

【建築－1】再評価

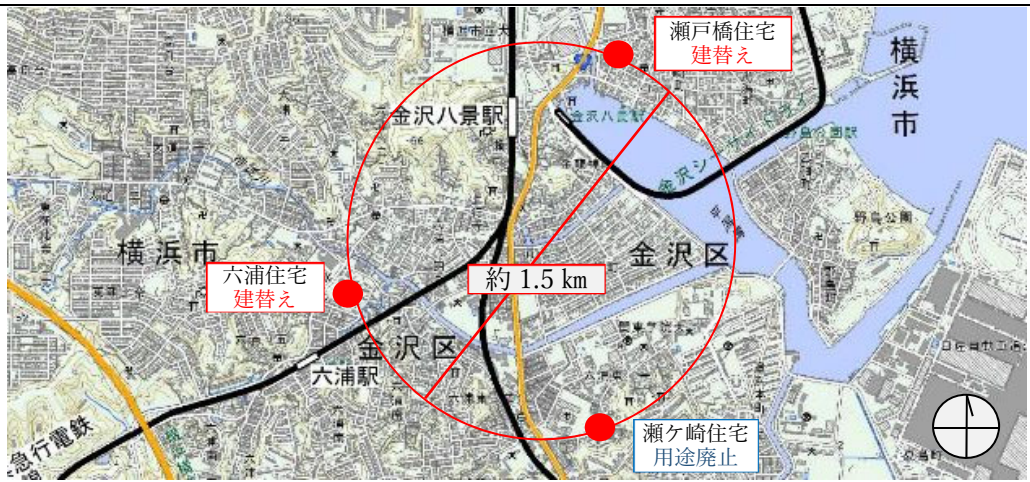
市営瀬戸橋住宅・六浦住宅建替事業  
及び瀬ヶ崎住宅の用途廃止

(建築局)

(様式4)

公共事業再評価調査書

番号	建築-1	事業担当局課	建築局	市営住宅課
事業名	市営瀬戸橋住宅・六浦住宅建替事業及び瀬ヶ崎住宅の用途廃止		採択年度	令和元年度
施工場所	瀬戸橋住宅:金沢区洲崎町3番1号 六浦住宅:金沢区六浦五丁目9番 瀬ヶ崎住宅:金沢区六浦東一丁目25番		経過年数	5年
目的及び事業概要	<p><b>【目的】</b> 金沢区内の瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅の3つの住宅は、浴室がない等著しく居住性能が低く優先して再生する必要があるため、建替え等を実施します。</p> <p><b>【必要性】</b> 平成30年4月策定の「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」では、浴室がない等著しく居住性能が低い住居については、公営住宅法に基づく法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行うこととしています。これに基づき、瀬戸橋住宅、六浦住宅は、法定耐用年限前に先行して建替えを行います。 また、同考え方では、維持・建替えが困難な住宅は、他の住宅に住戸数を集約して建替えを行い、その上で用途廃止することとしており、瀬ヶ崎住宅については、敷地に接している道路の条件が悪く、現行の法令等の基準で建替えを行った場合、現在の住戸数を確保できないため、建替えは行わず、用途廃止を行います。</p> <p><b>【効果】</b> (1) 定性的事項について 本事業により、子育て世帯や高齢者など様々な人が安心して暮らすことができる住宅の供給を実現していきます。 また、建物の環境性能や省エネ性能を高めることで脱炭素社会の実現に寄与します。 (2) その他 建替えに伴い生み出した余剰地を、消防団器具置場として有効活用します。 用途廃止により生み出した瀬ヶ崎住宅の土地については、本市他事業での利用の意向が無かったため、公募売却する方向性で進めます。</p> <p><b>【事業規模】</b> ○瀬戸橋住宅、六浦住宅:戸数を増やしたうえで建替えを行います。 ○瀬ヶ崎住宅:用途廃止し解体します。 これらの住宅は、住宅間の距離が比較的近く、また、建替後の瀬戸橋住宅と六浦住宅で3つの住宅の整備前戸数274戸を確保できることから、瀬戸橋住宅と六浦住宅は戸数を増やした上で建替えを行い、瀬ヶ崎住宅については用途廃止します。</p>			



	住宅名	瀬戸橋住宅(建替え)	六浦住宅(建替え)	瀬ヶ崎住宅(用途廃止)
現 状	所在地	金沢区 洲崎町 3 番地	金沢区 六浦五丁目 9 番	金沢区 六浦東一丁目 25 番
	敷地面積	4,598.56 m <sup>2</sup>	4,739.29 m <sup>2</sup>	2,707.4 m <sup>2</sup>
	延床面積	4,613.50 m <sup>2</sup>	3,968.17 m <sup>2</sup>	2,164.38 m <sup>2</sup>
	建設年度	S38(1963)/1、2 号棟 S39(1964)/3、4 号棟	S40(1965)/1 号棟 S41(1966) /2、3、4 号棟	S40(1965)/1、2 号棟
	用途地域 等	近隣商業地域 第 6 種高度地区 (20m) 準防火地域	第 1 種住居地域 第 4 種高度地区 (20m、7.5m+0.6/1) 準防火地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 3 種高度地区 (15m、7m+0.6/1) 準防火地域
	住戸数	124 戸 (4 棟)	94 戸 (4 棟)	56 戸 (2 棟)
	構造、階数	RC 造 5 階/1,2 号棟 RC 造 4 階/3,4 号棟	RC 造 5 階/1,2,3 号棟 RC 造 4 階/4 号棟	RC 造 5 階/1 号棟 RC 造 4 階/2 号棟
計 画	建替後の住宅	更新住宅、公営住宅	更新住宅、公営住宅	用途廃止
	住戸数(予定)	178 戸 (更新：130 戸、公営：48 戸)	104 戸 (更新：42 戸、公営：62 戸)	—
	構造、階数	RC 造 10 階	RC 造 6 階	—
	延床面積	9,235.72 m <sup>2</sup>	約 5,000 m <sup>2</sup> (設計中)	—
	駐車場	18 台 (車いす用 1 台含む) 荷捌き用 1 台	17 台 (車いす用 1 台含む) 荷捌き用 2 台	—

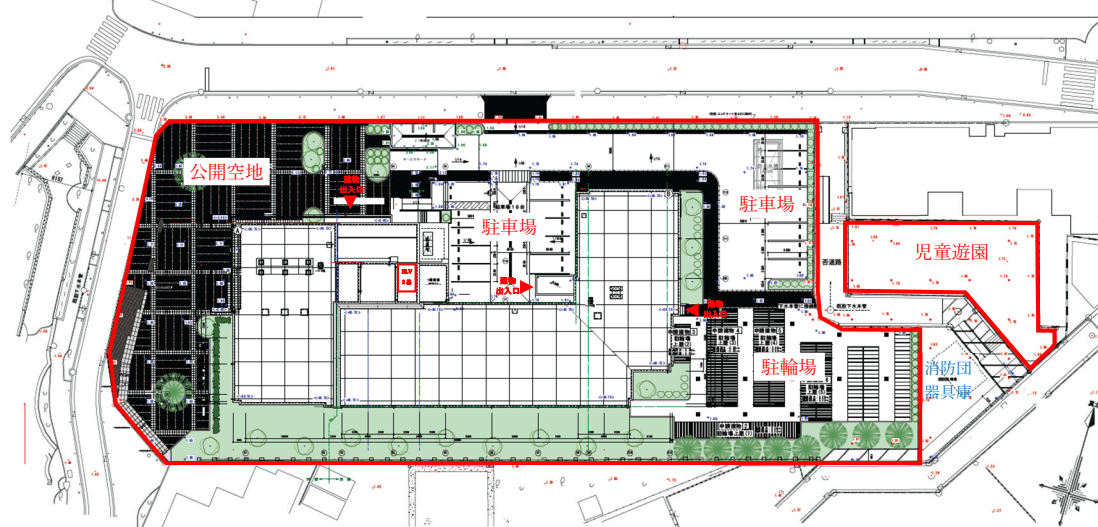
※駐車場の管理運営は、指定管理者で実施。

【型別供給計画数】(予定)

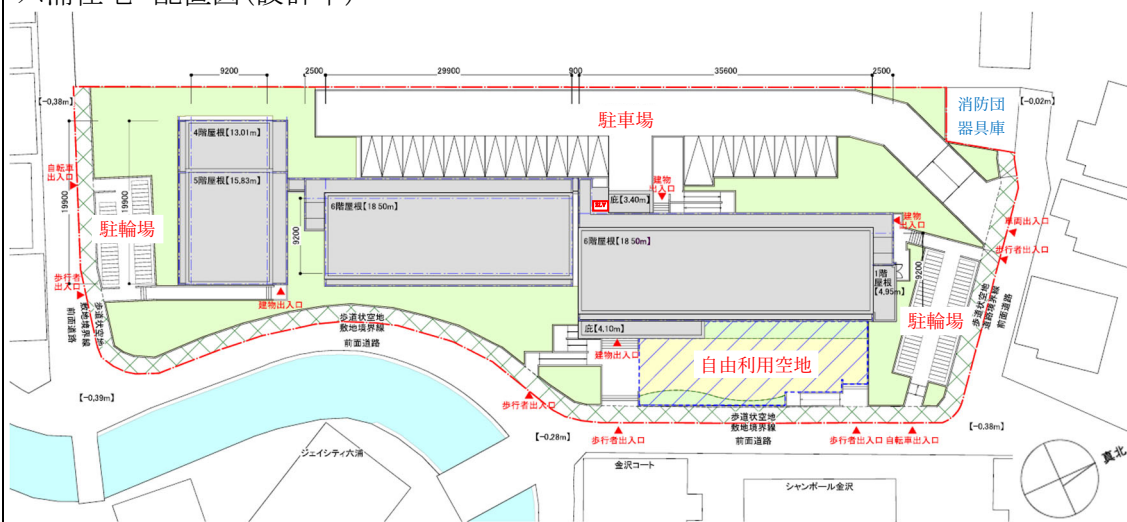
	型別 (間取り)	瀬戸橋住宅 (建替え)	六浦住宅 (建替え)	瀬ヶ崎住宅 (用途廃止)
整備前	2 K	124 戸	94 戸	56 戸
	計	274 戸		
整備後	1 R・1 K (単身世帯向け)	10 戸	約 16 戸	—
	1 DK (単身世帯向け)	90 戸	約 36 戸	—
	2 DK (2人世帯向け)	39 戸	約 30 戸	—
	2 LDK (3人世帯向け)	—	約 12 戸	—
	3 DK (3人世帯向け)	39 戸	約 10 戸	—
	計	178 戸	約 104 戸	—
		約 282 戸		

※増加戸数(約8戸)については、今後の市営住宅の建替事業全体で戸数調整を行う。

瀬戸橋住宅 配置図



六浦住宅 配置図(設計中)



		当初(事業採択時)	変更(令和6年4月時点)
事業期間		令和元年～令和9年度	令和元年～令和9年度
事業費	合計	約 54 億	約 70.5 億
	国費	約 30.6 億	約 42.7 億
	市費	約 23.4 億	約 27.8 億

計画上は大幅な変更はありません。

**【事業費増加要因】**

事業採択時の事業費は、過去の建替事業(平成20年)の実績に基づき算出したもので、社会情勢の変化(環境や防災等の設計要因への配慮)への対応や物価上昇(労務単価や資材高騰等の要因)が十分には考慮されていなかったことから、事業費は増額になりました。

また、契約後も上記のほか、週休二日制の導入や予期せぬ設計変更(瀬戸橋住宅の残土(汚染物質含有)処分等)等の要因による、増額変更があります。

		(内訳) 瀬戸橋：33億円→44億円 六浦：20億円→25億円 瀬ヶ崎：1億円→1.5億円											
	上位計画等	「市営住宅の再生に関する基本的な考え方(平成30年4月)」											
	関連事業	建替え、集約化により生じる余剰地を利用し、消防団器具置場を設置することとしています。(瀬戸橋住宅では令和5年度設置済)											
事業の 必要性	事業を巡る 社会経済情 勢等の変化	環境への配慮や防災への対策が求められるように情勢が変わってきています。環境配慮の取り組みとしては、CASBEEではAランク取得とし、省エネルギー性能ではZEH-M orientedを取得のほか、建物の竣工後に実施する予定のPPA事業による太陽光発電設備の設置を想定した設計を行っており、脱炭素社会の実現に寄与します。また、防災への対策としては、災害時にも使用できるトイレ及び水源(井戸、貯水槽等)を確保するなど、よこはま防災力向上マンションのハード認定を満たす計画とします。											
	事業の 投資効果 ・ 事業効果等 (費用便益分析等)	市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っており、真に住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、将来にわたり市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。 また、市営住宅は全体的に高齢化が進んでおり、住宅の自治活動が難しくなっている状況にあるため、建替えに際して、ファミリー世帯等を含めたミクストコミュニティを意識した間取り計画とすることで、若い世代の入居促進をはかります。 建物の環境性能や省エネ性能を高めることで一次エネルギー消費量を削減(瀬戸橋住宅:約3割減)します。 <b>【費用対効果 B/C の事業採択時との比較】</b> 費用対効果 B/C <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>(事業採択時)</th> <th>(今回)</th> <th>(目標値)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・瀬戸橋住宅:</td> <td>0.9320</td> <td>→ 0.9017</td> <td>≥0.8<sup>**</sup></td> </tr> <tr> <td>・六浦住宅:</td> <td>0.9517</td> <td>→ 0.9162</td> <td>≥0.8<sup>**</sup></td> </tr> </tbody> </table> <b>※費用便益の目標値(B/C≥0.8)</b> 『公共住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法』国土交通省住宅局住宅総合整備課		(事業採択時)	(今回)	(目標値)	・瀬戸橋住宅:	0.9320	→ 0.9017	≥0.8 <sup>**</sup>	・六浦住宅:	0.9517	→ 0.9162
	(事業採択時)	(今回)	(目標値)										
・瀬戸橋住宅:	0.9320	→ 0.9017	≥0.8 <sup>**</sup>										
・六浦住宅:	0.9517	→ 0.9162	≥0.8 <sup>**</sup>										

事業の 進捗状況	事業進ちょく率%	瀬戸橋住宅については、新築工事に着手しており、令和6年10月頃に竣工予定です。 六浦住宅については、令和6年度から令和7年度にかけて実施設計、令和7年度には解体工事に着手する予定です。 瀬ヶ崎住宅については、現在売却する方向性で検討中です。
	25.5%	
	用地取得率%	
	-	
	供用等の状況	
-		

<p>事業の課題 及び 進捗見込み</p>	<p><b>【進捗見込み】</b>          令和6年10月 瀬戸橋住宅竣工          令和7年1月～3月 元瀬戸橋住宅、六浦住宅及び瀬ヶ崎住宅入居者の移転          令和7年4月 瀬戸橋住宅への一般募集当選者の入居開始                            六浦住宅解体工事着手          令和8年4月 六浦住宅新築工事着手          令和9年12月 六浦住宅竣工          ※瀬ヶ崎住宅は当初の計画では、六浦住宅竣工後に公募売却予定(令和10年度)としていましたが、瀬戸橋住宅への住み替え希望者が多く、六浦住宅竣工までの間、瀬ヶ崎住宅に残る住民がほとんど居なくなってしまう状況となります。これにより、市営住宅では日常管理を入居者で行うという特性上、少数での瀬ヶ崎住宅の運営は事実上難しいと判断し、瀬戸橋住宅完成時点で全入居者に住み替えまたは仮移転していただく方針に変更しました。          そのため、公募売却できる時期が早まりましたが、売却に伴う諸条件(建物付きか更地)及び土地(青地等)の整理が必要であるため、令和6年度中に検討し、令和7年度には対応の方向性を確定する予定です。</p>								
<p>その他 (コスト縮減項目等)</p>	<p>当初、六浦住宅の入居者は工事期間中に別の市営住宅に仮移転してもらい、竣工後に戻り入居してもらうことを基本としていましたが、瀬戸橋住宅への住み替え意向を優先することにより、仮移転先の確保や移転回数を減らすことができ、入居者の負担も軽減できます。また、瀬ヶ崎住宅については、上述のとおり方針を変更したことで、維持管理期間を短縮できます。</p>								
<p>その他</p>	<p>—</p>								
<p>添付資料</p>	<p>・別紙1 市営住宅の再生に関する基本的な考え方(平成30年4月)</p>								
<p>対応方針 (案)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">継続</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">計画通り(上記計画を実施)※1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">-----</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">一部見直し(上記計画を変更)※2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">-----</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><b>【見直し内容】</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">中止</td> </tr> </table>	継続	計画通り(上記計画を実施)※1	-----	一部見直し(上記計画を変更)※2	-----	<b>【見直し内容】</b>	中止	
継続	計画通り(上記計画を実施)※1								
-----	一部見直し(上記計画を変更)※2								
-----	<b>【見直し内容】</b>								
中止									

<p>対応方針 (案)とした理由</p>	<p>市営住宅は住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っており、安心して暮らせる住宅供給が求められています。当事業では、浴室がない等の著しく居住性能が低い住宅を建替えることで、市民の生活の安定と社会福祉の増進につながり、安心して暮らせる住宅供給を実現するために継続して事業を進める必要があります。</p>
--------------------------	--

※1：既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

※2：今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。



横浜市

---

市営住宅の再生に関する基本的な考え方

---

横浜市

平成 30 年 4 月

# 目次

## 第1章 市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ

市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ	1
----------------------------	---

## 第2章 市営住宅を取り巻く現状と課題

2-1 市営住宅を取り巻く現状	2
(1) 高齢者世帯の増加	2
(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化	2
(3) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居 機会の確保	3
2-2 市営住宅の課題	5
(1) 一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応	5
(2) 借上型住宅の契約期間満了への対応	6
(3) 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の 低下、店舗の撤退によるサービス機能低下などへの対応	6

## 第3章 市営住宅の役割、供給のあり方

3-1 市営住宅の役割	7
3-2 市営住宅の供給のあり方	7
(1) 本市の公的賃貸住宅の対応状況及び市営住宅の位置付け	7
(2) 市営住宅の戸数の維持	8

## 第4章 再生の進め方

4-1 再生の対象とする住宅	9
4-2 適切なストックマネジメントの推進	11
4-3 高齢者に配慮した市営住宅の供給	11



4-4	地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生	11
4-5	建替戸数の平準化	12
	（1）建替戸数と仮移転対策の平準化の必要性	12
	（2）平準化の考え方	12
	（3）平準化のプロセス	14
	（4）平準化の手法	15
4-6	再生に向けての視点	16
	（1）集約により生み出した土地の活用	16
	（2）他施設との複合化等	16
	（3）地域再生の拠点の形成	16
	（4）民間活力等導入	16
	（5）国費の積極的導入	16

第5章 今後に向けて
------------

今後に向けて	17
--------	----

## 第1章 市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ

本市の公共建築物における床面積の合計は約 995 万㎡であり、その内、市営住宅の床面積は約 177 万㎡で全体の約 18%を占め、床面積では学校施設に次いで 2 番目の規模となっています。市営住宅の内、特に老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることになります。

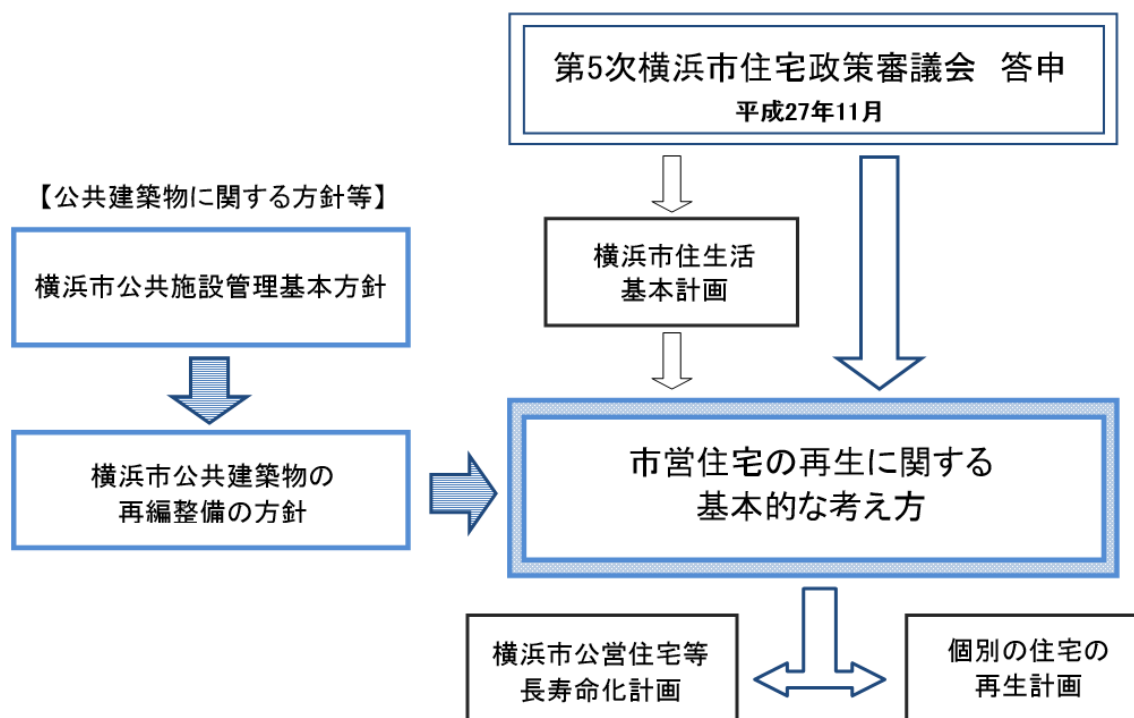
そのため、将来世代の負担を十分視野に入れ、今のうちから財政負担の軽減や平準化、公共建築物の最適な配置に取り組み、施策の推進と財政の健全性の維持の両立につなげていくことが求められています。

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成 30 年 2 月）」では、公共建築物の建替え等の機会をとらえ、施設の多目的化・複合化等の再編整備を進めることで施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスを持続的に提供するとともに、地域の活性化を目指すとしています。

また、平成 26 年から 27 年にかけて開催された第 5 次横浜市住宅政策審議会（以下、「第 5 次住政審」）では、時代の変化を踏まえた市営住宅の今後の役割と供給の考え方について審議が行われ、平成 27 年 11 月に答申がまとめられました。答申では、市営住宅の役割を踏まえた供給、適切なストックマネジメントの推進、地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生などに関する提言が出されました。

そこで、これらの公共建築物に関する方針や第 5 次住政審の答申を踏まえ、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を定め、これに基づき、効率的、効果的な市営住宅の再生（改修・建替え）を進めて行くこととします。

### 市営住宅再生に関する基本的な考え方の位置づけ

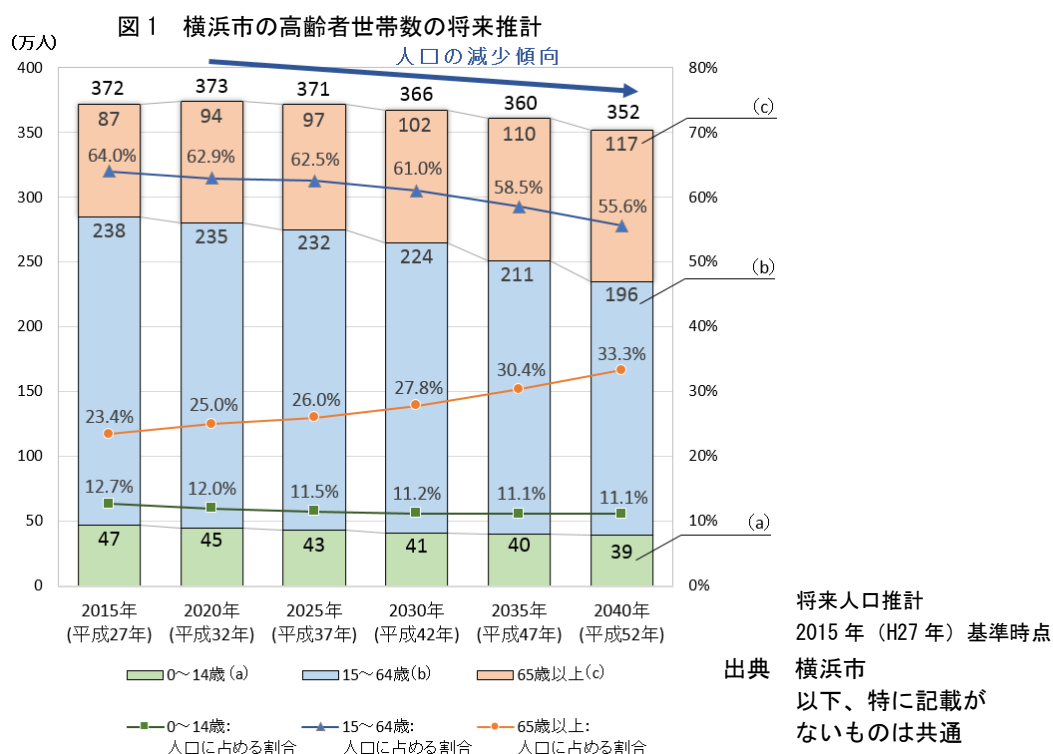


## 第2章 市営住宅を取り巻く現状と課題

### 2-1 市営住宅を取り巻く現状

#### (1) 高齢者世帯の増加

本市の人口は、2019年（平成31年）に約374万人となりピークを迎え、減少に転じるものの、高齢者人口はその後も増加し続け、総人口に占める高齢者の割合は2035年（平成47年）には30%を超えるなど高齢化が進行すると予測されています【図1】。



#### (2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化

少子高齢化の進展や厳しい社会情勢に伴い、今後、短期的（10年後）には、借家に住む高齢単身・夫婦世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者※が増加すると推計され、安心して住み続けられる低廉な住まいを確保するなど、多様化する居住ニーズへの対応が求められています【図2】。 ※ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

図2 借家で公営住宅の入居資格のある世帯数

	平成25年	平成37年(推計)
子育て世帯	15,983	19,093
高齢単身世帯	48,852	54,049
高齢夫婦世帯	40,202	47,059
一般ファミリー世帯	52,846	62,209
合計	157,883	182,410

住宅・土地統計調査／2013年 (H25年)／総務省

### (3) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居機会の確保

市内には公的賃貸住宅が約 11 万戸あり、そのうち市営住宅は約 3 万 1 千戸、県営住宅が約 1 万 8 千戸となっています【図 3】。公営住宅は、一定規模の数が確保されていますが、総世帯数に対する公的賃貸住宅戸数の割合は約 7%であり、他の政令市等と比較しても多いとは言えません【図 4】。また、市内の住宅供給公社及びUR都市機構の賃貸住宅の家賃水準は周辺市場並みであり、その全てを低所得世帯向けの住まいとして対応させることは難しい状況です。

市営住宅の入居応募状況に目を向けると、応募者の約半数は単身世帯であり、その約 7 割が 65 歳以上の高齢者となっています【図 5・図 6】。また、市営住宅全体の応募倍率は、ここ数年 13~16 倍で推移しており、特に高齢者用住宅は 24~28 倍と高倍率化しています【図 7】。

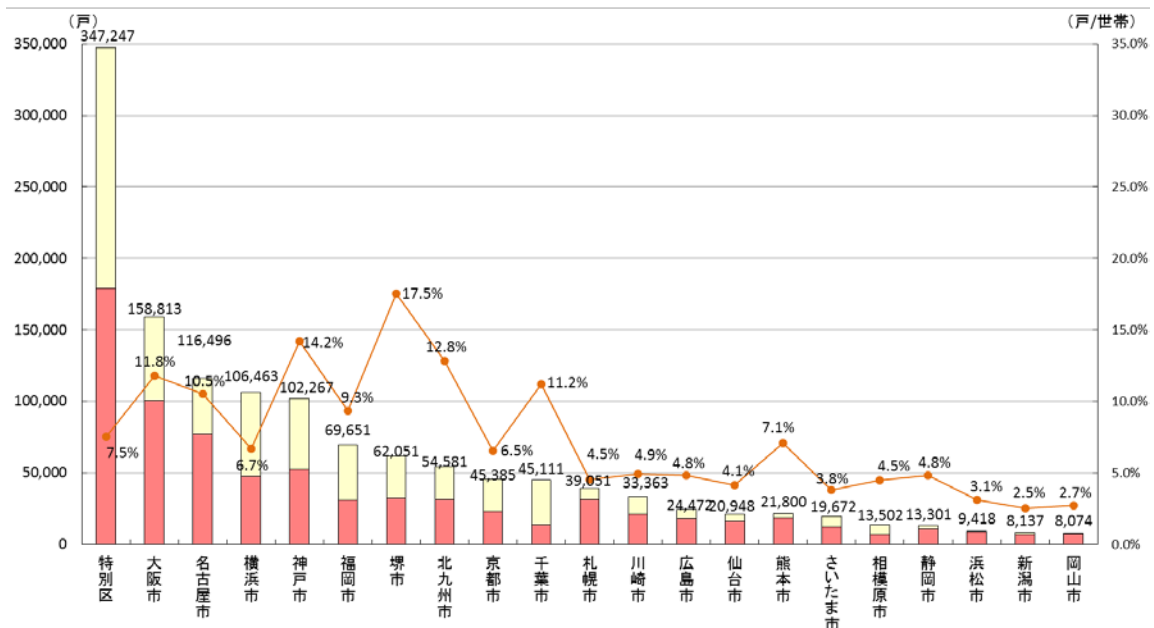
このような状況の中、既存の市営住宅を最大限に有効活用し、市営住宅を必要とする方々に公平かつ的確に供給していくことが求められています。

図 3 市内の公的住宅の供給状況

住宅種別	横浜市の公的賃貸住宅		神奈川県内の公的賃貸住宅		その他	計 (戸)
公営住宅	市営住宅	29,888	県営住宅	17,657	-	47,545
改良住宅等		1,428		93	-	1,521
特定優良賃貸住宅	ヨコハマ・りふいん (中堅所得者向け)	4,219	かながわパートナー・ハウジング	280	-	4,499
地域優良賃貸住宅	子育てりふいん (低所得者向け)	272	-	-	-	272
高齢者向け優良賃貸住宅		1,984		14	-	1,998
公社賃貸住宅	市住宅供給公社	426	県住宅供給公社	5,375	-	5,801
都市再生機構賃貸住宅	-	-	-	-	44,827	44,827
計 (戸)		38,217		23,419	44,827	106,463

2017 年 (H29 年) 3 月末時点

図 4 公的賃貸住宅住戸数



公的賃貸住宅住戸数 2017 年 (H29 年) 3 月末時点  
 総世帯数 資料: 住宅・土地統計調査 / 2013 年 (H25 年) / 総務省

図5 市営住宅の応募状況

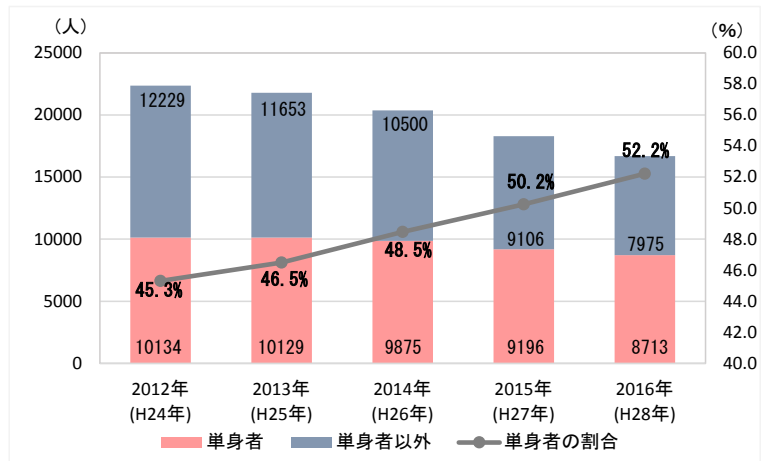


図6 市営住宅の単身応募者数

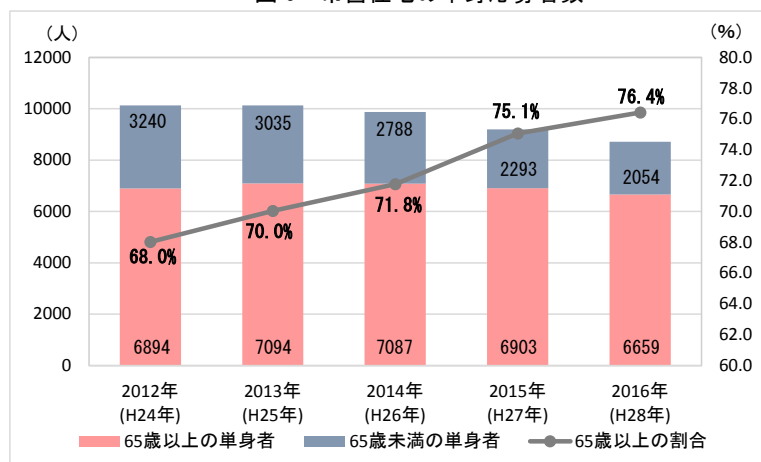


図7 住宅区分別の市営住宅の応募者数・募集戸数・倍率

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
全体	応募者数	20,375人	18,302人	16,688人
	募集戸数	1,222戸	1,242戸	1,224戸
	倍率	16.7倍	14.7倍	13.6倍

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
単身用	応募者数	1,611人	1,288人	712人
	募集戸数	14戸	15戸	10戸
	倍率	115.1倍	85.9倍	71.2倍

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
高齢者用	応募者数	6,800人	6,529人	6,292人
	募集戸数	227戸	229戸	260戸
	倍率	30.0倍	28.5倍	24.2倍

2017年(H29年)3月末時点

\* 単身用は、60歳以上、又は障害者、生活保護受給者、DV被害者などで、単身で日常生活を送れる方が対象

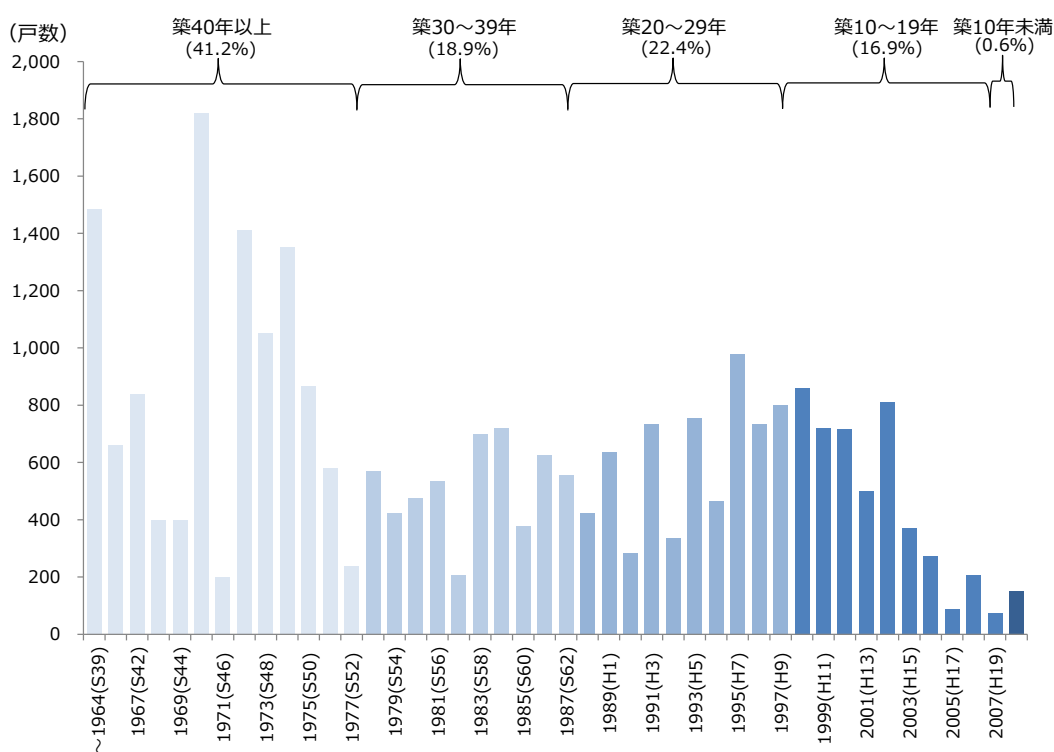
## 2-2 市営住宅の課題

### (1) 一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応

本市では、1965年（昭和40年）代に郊外部の大規模な住宅を中心に、年間1千戸を超える市営住宅を供給してきました【図8・図9】。そのため、一定期間に大規模改修や建替えの時期を迎えることとなります。そこで、住宅の老朽化に対して、限られた予算の中で、既存市営住宅の維持修繕や大規模改修等の長寿命化、建替えなど、事業費の平準化を見据えた的確な対応が必要となります。

また、これらの住宅には、浴室がないなど、現在の水準に対して居住性能が極めて低い住宅があり、その解消も求められます。

図8 市営住宅（直接建設型）の竣工年度別の戸数（横浜市）



2017年（H29年）3月末時点

図9 市営住宅の種類と概要

供給種別	概要	入居対象	戸数
直接建設型 （公営住宅）	25,911戸 (82.7%) 公営住宅法に基づき、市が直接建設し、保有する市営住宅	一般用	24,663
		高齢者用（SHP）	929
		（SHP以外）	212
		身障者（車イス）用	107
直接建設型 （改良住宅）	1,428戸 (4.6%) 住宅地区改良法に基づき、市が直接建設し、保有する市営住宅	—	1,428
借上型	3,977戸 (12.7%) 民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を定め借上げた住宅。 横浜市では、主に「シニア・リぶいん」として高齢単身・2人世帯に供給	一般用	727
		高齢者用（シニア・リぶいん）	3,250
31,316戸			

2017年（H29年）3月末時点

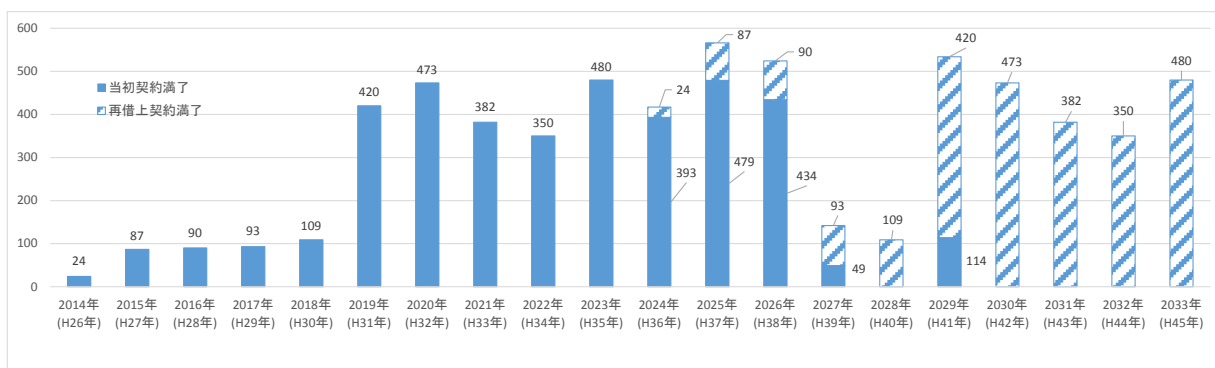
## (2) 借上型住宅の契約期間満了への対応

民間土地所有者の共同住宅を市営住宅として借り上げる借上型住宅は、新たな土地の取得が困難な都心部でも民間住宅を借り上げることにより市営住宅の供給が可能となる利点があります。

このため、借上型住宅は郊外部に集中する市営住宅の地域的な偏りの改善を図るために供給されており、不足する都心部の市営住宅としての役割が引き続き、求められています。

なお、緊急通報システムの設置や生活援助員の派遣などシルバーハウジング・プロジェクト等の機能の付いた高齢者用市営住宅の約75%を借上型で供給しており、2014年（H26年）から順次当初の契約期間（20年間）の満了を迎えています【図10】。

図10 契約満了期間別の借上型住宅戸数



2017年（H29年）3月末時点

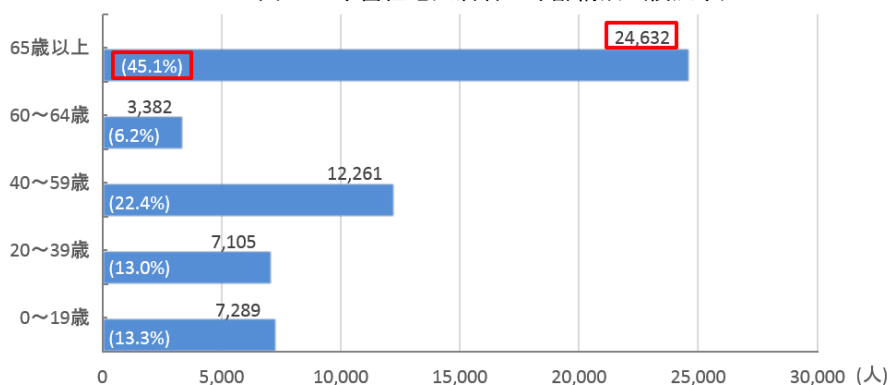
## (3) 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下、店舗の撤退によるサービス機能低下などへの対応

市営住宅の入居者のうち65歳以上の入居者は全体の40%を超えており、本市全体と比べても高齢化が進んでいる状況があります。このような状況から、高齢化に伴い、コミュニティ活動の希薄化や自治会活動の低下が進行していると考えられます。

また、一部の住宅では、近隣エリアの店舗の撤退により、日常生活に必要なサービス機能が低下するなどの状況も見受けられます。

そのため、高齢者や子育て世帯など多様な世帯が地域の中で安心して住み続けられる住宅の供給や更なるコミュニティの充実が必要となるとともに、地域の活性化など地域まちづくりからの視点による対応も必要となります。

図11 市営住宅入居者の年齢構成（横浜市）



### 第3章 市営住宅の役割、供給のあり方

#### 3-1 市営住宅の役割

将来の本市の人口及び世帯推計から増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯は、今後の収入増加が見込めず、民間賃貸住宅市場の受け入れ体制は十分とは言えない状況です。そのため、今後の市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心に対応を図ることを基本とします。

一方で、高齢者の集中によるコミュニティ活動の希薄化等を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給等を図り、ミクストコミュニティを形成する必要があります。また、市営住宅の立地や規模に応じ、高齢の入居者の見守りや生活を支援するための機能導入等を推進することが重要です。その際には、周辺地域の住民のニーズに合わせた機能を導入することで地域のまちづくりに貢献することも必要です。さらに、周辺地域を含めた日常生活や地域包括ケアの推進に寄与するように、高齢者や子育て支援、生活利便施設、コミュニティ施設などの集積により、まち・地域の再生の拠点を形成していくことも求められます。

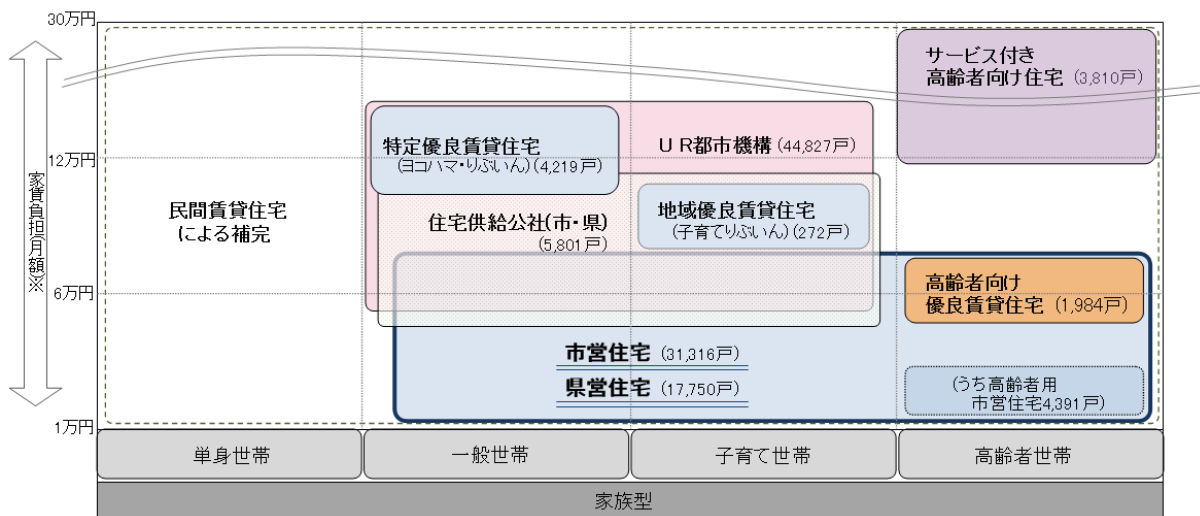
#### 3-2 市営住宅の供給のあり方

##### (1) 本市の公的賃貸住宅の対応状況及び市営住宅の位置付け

本市では、公営住宅（市・県営住宅）、公的賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅等・住宅供給公社・UR都市機構）、民間賃貸住宅により、それぞれの役割に応じて住宅確保要配慮者に対し、居住支援を行っています【図12】。また、借家で公営住宅の入居資格のある世帯数約15万8千世帯のうち、約3割の世帯数を市営住宅及び県営住宅が担っています【図13】。

その中で、市営住宅は、他の住宅では入居を制限される可能性のある低額所得の高齢者や障害者など、真に住宅に困窮する方々の居住の安定を確保しており、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っています。そのため、様々な住宅施策の中で、住宅確保要配慮者にとって最後の砦として、今後も市営住宅を必要な方に的確に供給していきます。

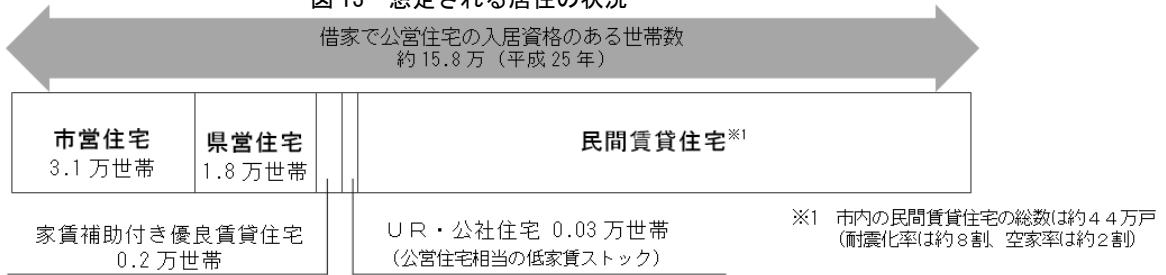
図12 公的賃貸住宅の対応範囲



※家賃負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。※UR都市機構、公社(市・県)、県営住宅戸数は平成27年度末現在。その他の住宅数は平成28年度末現在。



図 13 想定される居住の状況



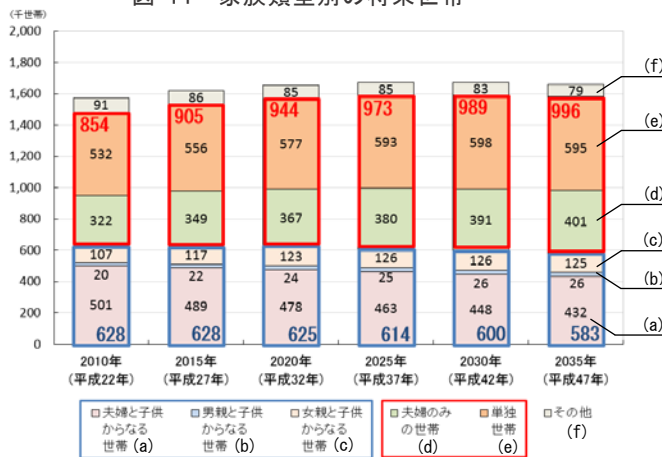
(2) 市営住宅の戸数の維持

人口及び世帯推計から 2035 年頃（平成 47 年頃）にはファミリー世帯は減少するものの、高齢者世帯が増加すると予測されるため、中長期的には、公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定されます。

そのため、重層的な住宅セーフティネットを構築する中で、その核となる市営住宅に対するニーズは、減少しないと見込まれるため、今後 20 年程度は、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に対応しながら、現在の戸数を維持します。また、既存の借上型住宅については、当面の間、同一の住宅を再度借上げることにより、戸数を維持します。

なお、上述のとおり、今後 20 年程度は、公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されていますが、それ以降は経済動向等により予測が難しいため、公営住宅需要が把握できるようになった時点で改めて方向性を見直しを図っていきます。

図 14 家族類型別の将来世帯



【2035 年頃（平成 47 年頃）の公営住宅等の需要について】

家族類型について、単身世帯と夫婦のみ世帯が増加。ファミリー世帯は減少。（図 14）

家族類型の内、増加傾向となる単身世帯と夫婦のみ世帯の年齢構成をみると、高齢者層が増加し、それ以外は横ばい傾向。（図 15・図 16）

上記の動向から、2035 年頃（平成 47 年頃）の公営住宅の入居資格世帯は、高齢者世帯（単身・夫婦のみ世帯）が増加し、ファミリー世帯は減少すると類推され、全体として入居資格世帯が大きく減少することなく、公営住宅等の需要は大きく低下しないものと考えられる。

図 15 将来の単身世帯の年齢 3 区分内訳

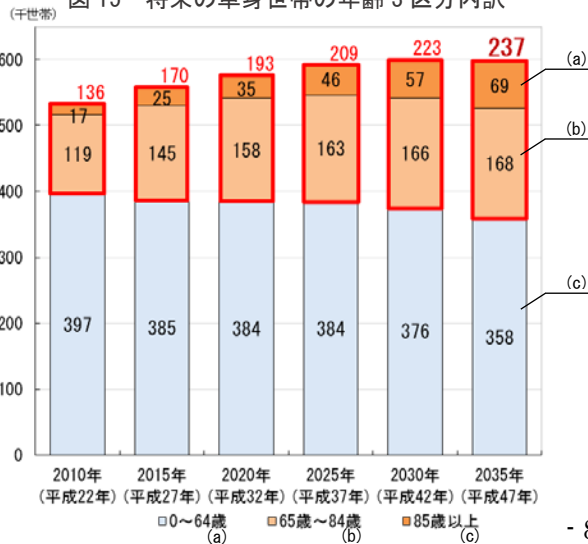
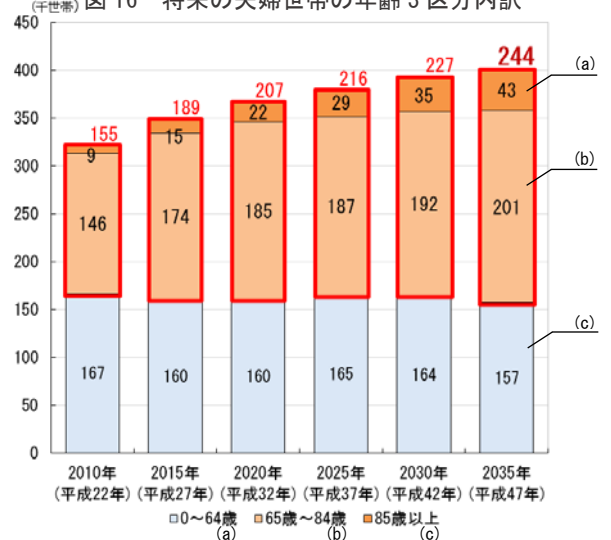


図 16 将来の夫婦世帯の年齢 3 区分内訳



## 第4章 再生の進め方

### 4-1 再生の対象とする住宅

本市ではこれまで、市が直接建設を行う直接建設型と民間の住宅を借り上げる借上型の2つの方式で市営住宅の供給を行ってきており、この内、借上げ型住宅については、用地取得を伴う直接建設型による供給が難しい都心部を中心に供給してきています。

今後も、直接建設型による供給を基本とし、地域の実情に応じた供給方式で再生を進めることにします。

直接建設型の市営住宅は、公営住宅法に基づく耐用年限（以下、「法定耐用年限」）の70年まで使用することを原則としますが、今後、一定期間に建替えが集中し、建替えの先行による平準化が必要となるため、法定耐用年限の過半を経過し、1981年（昭和56年）以前に建設された市営住宅36住宅、約1万4千戸を対象とします【図17・図18】。

なお、1982年（昭和57年）以降に建設された住宅については、法定耐用年限を迎える2051年以降の公営住宅の需要が把握可能になる時点で方向性を定めます。

また、耐震補強が必要と耐震診断で判定された全ての住宅について、2015年（平成27年）までに耐震改修を完了しています。 ※ 竣工した住宅だけでなく着工した住宅も含む

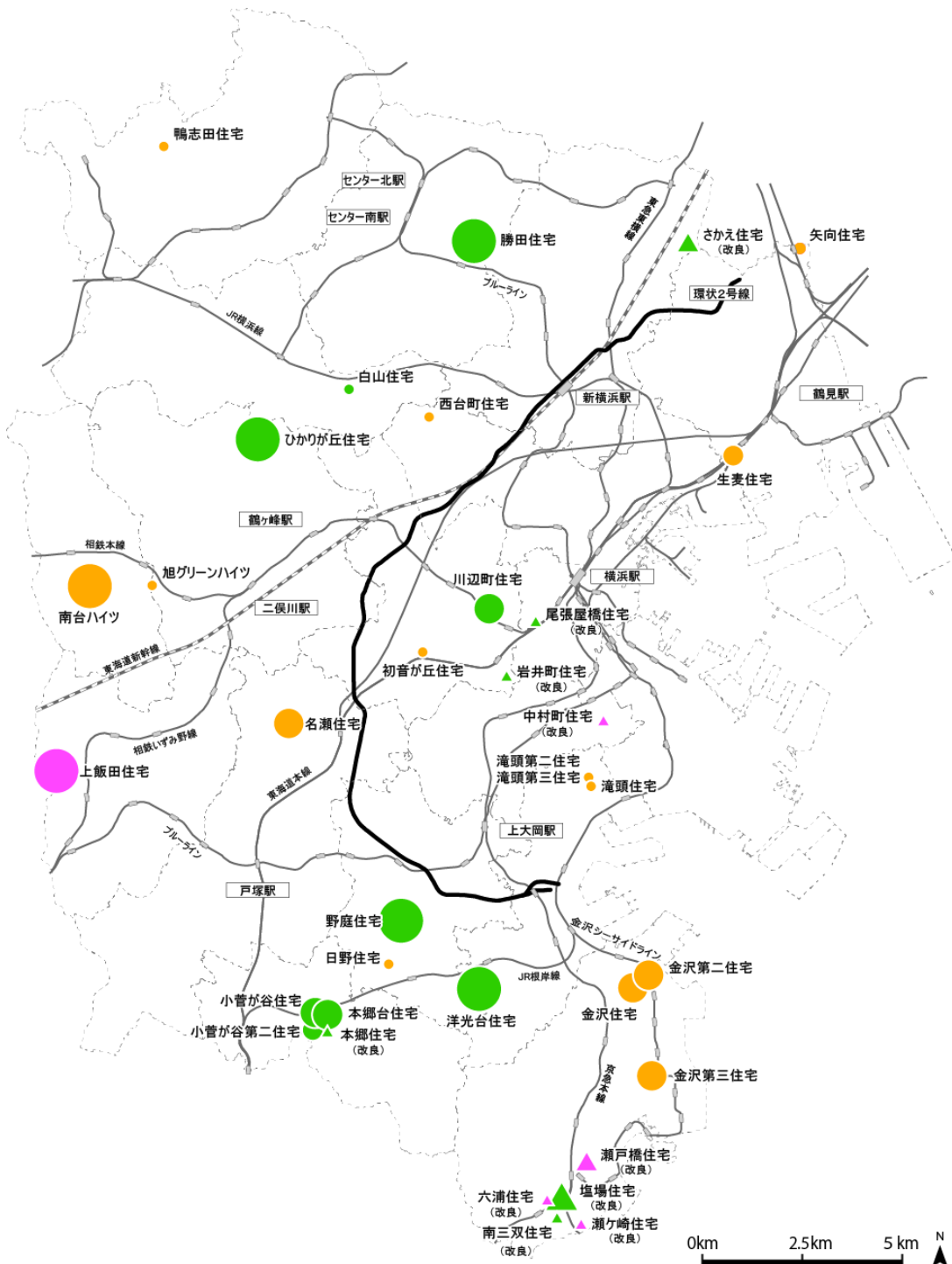
図17 再生の対象とする住宅

		規模(住戸数)											
		小			100戸以上			200戸以上			大		
		100戸未満			100戸以上			200戸以上			500戸以上		
建設時期 古 ↑ ↓ 新	1955～ 1964年 (S30年代)	中村町	1960 (S35)	50戸	瀬戸橋	1962 (S37)	124戸				上飯田	1964 (S39)	1404戸
		六浦	1964 (S39)	94戸									
		瀬ヶ崎	1964 (S39)	56戸									
	1965～ 1974年 (S40年代)	本郷	1970 (S45)	20戸	さかえ	1969 (S44)	180戸	塩場	1966 (S41)	200戸	勝田	1966 (S41)	1534戸
		岩井町	1971 (S46)	34戸	小菅が谷第二	1973 (S48)	110戸	川辺町	1970 (S45)	240戸	ひかりが丘	1968 (S43)	2325戸
		南三双	1971 (S46)	64戸				小菅が谷	1971 (S46)	292戸	洋光台	1971 (S46)	730戸
		尾張屋橋	1973 (S48)	40戸				本郷台	1972 (S47)	252戸	野庭	1972 (S47)	3294戸
		白山	1973 (S48)	86戸									
	1975～ 1984年 (S50年代)	矢向	1975 (S50)	50戸	生麦	1975 (S50)	157戸	金沢	1976 (S51)	290戸	南台ハイツ	1980 (S55)	1189戸
		滝頭	1978 (S53)	72戸				名瀬	1976 (S51)	360戸			
		西台町	1978 (S53)	50戸				金沢第二	1978 (S53)	350戸			
		滝頭第二	1979 (S54)	68戸				金沢第三	1980 (S55)	252戸			
初音が丘		1980 (S55)	72戸										
旭グリーンハイツ		1981 (S56)	36戸										
鴨志田		1981 (S56)	98戸										
滝頭第三		1981 (S56)	56戸										
日野	1981 (S56)	40戸											

※1 住宅名(建設年度)を記載。建設年度が複数に渡る場合は初年度を示す。

※2 ゴシック体: 直接建設型 明朝体 : 改良住宅

図 18 市営住宅位置図（1981年（昭和56年）以前建設の直接建設型住宅及び改良住宅）



鉄道・鉄道駅 新幹線	<戸数区分> ○ △ 100戸未満 ○ △ 100戸以上200戸未満 ○ △ 200戸以上500戸未満 ○ △ 500戸以上	<市営住宅の種別> ○ 公営住宅 △ 改良住宅 <市営住宅の類型> ● ▲ S30年代 ● ▲ S40年代 ● ▲ S50年代
---------------	--	--

※建替中の寿町住宅は一覧から除く

#### 4-2 適切なストックマネジメントの推進

今後 20 年程度は公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されることから、市営住宅の役割を踏まえ、現在の戸数を維持しながら、以下の考えに基づき、適切にストックマネジメントを進めます。

- (1) 長寿命化を図りながら、原則法定耐用年限まで活用します。
- (2) 法定耐用年限を超えて、更なる長寿命化及び一部住宅の建替えの先行による建替時期の平準化を行います。
- (3) 更なる長寿命化は、エレベーター等の設置等の改善状況、躯体の劣化、法規制の適合状況等、総合的な視点から対象住宅を選定します。
- (4) 建替えの先行は、エレベーターが無く住戸改善が行われていない老朽化が進んだ大規模住宅と浴室がない等の居住性能の低い住宅を優先します。
- (5) 法定耐用年限まで使用するために、各住宅の経過年数、劣化状況等を十分把握し、適切かつ計画的に修繕を実施していきます。

#### 4-3 高齢者に配慮した市営住宅の供給

既存住宅を高齢者の身体状況に合わせて改修し、高齢者が安心して住み続けることができる住宅の供給を進めていきます。

具体的には、高齢者が生活しやすい1階の住戸や、エレベーターが設置されているものの住戸内の改修ができていない住戸の床段差の解消やトイレの洋式化等のバリアフリー化への対応を進めます。また、住戸内の改修だけではなく、住戸外においても、高齢者の見守り活動の拠点や高齢者がいきいきと暮らせるための居場所の充実を図ります。

#### 4-4 地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生

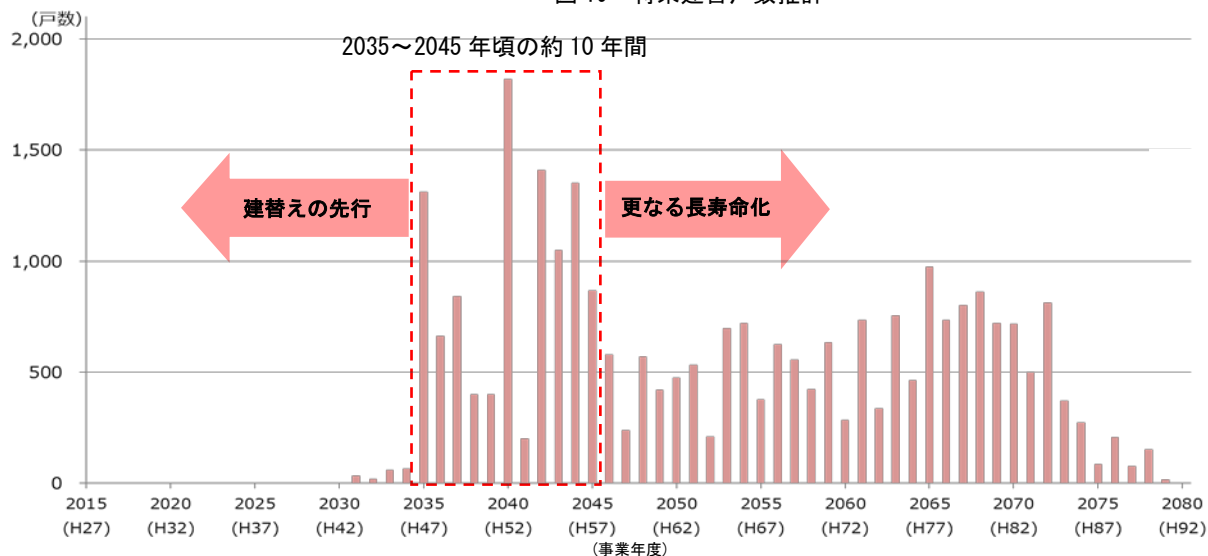
子育て世帯向け住宅や高齢者が安心して暮らすことができる住宅の供給を実現するために、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能（高齢者支援機能、コミュニティ施設など）を集積することにより生活の拠点を形成し、地域のまちづくりに貢献します。

また、民間活力の活用も視野に入れながら、世代構成のバランスに配慮することや災害時の避難や周辺の住環境の向上を図ることで、多様な世代が安心して快適に住み続けられる活力ある地域づくりに配慮します。

## 4-5 建替戸数の平準化

### (1) 建替戸数と仮移転対策の平準化の必要性

図 19 将来建替戸数推計



上に示すグラフは、市営住宅の住戸について、法定耐用年限まで使用し、建設時と同じ戸数で建替えを行う場合を示したものです。

1960～1975年頃（昭和35～50年頃）建設の大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、2035～2045年頃（平成47～57年頃）の約10年間で建替戸数のピークとなり、一時期に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担、入居者の仮移転時における負担等の軽減を図るため、その平準化が必要となります【図19】。

### (2) 平準化の考え方

市営住宅の役割や各住宅の状況等を踏まえ、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」による手法を総合的に判断し、建替時期を調整する市営住宅を選定し、平準化を行うこととします。

なお、平準化を実施する期間については、2020年頃（平成32年頃）から、1981年（昭和56年）以前建設の市営住宅の住戸全てが、法定耐用年限を迎える2050年頃（平成62年頃）までの約30年間とします【図20】。

また、2050年頃（平成62年頃）以降の平準化については、別途、検討を行っていくこととします。

図 20 市営住宅の役割や各住宅の状況等を踏まえた平準化の考え方

平準化の手法	対象住宅	平準化の考え方
<p>「建替えの先行」 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野庭</li> <li>・洋光台等</li> </ul>	<p>○以下の基本的な視点に対応できる住宅について、優先再生住宅として「建替えの先行」を実施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇住宅の老朽化の解消 経年劣化等により、老朽化が進んでいる建物、設備を建替えにより解消</li> <li>◇円滑な事業の推進 入居者の移転先の確保による円滑な移転の実施 (団地内の移転、他団地での再生実施時の移転先確保)</li> <li>◇再生に向けての視点 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市有財産の有効活用 集約により生み出した土地の活用</li> <li>・厳しい財政事情への対応 新たな財源の創出、施設の効率化</li> <li>・地域のまちづくりへの貢献 地域の日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能を集積した拠点の形成、多世代が居住できる地域づくり</li> </ul> </li> </ul>
<p>「建替えの先行」 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・瀬戸橋</li> <li>・六浦</li> <li>・瀬ヶ崎等</li> </ul>	<p>○居住性の著しく低く、住戸改善※では対応できない住宅について、優先再生住宅として「建替えの先行」を実施。</p>
<p>「更なる長寿命化」 (70 年→90 年程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ひかりが丘等</li> </ul>	<p>○平準化を効率的に図るため、一部の住宅を対象に「更なる長寿命化」を実施。 ひかりが丘住宅は、直近にエレベーター設置工事を完了しており、これを有効活用することが必要。 今後の住戸改善に併せて、躯体の劣化状況に応じた中性化対策工事など長寿命化への対策を行い、法定耐用年限を超える「更なる長寿命化」を実施。</p>

※住戸改善：間取りの改修や配管・設備等の更新を含む大規模リフォーム

### (3) 平準化のプロセス

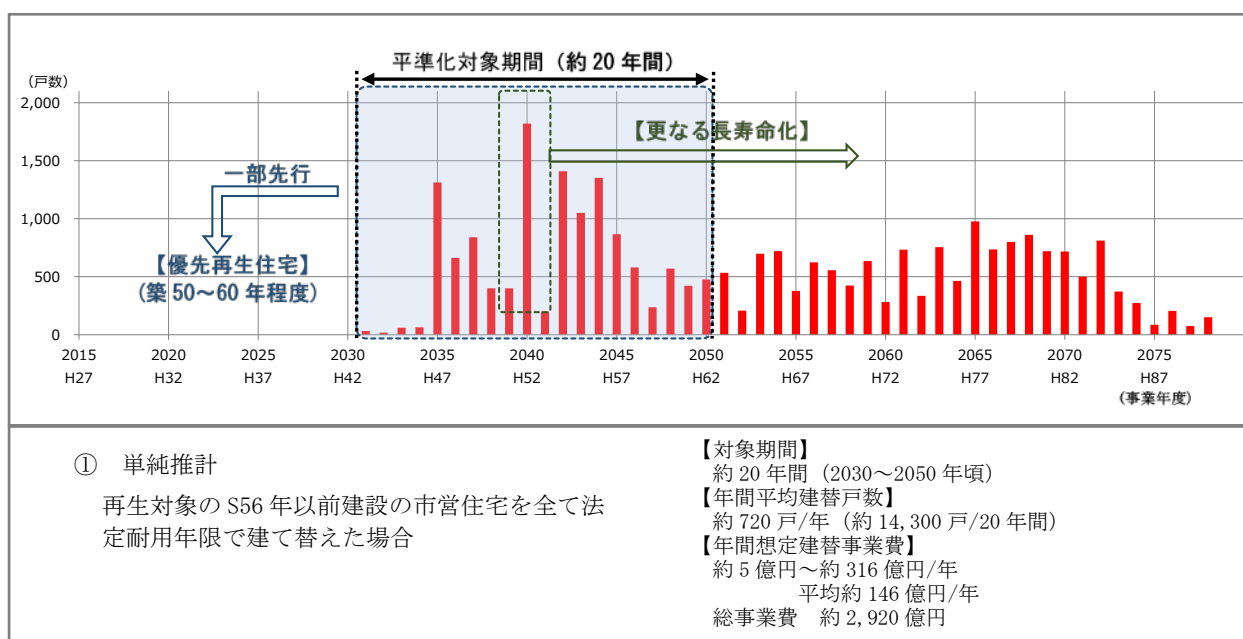
#### ①市営住宅を法定耐用年限まで活用し、建替えを行う場合

下記のグラフは、市営住宅を法定耐用年限の70年まで活用し、建替えを行う場合の建替戸数を示したものです。

2030年(平成42年)以前は、法定耐用年限を迎える市営住宅がなく、建替事業が計画されていないことから、2030年頃(平成42年頃)から2050年頃(平成62年頃)の約20年間で平準化対象期間とし、同期間内における建替対象戸数約14,300戸に対して平準化を行います。

また、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」の手法により、平準化を実施します【図21】。

図21 平準化前の建替戸数

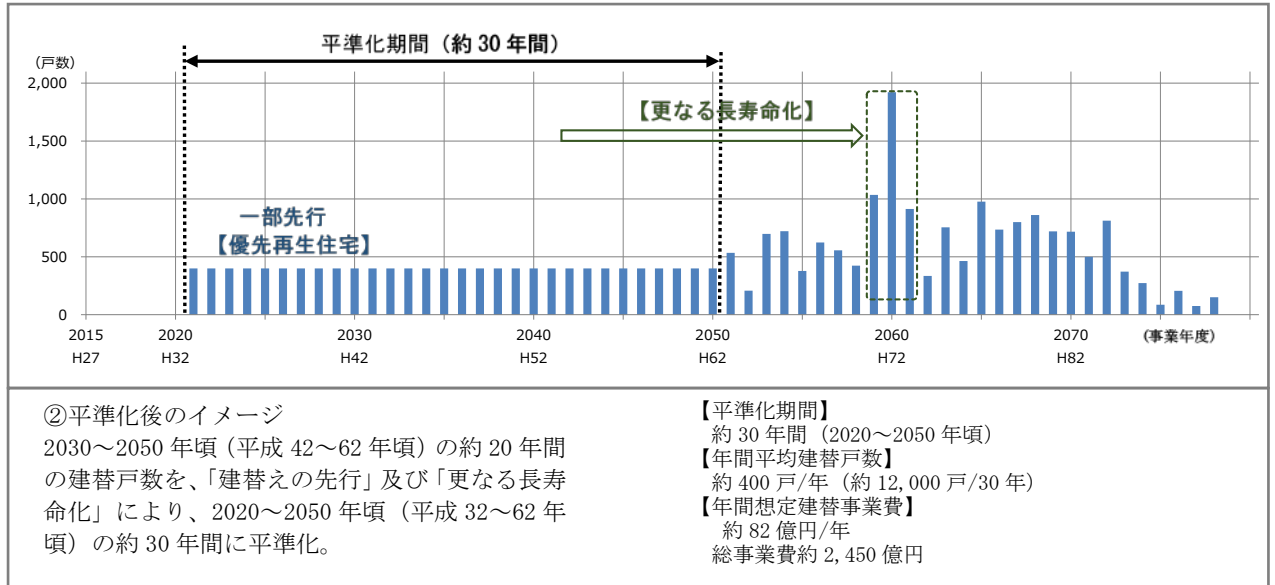


#### ②「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」による平準化

下記のグラフは、再生対象の2030~2050年頃(平成42~62年頃)の約20年間の建替戸数を、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」により、2020~2050年頃(平成32~62年頃)の約30年間に平準化したイメージ図です。「更なる長寿命化」に位置付けたひかりが丘住宅約2,300戸については、建替時期を2050年頃(平成62年頃)以降に調整しています。

この結果、2020~2050年頃(平成32~62年頃)の年間当たりの建替戸数は約400戸/年となります【図22】。

図 22 平準化後の建替戸数のイメージ



(4) 平準化の手法

平準化を行った結果に基づき、平準化の手法、対象住宅等については、以下の通り計画しています【図 23】。

図 23 平準化の手法

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替えの先行 (法定耐用年限70年 →50～60年程度)	野庭 洋光台 等	エレベータの設置や住戸改善を実施せずに、 <b>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</b>
	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 <b>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</b> また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。
更なる長寿命化 (法定耐用年限70年 →90年程度)	ひかりが丘 等	<b>住戸改善と躯体の中性化対策を実施</b> し、竣工後90年程度維持管理することにより、 <b>法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</b> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)
法定耐用年限まで活用し建替え(70年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。

今後の検討状況等により、変更となる場合があります。



#### 4-6 再生に向けての視点

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成30年2月）」に基づき、以下の5つの視点から、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指します。

##### （1）集約により生み出した土地の活用

維持・建替えが困難な住宅は、他の住宅に住戸数を集約して建替えを行い、その上で用途廃止します。また、住棟の集約が可能な住宅については、集約し建替えを行います。集約により生み出した土地については、地域貢献施設の導入や売却・貸付等を行います。

##### （2）他施設との複合化等

建替え等の機会をとらえ、施設の多目的化・複合化等の再編整備を進めることで施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスを持続的に提供するとともに、地域の活性化を目指します。

##### （3）地域再生の拠点の形成

地域防災や環境への取組、高齢・子育て世帯への支援、地域貢献施設を導入するなどして、地域再生の拠点の形成を図ります。

##### （4）民間活力等の導入

建替事業や管理運営を進めるに当たり、民間のノウハウの導入を検討します。

##### （5）国費の積極的導入

財源確保のため、国費を積極的に導入します。また、国費の申請額に対し、満額交付されないケースが多いため、必要な予算を確保するよう、国に対し働きかけていきます。

## 第5章 今後に向けて

今後は、市営住宅の再生に関する基本的な考え方に基づき、優先的に再生を進める住宅を選定し、具体的な事業化に向けた再生プランの構築を進めてまいります。再生を行う住宅の優先順位については、各住宅の減価償却の進み具合なども参考にしながら決定していきます。

厳しい財政状況の中、様々な観点から経費縮減の検討を行いつつ、効率的、効果的に市営住宅の再生を行います。

また、事業化が決定した住宅については、出来る限り早期に入居者への説明を行うなどして、事業実施への協力が得られるよう配慮していきます。

なお、本基本的考え方については、社会情勢等を踏まえ、概ね10年後に見直しを行うこととします。



平成 30 年 4 月 1 日 策定

横浜市建築局住宅部市営住宅課

231-0017 横浜市中区港町 1-1