

呉市営住宅の集約化及びそれに伴う公立保育所の再編について

1 趣旨

令和3年3月に策定された「呉市公共施設に関する個別施設計画」（以下「個別施設計画」といいます。）において、本市の公共施設の施設ごとの方針が示されており、市営住宅については、「現状維持」・「廃止」・「規模縮小」・「集約化」・「建替」の五つに分類されています。

このうち「集約化」を進める市営住宅については9か所としていますが、これを進めるためには、各市営住宅の入居世帯数の推移等を注視しながら判断する必要があることから、実施時期については「未定」としています。また、集約後の市営住宅の数、実施地区の優先順位、整備スケジュール等についても示していないことから、この度、「集約化」の着手に当たり報告を行うものです。

なお、「廃止」・「規模縮小」・「建替」としている市営住宅については、現在、募集停止としており、今後、入居世帯数の減少などの状況に応じて、別途、取組を進める予定としています。

2 呉市営住宅の現状と課題

本市においては、令和6年4月1日現在で、3,609戸の市営住宅を管理しており、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、ひとり親と子の世帯、被災者などの居住の安定を確保する役割を果たしています。今後においても、これらの市営住宅の適切な維持、管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図っていく必要があります。

こうした観点を踏まえ、市営住宅の現状と需要見通しに基づいて課題を整理すると、令和6年4月1日現在、管理する市営住宅の9割強が耐火構造の住宅となっていますが、耐火構造の耐用年限である70年の2分の1（35年）を経過している市営住宅が全体の7割強となっており、令和12年には9割弱に、令和22年には70年を経過する市営住宅が5割弱となる見込みです。

現在、老朽化等により募集停止としている市営住宅は1,397戸で、全体の38.7パーセントとなっており、募集停止中のものを除き、市営住宅をできるだけ長期間有効に活用するため、設備等の改善により市営住宅の質の向上を図るとともに、保守点検、修繕、長寿命化型改善等を計画的に実施し、長寿命化を図る必要があります。また、募集停止中の市営住宅については、今後も老朽化が進んでいくことから、市営住宅の必要戸数の確保に配慮しながら、集約化や建替等により良質なストックを確保する等、市営住宅の計画的な更新を進めていく必要があります。

（表1） 市営住宅の構造別割合 （令和6年4月1日現在）

構造	耐用 年限	戸数			
		比率	募集停止 戸数	募集停止 比率	
耐火構造	70年	3,234戸	89.6%	1,022戸	31.6%
準耐火構造	45年	326戸	9.0%	326戸	100.0%
耐火構造・準耐火構造以外	30年	49戸	1.4%	49戸	100.0%
計		3,609戸	100.0%	1,397戸	38.7%

3 市営住宅の必要戸数と供給見通し

公営住宅法（昭和26年法律第193号）第3条の規定により、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」とされており、低額所得者の住宅不足を緩和するために公営住宅を供給することは、地方公共団体の責務とされています。

本市においては、令和2年度に、国土交通省から示された公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、同省から提供された推計プログラムを活用して算出した、呉市における著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を基に、短期、中期及び長期として、10年後、20年後及び30年後における市営住宅の必要戸数と供給見通しの過不足等について検討を行いました。これによれば、表2のとおり、令和12年度には542戸の不足、令和22年度には45戸の不足、令和32年度には783戸の不足が生じるものと見込まれています。

特に旧呉市域においては、期間を通して公営住宅等の不足が見込まれることから、必要戸数に対応した戸数を確保するため、計画的に建替、集約化等を進める必要があります。

（表2） 市営住宅の必要戸数と過不足の見通し（R2時点）

			R6. 4. 1現在の状況						区分	R12 (2030) 年度	R22 (2040) 年度	R32 (2050) 年度	
全市			管理戸数	3,609戸	全市		必要戸数		2,993戸	2,326戸	2,008戸		
			募集停止戸数	1,397戸					未経過戸数 ※3		2,451戸	2,281戸	1,225戸
			活用可能戸数	2,212戸							過不足 ※4		△ 542戸
地域別	旧呉市域 ※1	管理戸数	2,721戸	旧呉市域	必要戸数		2,378戸	1,911戸	1,705戸				
		募集停止戸数	1,165戸				未経過戸数		1,807戸	1,642戸	849戸		
		活用可能戸数	1,556戸						過不足		△ 571戸	△269戸	△ 856戸
	その他 ※2	管理戸数	888戸	その他	必要戸数		615戸	415戸			303戸		
		募集停止戸数	232戸				未経過戸数		644戸	639戸	376戸		
		活用可能戸数	656戸						過不足		29戸	224戸	73戸

※1 平成15年に安芸郡下蒲刈町と合併する以前の呉市の区域

※2 安芸郡下蒲刈町、豊田郡川尻町、安芸郡音戸町、同郡倉橋町、同郡蒲刈町、豊田郡安浦町、同郡豊浜町及び同郡豊町であった区域

※3 未経過戸数…耐用年限未経過（募集停止中を除く。）の市営住宅の合計

※4 過不足…将来の耐用年限未経過市営住宅戸数と当該年度における必要戸数の差

4 個別施設計画に基づく集約化の推進

個別施設計画において「集約化」と位置付けられている市営住宅は、表3のとおり3地区9か所951戸あります。集約化の順位としては、耐震性の有無、老朽化の進行等による施設の状況から中央地区を最初に着手し、続いて入居率の状況などから昭和地区、広地区の順に進めることとしています。なお、集約化の詳細については、今後、方針を決定次第、報告します。

（表3）対応方針が集約化の施設一覧

（令和6年4月1日現在）

	施設名	地区	建築年度	構造	耐用年数	残年数	管理戸数	入居戸数	入居率
1	公園アパート	中央	S44(1969)～S47(1972)	鉄筋コンクリート造	70年	15年	122戸	67戸	54.9%
2	東二河アパート		S43(1968)～S44(1969)	鉄筋コンクリート造	70年	14年	149戸	91戸	61.1%
中央地区 計							271戸	158戸	58.3%
3	桜ヶ丘住宅	昭和	S39(1964)～S40(1965)	その他	45年	△15年	43戸	9戸	20.9%
4	焼山住宅		S40(1965)～S41(1966)	その他	45年	△14年	38戸	12戸	31.6%
5	此原第1住宅		S41(1966)	その他	45年	△13年	28戸	5戸	17.9%
6	此原第2住宅		S41(1966)～S43(1968)	その他	45年	△13年	42戸	11戸	26.2%
7	宮ヶ迫住宅		S44(1969)～S48(1973)	その他	45年	△10年	69戸	23戸	33.3%
	宮ヶ迫アパート		S44(1969)～S47(1972)	鉄筋コンクリート造	70年	15年	162戸	101戸	62.3%
昭和地区 計							382戸	161戸	42.1%
8	大新開アパート	広	S47(1972)～S51(1976)	鉄筋コンクリート造	70年	18年	136戸	132戸	97.1%
9	中新開アパート		S49(1974)～S50(1975)	鉄筋コンクリート造	70年	20年	162戸	132戸	81.5%
広地区 計							298戸	264戸	88.6%
合計							951戸	583戸	61.3%

【集約化スケジュール（案）】

地区（団地）	R7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
中央地区（公園・東二河）																								
昭和地区（桜ヶ丘、焼山、此原1・2、宮ヶ迫）																								
広地区（大新開、中新開）																								

5 呉市営住宅の集約化に伴う公立保育所の再編

(1) 公立保育所の再配置計画

本市では、令和3年6月に策定した「呉市公立保育所の再配置計画（令和3～令和7年度）」（以下「再配置計画」といいます。）において、就学前児童数減少地域における保育機能の確保、公立保育所施設の老朽化といった課題に対応していくため、令和3年度から令和7年度までを計画期間とし、「拠点的保育所の設置」、「民営化の推進」、「児童数減少地域等における保育機能の確保」及び「施設機能の更新」に取り組んでいます。

再配置計画における保育所別実施方針

（定員・児童数：令和6年3月末現在）

地区名		施設名	定員	児童数	入所率	実施方針
保 育 所 等	中 央	中央乳児保育所	60人	29人	48.3%	規模縮小等（民間施設による保育受け皿拡大の促進）
		山の手保育所	50人	16人	32.0%	拠点化
	広	中新開保育所	98人	75人	76.5%	規模縮小等（民間施設による保育受け皿拡大の促進）
		三坂地保育所	120人	101人	84.1%	拠点化
	仁 方	皆実保育所	40人	21人	52.5%	当面直営
	下蒲刈	下蒲刈保育所	30人	31人	103.3%	運営方法等検討
	倉 橋	倉橋保育所	55人	43人	78.1%	当面直営
		明德保育所	50人	33人	66.0%	当面直営
	安 浦	安浦中央保育所	120人	92人	76.6%	民営化
		安登保育所	55人	38人	69.0%	当面直営
	豊	ゆたか保育所	19人	19人	100.0%	運営方法等検討
	計	11施設	697人	498人	71.4%	

(2) 中央地区の保育所

再配置計画による「拠点的保育所の設置」では、市内2か所に保育機能の集約・拡充をした拠点的保育所を設置することとしています。また、中央地区にある呉市中央乳児保育所は、市営公園アパート2号棟に併設されており、市営住宅の集約化により解体等を行う場合、保育所機能の確保や再編についても検討する必要があります。

このため、市営住宅の集約化の検討を進めることとしている令和7年度において、保育所についても次期再配置計画（令和8～令和12年度）の策定に当たって関係者と協議を進めながら、実施方針を固めていくこととし、市営住宅の集約化に合わせた呉市中央乳児保育所の移転及び中央地区における拠点的保育所の整備、集約化等について、その方向性を整理することとします。

保育所の施設概要

施設名	呉市中央乳児保育所
所在地	西中央4丁目8番2－101号
構造等	構 造：鉄筋コンクリート造 5階建てのうち1階 床面積：586.50㎡
建築年月	昭和46（1971）年3月
定 員	60人（受入れ0歳～2歳）

入所者の推移

（各年度3月末現在）

年齢	R3年度	R4年度	R5年度
0歳	10人	11人	13人
1歳	16人	10人	8人
2歳	9人	7人	8人
合計	35人	28人	29人
入所率	58.3%	46.7%	48.3%