

加古川市公営住宅等長寿命化計画骨子（案）

目標年次を令和 11（2029）年度として「加古川市公営住宅等長寿命化計画（以下「計画」という。）」を改定し、住宅の確保に配慮を要する市民が今後も快適な住生活を送ることができるように、市営住宅の現況や将来の需要等を考慮した適切な維持更新を行い、住宅セーフティーネット機能のさらなる充実を図る。

1 現状と課題

本市の市営住宅は、昭和 40 年代～50 年代に建築された住宅が大半であり、既に耐用年限を超過した住宅も存在するほか、これまで計画的に改修等を行わなかったことも相まって、雨漏りや外壁落下など、老朽化が著しい住宅が多く存在する。このため、早急な老朽化対策が求められるとともに、高齢化が急速に進行する中、住宅のバリアフリー化も喫緊の課題となっている。

しかしながら、限られた財源の中で全ての住宅の老朽化対策等を行うことは困難であるため、「（仮称）加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」に基づく民間賃貸住宅も活用しつつ、市営住宅の管理戸数（現 789 戸）を再設定する必要がある。

なお、平成 30 年度に実施した基礎調査結果等によると、民間住宅においては、単身高齢者や障がい者等は入居を拒否される状況があることがわかった。さらに、本市における単身高齢者世帯は、10,152 世帯（全世帯の約 9.8%。平成 27 年度国勢調査）が存在する中、市営住宅においては 174 世帯（全入居世帯の約 33.5%。平成 31 年 4 月 1 日現在）が入居しており、かなりの高い割合で入居していることもわかった。また、入居者アンケート結果によると、「住み続けたい」という回答は 61.9%と最も多く、「転居したい」という回答は 7.0%に留まった。

本市における「著しい困窮年収未満」の世帯総数は、令和 2（2020）年においては 4,925 世帯の見込みであるのに対し、計画最終年次にあたる令和 11（2029）年においては 4,488 世帯と見込んでおり、437 世帯（約 8.9%）減少するものの、これらの状況を勘案すると、今後も一定量の公営住宅の供給が必要であると考えられる。

一方、本市においては 3,294 戸の県営住宅が存在するが、県においては「ひょうご県営住宅整備・管理計画（平成 28 年 5 月策定）」において、県下の県営住宅の管理戸数を令和 7 年度までに約 8.9%削減することとしているほか、県営住宅は県下の広域的な位置付けであり、本市の地域特性に応じたきめ細やかな公営住宅政策は実施しにくい状況があることも考えられることから、やはり、市営として一定量の供給を行っていく必要があると言える。

〇本市の著しい困窮年収未満の世帯総数の見込み

単位：世帯

H27（2015）年	R2（2020）年	R7（2025）年	R11（2029）年	R12（2030）年	R17（2035）年	R22（2040）年
5,088	4,925	4,699	4,488	4,435	4,098	3,731
対 R2（2020）年比		△226	△437	△490	△827	△1,194
		△4.6%	△8.9%	△9.9%	△16.8%	△24.2%

2 基本方針

今後の人口推移や需給バランス、立地条件等を見極めながら、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」に基づく選定フロー（以下「選定フロー」という。）により各団地の事業手法を選定する。

目標管理戸数については、「著しい困窮年収未満」の世帯総数が前述のとおり今後 10 年間で約 8.9%減少すると見込まれることから、現状の 789 戸から約 8.9%削減し 719 戸（△70 戸）とする。

今後も継続的な運営が必要と認められる住宅については、原則、長寿命化を図ることを目標とするが、既存住宅のバリアフリー化改修には一定の限界があることなどから、耐用年限や施設の老朽化の状況等によっては、建替えが必要と認められる住宅については建替えを行う。

ただし、「加古川市公共施設等総合管理計画」において、公共施設の総量削減目標を令和 8 (2026) 年度までに延床面積の 6.0% を削減することとしているため、建替えにあたっては集約化を行い、面積の削減と運営の効率化を図る。

3 事業手法

選定フロー（1 次～3 次判定）により、「改善」、「建替（集約化）」又は「集約化を前提とした維持管理」のいずれかの事業手法を選定する。

（1）改善

南備後、神野南山、土山、尾上林、東神吉（69-1-8※、70-1-9※、71-1-10～11）

耐用年限が経過していない「中層棟耐火構造住宅」（耐用年限 70 年）については、外壁改修による長寿命化やバリアフリー化などの福祉対応、3 点給湯器設置などの居住性向上による改善を行う。実施にあたっては、国の交付金などの財源状況も勘案しつつ、事業費が平準化されるよう年次的に行う。

また、実施時における需給状況等を見極めながら、コストを最大限縮減できるように、団地内における集約化の可能性等も検討するなど、より最適な手法により実施する。

※69-1-8、70-1-9 は「土砂災害警戒区域」に指定されているため、現行計画の改修工事（R2 年度完了予定）の完了をもって「集約化を前提とした維持管理」に位置付ける。

（2）建替（集約化）

南部及び中央部エリア：《建替》別府皿池《用途廃止》東溝之口、坂元

北部エリア：《建替》志方《用途廃止》神野経塚、小畑、東神吉（68-1-6～7、69-2-9～12）投松、原

本市の地理的特性等を勘案し、広域幹線道路を挟んで「南部及び中央部」と「北部」の大きく 2 つのエリアに区分する。このうち、耐用年限が現時点で既に超過又は計画期間中に超過する「簡易耐火構造住宅」（耐用年限 45 年）については、いずれの住宅も老朽化が著しく、バリアフリー化も困難であることから、需要や生活利便性、用途区域等の立地条件等から建替え対象となる住宅を選定する。ただし、建替えにあたっては、エリア内の住宅を用途廃止し、集約化を行う。

実施にあたっては、国の交付金など財源状況はもとより、現在も入居中の住宅も多く存在しており、入居者や地元等との調整、用途廃止の際の代替住宅の確保、転居費用等、多くの調整事項が存在することから、本計画年度の下半期（令和 7（2025）～令和 11（2029）年度）に行い、それまでの間の維持管理は、簡易な修繕のみ行う。

なお、前述のとおり用途廃止は相当な調整を要するため、3 次判定結果は「建替」「用途廃止」の個別の表記は行わず、全て「建替（集約化）」と表記する。

（3）集約化を前提とした維持管理

東神吉（66-1-1～2、66-2-1～2、67-1-3～5、67-2-3～5、68-2-6～8）、西神吉辻

一部の住宅（東神吉、西神吉辻）においては、「土砂災害警戒区域」に指定されており、建物の状態や需要等にかかわらず、継続管理及び現地建替えは不適當である。

このため、当該住宅においては、耐用年限が超過していない住宅においても耐用年限の超過を待たず、次期計画期間内（令和 12（2030）～令和 21（2039）年度）に集約化（用途廃止）を行う。それまでの間は、簡易な修繕のみを行う。

4 選定フロー

国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に基づき、以下の選定フロー（1 次判定～3 次判定）により各団地の事業手法を選定する。

評価対象【全団地】

1 次判定（仮判定）

1 次判定では、「団地の管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」に基づく判定を実施

① 団地の管理方針

- 「需要（応募倍率や空家率）」「効率性（敷地の建替事業の効率性）」「立地条件（地域バランス、災害危険区域の指定、生活利便施設、公共交通機関、教育施設等の近接状況）」を評価

需要

効率性

立地条件

② 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 「安全性（躯体や避難の安全性・耐用年限）」「居住性（高齢者対応等）」を評価

安全性

居住性

1 次判定の結果（仮判定）

改善・建替	用途廃止を含めた事業手法検討
南備後 神野南山 土山 尾上林 東神吉 (71-1-10~11)	東溝之口 神野経塚 坂元 別府皿池 小畑西ノ山 小畑池ノ上 小畑赤坂 東神吉 (71-1-10~11 以外) 西神吉辻 志方 投松第 1 投松第 2 原

2 次判定の
A グループへ

2 次判定の
B グループへ

2 次判定（仮判定）

2 次判定では、1 次判定結果に基づき「LCC 比較」や「将来ストック推計」に基づく判定を実施

【Aグループ】 ライフサイクルコスト (LCC) 比較

- 「LCC 算定プログラム」により改善・建替の LCC 比較を行い、有利となる事業手法を判定

【Bグループ】 将来ストック推計

- 将来的な需要推計を踏まえたうえで必要ストック量を算出し、団地の管理方針を再判定

2 次判定の結果（仮判定）

改善	建替	用途廃止	集約化を前提とした維持管理
南備後 神野南山 土山 尾上林 東神吉 (71-1-10~11)	別府皿池 志方	東溝之口 神野経塚 坂元 小畑西ノ山 小畑池ノ上 小畑赤坂 投松第 1 投松第 2 原	東神吉 (71-1-10~11 以外) 西神吉辻

全団地について、引き続き 3 次判定を実施

3 次判定（決定）

3 次判定では、2 次判定結果に基づき計画期間内に実施する事業手法を決定

① 集約化の可能性を踏まえた 団地・住棟の事業手法の再判定

- 集約化の対象となり得る団地や同一団地内で異なる判定が混在する団地等は、効率的な事業実施のために事業手法を再判定

② 長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

- 全団地・住棟の概ね 30 年程度の見通しを作成

③ 計画期間内における事業手法の決定

- 10 年間における最終的な事業手法を決定

3 次判定の結果（決定）

改善	建替（集約化）		集約化を前提とした維持管理
	（建替）	（用途廃止）	
南備後 神野南山 土山 尾上林 東神吉 (69-1-8※、70-1-9※、71-1-10~11)	【南部及び中央部エリア】		東神吉 (66-1-1~2、66-2-1~2、67-1-3~5、67-2-3~5、68-2-6~8) 西神吉辻
	別府皿池	東溝之口 坂元	
	【北部エリア】		
	志方	神野経塚 小畑西ノ山 小畑池ノ上 小畑赤坂 東神吉 (68-1-6~7、69-2-9~12) 投松第 1 投松第 2 原	

※東神吉 69-1-8、70-1-9 は現行計画の改修工事の完了をもって「集約化を前提とした維持管理」に位置付ける。