

前橋市公営住宅等長寿命化計画の改定案の概要(改定のポイント)

1. 公営住宅等長寿命化計画の概要

- 市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を目指すもの
- 現行計画は令和3年3月策定で概ね5年ごとに見直すこととされている
- 改定計画の計画期間は令和8～17年度の10年間で、30年間の中長期的な視点に基づき策定

2. 改定の基本的な考え方

- 計画の改定にあたっては、市営住宅ストックの大半が更新時期を迎えるなかで**大幅に余剰が発生**することを踏まえ、新たに以下の視点を加えて全面的に改定
- NEW** 公営住宅の**需要を踏まえた更新**のほか、**集約・再編による管理戸数の縮減**を進める
 - NEW** 集約・再編に伴い用途廃止する団地で**民間活用のポテンシャルの高いものの売却等**により、収入増加を図る
 - NEW** 目的外使用と入居制度の見直しにより**空き住戸の活用**を行い、**地域課題への対応**を図る
 - NEW** 子育て世帯の入居を促進するなど、高齢者等に偏らないコミュニティの形成を図る

3. 前橋市の公営住宅の概要

- (1) 管理戸数 (P13、14、16)
- 前橋市の市営住宅の管理戸数は5,380戸で、加えて県営住宅が2,072戸あり、合計は7,452戸
 - 全戸数の7割が居住誘導区域内に立地、居住誘導区域外では交通の面などの利便性に課題
- (2) 入居状況 (P30、31、32、35)
- 前橋市の市営住宅の入居率は約64% (空き住戸率約36%) で、半数が単身世帯、高齢者の居住している世帯が7割超
 - 居住誘導区域外に立地する団地の空き住戸率の高さが目立つ
- (3) 竣工時期と耐用年限経過状況 (P21、22)
- 中層耐火構造の住宅が昭和40年代後半から昭和60年代にかけて大量に整備
 - 近年は数年おきに50戸前後整備
 - 計画期間の10年間で7割以上が耐用年限の2/3を経過し、更新時期を迎える

4. 公営住宅の需要推計 (P41)

- 令和3年に国土交通省から提供された、公営住宅により支援すべき世帯で住宅確保要配慮者を推計するためのプログラム (以下、「国プログラム」という) により、30年間の公営住宅の中長期的な状況を推計した結果、令和37年で約3,600世帯を確保することとなる。

■住宅確保要配慮者の市対応分

単位：世帯

区分	R7	R12	R17	R22	R27	R32	R37
前橋市内の需要	6,352	6,221	6,098	5,810	5,471	5,338	5,121
うち市対応分※	4,280	4,171	4,048	3,820	3,544	3,507	3,554

※住宅確保要配慮者の計から県営住宅の管理戸数見込みを控除した値

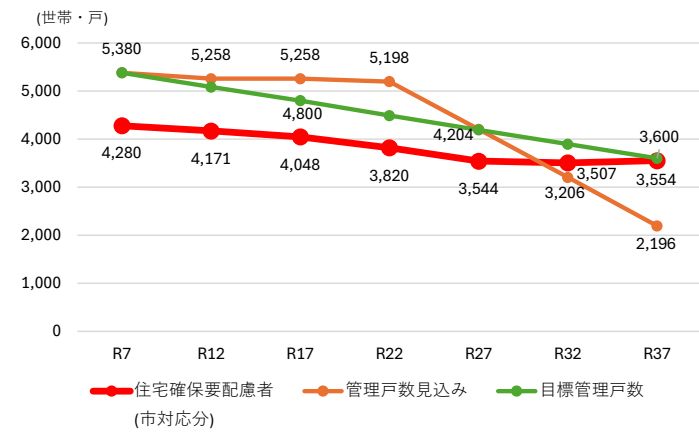
5. 目標管理戸数 (P46)

市営住宅の管理戸数の目標は、需要推計により算出した住宅確保要配慮者 (右図赤線) を上回るように、以下のとおり設定する。(右図緑線)

■目標管理戸数

令和17年度	令和37年度
4,800戸	3,600戸

■目標管理戸数・住宅確保要配慮者・管理戸数見込みの推移



※管理戸数見込とは、耐用年限を経過した住宅をすべて用途廃止した場合の数

6. 事業手法の選定

- (1) 手法選定の方法 (P48)
- 目標管理戸数を目指して団地の住棟ごとに建替えや維持管理、用途廃止等の分類を行う。手法選定は、国交省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) (平成28年8月)」のフローに基づき実施する。
- 事業手法の選定には、**団地の立地環境や需要などの社会的特性及び残耐用年数などの物理的特性を考慮**したうえで、全体の事業量や目標管理戸数に対する将来ストック量などを踏まえて判定する。

(2) 判定基準及び結果 (P50～61)

■3次判定結果

3次判定	対象戸数	備考
維持管理	322	
建替	1760	R37までに80%の規模で建替
改善	1815	
改善し当面維持管理	820	R37までに廃止
当面維持管理	19	R37までに廃止
用途廃止	452	R17までに廃止
総計※	5,188	

※建替事業中の広瀬団地192戸を除いた211棟5,188戸を対象

■3次判定に基づく計画管理戸数と目標管理戸数

	R17	R37
計画管理戸数※	4,806	3,615
目標管理戸数	4,800	3,600

※R17は用途廃止、R37は用途廃止・改善し当面維持管理・当面維持管理を除き、共に広瀬団地の建替70戸を加えた戸数
※建替戸数を対象戸数の80%と想定

7. 実施方針

(1) 事業別実施方針 (P62～69)

点検、計画修繕、改善事業、建替事業、用途廃止のそれぞれ事業別に実施方針を示し、事業の内容や優先順位を整理

■事業の実施スケジュールの考え方 (P70)

事業手法	考え方（上の項目ほど優先）	備考
建替	・ 既に事業実施が決定している ・ 過去 5 年以内に改善を実施していない ・ 劣化状況と竣工年度、入居率、集約化の可能性の状況から総合的に判断	計画期間は事業中の 広瀬団地のみ
改善	・ 既に事業実施が決定している ・ 団地の社会的特性の需要が活用に適する ・ 劣化状況と竣工年度の状況から総合的に判断 ・ 改善と改善し建替、改善し当面維持管理はそれぞれ平準化させる ・ 安全性確保型と脱炭素社会対応型は 10 年以内に実施する	住棟単位で実施
用途廃止	・ 既に事業実施が決定している ・ 用途廃止、当面維持管理、改善し当面維持管理の順に優先 ・ 劣化状況と竣工年度、入居率の状況から総合的に判断	計画期間内では、江 木団地、芳賀団地の 各一部等が対象

(2) 計画期間中の事業手法別戸数及び事業費 (P71)

■事業手法別戸数及び事業費

	1～5 年目	6～10 年目	合計	事業費(億円)
事業予定戸数	2, 665	2, 593	5, 258	86. 6
建替事業予定戸数	70	0	70	35. 2
維持管理予定戸数	2, 369	2, 367	4, 736	33. 4
うち個別改善事業予定戸数	550	549	1, 099	—
うち計画修繕対応戸数※1	1, 819	1, 818	3, 637	—
用途廃止予定戸数	226	226	452	18. 1

※1 計画修繕については、必要に応じて実施

注) 事業費の数値は四捨五入して表示しているため、合計が合わない場合があります

8. 計画の実現に向けて

(1) 財源措置 (P75)

- ・ 事業の着実な推進に向けては、地域住宅計画（※）に事業を位置づけ、計画的に事業を推進していくことが必要
- ・ 建替事業実施によって生じる余剰地や用途廃止後の資産活用を推進し、必要な財源確保を図る

(※) 地域住宅計画とは、地方公共団体が地域の住宅課題解決のため、公営住宅の整備などを行うための具体的な計画で、これにより国から交付金が交付される

(2) 推進体制の整備 (P75)

①福祉部局及び地域の関係者等との連携の充実

- ・ 住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとしての役割を果たし一貫した支援を実現するために、福祉部局及び、社会福祉協議会、居住支援法人、不動産関係団体、住宅供給公社等と連携して対応

②関係部局との協議・調全体制の整備

- ・ 既設市営住宅を活用した子育て施設や高齢者施設等の設置や、建替事業に伴う建設地での公共公益施設や福祉施設等の事業化など多様な活用が想定されることから、福祉部局をはじめとした関連部局との協議・調全体制を整備するなどして、継続的に協議

③県、住宅供給公社との連携

- ・ 市内の県営住宅や公社住宅は、建替や改善事業の住み替え先の一つとして考えられることから、市営住宅で住み替え先を確保することが困難な場合は、県や住宅供給公社に住み替え先の提供を打診

④民間との連携

- ・ PPP/PFI 事業の推進に加え、県や住宅供給公社だけでなくまちづくり関係者との協働により団地全体の再生ビジョンを策定するなど、民間との連携を推進
- ・ 空き住戸の目的外使用や用途廃止団地の住棟や土地の売却を含め、多様な手法による民間との連携が必要

(3) 事業推進に向けた課題 (P76)

①中長期にわたる事業の継続的かつ円滑な推進

- ・ 計画期間内の 10 年間に事業を実施しない住棟についても、点検や修繕、必要に応じて改善を実施
- ・ 10 年間で実施する住棟との優先順位の入替も含め、社会経済情勢や市の行財政状況を勘案し、柔軟に対応

②移転・集約への対応

- ・ 移転・集約は入居者にかかる負担が大きくなることが想定されることから、きめ細かい対応が必要

③入居制度の見直し

- ・ 公営住宅需要の低下により発生している空き住戸を有効活用するため、目的外使用での活用と併せて、入居要件の緩和など入居制度の見直しによる需要拡大を図る必要がある