

■茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画について

令和4年9月14日
令和4年度 第1回 茅ヶ崎市営住宅運営審議会(書面会議)
令和元年8月2日付諮問 議題(1) 資料1-3

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・再編計画等の関連計画との整合性を図りつつ、茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画及び茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画を統合するものです。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5年度から令和14年度までの10年間とします。
また、本計画の見直しは、茅ヶ崎市総合計画と事業実施年度の整合性を図りますが、新型コロナウイルス感染症等による社会情勢の変化や目標の達成状況、進捗状況等について、茅ヶ崎市営住宅運営審議会の意見を踏まえて、必要に応じて行います。

■ 計画期間

R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)
					計画の見直し				

1-3 本計画の対象住宅(令和4年4月1日現在)

区分	団地名	構造	管理戸数 (戸)	専有面積 (㎡)	建設年度等(年)
直接建設型	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	38.3~67.43	R2(2020)	
直接建設型 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)
	つつじハイム萩園	耐火	12	41.7~64.8	H21(2009) 借上終了R11(2029)
	つつじハイム萩園第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)
	ソール茅ヶ崎浜見平	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)
	ソール茅ヶ崎浜見平第2	耐火	20	44.1~66.0	H27(2015) 借上終了R17(2035)
	ソール茅ヶ崎浜見平第3	耐火	44	44.2~67.80	R1(2019) 借上終了R21(2039)
	借上型 小計			203	
市営 合計			584		

*つつじハイム香川は、10年の再借上契約予定(R5(2023)からR14(2032))

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^{*1}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^{*2}以上となる年収世帯を「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。

*1著しい困窮年収未満の世帯：民間借家市場では、自助努力で世帯の人数に応じた最低居住面積水準の住宅を確保することが著しく困難な年収である世帯

*2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

2.真に住宅に困窮する世帯への対応と中長期的な市営住宅の需要推計

【本計画における真に住宅に困窮する世帯への対応】

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)(平成28年8月)」では著しい困窮年収未満の世帯を推計した上で、地域の実情を踏まえた公営住宅(市営住宅及び県営住宅)及び公的賃貸住宅(UR賃貸住宅等)、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としています。

そのため、本市では著しい困窮年収未満の世帯の推計結果を踏まえつつ、官民連携による住宅セーフティネットの構築による住生活の安定確保を図ります。

【中長期的な市営住宅の需要推計】

計画初年度の令和5年度末では、令和5年春に借上型県営住宅(69戸)の契約が終了することもあり、需要に対して19戸の不足が生じます。

また、その後令和20年度末までは、充足していることを踏まえると、令和25年度末における不足状況については、次期計画で推計結果の見直しを行い、市営住宅の供給手法として既存借上型市営住宅の再借上げのほか、家賃補助制度やPFI手法の導入等の検討を行い適切な住宅セーフティネットの構築を検討する必要があります。

時期(単位:年度末)	基準値	推計値					備考			
		2015	2023	2028	2033	2038		2043		
		H27	R5	R10	R15	R20		R25		
1.世帯数	98,452	99,853	99,554	99,256	99,958	98,662	「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%	101.4%	101.1%	100.8%	101.5%	100.2%	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	2,961	2,907	2,852	2,798	2,744	「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%	99.8%	97.9%	96.1%	94.3%	92.5%	H27年に対する割合			
3.対応(単位:戸)	公営住宅	市営	直接建設	331	279	279	279	199	耐用年限まで使用した場合	
			借上型	159	203	203	183	151	64	30年間借上をした場合(10年延長)
			合計	490	482	482	462	430	263	
		県営	393	324	318	312	306	300	県営住宅は、R5年度に69戸を用途廃止し、ストック推計結果の変化に対応した戸数	
		小計	883	806	800	774	736	563		
		低家賃かつ一定の質が確保されたUR賃貸住宅	UR賃貸住宅	341	346	345	344	346	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	346	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	1,411	1,407	1,402	1,412	1,394	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	379	378	377	380	375		
		小計	1,765	1,790	1,785	1,779	1,792	1,769		
合計				2,989	2,942	2,930	2,897	2,874	2,674	
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	-19	23	45	76	-70		
	充足率	100.7%	99.4%	100.8%	101.6%	102.7%	97.4%			

※:募集停止中の戸数を除く

3.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、耐用年限を迎える住宅への対応
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 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
■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
■市営住宅のあり方に関する基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ・需要推計の結果を踏まえた、直接建設型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 ⇒課題1・2・3・7への対応
■市営住宅の活用に関する基本方針
1 住宅セーフティネット機能の強化 ⇒課題3への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・多様化する住宅困窮者へ対応するため、福祉政策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
2 公平性・透明性のさらなる確保 ⇒課題5への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・適正な入居者管理を推進し、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進
3 地域と連携した防災活動の推進 ⇒課題6への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の入居者に対する、自治会等の組織と連携した防災まちづくりへの取組みの促進
■市営住宅の長寿命化に関する基本方針
4 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 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化を実現するためのメンテナンスサイクルの構築
5 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 <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の安全性の確保や長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

実施方針（施策展開）
■建替に係る事業の実施方針 ⇒「市営住宅のあり方に関する基本方針」に対する施策 <ul style="list-style-type: none"> ○耐用年限を超過した住宅は、需要推計に応じた整備を検討 ・高田住宅（準耐火構造2階建て）の用途廃止 事業実施時期：令和6年度（2024年度） ・香川住宅（準耐火構造2階建て）の用途廃止 事業実施時期：令和8年度（2026年度） ○需要動向に応じた借上型市営住宅の確保 ・契約期間満了を迎える住宅に対して、10年の再借上契約に取り組む ○直接建設型方式、借上型方式のほか、家賃補助制度や空き家の活用等の導入可能性の検討を行い、適切な住宅セーフティネットの構築を検討 ○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
■入居者管理等の実施方針 ⇒「市営住宅の活用に関する基本方針」に対する施策 <ul style="list-style-type: none"> ○福祉政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 ○福祉政策における地域見守り活動との連携 ○入居後に居住要件を満たさなくなった入居者への住宅明渡しの要請 ○市営住宅敷地内における防災訓練等の実施
■点検の実施方針 ⇒「市営住宅の長寿命化に関する基本方針」の4に対する施策 <ul style="list-style-type: none"> ○点検の実施・点検記録のデータベース化・修繕実施・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 ⇒「市営住宅の長寿命化に関する基本方針」の4に対する施策 <ul style="list-style-type: none"> ○定期点検及び日常点検、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
■改善修繕の実施方針 ⇒「市営住宅の長寿命化に関する基本方針」の5に対する施策 <ul style="list-style-type: none"> ○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）（平成28年8月）」に基づき、社会資本整備総合交付金を有効に活用できる手法を選定し、耐用年限まで使用するための安全性確保型・福祉対応型・居住性向上型・長寿命化型等の事業の実施（外壁落下防止改修・スロープの設置・ユニットバス等設置・屋上防水・給水ポンプの更新）