

美 唄 市 公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画 概 要 版



令 和 4 年 3 月
美 唄 市

第2章 市営住宅等を取り巻く現状

1. 市営住宅等事業のこれまでの取り組み(旧計画の点検)

●美唄市公営住宅等長寿命化計画 - 平成 27 年度

本市では、平成 27 年度に策定した計画に基づき、下表の事業を実施しています。

概ね計画通りに実施しており、各団地の実施状況について記載します。

美の里団地については、平成 28 年度（工期 1 年）で外部改修工事を計画しており、計画通り工事が完了しています。

日東団地については、平成 28 年度（工期 1 年）で解体工事を計画しており、計画通り工事が完了しています。

共練団地については、平成 29 年度～令和 2 年度（工期 4 年）で外部改修工事を計画していましたが、平成 29 年度～令和元年度（工期 3 年）で 1 年前倒しして工事が完了しています。

有明団地については、平成 30 年度～令和 2 年度（工期 3 年）で外部改修工事を計画していましたが、令和 2 年度～令和 3 年度（工期 2 年）で 1 年遅れで工事が完了しています。

表 1 市営住宅等に係る事業実施一覧

実施年度	団地	改善内容
H28	美の里団地	外部改修工事（5-4号棟、簡二8戸）
	日東団地	解体工事（1号棟、簡平4戸）
	日東団地	解体工事（2号棟、簡平4戸）
H29	共練団地	外部改修工事（1-9号棟、簡二8戸）
		外部改修工事（1-4号棟、簡二8戸）
H30	共練団地	外部改修工事（1-7号棟、簡二8戸）
		外部改修工事（1-6号棟、簡二8戸）
		外部改修工事（1-2号棟、簡二8戸）
		外部改修工事（1-8号棟、簡二8戸）
R1	共練団地	外部改修工事（1-5号棟、簡二8戸）
		外部改修工事（1-1号棟、簡二8戸）
R2	有明団地	外部改修工事（2-3号棟、中層耐火16戸）
R3	有明団地	外部改修工事（2-2号棟、中層耐火16戸）
		外部改修工事（2-1号棟、中層耐火24戸）

第3章 取り組むべき課題と基本方針

1. 市営住宅等における課題

課題1 建物の老朽化への対応

本市の市営住宅等は、令和4年度で耐用年数を経過する建物が約3割（351戸）で、全て簡易耐火平屋となっています。これらの老朽化した建物について、計画的な建替え、用途廃止、改善、また、長く維持する建物の予防保全を行うことにより、良質な市営住宅等ストックとして維持していく必要があります。

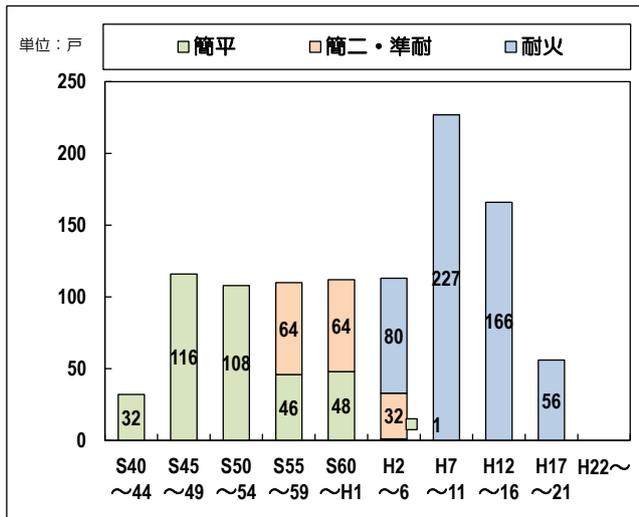


図1 市営住宅等 構造別・管理開始年度別・団地別戸数 (令和4年3月)

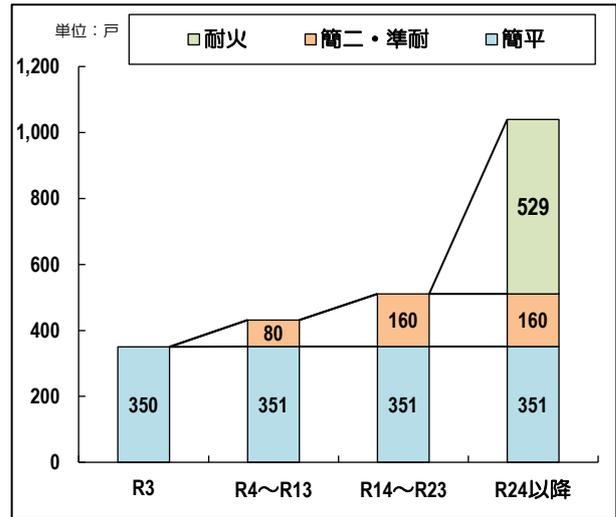


図2 市営住宅等の耐用年数経過戸数 (令和4年3月)

課題2 定期的な修繕の実施と省エネ性能向上をふまえた建物寿命の確保

建物を耐用年限まで有効に活用するためには、定期的な修繕工事が必要です。長期の活用を予定する住棟を中心として定期的な修繕や、太陽光等の自然エネルギーやLED照明等の採用による省エネ性能向上のほか、屋根及び屋上・外壁をはじめとする計画的な長寿命化型改善により、建物寿命の長期化を図るとともに、財源負担の平準化を目指す必要があります。



図3 劣化の様子

課題3 少子高齢化に対応した多様な住宅の確保

市営住宅等入居者についてみると、半数以上が60歳以上となっています。

世帯構成についてみると、市営住宅等入居者世帯のうち約7割が高齢者同居世帯、そのうち約6割が高齢単身世帯となっていることから、高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅性能の確保を検討する必要があります。

一方、子育て世帯が暮らしやすい住宅を整備することも、本市の将来を見据えた上で重要です。今後は、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、子育て世帯、高齢者のいる世帯、高齢単身世帯など、多様な世帯が安心して暮らすことのできる市営住宅等を整備する必要があります。

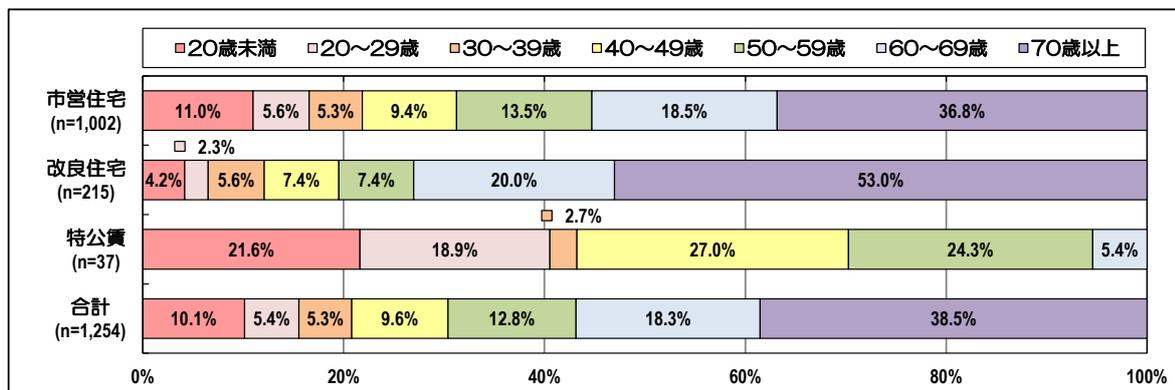


図4 入居者の年齢構成

(令和3年6月)

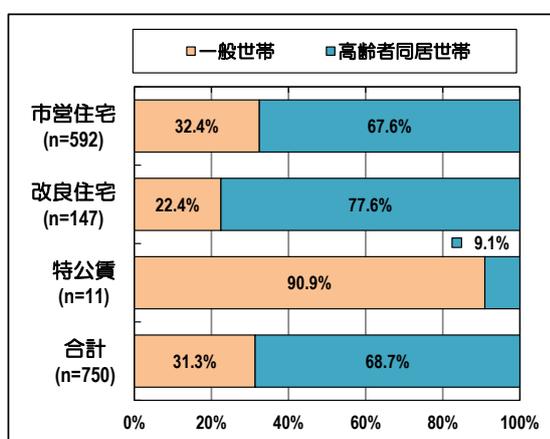


図5 入居者の年齢からみた高齢者同居世帯の比率

(令和3年6月)

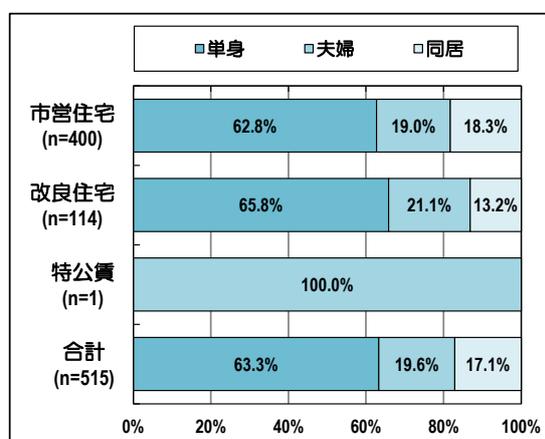


図6 入居者の年齢からみた高齢者同居世帯の種類

(令和3年6月)

課題4 人口、世帯数の減少に応じた管理戸数の維持

今後、人口、世帯数の減少がさらに進行することが懸念され、空家率の増加も著しいことから、その動向に応じて、市営住宅等の管理戸数を適正に維持していく必要があります。一方で、高齢者等の住宅確保が困難な世帯も一定程度見込まれるため、それらの状況もふまえながら、適正な管理戸数について検討する必要があります。

課題5 慢性的な空家の解消

高齢化が進んでいることなどに関連して、エレベーターのない中層以上の住棟のほか、設備の整備が進んでいない住棟、近くに利便施設がない住棟に関しては、慢性的な空家となっている傾向がみられています。これらの住棟については、政策的な取組も視野においた解消方法を検討する必要があります。

課題6 まちなかにおける住まいの確保

将来の人口規模に見合った市街地の形成に向けた立地適正化計画に基づき、利便性の高いまちなかで、市営住宅等の「まちなか居住の推進」を図っていく必要があります。

2. 公営住宅等における基本目標

●基本理念

**多様な世代の交流が生まれる
良質な公営住宅等ストックの形成**

●基本目標

基本目標1 市営住宅等の長寿命化の推進

～良質なストック形成に向けた事業の推進～

既存団地については、太陽光等の自然エネルギーやLED照明等の採用による省エネ性能向上をふまえつつ、長期に渡り入居者が安心・安全な環境で暮らせるための改善を計画的に進め、建物の長寿命化を図ります。

また、入居者ニーズに対応した維持管理を効率的かつ迅速に進めることで、市営住宅等を必要とする多くの市民に大切にされる良質なストック形成に努めていきます。

基本目標2 誰もが安心して暮らすことのできる住宅・住環境づくり

～在宅医療向け住宅の導入～

人口減少、少子高齢化の進む本市において、高齢者や子育て世帯等、誰もが安心して暮らすことのできる住環境づくりを進めます。

また、建替えを進めるにあたり、市営住宅等のユニバーサルデザイン化や人生の最終段階を可能な限り自宅で過ごせる在宅医療向け住宅の推進に努めるとともに、福祉施策との連携を図り、高齢者や障がい者が安心して暮らせる住環境づくりを進めます。

基本目標3 都市計画と整合した市営住宅等ストックの維持

～人口・世帯数の減少への対応～

今後の人口・世帯数の減少をふまえた管理戸数の適正化に努めます。

また、コンパクトシティの実現に向け、市民にとって利便性の高い住環境を市街地中心部に提供し、中心市街地の活性化に役立てていきます。

さらに、空家問題の視点から、老朽化した市営住宅等の除却を効率良く進めることなど、本市自らが、率先して「空家対策」に望む姿勢を広く示していきます。

3. 目標管理戸数の設定

公営住宅等の役割等をふまえた市営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定します。

●令和 13 年の総人口	約 14,700 人		
●令和 13 年の総世帯数	約 7,200 世帯		
●令和 13 年の住宅需要	持ち家 72.5% 5,100 世帯	民営借家 15.1%	1,064 世帯
	公的借家 10.7% 752 世帯	給与住宅 1.7%	117 世帯
●令和 13 年の公営住宅等の目標管理戸数			
公営住宅等(道営+市営)	940 戸		
	(公的借家世帯数 752 世帯に対し、調整率*(20%)を上乗せ)		
市営住宅等	660~800 戸		
	(現在の道営住宅戸数 209 戸で推移すると仮定し、940 戸から 209 戸を差し引いて、事業計画の柔軟性を考慮し、10%の幅を持たせたおおよその戸数設定)		
※	災害時のほか、入退去時や、構想期間内に耐用年数を経過する団地の建替事業等の実施時に必要な余剰戸数を考慮するための比率		

第4章 長寿命化を図るべき市営住宅等の選定

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

(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

- ・建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- ・仕様や材料のグレードアップ等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

2. 市営住宅等の団地別事業手法と年次計画

(1) 団地別事業手法と年次計画

団地別事業手法をふまえ、事業実施時期の目安を以下に示します。

計画期間について、計画期間に、ゆたかニュータウン、進徳・東雲・峰延東陽光団地の改善（長寿命化型）、東光団地（簡平1棟、構想期間継続）の用途廃止、南美唄・いなほ・進徳東団地の建替え（移転集約）、その他、構想期間に有為団地の改善（長寿命化型）を行います。

●団地別事業手法

表2 団地別事業手法

	計画期間 (R4~R13)	構想期間 (R14~R23)
建替	南美唄団地 (移転集約) いなほ団地 (移転集約) 進徳東団地 (移転集約)	—
改善	進徳団地【長寿命化型】 ゆたかニュータウン【長寿命化型】 東雲団地【長寿命化型】 峰延東陽光団地【長寿命化型】	有為団地【長寿命化型】
用途廃止	東光団地 (簡平1棟)	東光団地 (簡平11棟)
維持管理 (修繕)	進徳東団地 (5棟)、 東光団地 (準耐、簡二)、 東光団地 (簡平11棟)、 有明団地、美の里団地 東明恵愛団地、共練団地、有為団地	進徳団地、ゆたかニュータウン、 東光団地 (準耐、簡二) 有明団地、東雲団地、美の里団地 東明恵愛団地、峰延東陽光団地 共練団地

●年次計画

表3 市営住宅等の整備プログラム

団地名	建設年	棟数	戸数	事業手法	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	構想期間
進徳	H13~H16	4	32	修繕対応							32戸				
南美唄	S40~S45	11	44	用途廃止			8戸	20戸		4戸	12戸				
ゆたかNT	H7~H12	10	289	個別改善		36戸	36戸	40戸	61戸	56戸	60戸				
いなほ	S48~S50	37	148	用途廃止	16戸	40戸	32戸		40戸	20戸					
進徳東	S53~S56	30	110	用途廃止				20戸			12戸	24戸	24戸	30戸	
東光 (簡平)	S60~S62	12	48	用途廃止				4戸							
東光 (簡二)	S63~H2	5	40	修繕対応											
有明	H3~H6	3	56	修繕対応											
東雲	H6~H8	4	18	個別改善	18戸										
美の里	S60~S63	4	32	修繕対応											
東明恵愛	H2~H4	5	17	修繕対応											
峰延東陽光	H4~H5	4	24	個別改善	24戸										
共練	S57~S59	8	64	修繕対応											
有為	H16、H18	2	118	修繕対応											構想期間に個別改善計2棟118戸
用途廃止予定					16戸	40戸	40戸	44戸	40戸	24戸	24戸	24戸	24戸	30戸	11戸
建替戸数 (新規整備地:旧美唄工業高校跡地等)									30戸	8戸	8戸	8戸	8戸		0戸
管理戸数(R3末1,040戸)					1,024戸	984戸	944戸	900戸	890戸	874戸	858戸	842戸	826戸	796戸	752戸

(2) 建替事業の実施方針

① 基本的な考え方

耐用年数が経過した簡易耐火平屋の住宅において、部位破損等による安全性の低下、維持管理費増大の懸念があるため、早急な建替えが必要です。

市営住宅等における現状、課題、市の関連施策などをふまえ、以下の考え方で建替事業を進めます。

- ・市全体でみた市営住宅等の役割やまちの機能性も考慮しつつ、まちなか居住の推進やコンパクトなまちづくり、中心市街地活性化等を考慮した建替えを計画します。
- ・人口減少、少子高齢化等の社会情勢をふまえ、目標管理戸数を考慮して建替戸数の設定を行います。
- ・民間賃貸住宅との役割分担のもと、住宅確保要配慮者の動向に応じた住宅セーフティネットの構築、高齢化に対応した福祉施策との連携も視野に、適切な事業手法を選択します。
- ・建替住棟については、市営住宅等における介護及び在宅での終末期医療（ターミナルケア・在宅医療）の実現を図ります（「②重点方針」参照）。
- ・建替えにあたっては、「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」及び「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」に基づき整備を行います。
- ・カーボンニュートラル^{*}、脱炭素社会の実現に配慮した住宅仕様・設備の導入を検討します。
- ・耐用年数を経過した住棟については、用途廃止又は建替えを実施するまでの間、定期的な点検による修繕等を行うなど、適切な維持管理に努めます。

※カーボンニュートラル（環境省HP 脱炭素ポータルより）

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることを意味し、2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。

「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。

② 重点方針

『市営住宅等における在宅での終末期医療（ターミナルケア・在宅医療）の実現』

市立美唄病院建替基本構想・基本計画をふまえた、これまでの「治す医療」から「治しささえる医療」への転換を市営住宅等に取り込んでいきます。

在宅医療の基本的な考え方、イメージは、下記のとおりであり今後広く市民周知を図り、市立美唄病院を中心とした、本市特有の医療と居住とのマッチングによるまちづくりの推進に努めるものです。

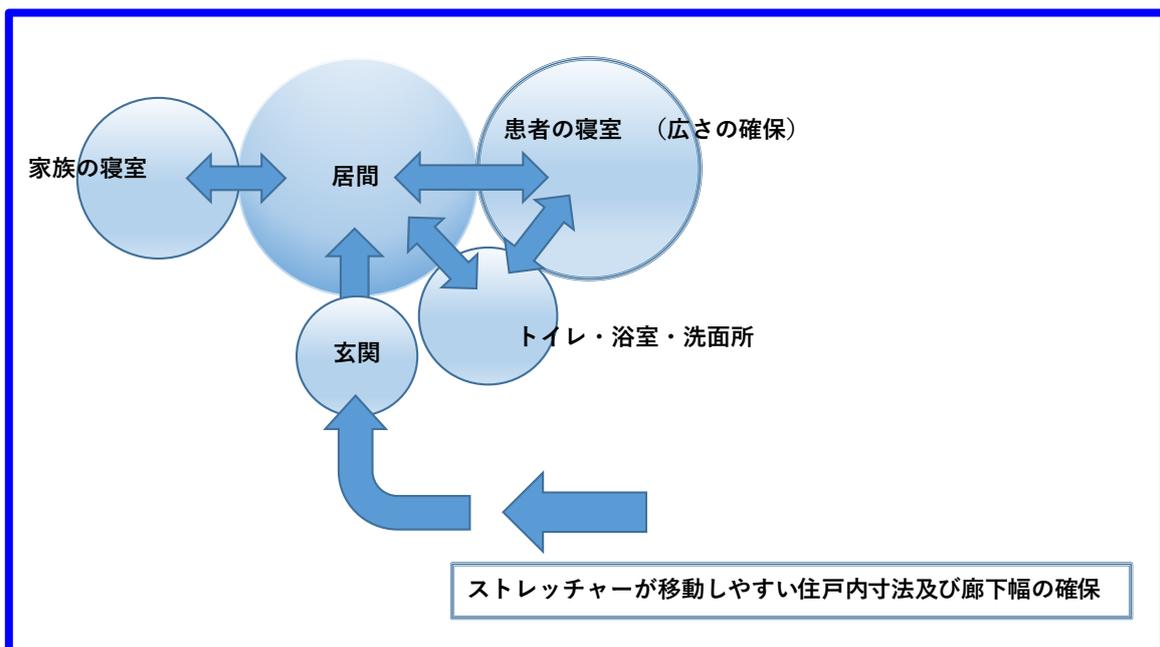


図7 在宅医療を行うための住戸内レイアウトのイメージ

③計画期間の建替事業の考え方

i) 概要

対象団地	: いなほ団地（移転建替え、一部現地建替えも検討） 進徳東団地（移転建替え） 南美唄団地（移転建替え）
建替候補地	: いなほ団地（除却後余剰地）、旧美唄工業高校跡地
事業計画	: 市営住宅等の整備プログラム参照（P7）

ii) 新設住棟について

- 高齢化進行の現状をふまえ、自宅で終末期医療（ターミナルケア）を可能にするべく、市立美唄病院との連携のもと、在宅医療が可能な住戸仕様の導入も検討していきます。また、その住戸仕様を一般住戸へも普及していけるよう市民へ提案していきます。
- 太陽光等の自然エネルギーの採用、LED照明の採用など、カーボンニュートラル、脱炭素の実現に配慮した住宅仕様・設備の導入を検討します。
- 一般住戸と在宅医療仕様住戸などが混在した住棟を検討します。
- 建替候補地のいなほ団地については、現在の住棟除却が進み建替えの際には、2階建て以下で適正戸数且つ利便的な住棟配置（排雪場所、コミュニティスペースの確保など）を計画します。
- 建替候補地の旧美唄工業高校跡地については、中層と低層の住棟を混在させた住棟の配置、サービスや商業系施設の導入、歩行者にやさしい道路計画及び緊急車両侵入への配慮など、安全・安心で多世代交流ができ地域活性化に繋がるよう計画します。
- 社会現象の変化に伴うニーズ等に適宜対応していくため、一度に建替えを実施するのではなく、徐々に進めていくこととします。

iii) 除却住棟について

1) 除却の考え方

建替対象団地については、建替え着手時よりも先行して移転希望者に対して、既存の市営住宅等への移転を積極的に進めることとし、1棟全ての住戸が空き住戸となり次第、順次除却を実施していきます。

このことは、将来団地の移転集約の際の新築戸数の削減等、経済的で、効率的な建替えに繋がるものです。

また、昨今の社会問題となっている「空家」問題に対して、市が率先して老朽化した市営住宅等の除却を実施していくことで、「空家対策」への姿勢を自らが示していくものとなります。

2) 除却住棟（平屋）設定のための入居者住み替え対象選定の当面のルール

- ①4戸の内1戸入居の場合は対象（2戸1棟の場合も同様）
 - ②4戸の内中間2戸入居の場合は、隣戸除雪手間の関係で対象
 - ③4戸の内中間1戸入居＋1戸飛びの端1戸入居の場合は、中間1戸の隣戸除雪手間の関係で対象、その場合、①に該当するため端1戸も対象
- ※上記①～③の入居者を優先して移転していただくが、予算の範囲内においては、それ以外の入居者も対象とします。イメージについては、次ページの図8を参照ください。

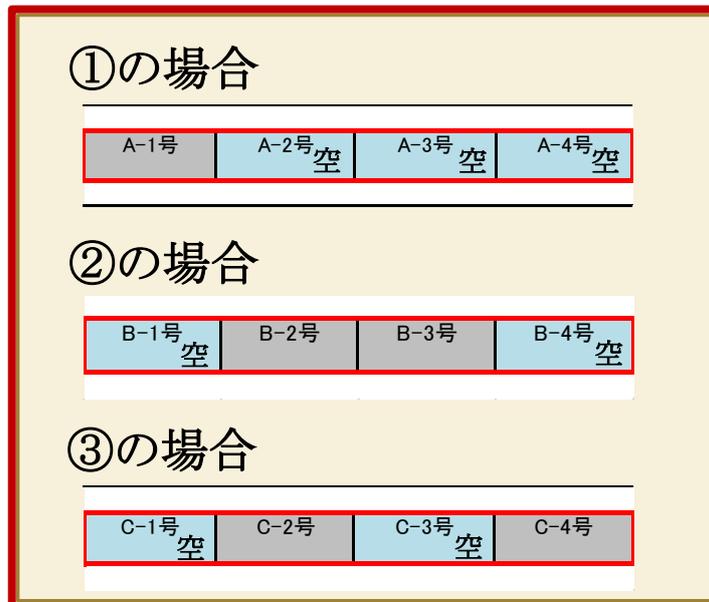


図8 除却住棟（平屋）設定に係る説明補完図

補足）用途廃止を予定している東光団地（簡平）についても、上記1）、2）に準じて実施していきます。

3. 長寿命化のための維持管理計画

（1）修繕事業、保守及び定期点検

国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30年、簡易耐火2階・準耐火：45年、耐火：70年）まで、既存の市営住宅等を有効に活用するためには、適正な修繕や補修を計画的に行うことが不可欠です。

計画的な改善・修繕の実施を検討するため、計画策定時、計画の中間時の見直し時など、その時点で管理している全ての建物について、専門家による点検を行います。点検の前に改善事業、計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に専門家による点検を行います。

また、点検を行う際には、事前に、日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施し、目視、触接、軽打等により行い、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

（2）長寿命化型改善事業の実施方針

- 建物の長期活用を図るため、既存の屋根及び屋上防水層の保護、外壁仕上げ材の耐久性の確保など、屋根及び屋上や外壁を中心とした性能向上のための改善を実施します。
- 改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果の検討を行い、効果的な手法を選定します。
- 外壁については、気候特性をふまえて躯体の耐久性確保や維持管理しやすい仕様への更新を図ります。
- 屋根及び屋上については、劣化の改善を行うとともに、耐久性の確保や維持管理しやすい仕様への更新を図ります。
- 特に屋上については、雪庇の跳ね返りで窓が割れたり、落雪により給排気口が塞がり換気ができない危険性などを回避するべく、居住空間の安全確保の視点で雪庇ガードの設置を検討します。

美唄市公営住宅等長寿命化計画

— 概要版 —

発行年月	令和4年3月
<u>アドバイザー</u>	<u>北海道大学 大学院工学研究院</u> <u>建築都市空間デザイン部門 教授</u> <u>森 傑</u>
発行・編集	美唄市 都市整備部 都市建築住宅課
〒072-8660	北海道美唄市西3条南1丁目1番1号
TEL	(0126) 62-3131
FAX	(0126) 62-1088