

---

# 序章 計画策定にあたって

## 1 計画策定の背景と目的

---

公営住宅は本来、公営住宅法に定められているように、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的としています。

しかし、地方都市では持ち家率の高さから、公営住宅は住宅困窮者問題だけでなく、経済政策・産業政策など多面的な役割を担ってきました。そのため、民間事業者の育成の妨げとなったり、民間事業の圧迫になりかねない状況も発生しています。

また、公営住宅においては、これまで公営住宅ストックを長期的に活用することにより、効率的かつ円滑な更新を行うことで、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めていくことが重要とされてきました。そのため、平成18年に制定された住生活基本法では、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るため、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められています。

一方で、厳しい財政状況の中、所有する公営住宅を適正に維持管理することは、収支構造上、入居者負担と家賃対策補助に加え、自治体の公共投資をし続けることが不可欠な事業となっており、将来的にも大きな財政負担を伴う事業となっています。

本市においても、人口減少や長期にわたる景気低迷に伴う税収の減少が予想される中、合併算定替により行われていた普通交付税の特例措置も平成32年に終了することにより大幅な減収が見込まれており、昨年、策定された菊池市公共施設等総合管理計画の中でも将来の人口動向を見据え、耐用年数経過時に、廃止、統合、縮小建替えによる面積削減を図ることが今後の方針として挙げられています。

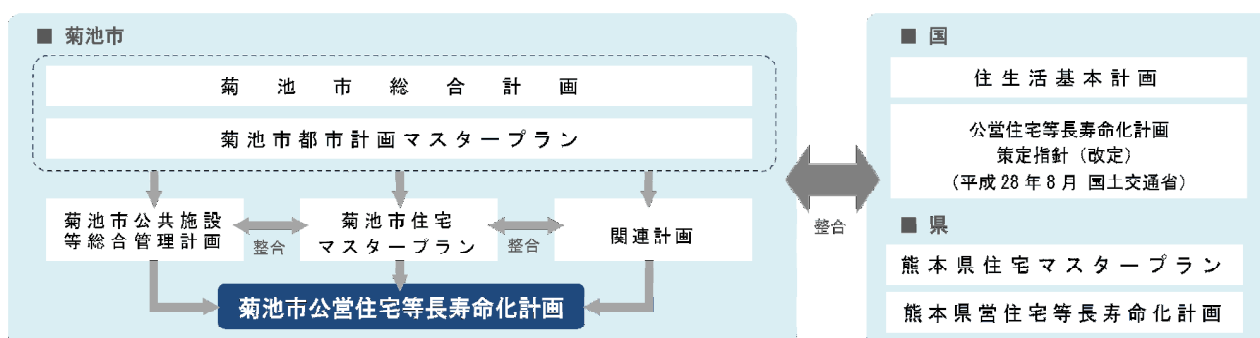
今後は、こうした状況に対応した公営住宅の維持・管理が求められているため、現在の計画を見直し、各種関連計画との整合を図りながら、本計画に基づく削減と長寿命化のための改善を推進し、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行います。

## 2 計画の位置付け・計画期間

### (1) 計画の位置付け

本計画は、「菊池市住宅マスタープラン」を上位計画、「菊池市都市計画マスタープラン」を関連計画とする菊池市営住宅に関する基本計画であり、都市計画や福祉計画など関連する諸計画との整合を図りながら策定します。

図表 計画の位置付け



### (2) 計画の対象

対象は、菊池市が管理している市営住宅 1,170 戸（公営住宅 1,141 戸、改良住宅 8 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸、その他住宅（単独）11 戸）とします。

### (3) 計画期間

本計画は、平成 30 年度から平成 39 年度の 10 年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて最低 5 年以内ごとに定期見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。