

第3章 ストック活用手法の選定

1 市営住宅等将来ストック数の設定

1) 著しい困窮年収未満世帯の推計

今後 30 年間に於ける公的賃貸住宅の需要を把握するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 2016（平成 28）年 8 月改定）で示された、ストック推計プログラムを用いて、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・世帯数を基に推計します。

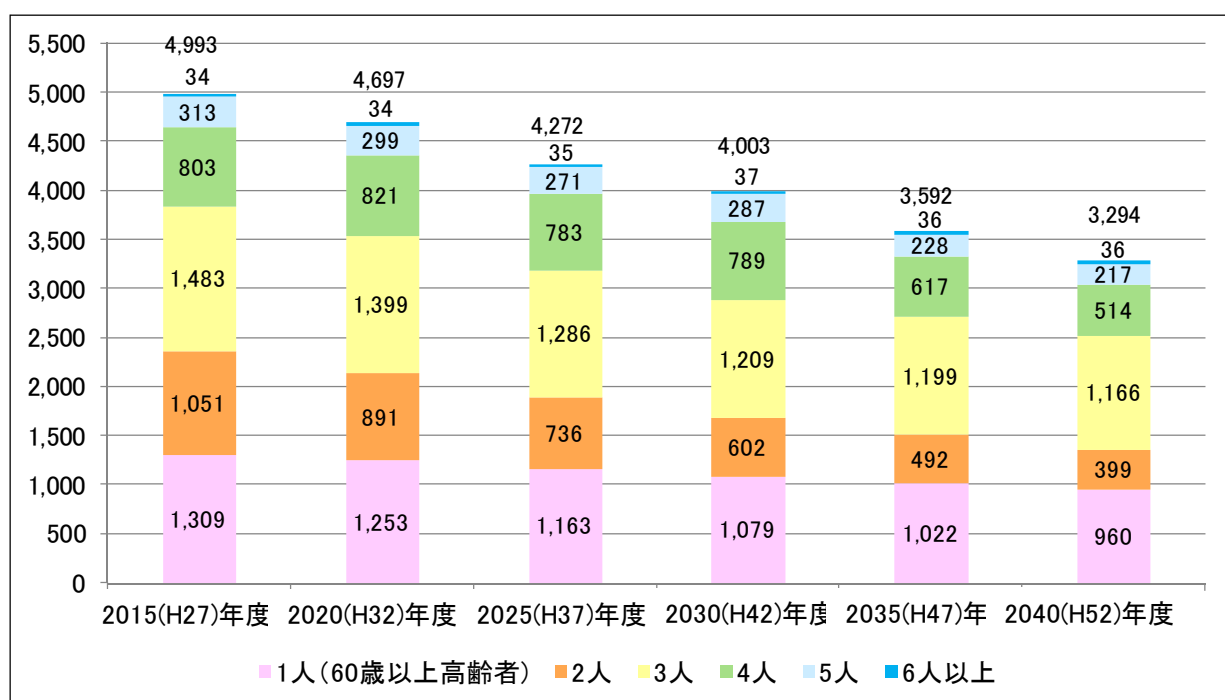
推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっています。

著しい困窮年収未満世帯の総数 (世帯)

	2015年度 (H27年度)	2020年度 (H32年度)	2025年度 (H37年度)	2030年度 (H42年度)	2035年度 (H47年度)	2040年度 (H52年度)
著しい困窮年収未満の世帯数	4,993	4,697	4,272	4,003	3,592	3,294

世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯 (世帯)

	2015年度 (H27年度)	2020年度 (H32年度)	2025年度 (H37年度)	2030年度 (H42年度)	2035年度 (H47年度)	2040年度 (H52年度)
1人(60歳以上高齢者)	1,309	1,253	1,163	1,079	1,022	960
2人	1,051	891	736	602	492	399
3人	1,483	1,399	1,286	1,209	1,199	1,166
4人	803	821	783	789	617	514
5人	313	299	271	287	228	217
6人以上	34	34	35	37	36	36
合計	4,993	4,697	4,272	4,003	3,592	3,294



2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」(国土交通省住宅局)に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の市データを用いて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

使用資料・算定式等		
対象世帯		資料・算定方式
一般世帯	2015(平成27)年	国勢調査(市)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計(県)×県内世帯比率(市)
高齢単身世帯	2015(平成27)年	国勢調査(市)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率(市)
高齢夫婦のみ世帯	2015(平成27)年	国勢調査(市)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率(市)
障がい者世帯	2006(平成18)年	障害者白書(市)
	2015(平成27)年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率(全国)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率(全国)
子育て世帯	2015(平成27)年	国勢調査(市)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率(市)
外国人世帯	2015(平成27)年	国勢調査(市)
	2025(平成37)年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率(県)
高齢単身世帯比率		平成27年国勢調査(市)
高齢夫婦のみ世帯比率		平成27年国勢調査(市)
障がい者世帯比率		平成23年障害者白書(全国)
子育て世帯比率		平成27年国勢調査(市)

※ 「日本の世帯数の将来推計(2014(平成26)年4月推計)」国立社会保障・人口問題研究所

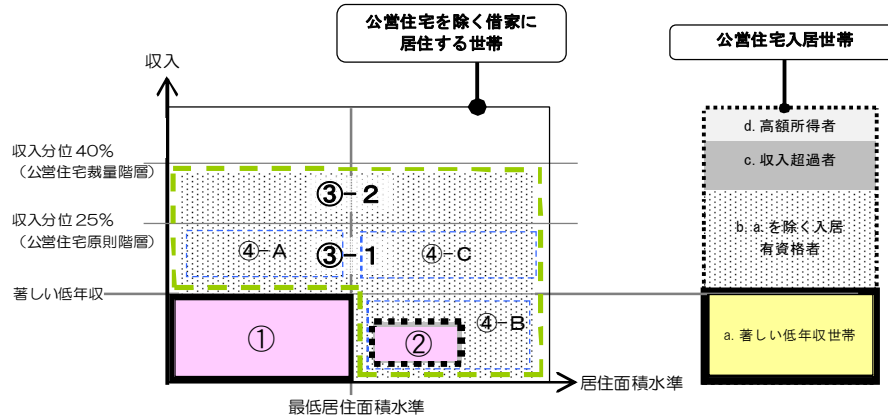
算定条件

項目		条件等
最低居住面積水準(m ²)		住生活基本計画(全国計画)別紙4による
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000円/月
	裁量階層	214,000円/月

最低居住面積水準(m²)

	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25.0	4人世帯	50.0
2人世帯	30.0	5人世帯	57.0
3人世帯	40.0	6人世帯	67.0

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格者世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

		平成 39 年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満 ^{※1} かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	208 世帯	
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	684 世帯	
	計	892 世帯	
著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯（公営住宅入居資格がある高齢者等）③（①②は除く）	原則階層 ③-1	高齢単身・夫婦のみ世帯 ^{※2}	1,399 世帯
		障害者世帯 ^{※3}	555 世帯
		子育て世帯 ^{※4}	386 世帯
		外国人世帯 ^{※5}	0 世帯
		計	2,335 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢単身・夫婦のみ世帯	619 世帯
		障害者世帯	34 世帯
		子育て世帯	173 世帯
	計	826 世帯	
	③計	3,160 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A		107 世帯	
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		616 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C		845 世帯	
④計		1,568 世帯	
合計		5,620 世帯	

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）
【セーフティネット供給量算出プログラムにより算出】

- ※1 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収
- ※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯
- ※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定
- ※4 6歳未満の親族のいる世帯
- ※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象

公営住宅入居世帯^{※6}

	2027（平成39）年度
a. 著しい低年収世帯 ^{※7}	1,106 世帯
b. a.を除く入居有資格者	1,098 世帯
c. 収入超過者	67 世帯
d. 高額所得者	183 世帯

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）
【セーフティネット供給量算出プログラムにより算出】

- ※6 公営住宅居住者は、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている。
- ※7 家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収の世帯

3) 市営住宅等の将来ストック数

(1) ストック数の考え方

市営住宅等の目標ストック数は、国が示す算定方式から、「住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸」、「公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸」、「緊急時に対応する住戸」を対象として設定します。

公営住宅が供給すべき世帯（国算定方式）

ストック対象住戸	考え方
住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」 ^{※1} で示す主な住宅確保要配慮者のうち、セーフティプログラム ^{※2} で算出される著しい困窮世帯
公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸	セーフティプログラムで算出される著しい低年収未満 ^{※3} 世帯
緊急時に対応する住戸	被災者・DV 被害者等緊急時に住居を必要とする世帯

※1 住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※2 セーフティプログラム：セーフティネット供給量算出プログラム

※3 著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

(2) 将来必要ストック数の算定結果

市営住宅等の将来必要ストック数は、県営住宅と市営住宅の割合から、以下のようになります。内訳は、現在民間賃貸住宅に居住し自力で住宅確保が困難な「住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸」が 515 戸、現在市営住宅等に居住し民間賃貸住宅に移ることが困難な「公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸」が 639 戸、「緊急時に対応する住戸」が 63 戸と算定されます。

将来必要ストック数算定結果

ストック対象住戸	算定式（詳細は次ページ参照）	戸数 ^{※7}
住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸	892 戸 × 57.8% ^{※4}	515 戸
公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸	1,106 戸 × 57.8% ^{※4}	639 戸
緊急時に対応する住戸	1,804 戸 ^{※5} × 3.5% ^{※6}	63 戸
将来必要ストック数	515 戸 + 639 戸 + 63 戸	1,217 戸

※4 上田市内にある県営住宅と市営住宅の合計のうち、市営住宅が占める割合

※5 2017（平成 29）年 4 月現在の管理戸数

※6 緊急対応空家率

※7 ストック数は世帯数でなく戸数で表示

(3) 目標ストック数の設定

市営住宅等（改良住宅を除く）の 10 年後の目標ストック数は、将来必要ストック数を踏まえ、以下のとおりとします。現管理戸数 1,804 戸に対して 587 戸（32.5%）減となります。2010（平成 22）年策定の「上田市市営住宅等ストック総合活用計画」の目標ストック数 1,430 戸（市営住宅等・特定目的賃貸住宅・厚生住宅）から 213 戸減となっています。

10 年後（2027 年）の市営住宅等目標ストック数	1,217 戸
----------------------------	---------

「住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸」算定結果

「住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸」は、セーフティプログラムにより算出した著しい困窮世帯①②を県営住宅と市営住宅の割合から、以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcl} \text{著しい困窮世帯に対応する住戸} & & \text{著しい困窮世帯①②} & & \text{市営住宅率} \\ 515 \text{ 戸} & = & 892 \text{ 戸} & \times & 57.8\% \end{array}$$

ストック数算出データ

県営住宅管理戸数（公営）	1,316 戸
市営住宅管理戸数（公営）	1,804 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	57.8 %

2017（平成29）年4月1日現在

「公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸」算定結果

「公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸」は、セーフティネットプログラムから算出される著しい低年収未満世帯を、県営住宅と市営住宅の割合から、以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcl} \text{著しい低年収世帯に対応する住戸} & & \text{著しい低年収未満世帯 a} & & \text{市営住宅率} \\ 639 \text{ 戸} & = & 1,106 \text{ 戸} & \times & 57.8\% \end{array}$$

緊急時に対応する住戸算定結果

「緊急時等に対応する住戸」は、公営住宅現管理戸数、緊急対応空家率から、以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcl} \text{緊急時等に対応する世帯} & & \text{管理戸数} & & \text{緊急対応空家率} \\ 63 \text{ 戸} & = & 1,804 \text{ 戸} & \times & 3.5\% \end{array}$$

※緊急対応空家率：政策空家率（12.9%）の概ね3割を想定

ストック数算出データ

公営住宅管理戸数	1,804 戸
公営住宅空家数（募集停止）	233 戸
政策空家率（年平均募集停止空家戸数÷管理戸数）	12.9 %

2017（平成29）年4月1日現在

2 スtock活用手法の判定

1) 判定基準の設定

(1) スtock活用方針・手法

Stock活用のための方針は以下に示すとおり、建替、維持管理、用途廃止[※]とします。
また、Stock活用のための手法は、建替、改善、修繕、用途廃止とします。

(関連 95 ページ「別表」)

※用途廃止：建物の老朽化等のため、入居者が退去後、募集はせず、空家となった建物は原則として解体します。
基本的には現入居者に対し、空家とする目的での退去は求めています。

Stock活用手法及び内容

方針	手法	内 容	
建替	建替	市営住宅等を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】木造：30年・簡易耐火構造：45年（平屋建30年）・耐火構造：70年	
維持管理	改善	全面的改善	市営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型（4階以上でエレベータの設置を含む） b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
		個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・市営住宅等の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・市営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・市営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・市営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕	計画修繕	建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕。
		経常修繕	破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕。
用途廃止	用途廃止	以下の場合に市営住宅としての用途を廃止すること。 ①市営住宅等又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる市営住宅等建替事業の施行のため必要がある場合。	

※居住性向上型：市営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障がい者等の市営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

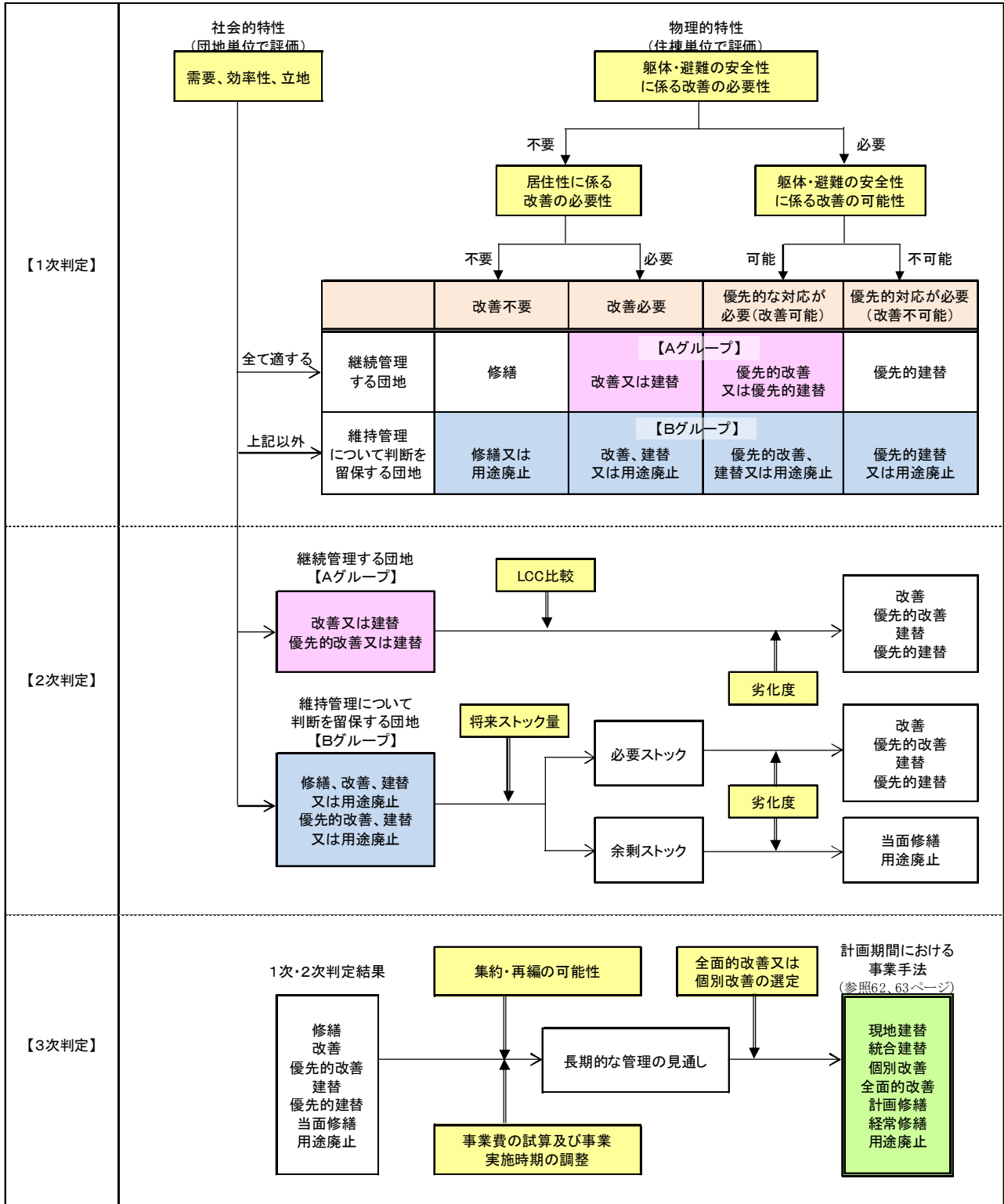
※安全性確保型：市営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

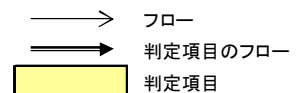
(2) 活用手法の選定フロー

活用手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月改定）を踏まえ、以下の手順で選定します。

手法選定フロー



※ 3次判定では集約・再編の可能性を総合的に検討、判断して計画期間内における事業手法を決定



判定の考え方

判定	判定項目		評価基準	評価結果	
1次判定	社会的特性	需要	・3年間平均の応募倍率が1.0以上。入居率が70%以上	○	
			・3年間平均の応募倍率が1.0未満。入居率が70%未満	×	
		効率性	・敷地形状が良く規模が大きい ・規模は大きい敷地形状は必ずしも良くない。又は規模は小さいが地形、敷地形状や接道が良い	○	
			・団地を形成できない小規模又は地形、敷地形状や接道が悪い ・都市計画区域外に立地する団地で、建替え事業の効率性が低い	×	
		立地	・市街地(用途地域+沿線部)にあり交通・買い物等の利便性及び周辺の居住環境が良い	○	
			・郊外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない	△	
	・交通・買い物等の利便性に欠け密集等居住環境が悪い ・災害危険区域内に立地		×		
	物理的特性	躯体の安全性	新耐震基準。耐震診断の結果、耐震性有	○	
			耐震診断の結果、耐震性無し。耐震診断を実施していない	×	
		避難の安全性	二方向避難が確保されている	○	
			二方向避難が確保されていない	×	
		居住性	住戸面積	住戸面積 40㎡(3人世帯の最低居住面積水準)以上	○
				住戸面積 40㎡未満	×
			バリアフリー	3階建以上で高齢化対応している(EV、段差解消、手すり)	○
				3階建以上で高齢化対応していない。一部対応済みを含む	×
	浴槽・浴室		浴槽・浴室有	○	
浴室のみ有			△		
浴室無		×			
3箇所(風呂・台所・洗面所)給湯	3箇所給湯有	○			
	3箇所給湯無	×			
2次判定	LCC比較	改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の事業費	改善事業費の方が大きい	建替	
			建替事業費の方が大きい	改善	
	将来ストック量	将来ストック数の推計結果(P48～52)	目標ストック数の範囲である	必要ストック	
			目標ストック数を超える	余剰ストック	
	劣化度	目視による劣化調査結果【2017(平成29)年11月実施】	概ね良好	A	
			劣化が見られる	B	
劣化が進んでいる			C		
著しく劣化している			D		
3次判定	集約・再編の可能性	手法の判定が混在する団地での効率的活用が望ましい	一括建替		
		老朽化した複数団地が隣接している	統合建替		
		地域ニーズに対応した福祉・生活支援施設等の導入が望ましい	合築		
	事業費の試算及び事業実施時期の調整	一定の時期に改善・建替事業費が集中する 事業費からみて計画期間内の事業実施が難しい	平準化		
	全面的改善又は個別改善の選定	改善項目が多岐にわたる	全面的改善		
改善項目が限定される		個別改善			