

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

平成26年7月

横須賀市

目次

目次	1
第1章 計画の目的と位置付け	3
1 計画の目的	3
2 計画の位置付け	3
3 計画期間	4
4 計画の構成	4
第2章 横須賀市営住宅の現状	5
1 市営住宅ストックの現状	5
(1) 年代別建設件数	5
(2) 住宅の面積の状況	6
(3) 他市との比較	7
2 市営住宅の入居者の状況	8
(1) 年齢別の入居状況	8
(2) 高齢者入居者数の推移	9
(3) 世帯人数の状況	10
(4) 単身入居世帯の推移	11
(5) 福祉世帯の入居状況	12
(6) 収入分位別の入居世帯の状況	13
(7) 高額所得者、収入超過者の世帯数	14
(8) 入居者の居住年数	15
(9) 承継承認世帯の状況	16
3 応募状況	17
(1) 応募者数の推移（定期募集）	17
(2) 地区別応募倍率の推移	18
(3) 住宅返還（退去者）の推移	19
第3章 市営住宅の課題	20
1 国の動向	20

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(1) 住宅政策の転換	20
(2) セーフティネット機能	20
2 社会情勢の変化	21
(1) 横須賀市の人口の推移	21
(2) 横須賀市における住宅事情	21
3 市営住宅の課題	22
(1) 施設の老朽化	22
(2) 耐震性の確保	22
(3) 横須賀市施設配置適正化計画	23
第4章 市営住宅のストックの活用計画	24
1 基本方針	24
2 基本目標	24
第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営	26
1 市営住宅ストックの管理計画	26
(1) 老朽化施設の廃止	26
(2) 旧耐震設計住宅への対応	26
(3) 計画的な維持管理による施設の長寿命化	28
(4) 借上住宅の見直し	28
2 今後の管理運営	29

別冊：市営住宅概要

第 1 章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的

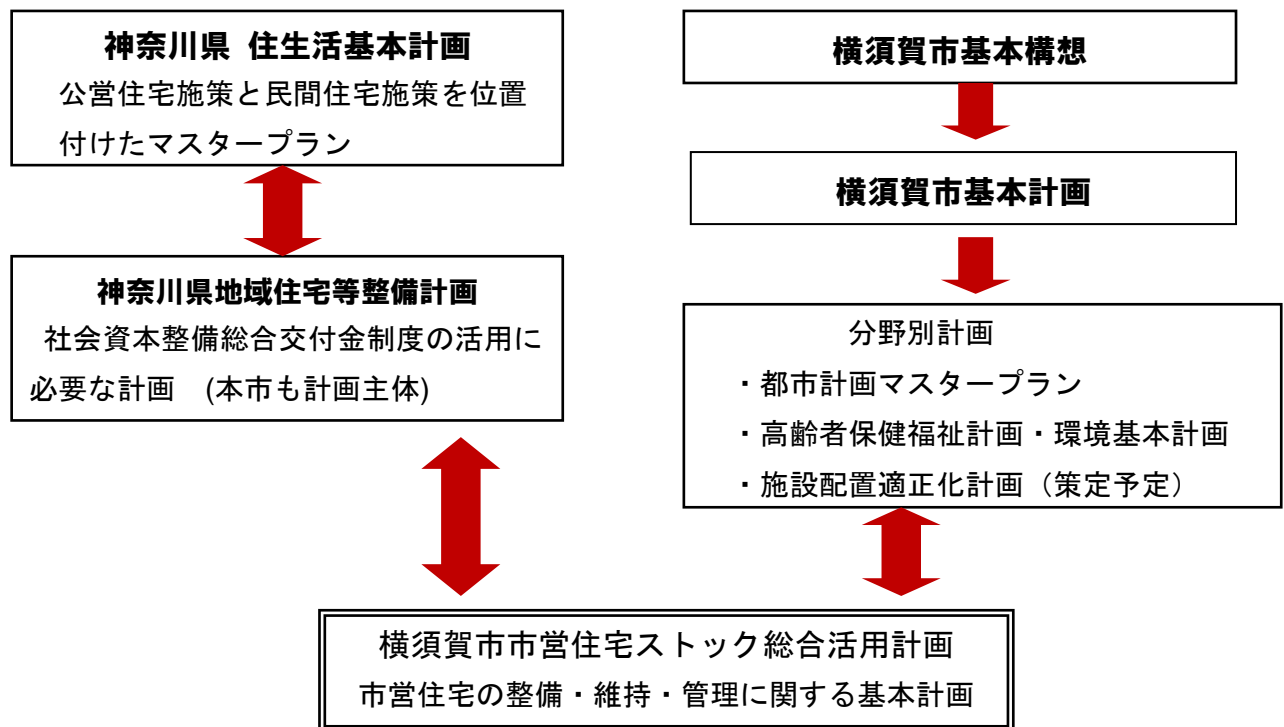
本市では、人口減少や少子高齢化の更なる進行などの、社会情勢の変化を背景として、市営住宅の既存ストックの有効活用を目的とした具体的な維持管理計画として平成 23 年度に「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」（計画期間：23 年度～33 年度）（以下：「計画」という）を策定しました。

この計画では、法定耐用年数¹を超えている木造・ブロック造平屋建て 6 団地の廃止を計画に位置付けたほか、昭和 56 年以前に建設された住宅のうち一定の要件²のある建物について耐震診断を行うとして計画的な実施を定め、またそのほかの団地については長寿命化のための計画的な修繕工事の実施を計画しました。

今回、耐震診断を行った住宅の診断結果が判明したことや、市全体の施設配置適正化計画などの検討状況なども踏まえ、5 年経過後に行う計画の見直しを 1 年前倒しし、現状と新たな課題により早く対応するため、見直しを行うものです。

2 計画の位置付け

本計画は、上位計画である横須賀市基本計画及び神奈川県住生活基本計画を踏まえ、本市の分野別計画との整合を図ります。



¹公営住宅法施行令で住宅の構造別に定める耐用年限で、耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造は 30 年となっている。

² ラーメン構造の住宅で、L 字型の形状・1 階にピロティがある・6 階建以上の住宅。

3 計画期間

本計画の期間は、平成 23 年度に策定した 11 年間の「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」の残りの期間とします。

4 計画の構成

本計画は、市営住宅の現状（2章）や市営住宅の課題（3章）を整理した上で、今後の市営住宅のストック活用計画の方針と目標（4章）、市営住宅ストックの管理計画と運営（5章）を定めるものです。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

第2章 横須賀市営住宅の現状

1 市営住宅ストックの現状

(1) 年代別建設件数

市営住宅を建設年度と構造別にみると、昭和30年代前半に建設された、木造・ブロック造住宅が4.5%(215戸)あります。これらの木造住宅等は耐用年数を過ぎて老朽化が激しく、建敷地面積も狭く建替え等による高度利用もできないため、順次、廃止することを決定しています。

また、昭和56年以前に建築された旧耐震設計基準の住宅は61%(2,953戸)あります。

表1 建設年度別・構造別の住宅数（借上市営住宅を除く）

	木造	簡平	低耐	中耐	高耐	計
S30年度以前		8				8
S31年～40年度	110	97				205
S41年～50年度				2,168		2,168
S51年～60年度				1,012		1,012
S61年～H7年度				562	441	1,003
H8年～17年度				25	217	242
H18年以降			39	121		160
計	110	105	39	3,888	658	4,800

(単位：戸)

図1

市営住宅 年度別 建設戸数



横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(2) 住宅の面積の状況

社会経済情勢の変化に伴い、市営住宅の各住宅の床面積を順次拡大してきました。昭和50年代以降は、すべて40㎡以上です。³

近年では同居していた子どもが独立するなどして世帯人数が減少しており、むしろ単身者向けの住宅が不足してきています。

昭和30年代、40年代に建てられた住宅の面積は狭く、高齢者単身世帯のニーズには合いますが、躯体や設備が老朽化していることやバリアフリーでないなどの課題があり、今後もそのまま長期間にわたり使い続けることは難しくなっています。

表 2

住宅の面積区分と建設年度（借上市営住宅を除く）

(戸数)

面積区分/建設年度	～S39年	S40～ S49年	S50～ S59年	S60～ H6年	H7年～	合計	割合
30㎡未満	159					159	3.3%
30～40㎡未満	159	1,375				1,534	32.0%
40～50㎡未満	9	543	322	66	104	1,044	21.8%
50～60㎡未満		28	688	666	131	1,513	31.5%
60～70㎡未満				287	193	480	10.0%
70㎡以上				45	25	70	1.5%
合計	327	1,946	1,010	1,064	453	4,800	100.0%

³ 最低居住面積水準 住生活基本法に基づき制定されている国の住生活基本計画に、単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡（=2人世帯だと、30㎡）と規定されている。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(3) 他市との比較

神奈川県内の19市の市営住宅の設置割合⁴は2.99%で、本市は県内で一番高い割合となっています。この値は、県内の市の平均1.71%に比べ、1.28ポイント高くなっています。これを戸数で換算すると、平均より約2,100戸多いこととなります。

また、県営住宅を合わせた比率でも5.45%で、三浦市に次ぎ2番目に高い割合となっています。

表 3

市営住宅戸数の
市全体世帯に対する比率

自治体名	世帯数	市営住宅	比率
1 横須賀市	165,279	4,942	2.99%
2 川崎市	677,805	17,506	2.58%
3 小田原市	79,615	1,616	2.03%
4 横浜市	1,617,100	31,462	1.95%
5 南足柄市	16,196	297	1.83%
6 平塚市	105,712	1,615	1.53%
7 藤沢市	178,761	1,704	0.95%
8 鎌倉市	73,314	642	0.88%
9 相模原市	311,694	2,717	0.87%
10 三浦市	17,868	144	0.81%
11 座間市	55,541	325	0.59%
12 大和市	100,453	564	0.56%
13 茅ヶ崎市	96,208	450	0.47%
14 逗子市	24,058	102	0.42%
15 厚木市	94,948	379	0.40%
16 伊勢原市	42,260	167	0.40%
17 秦野市	70,884	255	0.36%
18 海老名市	52,137	144	0.28%
19 綾瀬市	32,639	32	0.10%
計	3,812,472	65,063	1.71%

県営住宅、市営住宅戸数の
市全体世帯に対する比率

自治体名	世帯数	県営住宅 + 市営住宅	比率
1 三浦市	17,868	975	5.46%
2 横須賀市	165,279	9,012	5.45%
3 平塚市	105,712	4,031	3.81%
4 川崎市	677,805	21,615	3.19%
5 横浜市	1,617,100	49,154	3.04%
6 小田原市	79,615	2,210	2.78%
7 厚木市	94,948	2,494	2.63%
8 大和市	100,453	2,645	2.63%
9 伊勢原市	42,260	995	2.35%
10 相模原市	311,694	6,954	2.23%
11 逗子市	24,058	502	2.09%
12 藤沢市	178,761	3,674	2.06%
13 南足柄市	16,196	297	1.83%
14 座間市	55,541	1,003	1.81%
15 秦野市	70,884	1,190	1.68%
16 海老名市	52,137	654	1.25%
17 綾瀬市	32,639	387	1.19%
18 鎌倉市	73,314	696	0.95%
19 茅ヶ崎市	96,208	843	0.88%
計	3,812,472	109,331	2.87%

⁴ かながわの住宅（平成25年度版）より

（戸数 平成25年3月31日現在 世帯数 平成25年8月1日現在）各市営住宅には、借上市営住宅を含む。横須賀市の市営住宅には、25年度で廃止した米の台住宅（17戸）を含む。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

2 市営住宅の入居者の状況

(1) 年齢別の入居状況

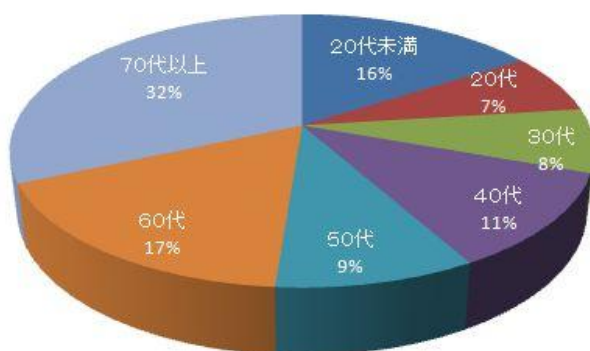
市営住宅の入居者数は、8,764人（平成26年4月1日現在）で、年齢別の割合を、横須賀市全体の人口構成と比較すると、20歳代未満から50歳代が少なく、60歳代以上が多くなっています。特に70歳代以上は、14ポイント以上も高くなっています。①

また、本市の人口に対する入居者の割合は70歳代以上の世代が他の世代の2倍近くあり、特に高齢者が多く住んでいることが分かります。

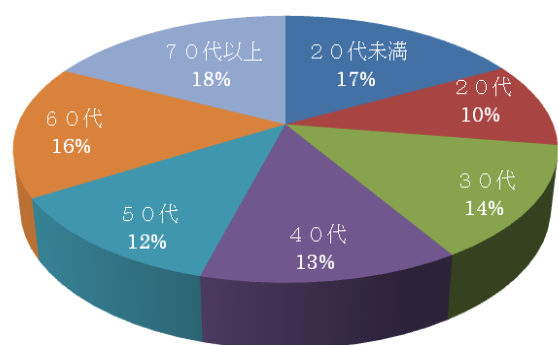
表 4 年齢年代別の入居状況 (単位:人)

年齢構成	20歳代未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	合計
入居者数 ⁵	1,433	626	654	995	813	1,484	2,759	8,764
割合	16.4%	7.1%	7.5%	11.4%	9.3%	16.9%	31.5%	100.0%
横須賀市人口 ⁶	71,807	43,187	57,450	54,332	50,585	67,315	73,648	418,324
割合	17.2%	10.3%	13.7%	13.0%	12.1%	16.1%	17.6%	100.0%
市人口に対する入居者の割合	2.0%	1.4%	1.1%	1.8%	1.6%	2.2%	3.7%	2.1%

市営住宅の年齢別入居者の構成比



横須賀市の年齢別人口の構成比



⁵ 平成26年4月1日現在

⁶ 22年度 国勢調査

* 各表の構成比は、計算上合計が100%とならない場合がある。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(2) 高齢者入居者数の推移

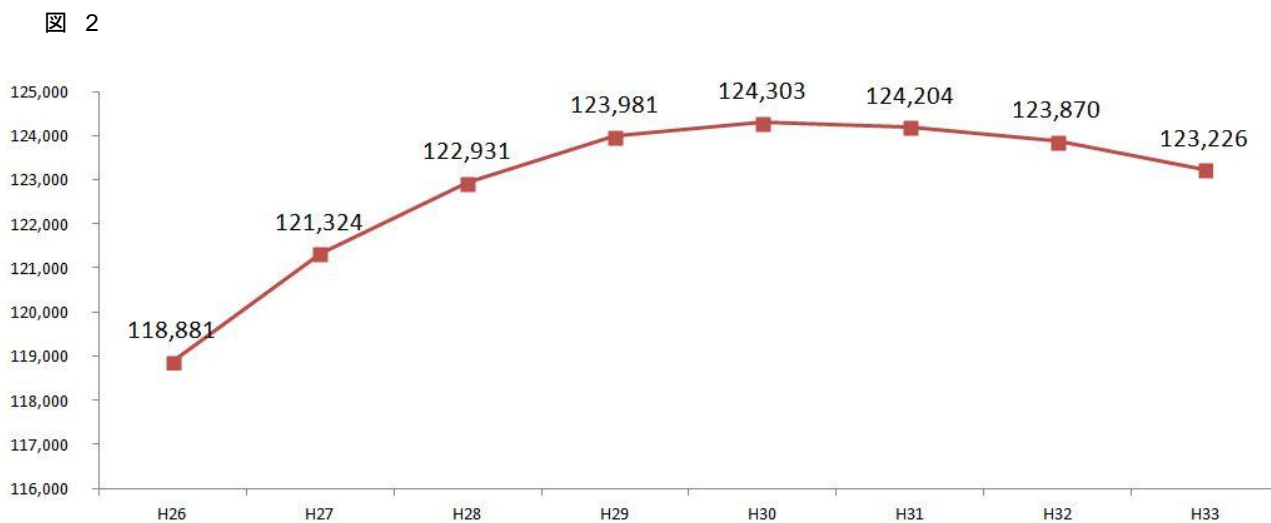
本市の65歳以上の高齢者の数は、徐々に増え続け、平成30年度にピークとなり（約124,000人）になり、その後逡減していく見込みです

市営住宅でも、直近の5年間で、約5%高齢者数が増加しています。

（平成21年3,360人⇒平成25年3,526人：4.9%増）

今後5年間は、市全体と同じように増加していくと想定されます。

横須賀市の高齢者人口の推移予測（H26～33）



横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(3) 世帯人数の状況

市営住宅の入居世帯数は、4,633世帯（平成26年4月1日現在）で、世帯人数別にみると1人（単身）世帯が45.2%①と最も多く、次いで2人世帯の33.4%②で、2人世帯までで全体の約8割を占めています。

また、65歳代以上の高齢者世帯の55.6%③が1人（単身）世帯となっています。

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の提供や募集方法の検討を行っていく必要があります。

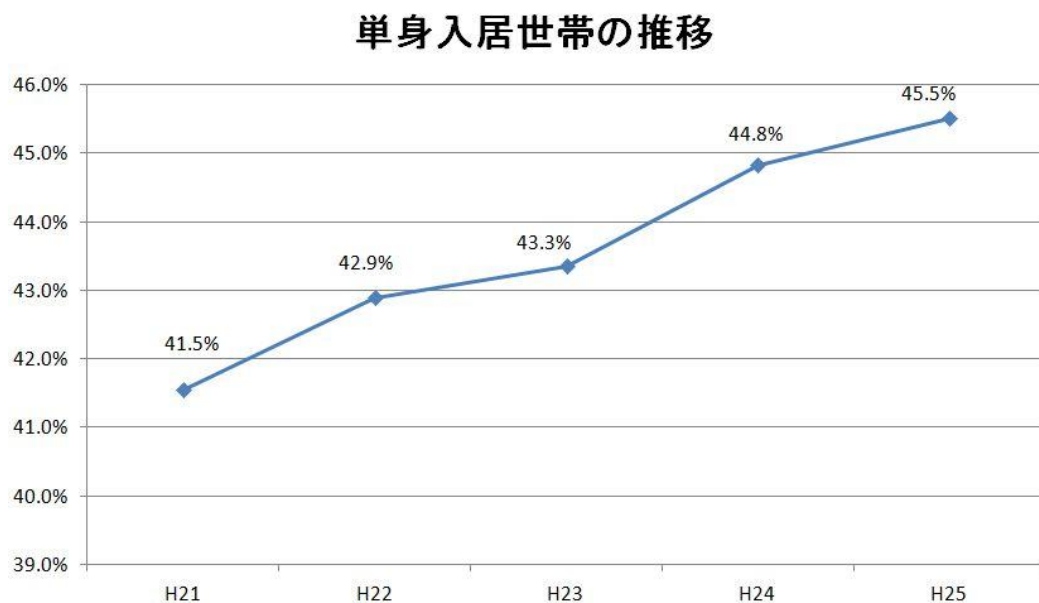
表 5 世帯人数の状況

名義人の 年齢	1 人世帯 (単身)	2 人世帯	3 人世帯	4 人世帯	5 人世帯	6 人世帯	7 人世帯	8 人世帯	計	割合
20歳代以下	5	20	23	13	4	2	-	-	67	1.3%
30歳代	20	76	77	51	39	11	3	2	279	6.0%
40歳代	76	186	145	97	30	12	3	-	549	11.8%
50歳代	185	182	100	50	11	3	-	1	532	11.5%
60歳代	571	354	116	31	7	2	-	-	1,081	23.3%
70歳代以上	1,236	730	126	24	7	1	-	1	2,125	45.9%
計	2,093	1,548	587	266	98	31	6	4	4,633	
割合	45.2%	33.4%	12.7%	5.7%	2.1%	0.7%	0.1%	0.1%	100.0%	
	①	②								
65歳以上	1,519	938	214	45	10	2	-	2	2,730	
割合	55.6%	34.4%	7.8%	1.6%	0.4%	0.1%	0.0%	0.1%	100.0%	
	③									

(4) 単身入居世帯の推移

単身入居世帯の割合は、近年、急速に高まっています。さらにその7割以上を占める65歳以上の高齢者世帯の割合も高まっていることから、今後一層単身世帯の割合が増えてくるものと考えられます。

図 3



7

⁷ H21~24 は、4月1日現在、H25 は3月31日現在

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(5) 福祉世帯の入居状況

高齢者や障害者のいる世帯、生活保護を受けている世帯などの福祉世帯の数は、3,917世帯（平成26年4月1日現在）であり、全体の約8割以上を占めています。

このことから「市営住宅としてセーフティネットの役割も果たしている。」といえますが、従前から住んでいた入居者も高齢化していくことから、今後はさらに福祉世帯が増加していくと考えられます。

表 6 福祉世帯の入居者数

福祉世帯の入居数

	全世帯	一般世帯	福祉世帯
入居世帯数	4,633	716	3,917
割合	100.0%	15.5%	84.5%

福祉世帯の内訳（重複あり）

	高齢者のいる世帯	障害者のいる世帯	生活保護世帯
入居世帯数	2,730	769	556
割合	58.9%	16.6%	12.0%

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(6) 収入分位別の入居世帯の状況

家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数⁹は、平成26年4月1日時点で全世帯の、76.4%が認定月額⁹104,000円以下の第I分位となっており、その中の59.3%、2,098世帯が認定月額0円となっています。

このことから、市営住宅の目的である、低所得者のための住宅の意義を果たしているといえます。

表 7 収入分位別世帯数

収入分位	認定月額	世帯数	構成比
I	0 ～ 104,000円	3,539	76.4%
II	104,001 ～ 123,000円	177	3.8%
III	123,001 ～ 139,000円	144	3.1%
IV	139,001 ～ 158,000円	149	3.2%
V	158,001 ～ 186,000円	175	3.8%
VI	186,001 ～ 214,000円	108	2.3%
VII	214,001 ～ 259,000円	107	2.3%
VIII～	259,001 ～	178	3.8%
未申告		53	1.1%
合 計		4,630	100.0%

収入分位 I の内訳

認定月額	世帯数	構成比
0円	2,098	59.3%
1～104,000円	1,441	40.7%
計	3,539	100%

⁹ 認定月額とは、入居者からの前年度の収入の申告を受けて、その収入額に応じて8つに分類した区分

(7) 高額所得者、収入超過者の世帯数

低所得者に多くの住宅を提供できている一方で、収入超過者¹⁰や高額所得者¹¹も少なからず入居しています。特に、平成 21 年度の公営住宅法の改正で、収入分位となる所得金額が引き下げられ、その改正による激変緩和となる経過措置期間が平成 25 年度で満了したことから、収入超過者や高額所得者が平成 26 年度から大幅に増えています。

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機会を奪うこととなりますので、今後も公平な利用が図れるように適切に対処していきます。

表 8

収入超過者・高額所得者の推移（平成 20～26 年度）

	家賃認定送付件数	本来家賃入居者		収入超過者		高額所得者		未申告者	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
H20	4,677	4,217	90.2%	434	9.3%	6	0.1%	20	0.4%
H21	4,743	4,286	90.4%	433	9.1%	9	0.2%	15	0.3%
H22	4,737	4,370	92.2%	350	7.4%	4	0.1%	13	0.3%
H24	4,758	4,378	92.0%	343	7.2%	2	0.1%	35	0.7%
H25	4,706	4,383	93.1%	290	6.2%	3	0.1%	30	0.6%
H26	4,630	4,093	88.4%	457	9.9%	27	0.6%	53	1.1%

(注) ¹²

¹⁰ 収入超過者とは、3年以上入居し、原則階層であれば収入分位 158,000 円超、高齢者や障害者などの裁量階層の世帯であれば 214,000 円を超える収入のある世帯のこと。平成 21 年度にそれぞれ、200,000 円、268,000 円から引き下げられたため、従来は入居可能であった世帯が退去する努力義務のある世帯となった。収入超過者は、通常の公営住宅家賃より高い近傍同種家賃になる。

¹¹ 高額所得者とは、5年以上入居し、引き続き2年以上月額 313,000 円（同じく、平成 21 年に 397,000 円から引き下げ）の所得を超える世帯。平成 8 年の公営住宅法の改正により、高額所得者には明渡し請求が行われることとなっている。高額所得者の家賃も、近傍同種家賃になる。

(8) 入居者の居住年数

入居者の居住年数をみると、20年以上の世帯が全体の38.8%^①で入居者の4割近くが長期間にわたって市営住宅に入居していることがわかります。

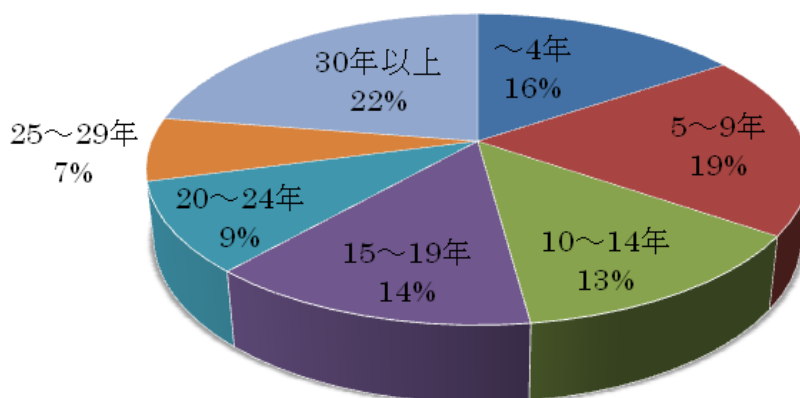
限られた住宅の中に特定の世帯が長く入居し続けることにより、入居を希望する世帯の入居を阻害している現状が見受けられます。そのため、住宅の回転を早めるために定期借家制度を導入するなど、入居機会の公平性を高めるよう取り組んでいく必要があります。

表 9 入居者の居住年数

居住年数	世帯数	割合
～4年	722	15.6%
5～9年	881	19.0%
10～14年	615	13.3%
15～19年	633	13.7%
20～24年	433	9.3%
25～29年	305	6.6%
30年以上	1,044	22.5%
合計	4,633	100.0%

① 38.4%

居住年数の構成比



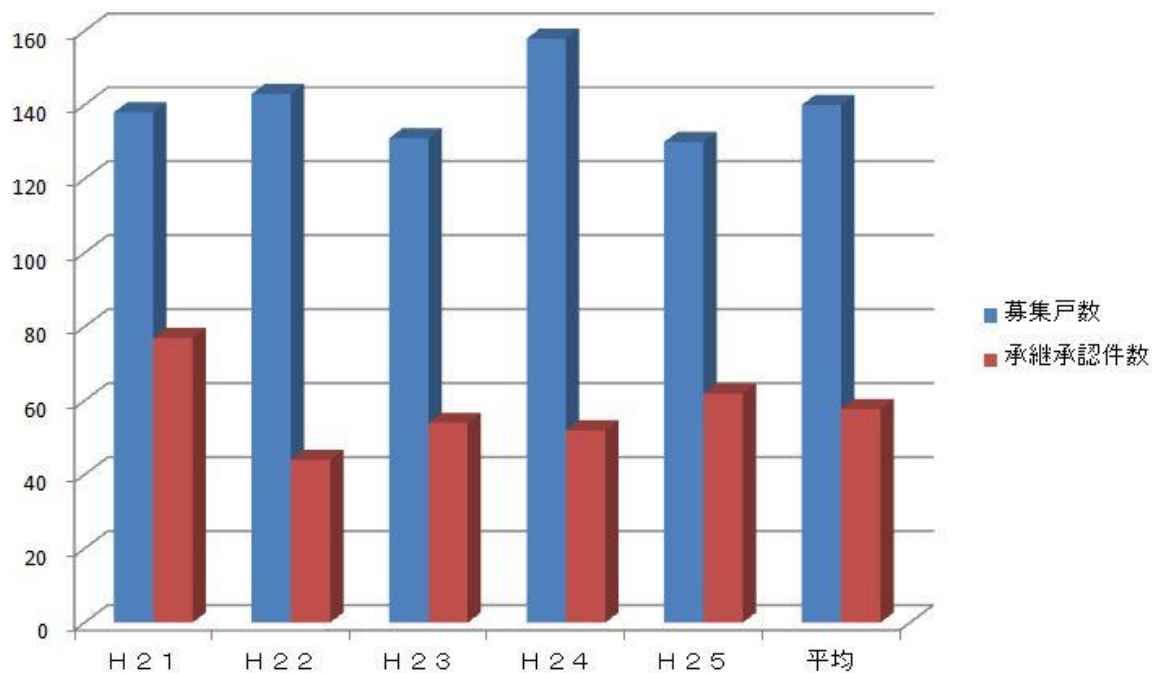
(9) 承継承認世帯の状況

入居名義人の死亡・離婚等により、同居人が名義を引き継ぐ場合、承継承認の手続きが必要になります。

公募の例外である承継承認については、同一世帯の長期間居住の一因となっていたことから、平成23年度から承継できる者を「同居している親族のうち配偶者または高齢者、障害者等」に限定し、一定の要件がなければ、子や孫等に承継できないように見直しを行っています。今後も公平性の観点から制度のより適正な実施に努めていきます。

表 10 募集戸数と承認承継件数の推移

	H21	H22	H23	H24	H25	平均
募集戸数	138	143	131	158	130	140
承継承認件数	77	44	54	52	62	58



3 応募状況

(1) 応募者数の推移（定期募集）

年2回行っている定期募集の応募倍率は、直近の10年間では徐々に下がっていますが、なお10倍を超えています。応募者総数は年々減少しており、建替えが終わり新規に提供する住宅が減ったこともあり10年前の水準と比較すると現在では半減しています。

図 4



図 5



横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(2) 地区別応募倍率の推移

地区別の応募倍率は、比較的新しく交通の便も良い久里浜地区にはたくさんの応募がある一方で、西地区や田浦地区など、応募数・倍率ともに低くなるなど大きく偏りがあります。

表 11 地区別応募倍率の推移

地区	H21			H22			H23			H24			H25		
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率
本庁	3	87	29.0	2	144	72.0	1	13	13.0	4	44	11.0	2	93	46.5
追浜	7	194	27.7	23	269	11.7	20	210	10.5	10	129	12.9	5	44	8.8
田浦	9	69	7.7	4	37	9.3	2	14	7.0	0	0	0.0	0	0	0.0
衣笠	65	775	11.9	53	765	14.4	48	421	8.8	51	504	9.9	39	447	11.5
大津	1	34	34.0	2	44	22.0	2	57	28.5	2	44	22.0	3	44	14.7
浦賀	5	123	24.6	8	90	11.3	6	143	23.8	17	174	10.2	17	89	5.2
久里浜	25	1,081	43.2	20	900	45.0	27	667	24.7	33	954	28.9	28	829	29.6
北下浦	0	0	0.0	4	180	45.0	1	22	22.0	2	33	16.5	2	50	25.0
西	23	142	6.2	27	107	4.0	24	118	4.9	39	108	2.8	34	127	3.7
合計	138	2,505	18.2	143	2,536	17.7	131	1,665	12.7	158	1,990	12.6	130	1,723	13.3

(3) 住宅返還（退去者）の推移

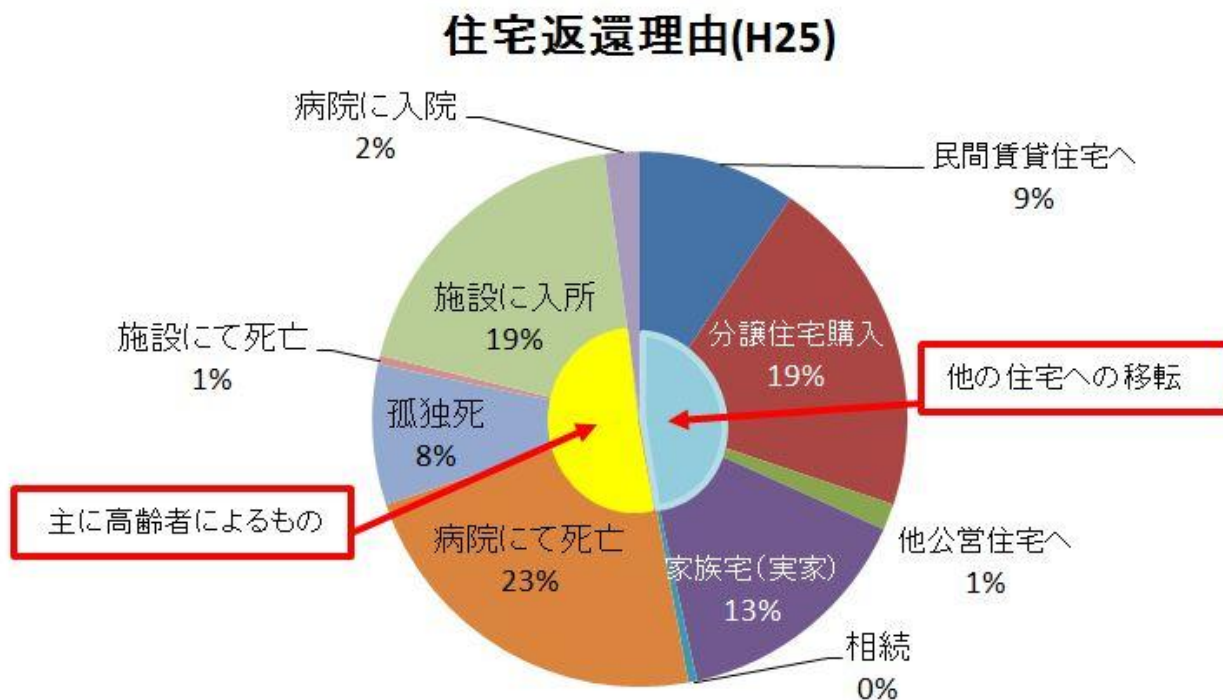
市営住宅では、他の住宅への移転等により毎年約 170 戸の住宅が返還されています。

表 12 市営住宅返還（退去者）数の推移

年度	H21	H22	H23	H24	H25	平均
件数	168	162	173	191	170	172

返還理由では「他の住宅への移転」が1番多いものの、2位の「死亡」、3位の「施設・病院への入所」を見れば、高齢者に起因するものも多数を占めています。

図 6



第3章 市営住宅の課題

1 国の動向

(1) 住宅政策の転換

国（国土交通省）は、高度成長期以降、住宅建設計画のもとに住宅の「量」の確保を目指してきましたが、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を踏まえ、8期にわたる住宅建設5か年計画を平成17年度に終了し、平成18年に住生活基本法を制定して、量から質への政策転換を図っています。

そして、既存の施設の更新計画として、平成12年度以降、計画的な建替え・改善等を指向し、各地方自治体に「公営住宅ストック総合活用計画」の策定を求め、これに基づく計画的な建替え改善等を推進しました。

さらに更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅のストックを効率的かつ円滑に更新していくために、公営住宅のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくこととしました。具体的には、施設点検の強化や早期の管理修繕により予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進し、あらたに「公営住宅の長寿命化計画」に基づく改善事業、建替え事業のみ助成対象とすることとし、施策の誘導を図っています。

(2) セーフティネット機能

平成18年に施行された「住生活基本法」の基本理念にのっとり、平成19年に施行された「住宅セーフティネット法」及びその国の基本方針において、住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の供給を促進するため地方公共団体の責務が規定されました。

具体的には、高齢者、障害者世帯、著しく所得の低い世帯、母子及び父子世帯、小さな子どもがいる世帯、DV被害者世帯などへの優先入居の配慮をするとともに、より公平かつ的確な供給を促進する観点から、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることなどについて、自治体が地域住宅計画¹³を策定し、計画的な取り組みを行うことが求められています。

¹³ 神奈川県下の場合、神奈川県が市町村分も含めて策定している。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

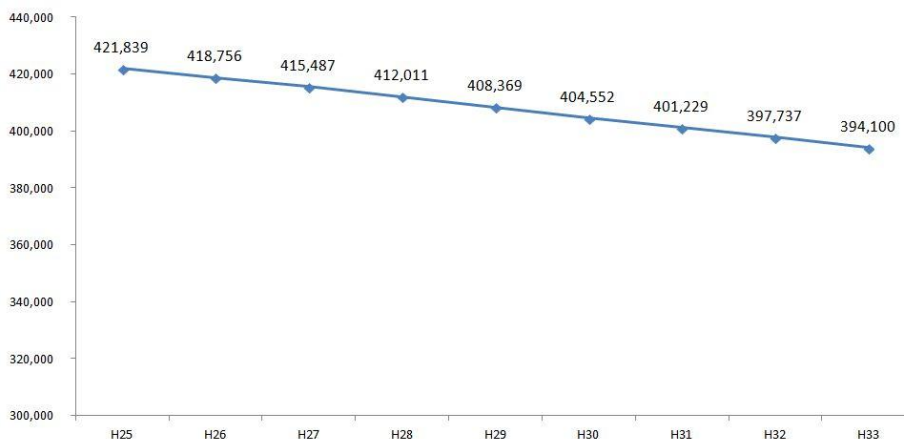
2 社会情勢の変化

(1) 横須賀市の人口の推移

本市の人口は、平成6年度をピークに減少に転じており、7年後の平成33年には、人口約39万4千人まで減少が見込まれています。

したがって、市営住宅の供給戸数も長期的には人口減少にあわせて、適正な規模へ縮小していく方向で検討する必要があります。

図7 横須賀市の人口の推移予測（横須賀市都市政策研究所）



(2) 横須賀市における住宅事情

総務省による住宅土地統計調査（平成20年）によると、本市には182,280戸の住宅があり、そのうち、空き家となっているものが、22,190戸（12.2%）あります。また、居住世帯157,430戸のうち持家が111,450戸（70.8%）と高い水準にあります。

一方、賃貸住宅は39,390戸（25.0%）で、そのうち公営・公共住宅は10,060戸（25.5%）を占めています。

今後も人口減少・少子高齢化により多くの空き家が発生すると考えると、市営住宅は、需要と供給の整合を図るためにもその供給戸数の調整を図り削減していくことが求められます。

図8 横須賀市の住宅事情

総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし			
	計	同居世帯なし	同居世帯あり	計	一時現在者のみ	空き家	建築中
182,280	157,430	156,160	1,270	24,850	920	22,190	1,740
100.0%	86.4%	85.7%	0.7%	13.6%	0.5%	12.2%	1.0%

居住世帯	持ち家	借家			
		総数	公営・公団公社	民営	給与住宅
157,430	111,450	39,390	10,060	26,630	2,700
100.0%	70.8%	25.0%	6.4%	16.9%	1.7%

3 市営住宅の課題

(1) 施設の老朽化

公営住宅法施行令では、建物の耐用年数を木造住宅の場合 30 年、準耐火構造の住宅の場合 45 年、耐火構造の住宅の場合 70 年としています(法定耐用年数)。

本市の市営住宅のうち、耐用年数を上回っている住宅は、木造・ブロック造りの 215 戸(市営住宅全体の 4.5%)あり、鉄筋コンクリート造住宅(耐火構造)の耐用年数の 2 分の 1(35 年)を上回る建物は 2,504 戸(市営住宅全体の 52.2%)あります。(第 2 章 1 (1) 参照)

現在、外壁塗装や屋上防水といった建物の躯体を維持するための改修工事を定期的に行っていますが、高齢化などに対応したバリアフリー化は十分にできていません。

施設自体が古い場合、改修と建替えを費用対効果と合わせて考え、どちらが適切であるか、また、単身高齢者が多くなりニーズも増えている中で、世帯向けの比較的広い住宅が多く残っている mismatch 解消も検討していく必要があります。

さらに、躯体そのものの老朽化に加え、給排水設備・台所・トイレ・給湯設備などといった水回りや電気設備などについても老朽化が進んでおり、すべての住宅に良好な住環境が維持できるよう、今後、躯体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。

(2) 耐震性の確保

「新耐震設計基準」が導入された昭和 56 年の建築基準法の改正前に建設されたコンクリート造の市営住宅(78 棟 2,738 戸)の中には、耐震性能が不明確なものもあるため、安全・安心の観点から対象となる住宅について、早期に耐震診断などを行い、建替えや廃止なども見据えた対策を講じていく必要があります。

(3) 横須賀市施設配置適正化計画

本市では、平成 25 年度に公共施設マネジメント白書を作成し、市営住宅も含めた市施設の今後のあり方について基本方針を定めています。（借上型市営住宅は除く）さらに平成 26 年度中に施設配置適正化計画を策定する予定です。

今後、この施設配置適正化計画をもとに、長期的な施設の再配置計画を立てていきます。

公共施設マネジメント基本方針

- ① 人口減少、厳しい財政状況を踏まえ、施設総量を削減する。その際には、市民ニーズを考慮し、現在ある機能を極力維持しつつ、複合化や民間施設の利用を検討する。
- ② 集約・統合に伴う場合を除き、原則として新規施設の建設は行わない。
- ③ 維持する施設については、利用者の安全を考慮しつつ、長寿命化を図るとともに、既存施設を有効に管理、活用する。
- ④ 建て替えを行う場合、民間資金の活用も検討する。また、整備および維持管理の負担軽減を重視した設計とする。
- ⑤ 廃止する施設については、原則として売却する。

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

第4章 市営住宅のストックの活用計画

1 基本方針

市営住宅の現状と課題、これまでの取組みの状況、国の動向、社会情勢の変化を踏まえ、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ます。

基本方針

- 1 人口増加に伴い、市営住宅を提供してきたこれまでの「量の確保」から、人口減少や高齢化の進行を踏まえた「質の確保」へ方針転換します。
耐震化やバリアフリー化などにより機能を向上させるほか、高齢者の単身世帯向け住宅を増やすなど、よりニーズに合った手法での再編を検討します。
- 2 高齢化対策・子育て世帯支援・地域のコミュニティの活性化などの諸課題に対応するとともに、公平な利用を推進し、適切な収入確保により持続可能な市営住宅の運営を目指します。

2 基本目標

2つの基本方針に基づき、推進すべき施策を次の4点とし実施していきます。

基本目標

1 住宅ストックの適切な維持

住宅施設の状況を見極め、老朽化度・耐震性能などにより住宅を区分し、建替え、補強、廃止、個別改善等住宅にあった適切な維持管理を図ります。また、この計画期間だけでなく長期的な視野で検討します。

具体的な取り組み

- ① 施設の診断等を実施し、建替え・補強・廃止等の個別の事業計画の策定
- ② 屋上防水・外壁塗装工事など定期的な大規模な維持保全工事の実施
- ③ 用途廃止が決定している住宅の速やかな移転、廃止の実施

2 安全安心で快適な住環境の整備

安全で安心で快適な住環境の整備のため、施設のバリアフリー対策や個別改善に取り組みます。

具体的な取り組み

- ① 指定管理者制度を活用した、適切かつ迅速な小規模修繕工事等の実施
- ② 住宅敷地内、住宅内部の段差の解消
- ③ 住宅内設備の更新
- ④ 駐車場の整備推進と適正管理の実施

3 住宅困窮者への的確な対応

高齢者や障害者、また子育て世帯などの住宅困窮者に対して的確な支援を行います。

具体的な取り組み

- ① 高齢者、障害者、子育て世帯等への募集時の優遇制度の適切な運用
- ② 高齢化に伴う、階数の低い住宅への住み替え推進
- ③ 指定管理者や福祉政策と連携した高齢者等見守りの実施
- ④ 火災や風水害被災者などへの一時使用による住宅の提供などの有効活用

4 適切な入居管理による公平性の確保

限られた市営住宅の資産を有効活用するとともに、公平公正の観点から適切に入居者の入居退去、家賃管理等を行います。

具体的な取り組み

- ① 家賃滞納者への的確かつ厳格な対応
- ② 高額所得者の明渡しの実施
- ③ 入居承継承認の適切な運用
- ④ 退去空家等の適切な管理
- ⑤ 空き駐車場の活用

第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

1 市営住宅ストックの管理計画

本市では、昭和20年代から多くの市営住宅を建設してきましたが、県内の他市に比べて、市営住宅の割合が高くなっています（7頁参照）。また、今後の市の人口減少傾向、空き家の発生状況を考慮すれば、さらに市営住宅の割合が高くなることが予想されます。そのような状況の中、建物の構造や老朽化の状態によって住宅を分類し、長期的視野で集約化を図っていくこととします。

一方で、市営住宅は通常の市所有の公共施設とは異なり、生活の拠点となっており、建替え等の工事を行う際には入居者の移転を伴うなどの負担が伴うため、実施の際には詳細な事業計画をたてて取り組んでいきます。

（1）老朽化施設の廃止

・木造・ブロック造住宅の廃止

本計画期間・次期計画期間で実施

法定耐用年数を超え、老朽化が著しい木造・ブロック造の平屋建て住宅については、敷地の形状、面積から建替え等による有効活用が図れないため、順次廃止します。

（平成33年までに廃止する住宅）

米の台住宅（平成25年度廃止済み）、温泉谷戸住宅、田浦月見台住宅

（次期ストック総合活用計画の計画期間内に廃止する住宅）

長浦住宅、大津住宅、池の谷戸住宅

（2）旧耐震設計住宅への対応

ア 耐震診断等の実施

本計画期間内で実施

鉄筋コンクリート造の市営住宅には、柱と梁で建物を支える「ラーメン構造」と壁で支える「壁式構造」の2種類があります。市営住宅の大部分を占める5階建て以下の中層住宅は、多くが「壁式構造」となっています。壁式の住宅は壁量がバランスよく配置されていて耐震性が高く、過去の大地震においても極めて損傷が少なく、構造に起因する建物の倒壊の例は出ていません。

一方、「ラーメン構造」の住宅では、「新耐震設計基準」以前の住宅に被害が出ています。これらを踏まえ、昭和56年以前に建設された「ラーメン構造」の住宅については、順次耐震診断を行い、耐震診断結果により今後の対策を進めていきます。

① L字型の建物形状などの特殊な構造を有する住宅（浦郷改良アパート【実施済み】）

② 1階がピロティなどで壁が少ないなど特殊な構造を有する住宅（本公郷改良アパート）

③ 6階建以上の住宅（本公郷改良アパート）

④ 5階建以下の「ラーメン構造」の住宅については、必要な診断等を実施していきます。

（森崎アパート（一部（J, L, M, N, O, P, R, S, T, U棟））、久里浜改良アパート（一部（G, H, I棟））

イ 耐震診断後の方針決定

本計画期間内で実施

耐震診断の結果、耐震性のない住宅については、耐震補強工事を行うことで、工事費用に見合った効果があり改修後 30 年以上設備等を含めて十分な住宅機能が維持できる住宅以外は、原則として、解体します。

また、2 棟以下の小規模な住宅については、敷地内で建替え集約ができないため廃止し、3 棟以上からなる団地については、入居者の状況、現在の住宅の劣化度等を勘案しながら、団地内で複数棟を集約し、近隣の団地等も含めて統合を前提に建替えを検討します。建替えにあたっては、高齢者の単身向け住宅の高いニーズを考慮し、単身向け住宅を増やすとともに、住宅のバリアフリー化を図ります。なお、集約の結果生じた余剰な敷地等については有効活用を図ります。

- ① 耐震診断等の結果、耐震性が低く小規模な単独棟で敷地内建替え等ができない住宅で費用対効果を考慮し廃止する住宅

浦郷改良アパート

- ② 耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された場合、団地内で複数棟を集約するか近隣の団地等も含めて統合を前提に建替えを行う住宅

耐震診断を実施した住宅で耐震性が低いと判定された住宅

ウ 旧耐震設計基準で建設された建物（RC・PC壁式）の老朽化度を検証し、集約・統合を検討していく住宅（廃止含む）

本計画期間中に一部事業計画を策定

旧耐震基準で建設された建物については、躯体だけでなく設備面からも老朽化度を検証、さらに改修等の費用対効果を勘案し、集約統合を検討します。

浦賀改良アパート、森崎アパート（J, L, M, N, O, P, R, S, T, U 棟を除く）、久里浜改良アパート（G, H, I 棟を除く）、金堀アパート、公郷アパート、追浜東町アパート、阿部倉アパート、明浜改良アパート、長坂アパート、天神アパート（E, F, G, H, I 棟）、岩瀬アパート、長井アパート（A, B, C 棟）

横須賀市市営住宅ストック総合活用計画

(3) 計画的な維持管理による施設の長寿命化

新耐震基準で造られた住宅については、躯体の定期的な維持保全工事を実施し、併せて必要な共同設備、配管・給湯機などの水回りの改修を定期的に行い、長寿命化を図っていきます。

ア 設備や配管等の設備改善を定期的に行っていく住宅

本計画期間から順次実施

定期的な外壁塗装や屋上防水工事など維持保全工事に加え、共同設備、配管、給湯器の取替えなどの改修を定期的に実施し、長寿命化を図る住宅

長井アパート（D, E 棟）、天神アパート（A, B, C, D, J, K 棟）、衣笠アパート、日向アパート、立野アパート、林ハイム、竹川ハイム、早稲田ハイム

イ 定期的な維持保全を中心に行っていく住宅

本計画期間内も引き続き実施

定期的な外壁塗装や屋上防水工事など維持保全工事を主体に取り組む住宅（昭和 56 年以降に建設され、新耐震基準を満たしており、給湯器などの設備が比較的新しい住宅）

武ハイム、八幡ハイム、平作ハイム、久里浜ハイム、池上ハイム、鴨居ハイム

(4) 借上住宅の見直し

借上市営住宅は、市営住宅戸数の短期的な供給不足を補うべく、民間活力の導入により行ってきましたが、今後、市営住宅全体の管理戸数を削減していくこととしているため、20 年間の契約終期に合わせて今後の契約等について慎重に検討していきます。

なお、集約化に伴う移転等で十分な空き家が確保できない場合に、一時的な移転先として借上住宅の活用についても検討していきます。

2 今後の管理運営

ア コミュニティの活性化と子育て支援の拡充

市営住宅の高齢化が進むと、自治会活動などのコミュニティ活動についても継続が難しくなります。本市では、平成24年度から「子育て世帯」に優先枠を設け、「未就学児童のいる家庭」の入居を推進し、世代バランスの改善に努めてきました。今後さらに資格要件を緩和し、より子育て世帯が入居しやすくするとともに、既存の入居者についても子どもが中学卒業までは裁量階層世帯¹⁴とするなどし、子育て世帯への支援を拡充していきます。

イ 高齢者等向けの住宅の整備

市営住宅では、近年一般世帯向けの間取りの多い住居を積極的に整備してきました。そのため、単身高齢者向けに提供できる住宅が少なく、単身高齢者向けの住居の応募倍率は、一般世帯向けよりも高くなっています。

今後も、単身高齢者世帯が増加することが見込まれますので、建替え等を行う場合は単身者向けの住宅の整備を検討していきます。また、整備にあたっては、段差の解消などのバリアフリー化などの高齢者や障害者も利用しやすい施設の整備も併せて検討します。

さらに、既存の住宅については、高齢者等の低層階への移転促進についても取り組んでいきます。

ウ 指定管理者等との連携による高齢者対策

単身高齢者世帯が増加しているため、入居者うち75歳以上の単身高齢者を定期訪問し相談等を行うライフサポート事業を指定管理者と連携して実施しています。さらに福祉部局とも連携し、入居者が地域から孤立しないような取り組みを進めていきます。

また、鴨居ハイムで行っている、シルバーハウジング¹⁵についても継続して実施していきます。

エ 政策空家の確保

団地の廃止、建替えや設備改善を行うにあたって、事業を円滑に進めるために入居者が退去した住宅と入居募集を縮小し、空家を「政策空家」として確保していきます。

また、これらの住宅の一部を火災等で住宅をり災した場合の被災者の一時的な住居を提供するための住宅としても活用を図ります。

¹⁴ 特に居住の安定を図る必要がある世帯として①入居者または同居者が心身障害者、戦傷病者などである世帯、②入居者が60歳以上であり、かつ同居者がいずれも60歳以上または18歳未満である世帯、③同居者に小学校未就学児がいる世帯、をいい、市営住宅へ入居できる収入基準が緩和される世帯。

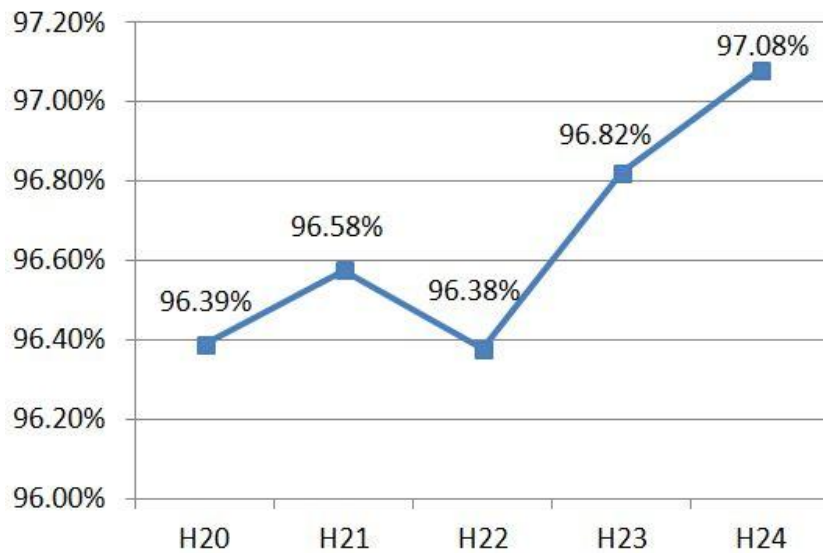
¹⁵ 入居者の在宅生活を支援するため、同じ住宅内に生活支援員を配置して生活指導・相談・安否確認・緊急時対応などのサービスを提供する住宅。そのほか、高齢者向けの段差の解消や手すりの設置がされているほか、居室・風呂・トイレに緊急連絡設備が付属する、60歳以上の単身または2人世帯向けの住宅。（別途自己負担あり）

オ 滞納対策の推進

家賃収納率は、高額滞納者への訴訟や納付指導センターによる早期の督促、訪問督促などの取り組みにより、短期滞納者が減少するなどして現年度の収納率は向上していますが、引き続き滞納者を発生させない取り組みや高額滞納者への厳格な対応などにより、収納対策に取り組んでいきます。

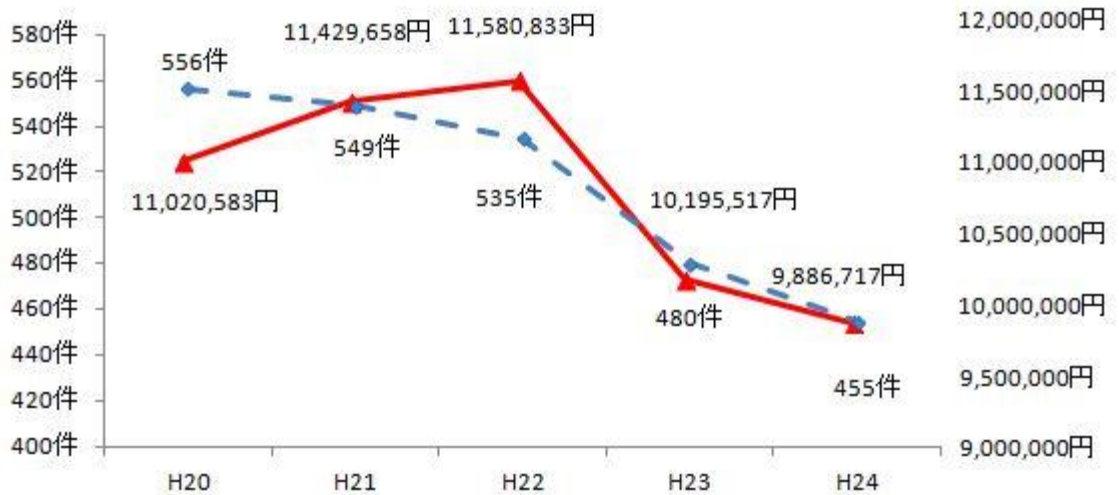
図 9

現年度収納率の推移



督促状の発送件数と督促金額の推移（月額平均）

図 10



カ 余剰地の活用

市営住宅として管理している土地には、跡地で隣地との境界が未確定なもの、また使用している団地の中にも不要となった污水处理施設などがあります。こういった住宅として使用していない土地等は、普通財産として整理し適切な管理処分を進めていきます。将来、廃止や統廃合で余剰となった土地についても、市としてほかの用途での使用の検討や売却などにより有効に活用していきます。

また、近年、高齢者の増加や若者の車離れなどにより市営住宅に設置した駐車場の空き区画が増えてきています。空き区画が多い駐車場を平成 24 年度からは入居者以外へ貸し出しを行い、さらに空きがあるところについてはコインパーキング事業者へ一括して貸し出しを行いました。駐車場についても地域の財産として有効に活用していきます。