

# 座間市市営住宅管理計画（見直し）

令和2年3月

座 間 市



## 目 次

<b>第1章 計画について</b> .....	<b>1</b>
1 計画策定の背景 .....	1
2 計画の目的 .....	1
3 計画の期間 .....	2
4 計画の対象 .....	2
5 計画の位置付け .....	3
<b>第2章 市営住宅等の状況</b> .....	<b>5</b>
1 本市の人口の将来の見通し .....	5
2 市営住宅の状況 .....	6
3 市営住宅の入居者の状況 .....	10
4 市営住宅の応募者の状況 .....	12
<b>第3章 市営住宅等の課題</b> .....	<b>14</b>
1 市営住宅に関する課題 .....	14
2 入居者に関する課題 .....	14
<b>第4章 市営住宅の基本方針</b> .....	<b>15</b>
1 管理戸数について .....	15
2 住宅の整備・保全について .....	17
3 計画期間内における市営住宅に関する位置付け .....	18
4 住宅の管理について .....	19



---

# 第1章 計画について

---

## 1 計画策定の背景

公営住宅は、「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」を目的としています。（公営住宅法第1条）

本市の市営住宅は、昭和27年度から供給が始まり昭和54年度の西原住宅まで順次建設しました。その後は、昭和56年度から平成2年度にかけて木造住宅の建替事業と平成8年の公営住宅法改正を機に平成12年度から平成18年度にかけて「借上方式」による住宅供給により民有地に建設された市営住宅の用途廃止を行い、全ての民有地を返還しました。また、平成27年度には、用途廃止住宅に位置付けられた住宅入居者の移転先として、小田急電鉄㈱の社宅のリノベーション賃貸住宅の借上げを行いました。

令和2年3月31日現在では、17住宅、313戸（直接建設方式による7住宅、177戸及び借上方式による10住宅、136戸）を管理しています。

市営住宅の適正な整備と円滑な管理運営のため、平成5年6月に「座間市市営住宅管理計画」を策定し、平成10年10月、平成22年4月、平成26年5月に見直しています。また、「座間市公営住宅等長寿命化計画」を平成22年3月に策定し、市営住宅の長寿命化を図るための適切な維持管理に取り組んでいます。

一方で、本市が保有する公共施設等に関しては、平成25年3月の「座間市公共施設白書」の策定以降、平成27年3月の「座間市公共施設利活用方針」、平成28年3月の「ざましアセットマネジメント基本方針 ～座間市公共施設等総合管理計画～」、平成29年3月の「座間市公共施設再整備計画基本方針」の策定を通じた、市営住宅を含む公共施設全体に関する取組が進められていることから、これら計画と整合させ、今後の市営住宅の在り方及び整備方針について検討した結果、ここに計画を改定します。

なお、本計画の改定においては、令和2年3月に策定する「座間市公共施設再整備計画」と整合させていきます。

## 2 計画の目的

本計画は、市営住宅の状況を把握した中で、各住宅を長期的に活用していくための改善の方向性を検討し、今後の市営住宅の在り方、整備方針を示すことを目的とするものです。

### 3 計画の期間

本計画の期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うものとします。

### 4 計画の対象

本計画の対象となる住宅は、令和2年4月1日段階で維持管理を行っている、17住宅、313戸（直接建設方式による7住宅、177戸及び借上方式による10住宅、136戸）とします。

表 本計画の対象となる住宅

住宅名		住所	方式	竣工年	構造	棟数	戸数
1	四ツ谷	四ツ谷26	直接 建設 方式	S58	耐火	4	15
2	上宿	座間1-3306		S50	簡易耐火	2	10
3	西原	栗原中央4-27-1 他		S54	簡易耐火	4	14
4	北相武	相武台2-22-1 他		S56・57	耐火	2	30
5	立野台	立野台1-14-1 他		S59～62	耐火	5	72
6	東相武	相武台3-12-1 他		S63	耐火	3	12
7	栗原	南栗原4-12-27		H1・2	耐火	2	24
小計						22	177
8	シェアハウス鈴鹿	座間2-3110	借上 方式	H12	簡易耐火	2	10
9	シェアハウス鈴鹿Ⅱ	座間2-3106		H13	簡易耐火	2	10
10	シェアハウス緑ヶ丘	緑ヶ丘1-20-25 他		H14	簡易耐火	2	10
11	シェアハウス長宿	入谷西2-21-23 他		H14	簡易耐火	2	12
12	シェアハウス皆原	入谷東4-58-2 他		H15	簡易耐火	2	10
13	シェアハウス中谷戸	入谷西3-3-27 他		H15	簡易耐火	1	10
14	シェアハウス四ツ谷西Ⅰ	四ツ谷898-1		H16	簡易耐火	2	10
15	シェアハウス四ツ谷西Ⅱ	四ツ谷898-2		H17	簡易耐火	1	10
16	シェアハウス新田	新田宿8-3		H18	簡易耐火	2	14
17	ホシノタニ	入谷東3-59-1 他		S36・37	耐火	2	40
小計						18	136
合計						40	313

## 5 計画の位置付け

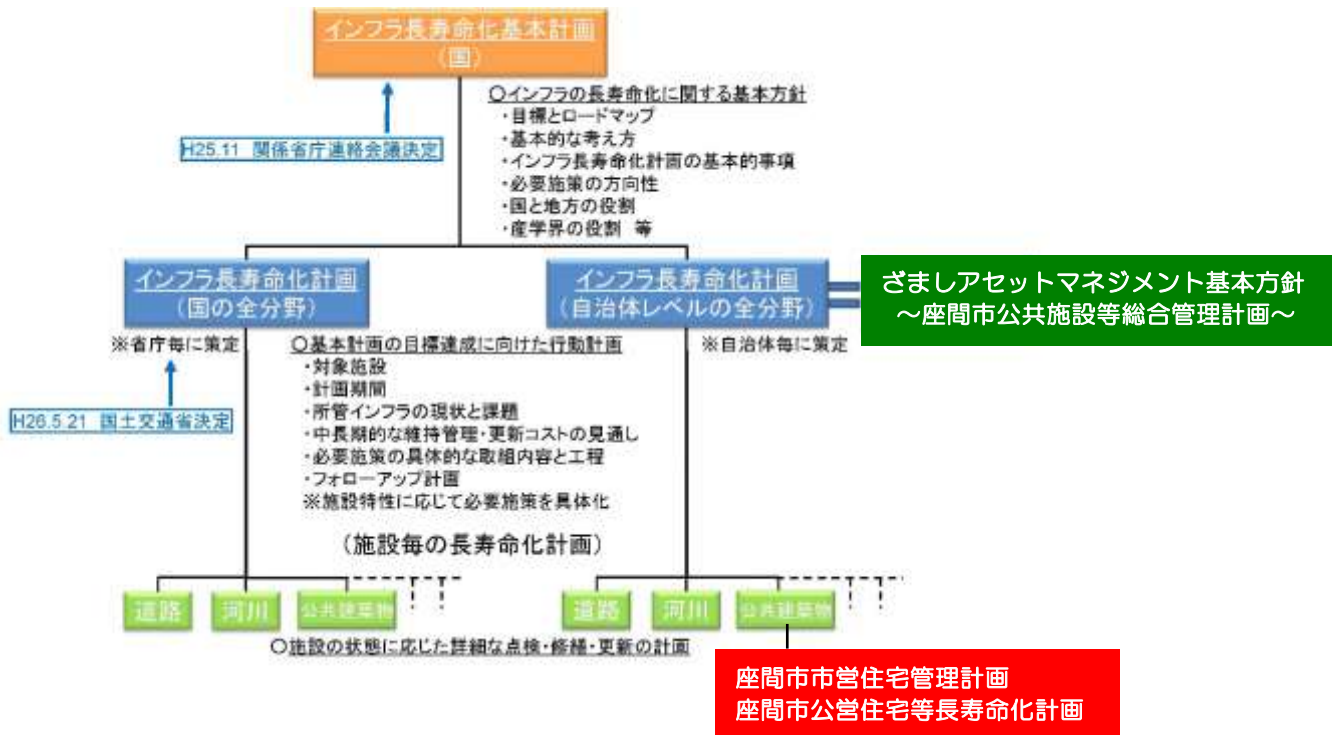
### (1) 公共施設等に関する全国的な取組

平成25年11月の「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」から「インフラ長寿命化基本計画（国）」が公表され、全ての公共建築物及び土木インフラを対象に、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減、平準化すること、産学官の連携により新技術を開発、メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理、更新等を推進するために策定されました。

そして、平成26年5月に国土交通省は「インフラ長寿命化基本計画（国）」に基づき、管理、所管するあらゆるインフラの維持管理、更新等を着実に推進するため、中長期的な取組の方向性を示しています。

これらの全国的な取組の状況を踏まえて、本市では平成28年3月に「ざましアセットマネジメント基本方針～座間市公共施設等総合管理計画」を策定し、市有建築物及び土木インフラに関する方針を定め、今回改定する座間市市営住宅管理計画は、座間市公営住宅等長寿命化計画とともに本市の市営住宅に関する施設毎の長寿命化計画に関する計画に位置付けています。

図 インフラ長寿命化計画の体系



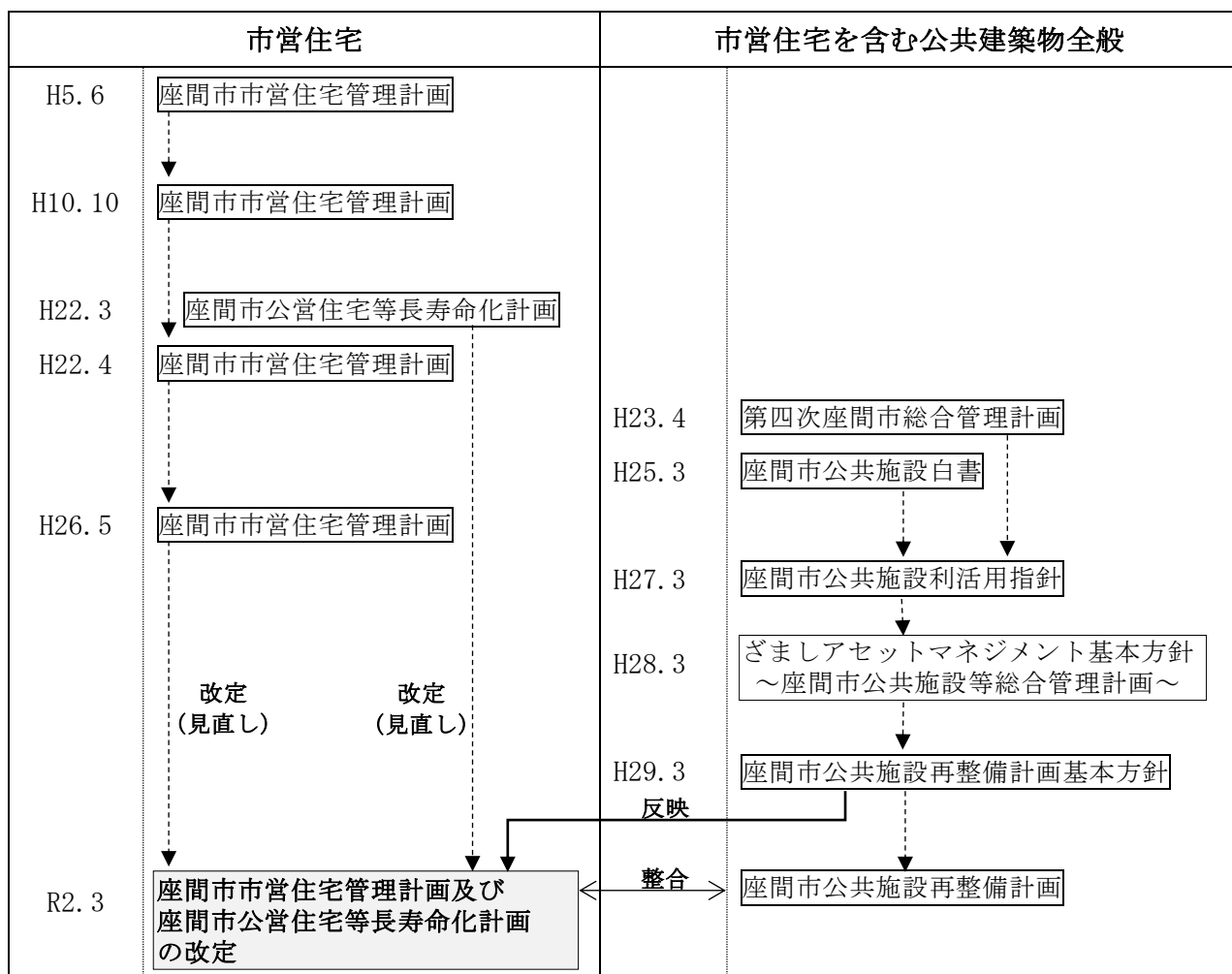
国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（H26.5 国土交通省）

## (2) 市営住宅に関するこれまでの取組

本市の第四次座間市総合管理計画においては、「ともに織りなす 活力と個性 きらめくまち」の下に、「市営住宅管理計画に基づき、市営住宅の建替えを実施し、既存住宅の居住環境に配慮した維持管理」を位置付けています。

本計画では、その総合管理計画を上位計画としつつ、本市で取組みが進められている座間市公共施設再整備計画と整合させながら、今後の市営住宅の事業の基本方針を示すものです。

表 市営住宅に関するこれまでの取組状況





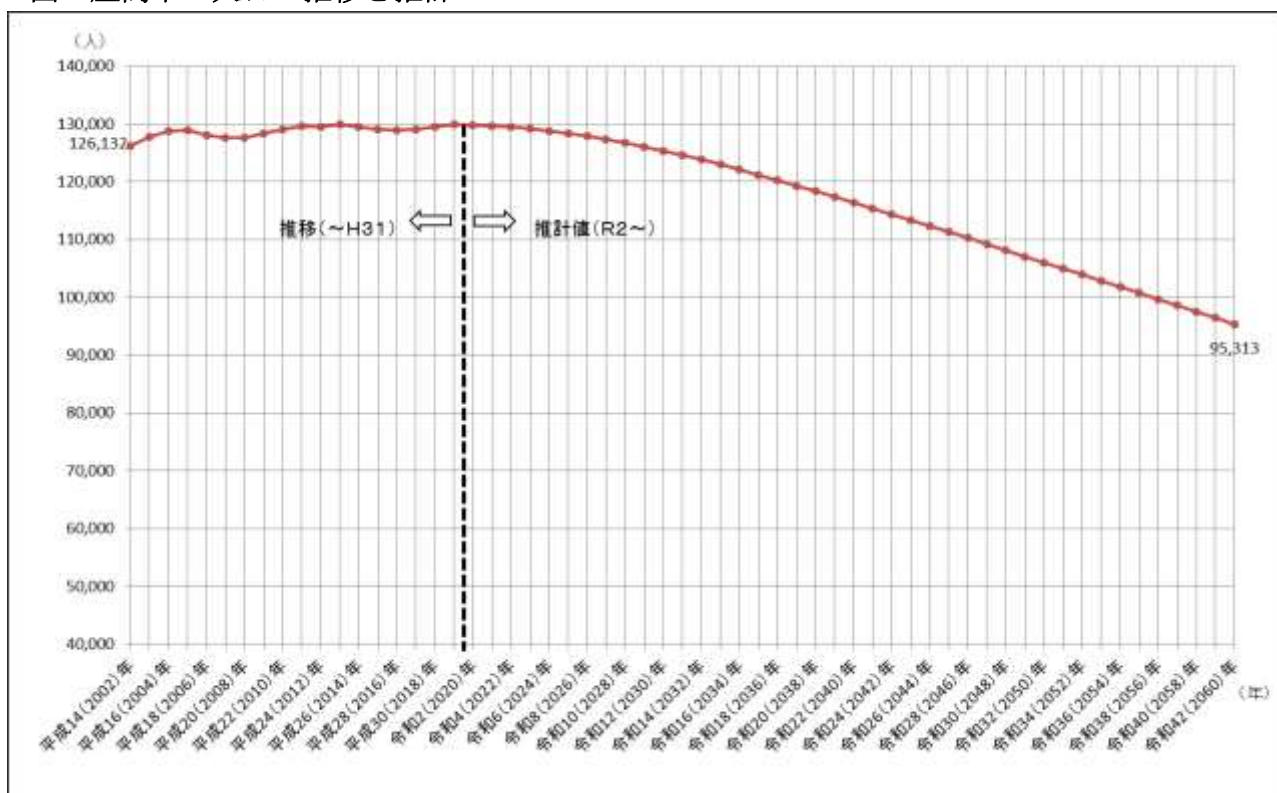
## 第2章 市営住宅等の状況

### 1 本市の人口の将来の見通し

座間市の人口及び世帯数の将来推計は、令和元年の129,912人から年々減少し、40年後の令和42年には、7割程度の95,313人まで人口が減少すると予測しています。

そして、人口の減少に伴い、市営住宅の需要についても減少することが考えられます。

図 座間市の人口の推移と推計



座間市の人口及び世帯数の将来推計（令和元年8月）

## 2 市営住宅の状況

### (1) 管理戸数の推移

「座間市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間の初年度の平成23年度以降の市営住宅の管理戸数は、直接建設方式で供給を行った長安寺住宅、四ツ谷（7）住宅及び東原住宅については施設の老朽化に伴い用途廃止を行いました。

一方、借上方式としてホシノタニ住宅が市営住宅に加わったことで、平成23年から令和元年の間で管理戸数が12戸減少しています。

表 市営住宅の管理戸数の推移一覧

(単位：戸数)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
長安寺	4	4	4						
四ツ谷(7)	28	28	28						
四ツ谷(26)	15	15	15	15	15	15	15	15	15
東原	20	20	20						
上宿	10	10	10	10	10	10	10	10	10
西原	14	14	14	14	14	14	14	14	14
北相武	30	30	30	30	30	30	30	30	30
立野台	72	72	72	72	72	72	72	72	72
東相武	12	12	12	12	12	12	12	12	12
栗原	24	24	24	24	24	24	24	24	24
シティハウス鈴鹿	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス鈴鹿Ⅱ	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス緑ヶ丘	12	12	12	12	12	12	12	12	12
シティハウス長宿	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス皆原	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス中谷戸	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス四ツ谷西Ⅰ	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス四ツ谷西Ⅱ	10	10	10	10	10	10	10	10	10
シティハウス新田	14	14	14	14	14	14	14	14	14
ホシノタニ	-	-	-	-	40	40	40	40	40
合計	325	325	325	273	313	313	313	313	313

建築住宅課調（令和元年5月1日現在）

## (2) 市営住宅の耐用年数等の状況

直接建設方式の住宅における耐用年数の状況から、上宿住宅及び西原住宅については、本計画期間内に耐用年数を経過しますが、その他の住宅については耐用年数の経過まで30年以上の期間があります。

借上方式の住宅については、原則として借上期間が20年で、満期終了後は2年ごとに最長10年間の契約更新を行うことが可能で、本計画期間内に全て借上方式の住宅の契約満了となることから、契約更新を検討する必要があります。2年ごとに最長10年間の契約更新を貸主と協議することが可能です。なお、ホシノタニ住宅については、5年契約であり、契約満了後、再度、5年間の契約更新を計画しています。

表 直接建設方式の住宅に関する耐用年数等の状況

		建設年度	構造	耐用年数	耐用年限	耐用残年数	戸数
1	四ツ谷住宅	S58	耐火	70	R35	33	15
2	上宿住宅	S50	簡易耐火	45	R2	0	10
3	西原住宅	S54	簡易耐火	45	R6	4	14
4	北相武住宅	S56	耐火	70	R33	31	30
		S57	耐火	70	R34	32	
5	立野台住宅	S59	耐火	70	R36	34	72
		S60	耐火	70	R37	35	
		S61	耐火	70	R38	36	
		S62	耐火	70	R39	37	
6	東相武住宅	S63	耐火	70	R40	38	12
7	栗原住宅	H1	耐火	70	R41	39	24
		H2	耐火	70	R42	40	
合計							177

建築住宅課調（令和元年5月1日現在）

表 借上方式の住宅に関する借上期間等の状況

		建設年度	借上期間	満期終了	終了までの期間	戸数
1	シティハウス鈴鹿	H12	20	R2	0	10
2	シティハウス鈴鹿Ⅱ	H13	20	R3	1	10
3	シティハウス緑ヶ丘	H14	20	R4	2	12
4	シティハウス長宿	H14	20	R4	2	10
5	シティハウス皆原	H15	20	R5	3	10
6	シティハウス中谷戸	H15	20	R5	3	10
7	シティハウス四ツ谷西Ⅰ	H16	20	R6	4	10
8	シティハウス四ツ谷西Ⅱ	H17	20	R7	5	10
9	シティハウス新田	H18	20	R8	6	14
10	ホシノタニ住宅	S36	5	R2	0	40
		S37				
合計						136

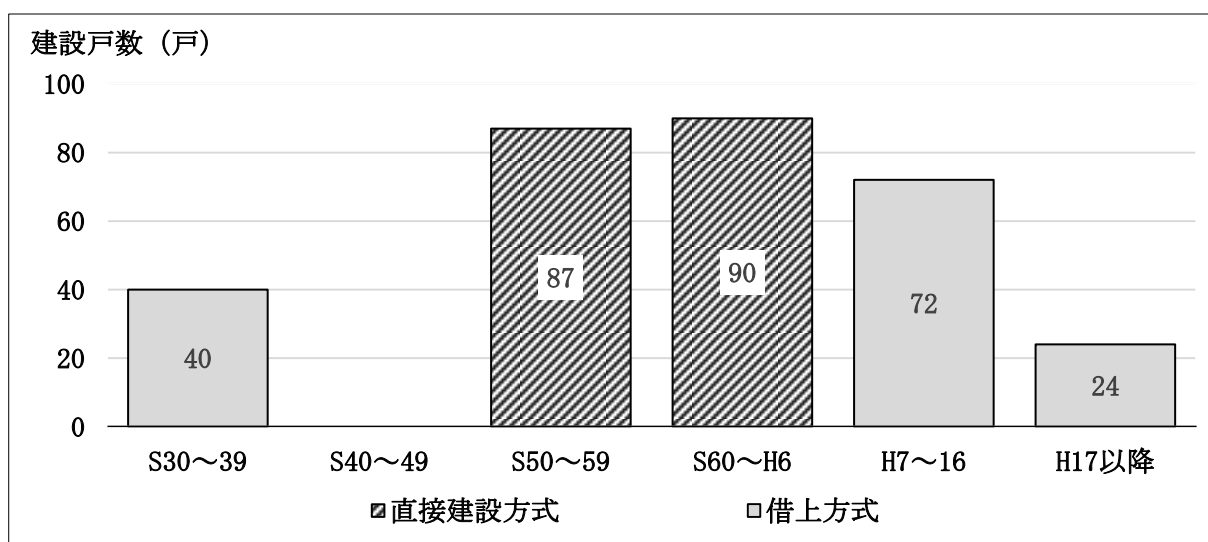
建築住宅課調（令和元年5月1日現在）

### (3) 市営住宅の供給方式別建設年度

直接建設方式の市営住宅は昭和50年度から平成2年度まで建設され、平成12年度以降の市営住宅は全て借上方式の市営住宅です。

なお、昭和36・37年度に建設した借上方式のホシノタニ住宅は、耐震性を確認した上で住戸内の修繕を行い、平成27年度から市営住宅として借上げています。

図 市営住宅の供給方式別建設年度の状況



建築住宅課調 (令和元年5月1日現在)

### (4) 市営住宅の供給方式別住戸面積

直接建設方式の住居面積は、ファミリー世帯を対象とした60㎡以上の住戸面積の住戸が86.5%となっています。

一方で、借上住宅の住戸面積は全てが50㎡未満であり、直接建設方式では供給できない高齢夫婦等の少人数世帯を対象とした供給が行われています。

表 市営住宅の供給方式別住戸面積の状況

		30~40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	合計
直接建設方式	戸数	0	10	14	81	72	177
	割合	0.0%	5.6%	7.9%	45.8%	40.7%	100.0%
借上方式	戸数	74	62	0	0	0	136
	割合	54.4%	45.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	戸数	74	72	14	81	72	313
	割合	23.6%	23.0%	4.5%	25.9%	23.0%	100.0%

建築住宅課調 (令和元年5月1日現在)

## (5) 県央各市との比較

県央の自治体における市営住宅の整備率（世帯数に対する市営住宅の戸数の割合）を見た場合、本市は整備率が0.53%で最も高くなっています。

表 県央の自治体における市営住宅の整備率

（世帯数は令和元年6月1日現在、戸数は平成31年3月31日末現在）

	世帯数	市営住宅	
		戸数	整備率
大和市	107,684	564	0.52%
厚木市	100,055	481	0.48%
秦野市	71,828	229	0.32%
座間市	58,951	313	0.53%
海老名市	56,799	117	0.21%
伊勢原市	45,423	164	0.36%
綾瀬市	34,843	32	0.09%
計（平均）	475,583	1,900	0.40%

※整備率＝戸数÷世帯数

「各市ホームページ」及び「令和元年度版 かながわの住宅」より

### 3 市営住宅の入居者の状況

#### (1) 年齢別入居者数の状況

令和元年5月1日現在の市営住宅の入居者数は523人で、このうち65歳以上の高齢者の入居率は50.5%であり、市全体の高齢化率25.2%より25ポイント以上高くなっています。

また、従前の座間市市営住宅管理計画の策定期間の平成26年3月31日に比べても、8ポイント以上高齢化率が進行しています。

市営住宅の供給方式別で見た場合には、直接建設方式では42.8%、借上方式では65.7%であり、借上方式の方が直接建設方式に比べて約23ポイント高くなっています。

表 年齢別入居者数

(単位：人)

	全市 R1.5.1	市営住宅			
		H26.3.31	R1.5.1		
			全体	直接建設	借上
65歳以上人口	33,145	248	264	149	115
割合	25.2%	42.2%	50.5%	42.8%	65.7%

		20代 未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代 以上	合計
令和元年5月1日入居者									
直接建設方式	入居者数	49	22	18	43	42	49	125	348
	割合	14.1%	6.3%	5.2%	12.4%	12.1%	14.1%	35.9%	100.0%
借上方式	入居者数	16	7	4	11	14	19	104	175
	割合	9.1%	4.0%	2.3%	6.3%	8.0%	10.9%	59.4%	100.0%
全体	入居者数	65	29	22	54	56	68	229	523
	割合	12.4%	5.5%	4.2%	10.3%	10.7%	13.0%	43.8%	100.0%
平成26年3月31日									
入居者数		86	50	38	70	63	71	209	587
割合		14.7%	8.5%	6.5%	11.9%	10.7%	12.1%	35.6%	100.0%
令和元年8月1日									
市人口		21,400	13,797	15,503	21,671	18,627	15,735	24,575	131,308
割合		16.3%	10.5%	11.8%	16.5%	14.2%	12.0%	18.7%	100.0%

建築住宅課調（令和元年5月1日現在）

## (2) 世帯人員の状況

令和元年5月1日現在の市営住宅入居世帯数は300世帯であり、世帯人員別に見ると、1人入居世帯が52.0%で最も多く、次いで2人入居世帯が33.0%、3人入居世帯が8.0%となっており、3人以下の入居世帯が全体の93.0%を占めています。

また、平成26年3月31日に比べても、3人以下の入居世帯が占める割合が3.5ポイント上昇し、特に、1人入居世帯の割合が8.4%上昇しています。

市営住宅の1人入居世帯の割合を供給方式別に見た場合、直接建設方式の市営住宅では33.7%であるのに対して、借上方式の市営住宅では74.6%であり、借上方式の市営住宅における単身世帯の割合が高い状況にあります。

表 年齢別世帯人員の状況

(単位：世帯数)

		1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
令和元年5月1日							
直接建設方式	世帯数	56	70	21	11	8	166
	割合	33.7%	42.2%	12.7%	6.6%	4.8%	100.0%
借上方式	世帯数	100	29	3	2	0	134
	割合	74.6%	21.6%	2.2%	1.5%	0.0%	100.0%
全体	世帯数	156	99	24	13	8	300
	割合	52.0%	33.0%	8.0%	4.3%	2.7%	100.0%
平成26年3月31日							
世帯数		134	108	33	26	6	307
割合		43.6%	35.2%	10.7%	8.5%	2.0%	100.0%

建築住宅課調 (令和元年5月1日現在)

### (3) 収入分位別の入居世帯の状況

市営住宅の入居世帯を家賃算定の基礎となる収入分位別に見ると、令和元年5月1日時点では、全世帯の83.7%が認定月額104,000円以下の第I分位となっており、平成26年3月31日時点と大きな差はありません。

一方、市営住宅の供給方式別に見た場合には、借上方式の市営住宅における第I分位の割合が90.3%であり、直接建設方式の78.3%に比べて12ポイント高い状況となっています。

表 収入分位別世帯数

分位	認定月額	令和元年5月1日						平成26年3月31日	
		直接建設方式		借上方式		全体		全体	
		世帯数 (戸)	割合	世帯数 (戸)	割合	世帯数 (戸)	割合	世帯数 (戸)	割合
I	0～104,000円	130	78.3%	121	90.3%	251	83.7%	258	84.0%
II	104,001円～123,000円	7	4.2%	6	4.5%	13	4.3%	5	1.6%
III	123,001円～139,000円	5	3.0%	1	0.7%	6	2.0%	10	3.3%
IV	139,001円～158,000円	6	3.6%	3	2.2%	9	3.0%	4	1.3%
V	158,001円～186,000円	5	3.0%	1	0.7%	6	2.0%	11	3.6%
VI	186,001円～214,000円	6	3.6%	1	0.7%	7	2.3%	7	2.3%
VII	214,001円～259,000円	3	1.8%	0	0.0%	3	1.0%	6	2.0%
VIII	259,001円～	4	2.4%	1	0.7%	5	1.7%	6	2.0%
	合計	166	100.0%	134	100.0%	300	100.0%	307	100.0%

建築住宅課調（令和元年5月1日現在）

### (4) 入居者の居住年数の状況

令和元年5月1日現在の居住期間は、10年未満の短期居住世帯が42.7%となっており、平成26年3月31日時点に比べて15ポイント上昇しています。

上昇した理由としては、平成27年度以降に用途廃止を行った長安寺住宅、四ツ谷(7)住宅及び東原住宅の居住者が、新たにホシノタニ住宅に移転したことが理由と考えます。

表 世帯の居住期間

(単位：世帯数)

	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上	合計
令和元年5月1日				
世帯数	128	93	79	300
割合	42.7%	31.0%	26.3%	100.0%
平成26年3月31日				
世帯数	85	69	153	307
割合	27.7%	22.5%	49.8%	100.0%

建築住宅課調（令和元年5月1日現在）



## 4 市営住宅の応募者の状況

本市は、「入居待機者募集」を毎年度1回行っています。

年1回行っている入居待機者募集の応募状況を見ると、ホシノタニ住宅の募集があった平成27年度は99件の応募がありましたが、それ以降は年々応募件数が減少し、平成30年度は15件まで下がっています。

入居率については、平成26年度は5.1%でしたが、それ以降は改善し、平成30年度については53.3%まで改善しています。

表 応募者の推移

(単位：世帯数)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
応募件数	78	99	49	46	15
入居件数	4	22	7	12	8
入居率	5.1%	22.2%	14.3%	26.1%	53.3%

建築住宅課調 (令和元年5月1日現在)

---

## 第3章 市営住宅等の課題

---

### 1 市営住宅に関する課題

#### (1) 人口減少に対応した市営住宅の管理戸数の検討

本市でも人口の減少が予想され、人口減少に伴い市営住宅の入居対象となる著しい困窮年収未満の世帯の減少が予想されることから、市営住宅の適正な管理戸数を検討し、適切な市営住宅施策を進める必要があります。

#### (2) 老朽化した市営住宅への対応

計画期間内に耐用年数が経過する上宿住宅及び西原住宅については、市営住宅の需要推計の結果を踏まえた用途廃止又は建替えに関する方針を定める必要があります。

#### (3) 市営住宅の長寿命化への対応

耐用年数の経過まで30年以上残されている市営住宅に対しては、耐用年数まで市営住宅を使用できるような適切な事業を実施し、市営住宅の長寿命化に対する取組を進める必要があります。

#### (4) 借上方式の市営住宅の契約更新への対応

計画期間内に全ての借上方式の市営住宅の借上期間満了となる事から、市営住宅の需要推計の結果を踏まえた、契約更新の可否についての方針を定める必要があります。

### 2 入居者に関する課題

#### (1) 入居者の高齢化への対応

令和元年5月1日現在、市営住宅の入居者の50.5%が65歳以上の高齢者であり、市全体の25.3%に比べて極めて高い高齢化率となっていることから、高齢者が居住しやすい住宅の確保が必要です。

#### (2) 高額所得者及び収入超過者への対応

市営住宅の需要に対応した市営住宅施策を進めるために、高額所得者及び収入超過者に対する適切な対応を進める必要があります。

#### (3) 各住宅の間取りの入居世帯数の適正化への対応

各住宅の間取りと入居世帯人員数の適正化のための、管理の執行を進める必要があります。

## 第4章 市営住宅の基本方針

### 1 管理戸数について

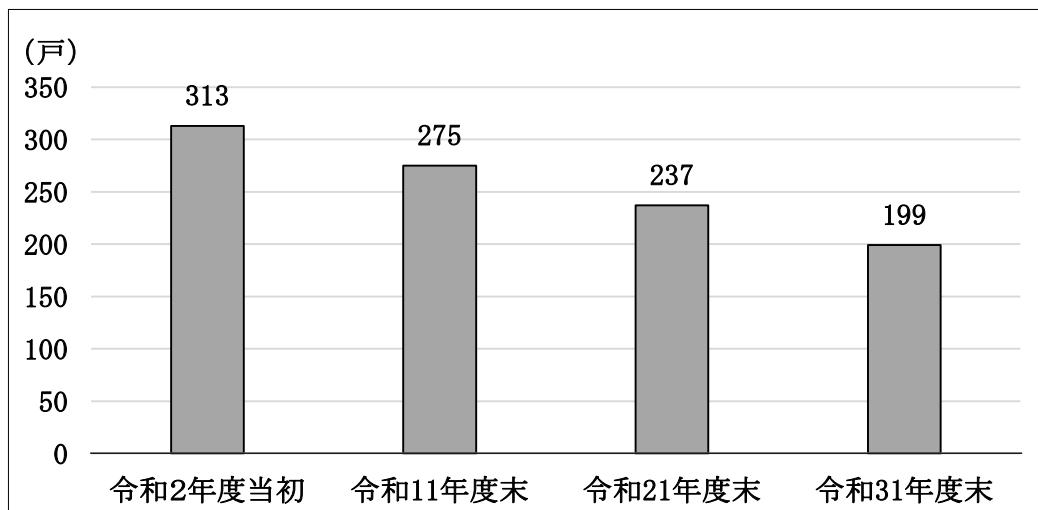
#### (1) 適正な市営住宅の管理戸数の設定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）において、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」に関する算定のプログラムが提示されました。

この算定プログラムに準じて算定を行ったところ、計画初年度の令和2年度当初（4月1日）では313戸、10年後の令和11年度末（3月31日）は275戸、20年後は237戸、30年後は199戸が、本市における適正な市営住宅の管理戸数として導かれました。

この結果を踏まえ、本市の市営住宅については、直接建設方式及び借上方式の市営住宅を合わせながら適正な管理戸数を確保することを基本方針とします。

図 中長期的な市営住宅の適正な管理戸数



## (2) 座間市公共施設再整備計画との整合に関する評価

「座間市公共施設再整備計画」においては、以下の再整備方針を定めています。

なお、上宿住宅及び西原住宅については、耐用年数の経過に併せた用途廃止（解体）を行います。

長期間の使用に耐えられる他の市営住宅施設については、適切な時期における維持管理により長寿命化を図ります。

### 【座間市公共施設再整備計画における市営住宅に関する再整備方針及び実施期間】

#### ■市営住宅に関する再整備の方針

「座間市市営住宅管理計画」と整合させながら、老朽化が著しいものは用途廃止を検討し、住宅需要に対する代替策を検討します。

また、長期間の使用に耐え得る施設については、適正な維持管理により長寿命化を図ります。

表 市営住宅に関する実施時期

No.	施設名称	R2～11年度整備方針		整備目標・整備手法 （「計画期間外」であるR12年度以降も含む。）	計画期間		
		機能	施設		前期	中期	後期
1	四ツ谷住宅	継続	存続	適切な維持管理により長寿命化を図ります。			
2	上宿住宅	民間活用	用途変更	計画期間中に代替策により施設需要に対応し、施設は用途変更を検討します。			
3	西原住宅	民間活用	用途変更	計画期間中に代替策により施設需要に対応し、施設は用途変更を検討します。			
4	北相武住宅	継続	存続	適切な維持管理により長寿命化を図ります。			
5	立野台住宅	継続	存続	適切な維持管理により長寿命化を図ります。	△		
6	東相武住宅	継続	存続	適切な維持管理により長寿命化を図ります。	△	△	
7	栗原住宅	継続	存続	適切な維持管理により長寿命化を図ります。	△		

座間市公共施設再整備計画（令和2年3月）

## 2 住宅の整備・保全について

### (1) 適正な管理戸数に対応した市営住宅の供給

「中長期的な市営住宅の適正な管理戸数」を実現するための直接建設方式及び借上方式の市営住宅の供給については、直接建設方式及び借上方式の市営住宅を組み合わせ、需要に対して柔軟に対応することとします。

直接建設方式の市営住宅は耐火構造の場合には耐用年数が70年であり、一度建設をすると長期管理が必要となることから、市営住宅の管理戸数については硬直化しやすい供給方法となります。

そのため、直接供給方式の市営住宅については可能な限りの長寿命化を図りながら、適正な管理戸数に対して不足する戸数は借上方式により補完していきます。

表 中長期的な市営住宅の適正な管理戸数への直接建設方式及び借上方式の対応戸数

	令和2年度当初	令和11年度末	令和21年度末	令和31年度末
適正な管理戸数	313戸	275戸	237戸	199戸
直接建設方式による管理戸数	177戸	153戸	153戸	153戸
借上方式による最低管理戸数	136戸	122戸	84戸	46戸

※「直接建設方式により管理戸数」は、市営住宅の耐用年数を超過した際には用途廃止を行い、取り壊すと仮定して算定

### (2) 直接建設方式による市営住宅の長寿命化

耐火構造の市営住宅は、耐用年数が70年であることから、適切な時期での屋上防水工事や外壁改修工事などを適切な時期に実施することで、耐用年数まで使用できるように取組ます。

また、現在の直接建設方式の市営住宅は、風呂釜や給湯器などについては、入居者負担で設置していますが、居住者の居住改善のためのユニットバス化等の取組についても実施し、現在の住宅に対して求められる居住環境の向上についての取組についても進めていきます。

### 3 計画期間内における市営住宅に関する位置付け

令和2年4月1日の段階で保有している市営住宅については、令和2年から令和11年までの計画期間内は以下の位置付けとして、適切な維持管理及び用途廃止、契約更新の取組を行います。

表 計画期間内における市営住宅の位置付け

1	上宿住宅	耐用年数の経過に併せた用途廃止（解体）を行い、入居者の他の市営住宅への転居を行います。  【参考】 上宿住宅：令和2年度に耐用年数超過 西原住宅：令和5年度に耐用年数超過
2	西原住宅	
3	北相武住宅	適切な時期における維持管理に関する事業の実施を通じた市営住宅の存続（長寿命化）を図ります。
4	四ツ谷住宅	
5	立野台住宅	
6	東相武住宅	
7	栗原住宅	
8	シティハウス鈴鹿	推計から導かれた適切な市営住宅の管理戸数を勘案して、需要の変化に対応した供給量の調整が可能等の借上方式の市営住宅の利点を生かし、借上期間終了後は、借上げの更新又は新規住宅の借上げを行います。
9	シティハウス鈴鹿Ⅱ	
10	シティハウス緑ヶ丘	
11	シティハウス長宿	
12	シティハウス皆原	
13	シティハウス中谷戸	
14	シティハウス四ツ谷西Ⅰ	
15	シティハウス四ツ谷西Ⅱ	
16	シティハウス新田	
17	ホシノタニ住宅	

## **4 住宅の管理について**

### **(1) 福祉部との連携**

高齢単身者、障害者、一人親世帯などの居住を支えるため、福祉部と連携した生活指導や相談、安否確認、緊急時の対応について継続的に実施していきます。

### **(2) 厳正な入居者管理の推進**

高額所得者及び収入超過者並びに特別な理由もなく滞納を続ける世帯に対しては、住宅明渡しを求めるなど、住宅に困窮する世帯が市営住宅に入居できるよう、より厳正な管理を推進します。

### **(3) 住戸規模の適正化**

現在、3DKの市営住宅に単身入居者が住んでいる場合など、住戸の規模の入居世帯の人数がアンバランスな住戸が多くなっているため、住替え等の指導を行い、ファミリー世帯等の多人数で居住する世帯が最低居住水準未満に居住する状況を解消します。