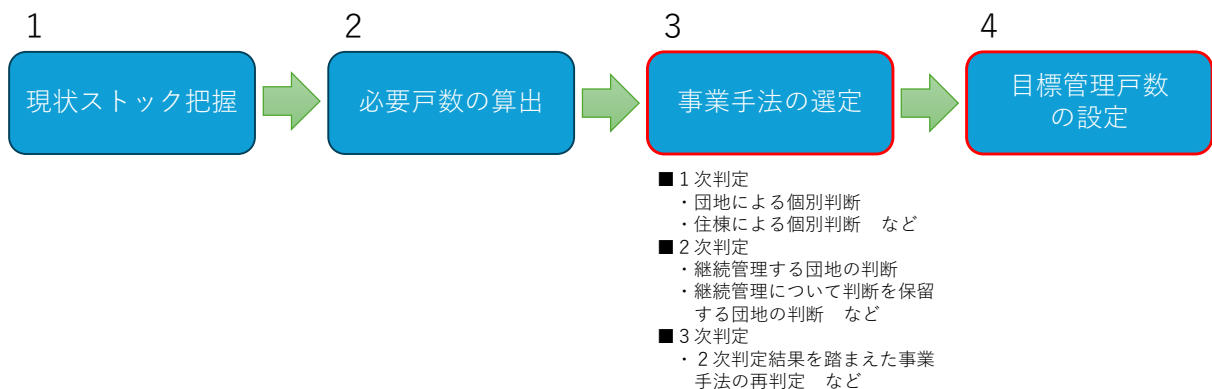


## 敦賀市公営住宅等長寿命化 計画の改定について

1

### 計画改定のポイント

- ・ 目標管理戸数の設定 . . . 将来の需要見通しから推計した必要戸数を基に設定
- ・ 各住棟別の事業手法を設定 . . . 改善、維持管理、用途廃止、建替を選定



2

## 1. 現状ストック状況把握

令和7年4月時点

|        | 団地名       | 棟数    | 戸数                    |
|--------|-----------|-------|-----------------------|
| 中層耐火構造 | 曙 住 宅     | 2 棟   | 4 6 戸                 |
|        | 角 鹿 住 宅   | 2 棟   | 3 8 戸                 |
|        | 清 水 住 宅   | 2 棟   | 7 0 戸                 |
|        | 新 津 内 住 宅 | 6 棟   | 1 4 1 戸               |
|        | 東 洋 住 宅   | 4 棟   | 1 0 0 戸               |
|        | 松 栄 住 宅   | 3 棟   | 5 0 戸                 |
|        | 三 島 住 宅   | 2 棟   | 1 8 戸                 |
|        | 開 住 宅     | 2 棟   | 2 4 戸                 |
|        | 三 楽 園 住 宅 | 1 7 棟 | 4 8 1 戸               |
|        | 和 久 野 住 宅 | 4 棟   | 1 2 0 戸<br>(特公賃 8 戸含) |
|        | 桜 ケ 丘 住 宅 | 7 棟   | 1 6 4 戸               |
|        | 1 1 団地    | 5 1 棟 | 1, 2 5 2 戸            |

|           | 団地名          | 棟数    | 戸数      |
|-----------|--------------|-------|---------|
| 簡易耐火構造・木造 | 簡易耐火構造 2 階建て |       |         |
|           | 和 久 野 住 宅    | 8 棟   | 4 8 戸   |
|           | 桜 ケ 丘 住 宅    | 1 7 棟 | 1 0 2 戸 |
|           | 簡易耐火構造 平屋建て  |       |         |
|           | 桜 ケ 丘 住 宅    | 1 5 棟 | 5 6 戸   |
|           | 木造           |       |         |
|           | 松 栄 住 宅      | 3 棟   | 6 戸     |
|           | 3 団地         | 4 3 棟 | 2 1 2 戸 |

| 団地数    | 棟数    | 戸数         |
|--------|-------|------------|
| 1 1 団地 | 9 4 棟 | 1, 4 6 4 戸 |

3

3

## 2. 必要戸数の算出

### (1) 概要

今回の計画改定では【住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム】により「著しい困窮年収未満の世帯」の数を算出し、公営住宅等の必要戸数を推計する。

【住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム】  
地方公共団体が公営住宅の必要戸数を適切に設定できるよう国土交通省国土技術政策総合研究所が開発  
国勢調査等の統計情報を入力し自動推計  
2050年までの5年毎の時点の長期的推計が可能

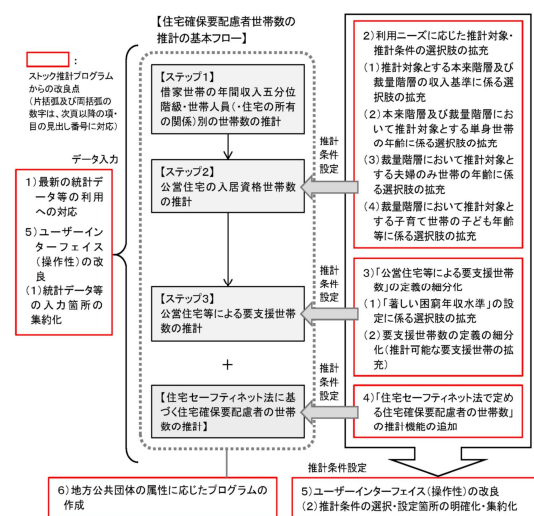
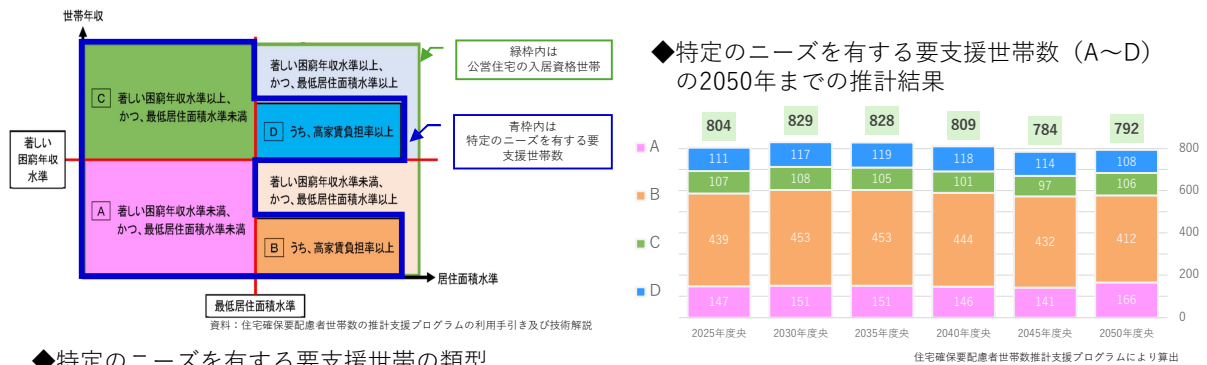


図 2.1 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点の見取り  
資料：住宅確保要配慮者世帯数の推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

4

## (2) 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる算出結果



5

## (3) 必要戸数の検討

- ・プログラムにより推計された2050年時点の要支援世帯数（792戸）を市営住宅として最低限必要な戸数と考える。
- ・市営住宅として管理運営を行っていくうえで支障のない戸数を検討



直近で公募時の応募倍率が1以上であった平成27年度が適正な入居状況であったと仮定

平成27年度末の実質入居率（政策空き家を除いた入居率）が91.7%で需要に対する供給ができていたと考えられるため、管理運営上約9割の入居率とする必要がある。



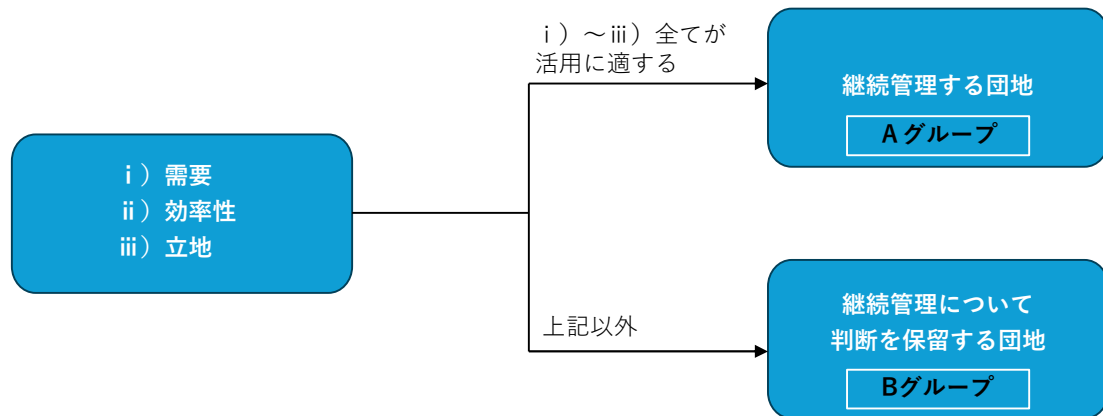
$$2050年時点の必要戸数 \\ 792戸 \div 90\% = 880戸$$

6

### 3. 事業手法の選定フロー

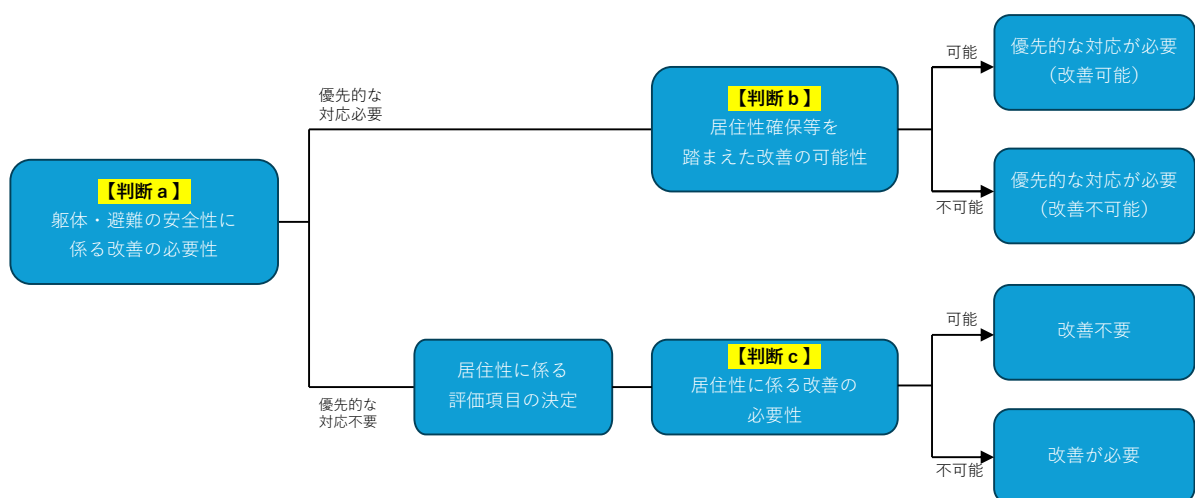
#### (1) 1次判定

1次判定① (団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針)



7

1次判定② (住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)

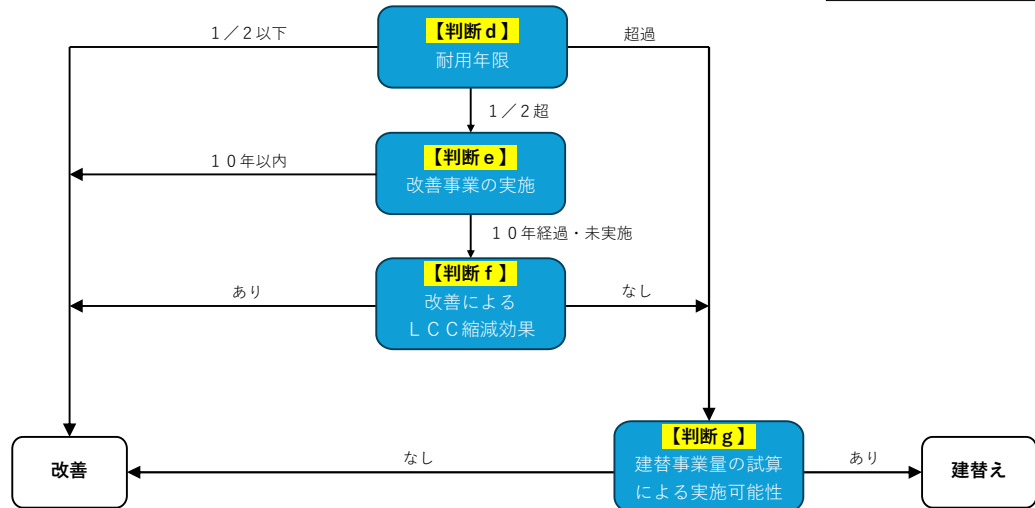


8

## (2) 2次判定

2次判定（事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

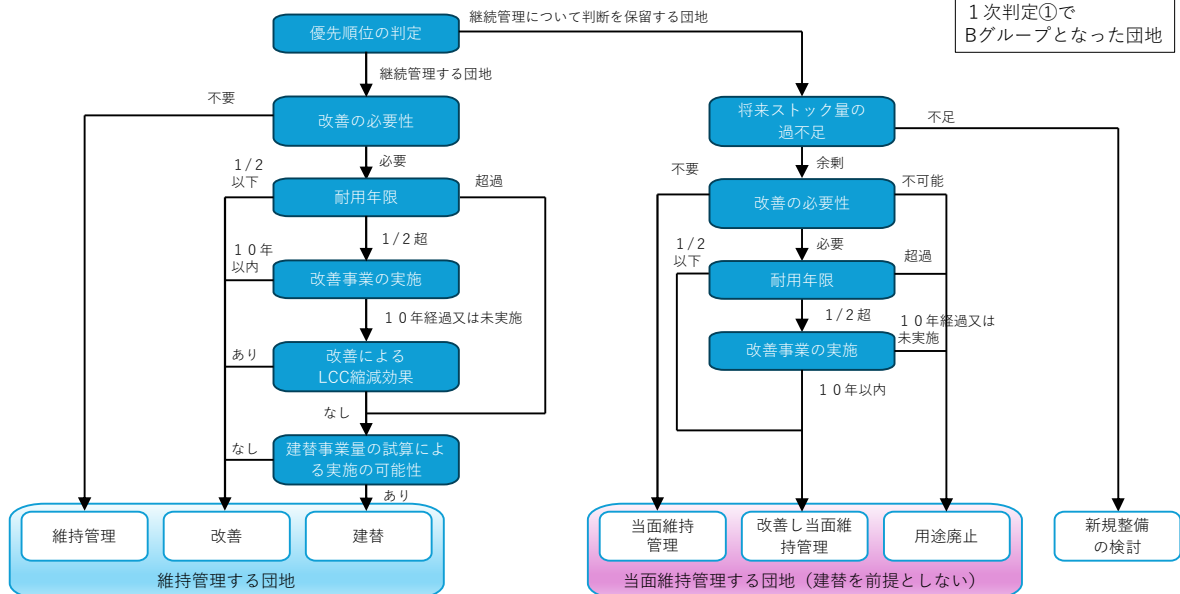
1次判定①で  
Aグループとなった団地



9

## 2次判定（事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定①で  
Bグループとなった団地



10

## 1次・2次判定結果 団地別

| 団地名 | 棟番号       | 1次判定     |                         |   | 2次判定     |           |
|-----|-----------|----------|-------------------------|---|----------|-----------|
| 曙   | 1、2号棟     | 判断保留する団地 | 優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止 | B | 当面管理する団地 | 用途廃止      |
| 角鹿  | 2、3号棟     | 判断保留する団地 | 優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止 | B | 当面管理する団地 | 用途廃止      |
| 清水  | 1、2号棟     | 判断保留する団地 | 改善、建替又は用途廃止             | B | 継続管理する団地 | 改善        |
| 新津内 | 1～3号棟     | 継続管理する団地 | 改善又は建替                  | A | 継続管理する団地 | 改善        |
|     | 4、5号棟     |          | 改善又は建替                  | A |          | 改善        |
|     | 6号棟       |          | 維持管理                    | A |          | 維持管理      |
| 三楽園 | 1、2号棟     | 判断保留する団地 | 改善、建替又は用途廃止             | B | 当面管理する団地 | 用途廃止      |
|     | 3号棟       |          | 優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止 | B |          | 改善し当面維持管理 |
|     | 4、5号棟     |          | 改善、建替又は用途廃止             | B |          | 改善し当面維持管理 |
|     | 6～17号棟    |          | 改善、建替又は用途廃止             | B | 継続管理する団地 | 改善        |
| 東洋  | 1～4号棟     | 判断保留する団地 | 改善、建替又は用途廃止             | B | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理 |
| 三島  | 1号棟       | 判断保留する団地 | 改善、建替又は用途廃止             | B | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理 |
|     | 2号棟       |          |                         |   |          | 用途廃止      |
| 開   | 1、2号棟     | 判断保留する団地 | 改善、建替又は用途廃止             | B | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理 |
| 松栄  | 1～3号棟     | 維持管理する団地 | 改善又は建替                  | A | 継続管理する団地 | 改善        |
|     | 木造3棟      |          | 改善又は建替                  | A |          | 建替        |
| 桜ヶ丘 | 1、2号棟     | 判断保留する団地 | 優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止 | B | 当面管理する団地 | 用途廃止      |
|     | 3号棟       |          | 優先的な建替又は優先的な用途廃止        | B |          | 優先的な用途廃止  |
|     | 4～7号棟     |          | 改善、建替又は用途廃止             | B | 継続管理する団地 | 改善        |
|     | 簡平15棟     |          | 改善、建替又は用途廃止             | B | 当面管理する団地 | 用途廃止      |
|     | 簡二17棟     |          | 改善、建替又は用途廃止             | B |          | 用途廃止      |
| 和久野 | 1、2、5、6号棟 | 判断保留する団地 | 維持管理又は用途廃止              | B | 継続管理する団地 | 維持管理      |
|     | 簡二8棟      |          | 維持管理又は用途廃止              | B | 当面管理する団地 | 当面維持管理    |

11

## (3) 3次判定

### 1) 将来的な活用にあたっての優先的順位

※2次判定の結果、団地内で判定結果が異なるものについて再判定を行う。

| 対象団地   | 2次判定結果                                                                 | 判定結果                                 |
|--------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ・新津内団地 | 1～5号棟 :〔改善〕<br>6号棟 :〔維持管理〕                                             | 2次判定のまま                              |
| ・三楽園団地 | 1、2号棟 :〔用途廃止〕<br>3号棟 :〔優先的な改善〕<br>4、5号棟 :〔改善し当面維持管理〕<br>6～17号棟 :〔改善〕   | 見直し<br>(3号棟:優先的な改善<br>↓<br>将来的に用途廃止) |
| ・三島団地  | 1号棟 :〔当面維持管理〕<br>2号棟 :〔用途廃止〕                                           | 2次判定のまま                              |
| ・松栄団地  | 1～3号棟 :〔改善〕<br>木造3棟 :〔建替〕                                              | 見直し<br>(木造8棟:建替→用途廃止)                |
| ・桜ヶ丘団地 | 1、2号棟 :〔用途廃止〕<br>3号棟 :〔優先的な用途廃止〕<br>4～7号棟 :〔改善〕<br>簡平15棟、簡二17棟 :〔用途廃止〕 | 2次判定のまま                              |
| ・和久野団地 | 1、2、5、6号棟 :〔維持管理〕<br>簡二8棟 :〔当面維持管理〕                                    | 2次判定のまま                              |

### 2) 集約・再編等の可能性に関する検討

※近接団地について集約等の可能性を検討

| 対象団地   | 判定結果                            |
|--------|---------------------------------|
| ・清水団地  | 2次判定のまま<br>(一定の規模を有し需要が見込まれる)   |
| ・新津内団地 |                                 |
| ・東洋団地  | 2次判定のまま<br>(小規模な開・三島は将来的に統合を検討) |
| ・開団地   |                                 |
| ・三島団地  |                                 |

10年以内に改善事業を行っているため、2次判定では優先的な改善と判定されたが、棟全体を政策空き家に位置付けており、入居の募集を行っていないことから、今後の供給量に支障がないと判断し「将来的に用途廃止」とする。

木造住棟については、戸数の少なさ及び中層耐火構造住棟との耐用年限の差異を踏まえ、中層耐火構造の建替検討に併せて団地における必要戸数を再検討を行うこととし、「用途廃止」とする。

12

### 3 次判定結果

| 団地別 | 棟番号       | 戸数   | 3 次判定    |            |            |
|-----|-----------|------|----------|------------|------------|
| 曙   | 1、2号棟     | 46戸  | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
| 角鹿  | 2、3号棟     | 38戸  | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
| 清水  | 1、2号棟     | 70戸  | 継続管理する団地 | 改善         |            |
| 新津内 | 1～5号棟     | 114戸 | 継続管理する団地 | 改善         |            |
|     | 6号棟       | 27戸  |          | 維持管理       |            |
| 三束園 | 1、2号棟     | 50戸  | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
|     | 3号棟       | 30戸  |          | (将来的に)用途廃止 |            |
|     | 4、5号棟     | 50戸  |          | 改善し当面維持管理  |            |
|     | 6～17号棟    | 351戸 | 継続管理する団地 | 改善         |            |
| 東洋  | 1～4号棟     | 100戸 | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理  |            |
| 三島  | 1号棟       | 12戸  | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理  | 将来的には統合を検討 |
|     | 2号棟       | 6戸   |          | 用途廃止       |            |
| 開   | 1、2号棟     | 24戸  | 当面管理する団地 | 改善し当面維持管理  |            |
| 松栄  | 1～3号棟     | 50戸  | 継続管理する団地 | 改善         |            |
|     | 木造3棟      | 6戸   |          | 用途廃止       |            |
| 桜ヶ丘 | 1、2号棟     | 70戸  | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
|     | 3号棟       | 16戸  | 当面管理する団地 | 優先的な用途廃止   |            |
|     | 4～7号棟     | 78戸  | 継続管理する団地 | 改善         |            |
|     | 簡平15棟     | 56戸  | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
|     | 簡二17棟     | 102戸 | 当面管理する団地 | 用途廃止       |            |
| 和久野 | 1、2、5、6号棟 | 120戸 | 継続管理する団地 | 維持管理       |            |
|     | 簡二8棟      | 48戸  | 当面管理する団地 | 当面維持管理     |            |

| 所在地 | 線         | 現状  | 目標管理年度        |                     |                      |                      |                      |
|-----|-----------|-----|---------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|     |           |     | 1～5年度<br>2025 | 6～10年度<br>2026～2030 | 11～15年度<br>2031～2035 | 16～20年度<br>2036～2040 | 21～25年度<br>2041～2045 |
| 堺   | 1、2号線     | 46  | 維持管理          | 用途廃止20              | 用途廃止28               |                      |                      |
|     |           |     | 46            | 26                  | 0                    | 0                    | 0                    |
| 角田  | 2、3号線     | 36  | 用途廃止38        |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 0             | 0                   | 0                    | 0                    | 0                    |
| 清水  | 1、2号線     | 70  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 70            | 70                  | 70                   | 70                   | 70                   |
| 新津内 | 1～5号線     | 114 | 改善＋維持管理       | 用途廃止84              |                      |                      |                      |
|     |           |     | 114           | 114                 | 102                  | 114                  | 114                  |
|     | 6号線       | 27  |               |                     |                      |                      |                      |
| 三楽瀬 | 1号線       | 25  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 0             | 0                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|     | 2～17号線    | 456 | 維持管理          | 用途廃止25              | 用途廃止114              | 用途廃止120              |                      |
| 東洋  | 1～4号線     | 100 |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 456           | 456                 | 451                  | 429                  | 347                  |
|     |           |     | 維持管理          | 用途廃止20              | 用途廃止70               | 維持100                |                      |
| 三島  | 1号線       | 12  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 100           | 100                 | 100                  | 70                   | 100                  |
|     | 2号線       | 6   |               |                     |                      |                      |                      |
| 堺   | 1、2号線     | 24  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 24            | 24                  | 24                   | 24                   | 0                    |
|     |           |     |               |                     |                      |                      |                      |
| 松家  | 1～3号線     | 60  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 50            | 50                  | 50                   | 50                   | 50                   |
|     | 木道3号      | 6   |               |                     |                      |                      |                      |
| 探ヶ丘 | 1、2号線     | 70  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 70            | 70                  | 70                   | 0                    | 0                    |
|     | 3号線       | 16  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 用途廃止16        |                     |                      |                      |                      |
|     | 4～7号線     | 78  |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 78            | 78                  | 78                   | 78                   | 78                   |
|     | 第2-15線    | 50  |               |                     |                      |                      |                      |
| 和次野 | 1、2、5、6号線 | 120 |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 120           | 120                 | 120                  | 120                  | 120                  |
|     | 第2-8線     | 48  |               |                     |                      |                      |                      |
| 合計  |           |     |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 1464          | 1305                | 1277                 | 1158                 | 906                  |
|     |           |     |               |                     |                      |                      |                      |
|     |           |     | 1456          | 1347                | 1269                 | 1150                 | 892                  |

## 4 目標管理戸数の設定

| 団地名 | 棟       | 供給戸数 |           |           |           |           |
|-----|---------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |         | 現状   | 1～5年目     | 6～10年目    | 11～15年目   | 16～20年目   |
|     |         | 2025 | 2026～2030 | 2031～2035 | 2036～2040 | 2041～2045 |
| 合計  | ※ 特公賃含む | 1464 | 1355      | 1277      | 1137      | 966       |
|     | ※ 特公賃除く | 1456 | 1347      | 1269      | 1129      | 958       |

※前ページ「長期的な供給戸数の見通し」から戸数のみ抜粋

|                        | 2025 | 2026～2030 | 2031～2035 | 2036～2040 | 2041～2045 | 2046～2050 |
|------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 特定のニーズを有する要支援世帯        | 804  | 829       | 828       | 809       | 784       | 792       |
| 必要戸数<br>※上記数値÷90%により算出 | 894  | 922       | 920       | 899       | 872       | 880       |

5年毎  
の戸数  
を比較

長期的な見通しの計画では、2050年時点で特定公共賃貸住宅を除いた914戸が供給できる見通しとなり、2050年の必要戸数880戸を上回る。

また、各計画期間内においても供給量が必要戸数を上回ることから、供給戸数は妥当であると考えられる。よって、特定公共賃貸住宅を含めた2050年時点の目標管理戸数は922戸とする。

**2050年時点の目標管理戸数： 922戸**

17

## 5 建替手法の検討について

- ・直接建設方式 建設から維持管理費用の全てを市が負担し供給する方式
- ・借上げ住宅方式 民間事業者等が建設又は保有する住宅を市が借上げ公営住宅として供給する方式（1棟又は住戸単位で供給可能）
- ・家賃補助制度 住宅に困窮する市民が民間賃貸住宅に入居した場合に家賃の一部を補助する方式

|      | 公営住宅法に基づく整備（直接建設）                                                                                                                                                                                   | 民間賃貸住宅（借上げ住宅）                                                                                                                                                                                                                                                              | 民間賃貸住宅（家賃補助制度）                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メリット | <b>◆計画の自由度</b><br>・自治体の意見を反映した設計や設備仕様など自由度が高い。<br><b>◆ニーズへの柔軟な対応</b><br>・入居予定者の状況に合わせた対応が可能<br><b>◆市有地の有効活用</b><br>・土地の取得費節約や公共資産の有効活用につながる。<br><b>◆計画的な維持管理</b><br>・維持管理や長寿命化の方針を計画的に進められる。        | <b>◆財政負担の軽減</b><br>・建設費用などの初期費用が大きく抑えられる。<br><b>◆供給の柔軟性</b><br>・人口の増減や災害対応などにも供給量が調整可能<br><div> <div>1棟単位</div> <div>住戸単位</div> </div> <b>◆管理業務</b><br>・一元管理しやすい。<br><b>◆供給の柔軟性</b><br>・柔軟に住戸数の調整が可能                                                                       | <b>◆居住支援の効率化</b><br>・既存ストックの活用ができるため、新規の住宅建設より早く、広い対象へ供給が可能<br><b>◆財政負担の軽減・柔軟性</b><br>・公営住宅の建設・維持管理コストに比べると、家賃補助は初期費用が不要であり、将来的な人口減少や需要減少にも柔軟に対応可能                                      |
|      | <b>◆財政負担の増加</b><br>・建設費など、初期費用に大きな予算が必要<br><b>◆自治体職員の業務老重増</b><br>・設計や現場管理等による自治体職員の業務負担増加<br><b>◆供給までの時間</b><br>・計画策定から入居開始まで各段階が必要となり供給までに時間が掛かる。<br><b>◆需要変動への対応</b><br>・将来的な人口減少や需要減少に柔軟に対応しにくい | <b>◆長期的コスト増</b><br>・借上げ料の継続的な支出が必要となるため、長期的には自治体の予算負担が増えるリスクがある。<br><b>◆設備基準の選定</b><br>・借上げ住宅の設備・広さ・バリアフリー基準などが公営住宅整備基準に適合しない場合、改修が必要<br><div> <div>1棟単位</div> <div>住戸単位</div> </div> <b>◆修繕コストの増</b><br>・修繕費が1棟分まとめて発生し運用コストが必要<br><b>◆契約・管理業務の複雑化</b><br>・住戸が分散するため管理が煩雑 | <b>◆予算管理リスク</b><br>・入居者が増加すると行政の補助負担が増加<br>・家賃が上昇した場合は補助額が増加<br><b>◆住宅市場への波及</b><br>・家賃補助が市場全体の家賃を押し上げたり、対象外世帯との格差を拡大するリスクがある。<br><b>◆住宅確保水準の確保</b><br>・最低限の居住面積水準を満足する住戸が確保できない可能性がある。 |
|      |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |

各手法には一長一短があることから、検討を継続

18