

三田市公営住宅再生マスタープラン

概要版

平成22年3月

三 田 市

三田市公営住宅再生マスタープラン概要版 目次

はじめに -----	1
(1) 計画の目的 -----	1
(2) 計画の期間 -----	1
1．三田市の住宅・住環境の特徴 -----	2
(1) 三田市の都市概況 -----	2
(2) 住宅事情の特徴 -----	3
2．三田市の市営住宅の状況把握 -----	4
(1) 公営住宅等の現況 -----	4
(2) 応募状況と空家状況 -----	5
3．三田市の公営住宅の供給目標量 -----	9
(1) 供給量実績の検証 -----	9
(2) 適正管理戸数の推計 -----	12
(3) 目標戸数の設定 -----	13
4．三田市営住宅の整備・活用方針 -----	15
(1) 市営住宅整備・活用の基本方針 -----	15
(2) 市営住宅の団地別活用方針 -----	16

はじめに

(1) 計画の目的

- 公営住宅法第 1 条「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより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する」とされており、三田市においても総合計画の中で市営住宅を計画的に建て替え適正な市営住宅の供給を促進することとしていた。
- 三田市では、平成 8 年 3 月に「三田市公営住宅再生マスタープラン」を策定し、市営住宅の建替えを計画的に進めてきた。この間、「三田市住宅マスタープラン〔高齢者住宅整備計画〕」（平成 10 年 3 月）、および「三田市公営住宅再生マスタープラン(一部変更)」（平成 16 年 3 月）を策定し、進捗度合と社会経済構造の変化を踏まえた見直しを行っている。
- 平成 19 年 12 月には、社会背景等を反映して「第 3 次三田市総合計画」の見直しを行い、平成 23 年度の目標人口を 13 万 4 千人から 11 万 5 千人に修正した。
- また、平成 18 年に制定された住生活基本法に基づき、住生活の安定向上に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するため「住生活基本計画(全国計画)」、「兵庫県住生活基本計画」が策定された。これにより国、県の住宅政策は大きく転換し、「ストック重視」「市場重視」「福祉・まちづくり等との連携」「地域の実情を踏まえた対応」などが基本的な方針として示された。
- 本計画は、このような背景のもと、社会経済情勢の変化や将来展望、市民ニーズの動向、行財政状況などを的確に勘案し、「三田市公営住宅再生マスタープラン」について検証を行い、市営住宅の今後の整備方針や事業スケジュールなどの設定について改定を行うものであり、あわせて老朽化が著しい改良住宅のあり方等について検証を行うものである。

(2) 計画の期間

- 平成 21～30 年度の 10 年間の具体的な公営住宅の整備・活用計画を定める。なお、最低 5 年毎に計画内容の定期見直しを行うこととする。

計画期間： 平成 21 年度～平成 30 年度の 10 ヶ年

1 . 三田市の住宅・住環境の特徴

(1) 三田市の都市概況

立地・交通

- 三田市は兵庫県の南東部に位置し、南は神戸市、東は宝塚市に隣接する一方、北と西は丹波地域及び東播地域の各市と接しており、神戸阪神間大都市地域と後背の郡部地域との中間の位置にある市である。
- 六甲北有料道路や神戸電鉄三田線が三宮方面へ、国道 176 号やJR福知山線が阪神間・大阪方面へと連絡していると同時に、主要高速道路が市域周辺で結節するなど、三田市は道路・鉄道の結節点として、中広域交通網の上で枢要の位置を占めている。

三田市の位置

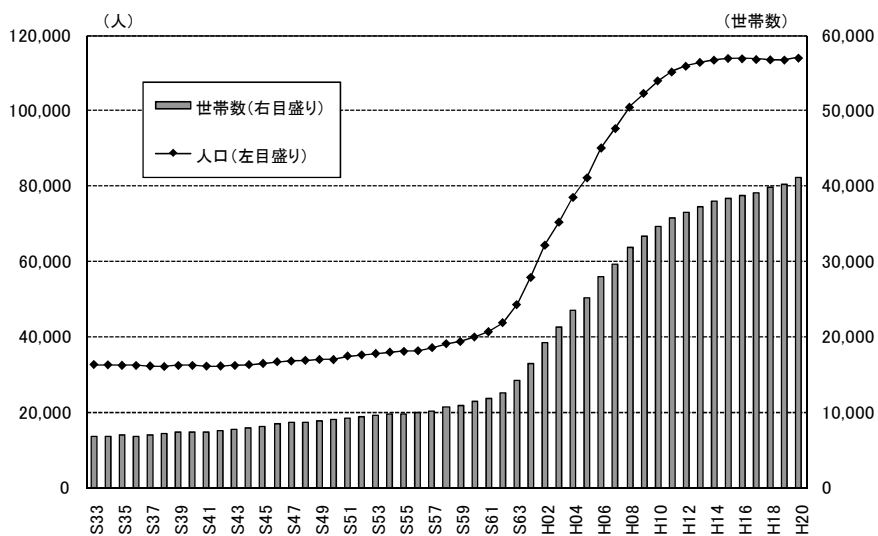


人口動態

< 人口・世帯数・世帯人員 >

- 平成 20 年 12 月時点での三田市の人口は 114,089 人、世帯数は 41,100 世帯、1 世帯当たり世帯人員数は、2.78 人/世帯である。
- 三田市の人口・世帯数は、北摂三田ニュータウンなどの住宅開発にともなって昭和 62 年頃から急速に伸びたが、平成 10 年頃以降はその速度が鈍化した。
- 近年では人口は微減、世帯数は微増傾向にある。世帯人員数は長期的に減り続けているが、神戸市や阪神間の他市と比べると相対的に高い水準にある。

三田市の人口・世帯数の推移



(注) 昭和33～45年は12月末日、昭和46年～平成19年は10月1日、平成20年は9月末の数値。
(資料) 平成19年版三田市統計書、および行政町別人口表(平成20年9月末)。

(2) 住宅事情の特徴

住宅ストックの特徴

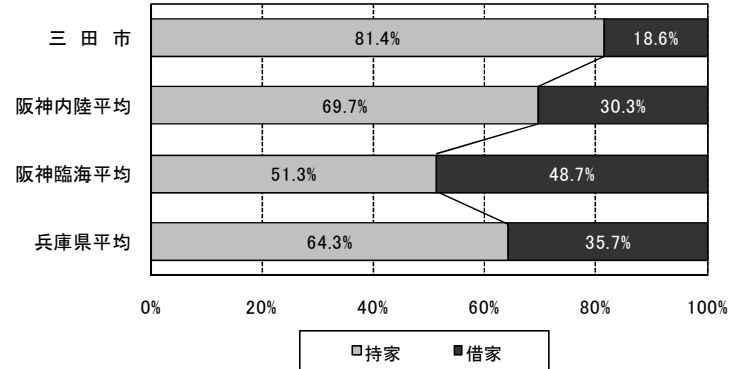
- 三田市では、人口の増加に合わせて住宅数が急速に増えてきた。特に持家の増加が著しく、市全体での持家比率は昭和63年の70.6%から平成10年の83.1%に達した。
- 平成15年の持家は約28,000戸である。持家率は81.4%であり、周辺他市、および兵庫県平均と比べて突出して高い。
- 三田市の借家数は平成15年時点で6,380戸、全体の18.6%程度である。その内訳をみると、民間借家が54%、公営の借家、公団・公社の借家が29%、社宅が17%となっている。

三田市の所有関係別住宅数

	総数	持家	借家小計	借家内訳		
				民間借家	公営の借家、公団・公社の借家	社宅
昭和63年(住調)	13,180	9,220	3,840	2,050	1,440	380
	100.0%	70.6%	29.4%	15.7%	11.0%	2.9%
平成2年(国調)	17,195	13,696	3,499	1,770	1,142	587
	100.0%	79.7%	20.3%	10.3%	6.6%	3.4%
平成5年(住調)	22,860	18,760	4,100	2,320	840	950
	100.0%	82.1%	17.9%	10.1%	3.7%	4.2%
平成10年(住調)	29,520	24,530	4,990	2,280	1,660	1,050
	100.0%	83.1%	16.9%	7.7%	5.6%	3.6%
平成15年(住調)	34,810	27,950	6,380	3,420	1,850	1,110
	100.0%	81.4%	18.6%	10.0%	5.4%	3.2%
			(100.0%)	(53.6%)	(29.0%)	(17.4%)

(資料) 国勢調査、住宅統計調査(S63、H5)、住宅・土地統計調査(H10、H15)

持家・借家比率の比較(平成15年)



阪神内陸...三田市、宝塚市、伊丹市、川西市、猪名川町
 阪神臨海...尼崎市、西宮市、芦屋市
 (資料) 平成15年住宅・土地統計調査

住宅フローの特徴

- 近年の年間住宅着工戸数は、平成8年度までは年間2,000~3,000戸の水準を維持していたが、その後急速に減少し、平成11年度以降は600~800戸程度で推移している。
- 平成以降の着工戸数を利用関係別にみると、分譲住宅が約12,300戸(46%)、持家が約10,000戸(37%)新設されており、両者を合わせた持家系の住宅が新設住宅全体の82.9%を占める。
- 持家の新設着工は長期的な縮小傾向にあり、平成6年度までは700~1,200戸であったのが、平成13年度以降は100~200戸前後に減少している。
- 貸家(借家)の着工戸数は年間200戸台以下の水準で増減を繰り返している。

三田市の新設住宅着工戸数

年度	総数	持家		貸家(借家)	
		持家	分譲住宅	貸家(借家)	給与住宅
平成元年度	3,045	1,246	1,500	295	4
平成2年度	1,422	826	397	135	64
平成3年度	2,611	1,035	1,496	69	11
平成4年度	2,810	920	1,653	231	6
平成5年度	2,332	823	1,211	297	1
平成6年度	2,551	760	1,321	415	55
平成7年度	1,196	475	344	377	0
平成8年度	2,390	621	1,064	702	3
平成9年度	1,201	535	316	347	3
平成10年度	1,114	502	466	146	0
平成11年度	686	471	134	80	1
平成12年度	772	334	237	201	0
平成13年度	559	263	123	171	2
平成14年度	662	274	263	125	0
平成15年度	525	241	114	170	0
平成16年度	659	207	237	213	2
平成17年度	809	183	490	136	0
平成18年度	880	126	673	81	0
平成19年度	689	143	288	258	0
19年間合計	26,913	9,985	12,327	4,449	152
年平均	1,416	526	649	234	8
構成比	100.0%	37.1%	45.8%	16.5%	0.6%

(資料) 建築統計年報

2 . 三田市の市営住宅の状況把握

(1) 公営住宅等の現況

ストック戸数と内訳

- 三田市には、平成 20 年 10 月時点で 29 団地 2,227 戸の公共賃貸住宅がある。
- 管理主体別の内訳は、市営住宅（公営）319 戸、市営住宅（改良）30 戸、県営住宅（公営）835 戸、県営住宅（特公賃）104 戸、都市再生機構住宅 839 戸、雇用促進住宅 100 戸である。
- 構造別にみると、中層耐火住宅が 1,566 戸と全戸数の 70% を占める。都市再生機構住宅、雇用促進住宅は全戸が中層耐火住宅である。木造住宅は 32 戸残存している。

三田市の公共賃貸住宅ストックの内訳（平成 20 年 10 月現在）

	木 造	簡易耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	中高層耐火	合 計（構成比）
市営住宅（公営）	20	0	0	159	70	70	319 (14.3%)
市営住宅（改良）	0	20	10	0	0	0	30 (1.3%)
県営住宅（公営）	12	30	0	364	429	0	835 (37.5%)
県営住宅（特公賃）	0	0	0	104	0	0	104 (4.7%)
都市再生機構住宅	0	0	0	839	0	0	839 (37.7%)
雇用促進住宅	0	0	0	100	0	0	100 (4.5%)
合 計 （構成比）	32 (1.4%)	50 (2.2%)	10 (0.4%)	1,566 (70.3%)	499 (22.4%)	70 (3.1%)	2,227 (100.0%)

法定耐用年限の経過状況

- 公共賃貸住宅のうち、木造住宅 32 戸（市営住宅（公営）20 戸、県営住宅（公営）12 戸）および平屋建ての簡易耐火住宅 12 戸（県営住宅（公営））が法定耐用年限を既に経過している。
- 法定耐用年限は建物が除却処分の対象となる基準年数であり、これを既に超過した住宅に関しては、公営住宅供給目標の検討時のストック戸数に含めないこととする。

法定建替年限を経済済または向こう 10 年以内に経過する住戸数

	木 造	簡易耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	中高層耐火	合 計
市営住宅（公営）	20 (20)	0	0	0	0	0	20 (20)
市営住宅（改良）	0	20	10	0	0	0	30
県営住宅（公営）	12 (12)	30 (12)	0	264	0	0	306 (24)
県営住宅（特公賃）	0	0	0	0	0	0	0
都市再生機構住宅	0	0	0	0	0	0	0
雇用促進住宅	0	0	0	100	0	0	100
合 計	32 (32)	50 (12)	10	364	0	0	456 (44)

（注）（ ）内は既に法定耐用年限を経過している住戸数。

公営住宅の法定耐用年限と法定建替年限

住 宅	法定耐用年限	法定建替年限
耐火構造の住宅	70年	35年
簡易耐火構造(2階建て)の住宅	45年	23年
木造、簡易耐火構造(平屋建て)の住宅	30年	15年

■三田市の公共賃貸住宅の状況(平成20年10月現在)

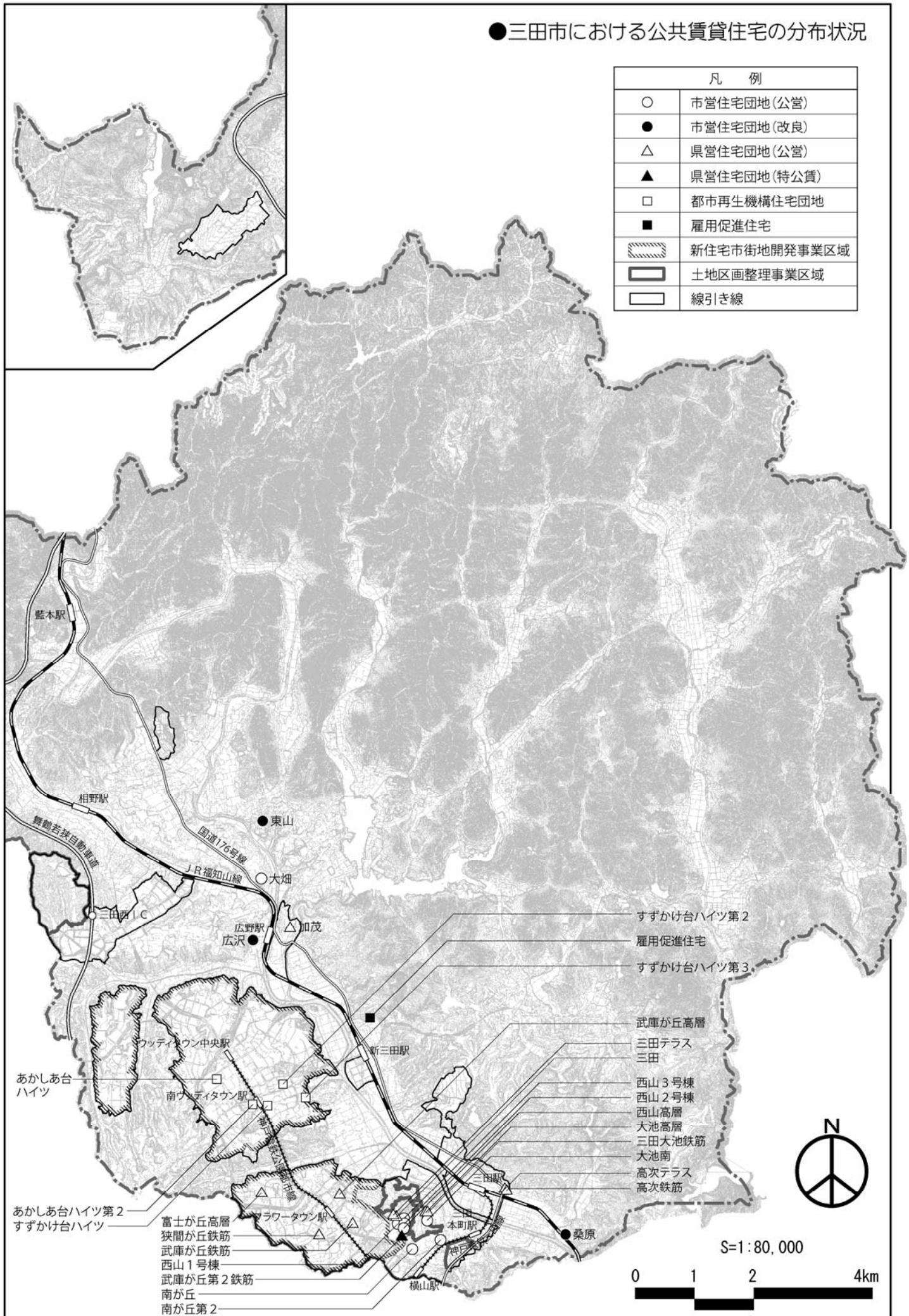
団地名	団地名	管理戸数	構造	建築年度		法定耐用年限		法定建替年限		備考
市営住宅 (公営)	大畑	20	木平	S38	1963	経過済		経過済		H20年度6戸解体
	大池南	24	中3F	H7	1995	H77	2065	H42	2030	
	南が丘第2	25	中5F	H8	1996	H78	2066	H43	2031	
	西山1号棟	30	中5F	H10	1998	H80	2068	H45	2033	
	西山2号棟	65	中5F	H12	2000	H82	2070	H47	2035	
	西山3号棟	15	中3F	H13	2001	H83	2071	H48	2036	
	西山高層	70	高9F	H15	2003	H85	2073	H50	2038	
	南が丘団地	70	中高3~7F	H18	2006	H88	2076	H53	2041	
	小計	319								
市営住宅 (改良)	東山住宅	14	簡2F	S50	1975	H32	2020	経過済		
	桑原住宅	6	簡2F	S51	1976	H33	2021	経過済		
	広沢住宅	10	耐2F	S57	1982	H64	2052	H29	2017	
	小計	30								
県営住宅 (公営)	三田	12	簡平	S34	1959	経過済		経過済		集約
	加茂	12	木平	S36	1961	経過済		経過済		集約
	三田大池鉄筋	24	中4F	S41	1966	H48	2036	経過済		建替(後期計画H19~)
	三田テラス	8	簡2F	S52	1977	H34	2022	経過済		集約
	高次テラス	10	簡2F	S53	1978	H35	2023	経過済		現状活用
	高次鉄筋	40	中5F	S53	1978	H60	2048	H25	2013	現状活用
	武庫が丘鉄筋	200	中4F	S54	1979	H61	2049	H26	2014	現状活用
	狭間が丘鉄筋	100	中5F	S61	1986	H68	2056	H33	2021	現状活用(準良質)
	富士が丘高層	61	高10F	H4	1992	H74	2062	H39	2027	現状活用(良質)
	大池高層	63	高7F	H6	1994	H76	2064	H41	2029	現状活用(良質)
	武庫が丘高層	305	高11F	H7	1995	H77	2065	H42	2030	現状活用(良質)
	小計	835								
県営住宅 (特公賃)	武庫が丘第2鉄筋	104	中3F	H7	1995	H77	2065	H42	2030	中堅所得者向け
都市再生 機構	すずかけ台ハイツ	170	中5F	S62	1987	H69	2057	H34	2022	
	あかしあ台ハイツ	245	中5F	H元	1989	H71	2059	H36	2024	
	あかしあ台ハイツ第2	134	中5F	H3	1991	H73	2061	H38	2026	
	すずかけ台ハイツ第2	210	中5F	H7	1995	H77	2065	H42	2030	
	すずかけ台ハイツ第3	80	中5F	H11	1999	H81	2069	H46	2034	
	小計	839								
雇用促進 機構	雇用促進住宅	100	中5F	S45	1970	H52	2040	経過済		
合計		2,227								

(注) 県営住宅の備考欄は、兵庫県の「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」(平成13年7月)、および「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画(改訂)」(平成18年4月)を参照。

現在県営住宅においては、建替事業が進行中であり、三田大池住宅(計62戸)が平成21年(期34戸)と平成24年(期28戸)に竣工予定である。

●三田市における公共賃貸住宅の分布状況

凡 例	
○	市営住宅団地(公営)
●	市営住宅団地(改良)
△	県営住宅団地(公営)
▲	県営住宅団地(特公賃)
□	都市再生機構住宅団地
■	雇用促進住宅
	新住宅市街地開発事業区域
	土地区画整理事業区域
	線引き線



(2) 応募状況と空家状況

市営住宅の応募及び空家発生の状況

- 近年の市営住宅への申込件数は 100 件から 413 件まで、年度ごとにバラツキがある。
- 比較的市街地に近い大池南団地、西山団地 2 号棟、西山高層、南が丘団地などへの空家が出たときに申込件数が増える傾向がある。
- 空家発生件数は、平成 19 年度 (23 件) 以外ではいずれも 10 件以下と少なく、応募件数の数%にすぎず、その結果応募倍率は数十倍に達している。
- 三田市ではこれまで、継続的・集中的な公営住宅建替事業が行われ、それに伴う入居停止や入居者の仮移転のために、空家募集戸数が通常時より不安定な状態が続いてきた。
- 平成 19 年度の南が丘団地の竣工をもって政策空家や仮移転の住戸がなくなったことから、今後は一定の退去者が発生した場合の空家募集になるため、空家発生戸数が安定すると予測される。

市営住宅の申込数と空家数の推移

団地名	平成16年度			平成17年度			平成18年度			平成19年度			平成20年度		
	応募	空家	新規	応募	空家	新規	応募	空家	新規	応募	空家	新規	応募	空家	新規
大畑															
大池南				44	2		55	1					56	2	
南が丘第2										65	2		60	3	
西山1号棟	8	1		48	1					8	3				
西山2号棟	69	2		42	1		5	1		65	3		5	1	
西山3号棟										12	2		28	1	
西山高層				65	1					89	13		51	2	
南が丘団地	23	1					353		25	91		5	37	1	1
合計	100	4		199	5		413	2	25	330	23	5	237	10	1

(注) 西山1号棟の空家1戸は特別募集。

県営住宅の応募状況

- 県営住宅の空家募集は、年間で約 20 戸強 (過去 5 年平均) と、市営に比べると多い。
- 応募倍率は多くの団地で 3 ~ 7 倍程度であるが、一部で数十倍になることもある。
- また、優先枠による募集を行っているが、一般と比べて住戸の仕様が変わらないにもかかわらず、優先枠ほど応募倍率が高くなる現象もみられている。
- なお、県営住宅の対象を三田市に限定して考えた場合、大池鉄筋の建て替え、加茂団地・三田団地の集約等の事業に伴う入居停止や仮移転により、市営住宅と同様、空家戸数が抑制されている可能性がある。しかし広域的にみると、神戸市北区のニュータウンをはじめとして、周辺市町に多数の県営住宅が立地しており、三田市民としても市外の県営住宅にも応募ができることから、市内の公営住宅の応募倍率が今以上に高くなる可能性は低いと考えられる。

県営住宅の空家数と応募倍率の推移

団地名	優先枠	平成16年度			平成17年度			平成18年度			平成19年度			平成20年度									
		第1回	第2回	第1回	第2回	第1回	第2回	第1回	第2回	第1回	第2回	第1回	第2回	第3回									
		空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率	空家 募集	応募 倍率								
三田	優先なし																						
加茂	優先なし																						
三田テラス	優先なし		2 *																				
高次テラス	優先なし	3 *																					
高次鉄筋	優先なし	2	7.0	1	*																		
武庫が丘 鉄筋	優先なし	9	2.8	3	2.7	3	*																
	新婚・子育て									8	*	4	*										
	優先なし	5	4.0	6	4.7	2	2.0					1	14.0	2	3.0	1	0.0	1	5.0				
狭間が丘 鉄筋	高齢者対応			1	*																		
	多子			1	*																		
	新婚・子育て									4	*					2	3.5	1	12.0				
大池鉄筋	優先なし			2	*																		
富士が丘 高層	優先なし	3	2.7	1	7.0	1	6.0	3	7.3	1	1.3					3	1.3	1	4.0	1	6.0		
	多子優先																				1	6.0	
	新婚・子育て															5	*						
大池高層	優先なし			1	*																		
	若年	1	*																				
	優先なし																						
武庫が丘 高層	若年	1	*																				
	若年・被災者			7	9.7	3	*																
	新婚・子育て																						
武庫が丘第2鉄筋(特公賃)																							
合計		24	—	25	—	—	—	9	—	3	—	1	—	25	—	8	—	12	—	6	—	5	—
年度別空家募集戸数		49戸			9戸			4戸			33戸			23戸									

*印は、データなし

※空家募集5年間合計 118戸
" " 平均 23.6戸

3 . 三田市の公営住宅の供給目標量

(1) 供給量実績の検証

これまでの再生マスタープランの考え方

- 平成7年度策定の現行再生マスタープランでは、平成8年度からの10年間で849戸の公営住宅需要があると算定している。
- この需要量849戸は、①借家世帯における劣悪な居住水準住戸の滅失という視点、②高齢者世帯対応分、③世帯分離対応分などの要素を満たすべく、設定された戸数である。

平成8年度からの10年間の需要量推計（平成7年度策定再マスより）

区分	施策対象類型	公営住宅対応必要需要	特優賃・民間借家対応需要	合計
①	最低居住水準未満世帯対応分	173		495
	特優賃階層分		322	
②	高齢者世帯対応分	164		330
	今後10年間高齢化分	166		
③	市内での世帯分離対応分	346		930
	特優賃階層分		584	
④	市外からの流入世帯対応分		705	705
	合計	849	1611	2460

- 平成7年度策定計画では、10年間の需要849戸（a）を確保するためには、既存公営住宅において、毎年発生する空家分として、**328戸**（＝市営65戸＋県営263戸）が供給されることとなり、この空家発生量を差し引いた戸数分の公営住宅**521戸**（b）を必要量と想定している。
- 既存公営住宅の管理戸数（ニュータウン除く）が、352戸（c：＝市営222戸＋県営130戸）であるため、差し引き**169戸**（＝b－c）を、建替え等により増加すべき戸数としている。

【※ニュータウン内の県営住宅は、震災被災者の受け皿的役割が期待されたため、供給フレームから除外している】

空家募集による供給量実績（平成8～20年度）

- 平成8年からの募集・斡旋実績をみると、市営住宅は9戸／年程度^{*1}、県営住宅は24戸／年程度^{*2}の供給があり、市営と県営の合計で33戸／年×10年＝**330戸程度**の募集（供給）があったことになる。

（¹：下表より算出，²：P8の県営住宅応募状況より算出）

- この330戸は、平成7年度策定計画の想定戸数の**328戸**とほぼ同水準の戸数であることが実証された。（実績約330戸>328戸）

新規供給による供給量実績

- 平成8年以降、市営住宅においては新築入居募集の実績として125戸（下表参照）、県営住宅では新築により39戸が、新たに供給されてきた。
- 市営と県営を合わせた新規供給戸数は**164戸**であり、これは平成7年度策定計画における想定戸数の**169戸**とほぼ同程度となっている。

これまでの供給実績（市営住宅）

建設年度	団地名	管理戸数		募集・斡旋供給戸数実績														総数	新築	空家
		H7	H20	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20				
H7	大池南	24	24	1		9						1		3	2			16	0	16
H8	南が丘第2		25		25		2		1			4	4			2	2	40	25	15
H10	西山1号棟		30						4				2	1		4	3	14	0	14
H12	西山2号棟		65				46		2	4	2	7	1	1	4	1	68	45	23	
H13	西山3号棟		15						9							3	1	13	9	4
H15	西山高層		70									20		1		17	2	40	16	24
H18	南が丘		70												25	6	2	33	30	3
S29	上井沢	20				3	2											5		5
S29	虫尾	7																0		0
S29	清水が丘（桑原）	23		3	1	1												5		5
S31	清水が丘（高次）	20																0		0
S29	南が丘	36				1												1		1
S32	西山	62																0		0
S34	相野	10																0		0
S38	大畑	20	20			2	1											3		3
供給戸数計		—	—	4	26	16	51	0	16	4	27	13	6	28	36	11	238	125	113	
新築供給		—	—		25		45		9		16			25	4	1	125	125	—	
空家供給		—	—	4	1	16	6	0	7	4	11	13	6	3	32	10	113	—	113	
管理戸数計		222	319	233	233	235	235	274	289	285	355	289	287	357	329	313	—	—	—	
入居可能戸数		—	—	227	227	232	228	269	276	272	275	275	275	307	307	307	—	—	—	

※平成20年度末には大畑の3棟6戸を解体撤去する予定。

平成8～20年度の空家供給実績は、計113戸であった。
したがって、年間空家発生量は、113戸÷13年間＝約9戸である。

供給量実績の検証

- 以上のように、平成7年度策定計画の考え方にもとづく必要戸数は、十分に確保されてきたことが実証された。
- ここでは、平成7年度策定計画以降の公営住宅を取り巻く状況の変化を加味して、供給量実績の検証を行う。

(ニュータウン内の公営住宅ストックの考え方)

- 平成7年度策定計画では、北摂三田ニュータウン内に整備されたすべての公営住宅は、神戸阪神間など三田市域を超えた広域需要に対応する役割を担っているため、新規整備の段階では三田市内の公営住宅需要の対象外としてきた経緯がある。
- 北摂三田ニュータウン内には、これまでに、平成7年に供給された災害復興住宅305戸を含め、666戸もの県営住宅（公営）が整備されている。
- 現在では、これらの住宅においても空家募集が発生していることから、三田市内の公営住宅需要に対し、公営住宅が新規供給されるのと同様の効果をもたらしていると言える。
- このように、ニュータウン内の公営住宅（県営）は、今後の三田市内の公営住宅需要に対応できるストックとして算入可能な状況にあり、兵庫県策定の「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画（平成18年4月改訂）」においても県営住宅戸数の現状維持が示されていることを踏まえると、現時点における本市における公営住宅は、相当手厚く供給されているといえ、そのような状況を、今後とも維持することが望まれる。

(ストック活用、セーフティネット確保の考え方)

- 平成8年の公営住宅法の抜本的改正以降、公営住宅整備の考え方は「ストック重視」へシフトし、さらに平成18年の住生活基本法の制定により、「セーフティネット確保」の考え方が取り入れられている。
- 三田市においても、公営住宅が既に一定量整備されている状況を踏まえ、需要に対し整備戸数を増やす考え方から、現状のストックを有効に活用し、セーフティネットの確保のために「真に住宅に困窮する世帯」へ適切に供給を図る対応が求められている。

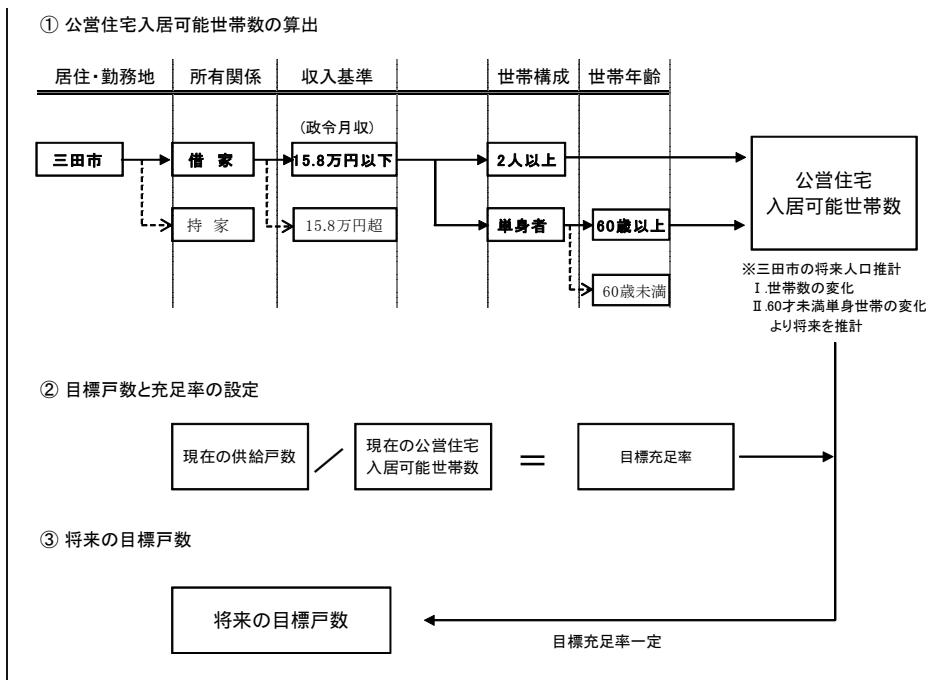
特に本計画においては、上記の経緯も考慮した上で、公営住宅戸数の入居可能世帯に対する割合「以降、『充足率』という」を、現時点の水準から下がらないように、公営住宅の適正管理戸数を設定することとする。

(2) 適正管理戸数の推計

適正管理戸数の考え方

- 本市における現在の「公営住宅入居可能世帯」、及びそれに対する公営住宅の「充足率」を基準として、人口や世帯数等の将来推計をもとに、将来の「公営住宅入居可能世帯」を算出し、目標戸数を設定する。

算出のフロー

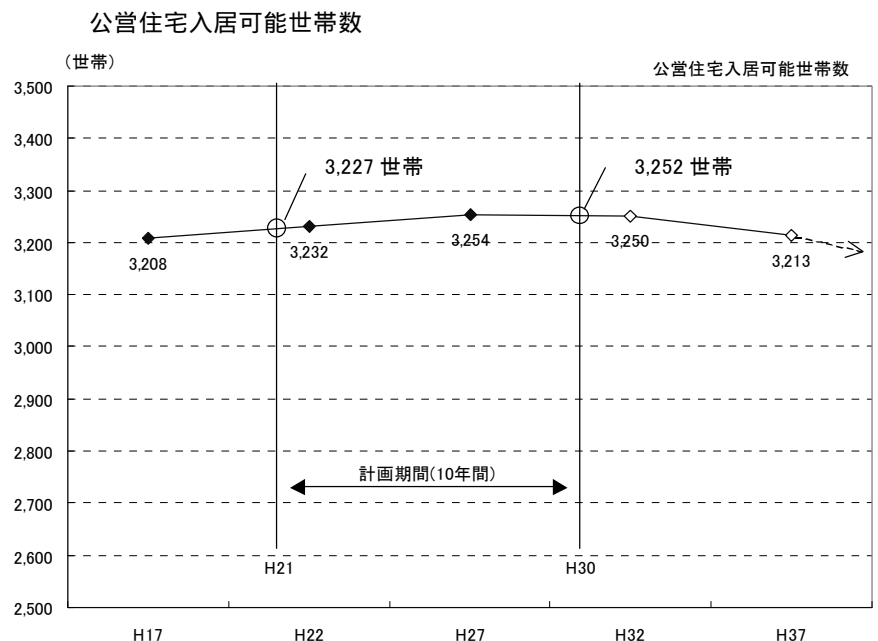


入居可能世帯数の将来推計

- 平成 17 年国勢調査から、世帯構成・収入等の入居者資格を満たす「公営住宅入居可能世帯数」は 3,208 世帯と算出される。この数値をもとに、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計システムを用いて推計※すると、公営住宅入居可能世帯数は、平成 21 年時点では 3,227 世帯、平成 30 年時点では 3,252 世帯となる。

※借家率と収入階層は将来も一定と仮定し、「世帯数」および「60 歳未満単身世帯数」の変化から、公営住宅入居可能世帯数を推計した。

- ニュータウン開発に伴い、人口が急増した世帯の大半は一戸建てやマンションを持家とした世帯であり、持家の割合が非常に高い市となっていることから、三田市の全世帯に対する借家世帯及び公営住宅入居可能世帯数を推計した割合は低いと推測される。



(3) 目標戸数の設定

目標充足率の設定

- 平成 20 年 12 月現在、耐用年限の超過等により政策空家としている住戸を管理戸数から除いた「公営住宅対象住戸」は 1,127 戸であり、ここから充足率を計算すると、34.9% (=1,127 戸/3,227 世帯) となる。
- この比率は周辺市と比べて高く、兵庫県全体と同程度であることから、これを目標年次である平成 30 年度まで最低限満たすべき目標充足率として設定する。

【周辺他市の充足率】

・川西市：26.3%、宝塚市：30.8%、伊丹市：32.7%、兵庫県：38.9%

(注) 平成 17 年国勢調査から算出した公営住宅入居可能世帯数に対する、平成 16 年 3 月 31 日時点の公営住宅管理戸数の割合。

目標充足率：34.9%

(= $\frac{1127 \text{ 戸}}{3227 \text{ 世帯}}$ 公営住宅対象住戸 / 公営住宅入居可能世帯数)

※市営住宅・県営住宅の全体戸数 1154 戸から政策空家 27 戸を除いた 1127 戸をもとに計算している。

目標戸数の将来推計

- 先に推計した平成 30 年時点の公営住宅入居可能世帯数 (3,252 世帯) に対し、目標充足率を満たす目標戸数は、1,135 戸と算出される。

目標戸数の将来推計

	H21(2009)年 初年度	H25(2013)年 前期最終年度	H30(2018)年 後期最終年度
公営住宅入居可能世帯数	3,227	3,245	3,252
目標戸数	1,127	1,133	1,135

●供給戸数と将来動向

◆「老朽団地の政策空家化」

- ・市営大畑住宅の政策空家化による戸数減 = **▲8戸**……①

◆「県営住宅建替事業」

- ・ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画（平成18年4月兵庫県県土整備部）において、三田、三田加茂、大池鉄筋、三田テラスの4団地は、建替えの対象となっており、三田大池への集約建替えが計画されている。
- ・三田大池の建替え戸数は、計62戸であり、平成21年（Ⅰ期34戸）と平成24年（Ⅱ期28戸）に竣工が予定されている。
- ・建替え団地供用開始による供給戸数増 = **+62戸**……②
- ・建替え対象4団地の滅失による戸数減 = **▲41戸***……③

※滅失による戸数減の内訳

・大池	▲24戸
・三田	} ▲17戸
・三田加茂	
・三田テラス	
計	▲41戸

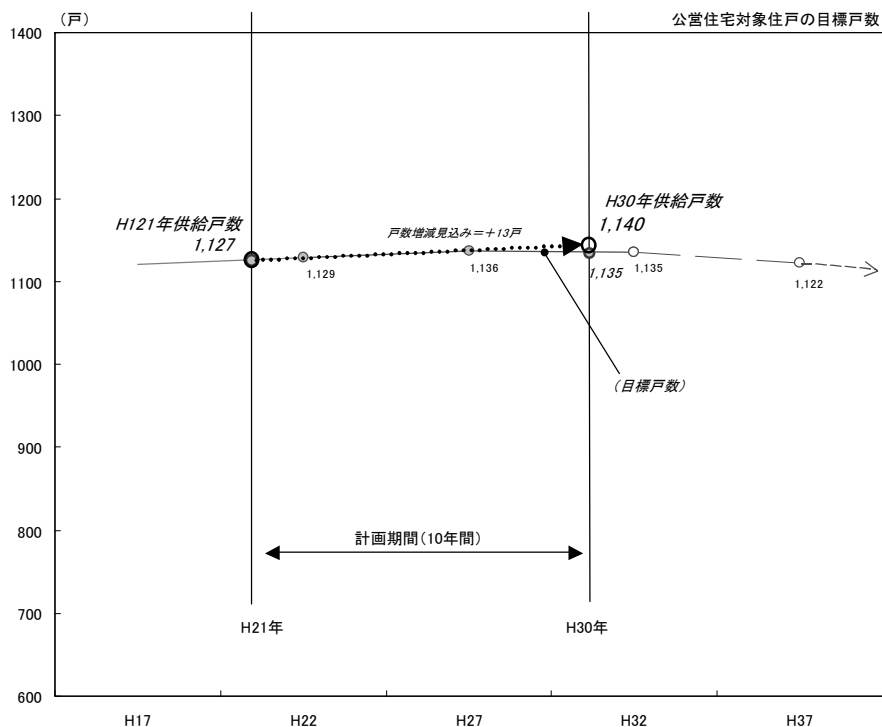


■平成30年までの戸数増減見込み : **+13戸** (=①+②+③)

- ・したがって、平成30年までに、(①+②+③=) +13戸が、新たに公営住宅対象住戸として供給される。

●目標戸数と供給戸数の関係

公営住宅対象住戸の目標戸数



4 . 三田市営住宅の整備・活用方針

(1) 市営住宅整備・活用の基本方針

●基本理念

- ・本市の市営住宅ストックは、現在の供給量でほぼ充足していると推察され、現在のストック量を確保しながら、適正な市営住宅供給に努める必要がある。
- ・本市の世帯数は、今後も微増傾向にあり、高齢化の影響から、市営住宅で対応する高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が進行すると想定され、福祉施策との連携が必要となる。
- ・本市の市営住宅は、比較的新しく整備されたものが多いが、耐用年数または法定建替年限を超過したストックもある。これらを含めた全てのストックの計画的な活用・更新を検討することとする。
- ・市営住宅については、地域の実情に応じた適切な住宅セーフティネットを構築するため、真に住宅に困窮する低額所得者、高齢者・障害者のみ世帯等に対して重点的に住宅を供給することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すると共に、市民の安全かつ、ゆとりある快適な住生活を支える良質な市営住宅ストックを確保すべく、適切に住戸改善、計画修繕等を推進していくものとする。
- ・市営住宅は公的な施設でもあることから、周辺住民の住環境向上、地域の環境保全等に積極的に貢献する整備・供給に努めるものとする。

●基本目標と整備方針

《 ．適正な市営住宅供給》

- ・計画的な更新、管理のために、ストックの有効活用、事業量の平準化を目指す。

《 ．効率的・効果的な市営住宅整備の推進》

- ・既存のストックは適切な改善を行いながら有効に活用する。
- ・コストの縮減や合理的な維持管理に配慮した活用・整備を行う。

《 ．居住の安定確保に向けた住宅セーフティネットの構築》

- ・地域の実情に応じた適切な住宅セーフティネットを構築するため、公営住宅以外の公共賃貸住宅のストックを活用するなどし、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。
- ・公営住宅の収入超過・高額所得者に対しては、公営住宅の適切な管理を徹底し、公営住宅の管理の適正化に努める。

《 ．多様な社会的ニーズへの対応》

- ・高齢者、身体障害者に配慮した整備を促進する。
- ・住戸内、共用部分、屋外におけるバリアフリーを推進する。
- ・建替え等の際には、市営住宅と医療施設・福祉施設等との連携を検討する。
- ・若年層・新婚層やファミリー層向け住宅についても一定の枠内で募集を行うなど、若年・新婚層の定住の促進に努め、いわゆるミックストコミュニティの形成を図る。

《 ．居住水準の向上》

・市営住宅のバランスの取れた居住水準の向上を図るため、目標水準を定め、水準を満たさないストックについては、改善に努めることとする。

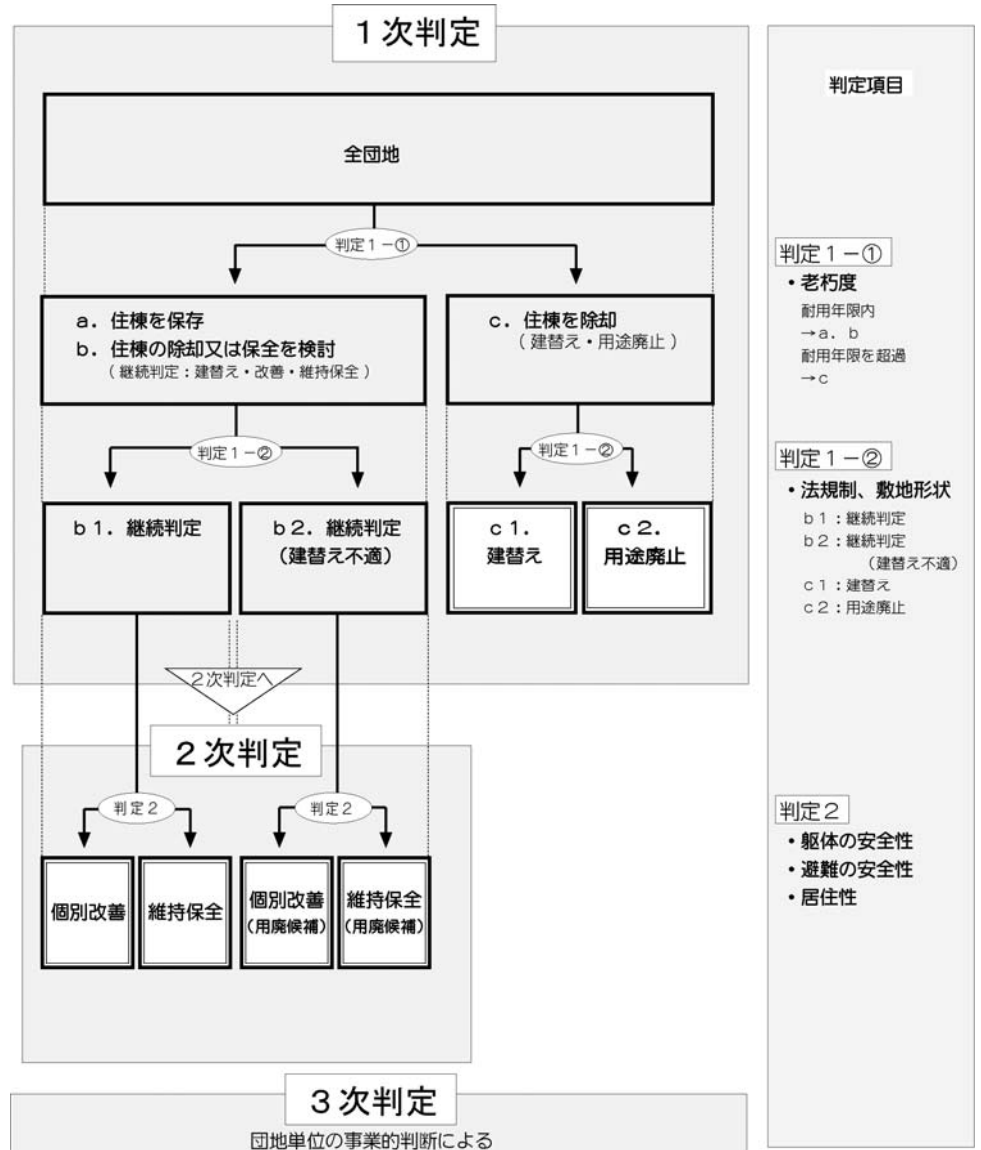
《 ．環境や景観に配慮した「安全」「安心」「快適」な住宅の供給》

- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく国の基本的な方針を踏まえ、すみやかに耐震診断を実施し、計画的に改善事業(耐震改修)等により、耐震性の確保に取り組む。
- ・改善・修繕の際は、シックハウス問題等への取り組みに対して積極的に取り組む。
- ・地球環境に配慮し、建替え、改善の際には、リサイクル材料、透水性材料などを積極的に使用する。
- ・また、建築物の形態意匠等に配慮し、整備を行う。

(2) 市営住宅の団地別活用方針

団地別活用方針の検討

- ・各団地別の活用手法については、右図の手法選定フローに基づき判定する。
- ・すなわち、1、2次判定によって、団地毎の活用手法を選定した上で、3次判定において、事業効率等の総合的な判断により団地単位での活用手法の最終判定を行う。
- ・1次、2次判定の結果、公営住宅の大畑住宅が「用途廃止」、改良住宅の東山住宅、桑原住宅、広沢住宅が「個別改善(用廃候補)」、それ以外の団地はすべて「維持保全」となった。



●3次判定による団地毎の整備方針

- 公営住宅の目標戸数は、計画期間の前期5年は微増、後期5年は維持、計画期間後は微減していくと予測されている。
- このことから、老朽化した木造団地1団地（大畑団地）の活用方針と、改良住宅3団地（東山、桑原、広沢住宅）の活用方針について、先の2次判定結果と今後の公営住宅目標戸数を踏まえ3次判定として総合的に判定する。

<大畑団地>

- 建物は既に耐用年限を経過している。また、敷地が市街化調整区域であることから建替え後の高度利用ができない。このため、集約管理の考え方にも適さず、建替え敷地として不適である。
- 目標戸数の検討で示したとおり、供給戸数は充実しているため、建替えは行わず、1次判定どおり「用途廃止」とする。

<東山住宅、桑原住宅、広沢住宅>

- 3住宅ともに小集落地区改良事業による改良住宅であるため、事業地区外の居住者の入居は認められていない。一方で同住宅への地区内からの需要は低く、一定の役割は果たし終えたものと言える。
- 団地規模が小さく、地域コミュニティとのつながりが強いことなどを考慮すると今後も引き続き現行制度にもとづく運用を行うことが望ましく、政策空家の手続きを踏み、入居者の退出にあわせ、順次用途廃止を進めることが望ましいと考えられる。
- いずれの団地も居住性能としては難があるため、2次判定では「個別改善」としたが、将来的に用途廃止の方向のため、当面は現在の居住状況の維持に努めることにとどめ、費用対効果の面でも大規模な改善事業*は行わないこととする。

* 国庫補助対象の改善事業（耐震改修、バリアフリー改修、規模増し改修など）

- したがって、耐用年限を迎えるまで、適切に「維持保全」を行い、将来は建替えを行わず、用途廃止とする。
- 既に耐用年限の2分の1を経過した東山住宅、桑原住宅は、「維持保全（用途廃止候補）」とする。また、広沢住宅についても目標年次には耐用年限の2分の1を経過することとなるため、「維持保全（用途廃止候補）」とする。

団地別住棟別活用方針一覧表

		No	団地名	管理戸数	構造	階数	住棟形式	建設年度	活用手法の方針
公営住宅	木造	1	大畑	20	木造	1F	—	S38 1963	用途廃止
	中層耐火	2	大池南	24	中層耐火	3F	片廊下型	H7 1995	維持保全
		3	南が丘第2	25	中層耐火	5F	片廊下型	H8 1996	維持保全
		4	西山1号棟	30	中層耐火	5F	片廊下型	H10 1998	維持保全
		5	西山2号棟	65	中層耐火	5F	片廊下型	H12 2000	維持保全
		6	西山3号棟	15	中層耐火	3F	片廊下型	H13 2001	維持保全
		7	西山高層	70	高層耐火	9F	片廊下型	H15 2003	維持保全
	中高層耐火	8	南が丘団地	70	中高層耐火	3~7F	片廊下型	H18 2006	維持保全
改良住宅	簡易耐火	9	東山住宅	14	簡易耐火	2F	—	S50 1975	維持保全（用廃候補）
		10	桑原住宅	6	簡易耐火	2F	—	S51 1976	維持保全（用廃候補）
	低層耐火	11	広沢住宅	10	低層耐火	2F	—	S57 1982	維持保全（用廃候補）