

# 目 次

## 第 1 市営住宅管理計画改定の目的と位置づけ

1 計画策定の背景-----	1
2 計画の目的-----	1
3 計画の期間-----	2
4 計画の位置づけ-----	2

## 第 2 市営住宅を取り巻く状況と課題

1 市営住宅の変遷-----	3
2 市営住宅ストックの現状-----	4
3 市営住宅入居者等の概要-----	5
4 本市における民間住宅の状況-----	9
5 本市における人口等の状況-----	15

## 第 3 市営住宅の役割とめざす方向性

1 市営住宅に求められていること-----	19
2 市営住宅の役割-----	19
3 市営住宅のめざす方向性-----	20
4 住宅セーフティネットの視点から考える民間賃貸住宅との連携-----	21

## 第 4 市営住宅の整備方針

1 基本的な考え方-----	22
2 市営住宅必要ストック数の推計-----	22
3 既存の市営住宅ストックの活用に関する検討-----	25
4 市営住宅の整備方針-----	28
5 市営住宅を補完する民間賃貸住宅の供給-----	29
6 展開する施策-----	30

## 第 5 市営住宅の管理方針

1 基本的な考え方-----	31
2 管理方針-----	31
3 展開する施策-----	33

## 第 6 資料編

1 国土交通省セーフティネット供給量算出プログラムに基づく要支援世帯の算出 ---	35
---	----



# 第1 市営住宅管理計画改定の目的と位置づけ

## 1 計画策定の背景

公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としています。（公営住宅法第1条）

本市の市営住宅は平成15年に策定した八王子市営住宅管理計画（市営住宅ストック総合活用計画）において、建替えもしくは用途廃止の方向を示し、それに基づき、建替えや維持管理を行ってきました。

しかし、計画策定後13年が経過しており、少子高齢化や人口減少、また空き家の増加など社会情勢が大きく変化している中、市営住宅のあり方を改めて整理するとともに、新たな課題へ対応していくことが必要となっています。

平成27年度に改定した八王子市住宅マスタープランでは、建替事業のこれまでの進捗状況や空き家の増加などの社会状況の変化を踏まえ、需要により柔軟に対応していくため、市営住宅の新たな整備手法として、空き家など既存民間住宅の借上げによる整備を進めていくこととしました。

また、国においては、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、平成29年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部を改正し、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅確保要配慮者の市営住宅を含めた賃貸住宅への入居の支援に取り組むこととなりました。

## 2 計画の目的

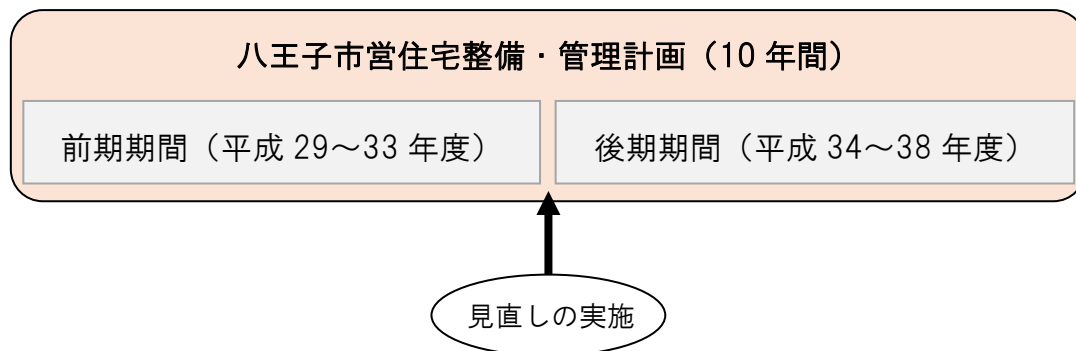
住宅セーフティネットの中核となる市営住宅の適正な整備と円滑な管理運営を図るため、平成15年に八王子市営住宅管理計画（市営住宅ストック総合活用計画）を策定しましたが、社会情勢等の変化に対応できなくなったため、新たな計画の策定が必要となりました。

そこで、本計画は、市営住宅の様々な課題に対応するため、今後の市営住宅のあり方及び整備方針や管理方針とともに、住宅セーフティネットの構築に必要な民間賃貸住宅との連携についての基本方針を策定し、市営住宅を真に住宅に困窮する者に的確に供給することを目的とします。

併せて、長寿命化計画を策定し、LCC（ライフサイクルコスト）を念頭に、効率的、効果的な維持管理を行うことによって、市営住宅の長寿命化を図ります。

### 3 計画の期間

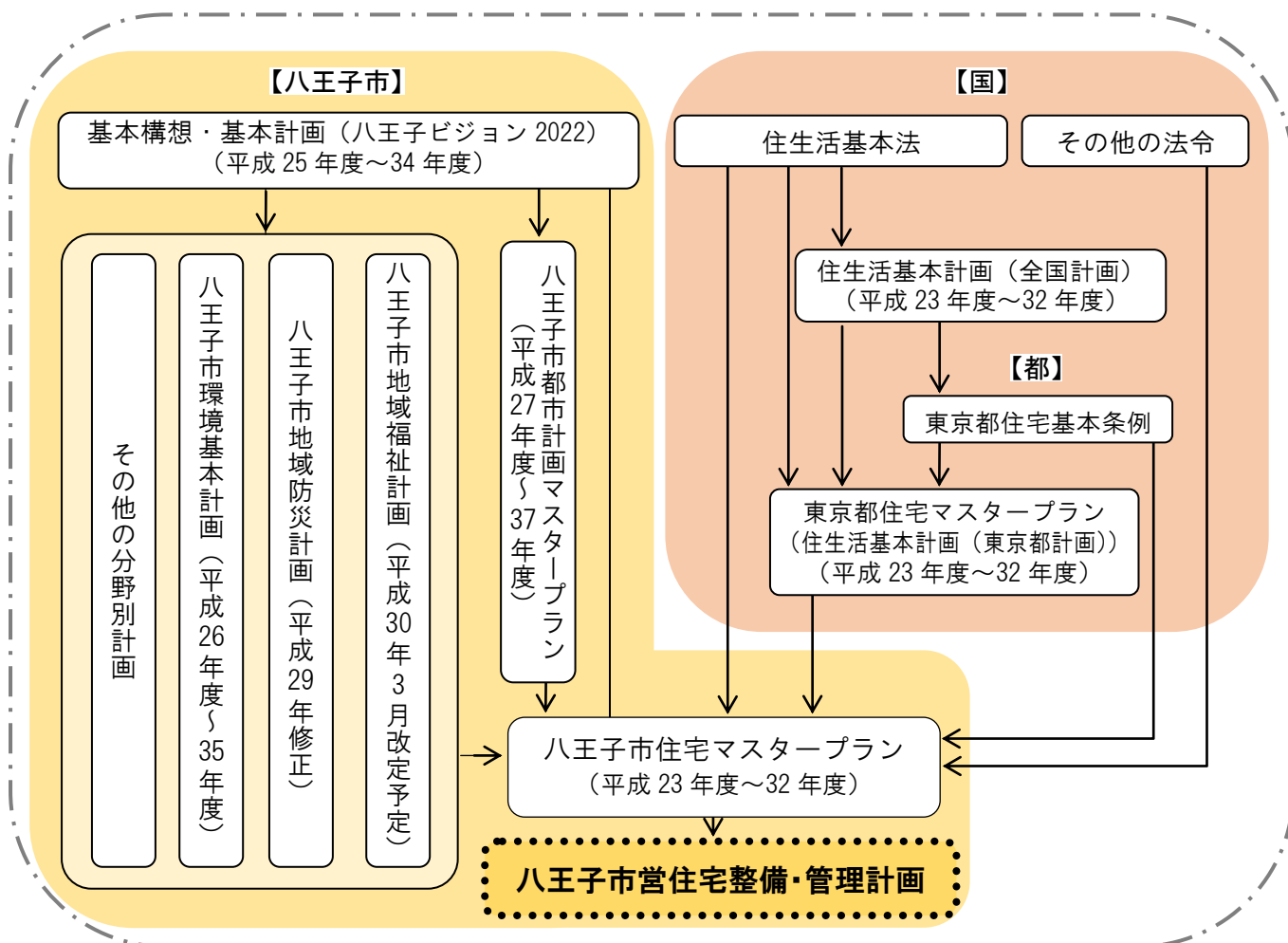
計画の期間は平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年を対象とします。平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 か年を前期期間、平成 34 年度から平成 38 年度を後期期間とし、前期期間終了時に見直しを行うものとします。



### 4 計画の位置付け

「八王子ビジョン 2022」及び「八王子市住宅マスタープラン」を上位計画とし、市営住宅施策を体系的、総合的に進めるための計画を定めます。

#### ■計画の位置付け



# 第2 市営住宅を取り巻く状況と課題

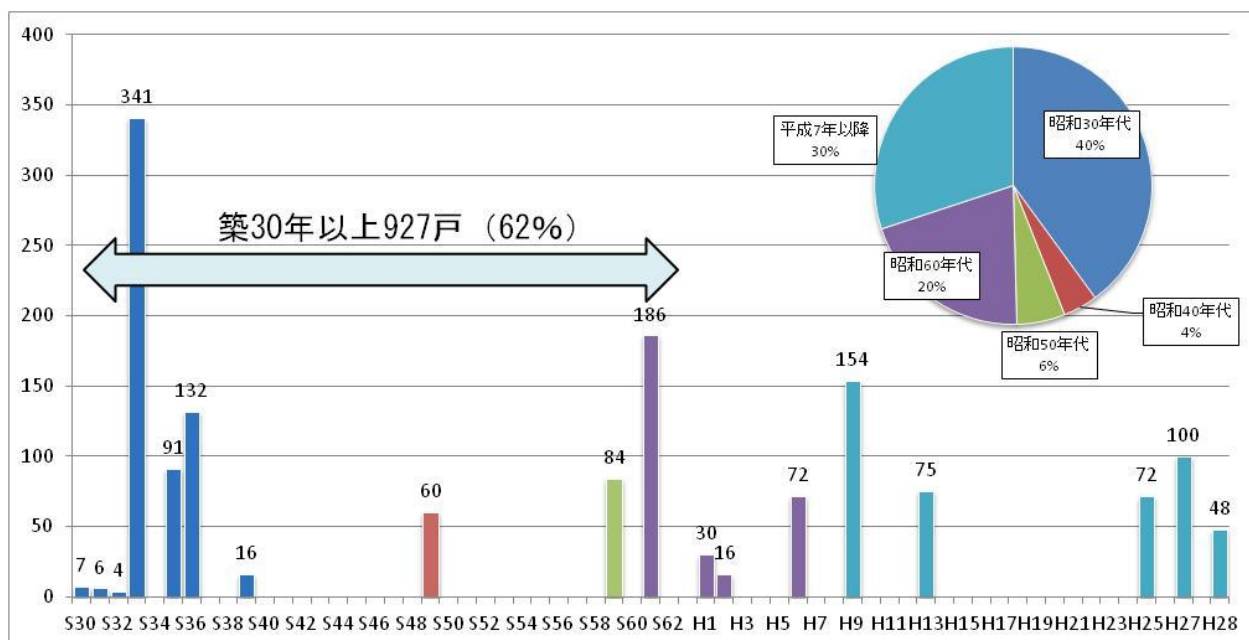
## 1 市営住宅の変遷

八王子市の市営住宅は、戦後の住宅難を解消すべく昭和26年の高倉団地建設に始まり、続いて明神団地、子安団地、大和田団地、大谷団地と続き大谷団地では準耐火造の連続平屋建（長屋造り）を始めて建設しました。また、昭和34年には旧浅川町を編入する際に町営住宅123戸を引き継ぎました。

その後昭和36年、37年には建設のピークを迎え、長房第一団地、長房第二団地をはじめとして2年間で400戸を建設しました。新規の建設は平成6年に市営住宅で初めて高層耐火造を採用した大和田台3号棟が最後となっており、昭和59年以降は建て替えに主力を移しております。

平成9年には元本郷団地に一般向け134戸、シルバーハウジング<sup>※1</sup>を20戸建設し、平成13年には西中野団地に75戸を建設しました。その後、中野団地220戸が平成29年に竣工し、建設延戸数は2,256戸に至りましたが、老朽化や建替えに伴う解体除去、用途廃止も764戸にのぼり、平成29年4月1日現在の管理戸数は1,492戸となっています。

### ■ 市営住宅建設年の状況



※1 シルバーハウジング：高齢者の安全や利便に配慮した設計を行うとともに、福祉サービスが適切に受けられるように配慮された、公的住宅供給主体が建設する集合住宅。65歳以上の健康な単身者または高齢者のみ世帯を対象とし、入居者の生活指導・相談、緊急時の対応などを行うライフサポートアドバイザー（L S A）を配置する。

## 2 市営住宅ストックの現状

本市が管理している市営住宅は、平成29年4月1日現在で、21団地1,492戸あります。

これには、昭和30年代に建設された団地が、建替えを予定している泉町団地以外に11団地463戸（31.0%）含まれており、そのうち、木造の7団地20戸（1.3%）を用途廃止した場合には、管理戸数は14団地1,472戸となります。更に、用途廃止が決まっている川口団地16戸を廃止した場合は、管理戸数は13団地1,456戸となります。

団地	建設年	経過年数	構造区分	管理戸数
元本郷団地	平成9年	19年	耐火	154
明神団地	平成元年	27年	耐火	30
西中野団地	平成13年	15年	耐火	75
中野団地1号棟	平成25年	3年	耐火	72
中野団地2・3号棟	平成27年	1年	耐火	100
中野団地4・5号棟	平成29年	0年	耐火	48
大和田台団地1・2号棟	昭和49年	42年	耐火	60
大和田台団地3号棟	平成6年	22年	耐火	72
大和田団地	昭和59年	32年	耐火	84
新地団地	昭和32年	59年	木造	2
中原団地	昭和31年	60年	木造	4
初沢団地	昭和33年	58年	木造	3
落合第一団地	昭和30年	61年	木造	7
落合第二団地	昭和31年	60年	木造	2
落合第三団地	昭和33年	58年	木造	1
小名路団地	昭和32年	59年	木造	1
長房第一団地	昭和33年	58年	簡・耐火	336
長房第二団地	昭和35年	56年	簡2	46
泉町団地	昭和36年	55年	木造・簡平	117
	昭和48年	43年	耐火	15
恩方団地	平成2年	26年	耐火	16
川口団地	昭和39年	52年	簡平	16
榑原団地	昭和35年	56年	簡平	45
高倉団地	昭和61年	30年	耐火	92
大谷団地	昭和61年	30年	耐火	94
◎耐用年数 ・耐火：70年 簡2：45年 簡平・木造：30年				1,492

### 3 市営住宅入居者等の概要

#### (1) 他市との比較

平成 28 年度当初、本市の市営住宅の管理戸数は 1,448 戸であり、これを人口千人当たり  
にすると 2.6 戸となり、多摩 26 市の平均と比べると大きく上回っています。

また、中核市と比較すると、人口千人当たりの市営住宅の戸数は平均を下回っていますが、  
都営住宅を合わせた公営住宅の戸数は 21.7 戸で、中核市の平均を上回っています。

##### ■多摩各市との比較

市名	人口	市営住宅 (戸)	都営住宅 (戸)	市営+都営 (戸)	人口千人当たり戸数		
					市営住宅	都営住宅	市営+都営
八王子市	562,019	1,448	10,741	12,189	2.6	19.1	21.7
立川市	180,277	545	5,190	5,735	3.0	28.8	31.8
三鷹市	183,951	129	3,807	3,936	0.7	20.7	21.4
府中市	257,318	679	4,422	5,101	2.6	17.2	19.8
調布市	227,208	274	4,528	4,802	1.2	19.9	21.1
町田市	427,180	548	8,065	8,613	1.3	18.9	20.2
日野市	182,953	651	2,898	3,549	3.6	15.8	19.4
多摩市	148,155	132	4,887	5,019	0.9	33.0	33.9
26 市平均	158,810	256	3,459	3,715	1.6	21.8	23.4

※人口:平成 28 年 4 月 1 日現在

※住宅戸数:東京都統計年鑑 27 年 3-5

##### ■中核市との比較

市名	人口	市営住宅 (戸)	都営住宅 (戸)	市営+都営 (戸)	人口千人当たり戸数		
					市営住宅	都営住宅	市営+都 道府県営
八王子市	562,019	1,448	10,741	12,189	2.6	19.1	21.7
宇都宮市	521,082	3,633	3,449	7,082	7.0	6.6	13.6
川越市	350,457	1,100	1,480	2,580	3.1	4.2	7.3
越谷市	337,181	250	684	934	0.7	2.0	2.7
船橋市	627,816	1,377	1,260	2,637	2.2	2.0	4.2
柏市	410,033	833	144	977	2.0	0.4	2.4
横須賀市	412,310	4,919	3,693	8,612	11.9	9.0	20.9
西宮市	484,560	9,315	3,656	12,971	19.2	7.5	26.7
中核市平均	394,871	4,255	3,324	7,579	10.8	8.4	19.2

※平成 27 年度中核市長会都市要覧(平成 28 年 3 月 31 日現在)

## (2) 市営住宅の入居者の状況

### ① 家族人員別世帯数

家族人員別世帯数を全市と比較すると、2人世帯の構成比が8.7ポイント、単身世帯の構成比が0.4ポイント高くなっています。

また、単身世帯が39.0%、2人世帯が34.5%と、入居世帯に偏りがあることがわかります。

■ 家族人員別世帯数

(単位:世帯)

区分	市営住宅入居者		全市	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
1人	474	38.9%	96,680	38.6%
2人	420	34.5%	64,570	25.8%
3人	195	16.0%	43,570	17.4%
4人	93	7.5%	32,290	12.9%
5人	26	2.1%	9,790	3.9%
6人以上	9	0.7%	3,460	1.4%
合計	1,217	99.7%	250,360	100.0%

※市営住宅入居者：平成29年4月1日現在

※全市：平成25年 住宅・土地統計調査(36表)

### ② 年齢構成

入居者の年齢構成は65歳以上が43.1%を占め、全市と比較すると、その構成比は17.3ポイント高く、入居者が高齢化しています。

■ 入居者の年齢構成

(単位:人)

区分	市営住宅入居者		全市	
	入居者数	構成比	人口	構成比
29歳以下	675	27.3%	162,092	28.8%
30～39歳	158	6.4%	65,358	11.6%
40～49歳	314	12.8%	88,068	15.6%
50～64歳	253	10.3%	102,171	18.2%
65歳以上	1,062	43.1%	145,084	25.8%
合計	2,462	99.9%	562,773	100.0%

※市営住宅入居者：平成29年4月1日現在

※全市：住民基本台帳(平成29年3月末日)

### ③ 高齢者を含む世帯の状況

市営住宅に入居する総世帯のうち、高齢者を含む世帯が、3分の2以上を占めています。

■ 高齢者を含む世帯の状況

(単位:世帯)

区分	市営住宅入居世帯	
	世帯数	構成比
総世帯	1,217	100.0%
高齢者のいる世帯	822	67.6%
高齢単身世帯	431	35.4%
高齢夫婦世帯	170	14.0%
その他の高齢者世帯	20	1.7%
高齢者を含む世帯	201	16.5%

※市営住宅入居者：平成29年4月1日現在

※高齢者：65歳以上



#### ④居住年数

居住年数をみると、10年から19年が25.1%で最も高く、50年以上も16%近くを占めています。

また、20年以上を合計すると42.2%となり、入居者の居住年数が長期間に及んでいることがわかります。

■居住年数

(単位:人)

年数	入居者数	構成比
5年未満	241	19.8%
5～9年	157	12.9%
10～19年	305	25.1%
20～29年	142	11.7%
30～39年	81	6.6%
40～49年	97	8.0%
50年以上	194	15.9%
合計	1,217	100.0%

※市営住宅入居者：平成29年4月1日現在

#### ⑤収入区分

入居者の収入区分をみると、収入が最も少ない階級である収入分位Ⅰ（0～10%）の世帯数が約80%を占めており、低額所得者のセーフティネットの役目を果たしていることがわかります。

■入居者の収入区分

(単位:世帯)

収入分位		収入区分(月額所得)	世帯数	構成比
I	0～10%	0円～104,000円	972	79.9%
II	10～15%	104,001円～123,000円	51	4.2%
III	15～20%	123,001円～139,000円	28	2.3%
IV	20～25%	139,001円～158,000円	34	2.8%
V	25～32.5%	158,001円～186,000円	47	3.8%
VI	32.5～40%	186,001円～214,000円	23	1.9%
VII	40～50%	214,001円～259,000円	30	2.5%
VIII	50～60%	259,001円～313,000円	22	1.8%
IX	60%～	313,001円～	10	0.8%
合計			1,217	100.0%

※世帯数：平成29年4月1日現在

### (3)住戸タイプの状況

2人以上世帯向けが40.8%で、最も比率が高く、単身者向けの住戸は120戸で全体の8.0%となっています。

■住戸タイプ別戸数

(単位:戸)

住戸タイプ	戸数	構成比
単身者向け(シルバーハウジング含む)	120	8.0%
単身・2人世帯向け	252	16.9%
2人以上世帯向け	609	40.8%
3人以上世帯向け	499	33.5%
車いす単身向け	3	0.2%
車いす世帯向け	9	0.6%
合計	1,492	100.0%

※戸数：平成29年4月1日現在

#### (4) 募集の状況

過去 10 年間の募集の状況をみると、単身者向け及びシルバーハウジングの応募倍率が高くなっています。

また、単身・2人世帯向けも 24.8 倍と応募倍率が高く、少人数世帯向けの住戸の需要が高くなっています。

##### ■過去 10 年の募集の状況

住戸タイプ別応募倍率

(単位:倍)

住戸タイプ	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	平均
単身者向け				100.0	29.3		57.3	54.0		29.5	54.0
単身・2人世帯向け	30.8	23.0	18.9	23.5	23.0	33.2	16.7	26.0	22.4	24.0	24.2
2人以上世帯向け	15.6	14.4	11.9	12.1	14.3	14.3	10.6	15.5	14.0	10.5	13.3
3人以上世帯向け	17.1	11.3	21.1	21.1	20.1	11.2	12.2	12.6	6.8	5.5	13.9
車いす単身向け									1.0		1.0
車いす世帯向け				5.0		4.0				2.5	3.8
シルバーハウジング					32.2		78.0	91.0	60.3		65.4
平均	18.6	13.6	17.1	21.7	20.7	13.7	17.7	19.1	14.3	10.7	16.7

住戸タイプ別募集戸数

(単位:戸)

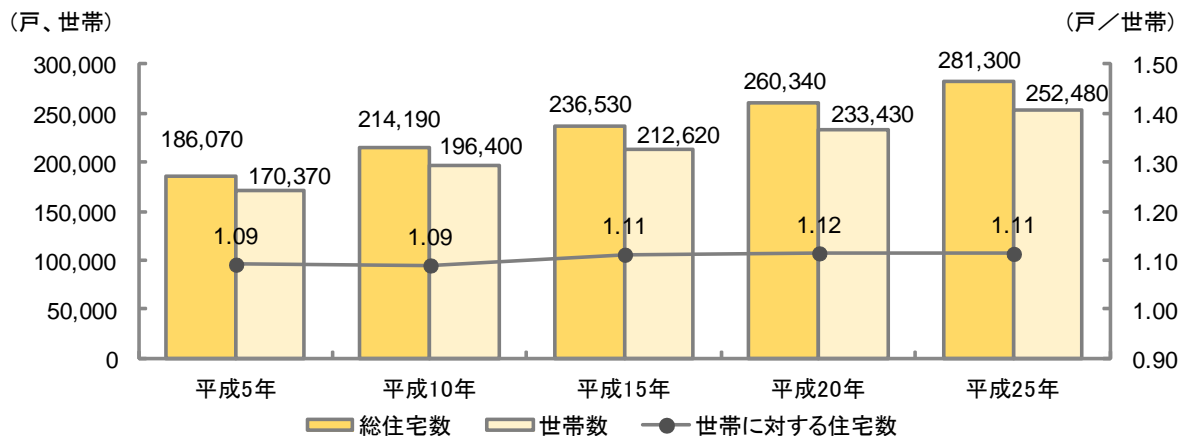
住戸タイプ	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	合計
単身者向け				2	3		4	1		6	16
単身・2人世帯向け	8	6	8	2	4	4	6	8	5	3	51
2人以上世帯向け	18	16	18	14	13	18	17	18	24	53	156
3人以上世帯向け	29	30	20	18	18	27	28	14	21	24	225
車いす単身向け									1		1
車いす世帯向け				1		2				2	3
シルバーハウジング					5		2	2	3		12
合計	55	52	46	37	43	51	57	43	54	88	464

## 4 本市における民間住宅の状況

### (1) 住宅数の状況

本市の住宅数は、平成25年では281,300戸となっており、増加傾向が続いています。また、世帯に対する住宅数は、平成25年では1.11倍で、住宅数が世帯数を上回っています。

#### ■市内総住宅数・世帯数の推移



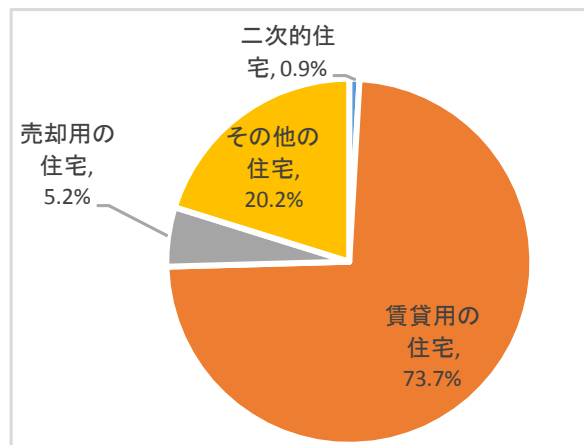
資料：住宅・土地統計調査

### (2) 空き家の状況

平成25年の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が最も多く21,350戸で、全体の73.7%を占めています。

また、市場に関わっていないと考えられる「その他の住宅」は5,850戸あり、そのうち「一戸建」は4,410戸で、約3分の2の2,910戸は腐朽・破損がない空き家となっています。同様に「長屋建・共同住宅・その他」では1,430戸が「その他の住宅」となっており、そのうち91.6%の1,310戸は腐朽・破損がない空き家となっています。

#### ■空き家の内訳<sup>※1</sup>

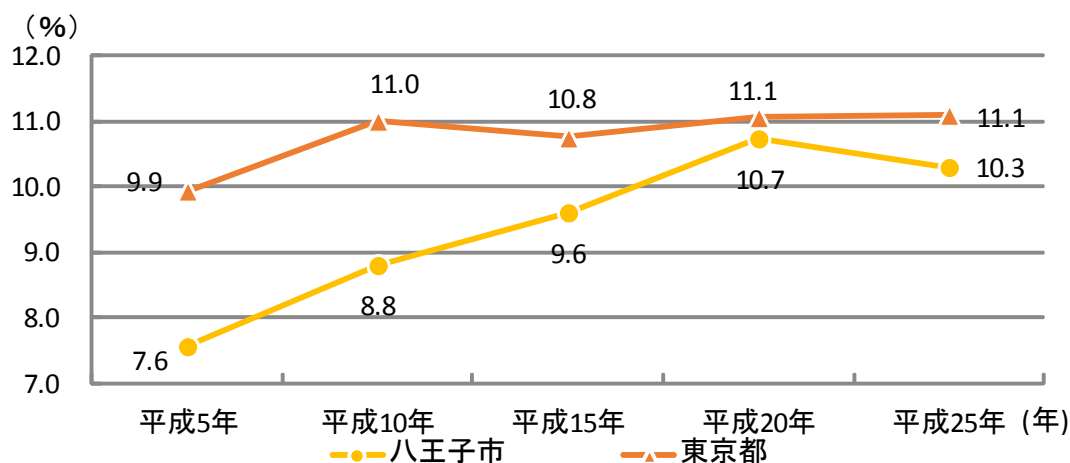


区分	住宅総数	空き家	二 次 的	賃 貸 用	売 却 用	そ の 他
			住 宅	の 住 宅	の 住 宅	の 住 宅
平成20年	260,340	27,960	240	20,280	2,420	5,020
平成25年	281,300	28,980	260	21,350	1,520	5,850

資料：住宅・土地統計調査（単位：戸）

空き家率は平成5年から平成20年まで増加傾向でしたが、平成25年に減少に転じ10.3%となっています。しかし、空き家戸数については、平成20年は27,960戸、平成25年は28,980戸となっており5年間で1,020戸の増加となっています。

■空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

※1 空き家の内訳

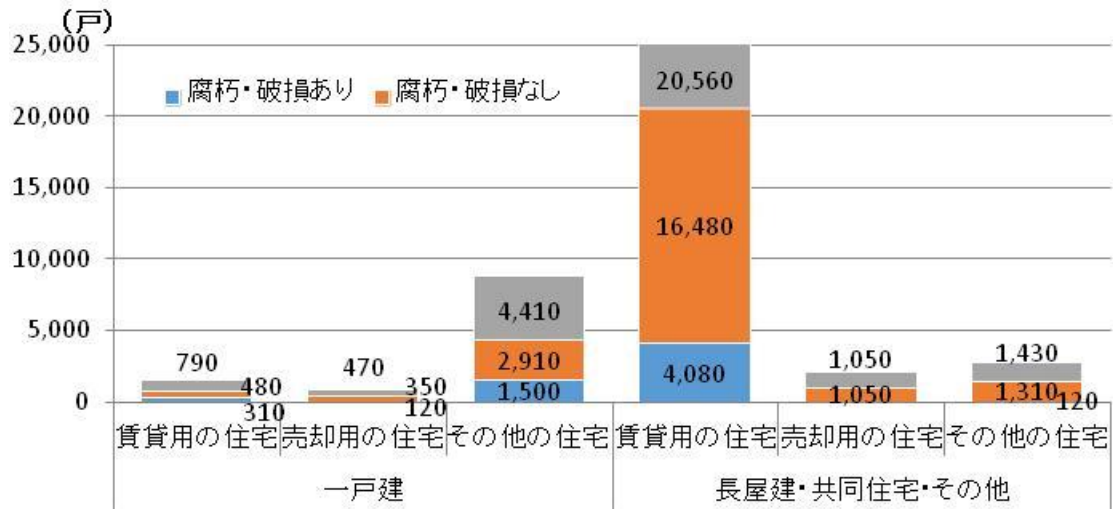
二次的住宅：【別荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保護などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅【その他】ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

■空き家の腐朽・破損状況

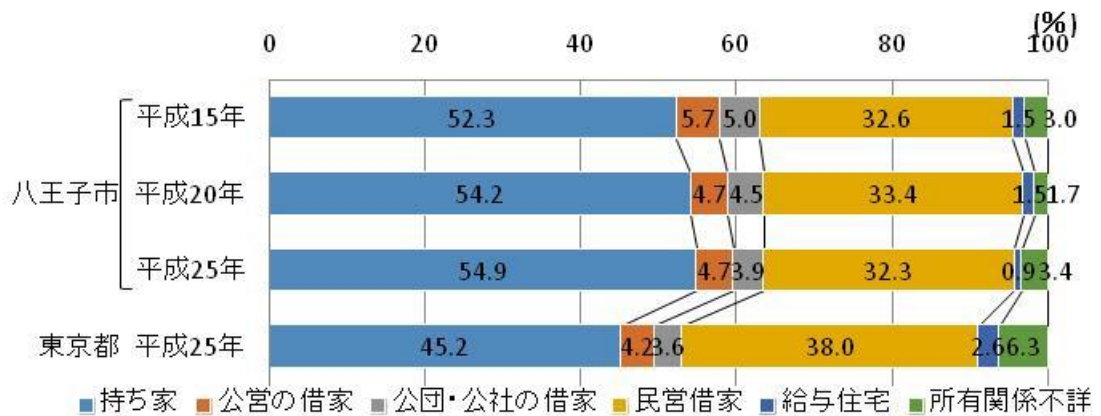


資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

(3) 住宅の種類・所有関係の状況

平成 25 年では、本市の持ち家率は 54.9%と最も多く、次いで民営借家 32.3%となっています。また、持ち家率は、東京都平均より 9.7 ポイント高くなっています。

■所有関係別主世帯数の割合

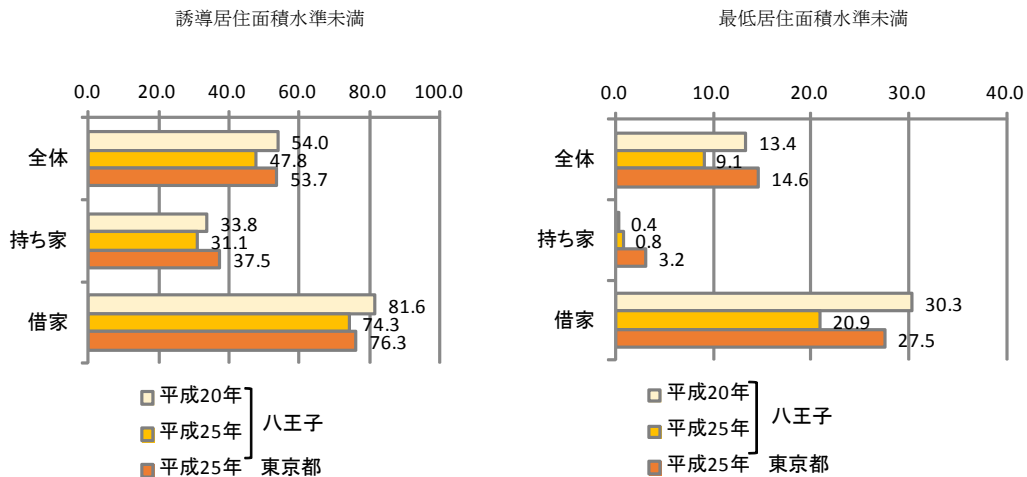


資料：住宅・土地統計調査

#### (4) 居住面積水準未達世帯の状況

平成25年の本市の誘導居住面積水準未達世帯の割合は、「全体」47.8%、「持ち家」31.1%、「借家」74.3%となっており、5年前の平成20年の水準より良好になっています。  
また、平成25年の本市の最低居住面積水準未達世帯の割合は、「全体」9.1%、「持ち家」0.8%、「借家」20.9%となっており、「全体」「借家」の水準が平成20年より改善されています。

##### ■持ち家・借家別居住面積水準未達世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査

##### ※居住面積水準について

###### ■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者25㎡ ② 2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

###### ■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

###### (1)一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者55㎡ ② 2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

###### (2)都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者40㎡ ② 2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

###### ■世帯人数別の面積例

区分		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

注1)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

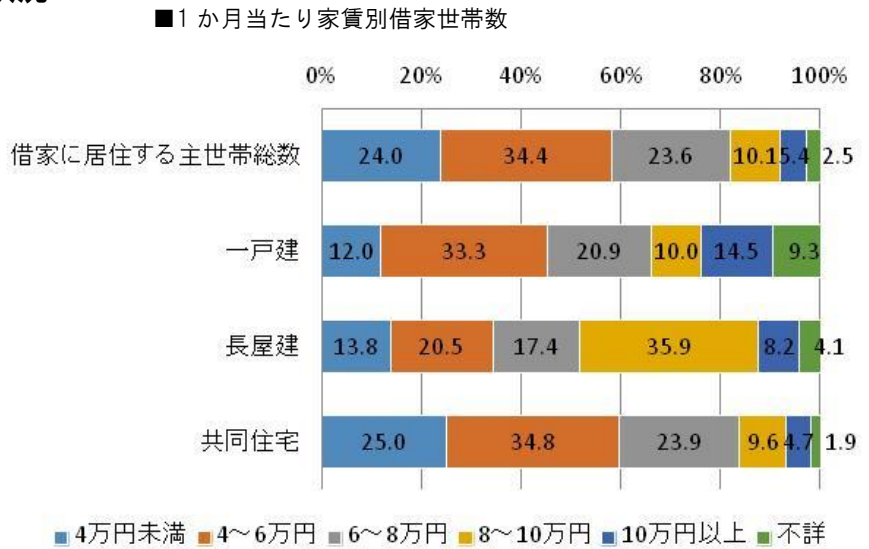
注2)世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

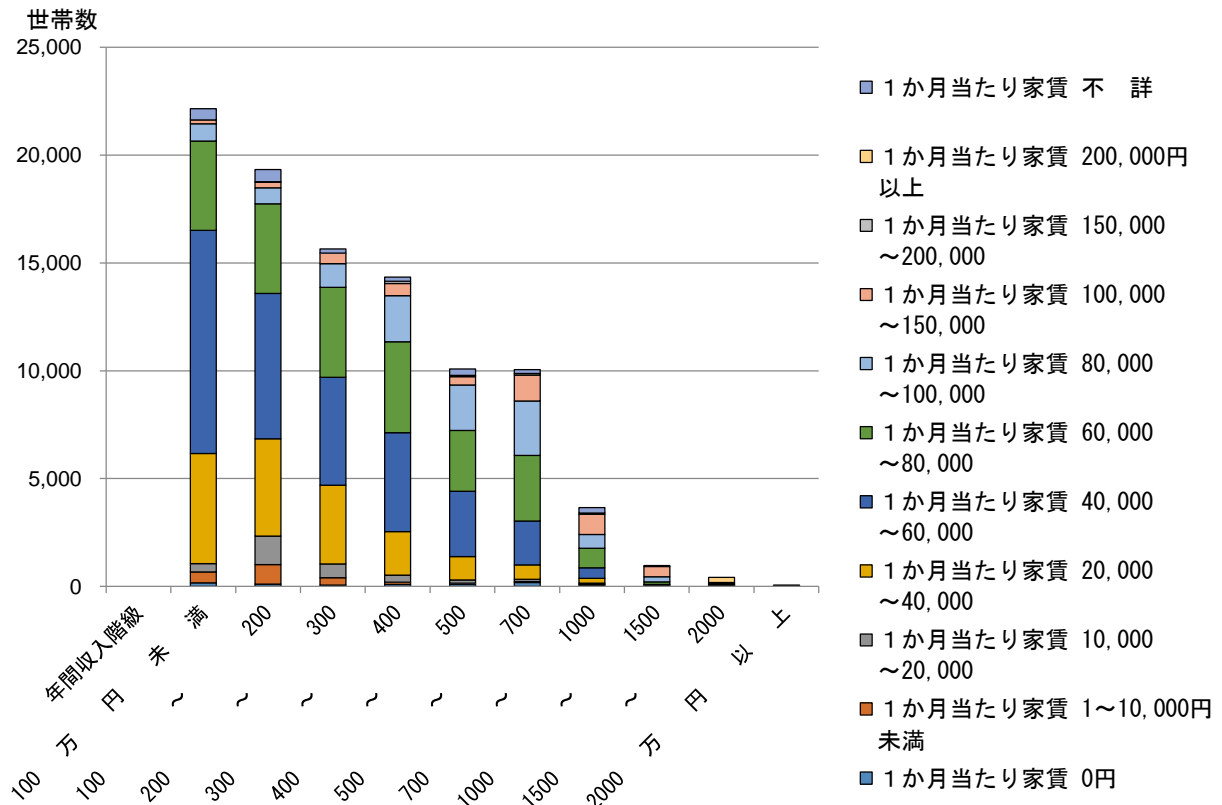
### (5) 家賃別借家世帯数の状況

借家に居住する世帯のうち、4～6万円の家賃の割合が多く、6万円以下の借家は全体の半数を超えています。また、共同住宅は家賃が低く、長屋建ては高い傾向にあることがわかります。



### (6) 借家世帯の年収と家賃の状況

借家世帯で最も世帯数が多い収入階級は 100 万円未満の階級となっており、この階級の約 46%にあたる世帯の家賃が 4 万円～6 万円となっております。これは収入の約 6 割が家賃負担となっている状況で、困窮世帯が多いことがわかります。

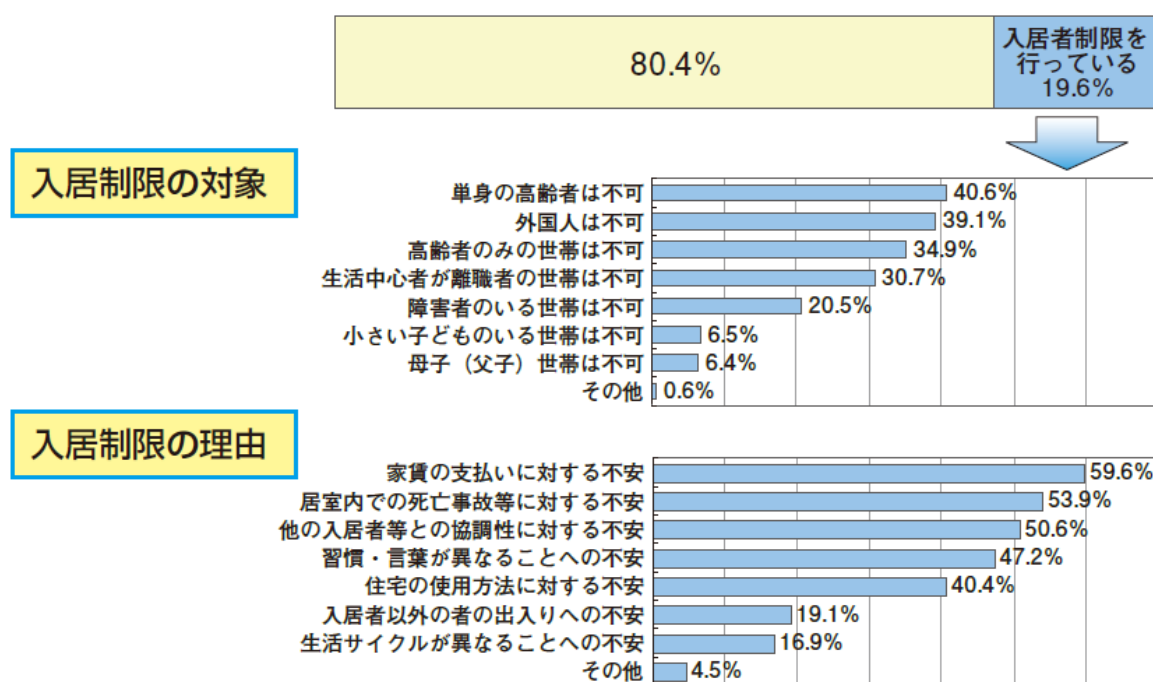


資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

## (7) 入居制限の状況

民間の賃貸住宅では、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居に対して、拒否感を有する大家もあり、一部では入居制限がなされている現状があります。

### ■民間賃貸住宅の入居制限の状況（全国）



資料：(財) 日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(H22年実施)



## 5 本市における人口等の状況

### (1) 人口の推移

本市の総人口は、平成24年の564,500人から平成28年には1,272人減少し、563,228人となっています。

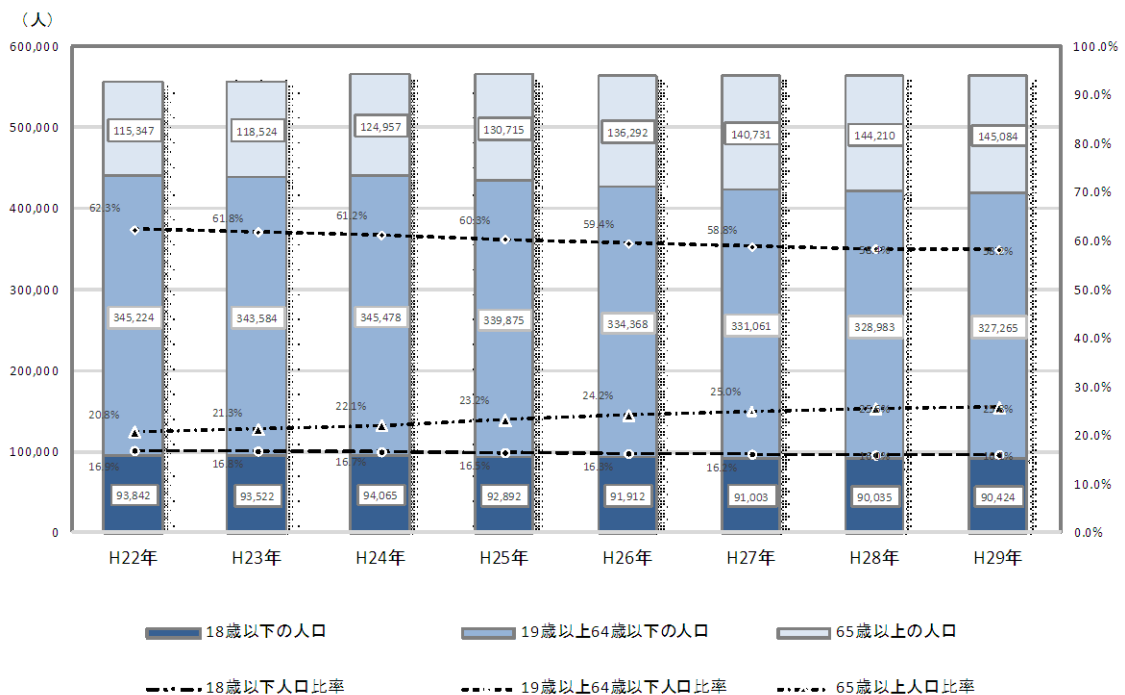
そのうち、18歳以下の人口は、4,030人減少し、平成28年には90,035人、総人口に占める比率は16.0%となっています。また、19歳以上64歳以下の人口は、16,495人減少し、平成28年には328,983人、総人口の58.4%となっています。

一方、65歳以上の人口は19,253人増加し、平成28年には144,210人で、総人口の25.6%となっています。

#### ■人口の推移

区分	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年
総人口	554,413	555,630	564,500	563,482	562,572	562,795	563,228	562,773
18歳以下の人口	93,842	93,522	94,065	92,892	91,912	91,003	90,035	90,424
18歳以下人口比率	16.9%	16.8%	16.7%	16.5%	16.3%	16.2%	16.0%	16.1%
19歳以上64歳以下の人口	345,224	343,584	345,478	339,875	334,368	331,061	328,983	327,265
19歳以上64歳以下人口比率	62.3%	61.8%	61.2%	60.3%	59.4%	58.8%	58.4%	58.2%
65歳以上の人口	115,347	118,524	124,957	130,715	136,292	140,731	144,210	145,084
65歳以上人口比率	20.8%	21.3%	22.1%	23.2%	24.2%	25.0%	25.6%	25.8%

資料：住民基本台帳(各年12月末日、平成29年のみ3月末日)(単位：人)



資料：住民基本台帳(各年12月末日、平成29年のみ3月末日)(単位：人)

## (2) 年齢別人口構成

本市の住民基本台帳における人口総数は、平成29年3月末日で562,773人となっており、人口ピラミッドの形をみると、第1次、第2次のベビーブーム世代の層に加え、10代後半から20代前半に大きなふくらみがあります。これは、大学入学による人口の流入という、市内に21大学等が立地する本市の学園都市の特徴によるものと考えられます。

### ■年齢別人口構成

合 計		
男	女	総数
281,849	280,924	562,773

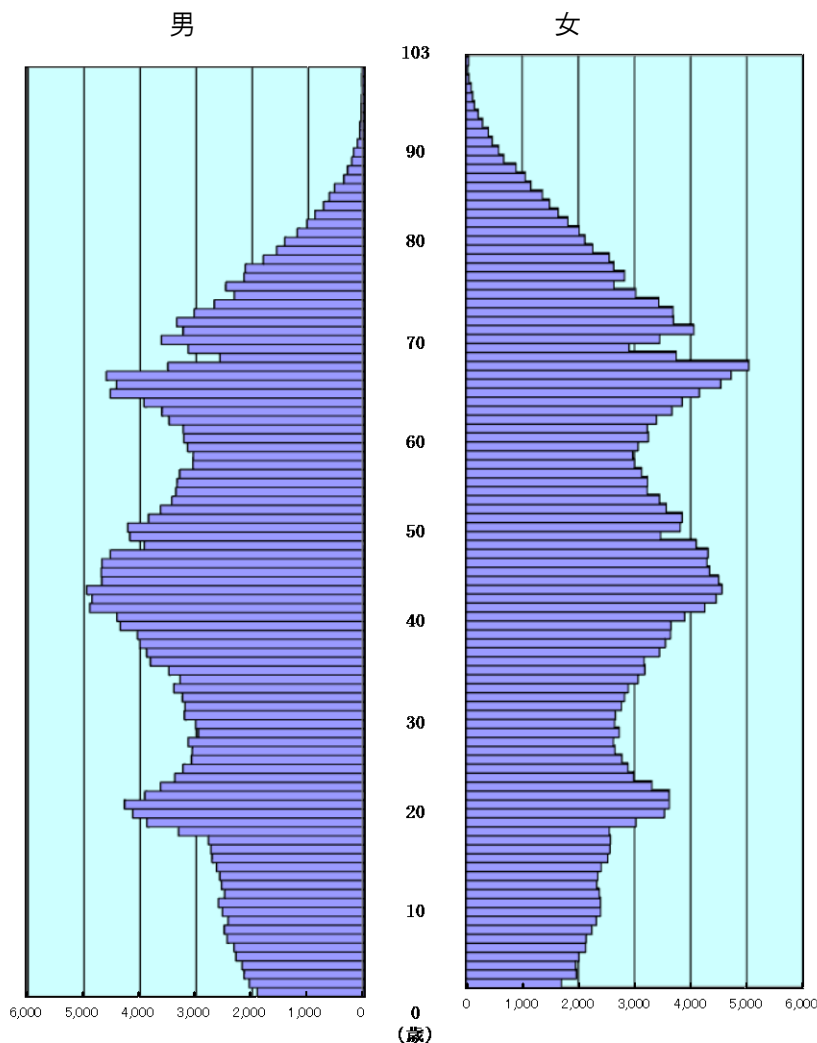
0歳～14歳人口 <small>※年齢不詳者を除く</small>			
男	女	総数	比率
35,102	33,215	68,317	12.14%

平均年齢		
男	女	総数
44.37	47.09	45.73

15歳～64歳人口			
男	女	総数	比率
181,454	167,918	349,372	62.08%

65歳以上人口			
男	女	総数	比率
63,293	79,791	145,084	25.78%

### ■年齢別人口構成図



資料：住民基本台帳（平成29年3月末日現在）

### (3) 世帯構成

本市の世帯数の推移をみると、年々増加傾向にあります伸び率は鈍化しており、平成29年3月末日で262,798世帯となっています。

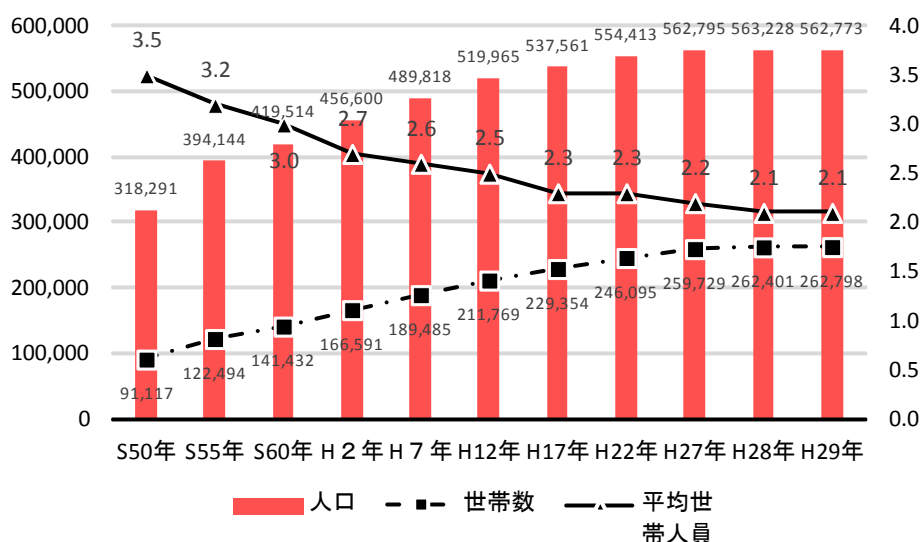
一方、一世帯当たりの平均世帯人員は、年々減少傾向にあり、平成29年3月末日では2.1人となっています。

#### ■世帯人員の推移

区分	S50年	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	H28年	H29年
人口	318,291	394,144	419,514	456,600	489,818	519,965	537,561	554,413	562,795	563,228	562,773
世帯数	91,117	122,494	141,432	166,591	189,485	211,769	229,354	246,095	259,729	262,401	262,798
平均世帯人員	3.5	3.2	3.0	2.7	2.6	2.5	2.3	2.3	2.2	2.1	2.1

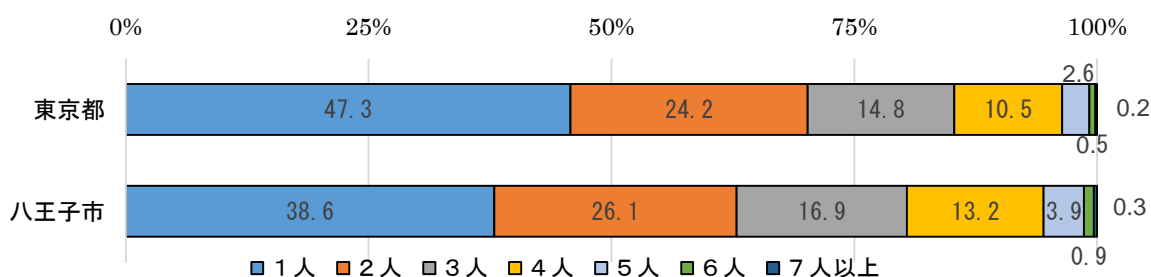
資料：住民基本台帳（各年12月末日、平成29年のみ3月末日）

#### ■世帯数等の推移



資料：住民基本台帳（各年12月末日、平成29年のみ3月末日）

#### ■世帯人員別世帯構成比

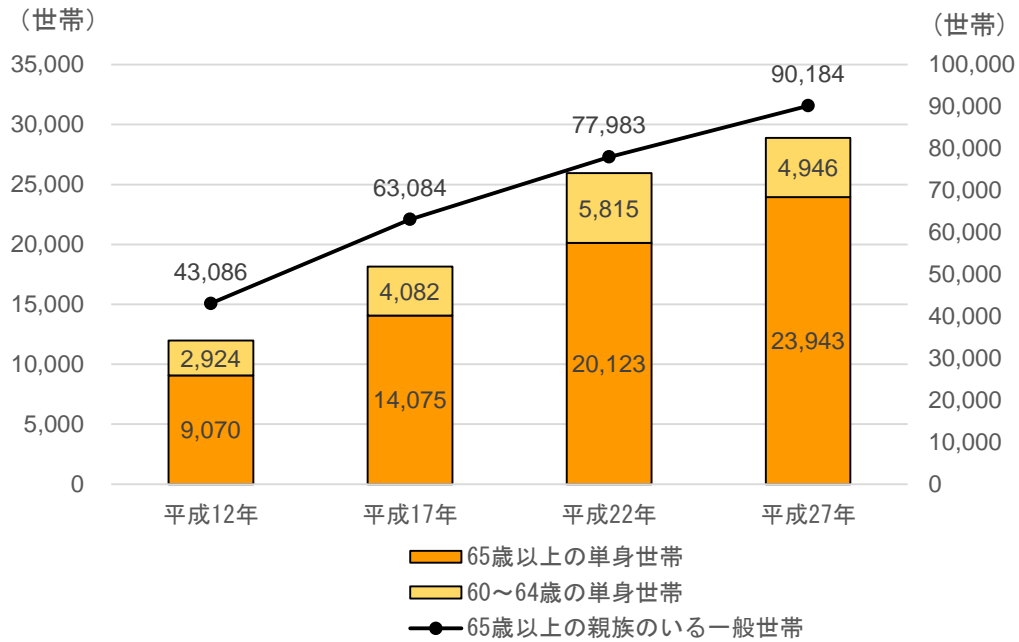


資料：平成27年 国勢調査

#### (4) 高齢者世帯

国勢調査によると、65歳以上の高齢者のいる世帯は年々増加しています。また、60歳以上の単身世帯も年々増加しており、平成27年には28,889世帯あります。

■ 高齢者世帯数の状況



資料：国勢調査

# 第3 市営住宅の役割とめざす方向性

## 1 市営住宅に求められていること

公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としています。（公営住宅法第1条）

しかし、近年、少子高齢化、人口減少、世帯減少など、社会情勢の変化等に伴い、新たな住宅課題に対応する必要性が生じています。

更に国においては、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、平成29年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部を改正し、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅確保要配慮者の市営住宅を含めた賃貸住宅への入居の支援に取り組むこととなりました。市営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者はもちろんのこと、住まいを確保しにくい高齢者、障害者、子育て世帯等に対して公平・的確に供給することが求められています。

また、生活の場ということにおいては、住宅というハード面だけでなく、高齢者や子育て世代等がより生活しやすい場所として、生活支援サービスや見守りなどソフト面での福祉施策とも連携した取り組みが求められているとともに、市営住宅が「地域」を形成する一部であることを踏まえ、良好な地域コミュニティの形成や安全で安心なまちづくりへの寄与という視点に立った取り組みを進めていくことも必要となっています。



## 2 市営住宅の役割

### （1）住宅セーフティネット機能としての役割

#### ① 低額所得者への対応

所得が低く、かつ、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が確保できない世帯に、低廉な家賃で住宅を提供し、低所得者層の生活の安定を図ること。

#### ② 住宅確保要配慮者への対応

住まいを確保しにくい住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）が、住戸を確保しやすくすること。

#### ③ 一時的住宅困窮者（被災者、DV被害者等）への対応

火災や災害などにより住宅を失った被災者や、DVや犯罪の被害者等、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対する支援として、生活の基盤となる住宅を一時的・緊急的に提供すること。



## （２）高齢者・障害者世帯の生活支援としての役割

住まいの確保や生活面において配慮を要す高齢者や障害者が、住まいの確保とともに安心して生活できる住環境を提供すること。

## （３）子育て世帯（ひとり親世帯を含む）の生活支援としての役割

経済的、住宅規模的に民間借家市場では良好な住宅が確保できない子育て期の若年層世代が、安心して子育てが行える住宅・住環境を提供すること。

## （４）地域コミュニティの形成の一端を担う役割

市営住宅が「地域」を形成する一部であることを踏まえ、地域内の貴重な公的空間という視点から、良好な地域コミュニティの形成や安全・安心な地域づくりに寄与すること。

# 3 市営住宅のめざす方向性

## （１）住宅セーフティネット機能の充実

### ① 住宅困窮者（低額所得者）への対応

所得が低く、かつ、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が確保できない世帯について、従来どおり、市営住宅での住戸提供により対応していくことを基本とした中で、既存の住宅ストック数を勘案し、より住宅に困窮する世帯へ、公平かつ適切に市営住宅を供給できる仕組みを導入していきます。

### ② 住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）への対応

住まいを確保しにくい住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）に対して現状行っている優遇制度や入居に際しての保証人制度について見直しを行い、より住宅を確保しやすい仕組みづくりを行います。

### ③ 一時的住宅困窮者（被災者、DV被害者等）への対応

火災や災害などにより住宅を失った被災者や、DVや犯罪の被害者等、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対し、その必要度に応じて市営住宅が提供できるよう関係所管との連携を強化して行きます。

## （２）福祉施策との連携

### ① 高齢者・障害者への対応

必要に応じた既存ストックにおけるバリアフリー化や低層階への住み替えなどの取り組みを推進します。

また、より安心して生活できる住環境を整備するため、柔軟で効率的な見守り体制や生活支援などソフト面におけるサービス提供の仕組みづくりに福祉部局と連携して取り組みます。市営住宅の需要状況によっては、管理面等に支障のない範囲で、空き住戸の用途廃止や社会福祉法人等への使用許可等により、市営住宅内における福祉事業の導入等も検討し、当該団地やその周辺地域の福祉施策の充実をめざします。

## ② 子育て世帯（ひとり親世帯を含む）への対応

より安心して生活できる住環境を整備するため、柔軟で効率的な見守り体制や生活支援などソフト面におけるサービス提供の仕組みづくりに福祉部局と連携して取り組みます。



## （３）地域コミュニティの活性化等への対応

### ① 地域コミュニティ活動の場の提供等

市営住宅は、立地する地域内の貴重な公的空間という視点から、市営住宅施設の積極的な地域開放をめざし、地域コミュニティ活動の場として、地域住民に提供していきます。

例えば、集会所を地域団体等が運営する交流の場として活用するなど、周辺地域と一体となった良好なコミュニティ形成に取り組みます。



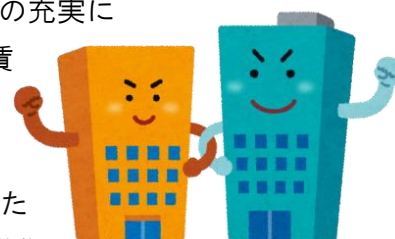
### ② 世代間交流への対応

高齢化の進行などにより、コミュニティの希薄化が懸念されていることから、多様な世代が居住する魅力ある市営住宅となるよう、入居者募集時における若年層や子育て世帯への住宅割当、優先入居などを実施し、団地内における多世代居住を推進していきます。



## 4 住宅セーフティネットの視点から考える民間賃貸住宅との連携

市営住宅は住宅セーフティネットの中核をなすもので、その機能の充実に向け取り組んでいきますが、住宅セーフティネットの構築は、民間賃貸住宅を含めた重層的かつ柔軟な形成が必要です。国では、平成29年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部の改正により、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅確保要配慮者の市営住宅を含めた賃貸住宅への入居の支援に取り組むことから、民間賃貸住宅との連携による対応を図っていきます。



# 第4 市営住宅の整備方針

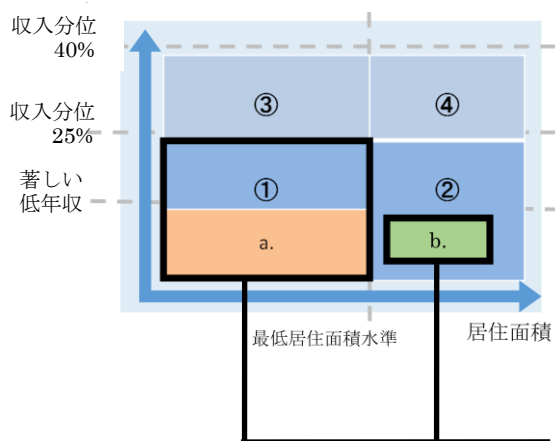
## 1 基本的な考え方

- ① 平成 38 年度における市営住宅必要ストック数の推計結果を基本として、必要となる住宅ストックの確保を図ります。
- ② 建物の安全面を第一に考えながら、既存の市営住宅ストックを最大限活用していくことを基本に、それぞれの状況に応じた維持保全、改善等を行い、居住環境の向上を図ります。
- ③ 人口減少社会の到来など社会環境の変化を踏まえながら、将来的な維持管理コストも考慮した中で、住戸数の過不足に対しても柔軟な対応が可能となる整備手法とします。
- ④ 国が構築中である新たな住宅セーフティネット制度の動向等を踏まえながら、本市における重層的な住宅セーフティネットの中核としての整備を図ります。
- ⑤ 市営住宅を補完する住宅として、既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの住宅供給による整備を図ります。

## 2 市営住宅必要ストック数の推計

国土交通省セーフティネット供給量算出プログラムにより平成 38 年度の公営住宅入居資格世帯のうち、公営住宅を必要とする緊急度の高い世帯の数を算出し、独自推計により平成 38 年度までの 10 年間に公営住宅を退去する世帯の数を考慮し市営住宅必要ストック数を推計します。

### (1) 平成 38 年度における公営住宅需要世帯【①+b.】



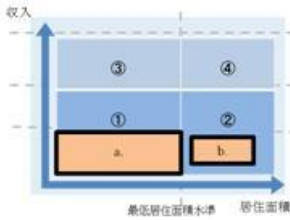
国土交通省セーフティネット供給量算出プログラムによる、平成 38 年度の公営住宅入居資格世帯は 8,683 世帯です。このうち、収入分位 25%未満かつ最低居住面積水準未満の類型及び最低居住面積水準以上であるが著しい低年収未満かつ高家賃負担世帯【①+b.】を、公営住宅を必要とする緊急度の高い世帯（以下「公営住宅需要世帯」という。）と位置付け、当該世帯に対し公営住宅を確保していきます。

### (2) 公営住宅需要世帯以外の公営住宅入居資格世帯への住宅供給

公営住宅需要世帯以外の公営住宅入居資格世帯【上記の図②③④】への住宅供給については、既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの住宅供給による整備を図るため、公営住宅需要世帯の対象からは外れています。



【参考】(国)



国土交通省作成の住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアルにおいて、公営住宅等による100%算入を原則としている世帯は左記のとおり【a.+b.】となっていますが、本計画では公営住宅需要世帯をより多くの範囲の世帯【①+b.】として考えています。

(3) 公営住宅需要世帯の公営住宅入居 シミュレーション

○公営住宅需要世帯数及び公営住宅退去世帯数

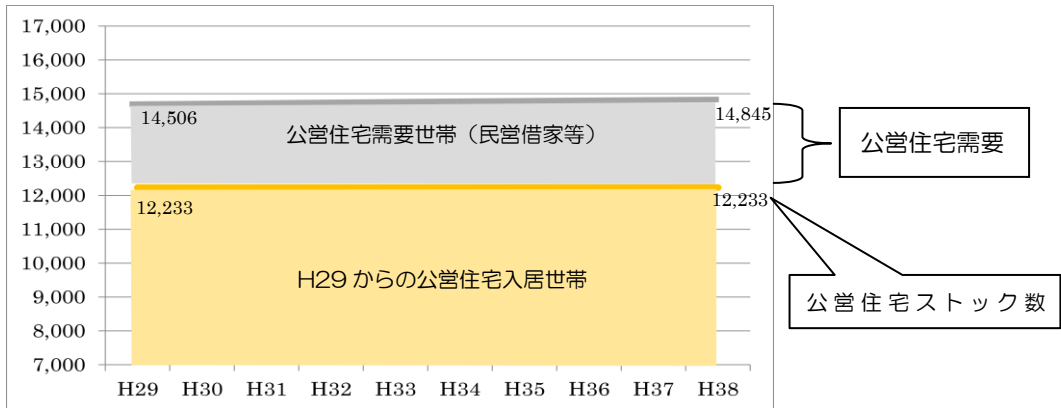
公営住宅需要世帯数①+b 2,610 世帯 ≤ 10年間の公営住宅退去世帯数 4,540 世帯

平成 38 年度において、民間借家に居住している公営住宅需要世帯数は 2,610 世帯と推計されますが、平成 29 年度からの 10 年間で公営住宅の退去世帯数は 4,540 世帯と推計されます。そこで、退去住戸を活用することにより需要が解消され、平成 38 年度に必要なストック数は 10,305 戸(都:9,017 戸、市:1,288 戸)となります。現在のストック数 12,233 戸(都:10,741 戸、市:1,492 戸)から、1,928 戸(都:1,724 戸、市:204 戸)の余剰分が発生すると推計されます。

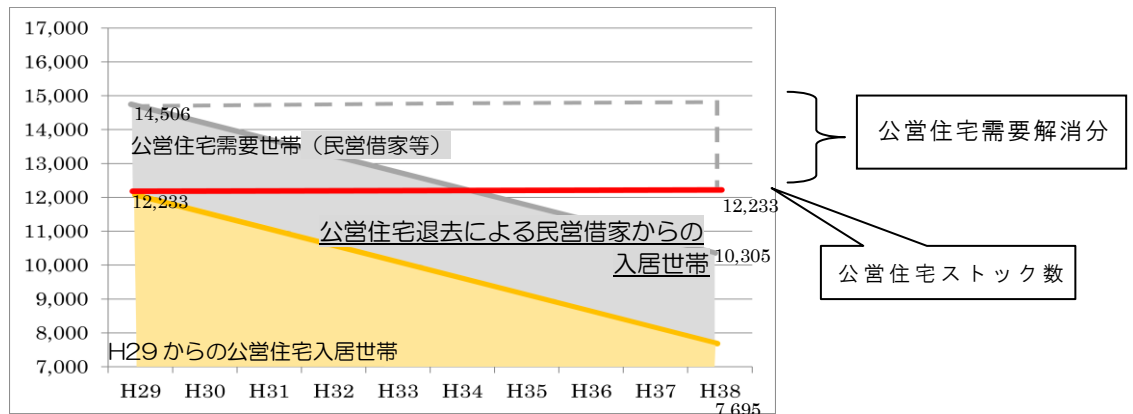
※年間退去率(【募集戸数/入居世帯数】により算出)は都営 3.94%・市営 4.05%となっており、年間 454 世帯の退去数と推計しています。

○公営住宅需要世帯数及び公営住宅入居世帯数の推移(平成 29 年度～平成 38 年度)

A. 10年間公営住宅からの退去がないと仮定した場合



B. 公営住宅からの退去を考慮した場合



○各年度における必要ストック数等の状況

	【公営住宅需要世帯】	【公営住宅】 現ストック数 12,233 戸 (都 10,741 市 1,492)
平成 29 年度	<p>【需要世帯】 ①+b.=2,595 世帯</p>	<p>(A)公営住宅入居世帯数 12,233 世帯</p> <p>公営住宅必要ストック数 14,828 戸 〔需要世帯数+公営住宅入居世帯数〕 〔 2,595 + 12,233 〕</p> <p>●公営住宅必要ストック数 14,828 戸 (都:12,977 戸 市:1,853 戸)</p> <p>●公営住宅不足数 2,597 戸 (都:2,236 戸 市:361 戸)</p>
平成 34 年度	<p>【需要世帯】 ①+b.=2,609 世帯</p>	<p>(A)公営住宅入居世帯数 9,511 世帯</p> <p>公営住宅必要ストック数 12,120 戸 〔需要世帯数+公営住宅入居世帯数〕 〔 2,609 + 9,511 〕</p> <p>●公営住宅必要ストック数 12,120 戸 (都:10,605 戸 市:1,515 戸)</p> <p>●公営住宅不足数 △113 戸 (都:△136 戸 市:23 戸)</p>
平成 38 年度	<p>【需要世帯】 ①+b.=2,610 世帯</p>	<p>(A)公営住宅入居世帯数 7,695 世帯</p> <p>公営住宅必要ストック数 10,305 戸 〔需要世帯数+公営住宅入居世帯数〕 〔 2,610 + 7,695 〕</p> <p>●公営住宅必要ストック数 10,305 戸 (都:9,017 戸 市:1,288 戸)</p> <p>●公営住宅不足数 △1,928 戸 (都:△1,724 戸 市:△204 戸)</p>

(4) 公営住宅需要世帯への対応

公営住宅ストック数に変動がない場合、市営住宅の需要は平成 34 年度までは供給不足となっているが平成 35 年度以降は需要が解消されるため、短期間は借上げ等で公営住宅需要世帯に対応します。

### (5) 市営住宅必要ストック数

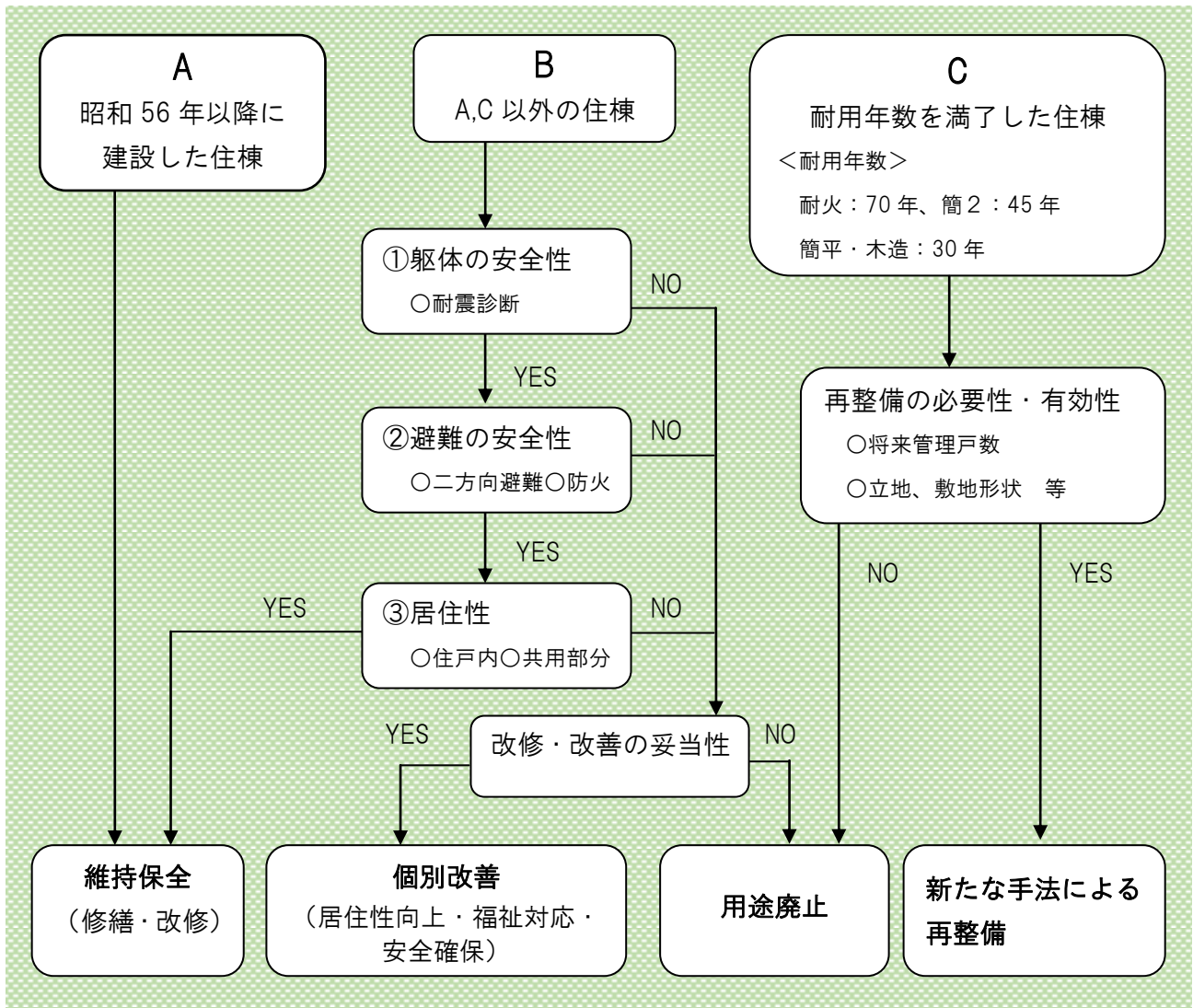
以上の推計結果から、今後の市営住宅必要ストック数は次のとおりとなります。

年度	市営住宅必要ストック数
平成 34 年度	1, 5 1 5
平成 38 年度	1, 2 8 8

## 3 既存の市営住宅ストックの活用に関する検討

個々の住宅における活用の可否・方向性について、そのタイプ別位置付けを検討する。

### (1) 検討フロー



## (2) 検討結果

### ① 維持保全とするもの 954 戸

団地名	建設年	経過年数	構造区分	管理戸数	A 昭和56年 以降建設	B A,C以外	C 耐用年数 満了	活用手法
元本郷団地	平成9年	19年	耐火	154	○	-	-	維持保全
明神団地	平成元年	27年	耐火	30	○	-	-	維持保全
西中野団地	平成13年	15年	耐火	75	○	-	-	維持保全
中野団地 1号棟	平成25年	3年	耐火	72	○	-	-	維持保全
中野団地 2・3号棟	平成27年	1年	耐火	100	○	-	-	維持保全
中野団地 4・5号棟	平成29年	0年	耐火	48	○	-	-	維持保全
大和田台団地 3号棟	平成6年	22年	耐火	72	○	-	-	維持保全
大和田団地	昭和59年	32年	耐火	84	○	-	-	維持保全
泉町団地	昭和36年	55年	木造 簡平	117	-	-	○	維持保全
恩方団地	平成2年	26年	耐火	16	○	-	-	維持保全
高倉団地	昭和61年	30年	耐火	92	○	-	-	維持保全
大谷団地	昭和61年	30年	耐火	94	○	-	-	維持保全

※泉町団地 117 戸については建替えを決定しているため、建替え後の判定を考えた場合に「維持保全」としている。

### ② 個別改善とするもの 225 戸

団地名	建設年	経過年数	構造区分	管理戸数	A 昭和56年 以降建設	B A,C以外	C 耐用年数 満了	活用手法
大和田台団地 1・2号棟	昭和49年	42年	耐火	60	-	○	-	個別改善
長房第一 団地	昭和33年	58年	耐火	150	-	○	-	個別改善
泉町団地	昭和48年	43年	耐火	15	-	○	-	個別改善

③ 用途廃止とするもの 82 戸

団地名	建設年	経過年数	構造区分	管理戸数	A 昭和56年 以降建設	B A,C以外	C 耐用年数 満了	活用手法
新地団地	昭和32年	59年	木造	2	-	-	○	用途廃止
中原団地	昭和31年	60年	木造	4	-	-	○	用途廃止
初沢団地	昭和33年	58年	木造	3	-	-	○	用途廃止
落合第一 団地	昭和30年	61年	木造	7	-	-	○	用途廃止
落合第二 団地	昭和31年	60年	木造	2	-	-	○	用途廃止
落合第三 団地	昭和33年	58年	木造	1	-	-	○	用途廃止
小名路団地	昭和32年	59年	木造	1	-	-	○	用途廃止
長房第二 団地	昭和35年	56年	簡2	46	-	-	○	用途廃止
川口団地	昭和39年	52年	簡平	16	-	-	○	用途廃止

④ 新たな手法による再整備とするもの 231 戸

団地名	建設年	経過年数	構造区分	管理戸数	A 昭和56年 以降建設	B A,C以外	C 耐用年数 満了	活用手法
長房第一 団地	昭和33年	58年	簡平	54	-	-	○	再整備
長房第一 団地	昭和33年	58年	簡2	132	-	-	○	再整備
榑原団地	昭和35年	56年	簡平	45	-	-	○	再整備

(3) 市営住宅必要ストック数との比較

※各年度において、用途廃止と位置付けた団地をすべて廃止した場合での比較

〈平成34年度〉

区分	維持保全	個別改善	再整備	計(A)
戸数	954	225	231	1,410

市営住宅必要ストック数(B)	(A)-(B)
1,515	△105

〈平成38年度〉

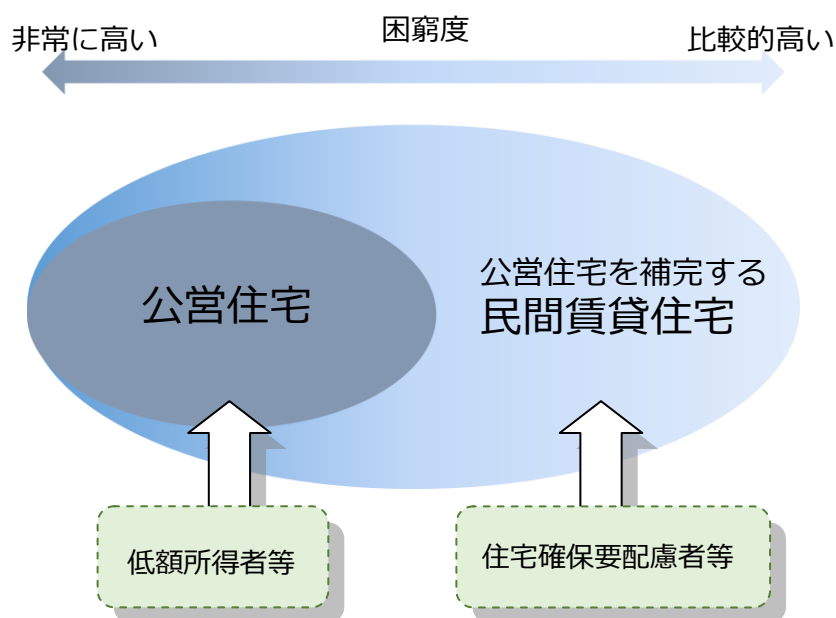
区分	維持保全	個別改善	再整備	計(A)
戸数	954	225	231	1,410

市営住宅必要ストック数(B)	(A)-(B)
1,288	122

## 4 市営住宅の整備方針

少子高齢化や人口減少社会の到来、空き家の増加などの社会環境等の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、国においても「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部を改正し、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「新たな住宅セーフティネット制度」を創設しました。その中で、市営住宅は住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に的確に供給する役割を求められています。

そこで、民間賃貸住宅を含めた既存の住宅ストックを最大限活用していくことを基本に、市営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、住宅確保要配慮者に対する居住支援制度との連携、役割分担を踏まえ、将来的な住宅確保要配慮者数の予測に基づき、民間賃貸住宅の借上げなど、需要に応じた柔軟な対応が可能となる手法による的確かつ計画的な整備を進めていきます。



### (1) 既存ストックの適正な維持管理の推進

#### ① 計画的な維持管理による長寿命化の推進

既存の住宅ストックについて、市の財政状況を考慮しながらも、入居者の安全確保を基本とした改善を進めるとともに、計画的な修繕を行い施設の長寿命化を図ります。また、外壁等の修繕に際しては、周辺のまちなみ、景観との調和を図っていきます。

#### ② 環境負荷の低減への取り組み

環境負荷の低減を図るため、設備機器の更新時において、高効率化や省エネルギー化、省資源化を推進し、環境負荷の低減を図ります。

#### ③ 居住性向上への取り組み

個別改善とする団地で、必要なバリアフリー対応等がなされていない住戸については、高齢者等に配慮した改善を行い、安全で安心して生活できる居住環境の整備に取り組めます。

## **(2) 既存民間住宅の借上げによる再整備**

新たな手法による再整備とする団地については、既存の住宅を将来的に除却していくこととなりますが、それに代わる新たな住宅を建設するのではなく、既存民間住宅の空き住戸を活用した借上げ方式などにより再整備を図ります。民間住宅を活用することから、再整備にあたっては、場所の移転をはじめとし、統廃合、分散設置等を前提とした新たな団地としての整備を図ります。

# **5 市営住宅を補完する民間賃貸住宅の供給**

---

既存の民間住宅ストックを最大限活用し、市営住宅を補完する住宅の供給を推進します。

## **(1) 市営住宅ストックの不足への対応**

市営住宅の管理戸数（民間住宅の借上げを含む）が市営住宅必要ストック数に対して不足する期間においては、「新たな住宅セーフティネット制度」を活用し、真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃の民間賃貸住宅を供給することにより、その不足を補完します。

## **(2) 住宅確保要配慮者への対応**

真に住宅に困窮する低額所得者以外の住宅確保要配慮者に該当する高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等に対しては、居住支援制度との連携、役割分担を踏まえ、市営住宅を補完する一定の水準の民間賃貸住宅の供給を推進します。

## 6 展開する施策

種類別	施策内容		個別施策	工程表 (H29~H38)
既存市 営住宅	維持保全と する団地	長期寿命化へ向けた 修繕・改修	計画的な修繕・改修による維持保全	H30 ~ H38
			周辺まちなみ、景観との調和	H30 ~ H38
		環境負荷の低減への 取り組み	高効率設備機器、太陽光発電設備等の導入	H29 ~ H38
			省エネ・省資源化	H29 ~ H38
	個別改善と する団地	居住性向上の推進	高齢者等に配慮したバリアフリーへの改修	H29 ~ H38
	新たな手法 による再整備 とする団地	目標管理戸数への対応	既存民間住宅の借上げ等による住宅供給	H31 ~ H38
	用途廃止と する団地	既存入居者の円滑な 移転の実施	転居に関する住情報の発信	H29 ~ H38
			まちづくりに寄与する施設の整備の検討	H29 ~ H38
		跡地の有効活用	民間への売却の検討	H29 ~ H38
			地域の活性化に資する未利用地の貸付等の検討	H29 ~ H38
民間 住宅	市営住宅を補完する住宅の整備		既存民間住宅を活用した新たな仕組みによる住宅供給	H29 ~ H38



# 第5 市営住宅の管理方針

## 1 基本的な考え方

- ① 市営住宅の入居にあたっては、より住宅に困窮する世帯へ、公平かつ的確に市営住宅を提供するための仕組みを導入します。
- ② 市営住宅に入居したくても入居できない世帯が多い一方で、長期間入居し続ける世帯が多く、不公平感が生じていることから、公平性確保のため、入居管理の適正化を図ります。
- ③ 高齢者や障害者等が安心して快適に暮らすことのできる住環境の整備を図ります。
- ④ 用途廃止に伴い生じる未利用地や附帯施設の有効活用を図ります。

## 2 管理方針

### (1) 公平かつ適正な入居管理の推進

#### ① 募集方法の改善

市営住宅の入居にあたっては、高齢者や障害者、ひとり親世帯等の特に配慮が必要な世帯への抽選倍率優遇を行っていますが、より住宅に困窮する世帯へ、公平かつ的確に市営住宅を供給するための仕組みを導入します。



#### ■申込者の困窮度を的確に反映できる募集方法の導入

入居者の募集に際して、民間市場において自らの最低居住水準を確保できない低額所得者や入居制限を受ける可能性がある高齢者や障害者、ひとり親世帯等のより住宅困窮度の高い世帯に住宅を供給できるよう、申込者の困窮度を的確に反映できる仕組みとして、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目を点数で評価するポイント方式を導入します。

#### ■子育て世帯がより入居しやすくなる制度の導入

子育て世帯は、一般的に居住水準の点において住宅困窮度合が高く、また、住居費や教育費などの経済的負担も大きくなることから、子育てに要する期間の経済的負担軽減を図るため、子育ての一定期間だけ入居できる子育て世帯向けの住宅割当制度を導入します。

#### ② 入居手続きの改善

保証人の確保が困難な場合で、一定の条件を満たした場合に保証人を免除できる仕組みを導入します。

#### ③ 適正な入居管理体制の構築

市営住宅に入居したくても入居できない世帯が多い一方で、一度入居すると長期間入居し続ける世帯が多く、入居した世帯と入居できない世帯との間の不公平感が生じていることから、入居できない世帯との公平性確保のため、入居管理の適正化を図ります。

## ■滞納の発生防止のための取り組みの強化

入居者間の公平性を確保するため、家賃滞納について、長期滞納に至らないよう、滞納初期における督促の徹底や訪問指導の強化を図ります。長期滞納者に対しては、催告や訪問指導を継続して実施するほか、必要に応じて、滞納者が抱える問題等を十分考慮した上で、法的措置を前提とした対応を図ります。



## ■入居収入基準を超えた世帯への取り組みの強化

市営住宅における公平性を確保するため、所得基準を超えた高額所得者に対して、住宅の明け渡しに向けた取り組みを強化していくとともに、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等を斡旋する仕組みの構築を図り、高額所得者や収入超過者の自主的な退去につなげていきます。

## ■世帯人数や身体状況に応じた住替えの促進

最低居住面積水準未達の住戸に居住する世帯に対して、適切な水準の住戸を供給する必要があることから、大家族向け住戸に少人数で居住している世帯の住み替えを促進します。

また、高齢者及び障害者等の身体機能の低下に応じた低層階への住み替えについても、推進します。



## (2) 安心して快適に生活できる住環境の形成

### ① 生活支援・サービス提供体制の構築

高齢者世帯や障害者世帯に対して、柔軟で効率的な見守り体制や生活支援などのサービス提供の仕組みづくりに福祉部局と連携して取り組みます。

### ② 地域コミュニティの活性化

集会所を地域団体等が運営する交流の場として活用するなど、市営住宅施設の積極的な地域開放をめざし、周辺地域と一体となった良好なコミュニティ形成に取り組みます。

### ③ 福祉事業の導入

市営住宅の需要状況によっては、空き住戸や用途廃止等の団地を活用し、管理面等に支障のない範囲で福祉事業の導入等を検討し、当該団地や周辺地域の福祉施策の充実を図ります。

### ④ 高齢化へ対応した活用

敷地内駐車場について、管理面に支障のない範囲で、介護サービス事業者や移動販売事業者の利用を認めるなど、入居者の高齢化を踏まえた対応を図っていきます。

## (3) 用途廃止に伴う取り組み

### ① 既存入居者の円滑な移転の実施

用途廃止へ向け、既存の入居者に対して、他の団地の空き住戸への転居を促すなど、他団地への円滑な移転を促進します。

## ② 跡地の有効活用

用途廃止により発生した土地は、周辺地域のまちづくりに寄与する施設の整備の他、民間への売却についても検討するなど、有効活用を図ります。

また、用途廃止に向けた取り組みの中で、段階的に生じる未利用地については、用途廃止に支障のない範囲で、地域の活性化に資することを前提に地域団体への貸付けを行うなど、有効利用を図っていきます。

## ③ 利用状況に応じた有効活用

敷地内駐車場の利用状況によっては、部分的な用途廃止などによる民間事業者等への貸し付けを行い財産の有効活用を図っていきます。

## 3 展開する施策

施策展開	施策内容	個別施策	工程表 (H29~H38)
公平かつ 適正な入 居管理の 推進	募集方法の改善	ポイント方式の導入	H30 ~ H38
		子育て世帯に配慮した住宅 割り当て制度の導入	H30 ~ H38
	入居手続きの改善	保証人を免除できる仕組み の導入	H31 ~ H38
	適正な入居管理体制の構築	滞納の発生防止のための督 促の徹底や訪問指導の強化	H29 ~ H38
		高額所得者への明け渡しに 向けた取組の強化	H29 ~ H38
		高額所得者への住宅に関す る情報提供	H29 ~ H38
		世帯数に対応した住戸規模 への住み替え促進	H29 ~ H38
高齢者・障害者の低層階へ の住み替え推進	H29 ~ H38		
安心して 生活でき る住環境 の形成	生活支援・サービス提供体 制の構築	見守り体制や生活支援サー ビスの提供体制構築のため の福祉部局との連携	H29 ~ H38
	地域コミュニティの活性化	施設の地域開放によるコミ ュニティ形成	H29 ~ H38

施策展開	施策内容	個別施策	工程表 (H29~H38)
安心して生活できる住環境の形成	福祉事業等の導入	空き住戸等を活用した福祉事業等の導入	H35 H38
	高齢化へ対応した有効活用	敷地内駐車場の入居者に資する利用目的への対応	H29 H38
用途廃止に伴う取り組み	既存入居者の円滑な移転の実施	転居に関する住宅情報の発信	H29 H38
		まちづくりに寄与する施設の整備の検討	H29 H38
	跡地の有効活用	民間への売却の検討	H29 H38
		地域の活性化に資する未利用地の貸付等の検討	H29 H38
	利用状況に応じた有効活用	敷地内駐車場の民間事業者等への貸し付けによる有効活用	H30 H38

