

合志市住宅マスタープラン

平成31年3月

合 志 市

目 次

第 1 章	計画策定の目的・位置づけ	3
1 - 1	計画の背景と目的	3
1 - 2	計画の位置づけ	4
1 - 3	計画の期間	4
第 2 章	住宅事情等の現況分析	5
2 - 1	合志市の概況	5
2 - 2	合志市の住宅事情	23
2 - 3	公営住宅の状況	30
2 - 4	住宅政策の実施状況	40
第 3 章	公営住宅の課題	42
3 - 1	上位計画・関連計画	42
3 - 2	市営住宅の課題	47
第 4 章	目標と方針	48
4 - 1	基本目標と計画体系	48
4 - 2	基本方針	49
4 - 3	施策方針と施策	51
第 5 章	重点プラン	55
5 - 1	公的賃貸住宅支援プラン	56
5 - 2	市営住宅集約建替プラン	69

第1章 計画策定の目的・位置づけ

1 - 1 計画の背景と目的

昭和35年我が国の高度経済成長期における大都市への人口集中に対応するため、昭和41年に住宅建設計画法が制定され、公的な住宅建設の目標戸数を掲げるなど、住宅の量を確保することに重点が置かれました。同時に、民間の住宅団地開発が盛んに行なわれました。これにより、住宅ストックの確保や居住水準の向上などに一定の成果をあげてきました。

その後、生活様式の多様化、住宅設備の進展・高度化等や人口・世帯の減少などの社会経済情勢が変化してきたことにより、住宅の質の向上が住宅生活の大きな課題となってきました。また、住宅確保が必要な人への的確な住宅セーフティネットワークの構築が求められています。

このような状況を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進する住宅政策の指針等を定めた住生活基本法が、平成18年6月に制定され、住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市では、平成28年に合志市総合計画第2次基本構想（平成35年度目標）を策定し、まちづくりの総合的な指針を示すとともに、これにそった住宅政策に取り組んできたところです。また、本市は熊本都市計画区域の一部として、人口・世帯は増加傾向にあり発展を続けているものの、地域によっては人口の減少・高齢化がすすんでいるところもあり、住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。

このようなことから、合志市住宅マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、本市の住生活に関する現状や将来予測を踏まえ、公営住宅等をはじめとする各種の住宅政策を計画的に進めていく上での基本的な考え方と施策を示し、住生活の安定の確保及び向上の促進を図ることを目的として策定するものです。

住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）抜粋

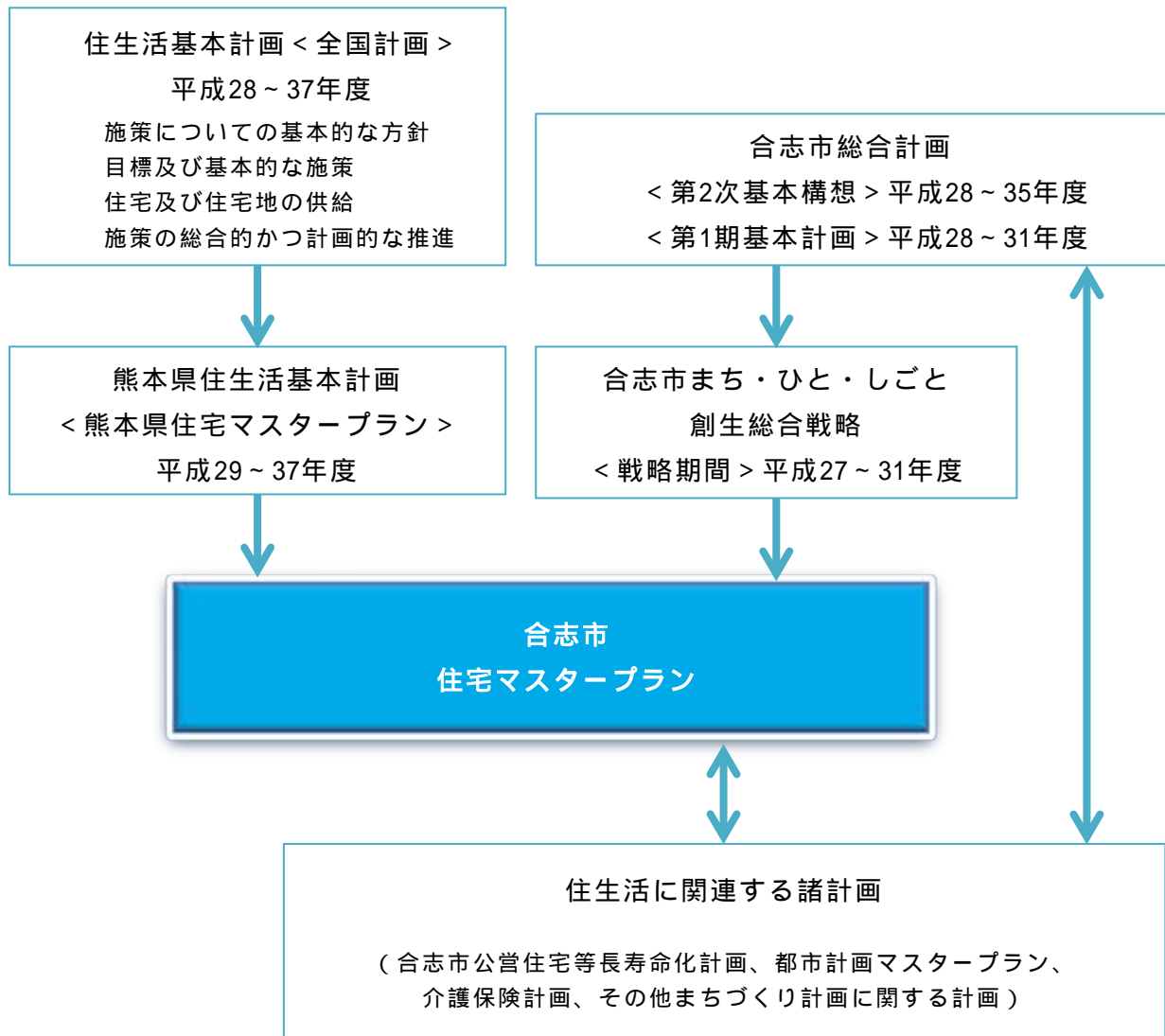
（目的）第1条

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

1 - 2 計画の位置づけ

本計画は、合志市総合計画第2次基本構想を上位計画、住生活基本法に基づく熊本県住生活基本計画に即する計画とし、本市が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置づけます。

また、住生活に関連する都市計画マスタープラン、福祉計画など関連する諸計画との連携を図るものとします。



1 - 3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成31年度から40年度までの10年間とします。

なお、住生活基本計画（全国計画、熊本県計画）の見直しや、合志市総合計画第2期基本計画、さらには社会経済情勢の変化等により、本計画の中間評価及び見直しを行うものとします。

第2章 住宅事情等の現況分析

2 - 1 合志市の概況

(1)位置等

本市は、熊本県の中央北部に位置しています。

県庁所在地である熊本市とは本市西側及び南部の一部で接し、連続した市街地を形成し、相互に密接な関係にあります。このことにより、本市は、熊本市を中心とする熊本都市計画区域の一部として、一体的な都市計画がすすめられています。

平成18年に 菊池郡合志町・西合志町が合併し合志市が誕生しました。

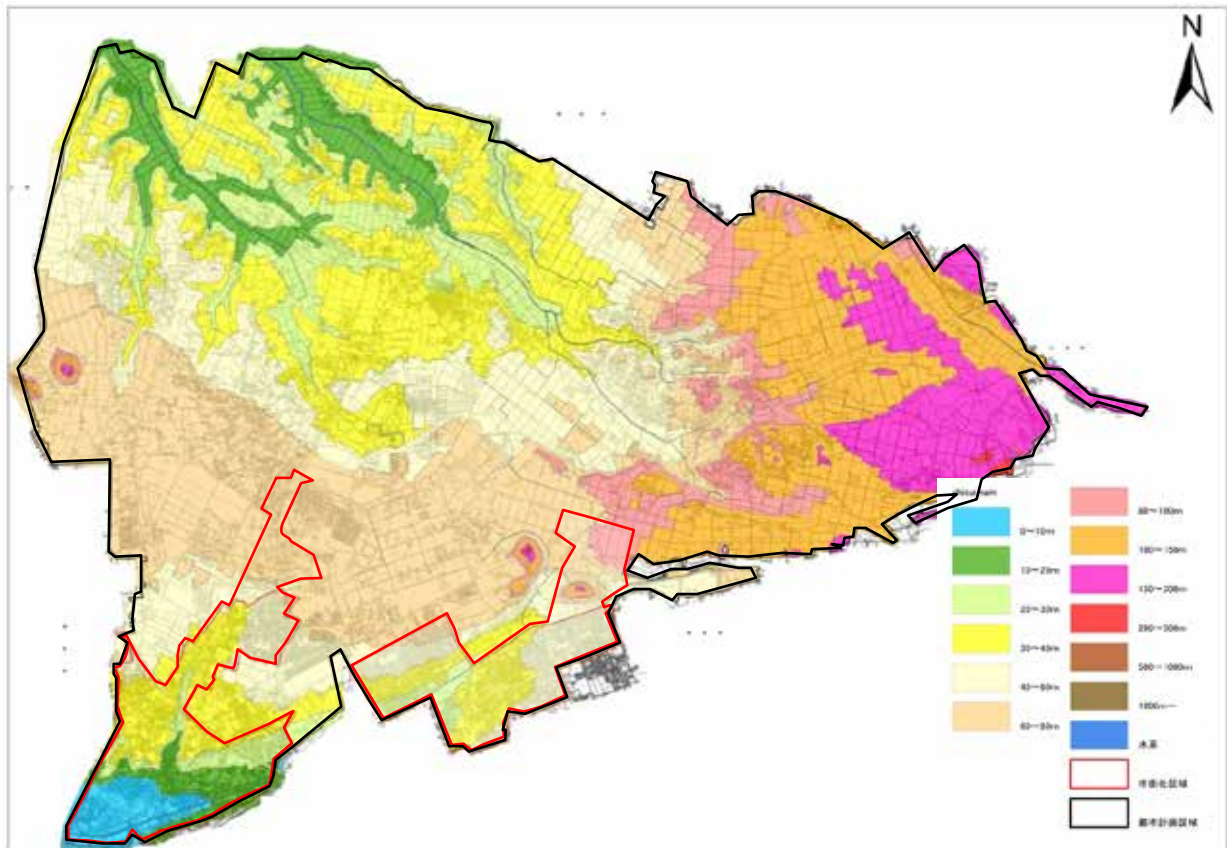
合志市の位置



(2) 自然的条件

本市の地形は、東部地域の標高は100～200mで、これより本市の北西部、南西部に向かって標高10m前後まで緩やかに下がっています。大きな河川はないものの、市中央部の東西に小高い丘陵が分水界となり、北側は日向川、塩浸川、上生川等の河川があり、南側には堀川等が流れています。

地形及び水系図



本市の土地利用は、農地が全市面積（図上測定）の42%で、これと山林、水面等を合わせた自然的土地利用が57%です。

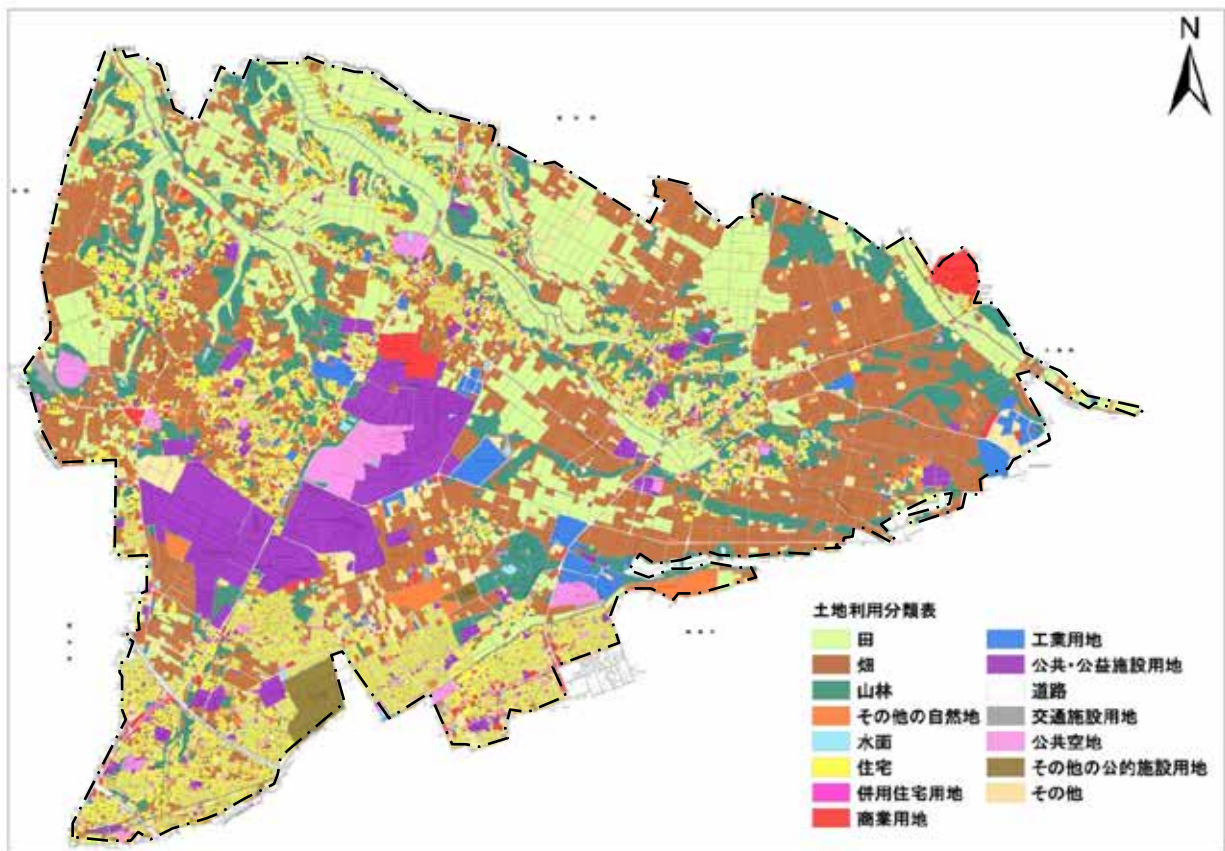
都市的土地利用のうちもっとも多いのは、宅地で全市の17%です。次いで多いのは、公益施設用地11%、道路用地8%です。

市街化区域内の土地利用では、住宅用地が58%を占め、道路用地は18%です。

土地利用現況（面積は図上測定、平成29年都市計画基礎調査）

市街地区区分	自然的土地利用							都市的土地利用														合計	可住地	非可住地		
	農地				山林	水面	自然その他	小計	宅地				農林漁業施設用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	施設用地	その他空	その他	小計					
	田	畑	小計	住宅用地					商業用地	工業用地	小計															
(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	
市街化区域	2.7	24.4	27.1	14.2	3.7	13.4	58.4	285.6	19.8	0.8	306.2	1.1	22.7	96.7	3.7	15.0	0.0	24.8	470.2	528.6	352.8	175.8				
	1%	4%	5%	2%	1%	3%	11%	54%	4%	0%	58%	0%	4%	18%	1%	3%	0%	5%	89%	100%	67%	33%				
市街化調整区域	662.9	1,571.6	2,234.5	555.3	31.1	161.5	2,982.4	429.4	45.8	113.1	588.3	103.5	543.5	340.7	12.3	46.1	69.0	132.3	1,835.7	4,818.1	3,455.0	1,363.1				
	14%	32%	46%	12%	1%	3%	62%	9%	1%	2%	12%	2%	11%	7%	0%	1%	2%	3%	38%	100%	72%	28%				
合計	665.6	1,596.0	2,261.7	569.5	34.8	174.9	3,040.9	715.5	65.6	113.9	895.1	104.6	566.2	437.6	16.0	61.1	69.0	157.1	2,306.8	5,347.7	3,808.5	1,539.2				
	12%	30%	42%	11%	1%	3%	57%	13%	2%	2%	17%	2%	11%	8%	0%	1%	1%	3%	43%	100%	71%	29%				

* 可住地：田、畑、山林、住宅用地、農林漁業施設用地、その他空地



(3)人口・世帯

人口・世帯数の推移

ア．総人口・総世帯数

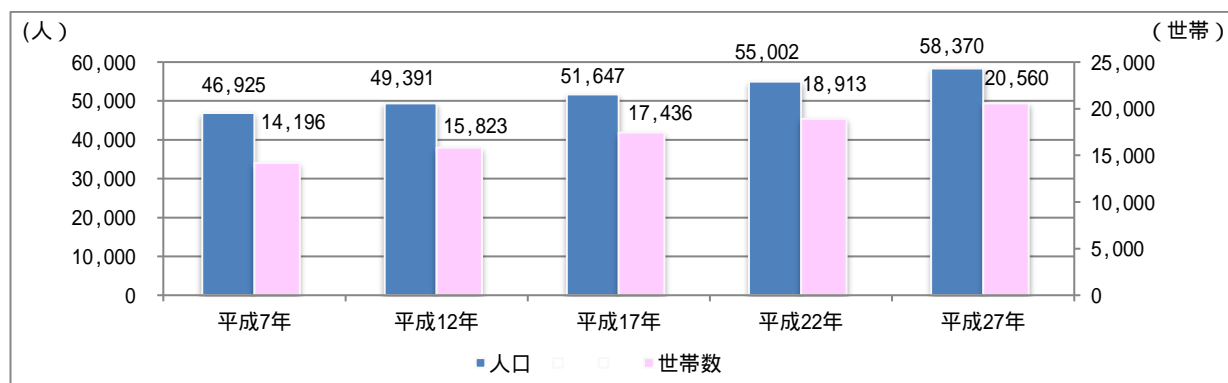
本市の人口は、平成27年では58,370人です。熊本県全体の人口減少傾向とは逆で20年前の平成7年と比較すると約11,000人（1.24倍）の増加、年平均約570人の増加となっています。

本市の世帯数も増加傾向にあり、平成27年は20,560世帯です。平成7年から1.45倍で、県全体の1.14倍を上回っています。

合志市・熊本県の人口・世帯数（各年国勢調査）

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口 (人)	合志市 (増減指数)	46,925 (1.0)	49,391 (1.05)	51,647 (1.10)	55,002 (1.17)	58,370 (1.24)
	熊本県 (増減指数)	1,859,793 (1.0)	1,859,344 (1.0)	1,842,233 (0.99)	1,817,426 (0.98)	1,786,170 (0.96)
世帯数 (世帯)	合志市 (増減指数)	14,196 (1.0)	15,823 (1.11)	17,436 (1.23)	18,913 (1.33)	20,560 (1.45)
	熊本県 (増減指数)	618,211 (1.0)	647,216 (1.05)	667,533 (1.08)	688,234 (1.11)	704,730 (1.14)

* 増減指数：H7を1.0とした指数



昭和60年以降の自然人口増減の状況を見ると、常に出生数が死者数を上回り、自然人口の増加が続いており、平成27年では970人の自然人口増加となっています。

社会人口の増減でも同じく常に転入者数が転出者数を上回り、平成27年では3,038人の社会人口増加です。

合志市の人口動態（市資料）

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
	人	人	人	人	人	人	人
自然人口増減	1,214	1,048	843	768	899	842	970
出生数	2,249	2,232	2,263	2,232	2,622	2,439	3,237
死者数	1,035	1,184	1,420	1,464	1,723	1,597	2,267
社会人口増減	5,011	3,467	4,264	2,290	1,696	1,416	3,038
転入者数	16,708	15,632	17,211	14,672	15,360	12,258	14,697
転出者数	11,697	12,165	12,947	12,382	13,664	10,842	11,659
人口増減計	6,225	4,515	5,107	3,058	2,595	2,258	4,008

イ．地区別人口

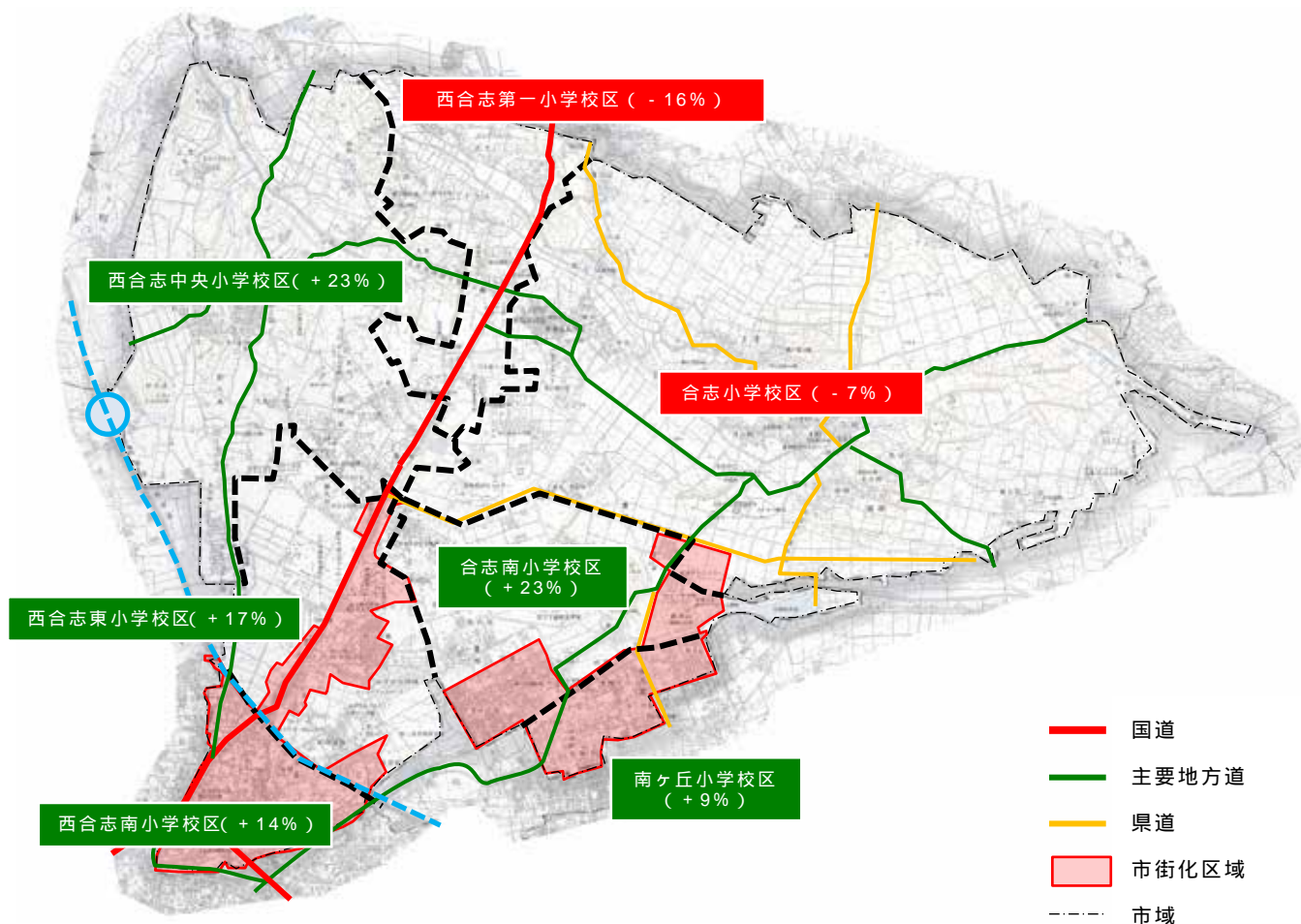
小学校区別に平成21年から平成30年の人口の推移をみると、この10年間で減少しているのは合志小学校区と西合志第一小学校区であり、その他の小学校区では増加しています。

特に、増加率の高いのは、区域の一部に市街化区域のある合志南小学校と、全域が市街化調整区域の西合志中央小学校区で、ともに23%の増加率です。

小学校区別人口の推移（各年4月1日、住民基本台帳）

小学校区	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成21～30年増減率
合志	5,951	5,904	5,849	5,757	5,707	5,635	5,593	5,563	5,522	5,515	-7%
合志南	9,283	9,468	9,620	9,791	10,095	10,584	10,844	11,134	11,330	11,450	23%
南ヶ丘	8,662	8,635	8,706	8,861	9,028	9,068	9,233	9,337	9,448	9,437	9%
西合志第一	2,053	2,056	2,003	1,998	1,963	1,910	1,887	1,833	1,784	1,728	-16%
西合志南	11,266	11,281	11,471	11,647	11,712	11,857	12,001	12,153	12,552	12,805	14%
西合志中央	6,368	6,390	6,719	6,925	7,192	7,340	7,404	7,589	7,745	7,851	23%
西合志東	10,934	11,169	11,435	11,588	11,772	11,819	12,079	12,386	12,558	12,805	17%
合計	54,517	54,903	55,803	56,567	57,469	58,213	59,041	59,995	60,939	61,591	13%

小学校区別の人口増加率（平成21年～30年増加率、住民基本台帳）



ウ．市街化区域・市街化調整区域別人口

市街化区域・市街化調整区域別に平成12年から平成27年の人口の推移をみると、この15年間で市街化調整区域での増加率が顕著であり34%の増加です。

市街化区域・市街化調整区域別人口の推移（各年国勢調査）

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成12～27年 増減率
行政区域（都市計画区域）	49,391人	51,647人	55,002人	58,370人	18%
市街化区域	29,587人	30,856人	31,989人	31,829人	8%
市街化調整区域	19,804人	20,791人	23,013人	26,541人	34%

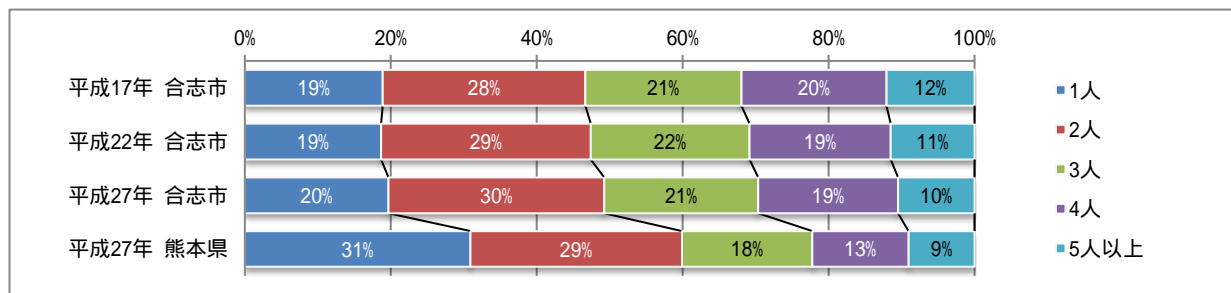
1世帯の世帯人員

平成27年の本市の1世帯の世帯人員の平均は、2.8人/世帯です。

人数構成では「2人」がもっとも多く、次いで「3人」、「1人」の順です。これを熊本県平均と比べて、特に異なるのは「1人」の割合が11ポイント少なく、「4人」が6ポイント多くなっています。

本市での1世帯の世帯人員割合の推移をみると、大人数の世帯がやや少なくなってきている傾向があります。

合志市・熊本県の世帯人員の割合（住宅に住む一般世帯、各年国勢調査）

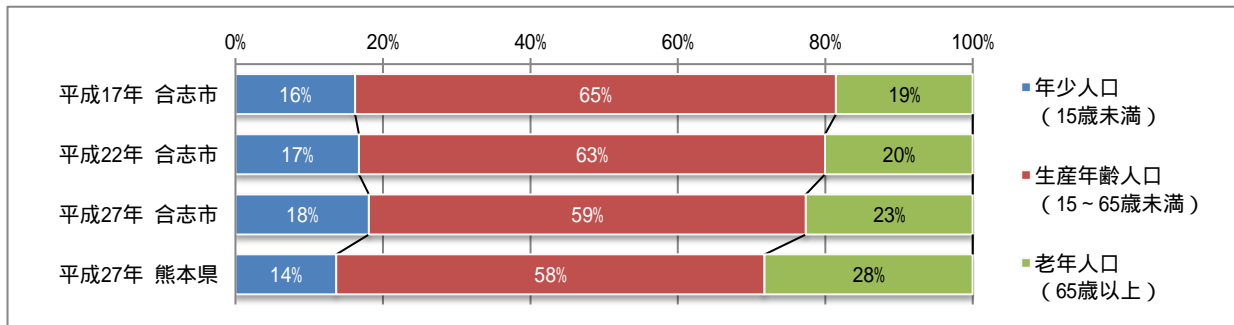


年少人口割合・老年人口割合の推移

人口構成を年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15～65歳未満）、老年人口（65歳以上）の年齢3区分によりみると、本市の平成27年では年少人口は全体の18%（10,561人）、生産年齢人口は59%（34,574人）、老年人口は23%（13,199人）です。これを県平均と比べると、年少人口率は4ポイント高く、一方で老年人口率は5ポイント低い状況にあり、県内では若年層がやや多い都市といえます。

年齢3区分割合の推移をみると、本市では生産年齢人口率はわずかずつであるが減少しているのに対して、年少人口率及び老年人口率の増加が続いています。

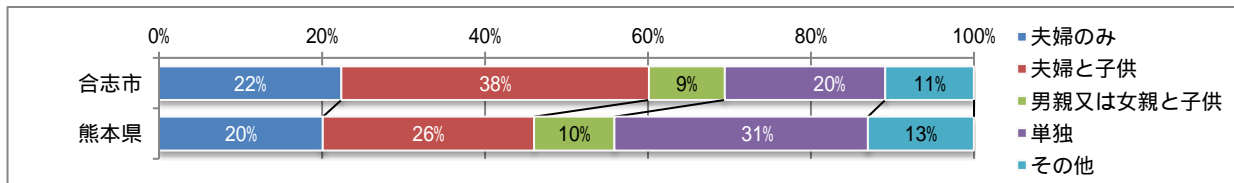
合志市・熊本県の年齢3区分別人口割合の推移（年齢不詳除く、各年国勢調査）



世帯の家族類型

本市の世帯の家族構成類型をみると、「夫婦と子供」がもっとも多く38%、次いで「夫婦のみ」22%、「単独」20%です。県平均と比較すると、本市では「夫婦と子供」で12ポイント高く、「単独」で11ポイント低いのが特徴です。

合志市・熊本県の世帯の家族構成類型（一般世帯、平成27年国勢調査）



本市の世帯の年齢区分による世帯割合を県の平均と比べると、県平均を上回っているのは「6歳未満がいる世帯数」で5.3ポイント、「18歳未満がいる世帯数」で9.4ポイント高く、若年者が多い状況にあります。

合志市・熊本県の年齢区分による世帯数・世帯割合（平成27年国勢調査）

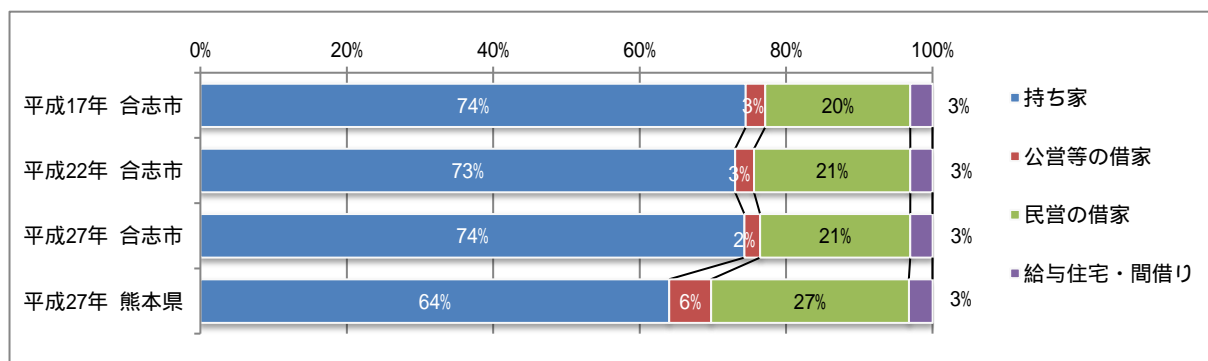
	一般世帯総数	うち、6歳未満がいる世帯数	うち、18歳未満がいる世帯数	うち、65歳以上がいる世帯数	うち、65歳以上の単身の世帯数
合志市	20,494世帯 (100%)	3,066世帯 (15.0%)	6,631世帯 (32.4%)	8,149世帯 (39.8%)	1,655世帯 (8.1%)
熊本県	702,565世帯 (100%)	68,388世帯 (9.7%)	161,718世帯 (23.0%)	321,383世帯 (45.7%)	83,461世帯 (11.8%)

世帯の居住状況

住宅所有関係別の世帯状況をみると、平成27年の「持ち家」に住む世帯の割合は74%で、県平均の64%を10ポイント上回っています。

実数の推移をみると、本市の「持ち家」及び「民営の借家」の世帯数は年々増加している一方で、「公営等の借家」は平成22年から減少に転じています。

合志市・熊本県の住宅所有関係別世帯構成（住宅に住む一般世帯、各年国勢調査）



	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅・間借り	総数
平成17年 合志市	12,538世帯	448世帯	3,334世帯	671世帯	16,991世帯
平成22年 合志市	13,580世帯	476世帯	3,971世帯	563世帯	18,590世帯
平成27年 合志市	15,001世帯	429世帯	4,138世帯	616世帯	20,184世帯
平成27年 熊本県	444,005世帯	39,683世帯	187,345世帯	22,414世帯	693,447世帯

世帯の年間収入

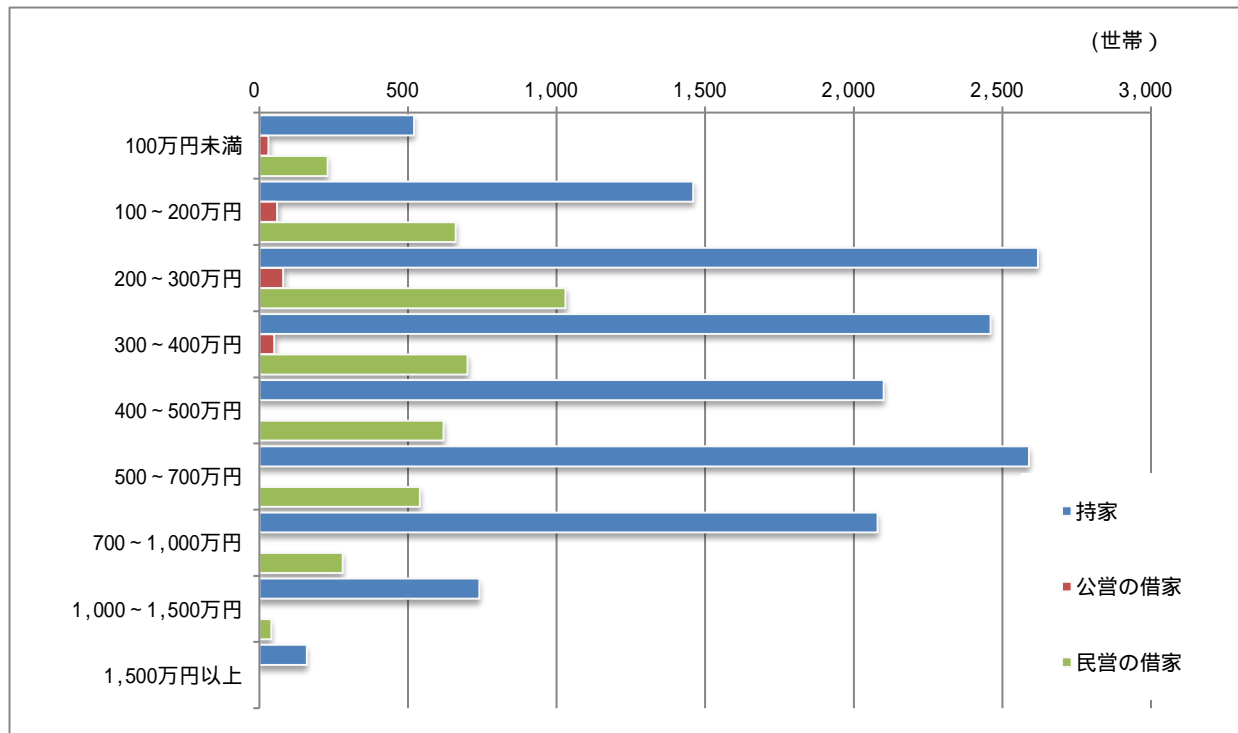
住宅に住む普通世帯の年間収入は、「200～300万円」の階級がもっとも多く、次いで「300～400万円」、「500～700万円」の順です。

これを住宅の所有形態別にみると、もっとも多い年間収入階級は「持家」で「200～300万円」で、「借家」でも同じ「200～300万円」です。

普通世帯の年間収入の状況（総数には不詳を含む、平成25年住宅・土地統計調査、単位：世帯）

	総数	主世帯						同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯
		計	持家	借家				
				計	公営の借家	民営の借家	給与住宅	
100万円未満	780	780	520	260	30	230	-	-
100～200万円	2,180	2,180	1,460	720	60	660	-	-
200～300万円	3,780	3,730	2,620	1,120	80	1,030	-	50
300～400万円	3,230	3,210	2,460	760	50	700	10	10
400～500万円	2,780	2,740	2,100	640	-	620	30	40
500～700万円	3,170	3,170	2,590	580	-	540	40	-
700～1,000万円	2,410	2,410	2,080	320	-	280	40	-
1,000～1,500万円	780	780	740	40	-	40	-	-
1,500万円以上	160	160	160	-	-	-	-	-
総数	19,390	19,290	14,740	4,480	220	4,130	120	100

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。



市営住宅入居対象者割合の他市町との比較

本市の平均1世帯当りの人数は2.8人/世帯（10ページ参照）で、家族人数でみると「3人」以下は71%です。よって、下表の市営住宅の入居基準において、本来階層の3人の年収上限をみると約400万円となります。

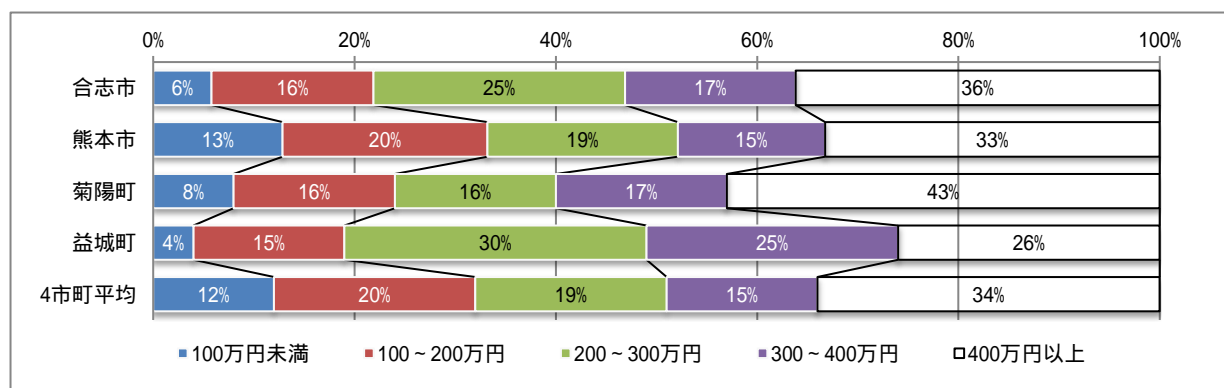
市営住宅入居基準による税込年収上限の目安（給与収入者が一人、老人扶養等の控除がない世帯）

区分	入居する家族の人数				
	1人	2人	3人	4人	5人
本来階層	2,967,999円	3,511,999円	3,995,999円	4,471,999円	4,947,999円
裁量階層	3,887,999円	4,363,999円	4,835,999円	5,311,999円	5,787,999円

このことにより、市営住宅入居基準の目安となる年収400万円未満の世帯率を本市及び周辺市町で比較すると、年収400万円未満の世帯割合の4市町平均は66%で、本市は64%です。

よって、本市の借家世帯の市営住宅入居基準該当割合は、周辺の4市町と大きな差がないことが分かります。

借家世帯の年間収入の状況（平成25年住宅・土地統計調査、不詳を除く）



	合志市	熊本市	菊陽町	益城町
100万円未満	260世帯	18,670世帯	560世帯	90世帯
100~200万円	720世帯	29,550世帯	1,040世帯	310世帯
200~300万円	1,120世帯	27,430世帯	1,110世帯	620世帯
300~400万円	760世帯	21,240世帯	1,130世帯	500世帯
400万円以上	1,620世帯	48,260世帯	2,840世帯	530世帯
総数	4,480世帯	145,150世帯	6,680世帯	2,050世帯

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

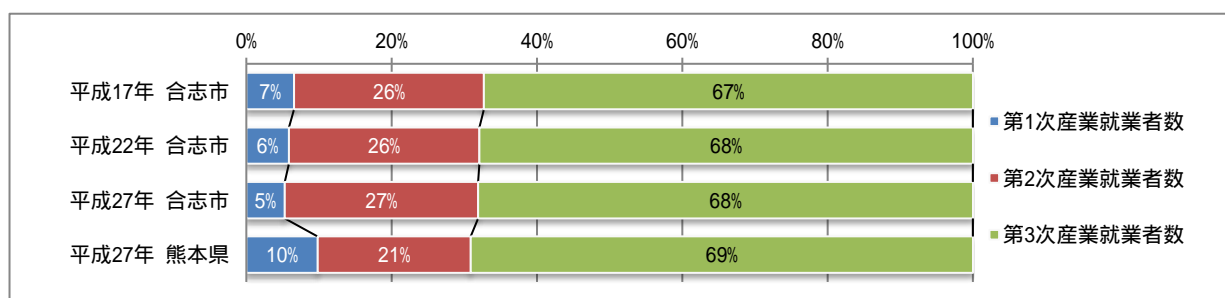
(4) 就業者等

就業者数

本市の産業3分類による就業人口構成割合をみると、平成27年でもっとも高いのは第3次産業就業者の68%で、次いで第2次産業27%、第1次産業5%です。これらを県平均と比較すると、本市の第2次産業の割合が6ポイント高く、その逆に第1次産業割合は5ポイント低くなっています。

平成17年以降の就業者数の推移をみると、総数では人口の増加と同様に年々増加しています。産業3分類では第1次産業就業者数だけが減少しています。

産業3分類別就業者数割合の推移（分類不能を除く、各年国勢調査）



	第1次産業(人)	第2次産業(人)	第3次産業(人)	総数(人)
平成17年 合志市	1,585	6,281	16,187	24,053
平成22年 合志市	1,440	6,450	16,713	24,603
平成27年 合志市	1,383	6,950	17,798	26,131
平成27年 熊本県	80,001	171,591	563,243	814,835

昼間人口

本市の常住人口（夜間人口）は、58,370人ですが、日常的に仕事や学校で市外に出る人、あるいは市外から市内に入ってくる人がいます。

これらの状況を昼間人口比（昼間人口 / 常住人口）としてみると、その値は89.2で、就業者及び通学者の市外からの流入者数を市外への流出者数が上回っています。県内14市の中で、本市の昼間人口比は荒尾市、宇土市に次いで3番目に低い状況です。

熊本県内各市の昼間人口比（平成27年国勢調査）

市名	常住人口 (a)	昼間人口 (b)	昼間人口比(b/a)	市名	常住人口 (a)	昼間人口 (b)	昼間人口比(b/a)
熊本市	740,822	756,852	102.2	菊池市	48,167	49,972	103.7
八代市	127,472	127,267	99.8	宇土市	37,026	32,756	88.5
人吉市	33,880	36,545	107.9	上天草市	27,006	25,903	95.9
荒尾市	53,407	46,935	87.9	宇城市	59,756	58,560	98.0
水俣市	25,411	26,471	104.2	阿蘇市	27,018	27,770	102.8
玉名市	66,782	64,969	97.3	天草市	82,739	82,348	99.5
山鹿市	52,264	50,701	97.0	合志市	58,370	52,076	89.2

通勤通学

本市に常住する就業者・通学者の総数は、29,547人です。このうち、自市で従業・通学する者は35.8%で、市外に行くものは63.5%であり、市外への流出が多い状況です。その従業・通学先でもっとも多いのは「熊本市」で全体の37.5%です。

本市で従業・通学する者は、市内常住者が10,588人で、他市町からは12,439人で、不詳の者を含めた合計人数は23,270人です。本市への従業・通学者数が多い他市町は、「熊本市」「菊陽町」「菊池市」「大津町」です。

これら4市町は、本市からの就業者・通学者も多く、日常生活において非常に密接な関係にあることが分かります。

就業地・通学地別通勤通学者数（平成27年国勢調査）

当地に常住する就業者・通学者	人数 (人)	割合 (%)	当地で従業・通学する者	人数 (人)	割合 (%)
総数（不詳を含む）	29,547	100.0	総数（不詳を含む）	23,270	100.0
自市町村で従業・通学	10,588	35.8	自市町村に常住	10,588	45.5
他市区町村で従業・通学	18,753	63.5	他市区町村に常住	12,439	53.5
県内	18,310	62.0	県内	12,209	52.5
熊本市	11,070	37.5	熊本市	6,692	28.8
菊池市	2,064	7.0	菊陽町	1,693	7.3
菊陽町	2,055	7.0	菊池市	1,348	5.8
大津町	1,554	5.3	大津町	806	3.5
山鹿市	426	1.4	山鹿市	459	2.0
益城町	282	1.0	益城町	251	1.1
玉名市	182	0.6	玉名市	184	0.8
阿蘇市	101	0.3	宇城市	82	0.4
その他県内	576	1.9	その他県内	694	3.0
他県	406	1.4	他県	230	1.0

(5) 開発状況

平成24年から27年の4年間の宅地開発状況をみると、住宅用地の開発では年平均件数79件、面積約8.4haで、1件当たりの面積は約1,100㎡です。市街化区域での宅地開発に比べ市街化調整区域での件数が多く、件数で見ると8倍以上です。

農地転用の状況をみると、市街化区域、市街化調整区域ともに住宅用地への転用が多い状況です。

宅地開発状況(平成29年都市計画基礎調査)

		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地	
		件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
市街化区域	H24年	6	15,953.6	0	0	0	0	0	0
	H25年	11	28,103.6	1	1,724.2	0	0	1	1,460.4
	H26年	4	9,062.7	0	0	0	0	1	3,441.0
	H27年	13	54,738.7	1	3,322.3	0	0	1	2,652.9
	合計	34	107,858.7	2	5,046.5	0	0	3	7,554.2
市街化調整区域	H24年	53	45,825.4	3	3,938.9	3	83,658.4	4	10,899.7
	H25年	81	85,137.9	5	2,741.8	0	0	8	22,949.6
	H26年	65	49,132.6	3	4,074.8	3	37,816.0	14	16,273.0
	H27年	81	46,854.0	4	4,149.8	3	105,360.4	13	28,974.3
	合計	280	226,949.9	15	14,905.3	9	226,834.8	39	79,096.6
合計	H24年	59	61,779.0	3	3,938.9	3	83,658.4	4	10,899.7
	H25年	92	113,241.5	6	4,466.0	0	0	9	24,410.0
	H26年	69	58,195.3	3	4,074.8	3	37,816.0	15	19,713.9
	H27年	94	101,592.7	5	7,472.0	3	105,360.4	14	31,627.2
	合計	314	334,808.5	17	19,951.8	9	226,834.8	42	86,650.8

農地転用状況(平成29年都市計画基礎調査)

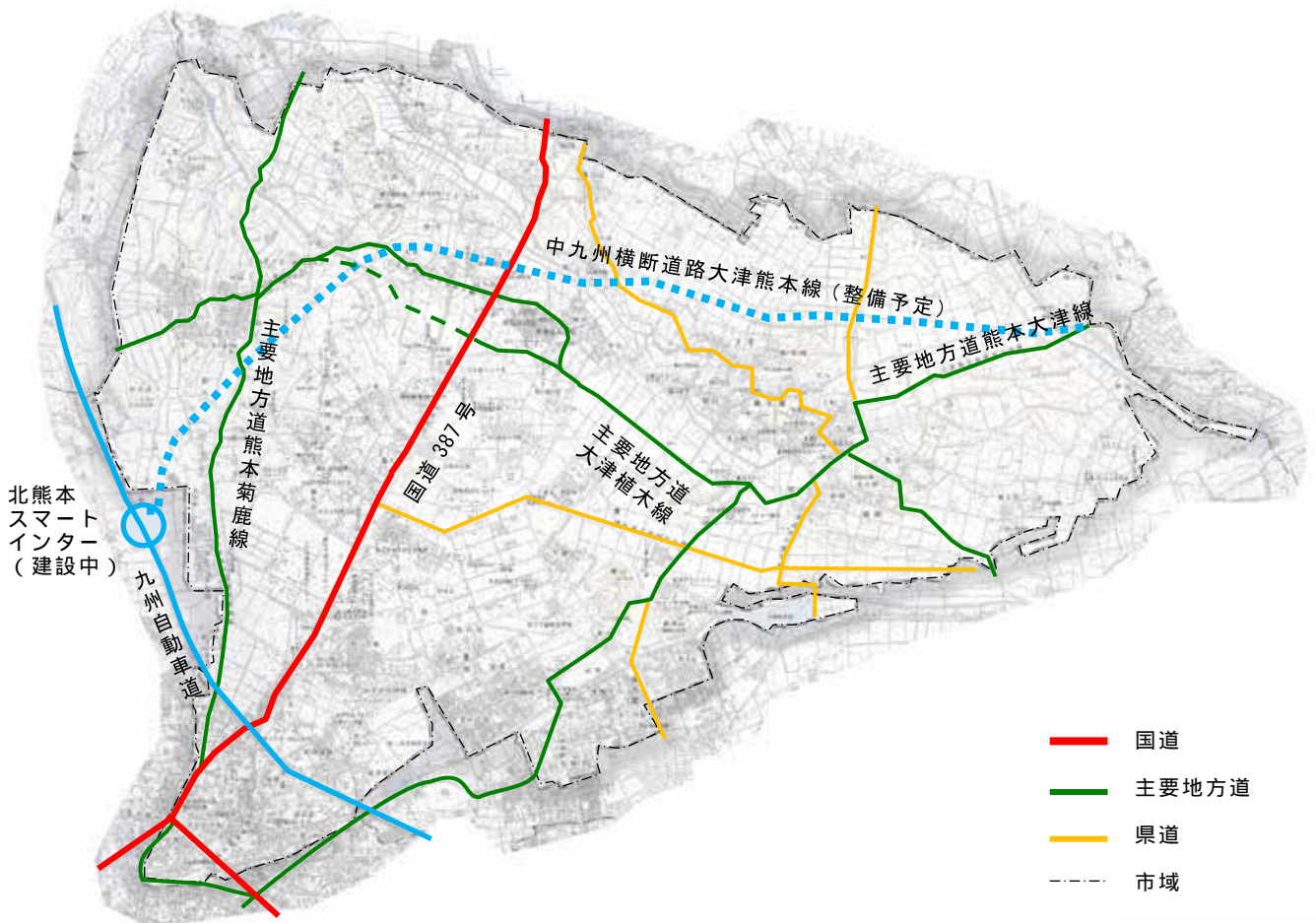
		転用用途									
		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他	
		件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
市街化区域	H24年	37	18,067	0	0	0	0	0	0	7	1,681
	H25年	40	24,846	0	0	0	0	2	1,986	8	3,403
	H26年	18	9,403	3	1,084	2	805	6	4,969	4	2,438
	H27年	40	26,983	1	84	0	0	2	3,589	7	4,117
	合計	135	79,298	4	1,168	2	805	10	10,544	26	11,639
市街化調整区域	H24年	21	27,286	0	0	1	970	4	2,992	15	18,765
	H25年	41	25,812	4	3,859	4	4,097	3	4,639	15	9,083
	H26年	35	23,576	2	2,479	3	1,461	0	0	15	16,283
	H27年	31	21,450	0	0	8	11,510	4	5,711	13	8,173
	合計	128	98,124	6	6,338	16	18,038	11	13,342	58	52,304
合計	H24年	58	45,353	0	0	1	970	4	2,992	22	20,446
	H25年	81	50,658	4	3,859	4	4,097	5	6,625	23	12,486
	H26年	53	32,979	5	3,563	5	2,266	6	4,969	19	18,721
	H27年	71	48,433	1	84	8	11,510	6	9,300	20	12,290
	合計	263	177,423	10	7,506	18	18,843	21	23,886	84	63,943

(6) 交通

道路

熊本市と菊池市、小国町を経て大分県宇佐市へ至る国道387号が、本市の中央部を南北に貫き、これが本市の交通の基軸となっています。このほか、隣接する南北・東西の市町をつなぐ主要地方道、県道が整備されています。

幹線道路網図



鉄道

本市中心部の御代志と熊本市をつなぐ熊本電鉄菊池線があり、御代志駅と熊本市内の北熊本駅の約11kmを20分で行き、運行間隔は15分から30分です。通勤通学、買い物等に広く利用されています。

御代志駅、黒石駅、新須屋駅の各駅前には、パークアンドライド駐車場が整備されています。

熊本電鉄菊池線路線図・駅位置図

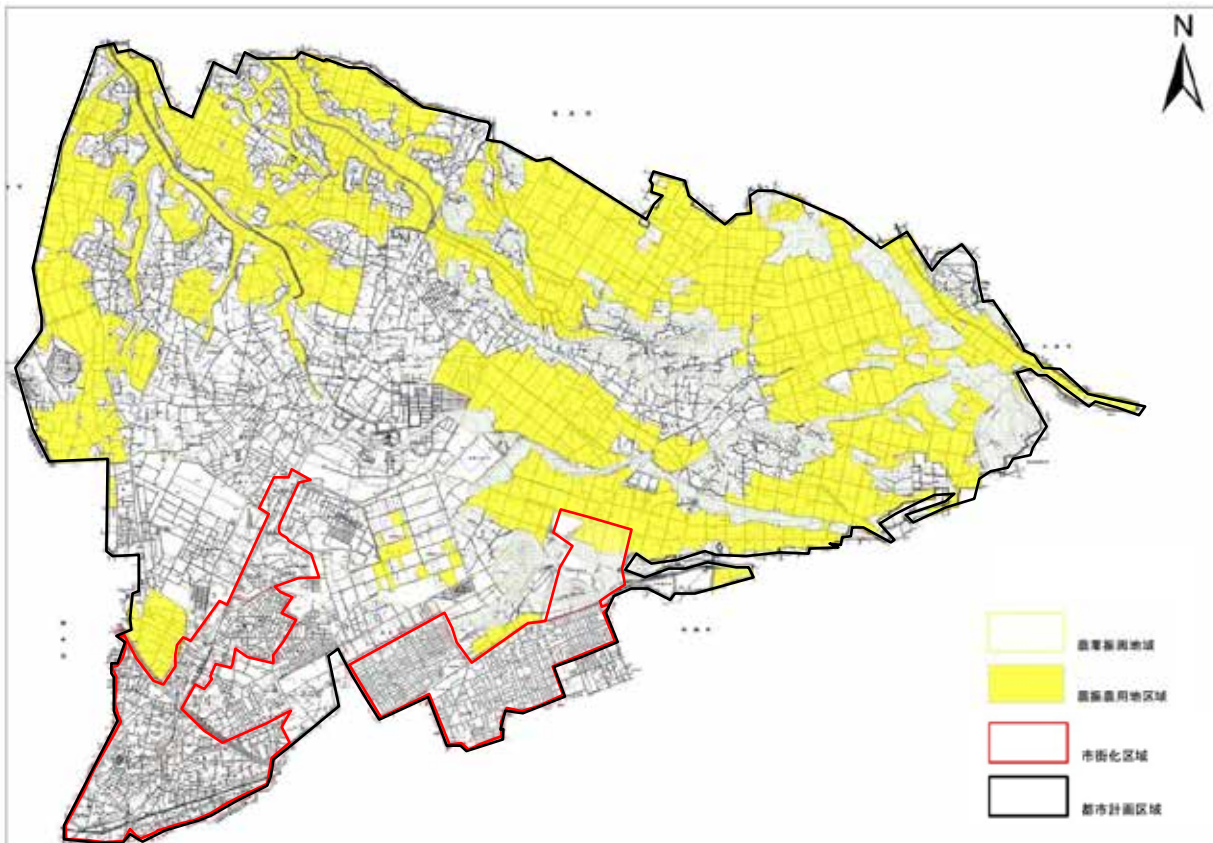


(7)法適用

本市の土地利用の規制誘導等に関する法適用現況を整理すると、下表のとおりです。
 全市域が都市計画区域で、市南側に市街化区域が指定されています。市街化調整区域の中の広い地域に農用地区域があり、農地の保全が図られています。

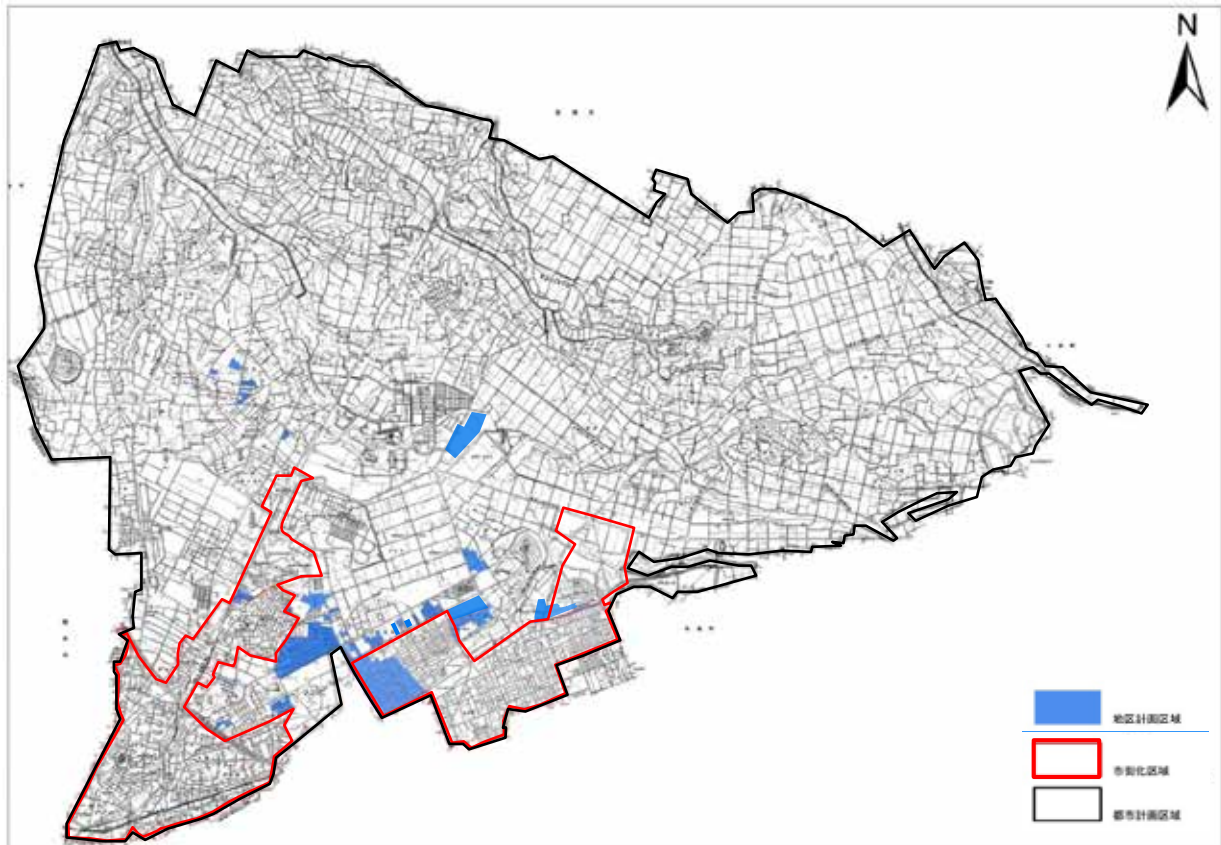
法適用現況（平成29年都市計画基礎調査）

名称	公示・決定月		面積 (ha)	決定主体
	当初	最終		
熊本都市計画区域	S46.5.18	H8.6.3	5,317.0	熊本県
熊本都市計画市街化区域	S48.12.20	H30.8.24	659.0	熊本県
合志町農業振興地域	S47.9.22		2,365.0	熊本県
合志町農業振興地域農用地区域	S47.9.22		1,254.0	合志市
西合志町農振農用地域	S46.9.22		1,712.0	合志市
西合志町農振農用地域（変更）	H5.11.1		1,629.0	合志市
西合志町農振農用地域（変更）	H12.4.27		1,535.0	合志市



良好な環境の保全・維持を図るため、39地区、111.7haに地区計画が指定されています。特に、計画的な新規住宅地開発に合わせたものが多く、その多くは市街化調整区域において指定されており、市街化調整区域内には35地区74.2haあります。

地区計画の指定状況(平成31年3月現在)



名称	公示・決定月	面積(ha)	立地区域	概要
熊本すずかけ台地区計画	H13.3.20	31.0	市街化区域	建築物の用途混在や居住環境の悪化を未然に防止し、快適で潤いのある市街地形成を図る。
サンアベニューみずき台地区計画	H11.4.9	20.5	調整区域	建築物の用途混在や居住環境の悪化を未然に防止し、快適で潤いのある市街地形成を図る。
サニール須屋地区計画	H13.10.9	1.9	市街化区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
黒石原夢のニュータウン地区計画	H13.8.1	0.5	調整区域	熊本都市圏のベッドタウンとしての環境下であり、良好な環境での住宅団地形成を図る。
あさひが丘地区計画	H13.10.9	0.5	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
東畑地区計画	H13.10.29	0.3	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
野田原地区計画	H14.4.2	0.3	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
平ノ窪地区計画	H15.2.24	0.8	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
徐ノ上地区計画	H15.3.31	0.5	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
黒石原東地区計画	H13.9.	1.0	調整区域	今後住宅地として整備が行なわれる予定の地区であり、良好な居住環境の形成を図る。
黒石原中地区計画	H13.9.10	0.5	調整区域	今後住宅地として整備が行なわれる予定の地区であり、良好な居住環境の形成を図る。
黒石原西地区計画	H13.9.10	0.4	調整区域	今後住宅地として整備が行なわれる予定の地区であり、良好な居住環境の形成を図る。
合志町栄ニュータウン地区計画	H13.9.10	0.4	調整区域	隣接地が既に宅地開発が行なわれており、良好な住宅地としての土地利用整備を行なう。
御代志地区計画	H17.4.22	0.5	調整区域	良好な居住環境の形成を計画的に誘導し活性化を図る。
大摩原地区計画	H17.4.28	1.2	調整区域	今後住宅地として整備が行なわれる予定の地区であり、良好な居住環境の形成を図る。
七ツ石地区計画	H18.11.6	2.5	調整区域	居住ニーズの高まりに適切に対応した、住宅市街地の形成を図る。
拾八町地区計画	H19.3.23	1.5	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
ふれあいタウン豊岡地区計画	H19.10.30	0.9	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
豊岡地区地区計画	H19.10.30	0.3	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
御代志第二地区地区計画	H19.12.27	0.6	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
須屋袖山地区地区計画	H19.12.27	0.4	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
アムニティータウン豊岡地区地区計画	H19.8.1	0.4	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
みどりヶ丘地区地区計画	H19.8.1	1.1	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
グランコート合志台地区地区計画	H19.10.30	0.6	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
群窪地区計画	H20.12.5	4.1	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
飯高地区計画	H21.8.19	0.6	市街化区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
過急松地区計画	H21.8.19	0.5	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
下群地区計画	H22.1.20	3.7	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
笹原地区計画	H23.4.19	0.6	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
笹原第二地区地区計画	H23.10.12	0.9	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
拾八町第二地区地区計画	H23.10.12	4.3	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
合志塚地区地区計画	H24.4.19	6.4	調整区域	優良な工業地を整備することで活力ある産業を創出する。
東原地区計画	H24.9.19	0.6	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
黒石原地区計画	H25.3.13	0.9	調整区域	良好な環境での優良な住宅団地の形成を図る。
蓬原地区計画	H27.8.7	10.2	調整区域	緑豊かな景観に配慮し、既存工業団地と一体的な土地利用を図る。
飯高・八丁谷地区計画	H28.5.20	4.0	市街化区域	公園・緑地や下水道などの都市基盤の整った良好な居住地の計画的な誘導を図る(民間開発)
拾八町第三地区計画	H28.11.22	4.7	調整区域	公園・緑地や下水道などの都市基盤の整った良好な居住地の計画的な誘導を図る(民間開発)
大摩原第二地区計画	H28.11.22	0.6	調整区域	公園・緑地や下水道などの都市基盤の整った良好な居住地の計画的な誘導を図る(民間開発)
笹原第三地区計画	H30.7.3	1.0	調整区域	公園・緑地や下水道などの都市基盤の整った良好な居住地の計画的な誘導を図る(民間開発)
計		111.7		

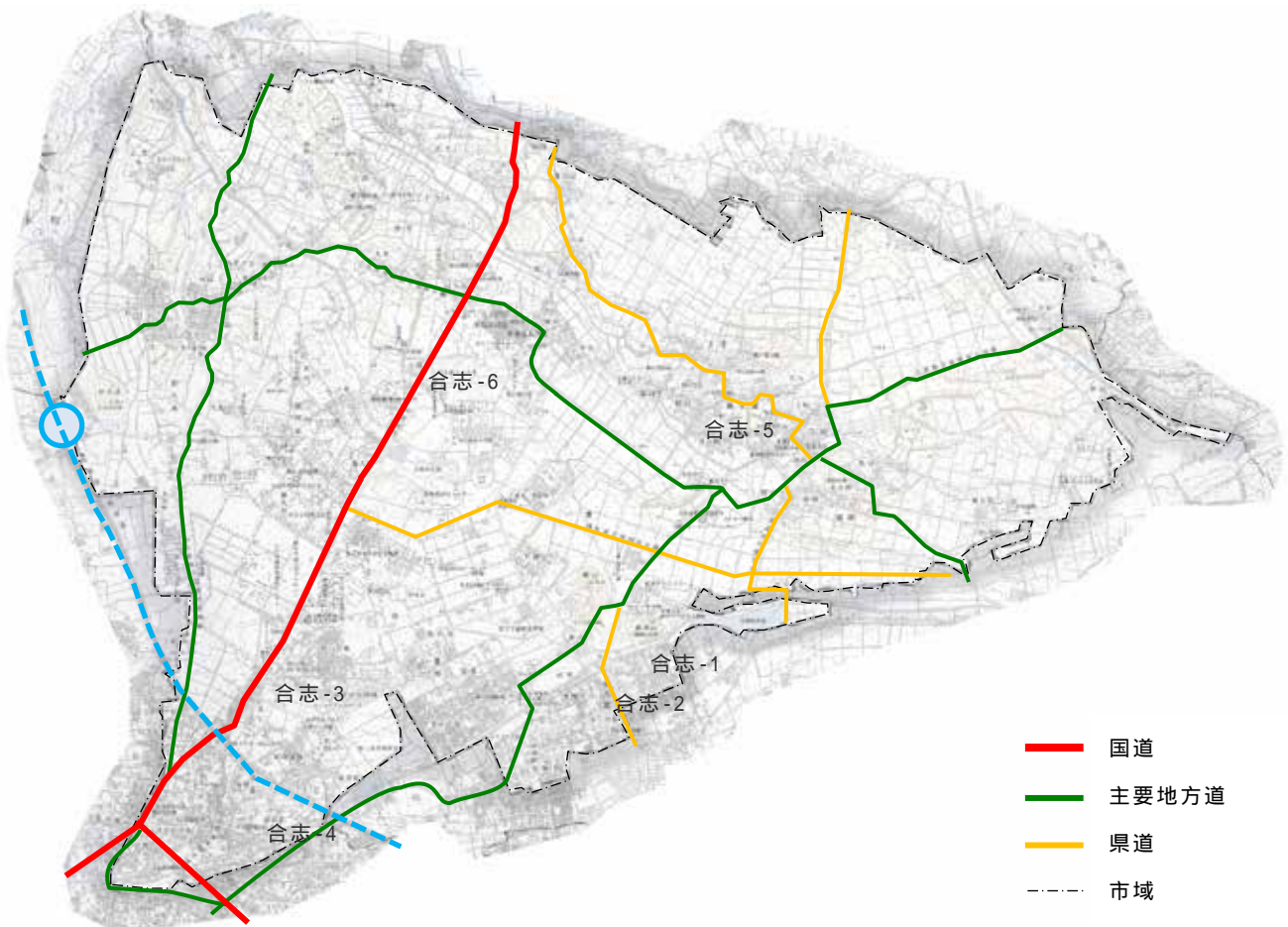
(8) 土地価格

本市の平成30年の土地価格状況は、本市南部の市街化区域内住宅地では3.8～5.6万円/㎡で、市街化調整区域では1.6～2.3万円/㎡です。

平成26年以降の価格推移をみると、幾久富地区の調査地点では増加していますが、その他ではわずかではあります減少傾向にあります。

地価公示価格（各年1月1日）

標準地番号		合志-1	合志-2	合志-3	合志-4	合志-5	合志-6
所在地		幾久富	幾久富	須屋	須屋	豊岡	御代志
価格 (円/㎡)	平成26年	46,600	52,900	39,000	46,200	15,900	23,700
	平成27年	46,700	53,700	38,500	45,900	15,800	23,500
	平成28年	46,800	54,200	38,100	45,700	15,700	23,300
	平成29年	47,300	55,000	38,000	45,500	15,700	23,100
	平成30年	48,000	56,000	38,000	45,300	15,700	23,000
平成26～30年増減率(%)	3.0	5.9	-2.6	-2.0	-1.3	-3.0	
地積(㎡)		278	195	200	211	518	213
前面道路		南西 6.0m 市道	北西 6.0m 市道	北東 5.0m 市道	南 4.0m 市道	北西 5.3m 市道	北東 5.0m 道路
法規制		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域
建ぺい率(%) / 容積率(%)		40 / 80	40 / 80	40 / 80	60 / 150	70 / 200	70 / 200
周辺地利用現況		中規模一般住宅が建並ぶ閑静な住宅地域	中規模一般住宅が整然とした住宅地域	中規模一般住宅が建並ぶ既存住宅地域	一般住宅等が建並ぶ既存住宅地域	一般住宅、農家住宅が混在既存住宅地域	一般住宅の他空地等が見られる住宅地域



2 - 2 合志市の住宅事情

(1)住宅ストックの現状

住宅数

本市の住宅総数は、20,730戸です。このうち居住世帯がある住宅数は19,290戸です。居住世帯のない住宅の「一時現在のみ」及び「建築中」を除く「空家」は1,420戸で、空家率は6.8%です。住宅総数は、平成20年から増加しているものの、空家数は減少しています。本市の空家率は、熊本県平均より7.5ポイントも低くなっています。

合志市・熊本県の住宅総数・空家数の推移（各年住宅・土地統計調査）

	住宅総数 (戸)	居住世帯 あり住宅数 (戸)	居住世帯なし住宅数(戸)			
			計	一時現在 のみ	空家 (空家率)	建築中
平成20年 合志市	19,940	17,710	2,230	50	2,140 (10.7%)	40
平成25年 合志市	20,730	19,290	1,440	20	1,420 (6.8%)	0
平成25年 熊本県	804,300	687,200	117,100	1,300	114,800 (14.3%)	1,000

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

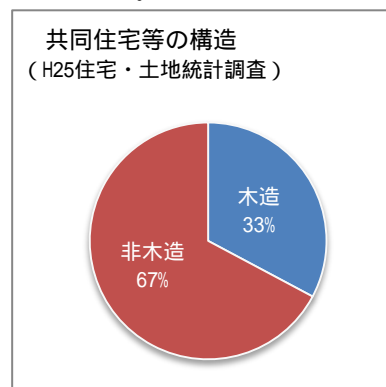
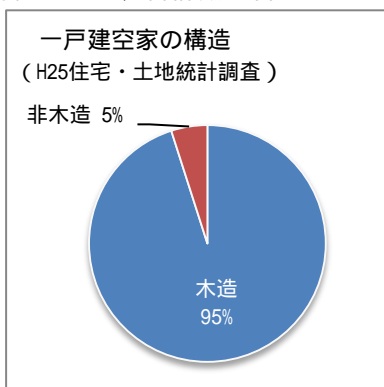
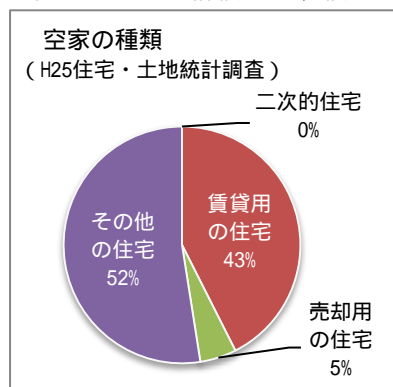
空屋

平成25年の住宅・土地統計調査による住宅空家総数は、1,420戸で、このうち居住世帯が長期にわたって不在(転職、入院や取壊し予定)となっている「その他」が52%で、次いで「賃貸用の住宅」43%です。「その他の住宅」の種類・構造をみると、木造の「一戸建」、「賃貸用の住宅」は非木造の「共同住宅等」が多くなっています。

空家の種類・構造（平成25年住宅・土地統計調査）

	総数 (戸)	一戸建(戸)			共同住宅等(戸)		
		計	木造	非木造	計	木造	非木造
空家総数	1,420	810	770	40	600	200	410
二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	600	10	10	-	590	180	410
売却用の住宅	70	70	70	-	-	-	-
その他の住宅	740	730	690	40	10	10	-

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

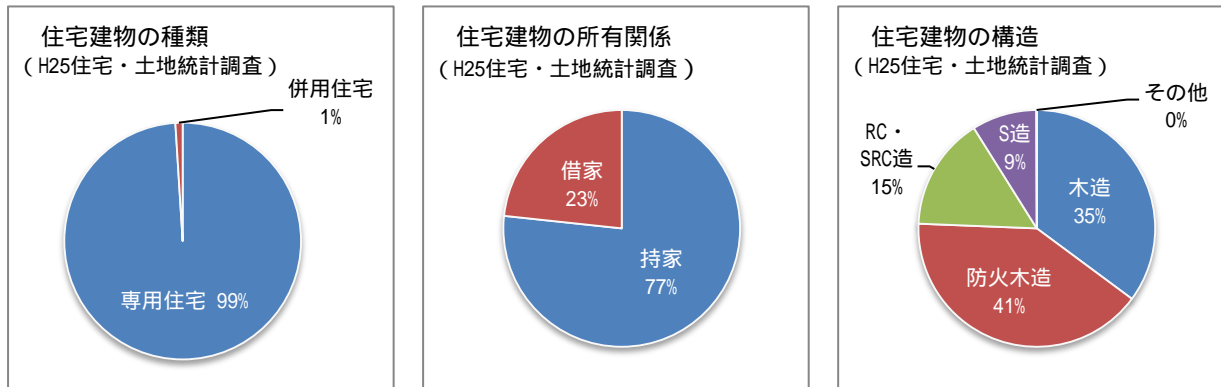


住宅建物の種類・所有関係・構造

本市の住宅種別による住宅数は、「専用住宅」が99%を占め、「併用住宅」はわずか1%です。

本市の所有関係別による住宅数は、「専用住宅」が多いこともあり、「持家」が77%で、「借家」は23%です。

本市の構造別住宅数でもっとも多いのは「防火木造」で41%を占めます。次いで多いのは「木造」35%、「鉄筋・鉄骨コンクリート造（RC・SRC造）」15%、「鉄骨造（S造）」9%の順です。



住宅の建築時期

本市の建築時期をみると、「昭和36～45年」の10年間は520戸でした。その後の10年間では約5倍の建築が行われ、さらに昭和56年以降から平成22年までの各10年間は4,200～5,100戸の住宅が建設されています。

住宅種別・構造別建設時期による戸数

(総数には建築時期不詳を含む、平成25年住宅・土地統計調査)

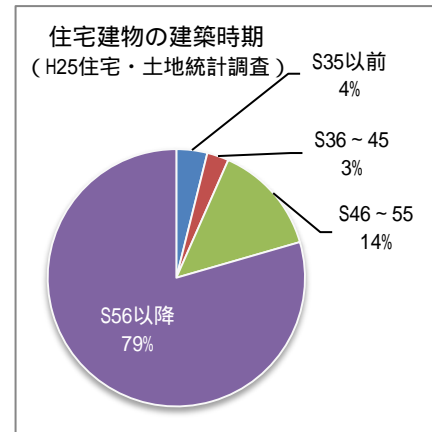
	総数 (戸)	住宅の種類(戸)		構造(戸)				
		専用住宅	店舗その他の併用住宅	木造(防火木造を除く)	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数(主世帯)	19,290	19,100	190	6,780	7,810	2,980	1,710	10
昭和35年以前	740	740	0	640	70	30	0	0
昭和36～45年	520	520	0	390	130	0	0	0
昭和46～55年	2,650	2,580	70	1,610	940	30	60	0
昭和56～平成2年	4,810	4,770	40	2,230	1,770	580	230	0
平成3～12年	4,240	4,210	30	1,130	2,060	700	360	0
平成13～22年	5,100	5,050	40	650	2,200	1,220	1,010	10
平成23～25年9月	990	990	0	40	550	360	40	0

*住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

住宅の耐震状況

耐震基準が見直され、「震度6強～7程度の地震で倒れない」新たな耐震基準が昭和56年に改正されました。

本市では、この新耐震基準により建設された昭和56年以降の住宅数は15,140戸で、耐震化率は79%です。熊本県平均の耐震化率は66%であるため、本市の耐震化率は13ポイント上回っています。



腐朽・破損状況

住宅総数の7.0%が「腐朽・破損あり」です。この「腐朽・破損あり」の住宅を構造別にみると「木造」が900戸、「非木造」が440戸です。

腐朽・破損の状況 (平成25年住宅・土地統計調査)

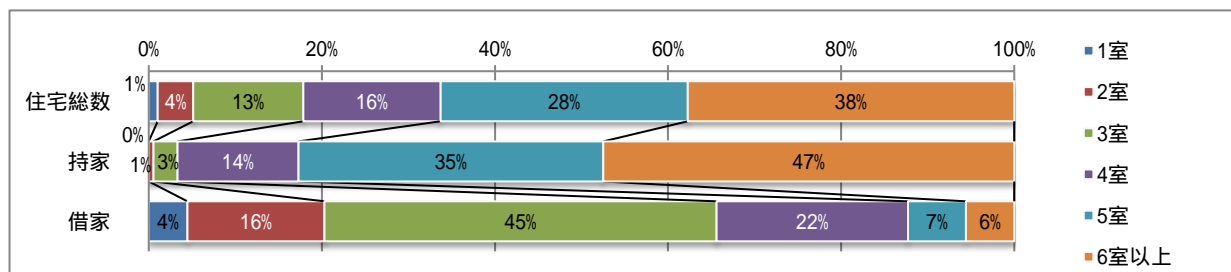
	総数 (主世帯)	木造		非木造			
		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし		
住宅総数 (戸)	19,290	1,350	17,940	900	13,690	440	4,260
(%)	(100.0)	(7.0)	(93.0)	(4.7)	(71.0)	(2.3)	(22.0)

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

居室数・畳数

本市の居室数を住宅総数で見ると、もっとも多いのは38%の「6室以上」です。持家で見ると「6室以上」がもっとも多く47%で、次いで「5室」35%となっており、これらを合わせた「5室以上」が82%を占めます。一方、借家で見ると、「5室」と「6室以上」を合わせてもわずか13%です。

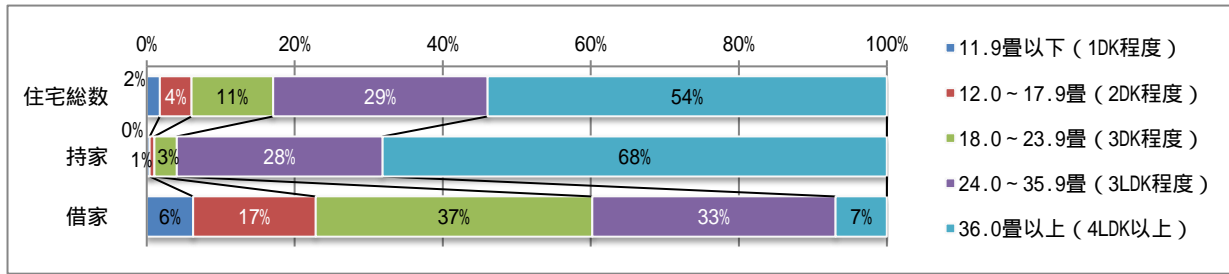
住宅の居室数の状況 (平成25年住宅・土地統計調査)



住宅総数の住宅の居室数は、「36.0畳以上 (4LDK以上)」がもっとも多く、54%を占めます。住宅形態別でこの「36.0畳以上 (4LDK以上)」についてみると、「持家」では68%であり、「借家」では7%です。

このように、「持家」と「借家」では、居室数、居室畳数に大きな差があります。

住宅の居住畳数の状況（不詳を除く、平成25年住宅・土地統計調査）



最低居住面積水準・誘導居住面積水準

専用住宅で最低居住面積水準以上のものは、98%に達しています。また、誘導居住面積水準以上のものは68%です。

これを所有関係別にみると、最低居住面積水準、誘導居住面積水準ともに、水準以上の割合は「持家」が「借家」を上回っています。

最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況（総数に不詳を含む、平成25年住宅・土地統計調査）

	総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
		水準以上	水準未満	水準以上	水準未満
専用住宅総数（戸）	19,100	18,750	280	13,070	5,960
（％）	(100.0)	(98.2)	(1.5)	(68.4)	(31.2)
持家（戸）	14,580	14,540	40	11,460	3,120
（％）	(100.0)	(99.7)	(0.3)	(78.6)	(21.4)
借家（戸）	4,450	4,210	250	1,610	2,850
（％）	(100.0)	(94.5)	(5.5)	(36.0)	(64.0)

* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

【住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準】

1．誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

単身者 55㎡

2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40㎡

2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

2．最低居住面積水準

単身者 25㎡

2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

【1、2 共通】

(注) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

省エネルギー設備

省エネルギー設備の設置状況をみると、「太陽熱を利用した温水機器等」の設置割合は16.2%、「太陽光を利用した発電機器」の設置割合は10.9%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓(全ての窓)」の設置割合は12.7%です。これらはすべて、熊本県平均の設置割合を上回っています。

合志市・熊本県の省エネルギー設備設置状況(不詳は除く、平成25年住宅・土地統計調査)

	総数	太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓		
		あり	なし	あり	なし	全ての窓にあり	一部の窓にあり	なし
合志市(戸)	19,290	3,130	16,090	2,110	17,110	2,450	2,380	14,390
(%)	(100.0)	(16.2)	(83.4)	(10.9)	(88.7)	(12.7)	(12.3)	(74.6)
熊本県(戸)	687,200	109,600	568,600	39,500	638,700	44,400	60,300	573,600
(%)	(100.0)	(15.9)	(82.7)	(5.7)	(92.9)	(6.5)	(8.8)	(83.5)

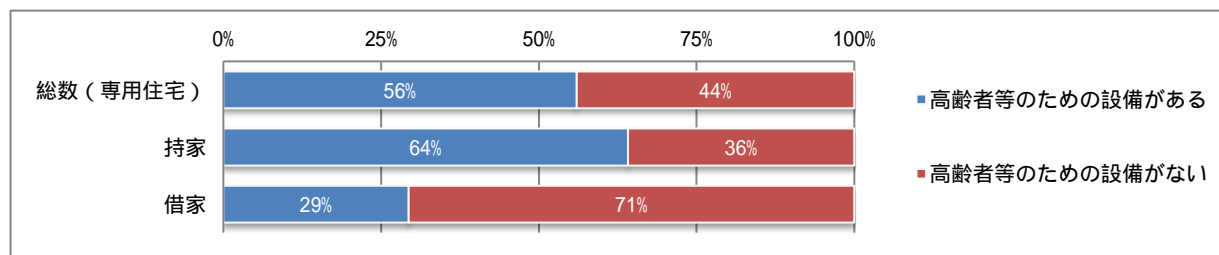
* 住宅・土地統計調査は、調査の特性により、合計数が合わないことがあります。

高齢者対応設備

高齢者対応設備の有無の状況をみると、総数(専用住宅)で「設備がある」のは56%です。

住宅の所有形態別では、「持家」で「設備がある」のは64%、「借家」で「設備がある」のは29%で、その割合には大きな差があります。

高齢者対応設備の有無の状況(不詳は除く、平成25年住宅・土地統計調査)



* 高齢者対応設備：手摺、またぎやすい高さの浴槽、廊下などが車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能

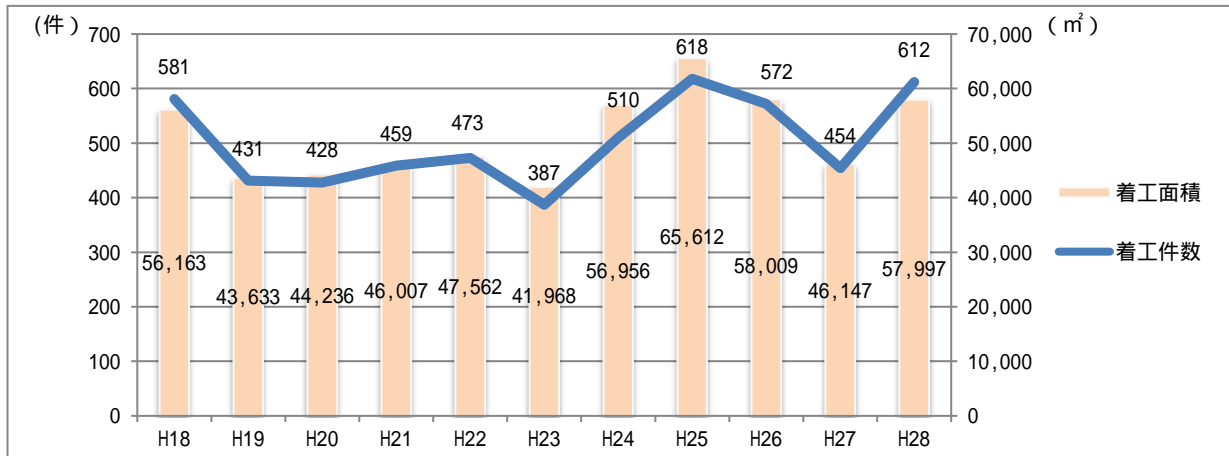
(2)住宅着工状況

本市の住宅着工件数、着工面積を平成18年度から28年度の年平均で見ると、件数は502件/年、面積は51,299㎡/年です。件数、面積は年度によってバラつきがあるもののここ数年は500件前後、5万㎡前後で推移しています。

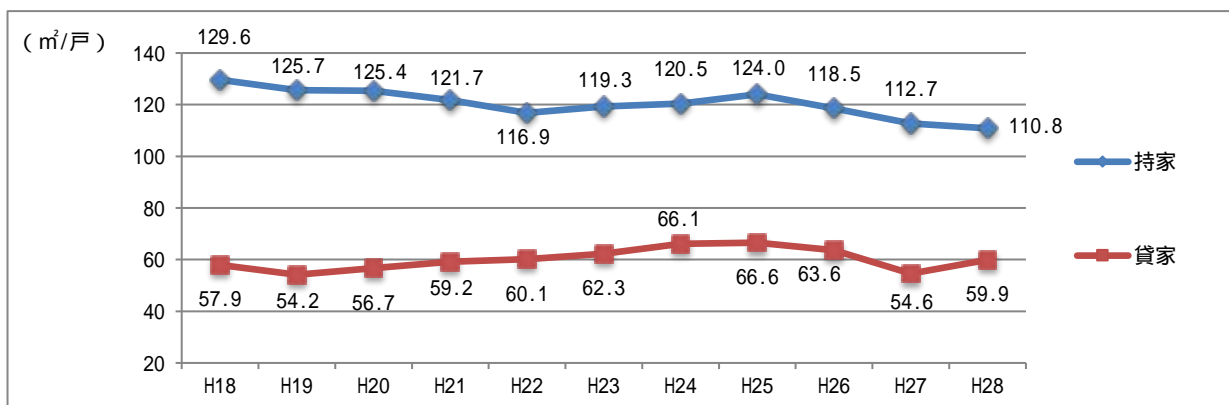
平成28年度の住宅1戸当りの「持家」の面積は110.8㎡で、平成18年度の129.6㎡からみると微減傾向にあり、住宅1戸当りの「貸家」は59.9㎡で、横ばいの状況です。

住宅着工戸数・住宅着工面積（各年度建築着工統計調査）

	件数（件）					面積（㎡）				
	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計
平成18年度	284	262	0	35	581	36,815	15,174	0	4,174	56,163
平成19年度	205	138	1	87	431	25,761	7,473	142	10,257	43,633
平成20年度	252	127	0	49	428	31,593	7,198	0	5,445	44,236
平成21年度	263	152	2	42	459	32,015	8,996	175	4,821	46,007
平成22年度	263	128	2	80	473	30,740	7,697	189	8,936	47,562
平成23年度	258	61	1	67	387	30,772	3,800	103	7,293	41,968
平成24年度	301	50	0	159	510	36,258	3,307	0	17,391	56,956
平成25年度	337	172	0	109	618	41,772	11,450	0	12,390	65,612
平成26年度	310	155	3	104	572	36,740	9,865	349	11,055	58,009
平成27年度	270	76	9	99	454	30,434	4,147	968	10,598	46,147
平成28年度	319	144	26	123	612	35,357	8,630	1,765	12,245	57,997
平均	278	133	4	87	502	33,478	7,976	336	9,510	51,299



住宅着工1戸当たり面積（各年度建築着工統計調査）



(3) 民営借家の家賃

民営借家の家賃を延床面積別で見ると、単身者向けの「29㎡以下（1R,1DK程度）」で「3～4万円」、一般ファミリー層向けの「70～99㎡（3DK,3LDK程度）」で「5～6万円、6～7万円」がもっとも多い家賃区分です。

住宅の建て方でみると、「一戸建」で「7～8万円」、「共同住宅（木造）」で「4～5万円」、「共同住宅（非木造）」で「5～6万円」がもっとも多い家賃区分です。

民営借家（専用住宅）の家賃（平成25年住宅・土地統計調査）

(戸)		総数	3万円未満	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円	7～8万円	8万円以上	不詳
民営借家(専用住宅)		4,110	40	580	1,000	1,280	770	300	100	40
延床面積別	29㎡以下	240	-	140	70	-	-	-	-	30
	30～49㎡	1,460	10	360	540	420	120	-	-	-
	50～69㎡	1,700	10	30	310	720	520	90	20	-
	70～99㎡	360	20	30	70	80	80	50	20	-
	100～149㎡	280	-	10	-	10	40	160	50	10
	150㎡以上	70	10	10	-	40	10	-	-	-
建方別	一戸建	860	30	80	160	200	110	220	50	10
	長屋建	100	-	50	20	40	-	-	-	-
	共同住宅(木造)	490	10	90	220	120	40	-	-	10
	共同住宅(非木造)	2,660	-	370	600	930	620	90	50	20

* : 延床面積区分及び建方区分の中でもっとも多い住宅戸数の家賃区分を示す

新築賃貸住宅の入居募集物件をみると、間取りは1LDKや2LDKで、2階建てのアパートが多く、須屋地区に集中立地しています。

新築賃貸住宅物件の入居募集状況（H30.10賃貸情報HP）

所在地	種別	間取り	専有面積	家賃	最寄り駅	築年数・階数
須屋	アパート	1LDK	38.24～49.99㎡	5.75～6.05万円	三ツ石駅 歩10分	新築2階建
須屋	アパート	1LDK	38.24～49.89㎡	5.75～6.15万円	上須屋バス停 歩10分	新築2階建
須屋	アパート	1R～1LDK	32.97～45.61㎡	4.55～5.35万円	三ツ石駅 歩12分	新築2階建
幾久富	マンション	2DK～2LDK	46.25～60.12㎡	5.6～7.0万円	光の森駅 歩31分	新築10階建
幾久富	アパート	1LDK	50.42～50.72㎡	5.85～5.95万円	光の森駅 歩31分	新築2階建
須屋	アパート	3LDK	76.59㎡	6.6万円	黒石駅 歩14分	新築2階建
須屋	マンション	2LDK	61.2㎡	7.0～7.5万円	堀川駅 歩5分	新築10階建
須屋	アパート	3LDK	81.28㎡	8.75～9.25万円	新須屋駅 歩5分	新築3階建

2 - 3 公営住宅の状況

(1) 団地・住棟の現状

管理戸数

本市の市営住宅は18団地、77棟、299戸です。このうち、公営住宅は16団地、70棟、262戸で、特定公共賃貸住宅（特公賃）は2団地、7棟、37戸です。

御代志住宅は市街化区域内に立地していますが、その他の市営住宅は市街化調整区域内に立地しています。市街化調整区域内にある市営住宅のうち、新古閑住宅、新迫住宅、桑木鶴団地は集落内開発制度区域外であり、これらを除く団地は集落内開発制度区域内にあります。

県営住宅は、須屋団地の1団地、8棟、130戸です。

合志市の公営住宅管理状況（平成31年1月末現在）

種別	団地		住棟		住戸		
	団地数	構成比	住棟数	構成比	住戸数	構成比	
市営	公営住宅	16団地	84.2%	70棟	82.4%	262戸	61.1%
	特定公共賃貸住宅	2団地	10.5%	7棟	8.2%	37戸	8.6%
	小計	18団地	94.7%	77棟	90.6%	299戸	69.7%
県営		1団地	5.3%	8棟	9.4%	130戸	30.3%
合計		19団地	100.0%	85棟	100.0%	429戸	100.0%

番号	団地名	種別	区域	集落内開発制度区域	棟数	管理戸数
1	竹迫住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	5棟	20戸
2	栄住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	8棟	32戸
3	西沖住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	6棟	22戸
4	原口住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	1棟	1戸
5	原口下住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	2棟	4戸
6	新古閑住宅	公営住宅	市街化調整区域	外	4棟	8戸
7	新迫住宅	公営住宅	市街化調整区域	外	2棟	4戸
8	坂下住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	2棟	4戸
9	日向住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	5棟	10戸
10	合生住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	10棟	39戸
11	南原住宅	公営住宅	市街化調整区域	内	9棟	68戸
12	漆崎団地	公営住宅	市街化調整区域	内	4棟	8戸
13	合生団地	公営住宅	市街化調整区域	内	2棟	4戸
14	桑木鶴団地	公営住宅	市街化調整区域	外	4棟	8戸
15	石立団地	公営住宅	市街化調整区域	内	2棟	4戸
16	御代志住宅	公営住宅	市街化区域	内	4棟	26戸
17	サン・ヒマワリあいおい	特定公共賃貸住宅	市街化調整区域	内	1棟	16戸
18	合志中央団地	特定公共賃貸住宅	市街化調整区域	内	6棟	21戸
県	須屋団地	公営住宅	市街化区域	-	8棟	130戸
合計 19団地					85棟	429戸

市営住宅・県営住宅の団地立地状況を小学校区別で見ると、もっとも多いのは西合志南小学校区の130戸で全戸数429戸の30%を占めています。次いで、合志小学校区の104戸、西合志第一小学校区の79戸の順で多くなっています。南ヶ丘小学校区には、市営住宅もしくは県営住宅の立地はありません。

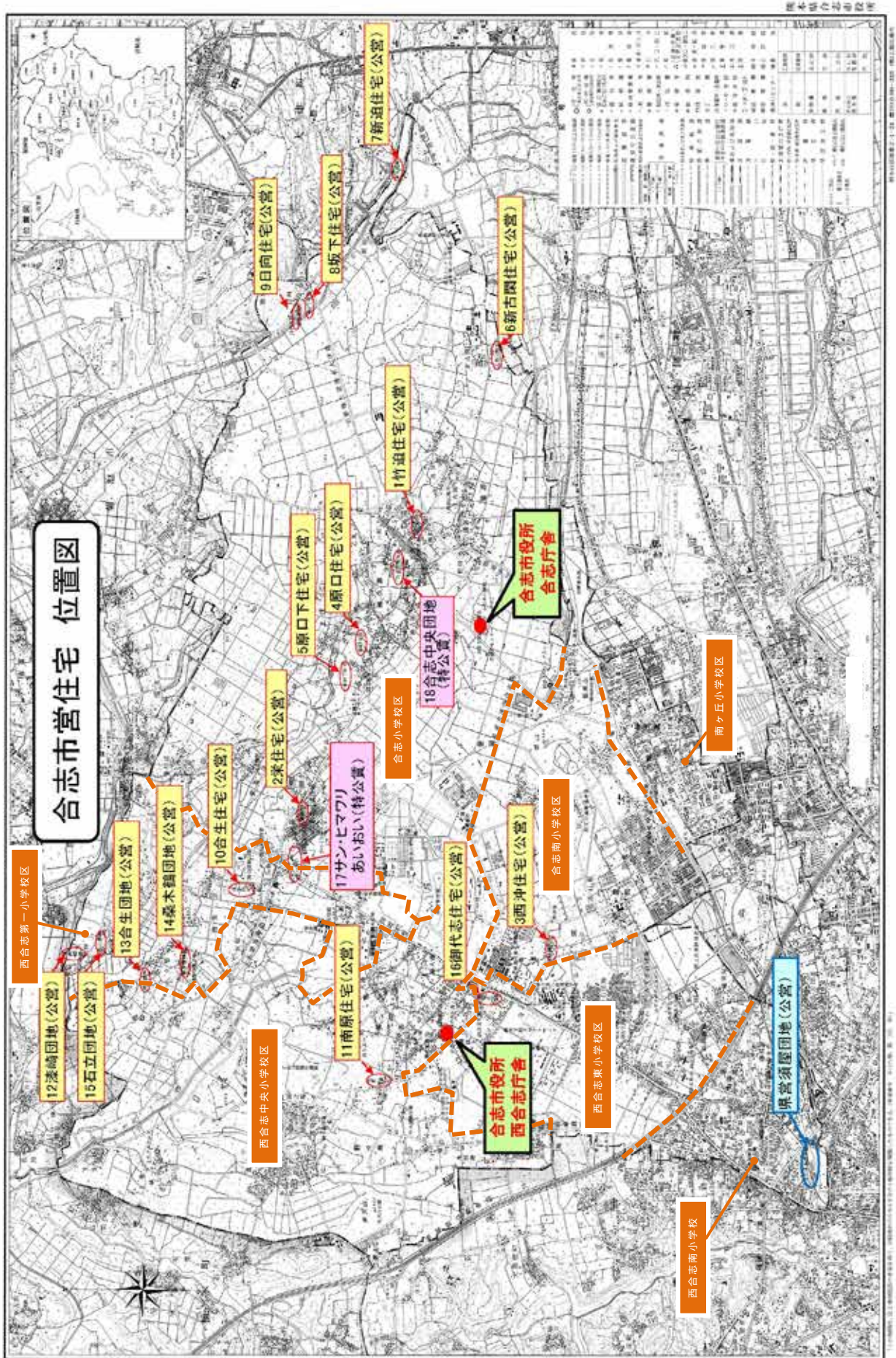
市営住宅の総戸数は、人口千人当たり（平成30年4月1日住民基本台帳）の割合は7.0戸/千人となります。これを小学校区別で見ると、西合志第一小学校区で45.7戸/千人でもっとも多く、次いで多いのは合志小学校の18.9戸/千人です。

小学校区別公営住宅の棟数・戸数

小学校区	番号	団地名	種別	棟数	管理戸数	人口千人当たりの戸数
合志	1	竹迫住宅	公営	5棟	20戸	18.9戸/千人
	2	栄住宅	公営	8棟	32戸	
	4	原口住宅	公営	1棟	1戸	
	5	原口下住宅	公営	2棟	4戸	
	6	新古閑住宅	公営	4棟	8戸	
	7	新迫住宅	公営	2棟	4戸	
	8	坂下住宅	公営	2棟	4戸	
	9	日向住宅	公営	5棟	10戸	
	18	合志中央団地	特公賃	6棟	21戸	
		小計		35棟	104戸	
合志南	3	西沖住宅	公営	6棟	22戸	1.9戸/千人
南ヶ丘			-	-	-	-
西合志第一	10	合生住宅	公営	10棟	39戸	45.7戸/千人
	12	漆崎団地	公営	4棟	8戸	
	13	合生団地	公営	2棟	4戸	
	14	桑木鶴団地	公営	4棟	8戸	
	15	石立団地	公営	2棟	4戸	
	17	サン・ヒマワリあいおい	特公賃	1棟	16戸	
		小計		23棟	79戸	
西合志南	県	須屋団地	公営	8棟	130戸	10.2戸/千人
西合志中央	11	南原住宅	公営	9棟	68戸	8.7戸/千人
西合志東	16	御代志住宅	公営	4棟	26戸	2.0戸/千人
		合計	19団地	85棟	429戸	7.0戸/千人

* 人口：平成30年4月1日住民基本台帳（P9参照）

合志市公営住宅位置図



構造・建築年

市営住宅の構造でもっとも多いのは、準耐火造平屋の167戸で全戸数の55.9%を占めます。次いで耐火造が103戸（34.4%）、木造29戸（9.7%）です。

建築年代をみると、昭和60年代以降が135戸（45.2%）でもっとも多く、40年代の114戸（38.1%）、昭和50年代の50戸（16.7%）と続いています。

市営住宅の構造別・建設年代別戸数

住宅種別	木造		準耐火造平屋		耐火造		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
公営住宅	17戸	6.5%	167戸	63.7%	78戸	29.8%	262戸	100.0%
特定公共賃貸住宅	12戸	32.4%	0戸	0.0%	25戸	67.6%	37戸	100.0%
計	29戸	9.7%	167戸	55.9%	103戸	34.4%	299戸	100.0%

住宅種別	構造	S40年代		S50年代		S60年代以降		合計	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
公営住宅	構造	114戸	43.5%	50戸	19.1%	98戸	37.4%	262戸	100.0%
	木造	1戸	5.9%	0戸	0.0%	16戸	94.1%	17戸	100.0%
	準耐火造平屋	113戸	67.7%	50戸	29.9%	4戸	2.4%	167戸	100.0%
	耐火造	0戸	0.0%	0戸	0.0%	78戸	100.0%	78戸	100.0%
特定公共賃貸住宅	構造	0戸	0.0%	0戸	0.0%	37戸	100.0%	37戸	100.0%
	木造	0戸	0.0%	0戸	0.0%	12戸	100.0%	12戸	100.0%
	準耐火造平屋	0戸	0.0%	0戸	0.0%	0戸	0.0%	0戸	0.0%
	耐火造	0戸	0.0%	0戸	0.0%	25戸	100.0%	25戸	100.0%
合計	構造	114戸	38.1%	50戸	16.7%	135戸	45.2%	299戸	100.0%
	木造	1戸	3.4%	0戸	0.0%	28戸	96.6%	29戸	100.0%
	準耐火造平屋	113戸	67.7%	50戸	29.9%	4戸	2.4%	167戸	100.0%
	耐火造	0戸	0.0%	0戸	0.0%	103戸	100.0%	103戸	100.0%

（準耐火造平屋 - 栄住宅）



耐用年限

建物の構造別の耐用年限から、各住棟の耐用年限の超過・未超過の状況をみると、平成30年度で公営住宅法による構造別の耐用年数を超過する戸数は168戸で全戸数の56.2%を占めます。

市営住宅の耐用年限の状況

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造	建物耐用年数	耐用年を超過する年度
1	竹迫住宅	5棟	20戸	S42	1967年	準耐火造平屋	30年	1997年
2	栄住宅	4棟	16戸	S43	1968年	準耐火造平屋	30年	1998年
		4棟	16戸	S44	1969年	準耐火造平屋	30年	1999年
3	西沖住宅	2棟	12戸	S45	1970年	準耐火造平屋	30年	2000年
		4棟	10戸	S46	1971年	準耐火造平屋	30年	2001年
4	原口住宅	1棟	1戸	S37	1962年	木造	30年	1992年
5	原口下住宅	2棟	4戸	S56	1982年	準耐火造平屋	30年	2012年
6	新古閑住宅	2棟	4戸	S54	1979年	準耐火造平屋	30年	2009年
		2棟	4戸	S61	1986年	準耐火造平屋	30年	2016年
7	新迫住宅	2棟	4戸	S55	1980年	準耐火造平屋	30年	2010年
8	坂下住宅	2棟	4戸	S55	1980年	準耐火造平屋	30年	2010年
9	日向住宅	3棟	6戸	S53	1978年	準耐火造平屋	30年	2008年
		1棟	2戸	S55	1980年	準耐火造平屋	30年	2010年
		1棟	2戸	S56	1981年	準耐火造平屋	30年	2011年
10	合生住宅	5棟	19戸	S40	1965年	準耐火造平屋	30年	1995年
		5棟	20戸	S41	1966年	準耐火造平屋	30年	1996年
11	南原住宅	1棟	36戸	H18	2006年	耐火造	70年	2076年
		4棟	8戸	H19	2007年	木造	30年	2037年
			8戸			耐火造	70年	2077年
		4棟	8戸	H20	2008年	木造	30年	2038年
8戸	耐火造		70年			2078年		
12	漆崎団地	4棟	8戸	S54	1979年	準耐火造平屋	30年	2009年
13	合生団地	2棟	4戸	S56	1981年	準耐火造平屋	30年	2011年
14	桑木鶴団地	4棟	8戸	S58	1983年	準耐火造平屋	30年	2013年
15	石立団地	2棟	4戸	S58	1983年	準耐火造平屋	30年	2013年
16	御代志住宅	4棟	26戸	S63	1988年	耐火造	70年	2058年
17	サン・ヒマワリ あいおい	1棟	16戸	H10	1998年	耐火造	70年	2068年
18	合志中央団地	5棟	9戸	H16	2004年	木造	30年	2034年
			9戸			耐火造	70年	2074年
		1棟	3戸	H16	2004年	木造	30年	2034年
合計 18団地		77棟	299戸	H30に耐用年数を超過する戸数：				168戸
				H30に耐用年数に満たない戸数：				131戸

* 赤字は、平成30年度に耐用年数を超える戸数。

* 耐用年数は、公営住宅法により耐火造70年、木造・準耐火造平屋（簡易耐火造・平屋建）30年と規定。

(2)入居・空家の状況

入居数・空家数

市営住宅の総管理戸数299戸のうち、建替予定、用途廃止及び補修・改善不能による政策空家の総数は40戸です。

特定公共賃貸住宅（特公賃）住宅のサン・ヒマワリあいおい及び合志中央団地ではあわせて4戸の空家があります。（平成30年11月1日現在）

市営住宅の入居戸数、空家戸数（平成30年11月1日現在）

番号	団地名	管理戸数	入居戸数	政策空家	政策空家以外の空家	備考
1	竹迫住宅	20戸	15戸	5戸	0戸	新規募集停止
2	栄住宅	32戸	25戸	7戸	0戸	新規募集停止
3	西沖住宅	22戸	14戸	8戸	0戸	新規募集停止
4	原口住宅	1戸	1戸	0戸	0戸	新規募集停止
5	原口下住宅	4戸	4戸	0戸	0戸	新規募集停止
6	新古閑住宅	8戸	8戸	0戸	0戸	新規募集停止
7	新迫住宅	4戸	2戸	2戸	0戸	新規募集停止
8	坂下住宅	4戸	3戸	1戸	0戸	新規募集停止
9	日向住宅	10戸	7戸	3戸	0戸	新規募集停止
10	合生住宅	39戸	31戸	8戸	0戸	新規募集停止
11	南原住宅	68戸	68戸	0戸	0戸	
12	漆崎団地	8戸	7戸	1戸	0戸	新規募集停止
13	合生団地	4戸	3戸	1戸	0戸	新規募集停止
14	桑木鶴団地	8戸	5戸	3戸	0戸	新規募集停止
15	石立団地	4戸	3戸	1戸	0戸	新規募集停止
16	御代志住宅	26戸	26戸	0戸	0戸	
17	サン・ヒマワリあいおい	16戸	13戸	0戸	3戸	特公賃
18	合志中央団地	21戸	20戸	0戸	1戸	特公賃
合計		299戸	255戸	40戸	4戸	

入居期間

市営住宅の入居期間をみると、「10～20年未満」がもっとも多く全体の30.2%で、次いで多いのは「5～10年未満」の22.8%、「30年以上」14.9%、「2～5年未満」の14.1%の順で、比較的長期間の入居世帯が多い状況です。

入居世帯の入居期間（平成30年11月1日現在）

番号	団地名	入居世帯	2年未満	2～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上
1	竹迫住宅	15世帯		2世帯	2世帯	5世帯	1世帯	5世帯
2	栄住宅	25世帯		1世帯	6世帯	6世帯	3世帯	9世帯
3	西沖住宅	14世帯		0世帯	4世帯	3世帯	5世帯	2世帯
4	原口住宅	1世帯						1世帯
5	原口下住宅	4世帯					1世帯	3世帯
6	新古閑住宅	8世帯		1世帯	2世帯	1世帯	2世帯	2世帯
7	新迫住宅	2世帯				1世帯		1世帯
8	坂下住宅	3世帯			1世帯			2世帯
9	日向住宅	7世帯		3世帯	1世帯		3世帯	
10	合生住宅	31世帯		3世帯	8世帯	9世帯	6世帯	5世帯
11	南原住宅	68世帯	5世帯	14世帯	20世帯	29世帯		
12	漆崎団地	7世帯				3世帯	1世帯	3世帯
13	合生団地	3世帯			1世帯	1世帯	1世帯	
14	桑木鶴団地	5世帯					1世帯	4世帯
15	石立団地	3世帯				1世帯	1世帯	1世帯
16	御代志住宅	26世帯	4世帯	5世帯	2世帯	6世帯	9世帯	
17	サン・ヒマワリあいおい	13世帯		2世帯	8世帯	3世帯		
18	合志中央団地	20世帯	3世帯	5世帯	3世帯	9世帯		
計		255世帯 100.0%	12世帯 4.7%	36世帯 14.1%	58世帯 22.8%	77世帯 30.2%	34世帯 13.3%	38世帯 14.9%

入居世帯の収入

市営住宅の入居世帯の収入（同居者を含む）をみると、「収入分位（収入月額10.4万円以下）」がもっとも多く全体の65.9%で、次いで「収入分位（収入月額25.9万円以上）」が9.4%となっています。

収入分位～の本来階層では77.7%を占めています。一方で、高額所得者（収入分位・）は、14.1%となっています。

住戸別入居者及び同居者の収入合計による収入分位別戸数（平成30年11月1日現在）

番号	団地名	入居戸数	本来階層				裁量階層		高額所得者		未申告
1	竹迫住宅	15戸	10戸	1戸	0戸	1戸	0戸	0戸	1戸	1戸	1戸
2	栄住宅	25戸	19戸	1戸	1戸	1戸	0戸	1戸	1戸	0戸	1戸
3	西沖住宅	14戸	11戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	2戸	1戸	0戸
4	原口住宅	1戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
5	原口下住宅	4戸	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸
6	新古閑住宅	8戸	7戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
7	新迫住宅	2戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸
8	坂下住宅	3戸	1戸	0戸	1戸	0戸	0戸	1戸	0戸	0戸	0戸
9	日向住宅	7戸	0戸	5戸	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	1戸	0戸
10	合生住宅	31戸	25戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	3戸	2戸
11	南原住宅	68戸	51戸	6戸	1戸	2戸	3戸	3戸	0戸	2戸	0戸
12	漆崎団地	7戸	4戸	0戸	0戸	1戸	0戸	0戸	2戸	0戸	0戸
13	合生団地	3戸	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
14	桑木鶴団地	5戸	4戸	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸
15	石立団地	3戸	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
16	御代志住宅	26戸	21戸	3戸	1戸	0戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸
17	サン・ヒマワリ あいおい	13戸	2戸	1戸	0戸	1戸	0戸	1戸	3戸	5戸	0戸
18	合志中央団地	20戸	2戸	2戸	0戸	0戸	4戸	2戸	1戸	9戸	0戸
計		255戸	168戸	20戸	4戸	6戸	9戸	8戸	12戸	24戸	4戸
		100.0%	65.9%	7.8%	1.6%	2.4%	3.5%	3.1%	4.7%	9.4%	1.6%
			77.7%				6.6%		14.1%		

収入分位別収入月額一覧表

区分	本来階層				裁量階層		高額所得者	
	収入分位	収入分位	収入分位	収入分位	収入分位	収入分位	収入分位	収入分位
収入月額	収入下位 から10%	収入下位 から15%	収入下位 から20%	収入下位 から25%	収入下位 から32.5%	収入下位 から40%	収入下位 から50%	収入下位 から60%
	～10.4 万円	～12.3 万円	～13.9 万円	～15.8万 円	～18.6 万円	～21.4 万円	～25.9 万円	25.9 万円～

* 収入月額（政令月額）は、公営住宅法施行令の規定による額で、入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額換算した金額。

* 本来階層とは、収入月額（政令月額）以下の世帯。

* 裁量階層とは、公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた世帯。（特に居住の安定を図る必要がある身体障害者、DV被害者、60歳以上の者、小学校就学前の者が同居する子育て世帯等）

入居世帯の構成

市営住宅の入居世帯の構成種別をみると、全体では「単身」がもっとも多く全体の34.9%で、次いで「その他同居人」が33.3%となっています。団地別の単身者率が5割以上の団地は、西沖住宅、原口下住宅、新古閑住宅、石立団地です。

入居世帯の中で市営住宅入居基準の裁量階層対象者となる60歳以上の者の同居状況をみると、「60歳以上なし」の世帯は全体で50.6%、「60歳以上あり」の世帯は49.4%で、2戸に1戸は60歳以上の入居者がいることとなります。

「60歳以上のみ」の世帯は34.9%です。団地別の60歳以上のみ（単身高齢者）の世帯率が5割以上の団地は、栄住宅、西沖住宅、原口下住宅、漆崎団地、石立団地です。

入居世帯構成種別戸数（平成30年11月1日 現在）

番号	団地名	入居世帯	世帯の構成種別				60歳以上(裁量階層対象者)の者の同居の有無		
			単身	夫婦2人	親+子	その他同居人	60歳以上なし	60歳以上あり	
								60歳以上のみ世帯	60歳未満同居
1	竹迫住宅	15世帯	6世帯	1世帯	7世帯	1世帯	9世帯	3世帯	3世帯
2	栄住宅	25世帯	12世帯	5世帯	5世帯	3世帯	6世帯	16世帯	3世帯
3	西沖住宅	14世帯	7世帯	4世帯	1世帯	2世帯	2世帯	10世帯	2世帯
4	原口住宅	1世帯				1世帯			1世帯
5	原口下住宅	4世帯	4世帯				1世帯	3世帯	
6	新古閑住宅	8世帯	4世帯		1世帯	3世帯	2世帯	3世帯	3世帯
7	新迫住宅	2世帯		1世帯		1世帯	2世帯		
8	坂下住宅	3世帯	1世帯		1世帯	1世帯	2世帯		1世帯
9	日向住宅	7世帯	2世帯	1世帯	2世帯	2世帯	5世帯	1世帯	1世帯
10	合生住宅	31世帯	13世帯	2世帯	6世帯	10世帯	12世帯	13世帯	6世帯
11	南原住宅	68世帯	23世帯	8世帯	17世帯	20世帯	41世帯	20世帯	7世帯
12	漆崎団地	7世帯	2世帯	1世帯	1世帯	3世帯	2世帯	5世帯	
13	合生団地	3世帯	1世帯	1世帯		1世帯	1世帯	1世帯	1世帯
14	桑木鶴団地	5世帯	1世帯	1世帯		3世帯	1世帯	1世帯	3世帯
15	石立団地	3世帯	2世帯		1世帯			2世帯	1世帯
16	御代志住宅	26世帯	10世帯	6世帯	4世帯	6世帯	15世帯	9世帯	2世帯
17	サン・ヒマワリ あいおい	13世帯	1世帯	1世帯		11世帯	10世帯	1世帯	2世帯
18	合志中央団地	20世帯		2世帯	1世帯	17世帯	18世帯	1世帯	1世帯
	計	255戸 100.0%	89戸 34.9%	34戸 13.3%	47戸 18.5%	85戸 33.3%	129戸 50.6%	89戸 34.9%	37戸 14.5%

(3)入居者募集の状況

現在募集を行っているのは、市営住宅の南原住宅、御代志住宅の2団地と、特定公共賃貸住宅のサン・ヒマワリあいおいと合志中央団地の2団地で、合計4団地です。

平成25年度～29年度における募集状況をみると、各市営住宅では、応募件数が募集戸数を上回っており、5年間の応募倍率は南原住宅で8.3倍、御代志住宅で7.7倍と高い率となっています。一方、特定公共賃貸住宅の2団地では平成29年度にそれぞれ1戸を募集しましたが応募がありませんでした。

県営住宅では、この5年間の応募倍率は5.2倍となっています。

募集戸数（入居戸数）・応募数の状況

< 市営住宅 >

番号	団地名	管理戸数	平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		総数		H25～29 応募倍率		
			募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数			
1	竹迫住宅	20戸	募集停止中														
2	栄住宅	32戸	募集停止中														
3	西沖住宅	22戸	2戸	6件	募集停止中										2戸	6件	3.0倍
4	原口住宅	1戸	募集停止中														
5	原口下住宅	4戸	募集停止中														
6	新古閑住宅	8戸	募集停止中														
7	新迫住宅	4戸	募集停止中														
8	坂下住宅	4戸	募集停止中														
9	日向住宅	10戸	募集停止中														
10	合生住宅	39戸	2戸	6件	募集停止中										2戸	6件	3.0倍
11	南原住宅	68戸	1戸	8件	2戸	12件	2戸	19件	1戸	8件	1戸	11戸	7戸	58件	8.3倍		
12	漆崎団地	8戸	募集停止中														
13	合生団地	4戸	募集停止中														
14	桑木鶴団地	8戸	募集停止中														
15	石立団地	4戸	募集停止中														
16	御代志住宅	26戸			1戸	10件			4戸	23件	1戸	13戸	6戸	46件	7.7倍		
17	サン・ヒマワリ あいおい (特公賃)	16戸										1戸	0戸	1戸	0件	0.0倍	
18	合志中央団地 (特公賃)	21戸										1戸	0戸	1戸	0件	0.0倍	
計		299戸	5戸	20件	3戸	22件	2戸	19件	5戸	31件	4戸	24戸	19戸	116件	6.1倍		

< 県営住宅 >

番号	団地名	管理戸数	平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		総数		H25～29 応募倍率
			募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	
1	須屋団地	130戸	7戸	41件	5戸	30件	3戸	23件	4戸	6件	6戸	29件	25戸	129件	5.2倍

- * 県営住宅では空室の有無に関わらず、希望団地（第1、第2）に申込みの上、抽選にて補充入居を案内する順位を決定する方式を採用しているため、「募集戸数」欄には「入居戸数」を記載している。
- * 募集は年度内に2回（前期、後期）実施しており、その2回の合計戸数。
- * 平成28年度前期募集は地震のため未実施。

(4) 公営住宅供給割合

公団（住宅都市整備機構）を除く公営住宅に住む世帯の割合を周辺市町と比較すると、本市では2.1%ともっとも低く、4市町平均より3.7ポイント少ない現状です。

もっとも高い割合は、菊陽町の9.1%です。しかし、菊陽町の市営住宅入居基準該当割合は、周辺の4市町の中でもっとも低い割合です。

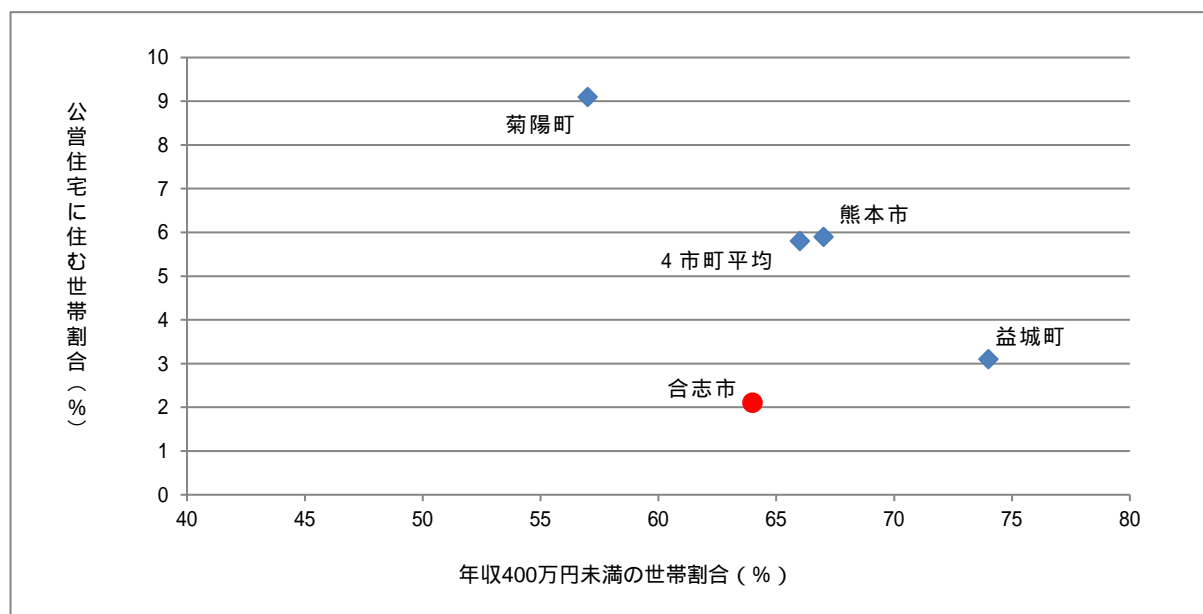
公営住宅に住む世帯数・世帯割合（H27国勢調査）

	世帯数 (a)	公営住宅に住む世帯 (b)	公営住宅に住む世帯割合 (b/a)
合志市	20,184世帯	429世帯	2.1%
熊本市	311,342世帯	18,412世帯	5.9%
菊陽町	15,801世帯	1,443世帯	9.1%
益城町	11,376世帯	358世帯	3.1%
4市町合計	358,703世帯	20,642世帯	5.8%

* 世帯数：住宅に住む一般世帯数

* 公営住宅に住む世帯：県営・市営・町営住宅

熊本市は「公営・公団・公社」から「公団448戸」を除いた数値



2 - 4 住宅政策の実施状況

本市の上位計画、関連計画に示している住宅関連政策の実施状況について整理すると、以下のとおりです。

住宅関連政策の実施状況

上位計画 関連計画	施策		担当課	実施中	実施 検討中
総合計画・基本 計画	高齢者の自立 と支援体制の 充実	高齢者の生活支援の充実 (高齢者住宅改造助成事業)	高齢者支援課		
	防災対策の 推進	自主防災組織結成への働きかけ	交通防災課		
		住宅の耐震診断への補助 (住宅・建築物耐震診断補助事業)	都市計画課		
	住環境の充実	環境衛生の充実 (環境美化活動事業)	環境衛生課		
		公営住宅の充実 (公営住宅事業)	都市計画課		
	地球温暖化防 止対策の推進	市民への地域温暖化防止対策 に対する普及・啓発 (地球温暖化防止啓発事業)	環境衛生課		
		市民が行う地域温暖化防止対 策に対する支援 (省エネルギー促進事業) (太陽光発電システム設置補 助事業)	環境衛生課		
省エネ改修に伴う固定資産税 の減免措置		税務課			
総合戦略	移住・定住の促 進と空家利活 用の推進	こうし版移住、定住促進空家利 活用事業	交通防災課		
復興まちづく り計画	住宅復旧支援 と住環境の整 備	仮住まい空間提供のための用 地協定の検討	交通防災課		
	計画的な居住 誘導	計画的な居住区の整備	都市計画課		
		多様な居住様式の配備の検討	都市計画課		
		災害時における仮設住宅用地 候補の事前確保	-		
空家等民間ス トックの活用	空家、空地の有効活用	交通防災課			
耐震改修促進 計画	1. 防災マップを活用した住民の意識啓発、災害へ の備えの促進		交通防災課		
	2. 県と連携し た住宅・建築 物の耐震化 の促進	熊本県による耐震診断アドバ イザーの派遣	都市計画課		
		住宅金融支援機構のリフォー ム融資	都市計画課		
		住宅に係る耐震改修促進税制 による優遇措置	税務課		
	3. 自治会組織、各種地域団体を通じた普及啓発活 動		都市計画課		
	4. 市広報誌やホームページを活用した普及啓発 活動		都市計画課		
5. 相談窓口の開設		都市計画課			

上位計画 関連計画	施策		担当課	実施中	実施 検討中
空家対策計画	基本方針1 発生の抑制	所有者に対する意識の涵養	交通防災課		
		空家等の調査及び空き家予備軍の情報収集体制の構築	交通防災課		
		専門家による総合的な相談体制の構築	交通防災課		
		空家バンクを活用した移住・定住への支援制度の確立	交通防災課		
	基本方針2 管理不全の解消	所有者等への啓発及び適正管理に関する情報提供	交通防災課		
		所有者等への適正管理に関する支援制度の確立	交通防災課		
		解体・除却の促進	交通防災課		
		民間活力誘引による管理不全状態の解消	交通防災課		
	基本方針3 有効活用	既存法令等の適切な運用	交通防災課		
		利活用に関する情報提供	交通防災課		
		利活用に関する支援制度の確立	交通防災課		
	基本方針4 推進体制の構築	既存ストックの流通促進	交通防災課		
		庁内の連携強化や推進体制の構築	交通防災課		
空家等対策推進協議会を中心とする公平・公正な判断の確立・導入		交通防災課			
	関係団体等との連携・連絡調整	交通防災課			
障がい福祉 計画	日常生活用具給付事業 (居住生活動作補助用具 - 住宅改修費)		福祉課		
介護保険事業 計画	居住環境の整備促進	住宅改造助成事業	高齢者支援課		
介護保険事業 計画	居住環境の整備促進	市営住宅の居住環境の改善	都市計画課		
	多様な住まいの整備	有料老人ホームの整備	高齢者支援課		
		高齢者の暮らしに配慮した多様な住宅の整備促進	高齢者支援課		

第3章 公営住宅の課題

3 - 1 上位計画・関連計画

(1)本市の上位計画・関連計画

本計画に関連する上位計画、関連計画について整理しました。

合志市総合計画 第2次基本構想

策定年度：平成28年度

目標年度：平成35年度

基本理念：人と自然を大切にした協働によるまちづくり

将来都市像：元気・活力・創造のまち

将来都市像を実現させるための横断的課題：健康都市こうし

人口の見通し：65,000人（平成37年度）

世帯数の見通し：26,357世帯（平成37年度）

合志市総合計画 第1期基本計画

策定年度：平成28年度

目標年度：平成31年度

基本方針：自治の健康 / 福祉の健康 / 教育の健康 / 生活環境の健康 /
都市基盤の健康 / 産業の健康

施策：(住生活との関連性が特に強い施策)

< 高齢者の自立と支援体制の充実 >

- ・介護保険事業の運営を行います。(高齢者の生活支援の充実)

< 防災対策の推進 >

- ・自主防災組織結成への働きかけを行います。
- ・公共施設の耐震化、一般住宅・建築物の耐震診断への補助を実施します。
(住環境の充実)
- ・安心して安全に使用できるよう公共施設等の整備、維持管理を行います。
(環境衛生の充実、公営住宅の充実)

< 地球温暖化防止対策の推進 >

- ・地球温暖化防止対策の普及・啓発を進めると同時に、太陽光発電や節電、省エネ家電やエコカーへの切り替え等、CO2削減に取り組みます。

合志市まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画年度：平成27年度～平成31年度

人口の将来展望：平成72(2060)年における人口を68,000人と見込む

(国立社会保障・人口問題研究所の推計より約11,800人増加)

基本目標：1. 稼げる地域産業をつくる

2. 合志市への新しいひとの流れをつくる

3. 市民の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

4. 暮らしに満足し、住み続けたい地域をつくる

施策：(住生活との関連性が特に強い施策)

< 移住、定住の促進と空き家利活用の推進 >

・主な事業：こうし版移住、定住促進空き家利活用事業ほか

・重要業績評価指標(KPI)：利活用された空家件数 20戸(5ヶ年累計)

合志市復興まちづくり計画

計画期間：平成28年度～平成35年度

基本理念：市民と行政が一体となって強く活力ある合志市をつくる

基本目標：1. 市民の生命と暮らしを守るまちづくり

2. 地域で支え合うまちづくり

3. 復興を担う活力あるまちづくり

施策：(住生活との関連性が特に強い施策)

< 住宅復旧支援と住環境の整備 >

被災した住宅の復旧支援を行うとともに、自然災害で住まいを失うことがないように、多重防災により一定の安全性を確保した居住環境の整備を進めます。災害時に使用可能な用地確保により、迅速な仮住まい空間を提供するための用地協定などを検討します。

< 自主防災組織の育成 >

復興のまちづくりは、市民の防災に対する自覚が出発点であり、住区を共にするコミュニティ単位での避難生活が好ましいとされています。地域の将来人口構造などに配慮しつつ、行政区単位で防災への取組みを展開します。

< 計画的な居住誘導 >

南部の市街化区域を中心に人口が増加する都市構造を踏まえ、公共交通との連携を考慮し、新たな居住誘導を図るために計画的な居住区の整備を進めます。また、高齢社会に合わせた多様な居住様式の配備を検討するとともに、災害時における仮設住宅など用地候補を事前に確保します。

< 空き家等民間ストックの活用 >

市内の空き家・空き地を有効活用し、新たな人口の受け皿や地域コミュニティ活動の場とするなど、民間既存のストックの有効活用を図る視点から、地域活力の向上を図っていきます。

(2) 関連法・関連計画の整理

本計画に関連する法律の概要及び国及び県の住生活基本計画等について整理しました。

住生活基本法（平成18年度）

国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項について定めています。

< 基本理念 >

1. 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等（第3条）
2. 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成（第4条）
3. 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利権の保護（第5条）
4. 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住安定の確保（第6条）

< 基本的施策 >

1. 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化（第11条）
2. 地域における居住環境の維持及び向上（第12条）
3. 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備（第13条）
4. 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等（第14条）

住生活基本計画 [全国計画] (平成28年度～37年度)

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、住生活基本法に基づき、平成28年度から平成37年度までの計画を策定しています。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を基本的な方針として、3つの視点と8つの目標を掲げています。

< 施策の基本的な方針 - 3つの視点と8つの目標 >

「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろく（住宅購入がゴール）を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

熊本県住生活基本計画 - 熊本県住宅マスタープラン（平成29年度～37年度）

住生活基本法において、都道府県は、「全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な都道府県計画を定めるものとする」となっています。

そこで、熊本県では、平成18年度に県の基本計画を策定、その後平成24年度に続き、平成29年度に改定しています。

< 基本理念 >

夢にあふれる豊かな住生活の実現

< 基本目標 >

- 1 住宅セーフティネットの確立
- 2 質の高い住宅ストックへの更新
- 3 住宅循環システムの構築
- 4 魅力的な住環境の形成

< 公営住宅の供給目標量 > 2016 年度（平成28年度）～ 2025年度（10年間）

19,400戸（うち、災害公営住宅 1,575戸（計画戸数）を含む）

* 公営住宅の供給の目標量：県内の公営住宅（県営住宅＋市町村営住宅）について、新規建設、建替え、空き家募集等の各戸数

その他住宅に関連する法律の制定・改正

< 住宅セーフティネット法の制定 平成19年制定 >

平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定されました。この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対しての賃貸住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅の供給の促進及び民間賃貸住宅への入居の促進に関する国・地方団体、公的賃貸住宅の管理者、民間賃貸住宅の賃貸事業者の責務が規定されています。

< 住宅瑕疵担保履行法の制定 平成19年制定 >

平成19年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が制定されました。新築住宅の売主等による特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するため、あらかじめ売主等に保証金の供託または保険への加入を義務付けられました。これにより、新築住宅の買主等の利益を保護し、円滑な住宅供給を図ることができます。

< 長期優良住宅普及促進法の制定 平成20年制定 >

平成20年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」が制定されました。長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために定められました。

< 高齢者住まい法の改正 平成23年制定 >

平成13年に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」が平成23年に改正されました。それまでの「高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度」が、居住の安定を確保するためバリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援する福祉サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」と変更になりました。

< 耐震改修促進法の改正 平成25年制定 >

平成7年10月に建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることを定めた「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が制定されました。その後平成18年の改正では国土交通大臣による基本方針の策定及び地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられ、平成25年の改正では建築物の地震に対する安全性の向上を一層促すため、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等についての措置を講じなければならないことが盛り込まれました。

< 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 >

平成26年に適切な管理が行われていない空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する特別措置法が制定されました。

3 - 2 市営住宅の課題

本市の住生活に係る現状、公営住宅の現状や、上位計画・関連計画等から、本市の住生活の課題は、次のように整理されます。

住生活の課題

	現状・予測	市の全般的な課題	住生活の課題
人口・世帯数	転入者数の微減状況 (S60年16,708人 H27年14,697人)	市の発展の要となる人口及び就労者の増加	流入世帯用の新たな住宅受け皿づくり 外国人勤労者用の新たな住宅受け皿づくり
	高齢者の増加 (H27年高齢者のいる世帯39.8%)	高齢者の自立のための環境づくり	高齢者対応の住宅確保
	小学校区人口の不均衡拡大 (H21年 H30年人口増減率 - 合志南小:23%、西合志第一小: - 16%)	地域コミュニティの維持・発展 (辻久保地区ほか、コミュニティ生活拠点の整備)	住宅、住宅地の計画的開発
	借家に住む住宅確保困窮世帯数の微減予測 (H27年1,532世帯 H52年1,429世帯)	福祉、住宅等の総合的セーフティネットの構築	人口、世帯の動態に応じた住宅確保要配慮者の住宅確保 福祉部門と連携した住宅整備・改修
市営住宅	市営住宅の老朽化・耐震性能未改修 (H30年までに耐用年限超過168戸、政策空屋40戸)	公共施設の適正管理	更新時期を迎えた住宅の整備方針等の検討 整備、維持管理の予算内での市営住宅管理
	市営住宅の高い応募倍率 (H25年～H29年6.8倍、政策空屋除く)	市営住宅等の適正管理	市営住宅の公平入居、優先入居の対応
	特定公共賃貸住宅の空家の常態化	市営住宅等の適正管理	特定公共賃貸住宅の長期的な維持管理等に関する検討
空家	空家増加の懸念 (空家7%、このうち42%が賃貸用住宅)	地域活性化・住環境の保全	空家の活用促進
防災	大規模地震による倒壊危険性 (新耐震基準以前建築の住宅割合21%)	住宅防災性の向上	耐震化の促進

第4章 目標と方針

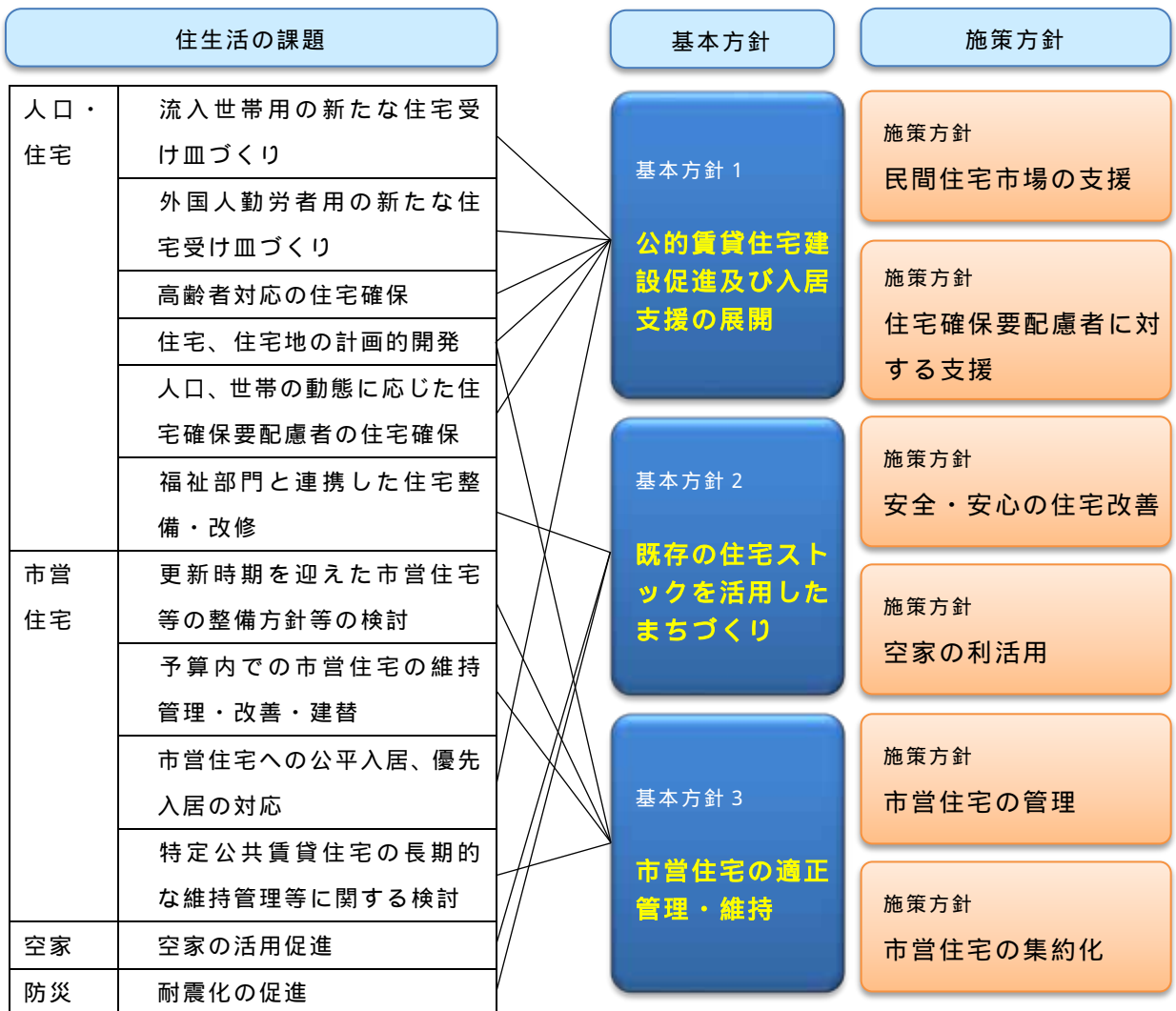
4 - 1 基本目標と計画体系

従来の市営住宅の役割の一部を民間事業者が担い、市民の住宅セーフティネットを構築することを基本理念とし、本計画の基本目標を次のとおり定めます。

基本目標

民間協働による多様な手法を活用した
快適な住生活環境の形成を目指します

本市の住生活の課題への対応を踏まえ、本計画の基本目標達成のための基本方針を次のとおり定めます。



4 - 2 基本方針

住宅マスタープランの基本方針及びこれに基づく施策方針を、次のように定めます。

基本方針 1

公的賃貸住宅建設促進及び入居支援の展開

本市の人口・世帯数の増加傾向はしばらく継続するものの、長期的には人口・世帯数が減少に転じると予測されています。そのため、従来からの建設型市営住宅の提供による住宅セーフティネット整備及び維持管理では、柔軟な対応や効率的な管理が難しくなります。一方で、市街化区域では新たな住宅建設用地が少なく、市街化調整区域における住宅地開発の強い要望があります。

このようなことから、民間事業者が事業主体となり建設、管理する賃貸住宅に対する建設支援及び住宅開発の適切な規制誘導を進め、同時に人口定住促進のための多様な方策を検討します。

また、高齢化の進行等を踏まえ、福祉サービス面からの生活支援の一環として住宅セーフティネットを捉えるとともに、住宅確保要配慮者と言われる低額所得者、高齢者、子育て世帯、外国人等の住宅入居の促進を図ります。

施策方針	民間住宅市場の支援
施策方針	住宅確保要配慮者に対する支援

基本方針 2

既存の住宅ストックを活用したまちづくり

本市の新耐震基準以前に建築された住宅の割合は21%で、高齢者対応の設備がない住宅の割合は44%です。安全・安心の住宅づくりのため、住宅の耐震化やバリアフリー化を推進します。

今後の世帯数の減少の一方で、年々住宅の新築が行われていることから、空家は増加するものと予測されます。利活用可能な空家は、公共公益的な用途への変更や、空き家バンクの利用増進等により他市町からの移住用住宅として活用を図ります。一方、放置したままの倒壊等による危険な老朽空家は除却を推進します。

施策方針	安全・安心の住宅改善
施策方針	空家の利活用

基本方針 3

市営住宅の適正管理・維持

市営住宅は、既存ストックを長く安全・快適に使用するという長寿命化の方針を基本としながら各住宅の状況の評価を踏まえ、適切な活用手法を定め、改善・整備、用途廃止等を実施します。

入居者の適正化や、維持管理の効率化などを図るための、適切な管理の実施及び管理手法の検討を行います。

市営住宅の団地規模や経過年数とともに、団地の立地条件、地域の市街化の状況、人口の推移、住宅需要等の特性を勘案し、老朽化に伴う建替、用途廃止を契機に住宅の集約化・再配置を検討します。

住宅の建替えにあたっては多様な住戸規模・間取りを混在させることにより、各年齢層の居住者を誘導し、周辺地域とともに持続可能なコミュニティの形成の向上を目指します。また、集約化によって生じた跡地や用途廃止後の用地は、立地する地域の中での位置づけや地域特性を考慮し、有効な利活用を検討します。

施策方針	市営住宅の管理
施策方針	市営住宅の集約化

4 - 3 施策方針と施策

住生活の現況及び課題との対応を踏まえ、本計画の基本目標を達成するための計画方針を次のとおり定めます。

基本方針 1 公的賃貸住宅建設促進及び入居支援の展開

施策方針 民間住宅市場の支援

< 基本的施策 >

民間主体の公的賃貸住宅の建設支援

- 特定優良賃貸住宅建設に対する建設費等の補助
- 高齢者向け優良賃貸住宅建設に対する建設費等の補助
- サービス付き高齢者向け住宅建設に対する建設費等の補助、税制優遇措置

計画的住宅開発の誘導及び適切な規制

- 市営住宅用途廃止団地跡地の有効活用を図る民間開発の計画的誘導
- 民間主導のまちづくりを規制誘導する地区計画制度の活用
- 新たな事業所立地に併せた自事業所就業者用の市内での住宅の建設・確保を要請

住宅購入・移住促進等のインセンティブ制度の検討

- 住宅の建設、購入に係る費用の一部助成
- 新たな土地、建物取得者に対する固定資産税の一定期間の減免措置
- 移住者世帯に対する住民税の一定期間の減免措置

施策方針 住宅確保要配慮者に対する支援

< 基本的施策 >

福祉政策の一環としての住まいの充実

- 公的老人ホーム等の施設整備の推進
 - ・介護保険施設：介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設
 - ・老人福祉施設：軽費老人ホーム、養護老人ホーム
- 民間の高齢者向け住宅の建設支援・相談対応
 - ・有料老人ホーム：介護付き有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム
 - ・その他：グループホーム、シニア向け分譲住宅

入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の活用及び住宅改修・入居への経済支援

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録支援

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業（国土交通省）の活用支援

熊本県居住支援協議会との連携協議

賃貸住宅入居者の家賃対策補助

家賃低廉化制度の活用による家賃補助

住宅セーフティネット制度の活用による民間賃貸住宅家賃及び家賃債務保証等の支援

市営住宅優先入居のしくみの検討

住宅困窮度の特に高い者に関して入居選考等において優先的に考慮できる優先入居制度の検討

基本方針 2 既存の住宅ストックを活用したまちづくり

施策方針 安全・安心の住宅改善

< 基本的施策 >

住宅耐震化の促進

耐震アドバイザー派遣事業（熊本県）、住宅・建築物耐震診断補助事業の普及啓発活動の促進

住宅に係る耐震改修促進税制による所得税特別控除、固定資産税額の減免措置の普及啓発活動の促進

住宅改善、住宅建設等の相談窓口の設置

住宅バリアフリー改修等の支援

介護保険事業、障がい者福祉事業、すまいの再建助成事業等による住宅バリアフリー改修の推進

すまいの再建助成事業による住宅再建の推進

施策方針 空家の利活用

< 基本的施策 >

空家活用の検討

借上げ市営住宅として期間設定による空家活用

地域のディケア施設等の福祉施設、集会施設、災害時の一時避難所等として空家活用

こうし版移住、定住促進空き家利活用事業の検討

空家の市民提案活用制度の導入の検討

地域住民による空家活用を含めた地域のまちづくり提案を募集するしくみを検討

空き家バンクの機能充実

多様な関係団体等とのネットワークの強化

取扱い物件数の増加を図る広報・周知活動の実施

利用者の注目を浴びる情報伝達方法、ホームページの内容の見直し

老朽危険空家等の除却促進

特定空家等に対する適切な措置の実施に向けた検討

基本方針 3 市営住宅の適正管理・維持

施策方針 市営住宅の管理

< 基本的施策 >

市営住宅の計画的修繕による予防保全的管理

定期点検の実施とその結果を踏まえた早期修繕の実施
計画的な修繕による管理

長期的見通しを踏まえた市営住宅の事業手法の設定

長期的（30年程度）な公営住宅等の需要を見通した将来ストック量の推計
将来ストック量を踏まえた事業手法の検討

市営住宅の効率的な管理手法

指定管理者制度等の導入の検討
高額所得者等に対する的確な措置の実施

施策方針 市営住宅の集約化

< 基本的施策 >

地域バランスを考慮した公的賃貸住宅の配置

人口分布状況に応じた公営住宅の配置の見直し
コミュニティ生活拠点での公的賃貸住宅の集約建替事業・整備事業の推進

用途廃止、建替事業に向けた入居者の合意形成、住替え支援等の準備

用途廃止や建替となる住宅に居住する者への事業内容の丁寧な説明と合意形成
住替えに伴う手続き、引っ越しや仮住まい・新たな住まいの確保など、住替えに必要な支援・相談対応

用途廃止、建替事業等で生じる市営住宅跡地への機能導入

地域特性に応じた地域活性化に役立つ住宅跡地活用方法の検討

第5章 重点プラン

住宅マスタープランの目標達成のため、各種の施策を実施していくものとしませんが、施策実施にあたって施策が相互に連携し、さらに重点的に取り組む必要のある施策を総合的に展開していくため、次の重点プランを設定します。

重点プラン1

公的賃貸住宅支援プラン

- (1) セーフティネット整備の方向性
- (2) 公営住宅（市営・県営住宅）の需要検討
- (3) 長期的な住宅確保要配慮者数の推計
- (4) 長期的な公的賃貸住宅ストックの確保
- (5) 公的賃貸住宅の整備・入居支援

重点プラン2

市営住宅集約建替プラン

- (1) 事業手法・集約計画
- (2) まちづくりとの連携
- (3) 整備・管理手法

5 - 1 公的賃貸住宅支援プラン

(1)セーフティネット整備の方向性

住宅確保要配慮者に対するセーフティネット整備における市営住宅及びその他民間事業者による公的賃貸住宅の整備の方向性について、次のとおり定めました。

低額所得者の住宅確保 **市営住宅・県営住宅による対応**

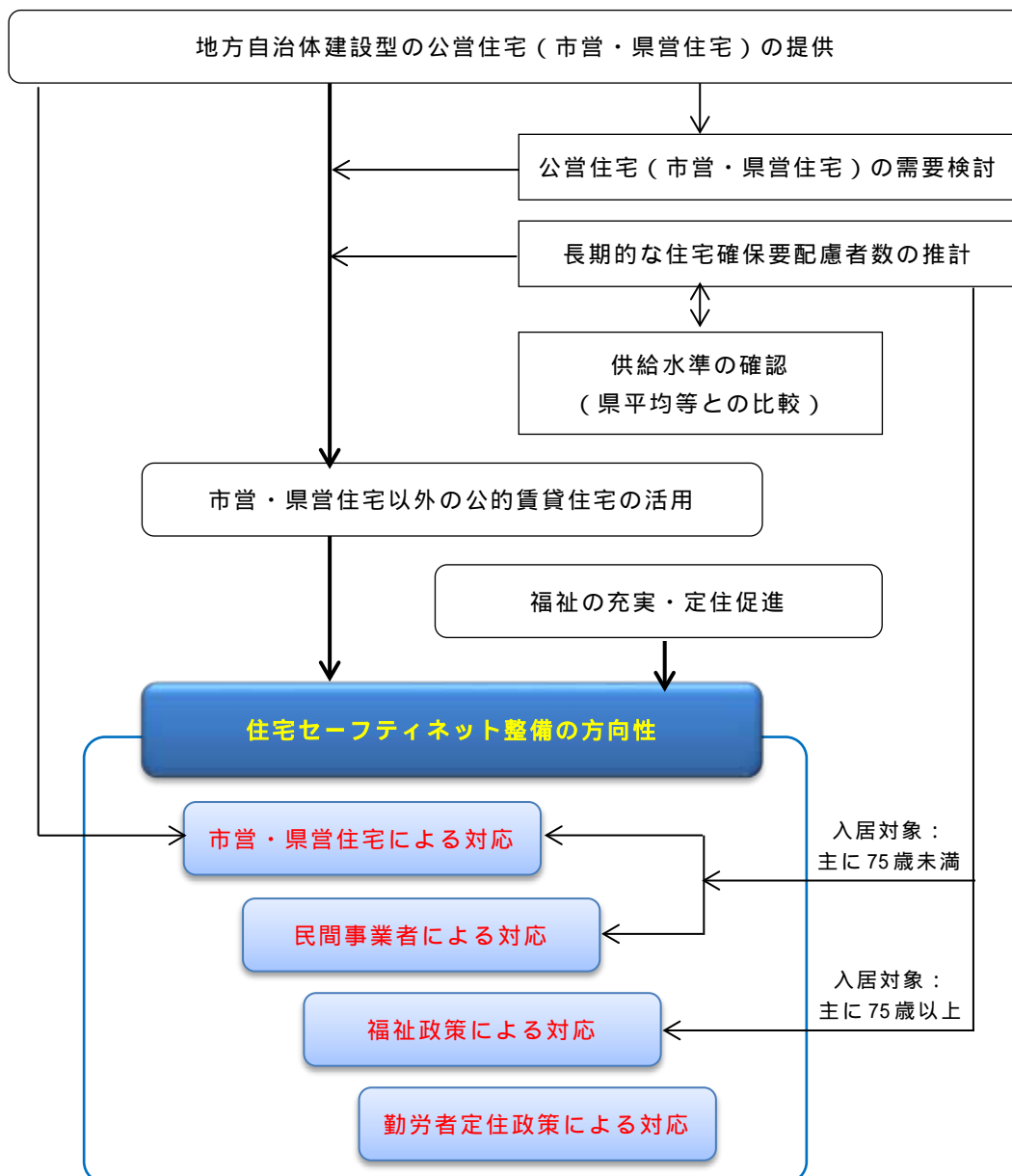
民間の活力導入・市場活性化 **民間事業者による対応**

(住宅開発デベロッパー、ハウスメーカー、不動産業者、賃貸住宅オーナー等)

高齢者の福祉充実 **福祉政策による対応**

移住者、外国人労働者等の受入れ **勤労者定住政策による対応**

住宅セーフティネット整備の方向性の考え方フロー



(2) 公営住宅(市営・県営住宅)の需要検討

本市の公営住宅(市営+県営)の応募状況を見ると、平成25年度以降の5年間平均応募倍率は5.6倍であり、公営住宅の需要は非常に高い状況が続いています。

よって、市営住宅の需要は「需要あり」と評価します。

公営住宅(市営+県営)の空家募集・応募の状況(P38参照)

		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	合計
募集戸数	市営	5戸	3戸	2戸	5戸	4戸	19戸
	県営	7戸	5戸	3戸	4戸	6戸	25戸
	計	12戸	8戸	5戸	9戸	10戸	44戸
応募数	市営	20件	22件	19件	31件	24件	116件
	県営	41件	30件	23件	6件	29件	129件
	計	61件	52件	42件	37件	53件	245件
応募倍率		5.1倍	6.5倍	8.4倍	4.1倍	5.3倍	5.6倍

(3) 長期的な住宅確保要配慮者数の推計

著しい困窮年収未満の世帯の推計

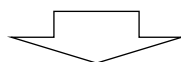
市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計しました。推計方法は、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」（国交省）により行いました。

著しい困窮年収未満の世帯数推計のフロー（ストック推計プログラム - 国交省）

【ステップ1】 借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計

1 - . 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計

1 - . 年間収入五分位階級の境界値からみた各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比の推計



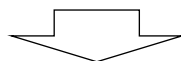
【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

2 - a. 公営住宅収入基準の設定
・本来階層：下位 25% で設定
・裁量階層：下位 40%（標準）で設定 *現在の入居基準

2 - . 世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率の推計

2 - . 単身世帯の世帯主年齢別の構成比の整理

2 - . 6歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計



【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

3 - . 3 - a 民営借家1㎡あたりの家賃の推計

3 - . 「著しい困窮年収」世帯の推計

「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」（国交省）により算定する過程で、以下の推計件設定を行いました。

【ステップ1】借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計

1 -

収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計の際に、線形近似式、対数近似式、指数近似式の3パターンの中で、推計式の決定係数（確からしさ）が最大の**対数近似式**を適用しました。

1 -

年間収入五分位階級の境界値からみた各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比の推計の際に、線形近似式、対数近似式、指数近似式、直近実績値の固定適用の4パターンの中で、決定係数（確からしさ）が最大の**指数近似式**を適用しました。

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

2 - a

ステップ1の推計結果及び公営住宅収入基準を現在の市営住宅入居資格と同じとしました。

本来階層：下位25%（公営住宅法でいう収入月額が158,000円以下）

裁量階層：下位40%（公営住宅法でいう収入月額が214,000円以下）

2

単身世帯の世帯主年齢別の構成比（単身世帯のうち高齢者世帯等の割合）を整理する際の高齢者の年齢を現在の市営住宅入居資格と同じ60歳以上と設定しました。

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

3 - a

民営借家の1㎡当りの家賃（平均）の推計の際、線形近似式、対数近似式、指数近似式、直近実績値の固定適用の4パターンの中で、決定係数（確からしさ）が最大の**線形近似式**を適用しました。

ステップ1～3の推計条件の整理

1 -	世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計			
	・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法			
		B. 対数近似による推計	を適用	
1 -	年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計			
	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
		C. 指数近似による推計	を適用	
2 -	a. 公営住宅収入基準	本来階層 25%以下		
		裁量階層 25%以上 40% 以下		
2 -	世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計			
	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
		C. 指数近似による推計	を適用	1 同じ(自動適用)
2 -	単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	60歳以上	を対象	
3 -	著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計			
	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
		C. 指数近似による推計	を適用	1 同じ(自動適用)
3 -	a. 「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法			
		a. 「線形近似」による推計値	を適用	

以上の推計条件の設定を行い、著しい困窮年収未満の世帯の推計を行うと、次のとおりとなります。

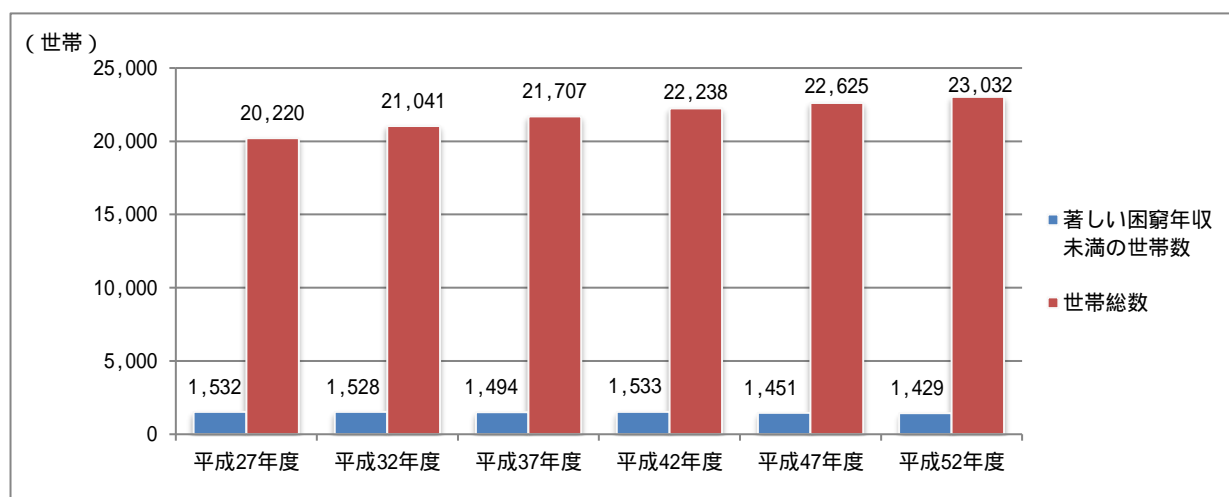
世帯総数は、年々増加し、平成52年度（2040年度）では23,032世帯となります。これを年代別に平成27年度（2015年度）と比較してみると、世帯総数では2,812世帯の増加です。年齢別では20歳未満及び30歳～44歳の世帯では減少し、それ以外の年代では増加しています。特に、85歳以上の年代での増加が顕著です。

著しい困窮年収未満の世帯数は、平成37年度（2025年度）までほぼ横ばいで推移しますが、その後減少傾向になり、平成52年度（2040年度）では1,429世帯と推計されました。

世帯総数・著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	平成27年度 (2015)	平成32年度 (2020)	平成37年度 (2025)	平成42年度 (2030)	平成47年度 (2035)	平成52年度 (2040)	平成27年度 (2015)～ 平成52年度 (2040)の 増減
20歳未満	14	6	0	0	0	0	-14
20～24歳	312	330	379	399	382	362	50
25～29歳	766	803	842	950	993	942	176
30～34歳	1,276	1,073	1,106	1,129	1,233	1,262	-14
35～39歳	1,814	1,615	1,355	1,401	1,439	1,577	-237
40～44歳	1,999	2,043	1,812	1,526	1,575	1,647	-352
45～49歳	1,624	2,149	2,181	1,927	1,624	1,706	82
50～54歳	1,638	1,656	2,175	2,205	1,945	1,657	19
55～59歳	1,762	1,699	1,732	2,268	2,311	2,063	301
60～64歳	2,182	1,854	1,803	1,851	2,438	2,445	263
65～69歳	2,349	2,146	1,824	1,783	1,842	2,409	60
70～74歳	1,600	2,263	2,091	1,800	1,782	1,829	229
75～79歳	1,294	1,497	2,144	1,995	1,722	1,724	430
80～84歳	948	1,029	1,204	1,743	1,638	1,463	515
85歳以上	642	880	1,059	1,262	1,702	1,947	1,305
世帯総数	20,220	21,041	21,707	22,238	22,625	23,032	2,812
世帯総数のうち 著しい困窮年収 未満の世帯数	1,532	1,528	1,494	1,533	1,451	1,429	-103

* 年齢区分世帯数は四捨五入のため、合計は世帯総数と合わない箇所があります。



世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

< 世帯数 >

	平成27 年度 (2015)	平成32 年度 (2020)	平成37 年度 (2025)	平成42 年度 (2030)	平成47 年度 (2035)	平成52 年度 (2040)
1人(60歳以上高齢者)	279	314	338	357	388	411
2人	451	426	395	377	365	355
3人	419	419	405	390	375	356
4人	244	228	213	214	188	173
5人	95	88	80	105	56	50
6人以上	44	53	63	90	79	84
合計	1,532	1,528	1,494	1,533	1,451	1,429

< 構成割合 >

	平成27 年度 (2015)	平成32 年度 (2020)	平成37 年度 (2025)	平成42 年度 (2030)	平成47 年度 (2035)	平成52 年度 (2040)
1人(60歳以上高齢者)	18.2%	20.5%	22.6%	23.3%	26.7%	28.8%
2人	29.5%	27.9%	26.4%	24.6%	25.2%	24.8%
3人	27.3%	27.4%	27.1%	25.4%	25.9%	24.9%
4人	15.9%	14.9%	14.2%	14.0%	13.0%	12.1%
5人	6.2%	5.8%	5.4%	6.9%	3.9%	3.5%
6人以上	2.9%	3.5%	4.3%	5.8%	5.3%	5.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

将来ストック量の推計

著しい困窮年収未満の世帯の推計結果から、次の条件を設定して市営住宅の将来ストック量の推計を行いました。

推計基準年の平成27年度(2015年度)における公営住宅(市営及び県営)の供給水準(著しい困窮年収未満の世帯数に対する公営住宅供給戸数の割合(25.4%)を維持するものとします。

推計基準年の平成27年度(2015年度)における公営住宅の管理戸数は、市営259戸(政策空屋40戸を除く)、県営130戸としました。

将来供給水準維持のための管理戸数の増減は市営住宅のみとし、県営住宅は現状戸数を維持するものとします。

本計画の計画目標年度である平成40年度(2028年度)の著しい困窮年収未満の世帯は、平成37年度(2025年度)と平成42年度(2030年度)の世帯数を直線変化による按分算定しました。

以上の条件に加え、入居対象者の収入、年齢区分により代替推計案を設定しました。

代替推計案1：本来階層収入下位25%以下、裁量階層収入下位25%～40%以下
(単身世帯高齢者は60歳以上)

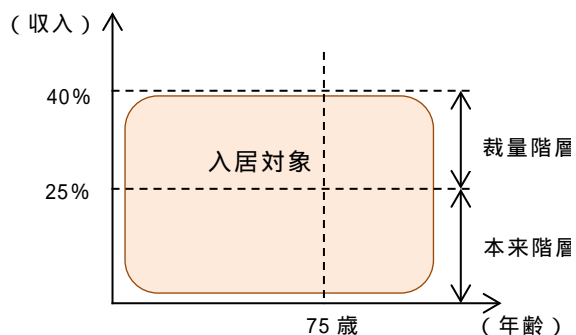
代替推計案2：後期高齢者(福祉政策対応が主となる75歳以上)の世帯を除く
本来階層及び裁量階層

代替推計案3：本来階層

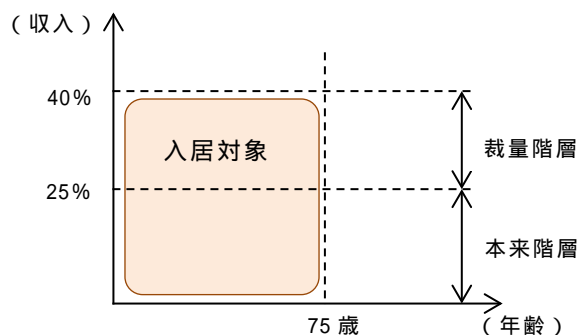
* 本来階層：収入下位から25%以下

* 裁量階層：収入下位25%～40%以下

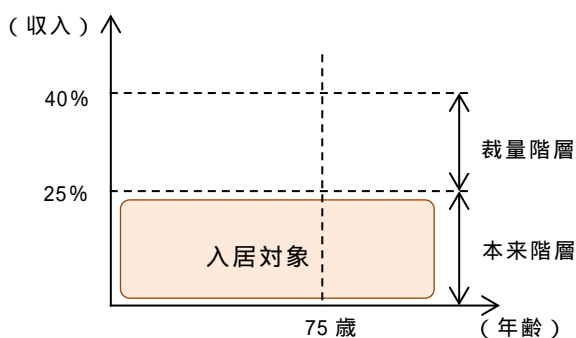
代替推計案 1 の入居対象者



代替推計案 2 の入居対象者



代替推計案 3 の入居対象者



将来ストック量推計にあたって設定した前頁の3つの代替推計案及び次ページ以降に示した代替推計案の各案推計結果から、次のような評価を行い、**代替推計案2を採用**するものとします。

代替推計案の評価

代替案	入居対象条件からの評価		将来ストック量の推計結果からの評価		総合評価
代替推計案 1	現行の市営住宅入居基準が同一であり、セーフティネットを幅広く整備します。		255戸 事業費 [大]	× (不適)	ストック量が多いため「不適」
代替推計案 2	75歳以上の後期高齢者の居住実態をみると、一般の賃貸住宅から老人ホーム、介護付き住宅等への移り住みが次第に多くなってきています。後期高齢者の住宅問題について、福祉政策の一環として取組むとする本市の方針と整合します。		169戸 事業費 [中]		不適が1項目もないため「適」
代替推計案 3	所得だけの入居基準となるため、子育て世帯、高齢者世帯などの入居支援が強く求められる裁量階層での対応ができません。	× (不適)	148戸 事業費 [小]		裁量階層未対応のため「不適」

将来ストック量の推計代替案の推計結果（まとめ）

		基準年	将来推計				
		平成27年度 (2015)	平成37年度 (2025)	平成40年度 (2028)	平成42年度 (2030)	平成47年度 (2035)	平成52年度 (2040)
入居対象世帯数の推計値(公営+民営)		1,532世帯	1,494世帯	1,517世帯	1,533世帯	1,451世帯	1,429世帯
推計代替案1	公営住宅戸数	389戸	379戸	385戸	389戸	369戸	363戸
	市営住宅	259戸	249戸	255戸	259戸	239戸	233戸
	県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸
推計代替案2	公営住宅戸数	389戸	295戸	299戸	303戸	286戸	282戸
	市営住宅	259戸	165戸	169戸	173戸	156戸	152戸
	県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸
推計代替案3	公営住宅戸数	389戸	283戸	278戸	278戸	265戸	258戸
	市営住宅	259戸	153戸	148戸	148戸	135戸	128戸
	県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸

【参考 - 代替推計案1算出表】

本来階層及び裁量階層の入居対象世帯数から公営住宅の戸数を算出

入居対象：本来階層収入下位25%以下、裁量階層収入下位25%～40%以下

	基準年	将来推計					備考
	平成27年度 (2015)	平成37年度 (2025)	平成40年度 (2028)	平成42年度 (2030)	平成47年度 (2035)	平成52年度 (2040)	
入居対象世帯数の推計値(a)	1,532世帯	1,494世帯	1,517世帯	1,533世帯	1,451世帯	1,429世帯	本来階層+裁量階層の世帯数推計結果
公営住宅戸数(a×b)	389戸	379戸	385戸	389戸	369戸	363戸	入居対象世帯数の推計値に対する公営住宅戸数割合 = 基準年公営住宅戸数 / 基準年世帯数 = 389戸 / 1,532世帯 = 25.4% (b)
市営住宅	259戸	249戸	255戸	259戸	239戸	233戸	政策空屋40戸を除く
県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	現状維持(想定)

【参考 - 代替推計案 2 算出表】(採用案)

本来階層及び裁量階層の入居対象世帯数から後期高齢者を除いた公営住宅の戸数を算出
 入居対象：本来階層収入下位25%以下、裁量階層収入下位25%～40%以下、かつ
 後期高齢者（75歳以上）を除く

	基準年	将来推計					備考
	平成27年度 (2015)	平成37年度 (2025)	平成40年度 (2028)	平成42年度 (2030)	平成47年度 (2035)	平成52年度 (2040)	
後期高齢者を含む入居対象世帯数の推計値(a)	1,532世帯	1,494世帯	1,517世帯	1,533世帯	1,451世帯	1,429世帯	本来階層 + 裁量階層の世帯数推計結果
後期高齢者を除く入居対象世帯数の推計値(b)	-	1,161世帯	1,179世帯	1,191世帯	1,127世帯	1,110世帯	後期高齢者を除く入居対象世帯数の推計値 = 後期高齢者を含む入居対象世帯数の推計値(a) × (1 - 著しい困窮年収未満の後期高齢者世帯の割合22.3%)
公営住宅戸数 (b × c)	389戸	295戸	299戸	303戸	286戸	282戸	入居対象世帯数の推計値に対する公営住宅戸数割合 = 基準年公営住宅戸数 / 基準年世帯数 = 389戸 / 1,532世帯 = 25.4% (c)
市営住宅	259戸	165戸	169戸	173戸	156戸	152戸	政策空屋40戸を除く
県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	現状維持(想定)

【参考 - 代替推計案 3 算出表】

本来階層の入居対象世帯数から公営住宅の戸数を算出
 入居対象：本来階層収入下位25%以下

	基準年	将来推計					備考
	平成27年度 (2015)	平成37年度 (2025)	平成40年度 (2028)	平成42年度 (2030)	平成47年度 (2035)	平成52年度 (2040)	
入居対象世帯数の推計値(a)	944世帯	920世帯	883世帯	874世帯	817世帯	784世帯	本来階層収入下位から25%以下の推計結果
裁量階層を含めた入居対象世帯数の推計値(b)	1,532世帯	1,494世帯	1,517世帯	1,533世帯	1,451世帯	1,429世帯	本来階層 + 裁量階層の世帯数推計結果
入居対象世帯数の推計値の割合(c=a/b)	-	61.6%	58.2%	57.0%	56.3%	54.9%	参考：基準年本来階層収入下位から25%以下の入居者割合(現状) = 25%以下世帯数 / 入居世帯数 = 198世帯 / 255世帯 = 77.7%
裁量階層を含めた市営住宅戸数(d)	-	259戸	255戸	259戸	239戸	233戸	代替推計案1の結果より
公営住宅戸数	389戸	283戸	278戸	278戸	265戸	258戸	
市営住宅 (c × d)	259戸	153戸	148戸	148戸	135戸	128戸	政策空屋40戸を除く
県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	現状維持(想定)

(4) 長期的な公的賃貸住宅ストックの確保

長期的な公的賃貸住宅ストック量の目標

将来の著しい困窮年収未満の世帯数推計の検討結果から、計画目標年の平成40年（2028年）における市営住宅の目標戸数を169戸に設定しました。後述（69ページ）の団地・住棟の事業手法の設定から既存住宅の維持管理（4団地、131戸）、用途廃止をすすめた場合、平成40年（2028年）では、38戸の新規の市営住宅・民間事業者の公的賃貸住宅の整備が必要となります。

住宅種別長期的な公的賃貸住宅ストック量の目標

	基準年	計画目標年	長期目標
	平成27年 （2015年）	平成40年 （2028年）	平成52年 （2040年）
公的賃貸住宅戸数	389戸	299戸	282戸
既存の市営住宅・特定公共賃貸住宅 （維持管理）	259戸	131戸 } 169戸	131戸 } 152戸
新規の市営住宅・民間事業者の公的 賃貸住宅	-	38戸 }	21戸 }
県営住宅（維持管理）	130戸	130戸	130戸

住宅ストック確保の方法

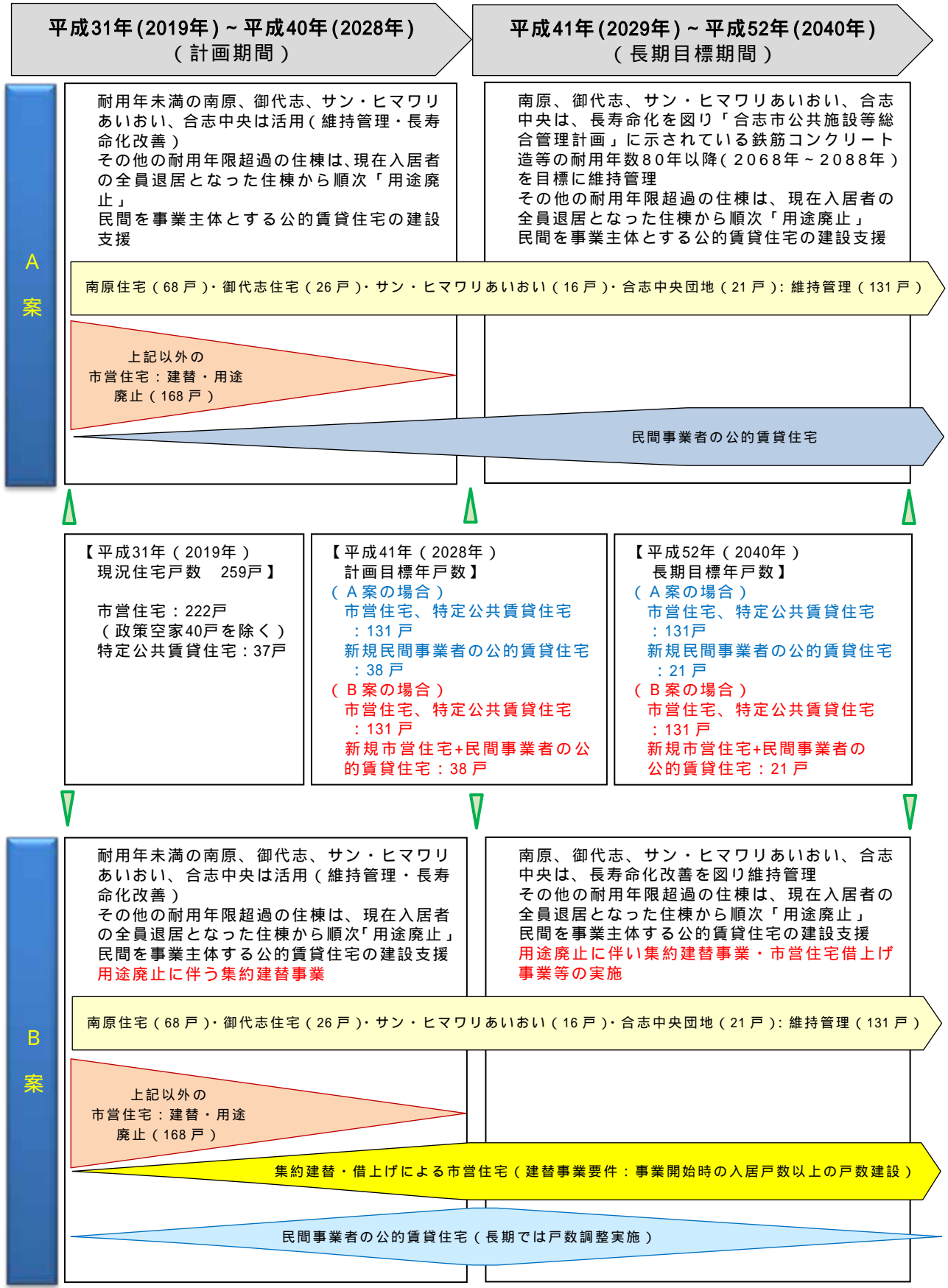
将来の住宅ストック量を充足する方法として、A案「市営住宅以外の公的賃貸住宅により補う」、B案「市営住宅及びそれ以外の公的賃貸住宅により補う」が考えられます。この2つの案について、次ページの検討評価から、**市と民間事業者が協働するB案による将来ストック量の充足**を図るものとします。

<p>A 案</p> <p>将来の著しい困窮年収未満の世帯数推計に基づき供給する。 ストック量の不足は市営住宅以外の公的賃貸住宅により補う。</p>	<p>< A案の評価 ></p> <p>市の建設事業費は不要 民間事業者への建設費補助、家賃低廉化補助が必須 入居率の低い特公賃の2団地の入居促進、用途変更等の検討が必要</p>
<p>B 案</p> <p>将来の著しい困窮年収未満の世帯数推計に基づき供給する。 ストック量の不足は市営住宅及びそれ以外の公的賃貸住宅により補う。</p>	<p>< B案の評価 ></p> <p>市の建設事業費は必要 建替戸数は、借上げ市営住宅戸数により調整可能 借上げ市営住宅は、建替事業の際に従前居住者の仮住宅として活用可能 民間事業者への建設費補助、家賃低廉化補助が必須であるが、対象戸数は少数 入居率の低い特公賃の2団地の入居促進、用途変更等の検討が必要</p>



公的賃貸住宅確保の方法の評価結果
B 案

住宅ストック量確保の方法の比較・評価



【参考】* 全戸(38戸)を市営住宅により建設した場合の建設費: 38戸×2,500万円/戸=9.5億円
* 用途廃止除却工事費: 168戸×140万円/戸=2.4億円

(5) 公的賃貸住宅の整備・入居支援

公営住宅及び民間事業者が主体となるその他の公的賃貸住宅の整備と入居支援を積極的に推進していくことが今後の重要な課題となります。

公的賃貸住宅整備

住宅に困窮する低額所得者に対する市営住宅の供給を行うほか、中堅所得者や高齢者・子育て世帯に対しても一定の居住水準を備えた良質で安全な住宅の確保に努めます。

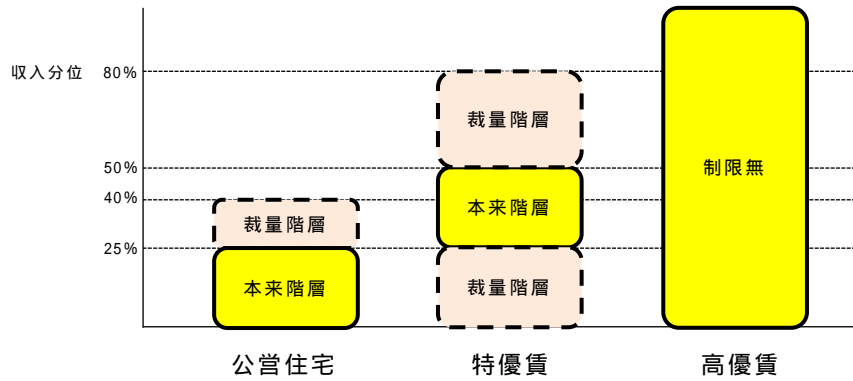
そのため、民間事業者が事業主体となる賃貸住宅の建設について、国や市が建設費の補助等の支援を行う公的賃貸住宅制度を活用し、民間事業者の賃貸住宅供給を促進し、安心して暮らせるまちづくりをすすめます。

本市で活用が期待される公的賃貸住宅制度の概要は、次のとおりです。

公的賃貸住宅制度の概要

制度名称		公営住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅
根拠法		公営住宅法	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	高齢者の居住の安定確保に関する法律	高齢者の住居の安定確保に関する法律
目的		住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃の賃貸住宅を供給	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給	高齢者の単身・夫婦世帯に対して生活支援サービス付きの優良な賃貸住宅を供給
供給方式		・市（県）が建設、管理 ・市（県）が民間住宅を買取り又は借上げ、管理	・民間が建設、管理 ・市が建設、管理	・民間が建設、管理 ・市が建設、管理	・民間が建設、管理 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録
入居者資格	同居要件	・原則同居親族を要する	・原則同居親族を要する	・高齢者（60歳以上）単身世帯 ・高齢者夫婦世帯	・60歳以上の人 ・要介護、要支援認定を受けている人及びその同居者
	収入要件	[原則階層] 収入分位25%以下 [裁量階層] 収入分位25～40%	[原則階層] 収入分位25～50% [裁量階層] 収入分位25%以下、50～80%	・制限なし	・制限なし
家賃設定		・家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ・近傍同種家賃を上限	・近傍同種家賃と均衡を失しない ・建設費補助を受けた場合は建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	・近傍同種家賃と均衡を失しない ・建設費補助を受けた場合は建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	・近傍同種家賃と均衡を失しない ・入居の礼金、更新料、権利金等なし
補助等支援措置		・建設、買取り：全体工事費 ・借上げ：共同施設整備費	・市建設：全体工事費 ・民間建設：共同施設整備費	・市建設：全体工事費 ・民間建設：共同施設整備費	・建設費、改修費（10年以上の登録要） ・税制優遇 ・住宅金融公庫融資

公的賃貸住宅の施策対象



公的賃貸住宅入居支援

公的住宅への入居を支援するための家賃低廉化措置として、公営住宅等家賃対策補助金交付要領に基づく家賃補助制度や、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅セーフティネット制度があり、これを活用することを検討します。

公的賃貸住宅入居支援内容の概要

種別	家賃の低廉化制度			住宅セーフティネット制度
根拠法対象	公営住宅等家賃対策補助金交付要領			賃貸住宅の供給の促進に関する法律
	公営住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に登録した住宅
入居支援措置内容	[家賃補助] 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額	[家賃補助] 収入分位40%以下の子育て世帯等を対象として4万円を上限	[家賃補助] 収入分位25%以下(市の裁量により40%)の高齢者世帯を対象として4万円を上限	[経済的な支援] 家賃及び家賃債務保証等 [居住支援] 入居に係る情報提供・相談、見守り等の生活支援

5 - 2 市営住宅集約建替プラン

(1) 事業手法・集約計画

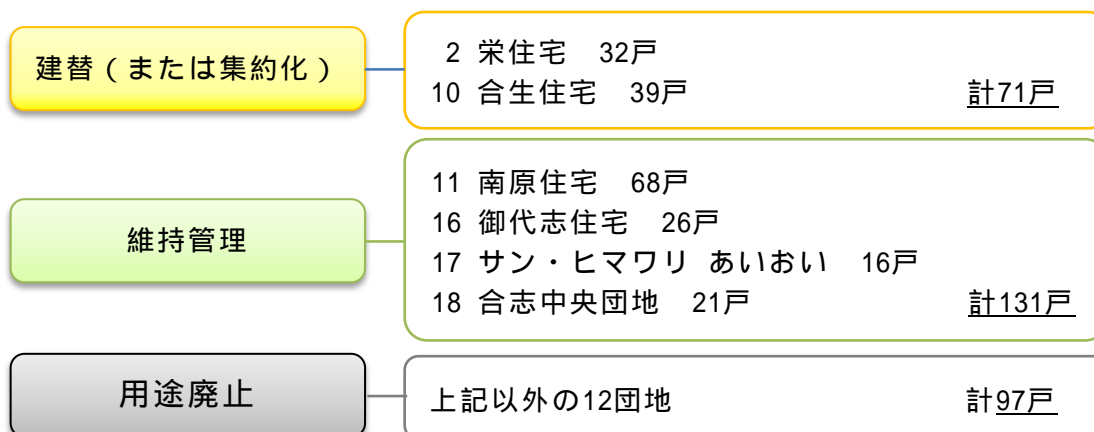
団地・住棟の事業手法

既存の団地・住棟について、下表の建替事業要件、判定基準により評価を行い、団地・住棟別の事業手法の設定を行いました。

建替事業要件の評価

建替事業要件		判定基準	評価	備考
公営住宅法建替事業要件	建物耐用年数	耐用年数超過	建替可	公営住宅法によると、耐用年数1/2超であれば建替事業要件に適合し建替事業の実施は可能であるが、「合志市公共施設等総合管理計画」に示されている鉄筋コンクリート造等の耐用年数80年を目標に維持管理する。
		耐用年数1/2以上～耐用年数未超過	建替不可	
		耐用年数1/2未超過	建替不可	
	敷地面積	現況敷地面積が3,000㎡以上	建替可 (効率性高い)	効率的な事業が可
		現況敷地面積が1,000㎡以上3,000㎡未満	建替可	公営住宅法による建替事業要件
現況敷地面積が1,000㎡未満		建替不可 用途廃止		
地区の位置づけ	総合計画による立地地域の位置づけ	以下の地区内に立地 ・市街化区域 ・コミュニティ生活拠点 ・重点土地利用区域	建替可(または集約化) 維持管理	
		上記以外に立地	用途廃止	

評価の結果、団地・住棟別の事業手法は、次のとおりです。



【市営住宅の建替事業要件】公営住宅法第 36 条

市営住宅の建替事業にあたっては、次の 4 つの施行要件に全てに適合する必要があります。

1. 敷地規模が 0.1 ヘクタール以上
2. 耐用年数の 2 分の 1 を超過
3. 建替戸数は除却戸数以上（ただし、例外あり）
4. 新たな公営住宅は耐火性能を有する

【公営住宅建替事業の施行要件ただし書きの例外事項】国住備第 58 号平成 25 年 6 月 27 日要約

土地の区域に都市施設に関する都市計画が定められている場合

土地の区域に社会福祉施設（養護老人ホーム、身体障害者療護施設等）を併設する場合

土地の区域に公共賃貸住宅（特公賃、高優賃等）を併設する場合

その他特別な事情がある場合

- ・ 社会福祉法第 2 条第 3 項に規定する社会福祉施設（老人デイサービスセンター、老人福祉センター、身体障害者福祉施設、保育所、老人保健施設等）を併設する場合
- ・ 既存公営住宅の耐震性に問題が認められる場合
- ・ その他上記までに掲げる場合と同等と認められるような居住環境の整備に資する特別な事情がある場合

【耐用年限について】公営住宅法施行令第 13 条

（公営住宅等の処分）

第 13 条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限（以下略）

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	七十年
準耐火構造の住宅	四十五年
木造の住宅	三十年

【参考 - 土地利用構想図（市総合計画）】



団地・住棟の事業手法の選定評価

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	建物耐用年数	建替事業要件評価			小学校区・地域	地区の位置づけ (市総合計画)	団地別の事業手法 の判定
							耐用年 2028年までに耐用年 限超過：建替可 (耐用年限まで 使用する)	面積 (㎡)	敷地面積 0.1ha未満 ：建替不可 0.1ha以上 ：建替可 以上：良			
1	竹迫住宅	5棟	20戸	S42 1967年	準耐火造平屋	30年	建替可	2,622	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
2	栄住宅	8棟	32戸	S43・44 1968・1969年	準耐火造平屋	30年	建替可	4,301	建替可	合志小 北部	・コミュニティ生活拠点 ・重点土地利用区域	建替 (または集約化)
3	西沖住宅	6棟	22戸	S45・46 1970・1971年	準耐火造平屋	30年	建替可	3,230	建替可	合志南小 南部	-	用途廃止
4	原口住宅	1棟	1戸	S37 1962年	木造	30年	建替可	966	建替不可	合志小 北部	-	用途廃止
5	原口下住宅	2棟	4戸	S56 1982年	準耐火造平屋	30年	建替可	1,007	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
6	新古閑住宅	4棟	8戸	S54・61 1979・1986年	準耐火造平屋	30年	建替可	2,870	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
7	新迫住宅	2棟	4戸	S55 1980年	準耐火造平屋	30年	建替可	1,129	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
8	坂下住宅	2棟	4戸	S55 1980年	準耐火造平屋	30年	建替可	1,141	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
9	日向住宅	5棟	10戸	S53・56 1978 - 1981年	準耐火造平屋	30年	建替可	3,531	建替可	合志小 北部	-	用途廃止
10	合生住宅	10棟	39戸	S40・41 1965・1966年	準耐火造平屋	30年	建替可	7,962	建替可	西合志第一小 北部	・コミュニティ生活拠点 ・重点土地利用区域	建替 (または集約化)
11	南原住宅	9棟	68戸	H18・20 2006 - 2008年	耐火造・木造	70年	建替不可	19,508	建替可	西合志中央小 南部	-	維持管理
12	漆崎団地	4棟	8戸	S54 1979年	準耐火造平屋	30年	建替可	3,249	建替可	西合志第一小 北部	-	用途廃止
13	合生団地	2棟	4戸	S56 1981年	準耐火造平屋	30年	建替可	971	建替不可	西合志第一小 北部	-	用途廃止
14	桑木鶴団地	4棟	8戸	S58 1983年	準耐火造平屋	30年	建替可	3,768	建替可	西合志第一小 北部	-	用途廃止
15	石立団地	2棟	4戸	S58 1983年	準耐火造平屋	30年	建替可	1,003	建替可	西合志第二小 北部	-	用途廃止
16	御代志住宅	4棟	26戸	S63 1988年	耐火造	70年	建替不可	3,919	建替可	西合志東小 南部	・市街化区域 ・コミュニティ生活拠点 ・重点土地利用区域	維持管理
17	サン・ヒマワリ あいおい	1棟	16戸	H10 1998年	耐火造	70年	建替不可	2,154	建替可	西合志第一小 北部	・コミュニティ生活拠点 ・重点土地利用区域	維持管理
18	合志中央団地	6棟	21戸	H16 2004年	耐火造・木造	70年	建替不可	4,894	建替可	合志小 北部	-	維持管理
	計	77棟	299戸					68,225				

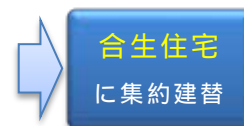
* 建替事業の補助対象：耐用年限 1/2 以上、敷地面積 0.1ha 以上、従前戸数以上の建設戸数等

団地の集約化案

前項の「 団地・住棟の事業手法」において、建替（または集約化）事業とした栄住宅と合生住宅について、次の評価より集約する団地の最適候補案として合生住宅を選定します。

合生住宅の敷地面積は7,962㎡で栄住宅の4,301㎡より広く、住棟配置等の設計自由度が高い

合生住宅での建替工事は、既存住棟を部分的に存置のままで可能
合生住宅の建設は昭和40年度、41年度で、栄住宅の昭和43年度、44年度よりわずかではあるが古い



住宅配置バランスの検証

長期的な事業手法・団地集約化に伴う、本市人口に対する平成41年（2029年）～平成52年（2040年）の長期目標期間における公営住宅戸数（住宅配置バランス）について、検証します。

住宅配置バランスを検証する地区を、北部、南部の2地区として比較します。

北部の対象地域は、合志小学校区及び西合志第一小学校区です。南部はこれら以外の小学校区です。

現況及び長期目標年の地区人口は、平成30年4月住民基本台帳データとします。

現況の公営住宅は、429戸（市営住宅299戸、県営住宅130戸）です。

長期目標年の公営住宅は、北部58戸、南部224戸、合計282戸です。

長期目標年将来推計から公的賃貸住宅として新規もしくは建替により21戸を整備する必要があるため、合生住宅において21戸の集約建替を行うものとしました。

現況及び長期目標における人口及び公営住宅戸数の想定

地区	小学校区	平成30年人口	現況			長期目標 (平成41年・2029年～平成52年・2040年)		
			市営住宅戸数	県営住宅戸数	計	市営住宅戸数	県営住宅戸数	計
北部	合志小	5,515人	183戸	0戸	183戸	10 合生住宅21戸（長期目標における集約建替） 17 サン・ヒマワリ あいおい16戸 18 合志中央団地21戸 計58戸	0戸	58戸
	西合志第一小	1,728人						
	小計	7,243人						
南部	合志南小	11,450人	116戸	130戸	246戸	11南原住宅68戸 16 御代志住宅 26戸 計 94戸	130戸	224戸
	南ヶ丘小	9,437人						
	西合志南小	12,805人						
	西合志中央小	7,851人						
	西合志東小	12,805人						
小計	54,348人							
合計		61,591人	299戸	130戸	429戸	152戸	130戸	282戸

以上の設定から、住宅配置バランスをみると次のとおりです。

現況の人口千人当たりの住宅数は、北部で25戸/千人、南部5戸/千人です。

長期目標（平成41年・2029年～平成52年・2040年）の住宅数は、公営住宅の用途廃止による総戸数の減少により北部で8戸/千人、南部4戸/千人となり、両地区とも千人当たりの住宅数は減少します。

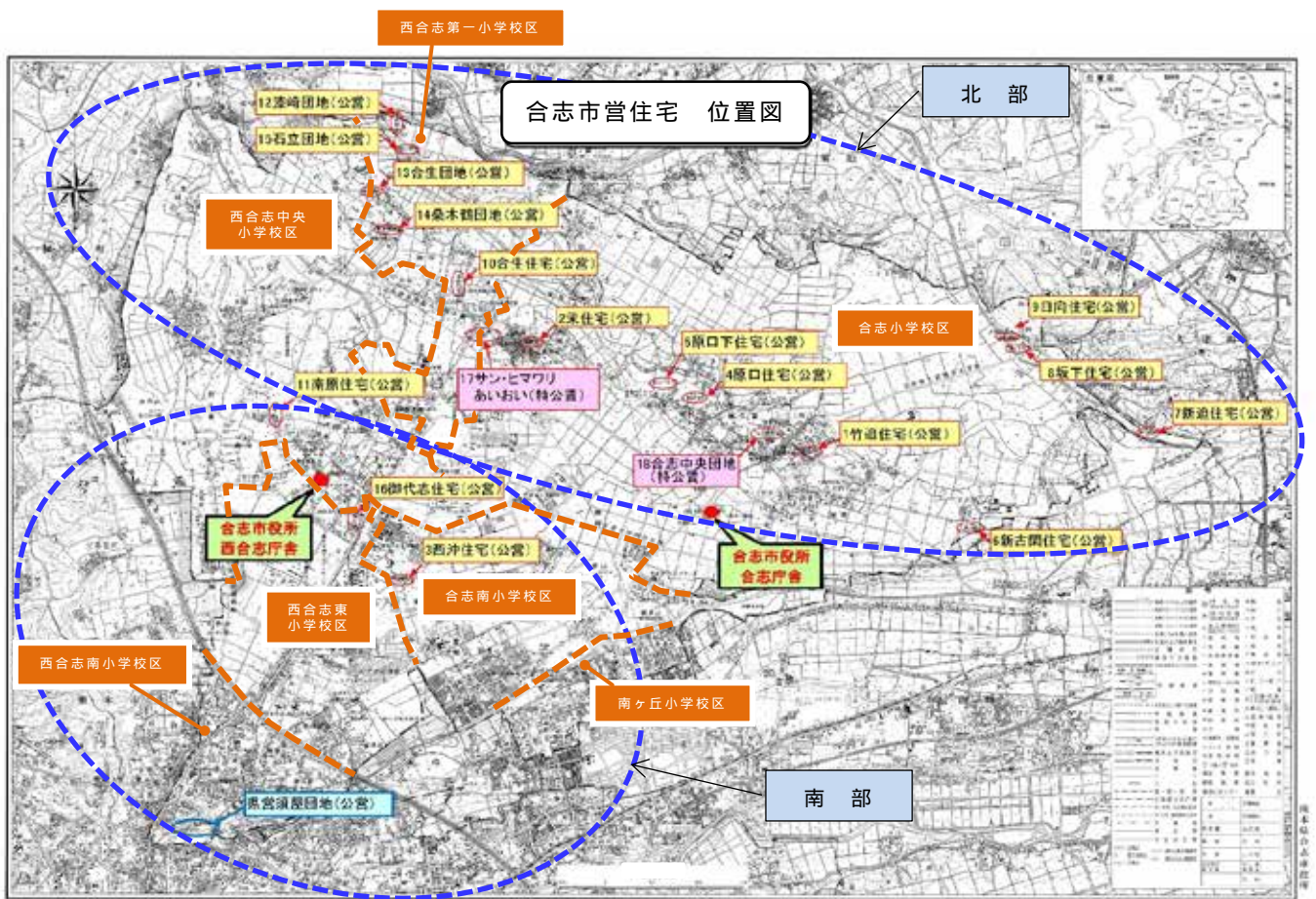
現況では、北部は南部の5倍の住宅数でしたが、将来目標年ではこれが2倍となります。

すなわち、長期的には北部・南部の人口千人当たりの住宅数の差が5倍から2倍に縮まり、地区による住宅配置バランスがやや改善されることとなります。

長期目標年における住宅配置バランスの変化

地区	平成 30 年 人口	現況		長期目標 (平成 41 年・2029 年～平成 52 年・2040 年)		
		戸数	戸数割合	戸数	戸数割合	備考
北部	7,243 人	183 戸	25 戸/千人	58 戸	8 戸/千人	合生住宅での集約建替 21 戸を含む
南部	54,348 人	246 戸	5 戸/千人	224 戸	4 戸/千人	県営住宅 130 戸を含む
合計	61,591 人	429 戸	7 戸/千人	282 戸	5 戸/千人	

北部・南部の設定図



集約・建替等事業の課題

前項では、各団地・住棟別の事業手法及び集約化する場合の最適候補地の選定を検討しました。しかし、既存住宅の入居者の意向や、今後の都市基盤整備の進捗、民間住宅開発の動向等による公的賃貸住宅に係る環境の変化によっては、整備スケジュール、非現地建替を含めた市営住宅の集約建替事業の位置、建設型整備以外の整備手法等を検討する必要があります。

(2)まちづくりとの連携

市営住宅の単独建替や新規整備では、あくまで市民のセーフティネットとしての住宅供給機能が主となります。市営住宅の立地及び住宅建設地の余剰地等の状況によっては、公共施設や民間の公益施設の併設、誘導立地を進め、まちづくりの一環として総合的に取り組むことを検討します。

次ページ以降に、「公共公益施設との併設の事例」及び「余剰地の活用事例」を示します。

公共公益施設との併設の事例（国土交通省資料）

県営住宅に福祉・交流施設を併設

高齢者、障害者、子育て世帯向けの福祉・交流拠点を整備

健軍くらしささえ愛工房〈熊本県営住宅：健軍団地〉（熊本県熊本市）

- ・建替えとあわせて県営住宅1階に地域の福祉・交流拠点を整備。
- NPOによる地域居住支援など、地域住民とのパートナーシップにより運営。



公営住宅（一般世帯、高齢者世帯）に地域交流センターを併設

集会・交流センターの整備

趣味・サークル活動などを通じて子供から高齢者まで多世代が交流できる場づくり

釧路町型コレクティブハウジング「遠矢団地」（北海道釧路町）

- ・シルバーハウジングと一般世帯向け公営住宅を併せて「釧路町型コレクティブハウジング」として整備
- ・拠点施設を運営する住民主体のNPO法人の運営を支援
- ・入居選考を行う1年前からコレクティブハウジング模擬事業を実施し、コレクティブハウジングへの理解や入居後のスムーズな自治会活動を促進



余剰地の活用事例（国土交通省資料）

市営住宅 + 余剰地売却（福祉施設）

市営住宅の建替え余剰地を社会福祉法人に売却、複合福祉施設を整備

南橋市営住宅とケアタウンたちばな（福岡県大牟田市）

- ・約860戸（地区全体）の簡易耐火造の市営住宅を578戸（地区外除く）に建替え・再編（S63～H18）。
- ・建替え余剰地については、公募型一般入札で社会福祉法人に売却。社会福祉法人は、既存特養のサテライトの整備と併せて、小規模多機能型居宅介護施設、デイサービス、ヘルパーステーション、地域交流施設等を整備。
- ・併設された地域交流施設を核として、高齢者の見守り等、市営住宅内外の多世代の地域住民同士のコミュニティ活動が誘発されている。



建替前の状況（S30年代に建設された簡易耐火造住宅）

< 団地概要 >

- 市営南橋住宅等5団地（北部地区建替事業）計578戸
- ケアタウンたちばな
 - 特別養護老人ホーム（20床）
 - 小規模多機能型居宅介護施設
 - 認知症専用デイサービス施設
 - ヘルパーステーション、居宅介護支援事業所
 - 介護予防拠点・地域交流施設



「青いタオルかけ運動」
（単身高齢者の見守り活動）



建替後の公営住宅と隣接するケアタウンたちばな全景

府営住宅 + 余剰地売却（高齢者向け住宅、戸建住宅）

PFI手法を活用し、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地に、地域ニーズに沿って戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備。

従前敷地面積 2.36ha → { 建替後敷地面積 0.95ha（府営住宅）
創出余剰地等面積 1.41ha（戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等）
※市道等 0.44ha を含む

* 余剰地活用の対価として約3.2億円が大阪府の収入



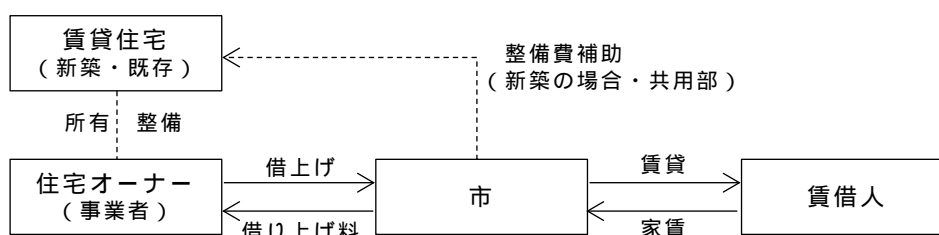
(3) 整備・管理手法

整備手法

これまで市による直接建設による市営住宅整備を行ってきました。今後は、整備箇所の立地特性や規模、併設施設・周辺施設の状況・既定計画、災害等による住宅確保の緊急性等に応じて柔軟な整備手法を活用します。

市営住宅整備の手法

手法	概要	市のメリット・デメリット
直接建設・買取り公営住宅	市が直接建設もしくは民間住宅を買取り、供給する。 市が維持管理を行う。	[メリット] 使用年数にとらわれることなく、建替、用途廃止など、市が決定することができる。(但し、新規建設の場合、耐用年限の1/2以上でなければ建替事業不可) 家賃収入がある。 [デメリット] ×建設費、土地取得費もしくは買取り費等の多額の初期投資が必要である。
借上げ公営住宅	民間事業者等が新築する住宅、もしくは所有する既存の住宅を市営住宅として借り上げる。 期限付き入居(定期借家制度)により、借上期間の柔軟な設定を行う。 借上げ期間が終了した後は、事業者に戻還される。また、再契約を行うこともできる。 民間事業者等が新築する場合、市は住宅共用部分の建設費2/3の補助を行う。	[メリット] 新築する場合でも、市は共用部分の建設費の一部を補助するにとどまるため、市の初期投資(負担)を低減することができる。 維持修繕に関わる費用を事業者が負担とするため、市の維持修繕費は不要である。 土地を確保する必要がない。 必要な地域、期間に効率的な市営住宅を供給することができ、市営住宅の地域的偏在の改善や需要に応じた住宅供給量の調整が可能である。 1戸から借上げ可能で、空家対策等の既存ストックの活用が可能である。 土地・建物の所有者からの固定資産税・事業税等の収入が期待できる。 [デメリット] ×近傍同種住宅の家賃並みの借上料を借上げ期間の間支払う必要がある。 ×既存住宅を借り上げる際に、公営住宅の整備基準に合致しない場合は、改修が必要となる。



手法	概要	市のメリット・デメリット
民間活用公営住宅 (BTO方式・BOT方式)	<p>土地は所有したままで、民間が住宅を建設し、借上げ公営住宅として一定期間使用する。</p> <p>住宅完成後(BTO方式)事業完了後(BOT方式)に住宅所有権は市に帰属する。</p>	<p>[メリット]</p> <p>民間の住宅建設・維持管理のノウハウを活用できる。</p> <p>国の補助金を除いた住宅建設資金を民間に分割で支払うことで、初期費用は少ない。</p> <p>国の補助率が借上げ住宅建設に比べて高く、民間の建設投資額が少ない。</p> <p>維持管理等に係る事務業務を民間に託すことで、市の業務軽減ができる。</p> <p>[デメリット]</p> <p>×施設整備費、また、利用料金収入で賄えない運営費は最終的に行政が負担する。</p> <p>×市営住宅だけでは収益性が低いため、参入事業者の見込みは低い。</p>
<p>* 民間活用 - P F I 方式 (Private Finance Initiative)</p> <p>公共事業を実施するための手法の一つで、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。民間事業者が建設するが、所有権は最終的には市に移転する。所有権の移転のタイミング等により多様な方式に分類される。</p> <p>PFIを活用した公営住宅の整備事例には、次の事業方式が多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B T O (Build Transfer Operate) 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式 ・ B O T (Build Operate Transfer) 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式 		

市営住宅整備に対する補助概要

直接建設公営住宅 買取り公営住宅	借上げ公営住宅	民間活用公営住宅 (BOT方式)	
		市経由補助	民間直接補助
<p>概ね 55%</p> <p>概ね 45%</p> <p>整備費の市負担を起債により調達し、家賃等により償還</p>	<p>専用部分</p> <p>共用部分</p> <p>民間事業者が整備費を資金調達し、借り上げ料を市が支払う</p> <p>* 共用部分が補助対象</p>	<p>概ね 55%</p> <p>概ね 45%</p> <p>民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と市が民間立替払いを分割で支払う</p>	<p>50%</p> <p>50%</p> <p>民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と市が民間立替払いを分割で支払う</p>

管理手法

これまで公の施設の管理は、公共的団体に限定されていましたが、指定管理者制度が創設され民間事業者の参入を可能にしました。本市では、直営による公営住宅の管理を行っていますが、今後は、管理業務の効率化とコスト削減がさらに求められ、同時に入居者・入居応募者の利便性を図ることが課題であることから、公営住宅の管理について、指定管理者制度の導入を検討します。

また、入居者の決定や明渡し請求など、公正中立な立場での判断を求められる業務については、公営住宅法において地方公共団体たる事業主体しか実施できないとされていましたが、法改正（平成17年6月）により管理代行制度が設けられました。この制度の導入についても検討を行う必要がありますが、県内には現在管理主体となりえる組織がありません。

管理手法制度の概要

	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法	地方自治法第244条の2第3項	公営住宅法第47条
管理主体	法人その他の団体、民間事業者で本市が指定する者	本市以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社
業務	公営住宅に係る権限行使を伴わない事実行為に関する事務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 募集受付、収入申告 ・ 入居者の審査及び選考 ・ 家賃及び敷金の徴収 ・ 保守管理、修繕 	公営住宅に係る一定の権限行使を伴う事務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の業務 ・ 入居決定 ・ 同居承認 ・ 明渡し請求
対象住宅	公営住宅 公営住宅以外の住宅（特公賃等）	公営住宅
熊本県内の取組み事例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本県 ・ 熊本市 	なし

合志市住宅マスタープラン

平成 31 年 3 月

合志市都市建設部都市計画課

〒861-1195

熊本県合志市竹迫 2140 番地

電話 096-248-3855