

第8章 市営住宅整備計画

1. 市営住宅整備に関する考え方

1) 市営住宅の役割

市営住宅は、経済的・社会的理由により住宅を確保することが困難な、低額所得者、高齢者、子育て世帯等に、公営住宅を提供することにより安定した生活を営むことを目的とするセーフティネットとしての役割が重要となっている。このため、行政が居住を支援すべき世帯としては、低所得世帯や低所得世帯の高齢者・障害者世帯等があげられるが、公営住宅法により入居の収入基準が示されている。

公営住宅法においては、居住を支援すべき世帯を「公営住宅対象世帯」として位置づけ、この対象世帯であるか否かはその世帯の収入が「一定額以下であるか否か」による。

住宅困窮者に対しては、入居の公平性を図るために効果的な住宅政策の推進を図るとともに、低廉な家賃の住宅の確保（経済面）とあわせバリアフリー化された住宅の整備（身体面）、福祉施設等との連携や高齢者等への相談機能など、居住継続支援を融合させた施策の促進を図る。

世帯人数別公営住宅入居基準（給与所得者の場合）

単位：万円

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
公営住宅入居基準（世帯年間総収入上限額）	296	351	399	447	494	542	589
	388	436	483	531	578	626	672

注：上段は一般世帯、下段は裁量世帯

2) 住宅供給のあり方

国においては、少子高齢化、人口や世帯数の減少など、社会経済情勢の著しい変化を背景に、国民の住生活の「質」の向上を図るため、「住生活基本法」を施行している。茨城県においても、これに基づく「住生活基本計画」を策定し、“ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり”を基本理念とし、誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり（住まいのセーフティネット、少子高齢社会への対応）、良質な住まいを確保できる住宅市場の環境整備、地域づくりに資する住まい・まちづくりの誘導を基本方針とする施策が示されている。

本市の市営住宅は、昭和40年代から50年代に造られたものが8割強を占めている。今後、これらの市営住宅の老朽化に伴い既存住宅ストックの再編が必要となる。

3) 市営住宅の状況

平成4年度に策定された「旧古河市公共賃貸住宅再生プラン」においては、下山・鴻巣市営住宅を廃止し、赤松に移転・統廃合することが示された。これを受け赤松市営住宅の建替工事については、平成6年に事業採択を受け、計画戸数82戸を4工区に分け、平成6年度～7年度に第1工区(23戸)のみが完了している。

平成7年1月17日に阪神淡路大震災が起こり、建物の崩壊による甚大な被害が発生致しました。これを契機に耐震化が問題視され、本市でも学校など公共施設の耐震化が急務となり、新たな市営住宅建設は休止状態になっている。

このような状況のなか、平成15年度に実施された事業着手後10年経過時の公共事業再評価委員会において、社会情勢の動向や小子化・高齢化社会の進展を考慮したきめ細かな住宅政策を進めていくためには、住宅マスタープランの見直しを早急に検討することとした上で、全体計画は継続事業として再評価委員会の答申を受けている。

その後、再評価を受けた後5年が経過しているため、平成20年度に再々評価を行ったが、妥当性は認められるとするもの事業の継続にあたって、次の付帯意見がなされている。

新古河市としての将来を見据えた住宅政策の方針を明確にする上でも、住生活基本計画を早急に策定すること。

市の財政状況や国・県の住宅政策を踏まえて実情に合わせた見直しを検討するとともに、既設市営住宅の統廃合(削減・更新)と併せて計画的に整備を進めること。

ハード面(施設建設)からソフト面整備への政策転換の必要性も考えられることなどから、代替案についても十分検討すること。

4) 市営住宅整備計画

公営住宅の管理戸数としては、現況の市営住宅の334戸であるが、新赤松住宅が用途廃止(8戸)となるため、326戸となっている。

合併による古河市の市営住宅は、立地バランスに欠ける面があり、また尾崎地区の古河名崎工業団地予定地に企業進出など、本市をとりまく環境が大きく変わってきていることから、市営住宅の再編を検討していく必要があります。

基本的に、市営住宅整備計画については、社会情勢の変化や今後の人口・世帯数の動向を踏まえ、必要となる市営住宅の供給量を調整しつつ、効率的な建替え・改修・用途廃止を行っていくことが重要となります。

全ての市営住宅は建物の安全性が確認されており、修繕等により可能な限り既存ストックの活用を図っていくものとします。また、耐用年数を過ぎ老朽化が進んだ住宅は用途廃止を行い、供給にあたっては借上げ公営住宅制度等の活用を含めて、市営住宅として供給することを検討していくものとします。

計画期間最終年度(平成30年度)	
市営住宅	県営住宅
326戸	396戸
計 722戸	

注：県営住宅の平成30年の戸数は
現状維持されるものとして算定

2. 市営住宅ストックの活用

1) スtock活用手法選定の視点

ストック活用手法の選定は、手法適用の必要性、経済性、効率性、容易性の4つの視点から総合的に整理するものとする。

必要性：住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点

選定の指標：設備水準、安全性、応募倍率、空家率 等

経済性：過去に行われた投資効果の確保

選定の指標：経過年数、改善履歴 等

効率性：高度利用の可能性や、まちづくりとの連携及び団地相互の連携による一体的整備の可能性等の視点

選定の指標：敷地規模・形状、法規制、周辺市街地におけるまちづくりの課題との連携、団地相互の連携 等

事業の容易性：周辺道路の整備状況や戻り入居・仮住居確保の可能性等の視点

選定の指標：周辺道路の確保、戻り入居・仮住居の確保 等

2) 活用手法選定の全体フロー

ストック活用手法の選定は「公営住宅ストック総合活用計画の策定指針(国土交通省)」に沿って、以下に示す手順により行うものとする。

1次判定(住棟及び団地単位の政策的判断)

住棟及び団地単位の1次判定として、次の視点から建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象候補と、継続判定とする住棟を判定する。

- ・住棟の経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性及び費用対効果(効果は政策目標実現度として捉える)
- ・住棟の改善履歴の状況

2次判定(住棟単位の技術的判断)

1次判定の結果、未判定(建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象団地として判定されなかった住棟)を対象に、次の視点による判定を行い、適用手法の候補を判定する。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

3次判定（団地単位の事業的判断）

1次及び2次判定の結果を踏まえ、次の視点による団地単位又は団地の一部を対象に総合判断を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

- ・住棟及び団地相互の連携
- ・まちづくりの観点からみた地域整備への貢献
- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保からみた事業の容易性
- ・他の事業主体との連携による一体的整備

参考：用語の定義

- ・建替え
公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。
- ・用途廃止
その敷地での市営団地を廃止し、その戸数分を他の敷地の市営団地に統合しないもの。
- ・非現地建替え
その敷地での市営団地を廃止し、その戸数分を他の敷地の市営団地に統合するもの。
- ・全面的改善
改善内容は住戸改善、共用部分改善、屋外・外構部分の全ての項目を含み、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。
- ・個別改善
公営住宅の質の向上のために、規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、駐車場整備などを個別に行うもの。
- ・維持保全
公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等である。
- ・標準管理期間
活用手法別の標準管理期間は以下を標準とする。

	手法	標準管理期間
建替え	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造二階建	22.5年～45年
	木造・準耐火構造平屋建	15年～30年
全面的改善	耐火構造	概ね30年以上
個別改善	耐火構造・準耐火構造二階建	概ね10年以上

3) 住宅団地別活用方針

(1) 住宅団地別活用の判定方法

ストック活用の手法として「公営住宅ストック総合活用計画の策定指針(国土交通省)」の、1次判定(住棟及び団地単位の政策的判断)、2次判定(住棟単位の技術的判断)、3次判定(団地単位の事業的判断)より活用方針を検討する。

1次判定は、住棟及び団地単位での政策判断をするもので、住棟の経過年数・住棟の位置する団地に対する需要・高度利用の必要性と可能性及び費用対効果・住棟の改善履歴の状況の視点で、建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象候補と、継続判定とする住棟を判定する。

2次判定は、住棟及び団地単位の政策的判断をするもので、1次判定で未判定(建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象団地として判定されなかった住棟)を対象に、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の視点による判定を行い、適用手法の候補を判定する。

3次判定は、団地単位の事業的判断であり、団地単位又は団地の一部を対象に総合判断を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込むものである。

1次判定

【住棟及び団地単位の政策的判断】

住棟及び団地単位の1次判定として、次の視点から建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象候補と、継続判定とする住棟を判定する。

- ・住棟の経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性及び費用対効果(効果は政策目標実現度として捉える)
- ・住棟の改善履歴の状況

2次判定

【住棟単位の技術的判断】

1次判定の結果、未判定(建替え、用途廃止、非現地建替え、維持保全の対象団地として判定されなかった住棟)を対象に、次の視点による判定を行い、適用手法の候補を判定する。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

3次判定

【団地単位の事業的判断】

1次及び2次判定の結果を踏まえ、次の視点による団地単位又は団地の一部を対象に総合判断を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

- ・住棟及び団地相互の連携
- ・まちづくりの観点からみた地域整備への貢献

- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保からみた事業の容易性
- ・他の事業主体との連携による一体的整備

(2) 住宅団地別活用の判定

このため、1次・2次・3次判定において、次のような指標をもとに住宅団地活用の判定を行う。

1次判定【住棟及び団地単位の政策的判断】

入居状況：募集倍率（平成20年）で、10倍以上が○、1倍以下が×
 高度利用：60戸以上が○、30～60戸が△、30戸以下が×
 経過状況：耐用年数で1/2以内が○、1/2以上経過が△、耐用年数超えが×
 （耐用年数は、木造が30年、簡易耐火2階が45年、耐火造が70年）
 改善履歴：中層耐火造で、耐用年数が1/2以内のものを○、1/2経過したものを△、中層耐火以外を×

2次判定【住棟単位の技術的判断】

躯体安全性：新耐震基準の昭和56年以前・以後で判断
 避難安全性：木造及び木造以外で判断
 居住性：耐用年数の1/2以内か、超過しているかで判断

3次判定【団地単位の事業的判断】

住棟連携：敷地面積4,000㎡以上が○、1,000㎡以下が×
 まちづくり：周辺での開発動向を考慮
 仮住居確保：4m以上の道路
 他事業連携：不確定であり未評価

1次判定での改善履歴において、現段階で耐用年数を超えた建物は無いが、本計画期間中に耐用年数を超える住宅団地が複数見られ継続判定とした。また、2次判定では、住棟単位での技術的判断これらの建物の構造や避難の安全性、居住性に関しては、全ての住宅団地に建物の安全性が確認されており、全てを候補とした。

この様な状況を踏まえ、3次判定において団地単位での事業的判断をするため、特に“まちづくり”の観点から企業進出等の影響を勘案し判定していくものとする。

市営住宅再配置のなかで、中断している赤松市営住宅の建替え(59戸)を見直し、尾崎・沼影住宅については、市街化調整区域に立地していることから周辺適地での建替えとし、その供給にあたっては、借上げ公営住宅制度など民間住宅の活用も含め検討していくこととする。

(3) 住宅団地別の活用方針

ストック活用手法の選定及びその評価、また住宅団地別に建築年及び経過状況を踏まえ、住宅団地別に活用手法の選定を整理し判定を行った結果を踏まえ、全ての市営住宅の安全性が確認されており、耐用年数に達するまでについては現状維持を前提とする。

なお、市営住宅再配置のなかで、本市の合併や大手企業の進出による環境変化を踏まえた市営住宅の再編計画の検討を行うものとする。

公営住宅のストック状況及び判定

団地名	敷地面積 (㎡)	建設年次 (年)	構造								専用面積 (㎡)	住戸タイプ	一次判定				
			準耐平屋		準耐2階		中耐		高耐				入居 需要	高度 利用	経過 状況	改善 履歴	
			戸	階数	戸	階数	戸	階数	戸	階数							
市営住宅	1 赤松	8,749.31	H6~H7			4	4F			23	79.9	3LDK					
							12	4F				68.0~69.3	3DK				
							7	4F				53.8~54.1	2DK				
	2 新赤松	S45									44.6	2DK					
	3 大山	4,554.56	S40~S43	15	平屋					43	36.5	2DK					
				10	平屋						31.5~34.0	2K					
						18	2F						39.3~42.9	2DK			
	4 城郭外	2,972.00	S48			24	4F			48	46.6	3K					
						24	4F				51.1	3DK					
	5 クケヤ台	5,649.93	S52~S57			66	3F			66	56.8	3K					
	6 上辺見第一	1,506.92	S47			40	5F			40	38.4	3DK					
	7 磯部	1,026.00	S48			10	2F			10	49.6	2DK					
8 磯部第一	990.00	S52			16	4F			16	56.8	3DK						
9 上辺見	3,208.95	S57~S58			30	3F			30	65.6	3DK						
10 鹿養	2,645.30	H4~H5			30	3F			30	66.4	3DK						
11 沼影	1,766.56	S53	10	平屋					10	51.7	3K						
12 尾崎	3,165.00	S54	10	平屋					10	54.1	3K						
計			45		68		213		0	326	戸						
県営住宅	13 古河アパート	14,849.50	S50			60	5F			60	46.5~55.2	3DK					
			S48~S49			130	5F			130	48.2~49.0	3K					
	14 新久田アパート	5,303.00	S52			66	3F			66	55.6	3DK					
			S60~S62			88	4F			140	54.7~65.9	2DK~3DK					
15 平和町アパート	14,798.90	S60			52	4F				65.9~71.0	3DK~3LDK						
計			0		0		396		0	396	戸						
合計		(戸数)	45		68		609		0	722	戸						
		(構成比)	6.2		9.4		84.3		0.0	100.0	%						

×	1倍下	30戸下	超	
	1~9	30~60	1/2超	1/2超
	10倍以上	60戸上	1/2内	該当
	応募倍率	戸数判断	耐用年限	

平均倍率 : 10倍以上、×: 1倍以下

: 100戸以上、: 50~100戸、×: 50戸以下

木造: 耐用年数30年、簡易耐火2階: 耐用年数45年、耐火造: 70年

耐用年数を1/2経過しない中層耐火造

備考 築年	二次判定			躯体安全確 認済	三次判定				判定			備考
	躯体安全 性	避難安全 性	居住性		住棟連 携	まちづ くり	周辺道 路状況	他事業 連携	現状維持	建替え	用途廃止	
築14～15年経過				躯体安全確 認済								
築14～15年経過				躯体安全確 認済								
築14～15年経過				躯体安全確 認済								
築39年経過												用途廃止(8戸)
築41～44年経過				躯体安全確 認済								
築38年経過				躯体安全確 認済								
築36年経過				躯体安全確 認済								
築35年経過				躯体安全確 認済								
築27～32年経過				躯体安全確 認済								
築37年経過				躯体安全確 認済								
築36年経過				躯体安全確 認済								
築32年経過				躯体安全確 認済	×							
築26～27年経過				躯体安全確 認済								
築16～17年経過				躯体安全確 認済								
築31年経過				躯体安全確 認済								周辺適地での建替え
築30年経過				躯体安全確 認済								周辺適地での建替え
築34年経過	×											
築35～36年経過	×											
築32年経過	×											
築22～24年経過												
築24年経過												

×	S56前	木造	超	×	1000㎡下	4m末	
			35年超		~		
	S56後	木造以外	1/2内		4000㎡上	開発	4m強 有
	S56年前 後	安全の 有無	築35超		団地内 連携	公益的 施設の	6m末 満道路 他事業 との連

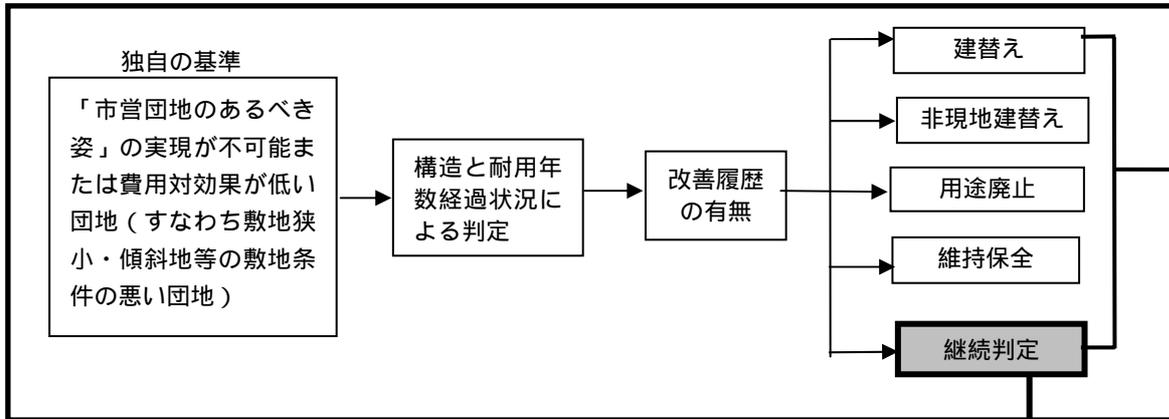
耐用年数超過×、耐用年数1/2以内は居住性

耐用年数超過の木造以外は避難安全性確保

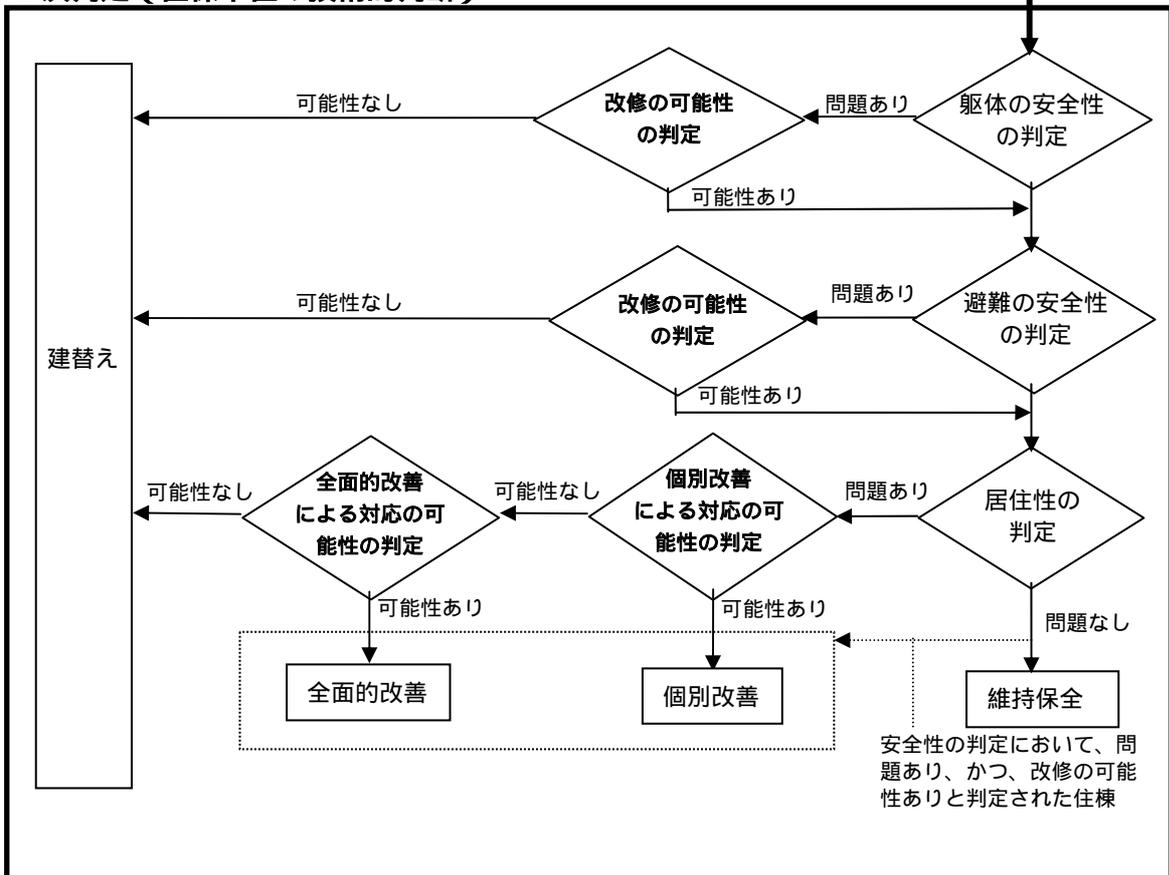
S56年新耐震規準の前後

【参考：活用手法の選定フロー図】

1次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）



2次判定（住棟単位の技術的判断）



3次判定（団地単位の事業的判断）

