

第1章 市営住宅ストックの状況

1.1 横須賀市の概要

(1) 位置・地勢

横須賀市は、神奈川県南東部の三浦半島の中心部に位置しています。

市の面積は100.68 km²、東には東京湾、西には相模湾に面しており、南は三浦市、北西から北にかけては葉山町、逗子市、横浜市に隣接した位置にあり、東京から50km圏内の位置にあります。

本市の地形は山や丘陵が多く、広い平地の少ない点が特徴です。

また、海岸線の東京湾岸北部はリアス式海岸の溺れ谷をなし、天然の良港となっています。西海岸は海蝕地帯が多く、その他は概ね砂浜と岬で構成されています。

▼横須賀市位置図

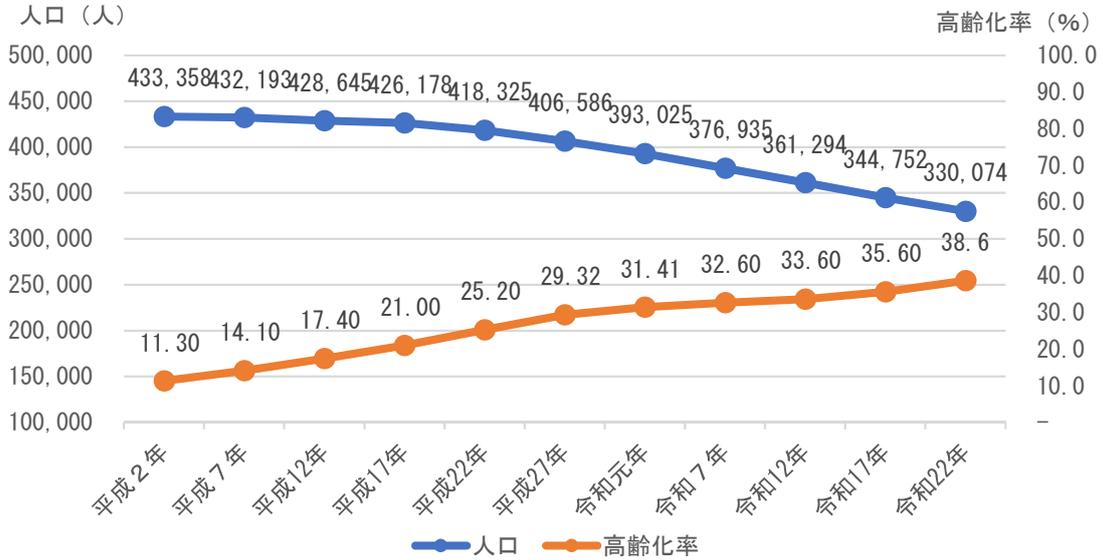


(2) 人口・高齢化率

国勢調査における本市の総人口は年々減少傾向にあり、平成2年時点で433,358人、平成27年時点で406,586人、令和元年時点では393,025人と、この約30年間で約40,000人の減少となっています。

高齢化率は、年々増加傾向にあり、令和元年時点では31.41%に達しています。

▼人口総数と高齢化の推移

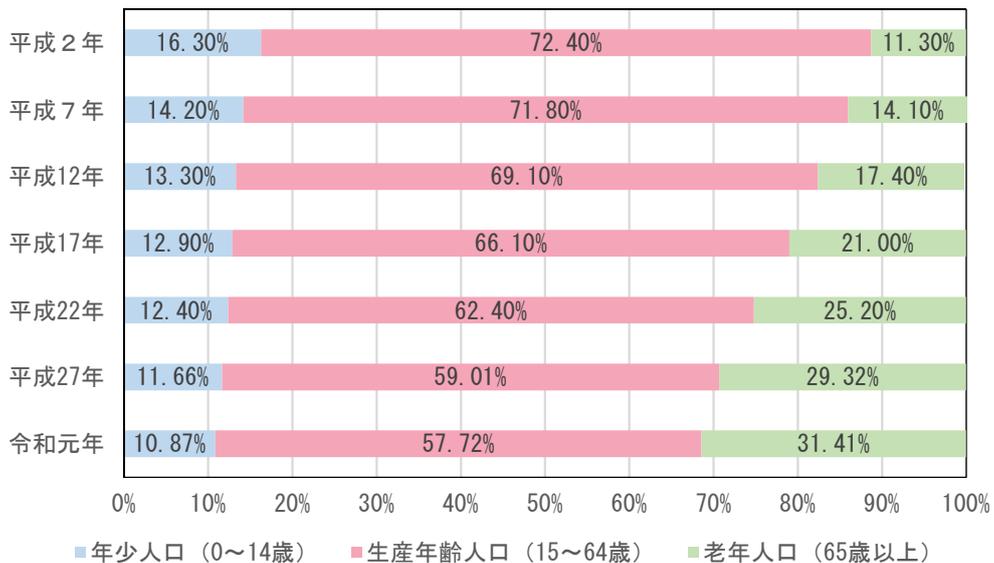


出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」より
令和7年以降は「横須賀市人口ビジョン」より

(3) 年齢階層別人口の推移

平成2年から令和元年にかけての年齢階層別人口の推移を見ると、年少人口は平成2年から約5.4%減少、生産年齢人口も約14.6%減少しているのに対し、老年人口は約20.1%増加しており、少子高齢化が急速に進んでいます。

▼年齢階層別人口推移



出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」より

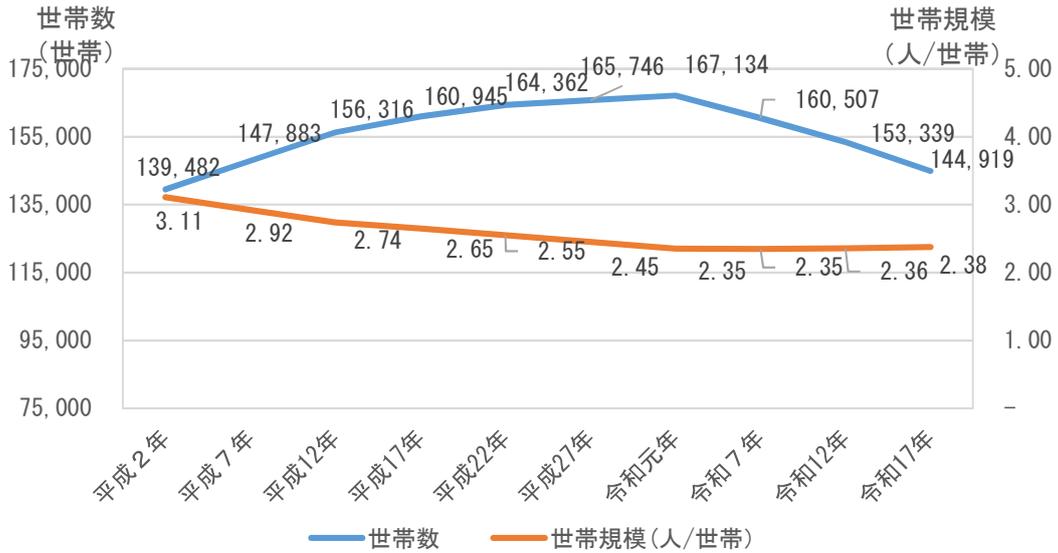
(4) 世帯数及び世帯規模

世帯数は、平成2年時点で139,482世帯から令和元年時点で167,134世帯と増加の傾向がみられますが、将来推計において令和17年度時点で約144,000世帯まで減少することが推計されています。

世帯人員は、平成2年時点で3.11人/世帯から令和元年時点で2.35人/世帯と、年々減少の傾向となっています。

そのため、将来の世帯数を踏まえた管理戸数の設定が必要となってきます。

▼世帯数及び世帯規模の推移

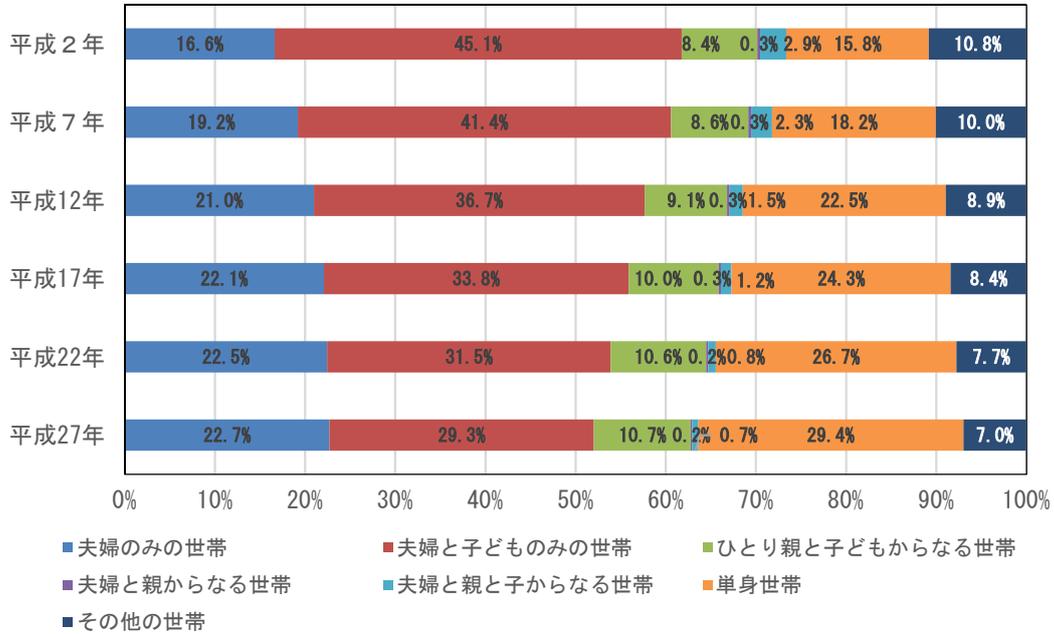


出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」、令和7年度以降は横須賀市の世帯数の将来推計（平成26年5月推計）より

(5) 世帯構成

本市における一般世帯の家族類型を見ると、平成27年時点では、「単身世帯」の割合が29.4%で最も高く、次いで「夫婦と子どものみの世帯」が29.3%となっています。「単身世帯」は年々増加する一方で、「夫婦と親と子からなる世帯」は緩やかに減少傾向にあり、世帯の小規模化と核家族化が進行していることが伺えます。

▼世帯構成



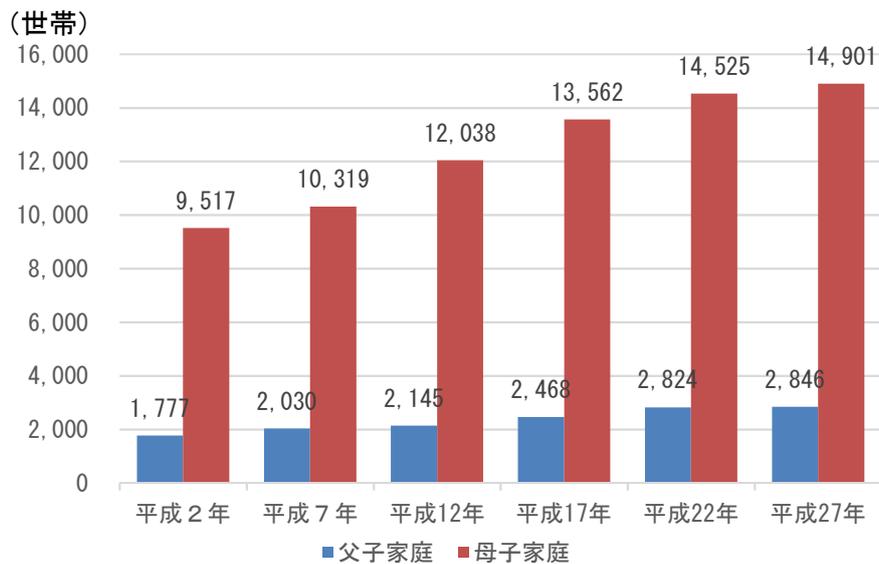
出典：総務省「国勢調査」より

(6) 母子・父子世帯の推移

母子世帯数は増加傾向にあり、平成27年には14,901世帯となっています。また、父子世帯数も緩やかに増加の傾向にあり平成27年で2,846世帯となっています。

母子・父子世帯に対しては、入居の募集の際、抽選の当選率優遇措置を行っています。

▼母子・父子世帯の推移



出典：総務省「国勢調査」より

1.2 市営住宅ストックの現状

(1) 市営住宅一覧

令和2年4月1日現在の市営住宅の管理戸数は、公営住宅4,007戸（うち借上住宅107戸）、改良住宅837戸、一般住宅18戸の計4,862戸で、概要は以下の通りです。

▼市営住宅一覧

行政区域	団地名	種類	棟数	管理戸数	管理開始年度	構造	
本庁	金堀アパート	公営	4棟	150戸	S48	PC壁	5階
	サンマリアーナ汐入	借上	1棟	16戸	H13	RCラーメン	10階
追浜	追浜東町アパート	公営	2棟	60戸	S49	PC壁	5階
	浦郷改良アパート	改良	1棟	75戸	S44	RCラーメン	5階
	日向アパート	公営	4棟	116戸	S59～60	PC壁	4～5階
	天神アパート	公営	11棟	350戸	S52～58	PC壁	5階
	池の谷戸住宅	公営	8棟	20戸	S30～35	木造・ブロック造	平屋
田浦	田浦月見台住宅	公営	32棟	74戸	S36	木造・ブロック造	平屋
	長浦住宅	公営	18棟	34戸	S34～36	木造	平屋
	田浦ふれあい住宅	借上	1棟	5戸	H7	RCラーメン	8階
	衣笠アパート	公営	2棟	40戸	S57～58	PC壁	5階
衣笠	アンシャンテ森崎	借上	1棟	11戸	H18	RCラーメン	3階
	森崎アパート	公営	23棟	761戸	S39～46	RCラーメン・壁 PC壁	4～5階
	本公郷改良アパート	改良	4棟	330戸	S45～48	SRCラーメン RCラーメン	5～11階
	阿部倉アパート	公営	10棟	290戸	S49～50	PC壁	5階
	公郷アパート	公営	2棟	70戸	S49	RC壁	5階
	平作ハイム	公営	3棟	161戸	H5～7	PC壁	8階
	池上ハイム	公営	2棟	77戸	H9～10	PC壁	4～7階
	大津	大津住宅	公営	8棟	42戸	S32	ブロック造
浦賀	岩瀬アパート	公営	5棟	88戸	S53～54	PC壁	4～5階
	立野アパート	公営	6棟	117戸	S60～61	PC壁	3～5階
	鴨居ハイム	公営	11棟	160戸	H18～21	RC壁	2～4階
	浦賀改良アパート	改良	2棟	48戸	S38	RC壁	4階
	早稲田ハイム	公営	11棟	171戸	H元～3	PC壁	3～4階
	ウェルネス吉井	借上	1棟	10戸	H12	RC壁	3階
久里浜	久里浜改良アパート	改良	9棟	304戸	S41～43	RCラーメン・壁	4階
	明浜改良アパート	改良	2棟	80戸	S50	PC壁	5階
	八幡ハイム	公営	5棟	280戸	H2～4	PC壁	7階
	久里浜ハイム	公営	3棟	165戸	H8～9	PC壁	5～7階
北下浦	サンクレスト野比	借上	1棟	16戸	H15	PC壁	4階
	スタインシティ	借上	1棟	17戸	H17	RCラーメン	3階
	TBラ・コート津久井浜	借上	1棟	17戸	H19	RCラーメン	6階
	サニーガーデン野比	借上	1棟	15戸	H20	PC壁	3階
西	長坂アパート	公営	6棟	240戸	S51～53	PC壁	5階
	長井アパート	公営	5棟	122戸	S55～56	PC壁	3～5階
	林ハイム	公営	6棟	115戸	S61～62	PC壁	3～5階
	武ハイム	公営一般	3棟	51戸	S62	PC壁	3～5階
	竹川ハイム	公営	6棟	164戸	H元～2	PC壁	4～5階
計	26団地	公営	196棟	3,900戸	公営に1団地・1棟含む		
	5団地	改良	18棟	837戸			
		一般		18戸			
	8団地	借上	8棟	107戸			
合計	39団地		222棟	4,862戸			

建設年度別・構造別戸数を見ると、昭和40年代から昭和50年代にかけて、中層耐火造の住宅を中心に全体の6割弱の住宅が建設されていることが分かります。近年建てられた住宅は、高耐や中耐のものが殆どです。

構造別住戸割合を見ると、中層耐火造が76.0%と最も多く、次いで高層耐火構造が19.8%となっています。

本計画では、昭和30年代に建設された木造・ブロック造住宅は、耐用年数を過ぎ敷地面積も狭く、建替えによる有効活用が図れないため順次廃止します。

▼建設年代別・構造別戸数（単位：戸）

	S39以前	S40年代	S50年代	S60～H7	H8～H17	H18以降	総計
木造	83						83
割合	1.7%						1.7%
簡平	87						87
割合	1.7%						1.7%
低耐						39	39
割合						0.8%	0.8%
中耐		1,676	1,073	730	172	43	3,694
割合		34.5%	22.0%	15.0%	3.5%	0.8%	76.0%
高耐		298			576	85	959
割合		6.1%			11.8%	1.7%	19.8%
総計	170	1,974	1,073	730	748	167	4,862
割合	3.4%	40.6%	22.0%	15.0%	15.4%	3.4%	100.0%

(2) 住戸の規模

住戸の規模（面積）は、30㎡台が最も多く32.0%で、次いで50㎡台が31.5%、40㎡台が21.6%の順となっています。

間取り別でみると、3DKが最も多く54.1%で、次いで2Kが25.1%となります。

近年の世帯人数は減少傾向にあり、単身用住宅が不足していくことが想定されるため、建替の際には単身用住宅を増やしていくなどの対策が必要となります。

▼規模別住戸数（単位：戸）

間取り	規模別戸数							合計	比率
	20～29㎡	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70～79㎡	80～89㎡		
1K		12	→スタインシティ、TB7コート、サニーガーデン野比の3団地					12	0.2%
1DK		10	2					12	0.2%
1LDK			120					120	2.5%
2K	114	1,103	1					1,218	25.1%
2DK		8	65	205				278	5.7%
2LDK				5	2			7	0.1%
3K		383	70					453	9.3%
3DK		40	794	1,287	506	3		2,630	54.1%
3LDK					24	3	1	28	0.6%
4DK				36		68		104	2.1%
合計（戸）	114	1,556	1,052	1,533	532	74	1	4,862	
比率（%）	2.3%	32.0%	21.6%	31.5%	10.9%	1.5%	0.0%	100.0%	100.0%

(3) 建物の老朽度（耐用年数超過状況）

公営住宅等の建築耐用年数は以下の通りです。（公営住宅法施行令第13条）

・耐火造の住宅【耐二・中耐】	70年
・準耐火造の住宅（二階建）【準耐二】	45年
・準耐火造の住宅（平屋建）【準耐平】	30年
・木造の住宅【木造】	30年

令和2年度末現在、耐用年数を経過する市営住宅は170戸ありますが、本計画内で全て廃止する予定です。

また、建替事業の要件となる、耐用年限の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅は4,188戸あります。

▼建物の老朽度（耐用年数の状況（単位：戸））

既に耐用年数を経過している住宅（戸）		10年後までに耐用年数を経過する住宅（戸）		既に耐用年数の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅（戸）		10年後までに耐用年数の1/2を経過しない住宅（戸）	
池の谷戸住宅	20			森崎アパート	761	久里浜ハイム	165
大津住宅	42			久里浜改良アパート	304	池上ハイム	77
長浦住宅	34			浦郷改良アパート	75	鴨居ハイム	160
田浦月見台住宅	74			本公郷改良アパート	330	ウェルネス吉井（借上）	10
				金堀アパート	150	サンマリーナ汐入（借上）	16
				公郷アパート	70	サンクレスト野比（借上）	16
				追浜東町アパート	60	スタインシティー（借上）	17
				阿部倉アパート	290	アンシャンテ森崎（借上）	11
				明浜改良アパート	80	TBラ・コート津久井浜（借上）	17
				長坂アパート	240	サニーガーデン野比（借上）	15
				天神アパート	350		
				岩瀬アパート	88		
				長井アパート	122		
				衣笠アパート	40		
				日向アパート	116		
				立野アパート	117		
				浦賀改良アパート	48		
				林ハイム	115		
				武ハイム	51		
				竹川ハイム	164		
				早稲田ハイム	171		
				八幡ハイム	280		
				平作ハイム	161		
				田浦ふれあい住宅（借上）	5		

(4) 設備状況

各住戸及び団地内の設備状況は、以下の通りです。

水洗化率は100%、ガスは都市ガスが約6割強、浴室なしの住戸が48戸存在します。

各設備の老朽化が進んでおり、今後、他の整備計画と並行して設備の更新についても検討実施していく必要があります。

▼設備状況（単位：戸）

団地名	設備							
	便所		ガス		給湯・風呂			
	水洗	汲み取り	都市ガス	プロパンガス	給湯器	風呂釜	浴室あり	浴室なし
総数	4,862		3,146	1,716	1,001	683	3,130	48
比率	100.0%		64.7%	35.3%	20.6%	14.0%	64.4%	1.0%
池の谷戸住宅	20			20			20	
大津住宅	42			42			42	
長浦住宅	34			34			34	
田浦月見台住宅	74			74			74	
浦賀改良アパート	48		48					48
森崎アパート	761		761				761	
久里浜改良アパート	304			304			304	
浦郷改良アパート	75		75				75	
本公郷改良アパート	330		330				330	
金堀アパート	150		150				150	
追浜東町アパート	60		60				60	
阿部倉アパート	290		290				290	
公郷アパート	70		70				70	
明浜改良アパート	80		80				80	
天神アパート	350		350				350	
長坂アパート	240			240			240	
岩瀬アパート	88		88				88	
長井アパート	122			122			122	
衣笠アパート	40			40			40	
日向アパート	116		116			116		
立野アパート	117		117			117		
林ハイム	115			115		115		
武ハイム	51			51	51			
竹川ハイム	164			164		164		
早稲田ハイム	171		171			171		
八幡ハイム	280			280	280			
平作ハイム	161		161		161			
田浦ふれあい住宅（借上）	5		5		5			
久里浜ハイム	165			165	165			
池上ハイム	77		77		77			
ウェルネス吉井（借上）	10		10		10			
サンマリーナ汐入（借上）	16		16		16			
サンクレスト野比（借上）	16			16	16			
スタインシティー（借上）	17			17	17			
鴨居ハイム	160		160		160			
アンシャンテ森崎（借上）	11		11		11			
TBラ・コート津久井浜（借上）	17			17	17			
サニーガーデン野比（借上）	15			15	15			

(5) 建替状況

建替は、昭和52年から始まり、直近では平成20年に実施し、現在、平成30年度から令和7年度までの予定で本公郷改良アパートを建替えています。

建設戸数は、2,264戸、除却戸数が1,246戸、建替率は1.82%です。

※本計画内での新たな建替え予定はありません。

▼建替状況

	新団地名	旧団地名	建替年度	建設戸数	除却戸数	建替率
1	天神アパート	追浜住宅	S52、55～58	350	146	2.40
2	岩瀬アパート	岩瀬住宅	S53、54	88	41	2.15
3	衣笠アパート	衣笠住宅	S57、58	40	26	1.54
4	日向アパート	日向住宅	S58～60	116	96	1.21
5	立野アパート	立野住宅	S59～61	117	67	1.75
6	林ハイム	武山住宅	S59～62	115	87	1.32
7	竹川ハイム	武住宅	S62～H2	164	111	1.48
8	早稲田ハイム	早稲田住宅	S63～H3	171	114	1.50
9	八幡ハイム	久里浜住宅	H1～H4	280	123	2.28
10	平作ハイム	池上アパート	H3～H7	161	120	1.34
11	久里浜ハイム	久里浜アパート	H6～H9	165	134	1.23
12	池上ハイム	池上住宅	H8～H10	77	30	2.57
13	鴨居ハイム	鴨居住宅	H16～H20	160	81	1.98
14	本公郷ハイム	本公郷改良アパート	H30～R7	260	70	3.71
	計			2,264	1,246	1.82

1.3 入居者の状況

(1) 世帯人数・高齢者世帯数

市営住宅入居世帯の世帯人員は、1人世帯が最も多く49.6%、次いで2人世帯33.6%、3人世帯10.9%、4人世帯4.0%の順となっています。

高齢者世帯は2,748世帯、全体に占める割合は68.4%となり、高齢者の1人世帯や2人世帯が多く居住していることが分かります。

今後も、65歳以上の高齢者が増え、かつ高齢者の単身の世帯が増えていくことが想定されることから、世帯構成の変化に対応した住宅提供や募集方法の検討を行っていく必要があります。

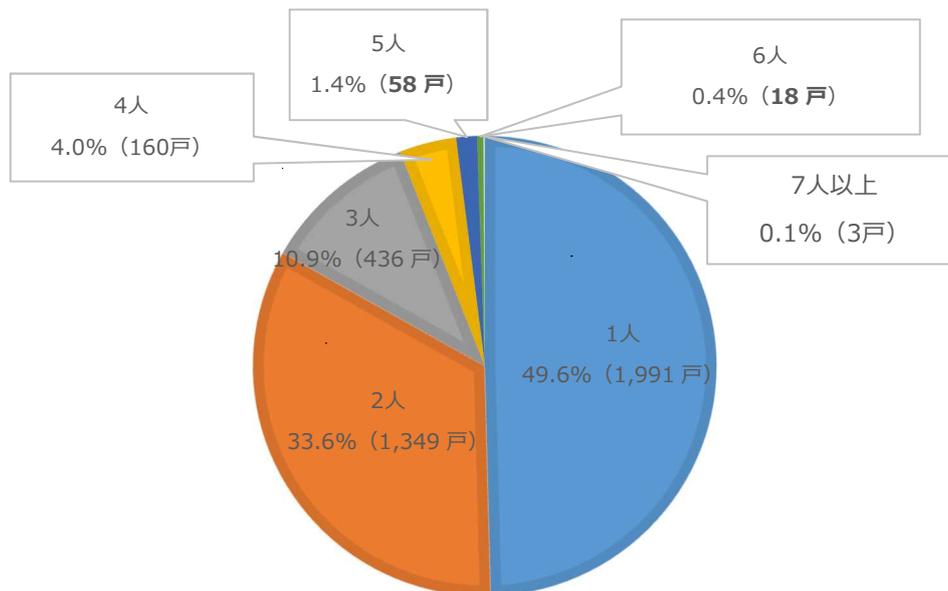
▼世帯人数・高齢者世帯数・居住者数（単位：戸）

世帯人数	戸数	比率	高齢者単身世帯数	高齢者夫婦のみ世帯	高齢者親子等世帯	合計
1人	1,991	49.6%	1,600世帯	591世帯	557世帯	2,748世帯
2人	1,349	33.6%				
3人	436	10.9%				
4人	160	4.0%				
5人	58	1.4%				
6人	18	0.4%				
7人以上	3	0.1%				
計(入居戸数)	4,015	100.0%				
			高齢者世帯数(A)	全世帯数(B)	割合(A)÷(B)	
			2,748世帯	4,015世帯	68.4%	
			高齢者居住者数(A)	全入居者数(B)	割合(A)÷(B)	
			3,404人	7,057人	48.2%	

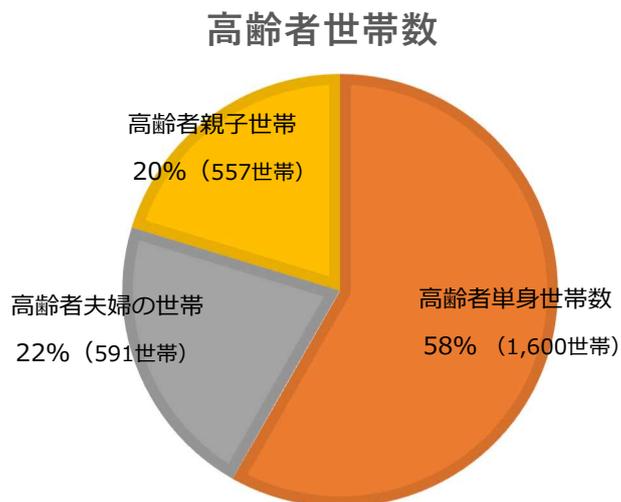
(7,057人)

▼団地別・世帯人数別戸数（単位：戸）

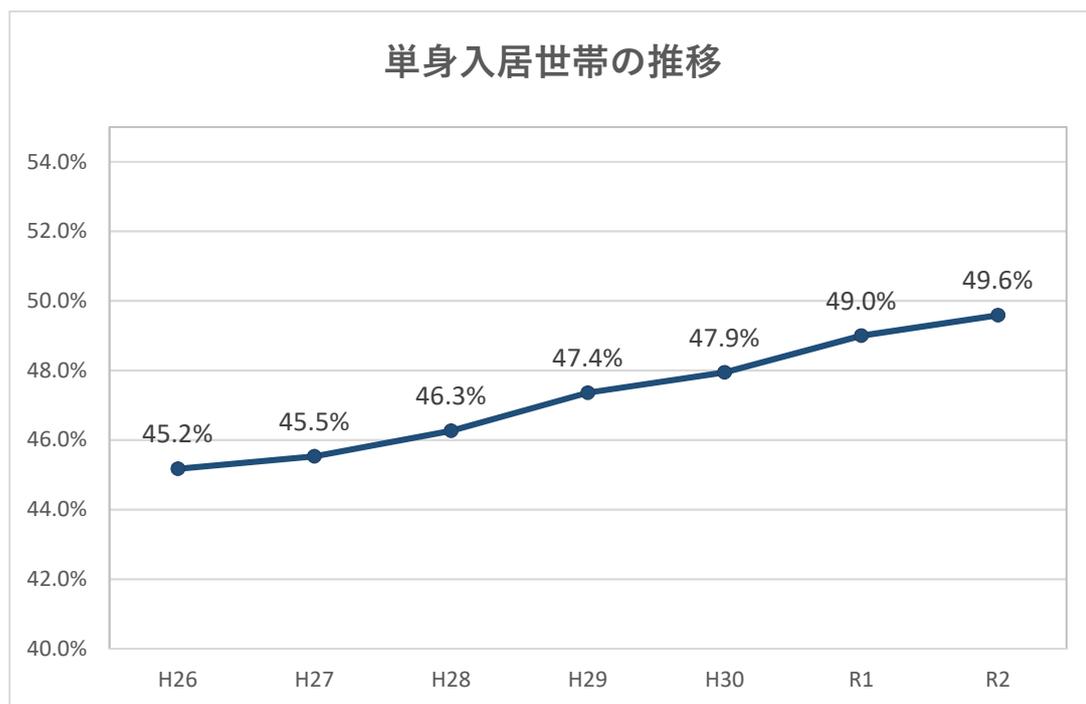
世帯人数別戸数



▼高齢者世帯数（単位：世帯）



▼単身入居世帯の推移

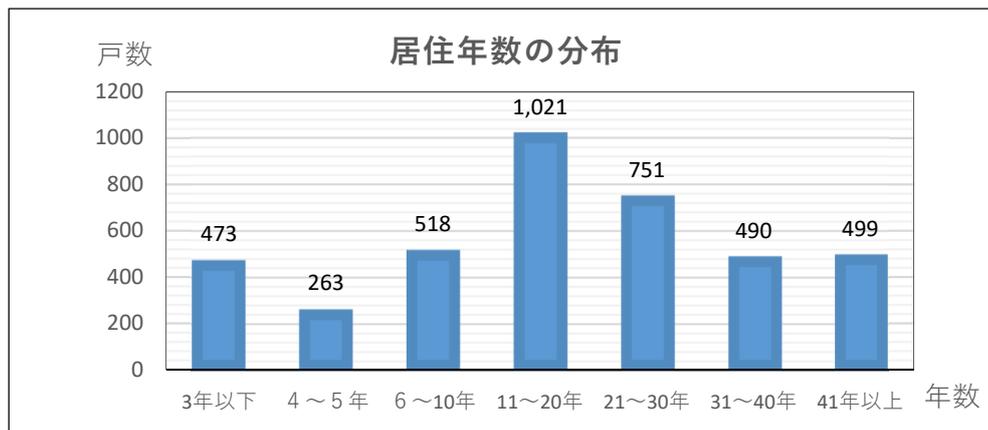


参考：横須賀市 市営住宅概要（H26～R2）

(2) 居住年数

市営住宅居住年数は、入居戸数が4,015戸（全入居数7,057人）であり、平均居住年数は20.2年となる。年数別に見ると、11～20年が最も多く25.4%、次いで21～30年が18.7%、6～10年が12.9%の順となっています。

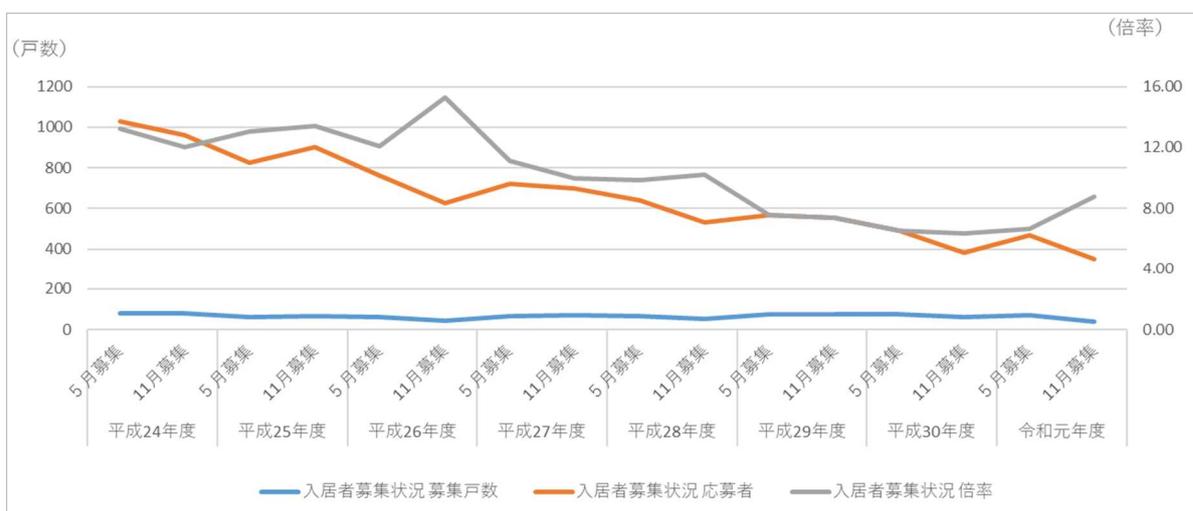
▼居住年数



(3) 入居者募集状況

直近8年の入居者募集状況は、平成26年をピークに倍率が減少する傾向となっています。平成26年の11月では、15.29倍の募集倍率であったが、令和元年度の11月には、8.78まで募集倍率が下がっているような状況です。

▼入居者募集状況



(4) 収入超過者・高額所得者

収入超過者は356世帯（全体の8.9%）、高額所得者は10世帯（全体の0.2%）となっています。

収入超過者や高額所得者の入居は、本来入居できる所得水準にある入居者の入居を奪うことになるため、今後も公平な利用が図れるよう適切に対処していきます。

▼収入超過者・高額所得者認定の状況

区 分		公営住宅	改良住宅	一般住宅	計
収入申告対象者数		3,412	587	16	4,015世帯
未申告者	数	52	12		64世帯
	比率	1.5%	2.0%		1.6%
収入超過者	認定数	293	63		356世帯
	比率	8.6%	10.7%		8.9%
高額所得者	認定数	10			10世帯
	比率	0.3%			0.2%