

# 府中市市営住宅長寿命化計画

令和6年3月

広島県府中市



# 目次

<b>第1章 計画の目的等</b>	<b>1</b>
（1）計画の背景・目的	1
（2）計画の期間	1
（3）計画の位置づけ	2
<b>第2章 公営住宅等の状況把握</b>	<b>3</b>
（1）府中市の概要	3
（2）人口・世帯の動向と住宅事情等	4
（3）市営住宅ストックの状況	9
（4）市営住宅入居世帯の状況	17
（5）市営住宅の建替え等に係る従来の取組み	23
<b>第3章 長寿命化に関する基本方針</b>	<b>24</b>
（1）公営住宅等の需要見通しの推計	24
（2）市営住宅の整備の方針	27
（3）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	29
（4）点検結果に応じた適切な修繕等の方針	29
（5）修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針	29
<b>第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b>	<b>30</b>
（1）基本的な考え方	30
（2）事業手法の選定	33
<b>第5章 手法別の実施方針</b>	<b>48</b>
（1）点検の実施方針	48
（2）計画修繕の実施方針	49
（3）改善事業の実施方針	54
（4）建替事業の実施方針	55
<b>第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b>	<b>57</b>
（1）ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	57
（2）改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針	60
（3）LCCの算出結果	60
<b>第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b>	<b>61</b>



## 第1章 計画の目的等

### (1) 計画の背景・目的

公営住宅等については、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化した大量のストックを効率的かつ円滑に更新を行い、また、住民の多様なニーズに対応したストックの整備を進めるとともに、適切に維持・管理を行っていくことが必要となっています。

国においては、2009年（平成21年）3月に策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を2016年（平成28年）8月に改定し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が公表されています。

府中市（以下「本市」という。）においては、市営住宅を30団地355戸管理していますが、既に耐用年限を経過した住宅が約7割を占めるなど住宅の老朽化が進んでおり、これらの市営住宅ストックの整備等を計画的に行う必要があります。

また、限られた財源の中で、市営住宅ストックの適切かつ効率的な維持管理と整備を進めるためには、予防保全的な維持管理を行うことにより、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが必要となっています。

本計画は、市営住宅ストックの現状と課題の把握、市営住宅ストックの活用及び長寿命化に資する修繕又は改善のあり方の検討に基づいて、府中市営住宅長寿命化計画を策定するもので、市営住宅ストックのライフサイクルコストの縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進することを目的とします。

### (2) 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、適宜見直しを行うものとします。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、「第5次府中市総合計画（令和2年6月）」、「府中市住生活基本計画（令和5年3月）」を上位計画とし、「住生活基本計画（全国計画）」、「住生活基本計画（広島県計画）」及び「県営住宅再編5箇年計画（第3次）」などとの連携を図ります。

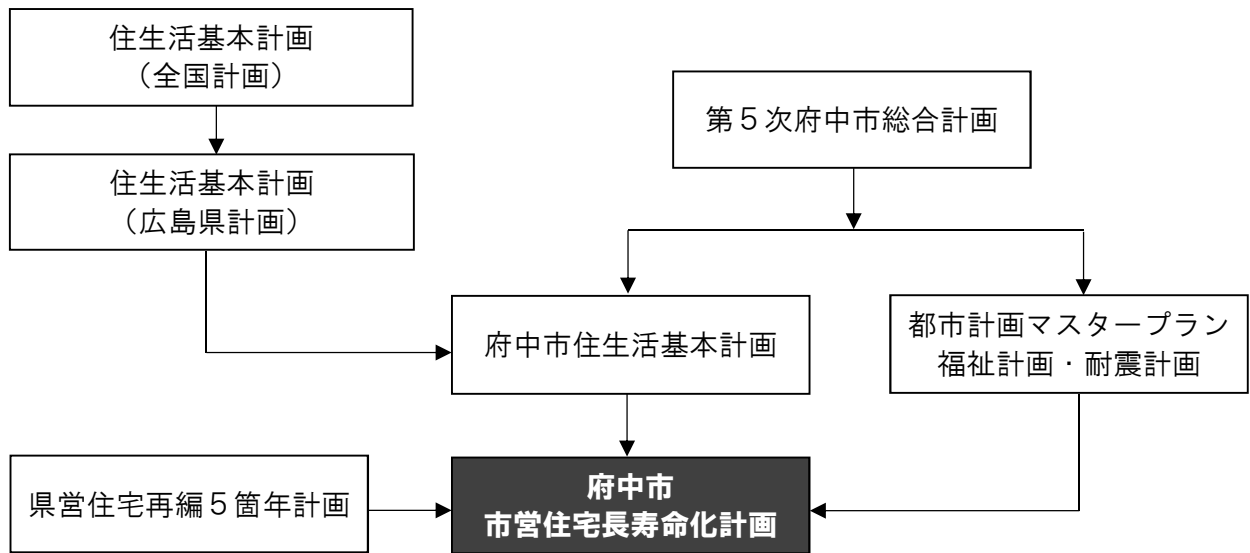


図 1-1 計画の位置づけ

## 第2章 公営住宅等の状況把握

### (1) 府中市の概要

本市は、広島県の東南部内陸地帯に位置し、福山市、尾道市、三次市、庄原市、世羅町、神石高原町と接しています。

地形は、竜王山、岳山をはじめとした 400～700メートルに及ぶ山々が起伏し、中央部から南部にかけて、瀬戸内海に注ぐ芦田川水系本流及びその支流、北部には日本海に注ぐ江の川水系上下川が流れ、陰陽の分水界を形成しています。

交通は、南部に国道 486 号、北部に国道 432 号が通過しているほか、JR 福塩線が通っています。

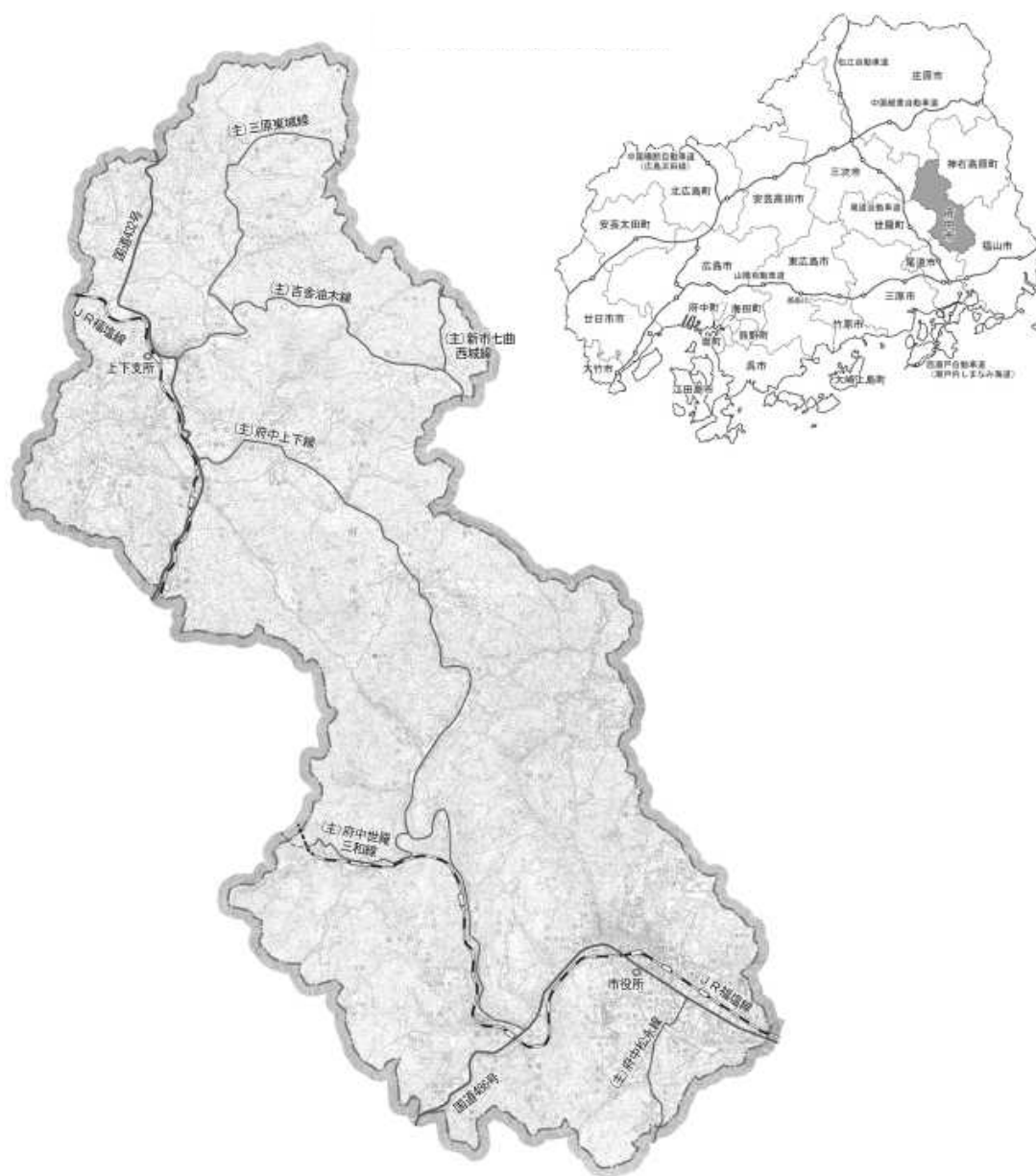


図 2-1 本市の位置と交通体系

## (2) 人口・世帯の動向と住宅事情等

### ①人口の推移

2020年（令和2年）の人口は37,655人であり、1980年（昭和55年）（56.2千人）から67.1%にまで減少しており、今後も減少することが予測されています。

また、2020年（令和2年）の年齢3区分別人口割合は、年少人口（15歳未満）が10.4%、生産年齢人口（15～64歳）が51.2%、老年人口（65歳以上）が38.2%となっており、年少人口や生産年齢人口が減少している一方で、老年人口が増加しています。

本市の年少人口と生産年齢人口の割合は広島県や全国より下回っている一方で、老年人口の割合は上回っています。

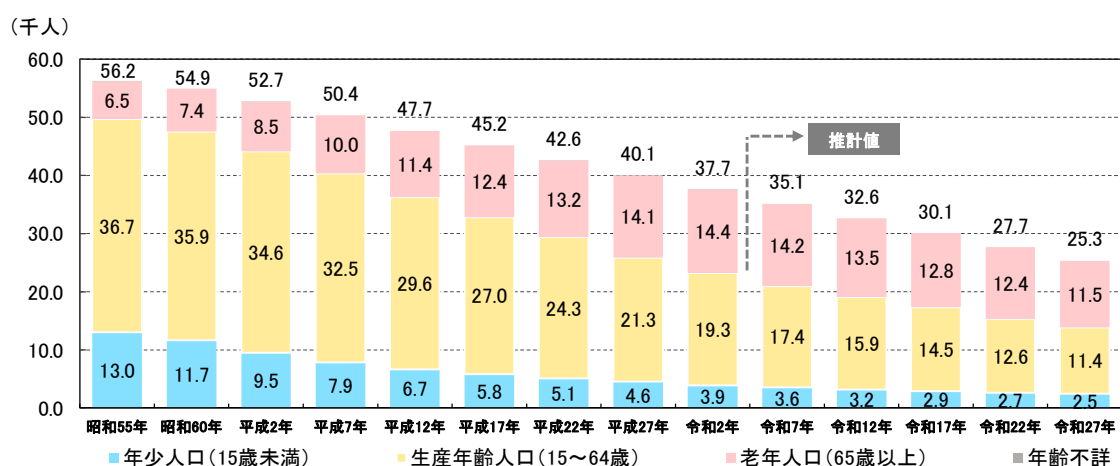


図 2-2 本市の人口動向

出典：令和2年まで(実績値)は総務省「国勢調査」、  
令和7年以降(推計値)は国立社会保障・人口問題  
研究所「日本の将来推計人口(平成30年推計)」

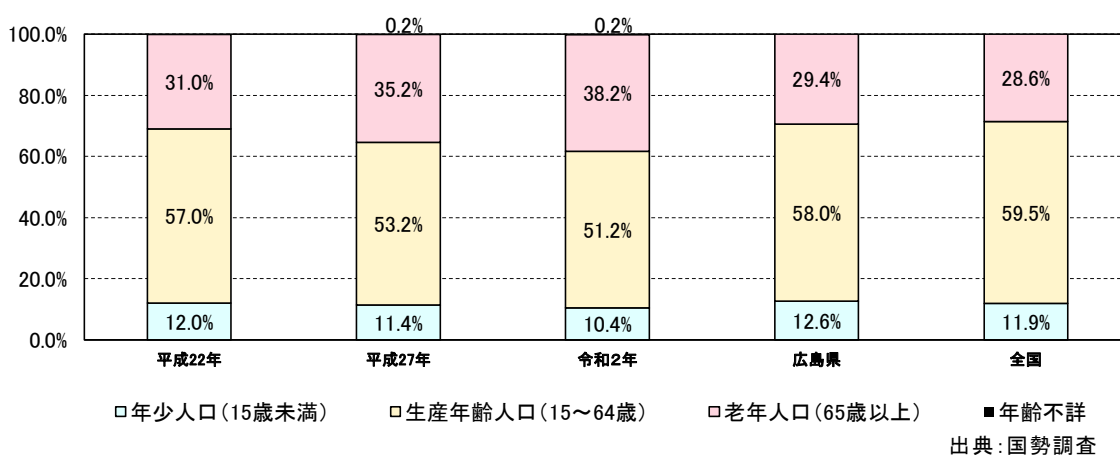


図 2-3 本市の人口の割合



## ②世帯数の推移

2020年（令和2年）の世帯数は15,030世帯であり、1995年（平成7年）の15,685世帯から95.8%とわずかに減少しています。一方で、2020年（令和2年）の1世帯当たりの人員は約2.5人であり、1985年（昭和60年）の約3.5人から1世帯あたりの人数は約1.0人減少しています。

家族類型の割合は、「単身世帯」（28.7%）が最も高く、次いで「夫婦と子どもからなる世帯」（23.2%）となっています。

また、本市の「夫婦のみの世帯」の割合（22.8%）は広島県（21.9%）、全国（18.4%）より高くなっています。

さらに、本市の「ひとり親と子どもからなる世帯」の割合（10.7%）も広島県（8.8%）、全国（9.6%）より高くなっています。

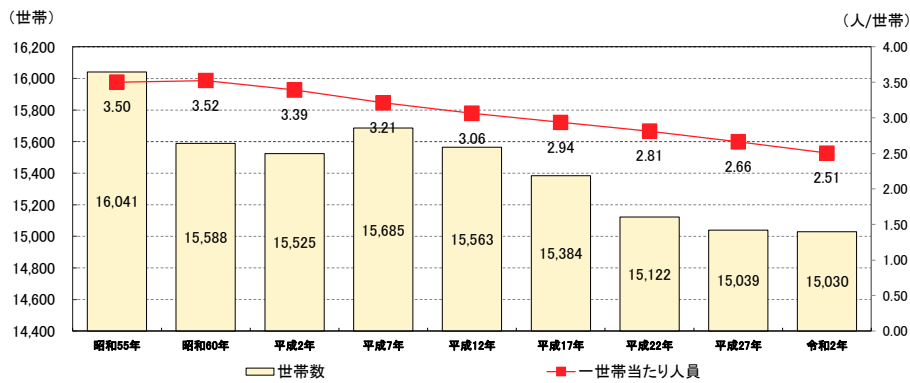


図 2-4 本市の世帯動向

出典：国勢調査

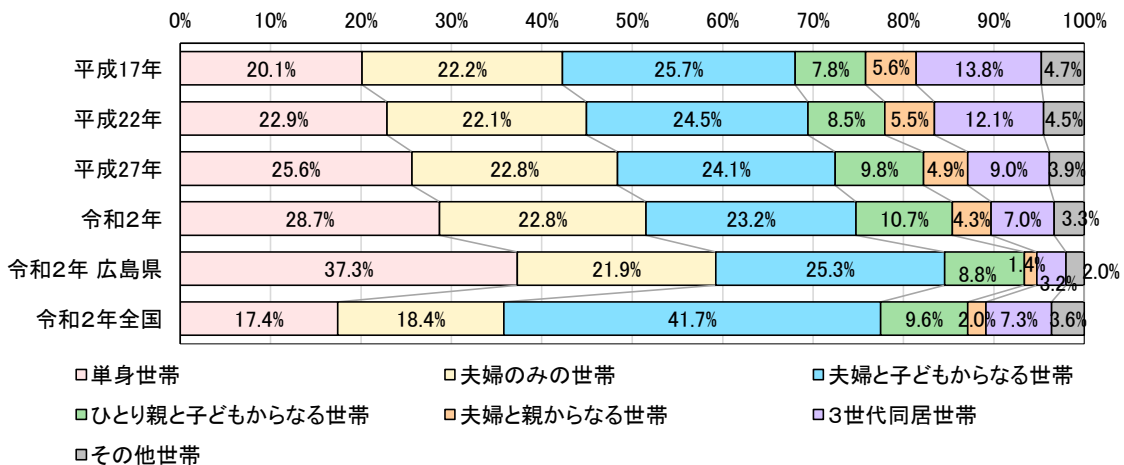
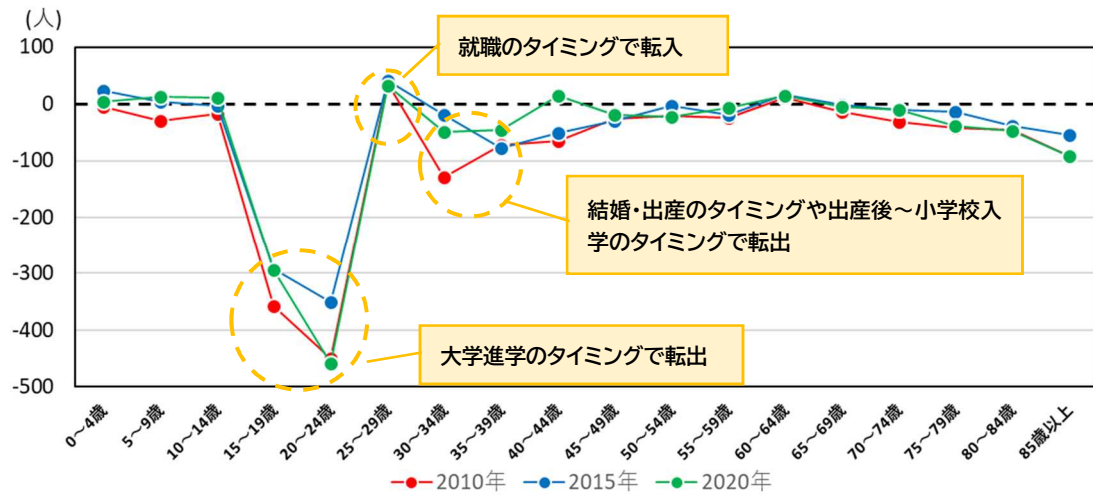


図 2-5 本市の家族類型の割合

出典：国勢調査

### ③年齢階級別の転入転出人口比率

人口動態をみると、就職場面（25～29歳）でUIJターンなどによる転入がありながら、結婚・出産・子供の就学場面（30～34歳）で転出しており、子育ての場（生活の場）として本市が選ばれていないという問題を抱えています。



※調査時に大学進学したものについて、抽出調査であるため、18～24歳までを見ることにしています。

図 2-6 年齢階級別の転入転出人口比率

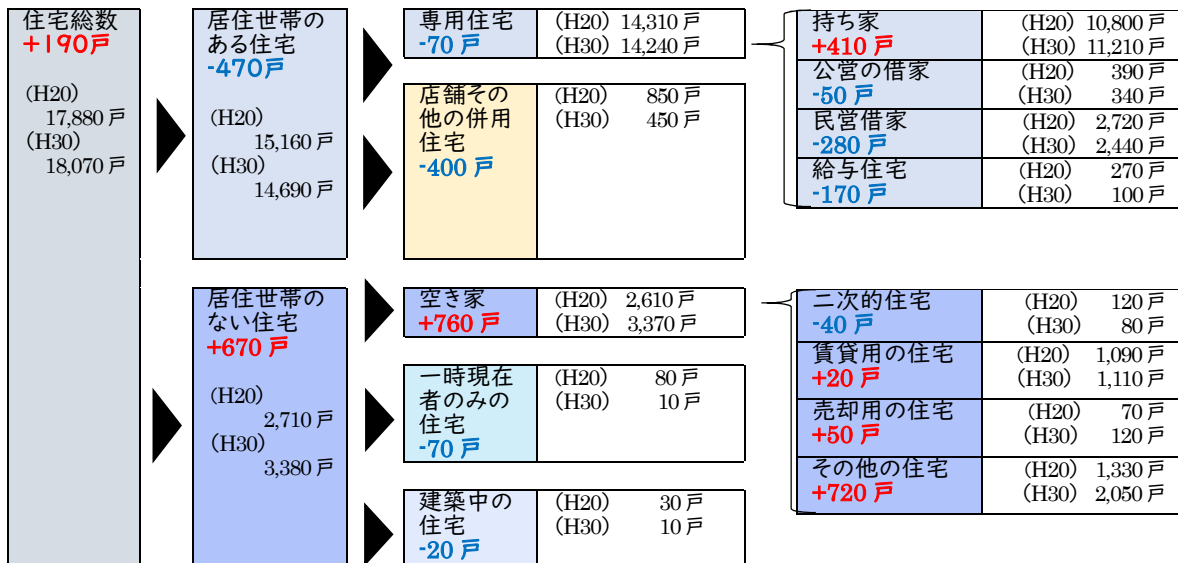
出典：国勢調査

#### ④住宅ストックの概況

2018年（平成30年）の住宅総数は18,070戸と、2008年（平成20年）から190戸増加しており、そのうち居住世帯のある住宅は14,690戸と、2008年（平成20年）から470戸減少しています。さらに、専用住宅をみると、持ち家が増加している一方で、借家と給与住宅が減少しています。

居住世帯のない空き家数は3,370戸あります。空き家のうち利用目的が不明確な空き家（その他の住宅）が5年間で720戸も増加しています。

本市の空き家率は増加傾向にあり、2013年（平成25年）以降は広島や全国の空き家率よりも高くなっています。



※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。  
 ※給与住宅：社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅  
 ※一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用等居住者が一人もいない住宅  
 ※二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまたま寝泊まりしている人がいる住宅  
 ※その他の住宅：転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅など

図 2-7 住宅ストックの概況（平成 20 年と平成 30 年の比較）

出典：住宅・土地統計調査

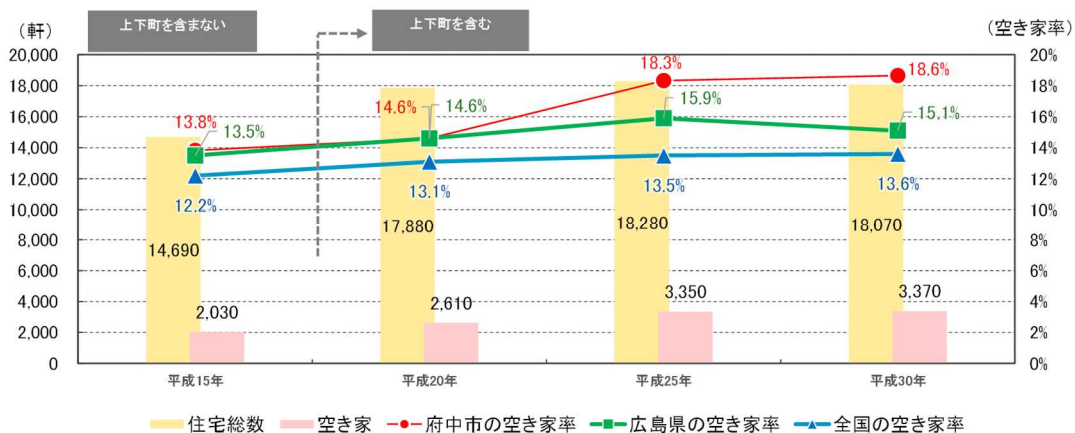


図 2-8 空き家数と空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

### ⑤住宅の建て方

2018年（平成30年）の住宅の建て方の割合は、一戸建（約81.2%）が最も多く、次いで共同住宅1～2階建（7.8%）となっています。

本市の一戸建の割合は広島県、全国よりも高くなっている一方で、3階以上の共同住宅の割合が広島県、全国よりも低くなっています。

また、住宅の建て方の推移をみると、ほぼ横ばいとなっています。

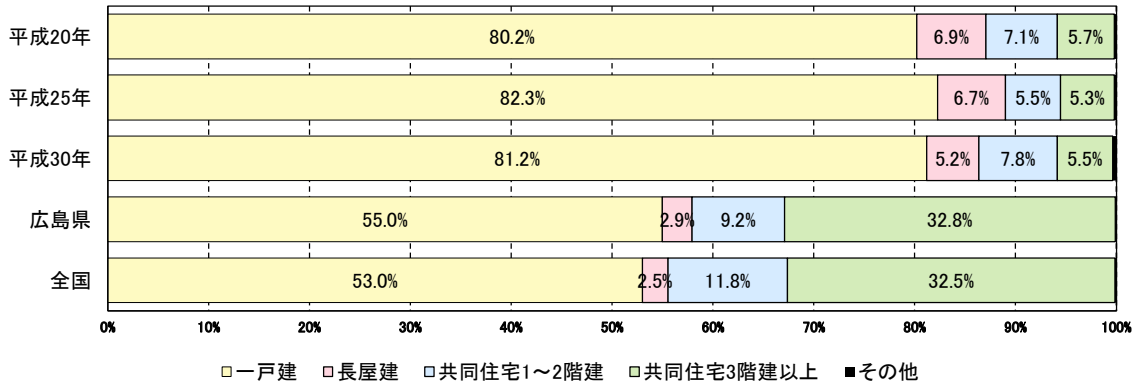


図 2-9 住宅の建て方

資料 住宅・土地統計調査

### ⑥住宅の建築時期

建築時期別住宅数の割合は、1970年（昭和45年）以前が25.4%と最も多く、次いで1971～1980年（昭和46年～昭和55年）が21.8%となっています。

本市の旧耐震基準1980年（昭和55年以前）の住宅の割合は、47.2%であり、広島県（28.2%）、全国（24.5%）を大きく上回っています。

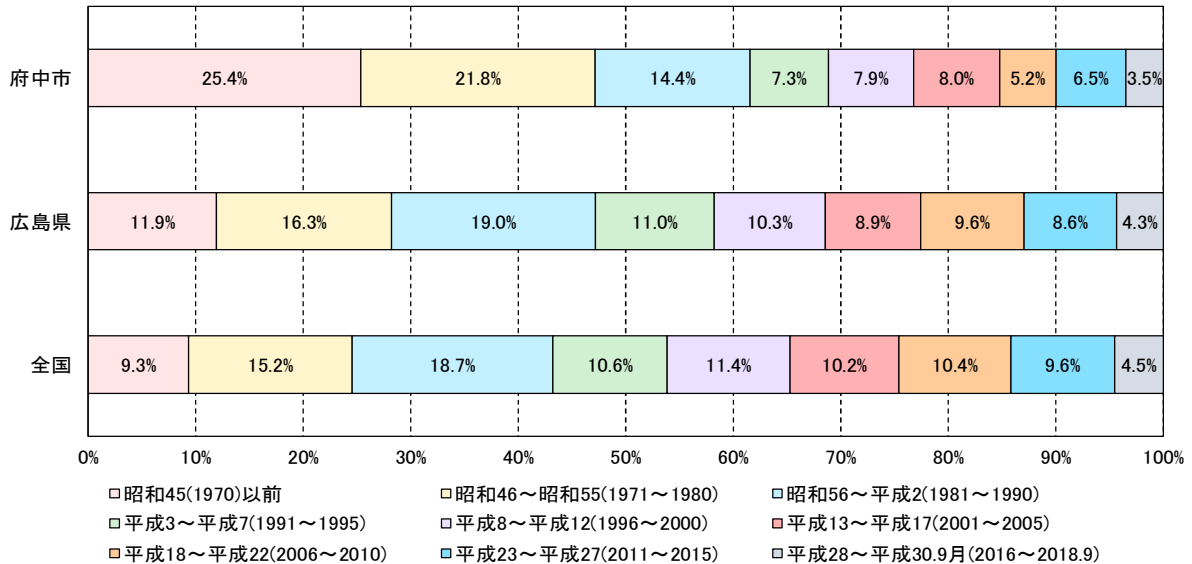


図 2-10 住宅の建築時期

資料 住宅・土地統計調査

### (3) 市営住宅ストックの状況

#### ① 公的賃貸住宅の管理戸数

本市においては、市営住宅を 30 団地 355 戸管理しています。このほか、広島県が管理する県営住宅が 2 団地 120 戸あり、公的賃貸住宅は合わせて 32 団地、475 戸となっています。

表 2-1 公的賃貸住宅管理戸数（令和 5 年 7 月現在）

	市営住宅		県営住宅		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	19	183	2	120	21	303
上下地域	11	172	-	-	11	172
合計	30	355	2	120	32	475

#### ② 市営住宅の概要

市営住宅の管理戸数を地域別にみると、府中地域が 19 団地 183 戸、上下地域が 11 団地 172 戸となっています。

種別管理戸数では、公営住宅 311 戸、特定公共賃貸住宅 44 戸となっています。

表 2-2 種別管理戸数（令和 5 年 7 月現在）

	公営住宅		特定公共賃貸住宅		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	19	183	-	-	19	183
上下地域	9	128	2	44	11	172
合計	28	311	2	44	30	355

管理戸数別の団地数（団地規模）をみると、府中地域で規模の小さい団地が多い状況にあります。

表 2-3 管理戸数別団地数（令和 5 年 7 月現在）

	9 戸以下		10～19 戸以下		20～29 戸以下		30～39 戸以下		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	14	52	2	34	1	24	2	73	19	183
上下地域	2	13	6	76	2	49	1	34	11	172
合計	16	65	8	110	3	73	3	107	30	355

表 2-4 市営住宅一覧（令和 5 年 7 月現在）

地域	番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数	備考
府中地域	1	新町住宅		S28	木造	平家	公営	1	募集停止
	2	出口住宅		S30	木造	平家	公営	1	募集停止
	3	出口西住宅		S41(56)	簡耐	2階	公営	4	募集停止
	4	目崎住宅		S27・28	木造	平家	公営	4	募集停止
	5	父石住宅		S31	木造	平家	公営	2	募集停止
	6	篠根住宅		S33	木造	平家	公営	4	募集停止
	7	本山住宅		S33	木造	平家	公営	6	募集停止
	8	元町山の神住宅		S32	木造	平家	公営	3	募集停止
	9	広谷住宅		S29	木造	平家	公営	4	募集停止
	10	中須くずま住宅		S33	木造	平家	公営	9	募集停止
	11	栗柄住宅		S30	木造	平家	公営	2	募集停止
	12	中須旭町住宅		S37～39	木造	平家	公営	37	募集停止
	13	見晴住宅		S41	木造	平家	公営	19	募集停止
	14	城山住宅		S42	木造	平家	公営	2	募集停止
	15	亀寿住宅		S47～49	簡耐	2階	公営	36	
	16	三郎丸住宅		S48	簡耐	平家	公営	4	募集停止
	17	出口神田住宅		S56	簡耐	2階	公営	6	募集停止
	18	高木第一住宅	1	S60	耐火	3階	公営	6	
	2		S60	耐火	3階	公営	6		
3	S60		耐火	3階	公営	12			
19	高木第二住宅	1	S62	耐火	3階	公営	6		
2		S62	耐火	3階	公営	9			
	小計		-	-	-	-	183		
上下地域	1	極楽住宅		S42	木造	平家	公営	6	募集停止
	2	高原住宅		S42	木造	平家	公営	10	募集停止
	3・11	岩崎住宅	A	H11	耐火	3階	公営	8	
							特公	6	
			B	H13	耐火	2階	公営	8	
							特公	4	
	4	入田住宅		S47	簡耐	平家	公営	7	募集停止
	5	坊地1住宅		S52・53	簡耐	2階	公営	23	募集停止
	6	坊地2住宅		S57	簡耐	2階	公営	14	募集停止
	7	后住宅		S60	木造	2階	公営	10	
	8	井永住宅		S63～H3	木造	2階	公営	26	
	9	下野町住宅		H5～7	木造	2階	公営	16	
	10	下野町団地	1	H8	耐火	4階	特公	14	
2			H9	耐火	4階	特公	20		
	小計		-	-	-	-	172		
合計			-	-	-	-	355		

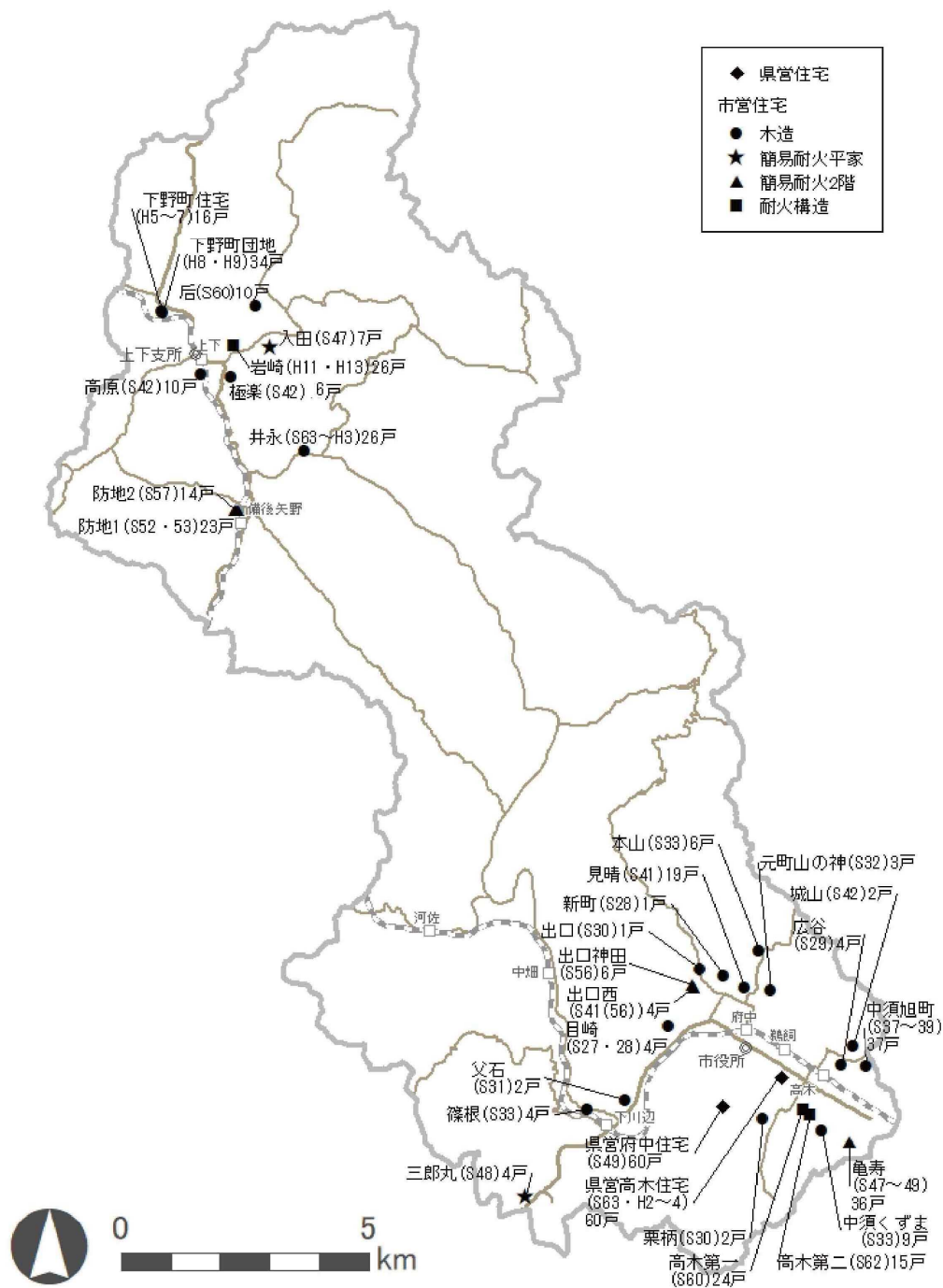


図 2-11 市営住宅等の位置

### ③市営住宅ストックの状況

種別割合は、公営住宅 87.6%、特定公共賃貸住宅 12.4%となっています。  
府中地域は全て公営住宅、上下地域では公営住宅と特定公共賃貸住宅を管理しています。

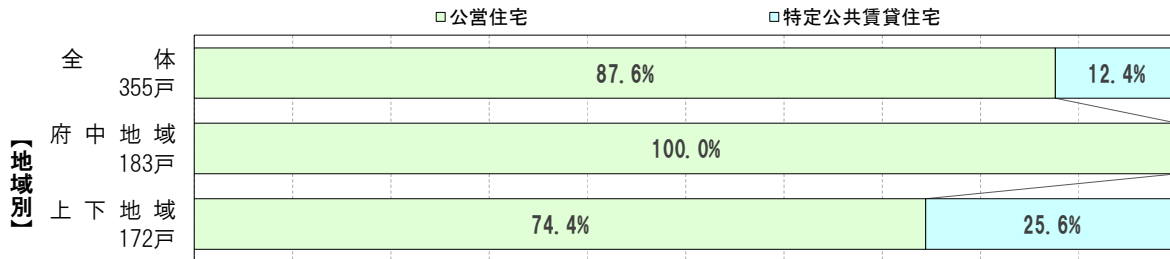


図 2-12 種別割合（令和 5 年 7 月現在）

構造別割合は、木造 45.6%、簡易耐火平家 3.1%、簡易耐火二階 23.4%、耐火構造 27.9%で、木造が半数弱を占めています。

府中地域では木造、上下地域では木造及び耐火構造の割合が高くなっています。

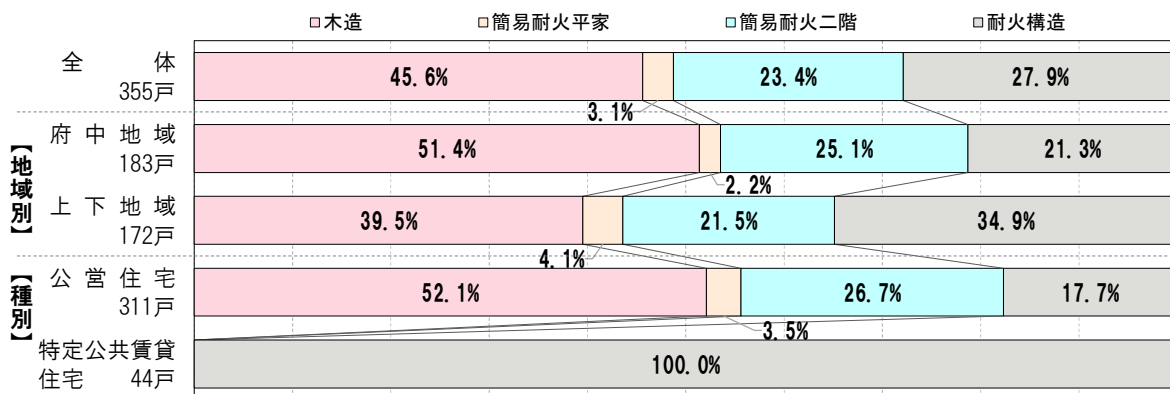


図 2-13 構造別割合（令和 5 年 7 月現在）



建設年度別割合は、昭和 48 年度以前（建設後 50 年以上経過）が 40.8%で最も高く、古い住宅が多い状況にあります。

次いで昭和 59～平成 5 年度（建設後 30～39 年経過）が 22.3%、平成 6～15 年度（同 20～29 年経過）が 20.3%、昭和 49～58 年度（同 40～49 年経過）が 16.6%、となっています。

地域別では、府中地域で昭和 48 年度以前、上下地域では平成 6～15 年度の割合が、それぞれ最も高くなっています。

構造別では、木造で昭和 48 年度以前が約 7 割を占めており、簡易耐火平家、同一階をみると昭和 58 年度以前のものとなっています。

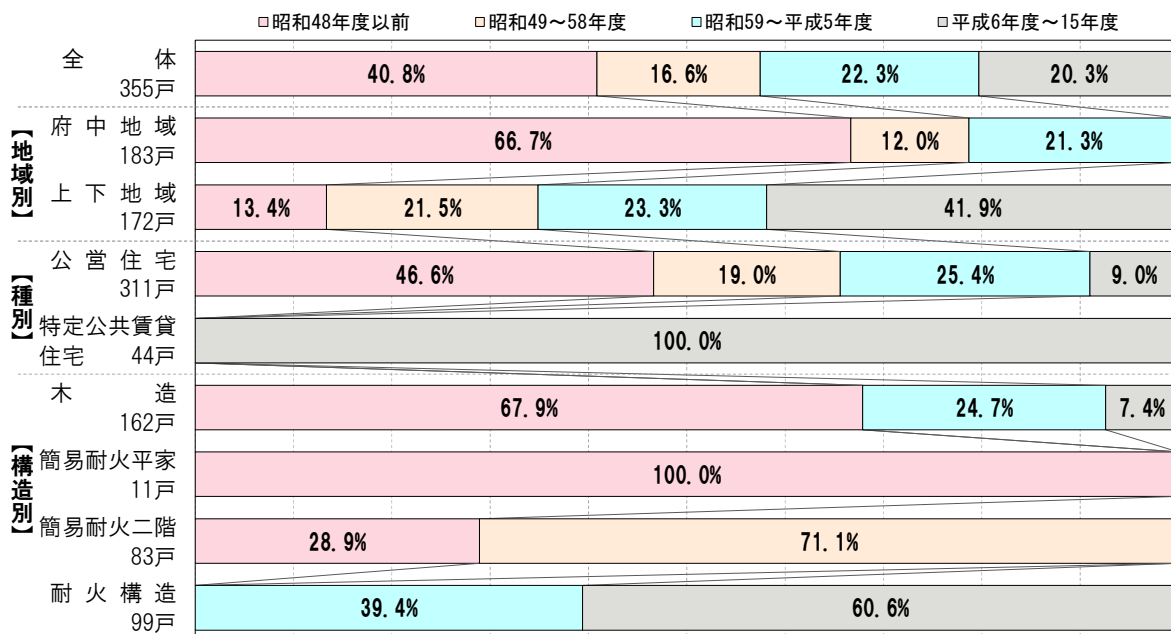


図 2-14 建設年度別割合（令和 5 年 7 月現在）

耐用年限経過状況をみると、令和5年度末に耐用年限を経過する住宅は220戸(62.0%)、耐用年限の1/2を経過する住宅は75戸(21.1%)で、合わせて295戸(83.1%)と多い状況にあります。

また、令和15年度末には、耐用年限を経過する住宅が256戸(72.1%)、耐用年限の1/2を経過する住宅が73戸(20.6%)、合わせて329戸(92.7%)と見込まれます。

地域別では、令和15年度末に耐用年限を経過する住宅をみると、府中地域で144戸(同地域管理戸数の78.7%)、上下地域で112戸(同65.1%)となるものと見込まれます。

表2-5 地域別構造別市営住宅の耐用年限経過状況(令和5年7月現在)

	耐用 年限	管理 戸数	令和5年7月末			令和15年度			
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過	
合計	合計 (割合)		355	220 62.0%	75 21.1%	60 16.9%	256 72.1%	73 20.6%	26 7.3%
	木造	30	162	150	12	0	162	0	0
	簡易耐火平家	30	11	11	0	0	11	0	0
	簡易耐火二階	45	83	59	24	0	83	0	0
	耐火構造	70	99	0	39	60	0	73	26
府中 地区	合計 (割合)		183	134 73.2%	49 26.8%	0 0.0%	144 78.7%	39 21.3%	0 0.0%
	木造	30	94	94	0	0	94	0	0
	簡易耐火平家	30	4	4	0	0	4	0	0
	簡易耐火二階	45	46	36	10	0	46	0	0
	耐火構造	70	39	0	39	0	0	39	0
上下 地区	合計 (割合)		172	86 50.0%	26 15.1%	60 34.9%	112 65.1%	34 19.8%	26 15.1%
	木造	30	68	56	12	0	68	0	0
	簡易耐火平家	30	7	7	0	0	7	0	0
	簡易耐火二階	45	37	23	14	0	37	0	0
	耐火構造	70	60	0	0	60	0	34	26

注：合計欄下段数値は割合

住戸専用面積別割合は、30～40㎡未満が30.7%で最も高く、次いで60～70㎡が25.6%、40～50㎡未満が23.1%の順となっています。

地域別では、府中地域で30～40㎡未満の割合が約半数と高い状況にあります。

種別では、公営住宅で30～40㎡未満が35.0%で最も高くなっています。特定公共賃貸住宅は40～50㎡未満が68.2%と約7割を占めています。

構造別では、木造、簡易耐火平家で30～40㎡未満が6～7割を占めています。建設年度別には、昭和48年度以前で30～40㎡未満の割合が75.2%と大半を占めており、建設時期が新しくなると、住戸規模も拡大する傾向にあります。

表 2-6 住生活基本計画（全国計画）で設定された住宅の面積に関する水準

区分	内容	面積(住戸専用面積・壁芯)
最低居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者25㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人員+10㎡
誘導居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	(以下の一般型、都市居住型参照)
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	①単身者40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人員+15㎡
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	①単身者55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人員+25㎡

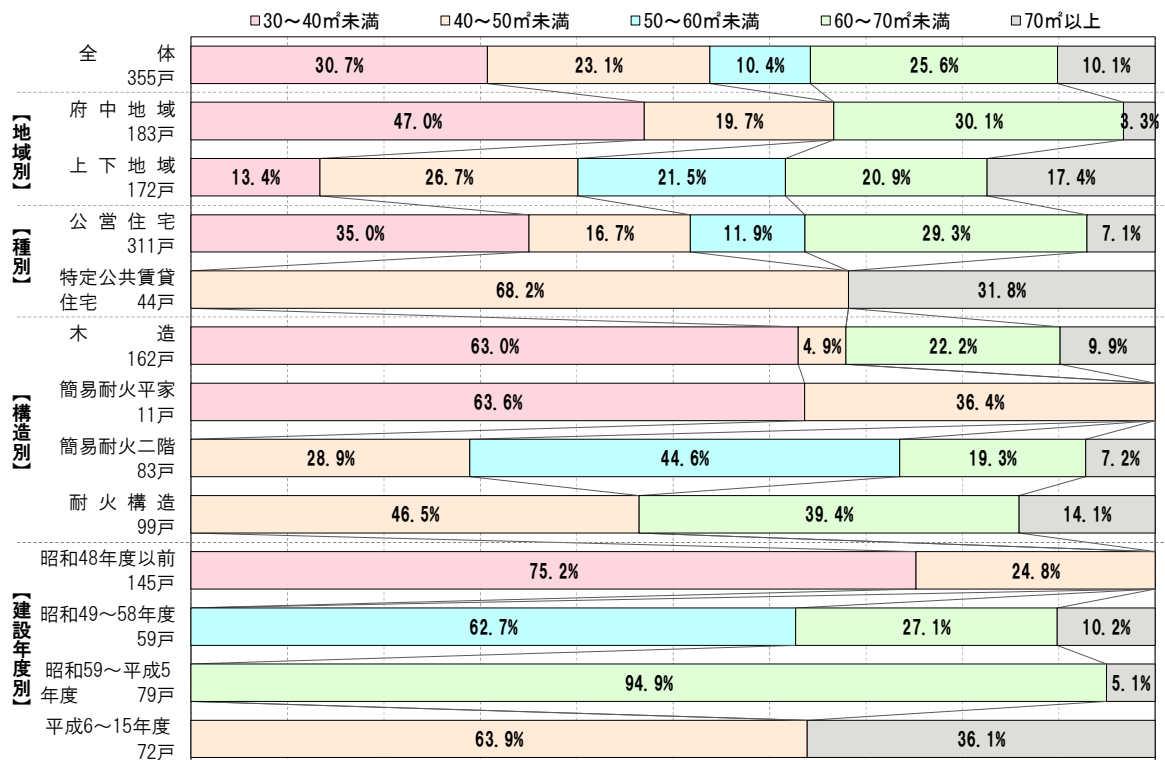


図 2-15 住戸専用面積別割合（令和5年7月現在）

設備等の状況について、募集停止中の住戸（168戸）を除いた187戸について把握しました。

3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備の設置率は、72.7%となっています。トイレの水洗化率は100.0%であり、洋式便座の設置率は91.4%となっています。一方で、バリアフリー化率をみると、32.1%となっています。

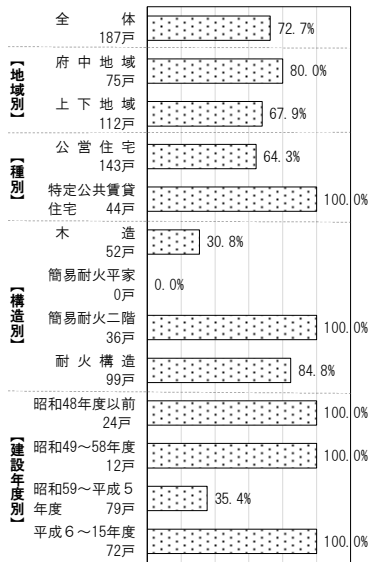


図 2-16 3箇所給湯設備の設置率

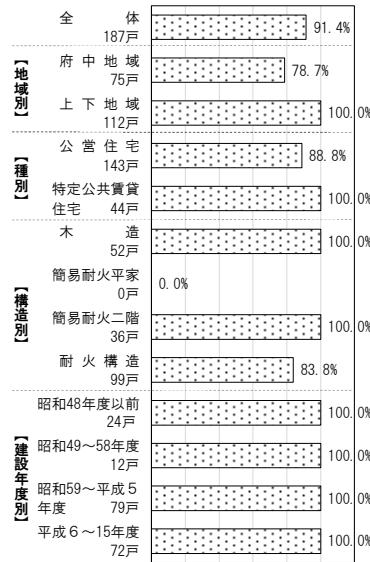


図 2-17 洋式便座の設置率

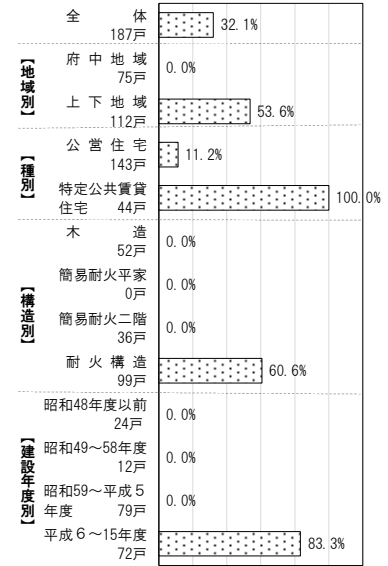


図 2-18 住戸内の段差解消率

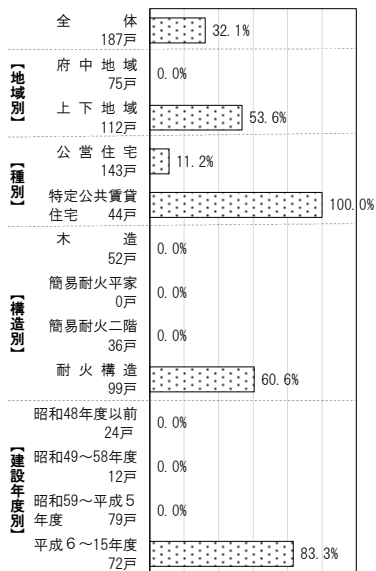


図 2-19 住戸内の手すり設置率

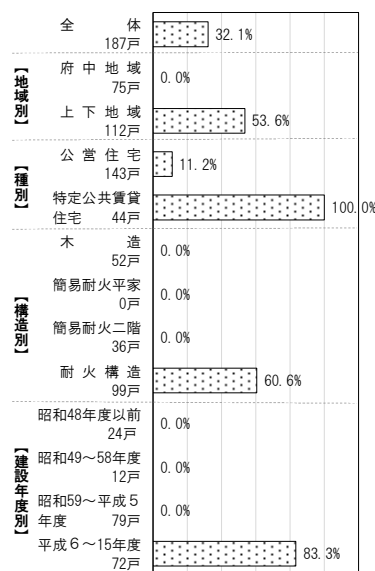


図 2-20 住戸内のバリアフリー化率

注：バリアフリー化率の基準は次のとおり。

- ・一定のバリアフリー化：住戸内手すり（トイレ、浴室）設置又は住戸内の段差解消に該当する住戸
- ・高度のバリアフリー化：住戸内手すり設置、住戸内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）確保の全てに該当する住宅

## (4) 市営住宅入居世帯の状況

### ①入居世帯の状況

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が42.9%で最も高く、次いで60～69歳が19.0%、50～59歳が14.6%などの順となっており、60歳以上が合わせて61.9%と約6割を占めています。

地域別にみると、府中地域、上下地域とも70歳以上の割合が高くなっています。

種別では、公営住宅で70歳以上の割合が48.2%と高く、特定公共賃貸住宅では49歳以下の若年世代が55.1%を占めています。

建設年度別では、建設時期が昭和48年度以前の古い住宅で、70歳以上の高齢世帯主の割合が高い傾向にあります。

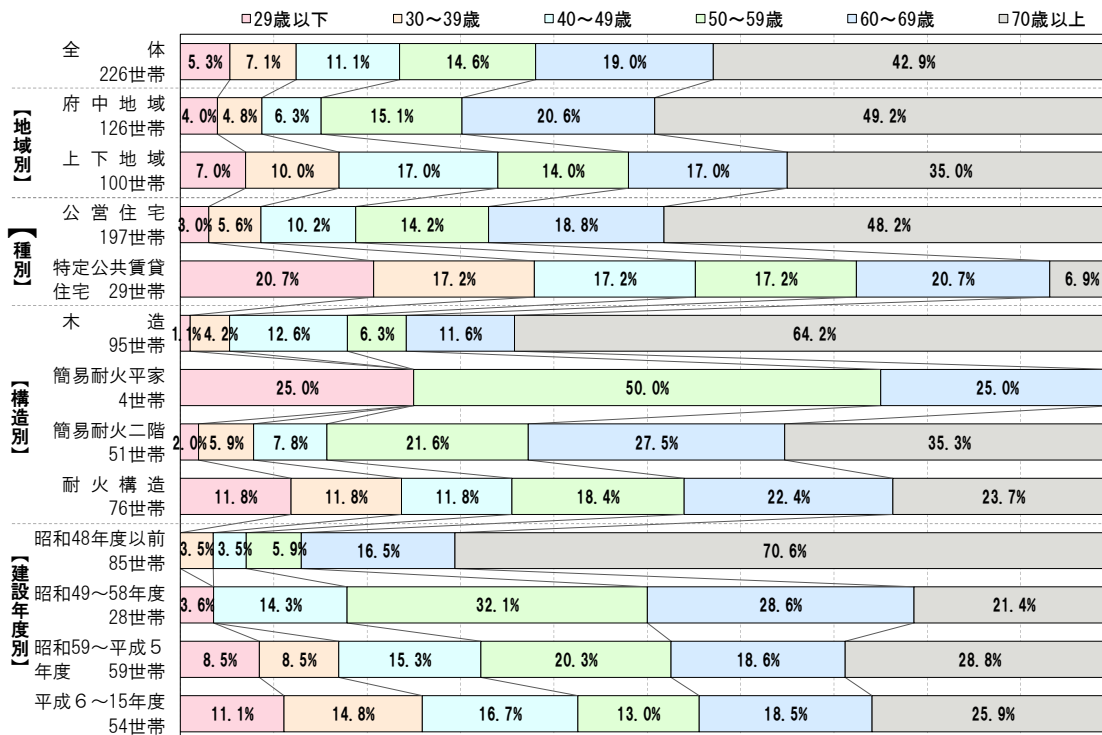


図 2-21 世帯主の年齢別割合（令和5年7月現在）

家族構成別割合は、高齢単身が30.0%と最も高く、次いでひとり親と子が19.7%、一般単身が16.1%の順となっています。

また、高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯割合は40.8%と高い状況にあります。

地域別では、府中地域と上下地域どちらも高齢単身の割合が、最も高くなっています。

種別にみると、公営住宅で高齢単身、特定公共賃貸住宅では一般単身の割合が高くなっています。

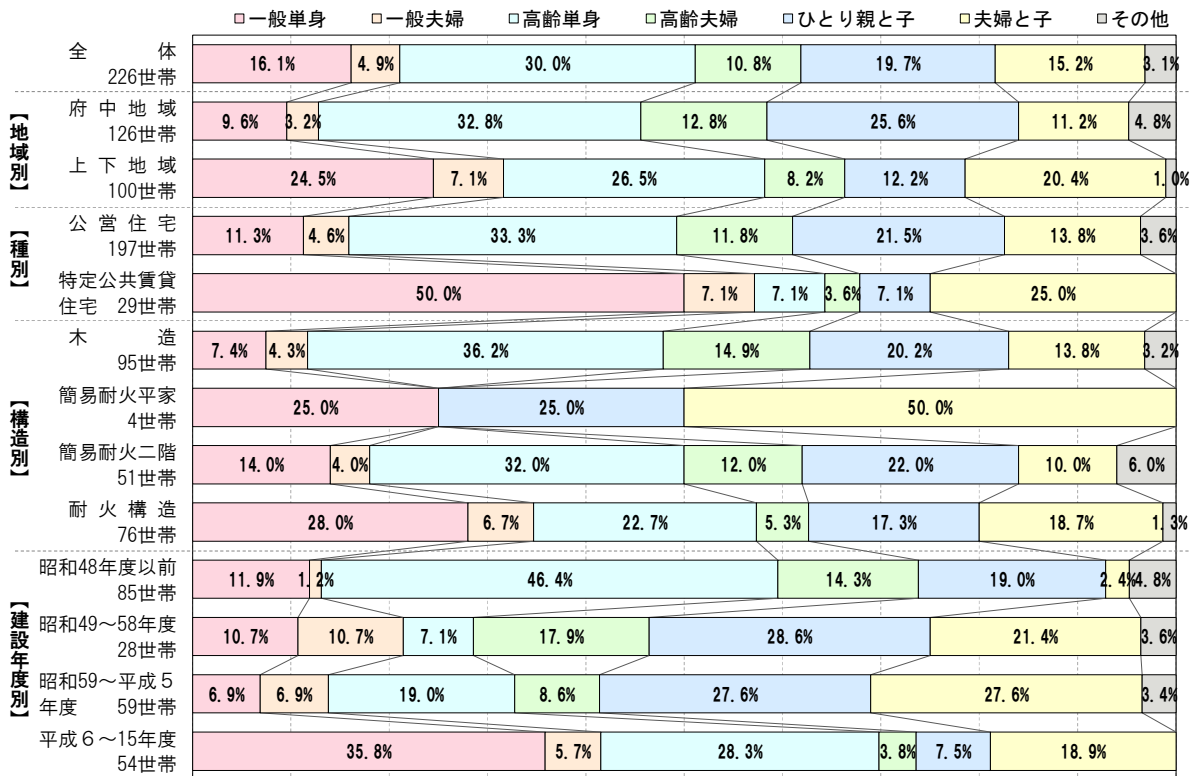


図 2-22 家族構成別割合（令和5年7月現在）

世帯人数別割合は、1人が46.0%、2人が32.6%、3人が11.6%、4人が5.4%、5人以上が4.5%となっており、1～2人の少人数世帯が78.6%と約8割を占めています。

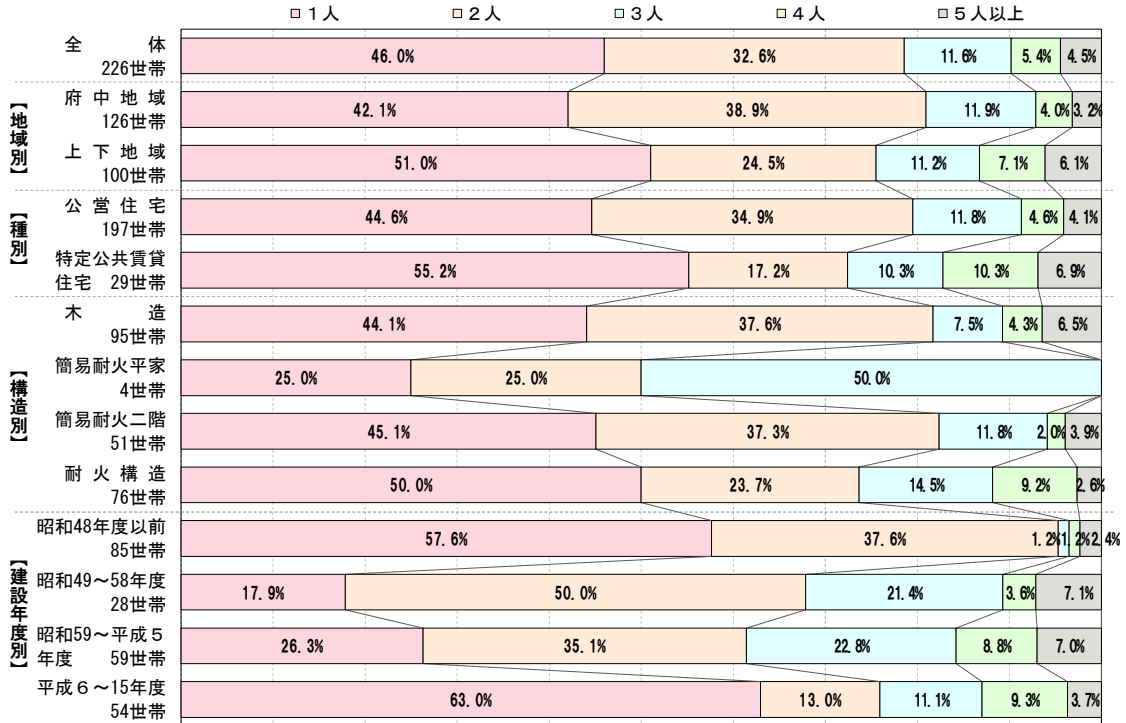


図 2-23 世帯人数別割合（令和5年7月現在）

## ②居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の割合が 2.2%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が 81.9%、誘導居住面積水準以上が 15.9% となっています。

地域別では、府中地域で居住面積水準が低い状況にあります。

最低居住面積水準未達の割合は、木造、昭和 48 年度以前の住宅で高く、居住面積水準が低い状況にあります。

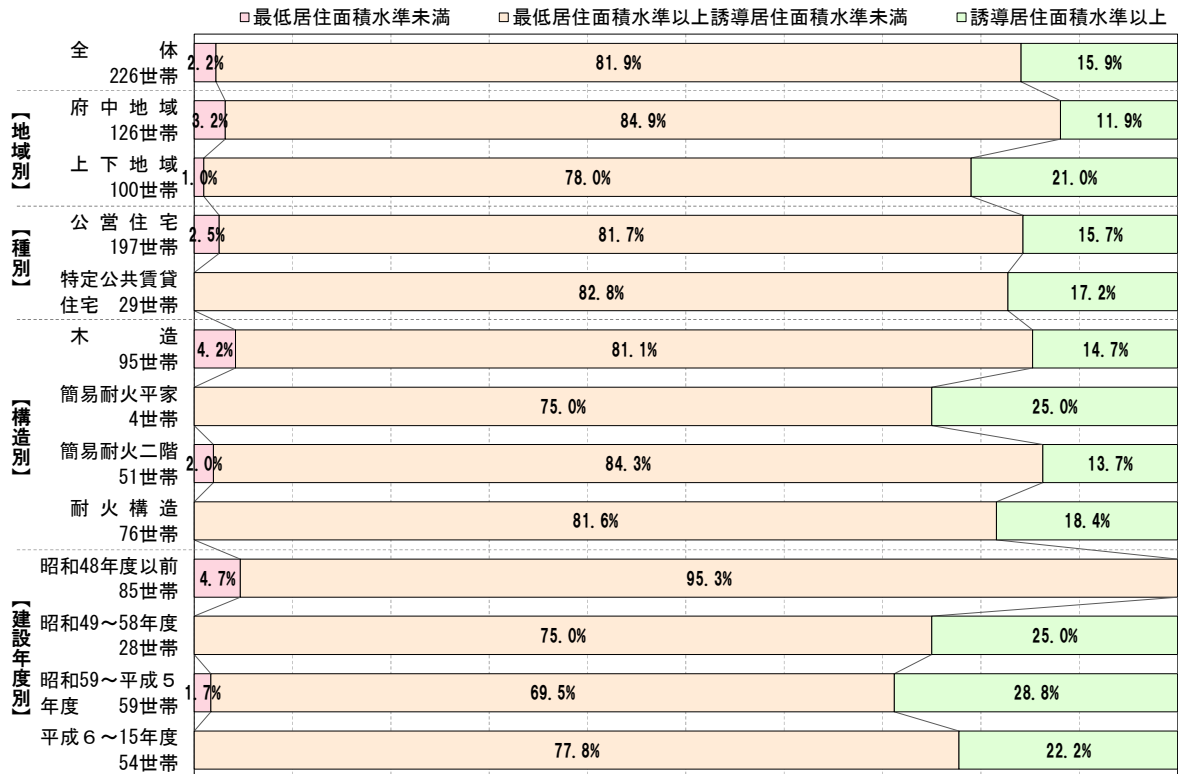


図 2-24 居住面積水準の状況（令和 5 年 7 月現在）



### ③入居世帯の収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入状況は、収入分位1分位の世帯が81.2%を占めています。また、収入超過者等は11.2%となっています。

本市においては、収入超過者及び高額所得者に対し通知文の送付を行うとともに、高額所得者に対しては、お願い等をし、明け渡しを促しています。

表 2-7 収入分位別世帯数および割合（公営住宅）

	収入分位								合計	うち超過収入者等
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
公営住宅	160	8	6	8	3	0	6	6	197	22
割合(%)	81.2%	4.1%	3.0%	4.1%	1.5%	0.0%	3.0%	3.0%	100.0%	11.2%

### ④市営住宅の空き家、募集・応募状況

市営住宅の空き家の現状をみると、募集停止中の空き家を除く空き家戸数は34戸、空き家率は18.2%となっています。

空き家率は、特定公共賃貸住宅が高く、管理戸数の約2割が空き家となっています。

表 2-8 空き家の現状（令和5年7月現在）

		管理戸数(戸)			空き家戸数(戸)	空き家率(%/年)	
		戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数			
全体		355	168	187	34	18.2%	
内訳	地域別	府中地域	183	108	75	4	5.3%
		上下地域	172	60	112	30	26.8%
	種別	公営住宅	311	168	143	25	17.5%
		特定公共賃貸住宅	44	0	44	9	20.5%

表 2-9 新規空き家の発生状況（平成29年度～令和5年7月）

		管理戸数(戸)			新規空き家発生戸数(戸/5年)	空き家発生率(%/年)
		戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数		
市全体	全体	355	168	187	55	5.9%
	公営住宅	311	168	143	44	6.2%
	特定公共賃貸住宅	44	0	44	11	5.0%
府中地区	全体	183	108	75	33	8.8%
	公営住宅	183	108	75	33	8.8%
	特定公共賃貸住宅	0	0	0	0	-
上下地区	全体	172	60	112	22	3.9%
	公営住宅	128	60	68	11	3.2%
	特定公共賃貸住宅	44	0	44	11	5.0%

市営住宅の平均応募倍率は0.19倍と低い状況にあります。  
 特定公共賃貸住宅では、0.12倍と低くなっています。一方、府中地域の公営住宅では0.82倍と全体よりは高い状況にあります。

表 2-10 募集・応募状況（平成 29 年度～令和 5 年 7 月）

		戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	平均 応募倍率
市 全 体	全体	251	47	0.19
	公営住宅	174	38	0.22
	特定公共賃貸住宅	77	9	0.12
府 中 地 区	全体	33	27	0.82
	公営住宅	33	27	0.82
	特定公共賃貸住宅	0	0	-
上 下 地 区	全体	218	20	0.09
	公営住宅	141	11	0.08
	特定公共賃貸住宅	77	9	0.12

## (5) 市営住宅の建替え等に係る従来の取組み

### ①建替え等の実績

住宅の建替え等の実績については、出口西住宅について規模増改善を実施しています。

表 2-11 市営住宅の建替え等の実績

実施年	住宅名	実績内容
1981年（昭和56年）	出口西住宅	規模増改善

### ②その他の住宅にかかる取組み

前回計画策定以降に実施した住宅にかかる取組み内容は、整備（12棟）や改修（5棟）、さらに大規模改修（9棟）があげられます。

表 2-12 整備履歴

実施年	住宅名	実績内容
2018年（平成30年）	亀寿住宅 1、3、5、6、8号棟	トイレの洋式化
2019年（平成31年）	亀寿住宅 2、5、8、10号棟	トイレの洋式化
2020年（令和2年）	高木第一住宅 1、2号棟	3点給湯化
2021年（令和3年）	高木第一住宅 3号棟	3点給湯化
2022年（令和4年）	高木第二住宅 1号棟	3点給湯化
2023年（令和5年）	高木第二住宅 2号棟	3点給湯化

表 2-13 改修履歴

実施年	住宅名	実績内容
2020年（令和2年）	高木第一住宅 1、2号棟	バルコニー改修
2021年（令和3年）	高木第一住宅 3号棟	バルコニー改修
2022年（令和4年）	高木第二住宅 1号棟	バルコニー改修
2023年（令和5年）	高木第二住宅 2号棟	バルコニー改修

表 2-14 大規模修繕履歴

実施年	住宅名	実績内容
2018年（平成30年）	亀寿住宅 1、2、6、7号棟	屋上防水、外壁改修
2020年（令和2年）	高木第一住宅 1、2号棟	屋上防水、外壁改修
2021年（令和3年）	高木第一住宅 3棟	屋上防水、外壁改修
2022年（令和4年）	高木第二住宅 1棟	屋上防水、外壁改修
2023年（令和5年）	高木第二住宅 2棟	屋上防水、外壁改修

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

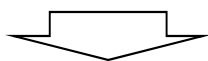
### (1) 公営住宅等の需要見通しの推計

#### ①推計方法

公営住宅等の需要見通しの推計（将来ストック推計）は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）（以下「策定指針」という。）に示されている考え方にに基づき、国土技術政策総合研究所が令和3年10月8日に公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「推計プログラム」という。）を利用して行いました。

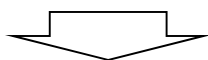
#### 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- ①住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- ②借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



#### 【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計

- ①基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯（政令月収15.8万円以下）
  - ・裁量階層：収入分位40%以下の世帯（政令月収21.4万円以下）
- ②本来階層の世帯数の推計
- ③裁量階層の世帯数の推計



#### 【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計

- ①最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- ②適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- ③必要年収未達の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

図3-1 著しい困窮年収未達の世帯数の推計の流れ

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用

図 3-2 推計条件

## ②推計結果

推計プログラムによる推計結果を以下に示します。

### i) 将来人口及び一般世帯数

将来人口は、「日本の地域別将来人口」(国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。))平成30(2018)年3月推計)の値を用い、一般世帯数については、上記の推計プログラムを用いて行いました。

表 3-1 将来人口の推計値

		2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総人口		39,992	37,577	35,147	32,624	30,113	27,678	25,343
0~14歳	人口(人)	4,551	3,922	3,566	3,179	2,865	2,660	2,468
	構成割合(%)	11.4%	10.4%	10.1%	9.7%	9.5%	9.6%	9.7%
15~64歳	人口(人)	21,334	19,284	17,419	15,929	14,476	12,622	11,374
	構成割合(%)	53.3%	51.3%	49.6%	48.8%	48.1%	45.6%	44.9%
65歳以上	人口(人)	14,107	14,371	14,162	13,516	12,772	12,396	11,501
	構成割合(%)	35.3%	38.2%	40.3%	41.4%	42.4%	44.8%	45.4%

※年齢不詳の人口は除いています。

出典：2015(H27)年及び2020(R2)年は国勢調査、2025(R7)年以降は「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計)」(社人研)による。

表 3-2 一般世帯数の推計結果

		2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
一般世帯数		14,989	14,283	13,462	12,567	11,600	10,640	9,713
世帯主の年齢	20歳未満	21	19	16	14	13	11	10
	20～24歳	256	248	226	202	179	160	136
	25～29歳	451	408	406	376	340	306	277
	30～34歳	547	489	436	435	406	367	335
	35～39歳	686	560	499	447	449	421	384
	40～44歳	983	770	620	550	496	501	472
	45～49歳	937	1,094	856	687	610	551	556
	50～54歳	1,025	953	1,119	877	703	623	562
	55～59歳	1,204	1,074	1,011	1,194	939	766	674
	60～64歳	1,572	1,289	1,159	1,106	1,312	1,014	809
	65～69歳	1,972	1,563	1,278	1,152	1,105	1,307	983
	70～74歳	1,655	1,847	1,469	1,199	1,084	1,042	1,216
	75～79歳	1,434	1,569	1,770	1,429	1,165	1,056	1,004
80～84歳	1,262	1,206	1,334	1,525	1,240	1,014	928	
85歳以上	983	1,194	1,263	1,373	1,559	1,502	1,365	

※年齢不詳の人口は除いています。

ii) 著しい困窮年収未満の世帯数等の推計結果

推計プログラムによる「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果を以下に示します。

この結果、計画期間（2033年度央）としては、244世帯、将来的には177世帯の住宅ストックが必要となります。

表 3-3 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	目標年次						
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2033 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
合計	1,248	1,084	941	873	827	728	641
1人(60歳以上)	346	328	308	293	283	257	232
2人	456	404	357	329	310	268	232
3人	202	141	94	85	79	67	57
4人	104	66	39	26	18	8	2
5人	101	103	101	98	96	89	82
6人以上	38	41	42	41	41	38	36

※令和15(2033)年の数値は令和12(2030)年と令和17(2035)年の中間補間で算出

表 3-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

	目標年次						
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2033 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
合計	407	329	267	244	230	202	177
1人(60歳以上)	99	93	87	82	79	71	64
2人	148	128	110	100	93	79	67
3人	62	26	1	0	0	0	0
4人	37	22	10	5	2	1	0
5人	42	41	39	37	36	33	29
6人以上	18	19	20	19	19	18	17

※令和15(2033)年の数値は令和12(2030)年と令和17(2035)年の中間補間で算出

## (2) 市営住宅の整備の方針

本市では、市営住宅を 30 団地 355 戸管理しているほか、県営住宅 2 団地 120 戸が管理されており、公共賃貸住宅数は合わせて 32 団地 475 戸あります。

これらは、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯やひとり親と子の世帯などの居住の安定を確保する役割を果たしてきましたが、人口減少や民間住宅が成熟するなか、必要とされる住宅数は減少しています。

今後は引き続き住宅困窮者の居住の安定を図るとともに、今日的な社会情勢による本市の課題に対応した市営住宅の供給を目指します。

### ①若年・子育て世帯の居住の支援

#### 【課題】

公営住宅は、入居世帯のうち世帯主年齢 49 歳以下の若年・子育て世帯に該当する年代の世帯の割合は 18.8%で、若年・子育て世帯の居住を支援する役割を果たせておらず、また若年・子育て世帯の定住に寄与していません。

#### 【方針】

公営住宅の新たな整備などによる若年・子育て世帯の居住の支援を図ります。

### ②老朽化、狭小な住宅の整序およびストック数の確保

#### 【課題】

市営住宅のうち、木造、簡易耐火平家の住宅は大半が耐用年限を超過し、簡易耐火二階の住宅も 10 年後には耐用年限を超過するため、耐用年限を超過する住宅の割合は、10 年後には約 72.1%に達します。

また、住戸専用面積 40 m<sup>2</sup>未満の住宅が約 30%を占めるなど、老朽化、狭小な住宅が多い状況にあり、住環境が整った市営住宅の必要戸数を確保できなくなることが予想されます。

将来ストック量については、計画期間（2033 年央）では 244 世帯、将来的には令和 27(2045)年に 177 世帯の住宅ストックが必要になることが予測されています。

#### 【方針】

老朽化、狭小な市営住宅の解体や集約、再編及び建替えなどにより公営住宅の必要戸数や面積を適切に確保します。

### ③市営住宅の質の水準

#### 【課題】

募集停止中の住宅を除く市営住宅の設備等の状況をみると、トイレの水洗化率は100%と整備済みですが、3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備の設置率（72.7%）、玄関周りの段差解消率（32.1%）、トイレや浴室の手すり設置率（32.1%）となっており、住宅の質が低い水準にあります。

#### 【方針】

今のライフスタイルやバリアフリーに適應した住環境の充実を図り、一定の居住水準を確保します。

### ④高齢者等が暮らしやすい住宅ストックの形成

#### 【課題】

市営住宅の入居世帯は、世帯主年齢60歳以上の世帯が61.9%、高齢者単身と高齢者夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が40.8%を占めるなど高齢者の割合が特に高くなっており、高齢者単身や高齢者夫婦世帯に適應した住環境の整備や、安否確認体制の構築などが課題となっています。

#### 【方針】

高齢者等が暮らしやすいよう居住を支援するとともに、福祉サービス機能を充実させます。

### ⑤市営住宅の適切な管理・活用・効率化

#### 【課題】

市営住宅のうち、募集停止中を除く住宅の空き家発生率は、府中地域5.3%、上下地域26.8%で、上下地域で高くなっています。上下地域の特定公共賃貸住宅は44戸のうち20.5%が空き家となっています。また、管理戸数9戸以下の小規模な団地が16団地あり、全団地数の半数を占めています。

これらの小規模な団地は、団地内コミュニティを形成することが困難なこと、市街地・集落から離れている団地は日常生活の利便性の確保が難しいことなどの問題を抱えています。

#### 【方針】

良質な市営住宅ストックのうち、空き家発生率の高い団地については市営住宅に対するニーズに適應した活用を図るとともに、分散立地している老朽化した小規模な団地については日常生活の利便性やコミュニティの形成も考慮したうえで再編を進め管理の効率化を図ります。



### (3) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針、点検結果に応じた適切な修繕等の方針、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理の方針について、次のとおり設定します。

#### ①市営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

##### 【主な点検項目】

- ①敷地および地盤、②建築物の外部、③屋上および屋根、④建築物の内部、⑤避難施設等、⑥「①～⑤」以外（床下換気など）

##### 【劣化損傷の程度】

- A：概ね問題なし
- B：軽微な対応、経過観察
- C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）
- D：即、補修・改善を要する

### (4) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」および「D：即、補修・改善を要する」となった部位等については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、適切な修繕等を実施します。

### (5) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・「団地別」「住棟別」のカルテを作成し、公営住宅情報としてデータを管理します。
- ・カルテの記載事項は、概ね以下のとおりとします。

##### 【団地カルテ】

- ①団地諸元：所在地、敷地面積、敷地所有形態、法規制、住棟数、戸数など
- ②供用施設：集会所・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・防火水槽・児童遊園等の有無など
- ③供給処理：給水方式、排水方式、汚水処理方式など
- ④団地の需要、高度利用の可能性、利便性など
- ⑤入居者の状況、周辺地域の状況など

##### 【住棟カルテ】

- ①基本情報：住棟番号、建設年度、耐用年限、構造、階数、管理戸数、住戸専用面積など
- ②事業手法選定指標：躯体の安全性、避難の安全性、居住性など

##### 【その他項目】

- ・配置図、目視点検リスト、点検による指摘写真など