

第二期高知市営住宅再編計画 概要版

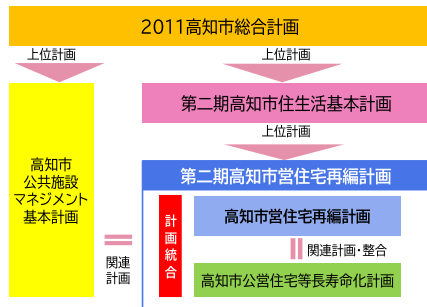
第1章 計画の策定にあたって [本文p1~3]

1. 計画策定の背景と目的

- ▶ 本計画は、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市営住宅の整備計画を見直し、平成25年度に策定したものです。
- ▶ 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推進や重層的な住宅セーフティネットの構築の観点から更なる取組が必要となっています。
- ▶ 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・維持管理に関する基本方針や施策の充実を図るものとして「第二期高知市営住宅再編計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

- ▶ 本計画は、「第二期高知市住生活基本計画」を上位計画とします。
- ▶ 計画統合により「高知市公営住宅等長寿命化計画」を兼ねる計画とします。



3. 計画期間 令和5年度～令和14年度（10年間）

第2章 市営住宅をめぐる現状と課題 [本文p4~15]

1. 市営住宅をめぐる現状

- ▶ 人口減少と少子高齢化が進んでおり、特に単身高齢者世帯が増加しています。
- ▶ 一人当たりの所得が全国と比較して低く、生活保護受給率も高水準で推移しています。
- ▶ 市営住宅では、ファミリータイプの住戸が大部分を占めますが、入居者の半数以上が65歳以上の高齢者で、世帯人員の減少により単身世帯化も進んでいます。
- ▶ 市営住宅の建設は1970年代から90年代に集中しており、将来的に耐用年限の到来で更新時期が集中します。

2. これまでの取組

- ▶ 第一期計画の「市営住宅の10カ年整備計画」に基づき、老朽住宅の用途廃止や建替え等の取組を進めました。（右表参照）

項目	取組実績(H25～R4)	今後の取組及び課題	
老朽住宅の用途廃止	用途廃止対象31棟161戸のうち ●用途廃止・除却完了：18棟87戸 ●退去完了（未除却）：5棟10戸	未実施分（退去完了分含む）13棟74戸の用途廃止・除却	
建替え (再建)	東石立町市営住宅 葦山町市営住宅 統合建替え	●解体：旧東石立町9棟98戸、旧葦山町全棟 ●建替え：一期工事（1・2号棟 112戸）竣工 ※二期工事（3号棟 80戸）の中止検討	旧市住残り9棟82戸の解体、集会所建設 余剰地の用地利活用・管理方法の検討
	六泉寺町市営住宅 建替え検討	●R4年度の国交省のPPP/PFI導入推進事業に応募・採択⇒国が募集したコンサルによる支援を受け、R4年度末に民間提案による基本構想が策定	民間提案による基本構想を精査の上、基本計画の策定やPFI手法の導入検討
	丸池町市営住宅 (用途廃止方針変更)	●立地適正化計画により居住誘導区域外に指定⇒建替えではなく用途廃止に方針変更。 住替え先の希望調査を実施	住替え先の確保が課題
居住環境の整備と長寿命化	●既設市営住宅の改善工事（居住性・安全性向上） ●東石立町市営住宅の建替え時にバリアフリー化を実施	継続的な取組が必要	
小規模団地の集約化	●長浜地区の改良住宅入居者に居住に関する意向調査を実施	引き続き検討が必要	

3. 市営住宅の再編に関する課題

課題① 人口減少や少子高齢化への対応	・人口減少下において適切に市営住宅を供給するため、今後の人口推移や市営住宅の需要量を把握し、供給戸数や団地再編の検討を進める必要 ・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
課題② 住宅確保要配慮者の増加と多様化	・低額所得者や高齢者が多い本市の地域性を十分考慮し再編を進める必要 ・住宅確保要配慮者の多様な居住ニーズに対応するため、市営住宅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が必要
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・居住性の低下に対し、適正な維持管理や計画的修繕が必要 ・人口減少や財政負担を考慮すると全ての建替えは困難。既存ストックを適切に評価・検証し、管理・活用に係る事業手法や再編の方向性を検討する必要
課題④ 公共施設マネジメントの推進	・将来にわたり持続可能な形で市営住宅を供給するため、「高知市公共施設マネジメント基本計画」の趣旨や目標を踏まえながら再編を進める必要
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応	・南海トラフ地震が迫る中、市営住宅の安全性や防災機能の向上への取組や、被災者向けの恒久的な住まいの確保の検討が必要 ・自然災害が頻発化・激甚化しており、災害リスク地域の市営住宅ではソフト・ハード両面での安全対策が求められている

第3章 市営住宅の需要推計 [本文p16~22]

1. 推計プログラムによる市営住宅の需要推計

- ▶ 今後の市営住宅の供給量や再編の検討を行うため、国の推計プログラムにより市営住宅の需要推計を行いました。
- ▶ 推計結果では、市営住宅の需要量の減少は明確であり、それに合った供給量を検討する必要があります。
- ▶ ただし、単身高齢者世帯数は横ばいで推移する上、推計③④のような潜在的ニーズも相当数あることから、高齢者や低額所得者が多い本市の地域性も考慮する必要があります。

推計内容	説明	R2年度 (2020)	R17年度 (2035)	R27年度 (2045)
高知市人口の将来推計	※国立社会保障・人口問題研究所推計（H30年3月）	326,545	297,021	271,051
推計① 借家世帯数	人口推計、住宅土地統計調査等による推計	68,927	65,689	60,820
推計② 公営住宅の入居資格世帯	推計①のうち公営住宅の収入基準を満たす世帯数の推計（下段：うち単身高齢者世帯数）	25,920	23,674	21,813
推計③ 著しい困窮年収水準未満の世帯数	推計②のうち公営住宅等による支援が必要な世帯数の推計（下段：うち単身高齢者世帯数）	16,338	14,060	12,676
推計④ 特定のニーズを有する要支援世帯数	推計②③のうち特に公営住宅等による支援の必要性が高い世帯数 ※最低居住面積水準未満または家賃負担率の高い民間借家世帯	5,366	4,652	4,207

2. 需要推計に基づく市営住宅の想定必要量の試算

- ▶ 上記の推計値を活用し、潜在的ニーズを含め、市営住宅として確保しておくべき想定必要量（目安）を試算しました。
- ▶ 想定必要量（C）は減少見込みであることから、市営住宅の再編等により余剰ストック（D）の縮減に取り組む必要があります。
- ▶ 具体的には、募集停止住宅709戸の用途廃止や公募対象住宅の再編による縮減が考えられます。
- ▶ ただし、今後の社会経済情勢の動向等を考慮する必要があることから、現時点で公募対象住宅の縮減目標を示すことは難しい状況です。

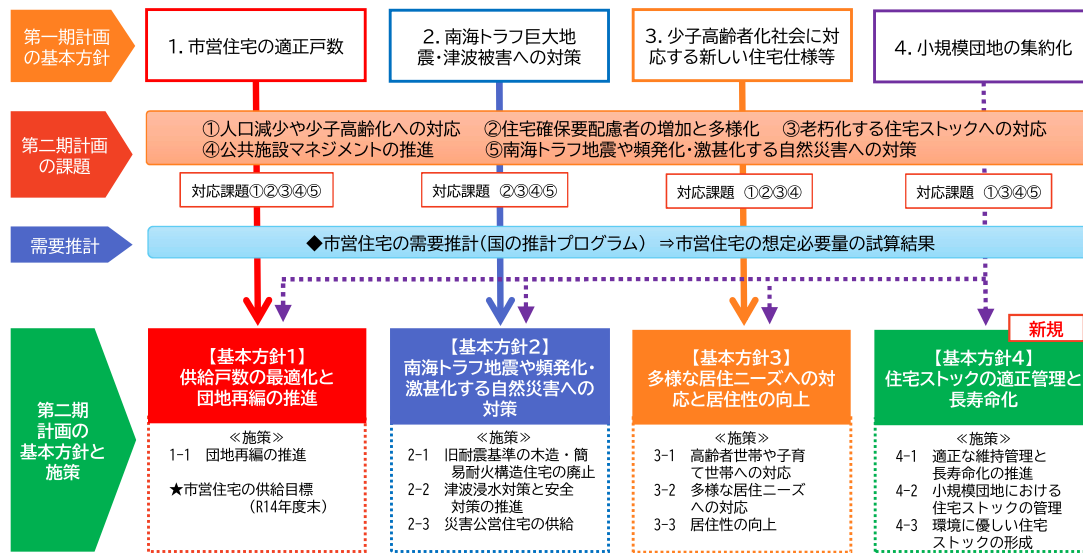
	R2年度 (2020)	R7年度 (2025)	R12年度 (2030)	R17年度 (2035)	R22年度 (2040)	R27年度 (2045)
推計① 公営住宅の入居資格世帯数	25,920	25,205	24,478	23,674	22,753	21,813
推計② 対R2年度比	-	97.24%	94.44%	91.33%	87.78%	84.16%
市営住宅の入居世帯数推計(A)	3,888	3,831	3,772	3,651	3,513	3,372
推計③④のうち市営住宅の潜在的ニーズ(B)	-	603	576	548	521	495
市営住宅の想定必要量(C)=(A)+(B)	-	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との重複を除く)
※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

第4章 基本方針と施策 [本文p23~29]

- ▶ 現状と課題及び市営住宅の需要推計を踏まえ、次のとおり基本方針と施策を定めます。



第4章 基本方針と施策（続き） [本文p23～29]

【基本方針1】供給戸数の最適化と団地再編の推進

- 市営住宅を持続可能な形で供給していくため、人口や需要量の減少に見合うように供給戸数を縮減
- 高齢化率や所得水準など本市の地域性を考慮しながら、需要推計に基づく供給目標を設定し、団地再編を推進
- 市営住宅による支援に加え、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

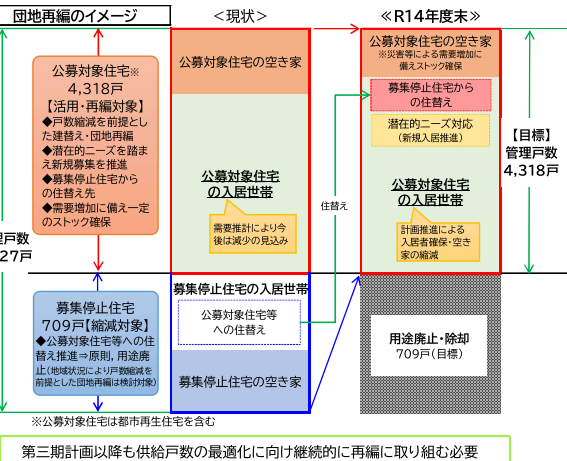
施策1-1 団地再編の推進

- ①住宅ストックの評価に基づく事業の検討・実施 ※PF1検討含む
- ②募集停止住宅の用途廃止（原則建替えなし）※施策2-1と関連
- ③公募対象住宅の再編・活用



【参考】市営住宅の想定必要量の試算(第3章参照) R12年度:4,348戸

- ・管理戸数が増加しないように建替えや団地統合・集約化を行う
- ・東石立町3号棟は建設中止とする
- ・縮減対象である募集停止住宅709戸の用途廃止・除却をめざす
- ・入居者(341戸)の住替えを推進するが、状況により目標値や達成時期の見直しが必要となる可能性



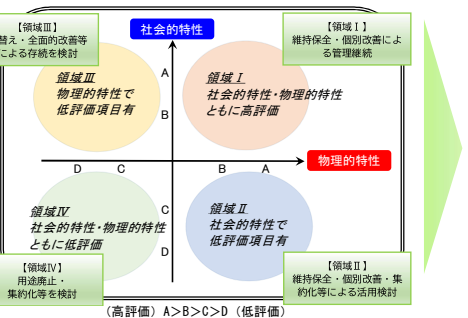
第5章 住宅ストックの評価による事業手法の検討 [本文p30～34]

1. 住宅ストックの評価方法及び事業手法の判定方法

再編推進に向け、ストック評価に基づく事業手法の判定方法を設定します。1次～3次判定による現状の客観的評価（社会的・物理的特性）、4次判定における総合的判断により、団地・住棟ごとに今後の事業手法を決定します。

大項目	小項目	判定要素	評価内容
社会的特性	① 需要	-1 空家率	団地ごとの空家率(空家率)を算出する。指定住戸を含む団地については当該住戸(指定空家)のみを算出する。
	② 立地	-1 利便性	公共交通機関へのアクセス(徒歩圏内・大動線に近いか)に判定
		-2 浸水深	津波浸水の有無により判定
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	耐用年数により判定
		-2 給湯方式	給湯器種類等により判定
	② 居住性	-1 給湯方式	水質の有無により判定
-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		

【3次判定のマトリクス図】※事業手法の目安



3次判定による分析結果を団地単位・地域単位で俯瞰し、総合的判断により団地毎に事業手法を決定する。

- 【事業手法】
- 維持保全
 - 個別改善
 - 全面的改善
 - 建替え(団地統合・集約化含む)
 - 用途廃止

2. 事業手法別の実施方針

事業手法別の具体的な実施方針を定めます。

第6章 各地区・各団地における事業手法の検討結果 [本文p35～57]

3次判定の特徴及び4次判定の結果（団地ごとの事業手法）は次のとおりです。

地域	3次判定の特徴	4次判定結果 ※維持保全・個別改善以外の団地の目掲載
中央	【潮江, 下知, 江ノロ】全体的に社会的特性・物理的特性の評価が高く、多くの団地で維持保全・個別改善相当の評価	【建替え】 ●六泉寺町(集約高層化) ※用途廃止の簡耐含む団地全体を対象 【用途廃止】 ●北百石町 ●丸池町 ※両団地は六泉寺町へ統合
東部	【一宮】社会的特性で評価が高く、管理継続・存続が適当 【介良, 三里】津波浸水予測区域のため、集約化等の検討が必要	【再編検討】 ●三里十津南 ●三里十津北 ※第三期計画以降 【用途廃止】 ●三里十津南(簡耐) ●一宮北野西 ●一宮土東改良(簡耐) ●介良西部改良(簡耐)
西部	【小高坂, 旭街, 朝倉, 鴨田】全体的に社会的特性・物理的特性の評価が高く、多くの団地で維持保全・個別改善相当の評価	【建替え検討】 ●小高坂三の丸(公営) ※第三期計画以降 【全面的改善検討】 ●鴨部(中耐) ※第三期計画以降 【用途廃止】 ●小高坂三の丸改良(簡耐) ●旧東石立町 ●朝倉 ●朝倉曙町西 ●朝倉海老楨 ●松田みどり改良(簡耐) ●朝倉南横改良(簡耐) ●西山五反田改良(簡耐)
南部	【長浜】津波浸水予測区域のため、集約化等の検討が必要 【春野】全体的に社会的特性・物理的特性の評価が高く、管理継続が適当	【用途廃止】 ●長浜吉田 ●長浜馬場の西(簡耐) ●長浜原(簡耐) ●長浜山根 ●長浜馬場の脇 ●長浜原沖改良 【用途転用】 ●春野間脇(一部) 【再編等基礎調査】 長浜地区全体
北部	【鏡, 土佐山】全体的に社会的特性・物理的特性の評価が高く、維持保全・個別改善の評価	土佐山地区：地域活性化住宅の追加整備を検討 ※中山間地域振興等の観点から必要に応じ既存団地の用途転用等も検討

【用途廃止】は基本方針・施策及び3次判定の結果により決定

第7章 市営住宅の10カ年整備計画 [本文p58～66]

第6章で検討した事業のうち、第二期計画期間中に検討・実施予定の事業は次のとおりです。

項目	内容	事業期間
東石立町・筆山町市営住宅統合建替え	●旧住棟(9棟28戸)の除却及び集会所の建設 ※3号棟建設中止⇒余剰地は災害公営住宅の建設候補地に選定し、当面の管理・活用方法を検討	R5～R7年度
六泉寺町・北百石町・丸池町市営住宅の再編	●老朽化等により3団地統合として六泉寺町市営住宅を現地建替え⇒集約高層化、津波浸水対策(ピロティ式構造・津波避難ビル) ●民間提案の基本構想を踏まえ、民間活力の導入(PPP/PFI手法)を検討 ⇒建替えと併せて少子高齢化・防災面等の地域課題にも対応検討 ●団地統合により北百石町・丸池町市営住宅は用途廃止・除却	R5～R14年度 ※事業手法により流動的
三里地区再編等検討	●旧耐震基準の住棟が多く、老朽化や居住性の低下が見られる三里十津南・北市営住宅の2団地再編(集約化等)として、基本構想策定に向け検討を進める	R12年度～第三期計画
長浜地区基礎調査	●津波浸水予測区域に小規模団地が多数点在しており、安全性や効率的な管理に課題があるため、長期的に地区全体での団地再編(集約高層化等)を検討する必要 ⇒地区の現状分析、ニーズ調査、課題把握等の基礎調査を実施	R9～R11年度
旧耐震基準の木造・簡易耐火構造等の用途廃止・除却	●基本方針及び4次判定結果を踏まえ、対象住宅709戸を用途廃止・除却 ●実施の順序は、老朽化度合いや津波浸水想定等を考慮し決定 ●入居者の住替え先となる他市住を計画的に確保(空家修繕・住戸改善等)	R5～R14年度
個別改善	●建物・設備等の計画的修繕⇒建設年代や現状を踏まえ優先順位をもとに実施	R5～R14年度
全面的改善	●市営住宅のリニューアル(EV設置・間取り変更等による福祉対応・居住性向上等)の実施検討⇒対象団地の選定、入居者の仮移転検討等	R13年度～第三期計画
用途転用・地域活性化住宅	●新規就農者住宅への転用(春野) ●普通住宅から地域活性化住宅へ建替検討(土佐山)	R5～R8年度
その他(有料駐車場等の整備)	●有料駐車場の整備、CfB等の撤去・改修 等	R5～R14年度

高知市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定 [本文p67～75]

(住宅セーフティネット法による市町村賃貸住宅供給促進計画)

- 住宅確保要配慮者の居住ニーズに対応するためには、公的賃貸住宅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が必要であることから、本計画を策定の上、市営住宅再編計画と連携しながら取組を進めます。
- 本計画は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録基準緩和や経済的支援、居住支援の充実等により、民間賃貸住宅の活用促進を図るものとします。

◆計画の主な内容(セーフティネット住宅に関するもの)

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

- 1) 住宅確保要配慮者の範囲 ※県計画と同様
- 2) セーフティネット住宅登録目標：2,000戸（R13年度末）※市住生活基本計画による
目標を達成するために必要な事項
 - 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
 - 2) セーフティネット住宅の登録基準の緩和 ※県計画と同様
 - 一般賃貸住宅：各戸床面積18㎡以上(国基準：25㎡以上)等
 - 3) セーフティネット住宅に対する経済的支援
 - 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
 - 市営住宅再編に伴い住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