

## 杵築市公営住宅等長寿命化計画の概要

### 1.計画の目的 (P.1)

杵築市では、平成 22 年度に「杵築市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、8 年が経過しました。その間、社会情勢の変化等により、事業の進捗状況において計画と実態に相違が生じているため、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」に準拠し改定します。

### 2.計画の期間 (P.1)

平成 30 年度から 10 年間とします。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により概ね 5 年経過を目安に見直しを行うこととします。

### 3.管理戸数 (P.13、19)

平成 30 年 3 月末時点で 23 団地 419 戸の住宅を管理しています。  
このうち、耐用年数を超えるものが全体の 33.4%にあたる 140 戸、さらに 10 年後には 45.8%にあたる 192 戸となっています。

### 4.入居状況 (P.22、23)

平成 29 年 4 月 1 日時点において 324 世帯が入居しています。  
このうち、世帯主が高齢者（60 歳以上）の割合は 125 世帯で 38.6%となっています。また、子育て世帯（18 歳未満の家族がいる世帯）は 128 世帯で 39.5%となっています。  
世帯員の人数は 1 人世帯が 100 世帯（30.9%）と最も多く、次いで 2 人世帯が 70 世帯（21.6%）となっており、全体の半数以上が 2 人以下の世帯となっています。

### 5.供給必要戸数の算定 (P.32～39)

10 年後の人口推計と公営住宅等が必要な著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、現在管理している戸数と比較して 10 年後に必要な供給戸数を算定しました。⇒供給必要戸数 324 戸（現管理戸数より 95 戸余剰）

### 6.判定結果 (P.59～62)

1～3 次判定により、「建替」「用途廃止」「維持管理」等の判定をしました。最終的な事業手法において「優先的な用途廃止」と判定された戸数（46 戸）と、建替による減少戸数（46 戸）の合計が 92 戸であることから、現在の管理戸数に対する 10 年後の供給管理戸数は 327 戸となります。

### 7.建替事業の実施方針 (P.70、71)

建替と判定された住棟は猪尾住宅と住吉住宅の 2 団地で、地域需要を鑑み整備手法についての検討を行います。

### 8.用途廃止に関する実施方針 (P.71)

用途廃止と判定された住戸については、杵築地域において下原住宅の 6 戸、山香地域において倉園住宅の 10 戸、恒道住宅の 5 戸、広瀬第 2 住宅の 3 戸、立石第 2 住宅の 2 戸、松葉台住宅の 10 戸、大田地域の俣水第 1 団地の 10 戸の計 46 戸となります。

### 9.改善事業に関する実施方針 (P.72～74)

改善し当面維持管理と判定された住戸について、長寿命化を図る一方で、福祉対応や居住性向上等の改善に努めます。

### 10.民間活力導入の検討 (P.82)

市内 5 社の不動産会社に対し、民間賃貸住宅を調査した結果、総管理戸数 2,501 戸のうち 30.5%にあたる 764 戸において空室となっていることが判明しました。  
これらのストックを有効活用することが考えられます。

[計画における管理戸数の概要図]

