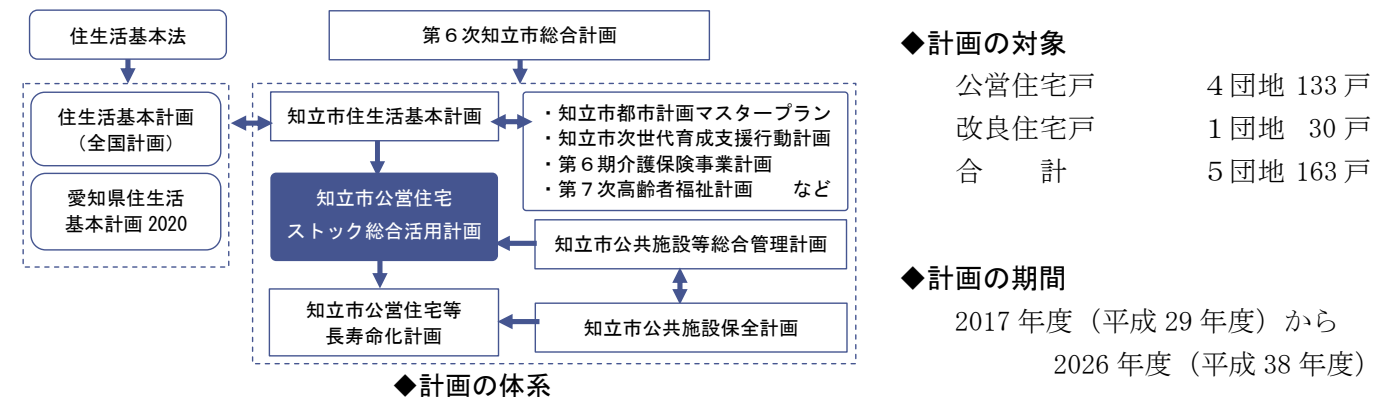


知立市公営住宅ストック総合活用計画【第2期】 概要説明資料

第1章 計画の背景と目的

市営住宅ストックの活用および再生のために平成19年3月に策定された「知立市公営住宅ストック総合活用計画」での課題を整理し、計画的かつ効率的な改善・整備を推進するための改訂を行います。



第2章 市営住宅の現状

1世帯当たりの平均人員は、全体平均で1.99人、そのうち60歳以上人員を含む世帯は88世帯で全体の55.7%であり、世帯の高齢化が進んでいますが、高場住宅を除き高齢者等配慮対策仕様になっていません。また、収入超過世帯数は25世帯で、全体の15.8%となっており、配置状況では、市の北部に配置が偏っています。

団地別の募集状況を見ると、各回の募集戸数に対し、全て応募件数が上回っており、抽選倍率は最大で28倍です。今後も一定の住宅需要があることが予想されます。

第3章 市営住宅の課題と基本方針

【基本目標】①居住性の向上

- ②住宅の長寿命化と民間活力導入を含めた複手法による統廃合
- ③若手・子育て世帯の居住促進

「知立市住生活基本計画（平成23年3月）」の供給目標戸数および前計画の後期計画戸数を踏襲し、183戸（現状+20戸）を目標戸数とします。

市営住宅管理戸数	
現況	計画期間最終年度
2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
163戸	183戸

◆計画期間最終年度における公営住宅管理戸数

第4章 活用手法の選定

1次判定基準：①構造・経過年数、②高度利用の可能性

2次判定基準：①躯体の安全性、②避難の安全性、③居住性

総合判定：1次、2次の結果、および個別状況を考慮して総合判断

団地名	1次判定結果	2次判定結果	総合判定
本田住宅	用途廃止	—	用途廃止
中山住宅	用途廃止	—	用途廃止
八橋住宅	2次判定	個別改善	個別改善・維持保全
高場住宅	維持保全	—	維持保全
西丘住宅	2次判定	維持保全	維持保全

◆活用手法の選定結果

第5章 住宅供給の方向性

(1) 新規住宅建設方針

- ・20戸新設と集約化による60戸整備
- ・生活支援施設の併設
- ・民間活力導入の可能性検討

(2) 建設候補地の選定

所在地：知立市長篠町大山18番地7外
敷地面積：3,748.07㎡
用途地域：第一種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）

(3) 住宅および併設施設規模の設定

建物規模：鉄筋コンクリート造12階建 高層耐火構造 1棟
生活支援施設部門：(1・2階) 用途未定（用途専用EV付）
住宅部門：(3～12階) 計画戸数60戸 片廊下型住棟（住戸専用EV付）

(4) 住戸面積設定

高齢者世帯向けのS2DK、一般世帯向けの2DK、子育て世帯向けの3DKを想定し、コミュニティバランスを考慮し、タイプ別の住戸戸数は各20戸とします。1フロア450㎡程度の規模となります。
生活支援施設は、2フロア900㎡程度とし、今後、検討します。

(5) 敷地面積の算定

施設名	面積(㎡)	備考
住棟・併設施設	450	12階建1棟(60戸) ※延床面積A=5,400㎡
駐車場	2,460	82台 平面式 ※歩行者通路含む
駐輪場	110	110台
集会場	70	
児童遊園	360	緑地含む
その他	500	建物外構、通路、ゴミ置場、受水槽など
合計	3,950	(建ぺい16.8% 容積率148.8%)

以上のことから、建設候補地において想定規模の住宅および併設施設の整備は可能です。

第6章 市営住宅ストック活用計画

【本田住宅】2016年度（平成28年度）に法定耐用年数を迎え、老朽化に伴う維持保全費用の増加、現代整備水準への個別改善（バリアフリー化等）が困難なことから用途廃止し、新設住宅へ集約化します。

【中山住宅】2020年度（平成32年度）に法定耐用年数を迎え、老朽化に伴う改修費用の増加、現代整備水準への個別改善（バリアフリー化等）が困難なことから用途廃止し、新設住宅へ集約化します。

【八橋住宅】バリアフリー対応（エレベーター棟の設置）はスペース・費用面から困難であるため、若年・子育て世帯の受け皿となるよう、浴室の設置および周辺環境の個別改善を行い、若年・子育て世帯の受け皿となるよう、個別改善を実施しながら、計画的な維持保全を図ります。

【高場住宅】2011年度（平成23年度）に建設されており、計画的な維持保全を図ります。

【西丘住宅】維持保全を行い、計画的な維持保全を図ります。

【新設住宅】2024（平成36年度）に供用開始を目指し、20戸の新規整備と本田住宅と中山住宅の集約化を行い、計60戸のバリアフリー化された現代整備水準に対応した住宅を新設します。

第7章 計画の推進に向けて

- 1 適切な入居管理の実施
- 2 計画手法の検討
- 3 事業の円滑な推進に向けた入居者の移転
- 4 部署横断的な連携
- 5 事業実施に向けた財源の確保

