

# 第2期笠間市公営住宅 長寿命化計画（案）

2024 - 2033





## 第2期笠間市公営住宅長寿命化計画（原案） 概要版

### 1. 計画の背景・目的

平成23（2011）年度に策定した「笠間市公営住宅長寿命化計画」は、平成24（2012）年度から10年間の計画期間とし、令和3（2021）年度末に計画期間満了となりました。

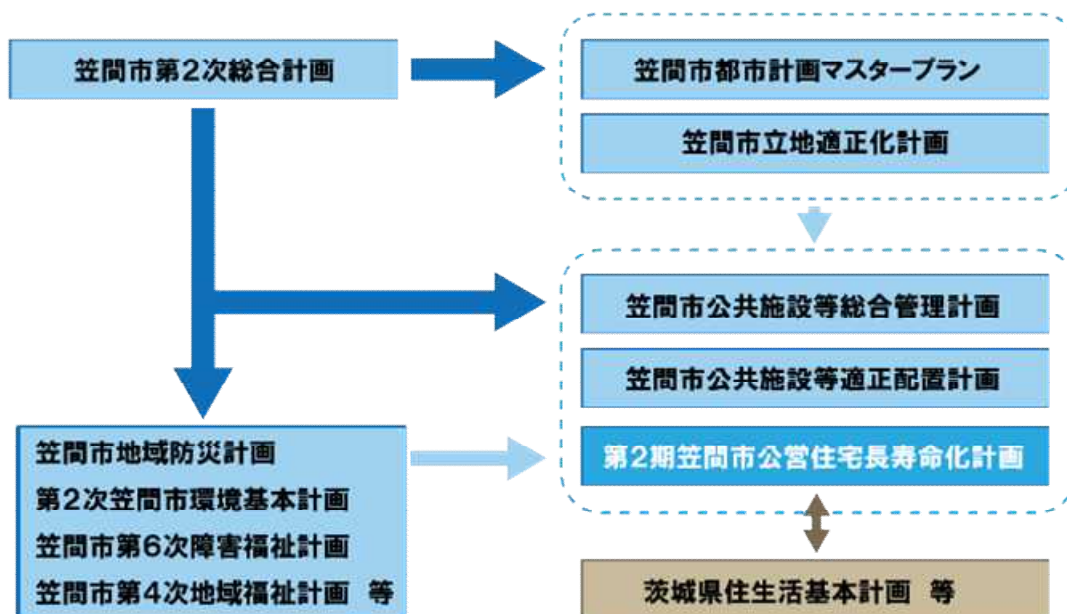
笠間市公営住宅長寿命化計画では、住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等）に向けて整備した公営住宅を長期にわたって、安全で快適な住まいとして維持管理を行うため、住棟ごとに修繕・改善計画を立て適切な維持管理に取り組んできました。

この10年間で、さらなる人口減少や少子化・高齢化の進展、新型コロナウイルス蔓延による社会変化、物価の高騰、脱炭素社会に向けた取組など、本市を取り巻く社会環境は大きく変化しています。第2期笠間市公営住宅長寿命化計画では、大きく変貌した社会情勢に対応するとともに、老朽化が進行する市営住宅を適切に管理運営し、安全で快適な住まいを目指す計画策定を行います。

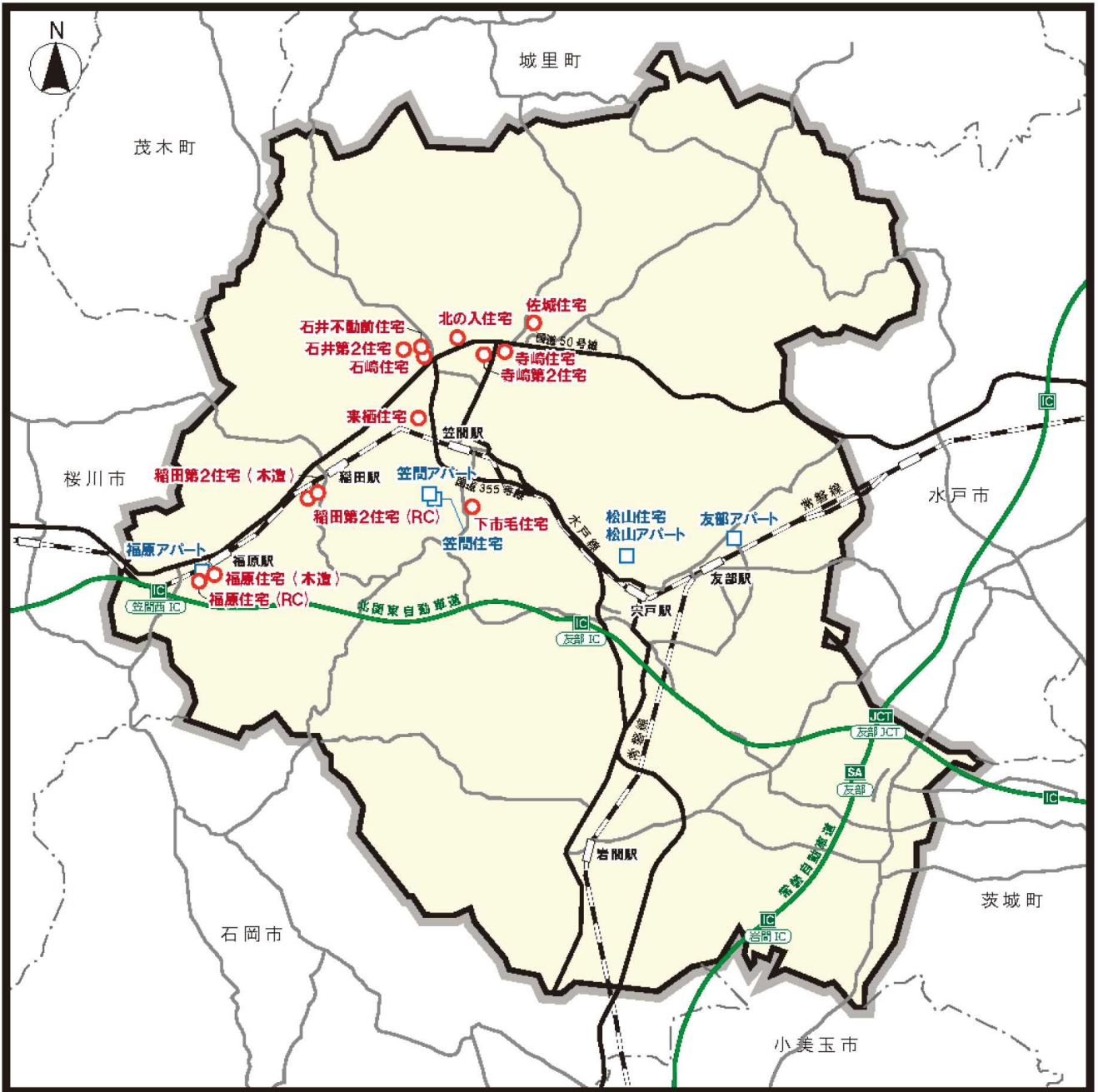
### 2. 計画の位置付け

本計画は、笠間市第2次総合計画を上位計画とするとともに、笠間市都市計画マスタープランや笠間市立地適正化計画、笠間市公共施設等適正配置計画などの他計画と整合を図り、公営住宅に係る施策を実施するための方針として位置付けます。

計画の位置付け



### 3. 公営住宅等の状況



< 築年次が古い住棟 >



寺崎住宅

< 築年次が新しい住棟 >



福原住宅 (RC)

## 4. 市営住宅における課題

### <管理状況からみた課題>

#### 【老朽化が著しい市営住宅への対応】

本計画では、笠間市公共施設等適正配置計画に基づき、木造及び簡易耐火構造住宅の活用年数を公営住宅法の規定から10年間延長して40年間活用するものと決めました。

しかし、市営住宅13団地69棟351戸のうち、目標とした建物使用年数をすでに超過している住宅は、6団地37棟161戸と管理戸数の4割を超える状況です。また、今後10年間（第2期計画期間）のうちに稲田第2住宅（木造）の一部と来栖住宅が目標使用年数を迎え、20年後には耐火構造の4団地（4割）を残すのみとなります。

このため、目標使用年数を経過した住宅においても、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効に活用することの検討が必要となります。

市営住宅の目標使用年数及び経過時期

| 名称           | 住棟番号    | 建設年度 | 構造階数 | 棟数 | 戸数 | 目標使用年数 | 目標使用期限 | 残り年数 | 目標年数経過時期 |
|--------------|---------|------|------|----|----|--------|--------|------|----------|
| 寺崎住宅         |         | 1970 | 簡1   | 4  | 20 | 40     | 2010   | -13  | 超過       |
|              |         | 1971 | 簡1   | 6  | 30 | 40     | 2011   | -12  | 超過       |
| 石井不動前住宅      |         | 1972 | 簡1   | 6  | 30 | 40     | 2012   | -11  | 超過       |
|              |         | 1973 | 簡1   | 6  | 30 | 40     | 2013   | -10  | 超過       |
| 佐城住宅         |         | 1975 | 簡1   | 3  | 10 | 40     | 2015   | -8   | 超過       |
| 寺崎第2住宅       |         | 1976 | 簡1   | 2  | 10 | 40     | 2016   | -7   | 超過       |
|              |         | 1977 | 簡1   | 2  | 10 | 40     | 2017   | -6   | 超過       |
| 稲田第2住宅（簡易平屋） |         | 1977 | 簡1   | 2  | 7  | 40     | 2017   | -6   | 超過       |
|              |         | 1978 | 簡1   | 2  | 6  | 40     | 2018   | -5   | 超過       |
| 北の入住宅        |         | 1979 | 木1   | 4  | 8  | 40     | 2019   | -4   | 超過       |
| 石崎住宅         | A棟      | 1979 | 耐3   | 1  | 18 | 70     | 2049   | 26   | 第4期      |
|              | B棟      | 1980 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2050   | 27   | 第4期      |
|              | C棟      | 1981 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2051   | 28   | 第4期      |
|              | D棟      | 1982 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2052   | 29   | 第4期      |
| 下市毛住宅①       | A棟      | 1983 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2053   | 30   | 第4期      |
| 下市毛住宅②       | B棟      | 1984 | 耐4   | 1  | 16 | 70     | 2054   | 31   | 第5期      |
|              | C棟      | 1985 | 耐4   | 1  | 16 | 70     | 2055   | 32   | 第5期      |
| 下市毛住宅③       | D棟      | 1986 | 耐3   | 1  | 6  | 70     | 2056   | 33   | 第5期      |
| 稲田第2住宅（木造）①  | A・B棟    | 1987 | 木1   | 2  | 4  | 40     | 2027   | 4    | 第2期（今期）  |
| 稲田第2住宅（木造）②  | C・D棟    | 1998 | 木1   | 2  | 4  | 40     | 2038   | 15   | 第3期      |
|              | E・F棟    | 1999 | 木1   | 2  | 4  | 40     | 2039   | 16   | 第3期      |
| 来栖住宅         | A棟～C棟   | 1988 | 木2   | 3  | 6  | 40     | 2028   | 5    | 第2期（今期）  |
|              | D棟～F棟   | 1989 | 木2   | 3  | 6  | 40     | 2029   | 6    | 第2期（今期）  |
|              | G・H棟    | 1990 | 木2   | 2  | 4  | 40     | 2030   | 7    | 第2期（今期）  |
| 石井第2住宅①      | 姫棟      | 1991 | 耐3   | 1  | 6  | 70     | 2061   | 38   | 第5期      |
|              | 春棟      | 1993 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2063   | 40   | 第5期      |
| 石井第2住宅②      | 蟬棟      | 1995 | 耐3   | 1  | 6  | 70     | 2065   | 42   | 第6期      |
| 福原住宅（木造）     | A棟～E棟   | 2002 | 木2   | 5  | 10 | 40     | 2042   | 19   | 第3期      |
| 福原住宅（RC）     | A棟11～34 | 2004 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2074   | 51   | 第7期      |
|              | B棟11～34 | 2007 | 耐3   | 1  | 12 | 70     | 2077   | 54   | 第7期      |

### 【老朽化が著しい市営住宅の用途廃止および対象世帯の住替え対応】

本市が管理する一番古い住棟は、すでに50年以上経過しており、老朽化の進行から募集を停止する住宅も出てきています。このため、適切な団地住棟の管理を行うべく、老朽化が著しい住棟の用途廃止に向けた入居者の住替えが課題となります。

すでに目標使用年数を超過した6団地を用途廃止とする場合、入居者81世帯に対して、現在、住替え可能な空き室は54戸であり、市営住宅の空き室だけでは住替えに必要な住宅数を確保できない状況です。このため、県営住宅や民間賃貸住宅への住替え誘導も視野に入れて検討する必要があります。

なお、入居者意識調査では、住替えを「希望する・同意する」との回答が40件寄せられており、「反対する」との意見は33件でした。反対意見では、「住み慣れているから」、「お店や病院に近いから」、「今の家賃でないと生活できないから」、「住替えると子どもが転校になってしまうから」などの意見が寄せられました。

このため、入居世帯の個々の事情に配慮しながら、入居者の負担をできる限り軽減できる住替えの仕組みを検討していくとともに、身体的、経済的に支援が必要な世帯が安心して生活できる仕組みの再構築が必要です。

### 【市営住宅の居住性向上に向けて】

本市の将来に向けた財政事情の見通しは、厳しいものとなっています。このため、限られた予算を有効に活用し、市営住宅を運営していくためには、実施事業の費用対効果が高まるように入居率を上げる取組が必要です。そのためには、入居希望者が住みたい、ここなら住めると思えるような現代の生活ニーズに応じた住宅設備を整える必要があります。このため、民間賃貸住宅では標準的な設備となる浴室設備や3箇所給湯などの居住性の向上につながる住宅設備の充実を検討します。しかし、検討に際しては、市民生活を支えるセーフティネットの役割と、入居世帯の収入状況などを考慮しながら家賃上昇や月の電気料金などにも配慮が必要です。このため、あえて整備を行わずに家賃上昇を抑える住宅を確保するなど、受け入れる世帯の事情に応じた幅広い対応も求められています。

なお、入居者意識調査では、住みやすくなる設備として、「浴槽及び風呂釜の整備」、「3箇所給湯」の整備を求める意見が多く寄せられています。また、「その他」の意見では、「エアコン設置」や「コンセントの増設」、「階段に手すり」、「バリアフリー化」などの意見が寄せられました。

## <入居状況からみた課題>

### 【高齢者世帯等に配慮した市営住宅のバリアフリー化改善】

入居世帯の区分をみると、高齢者世帯が87世帯（40.1%）、障がい者世帯が11世帯（5.1%）と、精神的、身体的にサポートが必要になるとされる世帯が、入居世帯の約半数を占める状況です。また、高齢者世帯においては、高齢化を背景として今後も更なる増加が見込まれています。

入居者意識調査の住宅設備の設問では、「階段に手すり」や「バリアフリー化」など、身体的なサポートを求める意見が寄せられ、福祉サービスに関する設問では、「生活相談」、「健康相談」、「見守りサービス」などへの支援を求める意見が多く寄せられました。このため、高齢者や障がい者に対応した住宅への住替えや、設備の充実、福祉部門との連携によるサービス向上の検討が必要です。

なお、前項の「老朽化が著しい市営住宅への対応」で述べたように、身体的負担の少ない、戸建てや平屋建て住宅は、すでに目標使用年数を超過している住宅や、長くとも、今後20年以内に目標使用年数を迎える住宅となっています。また、耐火構造住宅においては、片廊下型の福原住宅（RC）はエレベーターを整備していますが、その他の耐火構造住宅は、階段室型の住棟であるため、エレベーターの後付けは不向きな構造となっています。このため、階段室型の耐火構造住宅の取組の一つとして、1階部分の住宅にスロープを設置し、住戸内のバリアフリー化を図ることを検討する他、目標使用年数を経過した木造住宅などにおいても損傷が軽微なうちは高齢者世帯などの受け入れ先として活用していくことを検討します。

### 【生活が困窮している世帯への住宅供給】

本市は、全国や茨城県内と比較して、世帯収入300万円未満の世帯割合（39.3%）が高い状況です。コロナ禍を経て収入が減少してしまった世帯や収入が年金のみの世帯など、通常の民間賃貸住宅への入居が困難な世帯に向けて住宅を供給していく必要があります。

なお、入居者意識調査では、「今の家賃でないと生活できないから」などの生活が困窮している意見も寄せられました。

### 【適正入居の促進】

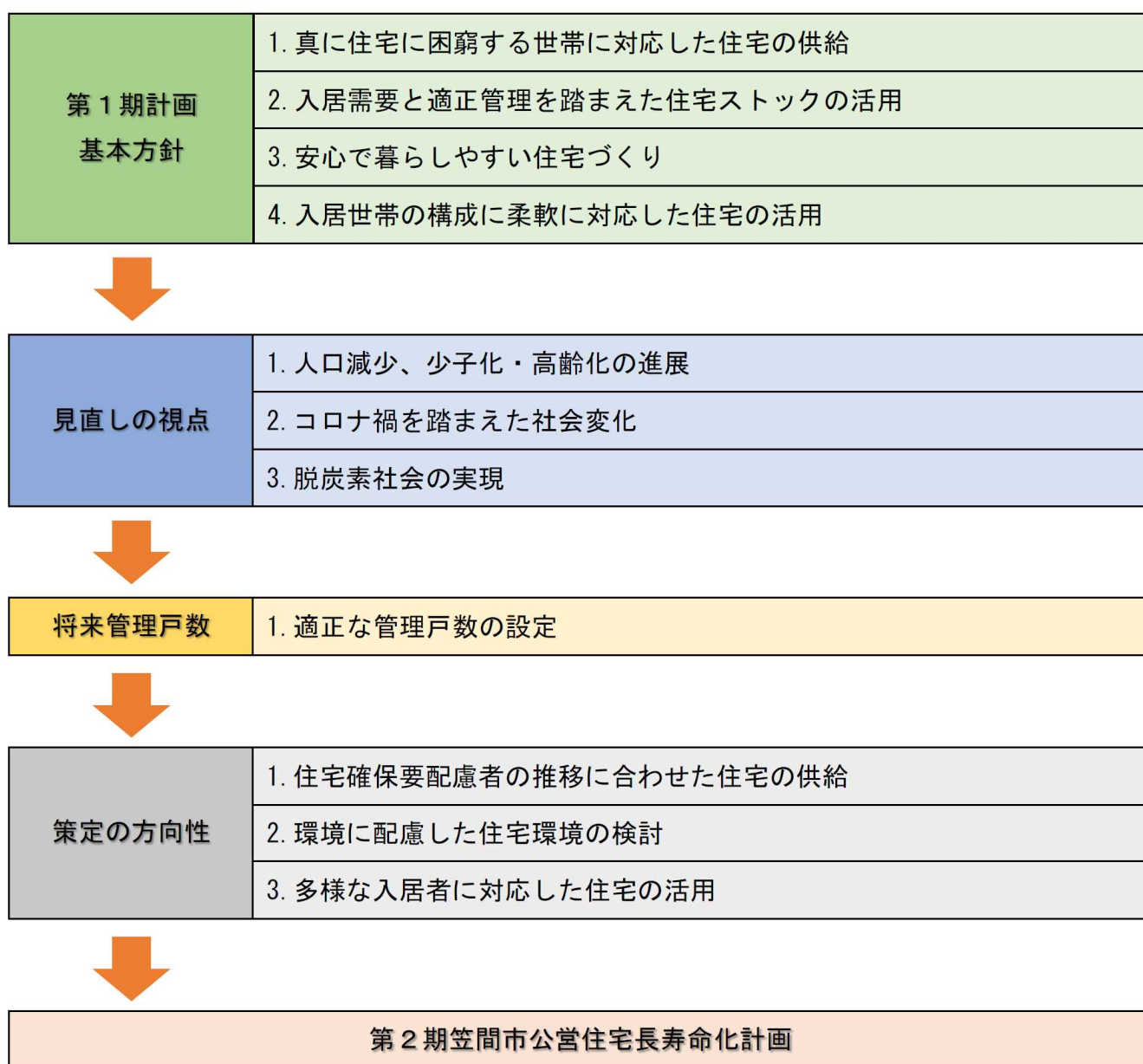
入居世帯のうち、住宅の明渡しの努力義務が発生する収入超過世帯は23世帯（10.6%）あり、明渡しが必要な高額収入世帯は3世帯（1.4%）と、未申告世帯4世帯（1.8%）を含めて、合計30世帯が条例に規定する収入範囲外の世帯と思われます。市営住宅は、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するために整備・管理されている施設であるため、適正な入居に向け、必要な対応を行っていきます。

## 5. 長寿命化に関する基本方針

市営住宅における課題を踏まえるとともに、本計画では、前期計画で設定した市営住宅ストックの活用方針や長寿命化に関する基本方針を基に、新たに「人口減少の進展や少子化・高齢化の進展」、「コロナ禍を踏まえた社会変化」、「脱炭素社会の実現」など、この10年間で生じた社会変化を改定の視点として計画を策定します。

また、民間を含めた市内の住宅需給や、将来の住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等）の需要推計等を行ったうえで、本市が供給すべき適正な管理戸数を設定するとともに、今後、住棟を適切に維持管理するために必要なデータベースの管理方針、日常的な維持管理方針などを整理します。

### 策定イメージ





## 6. 将来ストック数の設定

### 1. 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フロー

国土技術政策総合研究所が令和 3（2021）年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定します。

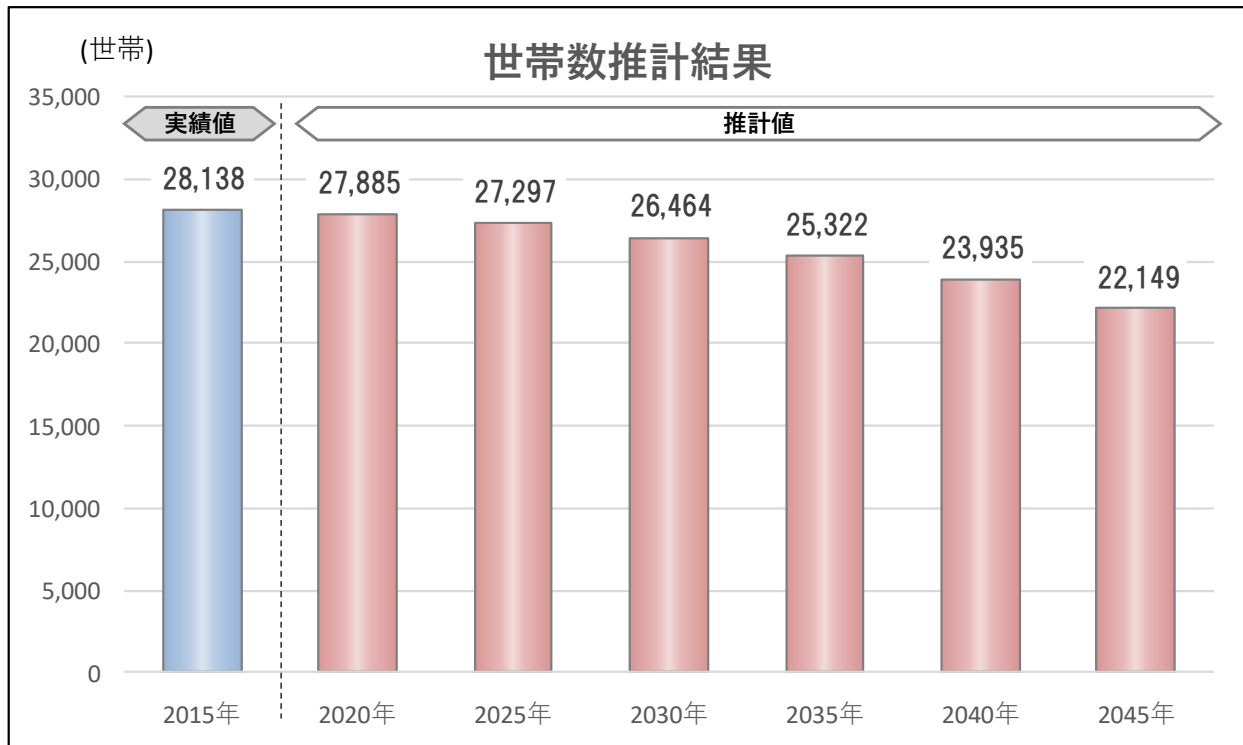
### 2. 世帯数の推計

世帯数の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢 5 歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。平成 27（2015）年の 28,138 世帯をピークに減少する見通しとなっています。

世帯数の推計結果

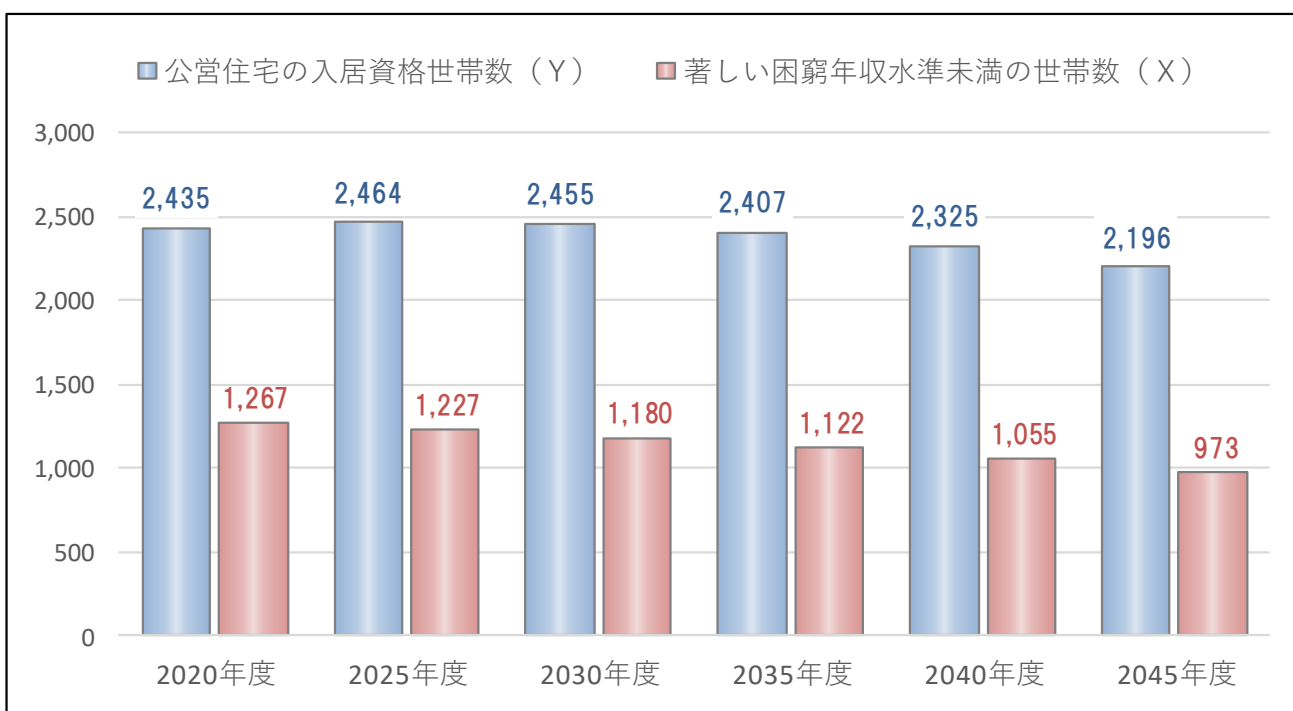


### 3. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

世帯数の減少傾向とともに、公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数も減少傾向にあり、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和2（2020）年度の1,267世帯から令和27（2045）年度の973世帯へ減少する見通しとなります。

|                                     | 2020年度 | 2025年度 | 2030年度 | 2035年度 | 2040年度 | 2045年度 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 公営住宅の入居資格世帯数（Y）                     | 2,435  | 2,464  | 2,455  | 2,407  | 2,325  | 2,196  |
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）                  | 1,267  | 1,227  | 1,180  | 1,122  | 1,055  | 973    |
| 2020年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合 | 100.0% | 96.8%  | 93.1%  | 88.5%  | 83.3%  | 76.8%  |

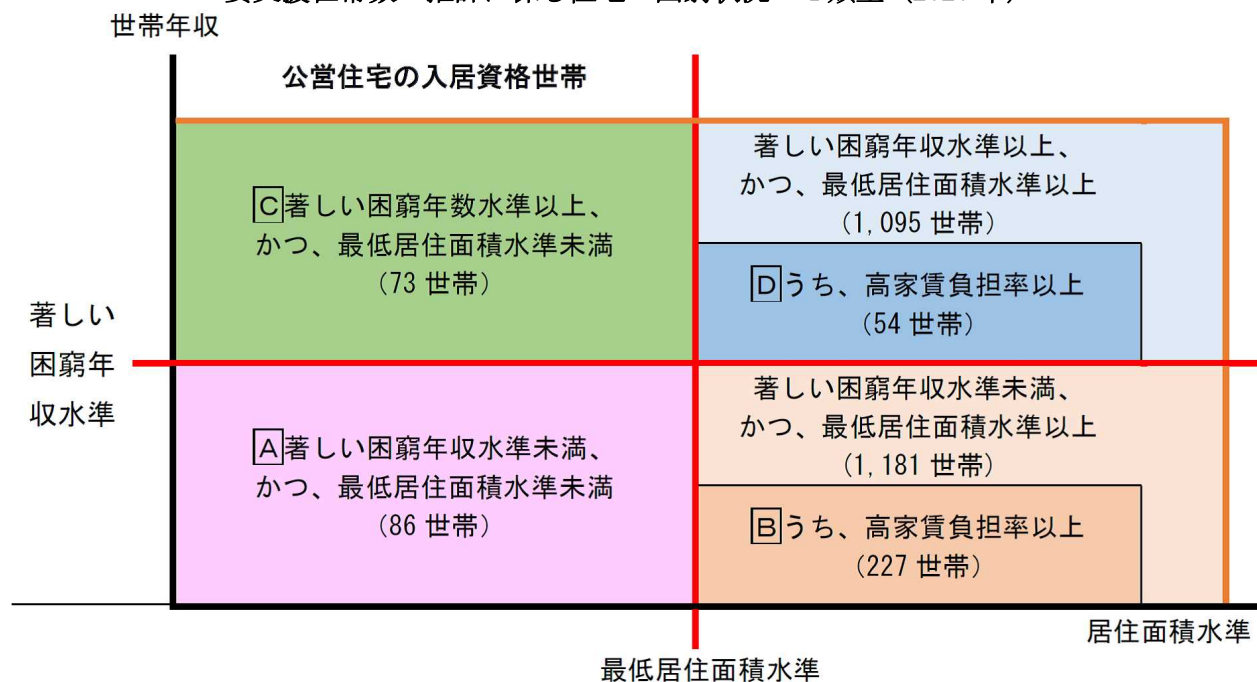


#### 4. 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

なお、要支援世帯数の合計AからDは、令和2（2020）年度の440世帯から令和27（2045）年度の331世帯へ減少する見通しとなっています。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型（2020年）



|   |   |
|---|---|
| A | 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須                    |
| B | 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想   |
| C | 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想              |
| D | 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入 |

| 項目  |   | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数                  | A | 86          | 83          | 80          | 77          | 72          | 67          |
| 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | B | 227         | 214         | 196         | 175         | 154         | 134         |
| 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数                  | C | 73          | 79          | 83          | 85          | 85          | 83          |
| 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | D | 54          | 56          | 56          | 54          | 51          | 47          |
| A + B = 合計  |   | 313         | 297         | 276         | 252         | 226         | 201         |
| A + C = 合計  |   | 159         | 162         | 163         | 162         | 157         | 150         |
| A + B + C = 合計                                      |   | 386         | 376         | 359         | 337         | 311         | 284         |
| A ~ D = 合計  |   | 440         | 432         | 415         | 391         | 362         | 331         |

## 5. 適正管理戸数の設定

推計値により求められた「特定のニーズを有する要支援世帯（A～D）」は、令和12（2030）年度においては市内で415世帯となります。これらの住宅確保要配慮者に対して、市営及び県営を合わせた公営住宅供給戸数や国土交通省が平成29（2017）年より推進している住宅セーフティネット制度におけるセーフティネット住宅の登録戸数などの総供給戸数で対応していく必要があります。それらの供給戸数について、計画期間末の令和15（2033）年度における供給戸数を推計するとともに、住宅確保要配慮者に対して充足しているかの検討を行います。

推計にあたって、県営住宅については、令和5（2023）年8月の管理戸数253戸を固定値として用いるものとします。一方で、市営住宅については、今後の人口減少や前項で推計した要支援世帯の減少等を考慮し、将来の供給バランスを見極めながら、老朽化が進行する住棟の用途廃止を行い、適切な管理戸数となるように努めていきます。

また、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定にあたっては、平成30（2018）年住宅・土地統計調査の結果を基に、新耐震基準で建てられた家賃4万円以下の賃貸住宅の戸数（954戸）を算出し、総世帯数の減少率を乗じて推計値としました。

また、国や県において推進しているセーフティネット住宅は、令和5（2023）年9月現在、市内に783戸が登録されています。

| 項目                    |                       | 現状値                  | 推計値               |                   |                   |                   |                   |                   | 備考                    |  |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--|
|                       |                       |                      | 2020年度            | 2025年度            | 2030年度            | 2033年度            | 2035年度            | 2040年度            |                       | 2045年度   |
| 1. 総世帯数<br>(下段：増減率)   |                       | 27,885<br>(100%)     | 27,297<br>(97.9%) | 26,464<br>(94.9%) | 25,779<br>(92.4%) | 25,322<br>(90.8%) | 23,935<br>(85.8%) | 22,149<br>(79.4%) |                       |  |
| 2. ストック推計結果【A】（要支援世帯） |                       | 440                  | 432               | 415               | 401               | 391               | 362               | 331               | 特定のニーズを有する要支援世帯数（A～D） |  |
| 対応                    | 公営住宅                  | 市営                   | 351               | 351               | 351               | 351               | 351               | 351               | 351                   |  |
|                       |                       | 県営                   | 253               | 253               | 253               | 253               | 253               | 253               | 253                   | R5年8月1日現在の管理戸数を2020年度に設定                                   |
|                       |                       | 小計                   | 604               | 604               | 604               | 604               | 604               | 604               | 604                   |  |
|                       | 低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅 | UR                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                     |  |
|                       |                       | 公社                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                     |  |
|                       |                       | その他公的賃貸              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                     |  |
|                       |                       | 小計                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                     |  |
|                       | 民間賃貸住宅                | 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 | 954               | 934               | 905               | 882               | 866               | 819               | 758                   | H30年住宅・土地統計調査より算出。新耐震基準（S56年以降）で建てられた住棟かつ家賃4万円未満の民間賃貸住宅を対象 |
|                       |                       | 小計                   | 954               | 934               | 905               | 882               | 866               | 819               | 758                   |  |
|                       | 合計【B】                 |                      | 1,558             | 1,538             | 1,509             | 1,486             | 1,470             | 1,423             | 1,362                 |  |
| 対応住宅数の充足状況【B-A】       |                       | 1,118                | 1,106             | 1,094             | 1,085             | 1,079             | 1,061             | 1,031             |                       |  |

※住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅。

これらの推計結果により、令和 15（2033）年度の要支援世帯 401 世帯（戸）【A】に対し、公営住宅及び民間賃貸住宅の合計【B】は、1,486 戸となり、要支援世帯に対して、十分に供給できることがわかりました。

これにより、今後の市営住宅の管理戸数を検討するにあたって、管理住棟の縮小を検討するものとします。検討に際しては、住棟の目標使用年数に応じた経過年数と残りの活用年数を考慮します。

将来の管理戸数の検討を進めるうえで、目標使用年数を経過した住棟（以下、「超過住宅」という）は、6 団地 37 棟 161 戸あり、住棟の老朽化が著しく住宅設備も古いことから、修繕等を行っても老朽化の根本的な解決にはいたらず、入居者に対する安全な住まいの提供が困難な状況にあります。

このため、超過住宅の用途廃止の検討を行います。一部の市営住宅を除き、入居率は非常に高い状況です。

市営住宅における課題で整理したように、超過住宅 6 団地を用途廃止とする場合、入居者 81 世帯に対して、現在、住替え可能な空き室は 54 戸であり、市営住宅の空き室だけでは住替えに必要な住宅数を確保できない状況です。

このため、県営住宅や民間賃貸住宅も活用した住替えを行う必要があります。

また、一方で、老朽化する住宅の管理コスト増大とともに、必要以上に市営住宅を管理運営することは民間賃貸物件の流通を阻害する懸念もあり、市の財政圧迫とともに民業圧迫にもつながります。このため、管理戸数の適正化に向けて老朽化が進行する住棟の用途廃止を図りながら、民間住宅の流通にも配慮していきます。

#### 市営住宅の目標使用年数経過に基づく将来管理戸数

| 目標年数経過時期 | 団地数 | 棟数 | 戸数  | 目標使用年数を経過する住宅                                    | 目標年度 | 将来の市営住宅管理戸数 |
|----------|-----|----|-----|--|------|-------------|
| 超過       | 6   | 37 | 161 | 寺崎住宅、石井不動産前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、稲田第 2 住宅（簡易平屋）、北の入住宅 | -    | -           |
| 第 2 期    | 2   | 10 | 20  | 稲田第 2 住宅（木造）①、来栖住宅                               | 2033 | 190         |

要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況（推計）

| 項目                        |                       | 現状値                  | 推計値               |                   |                   | 備考                          |  |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| 時期                        |                       | 2020年度               | 2025年度            | 2030年度            | 2033年度            |                             |  |
| 1. 総世帯数<br>(下段：増減率)       |                       | 27,885<br>(100%)     | 27,297<br>(97.9%) | 26,464<br>(94.9%) | 25,779<br>(92.4%) |                             |  |
| 2. ストック推計結果【A】<br>(要支援世帯) |                       | 86                   | 83                | 80                | 78                | 著しい困窮年収水準未滿かつ、最低居住面積水準未滿（A） |  |
| 対応                        | 公営住宅                  | 市営                   | 351               |                   |                   | 190                         |  |
|                           |                       | 県営                   | 253               | 253               | 253               | 253                         | R5年8月1日現在の管理戸数を2020年度に設定                                   |
|                           |                       | 小計                   | 604               |                   |                   | 443                         |  |
|                           | 低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅 | UR                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                           |  |
|                           |                       | 公社                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                           |  |
|                           |                       | その他公的賃貸              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                           |  |
|                           |                       | 小計                   | 0                 |                   |                   | 0                           |  |
|                           | 民間賃貸住宅                | 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 | 954               | 934               | 905               | 882                         | H30年住宅・土地統計調査より算出。新耐震基準（S56年以降）で建てられた住棟かつ家賃4万円未滿の民間賃貸住宅を対象 |
|                           |                       | 小計                   | 954               |                   |                   | 882                         |  |
|                           | 合計【B】                 |                      | 1,558             |                   |                   | 1,325                       |  |
| 対応住宅数の充足状況【B-A】           |                       | 1,472                |                   |                   | 1,247             |                             |  |

目標年度における公営住宅の供給方針

| 市営住宅ストック数 | R5（現状） | R15（目標） |
|-----------|--------|---------|
|           | 351戸   | 190戸    |

## 7. 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅の活用手法の判定は、団地・住棟ごとに、以下の手順に沿って行います。

なお、活用手法の判定についての詳細は、次ページ以降に示すとおりです。

### (1) 活用手法の判定方法

#### 1-1. 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)

1次判定は、社会的特性に係る現在評価に基づき、「1次判定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)と「1次判定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つの検討から事業手法の仮設定を行います。

団地の管理方針では、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」を検討します。次に、住棟の改善の必要性・可能性の検討により、改善の不必要や優先的な対応が必要な住棟を検討します。この2つの検討により、維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

なお、維持管理で改善事業を不要とする住棟と、優先的な建替えを行う住棟は「判定」として取り扱いします。

#### 1-2. 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)

1次判定において、「継続管理する団地」で改善又は建替え(優先的な対応含む)と仮設定した住棟については、ライフサイクルコスト(LCC)による事業効果や建替事業量の試算を踏まえて、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討したのち、再度事業手法の仮設定を行います。

また、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定した住棟においては、将来のストック量を踏まえて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地(建替えを前提としない)」団地に分類し、改善の必要性に応じて、維持管理、当面維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

#### 1-3. 3次判定(計画期間における事業手法の決定)

3次判定では、これまでの判定結果を踏まえるとともに、団地・住棟の集約や再編等を行うことが効果的かつ効率的な事業手法と成り得るかを検討します。

また、事業費に基づく長期的な管理の見通しを立て、計画期間における事業手法を決定します。

1次判定結果

| 1次判定② \ 1次判定①          | (a) 改善不要                                       | (b) 改善が必要                           | (c) 優先的な対応が必要 (改善可能)                 | (d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)  |
|------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| (I) 継続管理する団地           | 継続管理   | 改善、又は建替                             | 優先的な改善、<br>又は優先的な建替                  | 優先的な建替   |
|                        | 稲田第2住宅 (木造) C・D・E・F棟<br>福原住宅 (木造)<br>福原住宅 (RC) | <b>Aグループ</b><br>稲田第2住宅<br>(木造) A・B棟 | (該当なし)                               | (該当なし)   |
| (II) 継続管理について判断を留保する団地 | 維持管理、<br>又は用途廃止                                | 改善、建替、<br>又は用途廃止                    | 優先的な改善、<br>優先的な建替、<br>又は<br>優先的な用途廃止 | 優先的な建替、<br>又は<br>優先的な用途廃止  |
|                        | <b>Bグループ</b><br>(該当なし)                         | 石崎住宅<br>下市毛住宅<br>来栖住宅<br>石井第2住宅     | (該当なし)                               | 寺崎住宅<br>石井不動前住宅<br>佐城住宅<br>寺崎第2住宅<br>稲田第2住宅<br>(簡易耐火平屋)<br>北の入住宅 |



## 2次判定結果

| 項目                     | (a) 改善不要                                       | (b) 改善が必要                       | (c) 優先的な対応が必要 (改善可能) | (d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)  |
|------------------------|--|---------------------------------|----------------------|--|
| (I) 継続管理する団地           | 継続管理   | 改善                              | 優先的な改善               | 優先的な建替   |
|                        | 稲田第2住宅 (木造) C・D・E・F棟<br>福原住宅 (木造)<br>福原住宅 (RC) | 稲田第2住宅 (木造) A・B棟                | (該当なし)               | (該当なし)   |
|                        |  | 建替                              | 優先的な建替               |  |
|                        |  | (該当なし)                          | (該当なし)               |  |
| (II) 継続管理について判断を留保する団地 | 当面維持管理   | 改善し<br>当面維持管理                   | 優先的に改善し<br>当面維持管理    | 優先的な建替   |
|                        | (該当なし)   | 石崎住宅<br>下市毛住宅<br>来栖住宅<br>石井第2住宅 | (該当なし)               | (該当なし)   |
|                        | 用途廃止   | 用途廃止                            | 優先的な用途廃止             | 優先的な用途廃止   |
|                        | (該当なし)   | (該当なし)                          | (該当なし)               | 寺崎住宅<br>石井不動前住宅<br>佐城住宅<br>寺崎第2住宅<br>稲田第2住宅<br>(簡易耐火平屋)<br>北の入住宅 |

### 3次判定結果

| 名称              | 判定         | 維持管理方針   |
|-----------------|------------|--|
| 寺崎住宅            | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 石井不動前住宅         | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 佐城住宅            | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 寺崎第2住宅          | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 稲田第2住宅（簡易耐火平屋）  | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 北の入住宅           | 用途廃止       | 目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。   |
| 石崎住宅            | 改善し、当面維持管理 | 入居世帯の緩和、見直しを行い高齢者世帯や障がい者世帯の入居を可能にします。1階部分の住宅にスロープを設置するなど、住戸内のバリアフリー化を行います。                           |
| 下市毛住宅           | 改善し、当面維持管理 | 1階部分の住宅にスロープを設置するなど、住戸内のバリアフリー化を行います。  |
| 稲田第2住宅（木造）A・B棟  | 改善し、当面維持管理 | 浴室改修、3箇所給湯を整備します。住棟の損傷が比較的軽微なうちは、目標使用年数を経過しても高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用します。                                 |
| 稲田第2住宅（木造）CからF棟 | 継続管理       | 令和20（2038）年から住棟の目標使用年数を経過します。目標使用年数を経過しても住棟の損傷が比較的軽微なうちは、住宅需要を見定めながら住棟を活用していきます。                     |
| 来栖住宅            | 当面維持管理     | 住棟の損傷が比較的軽微なうちは、目標使用年数を経過しても高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用します。  |
| 石井第2住宅          | 改善し、当面維持管理 | 雨漏りなどの漏水対策工事を行いながら、目標使用年数まで適切に住棟を管理します。  |
| 福原住宅（木造）        | 継続管理       | 子育て世帯に向けた住宅供給を行っています。令和24（2042）年に住棟の目標使用年数を経過します。目標使用年数を経過しても住棟の損傷が比較的軽微なうちは、住宅需要を見定めながら住棟を活用していきます。 |
| 福原住宅（RC）        | 継続管理       | 雨漏りなどの漏水対策工事を行いながら、目標使用年数まで適切に住棟を管理します。  |

## 8. 住宅支援の取組み

### 1. 市営住宅設備向上の取組み

市営住宅における整備の取組みとして記載しましたが、稲田第2住宅（木造）においては高齢者対応を図るため、浴室と3箇所給湯の改修工事を行います。石崎住宅・下市毛住宅については、給排水管及びガス管の更新と電気配線の更新を行い、共用部のLED化改修も行っていきます。併せて、高齢者対応を図るため、1階部分のバリアフリー化（スロープ設置等）を行います。石井第2住宅については、給排水管及びガス管の更新と電気配線の更新を行い、共用部のLED化改修を行っていきます。その他、本計画において入居者が退去後に用途廃止とした6団地（寺崎住宅・石井不動前住宅・佐城住宅・寺崎第2住宅・稲田第2住宅（簡易耐火平屋）・北の入住宅）以外の住宅については、適宜、適正な管理を行うとともに、必要な修繕等を行っていきます。なお、日常の点検等で異常が確認されたり改修等が必要な状況となった場合、必要に応じて本計画の内容を見直すとともに、適切な対応を行ってまいります。

### 2. 市営住宅居住性向上の取組み

市営住宅の入居者については年々高齢化が進展しており、今後も更に進展するものと見込んでいます。そうした中で、住棟のバリアフリー化などの設備の改修だけでなく、福祉部局や居住支援法人、不動産関係団体等と連携したソフト事業の導入についても検討します。支援内容については、アンケートで多くご意見をいただいた「見守りサービス」や「健康相談」、「生活相談」などの事業を中心に検討を進めるとともに、早期の導入を図ることで、市営住宅の居住性向上を図ります。

### 3. 住まいの支援に係る取組み

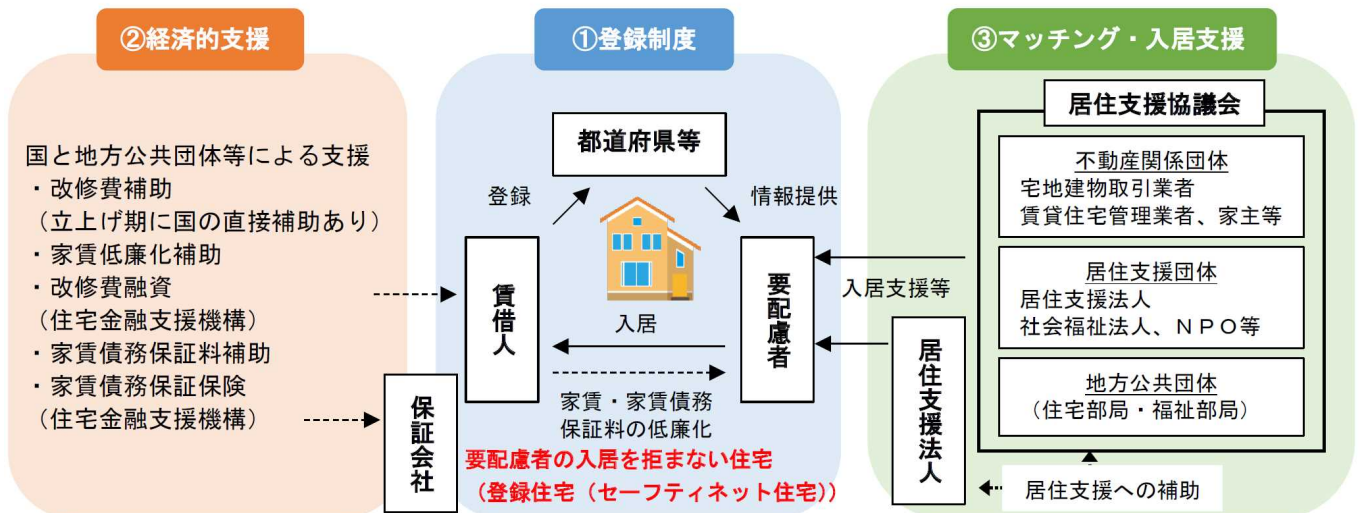
国は、高齢者や障がい者、子育て世帯等における公営住宅需要の増加と地方公共団体が直面する公営住宅ストック確保の課題解決に向けて、平成29（2017）年10月から民間の空き家・空き室を活用した官民連携による住宅セーフティネット制度をスタートしました。

セーフティネット制度では、住宅確保要配慮者に対し住まいのマッチング支援や民間の空ストックを活用したセーフティネット住宅の登録制度などを行っており、官民が一体となって居住支援を行っています。

本市においては、前述でも推計している通り、人口の減少に伴い住宅確保要配慮者は減少していくと推計されているものの、一定程度の公営住宅の供給は必要となっており、更には大規模災害等において、突発的に住宅需要が大きくなることも想定されます。そうした中で、本計画における市営住宅の管理戸数は将来的に減少となりますが、被災者を含む住宅確保要配慮者向けに提供されているセーフティネット住宅については、関係機関等と連携した中で制度の推進を図っていきます。これにより、民間賃貸住宅等を中心とした住宅確保要配慮者への住まいの提供を拡大し、セーフティネットの拡充を図ります。

また、これらのセーフティネット制度の取組みについて、制度の推進を図るため、居住支援法人や不動産関係団体等との居住支援協議会の設立について積極的に検討し、住宅確保要配慮者への支援体制の構築を行っていきます。

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



出典：国土交通省 HP より作成