

資料 1



柏市営住宅のあり方検討

# 市営住宅の現状

---

令和5年11月16日(木)  
第1回協議会 資料

# 目次(1 目的 )

---



## 市営住宅の現状

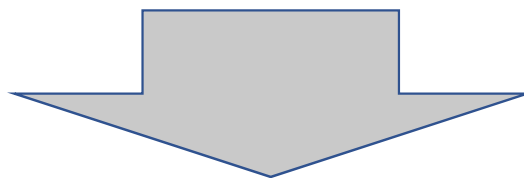
- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況
- 4 応募状況
- 5 入居状況
- 6 退去状況
- 7 まとめ

# 1-1 市営住宅の目的



## 公営住宅法

第一条 この法律は、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を目的とする。



## 柏市営住宅条例

第3条 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提供し、及び地区環境の整備改善を図るため、市営住宅及び共同施設等を設置する。

## 1-2 市営住宅の種類



### 公営住宅【10団地 39棟 712戸（R5. 4. 1時点）】

根拠法	公営住宅法
目的	国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で提供するもの
入居要件	住宅に困窮する低額所得者

### 改良住宅【1団地 4棟 96戸（R5. 4. 1時点）】

根拠法	住宅地区改良法
目的	不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、改良地区の整備や改良住宅の建設など、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進するもの
入居要件	改良事業により住宅を失ったもの

### その他住宅【1団地 1棟 24戸（R5. 4. 1時点）】

根拠法	地方自治法
-----	-------

# 目次(2 入居要件 )

---



## 第1回

### 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件**
- 3 整備状況
- 4 応募状況
- 5 入居状況
- 6 退去状況
- 7 まとめ



## 2-1 入居要件(1)(公営住宅法)

### (1) 公募の原則

入居期間の公平性のため募集方法は公募が原則となる。

(法22条第1項)

### (2) 収入要件

「住宅に困窮する低所得者」に対して供給する住宅のため、一定以下の収入であることを要する

(法23条第1項)

### (3) 住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかな者

(法23条第2項)



## 2-1 入居要件(2)(柏市営住宅条例6条第2項)

### (4) 申込資格

- ・親族要件 「現に同居し, 又は同居しようとする親族を要する。」単身での入居を一部制限
- ・単身入居要件 (1) 60歳以上  
(2) 身体障害, 精神障害, 知的障害の方  
(3) 生活保護受給者  
(4) DV被害者等

単身者が申込可能な住宅 60㎡未満の住戸

※ 条例第6条 老人, 身体障害者その他特に居住の安定を図る必要がある者とは。  
⇒ 身体上又は精神上著しい障害があるため常時の介護を必要とし, かつ, 居宅においてこれを受けることができず, 又は受けることが困難であると市長が認めるものを除く。

- ・連帯保証人 令和2年4月廃止



## 2-1 入居要件(3)(柏市営住宅条例43条の2)

### 子育て世帯向け期限付き入居

#### (1) 対象世帯

- ① 市営住宅申込要件を満たす世帯
- ② 40歳以下の夫婦と小学校6年生以下の子どもを含む世帯

#### (2) 入居期間

10年間(最大5年間延長可)

#### (3) 対象団地

市営北柏(A~D棟) 塚崎団地  
※65㎡以上の部屋に限る



## 2-1 入居要件(4)



### (5) 収入要件

#### (一般市営住宅)

原則階層	政令月収	158,000円以下
裁量階層	政令月収	214,000円以下

#### (改良住宅)

原則階層	政令月収	114,000円以下
裁量階層	政令月収	139,000円以下

※ 裁量階層とは以下のとおり

- ・高齢者世帯
- ・障害者世帯
- ・子育て世帯(小学校就学の始期に達するまでの子がいる世帯)



## 参考(収入基準)

### 給与所得者1名(一般市営住宅) ※前年1年間の総収入

世帯員	単身者	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
原則階層 (収入額)	2,967,999円 以下	3,511,999円 以下	3,995,999円 以下	4,471,999円 以下	4,947,999円 以下
裁量階層 (収入額)	3,887,999円 以下	4,363,999円 以下	4,835,999円 以下	5,311,999円 以下	5,787,999円 以下

※(一般市営住宅)

原則階層 政令月収 158,000円以下

裁量階層 政令月収 214,000円以下

認定月額 = (年間所得額合計 - 控除額合計) ÷ 12



## 2-2 家賃制度について

### 応能応益家賃制度

- ・入居者(世帯員)の収入(応能)
- ・団地の利便性(住宅設備, 周辺地域の状況等を参照)(応益)

⇒ 収入の増加に伴い段階を経て家賃が上昇

※家賃額

= 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数

一定収入を超えると…



- ・近傍同種家賃(同等民間賃貸住宅の家賃に相当)に！

参考 R5年度近傍同種家賃

塚崎団地(築24年 3DK 66.2m<sup>2</sup>) 112,200円

# 目次(3 整備状況 )

---



## 第1回

### 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況**
- 4 応募状況
- 5 入居状況
- 6 退去状況
- 7 まとめ

### 3 整備状況



- 1 昭和40年代～50年代に建てられた市営住宅は、エレベーターが設置されていない。また、細かく区切られた和室などが多く、近年の入居者のニーズに マッチしているとは言えない。
- 2 北柏団地及び塚崎団地以外は、浴室スペースはあるが風呂釜及び浴槽を入居者の負担で設置する必要がある。
- 3 建物内装や給排水設備が老朽化しており、退去後に募集をかけるためには多大な修繕費が必要となる。
- 4 壁式構造の階段室型共同住宅は、耐震性は保たれている。



**入居者世帯の生活様式に合った住宅様式・設備への改修等が必要**

# 3-1 市営住宅一覧



市営住宅一覧

団地名	建設年度	階数・棟数	管理戸数	風呂釜・浴槽の有無	家賃 (分位1)
高野台改良住宅団地	S39～S42	4階建・4棟	96	無し	4,400～5,900
根戸団地	S43～S47	4階建・4棟	152	無し	7,800～10,100
宿連寺団地	S49	4階建・1棟	32	無し	11,900
高田団地	S51～S53	3階建・3棟	54	無し	15,400～15,900
逆井団地	S54～S57	3階建・3棟	72	無し	18,000～18,900
逆井第2団地	S62	3階建・1棟	12	無し	21,900
東十余二団地	S59	3階建・2棟	24	無し	22,000～33,200
市営北柏A～D棟	H3～H9	4～10階建・4棟	142	あり	15,100～38,700
市営北柏E棟	H12	7階建・1棟	40	あり	22,900～28,700
塚崎団地	H7～H11	3～4階建・9棟	136	あり	14,800～27,500
向原団地	S46	4階建・1棟	24	無し	13,100
※高柳第3団地	S46	2階建・9棟	48	無し	10,100
合計			832	あり(318戸)	

※ 政策空家

# 3-2 市営住宅案内図

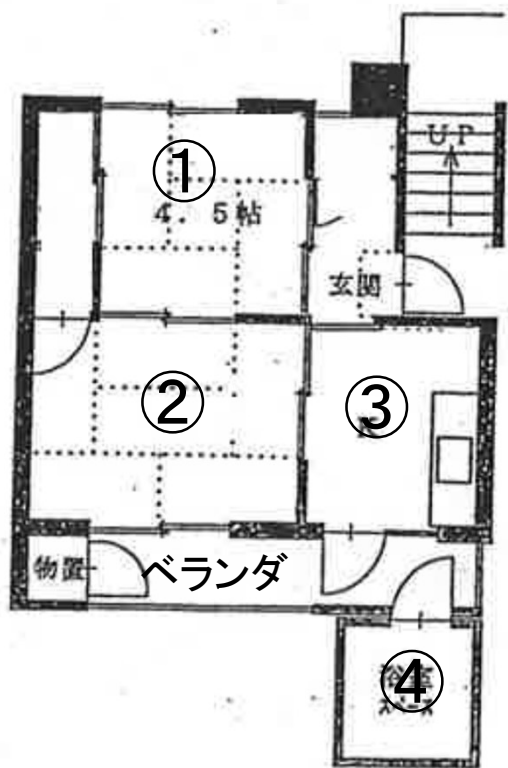


# 参考 高野台改良住宅団地 外観





# 参考 高野台改良住宅団地 内観



①



③



②



④

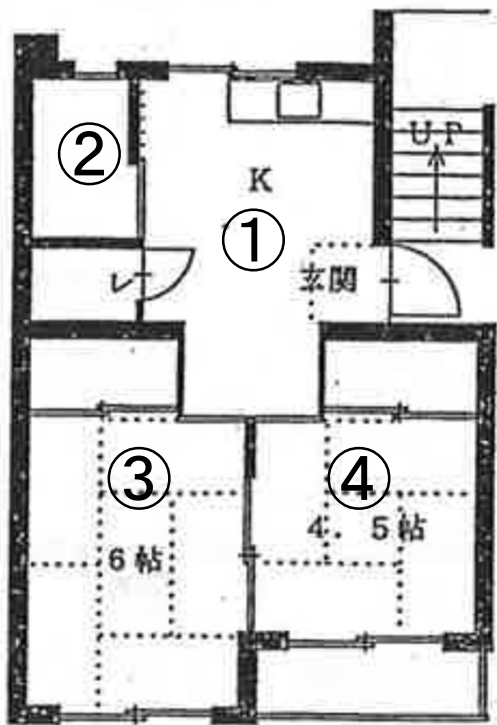


高野台改良住宅団地  
間取り

# 参考 根戸団地 外観



# 参考 根戸団地 内観



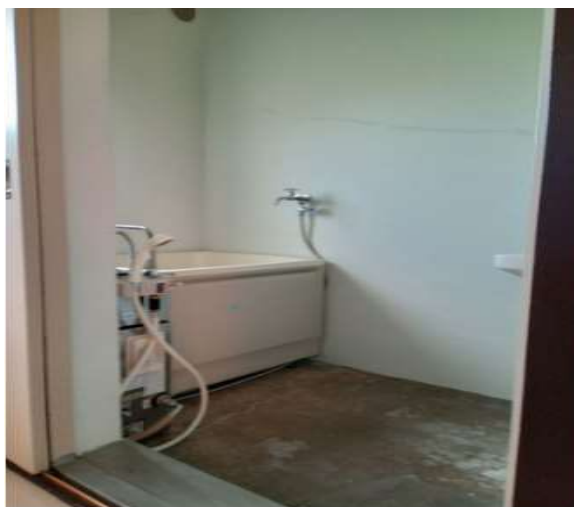
①



③



②



④

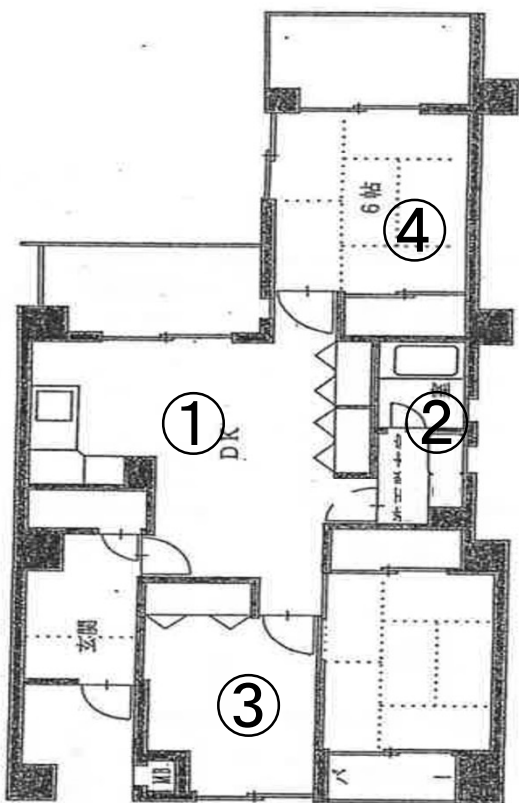


根戸団地 間取り

# 参考 市営北柏A棟 外観



# 参考 市営北柏A棟 内観



①



③



②



④



市営北柏 間取り

# 参考 高経年団地(S39～S62)の設備について



一階の住戸でも階段がある状態  
バリアフリー化がされていない



風呂釜・浴槽は  
入居者の費用で設置

団地名	階層	建築年度	戸数
高野台改良	4	S39～S42	96戸
根戸団地	4	S43～S47	152戸
向原団地	4	S46	24戸
宿連寺団地	4	S49	32戸
高田団地	3	S51～S53	54戸
逆井団地	3	S54～S57	72戸
東十余二	3	S59	24戸
逆井第2団地	3	S62	12戸

これらの8団地は、  
風呂釜・浴槽なし  
エレベーターなし

# 目次（4 応募状況）



## 第1回

### 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況
- 4 応募状況**
- 5 入居状況
- 6 退去状況
- 7 まとめ

## 4 応募状況



- 応募は横ばいで、常に一定の需要はある。
- エレベーターが整備された新しい北柏団地に応募が集中し、高経年の団地への応募は少ない。(応募が偏り、上階は応募がないケースも。)
- 単身者の応募が多く、そのうち殆どが高齢者の応募である。



ニーズに対応し、応募の均等化を目指す必要がある。

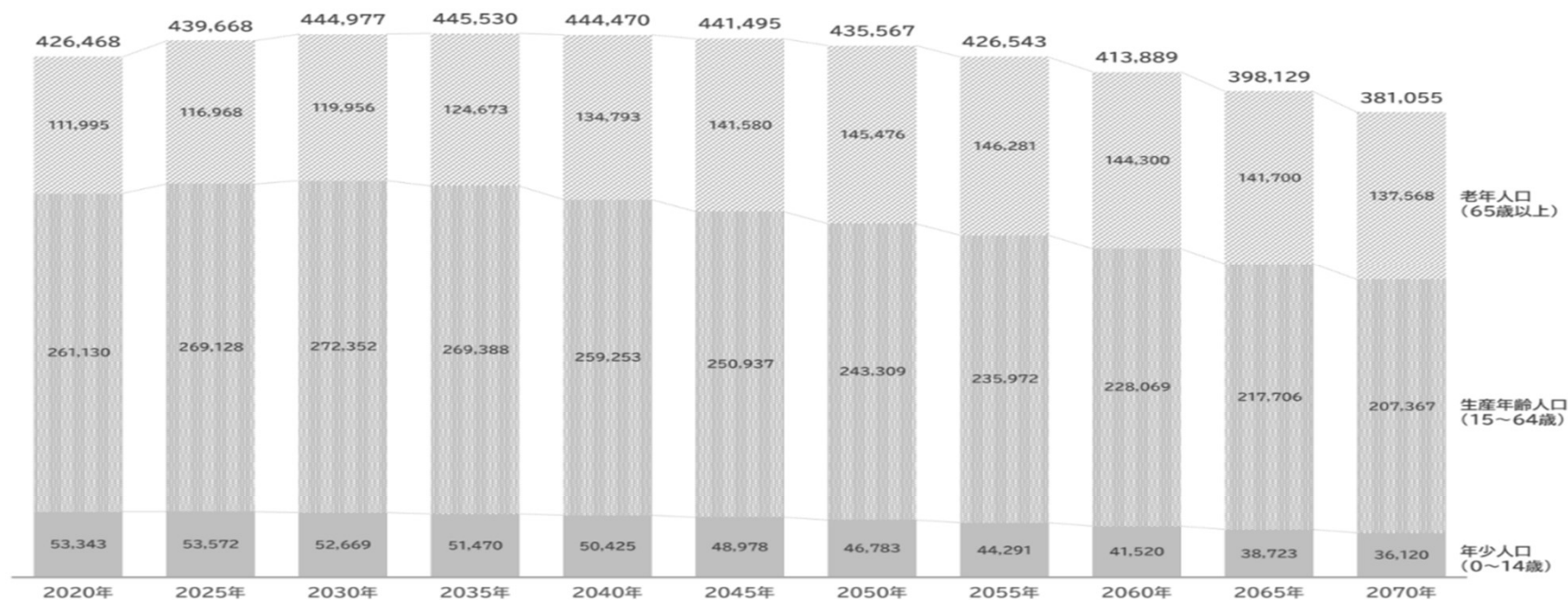


## 4-1 柏市人口推計(1)



市の総人口は2035年をピークに減少する予測となっている。

(単位:人)

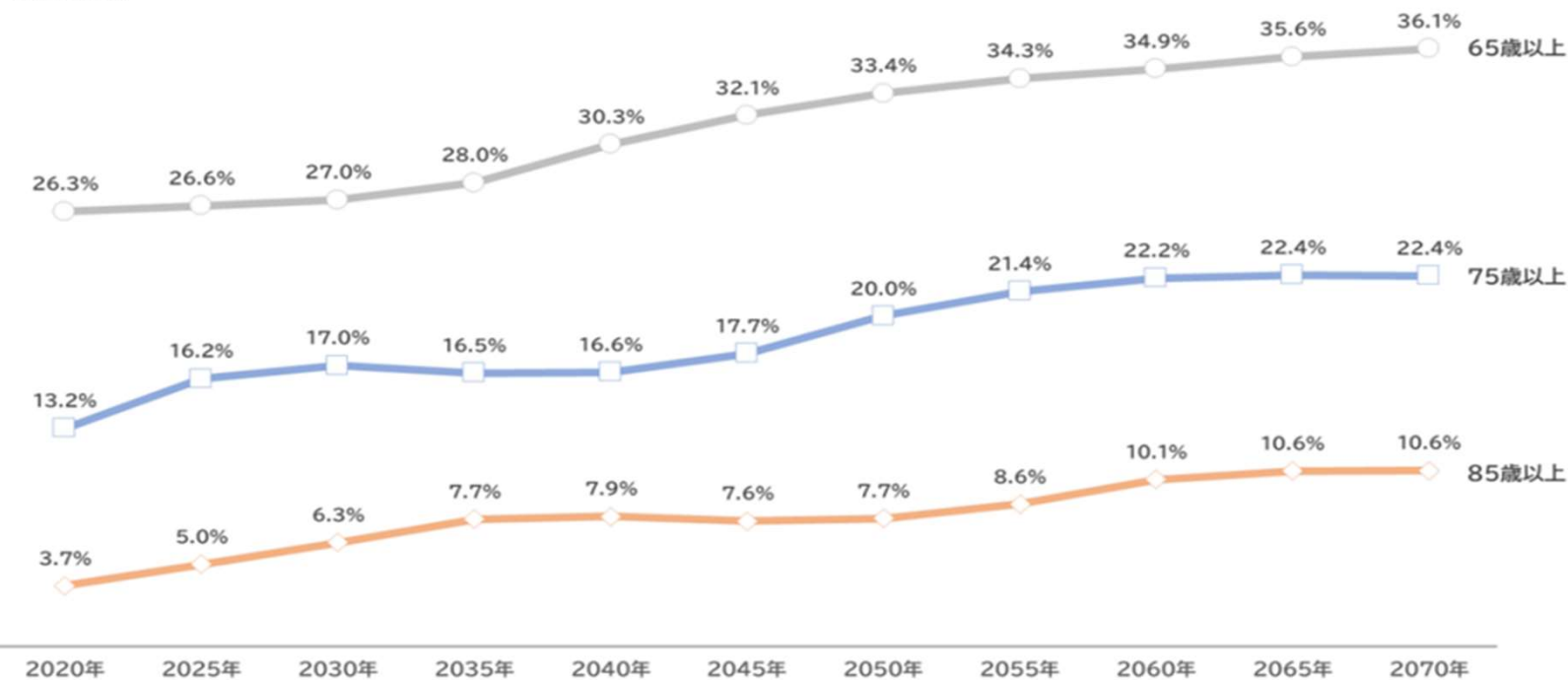


## 4-1 柏市人口推計(2)



しかし、85歳以上人口は2035年には現在の2倍、その後も増加が予測される。

(単位:%)





## 4-2 募集及び応募状況(1)

募集戸数に対して申込者数が多いため、抽選により入居者を決定する。倍率に偏りはあるが、市営住宅には一定の需要がある。

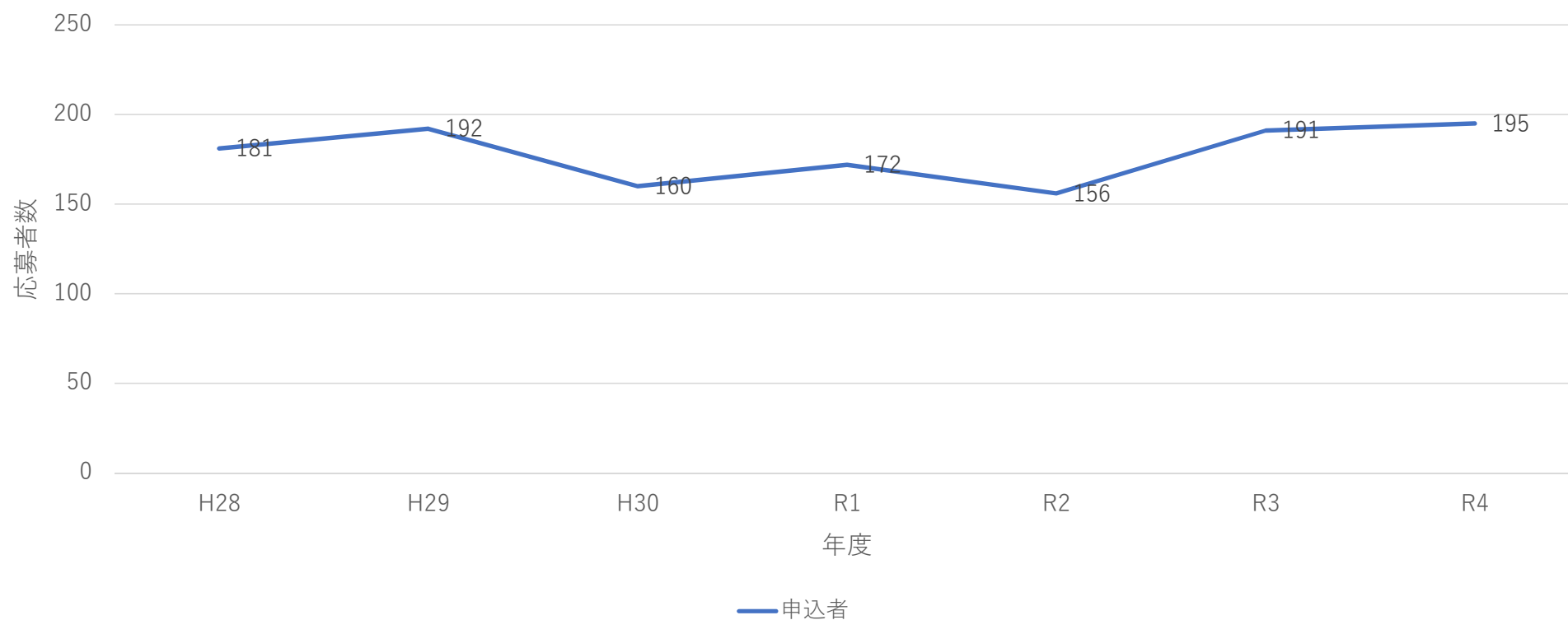
### 募集戸数及び申し込み者数 年間2回実施(6月及び12月)

	令和2年 12月	令和3年 6月	令和3年 12月	令和4年 6月	令和4年 12月	令和5年 6月
募集戸数 (戸)	17	26	18	16	18	15
申込者数 (世帯)	81	84	107	100	95	92

## 4-2 応募状況推移(2)



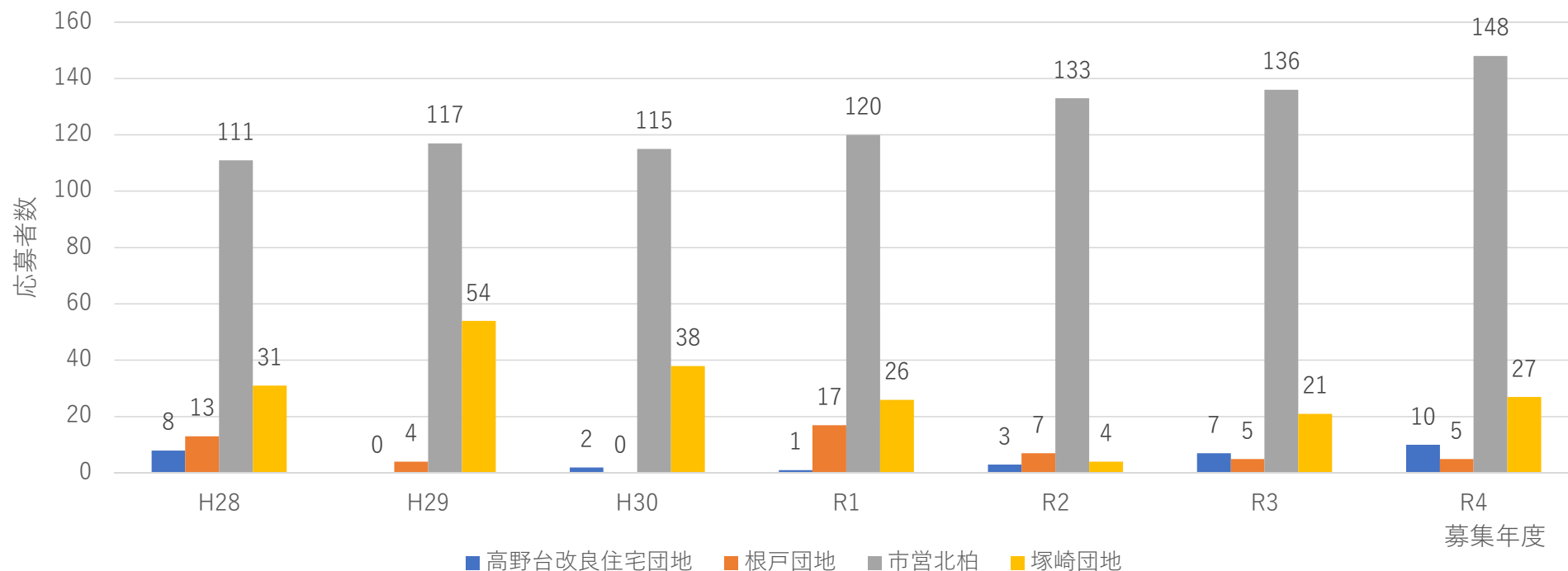
申込者数は、おおむね横ばいで推移している。



## 4-2 応募状況推移(3)



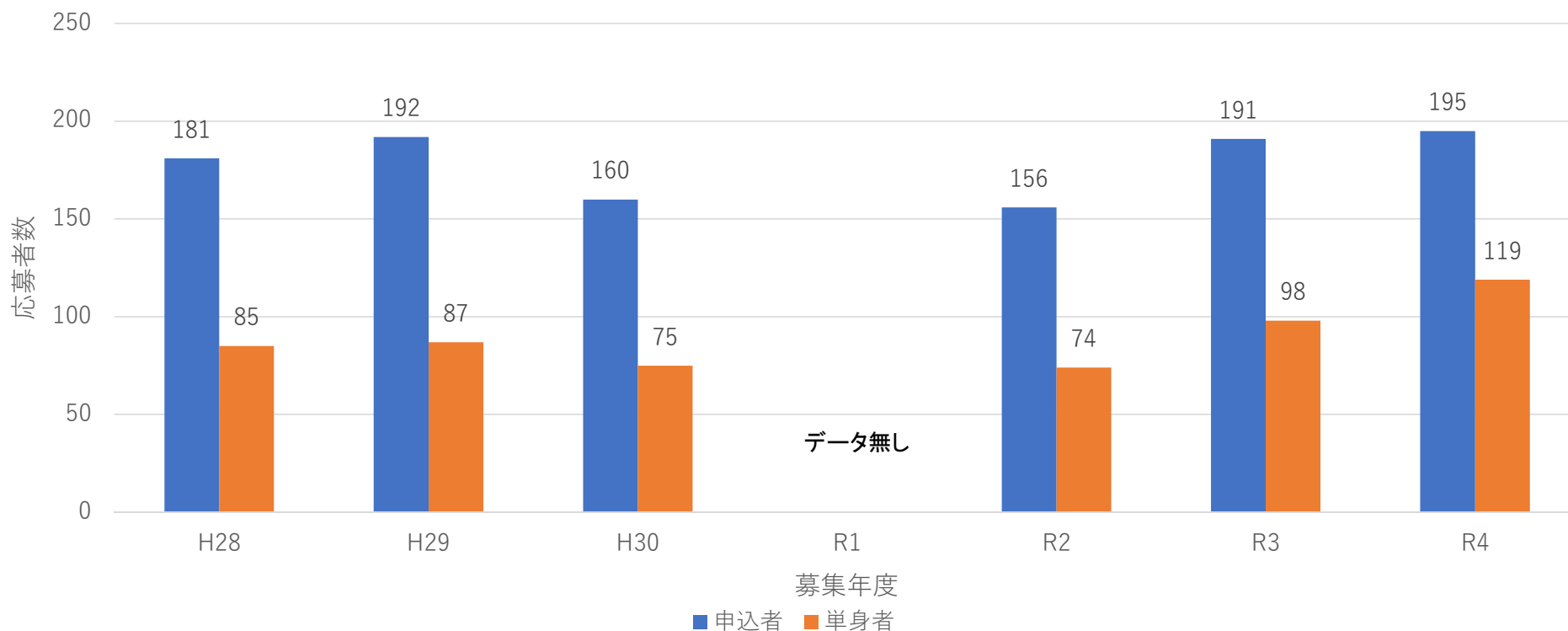
築年が浅く、エレベーターが整備された市営北柏団地に応募が集中している。



## 4-2 応募状況推移(4)



応募者の約半数は単身者であり、単身者のうち大多数が**高齢者世帯**である。



# 目次（5 入居状況）

---



## 第1回 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況
- 4 応募状況
- 5 入居状況**
- 6 退去状況
- 7 まとめ

## 5 入居状況



- 入居者の高齢化が顕著
- 空家数が10年間で倍以上（応募の偏り，修繕費の高額化）
- 入居期間が長期化・・・
- 低層階への住替要望が増加
- 高齢化による入居者コミュニティが弱体化



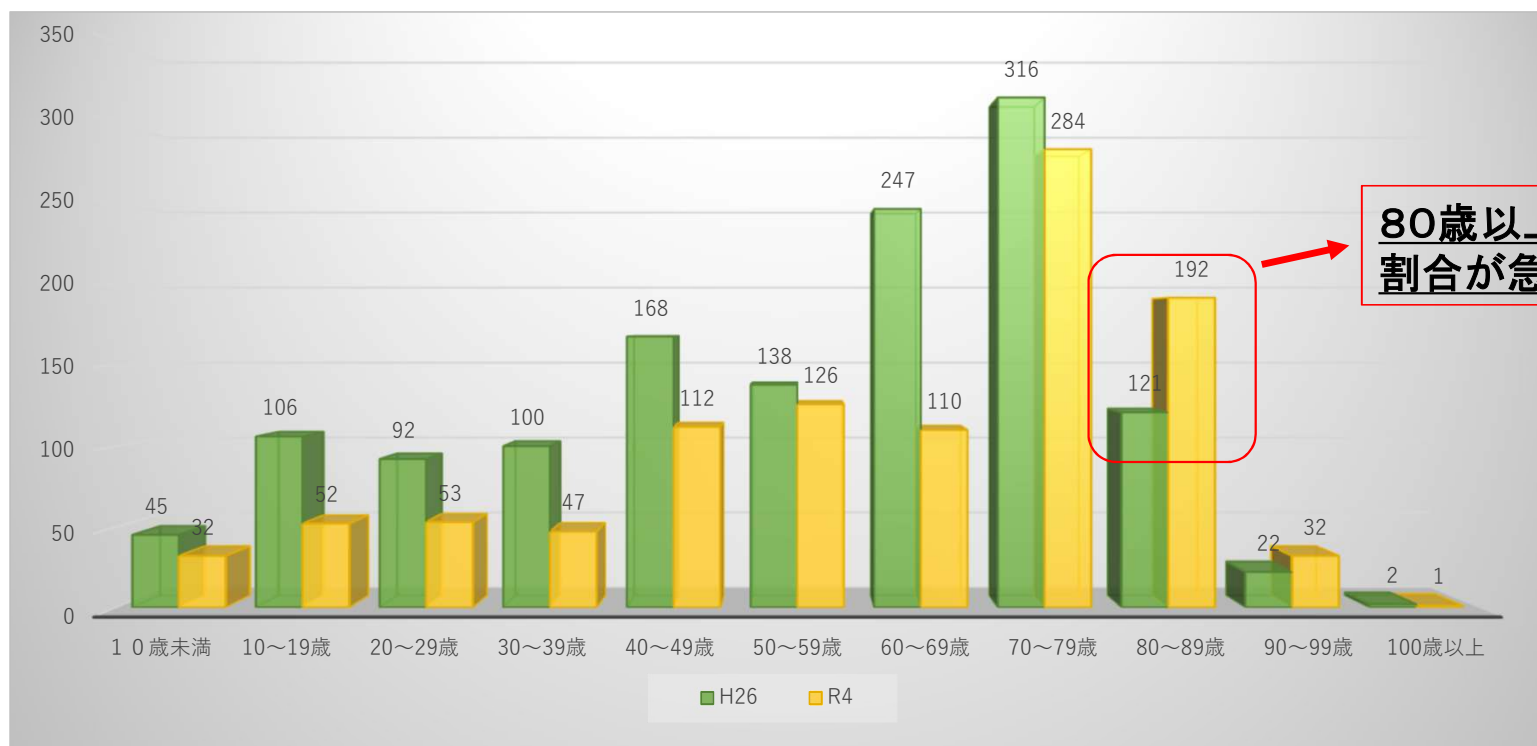
- ・ 高齢化により，エレベーターのない団地の上階は空室が増加
- ・ 地域コミュニティを形成する共益活動に支障



## 5-1 入居状況の推移



現在、計1043人が入居。団地全体の高齢化が進んでおり、特に80歳以上の割合が急増。

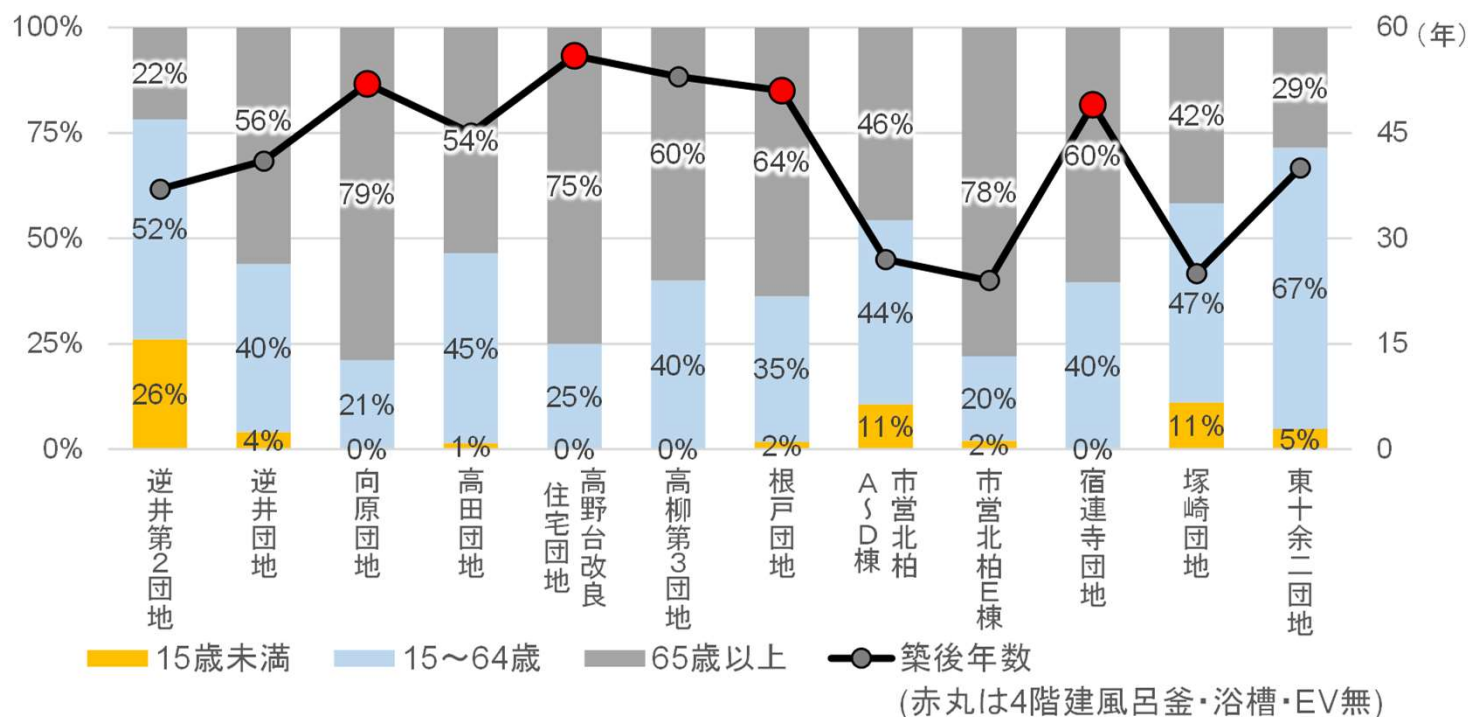


80歳以上の割合が急増

## 5-2 入居者の年齢構成



団地別の年齢別人口構成は、12団地のうち8団地で65歳以上が50%以上でこのうち4団地は4階建てで風呂釜・浴槽・エレベーターがない。



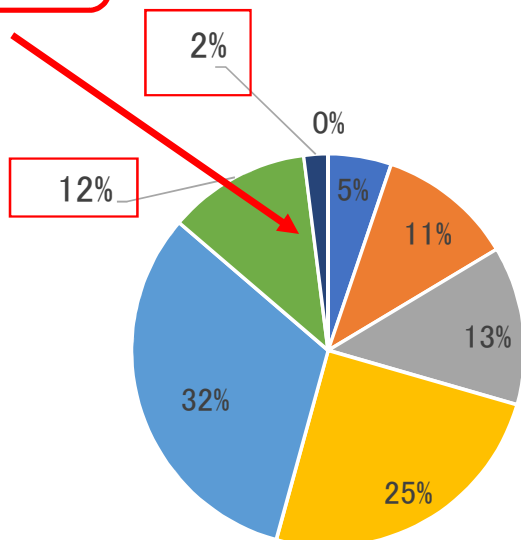
## 5-3 世帯主の年齢別割合



80歳以上の世帯主が増加しており、高齢化が顕著

80歳以上  
14%

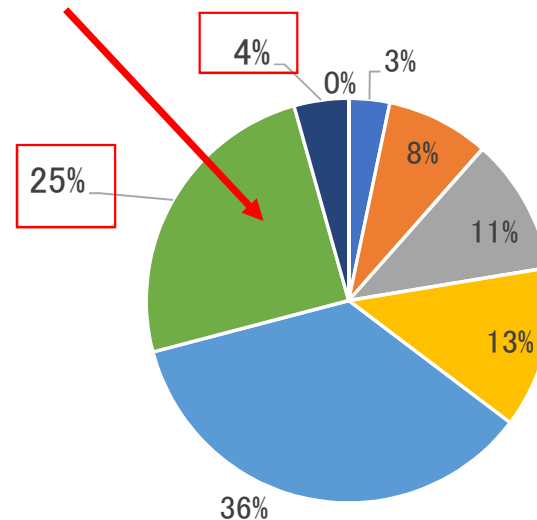
H26



■ 0~39歳    ■ 40~49歳    ■ 50~59歳    ■ 60~69歳  
■ 70~79歳    ■ 80~89歳    ■ 90~99歳    ■ 100歳以上

80歳以上  
29%

R4



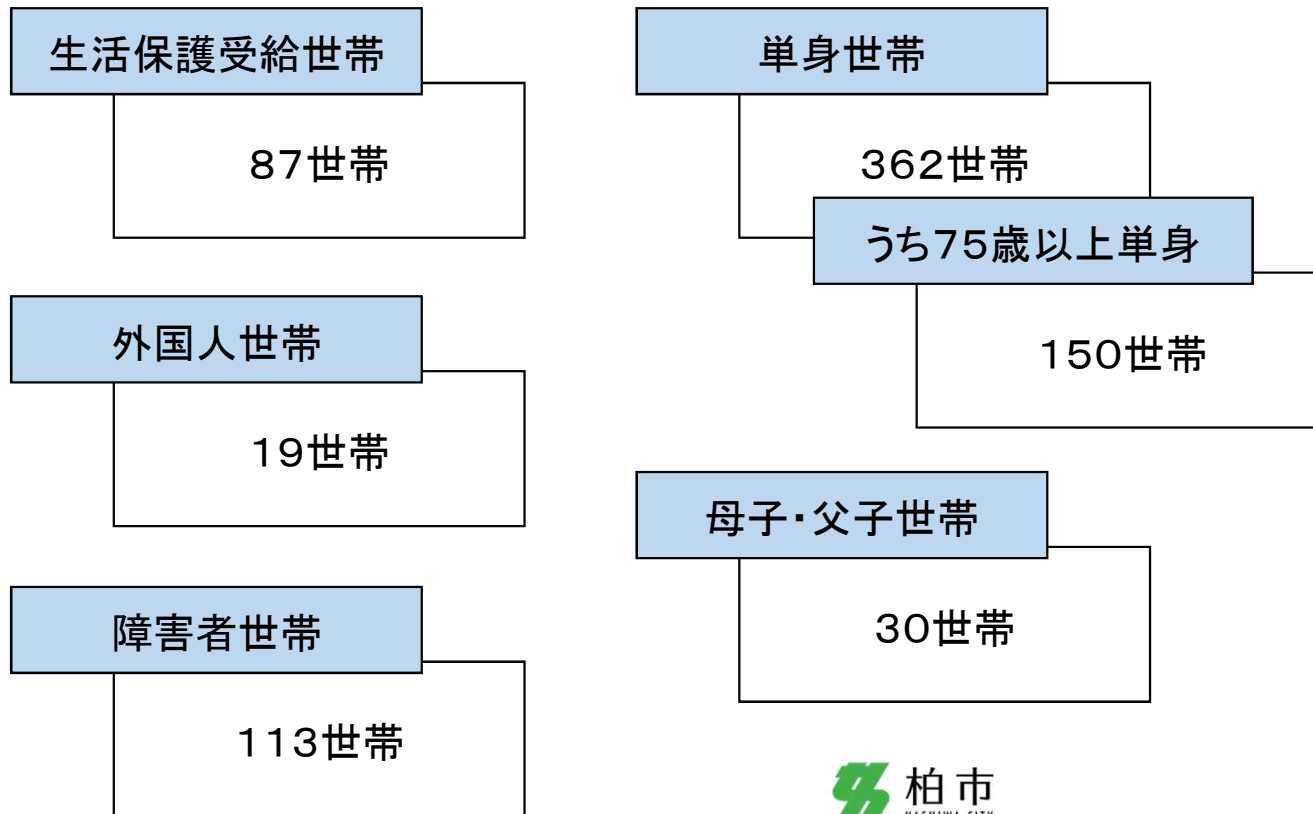
■ 0~39歳    ■ 40~49歳    ■ 50~59歳    ■ 60~69歳  
■ 70~79歳    ■ 80~89歳    ■ 90~99歳    ■ 100歳以上

## 5-4 入居者の状況



現在の入居642世帯のうち、半数以上が単身世帯となっている。

令和5年9月末時点

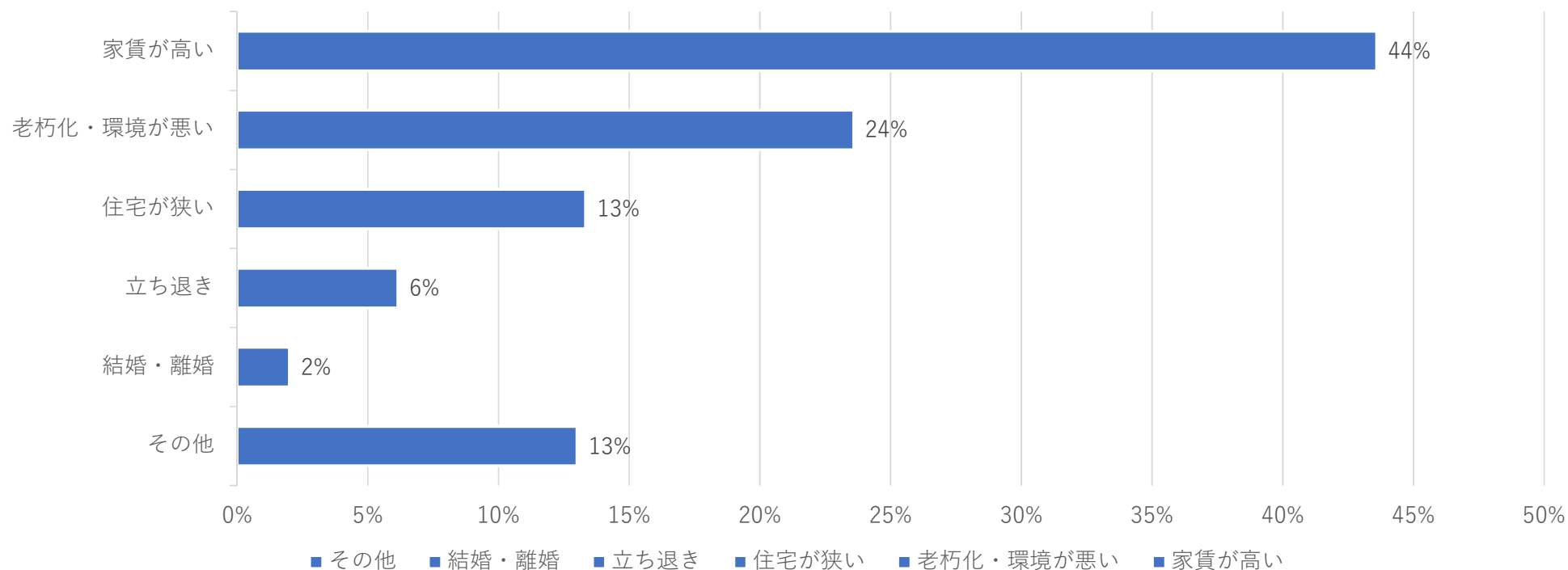


## 5-5 主な入居の理由

現在の住まいの家賃や面積などへの不満が多くなっており、高齢や病気等を理由に民間アパートの契約が更新できない不安を感じる人も多い



入居理由

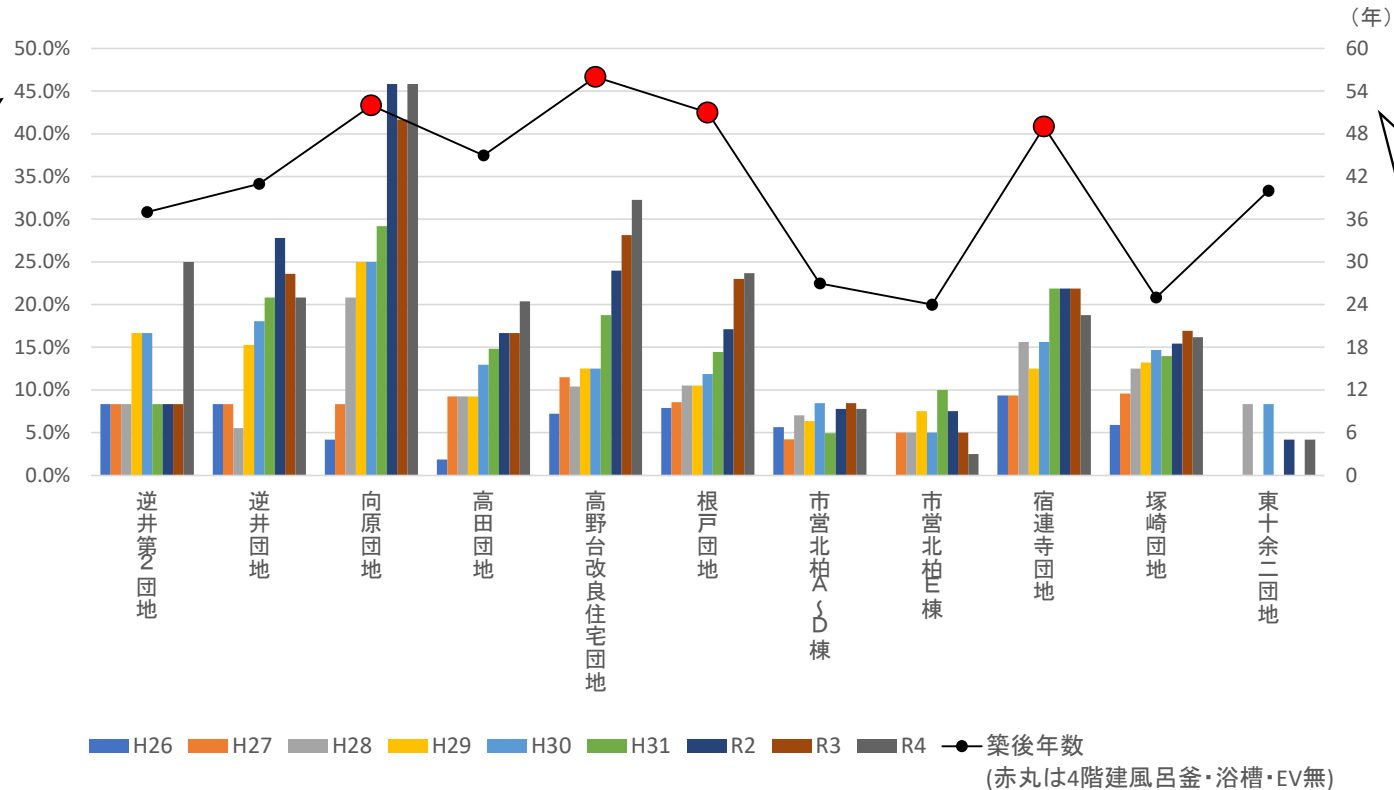


# 5-6 空家率の推移



空家率は年々高くなっており、なかでも4階建てで風呂釜・浴槽・エレベーターなしの築後年数が50年を超える団地では空家率が20%を超えている

棒グラフは空家率

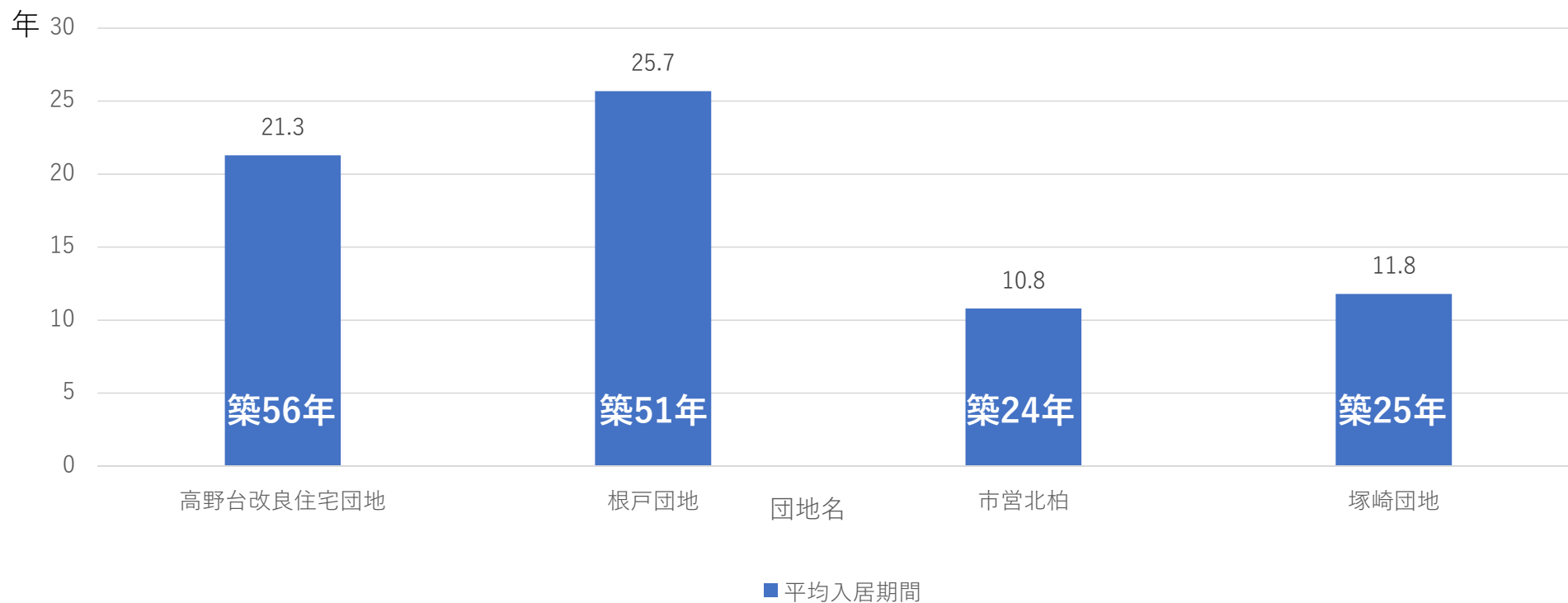


折れ線は築後年数  
 ・複数年ある場合は最も新しい築年数  
 ・赤丸は4階建て風呂釜・浴槽・EVなしの団地

## 5-7 団地別入居期間の比較



高経年の団地は、入居期間が長い傾向となっている。



## 5-8 入居者のコミュニティ(共益活動)



共用部分は入居者が協力して維持管理を行い、その費用は共益費として入居者が負担する。

### 共益活動の内容

- 市営住宅敷地内の外灯、階段、集会所、受水槽、エレベーターの電気料金
- 集会所等の共同施設の使用に要する費用
- 敷地内の清掃
- 除草作業





## 5-9 共益活動の課題

### ■ 高齢化による管理人の担い手不足

入居者への連絡業務や、共益費の徴収・管理等が必要となるため、高齢化の進行により、管理人の担い手が不足することが懸念される。

### ■ 共益費

- ・高齢者や認知症の入居者からの共益費の徴収が難しい。
- ・滞納が生じた場合の徴収が困難になる。

### ■ 清掃、除草作業

高齢化により清掃、除草作業に参加することが困難になり、参加できる住民の負担が増加する。

## 参考 広場空間の雑草



→ 団地の雑草の写真

共益活動による草刈り等が必要



# 目次（6 退去状況）

---



## 第1回

### 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況
- 4 応募状況
- 5 入居状況
- 6 退去状況**
- 7 まとめ

## 6 退去状況のまとめ



- 退去者が入居者を上回り空き部屋が増加
- 高齢により自立生活が困難になる
- 退去理由の半数が死亡又は施設入所
- 退去後の残地物の整理に苦慮

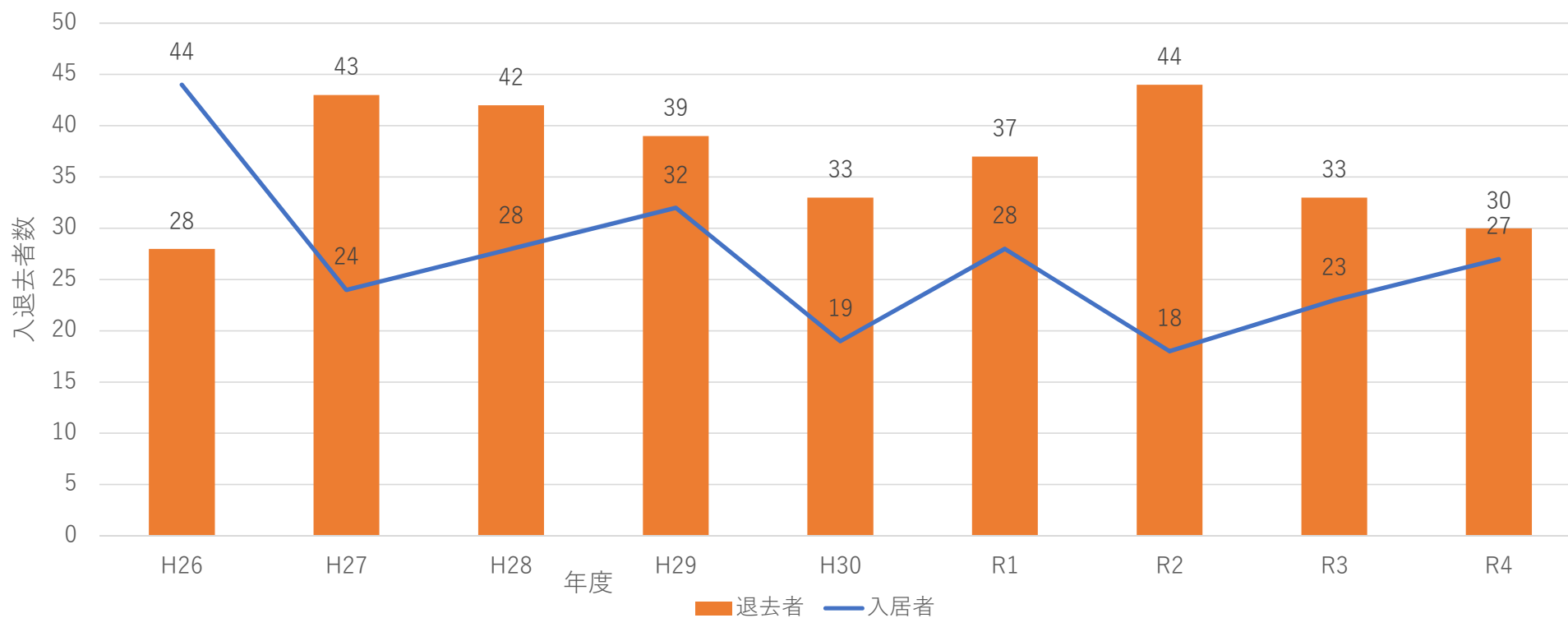


- ・単身高齢者等の退去先の確保とスムーズな退去
- ・自立生活が難しい状況における福祉部門との連携

## 6-1 入居者及び退去者(全体)



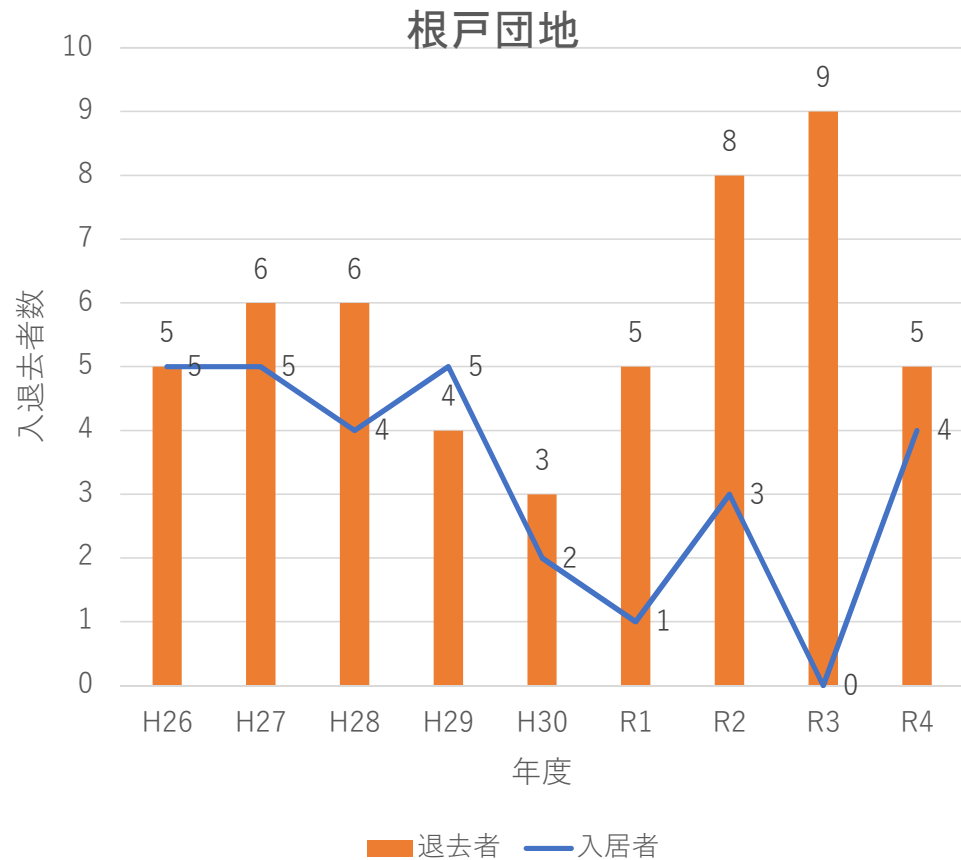
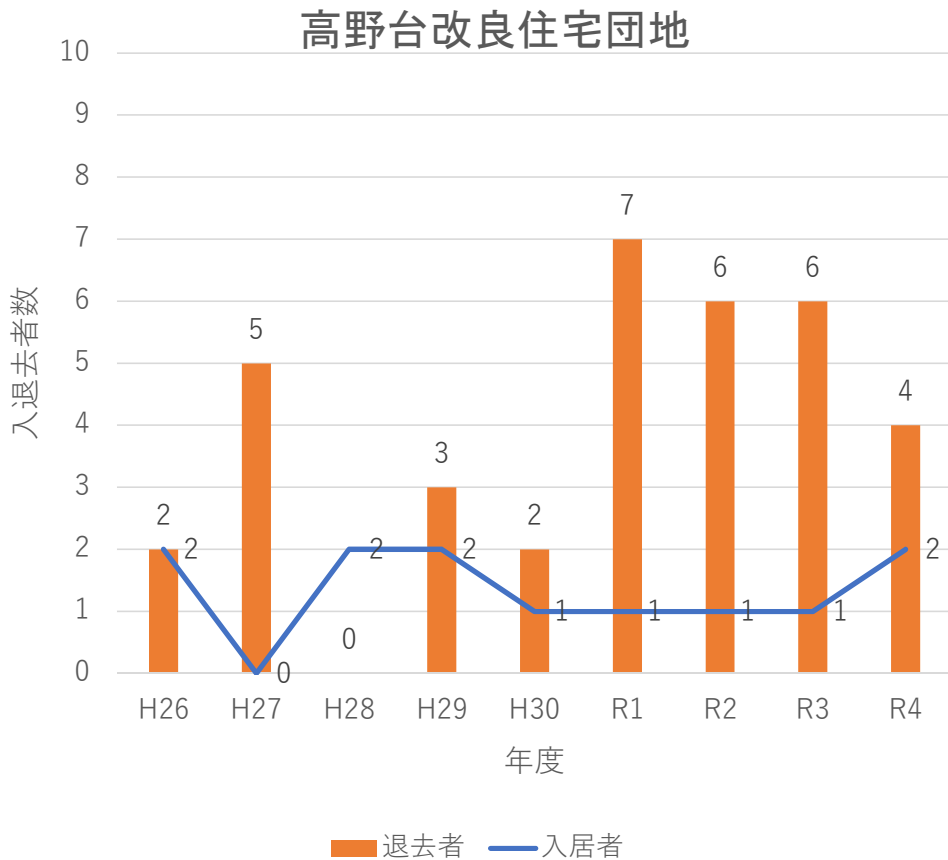
退去者が入居者数を上回る状況が続き、空き部屋が増えている。  
古い団地の上階は応募が少なく、入居者数の減少に繋がっている。



## 6-2 入居者及び退去者(団地別 1)



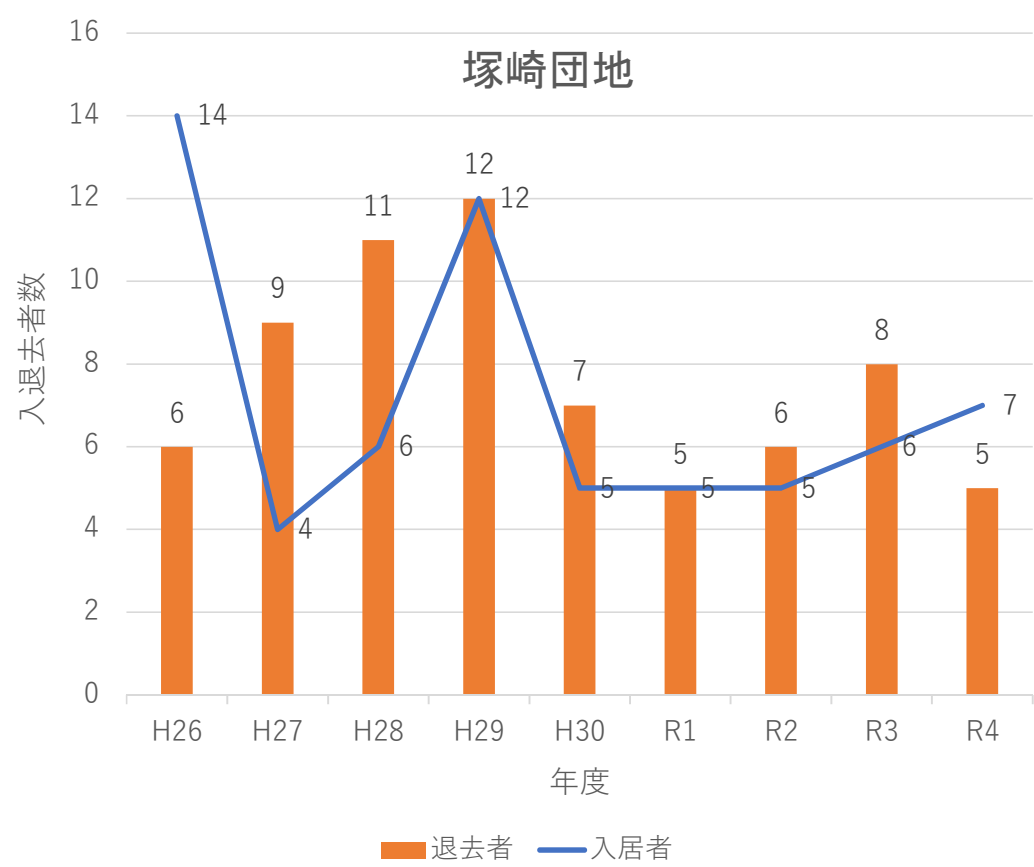
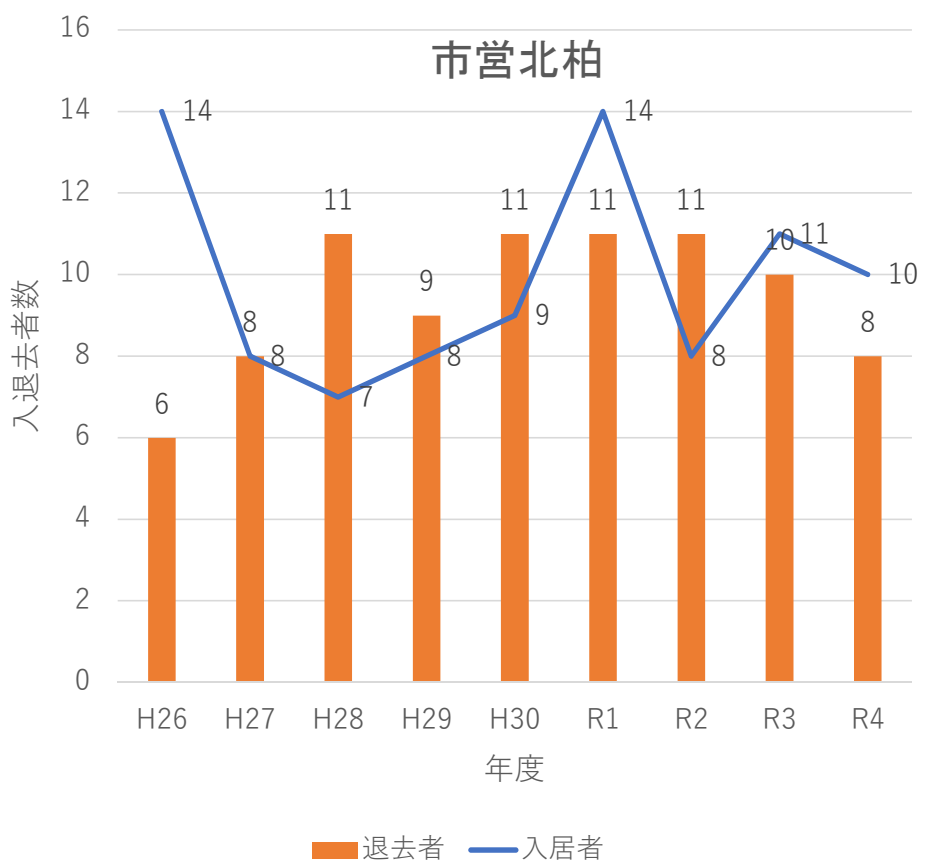
高経年の団地では、入居を大幅に上回る退去が発生している



## 6-2 入居者及び退去者(団地別 2)



北柏団地, 塚崎団地では, 入退去がほぼ均衡しており空き部屋は増えない。

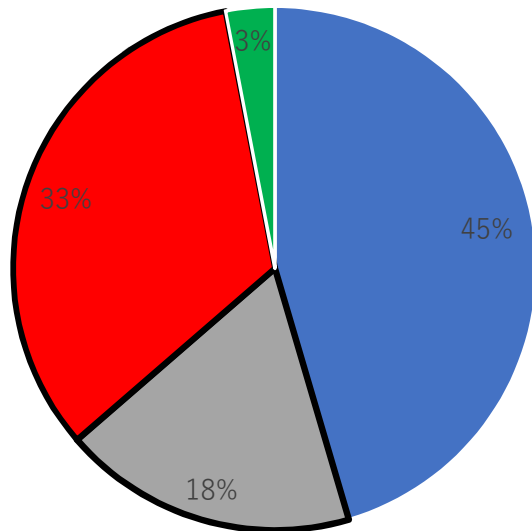


## 6-3 主な退去の理由



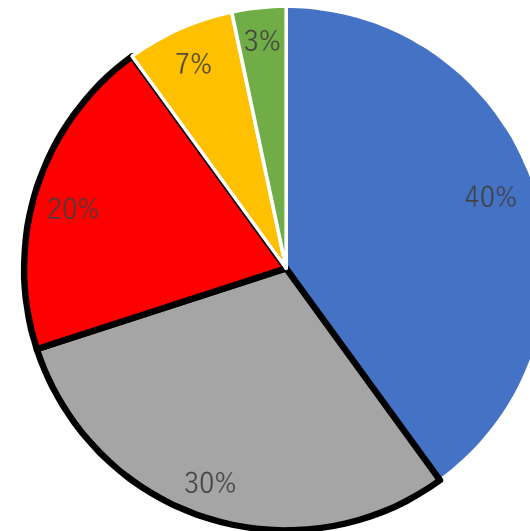
主な退去の理由は、施設入居か死亡が半数を占めておりであり、高齢の入居者は基本的に市営住宅を終の棲家と考えている人が多い。

R3



■ 転居 ■ 施設 ■ 死亡 ■ その他

R4



■ 転居 ■ 施設 ■ 死亡 ■ 契約解除 ■ その他



# 目次（7 まとめ）

---



## 第1回 市営住宅の現状

- 1 目的
- 2 入居要件
- 3 整備状況
- 4 応募状況
- 5 入居状況
- 6 退去状況
- 7 **まとめ**

# 7-1 市営住宅の課題



## 市営住宅の課題

- ・市営住宅のニーズは継続して高い
- ・高経年の住宅への入居希望は少なく、応募状況に偏りがある
- ・入居期間が長期化し、高齢化が進んでいる
- ・単身高齢者世帯が増加し、見回り等、福祉部門との連携が不可欠

## コミュニティの課題

- ・入居者平均年齢が上がっていることにより、共益活動(草むしり等)の担い手不足
- ・認知症や障害による迷惑行為件数の増加
- ・孤立死が発生する

## ハード面の課題

- ・施設の老朽化により修繕費が増大
- ・バリアフリー化が進んでいない
- ・浴槽・風呂釜のない住戸が多い

## 7-2 まとめ



### 協議会でご議論頂きたい事項

- 第1回 ・市営住宅の現状と課題
- 第2回 ・市営住宅の役割とあり方について
- 第3回 ・市営住宅のあり方(まとめ)

#### ■市営住宅あり方協議会 今後のスケジュール

■第2回 1月末頃

■第3回 3月末頃