

合志市住宅マスタープラン

概要版



平成31年3月

合志市

1

背景と目的

本市の人口・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。

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。

2

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。

3

計画期間

本計画の計画期間は、平成31年度から平成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。

4

基本目標

従来由市営住宅の役割の一部を民間事業者が担うことを支援し、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**

5

基本方針

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。

住生活の課題

人口・住宅

- 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
- 高齢者対応の住宅確保
- 住宅、住宅地の計画的開発
- 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

- 更新時期を迎えた市営住宅等の整備方針等の検討
- 予算内での市営住宅の維持管理・改善・建替
- 市営住宅への公平入居、優先入居の対応
- 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・防災

- 空家の活用促進
- 耐震化の促進

基本方針

基本方針 1

公的賃貸住宅建設促進及び入居支援の展開

- 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
- 住宅セーフティネットを福祉サービスとする生活支援の一環として捉え、住宅確保要配慮者の住宅入居を促進

基本方針 2

既存の住宅ストックを活用したまちづくり

- 安全・安心の住宅づくりのための住宅の耐震化を推進
- 利活用可能な空家の公共・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
- 放置したままの倒壊等による危険な老朽空家の除却推進

基本方針 3

市営住宅の適正管理・維持

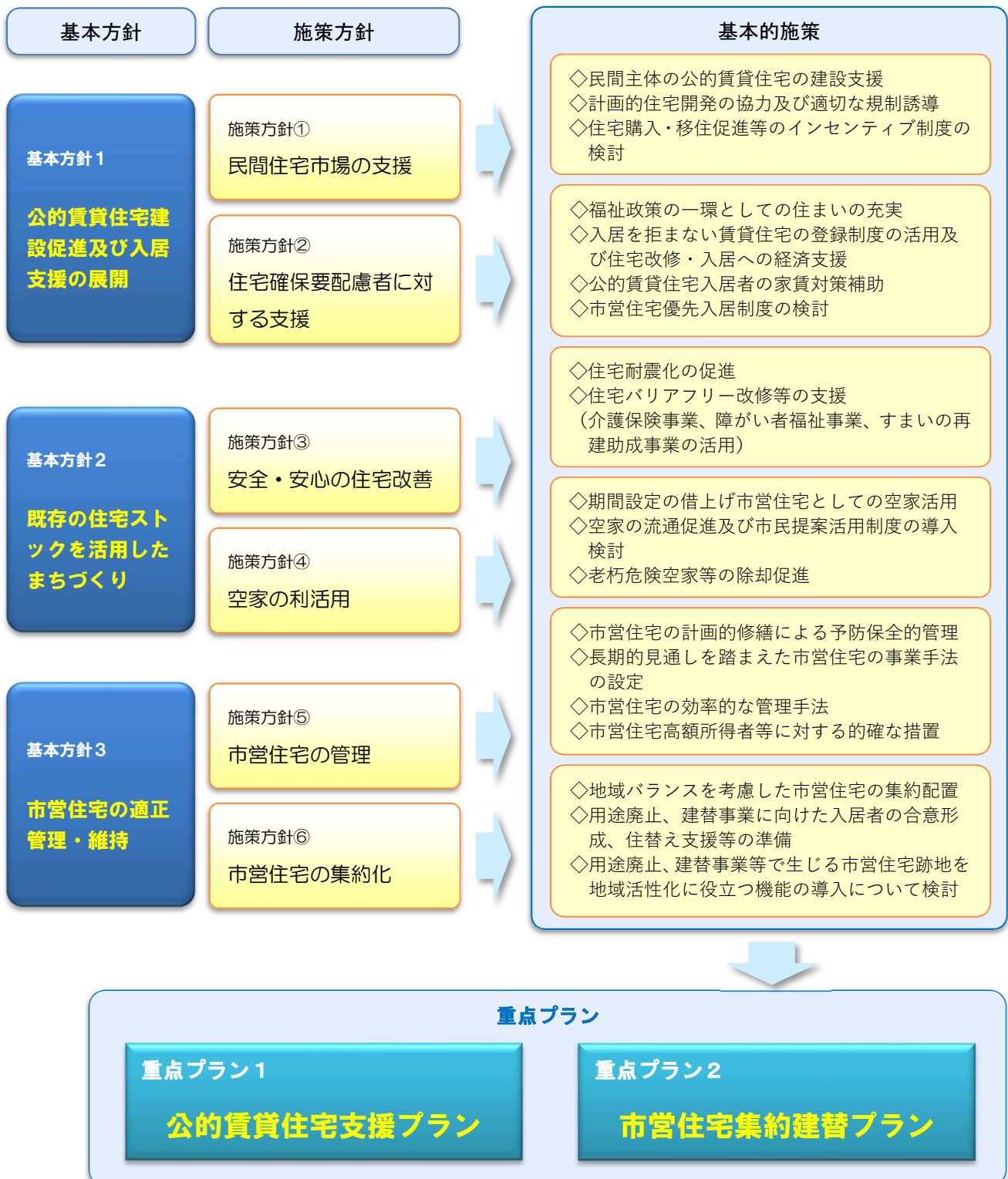
- 長寿命化の方針を基本としながら市営住宅の適切な活用事業手法の設定
- 入居者の適正化や適切な管理の実施及び管理手法の検討
- 既存市営住宅の特性を踏まえた住宅の集約化・再配置の検討

6

計画の体系

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。

施策実施にあたって施策内容が相互に関連し、さらに重点的に取り組む必要のある施策を総合的・一体的に展開していくため、重点プランとして事業を推進します。



◇セーフティネット整備の方向性

- 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

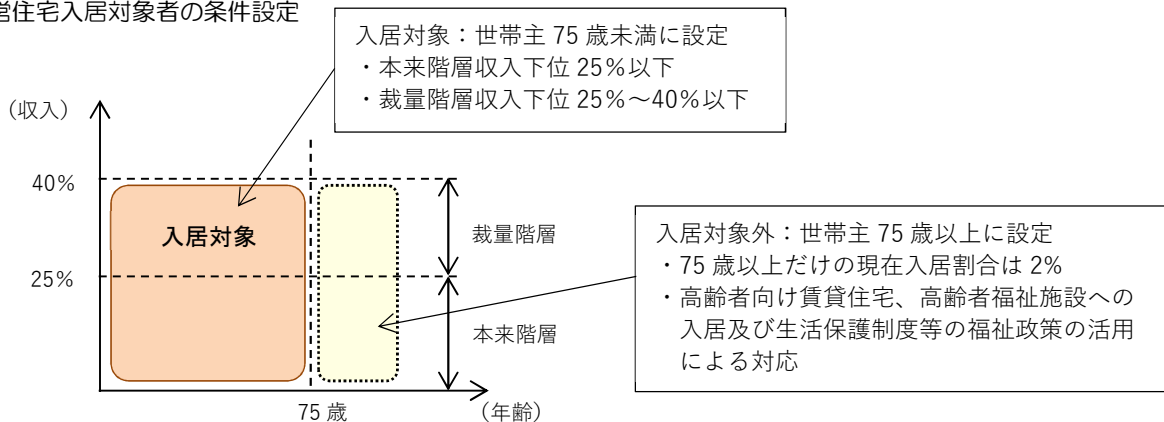
◇長期的な将来ストック量の推計

- 推計条件の公営住宅入居対象は、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（福祉政策対応が主となる75歳以上）を除く
- 平成40年度（2028年度）では169戸が必要（政策空家を除く現況戸数は259戸）
- 平成52年度（2040年度）では152戸が必要

■将来ストック量の推計

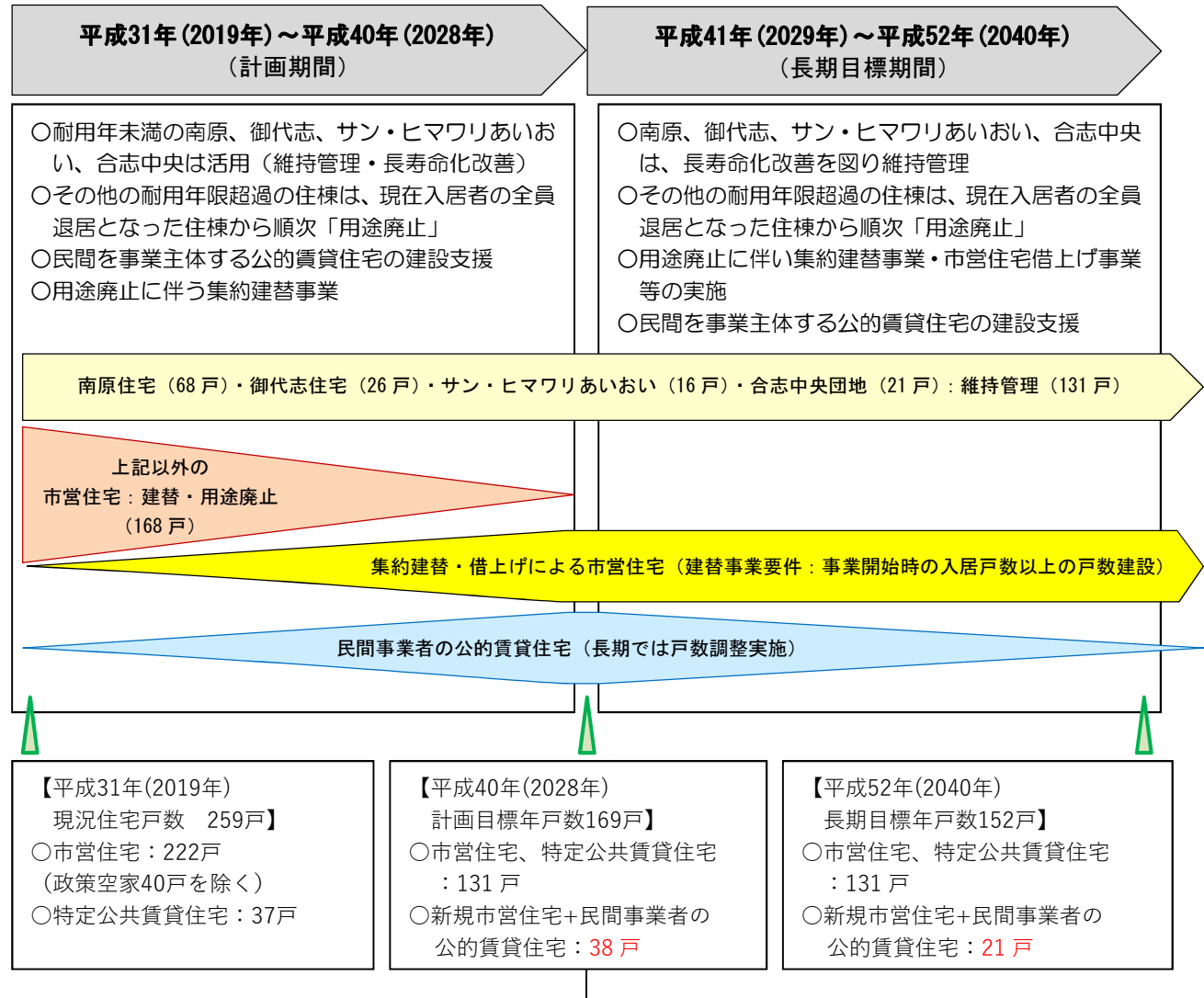
	基準年	将来推計					備考
	平成27年 (2015年)	平成37年 (2025年)	平成40年 (2028年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)	平成52年 (2040年)	
後期高齢者を含む入居対象世帯数推計値 (a)	1,532世帯	1,494世帯	1,517世帯	1,533世帯	1,451世帯	1,429世帯	民間賃貸住宅入居世帯を含む
後期高齢者を除く入居対象世帯数推計値 (b)	—	1,161世帯	1,179世帯	1,191世帯	1,127世帯	1,110世帯	民間賃貸住宅入居世帯を含む
公営住宅戸数 (b×c)	389戸	295戸	299戸	303戸	286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	
県営住宅	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	130戸	現状維持(想定)

■公営住宅入居対象者の条件設定



◇長期的な公的賃貸住宅ストックの確保

- 将来の著しい困窮年収未満の世帯数推計に基づき公的賃貸住宅を供給（平成40年169戸）
- ストック量の不足（平成40年38戸）は、新規市営住宅及びそれ以外の公的賃貸住宅により確保



- * 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

◇公的賃貸住宅の整備・入居支援

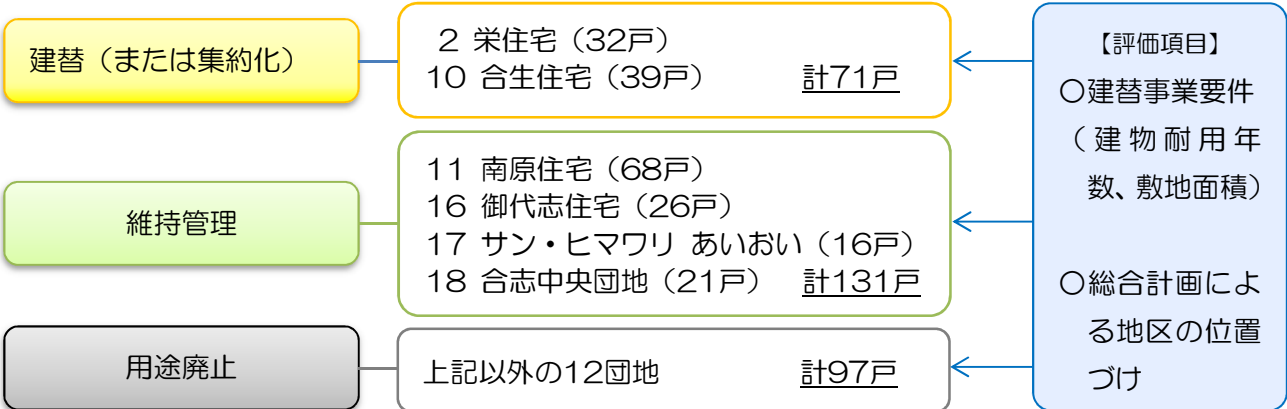
①公的賃貸住宅整備

住宅に困窮する低額所得者に対して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。

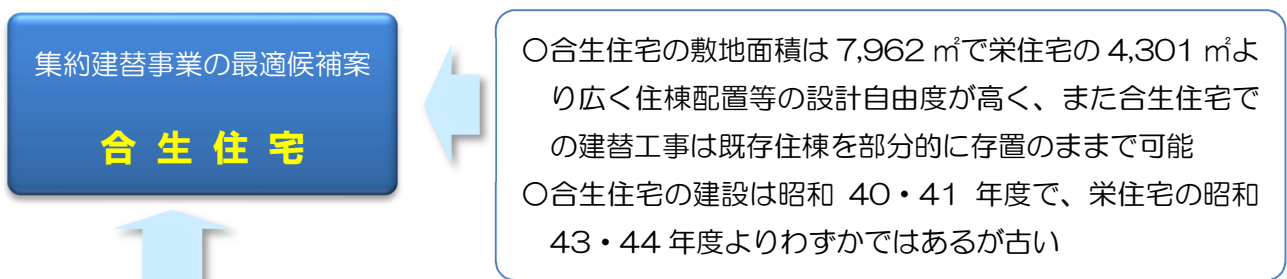
②公的賃貸住宅入居支援

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。

◇団地・住棟の事業手法案



◇団地の集約化計画案



○現況の人口千人当たりの住宅数は、本市の北部で 25 戸/千人、南部 5 戸/千人です。

○長期目標（平成 41 年～平成 52 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	

◇集約・建替等事業の課題

既存住宅の入居者意向や、今後の都市基盤整備の進捗、民間住宅開発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、**市営住宅の事業手法、整備スケジュール、非現地建替を含めた集約建替事業の位置、建設型以外の整備手法等を検討する必要があります。**

◇まちづくりとの連携

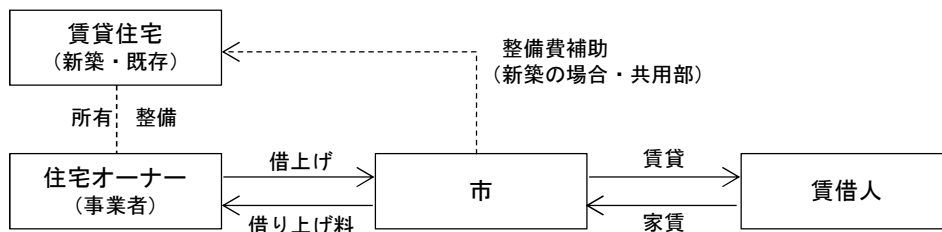
市営住宅の単独建替や新規整備は、あくまで市民のセーフティネットとしての住宅供給機能が主となります。市営住宅の立地及び住宅建設地の余剰地等の状況によっては、公共施設や民間の公益施設の併設、誘導立地を進め、まちづくりの一環として総合的に取り組むことを検討します。

◇整備・管理手法

①整備手法

これまで、市が事業主体となる直接建設方式により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。

手 法	概 要
○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。
○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。



②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。

合志市住宅マスタープラン 概要版

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