

# 市営住宅の再生の方向性について

## 論 点

市営住宅の今後の役割と供給の考え方や各住宅の状況を踏まえ、優先度の高い住宅から再生（建替・改善・統廃合等）に取り組む。

### 《市営住宅の今後の役割と供給の考え方》

- 市営住宅は、現在の戸数を維持する。
- 世帯バランスに配慮しながら、高齢者のみ世帯の住宅困窮者を中心とする。
- 直接建設型のストックは、高齢化対応改修の推進と建物の老朽化対応により、法定耐用年数70年まで使用し続け、あわせて、更なる長寿命化と建替えの一部前倒しにより、建替え時期を平準化する。大規模団地では、集約建替え等により再編し、地域ニーズに沿った機能導入を進め、快適・活力ある地域づくりを進める。

## 1 市営住宅〔公営住宅（直接建設型）・改良住宅〕の類型化

### (1) 「立地」と「規模」による類型化

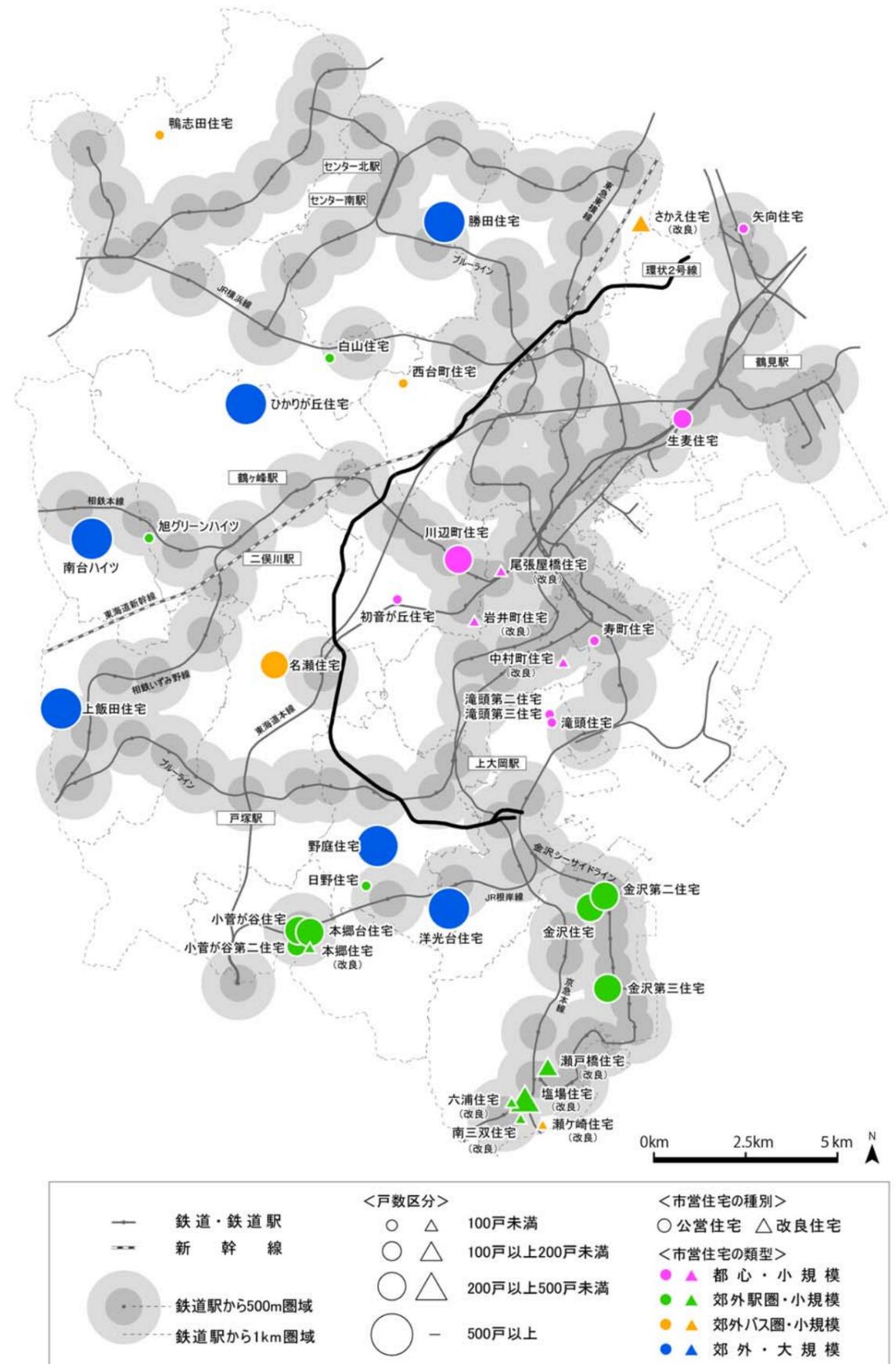
- ・当面(今後10~20年程度)の再生の方向性を検討するため、耐用年限70年の過半を経過しており、旧耐震基準である昭和56年以前に建設された住宅(36団地、14,349戸)を対象とする。
- ・住宅需要に係る「立地」と、建替え手法や他の機能導入等に関する「規模」から整理する。

■類型化（S56以前建設の住宅） 住宅名（建設年） 灰色：改良住宅 ※2

立地（※1）	規模【住戸数】			
	100戸未満	100戸以上	200戸以上	500戸以上
都心・都心周辺部	<b>A 都心・小規模</b> 中村町(S35) 岩井町(S46) 寿町(S47) 尾張屋橋(S48) 矢向(S50) 滝頭(S53) 滝頭第二(S54) 初音が丘(S55) 滝頭第三(S56)	生麦(S50)	川辺町(S45)	
郊外部	<b>B 郊外駅圏・小規模</b> 六浦(S39) 本郷(S45) 南三双(S46) 白山(S48) 日野(S56) 旭グリーンハイツ(S56)	瀬戸橋(S37) 小菅が谷第二(S48)	塩場(S41) 小菅が谷(S46) 本郷台(S47) 金沢(S51) 金沢第二(S53) 金沢第三(S55)	<b>D 郊外・大規模</b> 上飯田(S39) 勝田(S41) 洋光台(S46) 南台ハイツ(S55)
	バス圏	<b>C 郊外バス圏・小規模</b> 瀬ヶ崎(S39) 西台町(S53) 鴨志田(S56)	さかえ(S44)	名瀬(S51)

※1 環状2号線以東を「都心・都心周辺部」、以西を「郊外部」に大別。郊外部は、「鉄道駅1km圏」と「バス圏」に分類  
 ※2 住宅地区改良事業（不良住宅が密集する地区において、不良住宅を除却し、良好な住宅の供給と公共施設や施設等の整備を行う事業）により整備する改良地区内に居住する世帯向けの住宅として建築された住宅。従前の居住者が退去した後は、一般の住宅困窮者に対して市営住宅として提供。

■市営住宅プロット図（S56以前建設の住宅）



(2) 類型ごとの市営住宅の特性

【各タイプの概要】

- A 都心部・小規模** : 主に1, 2棟、100戸未満の小規模の住宅が大半。
- B 郊外駅圏・小規模** : 単棟と複数棟のバリエーションあり。改良住宅は住戸面積が狭小で、設備水準が低い。改良住宅は容積充足比が低い。
- C 郊外バス圏・小規模** : 昭和50年代に建設された住宅の主な住戸面積は50㎡台と広い。
- D 郊外・大規模** : 1,000戸超かつ20棟以上。容積充足比が低い。周辺市街地を含めた高齢化率が高い。

タイプ	A 都心・小規模 (11団地)	B 郊外駅圏・小規模 (14団地)	C 郊外バス圏・小規模 (5団地)	D 郊外・大規模 (6団地)
代表的な住宅	●矢向住宅(S50) ・1棟/5階建/50戸	●本郷台住宅(S47) ・2棟/15階建/252戸	●瀬戸橋住宅(改良住宅)(S37) ・4棟/4, 5階建/124戸	●西台町住宅(S53) ・1棟/5階建/50戸
配置図				
主な間取り	・3K・47.62㎡ 	・3DK・42.12㎡ 	・2K・29.70㎡ 	・2DK・35.96㎡ 
容積充足比 (※)	83%	92%	35%	47%
設備	・浴室あり ・洗面脱衣所あり ・洋式トイレ	・浴室あり ・洗面脱衣所あり ・洋式トイレ	・浴室なし ・洗面脱衣所なし ・和式トイレ	・浴室あり ・洗面脱衣所あり ・洋式トイレ
立地する 町丁目の 高齢化率	20.6%	20.9%	25.1%	24.3%
(参考) 直近の 応募倍率	過去5年間住宅単位での募集なし	10.0 (1戸/10人, H25.4)※事故住宅	1.0 (4戸/4人, H26.10)	過去5年間住宅単位での募集なし 13.7 (3戸/41人, H26.4)

※ 容積充足比：法定容積率に対して実際に利用している容積率の比率のこと。容積充足比が小さいほど、容積を利用する余地がある。

## 2 建替えに関する基本的な方針

### 【基本的な視点】

#### 【視点1】 住宅セーフティネットの構築

##### ①ストック更新に伴う入居者の移転先の確保

○再借上げできなかつた場合の対応      ○ストック統廃合に伴う移転への対応      ○敷地の高度利用による受け皿の確保

##### ②居住性能が極めて低いストックの抜本的な解消

○住戸面積が狭小、水周り設備の不備など、現代の水準に対して居住性能が極めて低いストックの解消

##### ③高齢者向け賃貸住宅の供給誘導

○敷地の一部を利用することによって、市営住宅を補完する低～中所得者向けの高齢者向け賃貸住宅の供給誘導

##### ④入居者の移転の負担軽減

○同一敷地内の連鎖的な建替えにより、他の市営住宅への移転が生じないような工夫を行う

#### 【視点2】 市有財産の有効活用

##### ⑤民間活力を活かした効率的かつ良質なストック更新

○PPP(PFI等)※の民間活力を活用した建替え事業によりコスト縮減、良質なストックの提供

#### 【視点3】 厳しい財政状況への対応

##### ⑥建替え事業量の平準化

○S40年代に大量供給されたストックが一斉に法定耐用年限を迎える約20年後に建替え事業量が集中するため、建替え時期の前倒し等を行い、財政負担の平準化を図る

##### ⑦新たな財源の創出

○未利用地や余剰空間・余剰地の貸付・売却等による新たな財源の創出

##### ⑧施設の効率化

○他の公共建築物の更新のタイミングを捉えて、統廃合等により、再編整備、施設規模の効率化を図る

#### 【視点4】 地域のまちづくりへの貢献

##### ⑨地域の日常生活や地域包括ケアシステムに必要な機能を集積した拠点の形成

○周辺地域を含めた日常生活や地域包括ケアの構築に資するように、高齢者や子育て支援、生活利便施設などの集積により「生活拠点」を形成

##### ⑩多世代が居住できる地域づくり

○民間活力による住宅供給など地域の社会構成のバランスに配慮、地域のニーズに合わせた機能導入等、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を目指す

### 【建替えの優先度】

A：都心  
・小規模

＜改良住宅＞

★居住性能が極めて低いストックの抜本的な解消

B：郊外駅圏  
・小規模

・住戸面積が狭小で、浴室がないなど居住性能が低いストックについて、改修とのコストを比較し、建替えの優位性を判断。

C：郊外バス圏  
・小規模

D：郊外・大規模

★敷地の高度利用により、全ての基本的な視点に対応可能

・集約建替えを行い、余剰空間・余剰地で民間住宅や高齢者向け賃貸住宅、施設誘致等が可能  
・入居者の仮移転を極力減らした建替え、一部敷地売却による次の建替えに向けた原資を得ることなど、合理的な建替えが可能。

※ PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）：公民が連携して公共サービスの提供を行う手法。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託等も含まれる。  
PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

3 市営住宅の再生に向けた取組イメージ

高齢者 GH：認知症高齢者グループホーム 高優良：高齢者向け優良賃貸住宅 サ高住：サービス付き高齢者向け住宅

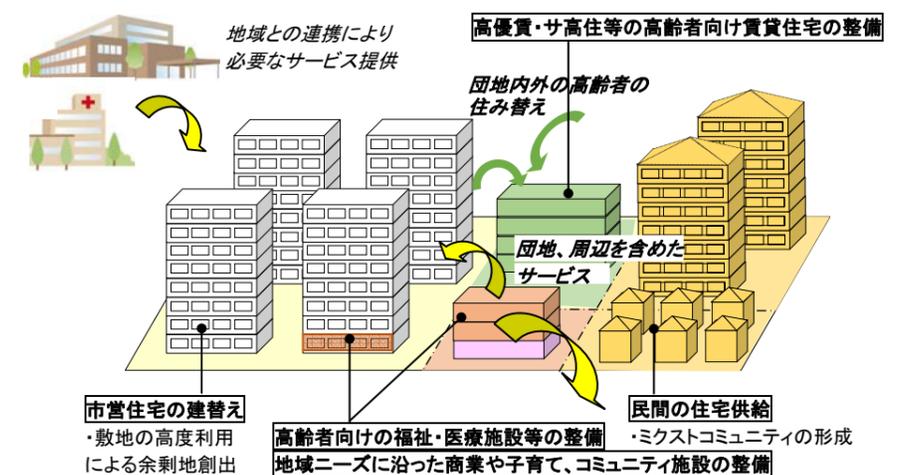
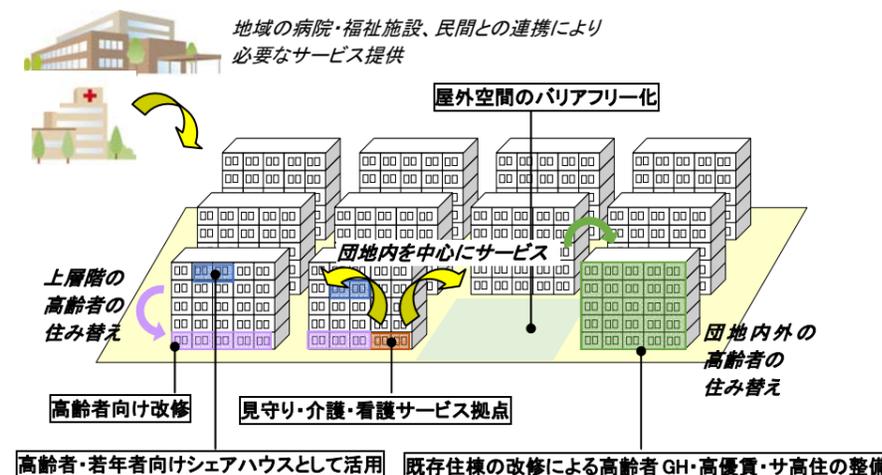
取組の視点	既存ストックの活用 (法定耐用年限 70 年以内)	建替え等のストック更新 (法定耐用年限後)	
高齢者の サービス ネットワーク	①高齢者を受入れる低廉で安心・安全な市営住宅の供給 ○身体機能が低下した高齢者が自立して生活できるように、バリアフリー化された住宅供給 ○多様な高齢者のニーズに沿った住宅供給	現在の社会水準に適合した最低限の居住水準の確保（設備の更新など） 1階の住戸やEV付住棟を中心に高齢者向けに改修（メニューを限定しコストダウン） 大型住戸を高齢者向けシェアハウスとして活用（軽微な改修でコストダウン）	将来の入居世帯の変化に対応するため住戸規模を見直し、2戸1化が容易な設計導入 ※建替え後もシェアハウス等の多様な住戸供給を検討
	②高齢者が安心・安全に生活できるサービス提供 ○高齢者が必要に応じ、介護・福祉・医療、生活支援等のサービスが受けられる施設誘致、外部サービス活用	1階の住戸を転用し、見守り・訪問介護・看護サービス拠点等の整備 地域の病院や高齢者福祉施設との連携による在宅サービスの提供、民間事業者との連携による配食・買物サービスの提供	※建替え後は、低層階を施設として整備 集約建替え(敷地の高度利用化)により余剰地・余剰空間を創出、福祉・医療施設の誘致により地域包括ケアに資する機能の集積
	③高齢者が外出したくなるような環境整備 ○高齢者の外出を促すバリアフリー環境の整備	屋外空間のバリアフリー化、住棟エントランスへのスロープ設置等の段差解消	
	④高齢者の活躍の場や生きがいづくり ○自治・コミュニティ活動、就労等の社会参画など、生きがいをもって、健康に暮らし続けることができる環境整備	空き住戸を活用したサロンやコミュニティカフェなど高齢者の居場所づくり 屋外空間（団地内広場や公園）のバリアフリー整備等により、地域のコミュニティ活動の場として再生	コミュニティビジネスや地域交流拠点等の整備（地域交流や就労の場の整備）
	⑤高齢者のライフステージに応じた住み替え支援 ○介護度が高まり、自立困難となった後の住み替え先の提供	既存住棟の活用により、高齢者 GH・改修型の高優良・サ高住の整備	集約建替え(敷地の高度利用化)により余剰地を創出、高齢者 GH・高優良・サ高住などの低廉な高齢者向け賃貸住宅の整備
多世代・まちづくり	⑥子育て世帯やファミリー世帯向けの住宅供給 ○地域活力・ソーシャルバランスの維持・回復を図る住宅供給	若年単身者向け、学生向けのシェアハウスとして活用（軽微な改修でコストダウン）	集約建替え(敷地の高度利用化)により余剰地を創出、民間の分譲マンション、戸建住宅等の供給 地域子育て応援マンションの整備（保育所を併設）
	⑦地域のニーズに沿った生活利便施設等の導入 ○入居者、地域のニーズを踏まえた施設導入・サービス提供		スーパーなどの日常買物の場、保育所の整備など地域の生活拠点の形成
	⑧若年層の入居や近居の誘導 ○募集方法の工夫による若年層の入居促進、高齢者世帯と子世帯の近居の促進	子育て世帯に限定した募集、子育て世帯の期限付き入居等の実施、親子近居に限定した募集	
	⑨地域活動・コミュニティ活性化 ○自治会の担い手不足の解消や地域活動の活性化	外部のマンパワー導入による自治会活動のサポート（NPO や学生等）	

再生のイメージ



※イメージ図は大規模市営住宅を対象に作成しています。

なお、市営住宅ごとに、再生に向けた取組は異なります。市営住宅の立地や規模、特性、地域の需要にあわせて、個別に検討していきます。また、将来の市営住宅の需要に応じて、一部の市営住宅に集約建替え、あるいは統廃合することも検討します。



【参考】環境未来都市 横浜市緑区十日市場町周辺地域における持続可能な住宅地モデルプロジェクトについて（事業者公募要項の概要）

(1) 事業主旨等

横浜市は、「魅力と活力あふれる都市の再生」を目指し、郊外部の再生・活性化に取り組んでいます。環境未来都市計画の主要な取組の一つである「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」では、地域特性の異なる4つのモデル地区を指定して取組を進めています。

その一つである「緑区十日市場町周辺地域」において、市有地の活用を企画提案型公募方式により実施し、民間企業から幅広く提案を求めます。

「市有地を活用した住民・企業・行政等のまちづくりのモデルケース」として「郊外住宅地の再生」の成功モデルを創り上げ、その成果を横浜市内に展開していきます。

郊外部の目指す姿

郊外部では、駅周辺をはじめ、徒歩や公共交通機関で行ける身近な範囲に、生活利便施設やコミュニティ施設が集積し、身近な場所で水や緑を実感できる、誰もが住みたい、住み続けたいと思える、暮らしやすく魅力あふれるまちづくりを推進していきます。

出典「横浜市中期4か年計画 2014～2017」

(2) 応募者に求める内容

- 十日市場センター地区（20・21・22 街区）において「持続可能な郊外住宅地モデル」を実現するマスタープランの提案
- 先行街区（20・21 街区）の建築計画・事業計画の提案と実施  
（マスタープランを具体化し、右記の「3つの視点」と「6つのコンセプト」を満たす提案）
- 周辺地域を含めた、住民・企業・行政等が協働するまちづくりへの将来にわたる参画と、事業の効果検証



〃〃〃: 十日市場住宅団地地区

所在地	緑区十日市場町 1501 番 7 外		
交通	JR 横浜線十日市場駅まで徒歩約 5 分 (横浜駅まで約 30 分)		
市有地の概要	20 街区	21 街区	22 街区
	約 1.47ha	約 0.85ha	約 1.14ha
	売却	定期借地 (50 年)	未定
都市計画による制限	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域 (22 街区の一部 準住居地域)	
	建ぺい率	60%	
	容積率	150% (22 街区の一部 200%)	
地区計画	緑十日市場住宅団地地区 地区計画 (十日市場センター地区の地区整備計画は未制定)		

※公募により選定したマスタープランを踏まえて、周辺と調和するまちなみ形成のため、横浜市が地区計画の変更等を行います。

■全体スケジュール（予定）

年度	26	27	28	29	30	31	32	33	34~
街区整備	12月 公募開始	8月 公募	6月 計画調整	設計	工事				持続可能な郊外住宅地の実現
地域との協働	地元説明会	事業予定者の決定	都市計画手続き	都市計画審議					
			22街区土地活用の研究	意見交換会				協議会設置	



周辺住宅地

(3) 十日市場モデルの実現に向けた必須の提案

【視点①】日常生活を支えるサービス機能を備え、多世代が互いに支えあう住まい	必須条件
<b>コンセプト I</b> 多世代が暮らし続け交流する住まいを実現する	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が暮らし続けられる住まい、地域住民も含めた多様な交流を続けることができる仕組み・考え方</li> <li>コミュニティスペースの活用方法や活動が継続できる仕組み・考え方</li> <li>建物を長年にわたり良好な状態で維持するための性能や仕組み・考え方</li> </ul>
<b>コンセプト II</b> 日常の買い物から福祉・保健・医療サービスまで生活を支える機能を導入する	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域ニーズを踏まえた福祉施設及びサービス内容とその仕組み・考え方</li> <li>地域ニーズを踏まえた子育て支援サービスの導入や生鮮食品等の販売店の整備</li> <li>健康的に暮らし続けるための活動場や雇用の生まれる場等の施設や機能、サービス</li> </ul>
<b>【視点②】市民力・企業力・地域資源を生かした持続可能なマネジメントシステム</b>	
<b>コンセプト III</b> 建築物の省エネや地域エネルギーマネジメント、地域内移動、防災・防犯対策の仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>一次エネルギー消費量の削減率、CASBEE 横浜による環境性能の評価</li> <li>街区や十日市場センター地区全体のエネルギーマネジメントの仕組み・考え方</li> <li>持続可能でスマートな移動の仕組み・考え方</li> <li>災害時の備えや居住者による共助の仕組み・考え方</li> <li>防犯対策の工夫及び地域における防犯活動の仕組みづくり</li> </ul>
<b>コンセプト IV</b> 地域資源を活用した地域の魅力向上や発信、地域と連携した交流などの地域活性化の仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>改正省エネ基準 10%以上削減</li> <li>OCASBEE 横浜 A ランク以上</li> <li>OHEMS、エネルギーマネジメントシステムの導入</li> <li>環境対応車の利用環境の整備</li> <li>災害時 3 日以上 の備え</li> </ul>
<b>コンセプト V</b> 住み慣れた住宅や地域での暮らしをサポートする仕組みをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力を高める工夫や発信</li> <li>交流活性化のプログラムの作成</li> <li>地域における交流と活性化に向けた組織づくりと場の提供</li> </ul>
<b>【視点③】住み続けることができる愛着のあるまち</b>	
<b>コンセプト VI</b> 生活の質を高める住宅地を形成する	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まいの情報提供や相談窓口等の機能の導入</li> <li>生活の質を高める住宅地の形成を実現するための建築計画や外構計画</li> <li>周辺地域と協働したまちづくりの場となる空地や建物配置の考え方</li> </ul>
〃〃〃	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺建物と調和した魅力的なまちなみ形成</li> <li>緑化計画の提案</li> </ul>