

第3章 市営住宅の状況

1. 市営住宅の概要

本市では、市営住宅 2,517 戸（令和 2 年 4 月 1 日現在）を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が 1,939 戸、「改良住宅」が 536 戸、「更新住宅」が 30 戸、「特定公共賃貸住宅」が 12 戸となっています。

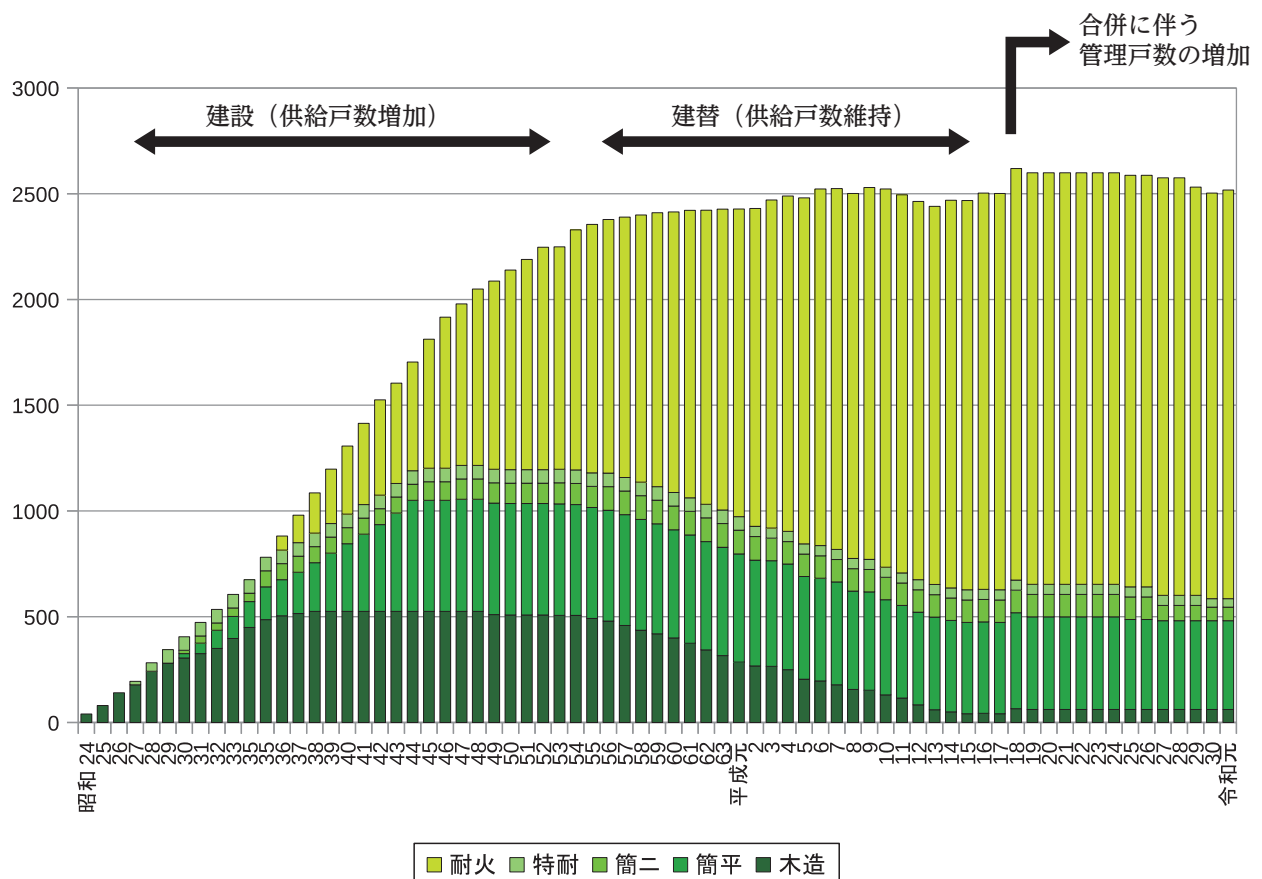
2. 管理戸数

(1) 管理戸数の推移

本市の市営住宅は、戦後木造住宅を中心に供給され、昭和 30 年代中頃より中層耐火構造の住宅供給が始まり、高度経済成長期の流入人口の受け入れなどに対応するため、大量の住宅を建設してきました。

昭和 50 年代中頃からは、これまでの新規建設から、既存住宅の建て替えへと移行し、木造住宅から中層耐火構造の住宅への更新が行われてきており、市町村合併による変動があったものの、建替開始から現在までほぼ一定の供給量を維持しています。

■管理戸数の推移（令和 2 年 4 月 1 日現在）



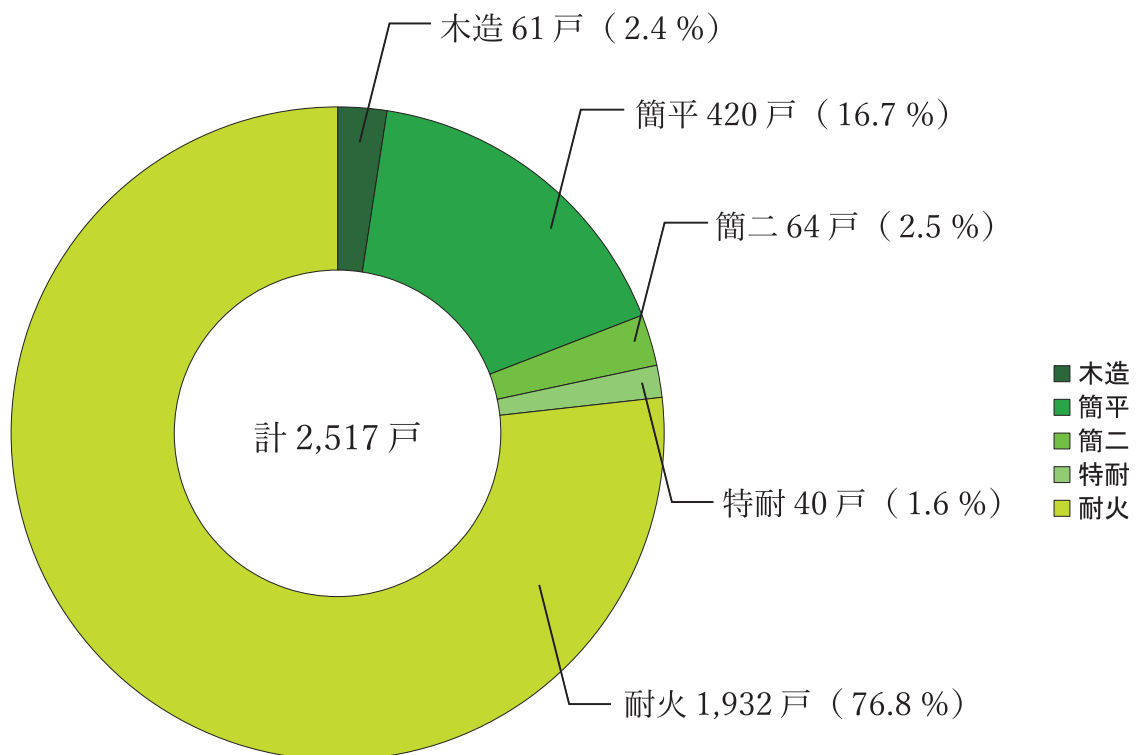
(2) 構造別管理戸数

市営住宅においては、当初木造や簡易耐火構造の住宅を主に建設してきましたが、昭和30年代中頃からの中層住宅の新規建設と昭和50年代中頃から取り組んできた建替事業により、耐火構造の住宅建設が進んできており、現在では管理戸数の76.8%が耐火構造となっています。

しかしながら、昭和30年代から40年代に建てられたコンクリートブロック造の住宅がまだ多く残っており、経年劣化も進んでいるため、居住環境の低下がみられる住戸も増えてきています。

■構造別管理戸数（令和2年4月1日現在）

構造（略称）	建設戸数	割合
木造	61	2.4%
簡易耐火構造平家建（簡平）	420	16.7%
簡易耐火構造二階建（簡二）	64	2.5%
特殊耐火構造（特耐）	40	1.6%
耐火構造（耐火）	1,932	76.8%
合計	2,517	100%



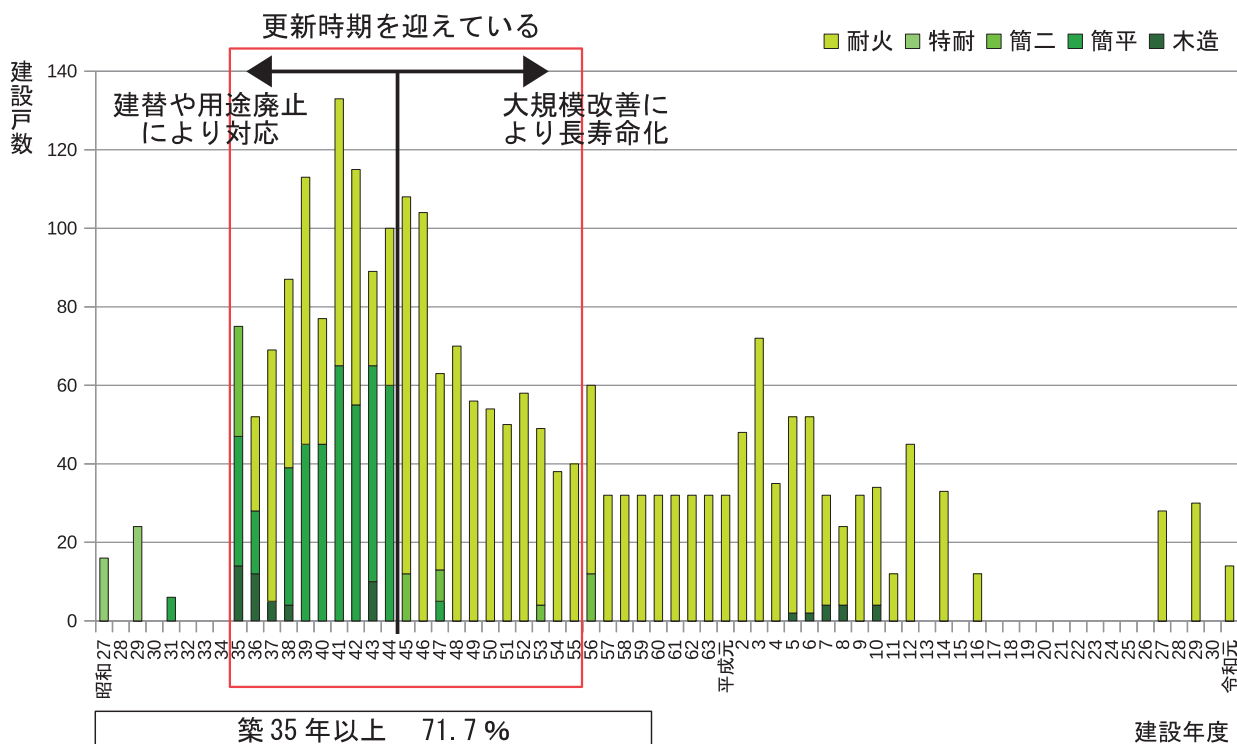
(3) 建設年度別管理戸数

市営住宅においては、公営住宅法上の耐用年限の1/2を経過すると、建替事業を施行する要件に該当し、「相当機能が低下している」と判断されます。

現在本市で管理している市営住宅は、昭和50年代までに建設されたものが全体の71.7%を占めており、中には耐用年限を超過している住棟もあるため、入居者の安全性確保の観点から、更新や用途廃止等により対応していく必要があります。

■建設年度別管理戸数（令和2年4月1日現在）

建設年代	建設戸数	割合
～昭和39年	442	17.6%
昭和40年～昭和49年	915	36.4%
昭和50年～昭和59年	445	17.7%
昭和60年～平成6年	419	16.6%
平成7年～平成16年	224	8.9%
平成17年～平成26年	0	0%
平成27年～現在	72	2.9%
合計	2,517	100%



3. 入居者の状況

令和2年4月1日現在、市営住宅管理戸数 2,517 戸のうち、入居している住戸は 1,883 戸で、入居率は 74.8%になっております。

募集を停止している政策空家を除くと入居率は 88.7%になりますが、老朽化等により募集できない住戸も増えてきている状況にあります。

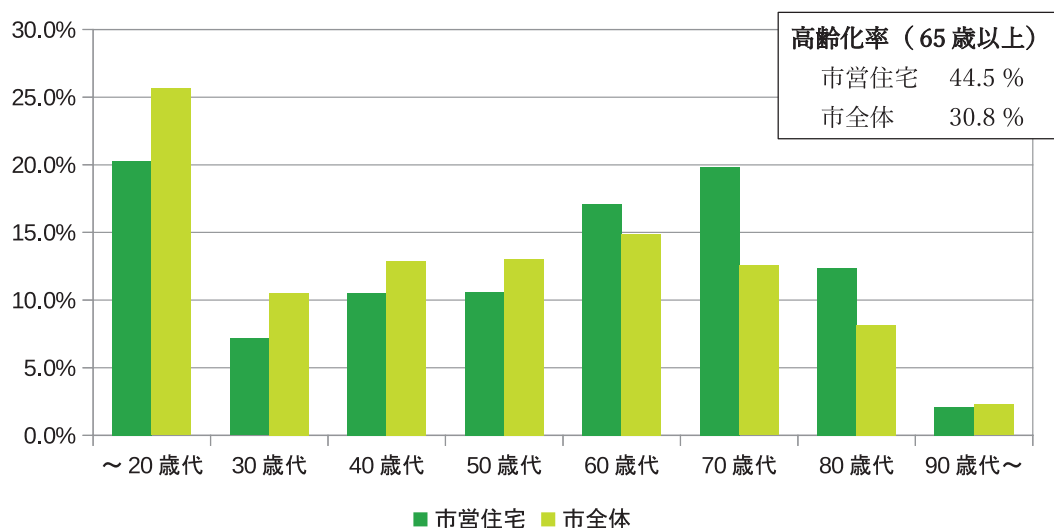
(1) 年齢構成

市営住宅には、令和2年4月1日現在で 3,310 人の方が入居されていますが、年齢別の割合をみると、65 歳以上の高齢者が半分近くを占めており、30 歳代から 50 歳代の中堅所得者層の入居者が少ない状況になっています。

■年齢別割合 (令和2年4月1日現在)

年齢	市営住宅		市全体*	
	人数	割合	人数	割合
～ 20 歳代	672	20.3%	30,098	25.7%
30 歳代	237	7.2%	12,326	10.5%
40 歳代	349	10.5%	15,142	12.9%
50 歳代	351	10.6%	15,284	13.0%
60 歳代	566	17.1%	17,495	14.9%
70 歳代	656	19.8%	14,736	12.6%
80 歳代	410	12.4%	9,561	8.1%
90 歳代～	69	2.1%	2,687	2.3%
合計	3,310		117,329	

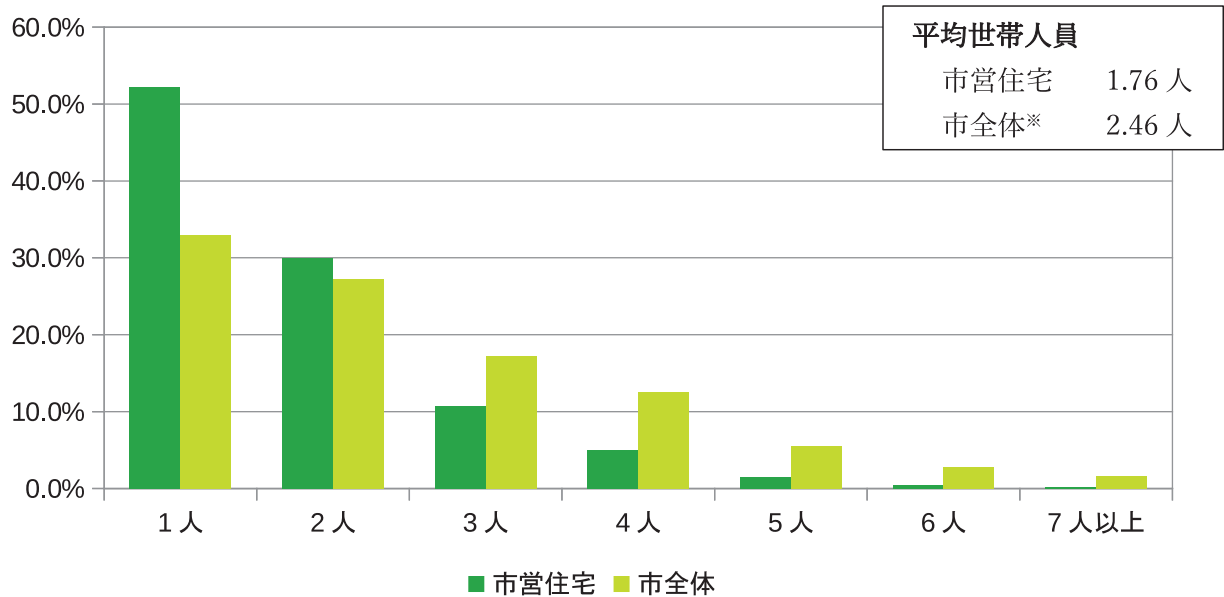
※会津若松市の住基人口 (令和2年4月1日現在)



(2) 世帯人員

入居者の世帯構成は、単身世帯や2人世帯が多く、大人数で構成する世帯は少ない状況にあります。

■世帯人員別割合（令和2年4月1日現在）

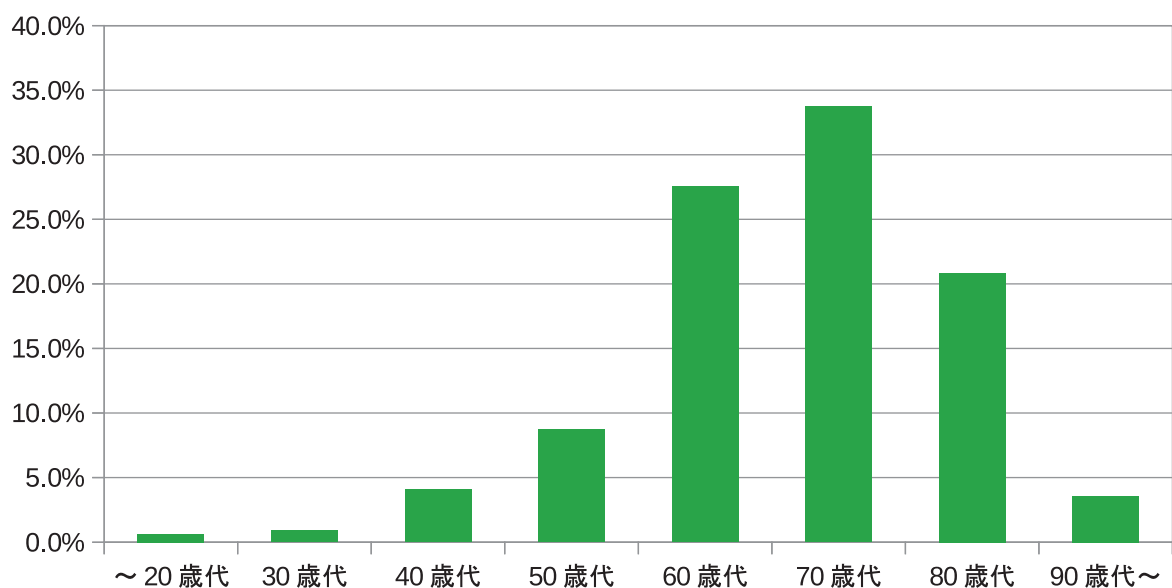


※資料：平成27年国勢調査

(3) 単身世帯の年齢構成

単身世帯の年齢内訳をみると、60歳代以上の高齢者が非常に多くなっています。

■単身世帯の年齢別割合（令和2年4月1日現在）



4. 応募の状況

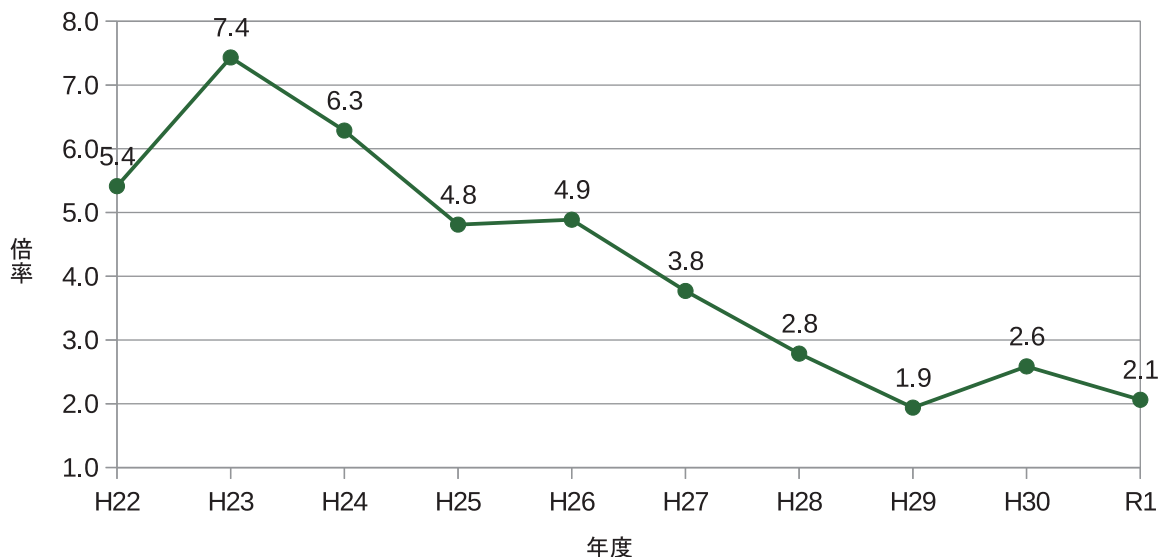
本市では、退去等により空室が生じた住戸に対して、新たに入居される方の募集を 年4回(5月、8月、11月、2月) 行っています。なお、募集による入居希望者がなかった住戸については、随時入居可能とする運用としています。

過去 10 年間の空家募集に対する応募倍率は減少傾向にあり、直近の3年間では 1.9 ~ 2.6 となっています。

なお、平成 23 年度は東日本大震災の影響により、募集戸数が少なかったため、高い倍率になっているものと考えられます。

■ 応募倍率 (令和 2 年 4 月 1 日現在)

募集年度	募集数 (戸)	申込数 (人)	倍率 (人/戸)
平成 22 年度	75	406	5.4
平成 23 年度	37	275	7.4
平成 24 年度	56	352	6.3
平成 25 年度	79	380	4.8
平成 26 年度	80	391	4.9
平成 27 年度	87	328	3.8
平成 28 年度	103	287	2.8
平成 29 年度	99	192	1.9
平成 30 年度	87	225	2.6
平成 31・令和元年度	80	165	2.1
平均	78.3	300.1	3.8



5. 空家の状況

過年度4月時点の実空家率（政策空家を除く空家率）は、年々高くなっていますが、原因としては、老朽化等により募集できない住戸が増えてきているほか、エレベーターが設置されていない上層階の住戸や古い住戸は敬遠される傾向にあることが考えられます。

■空家戸数の推移（各年度4月1日現在）

年度	管理戸数	入居戸数	空家総数	政策空家	政策空家以外	実空家率
H23	2,599	2,246	353	271	82	3.5%
H24	2,599	2,197	402	298	104	4.5%
H25	2,587	2,136	451	324	127	5.6%
H26	2,587	2,101	486	347	139	6.2%
H27	2,587	2,048	539	370	169	7.6%
H28	2,575	1,998	577	378	199	9.1%
H29	2,575	1,981	594	389	205	9.4%
H30	2,531	1,963	568	366	202	9.3%
H31・R1	2,503	1,932	571	360	211	9.8%
R2	2,517	1,883	634	393	241	11.3%

