

第5章 市営住宅の管理・供給等の方向性

5-1 市営住宅の管理目標戸数

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に対し低廉な家賃で供給されるものとして、本市においては県営住宅と市営住宅がその役割を担っています。

本市には56の市営住宅団地がありますが、少子高齢化、人口減少社会の到来、社会情勢の変化に伴い住戸の必要数は減少していくものと考えられ、適正な管理目標戸数の設定が求められます。

将来の市営住宅のストック量を推計するにあたっては、公営住宅だけではなく、低廉な家賃で供給される民間賃貸住宅も考慮する必要があります。住宅の確保に配慮を要する世帯を推計[※]し、県営住宅、市営住宅、低廉な家賃の民間賃貸住宅等のストック量から算定すると、令和12年時点の公営住宅の余剰戸数は1,195戸と推計されます。

市内の公営住宅の管理戸数における市営住宅が占める割合は約70%（県営住宅1,784戸、市営住宅4,090戸[※]特定公共賃貸住宅等を除く）であることから、本市においては830戸程度（余剰戸数1,195戸×70%=836戸）の住戸削減が必要であると考えられます。

したがって、現在の管理戸数4,090戸から830戸を差し引いた3,260戸を令和12年度における管理目標戸数と設定します。[※]特定公共賃貸住宅（特別市営住宅）を除く。

令和12年度 市営住宅管理目標戸数 3,260戸

市営住宅長寿命化計画において「用途廃止」としている団地については、計画的な廃止に向けた対応を進めるとともに、既存ストックの需給のミスマッチの解消に努めながら、将来的に建替えを必要とする団地は、需要に応じた戸数に削減するなど最適な管理目標戸数となるよう取り組んでいきます。

※住宅の確保に配慮を要する世帯を推計…

「国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針 ストック推計プログラム」による推計

5-2 市営住宅の入居管理の考え方

限られた市営住宅ストックをできるだけ多くの住宅の確保に配慮を要する世帯へ供給し、また、居住者のニーズに対応していくためには、入居管理を適正に行うことが重要となります。

(1) 少子高齢化への対応

- ・子育て世帯を支援するため、優先入居を検討します。
- ・高齢者の身体状況の変化に対応し自立した生活が継続できるように、団地内での住み替えを支援します。
- ・団地自治会の支援、団地の集会所の活用等を通じて、地域とのコミュニティ形成を促進します。

(2) 多様なニーズへの対応と公平な管理

- ・世帯構成に応じた住戸タイプへの入居を図ります。
- ・共同生活意識の啓発を図ります。
- ・家賃滞納への取り組みや収納率向上対策を強化します。
- ・収入超過者への退去指導や高額所得者に対する明け渡し請求等について、引き続き積極的に取り組みます。
- ・災害発生時において、住宅確保が困難になった方に対し、市営住宅の空室を提供します。

5-3 市営住宅の維持管理の考え方

少子高齢化、人口減少社会における本市の厳しい財政状況のなか、老朽化し更新期を迎える大量の市営住宅をすべて建替えることは困難であり、適正管理・早期修繕により長寿命化を図りながら、既存ストックを有効に活用し必要な市営住宅の供給量を確保していきます。

なお、長寿命化のための修繕等の具体的な実施方針や内容については、公共施設等総合管理計画の個別計画である市営住宅長寿命化計画において定めます。

(1) 市営住宅維持管理方針

市営住宅の維持管理にあたっては、以下の基本方針をもとに進めていきます。

①耐用年数別基本方針

ア) 法定耐用年数（木造 30 年、ブロック造 45 年、鉄筋コンクリート造 70 年）が経過していない団地

・外壁改修や屋上防水、給排水設備改修工事等を計画的に行い、できるだけ長期間にわたり使用する。

＜主な改修工事＞…主に鉄筋コンクリート造の団地

【外壁改修工事】

老朽化が進む中層住宅では外壁のひびわれ等により、モルタル等の落下の危険性や建物本体の短命化のおそれが生じているため、外壁を改修する。

【屋上防水改修工事】

建物の長寿命化を図るために、10 年以上経過している屋上の防水施工を改修する。

【給排水設備改修工事】

老朽化している給排水設備の改修を図る。

【下水道接続工事】

団地周辺の下水道整備の状況により随時、下水道への切り替えを図る。

【バリアフリー化工事】

入居者の高齢化や子育て世代に対応するため、需要の高い中層住宅の中から、エレベーター設置の優先度について検討し、計画的な設置を図る。

また、生活負担軽減を目的とした住戸内等の手すりの設置にも努める。

・耐用年数は残っていても、老朽化等により空き家が目立つ団地については、入居者を集約し、効率的な維持管理を図ることも検討する。

・自動車社会に対応し、団地によっては敷地内における駐車場の整備も必要となっているため、敷地の形状や緊急車両の進入路確保にも配慮し、入居者との合意形成を図りながら、駐車場整備を検討する。

イ) 法定耐用年数が経過した団地

・耐用年数を超過した団地は用途廃止、または建替えを検討するが、木造やブロック造等の多くは、住戸面積が小さく設備水準も低いうえ、老朽化も著しいため、原則として耐用年数を超えたものから用途廃止とする。また、敷地規模が小さい団地も用途廃止とする。

ただし、立地、需要等から判断し、また、地域バランス的にも存続が必要と判断される団地は、設備改善を図りながら引き続き管理し、建替えについても検討していく。

②立地区域別の基本方針

ア) 市街化区域に立地する団地

- ・利便性が高く需要が見込まれる団地は建替え、改修等により活用していく。

イ) 市街化調整区域等に立地する団地

- ・市街化調整区域や都市計画区域外の老朽化団地については、市街化を推進すべき地域ではないため、原則として用途廃止とする。

(2) 少子高齢化への対応

今後も少子高齢化、人口減少が進行していくと予測されることから、若年世代の定着に向け子育て世帯のニーズに合った市営住宅を供給していくとともに、高齢者や障がい者に対応したバリアフリー改修を進め、ユニバーサルデザインにも配慮した市営住宅を整備していきます。

(3) 借上市営住宅の契約終了後の対応

市が直接建設する方式に代え、民間が建設した住宅を市が借上げる借上市営住宅は、初期投資が少ないことから集中的な整備が図られ、曾根田町、早稲町、中町、新町に4団地123戸を建設し、街なか居住の推進に効果がありました。

これらの借上市営住宅は、令和5年度から7年度にかけて、いずれも借上げ期間が終了することから、今後の対応を検討します。

5-4 市営住宅の建替えの考え方

市営住宅長寿命化計画において「用途廃止」と判定している団地については、今後建替えは行わず、将来的に適正な市営住宅の管理戸数となるよう努めていきます。

ただし、老朽化等が進んだ団地で、立地状況、需要、地域的なバランス、優先度等から総合的に判断し建替えが必要なものについては、計画的に建替事業を進めていきます。

なお、建替えにあたっては、以下の考え方をもとにその方向性を決定していきます。

＜建替えにおける考え方＞

①立地

立地適正化計画等の考え方を踏まえ、コンパクトなまちづくり、街なか居住に資する団地の配置を検討する。また、需要、地域的なバランス等を考慮しながら、自然災害発生時にも安全安心な立地を検討する。

②機能

大規模団地の建替えにあたっては、子育て世帯や高齢者の生活を支援する施設等との複合化を検討する。また、他団地との集約化等の検討を行いながら、適正な管理戸数となるよう計画していくとともに、余剰敷地の有効活用を検討する。

③ニーズへの対応

子育て世帯、高齢者、障がい者等多様な世代が入居できるよう、それぞれのニーズに合った住戸や機能となるよう検討する。

④事業手法

効率的、効果的な事業手法となるよう、民間活力の導入を検討していく。


⑤入居者への配慮

建替え時には、現入居者への十分な事前説明を行うとともに、入居者負担の軽減を図ることを検討していく。

5-5 優先度が高い団地の建替え等の方向性

市営住宅ストックの活用にあたっては、「建替」「全面改善」「個別改善」「維持保全」「用途廃止」等の手法があり、住棟・団地ごとにその判定を行います。以下、以下の3団地については、本マスタープランの計画期間内に優先的に活用を推進、検討していく必要があることから、その方向性を示します。

団地名	現況及び優先的に推進、検討を行う必要性	方向性
<p>1.下釜団地</p>  <p>建設年度 昭和 34～39 年度</p>	<p>下釜団地は老朽化のため平成9年度から新規の入居を停止しており、入居率も減少している。</p> <p>また、当地域は洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されており、過去に水害があったエリアである。</p> <p>経過年数、立地状況、市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえ、「集約」としている当該団地の活用のあり方を再検討する必要がある。</p>	<p>入居者等に丁寧な説明を行い、今後の意向を確認しながら、用途廃止を含めたあり方を検討する。</p> <p>なお、入居者に高齢者が多いことから、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなども併せて検討する。</p>
<p>2.泉団地 (西棟)</p> 	<p>泉団地の東棟は平成10年度に建設（建替）されたが、西棟については用地が確保されているものの建設は中断している。</p> <p>また、当地域は、洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されているエリアである。</p> <p>令和元年度包括外部監査で「西棟の建替えを実施するか否かについて、先送りにせず決定すべきである」との指摘、「借地上の建替えは、地代負担が発生するため、経済合理性の観点から、借地上の建替えは慎重に決定することが望ましい」との意見があった。</p> <p>立地状況、地域バランス、市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえ、「継続建替え」としている当該団地の活用のあり方を再検討する必要がある。</p>	<p>地権者等関係者に丁寧な説明を行いながら、計画中止も含めたあり方を検討する。</p>

<p>3.中央団地</p>  <p>建設年度 昭和 34～45 年度</p>	<p>中央団地は経年劣化等による老朽化が進んでおり、平成 21 年度から新規の入居を停止している。</p> <p>また、建物にエレベーターがなく、子育て世代や高齢者のニーズに対応できていない。</p> <p>少子高齢化に対応した居住ニーズへの対応、街なか居住推進の観点から、「現地建替」としている当団地について、民間活力の導入も含めた早期事業着手を検討する必要がある。</p>	<p>入居者等に丁寧な説明を行い、今後の意向を確認しながら、早期事業着手に向け検討を進める。</p> <p>また、福島県沖地震により被害を受けた7号棟については、安全性の確保のため早期の解体を行う。</p> <p>なお、入居者に高齢者が多いことから、検討を進めるにあたっては、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなども併せて検討する。</p>
---	--	---