

資料 1



柏市営住宅のあり方検討

市営住宅のあり方

令和6年3月21日(木)
第3回協議会 資料

目次1 (庁内検討会, 協議会の概要)



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会, 協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割
- 3 市営住宅の将来目標戸数
- 4 市営住宅の供給方法
- 5 市営住宅の管理運営の課題
- 6 まとめ



1 庁内検討会，協議会の概要

- 市営住宅の戸数は，著しい困窮年収×最低居住面積以下の，約550～750戸世帯程度が必要であるとの意見，毎回約100世帯の応募がある現状も加味すべきとの意見等が出された
- 供給方法は，直接建設型と借上げ型をうまく組み合わせることが重要等の意見が出された

①市営住宅の将来戸数に対する意見

- ・ 著しい困窮年収水準未満，かつ，最低居住面積水準未満である約550～750戸は必要
- ・ 災害時の緊急避難など一時的居住でも約550戸，長期的な住まいとしては750戸程度が必要
- ・ 毎回約100世帯の応募がある状況や，年収・居住面積基準の境目の方々への加味も必要

②市営住宅の供給方法に対する意見

- ・ 直接建設型と借上げ型をバランスよく，うまく使い分けることが重要
- ・ 社会環境の変化に対応するため，借上げや家賃補助等，柔軟性のある仕組みも導入すべき

③市営住宅の設備対応に対する意見

- ・ 現在の社会情勢を踏まえ，風呂釜・浴槽を設置すべき

目次2 （市営住宅の目的と役割）



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割**
- 3 市営住宅の将来目標戸数
- 4 市営住宅の供給方法
- 5 市営住宅の管理運営の課題
- 6 まとめ



2-1 市営住宅の目的

(1) 公営住宅法

○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、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。

(2) 柏市営住宅条例

○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、市営住宅及び共同住宅等を設置する。



2-2 市営住宅の役割(更なる対応が求められる役割)

(1) 少子高齢社会に対応した住宅を提供すること

○高齢化の進展により増加する、住宅の確保が必要な高齢者や、少人数世帯に対して住宅を提供する。

(2) 子育て世帯等の生活基盤を支える住宅を提供すること

○人口減少社会の中で、子育て世帯や若年世帯に対して住宅を提供する。

(3) 火災や災害等の被災者に対して一時的な住宅を提供すること

○令和6年能登半島地震で被災された方への提供をはじめ、火災や災害等の被災者に対して一時的に住宅を提供する。

(4) 福祉的需要に対する適切な住宅を提供すること(DV, 犯罪被害等対応)

○目的外使用の拡充などにより、住まいの確保が困難になった方に対して住宅を提供する。

目次3（市営住宅の将来目標戸数）



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割
- 3 市営住宅の将来目標戸数**
- 4 市営住宅の供給方法
- 5 市営住宅の管理運営の課題
- 6 まとめ

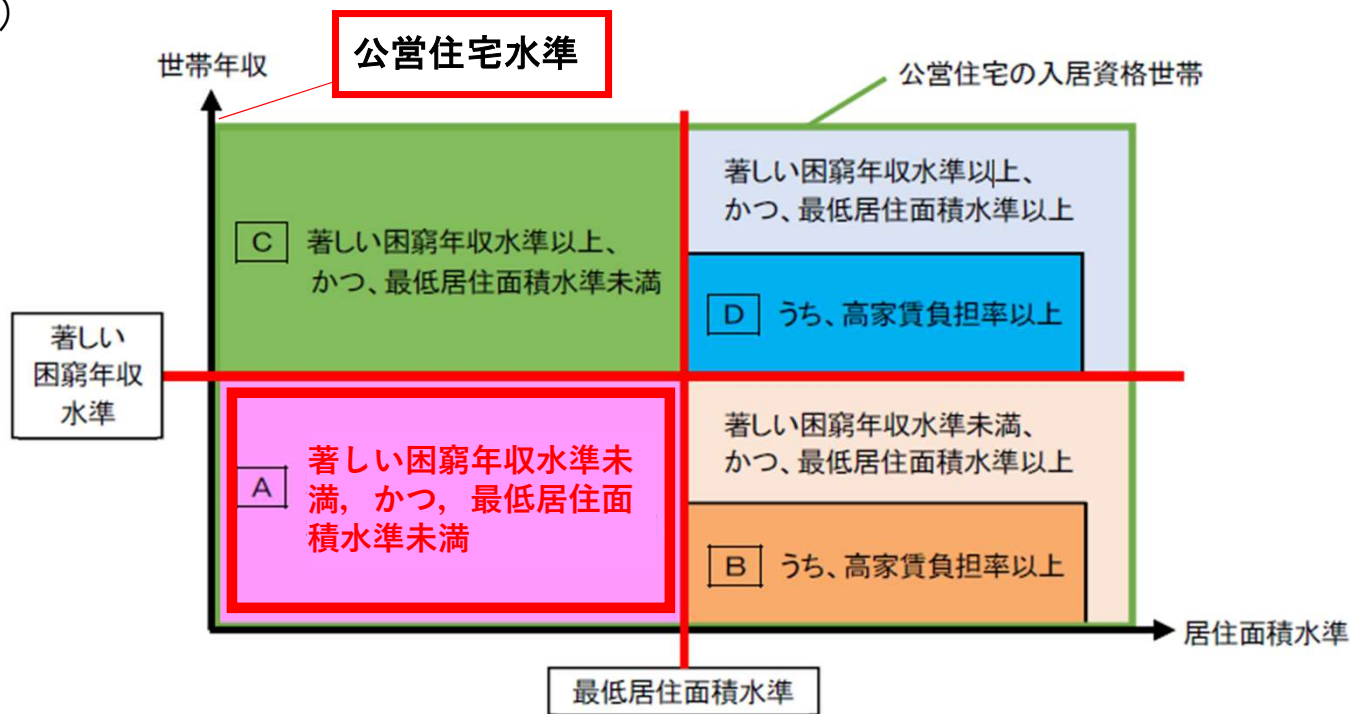


3-1 将来目標戸数 要支援世帯数の観点

○ 将来目標戸数の設定に当たっては、少なくとも、**要支援世帯数の計上を国が強く求めている**、**著しい困窮年収×最低居住面積以下の世帯数**をベースにすべきではないか。

◆要支援世帯数の考え方(資料:国土交通省)

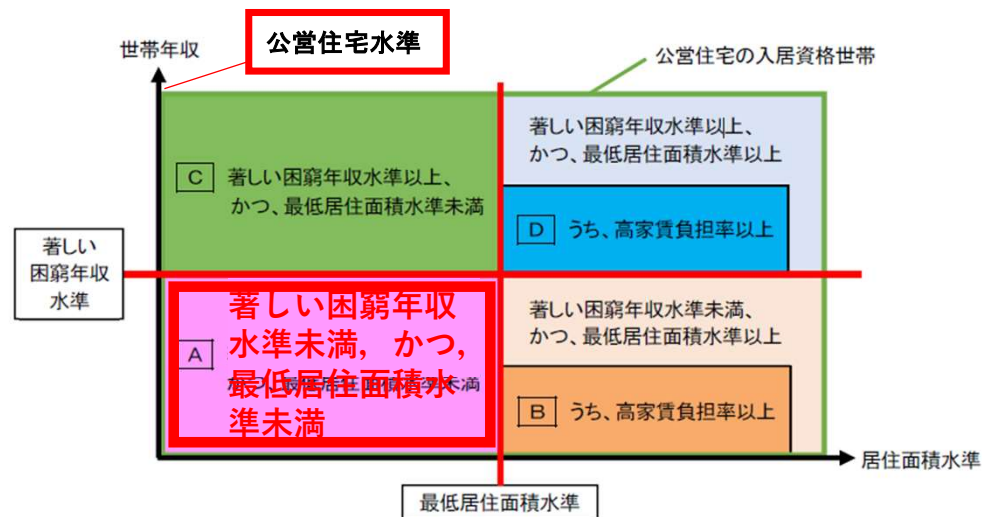
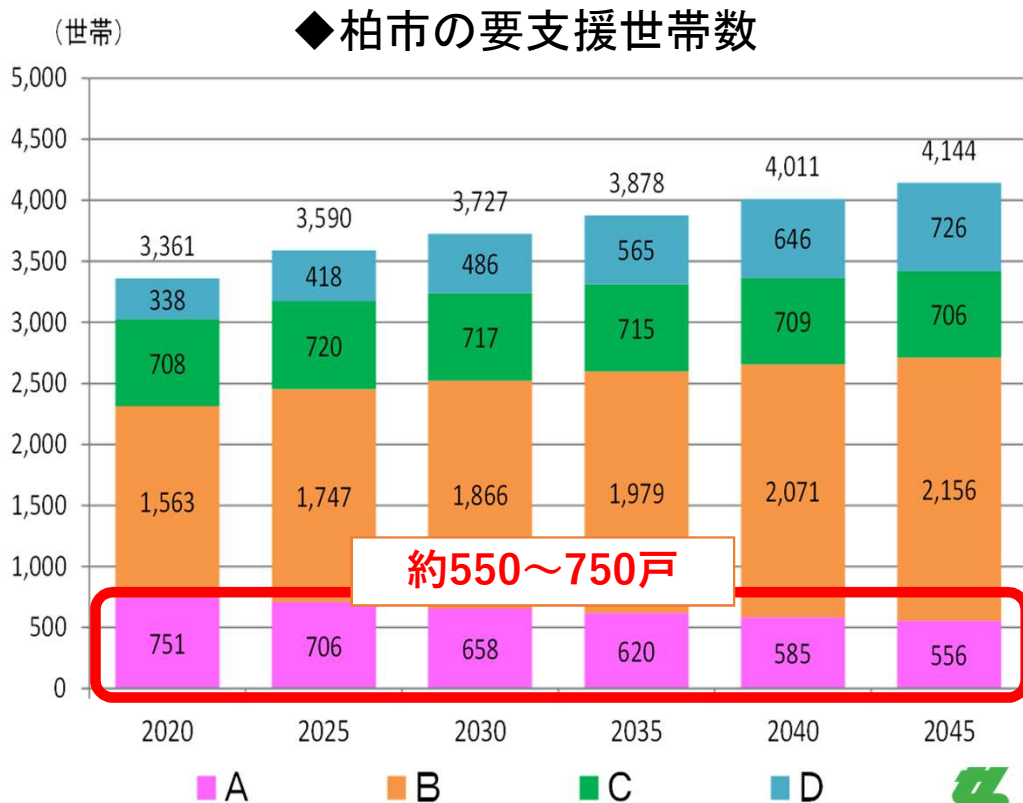
A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入





3-2 将来目標戸数 要支援世帯数の観点

○ 具体的には、**著しい困窮年収×最低居住面積以下の世帯数の2045年までの推計値である、約550～750戸程度を市営住宅として引き続き供給すべき戸数の基礎とする**ことが考えられるのではないかと。



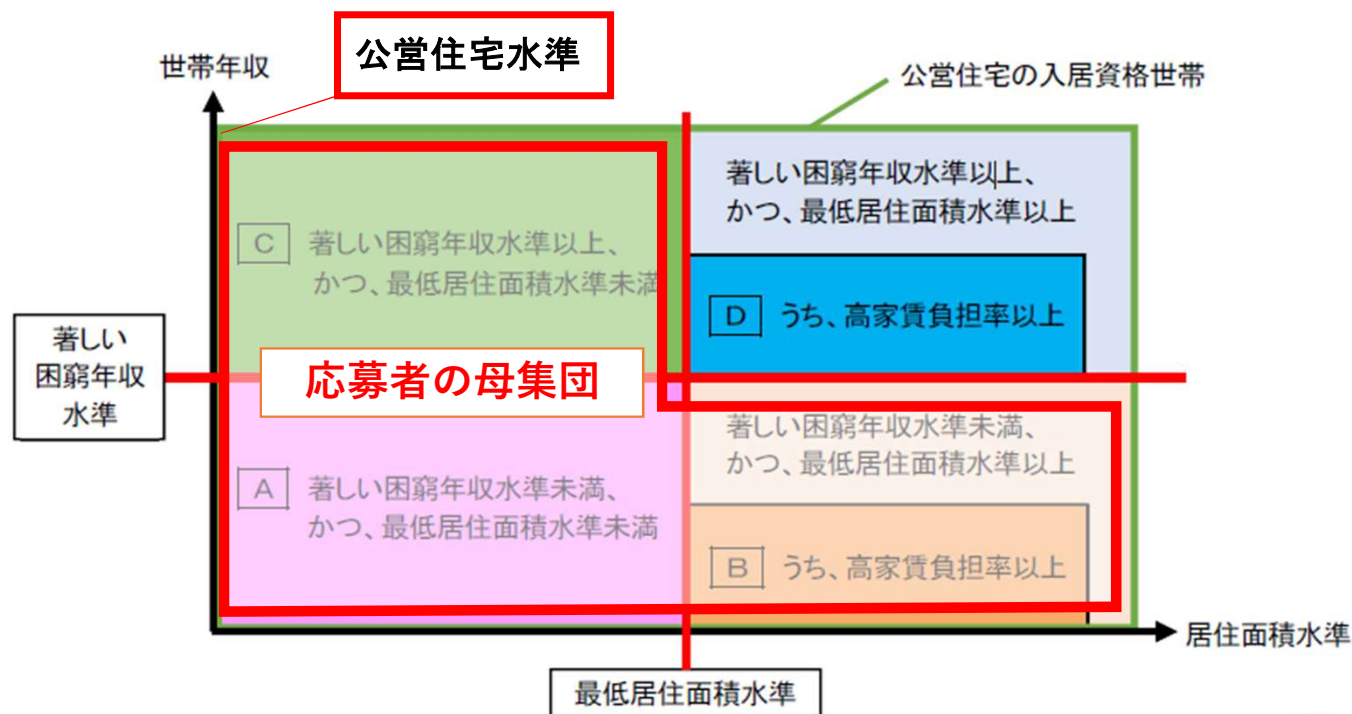


3-3 将来目標戸数 入居応募状況の観点

- 市営住宅の近年の応募状況は、毎回約100件と、引き続き根強いニーズ。
- 応募の母集団は、国が要支援世帯数への算入を理想としている、**最低居住面積以下あるいは著しい困窮年収以下の世帯**と考えられる。

◆要支援世帯数の考え方(資料:国土交通省)

A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

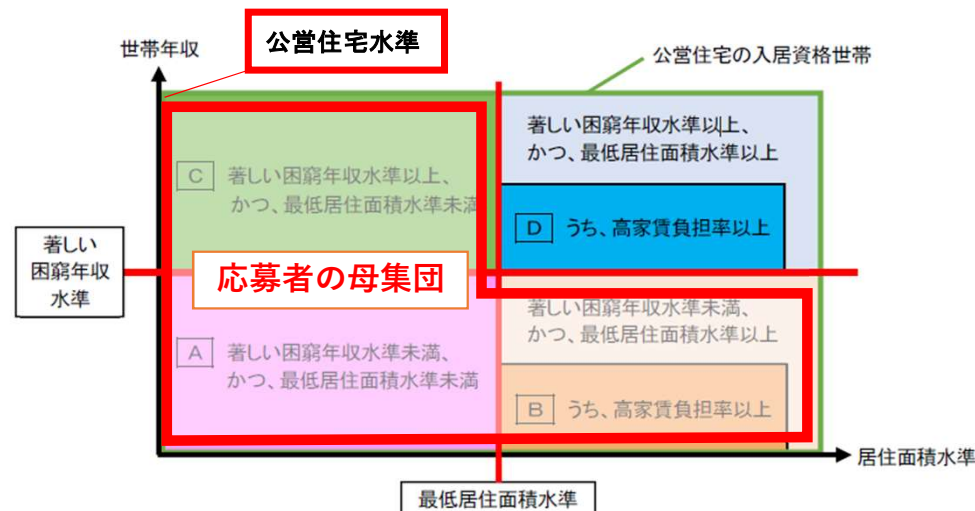
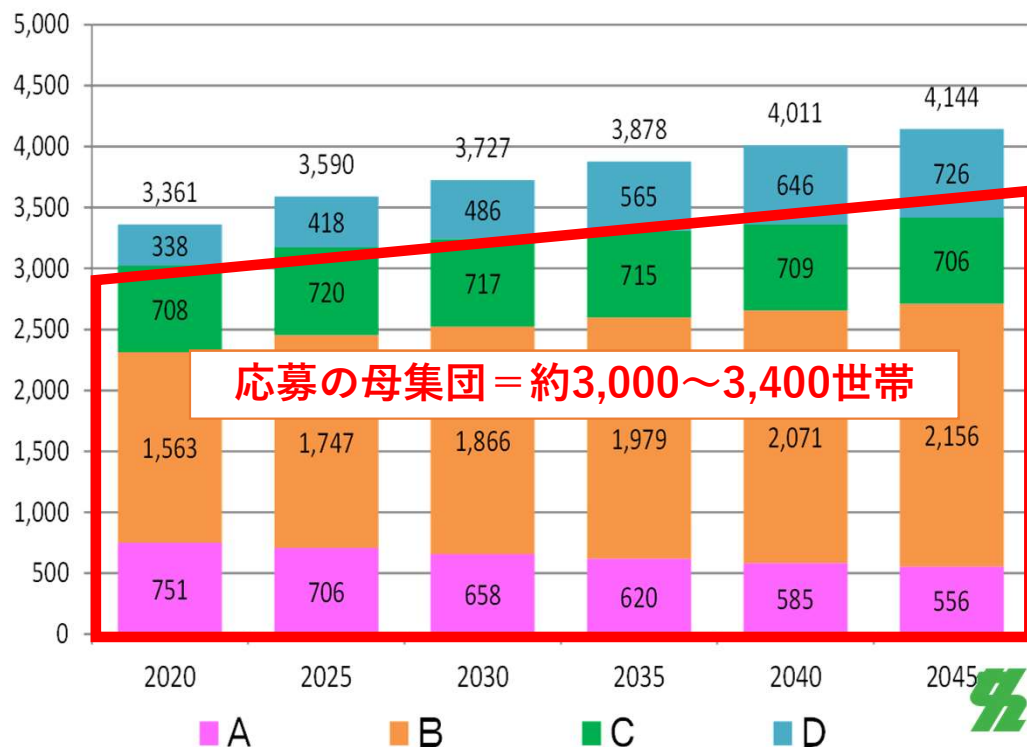




3-4 将来目標戸数 入居応募状況の観点

- 市営住宅に対する**応募の母集団**は、2045年までの推計でも、**約3,000世帯で漸増傾向**となっており、**毎回100世帯程度の応募ニーズも長期的に堅調**
- 将来目標戸数の設定にあたっては、この**約100世帯程度のニーズを加味すべき**ではないか。

◆ 柏市の要支援世帯数





3-5 将来目標戸数の設定(まとめ)

- ・ 要支援世帯数の観点からは、将来的に必要な市営住宅戸数の基礎は、おおむね**550～750戸**程度。
- ・ また、応募状況の観点からは、長期的に**100戸程度**の堅調なニーズが確認できる。

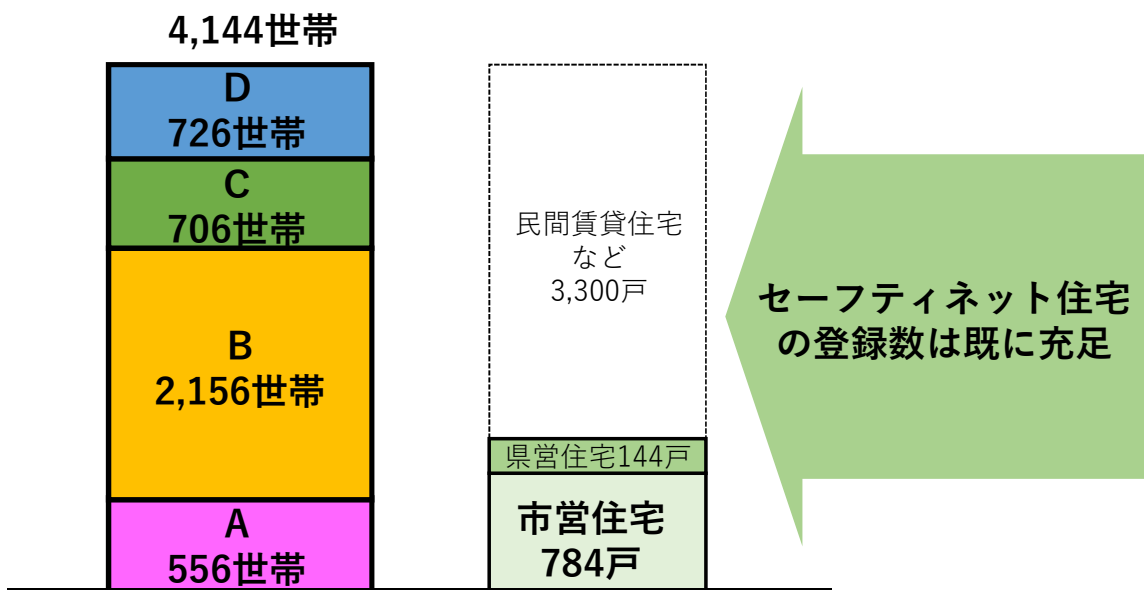
市営住宅として供給すべき目標戸数は、
現状の784戸程度を目指すことが妥当ではないか



3-6 補足(公営住宅以外の供給の考え方)

○公営住宅以外の要支援世帯に対しては、民間賃貸住宅等により重層的な供給を行う必要がある。

◆柏市の重層的かつ柔軟なセーフティネット該当住宅



公営住宅を補完する公的賃貸住宅	合計	4,473
	特定優良賃貸住宅	10
	UR賃貸住宅	4,463
入居制限のない民間賃貸住宅(セーフティネット登録数R5.12)	合計	3,938
	セーフティネット住宅	3,928
	専用住宅	10
その他民間賃貸住宅(H30住宅・土地統計調査)	セーフティネット登録基準該当	6,869
	居住中	5,358
	空き家(推計)	1,511

2045年の要支援世帯数に対する供給方法

目次4（市営住宅の供給方法）



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割
- 3 市営住宅の将来目標戸数
- 4 市営住宅の供給方法**
- 5 市営住宅の管理運営の課題
- 6 まとめ



4-1 市営住宅の供給方法

○これまでの**市営住宅あり方協議会の意見**を整理すると次の通り。

- ・ **直接建設型と借上げ型**をバランスよく、うまく**使い分け**ることが重要
- ・ 例えば、一時的な**若年層の自立支援は借り上げ型**、**高齢者の長期居住は直接建設型**等の使い分けが考えられるのではないか。
- ・ 著しい困窮世帯基準の境目の方など、**すき間のない支援策**として、**家賃補助等の柔軟性のある仕組み**も導入すべき

4 - 2 市営住宅の供給方法



直接建設と借り上げ型等を バランスよく使い分ける供給が重要

将来の人口減少に伴う公営住宅の需要減少の可能性に鑑み、柔軟性のある方法で目標戸数を確保するための供給方法は、

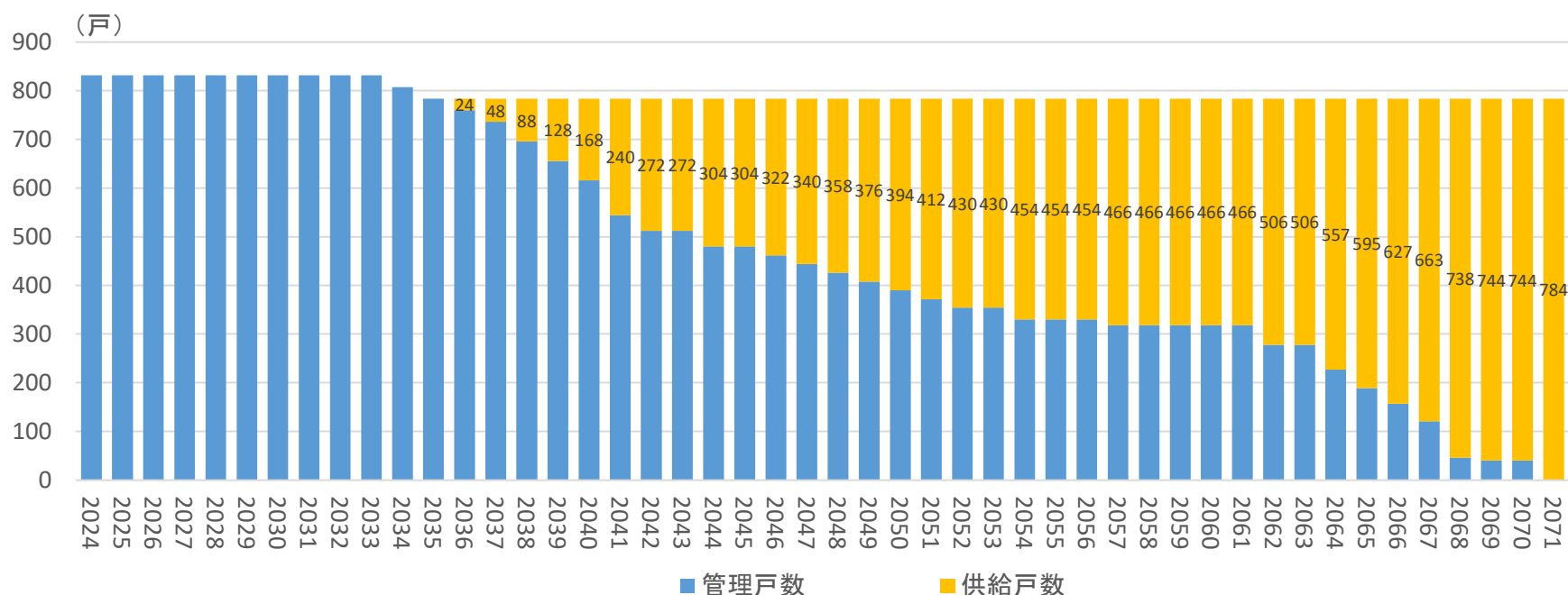
- 著しい困窮年収水準未滿，かつ，最低居住面積水準未滿である550戸程度は，直接建設方式を含めて確保し，
- その他の住戸は，民間ストックを活用して借上げ住宅や家賃補助などの手法により市営住宅の戸数を確保する

ようなことが考えられるのではないか。

4-3 市営住宅の供給方法



○ 具体的には、2044年までに約300戸が廃止予定（約480戸が存置）だが、550戸程度を直接建設により維持するため、**数十戸程度を新たに直接建設することが考えられる**。一方、残余については社会情勢を見据えた供給方法を採用して供給することが考えられる。



目次5（市営住宅の管理運営の課題）



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割
- 3 市営住宅の将来目標戸数
- 4 市営住宅の供給方法
- 5 市営住宅の管理運営の課題**
- 6 まとめ



5-1 市営住宅の管理運営の課題

(1) 施設の老朽化対応と適切なリニューアル（建物更新等）

応募の少ないエレベーターのない上層階など、**若年層の入居や目的外使用を含め、空き部屋の有効活用**を促進するための方策を検討する。

(2) 共用部分の管理のあり方の検討

- 入居者の高齢化や、入居率の低下などにより、これまで**団地で自主的に管理すべきもの**とされてきた、
 - ・ 廊下の**蛍光灯交換や清掃等が、住民自らは難しいこと**、
 - ・ 庭の樹木剪定など、専門業者に**外注するような作業も発生すること**、
 - ・ これらに必要な共益費の**集金が自主的には難しくな**ってきていること、等への対応を検討する。

5-2 市営住宅の管理運営の課題



(3) 浴槽, 風呂釜の設置

○当面, 廃止の予定がない市営住宅は, 近年の生活状況を踏まえ, 募集時に予め浴槽, 風呂釜を設置して入居者を募集する。なお, 既に入居者が設置済みの部屋については, 風呂釜等の更新の時期を迎えた段階で, 市が設置を行う。



5-3 市営住宅の管理運営の課題

■市営住宅入居者アンケート(市が実施)

市営住宅全入居637世帯にアンケートを行い、227世帯(36%)から回答があり、**66%は70歳代～80歳代**、**単身世帯が56%**であった。

- 1 入居期間は**10年以上が最も多く141人(62%)**
- 2 入居した理由は**家賃・初期費用が安いからが最も多く167人(74%)**
- 3 **今後も住み続けたいが163人(72%)**
- 4 管理人制度のメリットは、**相談できる、人間関係ができる、安心**など。
デメリットは、**高齢者が多く制度をなくしたい、お金の管理**など。
- 5 指定管理者の評価は、**普通が94人で最も多く、満足は38人、不満は20人**
- 6 **住戸の広さは満足度が高いが、古い住戸は設備に不満**がある。
- 7 市営住宅に期待する要望は、**高齢者の自立支援サービスが多い。(31%)**

目次6（まとめ）



市営住宅のあり方

- 1 庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の目的と役割
- 3 市営住宅の将来目標戸数
- 4 市営住宅の供給方法
- 5 市営住宅の管理運営の課題
- 6 **まとめ**



6-1 まとめ(市営住宅のあり方)

(1) 市営住宅の将来目標戸数は現状の戸数を維持

潜在需要や将来の要支援世帯数の状況から、将来の**目標戸数は現状の市営住宅の戸数を確保**する。

(2) 将来人口動向を見据えた市営住宅供給方法の採用

将来の人口減少に伴う需要減少の可能性に鑑み、一定の**直接建設**と、民間ストックを活用した借り上げ方式などを組み合わせることにより、目標戸数を確保する。

(3) 既存住戸の改修

浴槽、風呂釜がない住戸について、募集時の修繕等に合わせて設置を進め、費用等については家賃等を含めて検討する。



6-2 まとめ(今後も継続して検討が必要な事項)

(1) 空き部屋対策(子育てや若者世帯の入居促進など)

若年層の減少, 高齢化の進行によりコミュニティ形成や共益活動に支障が生じているため, エレベーターの無い上層階の空き部屋に対して, 子育てや若年世帯の居住誘導を図るなど, 入居の促進策を検討する。

(2) 共益活動のあり方, 共益費の徴収方法等

入居者の高齢化や入居率の低下などから, 共益費の徴収や草刈りなどの活動に支障が生じており, 他自治体の先進事例等を参考に対処方法を検討する。

6-3 その他(今後の進め方)



【廃止に向けた課題と対応方針】

- (1) 老朽団地の廃止に当たっては、募集時に予定を伝えるなど十分な事前周知を行う。また、既存の入居者に対しては意向確認等を行い、代替住宅の確保を進めながら、住み替え方法等を検討する。
- (2) 市営住宅の用途廃止は、建物大規模修繕の停止や募集の停止、入居者への説明や移転先の確保など、10年程度前から準備を進める。

