

(様式2)

「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」(案)に対するご意見の概要とそれに対する鹿嶋市の考え方

	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	<p>市営住宅の現状と課題、長寿命化の必要性等が理解できた。</p> <p>理解を促すための図表は良いが、グラフ等で紺や紫地に黒文字で数値が書かれている箇所が散見され、かなり見にくい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、見やすさを考慮して図表を修正します。</p>
2	<p>目次の数字を揃えた方がよい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、文章を修正します。</p>
3	<p>民間アパートで公営住宅よりも高額な賃料を負担しているにもかかわらず、劣悪な条件・状況で生活している人もいると思われ、複雑な思いがする。</p>	<p>ご意見につきましては、今後の住宅施策の参考とさせていただきます。</p>
4	<p>計画案には空室が31戸で、空室率は11.5%とあるが、常にこの程度は空いているのか。市営住宅の空室を、震災時に避難者へ提供した実績はあるか。市内外の被災者のために1割程度の空き家をキープしておくことは重要と考える。</p>	<p>直近5年間の本市市営住宅の空室率は10%前後で推移しています。</p> <p>平井東団地(16戸)は東日本大震災を契機に災害公営住宅として平成26年に建設された市営住宅です。なお、現在は一般の方も入居可能な公営住宅として運用しています。</p> <p>また、今後の災害対策においては民間との連携を含めた効率的・効果的な対策を検討していきます。</p>
5	<p>住宅確保要配慮者数の減少を予測しているが、そのスピードはかなり緩やかになるのではないか。市内の空家を、今後発生する住宅確保要配慮者対策用として活用できないか。</p>	<p>ご意見につきましては、今後の住宅施策の参考とさせていただきます。</p>
6	<p>行政の直営よりも、民間の経験や知恵を活用するほうが効率的な運用ができるように思う。</p>	<p>本市は現在、市営住宅を直営していますが、中長期的な方針としては、民間との連携も検討していきます。</p>
7	<p>P18 ステップ1の最後、「ここで示される世帯数に～公営住宅に入居する資格のある世帯が含まれる」の「含まれる」の表現は正しいか。「算出される」や「導かれる」とは意味が異なるのか。</p>	<p>適切な表現に修正します。</p>
8	<p>P19 ステップ2の「政令月収」とは何か。</p>	<p>用語の説明を追記します。</p>

9	<p>公営住宅等目標管理戸数について、ある程度戸数を縮減していくことが可能との内容は理解したが、災害時の緊急対応等に向けて空きの戸数を確保する点に留意し、かつ、管理等の経費節減の工夫（民間業者への管理委託等）をしてほしい。</p>	<p>ご意見につきましては、今後の住宅施策の参考とさせていただきます。</p>
10	<p>P25「敷地面積 2,000 m²以上」「敷地面積 2,000 m²未満」に記載された※の説明がない。</p>	<p>※を削除し、適切な表現に修正します。</p>
11	<p>P26 の点線枠を実線にして、その前にある実線枠との間に下向きの矢印を入れ、P27 の結果を示す点線枠も実線にした方がよいのではないか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、わかりやすい表現に修正します。</p>
12	<p>P27 で「三笠山（3）」のようにカッコで数字のある団地名とカッコのない団地名があり、同ページ内ではカッコ内が棟番号を示すことが説明されていない。</p> <p>「継続管理する団地」が皆無というのも首を捻る。</p>	<p>団地・住棟名が判別しやすい表現に修正します。</p> <p>P27 の判定結果は、需要及び効率性、立地の判断基準による一次判定となります。二次判定においては、P29 に示したとおり、港ヶ丘団地 1、2号棟を除く全ての団地が継続管理する団地となります。</p>
13	<p>P28「A グループ」と「B グループ」は二次判定結果によって初めて出てきた呼称ではないのか。「一次判定において A (or B) グループとなった団地～」の表現がわかりにくい。</p> <p>A グループについて、P27 表では「維持管理する団地」は（存続）と記されているのに、維持管理する団地がなぜ「建替」となり、その判断が保留されるのか。</p> <p>また P27 では「留保」、P28 では「保留」としているが使い分けの意図はあるか。</p> <p>さらに「判断が保留される」と「改めて判断する」とは何が違うのか。</p> <p>加えてここで「住棟」という言葉が出てくるが、「団地」とどう使い分けをしているのか。「住戸」という用語もあるがどう使い分けしているか。</p>	<p>グループについては、P24 選定フローの一次判定段階に示していますが、P27 にも説明を追記します。</p> <p>また、用語の定義については、1世帯が居住する1つの単位が「住戸」、複数住戸を1つのまとめた建物が「住棟」、敷地内の複数住棟をまとめて「団地」としており、「維持管理する団地（存続）」は今後も存続させる「団地」を指します。</p> <p>そして、今後も存続させる「団地」については、その敷地内の事業手法を判断することとなります。</p> <p>各「住棟」について、一次判定の段階で「改善」と「建替」の判断が難しい場合は、「判断が留保」され、二次判定の段階で「改めて判断」することになります。なお、「留保」と「保留」は同意義で使用していますので、文言を修正します。</p>
14	<p>「集約」という語は用いられていたが、P30「再編」は初出ではないか。両</p>	<p>複数の団地・住棟を一つにまとめることを「集約」、集約や用途廃止を行うことを「再</p>

	者の違いは何か。また P32「統合」は どういう意図か。	編」としています。 P32 の「統合」は「集約」と同意義で使用し ていますので、文言を修正します。
15	P32 の結論は納得できるが、結論に 至るまでの記述が長く戸惑った。国が 定めた手法によって「結論」を得るべ く検討を重ねられた担当者の労苦に頭 を垂れたい。	ありがとうございます。本計画（案）に沿っ て市営住宅の長寿命化を進めてまいりたいと思 います。
16	法定点検の対象の住棟と対象外の住 棟とは何が違うのか。	文言の説明を追記します。 法定点検の対象は建築基準法において、住宅 用途の床面積合計 200 ㎡を超える、または、階 数 3 以上かつ住宅用途の床面積合計 100 ㎡を超 える共同住宅となります。 本市の市営住宅では、平井東団地の戸建てが 法定点検の対象外となりますが、同様の点検を 実施しています。
17	「EV 設置については入居者への費用 負担などが発生する」とあるが、公営 住宅で使用料や共益費以外の入居者負 担があることを初めて知った。確かに 3, 4 階までの階層ならば領けるが、三 笠山 3 号棟のような 7 階建などはどう なのか。また 5 階建てではどうか。	公営住宅法において、家賃算定の際には住戸 の利便性を考慮することが定められており、鹿 嶋市営住宅条例においても EV に係る維持管理 費等については入居者負担としています。 7 階建ての三笠山団地 3 号棟については、建 設時に設置済みであり、入居者の方には相応の 負担をさせていただいています。 なお、現在は 3 階以上の市営住宅を建設する 場合には、EV 設置が原則となっていますが、 築年数が 30 年を超える住棟には設置されてお りません。 当該住棟の構造や整備費用を鑑みますと、今 後 EV を設置、運用することは困難であると認 識しています。
18	集約建替えにおいて拠点としての活 用を図るのであれば、港ヶ丘、平井、 平井東の各団地は、津波対策で避難拠 点の機能を有する建替えが求められる のではないかと。また、今後は民間活力 導入が必須ではないかと。	ご意見につきましては、今後の住宅施策の参 考とさせていただきます。
19	国で定められた居住面積水準の世帯 人数算定について、入居時と居住継続 後で年齢構成が変わるため疑問が残 る。	国の定める各居住面積水準は、入居世帯に対 して継続的に面積を確保するための水準ではな く、入居時点での世帯人数及び年齢構成に対 して必要な住宅面積を確保することを目指すもの となります。