

# 第二期 高知市営住宅再編計画

[高知市公営住宅等長寿命化計画（第三期）]

[高知市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（第一期）]

—令和5年度～令和14年度—



令和5年4月  
高知市

# 目次

---

第1章 計画の策定にあたって .....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け .....	1
3 計画期間.....	2
4 SDGsとの関係 .....	3
第2章 市営住宅をめぐる現状と課題.....	4
1 市営住宅をめぐる現状.....	4
2 これまでの取組.....	11
3 市営住宅の再編に関する課題.....	14
第3章 市営住宅の需要推計.....	16
1 推計プログラムによる市営住宅の需要推計.....	16
2 需要推計に基づく市営住宅の想定必要量の試算.....	21
第4章 基本方針と施策.....	23
基本方針1 供給戸数の最適化と団地再編の推進 .....	23
基本方針2 南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策.....	26
基本方針3 多様な居住ニーズへの対応と居住性の向上 .....	27
基本方針4 住宅ストックの適正管理と長寿命化.....	28
第5章 住宅ストックの評価による事業手法の検討.....	30
1 住宅ストックの評価方法及び事業手法の判定方法 .....	30
2 事業手法別の実施方針 .....	33
第6章 各地区・各団地における事業手法の検討結果.....	35
1 中央地域市営住宅の評価結果 .....	35
2 東部地域市営住宅の評価結果.....	40
3 西部地域市営住宅の評価結果.....	44
4 南部地域市営住宅の評価結果.....	49
5 北部地域市営住宅の評価結果.....	55
第7章 市営住宅の10カ年整備計画.....	58
1 団地統合・集約化 .....	58
2 既存住宅の用途廃止等.....	62
3 既存ストックの長寿命化・有効活用等.....	64
高知市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画.....	67

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 計画策定の背景と目的

市営住宅は、低額所得者など真に住宅に困窮している方が低廉な家賃により健康で文化的な生活を営むことができるように供給される住宅であり、市民共有の貴重な財産です。

本市では、市営住宅の整備や維持管理に関する計画として、平成21年度に「高知市公営住宅及び改良住宅ストック総合活用計画」を策定し取組を進めてきました。

その後、平成23年の東日本大震災を契機として、南海トラフ地震対策やストックの効率的な管理の観点から従来の計画を見直し、平成25年度に「高知市営住宅再編計画」を策定しました。

これまで計画期間の10年間においては、本計画の「市営住宅の10ヵ年整備計画」に基づき、市営住宅の建替え・用途廃止などの団地再編や、既存ストックの改善などに取り組んできましたが、人口減少・少子高齢化や市営住宅の老朽化が進む中、公共施設マネジメントの観点から更なる取組が必要となってきています。

また、平成29年度には住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅の活用を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

こうした背景を踏まえながら、今後取り組むべき課題に対応し、将来にわたり市営住宅を持続可能な形で適切に供給していくため、市営住宅の再編及びストックの活用・維持管理等に関する基本方針や施策の充実を図るものとして本計画の見直しを行い、「第二期高知市営住宅再編計画」として策定します。

## 2 計画の位置付け

### 上位計画及び関連計画

本計画は、令和4年度に策定した「第二期高知市住生活基本計画」を上位計画とし、同計画の基本方針1-1「住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅の供給」、基本方針1-4「大規模災害時の住まいの確保」及び基本方針2-2 施策②「市営住宅の適正な維持管理と長寿命化」に基づき策定します。

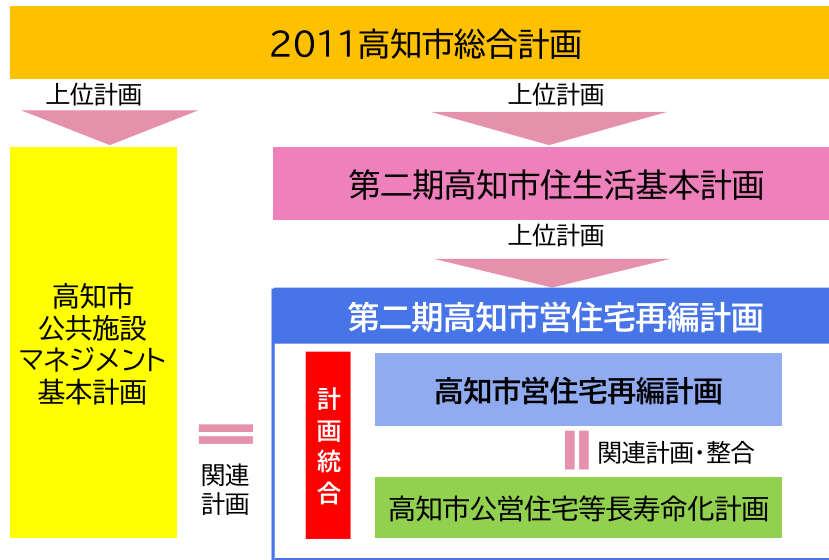
また、平成27年度に策定した「高知市公共施設マネジメント基本計画」を関連計画とし、同計画の目標を考慮した計画とします。

### 高知市公営住宅等長寿命化計画との統合

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、平成22年度に策定した「高知市公営住宅等長寿命化計画」は、本計画と関連する別計画として運用してきました。しかし、同計画は、本計画と目的や内容が重複する部分がある上、平成28年度の同指針改定により、公営住宅等の需要見通しの推計やストック

評価による事業手法の選定など本計画で記載すべき内容が追加されたことから、本計画と統合することが合理的と考えられます。よって、本計画は、「高知市公営住宅等長寿命化計画（第三期）」を兼ねる計画として策定するものとします。

図表1 計画の位置付け

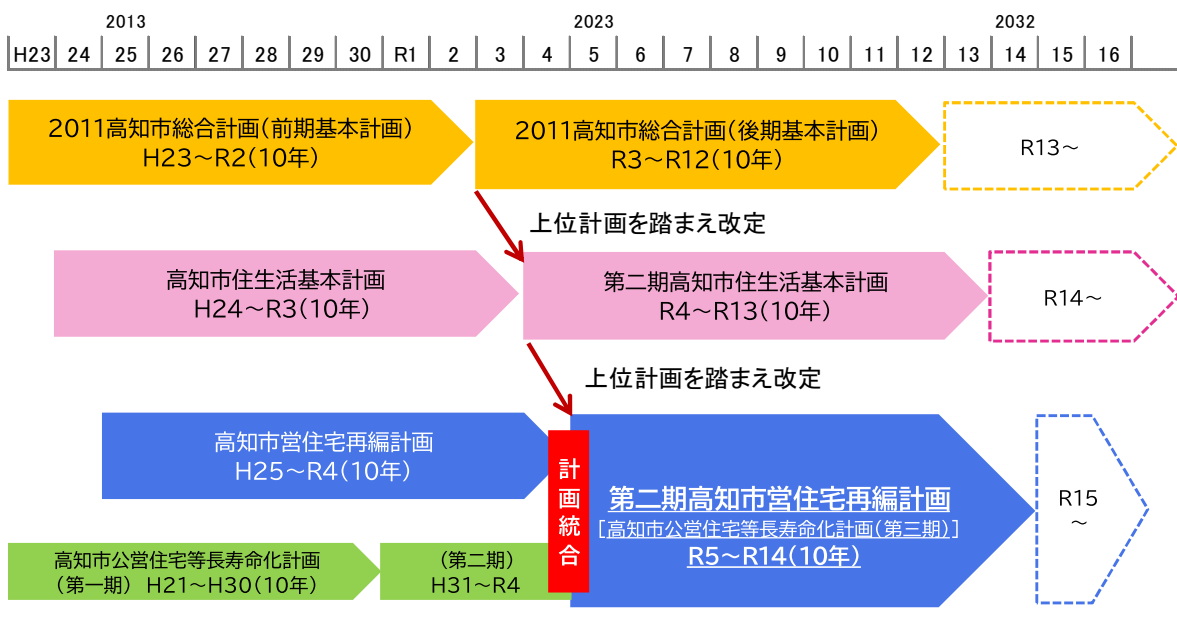


### 3 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である「第二期住生活基本計画」との整合を踏まえ、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、計画始期からおおむね5年を目途に本計画の中間検証を行うとともに、社会経済情勢の変化、法制度改正及び計画の実施状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容を見直すものとします。

図表2 計画期間



## 4 SDGsとの関係

本計画の上位計画である「第二期高知市住生活基本計画」では、「2011 高知市総合計画 後期基本計画」の方針に基づき、SDGs の設定と目標達成に向けた取組を推進することとします。

本計画においても、上位計画の基本方針等で設定している SDGs を参考とした上で、次の関連する SDGs の達成に寄与するものとして取組を進めます。

SDGs とは、「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略で、2030 年までに全世界で達成をめざす国際目標のことです。

SDGs では、「誰一人取り残さない」という共通理念のもと、17 のゴール (目標) とそれらを達成するための 169 のターゲットを定め、包摂的な社会の実現をめざし、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むこととしています。



### 【本計画に関連するゴール】



ゴール1

貧困をなくそう



ゴール13

気候変動に具体的な対策を



ゴール11

住み続けられるまちづくりを



ゴール17

パートナーシップで目標を達成しよう

### 【本計画の表記について】

「第二期高知市営住宅再編計画」は、本文中において「本計画」と表記しますが、必要に応じて次のとおり表記を使い分ける場合があります。

- 平成 25 年度から令和4年度までの計画 ⇒「第一期計画」
- 令和5年度から令和 14 年度までの計画 ⇒「第二期計画」

## 第2章 市営住宅をめぐる現状と課題

### 1 市営住宅をめぐる現状

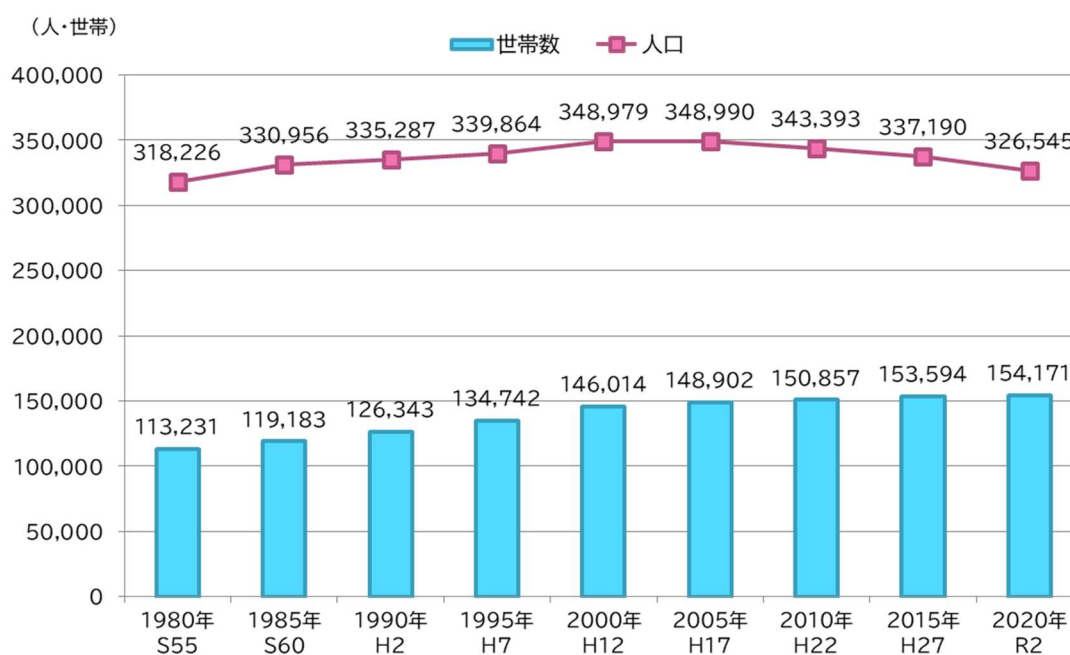
#### (1) 人口及び世帯等の状況

##### ① 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 17 年(2005 年)までは増加傾向にありましたが、それ以降は減少を続けており、令和2年(2020 年)の国勢調査では 326,545 人となっています。

世帯数は、1 世帯あたりの平均人員の減少により、増加が続いてきましたが、直近の国勢調査では、平成 27 年(2015 年)から令和2年(2020 年)にかけて 577 世帯の増にとどまり、増加のペースは鈍化してきています。

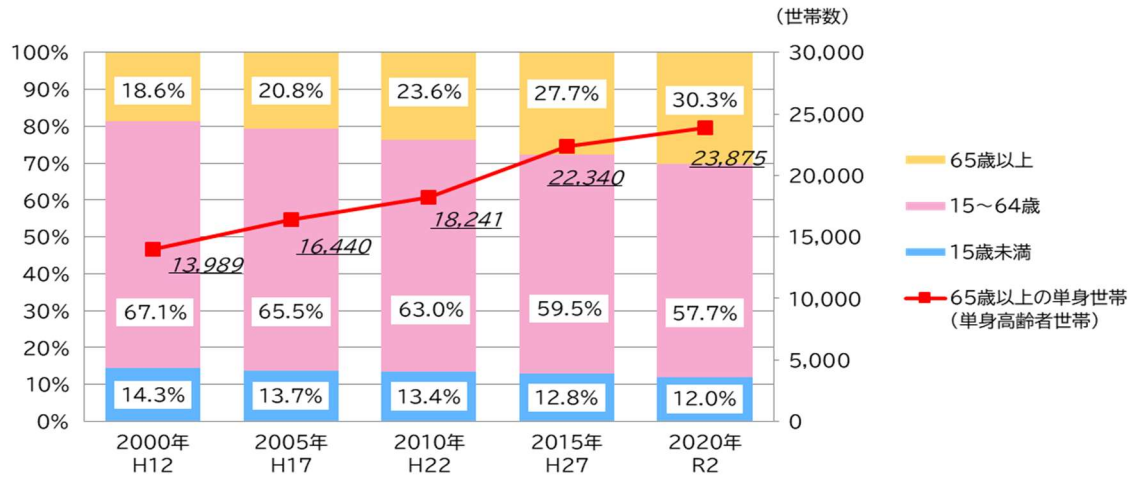
図表3 高知市の人口・世帯数の推移 (国勢調査結果より作成)



##### ② 年齢別人口・単身高齢者世帯数の推移

年齢別人口では、年少人口(0~14 歳)、生産年齢人口(15~64 歳)の割合の減少が続く一方、65 歳以上の割合が増加の一途をたどり、少子高齢化が進展しています。また、単身高齢者世帯数は、20 年で約 1 万世帯増加しており、高齢者の住まいや暮らしに対する配慮の必要性が高まっています。

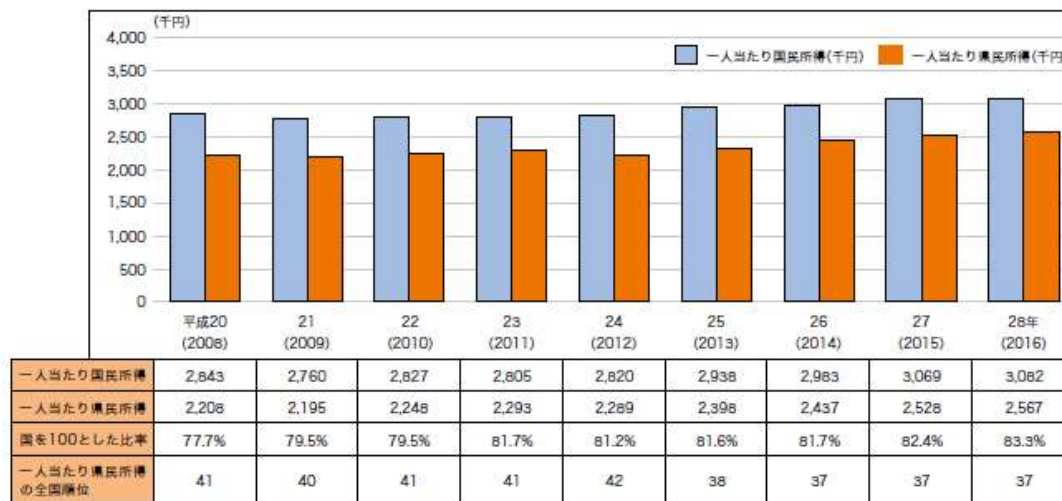
図表4 高知市の年齢別人口と単身高齢者世帯数の推移 (国勢調査結果より作成)



③ 世帯の所得水準等

高知県民一人あたりの所得は、全国平均の8割程度で推移しており、所得水準は全国順位でも低位となっています。本市においては、生活保護の保護率が全国平均を大幅に上回っており、また、民営借家世帯における高齢者世帯や子育て世帯の所得水準も全国と比較して低い状態にあることから、住居の確保に配慮が必要な方が多く生活していることが分かります。

図表5 一人当たりの国民・県民所得の推移 (出典:高知市総合計画)



資料：2016(平成28)年度県民経済計算の概要

図表6 生活保護の状況 (「市政あんない」より作成)

(単位:世帯・%) (各年度末現在)

年度	H29	H30	R1	R2	R3	
被保護世帯数 (高知市)	9,171	9,032	8,905	8,745	8,557	
保護率%	高知市	35.7	35.0	34.5	33.6	32.9
	全国	16.7	16.5	16.4	16.3	16.3

図表7 民営借家世帯の状況（「平成30年住宅・土地統計調査結果」より作成）

(単位:世帯)

H30住宅土地統計調査	高知市			全国
	全体 A	年収3百万円 未満の世帯数 B	年収3百万円 未満の世帯割合 B/A	年収3百万円 未満の世帯割合
総世帯数	154,230	66,100	43%	34%
公営借家世帯	6,370	4,750	75%	74%
民営借家世帯	55,370	29,930	54%	40%
高齢者がいる世帯	11,210	8,920	80%	72%
高齢夫婦世帯	1,170	890	76%	67%
夫婦子供世帯	8,350	2,300	28%	16%
ひとり親世帯	4,130	2,690	65%	54%

## (2) 市営住宅の現状

### ① 市営住宅の管理戸数と入居状況

市営住宅の管理戸数は、令和4年4月現在で 5,033 戸であり、内訳としては公営住宅 2,999 戸、改良住宅 1,545 戸、コミュニティ住宅などその他の市営住宅が 489 戸となっています。

また、入居戸数は 3,796 戸、空き家戸数は 1,237 戸であり、空家率は 24.6%となっています。ただし、政策空家※1・みなし政策空家※2として入居者の新規募集を停止している住宅（以下「募集停止住宅」という）や都市再生住宅※3を除く、公募対象住宅における空き家戸数は 757 戸であり、空家率は 18.2%となっています。

図表8 市営住宅の管理戸数と入居状況(令和4年4月現在)

(単位:戸)

住宅区分	管理戸数	入居状況			構造別戸数		
		入居戸数	空家数	空家率	木造	簡易耐火構造	耐火構造
公営住宅	2,999	2,251	748	24.9%	94	398	2,507
公募対象①	2,487	2,037	450	18.1%	84	-	2,403
募集停止(A)	274	106	168	61.3%	10	246	18
政策空家指定	274	106	168	61.3%	10	246	18
みなし政策空家	238	108	130	54.6%	-	152	86
改良住宅	1,545	1,185	360	23.3%	-	206	1,339
公募対象②	1,342	1,058	284	21.2%	-	3	1,339
募集停止	203	127	76	37.4%	-	203	-
みなし政策空家(B)	203	127	76	37.4%	-	203	-
特定公共賃貸住宅	9	6	3	33.3%	8	-	1
コミュニティ住宅	299	279	20	6.7%	-	-	299
単独住宅	2	2	-	0.0%	-	-	2
地域活性化住宅	16	16	-	0.0%	16	-	-
都市再生住宅	163	57	106	65.0%	-	-	163
合計	5,033	3,796	1,237	24.6%	118	604	4,311
うち公募対象 ①+②+③	4,155	3,398	757	18.2%	108	3	4,044
うち募集停止対象 (A)+(B)	715	341	374	52.3%	10	601	104



### ※1 政策空家

市営住宅のうち、耐用年限が到来、又は耐用年限が近づいている等の理由により、今後、用途廃止や建替えを行う必要があるため、入居者の新規募集を停止している住宅

### ※2 みなし政策空家

今後、政策空家の指定を予定している住宅で、政策空家に準じ、入居者の新規募集を停止している住宅

### ※3 都市再生住宅

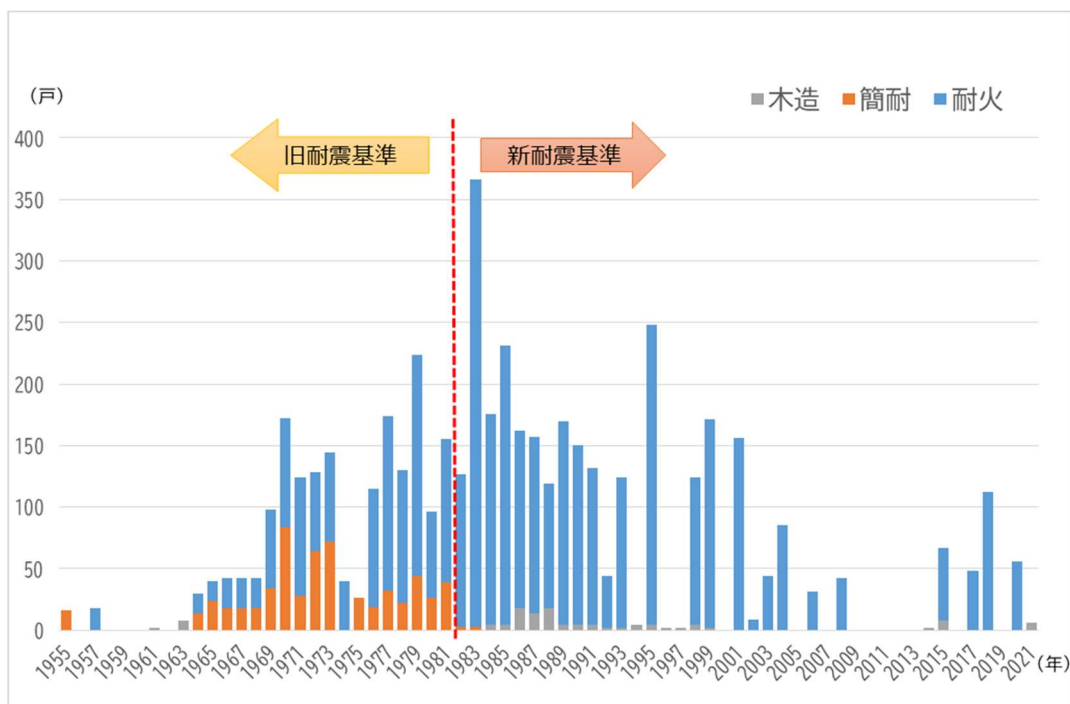
本市では旭駅周辺市街地整備における従前居住者用住宅として整備しており、事業の進捗により順次入居予定。事業終了後は、他の市営住宅と同様に公募対象住宅として管理する予定

## ② 市営住宅ストックの状況

本市における市営住宅の建設は、1970年代後半から1990年代前半までの間に集中していることから、将来的には、旧耐震基準の耐火構造住宅は2040年代から、新耐震基準の耐火構造住宅は2050年代から耐用年限が到来し、更新時期が集中することになります。

また、建設のピークである1983年から既に40年が経過していることから、多くの市営住宅において建物の老朽化や住宅設備の陳腐化が進んでいます。

図表9 竣工年度別市営住宅管理戸数(令和4年4月現在)



市営住宅の構造別戸数としては、耐火構造が4,311戸で全体の85.6%となっており、公営住宅では中高層耐火構造が約8割、改良住宅では低層耐火構造である2戸1棟タイプの住宅が約半数を占めています。

耐震性が確保された新耐震基準の住宅は3,167戸で、全体の62.9%となっています。なお、旧耐震基準の耐火構造住宅は、予備診断で一定の耐震性があると判断されています。また、旧耐震基準の簡易耐

火構造住宅についても、一定の耐震性はありますが、順次、耐用年限が到来しており、老朽化が進行している状況です。

図表10 市営住宅の構造別棟数・戸数（令和4年4月現在）

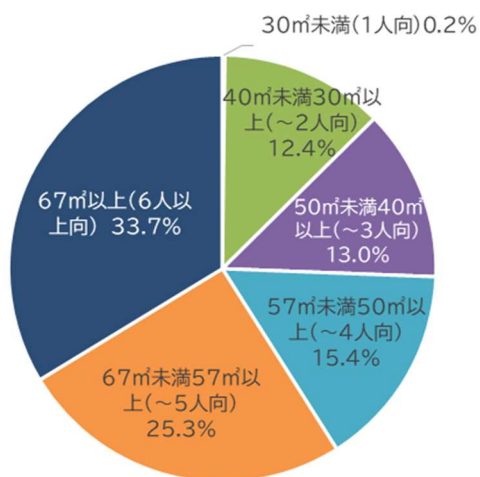
(単位：棟・戸)

住宅区分	管理戸数	耐震基準 ※1	中高層耐火造※2		低層耐火造※3		簡易耐火造※4		木造※5	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営住宅	2,999	新耐震	34	1,345	13	26	-	-	40	84
		旧耐震	46	1,062	22	74	83	398	5	10
改良住宅	1,545	新耐震	28	506	343	711	2	6	-	-
		旧耐震	5	94	14	28	99	200	-	-
特定公共賃貸住宅	9	新耐震	-	1	-	-	-	-	7	8
コミュニティ住宅	299	新耐震	6	299	-	-	-	-	-	-
都市再生住宅	163	新耐震	3	163	-	-	-	-	-	-
単独住宅	2	新耐震	-	-	1	2	-	-	-	-
地域活性化住宅	16	新耐震	-	-	-	-	-	-	8	16
合計	5,033	新耐震	71	2,314	357	739	2	6	55	108
		旧耐震	51	1,156	36	102	182	598	5	10

- ※1 新耐震は昭和57年度以降に建設(新耐震基準で設計)、旧耐震は昭和56年度までに建設(旧耐震基準で設計)されたもの
- ※2 中高層耐火造:3階建て以上の鉄筋コンクリート造(耐用年数70年)
- ※3 低層耐火造:平家・2階建ての鉄筋コンクリート造(耐用年数70年)、主に2戸1棟タイプの住宅
- ※4 簡易耐火造:補強コンクリートブロック造(耐用年数45年)、主に長屋タイプの住宅
- ※5 木造:耐用年数30年

市営住宅の住戸専用面積を見ると、最低居住面積水準で3人以上向けとなるファミリータイプの住戸が大部分を占めており、単身と二人世帯向けの住戸(40㎡未満)は12%程度となっています。

図表11 住戸専用面積別戸数の割合（令和4年4月現在）

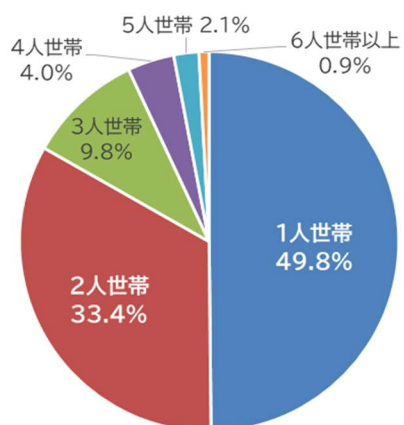


※括弧内は最低居住面積水準による居住人員数

### ③ 入居者の状況

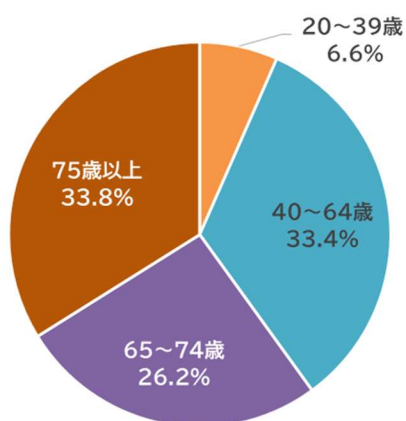
入居世帯の人員別割合としては、単身世帯が約半分を占めています。これは、入居時から世帯員が減少したことにより、結果的に単身世帯となるケースが多いためです。また、前述のとおり市営住宅ではファミリータイプの住戸が多いにもかかわらず、3人以上の世帯は17%程度となっており、住戸タイプと入居世帯の実態がマッチしていないことが分かります。

図表12 入居世帯の人員別割合（令和4年4月現在）



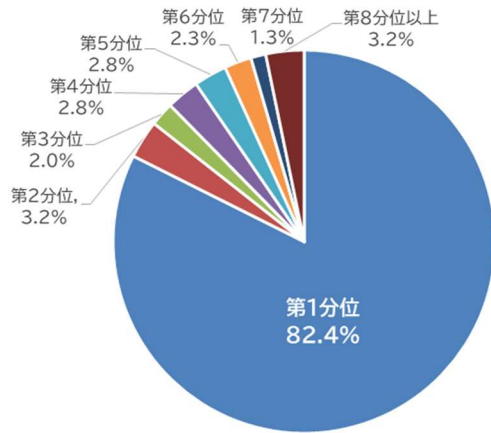
世帯主の年齢別割合では、65歳以上の高齢者が約6割を占める一方、子育て世代や若年層が少ない状況にあります。入居者の高齢化が進む中、団地コミュニティのバランスに影響が出ています。

図表13 世帯主の年齢別割合（令和4年4月現在）



入居世帯の収入区分では、第1分位(月収 10.4 万円以下)が 82.4%と大部分を占めています。なお、図示はしていませんが、生活保護受給世帯は全体の約2割程度となっています。

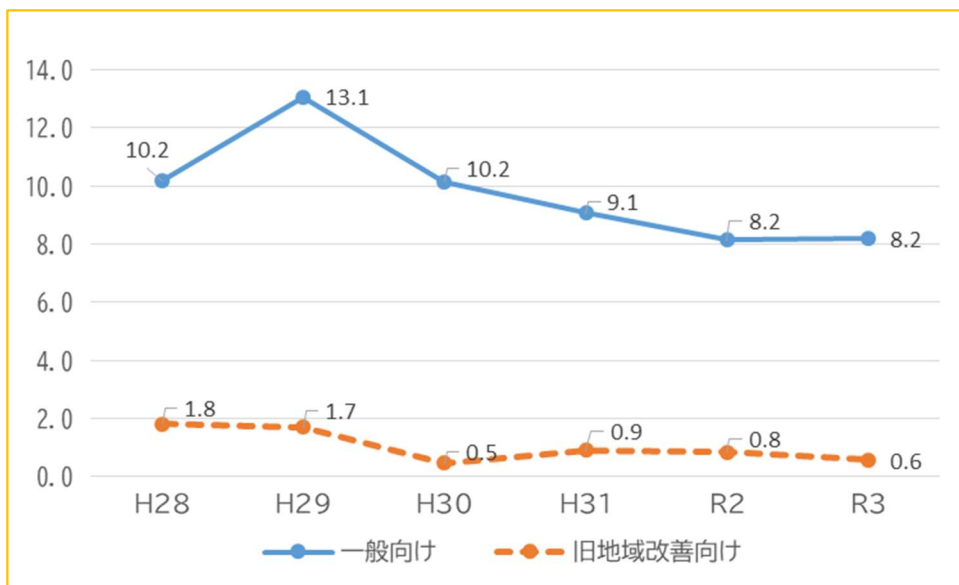
図表 14 入居世帯の収入区分 (令和4年4月現在)



#### ④ 応募倍率の状況

市営住宅の応募倍率では、募集方法の違い等により、一般向けと旧地域改善向けで差がありますが、全体的に低下傾向にあります。なお、一般向けは、市内中心部の団地や単身世帯向け住戸の人气が非常に高く、応募倍率を押し上げています。

図表 15 応募倍率の推移



## 2 これまでの取組

平成 25 年度から令和4年度までの第一期計画においては、同計画の基本方針及び「市営住宅の 10 年整備計画」に基づき取組を進めてきました。その取組内容と実績は以下のとおりです。

### (1) 老朽住宅の用途廃止

第一期計画では、旧耐震基準の木造住宅や、敷地狭隘等の理由により現地建替えが困難な旧耐震基準の簡易耐火構造住宅については、原則、用途廃止の方針としていました。

令和4年度末までに、用途廃止対象である 31 棟 161 戸のうち、18 棟 87 戸を用途廃止・除却しました。また、除却までは至らなかったものの、入居者の住替えにより退去が完了した住棟が5棟あります。

今後も、引き続き入居者の住替えを促進しながら、未実施分(退去完了分含む) 13 棟 74 戸の用途廃止・除却に取り組んでいく必要があります。

図表 16 用途廃止の状況

(単位:棟・戸)

区分	第一期計画における実施予定		計画期間内の実績 ※除却まで完了したもの				未実施分			
	団地名	棟数	戸数	棟数	戸数	R4.4現在 入居戸数	備考	棟数	戸数	今後の取組予定
旧耐震基準 木造住宅	洞ヶ島	1	2	1	2		退去完了 除却済			
	朝倉曙町西	1	2				退去完了 未除却	1	2	除却予定
	長浜吉田	8	15	4	7		退去完了 4棟除却済(残り4棟未除却)	4	8	除却予定
旧耐震基準 簡易耐火構造等 の住宅	北百石町	1	18			5		1	18	住み替えの継続
	新本町	8	36	8	36		退去完了 除却済			
	三里十津南 ※うち簡耐	4	24			9		4	24	政策空家指定後、住み替え誘導
	旭町2丁目	4	36	4	36		退去完了 除却済			
	朝倉	2	16			3		2	16	住み替えの継続
長浜山根	2	12	1	6	3	1棟除却済(残り1棟未除却)	1	6	住み替えの継続	
計		31	161	18	87	20		13	74	

### (2) 老朽住宅の建替え

#### ① 東石立町市営住宅・筆山町市営住宅の統合建替え

東石立町及び筆山町市営住宅については、耐用年限を超過した簡易耐火構造の住棟があり、その他の住棟も老朽化が進んでいるため、南海トラフ地震対策の観点も踏まえ、第一期計画の期間内に両団地の統合建替えを行うこととしていました。

平成 26 年度には、筆山町市営住宅を東石立町市営住宅に統合し、24 棟 246 戸を3棟 192 戸に集約高層化する基本計画を策定し、平成 30 年度に一期工事として1・2号棟 112 戸(鉄筋コンクリート造7階建)が竣工しました。

しかし、他の市営住宅等への住替えが想定以上に多かったこともあり、1・2号棟の供用開始をもって従前入居者の戻り入居が完了したことから、残る3号棟(鉄筋コンクリート造8階建・80 戸)の建設を保留しました。令和3年度には、南海トラフ地震対策の観点から早期に六泉寺町市営住宅の建替えに着手するため、建設中止を視野に検討を開始しました。

今後は、3号棟建設予定地に残存している旧東石立町市営住宅9棟 82 戸の除却を行うとともに、跡地の一部に団地集会所の建設を予定しています。また、残りの跡地の利活用や管理方法の検討も必要です。

図表 17 東石立町市営住宅・筆山町市営住宅の統合建替え

【従前】						【建替え後】※令和4年度末時点										
(単位:棟・戸)						(単位:棟・戸)										
団地	種別	構造	棟数	該当号棟	戸数	建設年	団地	種別	構造	棟数	該当号棟	戸数	進捗状況等			
東石立町	公営	簡耐2階	3	4~6号棟	18	S38	(新) 東石立町	公営 改良	高耐7階	2	新築1・2号棟	70	一期新築工事:H30竣工 ※従前入居者は戻り入居済			
		簡耐2階	3	13~15号棟	14	S39			42							
		中耐4階	1	12号棟	16	S39		計	2	112						
		簡耐2階	6	7~9, 16~18号棟	26	S40			(旧) 東石立町	公営	簡耐2階	3		旧13~15号棟	14	退去完了・未除却 ※今後、旧住棟を除却の上、 跡地の一部に団地集会所を建設予定
		中耐4階	1	11号棟	16	S40					中耐4階	1		旧12号棟	16	
	中耐4階	1	10号棟	24	S41	簡耐2階	3	旧16~18号棟			12					
	中耐4階	1	1号棟	24	S37	中耐4階	1	旧11号棟			16					
	中耐4階	1	2号棟	24	S38	中耐4階	1	旧10号棟			24					
	改良	中耐3階	1	3号棟	18	S39	改良					全棟除却済				
		計	18		180	計			9	82						
筆山町		公営	中耐3階	1	1号棟	18	S30	(旧) 筆山町	計				全棟除却済 ※跡地に中央消防署を建設済			
	中耐3階		3	2~4号棟	36	S32										
	簡耐2階		2	1~2号棟	12	S34										
計	6		66													

### ② 六泉寺町市営住宅の建替え検討

六泉寺町市営住宅については、耐用年限を超過又は超過予定の簡易耐火構造の住棟があり、津波浸水予測区域内であることから、集約高層化による建替えを検討することとしており、第一期計画の期間内に事業着手を予定していました。

平成 29 年度に PPP/PFI 手法の導入検討に係る本市のガイドラインが作成され、六泉寺町市営住宅の建替えについては、その事業規模から PPP/PFI 手法の導入を検討する必要が生じました。

これを受け、本市では、国が公募する民間事業者（PPP/PFI 事業にノウハウのあるコンサル等）により基本構想策定段階において必要な支援を受けることができる国土交通省の「公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業」に応募し、令和4年度に事業採択されました。

これにより国が公募した民間事業者においては、本市と連携しながら、地域の民間企業や住民組織等の意見を踏まえた上で、令和5年3月に、六泉寺町市営住宅等の再編に係る基本構想を策定し、本市に提案がされています。今後は、この基本構想を精査の上、基本計画の策定を進めていく予定です。

### ③ 丸池町市営住宅の建替え検討(用途廃止へ方針変更)

丸池町市営住宅については、耐用年限が近づいている簡易耐火構造の住棟があり、かつ津波浸水予測区域内であることから第一期計画では、建替えを検討する方針としていました。

しかし、丸池町市営住宅は用途地域区分上の工業地域に位置しており、平成 27 年度に策定された「高知市立地適正化計画」において、居住誘導区域外のエリアとなったため、建替えては無く用途廃止に方針を変更し、令和元年度には入居者に対し説明を行いました。

### (3) 居住環境の整備と長寿命化

建物の長寿命化等に向けた既設市営住宅改善や高齢者対策としてのバリアフリー化を第一期計画に位置付け、取組を進めました。

既設市営住宅改善については、「高知市公営住宅等長寿命化計画」と整合を図りながら、長寿命化として外壁改修・屋上防水工事、居住性の向上として下水道への切替え（便所の水洗化含む）・浄化槽更新・テレビ共聴化・水道直結給水化・給湯設備改修、安全性の向上として埋設ガス管の更新等を実施しました。

バリアフリー化については、東石立町市営住宅の建替えにおいて、段差のないフラットな設計としましたが、既存団地では実施できませんでした。

既存ストックの改善としては、本市の財政事情や南海トラフ地震対策の観点を踏まえ、予防保全的な工事に重点を置いたため、陳腐化した設備の更新やバリアフリー化等の住戸改善については十分な取組ができていません。

#### (4) 小規模団地の集約化

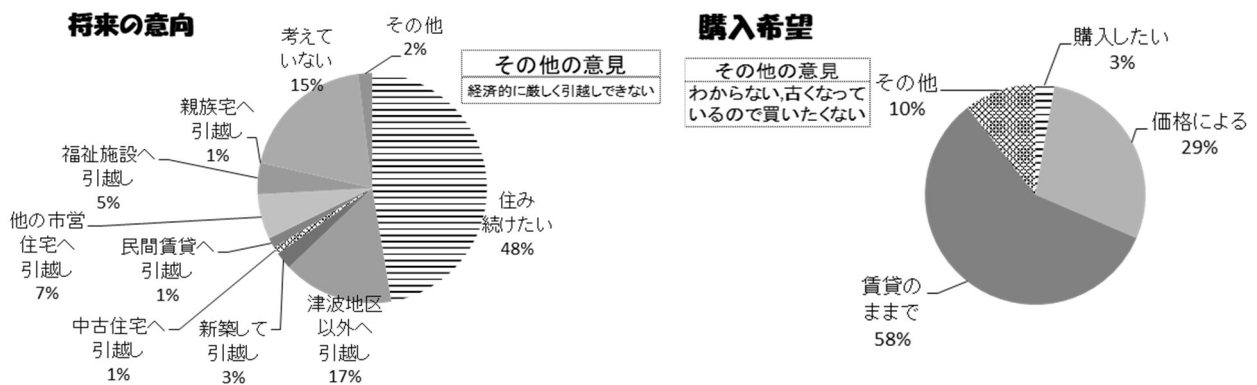
本市では、地域改善事業で建設された低層2戸1棟タイプの改良住宅からなる小規模団地が多数点在していることから、第一期計画では今後の効率的な管理や南海トラフ地震対策の観点から、集約化等の団地再編について検討することとしていました。

取組としては、平成29年度に長浜地区における改良住宅の入居者に対し、居住に関する意向調査を実施しました。調査結果では、一定割合の入居者が津波浸水予測区域外への移転を考えていることや、改良住宅の購入(払下げ)希望が限定的であることが分かりました※4。

なお、第一期計画の期間内においては、基本構想策定などの具体的な検討には至りませんでした。意向調査の結果を踏まえながら、引き続き、団地再編の可能性について検討を進める必要があります。

※4 払下げのニーズが少ない理由としては、地域改善事業の終了後30年以上経過していることや入居者の高齢化の影響があると考えられる。

図表 18 長浜地区における入居者の意向調査結果(平成29年度)



### 3 市営住宅の再編に関する課題

市営住宅をめぐる現状,これまでの取組,そして本市として推進すべき施策を踏まえ,市営住宅の再編に向けて取り組むべき課題を次のとおり設定します。

#### 課題① 人口減少や少子高齢化への対応

本市では,人口減少や少子高齢化が進展しており,特に単身高齢者世帯の増加が顕著となっています。一方,既存の市営住宅においては,単身世帯向けの住宅が少ないため,増加する単身高齢者世帯のニーズに十分対応できていません。また,子育て世帯や若年層の入居者が少ないため,団地コミュニティのバランスや団地自治会活動に影響が出ています。

人口減少下において適切に市営住宅を供給していくためには,今後の人口推移や市営住宅の需要量を把握しながら,供給戸数や団地再編の検討を進める必要があります。併せて,少子高齢化社会における居住ニーズへの対応や良好な団地コミュニティの形成の観点から市営住宅のあり方を検討する必要があります。

#### 課題② 住宅確保要配慮者の増加と多様化

本市は,市民一人当たりの所得水準が低く,生活保護受給率も高水準で推移しています。また,前述のとおり高齢者世帯も増加しています。本市では,こうした低額所得者や高齢者をはじめとし,障がい者,子育て世帯・ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者が多く生活しています。

また,被災者,外国人,DV被害者,犯罪被害者,矯正施設出所者など困難を抱える方の認知の広がりにより,住宅確保要配慮者の属性も多様化しています。

市営住宅の再編にあたっては,低額所得者や高齢者が多い本市の地域性を十分考慮する必要があります。また,住宅確保要配慮者の多様な居住ニーズに対し柔軟に対応していくためには,市営住宅による支援に加え,民間賃貸住宅の活用を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要です。

#### 課題③ 老朽化する住宅ストックへの対応

市営住宅の老朽化が進行するとともに,設備の陳腐化により居住性や魅力も低下していることから,引き続き,適正な維持管理や計画的な修繕を進める必要があります。

また,過去の建設ラッシュ時に整備された市営住宅は,2040年代以降に更新時期が集中することになりますが,人口減少や財政負担を考慮すると全ての建替えは困難です。したがって,既存の市営住宅ストックを適切に評価・検証するとともに,地域の状況も考慮しながら,今後の市営住宅の管理・活用に係る事業手法や再編の方向性を検討していくことが必要です。



## 課題④ 公共施設マネジメントの推進

本市では、平成27年度に、公共施設の管理に関する具体的な方向性や方策等をまとめた「高知市公共施設マネジメント基本計画」を策定しています。

同計画では、将来にわたり持続可能な公共施設サービスの提供を実現するため、「管理の最適化」、「機能の最適化」、「総量の最適化」を目標として取組を進めることとしています。

公共施設である市営住宅の再編にあたっては、同計画の趣旨や目標を踏まえながら取組を進める必要があります。

### 高知市公共施設マネジメントの目標

#### 管理の最適化

施設の安全性・快適性を高めるとともに、維持管理費の削減を図っていきます。

取組	① 施設管理者の知識・能力の向上 ② 施設に関する資料の整理 ③ 施設の現状把握を踏まえた保全の実施 ④ 施設点検委託業務内容の見直し ⑤ 長寿命化によるトータルコストの削減 ⑥ 市民や団体、民間企業等との協働や連携による効率化 ⑦ 利用料金の適正化 ⑧ 省エネルギー化の推進
----	---

#### 機能の最適化

施設の利用率等から市民が利用したい施設となっているかを分析し、将来的なニーズも合わせ総合的に評価を行い、利用する用途の変更や複合化等の施設の最適化や、また防災・バリアフリー改修の必要性も考慮し、機能を充実させていきます。

取組	① 利用率・ニーズの把握 ② 現在の社会要求にあった機能拡充 ③ 環境負荷の低減 ④ 災害対策 ⑤ 他自治体との連携強化
----	--

#### 総量の最適化

市民サービスの観点から必要な機能を検討するとともに、将来にわたり継続的に利用できるような財政的な裏付けのもと、総量の最適化を図ります。

取組	① 機能の見直しによる総量の抑制 ② 複合化・統合による保有量の削減 ③ 広域連携による施設運営の効率化 ④ 民間施設の活用
----	---

## 課題⑤ 南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策

南海トラフ地震が迫る中、引き続き、市営住宅の安全性や防災機能の向上が求められています。併せて、被災者向けの恒久的な住まいの確保として、発災前から災害公営住宅の供給方法を検討する必要があります。

また、近年、気象変動の影響等により、集中豪雨や台風等による自然災害が頻発化・激甚化しており、防災・減災対策の必要性が高まっています。災害リスク地域に立地している市営住宅においては、入居者の高齢化も踏まえ、ソフト・ハード両面での安全対策が求められています。

図表 19 南海トラフ地震における被災者向け住宅の想定必要戸数

被害想定	高知市の建物被害想定	応急仮設住宅 想定必要戸数	災害公営住宅 想定必要戸数
レベル1 100年に一度	全壊 13,000棟 半壊 38,000棟	8,562戸	3,250戸
レベル2 1000年に一度	全壊 55,000棟 半壊 52,000棟	36,387戸	13,750戸

東日本大震災の実績より、全壊の約25%と想定

図表 20 災害リスクのある地域に立地する市営住宅の状況

住災害リスクのある地域に立地する棟・戸	〔内訳〕																			
	土砂災害警戒区域		うち、土砂災害特別警戒区域		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		洪水浸水想定区域		雨水出水浸水想定区域		高潮浸水想定区域		津波災害警戒区域		うち、津波災害特別警戒区域		災害危険区域	
棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	棟	戸	
193	2,544	38	450	2	12	3	6	25	278	156	2,118	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※複数の区域に指定されている団地があるため、合計と内訳は一致しない

# 第3章 市営住宅の需要推計

## 1 推計プログラムによる市営住宅の需要推計

本計画では、市営住宅に対する将来的な需要推計をもとに、今後の市営住宅の供給量や再編の検討を行うこととします。

市営住宅の需要推計（公営住宅等による要支援世帯数の将来推計）は、国が開発した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「推計プログラム」という。）に基づくものとします。推計結果は次のとおりです。

### 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」とは

公営住宅等長寿命化計画や住宅セーフティネット法に係る計画の策定にあたり、将来における公営住宅の必要量などを地域の実情やニーズに応じて推計する必要があるため、国土交通省国土技術政策総合研究所が開発したもの

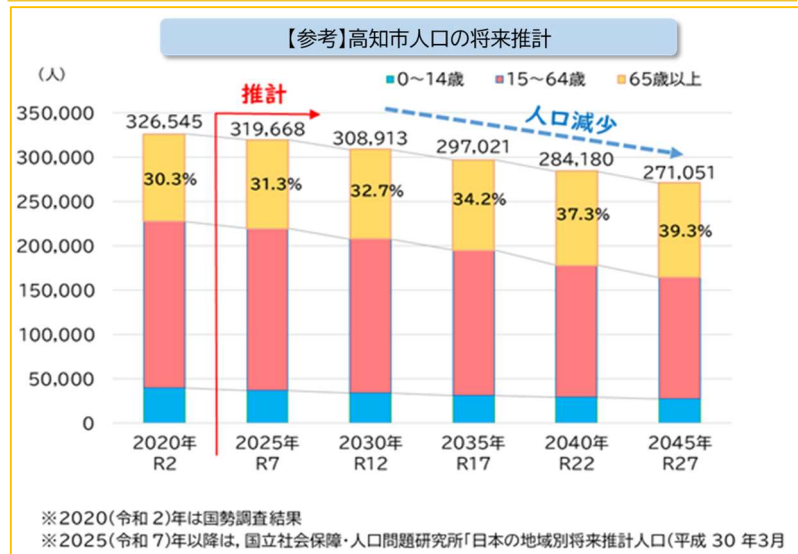
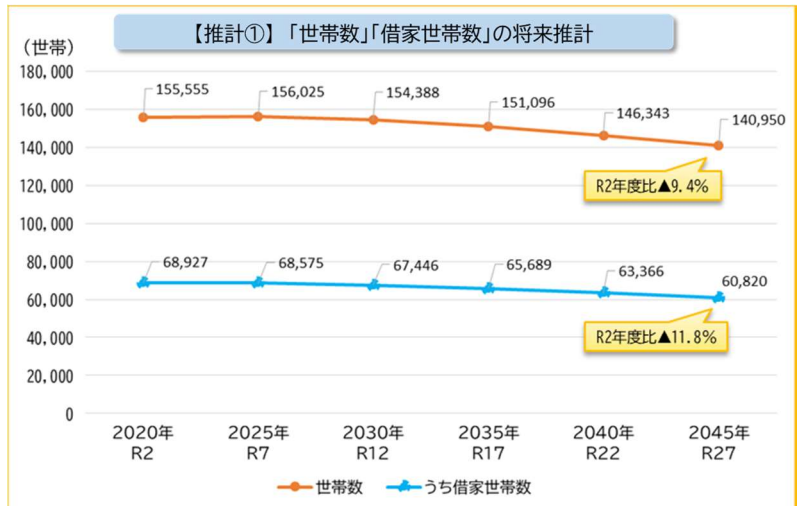
使用する統計データは、将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）、国勢調査、住宅・土地統計調査など

### 推計① 「世帯数」「借家世帯数」の将来推計

推計プログラムでは、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、国勢調査や住宅・土地統計調査結果に基づくトレンド推計により、推計値を算出しています。

将来推計では、まず、「世帯数」と「借家世帯数」の将来推計を算出します。なお、この推計値には、市営住宅の入居世帯数も含まれています。

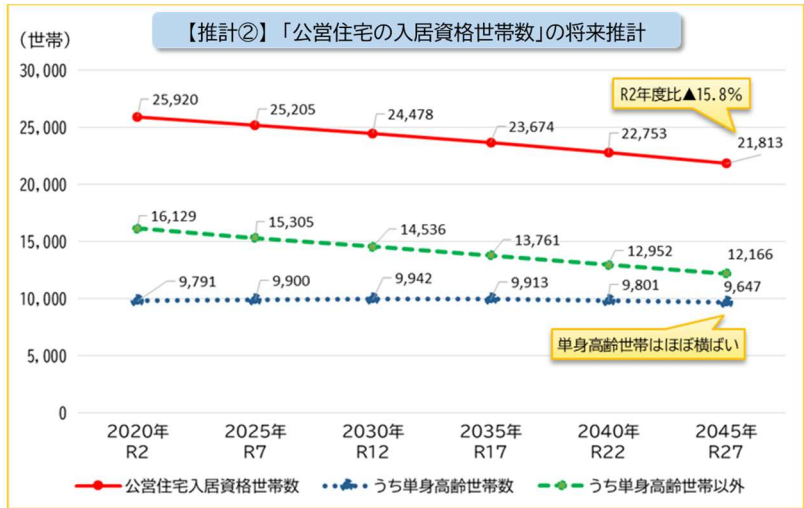
推計結果としては、右表のとおり、「世帯数」「借家世帯数」ともに、人口減少の推計に連動し、減少が続く見込みとなっています。



【推計②】 「公営住宅の入居資格世帯数」の将来推計

次に、推計①の借家世帯数のうち、公営住宅の収入基準※1を満たす世帯数を推計します。なお、この推計値には、市営住宅の入居世帯数も含まれています。

推計結果としては、右表のとおり、人口減少に伴い対象世帯総数は減少するものの、そのうち単身高齢者世帯数はほぼ横ばいの状態が続く見込みとなっています。



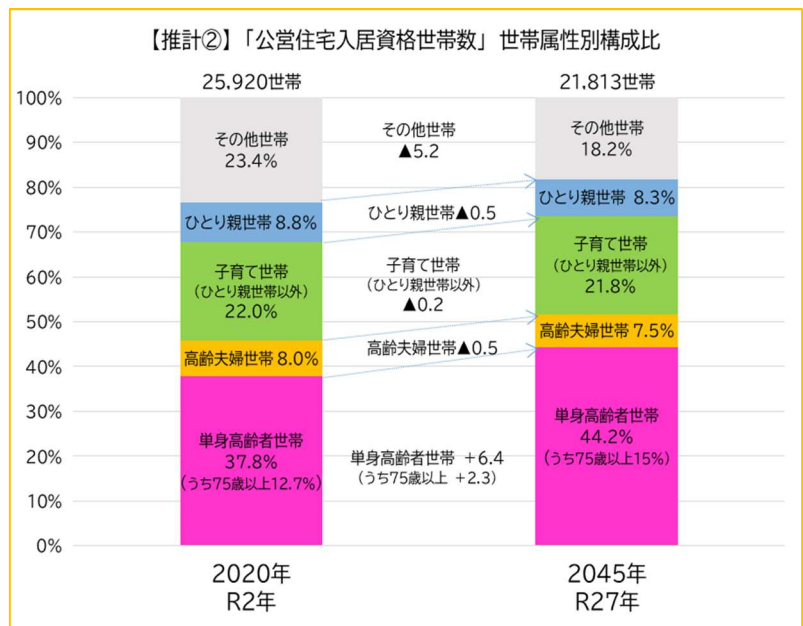
※1 公営住宅の収入基準：本来階層（収入分位 25%以下：政令月収 15.8 万円以下）及び裁量階層（収入分位 40%以下：政令月収 15.8 万円超～21.4 万円以下）本市では裁量階層のうち高齢者世帯・障がい者世帯・就学前児童のいる子育て世帯等を入居資格のある裁量世帯としています。

【参考】推計②「公営住宅の入居資格世帯数」の世帯属性別の構成

推計プログラムに基づき、右表のとおり、推計②「公営住宅の入居資格世帯数」を世帯属性別に分類しました。

世帯属性別の構成割合では、単身高齢者世帯が最も多くなっています。

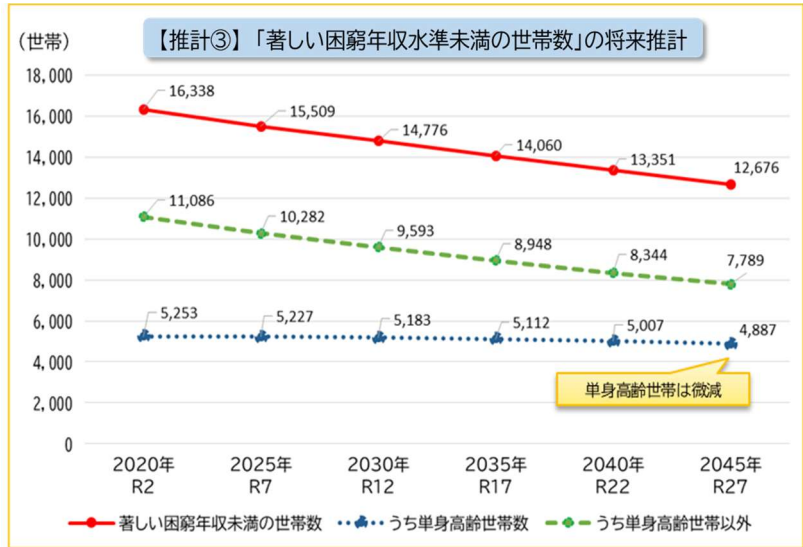
2020年と2045年の比較では、単身高齢者世帯の割合が増加し、その他世帯の割合が減少しますが、少子化の中でも子育て世帯（ひとり親世帯含む）の割合はあまり変化がありません。



### 推計③ 「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の将来推計

続いて、推計②のうち、公営住宅等による支援が必要な世帯として、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計します。

「著しい困窮年収水準未満の世帯」※2とは、適正な家賃負担で、質が一定確保された民間借家を自力で確保できる年収を下回る世帯のことをいい、この推計値には市営住宅の入居世帯数も含まれています。



推計結果としては、上表のとおり、人口減少に伴い対象世帯総数は減少するものの、そのうち単身高齢者世帯数は微減の見込みとなっています。

※2 著しい困窮年収水準未満の世帯数：本市において、適正な家賃負担割合により、平均的な家賃単価で最低居住面積水準以上の民間借家を確保することが可能な年収を下回る世帯のこと。（令和2年度本市：2人世帯で概ね240万円以下）

### 推計④ 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の将来推計

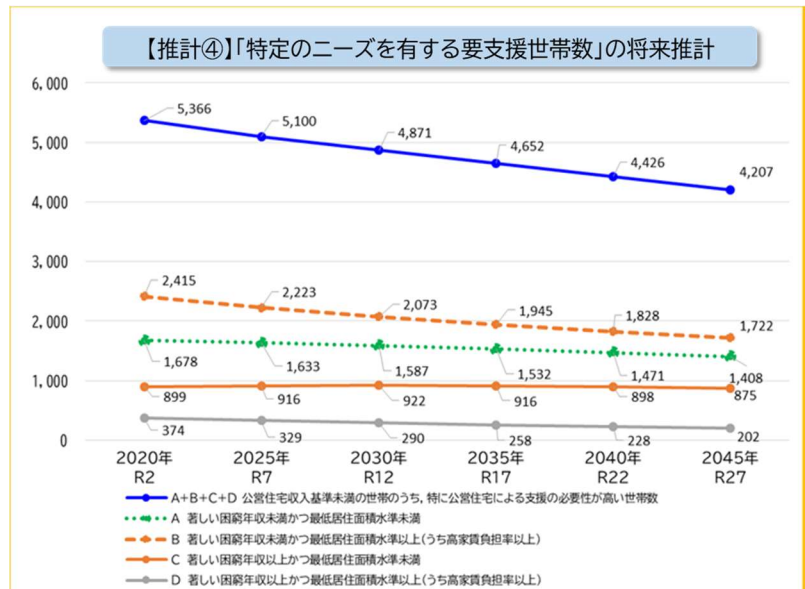
最後に、推計②③のうち、特に公営住宅等による支援の必要性（優先度）が高い世帯として、次のA～Dの世帯数を推計します。なお、A～Dは、いずれも公営借家世帯（市営住宅・県営住宅）には該当しないものと考えられることから、すべて民間借家世帯であると想定します。

- 著しい困窮年収水準未満の民間借家世帯のうち
  - A 最低居住面積水準※3未満の借家に居住している世帯
  - B 最低居住面積水準以上の借家に居住し、かつ高家賃負担率※4以上の世帯
- 著しい困窮年収水準以上の民間借家世帯のうち
  - C 最低居住面積水準未満の借家に居住している世帯
  - D 最低居住面積水準以上の借家に居住し、かつ高家賃負担率以上の世帯

※3 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅面積の基準（単身25㎡、2人以上の世帯10㎡×世帯人員+10㎡）

※4 高家賃負担率：年収200万円未満の世帯のうち借家居住世帯における年収に対する平均家賃負担率（令和2年度本市：32.5%）

推計結果としては、右表のとおり、推計①～③と同様に、人口減少に伴いA～Dの対象世帯いずれも減少の見込みとなっていますが、支援が必要な世帯が相当数存在することから、こうした潜在的なニーズに対応していく必要があると考えられます。

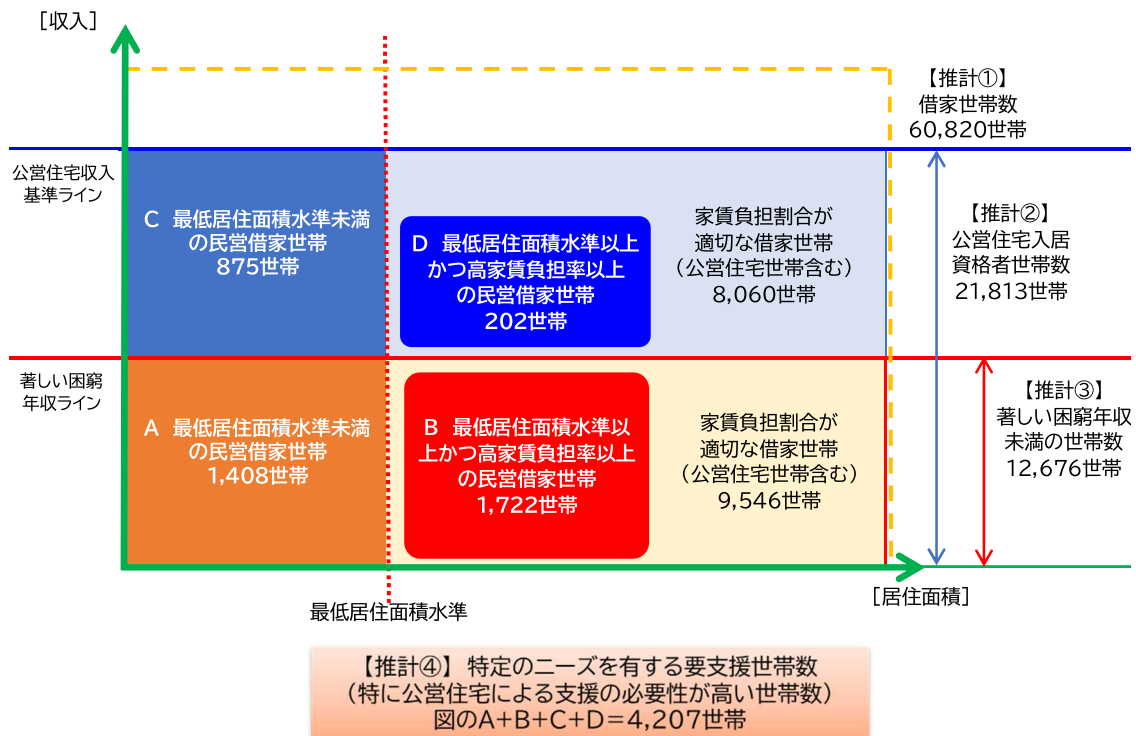


### 需要推計結果まとめ

将来的な人口減少の推計に伴い、推計①～④のいずれについても推計値が減少していく見込みです。その中でも、特徴的なものとしては、推計②③に見られるように、単身高齢者世帯が横ばいまたは微減の推計となっている点が挙げられます。また、少子化の中でも子育て世帯の割合はほぼ一定と推測され、必ずしもニーズが高齢者世帯に偏っている訳ではないと考えられます。

なお、推計①～④を全体的なイメージとしてまとめると、下図のとおりとなります。

図表21 推計①～④の全体イメージ（世帯数は2045年の推計値）



## 需要推計から見える課題

以上の推計プログラムの需要推計の結果からすると、市営住宅に対する需要量の減少は明確であることから、公共施設マネジメント基本計画における総量抑制の観点を踏まえ、需要量の減少に見合った供給量を検討する必要があります。しかし、その検討にあたっては、高齢者や低額所得者が多い本市の地域性を踏まえ、推計③④のような市営住宅に対する潜在的なニーズを考慮する必要があります。

また、需要推計では、需要の総量は減少するものの、単身高齢者世帯のニーズはほぼ横ばいの状態で推移すると見込まれます。一方で、市営住宅においては単身者向けストックが少ないことから、住宅タイプや住宅仕様の見直しなど質的転換に取り組まなければ、需要と供給が乖離した状態が続いてしまうと考えられます。

このような需要推計における量的・質的な課題を踏まえ、総合的な観点から、市営住宅の供給量や再編に関する方針・施策を検討するものとします。

## 入居申込書から見る市営住宅のニーズ

市営住宅のニーズ把握として、市民の皆さんがどのような理由で市営住宅への入居を希望しているのか、入居申込書を分析してみました。(データは令和3年度第3回募集の入居申込書による)

### ◆入居申込人の状況

申込人の世帯構成	構成割合	申込人の平均年齢	平均世帯人員	現住居の状況	
				一人当たりの平均面積	平均月額家賃
単身世帯	48%	70歳	1人	16㎡	32,258円
夫婦世帯	13%	72歳	2人	14㎡	40,120円
両親・子(未成年)	2%	47歳	3.5人	8㎡	57,950円
ひとり親・子(未成年)	16%	42歳	2.6人	10㎡	38,853円
ひとり親・子(成年)	12%	60歳	2.1人	14㎡	41,021円
その他	9%	62歳	2.4人	10㎡	39,375円

市営住宅の入居申込理由	割合
1 居住環境に問題がある	17%
2 別居や同居が必要	6%
3 立ち退きを要求されている	7%
4 勤務地から遠い	1%
5 収入に対して家賃が高い	36%
6 その他	33%

### 具体的な理由

- ・コロナ等による減収、失業、倒産
- ・夫の死去により家賃が支払えない
- ・病気や障がいにより再就職ができない
- ・離婚により家を出る必要
- ・家族との折り合いが悪く別居したい
- ・子が病気になる同居する必要
- ・親戚の家に間借りしているが自立したい
- ・子どもが成長し、家が手狭になった
- ・通院や通学に不便
- ・施設退所や退院による在宅移行
- ・自宅が老朽化し解体、失業により自宅を売却
- ・アパートの老朽化で立ち退き要求
- ・加齢により階段を上れない
- ・障がいや難病でバリアフリー化の住宅が必要
- ・連帯保証人がいない 等

申込人の世帯構成としては、募集住戸タイプにより毎回変動しますが、傾向として単身高齢者世帯が多くなっています。

入居申込の理由としては、「収入に対して家賃が高い」「その他」で約7割を占めています。具体的には、失業や倒産、親や配偶者の死去、離婚等による減収で家賃の支払いが困難になるなど経済的な理由が多くなっています。また、「その他」の内容としては、家族関係、病気・介護・障がい、居住環境などの複合的な理由が挙げられています。

入居申込書からは、市民一人ひとりの人生において、様々な状況の変化により、市営住宅への住替えを希望していることが分かります。公営住宅による支援の必要性が高い世帯(推計③④の世帯)が、入居申込理由にあるような状況に置かれた場合、自力で解決することは困難と考えられることから、市営住宅の供給にあたっては、潜在的なニーズとして考慮する必要があります。

## 2 需要推計に基づく市営住宅の想定必要量の試算

長期的な視点から市営住宅の再編を進めていくためには、市営住宅としての必要量の目安を想定することが必要です。推計プログラムの需要推計だけではその想定が難しいため、次のとおり推計②～④の推計値を用いて必要量の目安を試算しました。

### (A) 市営住宅の入居世帯数推計

令和2年度の入居世帯数をもとに、推計②「公営住宅入居資格世帯数」の減少率を用いて推計

### (B) 推計③④のうち市営住宅の潜在的なニーズ

推計③④の公営住宅等による支援の必要性が高い民間借家世帯のうち、市営住宅への入居を希望する世帯数を推計し、市営住宅に対する潜在的なニーズとする。

### (C) 市営住宅の想定必要量

(A)と(B)の合計を、市営住宅として確保しておくべき想定必要量(目安)とする。

### (D) 余剰ストック推計

令和5年度の管理戸数 5,027 戸と(C)の差を余剰ストックとして推計(空家戸数の推計ではない)

図表22 市営住宅の想定必要量の試算結果

(単位：世帯・戸)

		R 2年度 (2020)	R 7年度 (2025)	R 12年度 (2030)	R 17年度 (2035)	R 22年度 (2040)	R 27年度 (2045)
推計②	公営住宅の入居資格世帯数	25,920	25,205	24,478	23,674	22,753	21,813
	対R2年度比	—	97.24%	94.44%	91.33%	87.78%	84.16%
市営住宅の入居世帯数推計(A)		3,888	3,831	3,772	3,651	3,513	3,372
推計③④のうち市営住宅の潜在的ニーズ(B)		—	603	576	548	521	495
市営住宅の想定必要量(C)=(A)+(B)		—	4,434	4,348	4,199	4,034	3,867
余剰ストック推計(D)=管理戸数5027戸-(C)		—	593	679	828	993	1,160

(A) R2年度は実数、R7年度以降は推計値：R2年度実数×対R2年度比  
※ただし、事業進捗により都市再生住宅の入居が進むものとしてR7・12年度に各50世帯加算

(B) (推計③+推計④)×推定応募率3.6% (推計④は推計③との重複除く)  
※推定応募率=R2年度応募数783÷(入居資格世帯数25,920-入居世帯数3,888)

募集停止住宅709戸の廃止や公募対象住宅の再編等により余剰ストックの縮減に取り組む必要

### 試算結果の考察

市営住宅の入居世帯数(A)は今後、減少を続け、その分空き家の増加が見込まれます。しかし、(B)のような市営住宅に対する潜在的ニーズが相当数ある以上、空き家の全てが不要となるものではありません。活用可能なストック(公募対象住宅の空き家)は、適切に補修や住戸改善を行った上で新規入居者を積極的かつ継続的に募集し、こうしたニーズを満たしていく必要があります。

令和 27 年度では、想定必要量(C) 3,867 戸に対し、余剰ストック(D)は 1,160 戸と推計され、市営住宅の再編による縮減が必要と考えられます。このうち 709 戸は募集停止住宅の用途廃止により縮減が可能と想定されます。残りの 451 戸は公募対象住宅の再編による縮減を検討していく必要があります。

しかし、今後の社会経済情勢の変化(景気後退やいわゆる就職氷河期世代の高齢化など)や、南海トラフ地震等の大規模災害の発生リスクを考慮すると、予備的なストックを確保する必要もあることから、現時点で公募対象住宅の縮減目標を具体的に示すことは難しいと考えます。



## 第4章 基本方針と施策

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、住宅に困窮する低額所得者等に対し適切に住居を確保する役割を担っています。将来にわたり市営住宅を持続的かつ安定的に供給し、もって市民福祉の向上を図るため、第2章「市営住宅をめぐる現状と課題」及び第3章「市営住宅の需要推計」を踏まえながら、次のとおり本計画の基本方針と施策を定めます。

### 基本方針1 供給戸数の最適化と団地再編の推進

【対応する課題 ①②③④⑤】

本市では、将来にわたり人口減少が進む中、市営住宅に対する需要の減少が見込まれています。こうした状況の中、市営住宅を持続可能な形で供給していくため、高知市公共施設マネジメント基本計画の目標「総量の最適化」に基づき、長期的に市営住宅の再編を進めながら、人口や需要量の減少に見合うように供給戸数を縮減していくこととします。

一方、全国と比較して所得水準が低く、超高齢化社会を迎えている本市では、住宅確保に配慮や支援が必要な方が多く暮らしています。本計画では、市営住宅の供給戸数の縮減を基調としますが、こうした本市の地域性を考慮しながら、居住ニーズへの対応に支障が生じたり、公的支援の後退につながったりしないように、計画期間ごとに、需要推計に基づく供給目標を設定した上で、具体的に市営住宅の団地再編を進めていきます。

併せて、住宅セーフティネット法の趣旨を踏まえ、民間賃貸住宅の活用や居住支援の充実などによる重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を進めながら、市営住宅だけでは充足できない多様な居住ニーズへの対応に努めます。

#### 施策 1-1 団地再編の推進

以上の方針を踏まえ、次の施策により市営住宅の団地再編を推進します。

##### ① 住宅ストックの評価に基づく事業の検討・実施

市営住宅ストックの現状を客観的に評価・検証するとともに、その結果を団地・地域単位で俯瞰した上で、総合的な判断により今後の活用・再編に関する事業手法を検討します。

事業手法としては、建替えの抑制を基本とし、団地統合や団地内住棟の集約化、用途廃止、全面的改善、個別改善（住戸改善）などを検討の上、実施するものとします。また、一定規模以上の事業については、PPP/PFI手法の導入を検討します。

##### ② 募集停止住宅の用途廃止

縮減対象とする市営住宅は、老朽化の進行や耐用年限の超過などにより、政策空家・みなし政策空家として、新規入居者の募集を停止している旧耐震基準の木造・簡易耐火構造の住宅などの募集停止住宅（22団地 709戸）とします。

これらは原則、建替えを行わず、用途廃止するものとし、現入居者は他の市営住宅等への住替えを推進します。ただし、地域の状況を踏まえ、戸数縮減や規模縮小を前提とした団地統合や集約化に係る建替え

は検討対象とします。

### ③ 公募対象住宅の再編・活用

公募対象住宅（都市再生住宅含む）は、当面の間、原則として用途廃止の対象とはしませんが、建替えや団地統合・集約化等の再編を行う場合は、戸数縮減や規模縮小を前提とします。なお、政策空家の指定により公募対象住宅を募集停止住宅に変更する場合は、基本的に②により対応するものとします。

また、今後、入居者の減少により公募対象住宅の空き家の増加が見込まれますが、次のとおり住宅に困窮する方々の支援等に活用することとし、空家戸数の縮減を図ります。

#### 【公募対象住宅の空き家の活用】

- 低額所得者や高齢者が多い本市では、需要推計の推計③④のように公営住宅等による支援の必要性が高い民間借家世帯が相当数存在しています。この市営住宅に対する潜在的なニーズに対応していくため、適切に空き家の補修・改善を行い、積極的に新規入居者の募集を推進します。
- 募集停止住宅からの住替え先として活用します。
- 社会経済情勢の変化による将来的な需要の増加や、大規模災害における被災者の受入れなどを見据え、空き家を予備的なストックとして取り扱います。

#### 第二期計画終期における供給目標

以上の方針・施策を踏まえ、第二期計画終期（令和14年度末）における市営住宅の供給目標を設定します。

##### 【供給目標】

令和5年度 管理戸数 5,027 戸 ⇒ 令和14年度 目標戸数 4,318 戸(▲709 戸)

[参考] 市営住宅の想定必要量の試算(21 頁参照) R12 年度: 4,348 戸

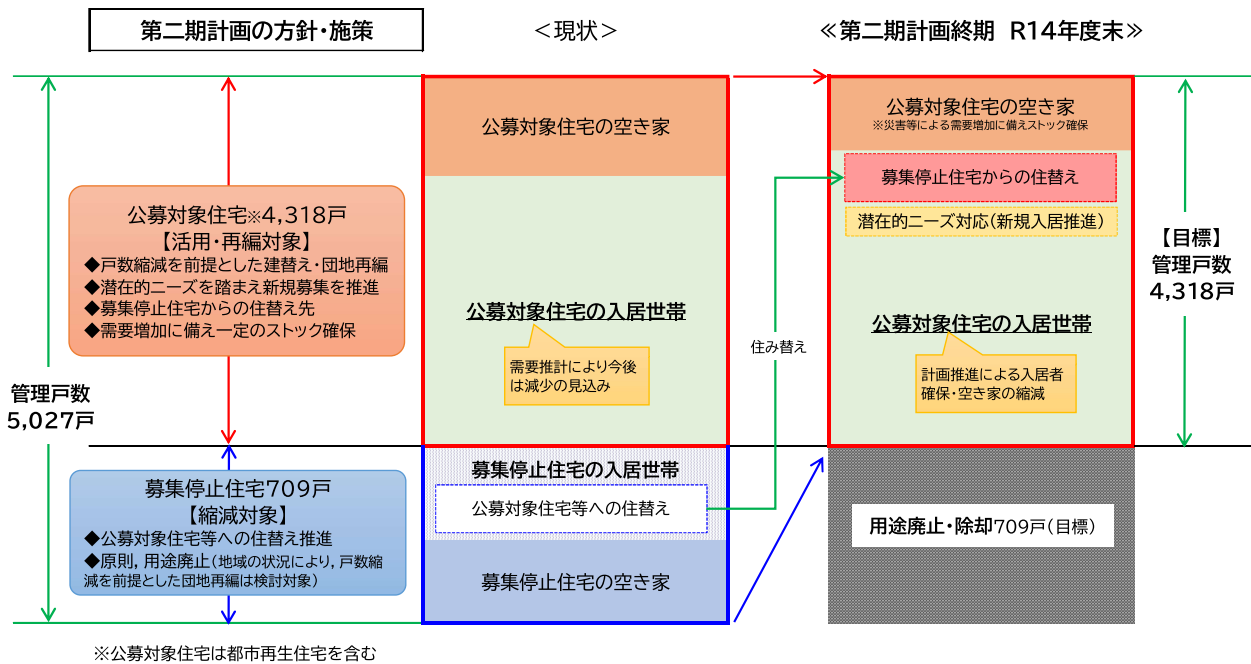
施策1-1②に基づき、縮減対象である募集停止住宅709戸の用途廃止・除却をめざします。

また、市全体の管理戸数が増加しないようにするため、戻り入居が完了した東石立町市営住宅については3号棟の建設を中止するとともに、施策1-1③に基づき、戸数縮減を前提とした建替えや団地統合・集約化を進めるものとします。

なお、募集停止住宅の用途廃止・除却にあたっては、入居者（令和4年4月現在：341 戸）の住替えが必要となりますが、その実施にあたっては、次のような課題があります。これらの課題に対応する中で、目標値や達成時期の見直しが必要となる可能性があります。

- ・ 老朽化が著しい住棟や津波浸水予測地域の団地を先行して実施する必要があること
- ・ 近隣に市営住宅が少なく住替え先の確保が難しい地域があること
- ・ 住替え先の確保のため通常の新規募集が大幅に抑制される可能性があること
- ・ 住棟内の全ての入居者が退去しないと当該住棟の用途廃止・除却ができないこと
- ・ 住替えに係る費用や除却工事費など相当の財政負担が必要となること

図表 23 団地再編の推進 イメージ図



### 第三期計画以降の見通し

市営住宅は、通常の公共施設とは異なり、入居者が生活する場であることから、再編にあたっては、入居者の理解と協力を得ながら丁寧に進めていく必要があります。

また、再編には莫大なコストが必要となることから、財政負担の平準化や耐用年限の時期などを考慮しながら段階的に再編を進めていかなければなりません。

したがって、市営住宅の再編は数十年の長期にわたる取組になることから、第二期計画の供給目標はあくまで途中段階にすぎず、それ以降も供給戸数の最適化に向けて継続的に取り組んでいく必要があります。

なお、第三期計画以降は次のような取組が想定されます。

#### 第三期計画期間（令和 15 年度～24 年度）

- ・旧耐震基準の耐火構造住宅団地の建替え、団地統合・集約化等

#### 第四期計画期間（令和 25 年度～34 年度）

- ・旧耐震基準の耐火構造住宅団地の建替え、団地統合・集約化等
- ・新耐震基準の耐火構造住宅団地（2戸1棟タイプ含む）の再編準備

これらは、既存住宅の耐用年限から、あらかじめ想定されているものですが、社会経済情勢の動向や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット構築の進捗状況を見ながら、計画期間ごとに需要推計を行い、供給戸数の目標や具体的な再編の施策を検討していくこととします。

発生確率が高まっている南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策として、市営住宅における被害の低減、安全対策や防災機能の向上に取り組むとともに、被災後の住まい（災害公営住宅）の確保に向けた検討を進めます。

#### 施策 2-1 旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅の廃止

地震の揺れや津波による人的被害や建物被害を減らすため、旧耐震基準の市営住宅のうち、耐震性に不安がある木造住宅や、一定の耐震性はあるが老朽化が進んでいる簡易耐火構造住宅については、全てを政策空家に指定することとし、入居者の住替えを完了させた上で、原則として、用途廃止・除却するものとなります。

#### 施策 2-2 津波浸水対策と安全対策の推進

津波浸水が予測される地域で団地統合や建替えを行う場合は、住棟の集約化・中高層化を図るとともに、1階部分にはピロティ式構造を採用するなど、耐津波性能の高い安全な建物の整備を検討します。また、地域住民の津波避難場所としても活用できるように、津波避難ビルとしての機能を持たせる仕様を検討します。

津波浸水のほか、土砂災害や洪水による浸水災害など、災害リスクのある地域に立地する市営住宅については、自主防災組織、避難行動要支援者対策及び災害発生時の情報伝達手段の確保など、地域における防災対策を推進する中で安全性を確保します。また、当該団地の状況に応じて必要な対策を検討するとともに、危険性の高さに応じて、政策空家への指定（新規募集の停止）を検討することとします。

#### 施策 2-3 災害公営住宅の供給

南海トラフ地震や大規模災害に伴い必要となる災害公営住宅※については、事前復興の観点を踏まえながら供給方法の検討を進めます。また、災害公営住宅の建設戸数を抑制するとともに、多様な居住ニーズに対応するため、民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）を災害公営住宅の代替として活用する制度を創設します。併せて、東石立町市営住宅3号棟の建設中止に伴い、同用地を災害公営住宅の建設候補地として選定し、当面の用地管理・活用方法を検討します。

そのほか、大規模災害時には、市営住宅（公募対象住宅）の空き家を被災者向けの住宅として活用することとします。

※ 災害公営住宅は、通常の市営住宅とは別枠で戸数管理を行うものとする。整備後は市全体の供給戸数が大幅に増加するが、復興が進む中で被災者向けの需要が減れば、一般の公営住宅に用途変更できるため、既存団地の用途廃止・建替え抑制により、供給戸数の適正化を図ることが可能。

市営住宅においては、ニーズが高い単身高齢者世帯向けの住宅が不足するなど需要と供給のミスマッチが生じるとともに、住宅の老朽化や陳腐化により居住性や魅力が低下していることから、住宅供給における質的転換や質的向上が求められています。

少子高齢化の進展、社会経済情勢の変化、住宅確保要配慮者の多様化、地域振興施策の展開などによる多様な居住ニーズに対応していくため、住宅タイプ・仕様の見直しや既存ストックの有効活用を図るとともに、建替えや住戸改善等を通して市営住宅の居住性の向上や良好な団地コミュニティの形成をめざします。

#### 施策 3-1 高齢者世帯や子育て世帯への対応

社会の高齢化や核家族化が進展する中、市営住宅の需要推計では、単身高齢者世帯数はほぼ横ばいの状態が続くと見込まれています。一方で、市営住宅の入居者の高齢化が進む中、自治会活動が停滞し、団地コミュニティの弱体化につながっています。

こうした状況を踏まえ、団地再編や建替えにあたっては、団地コミュニティのバランスを考慮しながら、必要とされる特定目的住宅の戸数を検討し、高齢者向け・単身者向け仕様の住宅を整備するとともに、子育て世帯向けの住宅を確保することで若い世代の入居を促進するなど、多世代が入居できる市営住宅をめざします。

また、高齢化への対応としては、建替えや全面的改善・個別改善によるバリアフリー化、エレベーターの設置、車イス対応などの福祉対応を進めるとともに、シルバーハウジング事業や指定管理者による見守り支援・困りごとのサポートの継続、入居要件や募集方法の見直しによる入居の促進などに取り組みます。

#### 施策 3-2 多様な居住ニーズへの対応

高齢者、子育て世帯や障がい者のほか、困難を抱える方の認知の広がりにより、居住ニーズが多様化しています。また、中山間地域等の活性化や、移住定住・産業振興など本市が推進する施策に関連した居住ニーズも高まっています。

こうした居住ニーズについては、既存ストックの有効活用による対応を基本とし、必要に応じて庁内関係部局が連携しながら、特定目的住宅の確保や入居要件の見直し、優先入居・特定入居の設定、みなし特定公共賃貸住宅としての活用、社会福祉法人等による目的外使用、他の用途への転用、又は一定の地域（中山間地域等）に限定した市営住宅のあり方などを検討します。

#### 施策 3-3 居住性の向上

市営住宅の老朽化や設備の陳腐化が進んでおり、市営住宅の居住性や魅力が低下してきています。建替え等にあたっては、公営住宅等整備基準に基づき、居住ニーズへの対応と併せて、最適な住宅仕様に見直すとともに、PPP/PFI 手法の導入により民間事業者のノウハウを活かした居住環境の整備も検討します。

また、既存団地においても住戸改善として、居室や設備（便所の水洗化含む。）等の改善に取り組むことで、居住性の向上を図ります。

1970年代から1990年代にかけて集中的に整備された市営住宅が建設から30年～50年が経過し、建物や設備の老朽化・劣化が進行しています。これまでも計画的な修繕や改善工事を実施してきましたが、引き続き、既存ストックの適正な維持管理、空き家の縮減、長寿命化、安全性の向上などに取り組みながら、トータルコストの縮減による持続可能な管理運営と、入居者の安全・安心な暮らしを確保します。また、カーボンニュートラルの実現に向け、市営住宅の省エネルギー化等を推進し、環境に優しい住宅ストック形成をめざします。

#### 施策4-1 適正な維持管理と長寿命化の推進

日常的な取組としては、定期的に住棟の点検を実施するとともに、指定管理者や団地自治会の活動による適正な維持管理に努めます。また、市営住宅に対する潜在的なニーズを踏まえ、計画的に空き家の補修・改善と新規募集を行うことで、空き家の縮減を進め、団地の荒廃化を防ぎます。

中長期的な取組としては、定期的な点検の結果等を踏まえ、予防保全的な観点から、計画的かつ効果的に改善工事や維持保全工事を実施し、ストックの長寿命化、ライフサイクルコストの縮減、安全性の向上を図ります。

住棟以外では、団地内の外構の改修、有料駐車場の整備やコンクリートブロック塀の撤去・改修などを実施し、快適で安全な団地の形成を図ります。

#### 施策4-2 小規模団地における住宅ストックの管理

本市の西部、南部、東部地域では、地域改善事業で整備された低層耐火構造の改良住宅（2戸1棟タイプ）が小規模団地として多数点在していますが、耐用年限まで30年以上あることから、当面は、各地域・団地の状況に応じ、住宅ストックの適正な維持管理や長寿命化を図ることとします。また、入居要件や募集方法の見直しを含め新規募集を推進するとともに、募集停止住宅からの住替え先としても活用します。併せて、基本方針3に基づき、居住性の向上やストックの有効活用（みなし特定公共賃貸住宅としての活用や他用途への転用）等を検討します。

一方で、南部地域（特に長浜地区）については、津波浸水予測区域であるため防災面や安全性に課題があります。また、入居者の減少や空き家の増加により、コミュニティの維持や効率的な管理にも課題が生じています。したがって、長期的には、地区全体での団地統合・集約化（高層化）などの再編※も検討する必要があります。当面の取組としては、対象地区の現状分析による課題の把握やニーズ調査を進め、再編等の可能性や方向性について検討することとします。

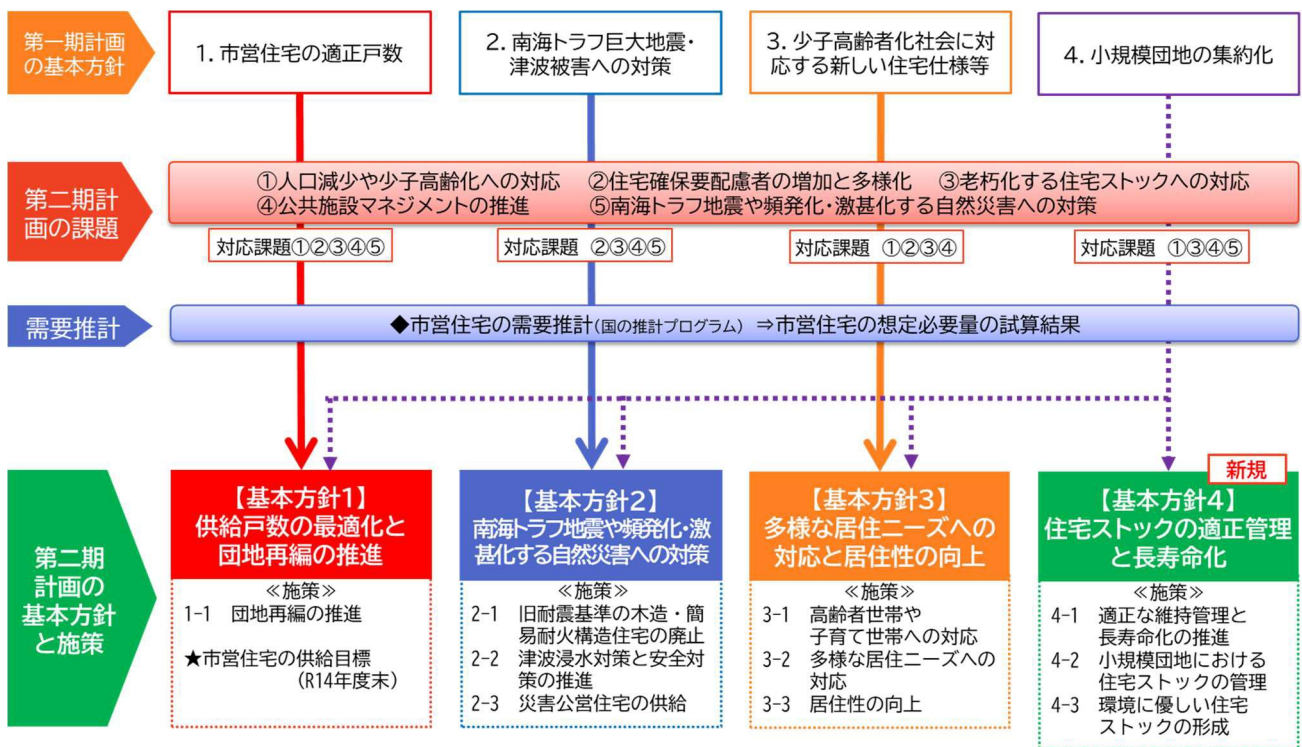
※ 全国市街地再開発協会発行のハンドブック「住環境整備」では、住宅地区改良法のスラムクリアランスの趣旨を踏まえると、「事業終了後相当期間が経過し状況変化の生じている地区については、老朽化や設備の陳腐化等から来る再スラム化を防止するために、改めて健全なコミュニティ形成のための計画を策定する必要がある。具体的には、住宅の状況、居住者の実態・意向を踏まえて、改修・増改築、建替、用途廃止又は譲渡処分（払下げ）等をどのように行うことが住宅政策上望ましいか判断するべきである」とされている。

### 施策4-3 環境に優しい住宅ストックの形成

カーボンニュートラルの実現に向けて、公営住宅等における省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を図るため、令和4年度に公営住宅等整備基準が見直されました。この中で、新築（建替え含む）については、ZEH 水準への適合や太陽光発電の設置が原則化されたことから、市営住宅においても対応を進めていきます。

また、既存ストックについても、引き続き外壁や屋上防水等の改修時に断熱化を実施するとともに、共用部照明のLED化などを検討します。

図表 24 第二期計画における基本方針と施策



#### 【第二期計画における変更点】

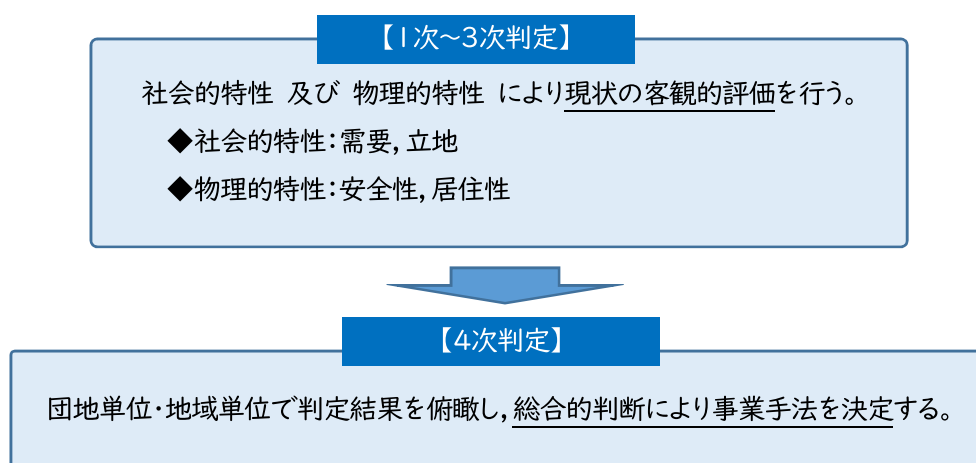
- 第二期計画の基本方針1～3は、第一期計画の基本方針を継承しつつ、第二期計画における課題や需要推計を踏まえ、方針の充実を図るものとして内容を見直しました。
- 基本方針4は高知市公営住宅等長寿命化計画との統合にあたり新たに設定したものです。
- 第一期計画の基本方針「4.小規模団地の集約化」は、第二期計画の基本方針4(施策 4-2)をはじめ、各基本方針に含めるものとなりました。

## 第5章 住宅ストックの評価による事業手法の検討

### 1 住宅ストックの評価方法及び事業手法の判定方法

第4章に掲げる基本方針に従い、住宅ストックの適正管理と長寿命化を図り、また供給戸数の最適化と団地再編を推進するため、既存ストックの現状評価を行ったうえで、今後の事業手法について定めることとします。

ストックの評価及び事業手法の判定の方法については、下図のとおり1次～3次判定による現状の客観的評価を踏まえ、4次判定において総合的判断により事業手法を決定することとします。



ストックの評価にあたり、社会的特性及び物理的特性の判定要素とする項目及び評価内容は図表 25 のとおりとしています。

1次～3次判定に至る過程については図表 26 のとおり、1次判定において各判定要素の評価結果を中項目ごと(需要・立地・安全性・居住性)に統合、2次判定ではさらに大項目ごと(社会的特性・物理的特性)に統合します。最終的に、3次判定において社会的特性及び物理的特性を2軸として各住宅の現状の評価を4つの領域に区分し、客観的な分析結果として示しています。



4つの領域のうち各領域に属する住宅の事業手法の目安は以下のとおりです。

\*領域Ⅰ：社会的特性・物理的特性ともに高評価

⇒維持保全又は個別改善により管理を継続することが適当

\*領域Ⅱ：社会的特性で低評価項目ありだが、物理的特性は依然高評価

⇒維持保全、個別改善又は集約化等について検討し、活用を図ることが適当

\*領域Ⅲ：物理的特性で低評価項目ありだが、社会的特性は高評価

⇒建替え又は全面的改善等について検討し、存続を図ることが適当

\*領域Ⅳ：社会的特性・物理的特性ともに低評価

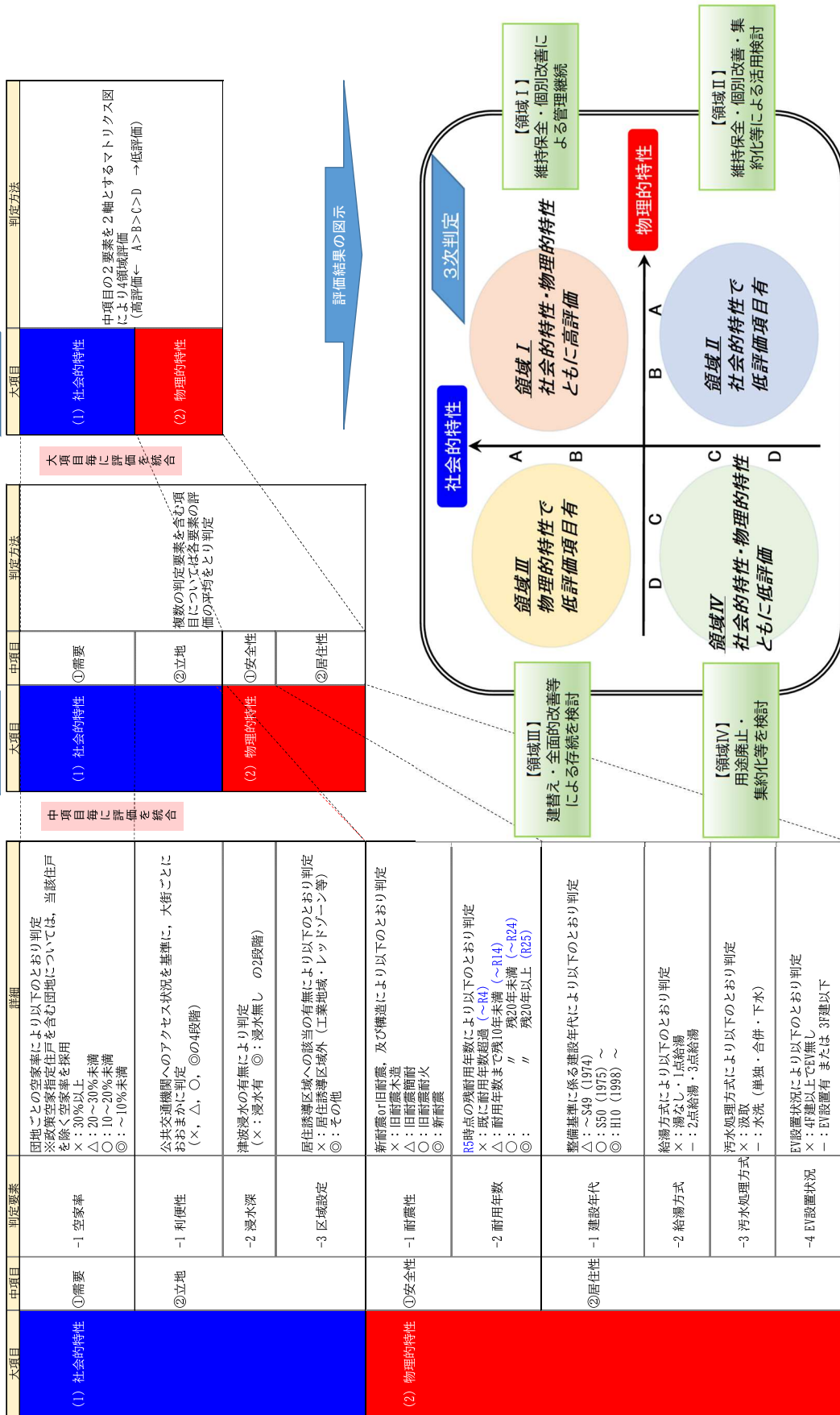
⇒用途廃止(移転・集約)を含め検討することが適当

4次判定については、3次判定による分析結果を団地単位・地域単位で俯瞰し、総合的判断により最終的な事業手法を決定します。

図表 25 ストックの評価における判定要素

大項目	中項目	判定要素	評価内容
(1)社会的特性	①需要	-1 空家率	団地ごとの空家率(政策空家指定住戸を含む団地については当該住戸を除く空家率)により判定
		-2 浸水深	津波浸水の有無により判定
	②立地	-1 利便性	公共交通機関へのアクセス状況を基準に、大街ごとにおおまかに判定
		-3 区域設定	居住誘導区域への該当の有無により判定
(2)物理的特性	①安全性	-1 耐震性	耐震基準及び構造種別により判定
		-2 耐用年数	残耐用年数により判定
	②居住性	-1 建設年代	整備基準に係る建設年代により判定
		-2 給湯方式	給湯箇所数等により判定
		-3 汚水処理方式	水洗化の有無により判定
		-4 EV設置状況	階数4以上の住棟におけるエレベーター設置状況により判定

図表 26 ストックの評価方法(1次～3次判定)



## 2 事業手法別の実施方針

4次判定により決定した各事業手法別の具体的な実施方針を以下に示します。

### (1) 維持保全の実施方針

定期的な点検を行い、標準的な修繕周期を考慮した予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

【実施内容】 定期点検の実施, 計画的な修繕の実施

### (2) 個別改善の実施方針

(居住性向上型)

引き続き活用を図るストックについて、住宅規模や間取りの改善、住棟や住宅の設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

【実施内容】 間取りの改修, 下水道接続, 浄化槽整備・更新(トイレ水洗化含む。), 給湯設備の更新, 水道直結給水化, テレビ共同受信設備等

(福祉対応型)

高齢化対応ができていない住棟で、今後も長期にわたって活用を図るストックについては、高齢化の進む住棟から優先的に福祉対応型改善を行います。

【実施内容】 床段差解消, 手すり設置(トイレ, 浴室, 玄関入口, 浴室入口), エレベーターの設置等

(安全性確保型)

鉄筋の爆裂や、モルタルの劣化等によるコンクリート片等の落下を防止するための外壁改修を行います。鉄製バルコニー手摺については、腐食による落下事故を防止するために手摺のアルミ化を行います。腐食の危険性や耐震性に問題があるガス管については更新を行います。

【実施内容】 外壁改修, バルコニー手摺のアルミ化, ガス管の更新, エレベーター改修(既存不適格解消)

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

屋根からの漏水が軒裏の鉄筋の爆裂の原因となることから、屋根の躯体コンクリートの保全や耐久性の向上のために外断熱防水工法による改修を行います。

【実施内容】 仕様のアップグレード等による外壁の耐久性向上, 屋根の外断熱・防水改修

(脱炭素社会対応型)

公営住宅等整備基準に係る技術的助言の令和 4 年度改正内容に基づき、住宅のカーボンニュートラル化を推進します。

【実施内容】 省エネ性能における ZEH 水準への引き上げ対応、太陽光発電設備の設置

### (3) 全面的改善の実施方針

新耐震基準により建設された耐火構造の住棟については、耐震性能は問題なく構造体についても健全であると考えられますが、設備の陳腐化やエレベーターが未設置である等の居住性における課題や間取りが現在の居住ニーズにマッチしていない等の問題を抱えています。

これらの住宅のうち将来的な居住ニーズや現地状況による施工の可否も考慮したうえで、間取りの変更や階段室型から片廊下型としエレベーターを新設する等の全面的改善の対象とするものを選定し、実施内容の検討を行います。

### (4) 建替えの実施方針

居住ニーズが高い立地条件である等により社会的特性においては高評価であるが、築年数の経過等により物理的特性で低評価となっている住宅については、建替えにより適正な機能を確保したうえで存続を図ることが必要であるかどうか、周辺地域の市営住宅に関する需要等も踏まえ判断します。

建替えに当たっては、供給戸数の最適化の基本方針に従い、原則として住棟の集約化や周辺団地との統合等による再編等を検討し、戸数縮減や規模縮小を図ることとします。

また、住戸内部や共用部の仕様における福祉対応(床段差解消等)や脱炭素社会対応(太陽光発電設置等)等や、将来的な需要を見据えた住戸タイプ等にも配慮した計画とします。

### (5) 用途廃止の実施方針

昭和 56 年以前の旧耐震基準にて建設された木造及び簡易耐火構造の住棟については、一定の耐震性はあるが老朽化が進んでいるため、全て用途廃止の方針とし入居者の移転促進を優先的に進めることとします。

用途廃止に当たっては、地域内での入居者の住替え先確保が可能かどうかや居住ニーズの状況等を踏まえ、戸数縮減を前提とした建替えの必要性の有無についても検討します。

また、住替え先となる住宅については個別改善(住戸改善)等により居住性向上を図り、入居者の処遇について配慮を行います。

# 第6章 各地区・各団地における事業手法の検討結果

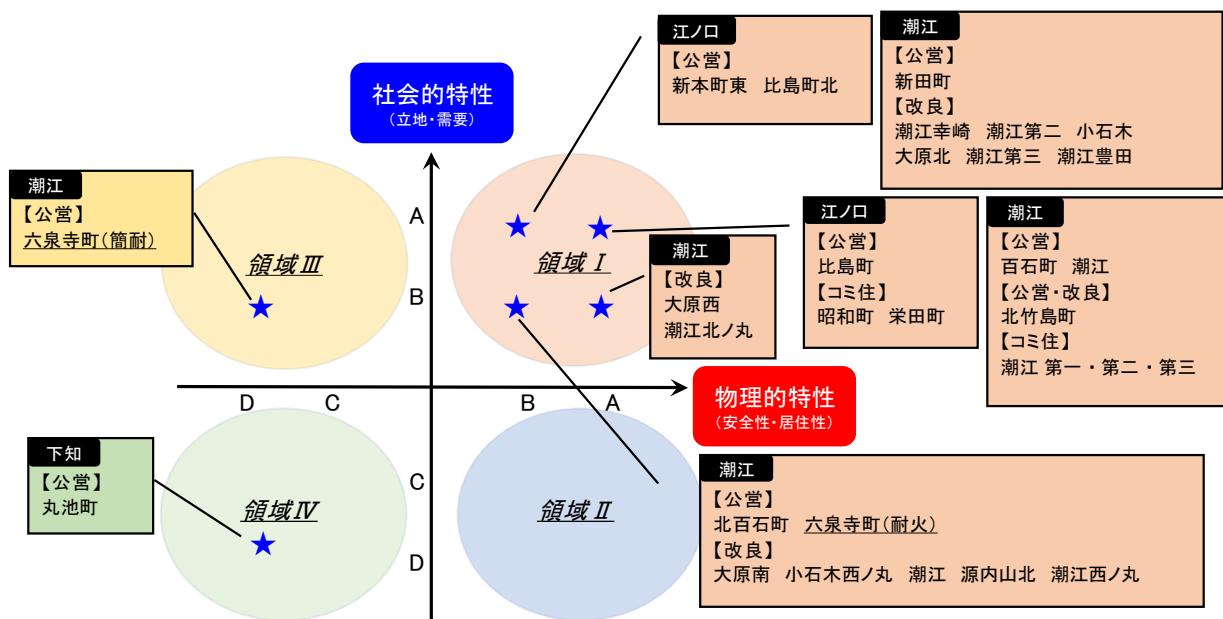
## 1 中央地域市営住宅の評価結果

### (1) 3次判定による評価結果

中央地域にある市営住宅 1,731 戸のうち、領域Ⅰに大多数の 1,593 戸（約 92%）が属しており、領域Ⅲに属するのは 100 戸（約 6%）、領域Ⅳに属するのは 38 戸（約 2%）となっています。

全体的には、物理的特性及び社会的特性ともに高評価の住宅が大多数を占め、維持保全又は個別改善が適当との評価結果となっています。

図表 27 3次判定結果(中央地域)



区分	判定の内容	事業手法の目安
領域Ⅰ	社会的特性・物理的特性ともに高評価	維持保全・個別改善による管理継続
領域Ⅱ	社会的特性で低評価項目有	維持保全・個別改善・集約化等による活用検討
領域Ⅲ	物理的特性で低評価項目有	建替え・全面的改善等による存続を検討
領域Ⅳ	社会的特性・物理的特性ともに低評価	用途廃止・集約化等を検討

※下線の団地は複数の評価結果に該当

## (2) 総合的判断による4次判定結果

3次判定結果を踏まえ総合的判断を行った結果、地区ごとの団地別の事業手法は以下のとおりとします。

### 【潮江地区】

全体的には、物理的特性上一定良好なストックであり、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアに属しており、3次判定結果のとおり維持保全（築年数が浅く当面は改修の必要がないもの）又は個別改善（改修を行ったうえで継続管理するもの）としています。

なお、以下の各団地については個別に判断を行っています。

六泉寺町市営住宅については、簡易耐火構造の住棟は領域Ⅲ（建替え・全面的改善等）相当、耐火構造の住棟は領域Ⅰ（維持保全・個別改善等）相当と、団地内で3次判定結果が異なりますが、全体的に老朽化が進んでおり、また津波浸水予測区域内にあることから、団地全体を建替えの対象とし、住棟の集約高層化を行うこととします。

北石町市営住宅については、利便性の確保された居住ニーズの高いエリアに属しており、3次判定結果では領域Ⅰ（維持保全・個別改善等）相当となっていますが、耐火構造であり安全性は一定確保されているものの築年数経過に伴う設備の陳腐化により居住性が低下していることから、既に政策空家に指定し住替えを進めており、用途廃止とします。なお、入居者の住替え先確保として、建替え対象である近隣の六泉寺町市営住宅への統合を検討します。



図表 28 ストックの評価結果(中央地域-【潮江地区】)

種別	団地名	住宅概要					〈1次判定〉				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考	
		敷地 (m <sup>2</sup> )	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的特性	社会的特性	物理的特性 + 社会的特性		総合的判断
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	1 新田町市営住宅	3,369	中耐5階	昭和53年	1	30		◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善	
			中耐3階	昭和54年	1	18		◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善	
	2 北百石町市営住宅	1,006	中耐3階	昭和32年	1	18	18	◎	×	○	×	B	B	I	用途廃止	六泉寺町へ統合
	3 百石町市営住宅	7,603	高耐10階	平成10年	1	120		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善	
	4 六泉寺町市営住宅	38,030	簡耐2階	昭和41年	3	18	18	×	×	○	×	D	B	III	建替え	耐火構造の住棟についても、簡易耐火構造の住棟(政策空家指定済)と併せて団地全体を建替え対象とする。
			簡耐2階	昭和42年	3	18	18	×	×	○	×	D	B	III		
			中耐4階	昭和42年	1	24	○	○	×	○	×	B	B	I		
			簡耐2階	昭和43年	3	18	18	×	×	○	×	D	B	III		
			中耐4階	昭和43年	1	24	○	○	×	○	×	B	B	I		
			簡耐2階	昭和44年	6	34	34	×	×	○	×	D	B	III		
			中耐4階	昭和44年	3	64	○	○	×	○	×	B	B	I		
			簡耐2階	昭和45年	3	12	12	×	×	○	×	D	B	III		
			中耐4階	昭和45年	4	88	○	○	×	○	×	B	B	I		
			中耐4階	昭和46年	2	48	○	○	×	○	×	B	B	I		
	中耐3階	昭和47年	1	18	○	○	×	○	×	B	B	I				
耐火2階	昭和47年	2	22	○	○	×	○	×	B	B	I					
耐火2階	昭和48年	1	8	○	◎	×	○	×	B	B	I					
中耐4階	昭和48年	1	16	○	◎	×	○	×	B	B	I					
5 潮江市営住宅	3,496	中耐5階	平成20年	1	42		◎	◎	◎	◎	A	A	I	維持保全		
公営・改良	6 北竹島町市営住宅	15,985	高耐11階	平成5年	1	122		◎	○	○	◎	A	A	I	個別改善	
			高耐11階	平成7年	1	110		◎	○	○	◎	A	A	I	個別改善	
改良	7 潮江幸崎改良住宅	1,871	中耐3階	昭和58年	1	16		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
	8 潮江第二改良住宅	2,268	中耐4階	昭和55年	1	16		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
			中耐4階	昭和56年	1	8		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
	9 大原南改良住宅	2,172	耐火2階	昭和61年	1	8		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
			中耐3階	昭和61年	1	12		◎	△	◎	△	B	B	I		
	10 小石木改良住宅	6,633	中耐3階	昭和58年	1	18		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
			中耐4階	昭和58年	1	24		◎	△	◎	◎	B	A	I		
			中耐3階	昭和58年	1	18		◎	△	◎	◎	B	A	I		
			中耐3階	昭和61年	1	12		◎	△	◎	◎	B	A	I		
	11 小石木西ノ丸改良住宅	890	耐火2階	昭和63年	1	3		◎	△	◎	×	B	B	I	個別改善	
	12 潮江改良住宅	2,990	中耐4階	昭和54年	1	30		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
	13 源内山北改良住宅	4,836	中耐4階	昭和61年	2	44		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
	14 大原西改良住宅	564	中耐3階	平成2年	1	6		◎	○	◎	×	A	B	I	個別改善	有料駐車場整備
	15 大原北改良住宅	1,289	中耐4階	昭和63年	2	20		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	有料駐車場整備
	16 潮江第三改良住宅	3,803	中耐3階	昭和60年	3	33		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
	17 潮江北ノ丸改良住宅	3,168	中耐3階	平成元年	1	18		◎	○	◎	△	A	B	I	個別改善	
	18 潮江西ノ丸改良住宅	2,669	中耐3階	昭和60年	1	12		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
	19 潮江豊田改良住宅(輪田)	3,275	中耐3階	昭和60年	1	9		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
	20 潮江第一コミュニティ住宅	1,385	耐火4階	平成11年	1	24		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善	
21 潮江第二コミュニティ住宅	2,372	耐火7階	平成13年	1	85		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善		
22 潮江第三コミュニティ住宅	1,343	耐火5階	平成17年	1	31		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善		
公営	5				39	640	118									
公営・改良	1				2	232	0									
改良	13				22	307	0									
コミ住	3				3	140	0									
小計	22				66	1,319	118									

戸数表示：政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

【下知地区】

丸池町市営住宅については、3次判定結果のとおり用途廃止の方針とし、移転促進を図ることとします。なお、近隣に市営住宅が少ないことから、入居者の住替え先確保として、建替え対象である潮江地区の六泉寺町市営住宅への統合を検討します。

図表 29 ストックの評価結果(中央地域-【下知地区】)

種別	団地名	住宅概要					〈1次判定〉				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考	
		敷地 (m <sup>2</sup> )	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的特性	社会的特性	物理的特性 + 社会的特性		総合的判断
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	23 丸池町市営住宅	7,853	簡耐2階	昭和45年	7	38	38	×	△	△	×	D	D	IV	用途廃止	六泉寺町へ統合
公営	1				7	38	38									

戸数表示：政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

【江ノ口地区】

全体的に、築年数が浅く物理的特性上良好なストックであり、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアに属しており、3次判定結果のとおり個別改善とします。

図表 30 ストックの評価結果(中央地域－【江ノ口地区】)

種別	団地名	住宅概要					うち 政策空家	〈1次判定〉				〔2次判定〕		《3次判定》	【4次判定】	備考
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数		物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的 判断	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	24 新本町東市営住宅	5,986	中耐5階	昭和57年	3	60	◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善		
	25 比島町市営住宅	3,972	高耐10階	平成13年	1	71	◎	◎	○	◎	A	A	I	個別改善		
	26 比島町北市営住宅	8,145	中耐5階	昭和53年	1	30	◎	△	○	○	B	A	I	個別改善		
			中耐4階	昭和54年	1	24	◎	△	○	○	B	A	I			
コミ住	27 昭和町コミュニティ住宅	3,629	中耐5階	昭和55年	1	30	◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善		
	28 栄田町コミュニティ住宅	2,961	耐火7階	平成11年	1	90	◎	◎	○	◎	A	A	I	個別改善		
			耐火5階	平成15年	1	44	◎	◎	○	◎	A	A	I			
公営	3				7	215										
コミ住	2				3	159										
小計	5				10	374										

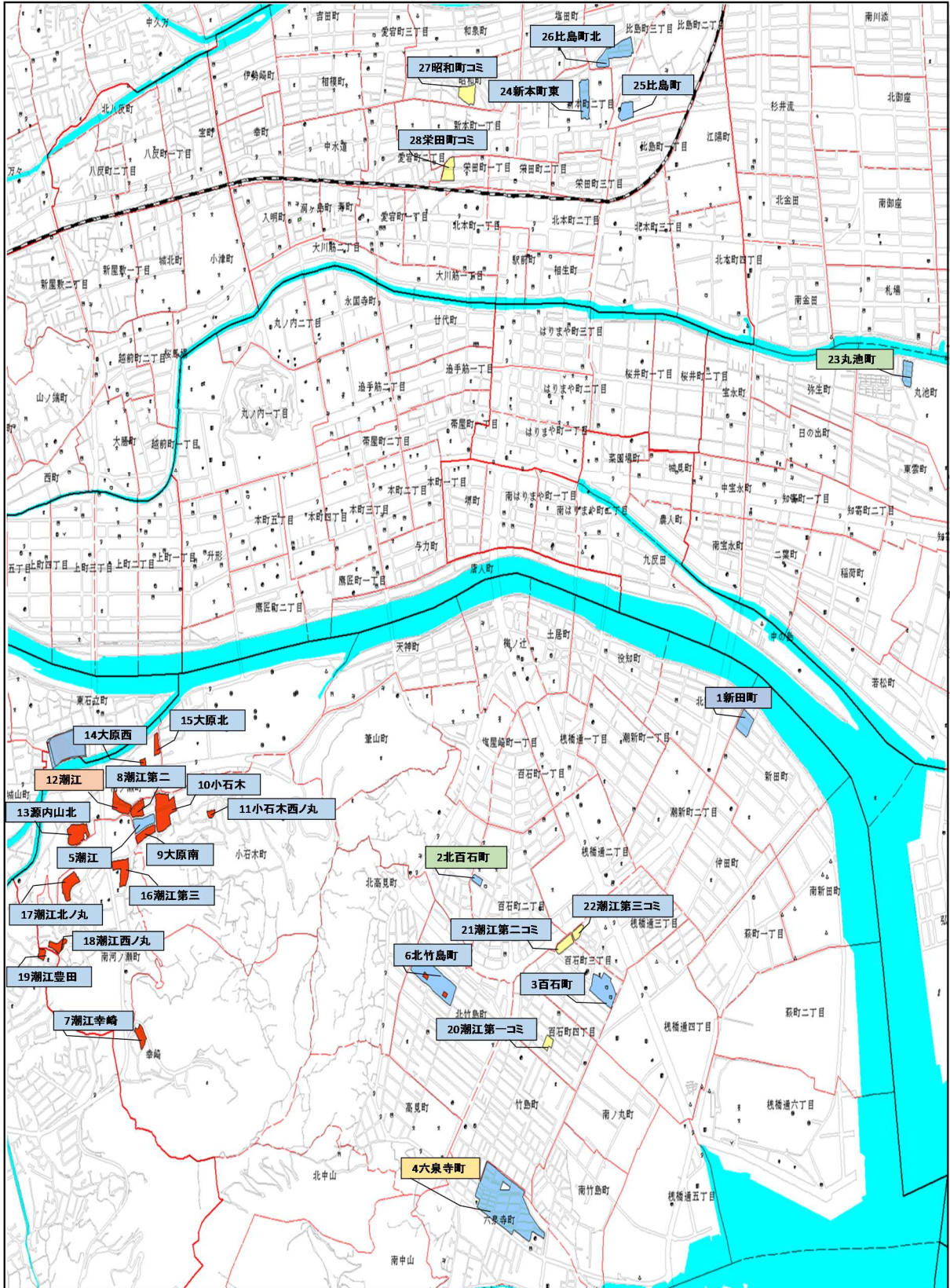
戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続





中央地域市営住宅位置図



※凡例1: 団地名色分け

**【4次判定結果】**

維持保全	
個別改善	
建替え・全面的改善	
用途廃止	

※凡例2: 団地図形色分け

公営	9
公営・改良	1
改良	13
コミ住	5
合計	28

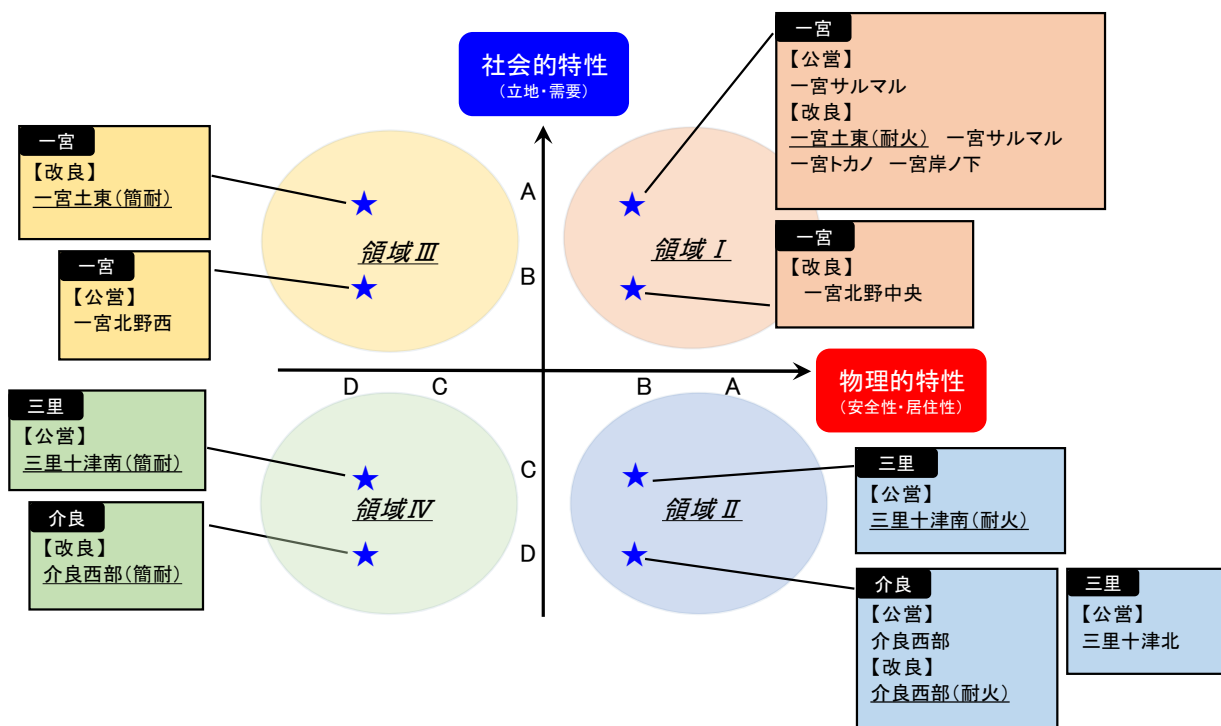
## 2 東部地域市営住宅の評価結果

### (1) 3次判定による評価結果

東部地域にある市営住宅 511 戸のうち、領域Ⅱに過半数の 334 戸(約 65%)が属しており、次いで領域Ⅳに 72 戸(約 14%)、領域Ⅰに 69 戸(約 14%)、領域Ⅲに 36 戸(約 7%)となっています。

東部地域の中でも地区ごとに傾向が分かれており、一宮地区では社会的特性が高評価である領域Ⅰ及びⅢに属しており管理継続・存続が適当、一方で介良地区及び三里地区では津波浸水予測区域のため社会的特性が低評価である領域Ⅱ及びⅣに属しており集約化等検討が必要との評価結果となっています。

図表 31 3次判定結果(東部地域)



区分	判定の内容	事業手法の目安
領域Ⅰ	社会的特性・物理的特性ともに高評価	維持保全・個別改善による管理継続
領域Ⅱ	社会的特性で低評価項目有	維持保全・個別改善・集約化等による活用検討
領域Ⅲ	物理的特性で低評価項目有	建替え・全面的改善等による存続を検討
領域Ⅳ	社会的特性・物理的特性ともに低評価	用途廃止・集約化等を検討

※下線有の団地は複数の評価結果に該当

## (2) 総合的判断による4次判定結果

3次判定結果を踏まえ総合的判断を行った結果、地区ごとの団地別の事業手法は以下のとおりとします。

### 【一宮地区】

全体的に、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアですが、簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから用途廃止とします。

図表 32 ストックの評価結果(東部地域-【一宮地区】)

種別	団地名	住宅概要						〈1次判定〉				〔2次判定〕		《3次判定》	【4次判定】	備考 4次判定結果の 補足説明等
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち 政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	1 一宮サルマル市営住宅	1,267	中耐4階	昭和56年	1	24		◎	△	◎	○	B	A	I	個別改善	
	2 一宮北野西市営住宅	2,634	簡耐2階	昭和48年	3	12	○	×	×	◎	×	D	B	III	用途廃止	
改良	3 一宮土東改良住宅	3,868	簡耐2階	昭和50年	2	8	○	×	△	◎	×	D	B	III	用途廃止	
			簡耐2階	昭和55年	4	8	○	△	△	◎	◎	D	A	III	用途廃止	
			簡耐2階	昭和56年	4	8	○	△	△	◎	◎	D	A	III	用途廃止	
	4 一宮サルマル改良住宅	1,245	耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善	
			中耐4階	昭和56年	1	16		◎	△	◎	○	B	A	I	個別改善	
			耐火2階	昭和61年	5	10		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
			耐火2階	昭和62年	2	5		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
6 一宮トカノ改良住宅	856	耐火2階	平成2年	2	4		◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善		
7 一宮岸ノ下改良住宅	1,535	耐火2階	昭和62年	1	2		◎	△	◎	○	B	A	I	個別改善		
		耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	◎	○	B	A	I	個別改善		
公営	2				6	44										
改良	5				23	61										
小計	7				29	105										

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

### 【介良地区】

介良西部改良住宅のうち簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから、団地内又は介良西部市営住宅等への住替えにより用途廃止とし、住替え先となる両団地については個別改善(住戸改善、トイレ水洗化等)を行います。

図表 33 ストックの評価結果(東部地域-【介良地区】)

種別	団地名	住宅概要						〈1次判定〉				〔2次判定〕		《3次判定》	【4次判定】	備考 4次判定結果の 補足説明等
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち 政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	8 介良西部市営住宅	5,055	耐火2階	平成元年	6	12		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	住替え先として住戸改善等検討
			耐火2階	平成2年	7	14		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	
改良	9 介良西部改良住宅	13,057	簡耐2階	昭和52年	11	22	○	×	△	△	×	D	D	IV	用途廃止	住替え先として住戸改善等検討
			簡耐2階	昭和53年	11	22	○	△	△	△	×	D	D	IV	用途廃止	
			簡耐2階	昭和55年	2	4	○	△	△	△	×	D	D	IV	用途廃止	
			耐火2階	昭和58年	4	8		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	
			耐火2階	昭和59年	1	2		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	
			耐火2階	昭和60年	1	2		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	
耐火2階	昭和61年	4	8		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善				
公営	1				13	26										
改良	1				34	68										
小計	2				47	94										

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

## 【三里地区】

三里十津南市営住宅のうち簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから、団地内又は三里十津北市営住宅等への住替えにより用途廃止とします。

なお、両団地の耐火構造の住棟についても旧耐震基準により建設されたものが多く、またエレベーター未設置であり高齢化対応が必要であること、加えて津波浸水予測区域内であることから、第三期計画以降における団地再編の検討対象とします。

図表 34 ストックの評価結果(東部地域-【三里地区】)

種別	団地名	住宅概要						〈1次判定〉				〔2次判定〕		《3次判定》	【4次判定】	備考 4次判定結果の 補足説明等	
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち 政策空家	物理的 安全性	物理的 居住性	社会的 立地	社会的 需要	物理的 特性	社会的 特性	物理的 特性 + 社会的 特性	総合的 判断		
公営	10 三里十津南市営住宅	23.373	簡耐2階	昭和46年	2	12	○	×	×	△	○	D	C	IV	用途 廃止		
			簡耐2階	昭和47年	2	12	○	×	×	△	○	D	C	IV			
			中耐4階	昭和47年	1	24		○	×	△	○	B	C	II			
			中耐4階	昭和48年	1	24		◎	×	△	○	B	C	II			
			耐火2階	昭和49年	1	8		◎	×	△	○	B	C	II			
			中耐5階	昭和56年	1	40		◎	△	△	○	B	C	II			
	11 三里十津北市営住宅	16.693	16.693	中耐4階	昭和49年	2	32		◎	×	△	△	B	D	II	個別 改善	団地再編 検討対象 (第三期 計画)
				中耐4階	昭和51年	3	48		◎	△	△	△	B	D	II		
				中耐5階	昭和59年	1	40		◎	△	△	△	B	D	II		
				中耐5階	昭和60年	1	40		◎	△	△	△	B	D	II		
公営	2			16	312												

戸数表示：政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

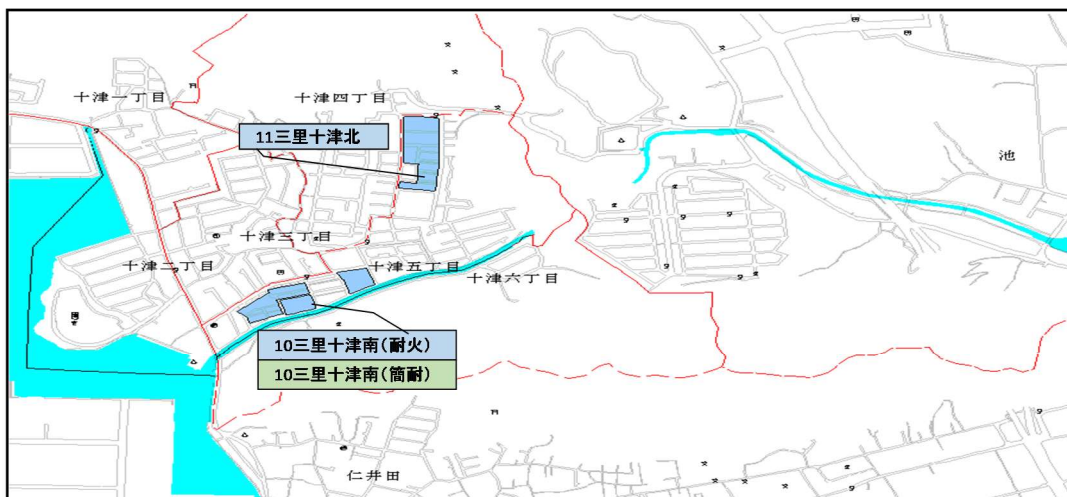
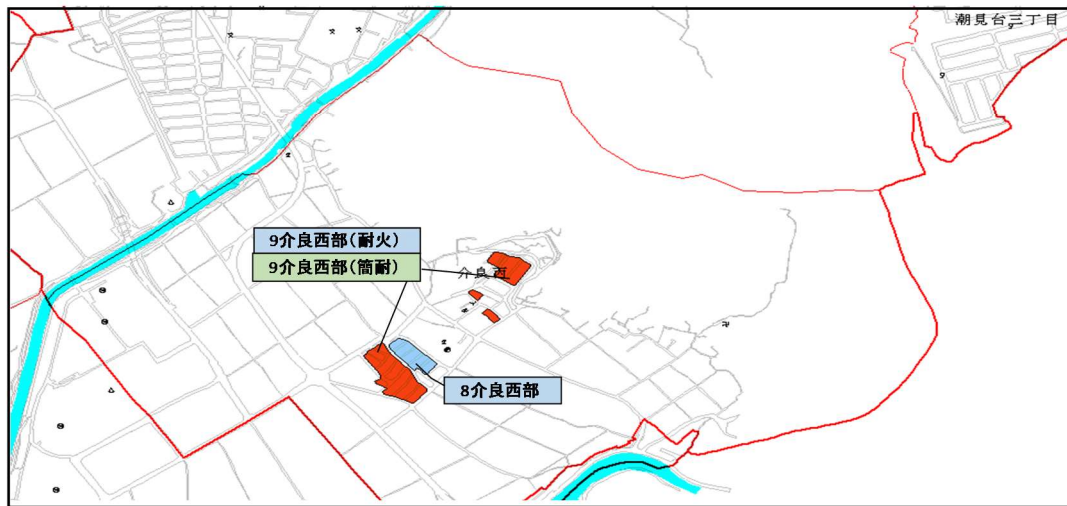
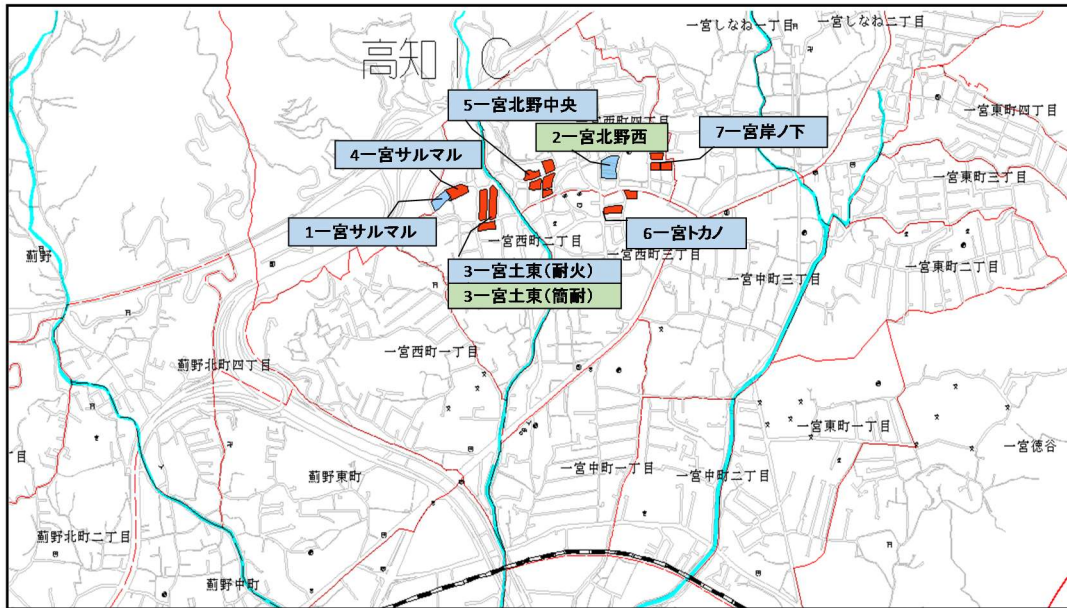


三里十津南市営住宅



三里十津北市営住宅

東部地域市営住宅位置図



※凡例1: 団地名色分け

【4次判定結果】	
維持保全	個別改善
建替え・全面的改善	用途廃止

※凡例2: 団地図形色分け

公営	5
改良	6
合計	11

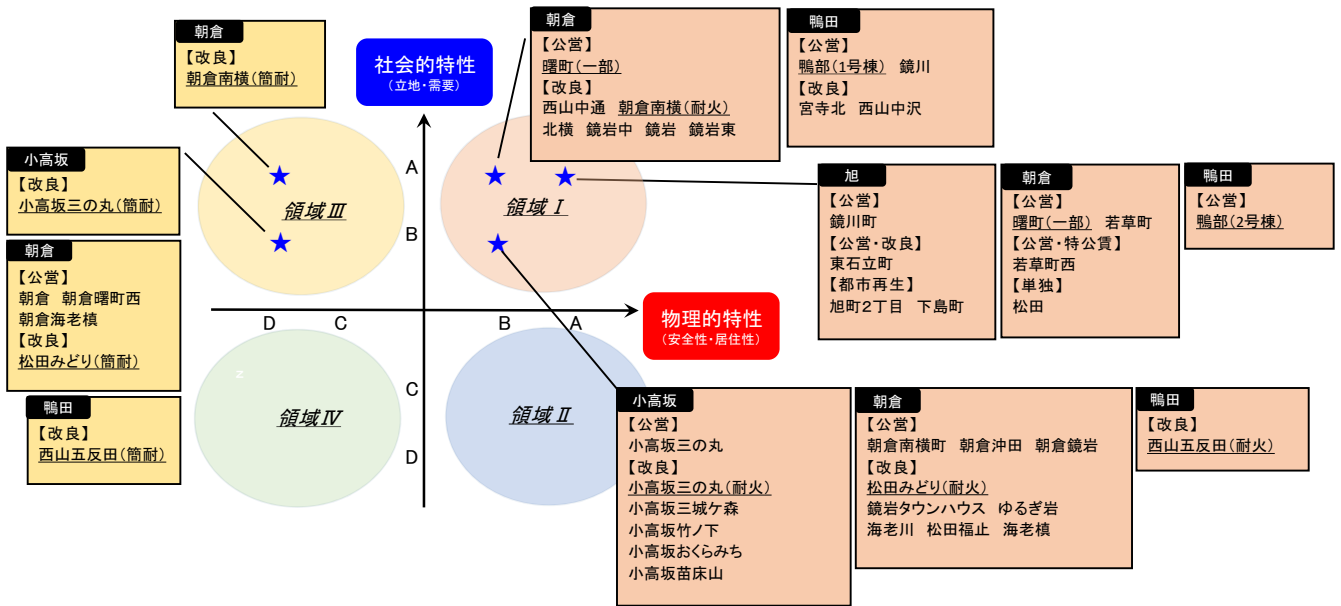
### 3 西部地域市営住宅の評価結果

#### (1) 3次判定による評価結果

西部地域にある市営住宅 1,658 戸のうち、領域Ⅰに大多数の 1,475 戸(約 89%)が属しており、残り 183 戸(約 11%)は領域Ⅲに属しています。

全体的には、物理的特性及び社会的特性ともに高評価の住宅が大多数を占め、維持保全又は個別改善が適当との評価結果となっています。

図表 35 3次判定結果(西部地域)



区分	判定の内容	事業手法の目安
領域Ⅰ	社会的特性・物理的特性ともに高評価	維持保全・個別改善による管理継続
領域Ⅱ	社会的特性で低評価項目有	維持保全・個別改善・集約化等による活用検討
領域Ⅲ	物理的特性で低評価項目有	建替え・全面的改善等による存続を検討
領域Ⅳ	社会的特性・物理的特性ともに低評価	用途廃止・集約化等を検討

※下線有の団地は複数の評価結果に該当

## (2) 総合的判断による4次判定結果

3次判定結果を踏まえ総合的判断を行った結果、地区ごとの団地別の事業手法は以下のとおりとします。

### 【小高坂地区】

全体的には、物理的特性上一定良好なストックであり、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアに属しており、3次判定結果のとおり個別改善とします。

小高坂三の丸市営住宅については、旧耐震基準により建設されており、またエレベーター未設置であり高齢化対応が必要であることから、第三期計画以降における建替え等の検討対象とします。

小高坂三の丸改良住宅のうち簡易耐火構造の住棟については、老朽化が進んでいることから団地内等への住替えにより用途廃止とします。

図表 36 ストックの評価結果(西部地域－【小高坂地区】)

種別	団地名	住宅概要						〈1次判定〉				〔2次判定〕		〔3次判定〕	【4次判定】	備考
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性 安全性 居住性	社会的特性 立地 需要	物理的特性 物理的特性	社会的特性 社会的特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	4次判定結果の 補足説明等		
公営	小高坂三の丸市営住宅	6,765	中耐4階	昭和46年	1	24		○	×	◎	×	B	B	I	個別改善	建替え等検討対象 (第二期計画)
			中耐4階	昭和48年	1	24		◎	×	◎	×	B	B	I		
改良	2 小高坂三の丸改良住宅	1,805	中耐4階	昭和54年	1	24		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
			簡耐2階	昭和57年	1	3	○	△	△	◎	△	D	B	III	用途廃止	
	3 小高坂三城ヶ森改良住宅	4,813	中耐4階	昭和59年	1	10		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
			中耐4階	昭和62年	2	27		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
	4 小高坂竹ノ下改良住宅	895	中耐3階	昭和58年	1	9		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
	5 小高坂おくらみち改良住宅	4,172	中耐4階	昭和58年	1	24		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善	
中耐4階			昭和60年	1	24		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善		
6 小高坂苗床山改良住宅	3,490	中耐4階	昭和59年	1	32		◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善		
公営	1				2	48										
改良	5				9	153										
小計	6				11	201										

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

### 【旭街地区】

全体的に、築年数が浅く物理的特性上良好なストックであり、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアに属しており、3次判定結果のとおり維持保全(築年数が浅く当面は改修の必要がないもの)又は個別改善(改修を行ったうえで継続管理するもの)とします。

なお、第一期計画において建替えに着手している東石立町市営住宅については、旧住棟の除却及び集会所建設を行います。

図表 37 ストックの評価結果(西部地域－【旭街地区】)

種別	団地名	住宅概要						〈1次判定〉				〔2次判定〕		〔3次判定〕	【4次判定】	備考
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性 安全性 居住性	社会的特性 立地 需要	物理的特性 物理的特性	社会的特性 社会的特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	4次判定結果の 補足説明等		
公営・改良	7 東石立町市営住宅 ※新築	14,004	高耐7階	平成30年	2	112		◎	◎	◎	◎	A	A	I	維持保全	3号棟建設中止 旧住棟の除却及び集会所建設を実施
			簡耐2階	昭和39年	3	14										
	7 東石立町市営住宅 ※旧	14,004 (再掲)	中耐4階	昭和39年	1	16									用途廃止	
			簡耐2階	昭和40年	6	12										
			中耐4階	昭和40年	1	16										
	中耐4階	昭和41年	1	24												
公営	8 鏡川町市営住宅	9,794	高耐6階	平成16年	1	32		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善	
			中耐4階	平成16年	1	28		◎	◎	◎	◎	A	A	I	個別改善	
都市再生	9 旭町2丁目コミュニティ住宅	4,635	高耐6階	平成27年	1	59		◎	◎	◎	-	A	A	I	維持保全	
			高耐7階	平成29年	1	48		◎	◎	◎	-	A	A	I	維持保全	
	10 下島町コミュニティ住宅	1,692	高耐7階	令和2年	1	56		◎	◎	◎	-	A	A	I	維持保全	
公営	1				2	60	0									
公営・改良	1				14	194	0									
都市再生	2				3	163	0									
小計	4				19	417	0									

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

【朝倉地区】

全体的に、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアですが、簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから用途廃止となるため、地区内での住替え先確保が課題であり、一部再編の検討を要する可能性があります。

なお、朝倉市営住宅及び曙町西市営住宅については、既に政策空家に指定し住替えを進めており、用途廃止とします。

図表 38 ストックの評価結果(西部地域—【朝倉地区】)

種別	団地名	住宅概要						うち 政策空家	〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	総合的判断	備考
		敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性				
							安全性		居住性	立地				需要			
公営	11 朝倉南横町市営住宅	7,834	中耐4階	昭和52年	1	24	◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善			
			中耐4階	昭和53年	1	24	◎	△	◎	△	B	B	I				
			中耐3階	昭和60年	1	18	◎	△	◎	△	B	B	I				
			中耐3階	昭和61年	1	18	◎	△	◎	△	B	B	I				
	12 朝倉沖田市営住宅	2,367	中耐4階	昭和54年	1	24	◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善			
	13 朝倉鏡岩市営住宅	2,620	中耐4階	昭和54年	1	24	◎	△	◎	△	B	B	I	個別改善			
	14 曙町市営住宅	12,653	中耐3階	平成元年	2	28	◎	○	◎	◎	A	A	I	個別改善			
			中耐3階	平成2年	1	18	◎	○	◎	◎	A	A	I				
			中耐4階	平成3年	1	24	◎	△	◎	◎	B	A	I				
			中耐4階	平成4年	1	32	◎	△	◎	◎	B	A	I				
	15 朝倉市営住宅	曙西に含む	簡耐2階	昭和30年	2	16	○	×	◎	×	D	B	Ⅲ	用途廃止			
	16 朝倉曙町西市営住宅	4,322	木造平家	昭和36年	1	2	×	×	◎	×	D	B	Ⅲ	用途廃止			
	17 若草町市営住宅	5,787	中耐4階	平成11年	1	12	◎	○	◎	◎	A	A	I	個別改善			
			中耐3階	平成11年	1	43	◎	◎	◎	◎	A	A	I				
	18 朝倉海老橋市営住宅	10,192	簡耐2階	昭和45年	4	14	○	×	×	◎	×	D	B	Ⅲ	用途廃止		
			簡耐2階	昭和46年	4	16	○	×	×	◎	×	D	B	Ⅲ			
			簡耐2階	昭和47年	7	26	○	×	×	◎	×	D	B	Ⅲ			
	改良	19 西山中通改良住宅	1,589	耐火2階	昭和59年	3	12	◎	△	◎	○	B	A	I	個別改善	有料駐車場整備(一部)	
20 松田みどり改良住宅		5,482	簡耐2階	昭和56年	10	20	○	△	△	◎	×	D	B	Ⅲ	用途廃止		
			耐火2階	昭和57年	6	12	◎	△	△	◎	×	B	B	I	個別改善		
			南	簡耐2階	昭和50年	9	18	○	×	△	◎	○	D	A	Ⅲ	用途廃止	
				簡耐2階	昭和51年	9	19	○	×	△	◎	○	D	A	Ⅲ		
			南	簡耐2階	昭和52年	5	10	○	×	△	◎	○	D	A	Ⅲ	用途廃止	
			簡耐2階	昭和54年	4	8	○	△	△	◎	○	D	A	Ⅲ			
			南	耐火2階	昭和58年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I	個別改善	有料駐車場整備(一部)
			南	耐火2階	昭和60年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
			南	耐火2階	昭和61年	2	4	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
			南	耐火2階	昭和62年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
			南	耐火2階	平成2年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
			南	耐火2階	昭和62年	2	8	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
南		耐火2階	昭和62年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
南		中耐3階	平成3年	1	6	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
南		耐火2階	平成3年	2	4	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
南		耐火2階	平成4年	2	6	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
北		簡耐2階	昭和54年	3	6	○	△	△	◎	○	D	A	Ⅲ	用途廃止			
北		21 朝倉南横改良住宅	22,736	簡耐2階	昭和56年	3	7	○	△	△	◎	○	D	A	Ⅲ		
				簡耐2階	昭和58年	1	3	◎	△	△	◎	○	B	A	I	用途廃止検討	用途廃止検討(簡耐)
				耐火2階	昭和58年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I	個別改善	有料駐車場整備(一部)
				耐火2階	昭和59年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	昭和59年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	昭和59年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	平成元年	2	4	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	平成4年	2	4	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				中耐3階	昭和60年	1	9	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	昭和62年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				中耐3階	昭和62年	1	9	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
				耐火2階	平成元年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I		
22 北横改良住宅	6,009	耐火2階	平成2年	3	6	◎	△	△	◎	○	B	A	I	個別改善			
		耐火2階	平成2年	4	8	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
		耐火2階	平成3年	1	4	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
		耐火2階	平成3年	3	6	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
		耐火2階	昭和59年	4	8	◎	△	△	◎	○	B	B	I				
		耐火2階	昭和61年	1	2	◎	△	△	◎	○	B	A	I				
23 鏡岩タウンハウス	1,938	耐火2階	昭和59年	4	8	◎	△	△	◎	B	B	I	個別改善				
24 鏡岩中改良住宅	345	耐火2階	昭和61年	1	2	◎	△	△	◎	B	A	I	個別改善				
25 鏡岩改良住宅	1,667	耐火2階	昭和59年	3	6	◎	△	△	◎	B	A	I	個別改善				
26 鏡岩東改良住宅	1,679	耐火2階	昭和61年	4	8	◎	△	△	◎	B	A	I	個別改善				
27 ゆるぎ岩改良住宅	2,867	耐火2階	昭和60年	3	6	◎	△	△	◎	B	B	I	個別改善				
28 海老川改良住宅	2,455	耐火2階	昭和58年	4	8	◎	△	△	◎	×	B	B	I	個別改善			
29 松田福止改良住宅	1,110	中耐3階	昭和58年	1	12	◎	△	△	◎	×	B	B	I	個別改善	有料駐車場整備(一部)		
30 海老橋改良住宅	1,768	耐火2階	昭和59年	2	4	◎	△	△	◎	×	B	B	I	個別改善			
		耐火2階	昭和61年	2	4	◎	△	△	◎	×	B	B	I				
公営・特賃 単独	31 若草町西市営住宅	9,594	高耐9階	平成7年	1	134	◎	○	◎	○	A	A	I	個別改善			
公営 改良	32 松田市営住宅	336	耐火2階	平成2年	1	2	◎	○	◎	◎	A	A	I	個別改善			
公営・特賃 改良	8				31	363	18										
公営・特賃 単独	12				117	279	0										
公営・特賃 単独	1				1	134	0										
公営・特賃 単独	1				1	2	0										
小計	22				150	778	18										

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)



【鴨田地区】

全体的に、利便性等も良好で居住ニーズの高いエリアですが、簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから用途廃止とします。

鴨部市営住宅については、高齢化対応として中層耐火構造 5 階建の住棟を全面的改善（エレベーター設置等）の検討対象とします。

図表 39 ストックの評価結果(西部地域—【鴨田地区】)

種別	団地名	住宅概要					うち 政策空家	〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考
		敷地 (m)	構造	建設年度	棟数	戸数		物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	33 鴨部市営住宅	10,216	中耐5階 高耐10階	昭和58年 昭和58年	1 1	40 104	◎ ◎	△ ○	◎ ◎	◎ ◎	B A	A A	I I	個別改善・全面的改善	全面的改善検討対象	
	34 鏡川市営住宅	4,114	中耐5階	昭和52年	2	70	◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善		
改良	35 宮寺北改良住宅	2,268	耐火2階	平成元年	2	4	◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善		
			耐火2階	平成2年	3	6	◎	△	◎	◎	B	A	I			
			簡耐2階	昭和55年	7	14	○	△	△	◎	x	D	B			Ⅲ
	36 西山五反田改良住宅	4,222	簡耐2階	昭和56年	2	4	○	△	△	◎	x	D	B	Ⅲ	用途廃止	
			耐火2階	昭和57年	1	2	◎	△	◎	x	B	B	I			
			耐火2階	昭和59年	2	4	◎	△	◎	◎	B	B	I			
	37 西山中沢改良住宅	2,015	耐火2階	昭和57年	5	10	◎	△	◎	◎	B	A	I	個別改善		
耐火2階			昭和59年	1	2	◎	△	◎	◎	B	A	I				
公営	2				4	214										
改良	3				24	48										
小計	5				28	262										

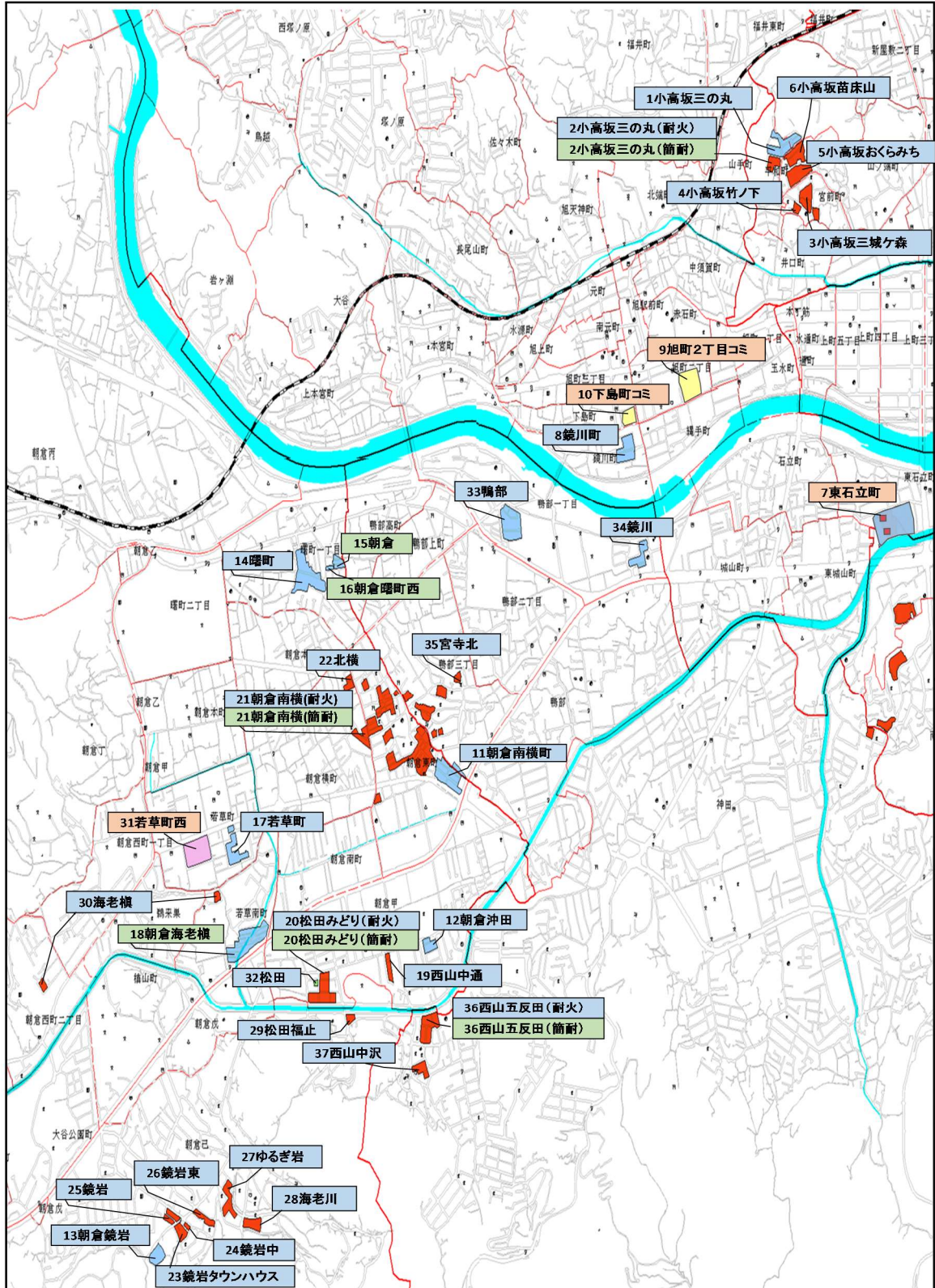
戸数表示・政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続



西部地域市営住宅位置図



※凡例1: 団地名色分け

【4次判定結果】	
維持保全	個別改善
建替え・全面的改善	用途廃止

※凡例2: 団地図形色分け

公 営	12
公営・改良	1
改 良	20
公営・特賃	1
コミ住	2
単 独	1
合 計	37

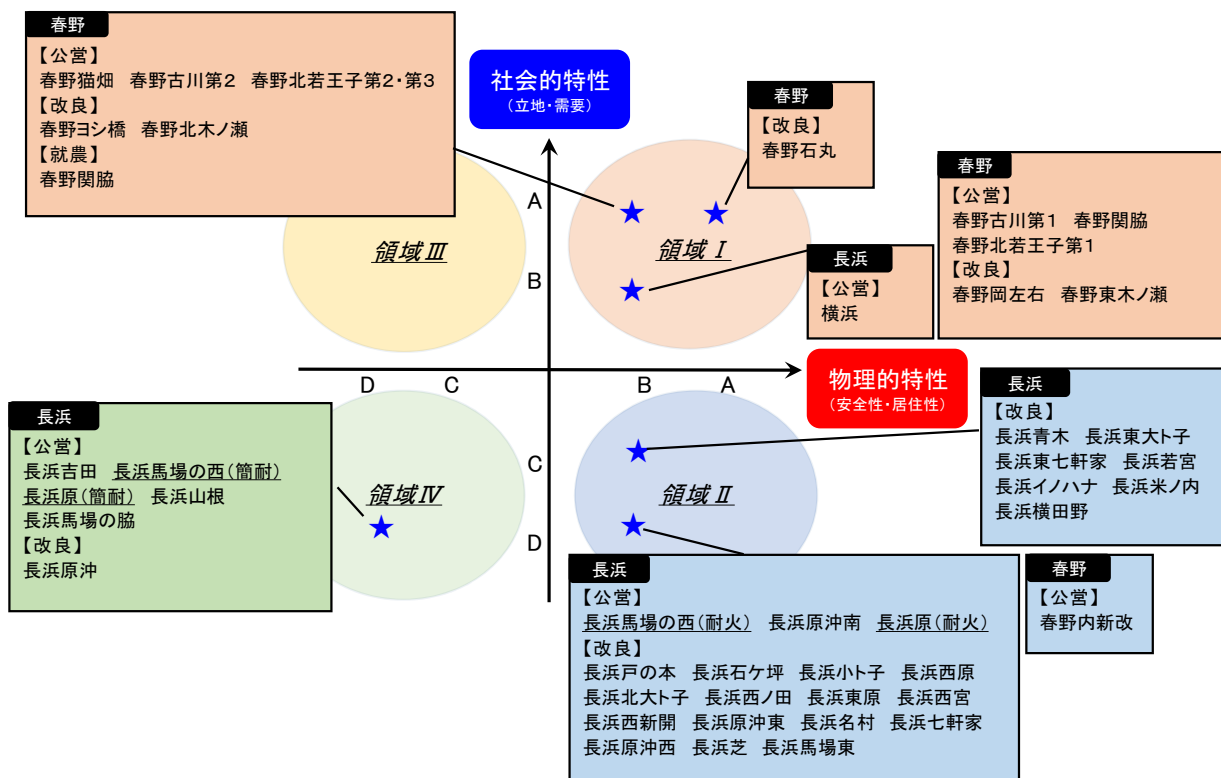
## 4 南部地域市営住宅の評価結果

### (1) 3次判定による評価結果

南部地域にある市営住宅 1,063 戸のうち、領域Ⅱに過半数の 618 戸(約 58%)が属しており、次いで領域Ⅰに 295 戸(約 28%)、領域Ⅳに 150 戸(約 14%)となっています。

南部地域の中でも地区ごとに傾向が分かれており、春野地区では物理的特性と社会的特性ともに高評価である領域Ⅰに属しており管理継続が適当、一方で長浜地区では社会的特性が低評価である領域Ⅱ及びⅣに属しており集約化等検討が必要との評価結果となっています。

図表 40 3次判定結果(南部地域)



区分	判定の内容	事業手法の目安
領域Ⅰ	社会的特性・物理的特性ともに高評価	維持保全・個別改善による管理継続
領域Ⅱ	社会的特性で低評価項目有	維持保全・個別改善・集約化等による活用検討
領域Ⅲ	物理的特性で低評価項目有	建替え・全面的改善等による存続を検討
領域Ⅳ	社会的特性・物理的特性ともに低評価	用途廃止・集約化等を検討

※下線の団地は複数の評価結果に該当

## (2) 総合的判断による4次判定結果

3次判定結果を踏まえ総合的判断を行った結果、地区ごとの団地別の事業手法は以下のとおりとします。

### 【長浜地区】

簡易耐火構造の住棟については老朽化が進んでいることから用途廃止となるため、地区内の住替え先については個別改善対応が必要です。一方、地区全体が津波による浸水想定区域内であり、社会的特性の評価結果からも長期的に見て地区全体での集約高層化等の再編を検討する必要があることから、第二期計画において再編等の可能性を検討するための基礎調査を行います。

なお、以下の各団地については個別に判断を行っています。

長浜吉田市営住宅及び長浜山根市営住宅については、既に政策空家に指定し住替えを進めており、用途廃止とします。

長浜西宮改良住宅及び長浜若宮改良住宅の各団地の一部住棟については、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内であることから、用途廃止を検討します。



図表41 ストックの評価結果(南部地域-【長浜地区】)

種別	住宅概要							〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考 4次判定結果の 補足説明等
	団地名	敷地 (m)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち 政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的 特性	社会的 特性	物理的特性 + 社会的特性	総合的判断	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	1 長浜吉田市営住宅	3,088	木造平家	昭和38年	4	8	8	×	×	△	×	D	D	IV	用途廃止	
	2 長浜馬場の西市営住宅	14,098	簡耐2階	昭和47年	3	18	18	×	×	△	×	D	D	IV	用途廃止	
			簡耐2階	昭和48年	8	36	36	×	×	△	×	D	D	IV		
	3 長浜原沖南市営住宅	5,268	中耐4階	昭和51年	2	48		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査
			中耐4階	昭和52年	2	48		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査
	4 長浜原市営住宅	13,113	簡耐2階	昭和45年	5	20	○	×	×	△	×	D	D	IV	用途廃止	
			中耐4階	昭和46年	1	24		○	×	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査
簡耐2階			昭和47年	2	8	○	×	×	△	×	D	D	IV	用途廃止		
5 長浜山根市営住宅	1,611	中耐4階	昭和53年	1	24		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		中耐4階	昭和55年	1	24		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
6 長浜山根市営住宅	1,611	簡耐平家	昭和40年	2	6	6	×	×	×	×	D	D	IV	用途廃止		
7 長浜馬場の臨市営住宅	4,164	簡耐2階	昭和48年	6	24	○	×	×	△	×	D	D	IV	用途廃止		
7 横浜市営住宅	17,763	中耐4階	昭和62年	2	48		◎	△	○	△	B	B	I	個別改善	長浜地区基礎調査	
		中耐4階	昭和63年	1	32		◎	△	○	△	B	B	I			
		中耐4階	平成元年	2	40		◎	△	○	△	B	B	I			
		中耐4階	平成2年	2	48		◎	△	○	△	B	B	I			
8 長浜戸の本改良住宅	30,107	耐火2階	昭和58年	39	78		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和59年	9	20		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
9 長浜石ヶ坪改良住宅	7,293	耐火2階	平成3年	12	24		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
10 長浜小ト子改良住宅	4,032	耐火2階	昭和59年	1	2		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和60年	7	14		◎	△	△	△	B	D	II			
11 長浜西原改良住宅	1,992	耐火2階	昭和63年	1	2		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和59年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II			
12 長浜西原改良住宅	1,992	耐火2階	昭和60年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和60年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II			
12 長浜青木改良住宅	7,025	耐火2階	平成3年	1	2		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和60年	14	30		◎	△	△	○	B	C	II			
13 長浜北大ト子改良住宅	5,603	耐火2階	昭和57年	4	8		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和63年	7	14		◎	△	△	×	B	D	II			
14 長浜西ノ田改良住宅	5,721	耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II			
15 長浜西ノ田改良住宅	5,721	耐火2階	平成3年	12	24		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和60年	6	12		◎	△	△	○	B	C	II			
16 長浜東大ト子改良住宅	5,548	耐火2階	昭和62年	6	12		◎	△	△	○	B	C	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和63年	1	2		◎	△	△	○	B	C	II			
17 長浜東原改良住宅	5,511	耐火2階	昭和61年	3	6		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和62年	5	10		◎	△	△	×	B	D	II			
		耐火2階	平成元年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II			
18 長浜東原改良住宅	5,511	耐火2階	平成2年	2	4		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和60年	6	12		◎	△	×	△	B	D	II			
		耐火2階	昭和61年	1	2		◎	△	×	△	B	D	II			
		耐火2階	昭和62年	3	6		◎	△	×	△	B	D	II			
19 長浜西宮改良住宅	5,797	耐火2階	昭和63年	3	6		◎	△	×	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和63年	3	6		◎	△	×	△	B	D	II			
		耐火2階	昭和63年	1	2		◎	△	×	△	B	D	II			
20 長浜西新開改良住宅	6,875	耐火2階	平成2年	1	2		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	平成3年	12	24		◎	△	△	△	B	D	II			
21 長浜原沖東改良住宅	965	耐火2階	平成2年	2	4		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
22 長浜名村改良住宅	774	耐火2階	平成2年	1	2		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
23 長浜七軒家改良住宅	1,267	耐火2階	昭和61年	3	6		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
24 長浜東七軒家改良住宅	1,406	耐火2階	昭和62年	2	4		◎	△	△	○	B	C	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	平成3年	1	2		◎	△	△	○	B	C	II			
25 長浜原沖西改良住宅	1,941	耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	昭和63年	2	4		◎	△	△	△	B	D	II			
26 長浜原沖改良住宅	6,179	簡耐2階	昭和54年	4	8	○	△	△	△	×	D	D	IV	用途廃止		
		簡耐2階	昭和54年	4	8	○	△	△	△	×	D	D	IV			
		簡耐2階	昭和54年	2	4	○	△	△	△	×	D	D	IV			
		簡耐2階	昭和54年	2	4	○	△	△	△	×	D	D	IV			
27 長浜若宮改良住宅	1,643	耐火2階	平成3年	2	4		◎	△	×	◎	B	C	II	一部用途廃止検討 ・個別改善	長浜地区基礎調査 ※土砂災害特別警戒区域 内の住棟は用途廃止検討	
		耐火2階	平成3年	1	2		◎	△	×	◎	B	C	II			
28 長浜イノハナ改良住宅	462	耐火2階	平成3年	1	2		◎	△	△	◎	B	C	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
29 長浜芝改良住宅	3,078	耐火2階	平成元年	3	6		◎	△	△	△	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	平成元年	3	6		◎	△	△	△	B	D	II			
		耐火2階	平成元年	2	4		◎	△	△	△	B	D	II			
30 長浜米ノ内改良住宅	4,686	耐火2階	平成元年	7	14		◎	△	△	○	B	C	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
		耐火2階	平成元年	2	4		◎	△	△	○	B	C	II			
		耐火2階	平成2年	1	2		◎	△	△	○	B	C	II			
29 長浜馬場東改良住宅	3,689	耐火2階	平成元年	9	18		◎	△	△	×	B	D	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
30 長浜横田野改良住宅	3,548	耐火2階	平成2年	8	16		◎	△	△	◎	B	C	II	個別改善	長浜地区基礎調査	
公営	7				44	456	68									
改良	23				233	470	0									
小計	30				277	926	68									

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

【春野地区】

全体的に、物理的特性・社会的特性ともに高評価であり、3次判定結果のとおり維持保全（築年数が浅く当面は改修の必要がないもの）又は個別改善（改修を行ったうえで継続管理するもの）としています。

なお、春野関脇市営住宅については、就農者向け等の他用途へのニーズがあれば転用も検討することとします。

図表 42 ストックの評価結果(南部地域-【春野地区】)

種別	住宅概要							〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考
	団地名	敷地 (㎡)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的特性 社会的特性	物理的特性 社会的特性	総合的判断	4次判定結果の補足説明等	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	31 春野猫畑市営住宅	325	木造2階	昭和61年	1	2		○	△	○	◎	B	A	I	維持保全	
	32 春野古川第1市営住宅	1,295	木造2階	昭和63年	2	4		○	△	○	△	B	B	I	維持保全	
	33 春野古川第2市営住宅	1,598	木造2階	昭和62年	3	8		○	△	○	○	B	A	I	維持保全	
	34 春野関脇市営住宅	5,450	耐火2階	昭和54年	17	34		◎	△	○	×	B	B	I	個別改善	用途転用も検討
	35 春野北若王子第1市営住宅	1,549	木造2階	昭和61年	1	3		○	△	○	△	B	B	I	維持保全	
	36 春野北若王子第2市営住宅	711	木造2階	昭和63年	2	4		○	△	○	◎	B	A	I	維持保全	
	37 春野北若王子第3市営住宅	1,105	木造2階	昭和61年	3	7		○	△	○	◎	B	A	I	維持保全	
	38 春野内新改市営住宅	1,514	木造2階 木造2階	昭和61年 昭和63年	2 3	6 4		○ ○	△ △	△ △	△ △	B B	D D	II II	維持保全	
改良	39 春野岡左右改良住宅	3,849	耐火2階	昭和56年	10	20		◎	△	○	△	B	B	I	個別改善	
	40 春野ヨシ橋改良住宅	3,758	耐火2階	昭和59年	8	16		◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善	
	41 春野北木ノ瀬改良住宅	982	耐火2階	昭和59年	2	4		◎	△	○	◎	B	A	I	個別改善	
	42 春野東木ノ瀬改良住宅	1,739	耐火2階	昭和56年	4	8		◎	△	○	△	B	B	I	個別改善	
	43 春野石丸改良住宅	2,649	耐火平家	平成14年	1	3		◎	◎	○	◎	A	A	I	個別改善	
就農	44 春野関脇新規就農者住宅	No.34に含む	耐火2階	昭和54年	1	2		◎	△	○	-	B	A	I	維持保全	R5供用開始
公営		8			37	78										
改良		5			29	57										
就農		1			1	2										
小計		14			67	137										

戸数表示：政策空家に指定済  
○印：今後指定するもの（みなし政策空家）

第三期計画以降も検討継続

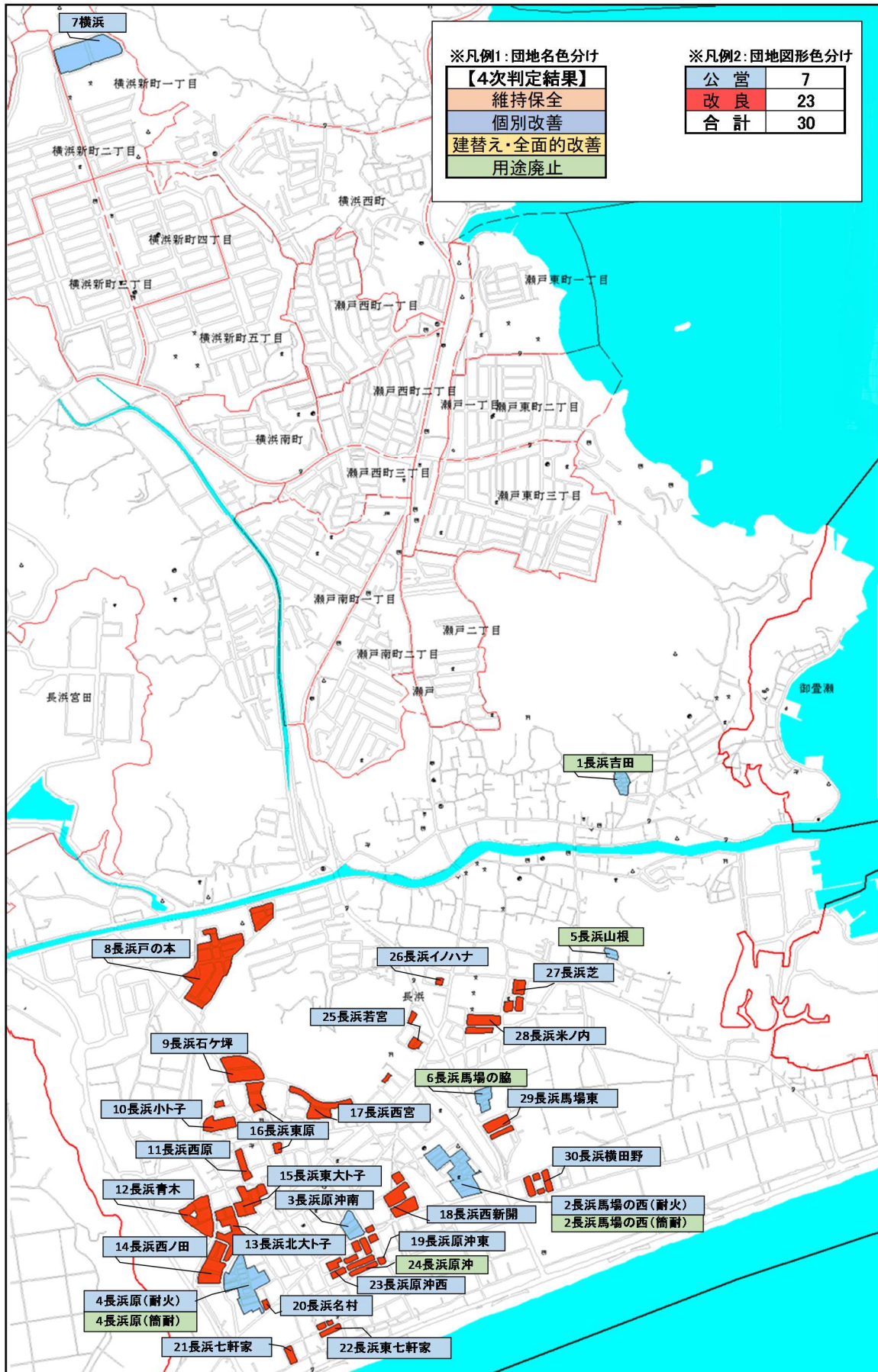


春野関脇市営住宅

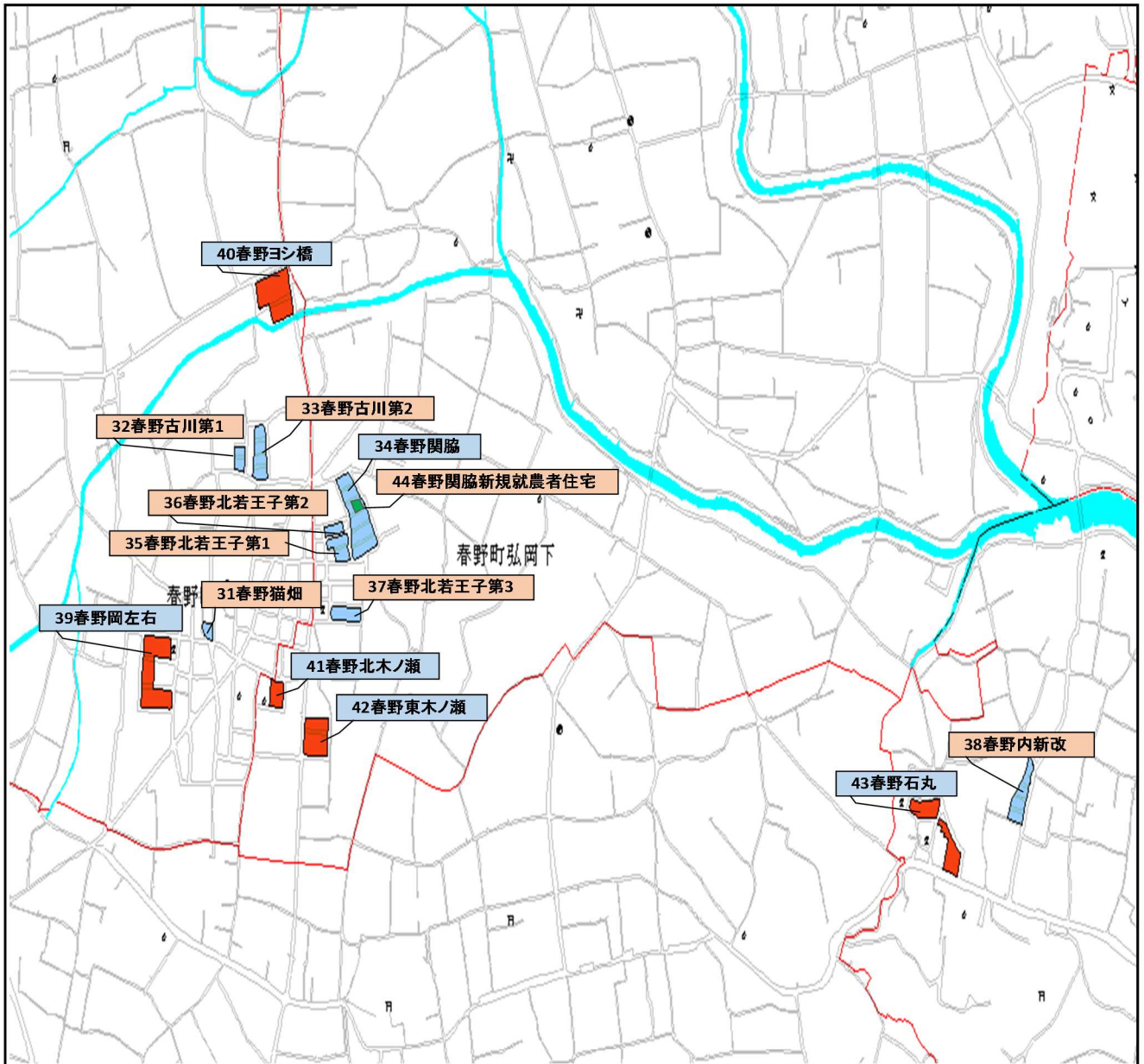


春野東木ノ瀬改良住宅

南部地域(長浜地区)市営住宅位置図



南部地域(春野地区)市営住宅位置図



※凡例1: 団地名色分け

【4次判定結果】	
維持保全	8
個別改善	5
建替え・全面的改善	1
用途廃止	

※凡例2: 団地図形色分け

公営	8
改良	5
就農	1
合計	14



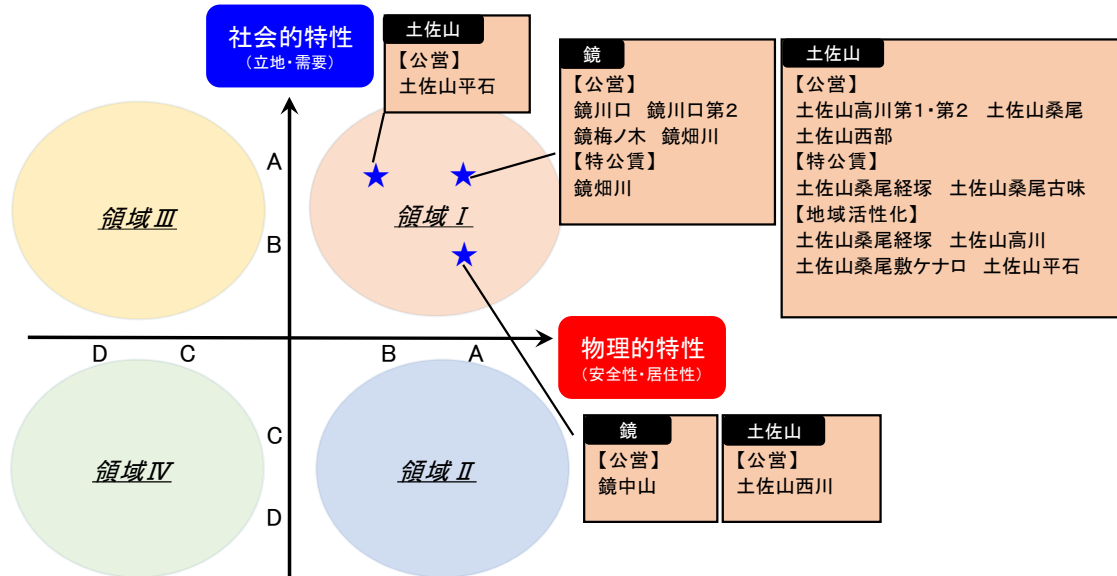
## 5 北部地域市営住宅の評価結果

### (1) 3次判定による評価結果

北部地域にある市営住宅 64 戸は、全て領域Ⅰに属しています。

全体的には、物理的特性及び社会的特性ともに高評価の住宅であり、維持保全又は個別改善が適当との評価結果となっています。

図表 43 3次判定結果(北部地域)



区分	判定の内容	事業手法の目安
領域Ⅰ	社会的特性・物理的特性ともに高評価	維持保全・個別改善による管理継続
領域Ⅱ	社会的特性で低評価項目有	維持保全・個別改善・集約化等による活用検討
領域Ⅲ	物理的特性で低評価項目有	建替え・全面的改善等による存続を検討
領域Ⅳ	社会的特性・物理的特性ともに低評価	用途廃止・集約化等を検討

※下線有の団地は複数の評価結果に該当

## (2) 総合的判断による4次判定結果

3次判定結果を踏まえ総合的判断を行った結果、地区ごとの団地別の事業手法は以下のとおりとします。

### 【鏡地区】

全体的に、新耐震基準による木造の住宅で物理的特性及び社会的特性ともに高評価であり、3次判定結果のとおり当面、維持保全としています。なお、移住定住・産業振興施策関連等の他用途へのニーズがあれば転用も検討することとします。

図表 44 ストックの評価結果(北部地域-【鏡地区】)

種別	住宅概要							〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考	
	団地名	敷地 (m)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的特性 社会的特性	物理的特性 社会的特性	総合的判断	4次判定結果の 補足説明等		
								安全性	居住性	立地	需要						
公営	1 鏡川口市営住宅	216	木造2階	昭和63年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全		
	2 鏡川口第2市営住宅	731	木造2階	平成元年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全		
			木造2階	平成2年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全		
	3 鏡橋ノ木市営住宅			木造2階	平成3年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全	
	4 鏡畑川市営住宅	1,189	木造2階	平成9年	1	2		○	○	○	-	A	A	I	維持保全		
5 鏡中山市営住宅	979	木造2階	平成10年	2	4		○	◎	○	△	A	B	I	維持保全			
特公賃	6 鏡畑川特定公共賃貸住宅	畑川に含む	木造2階	平成6年	2	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全		
公営	6				7	14											
特公賃	1				2	2											
小計	7				9	16											

戸数表示：政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

### 【土佐山地区】

全体的に、新耐震基準による木造の住宅で物理的特性及び社会的特性ともに高評価であり、3次判定結果のとおり当面、維持保全としています。なお、中山間地域振興の観点から、第一期計画に引き続き地域活性化住宅の追加整備を検討します。今後さらに移住定住・産業振興施策関連等のニーズがあれば既存団地の用途転用も検討することとします。

また、以下の各団地については個別に判断を行っています。

土佐山桑尾経塚特定公共賃貸住宅については、借地契約の期限満了に伴い用途廃止とします。

図表 45 ストックの評価結果(北部地域-【土佐山地区】)

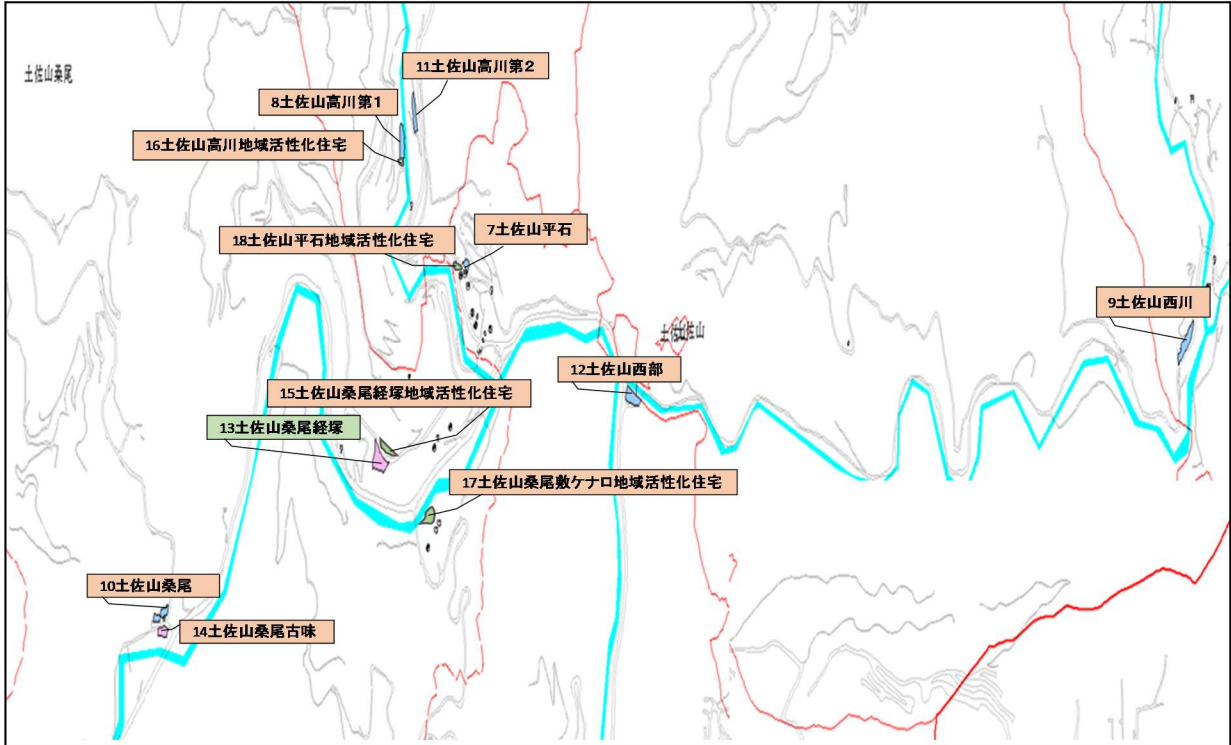
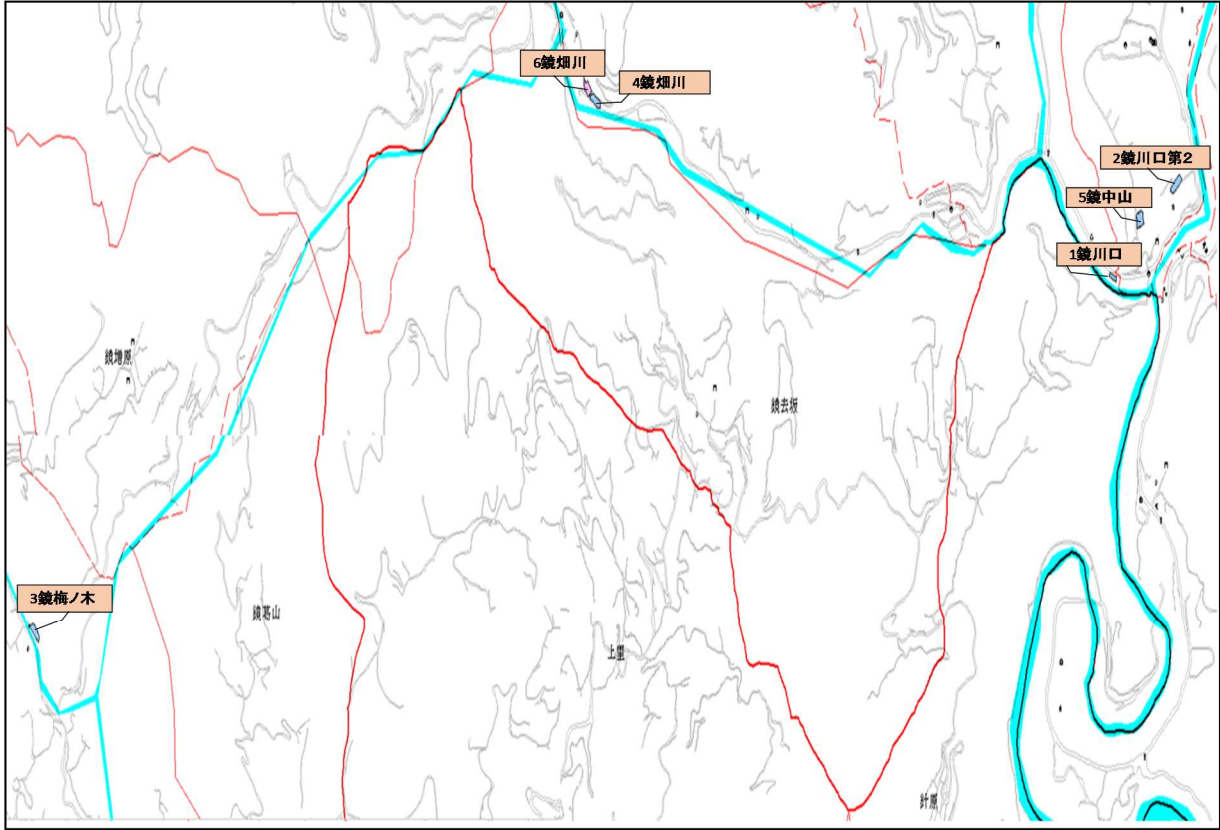
種別	住宅概要							〔1次判定〕				〔2次判定〕		〔3次判定〕	〔4次判定〕	備考
	団地名	敷地 (m)	構造	建設年度	棟数	戸数	うち政策空家	物理的特性		社会的特性		物理的特性 社会的特性	物理的特性 社会的特性	総合的判断	4次判定結果の 補足説明等	
								安全性	居住性	立地	需要					
公営	7 土佐山平石市営住宅	278	木造2階	昭和59年	1	2		○	△	○	◎	B	A	I	維持保全	
	8 土佐山高川第1市営住宅	1,330	木造2階	昭和59年	1	2		○	○	○	○	A	A	I	維持保全	
			木造2階	昭和60年	2	4		○	○	○	○	A	A	I	維持保全	
	9 土佐山西川市営住宅	1,242	木造2階	昭和62年	1	2		○	○	○	x	A	B	I	維持保全	
			木造2階	昭和63年	1	2		○	○	○	x	A	B	I	維持保全	
	10 土佐山桑尾市営住宅	826	木造2階	平成元年	1	2		○	○	○	x	A	B	I	維持保全	
			木造2階	平成2年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全	
	11 土佐山高川第2市営住宅	1,966	木造2階	平成3年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全	
			木造2階	平成4年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全	
	12 土佐山西部市営住宅	908	木造2階	平成5年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全	
木造2階			平成7年	1	2		○	○	○	◎	A	A	I	維持保全		
特公賃	13 土佐山桑尾経塚特公賃	661	木造2階	平成8年	1	2		○	○	○	-	A	A	I	用途廃止	借地期限満了
			木造2階	平成7年	2	2		○	○	○	-	A	A	I	用途廃止	借地期限満了
地域活性化	14 土佐山桑尾古味特公賃	桑尾に含む	木造2階	平成11年	2	2		○	◎	○	◎	A	A	I	維持保全	
	15 土佐山桑尾経塚地域活性化住宅	583	木造2階	平成26年	1	2		◎	◎	○	◎	A	A	I	維持保全	
	16 土佐山高川地域活性化住宅	417	木造2階	平成27年	1	2		◎	◎	○	◎	A	A	I	維持保全	
	17 土佐山桑尾敷ケナロ地域活性化住宅		木造2階	平成27年	3	6		◎	◎	○	◎	A	A	I	維持保全	
	18 土佐山平石地域活性化住宅	1,615	木造2階	令和3年	3	6		◎	◎	○	◎	A	A	I	維持保全	
公営	6				13	26										
特公賃	2				5	6										
地域活性化	5				8	16										
小計	13				26	48										

戸数表示：政策空家に指定済

○印：今後指定するもの(みなし政策空家)

第三期計画以降も検討継続

北部地域市営住宅位置図



※凡例1: 団地名色分付

【4次判定結果】	
維持保全	
個別改善	
建替え・全面的改善	
用途廃止	

※凡例2: 団地図形色分付

公営	12
特公賃	3
地域活性化	4
合計	19

# 第7章 市営住宅の10カ年整備計画

## 1 団地統合・集約化

基本方針	1 供給戸数の最適化と団地再編の推進	2 南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策	3 多様な居住ニーズへの対応と居住性の向上	4 住宅ストックの適正管理と長寿命化
対応する施策	○ 1-1 団地再編の推進	2-1 旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅の廃止 ○ 2-2 津波浸水対策と安全対策の推進 2-3 災害公営住宅の供給	○ 3-1 高齢者世帯や子育て世帯への対応 ○ 3-2 多様な居住ニーズへの対応 ○ 3-3 居住性の向上	4-1 適正な維持管理と長寿命化の推進 ○ 4-2 小規模団地における住宅ストックの管理 ○ 4-3 環境に優しい住宅ストックの形成

第二期計画期間中に実施・着手予定の団地統合・集約化については、以下のとおりとします。

### 東石立町市営住宅・筆山町市営住宅（統合建替え）

東石立町市営住宅は、同様に耐用年数が超過した簡易耐火構造の住棟を含む団地であった筆山町市営住宅と併せて、第一期計画期間中に統合建替えに着手しています。

平成26年度に策定した基本計画において、建替え後は3棟192戸の供給を予定していましたが、従前の入居者については平成30年度に供用開始した2棟112戸で戻り入居が完了していること及び本計画で基本方針に掲げる供給戸数の最適化を踏まえ、第二期工事(3号棟80戸)は中止することとします。

第二期計画期間においては、従前の住棟の除却(9棟82戸)及び集会所の建設を行います。

なお、3号棟建設予定地であった敷地東側エリアについては、災害公営住宅の建設候補地として選定し、当面の用地管理・活用方法を検討します。

図表 17(再掲) 東石立町市営住宅・筆山町市営住宅の統合建替え

【従前】 (単位:棟・戸)						【建替え後】 ※令和4年度末時点 (単位:棟・戸)							
団地	種別	構造	棟数	該当号棟	戸数	建設年	団地	種別	構造	棟数	該当号棟	戸数	進捗状況等
東石立町	公営	簡耐2階	3	4~6号棟	18	S38	(新) 東石立町	公営改良	高耐7階	2	新築1・2号棟	70	一期新築工事:H30竣工 ※従前入居者は戻り入居済
		簡耐2階	3	13~15号棟	14	S39			42				
		中耐4階	1	12号棟	16	S39		計	2	112			
		簡耐2階	6	7~9, 16~18号棟	26	S40							
	改良	中耐4階	1	11号棟	16	S40	(旧) 東石立町	公営	簡耐2階	3	旧13~15号棟	14	退去完了・未除却 ※今後、旧住棟を除却の上、跡地の一部に団地集会所を建設予定
		中耐4階	1	10号棟	24	S41			中耐4階	1	旧12号棟	16	
		中耐4階	1	1号棟	24	S37			簡耐2階	3	旧16~18号棟	12	
		中耐4階	1	2号棟	24	S38			中耐4階	1	旧11号棟	16	
中耐3階	1	3号棟	18	S39	改良			24	全棟除却済				
計			18		180	計			9		82		
筆山町	公営	中耐3階	1	1号棟	18	S30	(旧) 筆山町						全棟除却済 ※跡地に中央消防署を建設済
		中耐3階	3	2~4号棟	36	S32							
		簡耐2階	2	1~2号棟	12	S34		計					
計			6		66								



## 六泉寺町市営住宅（現地建替え）・北百石町 及び 丸池町市営住宅（用途廃止・集約化）

六泉寺町市営住宅は、旧耐震基準の簡易耐火構造の住戸（100 戸）及び耐火構造の住戸（312 戸）により構成された計 412 戸の本市最大規模の団地です。

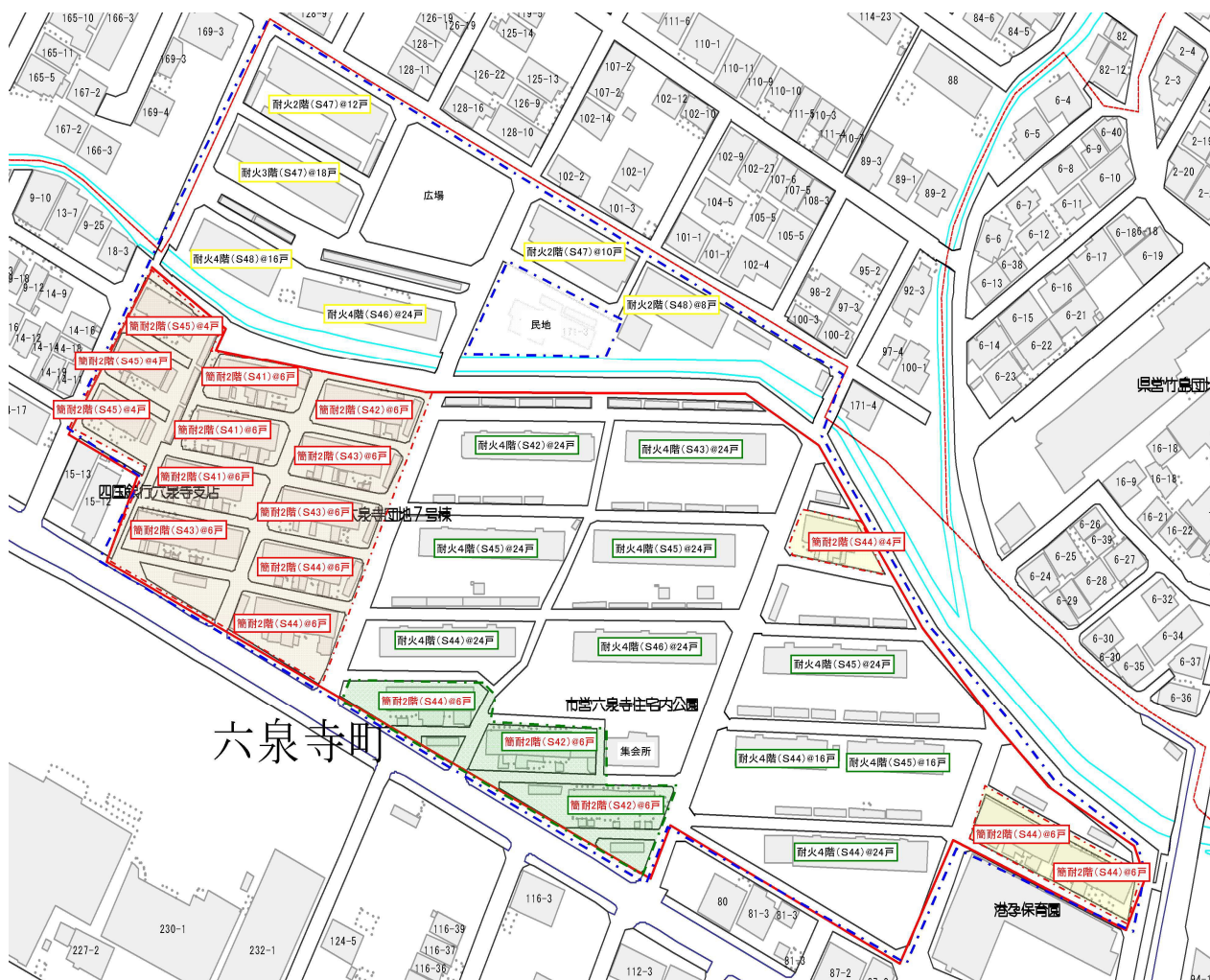
前者については老朽化が進んでいることから用途廃止の対象であり、後者についても昭和 40 年代に建設され耐用年数の大半を経過していること、また団地全体が津波浸水被害想定3m強の区域内に位置していることから、全ての住棟について建替えを行い集約高層化することとします。

建替えにあたっては、津波浸水に備えてピロティ式構造の採用や地域住民の津波避難場所としての機能等を含め検討を行います。

また、事業手法について民間活力の導入（PPP/PFI 手法）も含め検討を行い、公営住宅の建替えと併せて少子高齢化や防災面等の地域課題の解決も含め、検討を進めることとします。

事業期間については、第一期計画期間中（令和4年度）に民間提案による基本構想を策定しており、当該構想を参考として基本計画策定及び民間活力導入可能性調査を行った上で事業手法を確定し、第二期計画期間中の供用開始をめざします。

図表 46 六泉寺町市営住宅現況



北百石町市営住宅は、旧耐震基準の耐火構造の住戸（18戸）により構成されており、安全性は一定確保されているものの築年数経過に伴う設備の陳腐化により居住性が低下していることから既に政策空家に指定し住替えを進めており、用途廃止とします。

丸池町市営住宅は、旧耐震基準の簡易耐火構造の住戸（38戸）により構成されており、老朽化が進んでいることから用途廃止とします。

なお、北百石町及び丸池町市営住宅については、入居者の住替え先確保として、建替え対象である六泉寺町市営住宅への統合を検討します。

図表 47 3団地位置関係図（国土地理院の電子地形図（タイル）に対象団地の区域を追記して掲載）



図表 48 3団地概要

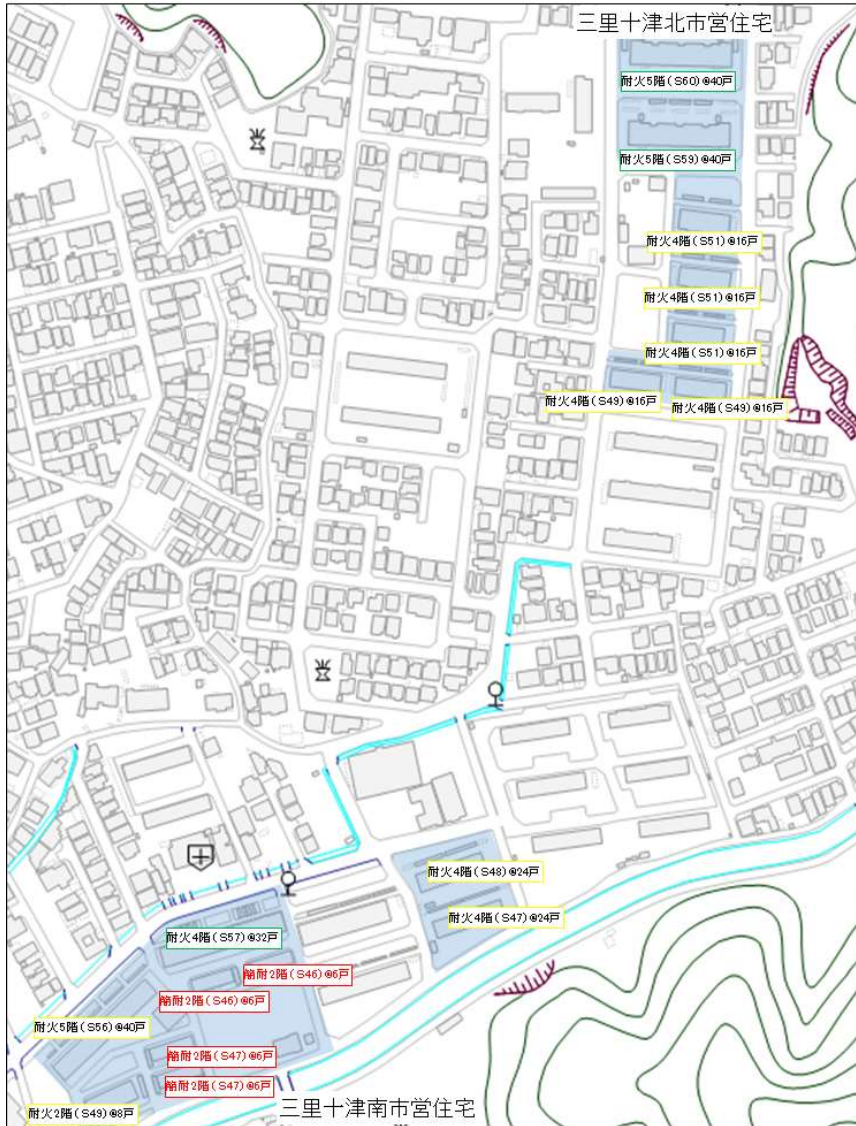
団地名	構造	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数 (R4.4.1現在)	備考
六泉寺町	簡耐2階	S41~45	18	100	59	政策空家
	耐火2階	S47~48	3	30	19	みなし政策空家
	中耐3・4階	S42~48	13	282	178	
	計		34	412	256	
北百石町	中耐3階	S32	1	18	5	政策空家
丸池町	簡耐2階	S45	7	38	20	政策空家
3団地 合計			42	468	281	

## 三里地区 再編等検討

三里地区の2団地(三里十津南市営住宅・三里十津北市営住宅)については、ともに旧耐震基準により建設されたものが多く、老朽化や設備の陳腐化、また4~5階建ての住棟にエレベーターが設置されていない等、居住性の低下が見られます。

また津波浸水予測区域内でもあることから、第三期計画以降における団地再編(集約化等)の対象として基本構想策定に向けた検討を行います。

図表 49 三里十津南市営住宅・三里十津北市営住宅現況



## 長浜地区 基礎調査

長浜地区は地区全体が津波浸水予測区域内ですが、低層耐火構造の小規模団地が多数点在しており、安全対策が課題です。また、中層の住棟は旧耐震基準により建設されており、老朽化や設備の陳腐化、またエレベーターが設置されていない等、居住性の低下が見られます。

これらの課題を踏まえ、長期的に見て地区全体での集約高層化等の再編を検討する必要があることから、地区の現状分析、ニーズ調査や課題の把握等のため、基礎調査を実施します。

## 2 既存住宅の用途廃止等

基本方針	1 供給戸数の最適化と団地再編の推進	2 南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策	3 多様な居住ニーズへの対応と居住性の向上	4 住宅ストックの適正管理と長寿命化
	○ 対応する施策	○ 1-1 団地再編の推進	○ 2-1 旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅の廃止 ○ 2-2 津波浸水対策と安全対策の推進 2-3 災害公営住宅の供給	○ 3-1 高齢者世帯や子育て世帯への対応 ○ 3-2 多様な居住ニーズへの対応 3-3 居住性の向上

第二期計画期間中に実施・着手予定の用途廃止等については、以下のとおりとします。

### 旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅等の除却

旧耐震基準の木造の住宅については安全性に懸念があり、また簡易耐火構造の住宅についても老朽化が進んでいることから、地震や津波による人的被害や建物被害を減らすため、全て政策空家に指定し、入居者の住替えを完了させたくて除却することとします。

除却を進める順序等については、老朽化度合いや津波浸水想定等を考慮して決定のうえ、入居者との移転調整にあたります。

入居者の住替えにあたっては、他の市営住宅の空き住戸を住替え先として計画的に確保し、居住性向上に係る改修等も含めた対応や移転補償を行う等、対象者の処遇に配慮します。





図表 50 政策空家(みなし含む)一覧

区分	地域	団地名	構造	建設年度	耐用年数 超過年度	棟数	棟番号	管理戸数	入居戸数 (R4.4.1現在)	
政策空家	中央	北百石町市営住宅	中耐3階	昭和32年	令和9年	1	1	18	(5)	
		六泉寺町市営住宅	簡耐2階	昭和41年	平成23年	3	1-3	18	(9)	
			簡耐2階	昭和42年	平成24年	3	9,14,15	18	(10)	
			簡耐2階	昭和43年	平成25年	3	4,7,8	18	(9)	
			簡耐2階	昭和44年	平成26年	6	5,6,13,19,24,25	34	(23)	
	簡耐2階		昭和45年	平成27年	3	32-34	12	(8)		
	丸池町市営住宅	簡耐2階	昭和45年	平成27年	7	1-7	38	(20)		
	西部	旧 東石立町市営住宅	簡耐2階	昭和39年	平成21年	3	13-15	14	(0)	
			中耐4階	昭和39年	令和16年	1	12	16	(0)	
			簡耐2階	昭和40年	平成22年	6	7-9,16-18	12	(0)	
			中耐4階	昭和40年	令和17年	1	11	16	(0)	
			中耐4階	昭和41年	令和18年	1	10	24	(0)	
		朝倉市営住宅	簡耐2階	昭和30年	平成12年	2	1,2	16	(3)	
	朝倉曙町西市営住宅	木造平家	昭和36年	平成3年	1	2	2	(0)		
南部	長浜吉田市営住宅	木造平家	昭和38年	平成5年	4	1-3,6	8	(0)		
	長浜山根市営住宅	簡耐平家	昭和40年	平成7年	2	1	6	(3)		
小計								270	(90)	
みなし政策空家	中央	六泉寺町市営住宅	耐火2階	昭和47年	令和24年	2	29,30	22	(14)	
			耐火2階	昭和48年	令和25年	1	31	8	(5)	
	東部	一宮北野西市営住宅	簡耐2階	昭和48年	平成30年	3	1-3	12	(7)	
			簡耐2階	昭和50年	令和2年	2	4,5	8	(6)	
		一宮土東改良住宅	簡耐2階	昭和55年	令和7年	4	1-4	8	(5)	
			簡耐2階	昭和56年	令和8年	4	5-8	8	(6)	
		介良西部改良住宅	簡耐2階	昭和52年	令和4年	11	1-11	22	(13)	
			簡耐2階	昭和53年	令和5年	11	12-22	22	(12)	
			簡耐2階	昭和55年	令和7年	2	23,24	4	(0)	
		三里十津南市営住宅	簡耐2階	昭和46年	平成28年	2	4,5	12	(2)	
	簡耐2階		昭和47年	平成29年	2	2,3	12	(7)		
	西部	小高坂三の丸改良住宅	簡耐2階	昭和57年	令和9年	1	2	3	(2)	
		朝倉海老楨市営住宅	簡耐2階	昭和45年	平成27年	4	1-4	14	(8)	
			簡耐2階	昭和46年	平成28年	4	5-8	16	(9)	
			簡耐2階	昭和47年	平成29年	7	9-15	26	(17)	
		松田みどり改良住宅	簡耐2階	昭和56年	令和8年	10	1-10	20	(13)	
		朝倉南横改良住宅	南	簡耐2階	昭和50年	令和2年	9	1-9	18	(13)
			南	簡耐2階	昭和51年	令和3年	9	13-21	19	(12)
			南	簡耐2階	昭和52年	令和4年	5	10-12,22,23	10	(7)
			南	簡耐2階	昭和54年	令和6年	4	24-27	8	(6)
			北	簡耐2階	昭和54年	令和6年	3	1-3	6	(3)
	北		簡耐2階	昭和56年	令和8年	3	4,5,7	7	(6)	
	西山五反田改良住宅	簡耐2階	昭和55年	令和7年	7	1-7	14	(9)		
		簡耐2階	昭和56年	令和8年	2	8,10	4	(3)		
	南部	長浜馬場の西市営住宅	簡耐2階	昭和47年	平成29年	3	1-3	18	(5)	
			簡耐2階	昭和48年	平成30年	8	4-11	36	(11)	
		長浜原市営住宅	簡耐2階	昭和45年	平成27年	5	4-8	20	(13)	
			簡耐2階	昭和47年	平成29年	2	2,3	8	(6)	
		長浜馬場の脇市営住宅	簡耐2階	昭和48年	平成30年	6	1-6	24	(14)	
		長浜原沖改良住宅	簡耐2階	昭和54年	令和6年	4	1-4	8	(5)	
			簡耐2階	昭和54年	令和6年	4	5-8	8	(5)	
			簡耐2階	昭和54年	令和6年	2	9,10	4	(2)	
	簡耐2階		昭和54年	令和6年	3	11-13	6	(3)		
	簡耐2階	昭和54年	令和6年	2	14,15	4	(2)			
小計								439	(251)	
合計								709	(341)	

### 3 既存ストックの長寿命化・有効活用等

基本方針	1 供給戸数の最適化と団地再編の推進	2 南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策	3 多様な居住ニーズへの対応と居住性の向上	4 住宅ストックの適正管理と長寿命化
対応する施策	1-1 団地再編の推進	2-1 旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅の廃止 2-2 津波浸水対策と安全対策の推進 2-3 災害公営住宅の供給	○ 3-1 高齢者世帯や子育て世帯への対応 3-2 多様な居住ニーズへの対応 ○ 3-3 居住性の向上	○ 4-1 適正な維持管理と長寿命化の推進 4-2 小規模団地における住宅ストックの管理 ○ 4-3 環境に優しい住宅ストックの形成

第二期計画期間中に実施・着手予定の改善事業等については、以下のとおりとします。

#### 個別改善

居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型・長寿命化型・脱炭素社会対応型の各個別改善に係る改修については、建設年代や各住宅の現状を踏まえた優先順位をもとに実施します。

事例写真 外壁改修工事(施工前・後)



事例写真 屋上防水工事(施工前・後)



## 全面的改善

全面的改善については、各住宅における実施の必要性や現地状況による施工の可否について考慮した上で対象団地の選定を行い、第二期計画期間中に実施内容の検討を行い次期計画期間中の実施を目指します。

なお、全面的改善の実施に当たっては入居者の仮移転等も必要となることから、移転先に係る検討も同時に行います。

## その他（有料駐車場の整備等）

有料駐車場の整備については、現地状況による施工の可否について考慮したうえで対象団地の選定を行い、第二期計画期間中に未整備団地の解消を目指します。

なお、有料駐車場が未整備である団地のうち団地自体の今後の事業手法について方針が確定していないものについては、当該方針の決定と併せて駐車場の整備方針も検討することとします。

その他、コンクリートブロック塀の撤去・改修など必要な対策を行います。

## 春野地区 新規就農者住宅への用途転用

春野地区の春野関脇市営住宅では、既存住宅 1 棟 2 戸を新規就農者住宅として用途転用することとし、第一期計画において改修工事に着手しており今期前半の入居開始を予定しています。今後さらに同様のニーズがあれば他の空き住戸の用途転用も検討することとします。

## 土佐山地区 地域活性化住宅整備

土佐山地区では、第一期計画において子育て世帯向けの地域活性化住宅 8 棟 16 戸の新規整備を行っており、今期においても移住定住・産業振興を促進するため、高川普通住宅について地域活性化住宅への建替えを検討しています。今後さらに移住定住・施策関連等のニーズがあれば既存団地の用途転用も検討することとします。

※ 普通住宅については市営住宅としての管理戸数には含まれていないため、地域活性化住宅への建替えにより管理戸数の純増となりますが、他地域における既存団地の建替え戸数の抑制により全体の管理戸数に影響しないよう調整を行います。

土佐山平石地域活性化住宅



図表 51 市営住宅の10か年整備計画

項目	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	令和24年度	備考
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
団地統合・集約化											
東石立町市営住宅・鞆山町市営住宅統合建替え	解体準備	解体	事後対応								1期新築工事及び1期・2期解体工事は30年度まで完了、3号棟は建設中止 3期解体工事及び集会所建設を実施
集会所建設			建設								
六泉寺町市営住宅・北百石町市営住宅・丸池町市営住宅再編	基本計画・民間活力導入可能性調査	事業者決定等									民間活力導入可能性調査によりPPP/PPF手法の導入を判断 ※事業期間は事業手法により流動的
転入・転出・住替え等	入居者意向調査 / 仮移転・住替え先の確保、準備				仮移転・住替え / 北百石町・丸池町 の順						建替後の戻り入居または他の市営住宅等への住替えについて入居者の意向により調整
解体					解体 ( 六泉寺町 → 北百石町・丸池町 の順 )						
建設等					設計・建設	⇒ ⇒ ⇒ 順次供用開始					
調査・検討	調査・検討				基礎調査						今後の再編検討に向けた各団地の現状及び課題把握等の基礎調査
三里地区 再編等検討	検討										2団地集約化等を検討。
既存住宅の用途廃止等											
旧耐震基準の木造・簡易耐火構造住宅等の除却	政策空室指定 ⇒ ⇒ ⇒ 順次除却 (※対象戸数709戸) ⇒ ⇒ ⇒										※対象戸数 709戸には団地統合・集約化事業分 (旧東石立町、六泉寺町、丸池町、北百石町等) 含む
住替え 及び 住替え先の住戸改善等	⇒ ⇒ ⇒ 順次 住戸改善等のうえ住替え ⇒ ⇒ ⇒										
既存ストックの長寿命化・有効活用等											
個別改善					居住向上型・福祉対応型・安全性確保型・長寿命化型・脱炭素社会対応型						実施箇所及び実施内容については年次計画による
全体的改善											改善工事は次期計画期間中に実施
その他 (有料駐車場整備等)											有料駐車場整備については計画期間内に未対応箇所完了(事業手法未確定の団地を除く)
春野地区 新規就農者住宅への用途転用	改修工事										185年度に旧 春野開闢市営住宅1棟2戸を改修の上 入居開始予定
土佐山地区 地域活性化住宅整備	普通住宅解体 設計・工事	ポーター/調査 造成設計・工事	新築設計・工事								高川普通住宅を地域活性化住宅へ建替え検討

# 高知市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

## 第1章 計画策定にあたって

### 1. 計画策定の背景と目的

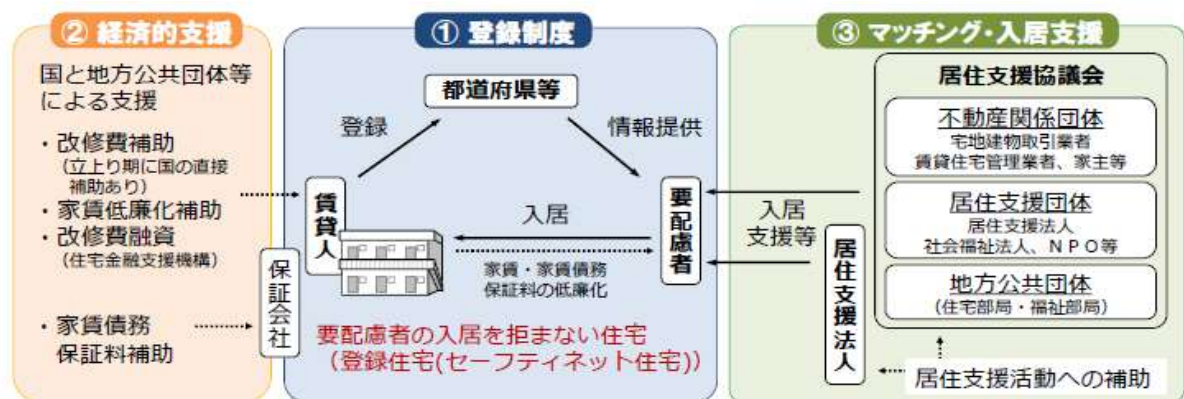
本市では、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅の確保に課題を抱え、配慮が必要な方（以下「住宅確保要配慮者」という。）が多く生活をしています。また、被災者、外国人、DV 被害者、犯罪被害者、矯正施設出所者など困難を抱える方の認知の広がりにより、住宅確保要配慮者の属性も多様化しています。

住宅確保要配慮者に対する住宅の供給は、市営住宅や県営住宅がその中心的な役割を担うところですが、立地・規模・設備など多様な居住ニーズに柔軟に対応できていない状況にあります。一方、民間賃貸住宅市場においては、家賃の問題や入居の制限などにより、住まいを円滑に確保することが難しい場合があります。

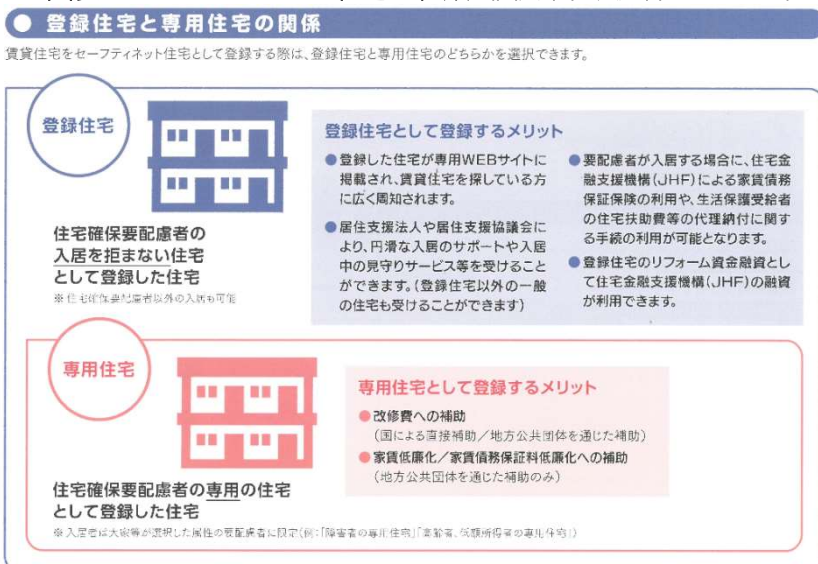
そのため、国においては、平成 29 年 10 月に、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、「新たな住宅セーフティネット制度」として、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の登録制度が創設されるとともに、居住支援活動の充実や賃貸人等への経済的支援など、住宅セーフティネットの機能強化に関する制度が整備されました。

このような背景を踏まえ、本市では、「第二期高知市住生活基本計画」において、「誰もが安心して暮らせる住生活の実現」を目標とし、市営住宅などの公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の活用による、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を方針化しています。この方針に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するため、第二期高知市営住宅再編計画の策定にあわせ、「高知市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

図表1 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ（出典:国土交通省パンフレット）



図表2 セーフティネット住宅の種類 (出典:国土交通省パンフレット)

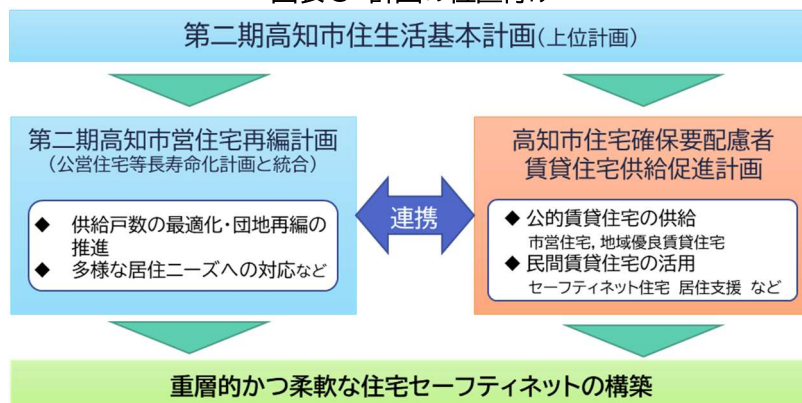


## 2. 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものであり、令和2年7月に高知県が策定した「高知県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」(以下「県計画」という。)と整合を図りながら、本市として必要な事項を定めるものです。

また、本計画は、「第二期高知市住生活基本計画」を上位計画とし、「第二期高知市営住宅再編計画」(以下「市営住宅再編計画」という。)と連携しながら、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向け取組を進める計画として位置付けます。

図表3 計画の位置付け



## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、併せて策定する市営住宅再編計画の計画期間と整合を図るため、令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)までの10年間とします。

なお、県計画や上位計画の見直し及び法制度改正や社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて計画内容を見直すものとします。

## 第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

### 1. 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、県計画と同様に、住宅セーフティネット法第2条及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第3条で定められている者に加え、住宅セーフティネット法第4条第1項に規定する基本方針（以下「基本方針」という。）に示されている者とします。

#### 住宅セーフティネット法で定められた住宅確保要配慮者

- |              |               |
|--------------|---------------|
| ・低額所得者       | ・被災者（発災後3年以内） |
| ・高齢者         | ・障がい者         |
| ・子どもを養育している者 |               |

#### 住宅セーフティネット法施行規則で定められた住宅確保要配慮者

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| ・外国人                   | ・中国残留邦人                |
| ・児童虐待を受けた者             | ・ハンセン病療養所入所者           |
| ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 | ・北朝鮮拉致被害者              |
| ・犯罪被害者等                | ・更生保護対象者               |
| ・生活困窮者                 | ・被災者（国土交通省が指定する災害・期間内） |

#### 基本方針に示されている住宅確保要配慮者

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ・海外からの引揚者            | ・新婚世帯                     |
| ・原子爆弾被爆者             | ・戦傷病者                     |
| ・児童養護施設退所者           | ・UIJターンによる転入者             |
| ・LGBTをはじめとする性的マイノリティ | ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 |

### 2. 住宅確保要配慮者の状況

本市では、市民一人当たりの所得水準が低く、民営借家世帯においては、全国と比較すると低額所得者の居住割合が高くなっています。また、高齢化・核家族化の進行により、単身高齢者世帯数の増加が続いています（市営住宅再編計画第2章参照）。

そして、心身等に障害がある方に加え、被災者、外国人、DV 被害者、犯罪被害者、矯正施設出所者などの困難を抱える方の認知の広がりにより、住宅確保要配慮者の属性も多様化しています。

これらの住宅確保要配慮者については、健康状態、就労状況や家庭環境の変化などに伴い、住替えの必要が生じて、家賃や保証人・身元引受人の問題、入居制限などにより、希望する立地・規模・設備等を備えた住宅の確保が円滑に進まない場合があります。

将来的には、人口減少に伴い住宅確保要配慮者は減少すると想定されますが、市営住宅の需要推計（市営住宅再編計画第3章参照）では、単身高齢者世帯の割合が増加する見込みであり、また、いわゆる

就職氷河期世代の高齢化や非正規労働者の増加など潜在的な増加要因もあると考えられることから、今後の動向を注視する必要があります。

こうした状況を踏まえながら、住宅確保要配慮者に対する住宅供給や支援を検討する必要があります。

併せて、今後 30 年以内の発生確率が高まっている南海トラフ地震など大規模災害の発生時には、住宅確保要配慮者である多くの被災者に対し、応急仮設住宅やその後の恒久的な住まいの確保が必要となることから、発災前からの準備が求められています。

### 3. 住宅ストックの状況

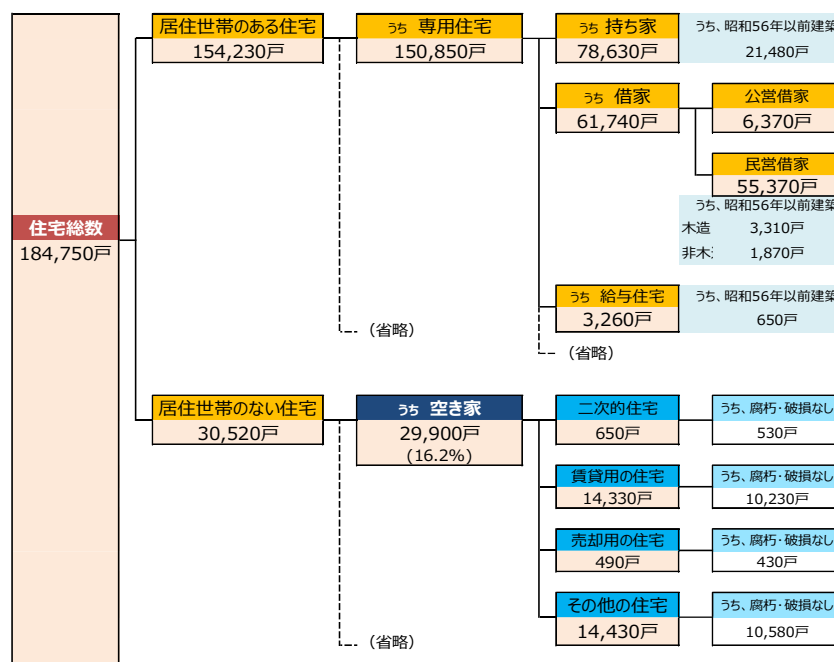
公的賃貸住宅としては、令和5年4月時点で、市営住宅 5,027 戸、高知市内の県営住宅 2,175 戸、その他の公的賃貸住宅として地域優良賃貸住宅(旧高齢者向け優良賃貸住宅) 211 戸があります。市営住宅はファミリータイプの住宅が多いため、単身世帯向けのニーズの高まりに十分に対応できていません。

民間賃貸住宅のうちセーフティネット住宅(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)については、令和5年3月時点で 1,421 戸(うち専用住宅4戸)が登録されています。

また、高齢者が安心して暮らすことができる住宅として、一定の規模・設備・バリアフリー構造等を有し、安否確認や生活相談、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する賃貸住宅である、サービス付き高齢者向け住宅については、令和5年3月時点で 23 施設 823 戸が登録されています。

なお、本市全体の住宅ストックの状況としては、平成 30 年住宅・土地統計調査によると、住宅総数の約 16%にあたる 29,900 戸が空き家(空き室含む。)となっています(図表4)。この空き家には、賃貸用の住宅(14,330 戸)のほか、相続した住宅、転勤や入院等のため居住者が長期にわたり不在となっている住宅など利用可能な既存ストックも数多く含まれているものと考えられます。

図表4 高知市の住宅ストックの状況 (平成 30 年住宅・土地統計調査結果より作成)



高齢者住宅財団の集計シートをもとに集計



#### 4. 供給目標

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の活用による、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を進めるため、次のとおり供給目標を定めます。

##### (1) 公的賃貸住宅の供給目標

###### 市営住宅

市営住宅再編計画による市営住宅の供給目標に基づき、市営住宅の供給を計画的に進めます。

【供給目標】 市営住宅管理戸数 4,318戸（令和14年度末）

###### 地域優良賃貸住宅

本市では、高齢者が安心して暮らせる良質な住宅を確保するため、平成12年から平成21年度までの間、整備費補助を通して、民間事業者が建設する地域優良賃貸住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅）を供給してきました。当住宅は、ニーズの高い単身高齢者世帯の受け皿となっていることから、現管理戸数の維持を供給目標とします。ただし、必要に応じ新規整備を検討する場合があります。

【供給目標】 地域優良賃貸住宅管理戸数 211戸（令和14年度末）

※公的賃貸住宅のうち、県営住宅については、「高知県公営住宅等長寿命化計画」によるものとします。

##### (2) 民間賃貸住宅の供給目標

###### セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者の多様な居住ニーズに柔軟に対応し、民間賃貸住宅へ円滑に入居できるようにするため、賃貸人等への経済的支援や居住支援活動の充実、地域の賃貸住宅や空き家などの既存ストックの有効活用などに取り組みながら、セーフティネット住宅の登録を促進します。供給目標は、第二期高知市住生活基本計画における成果指標の目標値とします。

【供給目標】 セーフティネット住宅登録数 2,000戸（令和13年度末）

###### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保のため、サービス付き高齢者向け住宅の登録を促進するとともに、質的な維持・向上を図ります。供給目標は、第二期高知市住生活基本計画における成果指標の目標値とします。

【供給目標】 サービス付き高齢者向け住宅登録数 1,000戸（令和13年度末）

### 第3章 目標を達成するために必要な事項

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標を踏まえ、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を進めるため、行政だけではなく、関係団体や民間賃貸住宅事業者など多様な主体と連携しながら、公的賃貸住宅の供給の促進と民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に取り組みます。

#### 1. 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

##### (1) 市営住宅

市営住宅及び県営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、真に住宅に困窮する低額所得者等に対し適切に居住を確保する役割を担っています。

市営住宅については、将来にわたりその役割を果たしていくことができるように、市営住宅再編計画に基づき、需要見通しを踏まえた供給戸数の最適化や団地再編に取り組みつつ、多様な居住ニーズへの対応や居住性の向上を図ることで適切な住宅供給を行います。

##### (2) 地域優良賃貸住宅

本市の地域優良賃貸住宅(旧高齢者向け優良賃貸住宅)では、入居者の所得に応じた家賃低廉化補助を実施しています。令和3年度には、増加する単身高齢者世帯の居住ニーズに対応するため、管理期間を最長20年から最長30年へ延長することを可能にしました※。今後は、当住宅の所有者の意向を踏まえつつ、管理期間の延長により家賃低廉化補助を継続します。

また、多様な居住ニーズへの対応や市営住宅再編の推進にあたり必要がある場合については、民間供給による地域優良賃貸住宅(高齢者向けに限らず、中間所得層や子育て世帯向け等を含む)の新規整備を検討します。

※ 高齢者や障がい者世帯向けの地域優良賃貸住宅は、国制度上、管理期間を最長40年まで延長することができますが、本市における取扱いは今後の検討課題とします。

#### 2. 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

##### (1) 居住支援協議会や多様な主体との連携による居住支援活動の充実

本県では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、平成25年に高知県居住支援協議会が設立されています。同協議会は、高知県及び県下全市町村をはじめ、不動産関係団体、居住支援団体、社会福祉協議会など多種多様な会員で構成されており、住宅確保要配慮者の現状やニーズの把握、居住支援に関する意見交換や情報共有などを行いながら、住宅確保要配慮者の入居に関するマッチングや賃貸人のリスク・不安を低減する仕組みづくりを検討しています。

本市においては、住宅部局と福祉部局が同協議会の取組に積極的に参画し、不動産関係団体や高知市社会福祉協議会をはじめとした同協議会の会員など多様な主体との連携や、地域共生社会の実現に向けた取組を進める中で、居住支援活動の充実を図ります。

## (2) セーフティネット住宅の登録促進

高知県居住支援協議会の活動や本市の広報活動（ホームページや広報紙）などを通して、賃貸人や民間賃貸住宅事業者に対し情報提供や制度周知を図るとともに、必要に応じ登録手続きのサポートを行うことで、セーフティネット住宅の登録を促進します。

また、セーフティネット住宅の登録にあたっては、住宅確保要配慮者の属性選択についても、できる限り多くの属性を選択されるように賃貸人等に対し働きかけを行います。

併せて、セーフティネット住宅の登録促進に向け、セーフティネット住宅の登録に関する基準の緩和を行うとともに、賃貸人等への経済的支援も検討します。

## (3) セーフティネット住宅の登録基準の緩和

既存住宅ストックの有効活用を図り、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、住宅セーフティネット法施行規則第 16 条に基づき、次のとおりセーフティネット住宅の登録に関する基準の緩和を行います。なお、基準の緩和は、県計画と同様の内容とします。

### ① セーフティネット住宅(共同居住型住宅以外)の規模に関する基準

住宅セーフティネット法施行規則第 11 条に規定する規模に関する基準について、次のとおり緩和します。

(ア) 各戸の床面積の規模を 18 ㎡以上とします。

(イ) 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合の床面積の規模を 13 ㎡以上とします。

### ② セーフティネット住宅(共同居住型住宅)の規模に関する基準

住宅セーフティネット法施行規則第 11 条ただし書き及び第 12 条第二号口の国土交通大臣が定める基準(平成 29 年度国土交通省告示第 941 号)第2条第1号から第3号に規定する床面積及び定員に関する基準について、次のとおり緩和します。

(ア) 共同居住型賃貸住宅(ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅であるものを除く)の床面積(単位:㎡)は次の式によって計算した数値以上とします。

$$\frac{14A+10}{2} \text{ (ただし, } A \geq 2 \text{)}$$

※A:共同居住型賃貸住宅の入居者(賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。)の定員

(イ) 共同居住型賃貸住宅(ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅であるものを除く)のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の床面積は8㎡以上とします。

(ウ) ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積(単位:㎡)は次の式によって計算した数値以上とします。

$$\frac{14B+22C+10}{2} \text{ (ただし, } B \geq 1 \text{ かつ } C \geq 1 \text{ または } B=0 \text{ かつ } C \geq 2 \text{)}$$

※B:ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のうち、共同居住型賃貸住宅(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅を除く。)の入居可能者数(賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む)

C:ひとり親世帯向けセーフティネット住宅の入居可能世帯数

(エ) ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のうちセーフティネット住宅(ひとり親世帯向けセーフティネット住宅を除く。)である部分にあつては、各専用部分の床面積は8㎡以上、ひとり親世帯向けセーフティネット住宅である部分にあつては、各専用部分の床面積は12㎡以上とします。ただし、ひとり親世帯向け共同居住型住宅の床面積が次の式によって計算した数値以上である場合におけるひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅のひとり親世帯向けセーフティネット住宅である部分にあつては、各専用部分の床面積は10㎡以上とします。

$$14B+24C+10 \text{ (ただし, } B \geq 1 \text{ かつ } C \geq 1 \text{ または } B=0 \text{ かつ } C \geq 2 \text{)}$$

図表5 セーフティネット住宅登録基準の緩和(国基準との比較)

賃貸住宅のタイプ	【国基準】規則による登録基準	【県・市基準】緩和による登録基準
①一般賃貸住宅	○各戸の床面積 25㎡以上	●各戸の床面積 18㎡以上
②共用部分に共同利用設備等を備えた賃貸住宅	○各戸の床面積 18㎡以上	●各戸の床面積 13㎡以上
③共同居住型賃貸住宅 (④以外)	○住宅全体の床面積 15㎡×A+10㎡以上 (A≥2) A:入居者の定員	●住宅全体の床面積 14㎡×A+10㎡以上 (A≥2) A:入居者の定員
〈シェアハウス〉	○各専用部分の床面積 9㎡以上	●各専用部分の床面積 8㎡以上
④ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅	○住宅全体の床面積 15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上 (B≥1かつC≥1またはB=0かつC≥2) B:ひとり親世帯向け以外入居定員 C:ひとり親世帯向け住宅入居世帯	●住宅全体の床面積 14㎡×B+22㎡×C+10㎡以上 (B≥1かつC≥1またはB=0かつC≥2) B:ひとり親世帯向け以外入居定員 C:ひとり親世帯向け住宅入居世帯
〈シェアハウス〉	○各専用部分の床面積 9㎡以上(ひとり親世帯向け以外) 12㎡以上(ひとり親世帯向け)	●各専用部分の床面積 8㎡以上(ひとり親世帯向け以外) 12㎡以上(ひとり親世帯向け)

※共同居住型賃貸住宅の入居可能者数は国基準と同じとする(ひとり親世帯向け以外:1人、ひとり親世帯向け:1世帯)

#### (4) セーフティネット住宅に対する経済的支援

住宅確保要配慮者の支援や市営住宅再編計画の推進を目的とし、次のとおり、セーフティネット住宅(専用住宅として登録された住宅)の賃貸人等に対する経済的支援を検討します。なお、経済的支援の実施にあたっては国の補助事業を活用するものとします。

##### ① 被災者向けセーフティネット住宅(災害公営住宅の代替)の家賃低廉化補助等

南海トラフ地震等の大規模災害により住宅を失った被災者の住居を確保するため、災害公営住宅の代替としてセーフティネット住宅に入居する場合の家賃低廉化補助を制度化します。また、必要に応じて改修費補助や家賃債務保証料の低廉化補助等についても検討します。

## ② 市営住宅再編に伴い住み替え先として活用するセーフティネット住宅の家賃低廉化補助等

市営住宅再編計画では、団地統合・集約化等による市営住宅の建替えや、供給戸数の最適化に向けた市営住宅の用途廃止・除却を方針としています。これらの実施にあたり、従前入居者の住み替え先としてセーフティネット住宅を活用する場合の家賃低廉化補助を検討します。また、必要に応じて改修費補助や家賃債務保証料の低廉化補助等についても検討します。

なお、対象となる市営住宅は、市営住宅再編計画の第7章で位置付けている、建替え及び用途廃止・除却予定の住宅とし、対象世帯は当該住宅の従前入居世帯（国の補助制度で対象となる世帯）とします。

## ③ その他必要に応じて検討するもの

社会経済情勢の変化や本市における福祉施策等の推進に伴い、特定の政策目的や居住ニーズ※に対応する必要がある場合は、庁内関係部局が連携しながら、家賃低廉化補助等の経済的支援を検討することとします。

※ 例えば、単身高齢者・障がい者・ひとり親世帯向け住宅、シェアハウス・支援付き住宅、住宅タイプや地理的条件等により 公的賃貸住宅で柔軟に対応できないものなど

## (5) サービス付き高齢者向け住宅の普及促進等

サービス付き高齢者向け住宅登録制度の趣旨やメリット（建設費補助、固定資産税や不動産取得税の軽減措置、住宅金融支援機構の融資制度）などを事業者周知することにより、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

また、サービス付き高齢者向け住宅を含め、本市における高齢者向けの賃貸住宅について情報提供を行います。

## 3. 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

セーフティネット住宅が適正に管理されるよう、登録事業者に対し、必要に応じて、管理の状況について報告を求め、実態を把握するとともに、適正な維持管理について助言及び指導を行います。また、セーフティネット住宅の老朽化等に伴う登録事業の廃止など、当該セーフティネット住宅での居住が困難となる場合には、入居する住宅確保要配慮者に対し、他のセーフティネット住宅に関する情報を提供するなど必要な支援を行うよう求めます。

地域優良賃貸住宅については、適正な管理・運営がなされるよう、入居状況の定期報告の徴取に加え、必要に応じて、管理運営状況を調査・把握し、助言・指導を行います。

サービス付き高齢者向け住宅については、管理運営に関する立入調査や定期報告等を通じた指導監督により、質的な維持・向上を図ります。

本計画の策定にあたり、高知市住宅審議会委員のご意見を頂きました。

第12期委嘱期間：令和4年8月1日～令和6年7月31日

(敬称略)

委員区分	分野	氏名	所属・役職
会長	建築	清岡 有喜子	(公社)高知県建築士会 女性委員会幹事
副会長	社会福祉	池内 章	(社福)高知市社会福祉協議会 常務理事
委員	大学関係	渡邊 菊真	高知工科大学システム工学群 准教授
	大学関係	宇都宮 千穂	高知県立大学文化学部 教授
	建築	福家 淳也	(一社)高知県建設業協会 建築部会副会長・労務分科会委員長
	法律	津田 久敬	大塚・津田法律事務所 弁護士
	不動産	小笠原 一雄	(公社)高知県宅地建物取引業協会 副会長
	市民	入江 博孝	(特非)あまやどり高知 理事
	市民	藤崎 忠男	高知市民生委員児童委員協議会連合会 前会長
	高知県	大原 勝一	高知県土木部住宅課 課長
	行政OB	中嶋 弘昭	元高知市都市建設部副部長

## 第二期高知市営住宅再編計画

2023(令和5)年 月発行

編集・発行: 高知市 都市建設部 住宅政策課

〒780-8571 高知市本町五丁目1番45号

電話 088-823-9463 FAX 088-823-9374

メールアドレス [kc-171500@city.kochi.lg.jp](mailto:kc-171500@city.kochi.lg.jp)