

公営住宅の今後のあり方

1. 公営住宅の現状

本市公営住宅の現状は下表の通りであり、用途廃止予定分を除けば、27 団地 552 戸が確保されている。

団地諸元											団地の需要
NO.	地域	団地名	構造	階数	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	間取り	住戸面積 (㎡)	耐用 年限	空室率 (%)
公営住宅											
1	柏原	室谷団地	簡耐	平屋	1	5	2,436	2DK	39.0		33.0%
					1	4	2,436	2DK	51.0		33.0%
2		柏原新町団地	中耐	3階	1	18	2,299	3DK	65.0	2055	67.0%
					20	4,583	3DK	75.0	2070	26.0%	
3		拳田団地	中耐	5階	1	10	4,583	2DK	58.9	2070	26.0%
						9	4,583	2DK	56.2	2070	26.0%
4	山南	谷川団地	木造	平屋	1	1	1,728	3K	43.4		0.0%
5		玉巻テラス	簡耐	2階	2	8	2,389	3DK	65.7	2029	38.0%
6		下滝団地	中耐	3階	2	12	2,496	3DK	64.3	2059	22.0%
					1	6	2,496	3DK	68.6	2064	22.0%
7		松ヶ端団地	木造	2階	3	6	4,117	3DK	77.6	2032	0.0%
					3	6	4,117	3DK	77.6	2034	0.0%
8	永上	常楽団地	木造	平屋	4	4	3,975	2K	28.1		11.0%
9		上成松団地	木造	平屋	6	6	3,975	2K	31.5		1.0%
					5	5	2,377	2K	31.1		0.0%
10		新郷団地	中耐	3階	1	18	9,882	3DK	61.8	2061	22.0%
1					18	9,882	3DK	66.2	2065	22.0%	
11		大谷団地	木造	2階	10	10	4,257	3DK	79.5	2033	10.0%
12	香良団地	木造	2階	12	12	2,801	3LDK	79.2	2034	25.0%	
13	青垣	新川町団地	簡耐	2階	1	5	1,456	3DK	55.4		92.0%
14		沢野団地	木造	平屋	2	8	1,456	3DK	55.4		92.0%
					1	2	608	3DK	63.3		50.0%
15		小山団地	簡耐	2階	2	8	1,810	3K	64.9	2026	55.0%
					4	12	1,810	3K	64.9	2027	55.0%
16		岩本団地	木造	2階	6	12	3,361	3DK	69.9	2019	33.0%
17	ウリウト団地	木造	2階	6	12	4,636	3DK	74.4	2021	45.0%	
				4	8	4,636	3DK	73.7	2022	45.0%	
18	青垣新町団地	木造	2階	4	8	2,594	3DK	70.8	2023	25.0%	
2				4	2,594	3DK	70.8	2024	25.0%		
19				神楽団地	木造	平屋	8	8	3,691	3LDK	79.7
20		佐治団地	中耐	3階	1	2	2,148	1DK	42.0	2070	30.0%
						6	2,148	2DK	55.0	2070	30.0%
						9	2,148	3LDK	65.0	2070	30.0%
						3	2,148	3LDK	75.0	2070	30.0%
21	市島	藤野団地	簡耐	2階	2	10		3K	55.4		100.0%
柊団地		中耐	3階	1	24	7,927	3DK	73.5	2063	38.0%	
				1	24	7,927	3DK	73.5	2064	38.0%	
				1	12	7,927	3DK	73.5	2065	38.0%	
23		城ヶ花団地	中耐	3階	1	18	12,986	3LDK	69.3	2071	26.0%
						9	12,986	2LDK	55.8	2071	26.0%
24	竹田団地	中耐	3階	1	12	2,119	3LDK	70.0	2073	28.0%	
					6	2,119	2DK	58.2	2073	28.0%	
25	春日	園部団地	簡耐	平屋	3	15	5,835	2DK	36.5		29.0%
					3	9	5,835	2DK	39.4	2018	29.0%
					2	18	5,319	3LDK	68.3	2061	17.0%
26		牛河内団地	中耐	3階	2	12	2,938	3LDK	70.0	2069	19.0%
27		かすが平松団地	中耐	3階	1	15	2,938	2LDK	54.0	2069	19.0%
						23	4,824	3LDK	70.0	2075	9.0%
28	中山団地	中耐	3階	1	3	2,994	2DK	55.5	2070	24.0%	
9					2,994	3LDK	65.1	2070	24.0%		
6					2,994	3LDK	74.6	2070	24.0%		
3					2,994	3LDK	75.4	2070	24.0%		
小計			29団地		114	513					
小計(用途廃止分を除く)			22団地		90	463					
特定公共賃貸住宅											
30	柏原	拳田団地	中耐	5階	—	9	4,583	3DK	75.0	2070	67.0
31	山南	下滝団地	中耐	3階	1	18	2,496	3DK	73.6	2064	56.0
32	青垣	応相寺団地	木造	2階	8	8	5,480	3LDK	105.1	2029	50.0
					6	6	5,480	3LDK	103.8	2028	70.0
33	市島	城ヶ花団地	中耐	3階	1	18	12,986	4LDK	83.9	2069	72.0
						9	12,986	2LDK	65.3	2069	72.0
34	春日	のこの団地	中耐	3階	1	6	5,176	3LDK	82.9	2072	67.0
						15	5,176	3LDK	72.7	0	57.0
小計			5団地		17	89					
合計			34団地		131	602					
合計(用途廃止分を除く)			27団地		107	552					

(※)入居率は令和4年6月1日現在

着色部は用途廃止が決まっている住宅

公営住宅の現状をみると以下の点が指摘できる。

① 空室率が高い。

公営住宅より、特定公共賃貸住宅の方が空室率が高く、いずれも空室率は50%を超えるが、公営住宅で50%を超えるのは、用途廃止予定住宅を除けば柏原新町団地、小山団地のみであり、大半は20～30%の空室率となっている。

② 耐用年数を超過する住宅がある。

計画目標年である令和14年（2032年）時点で耐用年数が超過する住宅は以下の通りであり、7団地、92戸となっている。（耐用年数が超過すれば直ちに改修が必要というわけではないが、劣化度合いの進行が高まることが予測される）

○公営住宅

N0	地区	団地名	構造	棟数	戸数	耐用年限	空室率
1	山南	玉巻テラス	簡耐	2	8	2029	38.0%
2	山南	松ヶ端団地	木造	3	6	2032	0.0%
3	青垣	小山団地	簡耐	2	8	2026	55.0%
				4	12	2027	55.0%
4	青垣	岩本団地	木造	6	12	2019	33.0%
5	青垣	ウリウト団地	木造	6	12	2021	45.0%
				4	8	2022	45.0%
6	青垣	青垣新町団地	木造	4	8	2022	25.0%
				2	4	2022	25.0%
公営住宅計				33	78		

○特定公共賃貸住宅

	地区	団地名	構造	棟数	戸数	耐用年限	空室率
7	青垣	応相寺団地	木造	8	8	2029	50.0%
				6	6	2028	70.0%
	特定公共賃貸住宅計			14	14		
	以上計			47	92		

③ 木造一戸建て、高齢者向けが人気

高齢者（60歳以上）を対象とした住宅についてはいずれも入居率が高く、最も低い竹田団地でも66.7%となっている。また高齢者にとっては、木造一戸建てが安心して居住でき人気が高い。

単身者入居可能な市営住宅入居状況

地域	住宅名	建設年度	型別	構造	戸数	入居戸数	入居率	備考
柏原	拳田団地	H12	2DK 大	中耐	10	9	90.0%	小規模世帯向
青垣	佐治団地	H12	2DK	中耐	6	5	83.3%	小規模世帯向
市島	竹田団地	H14	2DK	中耐	6	4	66.7%	小規模世帯向
春日	中山団地	H12	2DK		3	3	100.0%	小規模世帯向
	小計				25	21	84.0%	
柏原	拳田団地	H12	2DK 小	中耐	9	8	88.9%	高齢者世帯向
青垣	佐治団地	H12	1DK	中耐	2	2	100.0%	高齢者世帯向
	小計				11	10	90.9%	
	合計				36	31	86.1%	

④ ほとんどの住宅で修繕が必要

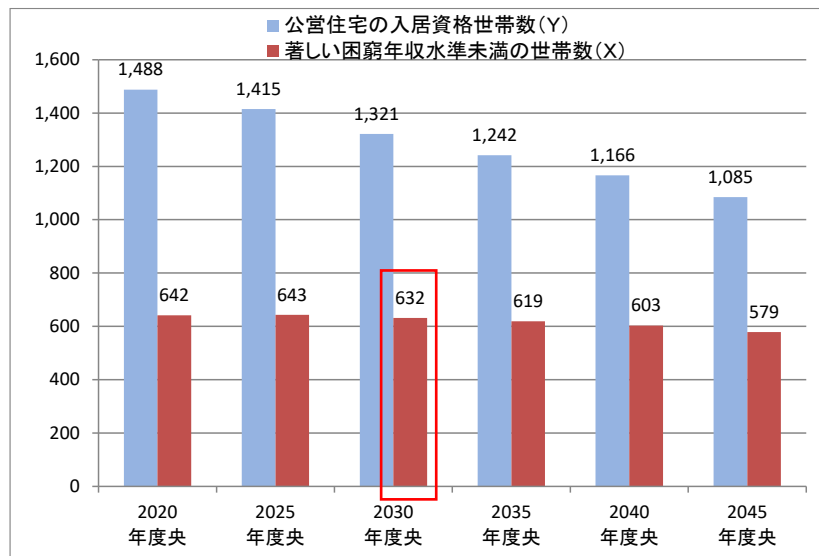
また、現地調査結果によれば、ほとんどの住宅でなんらかの修繕が必要な状況となっている。（現在調査中）

2. 公営住宅の需給バランスの検討

2.1 将来公営住宅ニーズの推計

公営住宅の需要については、公営住宅長寿命化計画策定指針で示されたストック推計プログラム（国土交通省：令和3年10月版）に基づき、将来における「①公営住宅の入居対象世帯数」及び「②著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行い、公営住宅の需要を把握する。

結果は以下の通りであり、公営住宅のニーズである著しい困窮年収水準未満世帯は、計画目標年となる令和14年（2032年）の近傍年である2030年をみると、632世帯世帯が公営住宅の需要として推定できる。またこの値は、将来は減少傾向となっている。



2.2 住宅供給可能量の推計

(1) 民間賃貸住宅との連携

従来、著しい困窮年収未満世帯への対応に関しては、最低居住環境を提供するため、公営住宅により対応することとされていたが、近年では民間賃貸住宅の質も向上しており、民間賃貸住宅との連携による対応も考えられる。

公営住宅と同程度の性能を有する民間賃貸住宅を算定すると、377戸が対応可能という結果となった。

（巻末別途資料参照）

(2) 将来需給バランスの検討

国交省によるストック推計プログラムによれば将来の著しい困窮年収未満世帯数、および公営住宅、民間賃貸住宅を整理すると、以下の通りとなっており、市全体では著しい困窮水準未満の世帯に対する対応可能な住宅数となっている。なお、公営住宅および対応可能な民間賃貸住宅の住戸は将来も変動がないものと仮定する。

また、民間賃貸住宅との連携はなくとも、市営・県営の公営住宅のみでも著しい困窮水準未満の世帯に対する対応可能な住宅数となっている。

需要（著しい困窮年収水準未満の世帯数）=632 戸＜供給可能量=1,193 戸：両者の差：561 戸

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2050 年度
需 要	公営住宅の入居資格世帯数	1,488	1,415	1,321	1,242	1,166	1,085
	著しい困窮年収水準未満の世帯数	642	643	632	619	603	579
供 給 可 能 量	市営住宅	552	552	552	552	552	552
	県営住宅	264	264	264	264	264	264
	連携可能な民間賃貸住宅	377	377	377	377	377	377
	計	1,193	1,193	1,193	1,193	1,193	1,193
	需要と供給可能量の差	551	550	561	574	590	614

※市営住宅は用途廃止予定分を除く

4. 住生活基本計画での公営住宅に関する今後の方向性について

以上を整理すると以下の通りである。

- ・現状では、耐用年数を超過する住宅もあり、ほとんどの住宅で何らかの改善が必要となっている。
- ・入居率が高いのは、高齢者向けの住宅となっている。
- ・公営住宅の需給バランスを見ると、ニーズに対して十分供給能力を有している。またニーズは将来減少傾向にある。

以上を踏まえ、公営住宅に関する記載内容としては、以下の通りとする（案）。

今後の公営住宅のあり方については、民間賃貸などとの連携も視野に入れながら、適正な規模、配置のあり方等を検討する。
--

■別途参考資料：連携可能な民間賃貸住宅の推計

「著しい困窮年収未満世帯」が入居可能な民間賃貸住宅数の検討

従来、著しい困窮年収未満世帯への対応に関しては、最低居住環境を提供するため、公営住宅により対応することとされていたが、近年では民間賃貸住宅の質も向上しており、民間賃貸住宅との連携による対応も考えられる。

そこで、ここでは、著しい困窮年収未満世帯が入居可能な民間賃貸住宅のストック量を推計する。

推計については、以下の条件を満たす「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の比率を推計する。

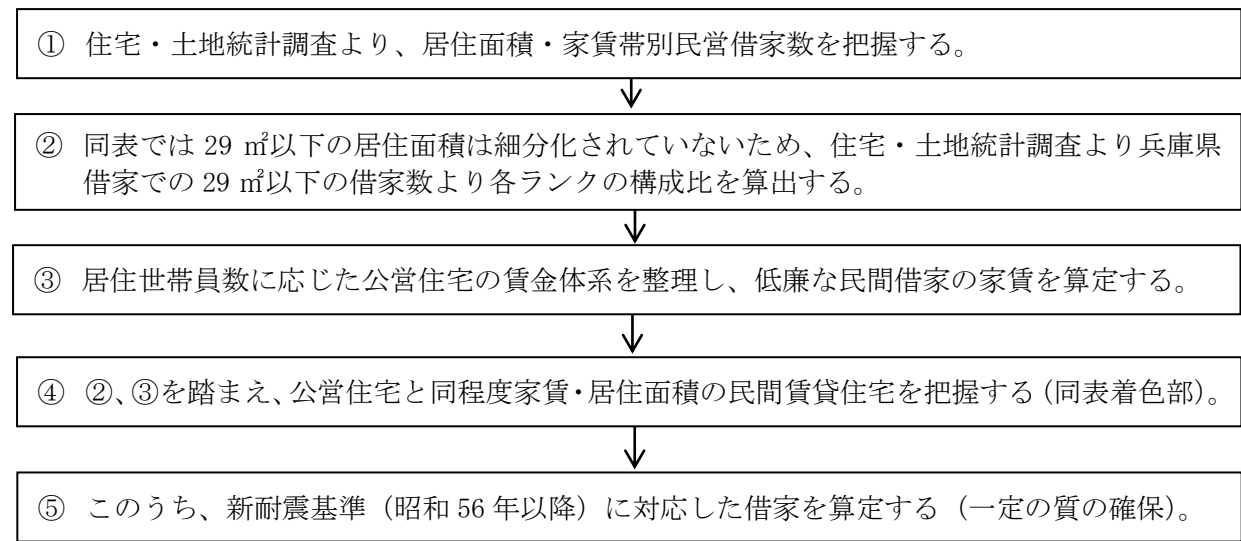
【低廉な家賃と一定の質】

- ・世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- ・世帯人員別に最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- ・住戸面積が 25 m²以上（1人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び新耐震基準を満たしていることを「一定の質」とする。

■家賃設定の考え方

想定する世帯人員	家賃	面積
主に単身世帯向けを想定	単身世帯の住宅扶助上限額（35,000 円）と同程度の家賃：3 万円未満	25～29 m ² 以下
主に 2 人世帯向けを想定	2 人世帯の住宅扶助上限額（42,000 円）と同程度の家賃：4 万円未満	30～49 m ² 以下
主に 3～5 人世帯向けを想定	3～5 人世帯の住宅扶助上限額（46,000 円）と同程度の家賃：4 万円未満	50～69 m ² 以下
6 人世帯向けを想定	6 人世帯の住宅扶助上限額（49,000 円）と同程度の家賃：5 万円未満	70 m ² 以上
6 人世帯向けを想定	7 人世帯の住宅扶助上限額（55,000 円）と同程度の家賃：5 万円未満	70 m ² 以上

推計の手順は以下のとおりである。



■ 居住世帯のある民間賃貸住宅における「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保されたストックの比率の推計結果は以下のとおりであり、377 戸が対応可能である。

