

市営住宅の適切な供給について

論 点

現在の戸数、約 3.1 万戸を維持し、供給方式別にストックマネジメントを進める。

《借上型》

○将来需要への対応や政策的な役割、コスト負担等を考慮し、再度同じ物件を借上げる。

なお、原則として、契約当初から 40 年間で契約期間を終了する。

《直接建設型》

○高齢化対応改修の推進と建物の老朽化対応により、法定耐用年限 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。

○大規模団地の再編においては、集約建替えにより、地域のニーズに沿った機能導入を進め、快適に住み続けられる活力ある地域づくりを進める。

1 市営住宅の戸数の維持

第1回～第3回までの議論から、現在の戸数の維持の必要性は以下のとおりとなる。

(1) 住宅市場全体での対応

10 年後(平成 37 年度)の居住支援すべき世帯(要支援世帯)は、公営住宅のほか、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅等で分担して対応する。

(2) 今後 20 年間の公営住宅需要の継続

20 年後、ファミリー世帯は減少するが、高齢者世帯の増加により、公営住宅入居資格世帯は、大きく減少しないと類推されるため、現在の供給量を維持する。

(3) 建物の老朽化への対応

直接建設型は老朽化への対応が優先されるため、財政上、新たに戸数を増やすことは難しい。

(4) 他の行政施策との連携

多様化する居住支援すべき世帯に対応するため、福祉、生活保護、雇用、消費者保護等の様々な行政政策と更に連携する。

2 市営住宅の供給について

(1) 現状

本市では、住宅に困窮する低額所得者に対して公営住宅法が施行された昭和 26 年から直接建設型による市営住宅の供給を行ってきた。

さらに、平成8年の公営住宅法の改正により、民間事業者等を活用した借上型市営住宅の供給が可能になったため、平成 10 年度から借上型による供給も行うようになった。

借上型については、当時、高齢化率が高く、土地を取得する直接建設型による供給が難しかった西区・中区・南区などの都心部の高齢者を中心に供給を行ってきた。

図 区別供給方式別の市営住宅数

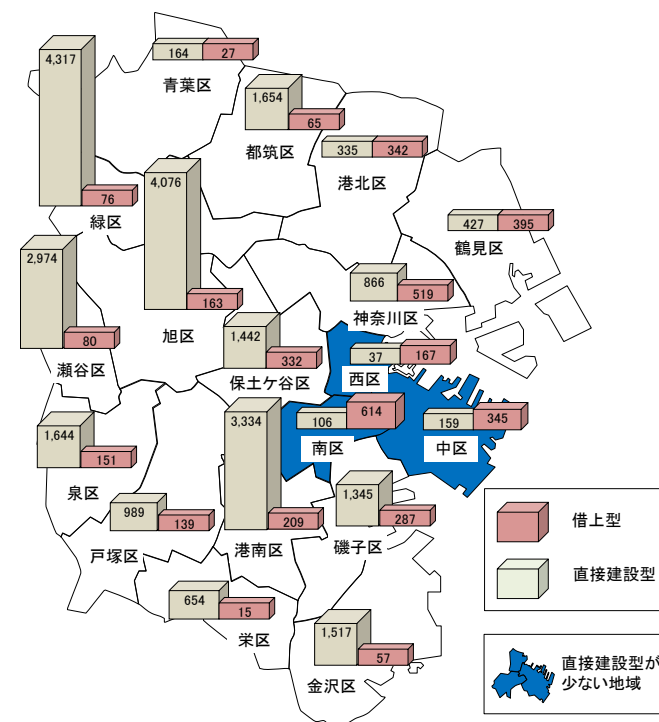


表 供給方式別の比較

| 直接建設型 | 項目 | 借上型 |
|--|------------|---|
| 昭和 26 年度 | 制度開始年度(市) | 平成 10 年度 |
| 横浜市が建設・管理 | 供給・管理 | 民間土地所有者等が建設した物件を借上げて、横浜市が管理 |
| ○長期的には総投資額は借上型より抑えられる ○建物を除却しても土地は資産として残る ○市の所有物のため、居住の安定が図られる | 特性 | ○建設費等の初期投資の軽減に限られる ○ストックの地域偏在の改善・供給量の調整が可能 ○既存の民間住宅ストックの活用が可能 |
| 郊外部中心 | 立地特性 | 都心部中心 |
| 26,040 戸(改良住宅 1,428 戸除く) | 戸数 | 3,983 戸 |
| 257.8 戸(大規模) | 団地当たりの平均戸数 | 23.6 戸(小規模) |
| 1,140 戸(高齢者用市営住宅の 26%) | 高齢者用の戸数 | 3,250 戸(高齢者用市営住宅の 74%) |
| 15.1 倍 | 募集倍率(H25) | 29.9 倍 |

※戸数は平成 25 年度末時点、募集倍率は平成 25 年度分

●直接建設型

- ① 大半が昭和 40 年代以降に建設されており、建物の法定耐用年限 70 年まで残り 20 年以上あり、適切な長寿命化対策等により引き続き十分使用できるストックである。
- ② 市が住宅を直接所有することにより、居住の安定を図ることができる。

●借上型

- ① 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により市営住宅の供給が可能となるため、地域的な偏りの改善を図ってきた。引き続き、不足する都心部の市営住宅としての役割がある。
- ② 今後 20 年は、公営住宅の需要は減少しないと予測されるが、長期的な(今後 20 年以降)公営住宅需要が不透明なため、一定量の借上型ストックを維持することで、柔軟な供給対応が可能となる。

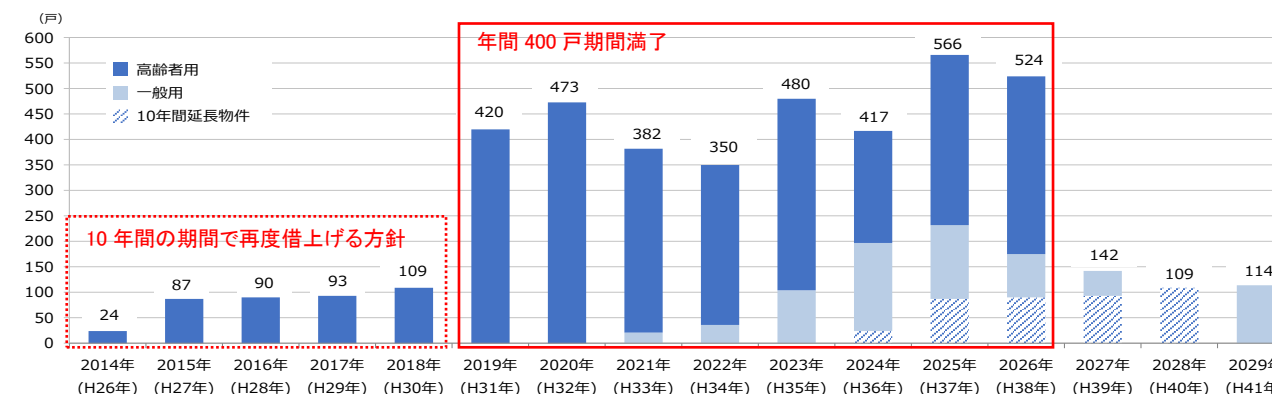
(2) 供給方式別の市営住宅ストック

ア 借上型

(7) 課題

平成 26 年度より順次契約期間の満了を迎え、平成 31～38 年度は毎年 400 戸単位で期間満了を迎えるため、契約の終了や継続などの対応の方向性を決める必要がある。

図 借上型市営住宅の期間満了戸数の推移



(イ) 対応の方向性

借上型の戸数を維持するために、期間満了を迎える物件を再度 20 年間借上げる。
 (平成 26 年度から平成 30 年度までに期間満了を迎える物件についても、10 年間の再借上げに加え、更に 10 年間借上げる。)

同一物件を再度借上げる理由

○高齢者の転居の困難さ

入居者の 70%以上が 65 歳以上の高齢者であり、生活環境等が大きく変わる転居は現実的に難しい。

○期間満了を迎える物件の質

市営住宅としての基準(バリアフリー化、広さ等)に沿った仕様であるため、十分な質が担保された住宅が供給できる。

○コスト負担上の優位性

およそ 40 年程度であれば、直接建設よりコスト負担上の優位性がある。また引越し等の、入居者の転居に伴う費用も生じない。

(ウ) 対応時の留意点

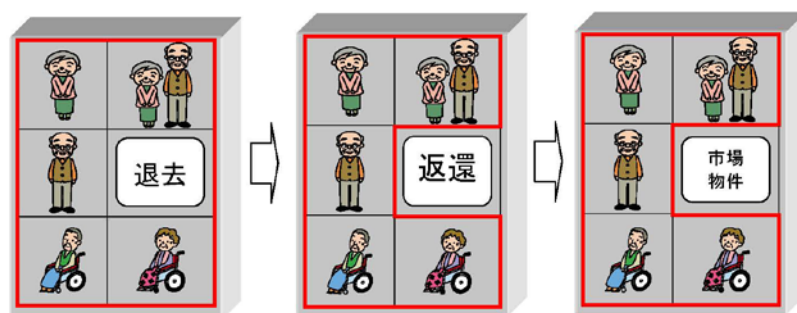
●再借上げに関する契約の内容

次回(当初から 40 年目)の期間満了時の対応や老朽化した建物の維持管理等を適切に行う必要がある。

▼対応の方向性

- ・期間満了時には、入居者が円滑に転居又は退去できるよう、契約条件(部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還、入居条件等)の整理や環境整備を進めていく。
- ・建物の老朽化による大規模修繕等は、オーナーの適切な対応を求める。

図 部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還のイメージ



●交渉のリスクに備えた対応

再度の借上げができない場合、借上型の入居者は契約期間の満了とともに他の市営住宅へ転居しなければならないため、まとまった転居先を確保しなければならない。

▼対応の方向性

直接建設型の建替え前倒しや保有土地の活用、他の物件の借上げ等による供給により、転居先を確保する。

～平成 26 年度から平成 30 年度までに契約期間満了を迎える物件について～

高齢者用市営住宅へのニーズは引き続き高いことから、再借上げ期間を 10 年間として、物件所有者と契約交渉を行っている。

平成 31 年度以降に契約期間満了を迎える物件については、本審議会での意見を踏まえて、方向性を定めていく。

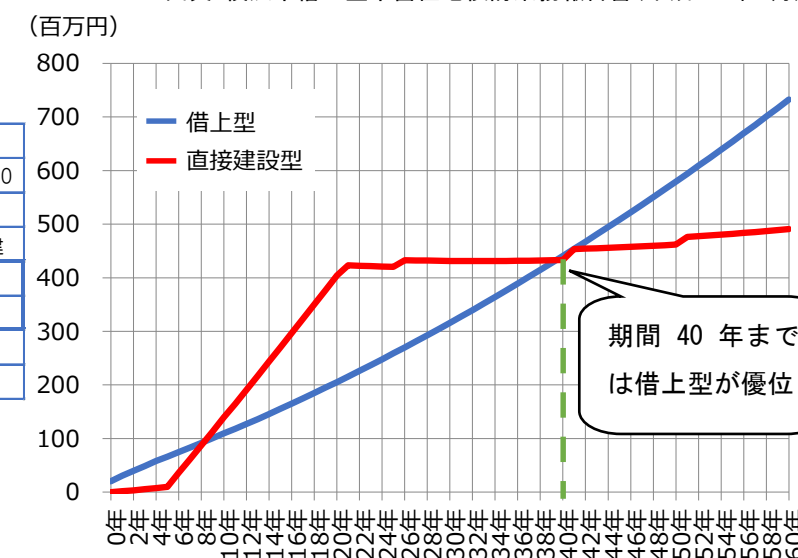


～コスト試算の例～

出典: 横浜市借上型市営住宅検討業務報告書(平成 25 年 3 月)

【物件情報】

| | | | |
|----------------|---------------|------|----------|
| 立地 | 郊外部 | | |
| 用途地域(建ぺい率/容積率) | 第一種住居地域60/200 | | |
| 戸数 | 約30戸 | | |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造3階建 | | |
| 戸当たり年間平均コスト | 借上型 | 20年間 | 約10百万円/年 |
| | 直接建設型 | 20年間 | 約20百万円/年 |
| | | 40年間 | 約11百万円/年 |
| | | 60年間 | 約8百万円/年 |



【試算条件】

| 支出 | 事業収支 | 収入 |
|---|-------|---|
| ○共同施設等整備費の2/3(国・市で負担) ○借上費 ○管理事務費 ※修繕費は、住宅所有者であるオーナーの負担となる | 借上型 | ○共同施設等整備費補助(国費): 支出の45% ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費) ○固定資産税 ○都市計画税 |
| ○土地費 ○建設費 ○公債償還(償還期間20年、金利2%) ○修繕費 ○管理事務費 ○保険料 | 直接建設型 | ○建設費補助(国費): 建設費の1/2 ○市債収入 ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費) |

【同一物件の再借上げ時の留意点】

◆築年数による借上費の低下

上記の試算では、借上費用を当初から一定としているが、再度借上げる際には、建物の経年により、借上費用が下がることが見込まれる。

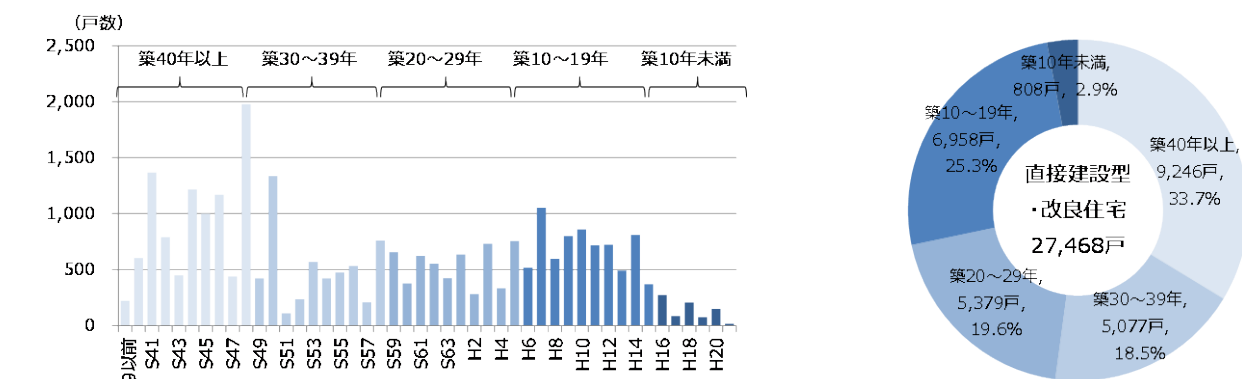
イ 直接建設型

(7) 課題

●建設年度の集中

市営住宅は昭和40年代に、大規模な団地を多く供給してきたため、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る。

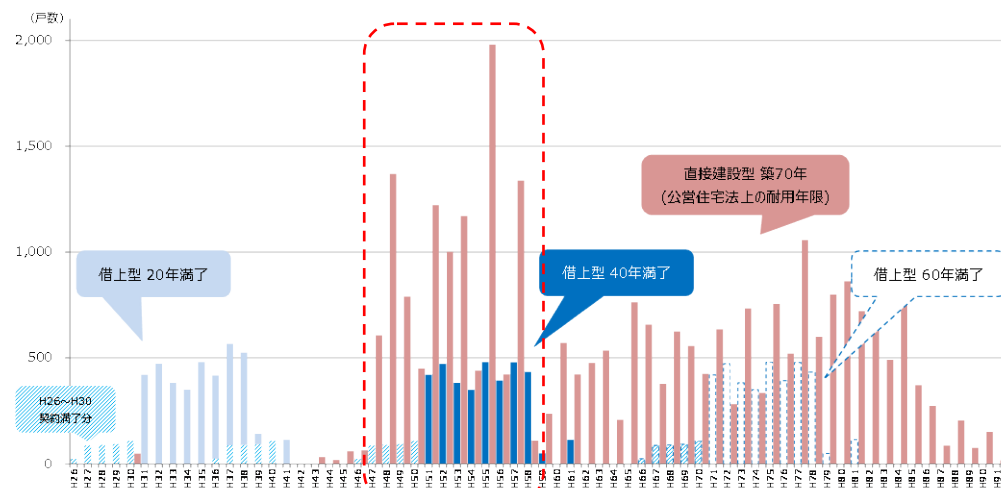
図 建築年度別ストック数



●ストック更新時期の重複

直接建設型の法的な耐用年限の70年と借上型の40年期間満了の時期が重なるため、財政支出や事業量が一定期間に集中することとなる。

図 直接建設型と借上型の関係



●減少する施設等整備費

生活保護等の扶助費の増加に伴い、インフラ整備や修繕等にかかる費用である施設等整備費は減少傾向にあり、そのうち市営住宅の修繕費用も減少傾向である。

図 歳出予算の推移

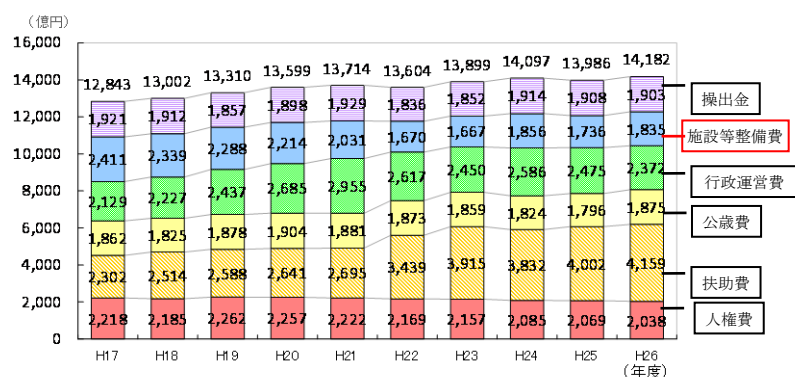
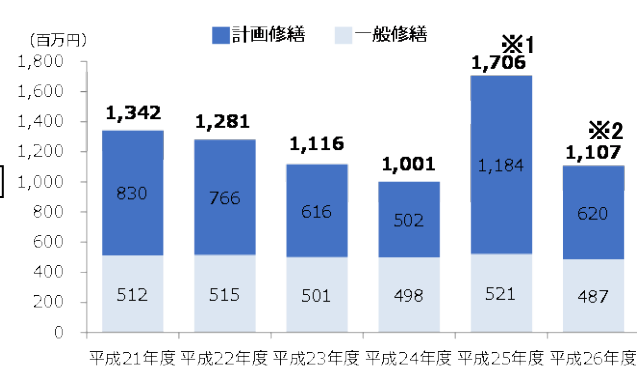


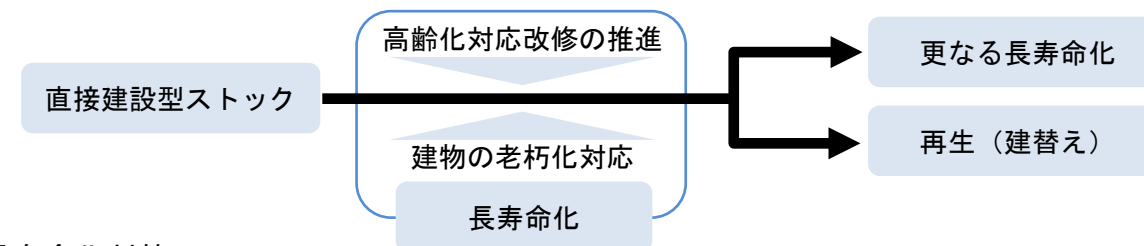
図 市営住宅の修繕費用の推移（決算値）



(※1) H24年度補正予算による修繕を含む
(※2) H26年度予算額

(4) 対応の方向性

「高齢化対応改修の推進」と「建物の老朽化対応」により、法定耐用年限70年まで使用し続ける。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。



①長寿命化対策

●横浜市公営住宅等長寿命化計画

市営住宅ストック活用の基本理念や目標の設定を行い、改善、維持管理などの適切な手法選択のもとに、市営住宅ストックの長寿命化を実現し、住宅セーフティネット機能の維持を図ることを目的とした計画。計画期間は平成22年からの10年間。

| | 1次判定 | 2次判定 | 3次判定 |
|-----------------|------|------|-----------|
| 昭和30年代以前ストック | 建替 | 建替 | 建替 |
| 昭和40年代以前ストック | 用済廃止 | 用済廃止 | 用済廃止 |
| 昭和50年～昭和56年ストック | 継続判定 | 改善事業 | 全面改善 個別耐震 |
| 昭和56年以降ストック | | 維持保全 | 維持保全 |

| | |
|---------|--|
| 全面改善 | 電気、給排水管等設備機器の更新、脱衣室・ユニットバス・給湯設備等の設置、バリアフリー化対応(浴室・トイレ等手摺設置、室内床段差解消、トイレ洋式化)、階段室型エレベーターの設置、2方向避難経路の確保、階段室内改修(床・壁等補修、玄関扉塗装、掲示板更新等) |
| 個別(ELV) | 階段室型エレベーターの設置及びそれに伴う2方向避難経路の確保や階段室内改修(床・壁等補修、玄関扉塗装、掲示板更新等) |
| 個別(耐震) | 耐震改修(柱鋼板巻き、鉄骨ブレース、壁スリット、外付けフレーム設置等) |
| 維持保全 | 機能の維持と安全の確保を図るための、外壁塗装や屋上防水等の計画修繕や破損等に対応した一般修繕 |

《長寿命化型改善》
耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善。これに加え、更なる長寿命化には躯体の中性化対策を行う。

②再生（建替え）

●建替え時期の平準化

大規模団地の建築年度が一定期間に集中しており、建替え時期を一斉に迎えるため、財政的な視点や事業量の観点から、建替えの前倒しと更なる長寿命化対策等により、建替え時期の平準化を図る。

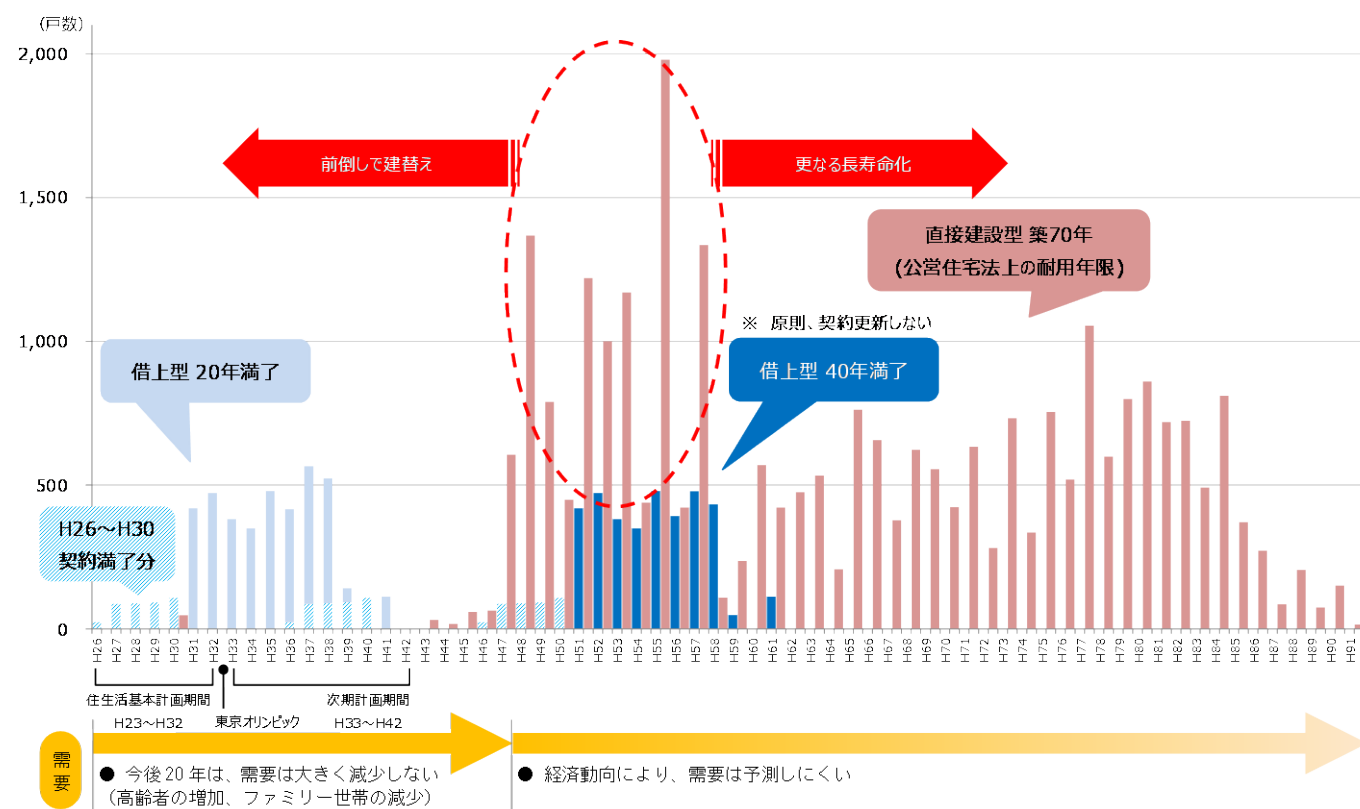
●借上型の入居者の受け皿

平成31年度から、毎年400戸単位で期間満了を迎える借上型の再借上げの交渉リスクに備え、建替え時期の前倒しに向けた検討を行い、借上げの受け皿とする。

●大規模団地の再編による多世代が居住できる地域づくり

戸数は維持し、集約建替えや余剰地での民間活用による子育て世帯向けの住宅供給を図るなど、地域の社会構成のバランスに配慮する。また、高齢者や子育て等、入居者や地域住民のニーズに合わせた機能導入を進め、多様な世代が安心し、快適に住み続けられる活力のある地域づくりを目指す。

図 市営住宅のストックマネジメントのイメージ

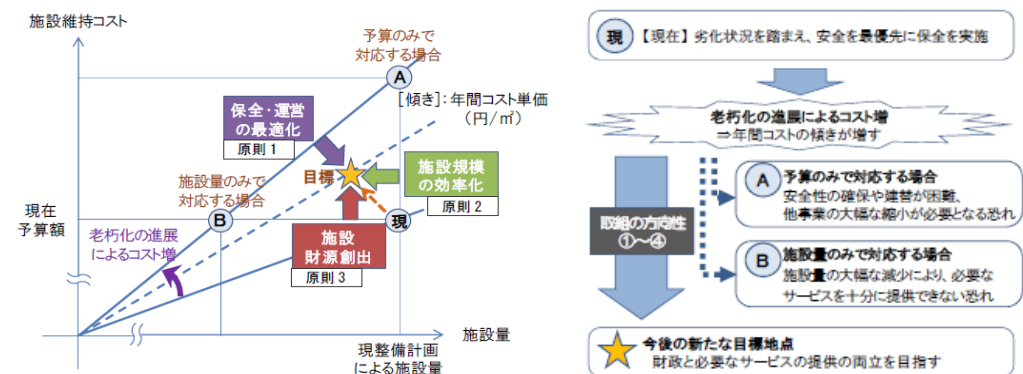


～横浜市における公共建築物のストックマネジメント～

◆ 横浜市公共建築物マネジメントの考え方 (平成26年6月)

- ・人口急増期に集中して公共建築物を整備してきたことから築30年以上の公共建築物が約58%と多く、今後の保全や建替えにかかる財政負担が課題となっている。
- ・必要なサービスを提供し続けるため、公共建築物に関する取組の基本的考え方や今後の取組の方向性を整理した「横浜市公共建築物マネジメントの考え方」を策定し、総合的な公共建築物のマネジメントを進めている。

◆ 公共建築物マネジメント3原則



◆ 今後の取組の方向性

| 方向性 | 内容 |
|-------------------|--|
| ①効率的・効果的に保全 | 状態監視保全(点検の充実) 点検結果や施設特性を考慮して保全 |
| ②効率的に適切に運営 | 運営改善(PDCA)、利用者負担の適正化 新たな運営手法の検討 |
| ③必要なサービスを効率的な量で提供 | 機能の充足を基本として施設を再編 <u>タイミングを捉えて再編整備</u> |
| ④新たな財源を創出 | <u>未利用地や余剰空間の貸付・売却等</u> <u>民間資金やノウハウの活用</u> |

⇒大規模団地再編時の視点

図 大規模団地の再編イメージ

■ 検討の視点

- 地域包括ケアシステム
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 地域居住機能再生推進事業



(論点)

現在の戸数、約 3.1 万戸を維持し、供給方式別にストックマネジメントを進める。

《借上型》

- 将来需要への対応や政策的な役割、コスト負担等を考慮し、再度同じ物件を借上げる。
なお、原則として、契約当初から 40 年間で契約期間を終了する。

《直接建設型》

- 直接建設型は、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。
- 大規模団地の再編においては、集約建替えにより、地域のニーズに沿った機能導入を進め、快適に住み続けられる活力ある地域づくりを進める。

《将来需要への対応》

今後 20 年は、公営住宅の需要は減少しないと予測されるが、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方向性の見直しを図る。