

平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期） 兼平塚市営住宅等長寿命化計画（素案） 【概要版】

本市では、市営住宅ストック（注1）の有効活用を図るとともに、真の住宅困窮者に的確に市営住宅を供給するため「平塚市営住宅ストック総合活用計画」を策定しており、現計画の第2期計画は平成30年度末をもって期間満了を迎えます。また、市営住宅の長寿命化によるコストの削減と事業量の平準化を図ることを目的に策定した「平塚市営住宅等長寿命化計画」も、平成30年度末に期間満了を迎えます。

両計画には記述内容に共通する項目が多いことから、このたび「平塚市営住宅ストック総合活用計画」の第3期計画の策定においては、長寿命化計画の内容を具備させ、「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）兼平塚市営住宅等長寿命化計画（素案）」として取りまとめました。本書はその概要版として作成したものととなります。

なお、本文中の括弧書きのページは、素案本体の記載ページを示します。また、注釈の説明につきましては、本書の最終ページに示しました。

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的（P1）

市営住宅ストックの長期有効活用を図るとともに、住宅セーフティネット（注2）として真の住宅困窮者に的確に住宅を供給するため、平成31年度からの市営住宅ストックの活用方針と管理計画を定めることを目的とします。

2 計画の位置付け（P1）

「平塚市公共施設等総合管理計画」及び「平塚市公共施設再編計画」を上位計画とする個別の施設計画とし、県の「かながわ住宅計画」との整合を図るものとします。

3 計画の期間（P1）

平成31年度から平成40年度までの10年間とします。

4 計画の構成（P1）

本市の将来人口や、市営住宅の住棟及び入居者等の現状を把握し、課題を整理します。そのうえで、団地（住棟）ごとの将来的な事業手法（改善、建替、用途廃止等）の方向性を示すとともに、真の住宅困窮者に市営住宅ストックを提供するための活用方針を示し、計画期間に実施すべき事業やスケジュールを定めるものとします。

第2章 市営住宅の現状と課題

1 社会情勢の変化（P3～6）

本市の将来人口は減少が見込まれ、平成42年では239,291人と推計されています。年少人口と生産年齢人口が減少する一方で、老年人口が増加し、地域経済の主な担い手である

生産年齢人口が急速に減少すると予測されています。また、平成 25 年現在、本市には 114,980 戸の住宅があり、そのうち空き家は 12,170 戸あります。平成 20 年時と比較すると、住宅数は持ち家、借家とも増加傾向にありますが、一方で空き家も増加しています。

2 市営住宅ストックの現状（P 7～11）

昭和 42 年度から 60 年度に建設された戸数は 1,023 戸で、全体の 72.4%を占めており、多くの住戸が法定耐用年数（注 3）の 2 分の 1 を経過し、老朽化が進行しています。

3 市営住宅の入居者の状況（P 12～18）

市営住宅の入居者世帯のうち、入居名義人の年齢が 65 歳以上の世帯数の割合は年々増加しています。また、単身世帯のうち高齢者世帯の割合も増加傾向にあり、平成 30 年 4 月 1 日現在単身世帯の 81.4%を占めています。今後、高齢化の一層の進展により福祉施策の対象になる世帯の増加が見込まれます。

4 市営住宅の応募の状況（P 19～20）

平成 20～24 年度の応募状況と平成 25 年度以降の応募状況を比較すると、応募者、応募倍率ともに減少しています。募集戸数に大きな変動はないことから、減少の要因としては市営住宅の老朽化や、高齢化による高層階住戸への敬遠等が考えられます。また、近年では単身世帯の応募倍率が 2 人以上世帯の応募倍率の 2 倍を超える状況が続いています。

5 市営住宅の入居者の満足度調査（P 21～25）

入居者に対する居住性に関するアンケート調査の結果、住戸内では浴室・台所などの水回りや内装及び断熱性・遮音性について、住戸外ではエレベーター設置や外壁防水について、多くの改善要望がみられます。

6 市営住宅の現状把握と課題の整理（P 26～27）

上記「現状の把握」の結果から、次のとおり課題を整理します。

- 【課題 1】 施設の老朽化に伴う適切な維持管理
- 【課題 2】 高齢者世帯に配慮した住宅の整備
- 【課題 3】 将来人口を踏まえた住宅の供給
- 【課題 4】 多様化する住宅困窮者への対応
- 【課題 5】 入居者管理の適正化
- 【課題 6】 地域コミュニティの形成

なお、上記【課題 1～6】の要点については次の 3 点に集約できます。

○建物の老朽化 平成 30 年 4 月 1 日現在、全住戸の約 7 割に相当する 999 戸が昭和 40 年代から 50 年代に建設され老朽化が進んでいます。給排水設備や衛生設備等の経年劣化による不具合も発生しており、適切な維持管理と計画的な施設改善が必要となっています。

○入居世帯の高齢化の進行 市営住宅の整備改善に際しては、安全性や居住性の向上を図ることはもちろん、バリアフリー化など高齢者世帯への配慮が必要となっています。また、認知症患者の増加や単身高齢者の孤独死が増加しており、地域コミュニティの活性化や福祉施策と連携などによる見守り対策も求められます。

○高齢者世帯の増加と人口減少社会の進展 高齢者世帯の増加に対応した住宅の供給が求められますが、その一方で人口減少社会の進展を念頭においた住宅施策が必要となっています。

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

1 活用方針（P28～29）

本計画における市営住宅ストックの活用方針は、これまでの取組みや現状と課題を踏まえ、次の4点とします。

（1）既存ストックの長期有効活用【課題1への取組】

将来人口の見通しや財政状況を踏まえ、維持管理を継続する必要性のある既存ストックについては適切な計画修繕や改善事業を実施し、長寿命化を図ります。

（2）建替及び用途廃止の推進【課題2、3への取組】

改善事業で長寿命化を図るよりも建替えた方がコスト面で有利な団地等においては、建替えを行う方向とします。また、人口減少によるストック余剰発生リスクへの対応として、団地の用途廃止についても検討します。

（3）誰もが快適で安全に暮らせる居住環境の整備【課題2、6への取組】

全て団地を対象に、バリアフリー化などの居住性の向上に努めるとともに、点検や修繕を適切に実施し安全性を確保します。また、地域コミュニティの活性化促進の取組みを進め、住民同士がつながりあう住環境の形成を目指します。

（4）的確な住宅供給及び適正な入居管理の推進【課題3、4、5への取組】

高齢者等の増加や住宅困窮者の多様化により、市営住宅の住宅セーフティネットとしての役割が今まで以上に求められています。適正な入居管理による公正性・平等性の確保に努め、真に住宅に困窮する世帯へ住宅を供給します。

2 長寿命化に関する基本方針（P29）

本計画は長寿命化計画を兼ねるため、市営住宅ストックの活用方針に加えて、長寿命化に関する基本方針を次のとおり定めます。

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

市営住宅ストックの長寿命化に向けては、住宅ストックの状況を適切に把握するための点検を確実に実施するものとします。これらの点検結果に応じ、必要があれば応急的な修繕を施し、点検結果と修繕結果等の内容をデータベース等に記録します。

（2）改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（注4）の縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。上記（1）のデータベース等を活用することで、日常的な維持管理や、計画修繕及び改善事業を実施し、ライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、住宅の性能向上や長寿命化に取り組めます。

3 事業手法の区分と選定方法（P30～31）

市営住宅ストックの事業手法については、国が定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」（P33）に基づき、団地（住棟）ごとに選定することが求められています。今後の市営住宅ストックの活用方針や管理計画の方向性を明確にするうえで必要であり、次のとおり区分されます。

建替	現に存する市営住宅を除却し、その敷地に新たに市営住宅等を建設することを指します。他の団地と集約して建設する場合や、他の公共施設と複合化して建替える場合などを、本計画では「再編建替」とします。
改善 (全面的改善、個別改善)	改善は市営住宅の質の向上のためのもので、団地単位又は住棟単位で行う「全面的改善」と、住戸部分や共用部分、屋外及び外構部分を個々に改善する「個別改善」があります。
維持管理	改善は行わず、市営住宅の機能を現状保持するための「経常修繕（応急的な修繕）」「計画修繕（経年変化に伴い計画的に行う修繕）」「空家修繕（入居者の退去後に旧状に復する修繕）」「保守点検」が該当します。
用途廃止	市営住宅や共同施設の機能を廃止し、住棟等の構造物を除却の上、敷地を他の用途へ活用することを指します。借上げ住宅については返還時に用途廃止とします。

4 事業手法の選定（P33～44）

事業手法の選定を行う前に、あらかじめ中長期先（概ね30年後）の市営住宅ストック量を推計する必要があります。推計には国作成の「ストック推計プログラム」を活用しています。

【中長期の市営住宅ストック量の推計結果】（P36）

平成30年度	1,413戸（用途廃止対象住宅103戸を含む）
平成60年度	1,078戸

続いて、全団地を対象に1次から3次にわたる事業手法の区分判定を行います。

- 1次判定（P37～39） 団地敷地の立地環境の社会的特性を評価基準として「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に区分し、更に住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を評価基準として「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」なものに区分し、全団地を大きく2グループに分類します。
- 2次判定（P39～41） 中長期先の市営住宅ストック量推計値なども踏まえて、1次判定でグループ分けした団地を、更に「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に区分します。
- 3次判定（P42～44） 1次・2次判定を踏まえて、団地の集約・再編等の可能性や事業量の平準化等を考慮した検討を行い、本計画期間における団地（住棟）ごとの事業手法を決定します。

【本計画期間における事業手法の選定結果】（P44）

建替	中原上宿住宅、龍城ヶ丘住宅
改善し 維持管理	東中原住宅、田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅、万田小向住宅、出縄中谷戸住宅、万田貝塚住宅（1・2号棟）
維持管理	公所谷戸住宅、コンフォール平塚住宅、万田貝塚住宅（3号棟）
用途廃止	中原子の神住宅

第4章 市営住宅ストックの管理計画

1 目標管理戸数（P45）

中長期における本市の市営住宅ストック量の推計結果を基に、本計画期間の最終年度（平成40年度）の目標管理戸数を1,280戸と設定します。

2 実施方針（P45～47）

- (1) **点検の実施方針** 法定点検や定期点検、日常点検を実施します。定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検に役立てます。
- (2) **計画修繕の実施方針** 基本的には建設年代順に実施します。また、建替や用途廃止を予定する住宅は原則実施しないものとします。修繕内容はデータベースに記録し、将来の修繕等に向けた履歴を蓄積します。
- (3) **改善事業の実施方針** 住宅ストックの適切な維持・改善、安全で快適な住環境の整備、様々な手法による住宅の供給を実施方針とし、具体的には、住棟の長寿命化、住戸内設備の改善、子育て世帯向け住戸への改修などを実施するものとします。
- (4) **建替事業の実施方針** 高齢者や障がい者、単身者向けの住宅で、バリアフリー化した住宅を整備します。整備に際しては、民間事業者の活用や、住宅の統廃合、他の公共施設と複合化した再編建替を検討します。既存入居者に対しては、仮移転や戻り入居に必要な費用の負担等、適切な措置を講じます。

3 事業実施予定（P47～50）

建物や設備の老朽化、高齢者や単身世帯の増加、入居者からの改善要望、事業手法の選定結果等を踏まえ、本計画期間においては次の事業に取り組むものとします。

計画修繕	衛生設備配管(立て管)交換工事、浴室木製扉交換工事、給湯器改修工事
個別改善	住棟改修工事、外灯LED化工事
計画修繕 +個別改善	子育て世帯用住戸の整備、衛生設備配管(横管)及び給水管の改修並びにシンクの更新工事、住戸改修工事
再編建替	中原上宿住宅(中原子の神住宅との集約建替えにより高齢世帯用及び単身世帯用住宅として整備) 龍城ヶ丘住宅(将来のストック量を踏まえて、住棟再編及び福祉施設等との複合化による建替えを検討)

4 借上げ住宅の返還及び用途廃止（P52～54）

- (1) **借上げ住宅の返還** 平成11年度にUR都市機構から借上げたコンフォール平塚住宅(30戸)は、平成31年度末をもって借上げ期間が満了し、入居世帯には期間満了前までに同住宅を明渡してもらう必要があります。しかし、本市では同住宅を高齢者専用住宅として活用してきた経緯があり、他の市営住宅に比べ著しく高齢化が進み、障がい者や介護を必要とする世帯等、自力での住替えが困難な世帯が多数見られます。本市には当初から高齢者用に整備した住替え先として適切な住宅が少ないことから、次の方針で対応します。

- ・原則、借上げ期間の満了をもって住宅を返還します。
- ・入居世帯に対し移転を促し、希望する世帯には他の市営住宅を斡旋します。
- ・住替えに特段の配慮が必要な世帯には、改めて期間を設けて必要戸数を再借上げします。但し、再借上げ後も移転交渉は継続し、住替えを促します。
- ・全ての入居世帯が移転し再借上げ期間が満了した時点でUR都市機構へ返還します。

- (2) **用途廃止** 第2期計画で用途廃止を決定した岡崎住宅については、残る入居者の移転と建物の除去を進め、跡地利用を図ります。本計画においては、中原子の神住宅(20戸)と中原上宿住宅(30戸)との集約建替えにより中原上宿住宅の用地に40戸を整備し、中原子の神住宅を用途廃止します。

5 計画を推進する取組 (P55~56)

- (1) **指定管理者制度の活用** 市営住宅の管理業務の円滑化のため、指定管理者制度による管理運営を継続します。
- (2) **経常修繕の適切な実施** 緊急時の修繕などは、建替えや用途廃止の対象とした住宅も含め、適切且つ早急に対応して施設の復旧し、入居者の居住の安定に努めます。
- (3) **建替え整備手法の研究** 今後の建替えに備え、PPP/PFI(注5)手法等といった民間事業者を活用する建替え整備手法について研究します。また、他の公共施設との複合化などについても関係部局と連携しながら検討します。
- (4) **居住者・地域住民との合意形成** 住宅の建替え、改善、用途廃止の実施に際しては、入居者の協力をはじめ、住宅自治会との合意形成を図ります。特に、建替えや用途廃止については、入居者に住替え支援等の理解が得られるよう、丁寧な対応を図ります。
- (5) **コミュニティの活性化と子育て支援の拡充** 子育て世帯用住戸の整備により、子育て世帯への支援を拡充するとともに、若い世代の入居を促し、コミュニティの活性化に努めます。また、指定管理者による各種イベント等の自主事業の取り組みを促します。
- (6) **多様化する住宅困窮者への的確な対応** 高齢者や障がい者、ひとり親世帯等、特に居住の安定確保が必要な世帯に対しては、入居選考時の優先的な取扱いを推進するとともに、増加傾向にある単身世帯向け住戸の確保に努めます。
- (7) **適正な入居管理の推進** 承継基準等の適正な運用を図るとともに、高額所得者(注6)に対しては住宅の明渡しを求めます。また、悪質な滞納者に対しては法的措置を含めた対応をとり、公平性を確保します。そのほか、入居者の高齢化等による下層階への住替えについて配慮や、空き駐車場の活用等についても検討を進めます。
- (8) **関係機関との連携** 入居者の著しい高齢化により福祉施策対象世帯の急速な増加が見込まれるため、福祉部局との連携を強化します。

【注釈一覧】

- 注1) **住宅ストック** 住宅の存在量、既存住宅。
- 注2) **住宅セーフティネット** 低所得者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための安全策。
- 注3) **法定耐用年数** 木造30年、簡易耐火(準耐火)構造45年、耐火構造70年(公営住宅法施行令第3条第2項)。
- 注4) **ライフサイクルコスト** 建物に係る生涯コスト。設計から竣工、運用を経て寿命により解体するまでを建物の生涯と定義し、その全期間に要する費用のこと。
- 注5) **PPP/PFI** PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ:公民連携)は、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。また、PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)は、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。
- 注6) **高額所得者** 公営住宅に5年以上入居し、かつ認定月額が政令で定める基準額を超える者。2年連続で基準額を超える場合は住宅明渡しの対象となる。