

# 公営住宅等施設再編行動計画(案)

## 1. 計画の目的

本行動計画は、公共施設適正配置計画（以下「適正配置計画」という。）に基づき、公営住宅等施設の再編・再配置を進めるにあたり、諸課題を整理するとともに、課題解決に向けて市等が取り組む具体的な方策やスケジュール等を示し、市民・地域など関係者と情報の共有化を図り、合意形成のもと、着実に公共施設の再編・再配置を進めることを目的とします。

## 2. 公営住宅等施設再編の対応方針及び対象施設の状況の再検証

適正配置計画第2章「施設分類ごとの適正配置方針」に示すように、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、低額所得者や一人親世帯など、住宅に困窮する方に対して低廉な家賃で賃貸する公営住宅（22か所391戸）、中堅所得者世帯又は若年単身者に対して優良な住宅を賃貸する特定公共賃貸住宅（9か所98戸）、また移住・定住促進等の目的のための市有住宅（10か所147戸）を対象とし、再編・再配置の対応を検討します。

公営住宅等施設は、市民等が日常生活を営む住居であり、また、住居には個人の持ち家や民間賃貸など様々な形態があることから、「施設の安全性・必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から、対象施設の状況等について再検証します。

### (1) 対象施設の状況（詳細は、適正配置計画 237, 238, 248, 253 ページを参照してください。）

施設名	地域	耐震化の状況	築年数(年)	延床面積(m <sup>2</sup> )	今後の方針		居住戸数/管理戸数
					機能	施設	
①柳町住宅	八幡		68	62.20	廃止	廃止	1/2
②愛宕住宅	八幡		66	71.22	廃止	廃止	1/2
③新中坪住宅	八幡	○	40	2,291.92	継続	継続	28/30
④初音住宅	八幡		49~46	1,577.16	廃止	廃止	27/43
⑤初納住宅	八幡		44~42	5,431.07	継続	継続	75/90
⑥吉田住宅	八幡	○	34	2,099.02	継続	継続	25/30
⑦徳永団地	大和	○	38	878.29	継続	継続	11/12
⑧剣第2団地	大和	○	16・15	2,008.11	継続	継続	20/24
⑨剣団地	大和	○	41	773.60	継続	継続	10/12
⑩万場団地	大和	○	25	1,035.31	継続	継続	11/12
⑪万場第2団地	大和	○	23	1,056.31	継続	継続	10/12
⑫西第2団地	大和	○	17	964.00	継続	継続	12/12
⑬グリーンハイツ白鳥住宅	白鳥	○	29~27	2,702.40	継続	継続	35/36
⑭小向住宅	白鳥	○	40	1,057.76	継続	継続	15/16
⑮つつじヶ丘住宅	白鳥	○	30	1,103.96	継続	継続	14/16
⑯白山住宅	白鳥	○	28	830.58	継続	継続	9/12
⑰古屋団地	高鷲	○	23	656.20	継続	継続	7/8
⑱中洞団地(1階)	高鷲	○	20	335.50 (1,006.60)	継続	継続	4/4
⑲上ノ山団地	高鷲	○	16	659.20	継続	継続	8/8
⑳下田住宅	美並	○	35	159.56	廃止	譲渡	2/2
㉑大矢住宅	美並	○	25・24	315.60	廃止	譲渡	4/4
㉒東野団地	和良	○	27・26	319.56	廃止	譲渡	3/4

施設名	地域	耐震化 の状況	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	今後の方針		居住戸数/ 管理戸数	
					機能	施設		
特定公共賃貸住宅	㉓中桐住宅	八幡	○	25	414.00	廃止	譲渡	4/5
	㉔美吉野住宅	八幡	○	24	435.61	廃止	譲渡	4/5
	㉕美吉野単身者住宅	八幡	○	23	329.58	継続	継続	11/11
	㉖西団地	大和	○	18	998.00	継続	継続	11/12
	㉗為真単身者住宅	白鳥	○	27	916.40	継続	継続	21/21
	㉘中洞団地 (2, 3 階)	高鷲	○	20	671.10 (1,006.60)	継続	継続	5/8
	㉙円山住宅	美並	○	16	1,559.88	継続	継続	19/24
	㉚柏尾団地	明宝	○	26	149.06	廃止	譲渡	2/2
	㉛横野団地	和良	○	25~22	905.01	廃止	譲渡	7/10
市有住宅	㉜美吉野住宅 (市有)	八幡		56	31.05	廃止	廃止	R2 廃止済
	㉝吉田第2住宅	八幡	○	28	1,185.64	継続	継続	8/10
	㉞小那比住宅	八幡	○	23	108.12	継続	継続	2/2
	㉟白鳥住宅	白鳥	○	37	5,045.95	継続	継続	64/80
	㊱那留住宅	白鳥	○	22	3,528.85	継続	継続	26/30
	㊲鷲見住宅	高鷲	○	42	294.00	継続	継続	2/4
	㊳西洞住宅	高鷲	○	37	387.54	継続	継続	2/4
	㊴大谷団地	明宝	○	21	667.86	継続	継続	8/8
	㊵上沢団地	和良		46~39	574.10	廃止	廃止	5/7
○			18	継続		継続		
㊶下沢団地	和良		50	128.35	廃止	廃止	1/1	

※公共施設適正配置計画より。築年数は2019年(令和元年)現在

## (2) 郡上市公共施設適正配置計画における対応方針

適正配置計画では、公営住宅等施設を公営住宅、特定公共賃貸住宅、市有住宅に大別し対応方針を示しています。このため、分類ごとに個別事項を示し、共通する事項については、一括で示すこととします。

### ○公営住宅

市が保有する公営住宅の管理戸数は391戸(政策空家18戸含む)、入居戸数は332戸(入居率89%)となっていますが、一部の住宅では耐震基準を満たしておらず、施設・設備の老朽化が顕著な施設もあります。今後、各市営住宅の老朽化が進むなか建て替えや大規模な改修は避けられませんが、その際は公共で施設を確保することに加え、民間ストックの活用も含めた住宅確保の検討が必要です。

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する所得の低い市民に低廉な家賃で住宅を提供する公営住宅の機能を継続します。市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市としての公営住宅の管理戸数を示し、公と民間の役割を明確にした上で、老朽化した住宅は用途廃止の検討を進める一方、今後も継続する住宅は、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

### ○特定公共賃貸住宅

市が保有する特定公共賃貸住宅の管理戸数は98戸(政策空家なし)、入居戸数は84戸(入居率85.7%)となっています。すべての住宅が新耐震基準で建設した建物であり、経過年数が30年未満とな

っており、適切な維持管理により老朽化を未然に防ぐことが必要です。

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者世帯又は若年単身者に対して優良な賃貸住宅を供給するため、特定公共賃貸住宅の機能を継続します。ただし、中堅所得世帯等を対象としていることに鑑み、市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市として必要な特定公共賃貸住宅の管理戸数を示し、公と民間の役割を明確にした上で、戸建て等の住宅で可能なものについては譲渡について検討する一方、今後も継続する住宅は、予防保全を含めて計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

## ○市有住宅

市の移住・定住政策などを含め、住宅に困窮する方に対し公営住宅等に準じた基準で賃貸している市有住宅の管理戸数は147戸(政策空家2戸含む)、入居戸数は119戸(入居率82.1%)となっています。施設は、戸建ての木造住宅の多くが旧耐震基準の建物で、耐用年数も超え、老朽化が著しくなっており、鉄筋コンクリート造の住宅も耐震基準は満たしているものの老朽化が進んでいます。これらのことから、老朽化が著しい戸建ての木造住宅は、安全面を考慮し、現在の入居者等に配慮しながら廃止について検討が必要です。また、鉄筋コンクリート造の住宅については、市有住宅として継続使用するために、長寿命化の実施など今後の施設のあり方について検討が必要です。

郡上市市有住宅管理条例に基づき、移住・定住等を促進するとともに、住宅困窮者に対して住宅を提供する市有住宅の機能を継続します。ただし、施設の状態に鑑み、市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市として政策的に必要な市有住宅のあり方を検討します。

なお、今後も継続する施設の管理運営については、公営住宅、特定公共賃貸住宅、市有住宅ともに共通して次のとおりとしています。

管理運営について、負担の公平性の観点から、滞納対策の強化に取り組むとともに、費用対効果を検証し、民間活力の活用を含めて効率的な手法を検討します。

## (3) 対象施設の利用実態及び課題（令和元年度）

後述する「3. 再編・再配置のシナリオとスケジュール」において、個々の施設の最終的な再編の取組みの妥当性を検証するため、現時点（令和元年度実績）における各住宅の状況及び課題について整理します（管理運営費は減価償却費＋人件費＋修繕費等で構成）。

### 1. 公営住宅

#### ① 柳町住宅

木造平屋建て（戸建て2棟）、延床面積63㎡。昭和26年に旧耐震基準で建設、建築から68年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は2戸・入居戸数1戸（入居率50%）。老朽化のため政策空家としています。管理運営費は74千円で、住宅使用料で6千円の収入があります。

#### ② 愛宕住宅

木造平屋建て（戸建て1棟）、延床面積72㎡。昭和28年に旧耐震基準で建設、建築から66年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は2戸・入居戸数は1戸（入居率50%）。老朽化のため政策空家としています。管理運営費は181千円で、住宅使用料で14千円の収入があります。

#### ③ 新中坪住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（1棟）、延床面積2,292㎡。昭和54年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震基準は満たしており、これまでに屋根や外壁改修をしているが、建築か

ら40年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は30戸・入居戸数は28戸（入居率93%）。管理運営費は8,815千円で、住宅使用料で6,593千円の収入があります。

#### ④ 初音住宅

木造平屋建て（9棟）、延床面積1,578㎡。昭和45年から昭和48年にかけて旧耐震基準で建設し、耐震診断・耐震改修工事は未実施で、建築から46年から49年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は43戸・入居戸数は27戸（入居率63%）。老朽化のため16戸を政策空家としています。管理運営費は2,688千円で、住宅使用料等で1,545千円の収入があります。

#### ⑤ 初納住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（3棟）、延床面積5,432㎡。昭和50年から昭和52年にかけて旧耐震基準で建設、建築から42年～44年経過し老朽化が進んでおり、令和2年から3ヶ年計画で耐震改修工事を進めています。

管理戸数90戸・入居戸数は75戸（入居率83%）。管理運営費は22,372千円で、住宅使用料等で15,310千円の収入があります。

#### ⑥ 吉田住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（1棟）、延床面積2,100㎡。昭和60年に新耐震基準で建設、建築から34年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は30戸・入居戸数は25戸（入居率83%）。管理運営費は11,723千円で、住宅使用料等で6,711千円の収入があります。

#### ⑦ 徳永団地

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積879㎡。昭和56年に新耐震基準で建設、平成27年に外壁改修をしています。建築から38年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は12戸・入居戸数は11戸（入居率92%）。管理運営費は5,012千円で、住宅使用料で2,010千円の収入があります。

#### ⑧ 剣第2団地

鉄筋コンクリート造4階建て（2棟）、延床面積2,009㎡。平成15、16年に建設、建築から15年から16年が経過しています。

管理戸数は24戸・入居戸数は20戸（入居率83%）。管理運営費は9,729千円で、住宅使用料で3,072千円の収入があります。

#### ⑨ 剣団地

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積774㎡。昭和53年に旧耐震基準で建設（耐震性あり）、建築から41年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は12戸・入居戸数は10戸（入居率83%）。管理運営費は3,110千円で、住宅使用料で2,507千円の収入があります。

#### ⑩ 万場団地

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積1,036㎡。平成6年に新耐震基準で建設、建築から25年が経過しています。

管理戸数は12戸・入居戸数は11戸（入居率92%）。管理運営費は6,240千円で、住宅使用料で3,072千円の収入があります。

#### ⑪ 万場第2団地

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積1,057㎡。平成8年に新耐震基準で建設、建築から23年が経過しています。

管理戸数は12戸・入居戸数は10戸（入居率83%）。管理運営費は4,711千円で、住宅使用料で2,963千円の収入があります。

⑫ 西第2団地

鉄筋コンクリート造4階建て（1棟）、延床面積964㎡。平成14年に新耐震基準で建設、建築から17年が経過しています。

管理戸数は12戸・入居戸数は12戸（入居率100%）。管理運営費は3,880千円で、住宅使用料で4,099千円の収入があります。

⑬ グリーンハイツ白鳥住宅

鉄筋コンクリート造3階建て（3棟）、延床面積2,703㎡。平成2年から平成4年にかけて新耐震基準で建設、建築から27年から29年が経過しており、平成27年から平成30年に屋上改修を行っています。

管理戸数は36戸・入居戸数は35戸（入居率97%）。管理運営費は12,561千円で、住宅使用料で12,444千円の収入があります。

⑭ 小向住宅

鉄筋コンクリート造4階建て（1棟）、延床面積1,058㎡。昭和54年に旧耐震基準で建設（耐震性あり）。平成26年に外壁改修を実施していますが、建築から40年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は16戸・入居戸数は15戸（入居率94%）。管理運営費は6,945千円で、住宅使用料で3,654千円の収入があります。

⑮ つつじヶ丘住宅

鉄筋コンクリート造4階建て（2棟）、延床面積1,104㎡。平成元年に新耐震基準で建設、建築から30年が経過しています。

管理戸数は16戸・入居戸数は14戸（入居率88%）。管理運営費は4,735千円で、住宅使用料で3,662千円の収入があります。

⑯ 白山住宅

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積831㎡。平成3年に新耐震基準で建設、建築から28年が経過しています。平成29年に外壁改修を実施しています。

管理戸数は12戸・入居戸数は9戸（入居率75%）。管理運営費は4,144千円で、住宅使用料で3,208千円の収入があります。

⑰ 古屋団地

鉄筋コンクリート造2階建て（1棟）、延床面積657㎡。平成8年に新耐震基準で建設、建築から23年が経過しています。平成28年に屋上改修を実施しています。

管理戸数は8戸・入居戸数は7戸（入居率86%）。管理運営費は4,023千円で、住宅使用料で4,518千円の収入があります。

⑱ 中洞団地（1階）

特定公共賃貸住宅を併設し、鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積は1,007㎡。平成11年に新耐震基準で建設、建築から20年が経過しています。管理戸数は12戸・入居戸数は9戸（入居率75%）。管理運営費は4,400千円で、住宅使用料で5,899千円の収入があります。

このうち公営住宅は、1階部分・延床面積335㎡で、管理戸数4戸・入居戸数は4戸（入居率100%）、管理運営費は1,467千円で、住宅使用料で1,966千円の収入があります。

⑲ 上ノ山団地

鉄筋コンクリート造2階建て（2棟）、延床面積は660㎡。平成15年に新耐震基準で建設、建築から16年が経過しています。

管理戸数は8戸・入居戸数は8戸（入居率100%）。管理運営費は3,106千円で、住宅使用料で2,359千円の収入があります。

⑳ 下田住宅

木造2階建て（戸建て2棟）、延床面積160㎡。昭和58年から59年にかけて新耐震基準

で建設、建築から35年から36年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は2戸・入居戸数は2戸（入居率100%）。管理運営費は154千円で、住宅使用料で494千円の収入があります。

なお、当初6棟（6戸）建設をしましたが、うち4棟は既に入居者へ譲渡済です。

#### ㉑ 大矢住宅

木造平屋建て（戸建て4棟）、延床面積316㎡。平成6、7年に新耐震基準で建設、建築からそれぞれ24、25年が経過しています。

管理戸数は4戸・入居戸数は4戸（入居率100%）。管理運営費は703千円で、住宅使用料で1,366千円の収入があります。

#### ㉒ 東野団地

木造2階建て（戸建て4棟）、延床面積320㎡。平成4、5年に新耐震基準で建設、建築からそれぞれ26、27年が経過しています。

管理戸数は4戸・入居戸数は3戸（入居率75%）。管理運営費は256千円で、住宅使用料で932千円の収入があります。

## 2. 特定公共賃貸住宅

#### ㉓ 中桐住宅

木造2階建て（戸建て5棟）、延床面積は414㎡。平成6年に新耐震基準で建設、建築から25年が経過しています。

管理戸数は5戸・入居戸数は4戸（入居率80%）。管理運営費は5,636千円で、住宅使用料で3,308千円の収入があります。

#### ㉔ 美吉野住宅

木造2階建て（戸建て5棟）、延床面積は436㎡。平成7年に新耐震基準で建設、建築から24年が経過しています。

管理戸数は5戸・入居戸数は4戸（入居率80%）。管理運営費は4,564千円で、住宅使用料で3,116千円の収入があります。

#### ㉕ 美吉野単身者住宅

木造平屋建て（戸建て1棟、管理戸数2戸）、延床面積71㎡の建物と、鉄筋コンクリート造3階建て（1棟、管理戸数9戸）、延床面積330㎡の2種類の建物で構成し、いずれも平成8年に新耐震基準で建設、建築から23年が経過しています。

管理戸数は合計11戸・入居戸数は11戸（入居率100%）。管理運営費は7,137千円で、住宅使用料で3,488千円の収入があります。

#### ㉖ 西団地

鉄筋コンクリート造4階建て（1棟）、延床面積は998㎡。平成13年に新耐震基準で建設、建築から18年が経過しています。

管理戸数は12戸・入居戸数は11戸（入居率92%）。管理運営費は5,761千円で、住宅使用料で8,071千円の収入があります。

#### ㉗ 為真単身者住宅

鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積は917㎡。平成4年に新耐震基準で建設、建築から27年が経過しています。

管理戸数は21戸・入居戸数は21戸（入居率100%）。管理運営費は7,250千円で、住宅使用料で6,478千円の収入があります。

#### ㉘ 中洞団地（2，3階）

公営住宅を併設し、鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積は1,007㎡。平成11年に新耐震基準で建設、建築から20年が経過しています。管理戸数は12戸・入居戸数は9戸（入居率75%）。管理運営費は4,400千円で、住宅使用料で5,899千円の収入がありま

す。

このうち特定公共賃貸住宅は2、3階部分で、管理戸数8戸、入居戸数5戸（入居率63%）、管理運営費2,933千円、住宅使用料3,933千円となっています。

㊸ 円山住宅

木造2階建て（5棟）、延床面積は1,560㎡。平成15年に新耐震基準で建設、建築から16年が経過しています。

管理戸数は全24戸で、単身者用（2棟8戸）と世帯用（3棟16戸）に分かれており、単身者用の入居戸数は7戸（入居率88%）、世帯用の入居戸数は12戸（入居率75%）。管理運営費は14,800千円で、住宅使用料で10,365千円の収入があります。

㊹ 柏尾団地

木造平屋建て（戸建て2棟）、延床面積は150㎡。平成5年に新耐震基準で建設、建築から26年が経過しています。

管理戸数は2戸・入居戸数は2戸（入居率100%）。管理運営費は559千円で、住宅使用料で634千円の収入があります。

㊺ 横野団地

木造2階建て（戸建て10棟）、延床面積は906㎡。平成6年から平成9年にかけて新耐震基準で建設、建築から22年から25年が経過しています。

管理戸数は10戸・入居戸数は7戸（入居率70%）。管理運営費は6,841千円で、住宅使用料で2,146千円の収入があります。

### 3. 市有住宅

㊻ 美吉野住宅

教職員住宅を転用したもので、木造平屋建て（戸建て1棟）、延床面積32㎡。昭和38年に旧耐震基準で建設し、耐震改修工事が未実施で、建築から56年が経過し老朽化が進んでいます。令和2年度に廃止（除却）済です。

㊼ 吉田第2住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（1棟）、延床面積1,186㎡。平成3年に国が国家公務員宿舎として新耐震基準で建設し、平成28年に市が買収したもので、建築から28年が経過しています。

管理戸数10戸・入居戸数は8戸（入居率80%）。管理運営費は1,988千円で、住宅使用料等で1,949千円の収入があります。

㊽ 小那比住宅

教員住宅を転用したもので、木造平屋建て（1棟）、延床面積109㎡。平成8年に新耐震基準で建設、建築から23年が経過しています。

管理戸数は2戸・入居戸数は2戸（入居率100%）。管理運営費は1,209千円で、住宅使用料で216千円の収入があります。

㊾ 白鳥住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（2棟）、延床面積5,046㎡。昭和57年に雇用促進事業団（現（独）雇用・能力開発機構）が雇用促進住宅として新耐震基準で建設、平成22年に市が買収したもので、建築から37年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は80戸・入居戸数64戸（入居率80%）。管理運営費は23,655千円で、住宅使用料で15,965千円の収入があります。

㊿ 那留住宅

鉄筋コンクリート造5階建て（1棟）、延床面積3,529㎡。平成9年に雇用促進事業団（現（独）雇用・能力開発機構）が雇用促進住宅として新耐震基準で建設、平成28年に市が買収した建物で、建築から22年が経過しています。

管理戸数は30戸・入居戸数は26戸（入居率87%）。管理運営費は3,155千円で、住宅使用料で8,361千円の収入があります。

#### ⑳ 鷺見住宅

教員住宅を転用したもので、鉄筋コンクリート造2階建て（1棟）、延床面積294㎡。昭和52年に旧耐震基準で建設。耐震診断の結果、耐震基準を満たしていますが、建築から42年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は4戸・入居戸数は2戸（入居率50%）。管理運営費は1,314千円で、住宅使用料で630千円の収入があります。

#### ㉑ 西洞住宅

教員住宅を転用したもので、鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積388㎡。昭和57年に新耐震基準で建設、建築から37年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は4戸・入居戸数は2戸（入居率50%）。管理運営費は2,591千円で、住宅使用料で398千円の収入があります。

#### ㉒ 大谷団地

木造2階建て（2棟）、延床面積668㎡。平成10年に新耐震基準で建設、建築から21年が経過しています。

管理戸数は8戸・入居戸数は8戸（入居率100%）。管理運営費は5,879千円で、住宅使用料で3,498千円の収入があります。

#### ㉓ 上沢団地

木造平屋建て（戸建て6棟）、木造2階建て（戸建て1棟）合計7棟で延床面積は575㎡。このうち、1.2号棟は昭和52年に、3号棟は昭和55年に、5.6号棟は昭和48年に、いずれも旧耐震基準で建設し、耐震改修工事は未実施で、建築から5.6号棟は46年、3号棟は39年、1.2号棟は42年が経過し老朽化が進んでいます。また、7.8号棟は平成13年に新耐震基準で建設し、建築から18年が経過しています。

管理戸数は合計7戸・入居戸数は5戸で、老朽化が進む2、5号棟は政策空家としています。管理運営費は1,572千円で、住宅使用料で2,379千円の収入があります。

#### ㉔ 下沢団地

医師住宅を転用したもので、木造2階建て（戸建て1棟）、延床面積129㎡。昭和44年に旧耐震基準で建設し、耐震改修工事は未実施で、建築から50年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は1戸で現在入居中。管理運営費は96千円で、住宅使用料で360千円の収入があります。

### 3. 各施設の再編・再配置のシナリオとスケジュール

適正配置計画における対応方針と対象施設の再検証の状況から、郡上市の公営住宅等のあり方について全体的な方向性を示したうえで、検討課題を整理し、個々の建物の具体的な再編・再配置のシナリオを示します。

#### （1）全体的な方向性について

市が管理運営する市営住宅は、**i**住宅に困窮する所得の低い市民に低廉な家賃で住宅を提供する公営住宅法に基づく公営住宅と、**ii**中堅所得者世帯又は若年単身者に対して優良な賃貸住宅を供給する特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅、**iii**住宅困窮者のほか移住・定住者の受け皿としても期待できる郡上市市有住宅管理条例に基づく市有住宅の3種類の住宅を提供しています。

人口減少が進むなか、今後も低所得者に低廉な家賃で住宅を提供する公営住宅の機能は必要なものの、老朽化に加え、耐震上課題のある施設も増加し、更新や大規模改修等も必要な施設も顕

在化してくることから、民間ストックの活用を含め適正な住宅政策を進めることが重要です。

一方、特定公共賃貸住宅は中堅所得者や若者単身者の住宅対策として、また、市有住宅は移住・定住対策として、今後も必要です。

また、市が保有する住宅のうち戸建て住宅については、定住対策の観点からも居住者へ譲渡するなどして、調整を進める必要があります。

## ア) 公営住宅等の配置について

### i 公営住宅

人口減少が進む一方、高齢者の増加もあり、引き続き低廉な家賃で住宅を提供する機能は今後も必要なものの、更新の時期や大規模改修が必要な施設も生じてくることから、公営住宅として確保すべき管理戸数を明確にしたうえで、民間賃貸住宅とのバランスも考慮しつつ、行政が担うべき住宅の適正量を検討します。

### ii 特定公共賃貸住宅

中堅所得者や若者単身者向けの住宅については、定住対策の面からも必要な施策であり、現在の管理戸数を維持し、計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

なお、戸建て住宅について、入居者に譲り受けの意向がある場合は、譲渡に向けての協議を行います。

### iii 市有住宅

公営住宅の収入基準を超えているものの住宅困窮にある者及び移住・定住者対策の住宅面での対策として必要な住宅数量を明確にし、耐震基準を満たしている建物については必要な改修を行い、長寿命化を図ります。耐震基準を満たしてなく、老朽化が進んでいる建物については安全性の面から廃止し、必要な数量については民間ストックの活用を含め、今後のあり方を検討します。

なお、戸建て住宅について、入居者に譲り受けの意向がある場合は、譲渡に向けての協議を行います。

## イ) 公営住宅等の老朽化対応について

市が保有する市営住宅のうち建築から50年経過する住宅が5戸、また耐震対策の面で脆弱な施設が144戸（うち廃止方針54戸）あります。

前述の公共で調達する管理戸数を明確にしたうえで、今後も市営住宅として提供していく施設については、計画的な改修を行い長寿命化を図る施設と、当面必要な修繕等を行い使用し、他の住宅団地との統合等を検討しつつ建て替えを検討するなどの対策に取り組みます。

なお、特定公共賃貸住宅についてはすべて平成に入ってから建設であり、移住・定住対策としても必要な住宅であることから、計画的な改修を行い長寿命化を図ります。

## ウ) 公営住宅等の管理運営について

現在公営住宅等の管理運営は、入居者の個人情報扱う点や生活困窮者への対応等、行政が取り扱うべき業務であることから市直営で行っています。今後は、これらの要件を担保しながら、より効率的で効果的な運営管理ができるよう、民間活力を活用した管理運営手法について検討を進めます。

## (2) 全体の方向性を踏まえた各施設個別の課題と取組みについて

### (ア) 長寿命化を図る住宅

#### i 公営住宅

⑧剣第2団地、⑩万場団地、⑪万場第2団地、⑫西第2団地、⑮つつじヶ丘住宅、  
⑯中洞団地、⑰上ノ山団地、

#### ii 特定公共賃貸住宅

②⑤美吉野単身者住宅、②⑥西団地、②⑦為真単身者住宅、②⑧中洞団地、②⑨円山住宅

**【適正配置計画における対応方針】**

○予防保全を含め、計画的な改修により長寿命化を行うとともに、継続使用します。

**【行動計画】**

- 公営住宅 7 団地（管理戸数 88 戸）、特定公共賃貸住宅 5 団地（管理戸数 76 戸）については、今後も市営住宅として継続することから、長寿命化計画を策定（更新）し、計画に沿って大規模改修を実施します。

**(イ) 必要な修繕を行い継続使用する住宅**

i 公営住宅

⑥吉田住宅、⑦徳永団地、⑬グリーンハイツ白鳥住宅、⑯白山住宅、⑰古屋団地

**【適正配置計画における対応方針】**

○必要な修繕を行い継続し、使い切ります。更新が可能な場合は、民間賃貸住宅の活用を含め、今後のあり方を検討します。

iii 市有住宅

⑳吉田第 2 住宅、㉑小那比住宅、㉒那留住宅、㉓大谷団地

**【適正配置計画における対応方針】**

○必要な修繕を行いながら当面継続し、今後のあり方について検討します。

㉕白鳥住宅

**【適正配置計画における対応方針】**

○必要な修繕を行いながら当面継続するものの、今後のあり方について検討した上で、必要に応じて長寿命化も含めた改修や修繕を進めます。

㉖西洞住宅

**【適正配置計画における対応方針】**

○当面継続するものの、修繕又は改修による長寿命化も含め、今後の施設のあり方について検討します。

**【行動計画】**

- 公営住宅 5 団地（管理戸数 98 戸）、市有住宅 6 団地（管理戸数 134 戸）については、耐震基準を満たし、建築から 40 年未満で当分の間使用が可能なことから、当面、必要な修繕等を行い継続使用し、次期、郡上市市営住宅長寿命化計画策定の中で、将来的な管理戸数を示したうえで、長寿命化改修を行う施設と、必要な修繕を行い使い切る施設に整理します。

**(ウ) 今後のあり方を検討する住宅**

i 公営住宅

⑭小向住宅

**【適正配置計画における対応方針】**

○予防保全を含め、計画的な改修により長寿命化を行うとともに、継続使用します。

③新中坪住宅、⑤初納住宅

【適正配置計画における対応方針】

○必要な修繕を行い継続し、使い切ります。更新が必能な場合は、民間賃貸住宅の活用を含め、今後のあり方を検討します。

⑨剣団地

【適正配置計画における対応方針】

○当面継続するものの、修繕又は改修による長寿命化も含め、今後の施設のあり方について検討します。

iii 市有住宅

③⑦鷺見住宅

【適正配置計画における対応方針】

○必要な修繕を行いながら当面継続するものの、老朽化の状況を踏まえ、今後の施設のあり方について検討します。

【行動計画】

- 公営住宅 4 団地（管理戸数 148 戸）、市有住宅 1 団地（管理戸数 4 戸）については、旧耐震基準で建設し、耐震基準は満たしているものの、建築から 40 年以上経過し老朽化が進んでいることから、次期、郡上市市営住宅長寿命化計画策定の中で、今後のあり方について検討します。

(エ) 譲渡を協議する住宅

i 公営住宅

⑳下田住宅、㉑大矢住宅、㉒東野団地

ii 特定公共賃貸住宅

㉓中桐住宅、㉔美吉野住宅、㉕柏尾住宅、㉖横野団地、

iii 市有住宅

㉗上沢団地 7, 8 号棟

【適正配置計画における対応方針】

○戸建て住宅であることから、耐用年数・処分制限年数の経過後は、譲渡について修繕のあり方を含め検討し、現在の入居者と協議します。

【行動計画】

- 公営住宅 3 団地（管理戸数 10 戸）、特定公共賃貸住宅 4 団地（管理戸数 22 戸）、市有住宅 1 団地（管理戸数 2 戸）については、令和 4 年度中に譲渡の基本方針を定め、現入居者と譲渡に向け協議します。

(オ) 廃止について協議する住宅

i 公営住宅

①柳町住宅、②愛宕住宅、④初音住宅

iii 市有住宅

③②美吉野住宅（令和 2 年度廃止済）、④④上沢団地 1～6 号棟（4 号棟除く 5 棟）、④④下沢団地

【適正配置計画における対応方針】

○耐用年数・処分年限を超え、老朽化が著しいことから、現在の入居者に配慮しつつ廃止について協議します。

**【行動計画】**

- 公営住宅3団地（管理戸数47戸）、市有住宅3団地（管理戸数7戸）については、老朽化が顕著なことから、入居者に配慮しつつ廃止に向け協議します。

**(3) スケジュール（ロードマップ）**

施設名等		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
全体事項	管理運営手法の検討	→→→→→		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
	管理戸数の明確化と市営住宅の確保対策	→→→→→		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
	公営住宅等長寿命化計画の見直し等	→→→→→		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
(ア) 長命化を図る住宅 剣第2団地（公）、万場団地（公）、万場第2団地（公）、西第2団地（公）、つつじヶ丘住宅（公）、中洞団地（公・特）、上ノ山団地（公）、美吉野単身者住宅（特）、西団地（特）、為真単身者住宅（特）、円山住宅（特）	→→→→→	⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
(イ) 必要な修繕を行い継続使用する住宅 吉田住宅（公）、吉田第2住宅（市有）、小那比住宅（市有）、徳永団地（公）、グリーンハイツ白鳥住宅（公）、白山住宅（公）、白鳥住宅（市有）、那留住宅（市有）、古屋団地（公）、西洞住宅（市有）、大谷団地（市有）	→→→→→	⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
(ウ) 今後のあり方を検討する住宅 新中坪住宅（公）、初納住宅（公）、剣団地（公）、小向住宅（公）、鷺見住宅（市有）	→→→→→	⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
(エ) 譲渡を協議する住宅 下田住宅（公）、大矢住宅（公）、東野団地（公）、中桐住宅（特）、美吉野住宅（特）、柏尾住宅（特）、横野団地（特）、上沢団地7,8号棟（市有）	→→→→→	⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			
(オ) 廃止について協議する住宅 柳町住宅（公）、愛宕住宅（公）、初音住宅（公）、美吉野住宅（市有）、上沢団地1～6号棟（5棟市有）、下沢団地（市有）	→→→→→	⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒		⇒⇒⇒⇒⇒			

**4. 再編・再配置に向けて**

「3. 各施設の再編・再配置のシナリオとスケジュール」に示すように、各施設の具体的な取

り組みと工程表を示しましたが、この再編・再配置を進めていくうえでは、以下の課題への対応と同時に、入居者及び関係者との合意形成が重要となります。

諸課題に対する対応の方向性を示すとともに、上記に記載のロードマップに基づき、以下のように入居者等の合意形成を図り、令和10年度までの再編を図ります。

## (1) 諸課題への対応

### ① 管理戸数の明確化と民間ストックを活用した市営住宅の確保対策

前述のとおり、今後の公営住宅等施設については、計画的な改修を行うことにより長寿命化を目指す164戸、必要な修繕を行い継続使用する232戸、今後の管理戸数の必要数に応じて継続か廃止の調整を行う152戸、戸建てで比較的状态の良い施設であることから入居者への譲渡を目指す34戸、老朽化が著しいことから廃止とする54戸に分類しました。

将来的に必要な管理戸数を算出し、不足が見込まれる場合は、民間ストックを活用することを含めて市営住宅のあり方を検討します。

### ② 公営住宅等長寿命化計画の策定

今後継続する396戸及び今後のあり方を検討する152戸の住宅については、令和5年度中に公営住宅等長寿命化計画を策定（改訂）し、計画的な長寿命化や修繕を行います。

### ③ 施設の譲渡又は廃止の推進

今後譲渡する住宅については、民間譲渡の基本方針を策定し関係者と協議を協議します。

廃止の協議をする住宅については、入居者との協議を進め、十分な理解を得たうえで廃止の手続きを進めます。また、必要に応じて地元自治会とも協議を行います。

### ④ 公営住宅等の管理運営手法の検討

教員住宅も含め現状の管理運営費を算出したうえで、新たな手法について模索し、比較検討を重ね、効果的で効率的な管理運営手法を検討します。なお、個人情報扱う業務であること、生活困窮者に対するセーフティネットの役割を担う施設であることを十分踏まえた検討を進めます。

## (2) 関係団体等との協議

本行動計画を着実に推進していくためには、入居者・地域との合意形成が不可欠です。令和6年度に譲渡の要件を満たす下田住宅については、令和5年4月以降に譲渡について入居者との協議を開始するほか、下記のとおり協議を進めます。

団体等	説明・協議内容
譲渡対象入居者	譲渡要件を満たすことが見込まれる入居者に対して、譲渡に対する意向を確認し、協議を開始する。
廃止対象入居者	廃止する施設の入居者の移転先の確保と家賃設定について方向性を出したうえで、入居者があるなかでの施設の廃止が適当か検討する。 施設廃止の方向となった段階で入居者へ説明、協議を行い、移転先施設の調整を開始する。
周辺自治会	廃止の見込みが立った段階で、周辺自治会に対してその旨の説明を行う。
宅建業者	民間賃貸住宅の状況について情報交換を行う。
建築業者	管理運営手法について協議検討を行う。

参考：庁内検討体制

項目	分野	課名
責任課 (取りまとめ)	全体調整、入居者・地域調整、 施設運営管理統括	建設部都市住宅課
関係課 (全体調整)	財政計画、予算	総務部 財政課
	公共施設管理	総務部 契約管財課
	適正配置計画の進捗管理	企画課(必要に応じて公共施設アドバイザー)
	生活困窮者に対する配慮	社会福祉課、高齢福祉課
	入居者、地域調整	各振興事務所