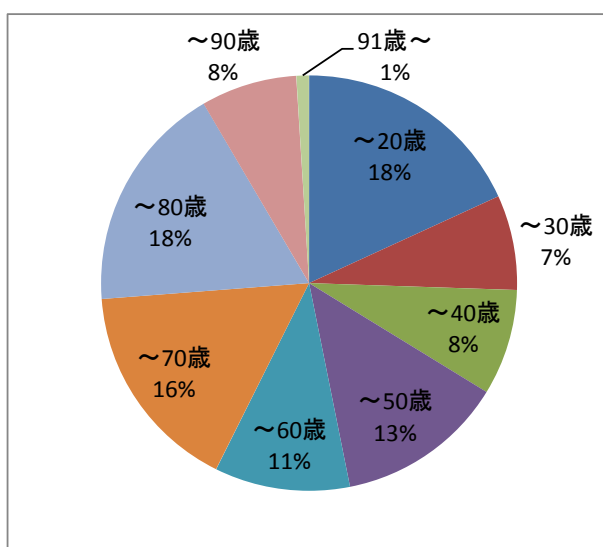


(3) 入居者の状況

① 年齢及び世帯構成

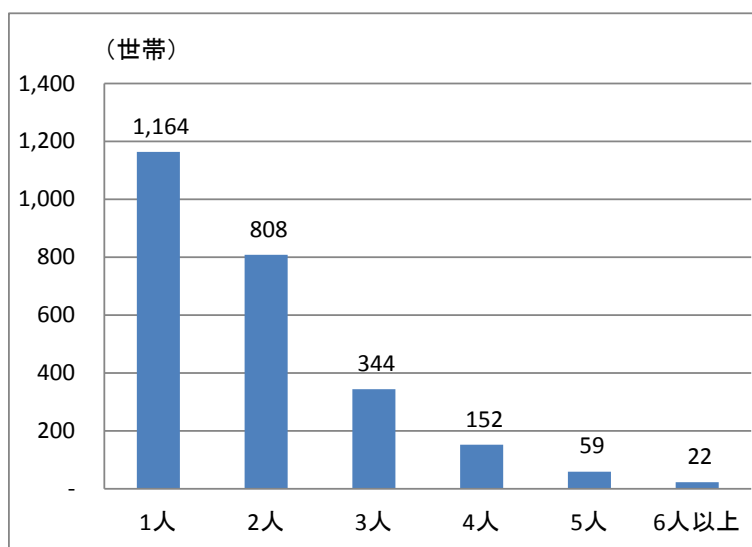
- ・ 市営住宅入居者の年齢についてみると、60 歳以上の割合は約5割に達しており、入居者の高齢化が進んでいる。
- ・ 一方、世帯人数については、「1 人」～「2 人」の少人数世帯の割合が大きい。
- ・ 市営住宅入居世帯の年齢別の世帯人員についてみると、世帯主の年齢が高いほど世帯人数が少ない傾向がみられる。
- ・ 世帯主の年齢が 60 歳を超える世帯では、単身世帯の割合が半数を超えている。

図表 29 市営住宅入居者の年齢



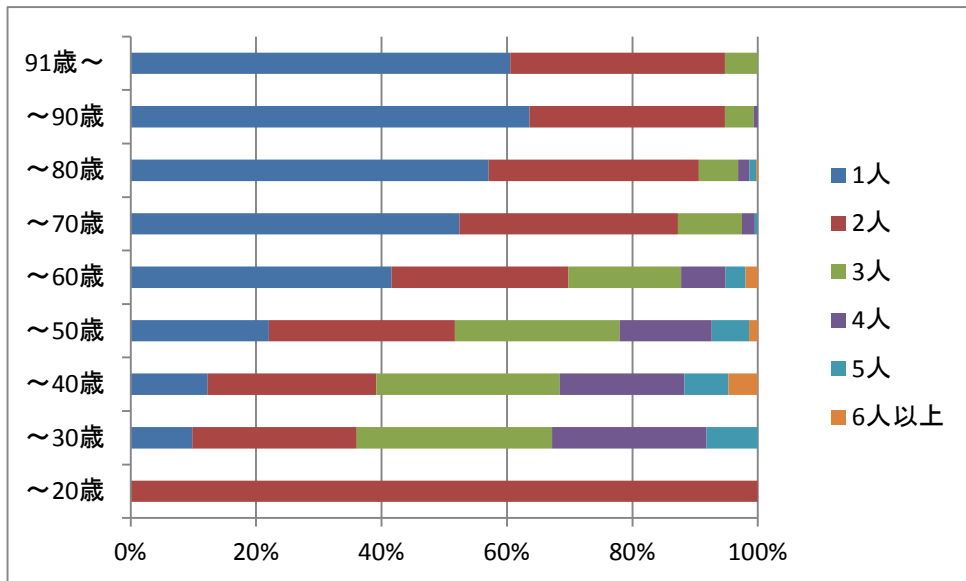
(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

図表 30 市営住宅入居者の世帯人数



(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

図表 31 市営住宅入居者の世帯主の年齢及び世帯構成

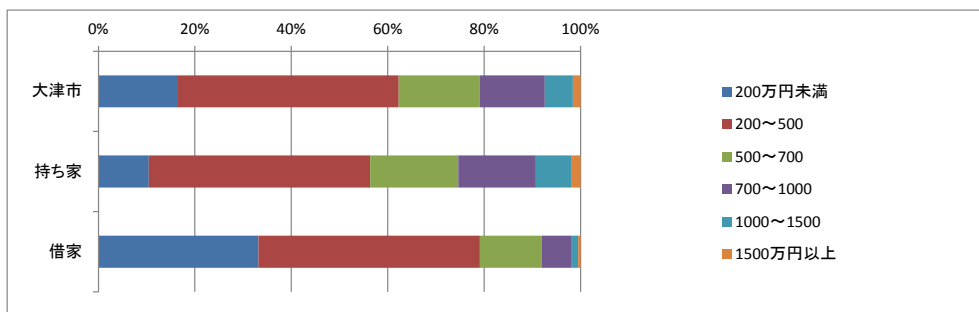


(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

② 入居者の収入

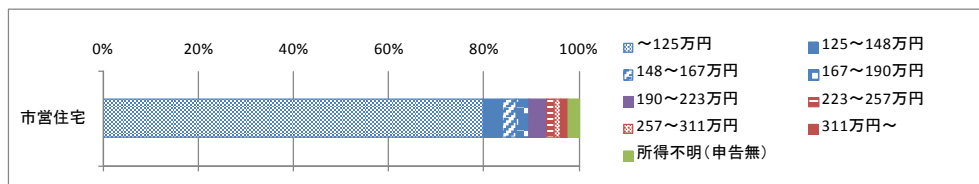
- ・ 年収が 200 万円を下回る世帯の割合は、大津市全体では2割を下回るが(持ち家:約1割、借家:約3割)、市営住宅入居世帯では約9割を占める。
- ・ 市営住宅入居世帯の約8割は年収 125 万円を下回っている。

図表 32 大津市民の収入と住宅の所有の関係



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年) より作成

図表 33 市営住宅入居世帯の収入



(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

(4) 市営住宅に対する入居者の意向、ニーズ等

① 市営住宅入居者アンケート調査の概要

- ・ 市営住宅の今後のあり方に関する検討の一環として、市営住宅入居者を対象に、家族の状況、現在の住まいの状況や今後の住まい方などについての調査を実施した。

図表 34 調査概要

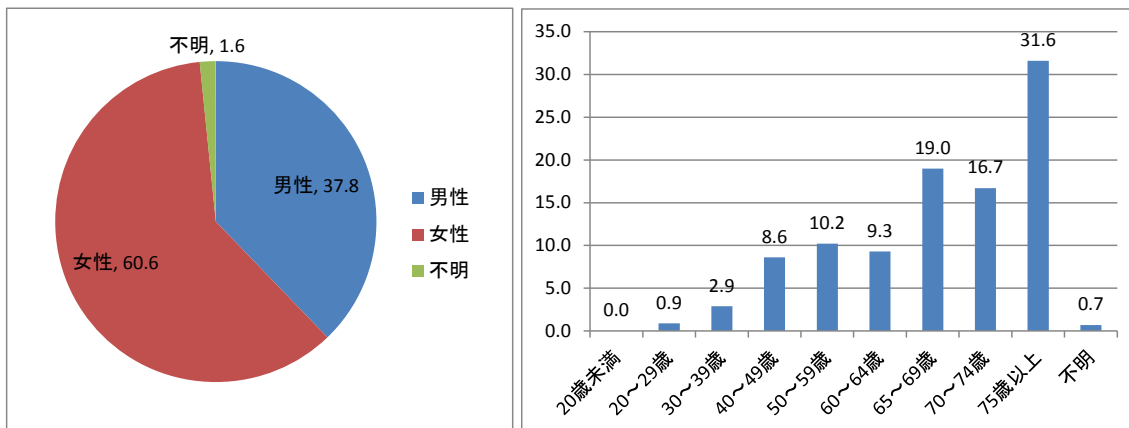
調査実施期間	平成 28 年 8 月～9 月
調査対象	大津市営住宅入居世帯
配布数	2,441 通
回収数	1,226 通
回収率	50.2%

② 調査結果

i. 回答者属性

- ・ 回答者の性別についてみると、女性が 60.6%に対して男性は 37.8%であり、女性がやや多い。
- ・ 年齢層については、65 歳以上の回答者割合が 67.3%であり、うち 75 歳以上が 31.6%となる等、高齢者の割合が高くなっている。

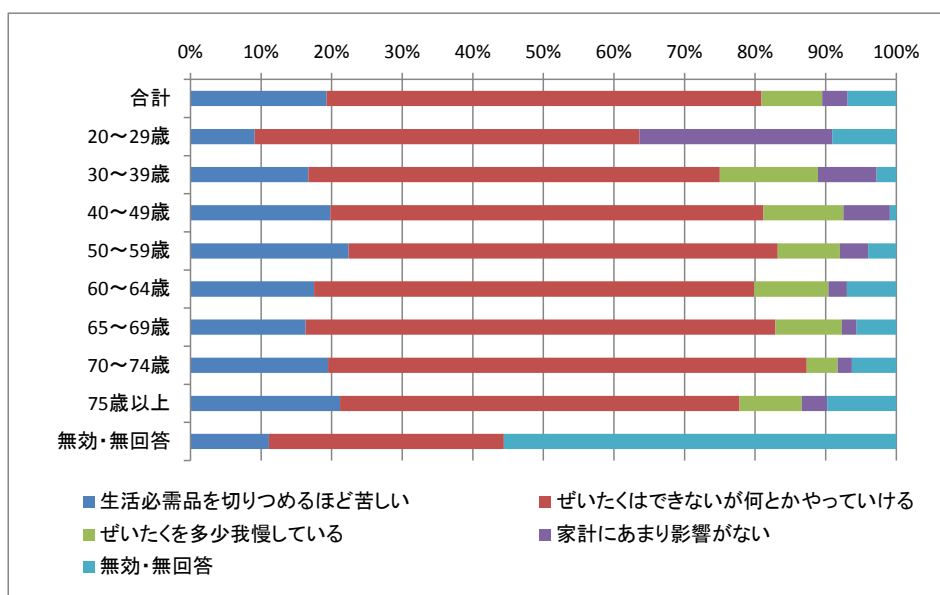
図表 35 回答者属性(性別・年齢)



ii. 家賃の負担感

- ・ 家賃の負担感については、「ぜいたくはできないがなんとかやっけていける」が 61.6%と最も高く、「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」が 19.3%で次いでいる。
- ・ 家賃の負担感を年代別にみると、極端な傾向の違いはみられなかったが、20代、30代では比較的負担感が軽い傾向にある。

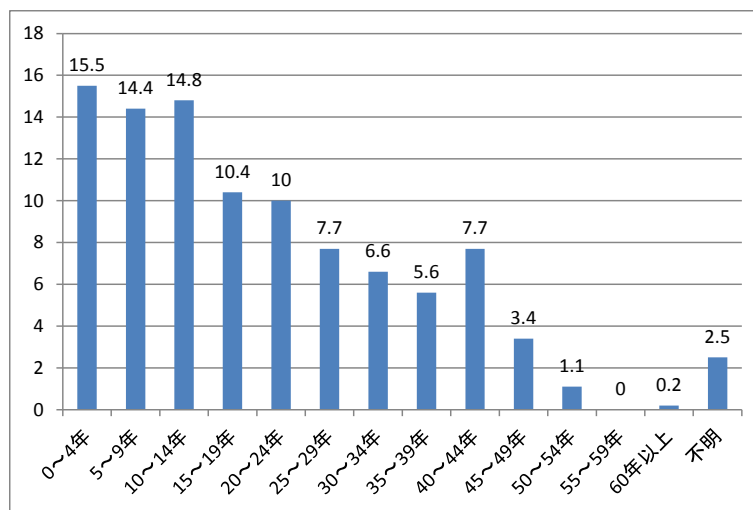
図表 36 家賃の負担感



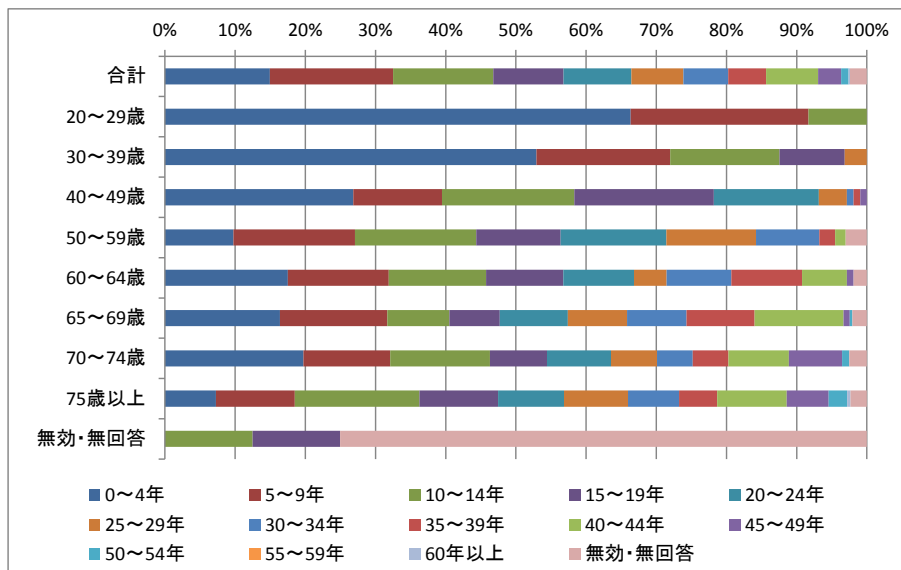
iii. 入居期間

- 入居期間については、14年以内とする回答の合計が44.7%である一方で、15年以上居住する回答が52.7%と半数を超えており、入居期間が長期化している様子が見える。
- 年代層別に入居期間をみると、高齢の回答者ほど入居期間も長期化している傾向が見られた。

図表 37 入居期間



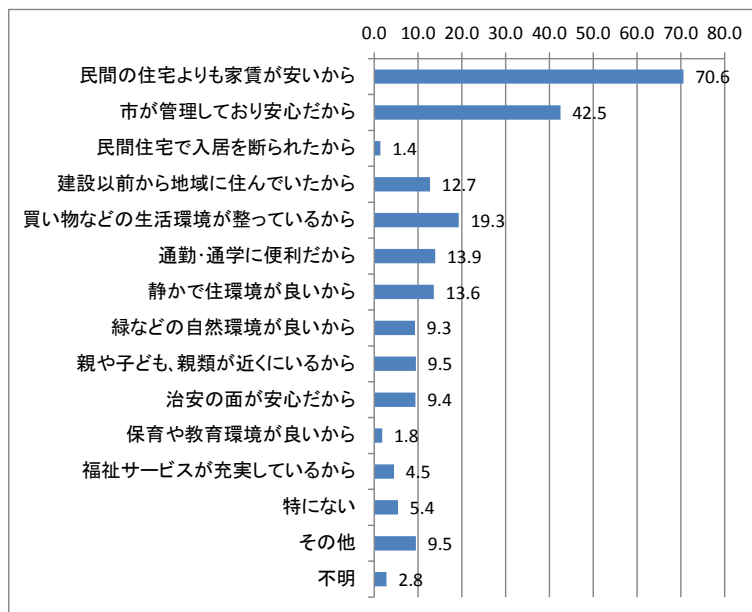
図表 38 入居期間(年代別)



iv. 現在の団地を選択した理由

- ・ 現在の団地を選択した理由については、「民間の住宅よりも家賃が安いから」が70.6%と最も高く、低廉な家賃を理由とする回答が多くを占めている。
- ・ その他の回答についてみると「市が管理しており安心だから」が42.5%と次いでおり、現在の市による管理体制も市営住宅を選択した理由として支持されている。

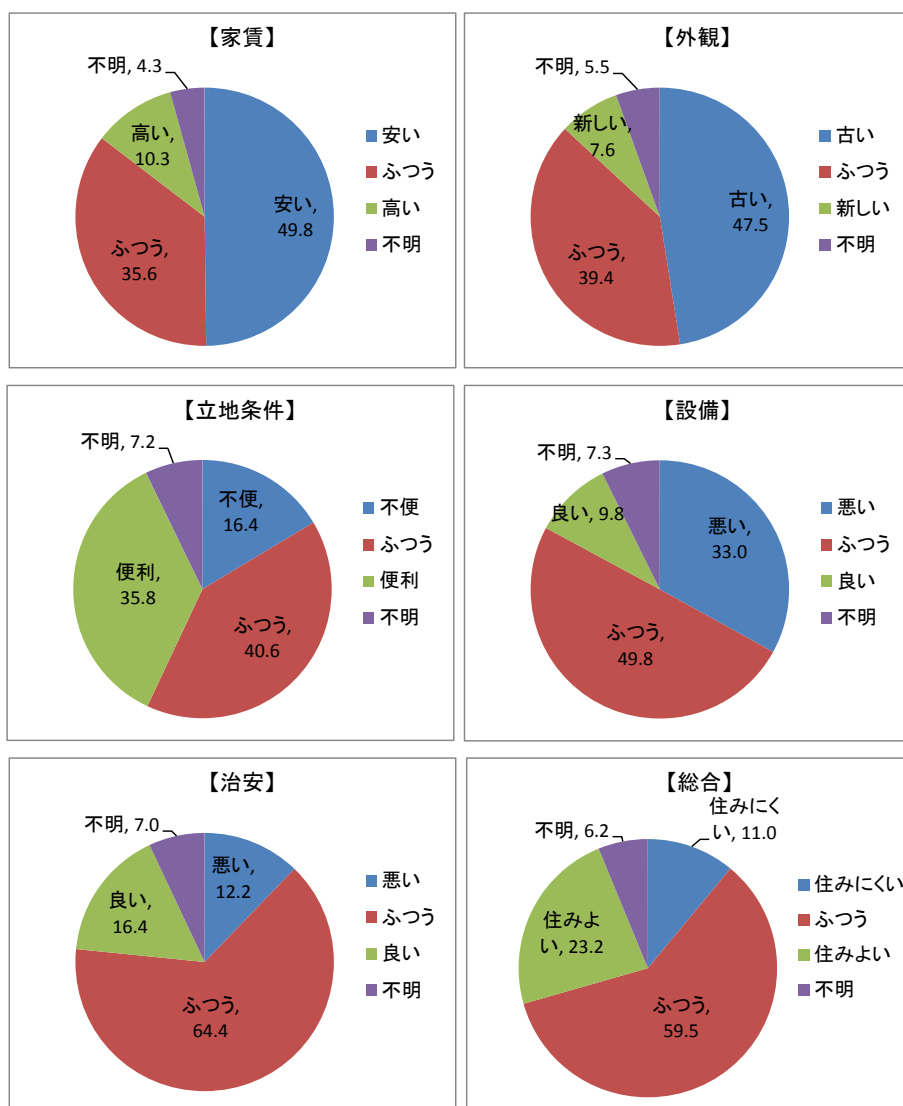
図表 39 現在の団地を選択した理由



v. 市営住宅の各要素に対する評価

- 市営住宅の各要素に対する良い点、悪い点の評価についてみると、「家賃」は「安い」とする回答が約半数を占めており、入居者から評価されている。また、「立地条件」についても、「不便」が 16.4%に対して「便利」が 35.8%であり、一定程度評価されているといえる。
- 一方で、「外観」「設備」については「古い」「悪い」とする回答がそれぞれ 47.5%、33.0%であり、入居者満足度の観点からは改善の余地があるといえる。

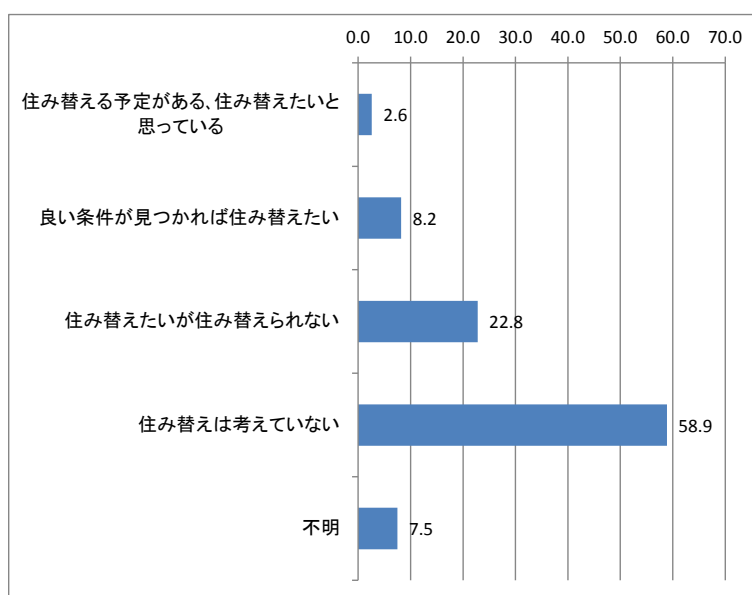
図表 40 市営住宅の各要素に対する評価



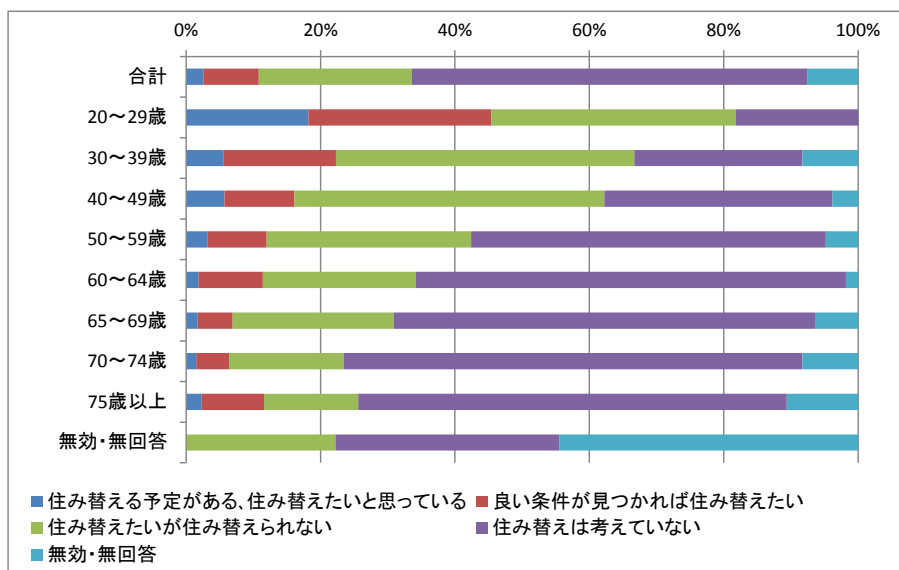
vi. 市営住宅からの住替え意向

- 市営住宅からの今後の住み替えについては、「住み替えは考えていない」が58.9%と最も高く、「住み替えたいが住み替えられない」が22.8%と次いでいる。
- 年代別にみると、「住み替えは考えていない」とする回答は高齢世帯ほど高く、20～40代の入居者はそれぞれ半数以上が住替え意向を有している。

図表 41 市営住宅の住替え意向



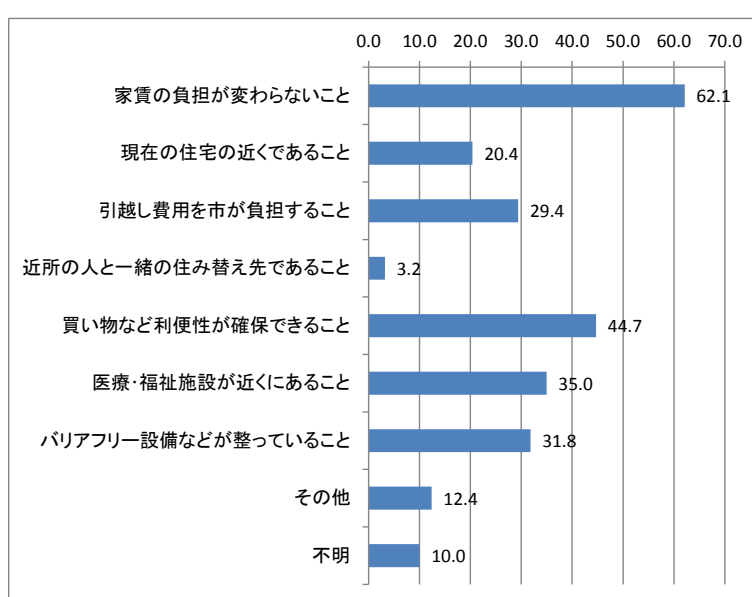
図表 42 市営住宅の住替え意向(年代別)



vii. 住み替えたいと思う条件

- ・ 住み替えたいと思う条件については、「家賃の負担が変わらないこと」が 62.1%と最も高く、「買い物など利便性が確保できること」「医療・福祉施設が近くにあること」がそれぞれ 44.7%、35.0%で次いでいる。
- ・ 年代別にみると、家賃の負担が変わらないことについては20代では比較的少数であるが、40代、50代、60～64歳では重視されている。
- ・ また、「現在の住宅の近くであること」については、若い世代ほど重視する傾向がみられた。

図表 43 住み替えたいと思う条件



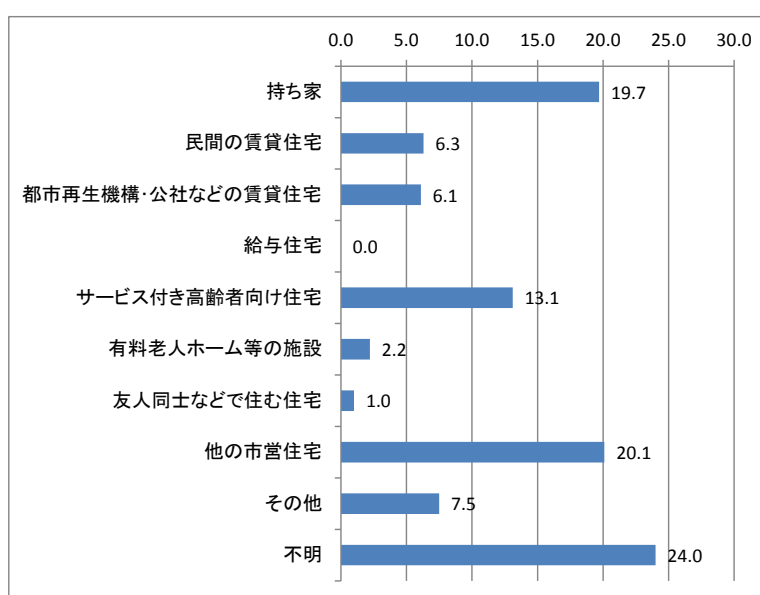
図表 44 住み替えたいと思う条件(年代別)

	(%)							
	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
家賃の負担が変わらないこと	33.3	62.5	75.8	67.9	69.2	62.5	56.3	52.5
現在の住宅の近くであること	33.3	37.5	22.7	28.3	17.9	15.3	12.5	18.2
引越し費用を市が負担すること	-	41.7	36.4	32.1	38.5	20.8	27.1	27.3
近所の人と一緒に住み替え先であること	-	-	-	1.9	2.6	1.4	6.3	7.1
買い物など利便性が確保できること	44.4	37.5	47	47.2	43.6	45.8	41.7	44.4
医療・福祉施設が近くにあること	22.2	20.8	25.8	30.2	38.5	40.3	27.1	46.5
バリアフリー設備などが整っていること	-	8.3	21.2	15.1	48.7	41.7	29.2	44.4
その他	33.3	20.8	10.6	13.2	20.5	8.3	8.3	11.1
無効・無回答	-	-	6.1	3.8	12.8	8.3	14.6	16.2

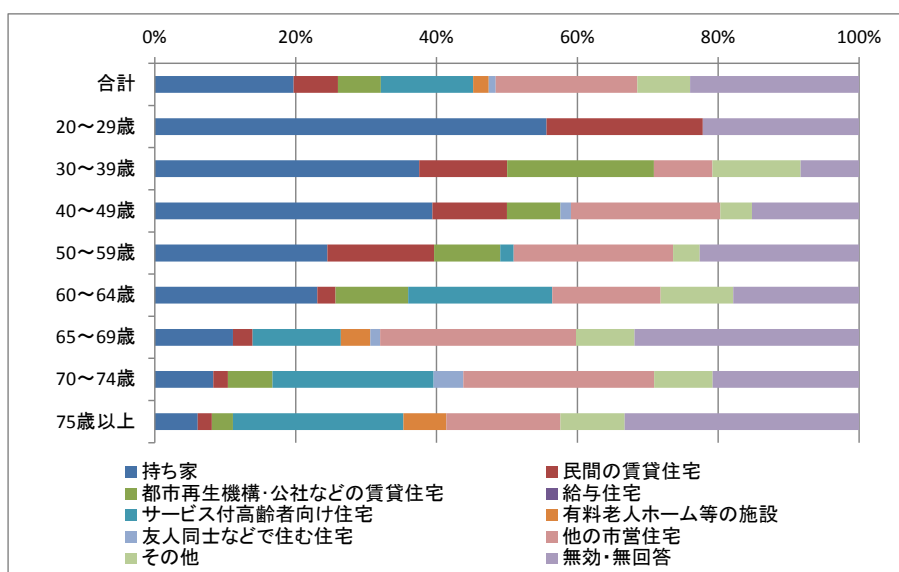
viii. 住み替えを希望する住宅

- ・ 住み替えを希望する住宅については、「不明」「他の市営住宅」を除くと、「持ち家」が19.7%と最も高く「サービス付き高齢者向け住宅」が13.1%で次いでいる。「民間の賃貸住宅」「都市再生機構・公社などの賃貸住宅」はそれぞれ6.3%、6.1%であり、賃貸住宅への住み替えを希望する入居者は少数であった。
- ・ 年代別にみると「持ち家」「民間の賃貸住宅」とする回答は若い世代ほど高く、高齢世代は「他の市営住宅」「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が大きい。

図表 45 住み替えを希望する住宅



図表 46 住み替えを希望する住宅(年代別)

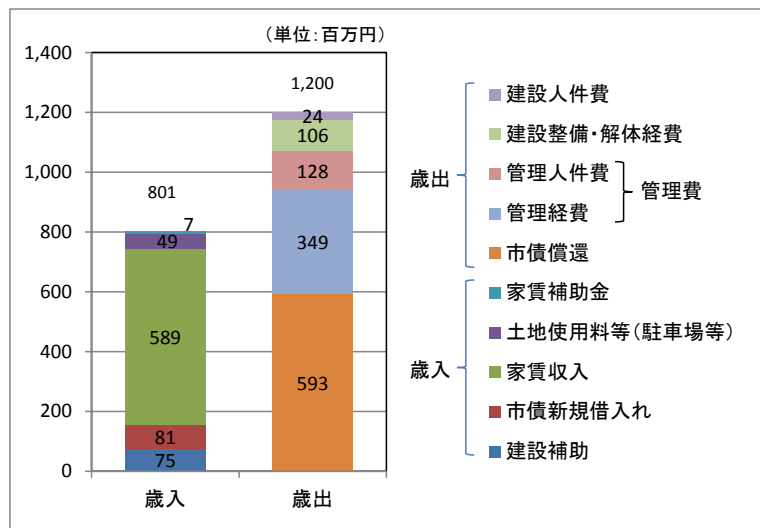
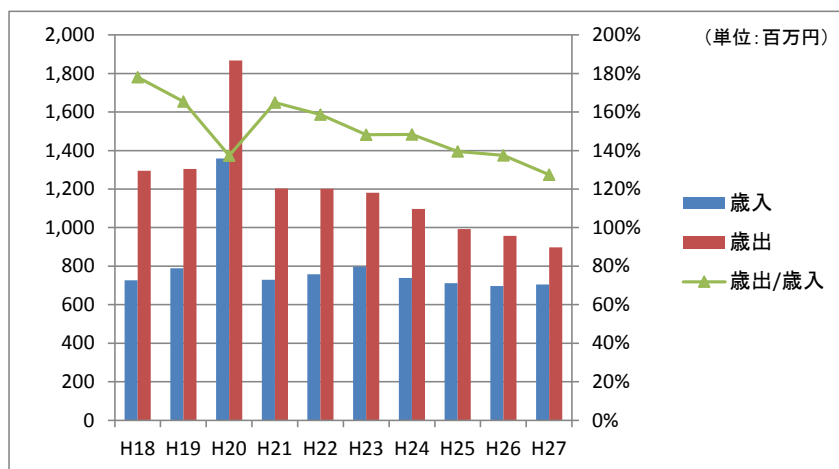


2-4. 市営住宅のコスト分析

(1) 市営住宅会計の状況

- 市営住宅に係る歳入及び歳出についてみると、歳出が歳入を上回る状態が続いている。歳入に対する歳出の割合は低下傾向にあるが、平成 27 年時点でも歳出が歳入を2割以上上回っている。これは主に市債償還が約6億円であり、歳出全体の約半分を占めることによる。
- 歳入および歳出の内訳(平成 18~27 年の平均値)についてみると、家賃収入は約 5.9 億円である一方、管理人件費と管理経費を合わせた市営住宅の管理費は約 4.8 億円であり、家賃収入が管理費を上回っている。

図表 47 市営住宅に係る歳入および歳出

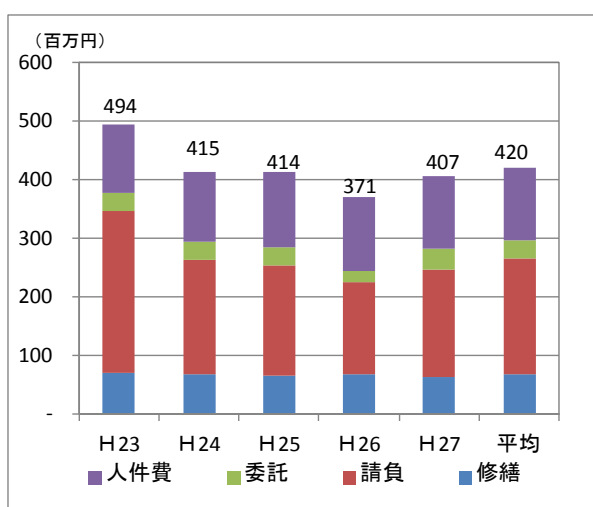


(2) 市営住宅の管理コスト分析

① 市営住宅管理コストの全体像(平成 23～平成 27 年度)

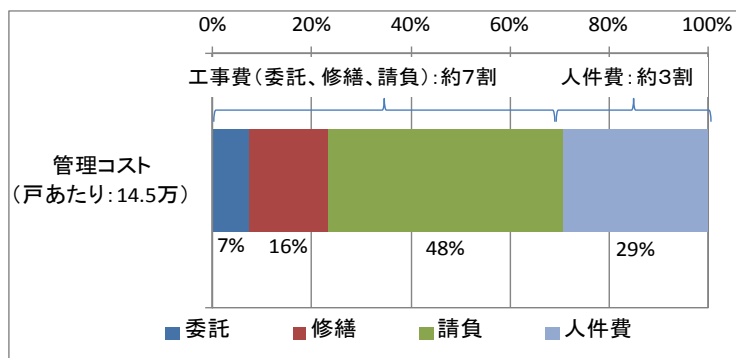
- 市営住宅の管理に係る歳出のうち、管理コストについて分析すると、平成23～27年度は平均して約 4.2 億円(平成 23～27 年度の平均値)であり、戸あたりの管理コストは約 14.5 万円/年・戸である。
- 管理コストの構成は、工事費(委託、修繕、請負の計)が全体の約7割を占めており、人件費が約3割となっている。

図表 48 管理コストの推移



図表 49 管理コストの構成

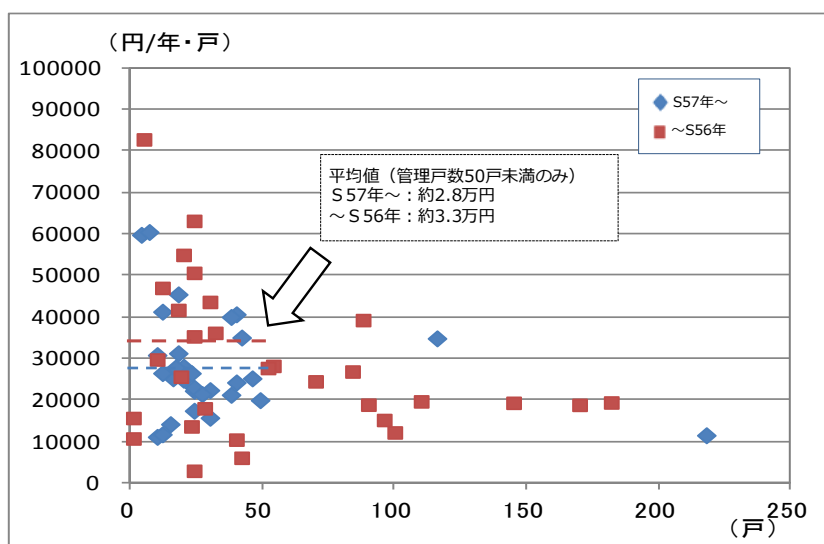
区分	発注方式		概要
		金額	
請負	入札	(130万円～)	空家修繕工事、長寿命化計画に基づくストック工事(外壁改修、給水直圧化等)など
	随契	(～130万円)	
委託	入札	(50万円～)	ストック工事にかかる設計委託、除草業務委託、エレベーター保守点検業務委託等
	随契	(～50万円)	
修繕	随契		各戸の個別修繕



② 団地規模別のコスト

- 市営住宅の管理コストのうち、年度ごとのばらつきが大きい委託、請負を除外した修繕費についてみると、管理戸数の少ない団地ほど管理コストが高額になっている傾向がみられる。
- また、建設年代の古い市営住宅では管理コストは高額になっている傾向がみられる。管理戸数が 50 戸未満の団地では、昭和 57 年以降に建設された市営住宅の戸あたり修繕費は約 2.8 万円に対して、昭和 56 年以前に建設された市営住宅では約 3.3 万円となっている。

図表 50 建設年代別、規模別の戸あたり修繕費

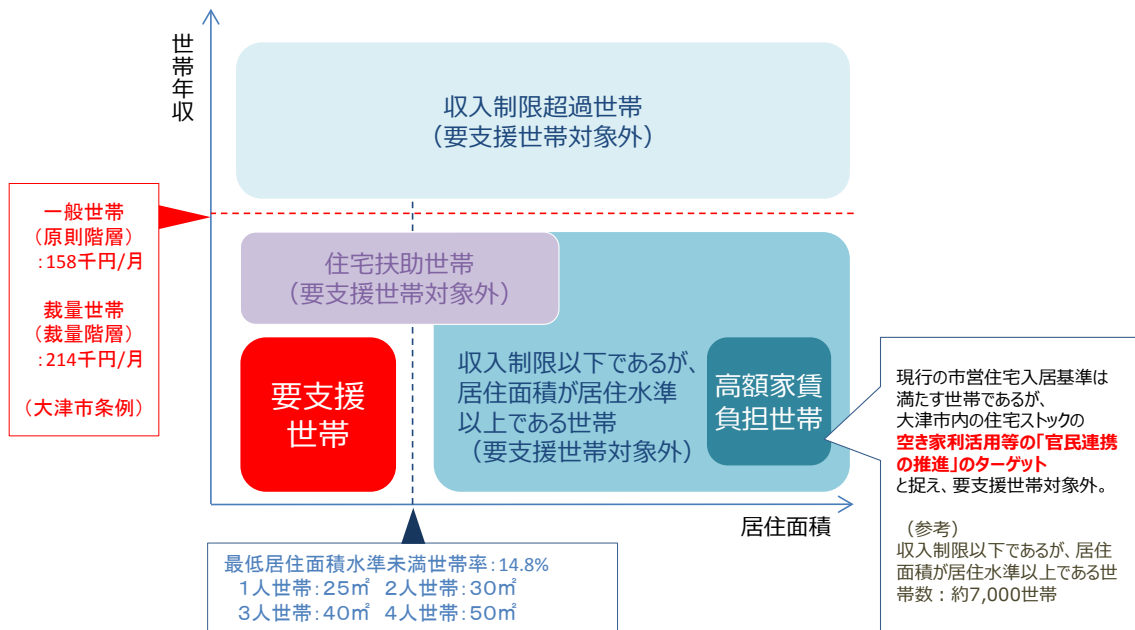


2-5. 市営住宅の需給に係る将来推計

(1) 市営住宅需要推計のフレーム

- 市営住宅需要推計のフレームの検討にあたっては、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。(公営住宅法第3条)」という考えに基づき、以下のフレームの設定を行った。

図表 51 市営住宅の需要推計のフレーム

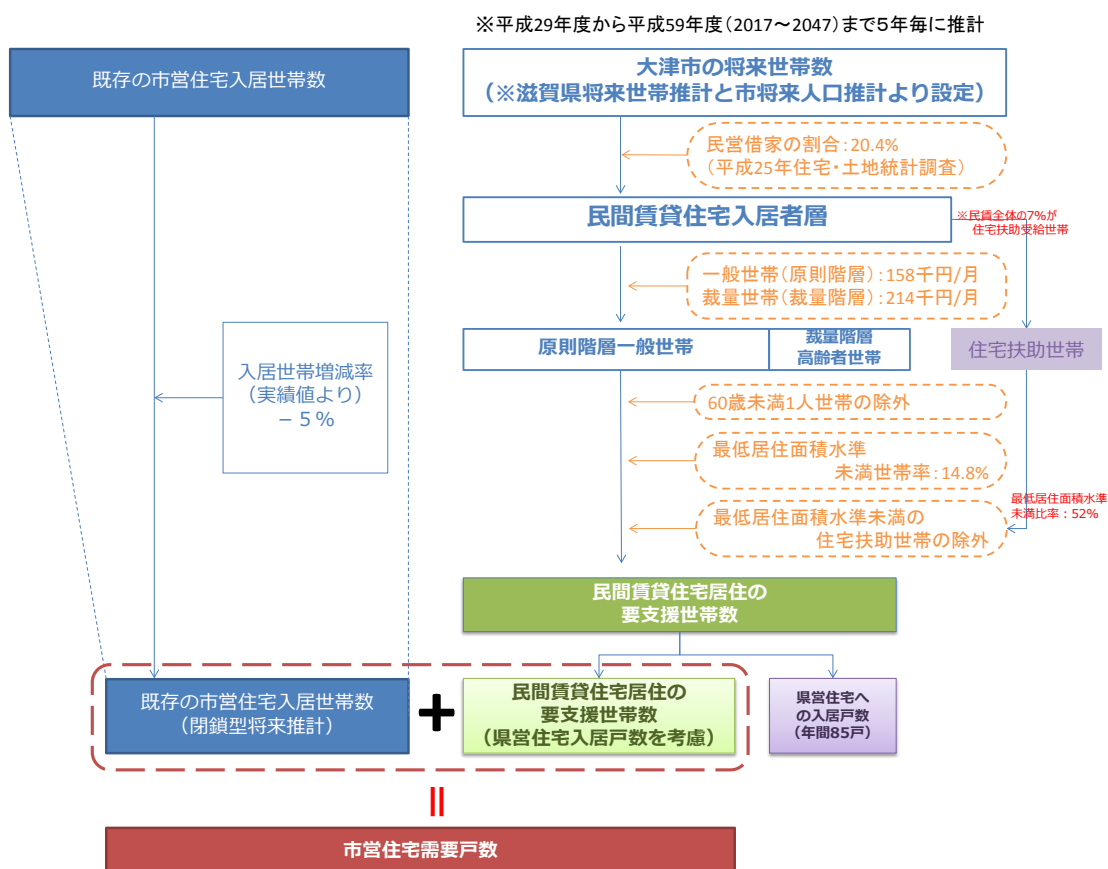


- 上図表中の「高額家賃負担世帯」については、現行の市営住宅入居基準は満たす世帯であるが、大津市内の住宅ストックの空き家利活用等の「官民連携の推進」のターゲットとして捉えることが可能な世帯として位置づけ、要支援世帯数の対象外とする。

(2) 市営住宅需要推計フロー

- 前項の市営住宅需要推計のフレームを踏まえ、下図表のとおり市営住宅需要推計フローの設定を行った。
- 現在、市営住宅未入居の方のうち、市営住宅入居資格を満たす世帯(高額家賃負担世帯を除く)の将来推計値(県営住宅入居戸数を考慮)と、既存の市営住宅入居世帯数の将来推計値(閉鎖型)を合計することにより、市営住宅需要戸数の推計を行った。

図表 52 市営住宅の需要推計のフロー

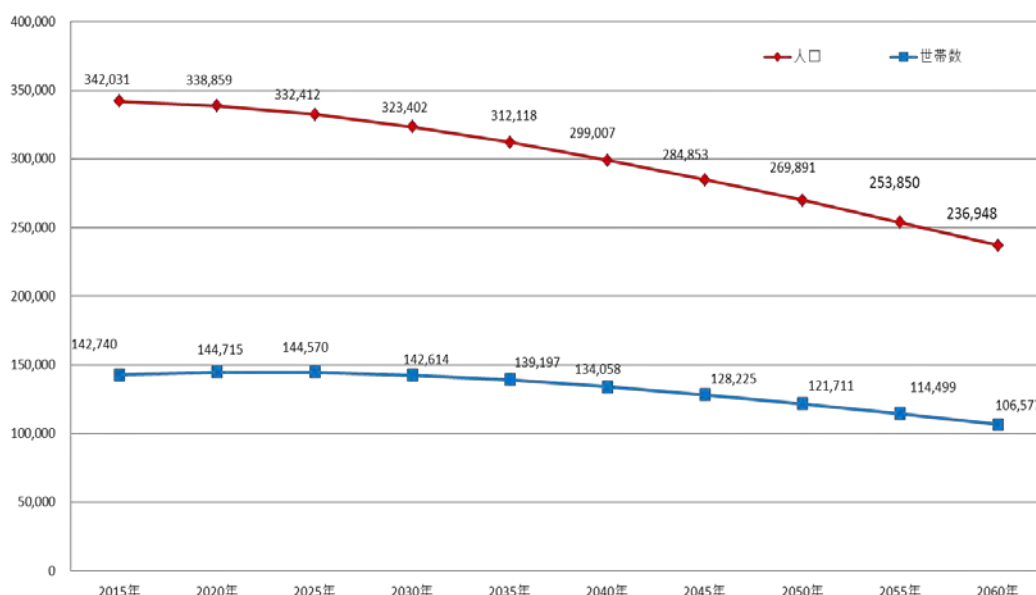


(3) 推計過程に必要となる各種指数の試算結果

① 大津市の将来世帯数

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所による滋賀県の家族類型別世帯主比率データを用いて、大津市将来人口推計データ(2010年～2060年)から、大津市将来世帯数の推計値(理論値)を算出した。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計値は2035年までとなっているため、2035年以降は、2035年時点の世帯主比率の傾向が継続するものとみなして試算した。
- ・ 2015年の理論値と実績値(大津市住基台帳データ)の比率1.11を算出し、理論値に当該比率を乗じて将来世帯数推計として採用した。

図表 53 大津市将来世帯数推計



② 民営借家最低居住面積水準未満率の推移(平成10年～平成25年:大津市ベース)

- ・ 民営借家における最低居住面積水準未満世帯比率は、年々増加傾向にあり、平成25年度には14.8%となっている。

図表 54 民営借家における最低居住面積水準未満率

	平成10年度 度央	平成15年度 度央	平成20年度 度央	平成25年度 度央
民営借家世帯総数	16,720	22,290	24,460	26,400
最低居住面積水準未満世帯数	840	1,360	2,880	3,910
誘導居住面積水準未満世帯数	10,650	12,600	16,840	17,080
最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満世帯数	9,810	11,240	13,960	13,170
民営借家世帯比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
最低居住面積水準未満世帯数	5.0%	6.1%	11.8%	14.8%
誘導居住面積水準未満世帯数	63.7%	56.5%	68.8%	64.7%
最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満世帯数	58.7%	50.4%	57.1%	49.9%

(出典)住宅土地統計調査

③ 民間借家に占める住宅扶助受給世帯率

- ・ 民間借家にお住まいの方のうち、住宅扶助受給世帯については、市営住宅入居資格を有しないため、需要推計値から除外した。
- ・ 大津市における住宅扶助受給世帯の住宅区分を見ると民賃借家にお住まいの方が75.8%を占めている。

図表 55 住宅扶助受給世帯の住宅区分

住宅区分	世帯数	世帯数	75.8%
民間アパート(借間)	297	10.7%	
民間アパート(借家)	1815	65.1%	
地代	15	0.5%	
持家(一戸)	71	2.5%	
持家(マンション)	5	0.2%	
市営住宅	385	13.8%	
県営住宅	117	4.2%	
改良住宅	1	0.0%	
それ以外公営住宅	82	2.9%	
全体	2,788	100.0%	

- ・ 大津市における民賃借家世帯に占める住宅扶助受給世帯比率は約7%程度となっている。

図表 56 住宅扶助受給世帯の住宅区分

	①住宅扶助受給世帯数	②大津市世帯数(人口統計表)	③民間借家率(住宅土地統計調査より)	④民間借家世帯数(推計=②×19.8%)	⑤民間借家：住宅扶助受給世帯数(推計=①×75.8%)	⑥民賃借家に占める住宅扶助受給世帯率(=⑤÷④)
H22年度末	2,253	135,422	-	26,842	1,707	6.4%
H23年度末	2,327	137,107		27,176	1,763	6.5%
H24年度末	2,433	138,919		27,536	1,843	6.7%
H25年度末	2,573	139,783	19.8%	27,707	1,949	7.0%
H26年度末	2,647	141,497		28,047	2,005	7.1%
H27	2,718	142,740		28,293	2,059	7.3%
H28.10.1時点	2788	144,131		28,569	2,112	7.4%
	H22-26平均					6.74%
	H22-28平均					6.91%

平成27年度大津市「福祉の概要」、人口統計表、住宅土地統計調査より作成

④ 民賃借家住宅扶助受給世帯の最低居住面積水準未達の比率

- ・ 平成26年度に厚生労働省が実施した「生活保護受給世帯の居住実態に関する調査」において、大津市内の生活保護受給世帯のうち、約52.0%が最低居住面積水準未達である結果となっている。

⑤ 既存市営住宅における入居世帯増減率

- ・ 既存市営住宅の入居世帯数の平成23年度以降5年間での増減率を整理したものが下図表である。近年概ね5%程度の減少傾向があるため、本推計においても同様の入居世帯増減傾向が継続するものと仮定した。

図表 57 既存市営住宅における入居世帯増減率

(単位：戸)

年度	23年4月1日以前からの入居者のみの推移（H22年度末時点の入居者2,673戸からの減少）	増減率（%）
H23年度	2,539	-5.01%
H24年度	2,419	-4.73%
H25年度	2,284	-5.58%
H26年度	2,165	-5.21%
H27年度	2,053	-5.17%
	平均	-5.14%

※各年度末の入居戸数

(出典) 大津市資料

⑥ 近年の新規募集戸数、応募戸数の推移

- ・ 近年の新規募集戸数及び応募戸数の5カ年平均は、募集戸数で約120戸/年、初めての応募戸数で140戸/年となっている。
- ・ 募集戸数については、今後の計画的な団地改修等に伴う募集停止、耐用年数を経過した住宅の解体を考慮し、平成18年度試算当時と同様に、65戸/年と設定する。
- ・ 応募戸数については、実績値である140戸/年を設定する。

図表 58 近年の新規募集戸数、応募戸数の推移

	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
募集戸数 (戸数)	107	114	120	112	139
応募人数 (人数)	450	395	263	316	277
応募倍率 (率)	4.2	3.5	2.2	2.8	2.0
うち初めての応募 (戸数)	264	175	95	72	83

資料) 大津市資料

⑦ 大津市内県営住宅での大津市民受入可能戸数の設定

- ・ 近年大津市内の県営住宅(1,063戸)の新規入居世帯のうち、従前住居地が大津市内である世帯の比率等と今後の大津市内県営住宅の募集戸数想定等(資料:滋賀県資料)を踏まえ、大津市内県営住宅での大津市在住世帯者の受入可能戸数は、約85戸/年と設定する。

(4) 民借原則階層一般世帯及び裁量階層高齢世帯の試算

- ・ 入居予定者全員の収入月額による制限(収入制限)の世帯比率を、住宅土地統計調査データを用いて設定し、各推計年度別の民借原則階層一般世帯及び民借裁量階層高齢世帯を算出した。
- ・ 参考として平成 32 年度の試算を行った結果が、下図表である。

図表 59 民借原則階層一般世帯及び裁量階層高齢世帯の試算

一般世帯 (原則階層)	裁量世帯 (裁量階層)
158,000円/月	214,000円/月

○推計年度民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(原則階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	5,166	2,866	0	0	0	0	0	8,031
2人	1,684	973	434	0	0	0	0	3,091
3人	1,101	636	567	0	0	0	0	2,305
4人	704	407	363	133	0	0	0	1,607
5人	162	94	83	61	0	0	0	400
6人以上	40	23	21	16	4	0	0	105
総数	8,858	5,000	1,469	210	4	0	0	15,540

○推計年度60歳以上民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(原則階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	792	539	0	0	0	0	0	1,331
2人	391	278	109	0	0	0	0	778
3人	91	65	51	0	0	0	0	206
4人	27	19	15	3	0	0	0	65
5人	0	0	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
総数	1,302	901	175	3	0	0	0	2,381

○推計年度60歳以上民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(裁量階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	792	562	388	0	0	0	0	1,742
2人	391	278	218	36	0	0	0	923
3人	91	65	51	19	0	0	0	226
4人	27	19	15	0	1	0	0	63
5人	0	0	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
総数	1,302	923	672	55	1	0	0	2,953

(5) 推計年度要支援世帯数の試算((参考)平成 32 年度)

- ・ 前項までの各種設定値を用いて、各推計年度の要支援世帯数の試算を行った。
- ・ 参考として平成 32 年度の試算を行った結果が、下図表である。

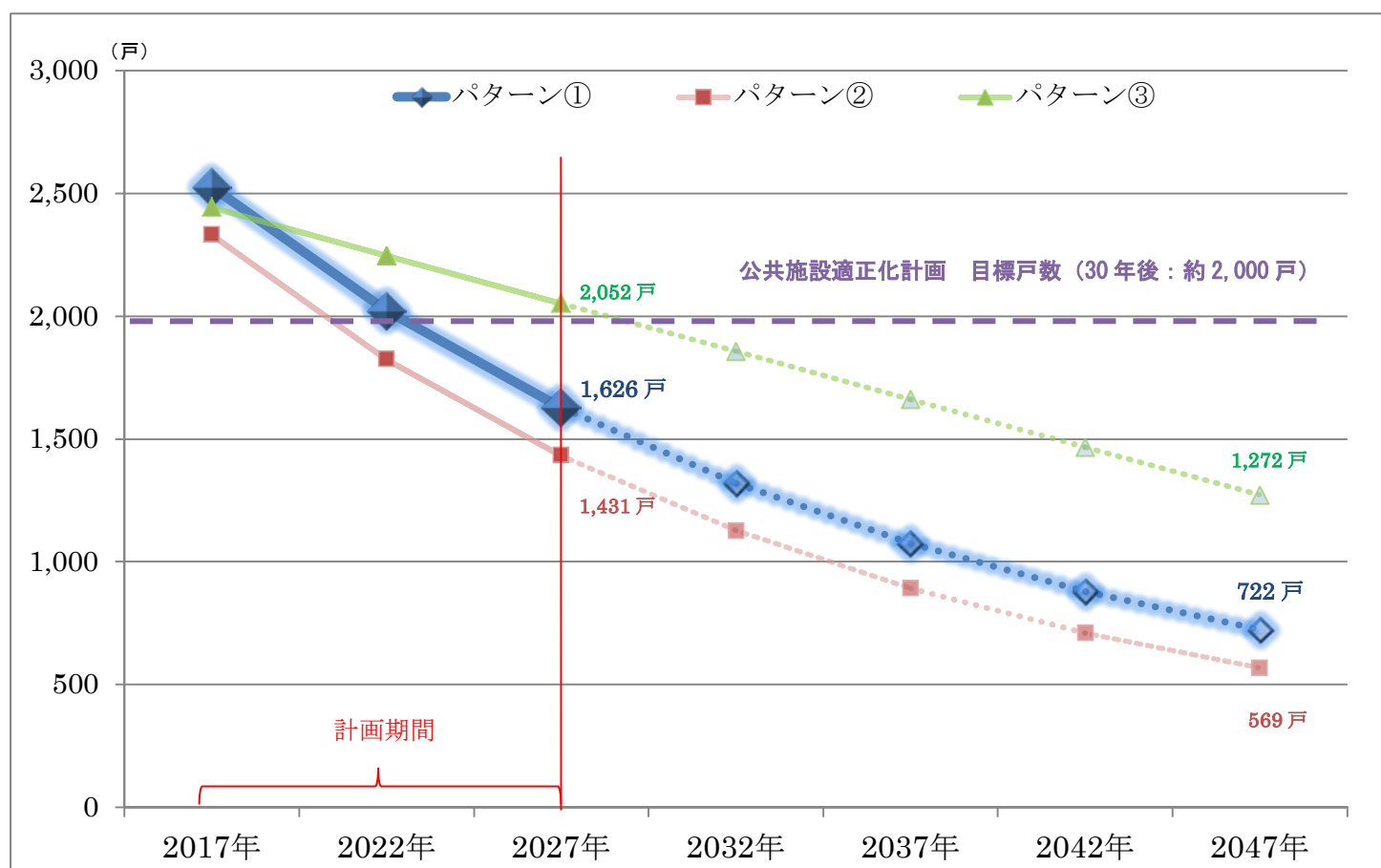
図表 60 要支援世帯数の試算結果 (参考：平成 32 年度)

		備 考
①推計年度末普通世帯数	137,200 世帯	
②推計年度末民営借家世帯数	27,996 世帯	
③推計年度末民借原則階層一般世帯	8,839 戸	原則階層一般世帯から1人世帯(60歳未満)を除く
④推計年度末民借裁量階層高齢者世帯	572 戸	原則階層除く
⑤民営借家最低居住面積水準未達率	14.8%	H25住宅土地統計調査より算出
⑥民営借家住宅扶助受給世帯率	7.0%	平成27年度大津市「福祉の概要」
⑦民営借家住宅扶助受給世帯の最低居住面積水準未達率	52.0%	生活保護受給世帯の居住実態に関する調査(平成26年,厚労省)・大津市
⑧民営借家住宅扶助世帯数(最低居住面積未達)	1,019 戸	②×⑤×⑦
⑨大津市内の農営住宅入居戸数	85 戸	滋賀県資料より
⑩推計年度末要支援世帯	290 戸	(③+④)×⑤-⑥-⑨

(6) 2017~2047 年の市営住宅需要推計結果

- ・ 2017 年~2047 年の市営住宅需要推計結果を取りまとめたものが下図表である。
- ・ 46 ページの需要推計フローの設定に基づく推計結果（パターン 1）に加え、過去の実績から推計した需要推計パターン（パターン 2、パターン 3）を検討したところ、いずれの場合においても減少傾向を示した。

図表 61 2017~2047 年の市営住宅需要推計結果



市営住宅需要戸数	2017年	2022年	2027年	2032年	2037年	2042年	2047年
パターン①	2,524	2,021	1,626	1,318	1,073	877	722
パターン②	2,330	1,824	1,431	1,128	892	710	569
パターン③	2,442	2,247	2,052	1,857	1,662	1,467	1,272


●パターン①: 既存の市営住宅入居世帯数+民間賃貸住宅居住の要支援世帯数(県営住宅入居戸数を考慮)

- ・過去5カ年における市営住宅退居世帯の平均減少率…年間5%の減少率
- ・民間賃貸住宅居住の要支援世帯数…P46～P51の推計値参照

平成23年4月1日以前からの入居世帯数の減少推移

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	平均
年度末入居世帯数(戸)	2,539戸	2,419戸	2,284戸	2,165戸	2,053戸	
退去世帯数(戸)	134戸	120戸	135戸	119戸	112戸	124戸
減少率(%)	5.01%	4.73%	5.58%	5.21%	5.17%	5.14%

●パターン②: 既存の市営住宅入居世帯数+実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数

- ・過去5カ年における市営住宅退居世帯の平均減少率…年間5%の減少率
- ・実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数… 

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{(年代別)新規入居実績} / \text{(年代別)居住世帯数} = \text{【a】 (年代別)新規入居率} \dots \text{過去5カ年平均より} \\ \text{(年代別)居住世帯数} / \text{(年代別)市人口} = \text{【b】 (年代別)居住率} \dots \text{直近実績より} \\ \text{(年代別)市将来人口推計データ(2010年} \sim \text{2060年)} \times \text{【b】} = \text{【c】 (将来年代別)居住世帯数} \\ \Rightarrow \text{【a】} \times \text{【c】} = \text{(将来年代別)新規入居世帯数} \end{array} \right.$$

●パターン③: 入退去実績から推計した入居世帯数

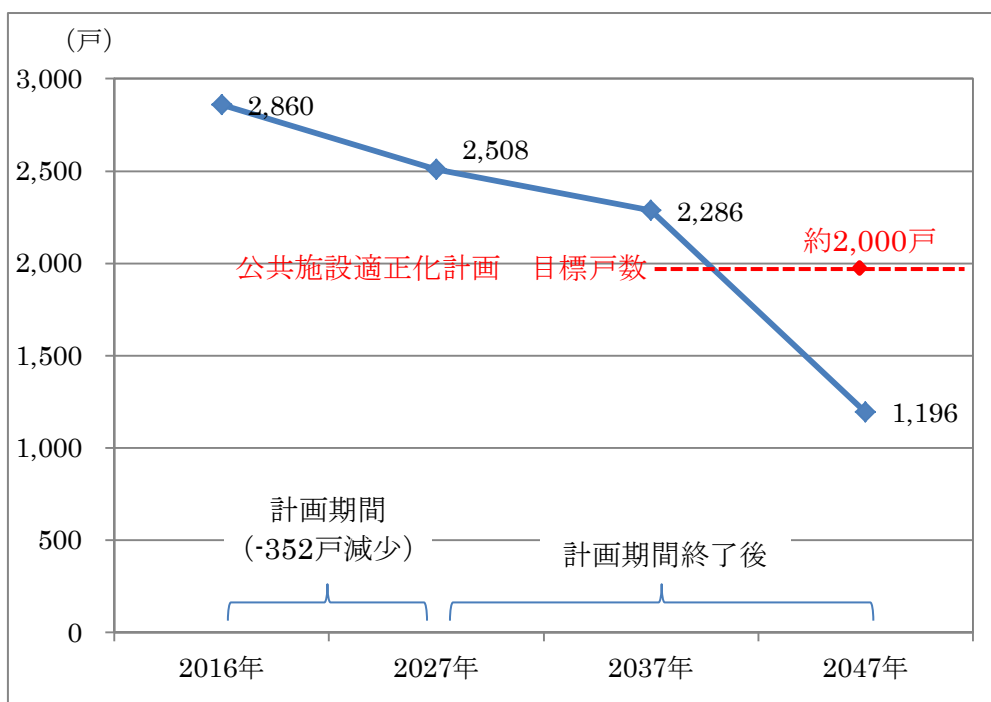
- ・入退居を推計した市営住宅入居世帯数…年間-39戸(過去5カ年平均より)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平均
入居世帯数(戸)	106	110	111	107	90	104
退居世帯数(戸)	139	130	152	148	148	143
差分(戸)	-33	-20	-41	-41	-58	-39
入居世帯数(戸)	2,640	2,620	2,579	2,538	2,480	

(7) 耐用年限に基づく市営住宅の管理戸数の推移

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅は 1960～1970 年代にかけて大量に供給されてきた。本市では、市営住宅ストックの更新事業に取り組んでおり、1960 年代以前に建設された市営住宅を中心に、これまで建替えを進めてきたが、現在でも管理戸数のうち、1970 年代以前に整備された住戸が約 1,800 戸（管理戸数の約 6 割）を占めている。構造によっても耐用年数（木造：30 年、準耐火構造：45 年、耐火構造：75 年）は異なるものの、将来的に大量の市営住宅が更新の時期を迎えることになる。
- 本市が管理する市営住宅のうち、本計画期間に耐用年限が到来するのは 352 戸である（後述）。耐用年限に基づく管理戸数の推移についてみると、今後建替えや新規整備を行わないと仮定した場合、市営住宅の管理戸数は 2027 年時点で 2,508 戸、2047 年時点で 1,196 戸まで減少する試算となる。

図表 62 管理戸数※の推移（建替えや新規整備を行わない場合）



※大津市公共施設適正化計画で対象外とされた改良住宅（簡易耐火造）93 戸を除く。

(8) 歳入および歳出の将来推計

- 市営住宅の需要推計結果及び耐用年限に応じた管理戸数の推移に基づいて、歳入および歳出の将来推計を実施した※。
- なお、用途廃止後の住棟の解体は、跡地活用と一体的に実施され、跡地の売却益や賃料収入の一部が解体工事費として充てられる。しかし、跡地利用の詳細が決まっておらず、売却益を想定することは困難であるため、本計画における将来推計の対象からは除外している(実績値等に基づく解体単価より、2047年までに用途廃止する市営住宅(約8万㎡)の解体経費の累計は約13.8億円と想定される)。
- 入居戸数、管理戸数が共に減少することにより、歳出入はいずれも右肩下がり推移すると推計される。今後建替えや新規整備を行わない場合、歳出と歳入の差は小さくなり、2047年時点では歳入が歳出を上回る推計結果となった。
- この要因としては、市営住宅の建て替えや新規整備を行わないため、市営住宅既発行分の市債の償還の完了後の市債償還額が少なくなること、及び2037年以降は、管理戸数の減が需要の減少を上回ることがあげられる。

※建設整備・解体経費、建設人件費を除く

図表 63 将来推計の考え方

推計期間	～2047年(H59年)	
入居戸数	市営住宅の需要推計に基づく	
管理戸数	耐用年限に基づき推移	
歳入	家賃補助金	今後はゼロとする
	土地使用料等	入居戸数×駐車場利用単価※1
	家賃収入	入居戸数×家賃単価※2
	市債新規借入	大津市の推計に基づく
	建設補助	大津市の推計に基づく
歳出	建設人件費	-
	建設整備・解体経費	-
	管理人件費	管理戸数※3×管理人件費単価※4
	管理経費	管理戸数×管理経費単価※5
	市債償還	大津市の推計に基づく

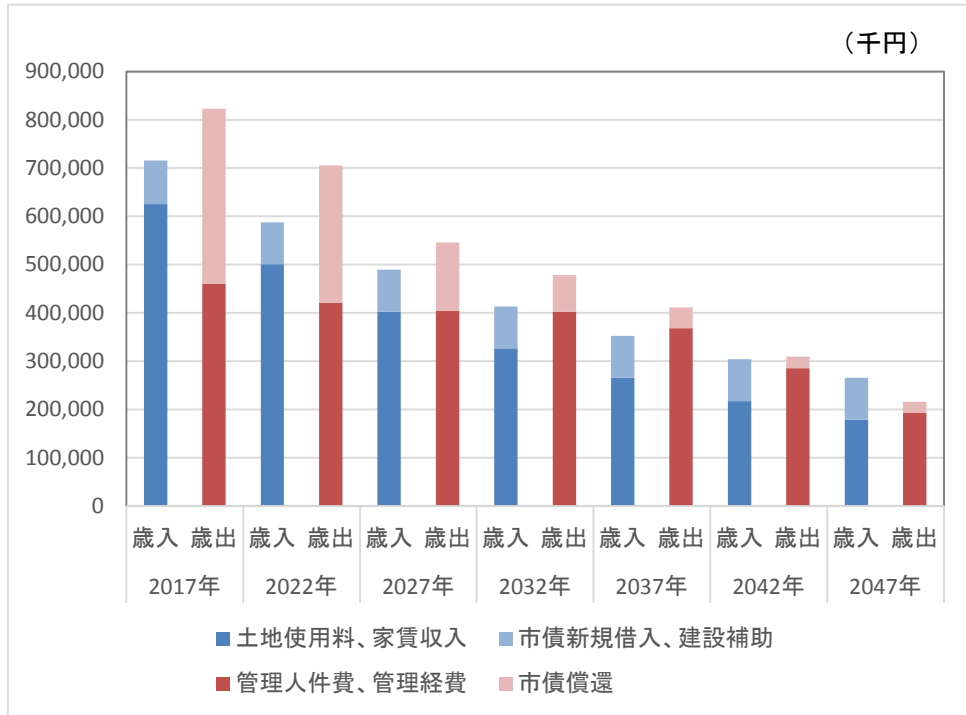
※1, 2, 4, 5

: H23～27年実績値より原単位作成

※3

: 長期的には、管理戸数に応じて職員数が縮減と仮定

図表 64 歳入および歳出の将来推計



第3章 大津市の住まいを取り巻く課題の整理

- ・ 前章で整理した大津市の住まいの現状に基づき、以下のように課題や問題点を取りまとめる。

3-1. 成熟社会への対応

(1) 人口及び世帯数の減少

- ・ これまで人口及び世帯数が増加し続けてきた本市においても、今後は人口が減少局面に入ることが明らかになった。また、世帯数については、世帯分離・少人数世帯の増加等の要因から、本計画の計画期間中には横ばい傾向が続くと考えられるが、長期的には世帯数も減少すると考えられる。
- ・ 関西圏の他地域に比べれば、本市で予測される人口及び世帯数の減り幅は小さいともいえるが、人口減の内訳をみると、生産年齢人口の減少が著しい一方で、老年人口は増加が続く。公営住宅をはじめとする公共施設・公共サービスに対する市民のニーズは今後大きく変化するものと考えられ、成熟社会にふさわしい公共施設やサービスのあり方を考える必要がある。

(2) 空き家戸数の増加

- ・ 民間住宅を含めた本市の住宅戸数は世帯数を上回っており、住宅ストックの量的不足は解消されている。
- ・ また、景気や社会情勢の変動に伴って増減はあるものの、持ち家、借家ともに供給が進み、多様な住まいが市場で提供されており、民間住宅市場も成熟していると評価できる。
- ・ 一方で、世帯数を上回る住宅ストックの供給は、空き家が増加する結果を招いており、これまでのトレンドを考慮すると、空き家戸数及び空き家率の増加は今後も継続することが危惧される。ただし、空き家の質については、腐朽・破損が生じている空き家の割合は少なく、活用可能な資源としてとらえることも可能である。

3-2. 市営住宅の老朽化への対応

(1) 高経年化・老朽化への対応

- ・ 本市が管理する市営住宅の5割が高度経済成長期(1970年代)以前に整備されており、市営住宅ストックの高経年化・老朽化の進行がみられる。
- ・ 耐用年限が既に到来した市営住宅も195戸(管理戸数全体の約7%)みられるが、国の政策目的が量的不足の解消から住宅の質的向上に変遷するなか、本市における近年の市営住宅の新たな供給は減少傾向にあり、老朽化した市営住宅の更新は十分進んでいない。

(2) 管理コストの縮減への対応

- ・ 平成 18 年度から 27 年度までの市営住宅の歳出入のバランスからも分かるように、市営住宅の事業収支は同期間の平均で約 4 億円程度の赤字になっている。
- ・ 本市の財政状況が厳しさを増すなか、より一層のコスト縮減と効率化への対応が必要である。

3-3. 市営住宅ストックとニーズの乖離

(1) 入居者のニーズにそぐわなくなった施設・設備への対応

- ・ 本市が管理する市営住宅の多くは、駅からの距離が大きい郊外地域に位置している。郊外地域では公共交通が必ずしも充実しているとはいえないこともあり、これらの地域に立地する市営住宅の利便性は高いとはいえない。また、入居から年数が経過し、高齢化した入居者のなかには、自動車を運転することができない方もみられ、結果的に住みづらい市営住宅が散見される。
- ・ 市営住宅ストックの老朽化とも関連するが、建設年次の古い住宅のなかには、浴槽設備を有さない住戸が一定程度みられ、これらの住宅では入居率が低い傾向にある。風呂のない住戸をもって市営住宅を供給しているとするのは、現代の社会情勢に対応しているとはいえず、設備の不適合性への対応が求められている。

(2) 要支援世帯数の減少に対する対応

- ・ 市営住宅の応募倍率は、近年低下傾向がみられる。また、利便性が高かったり、建設年次が新しく設備が充実した住宅に応募が集中するなど、市営住宅間での人気の偏りが顕著である。応募理由についても、家賃の安さや市による管理の安心などが多くを占めるなど、応募者の多くは住宅の困窮度・緊急度が高いとはいえない。また、募集戸数に対する入居率も低下傾向にあり、当選後に辞退される市民もみられる。
- ・ 更に、市営住宅の需要推計結果からは、市営住宅の主な施策対象として捉えるべき困窮度・緊急度の高い応募者数(要支援世帯数)は将来にわたり減少することが推計される。

(3) 市営住宅のセーフティネットとしての政策目的の明確化

- ・ 本市の市営住宅では、入居者の固定化や入居期間の長期化の傾向がみられ、低額所得者が自立するための一定期間の保護措置という、本来のあり方にそぐわない状況にある。
- ・ また、公営住宅の施策対象者から本来外れるべき収入超過者や高額所得者の入居がみられることもあり、本来の施策対象者が誰であるか、不明確な状況となっている。このように市営住宅のセーフティネットとしての政策目的を、再度明確化する必要がある。

第4章 住宅マネジメント計画の基本方針

4-1. 基本理念

(1) 基本理念1:住宅困窮者・入居者に対する市営住宅の提供

- ・ 大津市では、公営住宅法に基づき、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で市営住宅を供給してきた。市営住宅は、住まいに困窮する方に対する最後の住宅セーフティネットとしての役割を担っており、近年ではDV被害者等の緊急度の高い困窮者に対するシェルター機能や、頻発する大規模災害時の避難用住居としての位置付けも重視されているところである。今後も本市が管理する市営住宅を中核的な住宅セーフティネット施策として位置づけていく。

【市営住宅のセーフティネットとしての役割の明確化】

- ・ 一方で、市営住宅の入居者に目を向けると、入居者の固定化や入居期間の長期化の傾向がみられ、低額所得者が自立するための一定期間の保護措置という、本来のあり方にそぐわない状況もみてとれる。また、公営住宅の施策対象者から本来外れるべき収入超過者や高額所得者の入居がみられるなど、本来の施策対象者が誰であるか、不明確な状況となっている(P33 図表 33 参照)。
- ・ 将来的な市営住宅のあり方を考えていくうえでは、公営住宅法の趣旨に立ち返り、民間市場において自らの最低居住水準を確保できない低額所得者や入居制限を受ける可能性がある高齢者や障害者、母子世帯等により住宅困窮度の高い世帯を施策の対象として、それらを救済するセーフティネットとしての役割を重点的に担うべきものとなるようにする。

(2) 基本理念2:時代の変化に対応した市営住宅の基盤づくり

【需要の変化に対応した管理戸数の適正化】

- ・ 本市の市営住宅への応募状況をみると、応募倍率は近年低下傾向にある。また、建設年次が新しく設備の充実した利便性の高い住宅に人気が集まる一方で、高経年であったり、駅からの距離の遠い利便性の低い住宅では応募倍率が1を下回る状況が常態化している現状が見て取れる(P27 図表 24 ・ P31 図表 28 参照)。
- ・ これらを鑑みると、市営住宅への申込者の多くは入居の緊急性がなく、現在の生活水準を下げずにより低廉な家賃の市営住宅への住み替えを希望するものであることがうかがえる。
- ・ また、本市においても今後本格的な人口の減少局面を迎えることを考慮すると、将来的には民間住宅市場において、最低居住水準を満たす住まいを自ら確保できない要支援世帯の世帯数は減少すると考えられる(P46～P52 参照)。
- ・ 従来通りの規模の市営住宅を供給し続けることを前提にするのではなく、需要の変化に対応して、管理戸数の適正化を図る。

【市営住宅管理事業の事業収支の健全化】

- ・ 市営住宅に係る歳入及び歳出についてみると、歳出が歳入を上回る状態が続いており、平成 27 年度には歳出が歳入を約3割上回っている。
- ・ 本市の財政状況が厳しさを増すなか、市営住宅の管理に係る、より一層のコスト縮減と効率化を進めていく。

【施設・設備の入居者ニーズへの適合】

- ・ 本市が管理する市営住宅の5割が高度経済成長期以前に整備されている。市営住宅ストックの高経年化・老朽化に対する対応を進めていく。
- ・ また、浴槽設備の設置がみられない住戸に代表されるような、現代の社会情勢に対応しているとは言い難い市営住宅ストックに対して、施設・設備を入居者ニーズに適合させるよう、対応を進めていく。

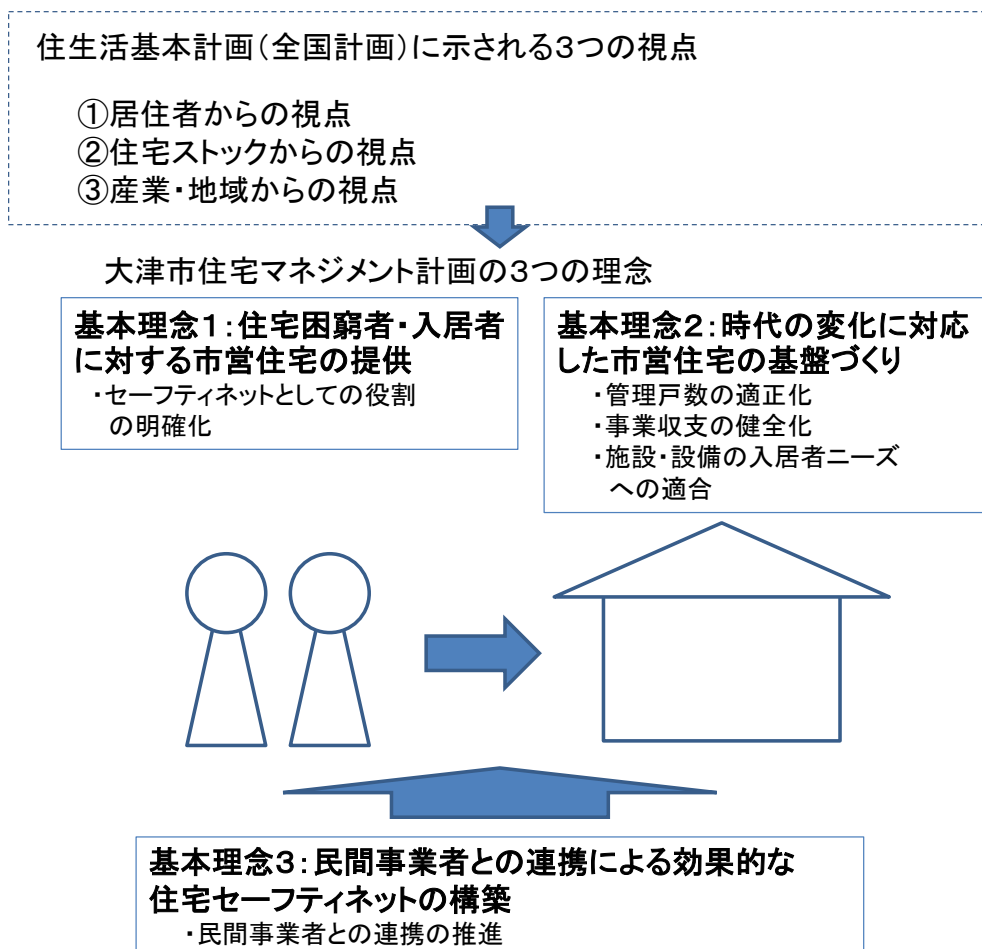
(3) 基本理念3:民間事業者との連携による効果的な住宅セーフティネットの構築

- ・平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」、平成15年の地方自治法の一部改正等を契機に公共施設の整備や運営に官民連携で取り組まれてきている。特に公営住宅の分野では、PFI手法を用いた住宅整備や指定管理者制度の導入による住宅管理の事例が多くみられるところである。
- ・また、最近では、公営住宅の直接供給の代替として入居者に対する家賃補助に取り組む自治体が見られるなど、多様な民間事業者との連携が始まっている。

【民間事業者との連携の推進】

- ・本市においては、これまで直接供給方式による市営住宅の供給・住宅セーフティネットの構築を中心に取り組んできており、現状では民間事業者との連携や民間住宅ストックの活用には十分取組めていない。
- ・「適正な住宅セーフティネットの確保」「持続可能なセーフティネットの構築」を実現していくうえで、民間事業者との連携や民間住宅ストックの活用の取組みを進めていく。

図表 65 3つの基本理念の概念図



4-2. 基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅ストックの多くは、今後耐用年限の到来を迎えるが、ストックの更新をすべて建替えにより対応することで管理戸数を維持するためには、膨大な財政負担が生じる。
- 一方で、現在市営住宅に応募する世帯の中には困窮度・緊急度が必ずしも高いとはいえない応募者が一定程度みられ、さらに将来的には市営住宅の主な施策対象とすべき要支援者の総数は減少することが推計されている。
- 需要の減少に応じて、耐用年限が到来した市営住宅の用途廃止を進めることで、将来的には歳出と歳入の差を縮めることが期待できる。これらを踏まえ、今後は市営住宅に対する需要を見極めながら管理戸数の適正化を図っていく。

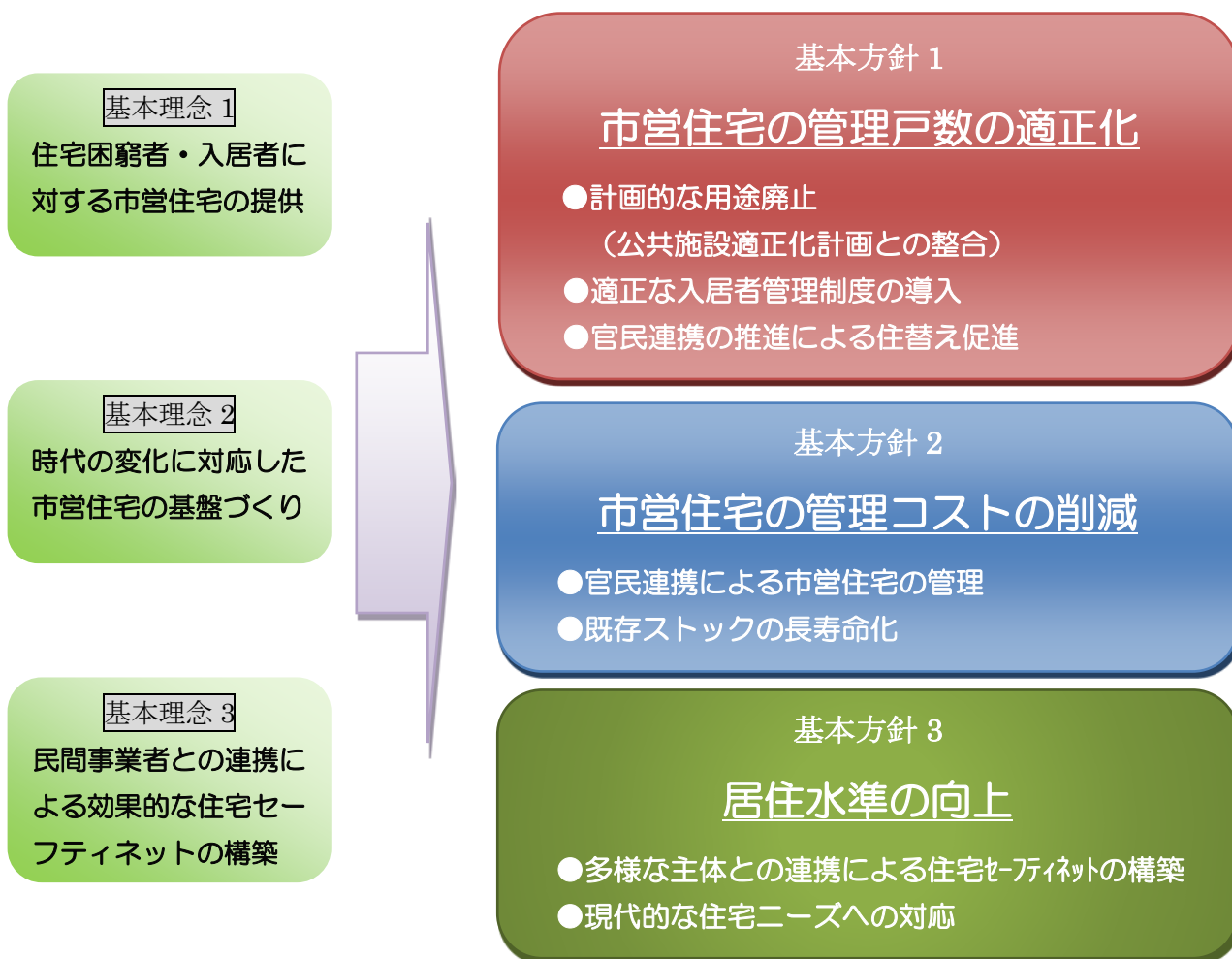
4-3. 基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

- 現状では市営住宅会計では歳出が歳入を上回る状況が続いており、大きな課題となっている。
- また、将来に目を向けると、大津市人口ビジョンで推計される生産年齢人口の減少は市民税収入の減少の要因となる一方で、老年人口の増加は扶助費・社会保障関係費の増加要因となるなど、人口減少社会の到来は市財政への悪影響を伴うことが懸念される。今後は、市営住宅をはじめとする公共施設に投入可能な予算規模は減少していくと考えられる。
- 将来にわたって適切な水準の公共サービスを提供し続けるために、市営住宅のコスト削減に取り組み、持続可能な住宅セーフティネットを実現する。

4-4. 基本方針3：居住水準の向上

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅ストックについては、高経年化・老朽化や、施設・設備の入居者ニーズへの適合が課題となっているなど、市営住宅の居住水準の向上は急務となっている。
- 課題への対応にあたっては、これまでも市営住宅の建替え事業を中心に組み込まれてきたところであるが、基本方針1で示した通り、市営住宅の建替えを今後も進めていくと膨大な財政負担が生じることが懸念される。今後は成熟社会にふさわしい、既存市営住宅ストックを活かした、建替えによらない手法に切り替えを進めていく。
- また、市営住宅の入居者を始めとした全市的な高齢化の進行を考慮して、民間事業者や福祉の担い手との連携を強化し、全ての世帯が安心して居住できる環境を整備する。

図表 66 住宅マネジメント計画の基本方針



4-5. 基本方針を実現するための計画の方向性

- 基本方針を実現するための計画の方向性を、以下のとおり定める。

基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

(1) 市営住宅の計画的な用途廃止	➡ ①耐用年数に基づく廃止
	➡ ②用途廃止に伴う住み替え促進
	➡ ③耐震基準による廃止
(2) 適正な入居者管理制度の導入	➡ ①入居制度の見直し
	➡ ②家賃制度の見直し
	➡ ③特定目的住宅の拡充
(3) 官民連携の推進による住替え促進	➡ ①空き家の利活用及び家賃補助の実施
	➡ ②居住支援協議会との連携による住替えの促進

基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

(1) 官民連携による市営住宅の管理	➡ ①官民の役割分担による管理業務の効率化
(2) 既存ストックの長寿命化	➡ ①計画修繕工事の着実な実施

基本方針3：居住水準の向上

(1) 多様な主体との連携による住宅セーフティネットの構築	➡ ①福祉部局、民間事業者等との連携
(2) 現代的な住宅ニーズへの対応	➡ ①既存ストックの設備充実
	➡ ②特定目的住宅の設備改修の推進