

草加市市営住宅個別施設計画 (草加市市営住宅長寿命化計画) 【概要版】

計画の目的と位置付け

背景・目的

計画の背景

草加市では、平成24年度(2012年度)に「草加市市営住宅長寿命化計画」を策定し、この計画に基づいて市営住宅の維持管理を行ってきた。

計画では、「借上げ住宅への移行」が位置付けられているが、令和4年度(2022年度)をもって計画期間が満了となることから、新たな計画の策定に当たり、草加市の人口・世帯の動向並びに公営住宅政策に係る全国動向等の変化を踏まえた再検討が必要となっている。

また、借上型住宅のうち、中央二丁目住宅については、令和5年(2023年)の期間満了をもって返還する方針を決定しているが、借上型住宅の管理方針は今後の市の公営住宅施策に影響を及ぼし得るものであることから、今後の管理方針の礎とすべく、中央二丁目住宅の期間満了に向けた検討が必要となっている。

計画の目的及び位置付け

令和2年度(2020年度)に「草加市市営住宅長寿命化計画」の改定に向け、効率的かつ効果的な市営住宅の活用可能な手法等を調査することを目的とし、草加市の市営住宅ストックについて適切なマネジメントを行うに当たり、市営住宅の現状並びに課題、市の財政状況及び民間住宅の供給状況等を踏まえた適正な供給方針を定め、「草加市公共施設等総合管理計画」における「個別施設計画」に位置付けられるものとすべく、今後の事業手法及び事業化の検討を行った。

上記の検討を踏まえ、今後30年間程度の中長期的な視点から、市営住宅の居住環境の保全と確保に努めるため、維持管理の方針や予防保全的観点から計画修繕や改善事業等についての方針を住棟ごとに定め、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減と事業の平準化につなげていくことを目的とする。

公営住宅のストックの概要

対象団地と立地

- 令和4年度(2022年度)現在の市営住宅(建設型・借上型)は、12団地15棟266戸となっており、建設型は7団地9棟186戸、借上型は5団地6棟80戸となっている。
- 最寄り駅からの距離は、建設型では神明住宅以外の6団地が1km以上となっており、借上型では全てが1km以内に立地している。

管理開始年度、構造階数、耐用年数経過状況

- ・ 建設型の7団地は、昭和42年（1967年）から昭和49年（1974年）に建設され、全て耐震基準改正（昭和56年（1981年）6月）以前となっている。
- ・ 公営住宅法による耐用年数は準耐火構造（2階建て）が45年、耐火構造が70年であり、準耐火2階建て16戸は既に耐用年数を9年超過し、耐火構造は耐用年数経過まで17年から23年となっている
- ・ 借上型は、借上期間20年間でみると、借上期間終了まで1年から16年となっている。

耐震化状況（建設型）

市の耐震診断結果によると、「原町第2住宅」「柳島住宅」「篠葉住宅」の3団地が「耐震補強の必要あり」と判断されており、3棟ともに1階から3階のIS値が安全判定基準を満たしていない。

長寿命化計画の検証

平成24年度（2012年度）に策定した計画の課題と整理

- ・ 平成24年度（2012年度）策定の「草加市市営住宅長寿命化計画」では、建設型から借上型に段階的に移行していく方向が示され、借上げ住宅に移行するまでの期間の維持管理方針が定められている。それぞれの方針毎に、現状と課題を整理する。

H24 計画項目	現状	課題
1)住宅供給の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設型は高齢者単身世帯が入居できる住宅が供給されておらず、高齢者単身世帯が入居できるのは借上住宅のみとなっている。 ・ 借上型の市営住宅の入居率が高く、直ぐに入居できる状況にない。 ・ 借上型は全てUR賃貸住宅となっており、新規建設の借上住宅の候補がない状況となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央二丁目住宅の42戸は、令和5年（2023年）が借上期間の期限であることから、今後の方針を早急に決定する必要がある。 ・ 市営住宅に係る年間支出を管理戸数ベースで見ると平成25年（2013年）の255.8千円から令和元年（2019年）には364.0千円に増加し、借上戸数の増加に伴い、年間収支では支出が収入を上回る金額が平成26年（2014年）以降増加し、令和元年（2019年）には約3.3千万円となっているため、全体費用を検証する必要がある。
2)日常的な維持管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設型の市営住宅は、借上型の移行を見据え、個別改善を位置付けていたが、修繕等に留まっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震化を含めた安全性確保型、居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型の個別改善は実施されていないことから、耐用年数経過状況や現状の劣化状況等により、必要な対応等を検討する必要がある。
3)計画期間内に実施する修	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物、設備の定期点検、建築物内部の調査等を行ってき 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借上型へ移行する場合は、耐用年数経過状況から、用途廃止を見据えた修繕計画とする必要がある

繕事業の内容	た。	るが、市営住宅全体方針に従った修繕計画とする必要がある。
4)住宅供給スケジュール	・借上型の移行を前提に、耐震補強が必要な3団地を先行とし、令和4年度(2022年度)までに建設型の全入居世帯が借上型に転居することとなっている。	・市の人口、世帯数の動向等を見据えた長期的な市営住宅の供給方針を検討する必要がある。 ・セーフティネットに係る取組みを組織横断的に考える必要がある。 ・建設型は、耐火構造では70年間維持管理する必要があることから、効率的、効果的な供給計画が求められる。

課題の整理

計画期間の目標管理戸数

- ・国が示す長期的な公営住宅必要戸数の推計では、「著しい困窮年収未満の世帯数」は長期的には減少が予測されるものの、低廉かつ一定の質が確保されていると想定される市内の民間賃貸住宅、UR賃貸住宅で対象世帯の入居を担うことを想定しても令和27年(2045年)で735戸不足することが予測されることから、市営住宅のみで補完することとした場合、戸数が不足する見込みとなっている。
- ・早期解決が必要な耐震性に問題がある3団地の活用方針を第一に決定すること、並びに中央二丁目住宅の借上継続の可否についての方向性を決定することで、その他の団地住棟の活用方針、新規団地の活用方針を決める必要がある。

入居世帯の負担軽減

- ・耐用年数を既に経過している神明住宅は、住宅の老朽化が進んでいることから、建て替えあるいは用途廃止が想定されるが、入居世帯は概ね高齢者であることから、仮移転等による複数転居が発生しない手法を検討する必要がある。
- ・耐震補強が必要となっている原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は、入居世帯が住みながらの耐震補強が望ましいことから、工法含めて対応を検討する必要がある。

長寿命化を図るべき市営住宅及び事業手法

西町職員住宅の活用の検討

西町職員住宅の現状

- ・西町職員住宅は**現状**、昭和47年(1972年)に建設された1棟30戸の集合住宅があり、**現状**空き住棟となっているため、その活用の可能性について検討を行った。

西町職員住宅の耐震診断結果

- ・ストックの有効活用、また、耐震補強が必要な場合の費用対効果を検証するため、耐震診断(2次診断)を実施した。結果として、IS値が安全判定基準を満たしていないことがわかった。

西町職員住宅の活用の可能性

- 市営住宅全体の長期を見据えた計画とする必要があることから、単年の支出負担の軽減に加えて、平準化の視点が求められる。また、現状では入居率が高く大規模な既存団地がなく、現入居者の仮移転なしには建替事業が困難であることから、現状空き住棟となっている西町職員住宅の活用が重要である。

西町職員住宅を建替後60年間活用する場合、耐震改修して20年間活用する場合に比べて単年当たりの市の負担額が少なくなることが予測されるため、建て替えにより、他住宅の集約先としての活用が見込まれる。

団地別、住棟別の活用計画

対象住宅及び事業選定

- 市営住宅（建設型）7団地186戸を対象とし、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）」の「事業手法のフロー」に基づき団地別、住棟別の事業手法の選定を行った。

計画期間における事業手法の決定

住棟ごとの長期的な見通しの作成

- 計画期間における住棟ごとの事業内容及び長期的な見通しを作成した。（別添参照）耐震補強及び集約建替をスケジュールに沿って実施していく方針とするが、予期せぬ事象等により予定通りに進捗しない場合も考えられることから、当該スケジュールは、計画期間内において適宜見直しを行うものとする。

西町職員住宅を活用した集約・建て替え

- フローによる手法選定により「優先的な建替」に位置付けられた神明住宅は、入居世帯の高齢化と仮移転先の確保が課題であることから、非現地建替が考えられる。市有地における新規団地の可能性について検討を行った結果、新規団地4候補のうち西町職員住宅の敷地が最も戸数が多く建設可能（最大55戸）であることから、非現地建て替えの対象として位置付ける。
- 西町職員住宅は現状、昭和47年（1972年）に建設された1棟30戸の集合住宅があり、空き住棟となっている。耐震診断の結果耐震補強が必要となっており、耐震改修より建て替えが望ましいことから、新規の市営住宅団地として位置付ける。
- 供給方法としては、直接建設に加えて様々なスキームが考えられることから、市営住宅の全体計画を考えるなかで、民間活力の導入方法含めて効果的・効率的な手法を取り入れていく。

建替事業の実施方針

次期計画期間における集約・建て替えの考え方

- 推計による検討結果から、草加市の公的支援が必要な世帯は概ね25年後の令和27年（2045年）においてもUR賃貸住宅、民間賃貸住宅の該当世帯を除いても、新規に約800

戸必要であることから、現行の市営住宅管理戸数では不足する見込みとなっている。一方で、市内には10,000を超える空家ストックがあり、住宅困窮者施策は市営住宅に限られるものではないことから、人口動態や需要予測を適切に判断しつつ、他施策との位置付けを明確にしていくことが重要である。このことから、他施策や県営住宅の状況を勘案し、建設型市営住宅186戸を最低限の管理戸数とし、集約・建て替えによる適正な維持管理及び需給状況とのマッチングを図るものとする。

借上型・建設型の維持管理方針

- 平成24年度（2012年度）策定の計画では、「借上げ住宅への移行」が位置付けられているが、公営住宅基準に適合する必要があることから候補となる住戸が限られること、また、国庫補助が入るものの赤字が続く事業である。このことから、借上型は借上期間満了をもって返還することを原則とし、今後のあり方を検討していくものとする。その上で、長期的には収益事業となる建設型については、個別改善、集約・建て替えを踏まえた適正な維持管理を図る。

計画の実現に向けて

中央二丁目住宅の返還に向けた対応

- 令和3年度（2021年度）において返還の方針を決定したことから、方針に基づき対応を進める。入居世帯の50%以上が高齢者であることから、希望する民間賃貸住宅が見つからない可能性が高いことが予想されるため、職員による転居先選定の支援、建設型のあっせんを実施することで、入居者の負担軽減を図る。

セーフティネット住宅等の活用

- 本計画の計画期間である令和5年（2023年）から令和15年（2033年）の期間では、借上型の中央二丁目住宅は返還することを決定しており、他の借上型住宅を返還することとなった場合、市が移転先確保の支援を行うこととなる。入居世帯が市営住宅入居基準に適合している場合は、セーフティネット住宅の活用が見込まれるが、返還後を見据え、セーフティネット住宅や、その他の住宅施策における複合的な支援となるよう、組織横断的な連携を図る。

耐震性確保への早期対応

- 耐震補強が必要となっている原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は、入居世帯の安全性確保が最重要となっている。過年度の耐震診断時の検討では、補強に係る工事については、入居世帯の一時退去を伴う工事であることに加えて、補強工事費概算額が高額で、現実的ではなかったことから、実現していなかった。
- 計画策定に向けた検討の中で、再度、補強の工法を入居世帯の一時退去なしで検討した結果、補強工事費概算額含めて現実的な内容とすることが可能と判断されたことから、耐震補強を実施して活用することとした。住みながらの耐震工事においては、一時的な騒音等が発生することから、入居世帯への事前の説明や理解を得ることが重要である。
- 篠葉住宅については、一定期間耐震性が確保されない状態が続くことは懸念されるものの、アスベストが含有される建物を耐用年数を超えて管理することを勘案すると、将来を見越した敷

地の有効活用が重要であると考えられるため、神明住宅とともに（仮称）西町住宅への集約・建て替えの対象とするものとする。この2住宅については、需給状況により入居を抑制するなど、移転に向けた手続きの円滑化を図るものとする。

- ・ 補強工事の実現に向けて、昨今の鋼材の価格高騰の影響が懸念されることから、予算化に当たっては、状況把握を十分行う。

敷地の有効活用

- ・ 神明住宅と篠葉住宅は（仮称）西町住宅へ集約建替とすることから、跡地についての活用を検討する。神明住宅は、住宅建設を想定した場合、21戸程度建設が可能であることから、市営住宅全体の活用計画を検討するなかで、売却も含めて活用を検討する。篠葉住宅は、他の建設型住宅の耐用年数経過後の集約先としての利用等を含めて跡地活用を検討する。