

■市営住宅の課題

1. 居住性の課題

①安全性の確保

- 自然災害に対する入居者の安全性の確保
  - ・浸水想定 2.0m以上に立地している団地：1 団地
  - ・土砂災害特別警戒区域に立地している団地：1 団地
  - ・土砂災害警戒区域に立地している団地：2 団地
- 躯体の安全性の確保
  - ・修繕周期を迎え、劣化する外壁や屋根の安全確保

②居住性の確保

- 建設後の設備機器の未更新やバリアフリー改修
  - ・高齢者世帯に向けたバリアフリー改修の需要増加
  - ・現代のライフスタイルに合った設備機器の更新

2. 維持管理上の課題

①建物の長寿命化を図るための対応

- 建物点検調査
  - ・日常的な団地敷地や躯体の修繕箇所の把握
  - ・修繕周期に基づいた修繕

②住民参加による維持管理の推進

- 入居者高齢化
  - ・コミュニティ活動参加者の高齢化
  - ・維持管理費の増加
- コミュニティの希薄化や参加敬遠
  - ・コミュニティ活動の参加意欲減少（若年層）
  - ・外国人世帯とのコミュニケーション低迷

③工事費の平準化

- 計画修繕と設備機器の修繕周期の違い

3. セーフティネットの強化

①ニーズに応じた市営住宅の提供

- 高齢者や障害者の住戸間の住み替え
  - ・バリアフリー対応住戸の空室が少ない
- 核家族化や単身世帯の増加による世帯の小規模化
  - ・4人以上の世帯が対象の住戸における長期空室
- 外国人世帯との多文化共生
  - ・居住するための多文化の意識相違
  - ・近隣住民とのコミュニケーション不足や敬遠

■市営住宅の基本方針

【方針1】安全・安心な市営住宅ストックの確保

- 安全・安心な市営住宅の確保
  - ・土砂災害特別警戒区域と浸水想定 2.0m以上の災害リスクの高い団地の計画方針の見直し
- 躯体の性能低下を防ぐ維持管理
  - ・屋上防水や外壁塗装等を必要に応じて実施

【方針2】多様なニーズに対応した居住環境の整備

- バリアフリー化の推進
  - ・市営住宅のバリアフリー化（1階を中心に推進）
  - ・住宅性能評価高齢者等級3を目指したバリアフリー整備
- 時代の変化に応じた設備等の改修
  - ・3点給湯やUB化、換気扇等の居住環境の改修
  - ・和室を洋室に改修

【方針3】長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

- 日常点検の強化
  - ・日常点検の実施と点検結果に基づいた整備による長寿命化
- 予防保全及び計画修繕の実施
  - ・修繕周期に基づいた長寿命化の実施
- 修繕によるライフサイクルコストの縮減
  - ・管理期間延長によるライフサイクルコストの縮減
  - ・計画的な維持管理による効果的な長寿命化
  - ・計画修繕サイクルの構築

【方針4】コミュニティ活性化による市営住宅管理の充実

- 団地全体での多世代居住（高齢者・子育て世帯・外国人等）の促進
  - ・多世代居住者参加によるコミュニティ活性化
  - ・団地敷地の維持管理と入居者交流

【方針5】住宅確保要配慮者に対応した住宅ストックの活用

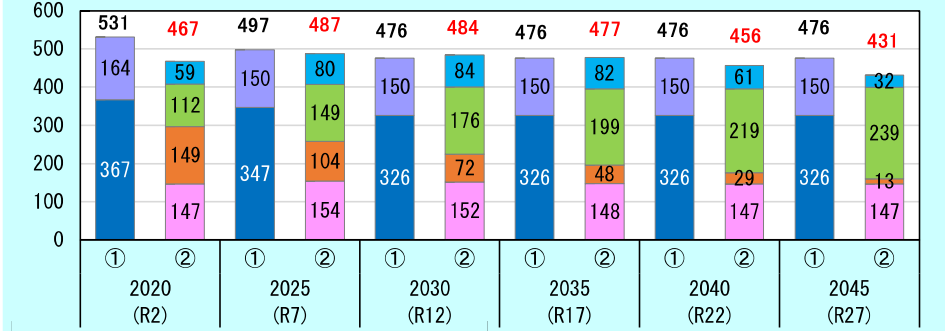
- 多様なニーズに対応したセーフティネット機能
  - ・バリアフリー対応住戸の増加と、住み替えの促進
  - ・入居条件の緩和の検討
  - ・不動産団体と連携した民間賃貸住宅の居住支援の検討
- 増加する外国人世帯に対応した情報提供・サポートの充実
  - ・多言語での住宅情報の提供
  - ・外国人世帯とのコミュニケーションの支援

■市営住宅の事業手法

1. 市営住宅の管理戸数

住宅セーフティネットが必要な「特定のニーズを有する要支援世帯」は、令和2年467世帯、令和7年487世帯でピークに達し、その後減少傾向で令和27年431世帯になると予測します。

市営・県営住宅は、令和2年531戸（市367戸）と住宅セーフティネットが必要な世帯数を上回っており、令和27年にも431世帯を上回る476戸（市326戸）の管理戸数を確保します。



①公営住宅 ■市営住宅（戸数） ■県営住宅（戸数）  
②特定ニーズを有する要支援世帯 ■A ■B ■C ■D

2. 市営住宅の基本方針に基づく計画推進

用途廃止、個別改善、維持管理に区分して、市営住宅の計画的な整備を推進します。

用途廃止	平安、森尾、光明寺、春日 (平安：浸水想定 2~3m未満) (森尾：土砂災害特別警戒区域)						
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>①安全性確保型改善 該当なし</li> <li>②長寿命化型改善 新町、北野、高岡（C棟）、下三草</li> <li>③福祉対応型改善(複数階の団地は1階を対象に実施) 嬉野台（9号棟3戸）、家原（1・2号棟6戸） 岩の花、北野（1~3号棟6戸） 河高（A・B棟8戸）、藪、森</li> <li>④居住性向上型改善                             <table border="1"> <tr> <td>UB</td> <td>嬉野台（9号棟）、家原(北)、河高</td> </tr> <tr> <td>3点給湯</td> <td>嬉野台（9号棟）、家原(北)、岩の花、河高、藪、森</td> </tr> <tr> <td>換気扇</td> <td>嬉野台（9号棟）、家原(北)、森</td> </tr> </table> </li> <li>⑤全面的改善(福祉対応・居住性向上・長寿命化の複合整備) 鴨川、嬉野台（1~8号棟）、家原（南）</li> </ul>	UB	嬉野台（9号棟）、家原(北)、河高	3点給湯	嬉野台（9号棟）、家原(北)、岩の花、河高、藪、森	換気扇	嬉野台（9号棟）、家原(北)、森
UB	嬉野台（9号棟）、家原(北)、河高						
3点給湯	嬉野台（9号棟）、家原(北)、岩の花、河高、藪、森						
換気扇	嬉野台（9号棟）、家原(北)、森						
維持管理	小元、高岡（A・B・D棟）						

3. その他市営住宅の検討事項

上記の整備のほか、以下の事項への対応を検討していきます。市営住宅の需要や長期空室の状況など、実情を踏まえた対応を検討します。

- EV 設置検討（高齢者等における上階利用）
- 目的外使用（月・年単位でのお試し居住、シェアハウス）
- 団地コミュニティの活性化（地域集会所としての開放）
- 家賃補助（低廉な民間賃貸住宅の活用）
- 外国人へのサポート継続と拡充