

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 市営住宅等管理戸数の削減と団地の再編・集約化

市営住宅等の入居率は87.2%（政策空き家を除く）であり、団地別にみると8割を下回る団地が複数ある状況となっています。

人口減少がより一層進むことが予測される中で、市営住宅等においても現在の管理戸数からの削減や、地区別の供給バランス等を踏まえた上で団地の再編・集約化を進める必要があります。

2 老朽化が進む簡易耐火構造住宅の解消

本市では、現行計画に基づき市営住宅等の除却・改善事業を計画的に実施してきましたが、現時点において市営住宅等の約4割が耐用年数を経過し更新時期を迎えています。

これらの一部は40㎡未満の狭小、浴室無しなど居住水準が著しく劣っており、入居者アンケート結果においても、当該住宅入居者の満足度が低くなっている状況であることから、これらの住宅については早急に解消していく必要があります。

3 耐火構造の計画的な改善による適切な維持管理

耐火構造住宅は昭和53年度以降に順次供給され、平成29年度末現在で市営住宅等半数超を占めています。これらの住宅は耐用年数が70年で十分に残されていますが、一部はエレベーターが未設置であるなど設備水準が劣っている状況であり、改修には多額の費用を要します。

耐火構造住宅については、設備水準や立地状況などから長期的な見通しによる活用方針を定めて、活用方針に対応した効果的・効率的な改善・修繕を実施していく必要があります。

4 入居世帯の特性や意向に沿った市営住宅等の供給と管理運営

市営住宅等入居世帯のうち高齢単身世帯が約3割、入居者アンケートでは介助・介護を必要とする世帯主が約17%いることから、高齢者等誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能を確保が求められています。

一方で、居住団地が他団地に集約される場合の住み替え意向については「できるだけ現在の住宅に住み続けたい」が46.4%、「他の市営住宅等に引っ越したい」が42.8%であり入居者によって意向等が異なることから、建替え等の事業では入居者と情報を共有し、意向に沿った住み替えを促進するなど、住民理解を深めながら耐用年数を経過した老朽ストックの更新を進めなければなりません。

また自治会運営や管理人制度など現行の管理運営について検討が必要です。