

三浦市営住宅ストック活用計画

(市営住宅整備の基本的な考え方)

平成21年11月

三 浦 市

目 次

第Ⅰ章 計画策定の目的と位置づけ	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の対象	1
4 計画の期間	1
第Ⅱ章 市営住宅の概要	2
1 市営住宅の現状・分析	2
(1) 市営住宅の分布状況	2
(2) 団地別カルテ	3
(3) 管理状況	8
(4) 県内における公営住宅管理戸数の状況	11
2 課題	12
(1) 現状からみた課題	12
第Ⅲ章 需要と必要性	14
1 需要	14
(1) 公営住宅の入居希望者数	14
2 必要性	15
第Ⅳ章 計画の目標	16
1 基本理念	16
2 目標管理戸数	16
第Ⅴ章 スtock活用計画	17
1 活用手法の選定	17
(1) 定義	17
(2) 選定方法	18
2 団地別Stock活用計画	21
第Ⅵ章 整備基本方針	22
1 整備手法の選定	22
(1) 手法選定にあたって	22
(2) 各整備手法による検討	22
(3) 各整備手法による検討結果	30
(4) 整備基本方針及びスケジュール	33
2 P F I 導入可能性の検証	34
(1) P F I 方式の検証	34
第Ⅶ章 今後の取組み	35

1 事業推進に向けて	35
(1) 入居者との合意形成	35
(2) 土地所有者との合意形成	35
(3) 周辺耕作者等との合意形成	35
(4) 県との連携	35
(5) 福祉部局との連携	35
2 管理運営	35

第 I 章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の目的

本市では、4団地・148戸の市営住宅を管理している。これらは全て老朽化が進み、ストック更新の時期となっていることから、市営住宅の今後のあり方が求められている。

また、公営住宅に求められる役割や機能は少子高齢化の進行や人口減少社会の到来などを背景に変化しており、公営住宅施策は「量の確保」から多様化する居住ニーズを踏まえた「質の向上」へと、その重点を移す必要がある。

このような公営住宅を取りまく状況を踏まえ、本市における市営住宅施策に関する方針として「三浦市営住宅ストック活用計画」（以下「本計画」という。）を策定するものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、第4次三浦市総合計画の基本構想に掲げる3つのまちづくり施策の目標の一つである「住み心地のよい都市をめざして～暮らしを支える」を実現していく施策を推進するための個別計画として位置づける。

3 計画の対象

本計画の対象は、市内に立地する全ての市営住宅とする。

4 計画の期間

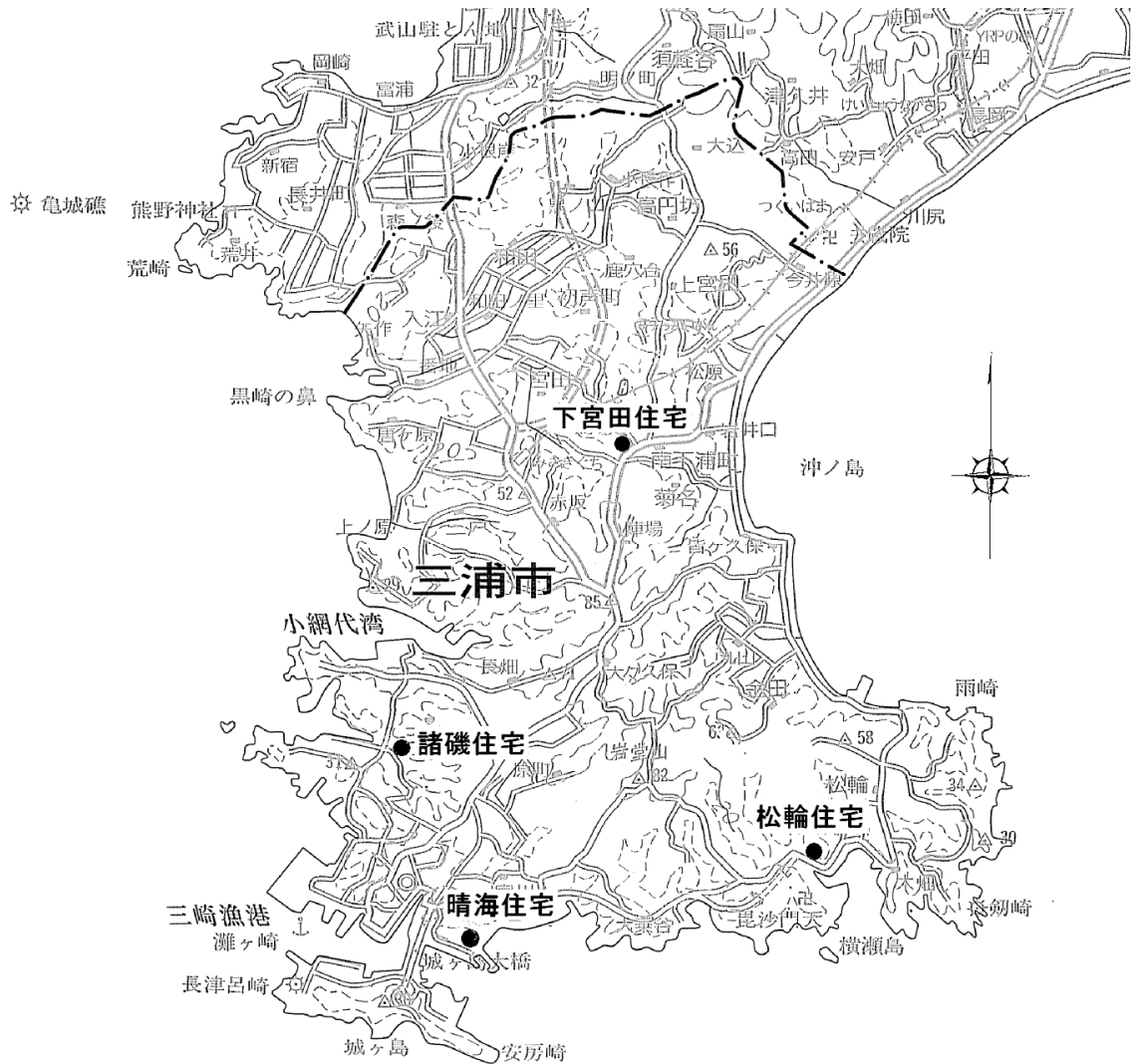
本計画期間は10年間とし、平成21年度を初年度として、平成30年度を最終年度とする。なお、事業進捗状況や社会経済情勢の変化に応じ、適宜見直すものとする。

第Ⅱ章 市営住宅の概要

1 市営住宅の現状・分析

(1) 市営住宅の分布状況

□市営住宅立地プロット図



(2) 団地別カルテ (H21.10.1 現在)

① 晴海住宅団地

住宅名称	晴海住宅	敷地面積	1,426.98 m ²
------	------	------	-------------------------

◆土地利用

区域区分	市街化区域	用途地域	工業地域
風致地区	(一部) 第4種風致地区	容積率/建ぺい率	200/60 (一部 40)
土地所有	所有	D I D区域	区域内

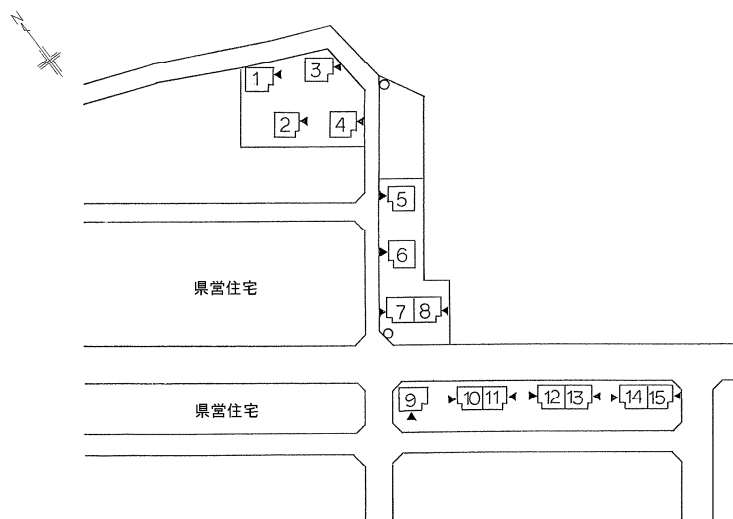
◆建物

建設年度	昭和 27 年度	構造	木造平屋建
管理棟数	11 棟	管理戸数	15 戸
入居戸数	6 戸	空き家戸数	9 戸
間取	2K	戸当り面積	28.05 m ²

◆入居者概要

世帯数	6 世帯	人口	7 人
人口/世帯	1.2 人/世帯	入居者平均年齢	70.0 歳
収入超過世帯	—	生活保護世帯	1 世帯
最低居住面積 水準未満世帯	1 世帯	65 歳以上単身世帯	4 世帯

晴海住宅配置図



(2-1) 諸磯（けら田）住宅団地

住宅名称	諸磯（けら田）住宅	敷地面積	1,383.45 m ²
------	-----------	------	-------------------------

◆土地利用

区域区分	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域
風致地区	第4種風致地区	容積率／建ぺい率	200／40
土地所有	所有（一部借地 290 m ² ）	D I D区域	区域内

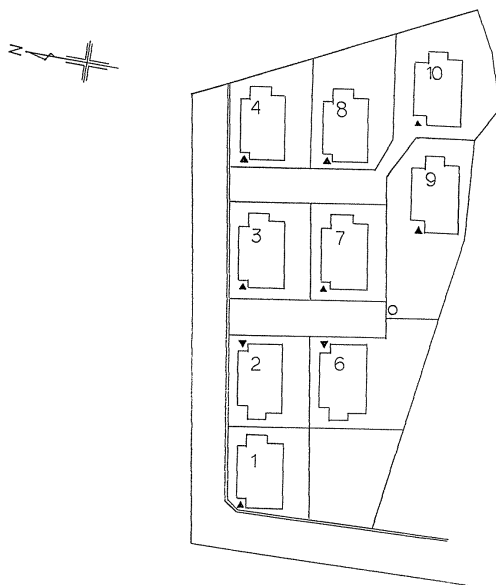
◆建物

建設年度	昭和30年度	構造	木造平屋建
管理棟数	9棟	管理戸数	9戸
入居戸数	5戸	空き家戸数	4戸
間取	3K	戸当り面積	34.65 m ²

◆入居者概要

世帯数	5世帯	人口	10人
人口／世帯	2人／世帯	入居者平均年齢	55.1歳
収入超過世帯	2世帯	生活保護世帯	1世帯
最低居住面積 水準未滿世帯	—	65歳以上単身世帯	—

諸磯（けら田）住宅配置図



(2-2) 諸磯（ぐみヶ作）住宅団地

住宅名称	諸磯（ぐみヶ作）住宅	敷地面積	5,857.76 m ²
------	------------	------	-------------------------

◆土地利用

区域区分	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域
風致地区	第4種風致地区	容積率／建ぺい率	200／40
土地所有	所有	D I D区域	区域内

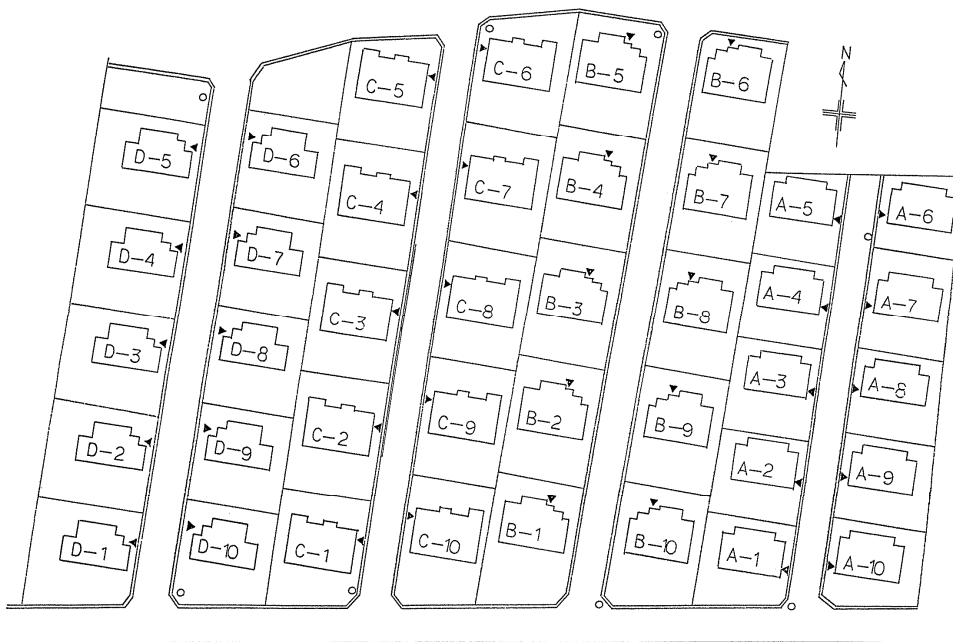
◆建物

建設年度	昭和30～34年度	構造	木造平屋建
管理棟数	40棟	管理戸数	40戸
入居戸数	18戸	空き家戸数	22戸
間取	3K・2K	戸当り面積	28.05 m ² ～35.64 m ²

◆入居者概要

世帯数	18世帯	人口	26人
人口／世帯	1.4人／世帯	入居者平均年齢	69.1歳
収入超過世帯	—	生活保護世帯	1世帯
最低居住面積 水準未満世帯	6世帯	65歳以上単身世帯	10世帯

諸磯（ぐみヶ作）住宅配置図



③ 松輪住宅団地

住宅名称	松輪住宅	敷地面積	2,120.79 m ²
------	------	------	-------------------------

◆土地利用

区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
風致地区	—	容積率／建ぺい率	100／50
土地所有	所有	D I D区域	—

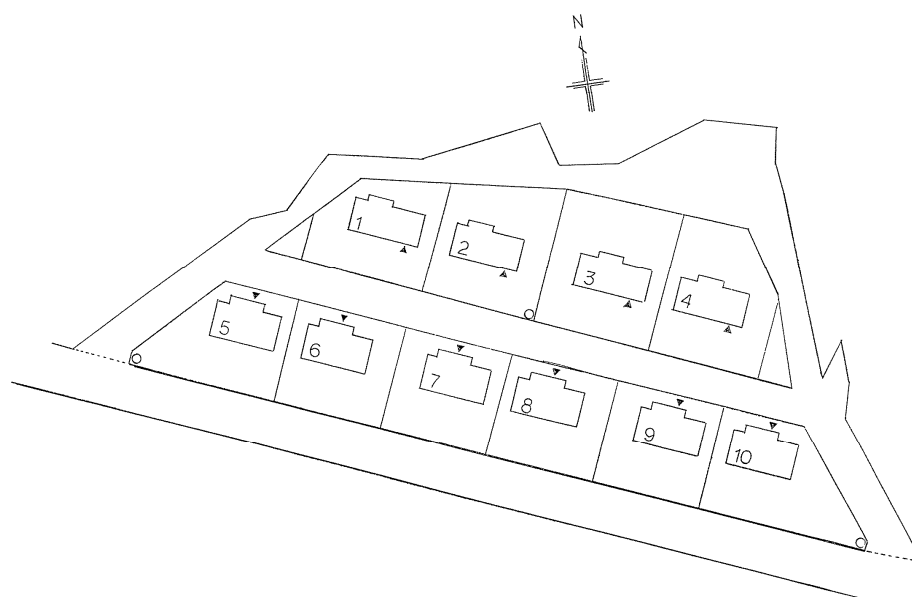
◆建物

建設年度	昭和 33 年度	構造	木造平屋建
管理棟数	10 棟	管理戸数	10 戸
入居戸数	5 戸	空き家戸数	5 戸
間取	2K	戸当り面積	28.05 m ²

◆入居者概要

世帯数	5 世帯	人口	7 人
人口／世帯	1.4 人／世帯	入居者平均年齢	72.0 歳
収入超過世帯	—	生活保護世帯	—
最低居住面積 水準未滿世帯	2 世帯	65 歳以上単身世帯	1 世帯

松輪住宅配置図



④ 下宮田住宅団地

住宅名称	下宮田住宅	敷地面積	5,907.09 m ²
------	-------	------	-------------------------

◆ 土地利用

区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
風致地区	—	容積率/建ぺい率	100/50
土地所有	借地	D I D区域	—

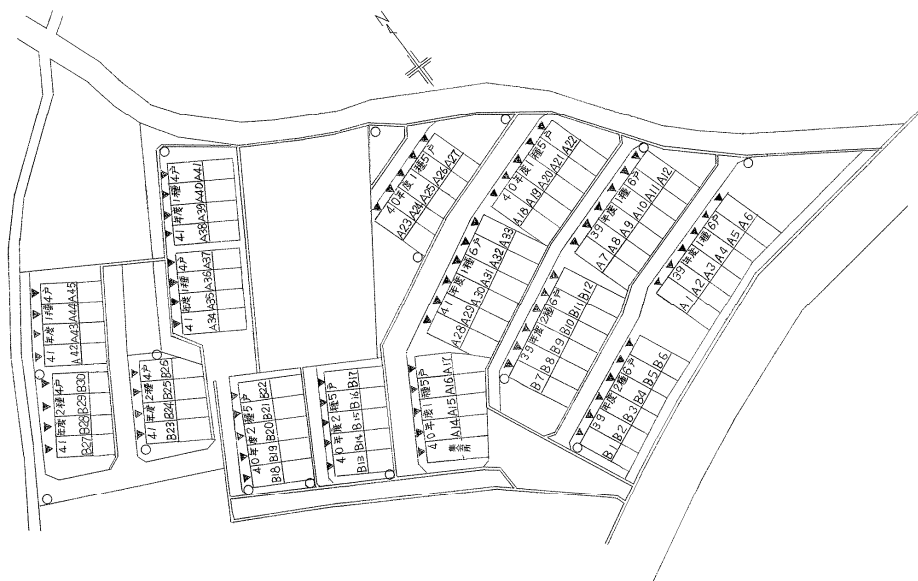
◆ 建物

建設年度	昭和 39～41 年度	構造	簡易耐火造 2 階建
管理棟数	15 棟	管理戸数	74 戸
入居戸数	25 戸	空き家戸数	49 戸
間取	2DK	戸当り面積	40.43 m ² ～44.51 m ²

◆ 入居者概要

世帯数	25 世帯	人口	52 人
人口/世帯	2.1 人/世帯	入居者平均年齢	59.5 歳
収入超過世帯	4 世帯	生活保護世帯	—
最低居住面積 水準未滿世帯	4 世帯	65 歳以上単身世帯	9 世帯

下宮田住宅配置図



(3) 管理状況

① 建設状況

本市の市営住宅は、昭和27年度から昭和41年度に建設されているため、木造住宅については耐用年限を20年～27年経過している。また、昭和56年5月以前（新耐震基準前）に建設された建物であるため、築年数の面からも耐震性に乏しい。

□団地別建設状況

住宅名称	建設年度	構造	築年数	耐用年限	耐用年限経過年数
晴海住宅	S27	木造 平屋建	57年	30年	27年
諸磯住宅	S30～S34	木造 平屋建	54年～50年	30年	24年～20年
松輪住宅	S33	木造 平屋建	51年	30年	21年
下宮田住宅	S39～S41	簡易耐火造 2階建	45年～43年	45年	0年～△2年

② 入居・空き家状況

平成21年10月1日現在の入居状況は管理戸数148戸に対して、入居59戸、空き家89戸となっている。

平成2年度に策定された、市営住宅管理計画に規定されている政策空き家については、市営住宅の建設整備を行うことを前提として導入されたものである。

平成2年3月から現在まで市営住宅入居の公募を停止している。

□団地別入居・空き家状況（H21.10.1現在）

住宅名称	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
晴海住宅	15	6	9	60.00
諸磯住宅	49	23	26	53.06
松輪住宅	10	5	5	50.00
下宮田住宅	74	25	49	66.22
計	148	59	89	60.14

③ 借地状況

諸磯住宅（けら田）の一部及び下宮田住宅の敷地は、借地となっている。

現在の土地賃貸借契約は次のとおりである。

場 所	契 約 期 間	
諸磯住宅（けら田）の一部	平成 18 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで	10 年間
下宮田住宅	平成 4 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで	20 年間

④ 構造・規模別管理戸数（H21.10.1 現在）

	木 造	簡易耐火造	合 計
30 m ² 未満	45	0	45
30 m ² ～40 m ²	29	0	29
40 m ² ～50 m ²	0	74	74
合 計	74	74	148

⑤ 世帯タイプ別世帯数（H21.10.1 現在）

住宅名称	単 身			夫 婦 の み			夫婦と子	その他	合計
	50 歳 未満	50～ 64 歳	65 歳 以上	50 歳 未満	50～ 64 歳	65 歳 以上	子供が 18 歳以上		
晴海住宅	0	1	4	0	0	0	0	1	6
諸磯住宅	0	1	10	0	0	4	0	8	23
松輪住宅	1	1	1	0	0	2	0	0	5
下宮田住宅	0	2	9	0	1	4	6	3	25
合 計	1	5	24	0	1	10	6	12	59

⑥ 世帯人数別世帯数（H21.10.1 現在）

住宅名称	世帯人数別世帯数						（別計）	
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	計	世帯人数計	世帯当り人数
晴海住宅	5	1	0	0	0	6	7	1.2
諸磯住宅	11	11	1	0	0	23	36	1.6
松輪住宅	3	2	0	0	0	5	7	1.4
下宮田住宅	11	7	3	2	2	25	52	2.1
合 計	30	21	4	2	2	59	102	1.7

⑦ 収入超過世帯数 (H21. 10. 1 現在)

住宅名称	世帯数	収入超過世帯数	世帯に占める割合
晴海住宅	6	0	0.0%
諸磯住宅	23	2	8.7%
松輪住宅	5	0	0.0%
下宮田住宅	25	4	16.0%
合 計	59	6	10.2%

⑧ 65歳以上の入居者がいる世帯数 (H21. 10. 1 現在)

住宅名称	世帯数	65歳以上入居世帯数	世帯に占める割合
晴海住宅	6	5	83.3%
諸磯住宅	23	20	87.0%
松輪住宅	5	3	60.0%
下宮田住宅	25	21	84.0%
合 計	59	49	83.1%

⑨ 65歳以上の入居者数 (H21. 10. 1 現在)

住宅名称	入居者数	65歳以上入居者数	入居者に占める割合
晴海住宅	7	5	71.4%
諸磯住宅	36	24	66.7%
松輪住宅	7	5	71.4%
下宮田住宅	52	28	53.8%
合 計	102	62	60.8%

⑩ 入居者平均年齢 (H21. 10. 1 現在)

住宅名称	全入居者 (平均年齢)	入居名義人 (平均年齢)
晴海住宅	70.0	75.7
諸磯住宅	65.2	74.4
松輪住宅	72.0	70.6
下宮田住宅	59.5	70.2
全 体	63.1	72.4

(4) 県内における公営住宅管理戸数の状況

県内で市町村営住宅がない自治体は寒川町、二宮町、清川村の3自治体であり、公営（県営及び市町村営）住宅がない自治体は清川村の1自治体である。

下の表のとおり、本市の市営住宅管理戸数は148戸で世帯数に対する整備率は0.8%であり、県内市町村（33自治体）の中で16番目であるが、県営住宅を含めると5.5%で2番目となる。

また、人口に対する公営住宅の整備率は2.0%で、県内1番目となり、公営住宅の整備率は高い水準となっている。

	総世帯数	総人口	管理戸数								
			県営住宅			市町村営住宅			公営住宅計		
			世帯比	人口比	世帯比	人口比	世帯比	人口比			
横浜市	1,556,816	3,651,428	17,617	1.1%	0.5%	29,774	1.9%	0.8%	47,391	3.0%	1.3%
川崎市	640,658	1,390,270	4,010	0.6%	0.3%	16,871	2.6%	1.2%	20,881	3.3%	1.5%
横須賀市	164,018	420,719	3,681	2.2%	0.9%	4,045	2.5%	1.0%	7,726	4.7%	1.8%
平塚市	103,975	260,768	2,336	2.2%	0.9%	1,585	1.5%	0.6%	3,921	3.8%	1.5%
鎌倉市	72,039	173,439	54	0.1%	0.0%	642	0.9%	0.4%	696	1.0%	0.4%
藤沢市	169,891	405,243	2,002	1.2%	0.5%	1,695	1.0%	0.4%	3,697	2.2%	0.9%
小田原市	77,266	198,698	597	0.8%	0.3%	1,601	2.1%	0.8%	2,198	2.8%	1.1%
茅ヶ崎市	91,984	232,237	413	0.4%	0.2%	383	0.4%	0.2%	796	0.9%	0.3%
逗子市	23,922	58,660	336	1.4%	0.6%	120	0.5%	0.2%	456	1.9%	0.8%
相模原市	295,168	709,281	4,068	1.4%	0.6%	2,598	0.9%	0.4%	6,666	2.3%	0.9%
三浦市	18,278	49,014	855	4.7%	1.7%	148	0.8%	0.3%	1,003	5.5%	2.0%
秦野市	68,688	169,777	935	1.4%	0.6%	294	0.4%	0.2%	1,229	1.8%	0.7%
厚木市	94,325	226,419	2,121	2.2%	0.9%	396	0.4%	0.2%	2,517	2.7%	1.1%
大和市	95,056	224,231	2,081	2.2%	0.9%	564	0.6%	0.3%	2,645	2.8%	1.2%
伊勢原市	41,156	100,798	828	2.0%	0.8%	167	0.4%	0.2%	995	2.4%	1.0%
海老名市	49,784	126,677	510	1.0%	0.4%	111	0.2%	0.1%	621	1.2%	0.5%
座間市	52,857	128,071	678	1.3%	0.5%	340	0.6%	0.3%	1,018	1.9%	0.8%
南足柄市	15,617	44,127	0	0.0%	0.0%	363	2.3%	0.8%	363	2.3%	0.8%
綾瀬市	31,258	82,360	358	1.1%	0.4%	32	0.1%	0.0%	390	1.2%	0.5%
葉山町	12,525	32,234	18	0.1%	0.1%	37	0.3%	0.1%	55	0.4%	0.2%
寒川町	17,816	47,641	666	3.7%	1.4%	0	0.0%	0.0%	666	3.7%	1.4%
大磯町	12,314	32,837	0	0.0%	0.0%	24	0.2%	0.1%	24	0.2%	0.1%
二宮町	11,192	29,585	331	3.0%	1.1%	0	0.0%	0.0%	331	3.0%	1.1%
中井町	3,312	10,009	0	0.0%	0.0%	5	0.2%	0.0%	5	0.2%	0.0%
大井町	6,237	17,890	0	0.0%	0.0%	31	0.5%	0.2%	31	0.5%	0.2%

松田町	4,508	11,846	0	0.0%	0.0%	125	2.8%	1.1%	125	2.8%	1.1%
山北町	3,994	12,040	40	1.0%	0.3%	184	4.6%	1.5%	224	5.6%	1.9%
開成町	5,661	16,205	0	0.0%	0.0%	52	0.9%	0.3%	52	0.9%	0.3%
箱根町	6,807	13,540	0	0.0%	0.0%	241	3.5%	1.8%	241	3.5%	1.8%
真鶴町	3,288	8,324	0	0.0%	0.0%	37	1.1%	0.4%	37	1.1%	0.4%
湯河原町	10,877	26,983	0	0.0%	0.0%	85	0.8%	0.3%	85	0.8%	0.3%
愛川町	15,615	41,887	26	0.2%	0.1%	198	1.3%	0.5%	224	1.4%	0.5%
清川村	1,214	3,566	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%
市町村計	3,778,116	8,956,804	44,561	1.2%	0.5%	62,748	1.7%	0.7%	107,309	2.8%	1.2%

(戸数は平成20年4月1日、世帯数・人口は平成20年10月1日現在)

(参考)平成20年度版かながわの住宅

2 課題

(1) 現状からみた課題

① 住宅の老朽化

建物は、いずれも老朽化しており、部分的な修繕だけでは対応が困難となっているため、抜本的な改善が必要である。

なお、空き家住戸においては、現入居の住戸に比べて著しく老朽化が進んでいる。

ア 晴海住宅 (S27年度建設)

木造住宅で、築57年となり、市営住宅の中で最も古い。耐用年限を27年経過している。

イ 諸磯住宅 (S30～34年度建設)

木造住宅で、築50年から54年であり、耐用年限を20年から24年経過している。過去の床下浸水等の影響により基礎部の老朽化が著しい。

ウ 松輪住宅 (S33年度建設)

木造住宅で、築51年となり、耐用年限を21年経過している。

エ 下宮田住宅 (S39～S41年度建設)

市営住宅の中で唯一の非木造2階建て住宅であり、築43年から45年である。耐用年限まで残り0年から2年となっており、主要構造部が老朽化している。

② 耐震性

いずれの住宅も昭和56年5月以前(新耐震基準前)に建設された建物であり、築年数の面からも耐震性に乏しい。

③ 敷地

諸磯住宅（けら田）の一部及び下宮田住宅の敷地は借地となっており、所有者の理解のもと市営住宅用地として供給している。

④ 高齢化

入居者の平均年齢は 63.1 歳であり、入居者 102 人中 62 人（60.8%）が 65 歳以上となっている。また、65 歳以上の入居者がいる世帯は 59 世帯中 49 世帯（83.1%）となっており、単身の 65 歳以上の世帯は 24 世帯（40.7%）となっている。

入居者の高齢化による諸問題として、地域コミュニティーや団地活力の衰退の問題等が挙げられる。

⑤ 収入超過者

収入超過世帯は 59 世帯中 6 世帯（10.2%）あり、引続き明渡し努力義務の周知を図る。

第Ⅲ章 需要と必要性

1 需要

(1) 公営住宅の入居希望者数

市営住宅等の入居に関する問い合わせや相談は、年間約 60 件（毎月 5 件）あり、県営住宅への入居希望者数は次のとおりである。

□県営住宅（上宮田・初声）の応募状況（平成 20 年度）

団地名称	5 月募集			11 月募集			年間計		
	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
上宮田団地	2	112	56.0	14	173	12.4	16	285	17.8
初声ｼｰﾄﾞｲﾄﾞﾀﾝ	5	25	5.0	10	32	3.2	15	57	3.8
合 計	7	137	19.6	24	205	8.5	31	342	11.0

※県営住宅「募集のしおり」の市内配布数は年平均 200 冊程度ある。

□三浦市民の県営住宅定期募集に係る応募状況

応募先	応募者数（人）								
	H17 年		H18 年		H19 年		H20 年		平均
	5 月	11 月	5 月	11 月	5 月	11 月	5 月	11 月	
上宮田団地	50	51	59	25	44	43	29	51	44.0
初声ｼｰﾄﾞｲﾄﾞﾀﾝ	35	42	24	30	18	21	19	25	26.8
市外の県営団地	31	43	29	40	26	25	43	29	33.3
合 計	116	136	112	95	88	89	91	105	104.0

2 必要性

公営住宅法の目的は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することにある。また、住生活基本法や住宅セーフティネット法では、住生活の安定の確保及び向上の促進、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進について施策を講じるよう地方公共団体の役割を規定している。

本市は、年々高まる高齢化率や低迷する社会経済情勢等から、低額所得者は今後も増加すると推測される。さらに、市民が県営住宅定期募集に応募する件数は毎回約 100 件あることから、公営住宅を必要とする市民は継続的に存在していることは明らかである。

現在、この住宅不足を緩和するために供給されている市内の公営住宅は、そのほとんど（約 85%）が県の施策として供給されている県営住宅である。しかし、県営住宅は県民を入居対象としているため、市民が必ず入居できるということではない。このため、市民を入居対象とする市営住宅の供給を行い、市民ニーズを満たす必要性がある。

さらに、低額所得者や高齢者・障害者・子育て世帯など多様化する住宅困窮者の居住の安定などに対するセーフティネットとして市営住宅の果たす役割は高い。

第IV章 計画の目標

1 基本理念

本計画の基本理念は、本市の市営住宅を取りまく課題を踏まえて次のとおりとする。

(1) 住環境の向上に資する住宅の整備

老朽化が著しい住宅ストックを適切な手法により更新し、良質な住環境の整備を図る。

(2) 安心・安全な住まいの整備

安心・安全に配慮した住まいづくりに取り組むとともに、災害に強い住まいづくりの整備を図る。

(3) 多様な住宅ニーズに対応した住宅整備

少子高齢化社会の状況を踏まえ、高齢者単身世帯など小規模世帯に対応できる住宅の整備を図るとともに、次世代育成支援として子育てに配慮した住環境を形成するなど、社会情勢の変化に伴い多様化する住宅困窮者のセーフティネットとして住宅の整備を図る。

2 目標管理戸数

本計画期間における目標管理戸数は次の要因を勘案し、概ね64戸とする。

(要因)

- ・現入居者の生活環境の確保
- ・新規入居ニーズに対する供給枠
- ・市の財政状況を逼迫させない身の丈にあった供給
- ・県内におけるトップクラスの公営住宅整備率
- ・第VI章整備基本方針との整合

市営住宅管理戸数	
現況 (平成21年度)	計画期間最終年度 (平成30年度)
148戸	概ね64戸

第V章 ストック活用計画

1 活用手法の選定

(1) 定義

公営住宅のストック活用手法としては、①建替え、②全面的改善、③個別改善、④維持保全、⑤用途廃止の手法がある。

- ① 建 替 え : 既設の公営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。
- ② 全面的改善 : 躯体を残して行う全面的またはそれに準ずる改善。
- ③ 個別改善 : 公営住宅の質の向上のために行う規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善。
- ④ 維持保全 : 公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。
- ⑤ 用途廃止 : 公営住宅または共同施設の用途を廃止し、除却を行うもの。

② 選定基準

【1次判定】

- ・建設年度及び敷地状況による評価を行い、建替え、用途廃止、維持保全の対象とする住棟を判定する。
- ・また、建替え、用途廃止、維持保全の対象とならなかった住棟（継続判定）について2次判定を行う。

1次判定における評価の考え方は次のとおりである。

（建替え又は用途廃止の対象）

- ・昭和40年代までに建設された木造及び簡易耐火構造の住棟は建替え又は用途廃止とする。
→これらの住棟の多くは耐用年限を経過して老朽化が著しく設備の仕様も古い
ため、メンテナンス費用が多く掛かる。また、昭和56年5月以前（新耐震基準前）
に建設された建物であり、築年数の面からも耐震性に乏しく、建替えの必要性が高
い。
- ・小規模団地は用途廃止とする。
→建替えにあたっては、限られた敷地に多くの戸数を確保することが事業の効率性の
面からも重要である。

（維持保全の対象）

- ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。

（継続判定の対象）

- ・建替え、用途廃止、維持保全の判定ができなかった住棟。

【2次判定】

- ・1次判定の結果、未判定の住棟（建替え、用途廃止、維持保全の対象として判定され
なかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、
住棟別の適用手法の候補を判定する。

→本計画において2次判定の対象はない。

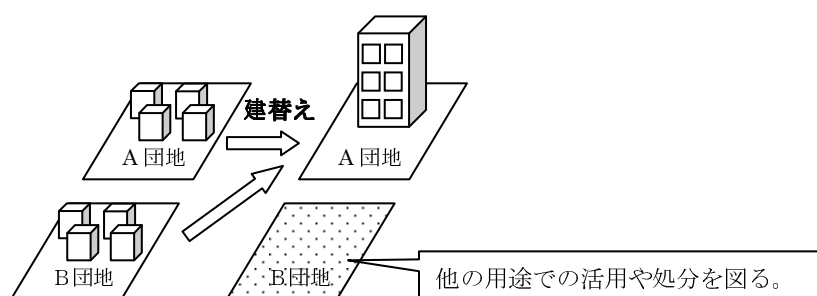
【3次判定】

- ・1次判定及び2次判定による適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位の総合的検討を行い、最終判定を行う。

ア 団地相互の連携による一体的整備の検討

団地相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性として、他の団地との一体的な建替え（統廃合）を検討する。

【統廃合イメージ】



- ・統廃合により、より一層の適切な維持管理を行うことができる。
- ・統廃合により、効率的な公共施設及び公益施設の整備ができる。
- ・地域コミュニティの形成が図られ、自治機能が高められることにより、平穏な日常の暮らしの場を形成し入居者の安全・安心を高めることができる。

2 団地別ストック活用計画

市営住宅の全てのストックは昭和 40 年代までに建設された木造及び簡易耐火構造の住棟であり、1 次判定において建替え又は用途廃止と判定される。また、晴海住宅、諸磯（けら田）住宅、松輪住宅は小規模団地であるため用途廃止と判定される。このため、2 次判定の対象となる団地はない。

いずれの団地においても、3 次判定による団地相互の連携による一体的整備の検討から、より効果的かつ効率的なストック活用を図るため、用途廃止を行う団地については他団地への統合を行うこととする。

住宅名称	管理戸数	構造	建設年度	敷地面積	判定結果	備考
晴海住宅	15	木造	S 27	1,426.98 m ²	用途廃止	他団地への統合
諸磯（けら田）住宅	9	木造	S 30	1,383.45 m ²	用途廃止	他団地への統合
諸磯（ぐみヶ作）住宅	40	木造	S 30 ～ S 34	5,857.76 m ²	建替え 用途廃止	
松輪住宅	10	木造	S 33	2,120.79 m ²	用途廃止	他団地への統合
下宮田住宅	74	簡易耐火造	S 39 ～ S 41	5,907.09 m ²	建替え 用途廃止	

第VI章 整備基本方針

1 整備手法の選定

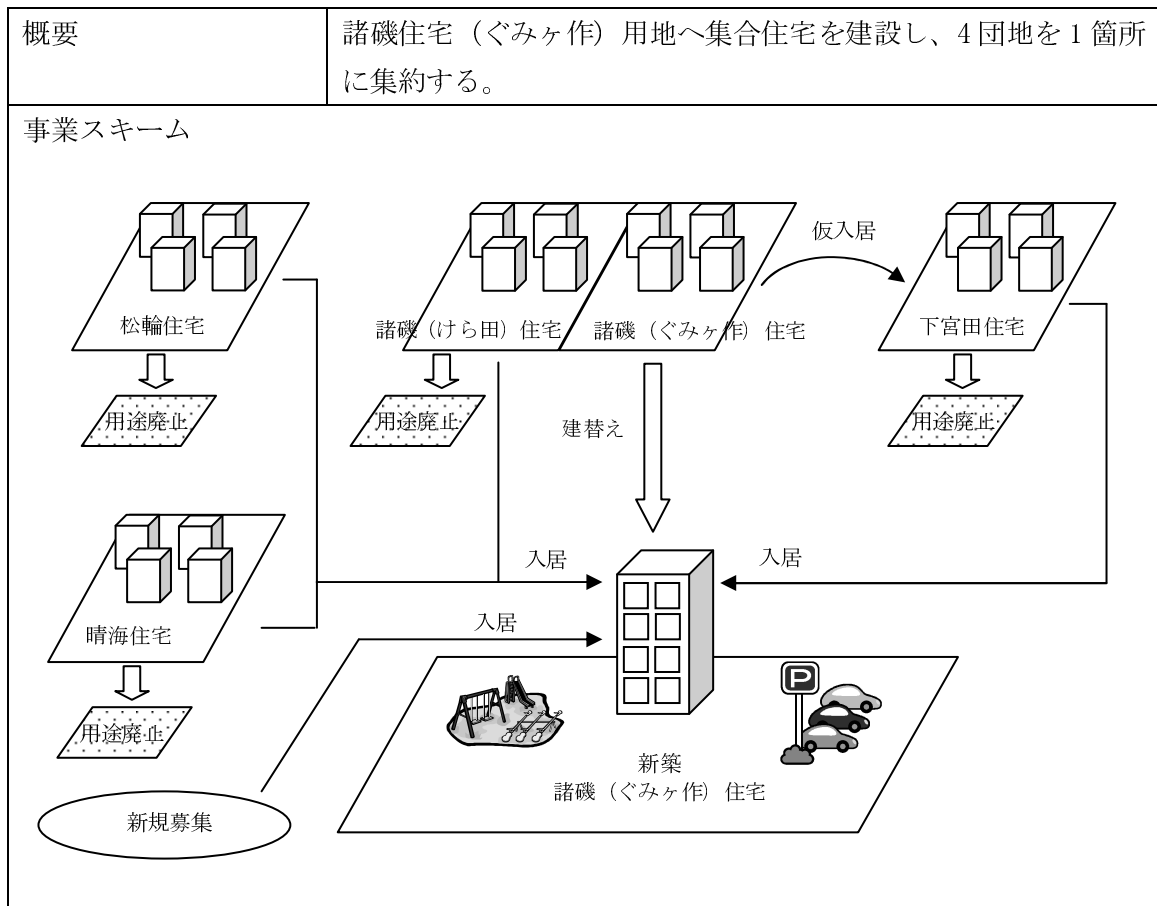
(1) 手法選定にあたって

団地別ストック活用計画を受け、次のステップとして各整備手法による事業実施の容易性、経済性などを検討し、最適な整備手法を導き出す。

(2) 各整備手法による検討

①【プラン1】 団地統合建替え（直接建設方式〔諸磯住宅用地へ建設〕）

ア 概要



計画内容	区域区分 市街化区域 用途地域 第1種中高層住居専用地域 風致地区 油壺第4種風致地区 高さ条件 15m以下 開発区域面積 約5,800㎡ 構造 鉄筋コンクリート造 階数 4階 棟数 1棟 戸数 66戸 (35㎡:25戸、43㎡:35戸、50㎡:6戸) 住戸面積 35㎡~50㎡ 駐車場 100% (一部立体駐車場) 駐輪場 100% 集会所 1室 (70㎡) 公園 1箇所
------	--

イ 妥当性の確認

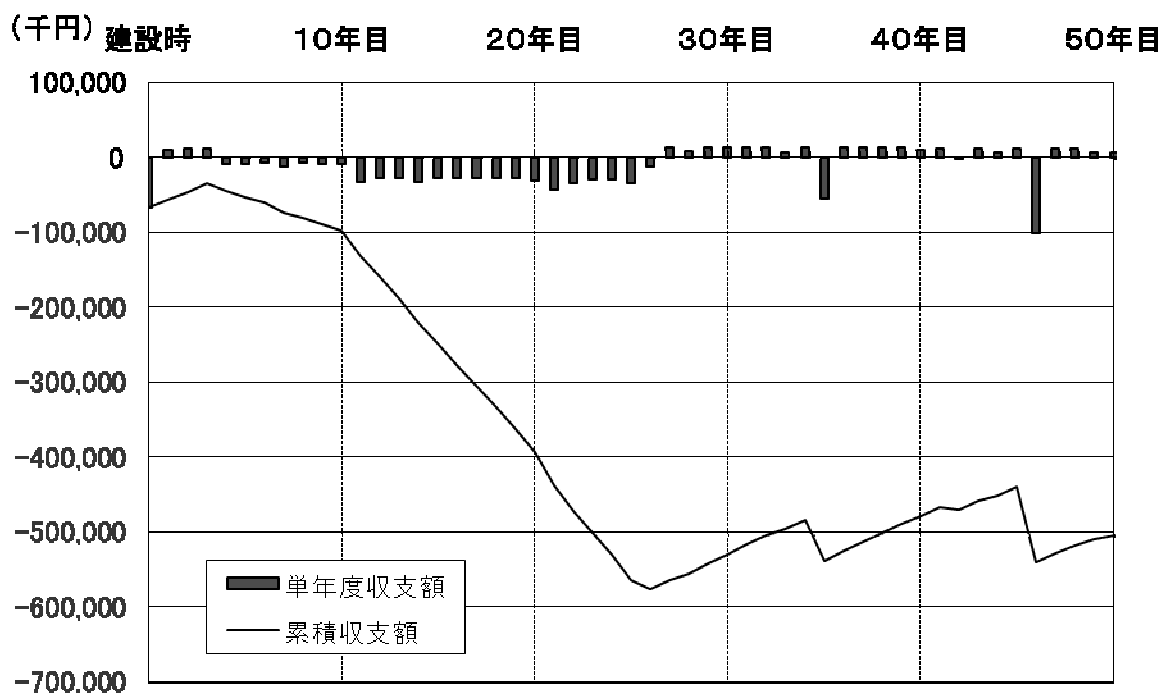
容易性	道路整備	・開発行為に伴う関連市道の拡幅整備が必要。
	仮住居確保	・諸磯（ぐみヶ作）住宅の現入居者に対する仮住居の確保が必要。
	周辺住民等への配慮	・敷地内の道路や給水管整備について周辺住民への配慮が必要。 ・風致地区内の計画であるため、4階建ての計画は周辺の低層住宅で形成された住環境との調和が難しい。
まちづくりとの連携		・土地を高度利用することで、公園・緑地などの公共スペースや集会所などのコミュニティースペースの整備が可能。
立地状況		・津波や高潮の被害が懸念される。 ・駅から離れており、交通の利便性が良いとは言えない。
経済性	公有財産の有効活用	・晴海、諸磯（けら田）、松輪の住宅用地を他用途で活用することや処分することが可能。
	コスト	・市有地へ統合することで、土地賃貸借料を削減できる。
	活用可能な補助金等	・地域住宅交付金 ・公営住宅等家賃対策補助金 ・公営住宅建設事業債
	概算建設事業費	1,347百万円

ウ 事業費

(単位：千円)	建設時	10年目	20年目	30年目	40年目	50年目
累積収支額	△67,981	△98,045	△394,412	△529,859	△479,806	△505,087
単年度収支額	△67,981	△8,385	△31,936	12,959	8,993	5,537

※累積収支額とは、交付金・家賃等の収入額と建設費・維持管理費等の支出額の差引額の累積。

単年度収支額とは、交付金・家賃等の収入額と建設費・維持管理費等の支出額の差引額。



②【プラン2】 団地統合建替え（直接建設方式〔下宮田住宅用地へ建設〕）

ア 概要

概要	下宮田住宅用地へ集合住宅を建設し、4団地を1箇所に集約する。
<p>事業スキーム</p>	
計画内容	<p>区域区分 市街化調整区域 高さ条件 10m以下 開発区域面積 約6,700 m² 構造 鉄筋コンクリート造 階数 2階 棟数 2棟 戸数 64戸 (1期 35 m²: 11戸、43 m²: 21戸、50 m²: 8戸) (2期 35 m²: 10戸、43 m²: 9戸、50 m²: 5戸) 住戸面積 35 m²～50 m² 駐車場 100% 駐輪場 100% 集会所 1室 (70 m²) 公園 1箇所</p>

イ 妥当性の確認

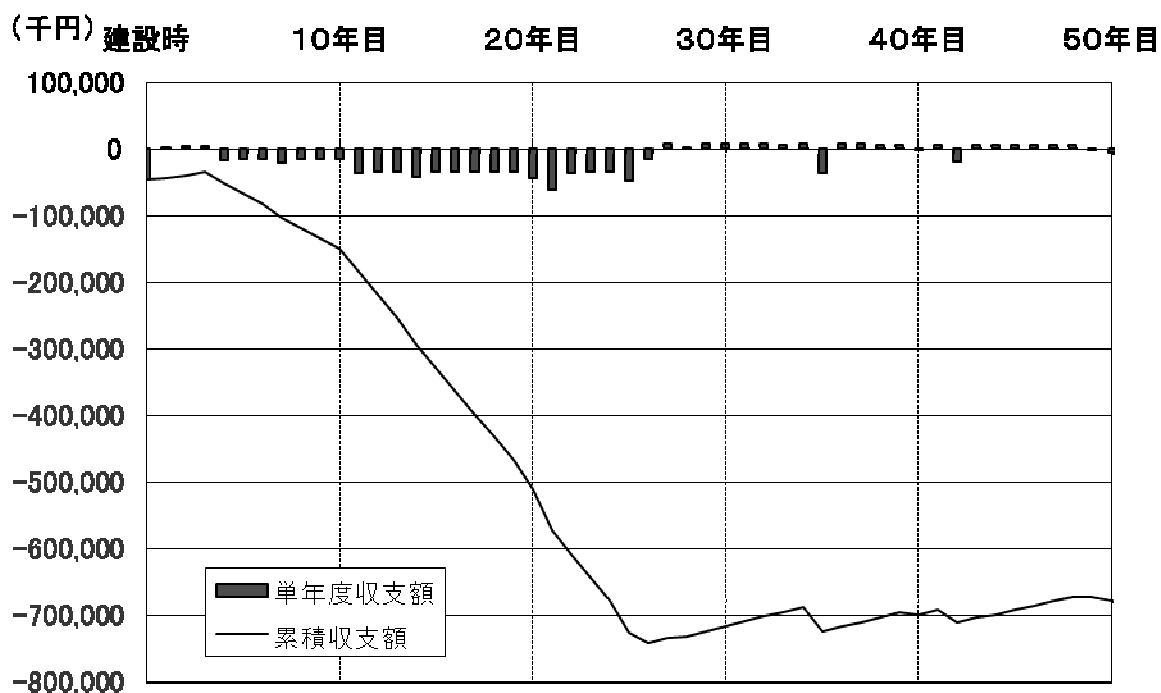
容易性	計画の推進	・市街化調整区域に係る開発行為であり、開発審査会の議を経ることが必要。
	道路整備	・開発行為に伴う隣接市道の拡幅整備が必要。
	仮住居確保	・下宮田住宅内で住み替えを行うことで仮住居の確保は不要。
	土地所有者の理解	・借地での計画となるため、土地所有者の協力と理解が必要。
	周辺住民等への配慮	・周辺住民及び近隣耕作者等への配慮が必要。 ・市街化調整区域内の計画であり、周辺は農地で形成された住環境だが既存施設（2階建て）と著しい変化はない。
まちづくりとの連携		・土地を高度利用せずに、公園・緑地などの公共スペースや集会所などのコミュニティースペースの整備が可能。
立地状況		・津波や高潮の被害の心配がない。 ・比較的駅に近く、交通の利便性が高い。
経済性	公有財産の有効活用	・晴海、諸磯（けら田）、諸磯（ぐみヶ作）、松輪の住宅用地を他用途で活用することや処分することが可能。
	コスト	・継続した土地賃借料が必要。 ・三浦市土地開発公社保有地の取得が必要。
	活用可能な補助金等	・地域住宅交付金 ・公営住宅等家賃対策補助金 ・公営住宅建設事業債
	概算建設事業費	1,298 百万円

ウ 事業費

(単位：千円)	建設時	10年目	20年目	30年目	40年目	50年目
累積収支額	△46,424	△149,144	△511,797	△716,820	△698,757	△678,958
単年度収支額	△46,424	△15,501	△44,271	7,606	△2,485	△5,794

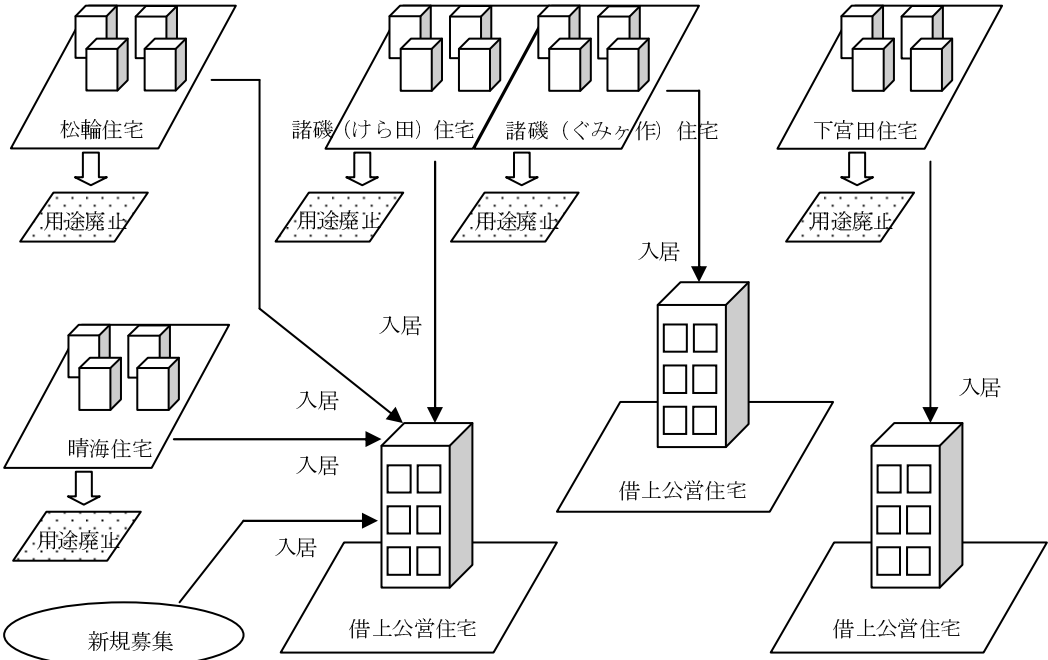
※累積収支額とは、交付金・家賃等の収入額と建設費・維持管理費等の支出額の差引額の累積。

単年度収支額とは、交付金・家賃等の収入額と建設費・維持管理費等の支出額の差引額。



③【プラン3】 借上公営住宅（既設民間住宅の借上げ）

ア 概要

概要	既設民間住宅を、市営住宅として供給するために賃借して、これを転貸する。借上げ期間は1年以上20年以下で設定可能。
事業スキーム	 <p>事業スキームのフローチャートは、既存の民間住宅（松輪住宅、諸磯(けら田)住宅、諸磯(ぐみヶ作)住宅、下宮田住宅、晴海住宅）が用途廃止となり、借上公営住宅として入居する流れを示している。また、新規募集も借上公営住宅に入居する。</p>
計画内容	市内に存する既設民間住宅を借り上げる計画。 借上げ戸数 64戸

イ 妥当性の確認

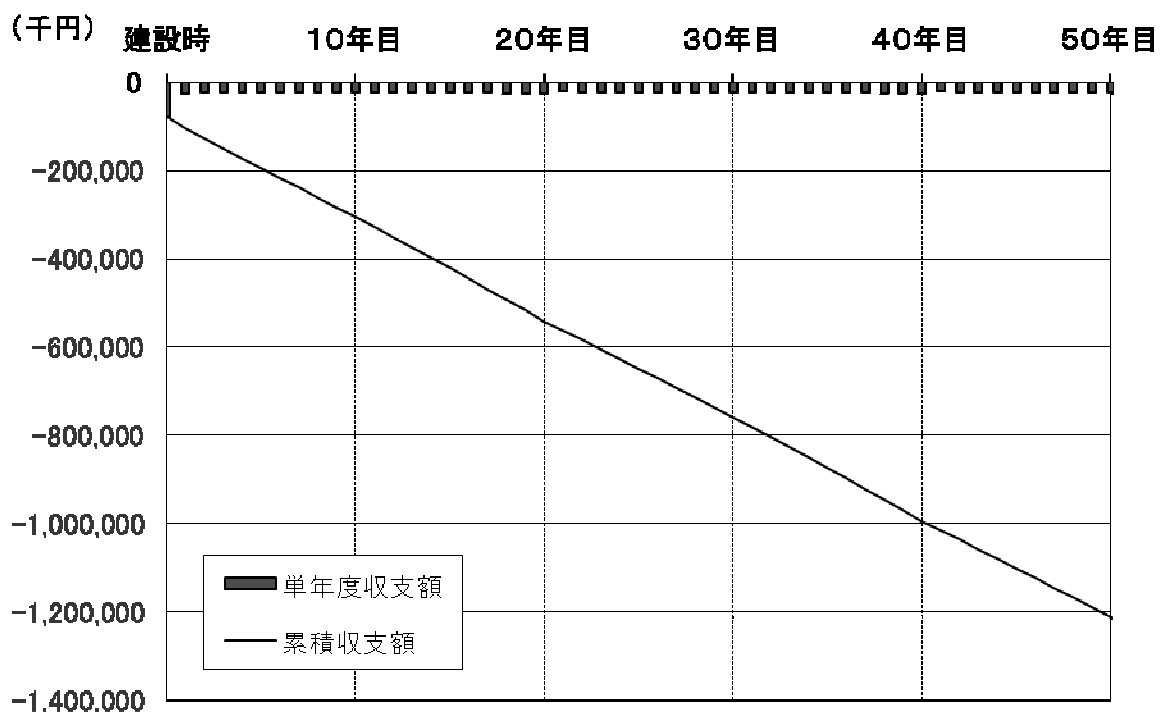
容易性	物件の確保	・管理運営面から見て棟単位で借上げて供給することが望ましく、市内で物件を確保することが難しい。
	仮住居確保	・仮住居の確保は不要。
まちづくりとの連携		・民間住宅ストックの有効活用。
立地状況		・比較的立地条件の良い場所での供給が期待できる。
経済性	公有財産の有効活用	・晴海、諸磯(けら田)、諸磯(ぐみヶ作)、松輪の住宅用地を他用途で活用することや処分することが可能。
	コスト	・事業予算の平準化が可能。 ・初期投資は少ないが、長期では投資が多くなる。
	活用可能な補助金等	・公的賃貸住宅家賃対策調整補助金
	概算建設事業費	

ウ 事業費

(単位：千円)	建設時	10年目	20年目	30年目	40年目	50年目
累積収支額	△78,241	△305,418	△541,605	△758,436	△994,624	△1,211,455
単年度収支額	△78,241	△22,478	△24,534	△22,478	△24,534	△22,478

※累積収支額とは、補助金・家賃等の収入額と借上げ費等の支出額の差引額の累積。

単年度収支額とは、補助金・家賃等の収入額と借上げ費等の支出額の差引額。



(3) 各整備手法による検討結果

①妥当性の確認

3つの整備手法を比較すると次のとおりである。

容易性	
プラン1 団地統合建替え 直接建設方式 諸磯住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地が風致地区に指定されており、計画建物が規制範囲内であるものの、規制値に近い中高層建築物である。また周辺は従前から低層建築物により形成されており、住環境との調和に関しては、既設施設が平屋建てに対し4階建ての計画である。 ・開発行為に伴う関連市道の拡幅整備が必要である。
プラン2 団地統合建替え 直接建設方式 下宮田住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺は農地により形成されているが、既存施設（2階建て）と著しい変化のない計画である。 ・周辺住民の理解については、既存と著しい変化はないが、周辺耕作者の理解が必要である。 ・市街化調整区域に係る開発行為であり、開発審査会の議を経ることが必要である。また、開発行為に伴う関連市道の拡幅整備が必要である。
プラン3 借上公営住宅 既設民間住宅の借上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・棟単位での供給が望ましく、市内で物件を確保することが難しい。

まちづくりとの連携	
プラン1 団地統合建替え 直接建設方式 諸磯住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を高度利用することで、公園・緑地などの公共スペースや集会所などコミュニティースペースの確保が可能である。
プラン2 団地統合建替え 直接建設方式 下宮田住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を高度利用せずに、公園・緑地などの公共スペースや集会所などコミュニティースペースの確保が可能である。
プラン3 借上公営住宅 既設民間住宅の借上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ストックの有効活用が図れる。

立地状況	
プラン1 団地統合建替え 直接建設方式 諸磯住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海拔が低いため、津波や高潮の被害が懸念される。 ・ 駅から離れており、交通の利便性が良いとは言えない。
プラン2 団地統合建替え 直接建設方式 下宮田住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波や高潮の被害の心配がない。 ・ 比較的駅に近く、交通の利便性が高い。
プラン3 借上公営住宅 既設民間住宅の借上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 比較的立地条件の良い場所での供給が期待できる。

経済性	
プラン1 団地統合建替え 直接建設方式 諸磯住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に係る建設費・維持管理費等の支出と交付金・家賃等の収入を整理した上での累積収支額は、Δ約5億1千万円（50年目）となる。 ・ 市営住宅用地（3箇所）を多用途で活用することや処分することが可能である。
プラン2 団地統合建替え 直接建設方式 下宮田住宅用地へ建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に係る建設費・維持管理費等の支出と交付金・家賃等の収入を整理した上での累積収支額は、Δ約6億8千万円（50年目）となる。 ・ 市営住宅用地（4箇所）を多用途で活用することや処分することが可能である。
プラン3 借上公営住宅 既設民間住宅の借上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に係る借上げ費等の支出と補助金・家賃等の収入を整理した上での累積収支額は、Δ約12億1千万円（50年目）となる。 ・ 市営住宅用地（4箇所）を多用途で活用することや処分することが可能である。

② まとめ

整備手法により、プラン1・プラン2・プラン3を比較した結果をまとめると次のとおりである。

始めにプラン3については、棟単位で借上げられる民間住宅の確保が困難である。また、経済性について、累積収支額が膨大になるため、プラン3は最適な整備手法とは言い難い。よって、以下はプラン1とプラン2について比較する。

「経済性」については、概算建設事業費及び維持管理費等を考慮した累積収支額ではプラン1の経済性が高いが、プラン2は用途廃止後の市営住宅用地を多用途で活用することや処分することによる収入をプラン1より多く見込める。

「容易性」については、プラン1は4階建ての中高層建築物であるため周辺の低層建築物で形成された住環境との調和が難しくこれに対する近隣住民の理解も難しいと考えられる。一方プラン2は既存住宅と著しい変化がない計画である。

「まちづくりの連携」については、プラン1・プラン2とも事業に伴う公共・公益施設などの整備が可能であるが、プラン1については、土地を高度利用することで整備可能になる。

「立地状況」については、プラン1に比べてプラン2は、津波や高潮による被害が生じない立地であり、駅に比較的近く利便性にも優れている。

上記からプラン2は、プラン1より累積収支額に関して土地賃借料等があるため経済性は劣るものの、事業実施の実現性としての容易性、事業実施によるまちづくりの連携、近年大地震の発生が予測される中で津波等の災害に強い敷地環境及び交通利便性の高い立地状況など、総合的に優れていると考えられる。また、用途廃止後の市営住宅用地を多用途で活用することや処分することによる収入をプラン1より多く見込むことができる。

よって、「プラン2：団地統合建替え（直接建設方式〔下宮田住宅用地へ建設〕）」により整備する。

(4) 整備基本方針及びスケジュール

住宅名称	整備方針
晴海住宅	下宮田住宅へ統合
諸磯（けら田）住宅	
諸磯（ぐみヶ作）住宅	
松輪住宅	
下宮田住宅	直接建設方式による建替え

項目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
住宅整備計画地 (下宮田住宅用地)	計画・準備									
		調整								
		調査・設計								
		関連工事・解体工事・造成工事・本体工事								
								管理		
晴海住宅		調整								
諸磯住宅							解体工事			
松輪住宅										

2 P F I 導入可能性の検証

(1) P F I 方式の検証

P F I 方式（民間の資金とノウハウを活用し、建設・管理・運営を行う手法）の導入については、民間事業者は何を求め、何を期待し、どのようなサービスを提供するかが重要であり、主に期待する効果としては、サービスの向上、リスクの移転、財政負担の軽減、財政負担の平準化である。

P F I 方式で公営住宅の整備を行う場合は、民間事業者は各種の工夫によるコスト削減によって採算性を確保しなければならず、事業規模が小さい場合は困難な場合もあるため、ある程度の規模が必要と考えられ、他の公共施設や民間施設等を併設した複合的な整備で事業規模の大きいものが多い。

P F I 方式導入にあたっては、民間事業者の選定方法、官民リスク分担、維持管理の範囲・内容、事業者破綻時の対応などを明確にする必要があるとともに、専門的な見地を取り入れた導入可能性調査などの事前評価が必要である。

上記を踏まえ、市営住宅用地を活用した P F I 方式による整備を想定すると、都市計画法や建築基準法等との整合や周辺環境との調和から複合的な整備を行える可能性は低く、民間事業者は採算性を確保することが難しいため P F I 方式での整備の可能性は少ないと考える。

さらに、一連の事業スキームを確立するために要する費用や期間を考えると P F I 方式の導入の妥当性は見受けられない。

第Ⅶ章 今後の取組み

1 事業推進に向けて

(1) 入居者との合意形成

団地の建替え、用途廃止を実施するためには、団地に居住する住民の協力が必要不可欠である。特に用途廃止を位置づけている団地については、廃止に至った経緯や住み替え支援等に関して、十分な理解が得られるよう丁寧な対応を図っていく必要がある。

入居者との合意形成を図るため、住民説明会などを開催し、事業の必要性に対する理解を得るとともに、生活の不安解消に向けた入居者への情報提供を行う。

(2) 土地所有者との合意形成

事業推進にあたり、引き続き土地所有者と協議を重ねた上で、事業計画を進めて行く。

(3) 周辺耕作者等との合意形成

周辺耕作者等へ事業内容の説明を行い、事業推進の理解を得るよう努める。

(4) 県との連携

本計画を実施するにあたっては、県との調整のもと進めていくことが重要であり、今まで以上に密接な連携を図りつつ、事業実現に向けて検討を進めて行く。

(5) 福祉部局との連携

市営住宅の入居者には福祉施策を必要とする者も多く、特に単身高齢者の増加に伴う生活支援など、福祉部局との連携は重要性が増している。このため、今まで以上に福祉部局と連携を強化し、高齢者や障害者、子育て世帯など住宅困窮者の多様化に対し、困窮状況に応じた入居支援や、福祉施策と連携した生活支援などを行う。

2 管理運営

建替え後の住宅は、空き住居に対して適切な新規入居の募集を行う。

管理運営については、新住宅の整備完了年度を目途に指定管理者の導入可能性について検討する。

三浦市営住宅ストック活用計画

(市営住宅整備の基本的な考え方)

編集発行 平成 21 年 11 月

三浦市行政管理部財産管理課

〒238-0298 三浦市城山町 1-1

TEL : 046 (882) 1111 FAX : 046 (882) 1161

E-mail : gyouseikanri0401@city.miura.kanagawa.jp