

小田原市営住宅ストック総合活用計画の改訂について

1 計画の目的（素案P1）

「小田原市営住宅ストック総合活用計画」は、市営住宅の既存ストックの長期有効活用や老朽化した市営住宅の計画的な整備の方針を示すとともに、市営住宅の適正な管理運営の方針を明確にすることにより、本市にふさわしい良好な住環境を形成し、併せて市営住宅が住宅セーフティネットとして有効に機能し、福祉のまちづくりに貢献することを目的に策定している。

（計画改訂の背景）

本計画は、平成14年3月に策定した後、平成19年3月に現在の計画に改訂したが、社会情勢の変化に伴い、市営住宅の現状や市営住宅を取り巻く課題を整理して、今回、計画の見直しを行う。

2 計画の期間（素案P1）

概ね20年程度の長期的見通しを踏まえた上で、計画期間を平成29年度から平成38年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに必要に応じて見直す。

3 市営住宅の現状（素案P3～24）

(1) 市営住宅ストックの現状

公営住宅法施行令により建替事業の施行時期や処分する時期の指標として利用される耐用年限を経過した住宅や、耐用年限の2分の1を経過した住宅が増えてきており、市営住宅全体の建物や設備の老朽化が進んでいる。

(2) 入居者の現状

平成21年度以降の市営住宅全体の入居率の推移は、引き続き低下傾向にあることから、新たな入居者よりも退去者の方が多い状況が続いている。

(3) 入居者募集の応募状況

平成21年度以降において、応募者数は減少傾向にあり、応募倍率も低下していることから、需要の変化に応じた検討を進めていく必要がある。

(4) 将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所が推計した本市の将来人口推計では、今後も人口の減少が見込まれていることから、市営住宅の需要も変化していくことが想定される。

(5) 県内の公営住宅の状況

本市の市営住宅は、神奈川県内の政令市及び中核市を除く15市の中で、2番目に多い管理戸数となっており、世帯数や人口に対する管理戸数の比率では、一番高い比率となっている。また、各市内に立地する県営住宅を含めても、世帯比、人口比共に、3番目に高い比率となっている。

4 市営住宅を取り巻く課題（素案P25～27）

(1) 市営住宅ストックの課題

市営住宅の老朽化が進んでいる状況から、長寿命化のための修繕・改善事業を推進すると同時に、統廃合などによる建替えや用途廃止を選択していく必要がある。また、真の住宅困窮者に公平かつ的確に住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割も重要となっている。

(2) 市営住宅入居者実態から読み取れる課題

入居者の高齢化が進んでいることから、バリアフリー化など、高齢者世帯に配慮した住宅の整備が必要となっている。また、高齢化や単身化が進むにつれて、住宅内におけるコミュニティ活力の衰退が懸念されるが、入居者の募集や管理面において、地域コミュニティを活性化させる工夫が必要となっている。

(3) 社会情勢や市営住宅に対する需要を踏まえた課題

社会的動向を踏まえて、将来人口を考慮した住宅供給が求められ、また、市営住宅への需要を踏まえた住宅の供給が必要となっている。

5 市営住宅ストックの活用方針（素案P28～37）

市営住宅の現状と課題、これまでの取組みを踏まえ、今後の市営住宅ストックの活用に関する基本方針を定めるとともに、体系的に整理した推進施策を次の6点とする。

(1) 基本方針1 「ストックの長期有効活用と適正な運営」

◎推進施策1-① 市営住宅ストックの適切な整備

入居率や応募倍率の推移、本市の将来の人口推計、県内各市の公営住宅の整備状況を踏まえて、将来の目標管理戸数を設定し、住宅ごとに建替え、用途廃止、維持保全の3つの整備方針を設定する。

◎推進施策1-② 安全で快適に暮らせる住環境の整備

建替え住宅について、住戸のバリアフリー化や手摺りの設置、単身向け住戸の拡充、住戸内設備を充実させること等に取り組んでいく。また、既存の住宅については、住宅敷地内における外灯等のLED化の推進や浴槽リースの導入の検討等に取り組んでいく。

(2) 基本方針2 「住宅セーフティネット機能の強化」

◎推進施策2-① 多様化する住宅困窮者への的確な住宅供給

単身者の需要が高いことから単身向け住戸の規格の見直しや、入居審査基準の見直し等に取り組んでいく。

◎推進施策2-② 地域コミュニティに配慮した住環境の整備

若年層や子育て世帯に配慮した入居制度の検討や、地域の交流の場としての共有スペースの確保・活用等に取り組んでいく。

(3) 基本方針3 「適切な入居管理による公平性・透明性の確保」

◎推進施策3-① 真に住宅に困窮する世帯への確実な供給

世帯人数と住戸規模の整合性のとれた住宅への住替えの推進や、入居要件を満たさなくなった場合の転居支援等に取り組んでいく。

◎推進施策3-② 入居実態への的確な対応

入居承認基準の適正な運用を図るとともに、家賃納入に関する的確に対応し、公平性・透明性の確保を図っていく。

6 計画の実現に向けて（素案P38～39）

建替える方針としている住宅については、複合施設化やPFI等の公民連携による整備手法を実施の段階までに研究していくなど、計画の実現に向けた取組みを行っていく。

7 改訂年月

平成29年3月下旬予定