

第5章 市営住宅のあり方

1. 市営住宅の総合的な活用の方針

(1) 総合的活用の目標

安全で良好な居住性を備えた市営住宅を長期にわたり確保するため、長寿命化を基本としながらも、市営住宅の個別の状況に応じた活用方法を定め、長期的な維持管理を実現します。

特に長寿命化にあたっては、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、更新コストや維持管理コストの削減と事業量の平準化等を図ります。

人口減少、現状の民間賃貸住宅等の空き家の状況など、本市の住宅事情を適切に踏まえ、県営住宅や民間賃貸住宅との適切な役割分担を図っていきます。

(2) 本市の市営住宅の主な役割

① 少子高齢社会を踏まえた住宅確保要配慮者への住宅の提供

公営住宅法の目的を踏まえ、高齢者や障がい者、一人親家庭など、所得が低水準であるため、安定した生活を確保できない住宅確保要配慮者に対し、一定水準の質が確保された住宅の供給を図ります。

市営住宅の供給にあたっては、民間住宅の空き家が多い状況も踏まえた民間賃貸住宅との適切な役割分担を勘案し、少子高齢社会に対応した住宅提供を図ります。

② まちづくりと連携した市営住宅の維持・再整備

中心市街地の空洞化などに対し、コンパクトシティの考え方も見据え、既存市営住宅の維持・建替え、集約・統廃合等により、市営住宅の維持・再整備を図ります。さらに、少子高齢社会へ対応した福祉施設・生活利便施設等の併設などを図り、中心市街地をはじめとした地域の拠点の活力の回復促進に寄与していきます。建替えにあたっては、その立地や整備内容に十分配慮していきます。

また、子育て世帯や家族形成期*にある世代の定住促進によるまちの活力の向上を図るため、若年層の持ち家取得を支援していきます。

2. 整備の方針

(1) 入居者の安全性の確保

市営住宅の整備にあたっては、長寿命化を基本に、老朽化している市営住宅の現状を踏まえ、用途廃止、建替、改善・修繕等の適切な手法を選択し、計画的に実施していくことにより、居住者の安全性の確保を図ります。

(2) 長期的活用を見据えた長寿命化

① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

「真岡市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全的な維持管理及び耐久性向上のための改善修繕等により長寿命化を図ります。

耐久性の向上、定期点検に基づく適切な修繕改善などの予防保全的な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

（３）ライフサイクルコストの縮減

特に老朽化が著しい市営住宅については、整備費と維持管理費の両面から、改善や修繕などの長寿命化にかかるコストと、建替や民間賃貸住宅の活用にかかるコストとを比較しながら、用途廃止や集約・統廃合も含めた適切な整備手法により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

（４）団地の集約・統廃合による効率的な住宅団地の整備

公営住宅の需要等を長期的な視点で勘案し、需要に対応できる管理戸数の維持を図るためには、効率的な市営住宅の管理が求められることから、まちづくりとの連携、立地バランスなどに配慮し、団地の集約・統廃合を検討し、効率的な住宅団地の整備を図ります。

３．管理の方針

（１）真の住宅困窮者への適切な対応

公営住宅法の目的を踏まえ、所得水準が低く自力で適切な住宅を確保できない真の住宅に困窮している世帯等に対して、一定水準の住宅の供給を図り、管理の適正化に努めます。

（２）入居者の適正化

真の住宅に困窮している世帯等が入居できるように、一定期間以上収入基準を超過している入居者に対し、明け渡し等の適切な対応を図ります。

（３）入居者の居住水準の確保

居住者の世帯人員の変化などにより、居住面積水準からみて世帯人員と住宅規模の不釣り合いが著しい場合には、団地内等における適切な住替えなどの対策を講じ、適切な居住水準の確保に努めます。

4. 市営住宅の供給方針

(1) 公営住宅の需要フレームの推計

国土交通省が提供する公営住宅等長寿命化策定指針(改定)における「ストック推計プログラム」を用い、公営住宅の需要を推計します。同プログラムでは、要支援世帯として著しい困窮年収未満の世帯を対象としており、その算定結果は以下の通りとなっています。

現状では約 1,600 世帯(表 4-1. ア)の要支援世帯が、計画年度末の 2028 年には約 1,300 世帯(表 4-1. イ)、その 5 年後の 2033 年には約 1,200 世帯(表 4-1. ウ)、2040 年には約 1,100 世帯(表 4-1. エ)まで減少すると想定されます。

表 4-1

■ストック推計プログラムによる世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2018 年	2023 年	2028 年	2033 年	2040 年
ストック推計プログラムによる世帯数	29,983	30,158	30,020	29,683	29,583
著しい困窮年収未満の世帯数 (要支援世帯)	ア 1,576	1,442	イ 1,319	ウ 1,207	エ 1,069

※世帯数は、「ストック推計プログラム」による推計方法であり、第 1 章表 1-1 などの推計値とは異なる値となる。また、同プログラムで算出できない年については線形補完で算出している。

※著しい困窮年収 … 自力で最低居住面積水準を達成すること(適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること)が著しく困難な年収(通常、公営住宅の収入基準よりも低い)

※最低居住面積水準 … P.3 参照

(2) 供給の基本的方針

平成 29 年度末現在、624 戸(市営：498 戸+県営：126 戸)が管理されており、うち 46 戸が耐用年限を経過するなど老朽化していることから、578 戸の対応が可能となっています。

また、本市には 6,000 戸弱の民間賃貸住宅(表 4-2. オ)と 3,000 戸を超える賃貸用の空き家(表 4-3. カ)があり、これら約 9,000 戸(表 4-2. オ 5,750+表 4-3. カ 3,150 戸)の一部には、要支援世帯が入居可能な低廉かつ一定の質が確保されたものがあると想定されます。

このことから、市内で公的な支援により居住の安定の確保が必要な世帯のため、公営住宅(市営住宅及び県営住宅)の供給を行うとともに、民間賃貸住宅との連携により対応を図ります。

表 4-2

■真岡市の住宅数の内訳(空き家を除く)

住宅総数	持ち家	公営の借家	民営借家	給与住宅
26,520	19,950	350	オ 5,750	440

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 4-3

■真岡市の空き家の内訳

総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
4,470	130	カ 3,150	50	1,150

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 供給計画

①公営住宅による対応

老朽化している市営住宅が建替または集約・統廃合されるなど、公営住宅 624 戸が適切に維持されると想定すると、要支援世帯に対して計画期間末の 2028 年では約 700 戸（表 4-1. イ 1, 319 戸－公営住宅 624 戸）の不足が予測されます。

②民間賃貸住宅による対応

公営住宅並みの家賃と想定される 1 m²あたりの家賃 500 円未満の割合は 7.5%（表 4-4）であることから、約 9,000 戸ある民間賃貸住宅等のうち、低廉な家賃の住宅は約 670 戸と推計されます。

また、建築年数などから低廉な家賃であると想定される昭和 55 年以前の民営借家のうち、不朽破損がなく一定の質が確保された借家は 67.7%（表 4-5）であることから、低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅等は、約 450 戸（民間賃貸住宅等：8,900 戸×家賃 500 円／m²未満の民間賃貸住宅：7.5%×昭和 55 年以前の借家で不朽破損がない借家：67.7%）と想定されます。

表 4-4

■1 m²あたりの家賃別民営借家数(専用住宅)

	戸数	構成比
総計	5,700	—
0 円	80	1.4%
1～500 円未満	340	6.1%
500～1,000	1,280	23.0%
1,000～1,500	3,120	56.0%
1,500～2,000	550	9.9%
2,000～2,500	80	1.4%
2,500～3,000	0	0.0%
3,000～4,000	60	1.1%
4,000～6,000	60	1.1%
6,000 円以上	0	0.0%
不詳	130	—

7.5%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 4-5

■建築の時期別及び不朽破損の有無別民営借家数

	戸数 ^①	不朽破損あり ^②	不朽破損なし ^③	備 考
総計	5,750	620	5,130	不朽破損なし：89.2%
昭和 35 年以前	120	70	50	不朽破損なし：67.7% (440/650)
昭和 36 年～45 年	140	20	110	
昭和 46 年～55 年	390	100	280	
小計	650	190	440	
昭和 56 年～平成 2 年	960	190	770	
平成 3 年～7 年	630	60	570	
平成 8 年～12 年	650	60	580	
平成 13 年～17 年	1,010	40	980	
平成 18 年～22 年	1,050	0	1,050	
平成 23 年～25 年 9 月	270	0	260	
不詳	530			

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

注) 戸数^①と不朽破損^{②③}の時期別の計は、不詳数や統計方法の違いにより異なる。

③供給方針

これらを踏まえると、要支援世帯として著しい困窮年収未満の世帯に対する供給戸数は、下表のとおり計画期間末の2028年では245戸の不足が予測されます。一方で、長期的な視点で見ると、2040年には充足に転じることが予測されます。

このことから、「真岡市公共施設等総合管理計画」及び「真岡市公共施設再配置計画」における全体的かつ長期的な視点に立ち、市営住宅については建替や集約・統廃合を適正に行うなど、現状の管理戸数を維持し、民間賃貸住宅との連携によりセーフティネット住宅の登録推進を行い、需要に対して柔軟に対応することとします。

表 4-6

■著しい困窮年収未満の世帯数計と公営住宅等による供給戸数の推計

		2018 年	2023 年	2028 年	2033 年	2040 年
要 支 援	著しい困窮年収未満の世帯数（世帯） ①	1,576	1,442	1,319	1,207	1,069
供 給	公営住宅（戸） ②	624	624	624	624	624
	低廉な家賃で一定の質が確保されると 見込まれる民間賃貸住宅（戸） ③	450	450	450	450	450
過不足（戸） (②+③)－①		△502	△368	△245	△133	5