

## ② 更新期を迎える市営住宅の建替え・除却の検討

### ア 市営住宅を巡る現状と課題

- 市営住宅は、現在、20団地29棟616戸を管理している。  
そのうち6団地は昭和40年代に建設されており、風呂釜が設置されていないなど、設備の陳腐化及び老朽化が進んでいる。【写真1】  
また、構造上、エレベーターの増設が困難である。【写真2】
- 昭和40年代に建設した6団地については、令和11年度から令和16年度にかけて、公共施設の耐用年数である建築後60年目を迎えるため、建替・除却等を検討する必要がある。
- 全国的に、公営住宅は大幅な増加が見込めない状況にある一方、民間の空き家・空き室は増加しており、総住宅数の1割を占めている。（国土交通省HP、平成30年住宅・土地統計調査【第4次住宅マスタープラン骨子案16ページ④のグラフ】より）
- 第52回府中市市政世論調査では、「市営住宅の拡充」は、21の施策分類のうち、「市への要望」の順位が低い方から2番目となっている。  
【グラフ1】  
また、「市営住宅の拡充」に係る市民の年度別要望割合は、平成13年度の12.2%から下降を続け、令和2年度には4.2%まで落ち込んでいる。【グラフ2】
- 市営住宅の応募者数は、年々減少を続けている。  
H28：217人、H29：170人、H30：164人、  
R1：116人、R2：100人

### イ 更新期を迎える市営住宅の今後のあり方について

今後10年前後で更新期を迎える市営住宅6団地の今後のあり方の検討にあたっては、民間の空き家・空き室が総住宅数の1割を占めていることや、市政世論調査の結果、及び市営住宅応募者数の推移など、各種状況を踏まえ、「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進」を図りつつ、市営住宅の将来的な需要の見通しなどを踏まえた適正な管理戸数とする。

- 昭和40年代に建設した6団地のうち、最も建築年次の古い第十四分梅町住宅は、令和11年度に公共施設の耐用年数である建築後60年目を迎える。
- 令和2年3月に改定した府中市営住宅等長寿命化計画では、令和11年度末（2029年度末）における市営住宅の必要数を549戸、令和21年度末（2039年度末）の必要数を461戸と推計している。

【グラフ3】

- 上記の推計値をもとに計算すると、6団地全てが耐用年数を迎える令和16年度時点での必要数は505戸となることから、6団地のうち少なくとも2団地は、建替えにより残す必要がある。

※616戸【現戸数】－（24戸×4団地）＝520戸＞505戸【必要数】

年度	R11	R12	R13	R14	R15	R16
耐用年数を迎える住宅名 (各住宅戸数)	第十四分梅町 (24)	第十五四谷 (20)	第十六小柳町 (24)	第十七小柳町 (24)	第十八小柳町 (24)	第十九分梅町 (24)
市営住宅の必要数	549	541	532	523	514	505

## ウ まとめ

府中市公共施設マネジメント推進プランでは、「施設の老朽化の状況や厳しい財政状況を踏まえると、公共施設の全てをこれまでと同様に保有及び維持管理していくことは困難な状況」としており、府中市公共施設マネジメント基本方針では、「公共施設マネジメントを推進するための方策」の一つに「施設の総量抑制・圧縮」を掲げている。

また、国は、「住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況」にある一方、「民間の空き家・空き室は増加している」ことから、「それらを活用した新たな住宅セーフティネット制度」を開始したところである。

このほか、第52回府中市市政世論調査の結果や、近年の市営住宅応募者数の推移、今後の市営住宅必要数の推計結果の分析等を踏まえ、更新期を迎える市営住宅の今後のあり方については、次のとおりとする。

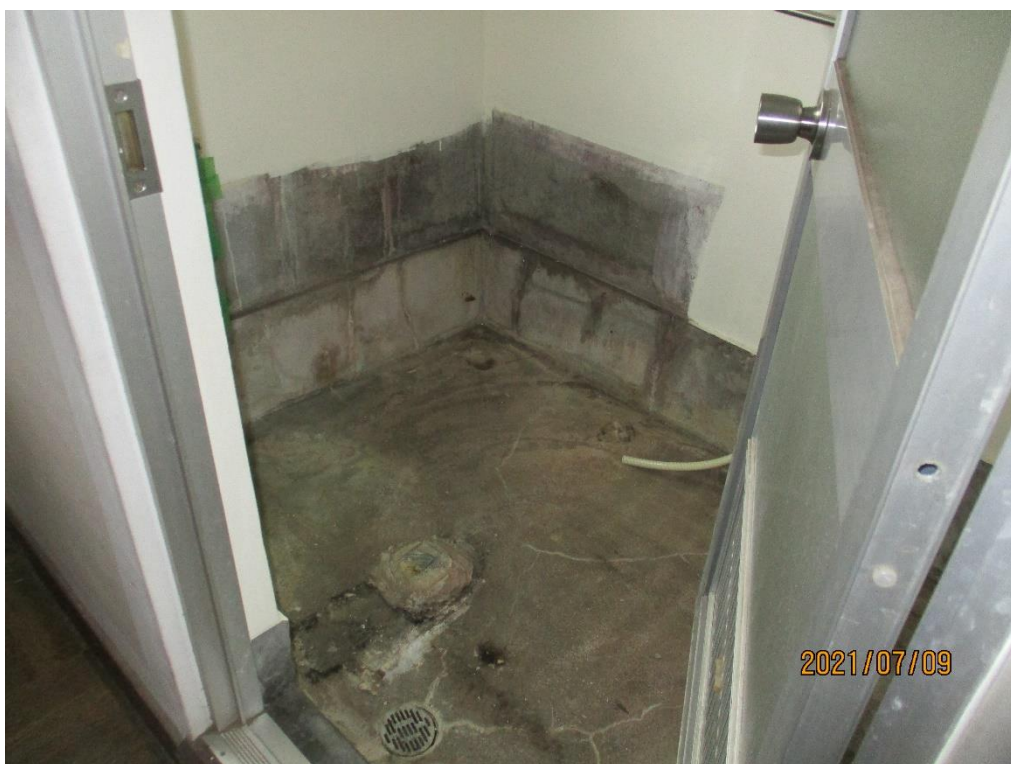
- 今後10年前後で更新期を迎える市営住宅6団地については、市営住宅の必要数を確保すること、及び、現時点で市営住宅が所在する各地域に市営住宅を1棟以上確保することを前提とし、次のとおり、建替え・除却を進める方向で検討する。

第十四分梅町住宅	⇒	【建替え】
第十五四谷住宅	⇒	【除却】 (第十三四谷住宅が所在するため)
第十六小柳町住宅	⇒	【建替え】
第十七小柳町住宅	⇒	【除却】
第十八小柳町住宅	⇒	【除却】
第十九分梅町住宅	⇒	【除却】

【写真1】昭和40年代に建設した市営住宅の設備の陳腐化・老朽化状況  
(事例：第十六小柳町住宅)



天井のひび割れ



風呂場（浴槽・風呂釜は入居者が設置）

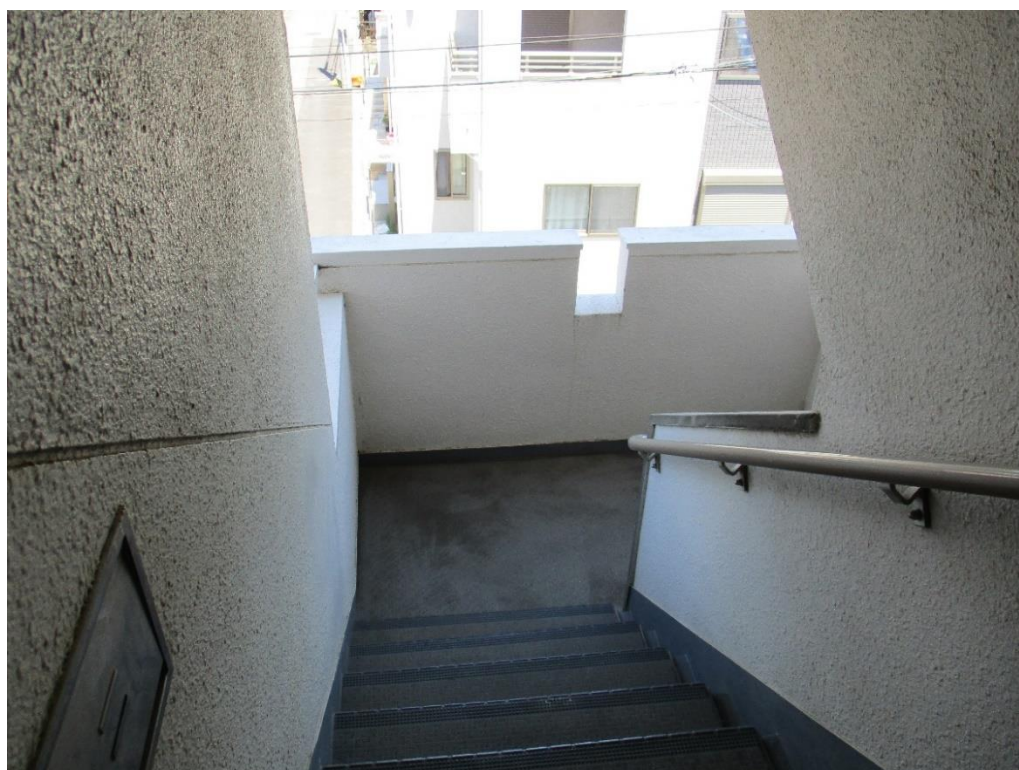


エアコン配管穴なし（窓上段の小窓を活用し、設置）

【写真2】エレベーター設置が困難である状況（事例：第十六小柳町住宅）



一つの階の隣り合う2戸で階段を共用しており、3基のEVの設置が必要

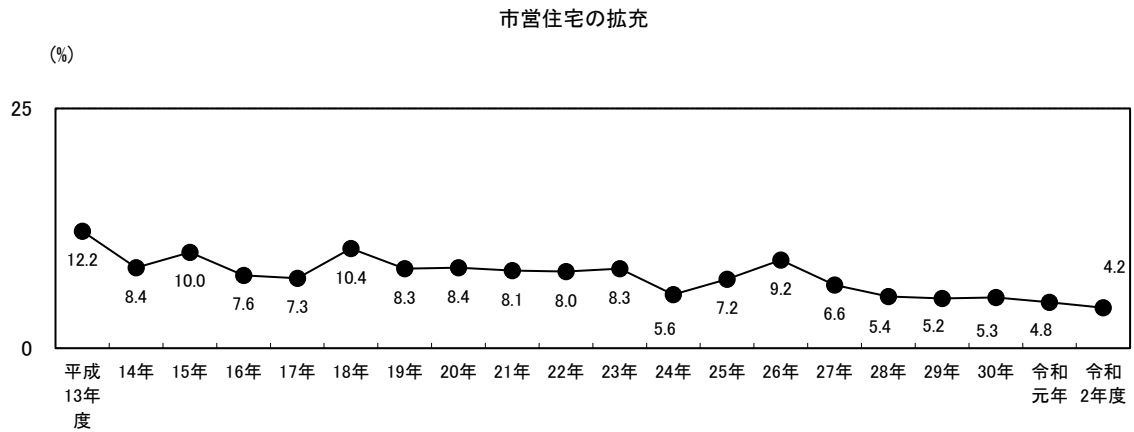


階段の踊り場と各住戸の入り口間に階段が存在するため、たとえEVを設置しても、各住戸の入り口まで階段の昇降が必要

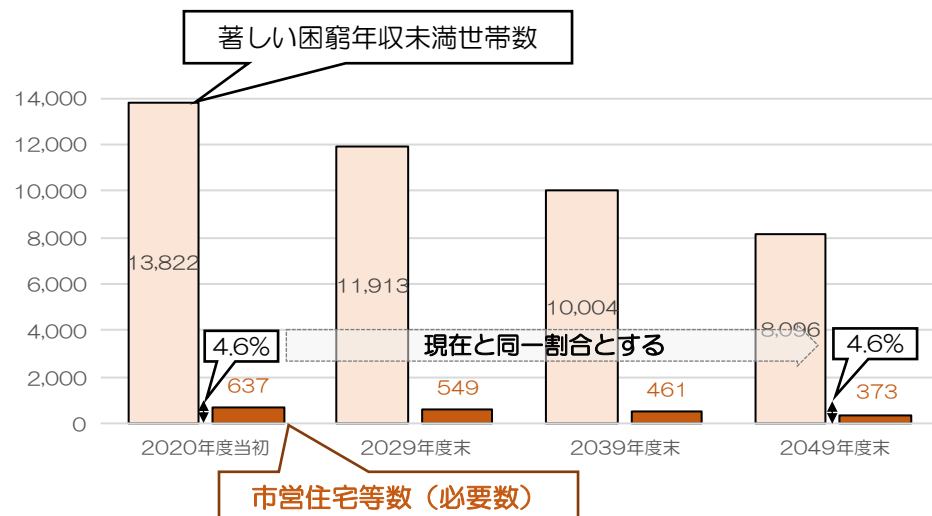
【グラフ1】第5 2回府中市市政世論調査概要版【市への要望】について  
「府中市に対しこれから特に力を入れてほしいこと」



【グラフ2】 第52回府中市市政世論調査【市民の年度別要望割合】  
「市営住宅の拡充」の推移



【グラフ3】 府中市営住宅等長寿命化計画「市営住宅の必要管理戸数（推計）」



※著しい困窮年収未満世帯数…公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数