



第9章

公営住宅の活用に関する検討



1. 将来の住宅ストック※

(1) 住宅フローの見通し

近年5年間程度のペースで住宅着工（持家 590 戸／年：借家 200 戸／年）が行われると推定した上で、今後の人口減少分を加味すると、平成 26～40 年の 15 年間に供給される住宅戸数は、11,100 戸（持家 8,300 戸：借家 2,800 戸）となります。

一方、住宅の年間の減失率（持家 0.69%：借家 0.24%）を用いて、平成 26～40 年の 15 年間における減失戸数を算出すると、4,700 戸（持家 4,100 戸：借家 600 戸）となります。

以上のような結果を踏まえると、平成 40 年の住宅ストック※の見通しは、住宅総数で 62,000 戸（平成 25 年よりも約 6,500 戸増加）となり、うち居住世帯のある住宅戸数は 52,000 戸（平成 25 年よりも約 3,200 戸増加）となります。

(2) 居住世帯のない住宅ストック※の増加

平成 40 年には、居住世帯のない住宅ストック※が 10,000 戸（平成 25 年よりも約 3,300 戸増加）となることを見込まれており、なかでも借家の住宅ストック※（空いている賃貸住戸）が 5,000 戸と、平成 25 年の統計値 3,880 戸から約 29%増加するため、市民が利用できる住宅の選択肢が増え、入居可能な賃貸住宅が供給できると想定されます。

■平成 25 年 焼津市の住宅ストック※

住 宅 総 数	55,530 戸	持家	39,640 戸
		借家	15,890 戸
居住世帯あり (持家率 75.3%)	48,790 戸	持家	36,780 戸
		借家 ^(注)	12,010 戸
居住世帯なし (空き家率: 12.1%)	6,740 戸	持家	2,860 戸
		借家	3,880 戸

(注) 所有関係不明は借家とした

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査※



■平成 40 年 焼津市の住宅ストック※の見通し

住 宅 総 数	62,000 戸	持家	44,000 戸
		借家	18,000 戸
居住世帯あり (世帯数推計 ^(注))	52,000 戸	持家	39,000 戸
		借家 ^(注)	13,000 戸
居住世帯なし (空き家率: 16.1%)	10,000 戸	持家	5,000 戸
		借家	5,000 戸

(注) 持家率は平成 25 年と同様と想定

(注) 焼津市人口ビジョンの人口及び線形回帰分析により算出した 1 世帯当たりの世帯人数をもとに算出



2. 公営住宅の供給の考え方

これからの10年を見据え、公営住宅の供給について、考え方を整理します。

(1) 市内の公営住宅の現状

焼津市内において供給され、管理されている公営住宅は以下のとおりです。

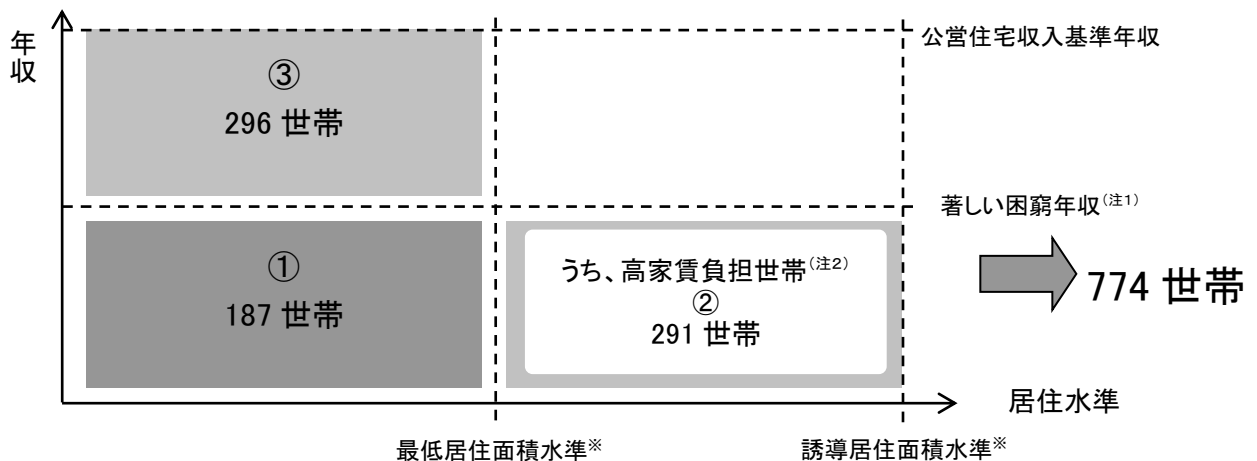
種別	団地数	管理戸数
市営住宅	11 団地	403戸
県営住宅	11 団地	548戸
計	22 団地	951戸

(2) 要支援世帯数

平成28年度から平成37年度までの焼津市の要支援世帯数は、以下のように算出されています。(静岡県)

区域	①最低居住面積水準*未満 かつ 著しい困窮年収未満	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 家賃負担率以上	③最低居住面積水準*未満 かつ 著しい困窮年収以上	合計
焼津市	187 世帯	291 世帯	296 世帯	774 世帯

この結果から、焼津市内で対応が必要となる要支援世帯数は774世帯と考えられます。



(注1) 自力で最低居住面積水準*を達成することが著しく困難な年収

(注2) 年収200万円以下の世帯における民営借家の平均家賃負担率(36.9%)以上の世帯



(3) 公営住宅における住宅供給可能な戸数

公営住宅（市営住宅及び県営住宅）における住宅供給可能な戸数は768戸と想定されます。

種別	算定根拠	供給可能戸数
市営住宅	募集対象戸数403戸×年間退去率9.1%×10年間+ 既存空室49戸+整備0戸	415戸
県営住宅	新入居者用空室募集353戸	353戸
計		768戸

➡ 768 戸

(4) 対応が必要な世帯への供給

目標としている平成39年までに対応が必要な要支援世帯への供給は、賃貸住宅市場に大きな住宅ストック*（3,880戸）があり、この選択肢の中には利用者のニーズに沿ったものが相当数あることを勘案し、住宅供給可能な戸数も多いことから、現状のままで供給可能と想定します。

**賃貸住宅市場に大きな住宅ストック*
(3,880戸)のうち需要にあった住宅** + 768 戸 > 要支援世帯 774 世帯

(5) 市営住宅の整備・管理の方向性

①計画期間内の市営住宅のストック総量は11団地403戸を維持

- ・要支援世帯数に対して公営住宅の供給戸数の若干の不足も予測されますが、長期的には世帯数の減少に伴い公営住宅の必要戸数も減少する見込みであることから、市営住宅のストック総量は現状維持とします。
- ・対応が必要な世帯については民間事業者等と連携して、民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図ります。

②既存ストックの居住性の向上と長寿命化

- ・少子高齢化や家族構成の変化等による多様なニーズに合わせ、間取りや水周り等の設備の改善を計画的に進めます。
- ・老朽化が進行する住宅をよりよい状態で維持するために、耐用年数に合わせた屋根や外壁等の外装、給排水設備等の維持更新を計画的に進めます。

③長期的に適正なストック総量の見直し

- ・計画期間以降は人口及び世帯数の減少が更に進むことが予測されることから、公営住宅の必要戸数についても減少が見込まれる一方、市場の住宅ストック*は余剰が見込まれます。
- ・今後、必要戸数に対して供給が不足する場合は、費用対効果や余剰となる住宅の削減の視点を重視した上で、公営住宅のあり方の検討や市場に流通する住宅ストック*の積極的な活用等を推進することにより、セーフティネット*機能の確保を図ります。
- ・耐用年限を経過した市営住宅は、建物の状態や入居状況を勘案した上で廃止を含めて検討し、人口・世帯数の減少が進行する社会情勢に見合う適正なストック総量への見直しを進めていきます。