

諮問2号

借上型市営住宅「つつじハイム香川」の契約期間満了への対応について(案)(諮問)

1 市営住宅の供給について

本市の市営住宅は、「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画(平成25年3月策定)」(以下「ストック計画」という。)にて目標管理戸数を定め、適正な管理運営を行っています。中でも、借上型市営住宅は、1DK~3DKの間取りを有したバリアフリー住宅として整備され、高齢者・障がい者・単身世帯及び多様化する住宅困窮世帯等に対して、幅広く対応しています。

今後コロナ禍の厳しい経済情勢の中で、低額所得者層が増加すると思われる一方で、本市の人口及び世帯数は、国の示すストック推計プログラム値から将来的に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、ストック計画で「需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅の供給を中長期的な視点から考えていくことが必要。」という方針を定めているところです。

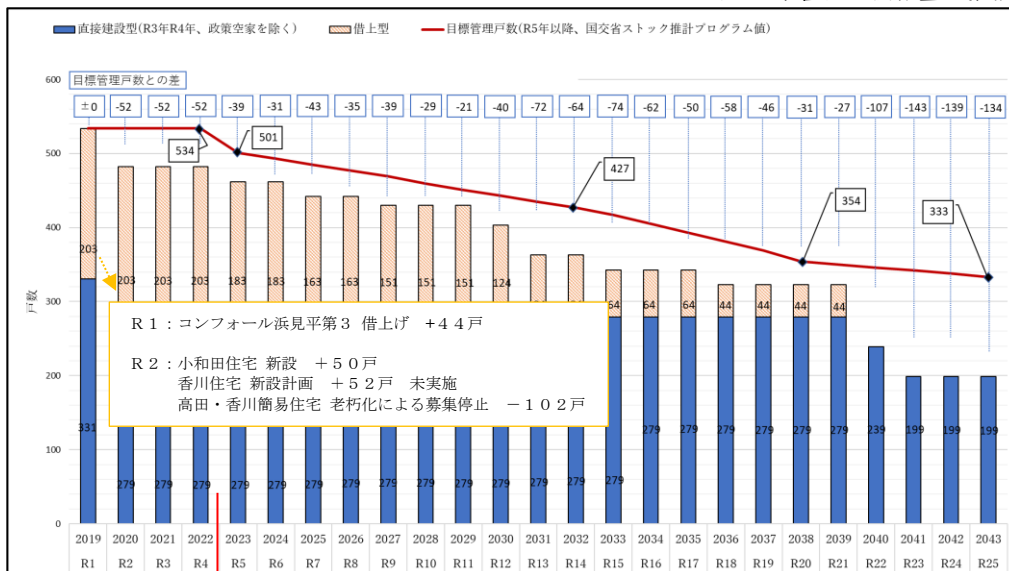
2 市営住宅の課題について

令和元年度に、コンフォール茅ヶ崎浜見平第3の新規借上げ住宅が44戸加わり、ストック計画で定めた目標管理戸数534戸を満足している状況でしたが、令和2年度以降、計画上予定されていた香川住宅の新設が未実施のため、目標管理戸数を満たしていない状況となっています。

さらに、令和5年3月以降、借上型市営住宅の全10団地が順次17年間にわたり、20年の借上契約期間の満了を迎えます。現在、「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画(平成22年3月策定)」と「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画」の一本化による計画改定作業の中で、図1のとおり、ストック推計プログラム値を算定していますが、契約期間満了を迎えると目標管理戸数に対して、常に供給数が不足する状況となってしまいます。

公営住宅法第三条(公営住宅の供給)では、「低額所得者の住宅不足を緩和するため、必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」と規定されており対応策を定める必要があります。

図1 市営住宅供給量の推移



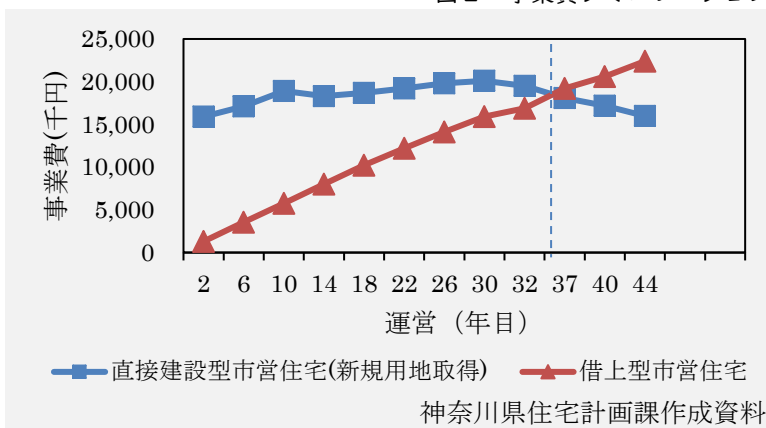
現行計画 ← → 計画改定(10年間) 1

3 対応策について

ストック計画で定めた目標管理戸数を満足するために、令和5年3月末に契約満了を迎える「つつじハイム香川」を10年間再借上契約します。

図2のとおり、事業費シミュレーションでは、借上型市営住宅の方が、運営35年目頃までの累積負担額が、少なくなっています。

図2 事業費シミュレーション



また、借上型市営住宅では、65歳以上を含む世帯の割合が、98%となっており、契約満了後の転居誘導先については、直接建設型市営住宅でかつバリアフリー対応である「松林住宅(15戸)」や「小和田住宅(50戸)」への政策的空き家を確保する必要があります。しかしながら、現実的にはそれらの住宅に空き家は無く、転居分の戸数の空き家を確保するには、相当の時間が必要となります。

これらを踏まえ、再借上契約期間を10年とします。また、残り9団地の再借上契約についても、令和5年度策定の「(仮称)市営住宅等総合活用計画」の中で検討してまいります。

現況 「つつじハイム香川」

借上料 19,110,000円/年
家賃収入 6,840,000円/年(R3.4.27現在)

令和5年度以降の想定 「つつじハイム香川」

借上料 17,199,000円/年(10年再借上した場合、現借上料の1割減を想定)
家賃収入 6,054,000円/年(収入分位1、R3近傍同種家賃、全戸対象として)
国庫補助金 4,356,000円/年(収入分位1、R3近傍同種家賃、全戸対象として)
※国庫補助金について、これまで「つつじハイム香川」は補助金対象外でしたが、再借上することで、補助金対象となります。

4 再契約後のスケジュールについて

契約時の留意点として、次回の期間満了時への対応を適切に行う必要があります。小和田住宅への転居誘導実績を踏まえ、契約満了の5年前から告知を始め、転居に関する説明や希望転居先等についてのヒアリングを行い、転居先の確保を行います。契約から5年以降は、10年未満であっても、空き室となった場合には、オーナーに返還を行うなど、入居者が円滑に他の市営住宅への転居等ができるように、また、目標管理戸数を意識した契約条件の整理や環境整備を行ってまいります。

5 他市の状況について

自治体名	借上型住宅戸数／全戸数	再借上の有無
神奈川県	286戸／45,487戸	無
横浜市	3,981戸／29,973戸	有(20年)
川崎市	439戸／17,573戸	有(10年)
横須賀市	107戸／4,862戸	有
相模原市	301戸／2,826戸	有(10年)
藤沢市	317戸／1,740戸	有(10年)
平塚市	30戸／1,413戸	有(5年)
鎌倉市	95戸／630戸	有(10年)
海老名市	52戸／117戸	検討中
座間市	136戸／313戸	有(10年)
茅ヶ崎市	203戸／584戸	検討中

6 借上型市営住宅の契約期間について

団地名	管理戸数	契約期間
つつじハイム香川	20戸	H15年度～R4年度
つつじハイム菱沼	20戸	H17年度～R6年度
つつじハイム松林	12戸	H19年度～R8年度
つつじハイム萩園	12戸	H22年度～R11年度
つつじハイム萩園第2	15戸	H22年度～R11年度
つつじハイム香川第2	20戸	H23年度～R12年度
コソール茅ヶ崎浜見平	20戸	H23年度～R12年度
つつじハイム西久保	20戸	H25年度～R14年度
コソール茅ヶ崎浜見平第2	20戸	H27年度～R17年度
コソール茅ヶ崎浜見平第3	44戸	R1年度～R21年度