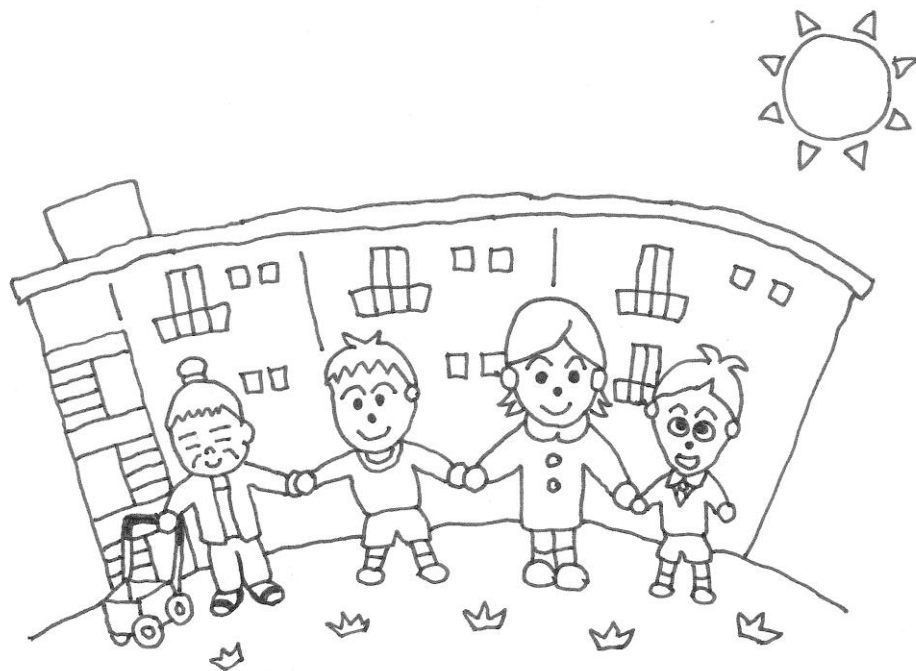


見直しを予定している部分の例

茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画



令和 5 年 3 月

茅ヶ崎市

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
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
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
定し、真に住宅に困窮する世帯への適切な対応を進めていま

例1

高田住宅の一部や香川住宅の一部を
解体したことにより、管理戸数に変
更があるため、時点修正します。

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。

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。

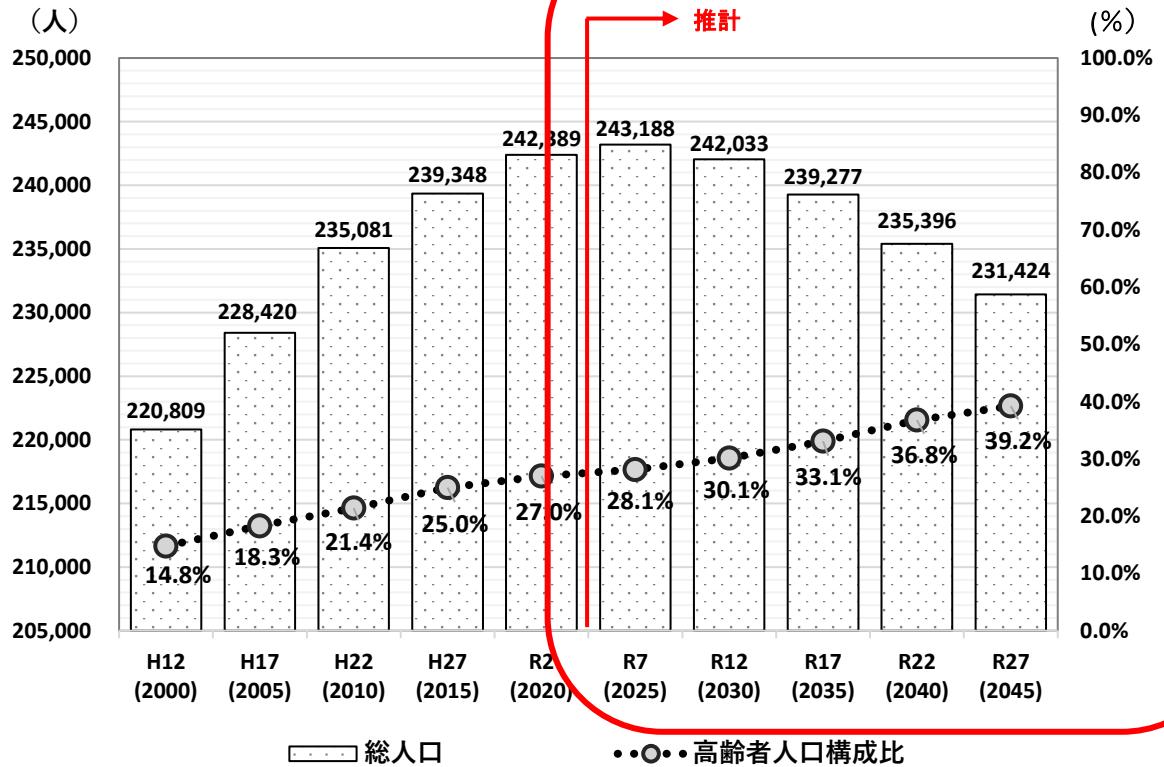
例 2

計画策定当時は推計であった部分について、時点修正を行います。

令和2（2020）年の本市の高齢者人口構成比は27.0%
には39.2%に達すると予想されています。

※¹ 65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）

借上型住宅（茅ヶ崎市）

例 3

20年間の借上が満了した住宅があるため、表記を見直します。

団地名	構造	階	るため、表記を見直します。				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））。

(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

例 4

直近のデータを追加します。

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
のため、6.9倍の高い応募倍率となっていますが、直近6年では

田住宅1～7・9～15号棟については、耐用年限を超過して

■ 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

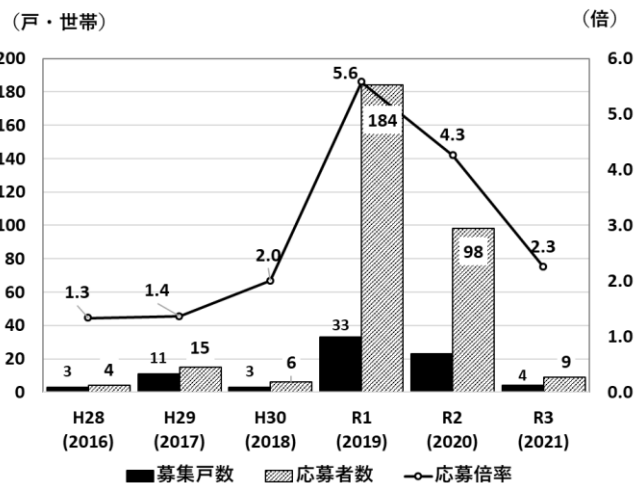
年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H28(2016)	0	0	0.0
H29(2017)	1	4	4.0
H30(2018)	0	0	0.0
R1(2019)	25	173	6.9
R2(2020)	4	18	4.5
R3(2021)	1	4	4.0
平均・合計	31	199	6.4

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

【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
年度末における不足状況については、次期計画で推計
として「既存借上型市営住宅の再借上げ」のほか、
の検討を行い適切な住宅セーフティネットの構築を模
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
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。

例5

推計値について、時点修正を行いま

■ 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