

■茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（改定版）（素案）の概要について

1.計画の位置づけ等

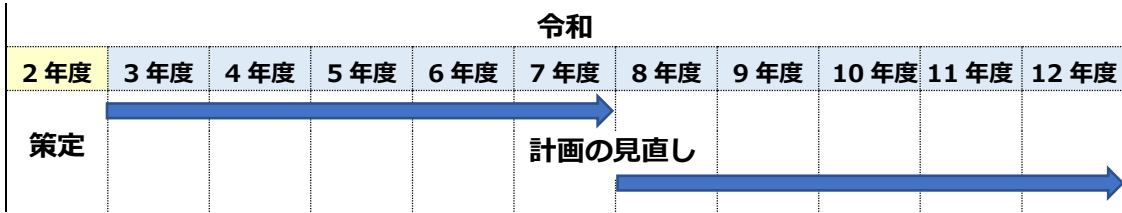
1-1 計画の位置づけ

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。

1-2 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行度合い等の評価を受けることにより行います。

■ 計画期間



1-3 本計画の対象住宅（令和3年4月1日 予定）

区分	団地名	構造	管理戸数 (戸)	専有面積 (㎡)	建設年度等(年)
直接建設	香川住宅	準耐	24 (募集停止)	50.2・53.7	S41(1966)・S42(1967)
		耐火	94	46.6・51.1	S52(1977)・S53(1978)
	高田住宅	準耐	78 (募集停止)	51.0・54.5	S42(1967)～S44(1969)
		耐火	40	33.8・37.0	S44(1969)
	菱沼住宅	耐火	40	33.8・37.0	S45(1970)
	今宿住宅	耐火	40	57.3	S63(1988)・H1(1989)
	松林住宅	耐火	15	43.6・53.9	H10(1998)
	小和田住宅	耐火	50	建設中	R2(2020)予定
直接建設 小計		－	381	－	
借上型	つつじハイム香川	耐火	20	40.7～65.7	H14(2002) 借上終了 R4(2022)
	つつじハイム菱沼	耐火	20	40.0～65.0	H16(2004) 借上終了 R6(2024)
	つつじハイム松林	耐火	12	39.3～66.9	H18(2006) 借上終了 R8(2026)
	つつじハイム荻園	耐火	12	41.7～64.8	H21(2009) 借上終了 R11(2029)
	つつじハイム荻園第2	耐火	15	30.7～61.6	H21(2009) 借上終了 R11(2029)
	つつじハイム香川第2	耐火	20	41.7～65.5	H22(2010) 借上終了 R12(2030)
	ｺﾝﾌｵｰﾙ茅ヶ崎浜見平	耐火	20	44.5～66.0	H22(2010) 借上終了 R12(2030)
	つつじハイム西久保	耐火	20	35.6～71.3	H24(2012) 借上終了 R14(2032)
	ｺﾝﾌｵｰﾙ茅ヶ崎浜見平第2	耐火	20	44.1～66.0	H27(2017) 借上終了 R17(2035)
	ｺﾝﾌｵｰﾙ茅ヶ崎浜見平第3	耐火	44	建設中	R1(2019)予定
借上型 小計		－	203	－	
市営 合計			584	－	

1-4 本計画の対象世帯

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と、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営借家居住世帯における平均の家賃負担率以上

2.市営住宅に関する課題

■市営住宅の供給及び維持管理に関する課題

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）の建設や借上型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。

■入居者管理に関する課題

5 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。

■地域防災に関する課題

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。

■他の主体との連携に関する課題

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。

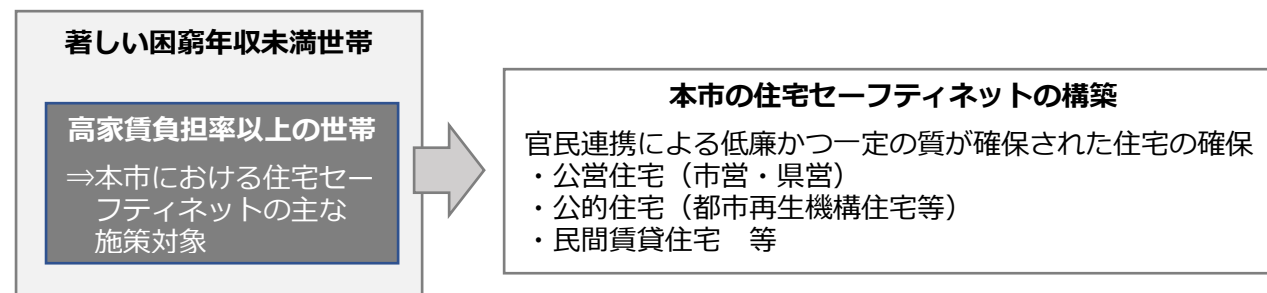
3.真に住宅に困窮する世帯の推計と中長期的な市営住宅の需要推計

3-1 真に住宅に困窮する世帯の推計

【本計画における真に住宅に困窮する世帯の考え方】

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）（以後、「策定指針」という。）」では「著しい困窮年収未満の世帯」の算定を行った上で、地域の実情を踏まえた公営住宅（市営住宅及び県営住宅）及び公的住宅（都市再生機構住宅等）、サービス付き高齢者住宅、民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットのあり方を検討し、市営住宅の管理戸数を定めることを推奨しています。

そのため、本市では「著しい困窮年収未満の世帯」の算定結果を踏まえつつ、地域の実情に対応した検討を行うために、国等の住宅セーフティネットの検討において重視されている高家賃負担率※以上の世帯に対して、官民連携による住宅セーフティネットの構築による対応を進めます。



【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（ストック推計）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

※年度央 : 各年10月1日

【真に住宅に困窮する世帯の推計】

本計画の計画初年度が令和３年度央であるため、令和３年度央以降５年ごとの「真に住宅に困窮する世帯」を推計します。

■ 真に住宅に困窮する世帯の推計

	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
真に住宅に困窮する 世帯数	2,983	2,928	2,874	2,820	2,765

3-2 中長期的な市営住宅の需要推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A(平成30年1月)」に合わせて提示された「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例」を参考に、推計結果に対する公営住宅等での対応状況を算定しました。

その結果、計画初年度の令和3年度央段階で「低廉かつ一定の質が確保された住宅※」は40戸充足し、その後年々充足状況が改善し、20年後の令和23年度央段階では171戸充足するとされています。

また、仮に直接建設の市営住宅を耐用年数まで使用した以降取壊し、借上型を現在と同程度確保した場合でも、令和23年度央段階で116戸充足する予測となっています。

■ 低廉かつ一定の質が確保された住宅

【低廉】：本市の住宅扶助費一般基準上限額以下

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】：最低居住水準以上の住宅

【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
 - ①単身者：25㎡以上
 - ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡以上

■計画初年度から20年間の真に住宅に困窮する世帯への対応

時期(単位:年度末)				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、高家賃負担率以上の世帯を対象	
				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		
		民間賃貸住宅		1,391	1,412	1,408	1,404	1,400	1,396		
		賃貸用の空き家		374	380	379	378	376	375		
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅等		1,765	1,792	1,787	1,782	1,776	1,771		世帯数の増減に合わせて変動すると仮定
		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.市営住宅に関する方針及び施策

課題
■市営住宅の供給及び維持管理に関する課題
1 将来の人口・世帯動向を踏まえた供給
2 今後、耐用年限が経過する住宅への対応
3 多様化する住宅困窮者への対応
4 市営住宅の長寿命化
■入居者管理に関する課題
5 適正な入居者管理の推進
■地域防災に関する課題
6 地域防災への対応
■他の主体との連携に関する課題
7 県・都市再生機構等との連携

市営住宅の活用及び長寿命化に関する基本方針（及びSDGsとの対応）
■市営住宅の活用に関する基本方針
1 将来の人口と世帯動向を踏まえた管理戸数の確保 ⇒課題1・2・7への対応
・需要推計の結果を踏まえた、直接建設の市営住宅に限定しない多様な公的支援の実施及び県・都市再生機構・民間賃貸住宅市場と連携した住宅セーフティネットの構築
3 すべての人に健康と福祉を
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
9 産業と技術革新の基盤をつくろう
11 住み続けられるまちづくりを
2 住宅セーフティネット機能の強化 ⇒課題3への対応
・多様化する住宅困窮者へ対応するため、福祉部局等との連携によるソフト領域の取組みを通じた住宅セーフティネット機能の強化
1 貧困をなくそう
5 ジェンダー平等を実現しよう
3 公平性・透明性のさらなる確保 ⇒課題5への対応
・入居後に入居要件を満たさなくなった居住者の住み替えなど、適正な入居者管理の推進
16 平和と公正をすべての人に
4 地域と連携した防災活動の推進 ⇒課題6への対応
・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、防災まちづくりへの取組みの促進
17 パートナシップで目標を達成しよう
■市営住宅の長寿命化に関する基本方針※
5 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 ⇒課題4への対応
・長寿命化を実現するための、予防保全型維持管理を実現するためのメンテナンスサイクル（PDCA）の構築
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
9 産業と技術革新の基盤をつくろう
11 住み続けられるまちづくりを
6 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 ⇒課題4への対応
・予防保全型事業の実施による市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減
11 住み続けられるまちづくりを

※：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で記載が望ましいとされている事項

実施方針（施策展開）
■建替事業の実施方針※ ⇒ 基本方針1・2に対する施策
○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
○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
○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
○空き家の利活用の検討
○県及び都市再生機構等との連携による住宅セーフティネットの構築
・県営住宅の管理戸数の維持についての働きかけ
・都市再生機構の団地の建替えにおける既存入居者への配慮の働きかけ
・地域住宅協議会を通じたストックの有効活用
■点検の実施方針※ ⇒ 基本方針5に対する施策
○点検・点検記録のデータベース化・工事実施・維持管理計画の見直しのメンテナンスサイクルの構築
■計画修繕の実施方針※ ⇒ 基本方針5に対する施策
○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
○住宅改修に関する助成制度の活用
■改善事業の実施方針※ ⇒ 基本方針6に対する施策
○耐用年数まで使用するための長寿命化型等の事業の実施（外壁改修・屋上防水・給水ポンプの更新）
■入居者管理等の実施方針 ⇒ 基本方針3に対する施策
○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
○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
○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
○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
■地域防災に関する実施方針 ⇒ 基本方針4に対する施策
○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.市営住宅とSDG s について

5-1 SDGs

SDG s（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、SDG s の 17 の国際目標との関連性も高く、SDG s 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』の実現に向けた取組みとなります。



■ 17 の国際目標



5-2 市営住宅とSDG s

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、SDG s の理念及び国際目標の実現を目指します。

■ SDG s の国際目標と市営住宅の関係

 真に住宅に 困窮 する者に低廉な家賃で住宅を供給	 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	 母子家庭 等の居住の安定の支援	 省 エネルギー の推進等、環境への配慮
 持続可能 かつ 強靱（レジリエント） な団地として再生	 施設 の老朽化対策推進	 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	 市民、NPO、民間企業等との 連携 の推進

■大妻女子大学 松本暢子アドバイザーの指摘事項への対応

指摘事項	対応
需要推計の結果が茅ヶ崎市の実態を表しているのか判断が難しい。市営住宅を縮減するにしても多様な取り組みを行い、備えておく必要があるのではないか。	課題及び方針に営住宅の削減に対する対応策を記載した。 ・P32「2-6 市営住宅に関する課題」の項目1及び7について、空き家の活用、各種主体との連携など、市営住宅だけに因らない住宅セーフティネットのあり方を方針において記載した。 ・P46「5-2 建替事業の実施方針」に「4 空き家の利活用に関する基本的な考え方」を追加し、都市部との連携について記載した。
借上型住宅の契約解除・更新の考え方を定める必要があるのではないか	方針の内容を修正した。 ・P45「5-2 建替事業の実施方針」の項目3に借上型住宅の更新に関する考え方を記載した。
家賃補助制度は、一度補助を得た場合、生涯制度の対象となる可能性がある	課題および方針の内容を修正した。 ・P32「2-6 市営住宅に関する課題」の項目1について、家賃補助制度に関する検討に「中長期的な視点から考えていくことが必要」を追記した。 ・P46「5-2 建替事業の実施方針」の項目3について、民間賃貸住宅の家賃補助制度の導入検討を行う際の検討事項とした。
空き家の利活用について考えるべきではないか	方針の内容を修正した。 ・P46「5-2 建替事業の実施方針」に「4 空き家の利活用に関する基本的な考え方」を追加し、都市部との連携について記載した。
住宅セーフティネットの一部に都市再生機構の賃貸住宅を含めても良いのか。（対象とする入居世帯が異なる）	課題及び方針の内容を修正した。 ・P16「2-3 公的賃貸住宅のストックの状況」の都市再生機構に関する位置付けを修正した。 ・P32「2-6 市営住宅に関する課題」の項目7について、県やその他協議会と連携するものとし、UR都市機構の位置付けを修正した。