

## 第5章 今後の住宅の整備

### 1. 市営住宅の課題と整備方向

#### (1) 佐賀市内の公営住宅の概況

平成27年7月時点で、市内にある公営住宅総数は5,839戸です。このうち、市営住宅は2,591戸で、県営住宅は3,248戸となっています。

市営住宅は、昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけて建設した、中層耐火構造の住宅が最も多くを占めていますが、昭和45年以前に建設した住宅も約18%あります。

昭和45年以前の住宅は木造又は準耐火構造（ブロック造）のものがほとんどで、専用床面積が40㎡未満と狭く、老朽・狭小な住宅であると言えます。これらの住宅のほとんどが耐用年限を超えています。市では、こういった古い住宅の建替えを計画、実施しており、平成23年度以降（近年5年以内）に建設された住宅も約6%存在しています。今後も、建替えまたは用途廃止を早急に進めていく必要があります。

風呂場・洗面所・台所の3箇所に給湯できる設備を備えている住宅は、市営住宅全体の約28%となっています。また、中・高層耐火構造住宅で室内の段差が解消され、かつ共用階段に手すりが設置された住宅は、戸数割合で約35%であり、エレベーターが設置されているのは約21%にとどまっています。

市営住宅の入居世帯は2,184世帯で、そのうち1人世帯が約30%、2人世帯が約31%と少人数世帯が多くを占めており、団地によっては2人以下の世帯が8割以上を占めるところもあります。高齢者がいる世帯は912世帯で約42%を占めています。また、母子または父子世帯が282世帯（約13%）、障がい者のいる世帯が246世帯（約11%）となっています。（入居データ：平成27年7月）

また、市営住宅の空家入居募集の応募倍率は、過去5年間の平均で約3.7倍となっており、需要は高い状況です。

#### (2) 整備課題

入居者の居住環境向上を図るため、耐用年数を超過した木造、準耐火構造住宅の建替えと、昭和40年代建設の中層耐火構造の住宅の個別改善を進めていく必要があります。

建替えにあたっては、将来の管理コスト削減も踏まえるとともに、本市のまちづくりとの整合性、及び入居者の生活の利便性を高める観点から、コンパクトなまちづくりを誘導するためにも、小規模団地を統廃合していく必要があります。

一方で、建替え対象となる団地は、入居者の高齢化が以前にも増して進んでおり、他の団地へ移転することへの不安感や、建替後の家賃負担の問題など、入居者の合意形成が課題となります。

### (3) 整備の方向

市営住宅の建替えにあたっては、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性向上の確保に努めます。個別改善については、高齢化対応整備（手すりの設置・トイレの洋式化・室内段差の解消等）を中心に行い、維持保全していく団地については、適切な計画修繕や維持補修等を行うこととします。

また、将来的には人口、世帯数ともに減少が想定されますが、計画期間においては世帯数増加の予測となっており、要支援世帯数の変化への対応を踏まえて、不足する場合は市中心部への市営住宅整備の方策の一つとして、民間借上げも検討していきます。

なお、市営住宅の整備に関する詳細は、「市営住宅ストック総合改善基本計画」（平成20年度～平成29年度）において定めています。

### (4) 今後の管理運営

市営住宅において、住民とのより良い関係を継続するため、これまで同様に民間による管理を実施していきます。

また、住民がいつでも自由に集え、住民同士の交流を図り、つながりを深めるなど、良好なコミュニティ形成に寄与し、生活の支援がさらに向上していくことを目指します。

## 2. 計画期間内における公営住宅の供給目標量

### (1) 市営住宅目標管理戸数設定の考え方

本計画の目標年度（平成 37 年度）における市営住宅の管理戸数については、以下のとおりの考え方により設定するものとします。

- ① 本市における人口、世帯数の動向、居住の状況、民間賃貸住宅の需給や家賃の状況を踏まえ、公営住宅の施策対象である「市場において自力では適正な水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯」の計画期間内における数を把握したうえで、公営住宅の必要戸数を算出します。
- ② 公営住宅の必要戸数算出にあたっては、今後の県営住宅の供給見込み（予定）も勘案するとともに、市営住宅における収入超過者、高額所得者への対応強化など、既存ストックの有効活用を前提とします。

### (2) 公営住宅必要戸数の算出

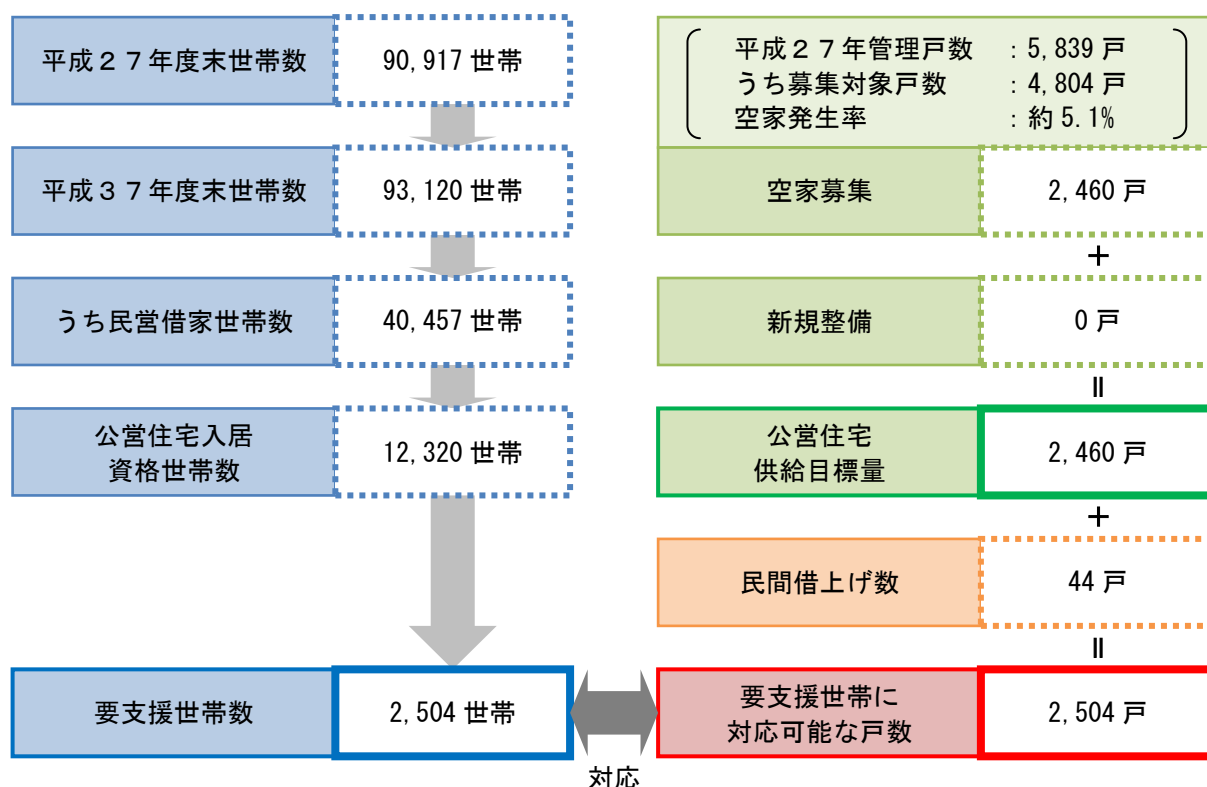
上記の考え方に基づき、計画期間における公営住宅の必要戸数を算出しました。

#### ① 要支援世帯の推計

平成 27 年度末世帯数	90,917 世帯
平成 37 年度末世帯数	93,120 世帯
うち民営借家世帯数	40,457 世帯
公営住宅入居資格世帯数	12,320 世帯
要支援世帯数	2,504 世帯

- (1) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満  
485 世帯  $\times 100\% = 485$  世帯
- (2) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満  
(うち高家賃負担率の世帯)  
1,501 世帯  $\times 100\% = 1,501$  世帯
- (3) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上  
598 世帯  $\times 50\% = 299$  世帯
- (4) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上  
(うち高家賃負担率の世帯)  
547 世帯  $\times 40\% = 219$  世帯

② 公営住宅目標供給量の算出



③ 市営住宅必要戸数

年間空家率は、県営と市営で同じ程度と考えられ、その値は過去 5 年間の実績から約 5.1% となっています。この空家発生率が今後も継続し、県営、市営ともに現在の戸数を維持すれば、平成 28 年度から 37 年度までの 10 年間に 2,460 戸の空家が発生すると見込まれます。

佐賀県住生活基本計画の中では、計画期間の平成 32 年度までは、県営住宅について新規整備をせず現状維持とされており、市営住宅を現在の戸数で維持し、一部民間住宅を活用することによって、上記要支援世帯の入居に対応できると考えられます。

したがって、平成 37 年度における市営住宅の目標管理戸数を現状維持とします。ただし、計画期間中の人口や世帯数の動向を見ながら目標管理戸数を見直していくこととします。

### 3. 民間住宅の動向と今後の対応

#### (1) 佐賀市内の民間住宅の概況

本市において平成 20 年以降、一年間当たり平均約 1,600 戸の新設住宅が着工されています。一方、平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、本市の総住宅数は 104,980 戸、一世帯当たりの住宅数は 1.19 となっており、世帯数に対して住宅数が約 2 割上回っています。

世帯数は増加傾向にあります。それ以上に住宅数が増加しており、空家が多い状況につながっています。空家率は約 15%であり、全国平均（約 14%）や佐賀県（約 13%）の値よりも高くなっています。

また、最低居住面積水準未満世帯の割合は約 6%で、全国における割合の約 7%より少なく、誘導居住面積水準以上世帯は半数を超え約 60%となっています。

#### (2) 活用の方向

本市の民間住宅においては、多く存在している空家や中古住宅の有効利用が重要となります。その中で、要支援世帯へ住宅を供給する手法の一つとして、民間住宅の借上げを検討していきます。

また、市民にとって情報がわかりやすく、健全で円滑に機能するような住宅市場の環境整備を、関連事業者等と連携して進めていきます。

なお、民間住宅に関する取り組みは、上位計画や関連計画等を踏まえて検討及び実施していきます。