

I-3 市営住宅の状況

3-1. 市営住宅の整備状況

(1) 市内に立地する公的借家

- ・ 2017年3月31日現在で、本市に立地する公的借家は市営住宅332戸（公営：287戸、特定公共賃貸住宅：45戸）、県営住宅96戸であり、合計で428戸である。
- ・ 公的借家の多くは根上地区、寺井地区に分布し、辰口地区には市営住宅2団地のみである。
- ・ 雇用促進住宅は、2017年3月31日現在で全て廃止されている。

表 本市に立地する公的借家の概要

2017.3.31 時点

住宅区分		団地名	所在地	竣工年度	構造	室構成	管理戸数
市営住宅	公営住宅	根上白山住宅	浜開発町甲91-1	1993	耐火	2LDK、3LDK	12
		根上はまなす住宅	大浜町マ79-1	1995	耐火	2DK、2LDK、3LDK	24
		中ノ江住宅	中ノ江町と98-1	19,961,997	耐火	2LDK、3LDK	24
		西任田住宅	西任田町ル18	2003	木造	2LDK、3LDK	12
		緑町住宅	東任田町イ8 他	1988-1999	耐火	2DK、3DK、2LDK、3LDK	74
				1998、1999	木造	1LDK	10
		大長野住宅	大長野町ト45	1962	木造	3K	1
		牛島住宅	牛島町カ135 他	1975	簡2	2DK	10
		佐野住宅	佐野町又155	2003	耐火	2LDK、3LDK	15
		佐野東住宅	佐野町ル48-1	2000	耐火	2LDK、3LDK	15
		粟生住宅	粟生町イ17-1	2009	木造	1LDK、2LDK、3LDK	22
		宮竹住宅	宮竹町236、238	1993	耐火	2DK、3DK	28
		三ツ屋住宅	三ツ屋町37-1、38-1	1997	耐火	2LDK、3LDK	40
		小計					287
	特定公共 賃貸住宅	ファミリー大浜	大浜町井65-3	1998	耐火	2LDK、3LDK	10
		寺井住宅	寺井町リ40、リ48-1	1994	鉄骨	1LDK、3DK	20
		粟生北住宅	粟生町中123	1998	耐火	3LDK	15
		小計					45

県営住宅	翠ヶ丘	山口町	1991-2000	耐火	1LDK～3LDK	56
			1993	木造	2LDK、3LDK	6
	藤ヶ丘	高坂町	1993	耐火	2LDK、3LDK	10
	粟生	粟生町	1994、1995	耐火	2LDK、3LDK	24
	小計					96
公的借家	合計					428

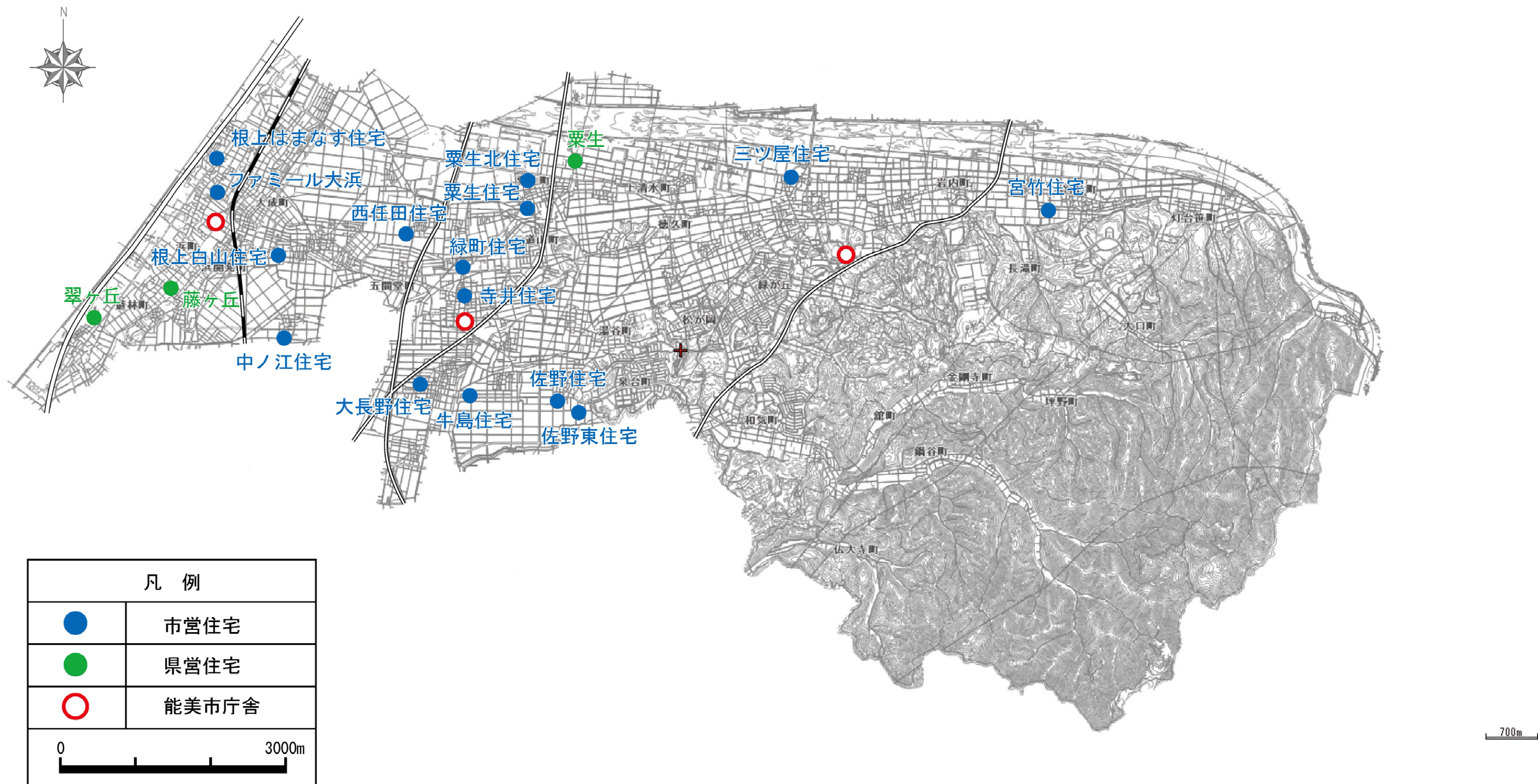


図 公的借家の分布

(2) 市営住宅の分布状況

- ・ 本市の市営住宅は、公営住宅 12 団地・管理戸数 287 戸、特定公共賃貸住宅 3 団地・管理戸数 45 戸であり、全体で 15 団地・332 戸である。
- ・ 地区別には、根上地区：公営住宅 4 団地、特定公共賃貸住宅 1 団地、寺井地区：公営住宅 6 団地、特定公共賃貸住宅 2 団地、辰口地区：公営住宅 2 団地が立地している。

(3) 市営住宅の現状

① 公営住宅

- ・ 1962 年に建設された大長野住宅は、2016 年度時点で耐用年数を超過しており、老朽化と設備機器の陳腐化が顕著となっている。
- ・ 1975 年に建設された牛島住宅は、2016 年度時点で耐用年数の 2 分の 1 以上を超過しており、老朽化が進んでいる。
- ・ 平成以降に建設された住宅では、浴槽完備、三点給湯可能となっている。
- ・ 駐車場については、大長野住宅、牛島住宅以外のすべての住宅で 1 世帯に 1 台以上のスペースが確保されている。

② 特定公共賃貸住宅

- ・ 1994 年に建設された寺井住宅は、2017 年度で耐用年数の 2 分の 1 を超過する。
- ・ すべての住宅で浴槽完備、三点給湯可能となっている。
- ・ 駐車場については、すべての住宅で 1 世帯に 1 台以上のスペースが確保されている。
- ・ 全体的に応募が減少しており、空き家の増加が顕著である。

表 公営住宅法による公営住宅等の構造別の耐用年数

構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅・簡易耐火構造 2 階建て	45 年
木造の住宅・簡易耐火構造平家建て	30 年

表 能美市営住宅の一覧

2017年3月31日現在

区分	団地名/住棟名	住棟形式	構造	管理戸数	竣工年度		室構成	専用床面積 (㎡)	耐用年限	経過年数			給水方式	排水処理方式	ガス設備等	浴槽設置	三点給湯			昇降機	外壁劣化 の状況等	屋上防水 の状況等	駐車区画 (整備率)	
					(西暦)	(年号)				平29	平39	平49					台所	浴室	洗面					
公営	根上白山住宅	集合	中層耐火4階	12	1993	平 5	2LDK/3LDK	66.3～77.8	70	24	34	44 ▲	1・2F直圧 3・4F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	☆防水層の修繕	12	100%
公営	根上はまなす住宅	集合	中層耐火4階	24	1995	平 7	2DK/2LDK/ 3LDK	52.3～79.2	70	22	32	42 ▲	1・2F直圧 3・4F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	有	□鉄筋露出・錆汁 □共用廊下天井に白華 □共用通路の壁クラック	□防水層の劣化 □排水不良	24	100%
公営	中ノ江住宅1号棟	集合	耐火構造2階	12	1996	平 8	2LDK/3LDK	63.3～76.7	70	21	31	41 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック □壁に白華	(瓦葺き)	24	100%
公営	中ノ江住宅2号棟	集合	中層耐火3階	12	1997	平 9	2LDK/3LDK	63.3～75.0	70	20	30	40	1・2F直結 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック □階段室に壁クラック	(瓦葺き)		
公営	西任田住宅	長屋	木造平屋	12	2003	平15	2LDK/3LDK	65.0/76.1	30	14	24 ▲	34 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	☆外壁塗装(H23)	(瓦葺き)	24	200%
公営	緑町1号棟	集合	中層耐火3階	10	1988	昭63	2DK/3DK	45.99～71.43	70	29	39	49 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック・汚れ □外壁仕上剥れ □袖壁クラック	(瓦葺き)	74	100%
公営	緑町2号棟	集合	中層耐火3階	10	1990	平 2	2DK/3DK	53.27～74.91	70	27	37	47 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□袖壁クラック	(瓦葺き)		
公営	緑町3号棟	集合	中層耐火3階	13	1993	平 5	2DK/3DK	62.02～72.58	70	24	34	44 ▲	1・2F直圧 3F加圧	公共下水	1F4戸:IH LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック □へアクラック □亀甲状クラック	(瓦葺き)		
公営	緑町4号棟	集合	中層耐火3階	13	1995	平 7	2DK/3DK	62.02～72.58	70	22	32	42 ▲	1・2F直圧 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック □へアクラック	(瓦葺き)		
公営	緑町5号棟	集合	中層耐火3階	14	1997	平 9	2LDK/ 3DK/3LDK	63.34～77.85	70	20	30	40	1・2F直圧 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁クラック・汚れ	(瓦葺き)		
公営	緑町6号棟	集合	中層耐火3階	14	1999	平11	2LDK/ 3DK/3LDK	60.86～84.28	70	18	28	38	1・2F直結 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)		
公営	緑町(高齢者)	2戸1	木造平屋	6	1998	平10	1LDK	51.34	30	19	29 ▲	39 ×	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	6	100%
公営	緑町(高齢者)	2戸1	木造平屋	4	1999	平11	1LDK	52.34	30	18	28 ▲	38 ×	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	4	100%
公営	大長野住宅	戸建	木造平屋	1	1962	昭37	2K/3K	31.5/36.4	30	55 ×	65 ×	75 ×	直結給水	無処理放 流	LPG	浴室なし	瞬間 湯沸器	—	×	—	老朽化が顕著である	(瓦葺き)		0%
公営	牛島住宅	集合	簡易耐火2階	10	1975	昭50	2DK	55.4	45	42 ▲	52 ×	62 ×	直結給水	無処理放 流	LPG	浴槽持込	瞬間 湯沸器	バランス 釜	×	—	老朽化が顕著である	(瓦葺き)		0%
公営	佐野住宅	集合	中層耐火3階	15	2003	平15	2LDK/3LDK	64.43/87.29	70	14	24	34	1・2F直結 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	有	□壁クラック・錆汁 □庇下端のクラック □基礎クラック	(瓦葺き)	31	207%
公営	佐野東住宅	集合	中層耐火3階	15	2000	平12	2LDK/3LDK	64.25/94.17	70	17	27	37	1・2F直結 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□壁全体にクラック・錆汁 □基礎にすき間・クラック	(瓦葺き)	23	153%
公営	栗生住宅	2戸1	木造平屋	22	2009	平21	1LDK/2LDK/ 3LDK	52.17/63.76/ 78.67	30	8	18	28 ▲	直結給水	公共下水	IH対応	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	43	195%
公営	宮竹住宅1号棟	集合	中層耐火4階	16	1993	平 5	3DK	63.4～65.1	70	24	34	44 ▲	1・2F直圧 3・4F加圧	公共下水 切替え済	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	16	100%
公営	宮竹住宅2号棟	集合	中層耐火3階	12	1993	平 5	2DK/3DK	49.5/62.4	70	24	34	44 ▲	1・2F直圧 3F加圧	公共下水 切替え済	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	12	100%
公営	三ツ屋住宅1号棟	集合	中層耐火4階	24	1996	平 8	2LDK/3LDK	62.4/76.7	70	21	31	41 ▲	1・2F直圧 3・4F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	24	100%
公営	三ツ屋住宅2号棟	集合	中層耐火4階	16	1996	平 8	2LDK/3LDK	59.0～76.7	70	21	31	41 ▲	1・2F直圧 3・4F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	16	100%
特公賃	ファミリー大浜	集合	中層耐火3階	10	1998	平10	2LDK/3LDK	74.19～84.55	70	19	29	39	1・2F直結 3F加圧	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□袖壁クラック □外壁仕上げ剥れ	(瓦葺き)	20	200%
特公賃	寺井住宅1・2号棟	集合	簡易耐火2階	10	1994	平 6	1LDK	34.50	45	23	33 ▲	43 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特筆事項なし	(瓦葺き)	10	100%
特公賃	寺井住宅3.4号棟	集合	簡易耐火2階	10	1994	平 6	3DK	70.51～72.03	45	23	33 ▲	43 ▲	直結給水	公共下水	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	特記事項なし	(瓦葺き)	10	100%
特公賃	栗生北住宅	集合	中層耐火3階	15	1998	平10	3LDK	91.11～93.26	70	19	29	39	1・2F直圧 3F加圧	公共下水 切替え済	LPG	浴槽完備	○	○	○	—	□外壁クラック	特記事項なし	15	100%

区分	団地数	管理戸数
公営住宅	12	287
特公賃住宅	3	45
合計	15	332

×印:耐用年限を超過

▲印:耐用年限の1/2以上を超過

公共下水に
未接続

他住宅に比べて居住性の面で課題

他住宅に比べて設備が陳腐化

■印:改善措置が必要な状態

□印:今後も経過観察が必要な状態

■公営住宅



(1) 根上白山住宅



(2) 根上はまなす住宅



(3)-1 中ノ江住宅 1号棟



(3)-2 中ノ江住宅 2号棟



(4) 西任田住宅



(5)-1 緑町住宅 1号棟



(5)-2 緑町住宅 2号棟



(5)-3 緑町住宅 3号棟



(5)-4 緑町住宅 4号棟



(5)-5 緑町住宅 5号棟



(5)-6 緑町住宅 6号棟



(5)-7 緑町住宅 (高齢者向け)



(6) 大長野住宅



(7) 牛島住宅



(8) 佐野住宅



(9) 佐野東住宅



(10) 栗生住宅



(11)-1 宮竹住宅 1号棟



(11)-2 宮竹住宅 2号棟



(12)-1 三ツ屋住宅 1号棟



(12)-2 三ツ屋住宅 2号棟

■特定公共賃貸住宅



(13) ファミール大浜



(14)-1 寺井住宅 1・2号棟



(14)-1 寺井住宅 3・4号棟

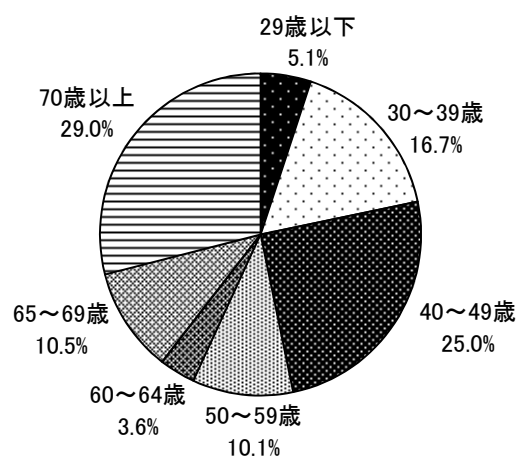


(15) 栗生北住宅

3-2. 市営住宅入居者の属性

(1) 世帯主の年齢

- 公営住宅では、世帯主年齢 70 歳以上が 29.0%と最も多く、次いで 40～49 歳 (25.0%)、30～39 歳 (16.7%) の順となっている。10 年前からみて全体的に高齢化が進んでおり、60 歳以上の合計が 2007 年時点より 12.6%増えている。
- 一般的に子育て世帯が多い 29 歳以下、30～39 歳、40～49 歳の合計は 46.8%と約半数を占めているが、前回より 8.8%減っている。
- 全体的に 65 歳以上の高齢者が世帯主である世帯が多くなっている。
- 特定公共賃貸住宅では、29 歳以下、30～39 歳、40～49 歳の世帯が 65.2%を占めているが 19%の減となっている。



2017.3.31 時点

図 市営住宅入居世帯の世帯主の年齢
(市営住宅全体)

表 市営住宅入居世帯の世帯主の年齢

2017.3.31 時点

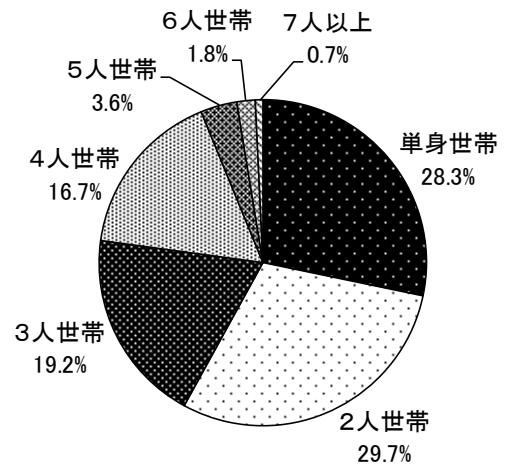
公営住宅	入居戸数	～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	空家戸数	管理戸数	空家率
根上白山住宅	12		2	5			1	4		12	
根上はまなす住宅	21	1	1	4	3		4	8	3	24	12.5%
中ノ江住宅	21		1	6	2	1	4	7	3	24	12.5%
西任田住宅	12	2	4	3	1			2		12	
緑町住宅	78	3	10	16	9	3	11	26	6	84	7.1%
大長野住宅	1				1					1	
牛島住宅	4			1	2			1	6	10	60.0%
佐野住宅	15		4	3		1	1	6		15	
佐野東住宅	14	2	5	4			1	2	1	15	6.7%
粟生住宅	22		4	3	3	1	2	9		22	
宮竹住宅	17		3	7	1	1	1	4	11	28	39.3%
三ツ屋住宅	36	3	4	13	2		4	10	4	40	10.0%
小計	253	11	38	65	24	7	29	79	34	287	11.8%
(入居戸数に対する割合)	100.0%	4.3%	15.0%	25.7%	9.5%	2.8%	11.5%	31.2%	-	-	-

特定公共賃貸住宅	入居戸数	～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	空家戸数	管理戸数	空家率
ファミール大浜	6	1	3		1	1			4	10	40.0%
寺井住宅	11	2	4	3	1			1	9	20	45.0%
粟生北住宅	6		1	1	2	2			9	15	60.0%
小計	23	3	8	4	4	3		1	22	45	48.9%
(入居戸数に対する割合)	100.0%	13.0%	34.8%	17.4%	17.4%	13.0%		4.3%	-	-	-

能美市全体	入居戸数	～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	空家戸数	管理戸数	空家率
公営住宅	253	11	38	65	24	7	29	79	34	287	11.8%
特定公共賃貸住宅	23	3	8	4	4	3		1	22	45	48.9%
総計	276	14	46	69	28	10	29	80	56	332	16.9%
(入居戸数に対する割合)	100.0%	5.1%	16.7%	25.0%	10.1%	3.6%	10.5%	29.0%	-	-	-

(2) 世帯人員

- 市営住宅全体では、平均世帯人員が2.46人であり、10年前から比べて0.1人の減少となっている。
- 世帯人員別には、2人世帯(29.7%)が最も多く、単身世帯(28.3%)、3人世帯(19.2%)、4人世帯(16.7%)と続いている。単身世帯が2.1%、2人世帯が3.2%の増加となっているが、その他については減少となっている。
- また、6人以上世帯が、根上白山、緑町、佐野東、吉竹、三ツ屋各住宅にあり、全体の2.5%を占めている。
- 牛島住宅を除くと、平均世帯人員が3人を超える公営住宅はない。
- 特定公共賃貸住宅では、ファミリー大浜(4.00人)、栗生北住宅(3.00人)で、平均世帯人員が3人を超えている。



2017.3.31 時点

図 市営住宅入居世帯の世帯人員
(市営住宅全体)

表 市営住宅入居世帯の世帯人員

2017.3.31 時点

公営住宅	入居戸数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上	入居者数	平均世帯人員数
根上白山住宅	12	4	2	2	3			1	33	2.75
根上はまなす住宅	21	7	8	3	3				44	2.10
中ノ江住宅	21	9	6	3	3				42	2.00
西任田住宅	12	2	2	3	5				35	2.92
緑町住宅	78	22	30	10	10	4	1	1	185	2.37
大長野住宅	1		1						2	2.00
牛島住宅	4		1	2	1				12	3.00
佐野住宅	15	4	5	4	2				34	2.27
佐野東住宅	14	3	2	6		2	1		41	2.93
栗生住宅	22	9	8	3	1	1			43	1.95
宮竹住宅	17	6	4	4	2		1		40	2.35
三ツ屋住宅	36	6	12	7	8	2	1		99	2.75
小計	253	72	81	47	38	9	4	2	610	2.41
(入居戸数に対する割合)	100.0%	28.5%	32.0%	18.6%	15.0%	3.6%	1.6%	0.8%	-	-

特定公共賃貸住宅	入居戸数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上	入居者数	平均世帯人員数
ファミリー大浜	6			2	3		1		24	4.00
寺井住宅	11	5		2	4				27	2.45
栗生北住宅	6	1	1	2	1	1			18	3.00
小計	23	6	1	6	8	1	1		69	3.00
(入居戸数に対する割合)	100.0%	26.1%	4.3%	26.1%	34.8%	4.3%	4.3%		-	-

能美市全体	入居戸数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上	入居者数	平均世帯人員数
公営住宅	253	72	81	47	38	9	4	2	610	2.41
特定公共賃貸住宅	23	6	1	6	8	1	1		69	3.00
総計	276	78	82	53	46	10	5	2	679	2.46
(入居戸数に対する割合)	100.0%	28.3%	29.7%	19.2%	16.7%	3.6%	1.8%	0.7%	-	-

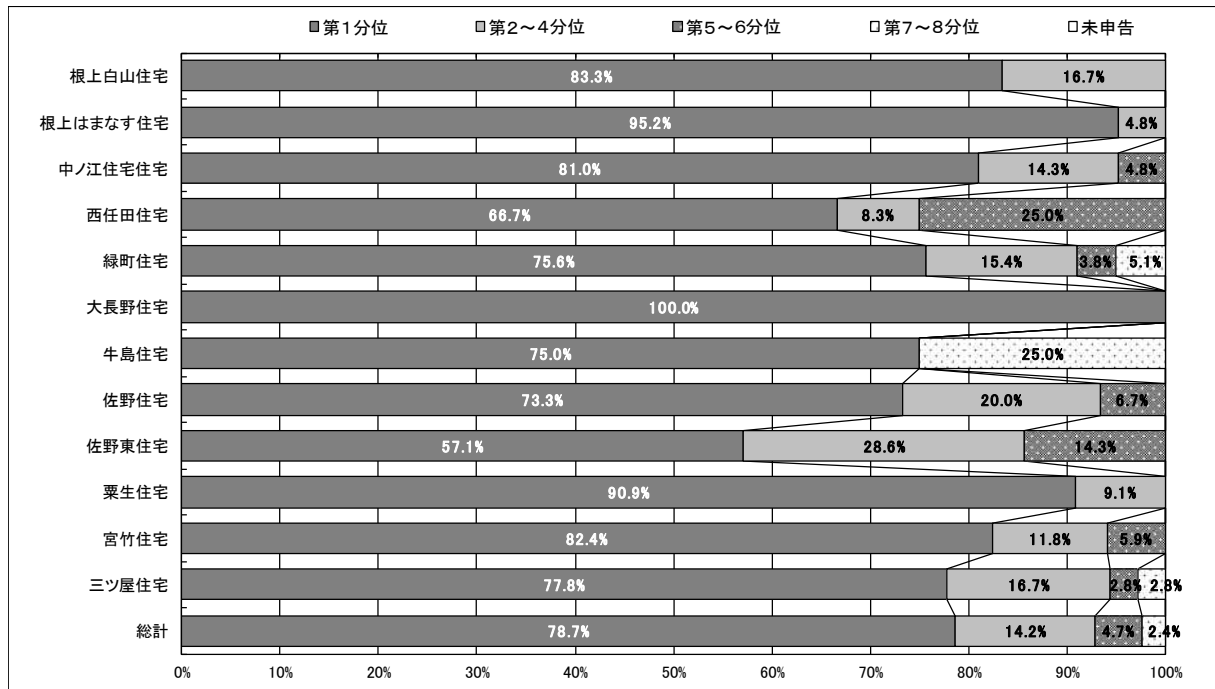
(3) 収入区分

- ・ 2007 年の公営住宅法施行令の改正により収入基準が改正され、以前より低い金額に設定された。(※例：収入分位 25%の場合 旧基準 200 千円 → 新基準 158 千円)
- ・ 第 1 分位世帯が 78.9%であり、収入基準が厳しくなったにもかかわらず 10 年前と比較して 7.0%の増加となっている。

表 公営住宅入居世帯の収入区分

2017.3.31 時点

公営住宅	入居世帯	裁量世帯の入居可能な収入基準						入居可能な収入基準以上			第7分位 以上世帯
		一般世帯の入居可能な収入基準									
		第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	未申告	
根上白山住宅	12	10	1		1						
根上はまなす住宅	21	20	1								
中ノ江住宅	21	17	1	1	1	1					
西任田住宅	12	8			1	2	1				
緑町住宅	78	59	5	3	4	3		3	1		4
大長野住宅	1	1									
牛島住宅	4	3							1		1
佐野住宅	15	11		2	1	1					
佐野東住宅	14	8	1	1	2	2					
粟生住宅	22	20	1	1							
宮竹住宅	17	14	2			1					
三ツ屋住宅	36	28	3	2	1	1			1		1
総計	253	199	15	10	11	11	1	3	3		6
	100.0%	78.7%	5.9%	4.0%	4.3%	4.3%	0.4%	1.2%	1.2%		2.4%



2017.3.31 時点

図 団地別の入居世帯の収入区分の構成比

(4) 家賃の概要収入区分

- ・ 公営住宅で、最も高額な家賃となっているのが緑町住宅（中層耐火）の 82,700 円であり、次いで佐野住宅の 65,000 円、佐野東住宅の 59,100 円である。
- ・ 住宅別に最低家賃の額を比較すると、最も高額な住宅は佐野東住宅の 20,800 円で、最も低額な住宅は老朽化した大長野住宅の 2,700 円である。
- ・ また収入超過者のいる住宅では、最低家賃と最高家賃の格差が大きい。
- ・ 2015 年に特定公共賃貸住宅の家賃改訂を行っているが、老朽化の進行や市内の民間賃貸住宅が増加しており、民間賃貸住宅の動向を踏まえ、家賃改訂の検討を行う必要がある。

表 市営住宅の家賃の概要

2017.3.31 時点

公営住宅	最低家賃	最高家賃	高額所得者	収入超過者	裁量者(超過)	合計
根上白山住宅	19,500	22,900				
根上はまなす住宅	15,800	31,100				
中ノ江住宅	19,200	44,000			1	
西任田住宅	20,100	37,900			3	
緑町住宅	12,400	82,700		3	3	
緑町住宅(高齢者)	9,800	16,600				
大長野住宅	2,700	3,100				
牛島住宅(簡2)	12,300	20,900		1		
佐野住宅	15,300	65,000			1	
佐野東住宅	20,800	59,100			2	
栗生住宅	17,400	41,600				
宮竹住宅	14,200	51,400			1	
三ツ屋住宅	19,500	42,700		1	1	
小計	-	-		5	12	

特定公共賃貸住宅	最低家賃	最高家賃	高額所得者	収入超過者	裁量者(超過)	合計
ファミリー大浜	57,000	65,000				
寺井住宅(単身用)	29,000	29,000				
寺井住宅(世帯用)	42,000	42,000				
栗生北住宅	63,000	63,000				
小計	-	-				

能美市全体	最低家賃	最高家賃	高額所得者	収入超過者	裁量者(超過)	合計
公営住宅	-	-	1	5	12	17
特定公共賃貸住宅	-	-				
総計	-	-	1	5	12	17

(5) 入居者の家族構成

- ・ 市営住宅全体で高齢者は116人で入居者の42.3%であるが、高齢者のみの世帯は35.0%、公営住宅においては、それぞれ45.8%、37.8%となっている。
- ・ 市営住宅全体で子育て世帯は46.0%と半数近くを占めている。そのうち一人親世帯は19.0%となっており、子育て世帯の2.4世帯に1世帯は一人親となっている。
- ・ 市営住宅全体で外国人のいる世帯は2.6%となっている。

表 入居者の家族構成

2017.3.31 時点

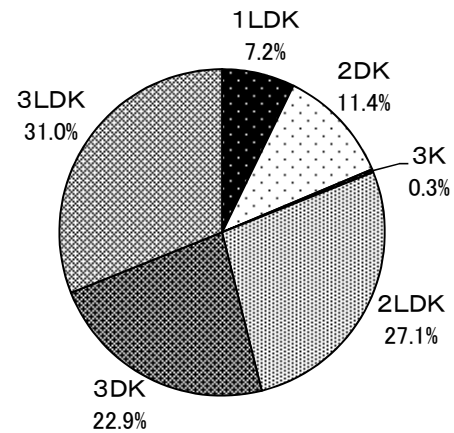
公営住宅	入居戸数	高齢者 (65歳以上)	高齢者 のみ世帯	一人親世帯 (18歳以下)	子育て世帯 (18歳以下)	外国人のい る世帯
根上白山住宅	12	5	4	4	8	
根上はまなす住宅	21	12	8	5	6	
中ノ江住宅住宅	21	11	10	4	7	
西任田住宅	12	2	2	2	9	
緑町住宅	78	42	33	13	29	
大長野住宅	1					
牛島住宅	4	2	2			1
佐野住宅	15	7	6	4	7	
佐野東住宅	14	3	3	5	11	
粟生住宅	22	12	11	4	7	
宮竹住宅	17	6	4	2	7	2
三ツ屋住宅	36	13	12	9	21	2
小計 (入居戸数に対する割合)	253	115	95 37.5%	52 20.6%	112 44.3%	5 2.0%

特定公共賃貸住宅	入居戸数	高齢者 (65歳以上)	高齢者 のみ世帯	一人親世帯 (18歳以下)	子育て世帯 (18歳以下)	外国人のい る世帯
ファミリー大浜	6				4	
寺井住宅	11	1	1		6	2
粟生北住宅	6				4	
小計 (入居戸数に対する割合)	23	1	1 4.3%		14 60.9%	2 8.7%

能美市全体	入居戸数	高齢者 (65歳以上)	高齢者 のみ世帯	一人親世帯 (18歳以下)	子育て世帯 (18歳以下)	外国人のい る世帯
公営住宅	253	115	95	52	112	5
特定公共賃貸住宅	23	1	1		14	2
総計 (入居戸数に対する割合)	276	116	96 34.8%	52 18.8%	126 45.7%	7 2.5%

(6) 住戸の間取りタイプ

- ・ 市営住宅のうち、30.8%が3LDK、26.9%が2LDK、22.8%が3DKである。
- ・ 3LDK、3DKといった子育て世帯向け、ファミリー世帯向けの間取りが半数以上を占めている。
- ・ 一方で近年の公営住宅の入居世帯では高齢化と世帯人員の縮小化が進んでおり、需要と供給のミスマッチが起きている。
- ・ 高齢者対応型の住戸や1LDK等の小規模住宅の供給が急務であるといえる。



2017.3.31 時点

図 住戸の間取りタイプ
(市営住宅全体)

表 住戸の間取りタイプ

2017.3.31 時点

公営住宅	管理戸数	1～2人		2～3人			3～4人	4人以上
		2K	1LDK	2DK	3K	2LDK	3DK	3LDK
根上白山住宅	12					4	8	
根上はまなす住宅	24			8		8		8
中ノ江住宅住宅	24					20		4
西任田住宅	12					8		4
緑町住宅	84		10	16		8	34	16
大長野住宅	1				1			
牛島住宅	10			10				
佐野住宅	15					9		6
佐野東住宅	15					6		9
粟生住宅	22		4			12		6
宮竹住宅	28			4			24	
三ツ屋住宅	40					10		30
小計	287		14	38	1	85	66	83
(入居戸数に対する割合)	100.0%		4.9%	13.2%	0.3%	29.6%	23.0%	28.9%

特定公共賃貸住宅	管理戸数	2K	1LDK	2DK	3K	2LDK	3DK	3LDK
ファミリー大浜	10					5		5
寺井住宅	20		10				10	
粟生北住宅	15							15
小計	45		10			5	10	20
(入居戸数に対する割合)	100.0%		22.2%			11.1%	22.2%	44.4%

能美市全体	管理戸数	2K	1LDK	2DK	3K	2LDK	3DK	3LDK
公営住宅	287		14	38	1	85	66	83
特定公共賃貸住宅	45		10			5	10	20
総計	332		24	38	1	90	76	103
(入居戸数に対する割合)	100.0%		7.2%	11.4%	0.3%	27.1%	22.9%	31.0%

3-3. 市営住宅の需要

- ・ 2005 年度から 2017 年度までの市営住宅の応募倍率の平均は、公営住宅で 0.6 倍、特定公共賃貸住宅で 0.4 倍、市営住宅全体で 0.3 倍である。
- ・ 公営住宅の応募倍率は 2006 年度の 3.4 倍がピークであり、2010 年度以降、応募倍率が 1.0 倍以下となった。
- ・ 特定公共賃貸住宅の応募倍率は 2007 年度の 2.0 倍をピークとして減少に転じ、2009 年度以降、応募倍率が 1.0 倍以下となり、2010 年度以降は空家募集をしても応募がほとんどない状態が続いている。
- ・ 市内での民間賃貸住宅の増加などの影響を受け、公営住宅、特定公共賃貸住宅ともに新規入居の需要が減少している。

表 市営住宅の応募倍率（2005 年度～2017 年度）

	公営住宅			特定公共賃貸住宅			市営住宅全体		
	募集件数	応募件数	募集倍率	募集件数	応募件数	募集倍率	募集件数	応募件数	募集倍率
2005年度	11	28	2.5	10	4	0.4	21	32	1.5
2006年度	19	64	3.4	5	7	1.4	24	71	3.0
2007年度	32	57	1.8	3	6	2.0	35	63	1.8
2008年度	26	67	2.6	6	6	1.0	32	73	2.3
2009年度	29	73	2.5	7	1	0.1	36	74	2.1
2010年度	33	24	0.7	41	2	0.05	74	26	0.4
2011年度	80	15	0.2	75	2	0.03	155	17	0.1
2012年度	82	33	0.4	119	1	0.01	201	34	0.2
2013年度	101	32	0.3	131	0	0.00	232	32	0.1
2014年度	103	38	0.4	124	2	0.02	227	40	0.2
2015年度	118	30	0.3	146	0	0.00	264	30	0.1
2016年度	122	27	0.2	164	0	0.00	286	27	0.1
2017年度	114	31	0.3	161	1	0.01	275	32	0.1
合計	870	519	0.6	992	32	0.4	1862	551	0.3

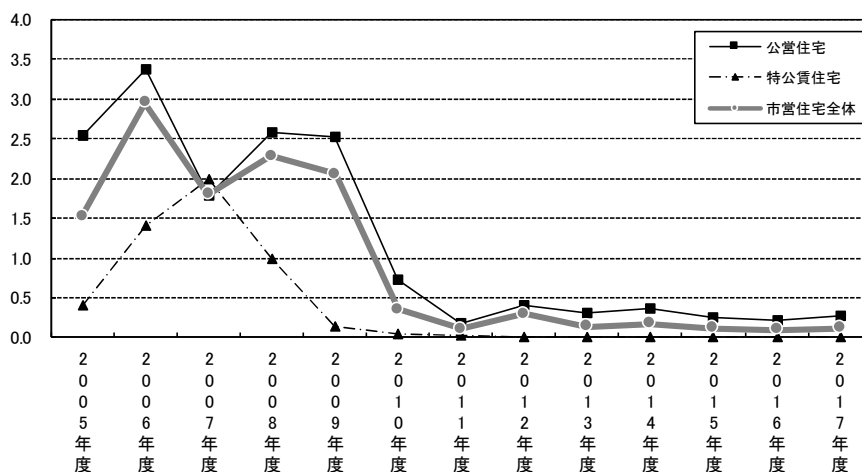


図 市営住宅の応募倍率の推移

3-4. 市営住宅の維持・管理上の課題

(1) 住宅ストックに関する課題

- ① 中層耐火構造の住棟（17 棟）のうち計画期間内（2038 年度）に耐用年限の 1 / 2 以上を超過するものが 16 棟あり、経年劣化や間取り、設備等の陳腐化に対応するため大規模修繕や住戸改善が必要となる。
- ② 中層耐火構造の住棟は同時期（または近い時期）に建設されたものが多く大規模修繕を実施すべき時期も重なるため、修理の緊急性、優先度、住棟別の劣化状況を踏まえて、計画的に改善工事を実施することが必要である。
- ③ 中層耐火構造の住棟において、特に外壁や屋上防水の経年劣化が多数散見され、計画的な修繕、改修工事が必要となる。

(2) 入居者管理等に関する課題

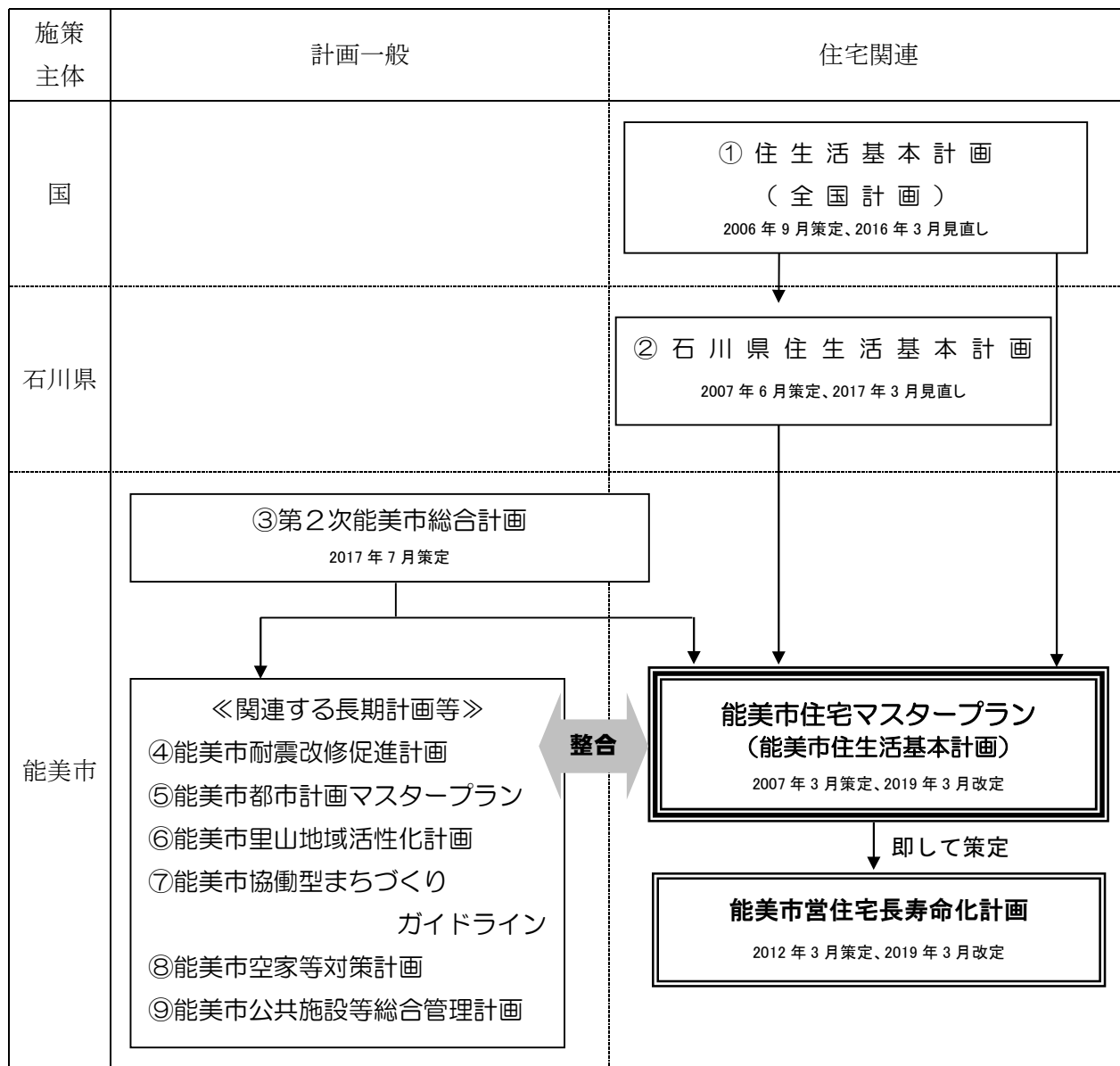
- ④ 公営住宅の入居世帯の高齢化と世帯人員の縮小化が進んでいる一方で、既存ストックの半数以上が 3LDK、3DK の居住面積が広い住戸であり、入居者の需要と住宅の供給のミスマッチが起きている。
- ⑤ 真に住宅に困窮する者が的確に市営住宅に入居できるよう、入居世帯の適正化を引き続き徹底することが必要である。
- ⑥ 民間賃貸住宅と対象世帯が競合する特定公共賃貸住宅では、近年の新規需要がほとんど無い状態が続いており、今後、家賃の改定などを検討する必要がある。
- ⑦ 市営住宅において管理業務の効率化や市民サービスの向上を図るため、指定管理者制度への移行を検討する必要がある。

I-4 上位・関連計画の整理

4-1. 内容を整理する上位・関連計画

- ・ 下記にまとめた上位・関連計画について、内容を整理する。

表 能美市住宅マスタープラン（能美市住生活基本計画）の位置づけ



4-2. 国・県の上位計画

(1) 住生活基本計画（全国計画） 2006年9月策定、2016年3月見直し

目標：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境

目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 約900万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

目標6：急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

【基本理念】

安全でひと・地域にやさしく、魅力ある居住環境を目指して

～いしかわの魅力ある住生活を次世代へ継承する～

住宅は、自然環境や災害から人の生命や財産を守り、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であることから、長期間にわたって住み続けることができるよう、基本的な質や性能を確保することが求められる。

また、住宅には市街地や都市環境を形成する基本的な社会的資源としての性格もあることから、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割が求められる。

さらに、豊かな住生活を実現するためには、住宅単体の質・性能の向上のみならず、まち・地域の安全性・防犯性の確保、良好な景観の形成、地域コミュニティ活動の活性化などを通じて、次世代に引き継ぐべき良質な居住環境を構築していくことが重要である。

このことから、引き続き、「安全でひと・地域にやさしく、魅力ある居住環境を目指して～いしかわの魅力ある住生活を次世代へ継承する～」を本計画の基本理念として踏襲する。

【住宅政策の視点と目標】

「ひと」の視点

目標1：誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現

少子高齢化が進行し、子育て世帯や高齢者世帯などの安心居住の確保や子育てしやすい住宅・住環境の確保が求められている。このことから、住宅セーフティネット対策を含めた安心居住を確保するための取り組みを推進する。

「住まい」の視点

目標2：次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進

成熟社会に相応しい豊かな住生活を実現するとともに、将来世代の住居費負担軽減や環境負荷低減が求められている。このことから、長期間使用可能な良質な住宅ストックを増やしていく取り組みを推進する。

目標3：空き家活用の推進と住宅市場の活性化

老朽化した空き家が居住環境の悪化を誘発するなど社会問題化するとともに、今後も空き家の増加傾向が見込まれている。このことから、空き家の適正管理と利活用及び老朽危険空き家の除却に向けた取り組みを推進するとともに、空き家を含めた中古住宅の流通促進に向けた取り組みを推進する。

「まち・地域」の視点

目標４：住宅地の居住環境・魅力の維持・向上

地震や地滑りなどの災害が多発している昨今の状況を踏まえ、ハード対策・ソフト対策を含め、災害に強いまちづくりを総合的に推進する。また、各地域の美しい街なみや景観をはじめ、古民家や住文化といった石川の地域特性を活かしたまちづくり活動を推進するとともに、将来の住まい・まちづくりを担う次世代の育成に向けた取り組みを推進する。

4-3. 本市の上位・関連計画の整理

(3) 第2次能美市総合計画 2017年7月策定

【計画の位置づけと基本的役割】

- ・ 能美市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための最上位計画。
- ・ 能美市における新たなまちづくりの推進と行政運営の指針。
- ・ 市民・各種団体・企業・大学・行政の連携による協働型まちづくりの指針。

【計画期間と将来フレーム】

- ・ 2017年度から2026年度までの10年間
- ・ 目標年次：2026年度 人口：50,000人

【施策区分と住宅政策に関連の強い事業メニュー】

◇基本方針1 市民力・地域力を高め、魅力を創造する能美づくり【暮らし・魅力】

施策区分	施策の目標	事業メニュー
1-2 暮らしの質の向上	少子高齢化・人口減少 時代の暮らしやすさを 追及したまちづくり	○ 地域で支え合い、地域をつなげる社会基盤づくり ○ 地域を支える人を創る仕組みづくり
1-3 移住・定住の促進	「移住・定住したい」 と思える住み・働きや すい環境づくり	○ 地域との縁を重視した「住む場所」の確保 ○ 移住・定住の動機となる「働く場所」の確保

◇基本方針2 健康に、幸せな人生を送ることができる能美づくり【健康・福祉】

施策区分	施策の目標	事業メニュー
2-1 地域医療の推進	地域包括ケアの推進	○ 地域医療提供体制の充実 ○ 地域包括ケアの推進（医療・介護・保健の視点から）
2-2 支え合いの地域づくり	「お互いさま」の心で つながる地域づくり	○ 地域包括ケアの推進（地域の視点から）
2-3 高齢者福祉の充実	高齢になっても住み慣 れた地域で支えあえる 体制の推進	○ 多様な在宅支援の充実 ○ 高齢者見守り体制の充実
2-5 少子化対策・子育て 支援の充実	安心して子どもを産み 育て子育ての喜びを実 感できるまちづくりの 推進	○ 子育て家庭に対する支援の充実 ○ 貧困家庭の支援の充実

◇基本方針5 安全に、安心して住み続けられる能美づくり【居住環境】

施策区分	施策の目標	事業メニュー
5-1 居住環境の充実	緑あふれる快適で安全な居住環境の整備	○ 市営住宅の居住環境の維持・充実 ○ 民間住宅の耐震化の促進 ○ 住宅ストックの有効活用の推進 ○ 公園・緑地の適正な維持管理の推進
5-2 適正な土地利用の推進	豊かな自然と共生した秩序と活力ある土地利用の推進	○ 秩序ある土地利用の誘導 ○ 魅力ある都市環境の形成 ○ 良好な景観形成の推進 ○ 活力ある農村環境の形成
5-3 道路の維持・整備	地域をつなぐ、あらゆる世代や人に優しい道路ネットワークの整備	○ 基幹都市軸及び地域連携軸の整備 ○ 人や自転車にやさしい道路及び生活道路の整備と維持管理体制の構築
5-4 公共交通の充実	公共交通の維持・充実による暮らしの安心と観光の促進	○ 暮らしの安心につながる市民の移動手段の確保 ○ 市民参加による交通まちづくりの推進
5-6 防犯・交通安全の充実	犯罪や交通事故のない、安全・安心なまちづくり	○ 地域における交通安全活動の強化 ○ 交通安全対策の推進 ○ 防犯活動の強化
5-7 消防・防災体制の強化	「自助・共助・公助」が連携した、災害に強いまちづくり	○ 実践的な防災訓練の実施 ○ 自主防災組織の育成 ○ 災害対応機能の向上

◇基本方針6 自然を守り、歴史と伝統を尊ぶ能美づくり【歴史・文化】

施策区分	施策の目標	事業メニュー
6-2 里山・自然環境の保全と活用	自然と共生した里山の景観と暮らしの継承	○ 実里山景観と暮らしの維持

【計画の位置づけ】

- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律（2005年11月改正）」および「石川県耐震改修促進計画（2007年6月）」を踏まえ、本市における住宅・多数の者が利用する建築物の耐震診断・耐震改修を促進するための計画として定める。

【計画期間】

- ・2016年度から2020年度までの9年間。
- ・中間期に必要な応じて目標や計画内容を弾力的に見直し。

【耐震化の目標】

対象	耐震化率等の現状	耐震化率等の目標
住宅	耐震化率：約67% (2015年度末)	・耐震化率：約90%（2015年度） ・9年間で約3,000戸の耐震改修
多数の者が利用する建築物	耐震化率：約95%（167棟／176棟） 公共施設：約97%（108棟／111棟） 民間施設：約91%（59棟／65棟）	・公共施設：100% ・民間施設の所有者に対して安全性、耐震性の確認および確保を呼び掛け、耐震化を促進

【耐震改修促進に向けた取組み】

項目	取組みの内容
(1) 耐震診断、耐震改修の助成制度	・「能美市既存建築物耐震改修工事費等補助制度」の継続と必要に応じて弾力的な見直し
(2) 相談体制の強化	・石川県建築住宅課、県土木事務所、「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」との連携による耐震診断、耐震改修や悪徳業者等とのトラブル等に関する相談体制の強化
(3) 啓発普及活動の充実	・地震被害の恐ろしさ、耐震化の必要性、耐震化に関する技術的な知識、耐震リフォームの利便性、総合的な安全対策などについての情報提供 ・ブロック塀倒壊の危険性や適切な補強方法等に関する知識の普及、生垣設置に対する助成制度の継続によるブロック塀対策の促進
(4) 多数の者が利用する建築物の耐震化促進に向けた取組み	
市では、耐震化へ向け、地震により倒壊した場合、大きな被害をもたらすことが想定される多数の者が利用する建築物（旧特定建築物）について、普及啓発活動を通じて耐震化を呼びかけます。 また、民間建築物の耐震化を誘導するためにも、公共建築物の耐震化率100%の早期達成を目指します。	

【計画における市営住宅の耐震化目標等】

- ・ 特記事項なし

【目的】

- ・ 総合計画などのビジョンに即しつつ、能美市において目指すべき都市の将来像として、土地利用や都市施設のあり方などの基本方針を定め、個別具体の都市計画をリードし、市民に分かりやすく示す。

【計画期間】

- ・ 2006 年度から 2026 年度までの 20 年間

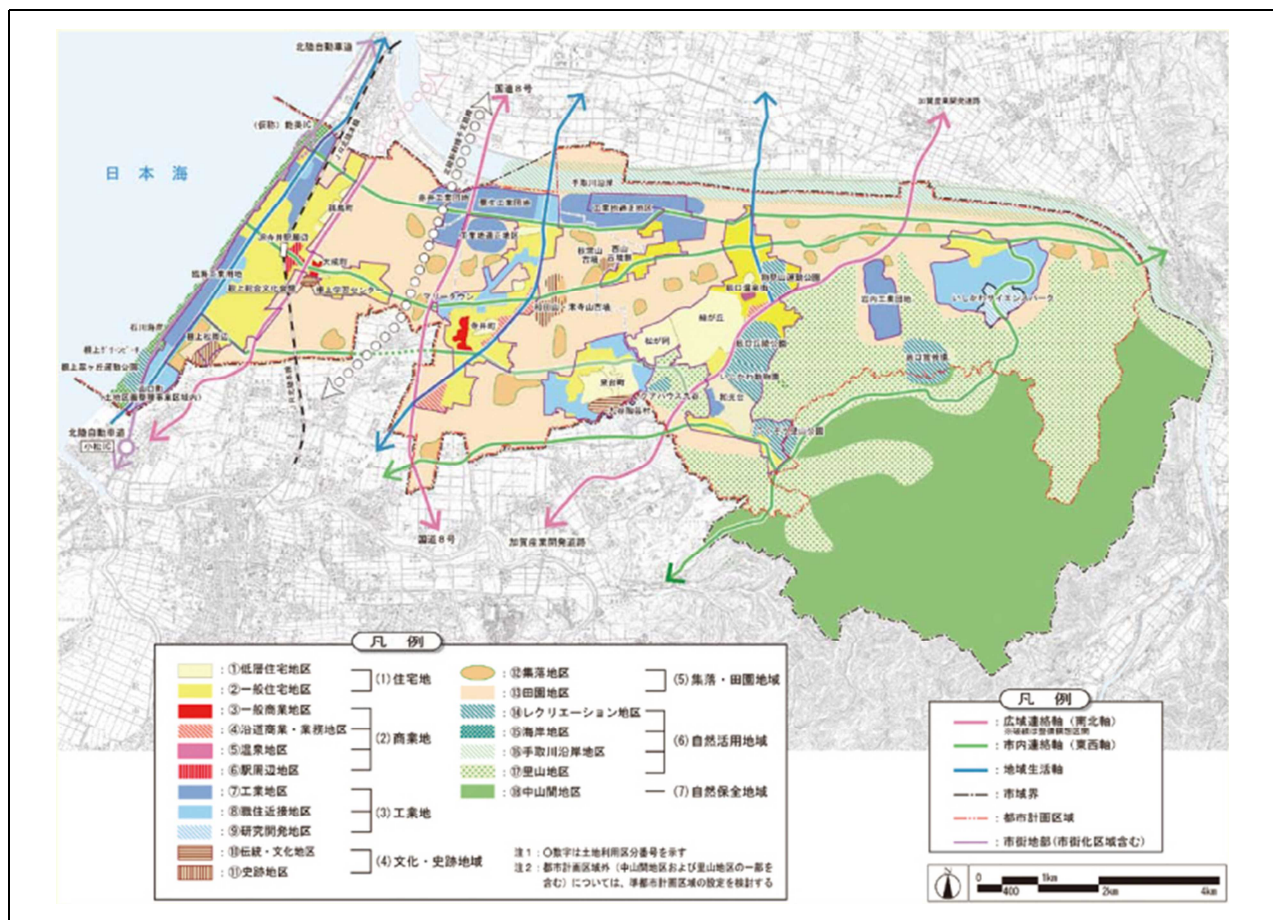
【計画の基本理念】

- ・ 豊かな自然に抱かれ、個性が輝く快適居住都市・能美

【計画の基本方針】

基本方針	具体的な方向性
(1) コンパクトな市街地形成 と快適でゆとりある市街 地形成	・ 既成市街地の集積を活かした市街地誘導を進めながら 歩いて暮らせるまちづくりを進め、快適でゆとりある市 街地整備と集落部の活力維持に努めます。
(2) 格子状交通ネットワーク の構築と公共交通の充実 による地域・広域連携の 強化	・ 地域間を結ぶ既存のネットワークを活かし、都市構造 を補完する道路の整備・充実を図るとともに、公共交通 や広域連携の強化、都市計画道路の効果的な整備を進め ます。
(3) 地域の個性を支え、快適 な居住環境を実現する効 率的な都市施設の充実	・ 公園や下水道、供給・処理施設などの都市施設は居住 福祉施策との連携により、快適な居住環境を実現するた めに効率的に配置します。
(4) 産業集積を活かし、拡充 するための適正な産業基 盤の整備	・ 工業地やいしかわサイエンスパーク、中心市街地を含 む商業地などの産業集積を活かし、さらに充実するた め、効率的かつ適正な基盤整備を進めます。
(5) 都市と自然・田園が調和 したうるおいある都市景 観の形成	・ 石川海岸や能美丘陵、手取川などの豊かな自然および 稲作を中心とする地域特有の田園などとともに、市街 地内の緑地の保全を通じて自然と調和した都市景観を 形成します。
(6) 自然環境の適正な管理・ 保全と計画的な市街化に よる安全・安心な都市の 形成	・ 急傾斜地や保安林等の適正な管理・保全、手取川の適 切な河川改修や建物の耐震化など、災害に強いまちづ くりと地域防災計画などに基き、安全・安心な都市環 境を形成します。

【土地利用方針図】



※能美市都市計画マスタープランから転載

【計画における市営住宅の整備方針等】

その他の公共公益施設	整備方針
④ 公営住宅	現在市内に公営住宅として、14 地区、317 戸（2009. 3. 31 現在）および特定公共賃貸住宅として、3 地区、45 戸ありますが、老朽化した住宅もあることから、定住促進を目指した質の高い居住環境整備を推進し、住宅の供給を図ります。

地域別構想	その他の都市施設等の整備方針
6-8. 宮竹校区地域	コミュニティセンターや市営住宅などの公共・公益施設については、状況に応じ改修を検討します。

【目的】

- ・ 里山での持続可能な暮らしの実践と、自立的な産業形成のモデル地域として、内外から評価される地域を目指す。

【計画期間】

- ・ 設定なし

【計画の基本コンセプト】

- ・ 持続可能な里山ライフ
～里山地域において未来世代にわたって暮らし続けられる生活スタイルを追及する
～地域資源を活用した産業形成と生活文化の再構築を進める

【計画の基本方針】

基本方針	具体的な方向性
(1) 里山での産業振興を促進する	・ 地域の持続可能性は産業振興により図られる。もちろん都市近郊においては住宅地を整備し、住民維持や住民増加により、地域コミュニティの維持が可能となる。
(2) 人材誘致を推進する	・ 里山地域での新たな産業振興のためには、新たな人材誘致を推進し、新たな視点での事業開発を進めるべきである。
(3) 情報発信を継続的に展開する	・ 地域への評価を高め、来訪者を増やすためには情報発信が不可欠である。ネット等を活用し、継続的に行うべきである。
(4) 環境の持続的保全を進める	・ 里山の活用の前提として必要なことは、環境保全を行うことである。エコツアー等で得た益金を活かす仕組みを構築すべきである。

【事業フレーム】

項目	取組みの内容
(1) 産業振興策	・ 里山商品の開発 ・ エコツアーの事業化 ・ 森林療法の事業化 ・ 里山製品の付加価値化・ブランド化 ・ 直売所の設置 ※ バイオマス産業（エネルギー、素材、肥料）

項目	取組みの内容
(2)交流事業策	・ 自然体験学習、環境教育（里山学習） ・ 里山ヘルステイメント ・ 企業の里づくりフィールド ・ いしかわ動物園の魅力アップ ・ 里山カフェ ・ 里山料理屋
(3)定住促進策	・ 農業研修制度の創設 ・ 森林療法と水中運動で健康づくり ・ 里山さろん ※ 住宅開発（空き家活用も）
(4)主体の育成	・ 能美の里山ファン倶楽部の自立化 ※ 芳珠記念病院、福祉施設 ※ 地域内外の企業、法人 ※ 辰口丘陵公園
(5)交流拠点整備	※ 交流施設（国造、仏大寺、他） ※ 情報発信、案内所機能（国造）
(6)環境整備	※ 休耕地、耕作放棄地の再生 ※ 人工林の枝打ち・間伐の促進 ※ 道路、川などの浄化、景観整備
(7)情報発信	※ ネットで発信（ホームページ、ブログ） ※ ライブカメラの設置（里山風景） ※ 印刷物（旅館、飲食店等での配布） ※ パブリシティ（メディアでの取り上げ）
(8)推進体制の整備	※ 産学官連携、住民参画等による推進 ※ 住民、団体、企業、行政等での役割分担の明確化

【目的】

- 「第1次能美市総合計画」(2007年3月策定)では、「第8章 市民が主役の自立型まちづくり」において「協働型まちづくりの推進」に重点的に取り込むこととしていることから、「協働」とはどのようなものか、「協働」に必要なものは何かなどについて、紹介するとともに、実際に協働型まちづくりに取り組む際の参考書として活用する。

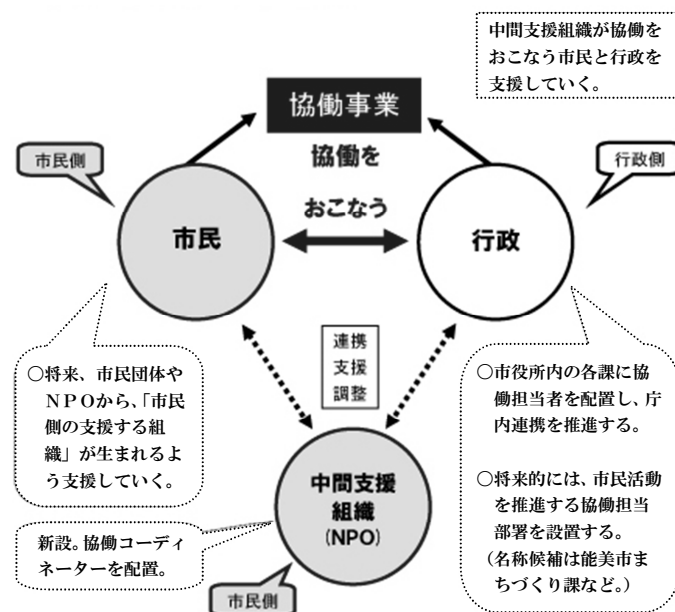
【見直しの周期】

- 2年に1回の見直しを実施

【推進に向けた実施項目】

実施項目	具体的な取組み
(1) 能美市協働型まちづくりを推進する組織としくみづくり	① 協働を担当する組織を設置 ② 市民ミーティングの開催 ③ 市民活動を支えるプログラム
(2) 市民活動の活性化に向けた支援	○ 協働事業の公募
(3) 協働を推進する人材(橋渡し役、コーディネーター)の育成	① 「協働コーディネーター育成事業」の実施 ② 協働セミナーとワークショップの開催
(4) ひとや情報が交流し、市民活動の基盤となる拠点づくり	① 交流活動拠点づくりと運営 ② 情報共有・協働の周知

【能美市協働型まちづくりの推進体制】



※能美市協働型まちづくりガイドラインから転載

【目的】

- ・ 2015 年 5 月に施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）」では、市町村の役割として、「空家等対策計画」を作成し、これに基づく空き家等対策を実施していくことが位置づけられたことから、本市における空き家等対策の方向性を示すことを目的として定めた。

【計画期間】

- ・ 計画期間は 2016 年度から 2020 年度までの 5 か年とする。

【計画の基本方針】

◆所有者等による空き家等の 適正な管理 【予防・啓発】	・ 空き家等は、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則であるが、所有者が不明なものや所有者の経済状況等により適正に管理されない空き家等が発生する可能性がある。 ・ 高齢夫婦や単身世帯の住宅においては次の世代へ円滑に継承されるよう市民意識の啓発・周知を行い空き家等の発生抑制に努める。 ・ 空き家等においては、所有者等が自己責任により適正に管理するよう市民意識の啓発・周知に努める。 ・ 所有者等の様々な事情等から適正管理が困難な場合においては、市民や町会・町内会、事業者等、市等が連携した対策や措置に努める。
◆空き家等の流通促進 【利活用】	・ 所有者等が売却・賃貸などを求める場合、基本的には民間の流通に委ねるものとするが、建築物の状態や所有者等の経済状況等によって、流通等が困難なものについて、空き家バンクへの登録や改修の支援等による流通の促進に努める。 ・ ワーク・イン・レジデンス制度やその他空き家等の有効活用事業の推進や事業者との連携による活用策の検討など所有者の意識啓発・周知を含めた流通促進に努める。
◆管理不全空家の解消 【除却】	・ 旧耐震基準の木造住宅については、住宅の新陳代謝を促進することで安全安心な地域づくりに努める。 ・ 所有者が不明のため放置されているものや所有者等による管理が不十分なもので、周辺地域の生活環境に影響を与える空き家等については、特措法に基づき適正に対処し、管理不全空き家等の解消に努める。

【目的】

- ・ 今後、人口減少や人口構成の変化とともに財政支出の構造が大きく変化することが予測される中で、適切な改修、更新等を行い、財政負担の平準化を図りながら、公共施設等を最適な状態で持続可能なものとしていくことが大きな課題となってきたことから、本計画を策定し、保有する公共施設等の総合的かつ計画的な管理をすることを目的とする。

【対象範囲】

- ・ 小学校、市民利用施設、庁舎等の公共施設（普通財産を含む）だけでなく、道路・橋りょう、上水道、下水道等のインフラ資産も含めることとする。

【計画期間】

- ・ 2015 年度から 2024 年度までの 10 年間とし、適宜見直しを行うこととする。

【公共施設等の管理に関する基本的な考え方】

(1) 点検・診断等の実施方針について	・ 点検・診断については、法令等に基づく定期点検等及び委託による設備等の保守点検は、引き続き適切な時期、方法により実施する。
(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針	・ 長期的な視点に立ち、施設の老朽化の状況を的確に把握した上で、再編・再配置などに関する取り組みとも連携を図りながら、将来費用の削減及び平準化につながる維持管理・修繕・更新等に取り組んでいく。
(3) 安全確保の実施方針	・ 危険度の高い施設で、利用率、効用等の低い施設について、今後もその利用及び効用が向上する見込みのない場合においては、原則として統廃合及び取り壊しの対象とする。
(4) 耐震化の実施方針	・ 公共施設については、災害時の活動拠点や広域的な重要施設となることや多数の人が利用する施設が多いことから、各施設の計画に沿って着実に耐震化を促進する。
(5) 長寿命化の実施方針	・ 点検・診断等を踏まえ、老朽化の状況や利用状況等の評価により今後も継続的に提供していくと判断される公共施設等については、期待される耐用年数までの使用を可能とするための効果的かつ計画的な保全措置を講じるとともに、ライフサイクルコストの縮減も視野に入れた長寿命化を推進する。

(6) 統合や廃止の推進方針	公共施設の統合や廃止に際しては、適正な配置と効率的な管理運営を念頭に置き、将来にわたって真に必要な公共サービスを持続可能なものとなるよう検討する。
(7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制や仕組みの構築方針	今後、全庁的な公共施設等マネジメントを推進していくためには、職員一人ひとりがコスト縮減や市民サービスの向上のために創意工夫を実践していくことが重要である。このため、研修会等を通じて職員の人材育成に努め、予防保全の考え方の浸透やコスト意識の向上に努めていくこととする。
(8) 民間活力の活用方針	効率的で質の高い公共サービスを提供するために、指定管理者制度、P P P 及び P F I 等のさらなる活用について検討していく。

I-5 計画課題の整理

- ・ 当初計画における8つの課題に加え、I-1からI-4において整理した現状を踏まえ、当初計画策定時以降における本市の住宅・住環境を取り巻く変化を整理すると、以下の通りとなる。

① 良質な住宅ストックの形成

- ・ 国では、環境問題や廃棄物問題などの対応として、消費型社会から、いいものをつくって長く大切に使うストック型社会へ転換を進めており、「長期優良住宅制度」を創設したが、本市においても、住宅の新築時にはこのような制度を活用した良質な住宅の建設を誘導していく必要がある。
- ・ 本市における住宅規模については、県の平均を上回っており、十分な広さを確保しているといえるが、耐震性能、バリアフリー性能等については、十分と言える状況にないことから、今後も新築住宅はもちろん、既存住宅の改修による、良質な住宅ストックの形成が求められている。
- ・ 日本の住宅の寿命が短い理由の一つとして、設備や間取りの陳腐化があげられるが、これらは適切な維持管理や修繕により解消できることもあり、今後は良質な住宅への適切な修繕を継続して行っていく事を誘導する必要がある。

② あらゆる災害に対する備え

- ・ 2011年3月に発生した東日本大震災では、地震、津波、原子力事故と様々な災害が複合して甚大な被害が発生したが、これらを想定外として済ませることなく、あらゆる災害を想定した施策や取り組みが求められている。
- ・ 個々の住宅における備えに先立ち、どのような災害が、どこで、どれだけの被害が発生しうるのか、またどこに避難するのかということをおおきく情報提供していくことも必要である。
- ・ 災害が発生してしまった場合に、一時的にインフラが使用できない状況が想定できるが、このような状況にあっても、基本的な生活を送れるように、自然エネルギーの利活用を推進することが求められている。

③ 既存住宅の活用と地域の活力維持

- ・ 本計画期間をピークとして、本市の人口は減少していくことが予測されており、今後急速に空き家や空き地の発生が考えられるなかで、既存の住宅を活用し、地域の活力を維持していくことが求められる。
- ・ これまでは人口も増加し、住宅ストックも同様に増えたことから、市街地は徐々に拡大してきたが、一部の市街地では人口減少の傾向が現れ始めている。今後は人口減少に転じることを念頭に、適度なまとまりをもったコンパクトな住宅市街地として整備を誘導していく必要がある。

④ 住まい、まちづくりにおける人材育成

- ・ 良質な住宅ストックを形成するためには、つくり手（設計者、施工者）の技術の向上や知識の活用が必要であり、これらの人材を育成するために、各種講習会の開催や技術情報の提供を検討することが必要である。
- ・ 行政において厳しい財政状況が今後も続くことが予想される中で、行政の発意に抛らないまちづくり活動を進めることも必要であり、このような活動を進められるまちづくりリーダーを育成することが継続的なまちづくり活動を進める上で重要である。

⑤ 定住促進のための体制づくり

- ・ 人口構成上、人口減少が避けられない状況で、健全なまちを維持していくためには、定住人口の増加が求められている。県内外から進出した企業の社員の生活の場として、住宅という受け皿づくりが急務である。
- ・ 定住人口を維持、増加させるためには、特に子育て世帯の定住が重要な課題であり、子育て世帯への支援をこれまで以上に進めるとともに、子供たち〈次世代の市民〉にも住み続けたいと思わせるような魅力あるまちづくりを進める必要がある。
- ・ これまでも各部局において、定住支援策を講じてきているが、それらの効果をあげるためにも、総合的な窓口を設置し、定住を検討する世帯に充実した情報提供ができる体制を整備する必要がある。

