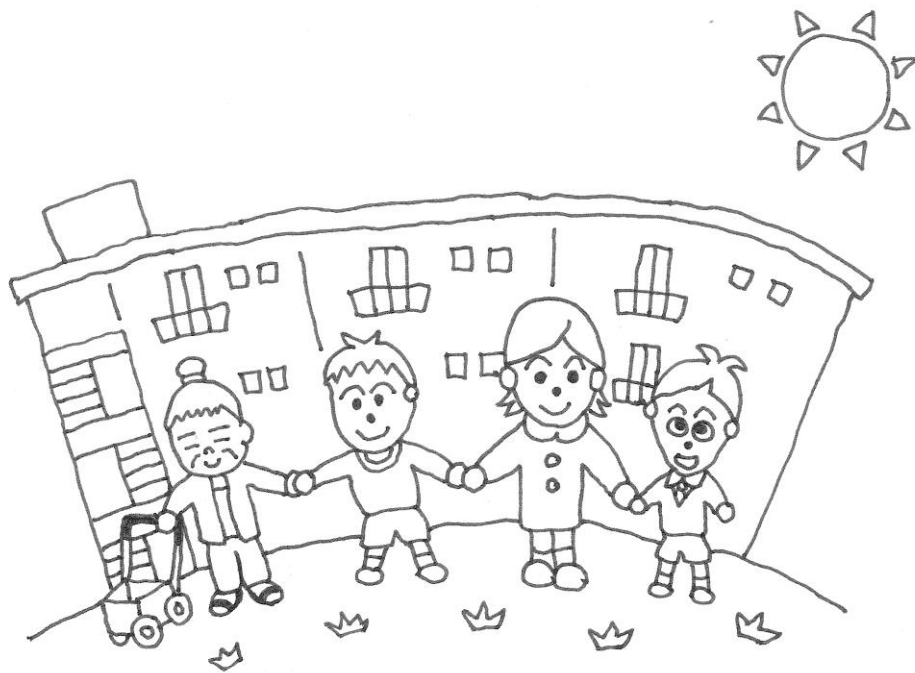


令和 8 年 7 月 17 日
令和 8 年度 第 1 回
茅ヶ崎市営住宅運営審議会
議題(5) 資料(5)-3

茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画



令和 5 年 3 月

茅ヶ崎市

目 次

1. 茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	3
1-4 計画の対象となる市営住宅	3
1-5 計画の対象となる世帯	3
1-6 SDGs との関係	4
2. 市営住宅等の現状と課題	5
2-1 人口・世帯の状況	5
2-2 茅ヶ崎市の住宅事情	9
2-3 公的賃貸住宅の状況	17
2-4 市営住宅入居者の状況	25
2-5 事業実施評価（令和2年7月期末報告時点）	30
2-6 市営住宅に関する課題	37
3. 市営住宅のあり方及び長寿命化に関する基本方針	39
3-1 市営住宅のあり方に関する基本方針	39
3-2 市営住宅の活用に関する基本方針	40
3-3 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	41
4. 本計画の対象と事業手法の選定	42
4-1 計画期間内における市営住宅の事業手法の選定の考え方	42
4-2 計画の対象及び団地・住棟の状況	43
4-3 事業手法の選定	45
5. 市営住宅ストックの管理計画	62
5-1 目標管理戸数	62
5-2 整備等に係る事業の実施方針	63
5-3 点検の実施方針	65
5-4 計画修繕の実施方針	66
5-5 改善事業の実施方針	67
5-6 入居者管理等の実施方針	68
5-7 長寿命化等のための事業実施予定一覧	70
5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	75

1. 茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画の目的等

1-1 背景と目的

茅ヶ崎市においては、市営住宅の適切な維持管理による施設の長寿命化を図るための「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（平成22年）」と、供給の考え方とストック※1の長期有効活用の基本方針と推進すべき施策を定めた「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画（平成25年）」を策定し、真に住宅に困窮する世帯への適切な対応を進めてきました。

本市では、16団地584戸の市営住宅を管理しています（令和5年3月時点）。

このうち準耐火構造2階建ての102戸（約17.5%）が既に耐用年限を超過しており、耐火構造の住宅においても耐用年限の1/2を経過したものが174戸（約30.0%）という状況です。

また、新型コロナウイルス感染症による社会的影響等により、今後、これまで以上に厳しい行財政運営を余儀なくされることが予想されます。

これらのことから、更新時期を迎える住宅の建替の必要性を検証しながら、ストック重視の視点から市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト※2の縮減につなげていくことが必要となります。

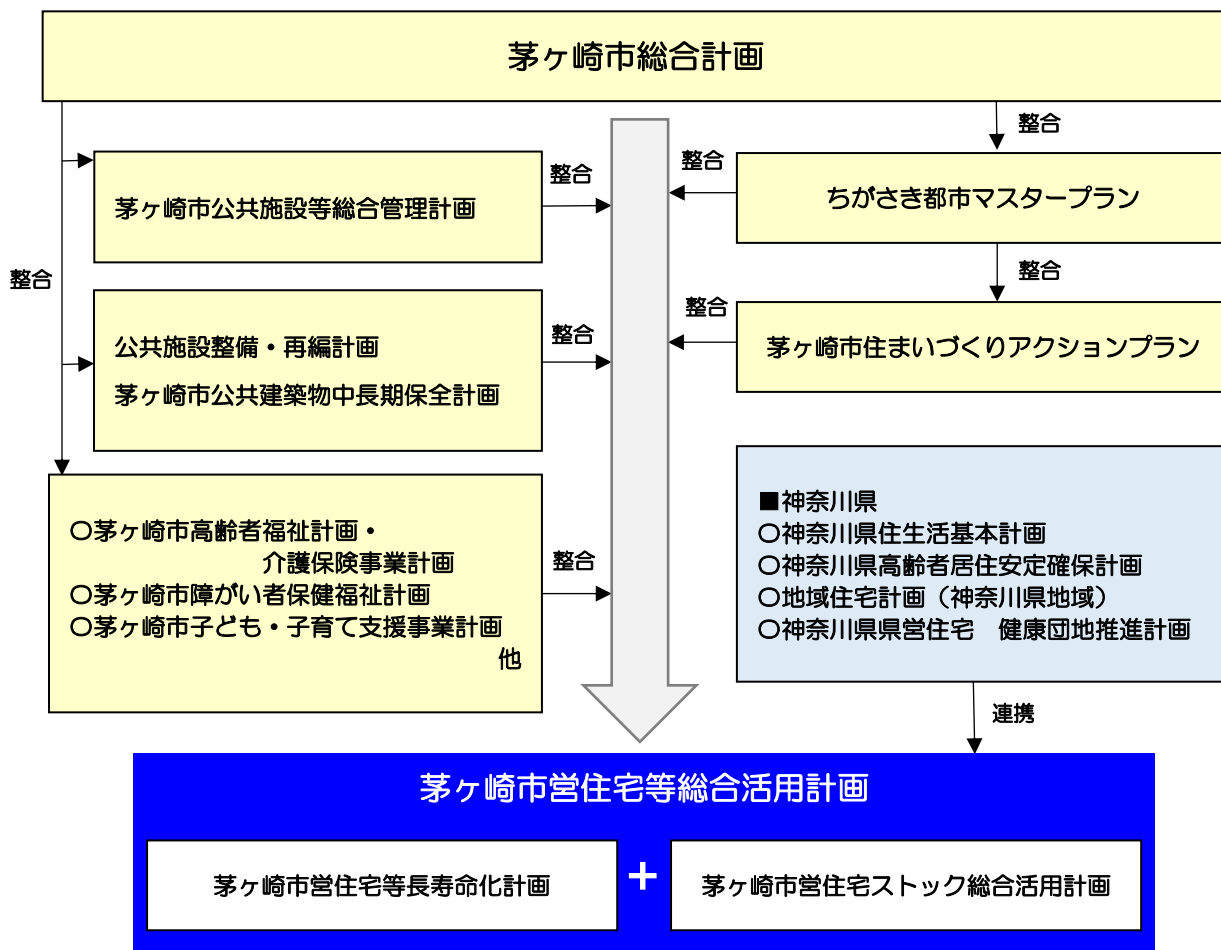
そのため、国土交通省から提示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年改訂）（以下「策定指針」という。）」に基づき、市営住宅ストックの適切なマネジメントの実施、市営住宅の役割やあり方を考慮したうえでの団地別・住棟別の活用方針、長寿命化に資する予防保全的な管理改善やライフサイクルコストの縮減等を検証し、これらの取り組みを計画的に実施するために「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」及び「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画」を合わせた「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

※1 ストック：住宅の存在量、既存住宅

※2 ライフサイクルコスト（LCC）：建物に係る生涯コスト。建物の設計から竣工、運用を経て寿命により解体処分するまでを建物の生涯と定義し、その全期間に要する費用のこと。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、策定指針に基づき、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。



1-3 計画の期間

本計画の期間は、策定指針に基づき、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

また、本計画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等を踏まえて、概ね5年ごとに見直しを行います。

1-4 計画の対象となる市営住宅

本計画の対象は、市が市有地に自ら建設を行った直接建設型の381戸及び民間賃貸住宅を借り上げる借上型の203戸の合計584戸を対象とします。

■ 市営住宅一覧

区分	団地名	管理戸数（戸）
直接建設型	香川住宅	118
	高田住宅	118
	菱沼住宅	40
	今宿住宅	40
	松林住宅	15
	小和田住宅	50
	直接建設型 小計	381
借上型	つつじハイム香川	20
	つつじハイム菱沼	20
	つつじハイム松林	12
	つつじハイム萩園	12
	つつじハイム萩園第2	15
	つつじハイム香川第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20
	つつじハイム西久保	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44
	借上型 小計	203
	市営住宅 合計	584

令和4（2022）年4月1日現在

1-5 計画の対象となる世帯

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面積水準※2以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率※3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※4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 最低居住面積水準：国が住生活基本計画において定めている健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

※3 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。

※4 住宅セーフティネット：低額所得者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための安全策。

1-6 SDG sとの関係

SDG s（持続可能な開発目標）とは、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された平成28（2016）年から令和12（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の的確な供給は、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』の実現に向けた取り組みとなります。

■ SDG sの17の国際目標



本市においては、県営住宅の考え方を参考にしつつ、真に住宅に困窮する世帯に、市営住宅の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行い、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



ひとり親家庭等の居住の
安定の支援



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



施設の老朽化対策推進



市民、NPO、民間企業等との
連携の推進

2. 市営住宅等の現状と課題

2-1 人口・世帯の状況

(1) 将来人口の予測

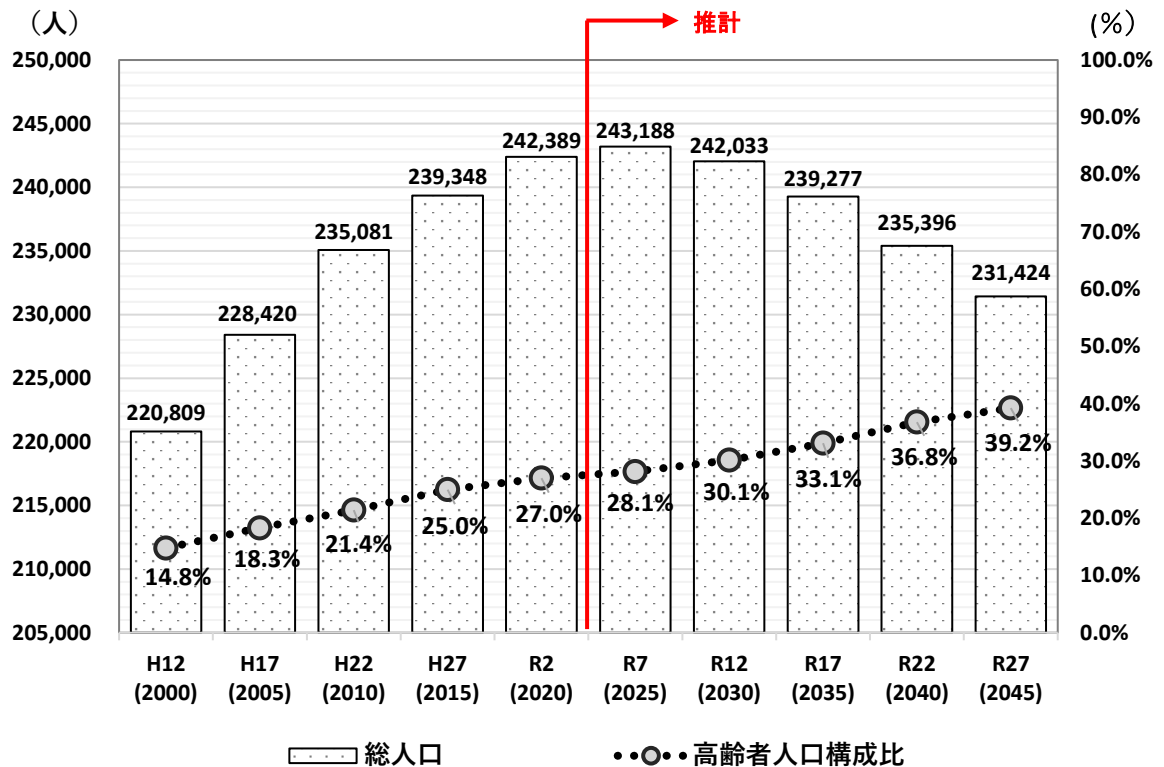
人口は、令和7（2025）年をピークにその後緩やかに減少すると予測されています。

本市の年齢別人口は、全国的な動向と同様に高齢者※¹人口構成比が増加する傾向を示しています。

高齢者人口構成比は年々高くなり、令和2（2020）年の本市の高齢者人口構成比は27.0%ですが、その後令和27（2045）年には39.2%に達すると予想されています。

※1：高齢社会白書（内閣府）より、
年少：0歳から14歳、生産年齢：15歳から64歳、高齢者：65歳以上。

■ 人口の将来動向（茅ヶ崎市）

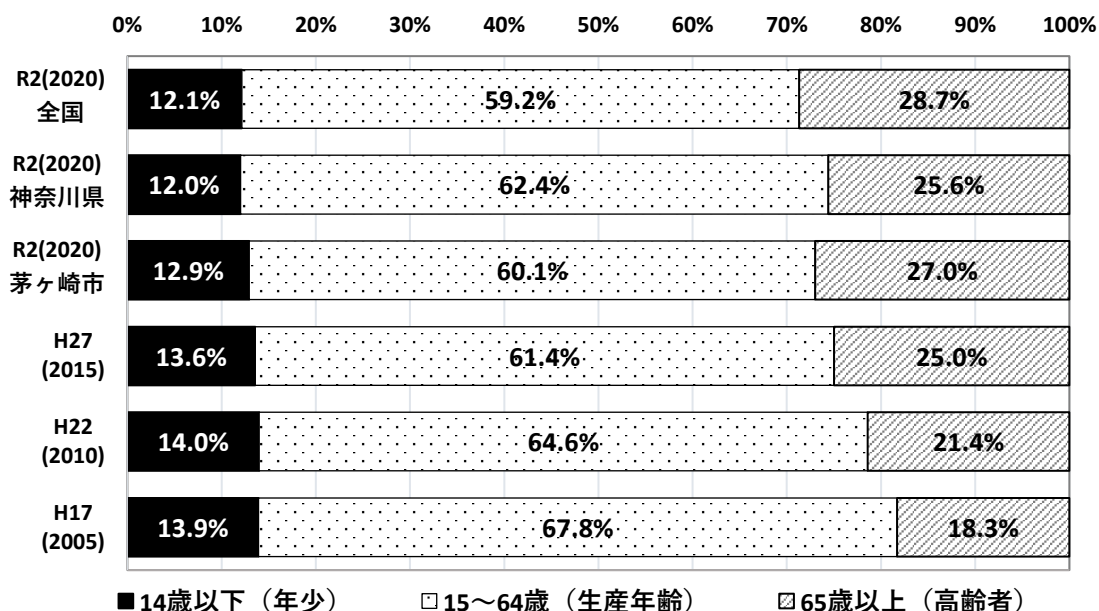


資料：平成12（2000）年～令和2（2020）年：国勢調査
 令和7（2025）年～令和27（2045）年：
 茅ヶ崎市推計/茅ヶ崎市の将来推計人口（令和4（2022）年1月）

(2) 年齢3区分別人口構成比

本市の年齢別人口の構成では、高齢者人口構成比が増加し、生産年齢人口構成比が減少する傾向を示し、高齢者人口構成比は平成17(2005)年の18.3%から令和2(2020)年の27.0%へと8.7ポイント増加しています。なお、年少人口構成比については、令和2(2020)年時点では12.9%となり、神奈川県12.0%より高い割合となっています。

■ 年齢3区分別人口構成比の推移

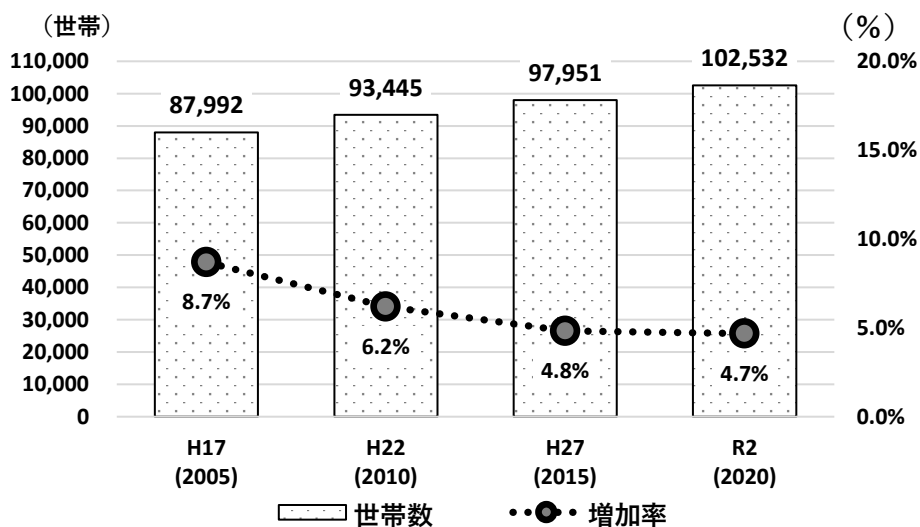


資料：各年国勢調査（年齢不詳は含まない）

(3) 世帯数増加率

世帯数は増加していますが、世帯数の増加率は低下傾向であり、将来的な人口減少に伴い世帯数も減少に転じることが予想されます。

■ 世帯数の増加率の推移（茅ヶ崎市）



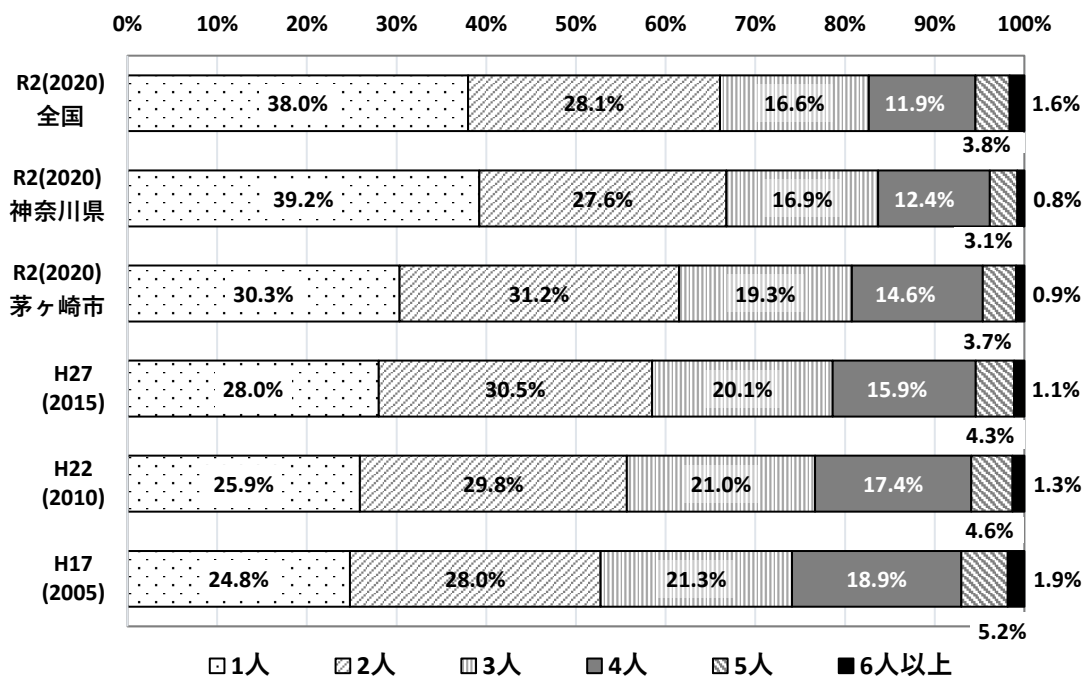
資料：各年国勢調査

(4) 世帯人員別世帯数の構成

世帯人員別世帯数の構成は、2人以下の世帯数が増加し、令和2（2020）年では2人以下の世帯が、茅ヶ崎市全体の61.5%となっています。

また、全国及び神奈川県と比較すると、単身世帯の構成が少ない一方、2人世帯の構成比がやや多い状況となっています。

■ 世帯人員別世帯数の構成比の推移

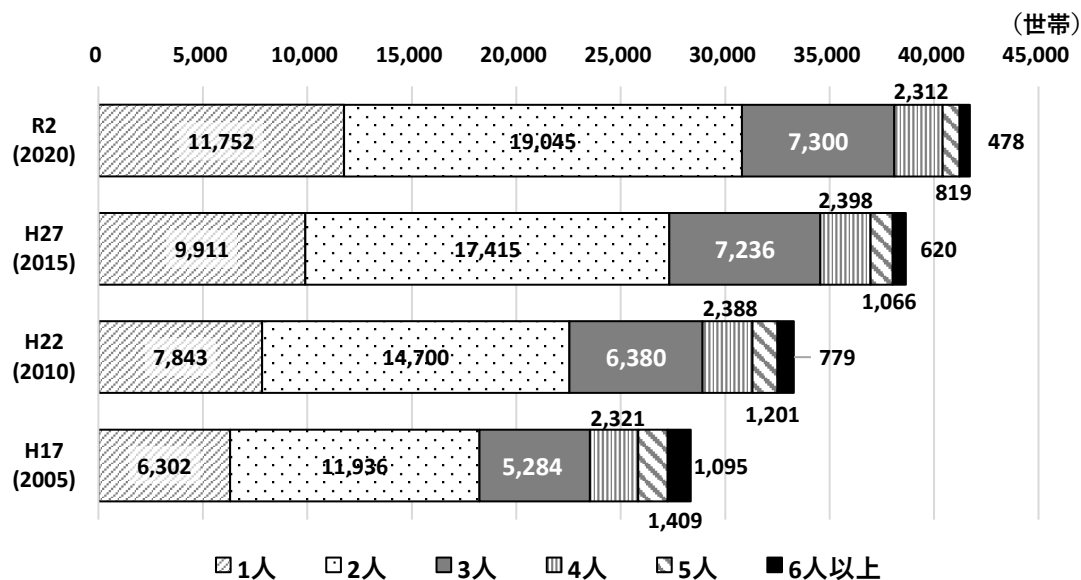


資料：各年国勢調査

(5) 高齢者のいる世帯構成

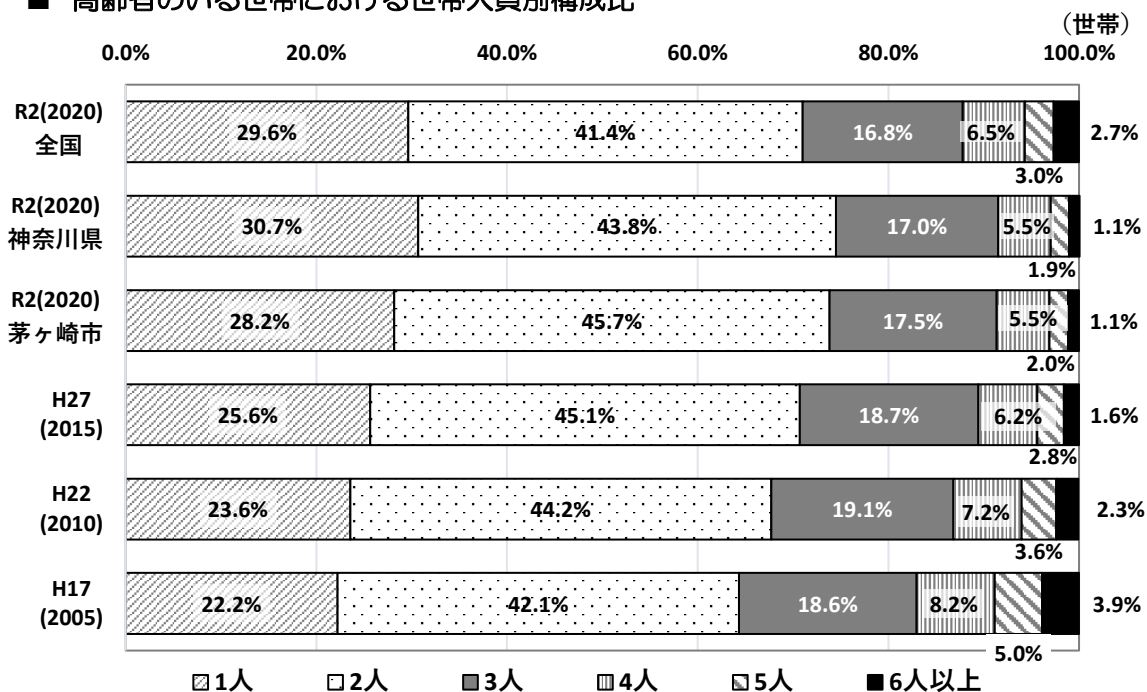
世帯の中に高齢者が1人でもいる世帯（以下「高齢者のいる世帯」という。）は年々増加し、令和2（2020）年では41,706世帯となり、特に単身世帯及び2人世帯の占める割合は年々増加しています。

■ 高齢者のいる世帯における世帯人員別世帯数の推移（茅ヶ崎市）



資料：各年国勢調査

■ 高齢者のいる世帯における世帯人員別構成比



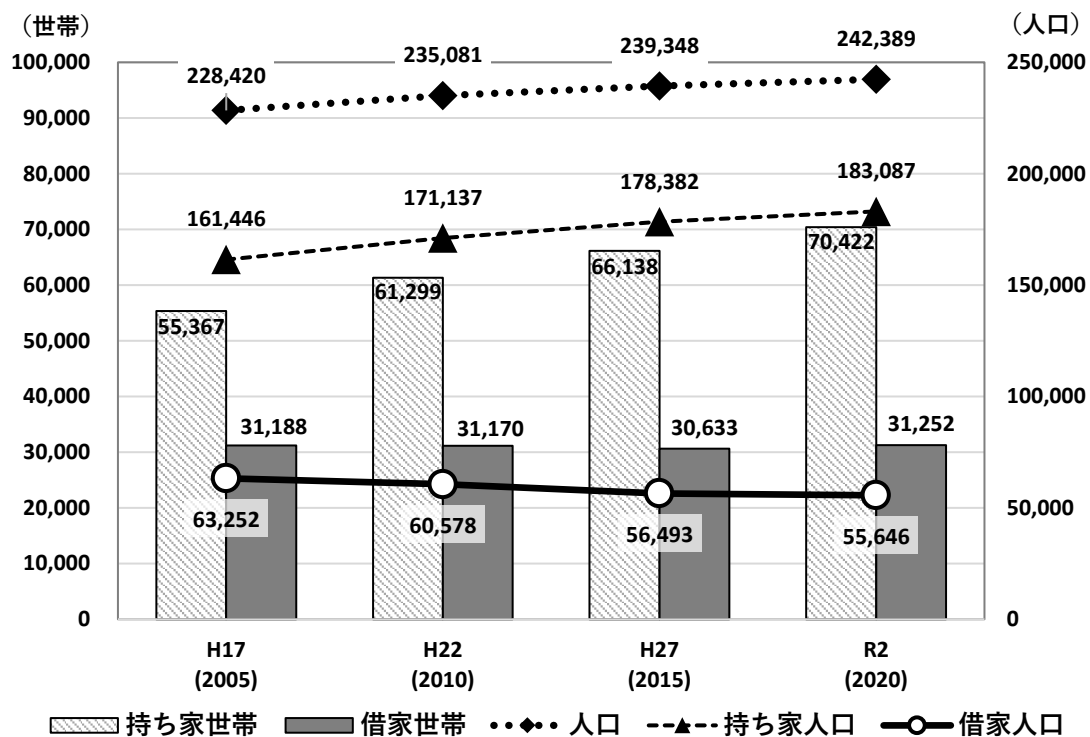
資料：各年国勢調査

2-2 茅ヶ崎市の住宅事情

(1) 住宅の所有関係別世帯数

持ち家世帯数及び持ち家人口ともに増加の傾向を示しています。

■ 住宅の所有関係別世帯数及び人口の推移（茅ヶ崎市）

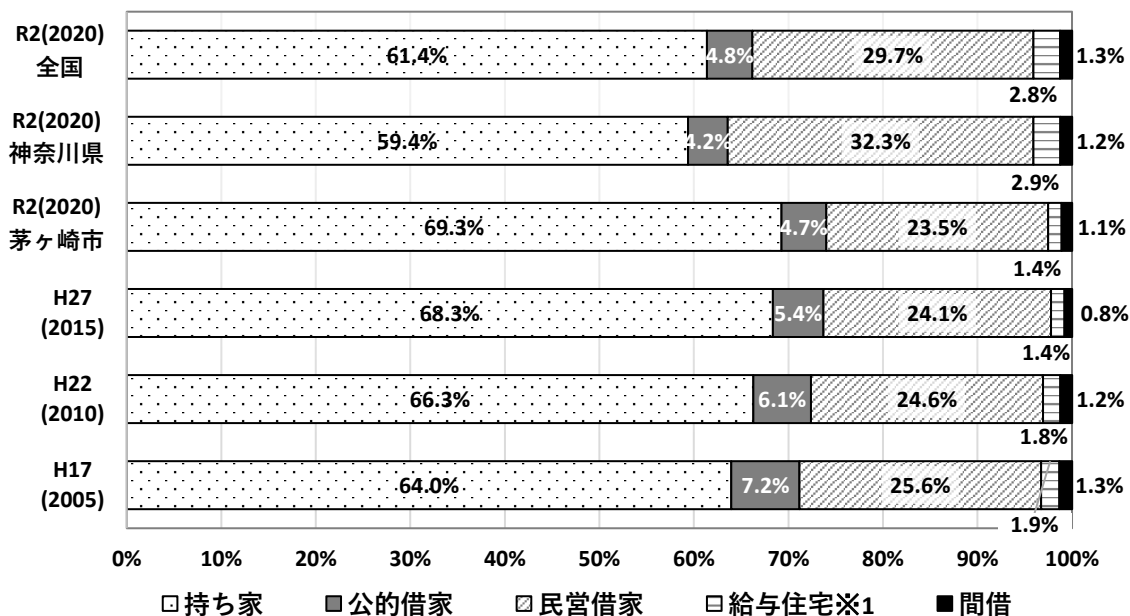


資料：各年国勢調査

(2) 住宅の所有関係別構成

持ち家人口は増加傾向にあり、令和2（2020）年は69.3%と全国・神奈川県 averages を上回っています。また、公的借家の割合は減少傾向にあります。

■ 住宅の所有関係別構成比



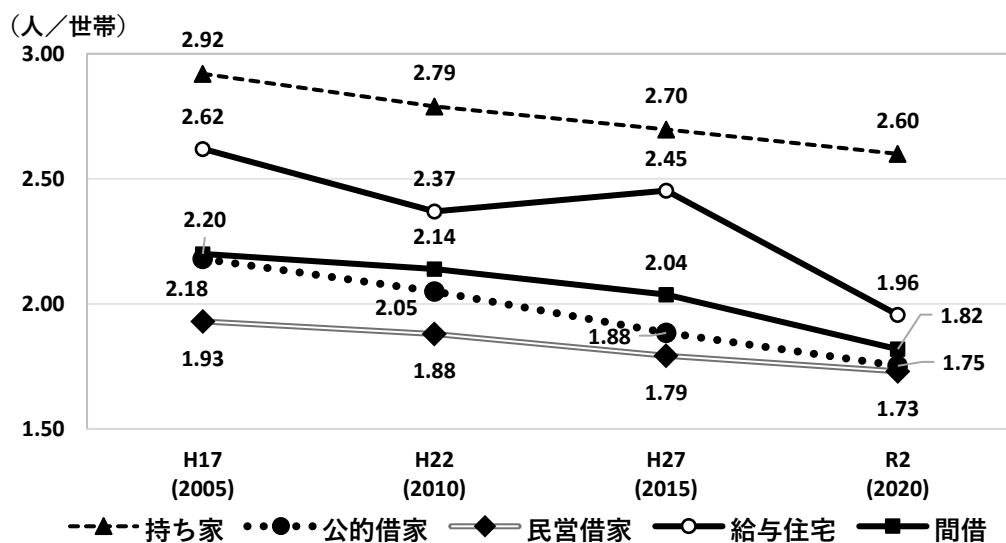
資料：各年国勢調査

※1 給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅 いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。（家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）

(3) 所有関係別世帯当たり人員

世帯当たりの人数は、持ち家、公的借家、民営借家、給与住宅、間借ともに減少し、少人数世帯へ移行しています。

■ 所有関係別世帯当たり人員の推移（茅ヶ崎市）



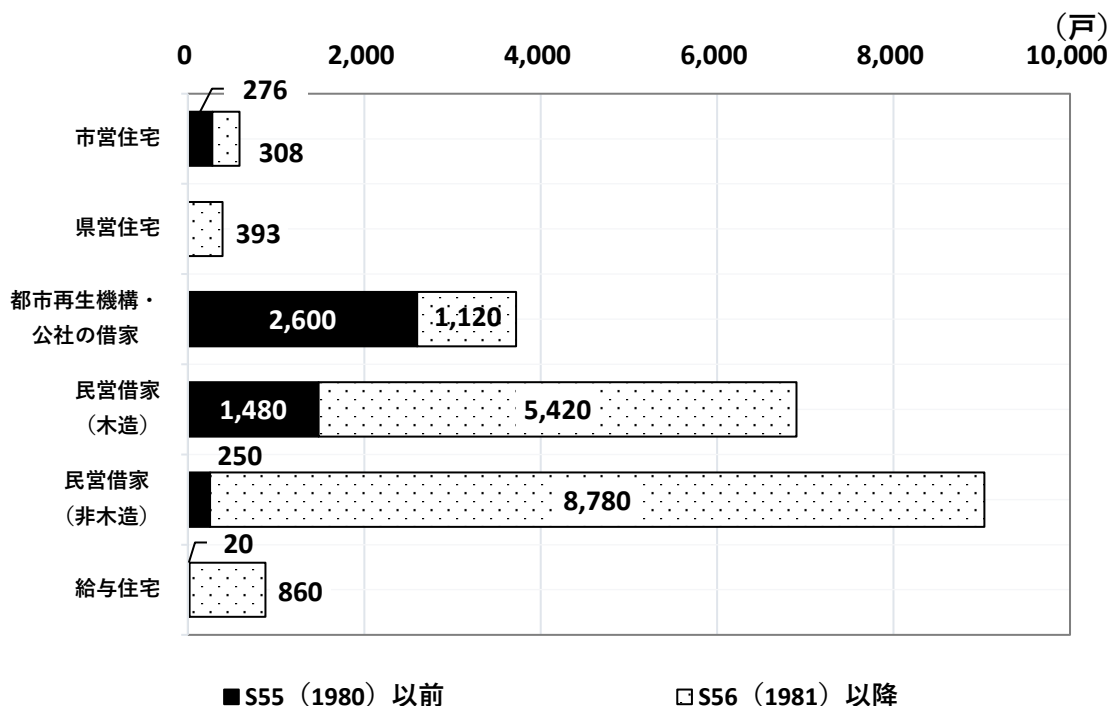
資料：各年国勢調査

(4) 借家の建設時期の状況

本市では、市営住宅を584戸管理し、旧耐震基準の昭和55（1980）年以前の住宅が276戸で、市営住宅全体の約47%となっています。

また、民営借家（木造＋非木造）については、昭和56（1981）年以降に建設された住宅が民営借家全体の約90%を占め、新耐震基準以降に多く建設されていることがわかります。

■ 借家の建設時期（茅ヶ崎市）

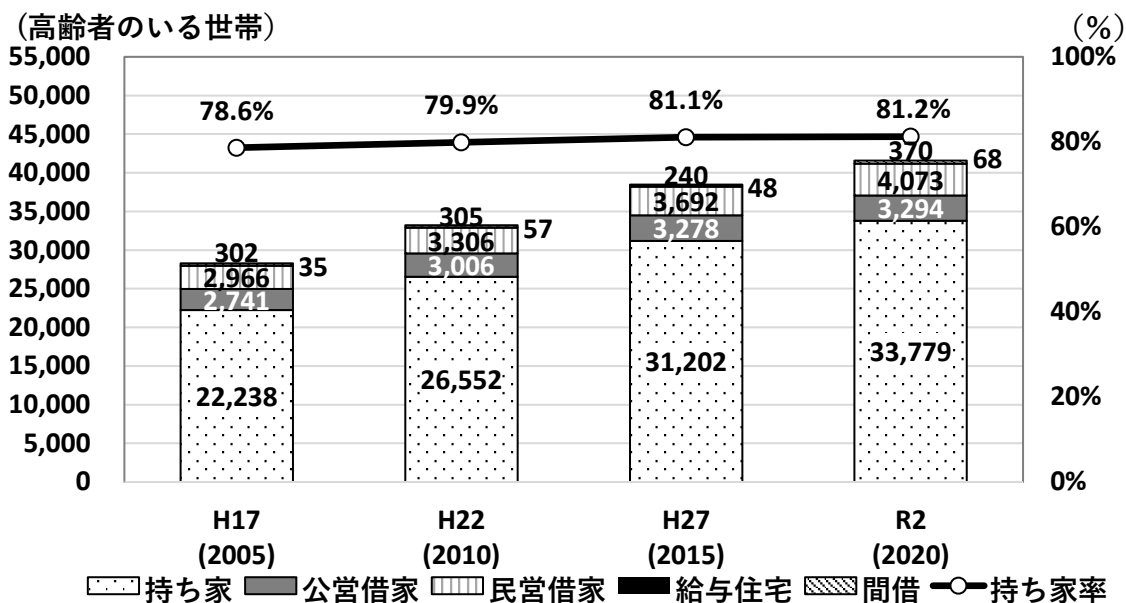


資料：市営住宅及び県営住宅は令和4（2022）年4月1日現在
 その他のものは、住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）による
 （建築の時期の「不詳」は含まない。）

(5) 高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯数は年々増加し、高齢者のいる世帯の持ち家率は約80%であり、一般世帯の持ち家率（P.10参照）より高くなっています。

■ 住宅所有関係別高齢者のいる世帯及び持ち家率の推移（茅ヶ崎市）



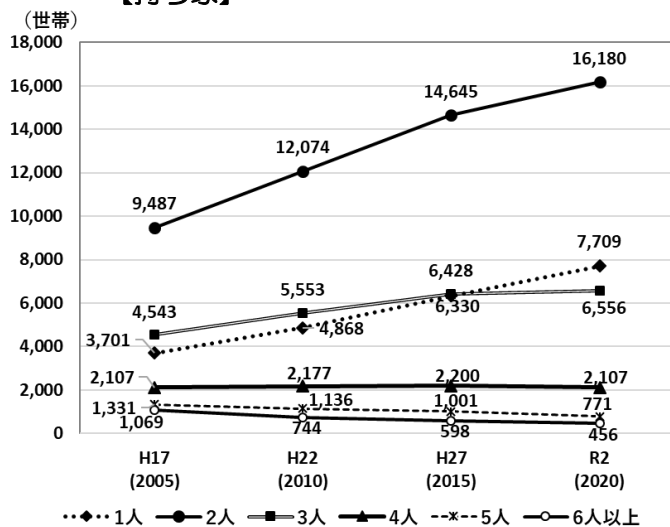
(6) 高齢者のいる世帯と住宅の所有関係

高齢者のいる世帯のうち、持ち家世帯では3人以下の世帯、借家世帯では2人以下の世帯に増加傾向がみられます。なお、借家世帯においては、単身世帯の方が2人世帯よりも高い割合で増加しています。

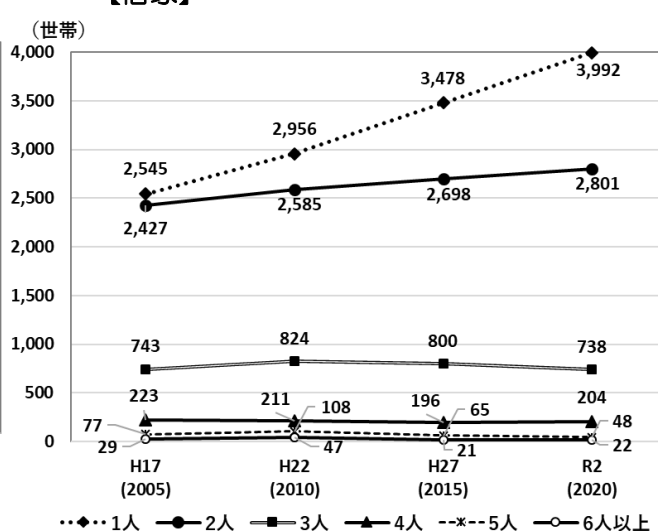
資料：各年国勢調査

■ 高齢者のいる世帯と住宅の所有関係の推移（茅ヶ崎市）

【持ち家】



【借家】



資料：各年国勢調査

(7) 高齢者のための設備整備状況

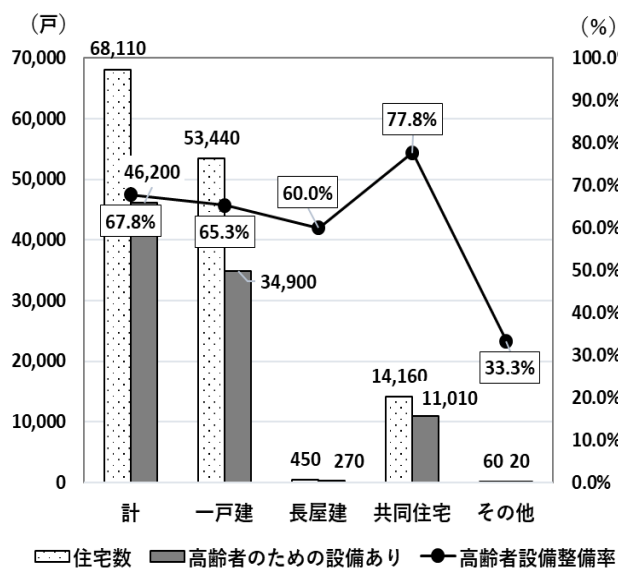
高齢者のための設備※1の整備状況をみると、持ち家が67.8%であるのに対して借家は低く39.8%となっています。

借家の建て方別でみると、長屋建ての高齢者のための設備の整備率が35.6%となっているのに対して、一戸建て、共同住宅は40%前後となっています。

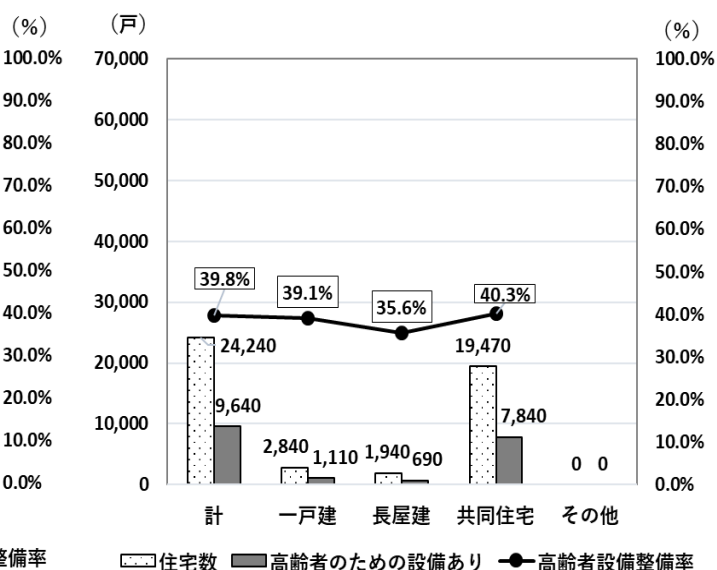
※1 高齢者のための設備：玄関、トイレ、階段などへの手すりの設置。または、またぎやすい高さの浴槽、段差のない室内等。

■ 高齢者のための施設整備の状況（茅ヶ崎市）

【持ち家】



【借家】



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

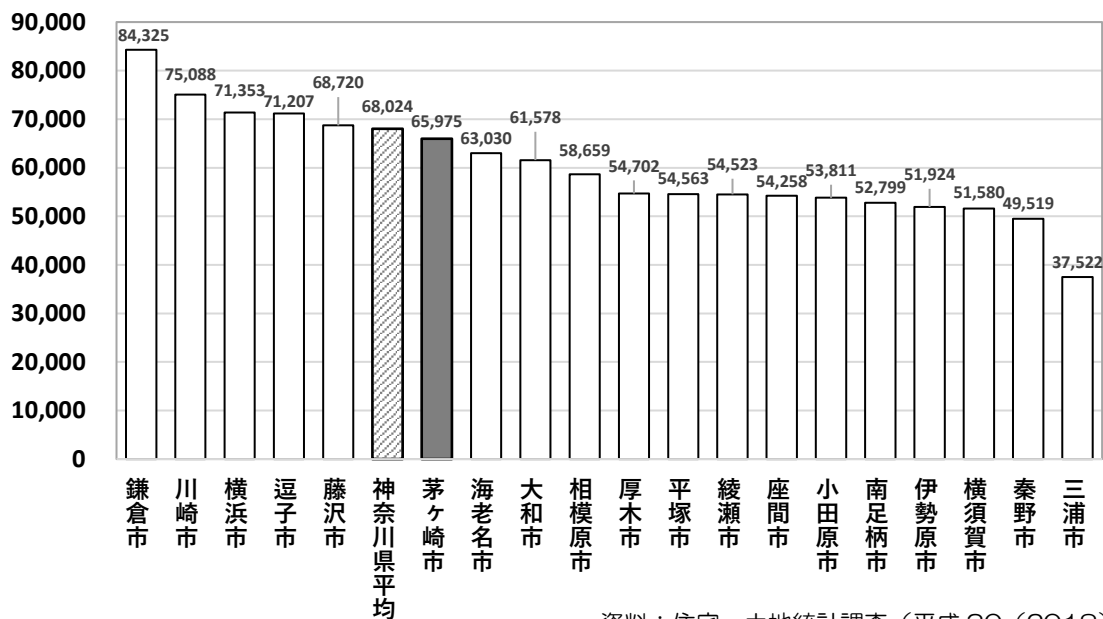
(8) 借家の家賃推移

本市の借家の平均月額家賃は、神奈川県内市の中でも上位に位置しています。

また、本市の平均月額家賃は年々上昇し、平成30（2018）年には、65,975円となっています。なお、神奈川県平均と比較し、徐々に平均月額家賃の差が少なくなっています。

■ 神奈川県内市における借家の平均月額家賃の状況

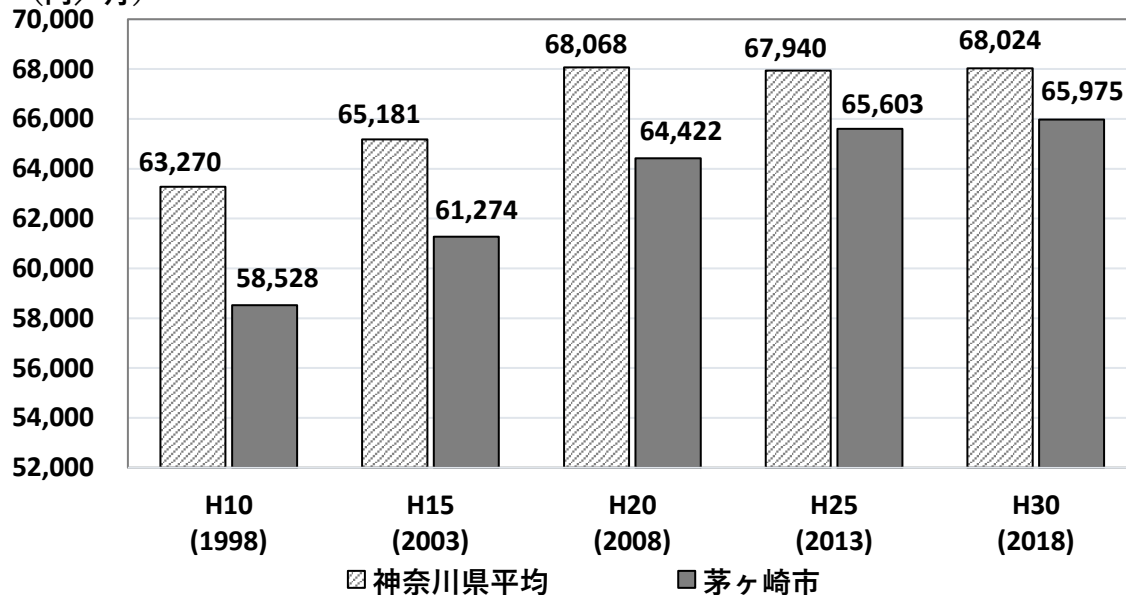
(円/月)



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■ 平均月額家賃の推移

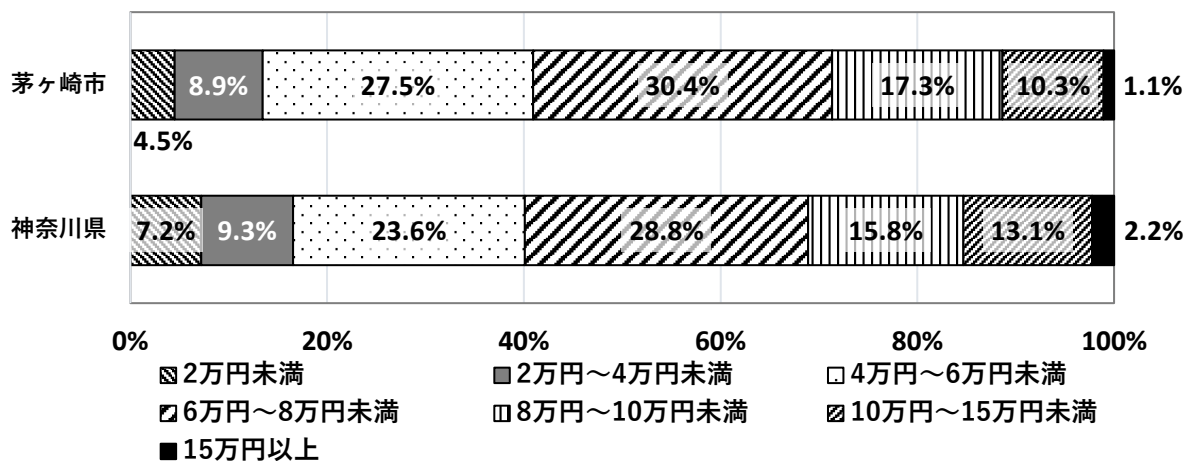
(円/月)



資料：各年住宅・土地統計調査

本市の賃貸住宅の最も多い価格帯は月額6～8万円未満であり、神奈川県とはほぼ同程度の割合となっていますが、月額4～6万円未満の価格帯は神奈川県に比べるとやや高い割合となります。

■ 借家の月額家賃の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

(9) 居住面積水準

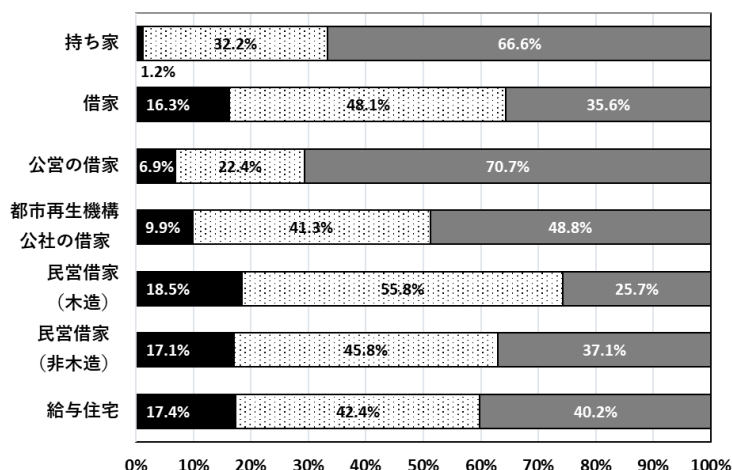
住宅の所有形態別の最低居住面積水準未達の世帯率は、持ち家が1.2%に対して借家が16.3%となっています。

住宅の建て方別では、共同住宅の最低居住面積水準未達の割合が11.0%で、一戸建ては1.4%に留まっています。

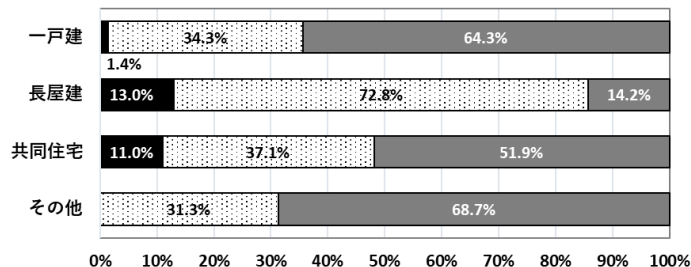
世帯人員別では1人の最低居住面積水準未達の割合が11.2%で最も高くなっています。

年齢別では35～44歳、45～54歳の最低居住面積水準未達の世帯数が多くなっています。

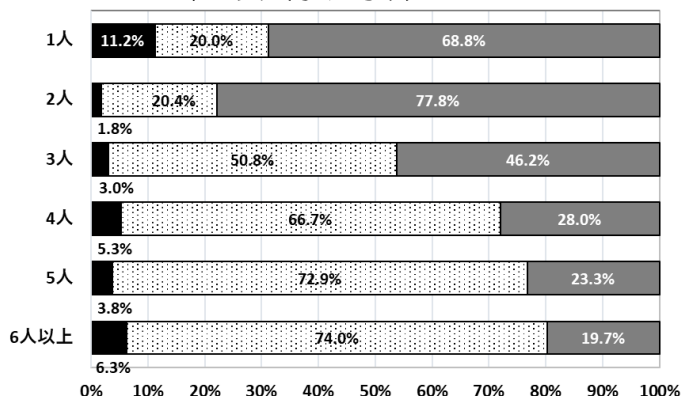
■ その1 住宅の所有の関係（茅ヶ崎市）



■ その2 住宅の建て方（茅ヶ崎市）



■ その3 世帯人員（茅ヶ崎市）



■ 最低居住面積水準未満 □ 最低居住面積水準以上 ■ 誘導居住面積水準以上
誘導居住面積水準未満

<参考> 居住面積水準 (単位: m²)
注: 全員成人の場合

人	最低居住面積水準	都市型誘導居住面積水準(集合住宅)	一般型誘導居住面積水準(戸建住宅)
1	25	40	55
2	30	55	75
3	40	75	100
4	50	95	125
5	60	115	150
6	70	135	175

一般型誘導居住面積水準=25m²×世帯人数+25m²(単身は、50+5m²⇒55m²)
都市型誘導居住面積水準=20m²×世帯人数+15m²(単身は、35+5m²⇒40m²)
最低居住水準=10m²×世帯人数+10m²(単身は、20+5m²⇒25m²)
※未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。

■ その4 年齢別家計を支える者（茅ヶ崎市）

	総数(世帯)	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上
25歳未満	100	10.6%	60.7%	28.7%
25～34歳	270	6.6%	49.2%	44.2%
35～44	880	7.6%	55.3%	37.1%
45～54	910	5.4%	52.0%	42.6%
55～64	500	3.6%	35.7%	60.7%
65歳以上	850	2.6%	23.2%	74.2%
不詳	1,310	9.4%	27.6%	63.0%

資料: 住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

2-3 公的賃貸住宅の状況

(1) 公的賃貸住宅の概要

本市の公的賃貸住宅は、市営・県営住宅を合わせて977戸（令和4（2022）年4月1日現在）が供給され、茅ヶ崎市の借家世帯の居住の場として大きな役割を担っています。

UR賃貸住宅は、中堅所得者向け住宅として4,458戸（令和4（2022）年4月1日現在）の大規模団地を供給しています。ただし、築年数が経過したUR賃貸住宅については民間市場に比較して低額の家賃構成となっているため、一部のUR賃貸住宅は市営・県営住宅を補完する茅ヶ崎市の住宅セーフティネットとして機能する側面があります。

■ 公的賃貸住宅の概要（茅ヶ崎市）

区分	団地名	管理戸数
直接 建設型	香川住宅	118※1
	高田住宅	118※1
	菱沼住宅	40
	今宿住宅	40
	松林住宅	15
	小和田住宅	50
	小計	381
借上型	つつじハイム香川	20
	つつじハイム菱沼	20
	つつじハイム松林	12
	つつじハイム萩園	12
	つつじハイム萩園第2	15
	つつじハイム香川第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20
	つつじハイム西久保	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44
	小計	203
市営住宅合計		584

区分	団地名	管理戸数
直接 建設型	今宿サンハイム	24
	今宿グリーンハイム	100
	萩園サンハイム	200
	小計	324
借上型	湘南シャルム	20※2
	グリーンハイム5	29※2
	ルミエール香川	20※2
	小計	69
県営住宅合計		393

団地名	管理戸数
鶴が台	2,353
鶴が台第二	66
ライトタウン茅ヶ崎	100
浜見平	610
コンフォール茅ヶ崎浜見平（Ⅰ期・Ⅱ期）	830※3
コンフォール茅ヶ崎浜見平（Ⅲ期）	499※3
UR賃貸住宅合計	4,458

資料：茅ヶ崎市・神奈川県・都市再生機構

※1：用途廃止に向け、香川住宅2階建て24戸と高田住宅2階建て78戸の計102戸は募集停止中

※2：借上期間満了間近のため募集停止中

※3：市営住宅借上分は除外

注：浜見平団地（UR）は開発事業継続中

(2) 市営住宅の状況

令和4（2022）年4月1日現在、直接建設型住宅が381戸（65.2%）、借上型住宅が203戸（34.8%）、併せて584戸を管理しています。

ただし、直接建設型住宅の中で準耐火構造2階建ての香川住宅1～4号棟及び高田住宅1～7・9～15号棟の102戸（約17.5%）が既に耐用年限を超過、耐火構造の住宅である香川住宅5～7号棟及び高田住宅16・17号棟、菱沼住宅1・2号棟においても耐用年限の1/2を経過したものが174戸（約30.0%）に達しています。

なお、用途廃止予定の香川住宅2階建て、高田住宅2階建て以外の全ての住宅は、一般的な耐震性能や避難性能等を満たしています。エレベーターの設置状況は、香川住宅、高田住宅、菱沼住宅、今宿住宅が未整備となっています。

■ 直接建設型住宅（茅ヶ崎市）

団地名	住棟	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	耐用年限 到達年度	バリアフリー化 エレベーター 設置の有無	改善履歴	
香川住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	7	3DK	50.20	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S55	増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	53.70	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S55	増築
	3号棟	準耐	2階	5	3DK	53.70	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S54	増築
	4号棟	準耐	2階	6	3DK	53.70	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S55	増築
	5号棟	耐火	5階	30	3DK	46.60	S52 (1977)	R29 (2047)	×		
	6号棟	耐火	5階	30	3DK	51.10	S52 (1977)	R29 (2047)	×		
	7号棟	耐火	5階	34	3DK	51.10	S53 (1978)	R30 (2048)	×		
高田住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59	増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59	増築
	3号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60	増築
	4号棟	準耐	2階	7	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60	増築
	5号棟	準耐	2階	5	3DK	54.50	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59	増築
	6号棟	準耐	2階	5	3DK	54.50	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59	増築
	7号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59	増築
	9号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60	増築
	10号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60	増築
	11号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59	増築
	12号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59	増築
	13号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59	増築
	14号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S44 (1969)	H26 (2014)	×	S60	増築
	15号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S44 (1969)	H26 (2014)	×	S60	増築
	16号棟	耐火	5階	20	3DK	37.00	S44 (1969)	R21 (2039)	×		
17号棟	耐火	5階	20	2DK	33.80	S44 (1969)	R21 (2039)	×			
菱沼住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	37.00	S45 (1970)	R22 (2040)	×		
	2号棟	耐火	5階	20	2DK	33.80	S45 (1970)	R22 (2040)	×		
今宿住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	57.30	S63 (1988)	R40 (2058)	×		
	2号棟	耐火	5階	20	3DK	57.30	H1 (1989)	R41 (2059)	×		
松林住宅 (15戸)		耐火	4階	9	1DK	43.60	H10 (1998)	R50 (2068)	○		
				6	2DK	53.90					
小和田住宅 (50戸)		耐火	6階	22	1DK	38.39 39.44 40.27	R2 (2020) ※R2/11供用開始	R72 (2090)	○		
				18	2DK	52.55 52.85					
				10	3DK	64.09 64.13 67.43					
合計				381							

令和4（2022）年4月1日現在

■ 借上型住宅（茅ヶ崎市）

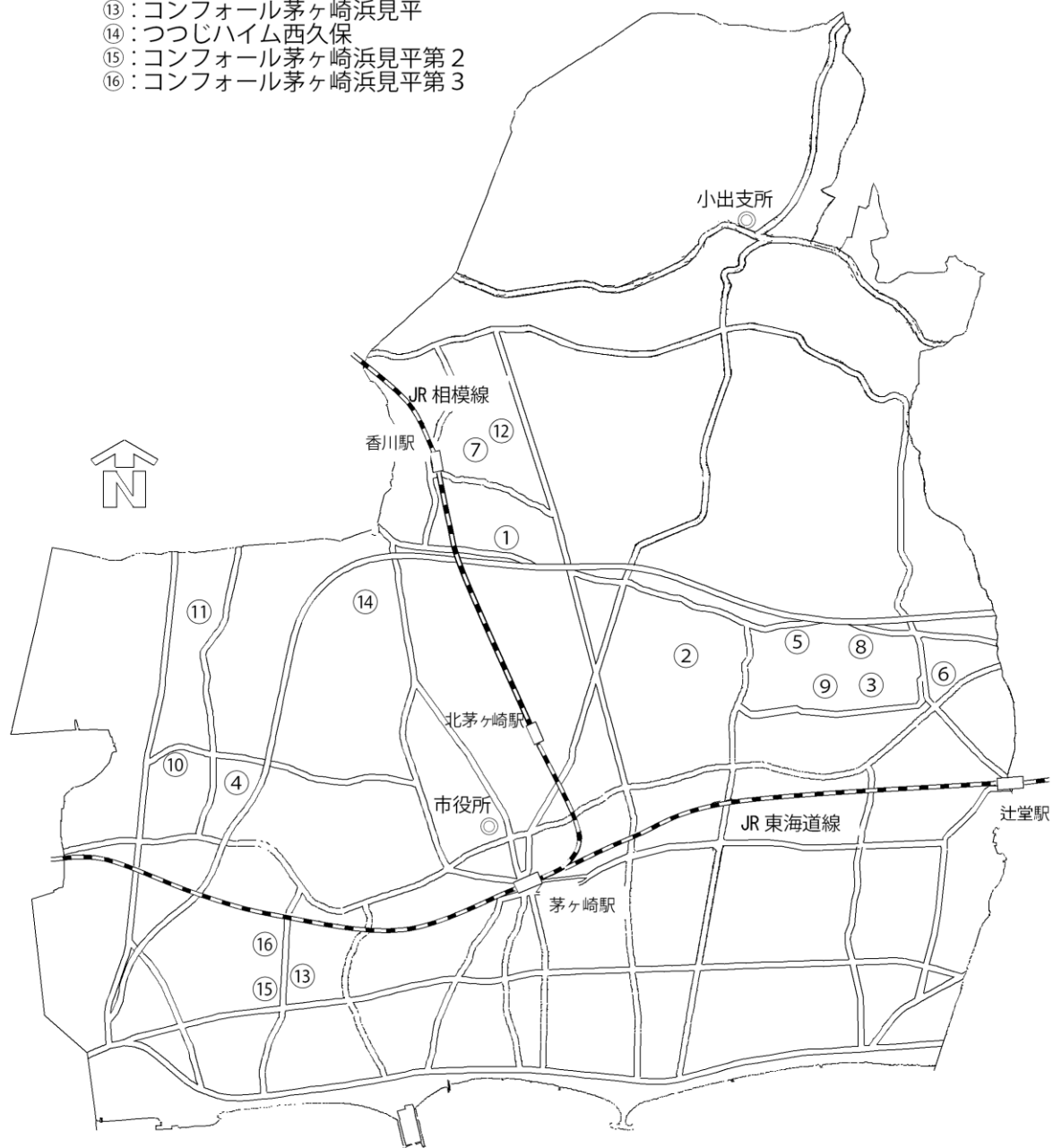
団地名	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	20年間の 借上満了年度	バリアフリー化 エレベーター 設置の有無
つつじハイム 香川 (20戸)	耐火	5階	5	1LDK	40.70	H14 (2002)	R4 (2022)	○
			5	2LDK	54.90			
			10	3LDK	65.70			
つつじハイム 菱沼 (20戸)	耐火	5階	5	1DK	40.00	H16 (2004)	R6 (2024)	○
			5	2DK	54.00			
			10	3LDK	65.00			
つつじハイム 松林 (12戸)	耐火	3階	3	1DK	39.30	H18 (2006)	R8 (2026)	○
			6	2DK	54.40			
			3	3DK	66.90			
つつじハイム 萩園 (12戸)	耐火	3階	3	1LDK	41.70	H21 (2009)	R11 (2029)	○
			6	2LDK	52.50			
			3	3LDK	64.80			
つつじハイム 萩園第2 (15戸)	耐火	3階	6	1DK	30.70	H21 (2009)	R11 (2029)	○
			3	2DK	46.50			
			3	2LDK	50.90			
			3	3LDK	61.60			
つつじハイム 香川第2 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	41.70	H22 (2010)	R12 (2030)	○
			4 5	2DK	48.8 48.9			
			2 3	3DK	65.4 65.5			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.50	H22 (2010)	R12 (2030)	○
			7	2DK	54.30			
			6	3DK	66.00			
つつじハイム 西久保 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	35.60	H24 (2012)	R14 (2032)	○
			9	2DK	53.30			
			5	3DK	71.30			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 第2 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.14 44.64	H27 (2015)	R17 (2035) ※9月末まで	○
			7	2DK	54.30			
			6	3DK	66.00			
コンフォール 茅ヶ崎浜見平 第3 (44戸)	耐火	8階	5	1DK	44.26	R1 (2019)	R21 (2039) ※3月6日まで	○
			10	1LDK	44.34			
			14	2DK	54.56			
			15	3DK	67.60			
合計			203					

令和4（2022）年4月1日現在

- 注1：耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅とは、建築基準法に適合する構造を有する住宅のこと。
 注2：耐用年限とは、公営住宅法施行令に定められている構造別の耐用年限で、木構造の住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年。
 注3：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））。

■ 市営住宅の位置

- ①：香川住宅
- ②：高田住宅
- ③：菱沼住宅
- ④：今宿住宅
- ⑤：松林住宅
- ⑥：小和田住宅
- ⑦：つつじハイム 香川
- ⑧：つつじハイム 菱沼
- ⑨：つつじハイム 松林
- ⑩：つつじハイム 萩園
- ⑪：つつじハイム 萩園第2
- ⑫：つつじハイム 香川第2
- ⑬：コンフォール 茅ヶ崎浜見平
- ⑭：つつじハイム 西久保
- ⑮：コンフォール 茅ヶ崎浜見平第2
- ⑯：コンフォール 茅ヶ崎浜見平第3

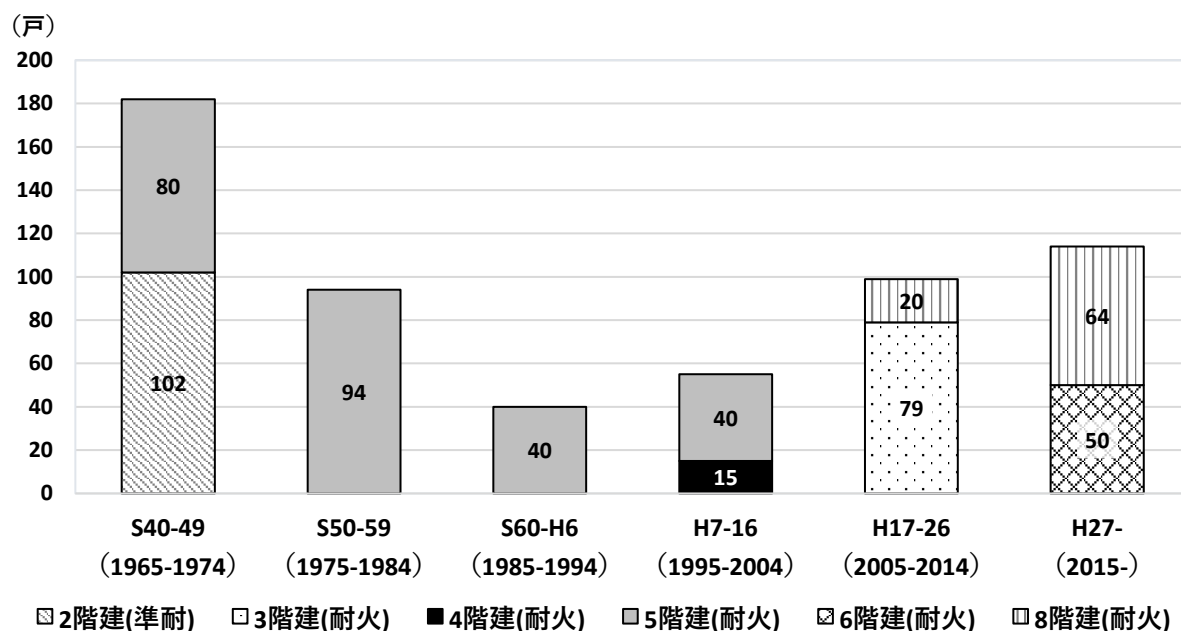


(3) 市営住宅の建設年度

昭和40（1965）年～昭和49（1974）年に建設された市営住宅が182戸と最も多く、茅ヶ崎市が現在管理している市営住宅のうち31.2%がこの時期に建設されています。

構造別では、5階建（耐火構造）が43.5%と最も多く、次いで2階建（準耐火構造）が17.5%、8階建（耐火構造）が14.4%となっています。

■ 構造別住宅数の推移（茅ヶ崎市）



令和4（2022）年4月1日現在

■ 構造別住宅数の構成比（茅ヶ崎市）

(戸)

	S40-49 (1965-1974)	S50-59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7-16 (1995-2004)	H17-26 (2005-2014)	H27- (2015-)	構造別 住戸数	割合
2階建(準耐)	102	0	0	0	0	0	102	17.5%
3階建(耐火)	0	0	0	0	79	0	79	13.5%
4階建(耐火)	0	0	0	15	0	0	15	2.6%
5階建(耐火)	80	94	40	40	0	0	254	43.5%
6階建(耐火)	0	0	0	0	0	50	50	8.6%
8階建(耐火)	0	0	0	0	20	64	84	14.4%
年代別 住戸数	182	94	40	55	99	114	584	
割合	31.2%	16.1%	6.8%	9.4%	17.0%	19.5%	100.0%	

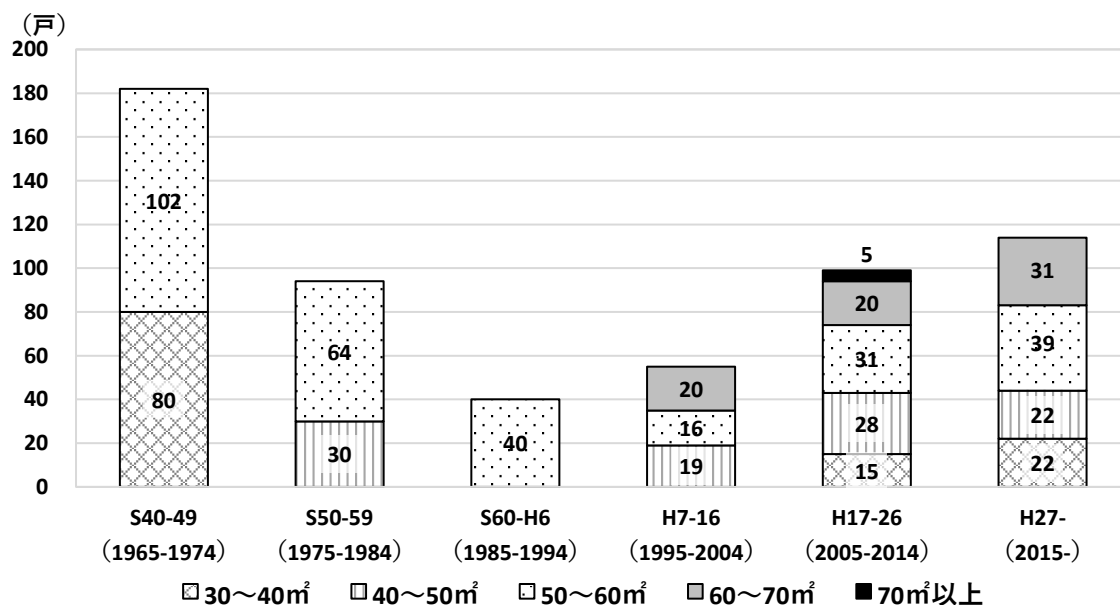
令和4（2022）年4月1日現在

(4) 市営住宅の住戸規模

住戸の規模は、50㎡台が50.0%と最も多く、次いで30㎡台が20.0%、40㎡台が17.0%となっていて、平成6（1994）年以前は50㎡台（3DK）のファミリー世帯の入居を想定した住戸を基準に供給してきました。

なお、平成7（1995）年以後では、ファミリー世帯向けの住戸を確保しつつ、借上型住宅を中心に高齢者や障がい者等の単身者にも対応可能な住戸の供給も行っています。

■ 専有面積別住宅数の推移（茅ヶ崎市）



令和4（2022）年4月1日現在

■ 専有面積別住宅数の構成比（茅ヶ崎市）

(戸)

	S40-49 (1965-1974)	S50-59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7-16 (1995-2004)	H17-26 (2005-2014)	H27- (2015-)	専有面積別 住戸数	割合
30~40㎡	80	0	0	0	15	22	117	20.0%
40~50㎡	0	30	0	19	28	22	99	17.0%
50~60㎡	102	64	40	16	31	39	292	50.0%
60~70㎡	0	0	0	20	20	31	71	12.1%
70㎡以上	0	0	0	0	5	0	5	0.9%
合計	182	94	40	55	99	114	584	

令和4（2022）年4月1日現在

（５）応募倍率の状況

令和3（2021）年度の応募状況は、募集戸数4戸に対し、応募者数が9世帯で、応募倍率は2.3倍となっています。

市営住宅全体の応募倍率は、令和元（2019）年度に借上型市営住宅のコンフォール茅ヶ崎浜見平第3住宅の新規募集を行ったため、6.9倍の高い応募倍率となっていますが、直近6年では平均4.1倍となっています。

また、香川住宅1～4号棟及び高田住宅1～7・9～15号棟については、耐用年限を超過しているため新規募集を停止しています。

■ 直接建設型住宅の応募状況

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H28(2016)	3	4	1.3
H29(2017)	10	11	1.1
H30(2018)	3	6	2.0
R1(2019)	8	11	1.4
R2(2020)	19	80	4.2
R3(2021)	3	5	1.7
合計・平均	46	117	2.5

■ 借上型住宅の応募状況

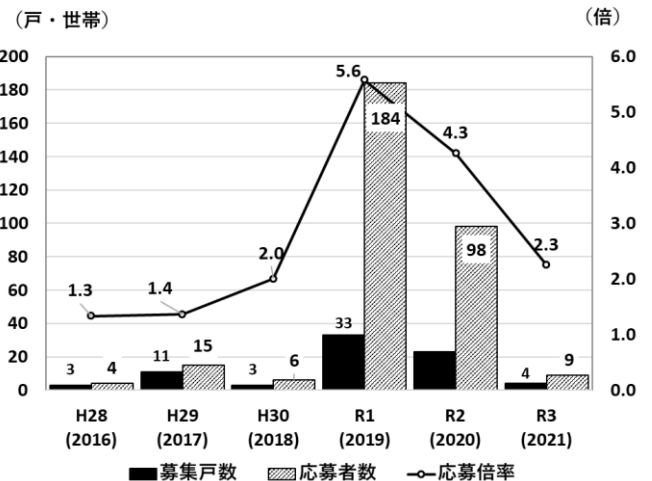
年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H28(2016)	0	0	0.0
H29(2017)	1	4	4.0
H30(2018)	0	0	0.0
R1(2019)	25	173	6.9
R2(2020)	4	18	4.5
R3(2021)	1	4	4.0
平均・合計	31	199	6.4

注：応募倍率の状況は、空き家住戸（募集住戸）に対する応募者数の割合

■ 市営住宅（直接建設型+借上型住宅）の応募状況及び応募倍率の推移

■ 市営住宅の応募状況

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H28(2016)	3	4	1.3
H29(2017)	11	15	1.4
H30(2018)	3	6	2.0
R1(2019)	33	184	5.6
R2(2020)	23	98	4.3
R3(2021)	4	9	2.3
平均・合計	77	316	4.1



注：応募倍率の状況は、空き家住戸（募集住戸）に対する応募者数の割合

（６）高額所得者・収入超過者への対応

市営住宅に入居後、収入の変化に伴い政令で定める基準を超過した高額所得者及び収入超過者に対しては、真に住宅に困窮する世帯が入居できるようにするために、以下の取り組みを行っています。

■高額所得者への取り組み状況

高額所得者※¹に認定された世帯は、住宅の明渡義務が発生するため、明渡しの意向や今後の収入の見通しを確認し、自主的な明渡しを促しています。状況によっては、明渡請求をする可能性もあります。

※¹ 高額所得者：市営住宅に引き続き５年以上居住し、最近２年間引き続き政令で定める基準を超える収入のある方。

■収入超過者への取り組み状況

毎年２月下旬に全入居者に次年度の家賃を通知していますが、収入超過者※²に認定された世帯に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付しています。

収入超過者は、明渡し努力義務があり、通知書の送付後、面談を実施し、収入認定に関して説明をするとともに、明渡しの意向や今後の収入の見通しを確認し、明渡しを促しています。

※² 収入超過者：市営住宅に引き続き３年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある方。

■収入超過者・高額所得者の推移

	H29 (2017) 年度	H30 (2018) 年度	R1 (2019) 年度	R2 (2020) 年度	R3 (2021) 年度
収入超過者	26 件	32 件	33 件	38 件	35 件
高額所得者	0 件	1 件	0 件	1 件	1 件

2-4 市営住宅入居者の状況

(1) 空き家の状況

令和4（2022）年4月1日現在、管理する市営住宅584戸のうち、102戸（17.5%）が現在募集停止中のため空き家率は高くなっています。なお、募集停止中を除いた実空き家は21戸（直接建設型市営住宅：15戸、借上型市営住宅：6戸数）であり、市営住宅全体での空き家率は4.4%となります。

■ 空き家率（団地別）

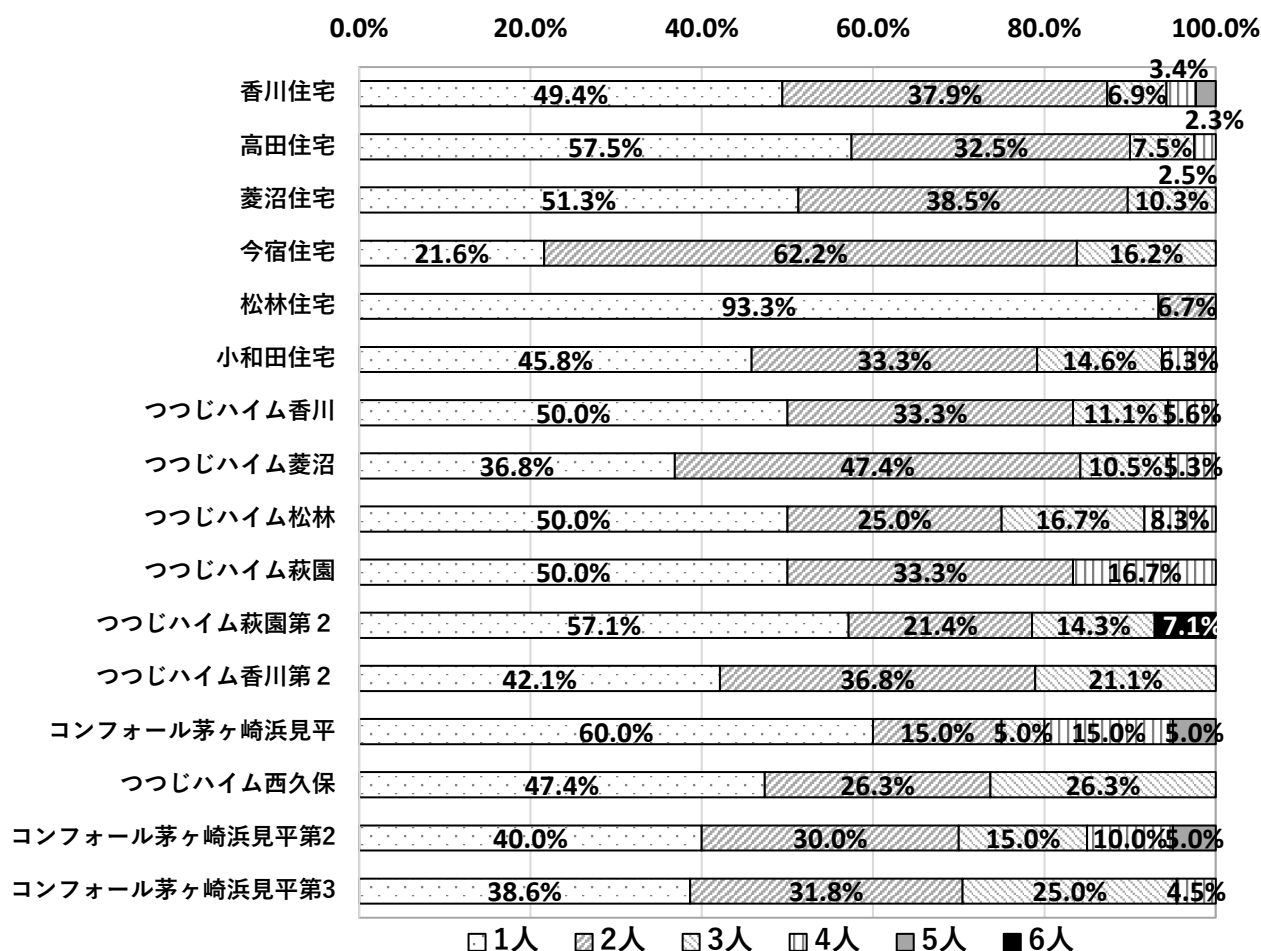
区分	団地名		管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空き家 (戸)	空き家率 (%)
直接 建設型	香川住宅	1～4 号棟【募集停止中】	24	1	23	95.8%
		5～7 号棟	94	86	8	8.5%
	高田住宅	1～7・9～15 号棟【募集停止中】	78	1	77	98.7%
		16・17 号棟	40	39	1	2.5%
	菱沼住宅		40	39	1	2.5%
	今宿住宅		40	37	3	7.5%
	松林住宅		15	15	0	0.0%
	小和田住宅		50	48	2	4.0%
	直接建設型 小計	管理戸数	381	266	115	30.2%
		募集停止中を除いた管理戸数	279	264	15	5.4%
借上型	つつじハイム香川		20	18	2	10.0%
	つつじハイム菱沼		20	19	1	5.0%
	つつじハイム松林		12	12	0	0.0%
	つつじハイム萩園		12	12	0	0.0%
	つつじハイム萩園第2		15	14	1	6.7%
	つつじハイム香川第2		20	19	1	5.0%
	コンフォール茅ヶ崎浜見平		20	20	0	0.0%
	つつじハイム西久保		20	19	1	5.0%
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2		20	20	0	0.0%
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3		44	44	0	0.0%
	借上型 小計		203	197	6	3.0%
市営住宅 合計		管理戸数	584	463	121	20.7%
		募集停止中を除いた管理戸数	482	461	21	4.4%

令和4（2022）年4月1日現在

(2) 入居世帯の状況

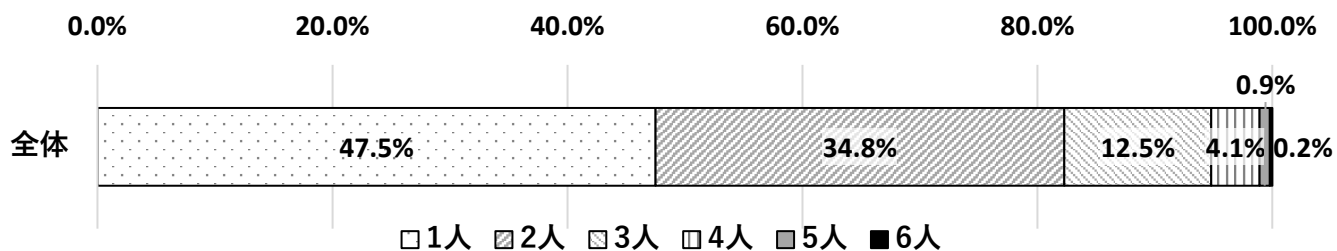
入居世帯の世帯人員別世帯数の状況を全体の割合で見ると、最も多いのは単身世帯で47.5%、次に多いのが2人世帯で34.8%であり、単身世帯及び2人世帯を合わせると82.3%となっています。

■ 世帯人員別世帯数（団地別）



令和4（2022）年4月1日現在

■ 世帯人員別世帯数（全体）



令和4（2022）年4月1日現在

■ 世帯人員別世帯数（団地別）

（世帯）

分類	団地名	1人	2人	3人	4人	5人	6人	総合	管理戸数
直接建設型	香川住宅	43	33	6	3	2	0	87	118
	高田住宅	23	13	3	1	0	0	40	118
	菱沼住宅	20	15	4	0	0	0	39	40
	今宿住宅	8	23	6	0	0	0	37	40
	松林住宅	14	1	0	0	0	0	15	15
	小和田住宅	22	16	7	3	0	0	48	50
	直接建設型 小計	130	101	26	7	2	0	266	381
	構成比（％）	48.9%	38.0%	9.8%	2.6%	0.7%	0.0%	100.0%	-
借上型	つつじハイム香川	9	6	2	1	0	0	18	20
	つつじハイム菱沼	7	9	2	1	0	0	19	20
	つつじハイム松林	6	3	2	1	0	0	12	12
	つつじハイム萩園	6	4	0	2	0	0	12	12
	つつじハイム萩園第2	8	3	2	0	0	1	14	15
	つつじハイム香川第2	8	7	4	0	0	0	19	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	12	3	1	3	1	0	20	20
	つつじハイム西久保	9	5	5	0	0	0	19	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	8	6	3	2	1	0	20	20
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	17	14	11	2	0	0	44	44
	借上型 小計	90	60	32	12	2	1	197	203
	構成比（％）	45.7%	30.5%	16.2%	6.1%	1.0%	0.5%	100.0%	-
合計		220	161	58	19	4	1	463	584
構成比（％）		47.5%	34.8%	12.5%	4.1%	0.9%	0.2%	100.0%	-

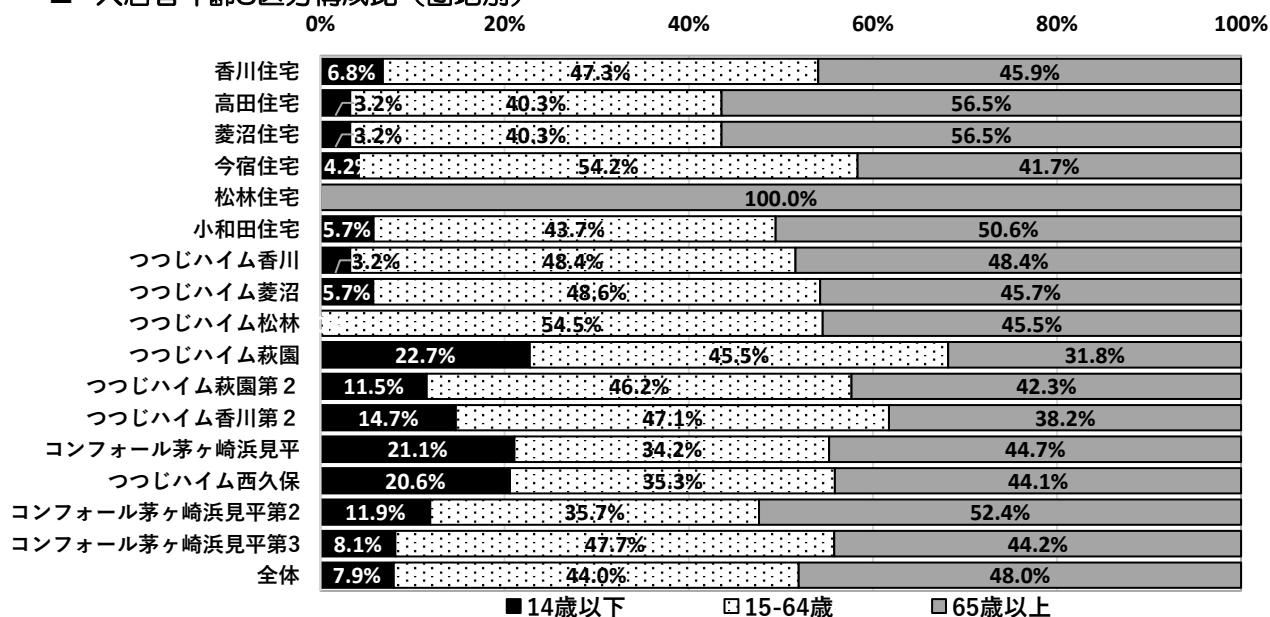
令和4（2022）年4月1日現在

(3) 入居者年齢の構成

市営住宅入居者のうち高齢者は48.0%で、市内全体の高齢者人口構成比(P.6:令和2(2020)年時の茅ヶ崎市の高齢者人口構成比27.0%)より、かなり高くなっています。

また、14歳以下の年少人口の割合は、市営住宅全体で7.9%ですが、平成14(2002)年度以降に供給が開始した借上型住宅に限った場合は11.6%で、市内全体の年少人口構成比の12.9%と同程度となっています。

■ 入居者年齢3区分構成比(団地別)



■ 入居者年齢3区分の構成(団地別)

令和4(2022)年4月1日現在

(単位:人)

分類	項目	14歳以下	15-64歳	65歳以上		計
				65-74歳	75歳以上	
直接建設型	香川住宅	10	70	35	33	148
	高田住宅	2	25	15	20	62
	菱沼住宅	2	25	16	19	62
	今宿住宅	3	39	21	9	72
	松林住宅	0	0	4	13	17
	小和田住宅	5	38	11	33	87
	直接建設型 小計	22	197	102	127	448
	構成比(%)	4.9%	44.0%	22.8%	28.3%	100.0%
借上型	つつじハイム香川	1	15	3	12	31
	つつじハイム菱沼	2	17	3	13	35
	つつじハイム松林	0	12	1	9	22
	つつじハイム萩園	5	10	0	7	22
	つつじハイム萩園第2	3	12	4	7	26
	つつじハイム香川第2	5	16	6	7	34
	コンフォール茅ヶ崎浜見平	8	13	4	13	38
	つつじハイム西久保	7	12	6	9	34
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	5	15	9	13	42
	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	7	41	12	26	86
	借上型 小計	43	163	48	116	370
	構成比(%)	11.6%	44.1%	13.0%	31.4%	100.0%
市営住宅 合計		65	360	150	243	818
構成比(%)		7.9%	44.0%	48.0%		100.0%

令和4(2022)年4月1日現在

(4) 入居者の収入分位

市営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分しています。入居時の資格は第Ⅳ分位以下までとなっています。

また、本市の市営住宅入居者の収入分位を見ると、本来階層（収入分位第Ⅳ分位まで）が90.5%、本来階層以外（収入分位第Ⅴ分位以上）が9.5%となっています。

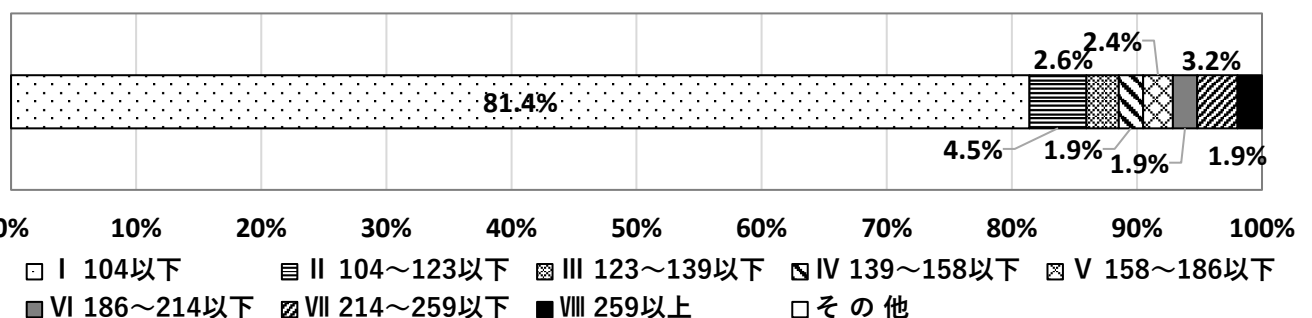
■ 収入分位別世帯数（団地別）

団地名			管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	収入分位（分位中の費用数字の単位は千円）									合計 (戸)
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他	
					104以下	104～ 123以下	123～ 139以下	139～ 158以下	158～ 186以下	186～ 214以下	214～ 259以下	259以上	その他	
世帯数 (戸)	1	香川住宅	118	87	61	4	5	3	4	4	2	4	0	87
	2	高田住宅	118	40	34	3	1	0	1	0	0	1	0	40
	3	菱沼住宅	40	39	33	2	0	0	0	1	2	1	0	39
	4	今宿住宅	40	37	31	2	0	1	0	1	1	1	0	37
	5	松林住宅	15	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15
	6	小和田住宅	50	48	35	2	0	2	1	2	6	0	0	48
	7	つつじハイム香川	20	18	14	2	0	0	0	0	2	0	0	18
	8	つつじハイム菱沼	20	19	13	3	1	0	2	0	0	0	0	19
	9	つつじハイム松林	12	12	9	0	1	0	1	1	0	0	0	12
	10	つつじハイム萩園	12	12	11	0	1	0	0	0	0	0	0	12
	11	つつじハイム萩園第2	15	14	11	0	1	1	0	0	1	0	0	14
	12	つつじハイム香川第2	20	19	16	0	0	2	1	0	0	0	0	19
	13	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20	20	18	0	0	0	1	0	0	1	0	20
	14	つつじハイム西久保	20	19	17	1	1	0	0	0	0	0	0	19
	15	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20	20	19	0	0	0	0	0	0	1	0	20
	16	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44	44	40	2	1	0	0	0	1	0	0	44
		合計	584	463	377	21	12	9	11	9	15	9	0	463
構成比 (%)	1	香川住宅	118	87	70.1%	4.6%	5.7%	3.4%	4.6%	4.6%	2.3%	4.6%	0.0%	100.0%
	2	高田住宅	118	40	85.0%	7.5%	2.5%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	100.0%
	3	菱沼住宅	40	39	84.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	5.1%	2.6%	0.0%	100.0%
	4	今宿住宅	40	37	83.8%	5.4%	0.0%	2.7%	0.0%	2.7%	2.7%	2.7%	0.0%	100.0%
	5	松林住宅	15	15	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	6	小和田住宅	50	48	72.9%	4.2%	0.0%	4.2%	2.1%	4.2%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%
	7	つつじハイム香川	20	18	77.8%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	8	つつじハイム菱沼	20	19	68.4%	15.8%	5.3%	0.0%	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	9	つつじハイム松林	12	12	75.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	10	つつじハイム萩園	12	12	91.7%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	11	つつじハイム萩園第2	15	14	78.6%	0.0%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	12	つつじハイム香川第2	20	19	84.2%	0.0%	0.0%	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	13	コンフォール茅ヶ崎浜見平	20	20	90.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	100.0%
	14	つつじハイム西久保	20	19	89.5%	5.3%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	15	コンフォール茅ヶ崎浜見平第2	20	20	95.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	100.0%
	16	コンフォール茅ヶ崎浜見平第3	44	44	90.9%	4.5%	2.3%	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	0.0%	100.0%
		合計	584	463	81.4%	4.5%	2.6%	1.9%	2.4%	1.9%	3.2%	1.9%	0.0%	100.0%

令和4(2022)年4月1日現在

■ 収入分位別戸数の割合（全体）

収入分位別戸数の割合で見ると本来階層は、第Ⅰ分位が81.4%と最も多くなっています。



令和4(2022)年4月1日現在

2-5 事業実施評価（令和2年7月期末報告時点）

（１）茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画（平成22（2010）年3月策定）の事業^{※1}実施状況

茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画では、修繕事業として、「香川・高田・菱沼住宅の北面サッシの改修」「今宿住宅の受水槽交換」「松林住宅の外壁改修・屋上防水」を位置付け、「高田・菱沼住宅の北面サッシの改修」「松林住宅の外壁改修・一部屋上防水」の事業が終了しています。

また、改善事業として、「香川・高田・菱沼・今宿・松林住宅の地上デジタル放送対応」「香川・今宿住宅の三箇所給湯・浴槽の設置」を位置付け、「香川・高田・菱沼・今宿・松林住宅の地上デジタル放送対応」「香川住宅の一部三箇所給湯・浴槽の設置」の事業が終了しています。

また、建替に係る事業^{※2}では、新規供給として「（仮称）小和田住宅」を位置付け、令和2年度の50戸供給に向け建設を進めています。また、浜見平や香川など、「選定住宅（借上型住宅）」に5箇所の住宅を位置付け、合計124戸を整備しました。

※1：茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画においては事業として「修繕事業、改善事業、建替に係る事業」の3事業を位置付けています。

※2：市営住宅の直接建設型や借上型などの新規供給に係る事業

注：各事業は「茅ヶ崎市総合計画基本構想（平成23年）」や「公共施設整備・再編計画（改訂版）（平成30年）」と、本計画との整合性を図りながら、予算や実施年度について調整を実施

■修繕事業

予定年度	団地名	修繕項目	実施状況
H24 (2012)	高田住宅 (16・17号棟) 菱沼住宅 (1・2号棟)	北面サッシ の改修	高田住宅：H24（2012）年実施 菱沼住宅：H24（2012）年実施
H25 (2013)	松林住宅	外壁改修・ 屋上防水	外壁改修：H28（2016）年実施 屋上防水：H28（2016）年一部実施
H30 (2018)	香川住宅 (5～7号棟)	北面サッシ の改修	未実施
R1 (2019)	今宿住宅	受水槽交換	未実施

■改善事業

予定年度	改善項目	実施状況
H22～R1 (2010～2019)	三箇所給湯・浴槽の設置 (香川住宅 5～7 号棟) (今宿住宅 1・2 号棟)	香川住宅：H22～H29 (2010～2017) 年一部実施 今宿住宅：未実施
H23 (2011)	地上デジタル放送対応 (香川住宅・高田住宅・菱沼住宅・ 今宿住宅・松林住宅)	各住宅：H22 (2010) 年実施

同上三箇所給湯・浴槽設置状況

	対象戸数	実施済み戸数	未実施戸数	実施済み比率
香川住宅 (5～7 号棟)	94 戸	83 戸	11 戸	88.2%
今宿住宅 (1・2 号棟)	40 戸	0 戸	40 戸	0.0%

■建替に係る事業（借上型による新規供給も含む）

建設年度	団地名	実施状況
H22 (2010)	平成 20 (2008) 年度選定住宅 (浜見平)	H22 (2010) 年建設
H22 (2010)	平成 21 (2009) 年度選定住宅 (香川第 2)	H22 (2010) 年建設
H24 (2012)	平成 23 (2011) 年度選定住宅 (西久保)	H24 (2012 年) 年建設
H27 (2015)	平成 24 (2012) 年度選定住宅 (浜見平第 2)	H27 (2015) 年建設
R2 (2020)	(仮称)小和田住宅	H30 (2018) 年建設開始 R2 (2020) 年供用開始予定
R1 (2019)	平成 29 (2017) 年度選定住宅 (浜見平第 3)	R1 (2019) 年建設
R3～R6 (2021～2024)	香川住宅 (1～4 号棟)	建替
R6 (2024)	高田住宅 (1～7・9～15 号棟)	用途廃止

(2) 茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画（平成25（2013）年3月策定）の事業※1実施状況

茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画では、修繕事業として、「高田住宅の外壁改修」「松林住宅の外壁改修・屋上防水」「香川住宅の外壁改修及び北面サッシの改修」「今宿住宅の受水槽交換」を計画に位置付け、「松林住宅の外壁改修・一部屋上防水」の事業を実施しました。

また、個別改善事業として、「香川・今宿住宅の2箇所給湯・ユニットバス設置」を計画に位置付け、香川住宅の83戸に対し、実施しました。

建替事業として、「（仮称）小和田住宅」の建設を計画に位置付け、事業に着手しています。また、「香川住宅（1～4号棟：24戸）」の建替、「高田住宅（1～7・9～15号棟：78戸）」の解体を計画に位置付けましたが、「公共施設整備・再編計画（改訂版）（平成30年）」による再整備方針を受け、予定年度が変更されたため、未だ事業を実施しておりません。

※1：茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画においては事業として「修繕事業、個別改善事業、建替事業」の3事業を位置付けています。

注：各事業は「茅ヶ崎市総合計画基本構想（平成23年）」や「公共施設整備・再編計画（改訂版）（平成30年）」と、本計画との整合性を図りながら、予算や実施年度について調整を実施

■修繕事業

予定年度	団地名	修繕項目	実施状況
H28 (2016)	高田住宅 (16・17号棟)	外壁改修	未実施
H28 (2016)	松林住宅	外壁改修	H28(2016)年実施
H30 (2018)	松林住宅	屋上防水	H28(2016)年一部実施
H30 (2018)	香川住宅 (5～7号棟)	外壁改修 北面サッシ改修	未実施
R1 (2019)	今宿住宅	受水槽交換	未実施

■個別改善事業

予定年度	改善項目	実施状況※1
H25～R2 (2013～2020)	2箇所給湯・ユニットバスの設置 (香川住宅5～7号棟：全94戸) (今宿住宅1・2号棟：全40戸)	香川住宅：H22～H29 (2010～2017)年一部実施 (実施83戸、未実施11戸) 今宿住宅：未実施

■建替事業

予定年度	団地名	実施状況
H28～R1 (2016～2019)	(仮称) 小和田住宅	H30(2018)年建設開始 R2(2020)年供用開始予定
H29～R2 (2017～2020)	香川住宅(1～4号棟): 建替	未実施※1
R1～R2 (2019～2020)	高田住宅(1～7・9～15号棟): 解体	未実施※1

※1：「公共施設整備・再編計画（改訂版）（平成30年）」による再整備方針
（仮称）小和田市営住宅外複合施設建設

	実施年度	H30（2018）～R2（2020）年度
香川住宅建替	実施予定年度	R3（2021）～R6（2024）年度
高田住宅解体	実施予定年度	R6（2024）年度

■目標管理戸数

茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画では、進行管理における目標管理戸数を定めており、前期においては、平成25（2013）年4月からつつじハイム西久保（20戸）、平成27（2015）年10月からコンフォール茅ヶ崎浜見平第2（20戸）を借り上げ、目標通り新規に供給開始しています。後期においても、令和2（2020）年3月からコンフォール茅ヶ崎浜見平第3（44戸）を借り上げ、目標通り新規に供給開始し、目標管理戸数534戸を達成しています。

市営住宅の目標管理戸数と実績

H24 年 4 月 1 日現在 管理戸数（450戸）	前期 （H25～H27 年度）	後期 （H28～R2 年度）
目標管理戸数	490 戸	534 戸
実績	490 戸	534 戸

(3) 計画に基づく事業の実施に対する評価

(3) - 1 修繕・改善に係る事業の実施状況と評価

「修繕・改善に係る事業」について、実施状況や入居者の満足度調査を踏まえ、評価を行いました。

※評価は、A：達成できた（事業をおおむね80%達成し、成果があがった。）
 B：一部達成できた（事業は80%までは達成できなかったが、成果は今後見込める。）
 C：達成できなかった（事業を達成できず、成果も見込めない。）とします。

修繕・改善に係る事業予定一覧＜住棟部分＞														凡例：		実施	未実施			
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容									備考	住棟別 評価	住宅別 評価	評価備考			
					H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30					H31	R2	
香川 住宅	1	7	PC	S41		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A	B	地デジ対応実施 維持管理継続	
	2	6	PC	S41		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	3	5	PC	S41		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	4	6	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	5	30	PC	S52	三箇所給湯・ユニットバス の設置(居住性)	地上デジタル放送 送対応(居住性)							住棟北面サッシ改修 (修繕)			(給湯設備設置)入居者の同意調整済み住戸より順次	B		給湯・ユニットバス一部設置実施 地デジ対応実施 維持管理継続	
	6	30	PC	S52	三箇所給湯・ユニットバス の設置(居住性)	地上デジタル放送 送対応(居住性)							住棟北面サッシ改修 (修繕)			(給湯設備設置)入居者の同意調整済み住戸より順次	B		給湯・ユニットバス一部設置実施 地デジ対応実施 サッシ改修未実施	
	7	34	PC	S53	三箇所給湯・ユニットバス の設置(居住性)	地上デジタル放送 送対応(居住性)							住棟北面サッシ改修 (修繕)			(給湯設備設置)入居者の同意調整済み住戸より順次	B		給湯・ユニットバス一部設置実施 地デジ対応実施 サッシ改修未実施	
高田 住宅	1	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A	A	地デジ対応実施 維持管理継続	
	2	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	3	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	4	7	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	5	5	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	6	5	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	7	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	9	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	10	6	PC	S43		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	11	5	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	12	5	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	13	5	PC	S42		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	14	5	PC	S44		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	15	5	PC	S44		地上デジタル放送 送対応(居住性)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理	A		地デジ対応実施 維持管理継続	
	16	20	RC	S44		地上デジタル放送 送対応(居住性)	住棟北面サッシ改修 (修繕)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理		A	地デジ対応実施 北面サッシ改修実施
	17	20	RC	S44		地上デジタル放送 送対応(居住性)	住棟北面サッシ改修 (修繕)										建替事業実施による 除却までの期間は、当面維持 管理		A	地デジ対応実施 北面サッシ改修実施
	菱沼 住宅	1	20	RC	S45		地上デジタル放送 送対応(居住性)	住棟北面サッシ改修 (修繕)											A	A
2		20	RC	S45		地上デジタル放送 送対応(居住性)	住棟北面サッシ改修 (修繕)										A	地デジ対応実施 北面サッシ改修実施		
今宿 住宅	1	20	PC	S63	三箇所給湯・浴槽の設置 (居住性)	地上デジタル放送 送対応(居住性)								受水槽交換(2号棟共通) (修繕)		(給湯設備設置)入居者の同意調整済み住戸より順次	B	B	地デジ対応実施。給湯・浴槽設置の調整を進めたが実施計画に採択されず未実施。受水槽交換未実施	
	2	20	PC	H1	三箇所給湯・浴槽の設置 (居住性)	地上デジタル放送 送対応(居住性)								受水槽交換(1号棟共通) (修繕)		(給湯設備設置)入居者の同意調整済み住戸より順次	B		地デジ対応実施。給湯・浴槽設置の調整を進めたが実施計画に採択されず未実施。受水槽交換未実施	
松林 住宅	1	15	RC	H10		地上デジタル放送 送対応(居住性)										外壁改修・屋上防水 (修繕)	A	A	地デジ対応実施 外壁改修実施 屋上防水一部実施	

(3)－2 建替に係る事業に係る事業の実施状況と評価

「建替に係る事業」について、実施状況や入居者の満足度調査を踏まえ、評価を行いました。

※評価は、A：達成できた（事業をおおむね80％達成し、成果があがった。）
 B：一部達成できた（事業は80％までは達成できなかったが、成果は今後見込める。）
 C：達成できなかった（事業を達成できず、成果も見込めない。）とします。

建替に係る事業予定一覧

凡例：

実施

未実施

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	評価	備考
平成20年度選定住宅（浜見平）	1	20	RC	H22		A	新規供給 借上型による実施
平成21年度選定住宅（香川第2）	1	20	RC	H22		A	新規供給 借上型による実施
平成23年度選定住宅（西久保）	1	20	RC	H24		A	新規供給 借上型による実施
平成24年度選定住宅（浜見平第2）	1	20	RC	H27		A	新規供給 借上型による実施
（仮称）小和田住宅	1	50	RC	H30-R2		A	新規供給 直接建設型実施
平成29年度選定住宅（浜見平第3）	1	44	RC	R1		A	新規供給 借上型による実施
香川住宅	1～4	24	PC	S41-42	R3-6 建替	B	募集停止済、入居者の転居を進める
高田住宅	1～7・9～15	78	PC	S42-44	R6 用途廃止	B	募集停止済、入居者の転居を進める

（４）茅ヶ崎市営住宅運営審議会による事業評価

「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」で位置付けられた事業実施状況について、第三者機関である、茅ヶ崎市営住宅運営審議会が評価を行いました。

A：達成できた

⇒ 事業をおおむね 80%達成し、成果があがった。

B：一部達成できた

⇒ 事業は 80%までは達成できなかったが、成果は今後見込める。

C：達成できなかった

⇒ 事業を達成できず、成果も見込めない。

■ 現行計画における評価

施策	評価	事業	達成度評価
修繕・改善に係る事業	A	香川住宅	B
		高田住宅	A
		菱沼住宅	A
		今宿住宅	B
		松林住宅	A
建替に係る事業	A	H20（2008）年度選定住宅（浜見平）	A
		H21（2009）年度選定住宅（香川第 2）	A
		H23（2011）年度選定住宅（西久保）	A
		H24（2012）年度選定住宅（浜見平第 2）	A
		（仮称）小和田住宅	A
		香川住宅（1～4 住棟）	B
		高田住宅（1～7・9～15 住棟）	B
目標管理戸数	A	前期（H25～H27 年度）	A
		後期（H28～R2 年度）	A

2-6 市営住宅に関する課題

(1) 将来の人口・世帯動向を踏まえた供給

今後の市営住宅の供給にあたっては、適切な住戸数を確保するために、借上型市営住宅の契約期間満了時の再借上げや、民間賃貸住宅の空き家の利活用等との連携、家賃補助制度やPPP、PFI等の民間活力の導入可能性について、中長期的な視点から考えていくことが必要です。

(2) 今後、耐用年限を迎える住宅への対応

今後、耐用年限を迎える住宅に関しては、「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画」等の関連計画との整合性を図りながら、目標管理戸数の減少に伴う用途廃止等、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

真に住宅に困窮する世帯については、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の真に住宅に困窮する世帯が多様化し、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。

高齢者や障がい者に対しては、トイレや浴室を利用しやすいように手すりの設置やバリアフリー化など、入居者が必要な改修を実施できるよう福祉部局との連携により高齢者等に対する支援制度を有効活用することが必要です。

また、子育て世帯への支援については、小和田住宅（令和2（2020年）年度）の建設や借上型市営住宅の整備等により、最低居住面積水準を満たす子育て世帯向けの住戸数確保も進めています。

後は、子育て世帯向けの募集方法を精査し、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

耐用年限を迎え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。

(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

公平性、透明性のさらなる確保のため、入居後に居住要件を満たさなくなった入居者には住宅の明渡しを促すなど、適正な入居者管理を推進することが必要です。

(6) 地域防災への対応

地震災害や風水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、町内会・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。

(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、高齢者や低額所得者が居住している築年数が経過したUR賃貸住宅との連携が必要です。

また、真に住宅に困窮する世帯への居住環境の確保のため神奈川県居住支援協議会や地域住宅協議会等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. 市営住宅のあり方及び長寿命化に関する基本方針

策定指針において、「国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、従来の住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承することを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠であり、このようなストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくこと、また市営住宅の需要に的確に対応することが課題である」と示されています。

そこで、計画期間である今後10年間は、現在保有している市営住宅ストックの長寿命化を通じて必要な管理戸数を確保しながら、県及び都市再生機構との連携による政策を展開することによって、多様化する真に住宅に困窮する世帯の住生活の安定確保を図ります。

3-1 市営住宅のあり方に関する基本方針

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傾向にあり、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。

一方、本市の真に住宅に困窮する世帯は将来的には減少して行くものと予想されます（P.46 スtock推計参照）。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、「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画」との整合性を図りつつ、耐用年限を迎え、老朽化した市営住宅については、需要状況を踏まえて用途廃止により戸数を減らしながら、需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅等との組み合わせの中で、真に住宅に困窮する世帯への対応を図る必要があります。

なお、借上型市営住宅の20年の借上期間満了にあたっては、住宅政策の動向や市営住宅の応募状況などを踏まえ、既存借上型市営住宅の再借上げの取り組みについて進めてまいります。

また、民間賃貸住宅や空き家の活用につながる家賃補助制度についても、需要に柔軟に対応できる手法であるため、導入可能性の検討を進めます。

本市には県営住宅や、高齢者や低額所得者が居住している築年数が経過したUR賃貸住宅もあることから、今後も県及び都市再生機構と相互に連携を図ります。

3-2 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

多様化する真に住宅に困窮する世帯への対応を図るために、これまで以上に福祉政策との連携を図りながら、SDGs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』の実現に向けた強固な住宅セーフティネットとして機能する取り組みを進めます。

高齢の入居者や障がいのある入居者の住宅に対しては、安心して居住できる住環境を形成するために、住環境改善に関する支援制度を有効活用し、住戸内における手すりの設置等の住環境の改善を働きかけます。

また、子育て世帯が必要とする住宅の確保については、入居世帯人員と住戸面積とのマッチングを図るために、入居募集段階において住戸の紹介を行うことを通じて、最低居住面積水準を満たす世帯の割合を増やしていく取り組みを検討します。

(2) 公平性・透明性のさらなる確保

入居後に居住要件を満たさなくなった入居者には、住宅の明渡しを促すなど適正な入居者管理を推進し、公平性、透明性のさらなる確保に努め、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進します。

(3) 地域と連携した防災活動の推進

市営住宅の入居者に対し、町内会・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していきます。

3-3 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

(1) 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

市営住宅の適切なマネジメントを行う基盤として、市営住宅ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進します。

① ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

直接建設型市営住宅については、3年に1回、建築基準法第12条の法定点検等を実施しつつ、年2回の施設維持管理点検も実施します。

また、借上型市営住宅についても、建物所有者が行う各種点検の実施状況を確認するとともに、施設維持管理点検も実施します。

② 計画修繕の実施方針

計画的に修繕を実施していくことで、ライフサイクルコストの縮減を行いながら、施設の長寿命化を図り、定期点検や日常点検の結果において劣化が判明した部位については、早期段階で修繕を実施します。

③ データ管理に関する方針

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、順次電子カルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用します。

(2) 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

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図ります。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4. 本計画の対象と事業手法の選定

4-1 計画期間内における市営住宅の事業手法の選定の考え方

適切な時期における改善事業を実施する予防保全型の維持管理を通じた建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減への取り組みを行うために、策定指針では、以下の視点に基づく検討を国が推奨しています。

- 中長期的な公営住宅等の需要の見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方法を検討すること。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先としつつ、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストが縮減できる場合等に建替事業を選択すること。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題がある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施すること。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

そして、これらの評価を住棟単位で実施する際に、策定指針ではP.45に示す「事業手法の選定フロー」を提示していることから、本業務においても当該フローに基づく事業手法の選定を行います。

4-2 計画の対象及び団地・住棟の状況

(1) 計画の対象

事業手法の選定の対象は、直接建設型方式で供給した香川住宅、高田住宅、菱沼住宅、今宿住宅、松林住宅、小和田住宅の6団地29棟381戸を対象としますが、将来のストック量の推計においては借上型市営住宅の203戸についても考慮します。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

事業手法を選定する上で、必要な団地別・住棟別の募集状況及び直近の改修が行われた設備状況内容を次の項目について整理します。

■ 事業手法の選定に必要な項目①

団地名	住所	敷地面積 (㎡)	用途地域	構造	棟数	戸数
香川住宅 (1～4号棟) ※1	茅ヶ崎市 香川一丁目 223-67 ほか 2 筆	7,032.50	第一種中高層 住居専用地域	準耐火 2階建	4	24
香川住宅 (5～7号棟)			第一種中高層 住居専用地域	耐火構造 5階建	3	94
高田住宅 (1～7・ 9～15号棟) ※1	茅ヶ崎市 高田二丁目 95	7,780.25	第一種低層 住居専用地域	準耐火 2階建	14	78
高田住宅 (16・17号棟)				耐火構造 5階建	2	40
菱沼住宅	茅ヶ崎市菱沼二 丁目 304-4 ほか 4筆	1,939.89	第一種中高層 住居専用地域	耐火構造 5階建	2	40
今宿住宅	茅ヶ崎市今宿 243-3 及び 1235-1	2,549.47	第一種住居地域	耐火構造 5階建	2	40
松林住宅	茅ヶ崎市松林三 丁目 813-3 ほか 3筆	1,340.71	第一種中高層 住居専用地域 第一種住居地域	耐火構造 4階建	1	15
小和田住宅	茅ヶ崎市小和田 三丁目 401 番 3 及び 4	2,315.89	準工業地域 第一種住居専用地域	耐火構造 6階建	1	50
合計		22,958.71			29	381

※1：募集停止中であるが、用途廃止までは当面維持する住宅

■ 事業手法の選定に必要な項目②

団地名	住棟 番号	主な修繕・改善履歴																		
		増築	公共下水切替	外壁塗装	屋上防水	便所改修	住戸内階段手すり	共用階段手摺り	玄関手摺り	浴室手摺り	トイレ手すり	窓サッシ	流し台交換	排水管更新	電気設備工事	テレビ共聴設備	受水槽交換	フェンス改修	公園遊具	浴室ユニット化
改修周期				20	20								20	強:30 弱:20		30				
香川	1～4	S54～55	H11	H9	H19	S59	H19					S58	H11	S61		S52				
	5		H7	H14	H13 H18			H11 H20	H17	H17	H10		H20	H20	H20(共用階段)					H21 H22 H23 H24
	6		H7	H15	H13 H18			H11 H20	H17	H17	H10		H20	H20	H20(共用階段)	H22	H4 H14	H4 H16 H19 H20	H16 H26	H25 H26 H27 H28 H29
	7		H7	H16	H13 H16 H18			H11 H20	H17	H17	H10		H20	H20	H20(共用階段)					H27 H28 H29
	集会所		H7	H14	H18															
高田	1～7 9～15	S50～59	S61	H9～14	H4～19	S61	H19								S60	S52 S53				
	16		H5	H12	S54 H12	H11	H19	H12 H20	H13	H13	H11	H24 (北側)	H17	S62 H17 H20	H20(共用階段)	H22	H5 H6 H17		H17 H26	
	17		H5	H12	S54 H12	H11	H19	H12 H20	H13	H13	H11	H24 (北側)	H17	H17 H20	H20(共用階段)					
菱沼	1		H10	S56 H5 H13	S55 H12	H19		H12 H20	H13	H13	H9	H24 (北側)	H20	H20		S54 H6 H22	H5 H6 H17	H17 H19	H8 H26	
	2		H10	S56 H4 H13	S55 H4 H12	H19		H12 H20	H13	H13	H9	H24 (北側)	H20	H20	H20(共用階段)					
今宿	1			H20	H20			H12 H20	H17	H17	H12				H20(共用階段)	H22	H1 H16	H19	H18 H26	
	2			H20	H20			H12 H20	H17	H17	H12				H20(共用階段)					
松林 生活相談室	1	H10建設		H10 H28	H10 H28(一部) R1(一部)	H10	H10	H10	H10	H10	H10	H10	H10	H10	R4(緊急 通報システム)	H22	H10	H10		
小和田 集会所	1	R2建設		R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2	R2		

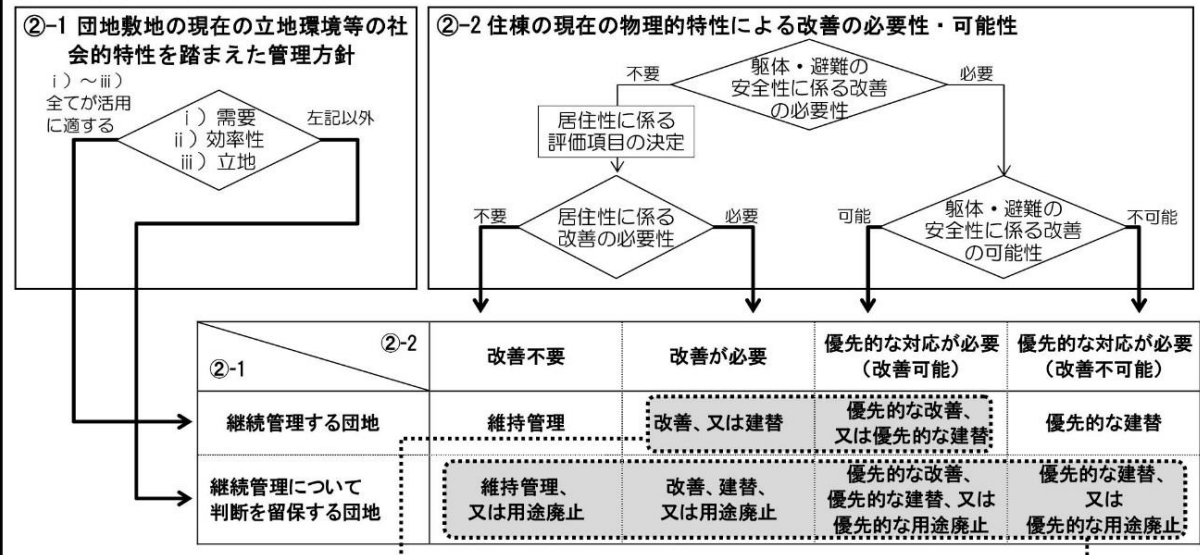
注：香川住宅1～4号棟、高田住宅1～7・9～15号棟は用途廃止までは当面維持する住宅

4-3 事業手法の選定

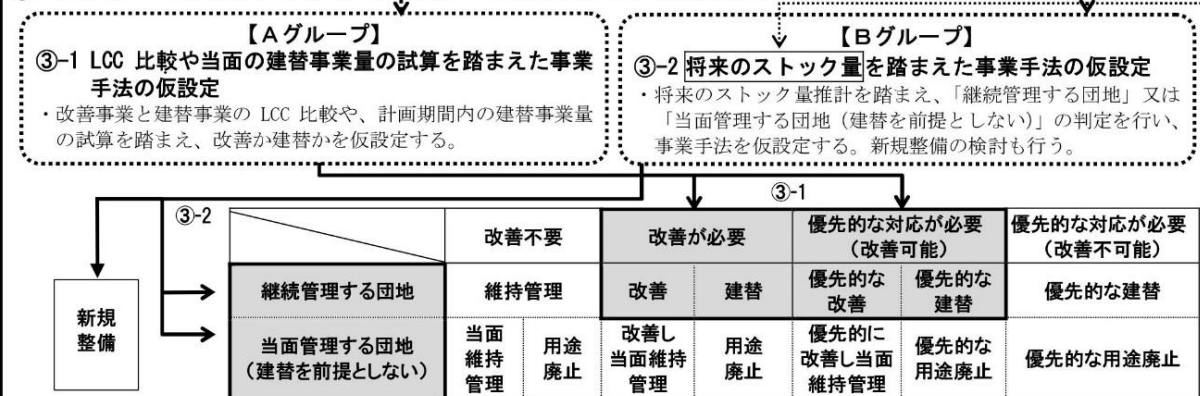
■ 事業手法の選定フロー

① 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【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



①市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【中長期※¹】

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、策定指針に基づく「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を用いて、まず将来の時点における世帯数等の推計を基に、著しい困窮年収未満の世帯を推計し、そのうち自力で最低居住面積水準以上の住宅を確保しようとする高家賃負担率以上となる年収世帯（真に住宅に困窮する世帯）を推計します。なお、本計画の計画初年度が令和5（2023）年であるため、令和5（2023）年度央※²以降5年ごとの推計を行います。

市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については、策定指針において、公営住宅等だけではなく、公的賃貸住宅やサービス付高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた著しい困窮年収未満世帯への対応を検討した上で将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があるとしていることから、以下の手順により市営住宅の目標管理戸数について設定します。

※1 中長期：策定指針に基づき概ね30年

※2 年度央：各年度の10月1日

【ステップ1：ストック推計結果の整理】

本市におけるストック推計の結果では、著しい困窮年収未満の世帯数は平成27（2015）年度央を基準に緩やかに減少し、令和25（2043）年度央には、6,806世帯との見通しになっています。

一方で、「真に住宅に困窮する世帯」についても、平成27（2015）年度央を基準に減少し、令和25（2043）年度央には、2,744世帯に減少する見通しとなっています。

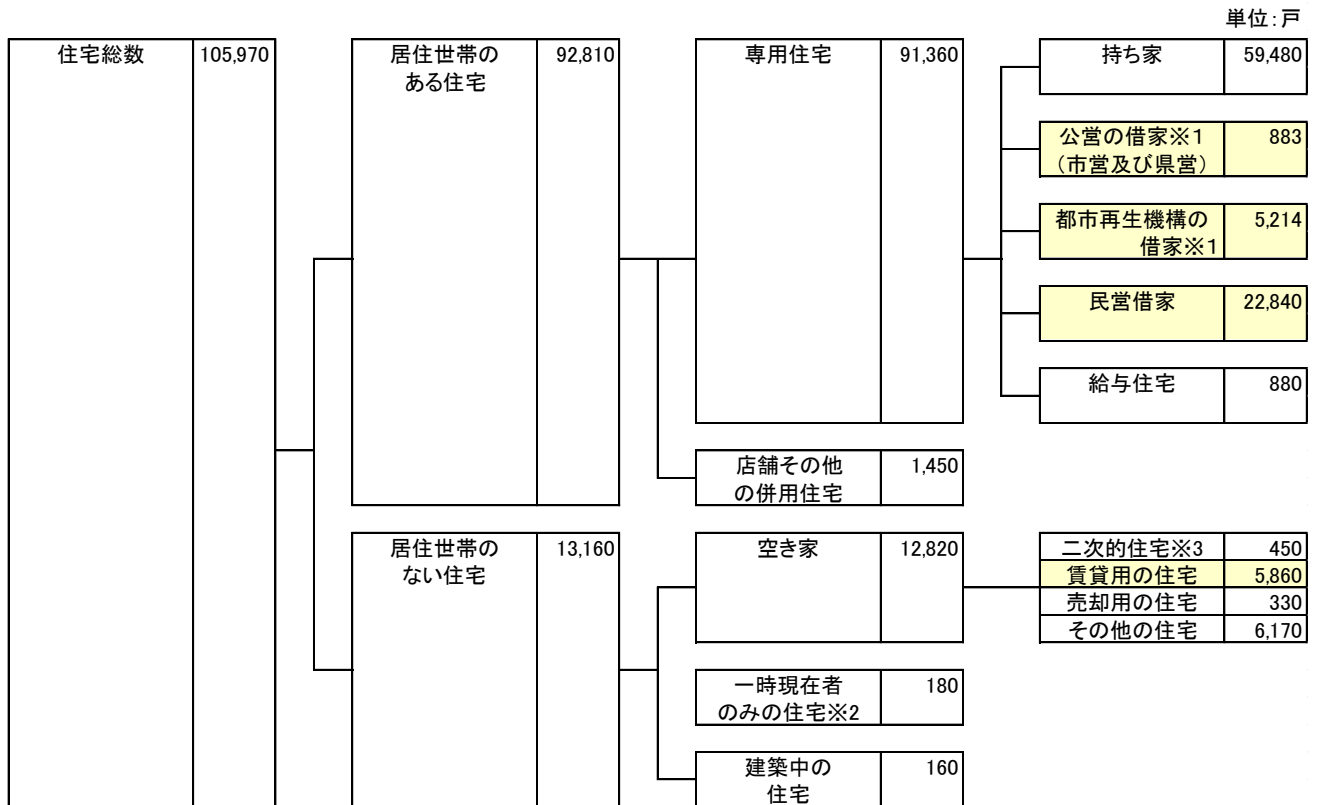
■ 本市におけるストック推計結果

	基準値	推計値				
	H27 (2015) 年度央	R5 (2023) 年度央	R10 (2028) 年度央	R15 (2033) 年度央	R20 (2038) 年度央	R25 (2043) 年度央
総世帯数	98,452	99,853	99,554	99,256	98,958	98,662
著しい困窮年収未満の世帯数	8,702	8,188	7,843	7,497	7,151	6,806
真に住宅に困窮する世帯数	2,968	2,961	2,907	2,852	2,798	2,744

【ステップ2：住宅ストックの概況の把握】

住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）の基準となる国勢調査が行われた平成27（2015）年度では、本市の住宅総数は105,970戸であり、市営住宅及び県営住宅は883戸ありました。
また、本市には、22,840戸の民営借家（民間賃貸住宅）及び現在は空き家となっている賃貸用住宅が5,860戸、都市再生機構等の公的な賃貸住宅が5,214戸と推計されます。

■ 平成 27（2015）年度における本市における住宅ストックの概況



※1:「公営の借家」は2015（平成27）年度における実数、「都市再生機構の借家」は開発事業継続中のため2011（平成23）年度及び2022（令和4）年度の管理戸数から推計

※2:「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅

※3:「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）・茅ヶ崎市

【ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の数の算定】

本計画における「低廉な家賃」と「一定の質」は以下と定義します。

低廉な家賃	・住宅扶助費一般基準上限額で居住可能な民間賃貸住宅 【本市における住宅扶助一般基準限度額】				
	1人世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人世帯以上
	41,000円	49,000円	53,000円	57,000円	64,000円
一定の質	・最低居住面積水準以上 最低居住水準に関する算定式 ①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡				

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等については、住宅・土地統計調査（市区町村第 81 表）を考慮しながら数を算定します。

【ステップ4:「真に住宅に困窮する世帯」への対応と令和25(2043)年度までの目標管理戸数の設定】

令和5(2023)年度の482戸※4の市営住宅を、「直接建設型の市営住宅は耐用年限(70年間)まで使用」「借上型の市営住宅は30年間借上(現在契約が終了した段階で10年間の契約延長)」と仮定した場合、ステップ3までの結果から、令和25(2043)年度における「真に住宅に困窮する世帯」が2,744世帯に対して、低廉かつ一定の質が確保された住宅が2,666戸であり、78戸の不足が生じます。

今後は、本計画の見直しの段階で、「真に住宅に困窮する世帯」の状況と市営住宅等の供給の状況を適切に評価しながら、適切な市営住宅の管理を進めます。

なお、計画初年度の令和5(2023)年度末では、同年春に県営借上型住宅(69戸)の契約が終了することもあり、需要に対して27戸の不足が生じます。

また、その後令和20(2038)年度末までは、充足していることを踏まえると、令和25(2043)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再借上げ」のほか、「家賃補助制度やPFI手法の導入可能性等」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。

※4：募集停止中の住宅を除いた戸数

注：耐用年限とは、公営住宅法施行令に定められている構造別の耐用年限で、木構造の住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年。

■ 真に住宅に困窮する世帯への対応総括表

時期(年度央)				基準値	推計値						
				2015	2023	2028	2033	2038	2043		
				H27	R5	R10	R15	R20	R25		
1. 総世帯数				98,452	99,853	99,554	99,256	98,958	98,662	H27年に対する割合	
				100.0%	101.4%	101.1%	100.8%	100.5%	100.2%		
2. 真に住宅に困窮する世帯数				2,968	2,961	2,907	2,852	2,798	2,744	H27年に対する割合	
				100.0%	99.8%	97.9%	96.1%	94.3%	92.5%		
3. 対応 (単位:戸)	公営 住宅	市営	直接建設※5	331	279	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※5		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		333	338	337	336	335	334	世帯数の増減に合わせて変動すると仮定	
		小計		333	338	337	336	335	334		
	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	1,398	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	376	375		
		小計		1,765	1,790	1,785	1,779	1,774	1,769		
合計				2,981	2,934	2,922	2,889	2,845	2,666		
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	13	-27	15	37	47	-78		
			充足率	100.4%	99.1%	100.5%	101.3%	101.7%	97.1%		

※5：募集停止中の戸数を除く

② 1 次判定

策定指針の事業手法の選定フローに基づき、事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1 次判定-①】

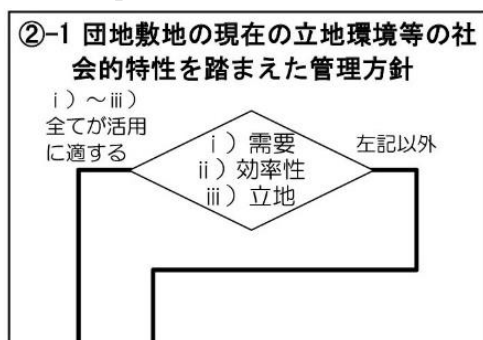
以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

【判定内容】

- 以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

需要	空き家募集を行い、入居者がある住宅については、需要があると判断する。 なお、募集停止している住宅については需要がないと判断する。
効率性	敷地が 2,000 m ² 以上の集約化が行いやすい住宅は、効率性があると判断する。
立地	公共交通機関（バス停）から 300m 圏内に立地している場合には、利便性が高いと判断する。

【判定結果】



継続管理する団地	香川住宅 5～7 号棟 今宿住宅 小和田住宅
継続管理について 判断を留保する団地	香川住宅 1～4 号棟（募集停止） 高田住宅 1～7・9～15 号棟（募集停止） 高田住宅 16・17 号棟（敷地面積 2,000 m ² 未満） 菱沼住宅（敷地面積 2,000 m ² 未満） 松林住宅（敷地面積 2,000 m ² 未満）

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【1 次判定-②】

以下の項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行います。

【判定内容】

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

- 以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とします。

躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは耐震性有とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、耐震性有とする。 上記以外のものは、耐震性無とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

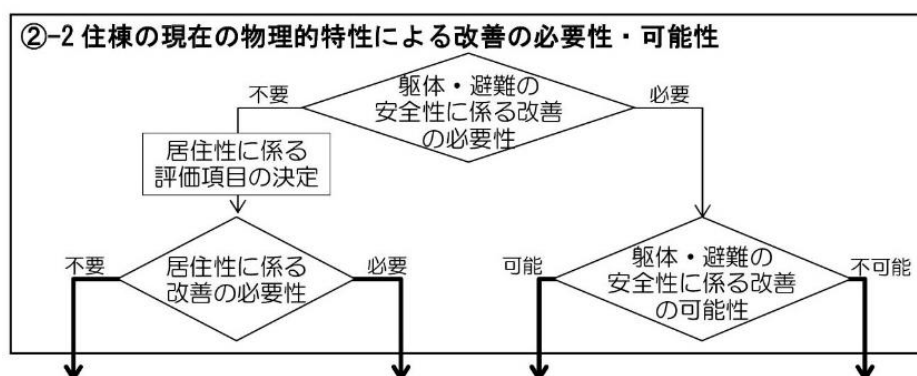
（居住性等に係る改善の必要性）

- 計画期間内において以下の改修工事を実施する必要があるものについては「改善が必要」とし、不要な場合は「改善が不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行いません。

外壁落下防止	改修工事後 20 年を経過した外壁
屋上防水	改修工事後 20 年を経過した屋上
給水ポンプ交換	30 年を経過した給水ポンプ
スロープの設置	バリアフリー化への対応 (耐火かつ、エレベーターの設置がないもの)
ユニットバス等の設置	2 箇所給湯・ユニットバスの設置 (従前計画において未実施であった住戸(香川住宅・今宿住宅))

注：改修周期の年数は「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画」のほか、「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」による。

【判定結果】



改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
小和田住宅	香川住宅 5～7 号棟 高田住宅 16・17 号棟 今宿住宅 菱沼住宅 松林住宅	—	香川住宅 1～4 号棟 高田住宅 1～7・9～15 号棟

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

「一次判定-①」及び「一次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

図 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
(一) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		小和田住宅	香川住宅5～7号棟 今宿住宅	—	—
	計	50戸	134戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		—	高田住宅16・17号棟 菱沼住宅 松林住宅	—	香川住宅1～4号棟 高田住宅1～7・9～15号棟
	計	—	95戸	—	102戸

【Aグループ】

維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を留保する団地

③ 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-①】

1次判定においてAグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【判定内容】

耐用年限が残り 30 年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年限が残り 30 年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、B グループと併せて「2 次判定-②」で検討する。

【判定結果】

【A グループ】				
③-1LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定				
・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。				
B グループと併せて検討	改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)	
	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
香川住宅5～7号棟	継続管理する団地	今宿住宅	—	—

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-②】

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- ・ 真に住宅に困窮する世帯は、推計結果から令和 25（2043）年度末には 2,744 世帯となります。
- ・ 中長期の管理戸数の見通しとして、「直接建設型の市営住宅は耐用年限（70 年間）まで使用」「借上型の市営住宅は 30 年間借上（現在契約が終了した段階で 10 年間の契約延長）」と仮定した場合、令和 25（2043）年度における、市営住宅管理戸数は 263 戸となります。

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

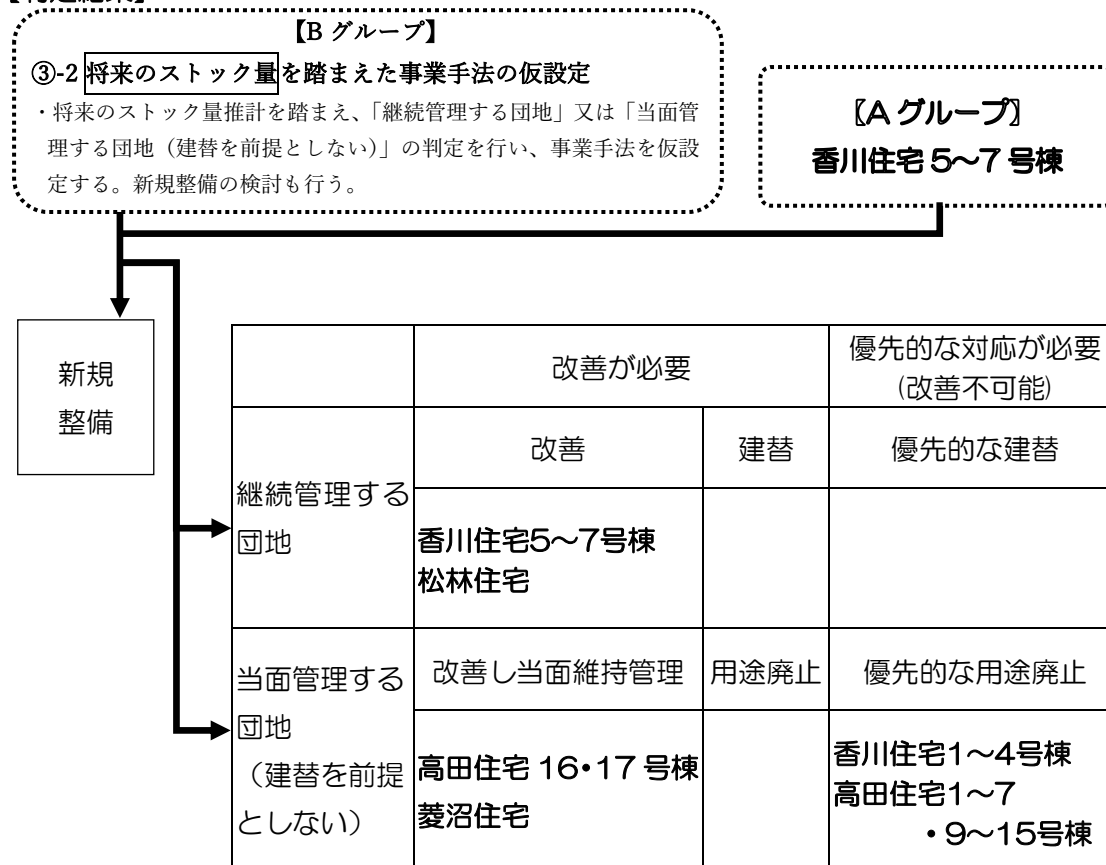
- 今回の計画では直接建設型の市営住宅については、耐火建築物の耐用年限 70 年、準耐火建築物 2 階建ての耐用年限 45 年まで使用することを想定しているため、二次判定においては以下の方針とします。

注：耐用年限とは、公営住宅法施行令に定められている構造別の耐用年限で、木構造の住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年。

【判定内容】

令和 25 (2043) 年度までに耐用年限を迎えない住宅	香川住宅 5～7 号棟 松林住宅
令和 25 (2043) 年度までに耐用年限を迎える住宅	高田住宅 16・17 号棟 菱沼住宅
令和 5 (2023) 年度段階で既に耐用年限を超過している住宅	香川住宅 1～4 号棟 高田住宅 1～7・9～15 号棟

【判定結果】



③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

「2次判定-①」及び「2次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

【判定結果】

	改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替
			香川5～7号棟 今宿住宅 松林住宅				
計			149戸	—	—	—	—
当面管理 する団地 (建替を前提 としない)	⑦ 当面維持 管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途 廃止	⑪ 優先的に改善し 当面維持管理	⑫ 優先的な用途 廃止	⑬ 優先的な用途廃止
			高田住宅 16・17号棟 菱沼住宅				香川住宅1～4号棟 高田住宅1～7・9 ～15号棟
計	—	—	80戸	—	—	—	102戸

④ 3次判定

以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、判定結果を団地単位で見ることで、より効率的な事業実施に向けて検討

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討
- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、判定結果を地域単位で見ることで、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域における多種多様な人々との交流の実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定
- ・建替事業を行う場合は、「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画」に則り、他の公共施設や地域ニーズに応じた福祉施設や生活支援施設等の導入について検討
- ・地域のニーズに応じた福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定
- ・建替による直接供給以外にも、市営住宅の総管理戸数を減少させながら、民間活力の積極的な活用を通じた適正な管理戸数の確保についても検討

【判定結果】

現在、本市においては直接建設型住宅381戸に加えて、既存借上型市営住宅203戸を管理し、今後も財政状況や市営住宅需要に柔軟な対応を行うことが可能です。

そのため、本章における判定結果の通り、躯体・避難の安全性（一次判定）や、中長期の管理戸数の見通し（二次判定）の結果に従い、香川住宅1～4号棟及び高田住宅1～7・9～15号棟については、耐用年限を超過していることから、入居者の移転を進めながら、入居者がいなくなった段階で用途廃止を行います。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。



維持管理する団地	維持管理	小和田住宅
	改善	香川住宅5～7号棟 今宿住宅 松林住宅
当面管理する団地	改善	高田住宅16・17号棟 菱沼住宅
	用途廃止	香川住宅1～4号棟 高田住宅1～7・9～15号棟

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期の期間に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【判定方法】

ア. 事業費の試算

- ・中長期の期間における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる概算費用を算定します。

イ. 事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

【判定結果】

●事業費の試算

事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定します。

工事種目	住宅	単価
■改善事業		
外壁改修 (外壁落下防止)	香川住宅5～7号棟 高田住宅16・17号棟 菱沼住宅 今宿住宅	120万円/戸
	【算定の考え方】 松林住宅の外壁改修費用が約1,360万円で落札率90%と想定し、長寿命化型改善とするためのスペックアップを20%加算し、松林住宅の15戸で割り戻すと約120万円/戸	
屋上防水	香川住宅5～7号棟 高田住宅16・17号棟 菱沼住宅 今宿住宅 松林住宅	50万円/戸
	【算定の考え方】 過去の実績より3.5万円/㎡として松林住宅で実施したと仮定した場合、松林住宅の総住戸面積約715㎡で4階建てのため、建築面積は約179㎡。そして、他自治体の事例から住戸面積から延べ床面積を算定する以下の式に当てはめて、約50万円/戸と仮定する。 ・容積対象床面積＝住戸面積/0.94 ・延べ床面積＝容積対象床面積×1.1	

給水ポンプ	松林住宅	150万円/棟 (10万円/戸)
	【算定の考え方】 他自治体事例より	
スロープの設置	香川住宅5～7号棟 高田住宅16・17号棟 菱沼住宅 今宿住宅	167万円/箇所
	【算定の考え方】 施設特別整備単価(国交省:令和2年5月)の身体障がい者対策スロープによる167,480円/mを基本に、50cmの段差を福祉対応(勾配1/12～1/15)で改修すると仮定。スロープの設置に要する距離は約9～10mであり、約167万円/箇所が想定できる。 ※予定する住棟共用部出入口は階段室型であり、香川住宅(5・6号棟)は3箇所、(7号棟)は4箇所、その他の住棟に関しては2箇所のスロープ設置が必要である。	
ユニットバス等の設置	香川住宅5～7号棟(11戸) 今宿住宅(40戸)	200万円/戸
	従前の計画において計画されたが一部未実施 【算定の考え方】 過去の工事実績に落札率90%と想定した上の費用を見込む	

④-3 長期的な管理の見通しの作成

■LCC から改修費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10 年 令和 5 (2023) ～ 令和 14 (2032) 年度		計画期間後 20 年 (令和 15 (2033) 年度以降)	合計
	前期 5 年	後期 5 年		
改善費用	308.0	96.1	127.5	531.6
修繕費用	84.2	84.2	262.4	430.7
合計	392.2	180.3	389.9	962.3

注：令和15（2033）年度以降の改善事業については、次期計画策定段階で再度検討する。

■改修周期等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

	計画期間内の改善事業 令和 5（2023）～令和 14（2032）年度	
	前期 5 年	後期 5 年
香川住宅 5～7 号棟	・屋上防水 ・外壁改修	—
	・ユニットバス等の設置 ・スロープの設置 （※計画修繕：北側サッシ等※ ¹ ）	
高田住宅 16・17 号棟	・屋上防水 ・外壁改修	—
	・スロープの設置 （※計画修繕：北側サッシ等）	
菱沼住宅	・屋上防水 ・外壁改修	—
	・スロープの設置 （※計画修繕：北側サッシ等）	
今宿住宅	—	・屋上防水 ・外壁改修
	・ユニットバス等の設置 ・スロープの設置 （※計画修繕：受水槽交換※ ¹ ） （※計画修繕：北側サッシ等）	
松林住宅		・屋上防水 ・給水ポンプの更新
香川住宅 1～4 号棟 高田住宅 1～7・9～15 号棟	・用途廃止が予定されているため、改善事業は実施しない	
小和田住宅	・新規供給された住宅であるため、改善事業は実施しない	

※1：従前の計画において計画されたが、未実施であるため計画修繕において実施する。

●事業実施時期の調整

修繕周期の観点から時期を定めているが、現地調査の結果等から、状態が良好な場合、また早急な事業実施が求められる場合、予防保全型維持管理の観点から事業の実施時期の調整を行うこととする。

④－４ 計画期間における事業手法の決定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間における事業手法は以下の通りとします。

	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
香川住宅 5～7 号棟	長寿命化型工事（屋上防水改修、外壁改修、給水ポンプ交換）、安全性確保型工事（外壁改修）、福祉対応型工事（スロープの設置）、居住性向上工事（ユニットバス等の設置）の改善事業を実施	個別改善※1
高田住宅 16・17 号棟		
菱沼住宅		
今宿住宅		
松林住宅		
小和田住宅	—	計画修繕※2
香川住宅 1～4 号棟	現在の入居者が移転を行った後に用途廃止	用途廃止
高田住宅 1～7・9～15 号棟		

※1：個別改善：改善事業として交付金を対象とした事業
従前の仕様と比して性能が向上するものを「改善」という。

※2：計画修繕：修繕対応にて維持管理する事業
老朽化した部位・機器等の劣化や損傷を当初の機能状態に回復させるものを「修繕」という。

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目
市営住宅等管理戸数	381	279
うち市営住宅等	381	279
うち特公賃住宅	0	0
うち定住促進住宅	0	0
・新規整備事業予定戸数	0	0
・維持管理予定戸数	279	279
うち計画修繕対応戸数	50	50
うち改善事業予定戸数	229	229
個別改善事業予定戸数	229	229
全面的改善事業予定戸数	0	0
・建替事業予定戸数	0	0
・用途廃止予定戸数	102	0

5. 市営住宅ストックの管理計画

5-1 目標管理戸数

中長期における本市の市営住宅ストック量の推計結果を参考に、本計画期間の最終年度（令和14（2032）年度）までの市営住宅の目標管理戸数を次表のとおり設定します。

市営住宅		令和5（2023）年 3月時点	前期 令和5（2023）～ 令和9（2027）年度	後期 令和10（2028）～ 令和14（2032）年度
管理戸数		584	584	482
直接 建設型	既存	381	279	279
	新規	0	0	0
	廃止	0	102	0
借上型	既存	203	203	203
	新規	0	0	0
	廃止	0	0	0

5-2 整備等に係る事業の実施方針

(1) 需要の変化に応じた市営住宅の供給

30年間の中長期的な予測では、市営住宅の需要は減少傾向にあることから、既存の直接建設型方式の市営住宅を維持しながら、需要へ柔軟に対応するための借上型市営住宅を中心に、新たに民間賃貸住宅の有効活用を図るために家賃補助制度等の導入可能性の検討を行い、住宅に困窮する世帯に対する適切な住宅セーフティネットの構築を目指します。

【主な取り組み】

- ・ 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

(2) 建替に関する方針

本計画において、香川住宅及び高田住宅については以下の方針とします。

香川住宅	【再整備の必要性】 ・ 準耐火構造2階建て（24戸）については、耐用年限や設備の老朽化の状況から用途廃止となりますが、需要推計の結果から、市営住宅総戸数はしばらくの間は充足する見通しです。
	【再整備の方針】 ・ 準耐火構造2階建て（24戸）の用途廃止に伴い、小和田地区に市営住宅を整備し、他の住宅も含め、順次、入居者の移転を行っています。なお、移転後の当該市営住宅の敷地については、公共施設の利用を基本とし、関係部局と連携を図り検討を行います。 ■用途廃止時期：令和8（2026）年度
高田住宅	【再整備の必要性】 ・ 準耐火構造2階建て（78戸）については、耐用年限や設備の老朽化の状況から用途廃止となりますが、需要推計の結果から、市営住宅総戸数はしばらくの間は充足する見通しです。
	【再整備の方針】 ・ 準耐火構造2階建て（78戸）の用途廃止に伴い、小和田地区に市営住宅を整備し、他の住宅も含め、順次、入居者の移転を行っています。なお、移転後の当該市営住宅の敷地については、公共施設の利用を基本とし、関係部局と連携を図り検討を行います。 ■用途廃止時期：令和6（2024）年度
【主な取り組み】 ・ 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	

(3) 借上型市営住宅等に関する方針

市営住宅の需要の状況に対して適切な対応を図るために、需要動向に応じた借上型市営住宅の供給等を計画的に進めます。

なお、目標管理戸数を確保するため、市営住宅に入居する世帯の状況、入居募集段階における応募世帯の状況等を踏まえ、既存の借上型市営住宅の再借上を進めます。

【主な取り組み】

- ・ 需要動向に応じた借上型市営住宅の確保のため、10年の再借上契約に取り組む

(4) 空き家の利活用に関する方針

空き家の利活用に関しては、住宅政策と連携します。

【主な取り組み】

- ・ 民間賃貸住宅の家賃補助制度の導入可能性の検討
- ・ 空き家の利活用に関する住宅政策との連携

(5) 県、都市再生機構との連携に関する方針

①県との連携

県は広域的な行政主体として、市域を超えた広域政策を行う必要があり、県域において、多くの県営住宅を管理運営しています。

このことから、県と本市は相互に連携し、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進していきます。

②都市再生機構との連携

本市には都市再生機構の大規模団地があり、高齢者や低額所得者が居住している築年数が経過したUR賃貸住宅もあることから、今後も市営住宅を補完する役割として相互に連携していきます。

【主な取り組み】

- ・ 県営住宅については、市営住宅と同様に住宅困窮者の居住の安定を図る上で重要であり、既存の管理戸数が必要であることから、本市に存在する県営住宅の管理戸数の維持について県への働きかけを行う。
- ・ 本市、県及び都市再生機構等で構成する地域住宅協議会の活動を通じてストックの有効活用と、市営住宅を補完する重層的な住宅セーフティネットとしての公共住宅に関する情報交換を行う。

5-3 点検の実施方針

国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。

本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。

定期点検の内容としては、直接建設型市営住宅については、3年に1回、建築基準法第12条の法定点検等を実施しつつ、日常点検も実施します。また、借上型市営住宅についても、建物所有者が行う各種点検の実施状況を確認するとともに、日常点検も実施します。

不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれのデータを蓄積し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

【主な取り組み】

- ・点検、点検記録のデータ蓄積、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

5-4 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要です。

(2) 計画修繕の基本的な考え方

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施します。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。

修繕内容によっては、他の修繕と同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かします。

【主な取り組み】

- ・ 定期点検及び日常点検を実施し、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

5-5 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業については、以下の方針に基づき実施します。

(1) 安全性確保型

外壁の落下による事故を防止するために、外壁のモルタル剥離防止を目的とした改修工事を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁落下防止改修（コンクリートの剥離対策）

(2) 福祉対応型

高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するために、1階共用部出入口にスロープの設置改修工事を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・スロープの設置（バリアフリー化対応）

(3) 居住性向上型

入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯設備及び浴室の改修による居住性向上を図る、ユニットバス等の設置改修工事を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・2 箇所給湯・ユニットバスの設置

(4) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されていて、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上の観点から、予防保全の向上に関する屋上防水改修や外壁改修を行います。

また、更新時期を迎えた給水ポンプについても耐久性及び省エネに配慮した更新を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上防水改修
- ・外壁改修
- ・給水ポンプの更新

5-6 入居者管理等の実施方針

(1) 入居募集段階における基本的な考え方

入居募集段階において、入居希望者の世帯人員に対応した空き室の紹介を行い、既存の市営住宅ストックを最大限に活用しながら、住宅に困窮する世帯が最低居住面積水準以上の住宅を確保する取り組みを進めます。

また、直接建設型住宅には子育て世帯を、借上型住宅等のエレベーターがある住宅には高齢者が住めるような誘導方法の取り組みを進めます。

【主な取り組み】

- ・ 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子育て世帯・高齢者向けの住戸の紹介

(2) 高額所得者・収入超過者への対応に関する方針

世帯人数の減少や、世帯の収入が増えることにより、自力で最低居住面積水準以上の住宅を確保することができるようになる世帯もあります。

そのため、入居後に居住要件を満たさなくなった収入超過者や高額所得者等に対しては、住宅の明渡しを促し、UR賃貸等への斡旋等、適正な入居者管理を推進し、公平性・透明性のさらなる確保に努め、真に住宅に困窮する世帯へのストック活用を流動的にします。

【主な取り組み】

- ・ 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

(3) 入居実態の変化への的確な対応に関する方針

入居承継の適正な運用を図ると共に、入居後の収入等の変化に適切に対応を図ります。

また、より公平な家賃制度となるよう応能応益家賃制度の徹底により公平性・透明性の確保を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 収入超過者家賃の近傍同種家賃への段階的な引き上げ
- ・ 家賃滞納者への適切な対応

（４）多様化する真に住宅に困窮する世帯に対する方針

市営住宅は、真に住宅に困窮する世帯へのセーフティネットとして対応することが必要であることから、より真に住宅に困窮する世帯を市営住宅に優先的に入居させるために、家族構成や居住実態を考慮した募集方法を検討します。

さらに、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様化する真に住宅に困窮する世帯に対し、困窮状況に応じた入居支援など、福祉政策と連携して的確な生活支援を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 真に住宅に困窮する世帯の家族構成を考慮した募集方法の検討
- ・ 福祉政策と連携したシルバーハウジング※¹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

※¹ シルバーハウジング：住宅施策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅で、ライフサポートアドバイザーによる安否確認や生活相談、緊急時の対応などの福祉サービスが適切に受けられるように配慮されている。

（５）地域防災に関する方針

東日本大震災以降、これまで自治体が主体で取り組みが行われた防災まちづくりにおいて、自助、共助、公助等の地域防災活動を通じた防災・減災への取り組みが重要となり、本市においても「自主防災組織活動の手引き（平成30（2018）年4月）」を活用した地域防災への取り組みが進められています。

そのため、町内会・自治会等とも連携しながら、市営住宅においては防災訓練の実施や防災倉庫の設置等を促進し、地域の防災まちづくりにおける防災活動の一役を担う施設としての機能を図ります。

【主な取り組み】

- ・ 市営住宅敷地内における防災訓練等の実施
- ・ 既存組織との連携による自主防災活動への参加

5-7 長寿命化等のための事業実施予定一覧

計画期間内における事業の実施予定について示します。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 神奈川県 茅ヶ崎市

住宅の区分： 特定公共
公営住宅 賃貸住宅（公営長期） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 達した点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)		
香川住宅	5	30	PC	S52 (1977)	R7 (2025)				屋上防水								2,151	長寿命化型改善事業
									外壁改修									長寿命化型改善事業 安全性補修型改善事業
													ユニットバス等の設置					居住性向上型改善事業
													スロープの設置					福祉対応型改善事業
												北側サッシ等の改修						計画修繕
	6	30	PC	S52 (1977)	R7 (2025)					屋上防水							2,168	長寿命化型改善事業
										外壁改修								長寿命化型改善事業 安全性補修型改善事業
													ユニットバス等の設置					居住性向上型改善事業
													スロープの設置					福祉対応型改善事業
												北側サッシ等の改修						計画修繕
	7	34	PC	S53 (1978)	R7 (2025)					屋上防水							2,567	長寿命化型改善事業
										外壁改修								長寿命化型改善事業 安全性補修型改善事業
													ユニットバス等の設置					居住性向上型改善事業
													スロープの設置					福祉対応型改善事業
												北側サッシ等の改修						計画修繕

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC総減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 神奈川県 茅ヶ崎市

住宅の区分：

特定公共 地賃貸 （公共供給）	改良住宅	その他（ ）
公営住宅		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 神奈川県 茅ヶ崎市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

① ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

改善事業を実施する団地・住棟を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

② ライフサイクルコストの算定

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出します。

【算出の方法】

・ $LCC = ① \text{建設費} + ② \text{改善費} + ③ \text{修繕費} + ④ \text{除却費}$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

③ライフサイクルコスト削減効果の算定方法

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出します。

【算出の考え方】

- ・本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

- a : 現時点以降の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト (LCC) の削減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A (単位：円／戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・本計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び本計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・本計画に基づく長寿命化型改善事業費及び本計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

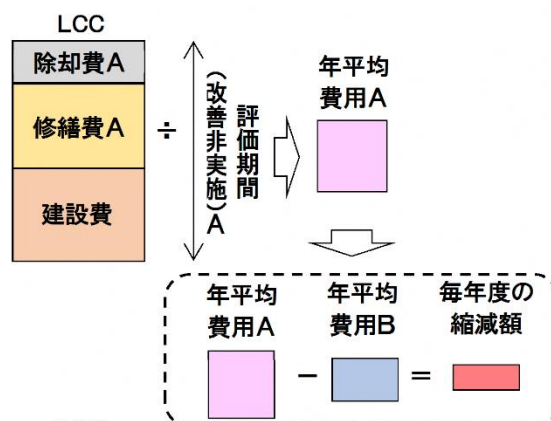
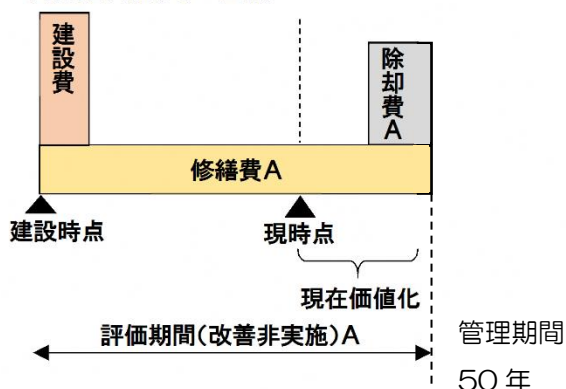
- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

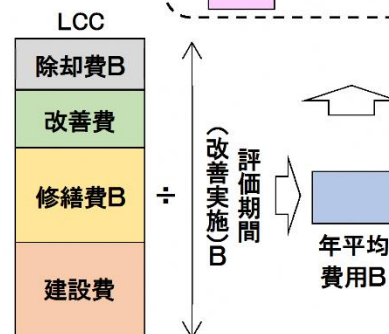
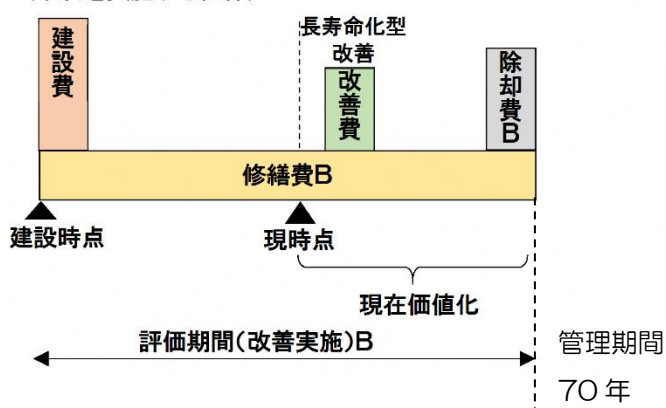
- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

■ライフサイクルコストの算定イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

算出に係る根拠と数値は、国土交通省から提示されている策定指針を基に、条件整理や設定を行います。

評価期間	長寿命化型改善を実施しない場合	管理期間 50 年
	長寿命化型改善を実施する場合	管理期間 70 年

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
香川住宅	5	S52 (1977)	30 戸	2,151,419
	6	S52 (1977)	30 戸	2,168,292
	7	S53 (1978)	34 戸	2,566,558
高田住宅	16	S44 (1969)	20 戸	425,638
	17	S44 (1969)	20 戸	425,638
菱沼住宅	1	S45 (1970)	20 戸	557,054
	2	S45 (1970)	20 戸	557,054
今宿住宅	1	S63 (1988)	20 戸	1,474,838
	2	H1 (1989)	20 戸	1,362,228
松林住宅	1	H10 (1998)	15 戸	1,660,627
			合計	13,349,346

注：ライフサイクルコストの算定は、長寿命化型改善事業を対象としています。

詳細は、P.70～72 の【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧を参照

茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画

令和 5（2023）年 3 月発行

発行 茅ヶ崎市 建設部建築課

〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 1 番 1 号

電 話 0467-82-1111（代表）

FAX 0467-89-2916

ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

