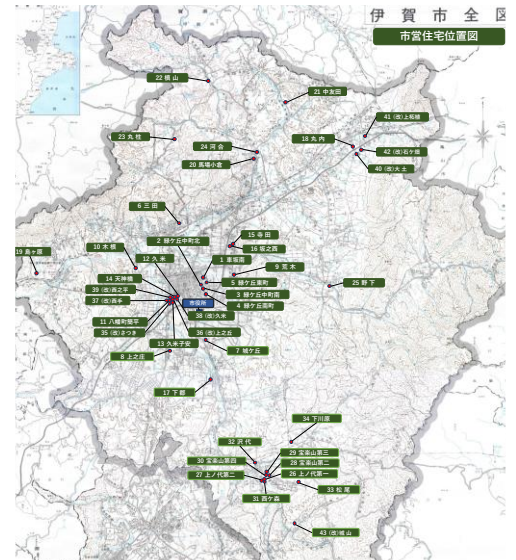


2026.2.17 建設部住宅課

1. 背景

本市では、令和元年9月に伊賀市公営住宅等長寿命化計画を改定し、既存ストックの活用方針を団地別・住棟別に定め、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理を図ってきましたが、耐用年限を超過する住棟が増える一方で用途廃止や適正な管理運営に課題があり、今後の市営住宅のあり方について、令和4年3月に伊賀市市営住宅のあり方検討委員会から答申、同年10月に市議会から提言書が提出されました。



2. 市営住宅の状況

本市では、昭和29年から建設を開始し、平成21年まで公営・改良合わせ40団地289棟1,534戸の市営住宅を有しています。その多くは老朽化が進行し、次期計画期間である令和10年度を基準にすると、すでに耐用年限を超過した住宅は54.0%、計画期間内に耐用年限を超過する住宅4.1%を合わせ、全体の約6割を占めることとなります。

■耐用年限の経過状況（令和10年度基準）

残年数	超過済			計画期間内			計画期間以降			合計			
	棟数	戸数	戸数割合	棟数	戸数	戸数割合	棟数	戸数	戸数割合	棟数	戸数	戸数割合	
計	229	828	54.0%	31	63	4.1%	29	643	41.9%	289	1,534	100.0%	
内訳	公営住宅	182	770	92.3%	20	41	4.9%	5	23	2.8%	207	834	100.0%
	改良住宅	47	58	8.3%	11	22	3.1%	24	620	88.6%	82	700	100.0%

3. 入居状況

管理戸数に対する入居率は約64.1%となっています。特に公営住宅は老朽化が著しく、公募可能な団地が限定されている状況です。

■入居状況（令和7年4月1日時点）

		全体	入居	空家	政策空家	入居率
計		1,534	984	459	91	64.1%
内訳	公営住宅	834	460	314	60	55.2%
	改良住宅	700	524	145	31	74.9%

4. 答申・提言を受けての今後の方向性

(1) これまでの取り組み

- ・ 将来必要となる公営住宅戸数を推計 ※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より
  - ①推計値から県営住宅136戸を除いた戸数を最低供給戸数
  - ②現在入居している戸数
  - ③公営住宅目標管理戸数(①+②)

2025年:793戸 →2035年:509戸 →2045年320戸

■ 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（令和7年4月1日時点）

要支援世帯数		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満、最低居住面積 準未満である世帯	A	150	121	99	80	66	54
著しい困窮年収未満、最低居住面積 準以上、高家賃負担率以上である世帯	B	206	152	117	91	73	57
著しい困窮年収以上、最低居住面積 準未満である世帯	C	207	196	183	169	155	140
著しい困窮年収以上、最低居住面積 準以上、高家賃負担率以上である世帯	D	123	113	105	95	86	75
A + B 合計		356	273	216	172	139	112
A + C 合計		357	317	281	249	221	194
A + B + C 合計		563	469	399	340	293	252
A ~ D 合計		686	582	503	435	379	327

■ 公営住宅目標管理戸数の推計

	①公営住宅の 最低供給戸数	②公営住宅の 入居世帯数	①+②公営住宅需要世帯数 (公営住宅目標管理戸数)	【参考】市営住宅最適 化に向けた管理戸数
2025年 (令和7年)	333戸	460世帯	793世帯(戸)	834戸 (うち政策空家60戸)
2030年 (令和12年)	263戸	374世帯	637世帯(戸)	766戸 (うち政策空家35戸)
2035年 (令和17年)	204戸	305世帯	509世帯(戸)	340戸 (うち政策空家12戸)
2040年 (令和22年)	157戸	251世帯	408世帯(戸)	58戸 (うち政策空家2戸)
2045年 (令和27年)	116戸	204世帯	320世帯(戸)	36戸 (うち政策空家0戸)

・ 家賃等滞納者の解消

入居者実態調査と法的対応により、収納率を向上させるとともに、不正入居等に対しては明渡請求等を実施しました。

■ 住宅使用料徴収状況（令和7年5月31日時点）

	住宅使用料（現年度分）			住宅使用料（過年度分）		
	調定額 (円)	収納額 (円)	収納率 (%)	調定額 (円)	収納額 (円)	収納率 (%)
R 1	100,630,500	89,573,400	89.01	195,747,392	8,413,485	4.30
R 2	98,826,500	87,937,200	88.98	189,268,157	8,875,476	4.69
R 3	95,256,400	85,552,700	89.81	182,759,461	9,691,277	5.30
R 4	92,579,400	81,473,500	88.00	169,283,134	10,226,024	6.04
R 5	90,391,500	80,935,350	89.54	167,189,610	10,028,987	6.00
R 6	84,843,700	79,397,600	93.58	149,856,441	11,170,404	7.45

- ・ 老朽化住宅の用途廃止及び売却の促進

平成30年度から令和6年度にかけて34棟56戸を用途廃止しました。

用途廃止対象団地の状況			(R7.4.1時点)
団地名	管理戸数	入居戸数	用途廃止年度
車坂(北)	8	0	令和5
車坂(南)	8	2	
久米	4	4	
馬場小倉	2	2	令和7(譲渡)
中友田	5	0	令和6
玉滝	2	0	令和3
槇山	2	1	令和7(譲渡)
丸柱	7	3	
上ノ代第1	14	0	平成30
上ノ代第2	20	7	
宝楽山第2	16	0	平成30
宝楽山第3	20	7	
西ヶ森	5	1	
13団地	113	27	

- ・ 用途廃止に伴う移転補償及び移転先市営住宅の家賃激変緩和措置

令和5年度から4世帯が他の市営住宅に移転しています。

移転補償費上限→179,000円

家賃激変緩和 →従前の家賃との差額を5年間かけて段階的に増額

- ・ 居住支援協議会の設立

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいを得ることができるよう、令和7年8月に官民連携の仕組みを構築しました。

- ・ 公営住宅の空き室を活用した居住支援法人への目的外使用許可

令和6年4月の条例改正により、居住支援法人(伊賀市社協)へ市営住宅の1室を賃貸しています。

- ・ 単身高齢者の募集、連帯保証人の廃止

令和6年7月より単身高齢者の募集を開始、令和7年4月より連帯保証人を廃止しました。

## (2) 今後の主な取り組み

- ・ 用途廃止促進のための借上型市営住宅制度の整備

団地または住棟単位の入居者へ集団移転ができるよう働きかけを行い、移転が可能となった住棟を対象に制度を導入します。民間賃貸住宅の借上げにあたり、条例改正や要綱の整備を行ったうえで、公募による業者選定を行います。

- ・ 指定管理者制度の導入検討

入居者管理の適正化、家賃収納率の改善、施設老朽化に伴う維持管理経費の増加、年々増加する相談・要望への対応等に対し、民間事業者等が有する公営住宅や民間賃貸住宅の管理運営のノウハウを十分に活用することにより、課題の解決と更なる市民サービスの向上、経費の縮減等を図り、効果的かつ効率的に市営住宅を運営します。

- ・ 入居者との協議を踏まえた実効性のある長寿命化計画の策定

(業務委託期間:R8~R10)

R8 年度 市営住宅再編プログラムの作成

R9 年度 住民意向の把握と建替え事業手法の検討

R10 年度 長寿命化計画の改定、市民意見の募集

### 5. 実施スケジュール(案)

既存市営住宅の老朽化が著しい状況の中、将来必要となる住宅戸数を見据えた上で、団地再編プログラムを作成し、住民意向を把握するとともに市営住宅整備の検討を行った上で、長寿命化計画を更新・運用していきます。

また、指定管理者制度の導入とあわせて、中長期的に実効性のある市営住宅整備・管理を進めます。

実施スケジュール(案)	R7	R8	R9	R10	R11~R20
市営住宅整備・管理方針の作成	■				
市営住宅の現状・課題の把握	■				
団地再編プログラム案の作成		■			
事業推進手法の検討		■			
概算事業費の算定		■			
住民意向の把握			■		
建替基本計画の作成			■		
長寿命化等に関する基本方針				■	
長寿命化計画のとりまとめ				■	
意見公募				■	
新たな長寿命化計画の運用(10年)					■
指定管理者制度の導入検討		■	■	■	
指定管理者制度の導入				■	■
事業実施に向けた事業発注準備					■
事業発注・工事発注					■