

令和元年11月25日
令和元年度第2回
茅ヶ崎市営住宅運営審議会
令和元年8月2日付諮問
継続案件① 資料1-1

茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改定版）

～兼茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画（改定版）～

（素案）

令和3年4月

茅ヶ崎市

目次

1. 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改定版）の目的等	1
1-1 改定の目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 SDGsとの関係.....	3
1-4 計画の期間.....	4
1-5 計画の対象となる市営住宅.....	4
1-6 計画の対象となる世帯.....	4
2. 市営住宅等の現状と課題	5
2-1 人口・世帯の状況.....	5
2-2 茅ヶ崎市の住宅事情.....	9
2-3 公的賃貸住宅のストックの状況.....	16
2-4 市営住宅入居者の状況.....	24
2-5 事業実施評価.....	27
2-6 市営住宅に関する課題.....	33
3. 市営住宅の活用及び長寿命化に関する基本方針	35
3-1 市営住宅の役割.....	35
3-2 市営住宅の活用に関する基本方針.....	35
3-3 市営住宅の長寿命化に関する基本方針.....	37
4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
4-1 計画期間内における市営住宅の事業手法の選定の考え方.....	38
4-2 公営住宅等の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】.....	40
4-3 計画期間内における事業手法の決定.....	45
5. 市営住宅ストックの管理計画	46
5-1 目標管理戸数.....	46
5-2 建替事業の実施方針.....	47
5-3 点検の実施方針.....	49
5-4 計画修繕の実施方針.....	50
5-5 改善事業の実施方針.....	51
5-6 入居者管理等の実施方針.....	52
5-7 地域防災に関する実施方針.....	53
5-8 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	54
5-9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	58

1. 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改定版）の目的等

1-1 改定の目的

我が国においては、近年、大規模な地震による老朽庁舎の破損、高速自動車道のトンネルのコンクリートの落下等、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。さらに、地方公共団体では厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化することが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の状況を把握し、長期的な視点を持って、施設の廃止、更新、統廃合、長寿命化などへの取組みを行い、財政負担を軽減・平準化することが必要となっています。

このような状況を踏まえ、国においては、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成25年6月14日閣議決定)における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、平成25年11月には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定しました。

本市では、国の取組みに先立ち「公共施設長寿命化指針（H20）」「公共施設整備・再編計画（H20）」「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画（H22）」「茅ヶ崎市公共施設白書（H25）」「公共施設整備・再編計画(改訂)（H25）」を定めた後に、国の方針との整合性を図るために「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画（H28）」を定め、公共施設の維持管理に関する方針を示しています。そして、この方針に基づく具体的な公共施設の整備・再編を進めるために「公共施設整備・再編計画（改定版）（H30）」を改定し、公共施設の維持管理等を進めています。

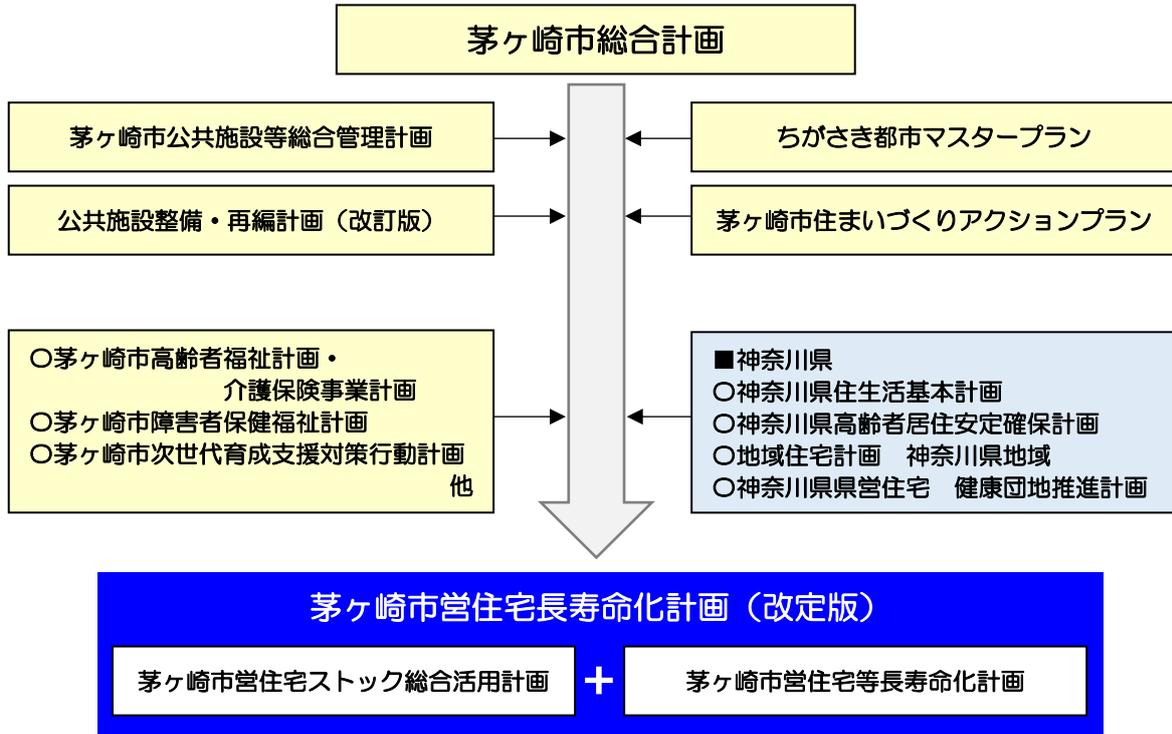
市営住宅については、市営住宅の適切な維持管理による施設の長寿命化を図るための「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（平成22年）」、建替え・改善事業の実施の検討成果をまとめた「茅ヶ崎市市営住宅ストック総合活用計画（H25）」を策定し、著しい困窮年収未満の世帯への適切な対応を進めてきましたが、計画策定から期間が経過したことから、これまでの進捗と成果を検証するとともに、公共施設全体に関する取り組みや施設の維持管理等の実態との整合を図るが求められています。

そのため、国土交通省から提示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28)」に基づき、「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」及び「茅ヶ崎市市営住宅ストック総合活用計画」を合わせた「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改定版）」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、茅ヶ崎市総合計画、茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画、公共施設整備・再編計画（改訂版）等の関連計画との整合性を図りつつ、茅ヶ崎市ストック総合活用計画及び茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画を統合し、市営住宅のストックの建替や改善等の更新は、本計画に基づき行います。

■ 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改訂版）の位置づけ



1-3 SDGsとの関係

SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された2016（平成28）年から2030年までの17の国際目標です。住宅セーフティネットの中核である市営住宅は、SDGsの17の国際目標との関連性も高く、SDGsの理念である『誰一人取り残さない』持続可能で多様性と包摂性のある社会』の実現に向けた取り組みとなります。

■ SDGsの17の国際目標



本市においては、真に住宅に困窮する方に、県営住宅の考え方を参考にしつつ、本市の取り組みから1つの国際目標を追加した上で、真に住宅に困窮する方に市営住宅を的確な供給や関連部局と連携した入居者への多重的な支援を通じて、SDGsの理念及び国際目標の実現を目指します。

■ SDGsの国際目標と市営住宅の関係

<p>1 貧困をなくそう</p>	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>
<p>真に住宅に困窮する者に低廉な家賃で住宅を供給</p>	<p>だれもが健康で安心して住み続けられる団地として再生</p>	<p>母子家庭等の居住の安定の支援</p>	<p>省エネルギーの推進等、環境への配慮</p>
<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>16 平和と公正をすべての人に</p>	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>
<p>持続可能かつ強靱（レジリエント）な団地として再生</p>	<p>施設の老朽化対策推進</p>	<p>公平性・透明性の確保を通じた真に住宅に困窮する者への住宅供給</p>	<p>市民、NPO、民間企業等との連携の推進</p>

1-4 計画の期間

本計画の期間は、令和2年度に計画を策定し、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、本計画の見直しについては、茅ヶ崎市総合計画と事業実施年度の調整を図りますが、目標の達成状況や社会情勢の変化等、必要に応じて、審議会を活用した進捗度合い等の評価を受けることにより行います。

■ 計画期間



1-5 計画の対象となる市営住宅

本計画の対象は、市が市有地の自ら建設を行った直接建設の381戸及び民間賃貸住宅を借り上げる借上型の203戸の合計584戸を対象とします。

■ 市営住宅一覧

令和3年4月1日現在

区分	団地名	管理戸数(戸)
直接建設	香川住宅	118
	高田住宅	118
	菱沼住宅	40
	今宿住宅	40
	松林住宅	15
	小和田住宅	50
	市営 小計	381
借上型	つつじハイム香川	20
	つつじハイム菱沼	20
	つつじハイム松林	12
	つつじハイム荻園	12
	つつじハイム荻園第2	15
	つつじハイム香川第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20
	つつじハイム西久保	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44
	借上市営 小計	203
	市営 合計	584

1-6 計画の対象となる世帯

本計画では、著しい困窮年収未満の世帯の中で、特に自助努力で世帯人数に応じた最低居住水準以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率※を超えてしまう年収世帯を「真に住宅に困窮する世帯」と設定し、住宅セーフティネットの主たる対象とします。

※高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均の家賃負担率以上

2. 市営住宅等の現状と課題

2-1 人口・世帯の状況

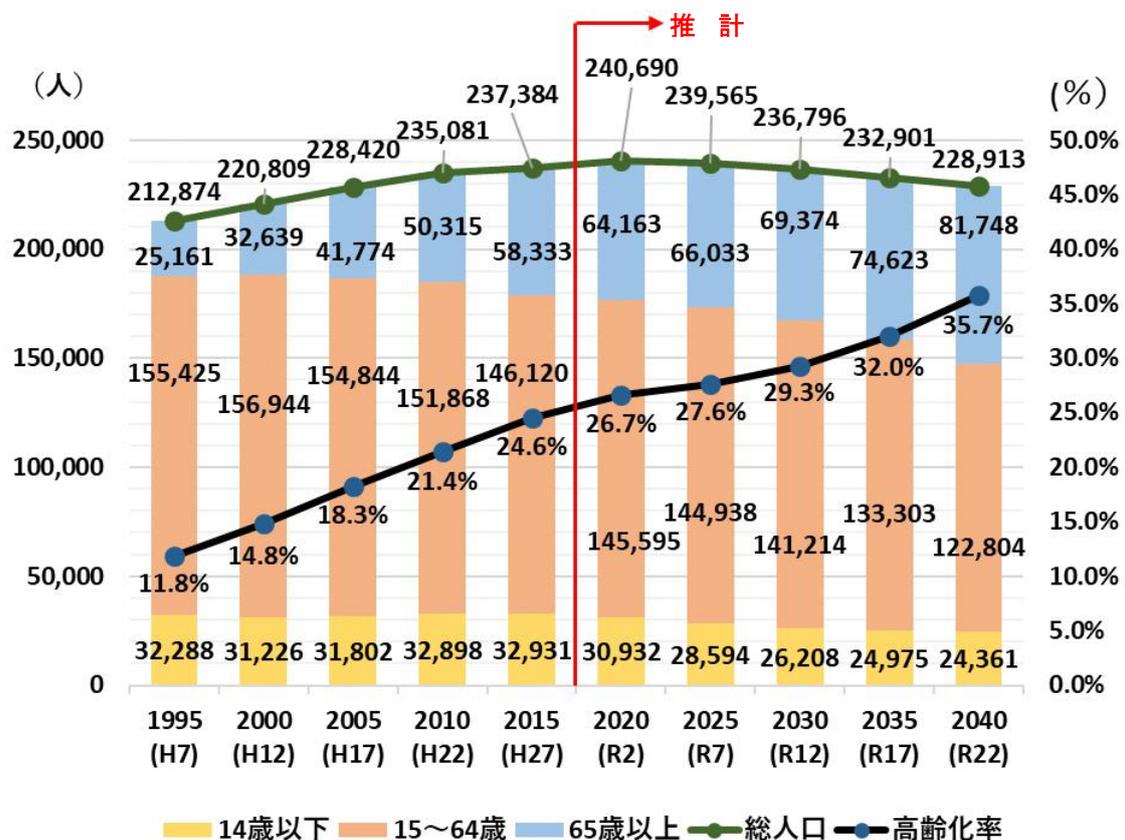
1 将来人口の予測

人口は、2020年（令和2年）をピークにその後緩やかに減少すると予測されています。

本市の年齢別人口は、全国的な動向と同様に高齢者人口（65歳以上）構成比が増加し、生産階層（15～64歳）、年少人口（14歳以下）が減少する傾向を示しています

高齢化率は年々高くなり、令和2年度の本市の高齢者人口構成比（以下「高齢化率」という。）は26.7%ですが、その後令和22年度には35.7%に達すると予想されています。

■ 人口の将来動向

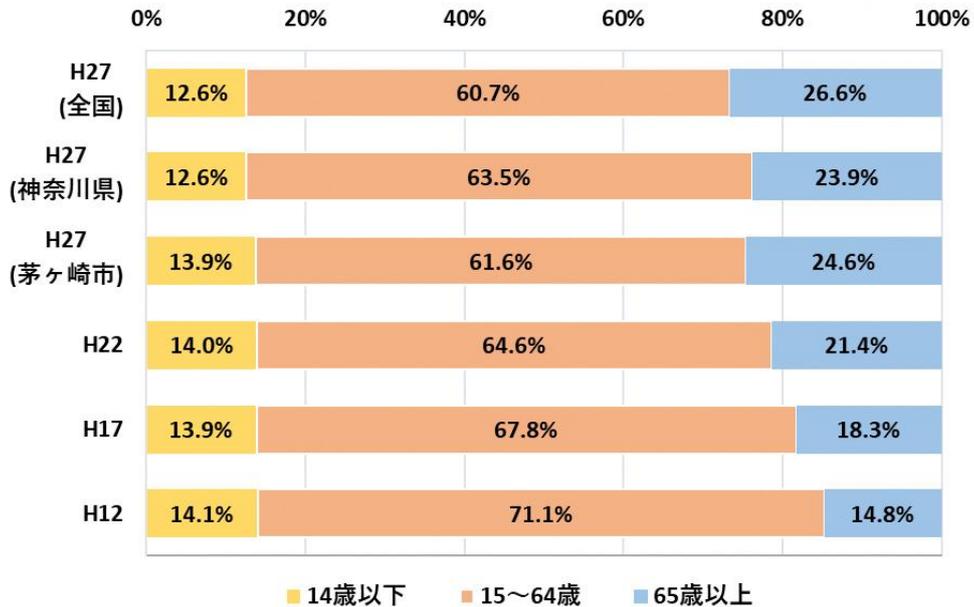


資料：平成7年～平成27年国勢調査、令和2年～令和22年；茅ヶ崎市推計/
茅ヶ崎市の人口について（2017年2月）

2 年齢別人口構成比

本市の年齢別人口の構成では、高齢者人口が増加し、生産年齢人口が減少する傾向を示しており、高齢化率は平成12年の14.8%から平成27年の24.6%へと7.8ポイント増加しています。なお、年少人口については、平成12年以降約14.0%程度で推移しています。

■ 年齢別人口構成比の推移



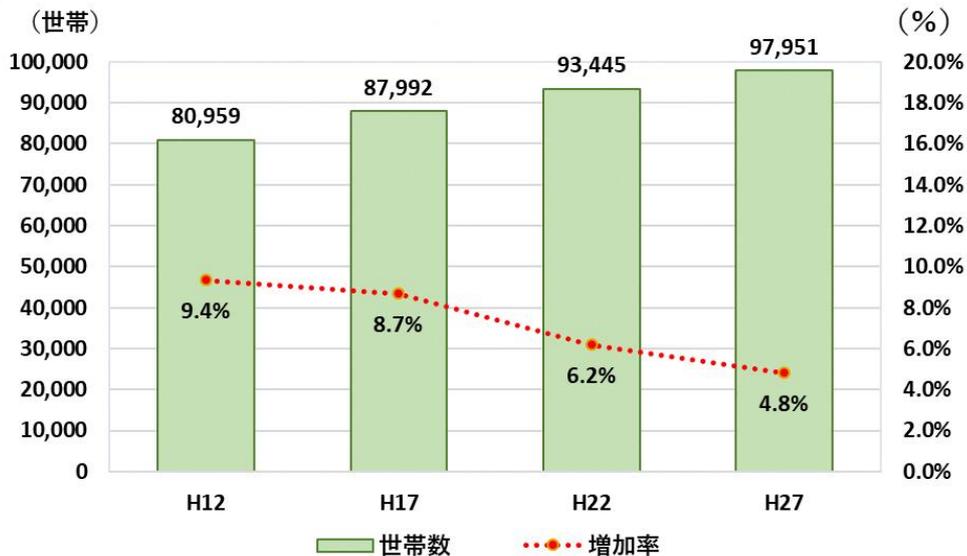
資料：各年国勢調査（年齢不詳は含まない）

3 世帯数増加率

世帯数は増加していますが、世帯数の増加率は減少傾向を見せており、将来的な人口減少傾向に伴い世帯数の減少にも転じることが予想されます。

また、世帯数の減少に伴い、住宅需要も減少することが予想されます。

■ 世帯数の増加率



資料：各年国勢調査

4 世帯人員別世帯構成比

世帯人員別世帯数の構成は、2人以下の世帯数が増加しており、平成27年度では2人以下の世帯が、茅ヶ崎市全体の58.5%となっています。

また、全国及び神奈川県と比較すると、単身世帯の構成が顕著に少ない一方、2人世帯の構成比がやや多い状況となっています。

■ 世帯人員別世帯数の構成

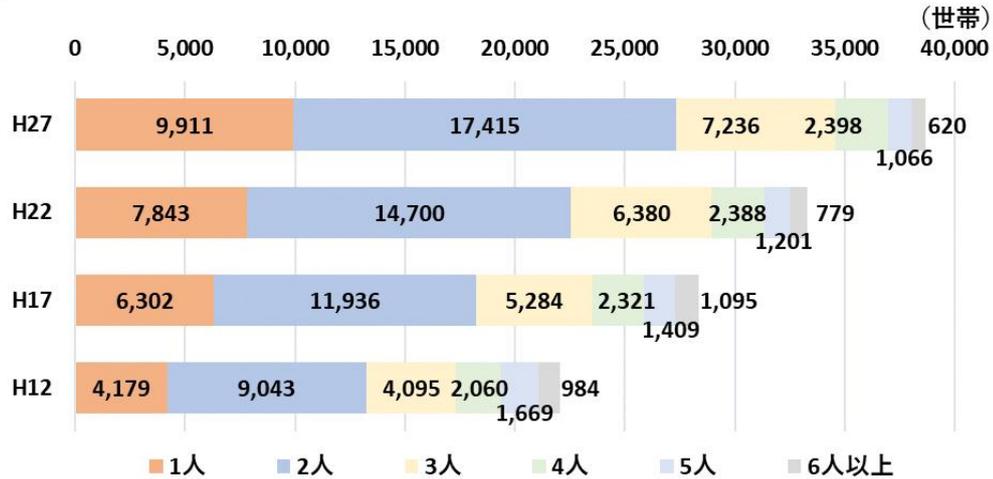


資料： 各年国勢調査

5 高齢者のいる世帯構成

世帯の中に高齢者が1人でもいる世帯（以下「高齢者のいる世帯」という。）は年々増加し、平成27年では約39,000世帯となっており、特に単身者世帯及び2人世帯の占める割合は年々増加しています。

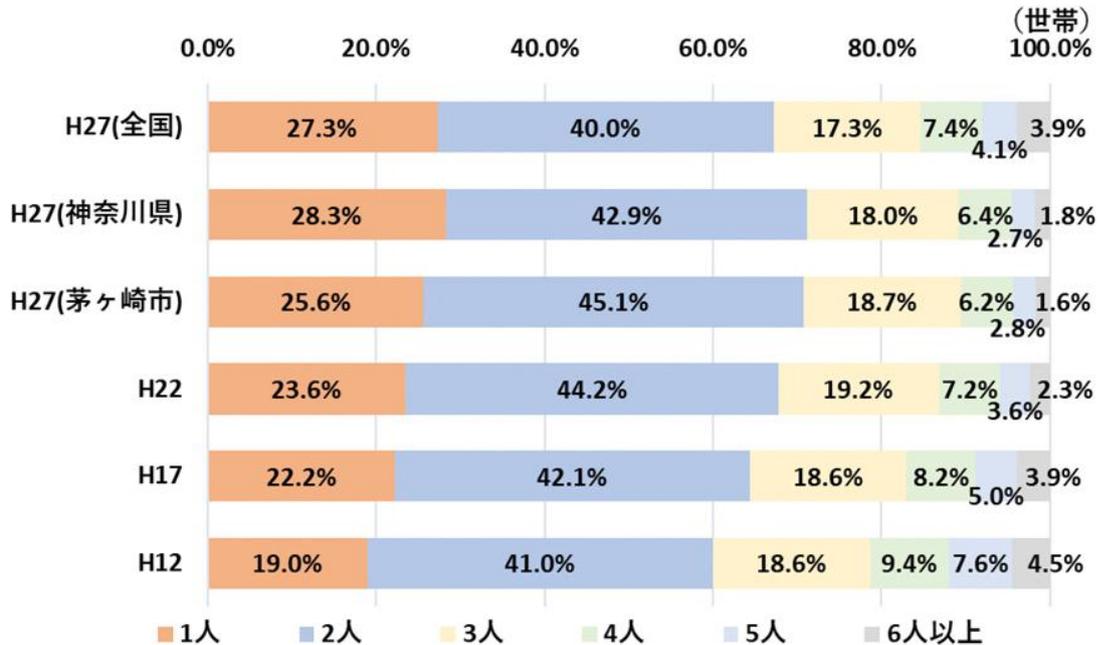
■ 高齢者のいる世帯における世帯人員別世帯数の推移（茅ヶ崎市）



資料：各年国勢調査

注：世帯人員1人の場合は高齢単身世帯、世帯人員2人以上の場合は1名以上が高齢者となる。

■ 高齢者のいる世帯における世帯人員別構成比



資料：各年国勢調査

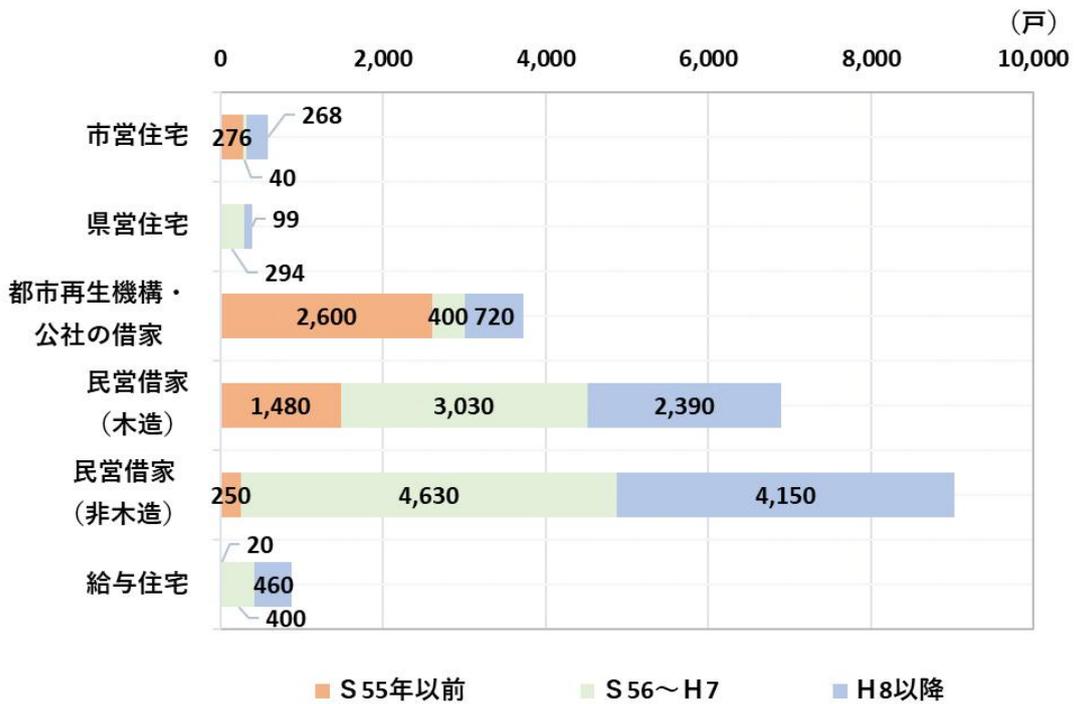
2-2 茅ヶ崎市の住宅事情

1 建設時期の状況

本市では、市営住宅を584戸管理しているが、旧耐震基準の昭和55年以前の住宅が276戸で、市営住宅全体の約45%となっています。

また、民営借家（木造+非木造）については、昭和56年～平成7年以降に建設された住宅が全体の約50%を占め、新耐震基準以降に多く建設されていることがわかります。

■ 借家の建設時期（茅ヶ崎市）



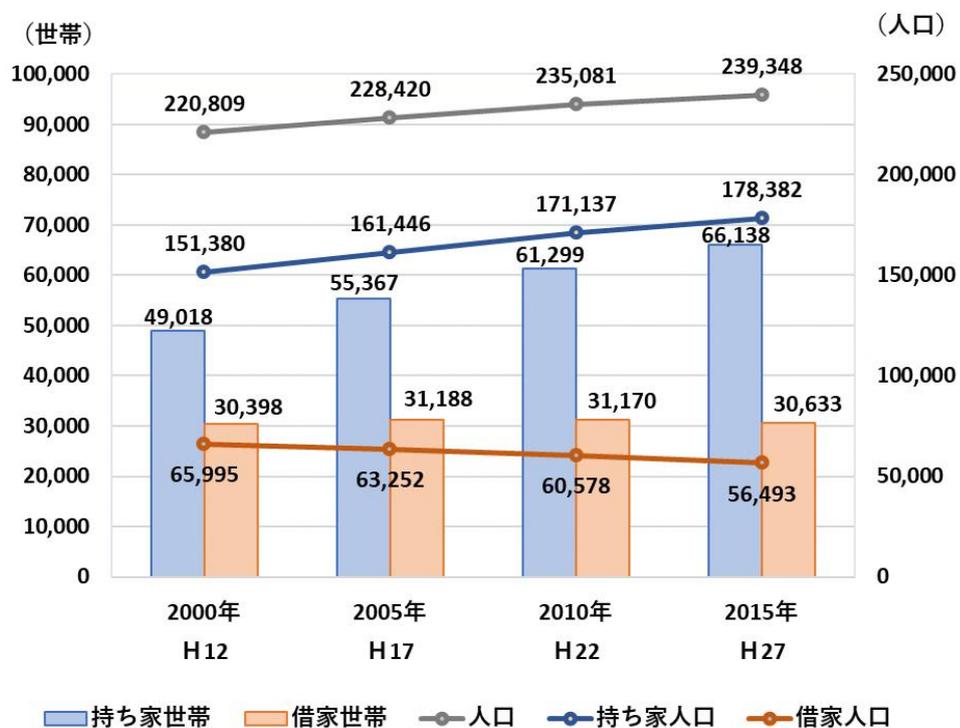
資料1：市営住宅及び県営住宅は市提供資料

資料2：その他のものは、住宅・土地統計調査（H30年）
（建築の時期の「不詳」は含まない。）

2 住宅所有関係別世帯数

持ち家は世帯数及び人口とともに増加の傾向を示しています。それに対して借家は、世帯数が平成17年度、人口は平成12年度以降緩やかに減少しています。

■ 住宅所有関係別世帯数及び人口の推移（茅ヶ崎市）

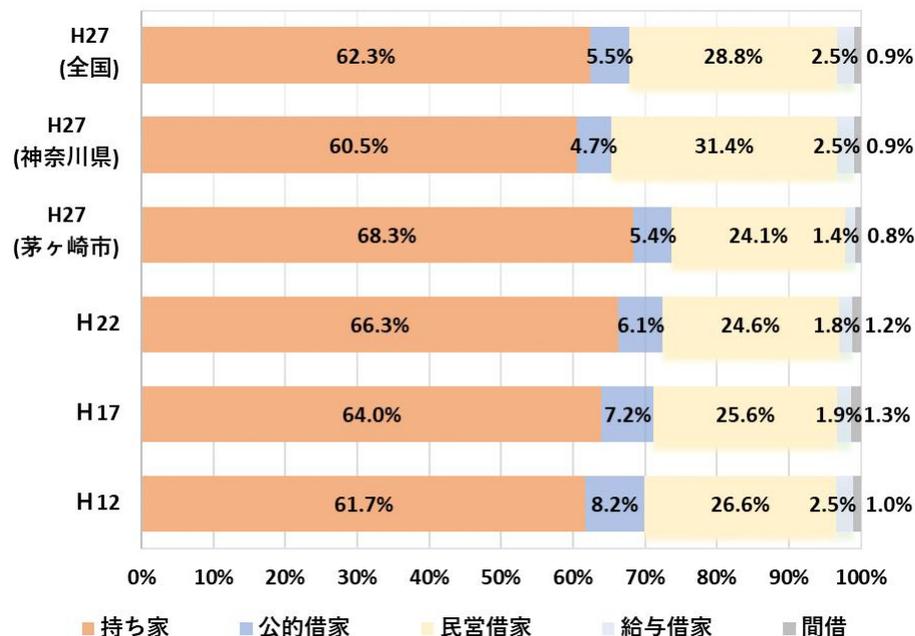


資料：各年国勢調査

3 所有関係別人口構成

持ち家は増加傾向にあり、平成27年は68.3%と全国・神奈川県を平均を上回っています。

■ 所有関係別構成比

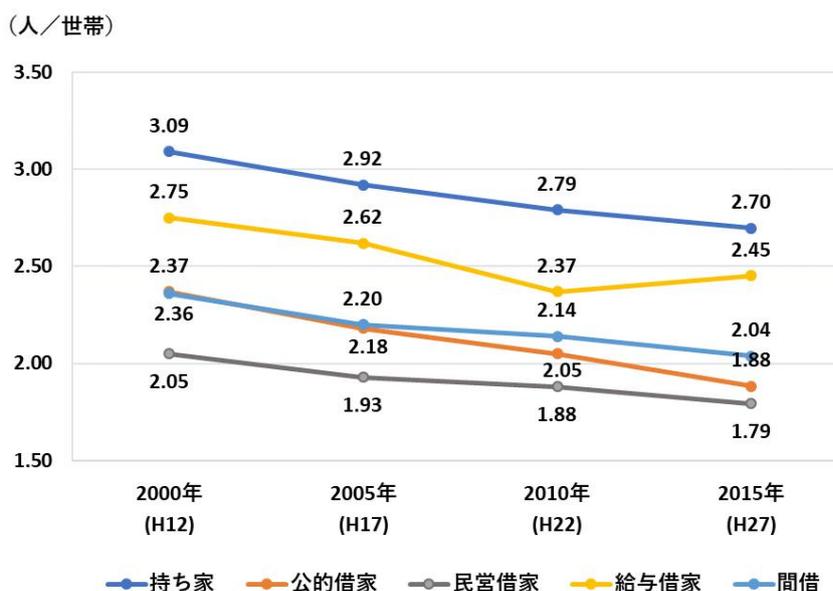


資料：各年国勢調査

4 所有関係別世帯当たり人員

世帯当たりの人数は、持ち家、借家ともに減少しており、少人数世帯へ移行しています。

■ 所有関係別世帯当たり人員の推移

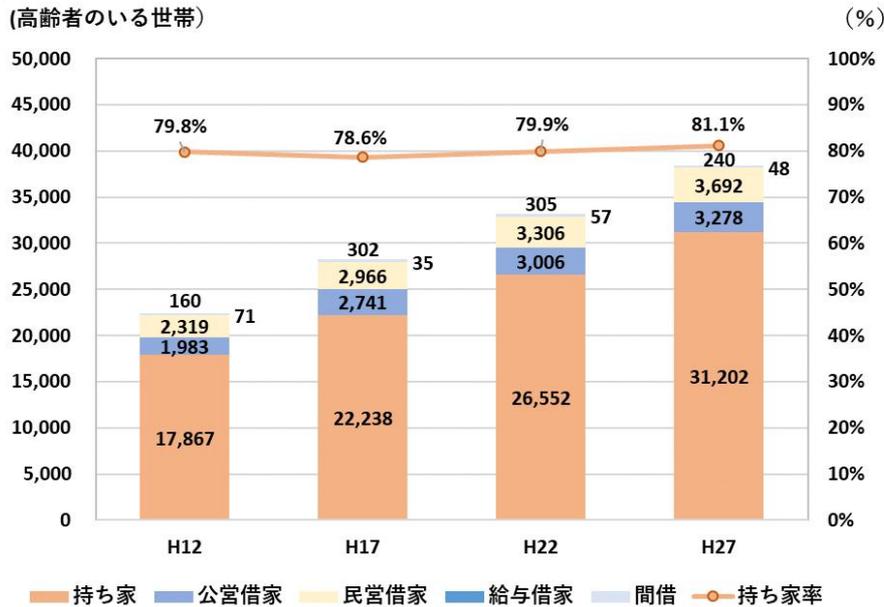


資料：各年国勢調査

5 高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯数は年々増加し、高齢者のいる世帯の持ち家率は約80%であり、一般世帯の持ち家率（P13参照）より高くなっています。

■ 住宅所有関係別高齢者のいる世帯及び持ち家率の推移



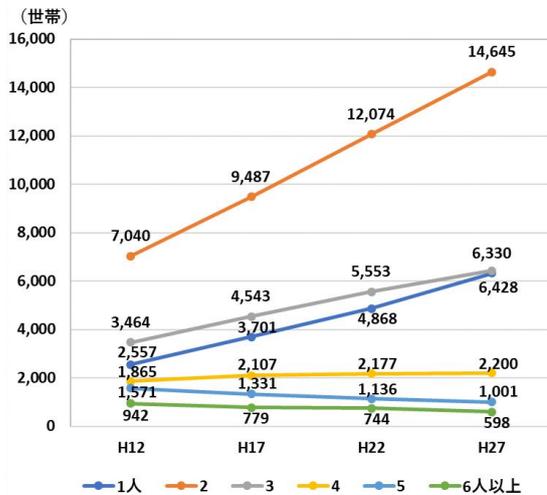
資料：各年国勢調査

6 高齢者のいる世帯と住宅の所有関係

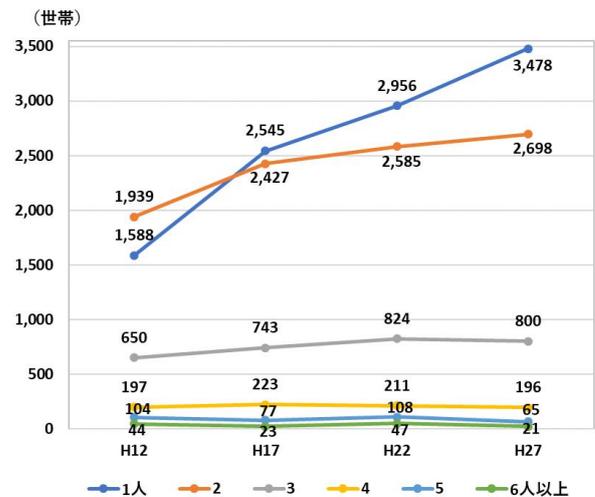
高齢者のいる世帯のうち、単身世帯及び2人世帯については、持ち家及び借家の世帯数が増加しています。なお、借家世帯においては、単身世帯の方が2人世帯よりも増加傾向にあります。

■ 高齢者のいる世帯と住宅の所有関係の推移

【持ち家】



【借家】



資料：各年国勢調査

7 高齢者のための設備整備

借家の高齢者のための設備の整備状況をみると、持ち家が67.8%であるのに対して借家は低く39.8%となっています。

借家の建て方別でみると、長屋建ての高齢者のための設備の整備率が35.6%となっているのに対して、一戸建て、共同住宅は40%前後となっています。

■ 高齢者のための施設整備の状況

【持ち家】



【借家】



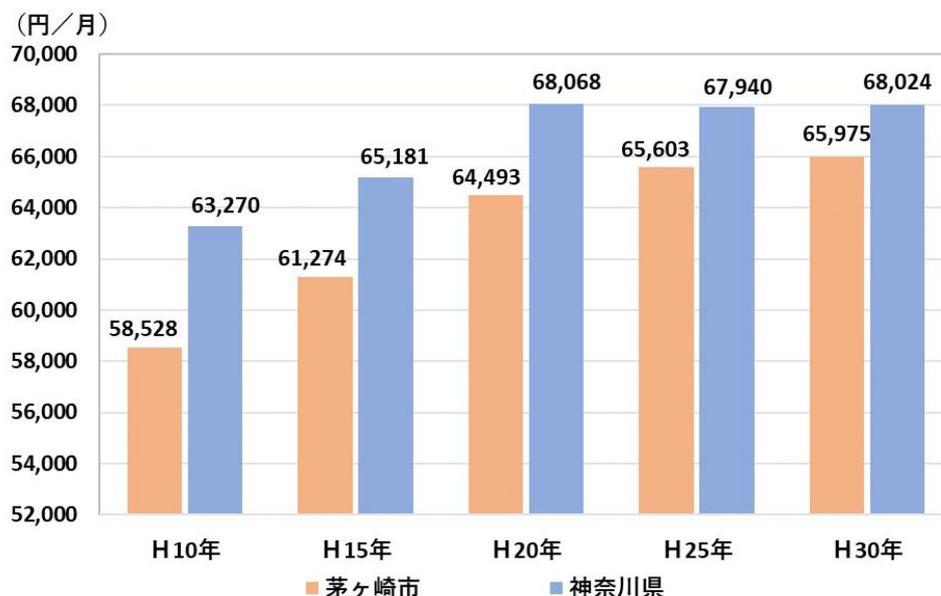
注：高齢者のための設備とは、「玄関、トイレ、階段などへの手すりの設置またはまたぎやすい高さの浴槽、段差のない室内等

資料：住宅・土地統計調査（H30年）

8 借家の家賃推移

本市の借家の平均月額家賃は年々上昇し、平成30年度は約66,000円となっています。なお、神奈川県と比較、徐々に平均月額家賃の差が少なくなっています。

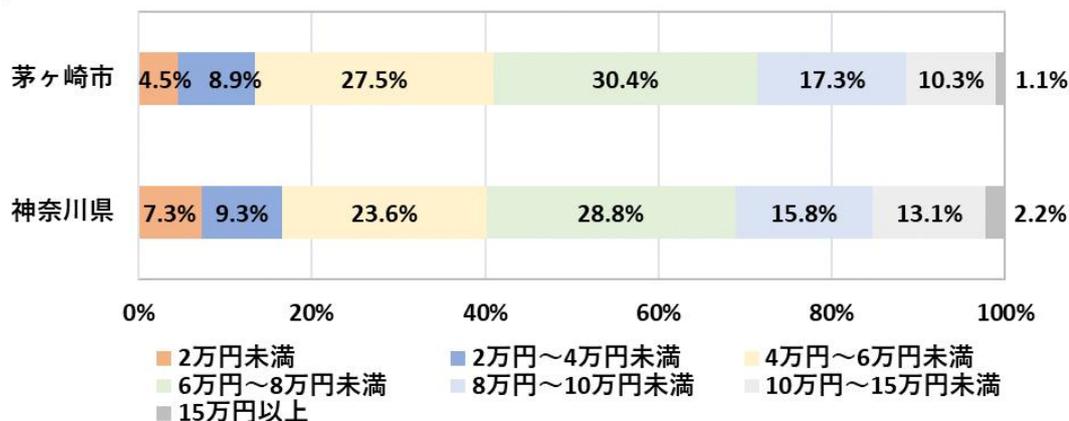
■ 借家の月額家賃の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

本市の賃貸住宅の最高価格帯は月額6～8万円未満であり、神奈川県とはほぼ同程度の割合となっていますが、月額4～6万円未満の家賃の借家の割合は神奈川県に比べるとやや高い割合となります。

■ 借家の月額家賃の推移



資料：住宅・土地統計調査 (H30年)

9 居住面積水準

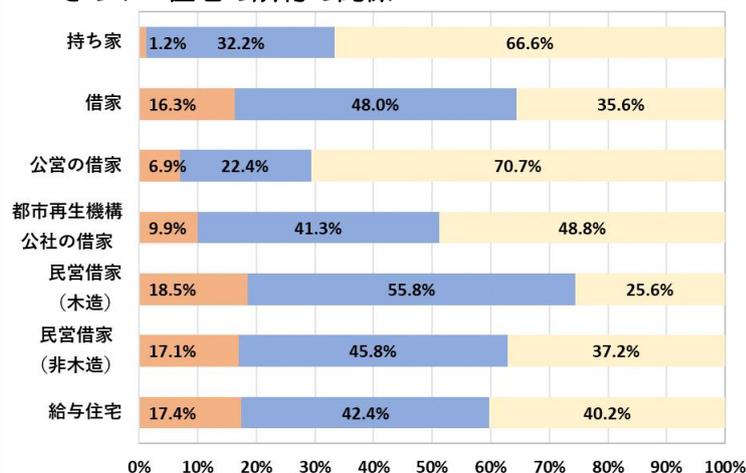
住宅の所有形態別の最低居住水準未満の世帯率は、持ち家が1.2%に対して借家が16.3%となっています。

住宅の建て方別では、共同住宅の最低居住面積水準未満の割合が11.1%で、一戸建は1.4%に留まっています。

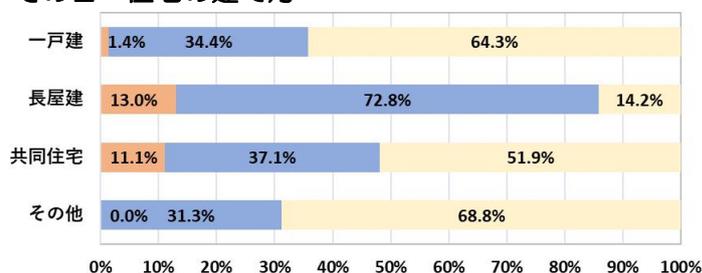
世帯人員別では1人の最低居住面積水準未満の割合が11.2%で最も高くなっています。

年齢別では35～44歳、45～54歳の子育て世帯の最低居住水準未満の世帯数が多くなっています。

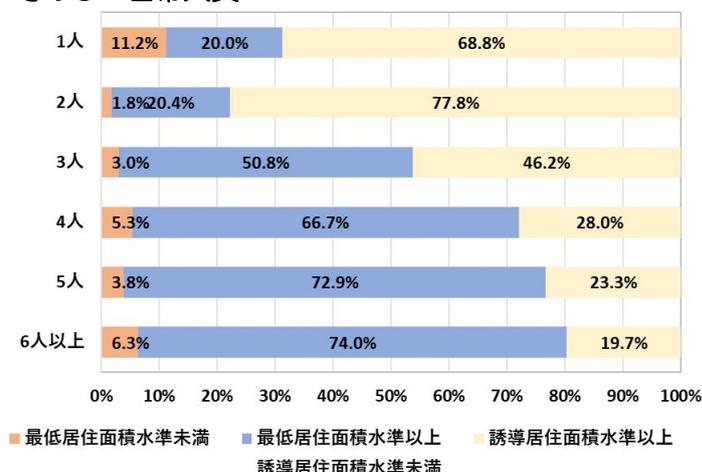
■ その1 住宅の所有の関係



■ その2 住宅の建て方



■ その3 世帯人員



<参考> 居住面積水準 (単位: m²)
注: 全員成人の場合

人	最低居住面積水準	都市型誘導居住面積水準(集合住宅)	一般型誘導居住面積水準(戸建住宅)
1	25	40	55
2	30	55	75
3	40	75	100
4	50	95	125
5	60	115	150
6	70	135	175

一般型誘導居住面積水準=2.5m²×世帯人数+2.5m²(単身は、5.0+5m²⇒5.5m²)
都市居住型誘導居住面積水準=2.0m²×世帯人数+1.5m²(単身は、3.5+5m²⇒4.0m²)
最低居住水準=1.0m²×世帯人数+1.0m²(単身は、2.0+5m²⇒2.5m²)
※未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。

■ その4 年齢別家計を主に支える者

(単位: 人)

年齢	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上
25歳未満	100	570	270
25～34歳	270	2,000	1,800
35～44	880	6,390	4,290
45～54	910	8,680	7,110
55～64	500	4,970	8,440
65歳以上	850	7,540	24,100
不詳	1,310	3,870	8,830

資料: 住宅・土地統計調査(H30)

2-3 公的賃貸住宅のストックの状況

1 公的賃貸住宅の概要

本市の公的賃貸住宅は、市営・県営住宅をはじめとして6,295戸(令和3年4月1日現在)が供給されており、茅ヶ崎市の借家世帯の居住の場として大きな役割を担っています。

都市再生機構住宅は、中堅所得者向け住宅として5,318戸(令和3年4月1日現在)の大規模団地を供給しています。ただし、築年数が経過した都市再生機構住宅については民間市場に比較して低額の家賃構成であるから、一部の都市再生機構住宅は市営・県営住宅を補完する茅ヶ崎市の住宅セーフティネットとして機能する側面があります。

■ 市営住宅の概要

市営住宅は16住宅あり、戸数は合計で584戸あります。このうち、直営建設された住宅が381戸、借上型住宅が203戸です。

令和3年4月1日現在

区分	団地名	管理戸数(戸)
直接 建設	香川住宅	118
	高田住宅	118
	菱沼住宅	40
	今宿住宅	40
	松林住宅	15
	小和田住宅	50
	直接市営 小計	381
借上型	つつじハイム香川	20
	つつじハイム菱沼	20
	つつじハイム松林	12
	つつじハイム萩園	12
	つつじハイム萩園第2	15
	つつじハイム香川第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20
	つつじハイム西久保	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44
	借上市営 小計	203
市営 合計		584

資料：茅ヶ崎市

■ 県営住宅の概要

県営住宅は6住宅あり、戸数は合計で393戸あります。このうち、直営建設された住宅が324戸、借上型住宅が69戸です。県営住宅の管理は、かながわ土地建物保全協会が行っています。

令和3年4月1日現在

区分	団地名	管理戸数(戸)
県営	今宿サンハイム	24
	今宿グリーンハイム	100
	萩園サンハイム	200
	湘南シャルム(借上)	20
	グリーンハイム5(借上)	29
	ルミエール香川(借上)	20
	県営 合計	393

資料：茅ヶ崎市

■ その他の公的賃貸住宅（都市再生機構住宅）の概要

都市再生機構住宅は、令和元年度にコンフォール茅ヶ崎浜見平（Ⅲ期）が竣工し、茅ヶ崎市の大規模団地として5,318戸を供給しています。

令和3年4月1日現在

区分	団地名	管理戸数(戸)
都市再生 機構	鶴が台	2,353
	鶴が台第二	66
	ライトタウン茅ヶ崎	100
	浜見平	1,470
	コンフォール茅ヶ崎浜見平(Ⅰ期・Ⅱ期)	830
	コンフォール茅ヶ崎浜見平(Ⅲ期)	499
都市再生機構 合計	5,318	

資料：茅ヶ崎市

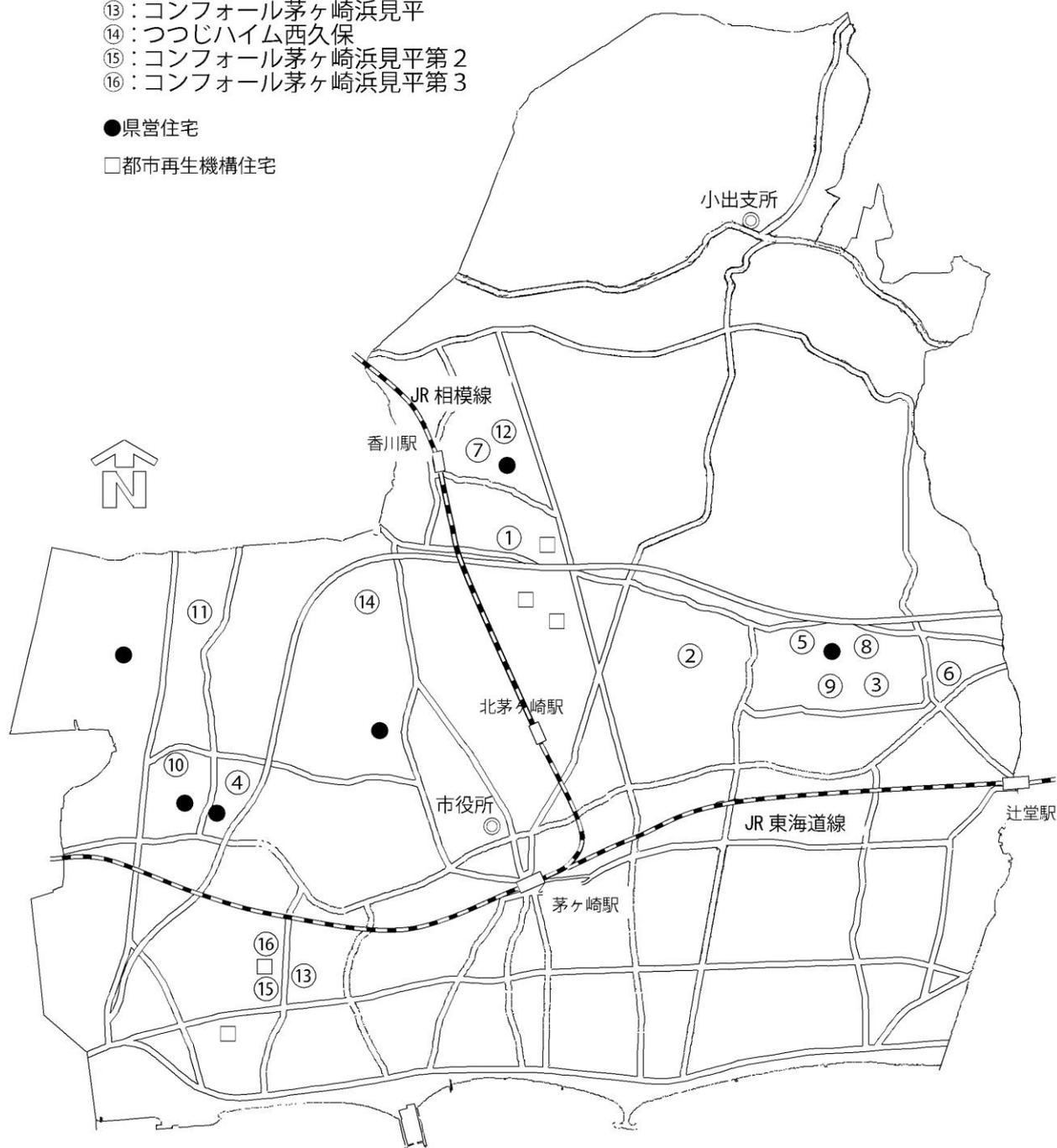
■ 公的賃貸住宅の位置

市営住宅

- ①：香川住宅
- ②：高田住宅
- ③：菱沼住宅
- ④：今宿住宅
- ⑤：松林住宅
- ⑥：小和田住宅
- ⑦：つつじハイム香川
- ⑧：つつじハイム菱沼
- ⑨：つつじハイム松林
- ⑩：つつじハイム萩園
- ⑪：つつじハイム萩園第2
- ⑫：つつじハイム香川第2
- ⑬：コンフォール茅ヶ崎浜見平
- ⑭：つつじハイム西久保
- ⑮：コンフォール茅ヶ崎浜見平第2
- ⑯：コンフォール茅ヶ崎浜見平第3

● 県営住宅

□ 都市再生機構住宅



2 市営住宅の状況

令和3年4月1日現在、市が直接建設した市営住宅が381戸（65.2%）、借上型住宅が203戸（34.8%）、併せて584戸を管理しています。

■ 直営建設型市営住宅

令和3年4月1日現在

住宅名	住棟	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	耐久年限 経過年度	エレベーター 設置の有無	改善履歴	
香川住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	7	3DK	50.2	S41(1966)	H23(2011)	無	S55	増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	53.7	S41(1966)	H23(2011)	無	S55	増築
	3号棟	準耐	2階	5	3DK	53.7	S41(1966)	H23(2011)	無	S54	増築
	4号棟	準耐	2階	6	3DK	53.7	S42(1967)	H24(2012)	無	S55	増築
	5号棟	耐火	5階	30	3DK	46.6	S52(1977)	R29(2047)	無		
	6号棟	耐火	5階	30	3DK	51.1	S52(1977)	R29(2047)	無		
	7号棟	耐火	5階	34	3DK	51.1	S53(1978)	R30(2048)	無		
高田住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	6	3DK	54.5	S43(1968)	H25(2013)	無	S59	増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	54.5	S43(1968)	H25(2013)	無	S59	増築
	3号棟	準耐	2階	6	3DK	54.5	S43(1968)	H25(2013)	無	S60	増築
	4号棟	準耐	2階	7	3DK	54.5	S43(1968)	H25(2013)	無	S60	増築
	5号棟	準耐	2階	5	3DK	54.5	S42(1967)	H24(2012)	無	S59	増築
	6号棟	準耐	2階	5	3DK	54.5	S42(1967)	H24(2012)	無	S59	増築
	7号棟	準耐	2階	6	3DK	51.0	S43(1968)	H25(2013)	無	S59	増築
	9号棟	準耐	2階	6	3DK	51.0	S43(1968)	H25(2013)	無	S60	増築
	10号棟	準耐	2階	6	3DK	51.0	S43(1968)	H25(2013)	無	S60	増築
	11号棟	準耐	2階	5	3DK	51.0	S42(1967)	H24(2012)	無	S59	増築
	12号棟	準耐	2階	5	3DK	51.0	S42(1967)	H24(2012)	無	S59	増築
	13号棟	準耐	2階	5	3DK	51.0	S42(1967)	H24(2012)	無	S59	増築
	14号棟	準耐	2階	5	3DK	51.0	S44(1969)	H26(2014)	無	S60	増築
	15号棟	準耐	2階	5	3DK	51.0	S44(1969)	H26(2014)	無	S60	増築
	16号棟	耐火	5階	20	3DK	37.0	S44(1969)	R21(2039)	無		
17号棟	耐火	5階	20	2DK	33.8	S44(1969)	R21(2039)	無			
菱沼住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	37.0	S45(1970)	R22(2040)	無		
	2号棟	耐火	5階	20	2DK	33.8	S45(1970)	R22(2040)	無		
今宿住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	57.3	S63(1988)	R40(2058)	無		
	2号棟	耐火	5階	20	3DK	57.3	H1(1989)	R41(2059)	無		
松林住宅 (15戸)		耐火	4階	9	1DK	43.6	H10(1998)	R50(1968)	有		
	6			2DK	53.9						
小和田住宅 (50戸)		耐火	6階	22	1DK	38.39 39.44 40.27	R2(2020)	R72(2090)	有		
	18			2DK	52.55 52.85						
	10			3DK	64.09 64.13 67.43						
合計				381							

資料：茅ヶ崎市

■ 借上型市営住宅

令和3年4月1日現在

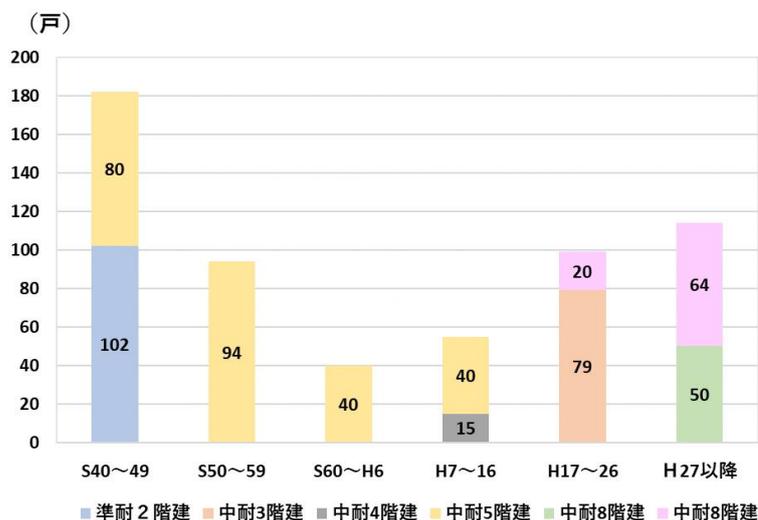
住宅名	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	借上終了 年度	エレベーター 設置の有無
つじハイム 香川 (20戸)	耐火	5階	5	1LDK	40.7	H14(2002)	R4(2022)	有
			5	2LDK	54.9			
			10	3LDK	65.7			
つじハイム 菱沼 (20戸)	耐火	5階	5	1DK	40.0	H16(2004)	R6(2024)	有
			5	2DK	54.0			
			10	3LDK	65.0			
つじハイム 松林 (12戸)	耐火	3階	3	1DK	39.3	H18(2006)	R8(2026)	有
			6	2DK	54.4			
			3	3DK	66.9			
つじハイム 萩園 (12戸)	耐火	3階	3	1LDK	41.7	H21(2009)	R11(2029)	有
			6	2LDK	52.5			
			3	3LDK	64.8			
つじハイム 萩園第2 (15戸)	耐火	3階	6	1DK	30.7	H21(2009)	R11(2029)	有
			3	2DK	46.5			
			3	2LDK	50.9			
			3	3LDK	61.6			
つじハイム 香川第2 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	41.7	H22(2010)	R12(2030)	有
			4 5	2DK	48.8 48.9			
			2 3	3DK	65.4 65.5			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.5	H22(2010)	R12(2030)	有
			7	2DK	54.3			
			6	3DK	66.0			
つじハイム 西久保 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	35.6	H24(2012)	R14(2032)	有
			9	2DK	53.3			
			5	3DK	71.3			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 第2 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.14 44.64	H27(2015)	R17(2035)	有
			7	2DK	54.3			
			6	3DK	66.0			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 第3 (44戸)	耐火	8階	5	1DK	44.26	R2(2020)	R22(2040)	有
			10	1LDK	44.34			
			14	2DK	54.56			
			15	3DK	67.6			
合計			203					

資料：茅ヶ崎市

3 市営住宅の建設年度

昭和40年から昭和49年に建設された市営住宅が182戸と最も多く、茅ヶ崎市が現在管理している市営住宅のうち31.2%がこの時期に建設されています。

■ 構造別建設住宅数の推移（茅ヶ崎市営住宅）

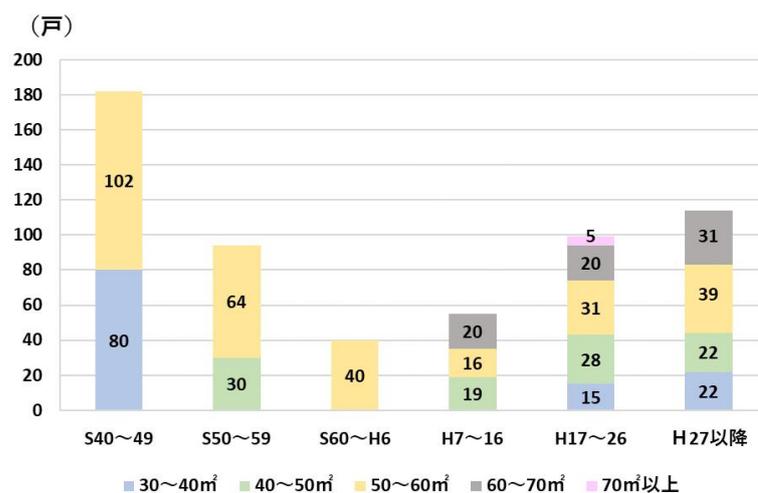


資料：茅ヶ崎市（R3.4.1現在）

4 市営住宅の住戸規模

住戸の規模は、50㎡台が43.3%と最も多く、次いで30㎡台が16.3%、40㎡台が13.2%となっており、平成6年以前は50㎡台（3DK）の住戸を基準に供給されてきましたが、平成7年以後では、借上型住宅を中心に高齢者や障害者等の単身者対応による供給が行われています。

■ 専有面積別住宅数の推移（茅ヶ崎市営住宅）



資料：茅ヶ崎市（R3.4.1現在）

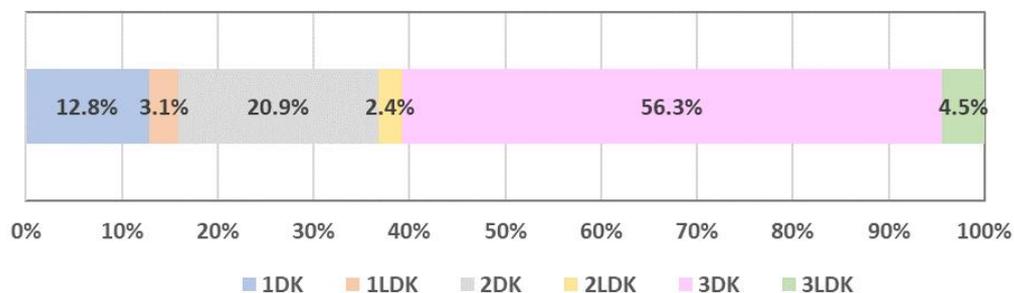
タイプ別では、3DKが56.3%と最も多く、次いで2DKが20.9%、1DKが12.8%となっています。平成7年以降は1DK・1LDK・2DKタイプの高齢者世帯（単身・二人世帯）対応の住宅が増加しています。

■ 住戸タイプ別構成 (戸)

年度	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
S40~49	0	0	40	0	142	0	182
S50~59	0	0	0	0	94	0	94
S60~H6	0	0	0	0	40	0	40
H7~16	17	5	17	5	3	20	67
H17~26	24	3	26	9	19	6	87
H27以降	34	10	39	0	31	0	114
合計	75	18	122	14	329	26	584

資料：茅ヶ崎市（R3.4.1現在）

■ 住戸タイプ別構成比



資料：茅ヶ崎市（R3.4.1現在）

5 応募倍率の状況

平成30年度の応募状況は、直接建設型市営住宅のみの募集であり募集戸数3戸に対し、応募者数が6世帯で、応募倍率は2.0倍となっています。

応募倍率の推移で見ると、平成26年度に借上型市営住宅のコンフォール茅ヶ崎浜見平第2住宅の新規募集を行ったため、市営住宅全体では8.8倍の高い募集倍率となっています。

また、香川住宅1～4号棟（簡耐2階建・3DK：24戸）及び高田住宅1～15号棟（簡耐2階建・3DK：78戸）に関しては、建替整備予定のため募集停止中です。

■ 直接建設型市営住宅の応募状況

(世帯)

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H25年度	9	25	2.8
H26年度	4	5	1.3
H27年度	8	12	1.5
H28年度	3	4	1.3
H29年度	10	11	1.1
H30年度	3	6	2.0
合計・平均	37	63	1.7

■ 借上型市営住宅の応募状況

(世帯)

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H25年	2	34	17.0
H26年	11	127	11.5
H27年	3	51	17.0
H28年	0	0	0.0
H29年	1	4	4.0
H30年	0	0	0.0
平均・合計	17	216	12.7

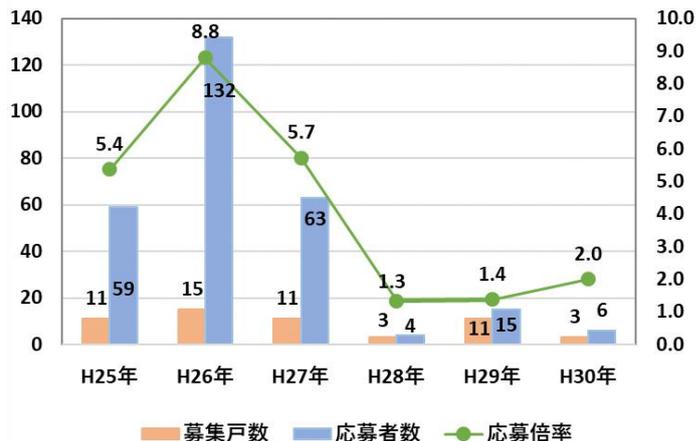
資料：茅ヶ崎市（H31.4.1現在）

■ 市営住宅の応募倍率の状況（年度別）及び応募倍率の推移

(世帯) (戸・世帯)

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H25年	11	59	5.4
H26年	15	132	8.8
H27年	11	63	5.7
H28年	3	4	1.3
H29年	11	15	1.4
H30年	3	6	2.0
平均・合計	54	279	5.2

(倍)



資料：茅ヶ崎市（H31.4.1現在）

注：応募倍率の状況は、空き家住戸（募集住戸）に対する応募者数の割合

2-4 市営住宅入居者の状況

1 空き家の状況

平成31年4月1日現在、市営住宅490戸のうち、71戸（14.5%）が空き家となっています。また、香川住宅の1～4号棟の空き家16戸、高田住宅の1～15号棟の空き家31戸は、現在募集停止を行っているため空き家率は高くなっています。

■ 空き家率（団地別）

平成31年4月1日現在

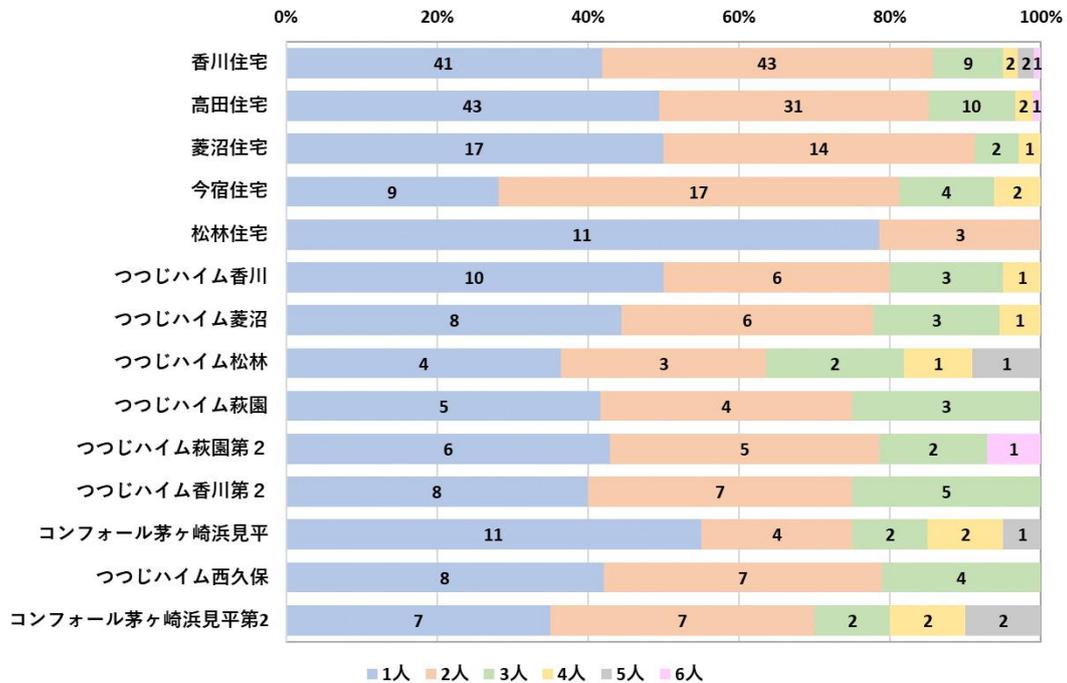
区分	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空家 (戸)	空家率 (%)
直接 建設 市営	香川住宅	118	98	20	16.9%
	高田住宅	118	87	31	26.3%
	菱沼住宅	40	34	6	15.0%
	今宿住宅	40	32	8	20.0%
	松林住宅	15	14	1	6.7%
	直接市営 小計	331	265	66	19.9%
借上 市営	つつじハイム香川	20	20	0	0.0%
	つつじハイム菱沼	20	18	2	10.0%
	つつじハイム松林	12	11	1	8.3%
	つつじハイム萩園	12	12	0	0.0%
	つつじハイム萩園第2	15	14	1	6.7%
	つつじハイム香川第2	20	20	0	0.0%
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20	20	0	0.0%
	つつじハイム西久保	20	19	1	5.0%
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20	20	0	0.0%
	借上市営 小計	159	154	5	3.1%
市営 合計		490	419	71	14.5%

資料：茅ヶ崎市

2 入居世帯の状況

入居世帯の世帯人員世帯数の状況を全体の割合で見ると、最も多いのは単身世帯で44.9%、次に多いのが2人世帯で37.5%であり、単身世帯及び2人世帯を合わせると8割を超えています。

■ 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：茅ヶ崎市（H31.4.1現在）

■ 世帯人員別世帯数（全体）



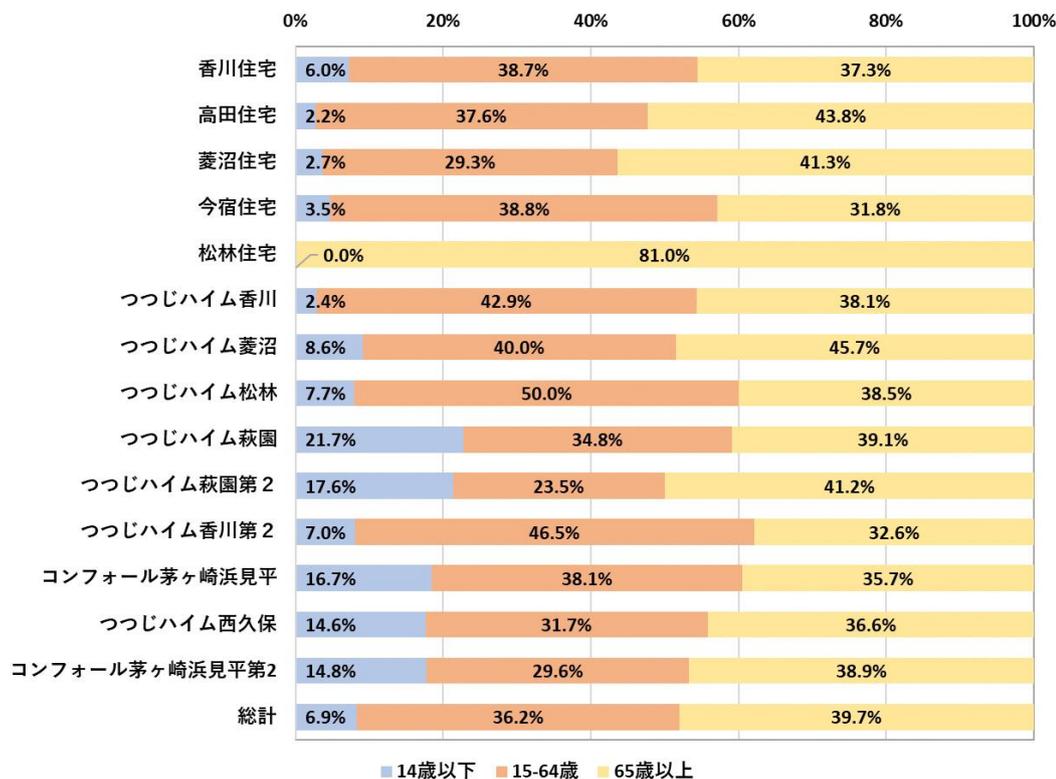
資料：茅ヶ崎市（H31.4.1現在）

3 入居者人口の構成

平成31年4月1日現在、市営住宅の入居者数は759名です。

市営住宅入居者の高齢化率は48.0%で、市内全体の高齢化率（P6：平成27年時の高齢化率24.6%）より、かなり高くなっています。

■ 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：茅ヶ崎市（H31.4.1現在）

2-5 事業実施評価

1 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（H22.3策定）における事業予定

本計画では、修繕・改善に係る事業として、修繕事業では、松林住宅の外壁改修・屋上防水工事、香川・高田・菱沼住宅の北面サッシの改修、今宿住宅の受水槽交換が計画予定されました。また、個別改善として、平成23年に全住宅を対象とした地デジ化対応、平成22-31年にわたり、香川住宅（82戸）、今宿住宅（40戸）を対象に入居者の同意調整済み住戸より順次、ユニットバス設置工事が計画予定されました。

また、建替に係る事業として、新規供給としてH30年の（仮称）小和田住宅の50戸の建設、借上型住宅として4住宅（80戸）を整備することが予定されました。香川住宅（1～4号棟：24戸）の建替、高田住宅（1～15号棟：78戸）の用途廃止が計画されていました。

■修繕事業

予定年度	団地名	修繕項目	実施状況
H24	高田住宅（16・17） 菱沼住宅（1・2）	北面サッシの改修	高田住宅：H24 実施 菱沼住宅：H24 実施
H25	松林住宅	外壁塗装・屋上防水	外壁塗装：H28 実施 屋上防水：H28 一部実施時期延長可能
H30	香川住宅（5・6・7）	北面サッシの改修	未実施
H31	今宿住宅	受水槽交換	1号機：未実施・時期延長可能 2号機：H28 実施

■個別改善

予定年度	改善項目	実施状況
H22- H31	ユニットバス設置 （香川住宅5・6・7号棟） （今宿住宅1・2号棟）	香川住宅：H22～H29 実施 今宿住宅：未実施
H23	地デジ対応 （香川住宅・高田住宅・菱沼住宅・今宿住宅・ 松林住宅）	各住宅：H22 実施

■建替に係る事業

建設年度	団地名	実施状況
H22	H20 年度選定住宅（浜見平）	H22 建設
H22	H21 年度選定住宅（香川）	H22 建設
H24	H23 年度選定住宅（西久保）	H24 建設
H27	H24 年度選定住宅（浜見平第2）	H27 建設
H30	（仮称）小和田住宅	H30 建設工事着工済み R2に供用開始予定
R2 建替	香川住宅	※2により調整中
R2 用途廃止	高田住宅	※2により調整中

※1 建替事業及び個別改善は、茅ヶ崎市総合計画実施計画や公共施設整備・再編計画、本計画との整合性を図りながら、予算や実施年度について調整を実施。

※2 「公共施設整備・再編計画（改訂版 H30.4）」による再整備方針

・仮称小和田住宅 実施年度 H30～R2

・香川住宅建替 実施年度 R3～R6

・高田住宅解体 実施年度 R6

2 茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画（H25.3）における事業予定

茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画では、修繕・改善に係る事業として、高田住宅の外壁改修、松林住宅の外壁改修・屋上防水工事、香川住宅の外壁塗装及びサッシ改修、今宿住宅の受水槽交換が計画されました。長寿命化計画に基づき、ユニットバス設置工事が計画されました。

また、建替に係る事業として、新規供給としてH28～31年建設予定である（仮称）小和田住宅の建設が予定されました。また、H29年～R2において香川住宅（1～4号棟：24戸）の建替予定、H31年～R2において高田住宅（1～15号棟：78戸）の解体予定が計画されました。

■修繕事業

予定年度	団地名	修繕項目	実施状況
H28	高田住宅（16・17）	外壁塗装	未実施。茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画において時期延長
H28	松林住宅	外壁塗装	H28 実施
H30	松林住宅	屋上防水	H28 一部実施。茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画において時期延長
H30	香川住宅（5・6・7）	外壁塗装	未実施。茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画において時期延長
H30	今宿住宅	受水槽交換	1号機：未実施・茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画において時期延長 2号機：H28 実施

■個別改善

予定年度	改善項目	実施状況
H25～R2	ユニットバス設置 （香川住宅5・6・7号棟） （今宿住宅1・2号棟）	香川住宅：H22～H29 実施 今宿住宅：未実施

■建替に係る事業

実施年度	団地名	実施状況
H28～H31	（仮称）小和田住宅	H30 建設工事着工済み R2に供用開始予定
H29～R2	香川住宅	※2により調整中
H31～R2	高田住宅	※2により調整中

※1 建替事業及び個別改善は、茅ヶ崎市総合計画実施計画や公共施設整備・再編計画、本計画との整合性を図りながら、予算や実施年度について調整を実施。

※2 「公共施設整備・再編計画（改訂版 H30. 4）」による再整備方針

- ・仮称小和田住宅 実施年度 H30～R2
- ・香川住宅建替 実施年度 R3～R6
- ・高田住宅解体 実施年度 R6

また、ストック総合活用計画の進行管理における目標管理戸数534戸については、令和元年度に達成予定となります。

3 茅ヶ崎市市営住宅等長寿命化計画策定以降の工事実施の状況

茅ヶ崎市では、平成21年度に策定した本計画に基づき、給湯設備やユニットバスの整備を行い入居者の居住環境の改善を行っています。対象住宅は香川住宅5～7号棟の94戸、今宿住宅40戸でしたが、香川住宅11戸と今宿住宅40戸は未修繕となっています。

実施年度	団地名	工事項目
H21	香川住宅	設備改修工事
	高田住宅	配水管更新工事
H22	香川住宅	5号棟 浴室ユニット化改修工事
	各住宅	地デジ対応工事
H23	香川住宅	5号棟 浴室ユニット化改修工事
H24	香川住宅	5号棟 浴室ユニット化改修工事
	高田住宅	北面サッシ改修工事
	菱沼住宅	
H25	香川住宅	6号棟 浴室ユニット化改修工事
H26	香川住宅	6号棟 浴室ユニット化改修工事
	香川住宅	児童遊園ブランコ入替業務委託
		児童遊園滑り台入替業務委託
	今宿住宅	児童遊園滑り台入替業務委託
		児童遊園ブランコ入替業務委託
	高田住宅	児童遊園滑り台入替業務委託
菱沼住宅	児童遊園滑り台入替業務委託	
H27	香川住宅	6・7号棟 浴室ユニット化改修工事
H28	香川住宅	6・7号棟 浴室ユニット化改修工事
	今宿住宅	受水槽 ポンプ2号機交換工事
	今宿住宅	外壁改修工事
H29	香川住宅	6・7号棟浴室ユニット化改修工事
	高田住宅	16・17号棟 受水槽ポンプ2号機交換

■主な修繕履歴まとめ

平成31年4月1日現在

■給湯工事整備事業

	対象戸数	実施済み戸数	未実施戸数	実施済み比率
香川住宅	94戸	83戸	11戸	88.3%
今宿住宅	40戸	0戸	40戸	0.0%

4 現行計画の評価

長寿命化計画及びストック総合活用計画で位置付けられた事業実施状況について「A 達成できた」、「B 一部達成できた」、「C 達成できなかった」の3段階で評価します。

■ 現行計画等における事業評価

施策	評価	事業	達成度評価
修繕・改善に係る事業		香川住宅（7住棟別）	B
		高田住宅（16住棟別）	A
		菱沼住宅（2住棟別）	A
		今宿住宅（2住棟別）	B

		松林住宅（1住棟）	A
建替に係る 事業		平成20年度選定住宅（浜見平）	A
		平成21年度選定住宅（香川）	A
		平成23年度選定住宅（西久保）	A
		平成24年度選定住宅（浜見平第2）	A
		（仮称）小和田住宅	A
		香川住宅（1～4住棟）	B
		高田住宅（1～15住棟）	B

※ A：達成できた

⇒ 事業をおおむね80%達成し、成果があがったものとします。

B：一部達成できた

⇒ 事業は80%までは達成できなかったが、成果は今後見込めるものとします。

C：達成できなかった

⇒ こちらは事業を達成できず、成果も見込めないこととして、評価します。

2-6 市営住宅に関する課題

1 将来の人口・世帯動向を踏まえた供給

本市の人口及び世帯数は将来的にはほぼ横ばいの予測となっていますが、真に住宅に困窮する世帯については減少することが予想されます。

これらの状況を踏まえ、今後の市営住宅の供給にあたっては、適切な住戸数の確保を目的に需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅の供給、民間賃貸住宅の空き家の利活用、本市の状況に配慮し、先進市の事例を踏まえたフレキシブルな対応が出来るような借上期間の見直しを行います。また、家賃補助制度の検討についても中長期的な視点から考えていくことが必要です。

また、都市部局との連携による空き家の活用に関する検討も必要です。

2 今後、耐用年限が経過する住宅への対応

耐用年限を超過する住宅に関しては、関連計画との整合を図りながら、整備を進めていくことが必要です。

3 多様化する住宅困窮者への対応

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の真に住宅に困窮する世帯の多様化や低迷する社会経済情勢による、低額所得者層の増加に伴い、市営住宅のセーフティネット機能への期待は今後も大きいものとなっています。

高齢者に対しては、福祉部局との連携による高齢者が利用しやすい便所や浴室への手すりの設置等のバリアフリー化された住宅を確保し、入居者が必要な改修を実施できるように高齢者に対する支援制度を有効活用することが必要です。

また、子育て世帯等への支援については、小和田住宅（令和2年度予定）の建設や借上住宅市営住宅の整備により、ファミリー向けの住戸については、一定程度の水準の戸数が確保できています。今後はファミリー世帯向けの募集状況を精査し、現在の市営住宅の型別供給のバランスで対応ができない場合には、入居世帯人員と住居面積との適正化について取り組むことが必要です。

4 市営住宅の長寿命化

建替えの対象となっていない市営住宅については、ストックの長期有効活用のため、定期的な修繕・改善の実施を促進し、適切な維持管理を進めていくことが必要です。

なお、整備にあたっては、財政負担に配慮したストックの活用手法を検討し、社会資本整備総合交付金を有効に活用できる手法の選定が必要です。

5 社会的セーフティネットとしての役割と適正な入居者管理の推進

公平性、透明性のさらなる確保のため、入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替えなど適正な入居者管理を推進することが必要です。

6 地域防災への対応

地震災害等の被害を軽減するために、平時から災害リスクに備えるとともに、市営住宅の入居者に対し、町会・自治会等の組織と連携しながら防災まちづくりへ取り組むよう促すことが必要です。

7 県・都市再生機構等との連携

重層的な住宅セーフティネットの構築のために、県営住宅との役割分担、高齢者や低所得者が居住している築年数が経過した都市再生機構の賃貸住宅との連携が必要です。

また、真に住宅に困窮する権利者への居住環境の確保のための各種連絡協議会を通じた、住宅の確保に関する取り組みの強化も必要です。

3. 市営住宅の活用及び長寿命化に関する基本方針

3-1 市営住宅の役割

市営住宅は、国及び県の住宅政策を受けて、本市の住宅政策の施策の一つとして、住宅困窮者に対して低廉な家賃の市営住宅を賃貸することにより、居住の安定を確保する役割とともに、高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅等、民間賃貸住宅において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な世帯に対しての住宅セーフティネットの一端を担っています。

3-2 市営住宅の活用に関する基本方針

全国的な人口減少、少子高齢社会の到来、経済雇用情勢の変化などにより、市営住宅を取り巻く環境も変化していることから、従来の市営住宅の新規供給を重視した政策から、現在保有する良質な市営住宅を有効に活用しながら将来世代に継承することが求められています。

そこで、計画期間である今後10年間は、これまで以上に現在保有している市営住宅の長寿命化への取組みを強化しながら、県及び都市再生機構との連携による施策を展開することによって、多様化する住宅に困窮する低額所得者の住生活の安定確保の向上を図ります。

1 将来の人口と世帯動向を踏まえた管理戸数の確保

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあります。

また、厳しい経済情勢が続いていることから低額所得者層が増加してきており、市営住宅の応募倍率はここ数年の応募倍率が2倍を超えるなど、市営住宅のセーフティネット機能への期待は今後も大きいものとなっています。

一方、本市の著しい困窮年収未満の世帯は将来的には減少して行くものと予想されます。これらの状況を踏まえ、今後の市営住宅の整備にあたっては、老朽市営住宅の用途廃止においては需要状況を踏まえて従前戸数よりも戸数を減らしながら、需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅等との組み合わせの中で、著しい困窮年収未満の世帯への対応を図る必要があります。

なお、借上型市営住宅の20年の借上期間満了にあたっては、住宅施策の動向や市営住宅の応募状況などを踏まえ、既存借上型市営住宅の再借上げの方向性等について検討していきます。

また、民間賃貸住宅の有効活用につながる家賃補助制度についても、需要に柔軟に対応できる手法であるため、導入に向けた検討を進めます。

本市には都市再生機構の大規模団地があり、現に多くの高齢者や低額所得者の方が入居していることから、今後も公営住宅を補完する役割として相互に連携を図ります。

【SDGsの国際目標との関係】



2 住宅セーフティネット機能の強化

多様化する住宅困窮者への対応を図るために、これまで以上に福祉部局との連携を図りながら、強固な住宅セーフティネットとして機能する取り組みを進めます

入居者の高齢化に対しては、高齢者が住まいやすい居住環境の形成について、階段室や住戸内における手すりの設置等の住環境の改善を進めます。

また、子育て世帯が必要とする住宅の確保については、入居世帯人員と住戸面積とのマッチングを図るために、入居募集段階において住戸の紹介を行うことを通じて、最低居住水準を満たす世帯の割合を増やしていく取り組みを検討します。

【SDGsの国際目標との関係】



3 公平性・透明性のさらなる確保

入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替えなど適正な入居者管理を推進し、公平性、透明性のさらなる確保に努め、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進します。

【SDGsの国際目標との関係】



4 地域と連携した防災活動の推進

市営住宅の入居者に対し、自治会等の組織と連携しながら、防災まちづくりへ取り組むよう促していきます。

【SDGsの国際目標との関係】



3-3 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進します。

①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

直接建設型市営住宅については、3年に1回建築基準法第12条に基づく法定点検を実施しつつ、年2回の市職員による点検を実施します。

また、借上型市営住宅についても、建物所有者が行う各種点検の実施状況を確認するとともに、年2回の市職員による点検を実施します。

②修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が可能となります。

そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行い、市営住宅の長寿命化への取組みを進めます。

③データ管理に関する方針

定期点検結果及び日常点検結果及び修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用、長期修繕計画の見直し時及び本計画の見直し時等に活用します。

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

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図ります。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

【SDGsの国際目標との関係】



4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 計画期間内における市営住宅の事業手法の選定の考え方

適切な時期における改善事業を実施することで建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減への取組みを行うに当たり、策定指針では、以下の視点に基づく検討を推奨しています。

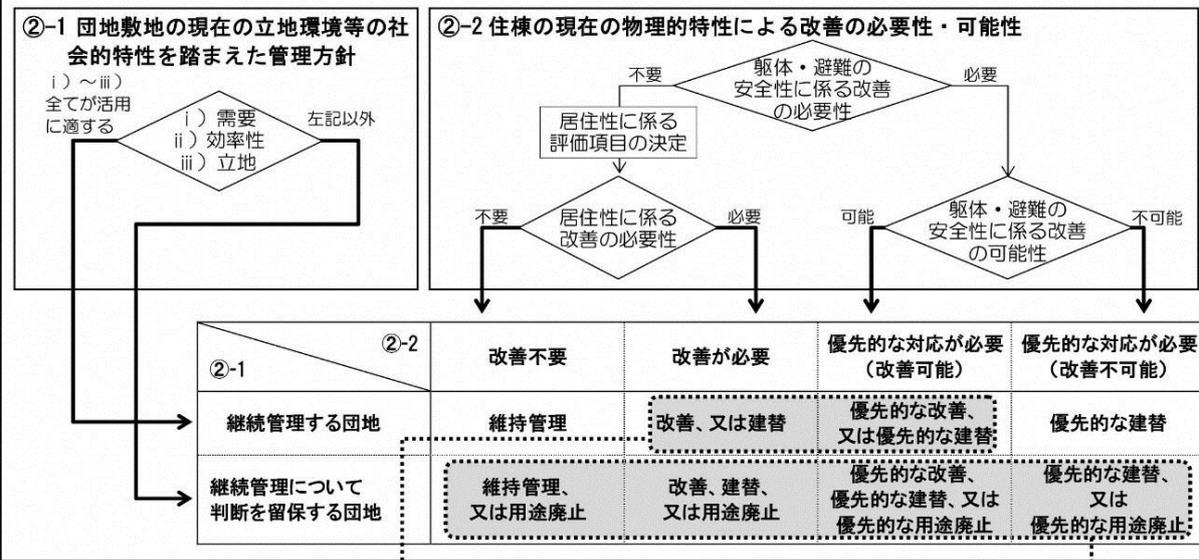
- 中長期的な公営住宅等の需要の見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方法を検討すること
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先としつつ、原則として、建て替え事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストが縮減できる場合等に建替事業を選択すること
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題がある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施すること 等

そして、これらの評価を住棟単位で実施する際に、策定指針では次ページに示す「事業手法の選定フロー」を提示していることから、本業務においても当該フローに基づく事業手法の選定を行います。

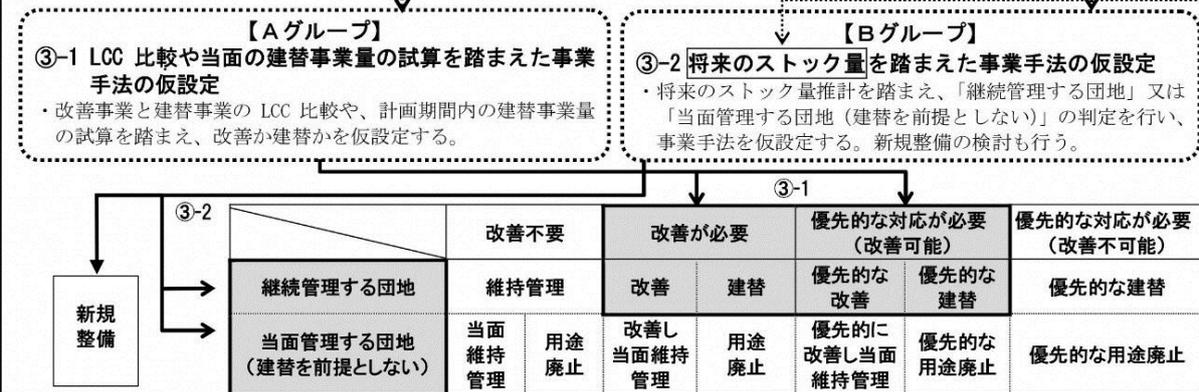
■ 事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

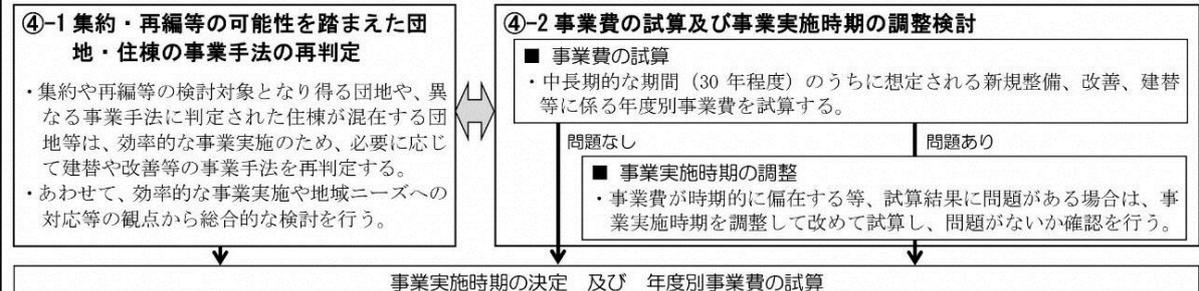
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

4-2 公営住宅等の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

①著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯の推計の方法

市営住宅の需要の見通しの検討にあたり、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以後、「策定指針」という。）」において示されている算定方法を参考に、自力で最低居住水準以上の住宅を確保しようとする、高家賃負担率を超えてしまう年収世帯を推計します。

②著しい困窮年収未満の世帯のうち高額家賃負担率以上の世帯数の推計の結果

【著しい困窮年収未満の世帯数の推計】

策定指針で示された推計方法により、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

■ 著しい困窮年収未満の世帯の推計方法

	2020 (令和 2) 年度央	2025 (令和 7) 年度央	2030 (令和 12) 年度央	2035 (令和 17) 年度央	2040 (令和 22) 年度央
著しい困窮年収未満 の世帯数	8,585	8,435	8,419	8,375	8,278

【真に住宅に困窮する世帯の推計】

世帯年収と民間賃貸市場の実態から、「著しい困窮年収未満の世帯」の中で特に住宅に困窮する世帯である、「自助努力で世帯人数に応じた最低居住水準以上の賃貸住宅を確保しようとする」と高家賃負担率を超えてしまう世帯」数を推計します。

また、本計画の計画初年度が令和3年であるため、令和3年央以降5年ごとの推計を行います。

■ 令和3年央基準の著しい困窮年収未満の世帯のうち「高家賃負担率以上の世帯数」の推計

	2021 (令和 3) 年度央	2026 (令和 8) 年度央	2031 (令和 13) 年度央	2036 (令和 17) 年度央	2041 (令和 23) 年度央
著しい困窮年収未満 の世帯数のうち高額家 賃負担率以上の世帯数	2,983	2,928	2,874	2,820	2,765

③公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計方法

平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備から事務連絡のあった、著しい困窮年収未満の世帯への対応の考え方を踏まえて、以下の手順により市営住宅の管理戸数について設定します。

【ステップ1：ストック推計結果の整理】

本市におけるストック推計の結果では、著しい困窮年収未満の世帯数は2020年度（令和2年度）をピークに緩やかに減少し、2040年度（令和22年度）には、98,780世帯との見通しになっています。

一方で、「高家賃負担率以上の世帯」については、2020年度（令和2年度）をピークに減少し、2040年度（令和22年度）には、2,765世帯（平成27年度との比率：93.2%）に減少する見通しとなっています。

■ 本市における世帯数等の推計結果

単位：年度	現状値	推計値				
	2015	2021	2026	2031	2036	2041
	H27	R3	R8	R13	R18	R23
総世帯数（単位：世帯）	98,452	99,973	99,674	99,375	99,077	98,780
高家賃負担率以上の世帯 （単位：世帯）	2,968	2,983	2,928	2,874	2,820	2,765

【ステップ2：住宅ストックの概況の把握】

住宅・土地統計調査の基準年となる平成27年度段階では、本市の住宅総数は105,970戸であり、市営住宅及び県営住宅で883戸ありました。

また、本市には、22,840戸の民営借家（民間賃貸住宅）及び現在は空き家となっている賃貸用住宅が5,860戸、都市再生機構等の公的な賃貸住宅が5,339戸と推計されます。

■ 平成27年度段階における本市における住宅ストックの概況

単位：戸

住宅総数	105,970	居住世帯のある住宅	92,810	専用住宅	91,360	持ち家	59,480
		居住世帯のない住宅	13,160	店舗その他の併用住宅	1,450	公営の借家※1 (市営及び県営)	883
				空き家	12,820	UR等の借家※1	5,339
				一時現在者のみの住宅※2	180	民営借家	22,840
				建築中の住宅	160	給与住宅	880
						二次的住宅※3	450
						賃貸用の住宅	5,860
						売却用の住宅	330
						その他の住宅	6,170

※1:「公営の借家」は平成27年度における実数、「UR等の借家」はH23年度及びR1年度の管理戸数から推計

※2:「一時現在者のみの住宅」とは、屋間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※3:「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：住宅・土地統計調査及び茅ヶ崎市資料

【ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定】

本計画における「低廉な家賃」と「一定の質」は以下と定義します。

低廉な家賃	<ul style="list-style-type: none"> 住宅扶助費一般基準上限額で居住可能な民間賃貸住宅 				
	【本市における住宅扶助一般基準限度額】				
	1人世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人世帯
	41,000円	49,000円	53,000円	57,000円	64,000円
一定の質	<ul style="list-style-type: none"> 最低居住水準以上 				
	<ul style="list-style-type: none"> 【最低居住水準】 国が住生活基本計画において定めている「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する基準」 最低居住水準に関する算定式 <ul style="list-style-type: none"> ①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡ 				
	※ただし、住宅・土地統計調査では29㎡未満の区分が行えないため、今回の推計では29㎡未満を対象に算定する。				

【ステップ4：「著しい困窮年収未滿の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯への対応と2040年度までの目標管理戸数の設定」】

ステップ3までの結果から、2041年度（令和23年度）までの高家賃負担率以上の世帯への対応の状況を整理すると、2041年度（令和23年度）における高家賃負担率以上の世帯が2,765世帯に対して、低廉かつ一定の質が確保された住宅が2,936戸で171戸充足することが確認できます。

こうした検証結果では、2021年度（令和3年度）の490戸の市営住宅管理戸数を、高家賃負担率以上の世帯の増減割合に応じて市営住宅の管理戸数を増減した結果である2041年度（令和23年度）において457戸としても、高家賃負担率以上の世帯への対応が可能となります。

なお、本推計は2015年度（平成27年度）の数値を基準に算定を行っていますが、令和3年度の市営住宅は小和田住宅（50戸）の建設及びコンフォール茅ヶ崎浜見平第3（44戸）の新規借上を行うことから、募集停止を行っている香川住宅（24戸）及び高田住宅（78戸）の戸数を除いたとしても、令和3年度には482戸の市営住宅を管理しており、需要に対して30戸余裕があります。

■ 高家賃負担率以上の世帯への対応総括表

時期(単位:年度央)			基準値	推計値							
			2015	2021	2026	2031	2036	2041			
			H27	R3	R8	R13	R18	R23			
1.世帯数			98,452	99,973	99,674	99,375	99,077	98,780	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より		
			100.0%	101.5%	101.2%	100.9%	100.6%	100.3%	H27年に対する割合		
2. ストック(著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯)推計結果(単位:世帯)			2,968	2,983	2,928	2,874	2,819	2,765	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計を参考に、高家賃負担以上の世帯を対象		
			100.0%	100.5%	98.7%	96.8%	95.0%	93.2%	H27年に対する割合		
3. 対応 (単位:戸)	公営住宅	市営	需要予測	490	492	483	475	466	457	ストック推計結果の変化へ対応した戸数(実数については、直接建設の市営住宅は耐用年数が経過したら取壊し、借上型は同戸数を確保した場合)	
			実数(※)	490	482	482	482	482	402		
		県営		393	393	388	381	373	366		
		小計		883	885	871	856	839	823		
	低家賃かつ一定の質が確保された都市再生機構賃貸住宅	都市再生機構賃貸住宅		341	346	345	344	343	342		世帯数の増減に合わせて変動すると仮定
		小計		341	346	345	344	343	342		
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅		1,391	1,412	1,408	1,404	1,400	1,396		世帯数の増減に合わせて変動すると仮定
		賃貸用の空き家		374	380	379	378	376	375		
		小計		1,765	1,792	1,787	1,782	1,776	1,771		
	合計			2,989	3,023	3,003	2,982	2,958	2,936		
低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況			需要推計	充足世帯数	21	40	75	108	139	171	
				充足率	100.7%	101.3%	102.6%	103.8%	104.9%	106.2%	
			実数	充足世帯数	21	30	74	115	155	116	
				充足率	100.7%	101.0%	102.5%	104.0%	105.5%	104.2%	

※:募集停止中の戸数を除く

4-3 計画期間内における事業手法の決定

計画期間における事業手法は以下の通りとします。

■住宅別の事業手法

	計画期間内の改善事業（2021～2030年度）	
	前期5年	後期5年
香川住宅 5～7号棟	・屋上防水 ・外壁改修	—
高田住宅 16・17号棟	・屋上防水 ・外壁改修	—
菱沼住宅	・屋上防水 ・外壁改修	—
今宿住宅	—	・屋上防水 ・外壁改修
松林住宅	・屋上防水	・給水ポンプ
香川住宅 1～4号棟 高田住宅 1～7・9～15号棟	・用途廃止が予定されているため、改善事業は実施しない	

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	381	279	381
うち市営住宅等	381	279	381
うち特公賃住宅	0	0	0
うち定住促進住宅	0	0	0
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	279	279	279
うち計画修繕対応戸数	105	224	279
うち改善事業予定戸数	174	55	229
個別改善事業予定戸数	174	55	229
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	102	0	102

5. 市営住宅ストックの管理計画

5-1 目標管理戸数

中長期における本市の市営住宅ストック量の推計結果を参考に、本計画期間の最終年度（令和12年度）の市営住宅の管理戸数を次表のとおり設定します。

市営住宅		令和3年3月31日 (現在)	前期 (令和3～7年度)	後期 (令和8～12年度)
管理戸数		584	482	482
直接建設	既存	381	279	279
	新規	0	0	0
	廃止	0	102	0
借上型	既存	203	203	203
	新規	0	0	0
	廃止	0	0	0

5-2 建替事業の実施方針

1 需要の変化に応じた市営住宅の供給

20年間の中長期的な予測では、市営住宅の需要は減少傾向にあることから、既存の直接建設方式の市営住宅を中心にしながら、需要へ柔軟に対応するための借上型市営住宅で補完しつつ、新たに民間賃貸住宅の有効活用を図るために家賃補助制度等の導入検討を行い、住宅に困窮する世帯に対する適切な住宅セーフティネットを構築します。

【主な取り組み】

- ・ 直接建設方式、借上方式、家賃補助制度、空き家の活用等を組み合わせた住宅セーフティネットの構築の検討

2 建替えに関する基本的な考え方

本計画の上位計画にあたる「公共施設整備・再編計画（H30.4）」において、香川住宅及び高田住宅については以下の方針が定められており、本計画においても当該方針を踏まえて検討します。

香川住宅	【再整備の必要性】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階連戸建て棟（24戸）については、耐用年数や設備の老朽化の状況から建て替えるの必要がありますが、市営住宅総戸数の確保を図るため、当該地を有効活用し、効果的に再整備を行っていく必要があります。
	【再整備の方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階連戸建て棟について、中層住宅として建て替えを行います。市営住宅総戸数の確保のため、当該地での整備戸数増を計画します。 ■事業実施時期：平成33年度から36年度（令和3年度から6年度）
高田住宅	【再整備の必要性】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階連戸建て棟（78戸）については、耐用年数や設備の老朽化の状況から建て替えるの必要がありますが、本敷地は第一種低層住居専用地域であり、10mを超えるものは建築不可能です。建て替えにあたっては土地の有効活用や他施設との複合化を前提とするため、当該地での建て替えは困難です。
	【再整備の方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階連戸建て棟の住宅の廃止に伴い、小和田地区に新たな市営住宅を整備し移転します。小和田地区での整備戸数不足分については、香川住宅の再整備において補完し、市営住宅総戸数を確保します。なお、移転後の高田市営住宅の敷地については、段階的に売却します ■事業実施時期：平成36年度（令和36年度）

【主な取り組み】

- ・ 耐用年数が経過した住宅は、需要推計に応じた整備を検討します。

3 借上型市営住宅等に関する基本的な考え方

市営住宅の需要の状況に対して適切な対応を図るために、需要動向に応じた借上型市営住宅の供給等を計画的に進めます。

なお、供給等に際しては、市営住宅に入居する世帯の状況や入居募集段階における応募世帯の状況等を踏まえた契約の更新・更新の見送り等に関する検証を行います。

【主な取り組み】

- ・ 需要動向に応じた借上型市営住宅の確保
- ・ 民間賃貸住宅の家賃補助制度の導入検討

4 空き家の利活用に関する基本的な考え方

都市部局と連携し、空き家の所有者に対して働きかけを行うなど、今後増加が予想される高齢者向けのグループホーム・シルバーハウジング等としての利活用を検討します。

【主な取り組み】

- ・ 空き家の利活用の検討

5 県、都市再生機構との連携に関する基本的な考え方

①県との連携

県は広域的な行政主体として、市域を超えた広域施策を行う必要があり、県域において、多くの県営住宅を管理運営しています。

このことから、県と本市は相互に連携し、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進していきます。

②都市再生機構との連携

本市には都市再生機構の大規模団地があり、現に多くの高齢者や低額所得者の方が居住していることから、今後も市営住宅を補完する役割として相互に連携していきます。

【主な取り組み】

- ・ 県営住宅については、市営住宅と同様に住宅困窮者の居住の安定を図る上で重要であり、既存の管理戸数が必要であることから、本市に存在する県営住宅の管理戸数の維持について県への働きかけを行う。
- ・ 都市再生機構の団地の建替えに際しては、家賃上昇等に係る既存入居者（特に低所得者）へ配慮するよう、都市再生機構へ働きかけを行う。
- ・ 本市、県及び都市再生機構等で構成する地域住宅協議会の活動を通じてストックの有効活用と、市営住宅を補完する重層的な住宅セーフティネットとしての公共住宅に関する情報交換を行う。

5-3 点検の実施方針

国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。

本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。

定期点検の内容としては、建築基準法第12条に基づく法定点検に加えて、年2回の市職員による点検実施を基本とし、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

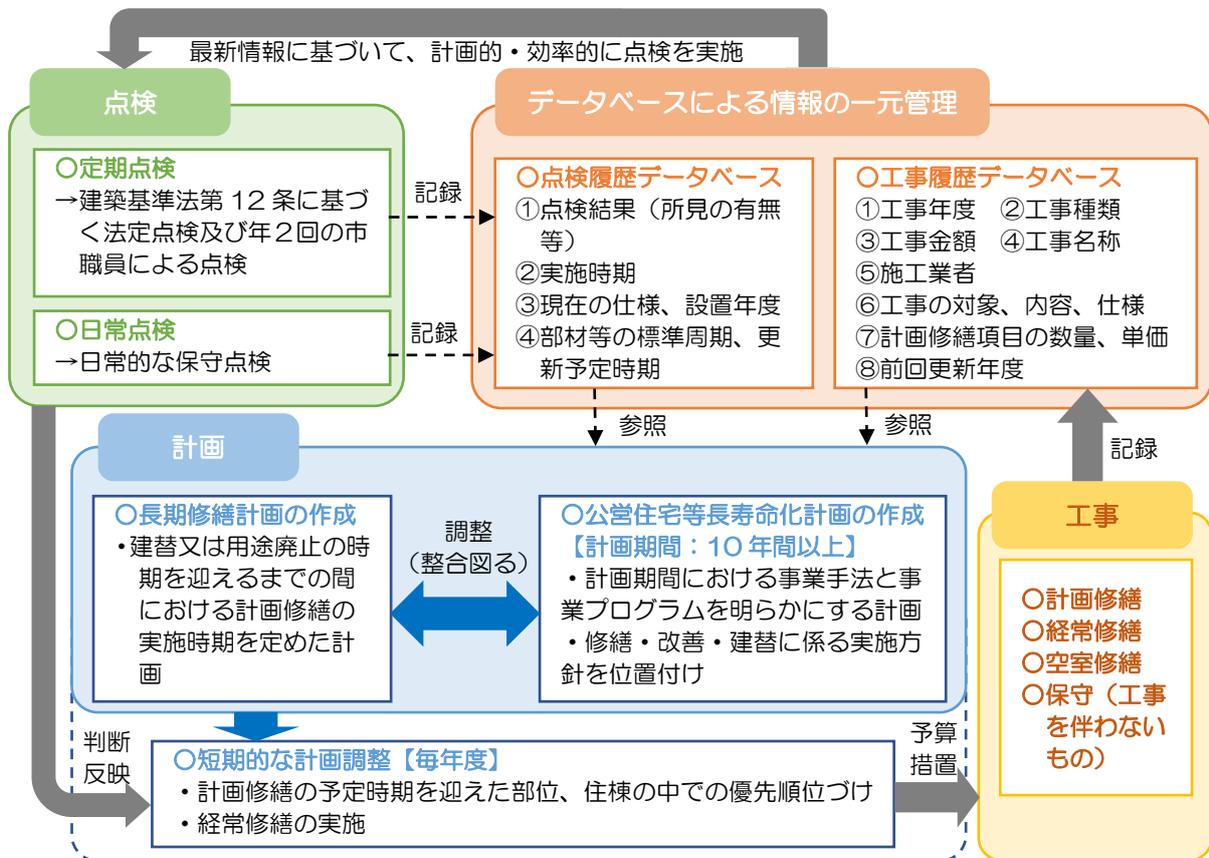
また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

【主な取り組み】

- ・点検・点検記録のデータベース化・工事实施・維持管理計画の見直しのメンテナンスサイクルの構築

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



参照：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

5-4 計画修繕の実施方針

1 修繕項目と周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要です。

2 計画修繕の基本的な考え方

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施します。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かします。

【主な取り組み】

- ・法定点検及び日常点検、部位別の修繕周期を総合的に評価した適切な予防保全型の維持管理の実現に向けた事業の実施

3 高齢者の居住環境に関する基本的な考え方

在宅介護等が必要となる居住者に対しては、福祉部局の住宅改修に関する助成制度を活用した居住環境の改善を進めます。

【主な取り組み】

- ・住宅改修に関する助成制度の活用

5-5 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業については、以下の方針に基づき実施する。

1 安全性確保型

居住者の安全性を確保するために、外壁のモルタルの剥離防止のための改修工事を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁落下防止改修（コンクリートの剥離対策）

2 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上の観点から、屋上の耐久性の向上に関する防水改修を行います。

また、更新時期を迎えた給水ポンプについても、耐久性及び省エネに配慮した更新を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上の耐久性向上（屋上防水改修）
- ・給水ポンプの更新※

※給水ポンプの更新については、BL部品としての認証を得たものとします。

【参考：優良住宅部品(BL部品)について】

一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定しており、「耐久性、維持性に優れたもの」は長寿命化型改善の要件を満たすことから、改善事業(安全性確保以外)に位置付けることが可能である。

■優良住宅部品(BL部品)の認定の要件(以下の①～⑤の全ての要件に適合)

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

■長寿命化型改善の定義(「公営住宅等長寿命化計画策定指針(H21.3)」より)

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

5-6 入居者管理等の実施方針

1 入居募集段階における基本的な考え方

入居募集段階において、入居希望者の世帯人員に対応した空き室の紹介を行い、既存の市営住宅ストックを最大限に活用しながら、住宅に困窮する世帯が最低居住水準以上の住宅を確保する取り組みを進めます。

また、直接建設型住宅にはファミリー世帯を、借上型住宅等のエレベーターがある住宅には高齢者が住めるような誘導方法を検討していきます。

【主な取り組み】

- ・入居募集段階における世帯人員に応じた住戸の紹介
- ・入居募集段階におけるファミリー世帯・高齢者向けの住戸の紹介

2 高額所得者・収入超過者への対応に関する基本的な考え方

世帯の人数が減少や、世帯の収入が増えることにより、自力で最低居住面積水準以上の住宅を確保することができるようになる世帯もあります。

そのため、入居後に入居要件を満たさなくなった収入超過者や高額所得者に対しては、都市再生機構住宅等への斡旋等、適正な入居者管理を推進し、公平性・透明性のさらなる確保に努め、真に住宅に困窮する世帯へストックを流動的に活用します。

■高額所得者への取組状況

- ・高額所得者に認定された世帯に関しては、明渡請求前に明け渡しの意向があるかを確認し、自主的な明け渡しを依頼し、退去していただいている。

■収入超過者への取組状況

- ・毎年2月下旬に全入居者に次年度の家賃を通知しているが、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。
- ・収入超過者は、市営住宅の明け渡し努力義務があり、通知書の送付後、面談を実施し、収入認定に関する説明を行うとともに、明渡の意向や今後の収入の見通しを確認し、明け渡しを依頼している。

(参考) 収入超過者・高額所得者の推移(過去5か年)

平成31年4月1日現在

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
収入超過者	37件	26件	26件	31件	33件
高額所得者	1件	1件	0件	1件	0件

資料：茅ヶ崎市

【主な取り組み】

- ・世帯人員と住戸規模の整合性がとれた住宅への住み替えの促進
- ・収入超過者等、入居後に居住要件を満たさなくなった場合の、都市再生機構住宅等への斡旋

3 入居実態の変化への的確な対応に関する基本的な考え方

公募の例外である入居承継の適正な運用を図ると共に、入居後の収入等の変化に適切に対応を図ります。

また、より公平な家賃制度となるよう応能応益家賃制度の徹底により公平性・透明性の確保を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 入居継承承認基準の適正な運用
- ・ 収入超過者の家賃を近傍同種家賃へ段階的な引き上げ
- ・ 家賃滞納者への適切な対応

4 多様化する住宅困窮者に対する基本的な考え方

市営住宅は、住宅に困窮する者へのセーフティネットとして対応することが必要であることから、より住宅に困窮する世帯を市営住宅に優先的に入居させるために、家族構成や居住実態等の困窮度も評価できる入居制度の拡充など、住宅困窮状況を踏まえた入居者募集を行います。

さらに、子育て世帯や高齢者、母（父）戸世帯、障害者等、多様化する住宅困窮者に対し、困窮状況に応じた入居支援や、福祉施策と連携した生活支援などの確な支援を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 住宅困窮者の状況に応じた入居時の優遇方法の検討
- ・ 福祉施策と連携したシルバーハウジングにおける見守り活動の促進
- ・ 福祉施策における孤立死・孤独死にかかる地域見守り活動との連携拡充

5-7 地域防災に関する実施方針

東日本大震災以降、これまで自治体が主体で取り組みが行われた防災まちづくりにおいて、自助、共助、公助地域防災活動を通じた防災・減災への取り組みが重要となり、本市においても「自主防災組織活動の手引き（H30.4）」を活用した地域防災への取り組みが進められています。

そのため、町内会・自治会等とも連携しながら、市営住宅においては防災訓練の実施を促進し、地域の防災まちづくりにおける防災活動拠点としての機能を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 市営住宅敷地内における防災訓練等の実施の促進
- ・ 既存組織との連携による自主防災活動への参加

5-8 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内における事業の実施予定について示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 神奈川県 茅ヶ崎市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価課 改良住宅 (公共施設) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 棟・年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2022 (R5)	2023 (R6)	2024 (R7)	2025 (R8)	2026 (R9)	2027 (R10)	2028 (R11)	2029 (R12)							
香川住宅	5	30	RC	S52	2020 (R2)		屋上防水 (長寿命)												2,634				
							外壁塗装 (安全性確保)																
							屋上防水 (長寿命)																
外壁塗装 (安全性確保)																3,047							
屋上防水 (長寿命)																		777					
高田住宅	16	20	RC	S44	2020 (R2)		屋上防水 (長寿命)																777
							外壁塗装 (安全性確保)																
							屋上防水 (長寿命)																
高田住宅	17	20	RC	S44	2020 (R2)		外壁塗装 (安全性確保)												777				
							屋上防水 (長寿命)																
							外壁塗装 (安全性確保)																

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

5-9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
香川住宅	5	昭和 52 年	30 戸	2,633,815
	6	昭和 52 年	30 戸	2,632,285
	7	昭和 53 年	34 戸	3,046,700
高田住宅	16	昭和 44 年	20 戸	777,268
	17	昭和 44 年	20 戸	777,268
菱沼住宅	1	昭和 45 年	20 戸	901,497
	2	昭和 45 年	20 戸	901,497
今宿住宅	1	昭和 63 年	20 戸	1,714,992
	2	平成 1 年	20 戸	1,647,369
松林住宅		平成 10 年	15 戸	1,394,749

