

# 永黒団地（第1期）市営住宅整備事業

建築都市局 住宅部 住宅整備課

令和5年2月6日

# 市営住宅の概要

## ■市営住宅とは

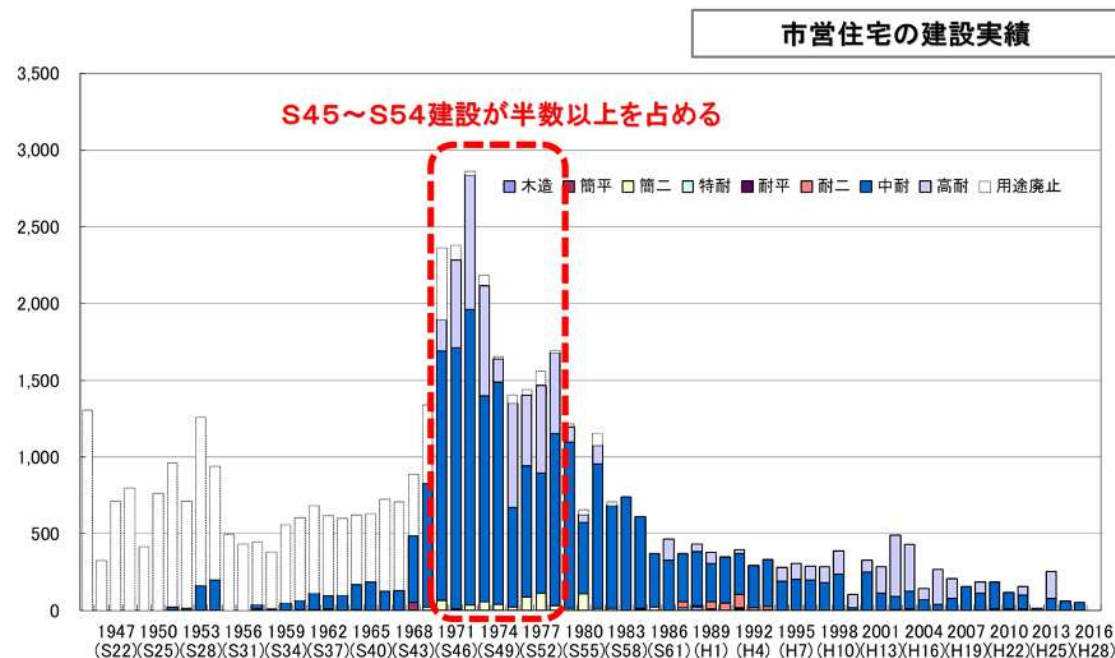
住宅に困窮する低額所得者等に、低廉な家賃で住宅を供給することを目的とし、国の補助を受けて、地方公共団体が整備するもの。

### <現状> R4年4月1日時点

- ・市内総戸数 約32,500戸
- ・入居率 約79%
- ・全世帯数に占める割合 7.5%  
→ 政令市で最も高い

### <課題>

- ・S45年から10年間で建設された住戸が、全体の半数以上を占める。
- ・このまま推移すると、耐用年数の到来する住棟が2040(R22)年頃から急増
- ・公共施設マネジメント実行計画を円滑に推進するためには、試行的な取組などを通じて、課題等を早期に把握する必要がある。



## ■ 市営住宅の整備に係る方針

### 「元気発進！北九州」プラン

まちづくりの取組の柱 「Ⅱ きずなを結ぶ」

#### 1 信頼のきずなによる安全で安心できるまちづくり

##### (1) 支え合いのネットワークの充実・強化

##### ④ 居住支援の充実

「良質な住宅を確保することが困難な人たちが安心して暮らせるよう、公的住宅や民間活力を活用した住宅セーフティネット機能の充実を図ります。」

## ■市営住宅の整備に係る方針

### 「北九州市住生活基本計画」

#### ▶基本目標2 「住宅セーフティネット機能の充実」

##### 基本施策① 市営住宅の適切なマネジメントの推進

実施施策：市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理

「市営住宅については、北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、集約・再配置を進めるとともに、耐震改修などの計画的な修繕や改善による長寿命化に取り組み、既存ストックの有効活用を図ります。」

#### ▶基本目標3 「良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化」

##### 基本施策① 次世代に継承される良質な住宅ストックの形成

実施施策 既存住宅のバリアフリー化の推進

「既存市営住宅に住む高齢者などが安全かつ快適に暮らせるよう、すこやか改善事業により、高齢者などに配慮した仕様とする改善工事を進めます。」

## ■ 市営住宅の整備に係る方針

### 「北九州市公共施設マネジメント実行計画」

- ・世帯数の減少予測等に合わせ、管理戸数を縮減（2055(R37)年に約2万戸とする）
- ・老朽住宅の建替えに際して集約再配置を進め、建設は最小限のものとする
- ・市営住宅は、建設費や維持管理に要する費用を家賃収入で回収する仕組みになっており、既存住宅は適切な維持管理を行い耐用年数まで活用
- ・利便性や居住性の高いものは、法定耐用年数を超えて少なくとも80年は活用するよう長寿命化
- ・2040(R22)年頃からの老朽化（耐用年数到来）による大幅な戸数減に対しては、民間住宅の活用等により、必要なサービス水準を維持
- ・集約・再配置などに伴い生じた用地については、まちづくりの視点を取り入れながら、民間売却や貸し付けなどにより、積極的な利活用を図る

# 永黒団地市営住宅整備事業 全体概要

## ■ 全体事業概要

- ▶ 事業箇所 : 北九州市門司区永黒二丁目（市営永黒団地敷地内）
  - ▶ 実施主体 : 北九州市（事業担当課：建築都市局 住宅部 住宅整備課）
  - ▶ 事業期間 : 令和4～14年度（**全三期に分けて実施予定**）
  - ▶ 事業内容 : 永黒団地、永黒第一団地、緑ヶ丘団地の集約再配置を行うもの
    - ・集約建替えを行う団地(母団地) …永黒団地
    - ・その他集約再配置する団地(子団地) …永黒第一団地、緑ヶ丘団地
- ※第2期以降の事業は、第1期事業の結果を踏まえ、計画を検討**
- ▶ 建設戸数 : 約180戸

## ■ 第1期事業概要 **※今回の公共事業評価対象**

- ▶ 事業期間 : 令和4～8年度
- ▶ 事業内容 : 永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転
- ▶ 建設戸数 : 70戸（延べ面積 3,558m<sup>2</sup>）RC造 9階建
- ▶ 概算事業費 : 1,547百万円



## ■「公共施設マネジメント実行計画」における本事業の位置づけ

- ・市営住宅については、公共施設マネジメント実行計画に基づき集約再配置を推進しており、計画の第1期（H28～R7）では1,000戸程度の建設を行うこととしている。
- ・本事業もこの計画に基づき行うものである。

※（参考）現在建設工事中の団地は以下の3団地

集約建替え団地(母団地)	行政区	工期	その他集約再配置団地（子団地）
丸山団地（第1工区）	門司	R3～5年度	鳴竹、法師庵 ほか
春の町団地（第1工区）	八幡東	R4～6年度	本町、白川町 ほか
（仮称）萩原第二団地	八幡西	R3～5年度	八千代町、塔野 ほか

## <事業団地の選定>

- ・集約建替えを行う団地の選定は、基本的に、築年数、災害危険度、利便性、需要等を踏まえ行う。
- ・門司区では築年数の古い団地が多く存在しており、中でも、永黒団地は住棟の半数がS20年代に建設(築後約70年)と古く、耐用年数の到来が間近であることから、早期に建替えを行う必要がある。
- ・永黒第一団地、緑ヶ丘団地については、永黒団地と比べ築年数は10～20年新しいが、土砂災害警戒区域（一部は土砂災害特別警戒区域）内に位置することなどから、永黒団地の建替えに合わせて集約再配置を行う。
- ・なお、近隣には大里団地や馬寄団地等、より利便性の高い大型団地があるが、いずれもS40年代後半以降の建設であり、現段階では集約建替の検討対象外である。

## ■ 集約対象団地（一覧/概要）

	団地名	所在地 敷地面積 用途地域(容積率/建蔽率)	建設年	棟数	入居世帯/管理戸数 (入居率) R4.5時点	土砂災害 警戒区域 等	居住誘導 区域内外 ※
母 団地	永黒	門司区永黒二丁目 10,506m <sup>2</sup> 1住 (200/60)	S29-39	10棟	99世帯/121戸 (82%)	一部 イエロー ゾーン	外
子 団地	永黒 第一	門司区永黒一丁目 7,394m <sup>2</sup> 1中高 (200/60)	S47-48	6棟	110世帯/200戸 (55%)	一部 レッド ゾーン	外
子 団地	緑ヶ丘	門司区緑ヶ丘 13,162m <sup>2</sup> 1低専 (80/50)	S40-43	10棟	116世帯/158戸 (73%)	一部 レッド ゾーン	外 (一部内)
		計		26棟	325世帯/479戸 (68%)		

※ 居住誘導区域・・・都市再生特別措置法に基づく制度で、都市再生を図るため居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域

## ■ 集約団地（位置図）

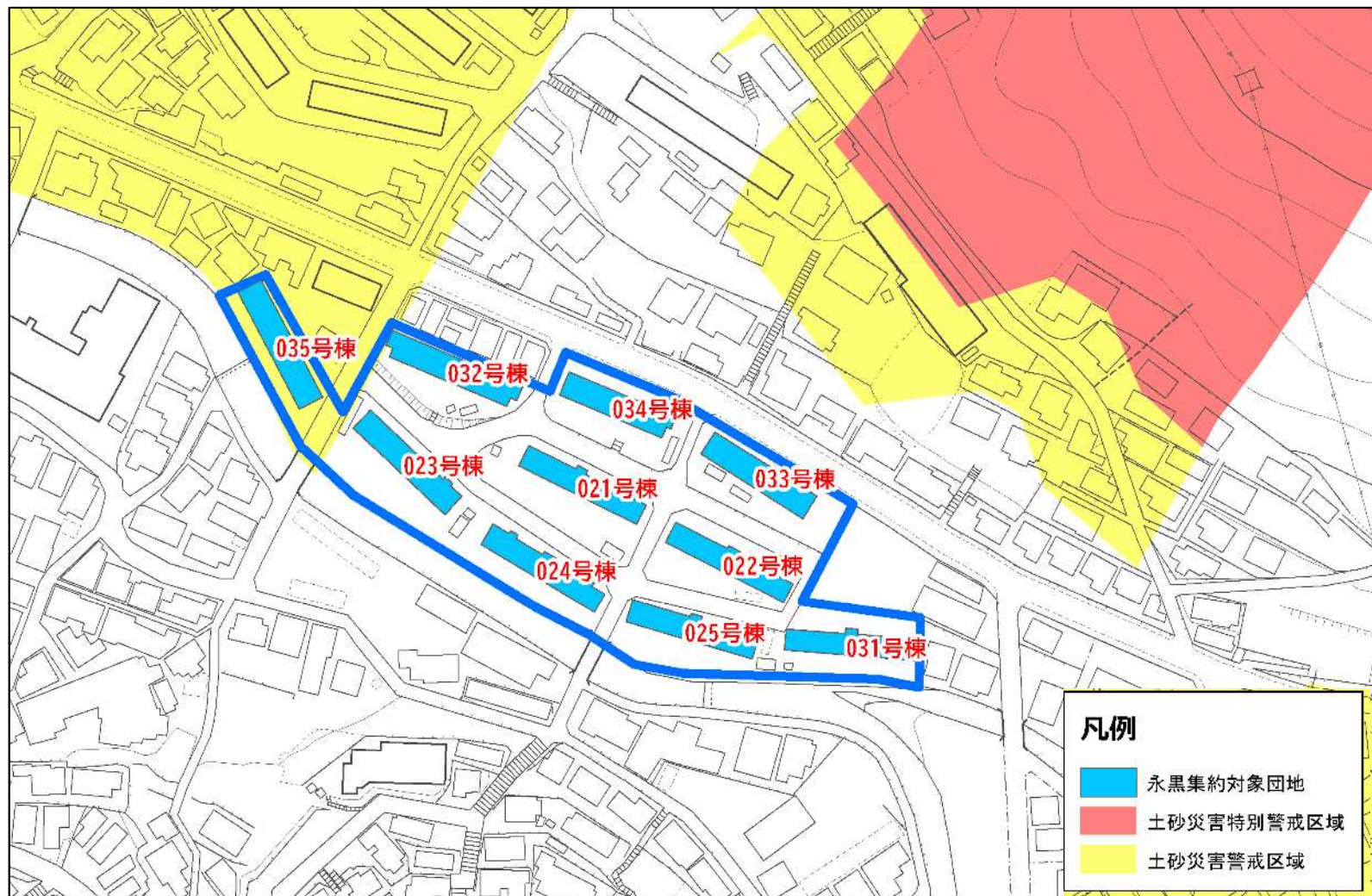


(C) Esri Japan

## ■ 集約団地（母団地）

### 永黒団地

S29-39年建設 10棟 121戸



## ■ 集約団地（母団地）

### 永黒団地

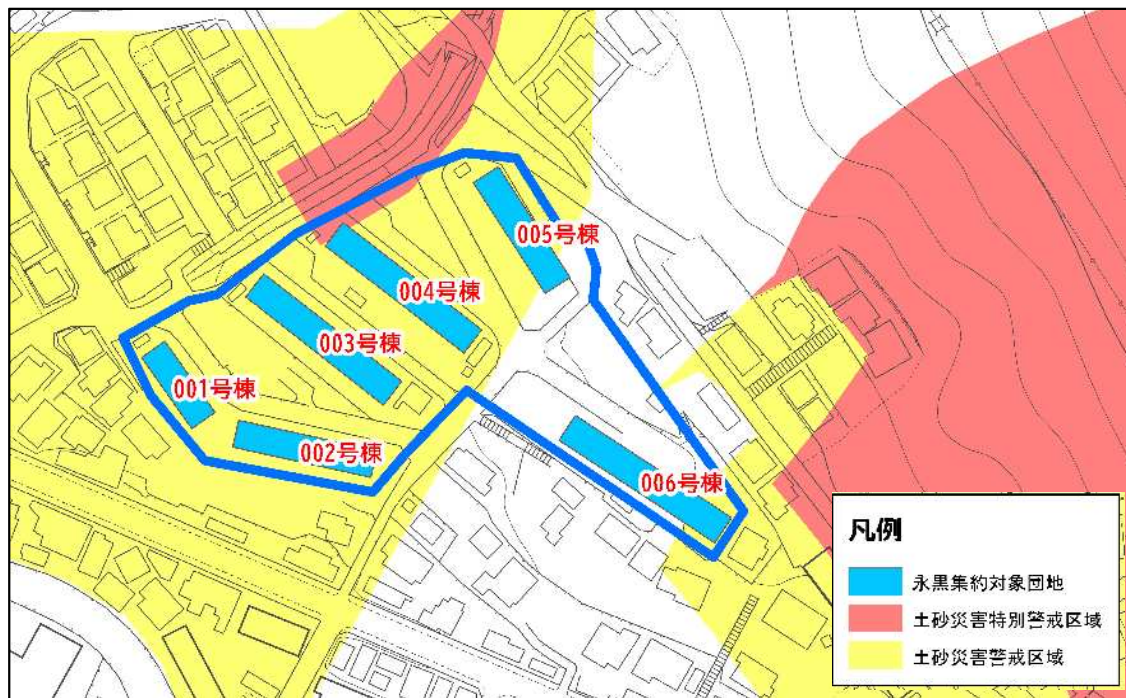
S29-39年建設 10棟 121戸



## ■ 集約団地（子団地）

### 永黒第一団地

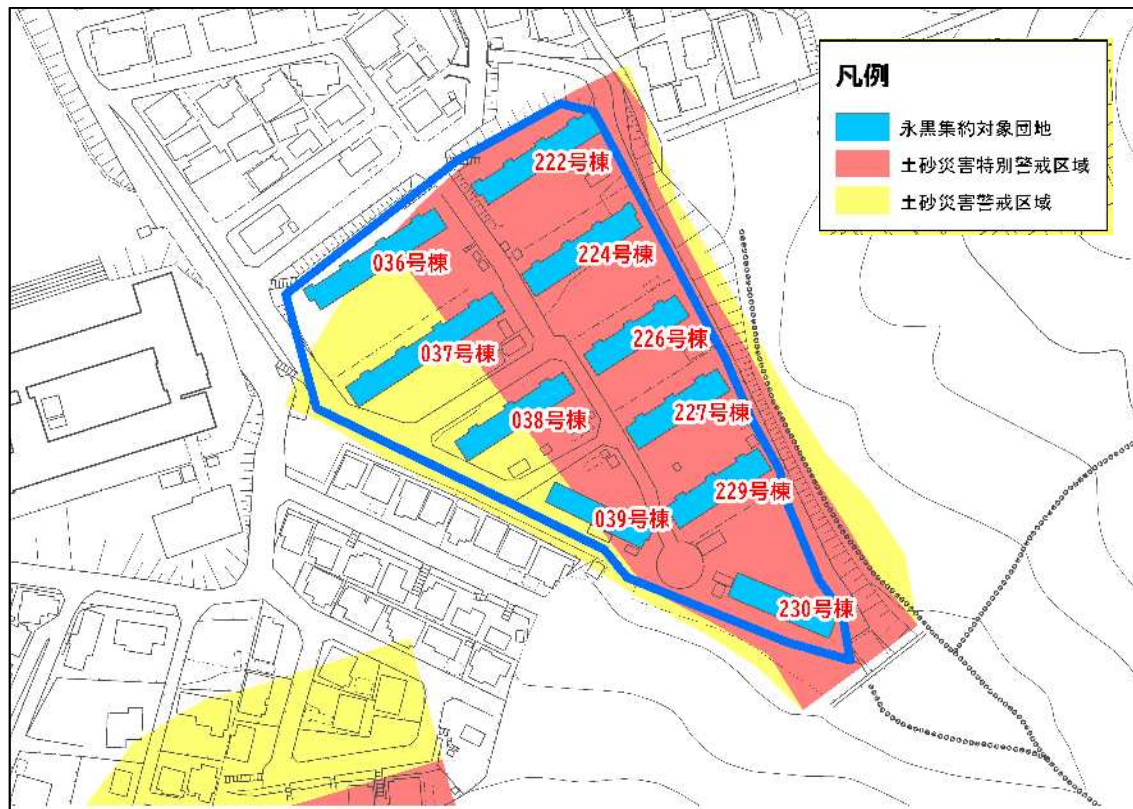
S47-48年建設 6棟 200戸



## ■ 集約団地（子団地）

### 緑ヶ丘団地

S40-43年建設 10棟 158戸



## ■ 永黒団地を集約建替え用地(母団地)とする理由

・門司区の永黒団地は、築60～70年が経過して老朽化が進行し、耐用年数の到来が間近であること、耐震性能やバリアフリー対応を満足していないこと等から、建替えにより更新する必要がある。

・同じ門司区の永黒第一団地、緑ヶ丘団地は、築50～60年が経過して老朽化が進むとともに、土砂災害警戒区域（一部は土砂災害特別警戒区域）内に位置すること等から、永黒団地の建替えに合わせて集約再配置を行う。



(C)Esri Japan

・永黒団地は、立地や交通利便性が良いこと、集約に必要な敷地規模が確保できること、居住誘導区域に近接していること、事業に適した市有地が他に無いこと等の理由から集約建替えを行う団地（母団地）とし、全三期に分けて事業を実施する。

・今回の評価対象である第1期事業では、永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転を行う。第2期以降の事業では、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地について、永黒団地へ集約再配置する。

・なお、第2期以降の事業計画については、第1期事業の結果を踏まえ検討する。



## ■ 集約予定団地（第1～3期の事業イメージ）

### ＜第1期＞

- 永黒団地において現地建替え

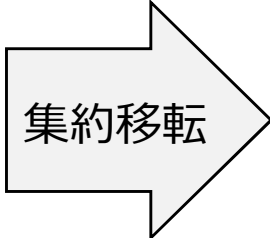
※永黒団地住民を移転して住戸に余剰がある場合は、永黒第一団地、緑ヶ丘団地住民へ斡旋

### ＜第2～3期＞

- 永黒第一団地、緑ヶ丘団地の入居世帯を永黒団地へ集約移転



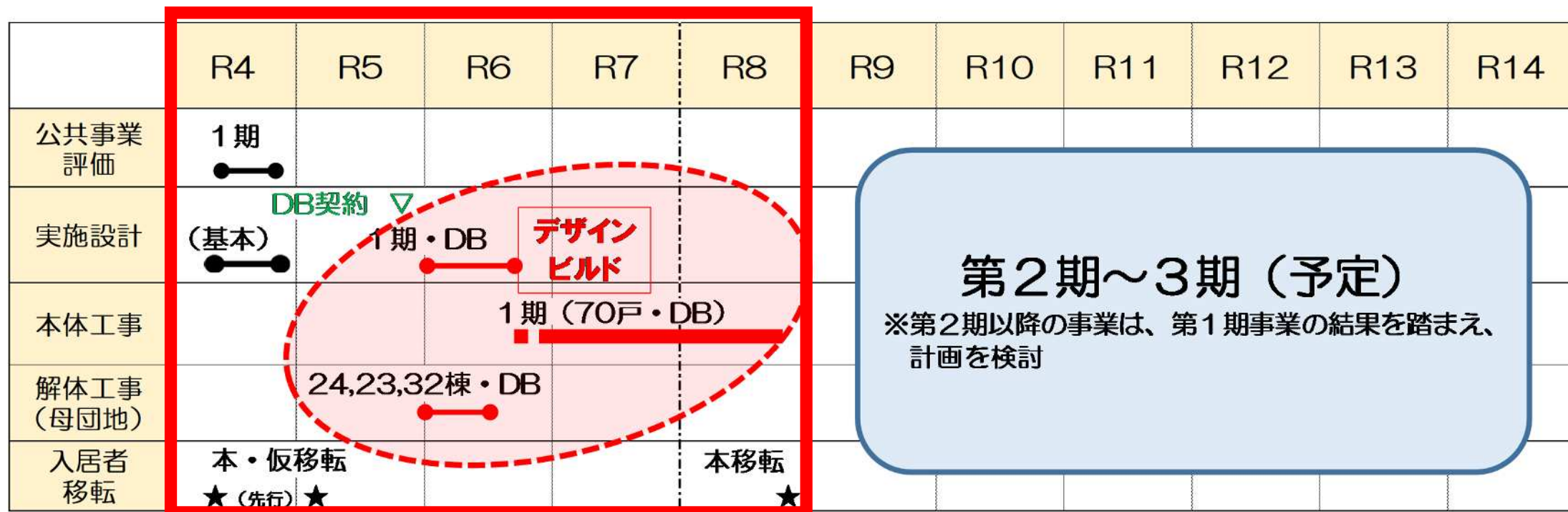
永黒団地 (10棟/管理戸数 121戸/入居戸数 99戸)
永黒第一団地 (6棟/管理戸数 200戸/入居戸数110戸)
緑ヶ丘団地 (10棟/管理戸数 158戸/入居戸数116戸)
全体 (26棟/管理戸数 479戸/入居戸数 325戸)



(新) 永黒 団地	第1期(R6-8年度) RC9階 (1棟/管理戸数 70戸)
	第2～3期 (予定)
全体	建設戸数 約180戸

## 【参考】事業の全体スケジュール（第1～3期）

### 第1期



### ◆ 第1期

R4年度  
R5年度～8年度

基本設計  
デザインビルド  
(実施設計、解体工事、本体工事)

### ◆ 第2～3期（予定）

R9年度～R14年度  
※ 第1期事業の結果を踏まえ、計画を検討

## **【公共事業評価 対象】**

**永黒団地(第1期)市営住宅整備事業**

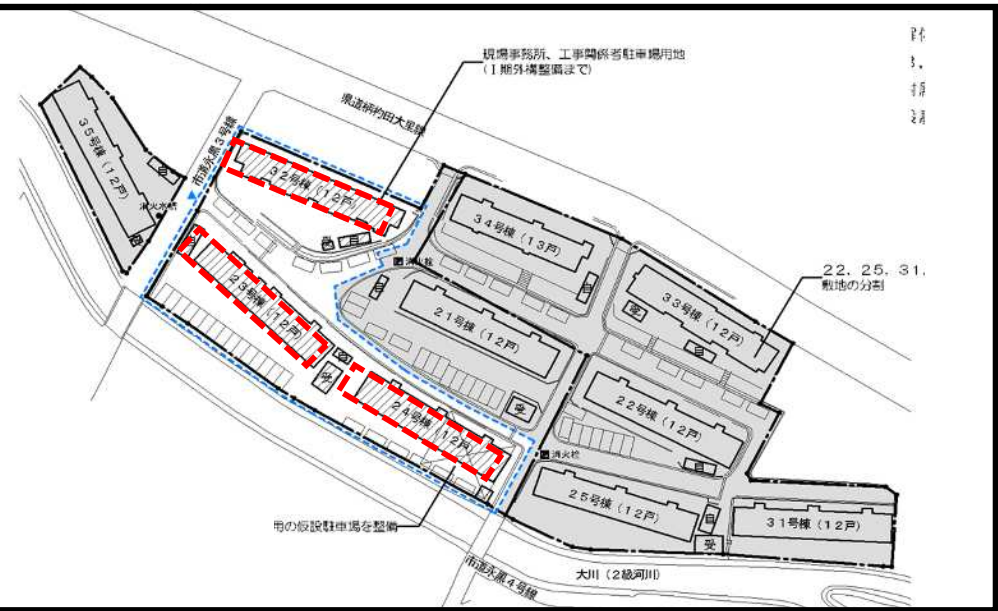
## ■ 第1期事業概要 ※今回の公共事業評価対象

- ▶ 事業目的 : 市営住宅を将来にわたり安定的に供給するため、「北九州市公共施設マネジメント実行計画」等に基づく管理戸数の縮減に向け、老朽化した住宅の建替えに際して集約再配置を進めるもの
- ▶ 事業箇所 : 北九州市門司区永黒二丁目（市営永黒団地敷地内）
- ▶ 実施主体 : 北九州市（事業担当課：建築都市局 住宅部 住宅整備課）
- ▶ 事業期間 : 令和4～8年度
- ▶ 事業内容 : 永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転
- ▶ 建設戸数 : 70戸（延べ面積 3,558㎡）RC造 9階建  
※参考：現在戸数 121戸（延べ面積9,716㎡）
- ▶ 概算事業費 : 1,547百万円
- ▶ 目標指標 :
  - ①管理戸数の削減（R4）121戸 →（R8）70戸
  - ②耐震性能の確保(耐震化)（R4）66.6% →（R8）100%
  - ③住戸内バリアフリー化（R4）0 →（R8）100%

## ■ 第1期事業 工事等の流れ

### ① 既存住棟の解体工事

- ・全3棟 (23号棟 / 24号棟 / 32号棟)
- ・R6年度 予定

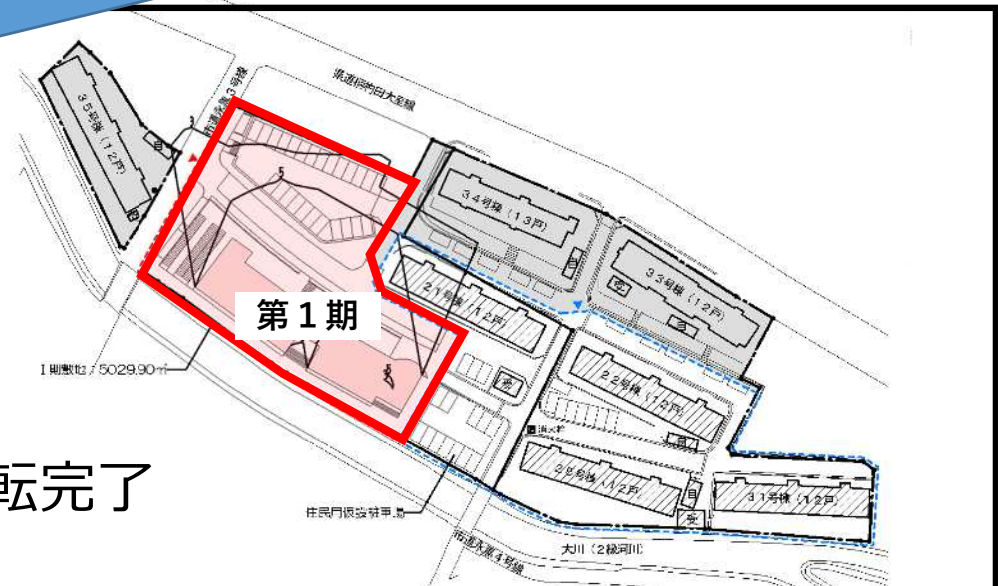


### ② 新築市営住宅建設工事

- ・RC造 9階建て 70戸
- ・R6~8年度 予定

### ③ 永黒団地入居世帯の移転

- ・既存住棟の入居世帯は全て新築等へ移転完了
- ・R8年度 予定



## ■ 事業費

合 計		15億 4,731万円
	建物工事費(設計費含む)	12億 8,810万円
	解体工事費	1億 3,483万円
	その他経費	1億 2,438万円

## ■ 財源

合 計		15億 4,731万円
	一般財源	3,946万円
	国庫補助金	6億 8,285万円
	地方債	8億 2,500万円

※国庫補助金は、「社会資本整備総合交付金(国土交通省)」を活用

## 1 事業の必要性

### (1) 現状と課題

#### ○住宅セーフティネット機能として安定的に供給

- ・市営住宅は、公営住宅法において「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の推進に寄与することを目的とする」という趣旨にのっとり、整備するものである。市民の居住を守る最終的なセーフティネットとして、引き続き安定的に供給する必要がある。

#### ○建物の老朽化等に伴う建替え更新

- ・永黒団地は、S29年から39年にかけて建設され、築60～70年が経過しており老朽化が著しい。また、10年程度で全ての住棟が耐用年数の70年を超えることから、ストックとしての継続活用は困難であり、建替えによる更新が必要である。

#### ○耐震性能の不足

- ・永黒団地の住棟は「旧耐震基準」(S56以前)で建設されており、耐震診断の結果、耐震性能が不足している。

## 1 事業の必要性

### (1) 現状と課題

#### ○高齢化に対応した住宅の供給（バリアフリー化）

- ・対象団地は、住戸内及び共用部に段差があり、また、エレベーターの無い4～5階建てであることから、高齢者等に配慮したバリアフリー環境が整っていない。

#### ○カーボンニュートラルに向けた取組

- ・本市では、北九州市地球温暖化対策実行計画において、CO2排出量の削減目標が示されており、この実現のためには、市営住宅においても、建物の断熱化や高効率設備の採用による省エネ及び太陽光発電設備等の設置による創エネの実施により、省CO2を進めることが重要である。

#### ○災害危険区域に立地する団地の集約

- ・永黒第一団地、緑ヶ丘団地は、土砂災害警戒区域内（一部は土砂災害特別警戒区域）に位置しており、早期に区域外への再配置を行う必要がある。また、築年数も50～60年が経過して老朽化が進んでいる。よって、永黒団地の建替えに合わせて集約再配置を行う。



## 1 事業の必要性

### (2) 将来需要（将来にわたる必要性の継続）

- ・市営住宅の入居率は、全市平均で79%と高い状況にあるが、永黒団地は82%でこれを上回る。  
（参考）永黒第一団地：55%、緑ヶ丘団地：73%
- ・エレベーターのある住棟の入居率は約 9割（エレベーターのない住棟は約 7割）と高く、建替えによりエレベーターが整備されることで入居率向上が期待できる。
- ・本市の市営住宅供給戸数は、現状、世帯数に対し約 7.5%である。  
公共施設マネジメント実行計画に基づき管理戸数を 2055(R37)年に 2 万戸とすれば、世帯数に対し、約 6%に低下する見込みであることなどから、引き続き入居率は高い状況で推移するものと思われる。

## 1 事業の必要性

### (3) 市の関与の妥当性

- ・公営住宅法では、**整備の事業主体は地方公共団体**としており、国は地方公共団体に対して、財政上、金融上、技術上の援助を与えなければならないとしている。
- ・福岡県においても市内に 25団地、約 3,900戸の県営住宅を管理しており、老朽化した住棟について建替え等を実施している。なお、県とは H30年に協定を結び、建替え事業等の際、移転入居世帯の一部について相互受け入れを行っている。

## 1 事業の必要性

### (4) 事業の緊急性

- ・永黒団地はS29年から39年にかけて建設され、早い住棟ではR7年、遅いものでR17年に耐用年数の70年を超える。
- ・近年、土砂災害が頻発している状況を踏まえ、土砂災害警戒区域、特に土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に位置する団地については、集約再配置により早急に危険回避を図る必要がある。永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の一部はレッドゾーンである。
- ・現建物は旧耐震基準で建設されていることから、現行耐震基準を満たすよう早急に更新する必要がある。
- ・2040(R22)年頃から耐用年数の到来する住棟が急激に増加することを見据え、建替えのほか、既存市営住宅や民間住宅の移転先としての積極的活用など、早い段階で試行的に取り組む必要がある。

## 2 事業の有効性

事業効果として、本事業を実施することにより、公共施設マネジメント実行計画が推進されるとともに、市営住宅が市民の居住を守る最終的なセーフティネットとして引き続き機能し、入居者にとって「安全・安心」、「利便性」の向上等が図られる。

- **建物の老朽化が解消（安全・安心、利便性）**
- **現行基準を満たす建物の耐震化（安全・安心）**
- **高齢化に対応したバリアフリー化（安全・安心、利便性）**
- **ZEH水準や太陽光発電設備の採用によるカーボンニュートラルの実現（利便性）**
- **土砂災害特別警戒区域からの早期移転が実現（安全・安心）**

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (1) 建設時のコスト縮減対策

#### ○ 構造・整備基準等によるコスト縮減

- ・市営住宅の整備に当たっては、「北九州市営住宅条例」「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づき整備している。使用する材料等については量産品を基本とし、華美なものを使用していない。また、各住戸の面積は要綱で定める最小面積としている。
- ・整備基準についてはこれまで、階高を低く抑える、単身者の増加を受けてコンパクトタイプを供給するなど随時見直しを行っている。
- ・市営住宅の1戸当たりの建設費は、公営住宅法に基づく国庫補助金の算定基準である標準建設費以下とする。

#### ○ 事業の進め方によるコスト縮減

- ・本事業は、永黒団地敷地における現地建替えであり、第1～3期に工区を分けてローリングすることで、新たな用地取得はせずに、仮移転の必要な世帯数も最小限として、事業費の抑制を図っている。
- ・永黒団地の敷地は、他の2団地と比較して敷地の高低差が小さいことから、造成費についても抑制できている。

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (1) 建設時のコスト縮減対策

#### ○ 事業規模の適正化

- ・第1期事業においては、管理戸数121戸のうち入居は99世帯であり、うち、（移転先希望調査によれば、）新築への入居希望が73世帯であることから、70戸を建設する。
- ・今後、既存市営住宅をはじめ、希望する移転先の変更等により、上記70戸に余剰が生じた場合には、第2期以降の事業で集約を予定する、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の入居世帯を斡旋する。
- ・永黒団地に建設する住棟については、法定適合の範囲内で高層化するなど最大限高度利用を図ることで、敷地を有効活用する。

① 永黒団地(新築)への移転を希望する世帯 ……73世帯

（参考）既存市営住宅(9世帯)、民間住宅等(7世帯)、未回答(10世帯)

② 第1期事業における計画戸数 ……70戸（※法令適合の範囲内で最大限に高度利用）

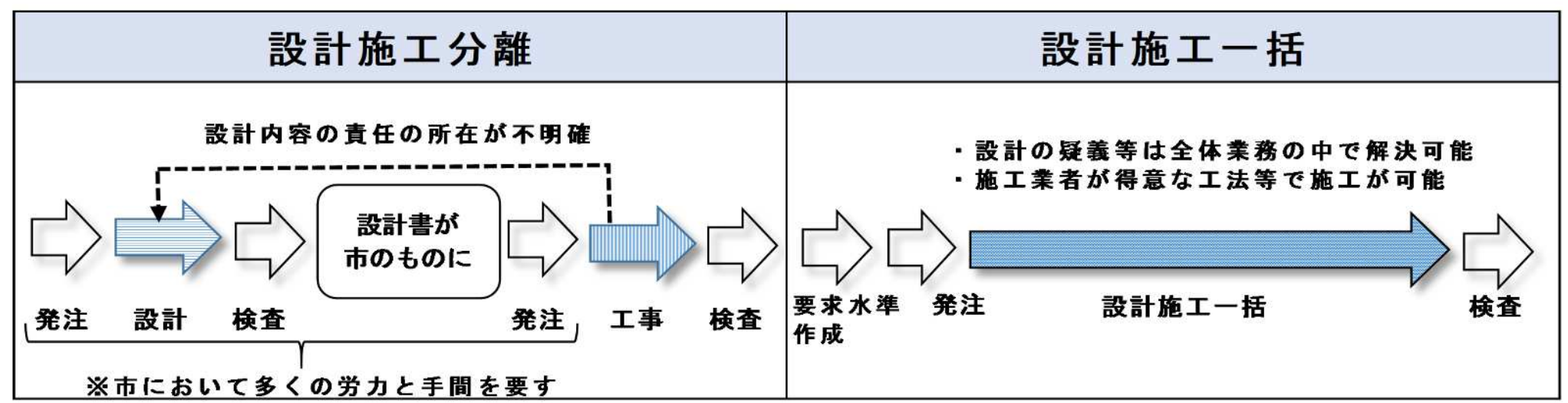
∴ ① 73(世帯) ≧ ② 70(戸)

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (1) 建設時のコスト縮減対策

#### ○ 設計施工一括発注の採用

コスト縮減、工期短縮、生産性向上等、設計・工事における多様な課題への対応として、民間の施工業者の技術力・ノウハウを活用した、「設計施工一括発注（デザインビルド）方式」を**試行的に採用**する。



## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (1) 建設時のコスト縮減対策

#### ○ 民間住宅の活用

- ・公共施設マネジメント実行計画において、2040(R22)年頃から耐用年数の到来する住棟が急激に増加することから、この期間においては民間住宅の活用を図ることとしている。
- ・これを見据え、実現可能性や課題を早い段階で把握するため、本事業において試行的に実施する。
- ・具体的には、民間住宅について、国の制度を活用して家賃補助を行うことにより、入居世帯の移転先としての活用を今後検討する。

#### ※ 事業へのPFI導入検討

- ・第1期事業では余剰地が発生しないことから、これを活用した収益性の高い事業が展開できない。
- ・このため、事業者の参入可能性は低く、公設公営によることとする。



## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (2) 管理運営の検討

#### ○ 管理代行制度(公営住宅)\*、指定管理者制度(改良住宅)による管理

市営住宅の管理については、公営住宅は管理代行制度（※）、改良住宅は指定管理者制度により、市住宅供給公社へ一括して委託し、事務の効率化、経費削減等を図っている。

<R3年度実績>

	管理戸数	維持管理費等
管理代行制度(公営住宅)	27,545戸	約 34.6億円
指定管理者制度(改良住宅)	4,929戸	約 6.1億円
合計	32,474戸	約 40.7億円

※公営住宅法第47条に規定された制度（他の地方自治体又は地方住宅供給公社が管理するもの）

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (2) 管理運営の検討

#### ○ 管理業務へのPFI等導入検討

- ・市営住宅の管理は、効率的で長期に安定した管理運営を行う必要があることから、管理代行制度等により市住宅供給公社が行っている。
- ・管理代行制度は、公営住宅法上、事業主体以外の地方自治体又は住宅供給公社のみに限定されており、民間事業者には適用されない。
- ・民間事業者が市営住宅を管理する場合、指定管理者制度を活用することとなるが、公募や入居決定に係る業務は委託できないため、引き続き市職員が対応することとなり、二重管理によるコスト増等が懸念される。
- ・このため、現状では市住宅供給公社による管理が望ましいと考えるが、今後、余剰地の活用等による、収益性の高い事業が可能な場合は、PFI等導入の可能性についても検討を行う。

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (3) 費用便益分析

- B/Cは、国土交通省の「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に基づき算出
- なお、本事業は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な住宅を賃貸するものであり、収益を伴わない事業

#### ■ 費用の算定の考え方

市営住宅の建設費に要する費用と、評価対象期間中（70年間）の修繕費を対象

#### ■ 便益の算定の考え方

市営住宅の家賃収入、駐車場収入及び建物、用地の残存価値を対象

※現在価値に換算する社会的割引率は4%

費用 (C)	割引後
建設費	1,127百万円
修繕費	300百万円
設計費等	346百万円
	= 1,773百万円

便益 (B)	割引後
家賃	1,601百万円
駐車場利用料	43百万円
建物等残存価値	31百万円
	= 1,675百万円

#### 便益 (B) / 費用 (C)

= 0.9446 > 0.8 (公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法の採択目標値)

→ 採択目標値達成

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (4) 事業の採算性

- ・市営住宅の政策目的は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な住宅を賃貸するものであり、家賃収入はあるものの、収益を目的とした事業ではない。
- ・なお、事業費については、入居者からの家賃収入のほか、国からの交付金等で賄うこととなっている。

## 4 事業の熟度

### ○ 関係者等との調整

<R4年5月>

永黒団地の町内会に対し、事業内容の説明及び協議

<R4年6月>

永黒団地の入居全世帯に対し、移転先について意向調査を実施（※入居99世帯中、73世帯が永黒団地への移転を希望）

<R4年7月>

第1期事業の本体工事範囲に位置する既存住棟3棟の入居世帯に対し、移転に関する説明会を開催（※第2期以降の事業で集約を予定する、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の入居世帯に対する説明会及び意向調査は、今後実施予定）

### ○ 法令への適合等

- ・R3年度に基本計画を完了、R4年度は基本設計を実施中（建築基準法等関係法令への適合について確認済）

### ○ 用地取得について

- ・建設工事は、既存の永黒団地内で行うこととしており、新規の用地取得はない。

## 5 環境・景観への配慮

- ・道路整備事業及び面的開発事業に係る「環境配慮チェックリスト」によるチェックを実施済みであり、十分な環境配慮を行う。  
また、建築物の建設事業に係る「環境配慮チェックリスト」については、実施設計の際にチェックを行う。  
なお、環境アセスメントは対象外である。
- ・用途は従前と同様、集合住宅であり、環境は変わらない。  
高層化に伴う日影については、北側に駐車場を配置するなど工夫し、建築基準法の制限に適合させる。
- ・景観については、景観アドバイザー制度を活用し、専門家の意見を踏まえ外観の色彩等を決定する。
- ・環境配慮の観点から、「北九州市建築物総合環境性能評価制度（CASBEE北九州）」の評価ランク「B+」以上の取得を目指す。
- ・カーボンニュートラルの実現に向け、建物をZEH水準で整備するとともに、太陽光発電設備を設置する。

## 評価・対応方針

### ○ 短期の視点

- ・本事業では、第1期事業で耐用年数の到来が間近で老朽化が進行しているなどの理由により永黒団地を建て替え、第2期以降で土砂災害の危険性が高い区域に位置する状況等を踏まえ、2団地（永黒第一、緑ヶ丘）の集約再配置を行い、既存の短期的課題を解決。

### ○ 中長期の視点

- ・市営住宅は、耐用年数の到来する住棟が2040(R22)年頃から急増。老朽化が著しく、解体又は建替え更新が必要だが、事業量が集中するほか、入居世帯の移転先を十分確保できないおそれあり。
- ・この状況を見据えつつ、管理戸数を2055(R37)年に2万戸まで縮減し、市営住宅を安定的に供給する必要あり。
- ・このため、既存市営住宅、民間住宅等を入居世帯の移転先として積極活用するとともに、新築の戸数を最小限とする集約建替えを行い、管理戸数を削減するなど、市営住宅の総量を抑制するための取組を進める。

### ○ まとめ

- ・本事業では、短期的課題の解決に加え、中長期の視点からも、今後の課題等を早期に把握するため様々な取組を試行的に実施。（既存市営住宅や民間住宅等の移転先としての積極的活用、デザインビルドの採用、ZEH水準での整備や太陽光発電設置 等）
- ・以上のことから、公共施設マネジメント実行計画の実現、住宅困窮者への市営住宅の安定的供給に向け、本事業は計画どおり実施する。