

市営住宅の供給及び活用・整備

第5章

第1節 市営住宅の供給方針

1 住宅セーフティネットの考え方

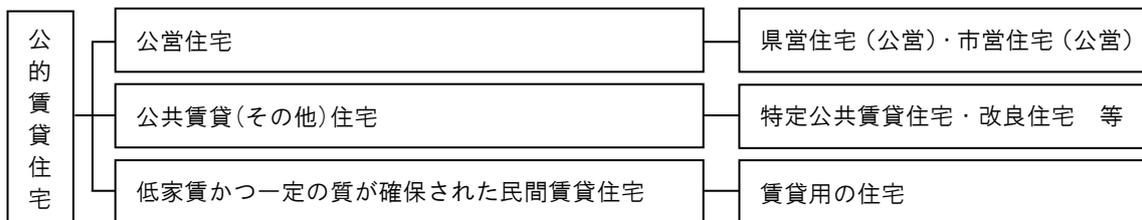
(1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「住宅セーフティネット法」に基づく「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基本的な方針」では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する住宅供給促進のため、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとしています。

(2) 桐生市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸（その他）住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築を目指します。

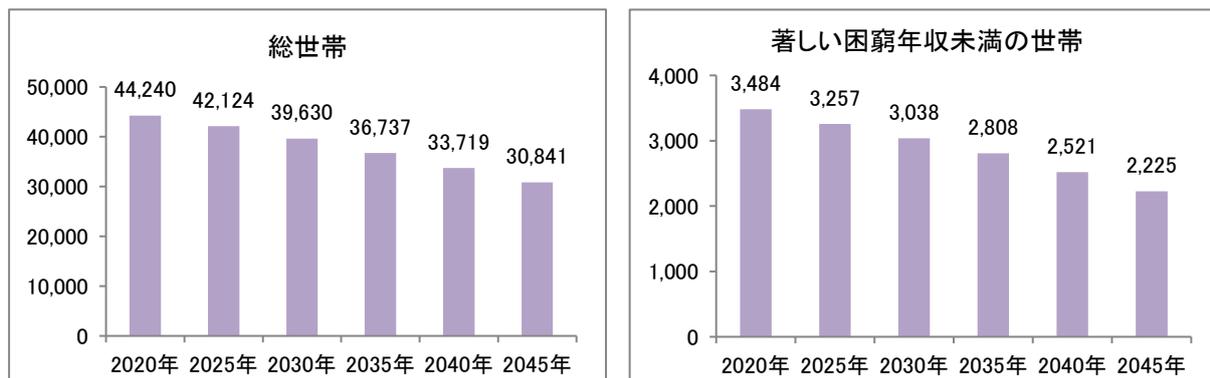
セーフティネットの体系



(3) 著しい困窮年収未満の推計世帯

「公営住宅等長寿命化計画 ストック推計プログラム」により算出した公的賃貸住宅等が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020年の3,484世帯から2045年の2,225世帯へと1,259世帯減少する見込みとなっています。

総世帯・著しい困窮年収未満の推計世帯



※ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省 H28 年 8 月改定)と合わせて公開された国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムであり、将来のある時点において、全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す。

※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。推計により算定される結果は、目標年次において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

※推計では「国立社会保障・人口問題研究所」における将来人口推計を用いているため、公表されている 2045 年までの推計値となっている。

(4) 公的賃貸住宅の長期的な需要見通し

公営住宅、公共賃貸（その他）住宅の入居戸数が「著しい困窮年収未満の世帯数」のトレンドに連動すると想定した場合の2040年における公的賃貸住宅の長期的な需要の見通しは、以下のとおりです。

このうち市営住宅では、2020年から2040年の20年間で公営住宅が484戸減少、公共賃貸（その他）住宅が48戸減少し、合計532戸の減少となります。

また、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のうち賃貸用の住宅では2018年で約2,644戸あると想定されており、2040年では、公的賃貸住宅の需要見通し戸数2,521戸から公営住宅1,801戸及び公共賃貸（その他）住宅124戸を差し引いた596戸が最低でも需要があると見込まれます。

公的賃貸住宅の需要見通し（入居戸数に対応）（2040年）

公的賃貸住宅 2,521戸	公営住宅 1,801戸	県営住宅（公営） 2020年 738戸（入居戸数） →2040年 534戸 市営住宅（公営） 2020年 1,751戸（入居戸数） →2040年 1,267戸 484戸減	市営住宅 532戸減
	公共賃貸住宅（その他） 124戸	特定公共賃貸住宅 改良住宅等 2020年 172戸（入居戸数） →2040年 124戸 48戸減	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 596戸	賃貸用の住宅 2020年 823戸 →2040年 596戸	

※入居戸数：令和2年9月1日現在

※賃貸用の住宅：公的賃貸住宅の需要見通し戸数から公営住宅と公共賃貸（その他）住宅戸数を差し引いた戸数を需要の見通しとする。

低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（2018年）

民営借家	30㎡以上4万円未満借家数×S56以降民営借家率	3,867戸
賃貸用の住宅	賃貸用の住宅空家×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民営借家率	2,644戸

（H30住宅・土地統計調査）

※低家賃かつ一定の質：1ヶ月当たり家賃4万円未満でS56以降に建設された居住面積30㎡以上

2 市営住宅の供給方針

住宅セーフティネットの考え方における桐生市の基本的な方針（P. 68）に基づき、住宅確保要配慮者世帯に対し、より効率的に市営住宅等を供給していくこととし、その供給方針を以下に示します。

なお、社会情勢の変化等により、市営住宅による支援世帯状況に急激な変化が生じる場合等は必要に応じ、市営住宅等の供給計画の見直しを行い、対応策を検討していくこととします。

（１）公営住宅の供給方針

公営住宅では、現況のストック数及び既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に、既設住宅の長寿命化を図りながら、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

（２）公営住宅以外の市営住宅の供給方針

公営住宅以外の市営住宅（特定賃貸住宅、定住促進住宅等）は、中堅所得者向けや若年層のファミリー向け、定住対策等を目的に供給してきました。今後も社会情勢の変化に伴う入居需要を的確に踏まえ、市民ニーズや移住・定住世帯のニーズ等、入居希望世帯の構成に柔軟に対応した住宅の供給を図ります。



織姫団地



相生町五丁目団地



特定公共賃貸住宅 梅田ハイツ



水沼定住促進住宅

第2節 市営住宅の活用・整備方針

1 市営住宅の活用方針

長寿命化計画に定めるストック活用手法や選定フローなどに基づき、各団地・住棟の特性に合わせた予防保全的な維持管理等を進めて長寿命化を図るとともに、長期的な需要の見通しなども考慮し、耐用年数を経過し老朽化が進行している住宅については、集約や用途廃止を進めます。また、居住誘導区域や災害リスクの高い地域等の立地特性を総合的に勘案した活用を図ります。

(1) 維持管理

耐火構造の住棟や築年数が比較的新しい木造住宅においては、住宅の効用を維持するために計画的に修繕を行い、居住水準の維持を図ります。

また、一部の中層耐火構造の住棟や簡易平屋建の住棟においては、必要に応じて住宅の効用を最低限維持するための経常的な修繕を行い、ストックの維持を図ります。

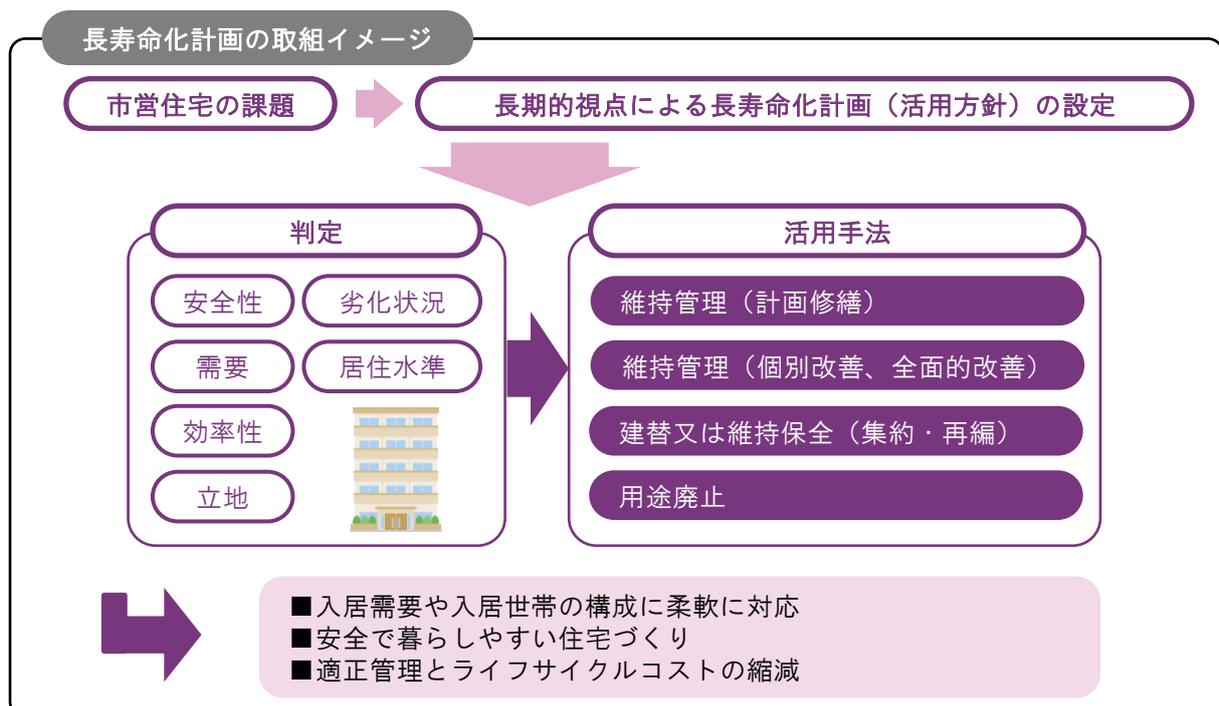
(2) 建替（集約含む）

本計画の計画期間中に建替えを実施する予定の団地はありませんが、計画期間以降については、これから耐用年数を迎える住宅では、将来的な入居需要にも対応できるように建替（集約含む）などによる適切な対策を研究します。

(3) 用途廃止

耐用年数を経過し、老朽化が著しく、既に募集停止を実施している木造平屋建や高齢者等からの需要が少ない簡易2階建の住棟（階段急勾配）については、耐震性への不安や居住環境の問題その他維持管理費もかかることから、入居状況を考慮し、計画期間内に用途廃止を進めます。

また、用途廃止予定の団地敷地のうち、居住誘導区域内等の利便性の高い地区では、民間活力を活用した住宅整備などにより跡地の有効活用を検討し、その際の売却収入や借地料については、住宅施策へ充当します。



2 市営住宅の整備方針

(1) 整備方針

住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

①点検・経常修繕

ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的の実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、計画的な修繕や改善を実施していきます。

②修繕・改善事業

居住性の向上、段差の解消等の福祉対応、安全性の確保、長寿命化を目的とした改善事業の実施、修繕周期に基づいた予防保全的な修繕を実施し、長期的な活用を図ります。

居住性向上型	引き続き活用を図る団地について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
福祉対応型	引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
安全性確保型	引き続き活用を図る団地について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性に留意する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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の劣化の低減、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う。

(2) 改善事業の検討例

①居住性向上型

中層耐火構造の住棟のうち、築年数が比較的長く入居率の低下がみられる住棟において、以下の改善事業を検討します。

- ・ 3 箇所給湯設備の設置改修
- ・ 間取り改修（子育て世帯向け）

②福祉対応型

中層耐火構造の住棟のうち、単身世帯の入居に適した間取りの部屋がある住棟の接地階で高齢者世帯の入居に向け、以下の改善事業を検討します。

- ・ 住戸内の手すり設置や床の段差解消等のバリアフリー改修

③安全性確保型【長寿命化計画より】

耐震改修未実施の高層耐火構造の住棟のある団地において、以下の改善事業を実施します。

- ・ 耐震改修
- ・ EV 耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）

④長寿命化型【長寿命化計画より】

築年数が 40 年前後の老朽化が進行している住棟のある団地において、以下の改善事業を実施します。

- ・ 外壁改修
- ・ 屋上防水改修
- ・ 給水管改修

