

---

# 三浦市営住宅個別施設計画

---

令和3年11月

三浦市

(改訂日 令和3年12月23日)

## 目次

<b>第1章 三浦市営住宅個別施設計画について</b> .....	3
1 策定の背景と目的 .....	3
2 計画の位置付け .....	4
3 計画の対象 .....	4
4 計画期間 .....	5
<b>第2章 市営住宅の概要</b> .....	6
1 市営住宅の現状・分析 .....	6
(1) 市営住宅の分布状況 .....	6
(2) 団地カルテ .....	7
(3) 棟別一覧 .....	11
(4) 管理状況 .....	13
(5) 老朽化の現状 .....	14
(6) 県内における公営住宅管理の状況 .....	15
2 課題 .....	16
<b>第3章 必要性和需要</b> .....	17
<b>第4章 今後の方向性</b> .....	18
1 方向性検討について .....	18
(1) 施設の必要性・需要について .....	18

(2) 施設の配置状況及び規模について .....	18
(3) 現入居者について .....	18
(4) 対策による影響・効果 .....	18
2 方向性の決定 .....	19
<b>第5章 対策内容と実施時期 .....</b>	<b>20</b>
<b>第6章 対策の効果 .....</b>	<b>21</b>
1 更新費用の算出方法 .....	21
2 対策効果 .....	21
3 更新費用について .....	22
<b>第7章 今後の取り組みについて .....</b>	<b>22</b>
1 計画推進に向けて .....	23
(1) 入居者との合意形成 .....	23
(2) 土地所有者との合意形成 .....	23
(3) 全庁的なフォローアップ .....	23
(4) 神奈川県との連携 .....	23
2 進捗状況の評価 .....	23

# 第1章 三浦市営住宅個別施設計画について

---

## 1 策定の背景と目的

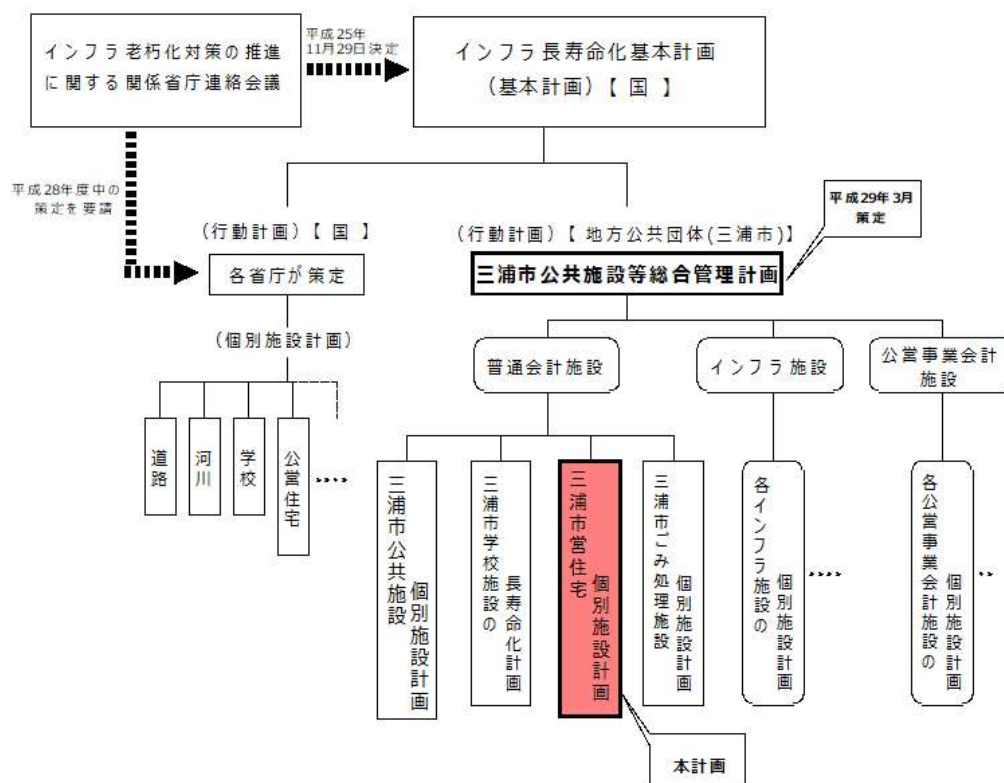
我が国において公共施設の老朽化対策が大きな課題となっています。平成26年4月に、国は地方公共団体に対して、公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画である「公共施設等総合管理計画」の策定を要請し、本市は、平成29年3月に、公共施設の現状と将来の見通しを示す「三浦市公共施設等総合管理計画」を策定いたしました。

公共施設等総合管理計画は、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことを目的とした計画です。

今後、本市の市営住宅については、公共施設等総合管理計画で示された方針に基づき、具体的な取り組み方針を示す「三浦市営住宅個別施設計画」（以下「本計画」とする。）を策定し、他の個別施設計画と合わせ、総合的なマネジメントを進めていくことを目指します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、三浦市営住宅の具体的な取り組み方針を定める計画であり、国のインフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議策定）における「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」として策定するものです。



## 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します。

対象施設の数3団地、延床面積の合計は4,137.42㎡です。(令和3年8月1日時点)

施設分類	公営住宅
------	------

施設NO	団地名称	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	主要建物建築年度 (和暦)
1	市営晴海住宅	427.2㎡	28.05㎡	昭和28年度
2	市営諸磯住宅	7241.21㎡	1431.21㎡	昭和31年度
3	市営下宮田住宅	5907.65㎡	2678.16㎡	昭和39年度

## 4 計画期間

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。計画期間内においては、定期的に進捗状況のフォローアップをおこない、社会情勢の変化などにより逐次見直しを図ることとします。

## 第2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



## (2) 団地別カルテ (令和3年8月1日時点)

### ア 市営晴海住宅団地

住宅名称	晴海住宅	敷地面積	427.2 m <sup>2</sup>
------	------	------	----------------------

#### ◆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	—	容積率/建ぺい率	200/60
土地所有	所有	D I D 区域	区域内

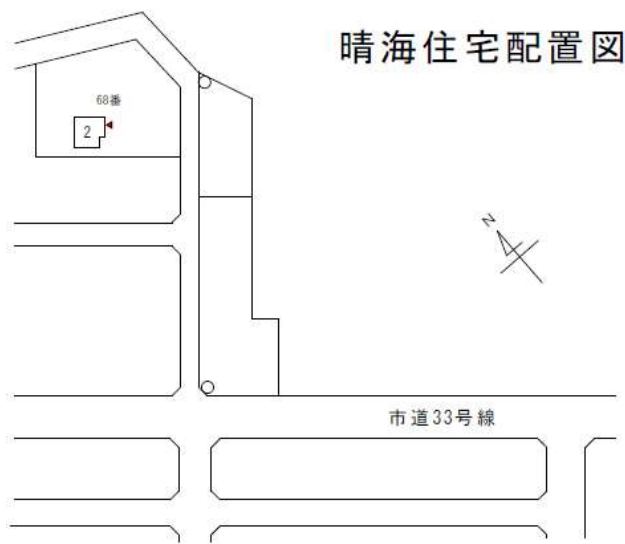
#### ◆建物

建設年度	昭和 28 年度	構造	木造平屋建
管理棟数	1 棟	管理戸数	1 戸
入居戸数	1 戸	空き家戸数	0 戸
間取	2K	戸当り面積	28.05 m <sup>2</sup>

#### ◆入居者概要

世帯数	1 世帯	人口	2 人
人口/世帯	2 人/世帯	入居者平均年齢	57.5 歳
最低居住面積 水準未満世帯	1 世帯	60 歳以上単身世帯	—

※三浦市営住宅条例第6条第2項に基づき 60 歳以上を高齢者とする。



施設 NO1 市営晴海住宅配置図



イ 市営諸磯住宅団地

① 諸磯住宅（けら田）団地

住宅名称	諸磯住宅（けら田）	敷地面積	1,383.45 m <sup>2</sup>
------	-----------	------	-------------------------

◆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 <sup>2</sup> ）	D I D区域	区域内

◆建物

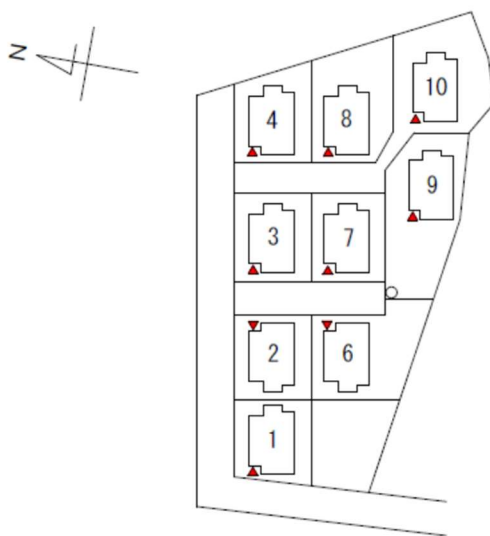
建設年度	昭和31年度	構造	木造平屋建
管理棟数	9棟	管理戸数	9戸
入居戸数	2戸	空き家戸数	7戸
間取	3K	戸当り面積	34.65 m <sup>2</sup>

◆入居者概要

世帯数	2世帯	人口	3人
人口／世帯	1.5人／世帯	入居者平均年齢	64.3歳
最低居住面積 水準未満世帯	—	60歳以上単身世帯	1世帯

※三浦市営住宅条例第6条第2項に基づき60歳以上を高齢者とする。

諸磯住宅（けら田）配置図



施設 NO2 市営諸磯住宅(けら田)配置図

② 諸磯住宅（ぐみヶ作）団地

住宅名称	諸磯住宅（ぐみヶ作）	敷地面積	5,857.76 m <sup>2</sup>
------	------------	------	-------------------------

◆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31～34年度	構造	木造平屋建
管理棟数	35棟	管理戸数	35戸
入居戸数	9戸	空き家戸数	26戸
間取	3K・2K	戸当り面積	28.05 m <sup>2</sup> ～35.64 m <sup>2</sup>

◆入居者概要

世帯数	9世帯	人口	12人
人口／世帯	1.3人／世帯	入居者平均年齢	74.6歳
最低居住面積 水準未満世帯	2世帯	60歳以上単身世帯	6世帯

※三浦市営住宅条例第6条第2項に基づき60歳以上を高齢者とする。

諸磯住宅（ぐみヶ作）配置図



施設NO2 市営諸磯住宅(ぐみヶ作)配置図

## ウ 下宮田住宅団地

住宅名称	下宮田住宅	敷地面積	5,907.65 m <sup>2</sup>
------	-------	------	-------------------------

### ◆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

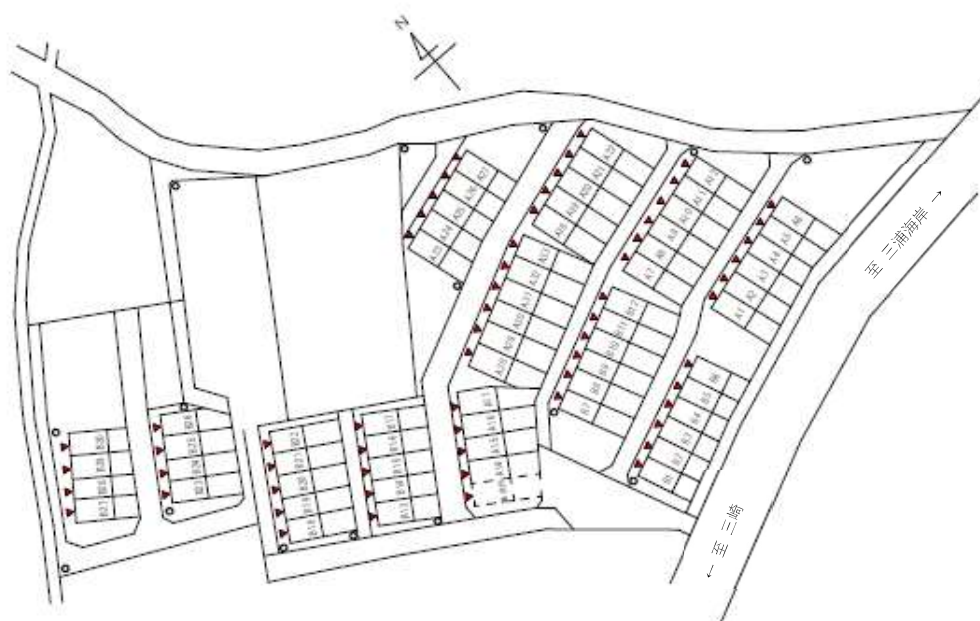
建設年度	昭和 39～41 年度	構造	簡易耐火造 2 階建
管理棟数	12 棟	管理戸数	62 戸
入居戸数	12 戸	空き家戸数	50 戸
間取	2DK	戸当り面積	40.43 m <sup>2</sup> ～44.51 m <sup>2</sup>

### ◆入居者概要

世帯数	12 世帯	人口	15 人
人口/世帯	1.25 人/世帯	入居者平均年齢	76.0 歳
最低居住面積 水準未満世帯	—	60 歳以上単身世帯	10 世帯

※三浦市営住宅条例第6条第2項に基づき 60 歳以上を高齢者とする。

## 下宮田住宅配置図



施設 NO3 市営下宮田住宅配置図

### (3) 棟別一覧

各団地における棟別の一覧表は次のとおりです。

NO	団地名称	棟NO	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (和暦)	構造	耐用 年数 (年)	老朽化度 (%)
1	市営晴海住宅	1	2	28.05㎡	昭和28年度	木造	30	223.3
2	市営諸磯(けら田)住宅	1	1	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		2	2	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		3	3	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		4	4	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		5	6	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		6	7	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		7	8	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		8	9	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		9	10	34.65㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
		市営諸磯(ぐみヶ作)住宅	10	A-1	28.05㎡	昭和31年度	木造	30
	11		A-2	28.05㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
	12		A-3	28.05㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
	13		A-4	28.05㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
	14		A-5	28.05㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
	15		A-6	28.05㎡	昭和31年度	木造	30	213.3
	16		B-1	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	17		B-2	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	18		B-3	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	19		B-4	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	20		B-5	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	21		B-6	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	22		B-7	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	23		B-8	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	24		B-9	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	25		B-10	34.65㎡	昭和34年度	木造	30	203.3
	26		C-2	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
	27		C-3	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
	28	C-4	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0	

NO	団地名	棟NO	棟名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (和暦)	構造	耐用 年数 (年)	老朽化度 (%)
2	市営諸磯(ぐみヶ作)住宅	29	C-5	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		30	C-6	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		31	C-7	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		32	C-8	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		33	C-9	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		34	C-10	35.64㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		35	D-1	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		36	D-2	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		37	D-3	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		38	D-4	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		39	D-5	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		40	D-6	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		41	D-7	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		42	D-8	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
		43	D-9	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0
44	D-10	28.38㎡	昭和35年度	木造	30	200.0		
3	市営下宮田住宅	1	A-1~A-6	262.56㎡	昭和39年度	軽量鉄骨造	45	124.4
		2	A-7~A-12	262.56㎡	昭和39年度	軽量鉄骨造	45	124.4
		3	集会所・A-14~A17	221.3㎡	昭和40年度	軽量鉄骨造	45	122.2
		4	A-18~A-22	221.3㎡	昭和40年度	軽量鉄骨造	45	122.2
		5	A-23~A-27	221.3㎡	昭和40年度	軽量鉄骨造	45	122.2
		6	A-28~A-33	267.06㎡	昭和41年度	軽量鉄骨造	45	120.0
		7	B-1~B-6	242.58㎡	昭和39年度	軽量鉄骨造	45	124.4
		8	B-7~B-12	242.58㎡	昭和39年度	軽量鉄骨造	45	124.4
		9	B-13~B-17	204.6㎡	昭和40年度	軽量鉄骨造	45	122.2
		10	B-18~B-22	204.6㎡	昭和40年度	軽量鉄骨造	45	122.2
		11	B-23~B-26	164.64㎡	昭和41年度	軽量鉄骨造	45	120.0
		12	B-27~B-30	164.64㎡	昭和41年度	軽量鉄骨造	45	120.0

※耐用年数は、公営住宅法施行令第十三条に基づいた数値としています。

※老朽化度(%)は、経過年数/耐用年数をパーセンテージにて表示しています。(令和3年3月末時点)

#### (4) 管理状況（令和3年8月1日時点）

##### ア 入居・空き家状況

全ての市営住宅における入居状況は、管理戸数 107 戸に対して、入居 24 戸、空き家 83 戸です。

また、平成2年3月から現在まで、政策空き家として市営住宅入居の公募を停止しています。

##### 団地別入居・空き家状況

団地名称	管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（％）
市営晴海住宅	1	1	0	0
市営諸磯住宅	44	11	33	75.0
市営下宮田住宅	62	12	50	80.6
計	107	24	83	77.5

##### イ 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、借地となっており、現在の土地賃貸借契約は次のとおりです。

借地場所	契約期間	
諸磯住宅（けら田）の一部	平成 28 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで	10 年間
下宮田住宅	平成 24 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日まで	20 年間

##### ウ 世帯タイプ別世帯数

世帯タイプは単身入居者が全体の 75%となっており、そのうち 60 歳以上が大半を占めています。

（単位：世帯）

団地名称	単身			夫婦のみ			夫婦と子 子どもが 18歳以上	その他 (親子・親子孫 等)	合計
	50歳 未満	50～ 59歳	60歳 以上	50歳 未満	50～ 59歳	60歳 以上			
市営晴海住宅	0	0	0	0	0	0	0	1	1
市営諸磯住宅	1	0	7	0	0	1	0	2	11
市営下宮田住宅	0	0	10	0	0	0	1	1	12
合計	1	0	17	0	0	1	1	4	24

##### エ 世帯人数別世帯数

世帯数は 24 世帯となっており、全体で 32 人が居住しています。1 世帯当りの平均人数は 1.33 人です。

（単位：世帯）

団地名称	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
市営晴海住宅	0	1	0	0	0	1	2	2.0
市営諸磯住宅	8	2	1	0	0	11	15	1.36
市営下宮田住宅	10	1	1	0	0	12	15	1.25
合計	18	4	2	0	0	24	32	1.33

#### オ 高齢者世帯の状況

60歳以上の入居者がいる世帯は3団地共に90%以上となっており、高齢化率が高くなっています。

団地名称	世帯数 (世帯)	60歳以上 入居世帯数 (世帯)	世帯に占める 割合(%)	入居者数 (人)	60歳以上 入居数 (人)	入居者に占める 割合(%)
市営晴海住宅	1	1	100	2	1	50
市営諸磯住宅	11	10	90.9	15	12	80
市営下宮田住宅	12	11	91.7	15	12	80
合計	24	22	91.7	32	25	78.1

#### カ 入居者の平均年齢

3団地の入居者名義人の平均年齢は79.2歳であり、全入居者の平均年齢は73.3歳です。

(単位：歳)

団地名称	全入居者 (平均年齢)	入居者名義人 (平均年齢)
市営晴海住宅	57.5	70.0
市営諸磯住宅	72.6	77.6
市営下宮田住宅	76.0	81.7
全体	73.3	79.2

### (5) 老朽化の現状

#### ア 市営晴海住宅

市営晴海住宅は耐用年数到来から、38年が経過しています。老朽化も著しく屋根及び外壁等の損傷が各所に見受けられます。また、新耐震基準前に建設された建物であることから、耐震性が乏しく地震等による損壊の恐れがあります。

#### イ 市営諸磯住宅

市営諸磯住宅は耐用年数到来から、31年から35年が経過しています。老朽化も著しく屋根及び外壁等の損傷が各所に見受けられます。近年では、給水管の漏水が頻繁に発生しています。また、新耐震基準前に建設された建物であることから、耐震性が乏しく地震等による損壊の恐れがあります。

#### ウ 市営下宮田住宅

市営下宮田住宅は耐用年数到来から、10年から12年が経過しています。老朽化も著しく屋根及び外壁等の損傷が各所に見受けられます。建物の複数ヶ所で雨漏りを確認しており、主要構造の鉄骨(軽量鉄骨)においても随所で発錆している状況です。近年では、給水管の漏水が頻繁に発生

しています。また、新耐震基準前に建設された建物であることから、耐震性が乏しく地震等による損壊の恐れがあります。

## (6) 県内における公営住宅管理の状況

下表に示すとおり、本市の市営住宅の管理戸数は、107戸で、総世帯数に対する整備率が0.61%と県内市町村（33自治体）の中で14番目にあたります。

しかしながら、県営住宅を含めた本市の公営住宅管理戸数は、938戸で総世帯数に対する整備率は5.37%と、県内市町村（33自治体）の中で最も高い水準となっています。

また、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、そのうち公営（県営及び市町村営）住宅がない自治体は、清川村の1自治体となります。

	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	1,723,409	3,753,711	17,704	1.03%	0.47%	29,968	1.74%	0.80%	47,672	2.77%	1.27%
川崎市	746,752	1,535,415	4,086	0.55%	0.27%	17,324	2.32%	1.13%	21,410	2.87%	1.39%
相模原市	329,168	722,252	4,100	1.25%	0.57%	2,826	0.86%	0.39%	6,926	2.10%	0.96%
横須賀市	167,068	390,549	3,733	2.23%	0.96%	4,007	2.40%	1.03%	7,740	4.63%	1.98%
鎌倉市	75,236	172,493	38	0.05%	0.02%	630	0.84%	0.37%	668	0.89%	0.39%
逗子市	24,763	56,944	384	1.55%	0.67%	114	0.46%	0.20%	498	2.01%	0.87%
<b>三浦市</b>	<b>17,465</b>	<b>42,036</b>	<b>831</b>	<b>4.76%</b>	<b>1.98%</b>	<b>107</b>	<b>0.61%</b>	<b>0.25%</b>	<b>938</b>	<b>5.37%</b>	<b>2.23%</b>
葉山町	12,704	31,532	18	0.14%	0.06%	37	0.29%	0.12%	55	0.43%	0.17%
厚木市	100,792	224,139	2,111	2.09%	0.94%	481	0.48%	0.21%	2,592	2.57%	1.16%
大和市	109,676	238,530	2,069	1.89%	0.87%	564	0.51%	0.24%	2,633	2.40%	1.10%
海老名市	58,046	134,714	510	0.88%	0.38%	117	0.20%	0.09%	627	1.08%	0.47%
座間市	59,609	130,686	678	1.14%	0.52%	313	0.53%	0.24%	991	1.66%	0.76%
綾瀬市	35,281	84,396	355	1.01%	0.42%	32	0.09%	0.04%	387	1.10%	0.46%
愛川町	16,832	39,284	26	0.15%	0.07%	186	1.11%	0.47%	212	1.26%	0.54%
清川村	1,161	3,076	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
平塚市	112,857	257,600	2,336	2.07%	0.91%	1,355	1.20%	0.53%	3,691	3.27%	1.43%
藤沢市	192,025	435,121	2,026	1.06%	0.47%	1,740	0.91%	0.40%	3,766	1.96%	0.87%
茅ヶ崎市	103,428	241,925	393	0.38%	0.16%	534	0.52%	0.22%	927	0.90%	0.38%
秦野市	72,377	164,498	935	1.29%	0.57%	227	0.31%	0.14%	1,162	1.61%	0.71%
伊勢原市	45,892	102,046	828	1.80%	0.81%	164	0.36%	0.16%	992	2.16%	0.97%
寒川町	19,954	48,424	666	3.34%	1.38%	0	0.00%	0.00%	666	3.34%	1.38%
大磯町	12,659	31,131	0	0.00%	0.00%	25	0.20%	0.08%	25	0.20%	0.08%
二宮町	11,461	27,551	331	2.89%	1.20%	0	0.00%	0.00%	331	2.89%	1.20%



	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			
小田原市	82,012	189,376	594	0.72%	0.31%	1,588	1.94%	0.84%	2,182	2.66%	1.15%
南足柄市	16,555	41,417	0	0.00%	0.00%	296	1.79%	0.71%	296	1.79%	0.71%
中井町	3,471	9,304	0	0.00%	0.00%	5	0.14%	0.05%	5	0.14%	0.05%
大井町	6,571	17,038	0	0.00%	0.00%	25	0.38%	0.15%	25	0.38%	0.15%
松田町	4,509	10,722	0	0.00%	0.00%	43	0.95%	0.40%	43	0.95%	0.40%
山北町	3,847	9,590	40	1.04%	0.42%	140	3.64%	1.46%	180	4.68%	1.88%
開成町	6,908	18,141	0	0.00%	0.00%	40	0.58%	0.22%	40	0.58%	0.22%
箱根町	6,110	10,953	0	0.00%	0.00%	221	3.62%	2.02%	221	3.62%	2.02%
真鶴町	3,039	6,756	0	0.00%	0.00%	27	0.89%	0.40%	27	0.89%	0.40%
湯河原町	10,770	23,555	0	0.00%	0.00%	54	0.50%	0.23%	54	0.50%	0.23%
市町村計	4,192,407	9,204,965	44,792	1.07%	0.49%	63,209	1.51%	0.69%	108,001	2.58%	1.17%

※管理戸数は令和2年3月31日時点、世帯数・人口は令和2年4月1日時点としています。

(参考：令和2年度版かながわの住宅)

※三浦市(市町村営住宅)の管理戸数は、令和3年8月1日時点としています。

## 2 課題

本市では、平成21年11月に、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」を策定しました。「三浦市営住宅ストック活用計画」では、市内の市営住宅を下宮田住宅団地敷地に集約し、新たな市営住宅を建設する計画としていましたが、その後の財政的な事情により計画を進めることができず、見直しが必要な状況となっています。

本市の市営住宅の建物は、いずれも耐用年数を既を超えており、老朽化が著しく、修繕等の対応が困難な状況です。また、新耐震基準前に建設された建物であることから、耐震性が乏しく、地震等による損壊等の危険性も高くなっています。近年では、台風等の強風により建物が損傷（屋根や外壁の剥落等）し、近隣に飛散する事故（被害）が発生していることから、入居者や近隣への安全を確保するため、解体していく必要があります。解体にあたっては、入居者の代替住居の提供が必要となります。

また、諸磯住宅団地の一部、及び下宮田住宅団地は借地であることから、毎年約677万円の土地の借上料が必要であり、市営住宅使用料収入と比較して、財政的負担が大きくなっています。

### 第3章 必要性と需要

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ります。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ます。

本市においても、市内の住宅事情に留意し、住宅に困窮する低額所得者や住宅確保要配慮者の住宅不足を緩和する必要がある場合、公営住宅を供給する施策を講じていく必要があります。

市内における公営住宅については、市営住宅の他に県営住宅（上宮田団地、初声シーサイドタウン）があります。

三浦市民の県営住宅への応募状況は下表のとおりであり、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すが、県営住宅定期募集に応募する件数は年々減少傾向にあります。

□三浦市民の応募状況

(単位：人)

応募先	応募者数（人）											
	平成24年度			平成25年度			平成26年度			平成27年度		
	5月	11月	常時	5月	11月	常時	5月	11月	常時	5月	11月	常時
上宮田団地	37	39	-	34	32	-	38	33	-	6	10	-
初声シーサイドタウン	17	11	-	7	6	-	7	3	-	4	4	-
市外の県営団地	22	25	-	25	29	-	18	19	-	32	31	-
小計	76	75	0	66	67	0	63	55	0	42	45	0
合計	151			133			118			87		

(単位：人)

応募先	応募者数（人）											
	平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度		
	5月	11月	常時	5月	11月	常時	5月	11月	常時	5月	11月	常時
上宮田団地	28	29	0	25	21	1	7	12	1	14	0	1
初声シーサイドタウン	4	2	0	2	2	5	1	5	4	1	1	6
市外の県営団地	18	13	2	16	18	1	13	18	3	11	28	1
小計	50	44	2	43	41	7	21	35	8	26	29	8
合計	96			91			64			63		

## 第4章 今後の方向性

---

### 1 方向性検討について

本計画における今後の市営住宅の方向性にあたっては、「三浦市公共施設等総合管理計画」をはじめ、先述した現状や課題等を踏まえながら、次の項目について総合的に検討します。

#### (1) 施設の必要性・需要について

先述したとおり、地方公共団体は、住宅困窮者に対して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を供給する役割があります。また、住生活の安定を確保するために、住宅の供給促進について施策を講じなければなりません。

本市の市営住宅は、平成2年から新規募集を行っていない状況であり、市内における県営住宅の定期募集の状況も、年々減少傾向であることから、市内における公営住宅の需要は比較的低いと推察されます。

#### (2) 施設の配置状況及び規模について

配置状況として、3団地共駅から離れており、交通の利便性が良いとは言えません。また、海抜が低い晴海住宅・諸磯住宅は、津波や高潮の被害が懸念されます。

市営住宅は、現在3団地107戸を管理していますが、政策空き家としていることもあり、入居者数に対して空き家の割合が77.5%と多く、現状の規模が適正であるとは言えない状況です。

#### (3) 現入居者について

市営住宅は耐用年数を超え、老朽化が著しく修繕等の対応が困難であることから、安全な住環境の確保が難しいため、入居者に対して、借上公営住宅や家賃補助制度等による住居確保が必要になります。

また、現入居者は、60歳以上の高齢者の割合が78.1%となっており、本市における高齢者の割合である46.8%と比較して31.3%高く、高齢化が進んでいる状況です。全世帯のうち、単身の高齢者の割合は70.8%となっており、市営住宅の各団地では、高齢者ばかりとなっていることから、コミュニティ活力が低下し、高齢者の孤立や災害時における初動避難等に懸念が生じています。

※割合は、神奈川県年齢別人口統計調査(令和2年1月1日現在)に基づく数値を使用しております。

#### (4) 対策による影響・効果

対策として、市営住宅を解体することにより、建物の老朽化や、懸念されている地震等による損壊の危険が回避でき、入居者への安全が確保されます。また、台風等の強風で屋根や外壁等が飛散することも無くなるため、近隣への被害を防ぐことができます。更に、借地を返還することにより、土地の借上料が不要となるため、費用の削減が図れ、市の財政的負担が軽減されます。

## 2 方向性の決定

本市の市営住宅の建物は、いずれも耐用年数を既に超えており、老朽化が著しいことから、公営住宅法第44条第3項を踏まえ、本計画期間内において全て解体の方針といたします。市保有建物による市営住宅運営は当面の間休止とし、現入居者に対して代替住居確保のため、関係機関と協議をし、借上公営住宅や家賃補助制度の導入を進めます。

各団地における計画は次のとおりです。

市営晴海住宅は、本計画期間の前期に晴海住宅1棟(1戸)の解体をします。

市営諸磯住宅は、本計画期間の後期に諸磯住宅(けら田・ぐみヶ作)44棟(44戸)の解体をします。

市営下宮田住宅は、本計画期間の前期に下宮田住宅12棟(62戸)の解体をします。

また、解体後の市営住宅敷地については、借地の返還及び跡地の利活用や売却等の検討を行っていきます。

## 第5章 対策内容と実施時期

市営住宅の今後の対策内容、実施時期及び概算更新費は次のとおりです。

施設分類	団地名称	施設の方向性	対策内容及び概算更新費（千円）		
			前期 (R3～R7)	後期 (R8～R12)	期間外
公営住宅	市営晴海住宅	解体	○ 解体 729		
	市営諸磯住宅	解体		○ 解体 37,178	
	市営下宮田住宅	解体	○ 解体 69,532		

対策にかかる更新費についてはあくまでも概算額であり、実施時期を含め今後変動が生じる場合があります。

## 第6章 対策の効果

### 1 更新費用の算出方法

施設を単純更新した場合の更新費については、「公共施設等総合管理計画」に準じて、本計画の対象施設における全ての建物について、法定耐用年数の1/2経過時に大規模改修を行い、法定耐用年数到来時に現状と同じ面積で建替えるものと仮定して試算しています。(いわゆる自然体による更新)

また、更新費算出にあたっての単価については、参考見積りの他、建替え及び大規模改修については、一般財団法人地域総合整備財団<sup>1</sup>の公共施設等更新費用試算ソフトより引用し、解体及び中規模修繕については、一般財団法人建築保全センター<sup>2</sup>のライフサイクルコスト試算ソフトを参考に試算しています。

### 2 対策効果

施設の長寿命化や廃止を図ることにより、将来的な改修費や更新費用が低減されます。本計画期間内(10年間)において、施設を単純更新した場合(自然体)と本対策を実施した場合の、建物の床面積及び更新費の比較は次のとおりです。

施設を 単純更新した場合 (自然体)		本計画における 対策を実施した場合		対策効果	
面積 (㎡)	更新費 (千円)	面積 (㎡)	更新費 (千円)	面積 (㎡)	更新費 (千円)
4,137.42	1,274,368	0.00	107,439 ※解体費	▲ 4,137.42	▲ 1,166,929

施設を単純更新した場合(自然体)、市営晴海住宅、市営諸磯住宅、市営下宮田住宅は、耐用年数をすでに超えている施設であり、多額な建替え費用が発生します。

本計画では、これらの施設について、本計画期間内に解体することとし、今後10年間で、建物面積は4,137.42㎡の縮減、更新費については1,166,929千円の縮減効果が見込まれます。

<sup>1</sup> 一般財団法人地域総合整備財団は、地方公共団体の公共施設マネジメントの導入について、様々な方法で支援している法人です。

<sup>2</sup> 一般財団法人建築保全センターは、官公庁施設の保全・技術開発、官公庁施設等の施設マネジメントについて、様々な方法で支援している法人です。

### 3 更新費用について

本計画における更新費は、あくまでも概算による参考数値として取り扱うものであり、今後の施設整備における予算枠をあらかじめ確保するものではありません。

各施設における対策実施時においては、具体的な工事発注における詳細な設計や、社会情勢の変化等により、費用の見通しに変動が生じる場合があります。

なお、対策実施段階においては、個別の事業内容を精査するとともに、補助金、交付金、地方債などを積極的に活用することといたします。

## 第7章 今後の取り組みについて

---

### 1 計画推進に向けて

#### (1) 入居者との合意形成

用途廃止を実施するためには、入居者の理解と協力が必要不可欠となります。本計画において、解体に至った経緯や借上公営住宅や家賃補助制度等に関して、目標のスケジュールに合わせ十分な理解が得られるよう丁寧かつ迅速な対応を図っていく必要があります。

入居者との合意形成を図るため、話し合いを実施し、理解を得るとともに、生活への不安解消に向けた入居者への情報提供を行います。

#### (2) 土地所有者との合意形成

本計画推進にあたり、借地となっている土地の所有者と協議を重ねた上で、計画を進めていきます。

#### (3) 全庁的なフォローアップ

市営住宅の入居者には、福祉施策を必要とするものも多く、特に単身高齢者に対する生活支援等、福祉部局との連携は重要性が増しています。本計画の推進にあたっては、これまで以上に福祉部局との連携を強化して進めていきます。

また、本計画の推進にあたっては、庁内に設置している公共施設の管理に関する会議体により、全庁的かつ継続的に取り組み、フォローアップを推進していきます。

#### (4) 神奈川県との連携

本計画推進にあたっては、県営住宅を所管する神奈川県と連携し、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関係を図りながら、計画を進めていきます。

### 2 進捗状況の評価

本計画策定後は、進捗状況について評価を実施し、さらなる課題や問題点などがあった場合は、より実態に沿うように計画の見直しをおこなっていきます。