

第 4 章：市営住宅等のあり方

- 4－1 公営住宅の需要
- 4－2 市営住宅等の長寿命化に関する基本方針
- 4－3 長寿命化のための維持管理計画

4-1. 公営住宅の需要

(1) 要支援世帯数の予測

住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の推計方法（国土交通省『公営住宅供給目標量設定支援プログラム Ver 2.0』）を用いて、10年後（平成33年度末）の本市の要支援世帯数を算出します（※プログラムの詳細は、次頁参照）。

「年収」及び「居住面積」から、本市の困窮度別の世帯数は、下図のとおりとなります。

↑ 年収	収入分位 25%（高齢世帯・子育て世帯は 40%）相当年収		
	(3) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収以上 108 世帯	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上 (4) うち高家賃負担率以上 105 世帯	著しい困窮年収
(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満 224 世帯	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満 (2) うち高家賃負担率以上 500 世帯	→ 居住面積	
	最低居住面積水準		

上記のうち、本市の公営住宅による支援世帯の対象を

『(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満 の世帯』・・・上図(1)に該当

『(2) 最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満 のうち 高家賃を負担している世帯』・・・上図(2)に該当

と設定すると、今後10年間（平成24年から平成33年）で、724世帯（224世帯+500世帯）の新たな要支援世帯が発生すると予測されます。

(2) 公営住宅の供給量

市営住宅等の過去3カ年の空家発生率は、5.8%となっています。公営住宅等の空家発生率が今後も同様と想定すると、10年間で344戸の空家が発生すると予測されます。

■ 10年間（平成24年から平成33年）に新規に入居可能な公営住宅戸数

【設定条件】	<空家発生率> ・市営住宅の、過去3カ年（平成20～22年度）の空家発生率：5.8% ・上記の空家発生率が今後10年間、同様に続くと想定（県営住宅の空家発生率も市営住宅の空家発生率と同様に続くと想定） <想定募集可能戸数> ・現在の募集戸数が、10年間同様と想定（市所管の公営住宅等416戸（募集停止の金井団地44戸を除く）、県営住宅181戸、計597戸） ・以上より、想定募集可能戸数は597戸/年となる。
【空家戸数】	$597 \text{ 戸} \times \text{空家発生率 (5.8\%)} \times 10 \text{ 年間} \div \boxed{344 \text{ 戸}}$

(3) 需要に対する今後の対応

今後 10 年間で、約 344 戸の空家が発生するのに対して（前ページ (2)より）、新たに発生する要支援世帯は 724 世帯（前ページ(1)より）であることから、約 380 戸（1年間で約 38 戸）が不足すると予測されます。

市ではこれら新たに発生する要支援世帯に対応するために、平成 23 年度に市内の雇用促進住宅 160 戸（2 団地 4 棟）を購入し、平成 24 年度より市営住宅等として管理・運営していくことから、これら不足分については、当面は現存する市営住宅等での対応で可能であると考えます。

一方で、本市の人口及び世帯数は減少傾向にあることから、長期的な視点に立った公営住宅の供給が必要となります。今後は、「渋川市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長期的な維持管理を行い、現存する管理戸数を維持するとともに、本計画の見直しにあわせて、要支援世帯数の予測を再検証し、必要に応じて、建設・建て替え、民間の活力を活かした借上公営住宅等の検討を行います。

■国土交通省『公営住宅供給目標量設定支援プログラム Ver 2.0』の考え方

ア. 将来の需要推計に基づく要支援世帯数の算定

- 10 年後（平成 33 年度末）までに、管内の公営住宅への入退去が行われないと仮定し、公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯の最大値を算出する。
- 以下の 3 つの要件により、住宅の困窮度別の世帯数を算出する。
 - ⇒著しい困窮年収（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が著しく困難な年収）を下回っているか。
 - ⇒現在居住する住宅が、最低居住面積水準を下回っているか。
 - ⇒最低居住面積水準を上回っているが、高家賃負担となっているか。
- 上記によって算出される困窮状況類型(1)～(4)ごとに、要支援世帯として算入する率（下図の●参照）を設定する。
- (1)～(4)の世帯数に算入率を乗じ、その合計により、標準的な要支援世帯数を算出。なお、算入率は、下記によること。

(1)：収入が低く、居住する住宅面積も狭く、最も優先度が高い類型

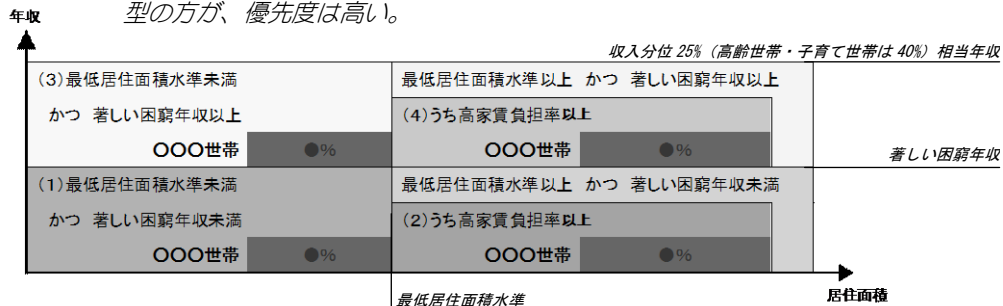
⇒100%算入が原則（必ず 100%算入）

(2)：(1)と同等の所得層であり優先度が高い類型

⇒公営住宅の応募状況等や当該地域における家賃負担状況等を勘案して算入（100%算入が理想）

(3)(4)：著しい困窮年収以上の年収を有する世帯を中心とする類型

⇒地域の実情や政策（高齢者対応・定住対策等）に応じて設定。ただし(4)より(3)の類型の方が、優先度は高い。



イ. 公営住宅等の供給計画の検討

- 10 年後（平成 33 年度末）の要支援世帯数に対して、今後 10 年間で供給可能となる公営住宅等の戸数（入居機会の総数）を独自に見込む。他の公的賃貸住宅も活用可能。
 - ⇒公営住宅供給量（■空家募集戸数、■新規整備（建設・買取・借上）、■建替・全面的改善）
 - ※公営住宅＝市営住宅＋公営住宅
 - ⇒活用想定戸数（公営住宅以外で要支援世帯用に活用する公的賃貸住宅の戸数）

4－2．市営住宅等の長寿命化に関する基本方針

「浜川市公営住宅等長寿命化計画（H22.3）」（一部追加・修正）

（1）市営住宅等長寿命化の目的

市営住宅等入居者が、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、居住環境を含む住生活全体の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視してきた従来の政策を見直す必要性があります。また、現在は「良質なストックを将来の世代へ継承していくことを主眼とした政策」に転換していくことが求められているため、本市においても財政面を含め、長期的な視点に立った計画的修繕を進めていく必要性がより一層高まっています。

このような状況にある中、市営住宅等ストックの長寿命化を図り、効率的、かつ円滑な更新によりライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

（2）市営住宅等の長寿命化に関する基本方針

① 「ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針」

ア. 「目視調査」の実施

常に市営住宅等ストック全ての老朽化による劣化状況を目視調査等により把握し、早期修繕や予防的な修繕ができるよう進めるとともに、必要に応じ専門家の調査も実施します。

イ. 入居者意向の把握

日頃から、市営住宅等の入居者とコミュニケーションを欠かさず、住宅の修繕箇所の把握に努めると共に、必要に応じて入居者アンケートを実施するなど、住宅のみならず周辺の住生活環境全般についての情報収集に努め、入居者の快適で安全な生活を確保していけるよう進めていきます。

ウ 地域バランスの把握

本市は、平成 18 年度の合併により市域が広範になっているため、市営住宅等の地域バランスを十分に考慮したなかでのストック保有に努めていきます。

② 「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」

ア. 早目の維持管理修繕・改善を実施（予防保全的維持管理及び耐久性向上を図る長寿命化型改善）

良いものを長持ちさせるため建物の痛みが進まないよう、予防保全的維持管理や仕様のグレードアップ等による耐久性の向上に向けた長寿命化改善を行い、市営住宅等の長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減に努めることで、長い目で見た財政負担の軽減ができるよう進めていきます。

イ. 良質なストックに更新する

市営住宅等に入居されている方及び入居を希望される方の多くは、住宅に困窮されていると同時に所得も低所得であるため、この方たちが低家賃、かつ安全・安心で快適な生活ができるよう良質なストック（断熱、省エネ等）に更新することに努めていきます。

4－3. 長寿命化のための維持管理計画

「*渋川市公営住宅等長寿命化計画（H22.3）*」（一部追加・修正）

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容は以下のとおりです。

（1）修繕対象建物

金井団地を除く 15 団地 65 棟 576 戸（平成 23 年度に購入予定の「雇用促進住宅」2 団地 4 棟 160 戸を含む）が市営住宅等ストックに該当します。現在、この建物全てに年度別修繕計画を立ててはませんが、標準修繕周期を踏まえ定期的な点検を行い、長寿命化改善を活用すると共に適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより居住性・安全性の向上を図り、建物を長期的に活用していくため、全団地を修繕対応の維持管理計画対象建物とします。

【内容：定期点検の実施、計画的な修繕を実施】

（2）居住性向上型

昭和 40 年代以前に建設された市営住宅は汲み取り便所のため、衛生面での改善要望などがあります。建物を長期的に活用していくため水洗化を行います。公共下水道の区域については接続等の整備を行います。また、浴槽やボイラーの設置、駐車場の確保が必要な団地については整備を検討します。

【内容：汲み取り便所を水洗化、浴槽やボイラーの設置の検討、駐車場整備の検討】

（3）福祉対応型

現在、決定した整備計画はありませんが、必要に応じてバリアフリー・EV 設置等の事業化や検討を行います。

【内容：バリアフリー・EV 設置等】

（4）安全性確保型

昭和 56 年以前に建設された建物について、耐震診断や耐震予備調査を実施し、耐震性を確認しました。金井団地については、老朽度や耐震性に問題があるため、入居者に転居を促し、退去した建物から解体を行います。

【内容：耐震予備調査、耐震診断、老朽化建物の解体等】

（5）長寿命化型

計画的修繕等の周期に合わせ、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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います。

【内容：外壁の耐久性向上、給水管・排水管の耐久性向上、屋根・屋上(防水)の耐久性向上、
 排水管の耐久性向上】

