

静岡市市営住宅の配置適正化方針

平成 28 年 9 月

静 岡 市

1 はじめに

本市では、従前の取組みを統合し、平成 24 年度から「静岡州市営住宅整備計画」に基づき、市営住宅ストックを維持保全していくための事業量の平準化、市営住宅の長期的な空き家化の防止や団地コミュニティの活性化等を目的とし、市営住宅等（※）の耐震改修、建替え、修理・修繕等を実施し、市営住宅ストックの長寿命化と総合的な活用を図ってきました。

現在はこの計画に基づいて、市営住宅等の建替え、個別改善（※）及び解体等の工事を進めています。しかし、老朽化、耐震性能、省エネルギー性能、バリアフリー、設備機器、居住面積等に課題がある市営住宅等が多数存在しており、引き続きこれらへの対応が必要です。

また、近年では「市街地」「郊外」「沿岸部」等の立地や利便性の違いによる入居率のばらつきがあります。特に「郊外」「沿岸部」では入居率が低く、入居者の高齢化もあり、団地の自治機能の低下やコミュニティの活力低下が見られます。そのため、市営住宅等は、周辺地域を含めたコミュニティ形成、高齢者に対する生活支援や子育て対策など住宅以外の用途との複合的整備を実施し、社会情勢の変化や市民ニーズへの多様な対応を行うことが求められています。

しかし、今後人口減少に伴う財政規模の縮小や老朽化するインフラの維持・更新に要する費用の増大等が見込まれるなかで、住宅セーフティネットである市営住宅の役割を踏まえながら、社会情勢の変化や多様化するニーズに対応するためには、適正な規模の維持とその過程で生まれる資源を有効に活用していくことが必要となります。

本方針は、従前の「静岡州市営住宅整備計画」において計画・実施されてきた内容を引き継ぎつつ、新たに民間活用手法、高齢者及び子育てといった分野との横断的な連携や余剰資産の利活用方法の項目を加え、今後の市営住宅の配置適正化の取組について、その基本的な考え方、取組の進め方、スケジュール等を明らかにするものです。

※市営住宅等・・・市営住宅（※）と特定公共賃貸住宅（※）を合わせたもの

※市営住宅・・・市営住宅とは『公営住宅法』に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給することによって、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に本市が建設した公的賃貸住宅、及び『住宅地区改良法』に基づく住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅に困窮すると認められる世帯の入居を目的に本市が建設した公的賃貸住宅

※特定公共賃貸住宅・・・中堅所得のファミリー世帯への良好な賃貸住宅の供給を促進するため、『特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律』により本市が建設した公的賃貸住宅

※個別改善・・・市営住宅等の住棟全体ではなく工種（屋上防水、外壁改修等）ごとに改善すること

(参考) 配置適正化に関するこれまでの取組等

本市では、これまで下記の計画に基づき、市営住宅等の建替え、個別改善、解体等市営住宅ストックの長寿命化と総合的な活用を図ってきました。また、余剰資産の活用として子育て世帯向けに宅地提供事業を平成 22 年度から実施してきました。

- ・ 静岡市公営住宅等ストック総合活用計画（旧静岡市、平成 13 年度～22 年度）
- ・ 安倍口団地リフレッシュ計画（旧静岡市、平成 13 年度～22 年度）
- ・ 清水市公営住宅等ストック総合活用計画（旧清水市、平成 14 年度～24 年度）
- ・ 静岡市市営住宅整備計画（平成 23 年度～32 年度）

【主な取組実績】

＜市営住宅ストックの長寿命化と総合的活用＞ (戸)

年度(平成)	新築戸数	解体戸数	年度(平成)	新築戸数	解体戸数
13 年度	88	25	21 年度	0	0
14 年度	50	132	22 年度	70	0
15 年度	0	10	23 年度	0	0
16 年度	0	56	24 年度	0	0
17 年度	0	20	25 年度	0	0
18 年度	99	10	26 年度	0	32
19 年度	0	12	27 年度	0	86
20 年度	111	32	合計	418	415

＜余剰資産の活用＞

- ・ 子育て世帯向け宅地提供事業

年度(平成)	地区	件数(区画)
22 年度	葵区桜町	10
23 年度	葵区桜町	4
24 年度	駿河区南八幡町	1
	駿河区石田	1
25 年度	駿河区南八幡町	2
26 年度	駿河区南八幡町	1
27 年度	駿河区南八幡町	1
合計		20

- ・ 土地利用の転換

市営住宅跡地を公園や社会福祉施設など他用途への転用による有効活用を実施しました。

市営住宅の配置適正化に向けた取組に関連する計画は以下のとおりです。これらを踏まえ、従来の方針を引き継ぐ新たな方針を策定し、取組みを進める必要があります。

○ 第3次静岡市総合計画（平成26年12月策定、平成27～34年度）

第6章 各分野の政策・施策を推進するための視点

2 都市経営 (2) 効果的なアセットマネジメント

次世代に健全な都市を引き継いでいくため、重要な資産(アセット)である公共施設を効果的かつ効率的に管理・運営することにより、市民に最適な公共サービスの提供に取り組みます。そのため、静岡市アセットマネジメント基本方針に基づき、総資産の適正化、長寿命化の推進、民間活力の導入を進めます。

○ 静岡市住生活基本計画（平成21年3月策定）平成29年改訂予定

「公営住宅の供給の考え方」

世帯推移や住宅需要等を推計し、公的な支援による居住の安定の確保を図るべき世帯数を的確に把握し、本市における公営住宅供給の目標を設定する。

○ 静岡市アセットマネジメント基本方針（平成26年4月策定、平成26～55年度）

総資産量の適正化(総延床面積の20%縮減)

長寿命化の推進(耐震化や長期的な修繕計画の策定等計画的維持管理)

民間活力の導入(官民の役割分担の明確化)

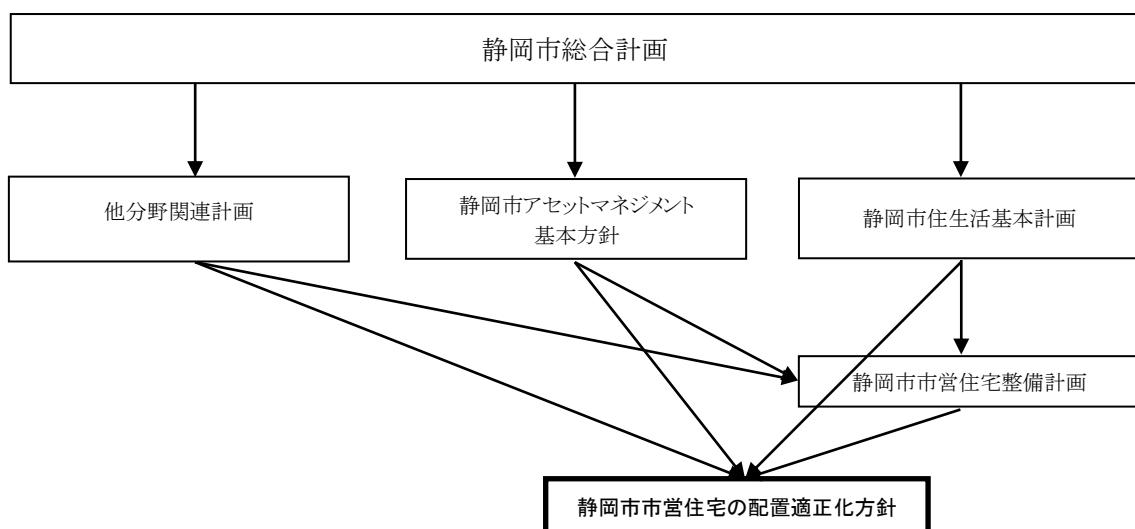
○ 静岡市市営住宅整備計画（平成23年4月策定、平成23～32年度）

住宅ストックへの再生や将来的な事業量の平準化

長期的空き家の予防や団地コミュニティの活性化

関連計画及び補助事業体系の再編内容に適合するためのストックの総合的活用

■ 関連する計画との体系(各計画との影響関係を示したもの)



2 市営住宅の配置適正化の基本的考え方

(1) 市営住宅等総資産量の適正規模化

○静岡市アセットマネジメント基本方針

「静岡市アセットマネジメント基本方針」では公共建築物について、総延床面積の20%縮減することを目標としています。

○市営住宅等の現状、課題

平成27年4月1日現在の状況として、市営住宅等管理戸数は

葵区 23 団地 3,250 戸

駿河区 14 団地 1,690 戸

清水区 42 団地 2,537 戸

合計 79 団地 7,477 戸となっています。

また、平成26年度の応募状況については、定期公募（※）の応募倍率が3.6倍と全国政令市平均倍率11.1倍に比べ低く、また、随時募集（※）をしても応募のない市営住宅が募集戸数の約10%存在しています。

その他、全国の公営住宅の社会的問題として、居住者の高齢化に伴うコミュニティ低下があり、本市についても課題となっています。

※定期公募・・・年6回（偶数月）行う入居者募集

※随時募集・・・年間を通じて日々行う入居者募集

○市営住宅の配置適正化の基本的考え方

市営住宅等総資産量の適正規模化を図るためには、市営住宅等の需要を予測し、住宅セーフティネット機能を維持しながら計画的に供給・縮減を実施することが求められます。

需要予測については、過去における入居率や応募状況から現状の需要を把握すると共に、人口動態予測、多様なニーズを持った公営住宅需要層（住宅困窮者）の状況、民間賃貸住宅の需給状況等の住宅事情を考慮します。また、住生活基本計画（全国計画）に示された「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づく公営住宅需要層である要支援世帯数（※）を推計し、現状の応募実態と比較評価します。

配置については、社会情勢を踏まえ、進行する高齢化社会に対応するために、日常生活圏域（※）とのバランスを加味し、地域包括支援センター等と連携できる配置とします。なお、建替えにあたっては、高齢者や子育て支援の施設との複合化などにより地域との共生を目指します。

これらの需要予測、社会の多様なニーズへの対応、配置検討と従前から計画・実施されてきた内容を継承し、静岡市アセットマネジメント基本方針に沿って、計画的に市営住宅等総資産量の適正規模化を図ります。

※要支援世帯数・・・市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯

※日常生活圏域・・・本市では、高齢者の方々が住み慣れた地域でいつまでも安心して生活できるよう、25の日常生活圏域(葵区9圏域、駿河区7圏域、清水区9圏域)を設定しています

(2) 長寿命化を図るための改修計画

市営住宅ストックについて、予防保全の観点から計画的な改修を実施し、長寿命化と事業量の平準化を行い、更新コストの縮減を図ります。

また、法定耐用年限(※)を経過した住棟や法定耐用年限未満の住棟であっても、良質な居住環境が確保できない住棟については解体を進める等、今後増大していくと考えられる維持管理経費を縮減していきます。

解体を予定している住棟の解体時期については、居住者のニーズも踏まえつつ、団地内及び他団地への移転などで対応していきます。

主な改修工事である屋上防水、外壁、給湯設備、給排水設備、エレベーター等については、あらかじめ住棟毎に改修計画を策定することで、予防も含めた効率的な維持管理・修繕が確実に行えるようにします。

※法定耐用年限・・・公営住宅法により定められており、耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年となっています

(3) 余剰資産(土地及び建物)の利活用

市営住宅等の用途廃止等によって生じる余剰資産については、静岡市アセットマネジメント基本方針に基づき、原則売却とします。ただし、福祉や子育て、産業など様々な分野との連携により市民サービス向上に寄与する活用とする場合、それらの活用を優先的に推進することとします。

また、売却だけではなく、状況に応じて定期借地など多様な方向から民間活力の導入を検討することとします。民間活力の導入に際しては、財政負担の軽減とサービス水準の向上を目指します。近年、民間活力利用として、PFI手法を用いた公営住宅の建替え事業が全国の地方公共団体にて実施されています。その多くは公営住宅を集約化・高層化することで余剰地を生み出し、その余剰地を民間事業者が買い取ることで、新たな開発を実施し、再開発による用地売却益を公営住宅の再整備費に充当する方式を採用しています。

3 国の動き、支援策等

国の動きとして、平成 27 年度に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。また、平成 28 年度には静岡県住生活基本計画が策定される予定です。この計画の中で、公営住宅供給目標量について、全国計画に準拠した静岡県設定値が国に承認され公表となります。

本市市営住宅等供給目標量の算定については、国及び静岡県の住生活基本計画に準拠し、算定を実施してまいります。

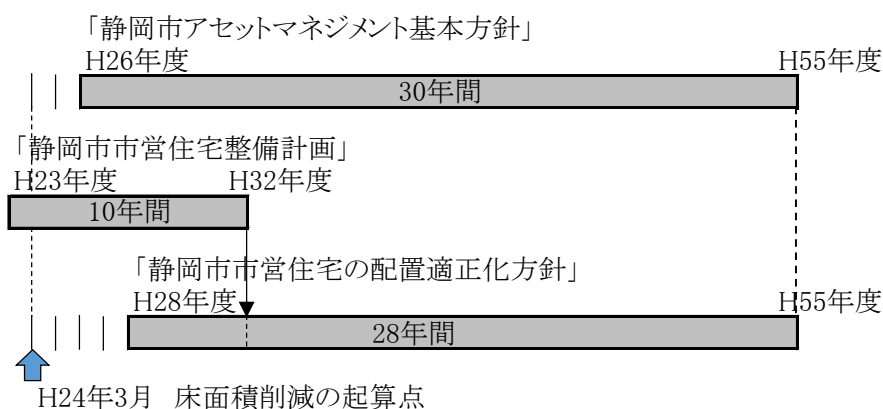
国の支援策としては、市営住宅の建替え及びそれに伴う解体、個別改善などの事業に対し交付金（国庫補助金）が措置されています。

4 取組の進め方

(1) 本方針の対象期間

本方針は「静岡市市営住宅整備計画」の内容を包含し、期間については「静岡市アセットマネジメント基本方針」に合致する平成 55 年度までとします。

【方針期間】



(2) 対象施設

本方針の対象は、住宅政策課が所管する市営住宅等合計 79 団地、7,477 戸とします。

(3) 市営住宅の需要推計

現在、わが国は急速な人口減少と少子高齢化の問題に直面しています。国立社会保障・人口問題研究所による人口動態予測では、本市の人口は平成 22 年を基準とすると、平成 55 年には 22%減少する見込みです。

また、過去 5 年間における入居状況は、立地条件や築年数等によって入居率が極端に高い住棟と低い住棟の二極化が顕著になってきており、応募倍率にも反映されています。

平成 55 年度における公営住宅需要層（住宅困窮者）は、人口動態予測や多様な

ニーズ等を考慮し推計すると、現在から約 20%減少（※）となり、人口動態予測に比例する見込みです。

※公営住宅需要層の算定方法は、「高齢単身世帯数、借家率推計、生活困窮者割合等」を指標として入力する国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」と、過去における入居率や応募状況等を用いて算定しました。

※公営住宅需要層の推計値 平成 27 年：約 6,000 世帯 ⇒ 平成 55 年：約 4,700 世帯

(4) 縮減の観点と見直し時期

①安全性、老朽化、狭小など機能的観点、②上位計画との整合、③経済性、④住民ニーズ、⑤将来の効率的運用といった観点から総合的に勘案し、縮減対象候補を選定します。ただし、静岡市総合計画及び住生活基本計画改定時や社会情勢等の変化に応じ、縮減対象候補を含めた本方針について見直しを実施するものとします。

(5) 長寿命化を図るための改修計画について

予防保全的な維持管理を図るために、主な改修工事として、屋上防水、外壁、給排水設備、エレベーター等について、住棟毎に計画します。計画に際し、財政負担が大きい工事の時期を分散することで、経費の平準化を図ります。

また、法定耐用年限未満の住棟であっても、良質な居住環境が確保できない住棟については縮減対象候補とします。

(6) 余剰資産（土地及び建物）の利活用について

民間活力導入の可能性を確認するため、土地・建物を扱う民間会社へヒアリングを行った結果、1,2 棟で構成されている比較的小さな団地は住居系の用途が見込まれる一方、敷地面積の大きな団地は社会福祉施設等の様々な用途について、民間活力導入の可能性があるとわかりました。

今後は、市営住宅等を民間による高齢者や子育て支援施設等と複合化するなど、市民の生活利便性が向上する施設づくりを推進します。