
第2章 公営住宅等の基本方針と将来予測

1 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、対処療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。
- 住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。
- 建替えにあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様とします。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- 仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 老朽化した敷地分散型の団地を集約するなど、維持管理コストの縮減を図ります。

2 将来予測・目標管理戸数の設定

公営住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、以下のとおりとします。

① 将来人口・世帯数

本市の将来人口・世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」に基づき、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢 5 歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計します。

② 公営住宅の需要

公営住宅の需要にあたっては、一般世帯の推移状況に基づき、所有関係別世帯を平成 12 年から平成 27 年までの国勢調査結果を用いて、主世帯に占める市公営住宅入居世帯の比率をトレンド推計し、市公営住宅の需要戸数を推計します。

その結果、計画最終年である平成 39 年の市公営住宅戸数を 939 戸と推計しました。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	国勢調査				推計									
	H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H38 2026	H39 2027	H40 2028	H41 2029	H42 2030	H47 2035	H52 2040	
人口	52,636	51,862	50,194	48,167	46,403	44,344	43,923	43,502	43,081	42,660	42,241	40,113	37,851	
一般世帯	15,868	16,452	16,654	16,877	16,287	15,786	15,661	15,536	15,411	15,287	15,162	14,511	13,934	
主世帯	15,652	16,167	16,505	16,625	15,959	15,372	15,231	15,090	14,950	14,810	14,670	13,950	13,301	
持ち家	12,449	12,654	12,514	12,531	11,948	11,424	11,301	11,180	11,059	10,939	10,819	10,208	9,652	
借家	3,203	3,513	3,991	4,094	4,011	3,948	3,930	3,910	3,891	3,871	3,851	3,742	3,649	
市公営住宅	1,000	1,135	1,172	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736	
※その他借家	2,203	2,378	2,819	2,948	2,962	2,976	2,975	2,971	2,969	2,965	2,961	2,932	2,913	

※その他借家：市公営住宅以外の公営借家、民営の借家、給与住宅等、なお市公営住宅は入居世帯数

(2) 居住支援が必要な世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯数を推計し、平成39年の世帯数は889世帯となりました。

その結果、前述で推計した市公営住宅の住宅需要が939戸で50世帯上回ることとなるため、上述の居住支援が必要な世帯に対して、当面は公営住宅を中心とした対応が可能と考えられますが、長期的には民間住宅との適切な役割分担の検討などが必要とみられます。

また、平成29年現在の管理戸数1,170戸に対しては、居住支援が必要な世帯889世帯を281戸上回る戸数が確保されていることから、今後適正な維持管理とともに、必要に応じて用途変更を図るなど、戸数を縮減していく必要が考えられます。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	H27 年度	H32 年度	H37 年度	H38 年度	H39 年度	H40 年度	H41 年度	H42 年度	H47 年度	H52 年度
著しい困窮年収未満の世帯数①	1,201	1,043	906	898	889	880	871	863	738	648
公営住宅の需要推計②	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736
需要推計との差(②-①)	-55	6	66	57	50	42	35	27	72	88
H29年公営住宅管理戸数③	1,230	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170
管理戸数との差(③-②)	84	121	198	215	231	248	264	280	360	434

(3) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、「(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計」で算出した数値に、総合計画後期基本計画の人口ビジョンを踏まえ、事業に必要な一定の戸数を調整し設定します。

事業に必要な一定の調整戸数については、人口推計の住宅需要戸数に対する5.0%と設定します。

その結果、目標管理戸数を次のように設定します。

図表 目標管理戸数の設定

	平成29年度末	平成39年度末（2027年度末）		
	管理戸数	住宅需要	調整戸数 (住宅需要の5.0%)	目標管理戸数
市全体	1,170戸	939世帯	47戸	986戸

今後、目標年には必要な公営住宅数を確保することとし、需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。