# 第２期知立市公営住宅ストック総合活用計画

平成 29 年３月

知　　立　　市

# 目次

第１章 計画の背景と目的 ..... 3

１ 計画策定の背景と目的 ..... 3

２ 計画の位置づけ・対象・期間 ..... 4

(1) 計画の位置づけ ..... 4

(2) 計画の対象 ..... 4

(3) 計画の期間 ..... 4

第２章 市営住宅の現状 ..... 7

１ 市営住宅の現況 ..... 7

(1) 市営住宅の概要 ..... 7

(2) 市営住宅における取り組み ..... 12

第３章 市営住宅の課題と基本方針 ..... 15

１ 市営住宅を取り巻く問題点や課題 ..... 15

２ 基本目標 ..... 16

３ 目標戸数の設定 ..... 17

第４章 活用手法の選定 ..... 21

１ 市営住宅の活用手法 ..... 21

２ 活用手法の判定基準 ..... 21

(1) １次判定基準 ..... 21

(2) ２次判定基準 ..... 21

(3) 総合判定の考え方 ..... 22

３ 活用手法の判定 ..... 22

(1) １次判定 ..... 22

(2) ２次判定 ..... 22

(3) 総合判定 ..... 22

４ 活用手法の判定結果 ..... 23

第５章 住宅供給の方向性 ..... 27

１ 新規住宅建設方針 ..... 27

(1) 建設候補地の選定 ..... 27

(2) 住宅および併設施設規模の設定 ..... 28

(3) 住戸面積設定 ..... 28
(4) 施設面積の算定 ..... 29
(5) 敷地面積の算定 ..... 29

第６章 市営住宅ストック活用計画 ..... 33

１ 団地別住棟別活用計画 ..... 33

２ 事業スケジュール ..... 34

３ 事業の実施方針 ..... 34

第７章 計画の推進に向けて ..... 39

１ 適切な入居管理の実施 ..... 39

２ 計画手法の検討 ..... 39

３ 事業の円滑な推進に向けた入居者の移転 ..... 39

４ 部署横断的な連携 ..... 39

５ 事業実施に向けた財源の確保 ..... 39

# 第１章　計画の背景と目的

# 第１章　計画の背景と目的

## １　計画策定の背景と目的

平成 28 年４月１日現在、知立市（以下「本市」という）が管理する市営住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅 133 戸と改良住宅 30 戸の計 163 戸のストックにより形成され、そのうち、39 戸は昭和 50 年以前に建設された建物であり、23.9%を占めています。これらの住宅は、法定耐用年数の過半の時期を経過し、老朽化が著しい状況となっています。その他の住宅についても、設備の老朽化に伴う改善や、高齢者・障がい者に対応したバリアフリー化など、居住水準の向上が必要な住宅もあり、ストックの活用に関わる改善・整備も検討する必要があります。

本計画は、市営住宅ストックの総合的な活用および再生のための計画として平成 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」（以下「前計画」という）の内容について、その後策定された「知立市住生活基本計画」、「知立市公営住宅等長寿命化計画」、「知立市公共施設保全計画」および今年度策定を進めている「知立市公共施設等総合管理計画」の内容を踏まえ、前計画での課題を整理し、計画的かつ効率的にストックの改善・整備を推進するために改訂することを目的とします。

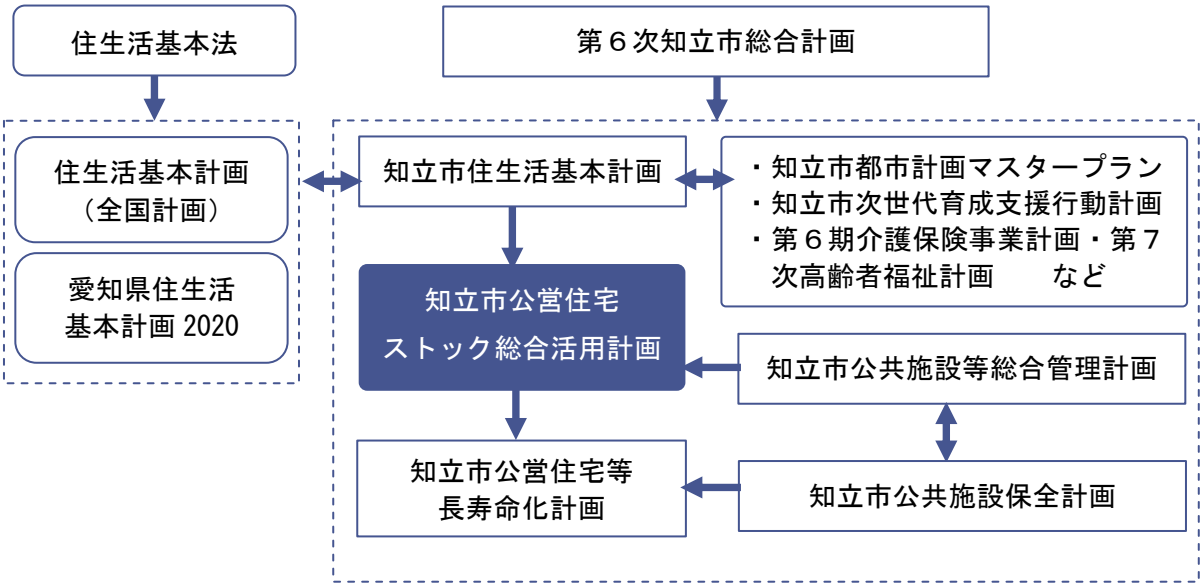
市営高場住宅（平成 23 年度建設）

市営本田住宅（昭和 46 年度建設）

## ２　計画の位置づけ・対象・期間

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、平成 22 年度に策定した「知立市住生活基本計画」の下位計画として位置づけ、市営住宅の改善・管理は原則、本計画に基づき実施します。




図表１－１　計画の体系

### (2) 計画の対象

| | |
|---|---|
| 公営住宅 | ４団地 133 戸 |
| 改良住宅 | １団地 30 戸 |
| 合　　計 | ５団地 163 戸 |

### (3) 計画の期間

計画の期間は 2017 年度（平成 29 年度）から 2026 年度（平成 38 年度）とします。

なお、本計画の見直しは、進捗状況、社会情勢等の変化、関連計画の改訂に伴い事業スケジュール等を含め必要に応じ、適切な時期に行ないます。

# 第２章　市営住宅の現状

# 第２章　市営住宅の現状

## １　市営住宅の現況

### (1) 市営住宅の概要

現在、本市が管理している市営住宅は、公営住宅４団地 133 戸および改良住宅 30 戸の計 163 戸です。

現有住宅の建設年度は、最も新しい高場住宅が平成 23 年度、西丘住宅が昭和 60 年度から昭和 62 年度、八橋住宅が昭和 54 年度から昭和 57 年度、中山住宅が昭和 45 年度から昭和 50 年度、本田住宅で昭和 46 年度となっています。

構造は、八橋住宅、高場住宅が耐火構造で、他の住宅は簡易耐火構造となっています。

間取りは、八橋住宅が 3DK、西丘住宅が 3LDK、その他は 2DK です。

図表２－１　市営住宅の概要

| 区分 | 番号 | 団地名 | 建設年度 | 構　造 | 間取り | 住戸面積 | 管理戸数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 市営住宅 | ① | 本田住宅 | S46 | 簡易耐火 2F | 2DK | 42.74 ㎡ | 10 戸 |
| | ② | 中山住宅 | S45～S50 | 簡易耐火 2F | 2DK | 46.18 ㎡ | 29 戸 |
| | ③ | 八橋住宅 | S54～S57 | 耐火 4F | 3DK | 71.56 ㎡ | 64 戸 |
| | ④ | 高場住宅 | H23 | 耐火 5F | 2DK | 46.08 ㎡ | 30 戸 |
| | ⑤ | 西丘住宅 | S60～S62 | 簡易耐火 2F | 3LDK | 83.83 ㎡ | 30 戸 |
| 合　計 | | | | 5 団地 | | | 163 戸 |

※平成 28 年 4 月 1 日現在　住戸面積は各住宅代表住棟（建設年次が新しい住棟）面積　　資料：建築課資料

居住者の状況を見ると、1 世帯当たりの平均人員は、全体平均で 1.99 人となっています。特に、本田住宅では平均世帯人員が 1.10 人となっており、単身世帯の割合が多くなっています。

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。

図表２－２　居住者の状況

| 区分 | 番号 | 団　地　名 | 入　居世帯数（世帯） | 1世帯当り平均人員（人） | 単身世帯（世帯） | 60 歳以上を含む世帯（世帯） | 60 歳以上の単身世帯（世帯） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 市営住宅 | ① | 本田住宅 | 10 | 1.10 | 9 | 7 | 6 |
| | ② | 中山住宅 | 27 | 1.67 | 15 | 23 | 13 |
| | ③ | 八橋住宅 | 63 | 2.56 | 9 | 29 | 7 |
| | ④ | 高場住宅 | 29 | 1.72 | 15 | 17 | 12 |
| | ⑤ | 西丘住宅 | 29 | 2.90 | 6 | 12 | 5 |
| 合　計 | | | 158 | 平均 1.99 | 54 | 88 | 43 |

※平成 28 年 4 月 1 日現在　　資料：建築課資料

団地別入居状況を見ると、本田住宅以外の４住宅で合計５戸の空家があります。政策空き家の住居はありません。収入超過世帯数は 25 世帯となっており、全体の 15.8%となっています。特に、八橋住宅では 31.7%と高くなっています。

図表２－３　団地別入居状況

| 団地名 | 管理戸数 | 入居戸数 | 政策空き家 | 空家 | 入居人数（人） | 平均世帯人員（人／世帯） | 収入超過世帯数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 本田住宅 | 10 | 10 | 0 | 0 | 11 | 1.10 | 0 |
| 中山住宅 | 29 | 27 | 0 | 2 | 45 | 1.67 | 3 |
| 八橋住宅 | 64 | 63 | 0 | 1 | 161 | 2.56 | 20 |
| 高場住宅 | 30 | 29 | 0 | 1 | 50 | 1.72 | 2 |
| 西丘住宅 | 30 | 29 | 0 | 1 | 84 | 2.90 | － |
| 合計 | 163 | 158 | 0 | 5 | 351 | 平均 1.99 | 25 |

※平成 28 年 4 月 1 日現在　　資料：建築課資料

建築年・構造別棟数および戸数を見ると、昭和 45 年度から建築が始まり、近年では平成 23 年に高場住宅が建築されました。八橋住宅が中層耐火造階段室型、高場住宅が中層耐火造廊下型（EV 設置）となっており、それ以外は低層準耐火造となっています。

図表２－４　建築年・構造別棟数

| 単位：棟 | 低層木造 | 低層準耐火造（簡易耐火造） | 低層耐火造 | 中層耐火階段室型 | 中層耐火廊下型 | 内 EV 設置 | その他の中層 | 高層 6～19 階 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S40 年度以前（1965 以前） | － | － | － | － | － | － | － | － | － |
| S41～45 年度（1966～1970） | － | 1 | － | － | － | － | － | － | 1 |
| S46～50 年度（1971～1975） | － | 7 | － | － | － | － | － | － | 7 |
| S51～55 年度（1976～1980） | － | － | － | 2 | － | － | － | － | 2 |
| S56～60 年度（1981～1985） | － | 14 | － | 2 | － | － | － | － | 16 |
| S61～H2 年度（1986～1990） | － | 16 | － | － | － | － | － | － | 16 |
| H3 年度以降（1991 以降） | － | － | － | － | 1 | (1) | － | － | 1 |
| 計 | － | 38 | － | 4 | 1 | (1) | － | － | 43 |

資料：建築課資料

構造・住戸規模別戸数を見ると、中山住宅、本田住宅、高場住宅が 45 ㎡程度の住戸規模を有しており、八橋住宅は 70 ㎡程度、西丘住宅が 80 ㎡以上の住戸規模を有しています。

**図表２－５　構造・住戸規模別戸数**

| 単位：戸 | 低層木造 | 低層<br>準耐火造<br>(簡易耐火造) | 低層<br>耐火造 | 中層耐火<br>階段室型 | 中層耐火<br>廊下型 | 内 EV 設置 | その他の<br>中層 | 高層<br>6～19 階 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30 ㎡未満 | － | － | － | － | － | － | － | － | － |
| 30～40 ㎡ | － | － | － | － | － | － | － | － | － |
| 40～50 ㎡ | － | 39 | － | － | 30 | (30) | － | － | 69 |
| 50～60 ㎡ | － | － | － | － | － | － | － | － | － |
| 60～70 ㎡ | － | － | － | 32 | － | － | － | － | 32 |
| 70 ㎡以上 | － | 30 | － | 32 | － | － | － | － | 62 |
| 計 | － | 69 | － | 64 | 30 | － | － | － | 163 |

資料：建築課資料

整備状況別戸数を見ると、高場住宅、西丘住宅で浴室が整備されていますが、残りの住宅では整備されていません。また、高場住宅を除いた住宅で台所、洗面所、風呂の３箇所給湯が整備されていません。同様に、高場住宅を除いた住宅では高齢者等配慮対策仕様となっていません。

**図表２－６　整備状況別戸数**

| 単位：戸 | 浴室無し<br>住戸数 | ３箇所<br>給湯無し<br>住戸数 | 高齢者等配慮対策仕様※整備住戸数 | | | | 中層<br>ＥＶ無し<br>住戸数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 公営住宅等<br>整備基準を<br>満たして<br>いるもの | 段差解消＋<br>手すり整備 | 手すりのみ<br>整備 | 未整備 | |
| 戸数(戸) | 103 | 133 | 30 | 0 | 133 | 0 | 64 |
| 総管理戸数に対する構成比(%) | 63.1 | 81.5 | 18.4 | 0.0 | 81.6 | 0.0 | 68.1 |

資料：建築課資料

※高齢者等配慮対策仕様
【住戸内】
・床段差の解消　・便所　・浴室等への手すり設置　・浴室および便所の一定面積確保　・通路
・出入口の一定幅確保　・便器の洋式化
【共用部分】
・共用廊下の段差解消　・高低差が生じる場合の措置　・手すり設置等　・３階建て以上は原則 EV 設置
・出入口からの経路の段差解消等

団地別概況を見ると、各住宅とも建ぺい率、容積率に余裕がありますが、八橋住宅、本田住宅は市街化調整区域内に建築されています。

図表２－７　団地別概況

| 団地名 | 建設年度 | 棟数(棟) | 戸数(戸) | 敷地面積(㎡) | 現行建ぺい率(%) | 指定建ぺい率(%) | 現行容積率(%) | 指定容積率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 本田住宅 | S46 | 2 | 10 | 983 | 21.7% | 60.0% | 43.5% | 200.0% |
| 中山住宅 | S45～S50 | 6 | 29 | 3,464 | 18.8% | 60.0% | 37.6% | 200.0% |
| 八橋住宅 | S54～S57 | 4 | 64 | 4,844 | 30.0% | 60.0% | 97.8% | 200.0% |
| 高場住宅 | H23 | 1 | 30 | 2,243 | 23.1% | 60.0% | 65.7% | 200.0% |
| 西丘住宅 | S60～S62 | 15 | 30 | 5,052 | 33.1% | 60.0% | 49.8% | 200.0% |

資料：建築課資料

団地別立地特性を見ると、本田住宅と高場住宅以外は４ｍ以上の道路に２本以上接道しています。

図表２－８　団地別立地特性

| 団地名 | 接道道路 | | | | 用途地域 | 鉄道駅からの１㎞圏内 | バス停から250ｍ | 小学校から500ｍ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 東 | 西 | 南 | 北 | | | | |
| 本田住宅 | － | 6.0 | － | － | 指定無し(調整区域) | × | × | × |
| 中山住宅 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | － | 第１種住居地域 | ○ | ○ | ○ |
| 八橋住宅 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 指定無し(調整区域) | ○ | ○ | × |
| 高場住宅 | － | － | － | 6.0 | 第１種住居地域 | ○ | × | ○ |
| 西丘住宅 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 第１種住居地域 | × | ○ | × |

資料：建築課資料

配置状況を見ると、市の北部に偏って配置されていることが分かります。

**図表２－９　市営住宅の位置**

平成 25 年度から平成 28 年度までの団地別の募集状況を見ると、住宅により応募倍率にばらつきがありますが、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（平成 26 年度-高場住宅-福祉枠）となっていることから、今後も一定の住宅需要があることが予想されます。

**図表２－１０　団地別の抽選倍率**

| 団地名 | 抽選倍率 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | H25 年度 | | H26 年度 | | H27 年度（1 回目） | | H27 年度（2 回目） | | H28 年度 | |
| | 福祉枠 | 一般枠 | 福祉枠 | 一般枠 | 福祉枠 | 一般枠 | 福祉枠 | 一般枠 | 福祉枠 | 一般枠 |
| 本田住宅 | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － |
| 中山住宅 | － | － | － | 12.0 倍 | － | － | － | 3.0 倍 | 7.0 倍 | 8.0 倍 |
| 八橋住宅 | 8.0 倍 | 8.0 倍 | 2.0 倍 | 8.0 倍 | 2.5 倍 | 3.5 倍 | － | 3.0 倍 | － | 3.0 倍 |
| 高場住宅 | － | － | 28.0 倍 | － | － | － | 15.0 倍 | － | － | － |

資料：建築課資料

※『福祉枠』での申込みが可能な世帯
　知立市内に１年以上居住するもので、下記にかかげる世帯に該当する方
・母子世帯、父子世帯　・多子世帯　・子育て世帯　・高齢者世帯　・心身障がい者世帯など

### (2) 市営住宅における取り組み

本市では、低廉な住宅の供給を目的として昭和 45 年度に中山住宅が整備されたのをはじめとして、平成 23 年度に前計画の前期に位置付けられた高場住宅 30 戸の計 4 団地 133 戸の公営住宅および 30 戸の改良住宅が整備されました。

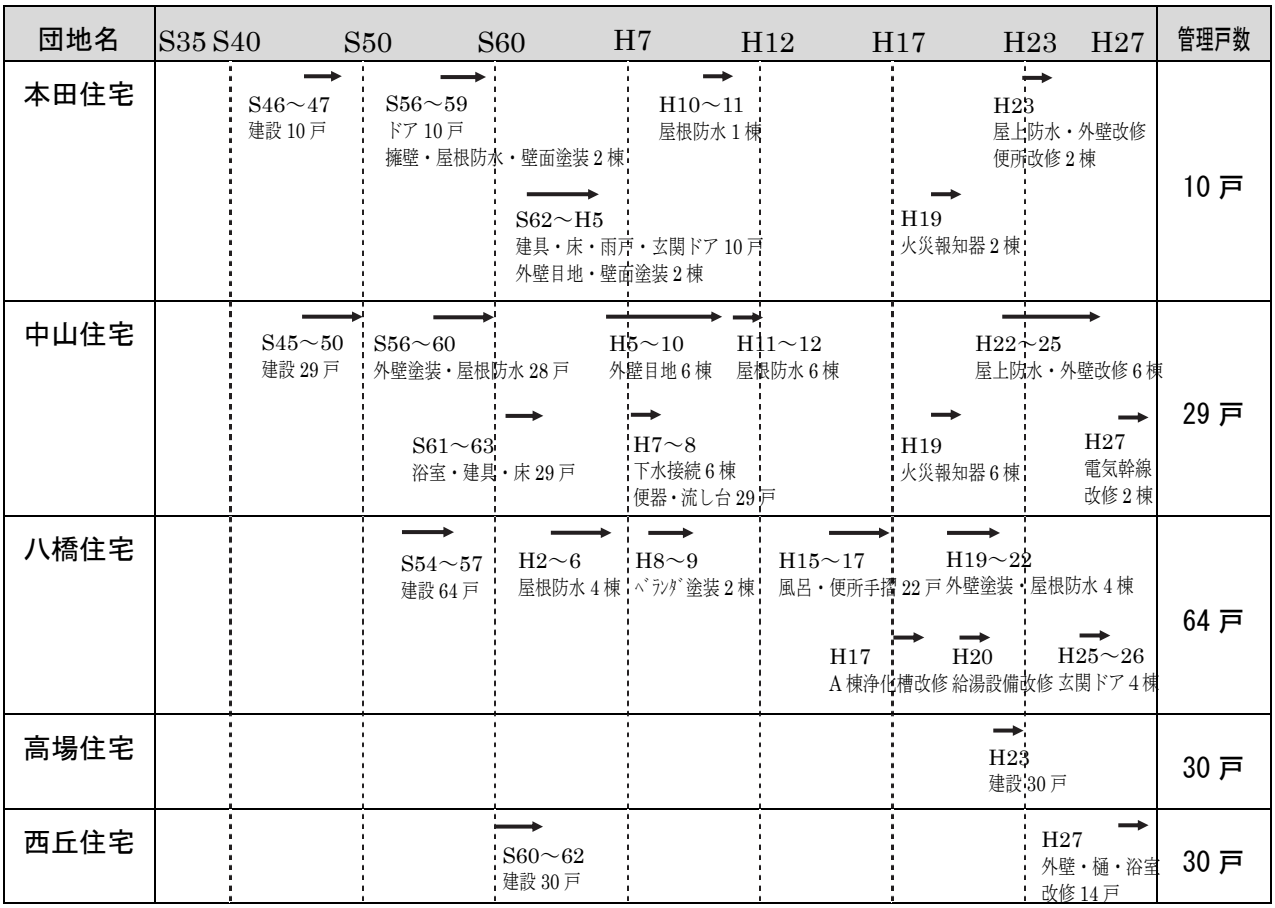
昭和 56 年度以前に整備された住宅の耐震性能は平成 14 年度に耐震診断を実施し、性能を有することを確認されています。

その後、高齢者等への配慮対策として共用部および住戸内部への手摺設置および玄関扉のレバーハンドル化など部分的ではありますが、整備を進めてきました。

前計画に位置付けられた長寿命化対応事業として本田住宅、中山住宅および八橋住宅の屋上防水（断熱化）、外壁改修を行いました。

また、八橋住宅において高架水槽の撤去および共用部・住戸内部の給水設備改修を行っており、西丘住宅では外壁・浴室改修を平成 27 年度より行っています。

**図表２－１１　市営住宅（現存ストック）の管理経緯**




※平成 14 年に耐震診断実施

# 第３章　市営住宅の課題と基本方針

# 第３章　市営住宅の課題と基本方針

## １　市営住宅を取り巻く問題点や課題

市営住宅の問題点として、入居者の世帯構成などの入居者特性の問題、住戸本体や設備など住まいの問題、ランニングコストの増加など維持管理の問題など様々な課題があります。

図表３－１　市営住宅における問題点

| 項　目 | 問　題　点 | |
|---|---|---|
| 入居者の特性 | ○入居者の高齢化 | 入居者の高齢化が進んでいる。<br>住宅の高齢者対応化への要望が高い。<br>若年・子育て世帯の入居率が低い。 |
| | ○自治会活動 | 自治会活動への参加が少ない。 |
| | ○育児や老後について | 子どもの成長や老後に対しての不安を持つ入居者が多い。 |
| | ○定住意向 | 定住意向が強い。 |
| 住まい | ○立地特性 | 市域の北側に団地が偏って配置されているため、学校区などの入居希望者のニーズに対応できていない。 |
| | ○団地特性 | 小規模な団地について、自治会の運営等に支障が生じている。 |
| | ○住戸本体 | 住戸形式は 3DK、3LDK、2DK とあるが、需要の多い単身者用の住戸がない。<br>住戸内の段差解消などバリアフリー化に対応していない。<br>間取りに和室が多く、現代の生活様式に対応していない。 |
| | ○住宅設備 | 遮音性や断熱性、いたみ具合、高齢者への配慮、給湯設備、浴室の広さに対する不満が多い。<br>浴室が未整備など現代の整備水準を満たしていない団地が残っている。<br>換気設備が未整備の住宅では、結露などの問題がある。<br>３階以上の住宅でもＥＶ未設置の団地がある。 |
| 維持管理 | ○ﾗﾝﾆﾝｸﾞｺｽﾄの増加 | 築後年数の経過に合わせ、メンテナンスの頻度が増えてきている。<br>住戸内は、入居者が居住しながらの維持管理となるため、コスト増加の要因となっている。 |
| | ○維持管理業務の効率性 | 小規模な団地が多く、効率的な管理運営を行うことができていない。 |

## ２　基本目標

市営住宅を取り巻く問題点や課題に対し、以下の３つの基本目標を設定します。

**①居住性の向上**
**②既存住宅の長寿命化と民間活力導入を含めた複合手法による統廃合**
**③若年・子育て世帯の居住促進**

**【基本目標①】居住性の向上**

既存住宅の質の向上については、現代の整備水準を考慮し、浴室が設置されていない住宅へのユニットバスの設置、高齢者等配慮対策としてのバリアフリー化の推進、設備水準の向上（３点給湯など）に向けた住宅設備の更新、内装の更新が求められています。また、災害時における安全確保の面から外壁落下防止の改修等が求められています。

そこで、今後も長寿命化を図り、維持していく方針の住宅については、居住性の向上を目指し、対応していきます。

**【基本目標②】既存住宅の長寿命化と民間活力導入を含めた複合手法による統廃合**

既存住宅は、「知立市公共施設保全計画」に示される長寿命化後の目標耐用年数である 80 年間の供用を目指し、的確な予防保全型の維持管理を行っていくことを基本とします。

ただし、入居者の高齢化によりニーズが高まっているバリアフリー化への対応が困難な構造の住宅は、住宅コミュニティの再生や維持管理業務の効率化を目的に、新規整備予定の住宅との集約化や高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する生活支援施設（高齢者生活支援施設、障がい者福祉施設または子育て支援施設）との一体的な整備について検討を行います。

また、施設の設計、建設などの整備手法に民間の資金や経営能力、技術的能力など民間活力導入の可能性についても併せて検討を行います。

**【基本目標③】若年・子育て世帯の居住促進**

若年・子育て世帯が入居しやすくなるよう八橋住宅（3DK）など比較的間取りが大きい住戸を現在の水準に適合するように間取り・設備等を整備するとともに、バリアフリー化・ＥＶ設備など高齢者等配慮対策基準に対応した新規整備住宅へ単身・高齢者世帯の住み替えを誘導するなど、各住宅単位で健全な自治会活動を行えるような方策を検討します。

新たに整備する住宅においては、世帯の多様性を確保するために単一の間取りとせずに複数の間取りを組み合わせることで、幅の広い世代の入居を促進し、地域の自治会活動を支援します。

## ３　目標戸数の設定

本計画では、「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である 183 戸（現状＋20 戸）を踏襲します。よって、下表のとおり目標戸数を設定します。

図表３－２　計画期間最終年度における公営住宅管理戸数

| 事業主体名 | 知立市 |
|---|---|
| 市営住宅管理戸数 | |
| 現　況 | 計画期間最終年度 |
| 2016 年度<br>（平成 28 年度） | 2026 年度<br>（平成 38 年度） |
| 163 戸 | 183 戸 |

市営中山住宅（昭和 45～50 年度建設）

# 第４章　活用手法の選定

# 第４章　活用手法の選定

## １　市営住宅の活用手法

市営住宅の活用にあたっては、団地別に「維持保全」、「改善」、「建替」、「用途廃止」に区分します。以下にその基本的な考え方を示します。

○維持保全：市営住宅の機能を維持するための点検や修繕を行い、これまで通り活用していくもの。

○改善：市営住宅の質や機能向上のために行い、引き続き活用していくもの。改善内容、状況により住戸単位、住棟単位、団地単位で行う。改善には、※個別改善と※全面的改善を含みます。

○建替：既存の市営住宅を解体し、その土地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。

○用途廃止：統廃合による集約化などにより市営住宅を解体し、その跡地を市営住宅以外の用途に転用するもの。（民間への売却、貸付等を含む）

※個別改善とは、住戸部分、共用部分および外構部分を個別に改善する工事
※全面的改善とは、住棟単位または団地単位で行われる全面的に改善する工事

## ２　活用手法の判定基準

### (1)　１次判定基準

①構造・経過年数、②高度利用の可能性

・全ての市営住宅において棟ごとに構造・経過年数に基づき判定する。
・経過年数が 10 年未満の住宅については「維持保全」とする。
・経過年数が耐用年数の過半を超え、高度利用の可能性がないものは、耐用年数を迎えた時点で「用途廃止」とする。
上記以外の住宅については、継続して２次判定を行う。

### (2)　２次判定基準

①躯体の安全性、②避難の安全性、③居住性

・躯体の安全性については、棟ごとに建設年度や目視による定期点検の結果により判断します。
・避難の安全性については、棟ごとに二方向避難や避難経路の状況、敷地内通路の状況などにより判断します。
・居住性については、棟ごとに現在の整備基準に照らし合わせ、設備等の整備状況などにより判断します。
・それぞれの項目で問題のあるものについては改善の可能性を検討するなか「維持保全」、「個別改善」、「建替」の判定を行います。

### (3) 総合判定の考え方

１次判定、２次判定の結果を踏まえ、団地単位で効果・効率性、優先度、事業の容易性、地域性を考慮したまちづくりの観点、財政状況など、様々な状況を考慮して総合判断を行います。

## ３　活用手法の判定

### (1) １次判定

公営住宅の耐用年数は、公営住宅法により耐火造 70 年、簡易耐火造 45 年と定められています。

簡易耐火造については、本田、中山、西丘住宅の３住宅が該当しますが、本田、中山住宅においては本計画期間で経過年数が耐用年数を超え、団地規模が小さく敷地も十分確保できていないことから現位置での建替、高度利用の検討が難しく、単一市営住宅としての利活用が不向きであるため「用途廃止」とします。

高場住宅については、経過年数が 10 年未満であるため、「維持保全」とします。

上記以外の住宅については、継続して２次判定とします。

### (2) ２次判定

八橋住宅については、耐震性を有することが確認されており、避難の安全性は確保されていますが、居住性は現在の整備基準に照らし合わせると浴室が居室内に整備されていないなどの状況から「個別改善」とします。

西丘住宅については、躯体の安全性、避難の安全性および居住性が確保されているため、「維持保全」とします。

### (3) 総合判定

１次判定、２次判定の結果を踏まえ、計画期間内の活用手法について総合的に判断し、団地単位での方向性を最終決定します。

効果・効率性については、事業実施における波及効果や法規制・敷地規模・財政状況を踏まえた事業実施の効率性などの視点から判断します。

優先度については、建設年度の古さや事業実施について入居者との合意形成が図れるかという視点から判断します。

事業の容易性については、建替・用途廃止であれば入居者の移転先の確保が図れるかという視点から判断します。まちづくりの観点では、周辺地域を含めた各種施設との一体整備の可能性や地域コミュニティへの配慮という視点から判断します。

財政状況については、厳しい財政状況を踏まえ、「建替」の優先度が低いものは長寿命化の観点から「維持保全」や「改善」に位置づけるなど、特定年度に集中しないような事業量の平準化を考慮し、実施するという視点から判断します。

## ４　活用手法の判定結果

活用手法の判定基準に基づく団地別・住棟別の活用手法の判定結果を以下に示します。

図表４－１　活用手法の最終判定・将来管理戸数

| 団地名 | 建設年度 | 構造 | 管理戸数 | １次判定結果 | ２次判定結果 | 総合判定 | 将来管理戸数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 本田住宅Ａ棟 | S46 | 簡易耐火 | 6 戸 | 用途廃止 | － | 用途廃止 | － |
| 本田住宅Ｂ棟 | S46 | 簡易耐火 | 4 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 中山住宅Ａ棟 | S45 | 簡易耐火 | 6 戸 | 用途廃止 | － | 用途廃止 | － |
| 中山住宅Ｂ棟 | S47 | 簡易耐火 | 5 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 中山住宅Ｃ棟 | S48 | 簡易耐火 | 4 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 中山住宅Ｄ棟 | S48 | 簡易耐火 | 4 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 中山住宅Ｅ棟 | S49 | 簡易耐火 | 5 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 中山住宅Ｆ棟 | S50 | 簡易耐火 | 5 戸 | 用途廃止 | － | | － |
| 八橋住宅Ａ棟 | S54 | 耐火構造 | 16 戸 | ２次判定 | 個別改善 | 個別改善<br>維持保全 | 16 戸 |
| 八橋住宅Ｂ棟 | S55 | 耐火構造 | 16 戸 | ２次判定 | 個別改善 | | 16 戸 |
| 八橋住宅Ｃ棟 | S56 | 耐火構造 | 16 戸 | ２次判定 | 個別改善 | | 16 戸 |
| 八橋住宅Ｄ棟 | S57 | 耐火構造 | 16 戸 | ２次判定 | 個別改善 | | 16 戸 |
| 高場住宅 | H23 | 耐火構造 | 30 戸 | 維持保全 | － | 維持保全 | 30 戸 |
| 西丘住宅Ａ棟 | S60 | 簡易耐火 | 14 戸 | ２次判定 | 維持保全 | 維持保全 | 14 戸 |
| 西丘住宅Ｂ棟 | S61 | 簡易耐火 | 8 戸 | ２次判定 | 維持保全 | | 8 戸 |
| 西丘住宅Ｃ棟 | S62 | 簡易耐火 | 8 戸 | ２次判定 | 維持保全 | | 8 戸 |
| 合　計 | | | 163 戸 | | | | 124 戸 |

# 第５章　住宅供給の方向性

# 第５章　住宅供給の方向性

## １　新規住宅建設方針

既存のストックについては、当面は個別改善や維持保全で対応することになりますが、「知立市住生活基本計画」に位置付けられた 20 戸整備に対して、新規住宅建設を検討する必要があります。

住宅コミュニティの確立および効率的な住宅運営を行う観点から、前章の総合判定で用途廃止となった本田住宅と中山住宅の建替えに伴う集約化と合わせて 20 戸の新規整備を行い、計 60 戸を１箇所で整備する計画とします。

また、地域拠点の形成による居住環境向上を目指し、基本目標②にあるように住宅整備と併せ高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する生活支援施設の併設について検討を行うとともに、事業実施までに整備手法における民間活力導入の可能性についても検討を行っていきます。

### (1) 建設候補地の選定

新規住宅の計画規模から一定規模以上のまとまった用地を必要とすることが予測されますが、新たな土地を取得した上で建設を行うことは、本市の財政面で難しい状況にあります。

市域の北部に既存住宅が偏って配置されていることもあるため、市所有の普通財産である下記用地を候補地として検討を行います。

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%）

図表５－１　新設住宅の候補位置

### (2) 住宅および併設施設規模の設定

建設候補地は、周辺道路の幅員が広く、北側敷地の用途地域が工業地域であるため、比較的に建物の高層化が計画しやすい立地となっています。

敷地内を有効利用する観点から住宅規模を下記のとおり設定します。

・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）

### (3) 住戸面積設定

住戸形式は、市営住宅として高齢者世帯向けの S2DK、一般世帯向けの 2DK、子育て世帯向けの 3DK を想定し、住戸内通路などを考慮し、１戸当たり建築面積を想定します。

また、従来の中階段方式ではなく外階段とし、共用面積についても若干の余裕を見込みます。

図表５－２　（参考）１戸当たり建築面積

| 供給タイプ | 住戸面積 | 共用面積 | 建築面積 |
|---|---|---|---|
| S2DK(高齢者世帯向) | 約 40 ㎡(12.1 坪) | 約 5 ㎡(1.5 坪) | 約 45 ㎡(13.6 坪) |
| 2DK(一般世帯向) | 約 50 ㎡(15.1 坪) | 約 5 ㎡(1.5 坪) | 約 55 ㎡(16.6 坪) |
| 3DK(子育て世帯向) | 約 65 ㎡(19.6 坪) | 約 5 ㎡(1.5 坪) | 約 70 ㎡(21.2 坪) |

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。

住棟面積：住戸面積＝45 ㎡/戸×20 戸＋55 ㎡/戸×20 戸＋70 ㎡/戸×20 戸＝3,400 ㎡

延床面積＝住戸面積 3,400 ㎡＋階段部、EV ホール等面積≒4,500 ㎡

建築面積＝4,500 ㎡/10 フロア（住宅部門）≒<u>450 ㎡</u>

以上から、１フロア 450 ㎡程度の規模となります。

生活支援施設は、２フロアでの利用を想定として、900 ㎡程度の規模で運用が可能な用途施設との一体的な整備について、今後検討を行います。

### (4) 施設面積の算定

【駐車場】生活支援施設：10 台

市 営 住 宅：1 戸当たり 1.2 台で 60 戸×1.2 台 → 72 台 **計 82 台**

駐車場形式は平面式とし、通路等を含み 1 台当たり 30 ㎡として、

82 台 × 30 ㎡ → **2,460 ㎡**

【駐輪場】生活支援施設：20 台

市 営 住 宅：1 戸当たり 1.5 台で 60 戸×1.5 台 → 90 台 **計 110 台**

自転車 1 台当たり 0.5m×2.0m → 1.0 ㎡として、

110 台 × 1 ㎡ → **110 ㎡**

【集会場】住宅整備戸数が 60 戸のため、基準により **70 ㎡**

【児童遊園】1 戸当たり 6.0 ㎡で 60 戸×6.0 ㎡ → **360 ㎡**

【その他】建物外構、通路、ゴミ置場、物置、受水槽などの面積を考慮

### (5) 敷地面積の算定

以上を踏まえ、敷地必要面積は次のとおりとなります。

**図表５－３ 敷地面積一覧表**

| 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 | 300 | 建物外構､通路､ゴミ置場､受水槽など |
| 合 計 | 3,750 | （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が可能なことが想定されます。

# 第６章　市営住宅ストック活用計画

# 第６章　市営住宅ストック活用計画

## １　団地別住棟別活用計画

団地別の活用手法の選定結果に基づき、各団地における活用手法、整備方針をまとめます。

**【本田住宅】**2016 年度（平成 28 年度）に法定耐用年数を迎え､設備・内装の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､設備・内装の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】**エレベーター棟の設置によるバリアフリー対応も考えられますが、スペース・費用面から困難であるため、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】**外壁・屋上防水の維持保全を行い、計画的な維持保全を図ります。

**【新設住宅】**2024 年度（平成 36 年度）に供用開始を目指し、本田住宅と中山住宅の建替えに伴う集約化と併せて 20 戸の新規整備を行い、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。

## ２　事業スケジュール

活用手法の検討結果を基に、良質なストックを維持するために適切な時期に個別改善・計画修繕を実施することを原則とし、事業量の平準化と用途廃止に伴う集約化による新設整備の適切性を考慮のうえ、事業スケジュールを設定しました。

**図表６－１　事業スケジュール（個別改善、維持保全、新設整備）**

| 団地名 | 管理戸数 | 工　種 | 2017　2021　2022　2026 |
|---|---|---|---|
| 本田住宅 | 10 | 用途廃止<br>※新規住宅へ統合<br>2025 年度<br>（平成 37 年度） | → |
| 中山住宅 | 29 | 用途廃止<br>※新規住宅へ統合<br>2025 年度<br>（平成 37 年度） | → |
| 八橋住宅 | 64 | 個別改善<br>維持保全 | → |
| 高場住宅 | 30 | 維持保全 | → |
| 新設住宅 | 60 | 新設整備<br>2024 年度<br>（平成 36 年度<br>供用開始） | → |
| 西丘住宅 | 30 | 維持保全 | → |

## ３　事業の実施方針

市営住宅の良好な居住環境の向上を図るためには、既存ストックに対し適切に管理、改善、維持保全を行う必要があります。

維持保全のためには、次のような事項が必要となります。

・日常的な保守点検

・アルミ製バルコニー手摺への交換、入居者から要望の高い浴室の個別改善

・外壁の再塗装、合板材の張替えの実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕

・空家となった段階で修繕を行う空家修繕

一般に、住宅建設後の経過年数とともに、必要となる修繕項目が増大し、一時期に多額の費用が必要となることが想定されます。計画修繕の内容とその実施時期については知立市公共施設保全計画および知立市公営住宅等長寿命化計画に基づき実施します。

個別改善については、給水設備工事・断熱工事のようにできる限り早い時期に実施することが

望ましいものと浴室設置工事・間取改善工事のように入居者と調整を行い、計画的に実施するものがあります。

これらの項目を次表のとおり設定しました。

図表６－２　個別改善・計画修繕の項目

| 内　容 | | 八橋 | 高場 | 西丘 |
|---|---|---|---|---|
| 計画修繕 | 外壁改修工事 | ○ | | ○ |
| | 防水改修工事 | ○ | ○ | |
| 個別改善 | 浴室設置工事 | ○ | | |
| | 浴室改善工事 | | | ○ |
| | 手摺改善工事 | ○ | | |
| | 間取改善工事 | ○ | | |

市営八橋住宅（昭和 54～57 年度建設）

# 第７章　計画の推進に向けて

# 第７章　計画の推進に向けて

## １　適切な入居管理の実施

住宅ストックを高齢者および子育て世帯の住宅困窮者へのセーフティネットとして有効に活用するためには、市営住宅の入居者に対する適切な入居管理が行われていることが必要です。そのため、収入超過世帯への指導強化、入居承継範囲の見直し等を検討していきます。

## ２　計画手法の検討

新設住宅の建設事業を早期かつ円滑に進めるためには、設計時から施工時までの情報伝達や意思疎通が重要であり、材料や施工技術が日々進歩するなか民間の提案能力を活用する効果は非常に大きいため、設計施工一括方式や総合評価方式による発注形態について検討します。

## ３　事業の円滑な推進に向けた入居者の移転

市営住宅の建替事業や長寿命化改善事業等の実施に際しては、事業の円滑な推進のため、入居者の理解を得ながら進めていく必要があります。そのため、事業の計画段階から入居者の意向に沿った移転調整や説明会等の開催により入居者への情報提供に努めていきます。また、建替えの際には、入居者の移転に伴う負担を最小限とするため、移転先となる新設住宅の建設を先行して進め、供用開始後に既存住宅を解体するなど、適切な工事工程による建設計画を検討します。

## ４　部署横断的な連携

公共施設等総合管理計画にも示されるように、これまでの市営住宅単独での施策展開から、部署間の連携による住宅施策を展開する必要が生じています。市営住宅の入居者の高齢化が進む中、生活支援や介護等、今後ますます重要となる福祉関連の部署との連携が求められます。また、用途廃止により発生する余剰地の活用を検討するなかでは、まちづくりの観点から都市計画関連の部署との連携も考えていく必要があります。

## ５　事業実施に向けた財源の確保

市営住宅の建替や改善、維持保全の実施にあたっては財源の確保が課題となります。一方で、公共施設の多くも老朽化が進行し、更新等費用の増加が予測される中、扶助費等も増大し、市税収入の将来的な減少も見込まれ、市営住宅においても家賃収入の減少が想定されます。そのため、新規建設および改善事業などの実施にあたり、社会資本整備総合交付金などを最大限に活用できる事業計画とすることで歳出額の縮減に努めるとともに、家賃滞納者への納付指導の強化、専門業者への外部委託による収納業務の効率化や収納率の向上、建替による余剰地の活用を図りながら自主財源の確保に努めていきます。