

相生市公営住宅等長寿命化計画

概要版

令和5年3月

兵庫県相生市

【目次】

(検討の流れ)

| | | |
|-----|----------------------|---|
| 1 | 計画の背景..... | 1 |
| 2 | 策定の目的..... | 1 |
| 3 | 計画期間..... | 1 |
| 4 | 市営住宅をとりまく現況..... | 1 |
| 4-1 | 市営住宅の団地分布..... | 1 |
| 4-2 | 市営住宅ストックの概況..... | 2 |
| 4-3 | 入居世帯の概況..... | 3 |
| 5 | 公営住宅事業の中長期的な見通し..... | 4 |
| 5-1 | 公共賃貸住宅の需要の見通し..... | 4 |
| 5-2 | 事業手法の選定..... | 5 |
| 6 | 再編・建替事業の実施方針..... | 6 |
| 6-1 | 住戸タイプの検討..... | 6 |
| 6-2 | 敷地の選定..... | 7 |

前提

改定のポイント

市営住宅の
現状分析

・建物
・入居者

目標供給戸数

活用方針

建替住戸の検討

建替敷地の検討

1 計画の背景

本市では、市が保有する公共賃貸住宅の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、平成 25(2013)年 3 月に「相生市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、二度の改定を経て平成 39(2027)年度末を目標にストックの長寿命化と予防保全的な維持管理への取り組みを進めてきた。

また、平成 28(2016)年には上位計画となる住生活基本計画(全国計画)や公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「国の指針」という。)が改定され、本市においても平成 29(2017)年 3 月に「相生市公共施設等総合管理計画」を、令和 3(2021)年 3 月には「第 6 次相生市総合計画」を改定するなど、公営住宅をとりまく情勢の変化に対応した計画の見直しが求められている。

2 策定の目的

本計画は、市が保有する公共賃貸住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、予想される人口減少に即した住宅確保要配慮者向け住宅の供給量を確保するとともに、住宅ストックの適切な維持管理とトータルコストの低減を図ることを目的とする。

3 計画期間

計画期間は令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度までの 10 年間とし、点検・修繕計画及び事業費の見込みについては、国の指針に準拠し検討を行う。

また、上位計画の改定や社会情勢の変化に応じ、中間年度での点検・見直しを行うものとする。

4 市営住宅をとりまく現況

4-1 市営住宅の団地分布

市内には公共賃貸住宅として、公営住宅及び県営住宅の 5 団地は山陽自動車道より北側に分布し、その他の 3 団地は JR 相生駅や JR 西相生駅の周辺、那波地区などの中心市街地に立地している。

図表 1 市営住宅の立地状況



4-2 市営住宅ストックの概況

(1) 住宅の概要

市が保有する公共賃貸住宅は全 278 戸で、うち公営住宅 4 団地の管理戸数は 151 戸である。

その他 3 団地の管理戸数は、再開発住宅が 30 戸、コミュニティ住宅が 58 戸、定住促進住宅は 39 戸となっている。

また、市内には管理戸数 108 戸の県営相生若狭野住宅があり、令和 4(2022)年 3 月末時点における市内の公営住宅は県営、市営をあわせて全 259 戸となっている。

図表 2 公営住宅団地の概況

| 住宅名 | 敷地面積 | 建設年度 | 構造 (耐用年数) | 棟数 | 戸数 | 型式 | 住戸専用面積 | 耐震性 | 法定耐用年限 |
|-----|-----------------------|------------|-------------|----|----|-----|----------------------|---------|--------|
| 城谷 | 4,030 m ² | 昭和 39 年 | 簡二/CB(45年) | 3 | 18 | 2K | 38.59 m ² | NG:改修可 | すでに経過 |
| | | 昭和 51 年 | 簡二/WPC(45年) | 3 | 15 | 3DK | 55.46 m ² | NG:改修不可 | すでに経過 |
| 一の谷 | 2,650 m ² | 昭和 40 年 | 簡二/CB(45年) | 3 | 18 | 2K | 38.59 m ² | NG:改修可 | すでに経過 |
| | | 昭和 41 年 | 簡二/WPC(45年) | 2 | 12 | 2DK | 39.32 m ² | NG:改修不可 | すでに経過 |
| 西後明 | 13,100 m ² | 昭和 43 年 | 簡平/WPC(30年) | 2 | 6 | 2K | 31.47 m ² | OK | すでに経過 |
| | | 昭和 43 年 | 簡平/WPC(30年) | 3 | 12 | 2DK | 36.52 m ² | OK | すでに経過 |
| | | 昭和 43・44 年 | 簡平/WPC(30年) | 3 | 12 | 2DK | 36.52 m ² | OK | すでに経過 |
| | | 昭和 44 年 | 簡平/WPC(30年) | 1 | 6 | 2K | 31.47 m ² | OK | すでに経過 |
| | | 昭和 48 年 | 簡二/WPC(45年) | 3 | 18 | 2DK | 46.17 m ² | NG:改修不可 | すでに経過 |
| | | 昭和 49・50 年 | 簡二/WPC(45年) | 6 | 28 | 3DK | 55.46 m ² | NG:改修不可 | すでに経過 |
| 向山 | 530 m ² | 昭和 51 年 | 簡二/WPC(45年) | 3 | 6 | 3DK | 55.46 m ² | NG:改修不可 | すでに経過 |

図表 3 その他住宅団地の概況

| 住宅名 | 敷地面積 | 建設年度 | 構造 (耐用年数) | 棟数 | 戸数 | 型式 | 住戸専用面積 | 耐震性 | 法定耐用年限 |
|----------|----------------------|-----------|-----------|----|----|----------|----------------------------|-----|------------|
| 再開発住宅 | 2,560 m ² | 平成 7 年 | 中耐(70年) | 1 | 30 | 3LDK | 67.98 m ² | OK | 令和 47 年 |
| コミュニティ住宅 | 6,020 m ² | 平成 9・13 年 | 中耐(70年) | 2 | 58 | 2DK・3LDK | 53.47~67.45 m ² | OK | 令和 49~53 年 |
| 定住促進住宅 | 4,190 m ² | 昭和 40 年 | 中耐(70年) | 2 | 39 | 3DK | 57.96 m ² | OK | 令和 17 年 |

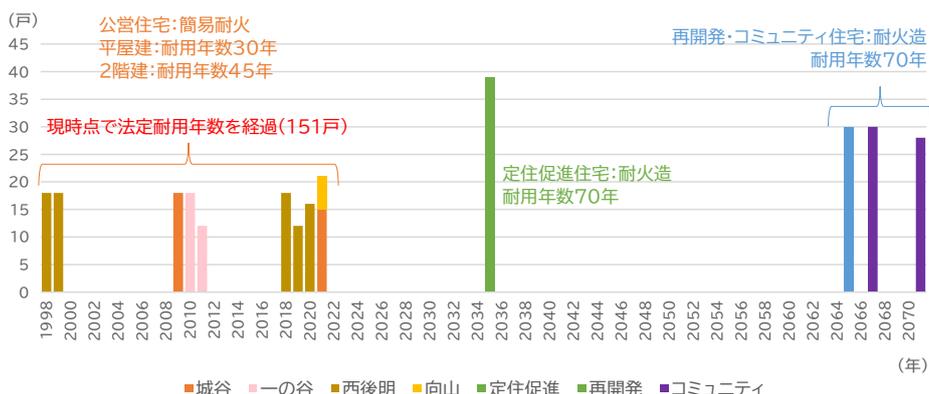
図表 4 県営住宅(公営)の概況

| 住宅名 | 敷地面積 | 建設年度 | 構造 (耐用年数) | 棟数 | 戸数 | 型式 | 住戸専用面積 | 耐震性 | 法定耐用年限 |
|----------|------|------------|-----------|----|-----|--------------|----------------------|-----|------------|
| 県営 相生若狭野 | - | 平成 10・11 年 | 中耐(70年) | 3 | 108 | 1DK・2DK・3LDK | 54~73 m ² | OK | 令和 50・51 年 |

(2) 耐用年数の経過年数別の管理戸数

建設からの経過年数は大きく偏っており、すべての公営住宅が法定の耐用年数をすでに経過している半面、定住促進住宅の耐用年数経過は令和 17(2035)年、再開発住宅・コミュニティ住宅の耐用年数経過は令和 47(2065)年以降となっている。

図表 5 市営住宅の耐用年数の分布状況



4-3 入居世帯の概況

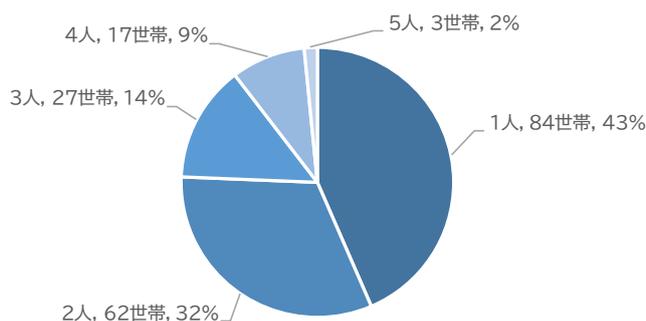
令和4年4月時点の入居状況は、市営住宅全体では278戸に対し193世帯(入居率69%)、うち公営住宅では151戸に対し入居95世帯(同63%)、その他の住宅では127戸に対し入居98世帯(同77%)となっている。

(1) 世帯の人数別入居世帯数

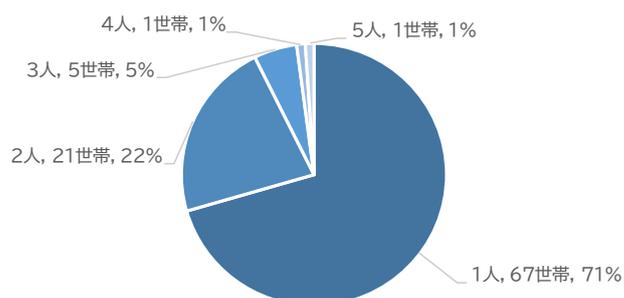
市営住宅全体では、単身世帯が84世帯(43%)と最も多く、次いで2人世帯が62世帯(32%)となっている。

公営住宅に限ってみると、単身世帯の割合が71%で全体の2/3程度を占めている。

図表 6 世帯の人数別入居世帯数(全193世帯)



図表 7 世帯の人数別入居世帯数(うち公営住宅95世帯)



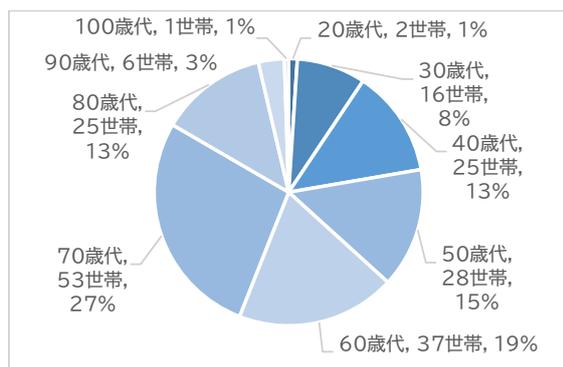
(2) 世帯主の年齢別入居世帯数

市営住宅全体では70歳代の世帯主が53世帯(27%)で最も多く、次いで60歳代、50歳代と続き、60歳代以上の世帯主は全体の63%となっている。

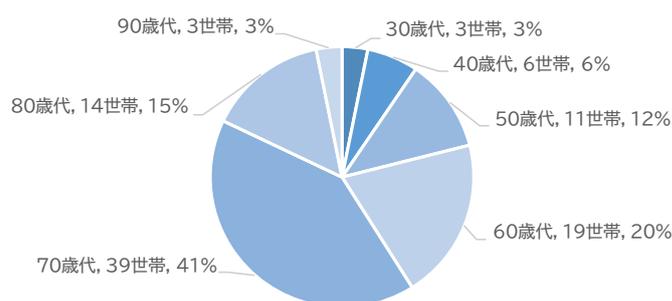
公営住宅に限った場合、最も多いのは70歳代の世帯主は、39世帯で割合は41%となっている。

20歳代及び100歳代の世帯主はおらず、60歳以上の世帯主で全体の79%を占めている。

図表 8 世帯主の年齢別入居世帯数(全193世帯)



図表 9 世帯主の年齢別入居世帯数(うち公営住宅95世帯)



5 公営住宅事業の中長期的な見通し

5-1 公共賃貸住宅の需要の見通し

(1) 人口及び世帯数の推移

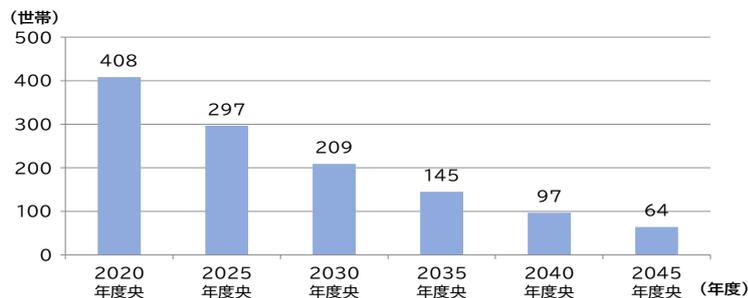
国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」)の『日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)』によると、人口の減少傾向は今後も継続し、令和 27(2045)年度末には 21,848 人になると見込んでいる。

図表 10 人口・世帯数の将来推移(各年国勢調査および社人研推計より)



国の配付するストック推計プログラムによると、本市における著しい困窮年収未満の世帯数は令和 12(2030)年度末で 209 世帯、令和 27(2045)年度末で 64 世帯と予測される。

図表 11 著しい困窮年収未満の世帯の推移予測(ストック推計プログラムより)



(2) 公営住宅の供給目標戸数

本市内における公営住宅の供給は、令和 4(2022)年 4 月時点で市が 151 戸、県が 108 戸となっており、これらにより公共賃貸住宅の需要に対応している。

県営住宅が当面現況の戸数を維持した場合、市が供給する公営住宅の必要戸数は本計画期間の終期となる令和 14(2032)年度末において約 69 戸と見込まれる。

図表 12 市営・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み(各年 3 月 31 日時点)

| 区分 | 令和 4 (2022) 年度末 | 令和 5 (2023) 年度末 | 令和 6 (2024) 年度末 | 令和 7 (2025) 年度末 | 令和 8 (2026) 年度末 | 令和 9 (2027) 年度末 | 令和 10 (2028) 年度末 | 令和 11 (2029) 年度末 | 令和 12 (2030) 年度末 | 令和 13 (2031) 年度末 | 令和 14 (2032) 年度末 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ①著しい困窮年収未満の世帯数 | 353 | 330 | 308 | 288 | 271 | 253 | 235 | 218 | 203 | 190 | 177 |
| ②市内の県営住宅の管理戸数 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| ③公営住宅の供給必要戸数(①-②) | 245 | 222 | 200 | 180 | 163 | 145 | 127 | 110 | 95 | 82 | 69 |

本計画では、建替・改善・用途廃止にかかる募集停止期間や、退去から新規入居までの空室期間なども念頭においた上で、市が供給する公営住宅の稼働ストック数を令和 14(2032)年度末において 69 戸とすることを目標に管理戸数の調整を図るものとする。

5-2 事業手法の選定

(1) 公営住宅

公営住宅の4団地については、今後が見込まれる需要に対応できるよう《新規募集ができる状態へと》早期に対応することが求められる。耐震診断結果やストックの劣化現状から改修による長寿命化は困難と考えられることから、市が中長期的に保有・管理する住宅セーフティネットとして望ましい「管理戸数」「立地」「住棟・住戸」の各条件を満たすよう、統合型建替の方針とする。

図表 13 公営住宅の活用方針

| 団地名 | 現況戸数 | 本計画における活用方針 | 団地の継続管理の方針 | ストック更新の方針 |
|-----|--------------|--------------|--|---|
| 城谷 | 簡二 33戸 | 建替 (統合建替) | 団地の利便性や敷地条件を勘案し、いずれかの敷地において統合団地の建設を行う。 | 選定した敷地において必要戸数を確保できるよう規模増建替を行う。 既存ストックは修繕対応とし、住み替えにあわせて住棟単位での除却を進める。 |
| 一の谷 | 簡二 30戸 | | | |
| 西後明 | 簡平/簡二 82戸 | | | |
| 向山 | 簡二 6戸 | | | |

(2) 定住促進住宅

定住促進住宅は入居者のおよそ半数を旧雇用促進住宅から引き継いでおり、これら従前居住者にも配慮が必要である。耐震改修工事も実施済みであることから、本計画期間内において長寿命化対策を実施し、当面の維持管理を継続するものとする。

(3) 再開発住宅およびコミュニティ住宅

事業移転者および中間所得層向けの住宅であるという特性から、これら住宅は公営住宅の需要から切り離れた管理とするのが適正と考えられる。原則として公営住宅の法定耐用年数(70年)までの活用を想定するが、大規模修繕にあわせて建替・管理継続する必要性を改めて判断するものとする。

図表 14 その他住宅の活用方針

| 団地名 | 現況戸数 | 本計画における活用方針 | 団地の継続管理の方針 | ストック更新の方針 |
|----------|-------------|-------------|--|---|
| 定住促進住宅 | 中耐4階 39戸 | 長寿命化改善 | 本計画期間内において長寿命化対策を実施し、当面の維持管理を継続する。 | 長寿命化改善を実施し、公営住宅の法定耐用年数から最長15年程度(令和32~37年ごろ)までを目途に活用期間の延長を図る。 |
| 再開発住宅 | 中耐5階 30戸 | 長寿命化改善 | 公共交通機関の利便性が高い中堅所得者向け賃貸住宅として、中長期的に存置する。 | 計画修繕とあわせて長寿命化改善を実施し、当面は適切な維持管理を図り、減価償却する築50年前後(令和27年ごろ)を目途に建替の判断を行う。 |
| コミュニティ住宅 | 中耐5階 58戸 | 長寿命化改善 | 生活や就学等の利便性が高い中堅所得者向け賃貸住宅として、中長期的に存置する。 | 計画修繕とあわせて長寿命化改善を実施し、当面は適切な維持管理を図り、減価償却する築50年前後(令和29~33年ごろ)を目途に建替の判断を行う。 |

6-1 住戸タイプの検討

(1) 供給戸数

平成 22～令和元(2010～2019)年度の応募・入居実績をみると、10 年間の新規入居世帯は 34 世帯、そのうち 10 年後の現時点で居住を継続している世帯は 17 世帯であった。

今後公営住宅に入居する世帯においてもこの回転率(年 5 パーセント)で入退居が発生するものと想定した場合、実質的に稼働可能なストック 70 戸を確保するために必要な管理戸数は 74 戸程度と見込まれる。

図表 15 整備手法別の供給戸数の算定

| A 実質稼働 ストック数 | B 入替に必要な 空き家の割合 | C 必要な総管理戸数 ($A \times (1+B)$) | D 統合団地での 整備戸数 | E 統合団地以外で 確保する戸数(C-D) |
|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------|
| 70 戸 | 5% | 74 戸 | 60 戸 | 14 戸 |

(2) 統合団地の整備戸数

現在、公営住宅に入居している中高年齢層世帯については可能な限り統合団地において住戸を確保するのが望ましいことから、計 60 戸程度となる 1DK・2DK・3DK についてはすべて統合団地において確保するものとする。

(3) 目指す居住水準と住戸規模の種類

住戸タイプの検討にあたっては、①主に高齢単身世帯を想定した 1DK の 40 m²、②2 人世帯を想定した 2DK の 55 m²、③一般ファミリー世帯(3 人以上)を想定した 3DK の 65 m²を設定する。

(4) 統合建替における住戸タイプの想定

令和 4 年 4 月時点の公営住宅入居世帯 95 世帯の内訳は、1 人世帯が 71%、2 人世帯が 22%、3 人以上世帯が 7%となっているが、令和 27(2045)年度央における世帯構成割合は 1 人世帯が 50.0%、2 人世帯が 27.1%、3 人以上世帯が 22.8%となっており、これらを勘案し、世帯構成に対応した住戸タイプを以下の設定とする。

- ①単身世帯向けの 1DK を 50%(30 戸)程度とする。
- ②2 人世帯向けの 2DK を 30%(18 戸)程度とする。
- ③3 人以上世帯向けの 3DK を 20%(12 戸)程度とする。

(5) 借り上げ公営住宅との役割分担

統合団地への入居において、生活環境の変化に配慮し、統合団地や他の公営住宅団地への入居が困難な場合は、借り上げ公営住宅を 14 戸程度確保するものとする。

6-2 敷地の選定

敷地の選定にあたって、統合建替の対象とした公営 4 団地を①安全性、②利便性、③効率性及び④敷地整備費から評価する。

図表 16 公営住宅の継続管理にかかる評価¹

| 評価項目 | | 城谷 | 一の谷 | 西後明 | 向山 |
|---------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| ① 安全性 | 土砂災害警戒区域 | △イエロー (敷地の一部) | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| | 洪水浸水の実績 | 該当なし | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| | 津波浸水予測 | 該当なし | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| | 高潮浸水予測 | 該当なし | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| ② 利便性 | 公共交通機関 ² | ○ バス停 50m (徒歩 1分) | ○ バス停 100m (徒歩 2分) | △ バス停 800m (徒歩 10分) | △ バス停 450m (徒歩 6分) |
| | [参考] 車での市役所 までの移動距離 | 3.9km | 4.2km | 5.6km | 5.2km |
| ③ 効率性 | 面積 (法定建替の 要件は 1,000 m ² 以上) | ○ 4,030 m ² | ○ 2,650 m ² | ○ 13,100 m ² | ▲ 530 m ² |
| | 高度利用の必要性 (60 戸建設の場合) | △ 高層化が必要 | ▲ 高層化と駐車場の 立体化が必要 | ○ 低層あるいは 平屋で建設可能 | ▲ 建設困難 |
| | 用途地域 | ○ 調整区域 | ▲ 一低/一中高 | ○ 調整区域 | ○ 調整区域 |
| | 形状 | △ やや傾斜 | ▲ 傾斜 | △ やや傾斜 | ○ 整形一体 |
| ④敷地整備費 (概算額) ³ | | ○ 20,150 千円 | ○ 18,550 千円 | ▲ 196,500 千円 | ○ 2,650 千円 |

¹ ▲は評価不可、△は条件付き可とした。

² 徒歩で5分を超える場合不可とした。

³ 敷地整備費は面積×整備単価で算出しており、整備単価には団地の状況に応じて傾斜地の軟弱地盤改良費を加算した。

城谷団地では住棟の高層化が必要となるが、周辺には眺望に配慮すべき施設等はなく、付帯施設を含め敷地内で整備が可能である。また、交通アクセスも利便性が高い。

一方、西後明団地では周辺の住環境にマッチした低層住棟の建設や各戸 2 台の駐車場、ゆとりある広場の整備が可能となるが、その分の地盤改良や施設整備にコストが発生する。また、最寄りバス停まで 10 分程度とやや交通アクセスに劣る。

上記①～④の総合的な判断により、既存 4 団地の統合建替においては、城谷団地の現状敷地を活用することが妥当と考えられる。