茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画



平成25年3月

茅ヶ崎市

目 次

第1章	計画の目的と位置付け	1
1-1	計画の目的	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画の期間	2
第2章	茅ヶ崎市の概況	З
2-1	広域的位置	
2-2	人口と世帯の動向	4
第3章	茅ヶ崎市の住宅事情	8
3-1	住宅ストックの特性	8
3-2	居住世帯の特性	e
3-3	高齢者世帯の住宅事情	11
3-4	借家に居住する高齢者のための設備整備	12
3-5	家賃	12
3-6	居住面積水準	13
	茅ヶ崎市の公的賃貸住宅事情	
	公的賃貸住宅のストック	
4-2	市営住宅の状況	17
4-3	市営住宅入居者の満足度調査	29
	市営住宅の需要推計	
	今後の整備と活用方針	
	課題の整理	
	市営住宅の役割と基本方針	
5-3	推進すべき施策	40
	市営住宅ストック活用計画	
6-1		
6-2	ストックの維持管理	46
6-3	修繕•改善計画	49
	進行管理	
•		
用語説明]	55
	スタリスク (*) の添付されている語句は、用語説明に記載されています。	

第1章 計画の目的と位置付け

1-1 計画の目的

茅ヶ崎市では、平成 11 年 3 月に「茅ヶ崎市営住宅供給指針」を策定し、公営住宅需要の把握とストック*の分析により、市営住宅の供給管理方針を定めて、市営住宅の供給を進めてまいりました。

平成 15 年 3 月には「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画」(平成 14 年度~平成 22 年度) を策定し、循環型社会への転換に向け、ストック*重視の考え方を基本に市営住宅の耐用年限*満了までの有効活用を図ってきましたが、この計画は、平成23年3月で終了していることから、新たな計画作りの必要性があります。

平成 22 年3月には、「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」(平成 22 年度~平成 31 年度)を策定し、市営住宅の長寿命化に資する予防保全や改善事業を推進し、ライフサイクルコスト*の縮減と事業量の平均化を目指すこととしました。

国においては、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などが位置づけられていた「住宅建設五箇年計画」(第 1 次昭和 41 年度~第8次平成 17 年度)に代わり、「住生活基本法」(平成 18 年)が施行されました。今後の日本の人口・世帯数が減少傾向となる一方で、住宅ストック*量は充足している状況にあって、国が住宅の長寿命化と既存流通市場の活性化を促進するために、住宅政策を転換する必要が生じたことが背景にあります。

国の政策転換により、公営住宅ストック*は、耐震性の確保はもとより、地域の需要に応じて、 省エネルギー性能の向上と、バリアフリー対応等の良質な住宅の整備に努めることが必要とされま した。

また、「住宅確保要配慮者*に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律(以下「住宅セーフティネット*法」という。)」(平成 19 年)が施行されたことにより、住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者*」という。)の事情を勘案し、適切な公的賃貸住宅*の供給の促進と住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することも必要とされました。

神奈川県は、国の住宅政策の抜本的見直しを受けて、地域の実情に即した「神奈川県住生活基本計画」を平成18年度に策定し、その後改定(平成24年3月改定 計画期間:平成23年度~平成32年度)するにあたり、「安全・安心の確保」「良質な住宅・住環境ストック*の形成と有効活用」の視点に加え、新たに「居住コミュニティの創出・再生に向けたまちづくり」を住宅政策の基本方向に位置づけています。これは、少子高齢化や空き家の発生によって活力が低下している住宅地において子供から高齢者までの多世代が近くに住み、互いに支え合うまちづくりを推進しています。

本市においてもこれらの流れを受け、新たな時代に対応した今後の住宅政策の方向性を検討しており、市民が安心して住み続けることができるまちづくりを目指しています。

市営住宅もまた、住宅政策の一環としての位置づけの中で、適切な供給と活用の推進が求められています。

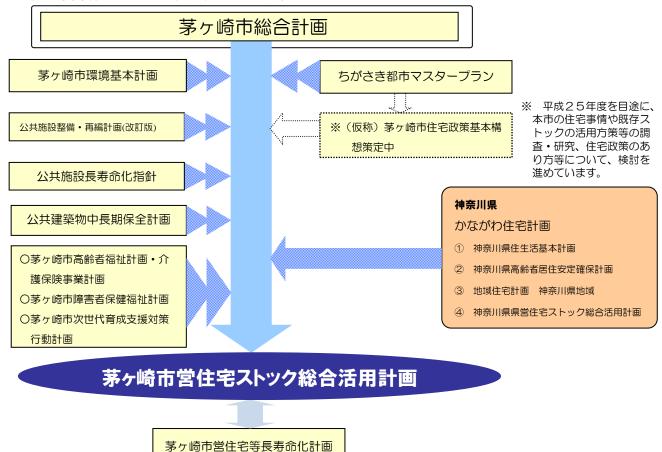
本計画は、急速に進行する高齢化等の社会経済情勢や独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)の大規模団地が存在するという本市の特色を踏まえ、また、住宅セーフティネット*の一端として、低額所得者等に対する住宅支援等、福祉施策と連携することにより、今後8年間(平成25年度~平成32年度)における市営住宅の供給の考え方とストック*の長期有効活用の基本的方針と推進すべき施策を定めたもので、平成11年3月に策定した「茅ヶ崎市営住宅供給指針」に替わるものです。

なお、現在本市で検討している「(仮称)茅ヶ崎市住宅政策基本構想」とも整合性を図っている ものです。

1-2 計画の位置付け

本計画は、茅ヶ崎市総合計画、公共施設整備・再編計画(改訂版)、茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画等の関連計画のうち、公営住宅*に関する項目を発展統合したものとし、市営住宅のストック*の建替や改善等の更新は、本計画に基づいて行うものとします。

■ 茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画の位置づけ



1-3 計画の期間

本計画の期間は、平成24年度を策定期間とし、平成25年度から平成32年度までの8年間とします。

また、本計画の見直しについては、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、目標の達成状況や社会情勢の変化等、必要に応じて、審議会を活用し た進行度合い等の評価を受けることにより行います。

■ 計画期間



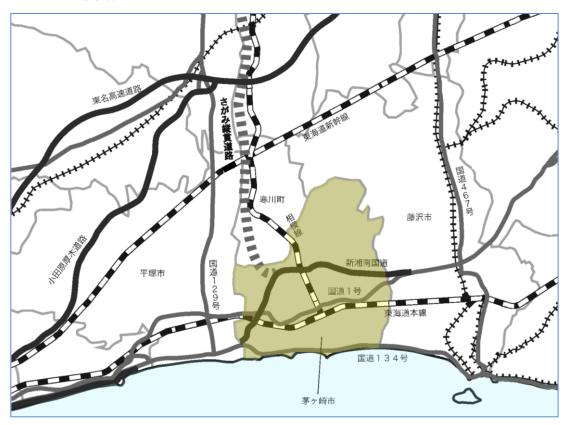
第2章 茅ヶ崎市の概況

2-1 広域的位置

本市は、東京都心から約50 km、横浜市からは、約25kmの神奈川県中央南部に位置する35.76 kmの市域に、約235,000人(約94,000世帯)が居住しています(平成22年10月1日現在)。広域交通網としては、JR東海道本線、JR相模線、国道1号、国道134号、新湘南国道があるほか、さがみ縦貫道路も計画されており、本市は広域の東西交通軸上に位置するとともに県内南北軸の起点ともなっています。

JR東海道本線で茅ヶ崎駅から東京駅までは約60分、横浜駅までは約30分、 JR相模線で橋本駅までは約60分の距離にあります。

■ 広域交通条件



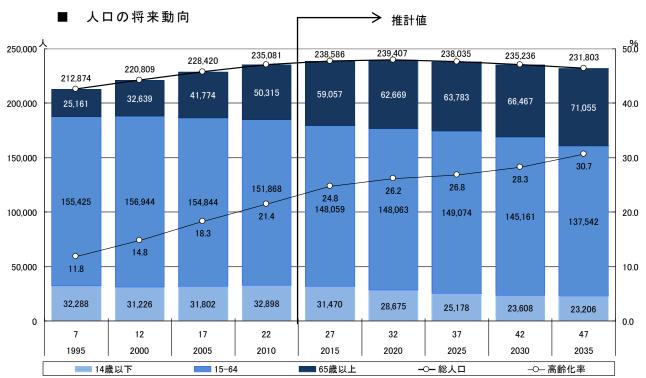
2-2 人口と世帯の動向

1 人口は、平成32年をピークにその後緩やかに減少、高齢化の急速な進行

将来人口は本計画の目標期間最終年度となっている平成32年をピークにその 後減少するものと予想されています。

本市の年齢別人口は、全国同様に高齢者人口(65歳以上)構成比が増加し、生産階層(15~64歳)、年少人口(14歳以下)が減少する傾向を示しています。

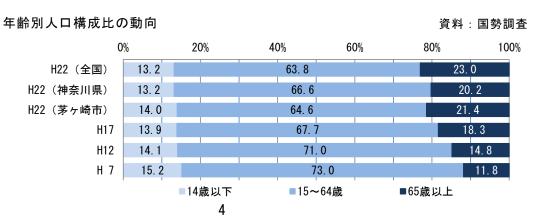
平成22年の本市の高齢者人口構成比(以下「高齢化率 $_*$ 」という。)は21.4%ですが、今後更に増加し、その後平成47年には30%を超えるものと予想されています。



出典:平成7年~平成22年国勢調査。 平成27年~平成47年;茅ヶ崎市推計/茅ヶ崎市の人口について(2012年2月)

2 生産年齢人口の減少と高齢化の急速な進行

年齢別人口の構成では、高齢者人口が増加し、生産年齢人口が減少する傾向を 示しており、全国及び神奈川県とほぼ同様な構成比率となっています。

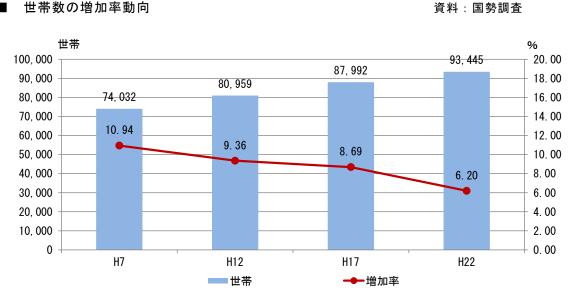


予想される世帯数の減少 3

世帯数の増加率は、顕著に減少しています。人口が平成32年にピークを迎え ると予測されるのに対応して、世帯数も減少が予想されます。

世帯数の減少に伴い、住宅需要も減少することが予想されます。

世帯数の増加率動向

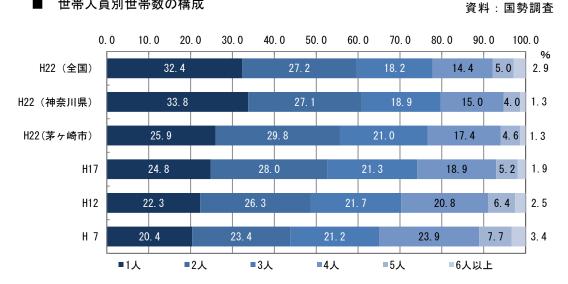


4 単身世帯・2人世帯が増加

世帯人員別世帯数の構成では、2人以下の世帯数が増加しています。平成22 年度は2人以下世帯が全体の55%以上となっています。

神奈川県と比べてみると、単身世帯の構成比が顕著に少ない一方、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

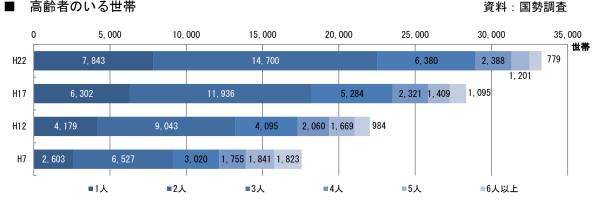


高齢者のいる世帯が年々増加、特に単身世帯で急増

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、平成22年では約33,000世帯となっています。

平成7年から22年までの15年間の増加倍率は約1.9倍となっています。 世帯人数別の増加率では、単身世帯の増加が著しく、15年間で約3倍の 7,800世帯となっています。

■ 高齢者のいる世帯



■ 世帯人員別の高齢者のいる世帯率と増加倍率

		1人	2人	3人	4 人	5人	6人以上	計
	全国	28. 54	52. 58	35. 75	22. 29	39. 18	73. 10	37. 30
H22 年	神奈川県	23. 84	49. 22	31. 32	15. 53	28. 32	63. 10	31. 57
	茅ヶ崎市	32. 40	52. 90	32. 59	14. 70	27. 93	62. 77	35. 66
H17 年	茅ヶ崎市	28. 96	48. 69	28. 25	14. 02	31. 08	67. 34	32. 32
H12 年	茅ヶ崎市	23. 16	42. 53	23. 38	12. 26	32. 11	48. 98	27. 26
H 7年	茅ヶ崎市	17. 25	37. 68	19. 27	9. 93	32. 16	73. 51	23. 75
本市の高齢者のいる世帯 数の増加倍率(H22/H7)		3. 01 倍	2. 25 倍	2.11 倍	1.36 倍	0.65 倍	0. 43 倍	1.89 倍

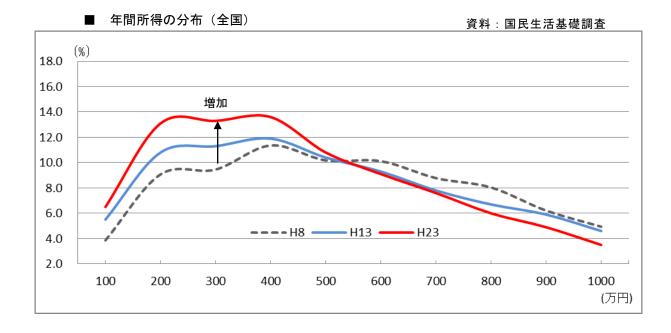
資料:国勢調査

(単位:%)

6 低所得者層の増加

バブル経済崩壊以降、景気の低迷、産業構造の転換などにより、非正規労働者が増加したことなどから、近年では低所得労働者が増加する傾向にあります。

国民生活基礎調査_{*}によると平成8年から平成23年までの間で、年収300万円未満の層が大幅に増加していることがわかります。



7 障害者の状況

第3期茅ヶ崎市障害者保健福祉計画(平成24~平成26年度)においては、平成23年4月現在、本市の身体障害者手帳所持者数は5,782人(対総人口比2.46%)、療育手帳所持者数1,018人(対総人口比0.43%)、精神障害者保健福祉手帳所持者数1,038人(対総人口比0.44%)です。

身体障害者手帳所持者を年齢別で見ると、65 歳以上が66.1%を占め、高齢者が多くなっています。

障害者が高齢化しており、バリアフリー化された住宅の確保等、安心して住み続けることができる住環境の形成が一層必要となっています。

8 住宅困窮者の多様化

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者_{*}や、非正規 労働者の解雇や雇止めによる住宅困窮など、全国的な現象が本市においても同様 に起きる等、住宅の困窮者は多様化していることから、住生活の分野においても、 公平かつ的確な住宅セーフティネット_{*}の確保を図っていくことが求められます。

資料:住宅・土地統計調査

資料:住宅・土地統計調査

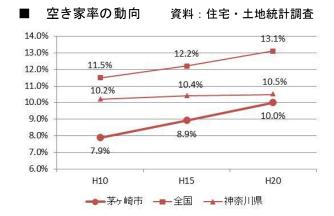
第3章 茅ヶ崎市の住宅事情

3-1 住宅ストックの特性

1 住宅の1割が空き家

市内には約98,000戸の住宅がありますが、このうちの約1割(約9,800戸)が空き家です。国、神奈川県でも空き家は増加傾向にあります。

本市の場合、空き家率が上昇している要因として、都市再生機構住宅の建替えによる計画空き家の影響が大きいと考えられます。



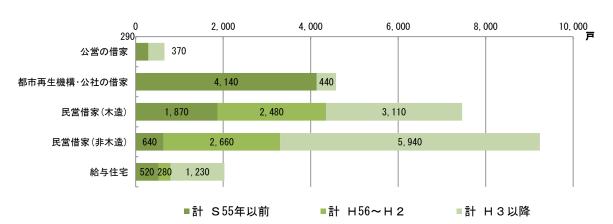
■ 空き家の動向

	茅ヶ崎	市	全国	E	神奈川県				
	住宅戸数	空き家戸数	住宅戸数	空き家戸数	住宅戸数	空き家戸数			
H10	83,280	6,580	50,246,000	5,764,100	3,409,100	349,100			
H15	90,210	8,060	53,890,900	6,593,300	3,752,000	391,600			
H20	97,970	9,810	57,586,000	7,567,900	4,067,800	428,600			

2 平成3年以降に建設され、比較的新しいものが多い民営借家

都市再生機構・公社の借家のうち9割を超える住宅が昭和55年以前に建設されていますが、民営借家(木造+非木造)は5割を超える住宅が平成3年以降に建設されており、比較的新しいものが多いといえます。

■ 借家の建設時期(平成20年)



資料:国勢調査

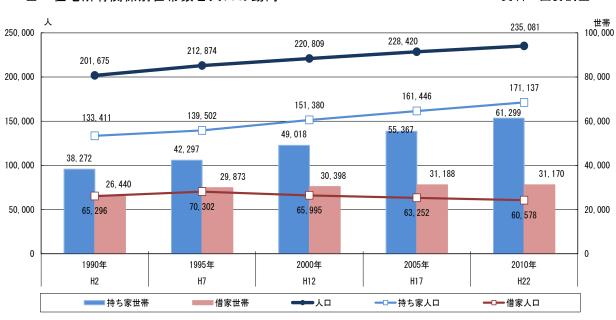
資料:国勢調査

3-2 居住世帯の特性

1 持ち家世帯の増加と借家世帯の減少

持ち家は世帯数、人口ともに増加の傾向を示しています。それに対して借家は、世帯数は平成17年、借家人口は平成7年をピークにその後減少しています。

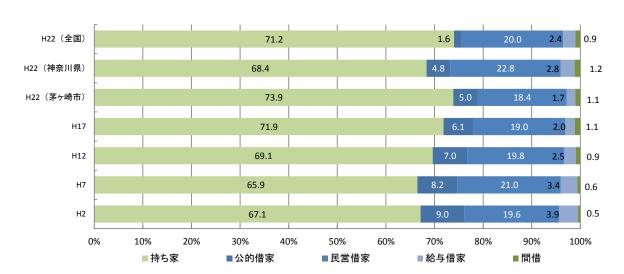
■ 住宅所有関係別世帯数と人口の動向



2 平成22年の持ち家率は73.9%(全国、神奈川県に比べて高い。)

持ち家率は増加傾向にあり、平成22年は73.9%になっています。全国、神奈川県と比較して高くなっています。

■ 所有関係別人口構成



3 少人数世帯への移行

世帯当たりの人数は、持ち家、借家ともに減少しており、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動向

資料 国勢調査



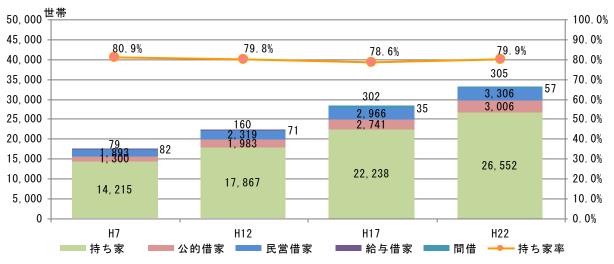


3-3 高齢者世帯の住宅事情

1 高齢者のいる世帯の持ち家率は約80%、一般世帯の持ち家率 (約74%)より少し高め

高齢者のいる世帯のうち平成7年は80.9%、平成22年は79.9%が持ち家に居住し、高齢者のいる世帯の持ち家率は約80%で、一般世帯の持ち家率の73.9%(9頁参照)より少し高くなっています。

■ 住宅所有関係別高齢者のいる世帯



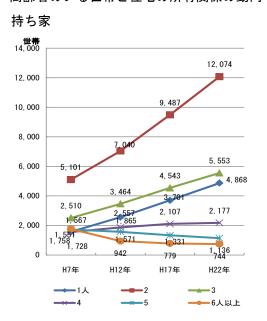
資料:国勢調査

資料:国勢調査

2 高齢単身世帯の借家志向

持ち家に居住している世帯では2人世帯、借家に居住している世帯では単身世帯と2人世帯が増加しています。「世帯人員別の高齢者のいる世帯率と増加倍率(6頁)」によると単身世帯及び2人世帯の高齢者が増加している中、高齢単身世帯は借家志向があると考えられます。

■ 高齢者のいる世帯と住宅の所有関係の動向



借家 世帯 3,500 2. 956 3, 000 2, 585 2, 545 2, 500 1, 939 2, 000 1.426 1.500 1,036 1, 000 824 743 650 510 500 223 211 204 0 108 H22年 바4 H12年 H173年 **-**6人以上

11

3-4 借家に居住する高齢者のための設備整備

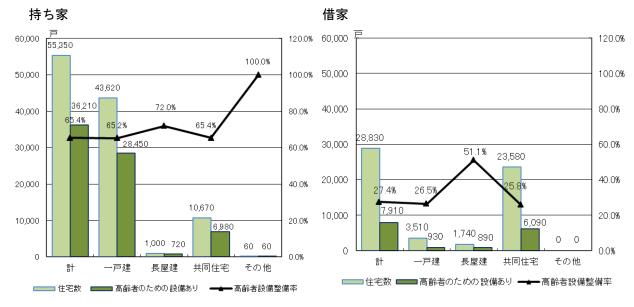
高齢者対応が遅れている借家

借家の高齢者のための設備の整備状況をみると、持ち家が65.4%であるのに対して借家は低く27.4%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51.1% となっているのに対して、一戸建て、共同住宅は25%前後となっています。

■ 高齢者のための設備整備状況(平成20年)





注 1 高齢者のための設備とは 2 その他とは

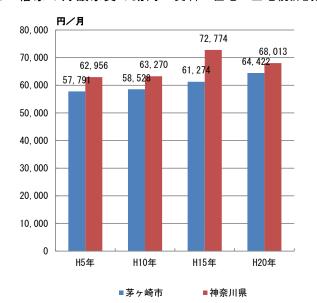
玄関、トイレ、階段などへの手摺の設置またぎやすい高さの浴槽段差のない屋内等 工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

3-5 家賃

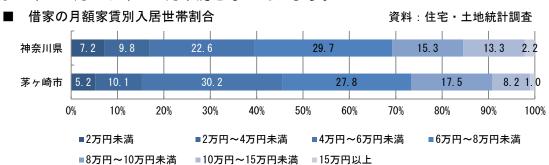
本市の平均家賃は月額6万円程度、県と比較して家賃が低く抑えられてい る傾向

借家の月額家賃は、年々増加 し平成20年は平均約64,000円 となっています。

都市再生機構住宅が多い本市 は、神奈川県と比較して平均家 賃が低く抑えられています。 ■ 借家の月額家賃の動向 資料:住宅・土地統計調査



神奈川県の家賃の最多価格帯は月額60,000~80,000円未満に対して、本市 は40,000円~60,000円未満となっています。



3 - 6居住面積水準

最低居住面積水準が十分確保されていない子育て世帯

居住面積水準 (平成20年)

住宅の所有形態別の最低居 住面積水準未満の世帯率は、 持ち家が0.6%に対して借家が 16.7%となっています。

住宅の建て方別では共同住 宅が低く最低居住面積水準* 未満が13.3%となっています。

世帯人員別では1人世帯が最 も高く15.2%、次いで4人世 帯、5人世帯が約5%となって います。

また、年齢別では35歳から 44歳までの子育て世帯の最低 居住面積水準*未満の世帯数が 多く、世帯の人数に応じた居 住面積水準の住宅供給が必要 です。

く参考> 居住面積水準 (単位: m³)

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

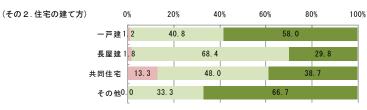
一般型誘導居住面積水準=25㎡×世帯人数+25㎡(単身 は、50+5m⇒55m)

都市居住型誘導居住水準=20㎡×世帯人数+15㎡(単身

は、35+5㎡→40㎡) 最低居住水準=10㎡×世帯人数+10㎡(単身は、20+5 m³⇒25m³)

※未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。





80% 20% 40% 60% 100% (その3.世帯人員) 0% 1人 15.2 29.4 2人1.5 27.3 3人 3.3 51.8 70.6 70.7 5人 71. 2 6人以上 3.2

■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

(その5.年齢別	別家計を主に支え	さる者	(単位:人)
年齢	最低居住面積	最低居住面積水準以上	誘導居住面積水
	水準未満	誘導居住面積水準未満	準以上
25 歳未満	30	1,460	230
25~34 歳	950	5,170	3,310
35~44歳	1,230	8,750	5,990
45~54歳	670	8,270	5,850
55~64 歳	750	7,080	8,950
65 歳以上	420	6,870	17,060
不詳	1.140	560	860

資料:住宅・土地統計調査

第4章 茅ヶ崎市の公的賃貸住宅事情

4-1 公的賃貸住宅のストック

1 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット

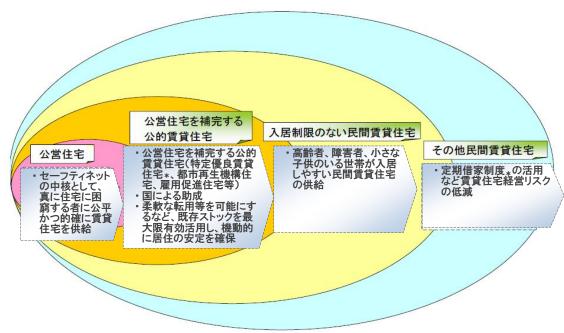
住宅確保要配慮者*の居住の安定を確保するためには、公営住宅*や公営住宅*を補完する公的賃貸住宅*の的確な供給並びに住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、賃貸住宅市場全体を活用する観点から、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット*を効率的かつ効果的に整備することが必要です。

特定優良賃貸住宅*は、子育て・ファミリー世帯など中堅所得者の方に、公的補助金等を活用して供給されましたが、将来のニーズの変化に対する柔軟な利活用や 転用が検討されています。

また、都市再生機構の賃貸住宅は、高度経済成長期に公的資金を投入し、中堅勤労者向けの良質な住宅供給を担ってきましたが、低所得者や高齢者世帯・子育て世帯等の住宅セーフティネット*の一端としての位置づけとなっています。雇用促進住宅は、公共職業安定所の紹介等で就職することに伴い住居を移転される方等に低家賃で住宅を貸与することを目的とした住宅ですが、雇用促進住宅廃止の方針に伴い、地方公共団体及び民間等への売却が進められており、様々な利用が検討されています。

重層的な住宅セーフティネット*において、公営住宅*は中核としての機能を果たすものです。特定優良賃貸住宅*、都市再生機構賃貸住宅等は公営住宅*を補完するものとして、柔軟な転用等を可能にするなど、既存ストック*を有効活用し、機動的に居住の安定のための役割を果たすことが求められます。

■ 公的賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットのイメージ(参考:国土交通省資料)



2 本市の公的賃貸住宅の概要

本市の公的賃貸住宅*は、市営・県営住宅をはじめとして6,853戸(平成23年3月31日現在)が供給されており、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。

特定優良賃貸住宅*は、神奈川県住宅供給公社やJA全農かながわ(全国農業協同組合連合会神奈川県本部)、民間企業により、子育て・ファミリー世帯向け等として、255戸(平成23年3月31日現在)が供給されています。都市再生機構住宅は、5,647戸(平成23年3月31日現在)の大規模団地が供給され、民間市場に比較して低額の家賃構成等により、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*として機能しています。

■公的賃貸住宅の概要

H23年3月31日現在(市営・県営H24年4月1日現在)

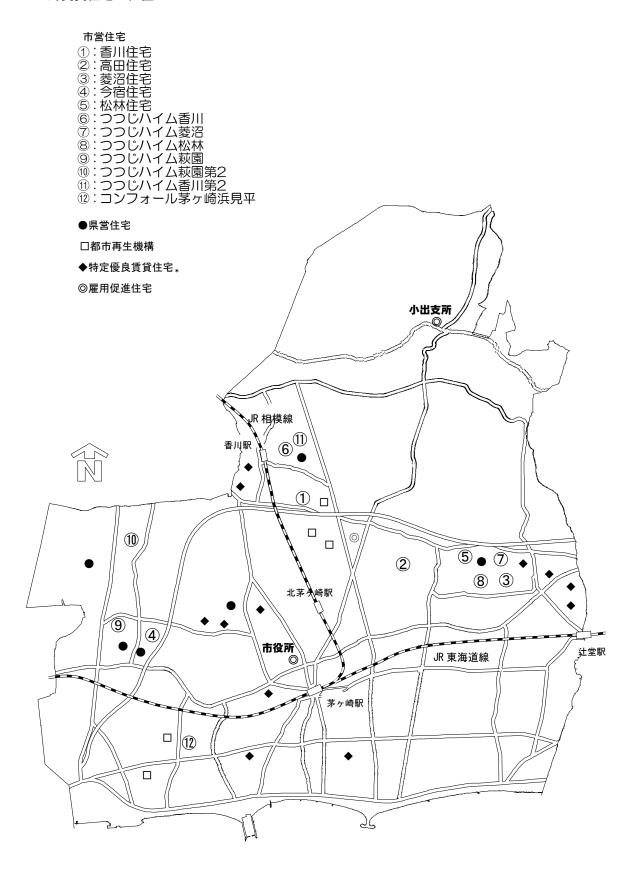
区分	団地名	管理戸数				
	香川住宅	118				
	高田住宅	118				
市営	菱沼住宅	40				
검	今宿住宅	40				
	松林住宅	15				
	小計	331				
	つつじハイム香川	20				
	つつじハイム菱沼	20				
	つつじハイム松林	12				
借上市営	つつじハイム萩園	12				
温工小艺	つつじハイム萩園第2	15				
	つつじハイム香川第2	20				
	コンフォール茅ヶ崎浜見平					
	小計	119				
	市営 合計	450				
	今宿サンハイム	24				
	今宿グリーンハイム	100				
	萩園サンハイム	200				
県営	湘南シャルム	20				
	グリーンハイム5	29				
	ルミエール香川	20				
	県営合計	393				
ī	市営・県営合計	843				

区分	団地名	管理戸数
	ビレッジコート湘南辻堂	24
	パーシモン香川	49
	ラ・ソフィテルプラド	18
	ヴェルエール湘南	16
	リヴェール湘南	12
特定優良賃貸	セピア湘南	20
住宅	ベルコースト茅ヶ崎	30
	キイハイツ東海岸	13
	コーラル湘南	21
	ちがさきニューハムレット	17
	ユアーズホーム舞岡	18
	コンフォール湘南	17
	合計	255

	区分	団地名	管理戸数			
		浜見平	2,707			
		コンフォール浜見平	417			
≠ 0	3市再生機構	鶴が台	2,355			
191	IU U 土I放伸	鶴が台第二	68			
		ライトタウン茅ヶ崎	100			
		小計	5,647			
	田口朱卜勺	茅ヶ崎宿舎	108			
I I	用促進住宅	小計	108			
	合計					

総 計 6,8	353
---------	-----

■ 公的賃貸住宅の位置



4-2 市営住宅の状況

1 管理戸数 450戸(平成24年4月1日現在)

平成24年4月1日現在、市が直接建設した市営住宅が331戸(73.6%)、借上型市営住宅 $_*$ が119戸(26.4%)、合わせて450戸を管理しています。

■ 市営住宅の概況

平成24年4月1日現在

市直接建設市営住宅

住宅名	住 棟 No.	構造	階数	戸数	間取り	占有 面積 (㎡)		建設	2年度	ħ	村用年限	段経過年度	Iレバ- タの有 無	有 改善		壓
	1	準耐	2	7	3DK	50.2	S	41	(1966)	Н	23	(2011)	無	S	55	増築
	2	準耐	2	6	3DK	53.7	S	41	(1966)	Н	23	(2011)	無	S	55	増築
香川住宅	3	準耐	2	5	3DK	53.7	S	41	(1966)	Н	23	(2011)	無	S	54	増築
(118戸)	4	準耐	2	6	3DK	53.7	S	42	(1967)	Н	24	(2012)	無	S	55	増築
(110)	5	耐火	5	30	3DK	46.6	S	52	(1977)	Н	59	(2047)	無			
	6	耐火	5	30	3DK	51.1	S	52	(1977)	Н	59	(2047)	無			
	7	耐火	5	34	3DK	51.1	S	53	(1978)	Τ	60	(2048)	無			
	1	準耐	2	6	3DK	54.5	S	43	(1968)	Н	25	(2013)	無	S	59	増築
	2	準耐	2	6	3DK	54.5	S	43	(1968)	Τ	25	(2013)	無	S	59	増築
	3	準耐	2	6	3DK	54.5	S	43	(1968)	Ι	25	(2013)	無	S	60	増築
	4	準耐	2	7	3DK	54.5	S	43	(1968)	Τ	25	(2013)	無	S	60	増築
	5	準耐	2	5	3DK	54.5	S	42	(1967)	Ι	24	(2012)	無	S	59	増築
	6	準耐	2	5	3DK	54.5	S	42	(1967)	Τ	24	(2012)	無	S	59	増築
	7	準耐	2	6	3DK	51.0	S	43	(1968)	Τ	25	(2013)	無	S	59	増築
高田住宅	9	準耐	2	6	3DK	51.0	S	43	(1968)	Н	25	(2013)	無	S	60	増築
(118戸)	10	準耐	2	6	3DK	51.0	S	43	(1968)	Τ	25	(2013)	無	S	60	増築
	11	準耐	2	5	3DK	51.0	S	42	(1967)	Ι	24	(2012)	無	S	59	増築
	12	準耐	2	5	3DK	51.0	S	42	(1967)	Τ	24	(2012)	無	S	59	増築
	13	準耐	2	5	3DK	51.0	S	42	(1967)	Ι	24	(2012)	無	S	59	増築
	14	準耐	2	5	3DK	51.0	S	44	(1969)	Τ	26	(2014)	無	S	60	増築
	15	準耐	2	5	3DK	51.0	S	44	(1969)	Ι	26	(2014)	無	S	60	増築
	16	耐火	5	20	3DK	37.0	S	44	(1969)	Ι	51	(2039)	無			
	17	耐火	5	20	2DK	33,8	S	44	(1969)	Τ	51	(2039)	無			
菱沼住宅	1	耐火	5	20	3DK	37.0	S	45	(1970)	Ι	52	(2040)	無			
(40戸)	2	耐火	5	20	2DK	33,8	S	45	(1970)	Ι	52	(2040)	無			
今宿住宅	1	耐火	5	20	3DK	57.3	S	63	(1988)	Ι	70	(2058)	無			
(40戸)	2	耐火	5	20	3DK	57.3	Ι	1	(1989)	Τ	71	(2059)	無			
松林住宅	1	耐火	4	9	1DK	43.6	Н	10	(1998)	Τ	80	(2068)	有			
(15戸)				6	2DK	53.9										
# 1 THE 2 W	†			331												

借上型市営住宅

旧工至中居住七												
住宅名	住棟 No.	構造	階 数	戸数	間取り	占有面積(m)	建設年度			借上終	了年度	エレバータの有無
つつじハイム	1	耐火	5	5	1 LDK	40.7	Н	14	(2002)	H 34	(2022)	有
香川				5	2LDK	54.9						
(20戸)				10	3LDK	65.7						
つつじハイム	1	耐火	5	5	1 DK	40.0	Н	16	(2004)	H 36	(2024)	有
菱沼				5	2DK	54.0						
(20戸)				10	3LDK	65.0						
つつじハイム	1	耐火	3	3	1 DK	39.3	Н	18	(2006)	H 38	(2026)	有
松林				6	2DK	54.4						
(12戸)				3	3DK	66.9						
つつじハイム	1	耐火	3	3	1 LDK	41.7	Н	21	(2009)	H 41	(2029)	有
萩園				6	2LDK	52.5						
(12戸)				3	3LDK	64.8						
つつじハイム	1	耐火	3	6	1 DK	30.7	Н	21	(2009)	H 41	(2029)	有
				3	2DK	46.5						
(15戸)				3	2LDK	50.9						
(10))				3	3LDK	61.6						
つつじハイム	1	耐火	3	6	1 DK	41.7	Н	22	(2010)	H 42	(2030)	有
香川第2				6,3	2DK	48.8、48.9						
(20戸)				2,3	3DK	65.4、65.5						
コンフォール	1	耐火	8	7	1 DK	44.5	Н	22	(2010)	H 42	(2030)	有
茅ヶ崎浜見平				7	2DK	54.3						
(20戸)				6	3DK	66.0						
ē	<u></u> †			119								
						市営合計						450

■市直接建設市営住宅

香川住宅 準耐、耐火構造









(46.6 m²) 3DK (51.1 m²)

高田住宅 準耐、耐火構造









2DK (33.8 m²)

3DK (37.0 m²)

菱沼住宅 耐火構造







2DK (33.8 m²)

3DK (37.0 m²)

今宿住宅 耐火構造





松林住宅 耐火構造



1 DK (43.6 m²)





■借上型市営住宅

つつじハイム香川 耐火構造





つつじハイム松林 耐火構造









1 DK(39.3 ㎡) 高齢(単身)

2DK (54.4 ㎡) 高齢 (二人世帯)

3DK (66.9 ㎡) 一般 (三人以上)

つつじハイム萩園 耐火構造





1 DK(41.7 ㎡) 高齢(単身)



2LDK (52.5 ㎡) 一般・高齢(二人世帯)



3LDK (64.8 ㎡) 一般 (三人以上)

つつじハイム萩園第2 耐火構造











1 DK(30.7 ㎡) 高齢(単身)

2DK (46.5 ㎡) 高齢 (二人世帯)

2LDK (50.9 m³) -₩

3LDK (61.6 ㎡) 一般 (三人以上)

つつじハイム香川第2 耐火構造



使所 mr 洋室3.9畳 洗面所 海室 押入 物入 食堂・台所 和室5.4畳 /パルコニー 2DK-A (48.8 m) 一般・高齢 (二人世帯)



1 DK(41.7 ㎡) 高齢(単身)



2DK-B (48.9 ㎡) 一般・高齢(二人世帯)



3DK-A (65.5 ㎡) 一般 (三人以上)



3DK-B (65.4 ㎡) 一般 (三人以上)

コンフォール茅ヶ崎浜見平 耐火構造





2 これまでの取り組みと課題点

(1) これまでの取り組み

茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画(平成 14 年度~平成 22 年度)(以下「前計画」という。)では、ストック。重視の考え方のもと耐火構造の市営住宅にあっては耐用年限。満了まで活用していく必要があるため、ストック。の整備目標や活用のための方策(改善・建替え・新規等)を策定することといたしました。

前計画期間内においての新規市営住宅整備目標戸数として借上型市営住宅_{*}160戸を計画し、119戸の整備を行いました。そのうち都市再生機構が建替え整備したコンフォール茅ヶ崎浜見平団地の一部20戸を市営住宅として借上げ、平成23年4月1日から管理開始しました。平成24年4月1日現在、市内全域に12団地450戸の市営住宅を管理しています。

また、基本目標として、循環型社会への転換に向け、できる限り耐用年限_{*}満了まで維持管理をすることを掲げ、耐火構造のストック_{*}においての水回り設備、内外装の老朽化への対応や高齢化対策等を行い、修繕及び改善を実施いたしました。主な修繕及び改善については、屋上防水や外壁塗装、流し台交換や排水管更新など詳細について次頁の表のとおりです。

さらに、真に住宅に困窮する方の入居を推進するため、収入超過者*に対しては都市 再生機構の賃貸住宅への住み替えの案内を行うほか、高額所得者*に対しては退去して いただいております。

(2) 課題点

前計画期間における新規市営住宅整備戸数は、目標戸数 160 戸のうち、整備済戸数 119 戸と約 75%の達成状況です。今後の供給目標戸数については、前期計画の目標設定時から年数が経過しているため、新たに見直しを行い市営住宅の供給を的確に捉えていく必要があります。

また、真に住宅に困窮する世帯の市営住宅への居住の安定を図るため、収入超過者。への住み替えの案内や家賃の段階的な引き上げ等を行うほか、高額所得者。の退去を引き続き実施する必要があります。さらに、今後の耐用年限。が経過し老朽化が進んでいる住宅については、建替えなどの取り組みを図るとともに、耐用年限。満了までの維持管理を継続するためのさらなるストック。活用を図ることが重要です。

■ 主な修繕履歴

資料:茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画抜粋

										主な	修繕	· 改善	愛歴							
団地 名	住棟 番号	建設年度	増築	公共 下水 切替	外壁塗装	屋上防水	便所改修	共用 階段 野 り	玄関 手摺 り	浴室 手摺 り	トル 手摺 り	窓 サッシ 改修	流し 台交 換	排水 管更	電気 設備 工事	テレビ 共聴 設備	受水 槽交 換	給水 ポンプ 交換	フェンス 改修	公園遊具
香川	1	S41	S55	H11	Н9	H19	S59			済		S58	H11	S61		S52				
	2	S41	S55	H11	Н9	H19	S59			済		S58	H11	S61		S52				
	3	S41	S54	H11	Н9	H19	S59			済		S58	H11	S61		S52				
	4	S42	S55	H11	Н9	H19 H13	S59	H11		済		S58	H11	S61		S52			H4	
	5	S52		H7	H14	H18 H13		H20 H11	H17	H17	H10		H20	H20				114	H16 H19	H16
	6	S52		H7	H15	H18		H20	H17	H17	H10		H20	H20			H14	H4 H15	H20	
	7 #= ^	S53		Н7	H16	H16 H18		H11 H20	H17	H17	H10		H20	H20						
高田	集会所	S52		Н7	H14	H18										050				
ын	1	S43	S59	S61	Н9	H19	S61								S60	S52 S53 S52				
	2	S43	S59	S61	Н9	H19	S61								S60	S53 S52				
	3	S43	S50	S61	H9	H19	S61								S60	S53 S52				
	4 5	S43 S42	S50 S59	S61 S61	H10	H15 H15	S61 S61								S60 S60	S53 S52				
	6	S42	S59	S61	H11	H19	S61								S60	S53 S52				
	7	S43	S59	S61	H11	H15	S61								S60	S53 S52 S53				H17
	9	S43	S50	S61	H13	H15	S61								S60	S52 S53				
	10	S43	S60	S61	H13	H15	S61								S60	S52 S53			H17	
	11	S42	S59	S61	H13	H4	S61								S60	S52 S53				
	12	S42	S59	S61	H13	H4	S61								S60	S52 S53				
	13	S42	S59	S61	H14	H4	S61								S60	S52 S53				
	14		S50	S61	H14	H4	S61								S60	S52 S53 S52				
	15	S44	S50	S61	H14	H4	S61							S62	S60	S53				
	16	S44		Н5	H12	S54 H12	H11	H12 H20	H13	H13	H11		H17	H17 H20			H5 H6	H17		
	17	S44		Н5	H12	S54 H12	H11	H12 H20	H13	H13	H11		H17	H17 H20			H17			
菱沼	1	S45		H10	S56 H5 H13	S55 H12	Н9	H12 H20	H13	Н13	Н9		H20	H20		S54 H6	H5 H6	H17	H17	Н8
	2	S45		H10	S56 H4 H13	S55 H4 H12	Н9	H12 H20	H13	H13	Н9		H20	H20		S54 H6	H17		H19	Н8
今宿	1	S63			H20	H20		H12 H20	H17	H1 7	H12						H1	H16	H19	H18
41/ 44	2	H1			H20	H20		H12 H20	H17	H17	H12									
松林	1	H10						済	済	済	済									

3 市営住宅の平均応募倍率 約10倍

市営住宅への応募世帯数は、新築の借上げが行われた年度が200世帯前後、 その他の年度が100世帯強となっており、近年の平均応募世帯数は約180世帯 です。

募集戸数が少なかった年度(H17年度、H19年度、H20年度、H23年度)の応募倍率は、高倍率になりますが、平均すると応募倍率は約10倍です。

■ 市営住宅の応募状況

年	募集戸数	応募者数	応募倍率	
H16年度	26	243	9.3	
H17年度	4	118	29.5	
H18年度	22	233	10.6	
H19 年度	8	126	15.8	
H20 年度	3	107	35.7	
H21 年度	29	184	6.3	
H22 年度	33	204	6.2	
H23 年度	11	169	15.4	
平均	136	1,384	10.2	





4 市営住宅の入居者の状況(平成24年5月1日現在)

(1) 入居者数 863人、高齢化率34.1%

平成24年5月1日現在、市営住宅の入居者数は863人です。

高齢化率*は34.1%で市全体の高齢化率*の21.9%(平成24年5月1日現在)より高くなっています。

■ 団地別人口構成

(単位:人)

項目	14 歳以下	15-64 歳	65-74 歳	75 歳以上	計
香川住宅	28	146	30	33	237
高田住宅	16	91	47	37	191
菱沼住宅	9	43	13	12	77
今宿住宅	15	65	6	8	94
松林住宅	0	0	1	15	16
つつじハイム香川	3	20	9	8	40
つつじハイム菱沼	8	25	7	7	47
つつじハイム松林	6	9	4	6	25
つつじハイム萩園	2	10	4	7	23
つつじハイム萩園第2	6	16	6	3	31
つつじハイム香川第2	9	19	8	5	41
コンフォール茅ヶ崎浜見平	5	18	11	7	41
計	107	462	146	148	863
			16. 9%	17. 2%	
構成比(%)	12.4%	53.5%	34.	1%	100%

(2) 世帯の構成は、単身世帯と2人世帯で7割を超えています。

入居世帯の割合は、単身世帯及び2人世帯がそれぞれ36.8%、36.5%と高く、合計73.3%と7割を超えています。

■ 世帯人数別世帯数

(単位:戸)

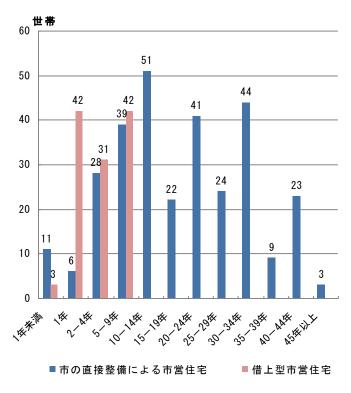
項目	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	総計	管理 戸数
香川住宅	36	43	15	10	3	0	1	1	109	118
高田住宅	38	44	14	3	1	1	0	0	101	118
菱沼住宅	18	13	4	4	1	0	0	0	40	40
今宿住宅	8	12	9	5	3	0	0	0	37	40
松林住宅	12	2	0	0	0	0	0	0	14	14
つつじハイム香川	6	6	6	1	0	0	0	0	19	20
つつじハイム菱沼	7	5	4	3	0	1	0	0	20	20
つつじハイム松林	4	5	2	0	1	0	0	0	12	12
つつじハイム萩園	5	4	2	1	0	0	0	0	12	12
つつじハイム萩園第2	7	4	2	1	0	1	0	0	15	15
つつじハイム香川第2	6	8	5	1	0	0	0	0	20	20
コンフォール茅ヶ崎浜見平	7	7	4	2	0	0	0	0	20	20
合計	154	153	67	31	9	3	1	1	419	450
構成比(%)	36.8%	36.5%	16.0%	7. 4%	2. 2%	0. 7%	0. 2%	0. 2%	100%	_

[※] 香川住宅と高田住宅の一部は建替予定になっているため、計画的に空き家にしています。

(3) 直接建設による市営住宅の居住年数 平均19.2年

市直接建設の市営住宅へ入居 している世帯の平均居住年数は 19.2年(平成15年4月から入 居を開始した借上型市営住宅* は3.4年)となっています。

■ 市営住宅入居世帯の居住年数





4-3 市営住宅入居者の満足度調査

1 調査の概要

① 調査の目的

本調査は、市営住宅入居者を対象に、居住する市営住宅の満足度を調査することにより、今後の快適な市営住宅整備及び改善計画の基礎資料とするため、第5章 今後の整備と活用方針の推進すべき施策(基本方針-1の②市営住宅の長寿命化、的確な整備・保全と③安心・安全な住環境の整備)に反映するものです。

② 配布回収状况

調查対象 :市営住宅入居者

調査方法 : 団地管理人が配布回収

調査期間 : 平成 24 年 2 月 2 日 (木) ~ 1 7 日 (金)

配布回収結果:回収率 約80%

■配布回収状況

配布数	403 票
回収数	321 票
回収率	79.7 %

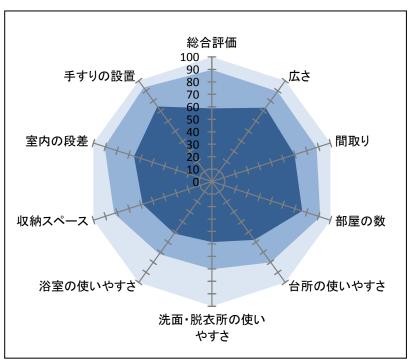
2 集計結果概要(住宅の評価)

■ 住宅に関するアンケート集計結果

■総合評価等

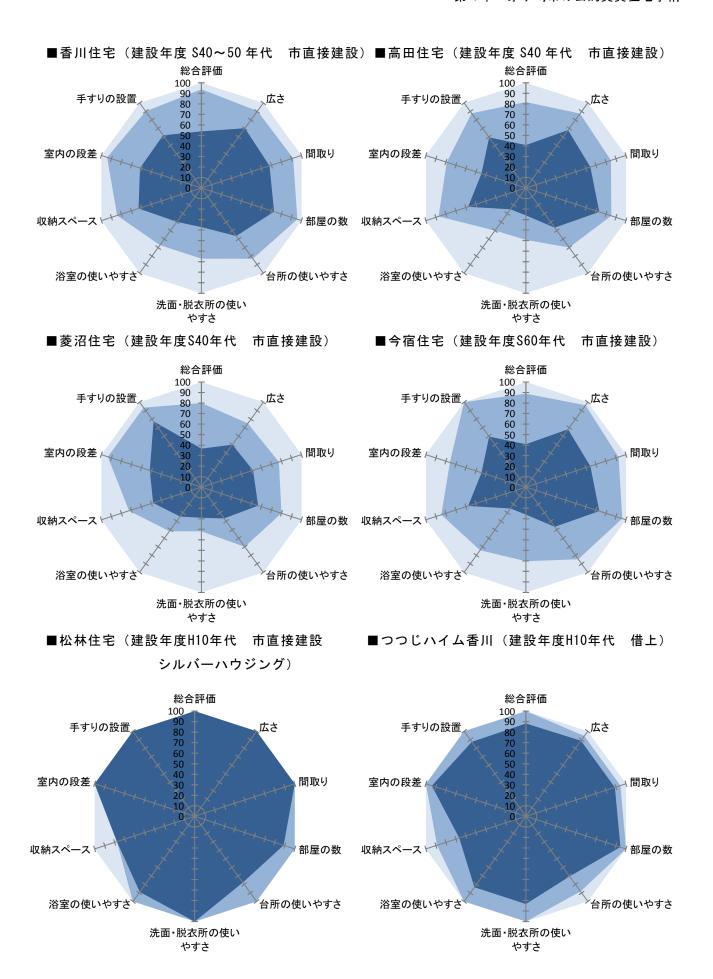
市営住宅入居者ア ンケートのうち、現 在の住宅に関する評 価は次のとおりです。

市営住宅全体の住宅の総合評価では高い評価となっていますが、水回りと収納スペースに関する評価が低くなっています。

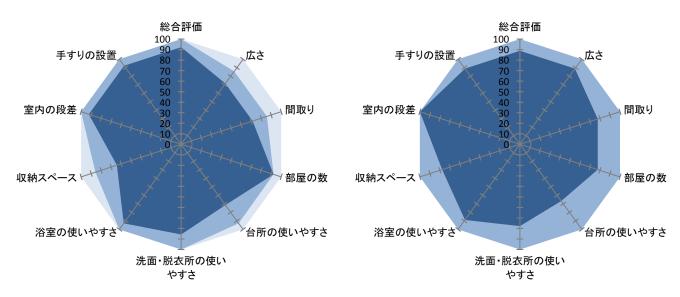


昭和40年代に市が直接建設した住宅で不満の高い項目は、水回りに関する項目となっており、借上住宅は収納スペースに対する評価の低い住宅が多くなっています。

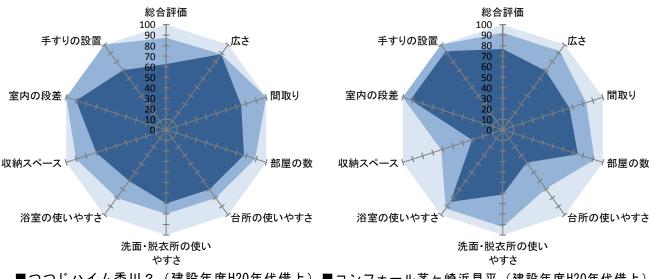




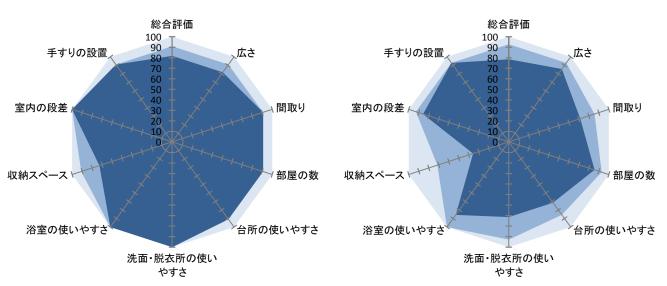
■つつじハイム菱沼(建設年度 H10 年代 借上) ■つつじハイム松林(建設年度 H10 年代 借上)



■つつじハイム萩園(建設年度H20年代 借上)■つつじハイム萩園2(建設年度H20年代 借上)



■つつじハイム香川 2 (建設年度H20年代借上) ■コンフォール茅ヶ崎浜見平 (建設年度H20年代借上)

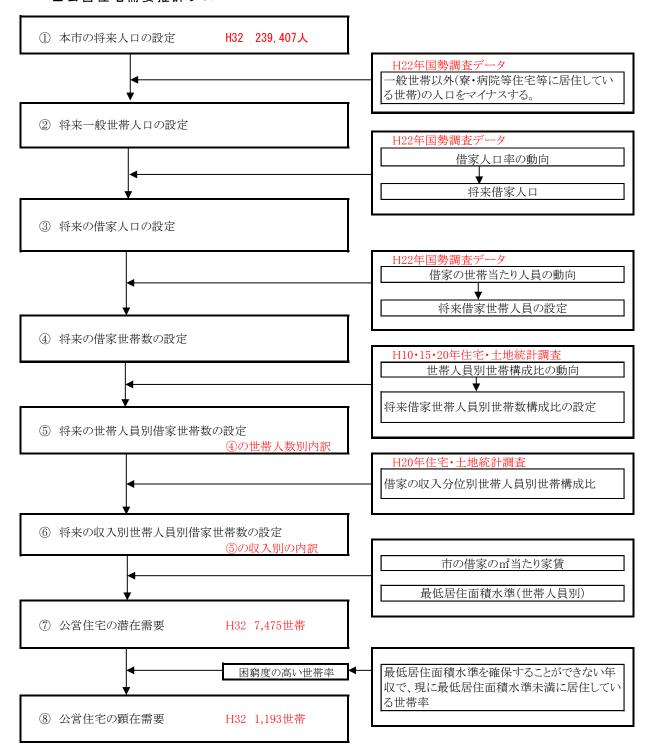


4-4 市営住宅の需要推計

1 公営住宅需要推計フロー (ストックベースの推計)

本推計における供給対象世帯は、民間市場では自助努力で最低居住面積水準。の住宅を確保することができていない世帯で、市営住宅だけではなく、県営住宅や都市再生機構住宅などの公的賃貸住宅。と補完し合いながら供給戸数を考えていくものです。

■公営住宅需要推計フロー



推計方法の概要

① 本市の将来人口の設定

本市の推計将来人口(人口ピーク時の平成32年239,407人)を使用しています。(参照P.4■人口の将来動向)



② 将来の一般世帯人口の設定

本市の将来人口から寮や病院等、住居ではない場所に居住している世帯人口を除いて、将来一般世帯人口を設定します。



③ 将来の借家人口の設定

次に、国勢調査*データの借家に居住する人口の割合を使用し、本市の将来一般世帯人口に掛け合わせて将来借家人口を推計します。(参照P.9■住宅所有関係別世帯数と人口の動向)



④ 将来の借家世帯数の設定

将来借家人口から単身世帯の増加による世帯当たりの人数の縮小傾向を見込んで、将来借家世帯数を推計します(参照P.9■住宅所有関係別世帯数と人口の動向)



⑤ 将来の世帯人員別借家世帯数の設定

借家世帯について、世帯の人数(世帯の規模)と年収(経済力)の面からの構成を推計します。データは国勢調査*及び住宅・土地統計調査*の最新の本市のデータを使用しています(参照P.10■所有関係別世帯当たり人員の動向)



⑥ 将来の収入別世帯人員別借家世帯数の設定

⑤に同じ



⑦ 公営住宅の潜在需要

最低居住面積水準*を確保することができる家賃を算定し、その家賃を捻出することができない年収の世帯数を算定します。

単身世帯で公営住宅*に入居することができるのは、原則60歳以上が対象となりますので、高齢単身世帯の増加を考慮して推計しています。



⑧ 公営住宅の顕在需要

借家世帯のうち、現に最低居住面積水準*を確保できていない世帯で、かつ 民間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 ることができない年収の世帯を需要として推計します。

⑦の公営住宅*の潜在需要*(7,475世帯)の世帯人員(1人から6人以上世帯)別世帯数に、平成20年住宅・土地統計調査*資料の民営借家の世帯人員別最低居住面積水準*未満率(全国値)や本市の民営借家の最低居住面積水準*未満率(平均値)などから算定した世帯人員別の最低居住面積水準*未満率をそれぞれかけあわせて求めた世帯数(合計で約16%を占める。)となっています。

2 人口ピーク時(平成32年)の市営住宅供給目標戸数

本推計の結果、公営住宅*は人口ピーク時の平成32年に1,193戸の需要がありますが、人口の減少に伴い需要も減少していくものと推計されます。一方で高齢化の進行により単身世帯の需要の増加が見込まれます。このため、将来の需要減少と高齢化対応の必要性を検証しながら、県営住宅や都市再生機構住宅等、既存の公的賃貸住宅*との連携や役割分担に基づき、市営住宅の供給を的確に実施する必要があります。

しかし、厳しい財政状況の中、県は、本市域内の県営住宅の管理戸数を増やす 見通しがないことから、今後、新規に供給していく市営住宅の戸数は、本推計で 算定した公営住宅*の顕在需要*から、既存の市営住宅と県営住宅の戸数、公営 住宅*を補完する役割として都市再生機構住宅のうち公営住宅*として対応でき る価格帯の既存住宅の戸数を除いた不足戸数84戸を供給していくものとします。 このことにより平成32年度における市営住宅供給目標戸数は、既存市営住宅 450戸と合わせて534戸を供給していくものとします。

① 平成32年度末の顕在需用

1,193戸

② 都市再生機構住宅のうち公営住宅として対応できる戸数の算定

,....

都市再生機構住宅のうち、本市の市営住宅の平均家賃価格帯(1,000~2,000円/畳)と同じレベルの家賃の構成比(6.8%)を都市再生機構住宅のうち建替え等に伴う計画空き家を除いた戸数(4,580戸)にかけたものを必要空き家率*(3%)で割って算定。

4,580 戸×6.8%÷1.03=約302 戸

③ 新規市営住宅供給目標戸数

=① ×必要空き家率* (3%) — (既存市営住宅戸数+県営住宅戸数+②) 1,193 戸 ×1.03—(450 戸+393 戸+302 戸) =**84** 戸

④ 市営住宅供給目標戸数二(既存市営住宅戸数十新規市営住宅供給目標戸数) 450 戸+84 戸=**534 戸**

第5章 今後の整備と活用方針

5-1 課題の整理

1 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

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、より住宅に困窮する世帯が優先的に入居できるように、 家族構成や居住実態等の困窮度も評価できる入居制度の拡充など、住宅困窮状況 を踏まえた入居者募集の検討を行います。

また、公平性、透明性のさらなる確保のため、入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替えなど適正な入居者管理を推進することが必要です。

2 高齢者世帯の安定した住生活の確保

今後の高齢社会の進行に伴い市営住宅においても更なる高齢化が予想されます。 便所や浴室への手すりの設置等、バリアフリー化された住宅の整備を行い、可能 な限り高齢者対策の強化に取り組む必要があります。

3 子育て世帯等への支援

本市の民営借家は2DKが中心となっており、持ち家に比べて借家に居住する子育て世帯や多人数世帯は居住面積水準 $_*$ が低い状況となっています。

このため、市営住宅においては、民営借家での対応が不十分と考えられる子育 て世帯等の居住に配慮した3DKの整備を進めていくことが必要です。

4 多様化する住宅困窮者への対応

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者_{*}が多様化し、 また、低迷する社会経済情勢の中、低額所得者層が増加しており、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。

このことから、低額所得者の生活再建は、住宅手当等の福祉施策による自立支援や、市営住宅への応募を促すこと等により、住生活の分野においても福祉施策と密接に連携、協力し、真に住宅に困窮する世帯への住宅セーフティネット*として対応することが必要です。

5 将来の人口・世帯動向を踏まえた供給

住宅困窮者は、多様化するとともに増加傾向にあります。

一方、本市の人口、世帯数は将来的には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、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です。

6 耐用年限経過住宅の建替え推進

耐用年限_{*}を経過しつつあり、「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」の中でも建替えに位置付けられている住宅の建替えに際しては、高齢世帯に対応できるバリアフリー化住宅の整備を進めていくことが必要です。

7 型別供給の推進

市営住宅においても急速な高齢化と併せて世帯分離による核家族化が進んでいることから、高齢世帯や子育て世帯が孤立し、交流の場が不足しています。

このため、建替えに際しては子供から高齢者までの多世代が集う地域社会の形成を支援するために型別供給*を行うことが必要です。

8 ストックの居住水準の向上

建替えの対象となっ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。

また、昭和40年代に建設された住宅は、浴槽がないなど、現代のニーズに 応じていない低い居住水準であることから、浴室設備等の居住性を確保するための改善が必要です。

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。

9 都市再生機構との連携

本市には、都市再生機構の賃貸住宅が多数存在し、多くの高齢者や低額所得者が居住しており、現に公営住宅*を補完する住宅セーフティネット*としての役割を担っています。

浜見平団地の老朽化した団地建替え事業に合わせて、本市では、「浜見平地区まちづくり計画(平成24年度改定 計画期間:平成20年度~平成34年度)」を策定し、浜見平地域の特性を踏まえたコンパクトで持続可能な地域社会・地域活動のために、医療・子育て・高齢者施設の拡充と福祉施設の確保、賑わいのある商業空間を誘導することと共に、本市南西部の生活・防災拠点として整備を行うこととしています。

また、鶴が台団地については、建替えを行うことなく適切な修繕等を行い、既存住宅を有効に活用するストック*活用に位置づけられており、団地の適切な維持と建物の持つもともとの性能以上に新たな付加価値を与える改修等を行いながら、これからも公営住宅*を補完する役割を担っており、福祉のまちづくり施策における支援等を都市再生機構へ働きかけることにより、住宅困窮者への対応について相互に連携、協力していくことが必要です。

5-2 市営住宅の役割と基本方針

1 市営住宅の役割

(1) 公営住宅を取り巻く背景

公営住宅*は、住宅金融公庫(現:住宅金融支援機構)による住宅金融制度、日本住宅公団(現:都市再生機構)や地方住宅供給公社による住宅供給と共に計画の下での住宅不足の解消や居住水準の向上等の成果を上げ、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給する役割を担い、戦後の人口の急激な都市集中に対応して、計画的な住宅の大量供給を支えてきました。

平成18年度に新たに「住生活基本法」が施行され、公営住宅*の計画的供給の根拠計画が、それまでは国からのトップダウン方式であった住宅建設五箇年計画から、都道府県が地域の実情を踏まえて策定する住生活基本計画に変更されました。住宅ストック*量は充足してきている状況で、既存ストック*の長寿命化と有効活用を促進するために、住宅政策の転換をする必要が生じたことが背景にあります。

なお、今後は、耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー対応の確保等、良質な住宅を供給することにより、適切に維持管理されたストック*が市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開していくことになります。

(2) 国の役割

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤ですが、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者*については、その特性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において入居制限が行われていること等、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことから、住生活基本法を始めとする法整備等により、住宅困窮者の居住の安定の確保を地方公共団体や民間事業者等と連携して実施する役割を担っています。

また、住宅政策を推進するための方法の1つとして公営住宅*制度があり、その供給に関して、必要がある場合には、財政上、金融上及び技術上の援助を与える役割を担っています。

(3) 県の役割

県もまた、住宅セーフティネット*として、また住宅政策の一環として、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸し、広域的自治体として市域を補完する役割として、県域の県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する役割を担っています。

このため、事業主体として、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅 不足を緩和するため必要がある場合は、県営住宅の供給を行う役割も担っており、本市 域内に 6 団地 393 戸(平成 24 年 4 月 1 日現在)の県営住宅があります。本市にお ける県営住宅は、市営住宅と同様に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図る上で重要で あり、市域における管理戸数の維持が必要です。このため、市としても県営住宅の管理 戸数の維持について県に働きかけていきます。

また、必要により、市町村に対して、公営住宅*の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与える役割も担っています。

(4) 市の役割

市営住宅は、国及び県の住宅政策を受けて、本市の住宅政策の施策の一つとして、住宅困窮者に対して低廉な家賃の市営住宅を賃貸することにより、居住の安定を確保する役割とともに、高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅等、民間賃貸住宅において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な世帯に対しての住宅セーフティネット*の一端を担っています。

このため、事業主体として、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅 不足を緩和するため必要がある場合は、市営住宅の整備を行う役割も担っています。

2 基本方針

長年にわたり、住宅供給を中心に据えてきた国の政策によって形作られてきた現在の市営住宅も、民間の住宅市街地同様、少子高齢化と世帯分離の進行、経済雇用情勢の変化などによって、高齢者や子育て世帯の孤立、多世代の交流の場が不足することにより、コミュニティの活力の低下が懸念されています。

そこで、計画期間である今後8年間は、多世代が集い支え合う地域社会の形成等の新たな視点を加え、また、県及び都市再生機構等の連携による施策を展開することによって、 住宅に困窮する低額所得者の住生活の安定確保の向上を図ります。

このことから、本計画の基本方針は、市営住宅の課題を踏まえ次の3点とします。

① ストックの長期有効活用と将来の人口と世帯動向を踏まえた供給

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者*は多様化かつ増加傾向にあります。

また、厳しい経済情勢が続いていることから低額所得者層が増加してきており、市営住宅の応募倍率はここ数年10倍を超える高倍率で推移しているなど、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、本市の人口、世帯数は将来的には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、中長期的な視点から 需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅*によるものとします。

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、住宅施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*の再借上げの方向性等について中間年の計画の見直しの中で検討していきます。

ストック*の活用にあたっては、準耐火構造*の市営住宅は耐用年限*を経過しつつあり、市営住宅の長寿命化計画の中でも建替えに位置づけられています。

建替えの対象となっていないストック*については、市民の貴重な財産であるストック*の長期有効活用を基本とし、定期的な修繕・改善の実施を促進し、適切な維持管理を推進します。

また、高齢化の進行や家族構成の変化等への適切な対応により、安全・安心な住環境の形成をはかるなど、ハード施策とソフト施策の連携を図ります。

② 住宅セーフティネット機能の強化

子育て世帯等新たな支援対象者に対し、困窮状態を踏まえた的確な対応を図るとと もに、団地を含めた地域の良好なコミュニティの形成や活性化の促進を図ります。

今後の高齢社会の進行に伴い市営住宅においても更なる高齢化が予想されます。核 家族化が進行し、高齢者世帯や子育て世帯が孤立し、交流の場が不足しています。

このため、子供から高齢者までの多世代が集い支え合う地域社会の形成に向けた型 別供給*が必要です。

また、本市には都市再生機構の大規模団地があり、現に多くの高齢者や低額所得者の方が入居していることから、今後も公営住宅*を補完する役割として相互に連携を図ります。

③ 公平性・透明性のさらなる確保

入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替え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。

5-3 推進すべき施策

確保

公営住宅*ストック*の活用を推進する上で踏まえるべき基本的な方針と推進すべき施策について、次のとおり整理します。

■ 基本方針と推進すべき施策

推進すべき施策 基本方針 ① 需要の変化に対して柔軟に対 応できる借上型市営住宅*による 住宅供給 1 ストックの長期有効活用と 将来の人口と世帯動向を踏ま ② 市営住宅の長寿命化、的確な えた供給 整備・保全 ③ 安全・安心な住環境の整備 ① 多様化する住宅困窮者への的 確な支援 2 住宅セーフティネット機能 ② 多世代が集う地域社会の形成 の強化 に配慮した良好な住環境の形成 ③ 県、都市再生機構との連携強 化 ① 真に困窮する世帯への的確な 対応 3 公平性・透明性のさらなる

② 入居実態の変化への的確な対

応

基本方針―1 ストックの長期有効活用と将来の人口と世帯動向を踏まえた供給

推進すべき施策

① 需要の変化に対して柔軟に対応できる借上型市営住宅による住宅供給

公営住宅*の目的は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」となっています。

本市には、公的な賃貸住宅として市営住宅、県営住宅、都市再生機構住宅があり、これらの住宅が互いに補完しあって低廉な家賃の住宅を供給しています。

今後の公営住宅*の需要は、人口のピーク時(平成32年)に約1,193戸と推計されます。 この需要に対して、現在の市営住宅の管理戸数では不足すると予想されます。

将来の人口減少による中長期的な公営住宅*需要と低廉な家賃の住宅を供給できる公的賃貸住宅*の特性等を勘案し、県や都市再生機構との連携に努め、本計画期間の市営住宅供給目標戸数を定めます。

また新規供給の方法は、需要の変化に対して柔軟に対応できる借上型市営住宅*によるものとしますが、借り上げる住宅は、新築だけではなく、既存の空き家についても、現在本市で検討している「(仮想)茅ヶ崎市住宅政策基本構想」と整合性を図りながら、活用できる住宅について検討していきます。

- 新規市営住宅の供給は借上型、供給目標戸数を84戸
- 既存の空き家による借上型住宅についての検討

② 市営住宅の長寿命化、的確な整備・保全

今後のストック*の活用にあたっては、長期的な維持管理の視点から、建替え、全面的改善、個別改善*、用途廃止等の整備区分や整備手法を的確に定め、長期有効活用を促進します。

また、建替え等については、長期有効活用を図るため良質な住宅を整備していくと共に、 事業運営の効率化やサービス水準の向上、財政負担を軽減するため、民間活用の可能性を検 討していきます。

【主な取り組み】

- 屋上防水、外壁塗装等、耐用年数に応じた的確な維持保全
- 建替えにあたっては、耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー対応の確保等 良質な住宅の整備
- 建替手法としてのPFI導入等の検討

③ 安全・安心な住環境の整備

今後の高齢社会の進行に伴い市営住宅においても更なる高齢化が予想されます。便所や浴室への手すりの設置等、バリアフリー化された住宅の新規借上げを行い、可能な限り高齢者対策の強化に取り組み、居住水準の向上を推進します。

- バリアフリー化住宅の整備を推進
- 香川住宅及び今宿住宅へのユニットバス設置等による居住水準の向上

基本方針―2 住宅セーフティネット機能の強化

推進すべき施策

① 多様化する住宅困窮者への的確な支援

市営住宅は、真に住宅に困窮する者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、より住宅に困窮する者を市営住宅に優先的に入居させるため、家族構成や居住実態等の困窮度も評価できる入居制度の拡充など、住宅困窮状況を踏まえた入居者募集を行います。さらに、子育て世帯や高齢者、母(父)子世帯、障害者等、多様化する住宅困窮者に対し、困窮状況に応じた入居支援や、福祉施策と連携した生活支援など的確な支援を図ります。

【主な取り組み】

- 住宅困窮者の状況に応じた入居時の優遇方法の検討
- 福祉施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
- 福祉施策における孤立死・孤独死にかかる地域見守り活動との連携拡充

② 多世代が集う地域社会の形成に配慮した良好な住環境の形成

ア 型別供給の推進

市営住宅の中には、団地単位あるいは住棟単位での型別供給*が図られていない住宅があるため、建替えに際しては、子供から高齢者までの多世代が集い支え合う地域社会の形成に向けた型別供給*を推進します。

イ 共有空間の充実

居住者間、又は地域との交流の場として、エントランスの拡充などの共有スペースの 充実により、地域コミュニティの形成をめざします。

- 新規整備の住宅間取は、原則1DK:2DK:3DKを1:1:1の割合で整備
- 新規に整備する住宅の高齢者枠を概ね50%に設定
- 新規に整備する住宅について、居住者間、又は地域との交流の場としての共有スペースの確保

③ 県、都市再生機構との連携強化

ア 県との連携

県は広域的な行政主体として、市域を超えた広域の施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、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。

イ 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、現に多くの高齢者や低額所得者の方が居住 していることから、今後も公営住宅*を補完する役割として相互に連携していきます。

- ・ 建替えを行うことなく適切な修繕等によりストック*活用する鶴が台団地については、今後も公営住宅*を補完する役割を担っていくように都市再生機構へ働きかけを行う。
- ・現在建替えを実施している浜見平団地については、家賃上昇等に係る既存入居者 (特に低額所得者)へ配慮するよう都市再生機構へ働きかけを行う。
- ・ 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働きかけを行う。
- ・本市、県及び都市再生機構等で構成する神奈川県居住支援協議会*の会議等の場 を通じ、住宅確保要配慮者*の居住の安定を図るための情報を共有する。
- 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、公営住宅*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流を行う。

基本方針―3 公平性・透明性のさらなる確保

推進すべき施策

① 真に困窮する世帯への的確な対応

世帯の人数が減少したり、世帯の収入が増えることによって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。

入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替え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へストック*を流動的に活用します。

【主な取り組み】

- 世帯人数と住戸規模の整合性がとれた住宅への住み替えの促進
- 収入超過者*等、入居後に入居要件を満たさなくなった場合の、都市再生機構住 宅等への斡旋

② 入居実態の変化への的確な対応

公募の例外である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。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。

- 入居承継承認基準の適正な運用
- ・ 収入超過者*の家賃を近傍同種家賃*へ段階的な引き上げ
- 家賃滞納者への的確な対応

第6章 市営住宅ストック活用計画

6-1 目標管理戸数

計画期間の市営住宅管理戸数を次表のとおり設定します。需要の変化に対して柔軟に対応するため、新規に整備する 84 戸の市営住宅は、期間を定めて供給戸数を調整できる借上型によるものとします。

■ 目標管理戸数

(単位:戸)

Ī	市営住宅		H24年4月1日 現在	前期(H25~H27年度)	後期(H28~H32年度)
Ê	管理戸数		450	490	534
	直接建設(※	《建替)	331	331	331 (%102)
	借上型	既存	119	119	159
	旧工芸	新規		40	44

^{※ ()}内は計画期間内の建替戸数で、直接建設331戸に含まれています。

6-2 ストックの維持管理

1 ストックの長寿命化

ストック*の長期有効活用については、平成 22 年 3 月に策定した「茅ヶ崎市営住宅等 長寿命化計画」において、市営住宅の長寿命化に資する予防保全や改善事業を推進し、ラ イフサイクルコスト*の縮減と事業量の平均化を目指します。

2 ストックの状況把握と日常的な維持管理

ストック*の状況把握については、公共施設営繕部門で稼働しているシステムを利用し、 住宅管理部門との履歴データの共有化を図り、より適切な維持管理を進めることを検討し ます。

消防用設備やエレベーター等の法定点検等の他、住宅共用部分の点検については、平成19年度から「施設管理者のための建物維持管理の手引き」に基づき、毎年度自主点検を実施しています。これらの日常的な維持管理については、入居者のサービス向上のため効果的に実施していくことができるように、今後、住宅管理の手法として民間活用の可能性について検討していきます。

3 長寿命化に資する予防保全・機能向上

建物の老朽化や劣化、居住性の低下等を未然に防ぐための予防保全の充実によって、市営住宅ストック*の安全性の確保と長期有効活用を図ると共に、予防保全にかかる修繕等の実施時期の計画にあたっては、定期点検の結果を十分に活用して的確な現状把握を行い、適切な時期を見極めることで、標準の修繕周期からの工事実施時期の延長を図り、ライフサイクルコスト*の縮減につなげていきます。改修時には、ライフサイクルコスト*の縮減を踏まえ、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検討していきます。

4 維持管理及び個別改善・建替計画

本計画期間内に耐用年限*を超過する準耐火構造*住宅を建替、耐火構造住宅を個別改善* とします。

■ 団地別住棟別活用計画

団地名	住棟番号	建設年度	構造	管理戸数	活用方針	実施計画年度.
香川住宅	1	S41	準耐	7	建替	公共施設整備•再
	2	S41	準耐	6	建替	編計画(改訂版)と整
	3	S41	準耐	5	建替	合性を図りながら
	4	S42	準耐	6	<u>建</u> 替	実施予定
	5	S52	耐火	30	個別改善	
	6	S52	耐火	30	個別改善	H25~H30
	7	S53	耐火	34	個別改善	
高田住宅	1	S43	準耐	6	建替	
	2	S43	準耐	6	建替	
	3	S43	準耐	6	建替	
	4	S43	準耐	7	建替	
	5	S42	準耐	5	建替	
	6	S42	準耐	5	建替	】 」公共施設整備・再
	7	S43	準耐	6	建替	編計画(改訂版)と整
	9	S43	準耐	6	建替	合性を図りながら
	10	S43	準耐	6	建替	実施予定
	11	S42	準耐	5	建替	
	12	S42	準耐	5	建替	
	13	S42	準耐	5	建替	
	14	S44	準耐	5	建替	
	15	S44	準耐	5	建替	
	16	S44	耐火	20	個別改善	- H28
	17	S44	耐火	20	個別改善	
共初片内	1	S45	耐火	20	維持管理	計画期間内予定なし
菱沼住宅	2	S45	耐火	20	維持管理	(必要性が生じた際) は随時)
今宿住宅	1	S63	耐火	20	個別改善	H29~H32
プ旧は七	2	H1	耐火	20	個別改善	-
松林住宅	1	H10	耐火	15	個別改善	H28 • H30

- ※ 個別改善*・建替事業については、茅ヶ崎市総合計画実施計画や茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画との整合性を図りながら予算や実施年度については調整をしていきます。
- ※ 借上型市営住宅*の躯体の維持管理については、オーナーが実施することになっていることから、表記していません。
- 建替計画 「公共施設整備・再編計画(改訂版)平成23年2月策定より一部抜粋」
- (1) (仮称) 市営小和田住宅外複合施設(小和田三丁目地区県土木試験場跡地)

○再整備の方針

市営香川住宅及び高田住宅の再整備などに伴う移転先として市営住宅、児童クラブ (現在、当該地でリース建物で開設)、地域包括支援センターなどの複合的公共施設用 地として活用するため、神奈川県から購入いたしました。

平成21年度に関係団体や地元自治会の皆様のご意見をお伺いしながら「(仮称) 小和田市営住宅外複合施設建設に伴う基本計画及び基本設計」を完了いたしました。今後も引き続き財源調整を行い、実施設計に着手します。

■事業実施時期:整備プログラム前期から後期(平成21年度から29年度)

(2) 市営香川住宅

① 施設の状況

竣	I		年	昭和 41・42 年 昭和 53・54 年	構	造	階	数	PC造2階建 PC造5階建
敷	地	面	積	7,921.93 m ²					
ls	Is 値(構造耐震指標)		O. 67 (5階建て)	延	床	面	積	6,674.50 m²	

② 市民ニーズ

市営住宅の中でも高田と並び総戸数が最も多く(118戸)、そのうち2階連戸建て棟(24戸)については、昭和40年代初めに建てられたもので老朽化が進んでいます。本市の住宅政策として、高齢化や福祉など住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を図るため、一定規模の公的賃貸住宅の供給が必要です。

③ 再整備の必要性

2階連戸建て棟については、耐用年数や設備の老朽化の状況から建て替えの必要がありますが、市営住宅総戸数の確保を図るため、当該地を有効活用し、効果的に再整備を行っていく必要があります。

④ 再整備の方針

2階連戸建て棟について、中層住宅として建て替えを行います。市営住宅総戸数の確保のため、当該地での整備戸数増を計画します。

■事業実施時期:整備プログラム後期7年(平成26年度から32年度)

(3) 市営高田住宅

① 施設の状況

竣		E.	年	昭和 43~昭和 45 年 昭和 45 年	構	造	階	数	PC造2階建 RC造5階建
敷	地	面	積	8,116.25 m²					
ls 値(構造耐震指標)			省標)	O. 77 (5 階建て)	延	床	面	積	5,182.78 m ²

② 市民ニーズ

市営住宅の中でも香川と並び総戸数が最も多いです(118戸)。すべての棟が、 昭和43~45年にかけて建てられたもので老朽化が進んでいます。

本市の住宅政策として、高齢化や福祉など住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を図るため、一定規模の公的賃貸住宅の供給が必要です。

③ 再整備の必要性

2階連戸建て棟については、耐用年限や設備の老朽化の状況から、建て替えの必要がありますが、本敷地は第一種低層住居専用地域であり、10mを超えるものは建築不可能です。建て替えにあたっては土地の有効活用や他施設との複合化を前提とするため、当該地での建て替えは困難です。

④ 再整備の方針

2階連戸建て棟の住宅の廃止に伴い、小和田地区に新たな市営住宅を整備し移転します。小和田地区での整備戸数不足分については、香川住宅の再整備において補完し、市営住宅総戸数を確保します。なお、移転後の高田市営住宅の敷地については、段階的に売却します。

■事業実施時期:整備プログラム後期7年(平成26年度から32年度)

6-3 修繕・改善計画

住棟単位の修繕・改善事業の計画の検討

① 修繕事業の検討内容

修繕・改善事業の実施状況、また、修繕・改善の履歴や仕様、点検等により把握している現状などから、標準修繕周期にかかる修繕事業の中から、本計画期間内に実施を検討すべきものは次のとおりです。

■ 修繕周期に係る修繕検討内容

資料:茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画より一部抜粋

団地名	標準修繕周期 該当項目	現況・実施時期等についての検討	実施計画年度				
高田住宅	外壁塗装	現況:防水型複層材。前回実施後の状態良好。検討:点検結果を確認の上、時期延長可能。	H28				
松林住宅	外壁塗装	現況:防水型複層材。一部剥離、ひび有。 検討:建設時より未改修のため実施すべき。	H28				
1Δ1/ΝΙΣ*Ο	屋上防水	H30					
	外壁塗装	現況:防水型複層材。前回実施後の状態良好。 検討:点検結果を確認の上、時期延長可能。	H30				
香川住宅	サッシ取り替え	現況:アルミサッシ。ガタつき数件有。 検討:落下による危険防止のため、できる限り周期にあわせて実施すべき。	H30				
今宿住宅	ラ宿住宅 受水槽交換 現況:定期点検による不具合の報告等なし。 検討:点検結果を確認の上、時期延長検討可能。		H31				
菱沼住宅	住宅 本計画期間内においては予定なし						

[※] 個別改善*事業については、茅ヶ崎市総合計画実施計画や茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画と の整合性を図りながら予算や実施年度について調整をしていきます。

② 個別改善等事業計画

個別改善*・建替事業の検討内容を踏まえた住棟単位の事業計画は次のとおりです。 入居者満足度調査の結果を踏まえ、昭和40年代に建設した住宅の浴室改善事業を実施する予定です。

なお、建替事業については、「公共施設整備・再編計画(改訂版)」と整合性を図りながら実施していきます。

■ 改善等計画

→ :実施期間

団地名	棟番号	活用手法	戸数	修繕・改善内容	H25 年	H26 年	H27 年	H28 年	H29 年	H30 年	H31 年	H32 年
	1号棟	建替	7				·		Ċ			<u> </u>
	2号棟		6									
		建替	5	建替事業実施による除去までの期間は当面維持管理								
		建替	6									
香	十万1木	注 日	0	外壁塗装・サッシ取り替え (修繕)								
川	5号棟	個別改善	30									
住宅				2箇所給湯・ユニットバスの設置 [順次] (居住性確保型)								
=	6号棟	個別改善	30	外壁塗装・サッシ取り替え (修繕)								
				2箇所給湯・ユニットバスの設置 [順次] (居住性確保型)					ightharpoonup			
	7号棟	個別改善	34	外壁塗装・サッシ取り替え (修繕) 								
				2箇所給湯・ユニットバスの設置 [順次] (居住性確保型)					ightharpoonup			
		計	118									
	1号棟	建替	6									\rightarrow
	2号棟	建替	6									\rightarrow
	3号棟	建替	6									1
	4号棟	建替	7									†
	5号棟	建替	5									\uparrow
	6号棟	建替	5									\rightarrow
	7号棟	建替	6									\rightarrow
高	9号棟	建 替	6	建替事業実施による除去までの期間は当面維持管理								\rightarrow
田	10号棟	建 替	6									
住宅	11号棟		5							,		—
	12号棟		5									\rightarrow
	13号棟		5									
		建替	5									
	15号棟		5									—
		個別改善		外壁塗装(修繕)								
		個別改善										
		個別改善 計		外壁塗装(修繕)								
		п	118	巫业博六幅(0.2.1亩北海) /枚维\								
	1号棟	個別改善	20	受水槽交換(2号棟共通) (修繕)								
今 宿				2箇所給湯・ユニットバスの設置 [順次] (居住性確保型)								
住	2 号 棟	個別改善	20	受水槽交換(1号棟共通) (修繕) 							<u> </u>	
宅		= 3 Mr. IEM/1945 E		2箇所給湯・ユニットバスの設置 [順次] (居住性確保型)								ightharpoons
		計	40									
松住	1号棟	個別改善	15	外壁塗装(修繕)				\rightarrow				
林宅				屋上防水(修繕)						ightharpoonup		
		計	15									
L	総計		291									

■浴室の改善例(香川住宅)

改善前

→ ユニットバス化



■住棟入り口へのスロープ例 (松林住宅 シルバーハウジング)

住棟共用ホールへ繋がる手すりのついたス ロープによるバリアフリー化の例。



■車椅子の利用を考慮した共用廊下の例 (つつじハイム香川第2)

手すりの設置や幅の広い廊下の設置による 車椅子利用も考慮したバリアフリー化された 共用廊下の例。



■段差のない部屋と部屋との境の例 (松林住宅 シルバーハウジング)

段差のないダイニングキッチンと和室の境 の敷居の例。



■手すりが設置された浴室の例 (松林住宅 シルバーハウジング)

腰掛けることも可能な幅広の浴槽上部と手すりを設置した浴槽の例。



■ 建替計画 小和田住宅計画(案)

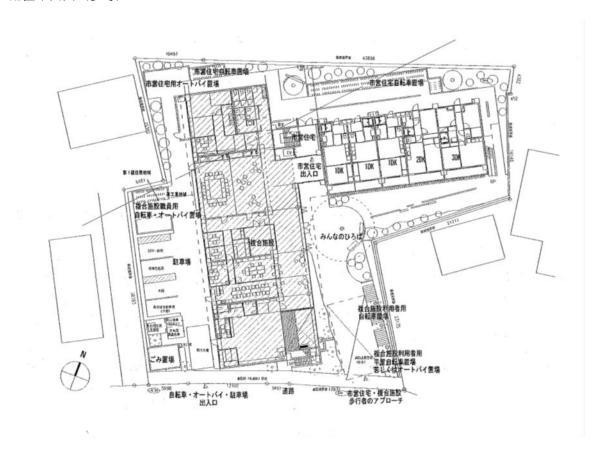
ロー 計画期間内に耐田佐阳大怒温する進耐ル構造体や



■ 型別整備計画

階		1DK	2DK	3DK	計(戸)
6	F	2	2	2	6
5	F	2	2	2	6
4	F	3	2	2	7
3	F	6	4	ω	13
2	F	6	4	3	13
1	F	3	1	1	5
計		22	15	13	50

■ 配置平面図(参考)

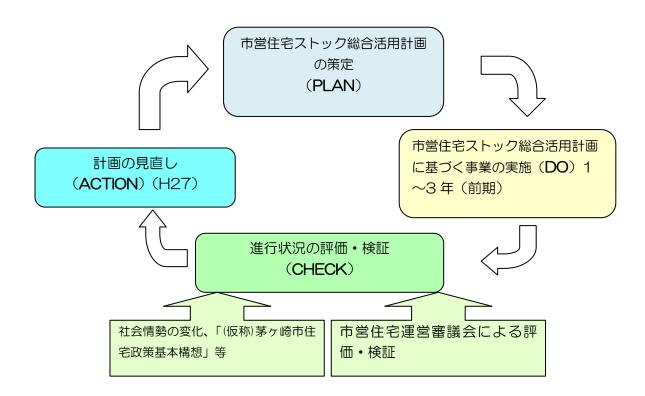


6-4 進行管理

本計画は、国の公営住宅*ストック*に対する政策動向や神奈川県住生活基本計画の方向性を踏まえると同時に、急速に進行する高齢化への対応や住宅セーフティネット*として真に困窮する者への的確な対応を図るため、今後8年間(平成25年度~平成32年度)における市営住宅の供給の考え方及びストック*の長期有効活用の基本的方針と推進すべき施策を定めたもので、現在本市で検討している「(仮称)茅ヶ崎市住宅政策基本構想」と整合性を図っていくものとします。

そこで、計画の策定(PLAN)、事業実施(DO)、進行状況の評価・検証(CHECK)、計画の見直し(ACTION)を基本として、適切な進行管理を図ります。

次頁に示される目標管理戸数、修繕・個別改善*事業、建替事業で、茅ヶ崎市総合計画、公 共施設整備・再編計画(改訂版)及び茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画との整合性を図ります。 また、「(仮称)茅ヶ崎市住宅政策基本構想」との整合性を図るとともに、計画の見直しにつ いては、目標の達成状況や社会情勢の変化等、必要に応じて市営住宅運営審議会を活用した 進行度合い等の評価を受けることにより進行管理を行います。



進行管理における具体的指標

① 目標管理戸数

現状管理戸数	前期 (H25~H27年度)	後期 (H28~H32 年度)
450戸	490戸	534戸

[※] 実施年度については、「茅ヶ崎市総合計画」と整合性を図ります。

② 修繕・個別改善事業

団地名	建設年度	活用方針	内容	前期 (H25~H27年 度実施)	後期 (H28~H32 年度実施)	
香川住宅	S52~	個別改善	2カ所給湯 ・ユニットバス設置	40戸	25戸	
5~7号棟	S53	修繕	サッシ取り替え		H30	
			外壁塗装			
高田住宅 16・17 号棟	S44	修繕	外壁塗装	-	H28	
今宿住宅	S63~	個別改善	2カ所給湯 ・ユニットバス設置	1	40戸	
1・2号棟	1 • 2号棟 H 1		受水槽交換	1	H31	
松林住宅	H10	修繕	外壁塗装•屋上防水	_	H28 • H30	

[※] 実施年度については、「茅ヶ崎市総合計画」、「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」と整合 性を図ります。

③ 建替事業

団地名	建設年度	戸 数	内容	実施年度
仮称小和田住宅		50	整備	H28~H31
香川住宅 1~4 号棟	S41 • S42	24	建替	H29~H32
高田住宅 1~15 号棟	S42~S44	78	解体	H31∼H32

[※] 実施年度については、「茅ヶ崎市総合計画」、「公共施設整備・再編計画(改訂版)」と整合性を図ります。

■ 用語説明 ■

(あ行)

応能応益家賃制度

入居者がその収入から見て負担できる家賃の額を立地・規模等の応益性で補正して具体的な家 賃を決定する制度

(か行)

型別供給

家族の人数や構成に応じた居室構成、面積規模の住戸を供給すること

借上型市営住宅

民間事業者等が建設した住宅を市が借上げ、市営住宅として管理運営する住宅。

【参考】本市が供給している借上型市営住宅の規模

単身(主に高齢者)世帯用住宅30 ㎡から 45 ㎡未満2人世帯用住宅45 ㎡から 55 ㎡未満3人以上世帯用住宅55 ㎡から 80 ㎡未満

居住支援協議会

「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置等について協議する組織。神奈川県においては、平成22年11月に発足した。

居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、世帯の人数に対応した住戸専用面積の目標

- 最低居住面積水準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。
- 誘導居住面積水準 豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応する為に必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、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)からなる。

近傍同種家賃

近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定されるものであり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置づけられるもの

顕在需要

潜在需要(「潜在需要」の項参照)のうち、実際に、民営借家では適切な水準の住宅を確保できないとされる世帯。市営・県営住宅及び都市再生機構住宅のうち低家賃の住宅の供給対象となる。

公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅

高額所得者

当該公営住宅に5年以上入居し、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入

のある者。高額所得者に対して、期限を決めて、明渡しを請求することができる。

公的賃貸住宅

地方公共団体が整備する住宅(公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅)、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称

高齢化率

65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合

国勢調査

行政の基礎資料を得るために、一定の時期に一定の場所で人口の動勢並びにこれに関する諸種の状態を5年ごとに全国一斉に実施される調査

国民生活基礎調査

厚生労働省が昭和61年から毎年全国で実施している調査で、世帯の構成、国民の保健、医療、福祉、年金、就業、所得などの国民生活の基礎的な事項を調査し、今後の厚生労働行政の企画、立案、運営のための基礎資料を得るために実施しているもので、3年ごとに大規模な調査を実施し、中間の各年は小規模な調査を実施している。

個別改善

既設公営住宅の改善手法の一つで、ストックの長期有効活用を目標に住戸の内装、外装、設備等について部分的に行う改善事業

(さ行)

収入超過者

当該公営住宅に3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入のある者。 収入超過者は市営住宅を明け渡すように努めなければならない。

住宅確保要配慮者

「住宅セーフティネット法」において、住宅の確保に特に配慮を要するとされる者 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭、外国人、ホームレス等多様な 属性の者が含まれる。

住宅セーフティネット

低額所得者、高齢者、障害者、子供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

住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省が住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的に、1948 年から 5 年ごとに実施しているもの。住宅などの実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態を調査

平成 10 年から、呼称が「住宅統計調査」から改名された。国勢調査が全数調査であるのに対し、抽出により実施される。

準耐火構造

一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造部が準耐火構造又は耐火構造で基準に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、又主要構造部に不燃材料等を用いたもの、とされている。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構

造に準ずる耐火性能を有する住宅。

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。

ストック

住宅の存在量、既存住宅

潜在需要

市内の借家に居住する世帯のうち、平均的な民営借家家賃では適切な水準の住宅を確保できない可能性があると推定される世帯

(た行)

耐用年限

経年変化等による劣化に対して安全性等が確保しうる期間。公営住宅法施行令第 12 条で定められている構造ごとの耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造(コンクリートブロック造、コンクリートパネル造等)45 年、耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等)70 年

地域住宅協議会

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第 5 条に規定され、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方供給公社等は、地域における公的賃貸住宅等の整備及び管理に関して必要な協議を行うため、組織することができる。

定期借家制度

期限付きの入居制度で、入居者が基本的に一定期間で入れ替わる仕組み。若年層などの入居者は自助努力により住宅に関してステップアップしていくことを促す目的がある。

特定優良賃貸住宅

地方公共団体が認定する中堅所得者向けの良質な賃貸住宅。主に民間事業者が建設・管理し、 国・地方公共団体が建設費用や家賃の一部を補助する。地方公共団体が建設する場合もある。

(は行)

必要空き家率

市営住宅への入退去の際の募集や修繕等に要する期間を考慮して、必要となる入居者がいない戸数の割合。

(ら行)

ライフサイクルコスト

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

茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画

平成 25(2013)年3月発行

第1刷 500 部作成 発 行: 茅ヶ崎市

編 集: 建設部建築課

〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電 話: 0467-82-1111(代)

FAX: 0467-57-8377

ホームページ http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/ 携帯サイト http://moboile.city.chigasaki.kanagawa.jp/

