

■伊賀市の住宅セーフティネットについて

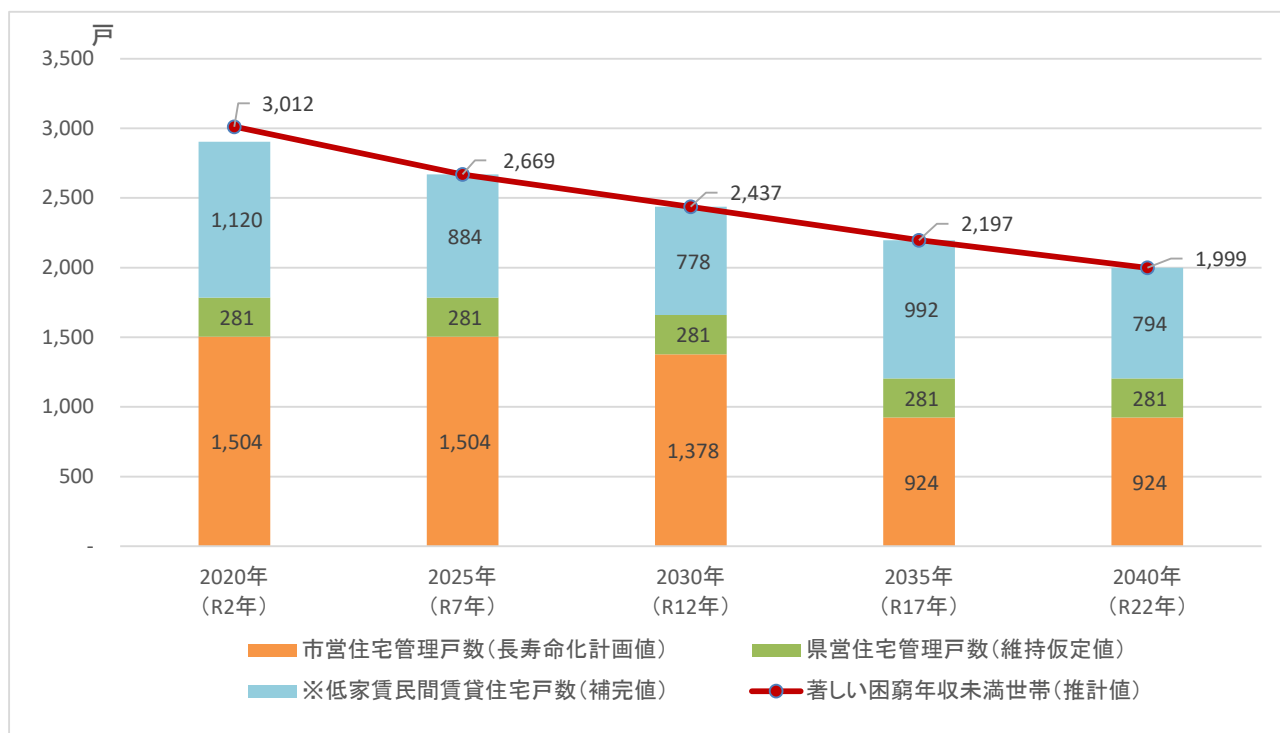
伊賀市における住宅セーフティネットは、現在、民間市場に位置づけるセーフティネット住宅供給はないため、本市の住宅セーフティネットへの対応は、「市営住宅」、「県営住宅」、「低家賃民間賃貸住宅」が位置づけられる。

住宅セーフティネットに対応する「著しい困窮年収未満世帯数」推計値は、2020年（令和2年）現在3,012世帯となっており、その後の人口、世帯数の減少に伴い、2040年（令和22年）には、1,999世帯へ減少していくことが推計されている。そのような住宅セーフティネット市場において、それらの世帯に対応する住宅として、「市営住宅」、「県営住宅」、「低家賃民間賃貸住宅」がその役割を果たしています。

今後の住宅セーフティネットへの対応条件は、以下のように市営住宅の事業計画が計画通り実施して管理戸数を削減しつつ、県営住宅も維持された場合、一定戸数の「低家賃民間賃貸住宅」との連携によって、住宅供給面では不足しない市場環境を維持できるものと考えられる。

なお、関連図表として今後の市営住宅事業見通し等を示す。

図表 伊賀市の住宅セーフティネット供給環境



	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)	2040年 (R22年) 割合
著しい困窮年収未満世帯(推計値)	3,012	2,669	2,437	2,197	1,999	
市営住宅管理戸数(長寿命化計画値)	1,504	1,504	1,378	924	924	46%
県営住宅管理戸数(維持仮定値)	281	281	281	281	281	14%
※低家賃民間賃貸住宅戸数(補完値)	1,120	884	778	992	794	40%
セーフティネット住宅戸数計	2,905	2,669	2,437	2,197	1,999	100%

※2020年(R2年)は統計値(H25)

※赤字は不足している状況を示す

図表 市営住宅の活用方針と事業見通し及び供給戸数の推移

団地名	種別	管理戸数	入居戸数	政策空家	空家戸数	活用方針	事業時期																		管理戸数 (減少戸数)			住替必要戸数 (R2年3月現在)				
							2025						2030						2035						2036		~R7	R8~ R12	R13~	~R7	R8~ R12	R13~
							R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18										
車坂(北)	公営	8	-	8	-	D																			8				0			
車坂(南)	公営	8	4	4	-	D																				8				4		
緑ヶ丘中町(北)	公営	20	15	5	-	AD																								20		15
緑ヶ丘中町(南)	公営	56	35	21	-	AD																								56		35
緑ヶ丘南町	公営	38	29	9	-	C																										
緑ヶ丘東町	公営	43	33	10	-	C																										
三田	公営	50	27	23	-	AD																								50		27
城ヶ丘	公営	54	36	18	-	AD																								54		36
上之庄	公営	56	39	9	8	AD																								56		39
荒木	公営	90	59	8	23	AD																								90		59
木根	公営	88	64	6	18	B																										
八幡簡平地	公営	124	92	32	-	AD																								124		92
寺田	公営	8	4	4	-	AD																								8		4
下郡	公営	14	13	1	-	A																										
坂之西	公営	5	4	1	-	B																										
久米	公営	4	4	-	-	D																										
久米子安	公営	10	10	-	-	B																										
天神橋	公営	8	7	1	-	B																										
さつき	改良	76	51	25	-	A																										
上之丘	改良	88	71	17	-	B																										
西手	改良	128	101	-	27	B																										
久米(11)	改良	24	23	-	1	B																										
西之平	改良	304	259	-	45	B																										
伊賀支所管内	大土	改良	82	81	-	1	A																									
上柘植	改良	22	22	-	-	B																										
石ヶ畑	改良	6	6	-	-	B																										
丸内	公営	12	12	-	-	B																										
鳥ヶ原	公営	8	8	-	-	B																										
阿山支所管内	馬場小倉	公営	4	3	1	-	D																									
中友田	公営	5	3	2	-	D																										
玉滝	公営	1	-	1	-	D																										
横山	公営	2	1	1	-	D																										
丸柱	公営	8	4	4	-	D																										
河合	公営	18	16	-	2	A																										
天山田	野下	公営	20	12	8	-	AD																									
青山支所管内	上ノ代第一	公営	14	-	14	-	D																									
	上ノ代第二	公営	20	10	10	-	D																									
	宝楽山第二	公営	16	-	16	-	D																									
	宝楽山第三	公営	20	9	11	-	D																									
	宝楽山第四	公営	17	11	6	-	AD																									
	西ヶ森	公営	5	3	2	-	D																									
	沢代	公営	8	8	-	-	B																									
	松尾	公営	8	4	4	-	B																									
	城山	改良	6	5	1	-	B																									
	下川原団地	公営	13	11	-	2	B																									
	合計		1,619	1,209	283	127																										
	公営住宅		883	590	240	53																										
	改良住宅		736	619	43	74																										

活用方針	A	維持管理	※数値は管理戸数の内改善対象戸数を示す ※数値は管理戸数を配分したもの ※トーン部は廃止時期後を示す
	B	改善	
	C	建替	
	D	廃止	

管理戸数	115	126	454	41	77	334
2025年	1,504			1,168		
2030年		1,378			1,091	
2035年			924			757

■市営住宅の居住環境について

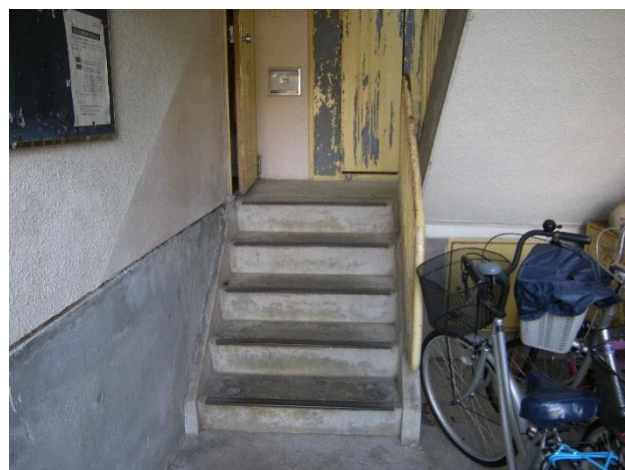
本市の市営住宅は、需給面ではほぼ満たしているものの、居住環境面では、近年供給された住棟と老朽化してきている簡易耐火平家造、簡易耐火二階建て、中層耐火造（主に改良住宅）において、住環境水準の差は大きく、長期間維持してきたストックの居住性や高齢化対応を改善していく必要性は高く、今後も維持していく住宅の改善事業は喫緊の課題といえる。

以下、中耐住棟と簡易耐火住棟の長寿命化計画策定時に撮影した事例である。

上野地域における主な市営住宅の居住環境状態は、他地域における比較的新しい住棟以外、新たな入居者にとって、現在の生活様式には適応していない環境から敬遠される状況となっており、特に長期間のストックとなる中層耐火住棟での居住性改善、高齢化対応改善は、必要な改善事業として促進していく必要がある。

上野地域の中層耐火住棟（改良住宅住棟。住戸内事例）

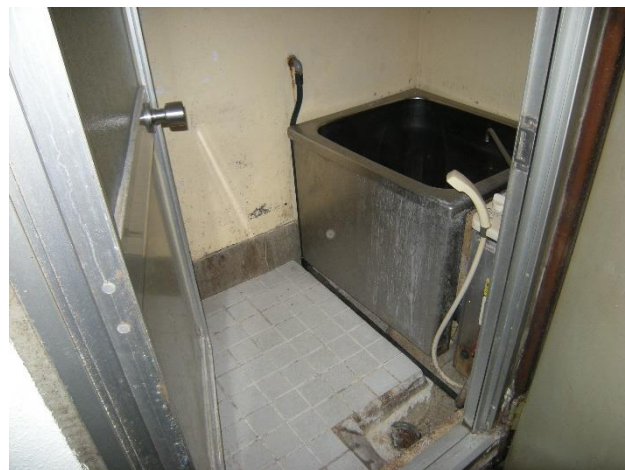
上之丘 6号



一階には店舗付き住戸がある



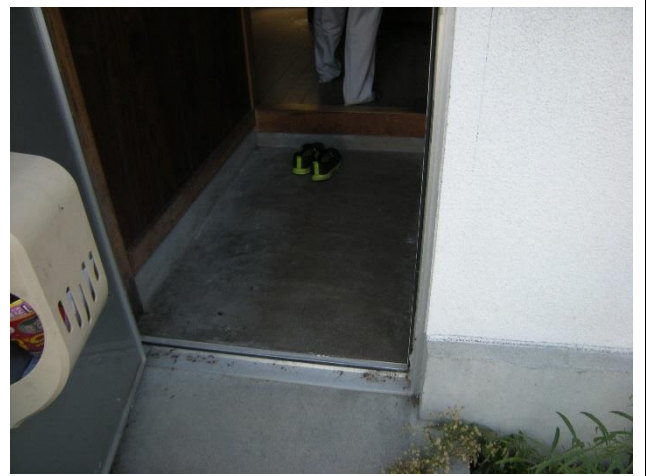
水洗化しているが和式のトイレ



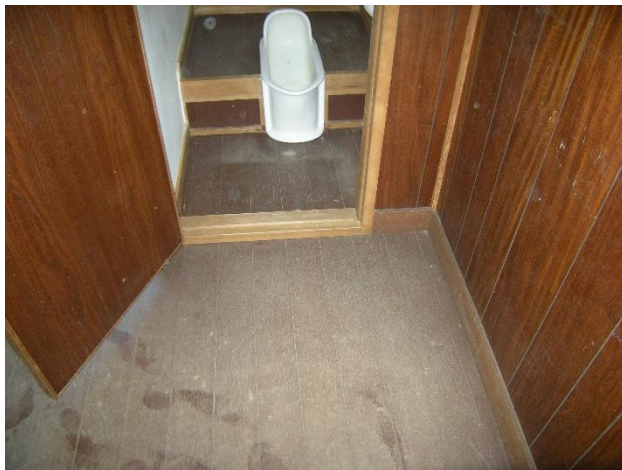
給湯設備は個別のバランス釜付き浴槽

上野地域の簡易耐火二階建て住棟（住戸内の居住性実態）

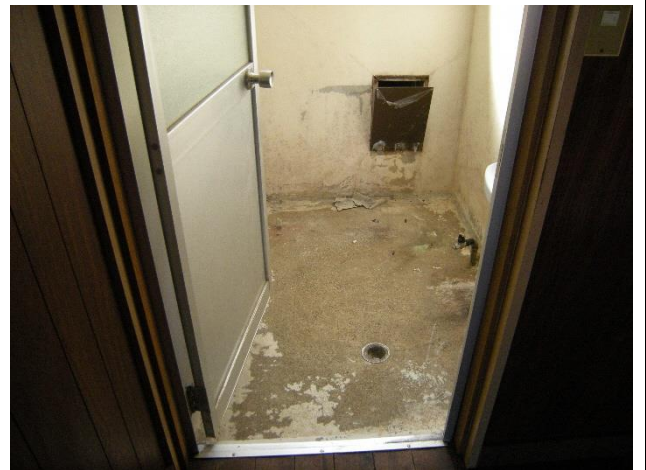
木根 T12 号



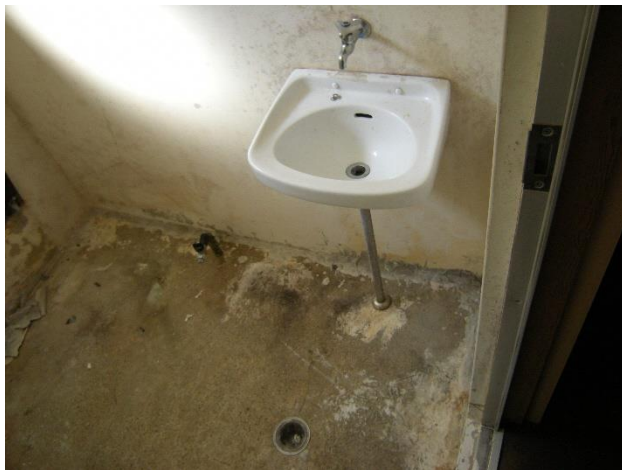
玄関ドア付近の段差



段式トイレ



浴室の劣化が目立つ（浴槽はない）



阿山地域の比較的新しい耐火住棟

河合



市内で最も新しい住棟

RC造2階建てフラット型住棟



トイレの水洗化、3箇所給湯設備

柘植地域の比較的新しい住棟（改良住宅）

上柘植



集会所



トイレの水洗化三点給湯設備

一部の住棟に外壁の汚れが目立つ



簡耐二メゾネット型住棟二戸一戸建て類似型住棟

青山地域の木造平家住棟（比較的新しき住棟）

下川原



戸建てに類似する二戸1住棟木造平屋建て



トイレは水洗化、3点給湯設備



■ 市営住宅資産の運用益を充当した事業費支出予想について

概ね 15 年間 (R3 年～R17 年) において、用途廃止を予定する市営住宅の土地資産 (固定資産税評価額による) を売却する場合、15 年間で 880,047 千円の運用益が予想される。

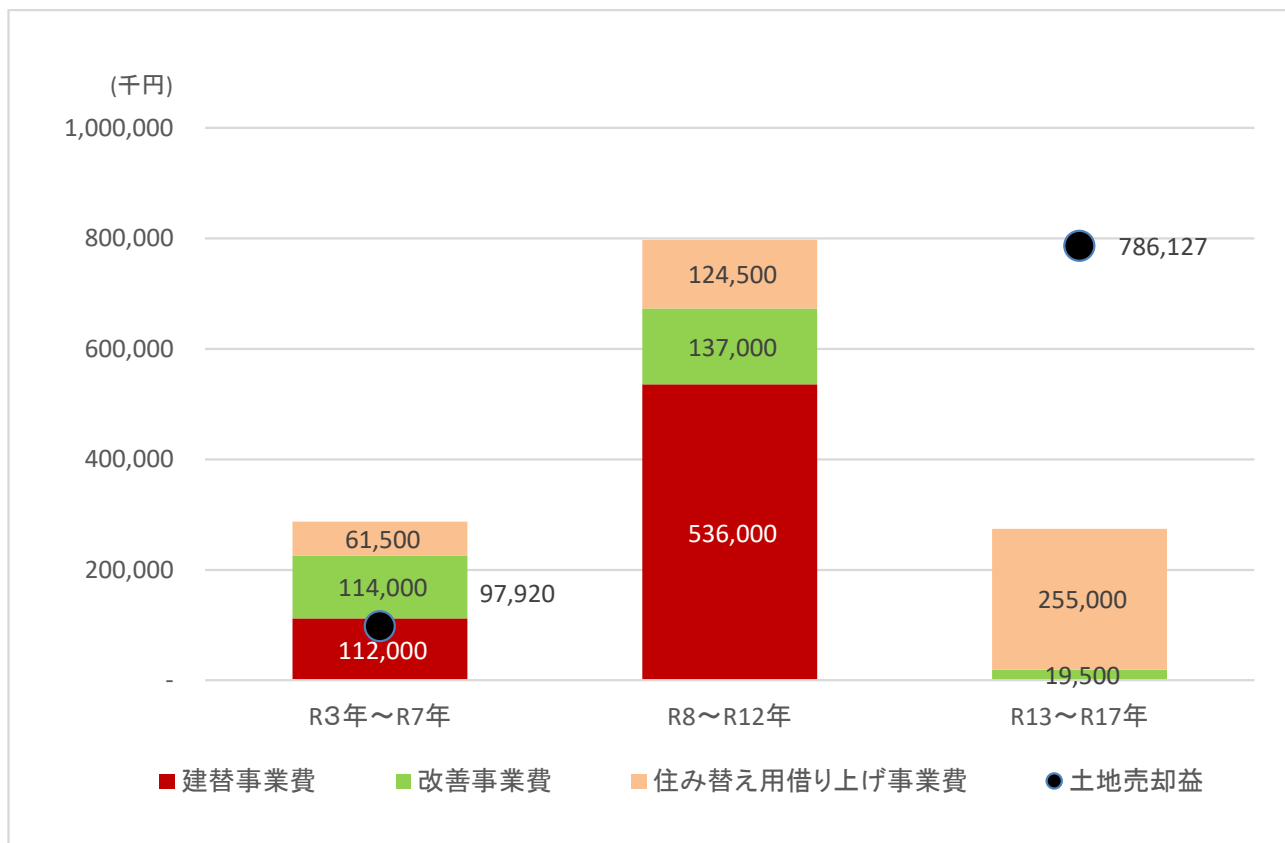
一方、その間の事業支出を建替事業費、改善事業費、住み替えによる民間賃貸住宅の借り上げ事業費の計と仮定した場合、その間において、135,950 千円程度 (国の補助金充当仮定) が見込まれる。

したがって、15 年間における起債等の持ち出し金額は 475,500 千円となる。

なお、その間における家賃収入は、経常修繕費等に還元するものとする。

今後は、市営住宅資産を有効活用するため、売却益と事業支出のバランスをどの程度としていくのが課題となる。

図表 5 年間隔の事業費と土地売却益



※各事業費は補助金を事業費の 1/2 仮定の金額

※借り上げ市営住宅事業費は補助金を 10 年間継続することを仮定

※家賃収入は経常修繕等に還元して相殺されるものと仮定

■事業計画に係る資産への負荷と負担見通し

団地名	種別	管理戸数	入居戸数	管理戸数 (減少戸数)			住替必要戸数 (R2年3月現在)			敷地規模 ㎡	土地資産運用可能性		収入(千円) 土地資産売却益			支出(千円) 借上げ・改善・建替事業			
				～R7	R8～12	R13～	～R7	R8～12	R13～		固定資産評価額(円/㎡)	資産評価額(千円)	～R7	R8～12	R13～	～R7	R8～12	R13～	
上野支所管内	車坂(北)	公営	8	-	8			0		301	15,510	4,669	4,669						
	車坂(南)	公営	8	4	8			4		559	18,380	10,274	10,274			6,000	6,000		
	緑ヶ丘中町(北)	公営	20	15		20			15	6,659	25,856	172,175			172,175		22,500	22,500	
	緑ヶ丘中町(南)	公営	56	35		56			35		22,544	-						52,500	
	緑ヶ丘南町	公営	38	29						5,089	17,543	89,276				112,000	192,000		
	緑ヶ丘東町	公営	43	33						4,600	18,584	85,488					344,000		
	三田	公営	50	27		50			27	7,422	10,274	76,250			76,250		40,500	40,500	
	城ヶ丘	公営	54	36			54			36	9,854	7,195	70,900			70,900			
	上之庄	公営	56	39			56			39	6,539	7,368	48,179			48,179			
	荒木	公営	90	59			90			59	11,986	8,258	98,980			98,980			
	木根	公営	88	64							15,691	6,170	96,813				54,000	78,000	
	八幡簡平地	公営	124	92			124			92	17,375	14,769	256,615			256,615			
	寺田	公営	8	4			8			4	819	5,831	4,776			4,776			
	下郡	公営	14	13							1,857	7,502	13,931						
	坂之西	公営	5	4							930	6,185	5,752					7,500	
	久米	公営	4	4	4			4			641	11,725	7,516	7,516		6,000	6,000		
	久米子安	公営	10	10							1,803	10,835	19,536				15,000		
	天神橋	公営	8	7							1,484	12,733	18,896					12,000	
	さつき	改良	76	51							3,956								
	上之丘	改良	88	71							32,259						32,000		
西手	改良	128	101							8,517						16,000	32,000		
久米(11)	改良	24	23							1,747							12,000		
西之平	改良	304	259							15,775						12,000			
伊賀支所管内	大土	改良	82	81			82		81	31,900								121,500	
	上柘植	改良	22	22						8,148									
	石ヶ畑	改良	6	6						1,795									
	丸内	公営	12	12							3,416								
阿山支所管内	島ヶ原	公営	8	8						1,981	4,228	8,376							
	馬場小倉	公営	4	3	4			3		487	5,505	2,681	2,681		4,500	4,500			
	中友田	公営	5	3	5			3		527	3,330	1,755	1,755		4,500	4,500			
	玉滝	公営	1	-	1			0		601	2,595	1,560	1,560						
	槇山	公営	2	1	2			1		350	2,676	937	937		1,500	1,500			
	丸柱	公営	8	4	8			4		4,282	3,117	13,347	13,347		6,000	6,000			
	河合	公営	18	16							4,404	4,814	21,201						
青山支所管内	野下	公営	20	12			20		12	3,982	3,164	12,599			12,599			18,000	
	上ノ代第一	公営	14	-	14			0		2,703									
	上ノ代第二	公営	20	10	20			10		2,587	10,129	26,204	26,204		15,000	15,000			
	宝楽山第二	公営	16	-	16			0		2,714									
	宝楽山第三	公営	20	9	20			9		1,686	9,983	16,832	16,832		13,500	13,500			
	宝楽山第四	公営	17	11			20		11	4,470	10,213	45,653			45,653				
	西ヶ森	公営	5	3	5			3		1,082	11,225	12,145	12,145		4,500	4,500			
	沢代	公営	8	8							2,649								
	松尾	公営	8	4							5,266	4,668	24,582						
	城山	改良	6	5							2,580								
	下川原団地	公営	13	11							2,571	6,431	16,534						
合計			1,619	1,209						246,044		884,047	97,920		786,127	287,500	797,500	274,500	
公営住宅			883	590								R2年度標準建設費	16,360千円		建替事業費	16,000千円/戸		(仮定)	
改良住宅			736	619							※調査中	※1/2の補助金を仮定			改善事業費	3,000千円/戸	1,000千円/戸	(仮定)	
												50千円/戸×12/年			借上事業費	600千円/年戸		(住替用10年間仮定)	