

諮問 2 号

茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価について（令和元年 8 月 2 日付諮問 継続案件）

現行の「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（平成 22（2010）年 3 月策定）」（以下「本計画」とします。）の期末報告書（資料 2 - 2 参照）を作成するにあたり、本計画期間内（11 年間）の計画に基づく維持補修・改善事業の実施状況等について、第三者機関である茅ヶ崎市営住宅運営審議会から評価を受けることが、本計画に定められております。

このことから、「令和元年度第 1 回茅ヶ崎市営住宅運営審議会（令和元年 8 月 2 日（金）開催）」におきまして、茅ヶ崎市営住宅運営審議会に「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価について」を諮問し、諮問継続案件として、引き続き「令和元年度第 2 回茅ヶ崎市営住宅運営審議会（令和元年 1 1 月 2 5 日（月）開催）」においても報告を行い、御審議いただきました。

今までの御意見をもとに、茅ヶ崎市営住宅運営審議会の答申として、①「茅ヶ崎市営住宅運営審議会による事業評価（黒太枠内の評価）」及び②「茅ヶ崎市営住宅運営審議会による意見」をまとめさせていただきましたので、改めて、御意見を下さるようお願いいたします。

※御意見をいただく項目は、次の①と②になります。よろしくお願いたします。

① 茅ヶ崎市営住宅運営審議会による事業評価（黒太枠内の評価）

（資料 2 - 2 「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画期末報告書(案)」 1 2 ページ掲載）

施策	審議会評価	事業	達成度評価
修繕・改善に係る事業	A	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	A	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
		平成 27 年度選定住宅（浜見平第 3）	A
		香川住宅（1～4 住棟）	B
		高田住宅（1～15 住棟）	B

（裏面あり）

② 茅ヶ崎市営住宅運営審議会による意見

(資料2-2「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画期末報告書(案)」13ページ掲載)

本計画の市営住宅等長寿命化に関する基本方針をうけ、長寿命化を図るべき市営住宅として、維持管理、建替、用途廃止の必要性を判断する判定結果から定められた「修繕・改善に係る事業予定」や「建替に係る事業予定」について、事業はおおむね実施されており、施設の長寿命化が図られるとともに、市営住宅入居者の満足度調査結果からも、施設や住居環境に対する、住宅全体の総合評価として、入居者の満足度は向上していることがうかがえ、一定の評価ができると考えます。

しかしながら、市営住宅入居者の満足度調査結果において評価の低かった、水回りや収納スペース、共用部など、長寿命化や住居環境を整えるための事業について、引き続き実施していくべきであると考えます。例えば、本計画にて計画したものの、実施できなかった、長寿命化に資する「香川住宅」の住棟北面サッシ改修や、「今宿住宅」の受水槽交換、住居環境改善に資する「今宿住宅」の給湯・浴槽の設置に関しては、次期計画においても事業実施の検討を継続すべきと考えます。

また、入居者や入居希望者の高齢化がうかがえることから、高齢者が利用しやすいように、共用部の段差の解消や、便所・浴室への手すりの設置等、バリアフリー化された住宅の確保や、高齢者に対する様々な支援制度の情報提供を行うなど、支援を提供する福祉施策との連携も必要です。

子育て世帯に対しては、(仮称)小和田住宅(令和2年度供用開始予定)の建設や、借上型市営住宅の整備により、最低居住面積水準を満たす住戸について、一定の戸数が確保できていますが、屋外での生活を楽しむための公園や緑地の提供などが求められています。

また、地震災害や風水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ように、市営住宅の入居者に対して、情報提供を行うとともに、自治会等の地域の組織と連携しながら、防災まちづくりへ取り組むように促すことが必要です。

最後に、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、真に住宅に困窮する世帯は多様化の傾向にあり、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大きいものとなっています。

引き続き、真に住宅に困窮する世帯や多様化する世帯の状況を的確に把握し、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や、先進市の事例を踏まえた、民間賃貸住宅の空き家利活用の可能性の検討が必要と考えます。

本市が所有する直接建設型住宅においては、長期有効活用のため、財政負担に配慮した手法を検討しつつ、定期的な修繕・改善の実施を促進し、今後も適切な維持管理を進めていくことを求めます。