

第7章 管理・運営の考え方

7-1 管理・運営の基本的な視点

基本方針に従って市営住宅施策を実施するため、管理・運営の方針は以下の通りとします。

①入居者の更なる高齢化への対応を図ります

入居者の加齢や病気等により、階段の昇降など日常生活に支障が生じる事例が今後はますます増加すると予想されます。本市においては、沼津市営住宅条例の規定に基づき、これまでも高齢者の高層階から低層階への住替え入居を実施していますが、今後も、この制度を活用した住替えを推進することで、加齢による住戸とのミスマッチへの対応を進めます。

併せて、階段室型住棟の高層階などにおいては、若年世帯を優先入居の対象とすることで、様々な世代・世帯の入居を促進します。

また、高齢者が地域社会の中で周囲と関わりを持って暮らして行けるよう、多世代交流や地域コミュニティの活性化を進めるため、集会所や市営住宅の空き住戸などを地域コミュニティの活動の場として活用するための施策を進めます。

②住宅セーフティネットとしての役割強化を図ります

住宅セーフティネットとして重要な役割を担う市営住宅においては、民間の住宅市場では自力で住宅を確保することが困難な高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者の入居について、優先入居や特定入居の制度を取り入れることで、住宅の安定確保を図ります。

優先入居の対象世帯については、高齢世帯や障害者だけでなく、住戸の間取りや広さに応じて、子育て世帯やひとり親世帯、多子世帯も対象とします。

なお、優先入居の方法については、倍率優遇方式やポイント方式などがありますが、実施にあたっては、本市における状況を勘案して、優先入居の方法を決定するものとします。

③福祉施策との連携を進めます

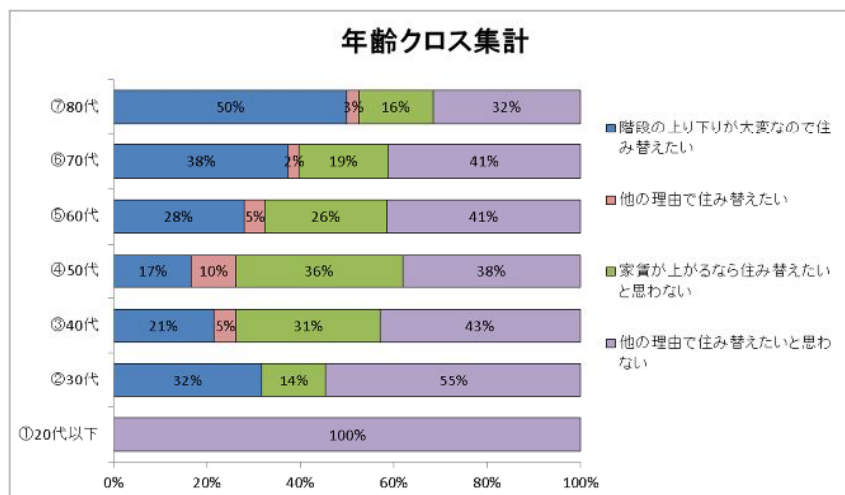
入居者の居住支援の一つとして、市営住宅の施設内に福祉施策と連携した福祉施設の導入を進めます。たとえば、介護保険法に基づく地域包括支援センターの相談窓口などを設置することで、市営住宅の入居者に多い高齢者やひとり親世帯が生活するうえでの心配事や不安などを、専門相談員への相談を通じて解消し、安心して生活できるためのソフト面からの整備を進めます。

その他、市営住宅入居者だけでなく、周辺の地域住民にとって必要な福祉サービスについて、その需要に応じて既存の施設で提供可能なものについての検討を進めます。

なお、集約建替えを行う団地については、福祉施設との一体整備を原則として、高齢者福祉、障害者福祉、子育て支援施設などとの合築を検討します。

<参考>H27 入居者アンケートの結果（抜粋）

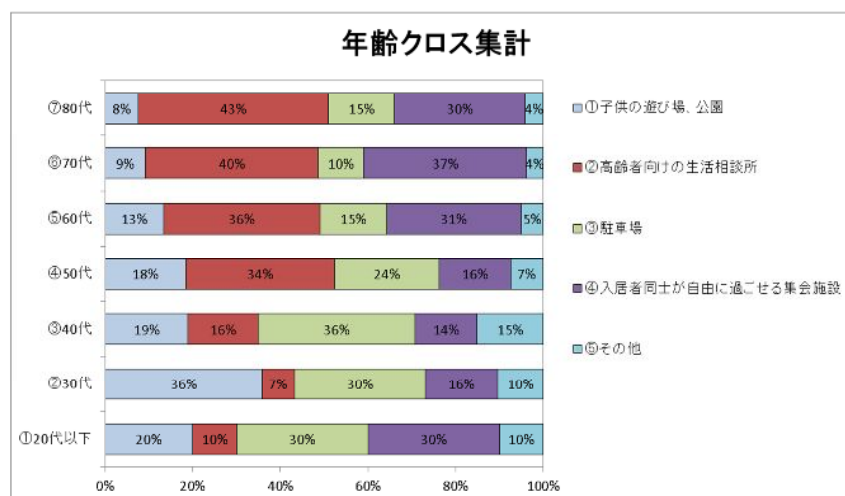
Q：エレベーターのない住棟の3階より上の高層階にお住まいの方に伺います。
1階または2階の住戸に住み替えたいと思いませんか？



<参考>H27 入居者アンケートの結果（抜粋）

Q：今後、団地内に整備してほしい施設はありますか？

- ①子供の遊び場、公園 : 13%
- ②高齢者向けの生活相談所 : 35%
- ③駐車場 : 17%
- ④入居者同士が自由に過ごせる集会施設 : 29%
- ⑤その他 : 6%



7-2 管理・運営の方針

管理・運営の基本的な視点に立った施策の実施にあたっては、住戸の間取り、専有面積、階数に応じて、それぞれの世帯の入居に適する住戸を選定した上で方針を定めます。

7-2-1 最低居住面積水準と誘導居住面積水準

入居にあたっては、住生活基本計画に定める居住水準のうち、最低居住面積水準については100%達成を目指します。

表 7-1：最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

世帯人員	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1人	25.0㎡	40.0㎡	55.0㎡
2人	30.0㎡ (25.0㎡)	55.0㎡ (45.0㎡)	75.0㎡ (62.5㎡)
3人	40.0㎡ (35.0㎡)	75.0㎡ (65.0㎡)	100.0㎡ (87.5㎡)
4人	50.0㎡ (45.0㎡)	95.0㎡ (85.0㎡)	125.0㎡ (112.5㎡)

※()内は未就学児童1名を含む場合

7-2-2 階別の方針

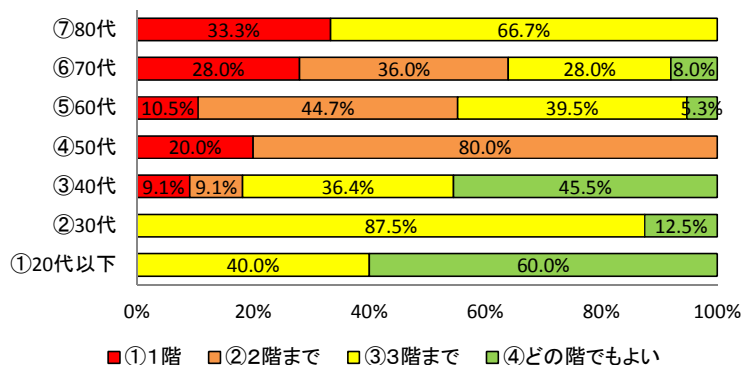
昭和40年代から50年代に建設された施設の多くは、階段室型と呼ばれる階段室に玄関が面する外廊下のないタイプで、主として4階建て若しくは5階建てとなっています。

平成27年度に行った市営住宅応募者へのアンケートによると、エレベーターがない場合の生活可能な階数として、60歳以上の約6割は「1階又は2階の住戸まで」を挙げています。一方、40歳代以下の約9割以上は、「3階以上の住戸でも生活可能」と回答しています。

<参考>H27 応募者アンケートの結果 (抜粋)

Q：エレベーターがない場合、何階の住戸までなら生活できますか？

- ①1階
- ②2階まで
- ③3階まで
- ④どの階でもよい



また、平成27年時点でのエレベーターのない住棟における高齢者世帯の入居状況は、表7-2のとおりで、このうち3階以上の階に入居する高齢者世帯は212世帯あり、日常生活の中で階段の上り下りが必要となっています。

表7-2：エレベーターのない住棟における高齢者世帯の入居状況

	住戸数（戸）	高齢者のみの世帯（世帯）		
			単身世帯	単身以外の世帯
5階	102	33	28	5
4階	290	80	58	22
3階	297	99	72	27
2階	299	132	88	44
1階	301	139	94	45

これらエレベーターの設置されていない住棟においては、1階又は2階の住戸を、高齢者・障害者の優先住戸とします。また、表7-2より、3階以上の階に入居する高齢者世帯212世帯が、低層階への住替えについての施策対象世帯数となります。

7-2-3 住戸ごとの方針

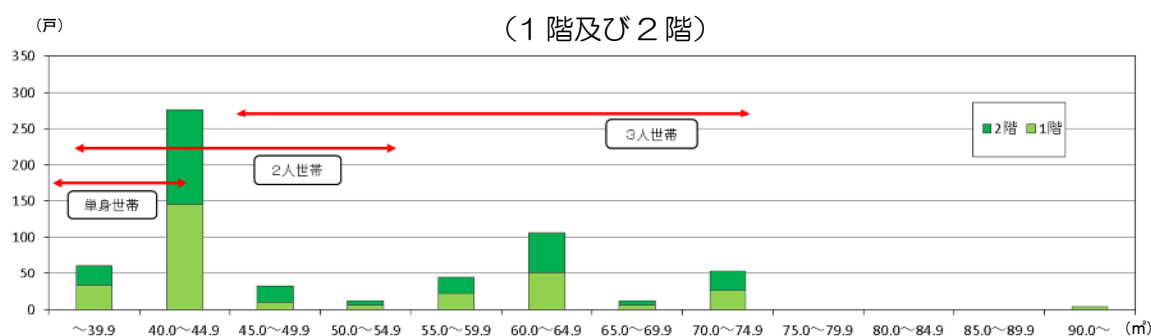
住戸の面積水準と階数及びエレベーターの有無の関係から、高齢者・障害者世帯の住替え・優先入居対象の住戸を選定します。

①エレベーターのない住棟の住戸

1階・2階の住戸は、高齢者・障害者の優先住戸とし、3階以上の住戸については、若年層を中心とした一般向け住戸とします。ただし、一般向け住戸は、高齢者の入居を妨げるものではありません。

エレベーターのない住棟の住戸は、住戸面積として45.0㎡未満、3Kタイプの間取りからなる住戸が多く、単身世帯から2人世帯の居住に適した住戸が多くあります。

現在、1・2階の住戸については空き住戸が少なく、順次住替えを実施していますが、1・2階に限定すると、単身高齢者や高齢夫婦世帯等を対象とした住み替えや優先入居に適する住戸は約340戸となっています。



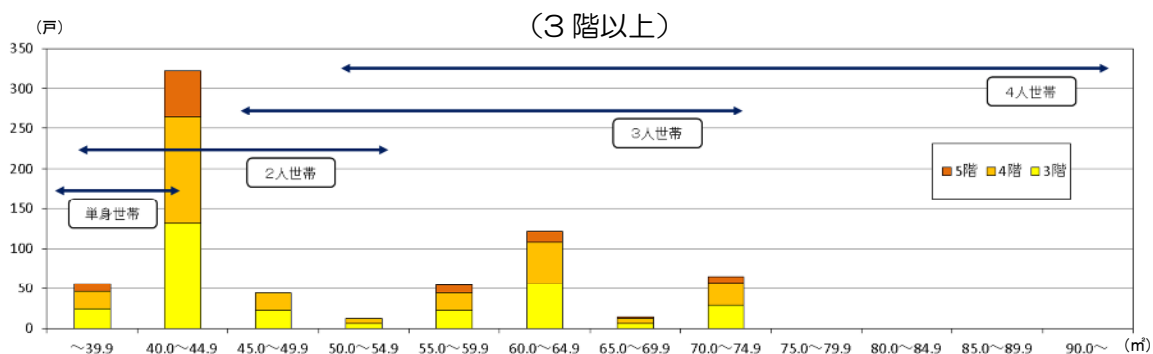


図 7-1：家賃・住戸面積相関図

②エレベーターのある住棟の住戸

エレベーターが設置されている住棟については、階段の昇降という不便さが無いため、全ての階を高齢者・障害者を含めた一般向け住戸とします。

住戸タイプとしては大きく3種類ありますが、40 m²以下の住戸は単身世帯向けで約 85 戸、50 m²前後の住戸は2人世帯からひとり親の子育て世帯に適した住戸で約 95 戸、70 m²前後の住戸は子育て世帯などの4人世帯等に適した住戸で約 143 戸となっています。

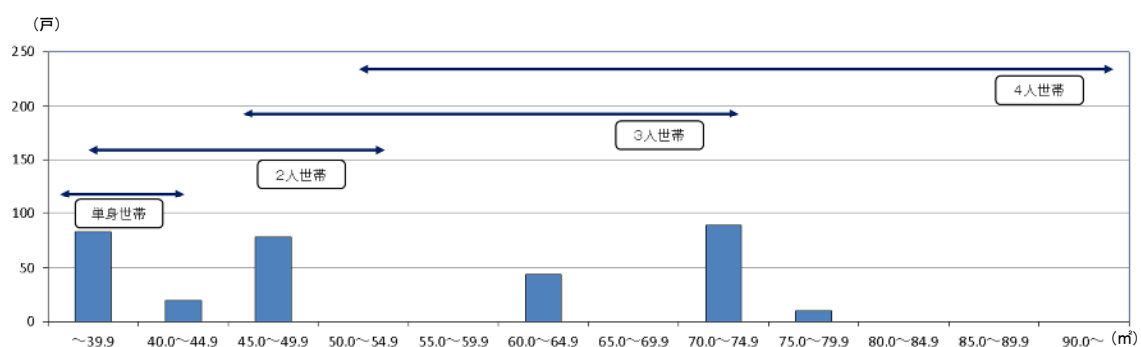


図 7-2：家賃・住戸面積相関図

7-3 今後の留意点

管理・運営の実施にあたり、先進自治体の実施状況について整理することで、本市における施策実施の参考とします。

7-3-1 住替え入居

入居者の長期化・高齢化に伴って生ずる住戸とのミスマッチを解消するため、市営住宅内での住み替え制度の導入について検討します。

<他自治体事例：住替え入居制度>

【対象者】

- (一) 既存入居者の同居者の人数に増減があった場合
- (二) 既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となった場合（エレベーターのない住宅に入居している者又はその同居者が、加齢、病気等により階段の昇降等日常生活に著しく支障があること。）
- (三) 既存入居者等の世帯構成及び心身の状況からみて、住み替えることが適切である場合（「車いす対応住宅で、車いす使用者が居住しなくなったとき」や「犯罪等の被害を受けたことにより、現住宅に居住し続けることができなくなったとき。」）

【住替え・応募に関する条件】

- 住替え後の住宅は、住替え前の住宅と同一団地内の住宅であること。ただし、上記『(三) 既存入居者等の世帯構成及び心身の状況からみて、住替えることが適切である場合』のうち、犯罪の被害者の場合は、住替え前の住宅以外の団地とする。
- 住替え後の建物は、立地条件、規模、設備、間取り、建設時からの築年数経過その他事項を勘案し、原則として現在入居している住戸と住み替えしようとしている住戸との均衡が図られていることとしている。
- 住替え先への入居は、原則として『住替え受け付け台帳』に記載された順番によるものとしている。

7-3-2 優先入居

住宅セーフティネット機能の強化を図るため、高齢者や障害者、ひとり親世帯に代表される住宅確保要配慮者に対する、優先入居制度を取り入れた選考・募集について検討を行います。

<他自治体事例：優先入居（倍率優遇方式）>

Y市では、市営住宅の申込みにおいて、「一般組」と「特認組」と区分を設け、特認組は一般組より当選率を優遇している。

なお、特認区分に2か所以上該当している場合は、優遇率の高い方で受付を行っている。

■特認組区分（※一部抜粋）

	優遇項目	優遇の扱い
特認B組	母子世帯/父子世帯	当選率を一般組の3倍とする
	高齢者世帯	
	障害者世帯	
	多子世帯（18歳未満3人以上）	
	子育て世帯（中学生以下）	
特認C組	連続6回以上申込み	当選率を一般組の20倍とする
	連続5回申込み	当選率を一般組の10倍とする

<他自治体事例：優先入居（ポイント方式）>

C市では、住宅困窮事情を的確に反映させるため、住宅に困っている度合の指標となる居住水準や家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯が当選しやすくなる「ポイント方式」を採用している。

抽選にあたっては、以下のポイント配点表の合計ポイントに応じて、抽選番号（1点=抽選番号1個）を付与している。

■ポイント配点表

	項目	配点
1. 収入家賃現況	(1) 家賃負担率等	0~5点
	(2) 非住宅/立退き/世帯分離	0~3点
2. 住宅環境	(3) 居住面積比率	0~5点
	(4) 住宅設備	0~3点
3. 世帯状況	(5) 子育て世帯（小学生以下）	0~5点
	(6) 老人世帯	0~1点
	(7) 心身障害者世帯等	0~1点
	(8) ひとり親世帯（20歳未満の子）	0~1点
	(9) 生活保護世帯等	0~1点
	(10) DV被害者世帯	0~1点
4. その他	(11) 連続落選者	0~3点

7-3-3 福祉用途の導入

入居者及び近隣住民の福祉の向上を図るため、高齢者福祉、児童福祉、障害福祉などの福祉施設の導入について検討を行います。

<他自治体事例：福祉用途の導入 >

(概要)

高齢化率の高い公営住宅（市営住宅・県営住宅）の空き住戸等を活用し（補助金適正化法に基づく目的外使用）、地域包括支援センターの出先機関となる高齢者自立支援拠点を設置。地域包括支援センターから派遣された見守り推進員（社会福祉士、介護福祉士、ヘルパー等の有資格者）が滞在し、近隣に居住する高齢者への見守り支援等を行っている。

■活用制度

- ・補助金適正化法に基づく公営住宅の目的外使用
- ・高齢者自立支援ひろば事業（あんしんすこやかルーム開設費、運営費）
- ・地域介護・福祉空間推進交付金（備品、室内設備等費用）

(業務内容)

地域の民生委員や友愛訪問活動グループと連携しつつ、見守り推進員が近隣の一人暮らしの高齢者等を訪問し、安否の確認や閉じこもり防止のサポートを実施。

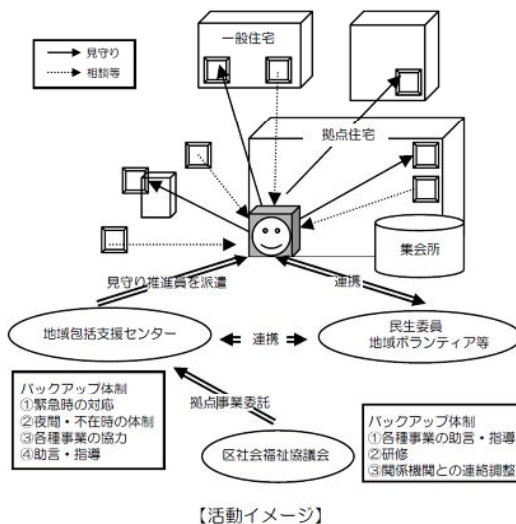
また、一人暮らしの高齢者等について、地域住民間での見守りができるよう、集会所を活用して地域のコミュニティづくりを支援するとともに、介護予防支援の窓口として高齢者や家族の相談等に応じている。

拠点を活用

- ① 滞在型・巡回型見守り
- ② 生活相談
- ③ 支援者との連絡調整
- ④ 緊急時の対応など
- ⑤ コミュニティづくり支援（ご近所関係づくり）
- ⑥ 健康づくり支援（介護予防など）

集会所を活用

- ① 仲間づくり・交流事業
 - ② ミニデイサービス・ふれあい喫茶など
 - ③ 会食サービスなど
 - ④ 健康づくり教室、健康相談など
 - ⑤ 栄養教室、栄養相談など
- ※地域住民等と協力して実施



7-3-4 集会所の多目的使用

団地の集会所を開放し、コモンリビング化したり、地域コミュニティ活動の場としたりすることで、高齢者の引きこもり対策を進め、団地内及び地域のコミュニティ活性化の推進の検討を行います。

<他自治体事例：集会所の活用>

I市では、市営団地の空き店舗付き住宅と団地の集会所に「すこやかにリビング」を開所している。

「すこやかにリビング」は、団らん室を地域に開放(月～土曜日の朝9時～夕方5時まで)し、高齢者に限らず子どもや若い人など、だれでも利用できる「第二のリビング」として、コミュニケーションづくりを行うなど自由に使うことが可能となっている。



また、本人の申込み(随時)により、市営住宅にお住まいの原則として65歳以上の高齢者を対象に、3日に1回程度、自宅に見守り推進員が訪問し、安否確認を行っている。(黒鳥第二住宅安心確保事業は近隣住民も対象としている。)

すこやかにリビングの運営は、地域福祉に精通した地元自治会に委託し、日常生活の悩みごとや各種行政手続きでの不安解消など、なんでも生活相談窓口としての事業効果がみられ、ここにくれば何か教えてもらえるという安心感を利用者にと与えている。

