

# 市営住宅の再生に関する基本的な考え方【概要版】

## 基本的な考え方の趣旨

老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された市営住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えます。

そこで、市営住宅の再生に関する基本的な考え方を定めることとし、効率的、効果的な市営住宅の再生を進めて行くこととします。

## 基本的な考え方の概要（平成 27 年第 5 次住宅政策審議会答申を踏まえた考え方）

### 1. 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）までの中長期的には、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、また、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。

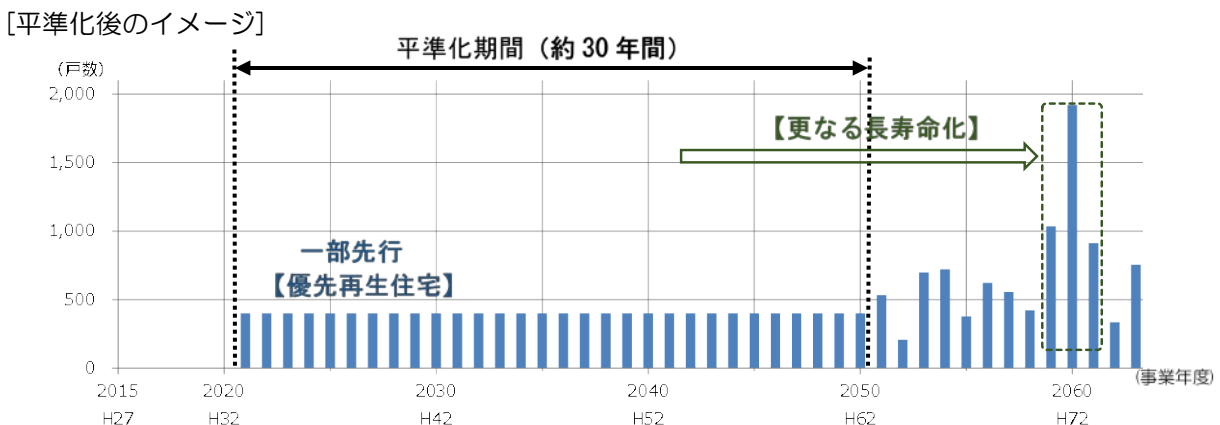
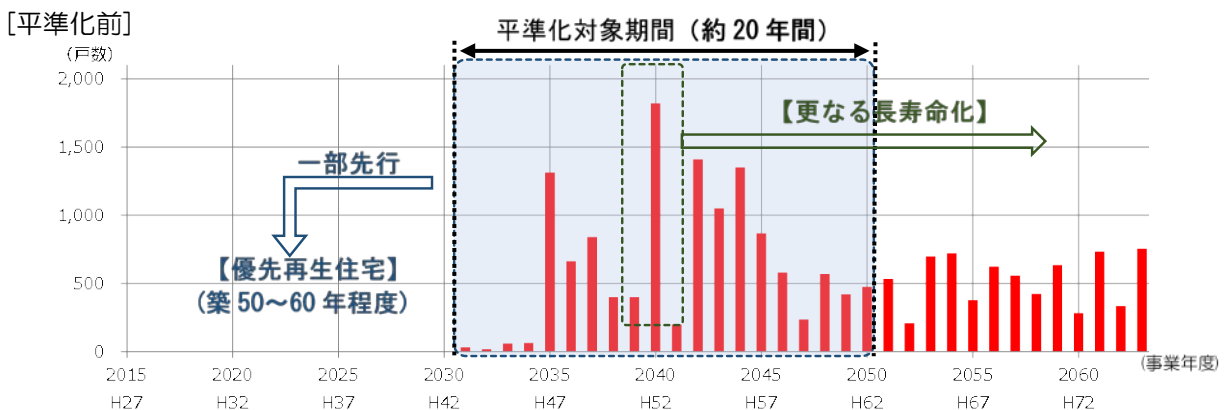
### 2. 再生の対象とする住宅

昭和 56 年以前に建設され、公営住宅法の法定耐用年限 70 年の過半を経過した、直接建設型の市営住宅 36 住宅、約 1 万 4 千戸を再生の対象とします。

### 3. 建替戸数と仮移転対策の平準化

大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、2030 年頃（平成 42 年頃）～2050 年頃（平成 62 年頃）の約 20 年間の建替事業量を約 30 年間で平準化し、あわせて、建替えの一部先行、更なる長寿命化等の手法を総合的に判断し、一時期に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担等の軽減を図ります。

■平準化による将来建替戸数推計グラフ（建替えをした場合のイメージ）



## ■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	エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>
	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、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u> 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	<u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施</u> し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、 <u>法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (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。

## 4. 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

用途廃止や住棟の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・貸付等を実施

### (2) 他施設との複合化等

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

### (3) 地域再生の拠点の形成

地域防災や環境への取組、地域貢献施設の導入などによる地域再生拠点の形成

### (4) 民間活力等の導入

建替事業や管理運営において、民間のノウハウの導入を検討

### (5) 国費の積極的導入

財源確保のため、国費の積極的導入

## 5. 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。