

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1月25日(木)
第2回協議会 資料

目次1 (第1回庁内検討会, 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 市営住宅の将来必要戸数
- 3 市営住宅の供給方法
- 4 市営住宅の設備に関する対応



1-1 市営住宅の現状と課題(全体像のおさらい)

- 市営住宅は現在、11団地・832戸。
- 課題は、
 - ①**老朽化**：昭和40年代以前の老朽団地は、もはや長寿命化も困難で、将来的な廃止・解体を決定済
→ 352戸が将来的に廃止・解体される中、**今後の市営住宅整備はどうすべきか？**
 - ②**風呂釜・浴槽問題**：昭和期においては、浴室スペースは整備するが、風呂釜・浴槽は自己負担設置
→ 様々な議論がある中、**風呂釜・浴槽の自己負担制度をどうするか？**
 - ③**高齢化**：市営住宅の入居希望者が「独居・高齢者」が大幅に増加
→ **団地コミュニティの維持、福祉政策との連携等をどう進めていくべきか？**

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
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
高野台改良住宅団地	S39~S42	4階建・4棟	96	無し	4,400~5,900
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
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
東十余二団地	S59	3階建・2棟	24	無し	22,000~33,200
逆井第2団地	S62	3階建・1棟	12	無し	21,900
北柏団地	H3~H12	4~10階建・5棟	182	あり	15,100~38,700
塚崎団地	H7~H11	3~4階建・9棟	136	あり	14,800~27,500

計832戸



1-2 庁内検討会の概要

- **市営住宅の提供の必要性**について改めて提起されるとともに、**福祉・生活支援との連携、入居要件や手続期間短縮等**の意見が出された。
- 一方で、**提供戸数に係る十分な検討の要請**や**提供方法**（市が直接建設する以外の方法）、**初期費用対策等**についての意見も見られた。

1 市営住宅の役割に対する意見

- (1) 福祉的な観点を踏まえても、**低家賃の市営住宅は必要**である。
- (2) なお、費用対効果を含めて、**市営住宅の戸数について精査**をすべきである。
- (3) 医療や介護の相談も含め、**住居と生活支援をセット**で提供すべき。
- (4) 子育てや母子家庭、DV対応などの**入居要件が緩和**できるとよい。
- (5) 募集の頻度（年／2回）の増加、緊急入居対応等、**入居までの時間短縮**を。

2 市営住宅の提供方法に対する意見

- (1) 市が直接建設する住宅と、民間借り上げや家賃補助方式を活用した住宅により、**潜在的ニーズと要支援ニーズ**への対応が両立できるとよい。
- (2) 財政的な課題はあるが、**浴槽、風呂釜等の初期費用の対策**が必要である。
- (3) **上層階の空き部屋を整備**し、入居戸数を増やしてはどうか。

1-3 第1回協議会の概要（まとめ）



- ① 市営住宅そのものについては、住まいのセーフティネットという観点から、**市営住宅が引き続き必要であるという意見が大半**。その上で、市が新築するのか、URや民間を借用するのか等、**市営住宅の提供方法については議論**を要するという意見もあるところ。

（意見の抜粋）

- ・民間賃貸住宅に入居できない**高齢者等**に対して**一定の役割**を果たしている
- ・耐用年数で**廃止するなら入居者の受け皿が必要**ではないか
- ・**必要性は共通の意見**。一方、（民間建物を借用など）市が**所有しない方法等**も議論を



※ 第2回では、市営住宅の**必要戸数**や、市営住宅の**供給方法**について、議論を深化

- ② 市営住宅のあり方については、**福祉との連携**、**多世代型団地**への誘導など、様々な意見が出されているところ。

また、**浴槽・風呂釜**については、**初期費用を要する現状**について**対策**を検討すべきとの意見。

（意見の抜粋）

- ・高齢者等が市営住宅に入居する際には、**市営住宅部門と福祉部門とが連携**した対応が必要
- ・階段でのアクセスが難しい**上層階**などは、**若い方を入居させてしまう**ことも考えられるのでは
- ・**浴槽・風呂釜は初期費用がかかる**ため**対策**を検討すべき



※ 第2回では、市営住宅の**設備**及び**上層階の利活用**等について、議論を深化

目次2 (市営住宅の将来必要戸数)

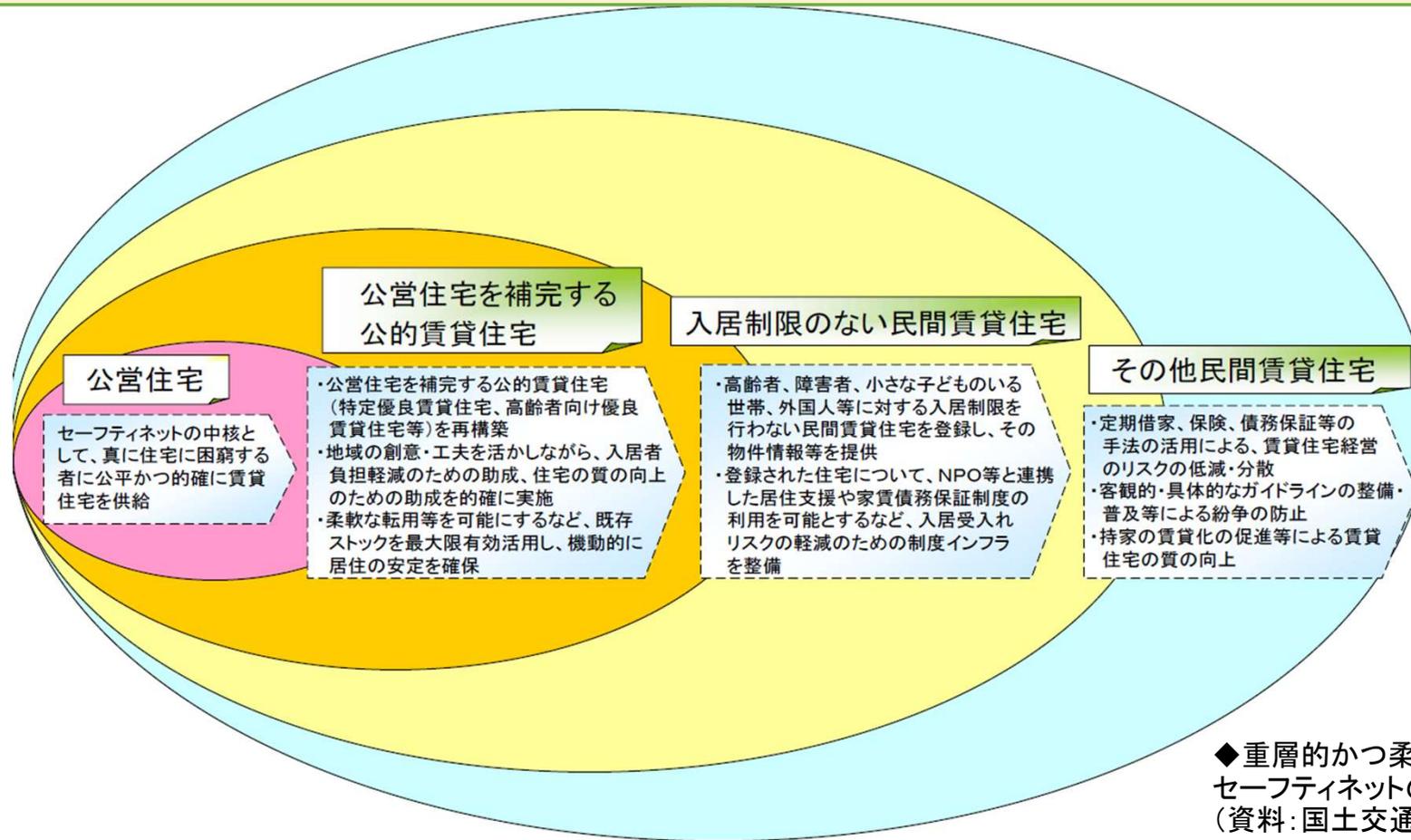


市営住宅のあり方

- 1 第1回庁内検討会, 協議会の概要
- 2 市営住宅の将来必要戸数**
- 3 市営住宅の供給方法
- 4 市営住宅の設備に関する対応

2-1 公営住宅供給に関する基本的な考え方

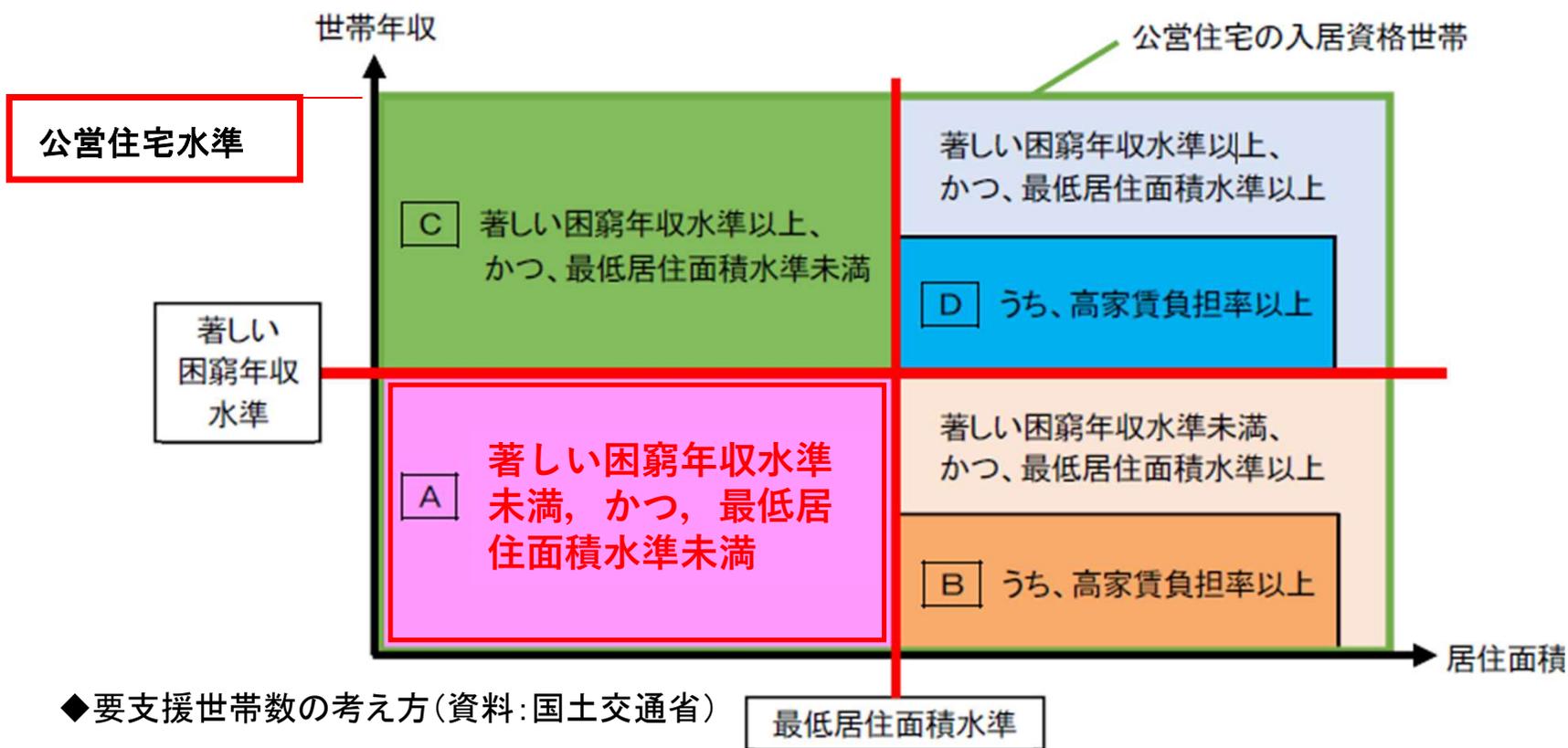
- 賃貸住宅には様々な形態があるが、公営住宅は「セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者」に供給することがその目的とされている。





2-2 要支援世帯数(公営住宅入居者層)の考え方

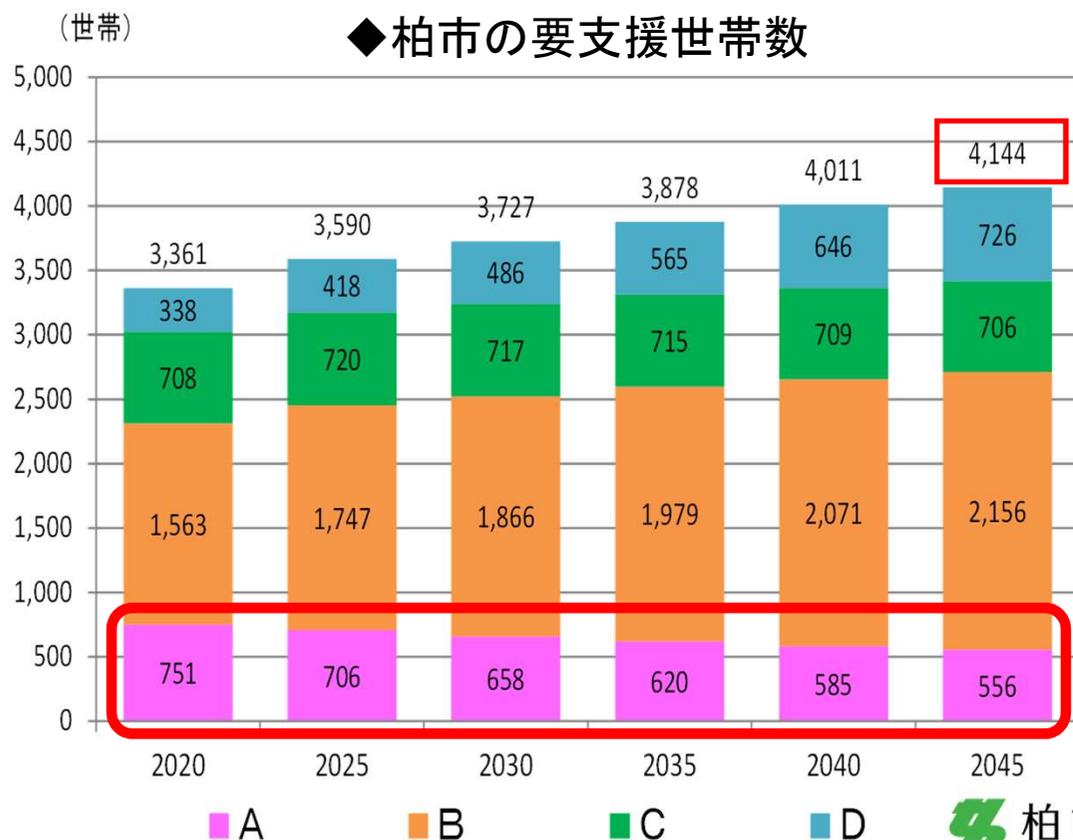
- 真に住宅に困窮する者について、著しい困窮年収<経済面>×最低居住面積<住環境面>を基準に議論することが考えられる(下図のA部分)。





2-3 柏市の要支援世帯数(公営住宅入居者層)

○ 柏市において、**年収×居住面積を基準に要支援世帯数を推計すると、751～556世帯程度**が、将来的にも要支援となることが推計される。



◆ 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
入居性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
公営住宅	合計	928
	市営住宅※	784
	県営住宅	144

※募集停止をしている高柳団地48戸を除く



2-4 市営住宅の需要

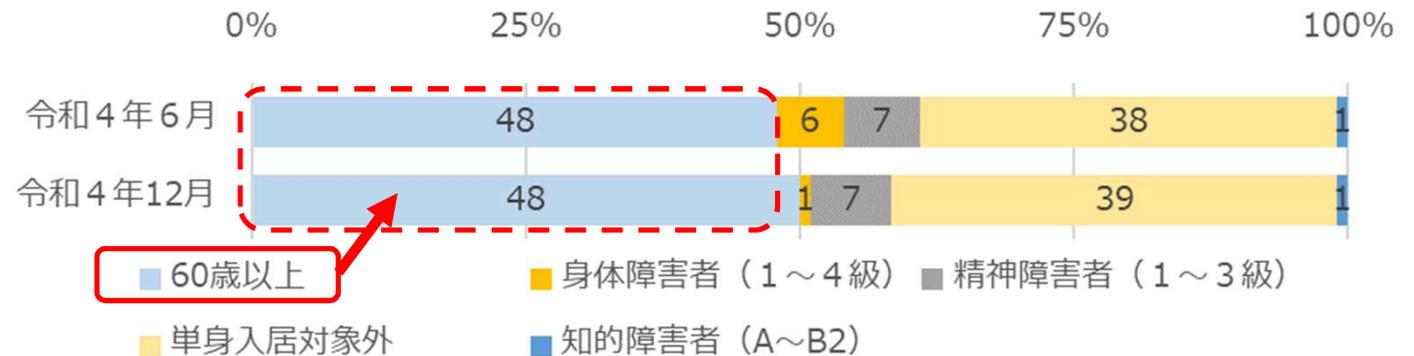
○市営住宅には現在643世帯が入居しており、近年の募集に対する応募は約100世帯となっている。

○近年の募集に対する応募者は高齢者(単身)が多い

◆ 4年度空き家応募世帯構成別世帯数と入居世帯数

		60歳以上	身体障害者(1~4級)	精神障害者(1~3級)	単身入居対象外	知的障害者(A~B2)	合計	応募倍率
令和4年6月	応募者	48	6	7	38	1	100	10.0
	入居	4	0	3	3	0	10	—
令和4年12月	応募者	48	1	7	39	1	96	7.4
	入居	5	0	1	7	0	13	—

◆ 空き家応募世帯構成別割合(グラフ内の数字は実数)



2-5 ご議論いただきたい事



- 現在、市営住宅832戸に、643世帯の方々が入居されており、近年の募集に対する応募は約100世帯と、ニーズは引き続き高い。
- 2045年までの将来推計を見ると、世帯収入や居住面積等が著しく厳しい状況の方々が、約550～750世帯ほど存在する。



将来の市営住宅に求められる必要戸数は、どの程度とすべきか？

目次3 （市営住宅の供給方法）



市営住宅のあり方

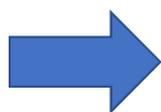
- 1 第1回庁内検討会，協議会の概要
- 2 市営住宅の将来必要戸数
- 3 市営住宅の供給方法**
- 4 市営住宅の設備に関する対応

3-1 老朽団地における今後の対応の選択肢



- 柏市公共施設等総合管理計画においては、以下の5団地・352戸について、将来的な廃止・解体することを既に決定している。

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
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
高野台改良住宅団地	S39~S42	4階建・4棟	96	無し	4,400~5,900
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



- 将来において、仮に引き続き一定の戸数を提供することが必要というのであれば、どのような方法で、市営住宅を供給していくかが課題。



3-2 市営住宅供給方法(1)

◆供給方法別概要

供給方式	直接建設型	借上型		家賃補助												
		新築借上	既存借上													
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市が公営住宅として直接建設する 管理運営は市が直接・委託により実施 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ, 市営住宅として運営(20年間) 管理運営は市が直接または委託により実施 事業後は民間が自由に土地・建物を活用 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の賃貸住宅を市が一戸単位で借上げ, 市営住宅として運営(1年単位) 管理運営は可能な限り民間に委託 事業後は民間が活用 	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅に居住する公営住宅階層世帯への家賃補助 												
国庫補助	建設費	<p>工事費</p> <p>市費 55%</p> <p>国費 45%</p>	<table border="1"> <tr> <td>市費</td> <td>55%</td> <td rowspan="2">2/3</td> <td rowspan="2">共同施設等整備費</td> </tr> <tr> <td>国費</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>事業者負担</td> <td>1/3</td> <td rowspan="2">住戸等専用部分整備費</td> </tr> <tr> <td>事業者負担</td> <td></td> </tr> </table>	市費	55%	2/3	共同施設等整備費	国費	45%	事業者負担	1/3	住戸等専用部分整備費	事業者負担		—	—
	市費	55%	2/3	共同施設等整備費												
国費	45%															
事業者負担	1/3	住戸等専用部分整備費														
事業者負担																
家賃		<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2(限度無) 	同左	<ul style="list-style-type: none"> 民間住宅関連助成事業(約45%) 												



3-3 市営住宅供給方法(2)

◆供給方式別長所と課題

供給方式	直接建設型	借上型		家賃補助
		新築借上	既存借上	
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な運営(70年)により建設費用の回収が見込める ・長期的に安定した住宅確保が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・直接建設型と比較すると初期費用(建設費)が小さい 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期費用(建設費)が不要 ・公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象世帯を政策的に指定が可能
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・初期費用(建設費)が大きい ・長期間(用途廃止に至るまで)の管理を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費用(借上げ費用等)が家賃収入を上回り、財政負担が増加する ・借上げ期間満了時の入居者の対応が必要 		<ul style="list-style-type: none"> ・対象世帯の決定等制度の構築が必要 ・家賃収入がないため、財政負担が増加する

(参考) 市営住宅の経営状況と、新築等の試算



- 現在の市営住宅の経営は、**維持管理費と家賃とのバランスがとれている**状況である

【収入】

家賃：652世帯×平均家賃2.1万円
駐車場：160台×平均4400円
計 1億7千万円



【支出】

管理費 5200万円
修繕費 8600万円
諸費用 3200万円
計 1億7千万円



【パターン1】市が新築する場合（戸／年）

建設費が（国庫補助金を除く、市負担分だけで）1300万円／戸程度かかるので、仮に家賃で償還いただくとすれば、償還に70年程度必要。

【パターン2】市が民間に建築を依頼して借り上げる場合（20年間借り上げ）（戸／年）

民間住宅の借り上げには、国庫補助金及び入居者の家賃を控除し、市の一般財源からの支出が年間60万円／戸程度、借り上げ期間にわたり続く。

3-4 ご議論いただきたい事



- 1 将来的に廃止・解体される戸数を踏まえ、
 - ・どのような供給方法ごとに、
 - ・どのような場所を活用して、必要な市営住宅の供給戸数を確保していくか。



今後必要な市営住宅の供給方法について

目次4 (市営住宅の設備に関する対応)



市営住宅のあり方

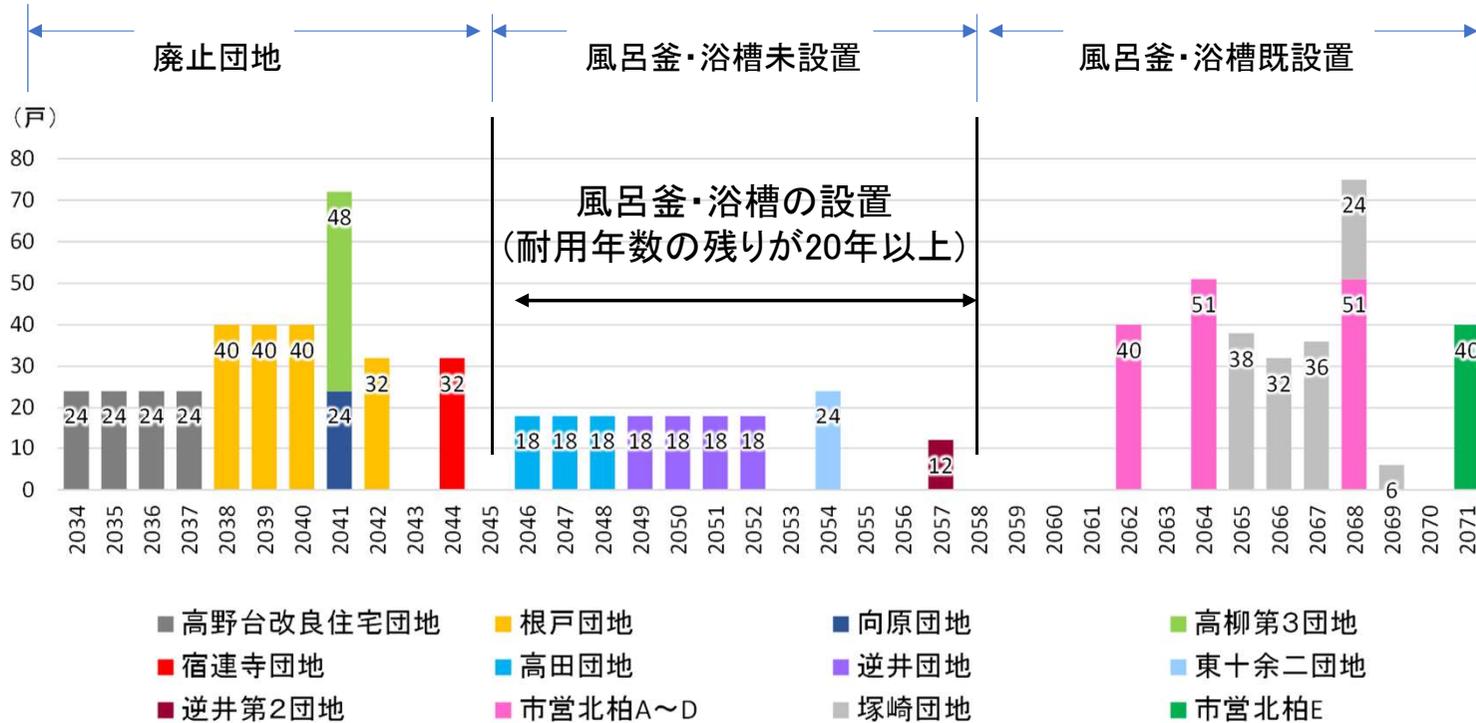
- 1 第1回庁内検討会, 協議会の概要
- 2 市営住宅の将来必要戸数
- 3 市営住宅の供給方法
- 4 市営住宅の設備に関する対応



4-1 市営住宅の設備に関する対応(風呂釜・浴槽)

- 昭和期に建てられた市営住宅については、当時の時代背景から、風呂釜・浴槽については入居者自身により設置がされている。
- 現在においても、他の入居者とのバランスの関係から、引き続き入居者負担とされているところ

◆団地別・住棟別の耐用年限経過年別戸数と風呂釜・浴槽設置状況





4-2 市営住宅の設備に関する対応(上層階)

- 昭和期に建てられた市営住宅については、エレベーターが設置されておらず、階段室型のレイアウトとなっている。
- 高齢者の入居ニーズが高まる一方で、上層階への入居希望は乏しく、上層階の空家が顕在化してきている。

◆空き室戸数の現在状況(エレベーター無団地)

団地名	管理戸数	1階	2階	3階	4階	計
高田団地	54	3	3	5		11
逆井団地	72	4	3	8		15
逆井第2団地	12	0	2	2		4
東十余二団地	24	0	0	0		0
塚崎団地	136	0	6	5	4	15
合計	298	7	14	20	4	45

4-3 ご議論いただきたい事



- 1 風呂釜・浴槽が自己負担とされている現状ではあるが、どのような対応を取るべきか。
- 2 上層階の空き室が顕在化する中、**上層階の活用**等について、どのような方策が考えられるか。



市営住宅の設備面での課題をどう改善していくか？