

鈴鹿市 住生活基本計画

平成22年3月

鈴鹿市

注記（令和２年３月３１日現在）

- ・本計画中有る、市営住宅道伯団地は既に用途廃止し、平成 29 年度に敷地を売却処分しました。
- ・本計画中有る、磯山団地跡地（約 11,000 m²）は、平成 22 年度に売却処分しました。
- ・東玉垣団地は、平成 21 年度から 27 年度まで一部住棟の除却を行い、現在の管理戸数は、簡易耐火構造平屋建 9 棟 35 戸となっています。
- ・鼓ヶ浦団地は、平成 22, 28 年度に一部住棟の除却を行い、現在の管理戸数は、中層耐火構造 4 階建 2 棟 24 戸、簡易耐火構造平屋建 14 棟 41 戸となっています。
- ・十宮団地は、平成 22, 23, 26 年度に全ての簡易耐火構造の住棟の除却を行い、現在の管理戸数は中層耐火構造 6 棟 136 戸となっています。
- ・本市が管理する市営住宅は、13 団地 1664 戸となっています。
- ・住宅課は平成 28 年 4 月 1 日の機構改革により住宅政策課となっています。

目次

1	計画の策定にあたって	1
	(1) 計画策定の背景・目的	1
	(2) 計画の位置づけ	1
	(3) 計画期間	1
2	鈴鹿市の現況	2
	(1) ひとの状況	2
	(2) 住まいの状況	9
	(3) 「鈴鹿市営住宅のあり方に関するアンケート」調査結果	29
	(4) 事業者ヒアリング	39
3	鈴鹿市の住宅政策の課題	42
4	基本理念	47
	(1) 基本理念	47
	(2) 基本方針	48
	(3) 基本施策の方針	49
	(4) 施策推進プログラム	50
5	住宅施策の基本方向	51
6	重点推進施策	61
	重点推進施策その1	62
	重点推進施策その2	65
	重点推進施策その3	67
7	推進方策	69
	(1) 協働による推進体制の構築	69
	(2) 施策推進の合意形成と財源の確保	69

1 計画の策定にあたって

(1) 計画策定の背景・目的

鈴鹿市では、平成 8 年 3 月に住宅マスタープランを、平成 15 年 3 月に市営住宅ストック総合活用計画を策定し、総合的かつ長期的な視点から住宅政策を推進してきましたが、策定から 10 年以上が経過し、その間に、わが国では、少子・高齢社会への移行や住生活基本法の施行など、住宅政策をとりまく環境は転換期を向かえ、本市の住宅政策も新たな方向を目指していく必要が生じてきました。

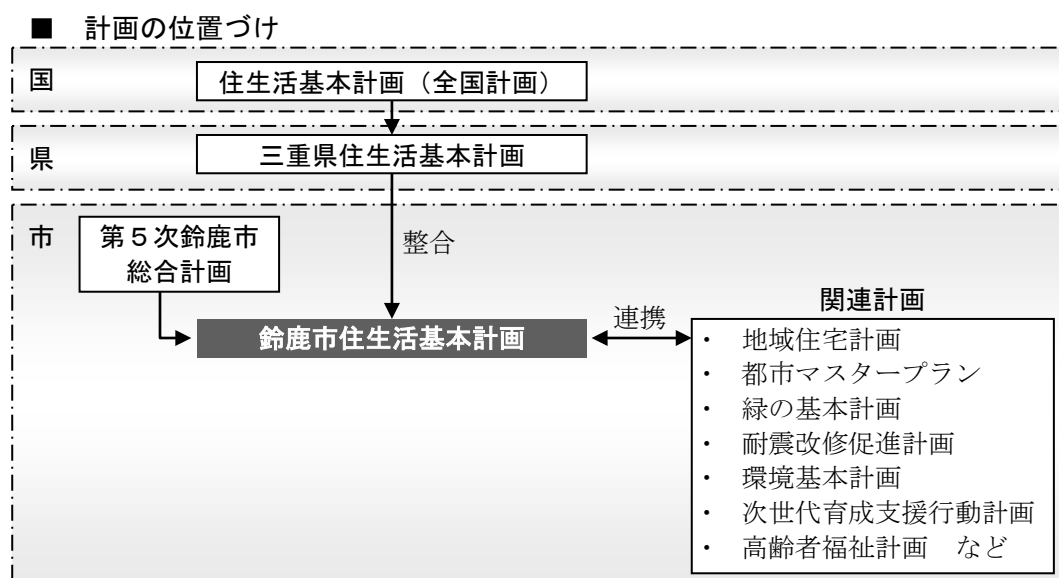
また、平成 18 年度には住宅施策の上位計画である三重県住生活基本計画と市の上位計画である第 5 次鈴鹿市総合計画が策定され、これらの計画との整合を図る必要があります。

そのため、本計画は、時代の要請や市民ニーズに応じた住宅政策を体系的・総合的に推進するため、近年の住宅政策の動向及び本市の地域特性や住宅事情、居住ニーズ等を整理・分析した上で、住宅政策の目標と展開方向、政策推進のための戦略計画等について検討し、本市における住宅政策の指針となる住生活基本計画を策定することを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、第 5 次鈴鹿市総合計画を上位計画とする住宅・住環境分野の部門計画として位置づけます。

また、国や県が策定する住生活基本計画等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本市の「都市計画マスタープラン」をはじめとした各種関連諸計画と連携・整合を図ります。



(3) 計画期間

本計画は、平成 22 年度から平成 37 年度までを計画期間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化にともない、住宅政策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを行います。

2 鈴鹿市の現況

(1) ひとの状況

① 人口・世帯の動向

◎ 人口、世帯数ともに増加傾向。

◎ 一世帯当たり人員は減少傾向。

人口、世帯数ともに増加傾向にあり、平成 17 年時点で 193,114 人となっています。

一世帯あたりの人員は減少を続け、平成 12 年には 3 人を割り、平成 17 年時点では 2.79 人となっています。

図 人口・世帯数の推移

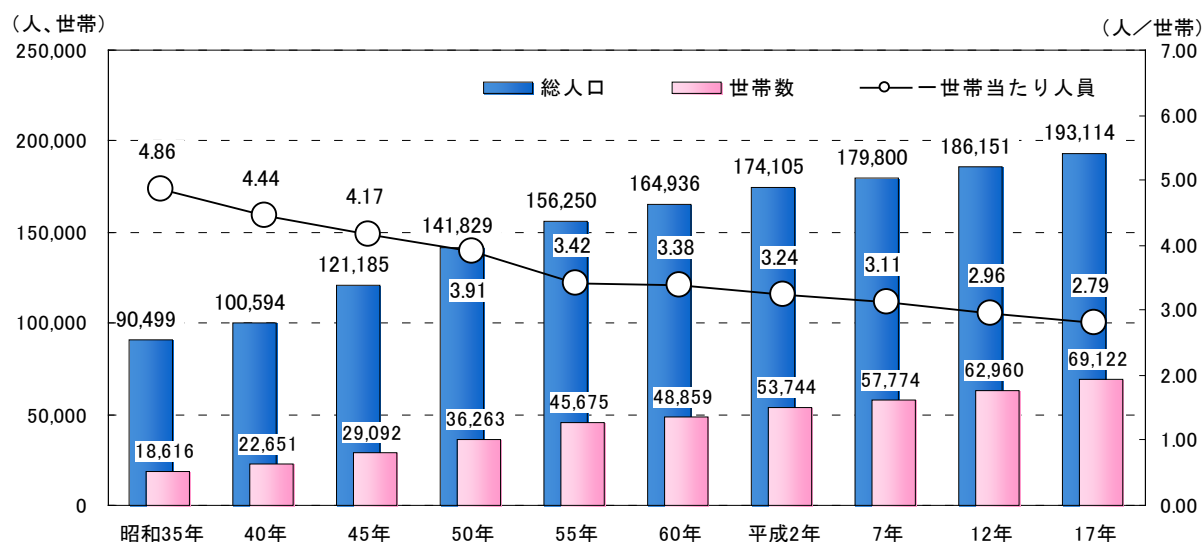


表 人口・世帯数の推移

		昭和 35 年	40 年	45 年	50 年	55 年	60 年	平成 2 年	7 年	12 年	17 年
総人口 (人)		90,499	100,594	121,185	141,829	156,250	164,936	174,105	179,800	186,151	193,114
世帯数 (世帯)		18,616	22,651	29,092	36,263	45,675	48,859	53,744	57,774	62,960	69,122
一世帯当たり人員 (人/世帯)		4.86	4.44	4.17	3.91	3.42	3.38	3.24	3.11	2.96	2.79
人口	増加数 (人)	9,758	10,095	20,591	20,644	14,421	8,686	9,169	5,695	6,351	6,963
	増加率 (%)	12.1	11.2	20.5	17.0	10.2	5.6	5.6	3.3	3.5	3.7
世帯	増加数 (人)	2,502	4,035	6,441	7,171	9,412	3,184	4,885	4,030	5,186	6,162
	増加率 (%)	15.5	21.7	28.4	24.6	26.0	7.0	10.0	7.5	9.0	9.8

※増加数・増加率は、対前回比

資料：国勢調査

② 年齢別人口

- ◎ 男性、女性とも40歳以下が全国平均より高い。
- ◎ 男性、女性とも65歳以上が全国平均より低い。

平成17年の国勢調査によると、総人口に占める5歳階級別人口は、全国と比較して男性、女性とも40歳以下の年齢層で高く、65歳以上で低くなっています。

図 5歳階級別人口割合

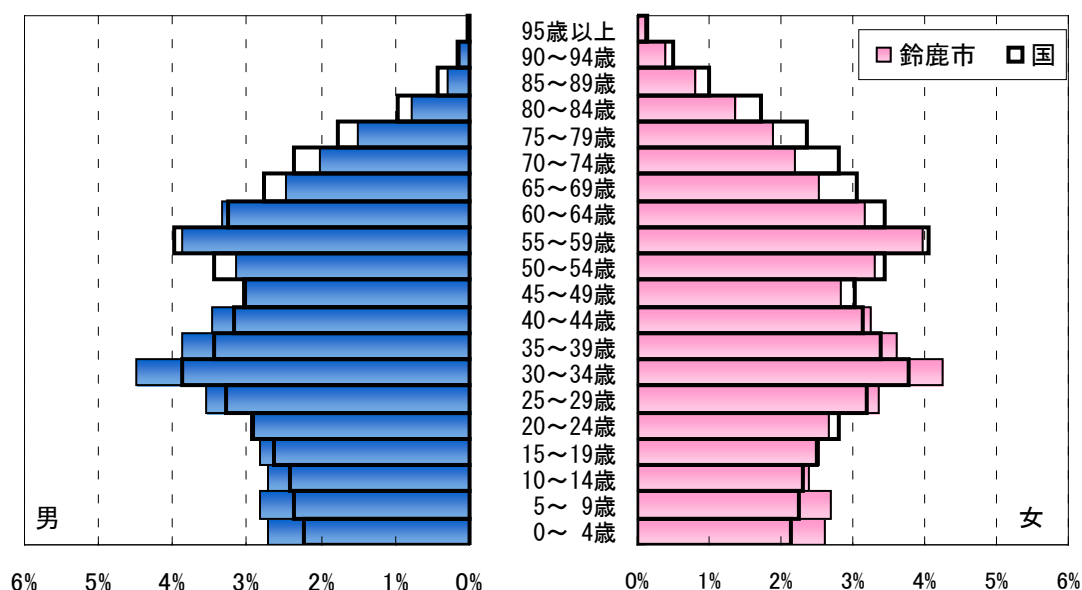


表 5歳階級別人口割合

鈴鹿市	男	女
0～4歳	2.7%	2.6%
5～9歳	2.8%	2.7%
10～14歳	2.7%	2.4%
15～19歳	2.8%	2.5%
20～24歳	2.9%	2.7%
25～29歳	3.5%	3.4%
30～34歳	4.5%	4.3%
35～39歳	3.9%	3.6%
40～44歳	3.5%	3.2%
45～49歳	3.0%	2.8%
50～54歳	3.2%	3.3%
55～59歳	3.9%	4.0%
60～64歳	3.3%	3.2%
65～69歳	2.5%	2.5%
70～74歳	2.0%	2.2%
75～79歳	1.5%	1.9%
80～84歳	0.8%	1.4%
85～89歳	0.3%	0.8%
90～94歳	0.1%	0.4%
95歳以上	0.0%	0.1%
不詳	0.0%	0.0%

単位：％

国	男	女
0～4歳	2.2%	2.1%
5～9歳	2.4%	2.3%
10～14歳	2.4%	2.3%
15～19歳	2.6%	2.5%
20～24歳	2.9%	2.8%
25～29歳	3.3%	3.2%
30～34歳	3.9%	3.8%
35～39歳	3.4%	3.4%
40～44歳	3.2%	3.1%
45～49歳	3.0%	3.0%
50～54歳	3.4%	3.5%
55～59歳	4.0%	4.1%
60～64歳	3.3%	3.4%
65～69歳	2.8%	3.0%
70～74歳	2.4%	2.8%
75～79歳	1.8%	2.4%
80～84歳	1.0%	1.7%
85～89歳	0.4%	1.0%
90～94歳	0.2%	0.5%
95歳以上	0.0%	0.1%
不詳	0.2%	0.1%

資料：平成17年国勢調査

③ 年齢3区分別人口

◎ 高齢化が進行している。

住民基本台帳によると、老年人口の伸びが大きく、平成21年には、高齢化率が18.0%と、年少人口割合よりも高くなっています。

図 年齢3区分別人口

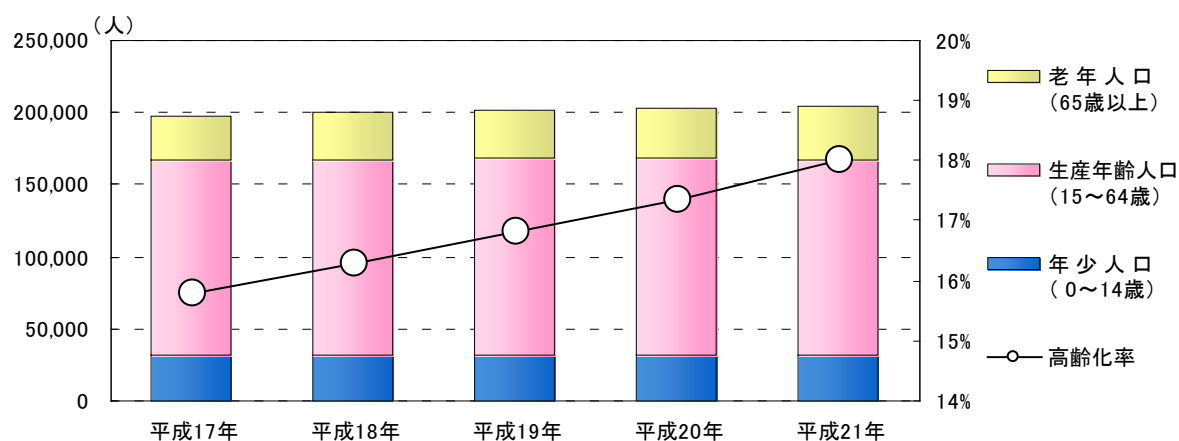


表 年齢3区分別人口

単位：人、%

	平成17年		平成18年		平成19年		平成20年		平成21年	
年少人口 (0~14歳)	31,678	15.8%	31,773	15.9%	32,054	15.9%	32,265	15.8%	32,240	15.8%
生産年齢人口 (15~64歳)	135,197	67.6%	135,652	67.8%	135,933	67.3%	136,106	66.8%	135,422	66.2%
老年人口 (65歳以上)	31,323	15.7%	32,550	16.3%	33,977	16.8%	35,345	17.4%	36,807	18.0%

資料：住民基本台帳

④ 高齢者の状況

◎ 高齢単身者、高齢夫婦世帯ともに増加にある。

国勢調査によると、高齢単身者、高齢夫婦世帯ともに増加傾向にあり、平成 17 年時点ではそれぞれ 3,355 人、5,744 世帯となっています。高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の高齢者のみの世帯が総世帯に占める割合は、平成 12 年で 10% を超え、平成 17 年では 13.2% となっています。

図 高齢者のみの世帯推移

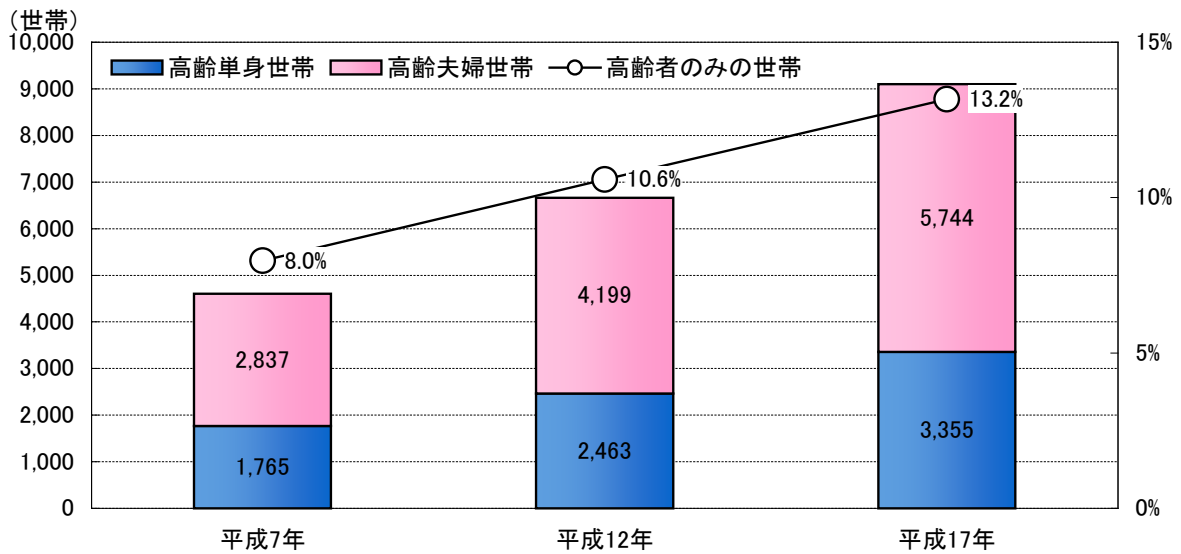


表 高齢者のみの世帯推移

単位：世帯、%

			平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年
世帯総数			57,774	62,960	69,122
高齢者のみの世帯	世帯数		4,602	6,662	9,099
	割合		8.0%	10.6%	13.2%
高齢単身世帯	世帯数		1,765	2,463	3,355
	割合		3.1%	3.9%	4.9%
高齢夫婦世帯	世帯数		2,837	4,199	5,744
	割合		4.9%	6.7%	8.3%
その他の世帯			53,172	56,298	60,023

注：高齢単身世帯は 65 歳以上、高齢夫婦世帯は夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の世帯。

資料：国勢調査

⑤ 子育て世帯の状況

◎ 18歳未満の子がいる世帯数はほぼ横ばいで推移している。

国勢調査によると、18歳未満の子と夫婦から成る世帯は、ほぼ横ばいで推移していますが、総世帯に占める割合は、減少傾向にあります。

図 子育て世帯の推移

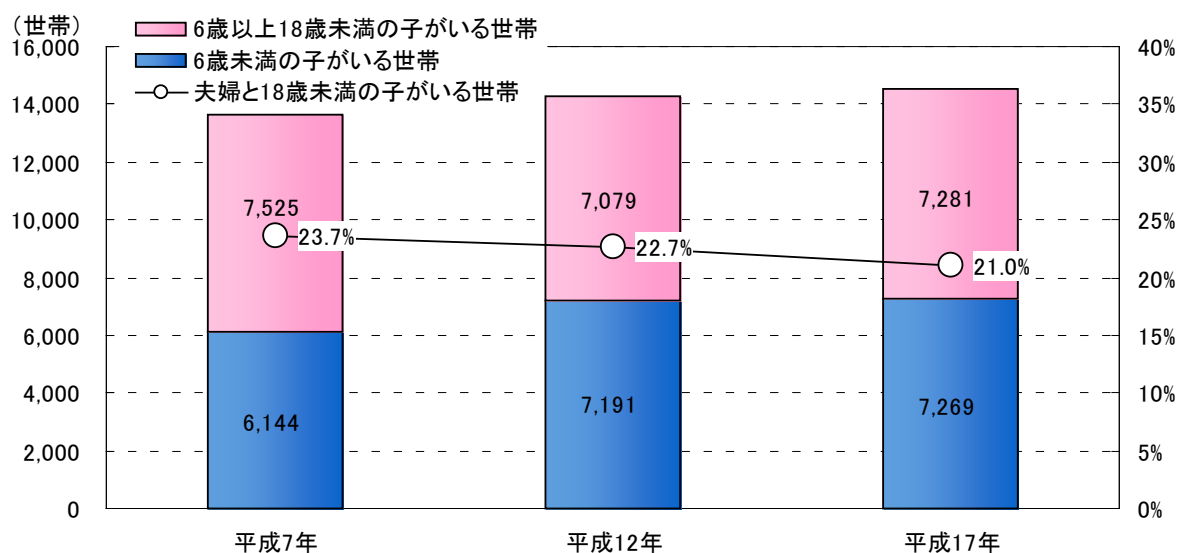


表 子育て世帯の推移

単位：世帯、%

			平成7年	平成12年	平成17年
世帯総数			57,774	62,960	69,122
夫婦と18歳未満の子がいる世帯	世帯数		13,669	14,270	14,550
	割合		23.7%	22.7%	21.0%
6歳未満の子がいる世帯	世帯数		6,144	7,191	7,269
	割合		10.6%	11.4%	10.5%
6歳以上18歳未満の子がいる世帯	世帯数		7,525	7,079	7,281
	割合		13.0%	11.2%	10.5%
その他の世帯			44,105	48,690	54,572

資料：国勢調査

⑥ ひとり親世帯の状況

◎ 18歳未満の子がいるひとり親世帯数は微増傾向にある。

国勢調査によると、18歳未満の子とひとり親から成る世帯は、6歳未満の子がいる世帯、6～18歳未満の子がいる世帯とも、微増傾向にあります。

図 ひとり親世帯の推移

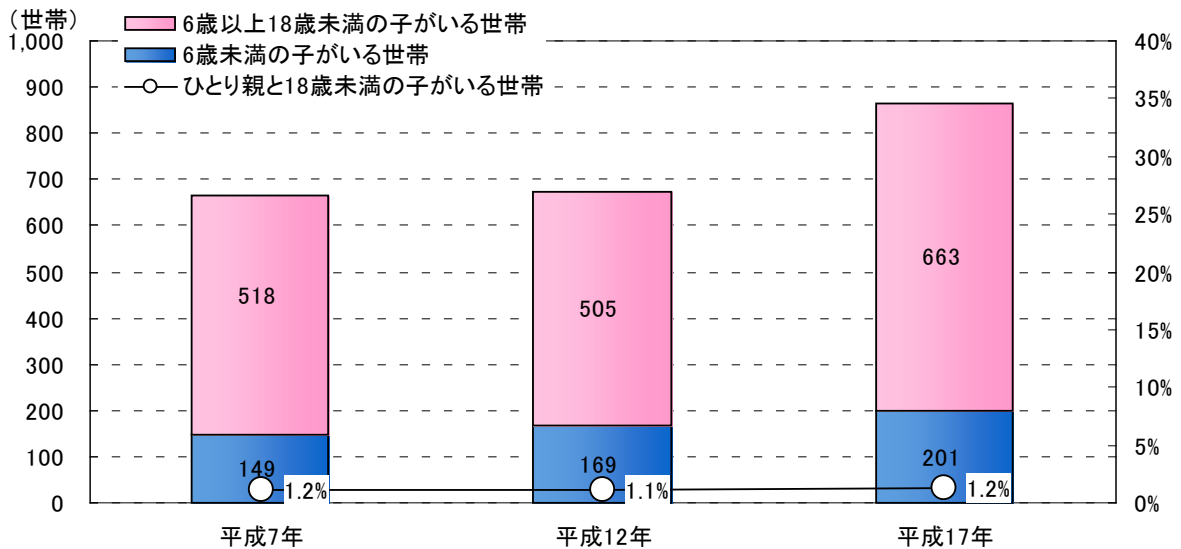


表 子育て世帯の推移

単位：世帯、%

			平成7年	平成12年	平成17年
世帯総数			57,774	62,960	69,122
ひとり親と18歳未満の子がいる世帯	世帯数		667	674	864
	割合		1.2%	1.1%	1.2%
6歳未満の子がいる世帯	世帯数		149	169	201
	割合		0.3%	0.3%	0.3%
6歳以上18歳未満の子がいる世帯	世帯数		518	505	663
	割合		0.9%	0.8%	1.0%

資料：国勢調査

⑦ 外国人の状況

- ◎ 外国人登録者数は増加傾向にある。
- ◎ ブラジル人が多く、ペルー人、中国人で約 76%を占める。

外国人登録者数は増加傾向にあり、平成 19 年 3 月 31 日時点で 10,205 人となっています。

約半数 5,182 人がブラジル人で、次いでペルー 1,677 人、中国 980 人となっており、この 3 カ国で全体の約 76%を占めています。

図 外国人人口

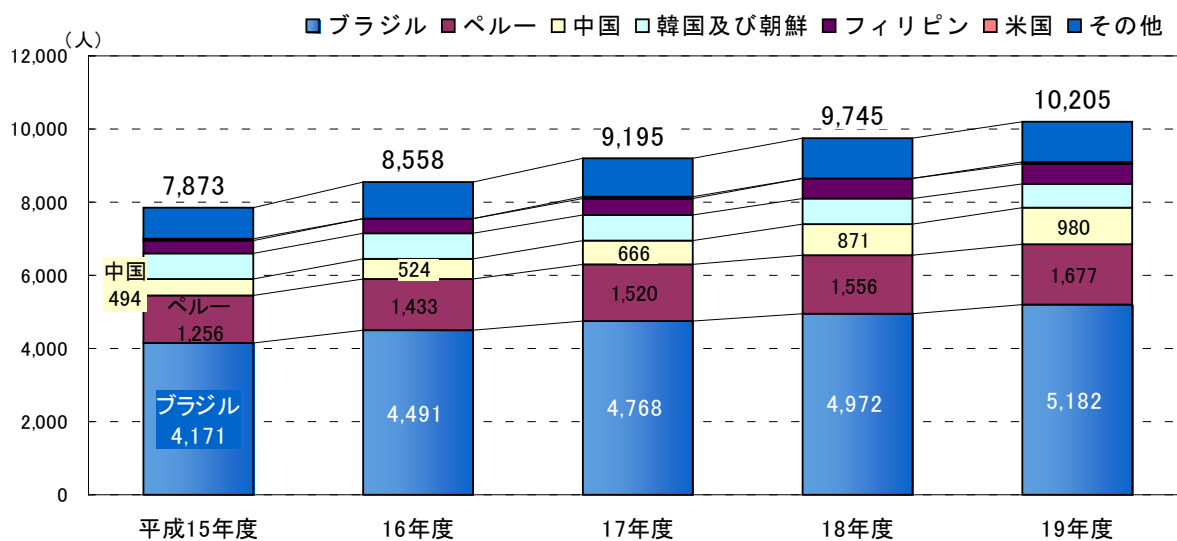


表 外国人人口

単位：人

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
総数	7,873	8,558	9,195	9,745	10,205
ブラジル	4,171	4,491	4,768	4,972	5,182
ペルー	1,256	1,433	1,520	1,556	1,677
中国	494	524	666	871	980
韓国及び朝鮮	704	697	690	692	677
フィリピン	335	385	457	538	535
米国	26	29	34	28	31
その他	887	999	1,060	1,088	1,123

注：各年度末(3 月 31 日) 現在

資料：住民基本台帳

(2) 住まいの状況

① 住宅総数

- ◎ 住宅総数は増加傾向にある。
- ◎ 空家率は、増加傾向にあったが、平成 20 年は減少に転じる。

住宅・土地統計調査によると、住宅総数は増加傾向にあり、平成 20 年には 77,320 戸となっています。

また、住宅総数に占める空き家の割合（空家率）をみると、平成 5 年以降は増加してありましたが、平成 20 年には減少し、9.1%となっています。

図 住宅総数・空家率推移

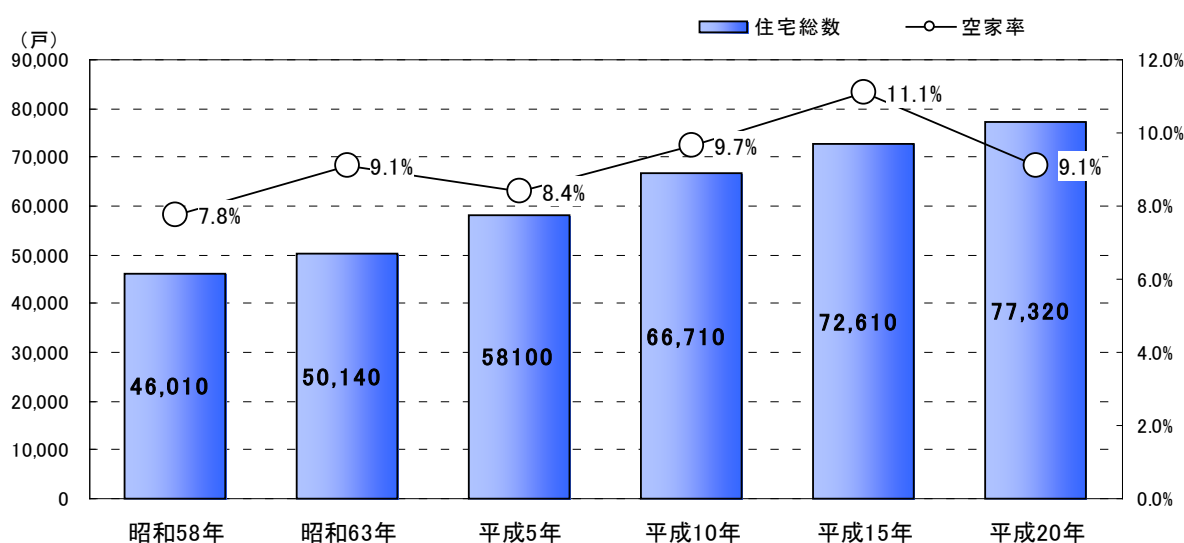


表 住宅総数・空家率推移

単位：戸、%

	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
住宅総数	41,200	46,010	50,140	58,100	66,710	72,610	77,320
空家数	2,600	3,570	4,560	4,870	6,450	8,050	7,020
空家率	6.3%	7.8%	9.1%	8.4%	9.7%	11.1%	9.1%

注：空家数には、二次的住宅も含んでいます。

資料：住宅・土地統計調査

② 住宅規模

- ◎ 市全体や持家は増加傾向、借家は、ほぼ横ばいで推移している。
- ◎ 持家は借家の3倍近い規模となっている。

住宅・土地統計調査によると、戸当り延べ面積は、市全体では増加傾向にあり、平成20年には111.18㎡となっており、1室あたりの人員は0.52人となっています。

一方、持家、借家別にみても、持家は増加傾向にあるのに対し、借家は、ほぼ横ばいで推移しています。その結果、平成20年には、持家の戸当り延べ床面積136.67㎡に対し、借家は46.52㎡と約1/3近くの規模になっています。また、1室あたりの人員も、持家では0.48人に対し、借家は0.70人と約1.5倍になっています。

図 持家・借家別住宅の規模の推移

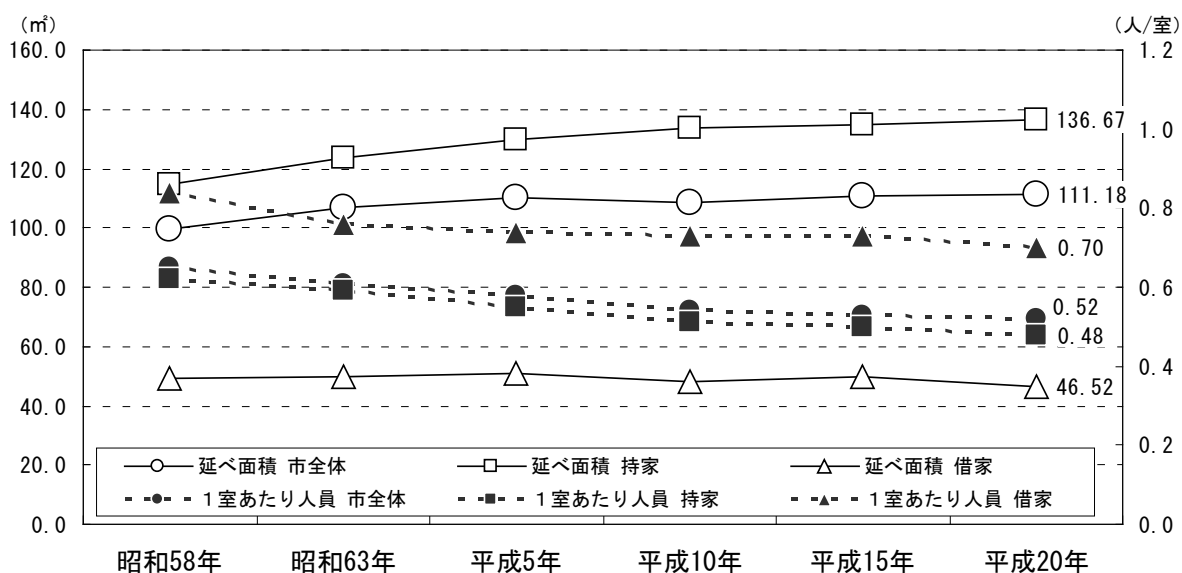


表 持家・借家別住宅の規模の推移

		昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
延べ面積 (㎡)	市全体	99.35	106.65	110.42	108.78	110.51	111.18
	持家	114.94	123.72	129.88	133.64	135.03	136.67
	借家	49.10	50.06	50.71	47.89	49.61	46.52
1室あたり人員 (人/室)	市全体	0.65	0.61	0.58	0.54	0.53	0.52
	持家	0.62	0.59	0.55	0.51	0.50	0.48
	借家	0.84	0.76	0.74	0.73	0.73	0.70

資料：住宅・土地統計調査

③ 居住水準

◎ 借家では最低居住面積水準未達世帯が 12.9%ある。

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、最低居住面積水準面積未達の世帯が 3.7%、2,610 世帯あります。

所有関係別にみると、持家では、7 割以上が誘導居住面積水準¹以上となっていますが、借家では、誘導居住面積水準を満たす世帯は 3 割程度となっており、最低居住面積水準未達の世帯も 12.9%あります。

図 所有関係別居住水準

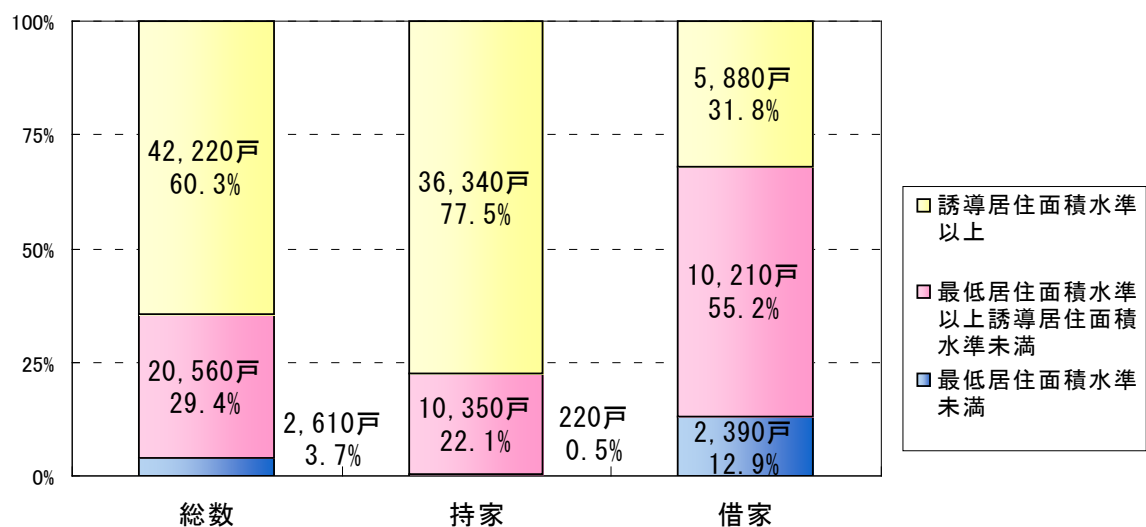


表 所有関係別居住水準

単位：世帯

	総数	持家	借家	公営の 借家	都市再生 機構・公社 の借家	民営借家		給与 住宅
						木造	非木造	
主世帯総数	69,970	46,910	18,490	1,510	－	4,210	10,930	1,830
誘導居住面積水準以上	42,220	36,340	5,880	570	－	1,500	3,210	600
誘導居住面積水準未満	23,170	10,570	12,600	940	－	2,710	7,720	1,230
最低居住面積水準以上	20,560	10,350	10,210	820	－	2,350	6,100	930
最低居住面積水準未満	2,610	220	2,390	120	－	360	1,620	300

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

¹ 人々が快適に暮らせるために国が定めた住宅面積に関する指標のこと。「都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した」都市型誘導居住面積水準と「都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した」一般型誘導居住面積水準がある。国の第八期住宅建設五箇年計画においては、平成 27 年度を目途に全国で 3 分の 2 の世帯が、また、平成 22 年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにすることを目標としている。

④ 建築年次別住宅数

◎ 昭和 55 年以前の建築物が 28.4%を占める。

新耐震基準の時期（昭和 56 年）を境界として、本市の住宅の状況をみると、昭和 55 年以前の住宅は 18,370 戸で、全体の 26.3%となっており、木造と防火木造がそのほとんどを占めています。

図 構造別・建築時期別住宅数

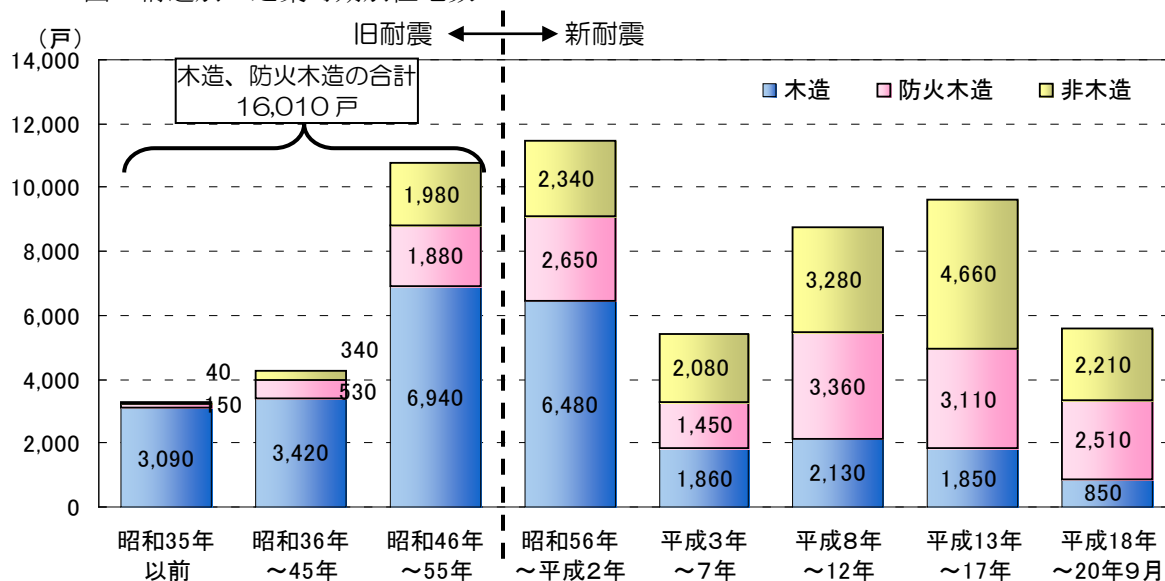


表 構造別・建築時期別住宅割合

単位：戸、%

		合計	木造	防火木造	非木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
旧耐震	昭和 35 年以前	3,280 4.7%	3,090 4.4%	150 0.2%	40 0.1%	0 0.0%	40 0.1%	0 0.0%
	昭和 36 年 ～45 年	4,290 6.1%	3,420 4.9%	530 0.8%	340 0.5%	30 0.0%	90 0.1%	220 0.3%
	昭和 46 年 ～55 年	10,800 15.4%	6,940 9.9%	1,880 2.7%	1,980 2.8%	1,390 2.0%	560 0.8%	30 0.0%
	小計	18,370 26.3%	13,450 19.2%	2,560 3.7%	2,360 3.4%	1,420 2.0%	690 1.0%	250 0.4%
新耐震	昭和 56 年 ～平成 2 年	11,480 16.4%	6,480 9.3%	2,650 3.8%	2,340 3.3%	1,320 1.9%	1,020 1.5%	0 0.0%
	平成 3 年～7 年	5,380 7.7%	1,860 2.7%	1,450 2.1%	2,080 3.0%	1,140 1.6%	940 1.3%	0 0.0%
	平成 8 年 ～12 年	8,760 12.5%	2,130 3.0%	3,360 4.8%	3,280 4.7%	1,010 1.4%	2,270 3.2%	0 0.0%
	平成 13 年 ～17 年	9,630 13.8%	1,850 2.6%	3,110 4.4%	4,660 6.7%	3,070 4.4%	1,590 2.3%	0 0.0%
	平成 18 年 ～20 年 9 月	5,570 8.0%	850 1.2%	2,510 3.6%	2,210 3.2%	1,390 2.0%	820 1.2%	0 0.0%
	小計	40,820 58.3%	13,170 18.8%	13,080 18.7%	14,570 20.8%	7,930 11.3%	6,640 9.5%	0 0.0%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑤ 建設着工動向

- ◎ 着工新設住宅数は増加傾向にあったが、平成 19 年度は減少に転じている。
- ◎ 持家の減少幅が大きくなっている。

近年 5 年間の新設住宅の着工動向をみると、平成 18 年度までは増加傾向にありましたが、平成 19 年度には減少に転じています。

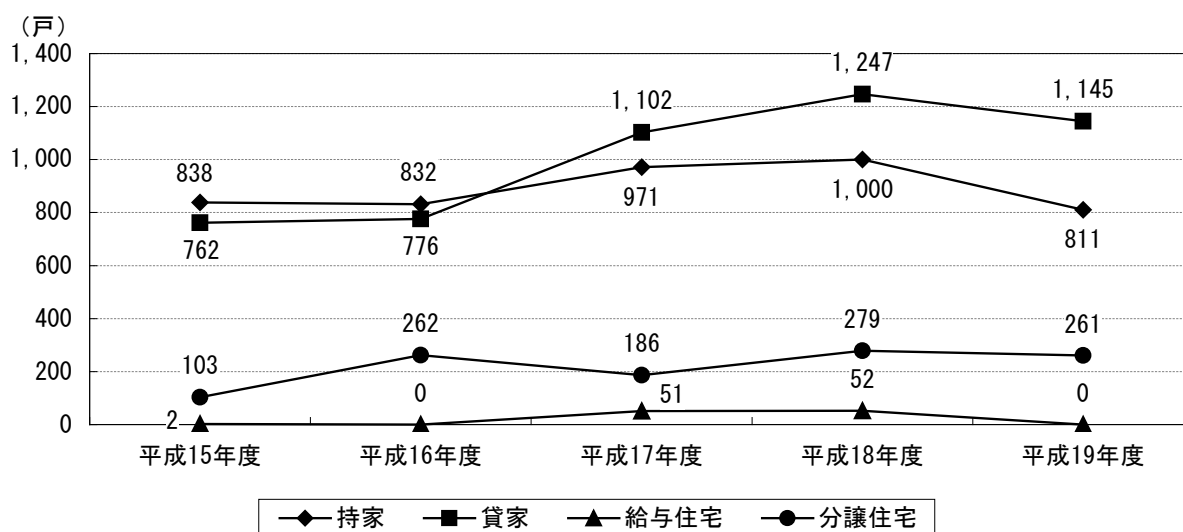
内訳をみると、前年度より持家が約 200 戸の減少となっています。

表 着工新設住宅数

単位：戸

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
合 計	1,705	1,870	2,310	2,578	2,217
持 家	838	832	971	1,000	811
貸 家	762	776	1,102	1,247	1,145
給 与 住 宅	2	0	51	52	0
分 譲 住 宅	103	262	186	279	261

図 着工新設住宅数



資料：建築統計年報

⑥ 住まいの耐震化の状況

- ◎ 耐震診断は近年増加傾向にある。
- ◎ 耐震性のない住宅が 15,000 戸ある。

耐震診断事業の実施戸数は、平成 15 年度に 730 戸で、その後、減少傾向にありましたが、平成 18 年以降は、増加傾向にあります。

また、住宅の耐震化率の状況をみると、平成 17 年時点で耐震化率は 76.2% となっており、近年、耐震化率は増加傾向にありますが、耐震性のない住宅が依然として 15,014 戸残っています。

図 木造住宅耐震診断事業の実績

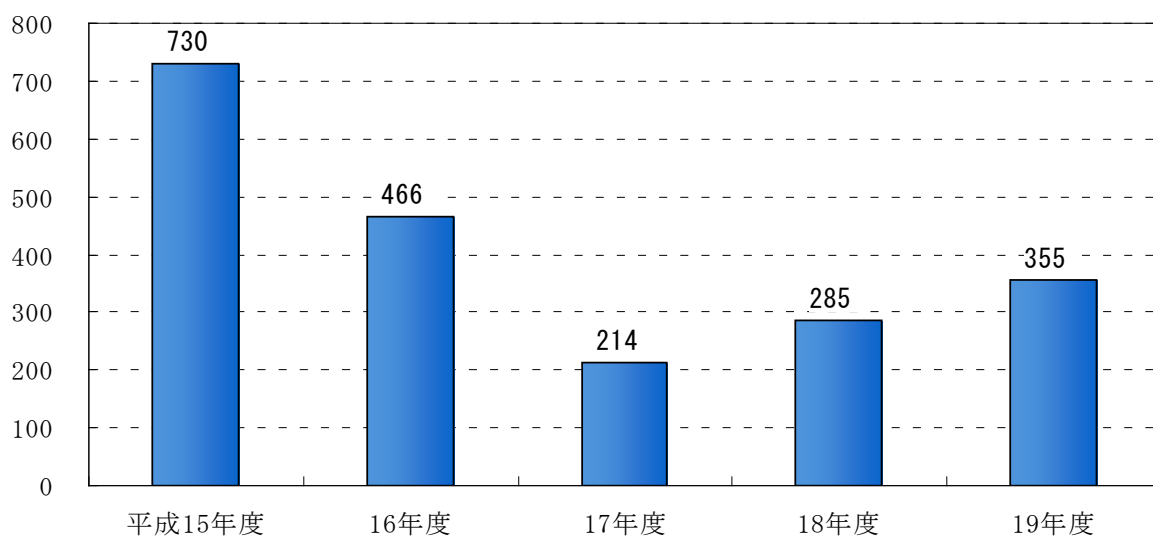
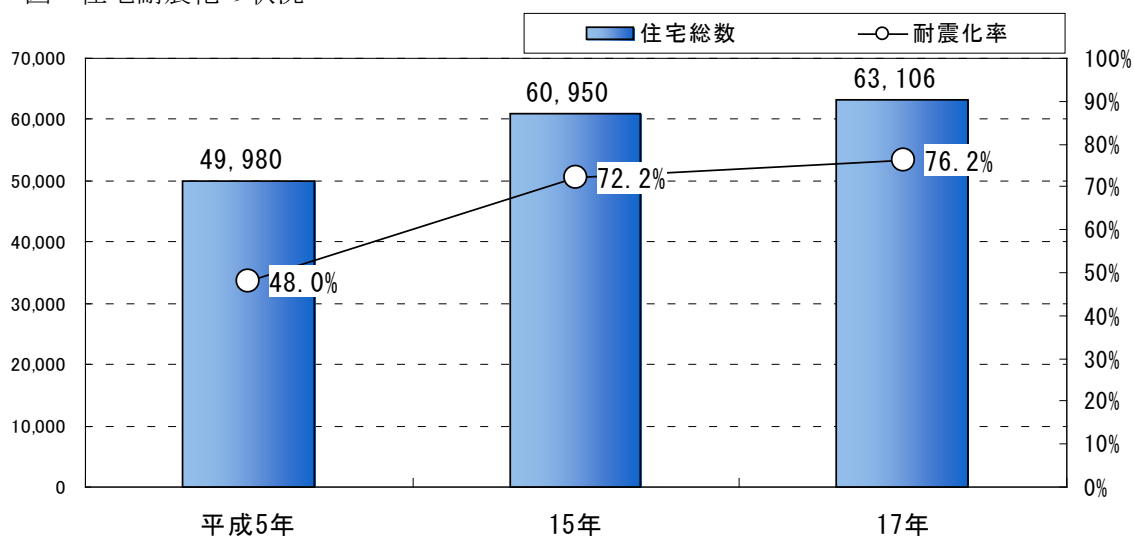


図 住宅耐震化の状況



資料：鈴鹿市耐震改修促進計画

⑦ 住まいのバリアフリー化の現状

- ◎ 高齢者等の設備がある住宅は持家で 62.4%、借家で 20.8%ある。
- ◎ 手すりの設置が最も多く、次いで、またぎやすい浴槽となっている。

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、手すりや段差の解消など、何らかの高齢者等の設備のある住宅は、持家で 62.4%、借家で 20.8%となっています。

個別の設備の状況をみると、持家では手すりの設置が最も多く 53.3%、次いでまたぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内となっています。借家では、手すりの設置が 25.1%で最も多く、次いで段差のない屋内、廊下などの幅が車椅子で通行可能となっています。

いずれの設備においても、借家の設置率は持家と比較して著しく低くなっています。

図 高齢者のための設備の状況

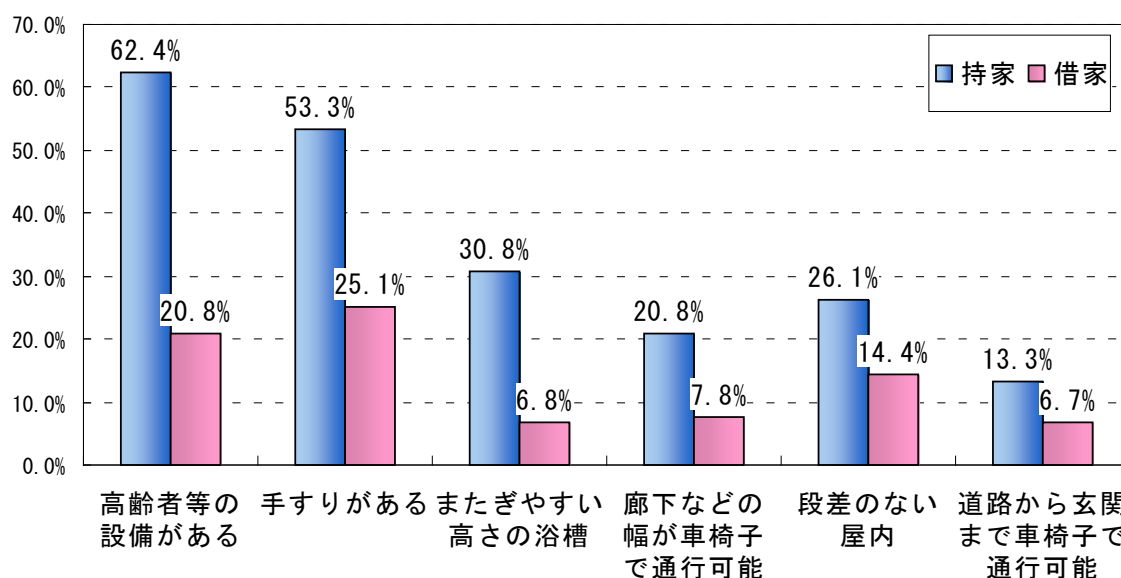


表 高齢者のための設備の状況

単位：戸 %

	住宅総数	高齢者等の設備がある	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能
持家	45,810	28,590	24,410	14,130	9,510	11,970	6,090
	100.0%	62.4%	53.3%	30.8%	20.8%	26.1%	13.3%
借家	17,660	3,670	4,440	1,200	1,370	2,540	1,180
	100.0%	20.8%	25.1%	6.8%	7.8%	14.4%	6.7%

注：店舗併用を除いた値

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

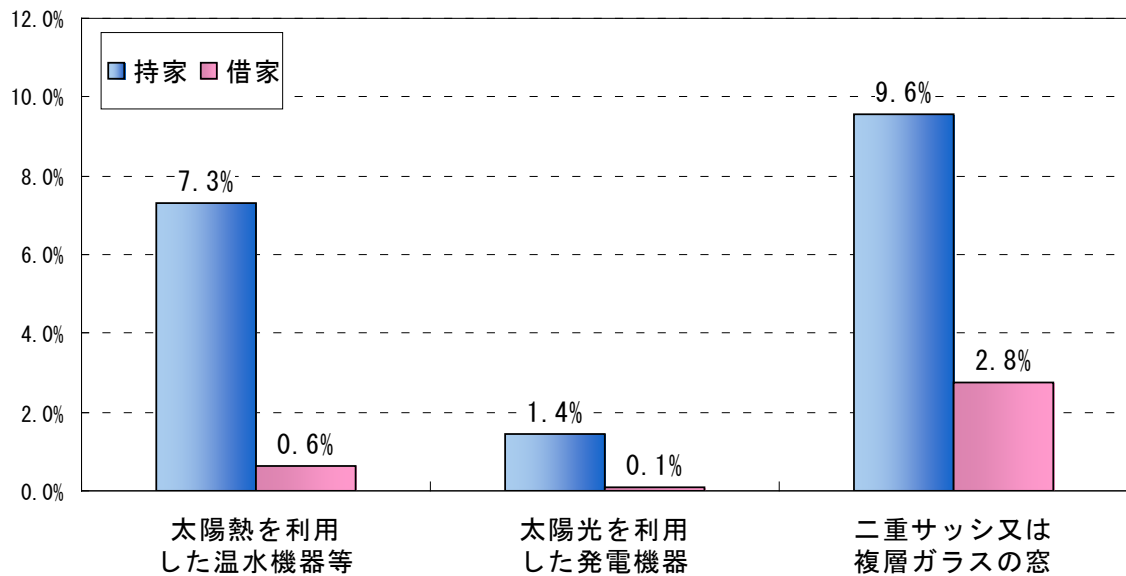
⑧ 省エネルギー設備の状況

◎ 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置が最も多い。

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、省エネルギー設備の設置状況は、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置が最も高く、次いで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となっています。

いずれの設備においても、借家の設置率は持家と比較して著しく低くなっています。

図 省エネルギー設備等の状況



注) 「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、「すべての窓」、「一部の窓にあり」を合計した値

表 省エネルギー設備等の状況

単位：戸、%

	住宅総数	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	
				すべての窓にあり	一部の窓にあり
持家	46,910	3,420	670	4,490	5,710
	100.0%	7.3%	1.4%	9.6%	12.2%
借家	18,490	120	20	510	430
	100.0%	0.6%	0.1%	2.8%	2.3%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

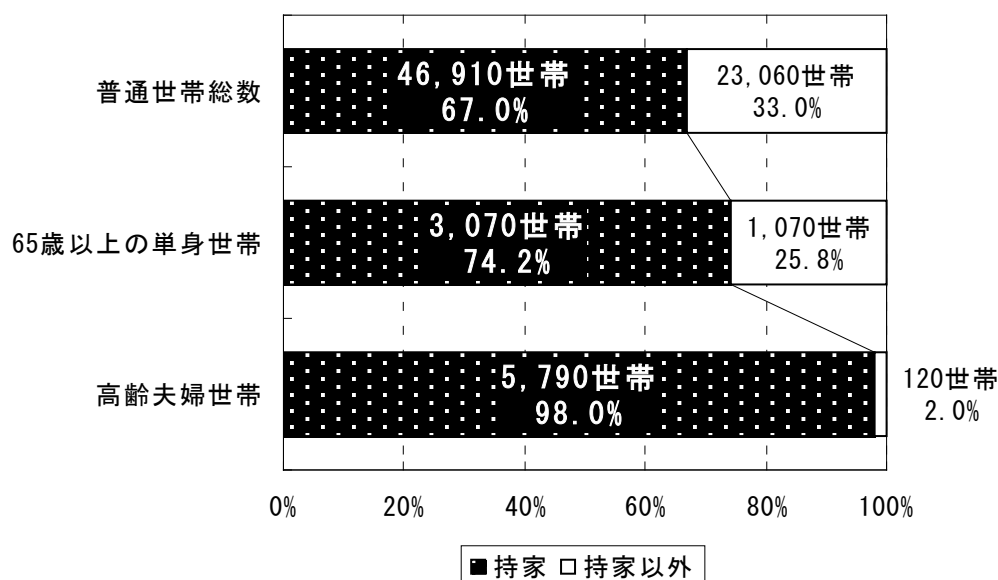
⑨ 高齢者の住まいの状況

1) 所有関係別状況

◎ 高齢者の持家割合は高く、高齢単身世帯で 74.2%、高齢夫婦世帯で 98.0% となっている。

65 歳以上の高齢者世帯の住宅の所有関係をみると、持家率は鈴鹿市全体の 67.0% に比べて高くなっており、高齢単身世帯で 74.2%、高齢夫婦世帯で 98.0% となっています。また、持家以外に居住している高齢者世帯は単身と夫婦世帯を合わせて 1,190 世帯となっています。

図 高齢者世帯の住宅の所有関係



注：「総数」は、住宅の所有の関係「不詳」を含む

注：高齢単身、夫婦世帯は普通世帯

表 高齢者世帯の住宅の所有関係

単位：世帯

区分	総数	持家	持家以外
主世帯総数	69,970	46,910	23,060
65歳以上の単身世帯	4,140	3,070	1,070
高齢夫婦世帯	5,910	5,790	120

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

2) 改善実施状況

- ◎ 改善工事をした割合は、14.0%と県平均と同程度となっている。
- ◎ 改善内容は、「トイレの工事」と「階段や廊下の手すりの設置」が多くなっている。

高齢者のいる世帯の住まいのなかで、何らかの改善工事を実施した割合としては、県平均と同程度となっています。

改善内容で最も多いのは「トイレの工事」次いで「階段や廊下の手すりの設置」となっています。

表 高齢者のいる住まいの改善状況

単位：戸、%

	65歳以上の世帯員がいる	工事した						工事はしていない
			階段や廊下の手すりの設置	屋内の段差の解消	浴室の工事	トイレの工事	その他	
鈴鹿市	23,140	3,230	1,180	570	1,480	1,700	570	18,140
	100.0%	14.0%	5.1%	2.5%	6.4%	7.3%	2.5%	78.4%
三重県	282,200	41,600	17,400	5,800	15,800	22,300	7,400	216,500
	100.0%	14.7%	6.2%	2.1%	5.6%	7.9%	2.6%	76.7%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

3) 居住水準

◎ 借家に暮らす高齢単身世帯の 58.3%が、誘導居住面積水準未満となっている。

高齢者世帯の居住水準を住宅の所有関係別にみると、借家においては、鈴鹿市全体に比べ「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」の世帯の割合が高くなっており、特に、借家に居住する高齢単身世帯の 58.3%が誘導居住面積水準未満の住宅に住んでいます。

図 高齢者世帯の住宅の所有関係別居住水準

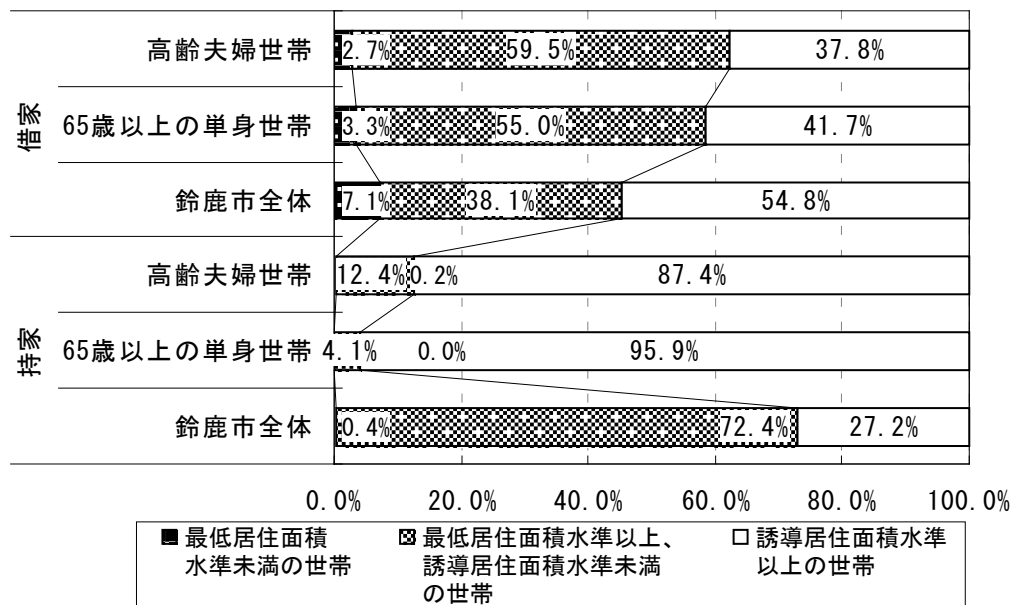


表 高齢者世帯の住宅の所有関係別居住水準

単位：世帯

		主世帯総数	最低居住面積水準未満の世帯	最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯
鈴鹿市全体	持家	44,010	160	31,880	11,970
	借家	17,730	1,260	6,750	9,720
65歳以上の単身世帯	持家	2,430	0	100	2,330
	借家	600	20	330	250
高齢夫婦世帯	持家	4,770	10	590	4,170
	借家	370	10	220	140

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

⑩ 子育て世帯の住まいの状況

◎ 子育て世帯の42.1%が誘導居住面積水準未満となっている。

夫婦と子からなる世帯の居住水準をみると、6～9歳の子どもがいる世帯を除き、18歳未満の者のいる子育て世帯では、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」の世帯の割合が鈴鹿市より高くなっています。

図 鈴鹿市の全世帯と子育て世帯の住宅の所有関係別居住水準

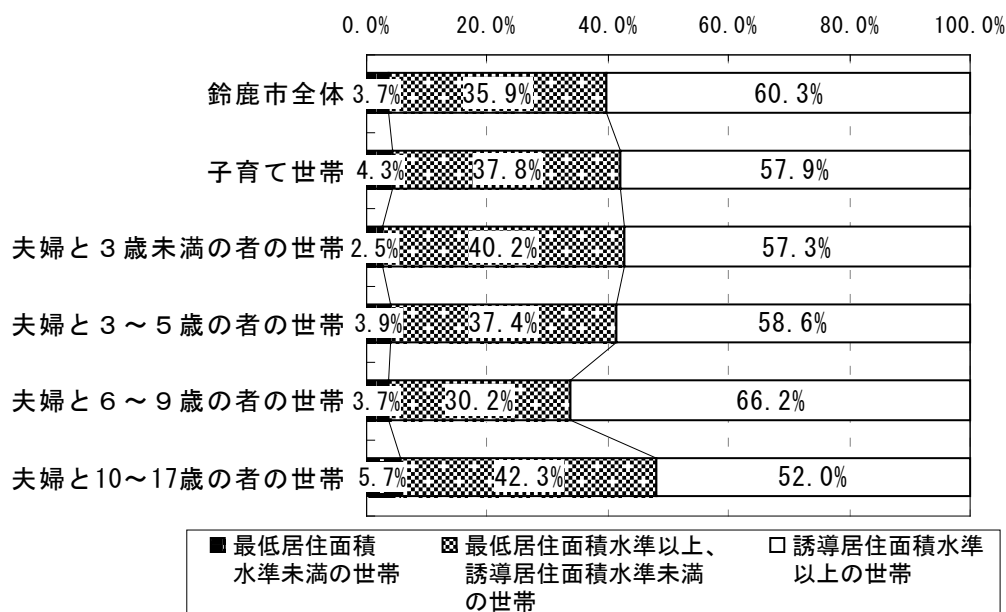


表 鈴鹿市の全世帯と子育て世帯の住宅の所有関係別居住水準

単位：世帯、%

		主世帯総数	最低居住面積水準未満の世帯	最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯
鈴鹿市全体	実数	69,970	2,610	25,140	42,220
	割合	100.0%	3.7%	35.9%	60.3%
子育て世帯	実数	12,010	520	4,540	6,950
	割合	100.0%	4.3%	37.8%	57.9%
夫婦と3歳未満の者の世帯	実数	1,990	50	800	1,140
	割合	100.0%	2.5%	40.2%	57.3%
夫婦と3～5歳の者の世帯	実数	2,030	80	760	1,190
	割合	100.0%	3.9%	37.4%	58.6%
夫婦と6～9歳の者の世帯	実数	3,280	120	990	2,170
	割合	100.0%	3.7%	30.2%	66.2%
夫婦と10～17歳の者の世帯	実数	4,710	270	1,990	2,450
	割合	100.0%	5.7%	42.3%	52.0%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

⑪ 公営住宅の状況

1) 公営住宅の状況

◎ 公営住宅の管理戸数は 16 団地、2,024 戸。

市営住宅については 13 団地、1,664 戸を管理しています。また建設年別、構造別にみると、中層耐火構造が大半を占めており、その内、昭和 40～50 年代に建設したものが半数程度を占めています。

また、市内の県営住宅として、桜島団地（管理戸数 200 戸）、高岡山杜の郷（管理戸数 135 戸）、十宮（管理戸数 25 戸）があります。

表 市営住宅の状況（平成 31 年 3 月末時点） 単位：戸

団地名	建設年度	合計	構造体別戸数		
			簡平	簡二	中耐
岡田	S49～50	216	—	—	216
ハイツ旭が丘	S62～H8	280	—	—	280
南旭が丘	S36～39	48	48	—	—
鼓ヶ浦	S39～41	65	41	—	24
道伯	S43	23	23	—	—
安塚	S51～53	240	—	—	240
十宮	S57～60	136	—	—	136
一ノ宮	S55～H8	158	—	6	152
一ノ宮地区内	S54～H2	22	6	16	—
東玉垣	S42	35	35	—	—
東玉垣第 2	S53～H6	14	4	10	—
桜島	S57～63	176	—	—	176
高岡山杜の郷	H5～9	120	—	—	120
潮風の街磯山	H12～19	154	—	—	154
合 計		1,817	241	78	1,498

資料：鈴鹿市住宅政策課

表 県営住宅の状況（平成 21 年 12 月末時点） 単位：戸

団地名	建設年度	合計	構造体別戸数		
			簡平	簡二	中耐
桜島	S56～59	200	—	—	200
高岡山杜の郷	H3～7	135	—	—	135
十宮	S30～33	25	—	—	—
合 計		360	—	—	335

資料：三重県住宅政策課

2) 市営住宅入居者の状況

1. 世帯種別

◎ 高齢者のいる世帯が **708** 世帯、**49.6%**を占め、その内、**334** 世帯が高齢単身世帯である。

市営住宅の入居者の状況をみると、全世帯のうち、高齢者のいる世帯が **708** 世帯、**49.6%**を占めており、その内、**334** 世帯、**23.4%**が高齢単身世帯となっています。

ひとり親世帯は **202** 世帯、**14.2%**となっており、そのほとんどが母子世帯となっています。

また、子育て世帯は **117** 世帯、**8.2%**、障がい者世帯は **119** 世帯、**8.3%**となっています。

県営住宅においても、公営住宅法に基づいた入所基準であるため、入居世帯の状況も市営住宅と同様なものと考えられます。

表 団地別市営住宅入居世帯の状況（平成 31 年 3 月末時点）

単位：世帯、%

	総世帯	高齢者のいる世帯	高齢単身世帯	ひとり親世帯	母子世帯	父子世帯	子育て世帯	障がい者世帯
岡田団地	140	81	38	10	10	0	7	13
割合	100.0%	57.9%	27.1%	7.1%	7.1%	0.0%	5.0%	21.4%
ハイツ旭が丘	269	90	38	80	76	4	36	23
割合	100.0%	33.5%	14.1%	29.7%	28.3%	1.5%	13.4%	8.6%
南旭が丘団地	45	35	17	3	2	1	0	3
割合	100.0%	77.8%	37.8%	6.7%	4.4%	2.2%	0.0%	6.7%
鼓ヶ浦団地	43	32	12	1	1	0	1	8
割合	100.0%	74.4%	27.9%	2.3%	2.3%	0.0%	2.3%	18.6%
道伯団地	15	11	7	0	0	0	0	0
割合	100.0%	73.3%	46.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
安塚団地	232	76	29	41	40	1	37	19
割合	100.0%	32.8%	12.5%	17.7%	17.2%	0.4%	15.9%	8.2%
十宮団地	136	49	18	28	27	1	9	7
割合	100.0%	36.0%	13.2%	20.6%	19.9%	0.7%	6.6%	5.1%
一ノ宮団地	155	43	16	32	29	3	37	6
割合	100.0%	27.7%	10.3%	20.6%	18.7%	1.9%	23.9%	3.9%
一ノ宮地区内団地	21	6	5	1	1	0	3	3
割合	100.0%	28.6%	23.8%	4.8%	4.8%	0.0%	14.3%	14.3%
東玉垣団地	57	43	22	5	4	1	1	3
割合	100.0%	75.4%	38.6%	8.8%	7.0%	1.8%	1.8%	5.3%
東玉垣第2団地	13	3	2	1	1	0	4	0
割合	100.0%	23.1%	15.4%	7.7%	7.7%	0.0%	30.8%	0.0%
桜島団地	166	47	16	45	45	0	26	17
割合	100.0%	28.3%	9.6%	27.1%	27.1%	0.0%	15.7%	10.2%
高岡山杜の郷	114	7	2	44	41	3	40	6
割合	100.0%	6.1%	1.8%	38.6%	36.0%	2.6%	35.1%	5.3%
潮風の街磯山	150	98	44	7	7	0	5	12
割合	100.0%	65.3%	29.3%	4.7%	4.7%	0.0%	3.3%	8.0%
合計	1,629	628	263	326	310	16	223	127
割合	100.0%	38.6%	16.1%	20.0%	19.0%	1.0%	13.7%	7.8%

資料：鈴鹿市住宅課

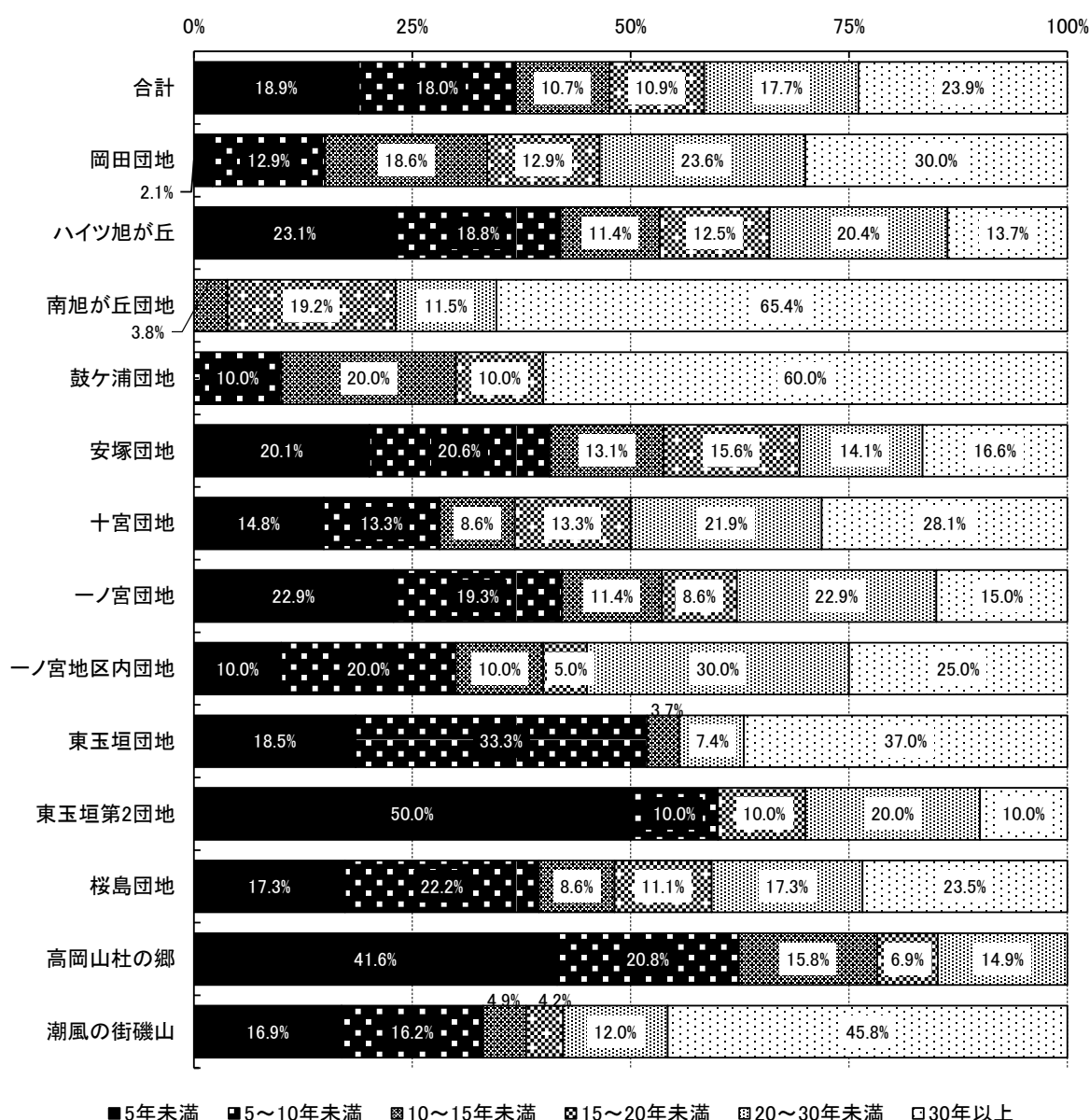
2. 入居年数

◎ 20～30 年未満の世帯が **12.0%**、30 年以上の世帯が **45.8%**ある。

市営住宅の入居者の入居年数の状況を見ると、20～30 年未満の世帯が **12.0%**、30 年以上の世帯が **45.8%**となっており、長期間の入居者が多くなっています。

市営住宅別にみると、南旭が丘団地や鼓ヶ浦団地、~~東玉垣団地~~で長期入居者が多くなっています。

図 団地別入居期間の状況（平成 31 年 3 月末時点）



※市内の市営住宅から住替えをしている場合、入居年数は通算している。

資料：鈴鹿市住宅政策課

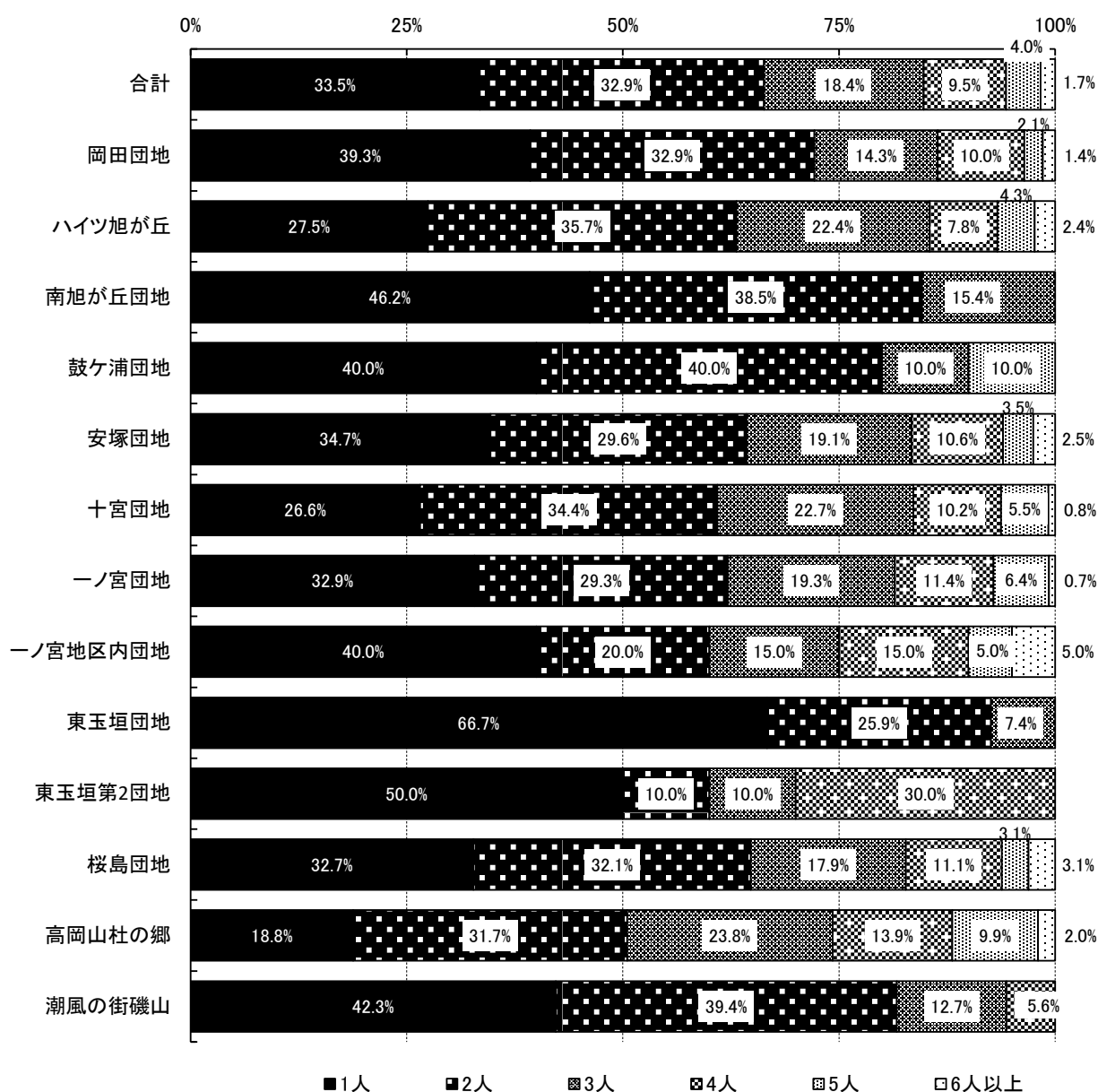
3. 世帯人員

◎ 2 人の世帯が **32.9%**と最も多く、次いで、単身世帯が **33.5%**である。

市営住宅の入居者の世帯人員の状況をみると、2 人の世帯が **32.9%**と最も多く、次いで、単身世帯が **33.5%**となっています。

市営住宅別にみると、**道伯団地**、**東玉垣団地**で単身世帯が半数以上となっているほか、比較的古い団地において、世帯人員が少なくなっています。

図 団地別世帯人員の状況（平成 31 年 3 月末時点）



資料：鈴鹿市住宅政策課

4. 収入超過者、高額所得者

◎ 収入超過者が約 11%程度となっている。

市営住宅の収入超過者、高額所得者の状況をみると、平成 31 年 3 月末時点での入居世帯のうち、10.7%が収入超過者となっています。また、高額所得者については、0.2%となっています ~~該当する世帯はありません。~~

5. 公営住宅の空き家の状況

◎ 近年の市営住宅の空き家は、69 戸程度。

◎ 目標年度までには、市営、県営合計で約 1,400595 戸の空き家が見込まれる。

現在入居募集を行っている団地の近年の ~~市営住宅の~~ 空き家の状況をみると、最も少ない時で、平成 1828 年度の 10151 戸、最も多い時で平成 1927 年度の 14582 戸、平均では、12369 戸、空き家発生率 6.85.5%となっています。

また、現在入居募集を行っている団地において、目標年度の平成 37 年度までに税法上の耐用年数（47 年）を超過しない団地（岡田・安塚以外）の空き家の状況をみると、最も少ない時で、平成 1628 年度の 5239 戸、最も多い時で平成 1930 年度の 8464 戸、平均では、6755 戸、空き家発生率 6.3%となっています。1018

目標年度の平成 37 年度までに耐用年数を超過しない住宅の空き家発生率 6.36.3%をもとに、令和 2 年度から目標年度までの公営住宅（市営住宅＋県営住宅）の空き家戸数を算出すると、約 1,400595 戸の空き家が発生することになります。県 335

表 市営住宅の空き家戸数の推移

単位：戸、%

	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	H20 年度	平均
退去戸数	118	132	108	101	145	133	123
管理戸数	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817
空き家発生率	6.5%	7.3%	5.9%	5.6%	8.0%	7.3%	6.8%

資料：鈴鹿市住宅課

表 目標年度までに耐用年数を超過しない市営住宅の空き家戸数の推移

単位：戸、%

	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	H20 年度	平均
退去戸数	76	52	66	65	84	58	67
管理戸数	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
空き家発生率	7.2%	4.9%	6.2%	6.1%	7.9%	5.5%	6.3%

資料：鈴鹿市住宅課

3) 公営住宅事業の財務分析

1. キャッシュフロー

◎ 市営住宅のキャッシュフローは、2.5 億円から 3 億円の赤字で推移。

平成 16 年度から平成 20 年度までの住宅事業のキャッシュフローは、収入が 8 億円から 9 億円、支出が 10 億円から 11 億円となっており、2.5 億円から 3 億円の赤字で推移しています。

表 住宅事業のキャッシュフロー計算書

単位：千円

	H16 決算	H17 決算	H18 決算	H19 決算	H20 決算
年度当初管理戸数	2,054	2,017	2,041	1,992	1,922
国庫補助金(住宅建設)	99,768	209,400	181,000	265,000	216,683
国庫補助金(住宅改修)	0	3,663	20,270	149	1,661
市債(住宅建設)	98,400	207,000	178,700	262,800	223,200
市債(住宅改修)	0	3,600	0	18,000	7,800
公有地売却益	8,414	1,554	18,569	22,221	5,469
収入計 A	206,582	425,217	398,539	568,170	454,813
戸当たり	100	210	195	285	236
住宅建設費	220,566	432,476	392,966	564,309	499,598
住宅改修費	53,773	25,852	29,738	22,818	18,929
公債費(元金分)	275,119	239,250	232,393	229,461	240,773
支出計 B	549,458	697,578	655,097	816,588	759,300
戸当たり	267	345	320	409	395
投資活動キャッシュフロー C = A - B	▲ 342,876	▲ 272,361	▲ 256,558	▲ 248,418	▲ 304,487
戸当たり	▲ 166	▲ 135	▲ 125	▲ 124	▲ 158
国庫補助金(管理運営)	70,108	42,094	3,746	7,820	17,156
住宅使用料(家賃)	337,696	347,232	346,927	329,046	323,292
受益者負担金等	24,967	27,917	22,316	35,144	20,067
収入計 A'	432,771	417,243	372,989	372,010	360,515
戸当たり	210	206	182	186	187
管理運営費	142,111	159,348	174,518	182,697	189,406
人件費	87,632	88,333	98,005	88,982	85,566
公債費(利子分)	118,356	106,493	98,639	89,932	83,854
支出計 B'	348,099	354,174	371,162	361,611	358,826
戸当たり	169	175	181	181	186
事業活動キャッシュフロー C' = A' - B'	84,672	63,069	1,827	10,399	1,689
戸当たり	41	31	0	5	0
フリーキャッシュフロー D = C + C'	▲ 258,204	▲ 209,292	▲ 254,731	▲ 238,019	▲ 302,798
戸当たり	▲ 125	▲ 103	▲ 124	▲ 119	▲ 157

資料：鈴鹿市住宅課

2. 行政コスト計算

◎ みなし費用を含めた事業活動の損益は、約 9 億円の赤字。

事業活動について、民間企業の損益計算書の例にならい、キャッシュフロー計算書には表れない、実際のお金の動きは伴わないコストを考慮した行政コスト計算書を作成しました。

平成 16 年度から平成 20 年度までのみなし費用を含めた事業活動の損益は、約 9 億円の赤字で推移しています。

市営住宅 1 戸あたりに換算すると 45 万円程度となり、市が入居者に毎月 4 万円程度助成しているのと同等であるとみることもできます。

表 事業活動の行政コスト計算書

単位：千円

	H16 決算	H17 決算	H18 決算	H19 決算	H20 決算
年度当初管理戸数	2,054	2,017	2,041	1,992	1,922
国庫補助金（住宅管理）	70,108	42,094	3,746	7,820	17,156
住宅使用料（家賃）	337,696	347,232	346,927	329,046	323,292
受益者負担金等	24,967	27,917	22,316	35,144	20,067
収入計 A	432,771	417,243	372,989	372,010	360,515
管理運営費	142,111	159,348	174,518	182,697	189,406
人件費	87,632	88,333	98,005	88,982	85,566
公債費（利子分）	118,356	106,493	98,639	89,932	83,854
支出計 B	348,099	354,174	371,162	361,611	358,826
戸当たり	169	175	181	181	186
キャッシュフロー C	84,672	63,069	1,827	10,399	1,689
戸当たり	41	31	0	5	0
みなし固定資産税/土地	33,192	31,522	29,324	27,762	26,198
みなし固定資産税/建物	73,159	75,122	78,913	78,331	80,429
みなし利子	1,044	1,062	1,113	1,084	1,076
減価償却額	269,209	269,264	269,283	267,976	264,271
家賃の低廉化	576,763	566,373	573,112	559,353	539,697
みなし費用計 D	953,367	943,343	951,745	934,506	911,671
損益 E = C - D	▲ 868,695	▲ 880,274	▲ 949,918	▲ 924,107	▲ 909,982
戸当たり	▲ 422	▲ 436	▲ 465	▲ 463	▲ 473

資料：鈴鹿市住宅課

4) 公営住宅の需要推計

- ◎ 平成 37 年度末で公営住宅入居資格世帯は 6,636 世帯。
 ◎ うち、新たに支援が必要な世帯数は 1,100 世帯。

住生活基本計画で国より示されている推計方法を用いて、本市の公営住宅需要を推計したところ、平成 37 年度末時点で、公営住宅入居資格世帯は本来階層が 5,380 世帯、裁量階層が 1,256 世帯、合計で 6,636 世帯となりました。

また、その内、最低居住面積水準²や著しい困窮年収³、家賃の負担率⁴などを考慮して、公営住宅で新たに支援が必要な世帯を推計すると、1,100 世帯となりました。

単純に目標年度までの年数（16 年間）で新たに支援が必要な世帯を割ると、69 戸程度となり、年間の市営住宅の空き家戸数平均よりも少ない状況となっています。

図 平成 37 年度における公営住宅で新たに支援が必要な世帯数の推計結果



² 最低居住面積とは、世帯数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で住生活基本計画（全国計画）に位置づけられた面積。
³ 世帯の総年収から家賃を支払える金額（総年収×家賃負担限度率）が、最低居住水準を満たす面積の借家の家賃を下回る年収のこと。
⁴ 平成 15 年の住宅・土地統計調査より、年収 200 万円未満で民営借家に居住している世帯の家賃負担率を参考に算出しました。鈴鹿市では、家賃負担率が年収の 26.8%以上の世帯を、高家賃負担率の世帯としています。

(3) 「鈴鹿市営住宅のあり方に関するアンケート」調査結果

① 調査実施概要

調査時期：平成 21 年 1 月～2 月上旬

有効発送数：（発送数 4,000－不着数 12）

調査対象：市内在住の方

調査方法：郵送により、発送・回収

回収状況：回収数 2,033 件

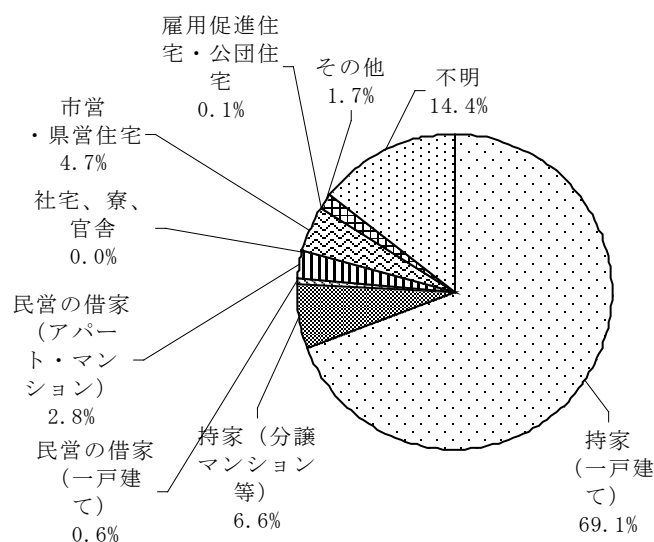
回収率：51.0%（2,033／3,988）

② アンケート調査結果（抜粋）

問 12. あなたが転居をされるとしたら、次はどのような住まいが良いと思われますか。

持家（一戸建て）の回答が 69.1%と約 7 割を占め、「持家（分譲マンション等）」6.6%、「市営・県営住宅」4.7%となっており、約 7 割の回答者が次の住まいに「持家」（一戸建て）を希望しています。

Ⅲ-問12. あなたが転居をされるとしたら、
次はどのような住まいが良いと思われますか

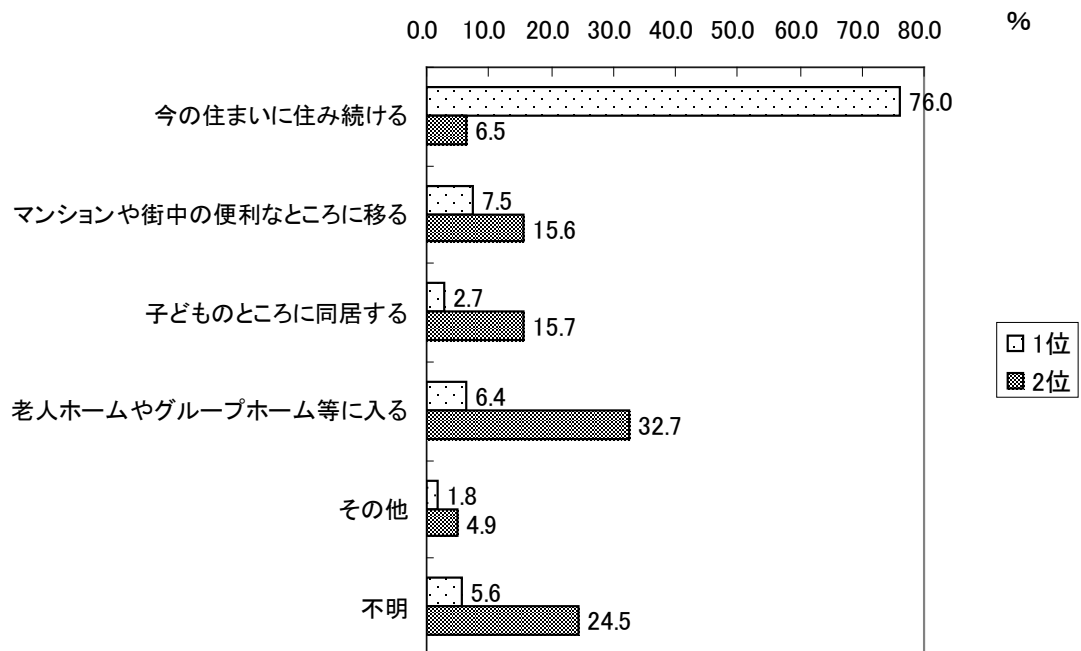


問 13. あなたは高齢期の住まいについて、どのようにお考えですか。【第 1 位】

第 1 の選択肢としては、「今の住まいに住み続ける」との回答が 76.0%と高く、「マンションや街中の便利なところに移る」7.5%、「老人ホームやグループホーム等に入る」6.4%となっています。

一方、第 2 の選択肢では、「老人ホームやグループホーム等に入る」との回答が 32.7%と最も多く、次いで、「子どものところに同居する」15.7%、「マンションや街中の便利なところに移る」15.6%となっており、希望と現実との違いがうかがえます。

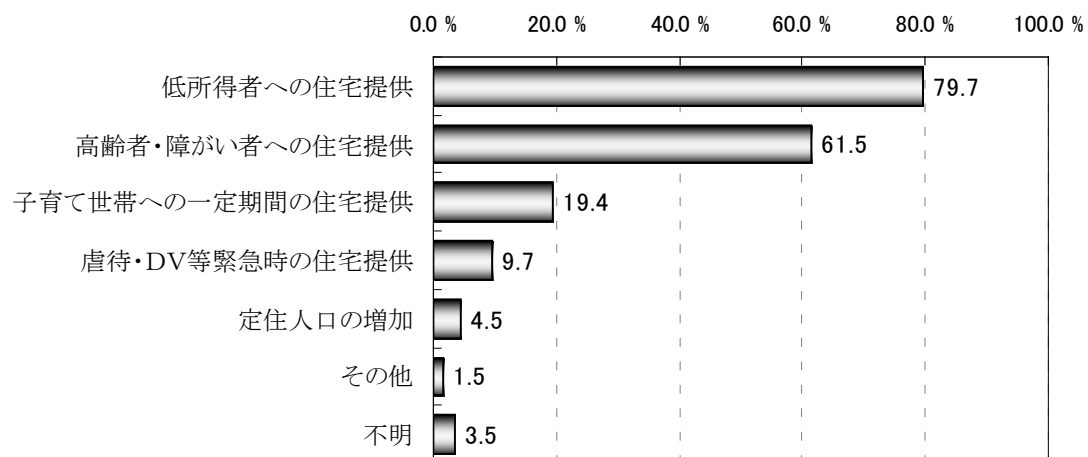
高齢期の住まいについて(1位と2位の比較)



問 16. 市営住宅（公営住宅）には、さまざまな役割がありますが、特に重要な役割は、次のなかで、どれだと思われますか。（複数回答）

「低所得者への住宅提供」の回答割合が 79.7%、次いで「高齢者・障がい者への住宅提供」61.5%となっており、この 2 つの回答が占める割合が高くなっています。

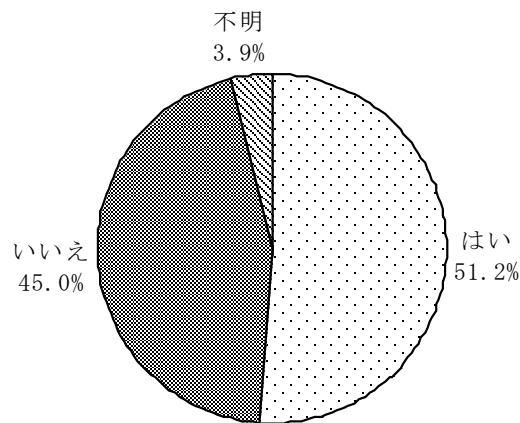
V-問16.市営住宅(公営住宅)には、様々な役割がありますが、特に重要な役割は、次のなかで、どれだと思われますか。



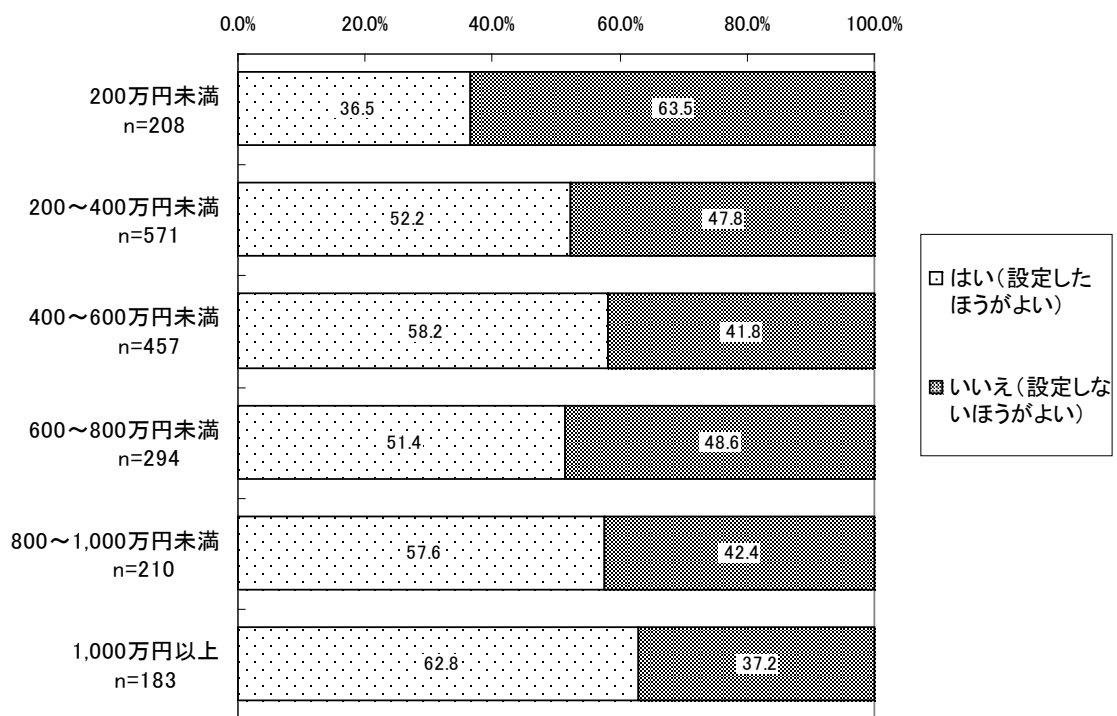
問 17. 市営住宅に入居期限を設定したほうがよいと思われますか。

「はい」との回答が 51.2%と半数を超えています、「いいえ」も 45.0%を占めています。
また、世帯全体の年収別で見ると、「200 万円未満」では「いいえ」が 63.5%と 6 割以上を占めていますが、他の層では 5 割未満となっています。

V-問17. 市営住宅に入居期限を設定したほうがよいと思われますか



年収別に見る入居期限の設定の要否



問 18. 今後の市営住宅の戸数について、あなたのお考えに最も近いのはどれですか。

全体的な傾向として、「財政をやりくりして、市営住宅の戸数は現状程度を維持すべき」の回答割合が 40.7%、「財政状況が厳しくなるので、市営住宅の戸数は徐々に減らすべき」が 32.7%、「市が住宅を提供する必要性は薄れているので、戸数は大幅に減らすべき」が 11.4%となっています。

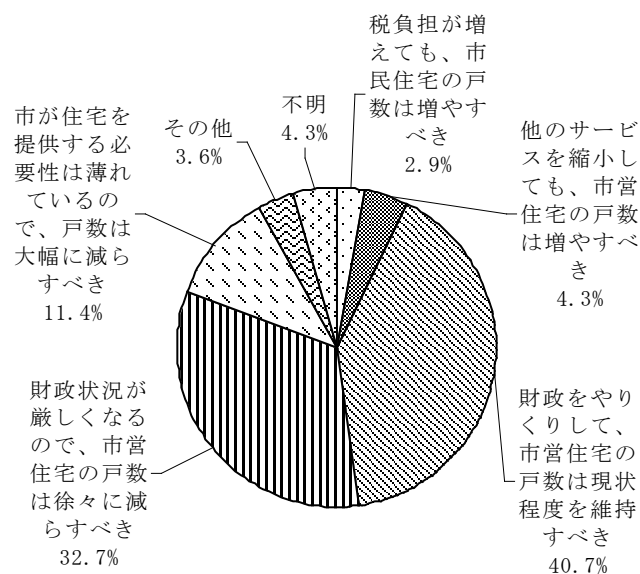
一方で、「税負担が増えても、市営住宅の戸数は増やすべき」の回答割合は 2.9%、「他のサービスを縮小しても、市営住宅の戸数は増やすべき」は 4.3%となっています。

また、世帯全体の年収別で見ると、世帯全体の年収が 200 万円未満の世帯においては、「税負担が増えても、市営住宅の戸数は増やすべき」の回答割合が 8.0%、「他のサービスを縮小しても、市営住宅の戸数は増やすべき」が 7.5%、「財政をやりくりして、市営住宅の戸数は現状程度を維持すべき」の回答割合は 45.0%となっており、他と比較してやや高くなっています。

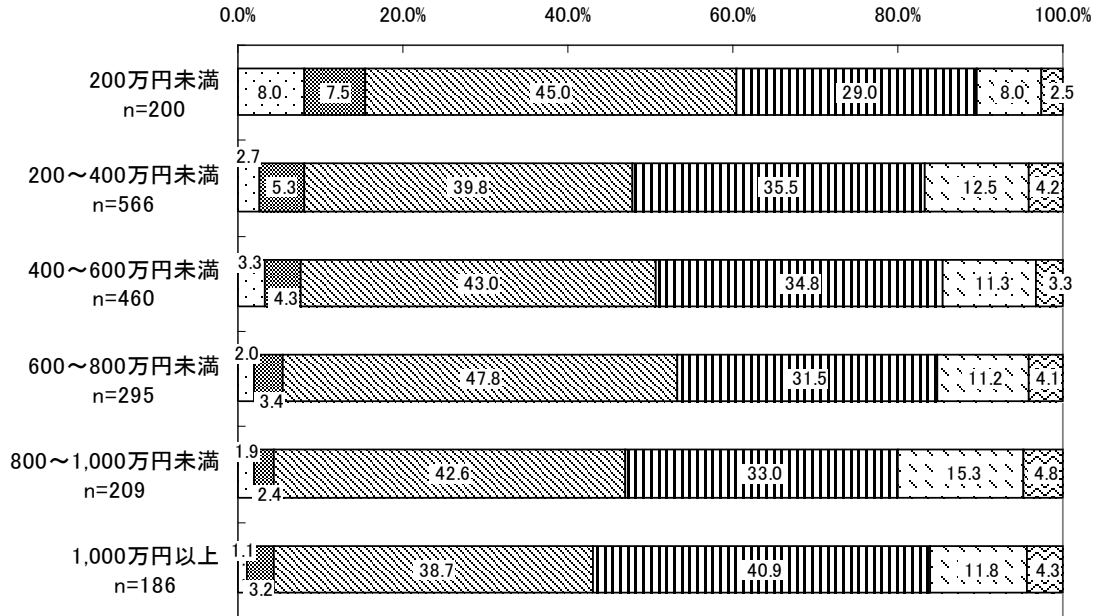
年収の低い世帯や 1 人世帯、民営の借家、市営・県営住宅に住んでいる方の今後の市営・県営住宅の戸数については増やす、現状維持の回答割合が高くなっています。

その他の回答としては、本当に入居の必要がある人が入居しているかどうかを調べ、入居すべき人を決める必要があるとの回答が多くなっています。次いで、その他、高齢者、障がい者を優先とした仕方での戸数を確保してほしい、財政にあった戸数にすべき、本当に市営住宅に住む必要のある人数を把握し、必要な数だけ運営、高齢者用に限って戸数を増やすべき、居住年限を決め、いつまでも行政に頼らないようにすべきであるという回答が多くなっています。

V-問18. 今後の市営住宅の戸数について、あなたのお考えに最も近いのはどれですか

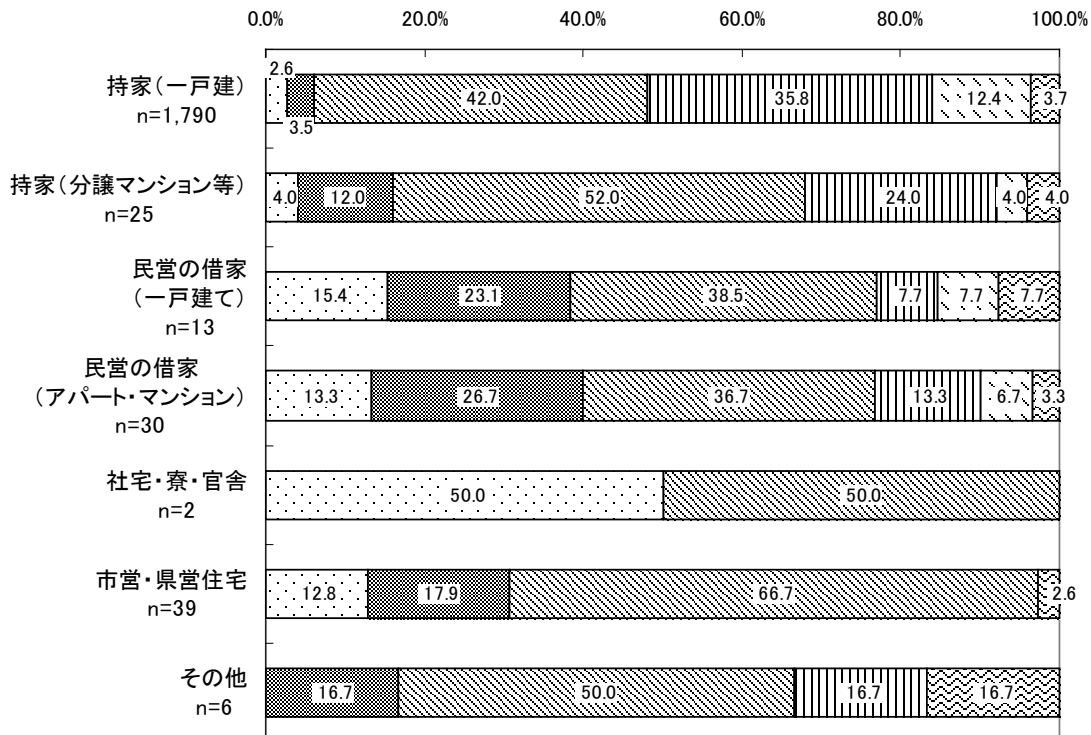


世帯全体の年収別に見た今後の市営住宅の戸数



- ☐ 税負担が増えても、市営住宅の戸数は増やすべき
- ☒ 他のサービスを縮小しても、市営住宅の戸数は増やすべき
- ☐ 財政をやりくりして、市営住宅の戸数は現状程度を維持すべき
- ☐ 財政状況が厳しくなるので、市営住宅の戸数は徐々に減らすべき
- ☐ 市が住宅を提供する必要性は薄れているので、戸数は大幅に減らすべき
- ☒ その他

現在の住まい別に見た今後の市営住宅の戸数



- ☐ 税負担が増えても、市営住宅の戸数は増やすべき
- ☒ 他のサービスを縮小しても、市営住宅の戸数は増やすべき
- ☐ 財政をやりくりして、市営住宅の戸数は現状程度を維持すべき
- ☐ 財政状況が厳しくなるので、市営住宅の戸数は徐々に減らすべき
- ☐ 市が住宅を提供する必要性は薄れているので、戸数は大幅に減らすべき
- ☒ その他

問 19. 低所得者の方などに、住まいを提供する方法には、様々な手法がありますが、次のどの手法が望ましいと思われますか。

全体的な傾向としては、「低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法が良い」の回答割合が 37.9%となっており、以下、「民間の借家や一戸建ての空き家を、市営住宅として借り上げて提供する方法がよい」26.1%、「市が市営住宅を建設して提供する方法が良い」19.2%などとなっています。

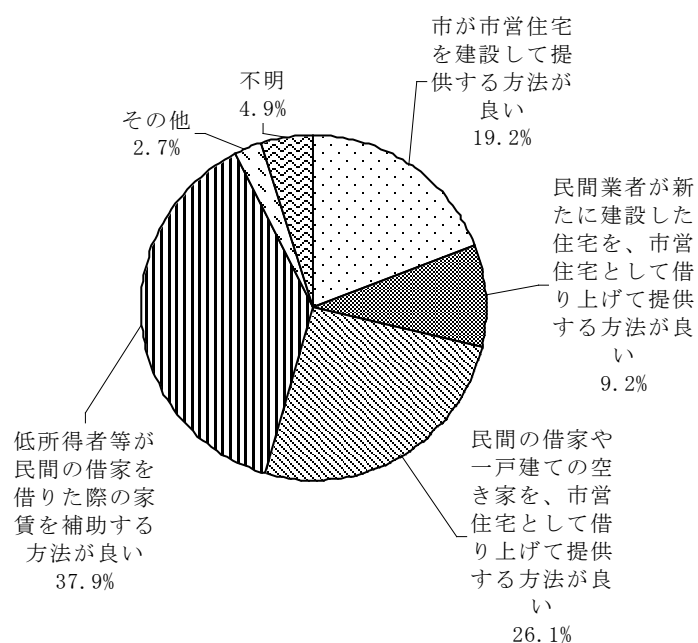
現在の住まい別に見ると、市営・県営住宅では「市が市営住宅を建設して提供する方法が良い」60.0%、民営の借家（一戸建）では「低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法が良い」57.1%と回答割合が高くなっています。

年収別に特徴を見ると、200 万円未満、200 万円～400 万円未満の層では、「市が市営住宅を建設して提供する方法が良い」の回答割合が比較的高く、27.2%と 24.7%となっています。400 万円以上では「低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法が良い」が 4 割以上になっています。

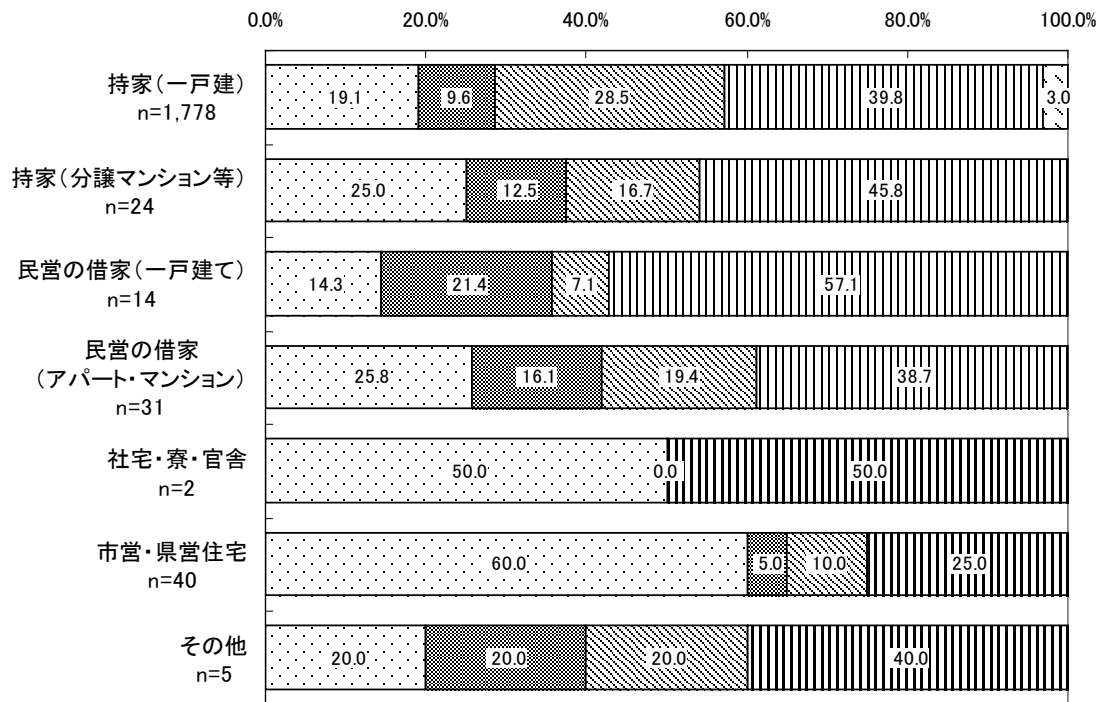
その他の記述では、長期入居者と入れ替えをする、入居審査を厳しくする、「民間の借家や一戸建ての空き家を、市営住宅として借り上げて提供する方法」に関して、これでもよいが家賃の問題がある、入居してから 10 年後に買い上げる条件付きにしてはという声があります。

また、市が一定の戸数を確保し、増減については「民間の借家や一戸建ての空き家を、市営住宅として借り上げて提供する方法」と「低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法」を組み合わせはという回答や、「低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法」に関して収入に応じて補助の区別をするという回答、市が費用効果を考えて市が提案すべきという回答もありました。

V-問19. 低所得者の方などに、住まいを提供する方法には、様々な手法がありますが、次のどの手法が望ましいと思われますか



現在の住まい別に見る低所得者に住居を提供する方法（複数回答）



- ☐ 市が市営住宅を建設して提供する方法が良い
- ☒ 民間業者が新たに建設した住宅を、市営住宅として借り上げて提供する方法が良い
- ☒ 民間の借家や一戸建ての空き家を、市営住宅として借り上げて提供する方法が良い
- ☐ 低所得者等が民間の借家を借りた際の家賃を補助する方法が良い
- ☐ その他

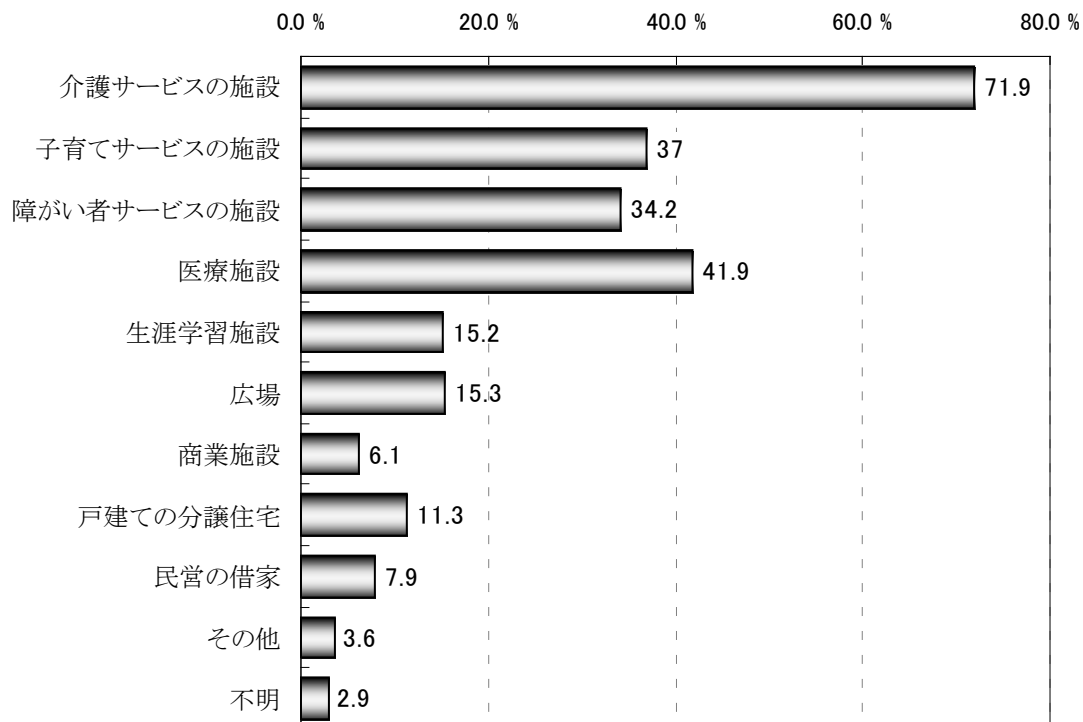
問 21. 市では、老朽化した市営住宅団地の再生を順次進めていく必要があると考えていますが、市営住宅団地の跡地に、どのような施設等を整備するのが望ましいと思われますか（複数回答）

「介護サービスの施設」との回答割合が 71.9%で 7 割以上を占めています。次いで「医療施設」41.9%、「子育てサービスの施設」37.0%の順となっています。

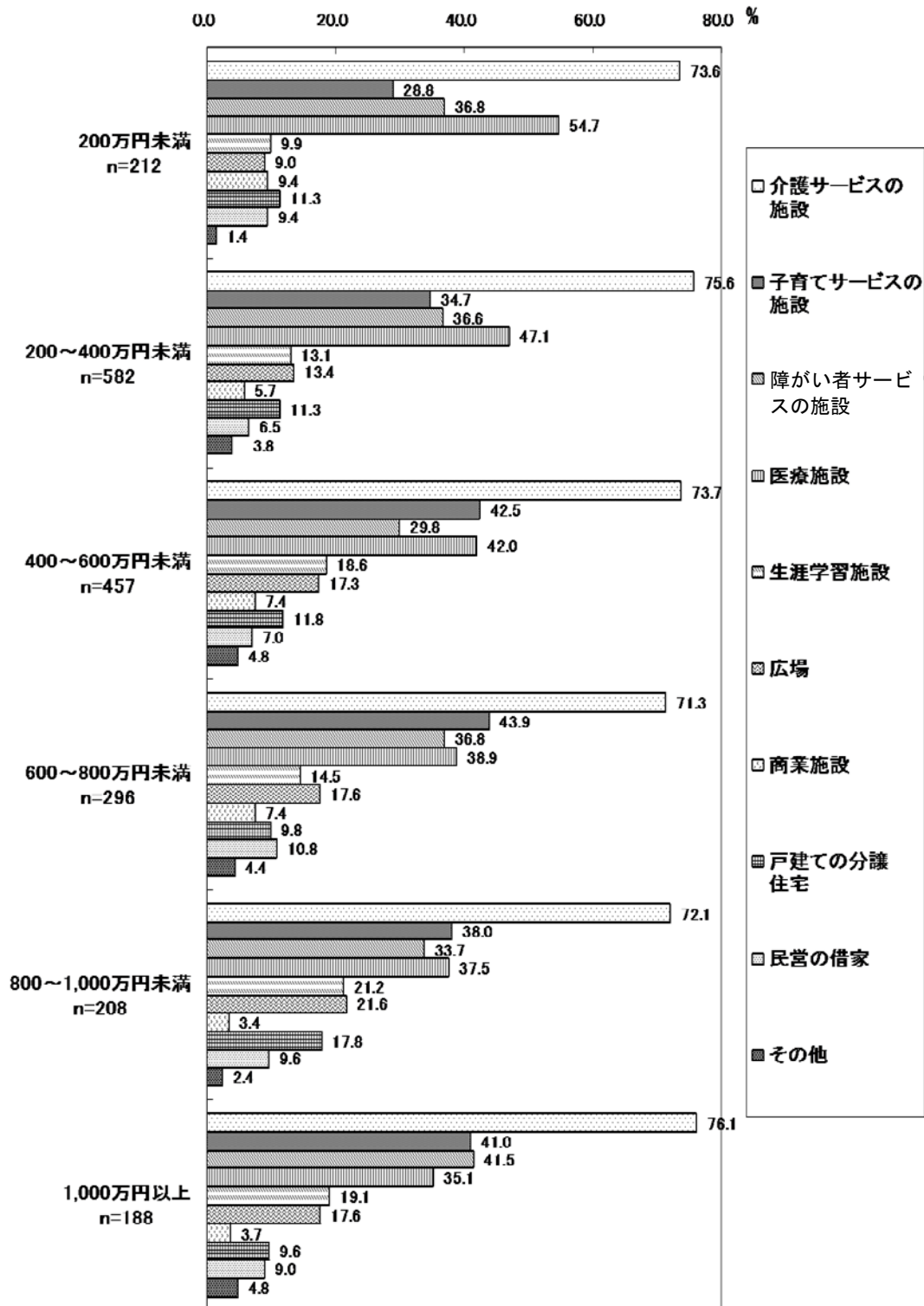
世帯全体の収入別にみると、200 万円未満の収入区分において、「医療施設」の回答割合が 54.7%と高くなっています。

その他の回答では、市営住宅を再建するとの回答がやや多くなっています。次いで、老人ホームや高齢者住宅、公園、医療施設などとなっています。

V-問21. 市では、老朽化した市営住宅団地の再生を順次進めていく必要があると考えていますが、市営住宅団地の跡地に、どのような施設等を整備するのが望ましいと思われますか。【3つまで】



世帯全体の年収別に見る跡地利用(複数回答)



(4) 事業者ヒアリング

① 調査目的

住宅確保要配慮者への施策展開に重点を置いた「鈴鹿市住生活基本計画」の作成にあたり、事業者の住宅政策に対する意見や要望並びに住宅関連産業の現状を把握し、計画の中に反映させていくために、市内の住宅関連事業者に対してヒアリング形式による調査を実施しました。

② 調査対象・調査方法

本調査は、市内で事業を営んでいる不動産業者や福祉関連事業者及び関係各課にヒアリング調査を依頼しました。

③ 調査内容

本調査の内容は、以下の通りです。

分野	内容
低額所得者	① 近年の生活保護申請者の動向について
DV 被害者	① 近年の DV 被害者の動向について
高齢者等	① 民間賃貸住宅について ② 持家住宅について
障がい者	① 障がい者などに対する不動産や家主の対応について
子育て世帯	① 子育て世帯などに対する不動産や家主の対応について
	② 保育所が併設（または近接）している住宅の供給状況について
	③ 子育て世帯に配慮した住宅(バリアフリー住宅)の供給状況について
外国人	① 賃貸住宅の契約に際して
	② 入居・退居時に関して

④ 調査期間

調査は、平成 21 年 7 月 10 日に、市役所会議室において実施しました。

⑤ 調査結果のまとめ

1) 低額所得者

生活保護の受給者は近年の経済危機の影響で著しく増加している。周辺市町と比較して、低家賃の借家や通訳などが充実しており、市外から流入していると考えられる。

生活保護受給者の住宅事情としては、住宅扶助の範囲で借りられる住宅もあるが、不便なところが多くなっている。市営住宅は必ずしも必要ではないが、住宅への補助はもう少しあった方がよい。また、契約時には、保証会社を利用しており、それほど問題はない。

2) DV 被害者

DVの相談は、年間20～50件程度で、年々増加傾向にある。

緊急保護の場合、施設職員と次の避難先を探したり、親族や知人を頼ることが多く、民間住宅に入居することはない。そのため、住宅支援としては、自立に向けた居住安定施策が重要と思われる。

3) 高齢者

民間賃貸住宅の契約時に、保証人となる身内等が確保できない場合、入居を拒否されることもある。また、保証会社も緊急連絡がない場合、利用はできないため、緊急連絡先を確保することが重要である。

また、高齢者専用住宅は、便利で今後の需要はあると思われるが、家賃の高さや入居者の行動範囲が狭くなるといった問題点もある。

持家のバリアフリー化は、改修費用に不安を持つ高齢者が多く進んでいない。また、民間賃貸住宅のバリアフリー化は進んでいないが、それほど需要もない。

住み替え先の希望としては、家族の近くや利便性の高い地域、福祉施設・医療施設の近くといった希望が多い。

4) 障がい者

民間賃貸住宅では、大家等が、他の入居者とのコミュニケーション不足や非常時の対応などに対して不安を抱くことも多く、また、バリアフリー化された住宅が少なく家賃も高いため、市営住宅に入居することが多い。

障がい者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるようにするためには、バリアフリー改修などができるように、大家をはじめ近隣住民や地域住民の理解が必要である。

5) 子育て世帯

子育て世帯が民間賃貸住宅に入居する際に問題となることは、ほとんどない。子育て世帯は、小学校区を意識して住宅を選ぶ傾向にあり、人気のある学区とない学区で住宅需要はかなり違う。

子育て世帯の入居トラブルは、音に関するものが多く、近隣との関係が希薄になってきたため、深刻化するトラブルが多いように思われるので、近隣や同じアパートの人が集まる「場」があるとよい。

6) 外国人

入居後のマナーや騒音などでトラブルになったり、突然、連絡もなしに退去したりすることもあるため、外国人の入居を嫌がる大家も多く、外国人向けの民間賃貸住宅は少ない。

また、契約時には、契約書などの書類がすべて日本語のため、内容が理解できなかったり、入居に関する日本のマナーを知らないため、トラブルが起きることがある。そのため、契約時の通訳サポートや入居マナーの教育サポートなどがあるとよい。

3 鈴鹿市の住宅政策の課題

【課題1】 市営住宅の機能不全への対応と管理コストの縮減

○ 市営住宅の団地コミュニティの再生

本市の市営住宅の入居者状況をみると、高齢者のいる世帯が 628 世帯、38.6%を占めるなど、高齢者の比率が高く、また、築年数が古い団地ほど世帯人員が少なくなる傾向があり、入居者の高齢化による自治機能の低下もみられるようになってきています。

そのため、特定の団地に特定の属性を持つ入居者が偏らないように、多様な世帯をバランス良く配置することにより、市営住宅の団地コミュニティの活性化を図ることが必要です。

○ 市営住宅の優先入居制度の見直し

近年の市営住宅の空き家戸数をみると、年間平均で 120 戸程度の空き家が発生しています。また、近年の登録入居団地の入居状況をみると、入居待ちは 170 人前後と予測されており、市営住宅需要が逼迫している状況ではありません。

一方、目標年度における公営住宅入居資格世帯は、約 6,600 世帯であり、その内、最低居住面積未満で著しい困窮年収未満といった公営住宅で新たに支援が必要な世帯は公営住宅入居資格世帯の 1/6 程度、1,100 世帯と推計されています。

現在は、公営住宅の入居収入基準を満たしていれば、その他の条件は関係なく入居できるようになっていることから、年間で 120 戸の空き家募集をしても、公営住宅で新たに支援が必要な世帯が入居できる確率は 1/6 程度、世帯数で 20 世帯程度となります。

公営住宅の住宅セーフティネットとしてのより効果的な運用を考えると、最低居住面積未満で著しい困窮年収未満といったより困窮度の高い世帯や、高齢者、障がい者、母子世帯といった市場で良質な住宅を確保することが難しい世帯に対して優先的に住宅を供給することが望ましいと考えられます。

そのため、これら入居優先度が高いと考えられる世帯の入居機会を拡大するため、目的別分散入居や優先入居制度の導入が必要です。

○ 市営住宅の入居機会の公平性への対応

現在、市営住宅には入居後に収入の増加等により収入基準を上回った収入超過世帯や使用者の死亡等によりその地位を承継する承継承認制度による長期間の入居者も存在しています。このような状況は、多数の住宅困窮者の入居機会が失われることを意味しており、入居を待つ世帯との公平性の観点から、また、ストックの有効活用の方からも見直す必要があります。

そのため、市営住宅入居による利益が特定の世帯に集中することのないよう定期借家制度の導入など入居制度を見直すとともに、市営住宅の入居基準に適合しなくなった収入超過者などに対してあんしん賃貸住宅の斡旋等を行い明け渡しを促進することが必要です。

○ 市営住宅の管理運営の効率化

近年の厳しい経済情勢のもと、市はより一層の事務の効率化や市民サービスの向上を図る必要があります。

そのため、市営住宅の管理においても、指定管理者制度を導入し、民間事業者の賃貸住宅管理ノウハウを活用し、市民サービスの向上や市営住宅管理の効率化を図る必要があります。

【課題2】市営住宅の整備方針の転換と有効活用

○ 市営住宅の高齢者・障がい者対応の推進

住宅セーフティネットとしての市営住宅は、入居者の高齢化の進展が著しく、高齢者が安全で安心して暮らせる環境を充実させていくため、既存ストックのバリアフリー化を今まで以上に推進していく必要があります。また、民間市場にはバリアフリー化された住宅は依然として少なく、高齢者や障がい者が安心して暮らせる良質な住宅は少ない状況です。

そのため、市営住宅においては、高齢者の身体的負担が少ない1、2階まではバリアフリー化を進め、高齢者や障がい者が安心して居住できる住宅を供給することが必要です。

○ 市営住宅跡地の活用

本市には、磯山団地跡地をはじめ、広大な市営住宅跡地があります。これら広大な跡地利用については、近年の財政状況や今後の市営住宅のあり方などを考慮すると、市自らが事業主体として跡地を活用していくよりも、民間事業者を活用して跡地を利用していくことが望ましいと考えられます。

そのため、地域の需要や立地条件に応じ、福祉施設や高齢者に配慮した住宅の分譲地として処分や活用をしていくことが必要です。

○ 市営住宅の再編

市営住宅ストックのうち、昭和40年代後半から50年代前半にかけて建設された戸数は、管理戸数の半数程度を占め、これら大量のストックが一斉に更新時期を迎えます。しかし、それらすべてに対応していくことは、市の財政に過度な負担を強いることになります。また、人口が減少局面を迎えるなか、過大な公営住宅ストックを保有することは、既存ストックの維持管理にも支障をきたし、その結果、次世代に負の遺産を残すことになりかねません。

そのため、市営住宅が本来有すべき役割を明確にした上で、その役割を果たすために必要な量・質のストックのみを維持し、その他のストックについては、耐用年数や立地条件などに応じて、用途廃止や再編などを行っていくことが喫緊の課題となっています。

○ 市営住宅の長寿命化

本市の耐火構造の住宅には、良質なストックとして長期間活用可能なものも多く含まれています。今までは、耐用年限（70年）の1/2を目処に、建替えなどを行ってきましたが、環境面やコスト面を考慮すると、今後は、スクラップアンドビルドによる住宅供給よりも、既存ストックを長期に渡って有効に活用し、良質なストックを形成していくことが重要です。

そのため、耐用年数までをめどに活用することを念頭に、計画的な改修や予防保全を行い、市営住宅の長寿命化を図ることが必要です。

【課題3】民間賃貸住宅市場の環境整備と民間賃貸住宅の活用

○ 住宅確保要配慮者のすまいの確保

高齢者や障がい者、外国人といった世帯が、民間賃貸住宅に入居しようとする際には、保証人が見つからなかったり、バリアフリー化対応の住宅がなかったり、トラブルの発生を恐れ入居を制限されたりするなどのケースが想定されます。

そのため、これらの世帯が円滑に住宅を確保できるような入居の支援策が必要です。

○ すまいに関する情報発信

民間住宅のバリアフリー化や耐震化などを普及させていくためには、国や県、鈴鹿市で行っている普及施策をPRし、積極的に活用してもらうことが重要なこととなってきます。

そのため、市のホームページなどの媒体を活用して、住まいに関する情報を発信することが必要です。

○ 民間賃貸住宅の公的賃貸住宅への活用

本市の公営住宅管理戸数は2,152戸あり、低額所得者を中心に、住宅セーフティネットとして住宅を供給しています。しかし、今後もすべての低額所得者に対して、行政が公営住宅を整備し住宅を供給していくことは、財政的に非常に困難な状況となっています。

そのため、公営住宅への入所基準を満たす世帯のうち、比較的、自力で住宅を確保しやすいと考えられる世帯を中心に、良質な民間賃貸住宅の斡旋などの入居支援を行っていくことが必要です。

【課題4】良質な住宅ストック・まちなみの形成

○ 地域の個性を活かした景観づくり

本市には鈴鹿山脈から伊勢湾に至る地形的変化がもたらす多様な自然的景観や、東海道・伊勢街道沿いのまちなみをはじめとする歴史的・文化的景観など多くの景観資源があります。

また、全国的には、物質的な豊かさよりも、ゆとりや安らぎ、心の豊かさといったものを求める傾向もみられるようになってきています。

そのため、本市においても、日々の生活のなかで、ゆとりと潤いを感じることでできる住まいを提供していくために、地域の豊かな景観資源を活かした景観づくりを進めていくことが必要です。

○ 環境配慮型住宅の普及

地球温暖化の一因といわれている二酸化炭素排出量を減らしていくことが、世界的に求められており、住宅や一般家庭においても、その取り組みは急務となっています。

そのため、太陽光発電や高効率給湯器といった省エネルギー機器の導入や省エネ性能の高い住宅の普及を図り、日々の生活から排出される二酸化炭素排出量を減らしていくことが必要です。また、住宅を設計する段階から、地球環境に負荷をかけないような住宅づくりを心がけていくことが必要です。

○ 既存民間住宅の高齢者対応の推進

本市においては、平成32年ころをピークに人口は減少に転じると予測されています。しかし、人口減少に転じた後でも、高齢化率は上昇し、今後、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加していくものと考えられます。しかし、既存住宅のバリアフリー改修やバリアフリー化対応の住宅の供給はそれほど進んではいません。バリアフリー対応の住宅は、障がい者にとっても安心して暮らせる住宅でもあり、その普及を促進していくことが重要です。

そのため、バリアフリー対応の住宅が広く流通するように、支援施策の充実や啓発活動などの取り組みを推進していくことが必要です。

○ 既存民間住宅の耐震化

本市をはじめとする太平洋沿岸の市町村は、東南海地震の防災対策推進地域に指定されており、災害を念頭においた住まいづくりをしていくことが重要となっています。しかし、本市には、新耐震基準以前に建築され、耐震対策が住んでいない住宅などが存在しており、災害時には甚大な被害を受ける可能性があります。

そのため、災害時にも被害を最小限に抑え、住民の生命を守るために、老朽木造住宅の耐震化を推進していくことが必要です。

4 基本理念

(1) 基本理念

鈴鹿市住生活基本計画が目指すべき方向性として、基本理念と基本方針を設定します。

**市民一人ひとりが、住まいを確保し、
安心して笑顔で暮らしつづけられるまち**
～ 鈴鹿 あんしん☆住まい戦略 ～

鈴鹿市では、第5次鈴鹿市総合計画で掲げている将来都市像「市民一人ひとりが夢や生きがいをもって安心して暮らせるまち すずか」の実現に向けて、市民一人ひとりがお互いを認め合い、支えあいながら安心して暮らせるまちづくりを進めています。

鈴鹿市住生活基本計画では、将来都市像「市民一人ひとりが夢や生きがいをもって安心して暮らせるまち すずか」を住宅・住環境の側面から実現するため、『市民一人ひとりが、住まいを確保し、安心して笑顔で暮らしつづけられるまち』を住宅施策の基本理念として、市民一人ひとりが、住まいを確保し、安心して住生活を営み、魅力ある暮らしを実現することができる住まい・まちづくりをめざし、市と市民が一体となった取り組みを推進していきます。

また、副題を『鈴鹿 あんしん☆住まい戦略』とし、基本理念の実現に向けて、公営住宅を核として、住宅セーフティネットを構築していきます。

(2) 基本方針

基本理念『市民一人ひとりが、住まいを確保し、安心して笑顔で暮らしつづけられるまち』の実現に向け、今後の住宅施策を推進していく上での4つの基本方針を設定します。

方針1 市営住宅の効率的な活用によるすまいのセーフティネットづくり

市営住宅入居を住宅困窮度の高い世帯に対する一定期間の自立支援策と位置づけ、高齢者や障がい者、子育て世帯の優先入居の拡大と入居の流動化による公平性の確保を図ります。

<政策目標>

指標名	定義	現状値 (H21)	目標値 (H37)
市営住宅の優先入居率	優先世帯の入居数÷総入居数	25%	70%

方針2 市営住宅の再生によるすまいのセーフティネットづくり

今後、市営住宅の建設は原則的に行わず、既存ストックを有効に活用し、優先世帯である高齢者等に適した住宅を供給するとともに、跡地や余剰地に福祉施設や医療施設、高齢者住宅を誘導・整備します。

<政策目標>

指標名	定義	現状値 (H21)	目標値 (H37)
市営住宅の高齢者対応化率	高齢者仕様戸数÷管理戸数	8.4%	20%

方針3 民間賃貸住宅を活用したすまいのセーフティネットづくり

既存の民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者の住まいの確保と居住の安定を図ります。

<政策目標>

指標名	定義	現状値 (H21)	目標値 (H37)
あんしん賃貸協力店の登録率	協力店数÷仲介業者数	—	20%

方針4 良質なすまい・まちづくり

高齢化や災害に強いすまい・まちづくりを進めるとともに、景観と自然環境に配慮したすまい・まちづくりをより一層進めます。

<政策目標>

指標名	定義	現状値 (H21)	目標値 (H37)
建築物の耐震化率	耐震化済建築物数÷全建築物数	84%	90%

(3) 基本施策の方針

鈴鹿における住宅政策の基本方針を踏まえ、住宅施策の目標を実現するための施策を体系化します。



(4) 施策推進プログラム

本計画の計画期間を前期（概ね平成 22 年から平成 27 年）、中期（概ね平成 28 年から平成 32 年）、後期（概ね平成 33 年以降）に区分し、本計画に掲げた施策の推進プログラムを以下に示します。

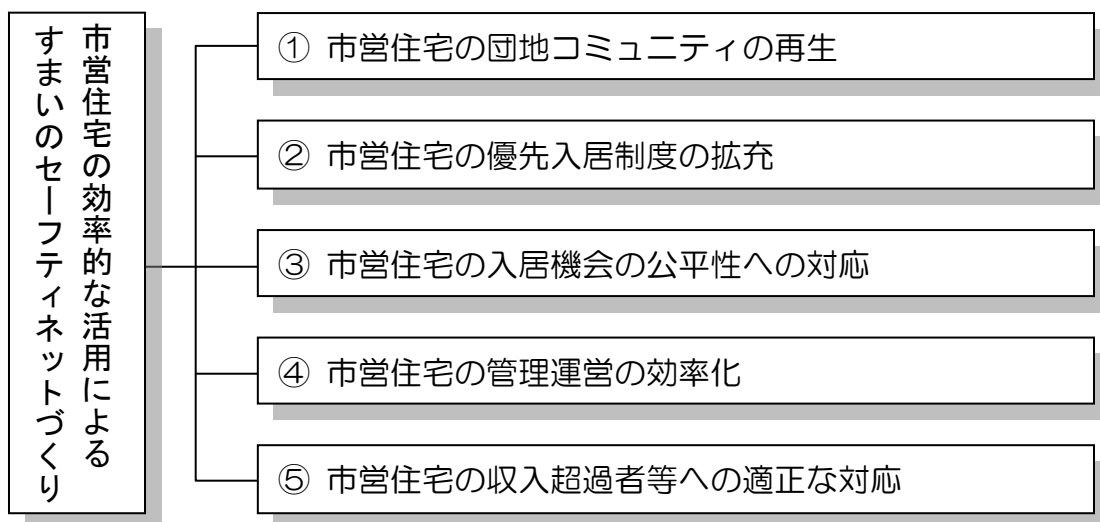
方針	施策	前期【H22～H27 年】	中期【H28～H32 年】	後期【H33 年～】
市営住宅の効率的な活用による すまいのセーフティネットづくり	① 市営住宅の団地コミュニティの再生	初年度から実施		→
	② 市営住宅の優先入居制度の拡充	初年度から実施		→
	③ 市営住宅の入居機会の公平性への対応	初年度から実施		→
	④ 市営住宅の管理運営の効率化	要綱作成 → 指定管理者への移行 →	指定管理者導入	→
	⑤ 市営住宅の収入超過者等への適正な対応	初年度から実施		→
市営住宅の再生による すまいのセーフティネットづくり	⑥ 市営住宅の高齢者・障がい者対応の推進	初年度から実施		→
	⑦ 市営住宅跡地の活用	活用方策検討 →	民間事業者による活用	→
	⑧ 高齢者に配慮したすまいの供給	方策検討 →	民間事業者等による事業実施	→
	⑨ 市営住宅の再編	初年度から実施		→
	⑩ 市営住宅の長寿命化	初年度から実施		→
民間賃貸住宅を活用した すまいのセーフティネットづくり	⑪ 住宅確保要配慮者のすまいの確保	初年度から実施		→
	⑫ 民間賃貸住宅の居住者への居住支援	初年度から実施		→
	⑬ すまいに関する情報発信	初年度から実施		→
	⑭ 民間賃貸住宅の公的賃貸住宅への活用	活用可能性の検討 →	制度の検討（国の動向等により実施を検討）	→
良質なすまいまちづくり	⑮ 既存民間住宅におけるバリアフリー化の普及	初年度から実施		→
	⑯ 既存民間住宅の耐震化の推進	初年度から実施		→
	⑰ 地域の個性を活かした景観づくり	初年度から実施		→
	⑱ 環境配慮型住宅の普及	初年度から実施		→

5 住宅施策の基本方向

市営住宅の効率的な活用によるすまいの

セーフティネットづくりの実現に向けて

市営住宅入居を住宅困窮度の高い世帯に対する一定期間の自立支援策と位置づけ、高齢者や障がい者、子育て世帯の優先入居の拡大と入居の流動化による公平性の確保を図ります。



① 市営住宅の団地コミュニティの再生

特定の市営住宅に特定の属性を持つ入居者が集まるのではなく、多世代かつ少家族から多家族までの多様な家族形態の世帯がともに暮らす、良好な団地コミュニティを形成するため、多様な世帯に対応した住戸を供給していくとともに、入居募集時に高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯など、応募世帯を分類し、それぞれの団地にバランスよく配置していきます。

また、入居者の家族構成に応じた適切な広さの住宅への住み替えを促進し、最低居住面積水準未満世帯の解消を図っていきます。

＜主な取り組み・事業＞

- 目的別分散入居
- 家族構成に応じた適正な規模の住戸への住み替え促進

② 市営住宅の優先入居制度の拡充

公営住宅の入居収入基準を満たす世帯は、住宅の困窮度に関らず抽選等で入居している現状では、真に住宅に困窮する世帯へ効果的に住宅を供給することができないため、世帯の住宅の困窮度に応じて、抽選率を高めるなどの優先入居制度を導入します。

優先入居を行う際には、団地の低層階においては高齢者や障がい者、高層階においては、母子家庭や子育て世帯など、団地コミュニティの再生を考慮して募集をします。

＜主な取り組み・事業＞

○優先入居制度の導入

③ 市営住宅の入居機会の公平性への対応

市営住宅に特定の入居者が長期間、入居し続けることは、市営住宅サービスが特定の世帯にのみ、提供されることになります。本来、公営住宅サービスは、すべての市民に対して提供されるべきものであることから、市営住宅サービスによる利益が特定の世帯に集中することのないよう、現状の無期限の入居制度を見直し、入居時に予め期限を設けて入居する定期借家制度を導入します。

また、市営住宅においては、入居名義人の死亡・離婚等により市営住宅の入居を引き継ぐことのできる承継承認制度があります。しかし、この制度は、長期間入居の一つの要因となっていることから、承継することのできる対象者を住宅に困窮している配偶者に限定するなど、制度を見直します。

これらの制度導入や見直しの結果、退去する世帯に対しては、あんしん賃貸支援事業により良質な住宅の斡旋を行います。

＜主な取り組み・事業＞

- 定期借家制度の導入
- 承継承認制度の見直し
- あんしん賃貸支援事業

④ 市営住宅の管理運営の効率化

市営住宅サービスの向上と市営住宅管理の効率化を両立し、多様な居住者ニーズに対して、より効率的、きめ細かな対応を図るため、民間事業者が有している賃貸住宅管理のノウハウを活用する指定管理者制度を導入します。

導入に際しては、現状の管理状況等を踏まえ、指定管理者に行わせる業務内容について十分に検討し、市営住宅サービスの低下にならないように留意します。

＜主な取り組み・事業＞

- 指定管理者制度の導入

⑤ 市営住宅の収入超過者等への適正な対応

市営住宅ストックを、真に住宅に困窮する世帯へ適切に供給できるように、収入超過者や高額所得者に対し明け渡し請求の強化、及び、あんしん賃貸支援事業により良質な住宅の斡旋を行い適切な管理を行います。

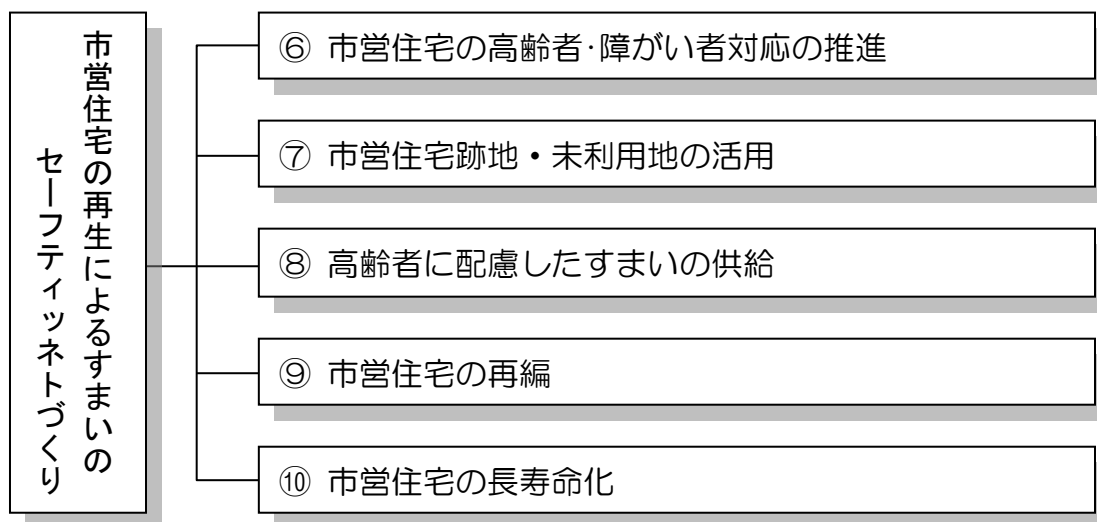
＜主な取り組み・事業＞

- 収入超過者及び高額所得者に対する適切な対応
- あんしん賃貸支援事業

市営住宅の再生によるすまいの

セーフティネットづくりの実現に向けて

今後、市営住宅の建設は原則的に行わず、既存ストックを有効に活用し、優先世帯である高齢者等に適した住宅を供給するとともに、跡地や余剰地に福祉施設や医療施設、高齢者住宅を誘導・整備します。



⑥ 市営住宅の高齢者・障がい者対応の推進

現在、市場にはバリアフリー対応の住宅が十分に供給されているとはいえない状況です。

そのため、今後、増加すると予測されている高齢者や障がい者が、住宅の確保に困らず、安心・安全に生活することができるように、公営住宅の住戸内の構造や設備等のバリアフリー化を推進します。

具体的には、各団地の低層階において、段差の解消や手すりの設置など、住戸のバリアフリー化を実施し、それらの住戸に対しては、高齢者や障がい者を優先的に入居させます。

＜主な取り組み・事業＞

- 住戸のバリアフリー化の実施
- 高齢者の低層階への優先入居及び住み替え

⑦ 市営住宅跡地・未利用地の活用

用途廃止後の市営住宅跡地については、地域特性を考慮して、先導的な新しい住環境整備やまちづくり資源として活用、売却等について検討するものとします。なお、売却する場合には、乱開発により周辺住環境の悪化に結びつかないように、土地利用の方向性を事前に定める等の配慮を行うものとします。

＜主な取り組み・事業＞

- 市営住宅跡地の活用検討

⑧ 高齢者に配慮したすまいの供給

今後、増加していく高齢単身世帯や高齢夫婦世帯などに対して、良質で安心して住み続けられる住宅を供給するために、用途廃止した市営住宅跡地などを活用し、高齢者福祉施設や医療施設、またはバリアフリー化された住宅団地の誘致などに努めます。

＜主な取り組み・事業＞

- 市営住宅跡地の活用検討

⑨ 市営住宅の再編

市営住宅ストックのうち、昭和40年代後半から50年代前半にかけて建設された戸数は、管理戸数の半数程度を占めています。今後、これら大量のストックが一斉に更新時期を迎えることになりますが、それらすべてに一斉に対応していくことは、建替事業が特定の年代に偏り、環境面や財政面、ストックの有効活用の観点から非効率的と考えられます。また、人口減少の時代を迎えることが確実視されており、すべての住宅を更新することは、過剰投資になる恐れもあります。

一方、自力で市場において適切な住宅を確保できない要支援世帯に対しては、本計画の計画期間内に耐用年数を超過する住宅を募集停止しても、十分に市営住宅を供給することが可能であると推計されています。

耐用年数を超過する住宅については、入居者の円滑な住み替えを促し、用途廃止するとともに、立地条件などを考慮した上で、団地の再編を検討します。

＜主な取り組み・事業＞

- 耐用年数や立地条件を考慮した団地の再編
- 用途廃止住宅の入居者への住み替え支援

⑩ 市営住宅の長寿命化

良質なストックとして活用可能な耐火構造の住宅は、高齢者向け住戸改善などを行い、耐用年数をめどとして、長期活用していきます。

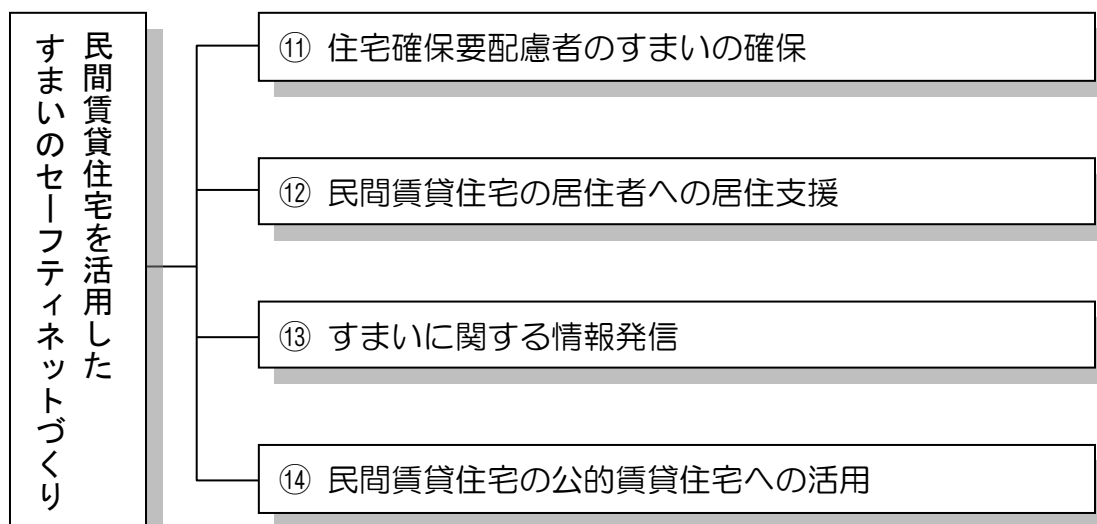
これら良質なストックを長期活用していくためには、適切な修繕計画に基づく維持・保全が必要です。そのため、住宅や団地施設について適正な修繕計画を作成し、計画的な修繕及び管理を適正に行っていくとともに、予防保全的な修繕や耐久性の向上を図る長寿命化対策を行っていきます。

＜主な取り組み・事業＞

- 修繕計画に基づく適切な改善・修繕
- 予防保全的な修繕や耐久性向上のための長寿命化対策の実施

民間賃貸住宅を活用したすまいの セーフティネットづくりの実現に向けて

既存の民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者の住まいの確保と居住の安定を図ります。



⑪ 住宅確保要配慮者のすまいの確保

既存の民間賃貸住宅では、良質な住宅を確保することが難しいと考えられる、高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対して、良質な住宅の斡旋や、通訳など契約時の支援を行うために、あんしん賃貸支援事業を実施します。

あんしん賃貸支援事業においては、住宅確保要配慮者の入居が可能な住宅の登録が不可欠なため、住宅関連事業者に対して、事業のPRを行い、円滑に事業が実施できるように努めます。

＜主な取り組み・事業＞

○あんしん賃貸支援事業

⑫ 民間賃貸住宅の居住者への居住支援

あんしん賃貸支援事業の推進においては、あんしん賃貸支援事業の趣旨に賛同し、あんしん賃貸住宅の登録・仲介等を通じて、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居をサポートする仲介事業者が不可欠なため、住宅関連事業者やNPO、福祉団体に対して、事業のPRを行い、円滑に事業が実施できるように努めます。

＜主な取り組み・事業＞

○あんしん賃貸支援事業

⑬ すまいに関する情報発信

市民や事業者等への情報提供の充実を図るため、「鈴鹿市住まい・まちづくりホームページ」を立ち上げるとともに、広報の利用、パンフレットや住まいづくりの総合的な情報を収録した「住まいのハンドブック」を作成するなど、住まいに関する情報提供の充実を推進します。

情報提供にあたっては、県や関連団体等との連携を促進する情報交流を推進し、住まい・まちづくりに関る多様な情報の一元管理を進めることにより、良質な情報を適切に提供するとともに、施策に有効に反映していきます。

＜主な取り組み・事業＞

- 鈴鹿市住まい・まちづくりホームページの立ち上げ
- 住まいのハンドブックの作成

⑭ 民間賃貸住宅の公的賃貸住宅への活用

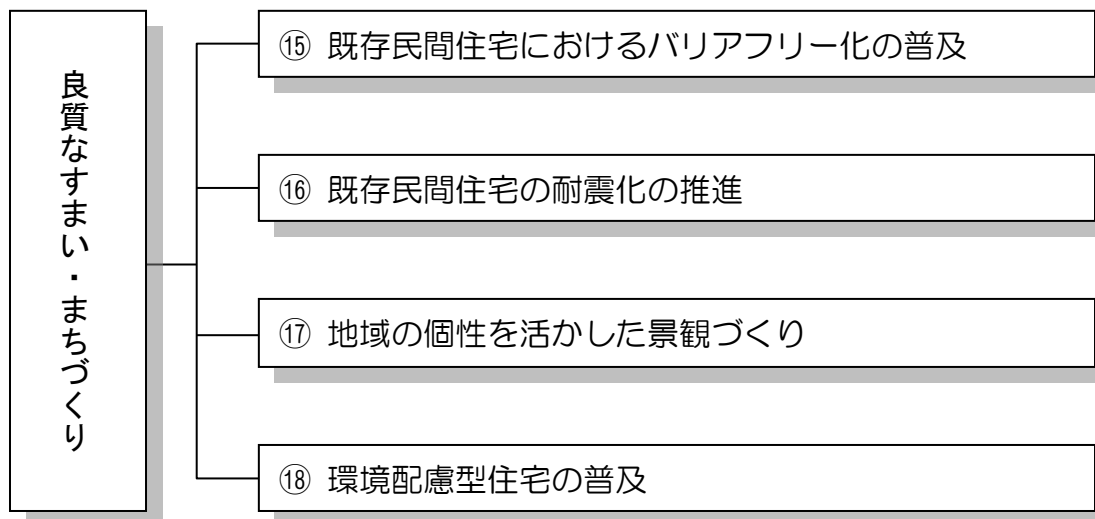
公営住宅への入居基準を満たしながらも、比較的、市場で良質な住宅を自力で確保できると考えられる世帯に対して、家賃助成制度などを検討し、民間賃貸住宅への入居を支援していきます。

＜主な取り組み・事業＞

- 民間賃貸住宅家賃助成制度の検討

良質なすまい・まちづくりの実現に向けて

高齢化や災害に強いすまい・まちづくりを進めるとともに、景観と自然環境に配慮したすまい・まちづくりをより一層進めます。



⑮ 既存民間住宅におけるバリアフリー化の普及

既存民間賃貸住宅のバリアフリー化を普及させるため、バリアフリーリフォームに関する情報提供や相談体制の充実など、普及啓発活動を行っていきます。

＜主な取り組み・事業＞

○バリアフリー住宅のPR など

⑩ 既存民間住宅の耐震化の推進

本市には、新耐震基準（昭和 56 年施行）以前の老朽化した木造住宅が数多くあります。新耐震基準以前の家屋は、地震時に家屋が倒壊するなど甚大な被害をだす恐れがあります。

そのため、建築物耐震改修促進計画に基づいて新耐震基準以前に建築された、木造住宅の耐震診断・耐震改修を進めます。また、新たに供給される住宅については、耐震性に加え免震性や制震性を備えた住宅供給を促進します。

＜主な取り組み・事業＞

- 住宅耐震診断制度の活用
- 木造住宅の耐震改修費補助制度の活用
- 住宅耐震診断、改修の普及・啓発
- 住宅に関する相談窓口の充実
- 耐震診断、耐震改修を促進する関係団体等との連携

⑪ 地域の個性を活かした景観づくり

豊かな自然やこれまで培われてきた地域の歴史や風土、文化、生活などと調和した、良好なまちなみ景観を保全・創造します。

また、新しく整備された住宅市街地についても、地区計画、建築協定、緑地協定などの各種制度を活用するなど、市民が中心となったまちなみ景観づくりを図ります。

＜主な取り組み・事業＞

- 地区計画や建築協定、緑地協定の活用
- 市民が中心となった景観づくり活動への支援
- 景観通信などによる普及・啓発

⑫ 環境配慮型住宅の普及

二酸化炭素排出量の削減や地球環境負荷の軽減など環境に配慮した住宅を普及するため、太陽光発電といった新エネルギー機器やエコキュートといった省エネルギー機器の導入を促進し、環境に配慮した住宅の普及に努めます。

また、市民・事業者に対して、壁面緑化や屋上緑化、敷地内の緑化などを働きかけ、環境に配慮した住宅の普及に努めます。

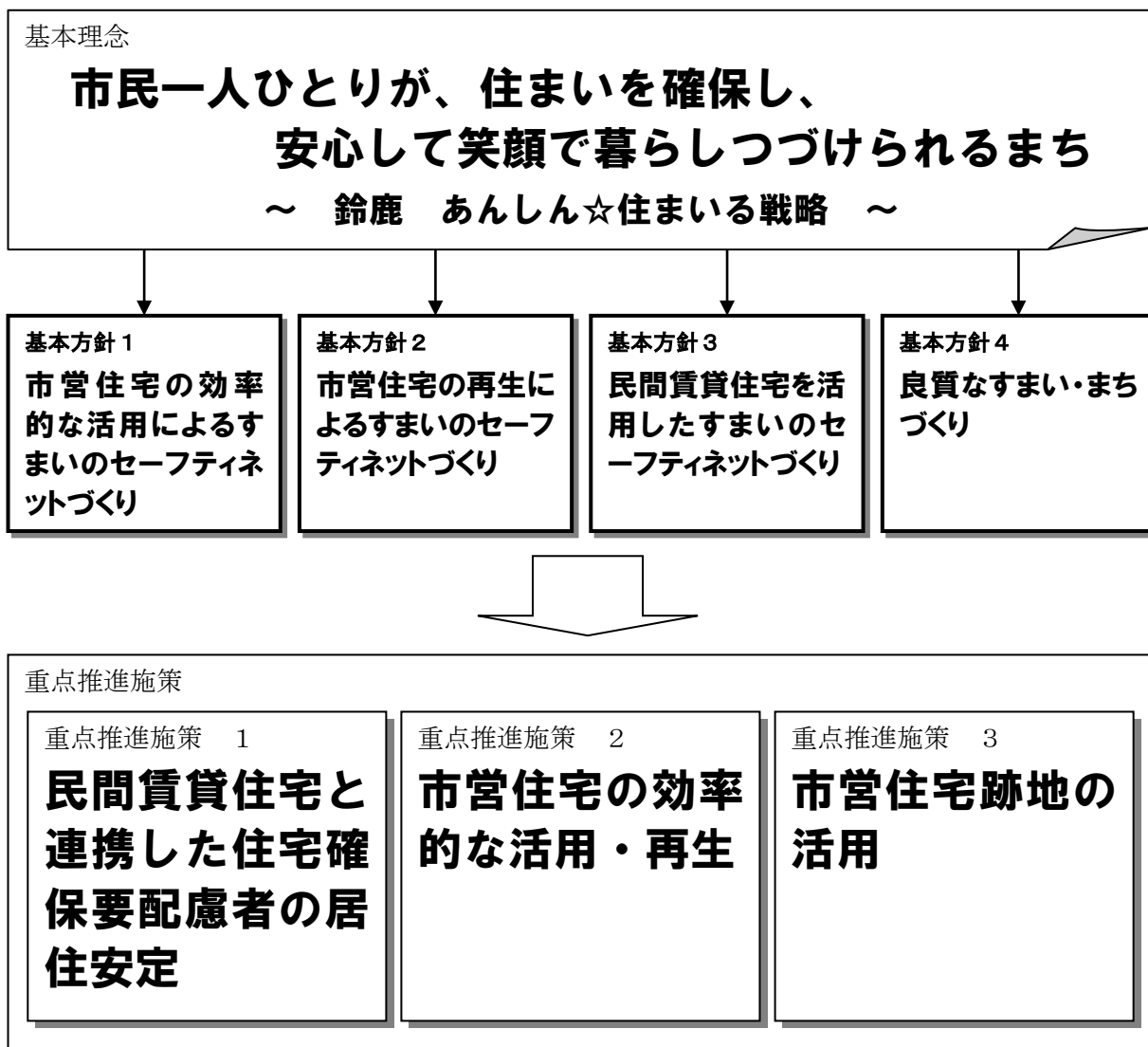
＜主な取り組み・事業＞

- 太陽光発電・エコキュート補助制度の活用
- 生ごみ処理容器及び生ごみ処理機購入費の助成の活用
- 各種基準の普及・啓発（住宅性能表示制度、次世代省エネ基準など）

6 重点推進施策

(1) 重点推進施策の考え方

本市における住宅政策上の課題に対応し、住宅施策を先導的かつ戦略的に展開するため、計画期間において重点的に取り組む重点推進施策として、次の3つの施策を設定します。



重点推進施策その1

『民間賃貸住宅と連携した 住宅確保要配慮者の居住安定』

本計画では本市に住む、あらゆる世帯に対して、住まいを確保し、安定して住宅を供給できる社会を目指しています。

そのため、高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対して、民間賃貸住宅を活用して安定した住宅供給を促進します。

■ 背景と課題

本市では、住宅不足を解消するため、量的な確保に重点をおき、低額所得者を中心に、主に行政が直接、公営住宅を建設し供給してきました。その結果、現状の公営住宅管理戸数は、2,152戸となっています。しかし、現在の本市の住宅ストック状況をみると、世帯数を上回る住宅が供給されて、空家率は上昇しており、住宅不足は解消されつつある状況といえます。

本来、公営住宅は、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者を対象に、その居住の安定の確保を図るものであり、民間市場を補完するものとして位置づけられるものです。

その施策の対象は、本来、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者であるが、現状においては、民間市場において高齢者や障がい者、母子世帯等に対して、バリアフリー化された良質なストックが不足するなど、種々の問題があることから、公営住宅がこれらの住宅困窮者への住宅セーフティネットとしての役割も兼ねている状況となっています。

そのため、公営住宅と民間賃貸住宅との間で適正な役割分担をし、市民の安定した住宅供給を推進していく必要があります。

■ 重点推進施策の内容

本施策においては、民間賃貸住宅と公営住宅との役割分担を考慮し、公営住宅は、適正な負担率で最低居住面積を満たす民間賃貸住宅が借りられない低額所得者で、最低居住面積水準を下回る住宅に住む世帯に対して優先的に供給するものとし、その他の世帯については、民間賃貸住宅への住み替えや居住を支援していきます。

重点推進施策の展開方策

① 居住安定のための住宅関連情報の提供

高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯といった住宅確保要配慮者が、住宅に関連する正確な情報を、欲しい人が適切に得ることができるように、公営住宅の空き情報について提供するとともに、これら世帯の入居を受け入れ可能な賃貸住宅の情報を提供します。また、これらの世帯の入居が円滑に行われるように様々な居住支援を行います。

＜施策＞

- ・あんしん賃貸支援事業

② 公営住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住安定

市営住宅は、高齢者や障がい者、子育て世帯といった、住宅困窮度の高い世帯を優先対象者とし、入居期間の限定化や承継制度の見直し等によって、一部の市民への公営住宅サービスの提供を解消します。

＜施策＞

- ・目的別分散入居制度の導入
- ・定期借家制度の導入

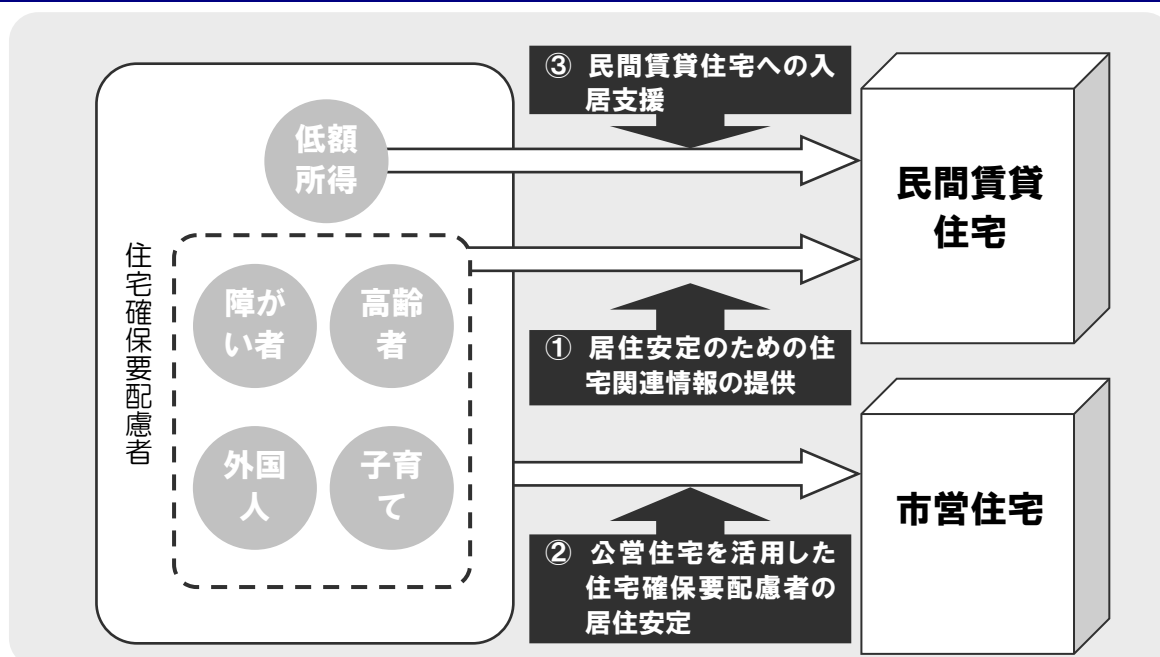
③ 民間賃貸住宅への入居支援

公営住宅への入居基準を満たしながらも、比較的、市場で良質な住宅を自力で確保できると考えられる世帯に対して、家賃助成制度などを検討し、民間賃貸住宅への入居を支援していきます。

＜施策＞

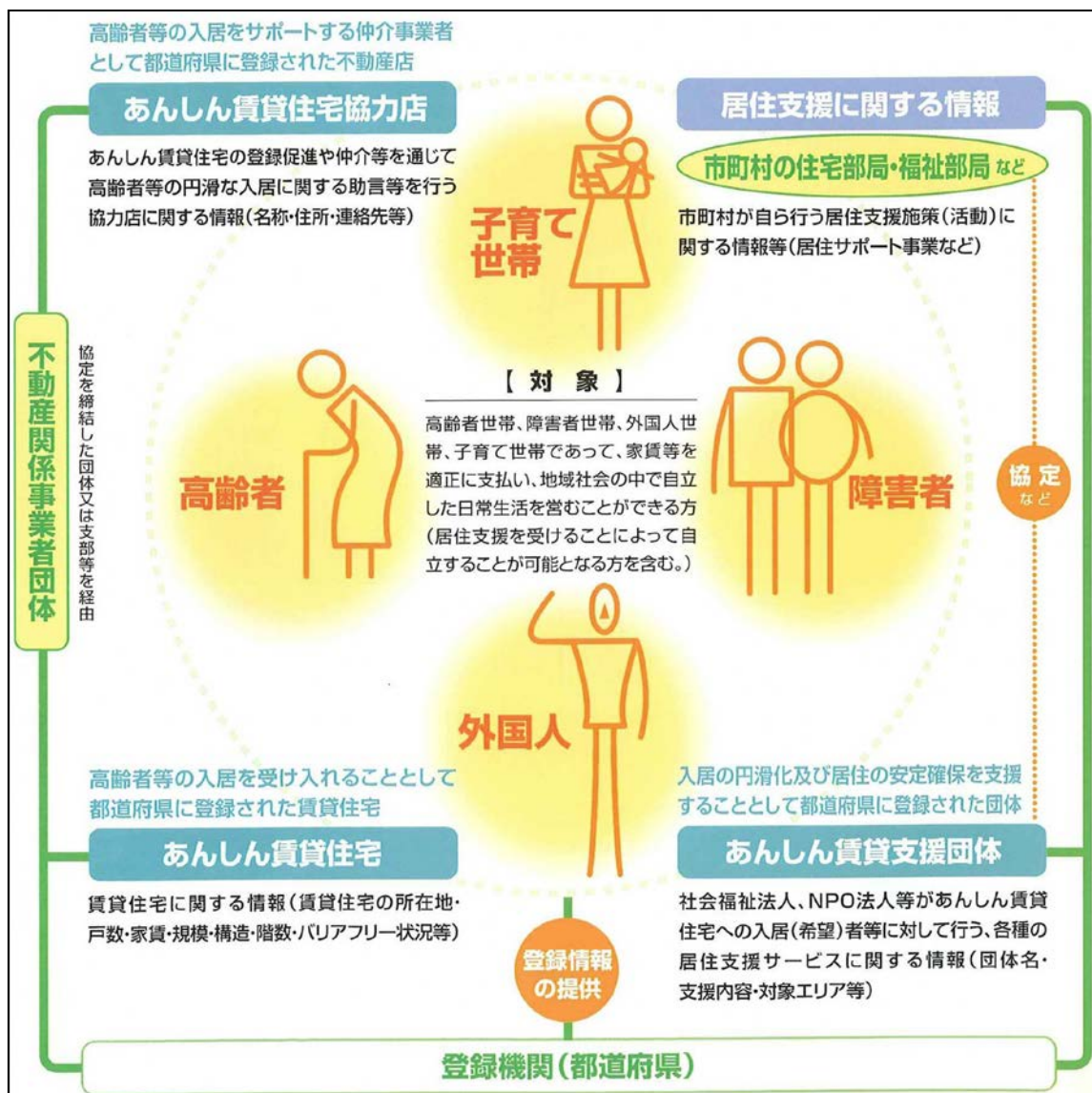
- ・民間賃貸住宅家賃助成制度の検討

重点推進施策の展開イメージ



あんしん賃貸支援事業とは、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとして都道府県に登録された民間賃貸住宅や協力店、居住支援団体に関する情報提供等を行うことにより、高齢者等の居住の安定確保と安心できる賃貸借関係の構築を目的として、国土交通省が実施する事業です。

国によるあんしん賃貸支援事業の枠組みは下記のようになっており、あんしん賃貸住宅、協力店の情報提供を、インターネットを通じて行うこととなっています。



資料：あんしん賃貸支援事業パンフレット（国土交通省 厚生労働省）

重点推進施策その2

『市営住宅の効率的な活用・再生』

市営住宅は、公営住宅の施策対象となる高齢世帯や、外国人、ひとり親世帯、子育て世帯などの多様な世代、多様な文化を持つ世帯に対して、適切な居住機会を提供していくことが求められています。また、環境面やコスト面を考慮し、既存ストックを長期に渡って有効に活用することも求められています。

そのため、長寿命化や維持保全といった活用手法を実施し市営住宅の効率的な活用・再生を行います。

■ 背景と課題・目的

本市の住宅ストック状況をみると、世帯数を上回る住宅が供給されて、空家率は上昇しており、住宅不足は解消されつつある状況といえます。今までの住宅施策においては、“いかに住宅を供給するか”に重点が置かれ、住宅のスクラップアンドビルドを中心に進められてきました。

これからの公営住宅に求められる役割は、市場においては自力で適正な居住水準の住宅を確保できない世帯や、高齢者や障がい者など市場では入居制限を受けやすい世帯、子育て世帯など市場では十分な質・量が供給されにくい住宅を必要とする世帯に優先的に対応していくことが求められます。

■ 市営住宅整備に関する基本的な考え方

本市の市営住宅管理戸数は、1,817戸ありますが、1/4程度が耐用年限の半分以上を超過しています。また、昭和30～50年代に建設されたものが約6割を占め、今後これらの住宅が一斉に更新時期を向かえることになります。これら更新時期を向かえる住宅をすべて建替えていくことは、財政的にも非常に困難なこととなっています。

更に、本市の将来人口・世帯は、平成32年ころをピークに減少すると予想されていることから、これら住宅のすべてを更新することは過剰投資になる恐れもあります。

一方、公営住宅が今後、優先的に対応すべきと考えられる世帯は、老朽化した住宅などを募集停止しても、現状の公営住宅管理戸数で十分に対応できるものと考えられることから、本市においては、管理戸数の増加につながる新たな市営住宅の建設は行わないこととします。なお、市場において、十分な質が確保できないと考えられる住宅については、別途、検討することとします。

また、近年は、社会資本の有効活用の観点から、点検の強化や早期の修繕等を実施し、長寿命化させることによりライフサイクルコストの縮減を行っていくことが求められています。

そのため、本市の市営ストックを構造や築年数などから総合的に判断し、維持管理する住宅、長寿命化する住宅、用途廃止する住宅に区分し、市営住宅ストックを有効活用していくこととします。

重点推進施策の展開方策

① 簡易耐火構造の住宅の活用方針

昭和 30 年代から 40 年代に建築された簡易耐火構造の住宅は、既に公営住宅法の耐用年限を超過し、老朽化が著しいことから、速やかに入居者の住み替えを促し、用途廃止とします。昭和 50 年以降に建築された簡易耐火構造の住宅は、比較的良質なストックを形成していることから、耐用年限の残っている住宅については、適正な維持管理を行い、耐用年限経過後、用途廃止とします。

<用途廃止対象住宅>

- ・東玉垣団地（簡易耐火構造 28 棟 113 戸）
- ・道迫団地（簡易耐火構造 6 棟 23 戸）
- ・十宮団地（簡易耐火構造 4 棟 30 戸）
- ・鼓ヶ浦団地（簡易耐火構造 19 棟 66 戸）
- ・南旭ヶ丘団地（簡易耐火構造 12 棟 48 戸）

<維持保全対象住宅>

- ・一ノ宮団地（簡易耐火構造 3 棟 6 戸）
- ・一ノ宮地区内団地（簡易耐火構造 11 棟 22 戸）
- ・東玉垣第 2 団地（簡易耐火構造 7 棟 14 戸）

② 中層耐火構造（昭和 56 年以前の建築）の住宅の活用方針

昭和 56 年以前に建てられた中層耐火構造住宅は、比較的、良質な住宅ストックとして、耐用年限（70 年）の 1/2 程度を目処に屋上防水を行うなど適正な維持管理・延命（長寿命化）を行い、耐用年数までをめどに有効に活用します。

一部、2 方向避難の確保が難しい団地については、用途廃止とします。

<延命（長寿命化）対象住宅>

- ・岡田団地（中層耐火構造 9 棟 216 戸）
- ・安塚団地（中層耐火構造 10 棟 240 戸）
- ・一ノ宮団地（中層耐火構造 6 棟 152 戸）

<用途廃止対象住宅>

- ・鼓ヶ浦団地（中層耐火構造 2 棟 24 戸）

③ 中層耐火構造（昭和 56 年以降の建築）の住宅の活用方針

昭和 56 年以降に建てられた新しい耐震基準に適合する中層耐火構造住宅は、良質な住宅ストックとして、耐用年限（70 年）の 1/2 程度を目処に屋上防水や外壁補修を行うなど、適正な維持管理及び長寿命化対策を行い、耐用年数をめどに有効活用します。

<長寿命化対象住宅>

- ・十宮団地（中層耐火構造 6 棟 136 戸）
- ・桜島団地（中層耐火構造 9 棟 176 戸）
- ・ハイツ旭が丘（中層耐火構造 12 棟 280 戸）
- ・高岡山杜の郷（中層耐火構造 8 棟 120 戸）
- ・潮風の街磯山（中層耐火構造 10 棟 154 戸）

重点推進施策その3

『市営住宅跡地の活用』

本市では、市営住宅を用途廃止したことによる広大な跡地を有しています。これら広大な跡地利用については、近年の財政状況や今後の市営住宅のあり方などを考慮すると、市自らが事業主体として跡地を活用していくよりも、民間事業者を活用して跡地を利用していくことが望ましいと考えられます。

そのため、市営住宅跡地の活用として、民間活力の活用を前提に、地域のまちづくりに資するような活用方策の検討や事業の実施を行っていきます。

■ 背景と課題

本市では、磯山市営住宅を用途廃止したことにより、約11,000㎡の市営住宅跡地を有しています。

このような広大な跡地の活用方策としては、市が自ら事業主体となって、公共施設などを整備していくことが考えられます。しかし、市営住宅の新たな供給は、現時点においては必要はないと考えられ、また、その他の公共施設の設置についても、財政的な観点から難しいと考えられます。

市が自ら事業主体となって活用する以外には、民間事業者への売却や貸付といった方策が考えられます。民間事業者に売却する場合においては、乱開発により周辺住環境の悪化に結びつかないよう、土地利用の方向性を事前に定める等の配慮を行うことが必要と考えられます。また、貸付けて事業を行っていく場合においては、民間主体の開発を誘導するための方策として、民間へのインセンティブ、対応可能な規制緩和策等の検討を行っていくことが必要と考えられます。

■ 重点推進施策の内容

周辺地域の環境調査や近隣の開発動向、市場の動向などを把握するとともに、事業者へのヒアリングを通じて、跡地活用の条件や跡地の土地利用構想、売却や貸付といった手法、民間事業者へのインセンティブなどを検討します。

検討された、売却や貸付といった手法の検討やインセンティブをもとに、民間事業者の募集や選定を行っていきます。

重点推進施策の展開方策

① 地域のまちづくりに資する跡地活用方策の検討

磯山住宅など、用途廃止された市営住宅跡地の活用方策について、跡地全体の開発方針の検討を行うとともに、地域特性やまちの課題を踏まえた活用方策の検討を行います。

<施策>

- ・住宅跡地活用の検討

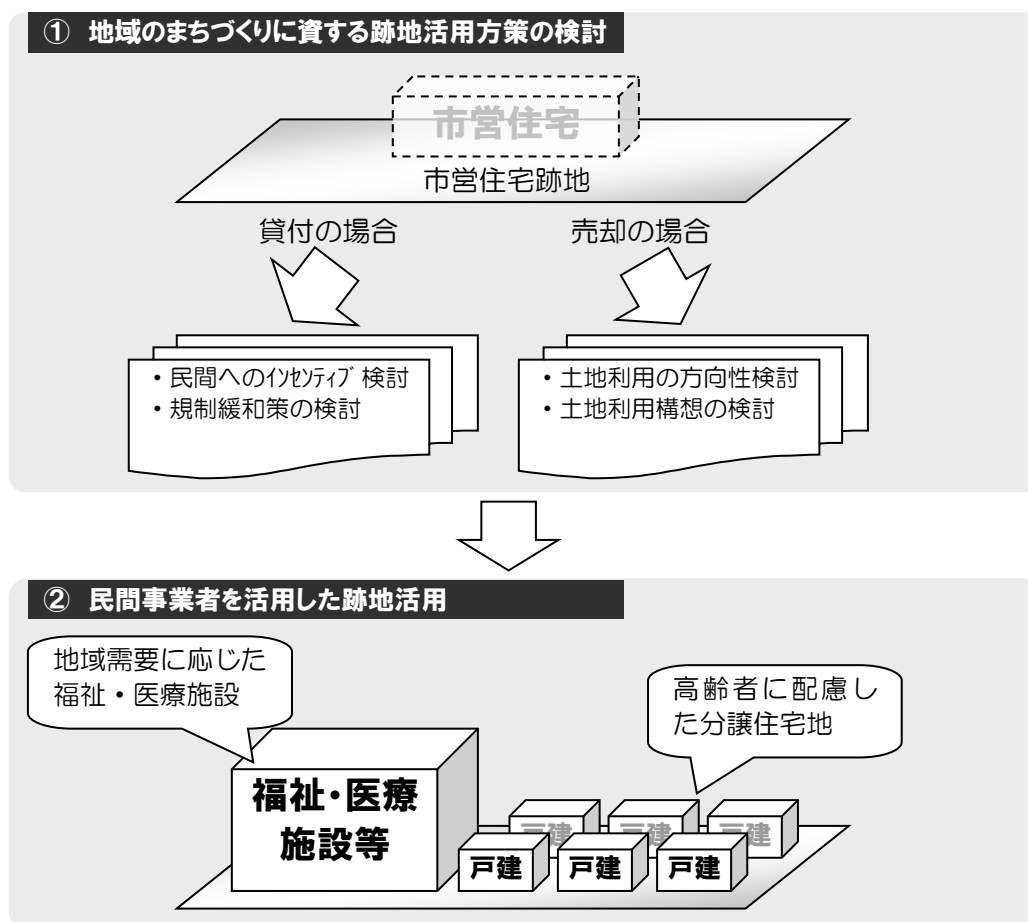
② 民間事業者を活用した跡地活用

地域のまちづくりに資する跡地活用方策を検討したのち、民間事業者への売却、もしくは賃貸等による民間活力の活用方策の検討、事業スキームの検討などを行い、事業者の募集、選定を行います。

<施策>

- ・民間事業者を活用した住宅跡地活用

重点推進施策の展開イメージ



7 推進方策

少子高齢化の進展や人口減少など社会的・経済的情勢が大きくかわるなか、住宅施策においても、住宅供給からストック重視、市場重視へと大きな変革期を迎えています。このような社会のなか、住生活基本計画に掲げた住宅施策を総合的、計画的に実現していくためには、主役である民間事業者や行政などがそれぞれの役割を果たし、協働しながら計画の実現に向けて取り組んでいくことが必要です。

(1) 協働による推進体制の構築

本計画で掲げられた住宅施策を展開するなかで、公的整備による部分は非常に限られており、多くは市民や民間事業者の手によるものです。そこで、市民、事業者、行政などが、それぞれの役割を認識し、互いに連携しながら、協働で事業を行っていくことが必要です。

① 住宅関連事業者との連携

住宅関連事業者は、住宅市場に携わる立場として、専門性や技術力を活かし、良質で多様な住宅・宅地を適正価格で供給するよう努めるとともに、市と協働しながら、情報提供や相談など市民の住まいづくり活動を支援していくことが必要です。そこで、事業者、行政などが、それぞれの役割を認識し、互いに連携しながら、協働で事業を行っていくため、研究会や懇談会の設置など、協働推進体制を確立し、施策を推進していきます。

② NPO等との連携

高齢者や障がい者といった住宅確保要配慮者をはじめ、すべての市民への住宅を安全に確保していくために、行政や事業者に加え、NPOや社会福祉法人といった市民活動団体の役割も非常に重要です。そのため、NPO等の団体との情報交換や相談体制を構築し、協働で住宅セーフティネットの構築を推進します。

(2) 施策推進の合意形成と財源の確保

住宅施策の実効性を高めていくためには、住宅政策のみを単独に考えるのではなく、福祉都市計画など他の分野、また、国や県、周辺市町といった関係機関と連携するとともに、施策の実現に向けて財源を確保していくことが必要です。

① 庁内推進体制の構築

住まいをとりまく幅広い課題に対し、柔軟に対応できる庁内の連携・調整機能を強化し、住まい・まちづくりを実現できるように庁内の推進体制を構築するとともに、社会情勢の変化や国の住宅施策の更新等を的確に捉え、施策内容等を適切に見直し、更新します。

② 国や県との連携

広域的な視点に基づく施策の推進にあたって、国や三重県、周辺市町といった関係機関との連携を強化します。

また、施策の着実な実現に向けて、国や県などの補助制度を積極的に活用していきます。

鈴鹿市住生活基本計画

平成 22 年 3 月

編集・発行 三重県 鈴鹿市 都市整備部 住宅課
調査・企画 ランドブレイン株式会社 名古屋事務所
名古屋市東区泉 1 - 22 - 29 ストークビル久屋
電話 052-971-7253