

## 第4章

### 市営住宅の管理

4-1 市営住宅のストック数の方針

4-2 維持管理・更新の方針



## 4-1 市営住宅のストック数の方針

平成 28 年（2016 年）8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づいて、ストック推計により算定した著しい困窮年収未満の世帯に対し、公営住宅等だけでなく民間の賃貸住宅も含めた対応を考慮し、市営住宅の必要管理戸数を確保します。

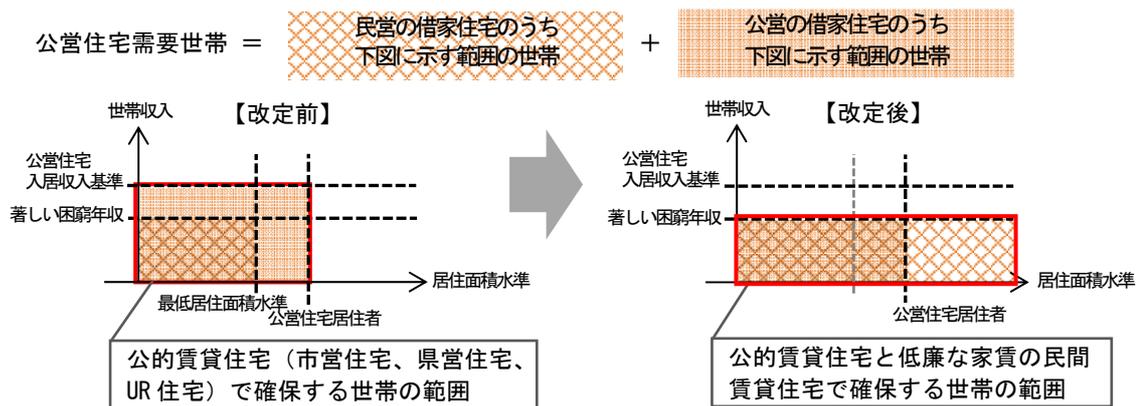
平成 31 年（2019 年）4 月時点において、現在入居中のもの、空き家、入居停止をしているものや用途廃止を予定している市営住宅を含めて、2,939 戸を管理していますが、そのうち、廃止予定を除いた 2,479 戸を当面の間維持することにより、市営住宅の供給不足は生じないという需要見通しとなりました。このため計画期間である令和 11 年度までは建替え等は行わず、既存ストック 2,479 戸の長寿命化を図りながら、管理を行います。



### 【ストック推計による需給バランス】

|      | 平成 27 年<br>(2015 年) | 令和 2 年<br>(2020 年) | 令和 7 年<br>(2025 年) | 令和 12 年<br>(2030 年) | 令和 17 年<br>(2035 年) | 令和 22 年<br>(2040 年) |
|------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 必要戸数 | 2,092               | 2,268              | 2,383              | 2,313               | 2,474               | 2,307               |
| 供給戸数 | 2,479               | 2,479              | 2,479              | 2,479               | 2,479               | 2,479               |
| 余剰戸数 | 387                 | 211                | 96                 | 166                 | 5                   | 172                 |

### 【ストック推計による需給バランスの考え方】



著しい困窮年収：最低居住面積\*水準を満たす民営借家に適正な家賃負担率で居住するために必要な年収

| 世帯人員 | 最低居住面積* (延べ面積) m <sup>2</sup> |
|------|-------------------------------|
| 1人世帯 | 25.0                          |
| 2人世帯 | 30.0                          |
| 3人世帯 | 40.0                          |
| 4人世帯 | 50.0                          |
| 5人世帯 | 57.0                          |
| 6人世帯 | 66.5                          |

## 4-2 維持管理・更新の方針

今後も人口減少が予測されており、公営住宅需要世帯数は令和 17 年をピークに減少に転じると予測されることから、需要に応じた適正なストック管理を進めます。

一方、市営住宅の老朽化が進んでおり、耐用年数の 1/2 を経過した市営住宅が全体の 87% を占めています。昭和 40 年代に建てられた大量のストックが令和 20 年頃に一齐に耐用年数を迎えることから、その時点で必要となる戸数を確保するための計画的な更新等も見据えて、現計画期間内に長寿命化計画を見直します。

### ○長寿命化計画の見直し方針

現行の市営住宅の耐用年数を踏まえ、将来的に建替えを行う団地、継続して使用する団地、用途廃止を行い売却する団地の 3 つに区分して、計画的な維持管理・更新や廃止に向けた対策などを計画に位置付けます。

#### 【見直しにあたっての留意点】

- ・今後 10 年は建替えを予定していませんが、耐用年数等を踏まえて、令和 12 年度（2030 年度）以降の計画的な建替えを検討します。
- ・大規模団地については、耐用年数を踏まえて、将来需要にあわせた縮小を検討します。
- ・用途廃止団地の設定にあたっては、将来の建替え用地やまちづくりに貢献する種地としての活用を検討します。
- ・旧特定目的住宅のあり方の検討を進めます。

### □建替えを行う団地の方針

- ・建設コストの低減化を図るとともに、財源等も考慮した建替え手法の検討を行います。
- ・高層化、集約化を図るとともに、まちづくりと連携した余剰地の活用を図ります。
- ・建替え時期までは、現入居者へ配慮し、適切な団地の維持管理を行います。

### □改修を行い継続して使用する団地の方針

- ・長寿命化を図るとともに、既存住戸の維持管理を行います。
- ・建物の耐用年数を踏まえて、バリアフリー化することで有効利用を図れるものは、エレベーターの設置等を計画的に進めます。
- ・市営住宅の高齢化が著しいことから、バリアフリー化等高齢化対応への住戸改善を進めます。
- ・高齢者の安心確保に向け、空きストックを交流拠点等に活用する取り組みを進めます。

### □将来的に用途廃止を行い売却する団地の方針

- ・入居者の安全確保のため、住み替え支援制度（民間賃貸住宅を借り上げて提供）等による入居者移転事業を加速化します。
- ・将来的に用地を売却し、建替えや修繕等の資金に活用します。
- ・周辺地域のまちづくりに貢献する土地利用を誘導します。