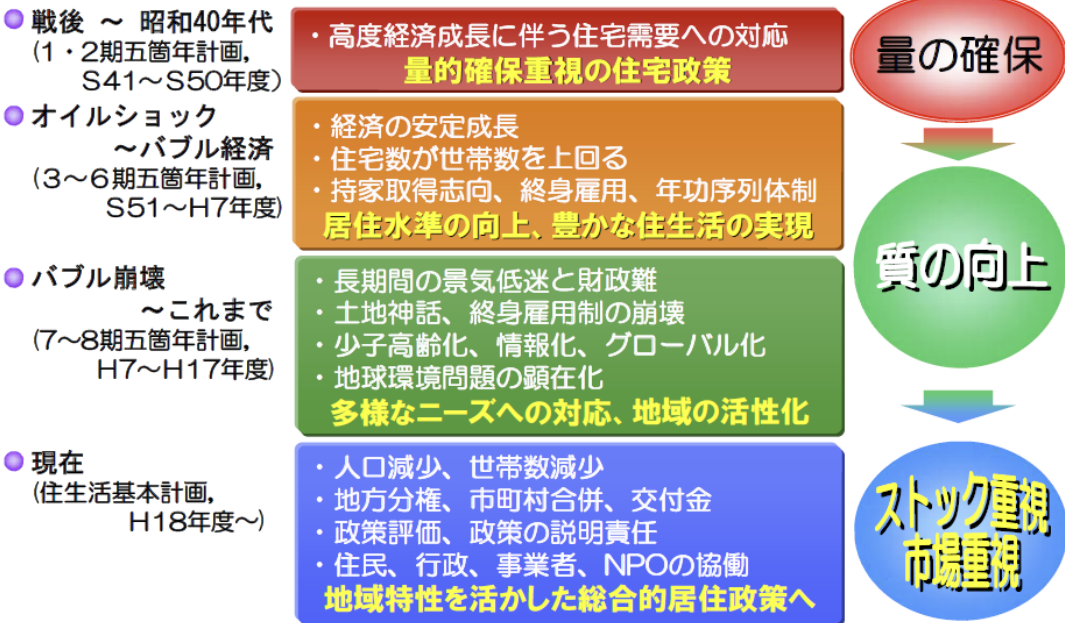


5. 日野市の公営住宅をめぐる課題

5-1. 国の住宅施策の流れ・方向性と日野市の住宅事情

国の住宅施策と公営住宅施策の流れについて整理する。

国の住宅施策の変遷



国の公営住宅をめぐる動き

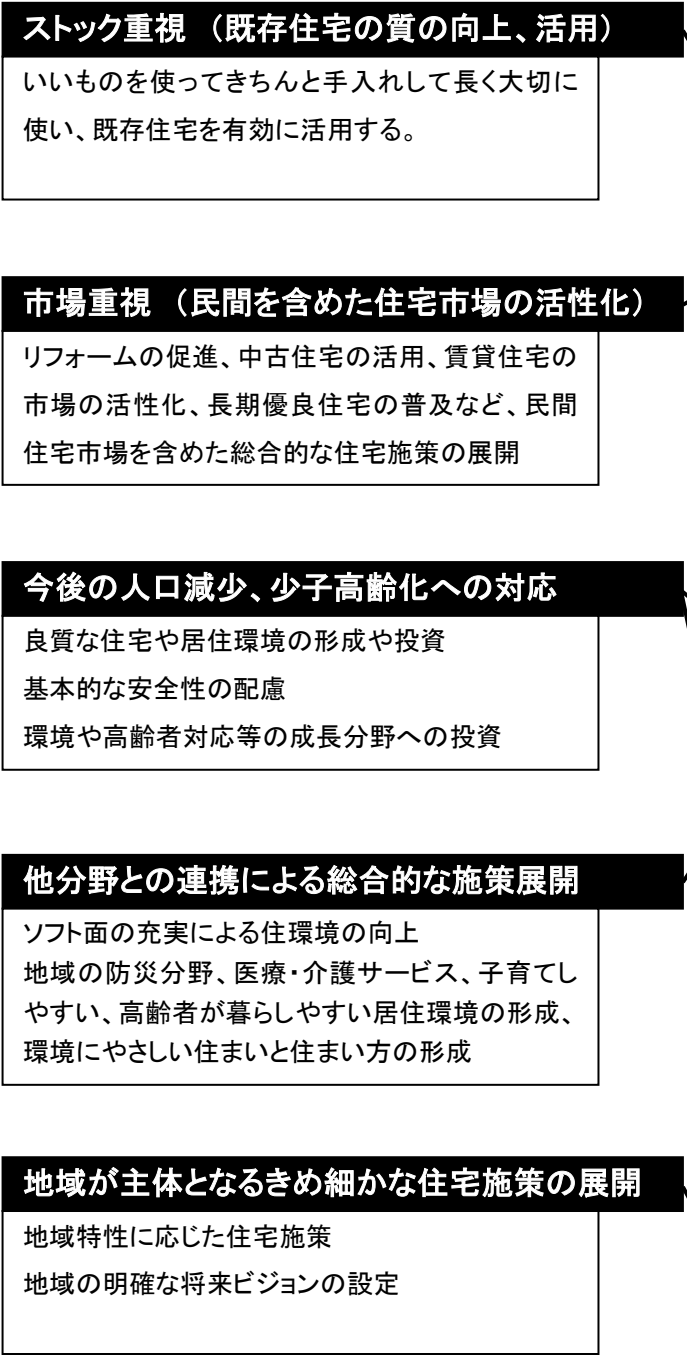
住宅セーフティネットの再構築
〈国の公営住宅施策の方向性〉
■**国の賃貸住宅市場への公的関与の考え方**

- ・市場において自力では適正な居住水準の住宅の確保が難しい世帯
- ・住宅市場においては十分な量化確保されない良質な賃貸住宅の供給
- ・地域政策への貢献
- ・災害対応等の緊急時の対応

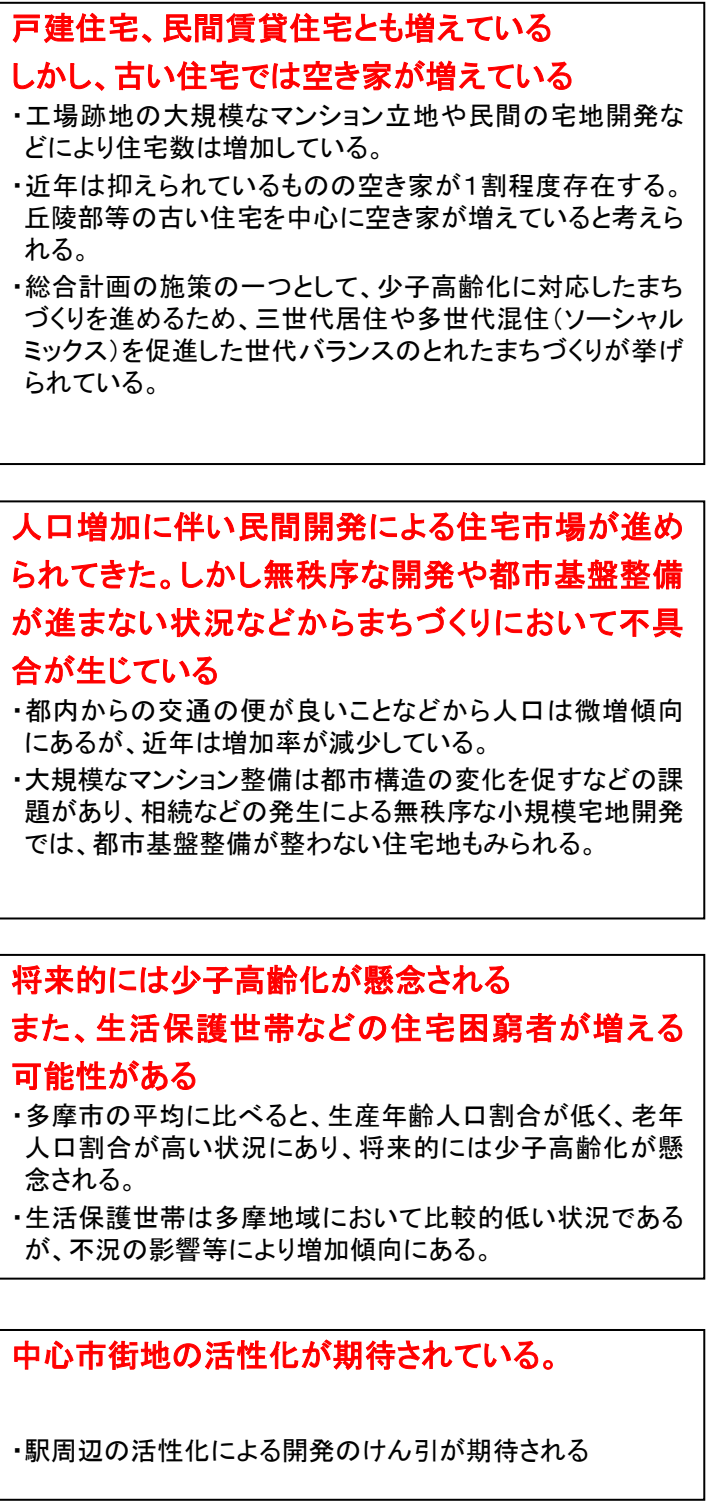
■**住宅セーフティネットワーク再構築の動き**
賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることにより、民間住宅市場も含めた重層的かつ柔軟なセーフティネット再構築が進められている

- ・公営住宅供給の適正化（公営住宅管理制度の見直し）
- ・賃貸住宅市場の環境整備
- ・社会的弱者の居住支援
- ・民間住宅を活用した家賃補助（借上型公共住宅）
- ・高優賃、特優賃の再編
- ・入居円滑化のための枠組み整備

国の住宅施策の方向性



日野市の住宅事情



5-2. 日野市の公営住宅をめぐる課題

日野市の住宅やまちづくりをめぐる現状について整理し、前ページでまとめた本市の住まい・まちづくりの課題を勘案して、公営住宅をめぐる課題について整理する。

市営住宅ストックの問題

- ①老朽化の進む団地が 6 割以上を占める。
 - ・目標年次の平成 35 年に、耐用年数を過ぎる住宅が 14 戸(全体の 2.37%)である。耐用年数の半数を過ぎる住宅は 340 戸(54.9%)あり、修繕等の対応が求められる。
- ②老朽が進む団地では、土地区画整理事業の予定区域である。
 - ・目標年次に耐用年数が超過する団地は城址ヶ丘団地。土地区画整理事業地内である。入居者の移転等に向けた調整が求められる
- ③老朽化の進む団地では、設備の老朽化や湿気や傷みが深刻化している。
- ④入居者の高齢化が進んでいる。設備の高齢化仕様は進んでいない。
 - ・入居者のうち 60 歳以上の高齢者は 64.5%を占めている。
 - ・65 歳以上の高齢入居者のうち、一人世帯は 25.1%、2 人世帯は 13.6%であり、高齢者のみ世帯は入居世帯の 38.7%を占める。
 - ・高齢者住宅が 50 戸、車いす住宅が 13 戸整備されているが、将来的に高齢化が進むことを考慮し、高齢化対応を進める必要がある。
- ⑤高額所得及び収入超過世帯、未申告世帯が存在している
 - ・全体では、収入超過・高額所得世帯が 9.4%を占めている。これらの世帯に対して明け渡し請求等、適切な対応を講じる必要がある。
- ⑥政策空き家を進めている団地 2 団地
 - ・政策空き家を進めている団地は、城址ヶ丘団地、長山団地の 2 団地である。
 - ・城址ヶ丘団地では、退去後に取り壊しが進んでおり団地内が歯抜け状態になっている。
- ⑦新しい耐火構造の住宅に入居希望が集中している
 - ・申込状況では、平成 6 年度建設の下田住宅で応募倍率が 35.0%と最も高い。次いで川原付住宅で 19.0%となっている。

日野市の状況・住宅事情

戸建住宅、民間賃貸住宅とも増えている しかし、古い住宅では空き家が増えている

- ・工場跡地の大規模なマンション立地や民間の宅地開発などにより住宅数は増加している。
- ・近年は抑えられているものの空き家が 1 割程度存在する。丘陵部等の古い住宅を中心に空き家が増えていると考えられる。
- ・総合計画の施策の一つとして、少子高齢化に対応したまちづくりを進めるため、三世帯居住や他世代混住(ソーシャルミックス)を促進した世代バランスのとれたまちづくりが挙げられている。

人口増加に伴い民間開発による住宅市場が進められてきた。しかし無秩序な開発や都市基盤整備が進まない状況などからまちづくりにおいて不具合が生じている

- ・都内からの交通の便が良いことなどから人口は微増傾向にあるが、近年は増加率が減少している。
- ・大規模なマンション整備は都市構造の変化を促すなどの課題があり、相続などの発生による無秩序な小規模宅地開発では、都市基盤整備が整わない住宅地もみられる。

将来的には少子高齢化が懸念される しかし高齢者に配慮した賃貸市場は進まない状況

- ・多摩地域の平均に比べると、生産年齢人口割合が低く、老年人口割合が高い状況にあり、将来的には少子高齢化が懸念される。
- ・高齢者仕様の賃貸住宅やケア付き住宅については、整備が進まない状況にある。

中心市街地の活性化が期待されている。

- ・駅周辺の活性化による開発のけん引が期待される

日野市の公営住宅をめぐる課題

良質なストック形成に向けた課題

長寿命化の推進

既存ストックについて耐用年限まで適切に維持管理していくための長寿命化施策の実施。

ライフサイクルコストの低減

財産である公営住宅の長寿命化を図るため、適切な維持管理、改善、補修を進めることで、ライフコストの低減を図ることが求められる。

公営住宅の適正な管理・運営

困窮度の高い世帯から入居できる仕組みにすると共に定期的な点検や修繕履歴等のデータベースの管理、実施体制の整備が求められる。

少子高齢化社会の進展を見据えた課題

高齢者世帯への対応

福祉施策と連携した取り組みが求められる。

低所得者や低所得高齢者への対応

建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくりが求められる。

まちづくりとの連動、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題

民間を活用した事業手法の検討

民間住宅市場を含めて、重層的かつ柔軟なセーフティネットの再構築が求められる。
(借上げ住宅、ケア付き住宅など)