

4 章 課題の整理

公営住宅等ストックの現状や市営住宅等入居者意向等を踏まえ、今後の市営住宅等ストック活用へ向けた課題を整理します。

1 住宅確保要配慮者への対応

- 市営住宅等の令和 7 年 5 月末現在の入居率は 74.6%（政策空家を除く。）であり、直近 7 か年（平成 30 年度～令和 6 年度）の入退去状況は、366 戸の入居に対して 664 戸の退去と、入居戸数は 298 戸減少しています。
- 入居戸数は減少しているものの、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は全体の約 7 割、高齢単身世帯は全体の約 4 割を占めており、市営住宅等が受け皿になっています。

【課題】

今後も高齢化率の増加が見込まれる中で、高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者が、住宅を確保できるように、市営住宅を中心としながら、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット登録など官民連携による住宅供給体制の検討が必要です。

2 市営住宅等ストックの老朽化

- 令和 7 年度末見込みで、市営住宅等は 19 団地 183 棟 1,711 戸を供給していますが、既に 620 戸（36.2%）が耐用年数を超過しており、老朽化が進む住宅ストックが多数ある状況です。
- 入居率（政策空家を除く。）が 70%を下回る団地は、主に耐用年数が超過している簡易耐火構造の団地又はエレベーターが設置されていない中層耐火構造の団地であり、入居者アンケート結果においても、満足度が低い傾向にあります。
- 市営住宅等のうち 1,221 戸（71.4%）は、居住誘導区域外に立地していますが、泉町団地（平成 22 年度～25 年度建設、入居率 97.5%）、啓南団地（昭和 57 年度～58 年度建設、同 94.4%）など入居率が高い団地が立地しています。

【課題】

市営住宅等については、老朽ストックが多数あることや、人口減少下においても入居率が低い団地が増加傾向にある中で、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくためには、段階的に老朽ストックを解消し、集約化を進めていく必要があります。

市営住宅等の集約化に当たっては、立地や需要動向、居住性能等を踏まえた長期的な管理見通しを検討した上で、長期的に維持管理する団地の計画的な改善など、効果的・効率的な事業展開が重要です。