

第3章 計画の方針

3-1. 社会情勢の変化等を踏まえた対応方針等

(1) 民間も含めた住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築

<本市を取り巻く現状と課題>

本市では平成22年頃をピークに人口減少が続いており、今後も引き続き減少すると推計されている。

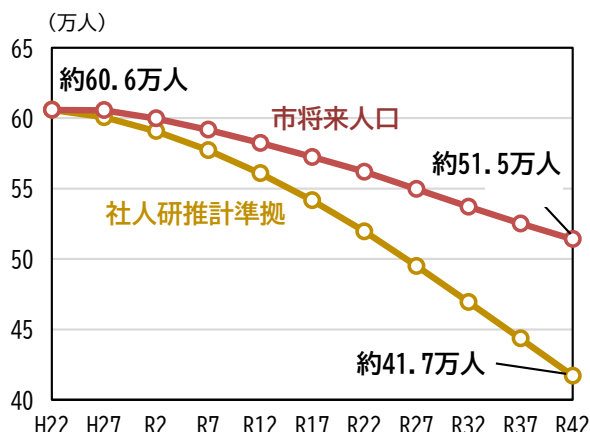
市営住宅の供給にあたっては、住生活基本計画（R2 国）において、区域内における住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を踏まえて供給量を設定することとされており、策定指針において国土交通省国土技術政策総合研究所が公表する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（R3.9、以下「推計プログラム」という。）を活用することとされている。

この推計プログラムで算定した供給量の目安となる「要支援世帯数」は、R37（2055）年には1.1万世帯に減少すると推計されている。

さらに、近年では、市営住宅において住宅設備や立地に関する需給のミスマッチによる空き住戸の増加や応募者数の減少が顕在化しており、民間賃貸住宅においても空き家が増加している。（H25：約2.3万戸⇒H30：約2.7万戸、住宅・土地統計調査）

これらの状況を踏まえ、将来の市営住宅の管理戸数の適正化や民間賃貸住宅の活用を含めた、住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築が求められる。

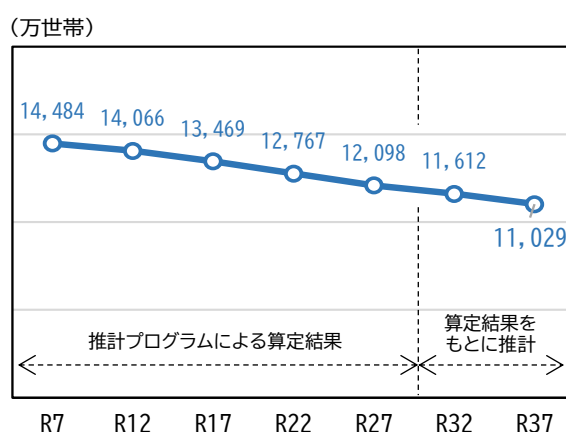
■鹿児島市の将来人口推計



資料：鹿児島市まち・ひと・しごと

創生人口ビジョン（H27）を基に作成

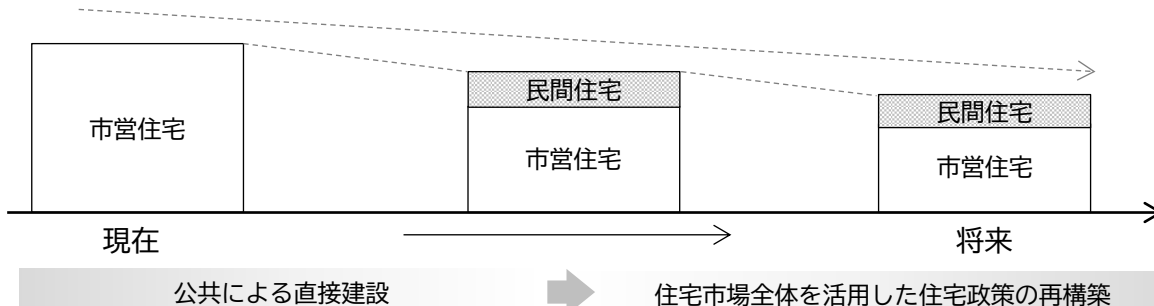
■要支援世帯数の将来推計



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援

プログラム（R3.9）により推計

■住宅困窮者への住宅供給イメージ



＜対応方針＞

① 市営住宅の目標管理戸数

推計プログラムによる推計結果をもとに、将来の目標管理戸数を設定する。本計画では、目標管理戸数を R15（2033）年で約 10,600 戸、R37 年で約 7,700 戸に設定する。

■目標管理戸数

現在（R6.4）	R15（2033）年	R37（2055）年
10,957 戸	約 10,600 戸	約 7,700 戸

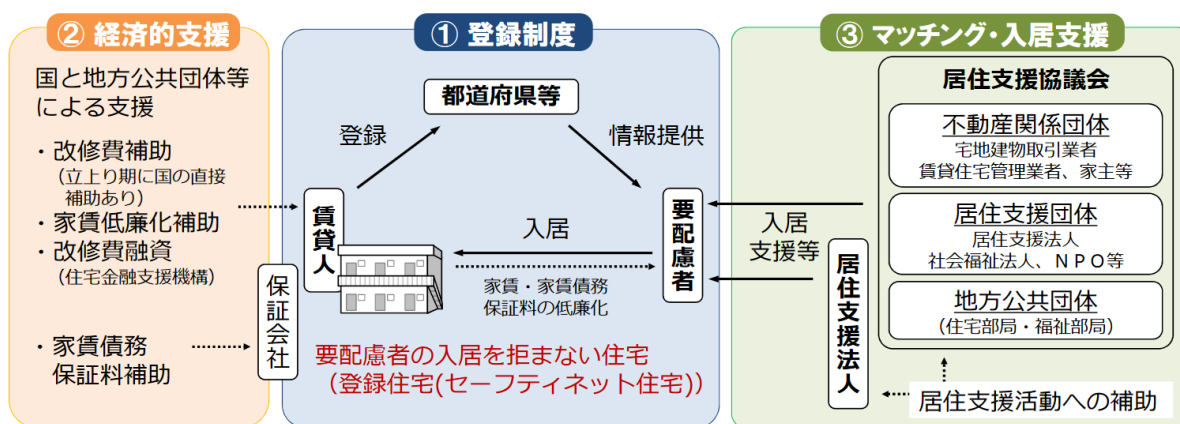
② 民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネット構築

市営住宅による直接供給を補完する住まいとして、民間賃貸住宅の空き家を活用する住宅セーフティネット制度（H29 創設）の取組を強化する。⇒住宅確保サポート事業（R6～）

■新たな住宅セーフティネット制度の概要

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



資料：国土交通省資料を引用（一部修正）

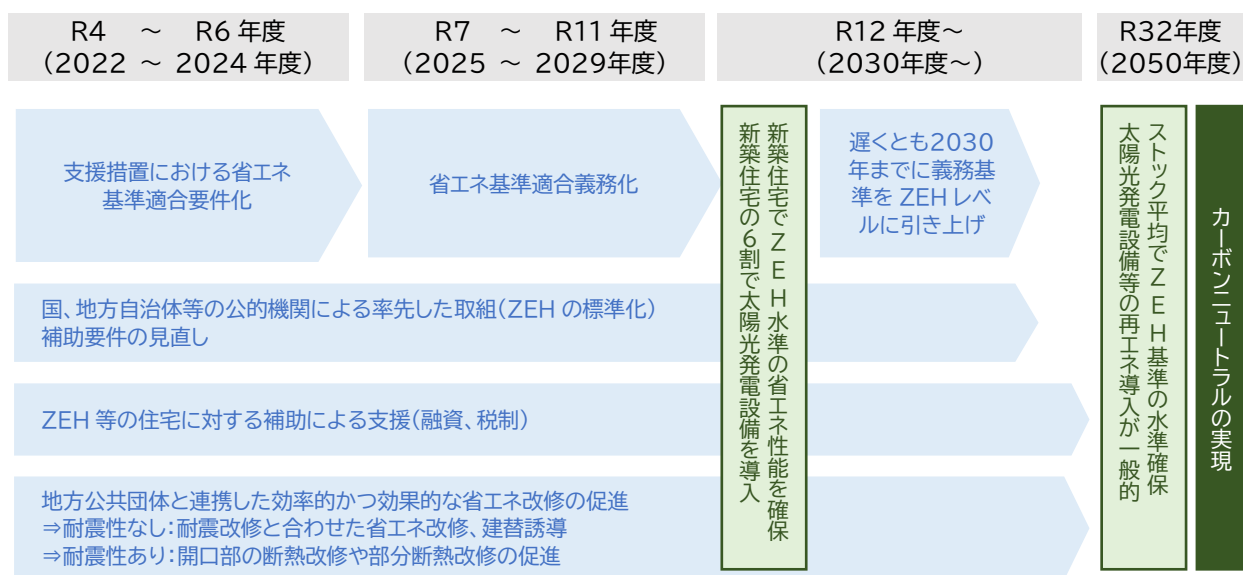
(2) カーボンニュートラルに向けた取組

<本市を取り巻く現状と課題>

国はR12(2030)年までに新築住宅のZEH水準確保や、新築戸建の6割に太陽光発電設備を設置することを目標としている。公営住宅においても、国は公営住宅整備基準の参酌基準として、新築時のZEH水準適合や、太陽光発電設備の設置を原則化している。(R4.4 公営住宅整備基準について(技術的助言)の一部改正について)

このような社会情勢を踏まえ、本市の市営住宅においてもカーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討が求められる。

■カーボンニュートラルに関する国の動向(住宅に関する内容)



ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」のこと。

資料：脱炭素社会の実現に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8)を基に作成

<対応方針>

市営住宅の省エネ水準の引き上げや太陽光発電設備の導入に関する他都市調査等

カーボンニュートラルの実現に向け、市営住宅を新築する際の整備水準の引き上げについて、他都市の取組状況や課題等を多角的に分析し、本市における整備のあり方を検討する。

(3) 頻発・激甚化する災害への対応

＜本市を取り巻く現状と課題＞

災害が頻発・激甚化する昨今の状況を踏まえ、鹿児島県では H29 年度に洪水浸水想定区域の作成・公表を行い、R2～3 年度に土砂災害特別警戒区域を新たに指定している。

また、R5 年度の「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」の改定では、区域の再設定や居住誘導区域における災害リスクの低減を図る防災指針の策定等の見直しが行われている。

このような状況を踏まえて、本市の市営住宅においても立地する地域の災害リスクを踏まえた整備方針の検討等を行う必要がある。

＜対応方針＞

災害リスクを考慮した公営住宅の配置の適正化

市営住宅の敷地や周辺の災害リスクを考慮して将来の事業方針を設定することとし、建物の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に掛かる住宅は、将来的に建替えを行わず用途廃止（区域外に集約）とする。

その他の住宅は、災害リスクを個別に評価し、再整備の方針（建替の可否）を検討する。

■市営住宅の災害リスク

土砂系	区分	レッドゾーン (特別警戒区域)	イエローゾーン (警戒区域)
	急傾斜地の崩壊	崖下や山裾の住宅 (星ヶ峯、日当平等)	旧市域の高台団地 丘陵部・山間部の住宅 (西伊敷、紫原、花尾等)
		18 棟・223 戸 (2.0%)	52 棟・833 戸 (7.6%)
	土石流	山間部や扇状地の住宅 (皆与志中組、長谷浜)	桜島地域、喜入地域等の住宅 (藤野、一倉等)
		2 棟・7 戸 (0.1%)	30 棟・95 戸 (0.9%)
	計	20 棟・230 戸 (2.1%)	81 棟・925 戸 (8.4%) ※

※急傾斜地の崩壊と土石流が重複する 1 棟 3 戸を除く。

浸水系	浸水想定 深さ	0.5m 未満	0.5～3.0m 未満	3.0～5.0m 未満
		甲突川等流域又は 海岸付近の住宅 (柳町等)	甲突川又は 稲荷川流域の住宅 (小山田塚田等)	甲突川又は 稲荷川流域の住宅 (西田等)
		8 棟・426 戸 (3.9%)	39 棟・662 戸 (6.0%)	7 棟・105 戸 (1.0%)

3-2. これまでの取組状況を踏まえた対応方針等

(1) 限られた予算での持続可能な事業実施

<本市を取り巻く現状と課題>

本市の市営住宅のうち、築50年以上の住宅は約800戸（R6.4現在）。昭和50年代から60年代にかけて集中的に建設されていることから、このままでは築50年以上の住宅は今後10年間で約5,000戸まで増加する。

また、概ね30年後のR37（2055）年までに耐用年限を迎え、建替や用途廃止の対応が求められる住宅は、約6,100戸存在する。

長期的な市営住宅事業の持続性に配慮し、限られた予算で効率的に建替を進めていく必要がある。

<対応方針>

① 持続可能な市営住宅事業に向けた建替事業の推進

市営住宅の半数以上が今後30年程度で耐用年限を迎えることから、当面は建替事業を推進することとし、年間平均90～100戸のペースで工事着手を検討する。

② 建替余剰地の売却等による事業コスト削減と団地の活性化

民間資金等を活用した建替手法を検討することで、余剰地の売却等による事業コストの削減を図りながら、住宅困窮者の住まいを確保するとともに、民間活力による団地の活性化につなげる。
⇒市営住宅建替手法検討事業（R6～）

(2) 空き住戸の利活用に向けた取組強化

<本市を取り巻く現状と課題>

市営住宅は、需給のミスマッチや住宅設備・立地に対するニーズの多様化等により増加している空き住戸のさらなる増加を抑制する取組が求められる。

一方、他都市においては、空き住戸の目的外使用により、子育てや福祉機能を導入する事例が増加しており、本市においても空き住戸の効果的な利活用に向けた検討を進める必要がある。

<対応方針>

① 入居要件の緩和やDIY住戸等の導入検討

市営住宅の空き住戸の増加や、経済的に困窮する若中年世帯が一定数存在していることを踏まえて、入居要件の緩和を検討する。また、原状回復義務を緩和し、壁や天井等の塗装・変更等ができるDIY住戸の導入等を検討する。

② 市営住宅以外の用途での活用検討

空き住戸をグループホーム、子ども食堂等として活用（目的外使用）することを検討する。