

# 住宅に困っている市民の生活の安定向上と健康で文化的な住環境の整備

## 市営住宅の配置適正化方針【概要】

【都市局】

### 市営住宅の現在の状況

静岡市の市営住宅等は、平成28年2月現在、延床面積が約45万㎡になり、静岡市の公共建築物の総延床面積の約20%を占めています。そのため、静岡市アセットマネジメントを進めるうえで、大きな役割を担っています。

### 市営住宅の課題

ハード面については、市営住宅の約50%が築後30年を超え、**老朽化が深刻**となっており、建替え等更新時期が一気に到来し、短期に大きな財政負担が生じることが懸念されています。

ソフト面については、住宅ニーズが多様化し、立地等による入居率のばらつきや団地住民の高齢化から、**自治機能の低下**が課題となっています。

### 方針の基本的内容

#### ■基本的考え方

・「市営住宅の配置適正化方針」では、以下のとおり3つの方針を掲げています。

#### ① 市営住宅総資産量の適正規模化

#### ② 長寿命化を図るための改修計画

#### ③ 余剰資産(土地及び建物)の利活用

#### ■対象とする施設、期間

・対象施設 市営住宅等合計**79団地、7,477戸**とします。

・対象期間 「静岡市アセットマネジメント基本方針」に基づき、**平成55年度まで**とします。

#### ■ポイントとなる観点

・高齢化や世帯推移などの**人口に関する予測**や多様化するライフスタイルによる**住宅ニーズ**の観点

・安全性、老朽化、狭小など**機能的観点**

・静岡市総合計画や住生活基本計画（住宅マスタープラン）との**整合性、経済性**の観点

### 延床面積割合



■市営住宅等（約20%）

■その他公共建築物（約80%）

※静岡市アセットマネジメント基本方針（平成26年4月）から抜粋。

全体の約20%を  
市営住宅等が占める！

### 市営住宅の課題

#### ハード面

- ・老朽化
- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・バリアフリー
- ・設備機器
- ・居住面積 等

#### ソフト面

- ・立地や築年数等による入居率のばらつき
- ・多様化するライフスタイルによる住宅ニーズの変化
- ・団地住民の高齢化
- ・自治機能の低下

## 取組の進め方

「市営住宅の配置適正化方針」の3つの方針及びポイントとなる観点に基づき取組を進めます。

### ■取組の具体的内容

#### ① 市営住宅総資産量の適正規模化

将来にわたって市営住宅の需要を予測・把握し、多様化するニーズ・市営住宅供給量を満たしながら、**総延床面積の20%を縮減**し、適正に維持管理費を抑制しつつ、住宅に困っている市民に**安心して安全に暮らすことができる市営住宅の提供**を実施します。

#### ② 長寿命化を図るための改修計画

屋上や外壁といった主要部分について改修工事計画を住棟ごとに策定し、効率的に維持管理をすることにより、**事業量及び予算の平準化、建物の長寿命化**を図ります。

#### ③ 余剰資産(土地及び建物)の利活用

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、余剰資産の利活用が**市民サービス向上に寄与**する場合、その**活用を推進**します。

## 目指す目標

「静岡市アセットマネジメント基本方針」、  
「市営住宅の配置適正化方針」に基づき、  
市営住宅の需要と供給のバランスを取り、  
より健康で文化的な生活を送ることができる  
市営住宅を整備し、**市民の生活の安定向上**を  
目指します！

