

第3章 市営住宅長寿命化に関する基本方針

1 市営住宅の課題整理

本市の市営住宅では、住宅の状況や入居者の状況、現地調査の実施を踏まえ、耐用年限や立地性、安全性確保、居住性を整理しました。

また、市営住宅の入居者意向調査により、住まいとまわりの環境、居住意向、用途廃止等について結果を整理しました。

整理した内容を踏まえて、市営住宅の課題について、次のとおり整理します。

(1)市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理

耐用年限が 10 年以上の団地に関しては、今後も良好な市営住宅ストックとして、計画的な維持管理が必要です。

特に耐用年限が 20 年ある広渡団地は、昭和 56 年以前に建設されているため、耐震性の確認と安全確保が必要です。

他の市営住宅については、今後も、日常的な点検と住宅の状態把握、修繕必要箇所の把握によって、住宅の劣化や老朽化による事故防止と適切な維持管理が重要です。

(2)耐用年限を超過した市営住宅ストックの対応

昭和 56 年以前に建設された簡易耐火 2 階の住宅や簡易平屋の既存ストックは、耐用年限を超過または本計画の期間中に超過します。

そのため、市営住宅による住まいの確保が必要なニーズに応じて、立地性や安全性が確保された団地への集約化事業の検討が必要です。

一方、入居者が退去済みとなり、空き家のままとされている住宅については、防犯面や地域の安全性の観点からも除却が必要です。

(3)入居者の高齢化と身体状況に応じた居住支援

入居者が高齢化している中で、市営住宅の立地性や居住設備の老朽化、バリアフリー化の課題も見受けられます。

本市は、車社会で多くの世帯で自家用車を所有されていますが、高齢者となり免許返納を視野に入れた場合に、普段の買物や通院等において市営住宅の立地や公共交通の利便性が課題となります。

また、今後も高齢化が進行することを踏まえ、市営住宅のバリアフリー化としてエレベーターが設置されている団地や低階層の住戸への住み替え支援が必要です。

(4)住まいの確保に支援が必要な世帯への住宅供給

本市では、低額所得者や高齢者、子育て世帯などの住宅確保が難しい世帯に向けて、住宅を提供しています。

収入超過者や高額所得世帯への適正な対応を含め、真に住宅確保が困窮する世帯に向けて公平・適正に提供できるように図る必要があります。

(5)今後の市営住宅の更新

近年は核家族化や単身世帯の増加が見込まれ、小規模世帯向けの住戸需要の高まりと供給が必要になると推測されます。

また、建築年が古い住宅では、居住設備が建設当初のままとなっている団地が多くなっており、現在の居住ニーズに合わないため、居住設備の更新や改修が必要です。

2 市営住宅の基本方針

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等への安定した住まいの供給と市営住宅の適切な維持管理、修繕などのストック活用等による、充実した住宅セーフティネットの構築を目指します。

市営住宅の現在の状況や入居者意向調査、長寿命化に向けた課題を踏まえ、市営住宅の基本方針を次のとおりとします。

(1)市営住宅ストックの状況把握

市営住宅ストックの長寿命化に向けて、市営住宅長寿命化計画策定指針の修繕周期に基づき、外壁塗装・屋上防水等の躯体の長寿命化や必要に応じて建築設備機器の更新等により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、市営住宅の状況を把握するため、定期点検や日常点検による定期的な点検等を実施し、そのデータを蓄積・適切な対処に向けて計画的な修繕計画と良好なストックの維持管理を図ります。

(2)改善事業の実施による市営住宅の長寿命化

市営住宅の状況に応じ、安全性確保型や長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、全面的改善などの改善事業を実施し、住宅ストックの機能改善による居住機能面での長寿命化を図ります。

特に、入居者の高齢化の進行を踏まえ、買い物や通院等に関係する立地性、エレベーターによる上下移動のバリアフリー化などの需要を把握しつつ、今後の住宅ストックに必要な機能を見直します。

また、市営住宅において、環境やライフサイクルコストの縮減、SDGsへの貢献に配慮した照明灯のLED化等による省エネの住まいづくりを図ります。

(3)安定した住まいの供給による居住支援

県営住宅と市営住宅による既存ストックを活用し、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等への居住支援を推進します。

また、居住支援の対象が多岐に渡り、ニーズも多様化しているため、入居者の高齢化や家族構成に合わせた適切な住戸の住み替えを支援します。

必要に応じて、兵庫県の「ひょうごあんしん住宅ネット」や低廉な民間賃貸などの多様な主体と連携したセーフティネット住宅の情報提供を推進します。

(4)市営住宅の効率的な維持管理・運営

市営住宅の効率的な運営のため、耐用年限を超過した市営住宅や小規模団地は、募集停止や用途廃止とし、退去後に除却を推進します。

市営住宅の立地性や需要に適した場所に統合することで、市営住宅の効率的な維持管理・運営を図ります。