

第4章 市営住宅管理予定戸数の検討

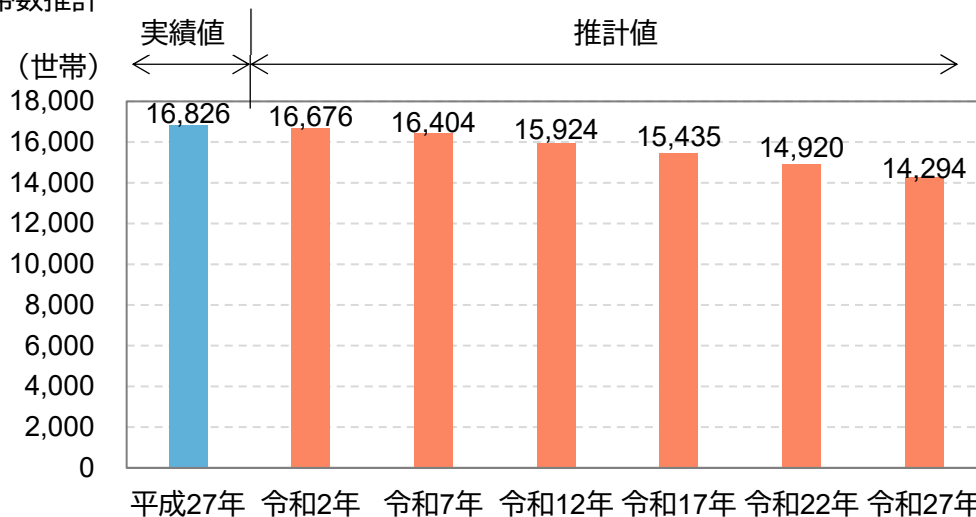
1 公営住宅における需要の推計

公営住宅の目標管理戸数は、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、世帯数推計、要支援世帯数の推計による結果等を考慮し、中長期的な視点で検討を行います。

(1) 世帯数の推計

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる本市の世帯数推計は、平成 27 年の 16,826 世帯から減少傾向の推計値となっています。

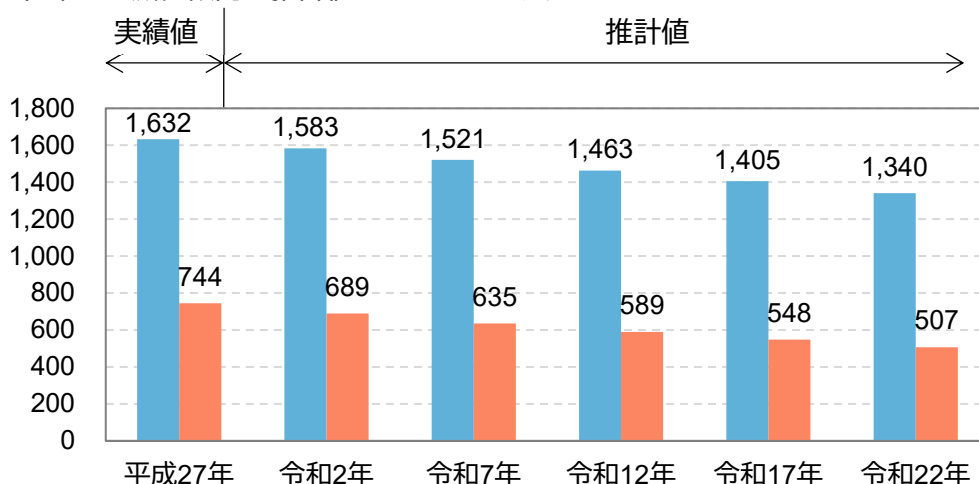
■ 世帯数推計



資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

(2) 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計は、平成 27 年の 744 世帯から減少傾向の推計値となっています。

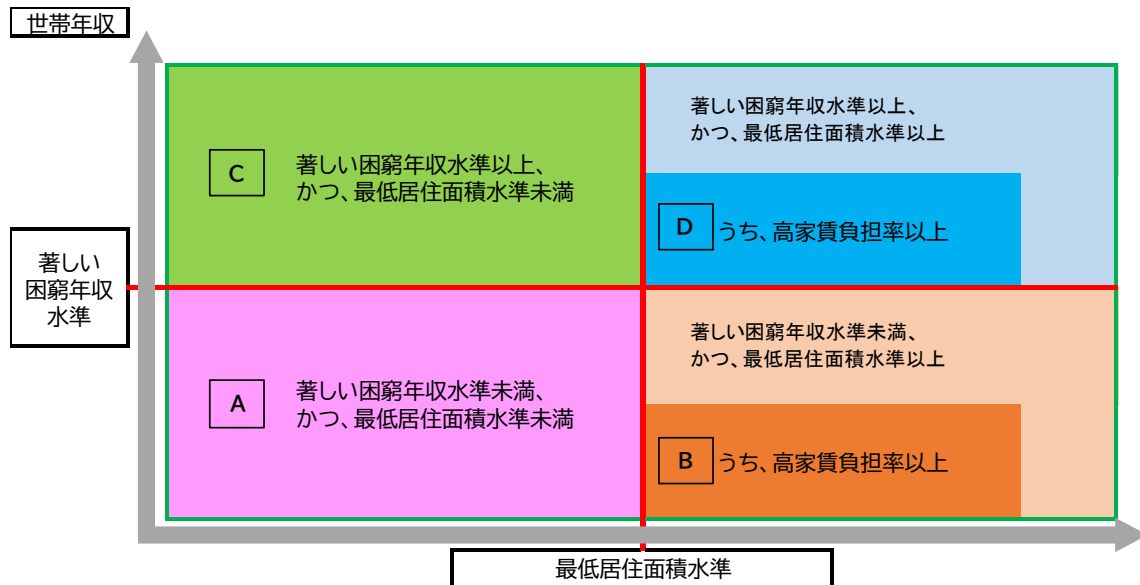


■ 公営住宅の入居資格世帯数(Y) ■ 著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)

資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

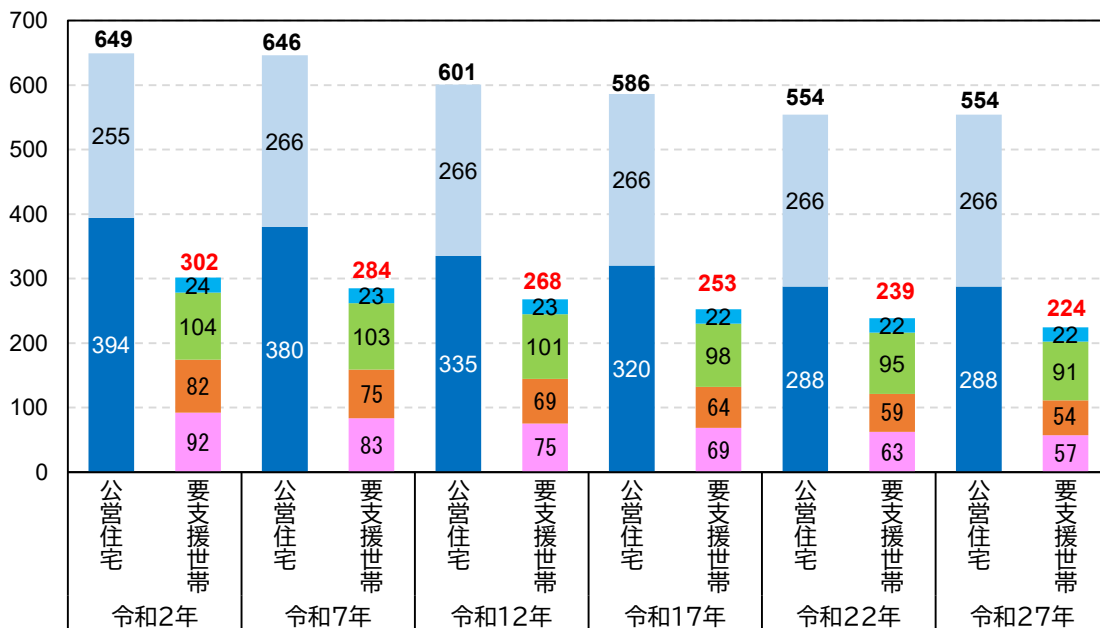
(3)特定のニーズを有する世帯数の推計

長期的な公営住宅等の需要を把握するため、改訂指針では「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が示されました。本プログラムによりストック推計を実施し、著しい困窮年収水準未満の世帯推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型別に要支援世帯数を推計します。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

上記の A・B・C・D に該当する世帯を要支援世帯として公営住宅数を比較すると、要支援世帯数より公営住宅数が上回る状況が続き、長期的に充足状況にあると推測されます。



公営住宅
特定のニーズを有する
要支援世帯数

(■ 市営住宅(戸数) ■ 県営住宅(戸数))

■ A
■ B
■ C
■ D

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

(4)市営住宅目標管理戸数の設定

推計の結果、要支援世帯は令和 2 年の 302 世帯から減少傾向が推測されます。

令和 12 年の要支援世帯数は、268 世帯となっており、維持管理を見込む市営住宅 335 戸を 67 戸下回り、市営住宅の供給戸数が充足していると推測されます。

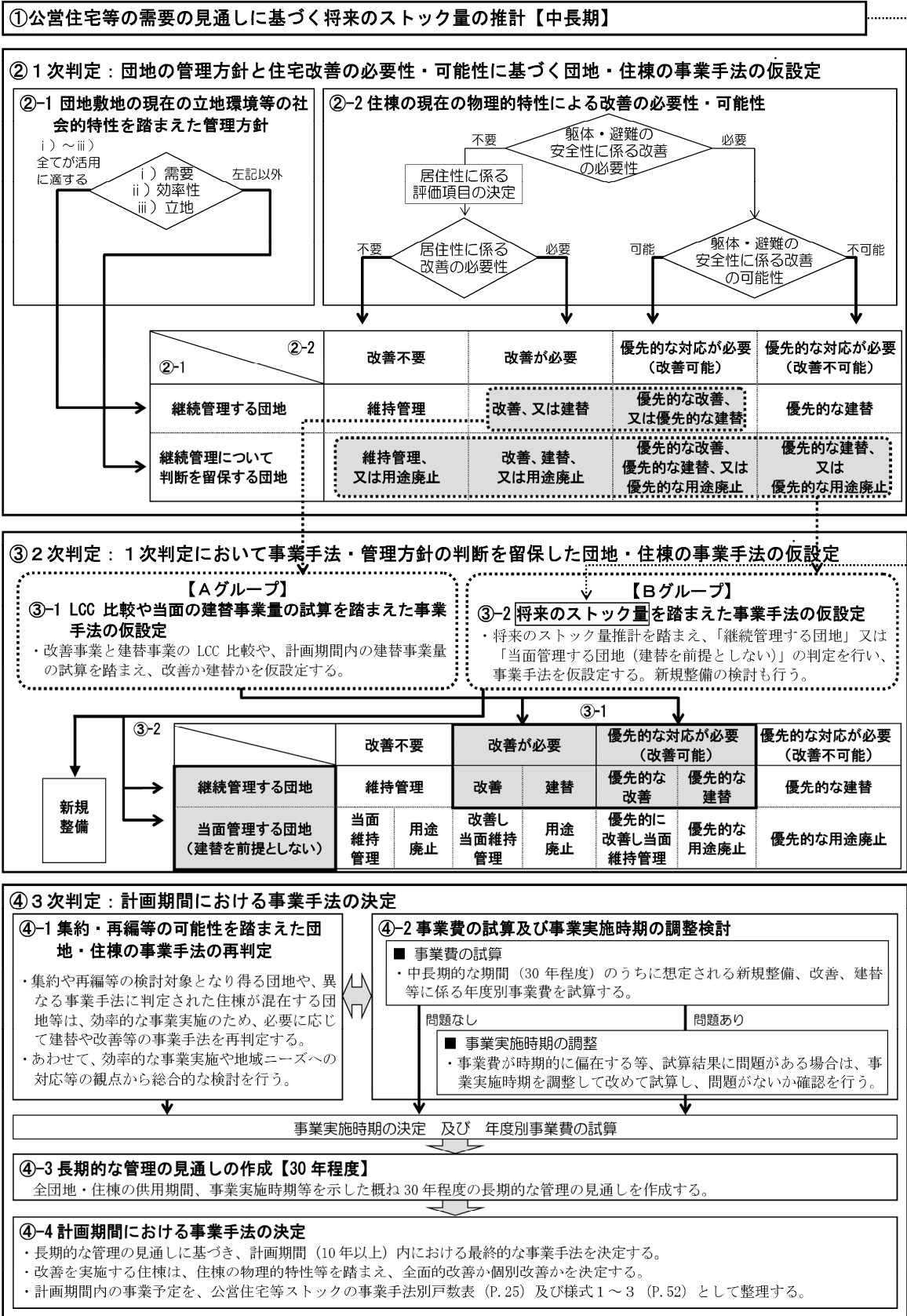
要支援世帯に対して、公営住宅の供給ストック量の充足が見込まれることから、令和 14 年度における管理戸数は、現在の良好な市営住宅ストックを維持しつつ、合計 320 戸と設定します。

耐用年限が超過し、用途廃止が予定されている団地においては、個別面談による転居誘導を図りつつ、計画的に除却、集約することとします。

推計結果による市営住宅ストックの除却や集約化を進めていきますが、社会経済情勢やニーズの実態に応じて、都度ストック数の最適化を検討していきます。

2 市営住宅の事業手法の選定

市営住宅の事業手法については、改定指針において示された事業手法の選定フローに基づき選定します。



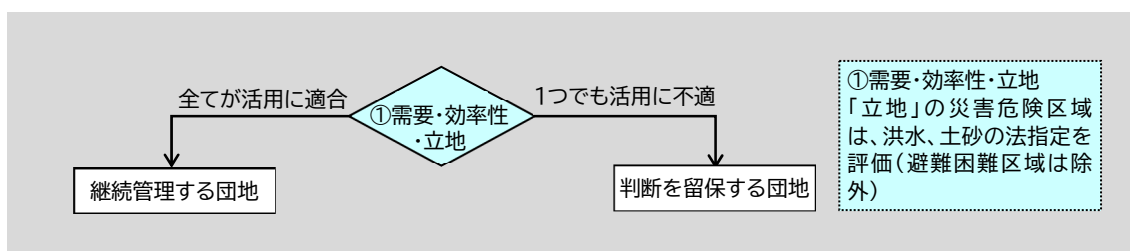
資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

(1)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

1次判定は、団地単位における「需要」「効率性」「立地性」の社会的特性を踏まえた3つの観点を考慮し、評価します。

全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は継続管理について「判断を留保する団地」とします。



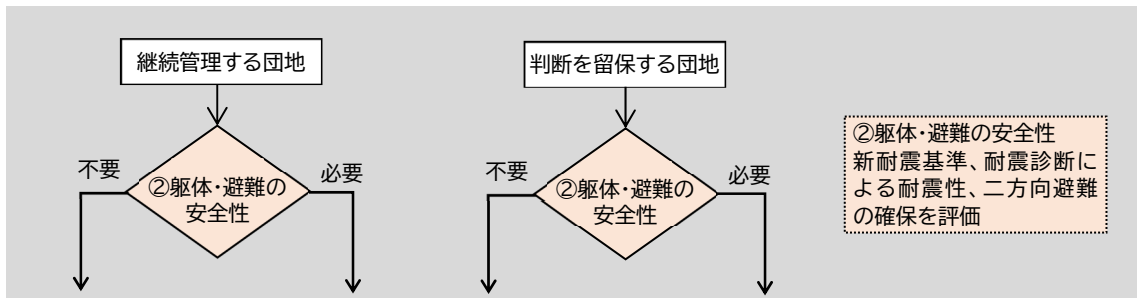
■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

| 評価項目 | 評価方法 |
|--------|--|
| 需要 | |
| 空家率 | 空家率が40%以上の場合、空家率が高いと判断 |
| 倍率 | 直近3年間の倍率が1未満であれば、低いと判断 |
| 効率性 | |
| 法規制 | 用途地域や容積率等の団地に係る法規制の有無により評価 |
| 敷地条件 | 団地敷地の極小敷地や傾斜地等の地形条件の有無により評価 |
| 立地性 | |
| 公共交通 | 鉄道駅(800m)、バス停(300m)からの徒歩圏内外により評価 |
| 共用施設 | 移動手段である自家用車を駐車する場所の有無により評価 |
| 災害危険区域 | 災害危険区域等の指定状況 ①洪水 想定最大規模降雨の指定有無により評価 計画規模降雨の0.5m以下は対象外とする ②土砂 土砂災害特別警戒区域の指定有無により評価 土砂災害警戒区域の指定有無により評価 |

②住棟の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

住棟単位における「躯体の安全性」「避難の安全性」の物理的特性を踏まえた 2 つの観点から考慮し、評価します。

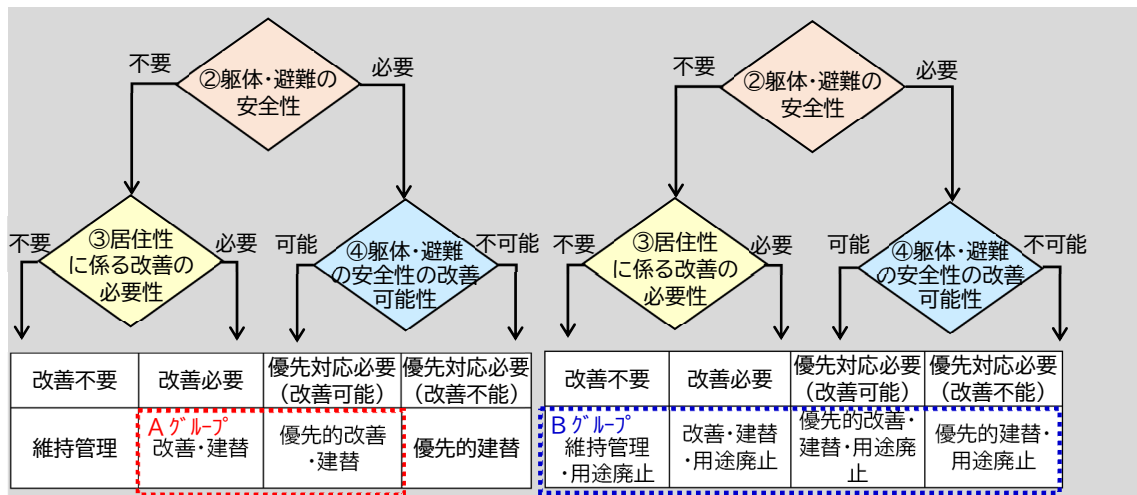


■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

| 評価項目 | 評価方法 |
|--------|--|
| 躯体の安全性 | |
| 旧耐震基準 | 昭和56年以降に建築された住棟と昭和56年以前に建築された住棟のうち、耐震診断を行い、耐震性が確保されたものは「耐震性あり」とし、それ以外の場合は、「耐震性なし」と評価 |
| 耐用年限 | 中層耐火構造のうち耐用年限以内のものは、「躯体の耐震性あり」とし、それ以外の場合は「耐震性なし」と評価 |
| 避難の安全性 | |
| 二方向避難 | 3階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価 |

住棟の改善の必要性・可能性として、改定指針の方針に従い、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類を行います。



ii)-1 居住性に係る改善の必要性
住戸面積、バリアフリー、住戸設備を評価

ii)-2 躯体・避難の安全性の改善可能性
プレキャスト平屋・2階建て構造は改善不可、避難設備の設置が可能

■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

| 評価項目 | 評価方法 |
|----------|--|
| 居住性 | |
| 住戸面積 | 本市の平均世帯人数が2.67人であるため、3人世帯に必要な最低居住面積水準(住戸面積)40㎡以上を評価 |
| 機器設置状況 | 全住棟の浴室や3点給湯等の設置を評価 |
| バリアフリー性 | 1階居住部分へのアクセスやエレベーターの設置有無について評価 |
| 省エネルギー性 | 過半数の住棟で省エネ設備が未設のため、評価しない |
| 外壁塗装等の修繕 | 前回の外壁塗装修繕から18年未満、屋上防水修繕から12年未満を評価 未修繕の住棟は、建設年次よりそれぞれ18・12年未満を評価 |

③1次判定における事業手法の仮設定

1次判定の結果、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の判定において全ての評価項目に該当する「継続管理する団地」は、新田団地 1～5号棟、中町 1号棟となりました。

それ以外の「継続管理について判断を留保」は、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価を基に4つの区分に仮設定し、2次判定に進みます。

| 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 | | | | | |
|--------------------------|---------------|------------------------------|----------------------------|--|---|
| | 改善不要 | 改善が必要 | 優先的な対応が必要(改善可能) | 優先的な対応が必要(改善不可能) | |
| 団地敷地の現在の立地環境等を踏まえた管理方針 | 継続管理する団地 | 維持管理 新田 1～5号棟 中町 1号棟 | 改善 建替え 該当なし Aグループ | 優先的な改善 優先的な建替え 該当なし | 優先的な建替え 該当なし |
| | 継続管理について判断を留保 | 維持管理 用途廃止 団地 1 住棟 1 | 改善 建替え 用途廃止 該当なし | 優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止 新田B 1号棟 広渡 4号棟 | 優先的な建替え 優先的な用途廃止 浄谷 1, 3～12, 14～23号棟 広渡 1～3号棟 福住 1～3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1～3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1～4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟 |
| | | | | | Bグループ |

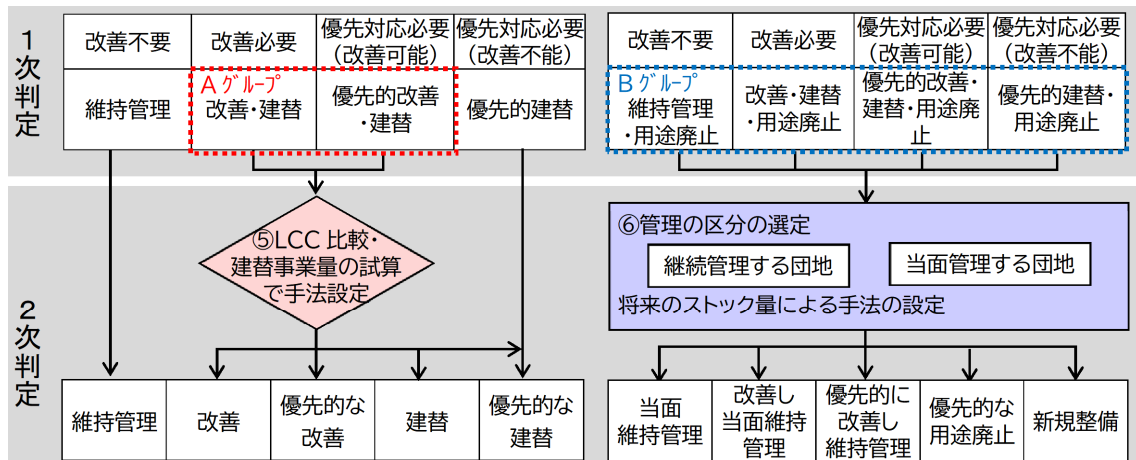
Aグループ…継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要(改善可能)な団地については、改善が建替えかの判断を留保します。そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」又は「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

Bグループ…継続管理について判断を留保する団地については、2次判定において、将来に渡って「継続管理する団地」と、建替えを前提とせず「当面管理する団地」に改めて判定します。

(2) 2次判定

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

A グループに仮設定された団地、住棟がないため、次のフローに移ります。



⑤ LCC 比較・建替事業量の試算で手法設定
改善と建替で LCC を比較

⑥ 将来のストック量による手法設定
立地(災害危険区域)と建物を詳細検討、方針選定
上記に加え、計画期間 10 年後の耐用年数超過も加味して評価

②将来のストック量による手法設定

1 次判定において、「継続管理について判断を留保する団地」に振り分けられた団地、住棟は、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は建替えを前提としない「当面管理する団地」に、改めて仮設定します。

「継続管理について判断を留保する団地」のうち、安全性や居住性の改善が不要な団地は、「当面維持管理」に仮設定します。

1 次判定において「優先的な対応が必要(改善可能)」の団地、住棟のうち、空家率が低い住棟は耐用年限まで活用するものとし、「優先的に改善し、当面維持管理」に仮設定します。空家率が高い住棟は、「優先的な用途廃止」に仮設定します。

また、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の団地、住棟は、耐用年限を超過し、小規模団地であることから優先的な用途廃止に仮設定します。

| | 改善不要 | 改善が必要 | 優先的な対応が必要 (改善可能) | 優先的な対応が必要 (改善不可能) |
|-----------------------|--------------|-------------------|-------------------------------|--|
| | 維持管理 用途廃止 | 改善 建替え 用途廃止 | 優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止 | 優先的な建替え 優先的な用途廃止 |
| | 団地 1 住棟 1 | 該当なし | 団地 2 住棟 2 | 団地 11 住棟 45 |
| 継続管理 について 判断を留保 | 丸山 1号棟 | 該当なし | 新田B 1号棟 広渡 4号棟 | 浄谷 1, 3~13, 15~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1~3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟 |

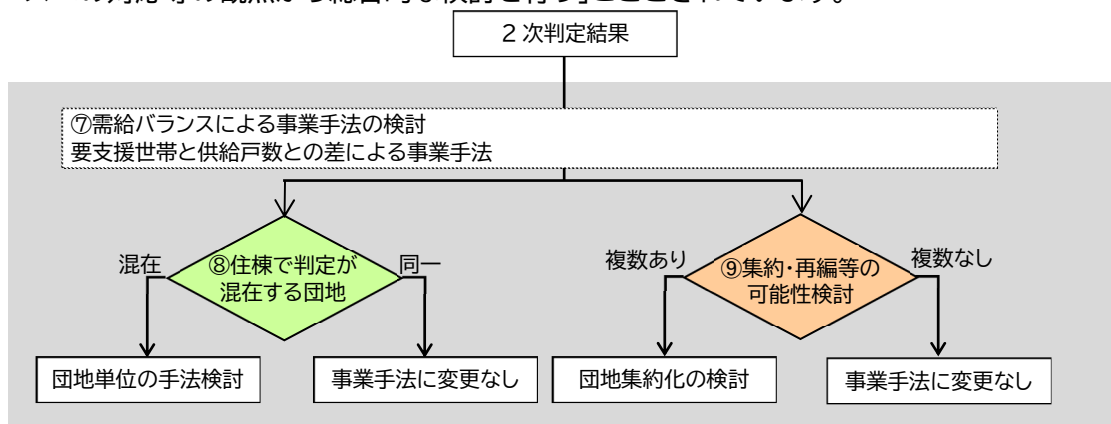


| | 維持管理 | 改善 | 建替え | 優先的な改善 | 優先的な建替え | 優先的な建替え | |
|------------------------------|--------------------|------|----------------|--------|-------------------|--------------|--|
| 継続管理 する団地 | 団地 2 住棟 6 | — | — | — | — | — | |
| | 新田 1~5号棟 中町 1号棟 | — | — | — | — | — | |
| 当面管理 する団地 (建替えを前提としない) | 当面 維持管理 | 用途廃止 | 改善し、 当面維持管理 | 用途廃止 | 優先的に改善し 当面維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な用途廃止 |
| | 団地 1 住棟 1 | — | — | — | 団地 1 住棟 1 | 団地 1 住棟 1 | 団地 11 住棟 45 |
| | 丸山 1号棟 | — | — | — | 広渡 4号棟 | 新田B 1号棟 | 浄谷 1, 3~12, 14~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1~3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟 |

(3)3次判定

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

改定指針では、「1次及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う」とされています。



⑧ 住棟で判定が混在する団地
住棟で事業手法が異なる場合、統一による効率化検討

⑨ 集約・再編等の可能性検討
同一地域で複数の建替判定された場合の集約化検討、立地適正化の誘導区域を考慮

②効率的な事業実施のための考え方

2次判定において、同一の地域内で集約や再編等の検討対象となり得る団地、団地内の住棟において異なる事業手法に判定された団地はなかったことから、これまでの判定で進めるものとします。

③地域ニーズへの対応等の観点についての考え方

2次判定において優先的な用途廃止となった11団地の中で浄谷団地については、中心市街地が近く良好な立地性であることから一部住棟に集約化し、計画期間中は優先的に改善し当面維持管理とします。また、昭和団地と小田下団地は、空家率が低く、地域の需要を勘案して、昭和団地は優先的に改善し当面維持管理、小田下団地は当面維持管理とします。

| | 維持管理 | | 改善 | 建替え | 優先的な改善 | 優先的な建替え | 優先的な建替え |
|-------------------------|---------------------|------|----------------|------|----------------------------------|--------------|---|
| 継続管理する団地 | 団地 2 住棟 6 | | — | — | — | — | — |
| | 新田 1~5号棟 中町 1号棟 | | — | — | — | — | — |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 当面維持管理 | 用途廃止 | 改善し、 当面維持管理 | 用途廃止 | 優先的に改善し 当面維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な用途廃止 |
| | 団地 2 住棟 3 | — | — | — | 団地 3 住棟 8 | 団地 1 住棟 1 | 団地 9 住棟 36 |
| | 小田下 1・2号棟 丸山 1号棟 | — | — | — | 浄谷 18~21号棟 広渡 4号棟 昭和 1~3号棟 | 新田B 1号棟 | 浄谷 1,3~12,14~17, 22~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 新部大寺 1・2号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟 |

④事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

改定指針に基づき中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業等に係る年度別事業費を試算します。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、計画期間(10年)における改善事業等の実施時期及び年度別事業費を決定します。

【事業費の試算の考え方】

市営住宅の目標管理戸数は、現在の良好な住宅ストックを維持管理する方針であることから、計画期間内に新たな整備事業を実施しないこととします。

計画期間内に用途廃止を実施する住棟については、改善事業を実施しないものとします。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、市営住宅の良好な住宅ストックの維持、耐用年限を超過した団地の用途廃止と効率的な運営に向けた団地の集約に向けて、小野市統廃合計画に基づき事業実施時期等を調整します。

■事業実施時期の基本的な考え方

- 1 計画修繕や改善事業(長寿命化型等)により耐用年限以降も適正な維持管理をすることで、各住棟を活用することを前提とします。
- 2 前計画に基づいて個別改善を実施した、昭和団地と新田団地、丸山団地は、修繕周期表(P44～47を参照)に基づき、耐用年数が18年延長されたものとします。
- 3 修繕周期は、これまでの実績や事業量の平準化の観点から、「外壁塗装・屋上防水」を18年とします。
- 4 各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記の修繕周期を加えた年度で実施します。
ただし、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。

⑦長期的な管理の見通し

これまでの検討結果に基づき、概ね 30 年間の長期的な管理の見通しを次のとおりに設定します。

| No. | 団地名 | 戸数 | 令和5(2023)年 ～ 令和14(2032)年 | 令和15(2033)年 ～ 令和24(2042)年 | 令和25(2043)年 ～ 令和34(2052)年 |
|------|------|-----|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 新田B | 24 | 計画修繕 | 用途廃止 | — |
| 2 | 浄谷 | 20 | 個別改善 | 計画修繕 | 用途廃止 |
| 3 | 広渡 | 8 | 計画修繕 | 用途廃止 | — |
| | 広渡 | 39 | 個別改善 | 計画修繕 | 計画修繕 |
| 4 | 福住 | 14 | 用途廃止 | — | — |
| 5 | 小田下 | 10 | 計画修繕 | 用途廃止 | — |
| 6 | 新部大寺 | 10 | 用途廃止 | — | — |
| 7 | 昭和 | 15 | 個別改善 | 用途廃止 | — |
| 8 | 旭 | 10 | 用途廃止 | — | — |
| 9 | 下来住西 | 20 | 用途廃止 | — | — |
| 10 | 池尻 | 10 | 用途廃止 | — | — |
| 11 | 青野原 | 5 | 用途廃止 | — | — |
| 12 | 旭西 | 5 | 用途廃止 | — | — |
| 13 | 新田 | 150 | 個別改善 | 計画修繕 | 計画修繕 |
| 14 | 丸山 | 24 | 個別改善 | 計画修繕 | 計画修繕 |
| 15 | 中町 | 30 | 個別改善 | 計画修繕 | 計画修繕 |
| 管理戸数 | | 394 | 320 | 288 | 288 |