

## 市営住宅の現状と課題について

### <公営住宅ストックの現状>

#### 1. 管理戸数の状況

- 湖南省営住宅は、10 団地、287 戸あり、全て公営住宅となっています。
- 整備計画期間内（令和 10 年時点）に全体の約 4 割の住戸が、耐用年数を経過します。
- 小規模世帯向け住戸が約 1/4、ファミリー向け住戸が約 3/4 を占めています。
- 公営住宅の整備基準と比較すると、古い住棟では整備水準の低い傾向がみられます。

#### 2. 入居者の状況

- 湖南省市の年齢別人口割合と比較しても、公営住宅の入居者の高齢化率は高い傾向がみられます。
- 高齢単身者世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみで構成される世帯が全体の約 3 割を占めています。
- 1～3 人の小規模な世帯が全体の約 8 割を占めています。
- 単身世帯が最も多く、約 4 割を占めています。
- 約半数が、入居期間 10 年未満となっています。
- 約 3/4 が収入分位 1 に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。

#### 3. 空き家と募集・応募の状況

- 募集している団地における空室は 16 戸で募集対象戸数の 11.1% を占めています。
- 応募倍率は低下傾向にあり、平均 2.7 倍（過去 4 年間の平均）となっています。

### <課 題>

平成 30 年度に策定した湖南省市営住宅整備計画では、30 年後の目標管理戸数を 168 戸としており、目標管理戸数の達成に向けて、着実な用途廃止と有効なストックの長寿命化を並行して実施していく必要があります。

用途廃止の具体的な手法として、民間活力を導入した供給方式「民間借上げ型市営住宅制度」の活用や「家賃補助制度」の検討を進める必要があります。

また有効なストックの長寿命化を図るため、国の財政的支援を受けながら事業費を平準化しつつ地域住宅計画に基づいた着実な整備を進め、市民が安心して暮らせる住環境整備を行っていく必要があります。

今後、市営住宅は、住宅セフティーネットの中心的役割を担うことが求められ、住宅確保要配慮者の多様化するニーズに対応していく必要があります。官民連携による総合的な住宅セフティーネットの構築に向けた方策の検討が喫緊の課題となっています。

## 令和元年度 市営住宅主要事業の概要

1. 全体事業費
- 住宅整備事業費 11,258 千円
  - 住宅管理事業費 12,789 千円
- ※平成 31 年度当初予算額
2. 国庫交付金 公営住宅等ストック総合改善事業 11,040 千円 (内示額:内示率 82.3%)
- ①田代ヶ池団地耐震診断調査
  - ②公営住宅家賃低廉化事業 (石部南団地分)
3. 市営住宅整備計画に基づく事業

事業名	事業内容
田代ヶ池団地耐震診断調査	田代ヶ池団地 2 棟の耐震診断
石部南地先住宅跡地売却に向けた地籍調査	東寺団地および西寺団地の一部除却に伴う用地整理。 地図訂正及び筆界確認

### 4. 市営住宅管理事業

事業名	事業内容
管理事業	①入居募集に伴う修繕 宮の森団地政策空き家 5 戸 一般入居修繕 5 戸 ②その他修繕一式 ③維持管理および設備保守にかかる業務委託 10 件 ④火災共済加入