

横浜市公営住宅等長寿命化計画

平成 22 年3月 制 定

令和8年3月 最終改定

横浜市建築局住宅部

横浜市公営住宅等長寿命化計画

—目次—

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	2
2. 計画期間	3
3. 公営住宅等の状況	4
(1) 横浜市の人口及び世帯	4
(2) 市営住宅等ストックの状況	6
(3) 居住世帯の状況	17
(4) 空き家及び募集の状況	19
(5) 改善事業の状況	20
4. 長寿命化に関する基本方針	23
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）	
・修繕の実施・データ管理に関する方針	23
(2) 改善事業の実施による長寿命化及び	
ライフサイクルコストの縮減に関する方針	23
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	24
(1) 対象	24
(2) 住宅別・住棟別状況の把握	24
(3) 住宅別・住棟別の事業手法の選定	26
6. 点検の実施方針	65
(1) 法定点検の対象となる市営住宅	65
(2) 定期点検の実施方針	65
(3) 日常点検の実施方針	66
(4) その他	66
7. 計画修繕の実施方針	67
(1) 修繕周期の設定について	67
(2) 修繕の実施について	67

8. 改善事業の実施方針	70
(1) ひかりが丘における改善	71
(2) 岩井町など（ひかりが丘以外）	72
9. 建替事業の実施方針	74
(1) 建替事業の基本方針	74
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	76
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	93
補足編	99

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

横浜市の人口は2019年（平成31年）にピークを迎えるが、年少人口や生産年齢人口が減少する一方で、高齢者人口は増加し続け、2015年（平成27年）の約85万人から、団塊世代が75歳以上となる2025年（令和7年）には、約100万人に増加する見込みであり、少子高齢化の進展や厳しい社会経済状況が続く中、住宅の確保が困難な高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことができる住まいの供給が求められている。

このような状況を踏まえ、将来にわたって持続可能な住宅セーフティネットのあり方を検討するために、第5次横浜市住宅政策審議会が開催され、2015年（平成27年）11月に調査審議を経て、『時代の変化を踏まえた市営住宅及び高齢者向け住宅等の今後の役割と供給の考え方』について、答申がまとめられた。

市営住宅について、中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性に沿った「役割」、今後10年程度の供給及び再生（改修・建替）に向けた取組として、以下の内容が答申されている。

■役割

○住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心に対応

■供給及び再生（改修・建替）に向けた取組

○市営住宅の役割を踏まえた供給

- ・今後20年は、公営住宅の需要量は大きく変わらないとの予測の基、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担うため現在の供給量（3.1万戸）を維持

○適切なストックマネジメントの推進

- ・直接建設型住宅は、適切な「高齢化対応改修の推進」と「建物の老朽化に対応した長寿命化対策」の実施により、原則、公営住宅法による法定耐用年限70年まで使用
- ・更なる長寿命化及び一部住宅の建替時期の前倒しによる建替時期の平準化
- ・建替時期の前倒しは、郊外の大規模住宅と浴室なし等の居住性能の低い住宅を優先
- ・民間活力の導入による効率的かつ良質なストック更新の実施
- ・借上型住宅の再借上による戸数維持

○直接建設型住宅における高齢者用市営住宅の供給促進

- ・既存住宅を高齢者の身体状況に合わせて改修し、増加する高齢者が安心して住み続けることができるような住宅の供給
- ・高齢者の見守り活動の拠点や高齢者がいきいきと暮らせるための居場所の充実化

○地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生

- ・地域の日常生活や地域包括ケアの推進に寄与する機能の集積により生活の拠点を形成

- ・集約建替による市有地の売却等により、民間事業者のノウハウを活用し、災害時の避難や周辺の住環境の向上、生活利便性の充実など、地域のニーズに対応した機能の導入による、多様な世代が安心して住み続けられる活力ある地域づくり

なお、第6次横浜市住宅政策審議会の調査審議を経て、2017年（平成29年）4月にまとめられた答申「活力と魅力あふれ安全で持続可能なまちの実現に向けた今後の住宅政策の展開について」においても、上述の第5次横浜市住宅政策審議会の踏まえ、同様の内容が答申されている。

（2）目的

横浜市では、昨今の厳しい財政状況等を踏まえ、公営住宅及び改良住宅等の新規建設を休止し、既存の住宅ストックの有効活用を図るべく、住戸改善や計画的な修繕の実施により、適切な維持保全に努めてきている。

しかしながら、近い将来には建物の長寿命化だけでは対応できない膨大な老朽ストックの対策が課題となる。

長寿命化計画の改定においては、上述の答申を受けて、市営住宅の供給及び再生の方向性の実現を図るべく、現状の市営住宅のストック量の維持を前提に、老朽ストックに対し、建替、改善、維持管理等の適切な再生手法を選択するとともに、事業量の平準化に資する計画とする。

また、中長期的に市営住宅の主たる居住者層となる高齢単身・夫婦のみ世帯に適した居住環境の提供、並びに高齢者を含む多様な世代が安心して住み続けることができる地域づくりに資する、市営住宅の建替、改善等の再生のあり方を定める。

2. 計画期間

計画期間を2020～2029年度（令和2年～11年度）の10年間とする。

また、当計画は、事業の進捗状況や社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行うこととする。

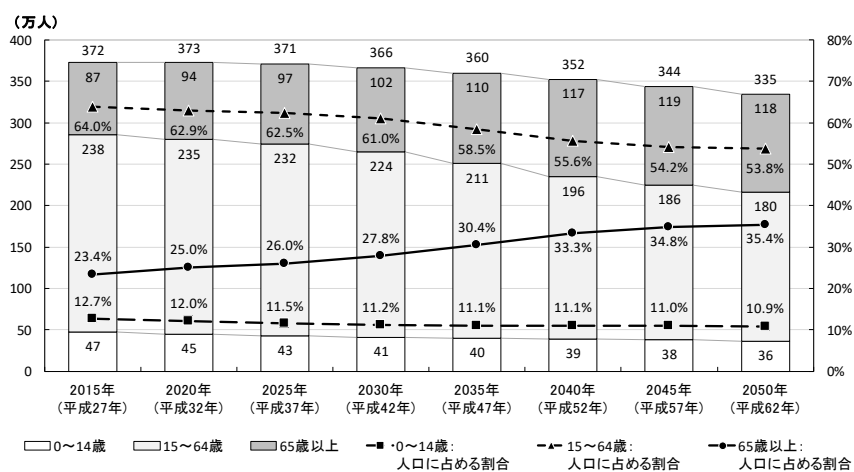
3. 公営住宅等の状況の把握

(1) 横浜市の人口及び世帯

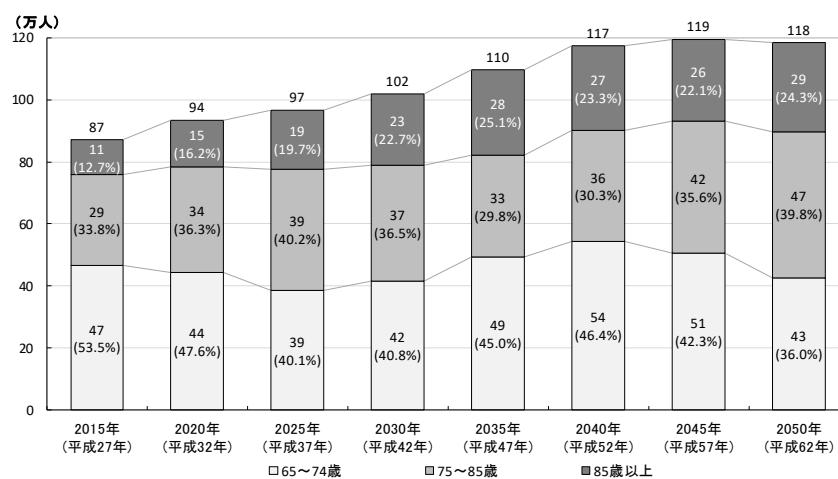
① 年齢区分別人口

- ・横浜市の人口は、2020年（令和2年）まで増加し、ピークは約373万3千人と推計される。
- ・年齢別では、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が減少。高齢者人口（65歳～）が増加する。
- ・高齢化率は上昇し、人口ピーク時（2020年（令和2年））の高齢率は25.0%、2035年（令和17年）では30%超となり、30年後の2050年（令和32年）には35%超になると推計される。
- ・高齢者人口のうち、75歳以上の後期高齢者は2015年（平成27年）の約47%から、2050年（令和32年）には約64%に増加する。

■年齢区分別人口及び人口に占める比率



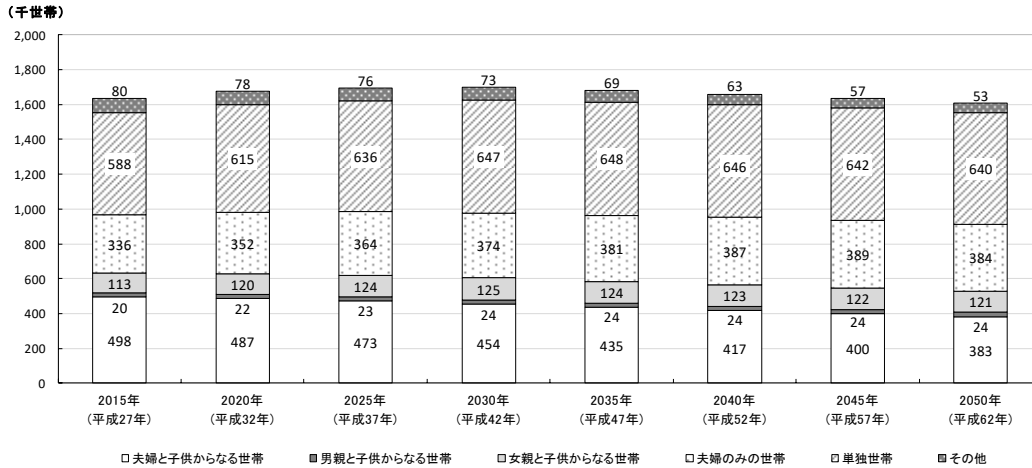
■年齢区分別高齢者人口



資料：横浜市将来人口推計（2015年（平成27年）基準時点）

② 家族類型別世帯数

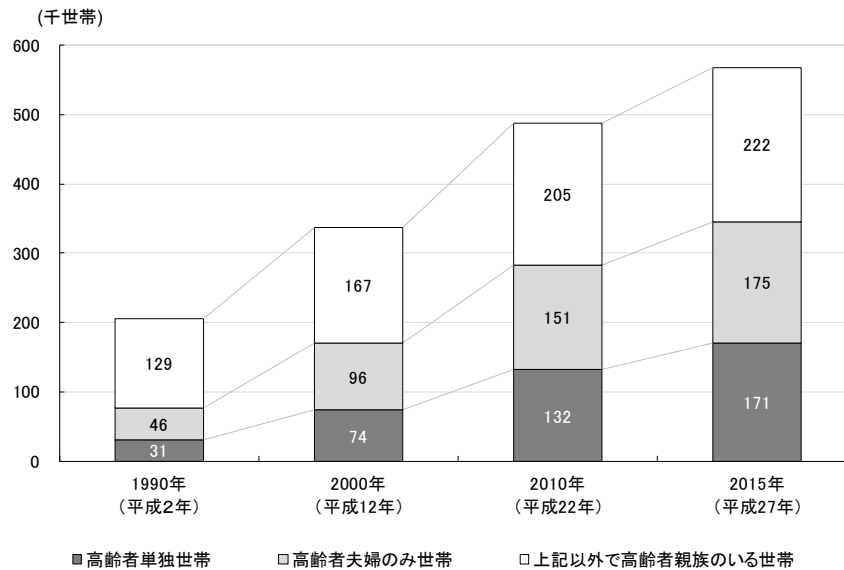
- ・世帯数は2030年（令和12年）まで増加し、ピーク時は約170万世帯と推計される。
- ・家族類型別世帯数では、2015年（平成27年）から2050年（令和32年）にかけて、夫婦と子供からなる世帯は約115千世帯減少する一方で、夫婦のみ世帯は48千世帯、単独世帯は52千世帯増加し、世帯人員の小規模化が進行する。



資料：横浜市将来人口推計（2015年（平成27年）基準時点、横浜市政策局）

③ 高齢者のいる世帯の家族類型と推移

- ・高齢者のいる世帯の類型別世帯数の過去15年間（1990年（平成2年）～2015年（平成27年））の推移をみると、高齢者単独世帯は約140千世帯増加、高齢者夫婦のみ世帯は約130千世帯増加している。



※高齢者夫婦のみ世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：国勢調査（1990年（平成2年）・2000年（平成12年）・2010年（平成22年）、2015年（平成27年）総務省）

(2) 市営住宅等ストックの状況

① 住宅数及び管理戸数

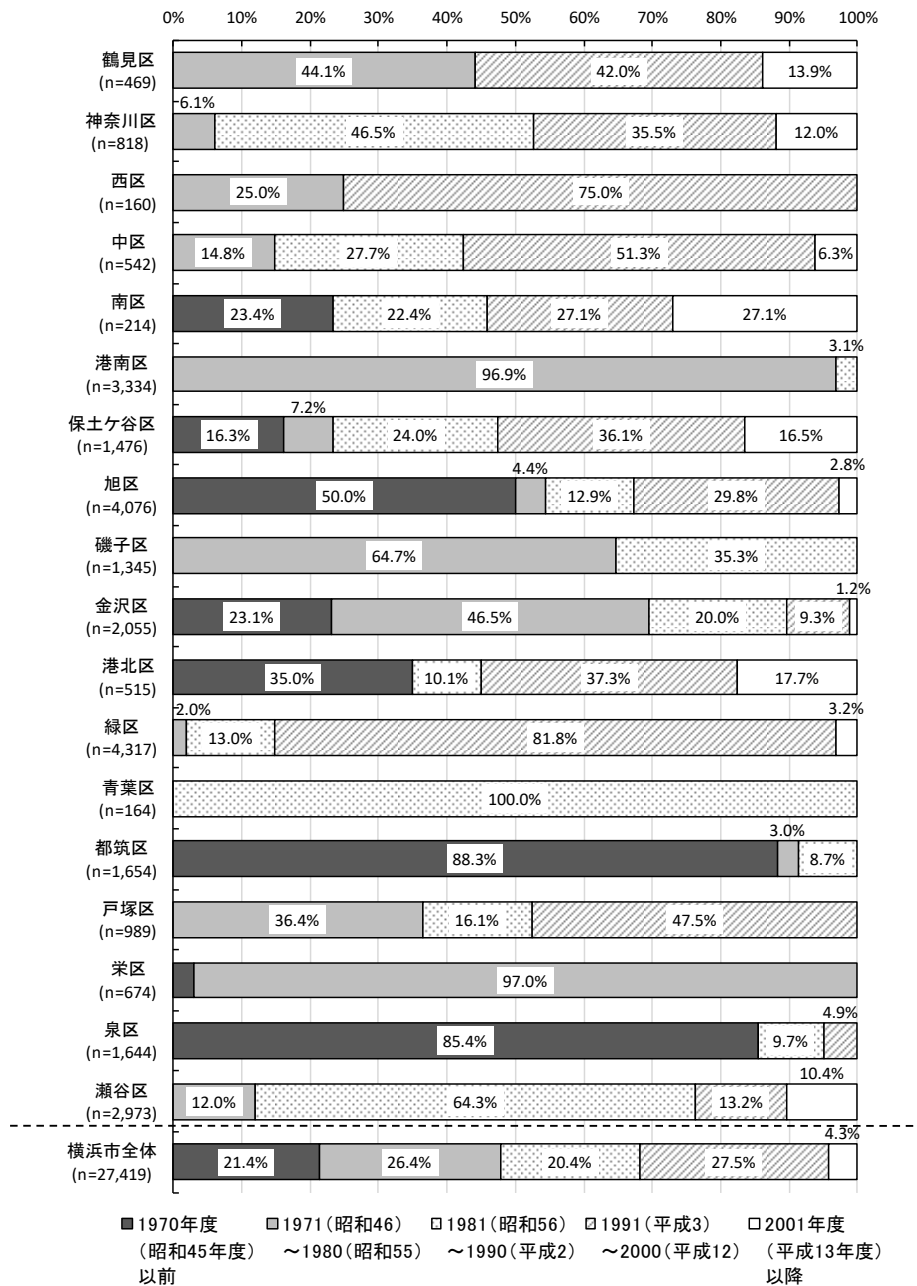
	住宅数	管理戸数	管理戸数		
			直接建設	借上	改良住宅
鶴見区	7	864	427	395	42
神奈川区	6	1,319	818	501	0
西区	4	332	52	167	113
中区	5	887	159	345	383
南区	5	836	120	614	102
港南区	2	3,543	3,334	209	0
保土ヶ谷区	11	1,808	1,442	332	34
旭区	11	4,239	4,076	163	0
磯子区	7	1,552	1,265	287	0
金沢区	12	2,072	1,565	57	450
港北区	5	677	335	342	0
緑区	11	4,393	4,317	76	0
青葉区	2	191	164	27	0
都筑区	2	1,717	1,654	63	0
戸塚区	7	1,124	989	135	0
栄区	4	689	654	15	20
泉区	4	1,777	1,644	133	0
瀬谷区	9	3,053	2,973	80	0
横浜市全体	114	31,073	25,988	3,941	1,144

※団地数及び棟数は、直接建設、改良のみ計上

※2026（令和8）年3月時点

② 区別・建築時期別管理戸数割合

- ・ 建築時期別の管理戸数の割合を区別に見ると、都筑区、泉区では 1970 年度（昭和 45 年度）以前に建設されたストックの割合が 85%を超えているほか、港南区、旭区、栄区では比較的古いストックが多い。
- ・ 神奈川区、中区、緑区、青葉区、瀬谷区では、比較的新しいストック（1981 年度（昭和 56 年度）以降）の割合が高い。



※直接建設+改良住宅のみ、建築時期不詳除く、建替中の寿町住宅は当初建設時の1974年でカウント

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

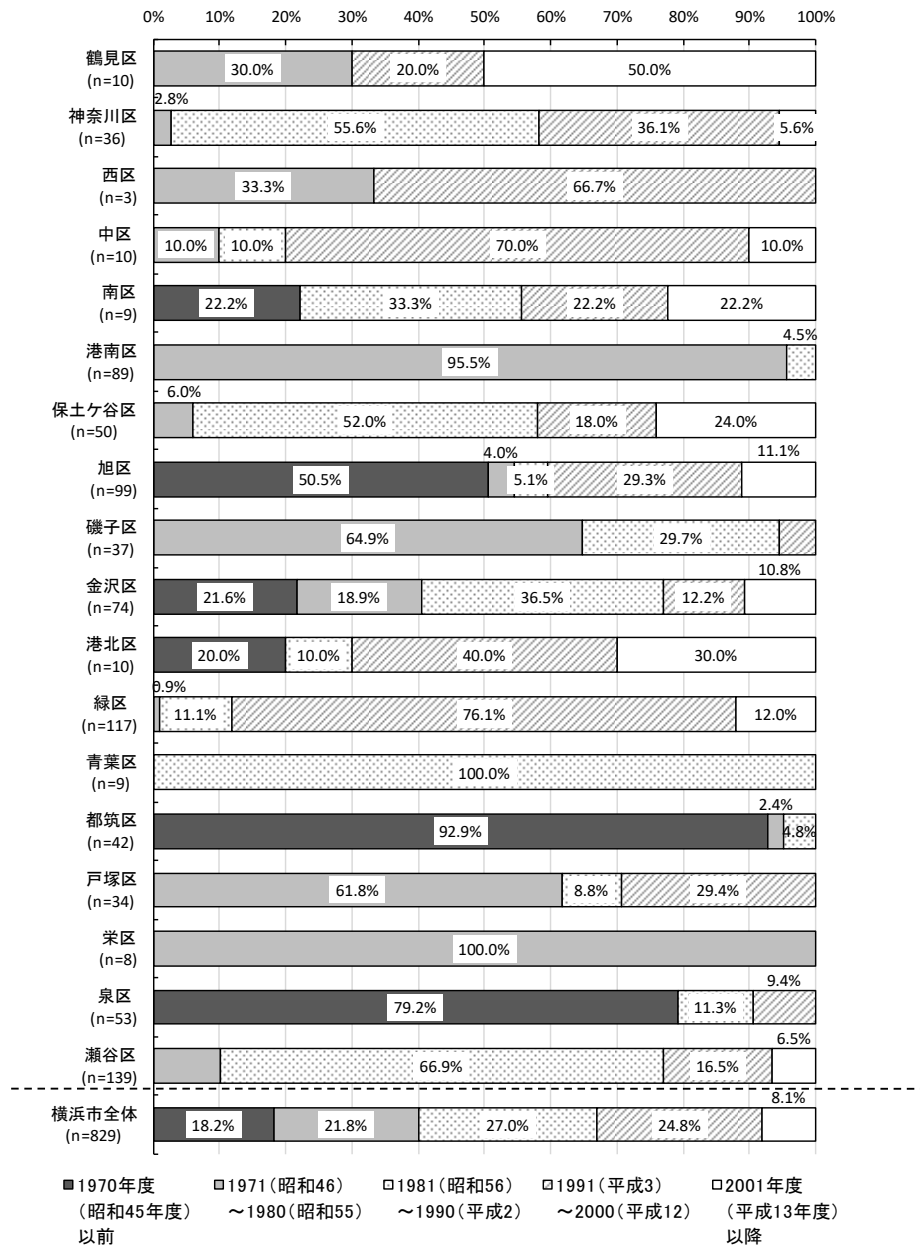
	1970年度 (昭和45年度) 以前	1971(昭和46) ~1980(昭和55)	1981(昭和56) ~1990(平成2)	1991(平成3) ~2000(平成12)	2001年度 (平成13年度) 以降	合計
鶴見区	0 (0.0%)	207 (44.1%)	0 (0.0%)	197 (42.0%)	65 (13.9%)	469 (100.0%)
神奈川区	0 (0.0%)	50 (6.1%)	380 (46.5%)	290 (35.5%)	98 (12.0%)	818 (100.0%)
西区	0 (0.0%)	40 (25.0%)	0 (0.0%)	120 (75.0%)	0 (0.0%)	160 (100.0%)
中区	0 (0.0%)	80 (14.8%)	150 (27.7%)	278 (51.3%)	34 (6.3%)	542 (100.0%)
南区	50 (23.4%)	0 (0.0%)	48 (22.4%)	58 (27.1%)	58 (27.1%)	214 (100.0%)
港南区	0 (0.0%)	3,230 (96.9%)	104 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3,334 (100.0%)
保土ヶ谷区	240 (16.3%)	106 (7.2%)	354 (24.0%)	533 (36.1%)	243 (16.5%)	1,476 (100.0%)
旭区	2,040 (50.0%)	180 (4.4%)	526 (12.9%)	1,215 (29.8%)	115 (2.8%)	4,076 (100.0%)
磯子区	0 (0.0%)	870 (64.7%)	475 (35.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,345 (100.0%)
金沢区	474 (23.1%)	956 (46.5%)	410 (20.0%)	191 (9.3%)	24 (1.2%)	2,055 (100.0%)
港北区	180 (35.0%)	0 (0.0%)	52 (10.1%)	192 (37.3%)	91 (17.7%)	515 (100.0%)
緑区	0 (0.0%)	86 (2.0%)	560 (13.0%)	3,533 (81.8%)	138 (3.2%)	4,317 (100.0%)
青葉区	0 (0.0%)	0 (0.0%)	164 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	164 (100.0%)
都筑区	1,460 (88.3%)	50 (3.0%)	144 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,654 (100.0%)
戸塚区	0 (0.0%)	360 (36.4%)	159 (16.1%)	470 (47.5%)	0 (0.0%)	989 (100.0%)
栄区	20 (3.0%)	654 (97.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	674 (100.0%)
泉区	1,404 (85.4%)	0 (0.0%)	159 (9.7%)	81 (4.9%)	0 (0.0%)	1,644 (100.0%)
瀬谷区	0 (0.0%)	358 (12.0%)	1,913 (64.3%)	393 (13.2%)	309 (10.4%)	2,973 (100.0%)
横浜市全体	5,868 (21.4%)	7,227 (26.4%)	5,598 (20.4%)	7,551 (27.5%)	1,175 (4.3%)	27,419 (100.0%)

※直接建設+改良住宅のみ、建築時期不詳除く、建替中の寿町住宅は当初建設時の1974年でカウント

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

③ 区別・建築時期別管理棟数割合

- ・建築時期別の管理棟数の割合を区別にみると、1970年度（昭和45年度）以前建築の割合は、都筑区の92.9%、泉区の79.2%、旭区の50.5%の順に高い。
- ・鶴見区、港北区、中区、緑区では比較的建築時期の新しい住棟の占める割合が高い。



※直接建設+改良住宅のみ、建築時期不詳除く、建替中の寿町住宅は当初建設時の1974年でカウント
資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

	1970年度 (昭和45年度) 以前	1971(昭和46) ～1980(昭和55)	1981(昭和56) ～1990(平成2)	1991(平成3) ～2000(平成12)	2001年度 (平成13年度) 以降	不明	合計
鶴見区	0 (0.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	5 (50.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)
神奈川区	0 (0.0%)	1 (2.8%)	20 (55.6%)	13 (36.1%)	2 (5.6%)	0 (0.0%)	36 (100.0%)
西区	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
中区	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	7 (70.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)
南区	2 (22.2%)	0 (0.0%)	3 (33.3%)	2 (22.2%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
港南区	0 (0.0%)	85 (95.5%)	4 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	89 (100.0%)
保土ヶ谷区	0 (0.0%)	3 (6.0%)	26 (52.0%)	9 (18.0%)	12 (24.0%)	0 (0.0%)	50 (100.0%)
旭区	50 (50.5%)	4 (4.0%)	5 (5.1%)	29 (29.3%)	11 (11.1%)	0 (0.0%)	99 (100.0%)
磯子区	0 (0.0%)	24 (64.9%)	11 (29.7%)	2 (5.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)
金沢区	16 (21.6%)	14 (18.9%)	27 (36.5%)	9 (12.2%)	8 (10.8%)	0 (0.0%)	74 (100.0%)
港北区	2 (20.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	4 (40.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)
緑区	0 (0.0%)	1 (0.9%)	13 (11.1%)	89 (76.1%)	14 (12.0%)	0 (0.0%)	117 (100.0%)
青葉区	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
都筑区	39 (92.9%)	1 (2.4%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
戸塚区	0 (0.0%)	21 (61.8%)	3 (8.8%)	10 (29.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (100.0%)
栄区	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)
泉区	42 (79.2%)	0 (0.0%)	6 (11.3%)	5 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (100.0%)
瀬谷区	0 (0.0%)	14 (10.1%)	93 (66.9%)	23 (16.5%)	9 (6.5%)	0 (0.0%)	139 (100.0%)
横浜市全体	151 (18.2%)	181 (21.8%)	224 (27.0%)	206 (24.8%)	67 (8.1%)	0 (0.0%)	829 (100.0%)

※直接建設＋改良住宅のみ、建築時期不詳除く、建替中の寿町住宅は当初建設時の1974年でカウント

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

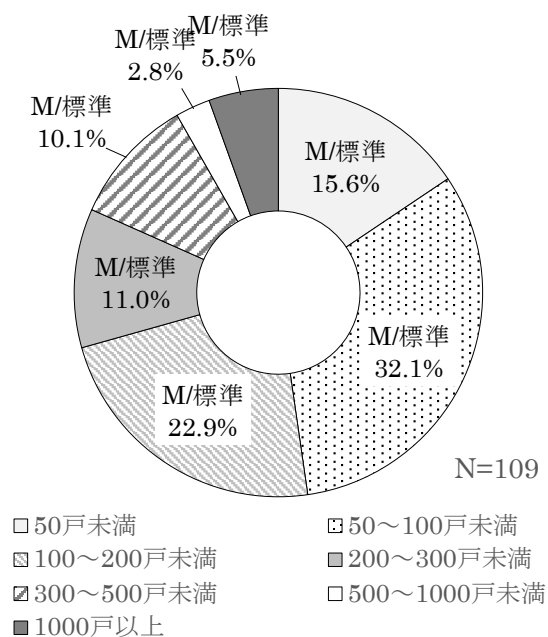
④ 建築時期別・階数別棟数

- ・階数別の棟数をみると、全体の83.6%が3～5階建の中層である。特に1990年度（平成2年度）以前は、中層を中心に供給されている。
- ・1990年度（平成2年度）以降に建築された住棟では、6階以上の高層の住棟が約3割を占めている。

	低層 (1～2階)	中層 (3～5階)	高層 (6階以上)	合計
1970年度 (昭和45年度)以前	0 (0.0%)	151 (100.0%)	0 (0.0%)	151 (100.0%)
1971(昭和46) ～1980(昭和55)	0 (0.0%)	158 (86.8%)	24 (13.2%)	182 (100.0%)
1981(昭和56) ～1990(平成2)	0 (0.0%)	211 (94.2%)	13 (5.8%)	224 (100.0%)
1991(平成3) ～2000(平成12)	13 (6.3%)	128 (62.1%)	65 (31.6%)	206 (100.0%)
2001年度 (平成13年度)以降	1 (1.5%)	46 (68.7%)	20 (29.9%)	67 (100.0%)
合計	14 (1.7%)	694 (83.6%)	122 (14.7%)	830 (100.0%)

⑤ 戸数区分別住宅数

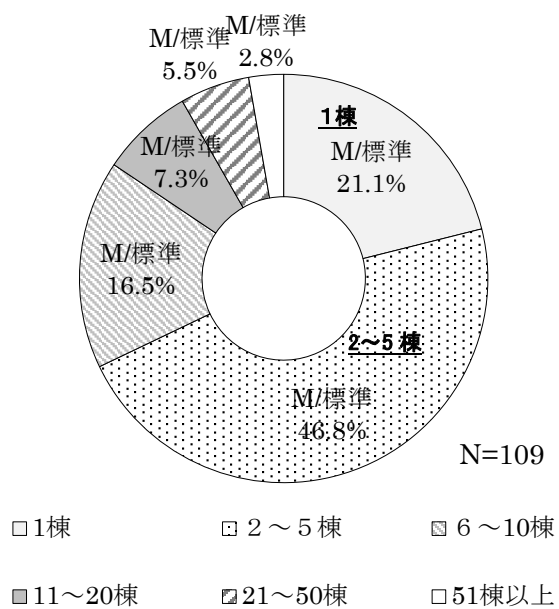
- ・戸数区分別の住宅数では、約32%が50～100戸未満、約16%が50戸未満であり、約50%が100戸未満の住宅である。
- ・500戸を超えるのは9住宅で、そのうち1,000戸を超えるのは野庭（3,294戸）、ひかりが丘（2,325戸）、十日市場ヒルタウン（2,334戸）、勝田（1,534戸）、上飯田（1,404戸）、南台ハイツ（1,189戸）の6住宅である。



資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

⑥ 棟数区分別住宅数

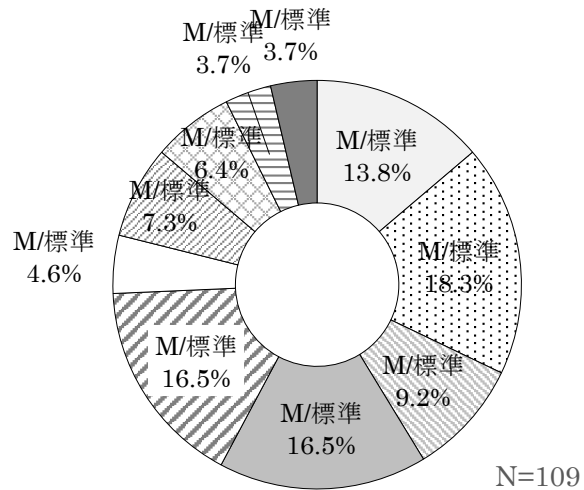
- ・棟数別の住宅数をみると、単棟（1棟）の住宅が約2割、2棟の住宅が約5割を占めている。
- ・20棟を超える住宅が9住宅あり、50棟を超える住宅は、野庭（88棟）、ひかりが丘（57棟）、十日市場ヒルタウン（57棟）の3住宅である。



資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

⑦ 敷地面積区分別住宅数

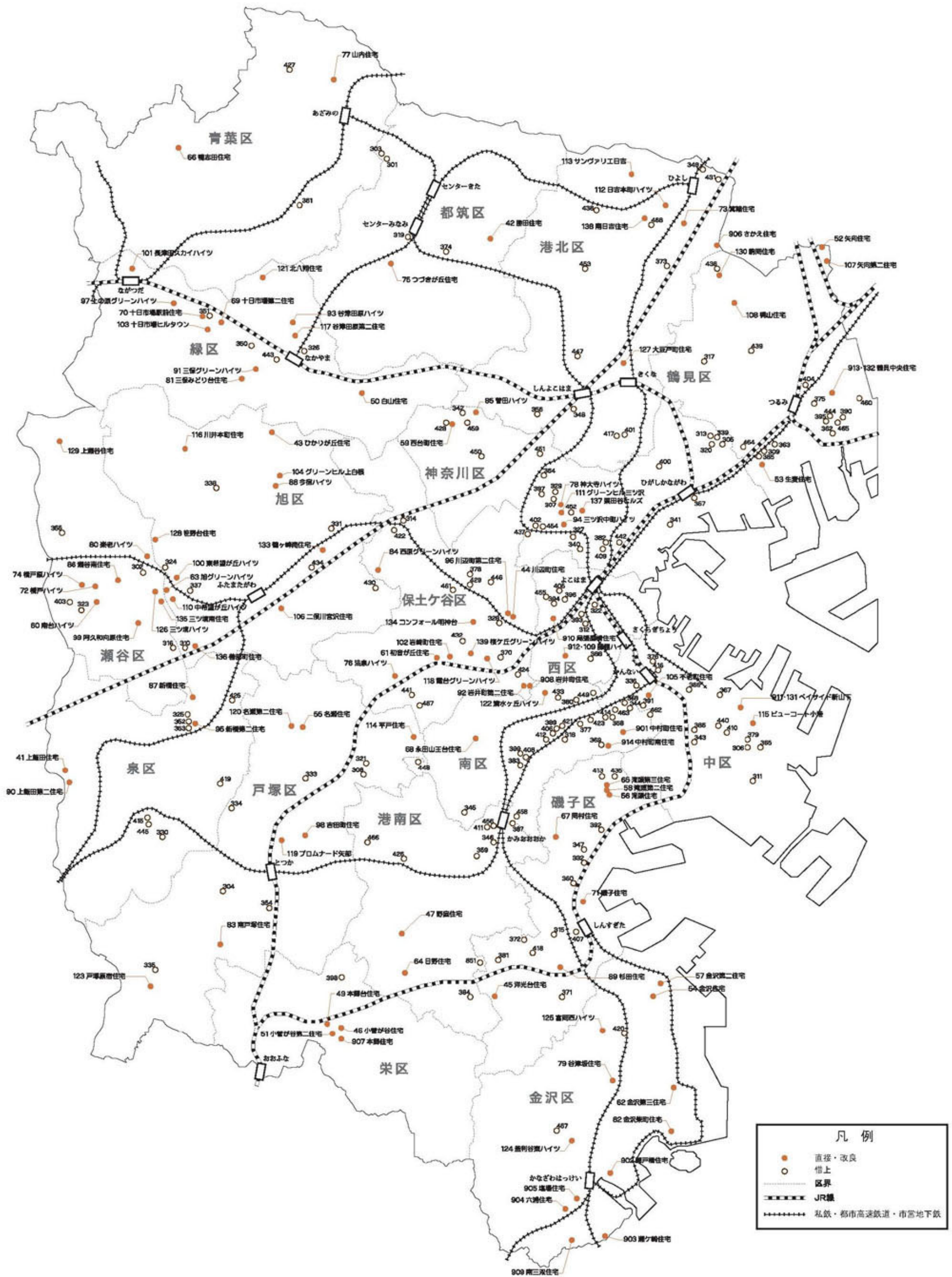
- ・敷地面積区分別の住宅数では、約14%が3,000㎡未満の比較的小規模な敷地である。
- ・なお、100,000㎡を超えるのは、野庭、ひかりが丘、十日市場ヒルタウン、南台ハイツである。



- | | |
|---------------------|--------------------|
| □ 3,000㎡未満 | ▨ 3,000~5,000㎡未満 |
| ▤ 5,000~7,000㎡未満 | ■ 7,000~10,000㎡未満 |
| ▧ 10,000~15,000㎡未満 | □ 15,000~20,000㎡未満 |
| ▩ 20,000~30,000㎡未満 | ▨ 30,000~50,000㎡未満 |
| ▪ 50,000~100,000㎡未満 | ■ 100,000㎡以上 |

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

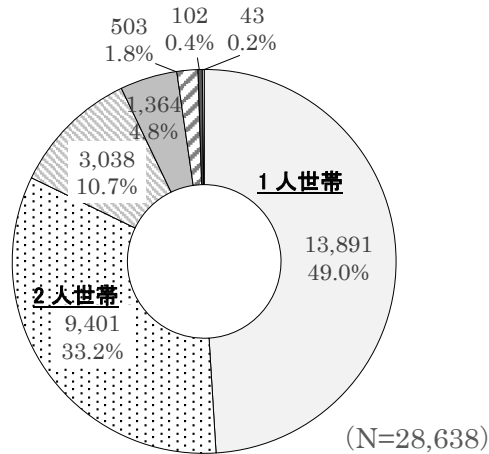
⑨ 市営住宅位置図



(3) 居住世帯の状況

① 世帯人員別世帯数

- ・世帯人員別の世帯数では、約5割が1人世帯（単独世帯）と最も多く、次いで2人世帯、3人世帯の順に多い。



□1人 □2人 □3人 □4人 □5人 ■6人 □7人以上

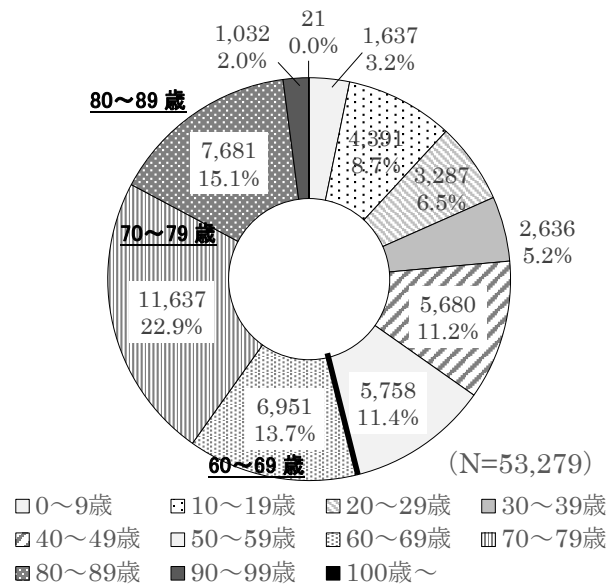
※直接建設+改良住宅のみ

※入居世帯数のため、総数は市営住宅戸数とは異なる

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

② 入居者の年齢構成

- ・入居者の年齢構成では、60歳以上が半数以上を占めており、約15%が80歳以上と高齢化している。
- ・20歳未満の世帯員は約12%である。



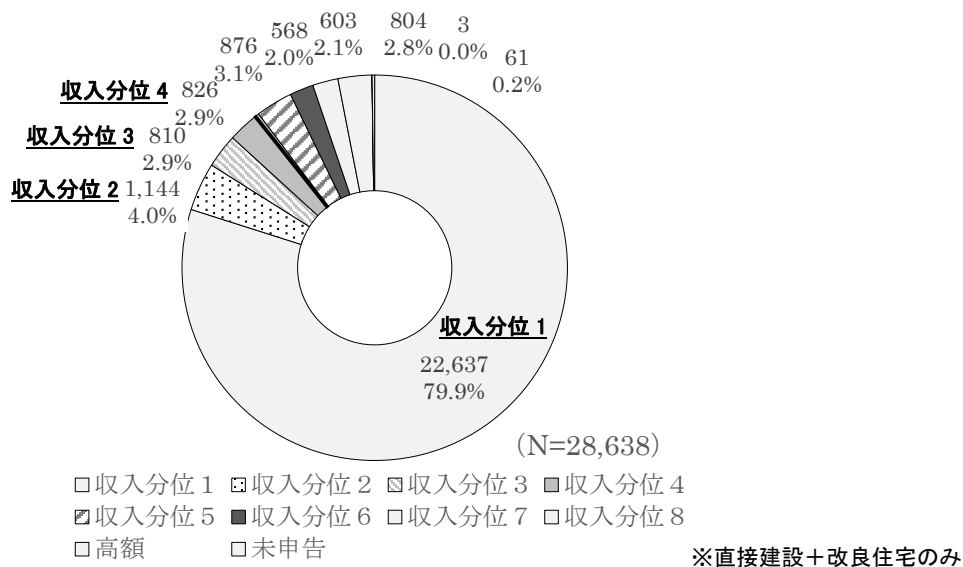
□0～9歳 □10～19歳 □20～29歳 □30～39歳
 □40～49歳 □50～59歳 □60～69歳 □70～79歳
 □80～89歳 ■90～99歳 ■100歳～

※市営住宅全体（借上含む）

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

③ 収入分位別世帯数

- 収入分位別*世帯数では、入居対象の原則階層である収入分位1～4が約90%、裁量階層である収入5～6が5%を占めている。



※原則階層（収入分位4以下）が世帯月収158,000円以下、裁量階層（同6以下）が同214,000円以下

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

(4) 空き家及び募集の状況

① 区別空き家数

- ・市営住宅全体（借上住宅を除く）では、571戸の空き家があり、空き家率は2.1%である。
- ・「空き家数」を区別にみると、旭区が最も多く559戸、次いで緑区の349戸、瀬谷区の戸の順に多い。
- ・「空き家率」を区別にみると、中区が13.2%と最も高く、次いで青葉区の4.3%、南区の4.2%の順に高い。

	管理戸数	空家戸数	空家率
鶴見区	469	14	3.0%
神奈川区	818	15	1.8%
西区	160	6	3.8%
中区	462	61	13.2%
南区	214	9	4.2%
港南区	3,334	50	1.5%
保土ヶ谷区	1,476	30	2.0%
旭区	4,076	77	1.9%
磯子区	1,345	50	3.7%
金沢区	2,055	12	0.6%
港北区	515	7	1.4%
緑区	4,317	71	1.6%
青葉区	164	7	4.3%
都筑区	1,654	37	2.2%
戸塚区	989	20	2.0%
栄区	674	18	2.7%
泉区	1,644	36	2.2%
瀬谷区	2,973	51	1.7%
横浜市全体	27,339	571	2.1%

※政策空き家や修繕予定、その他の事情で募集対象とならない住戸を除いた戸数を対象としている。
 ※この時点で施工中の寿町スカイハイツの80戸を含まない。
 ※直接建設+改良住宅のみ

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点、横浜市）

② 募集戸数・応募倍率の推移

- ・過去5年度の市営住宅の募集・応募の状況をみると、募集戸数は1,200戸台で推移している。
- ・それに対して、応募者数は平成25及び26年度は20,000人を超えていたが、平成27～29年度は20,000人を割り込み、平成29年度は約15,000人である。
- ・近年の応募者数の減少傾向を反映し、応募倍率もやや低下傾向にあるが、何れの年度も10倍を超える高倍率となっている。

年度	応募者数	募集戸数	倍率
平成25年	21,782人	1,200戸	18.2倍
平成26年	20,375人	1,253戸	16.3倍
平成27年	18,302人	1,282戸	14.3倍
平成28年	16,688人	1,250戸	13.4倍
平成29年	15,065人	1,260戸	12.0倍

※市営住宅全体の募集状況

資料：横浜市資料（2019年（平成31年）3月時点）

(5) 改善事業の状況

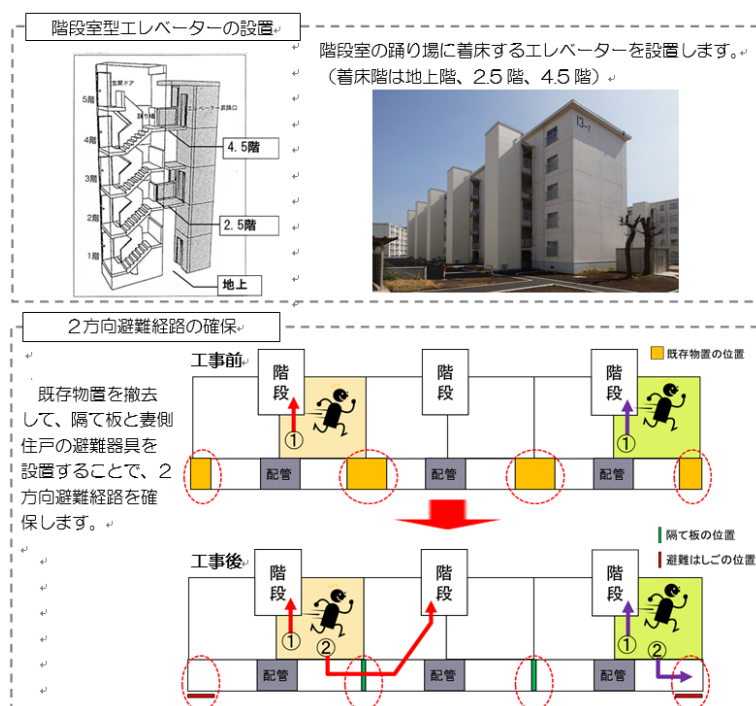
- ・改定前の計画期間中（2010～2019年度（平成22～31年度））における改善事業の実施状況を整理する。
- ・勝田住宅では全面的改善事業を実施済、ひかりが丘住宅ではエレベーター設置を実施済、全面的改善事業を実施中である。

■エレベーター設置

住宅名	実施年度	街区	該当住棟	該当戸数	実施内容	備考
ひかりが丘	2011 (平成23)	4	1～4	160	ELV 設置	ELV16 基設置
		5	1～6	190		ELV19 基設置
	2012 (平成24)	5	7～9	130		ELV13 基設置
		10	1～5	170		ELV17 基設置
	2013 (平成25)	6	1～5	200		ELV20 基設置
		11	1～6	280		ELV28 基設置
	2014 (平成26)	8	1～6	240		ELV24 基設置
		13	1～6	280		ELV28 基設置
	2015 (平成27)	12	1～4	180		ELV16 基設置
		13	7・8	60		ELV6 基設置
2016 (平成28)	15	1～4	200	ELV20 基設置		
				ELV9 基設置		

<エレベーター設置事業の改善項目>

- ① 高齢化対応：階段室型エレベーターの設置
- ② 安全性確保：2方向避難経路の確保、屋外避難通路の確保
- ③ その他工事：エレベーター設置に伴う雨水排水切り回し工事



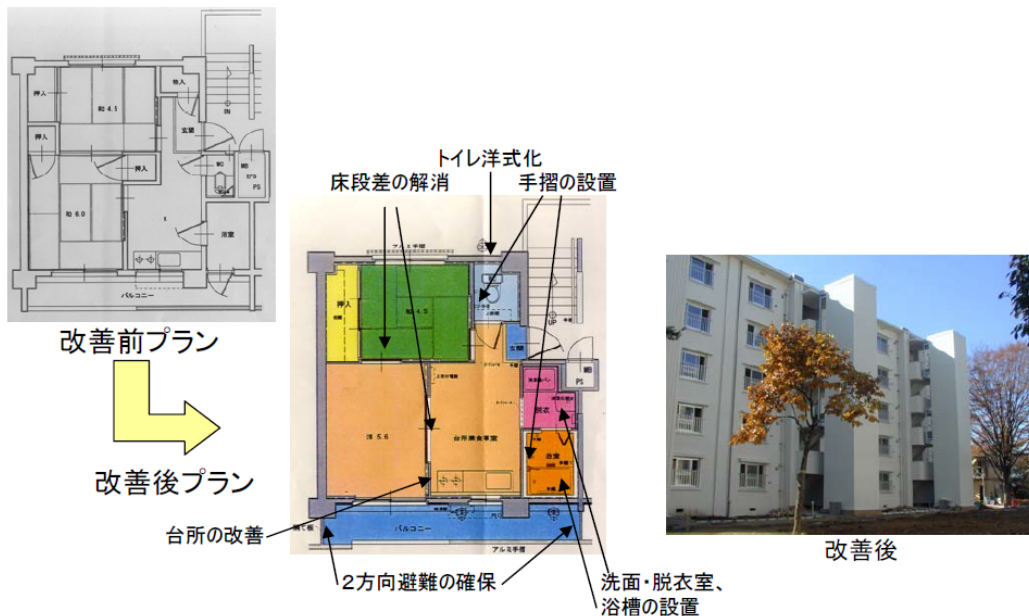
■全面的改善事業（勝田）

住宅名	実施年度	街区	該当住棟	該当戸数	実施内容	備考
勝田	2010 (平成 22)	—	35～39	170	全面的改善	ELV17 基設置
	2011 (平成 23)	—	40	50		ELV 設置なし (既存擁壁の関係で 設置不可)

※勝田の1～34号棟は平成21年度までに全面的改善実施済。上記以外に上飯田は、平成13～平成18年度で全面的改善実施済。

＜全面的改善事業の改善項目＞

- ① 老朽化した設備機器等の更新
台所設備、電気設備、給排水管等の更新、浴槽、給湯設備、脱衣所等の設置
- ② バリアフリー化対応
浴室・トイレに手摺設置、室内の段差解消、和式トイレの洋式化、エレベーター設置
- ③ 外壁・屋外供用部分部分の改善
外壁塗装・屋上防水、階段の補修・手摺の改修
- ④ 安全性の確保
2方向避難の確保、耐震性の確認



■全面的改善事業（ひかりが丘） ※2017～2027 年度に実施予定

住宅名	実施年度	街区	該当住棟	該当戸数	実施内容	備考
ひかりが丘	2017 (平成 29)	4	1	30	全面的改善	
	2018 (平成 30)	4	3, 4	90	全面的改善	
	2019 (令和元年)	4, 5	4-2 5-1, 2, 3, 4	170	全面的改善	
	2020 (令和 2)	5, 10	5-5, 6, 7 10-1, 2	170	全面的改善	
	2021 (令和 3)	5, 10, 11	5-8, 9 10-3 11-1, 2	230	全面的改善	
	2022 (令和 4)	6, 10, 11	6-1, 2 10-4, 5 11-3, 5, 6	270	全面的改善	
	2023 (令和 5)	6, 8, 11	6-3, 4, 5 8-1, 2, 3 11-4	320	全面的改善	
	2024 (令和 6)	8, 13	8-4, 5, 6 13-1, 2, 3, 4	290	全面的改善	

<全面的改善事業の改善項目>

- ① 住戸内部の居住性向上及び福祉対応
間取りの改修、3 点給湯への改修、ユニットバス化、トイレ更新、建具・サッシ更新等、手摺設置
- ② 住戸外部の長寿命化改善
住戸外部の配管・配線工事、躯体の中性化対策、外壁改修等
- ③ 屋外共用部分の改善

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・適切なストックマネジメントの基盤として、定期点検及び日常点検により市営住宅ストックの状況を把握したうえで、予防保全的な観点から、計画修繕・改善事業による維持管理を推進する。

1) 定期点検及び日常点検の実施

- ・管理する市営住宅の定期点検及び日常的な点検の実施により、事故等を未然に防ぐとともに、計画修繕や改善事業の効率的な実施につなげる。

2) 市営住宅の住棟単位の管理データ・修繕履歴データの整理

- ・市営住宅の管理データを活用し、住宅、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・本市の場合、昭和 40 年代前半の特定の大規模住宅（上飯田、勝田、ひかりが丘）に重点を置き、住戸内改善事業（全面的改善事業）を実施してきた経緯がある。そのため、特定の大規模住宅の住宅性能は改善されているが、それ以外のストックの住宅性能は建設当初のままである。
- ・そこで、建物の老朽化や劣化による事故、住宅性能の低下を未然に防ぐために、日常的な保守点検や計画修繕等の予防保全的な維持管理に加え、適宜改善事業を実施することで、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図る。
- ・改善事業の実施に伴う躯体や設備等の長寿命化により、法定耐用年限以上の使用を実現することで、ライフサイクルコストの縮減を図る。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

・市営住宅のうち、長寿命化計画の対象とする住宅は、直接建設型の住宅及び改良住宅とする。

市営住宅戸数(総数)	280 住宅	995 棟	31,396 戸
直接建設	98 住宅	792 棟	25,991 戸
改良住宅	14 住宅	35 棟	1,428 戸
借上	168 住宅	168 棟	3,977 戸

※公営と改良の合築の鶴見中央住宅の住宅数及び棟数は、改良で計上

※借上は1住宅1住棟で計上

※戸数は2018年度(平成30年度)末時点の戸数

(2) 住宅別・住棟別状況の把握

・事業手法の選定に際しては、直接建設型住宅及び改良住宅の住宅別・住棟別の状況を適切に把握する必要がある。

・住宅の基本的諸元とともに、事業手法の選定に必要な項目、維持管理の計画に必要な項目を整理する。

※なお、以下に整理した項目全てを事業手法の選定に活用するわけではない。

1) 住宅別・住棟別の基礎的項目

① 住宅単位

基礎的項目	項目
住宅諸元	・所在地、敷地面積、延床面積、総棟数、総戸数、法規制、接道幅員

② 住棟単位

基礎的項目	項目
住棟諸元	・建設年度、構造、階数、戸数

2) 住宅別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 住宅単位

評価項目	評価要素	
需要	・応募倍率	・直近6回(2016~2018年(平成28~30年)、年間2回)の応募倍率 ※行政区単位募集、住宅単位(一般世帯向)を対象とする
	・空き家率	・2016年(平成28年)12月末時点 ※空き家からは、政策空き家、修繕予定、その他事情に伴い、募集対象外となる住宅を除く
効率性	・従前戸数の確保、高度利用の可能性	・用途地域、指定容積率、接道状況、高度地区 ・敷地規模、形状及び高低差、住戸数

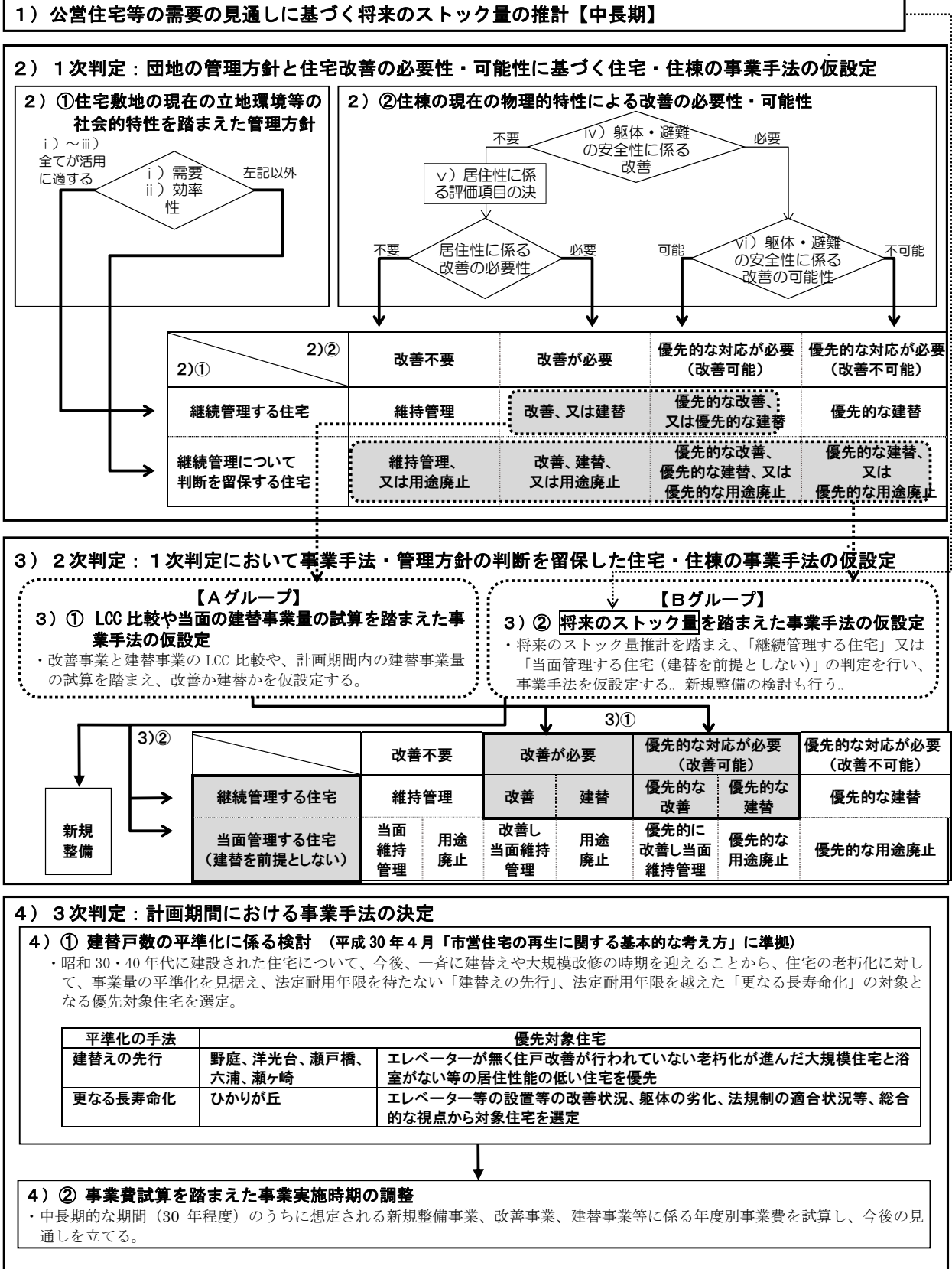
評価項目	評価要素	
立地	・ 利便性	・ 最寄の鉄道駅からの距離
	・ 災害危険区域等の内外	・ 急傾斜地崩壊危険区域 ・ 土砂災害警戒区域
建替や改善の際の仮住居の確保	・ 近隣の市営住宅の有無	・ 同区内、最寄駅を同一とする市営住宅の有無、その建築時期
その他	・ 他の施設との複合化の状況	・ 住棟との合築、敷地内の併設等の状況

② 住棟単位

評価項目	評価要素	
躯体の安全性	・ 耐震性	・ 建築時期による新耐震基準への適否 ・ 耐震診断による耐震性の有無 ・ 耐震改修の実施可否
避難の安全性	・ 二方向避難	・ 確保状況と、確保されていない場合の改善の可能性
居住性	・ 居住面積水準	・ 間取り（住戸の間取り） ・ 主な住戸面積（住宅内で最も多く存在する住戸面積） ・ 39㎡未満住戸の有無 ・ 最低居住水準達成人員（住宅内における最低規模の住戸における最低居住水準達成未満人員）
	・ 水廻り等設備	・ 浴室の有無 ・ 浴槽の有無 ・ 洗面脱衣所の有無 ・ 洗濯機置き場の有無 ・ 3箇所給湯設備の有無
	・ バリアフリー	・ 高齢化対応の有無 ・ 中層住棟におけるエレベーターの有無
	・ 省エネ	・ 平成4年告示への適合
その他	・ 耐用年限と補助金適用に係る使用期間	・ 公営住宅等ストック総合改善事業による補助金交付を受けた住棟及びその使用期間

(3) 住宅別・住棟別の事業手法の選定

■事業手法の選定フロー



1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）

- ・当項では、公営住宅等の需要の見通しを立てた上で、本市が将来的に保有すべき公営住宅等数（将来ストック量）を推計する。将来ストック量の推計は、以下のステップに基づき行う。

■将来ストック量の推計フロー

ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・国土交通省住宅局の配布するストック推計プログラムを用いて、2040年度（令和22年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を整理する。



ステップ2：著しい困窮年収未満世帯への対応手段の整理

- ・推計された著しい困窮年収未満世帯への対応ストックを設定する。
- ・対応ストックとしては、現物支給として住宅そのものを手当する、「公営住宅等」「公的賃貸住宅」「民間賃貸住宅等」のほか、現金支給として入居支援を行う、「家賃補助による民間賃貸住宅」の活用を想定する。



ステップ3：対応ストックごとの現状値の把握、及び将来値の推計

- ・対応手段ごとの現状値は以下の通りに把握する。

現物 支給	公営住宅等	・市営住宅（直接建設型）、改良住宅、市営住宅（借上型）、県営住宅の現状値を把握する。
	公的賃貸住宅	・UR賃貸住宅、県公社賃貸住宅、高齢者向け（地域）優良賃貸住宅、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）について、現状値及び将来の見通しを把握する。
	民間賃貸住宅等	・民間賃貸住宅、賃貸用の空き家、その他空き家を統計資料や公表情報等を用いて把握する。
現金 支給	家賃補助による民間賃貸住宅の活用	・著しい困窮年収未満世帯であっても、新たな住宅セーフティネット制度等の家賃補助により、活用することが可能な民間賃貸住宅数を把握する。

- ・UR賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅については、家賃が低家賃であること、あるいは、一定の質が確保されていることを対応ストックの条件とする。

＊「低家賃」 ⇒ 住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定。

＊「一定の質」 ⇒ 耐震性の有無、住戸面積、建築時期を考慮して設定。

- ・また、将来の見通しが把握できないストックは、現状値戸数が将来に渡り一定と仮定する。



ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度の目標管理戸数の設定

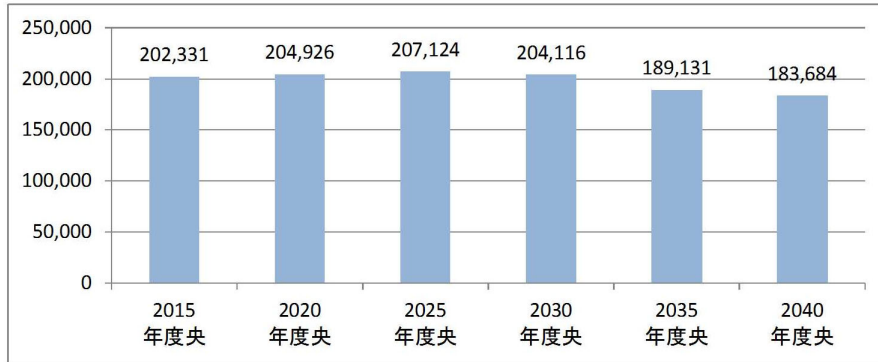
- ・2040年度（令和22年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、受け皿となる各対応ストックの総量（対応可能量）を整理する。
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証し、2040年度（令和22年度）における公営住宅の目標管理戸数を設定する。

ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・ストック推計プログラムを用いて推計する、将来時点（2020年度央、2025年度央、2030年度央、2035年度央、2040年度央）における著しい困窮年収未満世帯数は以下の通りである。

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	202,331	204,926	207,124	204,116	189,131	183,684



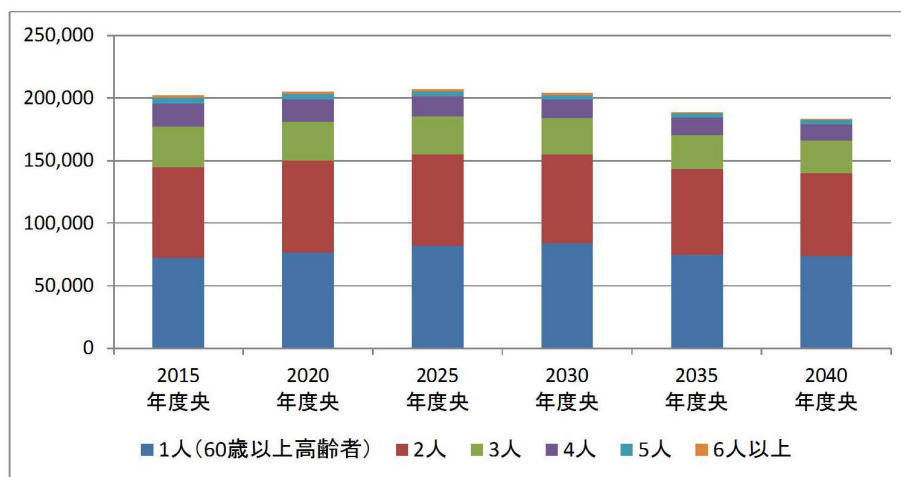
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	72,342	76,645	81,904	83,825	74,826	73,649
2人	72,303	73,111	72,913	71,085	68,437	66,383
3人	32,400	31,505	30,401	29,061	27,282	26,120
4人	18,591	17,511	16,265	14,959	13,771	12,990
5人	5,014	4,567	4,126	3,734	3,380	3,107
6人以上	1,681	1,587	1,514	1,452	1,434	1,434
合計	202,331	204,926	207,124	204,116	189,131	183,684

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	35.8%	37.4%	39.5%	41.1%	39.6%	40.1%
2人	35.7%	35.7%	35.2%	34.8%	36.2%	36.1%
3人	16.0%	15.4%	14.7%	14.2%	14.4%	14.2%
4人	9.2%	8.5%	7.9%	7.3%	7.3%	7.1%
5人	2.5%	2.2%	2.0%	1.8%	1.8%	1.7%
6人以上	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.8%	0.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【推計条件】

- 1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
 - ・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法
 - ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
- 1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2-①a. 公営住宅収入基準
 - 本来階層 25%以下
 - ⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
- 2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)
 - ⇒ 60歳以上 を対象
- 3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
 - ・「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法
 - ⇒ a. 「線形近似」による推計値 を適用

ステップ2：著しい困窮年収未満世帯への対応ストックの整理

- ・推計された著しい困窮年収未満世帯に対応する、住宅分野の枠組みを越えた市全体のセーフティネットの手段となる対応ストックとして、以下を位置づける。

■著しい困窮年収未満世帯への対応手段一覧

現物 支給	公営住宅等	①市営住宅（直接建設）	・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。
		②改良住宅	
		③市営住宅（借上型）	
		④県営住宅	
	公的賃貸住宅	⑤UR賃貸住宅	・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」であることを条件とし、対応ストックを限定する。
		⑥県公社賃貸住宅	・「低家賃の住宅」であることを条件とし、対応ストックを限定する。
		⑦高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。
		⑧子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）	
	民間賃貸住宅等	⑨民間賃貸住宅	・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」であることを条件とし、対応ストックを限定する。
		⑩賃貸用の空き家	
		⑪その他空き家	
現金 支給	家賃補助による民間賃貸住宅の活用	・家賃補助を行うことにより活用可能な民間賃貸住宅を対応ストックとして位置づける。	

ステップ3：対応ストックごとの現状値の把握、及び将来値の推計

・ステップ2で整理した対応手段ごとの実績値又は将来に見通しを把握する。

① 市営住宅（直接建設型）

- ・戸数は2018年度（平成30年度）末時点の戸数とし、計画期間内は戸数を維持と想定。
- ・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。⇒ 25,911戸

② 改良住宅

- ・戸数は2018年度（平成30年度）末時点の戸数とし、計画期間内は戸数を維持と想定。
- ・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。⇒ 1,428戸

③ 市営住宅（借上型）

- ・戸数は2018年度（平成30年度）末時点の戸数とし、計画期間内は戸数を維持と想定。
- ・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。⇒ 3,977戸

④ 県営住宅

- ・戸数は2018年度（平成30年度）末時点の戸数とし、計画期間内は戸数を維持と想定。
- ・全ての住宅を、対応ストックとして位置づける。⇒ 17,810戸（改良住宅等含む）

⑤ UR賃貸住宅

- ・URより提供を受けた情報より、2013年（平成25年）時点の住宅総数を把握する。
- ・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」を、対応ストックとして位置づける。
- ・UR都市機構が基本的類型において「ストック活用」（既存の建物を有効活用するもの。用途廃止や建替に伴う家賃上昇がない住宅、2007年度策定）と位置づける家賃9万円以下の住宅を母数に、以下の住宅扶助限度額と同度以下の家賃のストックを公営住宅相当と考える。

想定する世帯人員	面積	家賃
主として2人世帯向けを想定	40㎡未満	2人世帯の住宅扶助限度額(62,000円)と同程度の家賃6万円未満
主として3～4人世帯向けを想定	40～60㎡未満	3～5人世帯の住宅扶助上限額(68,000円)と同程度の家賃7万円未満
5人世帯以上を想定	60㎡以上	6人世帯の住宅扶助上限額(73,000円)と7人以上の住宅扶助上限額(81,000円)と同程度の家賃8万円未満

■UR賃貸住宅の家賃帯別住宅数

	4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円 以上	合計
40㎡未満	206	92	1,580	1,875	303	116	4,172
40～50㎡	0	46	3,220	2,817	4,641	2,655	13,379
50～60㎡	0	0	71	2,444	2,119	864	5,498
60㎡以上	0	0	0	0	62	802	864
合計	206	138	4,871	7,136	7,125	4,437	23,913

■横浜市の住宅扶助上限額と上限額未満のUR賃貸住宅数

	住宅扶助上 限額	⇒	算入範囲※	住宅扶助上 限額未満の 民営借家数
1人	52,000		5万円未満	—
2人	62,000		6万円未満	1,878
3～5人	68,000		7万円未満	6,083
6人	73,000		8万円未満	62
7人以上	81,000			8,023

⑥ 公社賃貸住宅

- ・ 公社より提供を受けた情報より、2013年（平成25年）時点の住宅数を把握。
- ・ 低家賃である1,000円/㎡以下の住宅を、対応ストックとして位置づける。

⑦ 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅、

- ・ 市の供給計画に応じた戸数を設定

⑧ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりびいん）

- ・ 市の供給計画に応じた戸数を設定

⑨ 民間賃貸住宅

- ・平成 25 年住宅・土地統計調査より、家賃別・面積別・建設年別に住宅数を把握。
- ・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」と「家賃補助により活用可能な住宅」の 2 種類を対応ストックとして位置づける。

i) 民間賃貸住宅の「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」の考え方

- ・耐震性が確保されている 1981 年（昭和 56 年）以降に建築されていること。
- ・入居を想定する世帯人員に応じて、以下の通りの面積・家賃であること。

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25 m ² 以下	単身世帯の住宅扶助上限額(52,000 円)と同程度の家賃 5 万円未満かつ 25 m ² ～30 m ² 未満
主として 2 人世帯向けを想定	30～49 m ² 以下	2 人世帯の住宅扶助限度額(62,000 円)と同程度の家賃 6 万円未満
主として 4～5 人世帯向けを想定	50～69 m ² 以下	3～5 人世帯の住宅扶助上限額(68,000 円)と同程度の家賃 7 万円未満
6 人世帯以上を想定	70 m ² 以上	6 人世帯の住宅扶助上限額(73,000 円)と 7 人以上の住宅扶助上限額(81,000 円)と同程度の家賃 8 万円未満

ii) 「家賃補助により活用可能な住宅」の考え方

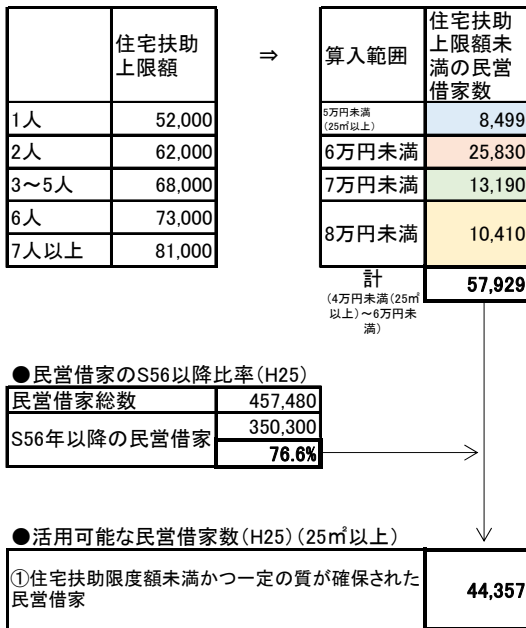
- ・家賃が住宅扶助上限額以上の場合であっても、新たな住宅セーフティネット制度の活用等を想定し、仮に戸当たり 2 万円の家賃補助を行うものとし、活用可能な住宅を対応ストックとして位置づける。
- ・この場合の活用可能な住宅についても、前項と同様の一定の質が確保されていることを要件とする。

■民間賃貸住宅の家賃別・面積別住宅数

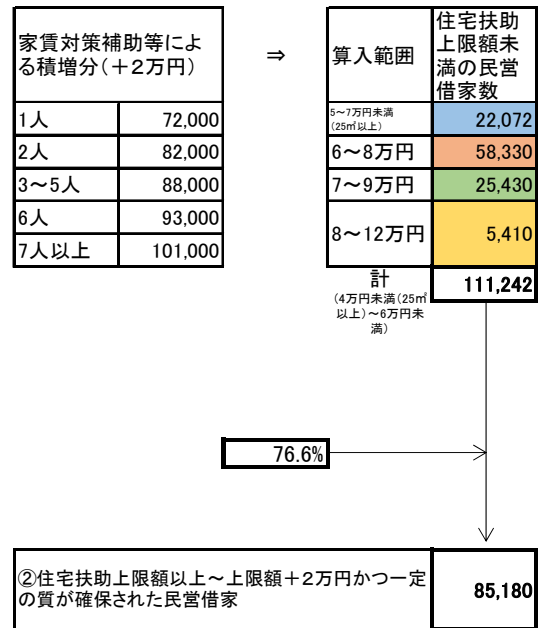
	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
合計	440,950 (100.0%)	11,840 (2.7%)	11,370 (2.6%)	27,870 (6.3%)	67,530 (15.3%)	78,280 (17.8%)	67,310 (15.3%)	57,430 (13.0%)	35,700 (8.1%)	25,500 (5.8%)	17,070 (3.9%)	41,050 (9.3%)
18㎡未満	48,633 (11.0%)	1,041 (0.2%)	2,641 (0.6%)	6,655 (1.5%)	13,569 (3.1%)	13,276 (3.0%)	7,029 (1.6%)	2,671 (0.6%)	914 (0.2%)	459 (0.1%)	220 (0.0%)	157 (0.0%)
18～25㎡未満	72,522 (16.4%)	1,553 (0.4%)	3,938 (0.9%)	9,924 (2.3%)	20,234 (4.6%)	19,798 (4.5%)	10,482 (2.4%)	3,983 (0.9%)	1,364 (0.3%)	684 (0.2%)	329 (0.1%)	234 (0.1%)
25～29㎡	39,985 (9.1%)	856 (0.2%)	2,171 (0.5%)	5,471 (1.2%)	11,156 (2.5%)	10,916 (2.5%)	5,779 (1.3%)	2,196 (0.5%)	752 (0.2%)	377 (0.1%)	181 (0.0%)	129 (0.0%)
30～49㎡	148,250 (33.6%)	3,550 (0.8%)	1,290 (0.3%)	3,930 (0.9%)	17,060 (3.9%)	26,280 (6.0%)	32,050 (7.3%)	30,700 (7.0%)	16,070 (3.6%)	8,390 (1.9%)	4,390 (1.0%)	4,540 (1.0%)
50～69㎡	89,600 (20.3%)	1,780 (0.4%)	960 (0.2%)	1,090 (0.2%)	3,350 (0.8%)	6,010 (1.4%)	9,930 (2.3%)	15,500 (3.5%)	13,570 (3.1%)	11,460 (2.6%)	8,720 (2.0%)	17,230 (3.9%)
70～99㎡	30,180 (6.8%)	1,720 (0.4%)	220 (0.0%)	530 (0.1%)	1,450 (0.3%)	1,360 (0.3%)	1,650 (0.4%)	1,800 (0.4%)	2,470 (0.6%)	3,380 (0.8%)	2,700 (0.6%)	12,900 (2.9%)
100～149㎡	9,310 (2.1%)	960 (0.2%)	120 (0.0%)	90 (0.0%)	330 (0.1%)	480 (0.1%)	290 (0.1%)	430 (0.1%)	460 (0.1%)	680 (0.2%)	480 (0.1%)	4,990 (1.1%)
150㎡以上	2,450 (0.6%)	390 (0.1%)	40 (0.0%)	180 (0.0%)	360 (0.1%)	150 (0.0%)	90 (0.0%)	140 (0.0%)	110 (0.0%)	80 (0.0%)	50 (0.0%)	860 (0.2%)

※H25住宅・土地統計調査より算出。「29㎡以下」の住宅については、借家の面積区分別の世帯数によって、「18㎡未満」、「18～25㎡未満」、「25～29㎡」に按分している。また家賃が不明の住宅は除いているため、合計欄に一致しない箇所がある。

i) 低家賃かつ一定の質が確保された住宅



ii) 家賃補助により活用可能な住宅



※「民営借家」は住調上の用語で「民間賃貸住宅」と同義。

⑩ 賃貸用の空き家

・平成 25 年住宅・土地統計調査より、家賃別・面積別・建設年別に、賃貸用の空き家数を把握。

※平成 25 年住宅・土地統計調査では、家賃別・面積別・建設年別の空き家数を把握することはできないため、以下の通りに推計する。

⇒賃貸用の空き家の家賃別・面積別の状況は、民間賃貸住宅と同じと仮定する。

⇒賃貸用の空き家総数に、民営借家の面積・家賃帯別の構成比を乗じて、賃貸用の空き家の面積・家賃帯別住宅数を算定する。

・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」を、対応ストックとして位置づける。

i) 賃貸用の空き家の「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」の考え方

- ・腐朽・破損がないこと。
- ・耐震性が確保されている 1981 年（昭和 56 年）以降に建築されていること。
- ・入居を想定する世帯人員に応じて、以下の通りの面積・家賃であること。

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25 m ² 以下	単身世帯の住宅扶助上限額(52,000 円)と同程度の家賃 5 万円未満かつ 25 m ² ～30 m ² 未満
主として 2 人世帯向けを想定	30～49 m ² 以下	2 人世帯の住宅扶助限度額(62,000 円)と同程度の家賃 6 万円未満
主として 4～5 人世帯向けを想定	50～69 m ² 以下	3～5 人世帯の住宅扶助上限額(68,000 円)と同程度の家賃 7 万円未満
6 人世帯以上を想定	70 m ² 以上	6 人世帯の住宅扶助上限額(73,000 円)と 7 人以上の住宅扶助上限額(81,000 円)と同程度の家賃 8 万円未満

ii) 「家賃補助により活用可能な住宅」の考え方

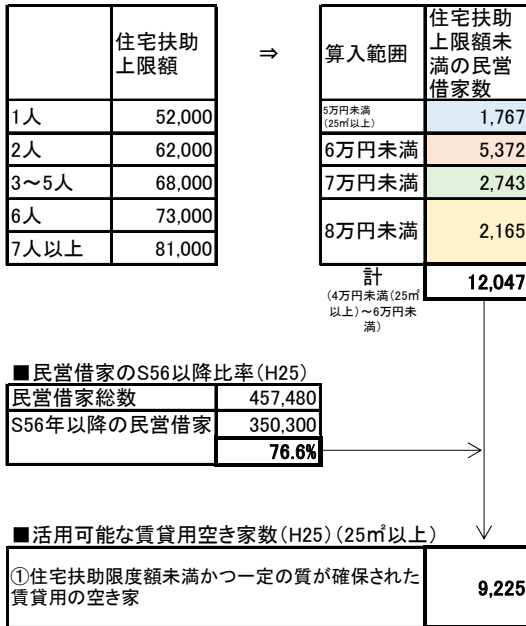
- ・家賃が住宅扶助上限額以上の場合であっても、新たな住宅セーフティネット制度の活用等を想定し、仮に戸当たり 2 万円の家賃補助を行うものとし、活用可能な住宅を対応ストックとして位置づける。
- ・この場合の活用可能な住宅についても、前項と同様の一定の質が確保されていることを要件とする。

■賃貸用の空き家の家賃別・面積別住宅数

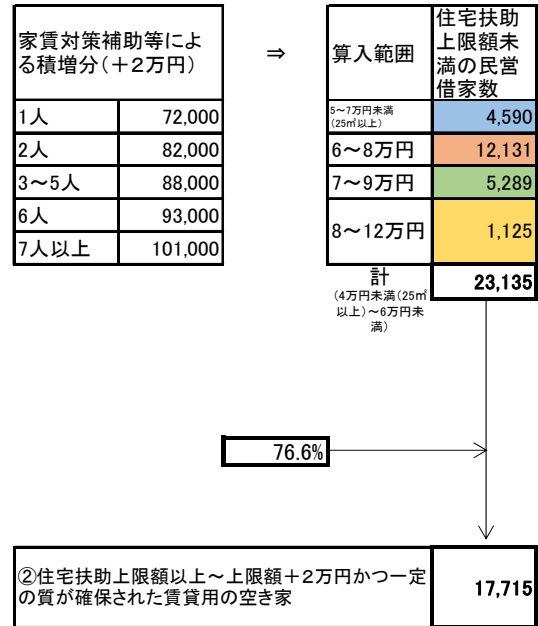
	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
合計	81,586 (100.0%)	2,464 (2.7%)	2,367 (2.6%)	5,796 (6.3%)	14,040 (15.3%)	16,278 (17.8%)	13,996 (15.3%)	11,942 (13.0%)	7,427 (8.1%)	5,305 (5.8%)	3,550 (3.9%)	8,535 (9.3%)
18㎡未満	10,114 (11.0%)	217 (0.2%)	549 (0.6%)	1,384 (1.5%)	2,822 (3.1%)	2,761 (3.0%)	1,462 (1.6%)	555 (0.6%)	190 (0.2%)	95 (0.1%)	46 (0.0%)	33 (0.0%)
18～25㎡未満	15,082 (16.4%)	323 (0.4%)	819 (0.9%)	2,064 (2.3%)	4,208 (4.6%)	4,117 (4.5%)	2,180 (2.4%)	828 (0.9%)	284 (0.3%)	142 (0.2%)	68 (0.1%)	49 (0.1%)
25～29㎡	8,316 (9.1%)	178 (0.2%)	452 (0.5%)	1,138 (1.2%)	2,320 (2.5%)	2,270 (2.5%)	1,202 (1.3%)	457 (0.5%)	156 (0.2%)	78 (0.1%)	38 (0.0%)	27 (0.0%)
30～49㎡	30,831 (33.6%)	738 (0.8%)	268 (0.3%)	817 (0.9%)	3,548 (3.9%)	5,465 (6.0%)	6,665 (7.3%)	6,385 (7.0%)	3,342 (3.6%)	1,745 (1.9%)	913 (1.0%)	944 (1.0%)
50～69㎡	18,634 (20.3%)	370 (0.4%)	200 (0.2%)	227 (0.2%)	697 (0.8%)	1,250 (1.4%)	2,065 (2.3%)	3,224 (3.5%)	2,822 (3.1%)	2,383 (2.6%)	1,813 (2.0%)	3,583 (3.9%)
70～99㎡	6,277 (6.8%)	358 (0.4%)	46 (0.0%)	110 (0.1%)	302 (0.3%)	283 (0.3%)	343 (0.4%)	374 (0.4%)	514 (0.6%)	703 (0.8%)	562 (0.6%)	2,683 (2.9%)
100～149㎡	1,936 (2.1%)	200 (0.2%)	25 (0.0%)	19 (0.0%)	69 (0.1%)	100 (0.1%)	60 (0.1%)	89 (0.1%)	96 (0.1%)	141 (0.2%)	100 (0.1%)	1,038 (1.1%)
150㎡以上	510 (0.6%)	81 (0.1%)	8 (0.0%)	37 (0.0%)	75 (0.1%)	31 (0.0%)	19 (0.0%)	29 (0.0%)	23 (0.0%)	17 (0.0%)	10 (0.0%)	179 (0.2%)

※H25 住宅・土地統計調査より算出。P. 34「民間賃貸住宅の家賃別・面積別住宅数」の住宅数の比率に「賃貸用の空き家」数を乗じて算出しているため、合計欄に一致しない箇所がある。

i) 低家賃かつ一定の質が確保された住宅



ii) 家賃補助により活用可能な住宅



⑪ その他空き家

- ・平成 25 年住宅・土地統計調査より、家賃別・面積別・建設年別に、その他空き家数を把握。
- ※平成 25 年住宅・土地統計調査では、家賃別・面積別・建設年別の空き家数を把握することはできないため、以下の通りに推計する。
 - ⇒その他空き家の家賃別・面積別の状況は、民間賃貸住宅と同じと仮定する。
 - ⇒その他の空き家総数に、民営借家の面積・家賃帯別の構成比を乗じて、賃貸用の空き家の面積・家賃帯別住宅数を算定する。
- ・「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」を、対応ストックとして位置づける。

i) 賃貸用の空き家の「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」の考え方

- ・活用可能なその他空き家であること。
 - *腐朽・破損がないこと。
 - *駅からの距離が 1,000m未満であること。
 - *耐震性が確保されている 1981 年（昭和 56 年）以降に建築されていること。
- ・入居を想定する世帯人員に応じて、以下の通りの面積・家賃であること。

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25 m ² 以下	単身世帯の住宅扶助上限額(52,000 円)と同程度の家賃 5 万円未満かつ 25 m ² ～30 m ² 未満
主として 2 人世帯向けを想定	30～49 m ² 以下	2 人世帯の住宅扶助限度額(62,000 円)と同程度の家賃 6 万円未満
主として 4～5 人世帯向けを想定	50～69 m ² 以下	3～5 人世帯の住宅扶助上限額(68,000 円)と同程度の家賃 7 万円未満
6 人世帯以上を想定	70 m ² 以上	6 人世帯の住宅扶助上限額(73,000 円)と 7 人以上の住宅扶助上限額(81,000 円)と同程度の家賃 8 万円未満

ii) 「家賃補助により活用可能な住宅」の考え方

- ・家賃が住宅扶助上限額以上の場合であっても、新たな住宅セーフティネット制度の活用等を想定し、仮に戸当たり 2 万円の家賃補助を行うものとし、活用可能な住宅を対応ストックとして位置づける。

■活用可能なその他空き家数の推計

①横浜市における「その他空き家」(H25年住調より)

	戸数
空き家総数	178,100
二次的住宅	2,700
賃貸用の住宅	112,300
売却用の住宅	10,500
その他の住宅	52,600

②全国における「その他空き家」の性能別戸数(国：住宅地分科会資料より)

	性能	戸数	割合
昭和56年以降建設	省エネ・バリアフリーをいずれも満たす	0	0.0%
	省エネ・バリアフリーをどちらか満たす	30	9.4%
	省エネ・バリアフリーをいずれも満たさない	80	25.0%
昭和55年以前建設	耐震性あり	74	23.1%
	耐震性なし	136	42.5%
合計		320	100.0%

③横浜市における「その他空き家」の腐朽・破損の有無別戸数(H25年住調より)

	計	戸数	
		戸建等	共同住宅
空き家総数	178,100	34,200	143,900
二次的住宅	2,700	700	2,000
別荘	200	100	100
その他	2,500	600	1,900
賃貸用の住宅	112,300	6,500	105,800
売却用の住宅	10,500	4,700	5,800
その他の住宅	52,600	22,300	30,300
腐朽・破損あり	35,800	11,300	24,500
二次的住宅	200	0	200
別荘	0	0	0
その他	200	0	200
賃貸用の住宅	20,600	2,200	18,400
売却用の住宅	1,300	1,000	300
その他の住宅	13,600	7,900	5,700
腐朽・破損なし	142,200	22,800	119,400
二次的住宅	2,400	600	1,800
別荘	100	-	100
その他	2,300	600	1,700
賃貸用の住宅	91,700	4,300	87,400
売却用の住宅	9,100	3,500	5,600
その他の住宅	39,000	14,400	24,600

④横浜市における「その他空き家」の昭和55年以前・以降別戸数

	合計	昭和56年以降建設	昭和55年以前建設
昭和55年以前・以降建築割合	100.0%	34.4%	65.6%
腐朽・破損あり	13,600	4,675	8,925
戸建等	7,900	2,716	5,184
共同住宅	5,700	1,959	3,741
腐朽・破損なし	39,000	13,406	25,594
戸建等	14,400	4,950	9,450
共同住宅	24,600	8,456	16,144

戸建等の3/4、共同の1/4が耐震性なし(分科会資料より)

⑤横浜市における「その他空き家」の建て方別、腐朽・破損の有無別、性能別戸数

	昭和56年以降建設			昭和55年以前建設		合計
	省エネ・バリアフリーをいずれも満たす	省エネ・バリアフリーをどちらか満たす	省エネ・バリアフリーをいずれも満たさない	耐震性あり	耐震性なし	
性能別割合(全国値)	0.0%	9.4%	25.0%	-	-	-
腐朽・破損あり	0	1,275	3,400	4,102	4,823	13,600
戸建等	0	741	1,975	1,296	3,888	7,900
共同住宅	0	534	1,425	2,805	935	5,700
腐朽・破損なし	0	3,656	9,750	14,470	11,123	39,000
戸建等	0	1,350	3,600	2,363	7,088	14,400
共同住宅	0	2,306	6,150	12,108	4,036	24,600

⑥横浜市における「空き家」の駅からの距離分布(H25年住調より)

	空き家数	割合
空き家総数	178,050	100.0%
駅まで200m未満	17,220	9.7%
200~500	35,940	20.2%
500~1,000	51,450	28.9%
1,000~2,000	47,720	26.8%
バス停まで100m未満	13,070	7.3%
100~200	12,040	6.8%
200~500	15,370	8.6%
500m以上	7,230	4.1%
2,000m以上	25,730	14.5%
バス停まで100m未満	5,900	3.3%
100~200	5,940	3.3%
200~500	8,290	4.7%
500~1,000	4,680	2.6%
1,000m以上	920	0.5%

⑦横浜市における活用可能な「その他空き家」数

一定の性能があり、かつ腐朽・破損がない「その他空き家」数
27,877

×

駅から1km以内の「空き家」割合
58.8%

=

横浜市における活用可能な「その他空き家」数
16,378

■その他空き家の家賃別・面積別住宅数

	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
合計	16,378 (89.0%)	440 (2.7%)	423 (2.6%)	1,035 (6.3%)	2,508 (15.3%)	2,907 (17.8%)	2,500 (15.3%)	2,133 (13.0%)	1,326 (8.1%)	948 (5.8%)	634 (3.9%)	1,524 (9.3%)
18㎡未満	1,806 (11.0%)	39 (0.2%)	98 (0.6%)	247 (1.5%)	504 (3.1%)	493 (3.0%)	261 (1.6%)	99 (0.6%)	34 (0.2%)	17 (0.1%)	8 (0.0%)	6 (0.0%)
18～25㎡未満	2,694 (16.4%)	58 (0.4%)	146 (0.9%)	369 (2.3%)	752 (4.6%)	735 (4.5%)	389 (2.4%)	148 (0.9%)	51 (0.3%)	25 (0.2%)	12 (0.1%)	9 (0.1%)
25～29㎡	1,485 (9.1%)	32 (0.2%)	81 (0.5%)	203 (1.2%)	414 (2.5%)	405 (2.5%)	215 (1.3%)	82 (0.5%)	28 (0.2%)	14 (0.1%)	7 (0.0%)	5 (0.0%)
30～49㎡	5,507 (33.6%)	132 (0.8%)	48 (0.3%)	146 (0.9%)	634 (3.9%)	976 (6.0%)	1,190 (7.3%)	1,140 (7.0%)	597 (3.6%)	312 (1.9%)	163 (1.0%)	169 (1.0%)
50～69㎡	3,328 (20.3%)	66 (0.4%)	36 (0.2%)	40 (0.2%)	124 (0.8%)	223 (1.4%)	369 (2.3%)	576 (3.5%)	504 (3.1%)	426 (2.6%)	324 (2.0%)	640 (3.9%)
70～99㎡	1,121 (6.8%)	64 (0.4%)	8 (0.0%)	20 (0.1%)	54 (0.3%)	51 (0.3%)	61 (0.4%)	67 (0.4%)	92 (0.6%)	126 (0.8%)	100 (0.6%)	479 (2.9%)
100～149㎡	346 (2.1%)	36 (0.2%)	4 (0.0%)	3 (0.0%)	12 (0.1%)	18 (0.1%)	11 (0.1%)	16 (0.1%)	17 (0.1%)	25 (0.2%)	18 (0.1%)	185 (1.1%)
150㎡以上	91 (0.6%)	14 (0.1%)	1 (0.0%)	7 (0.0%)	13 (0.1%)	6 (0.0%)	3 (0.0%)	5 (0.0%)	4 (0.0%)	3 (0.0%)	2 (0.0%)	32 (0.2%)

※H25 住宅・土地統計調査より算出。P. 34 「民間賃貸住宅の家賃別・面積別住宅数」の住宅数の比率に「その他の空き家」数を乗じて算出しているため、合計欄に一致しない箇所がある。

i) 低家賃かつ一定の質が確保された住宅

住宅扶助上限額		⇒	住宅扶助上限額未満の民間借家数	
			算入範囲	
1人	52,000		5万円未満(25㎡以上)	316
2人	62,000		6万円未満	959
3～5人	68,000		7万円未満	490
6人	73,000		8万円未満	387
7人以上	81,000		計 (4万円未満(25㎡以上)～6万円未満)	2,152

■活用可能なその他空き家数(H25)(25㎡以上)

①住宅扶助限度額未満かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家	2,152
-------------------------------	--------------

ii) 家賃補助により活用可能な住宅

家賃対策補助等による積増分(+2万円)		⇒	住宅扶助上限額未満の民間借家数	
			算入範囲	
1人	72,000		5～7万円未満(25㎡以上)	820
2人	82,000		6～8万円	2,167
3～5人	88,000		7～9万円	945
6人	93,000		8～12万円	201
7人以上	101,000		計 (4万円未満(25㎡以上)～6万円未満)	4,132

②住宅扶助上限額以上～上限額+2万円かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家	4,132
---------------------------------------	--------------

ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度の目標管理戸数の設定

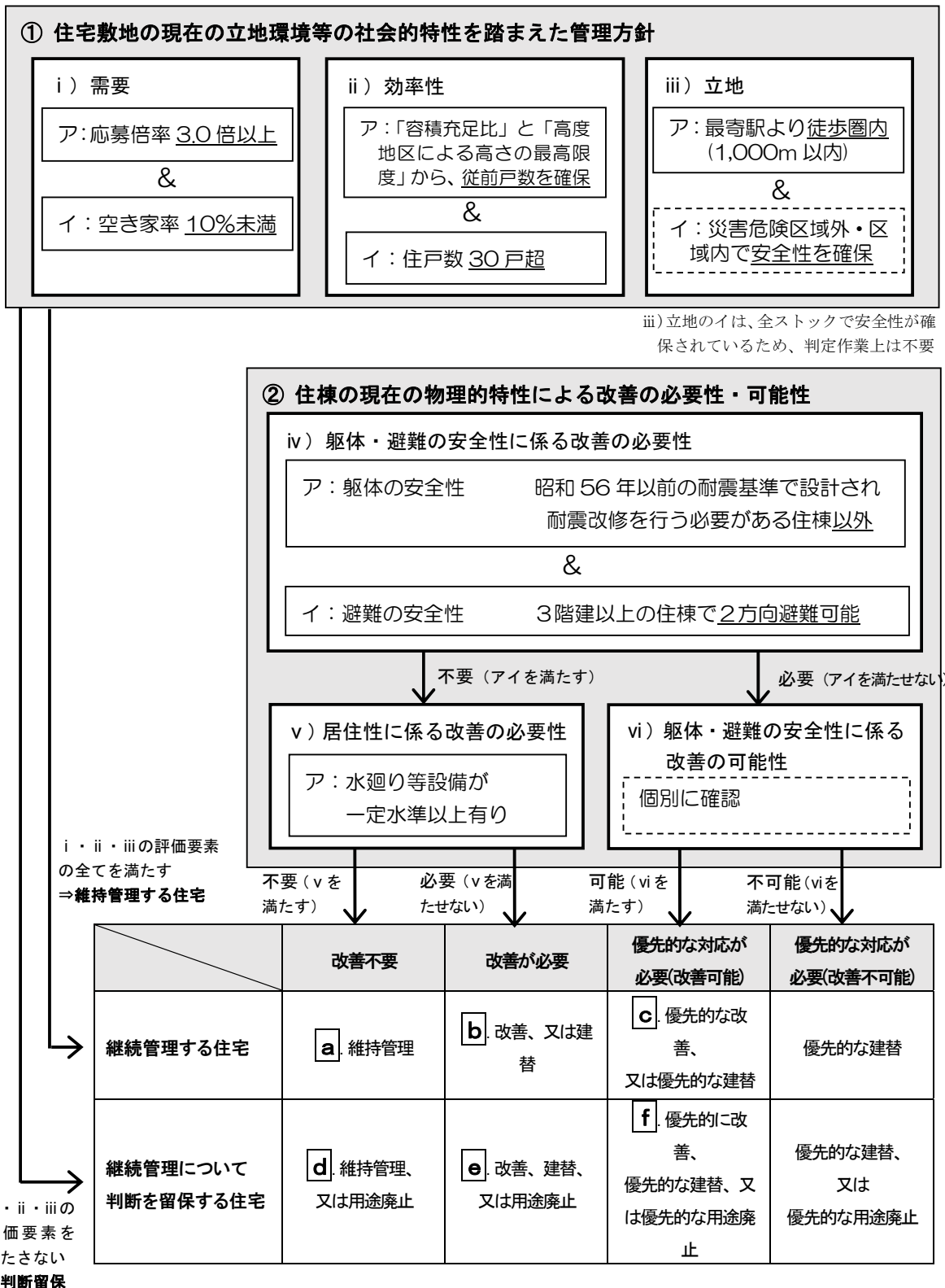
- ・2040年度（令和22年度）の著しい困窮年収未満世帯数は、183,684世帯と推計される。
- ・対応手段として位置づけた公営住宅等が、合計で220,432戸存するものと考えられ、183,684世帯を上回っている。
- ・対応ストックとしては、家賃補助により活用する民間賃貸住宅が相当程度必要であり、将来に渡り、市営住宅への需要は現状と変わらないものと想定されることから、2040年度（令和22年度）時点における市営住宅数を現状維持とする。

■著しい困窮年収未満世帯数とストック数の推計結果

			現状値		推計値					
			2013 H25	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	
A ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)			-	202,331	204,926	207,124	204,116	189,131	183,684	
対応 ストック	公 営 住 宅	①市営住宅（直接建設）	-	25,911	25,911	25,911	25,911	25,911	25,911	
		②改良住宅	-	1,428	1,428	1,428	1,428	1,428	1,428	
		③借上げ公営住宅	-	3,977	3,977	3,977	3,977	3,977	3,977	
		④県営住宅	-	17,810	17,810	17,810	17,810	17,810	17,810	
	現 物 支 給	公 的 賃 貸 住 宅	⑤UR賃貸住宅	8,023	8,023	8,023	8,023	8,023	8,023	8,023
			⑥公社賃貸住宅	72	72	72	72	72	72	72
			⑦高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	1,710	1,861	2,500	2,757	1,870	1,139	450
			⑧子育て向け地域優良賃貸住宅	131	209	372	100	0	0	0
	民間 賃 貸 住 宅 等	⑨民間賃貸住宅	44,357	44,357	44,357	44,357	44,357	44,357	44,357	
		⑩賃貸用の空き家	9,225	9,225	9,225	9,225	9,225	9,225	9,225	
		⑪その他空き家	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152	
	現 金 支 給	家賃補助（2万円）により活用する民間賃貸住宅		85,180	85,180	85,180	85,180	85,180	85,180	85,180
		家賃補助（2万円）により活用する賃貸用の空き家		17,715	17,715	17,715	17,715	17,715	17,715	17,715
		家賃補助（2万円）により活用するその他空き家		4,132	4,132	4,132	4,132	4,132	4,132	4,132
B ：対応ストックの合計			172,697	222,052	222,854	222,839	221,852	221,121	220,432	
B-A 著しい困窮年収未満世帯への対応状況			-	19,721	17,928	15,715	17,736	31,990	36,748	

2) 1次判定：住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定

■ 1次判定フロー



① 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の住宅の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する住宅」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する住宅」とする。
- ・「継続管理について判断を留保する住宅」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

i) 需要

- ・応募倍率及び空き家率の状況により評価する。
- ・応募倍率が一定以上、空き家率の低い住宅は需要があり、住宅を継続管理することに適するものと評価する。

ii) 効率性

- ・建替事業及び管理の効率性を評価する。
- ・住宅に係る法規から、「容積充足比」と「高度地区の高さの最高限度と現住棟高さ」の関係に基づき、従前戸数の確保の可能性が高い場合には、住宅を継続管理することに適するものと評価とする。
- ・また、住戸数が一定以下の小規模住宅は、日常的な保守点検や修繕等の手間、日常的な維持保全を担う自治組織の構成に係る課題等から、効率的な管理が難しいものとし、継続管理について判断を留保するものと評価する。

iii) 立地

- ・利便性及び災害危険区域の内外について評価する。
- ・利便性については、最寄駅から近接するほど、交通利便性及び機能集積により生活利便性が高いものとし、住宅を継続管理することに適するものと評価とする。
- ・ただし、大規模住宅については、当該住宅を中心に生活利便施設、教育施設等機能が集積し、市街地が連担している場合もあり、最寄駅からの近接性のみで利便性を一概に評価できない。そのため、一定以上の住戸数の住宅は、最寄駅による利便性の評価の対象外とする。
- ・住宅が建築基準法第39条の災害危険区域及び土砂災害警戒区域の指定に基づき、災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。ただし、本市の災害危険区域等では、擁壁等の整備等の実施により、その全てにおいて安全性を確保しているため、区域内であっても、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として取り扱う。したがって、災害危険区域に関しては評価対象としない。（参考として、災害危険区域内外についてチェックする）

■「住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の評価設定

評価項目	評価要素		評価方法
i) 需要	応募倍率	<ul style="list-style-type: none"> 直近6回(2016~2018年(平成28~30年)、年間2回)の応募倍率の平均値を用いる ※対象とする応募倍率は、各住宅を含む行政区単位募集、住宅単位募集(一般世帯向)の2つとする 	<ul style="list-style-type: none"> ○: 3.0以上 ×: 3.0未満
	空き家率	<ul style="list-style-type: none"> 2016年(平成28年)12月末時点の空き家率を用いる ※空き家からは、政策空き家、修繕予定、その他事情に伴い、募集対象外となる住宅を除く 	<ul style="list-style-type: none"> ○: 10%未満 ×: 10%以上
ii) 効率性	容積充足比	<ul style="list-style-type: none"> 容積充足比=使用容積率/用途地域の指定容積率 ※法定容積率は前面道路幅員による容積率制限は考慮せず。 ※複数の指定容積率がある場合は、低い値を対象とする 	容積充足比と高度地区の高さの最高限度と現住棟高さの関係による評価を実施。(別表参照) 評価が×となる住宅は、「維持管理について判断を留保」
	高度地区の高さの最高限度と現住棟高さの関係	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区の高さの最高限度と比較し、既存と同階数の建物が建設可能かを評価 既存住棟の高さは、「階高3.0m×階数」 	
	住戸数	—	
iii) 立地	最寄駅からの距離	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅から住宅への直線距離 ※ただし、500戸以上の大規模住宅は対象外 	<ul style="list-style-type: none"> ○: 1,000m未満(徒歩圏内) ×: 1,000m以上
	参考: 災害危険区域の内外	<ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域の内外の確認 	—
総合評価	i) ii) iii) の評価要素とも○: 継続管理する住宅 いずれか1つの評価要素に×: 維持管理について判断を留保		

■容積充足比と高度地区の高さの最高限度と現住棟高さの関係により評価

			容積充足比			
			0.5未満	0.8未満	1.2未満	1.2以上
			◎	○	△	×
高さの 最高限度	高さの最高限度より5m超低い	◎	◎	○	△	△
	高さの最高限度以下	△	○	○	△	×
	高さの最高限度を超過	×	△	△	×	×

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。
「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能となるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

i) 躯体の安全性

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

ii) 避難の安全性

- ・設計図書により二方向避難の確保の状況を確認し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

iii) 居住性

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- ・居住性の評価として、主に水廻り設備の有無を対象とする。
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することを求める。
- ・ただし、残りの供用期間が短い場合等においては、改善の実施を住棟個別に判断にする。

■「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価設定

評価項目	評価要素及び評価方法等	
iv) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性	躯体の安全性	<p>1) 1981年(昭和56年)の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする</p> <p>2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする</p> <p>3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する</p> <p>⇒2) 3)の結果、耐震性に問題があると判断された住棟は、耐震改修の実施の可否を個別に判断する。不可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価する</p> <p>⇒躯体の耐震性に問題はあがるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善可能)」として評価する</p>
	避難の安全性	<p>・3階建て以上の住棟を対象に2方向避難の確保状況の評価</p> <p>⇒2方向避難が確保されていない住棟は、改善による確保の可能性を個別に判断する。不可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価する</p> <p>⇒改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要(改善可能)」として評価する</p>
v) 居住性に係る改善の必要性	水廻り設備の状況等	<p>⇒以下のいずれか2つ以上で「無」の場合、原則、改善等を実施するものとして評価する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の有無 ・洗面脱衣所の有無 ・洗濯機置き場の有無 ・3箇所給湯設備の有無

③ 1次判定結果(住宅・住棟の事業手法の仮設定) (※判定は未実施)

- ・①及び②の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの住宅・住棟については、2次判定を行う。
 - Aグループ：継続管理する住宅のうち優先的な対応が必要(改善可能)な住宅及び継続管理する住宅のうち改善が必要な住宅
 - Bグループ：継続管理について判断を留保する住宅

■ 1次判定結果 (1/2)

区分	住宅名	諸元				②-1 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針											②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性								判定	住宅名		
		種別	総戸数	建設年度		i) 需要		ii) 効率性				iii) 立地			②-1 判定		i) 躯体安全性		ii) 避難安全性		i, ii) 判定		iii) 居住性					
				年度～年度	i-a 応募倍率		i-b 空き家率	i 判定	ii-a 容積充足比		ii-b 高さの最高限度	ii-a x ii-b	ii-c 住戸数	ii 判定	最寄り鉄道駅からの距離	参考: 災害危険区域(評価には反映していない)	iii 判定	新耐震かどうか	耐震診断結果是非/改修有無	2方向避難	浴室の有無	洗面脱衣所の有無	洗濯機置場の有無	3箇所給湯の有無			iii) 判定	
					行政区	倍率			行政区単位	住宅単位																		行政区
昭和20年代、30年代 ストック	中村町	改良	1	50	1960	1961	南区	42.1	—	0.0%	○	31.8%	◎	◎	◎	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	f	中村町
	瀬戸橋	改良	4	124	1962	1963	金沢区	21.6	—	0.8%	○	33.2%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	瀬戸橋
	瀬ヶ崎	改良	1	56	1964		金沢区	21.6	—	0.0%	○	56.9%	○	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	b	瀬ヶ崎
	上飯田	直接	42	1,404	1964	1966	泉区	2.6	—	1.5%	×	51.0%	○	△	○	○	○	×	○	×	×	○	○	○	○	d	上飯田	
	六浦	改良	4	94	1964	1966	金沢区	21.6	—	0.0%	○	48.9%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	六浦
昭和40年代 ストック	勝田*	直接	34	1,290	1966	1971	都筑区	31.2	9.0	1.6%	○	0.0%	◎	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	a	勝田*
	勝田*	直接	6	220	1967	1971	都筑区	31.2	9.0	1.6%	○	0.0%	◎	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	a	勝田*
	塩場	改良	6	200	1966	1968	金沢区	21.6	—	0.5%	○	48.8%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	塩場
	ひかりが丘*	直接	54	2,220	1968	1971	旭区	11.1	4.3	6.0%	○	35.2%	◎	△	○	○	○	×	△	×	×	×	×	×	×	×	e	ひかりが丘*
	さかえ	改良	2	180	1969		港北区	70.2	—	1.1%	○	69.8%	○	△	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	e	さかえ
	川辺町	直接	1	240	1970		保土ヶ谷区	13.6	—	0.0%	○	53.7%	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	川辺町
	本郷	改良	1	20	1970		栄区	15.5	—	0.0%	○	36.4%	◎	△	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	e	本郷
	洋光台	直接	20	730	1971		磯子区	10.7	—	1.5%	○	46.2%	◎	△	○	○	1.5%	○	△	×	○	○	○	○	○	○	b	洋光台
	小菅が谷	直接	4	292	1971		栄区	15.5	—	1.0%	○	72.6%	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	小菅が谷
	岩井町	改良	1	34	1971		保土ヶ谷区	13.6	—	0.0%	○	69.8%	○	△	○	△	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	e	岩井町
	南三双	改良	2	64	1971		金沢区	21.6	—	0.0%	○	81.7%	△	×	×	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	e	南三双
	野庭*	直接	78	2,970	1972	1974	港南区	12.4	2.2	2.8%	×	56.4%	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	e	野庭*
	野庭*	直接	7	260	1972	1974	港南区	12.4	2.2	2.8%	×	56.4%	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	e	野庭*
	本郷台	直接	2	252	1972		栄区	15.5	—	0.0%	○	108.1%	△	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	e	本郷台
	白山	直接	1	86	1973		緑区	7.5	3.8	7.0%	○	32.2%	◎	×	△	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	e	白山
	小菅が谷第二	直接	1	110	1973		栄区	15.5	—	0.0%	○	105.0%	△	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	e	小菅が谷第二
	尾張屋橋	改良	1	40	1973		西区	42.1	—	2.5%	○	79.8%	○	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b	尾張屋橋
	昭和50年 ～ 昭和56年 ストック	矢向	直接	1	50	1975		鶴見区	64.8	—	0	○	82.3%	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	b
生麦		直接	1	105	1975		鶴見区	64.8	—	0.0%	○	37.1%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	生麦
生麦		直接	1	52	1975		鶴見区	64.8	—	0.0%	○	37.1%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	生麦
名瀬		直接	21	360	1976	1977	戸塚区	14.1	2.6	3.6%	×	104.7%	△	×	×	○	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	d	名瀬
金沢*		直接	6	190	1977		金沢区	21.6	—	1.4%	○	77.3%	○	×	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	金沢*
金沢*		直接	1	100	1977		金沢区	21.6	—	1.4%	○	77.3%	○	×	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	金沢*
滝頭		直接	2	72	1978		磯子区	10.7	—	0.0%	○	46.9%	◎	×	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	滝頭
金沢第二		直接	5	350	1978		金沢区	21.6	—	1.1%	○	52.3%	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	金沢第二
西台町		直接	1	50	1978		神奈川区	11.8	2.9	8.0%	×	48.3%	◎	△	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	d	西台町
滝頭第二		直接	2	68	1979		磯子区	10.7	—	0.0%	○	54.8%	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	滝頭第二
南台ハイツ		直接	47	1,190	1980	1983	瀬谷区	4.0	1.2	2.4%	×	0.0%	◎	×	△	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	d	南台ハイツ
初音が丘		直接	4	72	1980		保土ヶ谷区	13.6	3.3	0.0%	○	78.8%	○	△	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	d	初音が丘
金沢第三		直接	12	252	1980		金沢区	21.6	4.0	0.8%	○	48.6%	◎	△	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	a	金沢第三
野庭*		直接	3	64	1981		港南区	12.4	2.2	2.8%	×	56.4%	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	d	野庭*
旭グリーンハイツ		直接	3	36	1981		旭区	11.1	—	2.8%	○	67.2%	○	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	旭グリーンハイツ
日野		直接	1	40	1981		港南区	12.4	—	2.5%	○	28.0%	◎	△	○	△	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	a	日野
滝頭第三		直接	1	56	1981		磯子区	10.7	—	3.6%	○	59.0%	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	滝頭第三
鴨志田		直接	6	98	1981		青葉区	16.0	—	4.1%	○	69.8%	○	△	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	d	鴨志田
昭和56年 以降 ストック	ひかりが丘*	直接	2	60	1982		旭区	11.1	4.3	6.0%	○	35.2%	◎	△	○	○	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	d	ひかりが丘*
	岡村	直接	8	260	1982	1983	磯子区	10.7	1.8	3.1%	×	44.3%	◎	△	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	d	岡村
	永田山王台	直接	3	48	1983		南区	42.1	4.8	6.3%	○	73.7%	○	△	○	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	a	永田山王台
	十日市場第二	直接	2	80	1983		緑区	7.5	—	0.0%	○	43.2%	◎	△	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	a	十日市場第二
	磯子	直接	2	119	1983	1984	磯子区	10.7	25.0	0.0%	○	31.7%	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	磯子
	橋戸ハイツ	直接	6	204	1983		瀬谷区	4.0	1.8	3.4%	×	0.0%	◎	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	d	橋戸ハイツ
	十日市場駅前	直接	1	16	1984		緑区	7.5	9.0	0.0%	○	56.3%	○	△	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	d	十日市場駅前
	箕輪	直接	1	52	1984		港北区	70.2	—	1.9%	○	84.1%	△	×	×	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	d	箕輪
	橋戸原ハイツ	直接	13	310	1984		瀬谷区	4.0	—	1.9%	○	0.0%	◎	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	橋戸原ハイツ
	つづきが丘	直接	1	120	1984		都筑区	31.2	46.5	0.0%	○	0.0%	◎	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	a	つづきが丘
	勝田*	直接	1	24	1985		都筑区	31.2	9.0	1.6%	○	0.0%	◎	△	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	a	勝田*
	法泉ハイツ	直接	19	290	1985	1986	保土ヶ谷区	13.6	1.5	5.5%	×	41.2%	◎	△	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	d	法泉ハイツ	
	山内	直接	3	66	1985		青葉区	16.0	23.0	1.5%	○	95.3%	△	×	×	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	d	山内
	神大寺ハイツ	直接	2	38	1985		神奈川区	11.8																				

■ 1次判定結果別の住宅類型

Aグループ 維持管理する住宅 × 改善不要 a 維持管理

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和40年代	勝田*	直接	34	1,290	1966	1971
	勝田*	直接	6	220	1967	1971
昭和50～55年度 (旧耐震基準による ストック)	生麦	直接	1	105	1975	
	生麦	直接	1	52	1975	
	金沢*	直接	6	190	1977	
	金沢*	直接	1	100	1977	
	滝頭	直接	2	72	1978	
	金沢第二	直接	5	350	1978	
	滝頭第二	直接	2	68	1979	
	金沢第三	直接	12	252	1980	
	旭グリーンハイツ	直接	3	36	1981	
	日野	直接	1	40	1981	
	滝頭第三	直接	1	56	1981	
	昭和57年度以降 (新耐震基準による ストック)	永田山王台	直接	3	48	1983
十日市場第二		直接	2	80	1983	
磯子		直接	2	119	1983	1984
橋戸原ハイツ		直接	13	310	1984	
つづきが丘		直接	1	120	1984	
勝田*		直接	1	24	1985	
神大寺ハイツ		直接	2	38	1985	
谷津坂		直接	6	320	1985	1987
楽老ハイツ		直接	36	508	1985	1988
金沢柴町		直接	6	90	1987	
瀬谷南		直接	5	60	1988	
杉田		直接	2	40	1990	
川辺町第二		直接	2	114	1990	
三ツ沢中町ハイツ		直接	6	146	1991	
長津田スカイハイツ		直接	5	246	1992	
二俣川宮沢		直接	2	33	1994	
矢向第二		直接	1	60	1994	
日吉本町ハイツ		直接	1	57	1995	
プロムナード矢部		直接	2	86	1996	
霞台グリーンハイツ		直接	3	96	1996	
清水ヶ丘ハイツ		直接	2	58	1997	
十日市場ヒルタウン		直接(建替済)	57	2,334	1993	2005
中希望が丘ハイツ		直接(建替済)	1	59	1995	1996
釜利谷東ハイツ		直接(建替済)	15	123	1997	2004
鶴ヶ峰南住宅		直接(建替済)	5	207	2000	2004
大豆戸		直接	1	42	2000	
鶴見中央*		直接	1	23	2002	
鶴見中央*		改良	1	42	2002	
栗田谷ヒルズ		直接(建替済)	2	98	2005	2006
中村町南		改良	2	58	2005	2009
南日吉	直接	3	91	2007	2008	

Aグループ 維持管理する住宅 × 改善が必要 **b**. 改善又は建替

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和30年代	瀬戸橋	改良	4	124	1962	1963
	瀬ヶ崎	改良	1	56	1964	
	六浦	改良	4	94	1964	1966
昭和40年代	塩場	改良	6	200	1966	1968
	川辺町	直接	1	240	1970	
	洋光台	直接	20	730	1971	
	小菅が谷	直接	4	292	1971	
	尾張屋橋	改良	1	40	1973	
昭和50～55年度 (旧耐震基準による ストック)	矢向	直接	1	50	1975	

Aグループ 維持管理する住宅 × 優先的な対応が必要 **c**

該当なし

Bグループ 維持管理について判断を留保する住宅 × 改善不要 **d**. 維持管理、又は用途廃止

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和30年代	上飯田	直接	47	1,404	1964	1966
昭和50～55年度 (旧耐震基準による ストック)	名瀬	直接	21	360	1976	1977
	西台町	直接	1	50	1978	
	南台ハイツ	直接	47	1,190	1980	1983
	初音が丘	直接	4	72	1980	
	野庭*	直接	3	64	1981	
	鴨志田	直接	6	98	1981	
昭和57年度以降 (新耐震基準による ストック)	ひかりが丘*	直接	2	60	1982	
	岡村	直接	8	260	1982	1983
	橋戸ハイツ	直接	6	204	1983	
	十日市場駅前	直接	1	16	1984	
	箕輪	直接	1	52	1984	
	法泉ハイツ	直接	19	290	1985	1986
	山内	直接	3	66	1985	
	三保みどり台	直接	10	196	1986	1987
	菅田ハイツ	直接	18	342	1987	1988
	南戸塚	直接	3	159	1988	
	西原グリーンハイツ	直接	3	64	1988	
	今宿ハイツ	直接	13	430	1988	1989
	ペイサイド新山下*	改良	2	150	1988	1991
	新橋	直接	6	114	1989	
	上飯田第二	直接	1	45	1989	
三保グリーンハイツ	直接	8	138	1989		
谷津田原ハイツ	直接	12	327	1990		
岩井町第二	直接	1	8	1991		
新橋第二	直接	4	81	1991		
上の原グリーンハイツ	直接	10	302	1991	1992	

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和57年度以降 (新耐震基準による ストック)	ひかりが丘*	直接	1	45	1992	
	吉田町	直接	1	22	1992	
	阿久和向原	直接	2	45	1992	
	東希望が丘ハイツ	直接	2	156	1992	
	グリーンヒル上白根	直接	7	524	1993	1994
	岩崎町	直接	4	191	1993	1994
	ベイサイド新山下*	改良	3	233	1993	2002
	不老町	直接	1	24	1994	
	梶山	直接	1	40	1994	
	藤棚ハイツ	直接	1	37	1994	
	藤棚ハイツ	改良	2	83	1994	
	グリーンヒル三ツ沢	直接	7	144	1995	
	サンヴァリエ日吉	直接	2	93	1995	
	平戸	直接	2	73	1995	
	ビューコート小港	直接	1	50	1995	
	川井本町	直接	3	120		
	谷津田原第二	直接	3	156	1996	1997
	名瀬第二	直接	2	129	1996	
	北八朔	直接	8	436	1996	1998
	戸塚原宿	直接	1	160	1997	
	三ツ境ハイツ	直接(建替済)	21	124	1998	1999
	富岡西ハイツ	直接(建替済)	2	92	1998	2000
	三ツ境南住宅	直接(建替済)	6	197	2001	2004
	笹野台	直接	5	126	2001	
	コンフォール明神台	直接	2	232	2002	2006
	上瀬谷	直接	3	336	2002	2004
	駒岡	直接	4	97	2002	
ベイサイド新山下*	直接	1	5	2002		
善部町	直接	1	60	2003		
桜ヶ丘グリーンハイツ	建替	9	135	2006	2008	

Bグループ 維持管理について判断を留保する住宅 × 改善が必要 改善、建替、又は用途廃止

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和40年代	ひかりが丘*	直接	54	2,220	1968	1971
	さかえ	改良	2	180	1969	
	本郷	改良	1	20	1970	
	岩井町	改良	1	34	1971	
	南三双	改良	2	64	1971	
	野庭*	直接	78	2,970	1972	1974
	野庭*	直接	7	260	1972	1974
	本郷台	直接	2	252	1972	
	白山	直接	1	86	1973	
	小菅が谷第二	直接	1	110	1973	

Bグループ 維持管理について判断を留保する住宅 × 優先的な対応が必要 f

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)	
昭和30年代	中村町	改良	1	50	1960	1961

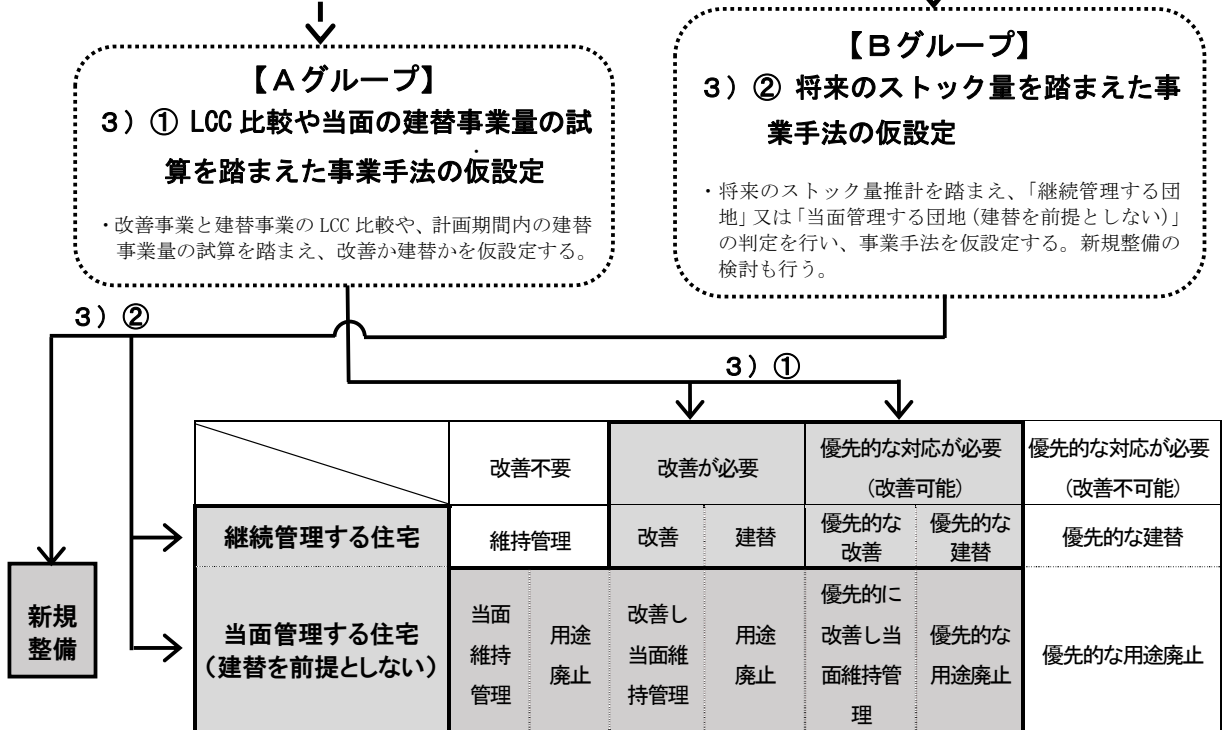
3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟の事業手法の仮設定

- ・2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した住宅・住棟を対象に、以下のフローに示す①②の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■ 2次判定フロー

2) 1次判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する住宅	a. 維持管理	b. 改善、又は建替	c. 優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する住宅	d. 維持管理、又は用途廃止	e. 改善、建替、又は用途廃止	f. 優先的に改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止



- ① ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ・ 1次判定において、Aグループのb群(継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟)と判定した9住宅・42住棟について、事業手法を仮設定する。
 - ・ なお、横浜市では、平成30年4月「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を公表している。同計画は、昭和30・40年代に建設された市営住宅等が、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることから、これらの住宅の老朽化への対応について、既存市営住宅の維持修繕や大規模改修等の長寿命化、建替えなど、事業費の平準化を見据えた的確な対応の考え方を整理したものである。(同計画については、4)3次判定で詳細を後述する)
 - ・ 同計画において、瀬戸橋、瀬ヶ崎、六浦、洋光台の4住宅は、法定耐用年限を迎える前に「建替えを先行」する優先再生住宅とされており、本項でもこの位置づけを遵守し、事業手法を「建替え」に仮設定する。(※瀬ヶ崎は、集約建替に伴う用途廃止)
 - ・ その他の5住宅については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を比較することで、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法(改善又は建替)を仮設定する。

i) ライフサイクルコストの比較

・全面的改善と建替のLCCの算定結果を下表に示す。

■建替と全面的改善のLCC比較結果

住棟名		事業手法	戸数	構造	建設年度	LCC (円/戸・年)
塩場	1, 2, 4号棟	○ 全面的改善	32	中耐階段室型	S42	246,350
		建替	32	中耐片廊下型	H32	263,089
	3号棟	○ 全面的改善	24	中耐階段室型	S42	246,350
		建替	24	中耐片廊下型	H32	263,089
	5, 6号棟	○ 全面的改善	40	中耐階段室型	S43	251,336
		建替	40	中耐片廊下型	H32	263,089
川辺町	1号棟	○ 全面的改善	149	高層	S45	263,022
		建替	149	高層	H32	264,991
	2号棟	○ 全面的改善	91	高層	S45	263,022
		建替	91	高層	H32	264,991
小菅が谷	1号棟	全面的改善	82	高層	S46	270,836
		○ 建替	82	高層	H32	264,991
	2, 3, 4号棟	全面的改善	70	高層	S46	270,836
		○ 建替	70	高層	H32	264,991
尾張屋橋	-	○ 全面的改善	40	中耐階段室型	S48	261,360
		建替	40	中耐片廊下型	H32	263,089
矢向	-	全面的改善	50	中耐階段室型	S50	294,149
		○ 建替	50	中耐片廊下型	H32	263,089

ii) Aグループの住宅・住棟の事業手法の仮設定

・全面的改善と建替のLCCを比較し、昭和40年代建設の中層耐火構造の塩場、川辺町、尾張屋橋の事業手法を「改善」、昭和40年代建設の高層耐火構造の小菅が谷、昭和50年代建設の矢向の事業手法を「建替」に仮設定する。

■Aグループ 維持管理する住宅 × 改善が必要 **b**. 改善又は建替

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度~年度)		事業手法の 仮設定
昭和30年代	瀬戸橋	改良	4	124	1962	1963	建替
	瀬ヶ崎	改良	1	56	1964		建替
	六浦	改良	4	94	1964	1966	建替
昭和40年代	塩場	改良	6	200	1966	1968	改善
	川辺町	直接	1	240	1970		改善
	洋光台	直接	20	730	1971		建替
	小菅が谷	直接	4	292	1971		建替
	尾張屋橋	改良	1	40	1973		改善
昭和50~55年度 (旧耐震基準による ストック)	矢向	直接	1	50	1975		建替
建替の対象			34	1,346			

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定において、Bグループのe・f群（継続管理について判断を留保する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟）と判定した10住宅・150住棟について、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

i) 当面管理する住宅（建替を前提としない）の仮設定

- ・1) ストック推計で整理したように、著しい困窮年収未満世帯数は2037年度（令和19年度）をピークに増加し、それ以降は減少するものと推計される。
- ・ピーク時の著しい困窮年収未満世帯数に対して、市営住宅を含む公営住宅の現状のストック量は充分ではない。しかし、それ以降の需要の減少を考慮すると、市営住宅を含む公営住宅は現状のストック量を維持しつつ、民間賃貸住宅、公的賃貸住宅の活用等により、著しい困窮年収未満世帯の住宅確保に対応することを基本方針とする。
- ・上記の基本方針により、全ての市営住宅が「継続管理する住宅」となる。したがって、Bグループのe・f群と判定した10住宅・150住棟についても、用途廃止を想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」はないものとする。
- ・また、将来の需要の減少に備え、市営住宅の「新規供給」も行わないものとする。

ii) 管理方針等の仮設定

- ・上述したように、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」において、野庭が「建替を先行」する優先再生住宅に位置づけられており、この考え方を遵守する。
- ・f群に属し優先的な対応が必要となる中村町について、昭和30年代建設で既に約60年経過していること、2方向避難も確保されていない現状を踏まえ、事業手法を「建替」に仮設定する。
- ・残る住宅は、全て昭和40年代建設の中層又は高層耐火構造であり、躯体・避難の安全性に問題はなく、水廻り設備の状況等の居住性に課題を有している。住棟の物理的特性はAグループの住宅同様である。
- ・したがって、Aグループの住宅同様に、中層耐火構造は「改善」、高層耐火構造は「建替」に仮設定する。

■ Bグループ 維持管理について判断を留保する住宅 × 改善が必要

e. 改善、建替、又は用途廃止

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)		事業手法の 仮設定
昭和 40 年代	ひかりが丘*	直接	54	2,220	1968	1971	改善(実施中)
	さかえ	改良	2	180	1969		建替
	本郷	改良	1	20	1970		改善
	岩井町	改良	1	34	1971		改善
	南三双	改良	2	64	1971		改善
	野庭*	直接	78	2,970	1972	1974	建替
	野庭*	直接	7	260	1972	1974	建替
	本郷台	直接	2	252	1972		建替
	白山	直接	1	86	1973		建替
	小菅が谷第二	直接	1	110	1973		建替
建替の対象			91	3,858			

■ Bグループ 維持管理について判断を留保する住宅 × 優先的な対応が必要

f. 改善、建替、又は用途廃止

建設年代	住宅名称 *は建設年度が複数年に 亘る住宅	直接/改良	棟数	住戸数	建設年度 (年度～年度)		事業手法の 仮設定
昭和 30 年代	中村町	改良	1	50	1960	1961	建替
建替の対象			1	50			

4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

① 建替戸数の平準化に係る検討（「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」の反映）

- ・横浜市では、平成30年4月「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を公表している。
- ・同計画は、昭和30・40年代に建設された市営住宅等について、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることから、住宅の老朽化に対して、限られた予算の中で、既存市営住宅の維持修繕や大規模改修等の長寿命化、建替えなど、事業費の平準化を見据えた的確な対応の考え方を整理したものであり、本計画に反映を図る。
- ・なお、同計画の対象となる住宅は、直接建設型及び改良住宅のうち、法定耐用年限の過半を経過し、1981年(昭和56年)以前に建設された市営住宅36住宅、約1万4千戸を対象とする。

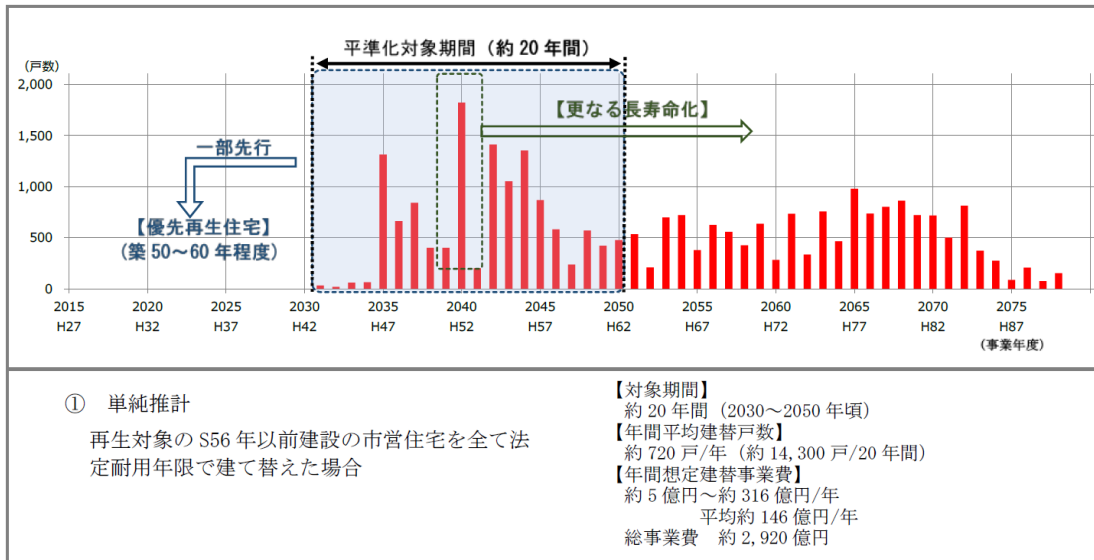
■再生の対象とする住宅

		規模(住戸数)												
		100戸未満			100戸以上			200戸以上			500戸以上			
建設時期	古	1995～ 1964年 (S30年代)	中村町	1960 (S35)	50戸	瀬戸橋	1962 (S37)	124戸				上飯田	1964 (S39)	1404戸
			六浦	1964 (S39)	94戸									
			瀬ヶ崎	1964 (S39)	56戸									
	1965～ 1974年 (S40年代)	本郷	1970 (S45)	20戸	さかえ	1969 (S44)	180戸	塩場	1966 (S41)	200戸	勝田	1966 (S41)	1534戸	
		岩井町	1971 (S46)	34戸	小菅が谷第二	1973 (S48)	110戸	川辺町	1970 (S45)	240戸	ひかりが丘	1968 (S43)	2325戸	
		南三双	1971 (S46)	64戸				小菅が谷	1971 (S46)	292戸	洋光台	1971 (S46)	730戸	
		尾張屋橋	1973 (S48)	40戸				本郷台	1972 (S47)	252戸	野庭	1972 (S47)	3294戸	
		白山	1973 (S48)	86戸										
	1975～ 1984年 (S50年代)	矢向	1975 (S50)	50戸	生麦	1975 (S50)	157戸	金沢	1976 (S51)	290戸	南台ハイツ	1980 (S55)	1189戸	
		滝頭	1978 (S53)	72戸				名瀬	1976 (S51)	360戸				
西台町		1978 (S53)	50戸				金沢第二	1978 (S53)	350戸					
滝頭第二		1979 (S54)	68戸				金沢第三	1980 (S55)	252戸					
初音が丘		1980 (S55)	72戸											
旭クリーンハイツ		1981 (S56)	36戸											
鴨志田		1981 (S56)	98戸											
滝頭第三		1981 (S56)	56戸											
日野	1981 (S56)	40戸												

※1 住宅名(建設年度)を記載。建設年度が複数に渡る場合は初年度を示す。
 ※2 ゴシック体: 直接建設型 明朝体 : 改良住宅

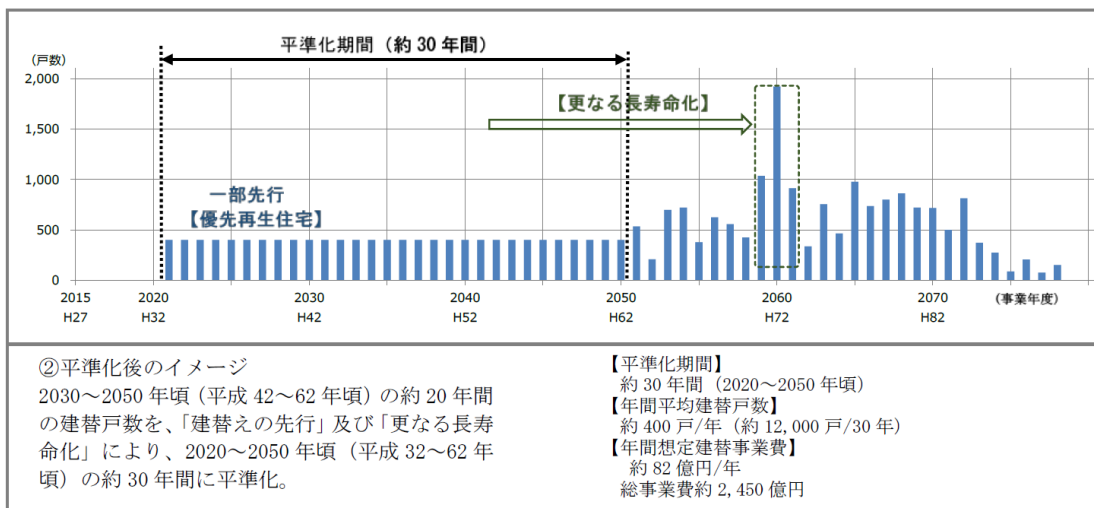
- ・下記のグラフは、市営住宅を法定耐用年限の70年まで活用し、建替えを行う場合の建替戸数を示したものである。2030年（令和12年）以前は、法定耐用年限を迎える市営住宅がなく、建替事業が計画されていないことから、大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、2030年頃（令和12年頃）から2050年頃（令和32年頃）の約20年を平準化対象期間とし、同期間内における建替対象戸数約14,300戸に対して、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」の手法により、平準化を実施する。

■平準化前の建替戸数のイメージ



- ・下記のグラフは、再生対象の2030～2050年頃（令和12～32年頃）の約20年間の建替戸数を、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」により、2020～2050年頃（令和12～32年頃）の約30年間に平準化したイメージ図である。「更なる長寿命化」に位置づけた、ひかりが丘約2,300戸については、建替時期を2050年頃（令和32年頃）以降に調整する。
- ・結果、2020～2050年頃（令和12～32年頃）の年間当たりの建替戸数は約400戸/年となる。

■平準化後の建替戸数のイメージ



- ・平準化の優先対象住宅と手法は、以下のとおり。
- ・「更なる長寿命化」は、エレベーター等の設置等の改善状況、躯体の劣化、法規制の適合状況等、総合的な視点から対象住宅を選定する。
- ・「建替えの先行」は、エレベーターが無く住戸改善が行われていない老朽化が進んだ大規模住宅と浴室がない等の居住性能の低い住宅を優先する。

■平準化の優先対象住宅と手法

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替えの先行 (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。

今後の検討状況等により、変更となる場合があります。

② 事業量を踏まえた事業実施時期の調整

i) 「建替」予定の住宅

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業量を踏まえ、今後の見通しを立てる。
- ・1・2次判定の結果から、優先的な対応が必要となる中村町について、計画期間内の建替実施を予定する。
- ・3次判定 ①に示した「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」において、「建替を先行」する優先再生住宅に、瀬戸橋、瀬ヶ崎、六浦、洋光台、野庭の5住宅4,300戸弱が選定されている。
- ・「考え方」では、建替え時期の平準化により、2020～2050年頃の今後30年間における市営住宅の建替事業量を約12,000戸、年間当たり400戸としている。したがって、本計画の計画期間10年（2020～2029年度）の建替事業量は4,000戸（400戸/年×10年）となり、概ね5住宅の住戸数相当することから、これらも計画期間内での建替実施を予定する。（なお、瀬ヶ崎は、用途廃止による集約を予定）

※ただし、野庭及び洋光台は大規模住宅であり、住宅内で移転先を確保しつつ住棟の除却・建替の段階的な実施が必要となる。また、野庭は、市営住宅以外に分譲住宅も一体的に建築基準法86条認定区域に指定されており、一団地認定区域内において団地再生の考え方の策定に向けた検討を進めることになっており、建替の実施にあたって、団地再生等に係る検討も必要になる。これらを考慮すると、計画期間内に全住戸の建替は確実とはいえない。

※したがって、大規模住宅の建替計画次第では、2030～2050年頃（令和12～32年頃）の約20年間に法定耐用年限を迎える他の住宅についても、平準化の対象として、計画期間内に先行した「建替」を予定する。

ii) 「改善」予定の住宅

- ・「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を反映し、計画期間内でのひかりが丘の改善実施を予定する。
- ・なお、2次判定で全ての市営住宅は「維持管理する住宅」に位置づけられており、特に事業手法が「改善」と判定された住宅は、住宅性能の向上を図るために、計画期間内に改善を実施することが望ましい。ただし、改善の対象は、その住宅の現況等を勘案し「建替を先行」する可能性がない住宅となる。
- ・その点で、1971年度（昭和46年度）建設の岩井町は、1991年度（平成3年度）建設された岩井町第二が合築されており、当面の建替実施の可能性がないことから、計画期間内に改善実施を予定する。

※他に「改善」と判定された住宅について、今後の建替事業の進捗等に伴い、「建替を先行」することなく、法定耐用年限まで活用することが確定した場合には、岩井町同様に計画期間内に「改善」を予定する。

■計画期間における事業手法

建設年代	住宅名称	基本情報		事業手法及び実施時期	
		建設年度	住戸数	前期 (2020~2024)	後期 (2025~2029)
昭和30年代	中村町	1960	50	建替	
	瀬戸橋	1962	124	建替	
	瀬ヶ崎	1964	56		用途廃止
	六浦	1964	94	建替	
昭和40年代	さかえ	1969	158	建替	
	川辺町	1970	240	全面的改善	
	洋光台	1971	730	建替	
	ひかりが丘*	1968	2,220	全面的改善	
	岩井町	1971	34	全面的改善	
	野庭*	1972	3,230	建替・全面的改善	
	尾張屋橋	1973	48	建替	

6. 点検の実施方針

(1) 法定点検の対象となる市営住宅

- ・市営住宅のうち、「5階以上かつ『その用途に供する部分の床面積の合計』が1,000㎡を超えるもの」については、建築基準法第12条に規定される法定点検（定期調査又は定期点検）の対象として、指定されている。なお、ほぼ全ての市営住宅が法定点検の対象となる。
- ・法定点検の頻度等は次のとおりである。

■法定点検の対象と頻度等

(ア) 建築基準法第12条点検

	建築物 (建築基準法第12条1項・2項)	昇降機／建築設備 (建築基準法第12条3項・4項)
対象	F（階数） \geq 5階かつA（その用途に供する部分の床面積の合計） $>$ 1,000㎡	
頻度	3年ごと	毎年
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者	一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者

(イ) 消防設備点検

	消防法第8条第1項
対象	防火対象物全体の収容人員 \geq 30人
頻度	毎年
資格者	防火対象物点検資格者

(2) 定期点検の実施方針

- ・法定点検の対象外となる一部の市営住宅についても、点検の強化を図るべく、法定点検等と同様の点検を実施する。
- ・具体的には、「定期点検」として、「法定点検」と「法定点検に準じる点検」を位置づけ、次のような方針に沿って実施していくこととする。
- ・点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、適切な修繕等を実施する。

① 法定点検

- ・法定点検については、従来どおり法令に沿って適切に実施する。
- ・法定点検終了後、その結果を踏まえて、その結果を踏まえて適宜修繕等を行うこととする。

② 法定点検に準じる点検

- ・実施内容や方法等は法定点検と同様とする。

(3) 日常点検の実施方針

- ・定期点検の他に、外観からの目視により容易に確認可能な部位等については、国土交通省が公表した「01-1 公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火編）」を参考に、指定管理者が適宜、日常点検を行うことが望ましい。

(4) その他

- ・昇降機については、2016年（平成28年）2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施すること。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが肝要である。当項では、以下の通り計画修繕の実施方針を定める。

(1) 修繕周期の設定について

- ・計画修繕の実施にあたっては、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。
- ・そこで、これまでの市営住宅の管理における、内外装・設備等の劣化状況や修繕の実施等を踏まえ、次頁のとおり、修繕工事項目別の修繕周期を設定する。

(2) 修繕の実施について

- ・設定した修繕周期は原則であり、定期点検や日常点検などの結果や、項目別の工事時期の兼ね合い等を踏まえ、以下のような調整を適宜検討する。
 - －定期点検や日常点検など、修繕実施前の点検の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討する。
 - －工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。
 - －残供用期間が修繕周期の半分に満たない修繕項目については、当該計画修繕を実施しない。

■修繕項目別の修繕周期一覧表

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	備考
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	※各工事発注毎に計上する	
②直接仮設		仮設	※各工事発注毎に計上する	
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー アスファルト防水コンクリート押え	補修 修繕(取替)	20年 20年	
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋 アスファルト・塩ビシート・塗膜防水等	修繕 撤去・新設	20年 20年	
③傾斜屋根	屋根 アスファルトシングル・化粧スレート板	補修 撤去・葺替	20年 20年	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	20年	
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む) 防水モルタル	修繕	20年	
②バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む) ウレタン防水	修繕	20年	
③開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、幅木を含む)	修繕	一般修繕	
4 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	20年	
②外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	20年	
		除去・塗装	20年	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	20年	
		除去・塗装	20年	
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	20年	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	20年	
5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛り部分)	(鋼製)開放廊下・階段	塗替	10年	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、縦樋・支持金物、架台、 避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柱、物干金物等	塗替	10年	
	自転車置場、遊具、フェンス、外灯	塗替	10年	
②鉄部塗装 (非雨掛り部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	20年	
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス・PS扉、照明器具、 設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	20年	
③非鉄部塗装	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	20年	
6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	一般修繕	建具建て付け調整
		取替	一般修繕	カバー工法又は、建具のみ交換
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	一般修繕 一般修繕	戸車交換、クレーン調整 カバー工法による改修
②手摺工事	スチール製 開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	20年	外壁塗装工事と同時工事 アルミ製に交換
		アルミ製	補修	一般修繕
	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	一般修繕	劣化状況により判断
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	塗替	20年	外壁塗装工事と同時工事
		補修	一般修繕	鋼製
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板等 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、 タラップ、排水金物、室名札、縦樋・支持金物、隔て板、物 干金物、スリーブキャップ等 屋上フェンス等	取替	一般修繕	
		取替	一般修繕	
7 共用内部				
①共用内部	集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	一般修繕	
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	20年	外壁塗装工事と同時工事
III 外構・その他				
8 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	補修	一般修繕	
		取替	一般修繕	
		取替	一般修繕	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植樹	取替 整備	一般修繕 一般修繕	
9 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		※各工事発注毎に計上する	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		※各工事発注毎に計上する	

IV 電気設備				
10 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯	取替	一般修繕	
②屋外電灯設備	外灯、(配管配線、分電盤)	取替	一般修繕	
③配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	25年	
④幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	25年	
⑤避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	一般修繕	
⑥高圧受電設備	変圧器等	取替	一般修繕	
11 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	一般修繕	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	一般修繕	
③緊急通報システム	生活情報監視盤、押しボタン等	取替	-	
12 太陽光発電				
①機器及び配管	集光パネル・パワーユニット・配線類	取替	一般修繕	
13 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	一般修繕	消火ポンプ 屋内消火管 屋外埋設消火管
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	-	
③非常警報設備	表示灯、音響装置、起動装置(電池式)等	取替	-	
④住宅用火災警報器	感知器(電池式)	取替	10年	
⑤連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	一般修繕	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	一般修繕	塗装は建築計画修繕
	全構成機器	取替	25年	
15 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修 建替	一般修繕 一般修繕	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式) 垂直循環方式等	補修 取替	一般修繕 一般修繕	
V 機械設備				
16 給水設備				
①給水管	住戸内給水管	修繕	一般修繕	
	共用給水管	取替(更新)	30年	
②貯水槽	受水槽	取替	一般修繕	直結給水後廃止
	高置水槽	取替	一般修繕	直結給水後廃止
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修 取替	一般修繕 一般修繕	
17 排水設備				
①排水管	住戸内雑排水管・汚水管	修繕	一般修繕	
	共用雑排水管・汚水管	取替(更新)	30年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	一般修繕 一般修繕	
18 風呂釜・給湯器				
①機器及び配管	浴槽・給湯器・バランス釜・配管類	取替(更新)	一般修繕	
19 ガス設備				
①都市ガス管	屋内共用ガス管	取替(更新)	40年	住戸内ガスは住戸改善
②プロパンガス管	屋外ガス管、屋内ガス管	取替(更新)	-	プロパンガス会社
21 空調・換気設備				
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	一般修繕	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	一般修繕	

8. 改善事業の実施方針

令和2年度以降の改善対象は、既に改善事業を実施中のひかりが丘とそれ以外（岩井町など）の住宅に分類される。当項では、その改善の実施方針を位置づける。

(1) ひかりが丘住宅	・2017～2027年度（平成27～令和9年度）にかけて、住戸内改善（全面的改善）を実施。
(2) 岩井町など（ひかりが丘以外）	<p><対象ストックの概要></p> <ul style="list-style-type: none">・1969～1981年度（昭和44～56年度）に建設され、これまで改善が未実施であり、建替対象として位置づけられていない法定耐用年限（70年）まで供用するストック。・法定耐用年限まで10年から20年程度の供用期間を残すストック。 <p><改善事業の実施時期></p> <ul style="list-style-type: none">・ひかりが丘住宅の改善事業の完了時期を勘案し、2024年度（令和6年度）以降に改善を実施。 <p><改善事業の内容></p> <ul style="list-style-type: none">・法定耐用年限に対し供用期間が10～20年程度となることから、建物の内外装・設備等の経年劣化等の状況に応じて、改善事業のメニューを検討する。

(1) ひかりが丘における改善

- ・1968～1971年度（昭和43～46年度）にかけて建設された大規模住宅で、耐用年限に対し概ね30年以上の供用期間が残っていることから、住戸改善（全般的改善）を実施する。

専用部分	①居住性向上型	<ul style="list-style-type: none">・間取りの改修・3箇所給湯への改修・ユニットバス化・建具更新等
	②福祉対応型	<ul style="list-style-type: none">・住戸内の段差解消・手摺設置
	③長寿命化型	<ul style="list-style-type: none">・躯体の中性化対策・外壁改修、内壁改修、給排水管取替、シーリング改修、避難施設改修、床下地材改修、配管集約化、電灯幹線改修等
共用部分	①安全性確保型	<ul style="list-style-type: none">・2方向避難経路の確保（バルコニー物置を撤去し隔て板の設置、両端住戸に避難はしご設置）・屋外通路のバリアフリー化

(2) 岩井町など（ひかりが丘以外）

① 躯体・設備配管の健全性の評価

- ・躯体、設備配管の健全性を確認し、問題があると評価される場合においては、改善実施時期を前倒しし、適切な改修を行う。

躯体	・爆裂や鉄筋腐食等の著しい劣化事象が生じていないかを確認する。	・劣化事象が認められる場合は、早急な補修を行う。
	・中性化深さを測定し、10年～20年間の供用に堪えうるかを評価する。	・問題あり：長寿命化型改善による外壁の耐久性向上（複層仕上塗材E） ・問題なし：計画修繕による対応
設備配管	・給水管、雑排水管、汚水管の修繕履歴、現在の仕様を確認し、10年～20年間の供用に堪えうる管種であるかを確認する。	・管種に、亜鉛メッキ鋼管、炭素鋼鋼管等の耐久性の低い管種を使用している場合は要更新。

② 水廻り改修（居住性向上型改善）

- ・ユニットバス化、給湯器設置、スラブの下取り配管のやり換え等をまとめて実施する。

浴室のユニットバス化（高齢者対応の浴槽設置）
3箇所給湯の設置
洗濯機パンの設置
スラブ下取り配管のやり換え

③ 外壁改修（居住性向上型改善）

- ・外壁改修にあわせて、断熱性改善を図る。

外壁の断熱性向上（全面外断熱改修）

④ 電気容量アップ改修（居住性向上型改善）

- ・電気容量を20Aから40Aに向上させるため、電気幹線の交換を行う。

電気幹線の交換

⑤ 住戸内部の高齢者対応改修（福祉対応型改善）

- ・住戸内部の高齢者対応として、手摺設置、段差解消を行う。

便所、洗面所、玄関における手摺設置
居室の段差解消（和室の洋室化、床仕上げ等）

⑥ 共用部の安全性確保（安全性確保型改善）

- ・共用部の安全性確保として、手摺改善、ガス配管の交換を行う。

鋼製手摺改善（アルミ手摺への変更）※該当部位がある場合
ガス設備更新（ガス配管の交換）

⑦ 共用部のバリアフリー改修（福祉対応型改善）

- ・ 共用部の高齢者対応として、手摺設置、段差解消を行う。

エレベーターの設置

スロープ設置による段差解消

9. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

- ・計画期間内に「建替」が位置づけられるのは、建替事業量の一定期間への集中を避けるために、法定耐用年限よりも建替時期の前倒しを行う、昭和 40 年代建設の郊外大規模住宅と浴室がないなど、居住性能が極めて低い住宅となる。
- ・以下に、建替に係る基本方針を整理する。

1) 効率的な建替事業の実施

- ・中長期（今後 20 年）は、公営住宅の需要は大きく変わらないと予測されることから、市営住宅は、現在の供給量を維持することが前提となる。
- ・したがって、従前戸数の維持を前提としつつ、容積に余裕がある住宅では、景観や日照等の周辺環境への影響に配慮しつつ、高度利用により戸数増を図ることで、用途廃止される住宅の集約先、後に続く建替時の仮移転先となる住宅の確保を図るなど、効率的な建替を行う。
- ・とくに大規模住宅では、そのスケールメリットを活かし、一部敷地の高度利用化により従前以上の住戸数確保、工区分けによる段階的な建替により、従前居住者が、仮移転することなく建替後の住宅に入居できるように配慮する。

2) 高齢者をはじめ、多様な世代世帯の入居促進

- ・市営住宅は、今後、住宅確保が困難な高齢者を中心に供給することになる。
- ・建替においては、従前居住者の戻り入居を前提にしつつ、今後増加が予測される高齢単身者等の高齢者のみ世帯の入居に備え、小規模な住宅供給等に配慮した型別供給計画を検討する。
- ・ただし、高齢者のみならず多様な世代世帯の入居促進、将来需要の変化に対応するために、多様な規模・形式の型別供給にも配慮する。
- ・住戸のみならず、住棟及び屋外空間のバリアフリー環境を整備する。

3) 地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入

- ・市営住宅には、地域のニーズに合わせた機能を導入するなど、まち・地域の再生の拠点としての役割が求められる。とくに今後は高齢者を中心に供給することから、地域に暮らし続けるために必要な医療・福祉施設のニーズも高まる。
- ・建替にあたっては、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能（生活利便施設、高齢者福祉施設、医療施設、子育て支援施設、コミュニティ施設等）を集積することにより生活の拠点を形成し、地域のまちづくりへの貢献に配慮する。
- ・また、住宅の空間の豊かさを活かした緑の創出、災害時の避難や物資の備蓄等の防災機能の確保等、地域のまちづくりへの貢献に配慮する。

4) 余剰地創出の検討

- ・公益施設・生活支援施設等の機能導入にあたって、大規模住宅等では一部敷地への集約建替により余剰地を創出し、売却・貸付することで、民間事業者のノウハウを活用する。
- ・なお、余剰地の売却・貸付による収益は、次の建替事業の原資とすることも考慮する。

5) 民間活用の検討

- ・建替にあたっては、民間事業者の豊かなノウハウの活用、市の厳しい財政事情を考慮した事業費の抑制等から、民間活用方式の導入を検討する。
- ・検討にあたっては、地元経済への波及効果を図るために、地元民間事業者の参画を検討する。

6) 地域単位での集約・再編

- ・市営住宅に係る管理の効率化、建替事業の効率化を図るために、小規模住宅については、近傍の住宅との集約・再編を検討する。集約・再編にあたっては、従前居住者の移転の負担、従前コミュニティの継承に配慮する。

事業主体名:

地味賃
特定公共
賃貸住宅

住宅の区分: (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟数	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/住宅)	備考		
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
箕輪住宅	1	52	RC	1985	2026				共用部LED化 改修						外壁改修 屋上防水 電灯幹線改修			938	
橋戸原ハイツ	13	310	RC	1985	2026				共用部LED化 改修						電灯幹線改修			8,595	
つづきが丘住宅	1	120	SRC	1986	2026				共用部LED化 改修						電灯幹線改修			3,223	
法泉ハイツ	19	290	RC	1986 1988	2026										共用部LED化 改修			7,790	
山内住宅	3	66	RC	1986	2026			給水管取替							共用部LED化 改修			1,773	
神大寺ハイツ	2	38	RC	1986	2026				給水設備改修	共用部LED化 改修					電灯幹線改修			1,021	
谷津坂住宅	6	320	RC	1986 1987 1988	2026				エレベーター 改修 共用部LED化 改修	エレベーター 改修					電灯幹線改修			8,596	
楽老ハイツ	36	508	RC	1987 1988 1990	2026			外灯改修							共用部LED化 改修	給水管取替		13,645	
三保みどり台住宅	10	196	RC	1987 1988	2026				共用部LED化 改修						電灯幹線改修			5,434	
金沢柴町住宅	6	90	RC	1988	2026			外灯改修							共用部LED化 改修			1,623	
南戸塚住宅	3	159	RC	1989	2026			外灯改修							共用部LED化 改修			3,512	
西原グリーンハイ ツ	3	64	RC	1989	2026			外灯改修							共用部LED化 改修			1,414	
菅田ハイツ	18	342	RC	1989	2026										共用部LED化 改修			7,802	
瀬谷南住宅	5	48	RC	1990	2026			外灯改修							共用部LED化 改修	屋上防水		1,095	
新橋住宅	6	114	RC	1990	2026			外灯改修							共用部LED化 改修			2,056	
今宿ハイツ	13	430	RC	1990 1991	2026			外灯改修							共用部LED化 改修			9,810	
杉田住宅	2	40	RC	1991	2026			外灯改修							共用部LED化 改修	給水管取替		722	

事業主体名:

地価費
特定公共
賃貸住宅

住居の区分: (公営住宅)

改良住宅 その他 ()

団地名	住棟数	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 総減効果 (千円/住宅)	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
上飯田第二住宅	1	45	RC	1991	2026					共用部LED化 改修	エレベーター 改修			給水管取替	電灯幹線改修		812	
三保グリーンハイ ツ	8	138	RC	1991	2026	外灯改修					共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水 給水管取替	電灯幹線改修		2,489	
岩井町第二住宅	1	8	RC	1992	2026					共用部LED化 改修				外壁改修 給水管取替	電灯幹線改修		183	
谷津田原ハイ ツ	12	327	RC	1993	2026	外灯改修				共用部LED化 改修		外壁改修 屋上防水			電灯幹線改修		5,898	
三ツ沢中町ハイ ツ	6	146	RC	1993	2026	外灯改修							外壁改修 屋上防水	給水管取替	電灯幹線改修		2,634	
新橋第二住宅	4	81	RC	1993	2026	外灯改修					共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水	電灯幹線改修		1,461	
川辺町第二住宅	2	114	RC	1993	2026						共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水	電灯幹線改修		2,056	
上の原グリーンハ イツ	10	302	RC	1993	2026	外灯改修						給水設備改修		外壁改修 屋上防水	電灯幹線改修		5,447	
吉田町住宅	1	22	RC	1994	2026	外灯改修						エレベーター 改修 共用部LED化 改修		外壁改修 屋上防水	給水管取替 電灯幹線改修		397	
阿久和向原住宅	2	45	RC	1994	2026	外灯改修						共用部LED化 改修		外壁改修 屋上防水	給水管取替 電灯幹線改修		812	
東希望が丘ハイ ツ	2	156	RC	1994	2026	外灯改修									給水管取替 電灯幹線改修		2,814	
長津田スカイハイ ツ	5	246	RC, SRC	1995	2026	外灯改修				エレベーター 改修	共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水			4,826	
岩崎町住宅	4	191	RC	1995	2026	外灯改修 昇降機設備 改修					共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水			3,747	
十日市場ヒルタウ ン	57	1,158	RC SRC	1995~ 2003 2005	2026		屋上防水 外灯改修				エレベーター 改修	共用部LED化 改修		外壁改修 屋上防水	外壁改修 屋上防水		22,719	
グリーンヒル上白 根	1	524	RC	1996	2026		外灯改修	屋上防水			共用部LED化 改修				外壁改修 屋上防水		10,280	
不老町住宅	1	24	SRC	1996	2026					共用部LED化 改修						外壁改修 屋上防水	471	
二俣川富沢住宅	2	33	RC	1996	2026		外灯改修					共用部LED化 改修			外壁改修 屋上防水		647	
矢向第二住宅	1	60	RC, SRC	1996	2026		外灯改修			共用部LED化 改修			給水設備改修			外壁改修 屋上防水	1,177	

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：

地産直
特定公共
住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅/その他 ()

団地名	住棟数	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/住宅)	備考	
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
中村町住宅	2	50	RC	1961 1962	2026													1,422	
塩場住宅	6	200	RC	1967 1968	2026													4,590	
さかえ住宅	2	180	RC	1970	2026	外灯改修												4,262	
本郷住宅	1	20	RC	1971	2026													459	
岩井町住宅	1	34	RC	1972	2026	外灯改修												805	
南三双住宅	2	64	RC	1972	2026	外灯改修												1,210	
尾張屋橋住宅	1	40	PC	1974	2026	外灯改修												756	
ベイサイド新山下	7	313	SRC RC	1991	2026		エレベーター改修 外灯改修											5,870	
藤棚ハイツ	2	83	SRC	1996	2026													1,628	
鶴見中央住宅	1	42	RC	2002	2026													1,195	
中村町南住宅	1	41	RC	2005	2026		外灯改修											1,166	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横浜市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改修住宅 その他 ()

所在地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期占換時期 （仮定）	修繕・改善事業の内容											備考	
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	削減効果		
岩井町	—	34	RC造	S46					全面的改善									432
川辺町	1号棟	240	SRC造	S45														2,834
ひかりが丘	5街区 5号棟	30	PC	S44				住戸内改善 (全面的改善)										177
ひかりが丘	5街区 6号棟	30	PC	S44				住戸内改善 (全面的改善)										177
ひかりが丘	5街区 7号棟	50	PC	S44				住戸内改善 (全面的改善)										294
ひかりが丘	5街区 8号棟	40	PC	S46				住戸内改善 (全面的改善)										24
ひかりが丘	5街区 9号棟	40	PC	S46				住戸内改善 (全面的改善)										24
ひかりが丘	6街区 1号棟	30	PC	S45				住戸内改善 (全面的改善)										479
ひかりが丘	6街区 2号棟	50	PC	S45				住戸内改善 (全面的改善)										798
ひかりが丘	6街区 3号棟	50	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									798
ひかりが丘	6街区 4号棟	40	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									638
ひかりが丘	6街区 5号棟	30	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									545
ひかりが丘	8街区 1号棟	50	PC	S46					住戸内改善 (全面的改善)									407
ひかりが丘	8街区 2号棟	50	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									908
ひかりが丘	8街区 3号棟	50	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									908
ひかりが丘	8街区 4号棟	40	PC	S45						住戸内改善 (全面的改善)								726
ひかりが丘	8街区 5号棟	30	PC	S45						住戸内改善 (全面的改善)								545
ひかりが丘	8街区 6号棟	20	PC	S45						住戸内改善 (全面的改善)								363

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横浜市

住宅の区分： (公営住宅) (特定公共賃貸住宅) (改正住宅) (改正住宅) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 次点検 次点検	修繕・改善事業の内容											備考	
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	縮減効 率		
ひかりが丘	10街区 1号棟	30	PC	S45														339
ひかりが丘	10街区 2号棟	30	PC	S45			住戸内改善 (全面的改善)											339
ひかりが丘	10街区 3号棟	50	PC	S45				住戸内改善 (全面的改善)										683
ひかりが丘	10街区 4号棟	30	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									410
ひかりが丘	10街区 5号棟	30	PC	S45						住戸内改善 (全面的改善)								410
ひかりが丘	11街区 1号棟	50	PC	S45				住戸内改善 (全面的改善)										683
ひかりが丘	11街区 2号棟	50	PC	S45					住戸内改善 (全面的改善)									683
ひかりが丘	11街区 3号棟	50	PC	S45						住戸内改善 (全面的改善)								683
ひかりが丘	11街区 4号棟	50	PC	S45							住戸内改善 (全面的改善)							798
ひかりが丘	11街区 5号棟	40	PC	S45							住戸内改善 (全面的改善)							638
ひかりが丘	11街区 6号棟	40	PC	S45								住戸内改善 (全面的改善)						638
ひかりが丘	12街区 1号棟	50	PC	S45									住戸内改善 (全面的改善)					1,116
ひかりが丘	12街区 2号棟	50	PC	S45										住戸内改善 (全面的改善)				1,116
ひかりが丘	12街区 3号棟	40	PC	S45											住戸内改善 (全面的改善)			893
ひかりが丘	12街区 4号棟	40	PC	S45												住戸内改善 (全面的改善)		971
ひかりが丘	13街区 1号棟	50	PC	S46												住戸内改善 (全面的改善)		523

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横浜市

住宅の区分： 分譲住宅 特定公共賃貸住宅 公営住宅 その他 ()

土地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 次期点検年度	修繕・改善事業の内容											LCC 総効 品	備考	
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
ひかりが丘	13街区 2号棟	50	PC	S45														1,014	
ひかりが丘	13街区 3号棟	50	PC	S45														1,014	
ひかりが丘	13街区 4号棟	50	PC	S45														1,014	
ひかりが丘	13街区 5号棟	40	PC	S45														811	
ひかりが丘	13街区 6号棟	40	PC	S45														811	
ひかりが丘	13街区 7号棟	30	PC	S45														670	
ひかりが丘	13街区 8号棟	30	PC	S45														670	
ひかりが丘	15街区 1号棟	50	PC	S45														1,116	
ひかりが丘	15街区 2号棟	50	PC	S45														1,214	
ひかりが丘	15街区 3号棟	50	PC	S45														1,214	
ひかりが丘	15街区 4号棟	50	PC	S45														1,214	
ひかりが丘	15街区 5号棟	50	PC	S45														1,214	
ひかりが丘	15街区 6号棟	50	PC	S45														1,214	
ひかりが丘	15街区 7号棟	30	PC	S45														728	
野庭	E 街区	150	PC	S49														4,168	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて概数作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

事業主体名： _____

住居の区分： 公営住宅 (公営住宅)
 特定公共 (公営住宅)
 地優賃 (公営住宅)
 給 (改良住宅)
 の他 (_____)

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
滝頭	集会所棟	1979																
金沢第二	集会所棟	1980																
西台町	集会所棟	2000											外壁改修 屋上防水					
南台ハイイツ	A街区集会所棟	1982																
南台ハイイツ	B街区集会所棟	1981											外壁改修 屋上防水					
初音が丘	集会所棟	1982																
金沢第三	集会所棟	1981																
旭グリーンハイイツ	集会所棟	1982																
日野	集会所棟	1981																
鴨志田	集会所棟	1981																
岡村	集会所棟	1982																
永田山王台	集会所棟	1984																

住宅の区分：
 (公営住宅) (特定公共賃貸住宅) (公営住宅) (改良住宅) (その他)

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考		
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
橋戸ハイツ	集会所棟	1984															
橋戸原	集会所棟	1985															
つづきが丘	集会所棟	1984															
法泉ハイツ	集会所棟	1986															
山内	集会所棟	1985															
神大寺ハイツ	集会所棟	1985															
谷津坂	集会所棟	1987															
楽老ハイツ	集会所棟	1986															
楽老ハイツ	集会所棟	1988															
三保みどり台	集会所棟	1987															
金沢柴町	集会所棟	1987															
南戸塚	集会所棟	1988															
西原グリーンハイツ	集会所棟	1982															

住宅の区分： 公営住宅 (地優賃 特定公共 (公共供給) 改良住宅 その他)

団地名	共同施設名	建設年度	次定期期 点検時期	修繕・改善事業の内容								備考						
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		R10	R11				
菅田ハイツ	集会所棟	1988																
瀬谷南	集会所棟	1988																
新橋	集会所棟	1989																
今宿ハイツ	集会所棟	1988											外壁改修 屋上防水					
杉田	集会所棟	1990																
三保グリーンハイツ	集会所棟	1989											外壁改修 屋上防水					
谷津田原ハイツ	集会所棟	1990																
三ツ沢中町ハイツ	集会所棟	1991											外壁改修 屋上防水					
新橋第二	集会所棟	1991																
上の原グリーンハイツ	集会所棟	1992																
阿久和向原	集会所棟	1992																
東希望が丘	集会所棟	1992																
岩崎町	集会所棟	1995																

住宅の区分： 公営住宅 / 特定公共賃貸住宅 (公共供給) / 地価賃 / 改良住宅 / その他)

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
十日市場ヒルタウン	2街区集会所棟	1993																
十日市場ヒルタウン	4街区集会所棟	1995																
十日市場ヒルタウン	5街区集会所棟	1998											外壁改修 屋上防水					
十日市場ヒルタウン	14街区集会所棟	2001											外壁改修 屋上防水					
グリーンヒル上白根	集会所棟	1996																
二俣川宮沢	集会所棟	1996															外壁改修 屋上防水	
樺山	集会所棟	1996															外壁改修 屋上防水	
藤棚ハイツ	集会所棟	1996															外壁改修 屋上防水	
グリーンヒル三ツ沢	集会所棟	1997																
日吉本町ハイツ	集会所棟	1997											外壁改修 屋上防水					
谷津田原第二	集会所棟	1999																
霞台グリーンハイツ	集会所棟	1998																
プロムナード矢部	集会所棟	1998																

住宅の区分： (公営住宅) (特定公共賃貸住宅) (地産賃貸) (公共供給) (改良住宅) (その他))

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考		
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
名瀬第二	集会所棟	1998															
北八期	集会所棟	1998															
釜利谷東ハイツ	集会所棟	2000															
三ツ境ハイツ	集会所棟	2000															
大豆戸町	集会所棟	2000															
笹野台	集会所棟	1999															
上瀬谷	集会所棟	2001															
ベイサイド新山下	集会所棟	1994															
鶴見中央	集会所棟	2002															
鶴ヶ峰南	集会所棟	2002															
コンフォール明神台	集会所棟	2003															
三ツ境南	集会所棟	2003															
善部町	集会所棟	2003															

公営住宅

改良住宅
 及びその他 ()

地価費
 特定公共
 賃貸住宅
 (公共供
 給)

住宅の区分：

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考		
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
栗田谷ヒルズ	集会所棟	2006															
榎ヶ丘グリーン	集会所棟	2002															
南三双	集会所棟	1985															
中村町南	集会所棟	2005															
ひかりが丘住宅	集会所棟	1968												全面的改善			

1.1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 建替事業を実施する市営住宅のLCC算出

① LCC算出方法

- ・建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出方法は以下のとおり。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

建設費	・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費。 ・本市においては、推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（LCC算定プログラムに具備されている平成28年時点の標準建設費で代用）×公営住宅法施行規則第23条の率）とする。
改善費	・想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額 [※] 。
修繕費	・管理期間における修繕工事費の見込み額 [※] 。 ・本市においては、LCC算定プログラムに具備されている典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を採用。
除却費	・想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額 [※] 。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

② LCC算出結果

- 建替事業を実施する市営住宅のLCC算出結果は以下のとおり。

	瀬戸橋	六浦
階数	10階建て	6階建て
戸数	180	115
構造	高層	高層
建設年度	H34	H37
LCC (円/戸・年)	279,278	271,852

※瀬戸橋の建替は平成34、35年度の計画だが、LCC算出上は平成34年と仮定。また、建替え後は180戸と想定。

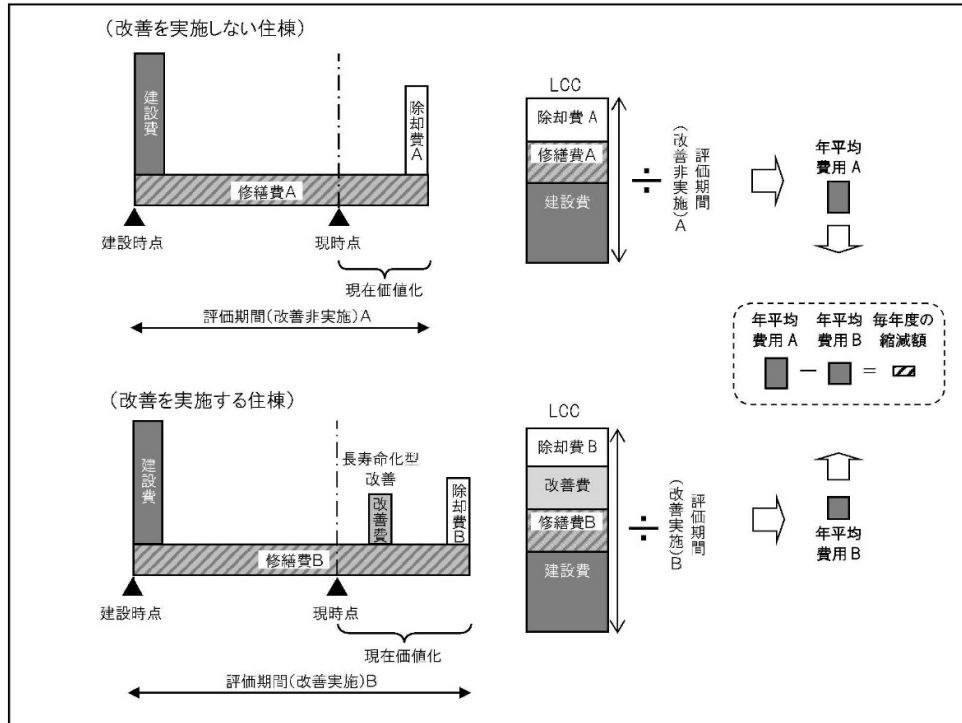
※六浦の建替は平成37、38年度の計画だが、LCC算出上は平成37年と仮定。また、建替え後は115戸と想定。

(2) 改善事業を実施する市営住宅のLCCの縮減効果の算出

① LCCの縮減効果の算出方法

・改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出方法は以下のとおり。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



ア) 1棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位 千円/棟・年]

$$\text{イ) LCC (計画前)} = \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}^{*1}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

* 1 : (建設費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

建設費	・推定再建築費 (=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 (本市においては、建設当時の標準建設費で代用) ×公営住宅法施行規則第23条の率)。
修繕費	・建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費*。 ・本市においては、LCC算定プログラムに具備されている修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費を採用。
評価期間 (改善非実施)	・改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。 ・本市においては70年として設定。
除却費	・評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費*。

※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

$$\text{ウ) LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}^{*2}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

* 2 : (建設費+改善費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

建設費	・イ) LCC (計画前) の記載と同じ
改善費	・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費、及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*。
修繕費	・建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費*。 ・以下、イ) LCC (計画前) の記載と同じ。
除却費	・評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費*。
評価期間 (改善実施)	・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)。 ・本市においては70年として設定。

※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の改善、修繕、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

②LCCの縮減効果の算出結果

- 「5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」において、「改善」として判定された住宅のうち、長寿命化型改善を実施する市営住宅のLCCの縮減効果を以下に示す。

住棟諸元等	住棟諸元等						改善項目等			計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果		
	住棟諸元等	住棟番号	戸数	構造	建設年度	モデル住棟	経過年数	全面的改善			評価期間(改善非実施)A(年)	計画前LCC(円/戸・年)	評価期間(改善実施)B(年)	計画後LCC(円/戸・年)	年平均縮減額(円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(円/棟・年)
								費用(円/戸)	経過年数(年)	除却費(円/戸)						
1	岩井町	—	34	RC造	S46	S50中耐階段室型	49	8,500,000	54	1,000,000	55	169,163	100	156,463	12,700	431,798
2	川辺町	1号棟	240	SRC造	S45	S50高層	50	8,500,000	50	1,000,000	55	199,633	100	187,824	11,809	2,834,248
3	ひかりが丘	5街区5号棟	30	PC	S44	S40中耐階段室型	51	8,500,000	51	1,000,000	55	182,641	100	176,757	5,884	176,515
4	ひかりが丘	5街区6号棟	30	PC	S44	S40中耐階段室型	51	8,500,000	51	1,000,000	55	182,641	100	176,757	5,884	176,515
5	ひかりが丘	5街区7号棟	50	PC	S44	S40中耐階段室型	51	8,500,000	51	1,000,000	55	182,641	100	176,757	5,884	294,192
6	ひかりが丘	5街区8号棟	40	PC	S46	S50中耐階段室型	49	8,500,000	49	1,000,000	55	169,163	100	168,554	609	24,359
7	ひかりが丘	5街区9号棟	40	PC	S46	S50中耐階段室型	49	8,500,000	49	1,000,000	55	169,163	100	168,554	609	24,359
8	ひかりが丘	6街区1号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	478,753
9	ひかりが丘	6街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	797,922
10	ひかりが丘	6街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	797,922
11	ひかりが丘	6街区4号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	638,338
12	ひかりが丘	6街区5号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	53	1,000,000	55	193,179	100	175,017	18,162	544,855
13	ひかりが丘	8街区1号棟	50	PC	S46	S50中耐階段室型	49	8,500,000	52	1,000,000	55	169,163	100	161,017	8,146	407,300
14	ひかりが丘	8街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	53	1,000,000	55	193,179	100	175,017	18,162	908,092
15	ひかりが丘	8街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	53	1,000,000	55	193,179	100	175,017	18,162	908,092
16	ひかりが丘	8街区4号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	53	1,000,000	55	193,179	100	175,017	18,162	726,474
17	ひかりが丘	8街区5号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	53	1,000,000	55	193,179	100	175,017	18,162	544,855

	住棟諸元等						改善項目等			計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果		
	住棟諸元等	住棟番号	戸数	構造	建設年度	モデル住棟	経過年数	全面的改善		除却費 (円/戸)	評価期間(改善非実施)A (年)	計画前LCC (円/戸・年)	評価期間(改善実施)B (年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
								費用 (円/戸)	経過年数 (年)							
18	ひかりが丘	10街区1号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	50	1,000,000	55	193,179	100	181,895	11,284	338,511
19	ひかりが丘	10街区2号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	50	1,000,000	55	193,179	100	181,895	11,284	338,511
20	ひかりが丘	10街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	683,345
21	ひかりが丘	10街区4号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	410,007
22	ひかりが丘	10街区5号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	410,007
23	ひかりが丘	11街区1号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	683,345
24	ひかりが丘	11街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	683,345
25	ひかりが丘	11街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	51	1,000,000	55	193,179	100	179,512	13,667	683,345
26	ひかりが丘	11街区4号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	797,922
27	ひかりが丘	11街区5号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	638,338
28	ひかりが丘	11街区6号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	52	1,000,000	55	193,179	100	177,220	15,958	638,338
29	ひかりが丘	12街区1号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	1,115,884
30	ひかりが丘	12街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	1,115,884
31	ひかりが丘	12街区3号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	892,707
32	ひかりが丘	12街区4号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	971,060

	住棟諸元等					改善項目等				計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果		
	住棟諸元等	住棟番号	戸数	構造	建設年度	モデル住棟	経過年数	全面的改善		除却費 (円/戸)	評価期間(改善非実施)A (年)	計画前LCC (円/戸・年)	評価期間(改善実施)B (年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
								費用 (円/戸)	経過年数 (年)							
33	ひかりが丘	13街区1号棟	50	PC	S46	S50中耐階段室型	49	8,500,000	53	1,000,000	55	169,163	100	158,696	10,468	523,381
34	ひかりが丘	13街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	54	1,000,000	55	193,179	100	172,898	20,281	1,014,025
35	ひかりが丘	13街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	54	1,000,000	55	193,179	100	172,898	20,281	1,014,025
36	ひかりが丘	13街区4号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	54	1,000,000	55	193,179	100	172,898	20,281	1,014,025
37	ひかりが丘	13街区5号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	54	1,000,000	55	193,179	100	172,898	20,281	811,220
38	ひかりが丘	13街区6号棟	40	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	54	1,000,000	55	193,179	100	172,898	20,281	811,220
39	ひかりが丘	13街区7号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	669,530
40	ひかりが丘	13街区8号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	669,530
41	ひかりが丘	15街区1号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	55	1,000,000	55	193,179	100	170,861	22,318	1,115,884
42	ひかりが丘	15街区2号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	1,213,824
43	ひかりが丘	15街区3号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	1,213,824
44	ひかりが丘	15街区4号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	1,213,824
45	ひかりが丘	15街区5号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	1,213,824
46	ひかりが丘	15街区6号棟	50	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	1,213,824
47	ひかりが丘	15街区7号棟	30	PC	S45	S40中耐階段室型	50	8,500,000	56	1,000,000	55	193,179	100	168,902	24,276	728,295
48	野庭	E街区	150	PC	S49	S50中耐階段室型	46	8,500,000	55	1,000,000	55	182,945	100	155,156	27,789	4,168,288

補足編（令和 8 年 3 月）

市営住宅における「公共施設の適正化」について

横浜市の市営住宅の再生にあたっては、「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方」（平成 30 年 4 月策定）及び本計画に基づき進めています。これらの計画は、総務省が要請する個別施設計画（保全・更新計画）として位置付けており、建替事業等を進める中では、「横浜市の持続発展に向けた財政ビジョン」（令和 4 年 6 月策定）や「横浜市公共施設等総合管理計画」（令和 4 年 12 月策定）にも適合するように進めています。

人口動態やライフスタイル等の変化、脱炭素化・デジタル化等の時代の要請に対応しながら、市営住宅が提供する機能・サービスを持続的に維持・向上させるため、公民連携の視点も入れつつ、公共施設マネジメント 3 原則を推進し、規模・数量、質、コストの適正化を図ります。

■ マネジメント 3 原則（横浜市公共施設等総合管理計画）に基づく取り組みについて

(1) 保全・運営の最適化

市営住宅の管理については、平成 18 年度から指定管理者制度を導入しています。

地域の特性や適正な管理戸数について勘案し市内を 8 ブロックに分け、1 ブロックにつき管理運営業務を 1 事業者へ委託するバンドリング契約を採用し、運営業務の効率化を図ってきました。今後も引き続きこの取り組みを進めていきます。

また、ひかりが丘住宅では、住戸改善とあわせて躯体の中性化対策を実施することで、更なる長寿命化（法定耐用年限（70 年）を超える維持管理（90 年程度））に取り組んできました。

建替えとのバランスを図りながら、他の住宅においてもこうした長寿命化への取り組みを展開していきます。

(2) 施設規模の効率化

建替事業においては複数の住戸プランを計画し、世帯構成と住戸面積のミスマッチを解消しながら、直接建設型市営住宅全体の総面積を縮減していきます。

野庭住宅の I、J 街区では、現在の戸数を概ね維持しつつ、居住ニーズやミクストコミュニティに配慮した住戸タイプを計画することで、建替え前に対し建替え後は約 1 割の面積縮減を図ります。令和 9 年度の解体工事着手、令和 14 年度の工事完了を想定しています。

(3) 施設財源の創出

金沢区では、近隣に位置する 3 か所の市営住宅（瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅）を 2 か所（瀬戸橋住宅、六浦住宅）に集約することで、余剰敷地を創出する計画で事業を進めています。

野庭住宅の J 街区では、現在の戸数を概ね維持しつつ、制限高さ内で階数を増やしたり、住戸タイプの見直しにより面積縮減を図ることで、約 5,000 m²の余剰地を創出する予定です。建替事業には民間事業者のノウハウを活用しやすい P F I 手法を採用し、その一環として余剰地の有効活用も図っていきます。