

平成27年9月議会
第4委員会報告資料

市営住宅ストック総合活用計画
の改定について（中間報告）

平成27年9月16日

住 宅 都 市 局

1. 市営ストック総合活用計画について

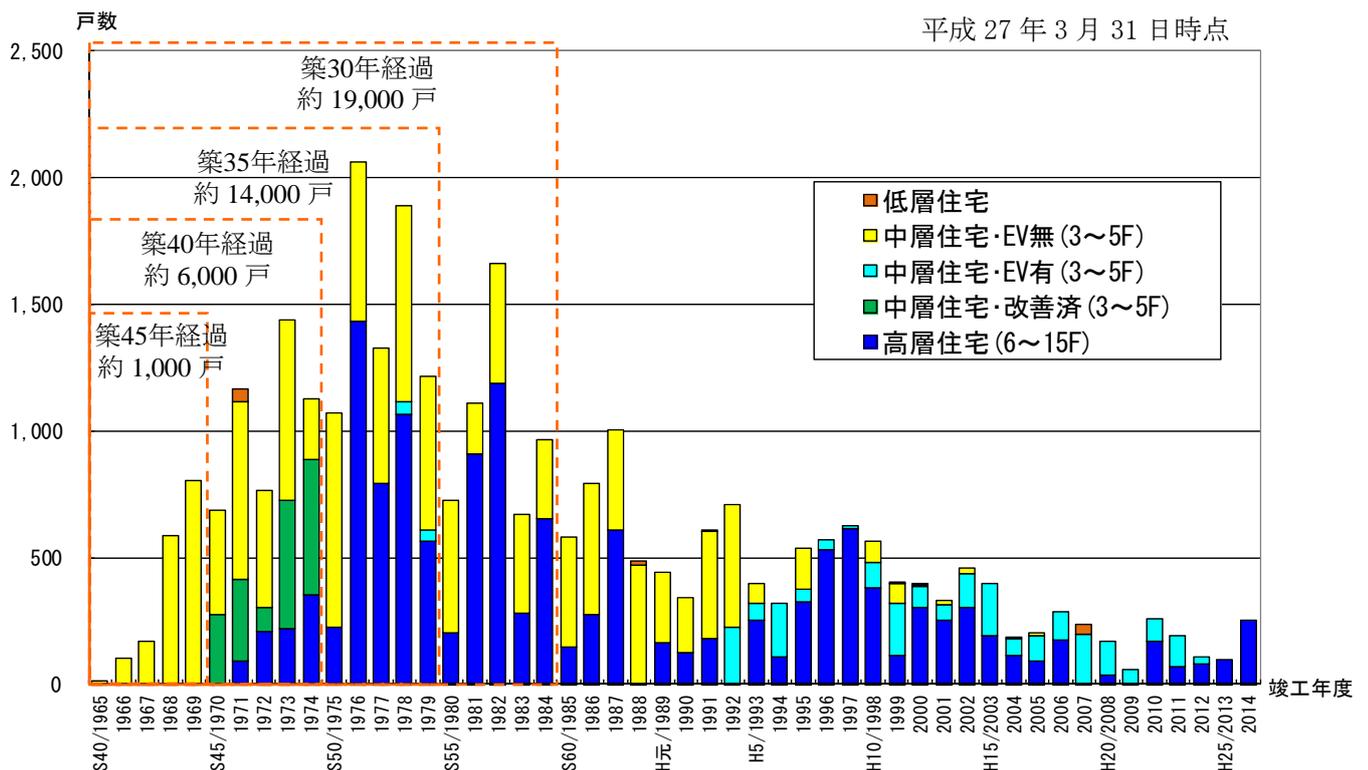
(1) 計画策定と改定の経緯

- 本市では、現在約 32,000 戸の市営住宅を管理しているが、このうちの約半数が、高度経済成長に伴う人口増加に対応して、昭和 40 年代から 50 年代に大量に供給してきた時期の住宅である。
- これらの住宅が今後、一斉に更新時期を迎えるに際し、財政負担の軽減、平準化等を図りながら適切に住宅を再生していく必要がある。
- そのため、市営住宅の効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的に、「市営住宅ストック総合活用計画」を平成 13 年 3 月に策定し、平成 17 年度、平成 23 年度に改定を行い、現行計画となっている。
- その後、現行計画に基づき機能更新を進めているところであるが、前期の最終年度の本年度に、平成 28 年度以降 10 年間の計画を検討し、改定を行うもの。

(2) 計画の位置づけ



(3) 市営住宅の状況

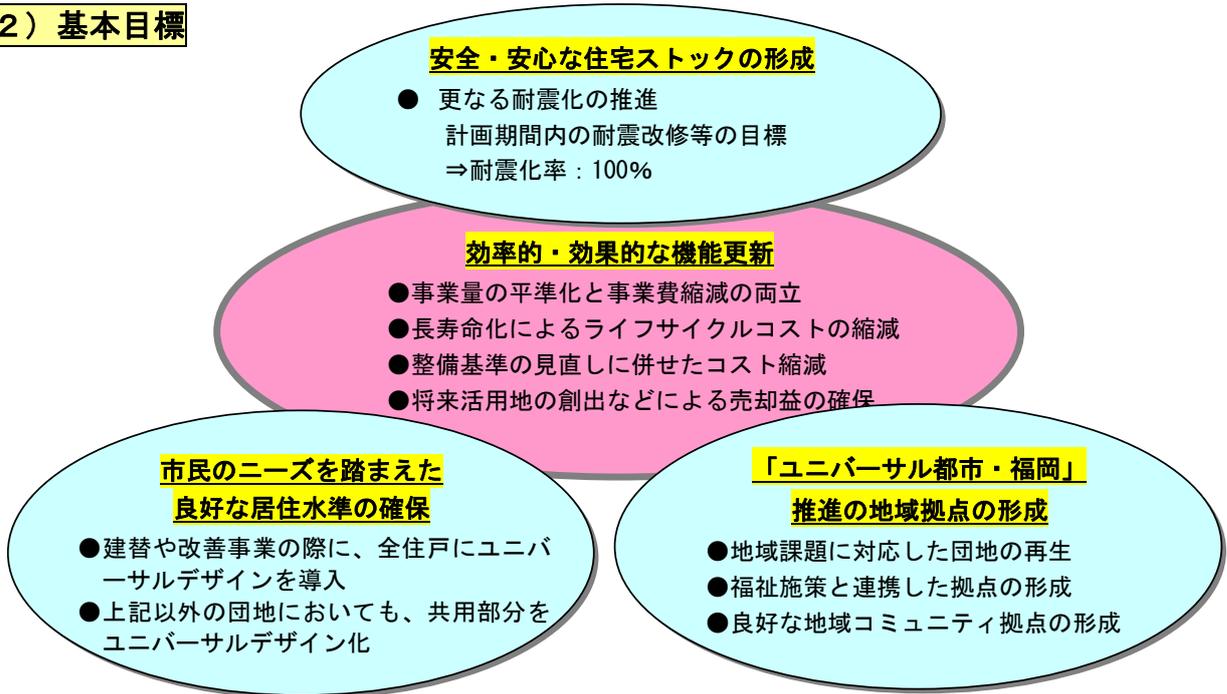


2. 現行計画について

(1) 計画期間

○平成23年度～平成32年度（10年間）

(2) 基本目標



(3) 建設年度別の機能更新の考え方

① 昭和40年代を中心とした中層住宅のストック

・特に老朽化が進行し居住水準も著しく低いため、耐用年数を待たず建替を行うものとする。

② 昭和50年代前半を中心とした高層住宅のストック

・EVが設置されており、住戸へのアクセスが確保されているが、住戸の設備水準が低いため、住戸改善等により長期活用を図る。（手すりの設置、水回り設備の更新、台所などの床の貼替等）

③ 昭和50年代後半以降のストック

・一定の居住水準を有することから、計画修繕の充実により長寿命化を図り、長期活用を図る。

(4) 事業目標及び前期の進捗状況

事業		前期目標戸数 (H23～27年度)	後期目標戸数 (H28～32年度)	前期戸数 予定※	前期進捗率 予定※	
建替事業		約1,700戸	約1,800戸	1,350戸	約79%	
改善事業	全面的改善	約330戸	—	332戸	100%	
	個別改善	住戸改善	約1,500戸	約1,600戸	1,515戸	約101%
		耐震改修	約2,600戸	約2,000戸	2,820戸	約109%
		長寿命化改善	屋上防水	約6,300戸	約4,400戸	7,255戸
外壁改修	約4,300戸		約3,200戸	4,130戸	約96%	
項目		計画期間目標率(H23～32年度)		耐震化率予定※		
計画期間末の耐震化率		100%		約94%		

※予定は、平成26年度末までの実績に平成27年度当初予算の内容を加えたもの

3. スtock計画改定の方向性について

(1) 次期計画期間

○平成28年度～平成37年度（10年間）

(2) 課題

①市営住宅ストックの老朽化への対応

○限られた予算・人員を工夫して、建替事業の推進を図るとともに、建替対象でない住宅については、住棟だけでなく、設備等の安全性も確保する必要がある。

②高齢化や単身化などへの対応

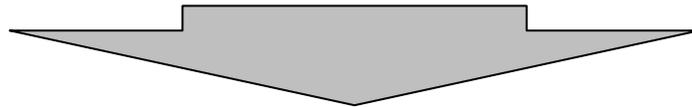
○市営住宅における高齢化・単身化が進んでおり、機能更新の際に、バリアフリー化や福祉機能の導入を図るとともに、ソフト面とも連携して、バランスの取れたコミュニティ形成に向けた取り組みを行っていく必要がある。

③さまざまな居住ニーズへの対応

○社会情勢の変化や少子高齢化の進展等により、市営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割がますます大きくなっており、高齢者や障がい者、子育て世帯など、だれもが安心して暮らせる居住環境を確保することが求められている。

④経済情勢への対応

○大量の市営住宅の機能更新が必要な中、限られた財源で必要な事業を行うためには、事業コストの縮減や効率的な事業執行を図る必要がある。



(3) 検討にあたっての主な視点

◆上位計画である「住生活基本計画」の検討状況、社会情勢、財政状況、居住ニーズ等を踏まえ、現行計画をベースに、主に以下の視点を踏まえて検討を行う。

①みんなにやさしい居住環境の形成

○超高齢社会の到来や子育て世帯支援などを踏まえ、機能更新にあたっては、バリアフリー化を推進するとともに、ユニバーサルデザインの導入を進める。

②安全・安心な住宅ストックの形成

○安全・安心な居住環境を確保するため、耐震化率100%達成に向けて耐震改修を推進する。

○住棟だけでなく、エレベーターの地震対策など、設備の安全性向上を図る。

③大規模な市営住宅の再生（地域拠点づくり）

○大規模な市営住宅の建替に際しては、福祉部局などの関係部局とさらに連携し、地域課題解決に資する公共施設や高齢者施設などの福祉施設等を導入し、「ユニバーサル都市・福岡」推進の地域拠点としての整備を進めていく。

④効果的・効率的な事業運営

○今後の市営住宅の大量更新を着実に実行できるよう、さらなる事業費の縮減や平準化、国費や売却等による財源確保などに取り組む。

○住宅の長寿命化を推進し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(4) スケジュール

○平成27年 9月 第4委員会中間報告

○平成28年 6月 第4委員会最終報告

※上位計画である「福岡市住生活基本計画」の策定にあわせて改定予定