

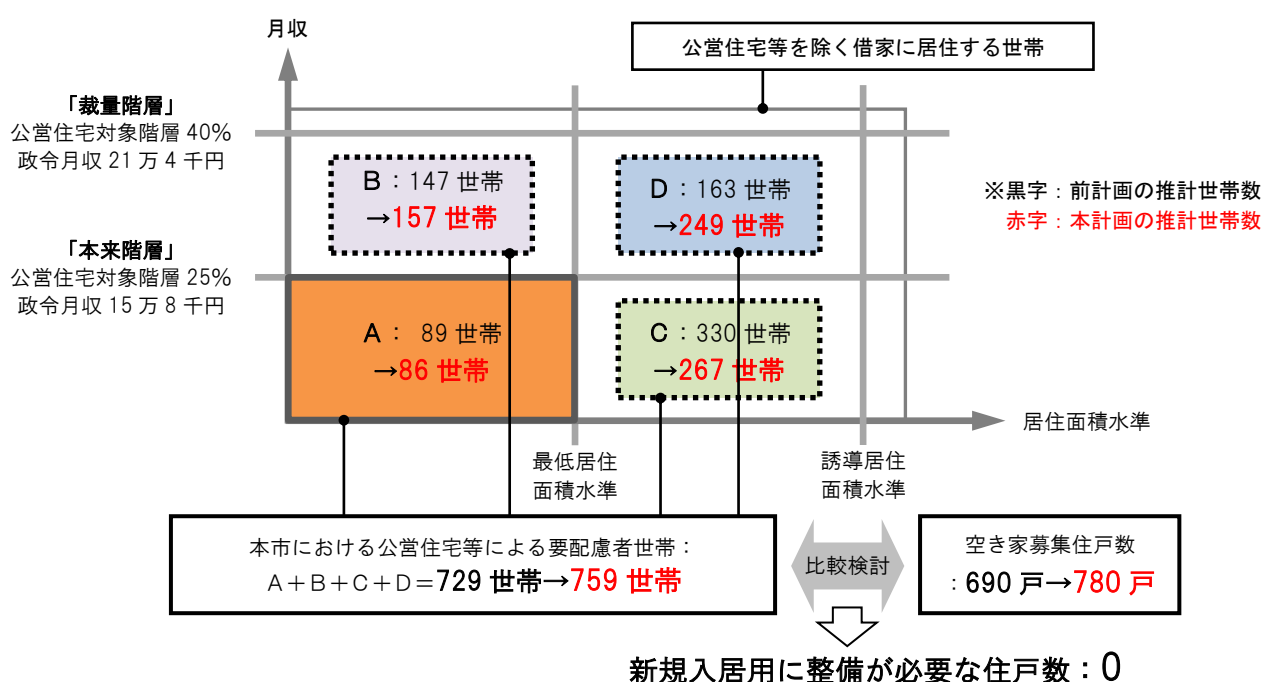
第3章 市営住宅及び市営住宅入居世帯の現状

3-1 公営住宅の供給目標戸数の設定

1 公営住宅の需要推計について

前述したように、近年、人口動態の変化が著しいことから、改めて最新の統計資料等を基に公営住宅の需要を推計し、供給目標戸数について検討しました。

住生活基本計画において、計画期間（10年間）における要配慮者世帯数を推計した結果（「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（国土交通省住宅局）のフローに基づき試算）を見ると、2013年度時点で729世帯だった住宅確保要配慮者世帯数は2018年度時点で759世帯に増えると算出されました（図22）。



A：収入分位 25%以下かつ最低居住面積水準未達世帯
収入が低く、かつ賃貸住宅市場において、適切な家賃負担の範囲内で、最低居住面積水準以上の住宅を確保できておらず、緊急に公的な支援が必要と推測される世帯。

89 世帯 → 86 世帯 (-3)

B：収入分位 25～40%以下の裁量世帯かつ最低居住面積水準未達世帯
収入以外の様々な要因により、賃貸住宅市場において、適切な家賃負担の範囲内で、最低居住面積水準以上の住宅を確保できておらず、公的な支援が必要と推測される世帯。

147 世帯 → 157 世帯 (+10)

C：収入分位 25%以下かつ最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達世帯
収入が低く、賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、家賃負担が高い傾向にあり、緊急に公的な支援が必要と推測される世帯。

330 世帯 → 267 世帯 (-63)

D：収入分位 25～40%以下の裁量世帯かつ最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達世帯
収入以外の様々な要因により、賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、家賃負担が高い傾向にあり、公的な支援が必要と推測される世帯。

163 世帯 → 249 世帯 (+86)

図 22 2019 年度から 2028 年度にかけての要配慮者世帯の推移（今後 10 年間）

2 入居世帯の世帯タイプの多様化について

需要推計結果の内訳を見ると、収入面で住宅の取得が困難な世帯（図中 A・C の世帯）は減少しているのに対して、収入以外の面で住宅の取得が困難な世帯（図中 B・D の世帯）は増加しています。このことから、近年、世帯タイプの多様化により多様なサイズの住戸を用意する必要があると考えられます。そのため、松波住宅や中筋住宅の建設に当たっては、1DK～3DKまでの多様な間取りを用意しました。

3 公営住宅の供給計画について

直近 5 年間の入居募集戸数から今後 10 年間の公営住宅（市営住宅及び県営住宅）の供給可能戸数を推計したところ、建て替えによる住戸増加を考慮しなくても公営住宅の戸数は十分に足りていると算出されました（図 23）。

このことから、積極的に新たな公営住宅の供給を推進することはせず、耐用年限を超過した木造住宅からの移転を促進していきます。

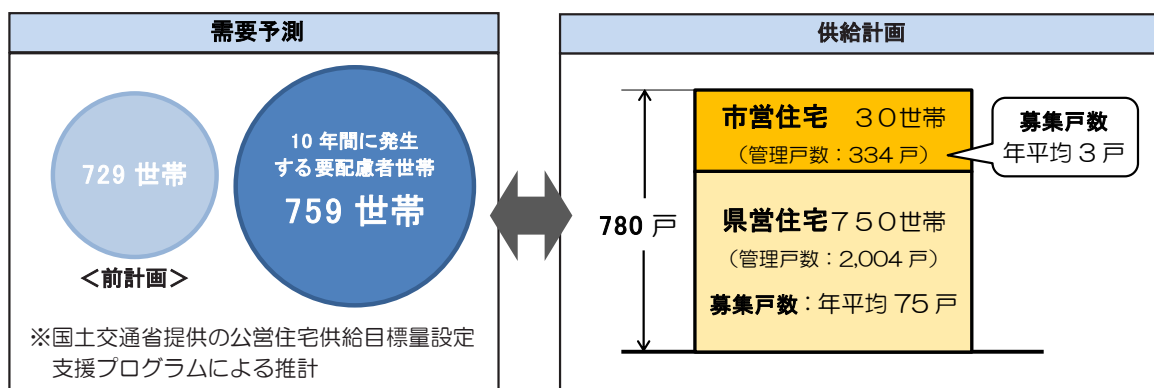


図 23 公営住宅の需要予測と供給計画（今後 10 年間）

3-2 市営住宅入居世帯の特徴

団地別に市営住宅入居世帯の特徴を整理した結果を図 24 に示します。この図から、市営住宅の入居世帯の多くは高齢者世帯と分かります。中には入居世帯が全て高齢者世帯という団地もあることから、今後、福祉との連携をより強化することが有効と考えられます。

また、今後、車等の運転が難しい世帯が増えてくると考えられることから、市営住宅入居世帯の移転集約を進める際には、市営住宅団地周辺的生活関連施設（買い物施設・病院・駅・学校など）の水準に配慮することが有効と考えられます。

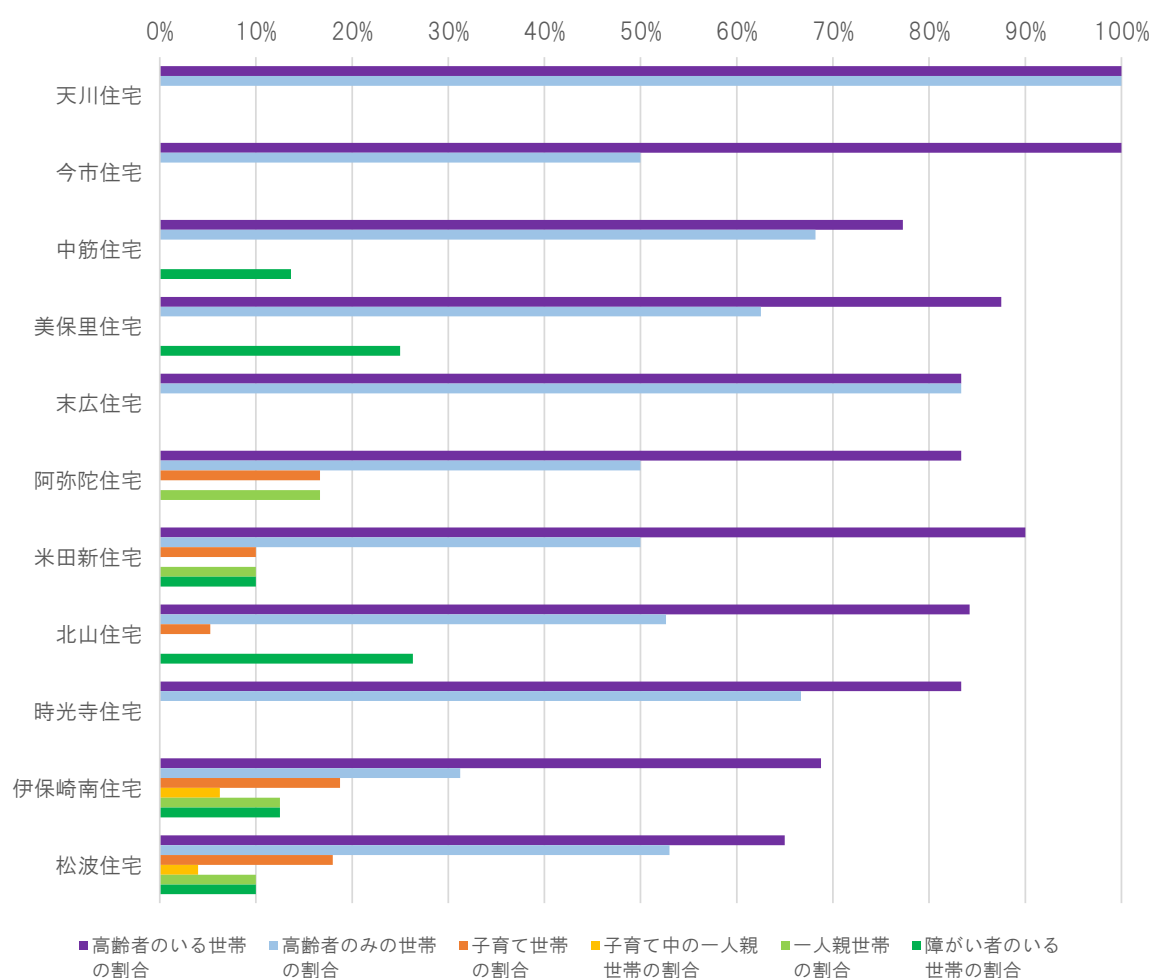


図 24 市営住宅団地別世帯の種類別入居世帯の割合

3-3 市営住宅ストック周辺の都市的サービス水準

現入居者の移転集約による負担を最小限に抑える方策を検討するべく、各市営住宅から最寄りの生活関連施設（買い物施設・病院・駅・学校など）までの距離を計測したところ、鉄筋コンクリート造（耐火造）住宅は各種生活関連施設まで自転車で無理なく行き来できる距離（片道1km以内）に立地していると把握できました（図25）。

一方、木造・簡易耐火造住宅から各種生活関連施設までの距離を見ると、住宅によって距離が大きく異なる傾向にあります。中には、各種生活関連施設まで2km超と非常に遠い住宅も存在します（図26）。

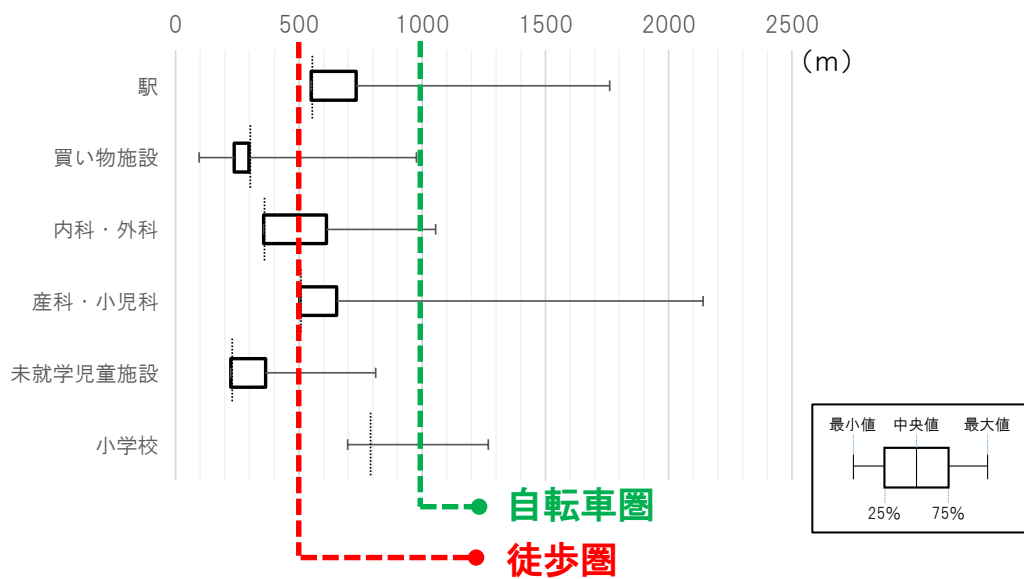


図25 鉄筋コンクリート造住宅から最寄りの生活関連施設までの距離

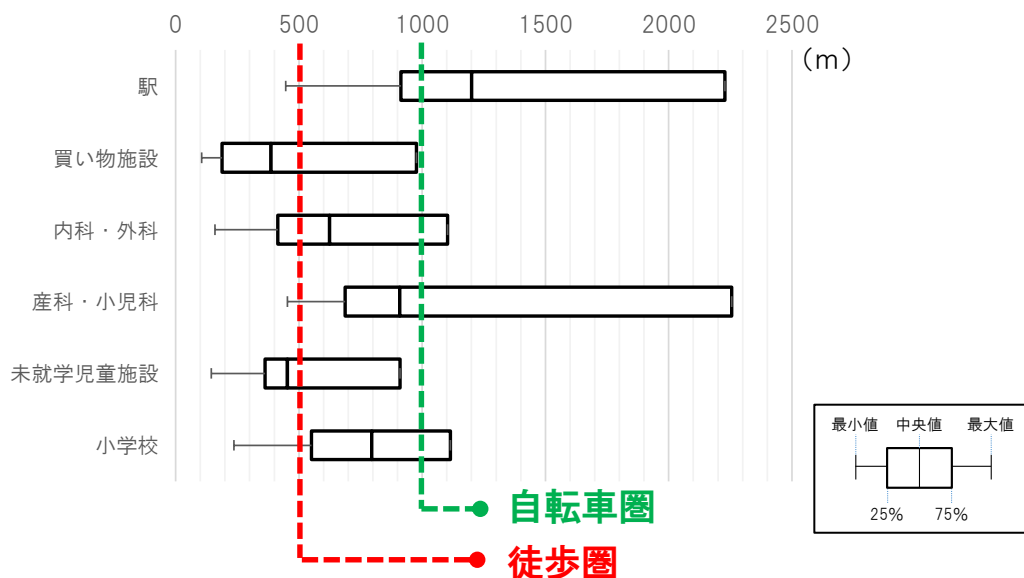
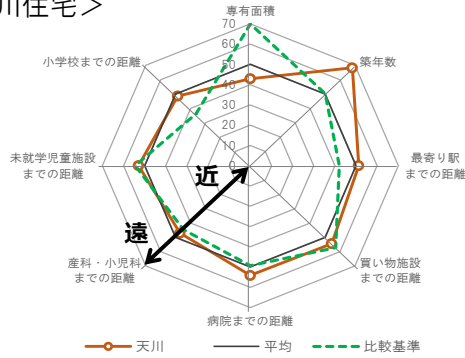


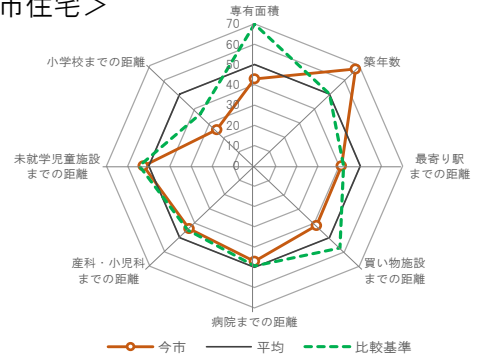
図26 木造・簡易耐火造住宅から最寄りの生活関連施設までの距離

そこで、木造・簡易耐火造住宅の居住水準を比較したところ、最も各種生活関連施設まで遠い住宅は「北山住宅」と算出されました（図 27）。このことから、高齢化の進行を考慮すると、建て替え後の「北山住宅」への移転集約は決して有効な方策ではないと考えられます。

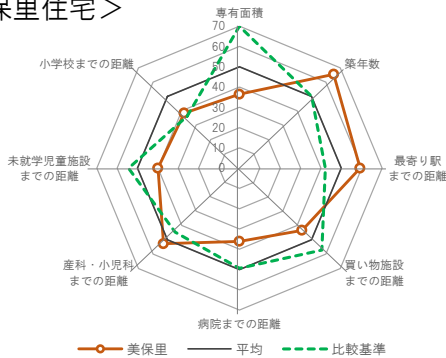
＜天川住宅＞



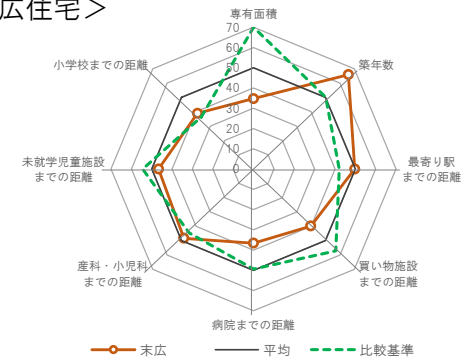
＜今市住宅＞



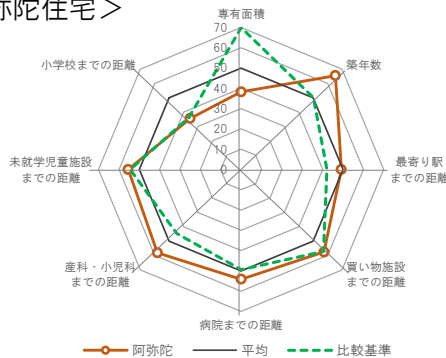
＜美保里住宅＞



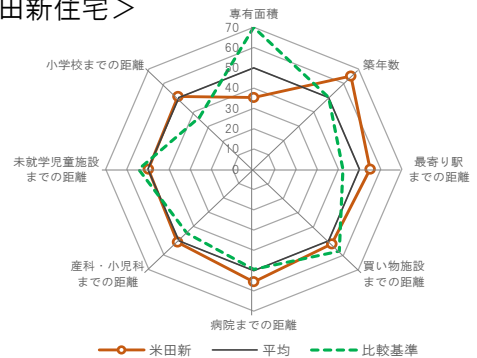
＜末広住宅＞



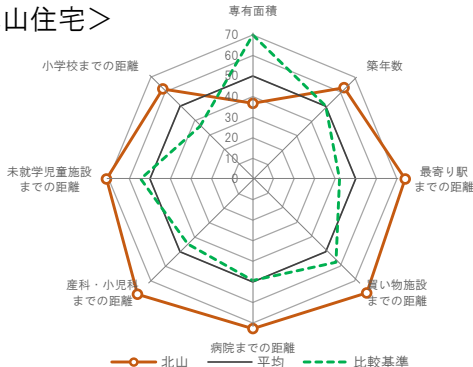
＜阿弥陀住宅＞



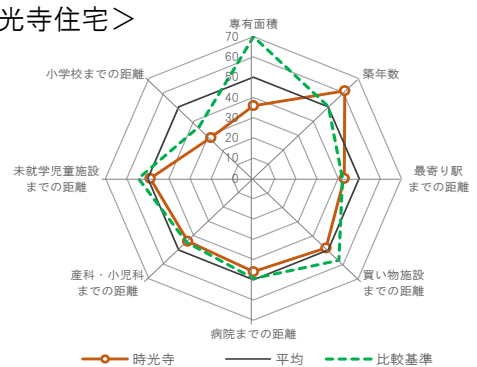
＜米田新住宅＞



＜北山住宅＞



＜時光寺住宅＞



※図中の数値は「専有面積 100㎡（3人世帯の誘導居住面積水準）」「築年数 27年（新耐震基準が導入され始めた時期の住宅の築年数）」「各種生活関連施設までの距離 500m（徒歩圏）」の場合を基準とする偏差値。

図 27 木造・簡易耐火造住宅の住環境水準

3-4 北山住宅入居世帯の居住ニーズ

前節までの現状分析から、北山住宅の現地建て替えをする必要性及び建て替え後の利便性は低いと評価されたので、北山住宅の現地建て替え方針の見直しを視野に入れて今後の方針を検討することにしました。

その一環として、北山住宅入居世帯に対して、今後の居住意向を聞き取り調査したところ（2018年8月～9月実施）、全19世帯中11世帯が「北山住宅の建て替えが行われても、現在入居している木造住宅に住み続けたい」と回答していました（図28）。残り8世帯中4世帯は「他に良い住まいがあれば住み替えたい」と回答しており、「現地建て替えを希望し、新しい住宅への入居希望」の世帯は4世帯だけでした。更に、第2希望を聞いたところ、現地建て替えを希望する4世帯の内3世帯が「他に良い住まいがあれば住み替えたい」と回答していました。

なお、木造住宅に住み続けたいと回答した11世帯に対し、木造住宅を希望する理由を尋ねたところ、多くの世帯が引越しの負担（身体的・経済的）の重さやコミュニティへの帰属意識を主な理由に挙げていました（図29）。

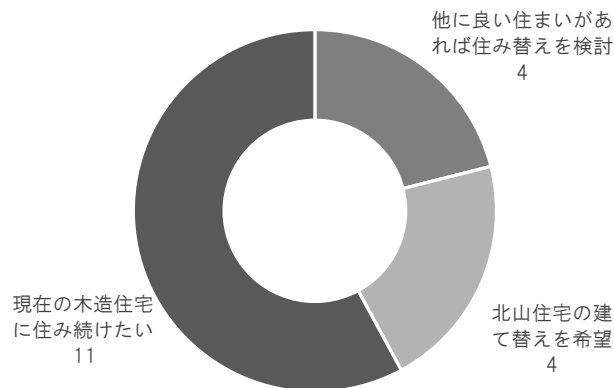


図28 北山住宅入居世帯の居住ニーズ

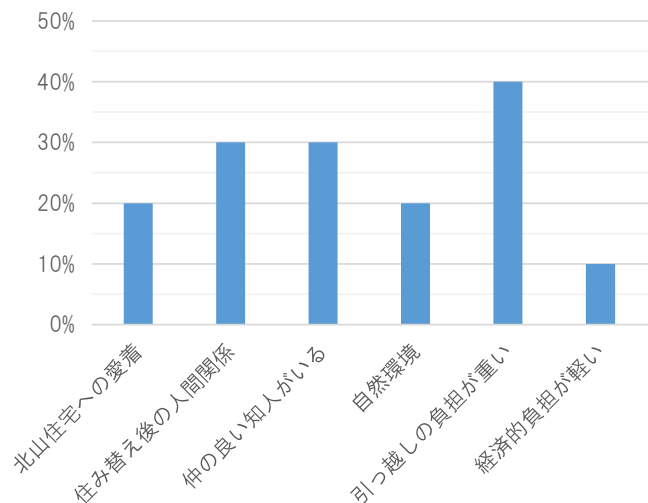


図29 現木造住宅を希望する理由（回答数：11世帯）

北山住宅は木造・高経年の住宅ストックであり、前述したように生活関連施設まで遠い地区に立地していることから、比較的家賃が低廉な傾向にあります。現地建て替えされた場合や他の鉄筋コンクリート造住宅に移転した場合、家賃が急激に上昇することへの緩和措置はあるものの、家賃負担額は確実に重くなります。しかしながら、耐震性の低い木造住宅への居住継続を推奨することはできないことから、今後は、負担を極力抑えることができる代替手段の検討が必要と考えられます。



写真2 北山住宅（全景）