

議題	No.	ご意見等	回答
(1) 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定について	1	長寿命化計画の策定にあたり耐震診断や経年劣化状況等は調査済みですか。	→ 長寿命化計画策定（H22）前に、新耐震基準による建設以外の住宅（香川5～7、高田16・17、菱沼（香川1～4、高田1～15を除く））について耐震診断を行っています。経年劣化については日常点検と年2回の施設維持管理点検により毎年調査しています。
	2	香川、高田住宅の用途廃止に伴う募集停止で、管理戸数が100戸程減り584戸から482戸に供給減となるが、再建設補填等の事業計画はありますか。または管理戸数の減とする定数の変更ですか。	→ 計画上の需要推計において、R5年度末（R5/10/1）では需要に対して19戸の不足となりますが、真に住宅に困窮する世帯の減少に伴いR20年度末（R29/10/1）までは充足し、R25年度末（R25/10/1）においてまた不足する推計となっています。これを踏まえ、本計画では管理戸数は減少していきますが、次期計画において推計結果の見直しを行い、既存借上型市営住宅の再借上げや家賃補助制度など検討する必要があると考えています。
	3	借り上げ住宅の20年満期に伴う、10年延伸契約について更新の条件設定はありますか。	→ 更新条件としてこれまでの内容から大きく変更する点はありませんが、不動産鑑定による借上料の見直しや、国交省からH23.8月に発表された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に準拠した「住宅をオーナーに返還する際の原状回復義務のルール」を明確にした契約を取り交わしていきます。
	4	本件改訂業務にあたり、本市の総合計画に基づく整合を図るべきセクションとの協議は対応済みですか。	→ 令和元年度から「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画改定に関する連絡調整会議」（企画経営課・資産経営課・財政課・拠点整備課・都市政策課・福祉政策課・生活支援課・障がい福祉課・高齢福祉介護課・建築課の計10課）を設置し、協議を重ねた結果、現在の計画内容となっています。策定までに再度会議の開催を予定しています。
	5	入居を希望する方は長く市内で暮らしている方が多いのでしょうか。主な入居希望者の年齢層はどのあたりでしょうか。	→ R3年度の申込者の市内在住期間は1～77年と様々で、平均26.1年でした。市外在住でも勤務先が茅ヶ崎市内であれば申込可能としているため、市外在住者もいます。 入居希望者全体の年齢層を28頁と同様の分類にすると次のとおりです。 65歳以上が半数以上を占めています。

14歳以下	15-64歳	65歳以上		計
		65-74歳	75歳以上	
27人	90人	60人	74人	251人
10.8%	35.9%	23.9%	29.5%	100%
53.4%				

議題	No.	ご意見等	回答
(1) 茅ヶ崎 市営住 宅等長 寿命化 計画の 改定に ついて	6	統計から、市は世帯人数も少なく高齢化も進んでいる状況と資料にあります。転居となると、人とのつながりがなくなるなど、住み慣れたところから離れたくない方もいます。 民間の賃貸住宅も地域により空きがあると聞きます。 昭和40年代建設のものを含めた市所有の住宅の維持と、仮に将来的な建て替えを検討すると費用の負担が大きくなります。 「今後、長期的には人口・世帯数の減少から需要の減少が想定される。」ことから、20年満了の住宅の再借上げとともに市営住宅空白地帯（仮）も含め、現在の民間借上げの方向性が良いと思います。	→ ご指摘の通りと認識しています。借上型市営住宅の特徴を踏まえ、多様な住宅困窮者の需要に柔軟に対応しながら、目標管理戸数を維持できる既存の借上型市営住宅の再借上げを進めていくとともに、今後の供給手法として既存の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も併せて行っていきます。
	7	資料38頁・48頁記載の家賃補助制度を活用していくことも困窮世帯の支援には有効と考えます。	→ 今後の需要推計を踏まえ、市営住宅の供給手法の一つとして検討していきます。
	8	茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン等、他の計画の考え方を整理し、市営住宅の役割を担っていただきたい。	→ 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画改定に関する連絡調整会議でいただいた意見を踏まえ、市営住宅の役割を担っていきます。
	9	資料38頁「6地域防災への対応について」は市営住宅入居者が情報弱者とならない工夫がこれからも必要と思われます。	→ ご指摘の通り、引き続き自治会への加入を勧めるなど、情報提供についても工夫していきます。
	10	施設の整備は支援する側にも必要なことがあります。 長寿命化等施設の維持については、計画的に実施するとともに、各家庭内の住環境の改善・維持は適宜対応されることにより住環境の維持につながると思います。	→ ご指摘の通り、家庭内の住環境の改善・維持も必要であり介入が難しいことも認識しています。適宜関係各課と連携しながら、対応していきます。
	11	市営住宅、県営住宅等の公営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割が期待されており、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、引き続き、市と県が連携し、住宅セーフティネットの構築に取り組まれることを期待します。	→ 地域の実情を踏まえた市営住宅や県営住宅及び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構築を検討していきます。また、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も併せて行い、市と県が連携し適切な住宅セーフティネットを構築できるよう対応していきます。
(2) 入居補 欠者数 (最大 枠数) につい て	1	菱沼、松林住宅において、前年度と補欠者数の増減が見られるが各年間平均値係数の違いですか。	→ 補欠者数は過去5年間の退去件数に住宅に応じた係数を掛けて算出していますが、ご指摘の2住宅については過去5年間の退去件数に増減があったため、補欠者数にも増減が生じています。 4菱沼住宅(3DK)： 過去5年間の退去件数 (R3時点) 4件→(R4時点) 3件 7松林住宅(1DK)： 過去5年間の退去件数 (R3時点) 6件→(R4時点) 7件