

第6章 公営住宅の需要予測と今後の整備方針

6-1. 公営住宅の需要予測

公営住宅には、以下の3つの役割があります。

- 住宅確保要配慮者への住まいの提供
- 市営住宅を持ち家取得までの住まいとするところによる若年層の定住促進
- 市営住宅周辺の地域に対する配慮及び貢献

その中で、とりわけ1つ目の『住宅確保要配慮者への住まいの提供』は、セーフティネットとなるものであり、行政として特に重視していくべき項目となります。

現在の市営住宅への申込（入居）資格は、持家を有しておらず、世帯収入が「原則階層」「裁量階層」に該当する人などとなっており、広く支援を行っている状況です。

そこで、市営住宅の需要予測としては、以下の世帯を対象に算出しました。なお、対象世帯の概念図を次ページに示します。

- ① 現在民営の借家で最低居住水準未達の住戸に住んでいる世帯で、かつ市営住宅の入居対象となる「原則階層」「裁量階層」
- ② 現在公営借家に住んでいる世帯で、「原則階層」「裁量階層」
- ③ 新たに生じる世帯のうち借家に住まう世帯で、かつ市営住宅の入居対象となる「原則階層」「裁量階層」

この推計モデルは、現在公営借家に住んでいる世帯のうち、収入面において、最低居住水準を満たす民営借家の家賃を自力で支払い可能な世帯については、民営借家等への住み替えを促し、その空いた住戸を最低居住水準未達の住戸に住んでいる世帯および新規発生世帯で、最低居住水準を満たす民営借家の家賃の自力での支払いが困難な世帯に充てていくというものです。

そういった世帯を重視して公営住宅で受け入れることによって、セーフティネットとしての役割を高めていきます。

これらの世帯を公営住宅需要として算出した結果、平成32年度末における公営住宅需要は、2,046世帯（うち裁量階層は32世帯）となります。

図 6-1. 需要予測における対象世帯の概念図

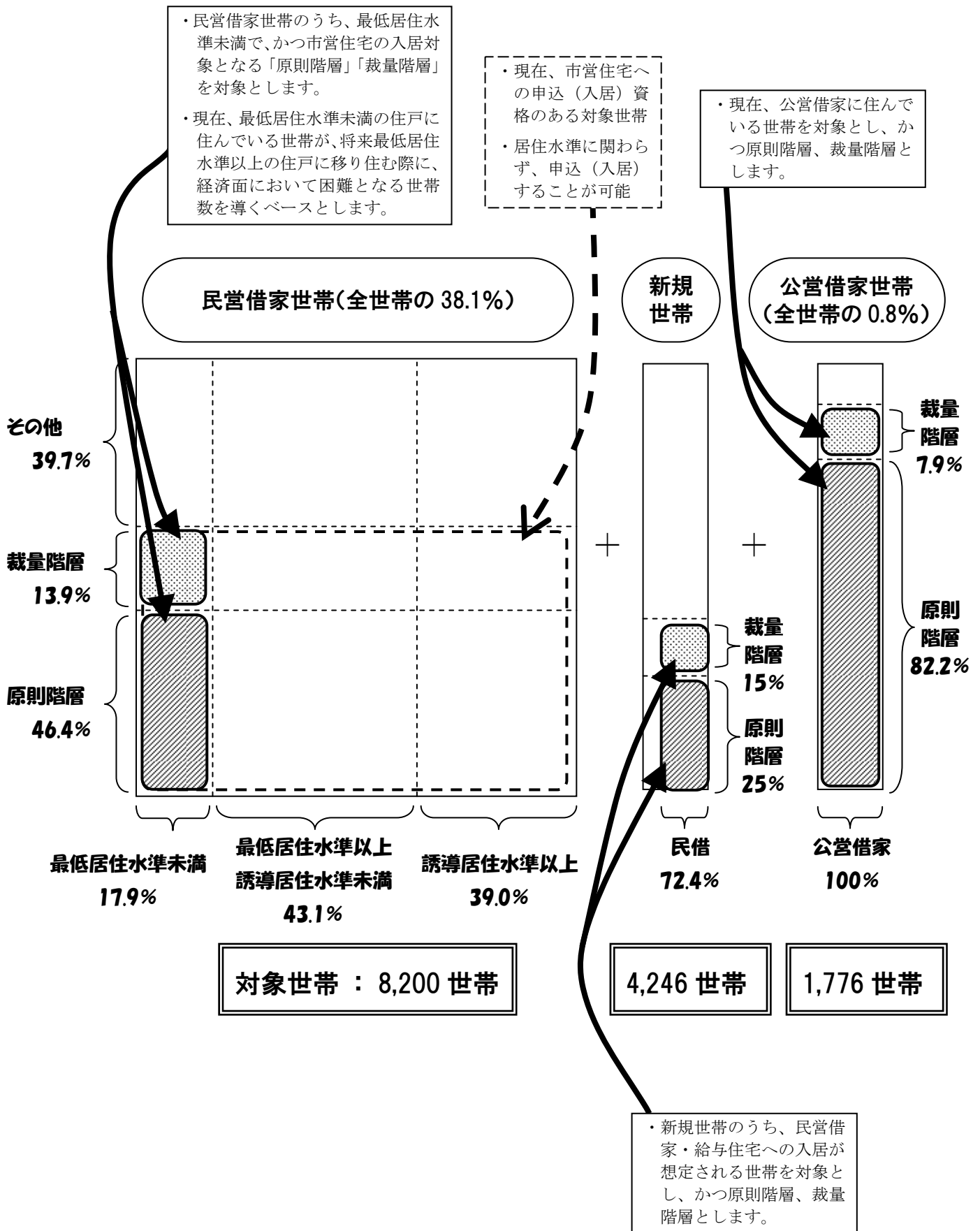
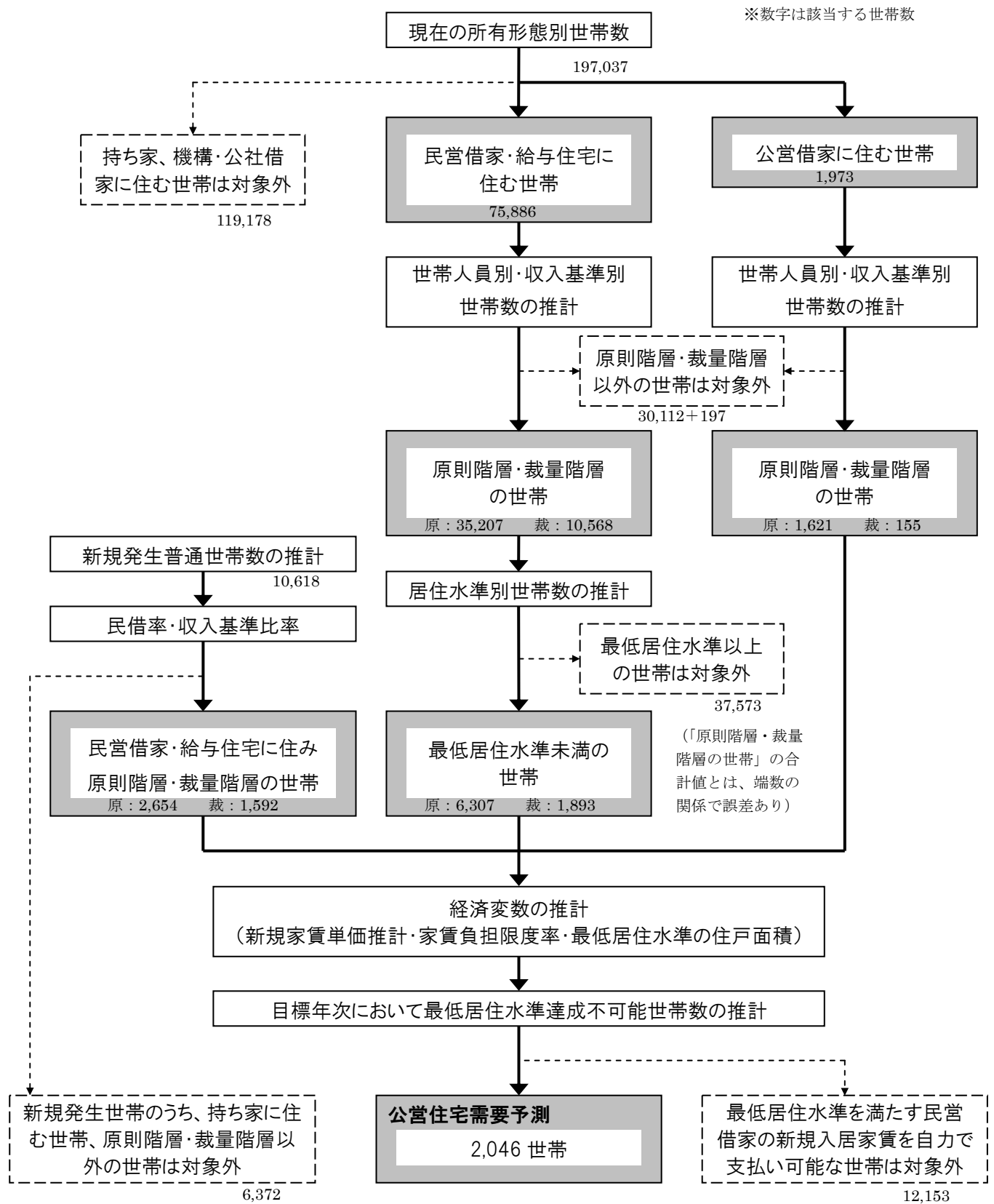


図 6-2. 需要予測の算出フロー



※H20 を基準年として推計

6-2. 今後の整備方針

(1) 市営住宅の今後の整備方針

現在、公営住宅は1,973戸（市営1,564戸、県営409戸）あり、市営住宅のストック戸数としては概ね現状程度の戸数を確保していくとともに、超過収入世帯の民間借家等への住み替えを促すなどにより、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めていきます。

しかし、市営住宅はP34～35に示すように、最も古い相模台団地で築年数が40年以上経っているなど、昭和50年代までに建てられたものが大半となっています。

そこで、市営住宅の戸数を確保していくため、耐震化や改修などを随時行っていくなど、既存ストックを活用していくこととしています。

その一方で、老朽化した市営住宅については、耐震改修などの対応策を実施するとともに、一部住宅については、住替えを検討していきます。また、住替えのための政策空家を実施しながら、一定程度の戸数を確保していきます。

また、需要予測は約2,000世帯となっており、現在の公営住宅ストックにおいても50戸程度不足している状況です。

さらに、障害のある人などにおいては病院から民営借家に移り住むケースや、公営住宅の役割の2点目でもある若年層の定住促進を図る観点もあることから、推計結果よりも需要が大きくなる可能性も考えられます。

そこで必要に応じて、借上住宅の確保や家賃補助（民間賃貸住宅やUR賃貸住宅などの活用）、住宅手当などを検討し、不足が生じないように努めていきます。

なお、市営住宅の概ねの整備プログラムを次ページに示します。

(2) 大規模団地の整備方針

市内において、大規模な団地はUR賃貸住宅が多くを占め、また戸数も公営住宅と合わせた公的住宅のうち、約86%（11,993戸：平成20年度末）を占めている状況です。

一部の団地では、規模も大きい上、築年数が40～50年となっています。UR都市機構では平成30年度までは既存の賃貸住宅を継続的に維持管理しつつ、居住環境の向上を図るとしています。

そこで、UR都市機構と市および団地住民や地域商店街等と連携していき、今後の大規模団地の整備の方向性を検討していきます。

また、市内には昭和40年代に建設された分譲団地（小金原、高塚、牧の原）が2,400戸程度あり、建物の老朽化や住民の高齢化が進んでいます。分譲団地の建替え等に当たっては、合意形成が難しいと思われること、また、当事者間で情報量に格差が生じないようにマンション管理相談やセミナー等を実施していきます。