鳥台K	有	3	80	67	13	16.3%			176	42.9%	
		無	11	330	167			163	49.4%			
18	白鳥台L	有	3	90	72	18	20.0%			146	40.6%	
		無	9	270	142			128	47.4%			
19	白鳥台V	有	5	170	154	16	9.4%			178	50.9%	
		無	5	180	18			162	90.0%			
合計		有	79	2,477	2,262	132	5.3%		83	3.4%	215	8.7%
		無	89	1,990	817			1,173	58.9%	1,173	58.9%	
		小計	168	4,467	3,079	132	(3.0%)	1,256	(28.1%)	1,388	31.1%	

【市営住宅団地一覧】

(2019(H31)年3月末現在)

No	団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	種類	構造	階数	住戸型式	建設年	浴室	トイレ (水洗)	空家 戸数 (戸)	空家 率 (%)
1	絵鞆町	6	166	公営	中耐	3F,5F	2・3DK,3LDK	S37~S57	有(一部無)	○	21	12.7%
2	祝津町	1	30	公営	中耐	5F	3LDK	S56	有	○	1	3.3%
3	港南町	1	30	公営	中耐	5F	2・3LDK	S61	有	○	1	3.3%
4	中央町	1	18	公営	中耐	5F	2DK	S37	無	○	18	100%
5	舟見町	4	96	公営	低耐、中耐	2F,4F,5F	1・2・3LDK	H20~H23	有	○	3	3.1%
6	母恋南町	16	126	公営、改良	簡平、簡二、中耐	1F,2F,3F,4F,5F	2DK,2・3LDK	S35~H12	有(一部無)	○(一部×)	30	23.8%
7	御崎町	3	42	公営	中耐	3F	2・3LDK	H13~H14	有	○	1	2.4%
8	東町弥生	5	578	公営、改良	高耐	8F,9F,14F	2・3DK	S54~S57	有	○	15	2.6%
9	東町たいわ	10	714	公営、改良	中耐、高耐	5F,9F	2DK,1・2・3LDK	S45~H30	有(一部無)	○	223	31.2%
10	東町汐見	5	218	公営、改良	中耐	5F	2DK	S37~S40	無	○	186	85.3%
11	東町末広	4	130	公営	中耐	5F	3DK	S49~S52	有	○	9	6.9%
12	寿町	5	200	公営	中耐、高耐	4F,5F,7F	1・2・3LDK	S59~H25	有	○	11	5.5%
13	知利別町	6	133	公営、改良	中耐	4F,5F	1・2・3LDK	S59~H21	有	○	3	2.3%
14	高砂・天神町	5	62	公営	低耐、中耐	2F,3F,4F	3DK,2・3LDK	S53~H15	有	○	1	1.6%
15	水元町	46	535	公営、その他	簡平、簡二、中耐	1F,2F,4F	2K,2DK,2・3LDK	S38~S42	有(一部無)	○	270	50.5%
16	白鳥台B	14	269	公営、その他	中耐	4F,5F	2・3DK,1・2・3LDK	S43~S45	有	○	95	35.3%
17	白鳥台K	14	410	公営	中耐	5F	2・3DK	S45~S53	有(一部無)	○	176	42.9%
18	白鳥台L	12	360	公営	中耐	5F	2・3DK	S46~S50	有(一部無)	○	146	40.6%
19	白鳥台V	10	350	公営、その他	中耐	5F	2・3DK	S48~S55	有(一部無)	○	178	50.9%
合計		168	4,467	—	—	—	—	—	—	—	1,388	31.1%

## 2-2 入居者の状況

2019(H31)年3月末現在の市営住宅入居者は、3,079世帯、5,377人となっている。

入居者の年齢別状況をみると、15歳未満の年少人口が539人(10.0%)、15～64歳の生産年齢人口が2,339人(43.5%)、65歳以上の老年人口が2,499人(46.5%)と、全市と比べて高齢化が顕著となっている。

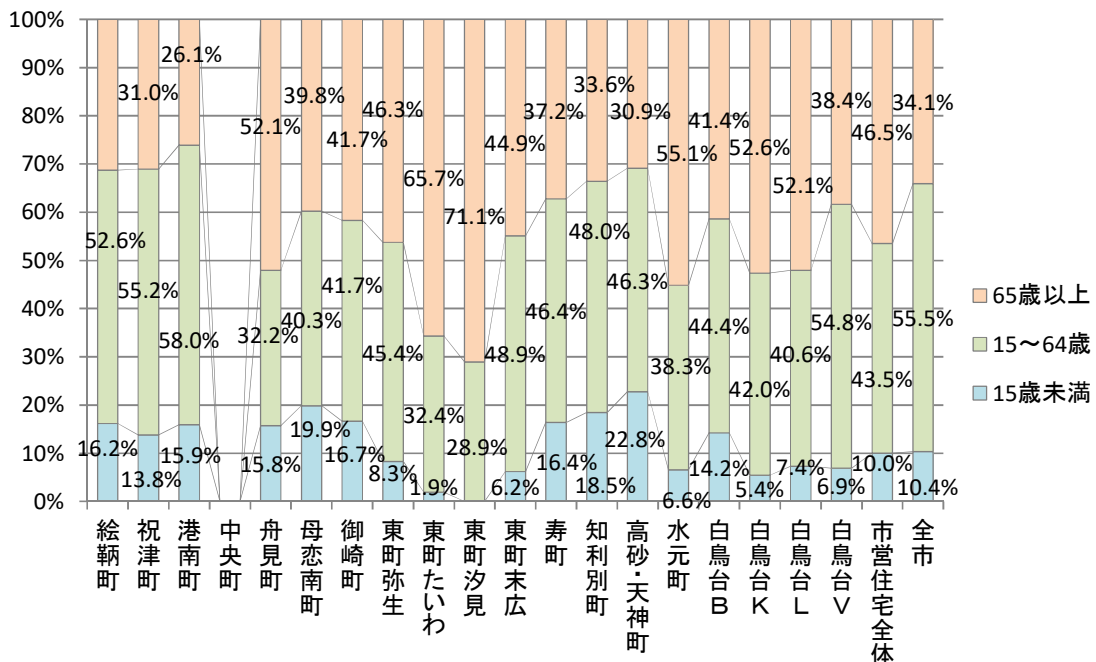
団地別には、東町汐見団地で老年人口の割合が7割を超えて最も高く、東町たいわ団地で6割、水元町・舟見町・白鳥台K・白鳥台Lの各団地でも5割を超える一方で、高砂・天神町団地や母恋南町団地では年少人口の割合が2割程度と高くなっている。

世帯人員別世帯数では、1人世帯が1,611世帯(52.3%)と最も多く、2人世帯の921世帯(29.9%)と合わせると全体の8割以上を占めており、全市と比べても特に1人世帯の割合が高くなっている。

団地別には、東町汐見団地で1人世帯が8割以上と極めて高く、東町たいわ団地で7割、白鳥台B・白鳥台K・舟見町・水元町の各団地でそれぞれ6割を超える一方で、港南町団地や知利別町団地では3人以上のファミリー世帯が比較的多くなっている。

また、高齢者世帯の状況をみると、高齢者が居る世帯数は2,008世帯と全体の65.2%を占め、そのほとんどで高齢者が世帯主となっている。さらに、高齢者が居る世帯の約6割が単身者、約2割が高齢夫婦で、あわせて約8割が高齢者のみの世帯となっている。

【年齢別状況】



【高齢者世帯の状況】

(2019(H31)年3月末現在)

No	団地名	管理戸数 (戸)	①入居世帯数(世帯)												
			②うち高齢者(65歳以上)が居る世帯数						③うち高齢者世帯主の世帯数			④うち高齢者単身の世帯数		⑤うち高齢夫婦世帯数	
1	絵鞆町	166	145	74	51.0%	70	94.6%	33	44.6%	15	21.4%				
2	祝津町	30	29	16	55.2%	15	93.8%	8	50.0%	2	13.3%				
3	港南町	30	29	13	44.8%	12	92.3%	5	38.5%	4	33.3%				
4	中央町	18	0	0		0		0		0					
5	舟見町	96	93	63	67.7%	62	98.4%	46	73.0%	13	21.0%				
6	母恋南町	126	96	57	59.4%	57	100.0%	32	56.1%	14	24.6%				
7	御崎町	42	41	27	65.9%	25	92.6%	13	48.1%	8	32.0%				
8	東町弥生	578	563	370	65.7%	352	95.1%	160	43.2%	90	25.6%				
9	東町たいわ	714	491	383	78.0%	377	98.4%	283	73.9%	47	12.5%				
10	東町汐見	218	32	25	78.1%	25	100.0%	22	88.0%	1	4.0%				
11	東町末広	130	121	79	65.3%	76	96.2%	39	49.4%	14	18.4%				
12	寿町	200	189	104	55.0%	100	96.2%	56	53.8%	26	26.0%				
13	知利別町	133	130	72	55.4%	67	93.1%	26	36.1%	20	29.9%				
14	高砂・天神町	62	61	32	52.5%	30	93.8%	13	40.6%	7	23.3%				
15	水元町	535	265	190	71.7%	187	98.4%	130	68.4%	29	15.5%				
16	白鳥台B	269	174	105	60.3%	100	95.2%	77	73.3%	7	7.0%				
17	白鳥台K	410	234	159	67.9%	155	97.5%	107	67.3%	29	18.7%				
18	白鳥台L	360	214	147	68.7%	142	96.6%	99	67.3%	25	17.6%				
19	白鳥台V	350	172	92	53.5%	86	93.5%	46	50.0%	16	18.6%				
合計		4,467	3,079	2,008	65.2%	1,938	96.5%	1,195	59.5%	367	18.9%				
備考					(②/①)		(③/②)		(④/②)		(⑤/②)				

【団地別入居者概要】

(2019(H31)年3月末現在)

No	団地名	入居者の年齢構成 (人)			高齢者 (65歳以上)が居る 世帯数 (世帯)	高齢者世帯主の世帯数 (世帯)	高齢者単身の世帯数 (世帯)	高齢夫婦世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数 (世帯)					収入状況		福祉対象入居者 数 (人)
		15歳未満	15~64歳	65歳以上					単身	2人	3人	4人	5人以上	収入超過世帯数 (世帯)	内高額収入世帯数 (世帯)	
1	絵鞆町	47	153	91	74	70	33	15	55	55	20	11	4	25	0	14
2	祝津町	8	32	18	16	15	8	2	12	10	3	3	1	4	0	4
3	港南町	11	40	18	13	12	5	4	8	7	12	1	1	3	0	0
4	中央町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	舟見町	23	47	76	63	62	46	13	58	25	4	4	2	0	0	18
6	母恋南町	37	75	74	57	57	32	14	42	32	11	8	3	5	0	13
7	御崎町	14	35	35	27	25	13	8	14	18	3	5	1	1	0	4
8	東町弥生	90	493	502	370	352	160	90	226	211	81	31	14	62	1	114
9	東町たいわ	13	218	442	383	377	283	47	351	107	26	5	2	18	1	125
10	東町汐見	0	11	27	25	25	22	1	27	4	1	0	0	0	0	8
11	東町末広	14	110	101	79	76	39	14	55	38	19	8	1	18	1	22
12	寿町	61	172	138	104	100	56	26	80	61	29	15	4	11	0	32
13	知利別町	55	143	100	72	67	26	20	34	49	29	11	7	17	0	13
14	高砂・天神町	31	63	42	32	30	13	7	17	28	7	6	3	3	0	6
15	水元町	27	157	226	190	187	130	29	165	70	19	7	4	3	0	49
16	白鳥台B	42	131	122	105	100	77	7	110	32	16	10	6	7	2	28
17	白鳥台K	20	154	193	159	155	107	29	146	55	23	8	2	20	0	42
18	白鳥台L	25	138	177	147	142	99	25	126	63	16	7	2	15	0	31
19	白鳥台V	21	167	117	92	86	46	16	85	56	20	7	4	11	0	14
小計		539	2,339	2,499	2,008	1,938	1,195	367	1,611	921	339	147	61	223	5	537
合計		5,377			-	-	-	-	3,079					-	-	-



### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### 3-1 ストックの状況把握・修繕・データ管理に関する方針

##### (1) 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅ストックの状況を適切に把握するため、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて定期点検を実施するとともに、必要に応じて目視による日常点検を実施する。

##### (2) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

これらの点検を通して把握した市営住宅ストックの整備・管理・修繕履歴データを団地カルテとして住棟単位で整理し、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録することで、次回の点検にも活用していくこととする。

##### (3) 点検結果等に基づく修繕・維持管理の実施

点検結果及団地カルテの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施するが、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は、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく必要があることから、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてもあらかじめ想定しておくこととする。

#### 3-2 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

##### (1) 改善事業の実施による住宅性能の向上

点検、修繕、団地カルテにより、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、浴室のある住宅については、必要に応じて安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化などの改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

また、浴室のない住宅については、適切な事業手法の選定により早期にその解消を図ることとする。

##### (2) 予防保全的な維持管理によるライフサイクルコストの縮減

効果的市営住宅のストックマネジメントに向けて、従来の対症療法的な維持管理から、仕様のグレードアップによる耐久性の向上など、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施することによって、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。

## 4. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 4-1 計画の対象

長寿命化計画の対象としては、本市が管理する市営住宅 19 団地、168 棟、4,467 戸に、今後事業主体変更により新たに市営住宅になる予定の 5 棟、124 戸（白鳥台し団地）を加えた 173 棟、4,591 戸と、これらの団地に付属する共同施設とする。

### 4-2 団地別・住棟別事業手法の選定

#### (1) 事業手法の選定フロー

市営住宅ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フロー（次頁）にしたがい、①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と、②1 次判定、③2 次判定、④3 次判定によって実施することとする。

#### 《①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》

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（30 年程度の中長期）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（本来階層及び裁量階層）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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。

#### 《②1 次判定》

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②-1 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、②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

#### 《③2 次判定》

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・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1 ライフサイクルコスト（LCC）の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、③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

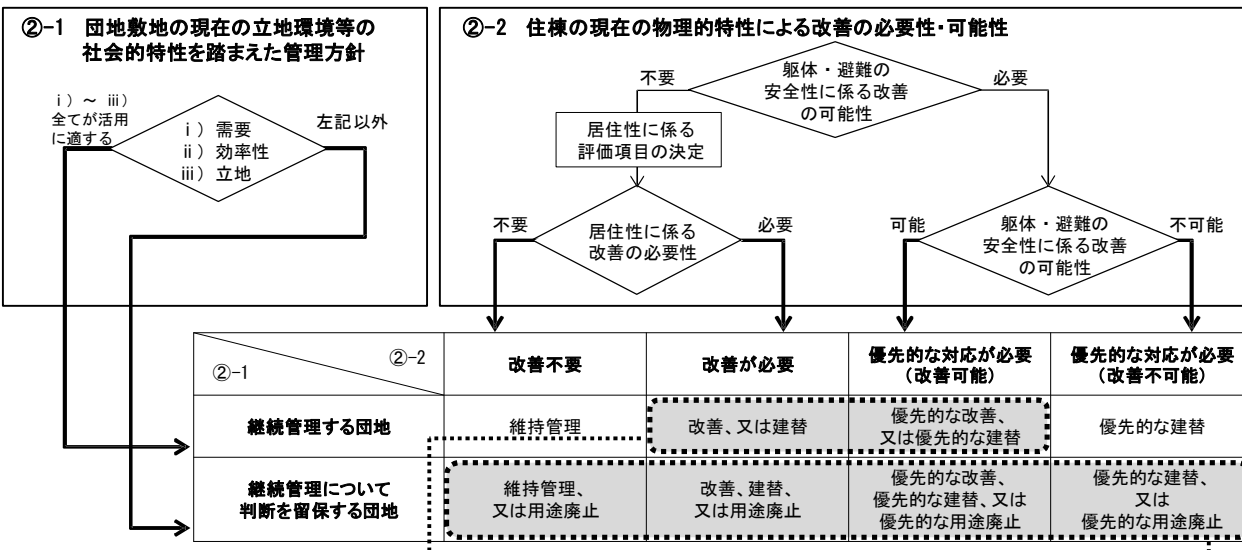
#### 《④3 次判定》

④-1 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と、④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3 長期的な管理の見通しを作成し、④-4 計画期間における事業手法の決定を行う。

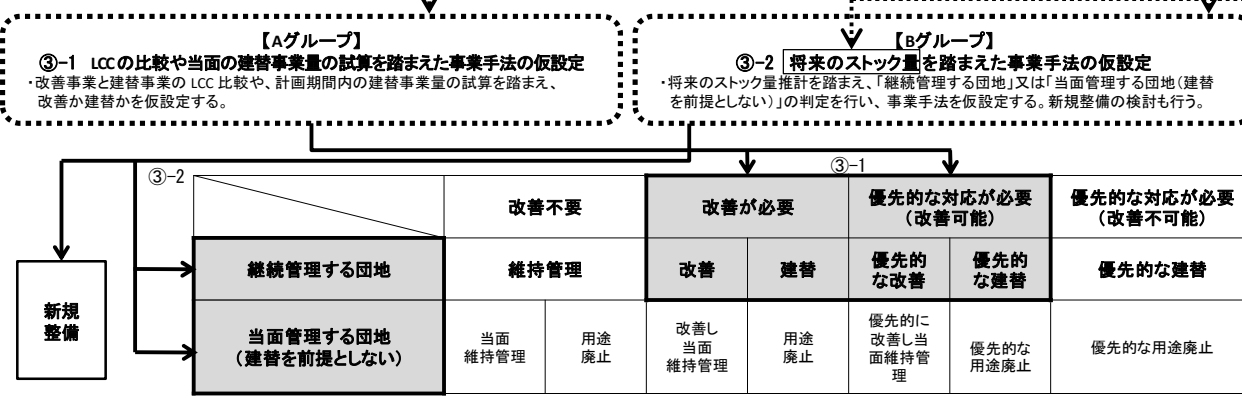
【事業手法の選定フロー】

① 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【中長期】

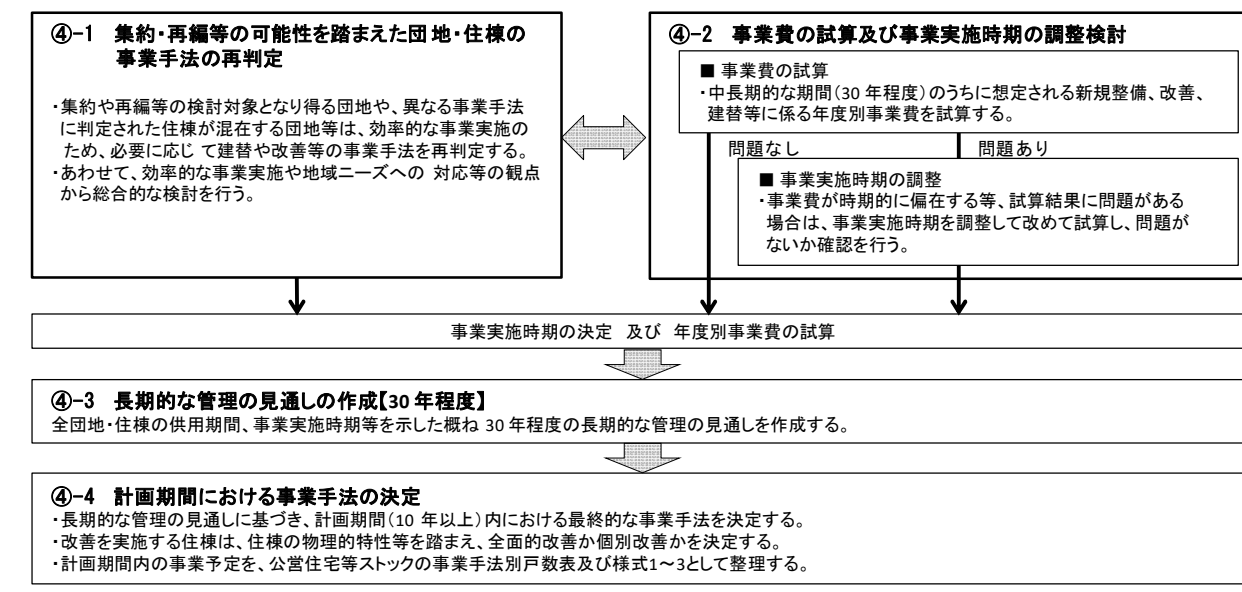
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## (2) 選定フローに基づく検討結果

### ①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

#### i) 将来世帯数の推計

国のストック推計プログラムによる本市の将来世帯数の推計結果を下表に示す。

【ストック推計プログラムによる本市の将来世帯数の推計結果】 (世帯)

	実績	推計					
	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
総数	43,536	40,990	37,990	34,498	30,937	27,640	25,051

2025年 (R7)	2026年 (R8)	2027年 (R9)	2028年 (R10)	2029年 (R11)	2030年 (R12)
37,990	37,291	36,593	35,895	35,197	34,498

#### ii) 公営住宅等の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる本市の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を下表に示す。

推計結果によれば、目標年次に近い2025(R7)年の著しい困窮年収未満の世帯数は3,352世帯、2030(R12)年は2,986世帯となり、この間を線形補間し、目標年次である2029(R11)年の著しい困窮年収未満の世帯数を求めると、3,059世帯になると推計される。

【ストック推計プログラムによる本市の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果】

世帯 人員	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
1人	1,403	1,291	1,185	1,093	975	892
2人	1,284	1,185	1,073	959	791	697
3人	422	355	291	239	196	161
4人	430	371	295	247	224	198
5人	142	119	114	108	98	76
6人～	33	31	29	26	21	19
合計	3,714	3,352	2,986	2,673	2,305	2,042

(世帯)

2025年 (R7)	2026年 (R8)	2027年 (R9)	2028年 (R10)	2029年 (R11)	2030年 (R12)
3,352	3,279	3,205	3,132	3,059	2,986

### iii) 目標年次における市営住宅の管理戸数の想定

住宅セーフティネットの観点から、将来にわたって少なくとも著しい困窮年収未満の世帯が入居できる公営住宅等の管理戸数を確保していく必要がある。

ストック推計プログラムによる目標年次における著しい困窮年収未満の世帯数は3,059世帯になると推計されることから、空き家率を5%程度見込んだ最低限の管理戸数は3,220戸となるが、現在の入居戸数等より実態に即した縮減を行うとともに他の公営住宅を差し引くと、目標年次における市営住宅の管理戸数は概ね3,800戸程度になると推計される。

【目標年次における最低限の公営住宅等の管理戸数】

区分	目標年次推計値	備考
著しい困窮年収未満世帯数	3,059 世帯	
公営住宅等戸数	3,220 戸	空家率5%と想定

## ② 計画期間における事業手法の決定

事業手法の選定フローに基づく、2020(R2)年度～2029(R11)年度の計画期間の事業手法及び事業プログラムについて説明する。

具体的には、計画期間中はまず浴室のない東町たいわ団地の建替事業を継続するとともに、既に全戸空き家となっている絵鞆町団地の36・E-1のほか、やはり浴室のない中央町団地、母恋南町団地の簡平、東町汐見団地、水元町団地の一部、白鳥台B団地の一部、白鳥台K団地の一部、白鳥台V団地の一部について、入居者の動向を見ながら順次用途廃止・除却を進める。

また、優先的な対応が求められる東町弥生団地においては、耐震改修及び給排水管改修、将来にわたって白鳥台地区の居住機能を担う白鳥台L団地においては、長寿命化型・居住性向上型・福祉対応型改善を計画期間内に終えることとする。

このほか、これまで外壁塗装や屋上防水の改修を行っていない港南町団地、母恋南町団地(A-1～3、97・KR)、寿町団地(59・K-1、60・K-2)、知利別町団地(91-2RC)、高砂・天神町団地(52・T-1～2)、水元町団地(38・2RC-B～39・2RC-D、A～C)、白鳥台L団地(50・L7-1、50・L9-2)、白鳥台V団地(55・V4-1～2)の長寿命化型改善についても計画期間内の実施を想定するが、東町たいわ団地(93・RC)については事業量の平準化を考慮して、計画期間後の実施を想定する。

この結果、目標年次の管理戸数は 3,599 戸となり、目標管理戸数より少ない戸数になると想定されるが、用途廃止予定の住宅の一部には入居者がいることから、既に募集停止している住棟を中心として、入居者の動向を見ながら用途廃止の可能性について検討を進める必要がある。

計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると、次のようになる。

【市営住宅等ストックの事業手法別戸数】

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合 計
・市営住宅管理戸数	4,755戸	4,071戸	4,755戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	3,907戸	3,533戸	3,369戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	771戸	332戸	1,103戸
個別改善事業予定戸数	771戸	332戸	1,103戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	3,136戸	3,201戸	2,266戸
・建替事業予定戸数	164戸	0戸	164戸
・用途廃止予定戸数	684戸	538戸	1,222戸

計画期間以降は、引き続き活用を図る住棟について、修繕周期にあわせた外壁・屋上の長寿命化型改善を実施するとともに、計画期間中に用途廃止の対象となっていた母恋南町団地、水元町団地、白鳥台 B・K・L・V 団地の残りの住棟の用途廃止・除却に加え、将来的にストック余剰が見込まれる絵鞆町団地の一部の用途廃止・除却を想定する。

また、東町地区においては将来的に東町たいわ団地及び東町弥生団地への集約・再編が見込まれることから、東町末広団地の用途廃止・除却を想定する。同様に、白鳥台地区においては将来的に白鳥台 L 団地への集約・再編が見込まれることから、白鳥台 L 団地における建替の実施とその他の団地の用途廃止・除却を想定する。

## 5. 長寿命化のための実施方針の設定

### 5-1 点検の実施方針

#### (1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となる3階以上かつ1,000㎡以上の住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」という）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、それぞれ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する。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図る。

#### (2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

### 5-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。

### 5-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業及び安全性確保型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業を想定する。これらの実施方針は以下に示す通りである。

### (1) 長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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予防保全的な改善を行う。

具体的には、外壁塗装、外断熱、屋上防水、給排水管等について、耐久性や防水性の向上に資する改善を想定する。

### (2) 安全性確保型改善事業の実施方針

引き続き活用を図るべき住棟で、耐震診断の結果耐震性が低いとされた住棟については、耐震改修により躯体の安全性を高める。

### (3) 居住性向上型改善事業の実施方針

引き続き活用を図るべき住棟で、居住性の向上が求められる住棟については、内装、設備等住戸内部の改修による機能向上を行う。

### (4) 福祉対応型改善事業の実施方針

引き続き活用を図るべき住棟で、高齢者等の安全・安心な居住が求められる住棟については、エレベーターの設置を含む共用部分のバリアフリー化を進める。

## 5-4 建替事業の実施方針

計画期間内に実施する建替事業は、現在事業中の東町たいわ団地のみであり、計画期間内に建設中のものを含め5棟程度整備する予定である。

建替事業の実施にあたっては、室蘭市住宅マスタープランの理念を踏まえてユニバーサルデザイン化を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりを目指すことにより、適正な住宅セーフティネットづくりとともに、浴室のない住宅の解消に貢献する。また、今後とも公営住宅等の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と効率的な管理に努める