資料A-8

市営住宅の適正な管理戸数の検討

● 市営住宅の適正な管理戸数を検討するために、「住宅の確保に困窮する世帯の算出」をし、県営住宅や民間賃貸住宅の分布状況等を総合的に検討しながら「すべての市営住宅の分類（①用途廃止、②集約建替、③維持）」を行う。

住宅の確保に困窮する世帯の算出

すべての市営住宅の分類
①用途廃止 ②集約建替 ③維持

県営住宅・民間賃貸住宅の状況

住宅の確保に困窮する世帯と市営・県営住宅及び民間賃貸住宅数の比較等

▶ ▶ ▶ ▶ ▶

適正な管理戸数

すべての市営住宅の分類

● 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期編】」(国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」を活用)

1 次 判 定

敷地及び建物の評価に基づくふるい分け（各団地を機械的に判定）

敷地の評価 »

・需要：市営住宅空家率
・敷地の広さ：将来活用可能性
・立地：生活利便施設の有無や災害ハザード状況

建物の評価 »

躯体の安全性・居住性の評価（バリアフリー性が確保されているか、風呂設備があるか等）

- **用途廃止又は維持**
- 建替
- **維持又は建替**
- 維持

2 次 判 定

団地の方向性の仮設定（各団地を機械的に判定）

用途廃止又は維持のふるい分け
2055年までに耐用年限を迎える
⇒ **用途廃止**
2055年までに耐用年限を迎えない
⇒ **維持**

維持又は建替のふるい分け
維持の方が安い⇒ **維持**
建替の方が安い⇒ **建替**

»

- 用途廃止
- 建替
- 維持

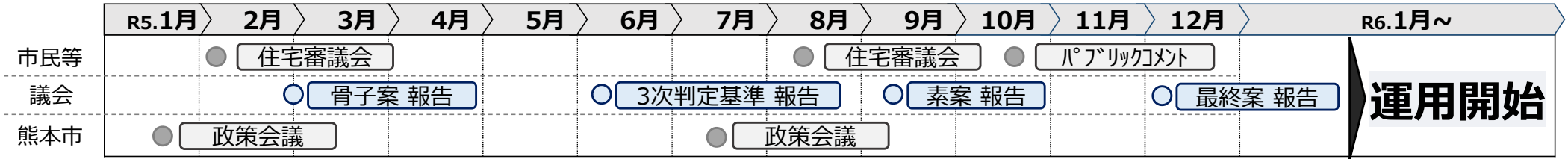
3 次 判 定

多角的な視点からふるい分け（今後の検討事項）（各団地を総合的に判定）

●地域ニーズへの対応等の総合的な検討
●集約や再編等の検討対象となる団地などに対する再判定

【ふるい分けの視点（案）】
◆ 県営住宅の状況
◆ 民間賃貸住宅の状況
◆ 地域コミュニティへの対応
◆ 地域事情の考慮（区、学校区等）
◆ 団地単位での効率的活用
◆ 近隣の市営住宅との集約・再編の可能性

»

- **用途廃止**
- **集約建替**
- **維持**

今後のスケジュール（予定）