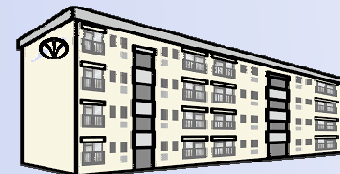


経済建設委員会資料
令和8年8月6日提出

市営住宅の政策的移転（住替え事業）の推進について

都市建設部 住宅課

1 趣旨および背景



本市における市営住宅（**総数4,286戸・令和8年4月現在**）は、「飯塚市公共施設等のあり方に関する第4次実施計画」及び「飯塚市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、**2032年度の目標戸数（3,800戸）**に向けた既存ストックの長寿命化を図りLCC（ライフサイクルコスト）の縮減に繋がるよう適正な管理運営に努めている。

しかしながら、市営住宅の建替え事業は長期間かつ高コストを要する事業であり、完了までに進行する老朽化や空き家の散在（虫食い状態）などへの対応が喫緊の課題となっている。

そこで、建替えを待たずに既存の優良な公営住宅へ政策的に移転（住替え）を促すことで、維持管理など経費の縮減と住環境改善の両立を目指すものである。

(1) 財政的課題

老朽化に伴う公募停止により入居者が著しく減少した棟や現在の入居者をもって公募を停止する部屋が散在することは、団地建替え等の事業実施時期は未定であっても入居者がいる以上は、建屋や共用部分などにかかる設備や外壁補修・防水等の工事は必要であり維持管理費や突発的な緊急修繕費などの非効率的な財政負担が生じている。

(2) 住環境の課題

住宅の建替え更新等が必要な住宅では、建物の老朽化が進行し住宅設備等も古いため、居住性の低下や不具合などの発生頻度が高く、またバリアフリー化やエレベーター未設置などが障壁となっており、さらに空き家が増加することにより共用部分などの入居者自らが行う管理に係る負担の増加も課題となっている。

以上の課題を解消するため、建て替えの完了を待つことなく、保有する市営住宅資産の効率的な活用を図り既存の良好な団地等への「政策的移転(住替え)事業」を進めることで、「経費の縮減」と「住環境の改善」を推進するものです。

2 本事業による主要効果



(1) 財政負担の最小化

ア. 修繕費の抑制

建替えや用途廃止が決定している対象住戸において、個別修繕等に係る経費を抑制する。

イ. 共用部に係るランニングコストの圧縮

入居者を特定の棟へ早期に集約(集約化の先行)することで、空き家に係る保守点検費等の経費の削減を目指す。

ウ. 団地の集約化による解体・跡地活用

団地の集約化に伴い用途廃止され解体した跡地は、民間売却等により有効活用し、財政の健全化と将来の更新財源として確保する。

(2) 住環境の改善

ア. 生活利便性の向上

設備の良好な住宅や生活動線に配慮した住まいへの転居により生活利便性の向上を図る。

イ. 安全性・快適性の確保

耐震・断熱性能の向上による居住リスクの低減を図る。



3 実務的な事業推進スキーム（合意形成および人道配慮の徹底）

本事業は、行政の一方的な方針による強制的な移転ではなく、あくまで入居者一人ひとりの生活事情に寄り添い、丁寧な説明と合意（理解）を得た上で任意移転を基本とする事業である。また、入居者には高齢世帯や単身世帯が多く各世帯が抱える「移転（引越し）への不安」を解消するため、以下の「**伴走型アプローチ**」および「**負担軽減措置**」をパッケージとして提示し、円滑な合意形成を図る。

（1）伴走型アプローチ：強制力を持たない「合意形成」のプロセス

ア．戸別訪問や対面による丁寧な説明

一斉説明会ではなく、住宅課職員が対象となる各住戸を直接訪問し、建替え事業の長期化によるリスクや移転のメリット（バリアフリー化、利便性向上）を対面で個別に説明し理解につなげる。

イ．意向に沿った受皿となる住宅の提示

移転先の選定にあたっては、隣接する団地や通院・生活圏内の団地を考慮するなど、地域コミュニティや生活の変化を最小限に抑えるよう、希望エリアや間取りのヒアリングを徹底する。

ウ．移転時期の柔軟な設定

入居者やその家族の生活環境、体調に配慮し、機械的な期限設定は行わず、個々の事情に応じた柔軟な移転スケジュールとする。

(2) 負担軽減措置：条件面・実務面における具体的支援措置

ア. 受皿となる住宅の確保

定期公募とは別に、既存ストックを活用するため、新規公募に悪影響を及ぼさない範囲で入居可能で良好な空き家ストックを「政策的移転枠」として確保する。

イ. 引越し費用等の補償

本市都合（用途廃止等）による移転であることから、入居者が負担する費用を移転補償費として支払う。

ウ. 家賃の激変緩和措置

移転により家賃が上昇する場合、入居者の経済的負担を考慮し、一定期間（5年間）は家賃スライド減免などの措置を適用する。

エ. 実務的な伴走型支援

荷造りや不用品の処分、引っ越し業者の手配、各種行政手続きに不安を抱える高齢単身世帯等に対し、住宅課職員がワンストップでの窓口となり実務的なサポートを行う。

4 政策的移転を推進する団地



① 用途廃止予定団地

対象団地一覧①(用途廃止予定団地)

R8年6月現在

	団地名	管理棟数	管理戸数	入居戸数	空家	入居率	入居率50%以下の棟		建築年度	築年数	構造
							棟数	戸数			
1	山内	11	41	15	26	36%	10	12	S41	60	簡平
2	蟹ヶ浦	17	105	51	54	48%	13	35	S45	56	簡二
3	平恒新町	8	42	20	22	47%	6	12	S42	59	簡二
4	楽市1	4	20	6	14	30%	4	6	S47	54	簡二
5	赤坂	5	20	10	10	50%	3	3	S43	58	簡平
6	新町西	17	59	33	26	55%	9	12	S46	55	簡平
7	石丸	59	133	81	52	60%	17	25	S39	62	木造・簡平
8	石丸改良	5	30	14	16	46%	3	5	S44	57	簡二
9	上勢田	2	3	1	2	33%	2	1	S20	81	木造
10	東勢田・明治	11	20	9	11	45%	7	3	S40	61	木造
	計	139	473	240	233	50%	74	114			

② 優先的建替及び非現地建替団地等

対象団地一覧②(公募停止中団地:事業方針は建替等)

R8年6月現在

	団地名	管理棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	入居率50%以下の棟		建築年度	築年数	構造
							棟数	戸数			
1	白旗	26	92	40	52	43%	22	30	S43	58	簡平・簡二
2	千手	18	130	64	66	49%	12	35	S44	57	簡二
3	下三緒団地 (1-19棟)	19	108	50	58	46%	14	30	S47	54	簡二
4	吉北 (1-10棟)	10	65	22	43	33%	10	22	S46	55	簡二
5	小正高畑	32	137	73	64	53%	16	25	S46	55	簡平
6	楽市2	4	18	7	11	38%	3	4	S48	53	簡平
7	筑穂浦田	8	32	17	15	53%	6	10	S47	54	簡平
8	内野	2	4	2	2	50%	2	2	H1	37	木造
9	道祖	10	39	15	24	38%	9	12	S40	61	簡平
10	小僧	10	40	25	15	62%	4	6	S44	57	簡平
11	小峠東	23	46	28	18	60%	11	4	S53	48	簡平・簡二
	計	162	711	343	368	48%	109	180			

管理戸数と入居者状況の推移(5カ年)

令和8年4月現在

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
管理戸数	4,355	4,342	4,306	4,306	4,286
入居戸数	2,991	2,896	2,811	2,721	2,622
空 家	1,364	1,446	1,495	1,585	1,664
通常	792	887	972	1,039	1,051
政策	572	559	523	546	613
入居率※	79%	76%	74%	72%	71%

※管理戸数から政策的空家を除いた戸数で計算

○重点的に移転を推進する住戸の選定



さらに、政策的移転を推進する団地の中でも棟別で入居率が低い棟を洗い出し、そこに入居中の方を対象に重点的な訪問を実施し、政策的移転を推進する。

なお、重点的に移転を推進する住戸は、政策的移転を推進する団地の入居者583世帯(①240+②343)の内、**入居率が50%以下の棟に入居している294世帯(①114+②180)を対象とする。**



5 政策的移転事業 事務フロー図

