

令和元年8月2日
令和元年度第1回
茅ヶ崎市営住宅運営審議会
諮問2号 資料2

茅ヶ崎市営住宅長寿命化計画改定について

令和元年8月

建設部 建築課

改定の体制とスケジュール

市営住宅運営審議会

- ・市営住宅運営審議会では計画の改定を審議する。庁内調整については、連絡調整会議で行う。

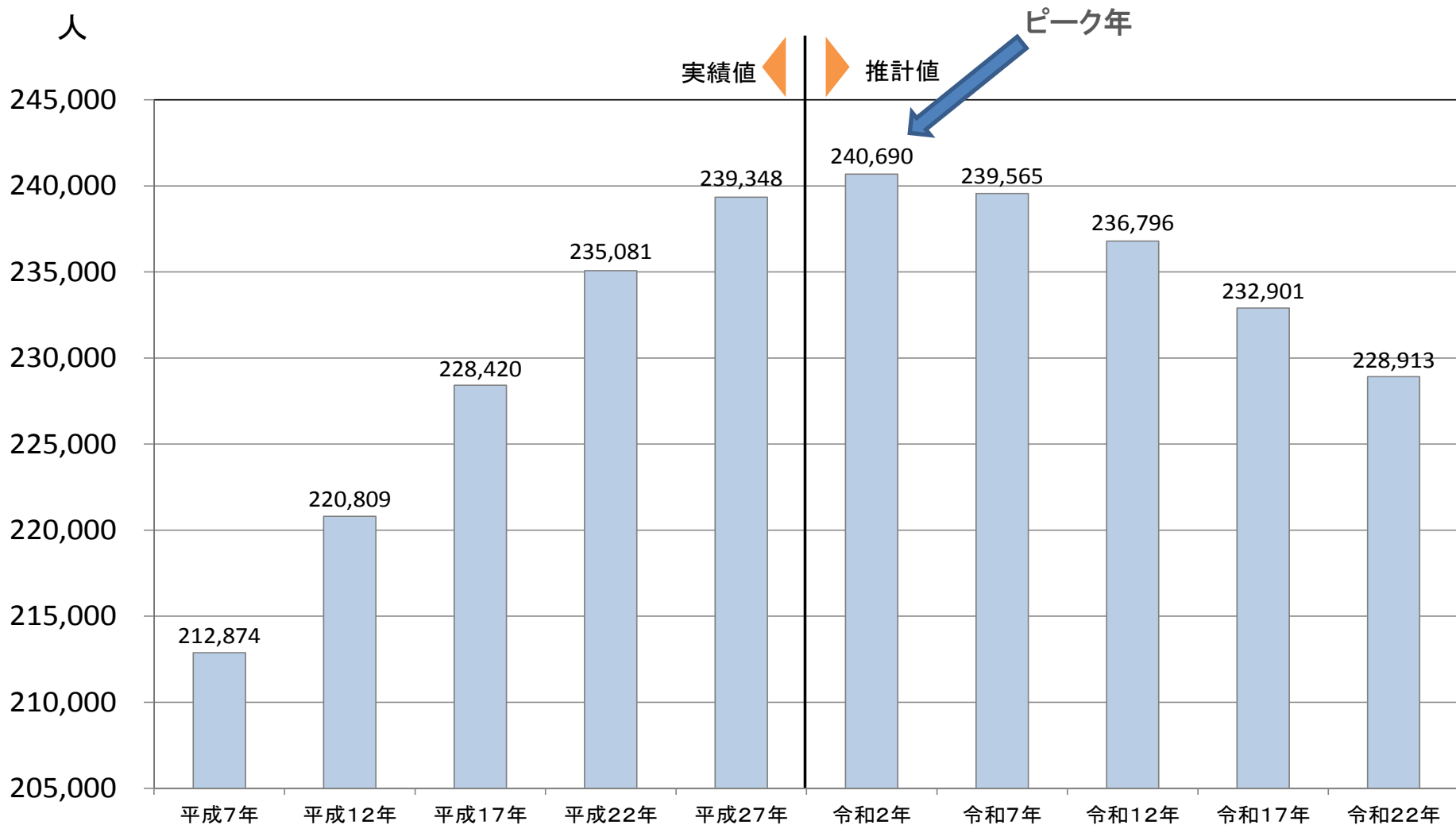
連絡調整会議（茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画改定に関する連絡調整会議）

企画経営課、施設再編整備課、財政課、拠点整備課、福祉政策課長、生活支援課
障害福祉課、高齢福祉介護課、都市政策課、建築課

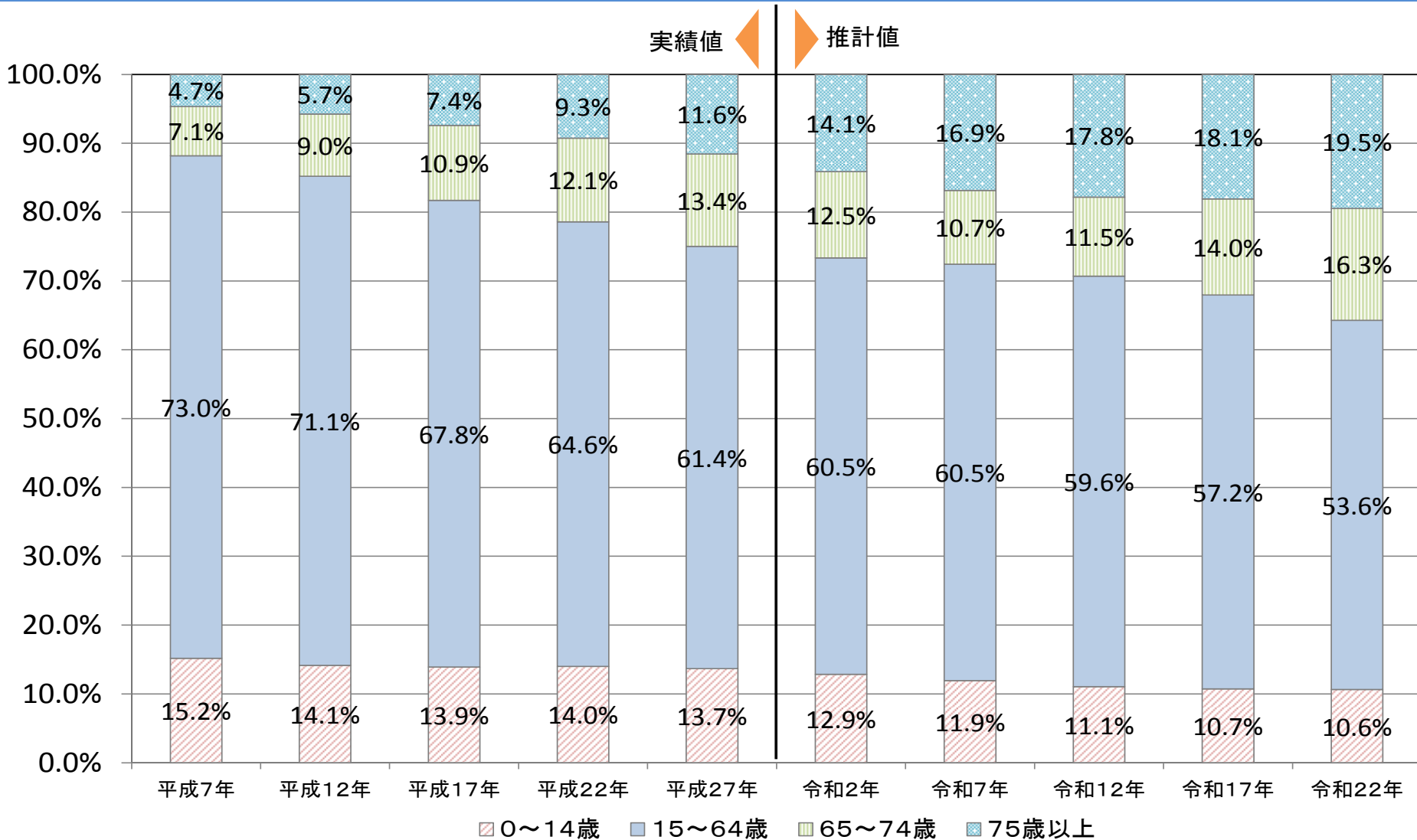
改定の工程（予定）

令和元年度（2019年度）										令和2年度（2020年度）													
項目	月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
計画改定		長寿命化計画 時点修正(1年延伸)									長寿命化計画・ストック総合活用計画 改定												
改定業務委託		推計・素案作成									<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 計画改定 </div>												
パブリックコメント												パブリックコメント実施期間											
市営住宅運営審議会			●			●			●									●				●	
連絡調整会議		●				●			●									●				●	
議会												●											
アドバイザー協議					●				●														

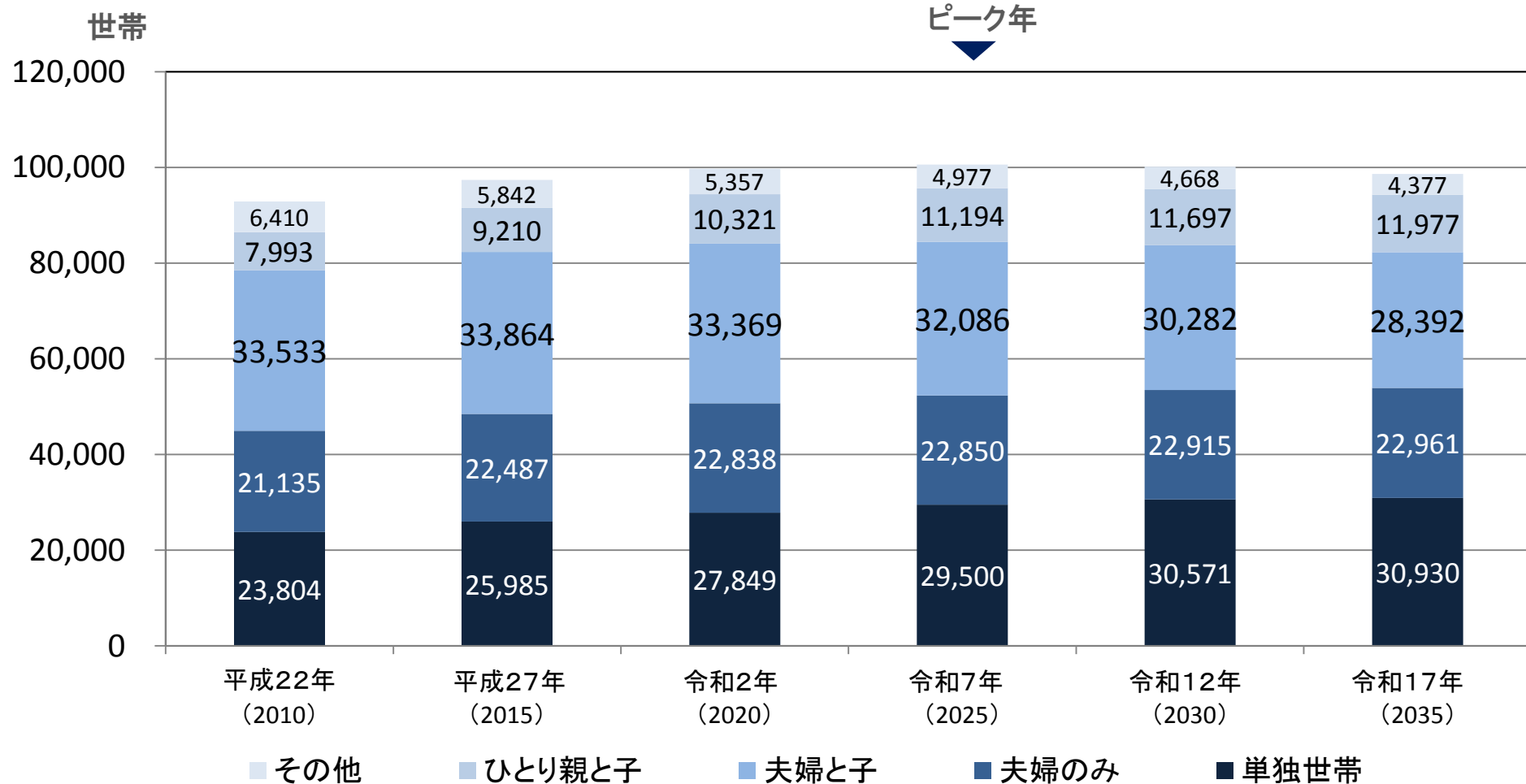
改定の概要



人口は減少の傾向



高齢者は増加の傾向

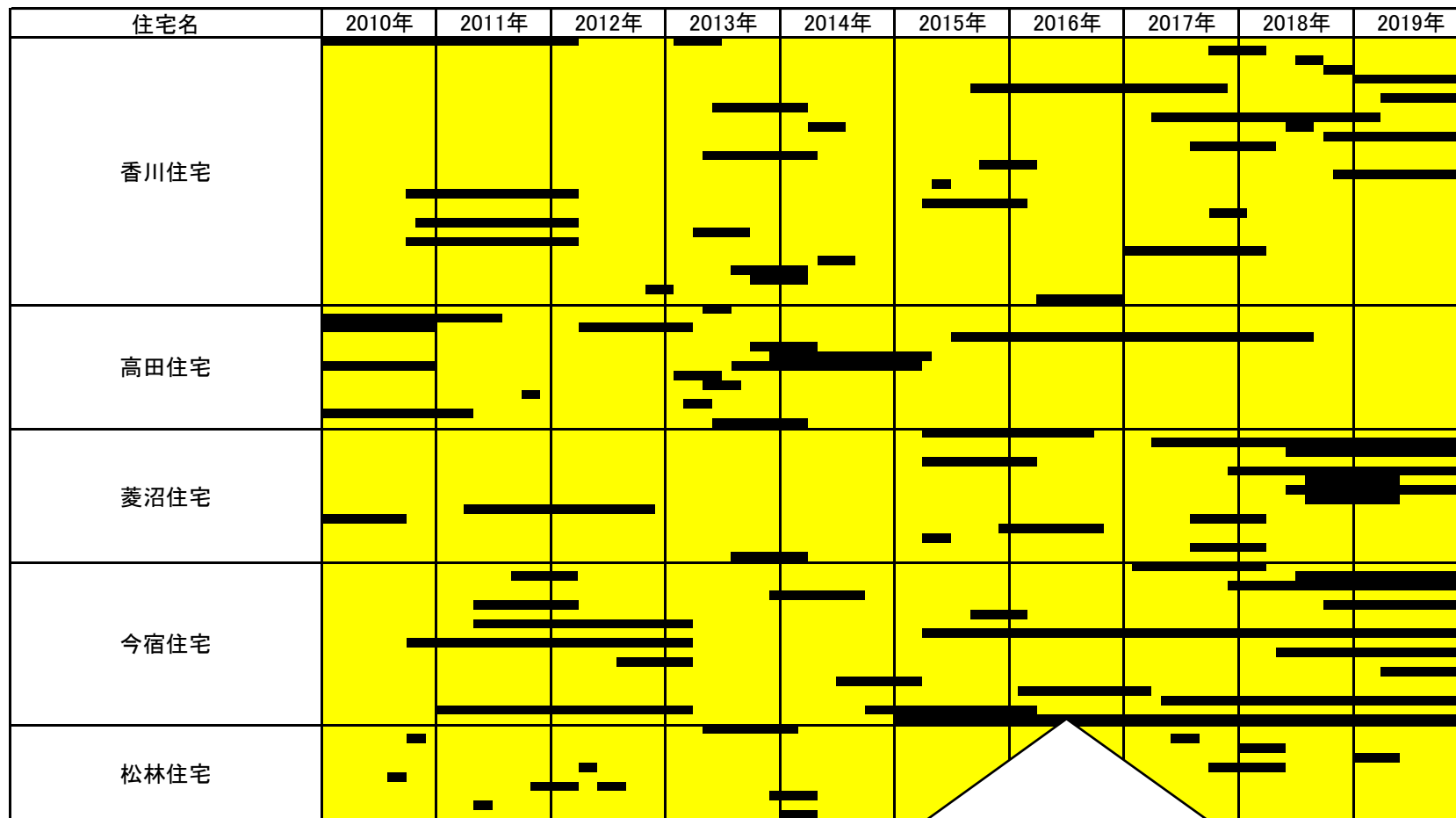


令和7年をピークに世帯が減少する見込み
単独世帯・夫婦のみは増加の傾向

直営市営住宅の空き家発生状況

過去10年間に空きが発生した住戸を抽出

■ 入居している ■ 空いている



建設年度の古い住宅や、鉄道駅から離れている住宅は、入居希望者が少なく、入居補欠者がいないため、空き家が発生すると、**空き家のままになりやすい**

市営住宅の空き家発生状況

借上型市営住宅の空き家発生状況

住宅名	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
つつじハイム香川		■				■	■	■		■
つつじハイム菱沼	■	■	■				■	■		■
つつじハイム松林				■						■
つつじハイム萩園				■	■		■		■	■
つつじハイム萩園第2	■		■	■	■	■	■	■		■
コンフォール茅ヶ崎浜見平			■	■		■		■		
つつじハイム西久保							■	■		■
コンフォール茅ヶ崎浜見平2									■	■

空き家が発生しても、入居補欠者が控えているため、空き家のままにならない

建設年度の古い直営市営住宅の空き家は増加傾向

市営住宅に対する社会需要の変化

住宅困窮者が市営住宅に求めるものが多様化している。

一定の整備基準で整備する公営住宅の制度では、利用者にあう住宅を供給できるとは限らず、需要と供給の間にミスマッチが生じている。

改定の視点

市営住宅の需要推計

高齢者や単独世帯は増加するが、今後の人口減少、空き家の状況等を踏まえ、市営住宅への需要を推計し、必要とする方へ一定の住戸数を供給できるよう、改善等を行い管理を行うものとそうでないものを明確にする。

市営住宅に対する社会需要の変化

建築年度の古い市営住宅の空き家が増えており、市営住宅に対する社会需要が多様化している。住宅困窮者の多様化する需要に対応できるような、市営住宅の供給方法について、検討する。

計画の構成

現行計画の構成

市営住宅等長寿命化計画 構成 (計画期間 令和元年度まで)

- 1 計画策定の目的
- 2 ストックの状況
- 3 市営住宅等長寿命化に関する基本方針
- 4 計画期間
- 5 長寿命化を図るべき市営住宅等
- 6 市営住宅における建替事業の実施方針
- 7 長寿命化のための維持管理計画
- 8 長寿命化のための維持管理による効果

市営住宅ストック総合活用計画 構成 (計画期間 令和2年度まで)

- 1 計画の目的と位置付け
- 2 茅ヶ崎市の概況
- 3 茅ヶ崎市の住宅事情
- 4 茅ヶ崎市の公的賃貸住宅事情
- 5 今後の整備と活用方針
- 6 市営住宅ストック活用計画

令和2年度末まで現行計画を延伸

令和3年度～

(仮称)市営住宅等長寿命化計画兼ストック総合活用計画

改定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月改定版)」に基づき次の内容を記載した計画とする。

1. 市営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理

2. 計画期間の設定

3. 市営住宅等の状況の把握・整理

4. 長寿命化に関する基本方針の設定

- (1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針
- (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(※)の縮減に関する方針

5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営住宅等の事業手法(新規整備・維持管理・計画修繕・改善・建替・用途廃止)を選定する。

6. 点検の実施方針の設定

7. 計画修繕の実施方針の設定

8. 改善事業の実施方針の設定

9. 建替事業の実施方針の設定

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間における市営住宅等の整備・改善等に係る実施計画、計画修繕等の実施予定一覧を作成する。

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

効率的・効果的な長寿命化の取組を進めるため、ライフサイクルコスト(※)を算出する。

※建物の整備、維持管理、税金・保険、用途廃止までの全期間に要する費用