

平成 22 年度
包括外部監査の結果報告書

平成 23 年2月
横浜市包括外部監査人
中元 文徳

(本報告書における記載内容等の注意事項)

1. 端数処理

報告書の数値は、原則として単位未満の端数を切り捨てて表示しているため、表中の総額の内訳の合計が一致しない場合がある。単位未満の端数を四捨五入して表示している場合には、その旨の記載を行っている。

公表されている資料等を使用している場合には、原則としてその数値をそのまま使用している。そのため端数処理が不明確な場合もある。

2. 報告書の数値等の出所

報告書の数値等は、原則として横浜市が公表している資料、あるいは監査対象とした組織から入手した資料を用いている。その場合には横浜市からの出所である旨明示している。

報告書の数値等のうち、横浜市以外が公表している資料あるいは監査対象とした組織から入手した資料以外の数値等を用いたもの、あるいは他の地方公共団体等の数値等を表示したものについては、その出所を明示している。また、監査人が作成したものについてもその旨明示している。

目次

第1 包括外部監査の概要	8
1 外部監査の種類.....	8
2 選定した特定の事件.....	8
3 外部監査対象期間.....	8
4 事件を選定した理由.....	8
5 外部監査の実施期間.....	9
6 監査対象部署.....	9
7 監査従事者.....	9
8 利害関係.....	9
第2 「監査の結果」及び「監査の意見」一覧	10
第3 外部監査の方法	16
I 監査の視点・方法	16
1. 市営住宅の管理の一連の流れを意識した監査.....	16
2. 市営住宅の管理の実施主体を意識した監査.....	16
3. 監査担当者の明確化.....	17
4. 他の政令指定都市の比較分析の実施.....	17
5. 「住生活基本法」等を意識した監査.....	17
II 監査実績表	18
第4 外部監査対象の概要	20
I 横浜市の市営住宅等の概要	20
1. 概要.....	20
2. 市営住宅.....	22
3. 横浜市における市営住宅以外の施策住宅.....	23
(1) ヨコハマ・りぶいん.....	23
(2) 高齢者向け優良賃貸住宅.....	23
(3) 横浜市住宅供給公社賃貸住宅.....	24
4. 各区の状況.....	25
5. 他の政令指定都市等との比較.....	29
II 横浜市の市営住宅の計画	32
1. 住生活基本法について.....	32
2. 横浜市住宅基本計画（住宅マスタープラン）について.....	33
3. 横浜市における今後の住宅政策.....	34
III 横浜市の市営住宅の管理	35
1. 市営住宅管理業務の概要.....	35
2. 横浜市の業務.....	36
3. 横浜市住宅供給公社への委託業務.....	37
4. 指定管理者の業務.....	39

第5 外部監査の結果—総論— 46

I 公営住宅制度と横浜市の住宅政策	46
1. 公営住宅制度の概要.....	46
(1) 公営住宅法の制定.....	46
(2) 公営住宅の整備.....	47
(3) 公営住宅の管理.....	48
2. 公営住宅の整備の進め方.....	49
(1) 住宅建設計画法の制定.....	49
(2) 住宅建設計画法と公営住宅法.....	49
(3) 「住宅建設五箇年計画」における住宅建設の目標とその達成率.....	50
(4) 公営住宅法の改正.....	51
(5) 住宅建設計画法の廃止と住生活基本法の制定.....	51
(6) 住生活基本法と公営住宅法.....	52
(7) 「都道府県建設五箇年計画」と「都道府県計画」の違い.....	52
(8) 三位一体改革と地方公共団体の住宅政策.....	54
3. 「横浜市住宅基本計画」.....	55
(1) 「横浜市住宅基本計画」について.....	55
(2) 「横浜市住宅基本計画」策定時の横浜市の住宅事情.....	55
(3) その他の住宅政策に関連する計画等.....	57
4. 横浜市の住宅政策.....	59
(1) 市営住宅についての政策.....	59
(2) 「横浜市住宅基本計画」に示されている推進施策の実施状況.....	60
II. 総括	64
1. 市営住宅の使命.....	64
2. 市営住宅の現状.....	64
3. 市営住宅のあり方（住宅セーフティネットのあり方）.....	66
III. 市営住宅の現状	69
1. 募集倍率の高止まり（需要と供給のアンマッチ）.....	69
(1) 現状.....	69
(2) 他の政令指定都市の状況.....	70
(3) 募集倍率の高止まり（監査の意見）.....	70
2. 市営住宅の供給数量の頭打ち.....	72
(1) 現状.....	72
(2) 他の政令指定都市等の状況.....	74
(3) 市営住宅の新規建設について.....	75
3. 借上型市営住宅の状況.....	76
(1) 概要.....	76
(2) 業務の流れ.....	77
(3) 監査の意見.....	78
4. 施設の老朽化の進行.....	80
(1) 現状.....	80
(2) 住戸改善事業と耐震改修事業.....	81
(3) 施設の老朽化（監査の意見）.....	81
5. 入居者の固定化.....	82
(1) 供給量の確保.....	82
(2) 収入超過者と高額所得者の状況.....	86
(3) 収入超過者と高額所得者への対応（監査の意見）.....	88

6. 募集方法	89
(1) 辞退者の存在	89
(2) 辞退者の状況と横浜市の対応	91
(3) 募集方法の見直し（監査の意見）	92
7. 法制度上の制約	93
(1) 制度上の問題	93
(2) 法律や政令等で定められている事項への対応（監査の意見）	96
8. 市営住宅以外の公的賃貸住宅の状況	97
(1) 市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅（施策住宅）	97
(2) 横浜市以外の公的機関の公的賃貸住宅（施策住宅）	99
(3) 市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅について	100
9. 市場の活用	101
(1) 「市場活用の重視」	101
(2) 横浜市の住宅数と総世帯数	101
(3) 住宅政策における横浜市の役割について（監査の意見）	102
10. 市営住宅事業の収支と施策の透明性	104
(1) 市営住宅事業の収支状況	104
(2) 収支状況について（監査の意見）	112
IV 施設の老朽化と財政問題	113
1. 今後 20 年間の市営住宅更新コスト	113
2. 財政難による投資的経費へのしわ寄せ	115
3. 横浜市の施設老朽化対策	117
第 6 外部監査の結果—各論—	122
I 募集・入居事務について	122
1. 概要	122
(1) 申込から入居までの流れ	125
(2) 空家・新築住宅の入居時期	126
(3) 入居者の義務	127
(4) 公募の例外	127
(5) 募集広報	128
2. 募集事務	129
(1) 募集方法の概要	129
(2) 募集回数	131
(3) 募集戸数の決定	131
(4) 抽選	133
(5) 募集倍率	133
(6) 空家対策	135
(7) 辞退者の発生分析について（監査の意見）	137
(8) 募集方法の変更（監査の意見）	139
3. 応募者資格審査	141
(1) 概要	141
(2) 申請書の閲覧	141
4. 入居手続き及び入居者資格審査	142
(1) 概要	142
(2) 同居、入居の承継の事務（監査の意見）	144
5. 住宅管理システムについて	144
(1) 概要	144

(2) 住宅管理システムの対応（監査の結果）	145
(3) システムデータ管理（監査の結果）	147
II 使用料算定	148
1. 住宅使用料算定	148
(1) 住宅使用料の概要	148
(2) 住宅使用料の算定事務	150
(3) 住宅使用料算定の検証	150
2. 収入超過者等の住宅使用料	152
(1) 収入超過者	152
(2) 高額所得者	152
3. 徴収猶予（監査の結果）	153
4. 減免申請	154
(1) 一般減免	154
(2) 減免申請の取り下げ	155
(3) 特別減免	155
III 使用料の徴収	157
1. 徴収手続き	157
(1) 指定管理者の徴収手続きの概要	157
(2) 横浜市の徴収手続きの概要	158
2. 収入申告について	159
(1) 収入申告手続きの意義と概要	159
(2) 収入超過者と高額所得者	161
(3) 収入申告未申告者の状況	162
(4) 収入計算の方法に係る留意点	164
3. 住宅使用料の滞納状況、不納欠損の状況	166
(1) 滞納者月数別人数金額	166
(2) 滞納者滞納整理状況別人数金額	167
(3) 滞納者個別状況調査（監査の意見）	167
(4) 不納欠損の年度別推移	168
(5) 延滞金	168
4. 退去手続	169
(1) 退去手続	169
(2) 強制執行	169
(3) 退去者滞納者	170
IV 維持補修・住宅整備	173
1. 市営住宅の維持補修について	173
(1) 市営住宅等の管理の概要	173
(2) 修繕の種類	173
2. 入札について	174
(1) 概要	174
(2) 空家修繕及び一般修繕について	175
(3) 計画修繕について	176
(4) 監査の結果及び意見	176
3. 住戸改善事業について	179
(1) 概要	179
(2) 実施状況	179
4. 耐震改修事業について	180

(1) 概要.....	180
(2) 実施状況.....	181
V 指定管理者の活用.....	183
1. 指定管理者の意義.....	183
2. 管理代行制度との関係.....	183
3. 業務委託について.....	184
(1) 市営住宅管理業務における委託の範囲.....	184
(2) 公社を委託先として選定した理由.....	186
(3) 委託事務を指定管理者としない理由.....	186
4. 指定管理者導入の目的と効果.....	187
(1) 指定管理者導入の目的.....	187
(2) 指定管理者導入の効果.....	187
《巻末資料》 横浜市営住宅一覧.....	190

第 1 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件

市営住宅に関する財務事務の執行について

3 外部監査対象期間

原則として平成 21 年度(平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日まで)

ただし、必要に応じて平成 20 年度以前及び平成 22 年度の執行分を含む

4 事件を選定した理由

市営住宅は公営住宅法(昭和二十六年六月四日法律第百九十三号)に基づいており、その目的は、「国及び地方公共団体が協力して、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、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」(第 1 条)として、第二次世界大戦後の深刻な住宅難に対応するため、公営住宅が大量に供給された。しかし、現在では全国的な住宅難は解消され、少子高齢化も加わり、住宅セーフティネットとしての役割が主になり住宅政策の目的も戦後とは変化している。

また、将来に向けて総合的かつ計画的に推進するため、住宅供給の方針や住宅市街地の整備の方向性などの基本的指針を明らかにした計画である「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」や、市営住宅の的確な維持管理・建替事業等の推進を図るための管理計画等を定めた計画である「横浜市営住宅管理基本計画」などの横浜市の住宅政策は、計画期間がともに平成 22 年までと、見直しの時期にきている。

一方、戦後から高度経済成長期に建設された住宅が多く、老朽化が進み、建替・改築の必要に迫られる住宅が増えているが、横浜市の財政状況は、景気低迷による市税収入の伸び悩みなどにより非常に厳しい状況にある。

以上より「市営住宅に関する財務事務の執行について」を、平成 22 年度の包括外部監査の特定の事件(テーマ)として選定した。

5 外部監査の実施期間

平成 22 年 7 月 13 日から平成 23 年 2 月 4 日まで

6 監査対象部署

建築局、都市整備局、横浜市住宅供給公社

7 監査従事者

包括外部監査人	公認会計士	中元 文徳
監査補助者	公認会計士	青山 伸一
	公認会計士	井上 光昭
	税理士	小澤 信幸
	公認会計士	櫻山 加奈子
	公認会計士	宮本 和之
	公認会計士試験合格者	柳原 匠巳
	弁護士	山口 準子
	公認会計士	山口 徹也
	公認会計士	吉川 栄一

8 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び監査補助者は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第2「監査の結果」及び「監査の意見」一覧

(注) 下の表の番号は本文の番号を記載している。

【監査の結果】 今後、横浜市において何らかの措置が必要であると認められる事項。主に、合規性に関すること（法令、条例、規則、規程、要綱等に抵触する事項）となるが、一部、社会通念上著しく適正性を欠いていると判断される場合には、経済性、効率性及び有効性の観点からの結論も含まれる。

【監査の意見】 【監査の結果】には該当しないが、経済性・効率性・有効性の視点から、施策や事務事業の運営の合理化のために、包括外部監査人として改善を要望するものであり、横浜市がこの意見を受けて、何らかの対応を行うことを期待するもの。

「第5 外部監査の結果－総論－」

内 容	区 分		頁
	結果	意見	
Ⅲ 市営住宅の現状			
1. 募集倍率の高止まり（需要と供給のアンマッチ）		○	70
真に住宅に困窮する低額所得者が入居しやすいよう、制度の見直しを進めていく必要がある。			
3. 借上型市営住宅の状況			
①借上型市営住宅の目的		○	78
借上型市営住宅の目的とその必要性について検討を要する。			
②現在の借上型市営住宅の現状		○	79
直接建設と比較した場合のメリットの有無やコスト負担も考慮に入れて検討する必要がある。			
4. 施設の老朽化の進行		○	81
市営住宅の老朽化に適切な処置を図るためには、財源が必要になるが、厳しい財政の中、限られた予算で最大の効果を上げるためには、予算の考え方、使い方が重要となってくる。			
5. 入居者の固定化		○	88
現在市は新規建設による整備は行っていないため、入居者の募集には既存ストックを活用した空家募集になる。供給量確保のために高額所得者や収入超過者への適切な対応が重要となる。			
6. 募集方法		○	92
募集倍率が高止まりしている中で、辞退者も出ており、募集方法の見直しにより状況を改善する必要がある。			

内 容	区 分		頁
	結果	意見	
7. 法制度上の制約		○	96
市営住宅に関して、制度上の限界や制度上の制約による問題、あるいは市の運用上の課題などを何らかの形で明確にしておくことが望ましい。			
8. 市営住宅以外の公的賃貸住宅の状況			
①市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅について		○	100
現状ではヨコハマ・りぶいんと高優賃は市営住宅との連動性を高めることは難しいが、将来環境が整った場合には横浜市として新たな対応を図ることが望まれる。			
②神奈川県や近隣自治体、住宅供給公社やURとの連携強化		○	101
地方公共団体が公営住宅を積極的に建設していく時代ではない状況において、神奈川県や近隣自治体、住宅供給公社やURとの連携を一層図っていく必要がある。			
9. 市場の活用		○	102
市場の活用を住宅政策に持ち込むことにも合理性はあるが、全てを委ねると非効率を招くおそれがあるので、市などの公的機関が一定の役割を担う必要がある。			
10. 市営住宅事業の収支と施策の透明性		○	112
現在の地方公共団体の情報開示制度では入手できる情報に限界があるが、将来的には情報開示制度の見直しが求められる可能性がある。			

「第6 外部監査の結果—各論—」

内 容	区 分		頁
	結果	意見	
I 募集・入居事務について			
2. 募集事務			
(3)募集戸数の決定		○	132
②募集戸数の決定手続 予想される空家に対して余裕を持った募集戸数の決定ではなく、予測空家方式の精度を上げて募集可能戸数を算定することが求められる。			
(7)辞退者の発生分析		○	137
幹旋前後の辞退理由を分析した上で、次回の募集方法の決定に活用できるような仕組みを構築することが望ましい。			
(8)募集方法の変更		○	139
収入区分第1区分をより細かく区分することとポイント方式の活用によって、真に住宅に困窮する低額所得者の優先的な選考を検討することが望まれる。			
4. 入居手続き及び入居者資格審査			
(2)同居、入居の承継の事務		○	144
全件調査することは困難であるが、指定管理者や自治会等からの情報収集により実態をある程度把握、分析し、罰則の強化等により、不正同居を抑制するようなお一層取り組んで欲しい。			
5. 住宅管理システムについて			
(2)住宅管理システムの対応	○		145
システムのセキュリティ管理規程に則った対策に関する検査と対策の定期的な見直しが行われていない。 よって、総務局 IT 活用推進課の意見を参考にしつつ、事前・事後のリスクを想定した上でこれに応じた対応を図る必要がある。			
(3)システムデータ管理	○		147
データの変更ができない仕組みにする必要がある。特に減免申請は今後、環境の変化を受けて申請者が増加するものと考えられるから住宅管理システムの改修を検討する必要がある。			

内 容	区 分		頁
	結果	意見	
Ⅱ 使用料算定			
3. 徴収猶予	○		153
平成 21 年度の保証金徴収猶予申請を閲覧したところ、記載が不十分なものが見られた。これらは決裁において当然考慮すべき重要事項であるから、記載することが必要である。			
Ⅲ 使用料の徴収			
2. 収入申告について			
(2)収入超過者と高額所得者		○	161
②高額所得者に対する明渡し請求 募集倍率が非常に高い現況では、高額所得者に対しては速やかな明渡しを請求し、収入超過者に対しても明渡努力を促すべきである。			
3. 住宅使用料の滞納状況、不納欠損の状況			
(3)滞納者個別状況調査		○	167
保証人に対しては長期滞納者へ使用料を支払うように指導を求めているが、保証人に対しても積極的に使用料の支払いを求めべきである。			
4. 退去手続			
(2)強制執行		○	170
②強制執行の状況 規定に従い訴訟を提起し強制執行の申立を行うべきである。また、納付指導に従わず滞納の解消が見込めない和解等滞納者については、基準を明確にして強制執行の申立てを行うべきである。			
(3)退去者滞納者		○	172
②退去者滞納者の状況 退去者滞納者については回収を弁護士に委託しているが、回収率が低いため、受託者の業務履行状況を管理すると共に、委託方法を見直すことが必要である。			

内 容	区 分		頁
	結果	意見	
2. 入札について			
①空家修繕と一般修繕について		○	176
3)現在の横浜市住宅供給公社の発注方法と、横浜市の当初の趣旨とが矛盾しないように、空家修繕と一般修繕の区分けや一般修繕のブロック分けなどについては、今後も検討を継続する必要がある。			
②業者決定方法について		○	178
入札により業者を選定しているが、実際には入札に参加した7者の全てが落札する結果となっている。競争原理を維持するために一定率で不落者を出すことや応募の際に公募者数を示さないなどを検討する必要がある。また入札そのものを実施する必要があるかについても検討の余地がある。			
③契約期間の問題		○	179
住宅供給公社が委託する業者の契約期間が5月1日からの1年になっているが、市や公社との契約期間である4月1日からの1年と合わせる必要がある。			

第2「監査の結果」及び「監査の意見」一覧

第3 外部監査の方法

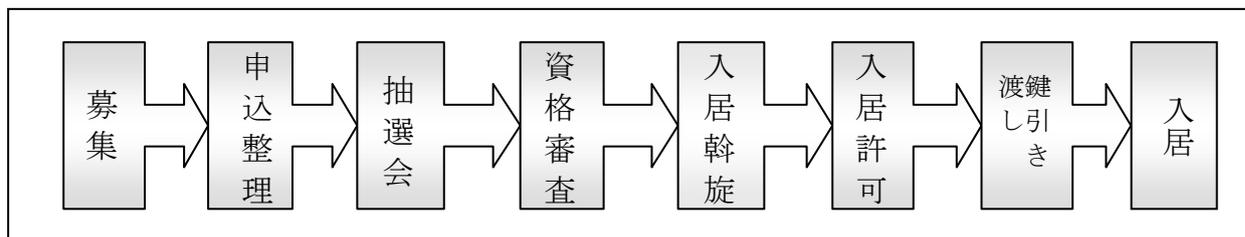
I 監査の視点・方法

1. 市営住宅の管理の一連の流れを意識した監査

市営住宅に関する業務は、下記に示すとおり多岐にわたっている。

① 募集・入居事務、入居中の各手続き、相談・苦情対応、退去事務
② 使用料算定事務、収納事務、滞納整理事務(支払催促、法的措置 等)
③ 住戸改善、耐震対応
④ 日常修繕(緊急修繕含む)、計画修繕、退去後の空家修繕
⑤ 駐車場使用に関する各種事務
⑥ 借上型市営住宅に関する各種事務

また、各種事務においても、業務内容は細分化されている。たとえば、募集・入居事務においては、以下の流れとなっている。



今回の監査においては、このような一連の流れを常に意識して監査を行うこととする。そして、それぞれの段階の業務において監査要点を明確にした上で監査を行う。一連の流れを常に意識することにより、監査要点の漏れを防ぐことも可能となる。

2. 市営住宅の管理の実施主体を意識した監査

横浜市の市営住宅の管理業務は、1)横浜市自らが管理する業務、2)横浜市の外郭団体である横浜市住宅供給公社に委託している業務、更に3)指定管理者が行っている業務の3つに分けられる。今回の監査においては、監査の対象となる業務が、これらの実施主体の内どこが中心となって実施しているかを理解した上で監査を実施することとする。

なお、監査の対象は横浜市であるが、横浜市住宅供給公社や指定管理者の業務に関する問題についても、横浜市の管理責任の問題もあり監査の対象とする必要がある。

3. 監査担当者の明確化

1. で記載した業務内容ごとに監査担当者を明確に定めた上で監査を実施する。そして監査人が全体の監査意見の統一化を図ることを前提に、各監査担当者が責任を持って市営住宅の業務ごとに監査を実施するチーム体制を構築する。また、チームメンバーでの打合せを定期的に行うことによって、報告書作成に向けた方針の統一化を図る。

4. 他の政令指定都市の比較分析の実施

他の政令指定都市における市営住宅の管理の状況の比較分析を実施することにより、横浜市での市営住宅の管理事務の向上につながる監査結果報告書を作成する。

今回の監査においては、単に横浜市の状況を確認するだけでなく、他の自治体との比較分析を行うなど分析的な監査手続きを十分に実施する。また、比較分析の結果を監査結果報告書に反映することによって、横浜市の公営住宅管理のより一層の充実化に資するよう努める。

5. 「住生活基本法」等を意識した監査

「住生活基本法」及び「住生活基本計画(全国計画)」の趣旨に沿った市営住宅の管理が実施されているかを意識した監査を実施する。

我が国では、平成 18 年 6 月に「住宅建設計画法」に代わって、「住生活基本法」が成立した。これは、近年の急速な少子・高齢化社会の進展や将来の生活様式の多様化などを見据えて、住宅の量を確保することではなく質を向上することに目標を転換する必要性が生じた結果である。この「住生活基本法」及びこの基本法に基づいて作成された「住生活基本計画(全国計画)」では、次の目標をあげている。

- (1)良質な住宅ストックの形成及び将来の世代への承継
- (2)良好な居住環境の形成
- (3)多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- (4)住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

「横浜市住生活基本計画」は、今後作成することになるが、少なくとも「住生活基本法」及び「住生活基本計画(全国計画)」の趣旨に沿った管理は求められるところである。よって、今回の監査においても、これらの趣旨に沿った管理が実施されているかを意識した監査を実施する。

II 監査実績表

A：横浜市包括外部監査人監査執務室での作業（検討会議、資料整理、報告書作成、その他）

		監査人	補助者A	補助者B	補助者C	補助者D	補助者E	補助者F	補助者G	補助者H	補助者I
4月12日	月	A									
5月10日	月	A	A	A			A				
5月11日	火	A			A	A	A	A			A
5月12日	水	A									
6月21日	月						A				
6月22日	火	A	A	A	A	A	A	A			A
6月23日	水						A				
7月7日	水	A									
7月20日	火	監査委員			監査委員			監査委員			
7月26日	月	A	A	A	A		A	A	A	A	A
7月27日	火	A					A		A		
7月28日	水	A							A		
8月6日	金								A		
8月9日	月	A		A							
8月11日	水	A	A		A		A	A	A		A
8月12日	木	A					A	A	A		
8月13日	金						A				
8月16日	月	A	A								
8月26日	木	A							A		
8月27日	金	A		A					A		A
9月6日	月	A	A	A	A		A		A		A
9月7日	火	A	A	A	A		A	A	A	A	A
9月8日	水	A			A		A				
9月9日	木	A									
9月13日	月			A	A				A		A
9月14日	火			A	A				A		A
9月27日	月	A			A				A		A
9月28日	火	A	A						A		
9月29日	水		A	A					A		
10月4日	月								A		A
10月5日	火		A						A		
10月13日	水	A		A	A		A		A		
10月14日	木		A		A	A	A		A		A
10月15日	金			A	A		A		A		A
10月18日	月	A	A	A		A		A	A	A	A
10月19日	火		A	A	A	A			A		
10月21日	木		A		A				A		A
10月25日	月	A			A		A		A		
10月26日	火	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
10月27日	水	A			A	A	A		A		A
11月1日	月						A				
11月2日	火						A		A		
11月4日	木								A		
11月8日	月	A	A		A				A		A
11月9日	火	A	A		A		A		A		A

第3 外部監査の方法

		監査人	補助者A	補助者B	補助者C	補助者D	補助者E	補助者F	補助者G	補助者H	補助者I
11月10日	水	A	A	A	A		A		A		
11月12日	金			A					A		
11月15日	月	A	A	A	A				A		
11月16日	火	A	A		A	A			A	A	A
11月17日	水	A			A	A			A		
11月18日	木								A		
11月19日	金			A							
11月22日	月	A	A	A	A				A		
11月24日	水	A	A	A	A				A		
12月6日	月	A	A		A		A		A		
12月7日	火	A	A	A	A		A				
12月8日	水	A		A	A		A				
12月14日	火	A	A	A	A	A		A	A	A	
12月15日	水	A		A	A				A		
12月20日	月	A							A		
12月21日	火	A									
12月22日	水	A	A	A							
1月11日	火	A	A		A				A		
1月12日	水	A			A						
1月13日	木		A		A				A		
1月14日	金			A	A				A		
1月17日	月	A	A	A	A				A		
1月18日	火	A	A	A	A				A		
1月19日	水	A		A	A				A		
2月4日	金	監査委員		監査委員	監査委員				監査委員		

<現場視察の概要>

視察施設	施設概要	視察概要
1. 市営住宅（直接建設）		
勝田住宅	昭和41年～昭和61年直接建設1,534戸 現在住戸改善事業実施中(対象1,510戸)	・外観視察 ・住戸改善事業の実施状況確認 ・住戸改善実施前住戸の内部視察 ・住戸改善事業実施済住戸の内部視察
つづきが丘住宅	昭和59年直接建設120戸	・外観及び内部(共用部分)視察
2. 市営住宅（借上）		
ソレイアードⅢ	平成9年借上住宅	・外観視察

第4 外部監査対象の概要

I 横浜市の市営住宅等の概要

1. 概要

横浜市の市営住宅は、その時代の住宅事情に対応しながら市営住宅を増やしてきた。平成 22 年 3 月 31 日時点における横浜市の市営住宅の状況は【表 1】のとおりである。また、主な市営住宅の分布は【図 1】のとおりである。【表 1】のとおり、横浜市の市営住宅は、公営住宅(直接建設)、公営住宅(借上)及び改良住宅の3種類の形態があり、合計で 31,449 戸数(288 団地)となっている。市営住宅の具体的な内容については「2. 市営住宅」を参照。

【表 1】横浜市の市営住宅の状況

区分	団地数	戸数
1.公営住宅(直接建設)	103	26,047
2.公営住宅(借上) (※1)	171	3,991
公営住宅合計(1+2)	274	30,038
3.改良住宅	14	1,411
市営住宅合計(1+2+3)	288	31,449

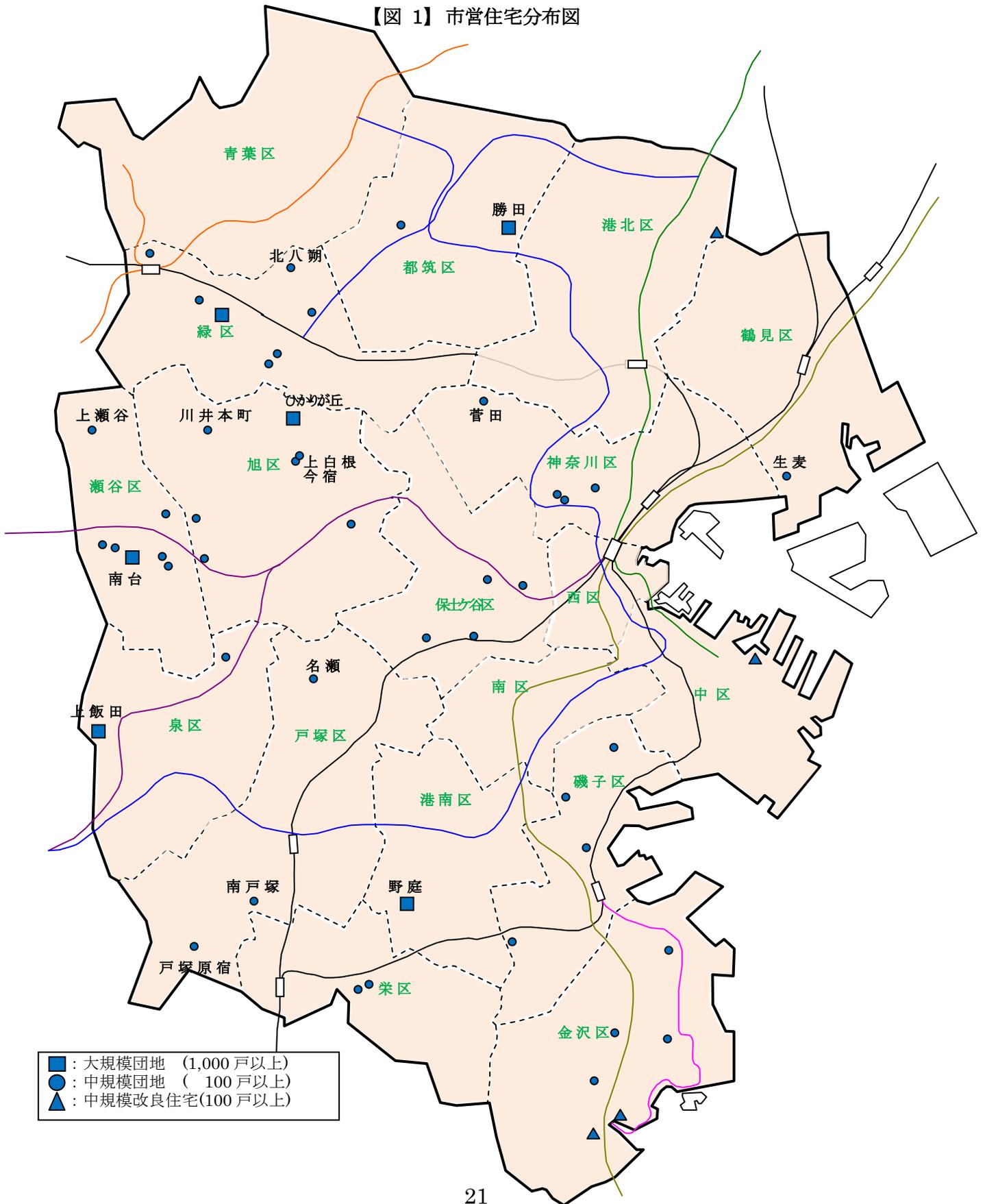
出所) 横浜市

(※1) シニア・りぶいん 130 団地、シニア・りぶいん＋一般 15 団地、一般 26 団地

一方、横浜市では市営住宅の他にいくつかの施策住宅がある。市営住宅以外の市の施策住宅には、ヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅、横浜市住宅供給公社賃貸住宅がある。施策住宅の内容については、「3. 横浜市における市営住宅以外の施策住宅」を参照。

これら市営住宅と市営住宅以外の施策住宅を合算すると、横浜市の施策住宅の合計は 41,695 戸となっている。横浜市の施策住宅全体の状況は【表 2】のとおりである。

【図1】市営住宅分布図



【表2】 横浜市の施策住宅の状況

(単位：戸)

	横浜市の施策住宅							
	市営住宅				ヨコハマ・ りぶいん	高齢者向け 優良賃貸 住宅	横浜市住宅 供給公社 賃貸住宅	横浜市 施策住宅 合計
	公営住宅 (直接建設)	公営住宅 (借上)	改良住宅	市営住宅 合計				
鶴見区	427	395	42	864	231	87	20	1,202
神奈川区	866	519	0	1,385	559	113	172	2,229
西区	37	167	123	327	209	0	0	536
中区	159	345	383	887	194	53	0	1,134
南区	106	617	91	814	271	164	0	1,249
港南区	3,334	209	0	3,543	309	57	0	3,909
保土ヶ谷区	1,444	332	34	1,810	172	67	0	2,049
旭区	4,076	168	0	4,244	595	57	0	4,896
磯子区	1,345	287	0	1,632	390	0	0	2,022
金沢区	1,517	57	538	2,112	283	0	110	2,505
港北区	335	342	180	857	907	112	0	1,876
緑区	4,317	76	0	4,393	776	74	0	5,253
青葉区	164	27	0	191	854	46	0	1,091
都筑区	1,654	65	0	1,719	1,303	101	0	3,113
戸塚区	989	139	0	1,128	479	57	75	1,739
栄区	654	15	20	689	220	24	0	933
泉区	1,644	151	0	1,795	717	30	0	2,542
瀬谷区	2,979	80	0	3,059	341	17	0	3,417
横浜市合計	26,047	3,991	1,411	31,449	8,810	1,059	377	41,695

2. 市営住宅

市営住宅は、一般的に、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するために設置された施設であり、横浜市では公営住宅法に基づき建設された公的な賃貸住宅(以下「公営住宅」という。)と、住宅地区改良法に基づき建設された住宅(以下「改良住宅」という。)の2種類がある。公営住宅と改良住宅の主な違いは入居資格であるが、この改良住宅の管理については公営住宅法を準用することになる。以下においては、公営住宅と改良住宅を合わせて市営住宅と呼ぶこととする。横浜市においては、改良住宅は全て横浜市が建設した住宅(直接建設)であるが、一方公営住宅は直接建設の他に、民間の土地所有者等が建設した住宅を横浜市が市営住

宅として借上げた住宅(借上住宅)がある。【表 2】によると、直接建設と比較して借上住宅が多い区は、鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区、港北区である。

3. 横浜市における市営住宅以外の施策住宅

【表 2】のとおり、横浜市では、市営住宅の他に、ヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅及び横浜市住宅供給公社賃貸住宅の3種類の施策住宅がある。

(1)ヨコハマ・りぶいん

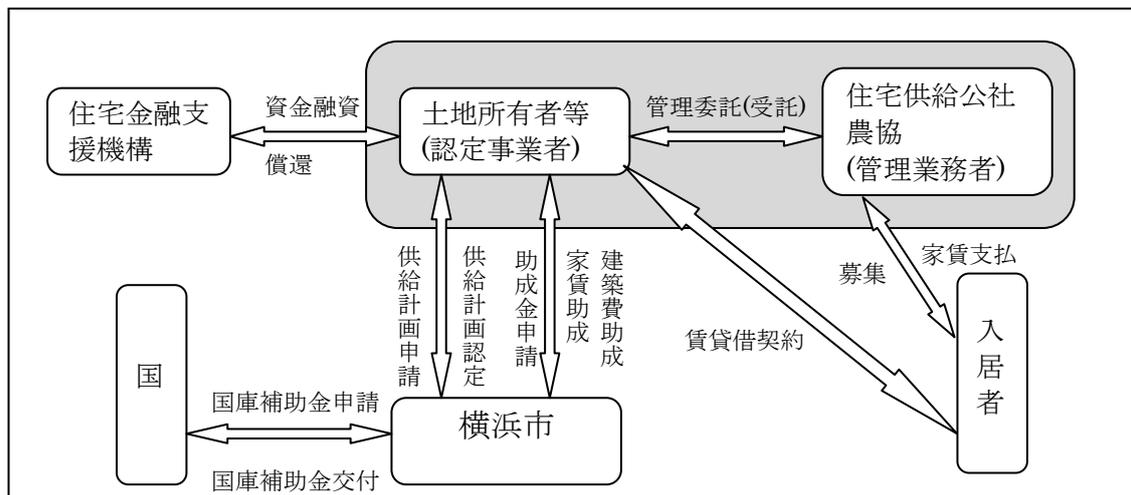
まず、ヨコハマ・りぶいんとは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年5月21日法律第52号)」に基づき、横浜市が民間事業者と協力し、中堅所得ファミリー世帯が適正な家賃負担で入居できる賃貸住宅を供給するための制度である。

具体的には、民間土地所有者等が、住宅金融支援機構等の資金融資を受けて建設する良質な賃貸住宅に対してその整備費の一部を国及び横浜市が助成し、更に契約家賃と入居負担額の差額を国及び横浜市で助成することにより、良質な賃貸住宅を公的賃貸住宅として活用する制度である。

住宅の管理は、横浜市住宅供給公社、全国農業協同組合連合会神奈川県本部及び市が指定する特定管理法人(民間企業)が受託している。

平成21年度末の管理戸数は8,810戸であるが、平成17年度を最後に供給は終了している。

【図 2】ヨコハマ・りぶいんのフロー



(2)高齢者向け優良賃貸住宅

次に高齢者向け優良賃貸住宅制度とは、民間土地所有者等が整備する高齢者に配慮された賃貸住宅を活用し、入居者に高齢者向けサービスが実施される公的住宅として供給するとともに、工事費や家賃の一部を助成する制度である。

ヨコハマ・りぶいんが中堅ファミリー向けの制度であるのに対して、高齢者向け優良賃貸住宅は高齢者(60歳以上)単身世帯、高齢者夫婦世帯などを対象としているが、工事費や家賃の一部を助成するという意味において制度そのものの概要は類似している。公営住宅、ヨコハマ・りぶいん及び高齢者向け優良賃貸住宅の収入基準別の関係は次の図のとおりである。

【図3】 横浜市の施策住宅の収入基準別の比較表

収入区分(※2)	公営住宅		高齢者向け 優良賃貸住宅	ヨコハマ・りぶいん
	一般世帯	高齢者世帯等		
313,001円以上	高額所得者			補助対象
8区分 259,001円以上	収入超過者			
7区分 214,001～259,000円				
6区分 186,001～214,000円		裁量階層(※1)	補助対象	
5区分 158,001～186,000円				
4区分 139,001～158,000円	入居資格			
3区分 123,001～139,000円				
2区分 104,001～123,000円				
1区分 0～				
1区分 104,000円				

- (※1) 裁量階層とは、公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた世帯のことであり、一定の障害者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯等のことである。
- (※2) 公営住宅法施行令第2条第2項で定める収入の区分である。ここでいう収入とは、「世帯の月収額」のことであり、具体的には入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所得の額を控除した後、月額に換算した額となる。なお、公営住宅法施行令の改正に伴って、平成21年4月から適用された収入区分毎の収入額は上のとおりである。収入区分の範囲は、公営住宅法施行令改正後の収入額

(3) 横浜市住宅供給公社賃貸住宅

横浜市の施策住宅として横浜市住宅供給公社賃貸住宅がある。横浜市住宅供給公社は、市営住宅の管理事業やヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅の供給支援と竣工後の住宅の管理を行うだけでなく、横浜市住宅供給公社自らが所有するファミリー世帯向けの賃貸住宅等について賃貸事業を行っている。横浜市住宅供給公社の賃貸住宅の一覧を【表3】に示す。

【表 3】横浜市住宅供給公社の賃貸住宅の一覧表

物件名	棟数	戸数	種別	管理開始
シーブリーズ金沢第一	2	54	一般賃貸住宅	H1
シーブリーズ金沢第一	2	56	一般賃貸住宅	H2
ヒルズ南戸塚(5)	2	75	一般賃貸住宅	H3
レイナ	1	99	一般賃貸住宅	H6
ファンテ	1	73	一般賃貸住宅	H6
レ・シェーナ	1	22	ヨコハマ・りぶいん	H10
オオス市ケ尾	4	136	ヨコハマ・りぶいん	H10
オオス市ケ尾(2)	1	24	ヨコハマ・りぶいん	H12
ゆい・森の台	1	20	公社高齢者向け優良賃貸住宅	H21

4. 各区の状況

平成 21 年度末(平成 22 年 3 月 31 日)時点における区ごとの市営住宅の状況は以下のとおりである。

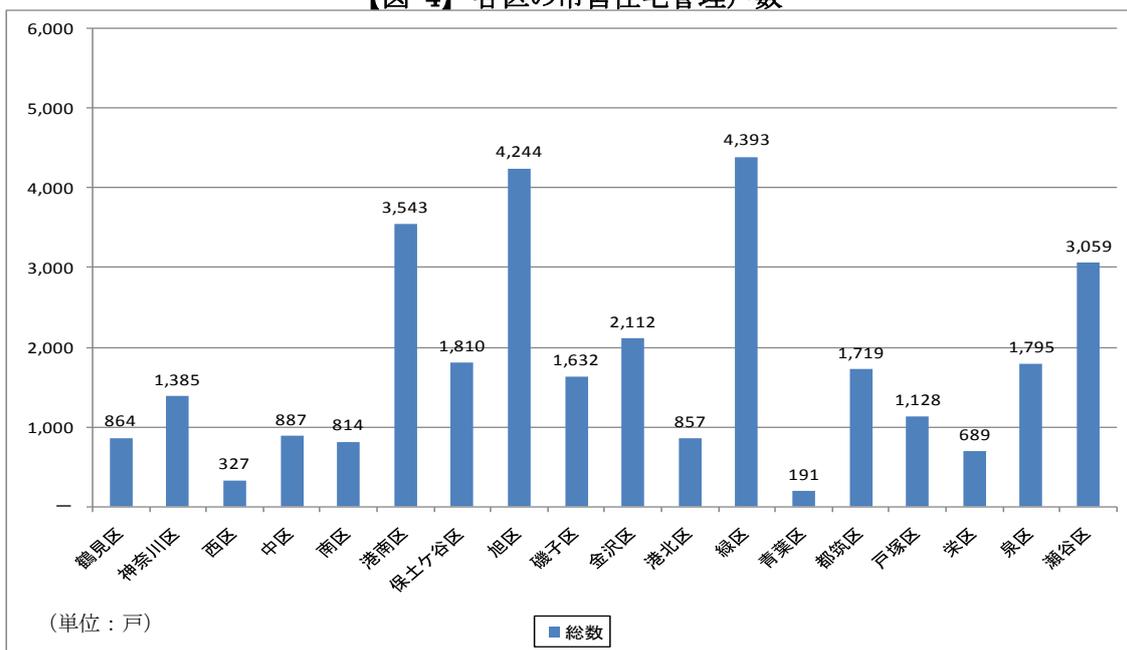
【表 4】各区の市営住宅管理戸数と世帯数

(単位：戸)

	市営住宅管理戸数 A	各区の世帯数 B	割合 A/B
鶴見区	864	122,023	0.7%
神奈川区	1,385	109,958	1.3%
西区	327	46,738	0.7%
中区	887	74,176	1.2%
南区	814	90,988	0.9%
港南区	3,543	88,721	4.0%
保土ケ谷区	1,810	89,190	2.0%
旭区	4,244	99,107	4.3%
磯子区	1,632	71,026	2.3%
金沢区	2,112	86,439	2.4%
港北区	857	150,259	0.6%
緑区	4,393	70,229	6.3%
青葉区	191	118,401	0.2%
都筑区	1,719	72,817	2.4%
戸塚区	1,128	108,181	1.0%
栄区	689	50,211	1.4%
泉区	1,795	58,882	3.0%
瀬谷区	3,059	49,470	6.2%
合計	31,449	1,556,816	2.0%

(注)参考として記載した各区の世帯数は平成 20 年 10 月時点のデータである。

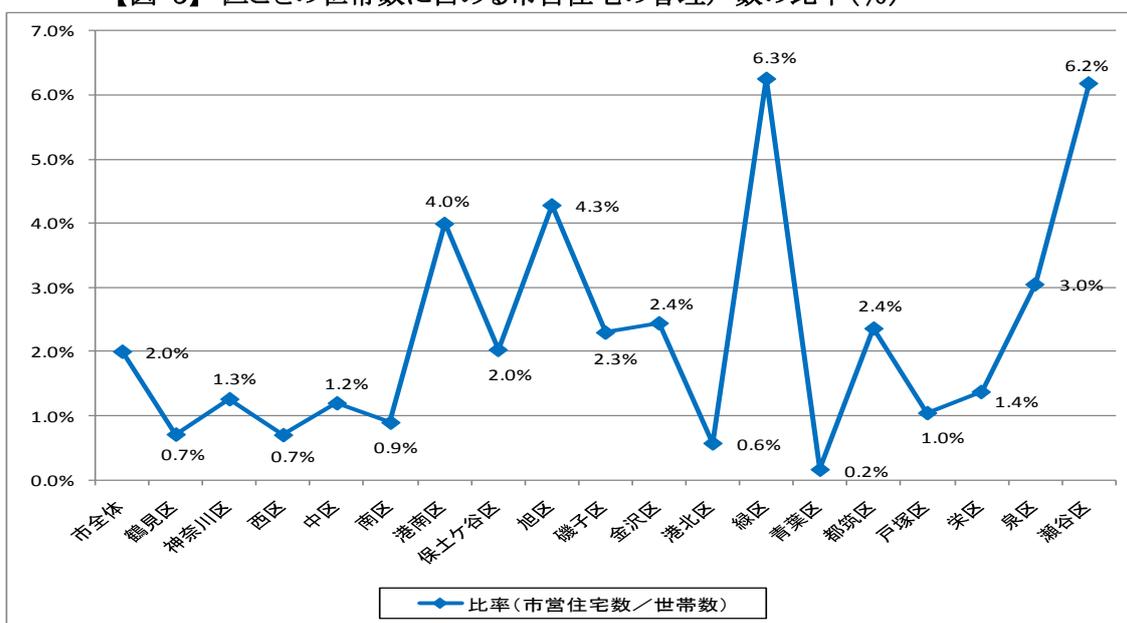
【図4】各区の市営住宅管理戸数



市営住宅の管理戸数は区によって差があることがわかる。市営住宅管理戸数が多い区は、緑区、旭区、港南区及び瀬谷区などである。これらの区は、2,334 戸の十日市場ヒルタウン（緑区）、2,325 戸のひかりが丘住宅（旭区）、3,294 戸の野庭住宅（港南区）などの大規模住宅があり、戸数が多くなっている。一方、青葉区、西区などは、市営住宅管理戸数は少ない状況にある。特に、西区は、市営住宅管理戸数 327 戸の内、借上の公営住宅が 167 戸、改良住宅が 123 戸であり、直接建設の公営住宅は藤棚ハイツの 37 戸のみとなっている。

区ごとの世帯数に占める市営住宅の管理戸数の比率(%)は、次のとおりである。

【図5】区ごとの世帯数に占める市営住宅の管理戸数の比率(%)



横浜市全体の市営住宅の管理戸数は平成21年度末時点で31,449戸であるが、これは横浜市の全世帯数1,556,816戸の約2%となっている。世帯数に占める市営住宅の管理戸数の比率においても、緑区、瀬谷区、旭区、港南区などが高い比率になっていることがわかる。

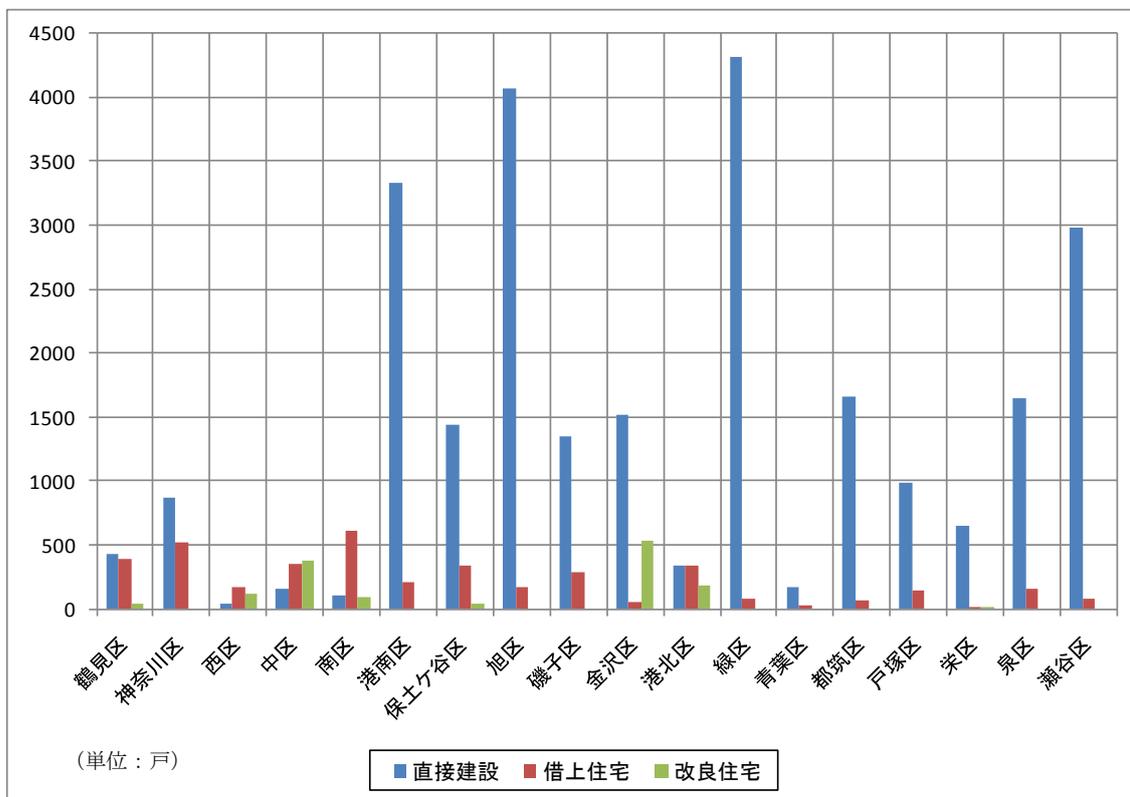
次に、各区分別の市営住宅における公営住宅(直接建設)、公営住宅(借上)及び改良住宅の内訳は次のとおりである。【表5】及び【図6】のとおり、公営住宅の内訳は各区によって差があることがわかる。傾向としては、直接建設による公営住宅が多い区においては、比較的借上型の公営住宅が少なく、一方、南区など直接建設による公営住宅が少ない区においては借上型の公営住宅が多くなっている。これは、中区、西区や南区といった市の中心に近いエリアでは直接建設を実施するだけの用地が少ないため、借上型の公営住宅で対応してきたものと思われる。

【表5】 区別の市営住宅の内訳

(単位：戸)

	公 営 住 宅			改良住宅	市営住宅 合計
	直接建設	借上	合計		
鶴見区	427	395	822	42	864
神奈川区	866	519	1,385	—	1,385
西区	37	167	204	123	327
中区	159	345	504	383	887
南区	106	617	723	91	814
港南区	3,334	209	3,543	—	3,543
保土ヶ谷区	1,444	332	1,776	34	1,810
旭区	4,076	168	4,244	—	4,244
磯子区	1,345	287	1,632	—	1,632
金沢区	1,517	57	1,574	538	2,112
港北区	335	342	677	180	857
緑区	4,317	76	4,393	—	4,393
青葉区	164	27	191	—	191
都筑区	1,654	65	1,719	—	1,719
戸塚区	989	139	1,128	—	1,128
栄区	654	15	669	20	689
泉区	1,644	151	1,795	—	1,795
瀬谷区	2,979	80	3,059	—	3,059
合計	26,047	3,991	30,038	1,411	31,449

【図6】 区別の市営住宅の内訳



5. 他の政令指定都市等との比較

平成22年3月31日時点の各政令指定都市等の施策住宅の状況を【表6】に示す。

【表6】政令指定都市等の施策住宅の比較

(単位：戸)

	市営(区営)住宅	都道府県営住宅	特定優良賃貸住宅		高齢者向け優良賃貸住宅		市住宅供給公社	都道府県住宅供給公社	都市再生機構	施策住宅合計
			市(区)	都道府県	市(区)	都道府県				
横浜市	31,449	17,811	8,810	1,671	1,059	14	377	5,603	45,185	111,979
札幌市	27,556	5,504	563	0	147	0	0	50	6,222	40,042
仙台市	9,212	4,810	115	0	253	0	0	678	4,082	19,150
新潟市	5,581	2,218	128	110	55	0	0	232	70	8,394
さいたま市	2,580	9,449	27	933	55	0	0	143	7,827	21,014
千葉市	7,192	7,240	1,127	82	0	0	0	672	29,993	46,306
東京都・区部	14,040	164,410	5,365	31,317	480	26	0	30,235	105,619	351,492
川崎市	17,382	4,046	2,513	1,953	167	28	0	1,791	7,437	35,317
相模原市	2,582	4,253	8	1,306	0	109	0	1,610	4,427	14,295
静岡市	7,541	4,743	151	47	212	0	0	0	1,188	13,882
浜松市	6,262	2,995	133	38	123	0	0	0	540	10,091
名古屋市	61,542	19,567	2,603	264	158	164	1,586	2,697	30,130	118,711
京都市	23,584	5,303	2,786	6	200	0	416	193	14,613	47,101
大阪市	98,611	14,119	13,518	519	342	275	1,851	1,153	37,166	167,554
堺市	6,480	29,224	902	702	0	157	0	8,391	20,157	66,013
神戸市	46,080	16,115	5,621	359	0	103	1,007	1,402	31,807	102,494
岡山市	5,594	2,401	187	0	0	0	0	0	0	8,182
広島市	14,764	8,472	430	0	21	0	0	0	2,435	26,122
北九州市	33,276	3,943	1,984	51	690	40	2,245	3,443	11,131	56,803
福岡市	31,529	4,379	1,087	116	86	0	0	4,079	30,560	71,836

(注1) 市営(区営)住宅及び都道府県営住宅については、改良住宅、旧特定借上賃貸住宅及びその他施策住宅を含む。

(注2) 特定優良賃貸住宅については、旧地域特別賃貸住宅等を含む。

(注3) 相模原市については、平成22年4月に政令指定都市へ移行されたので、参考として平成22年3月31日現在のデータを掲載している。

(注4) この表の施策住宅は、市内の施策住宅であり、市営住宅の他都道府県営住宅等も含まれる。よって、【表2】における横浜市施策住宅と施策住宅合計の数値が相違している。

横浜市は、市営(区営)住宅の管理戸数において、大阪市、名古屋市、神戸市、北九州市、福岡市に次いで20市中6番目の戸数となっている。なお、市営(区営)住宅においては、比較的西

日本の政令指定都市の管理戸数が多い傾向にあることがわかる。施策住宅全体で見ると、横浜市は、東京都・区部、大阪市、名古屋市について20市中4番目の戸数となっている。施策住宅全体では、ほぼ世帯数に比例した結果となっている。

【表7】は、現在の政令指定都市における世帯数と市営住宅、施策住宅の割合である。世帯数に占める市営住宅及び施策住宅の割合は各政令指定都市によって様々である。横浜市では、世帯数に占める市営住宅の割合が2.0%、施策住宅の割合が7.2%となっている。

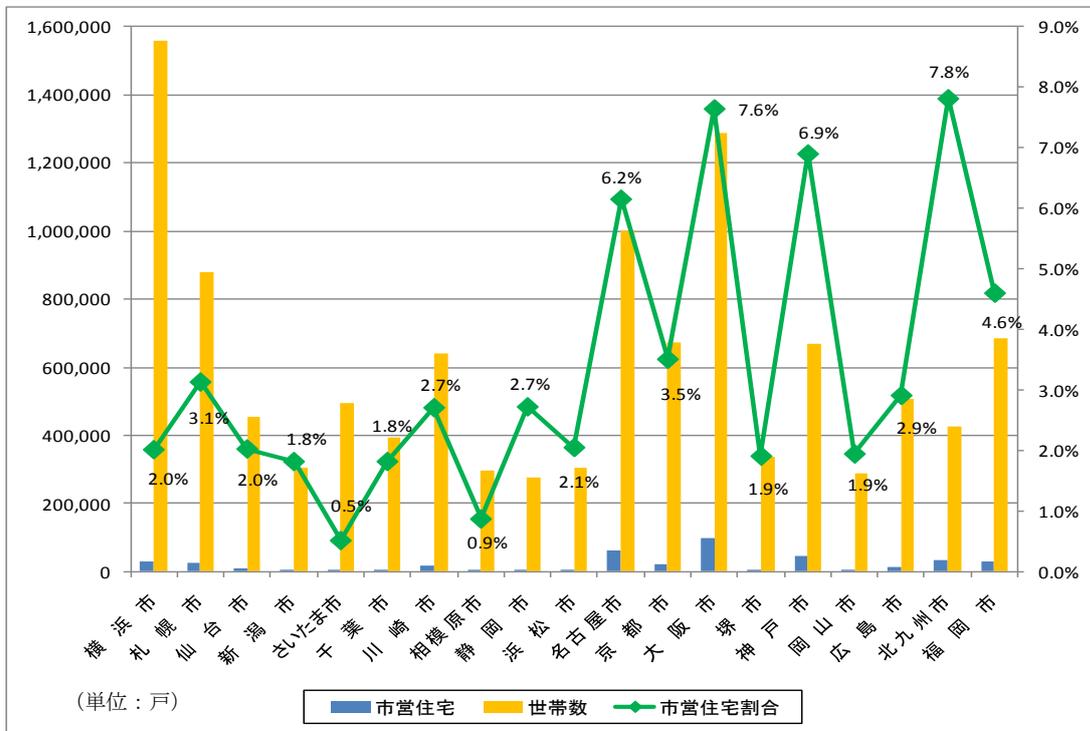
【表7】19政令指定都市の市営住宅割合と施策住宅割合

(単位：戸)

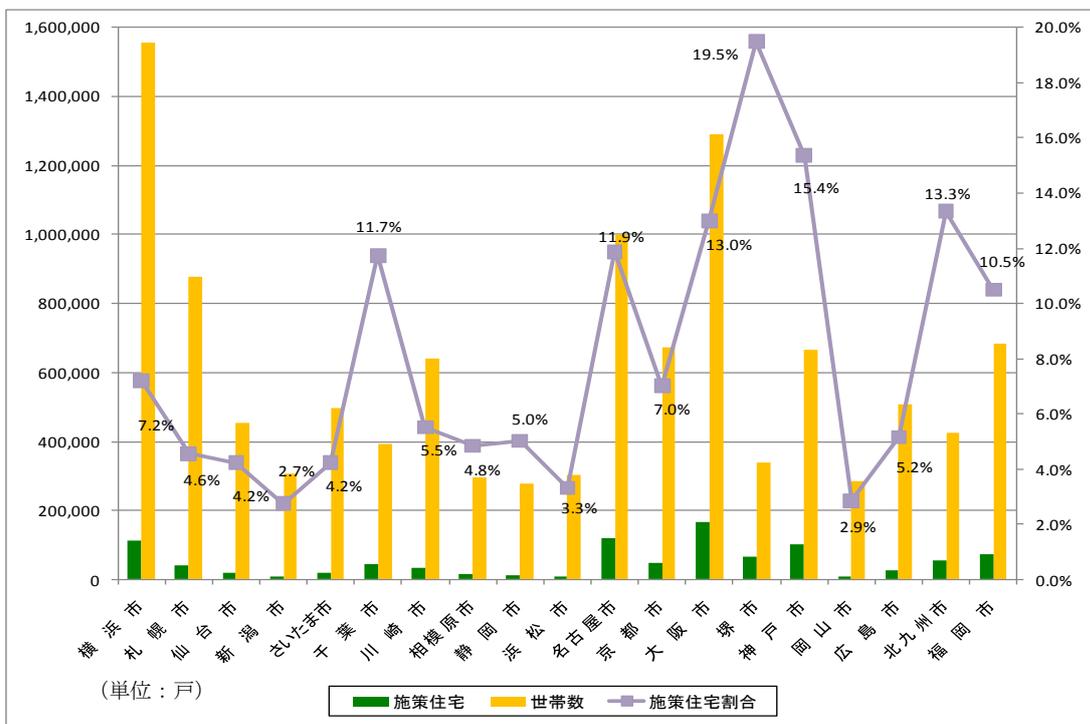
	市営住宅 A	施策住宅 B	世帯数 C	市営住宅割合 A/C	施策住宅割合 B/C
横浜市	31,449	111,979	1,556,816	2.0%	7.2%
札幌市	27,556	40,042	878,345	3.1%	4.6%
仙台市	9,212	19,150	453,265	2.0%	4.2%
新潟市	5,581	8,394	306,051	1.8%	2.7%
さいたま市	2,580	21,014	496,952	0.5%	4.2%
千葉市	7,192	46,306	394,223	1.8%	11.7%
川崎市	17,382	35,317	640,658	2.7%	5.5%
相模原市	2,582	14,295	295,168	0.9%	4.8%
静岡市	7,541	13,882	276,467	2.7%	5.0%
浜松市	6,262	10,091	304,594	2.1%	3.3%
名古屋市	61,542	118,711	999,717	6.2%	11.9%
京都市	23,584	47,101	671,261	3.5%	7.0%
大阪市	98,611	167,554	1,289,388	7.6%	13.0%
堺市	6,480	66,013	338,611	1.9%	19.5%
神戸市	46,080	102,494	667,425	6.9%	15.4%
岡山市	5,594	8,182	286,893	1.9%	2.9%
広島市	14,764	26,122	506,507	2.9%	5.2%
北九州市	33,276	56,803	425,767	7.8%	13.3%
福岡市	31,529	71,836	684,717	4.6%	10.5%

(注)世帯数は、平成20年10月時点の数値である。市営住宅割合、施策住宅割合は、概ねの傾向を把握するために記載した。

【図7】政令指定都市の市営住宅割合



【図8】政令指定都市の施策住宅割合



II 横浜市の市営住宅の計画

1. 住生活基本法について

我が国では、戦後の住宅難に対応するため様々な住宅建設計画が策定され住宅難の解消に努めてきた。しかしながら、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、その後も住宅需要は増大の一途をたどり、高度成長に入る昭和40年代になっても厳しい住宅事情は続いた。このような状況に対応するため、住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするため、昭和41年「住宅建設計画法」が制定された。

その後、「住宅建設計画法」に代わって、平成18年6月に「住生活基本法」が成立した。これは、近年の急速な少子・高齢化社会の進展や将来の生活様式の多様化などを見据えて、住宅の量を確保することではなく質を向上することに目標を転換する必要が生じた結果である。この「住生活基本法」では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めることになっているが(住生活基本法第15条)、この法律に基づいて、平成18年9月に、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定された。この「住生活基本計画(全国計画)」では次の目標をあげている。

- (1)良質な住宅ストックの形成及び将来の世代への承継
- (2)良好な居住環境の形成
- (3)多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- (4)住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

また、これらの施策を実現する横断的な施策として、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進することも重要であるとしている。更に、「住生活基本法」では、「住生活基本計画(全国計画)に即して都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画を定めるものとする。」(住生活基本法第17条)と定めている。神奈川県では、これを受けて、掲げられた基本理念や「住生活基本計画(全国計画)」に位置付けられた施策を踏まえつつ、神奈川県としての住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本方向や推進すべき施策の内容を定め、住まい・まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とした「神奈川県住生活基本計画」を平成19年3月に策定した。

2. 横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)について

一方、横浜市では、計画期間を平成6年から平成22年までとした「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」が平成7年5月に策定されている。この「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」は、横浜市の住宅政策を将来に向けて総合的かつ計画的に推進するため、住宅供給の方針や住宅市街地の整備の方向性などの基本的な指針を明らかにしたものである。具体的には、「住みたいまち、安心して住み続けられるまち 生活快適都市よこはま」を基本理念として、次の3つの基本目標と、8つの基本方針のもとに具体的な施策が提示されている。

<基本目標>

- ゆとりある住まいの実現
- 安全で快適な住みよいまちの実現
- 豊かな暮らしの実現

<基本方針>

- 横浜にふさわしい住宅・住環境水準の向上と災害に強い住宅づくり
- ライフステージに応じた賃貸住宅の供給
- 持家の取得・改善の支援
- 良好なマンション居住への支援
- 高齢化社会に対応した住まいづくりの推進
- 地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給
- きめの細かなまちづくりの推進
- 市民の住生活向上のための多様なニーズへの対応

また、横浜市では、「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」の他にも市営住宅の的確な維持管理・建替事業等の推進を図るため、直接供給方式及び借上方式による市営住宅の管理計画等を定めた「横浜市営住宅管理基本計画」(計画期間:昭和58年度から平成22年度、昭和58年2月策定、平成11年4月改訂)や国が示す「公営住宅ストック総合活用計画策定指針」を踏まえ市営住宅ストック全てのストック活用の基本理念や目標の設定を行い、建替え、改善、維持管理などの適切な手法選択のもとに、市営住宅ストックを総合的に活用することを目的とした「横浜市市営住宅ストック総合活用計画」(計画期間:平成13年度から平成22年度、平成13年5月策定)などを策定している。

3. 横浜市における今後の住宅政策

前述のとおり、「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」は、住宅の建設に関する総合的な計画を中心とした「住宅建設計画法」をもとに平成7年に策定されたものであり、「住生活基本法」の主旨等を踏まえた内容にはなっていない。また、内容についてもさまざまな分野にわたる基本方針のもとに施策が示されている。

このような状況のもと「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」の改訂が求められているところであるが、横浜市では、「横浜市住宅基本計画(住宅マスタープラン)」の計画期間が平成22年度までということより、平成23年度から開始する新たな計画(「横浜市住生活基本計画」)の策定の準備を開始している。具体的には、平成22年7月に市民の暮らしの充実を図るため長期的視野に立った住宅政策を検討する「横浜市住宅政策審議会」を立ち上げた。横浜市としては、この審議会の最終答申(平成23年秋を予定)の内容を踏まえ、本市の住宅施策を推進していくためのマスタープラン(「横浜市住生活基本計画」)を平成23年秋に策定するとしている。

公営住宅制度の詳細については、「第5 外部監査の結果—総論—」「I 公営住宅制度と横浜市の住宅政策」に記載する。

Ⅲ 横浜市の市営住宅の管理

1. 市営住宅管理業務の概要

横浜市の市営住宅管理における業務分担は次のとおりとなっている。

【表 8】市営住宅管理における業務分担

	業務区分	横浜市	市住宅供給公社	指定管理者
入居者管理	募集・入居	決定	○	—
	入居中の各手続き	審査・決定	—	受付・結果通知
	相談・苦情	△	—	○
	退去	—	○	退去申出の受付
使用料関係	使用料算定	決定	収入申告	—
	現金支払分徴収	—	—	○
	収納	○	—	—
	支払催促	長期	—	短期
	法的措置(和解、調停、強制執行)	○	—	—
維持修繕	土地・建物・設備管理	長期的な管理	—	日常点検
	軽微な修繕	—	—	○
	計画修繕(大規模修繕)	計画	設計・施工	—
	退去後の空家修繕	—	○	—
駐車場使用	審査・決定	—	受付・結果通知	
借上料支払(借上型市営住宅)	○	—	—	

この表のとおり、横浜市の市営住宅は、①横浜市自らが行う業務と②横浜市の外郭団体である横浜市住宅供給公社に業務委託している業務、更に③指定管理者が行っている業務の3つに分けられる。しかも、入居者管理、使用料関係、維持補修のそれぞれにおいても、分担が単純に分かれているわけではなく、それぞれの役割が複雑に絡んでいる。

「第6 外部監査の結果—各論—」では、「Ⅰ 募集・入居事務について」、「Ⅱ 使用料算定」、「Ⅲ 使用料の徴収」、「Ⅳ 維持補修・住宅整備」ごとに意見を述べることとしているが、まず三者の業務分担を明確にした業務フローを提示した上で、意見を述べることとする。また、指定管理者についてのあり方については、「Ⅴ 指定管理者制度の活用」で意見を述べることとする。

以下、三者の役割について簡単に記載する。

2. 横浜市の業務

横浜市が行っている業務は、主に募集や入居中の手続きに関する各種承認や決定に関すること、長期的な施設の管理や修繕計画に関することなどである。これらは、主に住宅部の住宅計画課、住宅整備課及び住宅管理課の3つの課が担当している。この三課の主な事務分掌は次のとおりとなっている。

住宅計画課
①住宅施策の立案及び調整に関すること
②住宅の供給計画に関すること
③横浜市住宅政策審議会に関すること
④民間住宅に関すること
⑤住宅宅地関連公共施設等の整備に係る関係機関との連絡調整に関すること
⑥独立行政法人都市再生機構及び地方住宅公社との住宅建設協議に関すること
⑦財団法人横浜市建築助成公社及び横浜市住宅供給公社に関すること
⑧株式会社日本住情報交流センターとの連絡調整に関すること
⑨部内他の課の主管に属さないこと
住宅整備課
①市営住宅及び優良賃貸住宅の事業計画に関すること
②市営住宅の整備に関すること(公共建築部の主管に属するものを除く)
③改良住宅の整備に関すること(公共建築部及び都市整備局都市づくり部地域まちづくり課の主管に属するものを除く)
④優良賃貸住宅の整備及び管理に関すること
住宅管理課
①市営住宅及びその共同施設並びに改良住宅及びその地区施設(保育所を除く)の管理及び処分に関すること
②横浜市営住宅入居者選考審議会に関すること

3. 横浜市住宅供給公社への委託業務

一方で、横浜市は「横浜市営住宅募集等業務委託契約書」を締結して、横浜市住宅供給公社に対して募集事務等を行わせている。

横浜市住宅供給公社の概要は次のとおりである。

名称:横浜市住宅供給公社
設立団体:横浜市
根拠法令等:地方住宅供給公社法
所在地:横浜市神奈川区栄町8番地1ほか
事業内容:・街づくりを中心とした分譲住宅及び関連施設等の建設事業
・賃貸住宅及び施設等の管理事業
・市営住宅管理の受託事業、その他の受託事業
設立:昭和41年2月1日
代表者:理事長 相原 正昭
資本金:10,000千円(全額横浜出資)
事業収益:8,068,001千円(平成20年度決算)
常勤役職員:86名、契約職員・嘱託員:37名(平成22年4月現在)

委託業務の内容は次のとおりである。

1)住宅の募集事務に関すること
・「市営住宅募集のしおり」の作成及び配布
・「住宅だより」の作成及び配布
・「住まいのしおり」の作成及び配布
・募集広告等
・申込受付
・抽選会
・資格審査
・部屋割
2)住宅の入居に関すること
・新築及び空家住宅入居事務
・入居手続き終了後、市が指定する団体等への入居者の通知
・管理協力組織への入居者の通知及び連絡(借上型市営住宅を除く。)

3)住宅使用料及び駐車場使用料の収納事務手続きに関すること
・納入通知書に関すること
・入居前の住宅使用料等の減免申請の受付及び相談等に関すること
4)収入申告に関すること
・収入申告書(催告含む)の配布、取りまとめ及び収入額等の点検・入力
・収入認定通知書の送付
5)入居保証金の支出に関すること
・入居保証金の還付事務に関すること
・入居保証金の充当事務に関すること
6)入居指定日の翌日から起算して10日以上経過しても入居していない者への連絡調整及び市との調整
7)管理業務に伴う電子計算機処理に関すること
・入出力帳票の作成
・電子計算処理に関する帳票の印刷発注、処理委託及び在庫管理
8)住宅及び共同施設等の維持修繕に関すること
・空家修繕に関すること
・計画修繕等に関すること(借上型市営住宅を除く。)
9)駐車場に関すること
10)その他の業務に関すること

出所)「横浜市営住宅募集等業務委託契約書」より

これらの業務は、主に入居者募集、空家修繕及び計画修繕に関する設計・施工に関することであり、平成5年に横浜市住宅供給公社に管理委託した時から公社の業務となっている。また、平成18年度に指定管理者制度が導入されてからも、これらの業務は、後述する指定管理業務とはせず、一括で横浜市住宅供給公社に委ねている。この理由は、一括で横浜市住宅供給公社に委託するほうが効率的と判断しているためである。

4. 指定管理者の業務

横浜市固有の業務又は横浜市住宅供給公社への委託業務以外の業務は、指定管理者の業務となっている。指定管理者制度とは、地方自治法の一部を改正する法律が平成15年6月13日公布、同年9月2日から施行されたことによりできた制度であり、多様化する市民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に創設されたものである。この制度が導入されたことにより、これまで公共的な団体等に限定されていた公の施設の管理運営を民間事業者も含めた幅広い団体にも委ねることができるようになった(横浜市ホームページ参照)。

横浜市においては、平成22年4月1日時点で946の施設に指定管理者制度が導入されているが、その内288が市営住宅となっている。

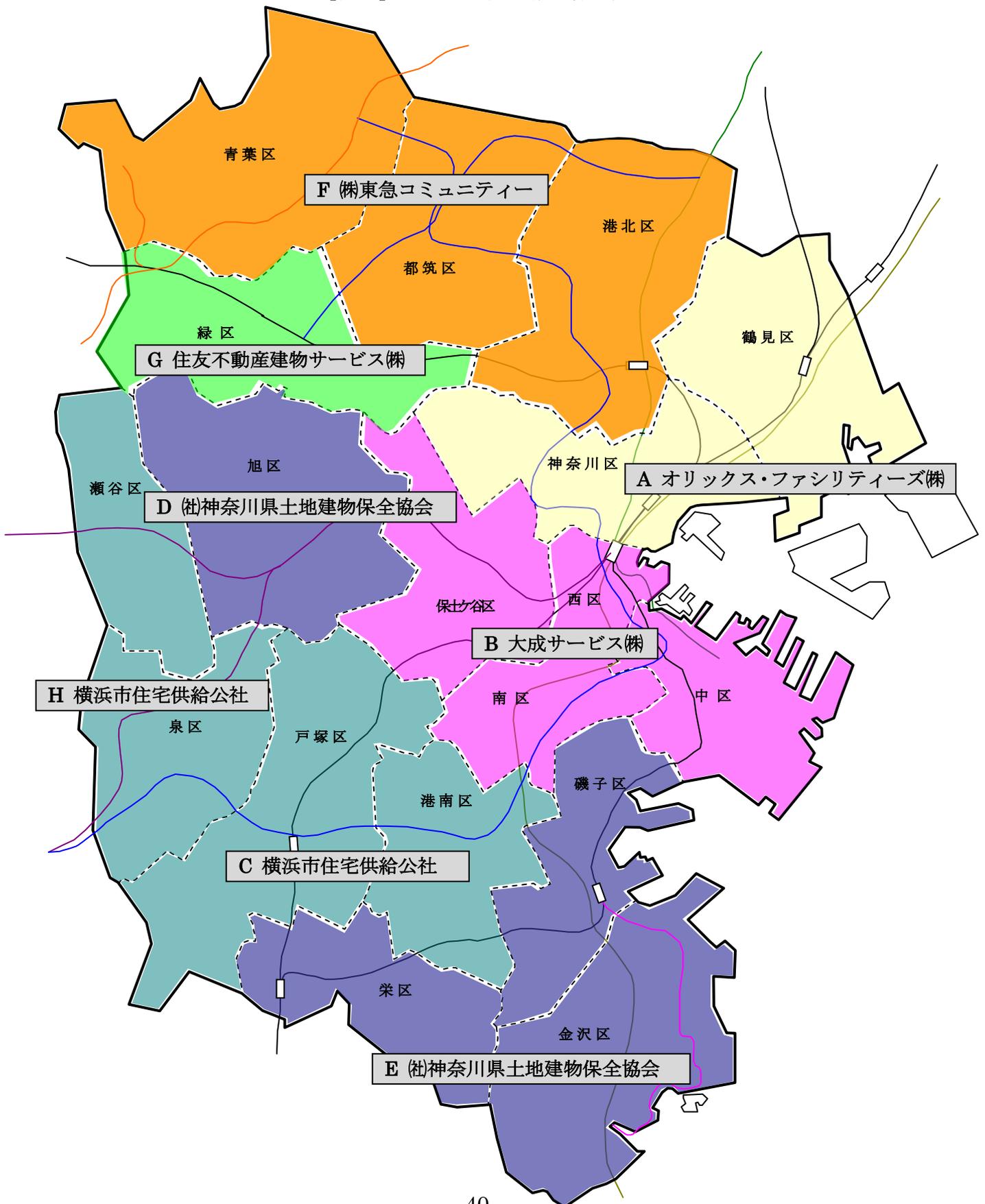
横浜市の市営住宅における指定管理者制度の導入は平成18年4月1日に開始され、現在では2回目の指定となっている。1回目の指定(指定期間は平成18年4月から平成21年3月までの3年間)においては横浜市を3つのブロックに分けた上でそれぞれ指定管理者を選定していたが、2回目の指定(指定期間は平成21年4月から平成26年3月までの5年間)においては横浜市を8つのブロックに分けた上でそれぞれ指定管理者を指定している。

【表9】8ブロックの指定管理の状況

No.	対象区	施設数	指定管理者	指定期間
A	鶴見区、神奈川区	54	オリックス・ファミリティーズ(株)	H21.4.1～H26.3.31
B	西区、中区、南区、保土ケ谷区	84	大成サービス(株)	H21.4.1～H26.3.31
C	港南区、戸塚区	24	横浜市住宅供給公社	H21.4.1～H26.3.31
D	旭区	19	(社)神奈川県土地建物保全協会	H21.4.1～H26.3.31
E	磯子区、金沢区、栄区	38	(社)神奈川県土地建物保全協会	H21.4.1～H26.3.31
F	青葉区、都筑区、港北区	28	(株)東急コミュニティー	H21.4.1～H26.3.31
G	緑区	15	住友不動産建物サービス(株)	H21.4.1～H26.3.31
H	泉区、瀬谷区	26	横浜市住宅供給公社	H21.4.1～H26.3.31

出所)横浜市

【図9】 8つのブロックと指定管理者



指定管理者の管理業務の内容は次のとおりである。

1 入居者に関すること
(1)入居に関すること
・入居者からの入居完了届の受領及び保管
・入居手続き終了後、入居時点(入居完了届受領)までに資格喪失したものについて、市が指定する団体等への報告
・入居指定日の翌日から起算して10日以上経過しても入居していない者について、市が指定する団体等への連絡
(2)退去に関すること
・住宅退去の相談・受付
・退去に関する調整・指導
(3)入居者管理事務に関すること
・異動届・長期不在届事務
・入居承継事務
・同居承認事務
・連帯保証人変更事務
・居住証明書の発行
・入居変更事務
・併用使用承認事務
(4)入居者等への対応に関すること
・入居者等の相談・苦情への対応
・各管理運営委員会への相談対応及び調整
・関連行政機関への連絡及び調整
・緊急事態への対応
・法令違反者(暴力団員等)への対応
(5)住宅使用料等(延滞金及び保証金を含む)に関すること
・納入通知書に関すること
・住宅使用料等の現金収納に関すること
・住宅使用料等の減免申請の受付及び相談等に関すること
・収入申告に関すること
・住宅使用料の納期限内納付及び滞納住宅使用料等の納付指導に関すること
・口座振替に関すること
(6)住宅の管理運営委員に関すること
・住宅の管理運営委員会の設立に関すること

・代表者変更届の提出依頼、取りまとめ、名簿作成及び市への報告
・連絡員変更届の提出依頼、取りまとめ、連絡員のシステム入力及び市への報告
・自衛消防組織の提出依頼、取りまとめ及び市への報告
(7) 弁護士相談に関すること
・相談希望者の受付、調整及び担当弁護士への通知
・相談終了後、相談カードの市への報告
(8) 入居者管理業務の電子計算機処理に関すること
・入出力及び帳票の作成(各種届出等に基づく、電子計算機処理業務)
2 住宅に関すること
(1) 土地管理に関すること(借上型市営住宅を除く。)
・身障者用駐車場使用の申請受付及び審査
・木造住宅駐車場使用の申請受付及び審査
・違反駐車・迷惑駐車対策
・放置自動車の処理
・土地の維持管理
(2) 建物管理に関すること
・住宅模様替えの申請受付及び審査
・共用部分の鍵の管理
(3) 住宅及び共同施設(駐車場は除く)の維持、修繕及び報告等に関すること
・一般修繕事務
・共同施設の整備に関すること(借上型市営住宅を除く。)
・高齢者等住宅の改良に関すること
・共用部分の改善に関すること(借上型市営住宅を除く。)
・施設管理事務
・緊急対応に関すること
(4) 緊急連絡表示板に関すること
・緊急連絡表示板の作成、設置及び管理
(5) 防火管理に関すること(借上型市営住宅を除く。)
・防火管理者の選任
・防火管理業務
・防火対象物点検資格者による防火対象物定期点検
(6) 集会所の管理に関すること
・集会所運営委員会の設立に関すること
・集会所運営委員会と管理業務委託契約の締結
・集会所の使用状況等の把握及び市への報告

・市の指示に基づく監査の実施
(7)借上型市営住宅に関すること
・共益費の運用に関する入居者との契約、算定、徴収及び経費等の支払いに関すること
・共益費の運用等に関する市との協議
・借上型市営住宅所有者との連絡調整
・共益費の運用等に関する入居者、建物所有者及び市への報告
(8)住宅管理業務の電子計算機処理に関すること
・入出力及び帳票の作成(各種届出等に基づく、電子計算機処理業務)
3 駐車場に関すること(借上型市営住宅を除く。)
(1)募集事務に関すること
・「市営駐車場(新設・空区画)募集のしおり」の作成及び配布
・「市営駐車場申込書」の受付、点検及び抽選番号等の通知
・抽選の実施、使用決定通知書の送付、使用候補者名簿の作成及び繰り上げ作業
・資格審査
・使用許可書の送付
(2)使用事務に関すること
・空区画の補充に伴う事務
・新設駐車場の区画決定に伴う事務
・建替等に伴う仮使用及び本使用に伴う事務
(3)駐車場返還に関すること
(4)駐車場使用車管理事務に関すること
・名義変更事務
・土地使用承諾書の発行
・適正使用の指導
(5)駐車場使用料等の収納事務に関すること
・納入通知書
・駐車場使用料等の現金収納に関すること
・駐車場使用料等の減免申請の受付及び相談等
・駐車場使用料の納期限内納付及び滞納駐車場使用料の納付指導に関すること
・口座振替に関すること
(6)保証金の処理に関すること
・保証金の還付事務
・保証金の充当事務
(7)駐車場の維持及び修繕に関すること
・一般修繕事務

(8) 駐車場運営委員会に関すること
・駐車場運営委員会の設立に関すること
・運営委託に関すること
(9) 駐車場管理業務の電子計算処理に関すること
・入出力及び帳票の作成(各種届出等に基づく、電子計算機処理業務)
4 事務所に関すること
・指定管理者事務所の確保・設置及び管理に関すること

出所) 横浜市営住宅等の管理に関する年度協定書より

第5 外部監査の結果—総論—

I 公営住宅制度と横浜市の住宅政策

1. 公営住宅制度の概要

(1) 公営住宅法の制定

第二次世界大戦後、我が国は住宅ストックの絶対的な不足に見舞われており、住宅難の解消を図る手段として、昭和26年6月に公営住宅法が施行され、公営住宅制度が創設された。公営住宅制度は憲法第25条に基づき実施される施策であり、国と地方公共団体が協力して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「低廉な家賃」で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするものである。

公営住宅は、次の理由によって国と地方公共団体が協力して供給するものとされている。すなわち、公営住宅の供給は、地域の住宅事情に精通し地域住民に直接の責任を負う地方公共団体が一次的に責任を負うべきものであるが、一方で、公営住宅は憲法第25条に基づき実施され、低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給するセーフティネットであり、また、国民間の所得再分配等の役割を担っていることから、国もその供給について責任を負うことになる。

※ 公営住宅法第1条

この法律は、国及び地方公共団体が協力して、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、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

① 「住宅に困窮する低額所得者」の意義

公営住宅法上の「住宅に困窮する低額所得者」は、「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」と定義される。ここでいう「最低居住水準の住宅」は、住宅政策における最低居住水準¹、すなわち、専用の台所等が確保され、かつ、最低居住面積水準²以上の規模の住宅を指す。

¹ 国民が安定したゆとりある住生活を営むことが出来るよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により定められた目標。「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」が設定されており、「最低居住面積水準」未達の世帯は早期に解消することが目標とされている。

² 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。その面積は、別途定めのある住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、単身者25㎡、2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡とされている。

② 「低廉な家賃」の意義

「低廉な家賃」には、同種同等の民間賃貸住宅の家賃よりも低廉な家賃であることに加え、収入に応じた適正な家賃であること、すなわち、公営住宅の政策対象である低額所得者が負担可能な家賃であることを求めている。

③ 公営住宅法の適用を受ける公営住宅の要件

公営住宅法の適用を受ける公営住宅は、次の3要件を満たす必要がある。

- 1) 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行うこと。
- 2) 低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設¹であること。
- 3) この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

※ 公営住宅法第2条第2号

公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

地方公共団体が整備した住宅であっても、この法律によらないで国の補助を受けたものや国の補助を受けていないものは、公営住宅法でいう公営住宅ではない。したがって、特定優良賃貸住宅や特定公共賃貸住宅、地方公共団体が単独で低額所得者のために整備した賃貸住宅などは、公営住宅ではない。

(2) 公営住宅の整備

公営住宅の整備の基準は公営住宅法第5条に規定されている。また、公営住宅の整備は都道府県計画に基づいて行わなければならないことが同法第6条に規定されている。

なお、公営住宅法は「公営住宅の建設」又は「公営住宅の買取り」を「公営住宅の建設等」と定義している。そして、「公営住宅の建設等」又は「公営住宅の借上げ」を「公営住宅の整備」という。

※ 公営住宅法第5条第1項

公営住宅の整備は、国土交通省令で定める整備基準に従い、行わなければならない。

公営住宅の住棟その他の建築物、住宅、住戸についての基準は、国土交通省令である公営住宅等整備基準(以下「整備基準」という。)で規定している。例えば、整備基準では公営住宅の一戸の床面積の合計は、原則として19㎡以上とすると規定している。また、各住戸には給水、排水及び電気設備並びに便所が設けられているほか、原則として炊事、入浴、ガス及びテレ

¹ 住宅に附帯して設置する電気、ガス、給水その他住宅本来の機能を保持するために必要な施設

ビジョン受信の設備並びに電話配線が設けられていなければならないと規定している。

※ 公営住宅法第6条第1項

公営住宅の整備は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第17条第1項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）に基づいて行わなければならない。

本条に規定する住生活基本法と都道府県計画については、「2. 公営住宅の整備の進め方」（49頁）に詳述している。

(3) 公営住宅の管理

公営住宅の管理に関する基本理念は公営住宅法第15条に規定されている。

※ 公営住宅法第15条

事業主体¹は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

本条は管理義務の総則的・訓示的規定で、公営住宅法の目的・制度趣旨に沿った管理を行うことを求めている。公営住宅は事業主体である地方公共団体が適正かつ合理的に管理すべきものであるが、管理をしていく上での基本となる基準・考え方は公営住宅法第16条から第34条に規定されている。

【表 10】 公営住宅の管理に関する公営住宅法の規定

条 文			
第16条	家賃の決定	第27条	入居者の保管義務等
第17条	公営住宅の家賃に係る国の補助	第28条	収入超過者に対する措置等
第18条	敷金	第29条	(高額所得者)
第19条	家賃等の徴収猶予	第30条	(収入超過者及び高額所得者に関する努力義務)
第20条	家賃等以外の金品徴収等の禁止		
第21条	修繕の義務	第31条	(収入超過者及び高額所得者の継続居住要件における期間算定の通算規定)
第22条	入居者の募集方法		
第23条	入居者資格	第32条	公営住宅の明渡し
第24条	入居者資格の特例	第33条	公営住宅監理員
第25条	入居者の選考等	第34条	収入状況の報告の請求等
第26条	(削除)		

¹ 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

2. 公営住宅の整備の進め方

公営住宅法第3条は、公営住宅の供給¹義務は地方公共団体にあることを定めており、この規定は昭和26年6月の公営住宅法の制定時から変わっていない。

※ 公営住宅法第3条

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

これまで、国は住宅建設計画法を制定するなどして地方公共団体が供給義務を果たす仕組みを構築し、その運用を図ってきた。その概要は次のとおりである。

(1) 住宅建設計画法の制定

戦後の住宅難を解消するための主要な政策としては、公営住宅制度のほかに、住宅資金の直接供給を担う住宅金融公庫²や、日本住宅公団³による住宅及び宅地の供給政策がある。

住宅金融公庫による住宅資金の直接融資や、公営住宅制度、日本住宅公団等による住宅供給などの制度が確立した後も、民間住宅の自力建設を含む住宅建設の目標を掲げる長期計画が策定されるなどして住宅難の解消が図られてきた。しかしながら、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により住宅需要は増大の一途をたどり、昭和40年代に入っても厳しい住宅事情が続いていた。こうした状況を踏まえ、昭和41年に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進することを目指すこととなった。

同法の制定を受けて、昭和41年度より、国土交通省(制定当時は建設省)は住宅建設計画として5年ごとに「住宅建設五箇年計画」を策定することになり、都道府県も、「住宅建設五箇年計画」をベースとして「都道府県住宅建設五箇年計画」を作成することとなった。

(2) 住宅建設計画法と公営住宅法

住宅建設計画法の制定に伴い公営住宅法第6条が改正され、公営住宅の供給は住宅建設計画法に定める「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づいて計画的に行わなければならないとされた。

「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づく公営住宅の供給の仕組みは次のとおりである。

まず、国が都道府県別に「公営住宅整備事業量」を定め、都道府県はこれに従って「都道府県住宅建設五箇年計画」を作成してその中で公営住宅の建設の事業の量を示し、地方公共団

1 公営住宅法は「公営住宅の整備」に「公営住宅の管理」を加えたものを「公営住宅の供給」と定義している。

2 昭和25年5月に住宅金融公庫法が施行されている。

3 現在の都市再生機構の前身の一つ。昭和30年7月に設立された。

体はこの「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づき公営住宅を整備する。一方、国は、「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づく公営住宅の建設等に要する費用を補助する。

「都道府県住宅建設五箇年計画」等に公営住宅整備事業量を示す仕組みとしているのは、国土交通省によると、「国と地方公共団体が協力連携しながら、低額所得者に対し、必要な公営住宅の計画的・安定的な供給を進めるためには、具体的な事業量を明示することが必要不可欠であるからである。」との理由からである。

「都道府県建設五箇年計画」は地方公共団体が公営住宅を計画的に供給する基礎となるもので、地方公共団体自らが策定するものであるが、あらかじめ国土交通大臣から建設すべき公営住宅の事業量が通知¹され、それを踏まえて策定されなければならなかった。また、国土交通大臣が通知する公営住宅の建設の事業量は、国が5年間における公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を定めた「住宅建設五箇年計画」をベースとしていた。このように、住宅建設計画法によって、地方公共団体は「都道府県住宅建設五箇年計画」に基づいて公営住宅を計画的に供給することとされたが、具体的な事業量は国からのトップダウンで決められるなど、公営住宅の整備の方向性は国の考え方に負うところが大きかった。

住宅建設計画法の体系

- ① 政府が住宅建設五箇年計画を閣議決定し、民間住宅の自力建設も含め、5年間における住宅の建設の目標を定めるとともに、公営住宅、公庫融資住宅、公団住宅をはじめとする公的資金による住宅の建設事業量を明示
- ② これに基づき、国土交通大臣が10の地方ブロックごとの住宅の建設の目標を定める地方住宅建設五箇年計画を作成
- ③ この計画に基づき、国土交通大臣が都道府県ごとの公営住宅の整備事業量を定め、各都道府県に通知
- ④ 通知された整備事業量に従い、都道府県は、5年間における住宅の建設の目標と公営住宅をはじめとする公的住宅の建設事業量を定める都道府県住宅建設五箇年計画を作成

出所「住宅の長期計画の在り方 —現行の計画体系の見直しに向けて—」(平成18年3月 国土交通省)

(3) 「住宅建設五箇年計画」における住宅建設の目標とその達成率

「住宅建設五箇年計画」は、「第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度～17年度)」をもって廃止された。

第一期から第八期までの同計画の住宅建設の目標とその達成率は次のとおりである。

¹ 国土交通大臣が都道府県ごとの公営住宅の整備事業量を定め、各都道府県に「都道府県公営住宅整備事業量」を通知する。

【表 11】「住宅建設五箇年計画」における住宅建設の目標とその達成率

	期間	目標(公的資金による住宅建設の量)	達成状況(達成率)
第一期	昭和 41～45 年度	270.0 万戸	256.5 万戸 (95.0%)
第二期	昭和 46～50 年度	383.8 万戸	310.8 万戸 (81.0%)
第三期	昭和 51～55 年度	350.0 万戸	364.9 万戸(104.2%)
第四期	昭和 56～60 年度	350.0 万戸	323.1 万戸 (92.3%)
第五期	昭和 61～平成 2 年度	330.0 万戸	313.8 万戸 (95.1%)
第六期	平成 3～7 年度	370.0 万戸	401.7 万戸(108.6%)
第七期	平成 8～12 年度	352.5 万戸	348.7 万戸 (98.9%)
第八期	平成 13～17 年度	325.0 万戸	(※)99.6 万戸 (30.6%)

(※)平成 16 年 12 月現在

(4) 公営住宅法の改正

公営住宅法の平成 8 年第 13 次改正において、公営住宅の整備手法として、従来からの直接建設方式に加えて買取り方式と借上げ方式が導入された。これは、直接建設方式では用地の取得難などの理由で公営住宅を供給することが困難となっていたことから、公営住宅の供給を促進するために、民間事業者等が保有する住宅のうち一定水準の質や規模を備えるものを公営住宅として買い取り、又は借り上げる方式を導入したものであった。

(5) 住宅建設計画法の廃止と住生活基本法の制定

少子・高齢化の進行により日本の人口・世帯数は将来的には減少していくと見込まれ、また、これまでの政策の効果もあって住宅ストック量は充足する状況に至った。そのため、国はこれまでの住宅政策を転換する必要が生じ、平成 18 年 6 月に住宅建設計画法を廃止して住生活基本法を制定し、現在に至っている。

住生活基本法は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的としている。そして、その目的を果たすため、次の施策を実施することにより良質な住宅と環境を創出し、消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目指している。

- 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- 良好な居住環境の形成
- 多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

また、防災や安心・安全、社会福祉、地球環境など、これまで直接住宅政策には結びつかなかった分野も住宅政策と連携して進めていくといった内容になっている。

住宅建設計画法が住宅政策の主眼を供給戸数の増加に置いていたのに対し、住生活基本法は、国民に安全かつ安心な住宅を供給することに主眼を置いている。住生活基本法の制定により、住宅政策の力点が国・地方公共団体とも住宅の量的拡大から質の向上に移った。

(6) 住生活基本法と公営住宅法

住宅建設計画法制定後の公営住宅法は、地方公共団体に対して「都道府県建設五箇年計画」に基づいて公営住宅を計画的に整備することと規定していた。住宅建設計画法の廃止に伴い「都道府県建設五箇年計画」も廃止¹されたが、計画を定め、公営住宅の整備を計画的に進めていくとする公営住宅法の考え方はその後も変わっていない。住生活基本法制定後の公営住宅法では、公営住宅の整備は住生活基本法に規定する「都道府県計画」に基づいて行わなければならないと定めている。

住生活基本法第15条第1項は、政府が定める「全国計画」について定めている。本条では「全国計画」を、「基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めなければならない。」と定めている。

「都道府県計画」は、住生活基本法第17条第1項にその定めがある。本条によると、都道府県は「全国計画」に即して当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めるとして、「都道府県計画」を定めることと規定している。また、同条第2項第5号は、都道府県は「全国計画」に即して計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量を定めるものと規定している。

(7) 「都道府県建設五箇年計画」と「都道府県計画」の違い

住宅建設計画法に規定する「都道府県建設五箇年計画」と、住生活基本法に規定する「都道府県計画」の大きな違いは次のとおりである。

① 計画期間の設定方法の違い

計画期間は、「住宅建設五箇年計画」が文字とおり5年間であったのに対し、「住生活基本計画」は「住生活基本計画」自身で計画期間を定めるものとされている。現在の「住生活基本計画」は国土交通省が平成18年9月に策定しているが、計画期間は平成18年度から平成27年度までの10年間となっている。

¹ 住宅建設計画法の廃止に伴い、国が策定していた「住宅建設五箇年計画」も平成13年度から平成17年度までの第八期をもって廃止された。

② 計画的供給の根拠計画の性格の違い

「都道府県建設五箇年計画」は「住宅建設五箇年計画」を根拠計画としており、「都道府県計画」は「住生活基本計画」を根拠計画としている。いずれの根拠計画も国が策定するものであるが、「住宅建設五箇年計画」は国のトップダウンで公営住宅の供給目標量を設定していたのに対し、「住生活基本計画」では具体的な目標量を設定せず、都道府県が地域の実情を踏まえて目標量を設定することとしている。

平成18年9月に策定された「住生活基本計画」における公営住宅の供給の目標量の設定の考え方は、次のとおりである。

「住生活基本計画」における公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度(期限付き入居)の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- 3 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

出所) 「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月 国土交通省)

③ 目標量の考え方の違い

「都道府県建設五箇年計画」では公営住宅の建設の事業量が定められていたが、この事業量は公営住宅の新規建設、建替え、増改築等の整備事業の量であり、整備事業の目標量であった。これに対し、「都道府県計画」においては「供給の目標量」を定めることとし、建設等の新たな整備による戸数だけではなく、既存ストックを活用した空家募集により提供する戸数も含まれている。

④ 「神奈川県住生活基本計画」で定める公営住宅供給戸数

神奈川県は平成 19 年 3 月に「神奈川県住生活基本計画」を策定しており、同計画の中で公営住宅の供給戸数を次のように定めている。

【表 12】「神奈川県住生活基本計画」で定める公営住宅供給戸数

	前期 5 年間 (H18～H22)	10 年間合計 (H18～H27)
計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)	28,000	56,000

※1 「供給」とは、新規、建替えなど整備に伴う供給及び空家募集を指す。

※2 計画期間は平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間。

(8) 三位一体改革と地方公共団体の住宅政策

小泉内閣において、国による地方公共団体への補助金を削減し、税源移譲とともに交付金制度を設ける三位一体改革が行われた。公営住宅制度に関しては、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」が平成 17 年に施行され、建設補助金が廃止されることになり、代わりに交付金制度が創設された。

平成 17 年度に国が予算化した地方公共団体に交付する公営住宅に関する交付金は、前年度までの補助金よりも大幅に減少した。また、公営住宅に対する国の家賃収入補助(建設に関わる用地費の金利負担分の補助金)も廃止された。

この法制度改正と前述した住生活基本法の制定により、この後、地方公共団体の公営住宅の建設量は大きく落ち込んで行くこととなる。

3. 「横浜市住宅基本計画」

(1) 「横浜市住宅基本計画」について

① 「横浜市住宅基本計画」の策定

住宅建設計画法が制定されてからの地方公共団体の住宅政策は、概ね都道府県が策定する「都道府県住宅建設五箇年計画」をベースとして進められてきた。しかしながら、近年、地方公共団体が独自の住宅政策に関する計画（基本計画、マスタープラン等）を策定する動きが出てきており、横浜市も、住宅政策の基本となる計画として「横浜市住宅基本計画」を平成7年5月に策定している。

「横浜市住宅基本計画」は、横浜市の住宅政策について、将来に向けて総合的かつ計画的に推進するため、住宅供給の方針や住宅市街地の整備の方向性などの基本的な指針を明らかにしたものである。横浜市の総合計画¹である「ゆめはま2010プラン」を上位計画としており、「ゆめはま2010プラン」と同じく、計画期間を平成6年から平成22年の17年間としている。

② 「横浜市住宅基本計画」の目的

横浜市では、市民の定住化傾向が進み、身近な生活環境への関心や良好な「住まい」に寄せる期待が高まっており、この期待に応えるため、現状の問題点や将来へ向けての課題を踏まえて、住宅政策を進めていく必要性が高まっていった。また、供給戸数や住戸の規模を拡大していくといった政策目標に加え、ライフステージに応じた供給施策の確立や安心して住み続けられるための環境整備など、より一層、生活者の視点に立った政策を構築していくことが求められていた。

しかしながら、このような問題に対処するためには従来の住宅政策の枠組みだけでは不十分であり、民間との連携や住宅以外の関連行政分野との連携などに関して新たな枠組みをつくり、先進的かつ積極的に取り組んでいく必要があった。そこで、「横浜市住宅基本計画」を策定し、横浜市の住宅政策について、将来に向けて総合的かつ計画的に推進するための基本的な指針を明らかにすることとしたのである。

(2) 「横浜市住宅基本計画」策定時の横浜市の住宅事情

「横浜市住宅基本計画」では、同計画策定時の横浜市の住宅事情を次のように説明している。

¹ 市町村が長期的な展望の下で自治体運営の基本理念やあるべき姿を定めるとともに、あらゆる分野の目標や施策を網羅し、地域住民の役割・関与にも言及した最も基礎となる計画として策定するもの。

① 都心・都心周辺部の住宅市街地形成

横浜市は、横浜港や臨海部の工業地帯を中心に発展してきたまちであるため、市内でも都心や都心周辺部には戦前から住宅地が形成されていた。

戦前の市街地をそのまま受け継いだ地区は全体的に狭あい道路が多く、住宅も規模・設備が不十分なまま老朽化した木造の賃貸住宅が多くなっている。また、この地域では、中堅ファミリー層の減少と居住者の高齢化が進行している。

② 郊外部のベッドタウン化

横浜市の郊外部では、昭和30年代までの段階では、相鉄線やJR横浜線の沿線に大規模な公営住宅団地が立地するとともにその周辺部で民間のスプロール開発が進んだ。これらの開発地の多くは幹線道路をはじめとする基盤整備が不十分であり、街並みも雑然としている。

昭和40年前後の高度経済成長期になると、首都圏への急激な人口集中の受け皿として横浜市の郊外部において急速な宅地開発が進んだ。この時期には、建築協定等により良好な住環境や整備された街並みが形成されているものが多くなっている。また、これらの住宅地の多くは分譲住宅を中心としたもので、横浜市が大都市の中では持ち家率が高いことの要因となっている。

③ 人口流入の沈静化

急激な人口増加に対して、横浜市は人口抑制と環境保持のための政策を行ってきた。市域の約4分の1を市街化調整区域に指定する一方、一戸建てを中心とした良好な住環境を保全する第1種住居専用地域を広く指定し、更に商業系用途地域での住宅の立地をある程度制限してきた。

しかしながら、社会経済情勢の変化に伴い、昭和50年代以降人口の増加は沈静化し、穏やかな人口増加と市民の定住化が進行しつつある。

④ 地価高騰等近年の動向

昭和60年代に爆発的に高騰した地価は、平成2、3年をピークとして下落傾向に転じたが、地価高騰以前と比較すれば住宅価格は依然高額であり、借家の家賃も高い水準である。このため、多くの市民にとって、ゆとりある規模の持家取得は困難であり、借家の家賃負担も家計を圧迫している。特に子供のいるファミリー層が住むのに適当な広さの住宅が適正な家賃で供給されていないため、多くのファミリー層が狭い借家での居住を余儀なくされている。

また、高齢化の進行により、高齢者のみの世帯は年々増加している。特に民営借家に住む世帯の中には、老朽化した狭小な住宅や劣悪な居住環境のもとで生活している高齢者や、立ち退きを迫られる、あるいは入居を拒否されるなど、深刻な状況に置かれている高齢者がいる。

一方、最近建設される民間住宅の中にはワンルームマンションや斜面地開発などが多くみられるが、これらはコミュニティ形成や緑地保全など良好な環境の維持・形成という観点から見ると問題となる場合もあり、新たな住環境問題が生じているといえる。

(3) その他の住宅政策に関連する計画等

① 横浜市営住宅管理基本計画(昭和 58 年 2 月策定、平成 11 年 4 月改訂)

「横浜市営住宅管理基本計画」(以下「管理基本計画」という。)は、市営住宅の的確な維持管理・建替え事業等の推進を図るため、直接供給方式及び借上方式による市営住宅の管理計画等を定めた計画で、市営住宅の維持管理や建替えは管理基本計画を基本的な方針として実施されている。

横浜市は市営住宅の維持管理や建替え事業について、昭和 58 年に「横浜市営住宅管理基本計画」(以下「旧計画」という。)を策定している。その後、平成 8 年 5 月に公営住宅法が改正されたことなどを受けて旧計画を見直し、市営住宅の的確な維持管理や建替え事業等の推進を図るために平成 11 年 4 月に旧計画を改訂している。計画期間は昭和 58 年から平成 22 年までの 27 年間である。

② 横浜市市営住宅ストック総合活用計画(平成 13 年 3 月策定)

横浜市市営住宅ストック総合活用計画(以下「ストック活用計画」という。)は、国が示す「公営住宅ストック総合活用計画策定指針」を踏まえ平成 13 年 3 月に策定された。

市営住宅ストックすべてのストック活用の基本理念や目標の設定を行い、建替、改善、維持管理などの適切な手法選択のもとに市営住宅ストックを総合的に活用することとしている。

ストック活用計画は、「横浜市住宅基本計画」の下位計画として、また公営住宅及び改良住宅のストック総合改善事業の整備計画として位置づけられている。計画期間は平成 13 年度から平成 22 年度の 10 年間で、平成 13 年度から平成 17 年度を計画期間前期、平成 18 年度から平成 22 年度を後期としている。

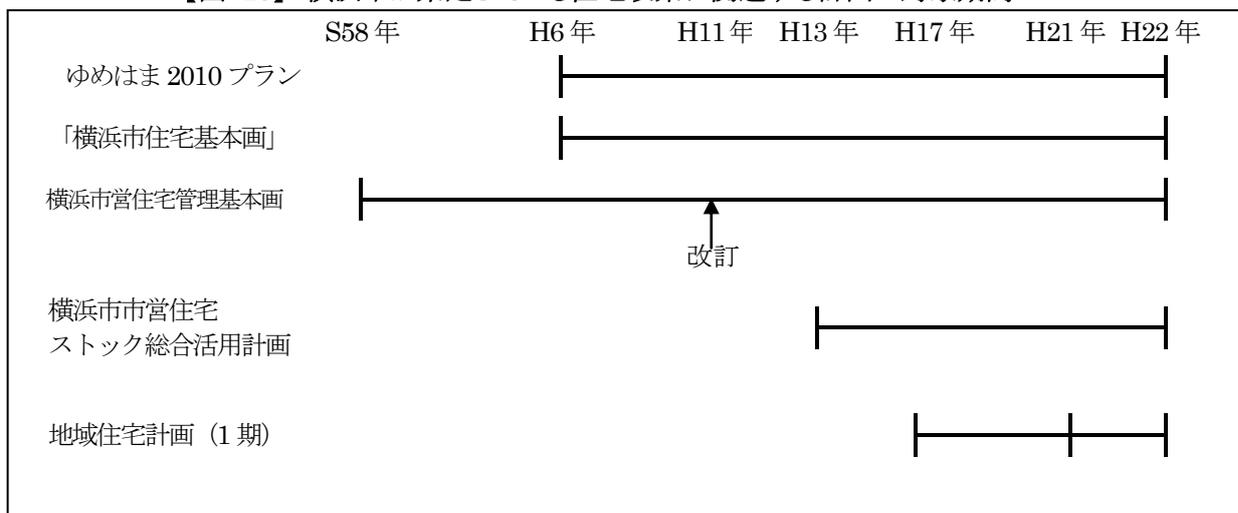
③ 地域住宅計画1期(平成 17 年 8 月策定、平成 22 年 2 月変更)

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法が平成 17 年 8 月より施行された。同法によって、地方公共団体が地域の実情に応じて独自に住宅施策を実施しようとする取り組みを支援し、地方公共団体が地域全体における総合的な住宅施策を推進することを目的とした「地域住宅交付金」が創設された。

地方公共団体は、国が策定した基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画(地域住宅計画)を作成することができ、その計画に基づく事業等に要する経費に充てるため、国より交付金が交付される(同法第6条第1項)。同法に定める地域住宅計画について、横浜市は平成 17 年度から平成 21 年度までの 5 年間の計画を平成 17 年 8 月に策定した。その後平成 22 年 2 月に計画変更を行い平成 22 年度までの 6 年間の計画としている。

「横浜市住宅基本計画」、管理基本計画、地域住宅計画等の計画期間を時系列で示すと次のとおりとなる。

【図 10】 横浜市が策定している住宅政策に関連する計画の対象期間



④ 横浜市住宅政策審議会

横浜市の総合的かつ長期的な住宅政策に関する重要事項を調査審議するための市長の諮問機関として、横浜市住宅政策審議会条例に基づいて横浜市住宅政策審議会(以下「審議会」という。)が置かれている。

同条例によると、審議会は委員 25 名以内で会長 1 名、副会長 2 名とすること、特定の事項を調査・審議するための専門部会を必要に応じて設置すること、審議会には横浜市職員のうちから市長の任命により幹事を置き委員を補佐すること、また、審議会の庶務は建築局において処理すること等とされている。

平成 22 年 7 月 16 日に市長から審議会会長に諮問が行われ、同日に第 4 次住宅政策審議会第 1 回審議会が開催されている。

これまでの住宅政策審議会の期間と諮問事項は次のとおりである。

【表 13】 住宅政策審議会への諮問事項

名称	期間	諮問事項
第 1 次審議会	H7 年 12 月～H8 年 10 月	横浜市営住宅における供給と管理のあり方について
第 2 次審議会	H9 年 7 月～H12 年 12 月	横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について
		持家戸建住宅に対する施策のあり方について
		分譲マンションに対する施策のあり方について
		民間賃貸住宅に対する施策のあり方について
第 3 次審議会	H16 年 9 月～H18 年 3 月	横浜市における今後の住宅政策のあり方について ～住宅供給から住環境へ～
第 4 次審議会	H22 年 7 月～(注)	厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方について

(注) 第 4 次住宅政策審議会第 1 回審議会の際に使用された資料は横浜市の公式ホームページに開示されている(平成 22 年 10 月時点)が、同資料によると審議会は平成 23 年秋ごろを目途に諮問に対しての答申を行うとしている。

4. 横浜市の住宅政策

(1) 市営住宅についての政策

① 「横浜市住宅基本計画」における市営住宅の方向性

市営住宅(公営住宅)は、公営住宅法及び住宅建設計画法によって建設の事業量が国からのトップダウンで決められ、また、整備基準も国土交通省が定めているなど市町村が政策の独自性を発揮するのが非常に限定されている分野である。

「横浜市住宅基本計画」は市営住宅についても言及しているが、同計画が策定された平成7年度は住宅建設計画法に基づいて公営住宅の建設が積極的に進められていた。そのため、市営住宅に関しては「横浜市住宅基本計画」においても供給量の拡大を図っていくという方向性が示されている。

【表 14】 「横浜市住宅基本計画」における市営住宅に関する推進施策の例

住宅に困窮する所得の低い世帯向けの住宅の供給	
市営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する所得の低い世帯の住宅需要に応じていくために市営住宅の供給を推進する。
	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の募集方法は、コミュニティとしての年齢や世帯構成のバランスを考慮しながら、適切な入居が可能となるように、住宅の困窮状況に応じた当選倍率の設定や登録制度の導入などを検討する。
	<ul style="list-style-type: none"> 従来の建設用地の直接取得に加え、定期借地権の活用や、他の公共施設との複合、民間住宅の買い取りや借り上げ方式など、多様な供給方式について検討を進め、供給量の拡大を図る。

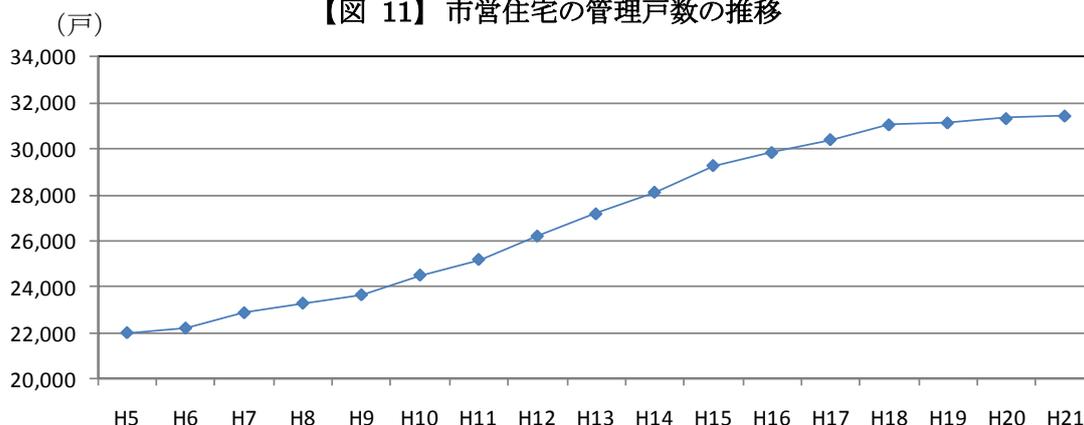
② 市営住宅の管理戸数の推移

「横浜市住宅基本計画」は、住宅政策の推進施策として「住宅に困窮する所得の低い世帯向けの住宅の供給」を掲げている。また、「高齢者世帯等に対する賃貸住宅の供給」、「若年・中堅ファミリー世帯に対応した住宅供給」なども推進施策として掲げており、これらの推進施策を進めながら市営住宅の供給を推進するとしている。

「横浜市住宅基本計画」の計画期間は平成6年度から平成22年度までである。計画期間開始直前の平成5年度末(平成6年3月31日)時点の市営住宅の管理戸数は21,998戸であったが、計画期間終了の1年度前である平成21年度末(平成22年3月31日)時点の市営住宅の管理戸数は31,449戸で、この16年間で9,451戸増加している。

次図は平成5年度末から平成21年度末までの、年度末時点の市営住宅の管理戸数の推移を示したものである。平成18年度末までは毎年度ほぼ右肩上がり管理戸数が増加している。

【図 11】 市営住宅の管理戸数の推移



(2) 「横浜市住宅基本計画」に示されている推進施策の実施状況

「横浜市住宅基本計画」は、横浜市の住宅事情に関連する諸問題等に対処するため様々な施策を推進していくとしている。

「横浜市住宅基本計画」に示されている推進施策は多岐にわたっている。

次表はそれら施策から市営住宅に関連すると判断される施策と、その施策の平成 22 年 11 月時点での実施状況を示したものである。

【表 15】 「横浜市住宅基本計画」に示されている推進施策とその実施状況

推進施策	実施状況		
— 住宅に困窮する所得の低い世帯向けの住宅の供給 —			
① 市営住宅の供給 ● 住宅に困窮する所得の低い世帯の住宅需要に応じていくために市営住宅の供給を推進する。 ● 市営住宅の募集方法は、コミュニティとしての年齢や世帯構成のバランスを考慮しながら、適切な入居が可能となるように、住宅の困窮状況に応じた当選倍率の設定や登録制度の導入などを検討する。 ● 従来の建設用地の直接取得に加え、定期借地権の活用や、他の公共施設との複合、民間住宅の買い取りや借り上げ方式など多様な供給方式について検討を進め、供給量の拡大を図る。	○管理戸数(直接建設:平成 21 年度末) 103 団地 26,047 戸		
	募集方法の見直しを随時実施		
	借上型市営住宅整備事業を実施		
	○事業開始:平成 9 年度		
	○管理戸数(借上住宅:平成 21 年度末) 171 団地 3,991 戸		
	○借上件数(事業計画承認件数)		
	H19	H20	H21
	114 戸	0 戸	0 戸

推進施策	実施状況								
<p>② 既存市営住宅ストックの適切な活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅が住宅に困窮する世帯に的確に供給されるように、市営住宅入居世帯が所得の変化に応じて円滑に住み替えていくシステムを確立し、収入基準を超過した世帯の住み替えを誘導していく必要がある。 ● 収入に応じ、受益を加味した適正な負担を求めるための応能応益的な家賃制度への見直しを検討する。 	<p>収入超過者、高額所得者へ公的住宅への入居の斡旋を実施 (UR¹、ヨコハマ・りぶいんへの斡旋を実施)</p> <p>平成 10 年度から応能応益的な家賃制度を実施</p>								
<p>— 高齢者世帯等に対する賃貸住宅の供給 —</p>									
<p>① 公共住宅における高齢者向け住宅等の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅においては、福祉サービスと連携した高齢者向け住宅の供給を図るシルバーハウジング・プロジェクトを推進していくほか、既存住宅の活用・改善などによる高齢者・障害者向け住宅等の供給を行う。 ● また、県や公団、公社などと本市との協議体制を整備し、県、公団、公社における高齢者向け住宅等の供給について協議を行っていく。 	<p>シルバーハウジングの推進・既存の市営住宅の改善(バリアフリー設計、緊急通報システム、生活相談室等、高齢者向け設備の設置)を実施</p> <p>○事業開始:平成元年度</p> <p>○管理戸数(平成 21 年度末) 32 団地 1,140 戸 (うち、シルバーハウジング直接建設 22 団地 928 戸)</p> <p>○市営住宅入居者全体の約 36.1%が 65 歳以上の高齢者(22,877 人:平成 21 年度末)</p> <p>神奈川県、UR、神奈川県住宅供給公社等との協議の場として、平成 5 年から「神奈川県公共住宅供給推進協議会」を設置</p>								
<p>② シニア・りぶいんの供給の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民間賃貸住宅の借り上げにより高齢者世帯に提供するシニア・りぶいんの供給戸数を拡大する。 ● ファミリー向けのヨコハマ・りぶいんと併せた供給を積極的に推進し、世代間の交流を図っていく。 	<p>高齢者向け借上型市営住宅(シニア・りぶいん)</p> <p>○事業開始:平成 9 年度</p> <p>○管理戸数(平成 21 年度末) 145 住宅 3,250 戸</p> <p>○借上件数(事業計画承認件数)</p> <table border="1" data-bbox="930 1608 1517 1709"> <thead> <tr> <th>H19</th> <th>H20</th> <th>H21</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 戸</td> <td>0 戸</td> <td>0 戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>世代間交流を促進するための方策として、ヨコハマ・りぶいんととの合築を実施 (ヨコハマ・りぶいんととの合築であるシニア・りぶいん 26 団地 440 戸)</p>			H19	H20	H21	0 戸	0 戸	0 戸
H19	H20	H21							
0 戸	0 戸	0 戸							

¹ 独立行政法人都市再生機構のこと。平成 16 年に旧都市基盤整備公団が地域振興整備公団地方都市開発整備部門と統合され、独立行政法人都市再生機構が設置された。

推進施策	実施状況																			
<p>③ 生活支援体制と連携した高齢者向け住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者向け住宅の供給については、高齢者向け住宅の集積戸数や施設の立地状況等に応じて、相談員等の人材の配置や派遣、コミュニティ活動の場の整備、緊急時の対応体制の整備などの生活支援体制との連携を図っていく。 ● シニア・りふいんについては、生活相談等を行う「巡回指導員」を派遣するとともに、緊急通報等のセキュリティ機能を設置する。 ● 公団や公社の住宅については、高齢者向け住宅と生活関連サービスシステムが一体的に供給される「シニア住宅」等の資産活用型公共住宅の供給を誘導していく。 	<p>高齢者用市営住宅、高齢者向け借上型市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅に生活援助員を派遣</p> <table border="1" data-bbox="930 465 1519 712"> <thead> <tr> <th></th> <th>H19</th> <th>H20</th> <th>H21</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>派遣住宅棟数</td> <td>199</td> <td>202</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>派遣住宅戸数</td> <td>4,943</td> <td>4,974</td> <td>4,974</td> </tr> <tr> <td>事業費 (決算額:千円)</td> <td>354,535</td> <td>374,396</td> <td>355,985</td> </tr> </tbody> </table> <p>民間事業者が整備する高齢者に配慮した賃貸住宅に対し、整備費及び家賃の一部補助を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業開始:平成12年度 ○管理戸数(平成21年度末) 37団地 1,059戸 					H19	H20	H21	派遣住宅棟数	199	202	202	派遣住宅戸数	4,943	4,974	4,974	事業費 (決算額:千円)	354,535	374,396	355,985
	H19	H20	H21																	
派遣住宅棟数	199	202	202																	
派遣住宅戸数	4,943	4,974	4,974																	
事業費 (決算額:千円)	354,535	374,396	355,985																	
<p>— 若年・中堅ファミリー世帯に対応した住宅供給 —</p>																				
<p>① 中堅ファミリー世帯に対応したヨコハマ・りふいんの供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅事情が悪化している中堅ファミリー層の住宅需要に応じていくために、ヨコハマ・りふいんの供給を推進する。 	<p>民間事業者が建設した良質な賃貸住宅に対して、原則として管理開始から20年間家賃の一部を助成(ヨコハマ・りふいん)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業開始:昭和61年度 ○平成21年度末 398団地 8,810戸 ○平成18年度以降、新規建設0件 																			
<p>② 若年ファミリー世帯向け賃貸住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ヨコハマ・りふいんの対象階層を、所得の低い若年ファミリー世帯も利用できるように、国に対し制度の改正を働き掛けていくとともに、本市独自に低所得者層への拡大を検討していく。 	<p>国への予算要望、国及び地方自治体の会議で随時要望</p>																			
<p>③ 公社賃貸住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中堅ファミリー層の都市居住を支援するため、公社賃貸住宅の計画的な供給を行う。特に低廉かつ良質な民間住宅が供給されにくい都心・都心周辺部での供給や、宅地化農地・未利用地の活用等に取り組んでいく。 	<p>公社が供給した賃貸住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業開始:昭和63年度 ○平成20年度末 8団地 15棟 559戸 ・特定優良賃貸住宅 3団地 182戸 ・高齢者向け優良賃貸住宅 1団地 20戸 ・一般賃貸住宅 4団地 357戸 																			

推進施策	実施状況		
— 公的住宅における高齢者・障害者向け住宅の供給 —			
<p>① バリアフリー設計の一般化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共住宅においては、すべての団地・住戸でバリアフリー設計を実施する。また、新規供給住宅においてバリアフリー化を行うだけでなく、高齢者・障害者等入居者の状況に応じた住宅改造などに取り組む。 ● 高齢者向け住宅の確保に向け、県、住宅・都市整備公団、住宅供給公社と協調を図る。 	<p>バリアフリー化の対応状況</p> <p>平成3年度以降に建設した住宅は全て対応している。それ以前に建設した住宅については、入居者からの要望により身障者・高齢者住宅改造として実施している。</p> <p>神奈川県公共住宅整備推進協議会にて情報交換を行いながら協調を図っている。</p>		
<p>② 市営住宅における取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅においては、高齢者向け住宅、車イス対応住宅などの供給を行うとともに、当選率の優遇など、高齢者・障害者等が入居しやすい仕組みをつくる。 	<p>応募者の特性に応じて区分を設けている</p> <p>○市営住宅における高齢者世帯などの優先入居</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯: 当選率を一般世帯の3倍優遇 ・障害者世帯: 当選率を一般世帯の3倍優遇 (身体障害者: 昭和44年には実施済み) (知的障害者: 昭和47年から実施) (精神障害者: 平成7年から実施) 		
<ul style="list-style-type: none"> ● 家族構成に対応する、多様な住戸タイプの供給を進め、世帯構成の変化などに応じた住戸割当を図るとともに、多世代が混在して住むことのできる住宅団地の形成を促進する。 	<p>市営住宅における多子世帯などの優先入居</p> <ul style="list-style-type: none"> ・母子世帯: 昭和44年には実施済み ・父子世帯: 昭和57年から実施 ・多子世帯: 平成13年から実施 ・子育て世帯: 平成19年から実施 		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">母子・父子世帯</td> <td>当選率を一般世帯の3倍優遇</td> </tr> </table>	母子・父子世帯	当選率を一般世帯の3倍優遇
	母子・父子世帯	当選率を一般世帯の3倍優遇	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">多子世帯</td> <td>当選率を一般世帯の3倍優遇</td> </tr> </table>	多子世帯	当選率を一般世帯の3倍優遇
	多子世帯	当選率を一般世帯の3倍優遇	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">子育て世帯</td> <td>当選率を一般世帯の3倍又は10倍優遇 (10倍優遇は子育て世帯向け住宅のみ適用)</td> </tr> </table>	子育て世帯	当選率を一般世帯の3倍又は10倍優遇 (10倍優遇は子育て世帯向け住宅のみ適用)	
子育て世帯	当選率を一般世帯の3倍又は10倍優遇 (10倍優遇は子育て世帯向け住宅のみ適用)		
<p>公共賃貸住宅総合再生事業</p> <p>○ 大規模公営・都市機構(UK)住宅団地の複合的な建替えにより、多様な居住者を混在させて、公共賃貸住宅団地の再生を図る。</p> <p>建設実績(平成7年度～18年度): 市営十日市場団地内の都市機構住宅 計549戸、都市機構団地内の市営住宅 ビューコート小港(50戸)・サンヴァリエ日吉(93戸) プロムナード矢部(86戸)他 計5団地 552戸</p>			

Ⅱ．総括

1. 市営住宅の使命

真に住宅に困窮している低額所得者に対し、住宅セーフティネットの役割を果たすことが市営住宅の使命と考える。

市営住宅事業は時代の動きに合わせてあり方を見直していく必要がある。第二次世界大戦直後は住宅の量の確保が最優先であったが、現在は住宅の量自体が絶対的に不足している状況ではなく、地方公共団体が住宅を供給する必然性は以前より低下している。そのような状況での市営住宅の最大の意義は、真に住宅に困窮している低額所得者に対し低廉で良好な住宅を提供するという、住宅セーフティネットの役割を果たすことである。

国土交通省が平成 17 年 12 月 26 日付けで各都道府県知事あてに通知した「公営住宅管理の適正な執行について」(以下「国交省通知」という。)では、現在の社会経済情勢に照らし、「特に居住の安定確保が必要な者」として、「高齢者世帯、障害者世帯、著しく所得の低い世帯、母子父子世帯、小さな子のいる世帯、多子世帯、DV被害者等」を列挙している。

本報告書では公営住宅法等の定めや国交省通知を踏まえ、「高齢者・障害者など住宅に困窮する低額所得者で市営住宅に入居することにより、居住の安定が図れる者」を「真に住宅に困窮している低額所得者」と定義する。

平成 20 年秋のリーマンショック以降、ハウジングブザー¹が増加していると言われており、居住不安にさらされている人々に対する住宅セーフティネットは、国を含めた公的機関が責任を持って構築するべきとする声もある。住宅セーフティネットの構築はすべて公的機関の責任で行う必要があるとまでは考えないが、公的機関がある程度の責任を持つことは必要である。

市営住宅が住宅セーフティネットの役割を果たすこと自体は、公営住宅法に定める公営住宅の目的として同法制定時から変わらないが、住宅セーフティネットとしての役割のあり方は時代とともに変化している。住宅の量自体は充足している中で、市営住宅がどのようにして住宅セーフティネットの役割を果たしていくのか、そのためには横浜市はどのような対応を図っていくべきなのかが重要である。

2. 市営住宅の現状

市営住宅の現状には様々な課題が見受けられる。これら課題の中には市営住宅が住宅セーフティネットの役割を果たすためには見直すべき事項も含まれている。市営住宅の現状の詳細は 69

¹ 不安定な雇用形態や経済的貧困などが原因で、安定した住環境の確保が困難な状態に陥り、居住権を脅かされやすい生活を余儀なくされている人々のこと。非正規雇用の拡大に伴って、ワーキングブザーと呼ばれる低所得勤労者層とともに増加傾向にあり、平成 20 年頃から社会問題として注目されるようになった。

ページ以降で述べるが、その概要は次のとおりである。

① 募集倍率の高止まり(需要と供給のアンマッチ)

現在の市営住宅は、入居申込者が募集戸数を上回っていて募集倍率が高止まりしている。

そのため、入居を申し込んでも抽選で落選し市営住宅に入居できない者の中に、真に住宅に困窮している低額所得者が含まれている可能性がある。

② 市営住宅の供給数量の頭打ち

横浜市の財政状況等を踏まえると、現状においては直接建設することによって市営住宅の供給数を増やすことは現実的ではない。

③ 借上型市営住宅の状況

市営住宅の供給は民間住宅の借り上げによる方法も認められているが、コスト面から見ると直接建設に対する優位性は明確ではなく、新規の借り上げも慎重に行う必要がある。

④ 施設の老朽化の進行

直接建設を行うべき状況にない現状では、市営住宅に関しては既存のストックを有効に活用していくことがこれまで以上に重要となるが、既存の市営住宅は老朽化が進んでおり、その対応が重要な課題となっている。

⑤ 入居者の固定化

市営住宅の入居者は比較的所得の低い層に集中しており、入居者の高齢化も進んでいる。既存のストックを活用して住宅セーフティネットの役割を果たすためにはある程度の回転率を維持する必要があるが、所得の低い層に入居者が集中している現状が回転率にどのような影響を与えるかについては十分に留意していく必要がある。

⑥ 募集方法

真に住宅に困窮する低額所得者に市営住宅を供給するためには、募集方法の見直しも必要である。

⑦ 法制度上の課題

市営住宅は公営住宅法や同法施行令などの制約があり、横浜市としても柔軟に入居収入基準を設定することなどが許されていない。しかしながら、法律上どのような制約があるのか、あるいはどこまでが横浜市の裁量で見直しが可能なのかは、市営住宅事業に直接携わっていなければ正確に理解することが難しい。

横浜市としては制度上の課題も含めて問題の所在を明らかにして、市営住宅事業に直接携わっていない第三者の理解を得るよう努める必要がある。

⑧ 市営住宅以外の公的賃貸住宅の状況

横浜市の施策住宅には市営住宅の他に特定優良賃貸住宅(ヨコハマ・りぶいん)、高齢者向け優良賃貸住宅及び横浜市住宅供給公社賃貸住宅の3種類があるが、現状においては、住宅セーフティネットの構築を図るためにこれらの市営住宅以外の施策住宅と市営住宅との関連性を強めることは難しい状況である。

現在は地方公共団体以外の公的機関も公的賃貸住宅の直接建設には消極的である。賃貸住宅の量的拡大における「公」の役割は後退しているが神奈川県や川崎市など近隣自治体を含め、公的機関の連携を図ることによって、住宅セーフティネットの構築に努める必要がある。

⑨ 市場の活用

横浜市全体の総住宅数は総世帯数を約1割上回っており、横浜市としては空き家が生じていることになる。住宅セーフティネットの構築のためにはこれら空き家の有効活用も課題となる。

⑩ 市営住宅事業の収支と施策の透明性

平成18年度までは、市営住宅に関連する支出(歳出)が市営住宅使用料(歳入)を上回っていたが、平成19年度に両者が逆転して平成21年度までその状況が続いている。市営住宅事業に関する支出全額を市営住宅使用料で賄わなければならないという原則はないが、行政サービスを受している者(市営住宅の入居者)がそのサービスに係るコストを負担している形となっている現在の収支状況は、受益者負担の適正化の観点から見ると良好といえる。

3. 市営住宅のあり方(住宅セーフティネットのあり方)

住宅困窮者への住宅セーフティネットを構築することについては、地方公共団体だけの責任ではなく、国や住宅供給公社等、他の公的機関と連動して対応していくべき事項であり、市営住宅は住宅セーフティネットの構築を図るための手段の一つと考えるべきである。全ての課題を市営住宅だけで解決しようとするのではなく、横浜市としては民間や横浜市以外の公的機関とのより一層の連携を図り、様々な手段を組み合わせ、住宅セーフティネットの構築を図っていく必要がある。

以下に住宅セーフティネットのあり方について監査人の考え方を述べる。以下の中には現状の法制度のもとでは実現の難しいものや、横浜市として実行可能な余地はあるが実施するためには様々な課題が存在するものも含まれている。したがって早急に実現を求めるものではなく、あくまでも住宅セーフティネットの望ましい姿についての監査人としての私見を述べたものである。

① 住宅困窮者の見極めと、困窮度合に応じて入居者の選考を行うこと

入居希望者の住宅困窮度を順位づけし、困窮度の高い者から入居できる仕組みを構築することが望ましい。

公募を基本とした現在の入居者の選考方法は、家賃の低い市営住宅でなければ居住の安定が図れない低額所得者が抽選によって排除されてしまう可能性もある。そのような公平とは言えない状況を解消するためにはポイント方式を導入して申込者を順位付けし、困窮度のポイントが高い者が優先的に入居できる仕組みとすることが望ましい。

② 真に住宅に困窮する低額所得者の性質に応じた制度を構築すること

市営住宅の入居者については、将来における所得の上昇が見込める層と、上昇を見込むことが難しい層に区分して制度を構築することが望ましい。

一般的に高齢者等は所得の上昇を見込むことが難しい。このような入居者は将来にわたる居住の安定確保を優先することが望ましい。所得の上昇が見込める若年層は期限付き入居を活用するなどして、入居者が一定期間で入れ替わる仕組みを導入することが望ましい。期限付き入居は入居者が自助努力により住宅をステップアップしていくことを促す効果も期待できる。

③ 福祉部門を始めとする他部門との連携を強化すること

市営住宅事業は福祉部門との連携を強化することが望ましい。

入居希望者の住宅困窮度を順位づけし、困窮度の高い者から入居できる仕組みを構築することによって、市営住宅は福祉的な役割を一層増していくと思われる。高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活保護の各福祉部門との連携を強化することによって相乗効果を生み出していくことが期待される。その方法の一つが施設の複合化である。

平成22年12月23日付の日本経済新聞によると、東京都は高齢者と子育て世帯向けの住居を併設した都営住宅の整備を促進するとのことである。現状において横浜市は新たな市営住宅を建設する状況ではないが将来的な検討事項には値すると思われる。

④ 公的賃貸住宅の枠組み全体の見直しがなされること

市営(公営)住宅を含め公的賃貸住宅の枠組み全体を見直す制度改正が行われることが望まれる。

市営住宅以外の主な公的賃貸住宅には、特定優良賃貸住宅(ヨコハマ・りふいん)、高齢者向け優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅などがある。これら公的賃貸住宅はそれぞれ異なる施策目的によって制度設計がなされている。ただし、当初のねらいとはあり方が変わってきているのが現状である。したがって、施策目的をすべて同一とする必要まではないが、公的賃貸住宅の枠組みの中で制度のあり方を再構築することが望ましい。そのためには法律の改正を含む所要の制度改正が行われる必要がある。

⑤ 民間賃貸市場の成熟化を促すこと

良質な民間賃貸住宅が供給できるよう、横浜市をはじめとする公的機関が一定の役割を果たすことが望ましい。

住宅セーフティネットの形態は直接供給と家賃補助の二つに大別される。

直接供給は施策対象者に住宅そのものを提供する形態であり、家賃補助は施策対象者が民間賃貸住宅に入居して公的機関が家賃の一部を補助するものである。

住宅セーフティネットの役割を公的賃貸住宅だけで担うのは限界があり、民間賃貸住宅の活用が必須となる。ただし、現状の民間賃貸住宅には質の問題や、社会的弱者に対する入居制限などの問題もあり、このような問題の解決を図る必要がある。

民間賃貸住宅に関する問題は市場に任せるだけでは解決が難しく、公的機関が一定の役割を果たす必要がある。そのためには民間賃貸住宅の質を高める新たな試みが必要であり、その試みによって民間賃貸住宅市場の成熟化を実現することが望まれる。

⑥ 「家賃補助制度」の拡大を図ること

将来的には「家賃補助制度」の充実化が図られることが望ましい。

将来的には公的主体が供給する賃貸住宅は一定の限度を設け、民間が良質な賃貸物件を供給し、公的機関は入居者に対して必要に応じ家賃補助を行うという方式に転換することが望ましい。

「家賃補助制度」を充実させれば、公的主体が直接供給し、その後の維持更新も行っていくことよりもコスト面で安くなる可能性もあり、そうなればより多くの施策対象者に家賃補助を行えることも可能となる。また、施策対象者がどの賃貸住宅に住むのかを自由に選択できるよう制度設計すれば、一か所に低所得者や高齢者が集中することによるコミュニティバランスの問題も回避できる可能性がある。

「家賃補助制度」への移行は民間賃貸住宅の成熟度と関連して進めていくことが望ましいため、現状において早急な対応は難しいと思われるが、将来的な方向性としては妥当であると思われる。

Ⅲ. 市営住宅の現状

1. 募集倍率の高止まり(需要と供給のアンマッチ)

(1) 現状

公営住宅の一般的な問題点として、入居申込者が多数となり募集倍率が高止まりして、入居を申し込んでも入居できない申込者が多数存在している点が指摘されることがある。この募集倍率の高止まりは横浜市も同様である。

地方公共団体が提供する行政サービスは、本来、そのサービスを楽しむことができる条件を満たした者であれば等しくそのサービスを楽しむことができることが原則である。しかしながら、市営住宅の場合は、条件を満たしていても行政サービスを楽しむことが保証されておらず、この原則があてはまっていない。

公営住宅法第22条では、事業主体は原則として公営住宅の入居者を公募しなければならないと定めている。また、第25条は、入居の申込をした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体は、条例で定めるところにより公正な方法で選考して当該公営住宅の入居者を決定しなければならないと定めている。

これら条文より、公営住宅法は、入居資格を有する者全てが公営住宅に入居することを予定しておらず、あくまでも入居資格を有する者に対して公営住宅への入居の機会(公募等)が公平に付与されることを原則としている。

公営住宅法等で定める市営住宅の入居資格を有する者を市営住宅の「政策目的層」、入居資格を有しない者を「非政策目的層」と呼ぶとする。市営住宅は「政策目的層」の保護を目的としているが、現状ではすべての「政策目的層」をまかなう市営住宅は供給されていない。そのため、入居者を抽選で決定することになり、結果的に市営住宅の入居を申し込んでも入居できない「政策目的層」が生じることになる。同じ「政策目的層」でありながら行政サービスを楽しむことができずとできない者に分かれてしまい、両者の間には不公平が生じることになる。

次表は横浜市の平成19年度から平成21年度までの市営住宅の募集倍率である。平成21年度を見ると、年間の募集戸数は1,536戸であったが、応募者数は25,101人もおり、倍率は16.3倍に達している。平成21年度は募集戸数が増えた影響か、平成19年度、平成20年度と比較すると倍率は低下しているが、それでもかなり高い水準であるといえる。

このように、横浜市の市営住宅はほぼ恒常的に需要が供給を大幅に上回って、両者がバランスしておらず、需要と供給がアンマッチ(釣り合っていない状況)となっている。

【表 16】 平成19年度から平成21年度までの市営住宅の募集倍率(4月と10月の合計)
(単位:戸、人)

平成19年度			平成20年度			平成21年度		
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
1,211	26,244	21.7	1,256	25,590	20.4	1,536	25,101	16.3

出所) 横浜市

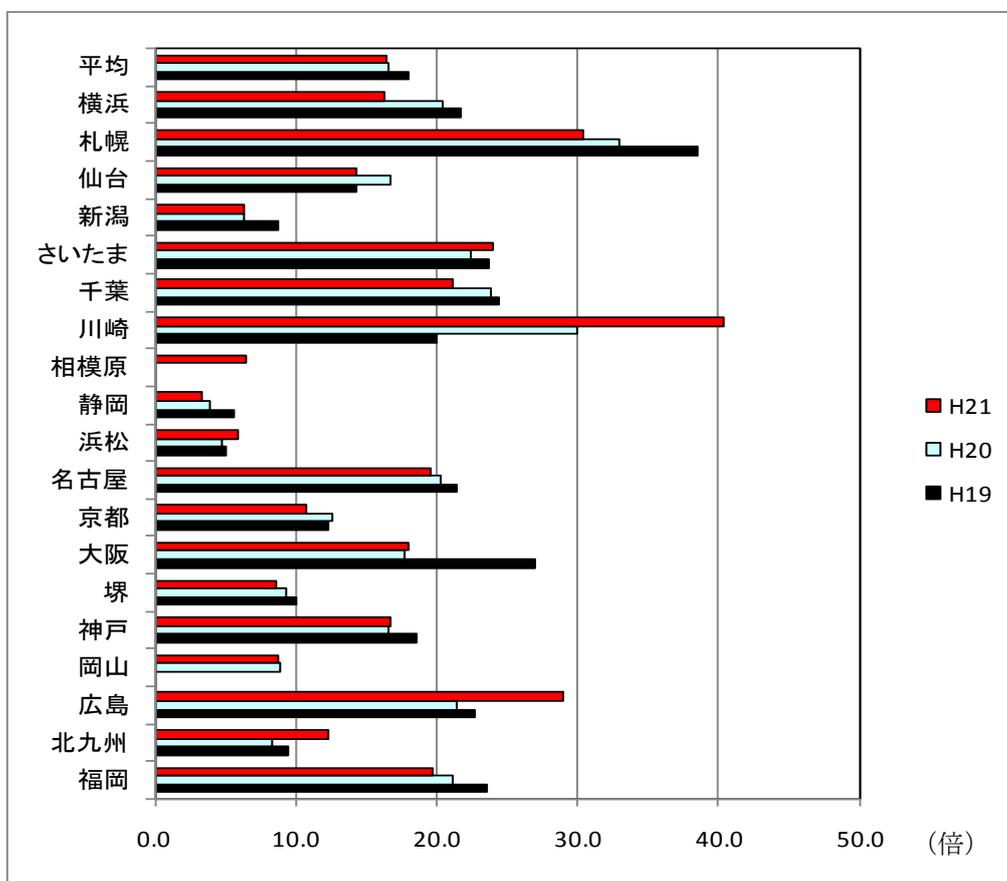
(2) 他の政令指定都市の状況

募集倍率が高いのは横浜市だけではない。

次図は平成19年度から平成21年度までの政令指定都市の募集倍率の推移を示したものである。静岡市や浜松市の数値は比較的到低いが、平成19年度の札幌市や平成21年度の川崎市の募集倍率は約40倍である。平成21年度の川崎市の場合、募集戸数206戸に対して申込者は8,313人で、倍率は40.4倍になっている。

市営住宅に住みたくても住めない「政策目的層」が多数存在する状況は、少なくとも政令指定都市で共通しているといえる。

【図12】 政令指定都市の市営住宅の募集倍率の推移



出所) 横浜市

(3) 募集倍率の高止まり(監査の意見)

横浜市の市営住宅は、入居を申し込んでも入居できない「政策目的層」が存在している。

この最大の問題は、入居を申し込んでも入居できない「政策目的層」の中に、真に住宅に困窮している低額所得者が含まれている可能性があることである。

市営住宅に入居を申し込む者はみな公営住宅法で定める住宅困窮者のはずであるが、その困窮度は個人によって異なると考えられる。どうしても市営住宅に住みたい、家賃の低い市営住宅でなければ居住の安定が図れないという状況の者や、可能であれば市営住宅に住みたいと考える者などその状況は様々と推測される。入居の機会(公募等)の公平性の確保を重視しすぎると、家賃の低い市営住宅でなければ居住の安定が図れない低額所得者が抽選によって排除されてしまう可能性もある。

本来であれば入居希望者の住宅困窮度を順位づけし、困窮度の高い者から入居できる仕組みが望ましいと考える。入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的な方法として「ポイント方式の活用」を一例に挙げることにする。

(「ポイント方式の活用」については「**第6 外部監査の結果—各論— I 募集・入居事務について**」**2. 募集事務(8) 募集方法の変更**参照)

2. 市営住宅の供給数量の頭打ち

(1) 現状

横浜市の市営住宅は、入居を申し込んでも入居できない「政策目的層」が存在し、不公平が生じている。

不公平を解消する最大の方法は、市営住宅を新たに建設する、買い上げる、あるいは借り上げることにより、管理戸数を増やすことであるが、平成 18 年度以降、横浜市の市営住宅の管理戸数は大きくは増えていない。

次図は【図 11】を再掲したもので、平成 5 年度末から平成 21 年度末までの年度末時点の市営住宅の管理戸数の推移を示したものである。市営住宅の管理戸数は平成 18 年度末までは毎年度ほぼ右肩上がりで増加しているが、平成 18 年度を境に頭打ちとなっている。



出所) 横浜市

市営住宅の管理戸数が平成 18 年度以降、頭打ちとなっているのは、住生活基本法の制定等による国の住宅政策の転換と、横浜市の財政事情の厳しさが増して新規の供給戸数を減らざるを得ない状況であったことなどが影響している。

住生活基本法は平成 18 年 6 月に制定されているが、同法制定以前、地方公共団体は住宅建設計画法に基づいて計画的に公営住宅を整備することが求められていた。したがって、横浜市も平成 18 年度までは、住宅建設計画法にしたがって、市営住宅を計画的に建設してきており、その結果が【図 11】における管理戸数の右肩上がりの増加として表れている。

住生活基本法では、国から公営住宅の建設の事業量は定められず、地方公共団体が地域の実情を踏まえて、既存ストックを活用した空家募集を含めて「供給の目標量」を定め、その中で新たな整備を行うかどうかを検討することとなる。そのため、地方公共団体は新規建設によって公営住宅の供給戸数を増加させていく義務がなくなった。また、地方公共団体に交付される公営住宅に対する国からの交付金(従前は補助金)も大幅にカットされることとなった。

次表は、改良住宅を含む平成 10 年度から平成 21 年度までの市営住宅の建設戸数の推移を

示したものである。

横浜市も、国の住宅政策の転換の影響と、財政事情の厳しさが増している状況から平成19年度以降、市営住宅の直接建設(新設・建替)をストップしている。また、借上型市営住宅も平成16年度を境に大幅に減少しており、その結果として市営住宅の管理戸数は頭打ちとなっている。

【表 17】 市営住宅の建設戸数の推移

(単位:戸)

年次	市営住宅			改良住宅
	総数	新設・建替	借上	
平成10年度末	1,172	792	380	—
11年度末	1,191	706	485	39
12年度末	1,158	775	383	—
13年度末	847	400	447	71
14年度末	626	161	465	—
15年度末	682	153	529	—
16年度末	691	98	593	—
17年度末	102	39	63	41
18年度末	88	88	—	—
19年度末	109	60	49	—
20年度末	—	—	—	17
21年度末	114	—	114	—

注1) 借上市営住宅は承認戸数でシニア・りふいんを含む。

出所) 横浜市

横浜市の平成21年度の住宅政策に係る支出(住宅費)の内訳は次表のとおりである。

平成21年度の支出総額は12,110,493千円であるが、その58.7%にあたる7,105,520千円は、市営住宅の入居者の募集や建物の維持・管理等の支出(市営住宅管理費)に充当されている。

【表 18】 平成21年度の住宅費の内訳

(単位:千円)

項目	平成21年度	内容
市営住宅管理費	7,105,520	市営住宅の入居者の募集や建物の維持・管理等に要した支出
公営住宅整備費	1,885,177	既存住宅の住戸改善事業と耐震改修事業が中心
優良賃貸住宅事業費	2,983,834	高齢者向け優良賃貸住宅事業に係る支出と、ヨコハマ・りふいん事業に係る支出に大別される。 ○ 高齢者向け優良賃貸住宅事業 高齢者の住宅ニーズに対応するため、民間事業者が整備する

項目	平成21年度	内容
		高齢者に配慮した賃貸住宅に対して整備費及び家賃の一部を助成するもの ○ ヨコハマ・りぶいん事業 中堅ファミリー世帯の住宅ニーズに対応するため民間事業者が建設した良質な賃貸住宅に対し、原則として管理開始から20年間、家賃の一部を助成するものである。
住宅施策推進費	135,960	民間住宅を対象とするマンション管理組合の支援や、住宅リフォーム等支援事業など住宅に関する支出など。
合計	12,110,493	

出所) 横浜市

(2) 他の政令指定都市等の状況

公営住宅の管理戸数が増えていないのは他の政令指定都市等も同様である。次表は政令指定都市19市のうち相模原市と岡山市の2市を除き、東京都・区部を加えた18都市について、市(区)営住宅と、市(区)営住宅を含む施策住宅の戸数の状況を比較したものである。

政令指定都市等を見る限り、市(区)営住宅の管理戸数を大幅に増やしている都市は見当たらず、むしろ管理戸数を大幅に減らしている都市¹が散見される。

【表 19】 政令指定都市等の市営住宅等の管理戸数比較

(単位：戸)

都市名	市(区)営住宅			施策住宅		
	平成18年度	平成21年度	増減	平成18年度	平成21年度	増減
横浜市	31,066	31,449	383	111,719	111,979	260
札幌市	27,298	27,556	258	40,334	40,042	△292
仙台市	9,253	9,212	△41	23,899	19,150	△4,749
新潟市	5,642	5,581	△61	8,607	8,394	△213
さいたま市	2,597	2,580	△17	20,994	21,014	20
千葉市	7,178	7,192	14	46,802	46,306	△496
東京都・区部	16,562	14,040	△2,522	351,472	351,492	20
川崎市	17,339	17,382	43	35,803	35,317	△486
静岡市	7,434	7,541	107	13,792	13,882	90
浜松市	6,294	6,262	△32	10,246	10,091	△155
名古屋市	61,263	61,542	279	119,156	118,711	△445

¹ 神戸市は、阪神・淡路大震災後、市営住宅を増設し、その後、震災前に建設した市営住宅で老朽化が進んでいたものを逐次廃止していったため、管理戸数が大幅に減少している。

都市名	市(区)営住宅			施策住宅		
	平成18年度	平成21年度	増減	平成18年度	平成21年度	増減
京都市	23,598	23,584	△14	47,643	47,101	△542
大阪市	100,529	98,611	△1,918	169,650	167,554	△2,096
堺市	6,699	6,480	△219	65,595	66,013	418
神戸市	54,010	46,080	△7,930	111,298	102,494	△8,804
広島市	15,044	14,764	△280	26,000	26,122	122
北九州市	33,147	33,276	129	56,045	56,803	758
福岡市	31,541	31,529	△12	71,937	71,836	△101

出所) 横浜市

(3) 市営住宅の新規建設について

横浜市の平成21年度の決算は、景気悪化の影響から、市民税(個人、法人)や、県税交付金(地方消費税、自動車取得税等)などが、当初見込みを大きく下回ったため、実質収支は前年度より上回っているものの11億6,000万円に留まり、依然として大変厳しい財政運営となっている。また、このような厳しい財政運営は平成22年度も同様で、この傾向は今後もしばらく続く可能性がある。

財政状態から見ると、新たな公共施設の建設は必要性をこれまで以上に慎重に検討して行う必要がある。そのためには以前のように必要だから造る「アレもコレも」という姿勢ではなく、「アレかコレか」という姿勢で事業の選択を進めていくことが重要となる。

また、横浜市では、今後、市営住宅を始めとして既存の公共施設の改修・建替え等に莫大なコストがかかると見込まれている。そのため、新規の投資に回す余力は、ますます減っていくと予想される。

更に、平成22年11月28日付けの朝日新聞の記事によると、千葉、三重、大阪、長崎などの16府県と静岡、神戸など4政令指定都市が、中長期的に公営住宅を削減していく方針とのことで、地方公共団体においては、公営住宅を減らす動きが活発化していく可能性もある。

横浜市は市営住宅を削減する方針は示していない。財政状況の厳しさが増す中で現在の市営住宅を維持するのであれば、既存の市営住宅の改修・建替え等の予算を十分に確保できるかが重要となり、新規建設に多額の資金を投入する余裕は更に減ってしまうと思われる。

横浜市は平成18年度以降、市営住宅を新規に建設しておらず、当面はその方向性を堅持する見通しだが、以上の状況を踏まえると、その方向性は妥当と考える。現状においては市営住宅を新規に建設していく状況ではないと考える。

3. 借上型市営住宅の状況

(1) 概要

横浜市では、直接建設型の市営住宅のほかに、借上型の市営住宅として、高齢者用市営住宅(シニア・りふいん)及び一般世帯向け市営住宅(ファミリー)の供給を行っている。借上型市営住宅は、平成8年の公営住宅法の改正で可能となった方式で、従来の直接建設型の市営住宅の供給を補完するため、横浜市では平成9年度から導入された。更に平成14年度からは、既存の賃貸共同住宅の借上げを開始した。

平成22年3月31日時点では、171住宅において3,991戸の借上型住宅がある。

【表 20】横浜市借上型市営住宅の概要

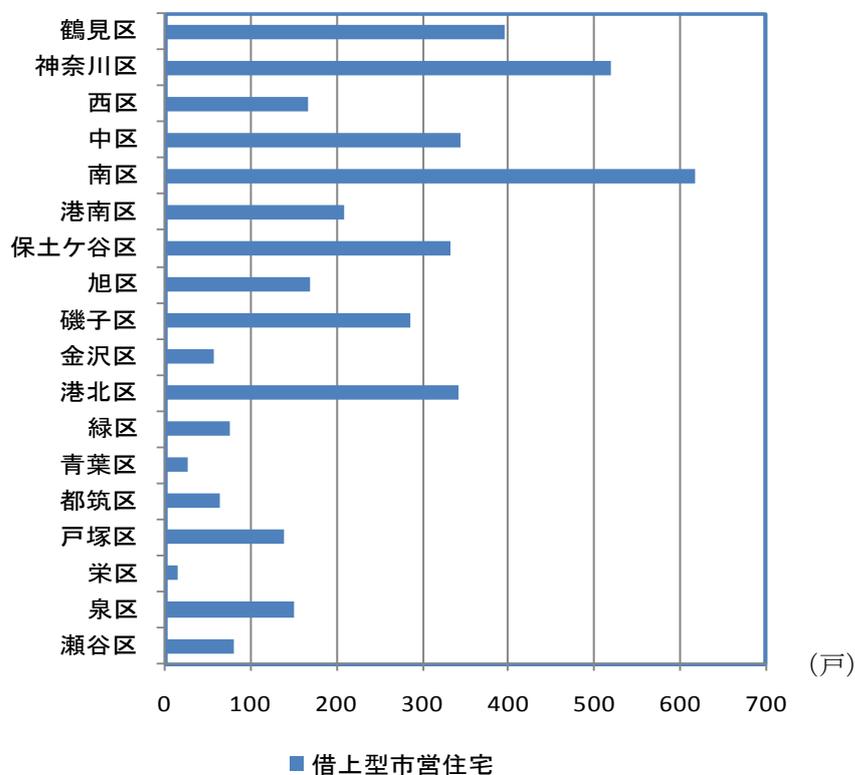
項目	戸数、金額
住宅数	171 住宅
総戸数	3,991 戸
年間借上料	4,306,640,000 円
年間家賃総額	1,197,395,000 円
最高家賃額 (月)	119,400 円
最低家賃額 (月)	2,000 円

【表 21】借上型市営住宅管理戸数

	借上型市営住宅
鶴見区	395 戸
神奈川区	519 戸
西区	167 戸
中区	345 戸
南区	617 戸
港南区	209 戸
保土ヶ谷区	332 戸
旭区	168 戸
磯子区	287 戸
金沢区	57 戸
港北区	342 戸
緑区	76 戸
青葉区	27 戸
都筑区	65 戸
戸塚区	139 戸
栄区	15 戸
泉区	151 戸
瀬谷区	80 戸
横浜市合計	3,991 戸

出所) 横浜市

【図 14】 区別の借上型市営住宅管理戸数



借上型市営住宅は、民間の土地所有者等が建設する又は所有する賃貸住宅を横浜市が借上げ、市民に対して市営住宅として転貸する制度である。つまり、民間の土地所有者等が一定の基準を満たす住宅を建設又は改良して、完成後の住宅を原則 20 年間の契約で横浜市へ賃貸するものである。

また、横浜市では、横浜市営住宅条例に基づき住宅や入居者の管理を行うほか、オーナーに対しては毎月の賃料の支払いに加えて住宅建設等に要する費用の一部を助成している。

(2) 業務の流れ

借上型市営住宅の業務の流れは、概ね次のとおりとなる。

【表 22】 借上型市営住宅の業務の流れ

業務	実施者		業務の内容
	横浜市	事業者	
①事業者の募集	○		年度ごとの予算に応じて募集を開始
②事業計画の申請		○	事業者による申請書の提出
③審査	○		横浜市借上型市営住宅審査委員会で審査

業務	実施者		業務の内容
	横浜市	事業者	
④修繕計画の審査	○		(既存住宅のみ) 審査
⑤賃料水準の決定	○		事業計画の承認の前に、横浜市から賃料を提示
⑥事業計画の承認	○		事業計画の承認(又は不承認)の通知
⑦協定の締結	○	○	「横浜市借上型市営住宅等の供給に関する協定書の締結
⑧融資等の申請		○	住宅金融公庫への融資申込等
⑨整備費助成の交付申請 (交付決定)		○	施設等整備費助成の交付申請(及び決定)
⑩工事着手		○	工事着手
⑪名称の届出		○	「横浜市借上型市営住宅名称届出書」の提出
⑫入居者募集	○		毎年4月10月に募集
⑬工事竣工		○	工事竣工後完了実績報告の提出及び完了検査
⑭契約の締結	○	○	「横浜市借上型市営住宅等に関する賃貸借契約」の締結
⑮住宅の引渡し		○	住戸の鍵(3セット)の引渡し
⑯施設等整備費助成金の請求		○	工事竣工後に施設等整備費助成金の請求
⑰抵当権の抹消		○	一旦抵当権等を抹消。横浜市が第一順位で賃借権を設定した後、再度、抵当権等を後順位で設定
⑱賃借権設定登記	○		賃借権の設定登記
⑲その他	○	○	駐車場、管理費の按分、防火管理者、CATV

(注) 実施者における「横浜市」は、横浜市住宅供給公社への委託業務も含む。

(3) 監査の意見

①借上型市営住宅の目的(監査の意見)

借上型市営住宅は、従来の直接建設型の市営住宅の供給を補完するため、平成9年度から導入された制度である。この制度が導入された背景としては、高度成長以降の住宅需要の増大に対応するため、既存の直接建設方式の市営住宅を補完する必要性があったというものである。その後、我が国における住宅政策は、平成18年6月に「住宅建設計画法」に代わって「住生活基本法」が成立するなど「量」から「質」へと転換している。このような状況のもと、横浜市においても、借上型市営住宅の必要性については十分な検討が必要であると考え(なお、横浜市は平成19年度を最後に、借上型市営住宅を新設していない。)

横浜市では、「横浜市住宅政策審議会」の答申(平成23年秋を予定)を経て、マスタープラン(「横浜市住生活基本計画」)を平成23年秋に策定するとしているが、借上型市営住宅についても今後のあり方を明確化することが望まれる。

②現在の借上型市営住宅の状況(監査の意見)

平成21年度における借上型市営住宅の借上料及び家賃総額の状況は次のとおりである。

【表 23】 平成21年度における借上型市営住宅の借上料及び家賃総額
(単位：円)

	借上料 A	家賃総額 B	差額(B-A)
年間	4,306,640,000	1,197,395,000	△3,109,245,000
1か月当たり	358,886,666	99,782,917	△259,103,749

この表のとおり、横浜市は借上型市営住宅のために1か月当たり259,103千円の負担をしていることになるが、これは戸数当たり月6.4万円(259,103千円÷3,991戸数)の負担となる。

更に、「(2)業務の流れ」で記載したように、横浜市(横浜市住宅供給公社)は借上型市営住宅の事業を実施していく上で多くの事務負担を強いられていることにより、それら事務に係る人件費、委託費等の負担も生じている。

借上料の中には建設費や維持管理費が含まれていると解釈できるが、直接建設と比較した場合に借上型市営住宅の方が建設費や維持管理費の面でメリットがあるのかどうかは不明確である。また、借上型市営住宅の事務においてどの程度の人件費、委託費等が生じているのかは、現状においては単純に把握できない。そのため借上型市営住宅については、コスト面での直接建設に対するメリットの有無は明確とはいえない。

借上型市営住宅の今後のあるべき方向性を検討する際には、現状の負担の程度を十分に把握した上で検討する必要がある。

4. 施設の老朽化の進行

(1) 現状

① 施設別の竣工年度の内訳

平成22年3月31日現在、横浜市の市営住宅は、借上住宅、改良住宅を含め1,006棟ある。

【表24】及び【図15】は1006棟のうち、市営住宅としての用途を廃止する予定の6棟を除いた1000棟の竣工年度別の内訳である。

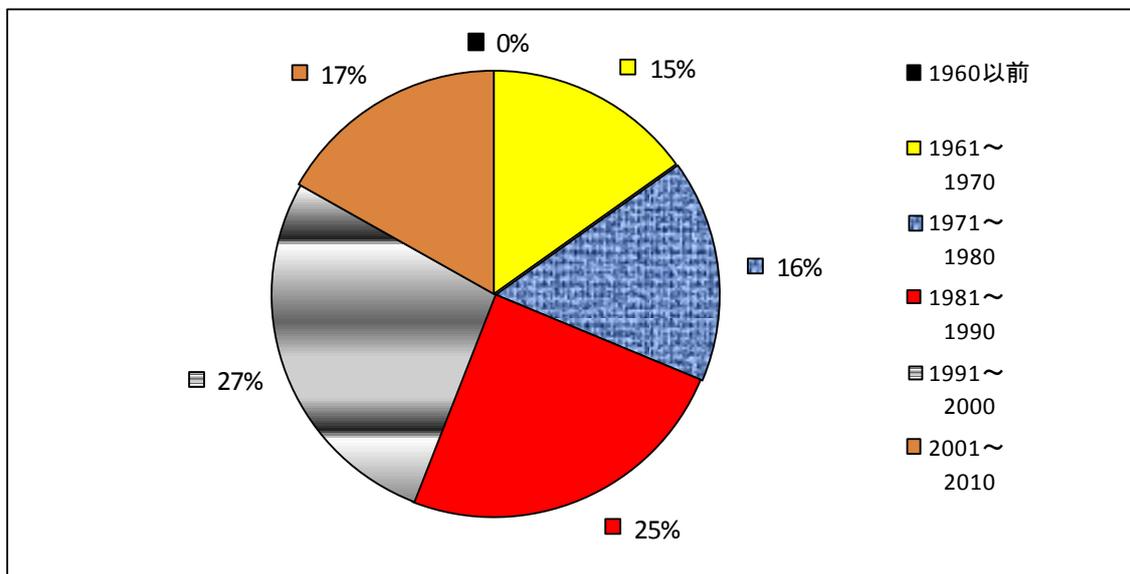
横浜市は、住宅建設計画法に基づいて市営住宅の整備を計画的に進めてきたため、竣工が特定の年代に集中しているような偏りは見られないが、今後、1960年代後半から1970年代に建設された市営住宅が一気に更新時期を迎えることになり、大規模改修あるいは改築の必要性がこれから長期にわたって継続することになる。

【表24】 市営住宅の竣工年度

(単位:棟)

	～1960	1961～ 1970	1971～ 1980	1981～ 1990	1991～ 2000	2001～ 2010	合計
棟数	0	151	162	246	273	168	1,000

【図15】 市営住宅の竣工年度(棟)



② 横浜市のこれまでの対応

施設の老朽化に対して、横浜市ではこれまで、「横浜市営住宅管理基本計画」、「地域住宅計画」を策定し、対応方針を検討してきた。また、平成 22 年 7 月 16 日に第 4 次住宅政策審議会第 1 回審議会が開催されているが、同審議会では市営住宅の老朽化への対応も検討課題の一つに挙げられている。

③ 平成 21 年度の市営住宅事業(管理・維持補修・住戸改善事業・耐震事業等)の概要

【表 18】(73 頁)より、平成 21 年度の住宅に関連する支出は総額 12,110,493 千円である。そのうち、市営住宅の維持管理等に要する費用(市営住宅管理費)が 7,105,520 千円、既存住宅の住戸改善事業と耐震事業に係る支出(公営住宅整備費)が 1,885,177 千円、合わせて約 90 億円が既存の市営住宅のための支出となっている。

(2) 住戸改善事業と耐震改修事業

① 住戸改善事業

横浜市では、既存市営住宅の長寿命化・有効活用を図るため、構造躯体を活かしたまま、住戸の内部を全面的に改善する住戸改善事業を平成 13 年度から実施している。

この事業は、昭和 30 年代後半から昭和 40 年代までに建設された既存の市営住宅、21 団地、約 11,000 戸を対象に行うもので、老朽化した設備機器等の更新、バリアフリー化対応等とあわせて、スペース等を勘案してエレベーターを設置している。

② 耐震改修事業

平成 13 年度から住戸改善事業実施団地で耐震改修工事に着手し、平成 17 年度からは横浜市公共建築物耐震対策事業に基づく、耐震改修工事として実施している。なお、この事業は平成 18 年度には横浜市耐震改修促進計画にも位置づけている。

この耐震改修事業は、昭和 56 年に改正された耐震基準以前の基準で建設された市営住宅について、耐震性能の調査を行い、耐震補強が必要とされた 20 団地、123 棟を対象に現行の基準に相当する耐震性能を確保するための事業である。

(3) 施設の老朽化(監査の意見)

市営住宅を新規に建設する状況ではない以上、横浜市としては今まで以上に既存ストックの有効活用を図っていく必要があるが、そこで問題となるのが施設の老朽化である。

市営住宅として使い続けるのであれば老朽化の進行に対して適切な処置を図らなければな

らない。横浜市では住戸改善事業においてその処置を行っているが、事業を実施するためには財源が必要となる。厳しい財政事情の中では予算の制約があるため、思いどおりに事業を進めるのは難しい。

財源の問題は市営住宅に限らず横浜市全体の問題である。限られた予算の中でどのようにして最大の効果を上げるか、予算の考え方、使い方がますます重要となってくる。

(詳細は「IV 施設の老朽化と財政問題」参照)

5. 入居者の固定化

(1) 供給量の確保

横浜市は現在、建設等による市営住宅の整備は行っていないため、市営住宅の入居者を募集する場合は既存ストックを活用した空家募集を中心に対応することになる。その場合に入居者の高齢化の進行と入居者の収入の状況等が、既存ストックを活用した空家募集を行う上での課題となる。

①入居者の高齢化の進行

平成22年7月16日に開催された第4次住宅政策審議会第1回審議会の資料によると、平成20年度末においては市営住宅の入居者は高齢者が多く、65歳以上が22,402人で入居者全体(63,761人)の35.1%を占めている。また、入居世帯数は29,765世帯で、うち65歳以上単身世帯が7,732世帯(26.0%)、65歳以上二人世帯が4,261世帯(14.3%)となっている。

一般的に高齢者は収入を増やしていくことが難しいこともあり、年齢を重ねていくほど市営住宅から退去するのは困難になると思われる。

現在の我が国の年金制度では物価変動によって年金の受給額が増減することはあり得るが、原則として年金の支給額は毎年度一定である。現在住んでいる市営住宅よりも家賃が安く、質も勝る民間賃貸住宅が見つければ話は違うかもしれないが、よほどの理由がない限り、収入が増加する見込みがない状況で市営住宅を退去するという選択肢は取りづらいと思われる。そのため、市営住宅に長期間入居することになり、回転率に影響を与える可能性がある。

②民間賃貸住宅に関する市場環境

平成18年8月に社会資本整備審議会住宅地分科会から公表された「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」では、民間賃貸住宅に関する市場環境について、「貸主がさまざまな理由により、高齢者、障害者、小さい子どものいる世帯、外国人等について、入居者限定を行っている状況が見られる」としている。このような高齢者を含む社会的弱者と呼ばれる世帯を対象とした入居者限定は現在も行われていると思われ、そのことは横浜市も同様と思われる。

市営住宅を退去した後の行き先としては、まず民間の賃貸住宅が考えられる。ただし、民間の賃貸事業者の中には、身内がなく保証人も存在しない高齢者などは賃貸することを敬遠する者もいる

と推測される。

社会的弱者については、市営住宅を退去したいと思ってもその後の受入先を見つけることが難しいため、市営住宅に住み続けざるを得ない状況もあると考える。そうなるとやはり長期間市営住宅に住み続けることになると思われる。

③ 入居者の収入の状況

市営住宅の毎月の住宅使用料(以下、「家賃」という。)は、毎年度横浜市が決定している。横浜市は、毎年度、入居者からの収入申告等に基づいて入居者世帯の収入を把握し、この収入と、市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数などに応じて、次の算式に基づき家賃を決定している。

「家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数」

家賃算定基礎額とは入居者の収入に応じて設定される額で、公営住宅法施行令第2条にその定めがある。公営住宅法施行令第2条では、次表のとおり、入居者世帯の月収額を8区分して家賃算定基礎額を定めている。

【表 25】 家賃算定基礎額

収入区分	世帯の月収額	家賃算定基礎額
第1区分	0円～104,000円	34,400円
第2区分	104,001円～123,000円	39,700円
第3区分	123,001円～139,000円	45,400円
第4区分	139,001円～158,000円	51,200円
第5区分	158,001円～186,000円	58,500円
第6区分	186,001円～214,000円	67,500円
第7区分	214,001円～259,000円	79,000円
第8区分	259,001円以上	91,100円

また、公営住宅法第28条第1項は「公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。」と定めている。同条で規定する政令で定める基準(世帯の月収額214,000円)を超える収入のある者は、収入超過者と呼ばれている。

更に、公営住宅法第29条は「事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明け渡しを請求することができる。」と定めている。同条で規定する最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者は、高額所得者と呼ばれている。また、ここでいわれている政令で定める基準は、313,000円である(公営住宅法施行令第9条第1項)。

以上の関係をまとめると次表のとおりとなる。

【表 26】 収入区分

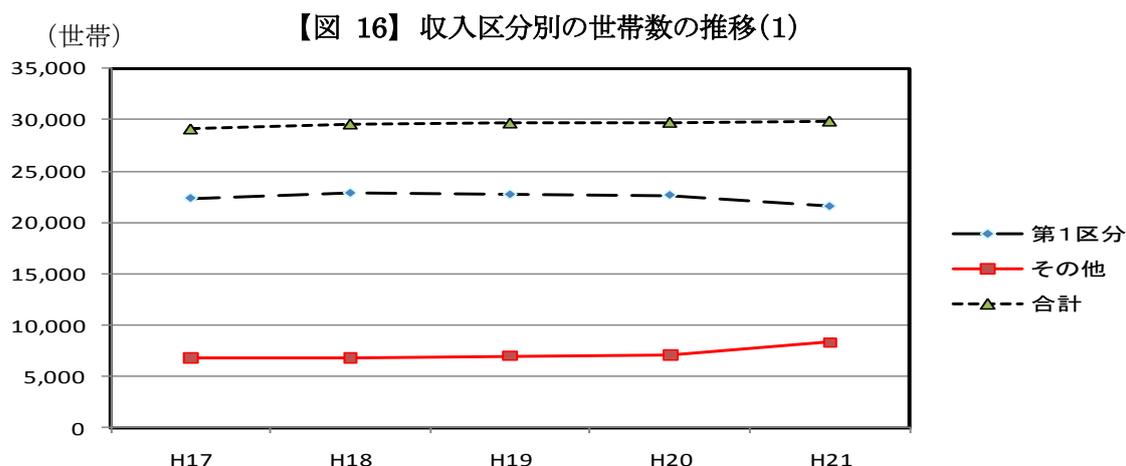
対象世帯	収入区分		世帯の月収額
一般世帯(原則階層)	158,000 円以下	第 1 区分	0～104,000 円
		第 2 区分	104,001～123,000 円
		第 3 区分	123,001～139,000 円
		第 4 区分	139,001～158,000 円
高齢者・障害者・就学前の子 がいる世帯等(裁量階層)	214,000 円以下	第 5 区分	158,001～186,000 円
		第 6 区分	186,001～214,000 円
収入超過者		第 7 区分	214,001～259,000 円
		第 8 区分	259,001 円以上
高額所得者			313,001 円以上

上表の収入区分に基づいて、横浜市の最近 5 か年の各年度末時点の市営住宅の管理戸数と入居戸数の推移を示すと次表のとおりとなる。また、上表より、第 1 区分とその他の収入区分を合計したものの推移を示すと【図 16】のとおりとなる。

【表 27】 最近 5 年間の市営住宅の管理戸数等の推移

(年度末時点、単位:戸)

		平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
管理戸数		30,420	31,066	31,149	31,336	31,449
入居戸数		29,114	29,598	29,695	29,765	29,885
入居戸数の内訳	第 1 区分	22,360	22,842	22,707	22,650	21,598
	第 2 区分	1,640	1,669	1,779	1,885	1,421
	第 3 区分	1,087	1,132	1,170	1,208	979
	第 4 区分	895	818	834	847	1,061
	第 5 区分	949	938	997	988	1,247
	第 6 区分	526	534	564	523	972
	第 7 区分	685	672	623	682	955
	第 8 区分	774	825	868	853	1,544
	未申告	198	168	153	129	108



上表及び上図より、平成 21 年度末時点での入居者は、収入区分第 1 区分(世帯の月収額: 0～104,000 円)に属する世帯が全体の 72.3%(21,598 戸/29,885 戸×100)を占めている。また、最近 5 年間を見るとその推移はほぼ横ばいとなっている。

現状の市営住宅の入居者は、「政策目的層」の中でも比較的収入の低い層に集中しており、中には市営住宅を退去したいと思っても、収入が低いためそのまま市営住宅に住み続けている世帯も存在していると思われる。そうなると入居期間が相対的に長期化して住宅としての回転率が低下し、空き家が出にくくなる可能性も考えられる。

④ 入居者の実質的な状況等の把握の限界と不公平感

市営住宅の特徴として、一度サービスを享受するとそのサービスを長期間にわたって享受できる点が挙げられる。すなわち一度市営住宅に入居(サービスを享受)すると、収入が増加するなど環境の変化がない限り長期間入居していることが可能となる。

長期間入居している世帯の中には、収入を増やしたくとも増やす術のない者もいるとは思われるが、中には収入を増やせる可能性があるのにその努力を怠り、その結果市営住宅の入居収入基準を満たしている者や、必ずしも市営住宅でなくとも居住の安定が図れる者など、市営住宅に入居している必然性が低い入居者も含まれている可能性が考えられる。このような者が長期間市営住宅に入居しているとしたら、市営住宅への入居を申込ながら抽選に落選して入居が実現していない真に住宅に困窮している低額所得者や、当初から市営住宅の入居資格を有しない「非政策目的層」は不公平感を感じると思われる。

個々の入居者の実質的な状況まで踏み込むことは監査の目的ではなく、また監査の範囲でもないため、市営住宅に入居している必然性が低い入居者を具体的に特定できたわけではない。ただし、このことについてはプライバシーに関わる問題等があり、入居者の実質的な状況を把握することには限界があるため、市営住宅に入居している必然性が低い入居者がいる可能性を完全には否定できない。

市営住宅に入居する必然性が低い入居者が存在している可能性を完全には否定できない状況は、市営住宅への入居を申込ながら抽選に落選して入居が実現していない真に住宅に困窮している低額所得者や、「非政策目的層」の不公平感を高める可能性がある。

(2) 収入超過者と高額所得者の状況

① 収入超過者と高額所得者

公営住宅法第1条にあるとおり、公営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者に住宅を供すること」を目的としている。したがって、入居者の所得が増加し住宅に困窮する低額所得者でなくなった場合には、当該入居者に替わって、新たな住宅に困窮する低額所得者が入居する必要がある。このことについて、公営住宅法も、高額所得者の明渡義務と収入超過者の明渡努力義務を規定している。

○高額所得者の明渡義務

高額所得者の明渡義務は、公営住宅法第29条及び横浜市営住宅条例第37条に規定されている。

収入超過者の収入を相当程度上回る高額所得者が公営住宅に入居し続けることは、住宅に困窮する低額所得者との間で著しく不公平となる。また、高額所得者は、自力で住宅を購入できる所得であることが想定されているため、市営住宅を明渡したとしても住宅の準備に大きな問題は無いと考えられる。

○収入超過者の明渡努力義務

収入超過者の明渡努力義務は、公営住宅法第28条及び横浜市営住宅条例第35条に規定されている。

その趣旨は、住宅に困窮する低額所得者が多数存在するにもかかわらず、低額所得者でなくなった収入超過者が市営住宅に入居していることは、市営住宅の性格からは矛盾している。この矛盾を少しでも解消するために、収入超過者に明渡しの努力義務を課し、収入超過者の自発的な善処を期待することにしたものである。

収入超過者は、高額所得者ほど入居収入基準を超えるものではないため一定の居住の継続性を認める必要性もあり、家賃については相当の割増家賃としているが、明渡しの義務までは求めず「努力」義務に留めている。

収入超過者及び高額所得者の法令上の取扱い等をまとめると次表のとおりとなる。

【表 28】 収入超過者と高額所得者の取扱い

	収入超過者	高額所得者
認定要件	①継続して3年以上入居 ②一般階層 15万8千円超の収入 ¹ 裁量階層 21万4千円超の収入 ²	①継続して5年以上入居 ②最近2年間継続して31万3千円超の収入 ³
履行すべき義務	明渡努力義務	明渡義務
負担する家賃	近傍同種の住宅の家賃以下で、令8条第2項の規定により算出	近傍同種の住宅の家賃

※ 公営住宅法施行令の改正

平成21年度に公営住宅施行令が改正施行されている。

改正の目的は「重層的かつ柔軟なセーフティネット」の中核となる公営住宅を住宅困窮者に対し、公平・的確に供給するため必要な見直しを実施することであり、その改正点の一つが入居収入基準等の見直しである。

従前は市営住宅への入居申込が可能な収入の上限は20万円に設定されていたが、これを15万8千円に改訂している。また、裁量階層の入居収入基準を26万8千円から21万4千円に、高額所得者となる収入基準を39万7千円から31万3千円にそれぞれ改訂している。

改正の効果としては、一定の収入を越える既存入居者は、新たに収入超過者や高額所得者となり、市場家賃に近い家賃の段階的適用や明渡努力義務の対象・明渡請求の対象となるが、一方では既存入居者の居住の安定を図る必要もあるため、急激な負担増や早急な明渡請求が生じないように、施行後5年間は収入超過者や高額所得者としての新たな収入基準の適用を猶予する措置を講ずるとしている。

② 収入超過者と高額所得者の推移

収入超過者、高額所得者の過去5年間の世帯件数推移データは次のとおりである。

収入超過者、高額所得者とも近年はほぼ横ばいで推移していることが分かる。

収入超過者と高額所得者の世帯数推移

年月	H17年度当初	H18年度当初	H19年度当初	H20年度当初	H21年度当初
収入超過者	2,806戸	2,726戸	2,811戸	2,855戸	2,899戸
高額所得者	30戸	20戸	40戸	29戸	30戸

*各年度当初の高額所得者は遅くとも翌年9月までには退去している。

¹ H21.4.1 現在入居者 20万円 (H26.3.31 まで)

² H21.4.1 現在入居者 26万8千円 (H26.3.31 まで)

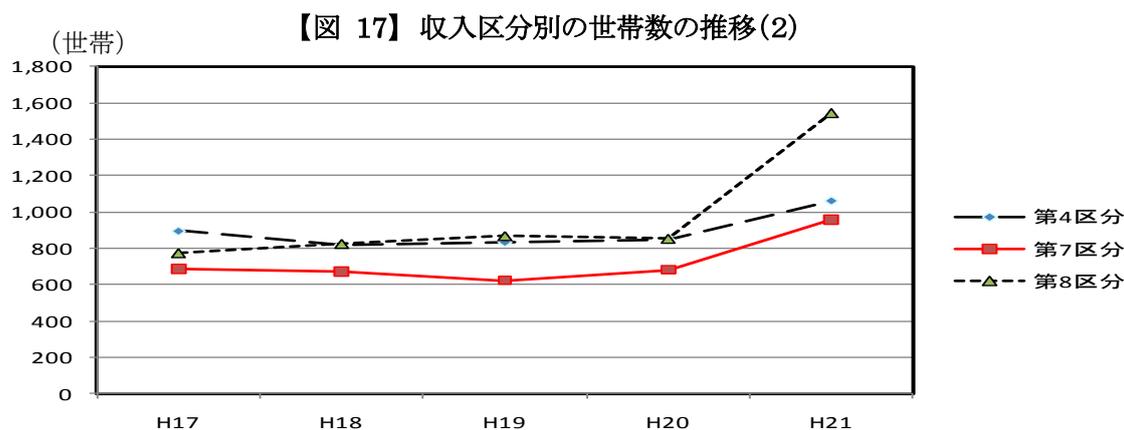
³ H21.4.1 現在入居者 39万7千円 (H26.3.31 まで)

③ 比較的に収入の多い世帯の状況

次図は【表 27】より、市営住宅の入居者の中では比較的に収入の多い世帯である第4区分、第7区分と第8区分の推移を示したものである。

平成20年度までは各区分とも600世帯から900世帯の間で推移してきたが、平成21年度にはいずれの区分も世帯数が増加している。特に第8区分は2倍近く増加している。

第8区分が増加したのは平成21年度より公営住宅法施行令が改正施行され、各部位の収入月額が引き下げられたことによる要因が大きい。



(3) 収入超過者と高額所得者への対応(監査の意見)

横浜市は現在、建設等による市営住宅の整備は行っていないため、市営住宅の入居者を募集する場合は、既存ストックを活用した空き家募集を中心に対応することになる。

ただし、入居者の高齢化が進み、比較的に所得の低い入居者が多数を占めている現状を見ると、募集が可能な空き家の数を増やしていくことにも限界がある。既存ストックの範囲内で真に住宅に困窮する低額所得者に市営住宅を供給するためには、市営住宅の回転率を維持する必要があるが、所得の低い層に入居者が集中している現状が回転率にどのような影響を与えるかについては十分に留意していく必要がある。

また、回転率を維持するためには高額所得者や収入超過者への対応を適切に行う必要がある。

横浜市では高額所得者に対しては、公営住宅法の定めに従い明渡義務の履行を求めており、適切な対応を図っていると思われるが、今後もこれまでの対応を継続していくことが望まれる。

収入超過者が履行すべき義務は市営住宅の明渡努力義務のため、横浜市も強い姿勢で明渡しを求めることはできないが、今後の推移については十分に留意する必要がある。

6. 募集方法

(1) 辞退者の存在

横浜市は、市営住宅への入居申込者が多数存在するため入居者を抽選で決定しているが、一方では、市営住宅に当選しても入居を辞退するケースが多く見られる。

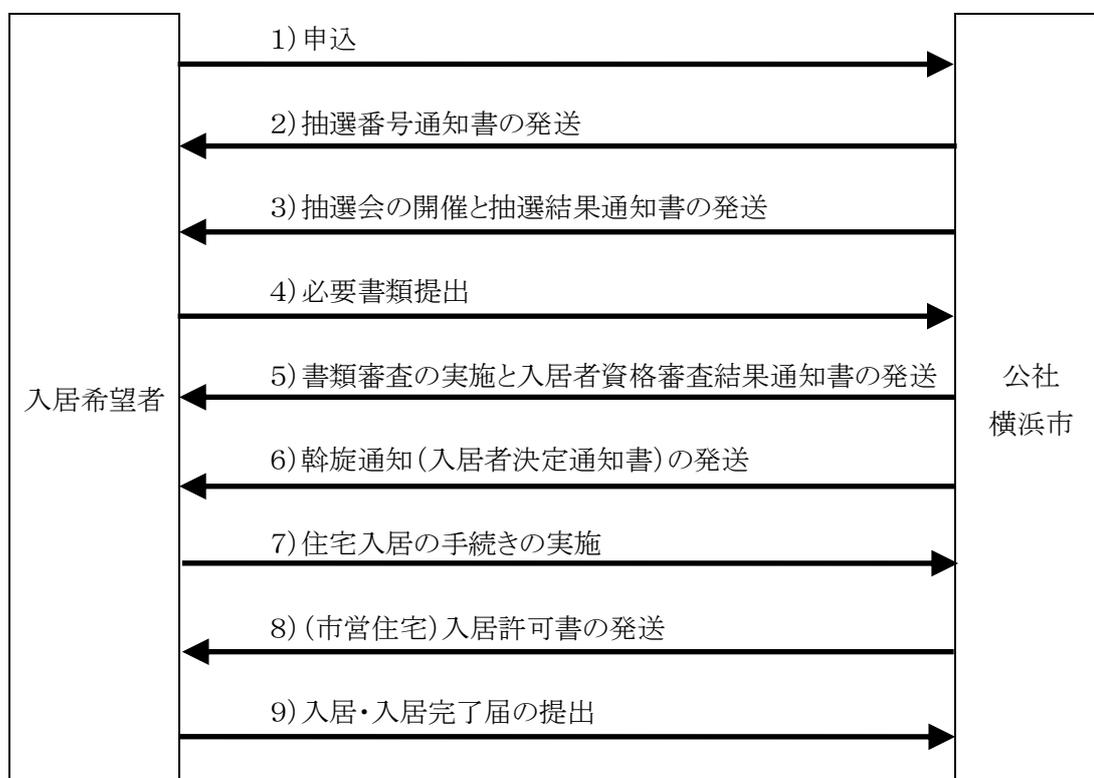
現在、横浜市では毎年4月と10月の年2回、市営住宅の入居者を募集している。横浜市住宅供給公社(以下「公社」という。)が作成した資料によると、平成21年10月募集(空家)の当選者762名のうち、196名(26%:平成22年6月11日現在)が市営住宅の入居を辞退していた。辞退理由は、申込時点と当選時点で家庭環境が変化し、市営住宅に入居する必要性がなくなった等、様々とのことであるが、いずれにしても、その時点で当選者の26%が市営住宅の入居を辞退していることになる。

このように、需要(入居申込)に対して供給(当選)がなされても、需要側がその供給を受け入れない(入居辞退)状況が存在しており、需要と供給に少なからずミスマッチ(合わないこと、一致しないこと)が生じてしまっている。

※ 市営住宅の申込から入居までの流れ

平成21年10月募集を例にとると、市営住宅の申込から入居までの流れは概ね次のとおりである。

【図 18】 市営住宅の申込から入居までの流れ



【表 29】市営住宅の申込から入居までの流れ(平成 21 年 10 月募集の場合)

項目	内容
1) 申込の受け付け	市営住宅の入居希望者は申込書を平成 21 年 10 月 14 日から 10 月 23 日の間までに公社市営住宅課に郵送する。申込に際しては、原則として特定の市営住宅を指定することはできず、入居を希望する「地域 ¹ 」を指定する。ただし、一部特定の市営住宅を指定して申し込むことも可能である。
2) 抽選番号通知書の発送	申込書類に不備がなければ申込者は有資格として取り扱われる。申込書類に不備のあった場合は再受付を行い、その結果、書類に不備がなければ有資格として取り扱われる。有資格者に対しては抽選番号通知書が発送される。
3) 抽選会の開催と抽選結果通知書の発送	有資格の申込者を対象として 12 月 22 日に抽選会が開かれ、当選者が確定する。抽選結果については 1 月中旬に抽選結果通知書が発送され、有資格の申込者全員に伝えている。
4) 必要書類の提出	当選者は 1 月下旬までに申込資格の確認に必要な書類を公社に提出する。
5) 書類審査の実施と入居者資格審査結果通知書の発送	当選者から提出された書類の審査が行われ、書類審査に合格した当選者は入居候補者となる。入居候補者には 2 月下旬までに入居者資格審査結果通知書が発送される。
6) 斡旋通知（入居者決定通知書）の発送	入居候補者はその後、横浜市から住宅を斡旋されるまで待機する。 横浜市長が入居候補者の入居する住宅・部屋を決定した場合は入居候補者は入居決定者となり、公社（横浜市）は入居決定者に斡旋通知（入居者決定通知書）を発送する。 平成 21 年 10 月募集の場合、入居期間は平成 22 年 4 月 1 日から平成 22 年 9 月 30 日までとなる。入居候補者に対しては入居が可能となる 3～4 週間前に斡旋通知が発送され、入居する住宅・部屋が知らされる。入居候補者は、この時点で自分がどの住宅・部屋に住むことができるのかを知ることになる。
7) 住宅入居の手続きの実施	入居決定者は、入居者決定通知書を受けてから自分が住むこととなる市営住宅の内覧を行う。また、市長が指定する期日までに保証金の納付などの必要な入居手続きを行う。
8) 市営住宅入居許可書の発送	市長は、入居決定者が必要な入居手続きを完了した場合は当該入居決定者に対して入居許可書を交付し、入居の許可及び入居日を指定する。
9) 入居・入居完了届の提出	入居決定者は、入居許可書を受け市営住宅に入居する。また、入居した日から 10 日以内に入居完了届を提出する。

¹ 入居を希望する地域は、平成 21 年 10 月募集までは市域を 15 区分していたが、22 年 4 月募集分から行政区単位(18 区分)となっている。

(2) 辞退者の状況と横浜市の対応

① 辞退者の状況

前述のとおり、平成 21 年 10 月募集では当選者 762 名のうち 196 名(26%)が市営住宅の入居を辞退している。

入居の辞退は市営住宅の斡旋前と斡旋後ではその性格が大きく異っている。公社の資料によると、196 名のうち 138 名(辞退者の 70%)が住宅斡旋前、58 名(辞退者の 30%)が住宅斡旋後に入居を辞退している。

斡旋前の辞退については、申込時点と当選時点で家庭環境が変化したために市営住宅に入居する必要性がなくなった等、環境の変化を理由とするケースが多い。一方、斡旋後の辞退については、割り当てられた住宅・部屋を知らされた結果、もしくは内覧した結果、駅から遠い、部屋が古い、部屋が狭い、間取りが使いづらいなど、斡旋された市営住宅が「ニーズに合わない」ため、辞退することが多い。また、平成 21 年 10 月募集までは市域を 15 区分して募集単位としていた。そのため、一つの募集地域が広範にわたっており、斡旋を受けた住宅が現在住んでいる住宅とかけ離れているような場合、市営住宅への入居を辞退するケースもあったとのことである(なお、募集単位については、平成 22 年 4 月募集から、行政区(18 区)単位に細分化している。)

② 横浜市の対応

横浜市は、市営住宅の申込の受付区分を「一般組」と一定の資格を有する者が申し込める「特認組」に区分し、特認組の申込者は一般組より当選率を優遇している(次表参照)。

平成 22 年 4 月募集の入居は、平成 22 年 10 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までを予定している。そのため、監査時点(平成 22 年 11 月現在)では、順次斡旋が行われている途中であり募集地域を細分化したことによる最終的な成果は把握できないが、横浜市としても辞退者を減らすための対応は図っている。

※ 受付区分と優遇制度(平成 21 年 10 月募集の場合)

受付区分	内容	優遇の扱い
特認B組	母子・父子世帯 高年齢者世帯 障害者世帯 原爆被爆者世帯 ハンセン病療養所退所者世帯 子育て世帯(※) ※同居者に小学校就学前の子がいる世帯	公害病認定患者世帯 低額所得者世帯 引揚者世帯 多子世帯 DV被害者世帯
		当選率を一般組の 3 倍とする

受付区分	内容	優遇の扱い
特認C組	連続6回以上申込者	当選率を一般組の20倍とする
	連続5回申込者	当選率を一般組の10倍とする
	子育て世帯向（一部の住宅のみに適用） ※ 同居者に小学校就学前の子がいる世帯	当選率を一般組の10倍とする

(3) 募集方法の見直し(監査の意見)

募集方法の見直しは今後も引き続き検討していく必要がある。

募集倍率が高止まりしている一方で辞退者が4分の1程度生じている状況は、第三者の視点から見ると不自然に映る。辞退の主な理由を市に確認すると止むを得ない事情が見受けられ、辞退者が生じること自体は仕方がないと考えが、辞退者の全てが止むを得ない理由があったかどうかは不明確である。そのため辞退者の中には、「まず申込をして抽選の結果を見て考える」というような姿勢から結果として入居を辞退している者も含まれている可能性がある。

このような辞退は、この入居申込書が真に住宅に困窮している低額所得者ではないことを示しており、この辞退者が当選したために真に住宅に困窮している低額所得者が入居できなかったといえる。

「政策目的層」に該当する限り市営住宅への入居を申込み権利を有しており、当選すれば入居する権利もある。現在の公営住宅法の制度ではこのような者を市営住宅の「政策目的層」から排除することは不可能であるが、真に住宅に困窮している低額所得者であるにもかかわらず市営住宅への入居がかなわない者から見れば、このような状況が生じてしまうことには納得がいかないと思われる。

このような辞退者が存在する可能性があるのは、入居申込が比較的手軽に行える現状の募集方法にもその要因があると考え。入居の機会(公募等)の公平性の確保を図る必要があるため、募集の段階で「政策目的層」の中から申込者を絞り込むのは難しいのかもしれないが、住宅困窮度の大小に関係なく「政策目的層」に該当すれば手軽に申込ができる現状は、「非政策目的層」から見ると納得できない部分もあると思われる。

より低所得な階層の入居申込者に配慮することは、公営住宅法の趣旨や市民感情からしても当然に求められるものである。真に住宅に困窮する低額所得者の入居者選考については、抽選において落選して入居することができないことが生じないように優先的に選考(優先入居)することも検討すべきと考える。

(募集方法の具体的な見直しについては「第6 外部監査の結果—各論— I 募集・入居事務について」2. 募集事務(8) 募集方法の変更参照。)

7. 法制度上の制約

市営住宅は公営住宅法や同法施行令などの制約があり、横浜市の裁量で行うことが可能な事項が限定されている。

市営住宅は、真に住宅に困窮している低額所得者に対して住宅セーフティネットの役割を果たしていく必要があるが、法制度上の制約により、その役割を十分に果たすことが難しいと思われる事項が見受けられた。その主なものは次のとおりである。

(1) 制度上の問題

① 入居収入基準

1) 「政策目的層」の範囲の適正性・妥当性

公営住宅法は、公営住宅の入居者資格の条件として、「世帯の月収額」が政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額と規定しており、政令（公営住宅法施行令）でその額を一般世帯（原則階層）158,000 円以下、高齢者・障害者・就学前の子がいる世帯等（裁量階層）214,000 円以下、と定めている。横浜市は、公営住宅法施行令の定める額を横浜市営住宅条例で「世帯の月収額」の条件として定めている。

公営住宅の入居者資格は公営住宅法第 23 条に規定されている。同条は「住宅に困窮する低額所得者」の具体的な要件を定めたものであるが、その要件の一つが入居収入基準である。

公営住宅法で規定する施策対象者（「政策目的層」）は、「最低居住水準の住宅を民間賃貸住宅市場において自力で確保することが困難な者」である。そのため最低居住水準の民間賃貸住宅市場を確保できるかできないかが入居収入基準額の設定の考え方となる。

一般世帯（原則階層）については、平成 19 年の公営住宅法施行令の改正において、世帯所得、民間賃貸住宅の家賃水準等を踏まえて、収入分位¹25%相当の収入（政令月収 15 万 8 千円）があれば最低居住水準の民間賃貸住宅市場を確保できるとして、入居収入基準の額に設定している。

ただし、一般世帯（原則階層）158,000 円以下、高齢者・障害者・就学前の子がいる世帯等（裁量階層）214,000 円以下という金額は世帯全体の手取り額ではなく、実際の年収額から算定される「所得」をベースとしており、「所得」から家族の条件等によって算定される「控除額」を差し引いた額を 12 か月で除したものである。

例えば、配偶者と小学生の子供が 2 人いる世帯は一般世帯に該当し、「世帯の月収額」は 158,000 円以下であることが入居の条件であるが、現在の横浜市の収入計算の方法では、控除額等を考慮した場合、世帯全体の年収が 4,471,999 円以下であれば市営住宅の入居者資

¹ 総務省の家計調査において全世帯（二人以上の世帯）を収入別に分布させたものをいう。収入分位 25%とは、全世帯を収入（粗収入）の低い順に並べ、収入の低い方から四分の一番目に該当する収入に相当する分位をいう。

格が得られる計算になる。

今回の監査において、4,471,999 円に近似する入居者が存在していることは確認していないが、これだけの年収があれば、一般的には住宅市場において自力で住宅を確保することが可能と考えられる。

横浜市によると現在の市営住宅の申込者の 80%が第一分位に属しており、収入上位層の申込は非常に少なくなっているとのことであるが、制度としては合理性に欠けると考える。

② 財産調査権

公営住宅法第 23 条は公営住宅の入居資格を定めており、横浜市も同条を根拠に入居者の資格を定めている。

現在の入居者資格は収入が重視されており保有している資産は制度上は重視されていない。入居申込者が保有する資産には十分に着目していないため、多額の資産を保有していても現在の収入が少なければ市営住宅に入居できる可能性がある。

平成 17 年 12 月に出された国交省通知では、少なくとも居住可能な住宅を所有しながら公営住宅への入居を希望している者や、住宅の取得が可能な程度の預金を保有している者については、原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」(公営住宅法 23 条第 3 号)には該当しない、としている。ただし、国交省通知では申込者が住宅や金融資産を保有しているかどうかについては、申込者の自己申告によるものとしている。したがって、地方公共団体にとってはどこまで正確な情報を入手できるかが問題となる。

例えば、横浜市も「持ち家がない」ことを入居条件の前提の一つとしているが、現状においては申込者の自己申告により確認がなされているのみである。仮に申込者が悪意(持ち家を有しているにも係らず、無しと自己申告した場合)であった場合、横浜市はその事実関係を把握する方法を有していない。

このように現在の公営住宅制度では地方公共団体は入居者及び入居申込者に対して、十分な財産調査権を有していない。そのため、多額の資産を有しており原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」には該当しない場合でも、その事実を正確に把握する手段が十分ではないため、入居が実現してしまう可能性もある。

③ 収入超過者への対応

横浜市の市営住宅の平成 21 年度当初の収入超過者の世帯数は 2,899 戸で、全入居戸数の 1 割弱に相当する。

収入超過者に対しては公営住宅法第 28 条で明渡努力義務が規定されており、これを受けて横浜市営住宅条例第 35 条でも「収入超過者は、当該市営住宅を明け渡すように努めなければならない。」と規定している。

収入超過者は高額所得者ほど入居収入基準を超えるものではないため、一定の居住の継続性を認める必要性もあり、明渡しの義務までは求めず「努力」義務に留めている。

収入超過者の家賃については段階的に引き上げが行われるが、その上限は近傍同種の住

宅の家賃以下と定められている(公営住宅法第28条第2項)。近傍同種の住宅の家賃とは、毎年度、横浜市が近傍同種の住宅の複成価格、修繕費、管理事務費等を勘案して、公営住宅法施行令に基づいて算定されるものであり、市場家賃と同視しても許容されるものである。これを上限とすることは継続居住が法的に認められる収入超過者について、家賃が民間賃貸住宅よりも不利になることは適当ではないとされていることによるものである。

このように現在の法制度は収入超過者に対する取扱いが厳しいものとはなっておらず、入居を継続することについて寛容な仕組みとなっている。このような法制度の仕組みは、市営住宅への入居を申込ながら抽選に落選して入居が実現していない真に住宅に困窮している低額所得者の不公平感を高めてしまう可能性がある。

④ 入居者資格の性格(地域内居住者・勤務者の取扱い)

横浜市営住宅、神奈川県営住宅、横浜市に隣接している川崎市の市営住宅を例にとると、それぞれの公営住宅の入居者資格には次表に示したものがある。入居者資格は次表以外にも様々な項目があるが、仮にそれらの条件をすべて満たしていたとすると、横浜市に6か月以上在住し、川崎市内の同一勤務先に1年以上勤務していた者は、横浜市営住宅、神奈川県営住宅、川崎市営住宅の3つに申し込むことが可能となる。

一方、横浜市営住宅と神奈川県営住宅の入居者資格は満たしていても、働きたくとも働けない横浜市民や、どうしても横浜市内に勤務しなければならない横浜市民は川崎市営住宅には申し込めないため、市営住宅と県営住宅への入居可能性が勤務地で異なることになる。

このことについては現状の公営住宅法では止むを得ないことであるが、働きたくとも働けない真に住宅に困窮している低額所得者などにとっては有利とはいえない。

※公営住宅の入居者資格

公営住宅	入居者資格
横浜市営住宅	○ 申込者が、(横浜)市内に在住(又は在勤)6か月以上であること。
神奈川県営住宅	○ 申込者が、申込月の1日(平成22年11月定期募集の場合は平成22年12月1日)現在、神奈川県内に6か月以上住民登録(外国籍県民の方は、外国人登録)し、居住していること。
川崎市営住宅	○ (川崎)市内在住、又は(川崎)市内の同一勤務先に在勤1年以上。

公営住宅の入居者の条件は公営住宅法第23条に列挙されている。同条では「少なくとも次の各号(中略)の条件を具備する者でなければならない」と規定しており、公営住宅法に定める要件は最小限のものと解釈されている。

「逐条解説公営住宅法」(国土交通省編 ぎょうせい)の102頁によると、法律の定め(公営住宅法第24条第1項、法附則第15条等)により、入居者資格が特に緩和されている場合のほかは事業主体がこの要件を緩和することはできない。事業主体がこの要件を加重することは可能

であるが、どのような要件でも加重できるわけではなく、法の趣旨、目的に照らして適切な範囲内においてのみ可能となる。

どこに住んでどこに勤務するかという地域内居住者・勤務者に関する要件については、「県(市)内に住所及び勤務場所を有する者であること」との要件を付した場合は、対象者を地元地域に限定しており働いていない人を排除することになるため許されないが、地域に完全に無関係な者に対して住宅を供給することを事業主体に義務付けることまではできないことから、「県(市)内に住所又は勤務場所を有する者であること」との要件は許容される、としている。

同書によれば、横浜市に6か月以上在住し、川崎市内の同一勤務先に1年以上勤務していた者が、横浜市営住宅、神奈川県営住宅、川崎市営住宅の3つに申し込むことを制限することはできないことになる。

法制度上許容されるとはいえ、勤務地によって公営住宅への申込機会が異なることについては、働きたくとも働けない真に住宅に困窮している低額所得者の立場から見ると不平等であり、「非政策目的層」から見ると合理性に欠けている印象を受ける。

(2) 法律や政令等で定められている事項への対応(監査の意見)

市営住宅に関して法律や政令等で定められている事項に関しては、横浜市はその定めに従わざるを得ない。地方公共団体が行う公営住宅事業は様々な面で公営住宅法等の制約を受けている。このこと自体はやむを得ないが、現行の制度の中で生じている課題については横浜市としてその所在を明確にしておくことが望ましい。

市営住宅については、入居者資格や住棟その他の建築物、住宅、住戸についての基準も法律等で定められていることなど法制度上の制約を多く受けている。ただし、市営住宅事業に直接携わっていない第三者が法制度上の制約を理解することは難しく、法制度上の制約により十分な対応ができないのか、あるいは横浜市の運用上の課題なのかを理解することは容易ではないと思われる。

第三者が制度を正確に理解することが難しいため、そのことが市営住宅制度に対する不公平感や不信感につながる可能性も考えられる。例えば、多額の金融資産を保有していても所得が少なければ入居は可能であり、また収入超過者でも入居し続けていることは可能である。現状の制度では入居資格について金融資産の制限はなく、収入超過者に対しては明渡努力義務が課せられているに留まっている。

これらは市営住宅制度に抱く不平等感に繋がる可能性があるが、そもそも制度上の問題であり横浜市の努力だけで改善される問題ではない。しかしながらその理解が十分でない場合、市営住宅制度に抱く不平等感が横浜市への不信感につながってしまうことも考えられる。

「非政策目的層」を含め市営住宅事業に直接携わっていない第三者が市営住宅制度に対する理解を深められるよう、市営住宅に関して横浜市は、制度上の限界や制度上の制約による問題、あるいは横浜市の運用上の課題などを何らかの形で明確にしておくことが望ましい。

8. 市営住宅以外の公的賃貸住宅の状況

(1) 市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅(施策住宅)

① 市営住宅以外の施策住宅の建設戸数の推移

横浜市の施策住宅には市営住宅のほかにヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高優賃」という。)及び横浜市住宅供給公社賃貸住宅の3種類がある。

次表はこれら3種類の施策住宅の平成10年度から平成21年度までの供給戸数の推移である。

ヨコハマ・りぶいんは平成19年度以降は新規の供給は行われておらず、横浜市住宅供給公社は平成6年度以降一般賃貸住宅を建設していない。一方、高優賃は平成21年度に供給数が落ち込んでいるが、平成17年度から平成20年度までは一定数の建設が行われている。

【表30】 市営住宅以外の横浜市の施策住宅の管理開始戸数の推移

(単位:戸)

年次	特定優良賃貸住宅			高齢者向け優良賃貸住宅			市住宅供給公社住宅
	総数	ヨコハマ・りぶいん	パートナーハウジング(市内)	総数	横浜市	神奈川県(市内)	一般賃貸
平成10年度末	1,302	1,127	175	—	—	—	—
11年度末	882	584	298	—	—	—	—
12年度末	997	834	163	—	—	—	—
13年度末	883	853	30	14	—	14	—
14年度末	385	385	—	61	61	—	—
15年度末	209	209	—	—	—	—	—
16年度末	243	243	—	23	23	—	—
17年度末	48	48	—	159	159	—	—
18年度末	60	60	—	188	188	—	—
19年度末	—	—	—	277	277	—	—
20年度末	—	—	—	227	227	—	—
21年度末	—	—	—	124	124	—	—

出所) 横浜市

② 市営住宅と市営住宅以外の施策住宅との関連

次表は市営住宅、高優賃、ヨコハマ・りぶいんの入居資格者を比較したものである。

高優賃は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者が安心して住み続けられるよう、高齢者に配慮したバリアフリー等の住宅仕様と緊急通報設備が設置されている賃貸住宅である。入居資格は横浜市内に居住または在勤する満60歳以上の単身または夫婦世帯等であり、入居世帯の所得が一定以下の場合に家賃補助が受けられる。

高優賃については、元々が市営住宅を補完するものと考えられたものであり、収入区分上の対象は重なる。しかしながら、高齢者については、収入が少なくても資産や家族の援助などにより家賃負担力が変わってくる。高優賃入居者の大部分の収入区分も市営住宅と同様に第1区分であるが、多くは高優賃の家賃(本人負担額)を支払い続ける経済力がある人たちであり、市営住宅応募者の多くの方々とは経済状況が異なると考えられている。

高優賃に入居できるだけの経済力があれば、住宅市場の中で住宅困窮者となることは少ないものと考えられ、市営住宅への申込資格を有することはあまりなく、現状のように高優賃を整備しても市営住宅の倍率には大きな影響は与えないと考えられる。

また、ヨコハマ・りぶいんは「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(以下「特優賃法」という。)に基づき、民間土地所有者等が建設する住宅を活用して供給される中堅所得者向けの優良な公的賃貸住宅であり、横浜市と国が建設費や家賃の一部を補助するものである。中堅所得者向けの住宅施策であり、セーフティネットの意味合いが強い市営住宅とは目的が異なっている。

次表では第5区分と第6区分で収入区分が重なっているが、そもそも第5区分や第6区分に属する者は限定的であり、市営住宅との関連性を高める余地は少ない。また、ヨコハマ・りぶいんの収入区分(補助対象)を第5区分から引き下げることにしても「特優賃法」の定めがあり、現状では不可能となっている。

このように高優賃とヨコハマ・りぶいんは市営住宅と同様の施策住宅であるが、現状においては市営住宅との関連性を高めることは難しいと思われる。

【表 31】 横浜市の施策住宅の収入区分別の比較と市営住宅の入居者

収入区分	市営住宅		高齢者向け 優良賃貸住宅	ヨコハマ・りぶいん	市営住宅の 入居世帯数(戸) (平成21年度)
	一般世帯	高齢者世帯等			
第1区分	入居資格		補助対象		21,598
第2区分					1,421
第3区分					979
第4区分					1,061
第5区分	裁量階層			補助対象	1,247
第6区分					972
第7区分	収入超過者				955
第8区分					1,537
高額所得者					7
未申告	—	—	—	—	108
合計	—	—	—	—	29,885

(2) 横浜市以外の公的機関の公的賃貸住宅(施策住宅)

① 横浜市民が入居可能な公的賃貸住宅(施策住宅)

横浜市民が入居可能な公的賃貸住宅(施策住宅)には、公営住宅(横浜市営住宅、神奈川県営住宅)、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、住宅供給公社の賃貸住宅、都市再生機構のUR賃貸住宅がある。また、条件によっては、川崎市等、近隣自治体の市営住宅に入居可能な場合もある。

【表 19】(74 頁参照)によると、横浜市を始めとして多くの都市では、施策住宅全体の戸数もほとんど増えておらず、むしろ大幅に減少している都市が見受けられる。

【表 19】に記載した施策住宅には、市(区)営住宅のほかに神奈川県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構(UR)の賃貸住宅等が含まれている。施策住宅数がほとんど増えていないのは、これら地方公共団体以外の公的機関も新規の賃貸住宅建設を積極的に行っていないからである。

次表は神奈川県営住宅、神奈川県住宅供給公社住宅及びUR住宅の平成10年度から平成21年度までの建設戸数の推移である。

神奈川県営住宅及びURの賃貸住宅とも平成14年度以降建設戸数が大きく減少している。また、神奈川県住宅供給公社は平成16年度以降住宅建設を行っていない。

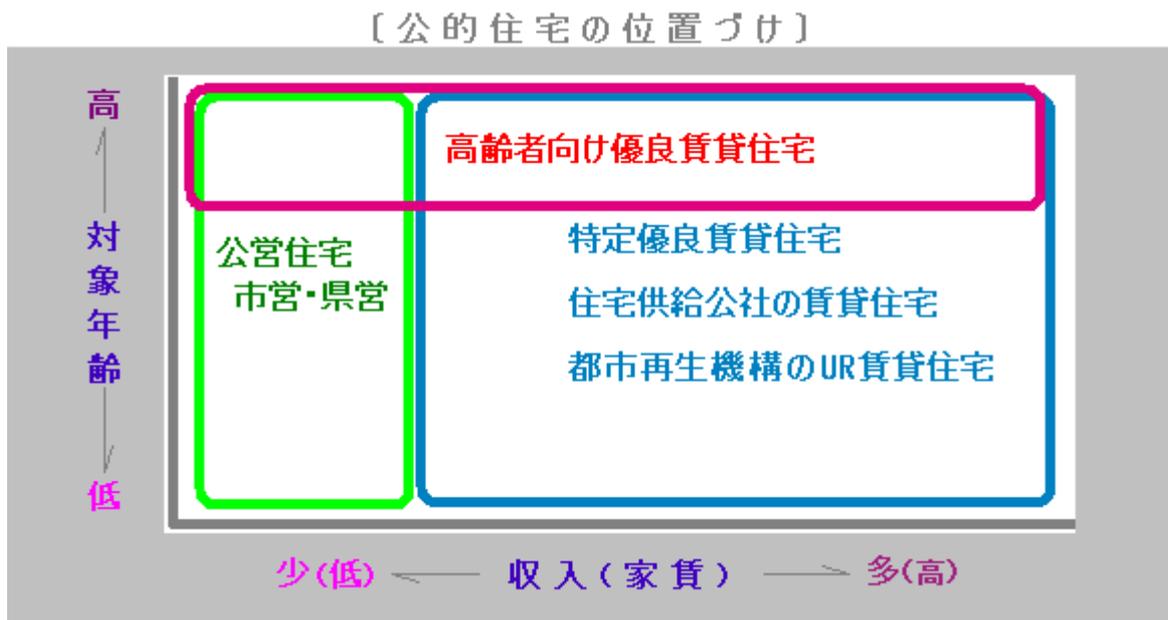
【表 32】 横浜市以外の施策住宅の建設戸数の推移

(単位:戸)

年次	県営住宅	県住宅供給公社住宅			UR住宅		
		総数	賃貸	分譲	総数	賃貸	分譲
平成10年度末	303	58	—	58	714	714	—
11年度末	165	354	265	89	754	498	256
12年度末	416	44	44	—	1,129	1,129	—
13年度末	349	44	13	31	1,310	1,310	—
14年度末	78	—	—	—	885	885	—
15年度末	—	113	113	—	309	309	—
16年度末	51	—	—	—	363	363	—
17年度末	49	—	—	—	423	423	—
18年度末	—	—	—	—	—	—	—
19年度末	46	—	—	—	294	294	—
20年度末	45	—	—	—	417	417	—
21年度末	—	—	—	—	294	294	—

出所) 横浜市

横浜市民が入居可能な公的賃貸住宅(施策住宅)の関連について、横浜市は次のように位置づけている。



(3) 市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅について

① 市営住宅以外の横浜市の公的賃貸住宅について(監査の意見)

【表 18】より、平成 21 年度はヨコハマ・りぶいんと高優賃に合計で 2,983,834 千円を支出しており、これは既存住宅の住戸改善事業や耐震改修事業に充てられている支出(公営住宅整備費)の 1,885,177 千円を大きく上回っている。

横浜市の住宅政策に占める両事業の位置づけには大きなものがあるが、現状ではこれらの事業は市営住宅との別個の事業と考えられる。

高優賃は元々が市営住宅を補完するものと考えられたものであるが、高優賃全体としては空き家待ちの状況であり、市営住宅との関連において新たな役割を期待することは難しい。

また、ヨコハマ・りぶいんは特優賃法を根拠としているが、同法の目的は公営住宅法と異なっており住宅セーフティネットの役割は期待されていない。そのため「政策目的層」も市営住宅とは大きく異なっており、現状においては市営住宅とは別個の住宅政策と考えざるを得ない。

さらに横浜市住宅供給公社賃貸住宅も「政策目的層」は市営住宅と異なり、また戸数自体も多くなく、市営住宅との連動性を高めて住宅セーフティネットの役割を果たすことの効果はあまり期待できない。

現状においてはヨコハマ・りぶいんと高優賃は市営住宅との連動性を高めることは難しいが、例えば、将来において特優賃法が改正され、ヨコハマ・りぶいんへの収入基準が緩和されるなど、市営住宅との連動性を高められる環境が整った場合には、同制度を活用して低所得者向けの

住宅供給を行うなど、横浜市として新たな対応を図ることが望まれる。

② 神奈川県や近隣自治体、住宅供給公社やURとの連携の強化(監査の意見)

横浜市以外の公的機関が賃貸住宅の供給数を増やしていけば、横浜市の「政策目的層」に生じている問題を減らすことはできる。しかしながら、近年は、これまで賃貸住宅の建設を担ってきた公的機関は新たな賃貸住宅を建設することは控えている。例えばURは、特殊法人改革の一環として平成16年に都市基盤整備公団が地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合して設置されたものであるが、その業務は民間の都市再開発支援に特化するとされており、賃貸住宅の建設という目的が外されている。

このように賃貸住宅の量的拡大に関して、近年は「公」が果たす役割が大きく後退している。しかしながら、住生活基本法の制定を始めとして国が住宅政策の方針を転換したことや、長引く不況や少子高齢化の進行により国や地方公共団体の財政状況の厳しさが増していることを踏まえると、そのような役割が後退することはやむを得ない。

これからは地方公共団体が公営住宅を積極的に建設していく時代ではなく、既存のストックをいかに有効に利用するかがより重要となる。また、他の公的機関も施策住宅を大きく増やす見込みがない状況では、同様に自らが保有する既存ストックのより一層の活用が課題となると思われる。このような状況においては、横浜市としても神奈川県や近隣自治体、住宅供給公社やURなどより一層の連携を図っていく必要があると考える。

9.市場の活用

(1)「市場活用の重視」

賃貸住宅の量的拡大について「公」の役割が後退したのは、国の住宅政策の転換による影響と地方公共団体の財政上の問題が大きい。

国が政策転換に踏み切ったのは社会環境の変化による影響もあると思われるが、「市場活用の重視」、すなわち民間にできることは民間に任せるという考え方が住宅政策にも徹底された結果ともいえる。

(2)横浜市の住宅数と総世帯数

次表は、住宅・土地統計調査¹に基づく、横浜市の住宅ストック数の10年ごとの推移である。

¹ 我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。

次表によると横浜市全体の住宅ストック数は増加傾向にある。平成 20 年度の調査結果では住宅ストック数は約 166 万戸で平成 10 年度よりも約 28.7 万戸増加している。また、平成 20 年度の総世帯数は約 150 万戸で住宅数は総世帯数を約 16 万戸上回っている。

【表 33】 横浜市の住宅ストックの状況

(単位：戸)

主要指標	昭和 43 年	昭和 53 年	昭和 63 年	平成 10 年	平成 20 年
総住宅数	565,170	866,600	1,096,660	1,373,100	1,661,000
総世帯数	561,610	814,500	1,013,630	1,236,000	1,500,300
高齢者(65 歳以上)のいる世帯	—	—	186,620	298,290	449,300
単身主世帯	—	—	23,590	50,550	110,700
夫婦主世帯	—	—	41,390	88,010	144,200
同居	—	—	121,640	159,730	192,600
総世帯人員	2,053,880	2,712,500	3,138,160	3,293,400	3,562,520
居住世帯のある住宅数	533,300	798,100	1,001,800	1,222,220	1,490,350
持家数	261,390	402,600	539,650	660,400	858,200
持家率	49.0%	50.4%	53.9%	54.0%	57.6%
借家数	271,910	394,000	448,660	538,050	559,260
借家率	51.0%	49.4%	44.8%	44.0%	37.5%
空家	22,610	56,000	74,400	136,700	160,380
空家率	4.0%	6.5%	6.8%	10.0%	9.7%
最低居住水準未満世帯数		157,400	136,050	86,790	111,500
世帯率		19.7%	13.6%	7.1%	7.5%

出所)横浜市

(3) 住宅政策における横浜市の役割について(監査の意見)

横浜市では総世帯数を上回る住宅数が供給されており、計算上では住宅の量は充足していると考えられることから、横浜市を含めた公的機関が賃貸住宅の供給数を増やしていく必要性は低いと考える。また、総住宅数の増加は民間による住宅供給の成果でもあることから、民間にできることは民間に任せるという「市場活用の重視」という考え方を住宅政策に持ち込むことにも一定の合理性があるといえる。

ただし、市場を完全に競争的にすることが経済を最も効率的に動かす手段であるといわれることもあるが、完全競争市場の実現が不可能な場合や完全競争市場であっても効率的な資源配分が達成されない場合がある。

現在の総住宅数は総世帯数を約16万戸上回っているが、この16万戸は居住世帯のいない住宅(空き家)ということになる。住宅を資源とみなすと空き家は有効に使われていない資源といえる。住宅・土地統計調査によると横浜市の空き家率は9.7%で全国平均13.1%を下回っているが、空き家が生じている一方で市営住宅には多数の応募が殺到しており、現状は必ずしも効率的な資源配分が達成されていない。

また、住宅の質の問題については、市場に任せることでその改善が図れるかどうかという課題もある。住宅・土地統計調査によると居住世帯のある住宅(約150万戸)の約25%(約37.5万戸)が築後30年以上となっており、今後10年間で昭和56年から平成2年に建設された住宅約34万戸(総戸数の約20%)が築後30年を迎えるため、住宅全体の約40%から45%が築後30年以上になると見込まれている。この中には民間賃貸住宅も含まれているが、市場に委ねることで老朽化した民間賃貸住宅の更新が進むのか、市場から排除すべき住宅が適切に排除されるのかどうかは不確実である。

住宅政策の場合、全てを市場に委ねてしまうと非効率を招いてしまう懸念がある。その懸念がある以上、すべてを市場に委ねるのではなく横浜市をはじめとする公的機関が一定の役割を担っていくことが望ましい。住宅の量的拡大に対する公的機関の役割は後退しているが、公的機関にはそれに代わる役割が求められていると考える。

10. 市営住宅事業の収支と施策の透明性

(1) 市営住宅事業の収支状況

平成 20 年度以降、横浜市は市営住宅の新設(直接建設)や建替えを行っていない。そのため平成 21 年度においては住宅建設のためのコストは発生していないが、約 3 万 1 千戸ある既存の市営住宅の維持管理コストが発生している、また、横浜市は市営住宅の入居者から市営住宅使用料(家賃)を毎年度収納している。このように市営住宅事業には歳入と歳出の双方が伴っている。

市営住宅事業の歳入と歳出の状況(以下「収支」という。)は、横浜市が毎年度作成している決算書(一般会計歳入歳出決算書及び一般会計歳入歳出決算事項別明細書:以下「決算書」という。)から把握できる。決算書に基づく横浜市の市営住宅事業の収支を以下に記載する。

① 住宅費の比較

平成 21 年度の横浜市の決算書では、建築局の支出はまちづくり調整費¹に計上されている。まちづくり調整費は建築指導費と住宅費に大別され、市営住宅を含む住宅政策に関連する支出は住宅費に計上されている。

次表は、平成 12 年度と平成 21 年度の住宅費の内訳(支出額)を比較したものである。

平成 21 年度の住宅費は 12,110,493 千円で、平成 12 年度の住宅費(33,014,067 千円)の約三分の一の水準まで減少している。

【表 34】 建築局の住宅費の比較

(単位:千円)

項目	H12 年度(A)	H21 年度(B)	B-A	B/A
市営住宅管理費 ²	4,678,555	7,105,520	2,426,964	151.9%
公営住宅整備費	20,648,431	1,885,177	△18,763,254	9.1%
改良住宅管理費	95,114	-	△95,114	-
改良住宅建設費(※)	1,732,869	-	△1,732,869	-
優良賃貸住宅事業費	5,703,016	2,983,834	△2,719,181	52.3%
住宅施策推進費	-	135,960	135,960	-
住環境整備事業費	156,080	-	△156,080	-
合計	33,014,067	12,110,493	△20,903,573	36.7%

※ 平成 21 年度は都市整備局で改良住宅の建築が行われているが、上表は建築局の住宅費のみを対象としているため都市整備局の改良住宅の建築費は含めていない。

¹ 平成 22 年度にまちづくり調整局が建築局に名称変更。

² 平成 12 年度の歳入歳出決算事項別明細書では公営住宅管理費と表示されている。

1) 市営住宅管理費

市営住宅管理費は、市営住宅の入居者の募集や建物の維持・管理等に要した支出である。平成 21 年度の市営住宅管理費は 7,105,520 千円である。借上型市営住宅の借上料が約 30 億円増加していることもあり、平成 12 年度(4,678,555 千円)よりも大幅に増加している。

2) 公営住宅整備費

従前の公営住宅整備費は市営住宅を建設するための支出が中心であったが、横浜市は平成 19 年度以降、市営住宅の新規建設をストップしているため、現在の公営住宅整備費は既存住宅の住戸改善事業と耐震改修事業が中心となっている。

平成 21 年度の公営住宅整備は 1,885,177 千円で、平成 12 年度(20,648,431 千円)の 10% に満たない水準まで減少している。

3) 改良住宅管理費・改良住宅建設費

改良住宅とは、住宅地区改良法に基づき建設された公的な賃貸住宅である。公営住宅との主な違いは入居資格であるが、管理については公営住宅法を準用する。

建築局では平成 18 年度以降、改良住宅の建設は行っていない。また、改良住宅管理費は平成 21 年度では市営住宅管理費の中に含まれている。そのため、平成 12 年度には改良住宅管理費が 95,114 千円、改良住宅建設費が 1,732,869 千円それぞれ発生していたが、平成 21 年度はいずれもゼロとなっている。

4) 優良賃貸住宅事業費

優良賃貸住宅事業費は、高齢者向け優良賃貸住宅事業に係る支出と、ヨコハマ・りぶいん事業に係る支出に大別される。

高齢者向け優良賃貸住宅事業は、高齢者の住宅ニーズに対応するため、民間事業者が整備する高齢者に配慮した賃貸住宅に対して整備費及び家賃の一部を助成するもので、ヨコハマ・りぶいん事業は、中堅ファミリー世帯の住宅ニーズに対応するため民間事業者が建設した良質な賃貸住宅に対し、整備費及び原則として管理開始から 20 年間家賃の一部を助成するものである。

平成 21 年度の支出額は 2,983,834 千円で、平成 12 年度の支出額(5,703,016 千円)の約半分まで減少している。

5) 住宅施策推進費・住環境整備事業費

住宅施策推進費は、民間住宅を対象とするマンション管理組合の支援や、住宅リフォーム等支援事業など住宅に関する様々な支出から構成されている。住宅施策推進費を市営住宅の管理費や整備費、優良賃貸住宅事業費以外の支出と定義すると、平成 12 年度では住環境整備事業費が該当する。

平成 21 年度の住宅施策推進費は 135,960 千円で、平成 12 年度の住環境整備事業費(156,080 千円)と比較しても大きな変化(減少)は見られない。

② 住宅費の節別の内訳

1) 平成21年度の住宅費の支出構造

次表は、平成21年度の住宅費の内訳を節別に示したものである。

平成21年度の住宅費(12,110,493千円)の内訳を節別にみると、使用料及び賃借料が4,430,740千円で最も大きく、住宅費全体の36.6%を占めている。使用料及び賃借料は主に借上住宅の借上料に係るものである。

次いで、負担金補助及び交付金が2,987,242千円で全体の24.7%を占めている。負担金補助及び交付金の主な中身は、高齢者向け優良賃貸住宅事業における整備費及び家賃補助、ヨコハマ・りぶいん事業における家賃補助である。

更に、委託料が2,914,368千円で全体の24.1%を占めているが、これは主に市営住宅に係る指定管理料である。

【表 35】 住宅費の節別内訳(平成21年度)

(単位:千円)

節	市営住宅 管理費	公営住宅 整備費	優良賃貸 住宅事業費	住宅施策 推進費	合計	構成比
報酬	255	-	-	-	255	0.0%
給料	-	4,200	3,306	-	7,506	0.1%
職員手当等	-	3,590	2,408	-	5,998	0.0%
共済費	-	1,210	941	-	2,151	0.0%
賃金	1,496	-	-	-	1,496	0.0%
報償費	6,492	-	-	44	6,536	0.1%
旅費	606	674	98	-	1,378	0.0%
需用費	5,930	2,883	76	14	8,904	0.1%
役務費	9,407	164	42	-	9,614	0.1%
委託料	2,704,868	132,613	19,397	57,487	2,914,366	24.1%
使用料及び賃借料	4,371,424	219	6,938	52,158	4,430,740	36.6%
工事請負費	3,920	1,728,420			1,732,340	14.3%
公有財産購入費	-	-	-	-	-	0.0%
備品購入費	759	861	-	-	1,620	0.0%
負担金補助及び交付金	17	10,341	2,950,626	26,256	2,987,241	24.7%
補償・補填及び賠償金	198	-	-	-	198	0.0%
償還金利子及び割引料	144	-	-	-	144	0.0%
合計	7,105,520	1,885,177	2,983,834	135,960	12,110,493	100.0%

出所) 決算書に基づいて監査人が作成

¹ 地方公共団体の決算(予算)科目は「款・項・目・節」に区分される。予算科目の最小単位が「節」である。

2) 平成12年度の住宅費の支出構造

次表は、平成12年度の住宅費の内訳を節別に示したものである。

平成12年度の住宅費(33,014,067千円)の内訳を節別にみると、工事請負費が15,146,716千円で最も大きく、住宅費全体の45.9%を占めている。平成12年度は市営住宅の建設が積極的に進められていた時期で、工事請負費は市営住宅の建設に係るものである。

次いで、負担金補助及び交付金が7,060,531千円で全体の21.4%を占めている。負担金補助及び交付金の主な中身は、ヨコハマ・りぶいん事業における整備費及び家賃補助である。

更に、公有財産購入費が4,723,631千円で全体の14.3%を占めている。公有財産購入費は、市営住宅建設用の土地の購入に係るものである。

【表 36】 住宅費の節別内訳(平成12年度)

(単位:千円)

節	市営住宅 管理費	公営住宅 整備費	優良賃貸 住宅事業費	住環境整 備事業費	改良住宅 管理費	改良住宅 建設費	合計	構成比
報酬	663	-	-	-	-	-	663	0.0%
給料	-	40,277	11,503	-	-	3,994	55,774	0.2%
職員手当等	-	32,403	9,078	-	-	2,923	44,404	0.1%
共済費	-	466	-	-	-	-	466	0.0%
賃金	-	2,651	-	-	-	-	2,651	0.0%
報償費	5,786	2,034	-	-	382	-	8,204	0.0%
旅費	820	2,413	297	118	16	301	3,967	0.0%
需用費	12,526	34,072	5,180	89	304	1,911	54,084	0.2%
役務費	5,670	11,465	725	518	-	663	19,043	0.1%
委託料	2,982,259	738,554	31,981	10,491	94,334	68,973	3,926,594	11.9%
使用料及び 賃借料	1,172,316	24,471	8,077	206	54	1,408	1,206,534	3.7%
工事請負費	51,279	14,322,921	-	8,263	-	764,251	15,146,716	45.9%
公有財産購入費	444,542	3,561,446	-	123,744	-	593,897	4,723,631	14.3%
備品購入費	279	3,806	500	-	21	488	5,096	0.0%
負担金補助及び 交付金	30	1,390,397	5,635,673	12,648	-	21,782	7,060,531	21.4%
補償・補填及び 賠償金	1,623	481,048	-	-	-	272,274	754,946	2.3%
償還金利子及び 割引料	757	-	-	-	-	-	757	0.0%
合計	4,678,555	20,648,431	5,703,016	156,080	95,114	1,732,869	33,014,067	100.0%

出所) 決算書に基づいて監査人が作成

3) 住宅費の支出構造の比較

次表は、【表 35】に記載した平成 21 年度の住宅費の節別内訳と、【表 36】に記載した平成 12 年度の住宅費の節別内訳を比較したものである。

平成 21 年度の住宅費は 12,110,493 千円で、平成 12 年度の住宅費(33,014,067 千円)より 20,903,573 千円減少している。減少額が最も大きいのが工事請負費(13,414,375 千円の減少)で、次いで公有財産購入費(4,723,631 千円の減少)、負担金補助及び交付金(4,073,290 千円の減少)と続く。

工事請負費、公有財産購入費及び負担金補助及び交付金は、原則として新たな市営住宅もしくは施策住宅を建設するための支出であり、いずれも大幅に減少している。

【表 37】 平成 12 年度の住宅費と平成 21 年度の住宅費の節別の比較

(単位:千円)

節	平成 12 年度	平成 21 年度	増減	平成 12 年度	平成 21 年度
報酬	663	255	△408	0.0%	0.0%
給料	55,774	7,506	△48,268	0.2%	0.1%
職員手当等	44,404	5,998	△38,406	0.1%	0.0%
共済費	466	2,151	1,684	0.0%	0.0%
賃金	2,651	1,496	△1,154	0.0%	0.0%
報償費	8,204	6,536	△1,667	0.0%	0.1%
旅費	3,967	1,378	△2,588	0.0%	0.0%
需用費	54,084	8,904	△45,179	0.2%	0.1%
役務費	19,043	9,614	△9,429	0.1%	0.1%
委託料	3,926,594	2,914,366	△1,012,227	11.9%	24.1%
使用料及び賃借料	1,206,534	4,430,740	3,224,205	3.7%	36.5%
工事請負費	15,146,716	1,732,340	△13,414,375	45.8%	14.3%
公有財産購入費	4,723,631	0	△4,723,631	14.3%	0.0%
備品購入費	5,096	1,620	△3,476	0.0%	0.0%
負担金補助及び交付金	7,060,531	2,987,241	△4,073,290	21.4%	24.7%
補償・補填及び賠償金	754,946	198	△754,748	2.3%	0.0%
償還金・利子及び割引料	757	144	△612	0.0%	0.0%
合計	33,014,067	12,110,493	△20,903,573	100.0%	100.0%

出所) 決算書に基づいて監査人が作成

③ 市営住宅使用料(市営住宅の家賃)の比較

次表は、平成12年度と平成21年度の市営住宅使用料(収入済額¹)を比較したものである。

平成21年度の市営住宅使用料は11,805,300千円で、平成12年度の市営住宅使用料(9,438,160千円)よりも2,367,139千円(25.1%)増加している。

内訳をみると、改良住宅使用料と公営住宅使用料が約26%増加している。

【表 38】 市営住宅使用料の比較

(単位:千円)

項目	H12年度(A)	H21年度(B)	B-A	B/A
改良住宅使用料	323,270	408,103	84,833	126.2%
公営住宅使用料	8,359,769	10,537,737	2,177,968	126.1%
住宅施設使用料	755,120	859,459	104,338	113.8%
合計	9,438,160	11,805,300	2,367,139	125.1%

出所)決算書に基づいて監査人が作成

④ 収支状況の推移

1) 住宅費の推移

次図は、【表 34】(104頁参照)に記載した建築局の住宅費の内訳のうち、改良住宅管理費及び住環境整備事業費を除いた項目についての、平成12年度から平成21年度までの推移である。

平成21年度と平成12年度の住宅費の内訳を見ると、公営住宅整備費が大幅に減少している。公営住宅整備費は平成15年度まで急減し、その後平成18年度まで微減で推移して、平成19年度に急減している。平成19年度に公営住宅整備費が急減しているのは、平成18年度に住生活基本法が施行され、国の住宅政策が転換した影響と推測される。

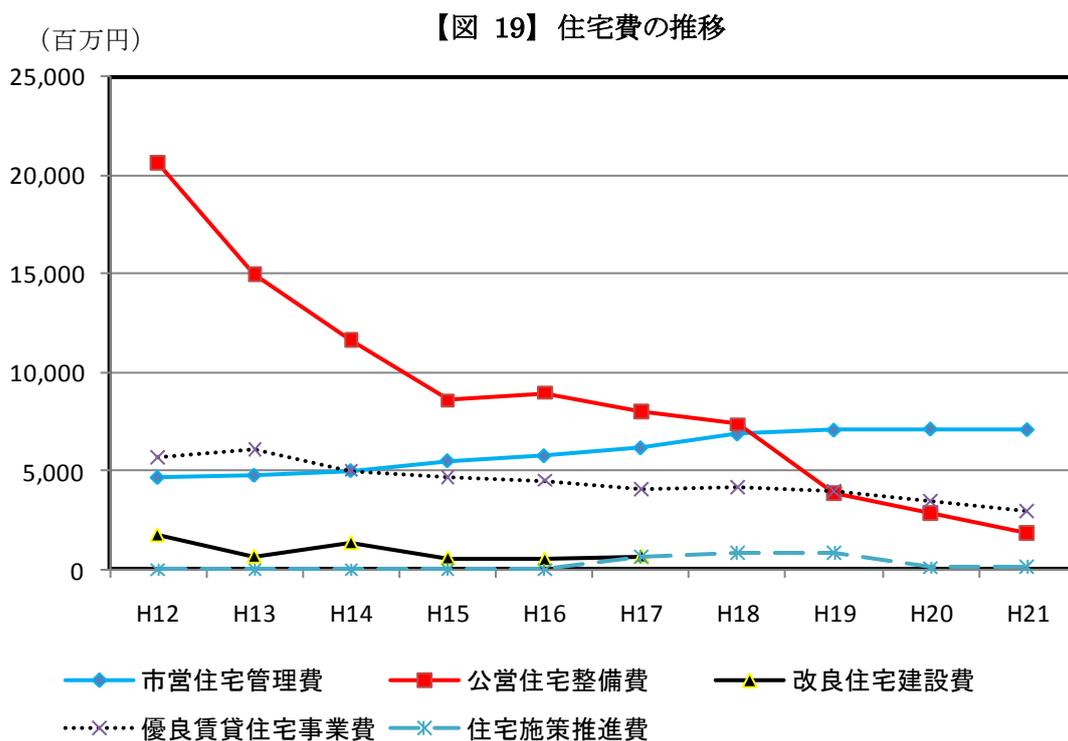
市営住宅管理費は緩やかに増加しているが、市営住宅の新規建設がストップした平成19年度以降は、グラフの勾配が更に緩やかになっている。

優良賃貸住宅事業は平成13年度をピークとして、以後は緩やかに減少している。

平成18年度以降発生していない改良住宅建設費は、平成17年度までの状況を見ると、発生額が年度ごとに上下している。

住宅施策推進費は、平成17年度から支出額が発生しているが次図を見るとほぼ横ばいで推移しているが、詳細にみると平成18年度と平成19年度の支出額は8億円台であったが、平成20年度と平成21年度は1億円台に落ち込んでいる。

¹ 当該年度の歳入として調定された収入で、当該年度中に納入されたものをいう。また、調定とは地方公共団体が歳入を徴収しようとする場合に、地方公共団体の長がその歳入の内容を調査して収入金額を決定する行為をいう。

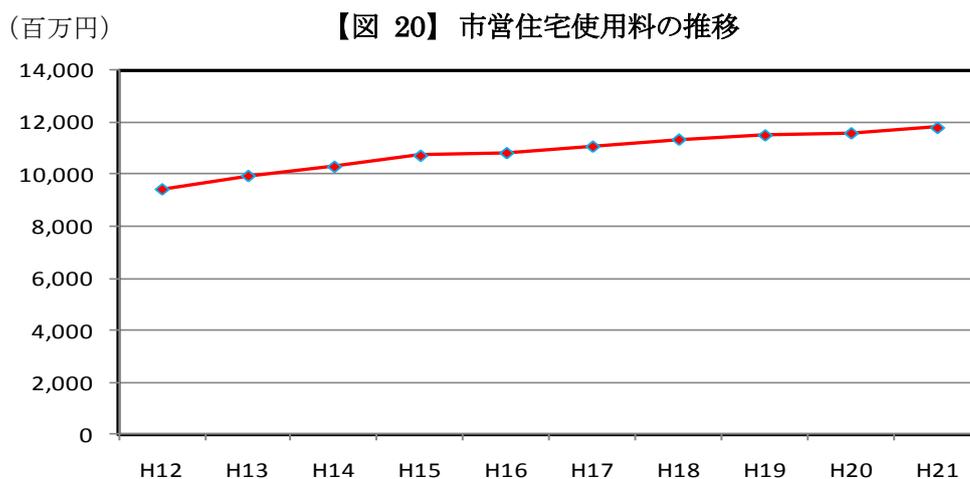


出所) 決算書に基づいて監査人が作成

2) 市営住宅使用料の推移

次図は、市営住宅使用料の平成 12 年度から平成 21 年度までの推移である。

市営住宅の管理戸数はこれまで右肩上がり増加しており、市営住宅使用料も管理戸数の推移に合わせて右肩上がりに推移している。



出所) 決算書に基づいて監査人が作成

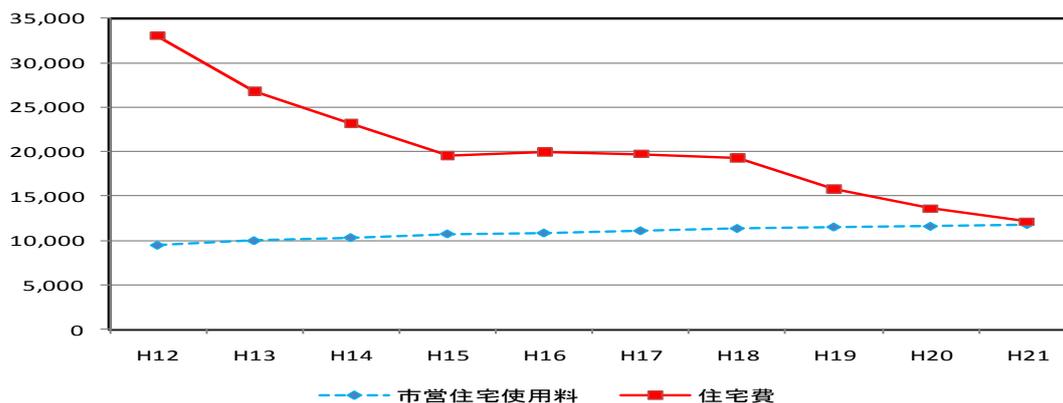
3) 住宅費と市営住宅使用料の収支の推移

次図は、住宅費と市営住宅使用料の推移をまとめたものである。

平成12年度は、住宅費(33,014,067千円)と市営住宅使用料(9,438,160千円)の差が23,575,907千円あったが、平成21年度は、住宅費(12,110,493千円)と市営住宅使用料(11,805,300千円)の差は305,193千円まで縮小している。

(百万円)

【図21】住宅政策の収支状況の推移



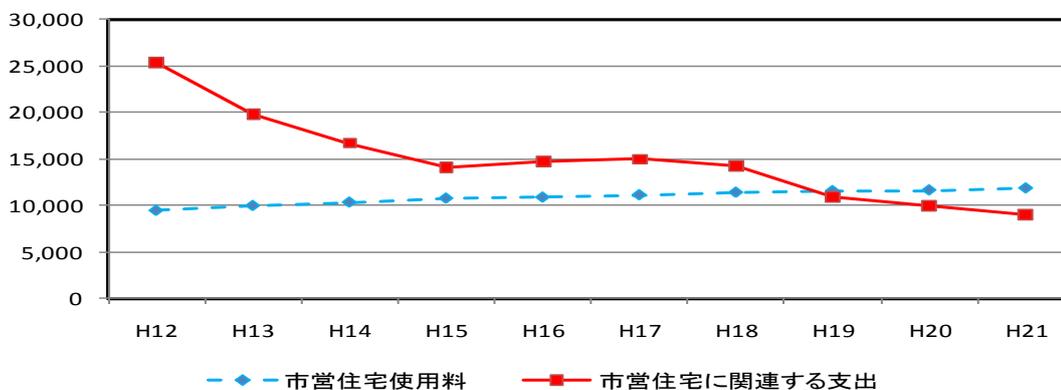
出所)決算書に基づき監査人作成

次図は、住宅費のうち市営住宅管理費と公営住宅整備費を合計したものと市営住宅使用料の推移を示したものである。市営住宅管理費と公営住宅整備費は市営住宅に直接関連する支出のため、次図は、市営住宅に直接関連する支出と収入(市営住宅使用料)を比較したグラフとなっている。

平成18年度までの市営住宅に関連する支出は収入(市営住宅使用料)を大幅に上回っていたが、平成19年度は収入(市営住宅使用料)が支出を上回り、以後(平成20年度及び21年度)も収入が支出を上回っている。すなわち、平成19年度以降は、市営住宅に関する支出は市営住宅使用料によって賄われていたことになる。

(百万円)

【図22】市営住宅使用料と市営住宅に関する支出の推移



出所)決算書に基づき監査人作成

(2) 収支状況について(監査の意見)

千葉県、大阪府、静岡市、神戸市などは、中長期的には公営住宅を削減していく考えを示しているが、横浜市としても、財源の厳しさが増し、一方では施設の老朽化が進む中で今後はこれまで以上に市営住宅事業のあり方が問われる可能性が高いと考える。

あり方を検討するためには現在の市営住宅事業の状況を正確に把握しておく必要があるが、収支は市営住宅事業の状況を示す手段の一つである。

平成18年度までは、市営住宅に関連する支出(歳出)が市営住宅使用料(歳入)を上回っていたが、平成19年度に両者が逆転して平成21年度までその状況が続いている。市営住宅事業に関する支出全額を市営住宅使用料で賄わなければならないという原則はないが、行政サービスを受している者(市営住宅の入居者)がそのサービスに係るコストを負担している形となっている現在の収支状況は、受益者負担の適正化の観点から見ると良好といえる。

これまで示した収支には横浜市債(地方債)に係る支払利息が含まれていない。

地方公共団体が発行する地方債は、原則として個別の事業に関連付けられて発行される。市営住宅事業であれば市営住宅事業としての地方債が発行されることになるので、その地方債残高は年度末時点でいくらなのか、当年度の元金返済額と利子支払額はいくらなのかなどについては理論上把握することが可能なはずである。しかしながら、現在の地方公共団体の決算書では地方債の支払利息は公債費として一括で計上されているため、決算書から事業単位で支払利息額を把握することは不可能である。また、地方債残高については地方公共団体全体の残高も現在の決算書では開示が要請されていない。

決算書は、地方公共団体が庁舎内に設けている情報資料室等でも閲覧可能な場合があるので、市営住宅事業に携わっていない第三者でも情報の入手が可能であるが、市営住宅にかかる地方債残高や支払利息を第三者が把握することは大変困難となっている。

入手可能な情報に限界があることは市営住宅事業、あるいは横浜市だけの事情ではなく、ほとんどの地方公共団体が同じ状況と思われる。そのため、所管部局に早急な対応を求めるものではないが、将来的には情報開示制度の見直し求められる可能性がある。

IV 施設の老朽化と財政問題

1. 今後 20 年間の市営住宅更新コスト

横浜市は平成 21 年3月、「横浜市公共施設の保全・利活用基本方針」を策定し外部に公表した。その中で、平成 21 年度から 20 年間で必要な保全費が約3兆円(このうち一般財源等では約1兆7千億円)にもなると試算しているとともに、10 年先の平成 30 年度には保全費が最も多くなって平成 20 年度(476 億円)の 2.3 倍となり、1,100 億円(一般財源分)に達すると想定している。

一般会計に属する公共施設全体の延べ床面積(8,627 千㎡)の約 4 割は学校施設で最も大きい。市営住宅もその約 2 割(1,769 千㎡)を占めており、無視できない規模である。もし市営住宅が他の施設と同様の老朽化状態にあり、また、他の施設と同程度のコストがかかると仮定するならば、市営住宅の保全費は平成 21 年度から 20 年間で 3,400 億円(年平均では 170 億円)が必要であるということになる。

(横浜市の施設数) 構築物: 約 2,300 施設
土木・プラント: 約 6,000 施設

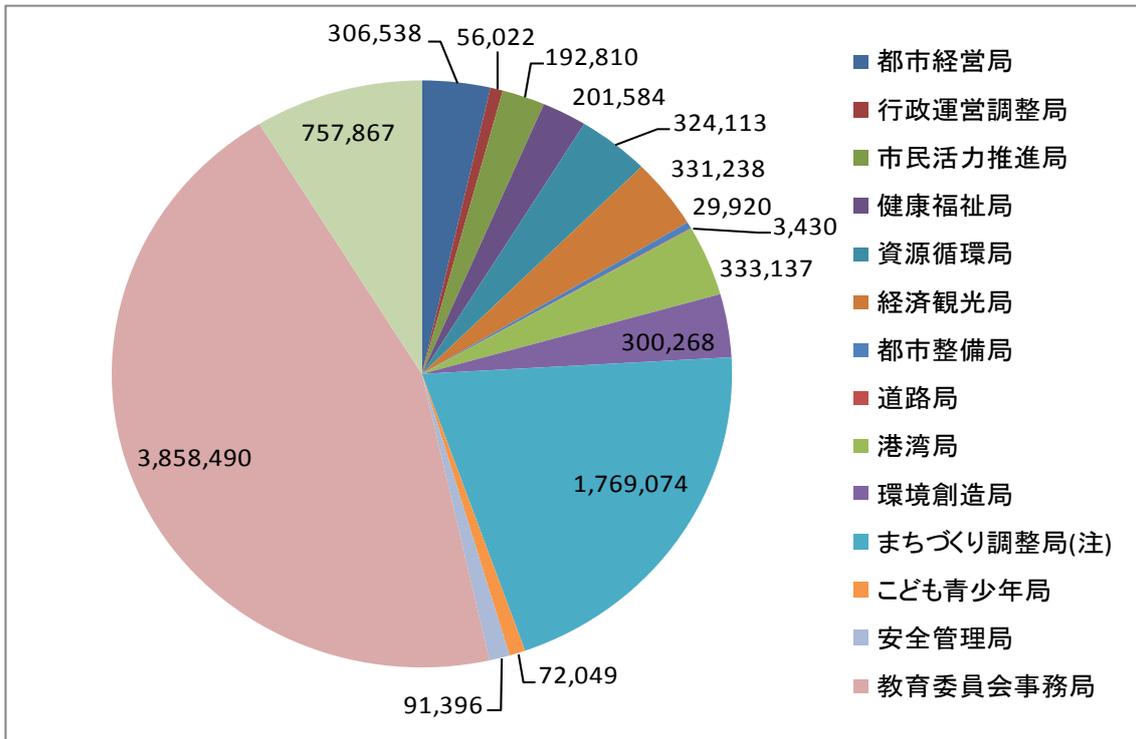
【表 39】 主管部署別延べ床面積(㎡)

主 管	行政財産 (公用)	行政財産 (公共)	行政財産計	普通財産	計	割合
都市経営局	1,094	1,940	3,034	303,504	306,538	0.6%
行政運営調整局	41,227		41,227	14,795	56,022	0.6%
市民活力推進局	865	150,062	150,927	41,883	192,810	2.2%
健康福祉局	6,032	166,558	172,590	28,994	201,584	2.3%
資源循環局	311,478	4,757	316,235	7,878	324,113	3.8%
経済観光局	6,482	296,895	303,377	27,861	331,238	3.8%
都市整備局	0	384	384	29,536	29,920	0.3%
道路局	1,111	943	2,054	1,376	3,430	0.0%
港湾局	12,265	283,458	295,723	37,414	333,137	3.9%
環境創造局	4,244	294,727	298,971	1,297	300,268	3.5%
まちづくり調整局(注)	0	1,769,074	1,769,074	0	1,769,074	20.5%
こども青少年局	7,326	53,442	60,768	11,281	72,049	0.8%
安全管理局	91,396	0	91,396	0	91,396	1.1%
教育委員会事務局	10,423	3,799,485	3,809,908	48,582	3,858,490	44.7%
区役所	257,732	498,163	755,895	1,972	757,867	8.8%
合 計	751,675	7,319,888	8,071,563	556,373	8,627,936	100.0%

出所)「平成 21 年度 横浜市財産に関する調査」を監査人が加工

(注) まちづくり調整局は、平成 22 年 4 月より局名が「建築局」に変更。

【図 23】 横浜市主管部署別の延べ床面積(㎡) (グラフ)

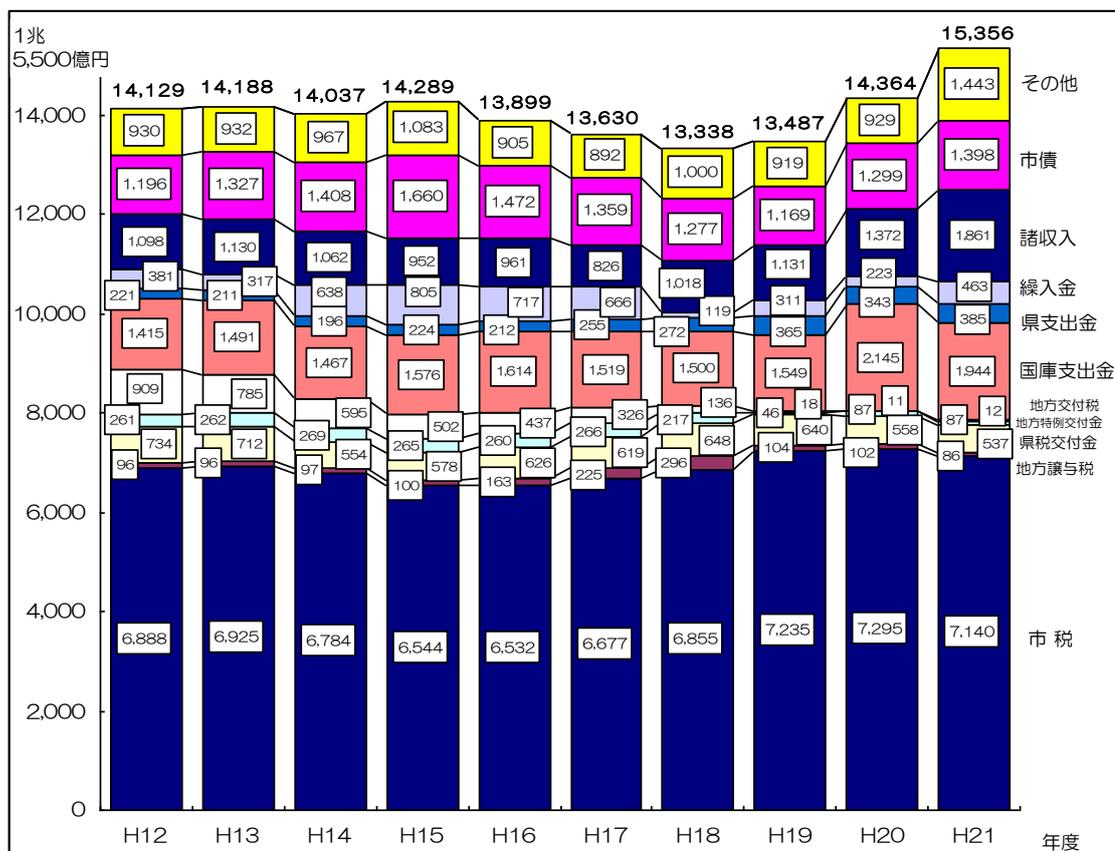


2. 財政難による投資的経費へのしわ寄せ

横浜市の最近の財政状況は、他の多くの自治体と同様、非常に厳しいものがある。

横浜市は、平成15年からの5年間は他の多くの自治体とは異なり人口流入や企業の進出によって市税収入が増加したが、ここ数年間は、長引く景気後退によって歳入回復の見通しが立たない状況となっている。

【図24】過去10年間の費用別歳入(単位:億円)

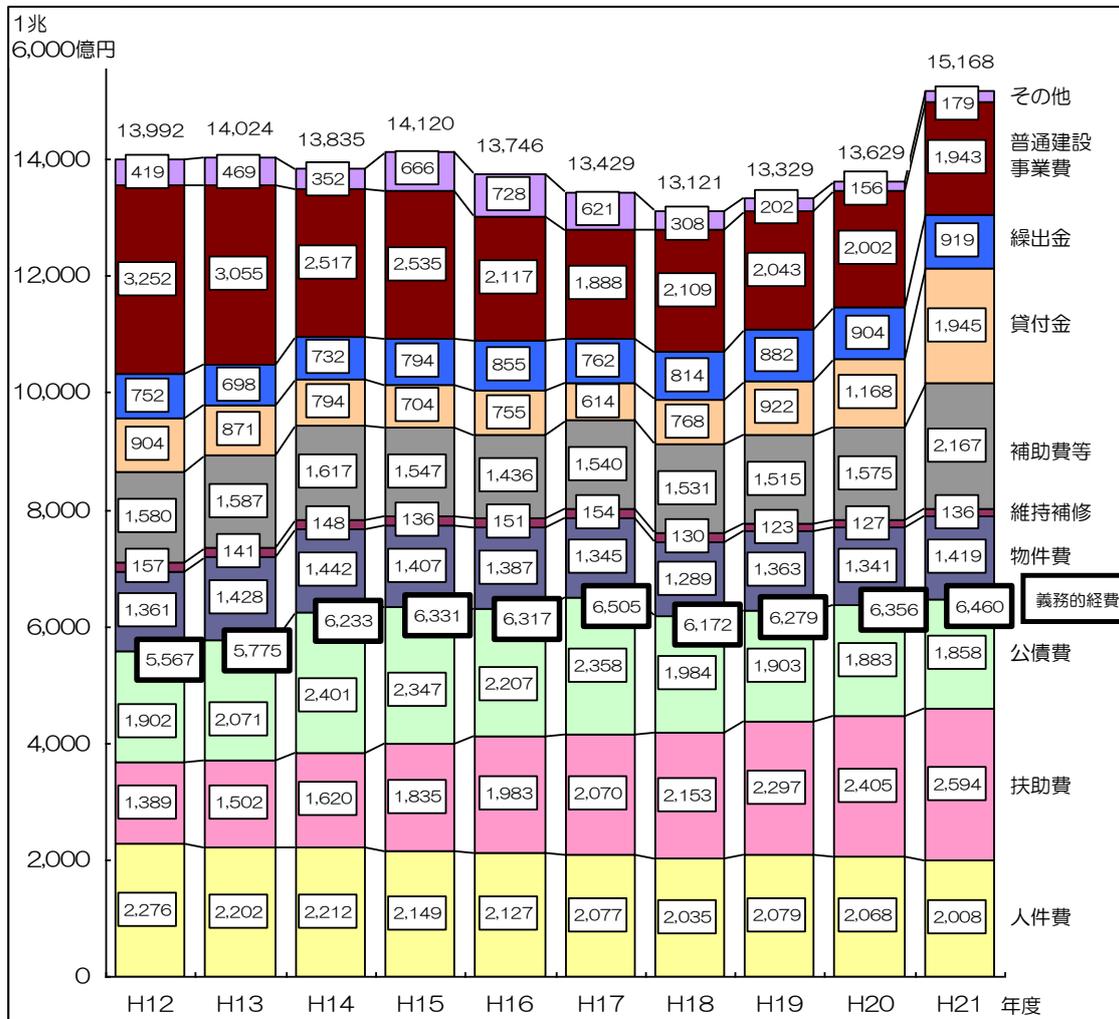


一方、歳出(支出)は、様々な努力や改革・改善によって人件費は減少してきているものの、他方で、高齢化の進展や低調な経済情勢の継続に伴って扶助費が大幅に増加してきており、義務的経費(人件費、扶助費、公債費)全体では硬直的ないし増加傾向にある。

したがって、歳入の減少と義務的経費の硬直的ないし増加という歳出状況から当然、借金(市債発行)をしない限り設備の維持・更新のための投資的経費の財源が圧縮されることになる。

事実、横浜市では、過去10年間、普通建設事業費は減少を続けており、今後もこの傾向は変わらないと思われる。

【図 25】 過去 10 年間の費用別歳出(単位:億円)



3. 横浜市の施設老朽化対策

横浜市は、「横浜市公共施設の保全・利活用基本方針」の中で、厳しい財政状況の中、市民利用施設、学校、道路など大量に保有する公共施設の保全と有効活用のために、アセットマネジメントの視点により保全の効率化を進めるための基本方針を定め、増大する保全費に対して公共施設の安全確保や適切な保全を行うため、次のような対応を図っていくとしている。

- ①施設の最適化: 公共施設の内容や規模などの見直し ⇒ 保全すべき施設を選別
- ②保全の仕組み: 定期点検の強化による施設状態の把握 ⇒ 適切な修繕時期と工事方法を選択
- ③民間のノウハウ・資金の活用 ⇒ 新技術の採用、資産の有効活用、保全費の平準化

上記①～③の取組により、保全費の縮減と平準化を進めた施設の、計画的・効率的な保全に対して、

- ④財政の仕組み: 必要な保全費を優先的に手当てる仕組みをつくり、厳しい財政の中での対応を図っていきます。

横浜市はこれまで、財政難の中、公共施設の老朽化に対応するため施設の長寿命化*にも取り組んできており、市営住宅についても今後の新設を止め、施設の老朽化に対しては長寿命化対策工事による対応を進めようとしている。

しかし、たとえこのような対策を施したとしてもいずれ寿命が到来して建て替え(あるいは解体)が必要になるので、「長寿命化」は財政難の中での平準化・効率化対策にすぎず、予想される多額の設備更新コストの抜本的な解決にはならない。

*長寿命化

公共施設のうちとりわけ市営住宅における長寿命化は、設備更新に係る費用の抑制と平準化を図るため中長期的視点で補修を実施することであり、想定された設備寿命を延ばす工事ではない。

市の事務事業はそのほとんどが施設の中で行われており、その意味では、市は“施設産業”である。したがって、限られた財政の中であっても中長期的に住民満足を維持・向上していくために施設全体をいかに計画し維持していくかは、市経営にとって極めて重要な視点であるといえる。

2008年9月のリーマンショックに端を発した世界的不況は世界経済の急速な冷え込みをもたらした。我が国においては、昨今、若干回復の兆しはあるものの、いまだ厳しい経済環境にあり、横浜市の財政状況も、逼迫した状況を打破できないでいる。

爆発的なニーズに対応して高度成長期に大量に供給した都市インフラとしての公共施設の

高齢化が進んでいるが、厳しい財政状況の中で横浜市においても他の地方自治体と同様、これらのストックの建て替えどころか長寿命化や機能維持のための十分なメンテナンス経費の捻出にも事欠きかねない状況にある。

今回、包括外部監査の対象とした公営住宅制度をはじめとする住宅施策についても同様に、厳しい財政状況下で対応に腐心している跡が散見される。とくに公営住宅については、現行法制度上は公営住宅法や同施行令などの制約があり、日本一の人口を持つ大都市横浜市としても柔軟に入居収入基準を設定したり整備基準を変更したりすることが許されていない。

公営住宅については、公営住宅法第1条の「この法律の目的」にあるとおり「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、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、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」とされている。

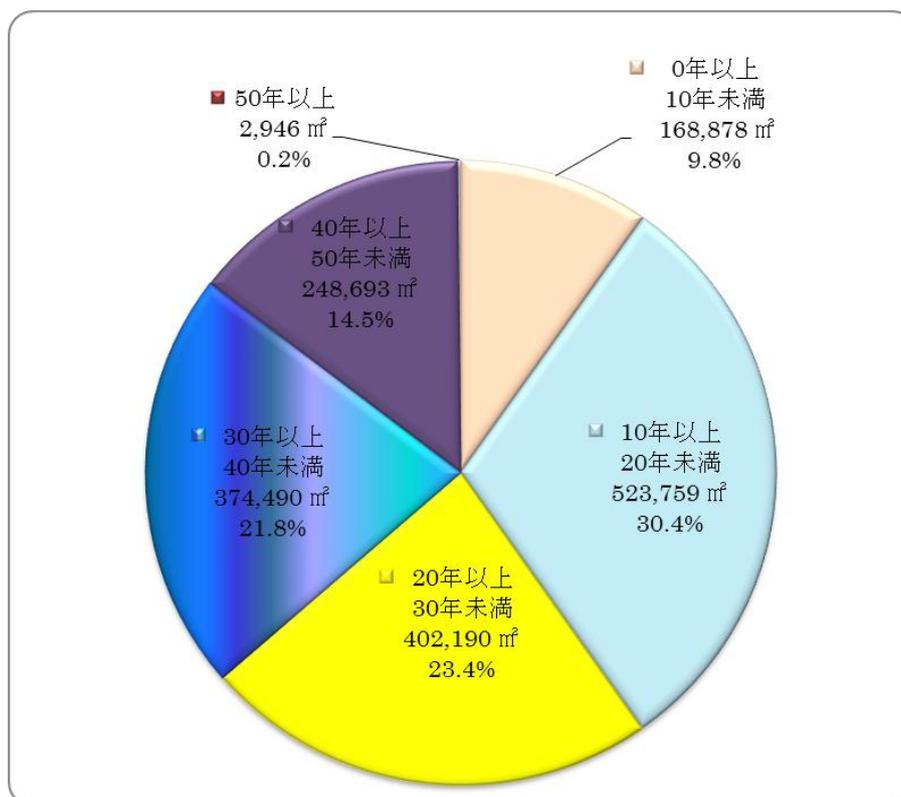
厳しい財政状況の中で新たな市営住宅の建設や満足な修繕もしにくい状況にある一方、高齢化の進展や低所得層の増加などにより、公営住宅への入居を希望する市民も増えていくことが見込まれる。

公営住宅の運営経費は、居住者の納める家賃のほかは市民の納める税金が主たる財源であり、納税者たる住民の合意なしに意思決定がされたり独善的な行政運営がなされたりすることは許されない。そうした中において、公営住宅の入居者選定については客観性と透明性が確保されることは当然であるが、厳しい社会経済状況の中では、より低所得の階層の入居希望者に配慮することは法の趣旨や市民感情からしても当然に求められていると考える。

建築局が従来からさまざまな入居者選定方法の改善を試みていることは時代認識にあったものと評価できる。公営住宅制度だけでこの社会に潜むさまざまな矛盾を解決することにならないのは当然だが、住宅政策は社会政策の重要な要素であるし、公営住宅制度が住宅セーフティネットの基本である以上、今後とも継続した改善と改革が望まれる。

ますます複雑化、高齢化する社会の中で、貴重な税金を有効に活用して市民全体の満足度を向上させるためには、各部門が単独に判断し行動することには限界があり、市役所内部の連携はもとより、法制度の改正・調整などについては、市長、議会を含めた意識変革と国等の関係機関への広範な働きかけが欠かせないと考える。

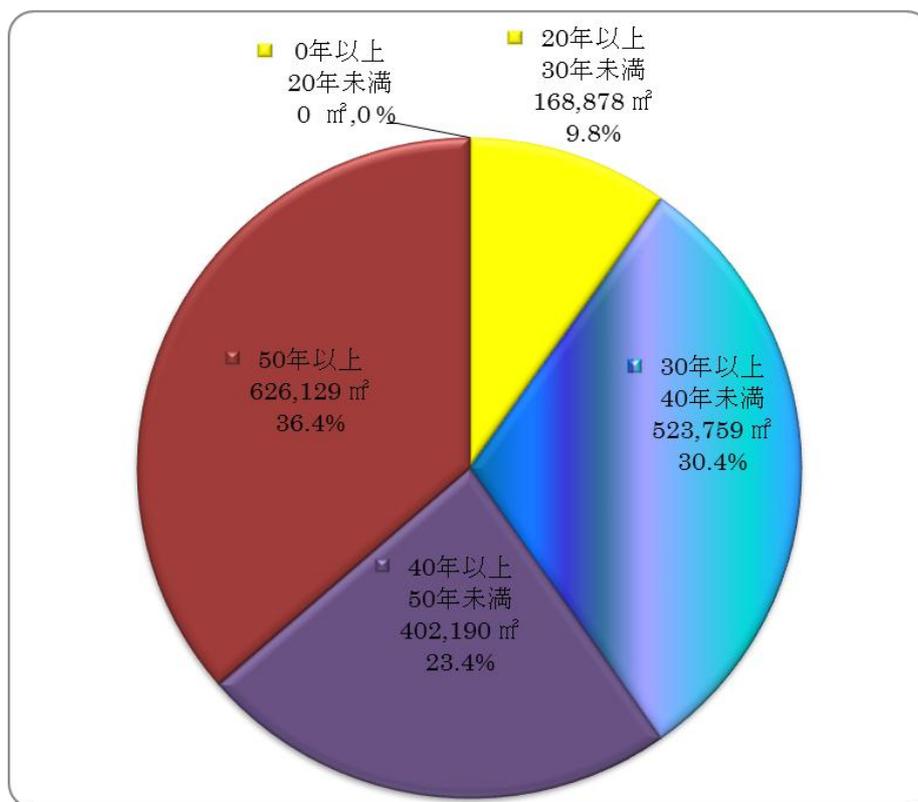
【横浜市公営住宅の経過年数ごとの延床面積】(2010年3月末現在)



建築経過年数	延べ床面積	構成割合
0年以上 10年未満	168,878 ㎡	9.8%
10年以上 20年未満	523,759 ㎡	30.4%
20年以上 30年未満	402,190 ㎡	23.4%
30年以上 40年未満	374,490 ㎡	21.8%
40年以上 50年未満	248,693 ㎡	14.5%
50年以上	2,946 ㎡	0.2%
合計	1,720,956 ㎡	100.0%

公共建築物は一般に50年以上使用することを想定していない。横浜市においては、平成22年3月末現在、経過年数が50年以上の公営住宅の延床面積は0.2%(2,946㎡)にすぎないが、築30年以上のものの延床面積は36%以上(626,129㎡)に達しており、20年後には、公営住宅の90%が改築あるいは大規模改修(新築の50%から70%のコストがかかるといわれている)の時期を迎えることになる。対応のスタートが遅れば遅れるほど後年度の負担が大きくなるので、できるだけ早く検討を開始することが望まれる。

【横浜市公営住宅の経過年数ごとの延床面積】（20年後の姿）



建築経過年数	延べ床面積	構成割合
0年以上 20年未満	0 ㎡	0.0%
20年以上 30年未満	168,878 ㎡	9.8%
30年以上 40年未満	523,759 ㎡	30.4%
40年以上 50年未満	402,190 ㎡	23.4%
50年以上	626,129 ㎡	36.4%
合計	1,720,956 ㎡	100.0%

時代とともに社会情勢や住民ニーズが変化していく中で全体的な住民満足度を追求していくためには、単なるこれまでのやり方の延長ではなく、「基本方針」と合わせて、部門や事業の壁を越えた、また、これまでのやり方にこだわらず例えば次のような視点を考慮した対策が必要になるであろう。

- 施設の統合と空き土地の有効利用
- 異種施設との複合化
- 民有施設の利用
- 民間資金の利用
- 市営住宅の提供に代わる補助・支援方策
- 経済活性化等による「住宅に困窮する低額所得者」の категорияに入る者の数の縮減
- 需要数と供給数のマッチング
- 県や近隣自治体との協力

第6 外部監査の結果—各論—

I 募集・入居事務について

1. 概要

横浜市は新築住宅や空家住宅となる見込みの市営住宅について、入居者を決定するために募集（公募）を新聞や市の広報紙等の方法で行っている。

入居を希望する者のうち、原則として横浜市営住宅条例第7条各号に規定する入居者の資格に要件を満たすものが申込をすることができる。一般に申込者の数が入居させる予定の住宅戸数を超えるので公開で抽選を行うこととなっている（条例第10条）。また、市営住宅のうち横浜市改良住宅条例に規定する改良住宅についても同様の事務が適用される。

横浜市営住宅条例第7条

市営住宅に入居することができる者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- (1) 本市内に住所又は勤務場所があること。
- (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。
- (3) その者の収入がア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれア、イ又はウに掲げる金額を超えないこと。
 - ア 入居者が身体障害者である場合その他の場合として令第6条第4項に定める場合 令第6条第5項第1号(公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成19年政令第391号。以下「改正令」という。)附則第4条に規定する者にあつては、改正令による改正前の令(以下「旧令」という。)第6条第5項第1号)に掲げる金額
 - イ 市営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市長が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 令第6条第5項第2号(改正令附則第4条に規定する者にあつては、旧令第6条第5項第2号)に掲げる金額
 - ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 令第6条第5項第3号(改正令附則第4条に規定する者にあつては、旧令第6条第5項第3号)に掲げる金額
- (4) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
- (5) その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

横浜市営住宅条例第 10 条

市長は、入居の申込をした者の数が入居させるべき市営住宅の戸数を超える場合においては、入居の申込をした者について公開抽選を行い、抽出された者のうちから、次に掲げる者を選考し、入居者を決定する。

- (1) 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
 - (2) 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
 - (3) 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
 - (4) 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者(自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。)
 - (5) 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者
 - (6) 前各号に該当する者のほか、現に住宅に困窮していることが明らかな者
- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、同項各号のいずれかに該当する入居申込者のうち、次に掲げる者で、かつ、速やかに市営住宅に入居させる必要があると認める者については、優先的に選考し、又は公開抽選を行わないで、市長が定める選考基準により入居者を決定することができる。
- (1) 第 6 条各号に掲げる事由に係る者
 - (2) 本市の行う公共事業により住宅を除却される者
 - (3) 公害に係る健康被害者(現に同居し、又は同居しようとする親族に当該健康被害者がいる者を含む。)
 - (4) 20 歳未満の子を扶養している寡婦又は寡夫
 - (5) 市長が定める基準の収入のある低額所得者
 - (6) 60 歳以上の者及びその親族で市長が定める者のみからなる高齢者世帯
 - (7) 心身障害者(現に同居し、又は同居しようとする親族に心身障害者がいる者を含む。)
 - (8) 現に同居し、又は同居しようとする親族(配偶者を除く。)に 18 歳未満の児童が 3 人以上いる者
 - (9) 長期にわたり市営住宅に応募している者
 - (10) 生活環境の改善を図るべき地域に居住する者
 - (11) 第 7 条第 2 項各号に掲げる者
 - (12) 新設住宅については、当該市営住宅の所在する地域(市長が指定する地域をいう。)内に住所を有する者
 - (13) その他前各号に準ずる者

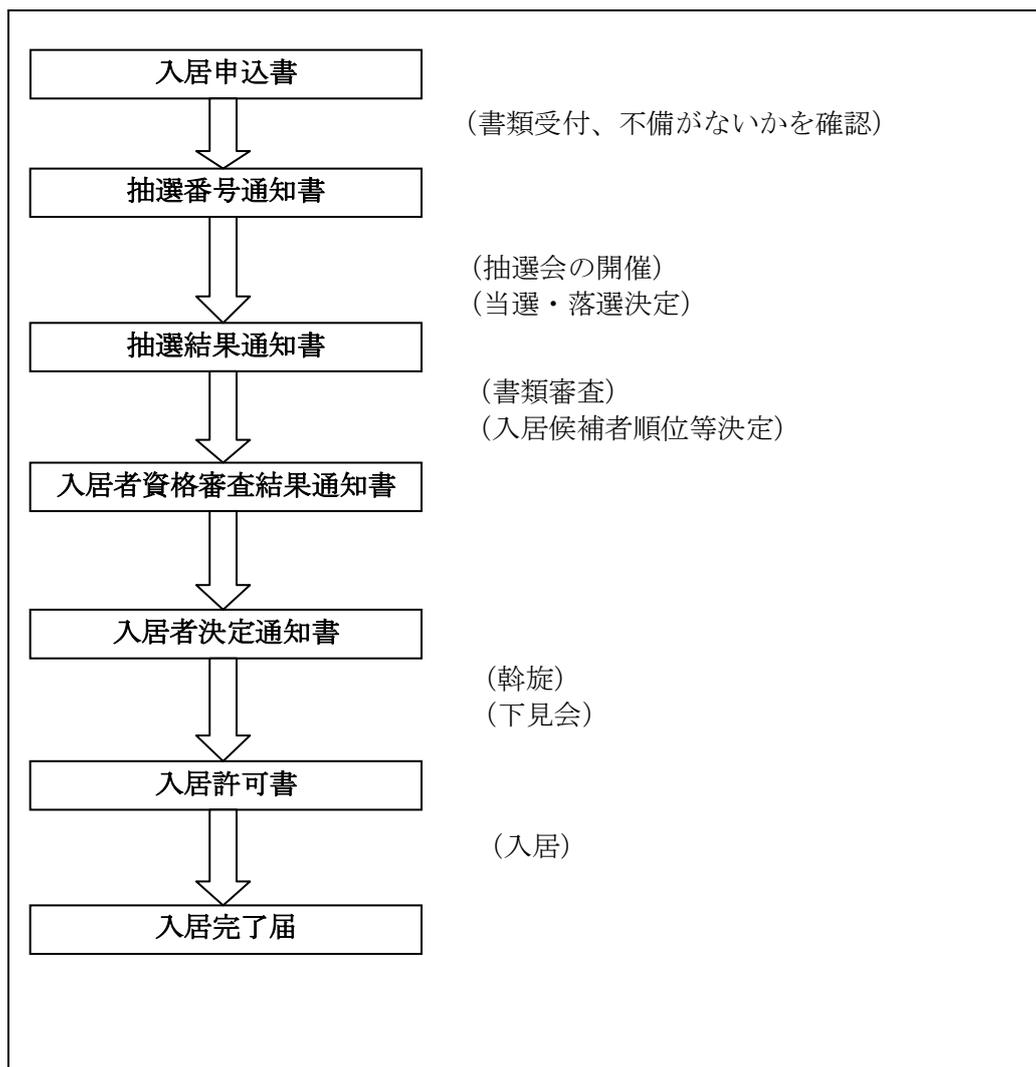
平成22年4月募集の「募集のしおり」では、申込資格について次のとおり記載している。

<p>世帯向 共通の申込資格</p> <p>申込時(22年4月23日現在)に次のすべてに該当していることが必要です。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申込者は成人であること 2. 申込者が、横浜市内に6か月以上在住、又は在勤していること <p>申込者が、横浜市内に平成21年10月24日以前に転入し、引き続き申込時(平成22年4月23日)まで在住していることが住民票(外国人の場合は、登録原票記載事項証明書)により確認できる方。又は、平成21年10月24日以前から引き続き申込時(平成22年4月23日)まで市内に勤務していることが確認できる方。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)ただし、引揚者については、平成22年4月23日現在、横浜市内に在住していることが住民票により確認できる方、又は市内に勤務していることが確認できる方。 (2)横浜市内に在住している中国からの永住帰国者の子等(呼び寄せ家族)。 3. 夫婦(婚約者及び内縁関係にある者を含みます)又は親子を主体とした家族であること <ol style="list-style-type: none"> (1)婚約者と申し込む場合、入居手続きまでに婚姻届の提出がない場合は入居できません。 (2)内縁関係にある者とは、戸籍上の配偶者がなく、住民票に「未届の妻」又は「未届の夫」とある方です。 (3)兄弟姉妹だけでの申込はできません。(両親死亡の場合を除きます。) (4)申込時に離婚が成立していない夫婦(戸籍上の配偶者)を分割する申込は、次のいずれかの場合に限り出来ません。 <ol style="list-style-type: none"> ①入居手続きまでに離婚が成立する場合。(離婚が成立しない場合は、入居することができません。) ②申込時に住民票で引き続き1年以上の別居が確認でき、かつ、離婚の意思が確認できる場合。(当選後に離婚の意思を確認する書類を提出していただきます。別居中の配偶者は、市営住宅での同居が認められません。) ③DV被害者の方。(証明する書類として当選後に婦人相談所長の証明又は裁判所の保護命令決定書の写しを提出していただきます。) 4. 現在、次のいずれかに該当する住宅困窮理由があること <ol style="list-style-type: none"> (1)親族以外の他の世帯と炊事場又は便所等を共同で使用している。 (2)部屋が狭い。(居住部分が1人当たり4畳未満) (3)通勤に片道2時間以上かかる。(公共の鉄道・バスを利用して) (4)住居でない建物に居住している。 (5)家賃が高すぎる。 (6)住居がないために親族(婚約者を含みます)と同居ができない。 (7)家主等から正当な理由により立ち退きの要求を受けている。(ただし、家賃の滞納など、自己の責めに帰すべき事由に基づく場合や親族からの立ち退き要求を除く) (8)その他(身体的理由等により住宅に困っていることが明らかな方) 5. 申込者及び入居しようとする家族について住民税の滞納及び市営住宅の使用に関する債務がないこと 6. 市営住宅で円満な団地生活ができること。また、申込者及び入居しようとする家族が暴力団員でないこと

(1) 申込から入居までの流れ

市営住宅の募集は年に 2 回、4 月と 10 月に行われている。申込から入居まで次のような様々な手続を行っている。入居者の決定権限は横浜市にあるが、申込書類の審査、抽選会の開催や結果通知の発送等の事務は横浜市住宅供給公社が行っている。

【図 26】 申込から入居までの流れ



(2) 空家・新築住宅の入居時期

募集時期は年2回、4月及び10月に行われており、新築・空家の住宅が同時に募集される。なお、随時の募集は行っていない。4月募集の入居決定者は10月から3月に入居し、10月募集の入居決定者は4月から9月に入居する。募集から入居までのスケジュールは次のとおりである。

【図 27】 募集から入居までのスケジュール

募集時期	種別	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
4月募集	新築	募集	申込書類整理		抽選会	資格審査	竣工時期(10月～3月)に合わせて、1か月前に斡旋、入居						
	空家	募集	申込書類整理		抽選会	資格審査	入居斡旋 10月分	入居斡旋 11月分・ 入居	入居斡旋 12月分・ 入居	入居斡旋 1月分・ 入居	入居斡旋 2月分・ 入居	入居斡旋 3月分・ 入居	入居

10月募集	新築	竣工時期(4月～9月)に合わせて、1か月前に斡旋、入居						募集	申込書類整理	抽選会	資格審査	
	空家	入居斡旋 5月分・ 入居	入居斡旋 6月分・ 入居	入居斡旋 7月分・ 入居	入居斡旋 8月分・ 入居	入居斡旋 9月分・ 入居	入居	募集	申込書類整理	抽選会	資格審査	入居斡旋 4月分

(3) 入居者の義務

市が配布する「募集のしおり」（平成 22 年 4 月募集）では、入居にあたって入居者は以下のような義務を負うこととされている。

<p>(途中略)</p> <p>②住宅使用料(家賃)は、指定金融機関の口座振替により納入していただきます。</p> <p>③入居手続きのときに、住宅使用料(家賃)2 か月分を保証金として納入していただきます。</p> <p>④入居にあたり連帯保証人 1 名が必要となります。この際、連帯保証人になる方の印鑑登録証明書、所得を証明する書類を提出していただきます。(連帯保証人は、市内に居住している方か、原則近県に居住している親族の方で入居者と同程度以上の定収入がある方。)</p> <p>なお、高齢者、障害者及び生活保護受給者世帯などを対象に、申請により連帯保証人を免除する制度があります。</p> <p>⑤入居にあたり、緊急連絡先を登録していただきます。</p> <p>⑥入居後住民票をすみやかに異動していただきます。</p> <p>(途中略)</p>
--

また、同様に入居後の注意事項として次のように記されている(抜粋)。

<p>(途中略)</p> <p>④入居後、毎年収入申告をすることが義務づけられています。</p> <p>⑤入居後、3 年を経過した世帯で、収入基準を超過した場合は、住宅の明渡努力義務が生じます。</p> <p>また、5 年を経過した世帯で、高額所得者と認定された場合は、一定の期間内に住居を明渡していただきます。</p> <p>⑥入居後、入居者又は同居者に変更がある場合には、申請が必要です。</p> <p>⑦住宅使用料(家賃)に滞納があった場合、住宅を明渡していただきます。</p>
--

(4) 公募の例外

次に掲げる事由に係る入居希望者には公募を行わず、市営住宅に入居させることができるとされている(条例第 6 条)。

- (ア) 災害による住宅の滅失
- (イ) 不良住宅の撤去
- (ウ) 市営住宅の借上げに係る契約の終了
- (エ) 市営住宅建替事業による市営住宅の除却
- (オ) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 59 条の規定に基づく都市計画事業、土地
区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 3 条第 4 項若しくは第 5 項の規定に基づく

土地区画整理事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却

(カ) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第20条(第138条第1項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和36年法律第150号)第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却

(キ) 現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

(ク) 市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(5) 募集広報

広報やポスター掲示、ホームページ等により市営住宅の募集を周知している。更に、ポスター掲示場所として市内の障害者福祉施設も最近追加した。

募集にあたっては公営住宅法に規定する公募として、募集のしおりを使って市営住宅の場所、戸数、規格、家賃(住宅使用料)、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を示している。

2. 募集事務

(1) 募集方法の概要

① 選考基準

横浜市は市営住宅の入居者の公募を行う場合及び市営住宅の入居者を選考する場合の具体的な基準については、「横浜市営住宅入居者選考審議会」の意見を聴いて、市長が定める(横浜市営住宅条例第11条)。「横浜市営住宅入居者選考審議会」は年2回の募集の前に開催され、その議事録は横浜市のホームページにおいて開示されている。

② 募集から入居までの流れ

募集は地域(区)単位や特定目的単位ごとに行い、地域(区)単位は空家を見込み、特定目的単位は確定した空家をもって募集戸数を決定する。地域(区)単位の空家見込みは過去の空家発生実績等に基づいて算定されている。常に募集戸数よりも入居申込者が上回る状況にあるため、申込書に不備がなかった申込者を対象に、抽選によって当選者を決定する。当選者は資格審査を経て入居候補者となる。

斡旋は入居候補者順位に従い行われる。前回募集時に斡旋されなかった入居候補者は、今回募集時の入居候補者に優先して斡旋される。空家が残った場合には次回募集時の入居候補者に斡旋される。

募集から入居までの流れについては次のとおりである。

【図 28】 募集から入居までの最近の流れ

平成 20 年	10	平成 20 年 10 月募集 ↓ 入居候補者 決定			
	11				
	12				
平成 21 年	1	入居候補者 が順次入居	平成 21 年 4 月募集 しおり作成		
	2				
	3				
	4	平成 21 年 4 月募集 ↓ 入居候補者 決定		平成 21 年 10 月募集 しおり作成	
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				
	10				入居候補者 が順次入居
11					
12					
平成 22 年	1			平成 22 年 4 月募集 しおり作成	
	2				
	3				
	4	入居候補者 が順次入居		平成 22 年 4 月募集 ↓ 入居候補者 決定	
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				

③ 募集広報の方法

募集のために住宅や選考方法の周知を行う際、条例に基づいて掲示や広報紙等の様々な方法により行われている。条例には具体的な記載はないが、インターネットのウェブページによる情報提供も行っている。生活環境の変化にともなって、インターネットも一つの方法として条例に追加することも考えられる。

横浜市営住宅条例

(入居者の公募の方法)

第5条 市長は、前条に定める公募を行う場合は、次に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとする。

- (1) 新聞
- (2) テレビジョン
- (3) 市庁舎その他本市内の適当な場所における掲示
- (4) 本市の広報紙

2 前項の公募を行うに当たっては、市長は、市営住宅の場所、戸数、規格、使用料、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を明示するものとする。

(2) 募集回数

現行の募集回数は4月募集と10月募集の年2回である。各募集時の入居申込者はほぼ一定であることから、年間の募集回数を増やしたとしても各回の空家住宅の募集戸数が減少するため、募集倍率は上昇することになる。年間の募集回数を増やせば空家期間を減らすことができるが、現在の募集方法に要する期間を勘案すると年2回の募集によりやむを得ないと考える。近隣の神奈川県営住宅や川崎市営住宅も年2回の募集となっている。

(3) 募集戸数の決定

① 募集戸数の決定方法

空家住宅の募集戸数の決定は市(住宅管理課)が行っている。

一般住宅と特定目的住宅では決定方法が異なる。

一般住宅は、市営住宅のうち、特定目的住宅¹以外の住宅とする。一般住宅は斡旋時期の空家を予測して募集戸数としている(予測空家方式)。

¹ 特定目的住宅とは、市営住宅のうち、福祉の増進を目的として、住宅の規格、仕様及び入居者資格について、特別な取扱いをする住宅をいう。特定目的住宅には、高齢者同居住宅、多家族向住宅、車いす用住宅、単身者用住宅、高齢二人世帯向住宅、高齢単身者用住宅の種類がある。(横浜市営住宅入居者募集等事務取扱要綱第2条、第3条)。

特定目的住宅には、高齢者同居住宅、大家族向住宅、車いす用住宅、単身者用住宅、高齢二人世帯向住宅、高齢単身者用住宅の種類がある。特定目的住宅は、募集時に実際に空家になっている住宅を募集戸数としている(確定空家方式)。

現在、募集は年 2 回行われている。予測空家方式は斡旋時期の空家の発生を予想して募集するため、空家期間は最短 2 か月(修繕に要する期間)になる。確定空家方式は空家が発生してから募集するため、空家期間は最短で 8 か月になる。このため、予測空家方式では確定空家方式に比べて空家期間を 6 か月間短縮することができる。

②募集戸数の決定手続(監査の意見)

市(住宅管理課)では、空家住宅の募集戸数について次のとおり算出・決定している。

一般住宅(予測空家方式)では、募集前の任意の一定日の実際空家数と前回及び前々回募集当選者で斡旋を待機中の件数を差し引き、今回募集斡旋期の見込空家数を加えて募集戸数を決定する。

特定目的住宅(確定空家方式)では、募集前の任意の一定日の実際空家数をもって募集戸数を決定する。

横浜市(住宅管理課)による予測空家計算方法は次のとおりである。

- ・過去2年の退去情報を半年単位(上半期・下半期)で把握する。
- ・空家住宅募集前の任意の一定日の実際空家数を空家一覧表から把握する。
- ・空家募集できない住宅(耐震改修、住戸改善等)を決定して空家住宅数から控除する。
- ・特定目的住宅(確定空家方式)として募集する住宅を決定して空家住宅数から控除する。
- ・上記作業で残った空家住宅で募集可能な戸数を記入する(a)。
- ・前回募集分の当選者、辞退者を把握し、斡旋残を記入する(b)。
- ・前々回募集分の斡旋残を記入する(c)。
- ・今後 1 年間の見込空家数を上半期・下半期に分けて記入する(e) (f)。
- ・今回募集の見込空家数を算出する(g)。
- ・辞退を見込んだ最大募集可能戸数を算定する。
- ・調整を行い募集戸数を決定する。

ある時点の予測空家計算方法は次のとおりである(横浜市作成資料)。

【表 40】 予測空家計算方法の一例

地域	空家数 a	前回 幹旋残 b	前々回 幹旋残 c	過不足 (a-b-c) d	上半期 空き見込み e	下半期 空き見込み f	計 (d+e+f) g	辞退見込む (g × 1.1) 最大募集可能戸数	募集 戸数	他へ 振り分け
1	9	13	4	△ 8	15	20	27	29	30	
3	42	84	1	△ 43	50	66	73	80	65	
4	13	7	2	4	13	20	37	41	25	10
5	28	27	2	△ 1	19	25	43	47	40	
6	119	37	0	82	9	12	103	113	40	60
7	34	37	0	△ 3	19	21	37	40	25	5
8	18	30	1	△ 13	26	28	41	45	40	
9	10	19	2	△ 11	12	10	11	12	10	
10	12	13		△ 1	11	13	23	25	20	
11	27	28	3	△ 4	23	23	42	46	30	
12	18	51	1	△ 34	56	37	59	65	20	20
14	18	25	1	△ 8	13	14	19	20	20	
15	88	86	0	2	28	27	56	62	40	10

この表を分析すると、算定された最大募集可能戸数に比べ、募集戸数(他への振り分け含む)を10戸から15戸程度少なめに募集している地域がある。具体的には、第3地域¹(15戸)、第6地域(13戸)、第11地域(16戸)、第12地域(25戸)、第15地域(12戸)であり、予想される空家に対して余裕をもって募集戸数を決定している。余裕を持った募集戸数の決定ではなく予測空家方式の精度を上げて募集可能戸数を算定することが望ましいと考える。

(4) 抽選

抽選は、申込者に番号を付与し、当選を公開によって公正に決定し行われている。平成22年4月募集からは、一般組の申込者には一つの抽選番号が与えられ、特認組の申込者には複数の抽選番号が与えられている²。なお、抽選においては、複数の番号を持っていても複数の住宅に当選してしまう事態をシステム上で回避しているとのことである。

(5) 募集倍率

平成21年度の平均募集倍率(応募者/募集戸数)は16倍である。平成21年10月募集及び平成22年4月募集の地域別の募集倍率の状況は次の通りである。

¹ 平成21年10月募集では、募集は地域別に行われていた。地域は行政区を結合した募集単位である。平成22年度4月募集より原則として地域は行政区ごとに設定され、行政区単位の募集となっている。

² 平成21年10月募集までは全ての申込者に対して一つの抽選番号が与えられており、特認の申込者数と優遇倍率に応じて当選戸数を割り振っていた。

【表 41】 地域別の募集倍率の状況

〔平成21年10月募集 市営住宅応募状況(平成21年10月14日～23日)〕

申込地域・住宅	地域	募集戸数	応募者数	倍率
第1地域	鶴見、神奈川、港北区(生麦ほか)	30	1,593	53.1
第3地域	緑、青葉、都筑区(十日市場HTほか)	65	1,013	15.6
第4地域	西、南、保土ヶ谷区(川辺町ほか)	25	874	35.0
第5地域	旭区(今宿ハイツほか)	40	408	10.2
第6地域	旭区(ひかりが丘)	40	41	1.0
第7地域	旭、瀬谷区(旭GHほか)	25	235	9.4
第8地域	瀬谷区(南台ハイツほか)	40	248	6.2
第9地域	中、磯子区(滝頭ほか)	10	566	56.6
第10地域	磯子、栄区(洋光台ほか)	20	267	13.4
第11地域	金沢区(金沢ほか)	30	518	17.3
第12地域	港南区(野庭ほか)	20	215	10.8
第14地域	戸塚区(名瀬ほか)	20	293	14.7
第15地域	泉区(上飯田ほか)	40	149	3.7

※倍率については、小数点第2位を四捨五入したものである。

〔平成22年4月募集 市営住宅応募状況(平成22年4月14日～23日)〕

	申込地域・住宅	募集戸数	応募者数	倍率
行政単位	青葉区	3	129	43.0
	旭区(ひかりが丘を除く)	15	440	29.3
	泉区	30	129	4.3
	磯子区(岡村を除く)	15	245	16.3
	神奈川区	10	373	37.3
	金沢区	25	505	20.2
	港南区	45	241	5.4
	港北区	8	643	80.4
	栄区	25	159	6.4
	瀬谷区	40	353	8.8
	都筑区(勝田住戸改善済み2DKを除く)	15	221	14.7
	鶴見区	3	548	182.7
	戸塚区(名瀬を除く)	10	267	26.7
	中区	3	414	138.0
	西区	3	184	61.3
	保土ヶ谷区	20	424	21.2
	緑区	45	713	15.8
	南区	2	235	117.5
	住宅単位	ひかりが丘(旭区)	40	115
岡村(磯子区)		10	75	7.5
名瀬(戸塚区)		10	42	4.2
勝田(都筑区)住戸改善済み2DKエレベーター有		115	812	7.1
勝田(都筑区)住戸改善済み2DKエレベーター無		14	22	1.6

平成21年10月募集の一般世帯向け地域募集では、第7地域(ひかりが丘)9.4倍、第15地域(泉区)3.7倍、第8地域(瀬谷区)6.2倍から第4地域(西・南・保土ヶ谷区)35.0倍、第1地域(鶴見・神奈川・港北)53.1倍、第9地域(中・磯子区)56.6倍までであった。

平成22年4月募集より地域単位募集から行政区単位募集に変更した。また、一部住宅単位募集も行うこととした。

その結果、行政区単位募集の倍率は、泉区4.3倍、港南区5.4倍、栄区6.4倍から中区138.0倍、鶴見区182.7倍までとなり、また、住宅単位募集の倍率はひかりが丘2.9倍、名瀬4.2倍となった。募集倍率は地域ごと又は住宅ごとに異なり、一定の傾向はあるものの同じ地域や住宅でも募集毎に異なる。

横浜市では、高い募集倍率を緩和するために一定の資格要件を満たした入居申込者に特認資格を与え優遇している(横浜市営住宅条例第10条、横浜市営住宅入居者募集等事務取扱要綱第3条の2)。一定の資格要件を満たした者とは、特認B組及び特認C組の資格を有する世帯である。

例えば、3倍の優遇倍率を利用して現在の行政区単位募集及び住宅単位募集の中から低い倍率の募集単位に申し込んだ場合には、当選の確率は高くなると思われる。

しかし、住宅のセーフティネットである市営住宅においては、真に住宅に困窮する低額所得者に対して抽選ではなく優先的に市営住宅を提供することが望まれる。この点については、(8)募集方法の変更において考察する。

(6) 空家対策

市営住宅の入居者は公募によらなければならない(公営住宅法第22条第1項、横浜市営住宅条例第4条、横浜市営住宅条例施行規則第2条)。また、入居者の決定は抽選による(横浜市営住宅条例第10条、横浜市営住宅条例施行規則第4条)。退去してから募集を行う確定空家方式においては、公募(抽選)により入居者を決定するため申込から入居まで期間を要し、退去後入居するまでの日数すなわち空家期間が長くなる。

そのため、横浜市では一般住宅に予測空家方式を採用して空家期間の短縮に努めている。そのうえ、平成22年度においてはいくつかの募集方法の工夫がなされている。例えば、地域を特定しない単位での募集を行い効率的に斡旋できる枠を設定したり、一部において住宅別の募集を行うなどである。

予測空家方式では、入居候補予定者をあらかじめ決定し、空家が発生して修繕完了次第、斡旋を行うため、斡旋期間中の6か月間(4月から9月、10月から3月)に入居が完了する見込みである。そこで、予測空家方式の効果を検証するために、募集前の任意の一定日の実際空家数(募集を停止している住宅を除く)のうち退去日が過去6か月以内である空家数の占める割合を算定した(横浜市資料より作成)。なお、この分析では、抽出日現在斡旋可能な一般住宅(耐震改修、住戸改善等の住宅、特定目的住宅を除く)の戸数を使用している。

	平成21年1月 現在	平成21年7月 現在	平成22年1月 現在
空家抽出日現在空家戸数 (募集を停止している住宅 を除く) (戸) (A)	351	464	521
(A)のうち、退去日が過去6 か月以内の戸数(戸) (B)	284	364	413
空家抽出日現在で空家期間 が6か月以内の 空家戸数(B/A) (%)	81	78	79

募集前の任意の一定日の実際空家数(募集を停止している住宅を除く)のうち、空家期間が6か月以内の空家の割合は80%前後であることから、予測空家方式が一定の成果を上げていることがわかる。

募集戸数の決定と退去日の関連から、空家期間が1年以上にわたる住宅もある。以下退去日から入居日までに長い期間(概ね12か月以上)要している住宅を抽出して、その要因を把握した。

NO.	退去日 (月)	入居日 (月)	空家月数 (月)	要 因
1	平成 21 年 1 月	平成 22 年 6 月	17	平成22年5月入居可能となり速やかに入居している。
2	平成 21 年 2 月	平成 22 年 9 月	19	特定目的住宅(車いす) 4 月募集に間に合わず 10 月募集により入居した。
3	平成 21 年 5 月	平成 22 年 4 月	11	特定目的住宅(多家族) 10 月募集により入居した。
4	平成 21 年 5 月	平成 22 年 10 月	17	特定目的住宅(車いす)10 月募集による入居。辞退者が続き繰上げにより入居者決定まで7か月要した。

NO.	退去日 (月)	入居日 (月)	空家月数 (月)	要 因
5	平成 20 年 2 月	—	—	明渡許可取消
6	平成 20 年 11 月	平成 22 年 5 月	18	少人数向募集 修繕完了まで日数がかかり平成 21 年 2 月に完了。4 月募集に間に合わず 10 月募集により入居した。
7	平成 21 年 2 月	平成 22 年 6 月	16	一般募集 強制執行により平成 22 年 2 月に入居可能となった。既に 4 月募集入居候補者への斡旋は終了していたため、10 月募集により 6 月に入居した。
8	平成 21 年 3 月	平成 22 年 5 月	14	一般募集 平成 21 年 5 月入居可能となった。広い住宅であり同じ住宅に空家があることから多人数家族の入居候補者に斡旋することにした。
9	平成 21 年 5 月	平成 22 年 6 月	11	個別募集(事故住宅) 平成 21 年 8 月入居可能となり 10 月募集により入居した。

退去日から入居日までに長い期間（概ね 12 か月以上）要している住宅では、明渡許可取消による場合や特定目的住宅であり確定空家方式によることから空家が 6 か月以上生じる場合等、現行の募集方法においてやむを得ない場合もあった。

(7) 辞退者の発生分析について(監査の意見)

市営住宅の入居者の決定は抽選によっており、当選者を対象として資格審査を行い、市営住宅入居者資格審査結果通知書により入居者資格の有無を通知している(横浜市営住宅条例第10条、横浜市営住宅条例施行規則第5条)。そして、斡旋住宅が決まった入居決定者に対しては市営住宅入居者決定通知書により通知している(横浜市営住宅条例第12条、横浜市営住宅条例施行規則第12条)。

また、横浜市は、一定の資格を満たした入居申込者につき優遇(特認資格)を与えている(横浜市営住宅条例第10条、横浜市営住宅入居者募集等事務取扱要綱第3条の2)。

一方、市営住宅の募集倍率(応募者/募集戸数)が16倍(平成21年度平均倍率)という高倍率である状況においても、当選して資格審査に合格したにもかかわらず辞退者が多く生じている。辞退者は平成21年10月募集において、入居者資格者(斡旋前)の辞退者138人(当選者に占める割合18%)、入居決定者(斡旋後)の辞退者58人(当選者に占める割合8%)、合計196人(当選者(762人)に占める割合26%)に上っている。

斡旋後に辞退する理由としては、入居候補者が希望する住宅に斡旋されなかったことが挙げられている。現在の募集は地域別(行政区別)募集であることから、希望する住宅に斡旋されない場合に当選しても辞退することがある。

また、斡旋前に辞退した場合は、次回申込の際に申込回数の優遇(特認資格)を適用することが認められており、次回募集時も優遇(特認資格)が与えられる。ただし、斡旋後に辞退した場合は申込回数の優遇は無効となり、次回申込時は、申込回数による特認資格を使つての申込はできない。募集倍率が高止まりしており入居希望者が容易に市営住宅に入居できない状況を改善するために、また、個人の事情で辞退されることにより事務が増えることは不合理でもあるので、申込回数による特認倍率の付与についてはより厳格にすることとして、斡旋前であっても辞退した場合には次回募集時に優遇を受けられないようにすることが望ましいと考える。

高い募集倍率の下で辞退率が高いことは、横浜市営住宅入居者選考審議会¹においてもたびたび取り上げられており、辞退者を減らす等のために様々な募集方法の変更が行われている。

(平成 22 年 4 月募集による変更)

- ・一般住宅について地域別募集(15 地域)から行政区別募集(18 区)として募集単位(斡旋対象単位)を縮小させた
- ・特定目的住宅について地域別募集から住宅別募集に変更した
- ・一部の一般住宅での住宅別募集を導入した
- ・優遇倍率をすべての申込地域で適用できるようにした

(平成 22 年 10 月募集による変更)

- ・借上型市営住宅(一般世帯向け)を一般の市営住宅とは別に住宅別に募集することにした

平成 22 年 4 月募集の変更がどの程度辞退率の改善につながったかについての分析結果は、平成 22 年 8 月の横浜市営住宅入居者選考審議会の時点では結果が出ていないため報告できないが、次回平成 23 年 2 月の横浜市営住宅入居者選考審議会において募集方法の変更による辞退率等の改善の分析結果を報告した上で平成 23 年 4 月の募集方法の決定に活用されることになる。

横浜市営住宅入居者選考審議会は募集前に開催されるので、募集に関する斡旋前と斡旋後の辞退率の分析結果を報告した上で次回の募集方法の決定に活用できるような仕組みを構築することが望ましい。

¹ 横浜市営住宅入居者選考審議会は横浜市営住宅入居者募集の実施及び入居者選考基準についての諮問機関である。募集前に開催されている。

(8) 募集方法の変更(監査の意見)

公営住宅法では、入居者の募集方法について、特定の例外を除き公募しなければならないとしている(公営住宅法第22条1項)。そして、入居者の選考方法(公営住宅への入居申込者数が募集戸数を上回ってしまう場合)については住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に合致し、公正な選考方法で、条例に定めることと規定している(公営住宅法第25条第1項)。

横浜市では横浜市営住宅条例において公正な選考方法として公開抽選を行い、抽出されたものの中から選考基準(政令で定める選考基準と同様)に合致したものを入居者として決定している(横浜市営住宅条例第10条第1項)。一方、条例規定に該当する者で、かつ、速やかに市営住宅に入居させる必要があると認める者については、優先的に選考し、又は公開抽選を行わないで、市長の定める選考基準により入居者を決定することができることも規定している(横浜市営住宅条例第10条第2項)。

横浜市では、公募原則の例外に定められている者¹を除き公開抽選によっている。また、高い募集倍率を緩和するために一定の資格要件を満たした入居申込者に特認資格を与え優遇している(横浜市営住宅条例第10条、横浜市営住宅入居者募集等事務取扱要綱第3条の2)。そして、平成22年4月募集より地域単位募集から行政区単位募集に変更し、一部住宅単位募集も行うことにした。優遇倍率の適用と行政区単位・住宅単位募集によっては低い倍率のところも見受けられる((5)募集倍率を参照)。

しかし、真に住宅に困窮する低額所得者の入居者選考については、抽選において落選して入居することができないことが生じないように優先的に選考(優先入居)する事も検討すべきと考える。国土交通省の通知でも「入居者選考においても、申込者の住宅困窮事情を可能な限り把握した上で、コミュニティバランスにも配慮しつつ、住宅困窮度の高い者から優先的に選考することが適当である」としている(「公営住宅管理の適正な執行について」(平成17年12月26日国住総第138号))。

住宅困窮度項目は次の項目をあげることができる。

- ・最低居住水準の充足状況(住戸規模、台所、浴室、及び便所の有無等)
- ・家賃負担の状況(粗収入に対する家賃の負担率及び家賃算定基礎額との乖離額)
- ・家族の居住状況(他世帯との同居による生活上の不便、家族離散等の有無)
- ・住宅の不良度
- ・住環境水準の充足状況(騒音、悪臭等による住環境への影響の程度)
- ・社会的要因による住宅困窮度の程度(公共事業等による立ち退き等の状況)

¹ 公募原則の例外に定められている者：1. 概要(4)公募原則の例外を参照

真に住宅に困窮する低額所得者を選定する方法としてポイント方式を挙げることができる。国土交通省の通知でも「住宅困窮事情を的確に把握し入居者選考に反映する一手法として、ポイント方式の積極的な活用を検討されたい。」としている(前掲)。

ポイント方式では、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目についてポイント(点数)で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する。住宅困窮度項目(最低居住水準の充足状況、家賃負担の状況、家族の居住状況、住宅の不良度、住環境水準の充足状況、社会的要因による住宅困窮度の程度)についてポイント(点数)の付与を行うことになる。

横浜市の市営住宅では、入居戸数のうち収入区分第1区分(平均月収0~104,000円)の入居戸数が平成21年度で72.2%を占めており、入居申込者の相当部分が収入区分第1区分と推定される。また、市営住宅の供給数の増加は期待できないことから、限られた募集戸数の中で優先的に選考(優先入居)すべき真に住宅に困窮する低額所得者をどのように決定するのかが問題となる。

横浜市では多くの住宅困窮者の中から真に住宅に困窮する低額所得者を選定して優先入居することは困難であることから、抽選方式と倍率優遇方式を採用している。国土交通省の通知でも「入居者の選考についての条文」の説明の中で、「入居者を選考する場合には、住宅に困窮する程度の高い者から入居者を決定するのが理想的であるが、10倍を超える応募倍率がある大都市地域では、申込者の全部について実情を調査し住宅困窮度を個別に判断することは、極めて困難である。そこで、大都市地域等で入居申込者の多いところでは、申込者の中から抽選によって入居者を決定する方法もやむを得ない。ただし、抽選に当たっては、一般的に住宅困窮度の高い高齢者や障害者等については、倍率優遇措置などを行うことによって住宅困窮度を加味した選考となるようにすべきである。」(「公営住宅管理標準条例(案)について」(平成8年10月)「入居者の選考についての条文」)としている。

しかし、最近の厳しい社会経済状況の中では、収入の状況に配慮することも必要であると考えられる。横浜市では低額所得者世帯に特認資格を与え当選率の優遇(3倍)を行っているが、この特認資格を利用して入居申込をする者は20人程度と利用が少ないことから十分とはいえない。

現在、収入区分第1区分は入居申込者の相当部分を占めているが細かい分析がされていない。収入区分第1区分をより細かく分析して実態を把握することが必要である。

収入区分第1区分には、生活保護受給世帯や遺族年金、障害者年金等法律により非課税とされている収入が0円とみなされる申込者が多く含まれている。また、収入は多少あったとしても控除した結果、所得が0円又はそれ以下になる申込者も多数おり、収入や所得額で単純に「収入の状況」を比較することは難しいことや、さらに、現状では市営住宅申込みにあ

たっては資産調査が行えないため、収入が低くても多額の資産を所有している申込者の可能性を排除できないなどの問題もある。このような状況であっても、収入区分第1区分は入居申込者の相当部分を占めており、限られた募集戸数の下においては、真に住宅に困窮する低額所得者を選定するために、細区分(内訳区分)にポイント(点数)を付与することなどを今後十分に検討することが望まれる。

真に住宅に困窮する低額所得者を選定する方法としてポイント方式を前述している。ポイント方式では、住宅困窮度項目についてポイント(点数)で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する。この中で、家賃負担の状況により収入の状況にも配慮することができる。また、特認B組の資格を有する世帯(高齢者世帯、障害者世帯、母子父子世帯等)には法令等により公営住宅の入居に特別な配慮等が求められており、特認B組の資格を有する世帯についてもポイント(点数)を付与して、住宅困窮度項目のポイント(点数)と特認B組の資格を有する世帯ポイント(点数)の合計点数の高い世帯から入居者を決定することも考えられる。

住宅困窮度のポイント付与では具体的なポイント(点数)に対して様々な意見が寄せられると思うが、意見を集約して決定していくことが望まれる。

真に住宅に困窮している低額所得者がポイント方式によって一部の住宅等に優先入居できるように十分に検討することを希望する。

また、平成22年4月募集から一部住宅単位募集も実施されている。入居申込者の居住地域や住宅使用料などのいろいろな希望に応えるために申込単位を細分化することで入居申込者の選択肢も増加することになる。住宅単位募集を拡大して入居申込者の選択肢を増やすことを検討することが望まれる。

3. 応募者資格審査

(1) 概要

横浜市は、横浜市営住宅条例第10条において、入居申込者には一定の資格を必要としている。

(2) 申請書の閲覧

平成21年4月及び10月募集における公社が保管する応募者の申請書類を閲覧したが、重要な問題は検出されなかった。

4. 入居手続き及び入居者資格審査

(1) 概要

入居申込者で当選した者に対しては通知を行い、入居手続をさせ入居の許可を行う。その際、世帯の収入などについて書類記入をさせ、審査を行う。

(入居決定者)

第 12 条 市長は、市営住宅の入居者を決定した場合は、当該入居者として決定した者(次条第 2 項及び第 14 条第 2 項の規定により入居者として決定した者を含む。以下「入居決定者」という。)に対し、速やかに、その旨を通知するものとする。

2 市長は、前項の通知を行う場合において、当該市営住宅が借上げに係るものであるときは、当該入居決定者に対し、当該市営住宅の借上げの期間の満了時に当該市営住宅を明け渡さなければならない旨を併せて通知するものとする。

(新設住宅の入居補欠者)

第 13 条 市長は、第 10 条の規定により新設住宅の入居者を決定する場合においては、入居決定者と併せて、補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めるものとする。

2 市長は、次項に規定する入居補欠者の補欠の有効期間内に、入居決定者が入居せず、又は入居者が当該市営住宅を立ち退き、若しくは第 47 条第 2 項の規定により市営住宅を明け渡したときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い、入居者を決定するものとする。

3 入居補欠者の補欠の有効期間は、公募の都度、市長が定める。

(空家入居候補者)

第 14 条 市長は、第 10 条の規定により空家住宅の入居者を決定する場合においては、入居順位を定めて必要と認める数の空家入居候補者を定めるものとする。

2 市長は、空家住宅が生じたときは、前項の空家入居候補者のうちから入居順位に従い、入居者を決定するものとする。

3 空家入居候補者の有効期間は、公募の都度、市長が定める。

(住宅入居の手続及び許可)

第 15 条 入居決定者は、市長が指定する期日までに、次に掲げる手続をしなければならない。

(1) 市内に住所を有する者(市外に住所を有する者のうち市長が特に認めるものを含む。)で、入居決定者と同程度以上の収入を有するもののうち、市長が適当と認める連帯保証人 1 人の署名する請書を提出すること。

(2) 第 25 条第 1 項に規定する保証金を納付すること。

2 市長は、入居決定者が前項の規定により市長が指定する期日までに同項の手続をしないこ

とについて、やむを得ない事情があると認めるときは、その期日を延期することができる。

3 市長は、第1項の規定にかかわらず、入居決定者について特別の事情があると認めるときは、請書に連帯保証人の署名を必要としないこととし、又は保証金の額を減免し、若しくはその徴収を猶予することができる。

4 市長は、入居決定者が第1項に規定する手続を完了したときは、当該入居決定者に対し、入居を許可し、入居日を指定するものとする。

(入居許可の取消し)

第16条 市長は、入居決定者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、市営住宅の入居の許可を取り消すことができる。

(1) 第9条の入居の申込又は前条第1項の手続に虚偽の事実のあることが判明したとき。

(2) 前条第1項又は第2項に規定する期日までに所定の入居手続をしないとき。

(3) 前条第4項の規定により指定された入居日(以下「入居指定日」という。)の翌日から10日以内に市営住宅に入居しないとき。ただし、正当な事由により市長の承認を受けた場合は、この限りでない。

以上のほか、新たに入居する入居決定者(同居者を含む)に対しては、暴力団員でないことについての宣誓文書を求めている。なお、既存入居者については、様々な情報で暴力団員ではないかと疑われるケースがあった場合に、県警本部に照会文書を出して、暴力団員であるかないかの回答等を得ている。

(2)同居、入居の承継の事務(監査の意見)

横浜市は、入居申込時あるいは年度ごとの収入申告時に、同居者の状況を確認している。同居者は親族等一定の者に限定して認めている。また、入居者の死亡等の後に同居者が引き続き住むことを希望する場合一定の条件でその入居を承継することができる。

以上のうちの同居については、自己申告以外の方法で状況をつかむことは難しい。しかしながら、知人や友人が不正に同居しているケースも想定される。全件調査することは困難であるが、指定管理者や自治会等からの情報収集により実態をある程度把握、分析し、罰則の強化等により不正同居を抑制するようなお一層取り組むことが望ましい。

(同居の承認)

第17条 市営住宅の入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

2 市長は、市営住宅の入居者が同居させようとする者が暴力団員であるときは、前項の承認を与えてはならない。

3 前項に規定するもののほか、第1項の承認を与える場合の基準その他必要な事項については、公営住宅法施行規則第10条の規定に定めるもののほか、規則で定める。

(平19条例65・一部改正)

(入居の承継)

第18条 市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、市長の承認を受けて、引き続き、当該市営住宅に居住することができる。

2 市長は、前項の承認を受けようとする者又はその者と現に同居する者が暴力団員であるときは、同項の承認を与えてはならない。

3 前項に規定するもののほか、第1項の承認を与える場合の基準その他必要な事項については、公営住宅法施行規則第11条の規定に定めるもののほか、規則で定める。

5. 住宅管理システムについて

(1)概要

住宅を管理する市建築局、公社、指定管理者事務所において、入居者や応募者ごとに個人、住宅及び家賃等の個別情報を管理する専用のデータベースシステム(クライアントサーバー方式)を運用している。これにより各所管部署は募集、入居及び使用料の収納等の情報を一括管理することができ、効率的な事務が実現される。また、このシステムは、窓口においては入居者等からの

問合せにも利便性を有する。このシステムは、業務における決裁等の事務処理が行われるシステム(いわゆるワークフロー上のシステム)ではなく、データベースシステムとして利用されている。

ここで、この住宅管理システムの運用状況等を担当よりヒアリングし、運用している端末を操作してその整備、運用の状況を確認、事務に不合理な点がないことを確かめた。

(2) 住宅管理システムの対応(監査の結果)

横浜市は、横浜市住宅供給公社に対して住宅管理システム等の運用を委託している。そのため、同程度のシステム管理水準を維持するように指導することが必要であると考えられる。

しかしながら、市及び公社ではシステムのセキュリティ管理規程に則った対策に関する検査と対策の定期的な見直しも行われていない。

具体的には、事前・事後のリスクを想定し、これに応じた対応を、総務局IT活用推進課の意見を参考にしてチェックリストを策定し、この様式で定期的に検査できるようにすることが考えられる。我々が想定しているリストを以下に提案する。

横浜市セキュリティ管理規程(抜粋)

第13条 情報セキュリティ運用管理者は、情報資産を分類し、適切な情報セキュリティの水準を維持するために、当該分類に応じ、次に掲げる対策を定めなければならない。

- (1) 情報システムを設置した場所への不正な立入り又は情報資産の持出し若しくは破壊等の物理的な侵害から情報資産を保護するための物理的なセキュリティ対策
- (2) 情報セキュリティ対策の実施体制の整備及び周知徹底をはじめとした情報資産を取り扱う職員に対する教育等の人的なセキュリティ対策
- (3) 情報資産に対する不正アクセスの防止、コンピュータウイルス対策等の技術的なセキュリティ対策

第14条 情報セキュリティ運用管理者は、前条の情報セキュリティ対策を年1回及び必要に応じ見直しを行い、常に適切な情報セキュリティの水準を維持しなければならない。

第15条 情報セキュリティ担当者は、情報セキュリティ対策の実施状況を年1回及び必要に応じ検査し、問題がある場合には、速やかに是正しなければならない。

2 情報セキュリティ運用管理者は、必要に応じ局区の情報セキュリティ対策の実施状況について検査を行い、問題がある場合には、是正を命じることができる。

3 情報セキュリティ対策の実施状況に係る検査は、客観性を確保するために、外部の専門的知識・見識を有する者の協力を得て実施することができる。

第16条 情報セキュリティ運用管理者は、情報セキュリティ事故が発生した場合に備え、横浜市の事業及び事務の継続が困難となることのないよう、緊急対応手順、緊急連絡体制、応急措置等を定めた情報セキュリティ事故対策を策定しなければならない。

【表 42】 運用管理者によるセキュリティ対策のためのチェックリスト案(監査人案)

項目	チェック
1) 担当者の意識 ・担当者への個人情報、セキュリティに関する研修を行ったか	<input type="checkbox"/>
・管理に関する個人情報保護及びセキュリティに関する誓約書を担当者より入手しているか	<input type="checkbox"/>
・委託業者への周知、連絡網の確認を行ったか	<input type="checkbox"/>
2) 担当者のパスワード管理 ・誰でも目につくところにパスワードを書き留めていないか	<input type="checkbox"/>
・定期的にパスワードの変更をしているか	<input type="checkbox"/>
3) 情報漏洩 ・データアクセスの操作履歴を定期的に分析、記録保存しているか	<input type="checkbox"/>
・USB メモリ等の媒体への保存ができないようになっているか、あるいは、適切な使用をしているか	<input type="checkbox"/>
・入室、端末へのアクセス、ネットワークの環境に変化はないか	<input type="checkbox"/>
・休日、不在時の端末の取扱に問題はないか	<input type="checkbox"/>
・データ抽出者の ID、申請を適時、適切に管理しているか	<input type="checkbox"/>
・端末を厳重に固定し、保存媒体を鍵付きの保管庫に保管しているか	<input type="checkbox"/>
4) 情報改ざん、破壊等 ・データバックアップを定期的に行っているか	<input type="checkbox"/>
・ウイルス対策を行っているか	<input type="checkbox"/>
5) 予後対応 ・事故の懸念がある場合、事故が生じた場合、速やかに課長、係長に報告する体制、雰囲気が取られるよう配慮しているか	<input type="checkbox"/>
・緊急対応のための計画、連絡網を確かめたか	<input type="checkbox"/>
・サーバーダウン、停電、情報破壊に備え、バックアッププランの運用について予行演習を行っているか	<input type="checkbox"/>
チェック日: チェック運用者: コメント: ・チェックリスト改定日	
注意) 該当のない項目についてはチェック欄に斜線を付す	

(3) システムデータ管理(監査の結果)

住宅管理システムのアクセス権限者は入居者の条件の一部を変更することができる。もしここで、故意又は過失によりデータの書き換えがあった場合には、市が入居者に対して適切でない取扱を行うリスクがある。

これに対し、現状でもアクセス制限や端末へのログインの管理はあるようであるが、事後的に問題が発生した場合も追跡ができるとは限らない。事前牽制の効果は高くはないと考えられる。

リスクの一例としては、一般減免申請者に対しては、市及び公社は住宅管理システムの入居者台帳においてその認定の状況を管理しているが、規定において減免認定は12か月を超えて受けることができない。

ここで、12か月の認定を受けた者が更に減免申請をしてきた場合、一度認定した事実がシステムの台帳上で消去されていると再度、認定してしまう可能性がある。

これに対して、データの変更ができない仕組みにする必要がある。特に減免申請は今後、環境の変化を受けて申請者が増加するものと考えられるので、住宅管理システムの改修を検討する必要がある。

システムの運用状況

・住宅管理システムの種類

住宅管理システム(主に住宅及びその入居者や使用料等の情報を管理する)

駐車場システム(主に駐車場及びその使用者を管理する)

募集管理システム(主に募集の際の申込者と当選者等を管理する)

充て込みシステム(主に当選者の入居住宅の選定に使用する)

・公社に備置されている住宅管理システム専用端末

市営住宅課 9台

建設課 2台

野庭事務所 2台

三ツ境事務所 2台

II 使用料算定

1. 住宅使用料算定

(1) 住宅使用料の概要

市営住宅の毎月の住宅使用料(家賃)は、毎年度、入居者からの世帯の収入申告等に基づいて、公営住宅法の定める条件に応じて市が決定することが、条例で規定されている。この条件には、当該入居者の収入のほか住宅の立地、規模、経過年数その他の条件がある。

また、条例では、認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下であることを条件に、次の表のような一定の算出方法によって算出した額とすることが規定されている。基本的には、入居者世帯の収入月額を一定の収入計算の方法により算出した額に応じて、住宅使用料が決まる。

そのため、住宅使用料の算定のためには、毎年度、収入を申告することが義務づけられている。入居者からの収入の申告がない場合で、請求を行ったにもかかわらず市営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該市営住宅の使用料は近傍同種の住宅の家賃に相当する額とすることが規定されている。

算 定 式	説 明
市営住宅使用料＝ 家賃算定基礎額	入居者の収入月額に応じて8区分に分類され決定する。平成21年度から公営住宅法施行令が改正され、最低34,400円からとなった。
×	
市町村立地係数	市は法定固定値1.2である。
×	
規模係数	住宅の専用床面積を65㎡で除した数値。広いほど係数が大きくなる。
×	
経過年数係数	建設後の経過年数に応じて1から引かれる。 非木造: $1.00 - 0.0010 \times \text{経過年数}$ 木 造: $1.00 - 0.0051 \times \text{経過年数}$
×	
利便性係数	住宅ごとに市が0.5～1.3の範囲で決定する。

【表 43】収入区分の説明

対象世帯	収入区分		世帯の月収額
一般世帯 (原則階層)	158,000円以下	①第1区分	0～104,000円
		②第2区分	104,001～123,000円
		③第3区分	123,001～139,000円
		④第4区分	139,001～158,000円
高齢者・障害者・就学前 の子がいる世帯等 (裁量階層※)	214,000円以下	⑤第5区分	158,001～186,000円
		⑥第6区分	186,001～214,000円

※ 裁量階層とは、高齢者世帯や障害者などのうち次のいずれか一つに該当する世帯を「裁量階層」と呼び、収入基準(世帯の収入)を一般世帯に比べて緩和している。

【表 44】裁量階層の対象世帯と資格

(平成22年4月募集時点)

対象世帯	資格	当選後に資格を確認する書類
高齢者世帯	申込者が60歳以上の方であり、かつ、同居する親族のいずれもが60歳以上又は18歳未満である世帯	世帯全員の住民票 (外国人の場合は登録原票記載事項証明書)
	ただし、法令改正の経過措置により申込者が昭和31年4月1日以前に生まれた方であり、かつ、同居する親族のいずれもが昭和31年4月1日以前に生まれた方又は18歳未満である世帯は裁量階層に該当する。	
身体障害者世帯	身体障害者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が1～4級の方がいる世帯	身体障害者手帳
精神障害者世帯	申込者又は同居する親族に次の①、②のいずれかに該当する方がいる世帯	
	①精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が1、2級の方	精神障害者保健福祉手帳
	②精神に障害のある方で、1、2級の国民年金又は厚生年金の障害年金の証書を交付されている方、又は厚生労働大臣、都道府県知事から1、2級と同程度の障害の状況にあることを証する書類の交付を受けている方	障害年金証書又は厚生労働大臣、都道府県知事の証明書
知的障害者世帯	申込者又は同居する親族に、次の①、②のいずれかに該当する方がいる世帯	

対象世帯	資格	当選後に資格を確認する書類
	①愛の手帳(療育手帳)の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が A1、A2、B1 の方 ②児童相談所又は障害者更生相談所において知能指数が 50 以下と判定された方	愛の手帳(療育手帳) 児童相談所長又は障害者更生相談所長の総合判定書など障害の程度を証明する書類
戦傷病者世帯	戦傷病者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が特別項症から第 6 項症又は第 1 款症の方がいる世帯	戦傷病者手帳
原爆被爆者世帯	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律施行規則第 30 条に規定する医療特別手当証書の写し又は同規則第 45 条に規定する特別手当証書の写し
引揚者世帯	平成 17 年 4 月 25 日以降に海外から引き揚げた方 のいる世帯	厚生労働省社会・援護局長発行の永住帰国者証明書
ハンセン病療養所退所者世帯	申込者又は同居する親族に、平成 8 年 3 月 31 日までに国立ハンセン病療養所、その他厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入居していた方がいる世帯	国立ハンセン病療養所等の長の証明書
子育て世帯	同居者に小学校就学前の子がいる世帯	世帯全員の住民票 (外国人の場合は登録原票記載事項証明書)

(2) 住宅使用料の算定事務

住宅使用料の算定のために収入申告事務の受託業者である公社が必要な書類を収集、整理する事務を行い、市の住宅管理システムに入力する。このデータに基づいて市が収入認定と住宅使用料の算定に係る決裁を行う。

(3) 住宅使用料算定の検証

住宅使用料算定について、関連書類を閲覧することにより合规性の検証を行った。

主な関連書類

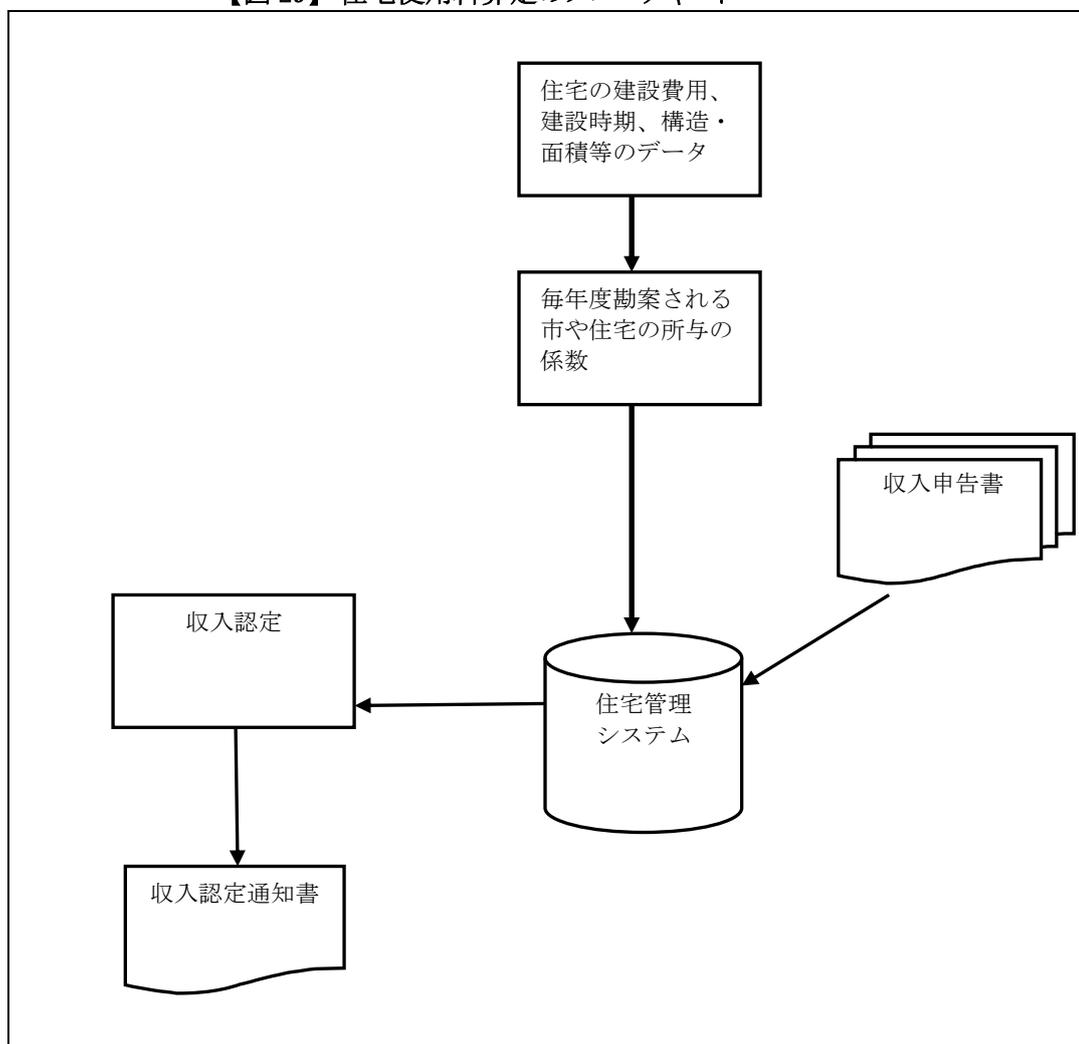
- ・収入認定通知書
- ・高額所得者認定通知書

住宅使用料のサンプルを住宅管理システムの平成21年度幹旋実績より20件抽出し、法令等で規定された算定式、条件と整合していることを確かめた。

住宅管理システムの概要を担当よりヒアリングし、運用している端末を操作してその整備、運用の状況を確認、事務に不合理な点がないか確かめた。

平成21年度に新たに入居した者の中からサンプルを抽出し、関連法令等、入居者の申込、申告書等の関連書類について照らし合わせた結果、問題はなかった。

【図 29】 住宅使用料算定のフローチャート



2. 収入超過者等の住宅使用料

(1) 収入超過者

入居者が、市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、認定した収入額が15万8千円（高齢者・障害者等の裁量階層の場合は、21万4千円）を超える世帯については、収入超過者と認定する。なお、平成21年度当初において引き続き入居している者は、平成25年度末までは認定した収入額20万円（裁量階層は26万8千円）が基準となっている。収入超過者は、市営住宅を明け渡すよう努力する義務がある。（公営住宅法第28条、横浜市営住宅条例第34～36条）

収入超過者の過去5年間の世帯件数推移データは次のとおりである。これをみると、近年はほぼ横ばいで推移していることが分かる。

収入超過者数

年月	H17年度当初	H18年度当初	H19年度当初	H20年度当初	H21年度当初
世帯数	2,806戸	2,726戸	2,811戸	2,855戸	2,899戸

収入超過者数の管理戸数に対する割合 [各年度当初、単位：戸、%]

年度	管理戸数(a)	収入超過者数(b)	割合(b/a)
19	31,066	2,811	9.1
20	31,185	2,855	9.2
21	31,336	2,899	9.3

(2) 高額所得者

入居者が市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、認定した収入額が最近2年間引き続き31万3千円（既存入居者は、平成25年度末までは、経過措置として、認定月額39万7千円）を超える世帯については、高額所得者と認定する。高額所得者は、市営住宅を明け渡す義務がある。（公営住宅法第29条、横浜市営住宅条例第37～39条）

高額所得者の過去5年間の世帯件数推移データは次のとおりである。これをみると近年はほぼ横ばいで推移していることが分かる。

高額所得者数

年月	H17年度当初	H18年度当初	H19年度当初	H20年度当初	H21年度当初
世帯数	30戸	20戸	40戸	29戸	30戸

*各年度当初の高額所得者は遅くとも翌年9月末までには退去している。

3. 徴収猶予(監査の結果)

横浜市は、規定に基づいて次のような場合に住宅使用料及び保証金の徴収を猶予している。住宅使用料については、下記のように条例第 22 条に掲げるところである。

<p>横浜市営住宅条例 (使用料の減免及び徴収猶予) 第 22 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合において必要と認めるときは、規則で定めるところにより使用料を減免し、又はその徴収を猶予することができる。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。(2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。(3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。(4) その他前 3 号に準ずる特別の事情があるとき。

保証金については、条例第 15 条第 3 項に規定され、入居決定者について特別の事情があると認めるときに保証金の徴収を猶予することができることとされている。

平成 21 年度の保証金徴収猶予申請を閲覧したところ、入居者世帯の状況や生計の状況の記載が不十分なものが見られた。これらは決裁において当然考慮すべき重要事項であるから、記載することが必要である。

4. 減免申請

減免には一般減免と特別減免とがある。要件を満たす世帯は、住宅使用料の減免を受けることができる。一般減免、特別減免とも承認されると、申請をした月の翌月の住宅使用料から対象になる。なお、住宅使用料の滞納がある場合、又は、未申告の場合は、減免は受けられない。特別減免においては、更に収入認定月額が収入基準を超えている場合も受けられない。

過去3年間の減免件数等の推移

年度	一般減免		特別減免		計	
	件数	金額(円)	件数	金額(円)	件数	金額(円)
19	140	23,212,000	1,829	325,367,600	1,969	348,579,600
20	172	19,159,000	1,875	334,926,200	2,047	354,085,200
21	110	16,602,600	1,871	317,267,600	1,981	333,870,200

(1) 一般減免

① 概要

生活保護の受給世帯以外で、世帯の収入が次に掲げる理由により、一時的に著しく減少したとき、一般減免に該当する場合がある。病気・失職等により一時的に住宅使用料の支払い能力が失われた世帯に対して、申請に基づいて、世帯の収入が、生活保護基準以下の世帯は、住宅使用料の全額を減免する。また、生活保護基準額に住宅使用料を加えた額に対して、世帯の収入が下回る場合、その差額を減免する。

3か月間の世帯の平均月収と、減免基準額(生活保護基準額を使用)と比較して、減免額を決定する。

なお、一般減免の期間は、市営住宅に入居している間の12か月間のみであり延長更新ができない。

一時的な 収入の減少により 減免となる場合	1) 収入のある方が失職したとき
	2) 収入のある方が病気等で長期療養が必要になり、その費用がかさんだとき
	3) 災害により損害を受けたとき
	4) 上記1)～3)に準ずる特別な事情があるとき

② 監査手続

一般減免の申請書について、平成21年度決裁のあった三ツ境事務所(公社が指定管理者として事務を行っている)分を全件閲覧した。

(2) 減免申請の取り下げ

今回の閲覧対象について申請書及び決裁書間に大きな不整合は検出されなかった。

しかしながら、住宅管理システムの年度末減免者一覧と申請との間に1件の不一致があった。これは、申請者から期中において取り下げがあったものである。

取り下げについては、減免申請の決裁者に対して適時、報告することが妥当である。また、申請書にも取り下げた旨の記載をすることが望ましい。

なお、取り下げた場合、改めて最大12か月間の減免申請をすることができる。取り下げた者は実際には電話等により市(公社)に意思を伝え、翌月には定例の住宅使用料を納付しているので問題はなかった。

(3) 特別減免

入居者又は同居者に、次に掲げる障害等を有する方がいる世帯について、特別減免に該当する場合がある。特別減免と承認されると、住宅使用料の1/2が減免される。

- ・入居者又は同居者が次のいずれかに該当する場合
- ・新たに次のいずれかの障害者手帳等の交付を受けた場合
 - 身体障害者手帳(1級、2級)を有する方
 - 愛の手帳(A1、A2)を有する方
 - 精神障害者保健福祉手帳(1級)を有する方
 - 障害基礎年金(1級)を受給している方
 - 戦傷病者手帳(特別項症～第6項症、第1款症)を有する方
 - 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている方
 - 寝たきり高齢者

減免申請手続きのフローチャートは次のとおりである。

【図30】 減免申請のフローチャート

関係者	手 続	備考
対象世帯	<p>減免申請書</p> <p>【一般減免】収入証明書類</p> <p>【特別減免】手帳の写し等</p>	<p>手帳の写しには、紙おむつ給付決定通知書等の写しを含む。</p>
指定管理者事務所	<p>受付</p>	
横浜市建築局	<p>審査・減免決定</p>	
指定管理者事務所	<p>入力</p> <p>決定通知</p>	<p>申請書類をもとに住宅管理システムへの入力を行う 申請翌月からの適用となる</p>

Ⅲ 使用料の徴収

1. 徴収手続き

(1) 指定管理者の徴収手続きの概要

使用料の徴収手続きは指定管理者が行う。ただし、長期滞納者(使用料を滞納している市営住宅の入居者で、滞納月数が7か月以上又は滞納金額が20万円以上の者)に対する滞納整理(法的措置を含む)は横浜市が行う。指定管理者は、住宅使用料等に関して下記の内容を実施する。

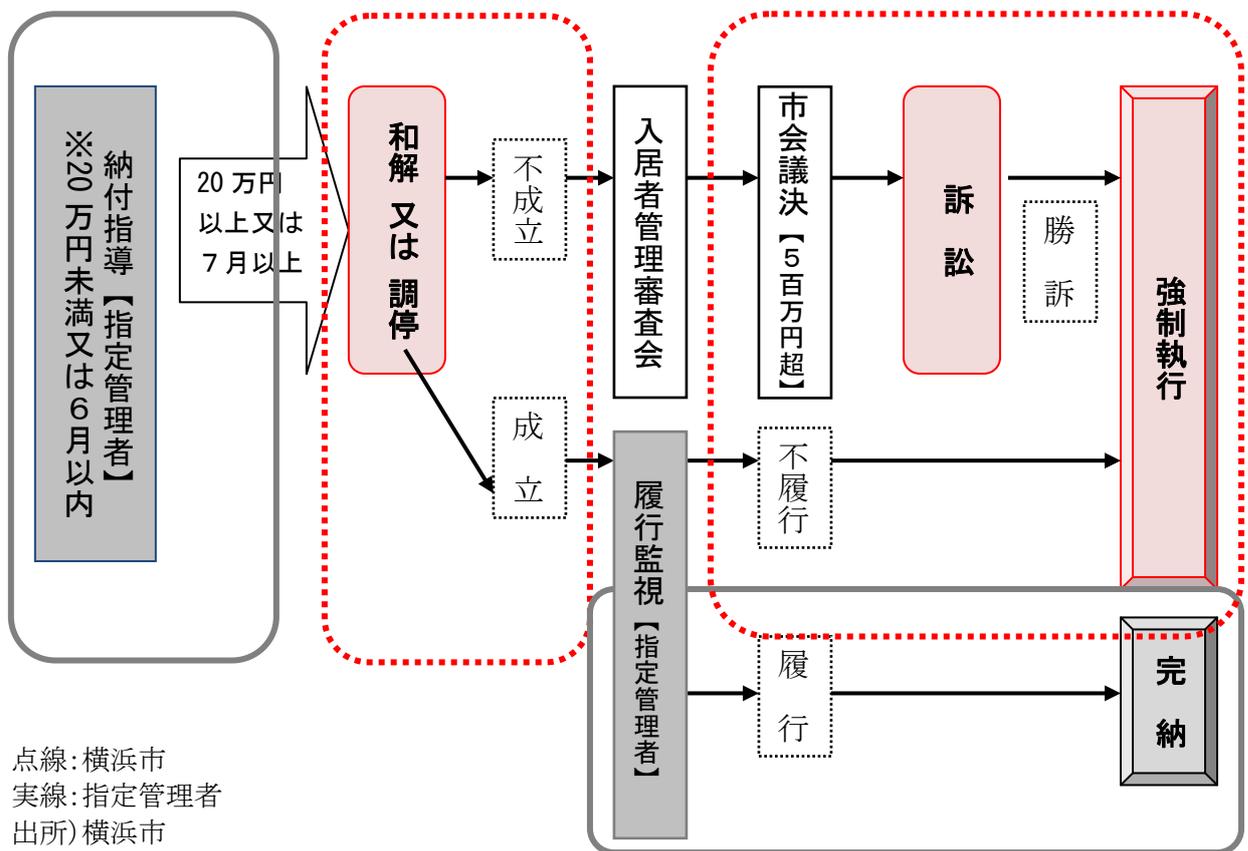
(5) 住宅使用料等(延滞金及び保証金を含む)に関すること
ア 納入通知書に関すること
(ア) 納入通知書の出力・送付
(イ) 退去に伴う日割納入通知書の出力・送付
イ 住宅使用料等の現金収納に関すること
(ア) 徴収業務
(イ) 滞納者及び滞納者に係る連帯保証人からの現金収納
(ウ) 徴収した現金の納付書作成及び金融機関への振込
(エ) 収納状況に関する書類の作成及び市への報告
ウ 住宅使用料等の減免申請の受付及び相談等に関すること
(ア) 減免申請の受付、審査及び市への報告
(イ) 市の承認に基づいた減免承認通知書等の送付
エ 収入申告に関すること
(ア) 収入申告及び収入認定に関する相談・対応
(イ) 収入認定更正及び再認定業務
(ウ) 収入認定後の収入申告・未申告者に対する催告事務
オ 住宅使用料の納期限内納付及び滞納住宅使用料等の納付指導に関すること
(ア) 滞納者に対する納付指導
(イ) 連帯保証人に対する納付協力依頼、催告及び市への報告
(ウ) 滞納者に関する書類の作成及び指導結果の市への報告
(エ) 滞納者のうち、法的措置対象者の市への引き継ぎ
(オ) 和解・調停成立者に対する納付管理
(カ) 和解・調停事項不履行者の市への引き継ぎ
(キ) 延滞金の免除手続きと市への承認申請
カ 口座振替に関すること
口座振替の勧奨等

(2) 横浜市の徴収手続きの概要

横浜市は、使用料を滞納している市営住宅の入居者で滞納月数が7か月以上又は滞納金額が20万円以上の者を長期滞納者と定義し、指定管理者から滞納整理記録票を受け取り、文書による指導、電話及び訪問による指導、連帯保証人への納付指導、生活保護受給者についての福祉事務所への指導の依頼等の納付指導、即決和解の申立、調停の申立、訴訟対象者の選定、訴訟の提起及び強制執行等を行っている(横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱第6条から第15条)。横浜市では長期滞納者を法的措置対象者と位置づけている。

市住宅管理課の滞納整理の流れは次のとおりである。

【図 31】 滞納整理の流れ



- ・和解又は調停成立、入居者が和解又は調停条項不履行により強制執行を実施する。
- ・訴訟対象者の決定、訴訟にして勝訴判決により強制執行を実施する

2. 収入申告について

(1) 収入申告手続きの意義と概要

収入申告手続きについて、公営住宅法(以下「法」という。)及び横浜市営住宅条例(以下「条例」という。)では、以下のように規定されている。

(法第 16 条)

「公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。」と規定されている。

(条例第 20 条)

「入居者は、毎年度、市長に対し、規則で定めるところにより収入を申告しなければならない。」

公営住宅法は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。低額所得者といっても全員が一律に同様の所得ではなく、年度によっても所得金額は変動している。したがって、収入による負担能力に応じた住宅使用料を計算するには、毎年度、入居者が収入の申告をすることが非常に重要であり必要不可欠である。

一方、入居者が収入の申告を適時に行わない場合は住宅使用料を計算することはできないこととなり、その場合は、住宅使用料は近傍同種の住宅の家賃に相当する額となる(法第 16 条 I 但書、条例第 19 条 I 但書)。

収入の申告は収入申告書により行われ(横浜市営住宅条例施行規則(以下「施行規則」という。)第 21 条 I)、源泉徴収票又は課税証明書等の書類を添付することが求められている。一方、入居者の収入状況及び同居者の収入状況等については、横浜市では原則として、5月、6月に住民課税台帳及び住民基本台帳等のデータを入手している。7月の収入申告書の発送封筒に同封の「同意書」により、横浜市が法第 34 条の規定により調査した税データを使用することについて入居者及び同居者から同意が得られた場合は、課税証明書等の添付を省略している(施行規則 21 条IV)。

したがって、課税申告が無い等の一部の例外を除いては、横浜市は源泉徴収票又は課税証明書等の課税データの提出、又は、同意書の提出を受けることにより各年度の住宅使用料を計算することになる。なお、同意書の提出を受けていない場合には横浜市は入居者の収入を住民

課税台帳のデータにより確認するにとどまり、住宅使用料の計算を行うことができない。

具体的な収入申告手続のスケジュールは【図 32】のとおりである。

【図 32】 収入申告及び収入認定のスケジュール

	横浜市	入居者
4月		
5月	住民票データ取り込み	
6月	住民課税台帳等データ取り込み①	
7月	収入申告書発送	記入・提出
8月		
9月	催告（1回目） 住民課税台帳等データ取り込み②	記入・提出
10月	10月1日【収入認定基準日】	
11月		
12月	収入認定通知書（収入超過者認定通知書・高額所得者認定通知書）発送	受け取り
1月	住民課税台帳等データ取り込み③	
2月	催告（2回目）	記入・提出
3月		
4月	4月1日【収入超過者・高額所得者の認定日】 ～新使用料の徴収～	

(2) 収入超過者と高額所得者

①収入超過者と高額所得者の概要

公営住宅法第1条にあるとおり、公営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者に住宅を供すること」を目的としている。したがって、入居者の所得が増加し住宅に困窮する低額所得者でなくなった場合には、当該入居者に替わって、他の住宅に困窮する低額所得者が公営住宅に入居することが望ましい。

ここで、収入超過者及び高額所得者の法令上の取扱い等をまとめると【表45】のようになる。

【表45】収入超過者と高額所得者の取扱い

	収入超過者	高額所得者
認定要件 (注)	<ul style="list-style-type: none"> ・継続して3年以上入居 ・20万円超の収入(一般階層) 26万8千円超の収入(裁量階層) (平成26年3月31日まで) 	<ul style="list-style-type: none"> ・継続して5年以上入居 ・最近2年間継続して39万7千円超の収入 (平成26年3月31日まで)
履行すべき義務	明渡努力義務	明渡義務
負担する家賃	近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅法施行令第8条第2項の規定により算出	近傍同種の住宅の家賃

(注)平成21年度当初時点で継続して入居している者の場合(経過措置)

収入超過者の明渡努力義務は、法第28条及び条例第35条に規定されている。その趣旨は、住宅に困窮する低額所得者が多数いる状況の中で、一定額以上の収入があり、住宅に困窮する低額所得者でなくなった者が継続的に入居していることにより、低額所得者が入居できないという不平等な状態を早期に解消しようとするものであると考えられる。

高額所得者の明渡義務は、法第29条及び条例第37条に規定されている。収入超過者の収入を相当程度上回る高額所得者が公営住宅に入居し続けることは、住宅に困窮する低額所得者との間で著しく不平等となる。また、高額所得者は、自力で住宅を購入できる所得であることが想定されているため、市営住宅を明渡したとしても住宅の準備に問題が無いと考えられる。

②高額所得者に対する明渡し請求(監査の意見)

最近5年間の収入超過者及び高額所得者の入居者数の推移は【表46】のとおりである。

【表 46】 過去 5 年間の収入超過者と高額所得者の推移

(単位:戸)

	平成 17 年 当初	平成 18 年 当初	平成 19 年 当初	平成 20 年 当初	平成 21 年 当初
収入超過者	2,806	2,726	2,811	2,855	2,899
高額所得者	30 (3)	20 (6)	40 (5)	29 (1)	30 (7)

()内は各年度末の高額所得者数:各年度末の高額所得者は、大部分が転居先の都合で明渡期間の延長をしたものであり、各年度 9 月末には退去している。

横浜市の公営住宅の状況は他の多くの政令指定都市と同様、募集倍率が非常に高い。このことは、市は多くの市営住宅を供給しているにもかかわらず、現状としては、市営住宅への入居希望者のほとんどが入居することができていないことを意味している。

このような状況の中で、収入超過者及び高額所得者が限りある市営住宅に入居し続けていることは、法が想定している不平等な現象が恒常的に生じているだけでなく、住宅に困窮する低額所得者の入居機会を妨げているということで不平等な現象の程度を更に大きくしている。

したがって、高額所得者に対しては認定後速やかに明渡しを請求し、条例が要求する明渡し請求後6か月を経過した日以後のできるだけ早い時期に明渡しを実現することが求められる。

そして、収入超過者に対しては、明渡努力義務期間である入居3年後から高額所得者に認定されるまでの期間に、どれだけ明渡努力をしたのかを具体的に確認するとともに、高額所得者に認定された段階で速やかに明渡しに応じられるように事前にできる限りの準備をする必要がある。更には、可能であるならば、条例では要求されていない明渡努力義務期間に明渡しが実現することが望まれる。

(3) 収入申告未申告者の状況

①収入申告未申告者の概要

入居者は収入申告書を7月 31 日までに市長へ提出しなければならない。7月中に収入申告がなされない入居者に対しては、市は、9月に催告を行うこととしている。更に、横浜市住宅供給公社は提出しない入居者に対して電話での問い合わせや、ポストへの提出書類等の投函を行

っている。それでも提出しない入居者に対しては、翌年の2月に催告の2回目を行うこととしている。

上記手続きを行ったにもかかわらず、入居者が収入申告書を提出しない場合には、その入居者は収入申告未申告者となり、市営住宅の住宅使用料は近傍同種の家賃に相当する額となる。

横浜市は募集倍率が高いため、収入申告書未提出者の中に高額所得者が含まれていると住宅に困窮する低額所得者の入居機会を妨げていることになる。横浜市では住民課税台帳のデータにより収入申告書未提出者の中に高額所得者が含まれていないことを確かめているとのことである。

過去5年間の収入申告書未提出者の推移は【表 47】 のとおりである。

【表 47】 過去5年間の収入申告書未提出者の推移

(単位：戸)

	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
入居戸数	29,114	29,598	29,695	29,765	29,885
未申告者	198	168	153	129	108

年度末を基準としている。

②収入申告未申告者に対する住宅使用料の計算結果

平成 21 年度収入申告未申告者抽出リスト(108 件)の内、収入区分が「未申告」の入居者を 5 件抽出し、それぞれの「近傍同種家賃」「実際住宅使用料」「収入区分」を住宅管理システムの画面で確認した結果は【表 48】のとおりであり、調査した未申告者の住宅使用料は近傍同種家賃となっていた。また、住民課税台帳のデータを確認したところ、収入超過者及び高額所得者に該当していなかった。

【表 48】 収入未申告者の実際住宅使用料の状況

(単位：円)

NO.	1	35	36	60	62
近傍同種家賃	65,300	37,700	30,800	76,000	89,800
実際住宅使用料	65,300	37,700	30,800	76,000	89,800
収入区分	99-9	99-9	99-9	99-9	99-9

※収入区分 99-9 は未申告である。

(4) 収入計算の方法に係る留意点

① 収入申告、収入認定に関わる留意点

入居者は収入計算を行い世帯の月収額を計算して収入申告を行う。収入計算の方法では以下のような留意点がある。

例えば、4人同居家族の場合で、世帯の収入月額が158,000円のケースを2つ想定する。

(ケース1)

(単位:円)

	職業	種類	年収額	所得金額
本人	有	給与	4,470,000	3,036,000
妻	無	—	0	0
子	//	—	0	0
子	//	—	0	0
	合計		4,470,000	※ 3,036,000

※ $158,000 \times 12 + 380,000 \times 3 \text{ 人} = 3,036,000$

同居親族の中に収入がある者が複数いる場合には、収入合算となるが、所得税法上の所得計算の算定方法や控除額等を加味すると、結果的に収入申告における世帯の月収額が同じでも年収額の合計が異なることがある。

現在、収入申告は、公営住宅法上、所得税法上の所得金額による旨が政令に規定されている。同居者の職業や家族構成及び他に収入がある者がいる場合などに留意することが望まれる。

(ケース2)

(単位:円)

	職業	種類	年収額	所得金額
本人	有	給与	3,995,000	2,656,000
妻	無	アルバイト	1,030,000	380,000
子	//	//	650,000	0
子	//	//	650,000	0
	合計		6,325,000	3,036,000

この場合、所得税法に従い、収入申告の金額を計算しているため一定の限界があるが、年間収入額の差は1,885千円(6,325千円-4,470千円)となる。これは、月額154,583円(1,885千円÷12か月)とすると、一般世帯の月収額とほぼ同額となる(事業所得者の場合、専従者給与の支給等

家族に収入の分散が可能である。)。上記(ケース1)の場合は子供の養育期、(ケース2)の場合は子供がある程度成長した場合が想定される。

また、一般世帯の月収額 158,000 円以下(単身者・65 歳以上の場合)の場合、収入計算(早見表)においても、申込世帯の中で収入が1人である場合 1) 年金所得の場合 2) 給与所得の場合 3) 事業所得の場合を比較検討すると、以下のように所得金額を単純比較すると差異が生じることになる。なお、事業所得の場合、その総収入金額及び必要経費(青色申告控除額)の定めが無く、その所得の計算方法及び所得金額の算定方法に恣意性が入りやすいといえる。

一般世帯の月収額 158,000 円以下(単身者・65 歳以上の場合) (単位:円)

	年間総収入額	各種控除額	所得金額
年金所得の場合	3,096,011 以下	1,200,000 (公的年金控除額)	1,896,011
給与所得の場合	2,967,999 以下	1,070,400 (給与所得控除額)	1,897,599
事業所得の場合	—	—	1,896,011

②収入超過者に関わる留意点

入居者が、市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、認定収入額が15万8千円(高齢者・障害者等の裁量階層の場合は21万4千円)を超える世帯については、収入超過者と認定する。収入超過者は、市営住宅を明け渡すように努力する義務がある。

入居当初は、世帯の認定収入額が月額15万8千円以下で入居したが、その後収入の増加や同居親族の所得合算などにより、1年目及び2年目に認定収入額が15万8千円を超えたが、3年目に認定収入額が15万8千円(高齢者・障害者等の裁量階層の場合は21万4千円)以下である場合には収入超過者に該当しない。

③高額所得者に関わる留意点

入居者が市営住宅に引き続き「5年以上入居」し、かつ認定した収入額が「最近2年間引き続き31万3千円(平成21年度既存入居者は、平成25年度末までは、経過措置として、認定月額39万7千円)を超える」世帯については、高額所得者と認定し、市営住宅を明け渡す義務がある。横浜市は高額所得者に対しては期限を決めて明渡請求を行っている。

ケース1) 明け渡し義務が生じる場合

市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、認定した収入額が最近2年間引き続き31万3千円を超えたため、高額所得者となり、退出し明け渡さなければならない。

ケース2) 明け渡し義務が生じない場合ケース2)－1

入居当初は、世帯の認定収入額が月額15万8千円以下で入居したが、その後、入居3年度・4年度において、収入の増加や同居親族の所得合算などにより、認定収入額が月額31万3千円超となった場合でも、5年度において同居親族の独立等により、認定収入額が31万3千円以下になれば、入居から引き続き5年以上経過してなく、また最近2年間の認定収入額が31万3千円を超えていないので、高額所得者に該当しない。

ケース2)－2

入居当初は、世帯の認定収入額が月額15万8千円以下で入居したが、その後収入の増加や同居親族の所得合算などにより、認定収入額が15万8千円を超え収入超過者となり、かつ、一時的に多額の譲渡収入等があっても、最近2年間引き続き認定収入額が31万3千円を超えていないので高額所得者に該当しない。

3. 住宅使用料の滞納状況、不納欠損の状況**(1) 滞納者月数別人数金額****【表49】 滞納者(入居中)の滞納内訳(21年度末(決算))**

	件数	金額(円)
3か月以内	1,347	67,964,929
6か月以内	422	64,885,590
12か月以内	363	105,022,618
13か月以上	170	89,767,400
合計	2,302	327,640,537

滞納者月数別人数金額からは、件数は3か月以内が圧倒的に多いが、滞納月数の増加と共に1件当たりの滞納額が増えるため、金額は12か月以内が一番多く、13か月以上、3か月以内、6か月以内の順になっている。

(2) 滞納者滞納整理状況別人数金額

【表 50】 滞納者(入居中)の滞納内訳

平成22年3月31日現在

訴訟区分	市		指定管理者		合計	
	件数	金額(円)	件数	金額(円)	件数	金額(円)
訴訟等無し	35	7,233,490	919	47,075,090	954	54,308,580
納付誓約	36	2,920,350	294	21,892,800	330	24,813,150
調停	23	8,948,700	39	12,905,800	62	21,854,500
和解	322	76,791,700	611	128,666,558	933	205,458,258
支払命令	—	—	—	—	—	—
訴訟	—	—	—	—	—	—
和解同意	49	11,735,500	—	—	49	11,735,500
	465	107,629,740	1,863	210,540,248	2,328	318,169,988

(平成22年3月分使用料の未納を含まない、かつ、出納整理期間の収入を含んでいない)

訴訟区分は、市又は指定管理者の取扱いに従い、市及び指定管理者の「訴訟等無し」から市及び指定管理者の「納付誓約」に、その後市の「和解同意」を経て市の「調停」「和解」に移ることになる。「調停」「和解」の条項が履行されている時は指定管理者の「調停」「和解」に区分される。

(3) 滞納者個別状況調査(監査の意見)

横浜市(住宅管理課)は、長期滞納者として、使用料を滞納している市営住宅の入居者で滞納月数が7か月以上又は滞納金額が20万円以上の者を定義し、文書による指導、電話及び訪問による指導、連帯保証人への納付指導、生活保護受給者についての福祉事務所への指導の依頼等の納付指導を行っている。市扱いの滞納者(長期滞納者)のうち金額100万円以上又は滞納月数24か月以上の滞納者を抽出して状況をヒアリングした。

NO.	滞納額	滞納月数	状況
5	356,000	26	生活保護、毎月5,000円入金
20	1385,900	73	生活保護、和解条項(毎月4,000円)履行中
39	448,000	26	平成22年9月強制退去
48	770,000	46	平成22年9月強制退去
53	521,700	31	平成22年7月強制退去
			他22件あり

横浜市は、市営住宅の使用料の長期滞納者に対して、納付指導を行い、訴訟対象者及び強制執行の基準に該当する前に即決和解又は調停を進め、即決和解条項又は調停条項による回収に努めている。

保証人に対しては長期滞納者へ使用料を支払うように指導するように求めているが、保証人に対しても積極的に使用料の支払いを求めるべきである。

また、市営住宅の使用料の長期滞納者には生活困窮者が多い。市住宅管理課では、一部について福祉部署と連絡を取り合って使用料滞納額の回収に努めてはいるが、長期滞留者情報を健康福祉局と共有して対応することを検討することが望まれる。現在、市営住宅入居者管理審査会には訴訟対象者の選定のための候補者のみを付議しているが、市営住宅入居者管理審査会には健康福祉局総務課長も委員であることから、(一定基準以上の)長期滞納者も付議することにより健康福祉局と長期滞納者(生活困窮者)の情報を共有して、連携して対応することが考えられる。

(4) 不納欠損の年度別推移

不納欠損とは、既に調定された収入で未納となっているもののうち、債権の徴収停止や債務の免除の規定等の適用により、徴収できないものとして認定されたものをいう。

横浜市では不納欠損処分の際、市営住宅システムで管理している滞納者データの中から、定期給付債権のうち時効期間(民法第169条)の5年以上経過したもの又は調停等の民事訴訟手続で確定した債権の時効期間(民法第174条の2)の10年以上経過したものを抽出し、徴収の可能性がないと個別に判断された債権を選定している。

不納欠損の対象となった債権はすべて退去者滞納者にj対するものである。

不納欠損の年度別推移は次のとおりである。

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
不納欠損額(千円)	24,371	82,237	27,182
未納額(千円)	904,188	885,450	865,404
不納欠損率(%)	2.7	9.3	3.1

平成20年度の不納欠損率が高いのは20年度は時効(基本5年、確定債権10年)が到来した債権が多かったためである。

(5) 延滞金

市営住宅の使用料を納期限に完納しないときは延滞金が生じる(横浜市営住宅条例第24条、横浜市税外収入の督促及び延滞金の徴収に関する条例)。しかし、低所得(収入区分第1区分)又は和解成立の時は延滞金を免除していることから、市営住宅の使用料に対する延滞金は

少額である(3,124,675 円)。

4. 退去手続

(1) 退去手続

退去手続は次のとおりである

- ・入居者は退去の10日前までに指定管理者に退去日を連絡する。
- ・指定管理者は「退去受付票」を作成して横浜市住宅供給公社建設課に送付
- ・住宅返還立会検査を実施する。入居者、横浜市住宅供給公社建設課、修繕業者の立会により「空家修繕依頼書」「原状回復工事発注書」「空家修繕工事発注書」を作成する。住宅返還立会検査に基づき入居者が負担する住宅返還費用(「原状回復工事発注書」、市が負担する空家修繕費用(「空家修繕工事発注書」)が決定する。住宅返還費用は入居者が直接修繕業者に支払う。
- ・入居者が市営住宅返還届、保証金請求書を横浜市住宅供給公社建設課に提出して鍵を返還する。

退去手続のうち任意の10件を抽出し、「退去受付票」「空家修繕依頼書」「原状回復工事発注書」「空家修繕工事発注書」と突合した結果、特記すべき事項はない。

(2) 強制執行

①強制執行手続きの概要

強制執行手続きは、横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱に規定されている。

(訴訟対象者の選定)

即決和解に応じない長期滞納者(申立後、不成立になった者を含む。)又は調停の申立を行ったにもかかわらず、調停が不成立になった長期滞納者で、かつ、滞納月数が9か月以上又は滞納金額が30万円以上の者については市営住宅入居者管理審査会に付議し、訴訟対象者を選定している(横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱第12条)。

↓

(明渡し事前通知の送付)

訴訟対象者に対して明渡し事前通知を送付できる。

↓

(条件付入居許可の解除)

訴訟対象者に対して条件付入居許可の解除を通知する。

納付期限までに完納しない場合には入居の許可を解除する旨を通知する。

↓

(訴訟の提起)

入居の許可の解除後においてもなお明け渡さない訴訟対象者については遅滞なく家屋明け渡し等に係わる訴訟を提起する

↓

(強制執行)

住宅管理課は、家屋明け渡し等訴訟に勝訴した長期滞納者又は和解又は調停条項について不履行となり、納付指導に従わず滞納の解消が見込めない和解等滞納者に対して強制執行の申立を行う。

②強制執行の状況(監査の意見)

強制執行の状況(成立件数)は次のとおりである。

	訴訟(件)	強制執行(件)
平成19年度	2	36
平成20年度	4	69
平成21年度	2	38

強制執行予定者に該当する件数は約350件となっているが、家屋明け渡し等訴訟に勝訴した長期滞納者に滞納の解消が見込めない和解等滞納者を加えて強制執行となっているものは38件(強制執行の申立ては55件)であり、強制執行予定者に比べて強制執行は少ない状況である。これは、事務手続きに要する時間をとれないこと及び訴訟費用の予算が少ないことから強制執行の申立ができないためである。

和解又は調停がなされていない長期滞納者で、かつ、滞納月数が9か月以上又は滞納金額が30万円以上の者については、横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱において市営住宅入居者管理審査会に付議し訴訟対象者を選定することが定められていることから、規定に従い訴訟を提起し強制執行の申立を行うべきである。また、和解又は調停条項について不履行となり、納付指導に従わず滞納の解消が見込めない和解等滞納者については強制執行の申立を行う基準が曖昧であることから基準を明確にして強制執行の申立を行うべきである。

(3) 退去者滞納者

①退去者滞納者への督促手続き

市では、退去者滞納者の滞納使用料の収納に係る業務を委託している。

業務委託の内容は「横浜市営住宅の退去者滞納者に係る滞納使用料収納業務委託要綱」により定めている。

(委託業務の範囲)

委託する業務の範囲は次のとおりとする。

- ・指定債務者の所在調査
- ・指定債務者に対する滞納使用料額の通知及び催告
- ・指定債務者に対する分割納付の相談及び納付誓約書の受理
- ・指定債務者からの滞納使用料の収納及び領収書の交付
- ・収納した滞納使用料(以下「回収使用料」という。)の保管及び横浜市への払い込み
- ・関係帳票類の整理及び保管
- ・委託業務の実施状況の報告(受託者が委託業務を履行する上で知り得た指定債務者に関する情報を含む)

(指定債務者に係る情報の提供)

- ・横浜市は、受託者が委託業務を実施する上で必要な指定債務者に係る情報を提供しなければならない。

(指定債務者の所在調査)

- ・受託者は、横浜市から指定債務者に係る情報を提供されたときは、速やかに戸籍謄本又は住民票等を請求するなどして指定債務者の所在を調査しなければならない。

(滞納使用料額の通知及び催告)

- ・受託者は、横浜市から提供された情報又は前条の所在調査の結果、指定債務者の所在が判明したときは、書面により滞納使用料額を通知するとともに、文書及び電話等により滞納使用料の納入について催告を行わなければならない。

(滞納使用料の収納及び領収書の交付)

- ・受託者は、指定債務者から現金書留郵便により滞納使用料の送金を受けたとき、又は指定債務者が現金を持参したときは、当該現金を収納し、納入者に対して自らの名をもって領収書を交付しなければならない。

(滞納使用料の払い込み及び保管)

- ・受託者は、使用料を収納した場合は、当日中に横浜市所定の納入通知書により横浜市に払い込まなければならない。

(滞納使用料の収納結果報告)

- ・受託者は、滞納使用料の収納結果を1か月ごとにとりまとめ、収納した月の翌月10日までに

横浜市が指定する収納金報告書により報告しなければならない。

②退去者滞納者の状況(監査の意見)

平成21年度の退去者滞納者の収納委託の状況は次のとおりである。

退去者滞納者の状況(平成21年度)

	滞納件数 (件)	滞納金額(円)	回収金額 (円)	回収率 (%)
平成20年度	74	9,942,400	1,690,700	1.9
平成21年度	150	79,954,461		
合計	224	89,896,861		

退去者滞納者(平成21年度末):892件

退去者滞納者については回収を弁護士に委託しているが、回収率が低いいため、受託者の業務履行状況を管理すると共に、委託方法を見直す必要がある。

IV 維持補修・住宅整備

1. 市営住宅の維持補修について

(1) 市営住宅等の管理の概要

市営住宅等の管理は、公営住宅法、住宅地区改良法、横浜市営住宅条例、横浜市改良住宅条例等に基づき、公営住宅 30,038 戸(直接建設 26,047 戸+借上 3,991 戸)、改良住宅 1,411 戸の合計 31,449 戸を管理している(平成 22 年 3 月 31 日現在)。

平成 18 年 4 月より指定管理者制度導入に伴い、業務管理の一部を指定管理者 3 社が行っていたが、指定管理期間の満了に伴い平成 21 年 4 月からの指定管理者を新たに公募し、現在は管理業務の一部を指定管理者 6 社が行っている。

住宅管理業務は大別すると、以下のように大別される。

- ・市営住宅(公営、改良)の入居者募集、入退去、入居者指導
- ・土地及び建物の管理
- ・住宅使用料の決定とその徴収
- ・建物等の保全

(指定管理者 6 社内訳)

- ・横浜市住宅供給公社
- ・オリックス・ファシリティーズ(株)
- ・住友不動産建物サービス(株)
- ・(社)神奈川県土地建物保全協会
- ・(株)東急コミュニティー
- ・大成サービス(株)

(2) 修繕の種類

①一般修繕(緊急修繕を含む)

床板の破損、雨漏り、給排水管の漏水などの補修等、比較的軽微で急を要するもの。平成 18 年度の指定管理者制度の導入により、指定管理者が実施している。

②空家修繕

入退去に伴うもの。実施は全市で一括で行ったほうが効率的との理由により、横浜市住宅供給公社への委託により行っている。

③計画修繕

耐用年数を考慮した修繕で、横浜市が計画し、設計・施工は横浜市住宅供給公社に委託している。

計画修繕	対象建物の建設後経過年数
外壁塗装	20年以上経過
屋上防水	20年以上経過
給水管取替	30年以上経過
電気設備改修	25年以上経過

近年の厳しい財政状態により、平成20年度から建替は中止し、老朽化した住宅の修繕も予定より遅れている。

2. 入札について

(1) 概要

横浜市は、横浜市住宅供給公社に対して、1)空家修繕の事務、2)計画修繕の事務(借上型市営住宅を除く)を業務委託している。空家修繕とは、退去後の空家に対して行われる原状回復のための修繕一式である。一方、計画修繕とは、年度開始前に横浜市が計画し、横浜市住宅供給公社に依頼する比較的大規模な修繕である。平成21年度においては53の計画修繕を実施している。

また、横浜市は、横浜市住宅供給公社への委託業務とは別に、指定管理者に対して比較的軽微な一般修繕(緊急修繕含む)を実施させている。一般修繕は、具体的には次のような業務である。

- ① 雨漏り、給排水管の漏水その他住宅等の小破損部分の小口修繕
- ② 断水、停電、塀の倒壊等の緊急修繕
- ③ 迅速性を要する少額の修繕
- ④ 台風、地震等の待機、及び災害復旧等修繕に係る対応
- ⑤ 業務時間外の修繕対応
- ⑥ その他

これらの業務は、いずれも 24 時間体制で住宅に問題が発生した都度に対応しなければならないものである。横浜市では、市を 8 ブロックに分けてそれぞれ指定管理者を指定しているが、その内、C エリア(港南、戸塚エリア)と H エリア(泉、瀬谷エリア)は横浜市住宅供給公社が指定管理者となっている。以下においては、空家修繕、計画修繕及び一般修繕(横浜市住宅供給公社が指定管理者となっている C エリア(港南、戸塚エリア)と H エリア(泉、瀬谷エリア)に限定)の業者選定の方法について考察する。

(2) 空家修繕及び一般修繕について

種別	業務の内容	実施者	業者選定の方法(※)
1	空家修繕	退去後の修繕	横浜市住宅供給公社の受託業務
2	一般修繕	軽微な修繕	指定管理者の業務
			年度ごとに一括で募集 (入札の実施)

(※)横浜市住宅供給公社では、空家修繕と一般修繕を一括で入札している。

横浜市住宅供給公社では、空家修繕と一般修繕(横浜市から指定管理者として選定されている C エリア(港南、戸塚エリア)と H エリア(泉、瀬谷エリア))について、年度開始前に一括で業者を募集している。

【表 51】平成 22 年度の募集概要

業務区分	一般修繕工事、緊急修繕工事、空家修繕工事
募集時期	平成 22 年 2 月 23 日～3 月 3 日
募集予定数	8 社
契約期間	平成 22 年 5 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日まで
対象エリア	一般・緊急・・・ 瀬谷区、泉区、戸塚区、港南区 空家修繕・・・ 横浜市全区
資格要件	<ul style="list-style-type: none"> 平成 21、22 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿に登録済 横浜市の一般競争参加停止及び指名停止措置を受けていない 経審の総合評定値が 920 点以上 平成 19、20 年度の官公庁等の集合住宅における空家修繕工事一式の実績が横浜市内において 20 件以上
契約までの流れ	1)申込書提出→2)入札(※1)→3)同意入札→4)落札候補者決定(※2)→5)書類審査→6)ヒアリング→7)契約手続→8)ブロックへの配置(※3)

(※1) 入札

市況等を参考に横浜市住宅供給公社が横浜市建築設計協同組合に依頼して作成した平成 22 年度「修繕単価表」を参考資料として申込者に提示した上で、いくつかのモデルケースで修繕費を見積もり、その合計金額を入札額としている。

(※2) 落札候補者決定

募集予定数8社に対して9社の応募であり落札の可能性は高くなっている。結果的に資格審査の結果2者が失格し入札した7社は全て落札した。

(※3) ブロックへの配置

前年度のパフォーマンスが良かったため落札を経ずして業者となった者も加えて15社程度が平成22年度修繕工事の業者となった。これらの業者は住宅単位(大規模住宅は更に細分化)で割り振られることになる。

このように、応募した者のほとんどが落札しているが、横浜市住宅供給公社が入札を継続している理由は契約単価を決定するためでもある。具体的には、横浜市住宅供給公社は応募者が提示した入札金額をもとに「建築修繕」「電気修繕」「衛生設備修繕」ごとに平成22年度「修繕単価表」の一定割合を乗じて「契約単価表」を決定している。平成21年度と平成22年度における平成22年度「修繕単価表」から「契約単価表」を計算するためのかけ率は次のとおりである。

	建築修繕	電気修繕	衛生設備修繕
平成21年度	93%	91%	90%
平成22年度	98%	99%	99%

(3) 計画修繕について

種別	業務の内容	実施者	業者選定の方法
1 計画修繕	大規模な修繕	横浜市住宅供給公社へ業務委託	工事ごとに入札

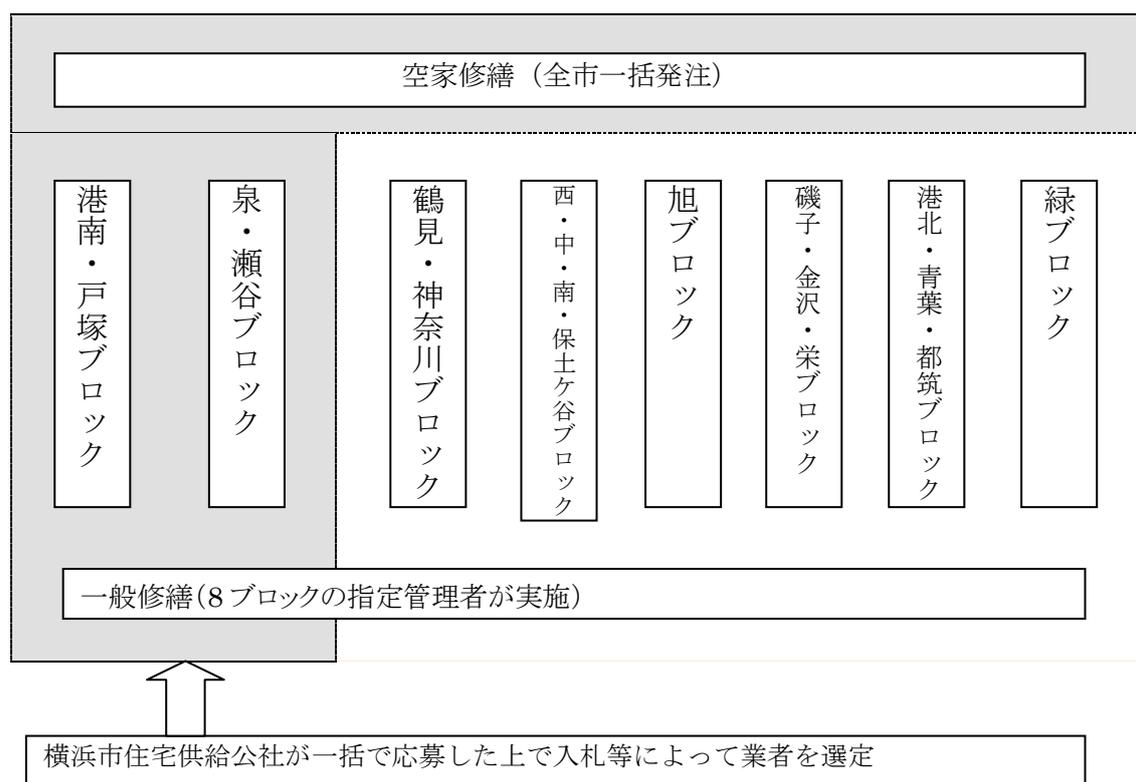
一方、横浜市住宅供給公社は、一般修繕(緊急修繕を含む)、空家修繕とは別に横浜市から計画修繕を受託している。この計画修繕は、横浜市が住宅ごとに施設のライフサイクルや老朽化の状況を判断し策定される計画に基づく修繕である。平成21年度においては、53の工事が実施されており3月31日までに全てが完了している。

(4) 監査の結果及び意見

① 空家修繕と一般修繕について(意見)

1) 横浜市住宅供給公社の業者選定について

横浜市住宅供給公社では、横浜市から一括で委託を受けている空家修繕と、指定管理者となっている2つのブロックの一般修繕を行っているが、これら空家修繕と一般修繕(緊急修繕含む)に関して、一括で応募した上で入札等によって業者を選定している。



2) 業者選定についての考察

まず、横浜市は、空家修繕において、スケールメリットや効率性に加えて、空家修繕レベルの(全市)統一性及び募集業務や空家管理との一体性による効率的な執行管理を実現するために、全市一括で横浜市住宅供給公社に発注しているとしている。

一方、横浜市は、一般修繕(緊急修繕)については、市を8ブロックに分けそれぞれの指定管理者に業務を任せている。この背景としては、一般修繕が緊急的な修繕になるケースがあり住宅の近隣業者が実施することが望ましいとの判断があったものと思われる。

横浜市住宅供給公社では、このように違う特徴を持つ空家修繕と一般修繕(緊急修繕含む)を一括で応募した上で入札等によって業者を選定している。これは、一般修繕は住宅の近隣業者が実施することが望ましいとしつつも、必ずしも近隣に適当な業者がいるとは限らない状況において、空家修繕のスケールメリットを活かしつつ、市内業者からできる限り近隣の業者を選定し一般修繕を実施するためと推測できる。

3) 業者選定について

業者選定については、横浜市住宅供給公社及び他の指定管理者の責任のもと実施されるものである。よって、横浜市は指定管理者の業者選定方法を縛ることはできない。また、事業者が有するノウハウを活用するという趣旨を考えると、横浜市住宅供給公社が、2)のとおり空家修繕

と複数のブロックの一般修繕を一括で募集する方法は妥当とも考えられる。

一方で、指定管理者は、それぞれのブロックを管理するに当り最も適した業者を選定する責任がある。その趣旨を達成するために、現在各指定管理者は自社の有するノウハウを活用し、各社がブロックを管理するに当り最適な業者を選定している。しかし、そのブロックの地域性や過去の実績などを選定の基準とすることによって、ふさわしい業者をブロックごとにきめ細かく選定することが望ましいと考える。このように考えると、横浜市住宅供給公社が指定管理者となっている2つのブロックについても、それぞれの地域性を考慮した違う選定の基準を使って業者を選定することが望ましいと考える。

横浜市としては、空家修繕と一般修繕の実施主体を分けた趣旨と、空家修繕と複数のブロックの一般修繕を一括で募集している実態との関係が矛盾しないように、今後も気を配る必要がある。

②業者決定方法について(意見)

空家修繕と一般修繕(緊急修繕含む)は、入札によって業者を選定しているとしている。しかしながら、実際には入札に参加した7者の全てが落札する結果となっている。

このことによる弊害は、入札に係る事務負担が大きくなることだけではなく、応募者に対する競争原理が働かず結果的に契約単価が高く設定されるおそれがあることである。つまり、応募者は不落となるリスクが少ないと判断すれば、できるだけ平成22年度「修繕単価表」に近い単価で応札しようとするのは当然であろう。実際に、平成22年度においては、契約単価は98%～99%となっている。この点については、平成22年度は、たまたま入札に参加したものの中に不落者が出ず、契約率も98～99%と高くなってしまったと考えることもできる。しかしながら、本来は今後も平成22年度と同じ状況となる可能性がある以上、早急な検討は必要であると思われる。たとえば、競争原理を維持するために一定率で不落者を出すことや応募の際に公募者数を示さないことなどを検討する必要がある。

また、業者選定に当って別の方法をとることも考えられる。横浜市住宅供給公社の発注は横浜市の入札制度に準じる必要があるが、平成22年度の入札結果(落札率)からは競争性がないうようにも受け取れる。前段落において競争原理を維持する方法の検討を提示したが、その上でもこの状況が続く可能性はあり、その場合には、入札ではなく一定基準の条件をクリアした業者は合格とした上で、(現状においても実施しているが)品質維持のために実際の業務の中で目標管理を徹底させることで対応するという方法に切り替えても良いのではないかと。

この問題は、横浜市住宅供給公社の問題ともいえるが、横浜市としても委託元として検討する必要がある。

③契約期間の問題(意見)

横浜市住宅供給公社では、年度ごとに空家修繕と一般修繕を実施する業者を選定している。ここで、業者との契約期間が5月1日から翌年度の4月30日までとなっているが、一方、横浜市と横浜市住宅供給公社と間における委託期間及び指定管理期間はいずれも4月1日から翌年3月31日までであることより、結果的に両方の期間にずれが生じている。よって、本来業者との契約期間は4月1日から翌年3月31日までとする必要がある。

3. 住戸改善事業について

(1) 概要

横浜市では、既存市営住宅の長寿命化・有効活用を図るため、構造躯体を活かしたまま、住戸の内部を全面的に改善する住戸改善事業を平成13年度から実施している。

この事業は、昭和30年代後半から昭和40年代までに建設された既存の市営住宅、21団地、約11,000戸を対象に行うもので、老朽化した設備機器等の更新、バリアフリー化対応等と合わせて、スペース等を勘案してエレベーターを設置している。

<事業内容>

○老朽化した設備機器等の更新

- ・台所設備、電気設備、給排水管等更新
- ・浴槽、給湯設備の設置、及び脱衣室・洗濯機置場等のスペース確保

○バリアフリー化対応

- ・浴室やトイレに手すりの設置、室内の段差解消、和式トイレの様式化

○外壁・屋外共用部分改善

- ・外壁塗装、屋上防水
- ・階段に手すり設置

(2) 実施状況

(平成22年3月31日現在)

着工年度	住宅名	所在地	備考
平成13年度	上飯田住宅	泉区上飯田町	鉄筋コンクリート造5階建 全体：昭和39～41年度建設 完了 42棟 1,404戸 (2戸一住戸 8戸含む)
平成15年度	勝田住宅	都筑区勝田町	鉄筋コンクリート造5階建 昭和41～46年度建設の住棟 34棟 1,290戸完了 40棟 1,510戸

4. 耐震改修事業について

(1) 概要

平成 13 年度から住戸改善事業実施団地で耐震改修工事に着手し、平成 17 年度からは横浜市公共建築物耐震対策事業に基づく、耐震改修工事として実施している。なお、この事業は平成 18 年度には横浜市耐震改修促進計画にも位置づけている。

この耐震改修事業は、昭和 56 年に改正された耐震基準以前の基準で建設された市営住宅について、耐震性能の調査を行い、耐震補強が必要とされた 20 団地、123 棟を対象に現行の基準に相当する耐震性能を確保するための事業である。

耐震性能ランク

ランク	Is 値	耐震改修促進法による分類
A	0.3未満	地震の振動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩壊する危険性が高い
B	0.3以上、0.6未満 (1次診断の場合は、0.8未満)	地震の振動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩壊する危険性がある
C	0.6以上 (1次診断の場合は、0.8以上)	地震の振動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩壊する危険性が低い

Is 値とは、「構造耐震指標」といい、耐震診断で判断の基準となる値で、建築物の強度や粘りに加え、建築物の形状や経年状況を考慮した値である。

平成22年3月末現在、横浜市にはランクAに相当する住宅はないが、以下の住宅がランクBのため、地震の振動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩壊する危険性があるため、耐震改修する必要がある。

	住宅	戸数	所在地
鶴見区	市営矢向住宅	50	横浜市鶴見区矢向五丁目
中区	市営寿町住宅	80	横浜市中区寿町4丁目
港南区	市営野庭住宅	260	横浜市港南区野庭町
保土ヶ谷区	市営岩井町住宅	34	横浜市保土ヶ谷区岩井町
磯子区	市営滝頭住宅	72	横浜市磯子区滝頭三丁目
金沢区	市営金沢住宅	100	横浜市金沢区並木一丁目
	市営瀬戸橋住宅	124	横浜市金沢区洲崎町
	市営瀬ヶ崎住宅	56	横浜市金沢区六浦東一丁目
	市営六浦住宅	94	横浜市金沢区六浦五丁目
	市営塩場住宅	200	横浜市金沢区六浦四丁目
	市営南三双住宅	64	横浜市金沢区六浦南一丁目

港北区	市営さかえ住宅	180	横浜市港北区日吉六丁目
栄区	市営小菅が谷第二住宅	110	横浜市栄区桂町
	市営本郷住宅	20	横浜市栄区桂町
	14 団地	1,444	

(2) 実施状況

【表 52】 耐震改修の完了団地

(平成 22 年 3 月 31 日現在)

着工年度	住宅名	所在地	備考
平成 13 年度	上飯田団地	泉区上飯田町	鉄筋コンクリート造 5 階建 42 棟 1,404 戸 昭和 39～41 年度建設 住宅部分の補強内容：住戸内壁増設等（共通） 10 号棟のみ：柱鋼板巻き 5 箇所 鉄骨ブレース 4 箇所
平成 17 年度	白山住宅	緑区白山一丁目	鉄筋コンクリート造 7 階建 1 棟 86 戸 （1 階部分：交通局緑営業所） 昭和 48 年度建設 住宅部分の補強内容：鉄骨ブレース 11 箇所 柱鋼板巻き 2 箇所 腰壁スリット
平成 18 年度	生麦住宅	鶴見区生麦一丁目	鉄骨鉄筋コンクリート造 10 階建 1 棟 52 戸 （1・2 階部分：交通局鶴見営業所） 昭和 50 年度建設 住宅部分の補強内容：モルタル内蔵リブ付鋼板補強 （階段室外壁部分）
平成 19 年度	滝頭第二住宅	磯子区滝頭三丁目	鉄筋コンクリート造 5 階建 2 棟 68 戸 （1 階部分：交通局滝頭営業所） 昭和 54 年度建設 住宅部分の補強内容：制震ブレース 7 箇所 鉄骨ブレース 3 箇所 壁スリット
平成 20 年度	金沢第二住宅	金沢区並木一丁目	鉄骨鉄筋コンクリート造 7 階建 5 棟 350 戸 昭和 54 年度建設 住宅部分の補強内容：壁スリット

第6 外部監査の結果—各論—

平成 21 年度	小菅が谷住宅	栄区小菅ヶ谷一丁目	鉄筋コンクリート造 7階建 4棟 350戸 昭和47年度建設 住宅部分の補強内容：プレキャストコンクリートフレーム、壁スリット
----------	--------	-----------	---

V 指定管理者の活用

1. 指定管理者の意義

指定管理者とは地方自治法第 244 条の 2 の規定に基づき、地方自治体が設置する公の施設管理運営について民間企業、特定非営利活動法人(NPO法人)等を含む団体に委託する制度をいう。

指定管理者制度を導入する目的は「多様化する市民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、市民サービスの向上と経費の節減等を図ること」にあるとされている。

横浜市においては指定管理者制度が導入された後、「多様化する市民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に」(横浜市共創推進事業本部共創推進課 HP より抜粋)指定管理者制度を採用し、積極的に指定管理者への委託を推進しており、平成 22 年 3 月現在で 900 を超える施設の管理運営を指定管理者に委託している。

市営住宅管理業務においては、市営住宅条例が平成 17 年 2 月に指定管理者に関する事項が盛り込まれて改正され、指定管理者制度が導入されている。なお、当面の3年間は試行期間とされ、13 区(約9割)について公社が指定管理者となり、また、残りの2区の指定管理者を公募することとしていた。

試行期間終了後、民間の指定管理者の実績に問題はなかったため、指定管理者を継続することとなり、平成 21 年度から全面的に指定管理者に移行した。現在は市内 18 区を 8 ブロックに分け、横浜市住宅供給公社のほか民間事業者を含む 6 社が指定管理者となっている。

2. 管理代行制度との関係

公営住宅管理に関しては、指定管理者制度とは別に「公営住宅法」第 47 条に規定された「管理代行制度」がある。管理代行制度とは、地方公共団体又は地方住宅供給公社が他の地方公共団体の管理する公営住宅又は共同施設について、当該地方公共団体の同意を得てその管理の一部を代行するものである。この制度は平成 17 年 6 月の公営住宅法の一部改正によって導入された。管理代行制度においては、指定管理者制度では委託できない事務が委託できる。すなわち、入居者の決定、住宅の模様替え・増築承認、入居承継・同居者承認申請の承認、高額所得者・不正入居者に対する明渡し請求等の事務を管理代行者が行うことが可能となる。

横浜市においては、公営住宅法が改正される以前から指定管理者制度を導入することを決定しており、また、管理代行ができる主体が地方自治体又は地方住宅供給公社に限られることから、現在は管理代行制度ではなく、指定管理者制度により市営住宅の管理を行っている。

3. 業務委託について

(1) 市営住宅管理業務における委託の範囲

市営住宅の管理業務としては以下のような事務作業がある。

- 募集事務に関すること
- 入居事務に関すること
- 入居者の決定に関すること
- 入居者に関すること
- 入居に関すること
- 退居に関すること
- 入居者管理事務に関すること
- 入居者への対応に関すること
- 住宅使用料(延滞金及び保証金を含む)に関すること
- 住宅の管理運営委員会に関すること
- 弁護士相談に関すること
- 入居者管理業務の電子計算機処理に関すること
- 住宅に関すること
- 土地管理に関すること
- 建物管理に関すること
- 住宅及び共同施設の維持、修繕及び報告等に関すること
- 緊急連絡掲示板に関すること
- 防火管理に関すること
- 集会所の管理に関すること
- 借上型市営住宅に関すること
- 住宅管理業務の電子計算機処理に関すること
- 駐車場に関すること
 - 募集事務に関すること
 - 使用事務に関すること
 - 駐車場返還に関すること
 - 駐車場使用者管理事務に関すること
 - 駐車場使用料の収入事務に関すること
 - 保証金の処理に関すること

- 駐車場の維持及び修繕に関すること
- 駐車場運営委員会に関すること
- 駐車場管理業務の電子計算機処理に関すること
- 督促状及び催告書の出力及び入居者への送付
- 住宅使用料の収納事務手続きに関すること
- 収入申告に関すること
- 入居保証金の支出に関すること
- 住宅及び共同施設の維持・修繕管理に関すること
- その他相談業務に関すること

横浜市ではこれらの事務のうち、募集・入居手続、退居手続、収入申告、計画修繕の設計施工、退居後の空家修繕を横浜市住宅供給公社に委託している。

また、入居申込の受付及び結果通知、退居申込の受付、使用料の徴収、短期的な滞納の支払督促、日常の点検及び軽微な修繕、駐車場利用の受付及び結果の通知については、指定管理者に委託している。

主な業務についての横浜市、横浜市住宅供給公社、指定管理者それぞれの分担は、以下の表のとおりである。

【表 53】 市営住宅管理に関する業務分担

区分	業務	横浜市	横浜市住宅供給公社	指定管理者
入居者管理	募集事務		○	
	募集受付		○	
	入居審査		○	
	入居者決定	○		
	結果通知		○	
	苦情・相談	△		○
	減免申請受付			○
	減免決定	○		
	退去受付			○
	退去事務		○	
	防火管理			○
	管理運営委員会			○
	電子計算機処理		○	○
使用料	使用料決定	○		
	収入申告		○	
	収入認定	○		

	現金支払分の徴収			○
	収納事務	○		
	支払督促	長期		短期
	法的措置	○		
維持修繕	日常点検			○
	軽微な修繕			○
	退去後空家修繕		○	
	計画修繕(大規模修繕)		○	
	長寿命化	○		
駐車場	駐車場使用申込受付			○
	駐車場使用審査		○	
	駐車場使用決定		○	
	結果通知			○

(2) 公社を委託先として選定した理由

上述のとおり、市は市営住宅における維持・管理業務のうち、全市的管理の中で実施した方が効率的な業務(入居者募集、空家修繕など)及び日常的な経常修繕を除く修繕(計画修繕)について、当面の間、公社に委託し、実施することとしている。

委託している業務については、業務の充実と効率化、住宅管理サービスの向上や管理経費の削減等を目的として、平成5年度から、公社に委託することとした。

業務委託を行っている期間が長期にわたっているため、すでに業務のノウハウは横浜市住宅供給公社に蓄積されており、また、担当課の市職員も委託前と比較し大きく減少していることから、仮に現在の委託業務を市が直接実施することとした場合、多大な混乱を起し、入居者募集の停止や、計画修繕の停滞など、住民等に大きな影響を与える事態を招くおそれがあるとのことである。

逆に言えば、前述の業務については平成5年度に委託した際と同様に、今後とも公社に委託するほうが業務の充実と効率化、住宅管理サービスの向上や管理経費の削減を図ることが可能である。

(3) 委託事務を指定管理者としない理由

委託事務の内容は上述のとおりであるが、指定管理者が行っている業務と合わせれば、市営住宅管理業務のうち、入居者や使用料等の決定及び長期の滞納督促・法的措置を除く大部分の業務が市の外部に委託されていることになる。

当該委託事務は全市まとめて行っており、指定管理者への管理委託のように分割するよりも費

用対効果の観点からメリットが大きいとの認識に基づくものである。

入居者募集事務を指定管理業務としない理由は、入居者募集の地域区分と指定管理者が管理する地域区分が異なっており、また、入居者募集においては、全市をまとめて募集する区分(シニア・りふいんなど)もあるため、指定管理者業務として実施することができないというものである。

なお、入居者募集の地域区分は、住宅の分布や退去者数等のデータに基づき、入居者選考審議会が従前から同様に決定している区分であり、変更することは困難とのことである。

4. 指定管理者導入の目的と効果

(1) 指定管理者導入の目的

指定管理者を導入する目的は上記「指定管理者の意義」にも述べたように、市民サービスの向上と経費の節減を同時に図ることにある。

指定管理者の採用審査における評価項目と配点の結果をみると、1次審査の総配点数 600 点のうち管理運営体制に関する評点(審査項目2に掲げられた事項)の合計は 300 点であり、委託料・経費節減に関する事項(審査項目3に掲げられた事項)の合計は 125 点となっている。

このことから、二つの目的のうち、どちらかと言えば市民サービスの向上に主眼を置いた選定が行われていると考えられる。

(2) 指定管理者導入の効果

指定管理者導入前の平成 15 年度と導入後の平成 21 年度の市営住宅管理業務に要した支出は以下のとおりとなっている。

	単位:千円			単位:戸	単位:円
	市全体	借上費	差引	管理戸数	1戸平均
平成15年度	5,631,760	2,520,756	3,111,004	29,289	106,217
平成21年度	7,105,521	4,306,640	2,798,881	31,449	88,997

※借上住宅の借上費は投資コストと考えられるので管理費用から控除している

ここで、計画修繕に係る費用は資産の維持に係るコストであり管理費用には含めないコストと考えることができるので、年間の管理費用から差し引いて考え上表の支出は以下のようになる。

	単位:千円			単位:戸	単位:円
	市全体	計画修繕	差引	管理戸数	1戸平均
平成15年度	3,111,004	1,080,414	2,030,590	29,289	69,329
平成21年度	2,798,881	847,402	1,951,479	31,449	62,052

管理コストの面から指定管理者制度導入前と導入後とを比較すると、指定管理者導入後は1戸あたりの管理コストが低下している。計画修繕に係る支出を差し引いた管理コストの比較では、コストの低減は認められるものの、計画修繕に係る費用を含めた比較よりもコスト低減の幅は小さくなっている。

1戸あたりの管理コストの低下は空家修繕に係る支出が548,790千円から463,085千円に減少しており、1戸あたりの管理コストが4,000円程度減少していることが大きく影響している。空家修繕は横浜市住宅供給公社がすべて実施しているため指定管理者の採用による変化は生じていない。また、1戸あたりの管理コストの低下要因として横浜市の財政が厳しいことによる横浜市の事務経費の縮減も挙げられる。したがって、指定管理者制度導入により管理コストの低下はあまりもたらされていないといえる。

《巻末資料》 横浜市営住宅一覧

(注1) 横浜市から提出された資料を監査人が一部加工

(注2) 延べ床面積欄に記載がないものは借上住宅

- (建築構造)
- PC : プレキャスト造
 - RC : 鉄筋コンクリート(Reinforced Concrete)構造
 - SRC : 鉄筋鉄骨コンクリート(Steel Reinforced Concrete)構造
 - W : 木(Wood)造
 - WRC : 壁式鉄筋コンクリート(Wall Reinforced Concrete)構造

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積(m ²)	構造	住戸数
鶴見区	TKSビル		2006	4		RC	35
鶴見区	フローリア横浜		2006	4		RC	46
鶴見区	センターコート潮風		2006	4		RC	24
鶴見区	駒岡ヒルズ		2005	5		RC	51
鶴見区	ブリジャンテ北寺尾		2005	5		RC	26
鶴見区	サザンコート		2005	5		RC	24
鶴見区	ブリッジレジデンス鶴見		2003	7		RC	20
鶴見区	市営駒岡住宅	1	2002	8	603.25	RC	7
鶴見区	市営駒岡住宅	2	2002	8	955.55	RC	18
鶴見区	市営駒岡住宅	3	2002	8	2,180.82	RC	40
鶴見区	市営駒岡住宅	4	2002	8	1,991.70	RC	32
鶴見区	市営鶴見中央住宅	1	2002	8	1,561.25	RC	23
鶴見区	アルト生麦		2002	8		RC	17
鶴見区	コージーハウス潮田		2002	8		RC	36
鶴見区	ユウユウ・本町		2002	8		RC	15
鶴見区	市営鶴見中央住宅	1	2002	8	2,441.95	RC	42
鶴見区	鶴見イーストリバー		2001	9		SRC	38
鶴見区	サンワイズ汐入館		2000	10		RC	20
鶴見区	サンライフ生麦		2000	10		RC	23
鶴見区	市営矢向第二住宅	1	1996	14	6,345.13	RC一部SRC	60
鶴見区	市営梶山住宅	1	1996	14	3,55.73	RC	40
鶴見区	エスポワール FR		1996	14		RC	9
鶴見区	市営生麦住宅	1	1977	33	12,205.04	SRC	157
鶴見区	市営矢向住宅	1	1976	34	3,080.30	RC	50
鶴見区	ウィンドヒル 鶴見		1997	13		RC	11
神奈川区	市営栗田谷ヒルズ	1	2006	4	2,688.00	RC	48
神奈川区	市営栗田谷ヒルズ	2	2006	4	3,013.52	RC	50
神奈川区	リステ羽沢		2006	4		RC	11
神奈川区	アンソレイユ片倉		2006	4		RC	26
神奈川区	こまどり		2006	4		RC	18
神奈川区	ドエルF		2006	4		RC	20
神奈川区	ベルグランデ菅田		2006	4		RC	25
神奈川区	カメラリア		2005	5		RC	21

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
神奈川区	ケーライセブン		2005	5		RC	20
神奈川区	ルグラン21		2004	6		RC	11
神奈川区	テラスハウス西大口		2003	7		RC	31
神奈川区	ドミーイグレックエス		2003	7		RC	20
神奈川区	ぐうはうす高島台		2003	7		RC	32
神奈川区	フローラ神大寺		2002	8		RC	12
神奈川区	ボスケ・リオ・カーサ		2001	9		RC	18
神奈川区	カーサ敷島Ⅲ		2000	10		RC	15
神奈川区	シュガーベル		2000	10		RC	20
神奈川区	グリーンピア片倉	1	2000	10		RC	11
神奈川区	グリーンピア片倉	2	2000	10		RC	10
神奈川区	サンガーデン三ツ沢		1999	11		RC	18
神奈川区	サンハイム西寺尾		1999	11		RC	19
神奈川区	松ヶ丘レジデンス		1999	11		RC	23
神奈川区	ウィナス新町		1999	11		RC	30
神奈川区	ヒルズ神大寺		1998	12		RC	21
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	1	1997	13	3,090.81	RC	40
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	2	1997	13	1,249.24	RC	16
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	3	1997	13	1,253.35	RC	16
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	4	1997	13	1,253.35	RC	16
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	5	1997	13	1,868.36	RC	24
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	6	1997	13	1,205.75	RC	16
神奈川区	市営グリーンヒル三ツ沢	7	1997	13	1,205.75	RC	16
神奈川区	サウスヒルサイドテラス		1997	13		RC	17
神奈川区	サン・三ツ沢		1996	14		RC	15
神奈川区	ノースヒルサイドテラス		1996	14		RC	12
神奈川区	ラ・クラッセ西寺尾		1995	15		RC	43
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	1	1993	17	2,003.54	RC	33
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	2	1993	17	1,787.52	RC	28
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	3	1993	17	1,584.80	RC	24
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	4	1993	17	1,349.94	RC	21
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	5	1993	17	1,276.80	RC	20
神奈川区	市営三ツ沢中町ハイツ	6	1993	17	1,276.80	RC	20
神奈川区	市営菅田ハイツ	1	1989	21	1,738.12	RC	24
神奈川区	市営菅田ハイツ	2	1989	21	1,303.59	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	3	1989	21	1,303.59	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	4	1989	21	434.53	RC	6
神奈川区	市営菅田ハイツ	5	1989	21	2,222.38	RC	30
神奈川区	市営菅田ハイツ	6	1989	21	1,303.59	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	7	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	8	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	9	1989	21	797.80	RC	12
神奈川区	市営菅田ハイツ	10	1989	21	1,595.60	RC	24
神奈川区	市営菅田ハイツ	11	1989	21	1,994.51	RC	30
神奈川区	市営菅田ハイツ	12	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	13	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	14	1989	21	1,303.59	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	15	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	16	1989	21	1,196.70	RC	18

《巻末資料》 横浜市営住宅一覧

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
神奈川区	市営菅田ハイツ	17	1989	21	1,196.70	RC	18
神奈川区	市営菅田ハイツ	18	1989	21	1,303.59	RC	18
神奈川区	市営神大寺ハイツ	1	1986	24	2,095.06	RC	30
神奈川区	市営神大寺ハイツ	2	1986	24	566.80	RC	8
神奈川区	市営西台町住宅	1	1980	30	3,617.30	RC	50
神奈川区	市営栗田谷アパート※	1	1949	61	1,110.48	RC	0
神奈川区	市営栗田谷アパート※	2	1949	61	1,110.48	RC	0
西区	サンヴィラージュ横浜		2006	4		RC	15
西区	リベルテ横浜		2003	7		RC	33
西区	山王メゾン野毛山		2002	8		RC	20
西区	ひのき館		2002	8		RC	27
西区	サンパレス横浜		2002	8		RC	38
西区	ファーロ・ガイ		2002	8		RC	10
西区	ルピナス平沼		1998	12		RC	12
西区	市営藤棚ハイツ	1	1996	14	2,201.52	SRC	37
西区	レヂデンス・リバーストーン		1996	14		SRC	12
西区	市営藤棚ハイツ	1	1996	14	3,227.04	SRC	41
西区	市営藤棚ハイツ	2	1996	14	2,735.05	SRC	42
西区	市営尾張屋橋住宅	1	1974	36	1,939.60	PC	40
中区	フロレスタ本牧		2005	5		RC	20
中区	ルミエール本牧		2003	7		RC	33
中区	アリエスヨコハマ		2003	7		RC	32
中区	市営ベイサイド新山下	5	2002	8	472.81	RC	5
中区	タウンコート山手		2002	8		RC	14
中区	セントラルシティ横浜		2002	8		SRC	36
中区	市営ベイサイド新山下	5	2002	8	3,212.45	RC	29
中区	コーポ元町		2001	9		RC	35
中区	ヒルサイドシブス		2001	9		RC	18
中区	サンフラット関内		2001	9		SRC	34
中区	エバーグレイス本牧		2001	9		RC	21
中区	ドリームタウン山手		2000	10		RC	13
中区	サンタハウス本牧		2000	10		RC	36
中区	市営ベイサイド新山下	4	2000	10	3,015.33	RC	39
中区	エムズ長者町		1999	11		SRC	26
中区	市営ベイサイド新山下	3	1998	12	3,924.88	RC	50
中区	市営ビューコート小港	11	1997	13	3,426.13	SRC	50
中区	市営不老町住宅	1	1996	14	1,435.01	SRC	24
中区	グリーンハイツ 室橋		1996	14		RC	8
中区	市営ベイサイド新山下	2	1996	14	4,442.85	RC	53
中区	ベルストーン 本牧		1995	15		RC	19
中区	市営ベイサイド新山下	1	1994	16	5,092.54	RC	62
中区	市営ベイサイド新山下	1	1991	19	6,851.80	SRC	80
中区	市営ベイサイド新山下	2	1989	21	5,189.47	RC	70
中区	市営寿町住宅	1	1974	36	5,483.33	SRC	80
南区	エトワール大岡		2006	4		RC	35
南区	サニーコート横浜		2006	4		RC	24
南区	コンバーニョ紅三		2006	4		RC	29
南区	グランドウール・コート		2005	5		RC	39
南区	ポルト横浜		2005	5		RC	18

《巻末資料》 横浜市営住宅一覧

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
南区	ル・パルクメゾン蒔田		2004	6		RC	30
南区	コンソラール吉野町		2004	6		SRC	23
南区	エクセルハイム清水ヶ丘		2004	6		RC	23
南区	エーデル南		2003	7		RC	35
南区	セレッサ弘明寺		2003	7		RC	16
南区	シルク花之木		2003	7		RC	19
南区	サウスヴィラ横濱		2003	7		RC	46
南区	フレアコート		2002	8		RC	24
南区	ケンズ・ハウス		2002	8		RC	26
南区	アベニュー弘明寺		2002	8		RC	20
南区	リフレッシュ中村町		2001	9		RC	23
南区	TKゴーニーナナ		2001	9		SRC	35
南区	ラ・メゾン・ベジブル		2001	9		RC	23
南区	ワイズ弘明寺		2001	9		RC	17
南区	ライトハウス別所		2000	10		RC	16
南区	ヴィベール横濱		2000	10		RC	31
南区	レジデンス横		2000	10		SRC	33
南区	市営清水ヶ丘ハイツ	1	1999	11	2,439.54	RC	38
南区	市営清水ヶ丘ハイツ	2	1999	11	1,335.86	RC	20
南区	アイディールⅡ		1999	11		RC	17
南区	ベルチェ 蒔田		1997	13		RC	12
南区	栄マンション		1994	16		RC	3
南区	市営永田山王台住宅	1	1984	26	1,265.80	RC	18
南区	市営永田山王台住宅	2	1984	26	843.89	RC	12
南区	市営永田山王台住宅	3	1984	26	1,265.80	RC	18
南区	市営中村町住宅	2	1962	48	628.16	RC	18
南区	市営中村町住宅	1	1961	49	1,103.04	RC	32
南区	市営中村町南住宅	2	2009	1	1,072.96	RC	17
南区	市営中村町南住宅	1	2005	5	2,553.16	RC	41
港南区	コンフォート・ハル		2007	3		RC	32
港南区	上大岡 SK		2005	5		RC	14
港南区	ドミール上永谷		2004	6		RC	34
港南区	エルーチェ上大岡		2003	7		RC	36
港南区	サンヒルズ港南台		2001	9		PC	24
港南区	メゾン ひまわり		2000	10		RC	10
港南区	ワコルダー		2000	10		PC	31
港南区	市営野庭住宅	1	1983	27	2,214.52	PC	32
港南区	市営野庭住宅	2	1983	27	1,512.19	PC	22
港南区	市営野庭住宅	3	1983	27	685.73	PC	10
港南区	市営日野住宅	1	1982	28	2,977.19	RC	40
港南区	市営野庭住宅	1	1976	34	1,132.20	PC	20
港南区	市営野庭住宅	2	1976	34	1,132.20	PC	20
港南区	市営野庭住宅	3	1976	34	1,132.20	PC	20
港南区	市営野庭住宅	4	1976	34	1,132.20	PC	20
港南区	市営野庭住宅	5	1976	34	1,743.91	PC	30
港南区	市営野庭住宅	6	1976	34	1,132.20	PC	20
港南区	市営野庭住宅	7	1976	34	2,906.35	PC	50
港南区	市営野庭住宅	8	1976	34	1,743.91	PC	30
港南区	市営野庭住宅	9	1976	34	1,743.91	PC	30

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
港南区	市営野庭住宅	10	1976	34	2,325.13	PC	40
港南区	市営野庭住宅	11	1976	34	2,325.13	PC	40
港南区	市営野庭住宅	12	1976	34	1,743.91	PC	30
港南区	市営野庭住宅	13	1976	34	1,743.91	PC	30
港南区	市営野庭住宅	14	1976	34	2,325.13	PC	40
港南区	市営野庭住宅	1	1975	35	1,743.91	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1975	35	2,325.13	PC	40
港南区	市営野庭住宅	3	1975	35	2,906.35	PC	50
港南区	市営野庭住宅	4	1975	35	2,906.35	PC	50
港南区	市営野庭住宅	5	1975	35	2,906.35	PC	50
港南区	市営野庭住宅	6	1975	35	2,723.77	PC	50
港南区	市営野庭住宅	1	1975	35	367.66	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1975	35	544.76	PC	50
港南区	市営野庭住宅	3	1975	35	544.76	PC	50
港南区	市営野庭住宅	1	1975	35	367.66	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	3	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	4	1975	35	367.66	PC	30
港南区	市営野庭住宅	5	1975	35	465.54	PC	40
港南区	市営野庭住宅	6	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	7	1975	35	367.66	PC	30
港南区	市営野庭住宅	8	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	9	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	10	1975	35	367.66	PC	30
港南区	市営野庭住宅	11	1975	35	349.21	PC	30
港南区	市営野庭住宅	12	1975	35	465.54	PC	40
港南区	市営野庭住宅	1	1974	36	2,659.80	PC	50
港南区	市営野庭住宅	2	1974	36	2,748.37	PC	50
港南区	市営野庭住宅	3	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	4	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	5	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	6	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	7	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	1	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	3	1974	36	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	4	1974	36	2,748.37	PC	50
港南区	市営野庭住宅	5	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	6	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	7	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	8	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	1	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1974	36	1,649.03	PC	30
港南区	市営野庭住宅	3	1974	36	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	4	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	1	1974	36	1,649.02	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	3	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	4	1974	36	2,619.00	PC	50

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
港南区	市営野庭住宅	5	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	6	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	7	1974	36	2,198.70	PC	40
港南区	市営野庭住宅	1	1973	37	2,641.20	PC	50
港南区	市営野庭住宅	2	1973	37	2,641.20	PC	50
港南区	市営野庭住宅	3	1973	37	2,424.50	PC	50
港南区	市営野庭住宅	4	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	5	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	6	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	7	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	8	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	9	1973	37	2,424.50	PC	50
港南区	市営野庭住宅	10	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	11	1973	37	1,571.40	PC	30
港南区	市営野庭住宅	12	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	13	1973	37	1,571.40	PC	30
港南区	市営野庭住宅	14	1973	37	2,424.50	PC	50
港南区	市営野庭住宅	8	1973	37	1,571.40	PC	30
港南区	市営野庭住宅	9	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	10	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	11	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	12	1973	37	2,619.00	PC	50
港南区	市営野庭住宅	13	1973	37	2,424.50	PC	50
港南区	市営野庭住宅	1	1973	37	1,590.72	PC	30
港南区	市営野庭住宅	2	1973	37	1,590.72	PC	30
港南区	市営野庭住宅	3	1973	37	1,065.48	PC	20
港南区	市営野庭住宅	4	1973	37	1,590.72	PC	30
港南区	ヒルトップ洋光台					RC	28
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	1	2008	2	862.35	RC	12
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	2	2008	2	1,437.82	RC	24
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	3	2008	2	862.35	RC	12
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	4	2008	2	840.63	RC	12
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	7	2008	2	839.11	RC	12
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	8	2008	2	1,279.17	RC	18
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	9	2008	2	639.56	RC	9
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	5	2007	3	1,162.13	RC	18
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘グリーンハイツ	6	2007	3	1,102.93	RC	18
保土ヶ谷区	権太坂スクエア		2007	3		RC	49
保土ヶ谷区	市営コンフォール明神台	2	2006	4	7,417.58	SRC	108
保土ヶ谷区	ニューパース横浜権太坂		2005	5		RC	57
保土ヶ谷区	ヒルズ峰岡		2005	5		RC	20
保土ヶ谷区	ヒルサイド西谷		2004	6		RC	23
保土ヶ谷区	シャイニング横浜		2004	6		RC	36
保土ヶ谷区	トレジャーハウス		2004	6		RC	15
保土ヶ谷区	ライブリーさくら		2004	6		RC	18
保土ヶ谷区	市営コンフォール明神台	1	2002	8	8,795.17	SRC	124
保土ヶ谷区	市営霞台グリーンハイツ	3	2001	9	2,310.31	WRC	32
保土ヶ谷区	ミカーサ横浜		2001	9		RC	21
保土ヶ谷区	グレースランド		2001	9		RC	29

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積(m ²)	構造	住戸数
保土ヶ谷区	パークハイム星川		1999	11		RC	23
保土ヶ谷区	市営霞台グリーンハイツ	1	1998	12	3,283.71	WR C	48
保土ヶ谷区	市営霞台グリーンハイツ	2	1998	12	951.00	WR C	16
保土ヶ谷区	グリーン ヴェイル西谷		1996	14		RC	11
保土ヶ谷区	市営岩崎町住宅	1	1995	15	3,947.54	RC	51
保土ヶ谷区	市営岩崎町住宅	2	1995	15	4,737.27	RC	54
保土ヶ谷区	市営岩崎町住宅	3	1995	15	4,097.60	RC	47
保土ヶ谷区	市営岩崎町住宅	4	1995	15	3,444.18	RC	39
保土ヶ谷区	市営川辺町第二住宅	1	1993	17	9,173.63	SRC	30
保土ヶ谷区	市営川辺町第二住宅	2	1993	17		SRC	84
保土ヶ谷区	市営岩井町第二住宅	1	1992	18	615.49	RC	8
保土ヶ谷区	市営西原グリーンハイツ	1	1989	21	1,218.70	RC	18
保土ヶ谷区	市営西原グリーンハイツ	2	1989	21	2,094.27	RC	30
保土ヶ谷区	市営西原グリーンハイツ	3	1989	21	1,082.73	RC	16
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	14	1988	22	1,242.50	RC	18
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	15	1988	22	1,604.99	RC	24
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	16	1988	22	550.92	RC	8
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	17	1988	22	550.92	RC	8
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	18	1988	22	1,604.99	RC	24
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	19	1988	22	799.83	RC	12
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	1	1986	24	2,003.53	RC	30
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	2	1986	24	385.16	RC	6
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	3	1986	24	1,016.30	RC	16
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	4	1986	24	753.99	RC	12
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	5	1986	24	1,193.24	RC	18
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	6	1986	24	508.15	RC	8
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	7	1986	24	1,973.31	RC	30
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	8	1986	24	1,144.70	RC	18
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	9	1986	24	762.23	RC	12
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	10	1986	24	753.99	RC	12
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	11	1986	24	636.55	RC	10
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	12	1986	24	762.23	RC	12
保土ヶ谷区	市営法泉ハイツ	13	1986	24	784.22	RC	12
保土ヶ谷区	市営初音が丘住宅	1	1981	29	1,265.55	RC	18
保土ヶ谷区	市営初音が丘住宅	2	1981	29	1,265.55	RC	18
保土ヶ谷区	市営初音が丘住宅	3	1981	29	1,265.55	RC	18
保土ヶ谷区	市営初音が丘住宅	4	1981	29	1,265.55	RC	18
保土ヶ谷区	市営川辺町住宅	1	1972	38	15,261.20	SRC	240
保土ヶ谷区	市営岩井町住宅	1	1972	38	1,905.33	RC	34
保土ヶ谷区	市営桜ヶ丘住宅※	1	1949	61	33.00	W	1
保土ヶ谷区	市営上星川住宅※	1	1949	61	33.00	W	1
保土ヶ谷区	ファーストリッチ		2006	4		RC	30
旭区	市営鶴ヶ峰南住宅	4	2004	6	2,447.46	RC	39
旭区	市営鶴ヶ峰南住宅	5	2004	6	1,143.44	RC	16
旭区	ハーヴェストコート		2004	6		RC	35
旭区	ルブワール		2004	6		RC	24
旭区	市営善部町住宅	1	2003	7	3,969.33	RC	60
旭区	市営鶴ヶ峰南住宅	1	2002	8	2,160.31	RC	24
旭区	市営鶴ヶ峰南住宅	2	2002	8	4,209.94	RC	64

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
旭区	市営鶴ヶ峰南住宅	3	2002	8	4,463.51	RC	64
旭区	市営笹野台住宅	1	2001	9	3,147.29	RC	57
旭区	市営笹野台住宅	2	2001	9	1,091.84	RC	18
旭区	市営笹野台住宅	3	2001	9	1,399.88	RC	18
旭区	市営笹野台住宅	4	2001	9	1,580.09	RC	18
旭区	市営笹野台住宅	5	2001	9	1,382.23	RC	15
旭区	クレール白根		1999	11		RC	11
旭区	ヒルズ東希望が丘		1999	11		RC	20
旭区	ル・グラン下川井		1999	11		RC	14
旭区	エムケイ・ドリーム笹野台		1998	12		RC	18
旭区	市営川井本町住宅	1	1997	13	3,207.14	RC	32
旭区	市営川井本町住宅	2	1997	13	4,143.80	RC	48
旭区	市営川井本町住宅	3	1997	13	3,502.15	RC	40
旭区	市営グリーンヒル上白根	1	1996	14	5,681.70	RC	81
旭区	市営グリーンヒル上白根	2	1996	14	7,748.11	RC	106
旭区	市営グリーンヒル上白根	3	1996	14	9,025.96	RC	124
旭区	市営グリーンヒル上白根	4	1996	14	5,100.55	RC	66
旭区	市営グリーンヒル上白根	5	1996	14	4,658.52	RC	60
旭区	市営グリーンヒル上白根	6	1996	14	5,678.52	RC	75
旭区	市営グリーンヒル上白根	7	1996	14	1,850.38	RC	12
旭区	市営二俣川宮沢住宅	1	1996	14	1,526.19	RC	21
旭区	市営二俣川宮沢住宅	2	1996	14	849.48	RC	12
旭区	市営中希望が丘ハイツ	1	1996	14	4,200.40	RC	59
旭区	コリン デ エスポワール		1996	14		RC	10
旭区	市営東希望が丘ハイツ	1	1994	16	8,371.64	RC	112
旭区	市営東希望が丘ハイツ	2	1994	16	3,573.43	RC	44
旭区	KING ハイム鶴ヶ峰		1994	16		RC	5
旭区	ひかりが丘住宅	1	1993	17	3,580.37	RC	45
旭区	市営今宿ハイツ	9	1991	19	1,756.59	RC	24
旭区	市営今宿ハイツ	10	1991	19	2,920.69	RC	40
旭区	市営今宿ハイツ	11	1991	19	2,332.89	RC	32
旭区	市営今宿ハイツ	12	1991	19	3,641.64	RC	50
旭区	市営今宿ハイツ	13	1991	19	3,650.87	RC	50
旭区	市営今宿ハイツ	1	1990	20	2,342.12	RC	32
旭区	市営今宿ハイツ	2	1990	20	2,323.66	RC	32
旭区	市営今宿ハイツ	3	1990	20	2,323.66	RC	32
旭区	市営今宿ハイツ	4	1990	20	2,947.65	RC	40
旭区	市営今宿ハイツ	5	1990	20	2,902.23	RC	40
旭区	市営今宿ハイツ	6	1990	20	1,756.59	RC	24
旭区	市営今宿ハイツ	7	1990	20	1,322.66	RC	18
旭区	市営今宿ハイツ	8	1990	20	1,198.01	RC	16
旭区	ひかりが丘住宅	1	1983	27	2,125.74	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1983	27	2,125.74	PC	30
旭区	市営旭グリーンハイツ	1	1982	28	871.37	RC	12
旭区	市営旭グリーンハイツ	2	1982	28	871.37	RC	12
旭区	市営旭グリーンハイツ	3	1982	28	861.32	RC	12
旭区	ひかりが丘住宅	8	1971	39	1,730.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	9	1971	39	1,730.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	1	1971	39	2,380.50	PC	50

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積(m ²)	構造	住戸数
旭区	ひかりが丘住宅	1	1971	39	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	1	1970	40	1,322.85	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,204.75	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	1,730.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	1,297.80	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	1,904.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	1,428.30	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	6	1970	40	952.20	PC	20
旭区	ひかりが丘住宅	1	1970	40	1,322.85	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	1,322.85	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	1	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	1,763.80	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	6	1970	40	1,763.80	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	1	1970	40	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	1,904.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	1,904.40	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	2,018.90	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	1,763.80	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	6	1970	40	1,763.80	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	7	1970	40	1,322.85	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	8	1970	40	1,322.85	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	1	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	2	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	3	1970	40	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	4	1970	40	2,163.00	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	5	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	6	1970	40	2,380.50	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	7	1970	40	1,428.30	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	1	1969	41	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1969	41	1,615.12	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	3	1969	41	1,615.12	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	4	1969	41	2,204.75	PC	50
旭区	ひかりが丘住宅	1	1969	41	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	2	1969	41	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	3	1969	41	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	4	1969	41	1,615.12	PC	40
旭区	ひかりが丘住宅	5	1969	41	1,211.34	PC	30

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
旭区	ひかりが丘住宅	6	1969	41	1,211.34	PC	30
旭区	ひかりが丘住宅	7	1969	41	2,018.90	PC	50
磯子区	アルカサーノ洋光台		2004	6		RC	18
磯子区	リバーパーク根岸		2004	6		RC	33
磯子区	プレミール新杉田		2003	7		RC	20
磯子区	ランドピース根岸		2003	7		RC	29
磯子区	ディライト・ファイブ		2002	8		RC	23
磯子区	エテルニテ (N)		2001	9		RC	24
磯子区	サンテラス洋光台		2001	9		RC	17
磯子区	ハイランド磯子Ⅱ		2000	10		RC	35
磯子区	ミュールバッハ上中里		2000	10		RC	23
磯子区	ブルックハイツ磯子		1999	11		RC	28
磯子区	ディアコート磯子台		1999	11		RC	23
磯子区	プラム・ブラッサム池の端		1997	13		RC	14
磯子区	市営杉田住宅	1	1991	19	1,235.07	RC	18
磯子区	市営杉田住宅	2	1991	19	1,509.53	RC	22
磯子区	市営磯子住宅	2	1986	24	4,737.58	RC	60
磯子区	市営岡村住宅	1	1984	26	1,396.13	RC	20
磯子区	市営岡村住宅	2	1984	26	2,156.75	RC	30
磯子区	市営岡村住宅	3	1984	26	2,156.75	RC	30
磯子区	市営岡村住宅	4	1984	26	2,771.75	RC	40
磯子区	市営岡村住宅	5	1984	26	2,732.25	RC	38
磯子区	市営岡村住宅	6	1984	26	2,746.43	RC	38
磯子区	市営岡村住宅	7	1984	26	2,805.38	RC	40
磯子区	市営岡村住宅	8	1984	26	1,677.23	RC	24
磯子区	市営磯子住宅	1	1984	26	5,060.74	RC	59
磯子区	市営滝頭第三住宅	1	1982	28	3,855.11	RC	56
磯子区	市営滝頭第二住宅	1	1980	30	5,338.01	RC	68
磯子区	市営滝頭住宅	1	1979	31	5,275.42	RC	72
磯子区	市営洋光台住宅	1	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	2	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	3	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	4	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	5	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	6	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	7	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	8	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	9	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	10	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	11	1972	38	1,993.00	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	12	1972	38	1,454.70	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	13	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	14	1972	38	1,571.40	PC	30
磯子区	市営洋光台住宅	15	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	16	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	17	1972	38	2,619.00	PC	50
磯子区	市営洋光台住宅	18	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	19	1972	38	2,095.20	PC	40
磯子区	市営洋光台住宅	20	1972	38	1,571.40	PC	30

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
金沢区	ラマージュ		2006	4		RC	27
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	15	2004	6	1,209.37	RC	16
金沢区	サンモール		2004	6		RC	30
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	1	2001	9	459.36	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	4	2001	9	499.22	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	5	2001	9	499.22	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	7	2001	9	472.65	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	8	2001	9	499.22	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	14	2001	9	275.44	RC	4
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	3	2000	10	444.96	RC	7
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	6	2000	10	488.72	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	10	2000	10	488.72	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	11	2000	10	461.02	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	12	2000	10	488.72	RC	8
金沢区	市営富岡西ハイツ	1	2000	10	2,871.07	RC	42
金沢区	市営富岡西ハイツ	2	2000	10	3,555.16	RC	50
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	2	1998	12	454.68	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	9	1998	12	494.43	RC	8
金沢区	市営釜利谷東ハイツ	13	1998	12	467.83	RC	8
金沢区	市営谷津坂住宅	1-C	1988	22	3,340.05	RC	42
金沢区	市営谷津坂住宅	1-D	1988	22	3,424.51	RC	56
金沢区	市営金沢柴町住宅	1	1988	22	1,102.65	RC	16
金沢区	市営金沢柴町住宅	2	1988	22	1,111.84	RC	16
金沢区	市営金沢柴町住宅	3	1988	22	1,111.84	RC	16
金沢区	市営金沢柴町住宅	4	1988	22	551.32	RC	8
金沢区	市営金沢柴町住宅	5	1988	22	1,111.84	RC	18
金沢区	市営金沢柴町住宅	6	1988	22	1,240.48	RC	16
金沢区	市営谷津坂住宅	2	1987	23	1,240.48	RC	18
金沢区	市営谷津坂住宅	1-A	1987	23	2,960.67	RC	42
金沢区	市営谷津坂住宅	1-B	1987	23	2,606.00	RC	42
金沢区	市営谷津坂住宅	3	1986	24	1,653.98	RC	24
金沢区	市営谷津坂住宅	4	1986	24	2,522.66	RC	36
金沢区	市営谷津坂住宅	5	1986	24	2,094.43	RC	30
金沢区	市営谷津坂住宅	6	1986	24	2,067.48	RC	30
金沢区	市営金沢第三住宅	1	1981	29	1,701.01	RC	24
金沢区	市営金沢第三住宅	2	1981	29	1,382.71	RC	20
金沢区	市営金沢第三住宅	3	1981	29	2,117.35	RC	30
金沢区	市営金沢第三住宅	4	1981	29	2,117.35	RC	30
金沢区	市営金沢第三住宅	5	1981	29	1,382.71	RC	20
金沢区	市営金沢第三住宅	6	1981	29	852.49	RC	12
金沢区	市営金沢第三住宅	7	1981	29	1,131.99	RC	16
金沢区	市営金沢第三住宅	8	1981	29	852.49	RC	12
金沢区	市営金沢第三住宅	9	1981	29	2,084.16	RC	30
金沢区	市営金沢第三住宅	10	1981	29	2,084.16	RC	30
金沢区	市営金沢第三住宅	11	1981	29	1,131.99	RC	16
金沢区	市営金沢第三住宅	12	1981	29	852.49	RC	12
金沢区	市営金沢第二住宅	1	1980	30	3,135.56	RC	42
金沢区	市営金沢第二住宅	2	1980	30	5,962.18	RC	84
金沢区	市営金沢第二住宅	3	1980	30	5,176.19	RC	70

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
金沢区	市営金沢第二住宅	4	1980	30	5,002.83	RC	70
金沢区	市営金沢第二住宅	5	1980	30	6,171.07	RC	84
金沢区	市営金沢住宅	1	1978	32	3,151.46	SRC	44
金沢区	市営金沢住宅	2	1978	32	8,186.19	SRC	100
金沢区	市営金沢住宅	3	1978	32	4,718.63	SRC	66
金沢区	市営金沢住宅	4	1978	32	1,133.22	PC	20
金沢区	市営金沢住宅	5	1978	32	1,133.22	PC	20
金沢区	市営金沢住宅	6	1978	32	1,133.22	PC	20
金沢区	市営金沢住宅	7	1978	32	1,133.22	PC	20
金沢区	市営南三双住宅	1	1972	38	1,525.76	RC	32
金沢区	市営南三双住宅	2	1972	38	1,525.76	RC	32
金沢区	市営塩場住宅	5	1968	42	17,37.60	RC	40
金沢区	市営塩場住宅	6	1968	42	17,37.60	RC	40
金沢区	市営塩場住宅	2	1967	43	1,390.08	RC	32
金沢区	市営塩場住宅	3	1967	43	1,042.56	RC	24
金沢区	市営塩場住宅	4	1967	43	1,390.08	RC	32
金沢区	市営六浦住宅	2	1966	44	834.60	RC	20
金沢区	市営六浦住宅	3	1966	44	1,251.90	RC	30
金沢区	市営六浦住宅	4	1966	44	1,001.52	RC	24
金沢区	市営塩場住宅	1	1966	44	1,390.08	RC	32
金沢区	市営瀬ヶ崎住宅	1	1965	45	1,649.36	RC	40
金沢区	市営瀬ヶ崎住宅	2	1965	45	659.92	RC	16
金沢区	市営六浦住宅	1	1965	45	834.60	RC	20
金沢区	市営瀬戸橋住宅	3	1964	46	1,318.06	RC	32
金沢区	市営瀬戸橋住宅	4	1964	46	1,318.06	RC	32
金沢区	市営瀬戸橋住宅	1	1963	47	1,104.60	RC	30
金沢区	市営瀬戸橋住宅	2	1963	47	1,104.60	RC	30
港北区	市営南日吉住宅	B	2008	2	1,518.15	RC	24
港北区	市営南日吉住宅	C	2008	2	1,460.12	RC	28
港北区	市営南日吉住宅	A	2007	3	3,477.87	RC	39
港北区	グランジュ綱島		2006	4		RC	23
港北区	ルミエール高田		2005	5		RC	15
港北区	ポレポレ・K		2005	5		RC	54
港北区	エクセルヴィラ妙蓮寺		2004	6		RC	11
港北区	オルミー日吉		2004	6		RC	17
港北区	シャインヴィラ妙蓮寺		2003	7		RC	14
港北区	ロータス綱島		2001	9		RC	22
港北区	市営大豆戸町住宅	1	2000	10	2,937.39	RC	9
港北区	グランドジュール鳥山		2000	10		RC	29
港北区	ひかるコート横浜		1999	11		SRC	25
港北区	クラドル日吉		1999	11		RC	18
港北区	市営日吉本町ハイツ	1	1997	13	4,118.39	RC	57
港北区	市営サンヴァリエ日吉	17	1997	13	4,082.12	RC	61
港北区	市営サンヴァリエ日吉	18	1997	13	2,253.60	RC	32
港北区	市営箕輪住宅	1	1985	25	3,996.07	RC	52
港北区	市営さかえ住宅	1	1970	40	5,005.04	RC	100
港北区	市営さかえ住宅	2	1970	40	4,049.60	RC	80
港北区	コンフォール南日吉D棟		2009	1		RC	114
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	2005	5	3,350.52	RC	45

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
緑区	メルクマール敬愛		2005	5		RC	10
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2003	7	2,784.26	RC	40
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	2003	7	3,771.13	RC	53
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	2002	8	4,330.38	RC	59
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	2002	8	3,183.23	RC	44
緑区	市営十日市場ヒルタウン	5	2002	8	3,319.62	RC	46
緑区	市営十日市場ヒルタウン	6	2002	8	5,670.30	RC	79
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	2001	9	2,892.95	RC	44
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	2001	9	2,892.95	RC	44
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2001	9	3,573.32	RC	45
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	2001	9	3,468.41	RC	52
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2001	9	3,887.06	RC	55
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	2001	9	1,910.95	RC	27
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	2001	9	1,668.35	RC	23
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2000	10	3,655.14	RC	38
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	2000	10	3,385.43	RC	37
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2000	10	4,770.87	RC	63
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	2000	10	2,488.35	RC	31
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	2000	10	6,071.24	RC	78
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	2000	10	3,912.52	RC	57
緑区	市営北八朔住宅	3	2000	10	5,595.15	RC	77
緑区	市営北八朔住宅	4	2000	10	3,720.73	RC	59
緑区	市営北八朔住宅	5	2000	10	3,537.72	RC	49
緑区	市営北八朔住宅	6	2000	10	3,537.72	RC	49
緑区	市営北八朔住宅	7	2000	10	4,310.86	RC	64
緑区	市営北八朔住宅	8	2000	10	1,436.89	RC	19
緑区	サニーコート武番館		2000	10		RC	18
緑区	サニーハウス		2000	10		RC	23
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1999	11	4,606.90	RC	59
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1999	11	3,235.19	RC	47
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1999	11	3,994.12	RC	42
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1999	11	4,776.71	RC	51
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	1999	11	2,439.15	RC	31
緑区	市営谷津田原第二住宅	3	1999	11	2,979.89	WR C	40
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	1998	12	4,083.36	RC	46
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1998	12	6,252.99	RC	75
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1998	12	6,807.00	RC	64
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1998	12	4,441.63	RC	56
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1998	12	3,501.67	RC	36
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	1998	12	3,277.72	RC	42
緑区	市営谷津田原第二住宅	1	1998	12	4,276.21	WR C	62
緑区	市営谷津田原第二住宅	2	1998	12	3,636.57	WR C	54
緑区	市営北八朔住宅	1	1998	12	6,683.06	RC	84
緑区	市営北八朔住宅	2	1998	12	2,781.94	RC	35
緑区	サンライズ中山		1998	12		RC	25
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1997	13	3,908.33	RC	42
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1997	13	1,688.27	RC	24
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1997	13	5,344.44	RC	67
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1997	13	3,716.23	RC	45

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
緑区	市営十日市場ヒルタウン	5	1997	13	3,832.17	RC	44
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1997	13	1,655.87	RC	19
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1996	14	4,472.80	SRC	67
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1996	14	2,625.25	RC	33
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	1996	14	3,159.15	RC	40
緑区	市営十日市場ヒルタウン	5	1996	14	2,517.48	RC	32
緑区	市営十日市場ヒルタウン	6	1996	14	3,752.69	RC	48
緑区	市営長津田スカイハイツ	A	1995	15	1,636.11	RC,SRC	14
緑区	市営長津田スカイハイツ	B	1995	15	7,976.81	RC,SRC	81
緑区	市営長津田スカイハイツ	C	1995	15	6,465.51	RC,SRC	86
緑区	市営長津田スカイハイツ	D	1995	15	3,727.25	RC,SRC	36
緑区	市営長津田スカイハイツ	E	1995	15	2,534.20	RC,SRC	29
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1995	15	3,850.09	RC	40
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1995	15	3,527.82	RC	31
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1995	15	3,455.95	RC	36
緑区	市営十日市場ヒルタウン	4	1995	15	1,601.04	RC	20
緑区	市営十日市場ヒルタウン	5	1995	15	2,982.08	SRC	35
緑区	市営十日市場ヒルタウン	6	1995	15	2,255.31	RC	29
緑区	市営十日市場ヒルタウン	1	1995	15	4,383.90	RC	45
緑区	市営十日市場ヒルタウン	2	1995	15	1,273.10	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	3	1995	15	665.92	RC	8
緑区	市営十日市場ヒルタウン	5	1995	15	1,342.49	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	6	1995	15	1,273.13	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	7	1995	15	1,273.13	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	8	1995	15	1,273.13	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	9	1995	15	1,273.13	RC	16
緑区	市営十日市場ヒルタウン	10	1995	15	1,959.69	RC	24
緑区	市営谷津田原ハイツ	1	1993	17	2,945.18	RC	40
緑区	市営谷津田原ハイツ	2	1993	17	2,249.32	RC	30
緑区	市営谷津田原ハイツ	3	1993	17	2,249.32	RC	30
緑区	市営谷津田原ハイツ	4	1993	17	2,208.88	RC	30
緑区	市営谷津田原ハイツ	5	1993	17	1,472.59	RC	20
緑区	市営谷津田原ハイツ	6	1993	17	3,191.05	RC	43
緑区	市営谷津田原ハイツ	7	1993	17	2,985.61	RC	40
緑区	市営谷津田原ハイツ	8	1993	17	1,178.42	RC	16
緑区	市営谷津田原ハイツ	9	1993	17	2,798.10	RC	38
緑区	市営谷津田原ハイツ	10	1993	17	844.43	RC	12
緑区	市営谷津田原ハイツ	11	1993	17	1,266.65	RC	18
緑区	市営谷津田原ハイツ	12	1993	17	798.74	RC	10
緑区	市営上の原グリーンハイツ	1	1993	17	2,998.78	RC	40
緑区	市営上の原グリーンハイツ	2	1993	17	2,706.45	RC	36
緑区	市営上の原グリーンハイツ	3	1993	17	2,139.07	RC	26
緑区	市営上の原グリーンハイツ	4	1993	17	1,479.17	RC	20
緑区	市営上の原グリーンハイツ	5	1993	17	1,519.61	RC	20
緑区	市営上の原グリーンハイツ	6	1993	17	1,478.56	RC	18
緑区	市営上の原グリーンハイツ	7	1993	17	2,692.36	RC	36
緑区	市営上の原グリーンハイツ	8	1993	17	3,726.02	RC	48
緑区	市営上の原グリーンハイツ	9	1993	17	839.29	RC	12
緑区	市営上の原グリーンハイツ	10	1993	17	3,473.00	RC	46

《巻末資料》 横浜市営住宅一覧

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
緑 区	市営三保グリーンハイツ	1	1991	19	1,258.41	RC	18
緑 区	市営三保グリーンハイツ	2	1991	19	1,341.88	RC	18
緑 区	市営三保グリーンハイツ	3	1991	19	867.51	RC	12
緑 区	市営三保グリーンハイツ	4	1991	19	1,258.41	RC	18
緑 区	市営三保グリーンハイツ	5	1991	19	1,301.27	RC	18
緑 区	市営三保グリーンハイツ	6	1991	19	1,301.27	RC	18
緑 区	市営三保グリーンハイツ	7	1991	19	867.51	RC	12
緑 区	市営三保グリーンハイツ	8	1991	19	1,735.03	RC	24
緑 区	市営三保みどり台住宅	1	1988	22	1,278.59	RC	16
緑 区	市営三保みどり台住宅	2	1988	22	1,556.52	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	3	1988	22	1,556.52	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	4	1988	22	1,556.52	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	5	1987	23	1,387.02	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	6	1987	23	1,387.02	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	7	1987	23	1,387.02	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	8	1987	23	1,413.98	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	9	1987	23	1,387.02	RC	20
緑 区	市営三保みどり台住宅	10	1987	23	1,387.02	RC	20
緑 区	市営十日市場駅前住宅	1	1985	25	1,378.93	RC	16
緑 区	市営十日市場第二住宅	1	1984	26	2,116.52	RC	30
緑 区	市営十日市場第二住宅	2	1984	26	3,527.32	RC	50
緑 区	市営白山住宅	1	1975	35	5,921.95	RC	86
青 葉 区	ソレーユ荏子田		2004	6		RC	15
青 葉 区	トゥエルブ市ケ尾		2000	10		RC	12
青 葉 区	市営山内住宅	1	1986	24	1,653.98	RC	24
青 葉 区	市営山内住宅	2	1986	24	1,653.29	RC	24
青 葉 区	市営山内住宅	3	1986	24	1,276.96	RC	18
青 葉 区	市営鴨志田住宅	1	1983	27	831.30	RC	12
青 葉 区	市営鴨志田住宅	2	1983	27	1,196.21	RC	18
青 葉 区	市営鴨志田住宅	3	1983	27	1,114.71	RC	16
青 葉 区	市営鴨志田住宅	4	1983	27	1,196.21	RC	18
青 葉 区	市営鴨志田住宅	5	1983	27	1,249.92	RC	18
青 葉 区	市営鴨志田住宅	6	1983	27	1,114.71	RC	16
都 筑 区	グレイス仲町台		2000	10		RC	30
都 筑 区	ソレイアード III		1997	13		RC	10
都 筑 区	ノーブル 貳番館		1995	15		RC	11
都 筑 区	カスタム A棟		1994	16		RC	12
都 筑 区	ノーブル壹番館		1994	16		RC	2
都 筑 区	市営勝田住宅	41	1986	24	1,655.23	RC	24
都 筑 区	市営つづきが丘住宅	1	1986	24	10,411.91	SRC	120
都 筑 区	市営勝田住宅	40	1972	38	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	23	1968	42	2,090.00	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	24	1968	42	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	26	1968	42	1,418.40	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	27	1968	42	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	28	1968	42	1,418.40	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	31	1968	42	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	32	1968	42	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	33	1968	42	2,090.00	RC	40

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
都 筑 区	市営勝田住宅	34	1968	42	2,090.00	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	35	1968	42	1,839.60	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	36	1968	42	1,379.70	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	37	1968	42	1,839.60	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	38	1968	42	919.80	RC	20
都 筑 区	市営勝田住宅	39	1968	42	1,839.60	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	13	1967	43	2,090.00	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	14	1967	43	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	15	1967	43	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	16	1967	43	1,418.40	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	17	1967	43	1,418.40	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	18	1967	43	2,090.00	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	19	1967	43	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	20	1967	43	1,567.50	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	21	1967	43	1,045.00	RC	20
都 筑 区	市営勝田住宅	22	1967	43	2,612.50	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	25	1967	43	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	29	1967	43	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	30	1967	43	2,364.00	RC	50
都 筑 区	市営勝田住宅	1	1966	44	1,272.45	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	2	1966	44	1,696.60	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	3	1966	44	1,272.45	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	4	1966	44	1,619.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	5	1966	44	1,272.45	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	6	1966	44	1,619.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	7	1966	44	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	8	1966	44	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	9	1966	44	1,891.20	RC	40
都 筑 区	市営勝田住宅	10	1966	44	1,567.50	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	11	1966	44	1,567.50	RC	30
都 筑 区	市営勝田住宅	12	1966	44	1,567.50	RC	30
泉 区	アルブルⅢ		2005	5		RC	43
泉 区	グリーンヒルズ領家		2004	6		RC	12
泉 区	ボヌール緑園		2004	6		RC	18
泉 区	アルブルⅡ		2003	7		RC	40
泉 区	セントラルヒルズ貳番館		2000	10		RC	6
泉 区	セントラルヒルズ参番館		2000	10		RC	10
泉 区	セントラルヒルズ壹番館		1998	12		RC	11
泉 区	モンティクロ参番館		1998	12		RC	11
泉 区	市営新橋第二住宅	1	1993	17	1,341.33	RC	18
泉 区	市営新橋第二住宅	2	1993	17	1,746.34	RC	24
泉 区	市営新橋第二住宅	3	1993	17	2,148.18	RC	30
泉 区	市営新橋第二住宅	4	1993	17	65.92	RC	9
泉 区	市営上飯田第二住宅	1	1991	19	3,309.31	RC	45
泉 区	市営新橋住宅	1	1990	20	1,658.88	RC	24
泉 区	市営新橋住宅	2	1990	20	1,650.58	RC	24
泉 区	市営新橋住宅	3	1990	20	1,244.16	RC	18
泉 区	市営新橋住宅	4	1990	20	798.33	RC	12
泉 区	市営新橋住宅	5	1990	20	1,244.16	RC	18

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
泉 区	市営新橋住宅	6	1990	20	1,244.16	RC	18
泉 区	市営上飯田住宅	7	1966	44	1,567.50	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	8	1966	44	1,567.50	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	9	1966	44	1,891.20	RC	38
泉 区	市営上飯田住宅	10	1966	44	1,529.60	RC	32
泉 区	市営上飯田住宅	33	1966	44	893.20	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	37	1966	44	472.80	RC	10
泉 区	市営上飯田住宅	38	1966	44	1,891.20	RC	36
泉 区	市営上飯田住宅	42	1966	44	1,418.40	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	1	1965	45	935.82	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	2	1965	45	1,412.60	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	3	1965	45	1,883.48	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	4	1965	45	1,697.98	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	5	1965	45	1,422.60	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	6	1965	45	1,751.88	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	11	1965	45	1,275.09	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	12	1965	45	1,700.12	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	13	1965	45	2,016.25	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	14	1965	45	2,307.90	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	15	1965	45	1,759.20	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	16	1965	45	848.99	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	17	1965	45	2,122.50	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	18	1965	45	2,016.90	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	19	1965	45	2,016.90	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	20	1965	45	1,613.50	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	21	1965	45	1,613.50	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	22	1965	45	1,210.10	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	23	1965	45	1,210.10	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	24	1965	45	844.17	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	25	1965	45	1,266.23	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	26	1965	45	1,513.50	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	27	1965	45	1,513.50	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	28	1965	45	1,395.98	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	29	1965	45	1,861.29	RC	40
泉 区	市営上飯田住宅	30	1965	45	1,395.98	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	31	1965	45	930.62	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	32	1965	45	1,339.85	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	34	1965	45	2,364.00	RC	50
泉 区	市営上飯田住宅	35	1965	45	1,418.40	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	36	1965	45	945.60	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	39	1965	45	945.60	RC	20
泉 区	市営上飯田住宅	40	1965	45	1,418.40	RC	30
泉 区	市営上飯田住宅	41	1965	45	1,418.40	RC	30
栄 区	ラ・ハート横濱本郷台		2002	8		RC	15
栄 区	市営小菅が谷第二住宅	1	1976	34	7,260.80	RC	110
栄 区	市営本郷台住宅	1	1974	36	16,562.80	SRC	252
栄 区	市営小菅が谷住宅	1	1972	38	4,894.23	RC	82
栄 区	市営小菅が谷住宅	2	1972	38	4,243.55	RC	70
栄 区	市営小菅が谷住宅	3	1972	38	4,243.55	RC	70

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
栄区	市営小菅が谷住宅	4	1972	38	4,243.55	RC	70
栄区	市営本郷住宅	1	1971	39	1,132.96	RC	20
戸塚区	市営戸塚原宿住宅	1	1999	11	10,833.40	SRC	161
戸塚区	市営戸塚原宿住宅	2	1999	11		SRC	
戸塚区	グリーンファーム秋葉		1999	11		RC	11
戸塚区	アザレア館		1999	11		RC	19
戸塚区	サンステージ原宿	A	1999	11			8
戸塚区	サンステージ原宿	B	1999	11			12
戸塚区	サンステージ原宿	C	1999	11			12
戸塚区	ポナール戸塚		1999	11		RC	32
戸塚区	市営プロムナード矢部	9	1998	12	3,188.09	SRC	42
戸塚区	市営プロムナード矢部	10	1998	12	3,179.38	SRC	44
戸塚区	市営名瀬第二住宅	1	1998	12	4,784.87	RC	62
戸塚区	市営名瀬第二住宅	2	1998	12	5,275.91	RC	67
戸塚区	市営平戸住宅	1	1997	13	3,618.31	RC	43
戸塚区	市営平戸住宅	2	1997	13	1,788.64	RC	30
戸塚区	ベルドミール坂下		1997	13		RC	14
戸塚区	クレスト戸塚		1995	15		RC	18
戸塚区	F U J I ビュー グランドハイツ		1995	15		RC	13
戸塚区	市営吉田町住宅	1	1994	16	1,731.04	RC	22
戸塚区	市営南戸塚住宅	1	1989	21	6,329.94	RC	72
戸塚区	市営南戸塚住宅	2	1989	21	2,902.90	RC	42
戸塚区	市営南戸塚住宅	3	1989	21	3,164.09	RC	45
戸塚区	市営名瀬住宅	1	1978	32	699.00	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	2	1978	32	699.00	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	3	1978	32	699.00	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	4	1978	32	642.48	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	5	1978	32	699.00	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	6	1978	32	1,048.26	RC	18
戸塚区	市営名瀬住宅	7	1978	32	642.48	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	8	1978	32	1,397.52	RC	24
戸塚区	市営名瀬住宅	9	1978	32	1,284.48	RC	24
戸塚区	市営名瀬住宅	10	1978	32	1,397.52	RC	24
戸塚区	市営名瀬住宅	11	1978	32	1,048.26	RC	18
戸塚区	市営名瀬住宅	12	1978	32	737.06	RC	12
戸塚区	市営名瀬住宅	13	1978	32	425.86	RC	6
戸塚区	市営名瀬住宅	14	1978	32	425.86	RC	6
戸塚区	市営名瀬住宅	15	1978	32	349.74	RC	6
戸塚区	市営名瀬住宅	16	1978	32	1,605.80	RC	30
戸塚区	市営名瀬住宅	17	1978	32	1,747.10	RC	30
戸塚区	市営名瀬住宅	18	1978	32	1,070.80	RC	20
戸塚区	市営名瀬住宅	19	1978	32	1,165.00	RC	20
戸塚区	市営名瀬住宅	20	1978	32	1,165.00	RC	20
戸塚区	市営名瀬住宅	21	1978	32	1,747.10	RC	30
瀬谷区	市営上瀬谷住宅	3	2004	6	6,098.81	SRC	112
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	4	2004	6	2,798.38	RC	39
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	5	2004	6	2,840.11	RC	30
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	6	2004	6	1,613.07	RC	21
瀬谷区	市営上瀬谷住宅	2	2003	7	6,098.81	SRC	112

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積(m ²)	構造	住戸数
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	1	2003	7	2,415.12	RC	31
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	2	2003	7	2,620.26	RC	36
瀬谷区	市営三ツ境南住宅	3	2003	7	3,099.23	RC	40
瀬谷区	グランデュールプラザ		2003	7		RC	24
瀬谷区	市営上瀬谷住宅	1	2002	8	6,927.93	SRC	112
瀬谷区	レジデンス紫陽花		2000	10		RC	18
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	1	1999	11	263.71	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	2	1999	11	356.49	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	3	1999	11	263.71	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	4	1999	11	356.49	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	5	1999	11	218.48	RC	4
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	6	1999	11	218.48	RC	4
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	7	1999	11	417.48	RC	8
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	8	1999	11	263.71	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	9	1999	11	356.49	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	10	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	11	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	12	1999	11	141.53	RC	2
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	13	1999	11	622.57	RC	10
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	14	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	15	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	16	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	17	1999	11	353.20	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	18	1999	11	260.40	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	19	1999	11	353.20	RC	5
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	20	1999	11	860.40	RC	12
瀬谷区	市営三ツ境ハイツ	21	1999	11	999.85	RC	14
瀬谷区	パークヒル瀬谷		1998	12		RC	11
瀬谷区	グリーンヒル ソウブ		1997	13		RC	15
瀬谷区	市営阿久和向原住宅	1	1994	16	1,641.69	RC	24
瀬谷区	市営阿久和向原住宅	2	1994	16	1,437.04	RC	21
瀬谷区	ウインズ瀬戸		1994	16		RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	28	1990	20	1,288.74	RC	18
瀬谷区	市営楽老ハイツ	29	1990	20	859.16	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	30	1990	20	859.16	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	31	1990	20	661.12	RC	9
瀬谷区	市営楽老ハイツ	32	1990	20	859.16	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	33	1990	20	859.16	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	34	1990	20	661.12	RC	9
瀬谷区	市営楽老ハイツ	35	1990	20	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	36	1990	20	910.95	RC	12
瀬谷区	市営瀬谷南住宅	1	1990	20	810.33	RC	12
瀬谷区	市営瀬谷南住宅	2	1990	20	813.43	RC	12
瀬谷区	市営瀬谷南住宅	3	1990	20	828.98	RC	12
瀬谷区	市営瀬谷南住宅	4	1990	20	828.98	RC	12
瀬谷区	市営瀬谷南住宅	5	1990	20	828.98	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	20	1988	22	1,437.98	RC	20
瀬谷区	市営楽老ハイツ	21	1988	22	2,156.97	RC	30
瀬谷区	市営楽老ハイツ	22	1988	22	1,437.98	RC	20

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
瀬谷区	市営楽老ハイツ	23	1988	22	2,156.97	RC	30
瀬谷区	市営楽老ハイツ	24	1988	22	1,369.84	RC	18
瀬谷区	市営楽老ハイツ	25	1988	22	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	26	1988	22	1,366.43	RC	18
瀬谷区	市営楽老ハイツ	27	1988	22	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	1	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	2	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	3	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	4	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	5	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	6	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	7	1987	23	941.90	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	8	1987	23	941.90	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	9	1987	23	941.90	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	10	1987	23	941.90	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	11	1987	23	941.90	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	12	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	13	1987	23	882.03	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	14	1987	23	914.36	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	15	1987	23	1,323.05	RC	18
瀬谷区	市営楽老ハイツ	16	1987	23	1,323.05	RC	18
瀬谷区	市営楽老ハイツ	17	1987	23	882.03	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	18	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営楽老ハイツ	19	1987	23	910.95	RC	12
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	1	1985	25	2,261.40	RC	30
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	2	1985	25	1,188.34	RC	16
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	3	1985	25	1,188.34	RC	16
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	4	1985	25	1,799.39	RC	24
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	5	1985	25	2,261.40	RC	30
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	6	1985	25	1,502.67	RC	20
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	7	1985	25	1,782.99	RC	24
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	8	1985	25	1,519.07	RC	20
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	9	1985	25	2,261.40	RC	30
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	10	1985	25	2,248.30	RC	30
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	11	1985	25	1,519.07	RC	20
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	12	1985	25	1,502.67	RC	20
瀬谷区	市営橋戸原ハイツ	13	1985	25	2,254.00	RC	30
瀬谷区	市営南台ハイツ	1	1984	26	11,721.26	RC	150
瀬谷区	市営南台ハイツ	2	1984	26	963.54	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	3	1984	26	988.95	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	4	1984	26	1,909.85	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	5	1984	26	1,959.12	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	6	1984	26	963.54	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	7	1984	26	963.54	RC	12
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	1	1984	26	3,049.75	RC	40
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	2	1984	26	3,049.75	RC	40
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	3	1984	26	2,287.20	RC	30
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	4	1984	26	1,851.42	RC	24
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	5	1984	26	3,049.75	RC	40

区名	住宅名	棟	竣工年度	経過 年数	延床面積 (㎡)	構造	住戸数
瀬谷区	市営橋戸ハイツ	6	1984	26	2,287.20	RC	30
瀬谷区	市営南台ハイツ	8	1983	27	1,449.40	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	9	1983	27	963.54	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	10	1983	27	1,444.74	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	11	1983	27	1,449.40	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	12	1983	27	1,925.94	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	13	1983	27	1,925.94	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	14	1983	27	988.95	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	15	1983	27	988.95	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	1	1983	27	2,411.80	RC	30
瀬谷区	市営南台ハイツ	2	1983	27	1,444.74	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	3	1983	27	2,411.80	RC	30
瀬谷区	市営南台ハイツ	4	1983	27	1,925.94	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	7	1983	27	1,925.94	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	8	1983	27	1,449.40	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	10	1983	27	1,449.40	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	5	1982	28	3,100.11	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	6	1982	28	3,876.01	RC	50
瀬谷区	市営南台ハイツ	9	1982	28	3,100.11	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	22	1982	28	1,417.29	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	23	1982	28	946.79	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	24	1982	28	1,417.29	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	25	1982	28	1,391.87	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	26	1982	28	1,391.87	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	27	1982	28	1,820.85	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	28	1982	28	1,820.85	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	29	1982	28	1,820.85	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	11	1981	29	1,299.19	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	12	1981	29	2,921.63	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	13	1981	29	2,921.63	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	14	1981	29	898.95	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	15	1981	29	1,299.19	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	16	1981	29	2,921.63	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	17	1981	29	2,921.63	RC	40
瀬谷区	市営南台ハイツ	18	1981	29	1,753.38	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	19	1981	29	898.95	RC	12
瀬谷区	市営南台ハイツ	20	1981	29	1,753.38	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	21	1981	29	2,230.36	RC	30
瀬谷区	市営南台ハイツ	30	1981	29	1,336.25	RC	18
瀬谷区	市営南台ハイツ	31	1981	29	1,753.38	RC	24
瀬谷区	市営南台ハイツ	32	1981	29	1,336.25	RC	18
瀬谷区	市営三ツ境A住宅※	1	1951	59	555.20	W	3
瀬谷区	市営三ツ境B住宅※	1	1951	59	104.10	W	1