

令和8年3月議会  
福祉都市委員会報告資料 別冊

福岡市 市営住宅ストック総合活用計画  
(案)

住宅都市みどり局



福岡市 市営住宅ストック総合活用計画  
(案)

福 岡 市



# 目次

|          |                           |           |
|----------|---------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>計画改定の趣旨と上位計画での位置づけ</b> | <b>1</b>  |
| 1-1      | 計画改定の趣旨                   | 1         |
| 1-2      | 上位関連計画での位置づけ              | 2         |
| <b>2</b> | <b>市営住宅等の状況</b>           | <b>7</b>  |
| 2-1      | 市営住宅を取り巻く状況               | 7         |
| 2-2      | 市営住宅ストックの概要               | 14        |
| <b>3</b> | <b>第4回改定計画の進捗状況と課題</b>    | <b>21</b> |
| 3-1      | 第4回改定計画の進捗状況              | 21        |
| 3-2      | 課題                        | 22        |
| <b>4</b> | <b>機能更新等の基本方針</b>         | <b>26</b> |
| 4-1      | 計画期間                      | 26        |
| 4-2      | 目標とする管理戸数                 | 26        |
| 4-3      | 基本理念                      | 26        |
| 4-4      | 基本目標                      | 26        |
| 4-5      | 基本方針                      | 27        |
| <b>5</b> | <b>機能更新等の手法</b>           | <b>28</b> |
| 5-1      | 機能更新等の手法                  | 28        |
| 5-2      | 機能更新等の手法選定の流れ             | 29        |
| 5-3      | 建設年度別の機能更新の考え方            | 30        |
| <b>6</b> | <b>計画期間中の住宅別事業手法と事業目標</b> | <b>31</b> |
| 6-1      | 住宅別の事業手法                  | 31        |
| 6-2      | 事業目標                      | 32        |



# 1 計画改定の趣旨と上位計画での位置づけ

## 1-1 計画改定の趣旨

### (1) 計画改定の趣旨

本市では、令和7年3月末時点において、169住宅、773棟、31,111戸の市営住宅を管理している。このうち約4割が、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年代前半に大量に供給してきた時期の住宅である。

これらの住宅は築40年以上を経過し、建物や建築設備の老朽化とともに、入居者の高齢化が急速に進んでいる中で、エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化などに対応していない住戸が数多く残されている。

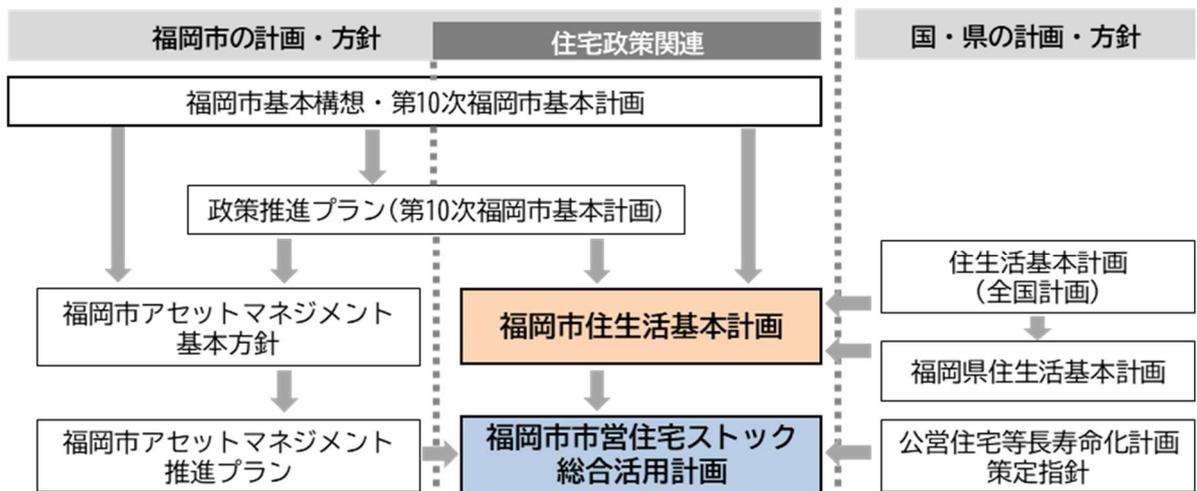
これらの住宅が、一斉に更新時期を迎えるに際し、財政負担の軽減、平準化等を図りながら、適切に住宅を更新していく必要がある。そのため、市営住宅の効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的に、「市営住宅ストック総合活用計画」を平成13年3月に策定し、これまで概ね5年ごとに改定を行っている（現計画は令和3年2月に改定）。

現計画の前期最終年度である令和7年度に、上位計画である福岡市住生活基本計画に合わせ、令和8年度から令和17年度の10年間を計画期間として、改定を行うものである。

### (2) 本計画の位置づけ

本計画は、「福岡市住生活基本計画」の下位計画である市営住宅の整備に関する実施計画として位置づけられ、また、本市の公共施設等総合管理計画である「アセットマネジメント基本方針」の市営住宅部門の個別施設計画としても位置づけられるものである。

#### ■本計画の位置づけ



## 1-2 上位関連計画での位置づけ

本計画の上位関連計画において、市営住宅の整備について示されている主な事項を以下に示す。

### (1) 国土交通省 住生活基本計画（全国計画）（令和7年度改定予定）※R8.2.16時点

平成18年に制定された「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための10年間の計画である。次期計画の目標年次は令和17年度とされている。

#### 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

【基本的な施策】※当面10年で取り組む施策の方向性(○)、施策例(・)

- 公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネットの構築
- 公的賃貸住宅の整備、所有、管理・運営における民間事業者のノウハウの活用  
の推進  
・公的賃貸住宅の建替え等で生じる余剰地の民間事業者等による活用（福祉的用途に限らない。）を含む、公的賃貸住宅団地等の土地・建物の有効活用の推進

#### 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

【基本的な施策】

- 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の計画的な維持管理、再生の円滑化

### (2) 第10次福岡市基本計画（R6.12）

福岡市基本構想に掲げる都市像の実現に向けた方向性を総合的・体系的に示した10年間の長期計画である。現計画の目標年次は令和16年度としている。

#### 目標1 一人ひとりが心豊かに暮らし、自分らしく輝いている

##### 施策1-1 多様な市民が輝くユニバーサル都市・福岡の推進

- 誰もが思いやりをもち、年齢や性の違い、国籍、障がいの有無などに関わらず、すべての人にやさしいまちの実現をめざし、インクルーシブなまちづくり、人権教育・啓発、男女共同参画や多文化共生の推進などに取り組みます。

#### 目標3 地域の人々がつながり、支え合い、安全・安心に暮らしている

##### 施策3-3 安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり

- 身近な道路、下水道、河川、公園などの維持・更新、安全で良質な水道水の安定供給、様々な社会課題や多様なニーズに対応した良質な住宅の確保など、安全で快適な生活基盤の整備に取り組むとともに、防災・危機管理体制や地域防災力の強化、避難環境の充実、各種訓練の実施、他都市や関係機関との連携など、平時からハード・ソフトの両面で、被害を最小限に抑える災害に強いまちづくりを進めます。

### (3) 政策推進プラン（第10次福岡市基本計画 第1次実施計画）(R7.6)

福岡市基本計画を推進するにあたって、具体的な事業を示した4年間の中期計画である。現プランの目標年次は令和10年度としている。

#### 施策3-3 安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり

##### ○良質な住宅・住環境の形成

- ・住宅の適切な管理・更新（市営住宅の機能更新など）
- ・市営住宅におけるユニバーサルデザインの推進

### (4) 財政運営プラン (R7.6)

市民生活に必要な行政サービスを安定的に提供するとともに、重要施策の推進や新たな課題に対応するために必要な財源を確保し、福岡市の発展と健全な財政運営を将来にわたって持続させるためのプランである。現プランの目標年次は令和10年度としている。

#### IV 取組みの方向性

##### 1 歳入の積極的な確保

- 市有財産の有効活用等による財源の確保

##### 5 アセットマネジメントの推進

- 施設の老朽化への適切な対応（施設の長寿命化や施設運営の効率化）

### (5) 行政運営プラン (R7.6)

これからの時代にふさわしい行政サービスの提供とより効果的・効率的な行政運営の実現に向けたプランである。現プランの目標年次は令和10年度としている。

#### 取組方針2《ぬくもり》多様なニーズに寄り添うサービスの提供

##### 推進項目③ 市民とのコミュニケーション推進とぬくもりのある区役所等のサービス拡充

- 市営住宅における車いす利用者世帯向け住戸の整備

### (6) 福岡市アセットマネジメント基本方針 (H20.9)

アセットマネジメントを全庁的に導入するための方向性や取り組むべき内容、推進体制など基本的な枠組みを定め、施設関連投資額の低減や平準化を図りつつ、安全・安心な市有建築物を維持し、良質な公共サービスを持続的に提供することを目的としている。

#### 【アセットマネジメントの方向性】

- 既存ストックの有効活用
- 計画的且つ効率的な維持管理への転換
- 財政の健全化
- 市民ニーズや社会的要請への対応
- 説明責任の確保と市民との共働

## (7) 福岡市アセットマネジメント推進プラン (R7.9)

平成 25 年 11 月に国において『インフラ長寿命化基本計画』が策定されたことに伴い、市全体でアセットマネジメントのさらなる推進を図るために、今後 4 年間における重点取組みを示したプランである。現プランの目標年次は令和 10 年度としている。

### 5. 各施設類型の取組み概要 (市営住宅)

- 今後も「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、これまでと同様、財政負担の軽減や平準化を図りつつ、市営住宅の効率的・計画的な機能更新・維持保全に取り組みます。
- 安全・安心な住宅ストックの形成のため、外壁改修などの長寿命化改善を計画的に実施して耐久性向上を図るとともに、既存エレベーターの安全性向上に取り組みます。
- 高齢者の増加や入居者の多様化を踏まえ、共用部分や共同施設のユニバーサルデザイン化や車いす使用者向け住戸の供給などを進めるとともに、社会情勢の変化を踏まえ、太陽光パネルの試行設置や ZEH 水準への省エネ化等の脱炭素の取組みなどを進めます。

## (8) 福岡市住生活基本計画 (令和 7 年度改定予定) ※R7.12.22 時点

福岡市の住生活関連政策を総合的かつ一体的に推進するための計画である。次期計画期間は令和 8 年度～令和 17 年度を予定している。

### 基本目標 1 みんなにやさしい居住環境の形成

#### 基本方針 1 高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備

- 今後も高齢者世帯が増加することを踏まえ、公的賃貸住宅において、高齢者が安心して暮らせるよう、段差の解消や手すりの設置などに配慮した高齢者向け住宅の供給を図ります。市営住宅においては、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づく建替えや改善、空き家改修等において、住戸内の段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置などのバリアフリー化を進めます。
- 今後特に単身高齢者世帯が増加することを踏まえ、公的賃貸住宅において、単身高齢者世帯向け住宅の供給を検討します。市営住宅においては、建替えの際に、単身高齢者世帯にも対応した住戸を約 4 割供給するとともに、単身高齢者世帯向けのシェアハウスを試行実施することとしており、引き続き、世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ等を踏まえ、供給を検討していきます。

#### 基本方針 2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備

- 公的賃貸住宅の新築住宅や既存住宅において、安全性や使い勝手への配慮、子育てしやすい広さや間取り、設備などの導入に取り組みます。
- 公的賃貸住宅において、集会所や広場等を整備し、自治会や NPO、大学等と連携して、子育て世帯向けの地域活動やイベント等を開催するなど、子育て世帯同士や多世代との交流やつながりづくりを促進します。
- 公的賃貸住宅における広場については、同住宅での利用にとどまらず、地域の子どもたちが安全に安心して遊べる場として、広く提供できるよう努めます。

### 基本方針3 ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進

- 公的賃貸住宅において、機能更新の際には、誰でも使いやすい設備等の導入を図ります。市営住宅においては、「市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置に加え、水洗等のレバーハンドルやワイドスイッチなど、誰でも使いやすい設備等の導入を進めます。
- 今後の高齢化の進展を踏まえ、市営住宅の建替えにおいて、1階は、原則、全て車いす使用者向け住戸として整備します。
- 住み慣れた地域や家で安心して暮らせるよう、公的賃貸住宅において、医療や介護事業者向けの駐車場の導入を図ります。市営住宅においては、建替えの際にデイサービス送迎など短時間向けの介護用一時駐車スペースを設置します。また、既存住宅においても、空き駐車場等を活用して、コインパーキングの整備を進めるとともに、介護用一時駐車スペースの設置や、訪問サービスなどの一定時間滞在向けの駐車場シェアリングをモデル事業として実施しており、引き続き、導入を推進します。
- 公的賃貸住宅において、団地の自治会活動の場や、入居者の交流の場・憩いの場である集会所について、誰もが安心して利用できるよう、バリアフリー改修を行い、活動や交流等を促進します。市営住宅においては、集会所の屋外の段差解消やトイレの洋式化などに取り組みます。

### 基本目標2 住宅セーフティーネットの充実

#### 基本方針4 住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 市営住宅の居住環境を維持保全し、将来にわたって安定的な運営を図るため、管理戸数は現状程度を維持しながら、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、効率的・計画的に建替えや改善などの機能更新や維持保全に取り組みます。
- 高齢者の増加や住宅確保要配慮者の多様化を踏まえ、誰もが安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、バリアフリー化を着実に推進します。また、機能更新にあたっての設備や仕様などについては、社会情勢や環境への配慮、市民のライフスタイルの変化等を考慮しながら、適宜見直していきます。
- 建替え等の機能更新の際に、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯など、多様な世帯・世代の共生や良好なコミュニティの形成に配慮し、多様な住戸タイプを供給します。また、住戸タイプについては、世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ等を踏まえ、検討していきます。
- 建替えの際に住棟を集約・高層化して将来活用地（余剰地）を創出し、地域課題解決に資する福祉施設等の導入を図ります。
- 建替え等の際に、団地の自治会活動の場や、入居者の交流の場・憩いの場となる集会所や広場等を整備し、自治会やNPO等と連携して、自治会活動やイベントの開催のほか、コミュニティーガーデンなどで活用することにより、多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進するとともに、高齢者の孤立化の防止を図ります。

### 基本目標3 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

#### 基本方針6 安全・安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進

- 市営住宅を建替える際に、災害発生時に避難場所等のような利用もできる広場や集会所の整備を促進します。

### 基本方針7 環境に配慮した住まいづくりの推進

- 脱炭素社会の実現に向け、公的賃貸住宅において、ZEH水準の省エネ性能を確保した住棟の整備を進めます。市営住宅においては、これまでの太陽光発電設備の施行設置や新技術の開発の状況等を踏まえながら、太陽光発電設備の適所での活用など、市営住宅に適した脱炭素の取組みについて検討します。また、太陽光発電の余剰電力を活用したEVカーシェア事業の検証を行い、拡充について検討します。
- 市営住宅において、建替え等の際に内装材に木材を使用するなど、木材利用を推進します。
- 市営住宅の建替えや、狭小な集会所を単独で建替える際には、住棟外の集会所等は木造とし、木材利用を推進します。
- 市営住宅において自治会からの要望があった際には宅配ボックスの設置を認めるなど、宅配ボックスの普及啓発を行います。

### 基本方針8 住生活を支えるコミュニティの形成促進

- 公的賃貸住宅において、建替えや改修などの際には、団地だけでなく周辺地域の利用も考慮して、集会所や広場等の屋外環境を整備し、地域の交流拠点づくりを促進します。

### 基本方針9 住み続けられる居住環境の整備

- 公的賃貸住宅において、大規模団地の建替えにより創出した将来活用地（余剰地）や、既存団地内に、地域課題解決に資する福祉施設、子育て支援施設、交流施設などを誘致し、地域の拠点づくりを促進します。
- 離島（玄界島・小呂島）において、住みやすく活力と魅力ある島づくりに向け、島の状況を踏まえるとともに、地域とも協議しながら、空き家や市営住宅の活用などの地域の主体的な取組みを支援し、定住化を促進します。
- 地域の特性や住宅の状況等を踏まえた対策など、農林水産業の担い手確保に資する入居・居住に係る支援に取り組みます

## (8) 福岡市住宅審議会答申

第1期住宅審議会（平成11年度～12年度）において、『低額所得者向け住宅は、民間を含めた住宅市場全体で受け持つことを基本とし、管理戸数は現状程度にとどめ、量の拡大より、改善や建替えなどのストックの質の向上を経済性に考慮しつつ進めることが必要』と答申されている。

住生活基本計画の改定に向けて開催中の第8期（令和6年度～7年度予定）においても、『市営住宅の管理戸数は現状程度を維持しながら、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、効率的・計画的に建替えや改善などの機能更新や維持保全に取り組む』ことを具体的な取組施策として、進められている。

## 2 市営住宅等の状況

### 2-1 市営住宅を取り巻く状況

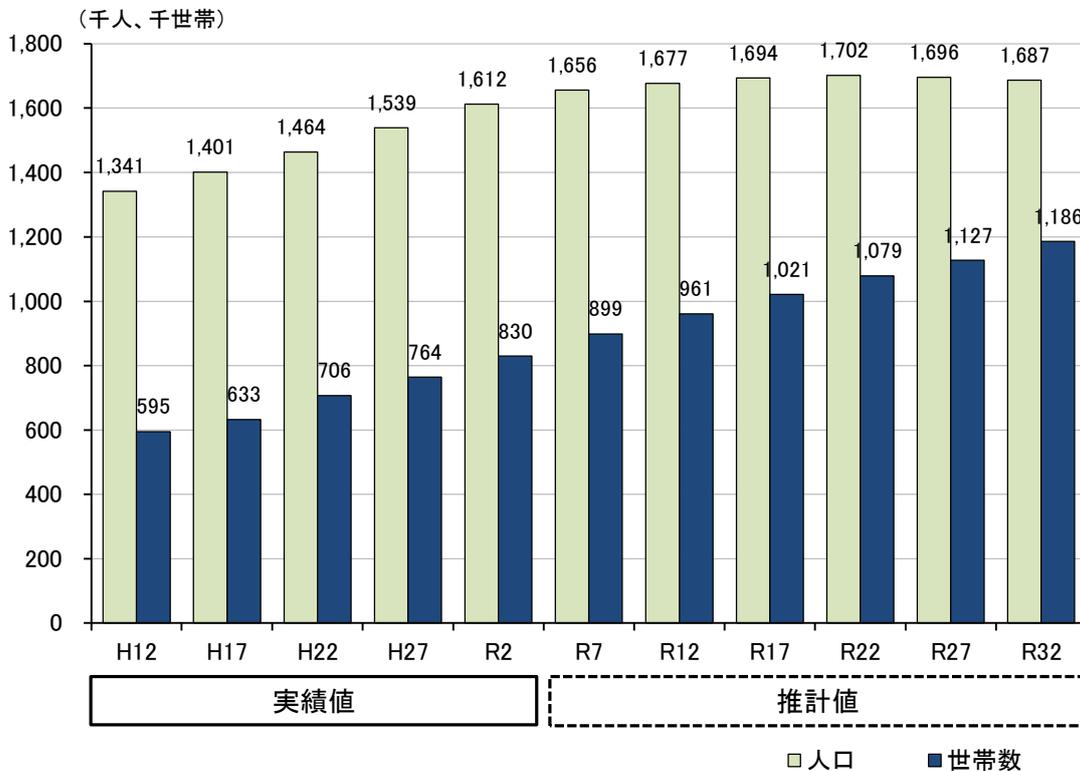
#### (1) 人口・世帯の状況

##### ①人口・世帯数

本市の人口は、令和2年現在で161万2千人であり、平成27年時点に比べ5年間で7万3千人（4.8%）増加している。令和7年以降も人口の増加傾向が続き、令和22年頃まで増加し続けると推計されている。また、令和7年の推計人口は160万人を超え、政令指定都市の中で5番目に多くなっている。

世帯数は、令和2年現在で83万世帯であり、人口が減少に転じる令和22年以降も増加傾向が続くと推計されている。

#### ■人口、世帯数の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（福岡市総務企画局）

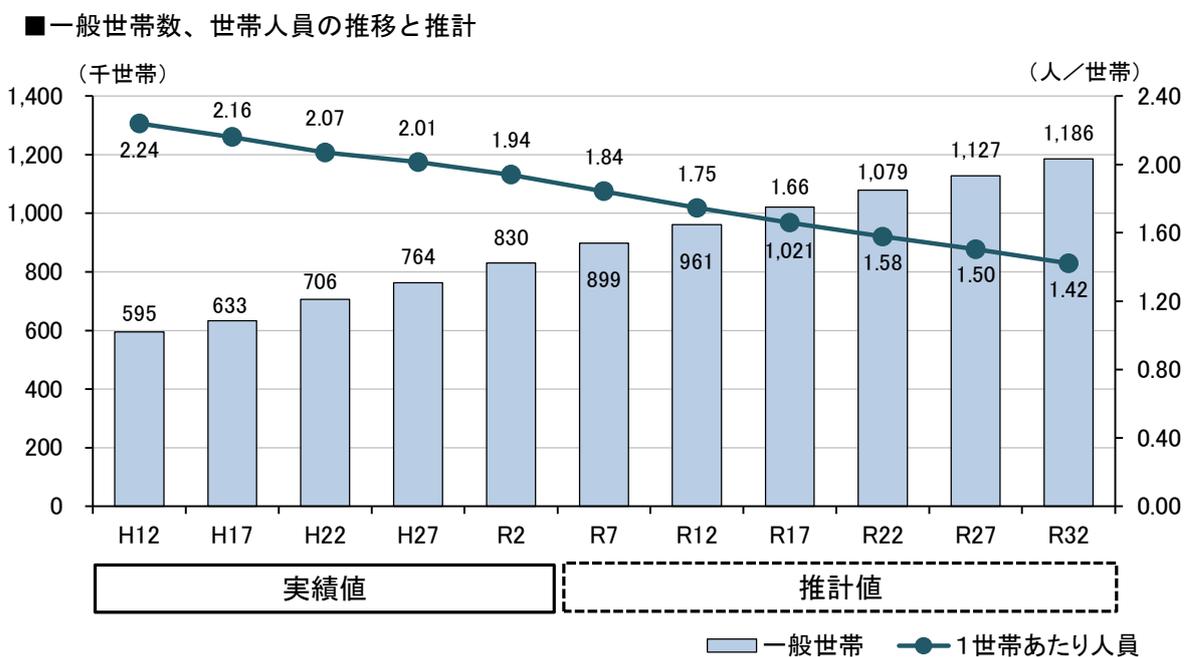
#### ■政令指定都市の推計人口（令和7年9月1日時点）



資料：ふくおかの統計

## ②世帯人員、世帯人員別の世帯数

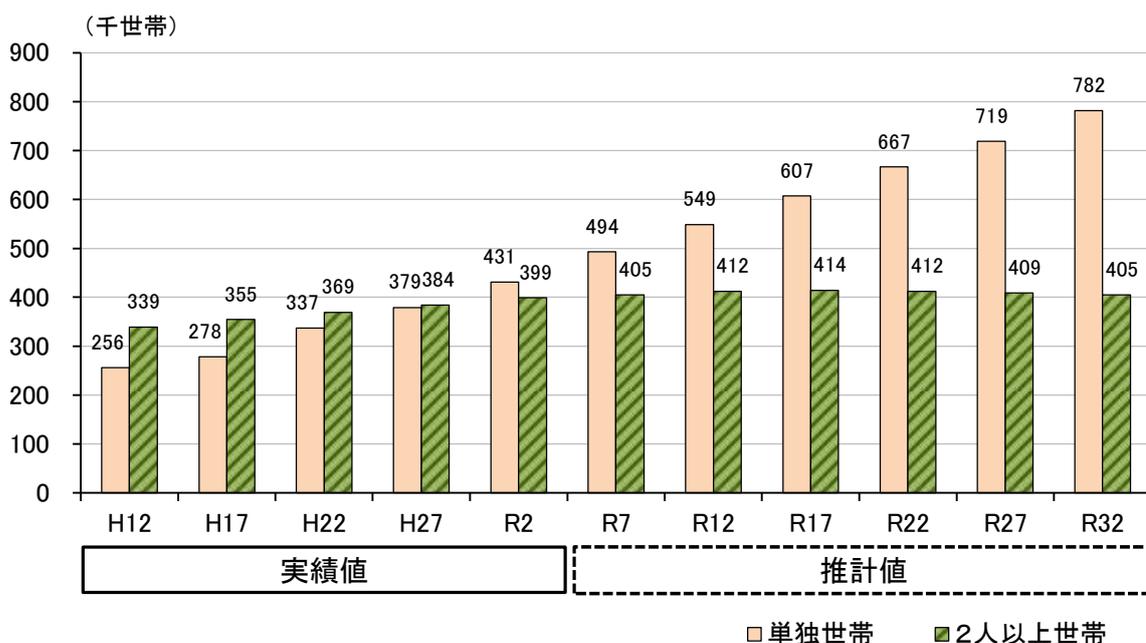
1世帯あたりの人員は減少傾向で令和2年は1.94人で、令和32年には1.42人まで減少すると推計されている。



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（福岡市総務企画局）

2人以上世帯数と単身世帯数を比較すると、令和2年に単身世帯数が2人以上世帯数を上回り、令和32年には単身世帯が約78万2千世帯まで増加すると推計されている。

## ■2人以上世帯数と単身世帯数の推移と推計



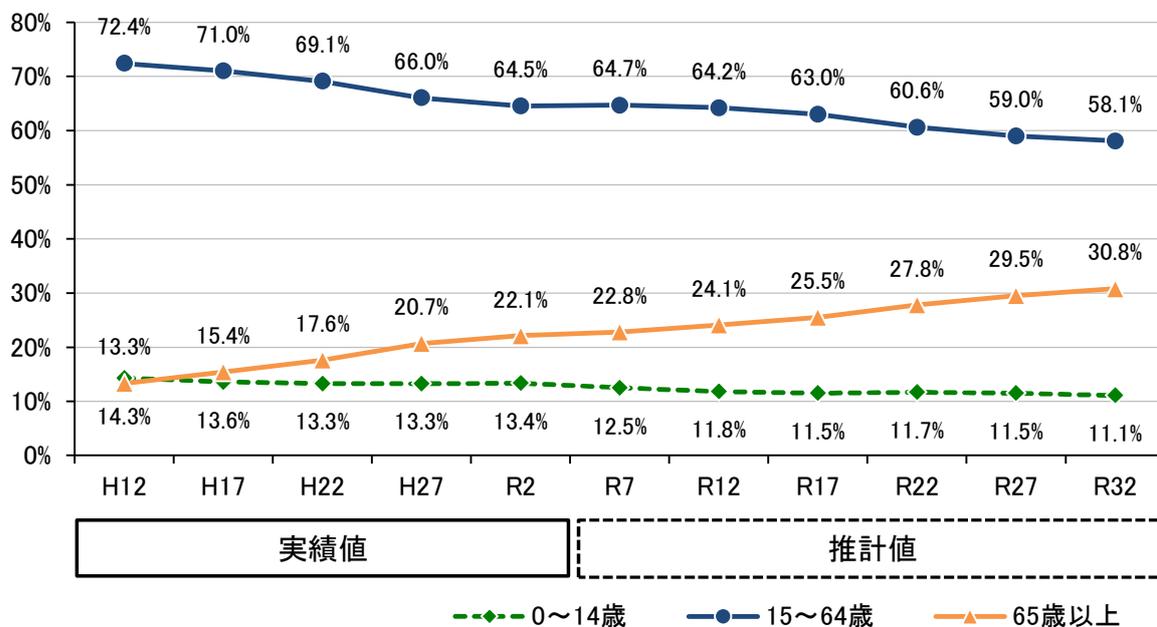
資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（福岡市総務企画局）

### ③高齢者人口・世帯の状況

#### ア 高齢者人口の推移

本市の65歳以上の高齢者人口の割合は令和2年で22.1%となっており、今後も増加傾向が続くと推計されている。

#### ■高齢化率の推移と将来推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（福岡市総務企画局）

#### イ 高齢者世帯数の推移

高齢者世帯（高齢者のいる世帯）は、令和2年は223,683世帯まで増加し、総世帯数に占める割合は27.5%となっている。

また、持家に居住する高齢者世帯は増加傾向で、令和2年は142,831世帯となっている。割合は減少傾向にあったが、令和2年は増加している。

#### ■高齢者世帯数の推移

|               | 昭和60年   | 平成2年    | 平成7年    | 平成12年   | 平成17年   | 平成22年   | 平成27年   | 令和2年    |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総世帯数 ①        | 433,348 | 480,915 | 544,173 | 599,989 | 649,138 | 707,358 | 764,820 | 812,871 |
| 一般世帯数 ②       | 431,905 | 483,712 | 539,488 | 594,861 | 632,653 | 706,428 | 763,824 | 830,051 |
| 高齢者世帯 ③       | 67,249  | 80,878  | 100,710 | 124,346 | 146,734 | 173,640 | 211,316 | 223,683 |
| ③÷①           | 15.5%   | 16.8%   | 18.5%   | 20.7%   | 22.6%   | 24.5%   | 27.6%   | 27.5%   |
| うち<br>持家世帯数 ④ | 46,815  | 55,954  | 68,670  | 83,354  | 97,898  | 111,633 | 131,057 | 142,831 |
| ④÷③           | 69.6%   | 69.2%   | 68.2%   | 67.0%   | 66.7%   | 64.3%   | 62.0%   | 63.9%   |

※総世帯数は、一般世帯数と施設等の世帯の合計

※高齢者世帯は、65歳以上世帯員がいる一般世帯

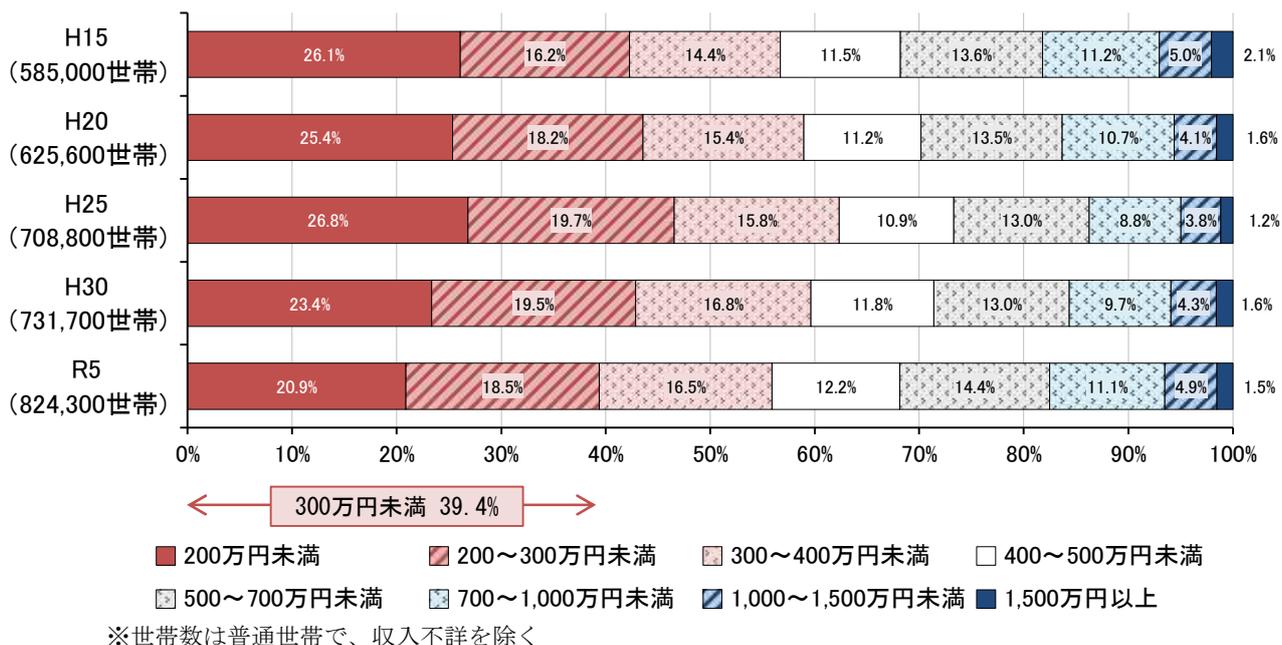
資料：国勢調査

#### ④世帯年収の状況

世帯年収の推移をみると、年収 300 万円未満の世帯の割合は近年減少傾向であり、令和 5 年は 39.4%となっている。

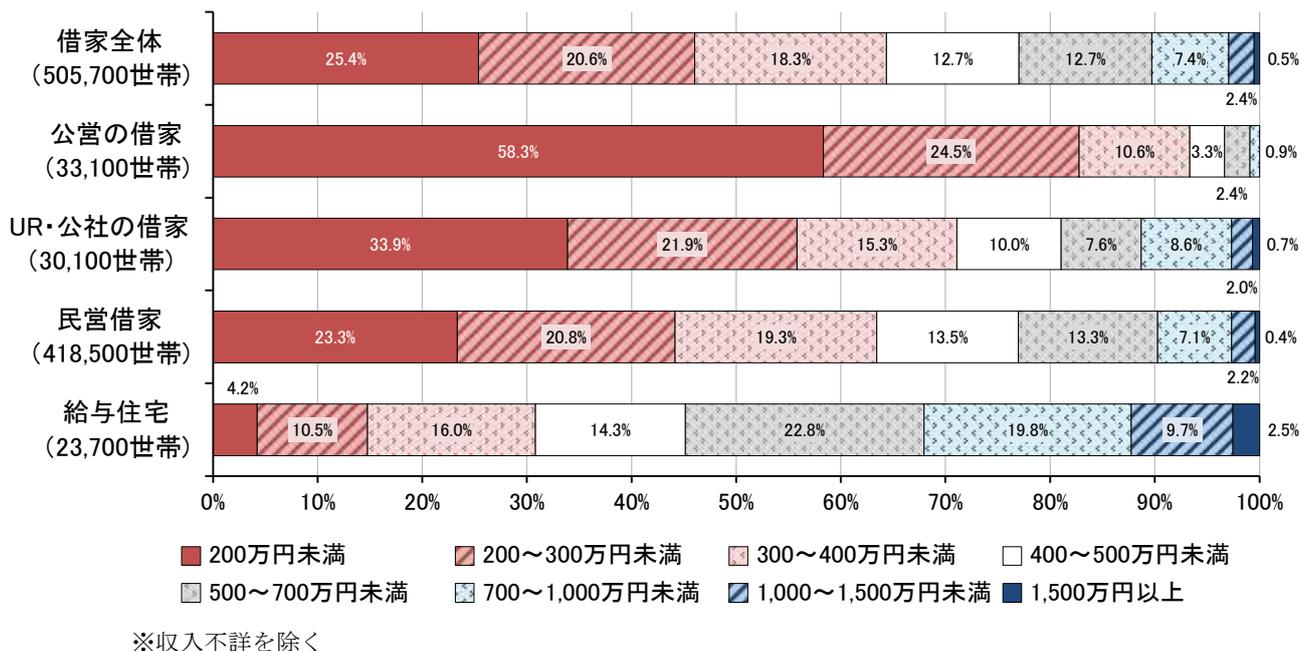
令和 5 年の借家世帯についてみると、年収 300 万円未満の世帯の割合が最も高いのは公営の借家で 82.8%を占めている。民営借家は 44.2%であるが、実数でみると最も多く約 184,800 世帯となっている。

■収入階級別構成比の推移



資料：住宅・土地統計調査

■借家世帯の収入階級別構成比（令和 5 年）



資料：住宅・土地統計調査

## (2) 住宅の状況

### ①住宅数・空家数

#### ア 住宅数

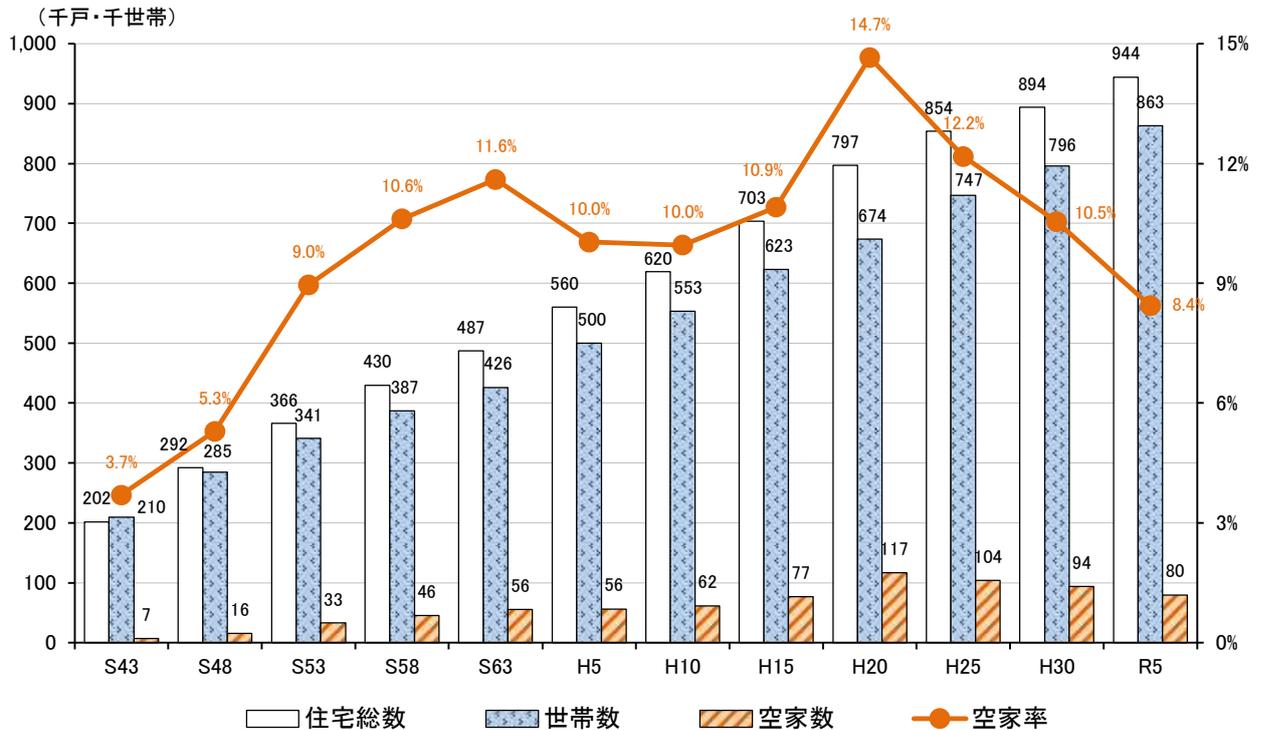
本市の住宅数は、戦後の絶対的住宅難の解消を目指した大量供給の時代を経て、昭和48年には住宅数が世帯数を上回り、数字の上では「一世帯一住宅」が達成された。

令和5年の住宅・土地統計調査によると、住宅数は944,000戸であり、平成30年に比べると約50,400戸増加し、世帯数862,900世帯に対し1.09倍となっている。

#### イ 空家数

令和5年の住宅・土地統計調査では、空家数は79,700戸で、住宅数944,000戸に対する割合（空家率）は8.4%となっている。平成30年の10.5%から5年間で2.1ポイント減少している。

#### ■住宅数・世帯数及び空家数の推移

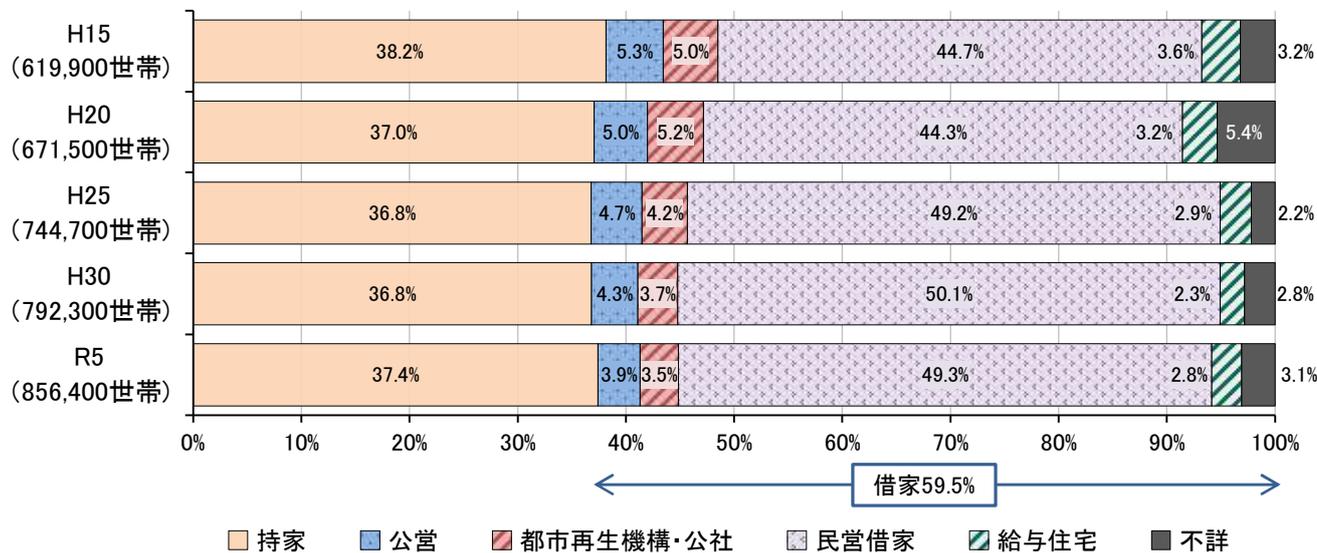


資料：平成5年までは住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査

## ②住宅の所有関係

令和5年住宅・土地統計調査では、持家率は37.4%で、借家率は59.5%となっている。  
本市の住宅の所有関係で最も割合が高いのは民営借家で49.3%を占めている。

### ■住宅の所有関係構成比の推移



資料：住宅・土地統計調査

令和5年住宅・土地統計調査では、借家の総数は509,700戸となっている。そのうち最も多いのは民営借家の422,100戸で、民営借家は一貫して増加が続いている。

### ■借家戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

### ③ 民営借家の状況

令和5年住宅・土地統計調査では、民営借家（専用住宅）の延べ面積で最も多いのは「29㎡以下」で173,900戸、次いで「30～49㎡」で122,000戸となっている。

家賃で最も多いのは「7万～10万円」で88,700戸、次いで「5万～6万円」で78,000戸、「4万円以下」は79,900戸となっている。

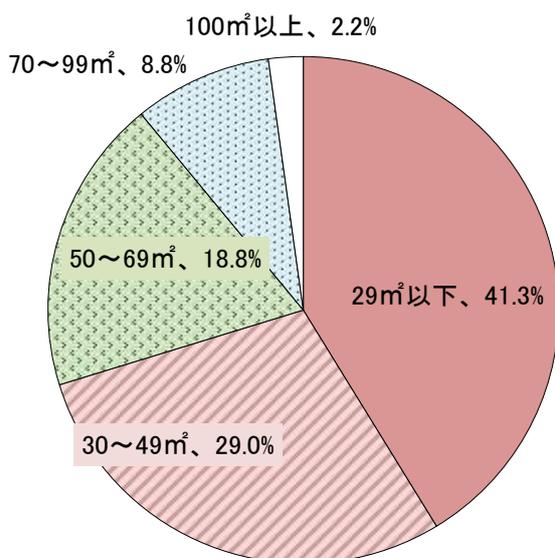
延べ面積と家賃のクロスで最も多いのは、「29㎡以下・3万～4万円」で47,100戸、次いで「29㎡以下・4万～5万円」で46,000戸となっている。

■ 民営借家（専用住宅）の延べ面積別家賃別の戸数

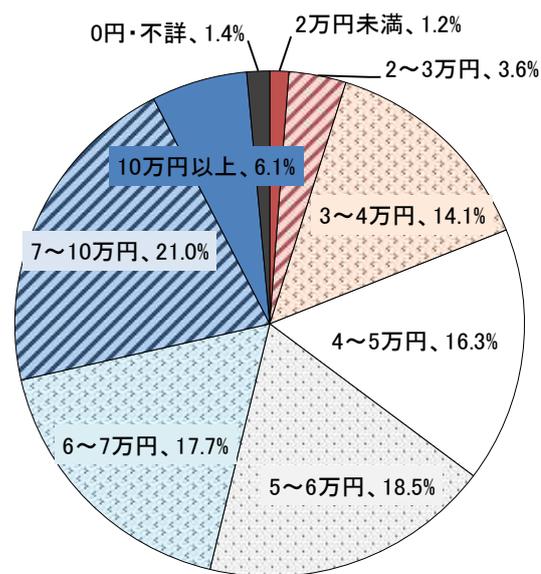
|        | 総数      | 5千円未満 | 5千～1万円 | 1万～2万円 | 2万～3万円 | 3万～4万円 | 4万～5万円 | 5万～6万円 | 6万～7万円 | 7万～10万円 | 10万円以上 | 0円不詳  |
|--------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|
| 総数     | 421,400 | 600   | 1,600  | 2,900  | 15,300 | 59,500 | 68,700 | 78,000 | 74,400 | 88,700  | 25,600 | 6,100 |
| 29㎡以下  | 173,900 | 400   | 1,200  | 1,500  | 12,700 | 47,100 | 46,000 | 36,600 | 18,000 | 8,700   | 600    | 900   |
| 30～49㎡ | 122,000 | 100   | 300    | 700    | 1,800  | 8,300  | 15,800 | 27,200 | 31,000 | 33,100  | 3,000  | 800   |
| 50～69㎡ | 79,400  | 100   | 100    | 300    | 500    | 2,400  | 4,600  | 11,100 | 18,500 | 29,900  | 10,000 | 2,000 |
| 70～99㎡ | 36,900  | 0     | 0      | 200    | 200    | 1,100  | 1,500  | 1,900  | 5,700  | 14,900  | 9,600  | 1,800 |
| 100㎡以上 | 9,200   | 0     | 0      | 100    | 100    | 600    | 800    | 1,300  | 1,200  | 2,100   | 2,400  | 500   |

資料：住宅・土地統計調査

■ 民営借家の延べ面積の割合



■ 民営借家の家賃の割合



資料：住宅・土地統計調査

## 2-2 市営住宅ストックの概要

### (1) 市営住宅ストックの状況

#### ①市営住宅の管理戸数等

本市の市営住宅の管理戸数は、令和7年3月末時点で31,111戸である。また、管理棟数は773棟、管理住宅数は169住宅である。

構造別内訳では、ほとんどが中層または高層の住宅であり、中層の管理戸数が45.0%、高層が54.8%となっている。

住宅種別内訳では、公営住宅の管理戸数が26,387戸・703棟であり、このうち、借上住宅は44戸・1棟である。改良住宅は、4,378戸・63棟であり、その他住宅は346戸・7棟である。

#### ■構造別管理戸数・管理棟数・管理住宅数（令和7年3月末時点）

|       |    | 管理戸数   |        | 管理棟数 |        | 管理住宅数 |        |
|-------|----|--------|--------|------|--------|-------|--------|
|       |    | 実数     | 割合     | 実数   | 割合     | 実数    | 割合     |
| 低耐    | 木造 | 9      | 0.0%   | 2    | 0.3%   | 2     | 1.2%   |
|       | 簡耐 | 24     | 0.1%   | 5    | 0.6%   | 2     | 1.2%   |
|       | 耐火 | 53     | 0.2%   | 7    | 0.9%   | 5     | 3.0%   |
| 中層耐火造 |    | 13,987 | 45.0%  | 556  | 71.9%  | 94    | 55.6%  |
| 高層    |    | 17,038 | 54.8%  | 203  | 26.3%  | 66    | 39.1%  |
| 合計    |    | 31,111 | 100.0% | 773  | 100.0% | 169   | 100.0% |

※管理住宅数は、同じ住宅の中に複数の構造が混在している場合があるため、構造ごとの総和と総計は一致しない。

資料：住宅都市みどり局資料

#### ■住宅種別管理戸数・管理棟数・管理住宅数（令和7年3月末時点）

|       |          | 管理戸数   |        | 管理棟数 |        | 管理住宅数 |        |
|-------|----------|--------|--------|------|--------|-------|--------|
|       |          | 実数     | 割合     | 実数   | 割合     | 実数    | 割合     |
| 公営住宅  |          | 26,387 | 84.8%  | 703  | 90.9%  | 145   | 85.8%  |
|       | 借上住宅     | 44     | 0.1%   | 1    | 0.1%   | 1     | 0.6%   |
| 改良住宅  |          | 4,378  | 14.1%  | 63   | 8.2%   | 21    | 12.4%  |
| その他住宅 |          | 346    | 1.1%   | 7    | 0.9%   | 3     | 1.8%   |
|       | 再開発住宅    | 16     | 0.1%   | 1    | 0.1%   | 0     | 0.0%   |
|       | コミュニティ住宅 | 140    | 0.5%   | 3    | 0.4%   | 2     | 1.2%   |
|       | 建替促進住宅   | 190    | 0.6%   | 3    | 0.4%   | 1     | 0.6%   |
| 合計    |          | 31,111 | 100.0% | 773  | 100.0% | 169   | 100.0% |

※管理住宅数は、同じ住宅の中に複数の種別が混在している場合があるため、種別ごとの総和と総計は一致しない。

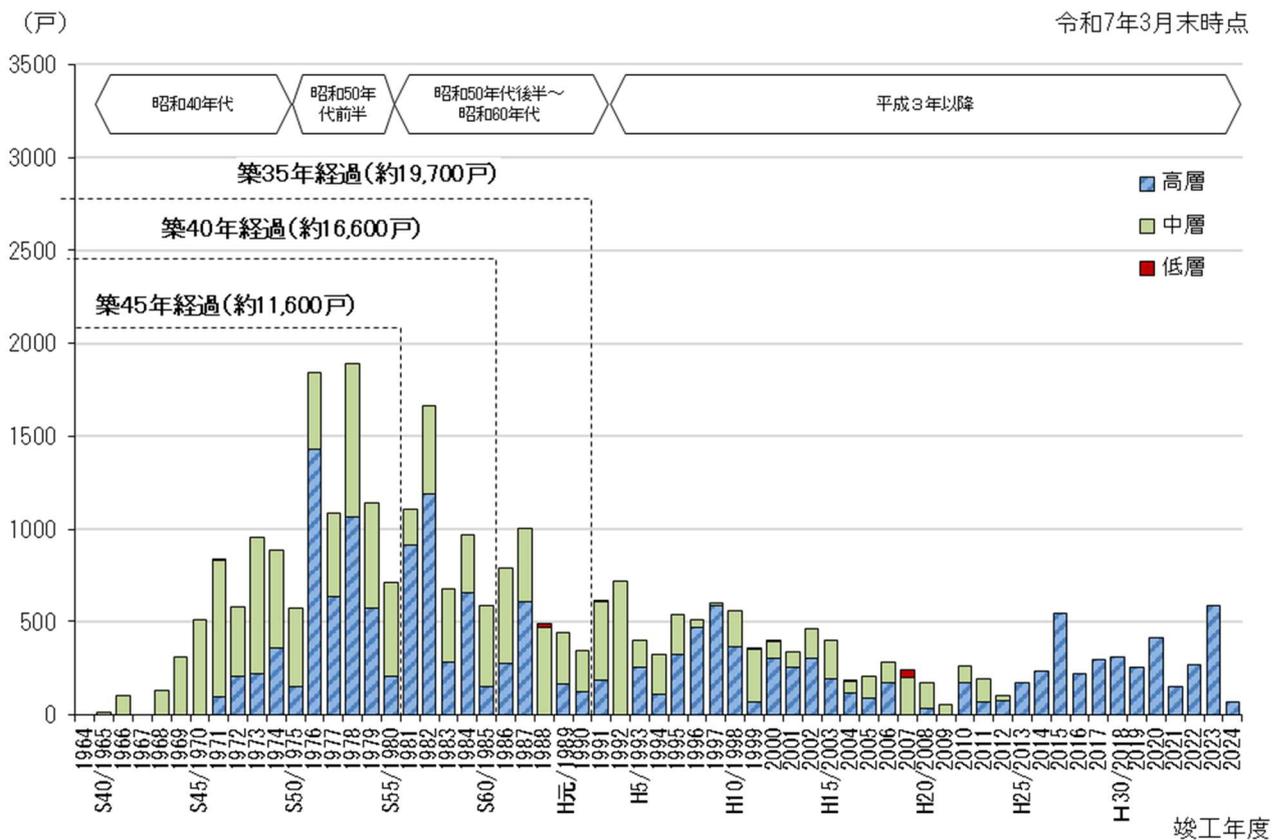
資料：住宅都市みどり局資料

## ②竣工年度・構造別戸数・棟数

竣工年度・構造別戸数の傾向をみると、現存する1970年度までの竣工住戸は約1,000戸で全て中層である。1971年度以降10年間の竣工住戸は約10,500戸と、全体の約34%を占めており、そのほとんどが中層及び高層である。

構造別に細分類した戸数・棟数の傾向をみると、1960年代後半から1980年代にかけては中層（階段室型）が多く竣工しており、1970年代後半からは高層も多く竣工している。また、1990年代後半以降は中層（廊下型）と高層が中心となっている。

■竣工年度・構造別戸数（令和7年3月末時点）



資料：住宅都市みどり局資料

■竣工年度・構造別戸数（令和7年3月末時点）

|        |     | 1965年度以前 | 1966～70年度 | 1971～75年度 | 1976～80年度 | 1981～85年度 | 1986～90年度 | 1991～95年度 | 1996～2000年度 | 2001～05年度 | 2006～10年度 | 2011～15年度 | 2016年度以降 | 総計      |
|--------|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
|        |     | 築60年経過   | 築55年経過    | 築50年経過    | 築45年経過    | 築40年経過    | 築35年経過    | 築30年経過    | 築25年経過      | 築20年経過    | 築15年経過    | 築10年経過    | 築10年未満   |         |
| 低層     | 木造  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 4         | 0           | 5         | 0         | 0         | 0        | 9       |
|        | 簡耐  | 0        | 0         | 6         | 0         | 0         | 18        | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 24      |
|        | 耐火  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 14          | 0         | 39        | 0         | 0        | 53      |
| 中層階段室型 |     | 15       | 1,054     | 2,661     | 2,678     | 1,703     | 1,850     | 704       | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 10,665  |
|        | EV有 | 0        | 280       | 1,325     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 1,605   |
| 中層廊下型  |     | 0        | 0         | 130       | 90        | 105       | 29        | 1,000     | 606         | 616       | 594       | 152       | 0        | 3,322   |
|        | EV有 | 0        | 0         | 130       | 90        | 105       | 0         | 545       | 441         | 567       | 594       | 152       | 0        | 2,624   |
| 高層     |     | 0        | 0         | 1,042     | 3,910     | 3,194     | 1,178     | 878       | 1,800       | 964       | 384       | 1,108     | 2,580    | 17,038  |
| 合計     |     | 15       | 1,054     | 3,839     | 6,678     | 5,002     | 3,075     | 2,586     | 2,420       | 1,585     | 1,017     | 1,260     | 2,580    | 31,111  |
|        |     | 0.05%    | 3.39%     | 12.34%    | 21.47%    | 16.08%    | 9.88%     | 8.31%     | 7.78%       | 5.09%     | 3.27%     | 4.05%     | 8.29%    | 100.00% |
| 累計     |     | 15       | 1,069     | 4,908     | 11,586    | 16,588    | 19,663    | 22,249    | 24,669      | 26,254    | 27,271    | 28,531    | 31,111   |         |
|        |     | 0.05%    | 3.44%     | 15.78%    | 37.24%    | 53.32%    | 63.20%    | 71.51%    | 79.29%      | 84.39%    | 87.66%    | 91.71%    | 100.00%  |         |

資料：住宅都市みどり局資料

■竣工年度・構造別棟数（令和7年3月末時点）

|        |     | 1965年度以前 | 1966～70年度 | 1971～75年度 | 1976～80年度 | 1981～85年度 | 1986～90年度 | 1991～95年度 | 1996～2000年度 | 2001～05年度 | 2006～10年度 | 2011～15年度 | 2016年度以降 | 総計      |
|--------|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
|        |     | 築55年経過   | 築50年経過    | 築45年経過    | 築40年経過    | 築35年経過    | 築30年経過    | 築25年経過    | 築20年経過      | 築15年経過    | 築10年経過    | 築5年経過     | 築5年未満    |         |
| 低層     | 木造  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 1         | 0           | 1         | 0         | 0         | 0        | 2       |
|        | 簡耐  | 0        | 0         | 1         | 0         | 0         | 4         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 5       |
|        | 耐火  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 2           | 0         | 5         | 0         | 0        | 7       |
| 中層階段室型 |     | 1        | 39        | 80        | 85        | 62        | 96        | 42        | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 405     |
|        | EV有 | 0        | 9         | 41        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        | 50      |
| 中層廊下型  |     | 0        | 0         | 4         | 2         | 3         | 3         | 53        | 26          | 27        | 28        | 5         | 0        | 151     |
|        | EV有 | 0        | 0         | 4         | 2         | 3         | 0         | 25        | 16          | 22        | 28        | 5         | 0        | 105     |
| 高層     |     | 0        | 0         | 9         | 31        | 29        | 11        | 18        | 33          | 18        | 6         | 13        | 35       | 203     |
| 合計     |     | 1        | 39        | 94        | 118       | 94        | 114       | 114       | 61          | 46        | 39        | 18        | 35       | 773     |
|        |     | 0.13%    | 5.05%     | 12.16%    | 15.27%    | 12.16%    | 14.75%    | 14.75%    | 7.89%       | 5.95%     | 5.05%     | 2.33%     | 4.53%    | 100.00% |
| 累計     |     | 1        | 40        | 134       | 252       | 346       | 460       | 574       | 635         | 681       | 720       | 738       | 773      |         |
|        |     | 0.13%    | 5.17%     | 17.34%    | 32.60%    | 44.76%    | 59.51%    | 74.26%    | 82.15%      | 88.10%    | 93.14%    | 95.47%    | 100.00%  |         |

資料：住宅都市みどり局資料

## (2) 入居者の状況

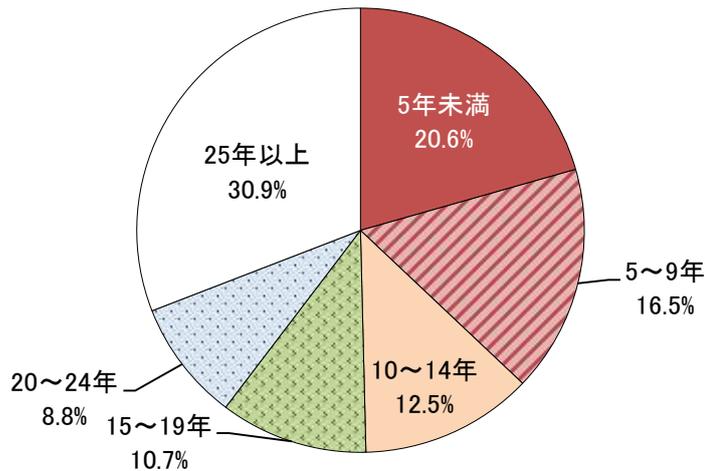
### ① 居住年数別世帯数

令和7年3月末時点の居住年数別の世帯数をみると、居住年数15年未満の世帯が約5割(49.6%)を占めている。また、居住年数20年以上の世帯は約4割(39.7%)となっている。

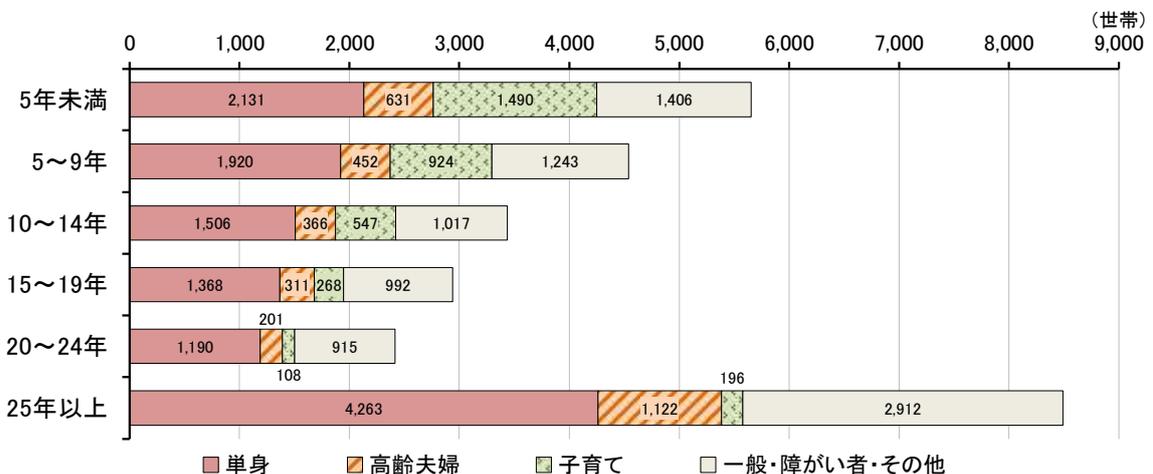
■ 家族構成別・居住年数別の入居世帯数（令和7年3月末）

|        | 単身     | 高齢夫婦  | 子育て   | 一般・その他 | 合計     |        |
|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 5年未満   | 2,131  | 631   | 1,490 | 1,406  | 5,658  | 20.6%  |
| 5～9年   | 1,920  | 452   | 924   | 1,243  | 4,539  | 16.5%  |
| 10～14年 | 1,506  | 366   | 547   | 1,017  | 3,436  | 12.5%  |
| 15～19年 | 1,368  | 311   | 268   | 992    | 2,939  | 10.7%  |
| 20～24年 | 1,190  | 201   | 108   | 915    | 2,414  | 8.8%   |
| 25年以上  | 4,263  | 1,122 | 196   | 2,912  | 8,493  | 30.9%  |
| 合計     | 12,378 | 3,083 | 3,533 | 8,485  | 27,479 |        |
|        | 45.0%  | 11.2% | 12.9% | 30.9%  |        | 100.0% |

■ 居住年数の状況（令和7年3月末）



■ 居住年数別の世帯状況（令和7年3月末）



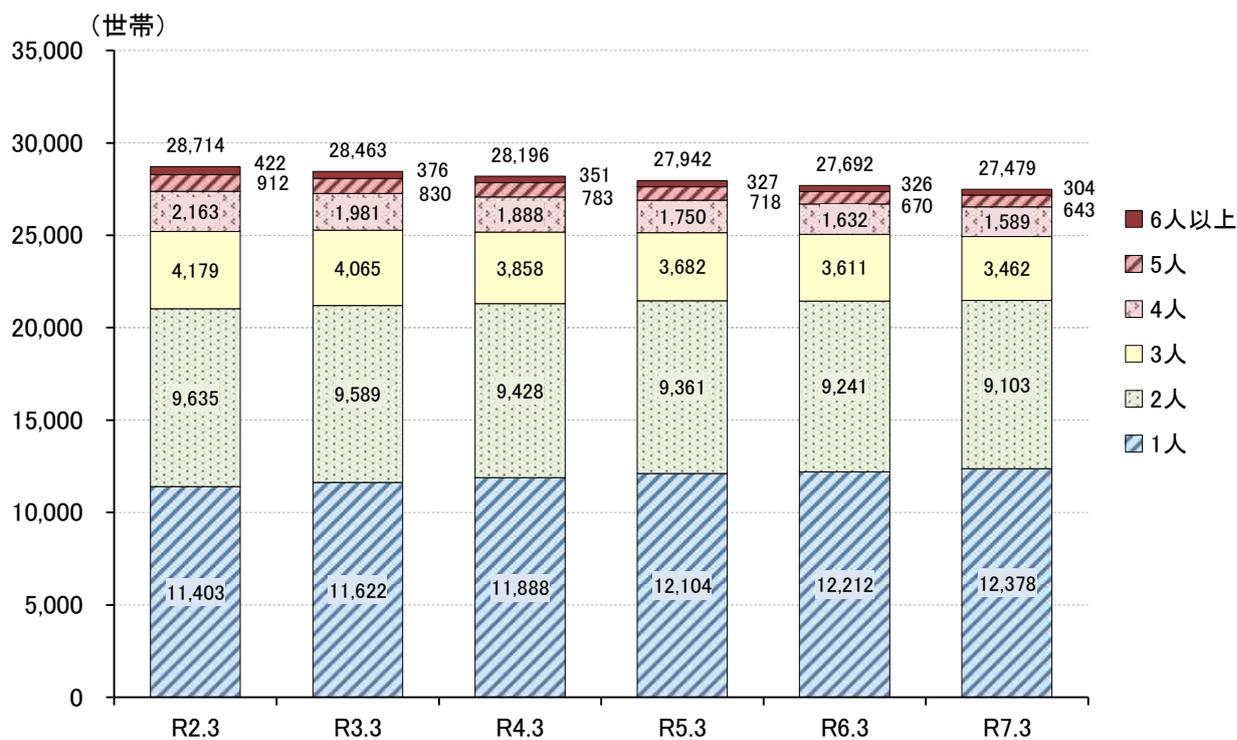
資料：住宅都市みどり局資料

## ②世帯人数別世帯数

世帯人数別世帯数の推移をみると、単身世帯が最も多く、また増加が続いており、令和7年3月末は12,378世帯となっている。次いで多いのは2人世帯で9,103世帯である。

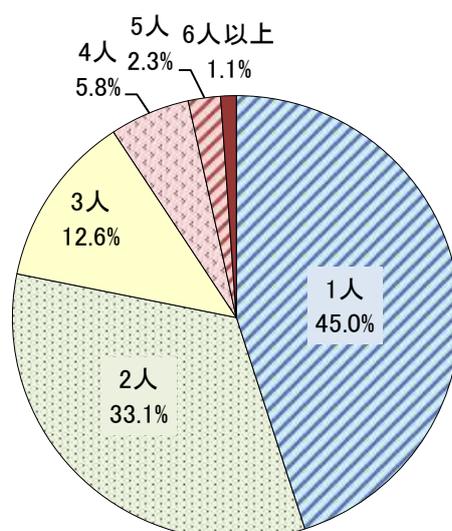
令和7年3月末の世帯人数別世帯数の構成比をみると、単身世帯が最も高く45.0%、次いで2人世帯が33.1%となっており、2人以下の少人数世帯が約8割を占めている。

■世帯人数別世帯数の推移



資料：住宅都市みどり局資料

■世帯人数別世帯数の構成比（令和7年3月末）



資料：住宅都市みどり局資料

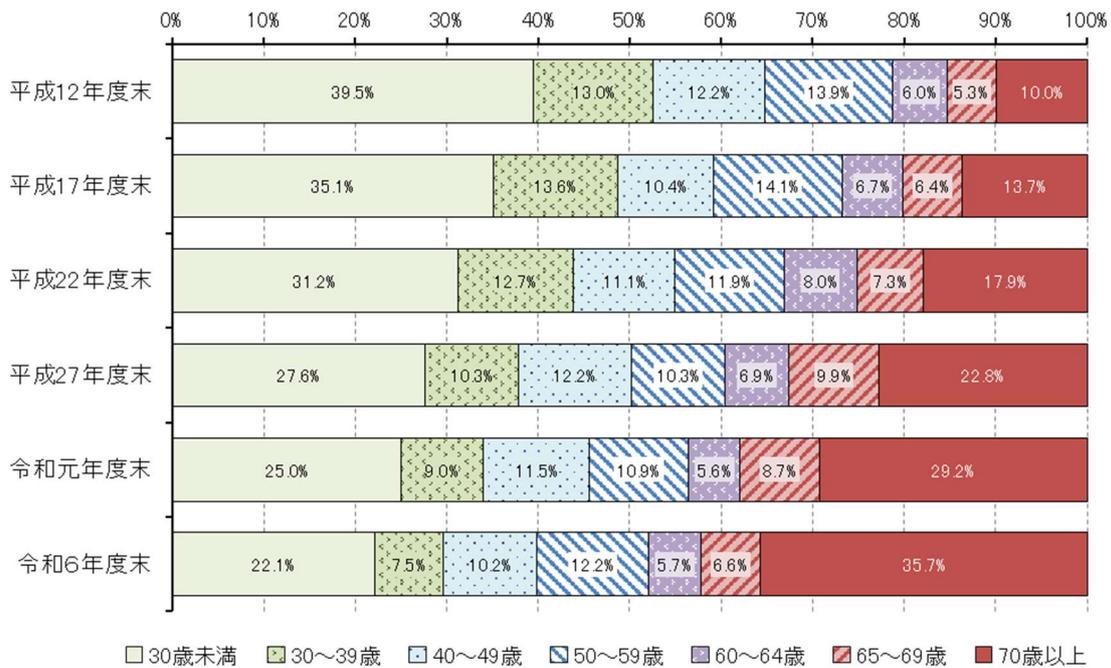
### (3) 単身化・高齢化の状況

#### ①市営住宅全体の年齢構成

入居者全体のうち、65歳以上の高齢者が占める割合は増加が続いており、令和7年3月末は22,184人で、高齢者が占める割合（高齢化率）は42.2%となっている。

■市営住宅全体の年齢構成の推移

|                  | 平成12年度末         | 平成17年度末         | 平成22年度末         | 平成27年度末         | 令和元年度末          | 令和6年度末          |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 30歳未満            | 31,734<br>39.5% | 26,761<br>35.1% | 22,096<br>31.2% | 17,861<br>27.6% | 14,822<br>25.0% | 11,608<br>22.1% |
| 30～39歳           | 10,476<br>13.0% | 10,389<br>13.6% | 8,978<br>12.7%  | 6,685<br>10.3%  | 5,307<br>9.0%   | 3,955<br>7.5%   |
| 40～49歳           | 9,834<br>12.2%  | 7,966<br>10.4%  | 7,847<br>11.1%  | 7,919<br>12.2%  | 6,835<br>11.5%  | 5,346<br>10.2%  |
| 50～59歳           | 11,183<br>13.9% | 10,777<br>14.1% | 8,418<br>11.9%  | 6,697<br>10.3%  | 6,440<br>10.9%  | 6,428<br>12.2%  |
| 60～64歳           | 4,790<br>6.0%   | 5,085<br>6.7%   | 5,665<br>8.0%   | 4,476<br>6.9%   | 3,334<br>5.6%   | 3,005<br>5.7%   |
| 65～69歳           | 4,296<br>5.3%   | 4,919<br>6.4%   | 5,180<br>7.3%   | 6,392<br>9.9%   | 5,156<br>8.7%   | 3,447<br>6.6%   |
| 70歳以上            | 7,996<br>10.0%  | 10,424<br>13.7% | 12,654<br>17.9% | 14,736<br>22.8% | 17,296<br>29.2% | 18,737<br>35.7% |
| 合計               | 80,309          | 76,321          | 70,838          | 64,766          | 59,190          | 52,526          |
| 再掲 65歳以上<br>高齢化率 | 12,292<br>15.3% | 15,343<br>20.1% | 17,834<br>25.2% | 21,128<br>32.6% | 22,452<br>37.9% | 22,184<br>42.2% |



資料：住宅都市みどり局資料

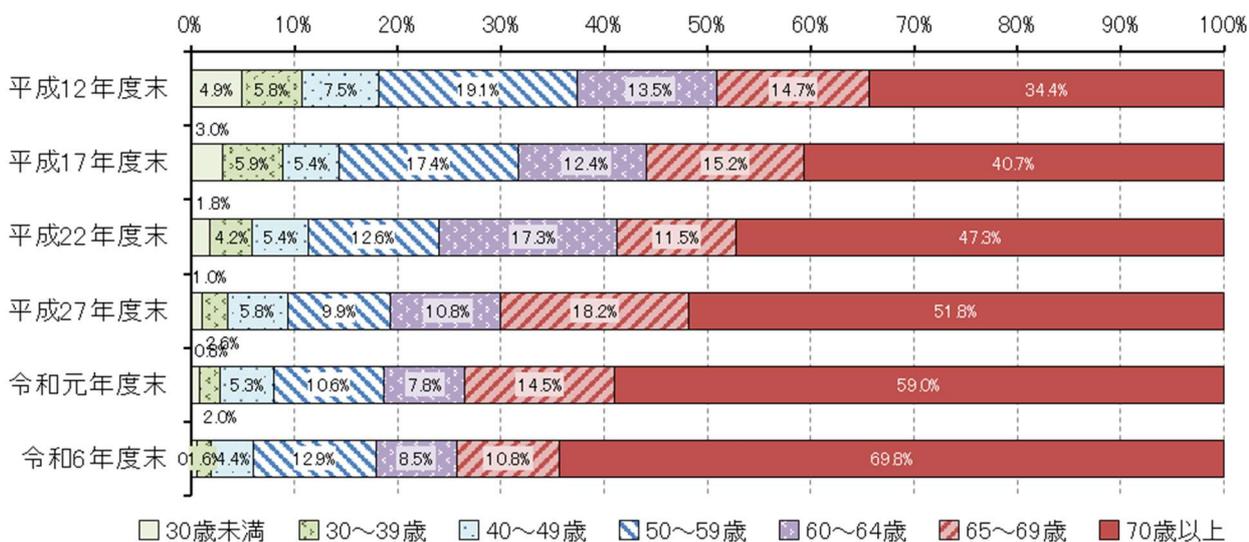
## ②単身世帯の年齢構成

単身世帯は増加傾向で、平成11年3月末から令和7年3月末までの23年間で5,107世帯増加しており、令和7年3月末は12,378世帯となっている。

単身世帯の年齢構成をみると、65歳以上の割合は平成11年3月末で49.1%であったが、令和7年3月末は74.3%となっており、単身世帯の中でも高齢者の割合が年々増加している。

■単身世帯の年齢構成

|                  | 平成12年度末        | 平成17年度末        | 平成22年度末        | 平成27年度末        | 令和元年度末         | 令和6年度末         |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 30歳未満            | 359<br>4.9%    | 263<br>3.0%    | 177<br>1.8%    | 108<br>1.0%    | 88<br>0.8%     | 74<br>0.6%     |
| 30～39歳           | 419<br>5.8%    | 521<br>5.9%    | 412<br>4.2%    | 272<br>2.6%    | 226<br>2.0%    | 177<br>1.6%    |
| 40～49歳           | 548<br>7.5%    | 472<br>5.4%    | 539<br>5.4%    | 614<br>5.8%    | 606<br>5.3%    | 503<br>4.4%    |
| 50～59歳           | 1,392<br>19.1% | 1,529<br>17.4% | 1,246<br>12.6% | 1,056<br>9.9%  | 1,209<br>10.6% | 1,469<br>12.9% |
| 60～64歳           | 984<br>13.5%   | 1,087<br>12.4% | 1,709<br>17.3% | 1,145<br>10.8% | 894<br>7.8%    | 964<br>8.5%    |
| 65～69歳           | 1,070<br>14.7% | 1,333<br>15.2% | 1,137<br>11.5% | 1,939<br>18.2% | 1,655<br>14.5% | 1,231<br>10.8% |
| 70歳以上            | 2,499<br>34.4% | 3,570<br>40.7% | 4,683<br>47.3% | 5,517<br>51.8% | 6,725<br>59.0% | 7,960<br>69.8% |
| 合計               | 7,271          | 8,775          | 9,903          | 10,651         | 11,403         | 12,378         |
| 再掲 65歳以上<br>高齢化率 | 3,569<br>49.1% | 4,903<br>55.9% | 5,820<br>58.8% | 7,456<br>70.0% | 8,380<br>73.5% | 9,191<br>74.3% |



資料：住宅都市みどり局資料

### 3 第4回改定計画の進捗状況と課題

#### 3-1 第4回改定計画の進捗状況

令和2年度に改定した計画（第4回改定計画）の事業目標量に対する、前期期間末の令和7年度末時点での実績戸数と進捗率は、以下のとおりである。

##### （1）建替事業及び改善事業

建替事業は、前期目標戸数（令和3～令和7年度）の約1,700戸に対して前期戸数は1,661戸で、前期進捗率は約98%となっている。

改善事業の前期進捗率は、長寿命化改善は屋上防水が約104%、外壁改修が約115%と、いずれにおいても目標を上回っている。

##### ■事業計画における建替え及び改善の進捗率

|      |        | 前期目標戸数(A)<br>(R3～R7年度) | 後期目標戸数<br>(R8～R12年度) | 前期戸数(B) | 前期進捗率<br>(B/A) |
|------|--------|------------------------|----------------------|---------|----------------|
| 建替事業 |        | 約1,700戸                | 約1,800戸              | 1,661戸  | 約98%           |
| 改善事業 | 長寿命化改善 |                        |                      |         |                |
|      | 屋上防水   | 約5,000戸                | 約5,000戸              | 5,221戸  | 約104%          |
|      | 外壁改修   | 約4,000戸                | 約4,500戸              | 4,611戸  | 約115%          |

資料：住宅都市みどり局資料

##### （2）耐震化

耐震化は令和6年度に完了し、耐震化率100%を達成している。

##### ■事業計画における耐震化率の進捗率

|      | 計画期間目標(R3～R7年度) | 前期進捗率 |
|------|-----------------|-------|
| 耐震化率 | 100%            | 100%  |

資料：住宅都市みどり局資料

##### （3）既存エレベーターの安全性向上

既存エレベーターの安全性向上は、前期目標（令和3～令和7年度）の70%に対して前期割合は約63%で、前期進捗率は約90%となっている。

##### ■事業計画における既存エレベーターの安全性向上の進捗率

|           | 前期目標(A)<br>(R3～R7年度) | 後期目標<br>(R8～R12年度) | 前期割合(B) | 前期進捗率<br>(B/A) |
|-----------|----------------------|--------------------|---------|----------------|
| 安全性向上の対応率 | 70%                  | 90%                | 約63%    | 約90%           |

資料：住宅都市みどり局資料

## 3-2 課題

### (1) 安心して暮らすことができる居住環境の形成

市営住宅においては高齢者の増加が顕著であり、令和6年度末の高齢化率（65歳以上）は42.2%と、過去5年間で4.3ポイント上昇している。今後も本市全体の高齢化率は増加が続くと見込まれており、バリアフリー化の推進や、子育て世帯などの入居促進によるコミュニティの維持・活性化が一層求められる。

また、少子高齢化の進行や住宅確保要配慮者の増加・多様化等により、住宅セーフティネットの中核である市営住宅の重要性はますます高まっており、ユニバーサルデザインに基づく機能更新、多様な世帯・世代の共生や良好なコミュニティの形成に配慮した住宅の供給が求められる。

#### 誰もが安心して暮らせる居住環境の確保

- ・ 高齢者の増加や住宅確保要配慮者の多様化を踏まえ、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新に取り組む必要がある。特に、今後の高齢化の進展を踏まえ、建替えの際には車いす使用者向け住戸の整備に取り組む必要がある。
- ・ 多様な世帯・世代の共生や良好なコミュニティ形成を促進するため、建替えの際に、世帯構成の変化等を踏まえた複数の住戸タイプの供給に取り組む必要がある。また、今後特に増加が見込まれている単身高齢者世帯向け住戸の供給を検討する必要がある。
- ・ 安心して子どもを産み育てることができるよう、子育てしやすい広さや間取り、設備などの導入に取り組む必要がある。

#### ■住戸のバリアフリー化の状況（令和7年3月末）

|                 | 戸数       | 構成比    |
|-----------------|----------|--------|
| 総数              | 31,111 戸 | 100.0% |
| バリアフリー化された住戸    | 14,439 戸 | 46.4%  |
| 高齢者向け住戸等        | 3,184 戸  | 10.2%  |
| 一般住戸            | 11,255 戸 | 36.2%  |
| バリアフリー化されていない住戸 | 16,672 戸 | 53.6%  |

資料：住宅都市みどり局資料

#### 共用部・共同施設におけるユニバーサルデザインの導入推進

- ・ 入居者の高齢化の進展により、デイサービスや訪問サービスの利用ニーズが高まっており、建替えに加え、既存住宅においても、介護用一時駐車スペースや駐車場シェアリングなどの医療・介護事業者向け駐車場の導入に取り組む必要がある。
- ・ 建替え対象でない住宅については、引き続き、共用部の段差解消や既存集会所のバリアフリー化に取り組む必要がある。特に、集会所は、団地の自治会活動の場や入居者の交流の場・憩いの場であることから、誰もが安心して利用できるよう、和便器のある集会所や面積が現行基準に満たない住棟外の集会所の改善に重点的に取り組む必要がある。

## エレベーター設置の推進

- ・建替事業や改善事業によりバリアフリー化を推進してきた結果、エレベーター設置済み住戸の割合は令和6年度末で約68%となっている。今後の高齢化の進展を踏まえ、建替えや改善事業により設置を進める必要がある。

### ■エレベーターの設置状況（令和7年3月末）

|                  | 棟数    | 構成比    | 戸数       | 構成比    |
|------------------|-------|--------|----------|--------|
| 管理戸数             | 773 棟 | 100.0% | 31,111 戸 | 100.0% |
| エレベーター設置済        | 358 棟 | 46.3%  | 21,267 戸 | 68.4%  |
| 高層               | 203 棟 | 26.3%  | 17,038 戸 | 54.8%  |
| 中層               | 155 棟 | 20.1%  | 4,229 戸  | 13.6%  |
| エレベーター未設置        | 415 棟 | 53.7%  | 9,844 戸  | 31.6%  |
| 中層               | 401 棟 | 51.9%  | 9,758 戸  | 31.4%  |
| 階段室型             | 355 棟 | 45.9%  | 9,060 戸  | 29.1%  |
| 廊下型              | 46 棟  | 6.0%   | 698 戸    | 2.2%   |
| 低層               | 14 棟  | 1.8%   | 86 戸     | 0.3%   |
| エレベーター未設置の内、1階住戸 |       |        | 2,210 戸  | 7.1%   |
| エレベーター設置済及び1階住戸  |       |        | 23,477 戸 | 75.5%  |

資料：住宅都市みどり局資料

## エレベーター未設置の住棟に居住する高齢者等の住み替え促進

- ・エレベーター未設置の住棟の上層階に居住する高齢者等については、状況に応じて住み替え（低層階への住み替え、設置済み住棟への住み替え）を許可するなど、ソフト面での対応を図る必要がある。

## (2) 安全・安心な市営住宅ストックの形成

今後、築40年を経過した市営住宅ストックがさらに増加することが見込まれており、入居者が安全・安心して生活することができるよう、計画的な機能更新・維持保全に取り組み、住宅の安全性確保・向上を図ることが求められる。

また、老朽化した設備や、法改正に基づく対応が求められる設備については、適切な更新を図り、安全性の更なる向上が求められる。

### 住宅の安全性や居住水準の向上

- ・ 築40年を経過した市営住宅が全ストックの約5割（令和6年度末時点）を占め、建物や設備の老朽化が進行している状況であり、限られた予算、人員を工夫して、居住水準が低い住宅は早期に建替えを実施し、一定の居住水準を有する住宅は長寿命化により長期活用を図るなど、安全性の向上に向け、効率的・計画的な機能更新・維持保全を図る必要がある。
- ・ 設備の老朽化が進行している住宅については、適宜、改修更新を図り、居住水準を向上することが求められる。特に、全国的にも更新が進んでいない高層棟の雑排水管の老朽化が進行しており、改修に重点的に取り組む必要がある。

### エレベーターの安全性の確保

- ・ 既存のエレベーターについては、建築基準法の一部改正（平成21年、26年）によりエレベーターの耐震性や安全性の向上が求められている。特にエレベーターの稼働率が高い高層棟の改修は概ね完了したが、残りについても対応を進める必要がある。

### 自然災害に対する安全性の確保

- ・ 近年、自然災害が激甚化・多様化し、大規模な災害リスクが増大していることから、電気設備を高所に設置するなど、地震や水害などの災害に配慮した安全・安心な住宅の供給に取り組む必要がある。

## (3) 大規模住宅の建替えに合わせた地域の拠点の形成

- ・ 大規模住宅の建替えの際には、福祉部局などの関係部局との更なる連携による、福祉施設など地域課題解決に資する施設等の導入を引き続き検討する必要がある。

#### (4) 効率的・計画的な事業運営

限られた財源のもと、市営住宅ストックを安定的に機能更新・維持保全していくためには、築40年を超える大量の市営住宅ストックについて、事業量の平準化や効率的・計画的な事業執行を図りながら、適切に更新していく必要がある。

また、整備基準の見直し等による建替工事費や修繕費のコスト縮減や、脱炭素社会実現などの社会情勢への対応、建物等の長寿命化などによるライフサイクルコストの縮減に一層取り組む必要がある。

##### 事業量の平準化

- ・ 築40年を超える市営住宅ストックは、老朽化が進行し設備水準も陳腐化しているが、約16,600戸と量が多く、更新には膨大な事業費を要するため、市の財政状況も踏まえて、事業量の平準化に配慮して計画的に事業を進める必要がある。

##### 事業コストの縮減

- ・ 引き続き、予防保全的な維持管理・計画修繕により、建物等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に取り組む必要がある。
- ・ これまでもコスト縮減には取り組んでいるが、厳しい財政状況の中、限られた財源で必要な事業を行っていくためには、建替えや改善等の戸当たり建設費や修繕費等の縮減に、さらに取り組んでいく必要がある。
- ・ 建替計画を検討する際には、既存の自治会継承などに配慮しつつ、既存入居者の移転数抑制につながる計画とするなど、事業全体のコスト縮減に取り組む必要がある。

##### 脱炭素社会への対応

- ・ 本市の2040年度温室効果ガス排出量実質ゼロを目指した脱炭素社会実現のチャレンジへの貢献として、太陽光発電設備の試行設置や建替え時の住棟のZEH化、内装材への木材利用などに取り組んでおり、集会所の木造化など、市営住宅に適した取組みを検討する必要がある。

##### 機能更新のための新たな財源確保

- ・ 安定した建替え等の事業運営に向けて、新たに財源を確保するため、大規模住宅の建替えに際しては、今後も余剰地（売却・借地用地）の創出に努める必要がある。
- ・ 管理上必要のない土地の売却、既存住宅へのコインパーキングの導入や災害対応型自動販売機の設置等により市営住宅の有効活用を図るなど、新たな財源確保について取り組む必要がある。

## 4 機能更新等の基本方針

### 4-1 計画期間

- ・令和8年度～17年度（10年間）
- ・概ね5カ年経過を目安に、社会情勢等を踏まえて機能更新等の基本方針や手法、事業目標を検討し、計画の改定を行う。

### 4-2 目標とする管理戸数

本計画における目標管理戸数は、住生活基本計画（管理戸数は現状程度を維持）を踏まえ、現状程度とする。

### 4-3 基本理念

市営住宅は、高齢者を含む住宅困窮者に対して良質、低廉な住宅として供給しながら、将来にわたり安定的な運営をするためには効率的・計画的な機能更新を進める必要がある。

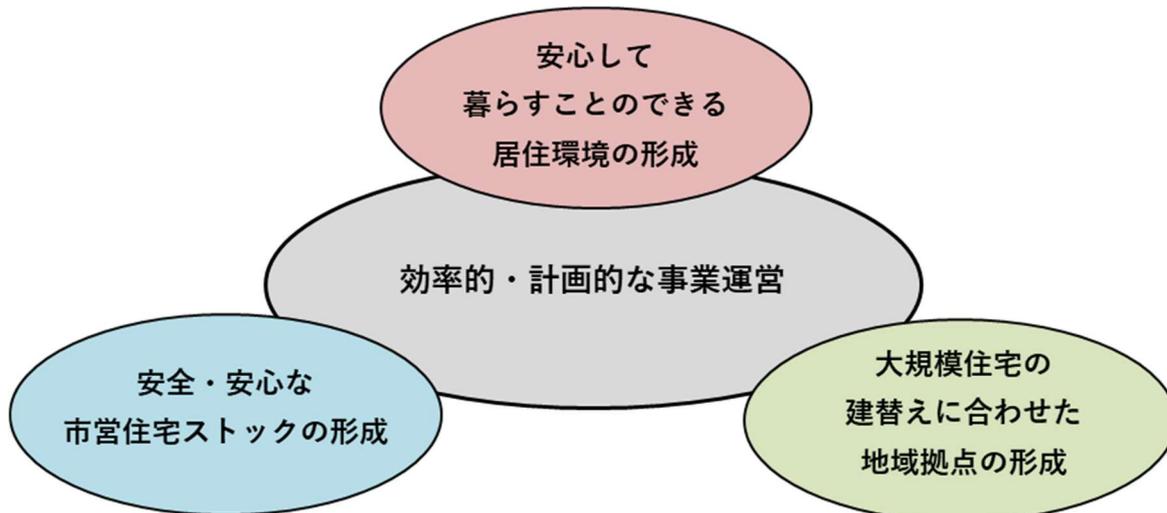
機能更新にあたっては、市営住宅の整備のみの視点にとどまらず、市営住宅を市民が安心して暮らすことのできる共有の資産と捉え、既存ストックの有効活用や長期的な活用を図ることを目指し、基本理念を以下のとおり設定する。

**時代に即した市営住宅の維持・更新を図りながら、  
市民の共有資産として有効に活用**

### 4-4 基本目標

市営住宅の課題に対応した効率的・効果的な機能更新の実施へ向け、以下のように基本目標を設定する。

#### ■基本目標



## 4-5 基本方針

市営住宅ストックについては、居住水準が低い住宅は早期に建替えを実施し、一定の居住水準を有する住宅は長寿命化により長期活用を図るなど、効率的・計画的な機能更新・維持保全を図ることを基本とする。

### ■基本目標に対する基本方針

#### 誰もが安心して暮らすことのできる居住環境の形成

- 高齢者の増加や住宅確保要配慮者の多様化を踏まえ、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、バリアフリー化を着実に推進
- 高齢者や障がい者、子育てなど、多様な世帯・世代の共生や、良好なコミュニティの形成に配慮した住戸タイプの供給
- 高齢単身者の増加を踏まえ、交流の場・憩いの場となる集会所や広場の適切な機能更新の推進

#### 安全・安心な市営住宅ストックの形成

- 外壁改修など、予防的な長寿命化改善の適切な実施による維持保全
- 地震や水害などの災害に配慮した安全・安心な住宅の供給
- 既存エレベーターや給排水設備など、設備の安全性向上

#### 大規模住宅の建替えに合わせた地域の拠点の形成

- 大規模住宅の建替えの際に、福祉部局など関係部局との更なる連携や、事業提案公募による、地域課題解決に資する福祉施設等の導入

#### 効率的・計画的な事業運営

- 事業費の平準化を図るとともに、効率的・計画的な事業の執行
- コスト意識を持った事業の執行や、整備基準の適宜見直し等による、コスト縮減
- 予防保全的な維持管理・計画修繕による長寿命化や、脱炭素社会実現などの社会情勢への対応等による、ライフサイクルコストの縮減
- 大規模住宅の建替えにおける売却用地の創出や、市営住宅の有効活用による、新たな財源確保

## 5 機能更新等の手法

### 5-1 機能更新等の手法

市営住宅ストックの機能更新にあたっては、耐震性や避難の安全性、設備の老朽度や居住水準、バリアフリー化、住戸規模など、住宅の状況に応じて「建替事業」、「改善事業」及び「整理統合」から適切な手法を選定し、効率的・計画的に事業を推進する。

なお、住棟外の集会所を整備する際は、木造化を検討する。

#### (1) 建替事業

避難の安全性が低い住宅や、居住水準が低くエレベーターのない住宅については、建替事業を実施する。

なお、整備する住棟は、1階は原則として全て車いす使用者向け住戸とするとともに、ZEH水準の省エネ性能を確保し、あわせて、医療・介護事業者向け駐車場を整備する。

#### (2) 改善事業

##### ①長寿命化改善

耐震性や避難の安全性、一定の居住水準が確保された住棟については、躯体の長寿命化を図るため、耐久性を向上させる外壁改修及び屋上防水を実施する。

なお、耐震性や避難の安全性、一定の居住水準が確保された住棟の内、住戸へアクセスするエレベーターが未設置の片廊下型中層住棟については、エレベーターを設置する。

<長寿命化改善に加え、住宅の状況に応じて以下の個別改善事業を実施>

##### ②給排水設備等の更新

高層住棟の雑排水管など、経年的な劣化が進んだ建物全体の給排水設備については、耐久性・耐食性に優れた仕様に改修更新するほか、住戸内の機能性を向上させるため、3点給湯化(台所・浴室・洗面所)、流し台、コンロ台等の更新を行う。

##### ③ユニバーサルデザイン推進事業

住棟玄関スロープの緩勾配化のほか、集会所におけるトイレのバリアフリー化やアプローチへのスロープ設置等の機能向上に係る整備を行う。

##### ④既存エレベーターの安全性向上

エレベーターについては、安全性を向上するため、P波感知器付地震時管制、耐震構造、停電時管制、戸開走行保護装置のうち未設置分の整備を行う。

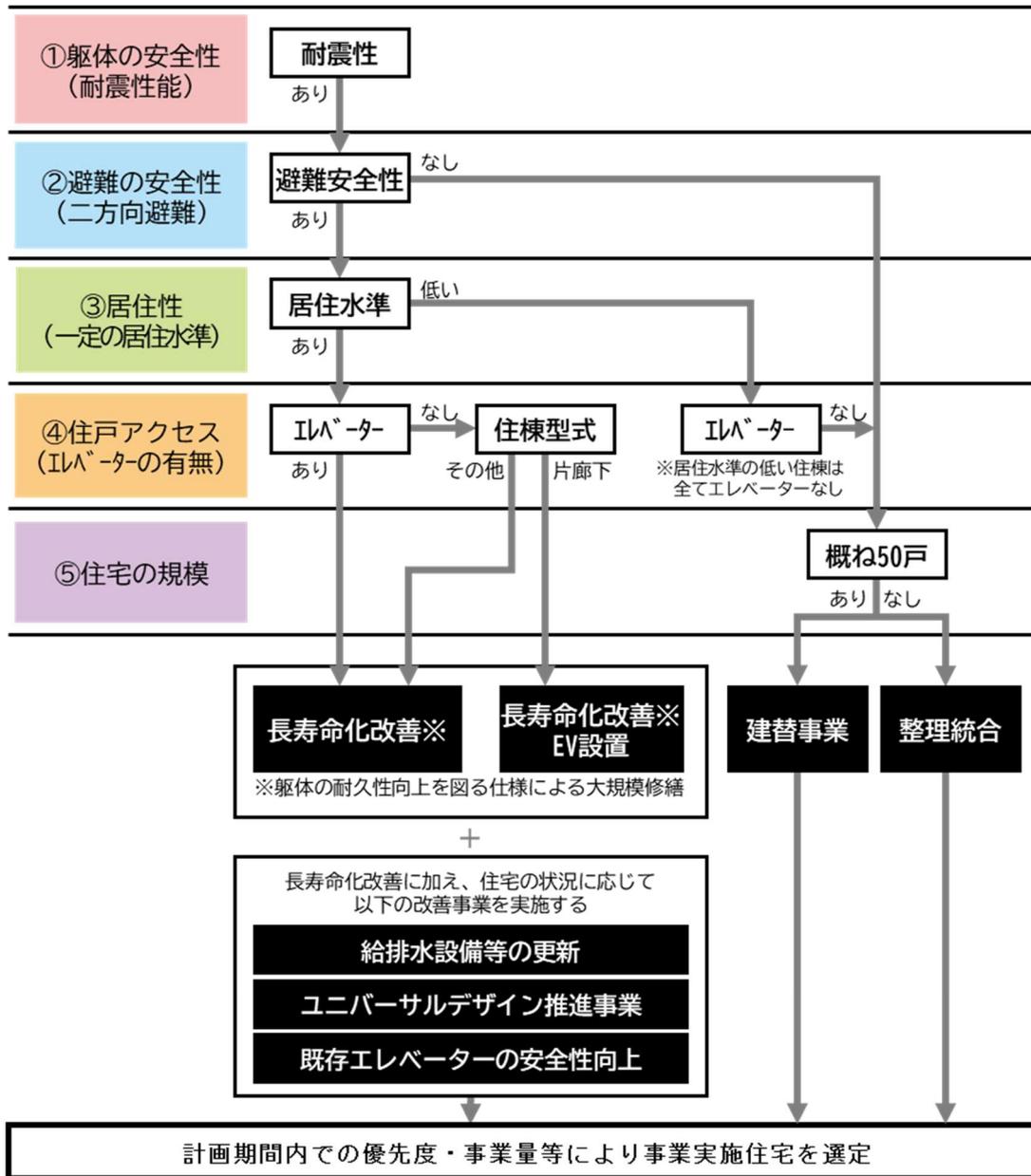
#### (3) 整理統合

小規模住宅(概ね50戸以下)については、効率的な管理が図りにくいことから、建替えが必要なものを対象として、全体管理戸数を維持しつつ周辺の市営住宅との整理統合について検討を行う。

## 5-2 機能更新等の手法選定の流れ

団地別・住棟別に機能更新等の手法を選定するためのフローは下図のとおりである。

■機能更新等の手法選定の流れ



〈参考〉判定基準の考え方

|               |                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| ① 躯体の安全性による判定 | ・ 昭和56年以前に建設された住宅で、耐震診断の評価により判定 (令和6年度に耐震化率100%を達成済)            |
| ② 避難の安全性による判定 | ・ 階段室型住棟における二方向避難の可否により判定                                       |
| ③ 居住性による判定    | ・ 住戸内の段差解消や、洗濯機置場の給排水設備、浴槽の高齢化対応 (またぎ高さ低減) など、一定の居住水準を有するか否かで判定 |
| ④ 住戸アクセスによる判定 | ・ エレベーター設置状況および住棟型式により判定                                        |
| ⑤ 住宅規模による判定   | ・ 住戸数が概ね50戸あるか否かにより判定                                           |

### 5-3 建設年度別の機能更新の考え方

#### ①昭和40年代～50年代を中心とした中層住宅

- ・昭和40年代から50年代に供給された中層住宅は、老朽化が進行し、狭小な住戸面積や設備水準の陳腐化、エレベーターがないなどの居住水準が低いことから、耐用年数を待たずに建替事業の対象とする。
- ・ただし、全面的改善事業等を実施した住棟は、改善後30年以上活用するものとする。

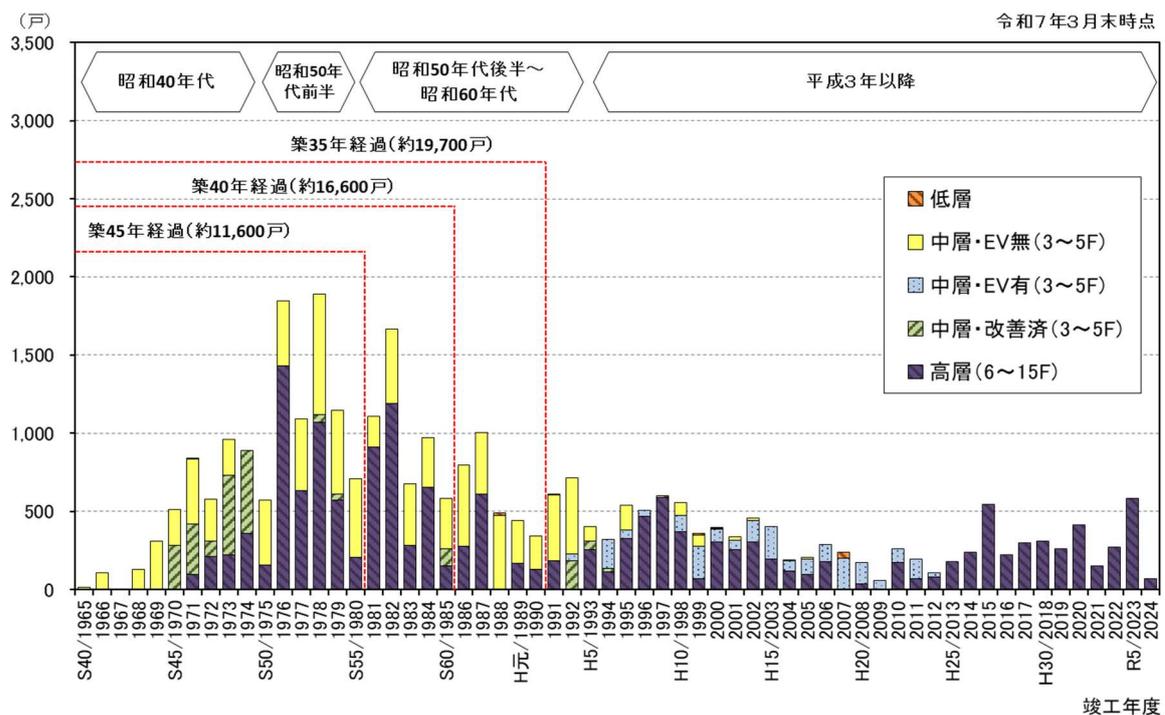
#### ②昭和50年代を中心とした高層住宅

- ・エレベーターによる住戸へのアクセスが確保され、耐震改修や住戸内のバリアフリー化等の住戸改善は完了していることから、当面は維持保全として計画修繕等を適切に実施し、長期活用を図る。

#### ③平成以降の住宅

- ・新耐震基準で設計され、住戸面積、設備水準は現行の整備水準に近いものであることから、当面は維持保全として計画修繕等を適切に実施し、長期活用を図る。

#### ■竣工年度別の市営住宅ストック状況



#### ■整備水準の推移

| 年代     | S40年代    | S50年代前半    | S50年代後半～S60年代 | H3年～     |
|--------|----------|------------|---------------|----------|
| 耐震性    | 旧耐震      |            | 新耐震           |          |
| 住戸面積   | 30～40㎡   | 45～50㎡     | 50～70㎡        | 40～75㎡   |
| 浴槽・風呂釜 | 浴槽無し・釜無し | 浴槽有り・バランス釜 |               | 浴槽有り・給湯器 |
| 洗濯機置場  | 無し       | 置場有り       | 洗濯機パン有り       |          |
| 洗面所    | 無し       | 有り(浴室)     | 有り(独立)        |          |
| バリアフリー | 対応無し     |            |               | 全戸対応     |
| 戸数     | 約4,300戸  | 約7,300戸    | 約8,100戸       | 約11,000戸 |

## 6 計画期間中の住宅別事業手法と事業目標

### 6-1 住宅別の事業手法

計画期間中に、建替事業・改善事業等に着手予定の住宅は次のとおりである。

#### ①建替事業

| 行政区 | 前期（令和8～12年度）            | 後期（令和13～17年度）                                   |
|-----|-------------------------|-------------------------------------------------|
| 東区  | 城浜・米田南・八田第二・高須磨・西戸崎・御島崎 | 城浜・八田第二・高須磨・西戸崎・御島崎・大岳・原田南・香椎浜(一街区)・松崎浜・和白丘・唐原東 |
| 博多区 | 板付・月隈東・御笠               | 月隈東・博多千代・那珂東・那珂第一                               |
| 南区  | 弥永                      | 弥永・塩原                                           |
| 早良区 | 有田                      | 有田・田村                                           |
| 西区  | 下山門・壱岐・名柄・福重・立石・小呂・玄界   | 壱岐・福重・野方西・城の原・姪浜北・野添                            |

#### ②改善事業

| 事業     | 行政区                       | 前期（令和8～12年度）                              | 後期（令和13～17年度）                                                                   |                                                      |
|--------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 長寿命化改善 | 屋上防水                      | 東区                                        | 松崎・八田第二・多の津・蒲田・下原・管松四丁目・米田・管松第一・原田四丁目・城浜・浜松                                     | 米田・蒲田・東公園・千早北・高須磨・香椎浜(三街区)・原田                        |
|        |                           | 博多区                                       | 空港前・千代・諸岡・住吉・千代大学通・新博多・小林町第三・月隈・新和町一丁目・吉塚西・千代パピヨン・上呉服町・千代六丁目                    | 月隈旭・千代東・月隈・板付・ニュー堅粕・那珂第一・東比恵・新和町・那珂南・千代六丁目西・大博リバーサイド |
|        |                           | 中央区                                       | 福浜                                                                              | 福浜                                                   |
|        |                           | 南区                                        | 向新町・屋形原・老司二丁目                                                                   | 上高宮・屋形原                                              |
|        |                           | 城南区                                       | 七隈・別府・長尾三丁目・樋井川・南片江・中浜町                                                         | —                                                    |
|        |                           | 早良区                                       | 野芥七丁目・内野一丁目北・田村四丁目・田隈一丁目西・田隈一丁目東・野芥・内野大坪・内野第一旭ヶ丘・内野第二旭ヶ丘・谷・谷北・内野一丁目南・西入部・野芥三丁目南 | 野芥三丁目北・賀茂南・早良五丁目・賀茂北                                 |
|        | 西区                        | 拾六町・内浜二丁目・福重垣ノ内・上山門・野方二丁目・今宿・千里・女原・唐泊・下山門 | 拾六町・戸切北・戸切南・玄界寄木・玄界中央・玄界西・下山門                                                   |                                                      |
|        | 外壁改修                      | 東区                                        | 松崎・香椎浜(三街区)・管松第一・八田第二・下原・千早北・原田・城浜                                              | 八田第二・蒲田・管松第二・管松二丁目・城浜・千早北・香椎浜(八街区)・馬出・多の津・原田四丁目・高須磨  |
|        |                           | 博多区                                       | 千代・諸岡・住吉・板付・月隈・新和町一丁目・千代大学通・小林町第一・ニュー堅粕・空港前・小林町第三・新博多・上呉服町・吉塚西                  | 月隈・千代パピヨン・板付・那珂南・千代東・千代六丁目・小林町第二・ニュー堅粕・山王            |
|        |                           | 中央区                                       | 福浜                                                                              | 福浜                                                   |
|        |                           | 南区                                        | —                                                                               | —                                                    |
|        |                           | 城南区                                       | 南片江・別府・中浜町                                                                      | 長尾三丁目・七隈・樋井川・中浜町                                     |
| 早良区    |                           | 野芥・藤崎・内野大坪・内野第一旭ヶ丘・内野第二旭ヶ丘                | 内野一丁目北・田村四丁目・内野一丁目南                                                             |                                                      |
| 西区     | 拾六町・今宿・下山門・福重・内浜二丁目・千里・女原 | 福重垣ノ内・福重・上山門・下山門                          |                                                                                 |                                                      |

長寿命化改善に加え、住宅の状況に応じて以下の改善事業を実施する。

・給排水設備等の更新 ・ユニバーサルデザイン推進事業 ・既存エレベーターの安全性向上

#### ③整理統合

『建替えが必要であるが小規模な住宅』は、周辺の市営住宅への整理統合について検討を行う

#### ④その他、住宅の状況に応じて、共用部・共同施設等の改善を実施

浴槽風呂釜設置・取替、鉄部塗装、住宅用火災警報器更新 等

## 6-2 事業目標

### (1) 建替・改善事業の整備目標

建替事業は、年平均 350 戸、計画期間中に約 3,500 戸を整備することを目標とする。

#### ■整備目標（着手ベース）

|          |            |      | 計画期間               |                     | 計          |
|----------|------------|------|--------------------|---------------------|------------|
|          |            |      | 前期<br>(令和 8～12 年度) | 後期<br>(令和 13～17 年度) |            |
| 建替事業     |            |      | 約 1,800 戸          | 約 1,700 戸           | 約 3,500 戸  |
| 改善<br>事業 | 長寿命化<br>改善 | 屋上防水 | 約 5,000 戸          | 約 5,000 戸           | 約 10,000 戸 |
|          |            | 外壁改修 | 約 4,500 戸          | 約 4,000 戸           | 約 8,500 戸  |

### (2) エレベーターの安全性向上の整備目標

計画期間内（令和 8 年度～17 年度）において、85%を目標とする。

（令和 7 年度末時点は約 74%）

#### ■整備目標（着手ベース）

|                         | 前期<br>(令和 8～12 年度) | 後期<br>(令和 13～17 年度) |
|-------------------------|--------------------|---------------------|
| 安全性向上に対応した<br>エレベーターの割合 | 80%                | 85%                 |

安全性向上… P 波感知器付地震時管制、耐震構造、停電時管制、戸開走行保護装置

