

第3章 市営住宅に関する課題と基本方針

1. 市営住宅の課題

(1) 耐用年限を超過した市営住宅への対応

上位・関連計画では、老朽住宅の長寿命化及び適切な建替の推進、募集戸数の確保や入居者管理等による市営住宅の管理の適正化が掲げられている。

2018（平成30）年4月1日時点で管理している市営住宅は2,785戸である。これらの建物は建設時期の集中により多くの団地が同時期に耐用年限を迎え、木造・簡平・簡二の930戸は全てが耐用年限を超過している。これらは設備も古く、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、状況をみて建替や用途廃止等の対応を進める必要がある。

中高耐は主に1970（昭和45）年代周辺に建設が集中し、耐用年限である70年を経過すれば建替の必要が生じ、この場合、ピーク時には最大で年間100戸程度の建替が必要となり、その費用は約15億円（市民1人当たりの負担額は3,900円）と見込まれている。適切な時期に適切な改修等を行い建物の寿命を延ばすこと、建替を計画的に進めることで、市営住宅にかかる費用の抑制と平準化を図る必要がある。

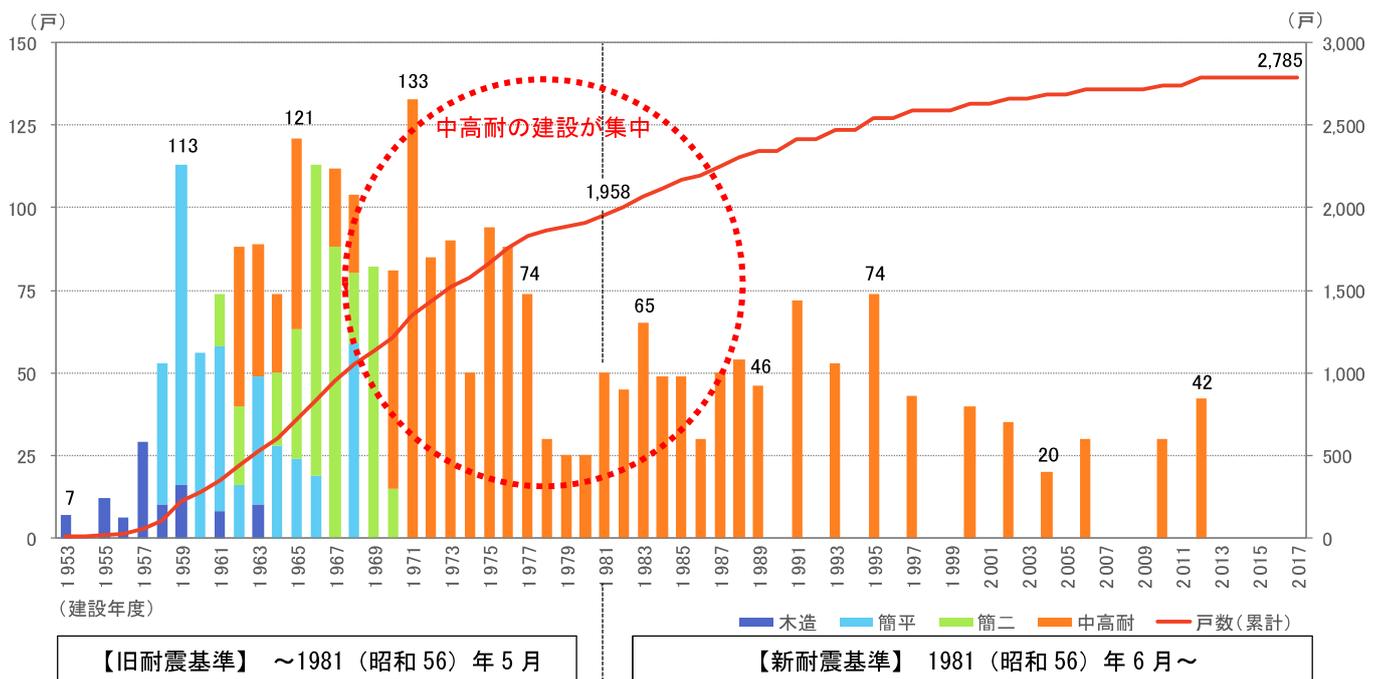


図 建設年度別管理戸数

(2) 高齢化する入居者や多様な世代への対応

現状として、市営住宅の世帯主の平均年齢は65.8歳であり、その約7割が60歳以上の高齢者である。将来的に人口の高齢化が進展していく中で、市営住宅の入居者についてもさらに高齢化が進むことが考えられる。建替時を含め、適切な時期にバリアフリー化を進めていく必要がある。

また、市営住宅の平均世帯人員は1.87人で、単身世帯が大半を占める状況である。特に高齢者の単身世帯では団地内外で人と交流する機会が少なくなることで、孤独死に繋がる可能性も高くなる。

そこで、上位・関連計画と同様に高齢者向け住宅の供給促進や、福祉施設等の併設による単身高齢者のケアの充実のほか、高齢者だけでなく、子育て世帯や単身世帯、多人数世帯といった多様な世代に向けた住まいの提供が必要である。

【全体】n=2,446

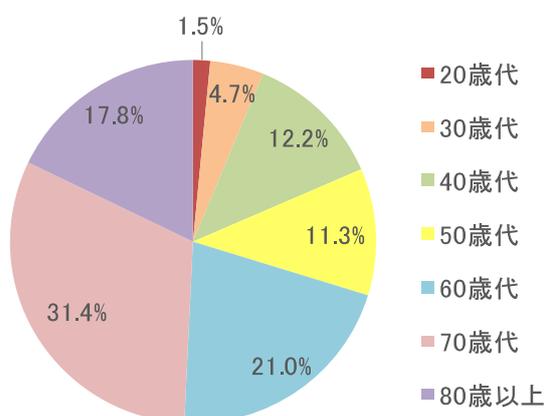


図 市営住宅の世帯主の年齢割合

【全体】n=2,446

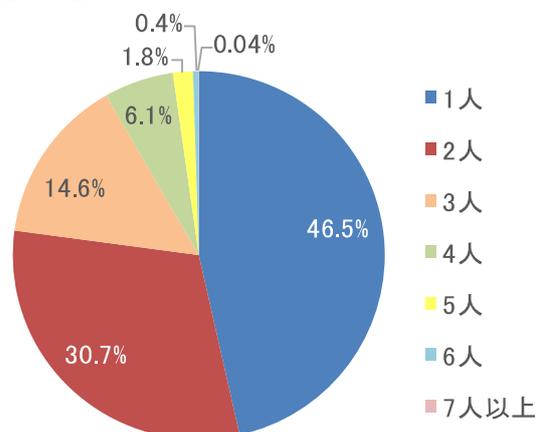


図 市営住宅の世帯人員割合

2. 今後の市営住宅の整備の基本方針

(1) 既存ストックの長寿命化と適正な運営

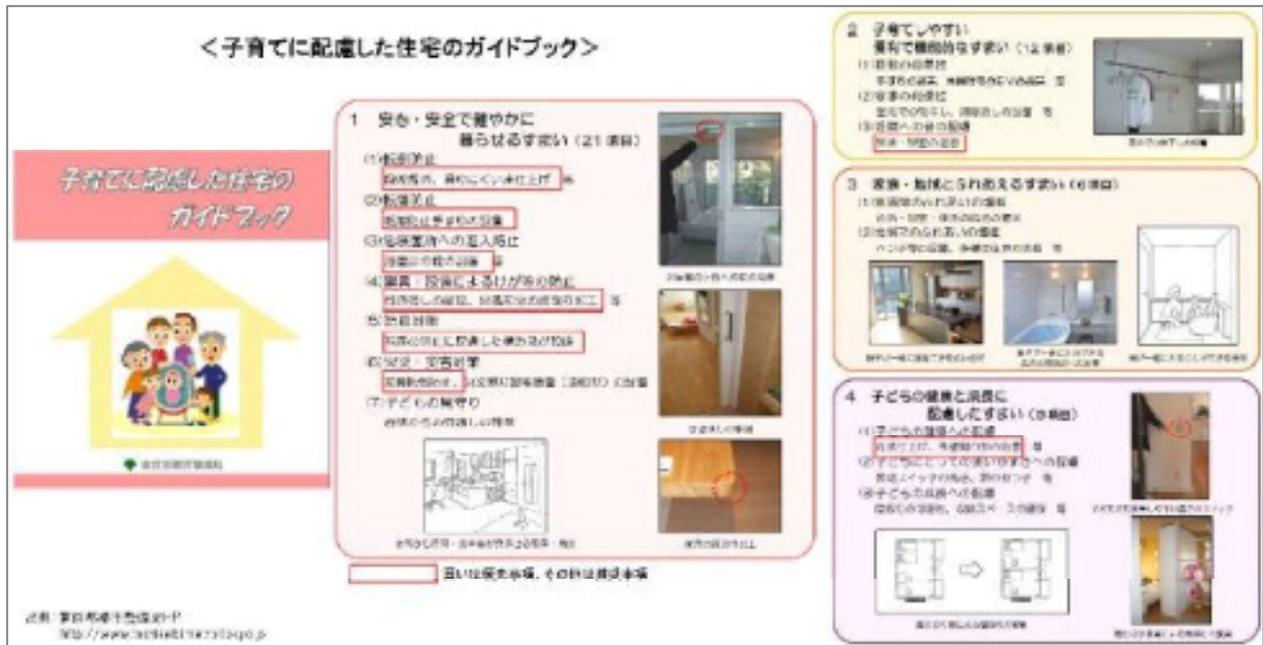
市営住宅を長期的に維持管理していくという視点から、市営住宅ストックの長寿命化や整備を推進し、老朽化した住宅の効率的・効果的な更新を実現することで、良質な住宅の供給を図る。

また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理によって維持管理に要する費用の削減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適切な耐久性の確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの削減を図る。

(2) 住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応を検討する。

また、入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取り（2戸を1戸にまとめる等）、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る。



図出典：国土交通省 HP、第3回安心居住政策研究会 配布資料「子育て世帯の安心な住まいの確保等（事務局資料）」

図 子育てに配慮した住宅に関する技術的事項

(3) 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少社会を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても立地が悪く、利便性が低い住宅の規模を縮小し、利便性が高く需要が高い地域における市営住宅を重点的に整備する。生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を図る。

(4) 地域における拠点としての活用

市営住宅の再編により発生した余剰地については、官民連携の可能性を含めた利活用を図る。サービス付き高齢者向け住宅等の誘致や、福祉施設、子育て施設、地域交流施設等の併設を検討することにより、市営住宅の入居者が安心して快適に住み続けられる環境を整備し、地域における拠点としての必要機能の充実を図る。