

日向市公営住宅中長期整備計画

令和3年3月

日 向 市

目 次

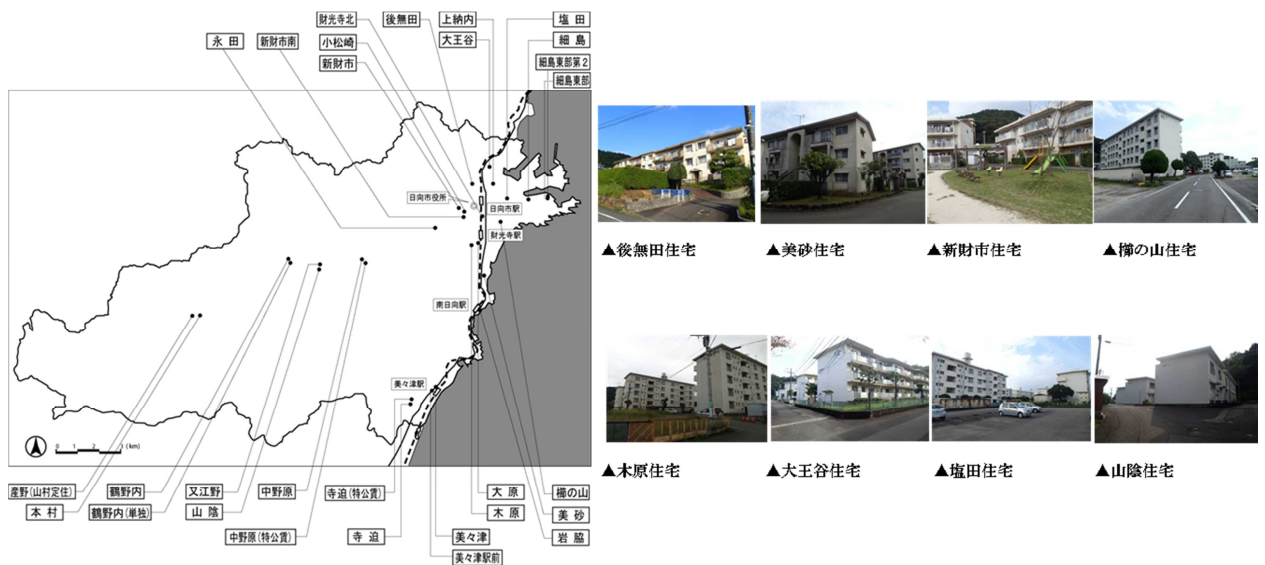
1. 公営住宅を取り巻く現状と課題.....	1
1－1. 公営住宅の管理状況.....	1
1－2. 崩れゆく需要供給のバランス.....	2
1－3. 需要ニーズとのミスマッチ.....	4
1－4. 安全性確保の限界.....	7
1－5. 公営住宅の課題とは.....	10
2. 未来へ向けての方針転換.....	11
2－1. 次世代負担の適正化に向けて.....	11
2－2. 目標値実現のための手法.....	12
2－3. 管理から経営へ.....	13
3. 将来における公営住宅のあり方.....	14
3－1. 本計画のあり方について.....	14
3－2. 公営住宅のあり方について.....	14

1. 公営住宅を取り巻く現状と課題

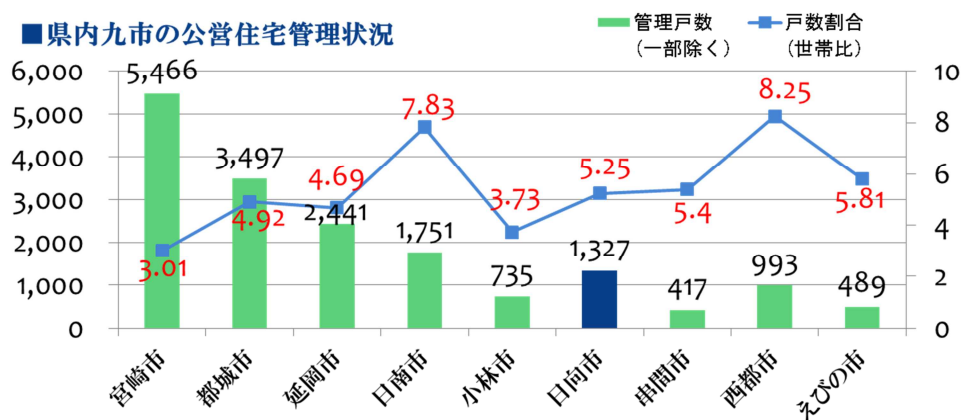
1-1. 公営住宅の管理状況

現在、日向市が管理する公営住宅は29団地、127棟・1,332戸あり、その多くは高度成長期に急増した住宅需要に対し、安定的に住宅を供給するために建設され、現在まで住宅困窮世帯の受け皿である住宅セーフティーネット※としての役割を果たしてきました。

また、日向市の全世帯に対する市営住宅の管理戸数割合は5.25%となっており、県内九市の全体平均5.43%と比較しても、概ね平均といえます。



■ 県内九市の公営住宅管理状況



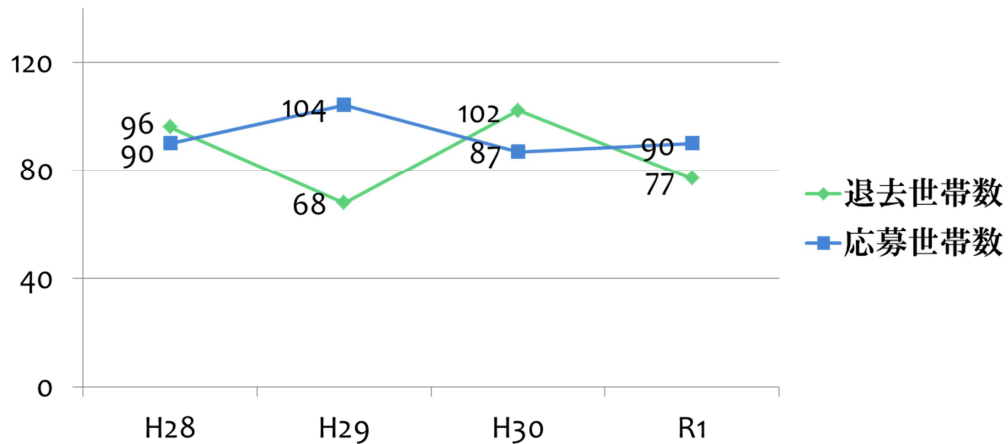
※住宅セーフティーネット：住宅に困窮する世帯に対する住宅施策のこと。

1－2．崩れゆく需要供給のバランス

(1) 需要供給バランス

過去5年の退去世帯数・応募世帯数を分析すると、退去世帯数が年平均8.5世帯、応募世帯数は年平均9.2世帯と、需要が供給を若干上回ってはいますが、ほぼ横ばいの状況です。

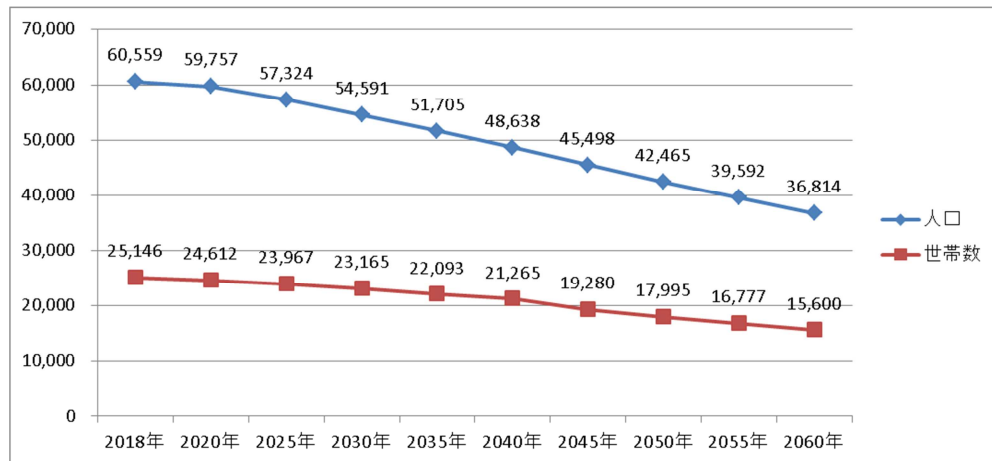
このことから現状の管理戸数1,332戸については現時点では需要供給のバランスが保たれていると考えます。



(2) 人口減少による需要戸数の減少

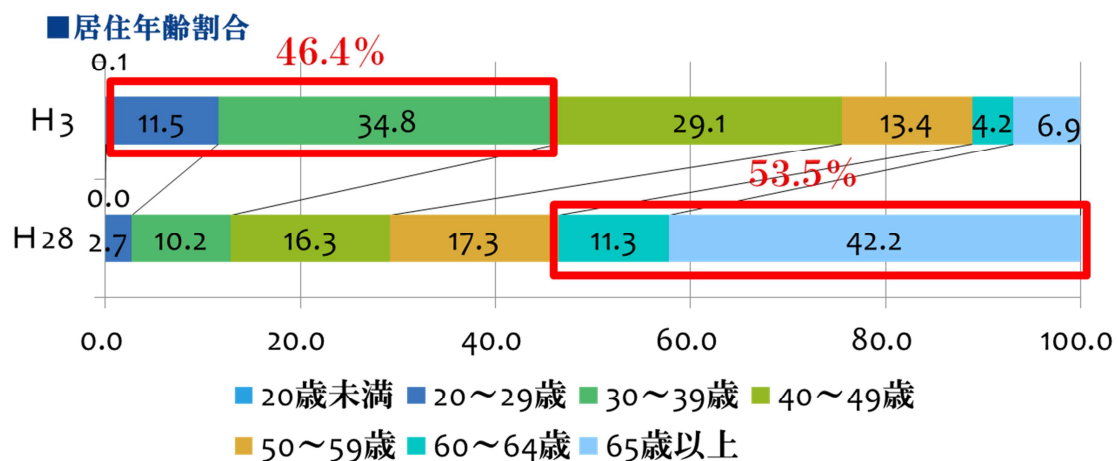
前項(1)での分析のとおり、現時点では需要供給のバランスは保たれていますが、人口減少の波が本市にも押し寄せており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では下表のとおり、日向市の総世帯数は2040年には21,265世帯になると推計され、今後20年間で約13.5%の減少となります。

このことから、公営住宅に対する需要戸数も減少していくと考えられます。



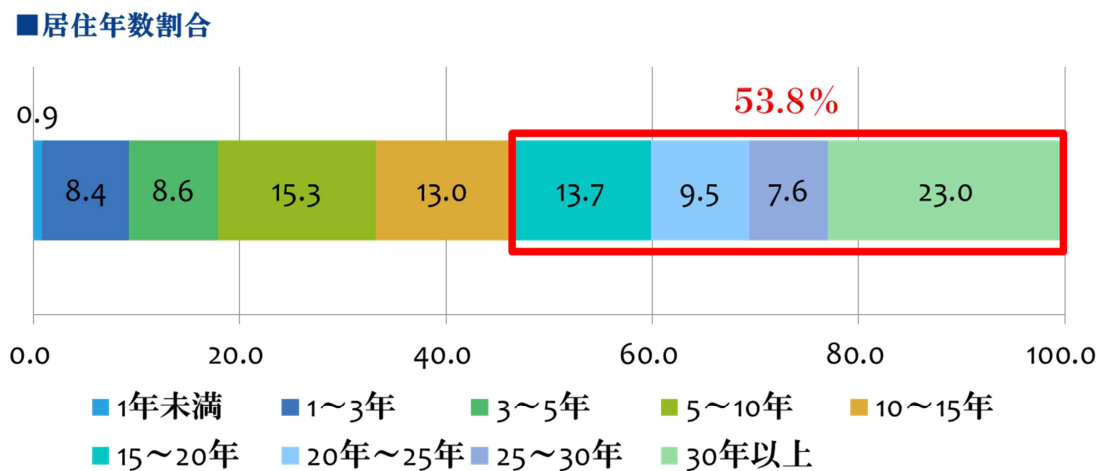
(3) 居住世帯の高齢化

現在、公営住宅に入居している居住世帯の年齢割合を分析すると、30年前は20～39歳の若年世帯が46.4%を占めていましたが、現在では12.9%まで落ち込み、代わって60～65歳以上の高齢世帯が53.5%まで増加しています。今後、高齢世帯の退去が急激に進めば需要供給のバランスが大きく崩れることが想定されます。



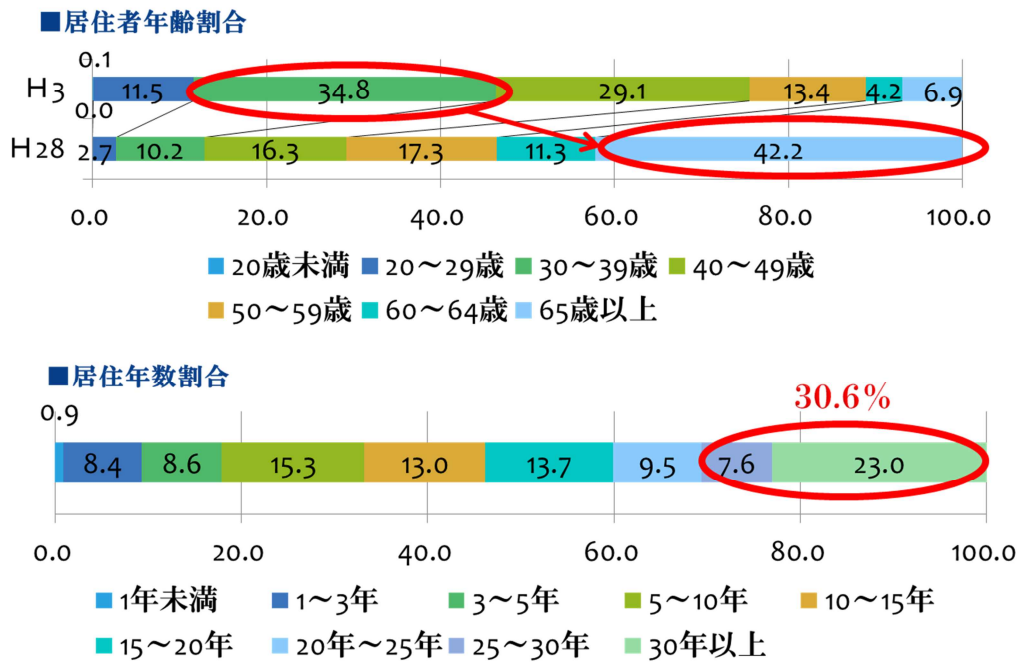
(4) 居住年数の長期化

居住年数については、15年以上居住し続けている方が全体の53.8%を占めており、実質的な入退去の動きは全体の半数程度の戸数で行われていることとなります。また、そのうちの30.6%は25～30年以上の長期居住となっており、適切な循環が滞っている状態が見られます。



(5) 居住世帯の年齢と居住年数の関係

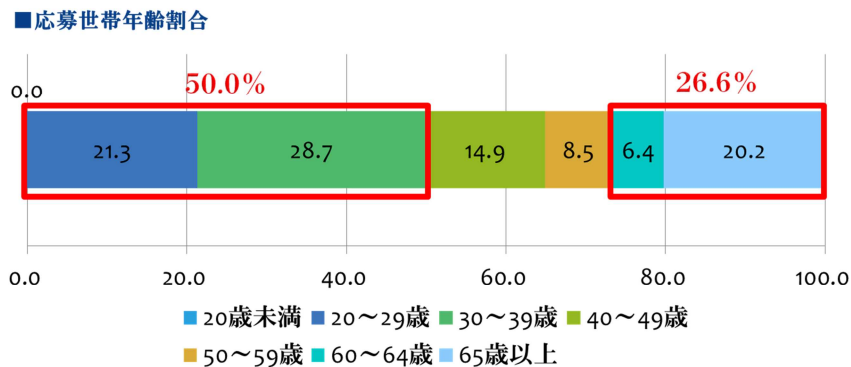
循環の滞りの要因として、約30年前に入居した若年世帯の多くが25年以上の長期居住になっており、現在の高齢世帯へとスライドしていると考えられます。長期居住を緩和し、循環できる住環境の整備が求められています。



1－3. 需要ニーズとのミスマッチ

(1) 応募世帯の年齢傾向

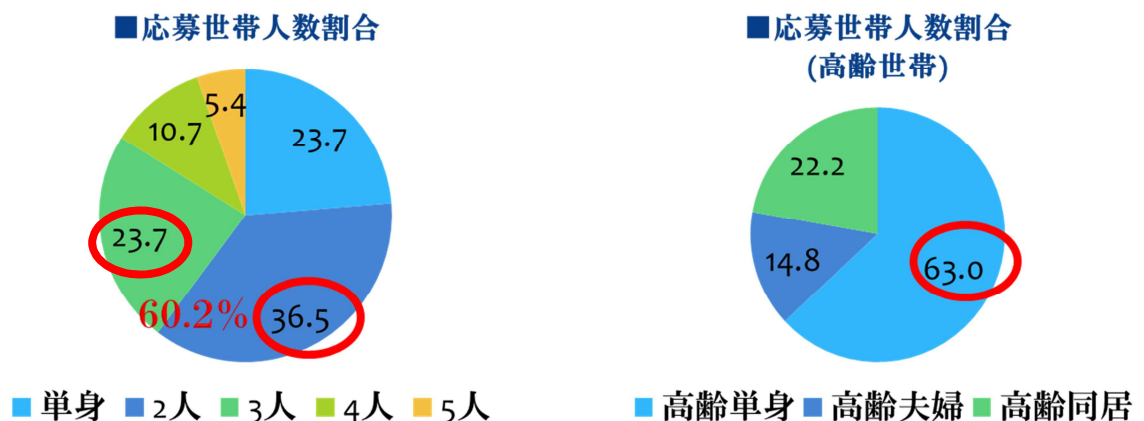
応募世帯の年齢割合は40歳未満が全体の50%を占め、現在でも若年世帯からの需要は高いことがわかります。一方、30年前と違う状況として60歳以上の高齢世帯が26.6%を占めています。



（２）応募世帯の世帯人数傾向

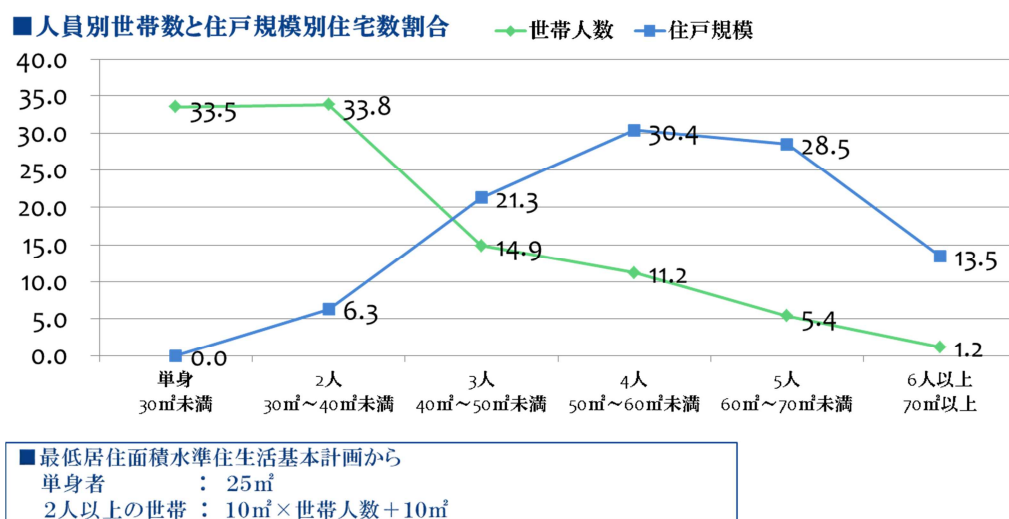
応募世帯の世帯人数を見てみると、単身及び２～３人の小規模世帯の割合が高くなっています。前項（１）のとおり応募世帯の半数は若年世帯であり、若年夫婦及び子育て世帯等の２～３人の若年小規模世帯の需要が大きいのではないかと分析します。

また、高齢世帯の世帯人数は約６割が単身となっており、応募世帯人数割合における単身については、その多くが高齢単身世帯と考えられます。



（３）世帯人数と住戸面積のミスマッチ

現在、居住している世帯の人員別世帯数と住戸面積別住宅数を比較すると、最も需要の高い小規模世帯向けの住戸が少なく、世帯人数と住戸の広さにミスマッチが見られます。

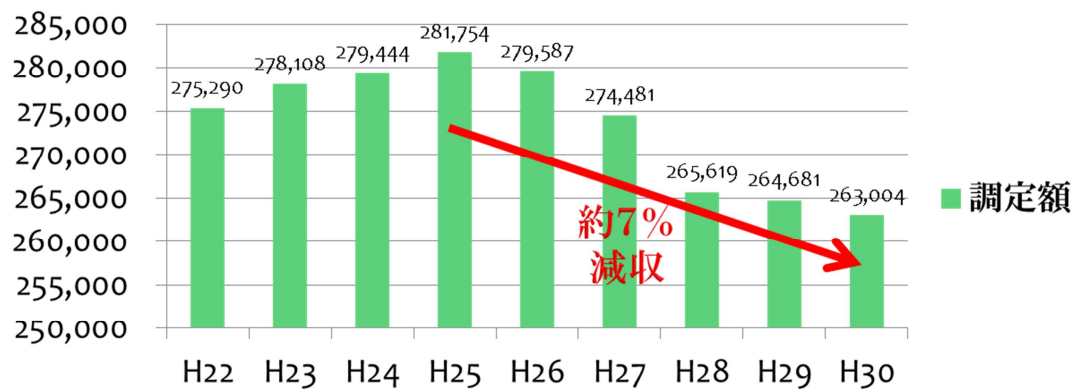
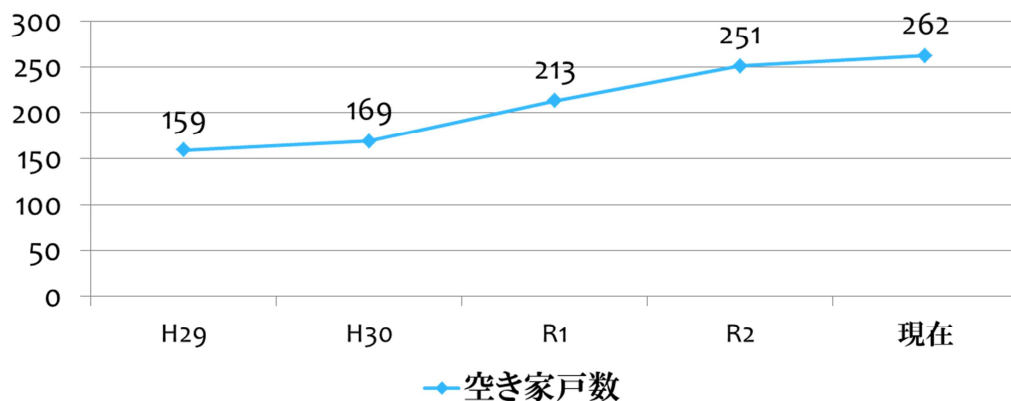


(4) ミスマッチによる空き家の増加と減収

これまでの分析により応募世帯数は一定数あるものの、需要ニーズとのミスマッチにより申込住宅に偏りが生じています。このことにより、実際の入居世帯数は減少し、空き家が年々増加しています。

また、空き家の増加に伴い家賃収入の減収が起きており、過去10年のピーク時と比較すると約7%の減収となり、引き続き減収傾向にあると思われます。

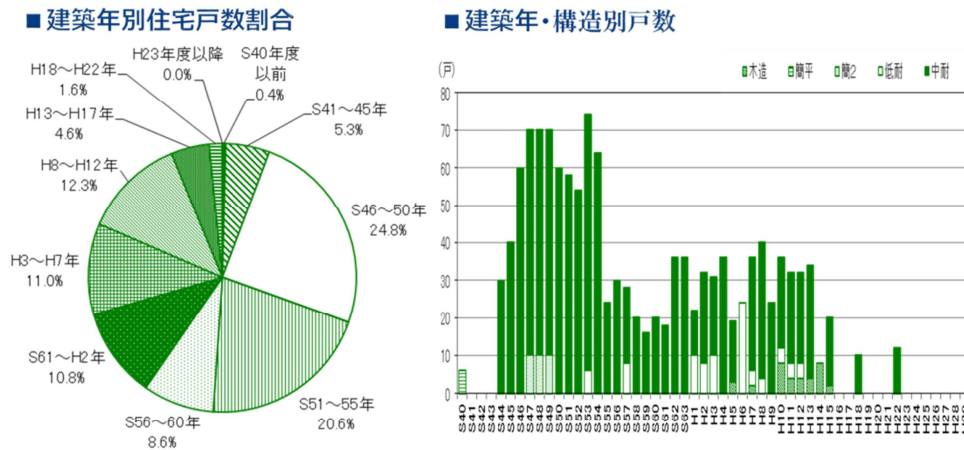
■ 空き家戸数推移



1－4．安全性確保の限界

(1) 同時期に迎える改修周期

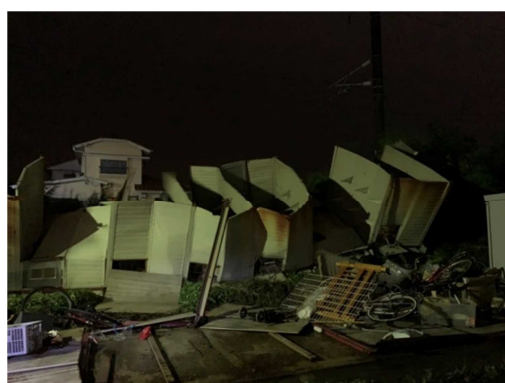
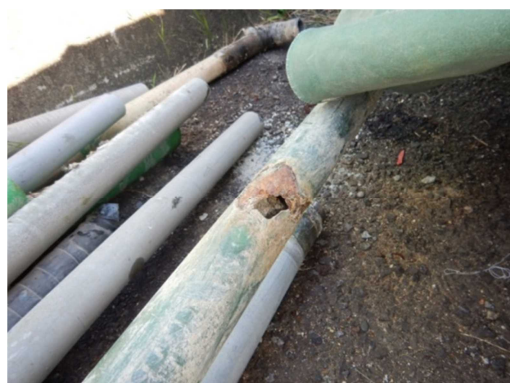
日向市が管理する公営住宅のうち、昭和40年代、50年代に建設されたものが全体戸数の約6割である788戸を占めています。



■安全性への懸念① ～外壁の落下、手摺の腐食～



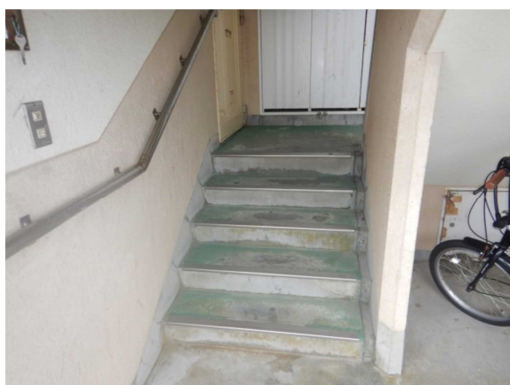
■安全性への懸念② ～設備等の老朽化による事故～



■老朽化による居住性の低下① ～宅内の老朽化～

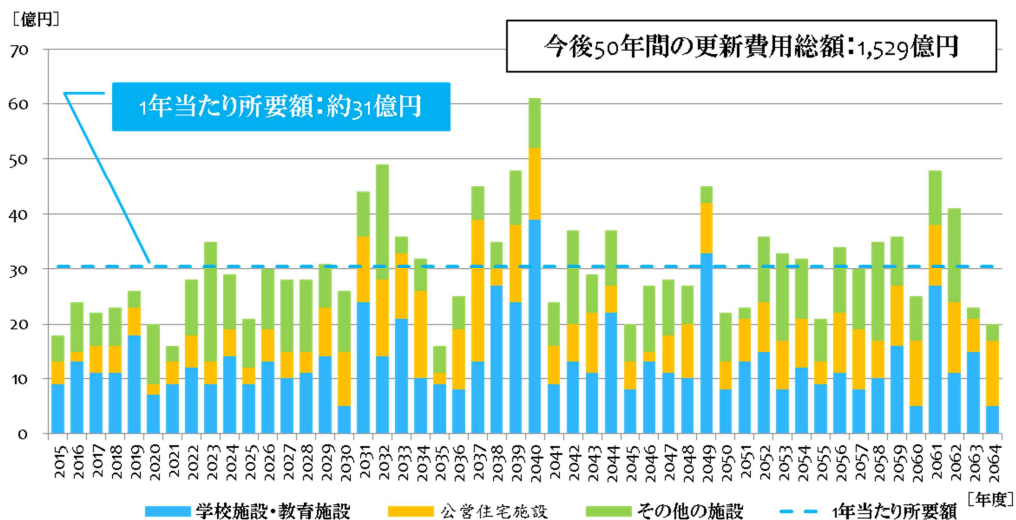


■老朽化による居住性の低下② ～ニーズの変化や雨漏り、水漏れ～



(2) 莫大な維持管理費

日向市が保有する建物系施設は352施設、総延床面積は約30万㎡あり、全てを更新することを前提に、今後50年間の更新費用を推計すると1,529億円、1年あたり約31億円が必要となる見込みとなりました。その中でも公営住宅は総延床面積の約3割の91,941.21㎡を占めており、維持管理費についても大きな負担になっています。



1-5. 公営住宅の課題とは...

- 人口減少や高齢化による需要供給バランスの崩壊
- 需要ニーズとのミスマッチによる空き家の増加
- 安全性への懸念と莫大な維持管理費



管理戸数の適正化

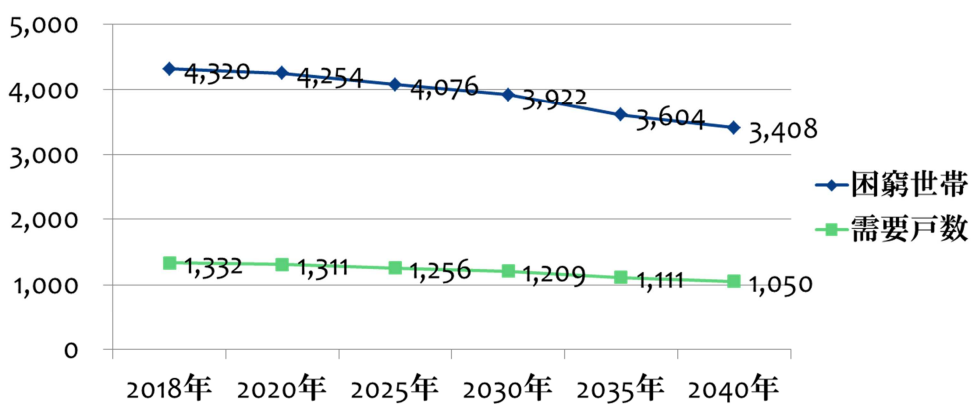
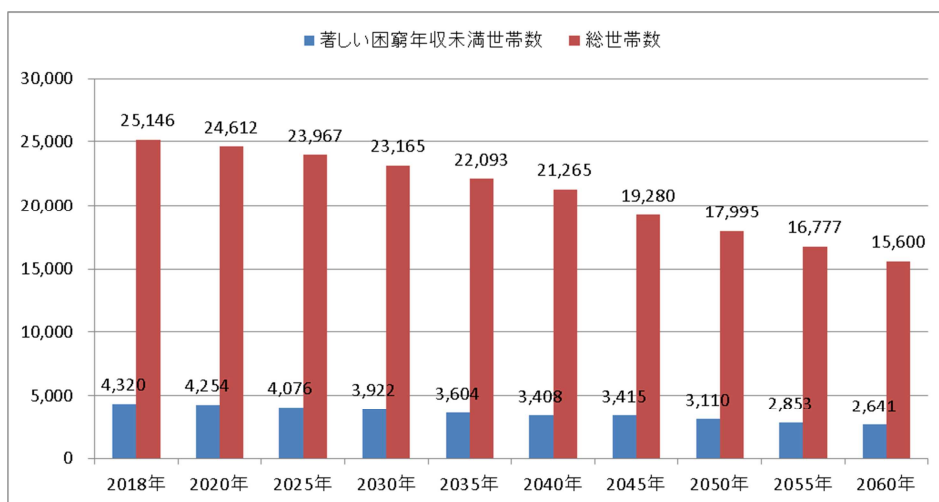
2. 未来へ向けての方針転換

2-1. 次世代負担の適正化に向けて

(1) 人口ビジョンから見る需要戸数の推計

国土交通省が提供する「ストック推計プログラム（将来の困窮年収未満の世帯数の推計）」を活用し、著しい困窮年収未満の世帯数を推計すると、2040年には3,408世帯となり、基準年（2018年）からの約20年間で846世帯が減少するとみられます。

このことから、公営住宅の今後の需要は、将来における著しい困窮年収未満の世帯数の減少率に比例して減少すると推測され、基準年（2018年）の1,332戸に対し、2040年時点での需要戸数は1,050戸程度となり20年間で282戸（約21%）が減少すると思われます。



（２）目標管理戸数の設定

前項（１）から、将来における管理戸数の目標値を下記のとおり設定し、今後の人口推移や社会情勢に合わせて、概ね５年ごとに目標値の見直しを行うこととします。

【目標値】 ２０４０年時点での管理戸数１，０５０戸程度

２－２．目標値実現のための手法

前項（２）の目標値を実現させるためには、２０年間で２８２戸の削減を行う必要があります。次項の手法を用いて管理戸数を適正化し、時代に合わせた持続可能な住環境の整備を行います。

（１）用途廃止※による戸数調整

下記の項目に該当する団地について用途廃止及び解体の検討を行います。また、他事業や民間企業での活用、売却も検討することとします。

- 耐用年数等により安全性に懸念がある団地
- 空き家率１５％以上の団地
- 同じエリアで複数点在する団地

（２）集約・再編による戸数調整と安全性確保

下記の項目に該当する団地について集約・再編の検討を行います。検討の際は学校区や地域性等を考慮し、総合的なまちづくりの視点から良好な住環境整備に取り組みます。

- 安全性及び空き家率に懸念がある団地
- 一定数の地域人口を有するエリアの団地

※用途廃止：行政財産（法定外公共物）としての用途を廃止すること。

2－3．管理から経営へ

近年、公営住宅は一般財源から繰入を受けて運用している状況が続いており、従来の管理という視点では現状の住環境を持続することも難しくなると考えられます。前項の用途廃止や集約・再編といったハード整備も必要ですが、管理視点から経営視点への転換を行い、新たな歳入の獲得や歳出の削減等のソフト整備の充実を図る必要があります。

このことから、経営健全化に向け下記の目標を設定します。

- P F I[※]等での民間資力や経営ノウハウの活用
- 施設の複合化やテナントの併設
- 用途廃止団地の他事業、民間企業による活用
- 団地ごとの歳入・歳出の見える化
- 駐車場や修繕等の各種料金の見直し
- 居住者ニーズを反映した新しい住環境の整備
- 住環境改善事業のさらなる充実



↑ 高齢者向け住戸改善 事例
大王谷住宅 4 号棟(R2.8)

← 外壁改修及び設備更新 事例
財光寺北住宅 1 号棟(R2.3)

※ P F I：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方です。

3. 将来における公営住宅のあり方

3-1. 本計画のあり方について

本計画は将来の公営住宅のあり方について中長期的な方針を定めたものであり、本計画の整備方針に沿って事業を立ち上げる際に該当団地について個別計画を策定し、入居者や地域住民との調整を図るものとします。

また、本計画は需要戸数の推計同様に人口推移や社会情勢を注視し、概ね5年ごとに見直しを行い、円滑な公営住宅管理運用に活用します。

3-2. 公営住宅のあり方について

これまで示したとおり、現時点では維持管理費の縮減や安全性確保に注力するしかないのが現状ですが、「日向市公営住宅中長期計画（案）」は、管理戸数をいたずらに削減するものではなく、公営住宅が多様化するニーズや厳しい社会情勢の中においても本来の役割を担い続け、そして時代に合わせて適切に変化していくための計画であり、ここに「将来における公営住宅のあり方」を提示します。

- 住宅困窮者への安定的な住戸の供給
- 安心して暮らせる安全性の確保
- 地域性を考慮した一定数の戸数維持
- 様々な世帯ニーズに対応した良好な居住環境の提供
- 経営健全化による持続可能な住環境の整備