

高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会
報 告 書

平成28年3月

金 沢 市

はじめに

公営住宅を取り巻く環境は高度経済成長期の大量供給時代を経て、核家族化や少子高齢化の進行とともに大きく変化し、人口減少社会を迎えています。

こうした変化をふまえ、本市では平成26年に改訂した金沢市住生活基本計画では「住みたいまち、暮らし続けたい『交流拠点都市金沢』の住まい・暮らしづくり」の基本理念のもと、市営住宅は人口減少社会においても住宅に困窮する社会的弱者に対する受け皿としての役割が高まっており、既存ストックの機能改善と福祉との連携により、住まいのセーフティネットとしての機能向上を図るとしており、庁内の福祉部局とも連携しながら、福祉を意識した市営住宅行政の実践が大切と考えています。

今回、少子高齢化や人口減少を見据えて、建築やコミュニティの学識者、町会や民生委員等の地域・福祉関係者、弁護士、民間事業者、公募委員などによる検討会を開催し、今後の市営住宅の方向性や具体的な管理運営のあり方を検討し、報告書をまとめました。検討を進める中で地域の自助・共助を育む地域づくり、人づくりの視点から団地におけるコミュニティ再生についても踏み込んでいます。

今回の報告が公営住宅の今後の対応とあり方を示すものとして、また、ひとつのモデルになることを期待しています。

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 検討会の開催実績 | 1 |
| 2. 現状と課題 | 2 |
| (1) 管理戸数 | |
| (2) 建物の状況 | |
| (3) 住戸の状況 | |
| (4) 設備の状況 | |
| (5) 入居者の状況 | |
| (6) 入居者資格 | |
| (7) 募集方法 | |
| (8) 入居者募集の状況 | |
| (9) コミュニティの状況 | |
| (10) 住宅管理人の状況 | |
| (11) 団地集会所の状況 | |
| 3. 検討結果 | 11 |
| (1) 市営住宅の今後の運営方針 | |
| (2) 課題への対応策 | |
| ① 建物の老朽化と安全安心の確保 | |
| ② 住宅供給のアンバランスの解消 | |
| ③ 現代の一般的な住居水準に満たない住宅の存在 | |
| ④ コミュニティの再生 | |
| ⑤ 市営住宅の総数と管理のあり方 | |
| (3) 総括（今後の運営方針） | |
| 4. 委員名簿 | 20 |

1. 検討会の開催実績

| 区分 | 月日 | 内 容 |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1回 | 平成27年 6月4日 | 検討会の目的と全体の内容 市営住宅の現状 住宅セーフティネット機能の確立 ・市営住宅の使命 ・基本的な建築性能の向上 ・計画的な予防保全 |
| 第2回 | 8月11日 | 少子高齢社会への対応 ・コンパクトで安心な住戸の建設 ・若年世帯の入居の誘導 ・高齢者等への対応 |
| 第3回 | 11月19日 | 少子高齢社会への対応（再調査及び報告等） コミュニティ希薄化への対応 ・調査報告 ・地域善隣をベースにしたコミュニティ再生 ・コミュニティ再生に向けた魅力ある団地づくり |
| 第4回 | 平成28年 1月22日 | 市営住宅の管理戸数 市営住宅のマネジメント ・入居者の随時募集 ・指定管理者制度 ・民間借上と家賃補助 ・定期借家制度 市営住宅の運営方針 |

2. 現状と課題

※数値は平成27年4月現在

(1) 管理戸数

| 区分 | 戸数 | 内 訳 | | |
|----------------|---------|----------|-------------|---------|
| 市営住宅 | 3,477 戸 | 公営住宅 | 16 団地 164 棟 | 3,418 戸 |
| | | 改良住宅 | 1 団地 1 棟 | 50 戸 |
| | | 特定公共賃貸住宅 | 1 団地 1 棟 | 9 戸 |
| 県営住宅 (金沢市内) | 3,270 戸 | 公営住宅 | 24 団地 164 棟 | 3,078 戸 |
| | | 改良住宅 | 2 団地 17 棟 | 144 戸 |
| | | 特別県営住宅 | 1 団地 2 棟 | 48 戸 |

(2) 建物の状況

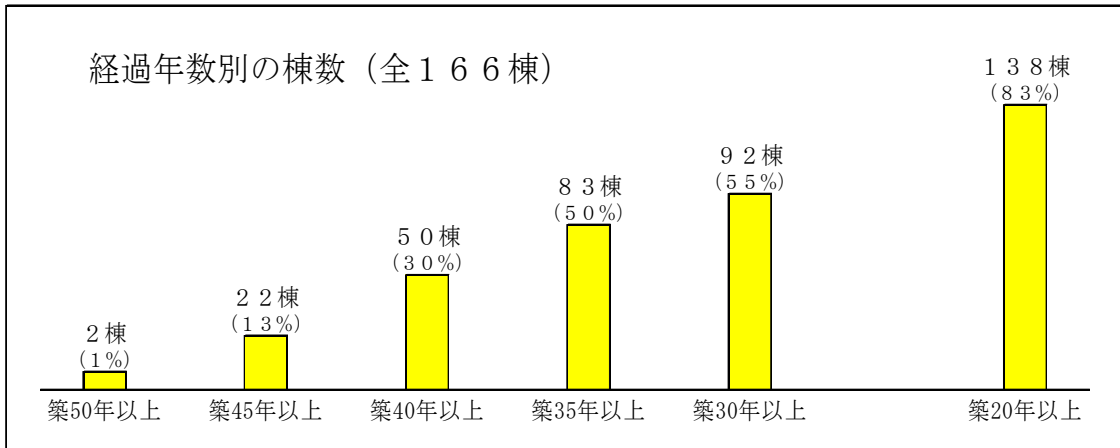
① 団地別の状況

(単位：戸、棟、基)

| 区分 | 団地名 | 戸数 | 棟数 | EV数 | 階数別棟数 | | | | | 構造別棟数 | | 集会所 |
|----------|-------|-------|-----|-----|-------|----|----|----|-----|-------|------|-----|
| | | | | | 3階 | 4階 | 5階 | 7階 | 11階 | 階段室型 | 片廊下型 | |
| 公営住宅 | 若草町 | 16 | 1 | | | 1 | | | | | 1 | |
| | 緑が丘 | 12 | 1 | 1 | 1 | | | | | | 1 | |
| | 平和町 | 19 | 1 | 1 | | 1 | | | | | 1 | |
| | 円光寺 | 78 | 6 | | 6 | | | | | 5 | 1 | |
| | 額新町 | 273 | 14 | 3 | | 12 | 2 | | | 11 | 3 | |
| | 光が丘 | 263 | 17 | | 1 | 16 | | | | 17 | | |
| | 金石曙 | 180 | 10 | | 5 | 5 | | | | 10 | | 有 |
| | 栗崎町 | 270 | 12 | 3 | | 10 | 2 | | | 9 | 3 | 有 |
| | 松寺町 | 162 | 7 | 4 | 2 | 5 | | | | 2 | 5 | 有 |
| | 上荒屋 | 258 | 16 | | 15 | 1 | | | | 12 | 4 | 有 |
| | 緑 | 1,330 | 39 | 8 | | 22 | 13 | 1 | 3 | 35 | 4 | 有 |
| | 河原市町 | 64 | 4 | | | 4 | | | | | 4 | 有 |
| | 金石新本町 | 50 | 3 | | 1 | 2 | | | | 1 | 2 | 有 |
| | 八日市 | 32 | 1 | 1 | | | 1 | | | | 1 | |
| | 田上本町 | 60 | 3 | 1 | | 3 | | | | | 3 | 有 |
| 大桑町 | 351 | 29 | | 29 | | | | | 29 | | 有 | |
| 改良住宅 | 平和町 | 50 | 1 | | | | 1 | | | 1 | | |
| 特定公共賃貸住宅 | 芳斉 | 9 | 1 | 1 | 1 | | | | | | 1 | |
| 合 計 | | 3,477 | 166 | 23 | 61 | 82 | 19 | 1 | 3 | 132 | 34 | 9 |

※EV：エレベータ

② 建設からの経過年数



【課題】住棟の5割（83棟）が築35年を経過し、建物の老朽化が進み、建替時期を迎えている。

③ 耐震化の状況

| 適合済 | 当初耐震不適合 | | | 合計 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| | 補強済 | 補強予定 | 建替予定 | |
| 132棟 (2,661戸) | 19棟 (374戸) | 1棟 (16戸) | 14棟 (426戸) | 166棟 (3,477戸) |
| 耐震化済 | | 耐震改修未了 | | 合計 |
| 151棟 (3,035戸) | | 15棟 (442戸) | | 166棟 (3,477戸) |
| 91.0% (棟数) | | 9.0% (棟数) | | 100% |

※補強予定（1棟）はH27年度に耐震化工事を実施済

【課題】耐震化率は平成27年度末91.6%で、未耐震住宅（14棟）の計画的な解消が必要である。

④ バリアフリー化の状況

バリアフリー化：1,168戸（全体の33.6%）
（内訳）建設時対応：885戸、住戸改善：283戸

【課題】約3割がバリアフリー対応となっているが、高齢者や障害者の入居比率が高いことから、更なるバリアフリー化が求められる。

(3) 住戸の状況 (タイプ別)

(単位:戸)

| 単身入居可能 | | | | | 単身入居不可 | | | | | | | 合計 |
|---------------|------|----|------------|-----------|---------------|------|-----------|-------|------|-----|-----|-----------------|
| 1LK | 1LDK | 2K | 2DK (ア) | 3K (イ) | 2DK (ウ) | 2LDK | 3K (エ) | 3DK | 3LDK | 4DK | 5DK | 3,477 (100%) |
| 20 | 16 | 24 | 703 | 302 | 6 | 254 | 26 | 2,030 | 20 | 3 | 73 | |
| 1,065 (30.6%) | | | | | 2,412 (69.4%) | | | | | | | |

※ア:芳斉以外、イ:緑、ウ:芳斉、エ:緑以外

2DKなどの住戸タイプが同一でも床面積の違いにより単身入居の可否を振り分けた分類

【課題】単身入居が可能な住戸は全体の約3割であり、高齢者などの単身入居希望者に十分対応できない。

(4) 設備の状況

① エレベータの設置状況

| 区分 | 棟数 | 未設置 住 棟 | 設置住棟 | | | |
|----------|-------|------------|------|--------|---------|-------|
| | | | 棟数 | 設置率 | 住戸数 | |
| 高層棟(緑住宅) | 4 棟 | 0 棟 | 4 棟 | 100.0% | 532 戸 | |
| 中層棟 | 162 棟 | 144 棟 | 18 棟 | 11.1% | 498 戸 | |
| 合計 | 166 棟 | 144 棟 | 22 棟 | 13.3% | 1,030 戸 | 29.6% |

【課題】エレベータが設置されている住戸は全体の約3割であり、高齢者等の住替希望に対応できない。

② 浴室の設置状況

| 区分 | 戸数 | 割合 | 備考 |
|--------|---------|--------|------------------------|
| 浴槽・給湯器 | 1,053 戸 | 30.3% | 建設時対応 665 戸、改善事業 388 戸 |
| 浴槽のみ | 348 戸 | 10.0% | 入居者が給湯器を設置 |
| スペースのみ | 2,060 戸 | 59.2% | 入居者が浴槽・給湯器を設置 |
| なし | 16 戸 | 0.5% | 光が丘 (1 棟) |
| 合計 | 3,477 戸 | 100.0% | |

【課題】浴槽と給湯器が完備されている住戸は全体の約3割であり、それ以外の約7割は浴槽等を自己負担により設置しなければならず、新たな入居応募者が極めて少ない。

③ 緊急通報装置の設置状況

| 区 分 | | 戸数 | 割合 |
|------|-----------|---------|--------|
| 設置あり | 配線あり、機器あり | 965 戸 | 27.8% |
| | 配線あり、機器なし | 384 戸 | 11.0% |
| 設置なし | | 2,128 戸 | 61.2% |
| 合 計 | | 3,477 戸 | 100.0% |

【課題】 高齢単身者など高齢者世帯が約半数を占めているが、6割の住宅に緊急通報装置が設置されていない。

(5) 入居者の状況

① 入居世帯の状況

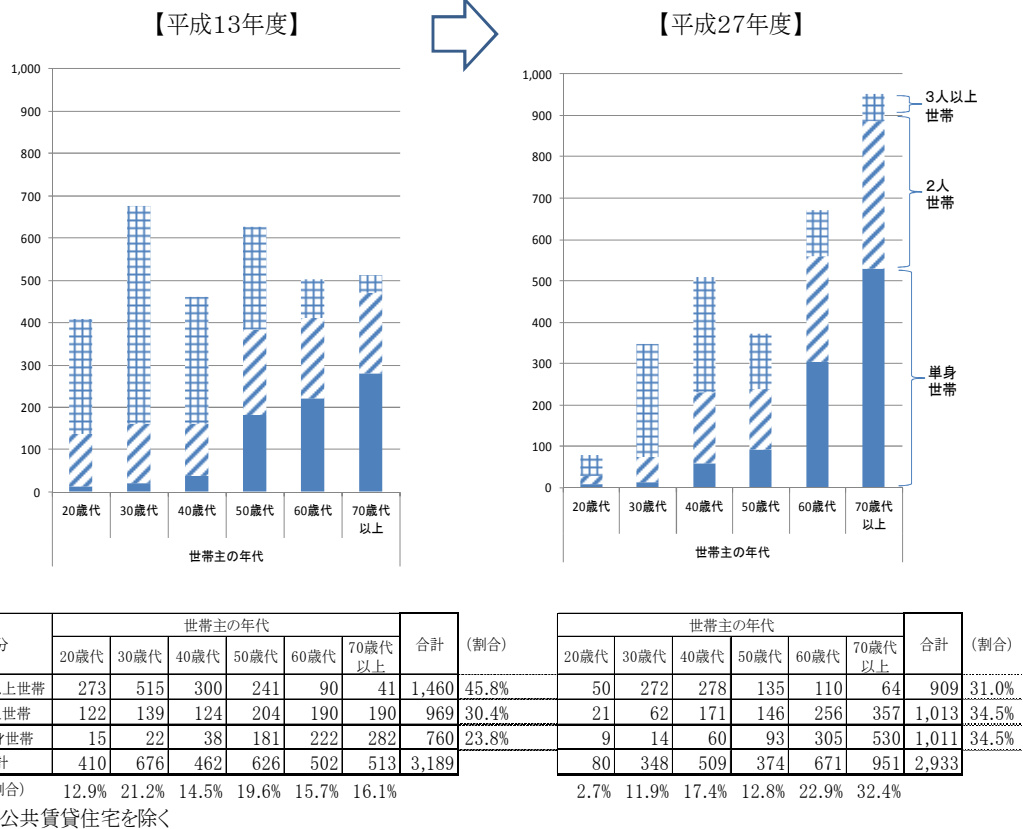
| 区分 | 市営住宅 | | 金沢市全体 | |
|-----------|----------|-------|-----------|-------|
| | 入居世帯 | 割合 | 対象世帯 | 割合 |
| 高齢者世帯 | 1,347 世帯 | 45.9% | 79,813 世帯 | 40.0% |
| うち高齢者単身世帯 | 711 世帯 | 24.2% | 30,521 世帯 | 15.3% |
| 生活保護受給世帯 | 254 世帯 | 8.7% | 3,572 世帯 | 1.8% |
| 障害者のいる世帯 | 436 世帯 | 14.9% | 17,298 世帯 | 9.1% |
| ひとり親世帯 | 462 世帯 | 15.8% | 3,894 世帯 | 2.0% |
| 外国人世帯 | 54 世帯 | 1.8% | 3,636 世帯 | 1.8% |

※障害者のいる世帯は平成22年の国勢調査による。

また、区分により重複してカウントしている。

【課題】 市営住宅では、高齢者世帯、生活保護受給世帯、障害者のいる世帯、ひとり親世帯が市全体より割合が高く、特に高齢者単身世帯は全体の約1/4を占めている。

② 世帯主の年代・世帯構成の状況



【課題】 若年世帯が減少し高齢者世帯が増加するとともに、高齢単身世帯の割合が増え、コミュニティバランスが崩れている。

③ 管理戸数と入居世帯数の状況

| 年度 | 管理戸数 | 入居世帯数 | 入居率 |
|----|---------|----------|-------|
| 18 | 3,566 戸 | 3,208 世帯 | 90.0% |
| 19 | 3,499 戸 | 3,229 世帯 | 92.3% |
| 20 | 3,473 戸 | 3,219 世帯 | 92.7% |
| 21 | 3,481 戸 | 3,192 世帯 | 91.7% |
| 22 | 3,481 戸 | 3,190 世帯 | 91.6% |
| 23 | 3,439 戸 | 3,146 世帯 | 91.5% |
| 24 | 3,480 戸 | 3,079 世帯 | 88.5% |
| 25 | 3,480 戸 | 3,058 世帯 | 87.9% |
| 26 | 3,480 戸 | 3,024 世帯 | 86.9% |
| 27 | 3,468 戸 | 2,933 世帯 | 84.6% |

※特定公共賃貸住宅を除く

【課題】 継続して入居より退去が多く、年々入居率が低下している。

(6) 入居者資格

- ① 住宅に困窮していること
- ② 現に同居し、又は同居しようとする親族があること
※ただし、高齢者、障害のある方などは単身入居が可能
- ③ 本市の区域内に住所又は勤務場所を有していること
- ④ 市町村税を滞納していないこと
- ⑤ 入居しようとする世帯員の所得合算月額が法令で定める金額以下であること
※収入基準参照
- ⑥ 暴力団員でないこと

※収入基準

| 世帯の状況 | 所得月額 |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| 一般の世帯 | 158,000 円以下 |
| 障害のある方のいる世帯（注1） 高齢者世帯（注2） 小学校就学前の児童がいる世帯 災害等による特別の場合 | 214,000 円以下 |

（注1）障害は身体障害1～4級、精神障害1～2級、知的障害A・B

（注2）入居者が60歳以上又は昭和31年4月1日以前に生まれた方で、同居しようとする方のいずれもが上記年齢又は18歳未満の世帯

(7) 募集方法

平成12年度までは、空き住宅が確定しない中で入居順位を決定する通年方式であったが、13年度から入居の確実性を高めるため、新築住宅や空き住宅を特定して申込・抽選する定期募集方式を実施

| | |
|-------|-----------------------|
| 募集対象 | 新築住宅又は既存住宅で空き家が発生した住宅 |
| 募集期間 | 年4回（5月、8月、11月、2月） |
| 入居者決定 | 応募者多数の場合は公開抽選 |

【課題】 募集時期が決まっているため、早急に入居を希望する方に対応できない。

(8) 入居者募集の状況 (平成26年度申込み実績)

① 世帯別

(単位:世帯)

| 区分 | | 申込み | | 世帯特性 | | | | 入居世帯 | |
|------|------|-----|--------|------|----|------|-----|------|-------|
| | | 世帯数 | 割合 | ひとり親 | 障害 | 生活保護 | 外国人 | 世帯数 | 入居率 |
| 一般世帯 | 若年世帯 | 91 | 28.3% | 42 | 9 | 3 | 7 | 32 | 35.2% |
| | その他 | 84 | 26.1% | 25 | 15 | 8 | 5 | 29 | 34.5% |
| | 計 | 175 | 54.3% | 67 | 24 | 11 | 12 | 61 | 34.9% |
| 単身世帯 | 高齢者 | 128 | 39.8% | | 6 | 25 | | 19 | 14.8% |
| | 障害者 | 15 | 4.7% | | 15 | | | 4 | 26.7% |
| | 生活保護 | 4 | 1.2% | | | 4 | | 2 | 50.0% |
| | 計 | 147 | 45.7% | 0 | 21 | 29 | 0 | 25 | 17.0% |
| 合計 | | 322 | 100.0% | 67 | 45 | 40 | 12 | 86 | 26.7% |

※若年世帯は世帯主が39歳までの世帯であり、世帯特性は重複がある。

【課題】 一般世帯に比べて高齢者単身世帯の入居が難しくなっている。

② タイプ別

| 区分 | 募集戸数 | 申込世帯 | 倍率 |
|---------------|-------|---------|--------|
| 1LK (単身入居可) | 6戸 | 21世帯 | 3.5倍 |
| 2DK (単身入居可) | 19戸 | 159世帯 | 8.4倍 |
| 2LDK | 7戸 | 6世帯 | 0.9倍 |
| 3K (単身入居可) | 9戸 | 19世帯 | 2.1倍 |
| 3K | 3戸 | 1世帯 | 0.3倍 |
| 3DK | 75戸 | 113世帯 | 1.5倍 |
| 3LDK | 3戸 | 2世帯 | 0.7倍 |
| 4LDK | 1戸 | 1世帯 | 1.0倍 |
| 合計 | 123戸 | 322世帯 | 2.6倍 |
| (うち、単身入居可の住戸) | (34戸) | (199世帯) | (5.9倍) |

【課題】 高齢者単身世帯の申込数に比べて、単身で入居ができる住戸タイプが少ないため、倍率が高くなっている。

③ 設備状況別

| 区分 | 募集戸数 | 申込世帯 | 倍率 | うち応募なし |
|------------------|------|-------|------|--------|
| 風呂あり(※1)、エレベータあり | 19戸 | 118世帯 | 6.2倍 | 3戸 |
| 風呂あり(※1)、エレベータなし | 33戸 | 99世帯 | 3.0倍 | 2戸 |
| 風呂あり(※2)、エレベータなし | 10戸 | 38世帯 | 3.8倍 | 0戸 |
| 風呂なし、エレベータあり | 0戸 | 0世帯 | — | 0戸 |
| 風呂なし、エレベータなし | 61戸 | 67世帯 | 1.1倍 | 15戸 |
| 合計 | 123戸 | 322世帯 | 2.6倍 | 20戸 |

(※1)浴槽あり、給湯設備あり (※2)浴槽あり、給湯設備なし

【課題】 風呂やエレベータが整備されている住宅の倍率が高く、また、新しい物件や利便性の高い物件に人気集中している。

(9) コミュニティの状況

【市営住宅がある町会長のアンケート調査（平成27年5月実施）】

対象町会：38、回答数：27、回答率：71.1%

（主な意見）

- ・若年世帯が少ない。（22件）
- ・認知や介護の不安を抱える等の気にかかる高齢者が増えている。（21件）
- ・高齢者の孤立を予防するために重要なこと。
高齢者サロンの設置（17件）、
外出しやすい周辺環境の整備（14件）など
- ・町会を活性化するために必要なこと。
若年世帯の転入（17件）、交通の利便性（13件）など

(10) 住宅管理人の状況

住宅の管理等を適切に行うため、市長が住宅管理人として入居者に委嘱している。

① 業務内容

- ・団地の状況把握（異常の発見など）
- ・共用施設（パイプシャフトなど）の鍵の保管
- ・掲示、回覧、文書配布等による入居者への周知や連絡
- ・各種申請の指導、助言（住宅修繕申請書、住宅の明渡し届けなど）
- ・災害の通報（火災や台風など）、不審者の連絡（不正入居など）

② 配置状況

| 団地名 | 管理戸数 | 配置人数 | 管理戸数/人 |
|---------|--------|------|--------|
| 若草町 | 16戸 | 1人 | 16戸 |
| 緑が丘 | 12戸 | 1人 | 12戸 |
| 平和町 | 19戸 | 1人 | 19戸 |
| 円光寺 | 78戸 | 2人 | 39戸 |
| 額新町 | 273戸 | 4人 | 68戸 |
| 光が丘 | 263戸 | 3人 | 88戸 |
| 金石曙 | 180戸 | 2人 | 90戸 |
| 粟崎町 | 270戸 | 5人 | 54戸 |
| 松寺町 | 162戸 | 5人 | 32戸 |
| 上荒屋 | 258戸 | 3人 | 86戸 |
| 緑 | 1,330戸 | 11人 | 121戸 |
| 河原市町 | 64戸 | 1人 | 64戸 |
| 金石新本町 | 50戸 | 1人 | 50戸 |
| 八日市 | 32戸 | 1人 | 32戸 |
| 田上本町 | 60戸 | 1人 | 60戸 |
| 大桑町 | 351戸 | 2人 | 176戸 |
| 平和町（改良） | 50戸 | 1人 | 50戸 |
| 芳斎（特公賃） | 9戸 | 1人 | 9戸 |
| 合計 | 3,477戸 | 46人 | 76戸 |

【課題】団地によって住宅管理人が受け持つ管理戸数に偏りがあり、十分な管理ができない。

(11) 団地集会所の状況

金沢市が団地の建設に併せて整備し、市内に9ヶ所ある。

| 団地名 | 構造 | 延床面積 (㎡) | 建設 年度 | バリア フリー 対応 | 建物内部 | 月平均の利用回数 | | | |
|-------|------------|-------------|----------|------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------|-------|
| | | | | | | (A) 自治会 活動 | (B) 社会福祉 活動 | (C) その他 | |
| 大桑町 | 2階建 | 252 | 昭和 54 | 未 | 集会室、和室、 事務室 | 2 | 1 | 32 | |
| 河原市町 | 平屋建 | 145 | 昭和 57 | 未 | 集会室、和室、 事務室 | 1 | | | |
| 金石曙 | 平屋建 | 112 | 平成 8 | 未 | 集会室 | 3 | | 13 | |
| 松寺町 | 平屋建 | 100 | 平成 10 | 未 | 集会室 | 3 | | 1 | |
| 金石新本町 | 4階建 の一部 | 60 | 昭和 63 | 未 | 集会室 | 2 | | 1 | |
| 緑 | 平屋建 | 429 | 昭和 51 | 済 | ホール、集会室、 和室(2)、事務室 | 4 | | 44 | |
| 栗崎町 | 平屋建 | 149 | 平成 13 | 済 | 集会室 | 8 | 1 | 6 | |
| 田上本町 | 平屋建 | 59 | 平成 19 | 済 | 集会室 | 1 | | | |
| 上荒屋 | 3階建 の一部 | 251 | 平成 元 | 済 | 集会室 | 11 | 17 | 38 | |
| 合計 | | | | | | 35 | 19 | 135 | |
| | | | | | | (割合) | 18.5% | 10.1% | 71.4% |

※利用状況は、平成26年度の月平均利用回数

※利用内容は、以下のとおり

(A)自治会活動：入居者、町会、駐車場管理組合などの打合せ

(B)社会福祉活動：地域サロン、婦人会、子ども会など

(C)その他：習い事など

【課題】集会所の老朽化が進み、団地によって利用回数のバラツキがある。また、バリアフリー対応ではない集会所が5ヶ所ある。

3. 検討結果

(1) 市営住宅の今後の運営方針

これまでも住宅困窮者に対して的確に住宅を提供し、また火事など災害で住まいを失った方々への対応を担ってきたことから、今後もそのことを基本にして、人口減少社会や少子高齢社会に対応するため、次の3つを基本目標として位置づける。

(ア) 少子高齢社会に対応した住宅を提供すること

高齢化の進展により住宅の確保が必要な高齢者が増加するとともに、少人数世帯が増加するため、対応が必要となる。

(イ) 子育て世帯等の生活基盤を支える住宅を提供すること

人口減少社会の中で未来を担う子どもを育むため、子育て世帯や若年世帯の居住の安定を図る必要がある。

(ウ) コミュニティの維持や安全・安心に配慮した住環境を提供すること

居住者の高齢化やコミュニティの希薄化により自助や公助が困難となっており対応が必要である。

(2) 課題への対応策

① 建物の老朽化と安全安心の確保

(ア) 計画的な建替と未耐震住宅の解消

現在、市営住宅は築45年以上の住宅が22棟（13%）あり、耐用年数（耐火構造70年）の1/2である35年を経過した建物が5割を占めている。耐震性が不足する住宅も14棟あり、安全・安心の確保が重要な課題となっている。

しかし、そのすべてを一気に建替えることは無理であり、環境面からも適切でない。そのため、耐震性の劣るものは耐震補強や建替を進め、耐震性のある建物は外壁改善や浴室整備などの全面改善により長寿命化を図り、既存ストックを有効活用する。

なお、耐震化率は現在91.6%であるが、国の住生活基本計画では平成32年度までに95%としており、その実現を目指す。

(イ) 未耐震住宅に居住している者の住替えを推進

未耐震住宅を解消するには円滑な住替が欠かせず、未耐震住宅の住民の不安解消と安全・安心を確保するため、住替えを推進する。

なお、公営住宅の公募原則の例外として、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合に特定の者を公営住宅に入居させることができるが、法定建替（公営住宅建替事業）については建替事業による住宅の除却（市営住宅条例第5条第4号該当）により、任意建替（用途廃止を含む）については不良住宅の撤去（市営住宅条例第5条第2号該当）により住替えを進める。

(ウ) 維持管理コストの低減

技術革新により建築材料は軽量かつ高い品質が達成され、公営住宅整備基準でも防音・断熱などの基本性能はもとより、浴室給湯設備、サンルーム、複層ガラス、エレベータなどの設備も充実してきている。

一方、公営住宅の家賃は入居世帯の所得により算定され、高齢者世帯の増加に伴い、今後の家賃収入の増加は見込めない。

こうした状況において、建設時及び維持管理においてもコスト軽減は重要であり、汎用品の使用や標準化を通じてコストの低減に努める必要がある。

そのため、公共住宅企画計画指針や金沢市営住宅条例を遵守し、次のような建築仕様の標準化を行うこととする。

【コスト縮減策】

- ・ 住戸タイプ（平面計画）の標準化
- ・ 複数棟の建替えにより共用部分を重複させた建築
- ・ 建物形状の単純化
- ・ 建具の規格化
- ・ 内装仕上げの簡素化
- ・ 外壁の外断熱の採用
- ・ 配管・配線を躯体に埋め込まない施工
- ・ 設備機器等について汎用品を採用

(エ) 安全の確保

市営住宅の入居者の高齢化は、市全体より進んでおり、特にひとり暮らしの高齢者世帯の割合が高い。連絡先となる身寄りが少ない高齢者等の増加が予想されるため、緊急時の異常を赤色灯やブザーで屋外に知らせる緊急通報装置を設置し、孤独死等の未然防止につなげる。

現在965戸に設置されているが、一部の住宅では配線までが整備された状態であり、当面、その住宅（384戸）の機器を整備し、そのほかの機器が設置されていない住宅では解体と建替を進めることで設置率を上げていくものとする。

② 住宅供給のアンバランスの解消

本市の市営住宅では、現在、約7割の住宅が3DKなど3人以上の世帯向きである。しかし、子どもの結婚や就職を機に家族は小規模化し、広い住宅に1人で生活するケースが見られるなど、住戸タイプと世帯人数が乖離している。

一方、入居の応募状況では、少人数世帯用住戸が少ないことから単身世帯の応募倍率が高くなっている。

今後は応募状況の変化に適合するよう、少人数世帯用住戸を増やすなどの改善が求められる。また、身体上の障害等により低層階への住替を希望しても世帯人数に見合う住宅が少なく、入居者ニーズに応えることができないため、今後の建替では少人数世帯用住戸の比重を高めていくことが必要である。

今後は2DKを主流に整備するとともに、現状の取扱い（（イ）参照）を変更し、少人数世帯用住戸を増加させる。

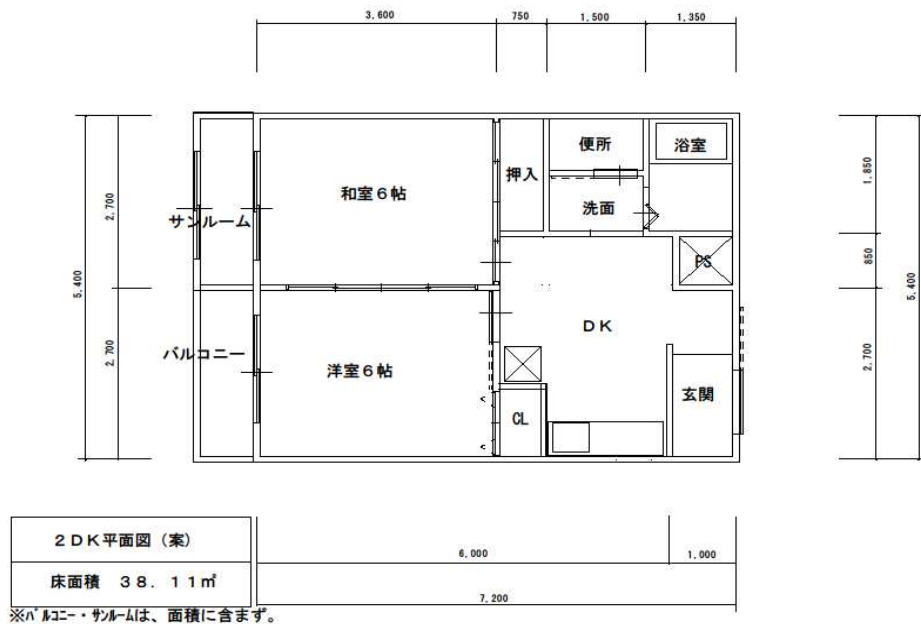
（ア）建設時の対応

- ・少人数世帯用住戸を増加するため、2DK（又は1LDK）を主流に3DKなどをミックスしながら整備する。

| 区分 | 最低居住面積 | 都市居住型誘導居住面積 | H12～24年に建設した市住の床面積 | 整備目標 | |
|----|--------|-------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 単身 | 25㎡ | 40㎡ | 1LK～2DK (43.5～54.8㎡) | 単身 2人(50歳以上) | 2DK等 (40～55㎡) 80% |
| 2人 | 30㎡ | 55㎡ | | | |
| 3人 | 40㎡ | 75㎡ | 2LDK～3DK (65.9～69.2㎡) | 2人(50歳未満) 3人以上 | 3DK等 (55～75㎡) 20% |
| 4人 | 50㎡ | 90.25㎡ | | | |

- ・フレキシブル平面の採用
木製建具等による簡易間仕切りで住戸タイプを変更
- ・コミュニティミックスへの配慮
世帯の年代による配慮（低層階：高齢者世帯、高層階：若年世帯）
- ・多子世帯への配慮
5人以上世帯の住居を確保

【2DKの例】



(イ) 現状での対応

単身入居ができる住戸タイプの取扱いを変更し、これまで単身入居ができない住戸のうち、比較的面積が狭い（55㎡未満）住戸を単身入居ができるように取扱いを変更する。

(単位:戸)

| 住戸面積 | 戸数 | 単身入居可能 | | | | | | | 単身入居不可 | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|------|------|----|-----|-----|-----|--------|-----|------|----|-------|------|-----|-----|-------|
| | | 1LK | 1LDK | 2LDK | 2K | 2DK | 3K | 3DK | 計 | 2DK | 2LDK | 3K | 3DK | 3LDK | 4DK | 5DK | 計 |
| 55㎡未満 | 1,516 | 20 | 16 | | 24 | 529 | 302 | | 891 | | 139 | 18 | 468 | | | | 625 |
| 55㎡以上 | 1,961 | | | | | 174 | | | 174 | 6 | 115 | 8 | 1,562 | 20 | 3 | 73 | 1,787 |
| 合計 | 3,477 | 20 | 16 | | 24 | 703 | 302 | | 1,065 | 6 | 254 | 26 | 2,030 | 20 | 3 | 73 | 2,412 |
| | | | | | | | | | 30.6% | | | | | | | | 69.4% |



(単位:戸)

| 住戸面積 | 戸数 | 単身入居可能 | | | | | | | 単身入居不可 | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|------|------|----|-----|-----|-----|--------|-----|------|----|-------|------|-----|-----|-------|
| | | 1LK | 1LDK | 2LDK | 2K | 2DK | 3K | 3DK | 計 | 2DK | 2LDK | 3K | 3DK | 3LDK | 4DK | 5DK | 計 |
| 55㎡未満 | 1,516 | 20 | 16 | 139 | 24 | 529 | 320 | 468 | 1,516 | | | | | | | | 0 |
| 55㎡以上 | 1,961 | | | | | 174 | | | 174 | 6 | 115 | 8 | 1,562 | 20 | 3 | 73 | 1,787 |
| 合計 | 3,477 | 20 | 16 | 139 | 24 | 703 | 320 | 468 | 1,690 | 6 | 115 | 8 | 1,562 | 20 | 3 | 73 | 1,787 |
| | | | | | | | | | 48.6% | | | | | | | | 51.4% |

※55㎡は2人以上世帯の都市居住型誘導居住面積

この結果、単身入居ができる住戸が従来の約3割から約5割に増加する。
 なお、対象の住戸は応募状況や団地の状況により決定する。

③ 現代の一般的な住居水準に満たない住宅の存在

(ア) 基本的な建築性能の向上の確認

これまでも健康で文化的な最低限度の生活を保障する住宅を提供してきたが、高齢者や障害のある方でも安心して生活を送れるようにバリアフリー化工事を引き続き実施していく。基本的な生活水準は時代の流れの中で変化することから、国の公営住宅整備基準も時代に応じて変化しており、建築に際しては、その時点での整備基準に準拠した内容で建築を行う。

(イ) 浴室の整備

浴室については、平成7年度から建替時に浴槽と給湯設備を標準装備し、平成11年度からはバリアフリー化工事に併せて浴室を整備している。平成20年度からは浴室改善工事も進めているが、浴槽と給湯器が完備された住戸は全体の約3割に留っており、現代では浴室は必要不可欠な設備であるため、今後は整備件数を増加させていく。

④ コミュニティの再生

(ア) 子育て世帯等の居住誘導

高齢化が進み、若年世帯が10年間で半減している状況において、安全・安心の地域を育み、町会運営などの課題を解決するため、若者の入居によりコミュニティミックスを図り、地域社会の基盤をつくる必要がある。

そこで、所得要件である収入基準を緩和する世帯に若年世帯を加えるとともに、子育て世帯では子どもの年齢を引上げ、子育て世帯等の入居を促進する。

なお、若年世帯は将来子育て世帯となる夫婦の合計年齢が70歳以下の世帯であり、子育て世帯は就学前の子どもがいる世帯から中学校卒業の義務教育期間終了前までに拡大する。

また、高齢化が顕著な団地においては、子育て世帯や若年世帯の募集において別枠を新設する。

(参考) 他都市の導入状況

・子育て世帯の対象の拡大

中核市44市中、小学校卒業まで1市、中学校卒業まで9市
政令市19市中、小学校卒業まで5市、中学校卒業まで7市
県内：能美市、内灘町が小学校卒業までとしている

・若年世帯の収入基準の緩和

中核市3市、政令市1市、その他市町村で多数あり
県内市町はなし

(イ) 団地の魅力アップ

若い方を中心に団地が知られていないことや魅力が十分に伝わっていない状況を受け、ホームページに間取りや写真を添付したり、周辺の利便施設の立地状況を示すなど、わかりやすく木目細かい情報提供に努め、浴室整備と併せて団地の魅力向上を図る。

- ・ ホームページの改善
 - 建物、設備、間取り等の紹介
 - 内部写真等の紹介
 - 近隣の利便施設等の紹介
 - 入居基準判定シートの作成
- ・ 団地の再整備
 - 外壁の塗り直し
 - 植栽、インターロッキング舗装

(ウ) 支え合うコミュニティの醸成

- ・ 棟を単位としたコミュニティづくり
 - 住宅管理人は市営住宅課の管理業務を現地で補佐する者として委嘱しているが、適切な配置とはいえない状況にある。
 - そこで、住宅管理人を原則1棟1名配置するとともに業務を明確化し、特に、管理戸数の多い住宅管理人の団地・住棟について再配置を進める。
 - また、現在の住宅管理人の業務である団地の状況の把握、共用施設の鍵の保管、各種申請の指導助言などに加え、新たに入居者の相談対応と行政への連絡、緊急通報装置作動時の連絡の業務を担うこととし、定期的な研修会の開催により業務への理解を深め、実効性を高める。
- ・ 集会所を活用したコミュニティ活性化
 - 市営住宅のコミュニティを促進するための拠点として集会所のバリアフリー化を進め、高齢者をはじめとした幅広い市民の利用を促す。
- ・ 健康増進事業の積極的仲介による利用促進
 - 市のかがやき発信講座や総合健康センターの出前講座等を紹介し、集会所の活用を促す。
- ・ 高齢者の外出促進
 - 階段口やエレベータホール付近にベンチを設置するなど談話コーナーを設けて、入居者との交流を促す。
- ・ 助け合いの推進
 - 民生委員と連携し、地域サロンなどの福祉施策を活用しながら、近隣住民による助け合いを促す。

⑤ 市営住宅の総数と管理のあり方

(ア) 市営住宅の管理戸数

市人口ビジョン推計（H27年）と国立社会保障・人口問題研究所の将来推計により2060年（H72年）まで5年スパンで世帯数を計算し、住宅土地統計調査（H25年）に基づき10年後（平成37年）の市営住宅の必要数（特定公共賃貸住宅を除く）を推計した。

- ・現在の管理戸数 3,468戸
- ・10年後の必要戸数 3,278戸（管理戸数比94.5%）

これによると、10年後には5.5%縮減すべきであるが、本市は中核市の中で人口1人あたりの市営住宅の割合が下位にあるため、当面は5%縮減とし、建替を進めながら縮減に努め、その後は世帯数や入居状況を見極めながら検討する。

また、入退去者数の動向に基づく推計においても10年後の必要戸数は同様に5%縮減となった。

なお、石川県行政経営プログラム（平成27年3月策定）では、県有施設の適正管理を掲げ、県営住宅の管理戸数の見直しとして、「県営住宅の集約化に向け、建替えに合わせて戸数の縮減を実施するとともに、廃止が見込まれる住宅団地の新規入居者募集を停止」としている。

(イ) 資産の活用

管理戸数の削減やコンパクト住戸の提供などにより余剰地が創出され、福祉施設の整備や民間への売却など、活用方法を検討しなければならない。

現在、建替を進めている緑団地の住宅の再配置や余剰地の創出について将来像を描く必要がある。

(ウ) 管理の効率化

金沢市内において、県営住宅は市営住宅とほぼ同数の戸数を保有し、その中には同一地域に市営住宅と県営住宅が隣接している団地があるため、一元化による管理の効率化に向けて石川県と協議を進める。

(エ) スtockマネジメント

・入居の随時募集

早急に住居を必要とする住宅困窮者に対して迅速に住居を提供するとともに空き部屋の有効活用を図り入居率を向上させるため、従来の定期募集に加えて随時募集を導入する。

（募集対象）応募がなかった住宅から地域性を考慮して選定

（募集期間）通年

（入居決定）先着順

（周知方法）窓口・電話対応、ホームページ、金沢市広報

- ・指定管理者制度

市営住宅は所得状況、親族関係、障害者情報など多岐にわたる個人情報が必要な公共性・非営利性が求められている施設であり、直接管理するという従来の市の方針に基づき指定管理者制度は導入しない。

これに関して、適正なサービスを提供するためには、厳格な情報管理が必要であり、加えて指定管理者に公営住宅業務の一部が移管できない（入居決定、家賃や減免の決定など）二元管理の問題があるなど解決すべき課題が多いことが理由である。

- ・民間借上

直接建設方式に比べ、土地取得費や建設費等の初期投資が不要であり、公営住宅の建替の際に従前入居者を一時的に入居させる場合や災害時など一時的又は緊急的な需要に有効であるが、借上期間が長期になれば財政負担が増大するほか、期間満了前の空室の増加や期間満了後の移転の問題など解決すべき課題が多いため、導入しない。

- ・家賃補助

公営住宅の供給が需要に対して不足し、早急に建設することが不可能な場合などにおいて、それを補うために導入する制度であるが、本市においては、今後10年間で管理戸数を5%縮減することとしており、公営住宅が不足している状況にはないため、導入しない。

- ・定期借家

入居期間を一定期間に限定し、長期利用に伴う入居者の固定化を防止するものであるが、公営住宅は本来、住宅に困窮する低所得世帯に低家賃で住宅を供給するものであり、そのため明確な入居基準が規定されており、その基準を超えれば退去になる。単に契約期間だけではなく、入居者の状況によっては人道的な対応が必要であるため、導入しない。

(3) 総括（今後の運営方針）

市営住宅が直面する課題に的確に対応するため、公営住宅の果たすべき役割を確認したうえで、優先順位を決めて効果的な施策の具現化が求められる。

市営住宅は住宅に困窮する低所得世帯に住宅を供給する役割を担っており、今後もそのことを基本に少子高齢社会に対応した住宅提供、子育て世帯等の生活基盤を支える住宅提供、コミュニティの維持や安全安心に配慮した住環境の提供を基本目標に位置づける。

建物の老朽化と安全安心の確保では、老朽化した建物が多く、未耐震住宅も14棟あることから、未耐震住宅を早期解消するための住替を推進し、計画的な建替を進める一方で維持費を縮減するために建物形状の単純化や汎用品の使用など建築仕様の標準化を図り、管理コストの低減に努める。併せて、高齢化の実態を受けて緊急通報装置の活用やバリアフリー化など安全の確保に努める。

住宅供給のアンバランスの解消では、入居者や応募者の大半が2人以下世帯にもかかわらず、少人数世帯用の住宅が少ないことから、建替時には2DKなど少人数世帯用住戸を主流に整備を進めていく。

現代の一般的な住居水準に満たない住宅の存在では、風呂が標準装備されていない住宅が約7割を占め、その住宅に入居する場合は入居者が自費で浴槽や風呂釜を設置しているが、現在では風呂は不可欠な設備であると考えられることから、浴室の整備件数を増やしていく。

また、若年世帯が減少し、高齢者世帯が増加する状況においてコミュニティの再生が喫緊の課題となっており、子育て世帯の子どもの年齢制限や若年世帯の所得制限を緩和することにより子育て世帯等の居住を誘導することでコミュニティの再生を図るほか、入居者募集では高齢化が著しい団地での子育て世帯等の募集枠を新設する。

若年世帯の入居が2割を切り、若い方を中心に団地が知られておらず、魅力が十分に伝わっていない状況を受け、ホームページに間取りや写真を添付し、周辺の利便施設の立地状況を示す等わかりやすい情報発信に努め団地の魅力向上に努める。加えて、支えあえる地域づくりにつなげるため、入居者への連絡や各種相談の役を担っている住宅管理人の適正配置に努め、交流の場である集会所の利用促進に向けたバリアフリー化を進める。

市営住宅の総数と管理のあり方では、少子高齢化と人口減少社会への対応が求められており、管理戸数では近年の入居者数の推移、並びに昨年発表された市人口ビジョンを基に10年後の管理戸数を現在の95%とし、その縮減は入居者の安全・安心の確保を図るため未耐震住宅の建替を進める中で行い、その後は世帯数等の動向を見極めながら検討を続ける。

その他、資産の活用では建替による余剰地の創出やその活用についての検討、管理の効率化では同一地区にある県営住宅と市営住宅の管理の一元化に向けた協議の実施、ストックマネジメントでは住まいのセーフティネット機能を高めるために定期募集に加え、随時募集を実施する。

今後は、この方針に沿いながら可能なものから予算措置をして、対応策の実現に努めることとする。

4. 委員名簿

高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会 委員名簿

(委員) 9名

| 氏名 | 所属団体・役職等 |
|--------|-------------------------|
| 板谷 睦卓 | 金沢市町会連合会副会長 |
| 河内 久美子 | 金沢学院短期大学ライフデザイン総合学科教授 |
| 新谷 健二 | (公社)石川県宅地建物取引業協会専務理事 |
| 田中 和樹 | 弁護士 |
| 西野 辰哉 | 金沢大学理工研究域環境デザイン学系准教授 |
| 浜崎 泰彦 | 公募委員 |
| 眞鍋 知子 | 金沢大学人間社会研究域人間科学系准教授 |
| 森 俊偉 | 金沢工業大学環境・建築学部建築デザイン学科教授 |
| 輪崎 健司 | 金石地区民生委員児童委員協議会会長 |

(50音順)

(事務局)

事務局長：都市整備局長

事務局次長：定住促進部長

事務局：市営住宅課、住宅政策課、市民協働推進課、福祉総務課、
長寿福祉課、介護保険課、健康政策課