

# **あきる野市営住宅ストック総合活用計画**

**(あきる野市営住宅長寿命化計画)**

**(案)**

**平成22年 月**

**東京都あきる野市**

# 目 次

<b>1 あきる野市営住宅ストック総合活用計画策定の目的</b>	
（１）計画の目的	1
（２）計画の対象	1
（３）計画の期間	2
（４）計画の位置づけ	2
<b>2 あきる野市営住宅を取り巻く状況</b>	
（１）あきる野市の住宅事情	3
（２）市営住宅の状況	5
（３）市営住宅を取り巻く課題	10
<b>3 上位計画・関連計画の状況</b>	
（１）近年の国の動き	11
（２）上位計画・関連計画	13
<b>4 あきる野市営住宅ストック総合活用計画の基本方針</b>	
（１）市営住宅ストック活用の基本的な考え方	17
（２）市営住宅の整備目標戸数	18
（３）整備目標戸数への対応	20
（４）市営住宅の整備水準	22
（５）市営住宅の修繕に対する方針	22
<b>5 あきる野市営住宅ストック総合活用計画</b>	
（１）ストック活用手法	23
（２）判定の考え方	24
（３）判定結果	24
（４）長寿命化のための維持管理計画	28
<b>6 建替計画</b>	
（１）建替方針	29
（２）建替概要	29
（３）建設内容	29
（４）計画モデル案	30
<b>7 今後の取り組み</b>	
（１）木造住宅団地の跡地活用	32
（２）建替に伴う必要な手続き	33
（３）建替住宅における併設施設	33
（４）建替移転に対する入居者支援	33
（５）定期借家制度導入の検討	33
<b>参 考</b>	
（１）用語解説	34
（２）あきる野市営住宅整備検討委員会 審議状況	36

# 1 あきる野市営住宅ストック総合活用計画策定の目的

## (1) 計画の目的

あきる野市では、平成8年度に市営住宅建替基本計画を策定し、伊奈住宅（平成13年建設）及び山田住宅（平成15年建設）の建替えを実施してきた。

平成14年度に、市の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、適切な手法の選択のもとに公営住宅ストックを総合的に活用する計画として「あきる野市公営住宅ストック総合活用計画」を策定した。

この中で、市内に残る多くの木造住宅は、建替の方向性が示されたが建替えが進んでおらず、現在も老朽化した木造住宅が多く残存している状況であり、居住水準及び防災上の観点からも対応が急務となっている。

また近年、社会経済状況の変化等により、本市の市営住宅を取り巻く社会的状況が変化しており、市営住宅の需要の変化やニーズ等を新たに踏まえる必要性が生じている。

国においても、住生活基本法が平成18年に制定され、供給目標量を定める住宅建設五箇年計画から、市場重視、ストック重視などを基本的な視点とする住生活基本計画に変わっている。また、公営住宅制度においても、入居基準の引き上げ（平成21年4月施行）や特定優良賃貸住宅等の公営住宅化制度の開始、都営住宅における良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（定期借家法）に基づく期限付き入居制度の導入など公営住宅を取り巻く環境も変化してきている。

さらに、あきる野市では『行財政改革元年』における行政改革の取組（平成20年11月）において、市営住宅の統合と跡地活用の検討の方針が示されている。

これらを受け、平成14年度に策定した「あきる野市公営住宅ストック総合活用計画」は、平成15～24年度の10年間の計画であったものを今回全面的に見直しを行い、効率的かつ効果的な市営住宅ストックの総合的な活用のための基本方針及び管理目標量を踏まえた市営住宅の整備方針や整備スケジュール等の推進方針を、新たな10年間で定める「あきる野市営住宅ストック総合活用計画」を策定する。なお本計画においては、既存の耐火建物は適切に維持管理を行い、予防的な観点も含めて修繕計画を定めることで、長寿命化によるコスト削減及び事業量の平準化を図ることも目的とし、「あきる野市営住宅長寿命化計画」を兼ねるものとする。

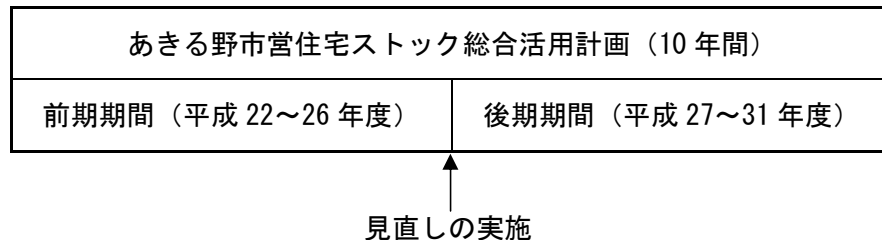
## (2) 計画の対象

あきる野市内に立地する全ての市営住宅（公営住宅法に基づく住宅）を対象とする。

### (3) 計画の期間

本計画は、平成 22～31 年度の 10 年間を対象とし、平成 22～26 年度の 5 年間を前期期間、平成 27～31 年度の 5 年間を後期期間とし、前期期間終了時に見直しを行うものとする。

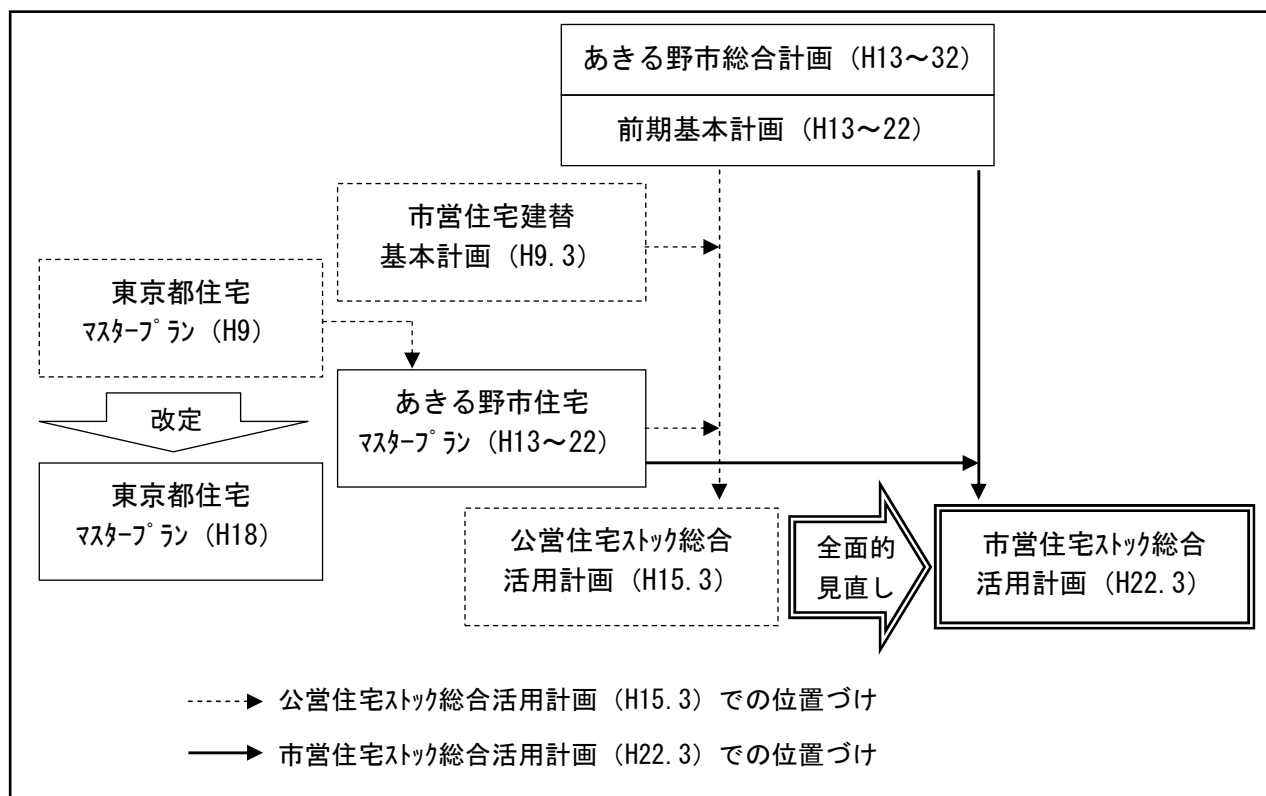
図 1-1: あきる野市営住宅ストック総合活用計画の期間



### (4) 計画の位置づけ

本計画は、「あきる野市総合計画」及び「あきる野市住宅マスタープラン」を上位計画とし、本市にふさわしい公営住宅の活用方を定めるものであり、公営住宅施策を体系的、総合的に推進するための計画である。

図 1-2: あきる野市営住宅ストック総合活用計画の位置づけ



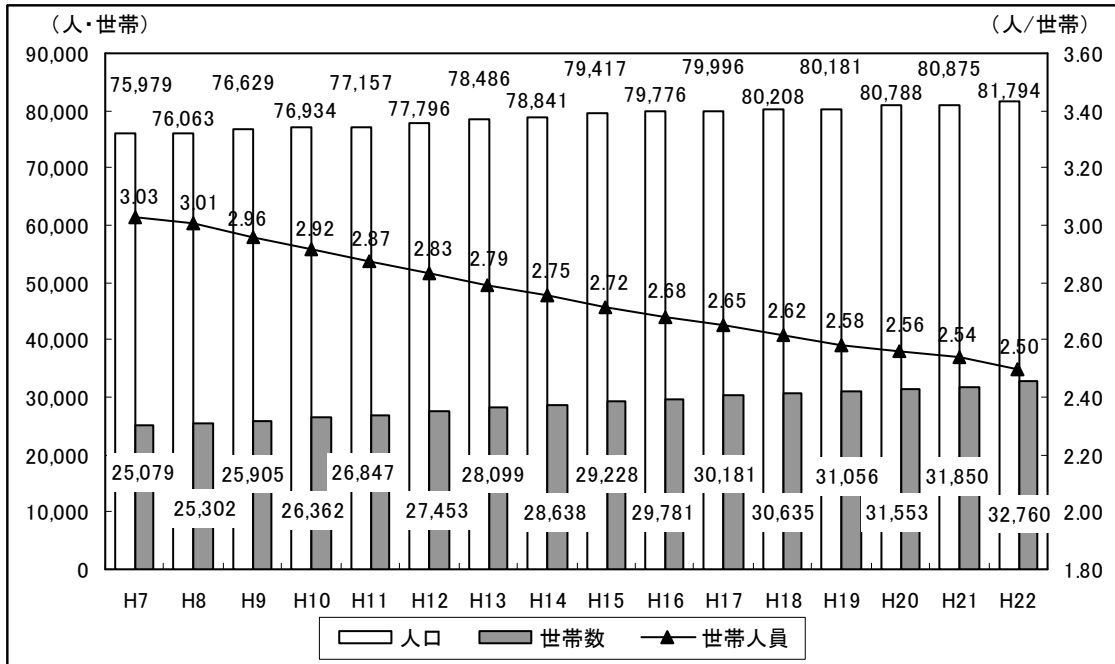
## 2 あきる野市営住宅を取り巻く状況

### (1) あきる野市の住宅事情

#### ① 人口・世帯

本市の人口と世帯数は増加傾向であるが、近年はその増加率が緩やかになっており、平成22年1月1日現在、人口は81,794人、世帯数は32,760世帯である。一方、世帯人員は年々減少を続けており、平成22年1月1日現在、2.50人/世帯となっている。

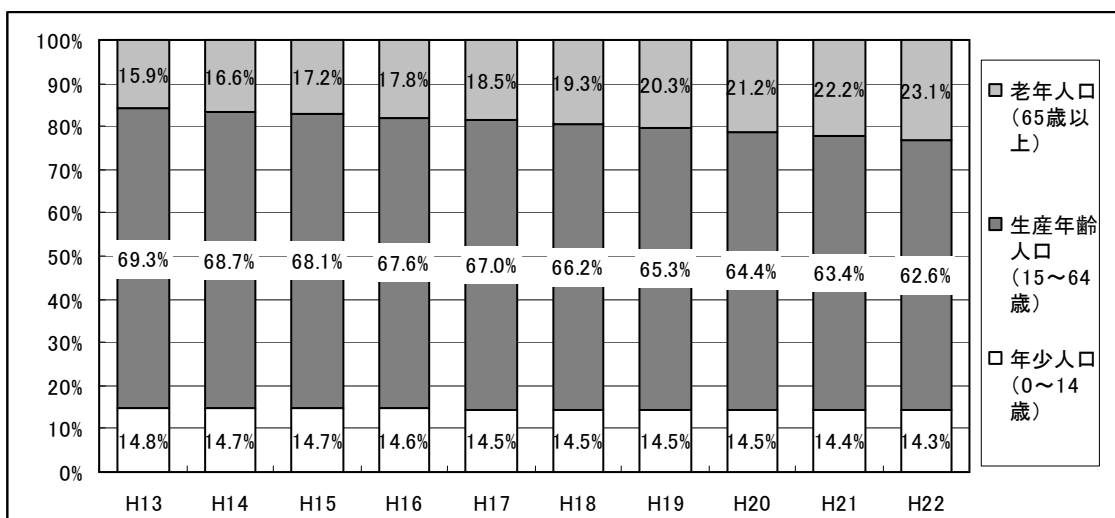
図2-1:人口・世帯数・世帯人員の推移



資料:住民基本台帳(各年1月1日現在)

年齢別人口割合をしてみると、年少人口割合はほぼ一定であるが、生産年齢人口割合は減少し、老年人口割合が増加している。

図2-2:年齢3区分別人口割合の推移



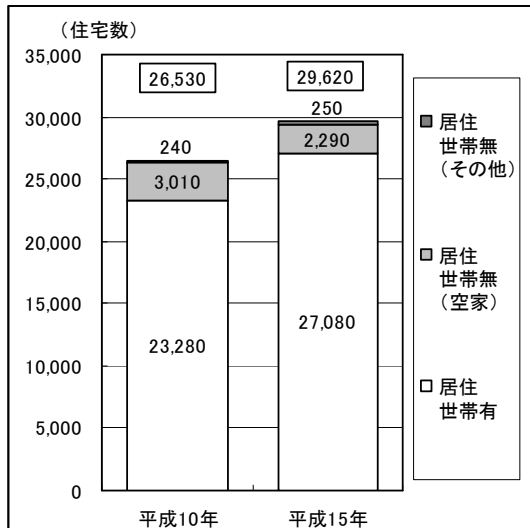
資料:住民基本台帳(各年1月1日現在)

② 住宅

あきる野市の住宅総数は増加が続いており、平成15年時点で29,620戸の住宅があり、このうち、空家は2,290戸で空家率は7.7%となっている。

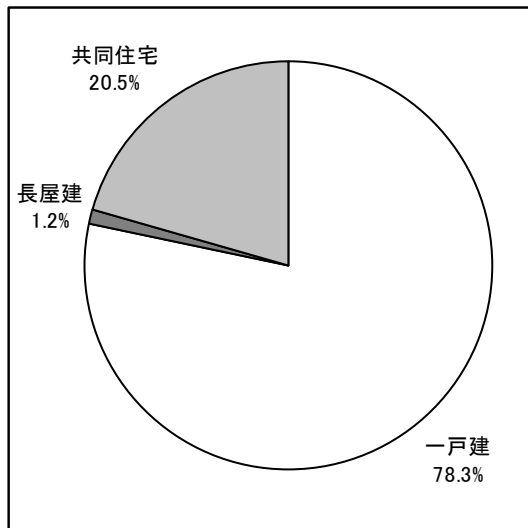
住宅の建て方を見てみると、78.3%が一戸建の住宅となっている。

図 2-3: 住宅総数の推移



資料: 住宅・土地統計調査

図 2-4: 建て方別住宅数

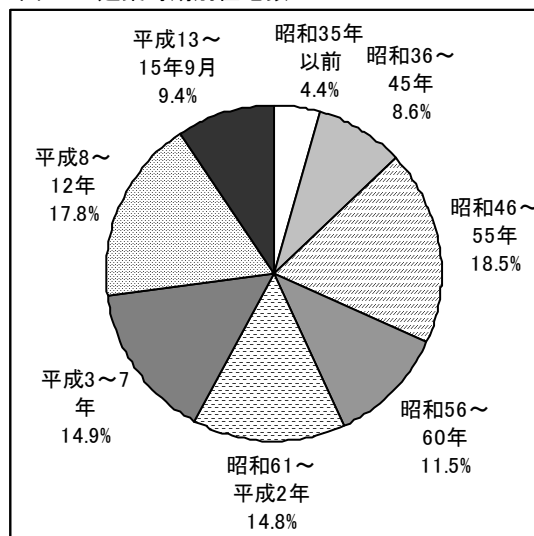


資料: 住宅・土地統計調査(H15)

住宅の建築時期を見てみると、昭和55年以前の建物は全体の31.5%を占める一方で、平成8年以降の新しい建物も全体の27.2%を占めている。

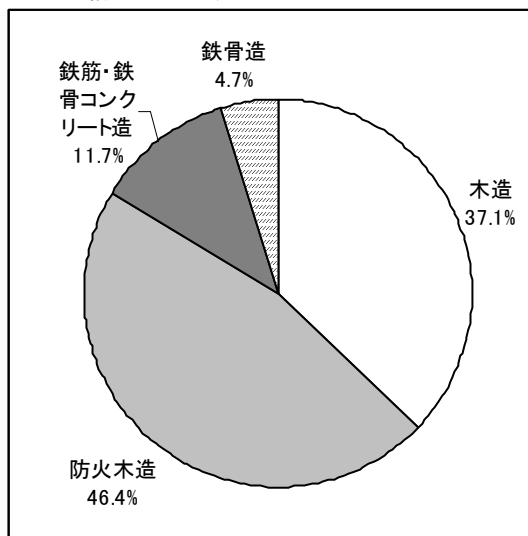
住宅を構造別に見てみると、木造系(木造+防火木造)が全体の83.5%を占めている。

図 2-5: 建築時期別住宅数



資料: 住宅・土地統計調査(H15)

図 2-6: 構造別住宅数



資料: 住宅・土地統計調査(H15)

○居住世帯のない住宅: 「空家」、「一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用したり、交代で寝泊りするなど普段居住している人が一人もいない住宅)」、「建築中の住宅」に分けられ、ここでは「空家」と「その他」に分類している。

○防火木造: 柱・はりなどの骨組が木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

## (2) 市営住宅の状況

## ① 建物の状況

あきる野市内には、13 団地 173 戸（入居は 158 世帯、15 戸は政策空家）の市営住宅が立地している。このうち、木造住宅が 9 団地 61 戸（入居は 46 世帯、15 戸は政策空家）、耐火住宅が 4 団地 112 戸（入居は 112 世帯）ある。

木造住宅は全て昭和 33 年以前に建設されたものであり、築 50 年以上が経過し、老朽化している。

耐火住宅は全て建替えにより出来た建物であり、このうち雨間ハイツは高齢者世帯向け住宅となっている。

表 2-1: あきる野市営住宅一覧表(住戸内容等)

番号	住宅名	住所	建設年度	構造	階数	旧種別	管理戸数	入居戸数	当初建設戸数	住戸専用面積	間取り	備考
1	折立住宅	草花 1868	S29	木造	平屋	旧1種	4	3	10	33~35 m <sup>2</sup>	2K	
2	瀬戸岡住宅	瀬戸岡 206	S30	木造	平屋	旧1種	8	5	10	35 m <sup>2</sup>	2K	
3	野辺住宅	野辺 715, 826	S30	木造	平屋	旧1種	9	7	10	35 m <sup>2</sup>	2K	
4	油平住宅	油平 82	S30~33	木造	平屋	旧1種	7	5	22	35 m <sup>2</sup>	2K	
5	平沢住宅	平沢 432	S33	木造	平屋	旧1種	9	7	10	35 m <sup>2</sup>	2K	
6	秋留野ハイツ	秋川 3-2-7	S62~63	耐火	4階	旧1種	55	55	55	53, 63 m <sup>2</sup>	2DK, 3DK	階段室型
7	雨間ハイツ	雨間 533-1	H4~5	耐火	3階	旧1種・ 旧2種	21	21	21	46, 54 m <sup>2</sup>	1DK, 1LDK, 2DK	高齢者住宅 片廊下型 エレベーター有
8	増戸住宅	伊奈 1514	S32	木造	平屋	旧1種	4	2	10	35 m <sup>2</sup>	2K	
9	館谷住宅	館谷 157-2	S31	木造	平屋	旧1種	3	3	10	35 m <sup>2</sup>	2K	
10	中村住宅	留原 782	S33	木造	平屋	旧1種	12	11	20	35 m <sup>2</sup>	2K	
11	小中野住宅	小中野 196	S30	木造	平屋	旧1種	5	3	13	35 m <sup>2</sup>	2K	
12	伊奈ハイツ	伊奈 1041	H13	耐火	3階	—	15	15	15	59, 64 m <sup>2</sup>	2DK, 3DK	片廊下型
13	山田ハイツ	山田 822	H15	耐火	3階	—	21	21	21	66, 75 m <sup>2</sup>	2DK, 3DK	片廊下型 エレベーター有
合計							173	158				

資料: あきる野市(平成 21 年 4 月 1 日現在)

あきる野市営住宅ストック総合活用計画  
(あきる野市営住宅長寿命化計画)

表 2-2: あきる野市営住宅一覧表(敷地状況等)

番号	住宅名	住所	敷地面積	用途地域	建ぺい率	容積率	最寄駅
1	折立住宅	草花 1868	2,143.97 m <sup>2</sup>	市街化調整区域	40%	80%	羽村駅約 1.7km
2	瀬戸岡住宅	瀬戸岡 206	1,992.00 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	40%	80%	秋川駅約 1.1km
3	野辺住宅	野辺 715, 826	2,066.66 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	40%	80%	東秋留駅約 0.6km
4	油平住宅	油平 82	4,841.78 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	50%, 60%	80%, 200%	秋川駅約 0.1km
5	平沢住宅	平沢 432	2,042.14 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	40%	80%	東秋留駅約 1.4km
6	秋留野ハイツ	秋川 3-2-7	3,507.59 m <sup>2</sup>	第二種中高層住居専用地域	60%	150%	秋川駅約 0.6km
7	雨間ハイツ	雨間 533-1	1,698.00 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	50%	80%	秋川駅約 0.8km
8	増戸住宅	伊奈 1514	1,732.81 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	40%	80%	武蔵増戸駅約 1.1km
9	館谷住宅	館谷 157-2	1,947.10 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	40%	80%	武蔵五日市駅約 0.6km
10	中村住宅	留原 782	3,342.59 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域	40%	80%	武蔵五日市駅約 0.7km
11	小中野住宅	小中野 196	2,258.53 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	40%, 50%	80%, 100%	武蔵五日市駅約 1.9km
12	伊奈ハイツ	伊奈 1041	1,978.14 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	40%, 60%	80%, 200%	武蔵増戸駅約 0.7km
13	山田ハイツ	山田 822	1,966.15 m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	40%, 60%	80%, 200%	武蔵増戸駅約 0.8km

資料: あきる野市(平成 21 年 4 月 1 日現在)

② 附帯施設(耐火住宅のみ)

耐火住宅では、以下の附帯施設を備えている。

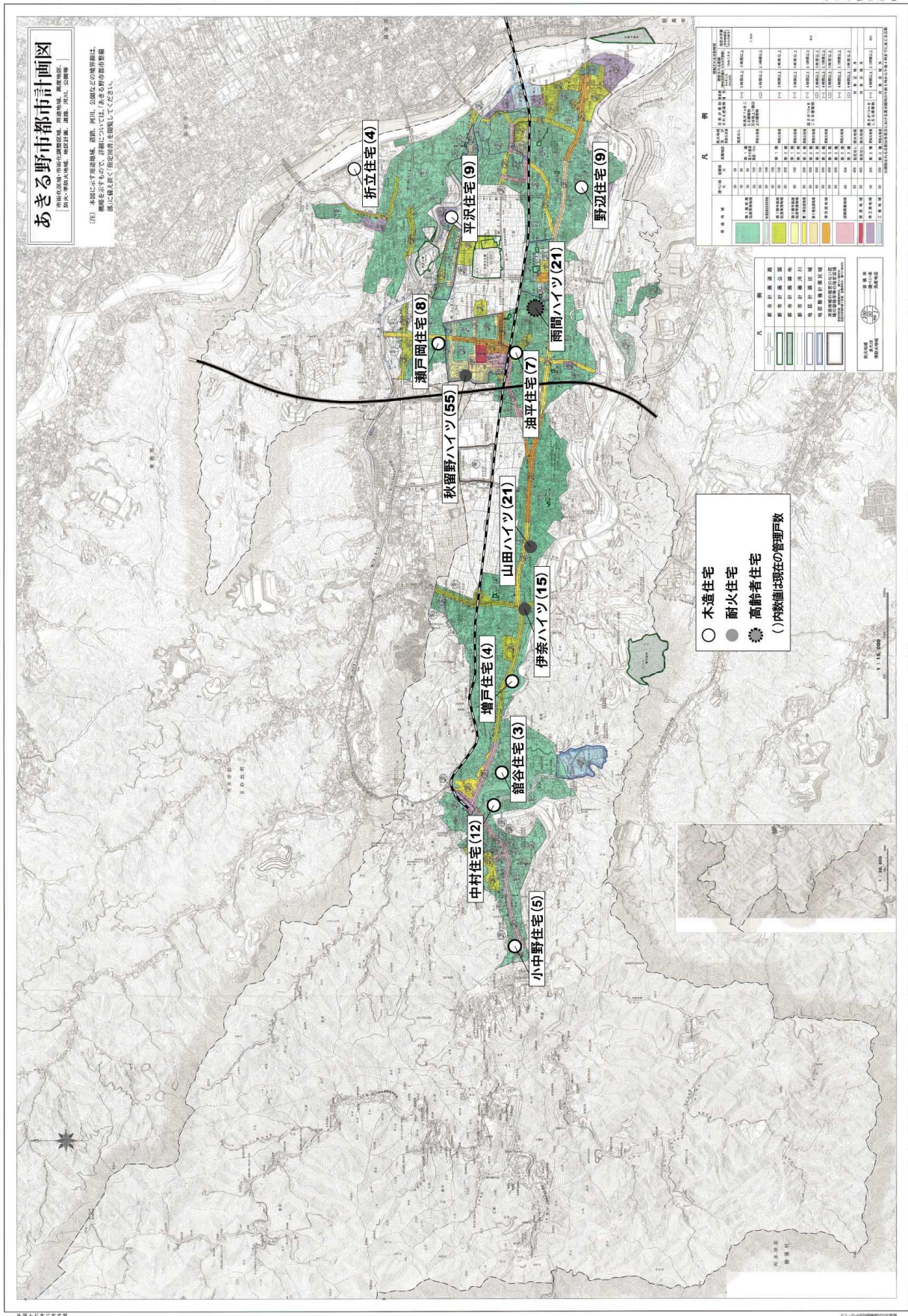
表 2-3: あきる野市営住宅における附帯施設一覧表(耐火住宅のみ)

番号	住宅名	駐車場 (台)	駐輪場 (台)	児童遊園 (m <sup>2</sup> )	エレベーター	その他
6	秋留野ハイツ	11	45	226.8	無	(給水管直結)
7	雨間ハイツ	6	16	215.8	1基	受水槽+ポンプ室, プロパン庫
12	伊奈ハイツ	7	30	317.0	無	受水槽+ポンプ室, プロパン庫
13	山田ハイツ	7	42	119.0	1基	受水槽+ポンプ室, プロパン庫

資料: あきる野市(平成 21 年 4 月 1 日現在)



図 2-7: あきる野市営住宅位置図



### ③ 入居者の状況

現在市営住宅に入居している 158 世帯（木造住宅 46 世帯、雨間ハイツ 21 世帯、雨間住宅を除く耐火住宅 91 世帯）のうち、単身世帯が 50 世帯、2人世帯が 59 世帯、3人以上世帯が 49 世帯となっている。また、高齢者のみの世帯は 67 世帯である。

構造別に見てみると、木造住宅では、単身世帯が 23 世帯、2人世帯が 17 世帯とほとんどが単身もしくは2人世帯である。また、高齢者のみ世帯は 27 世帯と半数以上を占めている。

一方、雨間ハイツを除く耐火住宅では、単身世帯が 19 世帯、2人世帯が 29 世帯、3人以上世帯は 43 世帯となっている。高齢者のみ世帯は 19 世帯である。

18 歳未満の居住者を見てみると、木造住宅には居住しておらず、全て雨間ハイツを除く耐火住宅に居住している。

表 2-4:あきる野市営住宅入居世帯の概要

	入居世帯数	世帯人員（世帯）						全入居者数（人）		
		1人	2人	3人	4人	5人以上	高齢者のみ世帯	高齢者数	18歳未満人数	
木造住宅	46	23	17	5	0	1	27	77	50	0
耐火住宅 (除:雨間ハイツ)	91	19	29	18	20	5	19	244	40	72
雨間ハイツ	21	8	13	0	0	0	21	34	34	0
合計	158	50	59	23	20	6	67	355	124	72

資料:あきる野市(平成 21 年 4 月 1 日現在)

### ④ 修繕等の状況

団地ごとに、経年経過に合わせて計画的な修繕を実施し、適切な維持管理を行うことで良質な住宅ストックの形成を図っている。

表 2-5:平成 14 年以降における修繕等の状況(木造住宅を除く)

番号	住宅名	建設年度	実施年	内容	費用 (千円)
6	秋留野ハイツ	S62~63	H14	クロス等修繕	5,040
			H15~16	階段手摺等設置工事	3,000
			H15~16	換気扇等修繕	3,000
			H16~17	屋根改修工事	15,710
			H17	カギ防犯対策工事	520
			H19	給水管直結工事	4,190
			H20	住宅用火災警報器設置	1,150
7	雨間ハイツ	H4~5	H15	ガス配管改修工事	1,500
			H16	屋上防水改修工事	1,310
			H17	給湯器交換工事	3,150
12	伊奈ハイツ	H13	H20	住宅用火災警報器設置	290
13	山田ハイツ	H15	修繕無し		

資料:あきる野市(平成 21 年 4 月 1 日現在)

⑤ 応募の状況

i) あきる野市営住宅の応募方法

空家募集の抽選は年1回行われ、その年ごとに応募が必要である。抽選は、優遇倍率方式（高齢者世帯4倍、障がい者世帯2～4倍等）を採用している。入居順位を決定すると、1年間の待機期間となり、空家が出た場合に入居が可能となる。そのため、市営住宅が空家になることは、ほとんどない状況である。

ii) あきる野市営住宅の応募状況

応募世帯数は直近3年間では、平成19年：93世帯、平成20年：88世帯、平成21年：83世帯で、平均88世帯/年となっている。

応募区分を、一般、高齢、障がい、母子の4区分に分け、応募世帯の世帯人員を見てみると、各年、単身（主に高齢）が23世帯前後、2人世帯が33世帯前後、3人以上世帯が30世帯前後で推移している。

単身世帯では主に高齢者、2人世帯では高齢者、母子、一般など様々な形からなる。3人以上では一般や母子が多い。

iii) 応募理由の状況

直近3年間の応募書類から、応募（住宅困窮）理由について、次の5つの区分に分けて集計を行った。

表2-6: 応募理由分類概要

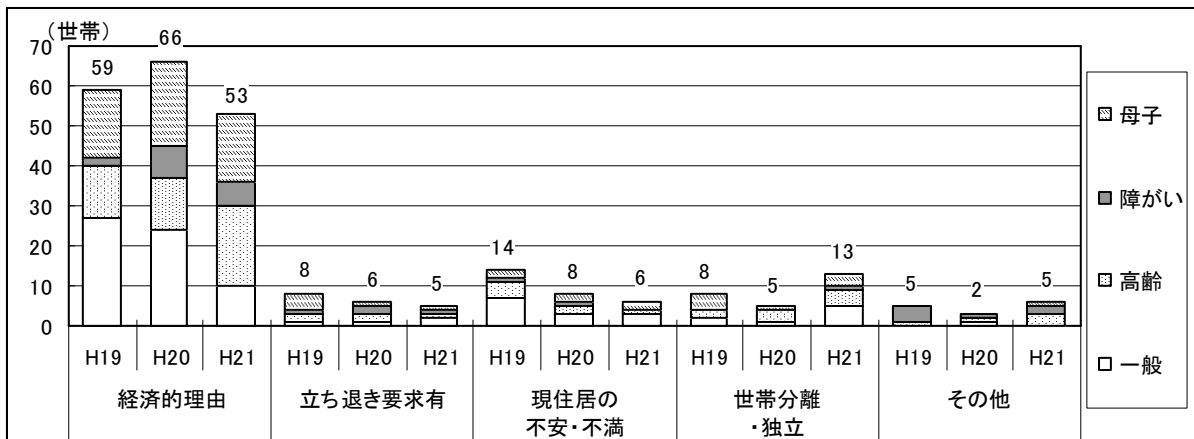
困窮理由	理由内容
経済的理由	収入が少ない、現家賃が高い、年金生活である、生活保護を受けている、健康上の理由で働けない等
立ち退き要求有	社宅である、賃貸契約を更新しないと言われている等
現住居の不安・不満	古い、狭い、立地等環境が悪い等
世帯分離・独立	結婚、離婚、同居問題等
その他	心身上における自立、家庭内暴力(DV)被害者等

資料: あきる野市

経済的理由をする人が最も多く、経済的理由以外の件数は毎年30件前後で推移している。

立ち退き要求や心身上における自立、DV被害者の自立など、家賃の問題だけではないケースも生じており、住まいに対して総合的な施策が求められている。

図2-8: 応募理由別応募区分別世帯数の推移



資料: あきる野市



### (3) 市営住宅を取り巻く課題

#### ① 木造住宅の老朽化

現在、あきる野市内にある市営住宅 173 戸のうち、木造住宅は 61 戸と全体の約 1 / 3 を占めているが、これら全てが築 50 年以上が経過しており、老朽化が進んでいる。

老朽した木造住宅は、空家が発生する度に用途廃止（取り壊し）を実施している状況である。

#### ② 住宅の回転率が低く、空家募集が少ない

平成 19 年以降における市営住宅の入居待ち応募状況を見ると、平均 88 世帯/年の入居希望登録があるものの、入居できた件数は、平成 17 年で 8 件、平成 18 年で 1 件、平成 19 年で 3 件、平成 20 年で 0 件であり、入居希望登録を行っても入居できない状況が続いている。特に近年は空家になる住宅が少ないことも特徴的である。

なお、木造住宅は老朽化が著しいため、募集を停止している。

#### ③ 小規模な団地が多く、点在している

規模のメリットを生かし、若年層と高齢者層と一緒に居住するミックス居住などを行うためには住戸規模がある程度必要であるが、小規模な団地が点在しているため難しく、また、管理上負担になっている。

#### ④ 住戸のタイプが偏っている

13 団地のうち、雨間ハイツの 1 団地は高齢者住宅であり、エレベーターが設置されている。しかしながら、障がい者向け住戸や、空家が無いため緊急時等に使用できる住宅が確保されていないなどの問題が生じている。

#### ⑤ 都営住宅が市内に無い

あきる野市内には都営住宅が無く、公営住宅は市営住宅のみとなっている。

表 2-7: 近隣市の公営住宅数と公営住宅割合の状況

	H20.4.1 現在		公営住宅数(平成 19 年度末管理戸数)			世帯数に 対する 公営住宅割合
	人口	世帯数	総数			
				都営住宅※1	市営住宅※2	
あきる野市	81,475	31,667	177	0	177	0.6%
八王子市	552,358	235,858	12,878	11,523	1,355	5.5%
立川市	176,326	80,136	5,661	5,180	481	7.1%
青梅市	140,183	58,001	1,173	421	752	2.0%
昭島市	112,936	48,762	3,912	3,879	33	8.0%
福生市	60,982	27,654	1,107	759	348	4.0%
武蔵村山市	69,830	27,638	4,585	4,552	33	16.6%
羽村市	57,421	23,492	481	350	131	2.0%

※1: 改良住宅等も含む ※2: 公営住宅法以外の住宅も含む

資料: 東京都統計年鑑(平成 19 年)

## 3 上位計画・関連計画の状況

### (1) 近年の国の動き

既計画から現在までの国の主な動きについてまとめる。

#### ① 住生活基本法の制定(平成 18 年 6 月)

住生活基本法は、昭和 41 年に制定された住宅建設計画法に替わる新たな制度的枠組みとして制定された。

この法律は、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据え、住宅政策の目標を住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと、大きく方向転換するものである。

基本理念の 1 つに「居住の安定の確保」を掲げ、「住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保が図られることを旨として施策を推進しなければならない」としている。

#### ② 住生活基本計画(全国計画)の策定(平成 18 年 9 月)

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、住生活基本計画(全国計画)が策定された。

この中で、『住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保』を目標の一つとし、その基本的な施策として、

- i) 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の入居収入基準、家賃制度等について適切に見直しを行う。
- ii) 高齢者、障がい者、小さな子どもがいる世帯等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図る。
- iii) 高齢者、障がい者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。

ことなどを掲げている。

#### ③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(略称:住宅セーフティネット法)の制定(平成 19 年 7 月)

住生活基本法の基本理念より、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、平成 19 年 7 月に制定された。

この法律では、公的賃貸住宅の適切な供給の促進と並び、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進についても、基本方針の大きな柱として位置づけられている。

④ 耐震改修促進法の改正(平成 18 年 1 月)

平成 18 年 1 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が一部改正された。この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置づけられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれた。

⑤ 長期優良住宅普及促進法の制定(平成 20 年 12 月)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定された。

⑥ 公営住宅法施行令の改正(平成 21 年 4 月)

i) 入居収入基準等の改定

公営住宅への入居収入基準(入居申し込み可能な収入の上限)について、平成 8 年度に設定された金額が現下の状況を踏まえ改正された。

表 3-1: 入居収入基準の改正概要

収入分位※1		収入区分(月額所得) 【平成 8~20 年度】	収入区分(月額所得) 【平成 21 年 4 月施行】
I	0~10%	0 円~123,000 円	0 円~104,000 円
II	10~15%	123,001 円~153,000 円	104,001 円~123,000 円
III	15~20%	153,001 円~178,000 円	123,001 円~139,000 円
IV	20~25%	178,001 円~200,000 円	139,001 円~158,000 円
V	25~32.5%	200,001 円~238,000 円	158,001 円~186,000 円
VI	32.5~40%	238,001 円~268,000 円	186,001 円~214,000 円

本来階層  
※2

裁量階層  
※3

※1: 収入分位とは、総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位別に並べ、各世帯が下位から何%の範囲に位置しているかを示した数値であり、収入分位 25%とは、収入が低い方から 25%という意味である。

※2: 公営住宅に入居できる一般世帯を示す。

※3: 公営住宅法施行令で定められた高齢者や障がい者世帯等に対し、本来階層以外でも、事業主体の判断により入居収入基準を引き上げる(緩和する)ことが可能であり、その対象層を示す。

ii) 家賃制度の改定

公営住宅の家賃は、家賃負担能力と住宅からの便益に応じて下記の計算式にて算出される応益応能制度が用いられている。

$$\text{家賃} = \frac{\text{家賃算定基礎額}}{\text{応能}} \times \frac{\text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}}{\text{応益係数}}$$

この中で、**A** 入居者の収入状況に応じて設定される家賃算定基礎額、**B** 規模係数、**C** 利便性係数などの改正が行われた。

表 3-2: 家賃制度の改正概要

		改正前	改正後
A	家賃算定基礎額 (収入分位 0~10%の場合)	37,100 円	34,400 円
B	規模係数	床面積の合計 ÷ 70 m <sup>2</sup>	床面積の合計 ÷ 65 m <sup>2</sup>
C	利便性係数	原則として下限は 0.7	下限は 0.5

(2) 上位計画・関連計画

① 住生活基本計画(全国計画)

策定主体	国					
策定年月	平成 18 年 9 月					
目標年次	平成 18~27 年度					
基本的な方針	(横断的視点) ・ストック重視 ・市場重視 ・福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携 ・地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応					
目標・成果指標	○良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合 ○良好な居住環境の形成 ⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数 ○国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 ○住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率					
水準	[住宅性能水準] 居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針 1. 基本的機能 (1) 居住室の構成・設備水準等 (2) 共同住宅の共同施設 2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】 (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他 3. 外部性能【社会的要請への対応】 (1) 環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等) (2) 外観等(周辺との調和等)					
	[居住環境水準] 地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針 (1) 安全・安心 ①地震・大規模火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止 (2) 美しさ・豊かさ ①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観 (3) 持続性 ①良好なコミュニティ・市街地の持続性 ②環境負荷への配慮 (4) 日常生活サービスへのアクセスのしやすさ ①高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン					
	[居住面積水準] ○最低居住面積水準： 世帯の人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す) ○誘導居住面積水準： 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準 <都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 <一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定					
		単位：㎡				
		単身	2人	3人	4人	
	最低居住面積水準	25	30 [30]	40 [35]	50 [45]	
	誘導居住面積水準	都市居住型	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
		一般型	55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]
	[ ] 内は、3~5 歳児が 1 名いる場合					

あきる野市営住宅ストック総合活用計画  
 (あきる野市営住宅長寿命化計画)

② 東京都住宅マスタープラン

策定主体	東京都
策定年月	平成19年3月
目標年次	平成18～27年度
住宅政策の目標	<p>良質な住宅ストックと良好な住環境</p> <p>目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり</p> <p>目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成</p> <p>目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり</p> <p>目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用</p> <p>住宅市場の環境整備</p> <p>目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現</p> <p>目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現</p> <p>目標7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり</p> <p>都民の居住の安定確保</p> <p>目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上</p> <p>目標9 民間住宅における住まいの安心確保</p> <p>目標10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備</p>
公的住宅関連	<p>目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用</p> <p>(1) 公共住宅ストックの質の維持・向上</p> <p>① 都営住宅の計画的な修繕・改修、建替えの推進 (修繕・改善の推進/建替えの推進)</p> <p>② 公社住宅の再編整備の推進</p> <p>(2) 公共住宅用地のまちづくりへの戦略的活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都営住宅等の用地を活用したまちづくりの展開</li> <li>・ 公社住宅・機構住宅の建替え等と連携した事業展開</li> </ul> <p>目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上</p> <p>(1) 都営住宅など公共住宅の公平かつ的確な供給</p> <p>① 都営住宅のセーフティネット機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ストックの有効活用による公平かつ的確な供給</li> <li>・ 都営住宅の適正な管理の推進 (入居資格の見直し・入居者選考方法の改善/入居機会の拡大/家賃算定方法の見直し/住戸規模と世帯規模のミスマッチの解消)</li> <li>・ 経営・管理の効率化</li> </ul> <p>② 都民住宅・公社住宅・機構住宅の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都民住宅の有効活用 (民間活力型・公社施行型都民住宅制度の改善/都施行型都民住宅の弾力的な活用)</li> <li>・ 公社住宅の有効活用</li> <li>・ 機構住宅の有効活用</li> </ul> <p>(2) 公共住宅における高齢者・子育て世帯等への配慮</p> <p>① 高齢者等の居住の安定確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都営住宅における高齢者・障がい者等の優先入居等の実施</li> <li>・ 都営住宅のバリアフリー化の実施</li> <li>・ 区市町村の福祉施策等と連携した取組</li> <li>・ 住宅困窮事情の多様化への対応</li> </ul> <p>② 子育て世帯の居住支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都営住宅における子育て世帯の入居機会の拡大</li> <li>・ 都民住宅、公社住宅を活用した子育て世帯の居住支援</li> </ul> <p>③ 都営住宅及びその周辺地域における良好な地域コミュニティの形成</p> <p>(3) 区市町村による住宅セーフティネット機能の充実</p> <p>① 都営住宅の区市町村移管の推進</p> <p><b>② 区市町村による公共住宅の供給促進</b></p>



## ③ あきる野市総合計画(ヒューマン・グリーンあきる野)

策定主体	あきる野市
策定年月	平成 13 年 3 月
目標年次	平成 13～32 年度
基本理念	○「豊かさと活力ある都市の創造」 ○「豊かな自然と人との共生による文化の創造」 ○「安心して暮らせる魅力ある社会の創造」
将来都市像	「人と緑の新創造都市」
住宅に関する施策	①住宅マスタープランの推進 人口の定住化や地域の活性化を図るためのまちづくりを推進する手段のひとつとして住宅施策を位置付け、良質な住宅、魅力的な住環境を形成するために住宅マスタープランを推進する。 <b>②老朽化した木造市営住宅の建替の推進</b> <b>市営住宅建替基本計画（平成 8 年度策定）に基づき、老朽化した木造の市営住宅の建替を推進し、その充実を図る。</b> ③介護保険の対象外となる特別養護老人ホーム入居者への対応 介護保険の対象外となる高齢者に対して、ケアハウスや公営住宅のシルバーハウジング化等により対応を図っていく。 ④グループホーム整備への支援 痴呆症高齢者を対象としたグループホームの整備に対して支援を行う。 ⑤バリアフリー化の推進 誰もが安心して安全に暮らすことができるまちづくりをめざし、道路や交通機関、建物等のバリアフリー化を推進する。

## ④ あきる野市都市計画マスタープラン

策定主体	あきる野市
策定年月	平成 12 年 10 月
目標年次	平成 12～22 年（中期目標）、平成 12～32 年（長期目標）
基本理念	水と緑の豊かな自然が生活にうおいを与える「自然のちから」と、道路・公園などの都市機能が充実し、快適な生活が送れる「都市のちから」、生活の豊かさを生む「産業のちから」を結集し、活力ある「市民のちから」で自然環境と都市機能の調和した暮らしやすいまちづくりを進める。
将来都市像	「活力と豊かさに満ち、自然に抱かれたまち・あきる野 ～いつまでも住み続けたいまち～」
住宅に関する施策	①良好な住宅の確保 誰もが安心して住み続けられるまちをつくるため、住宅施策の基本的方向などを定めた「住宅マスタープラン」を策定し、これに基づき住宅水準の向上を図るため、住宅の改善や建替え誘導、民間の宅地開発事業への指導等を行い、ゆとりある良好な住宅の質の確保に取り組む。 ②バリアフリーの住宅づくり 住宅の建築や改築に際し、玄関や階段の手すりの設置や浴室の段差解消など、バリアフリーの住宅づくりを進める。さらに、障がいを持つ人の安定した居住の場を確保するため、障害者向けの住宅の検討を進める。 また、 <b>老朽化した木造市営住宅の建替えに際してはバリアフリー化を図り、入居者の高齢化などに対応する。</b>

あきる野市営住宅ストック総合活用計画  
 (あきる野市営住宅長寿命化計画)

⑤ あきる野市住宅マスタープラン

策定主体	あきる野市
策定年月	平成 13 年 3 月
目標年次	平成 13～22 年度
住宅の将来像	やすらぎ、あたたかみ、たのしみを創出する「あきる野」の住宅・住環境づくり
住宅施策の目標	①変化する社会環境に対応する「良質な住まい」づくり ②地域の特色を活かした「ゆとりある住まい」づくり ③安全で快適な「住環境」づくり
住宅施策の方針	<p>(1) 変化する社会環境に対応する「良質な住まい」づくり</p> <p>①安全な住宅づくり              (住宅の防災性の向上／防犯性の高い住宅づくり／安全・安心な住宅建設の普及)</p> <p>②環境にやさしい住宅づくり              (地球環境問題に対応する住まいづくり)</p> <p>③高齢社会に対応した住宅づくり              (バリアフリー住宅の普及／<b>高齢者向け住宅などの供給</b>)</p> <p>④少子社会に対応した住宅づくり              (子育て世帯を支援する住宅づくり)</p> <p>⑤高度情報化社会に対応した住宅づくり              (情報基盤を備えた住宅の普及)</p> <p>(2) 地域の特色を活かした「ゆとりある住まい」づくり</p> <p>①良質な民間住宅の供給              (特色ある民間住宅の供給誘導／良質な集合住宅の立地誘導／<b>土地開発公社を活用した宅地供給の推進</b>／宿泊施設の立地促進)</p> <p><b>②市営住宅ニーズへの対応</b>  <b>(市営住宅の計画的建替え／市営住宅の適切な維持管理／障がい者向け住宅の供給)</b></p> <p>③その他の戦略的取組み              (コンテスト等の創設／住宅関連産業の支援／集落地の住環境の保全と定住促進)</p> <p>(3) 安全で快適な「住環境」づくり</p> <p>①都市基盤整備の推進              (道路などの都市施設の整備推進／公園緑地の整備／下水道の完全普及)</p> <p>②土地区画整理事業などの推進              (土地区画整理事業の推進／地区計画制度による良好な住環境の形成)</p> <p>③屋外空間のバリアフリー化              (道路空間などのバリアフリー化)</p> <p>(4) 施策の推進を支える「仕組み」づくり</p> <p>①住宅相談体制・住宅情報などの整備              (住宅相談体制の充実／住宅情報の提供／計画や事業への市民参加の推進)</p> <p>②連携による施策の展開              (市民・事業者・行政の連携／他自治体との連携／住宅金融公庫との連携)</p>

## 4 あきる野市営住宅ストック総合活用計画の基本方針

### (1) 市営住宅ストック活用の基本的な考え方

#### ① 真に住宅に困窮する世帯への住宅セーフティネットとしての住宅

公営住宅法の目的として、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」としている。

本市の場合、都営住宅が立地していないため、近隣市と比べて公営住宅数が少ない状況である。このため、自ら努力しても適切な住居を確保することが困難な低所得者の居住の安定を図るために、あきる野市における住宅セーフティネットの要として市営住宅を位置づけ、真に住宅に困窮する世帯に対し必要戸数を直接確保するとともに、適切な管理・運用を行う。

#### ② 安全性の確保

木造住宅は築50年以上が経過しており、老朽化が著しいので、耐震面や安全面を考慮し、早急に建替えを行うこととする。

#### ③ 高齢社会・入居者ニーズへの対応

今後の高齢社会に対応するため、共用部分や住戸内のバリアフリー化を行い、高齢者や障がい者が安全に生活を営める住宅として整備する。

高齢者用住戸をはじめとした様々な住戸タイプを整備し、入居者の世帯状況にあわせた適切な居住水準の確保に努めるとともに、多様な世帯が住まうことによる良好なコミュニティ形成を促進する。

#### ④ 市営住宅の適切な管理・運用

市の財政状況を考慮し、需要と将来に渡る費用対効果を見定め、適切な管理・運営を行う。

ストックの状況の把握及び日常的な維持管理を適切に行い、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、修繕周期の延長などを行うことで、ライフサイクルコストの縮減を図る。

多くの人々が利用できるような住宅を目指し、定期借家方式の導入を検討する。

## (2) 市営住宅の整備目標戸数

### ① あきる野市における市営住宅の需要推計

#### i) 需要推計の考え方

本計画の前期中間の平成 27 年 1 月時点における公営住宅要支援世帯数について、以下の条件と手順により推計を行った。

あきる野市における公営住宅要支援世帯数は、以下の 3 つの条件を全て満たす世帯とした。

- 公営住宅に入居資格がある世帯
- 民間賃貸住宅において最低居住面積水準の広さの家賃を適正な家賃負担で支払えない世帯
- 最低居住面積水準未済世帯

#### ii) 将来世帯数の推計

コーホート変化率法により、平成 12 年及び 17 年を基準に、22 年（計画スタート期）、27 年（前期計画終了期）、32 年（後期計画終了期）を推計した。ただし、世帯数は、22 年の推計値 2.48 人/世帯を固定して算出した。

表：あきる野市人口・世帯数推計

	H22	H27	H32
人口(人)	81,719	82,842	83,232
世帯数(世帯)	32,963	33,404	33,550

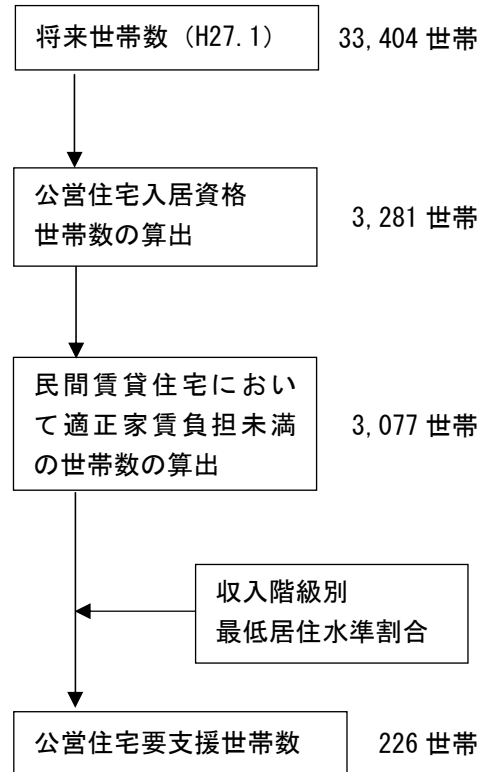
#### iii) あきる野市における公営住宅要支援世帯数の推計

i) で示した 3 つの条件を推計するのに際し、以下の条件のもと推計を行った。

- 将来世帯数は、ii) より平成 27 年 1 月時点で 33,404 世帯とする。
- あきる野市における持家・借家割合は、平成 27 年時点においては、平成 17 年(国勢調査)と同一(持家・借家割合に変化は生じない)とする。
- 公営住宅入居資格世帯数は、平成 21 年 4 月施行の公営住宅法施行令に基づき、世帯人数と収入状況に応じて年収境界を設定する。
- その他データは、平成 15 年住宅・土地統計調査を使用する。

推計は、次のような方法で実施した。

- ① 住宅・土地統計調査/東京都編/市町村非収録第 42 表より、住宅の所有関係別世帯人員別世帯の年間収入階級別世帯数をもとにして、平成 27 年 1 月時点の状況を推計した。
- ② ①をもとに、世帯人員と収入状況に応じて、公営住宅入居資格世帯数を算出し、「3,281 世帯」を得た。
- ③ 収入階級と世帯人員からみた適正家賃負担率(第七期五計検討資料(平成 7 年住宅・宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会資料)をもとに家賃負担限度率の地域補正を実施)及びあきる野市の民間借家家賃(住宅・土地統計調査/東京都編/市町村非収録第 75 表)をもとに、世帯人員別最低居住面積水準を満たす年収を算出し、民間賃貸住宅において適正家賃負担未達の世帯数を算出し、「3,077 世帯」を得た。
- ④ 住宅・土地統計調査/東京都編/市町村非収録第 59 表より、収入階級別最低居住水準割合を、③と掛け合わせ、公営住宅要支援世帯数「226 世帯」を得た。



上記の結果より、本計画の前期期間中の平成 27 年 1 月時点において、あきる野市における公営住宅要支援世帯数は **226 世帯**となる。

## ② 整備目標戸数

近年、あきる野市営住宅では 3 世帯/年の入居者の入れ替えが発生している。

このため、前期期間である平成 22～26 年度末の 5 年間で、

$$3 \text{ 世帯/年} \times 5 \text{ 年間} = 15 \text{ 世帯}$$

が空家募集により対応が可能と考えられる。

従って、前期期間である平成 27 年時点における、あきる野市の公営住宅整備目標戸数を、

$$226 \text{ 戸} - 15 \text{ 戸} = 211 \text{ 戸}$$

とする。

現在、市営住宅数は 158 戸（政策空家を除く）であるため、

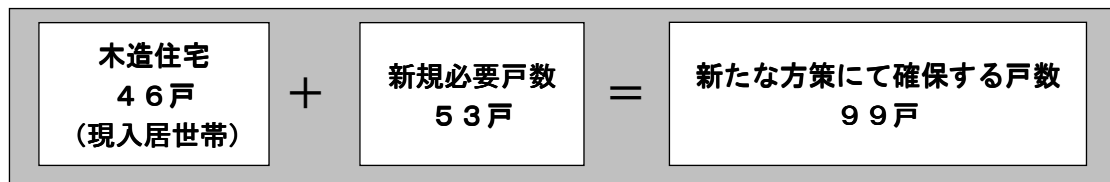
$$211 \text{ 戸} - 158 \text{ 戸} = 53 \text{ 戸}$$

が、新たに市営住宅として必要となる。

### (3) 整備目標戸数への対応

#### ① 老朽化している木造住宅とあわせて、新規対応が必要な戸数を確保する

老朽化が著しい木造住宅 61 戸 (内、入居は 46 世帯) と、新規必要戸数として算出された 53 戸をあわせた 99 戸の住宅について、新たな方策にて確保するものとする。



#### ② 市営住宅を直接建設し、必要戸数を確保する

整備目標戸数確保への対応方法として、**A**家賃助成制度を創設して対応する方法、**B**民間住宅を借上げて対応する方法、**C**市営住宅を直接建設する方法などが考えられる。

この中で、**A**の家賃助成制度は、公営住宅入居資格者だけでも約 3,000 世帯あり、対象者を限定するために新たな制度を創設する必要があることや、対象者に応じて継続的な負担が増大すること、公営住宅として居住支援が必要な世帯には高齢者が多い中で、適切な居住水準をどのように確保するかなど課題が大きい。

また、**B**の民間住宅を借上げる場合、現在のところ多くの公営住宅では民間が新規に建設したものを借上げる方法が多い。この場合、住宅共用部分や共同施設に対する建設費補助負担や経年的に家賃補助負担が発生するため、市の財政に大きく影響することとなる。さらに、住宅の所有は民間であるため、市の資産として残らない。

上記事由を考慮し、整備目標戸数確保への対応は、**C**の新たに市営住宅の建設 (建替え) を行い、必要戸数を確保するものとする。

#### ③ 非現地集約建替で対応する

新たに市営住宅の建設 (建替え) を行う場所として、**A**現在の場所にてそれぞれの団地ごとに建替えを行う方法、**B**比較的敷地面積が大きい油平住宅と中村住宅に集約化する方法、**C**新たな用地を取得して非現地集約建替を行う方法が考えられる。

**A**の現在の場所にてそれぞれの団地ごとに建替えを行う方法は、敷地が狭小、不整形な団地があること、老朽化が著しいため早急に対応が必要だが同時整備が難しいこと、工事期間中の仮住居の確保を必要とするが市営住宅の空家は無いこと、新規必要戸数への対応が早急には難しいこと、建設コスト面が高くなることや建替え期間が長期化するなど様々な問題が発生することが予想される。

**B**の比較的敷地面積が大きい油平住宅と中村住宅に集約化する方法は、新規必要戸数も含めた戸数の確保は可能である。しかし、仮住居の確保を必要とするが市営住宅の空家は無いことや、**C**の非現地集約建替に比べて管理面での負担増大することや建設時の負担が大きくなることなどが予想される。

**C**の新たな用地を取得して非現地集約建替を行う方法は、適切な候補地があれば効率的に建替えを進めることが可能であり、個別に建替えを行うよりも経済的である。また、工事期間中の仮住居の確保が必要なく、完成時に一度に入居させることが可能で、さらに新規必要戸数にも早期に対応することが可能となる。また、木造住宅団地入居者は一括して

移転するため、既存の団地内コミュニティは維持されることとなる。さらに、多くの住戸が1つの団地内にできることから、若年層から高齢者まで様々な世代が居住することが可能となる。用地取得費が発生するものの、跡地については新たな公共的活用が図れるかを視野に入れながら売却を行うことで費用が軽減されることが考えられる。

以上より、木造住宅46戸と新規必要戸数となる53戸をあわせた99戸を非現地集約建替で整備する。

④ 非現地集約建替の場所

非現地集約建替を行う場所は、公有地の活用を基本とし、一定規模以上の市営住宅団地を整備することから、以下を条件として選定する。

- 敷地の面積や形状に無理がない
- 市営住宅の建設による周辺環境への影響が少ない  
(相隣問題の発生の可能性が少ない、自然環境への影響等が少ない等)
- 住宅団地が立地することによる地域貢献がある  
(人口定住による地域コミュニティの再生、防犯性の向上、賑わいの創出、環境の保全等)
- 住宅の立地場所として生活利便施設(公共施設、日用品店、公共交通)が近くにある
- 住宅の管理がしやすいように市役所から近い

現在、草花字南小宮のあきる野市土地開発公社所有地が空地となっており、住宅建設として広さが適していること、隣接地は市街化区域となっており周辺には生活利便施設が立地していること、あきる野市住宅マスタープランにおいて重点供給地域に位置づけられていること、土地開発公社所有地の有効活用が可能なことなどから、非現地集約建替の場所を南小宮の土地開発公社所有地とし、今後、建替えに向けて必要な手続きを進めるものとする。

図 4-1: 草花字南小宮のあきる野市土地開発公社所有地の位置



#### (4) 市営住宅の整備水準

##### ① 各基準や指針に基づく市営住宅の整備

公営住宅法第5条において、「公営住宅の整備は、国土交通省令に定める整備基準（公営住宅等整備基準）に従い、行わなければならない。」とされている。

このため、整備される市営住宅は、公営住宅等整備基準に基づき整備を行うこととする。さらに、従来から用いられている「公共住宅企画計画指針」等を用いたコスト縮減への対応、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づく居住者の安全確保、「長寿社会対応住宅設計指針」に基づく高齢者への対応など、各基準や指針に基づき、整備を行うものとする。

##### ② 住戸規模

住戸の規模は、前述の住生活基本計画（全国計画）に定められている最低居住面積水準以上を確保するものとする。

#### (5) 市営住宅の修繕に対する方針

##### ① 各手法における方針

###### i) 居住性向上

テレビ放送がアナログ放送から地上デジタル放送へ移行されるため、地上デジタル放送に対応したテレビ受信設備の設置を行う。また、屋根改修を行い居住性の確保・向上を行う。

◆実施内容: 地デジ対応、屋根改修 等

###### ii) 福祉対応

高齢者等が安心して居住できるよう、エレベーターの設置を進める。

◆実施内容: エレベーターの設置

###### iii) 安全性確保型

特に実施しない

###### iv) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、計画修繕周期にあわせて、耐久性の向上や躯体への影響の提言、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

◆実施内容: 外壁改修、バルコニー防水 等

###### v) 修繕対応

標準修繕周期をふまえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持向上を図り、長期的に活用する。

##### ② 期待される効果

定期的な点検の実施により、予防保全的な修繕改善を効率的に行うことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図れるとともに、長寿命型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期に渡り確保することができる。



## 5 あきる野市営住宅ストック総合活用計画

### (1) ストック活用手法

ストック活用の手法には、建替え、全面的改善、個別改善、維持保全、事業主体変更、用途廃止の6つの項目がある。

表 5-1: ストック活用手法の種類

種 類	内 容	標準管理期間
建替え	公営住宅を除去し、新たな公営住宅を建設するもので、非現地建替を含む。	耐火構造 35～70年 準耐火構造 22.5～45年 木造 15～30年
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を伴うもの</li> <li>・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの</li> <li>・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</li> </ul>	概ね 30 年以上
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>●居住性向上型： 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</li> <li>●福祉対応型： 高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善</li> <li>●安全性確保型： 耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善</li> <li>●長寿命化型： 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</li> <li>●共同施設改善</li> </ul>	概ね 10 年以上
維持保全	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等	
事業主体変更	公営住宅の事業主体を変更する。	
用途廃止	公営住宅の用途を廃止する。	

## (2) 判定の考え方

あきる野市における公営住宅の長寿命化を図るべき団地・住棟に対する手法選定は、国が示している公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、あきる野市の状況に合わせて、以下のように実施する。

- ① 1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）
  - ・ 耐用年限を超えている団地・住棟は原則建替えを行う。
  - ・ 建替えを行う団地・住棟のうち、応募状況が少ないものについては用途廃止を行う。
  - ・ 上記以外のものについては、継続判定とする。
  
- ② 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）
  - ・ 躯体の安全性に問題があるものについては、改修又は建替えの検討を行う。
  - ・ 避難の安全性に問題があるものについては、改修又は建替えの検討を行う。
  - ・ 居住性に問題があるものについては、個別改善（居住性確保型、福祉対応型、安全性確保型）を実施する。
  - ・ 長寿命化型改善の必要性があるものについては、個別改善（長寿命化型）を実施する。
  - ・ 居住性に問題が無く、長寿命型改善の必要が無いものについては、修繕対応とする。
  
- ③ 3次判定（団地単位の総合的な検討）
  - ・ 基本方針に基づき、団地別・住棟別を総合的に検討を行う。

## (3) 判定結果

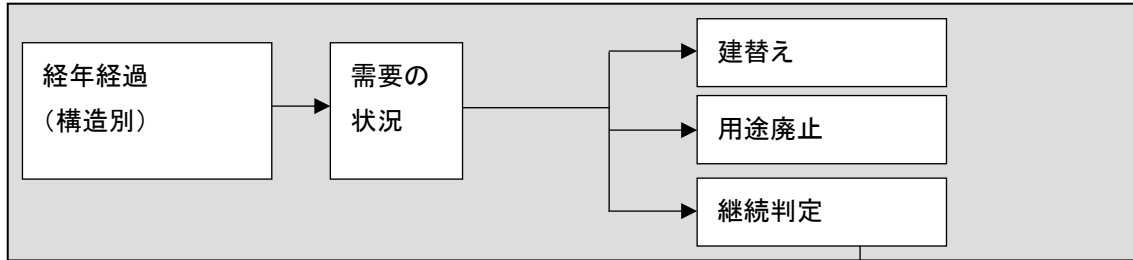
あきる野市におけるストック活用手法別戸数は、以下の通りとする。

表 5-2: あきる野市営住宅ストックの活用手法別戸数

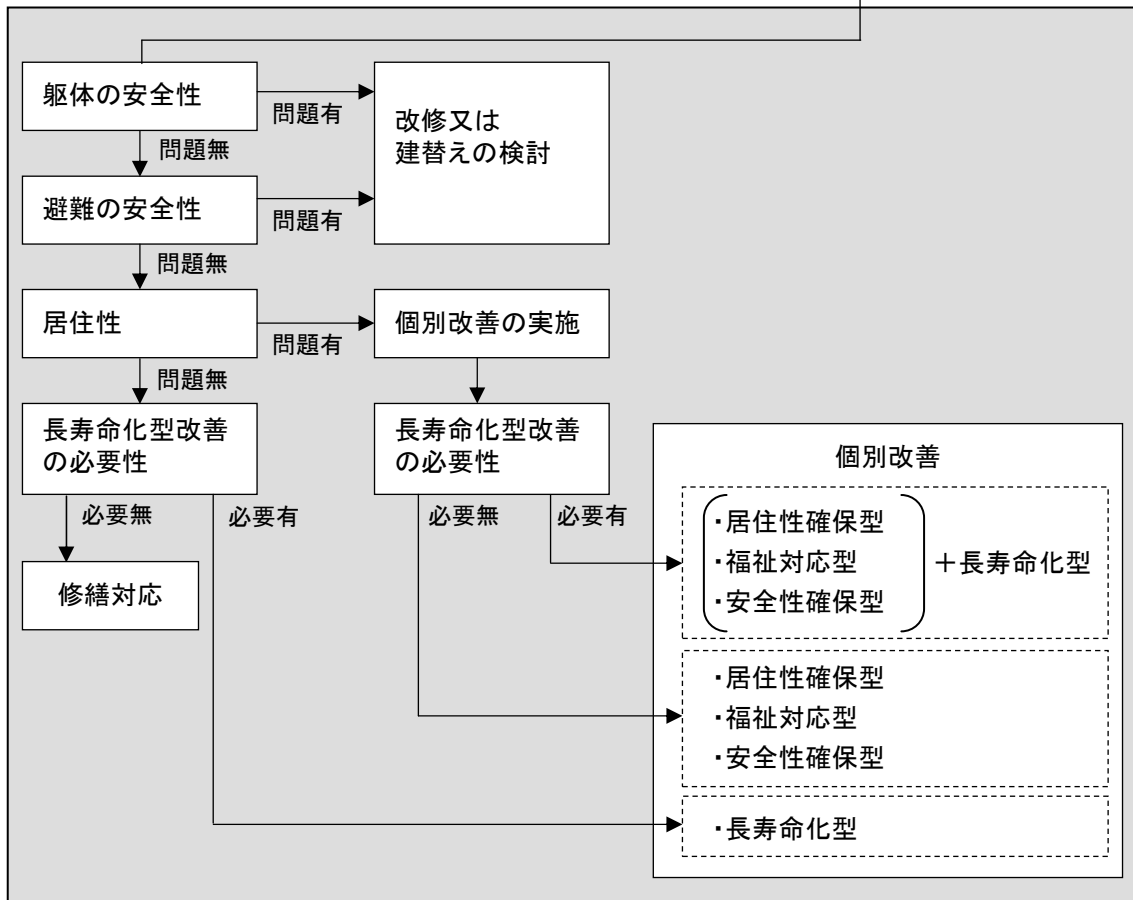
対 象		合 計
公営住宅管理戸数		211 戸
・維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	0 戸
	うち改善対応戸数	112 戸
	・建替予定戸数	99 戸
・用途廃止予定戸数		61 戸

手法選定フロー図

① 1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



② 2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



③ 3次判定(団地単位の総合的検討)

- ・ ストック総合活用計画の基本方針に基づき、団地別・住棟別を総合的に検討する。
- ・ 木造住宅は非現地集約化建替を行い、新規分の戸数増を合わせて図る。
- ・ 耐火住宅は、適切な維持・管理を行う。



団地別住棟別活用計画

あきる野市営住宅ストック総合活用計画  
(あきる野市営住宅長寿命化計画)

手法選定結果①

① 1次判定

番号	住宅名 (○数字は棟番号)	建設年度	構造	階数	住戸数※	耐用年限	需要	1次判定結果
1	折立住宅	S29	木造	平屋	4(3)	耐用年限超	近年の応募数は約 88 件/年と、非常に高い状況が続いている	建替え
2	瀬戸岡住宅	S30	木造	平屋	8(5)	耐用年限超		建替え
3	野辺住宅	S30	木造	平屋	9(7)	耐用年限超		建替え
4	油平住宅	S30～33	木造	平屋	7(5)	耐用年限超		建替え
5	平沢住宅	S33	木造	平屋	9(7)	耐用年限超		建替え
8	増戸住宅	S32	木造	平屋	4(2)	耐用年限超		建替え
9	館谷住宅	S31	木造	平屋	3(3)	耐用年限超		建替え
10	中村住宅	S33	木造	平屋	12(11)	耐用年限超		建替え
11	小中野住宅	S30	木造	平屋	5(3)	耐用年限超		建替え
6	秋留野ハイツ①	S62～63	耐火	3～4階	55(55)	耐用年限 1/2 以内		継続判定
	秋留野ハイツ②		耐火	4階		耐用年限 1/2 以内		継続判定
7	雨間ハイツ	H4～5	耐火	3階	21(21)	耐用年限 1/2 以内		継続判定
12	伊奈ハイツ	H13	耐火	3階	15(15)	耐用年限 1/2 以内		継続判定
13	山田ハイツ	H15	耐火	3階	21(21)	耐用年限 1/2 以内	継続判定	

※( )内の数値は、平成 21 年 4 月 1 日現在の入居者数

② 2次判定

番号	住宅名 (○数字は棟番号)	躯体の安全性	避難の安全性	居住性への対応	福祉性への対応 (エレベーターの有無)	長寿命化型改善の有無
6	秋留野ハイツ①	— (新耐震以降)	—	—	● (未設置)	● (外壁改修・バルコニー防水)
	秋留野ハイツ②	— (新耐震以降)	—	—	● (未設置)	● (外壁改修・バルコニー防水)
7	雨間ハイツ	— (新耐震以降)	—	● (屋根改修)	— (設置)	—
12	伊奈ハイツ	— (新耐震以降)	—	● (地デジ未対応)	● (未設置)	● (外壁改修)
13	山田ハイツ	— (新耐震以降)	—	● (地デジ未対応)	— (設置)	—

## 手法選定結果②

## ③ 3次判定

番号	住宅名 (○数字は棟番号)	判定内容	活用方針	計画前 戸数※	計画後 戸数
1	折立住宅	基本方針に基づき、以下のよう にする。 ●木造で老朽化しているため、 建替えを行う。 ●建替えは、南小宮の公社所有 地に非現地建替・集約化とす る。 ●建替時には、新規需要分も含 め、戸数増を図る。	建替(集約化・移転) ⇒用途廃止	4(3)	0
2	瀬戸岡住宅			8(5)	0
3	野辺住宅			9(7)	0
4	油平住宅			7(5)	0
5	平沢住宅			9(7)	0
8	増戸住宅			4(2)	0
9	舘谷住宅			3(3)	0
10	中村住宅			12(11)	0
11	小中野住宅			5(3)	0
—	(仮称)草花公園 住宅			建替(集約先)	0
6	秋留野ハイツ①		2次判定に基づき、個別改善(エレベーターの設置、外壁改修、バルコニー防水)を行う。	個別改善(福祉対応型+長寿命化型)	55(55)
	秋留野ハイツ②	2次判定に基づき、個別改善(エレベーターの設置、外壁改修、バルコニー防水)を行う。			
7	雨間ハイツ	2次判定に基づき、個別改善(屋根改修)を行う。	個別改善(居住性確保型)	21(21)	21
12	伊奈ハイツ	2次判定に基づき、個別改善(地デジ対策、エレベーターの設置、外壁改修)を行う。	個別改善(居住性確保型、福祉対応型+長寿命化型)	15(15)	15
13	山田ハイツ	2次判定に基づき、個別改善(地デジ対策)を行う。	個別改善(居住性確保型)	21(21)	21
合計				173(158)	211

※( )内の数値は、平成21年4月1日現在の入居者数

あきる野市営住宅ストック総合活用計画  
(あきる野市営住宅長寿命化計画)

表 5-3: あきる野市ストック総合活用計画 団地別・住棟別活用計画

番号	住宅名	前期					後期					計画前 戸数※	計画後 戸数
		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
1	折立住宅					用途廃止						4(3)	0
2	瀬戸岡住宅					用途廃止						8(5)	0
3	野辺住宅					用途廃止						9(7)	0
4	油平住宅					用途廃止						(5)	0
5	平沢住宅					用途廃止						9(7)	0
8	増戸住宅					用途廃止						4(2)	0
9	館谷住宅					用途廃止						3(3)	0
10	中村住宅					用途廃止						12(11)	0
11	小中野住宅					用途廃止						5(3)	0
—	(仮称)草花 公園住宅	建替え (基本設計, 実施設計, 建設工事)(用地取得) (地質調査, 敷地造成設計, 敷地造成工事)										0	99
6	秋留野 ハイツ	1 号棟						外壁改修 バルコニ ー防水 (長寿命化)		エレベ ーター設置 設計工事 (福祉対応)		55(55)	55
		2 号棟						外壁改修 バルコニ ー防水 (長寿命化)		エレベ ーター設置 設計工事 (福祉対応)			
		集 会 室						バルコニ ー防水 (長寿命化)					
7	雨間ハイツ							屋根改修 (居住性確保)			21(21)	21	
12	伊奈ハイツ		地デジ対応 (居住性確保)				エレベ ーター設置 設計工事 (福祉対応)			外壁改修 (長寿命化)	15(15)	15	
13	山田ハイツ		地デジ対応 (居住性確保)								21(21)	21	
合計											173(158)	211	

※( )内の数値は、平成 21 年 4 月 1 日現在の入居者数

(4) 長寿命化のための維持管理計画

① 計画期間内に実施する改善事業の内容

耐火 4 団地については、適切な維持管理を行う。

建物における耐久性の向上及び躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、適切に予防保全的な改善を行う。主に、外壁改修、バルコニー防水及び屋根改修を行う。

高齢社会に対応し、今後とも長期間建物を利用することに鑑みて、現在エレベーターが設置されていない住棟に対しては、エレベーターを設置する。

2011 年の地上デジタル放送開始にあわせ、現在地上デジタル放送に未対応な住棟に対し、早急に対策を実施する。

## 6 建替計画

### (1) 建替方針

計画期間内に、耐用年限を超えている木造住宅の建替えを実施する。実施にあたっては、地域の実情や入居者の状況、需要等踏まえて実施する。老朽化が著しいことから、前期期間（平成22～26年度）で建替えを行う。

建替場所は、「4 あきる野市営住宅ストック総合活用計画の基本方針」に基づき、草花字南小宮のあきる野市土地開発公社所有地の場所で、非現地集約建替として行う。

### (2) 建替概要

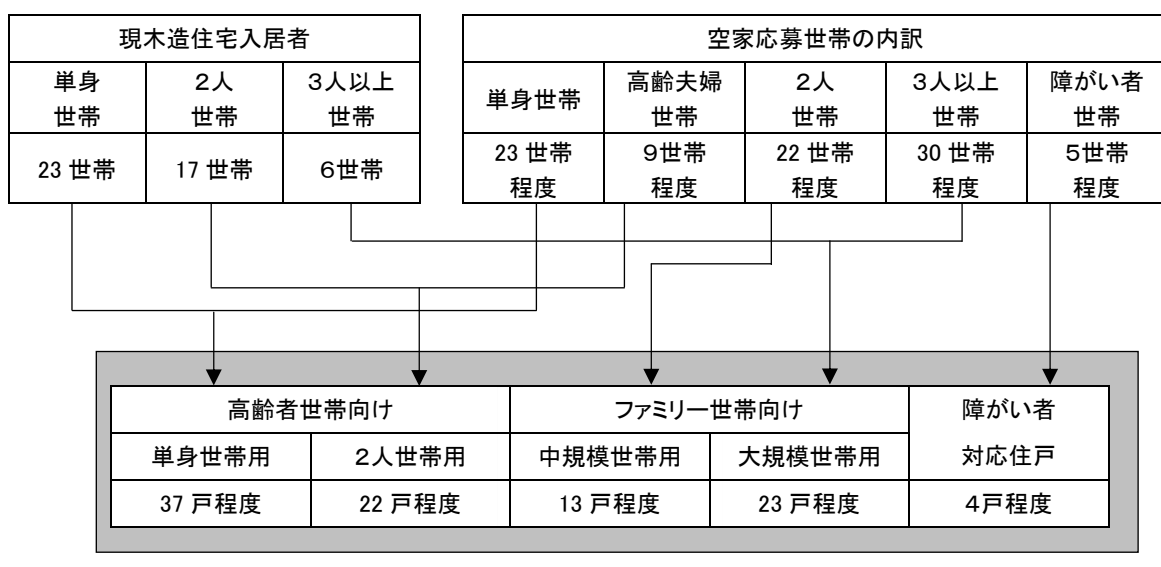
高齢者を中心とした住宅団地とし、高齢者の居住環境及び周辺地域の高齢化への対応を考慮した施設の併設を別途検討する。

整備にあたっては、基本方針で示した整備水準を満たすものとする。

### (3) 建設内容

新たな団地の内容構成については、以下の点を考慮するものとする。

- 現在の木造住宅入居世帯の状況及び将来の高齢社会を見据えた内容構成とする（高齢者居住を中心とする）
- 現在の市営住宅応募世帯状況等を考慮する  
（高齢者、ひとり親世帯、障がい者などの比率に留意する）
- 現在の耐火住宅では、住戸規模と世帯規模のミスマッチが生じているため、高齢者向け住戸（単身用・夫婦用）を中心とし、さらに障がい者や母子家庭にも対応できる住戸を合わせて整備する
- 内訳は以下の通りとする。（ただし、設計の都合上、今後変更される可能性はある）



#### (4) 計画モデル案

あきる野市土地開発公社所有地(草花字南小宮)の概要

- 敷地面積 11,349.39 m<sup>2</sup>
- 区域区分 市街化調整区域<sup>※</sup>
- 周辺状況 東側:市立草花小学校, 南側:平井川, 西側:戸建住宅、空地, 北側:老人保健施設 等

※今後、都市計画手続きを経て、市街化区域に編入予定。

以下の条件のもと、計画モデル案を作成した。

- ・住戸数は99戸とする。
- ・内訳は、高齢者単身向け住戸(住戸専用面積40.5m<sup>2</sup>:1DK)37戸、  
高齢者夫婦向け住戸(住戸専用面積51.2m<sup>2</sup>:2DK)22戸、  
一般向け中規模住戸(住戸専用面積59.5m<sup>2</sup>:2DK)17戸(障がい者用4戸を含む)  
一般向け大規模住戸(住戸専用面積70.0m<sup>2</sup>:3DK)23戸
- ・集会室を設置する。
- ・LSA(ライフサポートアドバイザー)用住戸を別途検討する。
- ・駐車場、駐輪場は必要戸数を確保する。
- ・建物階数は4階建(一部3階建)とする。



■計画モデル案(配置図)

高齢者向住宅・単身・1DK 戸数：37戸 法延床面積：1,533.70㎡ (4階一部3階建)	高齢者向住宅・2人・2DK 戸数：22戸 法延床面積：1,246.40㎡ (4階建) (集会所含)	一般向住宅・中規模・2DK 戸数：17戸 法延床面積：1,011.50㎡ (3階建) (内4戸障がい者対応)	一般向住宅・大規模・3DK 戸数：23戸 法延床面積：1,627.60㎡ (4階一部3階建)
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

全体建築面積：1,810.12㎡  
 駐車台数合計27台  
 駐輪台数合計180台



## 7 今後の取り組み

### (1) 木造住宅団地の跡地活用

「4 あきる野市営住宅ストック総合活用計画の基本方針」では、木造住宅団地の跡地については、「新たな公共的活用が図れるかを視野に入れながら売却を行う」ことを想定している。

対象となる木造住宅団地の9団地の敷地状況等をまとめると、以下のようになる。

表 7-1: 木造住宅団地の敷地状況のまとめ

番号	住宅名	敷地面積	敷地形状が悪い／規模が小さい／都市計画道路等の問題がある	駅から遠い／調整区域等立地状況が悪い	団地内通路が1項3号又は2項道路に位置づけられている	周辺は低層住宅地であり土地の高度利用が図りづらい	市営住宅敷地単独では検討が難しい
1	折立住宅	2,143.97 m <sup>2</sup>	○	○			
2	瀬戸岡住宅	1,992.00 m <sup>2</sup>			○		
3	野辺住宅	2,066.66 m <sup>2</sup>	○			○	
4	油平住宅	4,841.78 m <sup>2</sup>			○		○
5	平沢住宅	2,042.14 m <sup>2</sup>		○		○	
8	増戸住宅	1,732.81 m <sup>2</sup>	○		○	○	
9	館谷住宅	1,947.10 m <sup>2</sup>				○	
10	中村住宅	3,342.59 m <sup>2</sup>				○	
11	小中野住宅	2,258.53 m <sup>2</sup>		○	○	○	

木造住宅団地の今後の方向性を検討する上での主な留意点を、以下にまとめる。

表 7-2: 木造住宅団地の敷地活用における主な留意点

番号	住宅名	主な留意点
1	折立住宅	・ 市街化調整区域に立地しており、積極的な活用が難しい。
2	瀬戸岡住宅	・ 利便性が高い住宅地内に立地している。 ・ 団地内通路が1項3号道路に位置づけられている。
3	野辺住宅	・ 都市計画道路により敷地が分断される。 ・ 敷地形状が縦型であり、集合住宅としての利用は難しい。
4	油平住宅	・ 駅近くに立地し、周辺の土地利用と一体的な検討が必要なため、住宅団地の敷地のみでは検討が難しい。
5	平沢住宅	・ 市街化区域縁辺部に立地しており、利便性が低く、積極的な活用は難しい。
8	増戸住宅	・ 路地状敷地であり、敷地規模も小さく、積極的な活用が難しい。
9	館谷住宅	・ 周辺は低層住宅地である。
10	中村住宅	・ 周辺は低層住宅地である。
11	小中野住宅	・ 市街化区域縁辺部に立地しており、利便性が低く、積極的な活用は難しい。 ・ 敷地の高低差がある。

## (2) 建替に伴う必要な手続き

(仮称)草花公園住宅は現在あきる野市土地開発公社の所有地であるが、建替を行うにあたり、所有権を市へ移転する必要があり、その手続きを進める必要がある。

また、(仮称)草花公園住宅の敷地は、現在市街化調整区域であるため、東京都との協議を進め、市街化区域編入を行う必要がある。

## (3) 建替住宅における併設施設

(仮称)草花公園住宅は、99戸とあきる野市営住宅では最大の住宅団地となるとともに、高齢者の入居を多く予定している。市営住宅の建設と併せて施設を併設することで、入居者のみならず、地域の誰もが利用できる市有施設となる。

(仮称)草花公園住宅の周辺には、老人保健施設や児童館などが既に立地しているため、周辺の施設状況を考慮しながら、地域や入居者にとって相応しい施設の併設を検討する必要がある。

## (4) 建替移転に対する入居者支援

事業を実施するにあたり、説明会などの情報発信を行い、事業の実施に対する理解向上を早期に努めるとともに、移転先への再入居意向や、家賃の変化に対する理解など、入居者に対して事前に十分な説明を行う必要がある。

また、(仮称)草花公園住宅の周辺住民に対し、日常生活に影響が生じる場合があるため、事業実施前に必要に応じて説明会を行う必要がある。

## (5) 定期借家制度導入の検討

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために賃貸する住宅であることから、高額所得者となることなど特段の事由がない限り、居住が継続することを前提として制度が成り立っているため、基本的には定期借家制度にはなじむものではない。

しかし、法令上禁止しているわけではなく、地域の事情を踏まえ、定期借家制度を活用することで「適正かつ合理的」な管理に資する場合は、公営住宅制度の趣旨に反しない範囲で活用することは許容されるものとされており、例えば、子育て世帯などの若年世帯で自助努力により将来的には収入が上昇し住宅困窮事情が解消していくと考えられる場合などに活用が考えられる。

特に、あきる野市の場合は都営住宅が立地しておらず、限られた市営住宅の中で真に住宅に困窮する世帯へ対応していく必要がある、貴重なストックを有効に活用していく手段として、今後検討していく必要がある。

## 参 考

### (1) 用語解説

#### ○「行財政改革元年」における行政改革の取組

平成 20 年度の施政方針に位置づけられた「行政力」の強化の方針に基づき、職員一丸となって行財政運営の改革を示したものであり、この中で市営住宅については以下のように示されている。

#### 4 平成 22 年度以降の取組について

##### (1) 公共施設再配置計画

##### エ 市営住宅の統合

市営住宅は、市営住宅建替基本計画に基づき、建替えを進めているが、現在、13 団地のうち、4 団地が建替え済であり、残り 9 団地が未整備の状況である。

このような状況の中、市営住宅の建替えに当たっては、次に示すとおりとする。

- ①市営住宅の建替えに当たっては、効率的かつ効果的な建替えを推進するため、未整備の 9 団地を 1 か所に統合する手法で整備を進めるものとする。
- ②市営住宅を 1 か所に統合することに伴い、市営住宅跡地については、公共的活用が図られるかを検討した上で、不要となる場合は、普通財産として売却する。
- ③市営住宅の整備及び運営に当たって、P F I の手法により建替えを行う場合の優位性について、検討をする。

#### ○住生活基本計画

住生活基本法に基づいて策定される計画で、全国計画と都道府県計画があり、全国計画は 2006 年(平成 18 年) 9 月に閣議決定された。

#### ○住生活基本法

日本の住宅政策の理念と枠組みを定めている法律で、2006 年(平成 18 年)に施行された。従来の公的機関が主体となった新築住宅の量的な供給を中心とした枠組みを大きく転換し、市場メカニズムを活用しながら良好な住宅ストックと住環境の向上を図ることを基本としている。

#### ○住宅建設計画法

住宅不足を背景に 1966 年(昭和 41 年)に制定された法律で、計画的な住宅建設を進めるため、同法に基づき、5 年ごとに住宅建設五箇年計画が定められ住宅供給がなされてきたが、近年の少子高齢化などの社会情勢を踏まえて 2006 年(平成 18 年)に住生活基本法が制定されたことから、同法は廃止された。

#### ○住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が 1948 年(昭和 23 年)以来 5 年ごとに実施している国の指定統計調査。国勢調査が全数調査であるのに対し、住宅・土地統計調査は抽出調査である。

#### ○定期借家制度

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく、定期借家制度を利用したもので、契約で定めた賃貸借期間の満了により、契約が更新されることなく、確定的に終了することが法的に保証された借家権・借家制度で、2000 年(平成 12 年)に施行された。都営住宅では、「期限付き入居制度」として活用されている。

---

### ○特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、広さや設備など一定の基準で建設された中堅所得層向けの良質な賃貸住宅で、①民間の土地所有者等が建設し、地方公共団体、住宅供給公社等が借上げまたは受託により管理するもの、②住宅供給公社等が建設及び管理するもの、③地方公共団体が建設及び管理するもの、の3つがある。あきる野市内には立地していない。

### ○PFI (Private Finance Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して社会資本の整備を図る手法であり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」が1999年（平成11年）に制定され、制度化された。事業方式により様々な方式がある。

### ○LSA (Life Support Adviser)

高齢者向けの公共住宅で、自立して生活する高齢者が安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、生活相談、一時的な家事の補助、緊急時の対応などのサービスを行う者で、生活協力員ともいう。

(2) あきる野市営住宅整備検討委員会 審議状況

① あきる野市営住宅整備検討委員会 開催経過

会議	開催日	主な審議事項等
第1回	平成21年 10月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ストック総合活用計画策定の目的</li> <li>・市営住宅の状況と課題</li> <li>・市営住宅における基本方針</li> <li>・今後の整備の考え方</li> </ul>
第2回	平成21年 12月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ストック総合活用計画策定の目的 (前回資料の修正)</li> <li>・市営住宅における基本方針</li> <li>・市営住宅の整備方針</li> <li>・その他</li> </ul>
第3回	平成22年 1月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の基本方針、整備方針等の確認</li> </ul>
第4回	平成22年 2月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あきる野市営住宅ストック総合活用計画について</li> </ul>

② あきる野市営住宅整備検討委員会 委員名簿

区分	職名	氏名
会長	総務部長	岸 盛 美
副会長	企画政策部長	私 市 豊
委員	健康福祉部長	近 藤 郡 次
	都市整備部長	関 谷 善 右
	企画政策課長	浦 野 治 光
	財政課長	宮 田 賢 吾
	施設営繕課長	石 川 英 次
	生活福祉課長	小 林 正 文
	障がい者支援課長	荒 井 浩 之
	高齢者支援課長	辻 本 泰 啓
	都市計画課長	岡 部 進
事務局	施設営繕課	石 川 剛
	施設営繕課	由 良 貴

### ③ あきる野市営住宅整備検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 市営住宅の建替えにより、居住水準等の向上を目的として、あきる野市営住宅整備検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項について、調査検討を行う。

- (1) 市営住宅の建替えに関すること。
- (2) その他市営住宅に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、企画政策部長、総務部長、健康福祉部長、都市整備部長、企画政策課長、財政課長、施設営繕課長、生活福祉課長、障がい者支援課長、高齢者支援課長及び都市計画課長の職にある者を委員とし、組織する。

(会長及び副会長)

第4条 委員会に、会長及び副会長各1名を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選による。
- 3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会は、必要の都度会長が招集する。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、総務部施設営繕課において処理する。