

愛川町町営住宅管理計画

平成18年3月

愛川町

愛川町町営住宅管理計画 目次

第1章 計画の目的と位置づけ

1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2

第2章 町営住宅の管理計画

1	人口・世帯数	3
2	年齢別人口	4
3	世帯構成	5
4	高齢者世帯	6
5	住宅所有関係	8
6	町営住宅の現状と課題	9
7	町営住宅の居住水準	10
8	町営住宅の入居者状況	11
	(1) 入居者の年齢（全体）	
	(2) 入居者の年齢（名義人）	
	(3) 入居者の世帯人員	
	(4) 入居者の世帯種別	
9	今後の管理計画の方針	13
	(1) 住宅の供給方針	
	(2) 住宅の整備方針	
	(3) 住宅の維持保全方針	
	(4) 住宅の土地利用方針	
	(5) 今後の空家募集	
	(6) 愛川町町営住宅ストック総合活用計画の策定	

※ 資料

（電子データでは掲載しておりませんので、閲覧場所にてご覧ください。）

資料1	住宅別管理区分及び状況一覧	17
資料2	町営住宅位置図	18
資料3	住宅別事業スケジュール	19
資料4	住宅別管理一覧	20

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の目的

近年の公営住宅を取巻く社会情勢は、核家族化や少子・高齢化の進展、ライフスタイルの多様化など大きく変化してきました。

こうした中で、国の住宅施策においても、平成8年5月に公営住宅法が抜本改正され、民間賃貸住宅の公営住宅への借上げや買取り、本格的な高齢社会の到来に対応するための福祉施策との連携の強化など、時代の変化に合わせた公営住宅制度に大きく変わってきています。

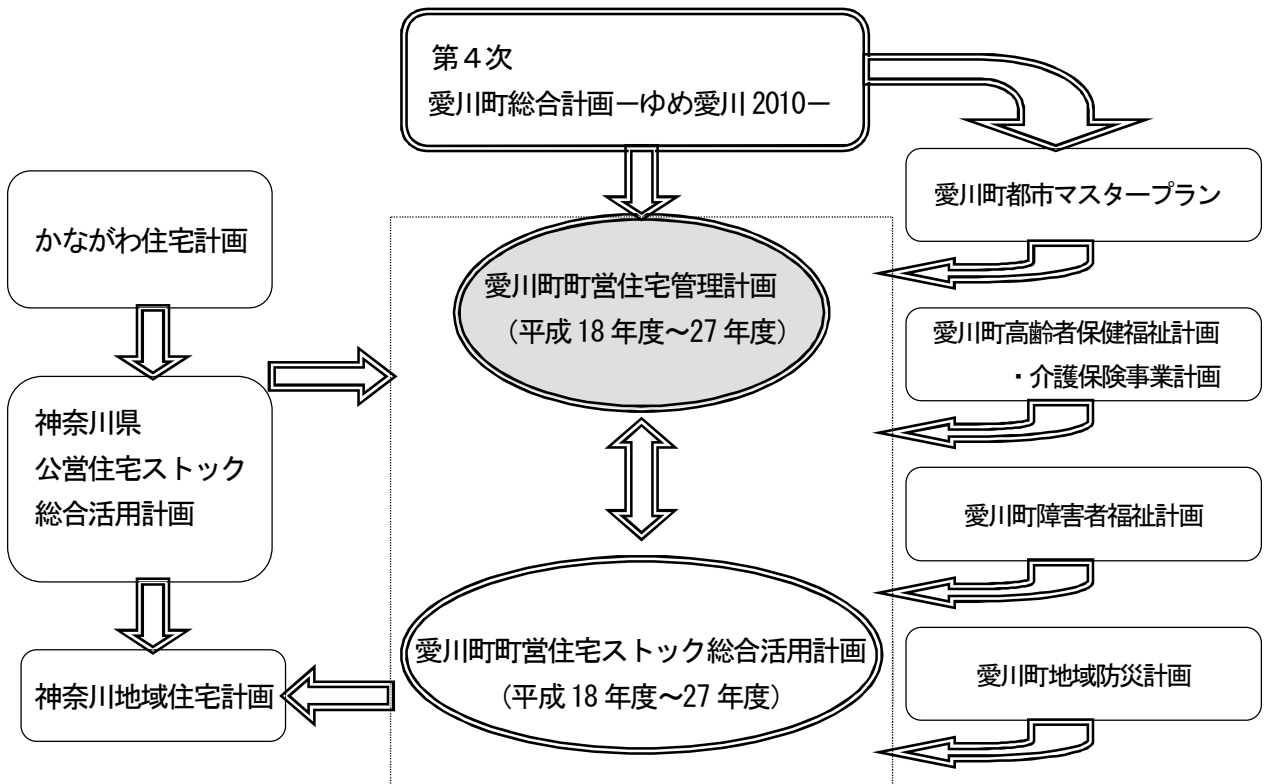
本町においても、これまで既存住宅の建替を中心とした公営住宅の建設に取り組んできましたが、現在においても耐用年数が経過し老朽化した住宅を多く抱えている状況にあります。

このような状況を踏まえ、新たな法制度のもとで住宅施策の方向性を見定めると同時に、町営住宅の適正かつ合理的な管理運営を実施していくための指針として、新たに愛川町町営住宅管理計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、『第4次愛川町総合計画―ゆめ愛川2010―』の個別計画として位置づけ、別に策定する愛川町町営住宅ストック総合活用計画とともに、関係する県や町の計画等との整合を図りながら計画を推進するものです。

愛川町町営住宅管理計画の位置づけ



3 計画の期間

計画期間は、平成18年度から平成27年度を目標とする10年間とします。

なお、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じ、適宜見直しを図るものとします。

第2章 町営住宅の管理計画

1 人口・世帯数

本町の平成17年1月1日現在の人口は、42,757人、世帯数は、15,522世帯であり、1世帯当たりの人口は、2.75人となっています。

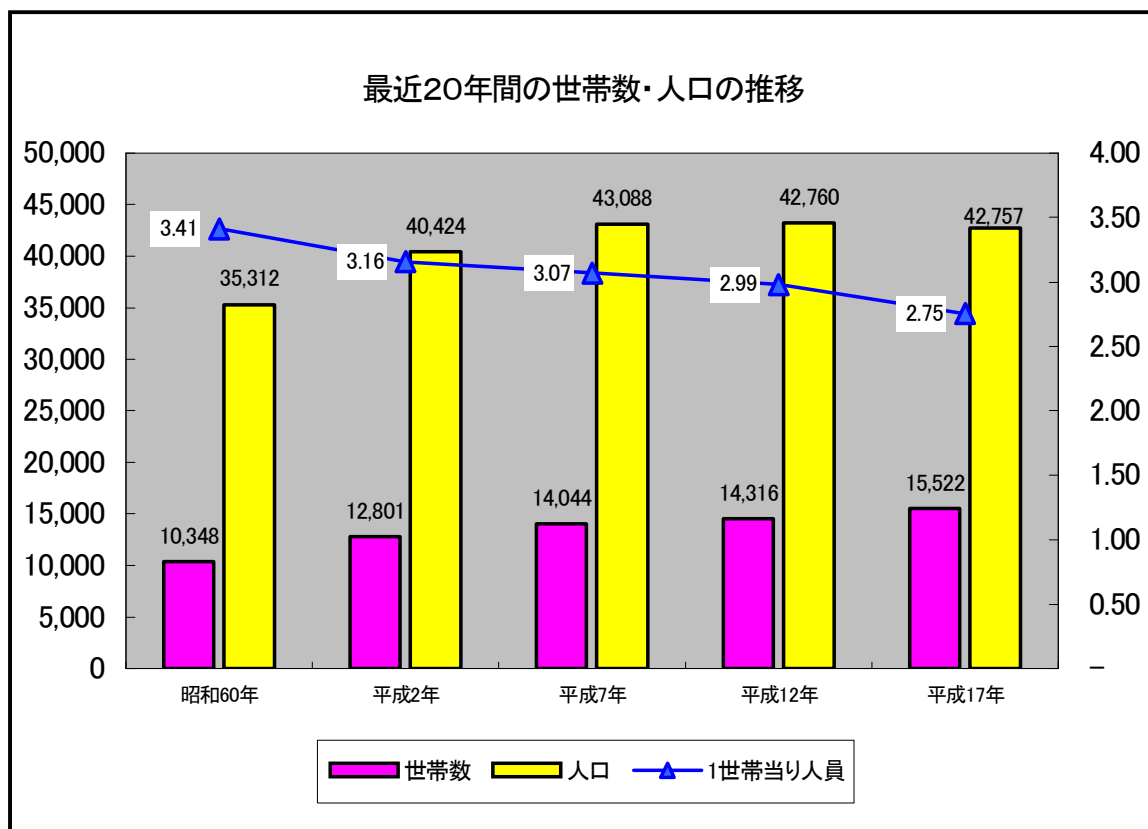
過去の国勢調査を基に、最近20年の人口及び世帯数の推移を見ると、人口の伸びは若干低迷していますが、世帯数は増加傾向を示しています。1世帯当たりの人口を見ると、昭和60年の3.41人、平成12年の2.99人、平成17年の2.75人と減少しており世帯の細分化が進行していると考えられます。

◎最近20年間の世帯数・人口の推移

昭和60年～平成12年国勢調査

	世帯数	人 口	1世帯当たり人員
昭和60年	10,348	35,312	3.41
平成2年	12,801	40,424	3.16
平成7年	14,044	43,088	3.07
平成12年	14,316	42,760	2.99
平成17年	15,522	42,757	2.75

※ 平成17年は「統計あいかわ」の世帯数、人口を掲載。



2 年齢別人口

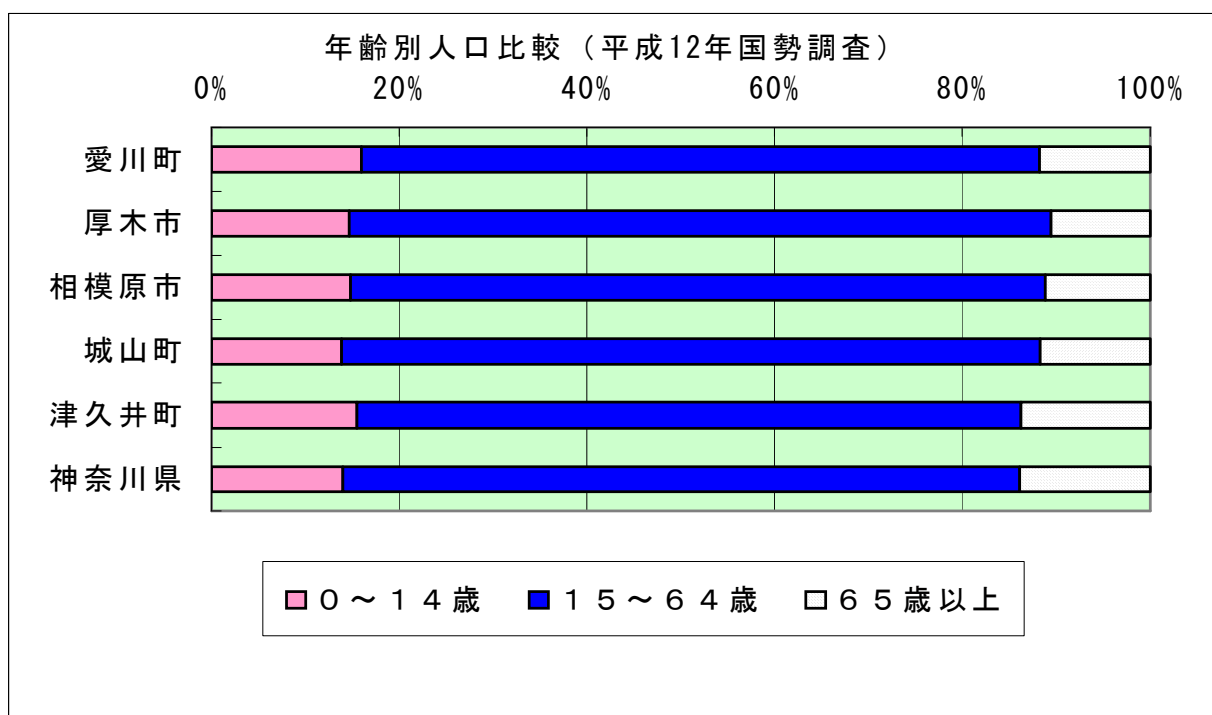
平成12年国勢調査によると、人口42,760人に対し、0～14歳は6,880人、15～64歳は30,987人、65歳以上（高齢者）は4,882人となっています。平成12年の状況を見ると、本町の高齢化率は11.4%であり、神奈川県や周辺市町村と比較しても平均的な数値ではあるものの、今後の全国的な高齢化の進展に伴い、本町においても上昇は避けられない状況にあります。

◎年齢別人口の状況

平成12年国勢調査

市町村名	年度	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総人口	高齢化率
愛川町	平成2年	8,421	28,985	2,988	40,424	7.4%
	平成7年	7,792	31,410	3,886	43,088	9.0%
	平成12年	6,880	30,987	4,882	42,760	11.4%
厚木市	平成12年	32,030	162,648	22,674	217,369	10.4%
相模原市	平成12年	89,531	448,835	67,174	605,561	11.1%
城山町	平成12年	3,189	17,084	2,680	22,953	11.7%
津久井町	平成12年	4,669	21,512	4,150	30,345	13.7%
神奈川県	平成12年	1,184,231	6,121,470	1,169,528	8,489,974	13.8%

※ 総人口は不祥を含む



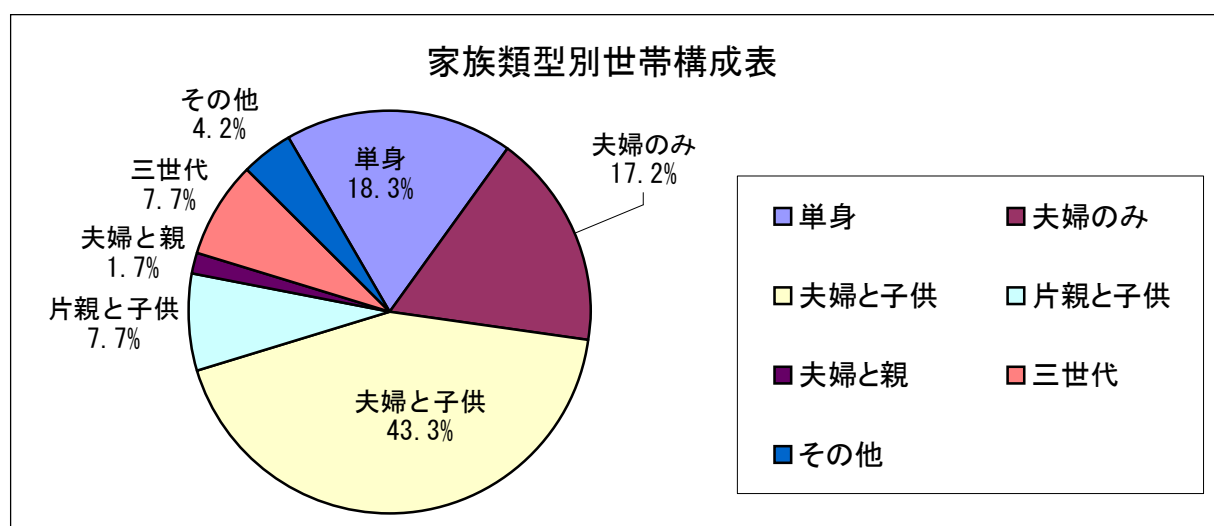
3 世帯構成

平成12年国勢調査時点での本町の家族類型別一般世帯数の構成を見ると、「夫婦と子供」が43.3%と最も多く、次いで「単身世帯」の18.3%、「夫婦のみ」の17.2%と続いています。

◎世帯の家族類型別一般世帯数

平成12年国勢調査

世帯の家族類型							世帯総数
単身	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	夫婦と親	三世代	その他	
2,614	2,454	6,184	1,100	240	1,108	598	14,298
18.3%	17.2%	43.3%	7.7%	1.7%	7.7%	4.2%	100%



4 高齢者世帯

平成12年の時点で本町の高齢者のいる世帯は、一般世帯総数14,298世帯に対し3,453世帯と24.2%を占めています。そのうち高齢者夫婦のみ世帯は558世帯、そして高齢者単身世帯は353世帯で合計911世帯にのぼり、一般世帯総数に対して6.4%を占めるに至っています。

また、高齢者のいる世帯の住宅所有状況をみると、持ち家世帯が最も多く3,017世帯あり、次いで民営借家が263世帯、公的借家が110世帯と続いています。

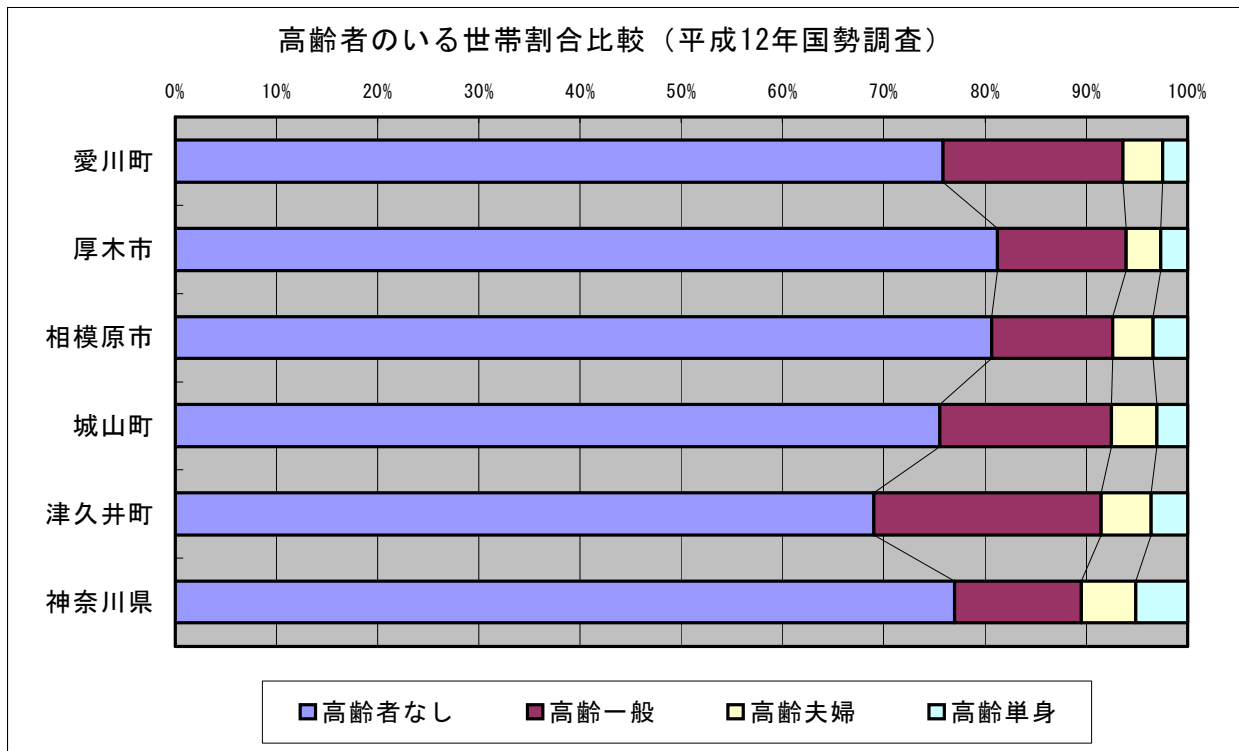
なお、ここでの高齢者とは、65歳以上を指します。

◎高齢者のいる世帯の状況

平成12年国勢調査

		一般世帯					
		総数	高齢者のいない世帯	高齢者のいる世帯			
				高齢一般	夫婦世帯	単身世帯	
愛川町	平成7年	13,943	11,173	2,770	2,195	345	230
	平成12年	14,298	10,845	3,453	2,542	558	353
厚木市	平成12年	83,363	67,722	15,641	10,594	2,847	2,200
相模原市	平成12年	237,936	191,878	46,058	28,460	9,476	8,122
城山町	平成12年	7,661	5,789	1,872	1,296	345	231
津久井町	平成12年	9,479	6,541	2,938	2,131	466	341
神奈川県	平成12年	3,318,332	2,497,537	820,795	405,796	172,034	167,100

※ 高齢一般：夫婦・単身以外 夫婦世帯：共に65歳以上

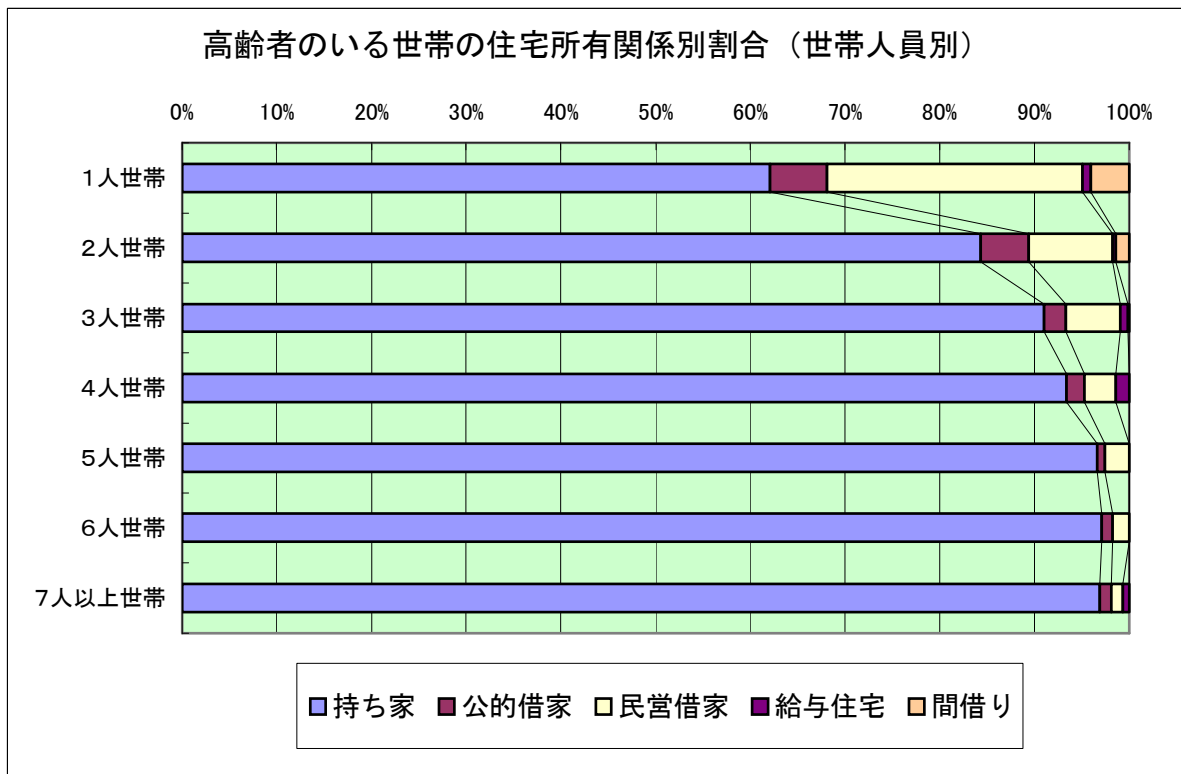


◎高齢者のいる世帯の住宅所有状況（世帯人員別）

平成12年国勢調査

	住宅に住む一般世帯								町総数
	高齢者のいる世帯								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数	
持ち家	216	951	586	394	378	336	156	3,017	9,728
公的借家	21	57	15	8	3	4	2	110	531
民営借家	94	100	37	14	10	6	2	263	2,595
給与住宅	3	4	5	6	0	0	1	19	523
間借り	14	16	1	0	0	0	0	31	222
総数	348	1,128	644	422	391	346	161	3,440	13,599

※住宅以外に住む一般世帯は除きます。



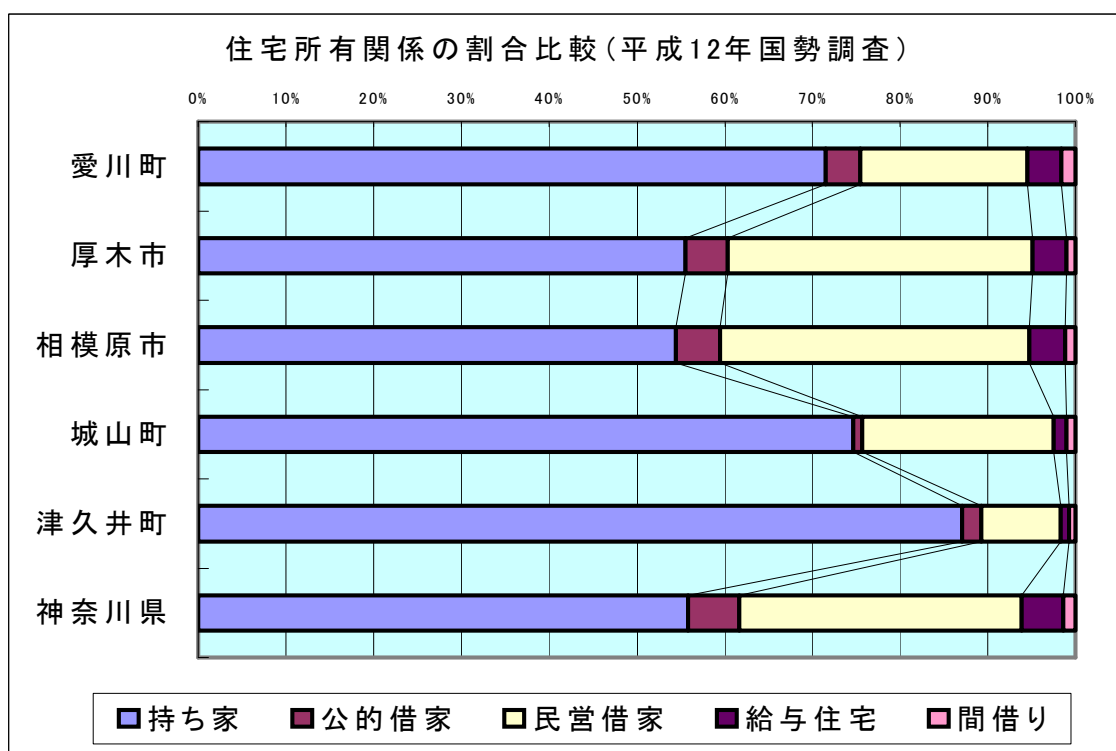
5 住宅所有関係

平成12年国勢調査における住宅所有関係別に世帯の構成比を見ると、持ち家が9,728世帯で71.5%、借家（公的借家・民営借家・給与住宅）が3,649世帯で26.8%となっており、借家の中では民営借家が19.1%を占め最も多くなっています。

◎住宅所有関係別住宅に住む一般世帯の状況

平成12年国勢調査

		持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	計
愛川町	平成7年	8,917	545	2,595	756	286	13,099
	平成12年	9,728	531	2,595	523	222	13,599
厚木市	平成12年	44,476	3,862	27,809	3,093	843	80,083
相模原市	平成12年	126,345	11,639	81,746	9,595	2,644	231,969
城山町	平成12年	5,670	81	1,657	109	80	7,597
津久井町	平成12年	8,097	207	840	87	72	9,303
神奈川県	平成12年	1,782,868	186,702	1,027,119	151,697	45,057	3,193,443



6 町営住宅の現状と課題

現在、本町では昭和37年度に建設した原臼住宅から平成16年度に建替を行った田代住宅まで8団地206戸を管理しています。

そのうち、既に耐用年数を超えている団地は3団地41戸にのぼり、そのほとんどが、木造住宅であり老朽化が進み現在の一般的な居住環境と比較すると著しく劣るのが現状です。

このような状況に対し、これまでも必要な維持管理を続けると同時に需要に応えるため昭和63年度・平成2年度の三増住宅、平成5年度の川北住宅、平成12年度・16年度の田代住宅の建替を実施してきました。

今後、神奈川県は平成21年をピークに減少し、高齢者の割合が増加していくと推計されており、本町においても同様の現象が見込まれることから、現在の戸数を基本として総合的な計画を考えていく必要があります。

◎町営住宅一覧表(床面積について、共用部のある住宅は共用部を等分し加算しています) 平成17年4月1日現在

No.	住宅名	住宅所在地	建設年度	構造	管理戸数	敷地面積 (㎡)	床面積 (㎡)	住居専用面積
1	川北住宅	半原5812番地	平成5年度	中層耐火3階建	10	1,741.75	一般 82.54	(3DK) 66.4
					1		身障 71.14	(2DK) 55.0
					2		単身 53.56	(1DK) 37.4
2	原臼住宅	半原3890番地	昭和37年度	木造平家建	14	3,141.0	31.00	(2K) 31.0
3	田代住宅	田代733番地	平成12年度	低層耐火2階建	6	3,743.03	一般 91.82	(3DK) 75.5
					1		身障 80.23	(2DK) 64.7
					5		高齢 80.23	(2DK) 64.7
			平成16年度		8		一般 94.53	(3DK) 75.4
					2		一般 82.94	(2DK) 64.6
					1		身障 82.87	(2DK) 64.5
					5		高齢 82.94	(2DK) 64.6
4	平山住宅	田代1887番地	昭和41年度	木造平家建	17	2,912.35	31.00	(2K) 31.0
5	三増住宅	三増783番地の1	昭和63年度	中層耐火3階建	18	3,532.56	71.03	(3DK) 59.5
			平成2年度		9		73.57	(3DK) 59.5
6	松台住宅	中津636番地	昭和39年度	準耐火平家建	10	1,659.05	31.00	(2K) 31.0
7	桜台住宅	中津4065番地	昭和44年度	準耐火2階建	10	3,292.54	42.70	(2DK) 42.7
			昭和46年度	準耐火2階建	22		42.70	(2DK) 42.7
			昭和44年度	準耐火2階建	10		39.50	(2DK) 39.5
8	諏訪住宅	中津2111番地の1 2107番地 2108番地	昭和52年度	準耐火2階建	18	6,170.74	58.00	(3DK) 58.0
			昭和54年度	準耐火2階建	12		61.40	(3DK) 61.4
			昭和59年度	中層耐火3階建	12		74.69	(3DK) 65.6
			昭和52年度	準耐火2階建	5		54.70	(3DK) 54.7
			昭和54年度	準耐火2階建	2		55.40	(3DK) 55.4
			昭和59年度	中層耐火3階建	6		66.10	(3DK) 57.3
		合計			206			

7 町営住宅の居住水準

国が誘導している共同住宅の理想的な居住水準として都市居住型誘導居住水準があり、また自立した生活を営む上で最低限度必要な水準として最低居住水準があります。

愛川町の平成17年における1世帯当りの人員が2.75人であることから、概ね3人世帯を標準として比較した場合、昭和37年から昭和41年に建設された木造及び準耐火平家建の住宅は、住戸専用面積が31.0㎡のため最低居住水準を満たしていません。昭和44年以降に建設された住宅については、概ね最低居住水準を満たしています。

国は、平成27年度を目途に現在ある共同住宅の8割を40㎡以上とする目標を挙げていることから、今後は、本町においても建替等により、最低居住水準に満たない住宅の解消に努めていく必要があります。

なお、都市居住型誘導居住水準及び最低居住水準の規模を、標準的な世帯構成により算定すると以下のとおりです。

◎都市居住型誘導居住水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの）

世帯人員	居住室面積（内法）	住戸専用面積
1人	20.0㎡（12.0畳）	37㎡
1人（中高齢単身）	23.0㎡（14.0畳）	43㎡
2人	33.0㎡（20.0畳）	55㎡
3人	46.0㎡（28.0畳）	75㎡
4人	59.0㎡（36.0畳）	91㎡
5人	69.0㎡（42.0畳）	104㎡
6人	74.5㎡（45.5畳）	112㎡

◎最低居住水準（健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準）

世帯人員	居住室面積（内法）	住戸専用面積
1人	7.5㎡（4.5畳）	18㎡
1人（中高齢単身）	15.0㎡（9.0畳）	25㎡
2人	17.5㎡（10.5畳）	29㎡
3人	25.0㎡（15.0畳）	39㎡
4人	32.5㎡（19.5畳）	50㎡
5人	37.5㎡（22.5畳）	56㎡
6人	45.0㎡（27.0畳）	66㎡

- 注）
1. 世帯人員は標準的な世帯構成（世帯人員3人以上の場合は夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯）とします。
 2. 居住室面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間のみを含みます。
 3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間、便所、浴室、収納スペースを含みますが、バルコニーは含みません。

8 町営住宅の入居者状況

入居者の状況は、特に建替・改善事業など既存ストックに対する施策の計画・実施に当たり、当然考慮すべき要因となります。

入居者の状況は、入退去等により随時変化するものの、全体的な傾向を把握するため改めて整理し、計画策定に当たっての基礎資料とします。

(1) 入居者の年齢（全体）

平成17年5月1日現在

入居者の年齢（全体）							
区 分	0～14歳	15～29歳	30～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	計
木造住宅	3	9	10	8	5	19	54
準耐火住宅	33	33	46	18	37	25	192
耐火住宅	36	46	55	31	34	13	215
計	72	88	111	57	76	57	461

(2) 入居者の年齢（名義人）

平成17年5月1日現在

入居者の年齢（入居名義人）							
区 分	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	計
木造住宅	0	0	4	6	5	14	29
準耐火住宅	1	12	12	14	26	18	83
耐火住宅	6	14	14	19	25	6	84
計	7	26	30	39	56	38	196

(3) 入居者の世帯人員

各住宅の世帯人員について、中・低層の耐火構造住宅は2人以上の世帯が比較的多くなっていますが、木造・準耐火構造住宅は、2人以下の世帯の比率が高くなっており、特に単身高齢者の世帯が目立って多くなってきています。

平成17年5月1日現在

世帯人員							
区 分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯上	計
木造住宅	13	12	1	1	2	0	29
準耐火住宅	27	29	11	10	4	2	83
耐火住宅	14	32	21	12	4	1	84
計	54	73	33	23	10	3	196

(4) 入居者の世帯種別

平成17年5月1日現在

世帯種別						
区 分	一般世帯	高齢者世帯	障害者世帯	母・父子世帯	単身者世帯	計
木造住宅	7	4	2	2	14	29
準耐火住宅	17	9	7	24	26	83
耐火住宅	26	6	18	23	11	84
計	50	19	27	49	51	196

※ 高齢者世帯は、65歳以上の夫婦を指します。

※ 母・父子世帯には、寡婦・夫世帯も含まれます。

※ 障害者世帯は、身体障害者、精神障害者、知的障害者手帳の交付を受けている方と同居する世帯。

9 今後の管理計画の方針

(1) 住宅の供給方針

公営住宅制度は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定と居住水準の向上のために一定の役割を果たしてきました。

今後は、少子・高齢社会が更に進む中で、公営住宅の供給の目的として福祉施策との一層の連携を強化しつつ、町民の要望に対応した住宅、安全で環境と調和した住宅、入居者が安心して生活できる居住環境等を課題として位置づけ、的確に供給することを基本方針とします。

ア 供給戸数

今後迎える人口の減少と高齢社会を見据え、計画期間内の供給目標戸数は、概ね200戸とします。なお、時代の推移によって戸数に不足が生じた場合は、借上げ・買取り住宅等の多様な供給も検討していきます。

イ 供給方法

建替住宅（直接建設）においては、少子・高齢社会の進む中で、住戸形式、バリアフリー化等を考慮するとともに、福祉施策と連携した町営住宅の供給を検討します。

ウ 住戸形式・規模

少子・高齢社会等を考慮し、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯及び障害者世帯などの構成に合わせ、福祉対策を兼ね備えた最低居住水準以上の住宅の整備に配慮していきます。

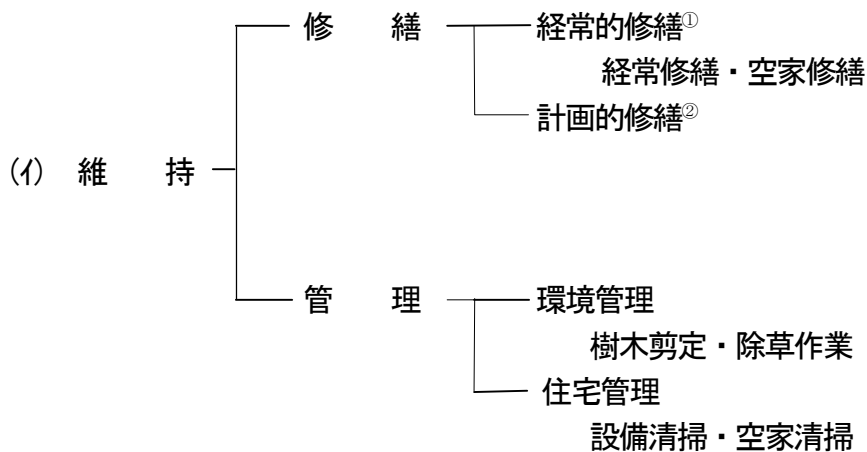
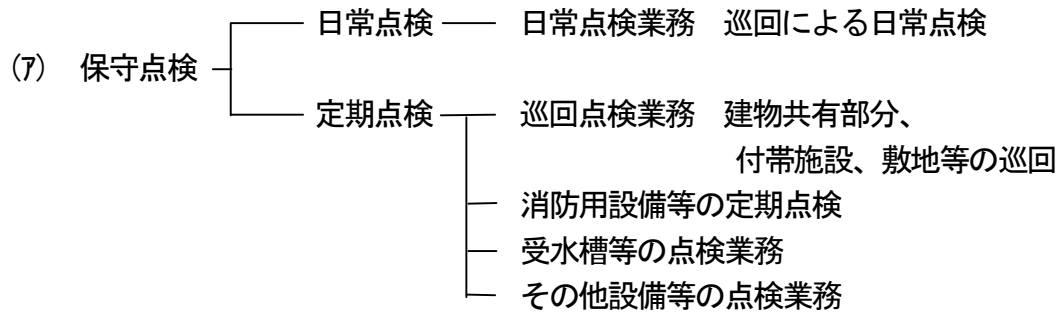
(2) 住宅の整備方針

- ア 耐久性が高く、維持補修が容易な住宅の整備
供給していく住宅については耐久性の高い耐火・準耐火構造とし、安全に配慮した住宅を整備します。
- イ 環境と共存した住宅の整備
周辺の自然環境と調和の取れた健康で快適に生活できる住宅を整備します。
- ウ 高齢者・障害者等に配慮した住宅の整備
これから建替を行う住宅はバリアフリー化し、高齢者・障害者等に配慮した住宅とします。また、建替済の住宅については、今後未整備の部分を計画的に整備します。
- エ 居住水準の確保
町営住宅の性能・設備、耐久性、快適性等一定の水準を確保し、ゆとりがある質の高い居住空間の確保を図ります。
- オ 共同施設等の整備
共同施設（児童遊園等の公共空地・駐車場等）を整備します。
- カ 既設住宅の建築経過に伴う修繕整備
木造住宅や準耐火構造住宅については、軽微な修繕で維持管理を実施します。

(3) 住宅の維持保全方針

町営住宅の諸機能を常時良好に維持し、安全で快適な居住環境の維持保全を図ります。

ア 維持保全の体系



イ 計画的修繕等の実施

低層・中層耐火構造住宅が経年とともに、修繕箇所は年々増加傾向にあり、そのための修繕費用も増加し、最近では大規模な修繕の占める割合も大きくなっています。

このようなことから、町営住宅間の修繕水準の均衡を図り、より計画的な修繕及び改修の推進を図ります。

① 経常的修繕：雨漏り、外壁等が剥がれ落ちそうなときに、その都度該当箇所のみを部分的に行う修繕

② 計画的修繕：経年による劣化が著しく、ほぼ耐用年数に達したために、計画的に行う修繕

(4) 住宅の土地利用方針

既存の町営住宅は、建替を基本に検討します。なお、周辺の道路事情並びに土地利用状況等から、建替の要件となる高度利用に適さない場所については、福祉その他の公共施設用地として活用することを検討します。

(5) 今後の空家募集

町営住宅の需要を的確に把握し、計画的な入居募集を行います。

(6) 愛川町町営住宅ストック総合活用計画の策定

将来にわたり、良好な住宅を管理していくため、総合的な管理計画と併せ、具体的な住宅の活用手法をはかる愛川町町営住宅ストック総合活用計画を策定します。