

令和6年度第1回平塚市営住宅運営審議会 次第

日 時：令和6年10月7日(月)

15時から

場 所：平塚市役所 本館

7階706会議室(1)

1 開会

- (1) 都市整備部長挨拶
- (2) 事務局紹介

2 委員紹介等

- (1) 平塚市営住宅運営審議会委員紹介
- (2) 所管事項について
- (3) 審議会の公開について

3 議題

【意見聴取事項】

- (1) 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(中間見直し)(素案)について

4 その他

5 閉会

以 上

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（中間見直し）（素案）について

【1】中間見直しの概要について

市営住宅ストック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（第3期）兼平塚市営住宅等長寿命化計画」を令和元年から令和10年の期間で策定しており、現計画は令和5年度から令和6年度にかけて中間年を迎えるため、計画の中間見直しを行います。

今回の改訂は、現計画の範囲で行うもので、主なものとして以下の から になります。

現計画策定以降に改訂されたデータや公表された国勢調査、住宅土地統計調査及び神奈川県営住宅健康団地推進計画等との整合を図り、基礎的なデータを時点修正します。

市営住宅の全入居世帯にアンケートを実施して入居者の声を確認しました。

住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅とSDGsの関係性を明らかにします。

社会情勢などの変化を考慮して龍城ヶ丘住宅の事業手法は建て替えだけでなく、既存ストックや民間住宅の活用などを検討します。

これまでの課題となっている入居者の高齢化、単身世帯の増加、入居者コミュニティの衰退、子育て世帯の入居、駐車場の有効活用、老朽化する住宅の更新及び既存ストックの管理計画等について、計画後期の取り組み方針を整理します。

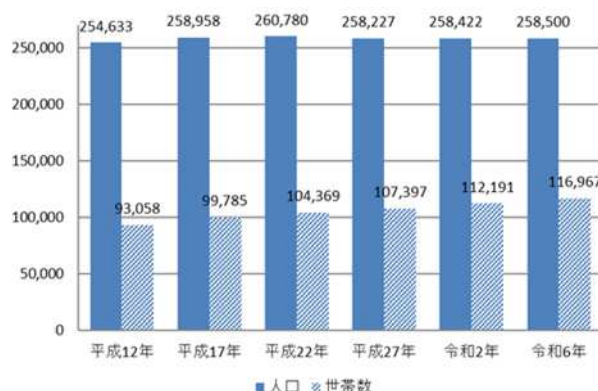
【2】主な中間見直しについて

1 時点修正（全体）

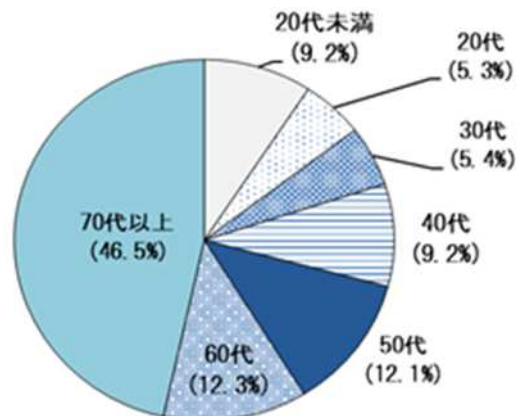
文書の内容、数値や表などの時点修正（令和6年4月1日）を行います。

- ・平塚市の人口と世帯数の推移（P4）
- ・高齢者のいる世帯数の推移（P5）
- ・平塚市の将来推計人口（P6）
- ・年齢別の入居者の状況（P13）
- ・入居世帯数に対する高齢者世帯数の割合（P15）
- ・入居世帯数に対する単身世帯数の割合（P16） 他

■ 平塚市の人口と世帯数の推移（P4）



■ 年齢別の入居者の状況（P13）



2 S D G s との関係 (P 3)

省エネ等による地球環境にやさしい暮らしや「誰一人取り残さない」社会の実現を目指すため、S D G s と計画の関係を追加します。

■ S D G s の 17 のゴール (P 3)



■ 住宅セーフティネットの中核をなす

「市営住宅」と関連が強い 10 のゴール (P 3)



3 市営住宅の入居者の満足度調査 (P 22 ~ 30)

市営住宅の入居者の意向を把握して今後の施設整備等に活用するため、満足度調査を再度実施し、その結果を示します。

なお、入居者が利用する駐車場の追加利用の希望が多くなっていることを踏まえ、その有効活用を検討します。

4 市営住宅ストック量の再推計 (P 37 ~ 39)

市営住宅ストック量の適切な維持・改善のため、将来推計を時点修正します。

5 龍城ヶ丘住宅建替え整備の再判定 (P 53)

社会情勢や財政状況等の変化を考慮して龍城ヶ丘住宅建替え整備について、建替整備だけでなく、既存建物の有効活用や福祉施設・生活支援施設の併設を検討に加え、さらに民間住宅を活用した借上げ住宅などを含めて合理的な事業手法を検討します。

6 市営住宅ストックに対する管理計画の更新 (P 50 ~ 56)

計画期間内における計画修繕 (衛生設備配管交換工事他) や個別改善 (住棟改修工事他) 等の 10 ある事業について、令和 6 年度以降の実施予定を更新します。

【個別改善】 (P 51) 主なものとして

事業名	住棟改修工事			事業手法 区分	個別改善(長・安)
計画内容	施設の老朽化に伴い、最低限の安全性確保と施設の長寿命化のために外壁塗装・屋上防水・手すり改修・照明器具等の改修工事を実施します。				
該当住宅	万田貝塚住宅（実施済み・・・虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅） 集会所を含む				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	事業実施		事業実施		

令和 4・5・6 年度に万田貝塚住宅 1 号棟、2 号棟、3 号棟のエレベーター修繕を実施

7 計画を推進する取組の追加 (P 57 ~ 59)

計画を推進する取組について、入居者の満足度調査の結果などを踏まえ、「駐車場の有効活用」や「共益費の徴収」等を追加し、第 4 期の計画に向けて検討課題とします。

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
（中間見直し）（素案）

令和元年度～令和10年度

令和6年8月現在
平 塚 市

はじめに

本市では、平成 10 年度に『平塚市営住宅管理計画』を策定し、市営住宅の整備及び管理方針を明確にするとともに、平成 15 年度には、市営住宅を有効活用する視点から『平塚市営住宅ストック総合活用計画』を策定しました。これらの計画に基づき、住宅に困窮する高齢者や障がい者世帯等に多数の市営住宅を供給し、居住の安定を図ってきました。

その後、入居者の高齢化や、障がい者の受入れ拡大に伴うバリアフリー化、耐震診断の推進、少子化対策として子育てに適した住環境の整備等、多様化するニーズへの適切な対応が求められるようになり、需要の変化を踏まえた市営住宅ストックの活用方針や管理計画を定めるため、平成 20 年度に『平塚市営住宅ストック総合活用計画(改訂版)』を策定しました。平成 26 年度からは同計画を見直した『平塚市営住宅ストック総合活用計画【第 2 期】』を推進し、引き続きバリアフリー化等を進めるとともに、東中原住宅の集会所建替えや駐車場の整備を進めてきました。

住宅ストックの活用と管理の視点では、昭和 40～50 年代に建築された住宅についての建物の老朽化対策や、配管設備等の劣化も顕在化しつつあるため、各種修繕や改善事業を計画的に進めていく必要があります。令和元年度からの第 3 期計画においてはストック計画に基づいた施設の老朽化対策として安全性の確保と施設の長寿命化を一体的に捉えて、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅及び虹ヶ浜西住宅の外壁塗装や屋上防水の住棟改修工事を進めてきました。

入居者とコミュニティの視点では、これまでの高齢化や人口減少社会の進展により、高齢者・単身世帯の増加、子育て世帯の入居など多様化する住宅困窮者へ対応するため、包括的な課題の整理が必要になります。

今回の改訂は現計画の範囲で行うもので、主なものとしては他の計画との整合性を図るため基礎的なデータの時点修正など行います。また、社会環境の変化の視点では、省エネ等による地球環境にやさしい暮らしや「誰一人取り残さない」社会の実現を目指すため、SDGs との関係を追加した他、市営住宅の入居者アンケート結果を示すことや、龍城ヶ丘住宅建替え整備に関する事業手法の検討など、今回の計画までに明らかになった課題は次期計画(第 4 期)に繋がります。

目 次

はじめに

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1
4 計画の構成	1
5 S D G s との関係	3

第2章 市営住宅の現状と課題

1 社会情勢の変化	4
2 市営住宅ストックの現状	8
3 市営住宅の入居者の状況	13
4 市営住宅の応募の状況	20
5 市営住宅の入居者の満足度調査	22
6 市営住宅の現状把握と課題の整理	29

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	31
2 長寿命化に関する基本方針	32
3 事業手法の区分と選定方法	33
4 事業手法の選定	36

第4章 市営住宅ストックの管理計画

1 目標管理戸数	48
2 実施方針	48
3 事業実施予定	50
4 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	54
5 借上げ住宅の返還及び用途廃止	55
6 計画を推進する取組	57

注釈一覧	60
------	----

資 料

市営住宅一覧	61
市営住宅集会場一覧	62
市営住宅駐車場一覧	63
改善・修繕・建替事業実施一覧	64
市営住宅間取り一覧	69

別 冊

- 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的

『平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）』は、市営住宅ストック（注1）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、令和元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ものです。

2 計画の位置付け

本計画は、『平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】』の後継計画として策定しました。

『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施設計画とし、『かながわの住宅計画』との整合を図るものとします。

また、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な維持管理を実現するため、予防保全的な改修等を推進することにより市営住宅等ストックの長寿命化を図りライフサイクルコスト（注3）の縮減につなげていくための長寿命化計画（注4）を兼ねるものとします。

3 計画の期間

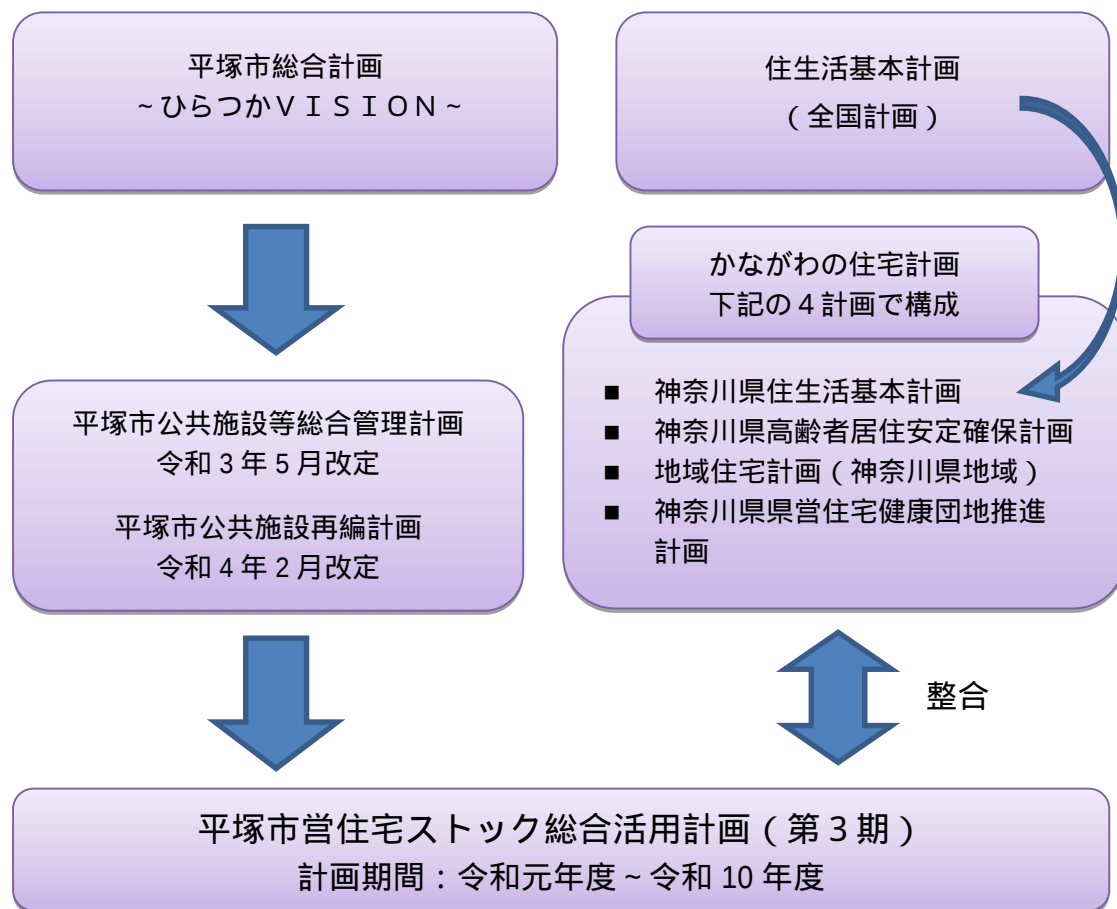
本計画の期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とし、令和5年度から令和6年度にかけて中間年を迎えるため、計画の中間見直しを行います。

4 計画の構成

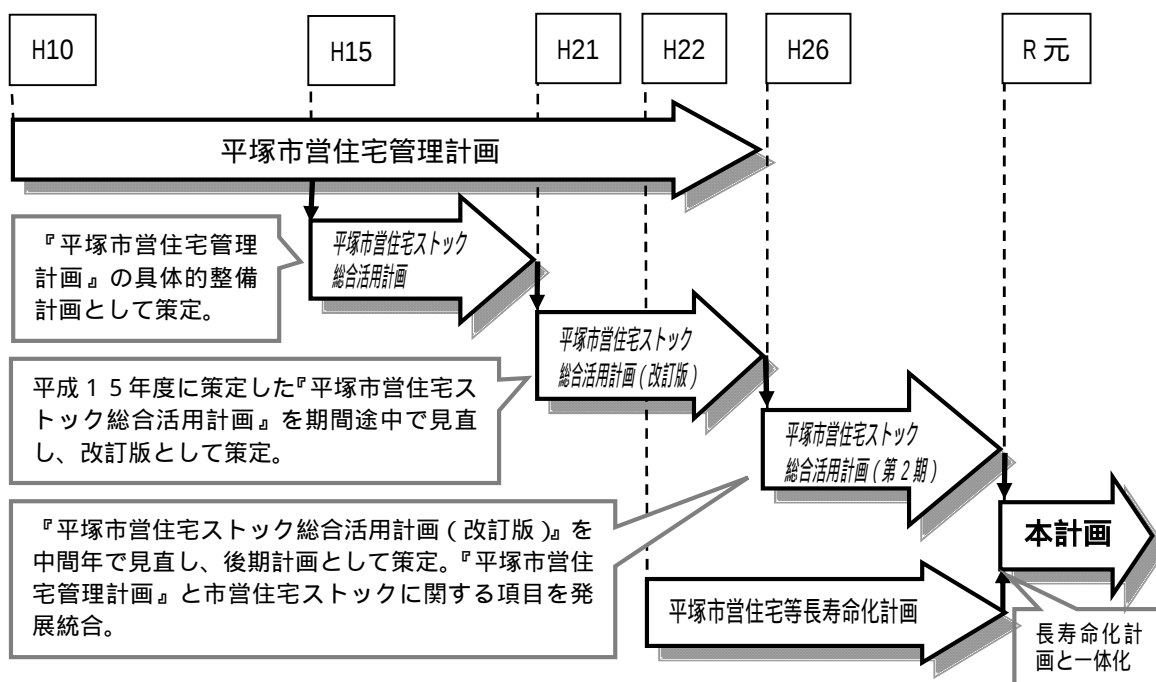
本市の将来人口や、市営住宅の住棟及び入居者等の現状を把握し、市営住宅を取り巻く課題を整理します。そのうえで、団地（住棟）ごとの将来的な事業手法（改善、建替、用途廃止等）の方向性を明らかにするとともに、真の住宅困窮者に市営住宅ストックを提供する方針を示し、計画期間に実施すべき事業やスケジュールについて定めるものです。

第1章 計画の目的と位置付け

■ 平塚市営住宅ストック総合活用計画の位置付け



■ 計画策定の経過



5 S D G s との関係

S D G s (Sustainable Development Goals) とは、「持続可能な開発目標」を意味し、2015 (平成 27) 年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された国際社会全体の目標です。本計画は、S D G s の 17 のゴールのうち 10 のゴールと強い関連を持つことから、住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅の目指すがたは、S D G s と理念や目標の一部を共有するものです。省エネ等による地球環境にやさしい暮らしの実現を目指すとともに、真に住宅に困窮する者にも配慮した市営住宅を的確に供給することで、S D G s の基本理念である「誰一人取り残さない」社会の実現を目指します。

■ S D G s の 17 のゴール



■ 住宅セーフティネットの中核をなす「市営住宅」と関連が強い 10 のゴール



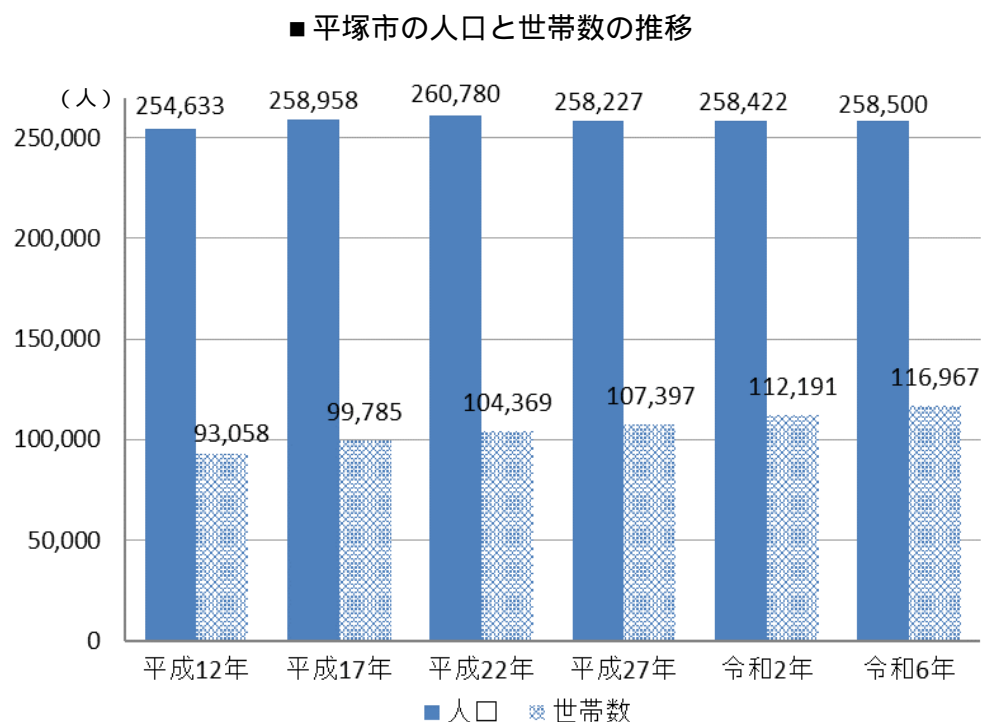
第2章 市営住宅の現状と課題

1 社会情勢の変化

(1) 平塚市の人口と世帯の推移

令和6年1月1日時点の本市の人口は258,500人で、世帯数は116,967世帯となっています。また、人口構成は年少人口（0～14歳）が27,410人（10.9%）、生産年齢人口（15歳～64歳）が151,622人（59.9%）、老年人口（65歳以上）が73,982人（29.2%）となっています（年齢不詳人口は5,486人）。

人口と世帯の推移を見ると、人口は平成22年まで増加した後、減少傾向に転じています。世帯数は増加していますが、1世帯あたりの人員は減少しています。



年次	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 6 年
人口	254,633	258,958	260,780	258,227	258,422	258,500
世帯数	93,058	99,785	104,369	107,397	112,191	116,967
1世帯あたりの人員	2.74	2.60	2.50	2.40	2.30	2.21

（出典：平成12年から令和2年の人口・世帯数は国勢調査（各年10月1日現在）による。令和6年の人口・世帯数は平塚市統計情報（1月1日現在）による。）

第2章 市営住宅の現状と課題

65歳以上の高齢者がいる世帯割合は年々増加しています。令和2年では112,191世帯中のうち46,179世帯（41.2%）となっており、平成12年の93,058世帯中のうち24,365世帯（26.2%）と比較すると約1.6倍となっています。

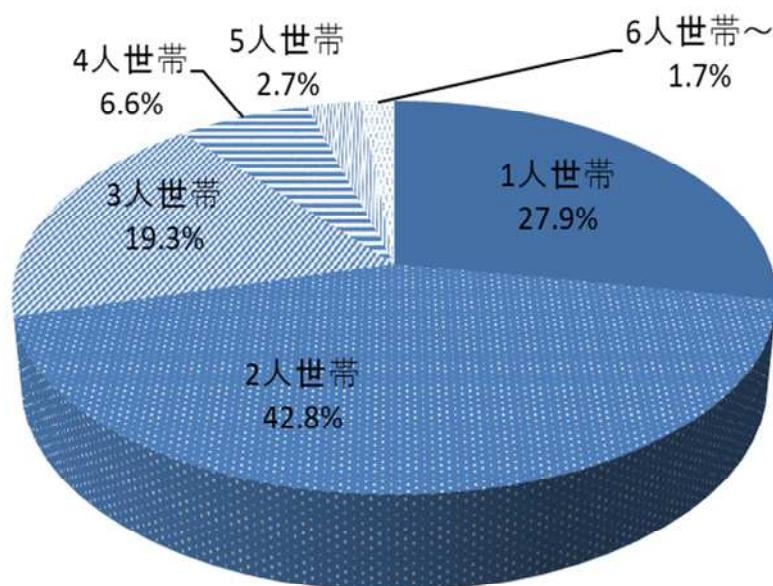
また、単身高齢者世帯の増加が著しく、令和2年では12,888世帯（11.5%）で、平成12年の4,235世帯（4.6%）から20年間で約3.0倍となっています。

■ 高齢者のいる世帯数の推移

	全世帯数	高齢者のいる世帯数						
		合計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯～
平成12年	93,058	24,365 26.2%	4,235 4.6%	8,572 9.2%	4,276 4.6%	2,533 2.7%	2,327 2.5%	2,422 2.6%
平成17年	99,785	30,920 31.0%	6,779 6.8%	11,373 11.4%	5,679 5.7%	2,917 2.9%	2,123 2.1%	2,049 2.1%
平成22年	104,369	36,463 34.9%	8,270 7.9%	14,674 14.1%	7,153 6.9%	3,138 3.0%	1,762 1.7%	1,466 1.4%
平成27年	107,397	42,660 39.7%	10,854 10.1%	17,955 16.7%	8,210 7.6%	3,115 2.9%	1,458 1.4%	1,068 1.0%
令和2年	112,191	46,179 41.2%	12,888 11.5%	19,781 17.6%	8,442 7.5%	3,037 2.7%	1,252 1.1%	779 0.7%

（出典：国勢調査（各年10月1日現在） 割合は全世帯数に占める割合を示す。）

■ 高齢者世帯における世帯人数別の割合（令和2年）

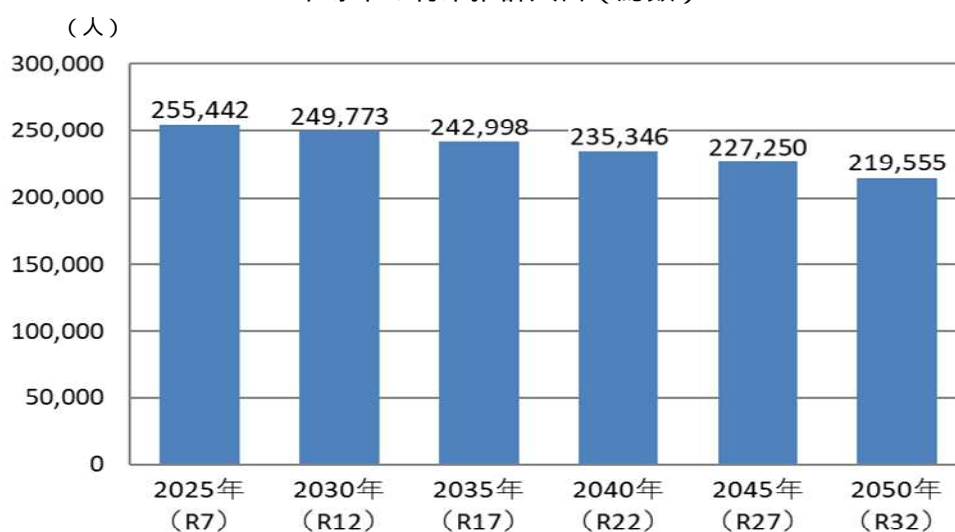


第2章 市営住宅の現状と課題

(2) 平塚市の将来推計人口

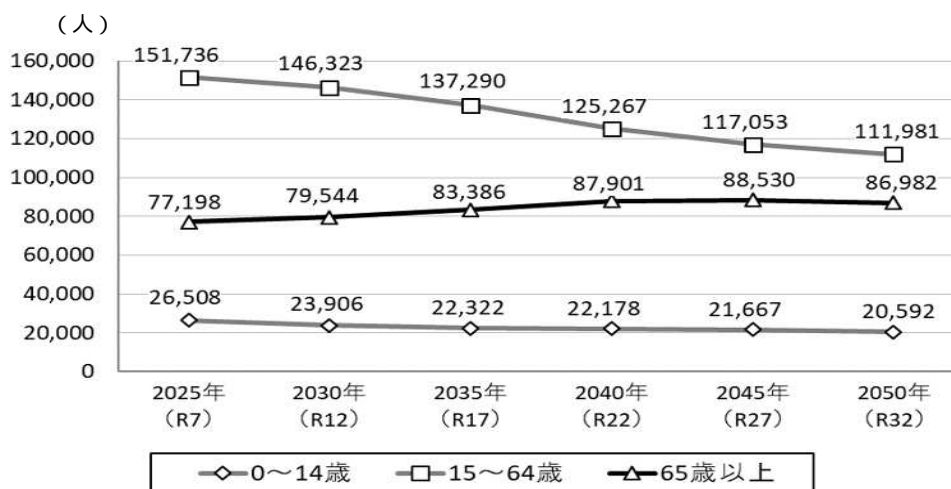
国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(令和5年推計)によると、今後本市の人口は減少が見込まれ、令和17年の人口は242,998人、人口構成は年少人口(0～14歳)が22,322人の9.2%(令和5年比1.9%減)、生産年齢人口(15～64歳)が137,290人の56.5%(令和5年比3.3%減)、老年人口(65歳以上)が83,386人の34.3%(令和5年比5.1%増)となり、少子高齢化が更に進むとともに、地域経済の主な担い手である生産年齢人口が急速に減少すると予測されています。

■ 平塚市の将来推計人口(総数)



(出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(令和5年推計))

■ 平塚市の将来推計人口(年齢3区分)



(出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(令和5年推計))

(3) 平塚市における住宅事情

総務省による住宅土地統計調査（平成30年）によると、本市には122,830戸の住宅があり、そのうち空き家は13,770戸（11.2%）あります。

また、居住世帯のある住宅のうち、持ち家は71,050戸（65.3%）、借家は33,590戸（30.9%）となっています。

平成25年から平成30年の変化を見ますと、居住世帯のある住宅数は、持ち家は増加、借家は減少傾向にあります。一方、居住世帯なしの空き家の増加も見られます。

平成30年 住宅土地統計調査

総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし			
	計	同居世帯なし	同居世帯あり	計	一時現在者のみ	空き家	建築中
122,830	108,730	107,240	1,490	14,100	170	13,770	150
	88.5%	87.3%	1.2%	11.5%	0.1%	11.2%	0.1%

居住世帯のある住宅数	持ち家	借家				
		総数	公営の借家	都市再生機構（UR）・公社の借家	民間借家	給与住宅
108,730	71,050	33,590	3,040	870	28,240	1,440
	65.3%	30.9%	2.8%	0.8%	26.0%	1.3%

平成25年 住宅土地統計調査

総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし			
	計	同居世帯なし	同居世帯あり	計	一時現在者のみ	空き家	建築中
114,980	101,940	100,670	1,270	13,040	670	12,170	200
	88.7%	87.6%	1.1%	11.3%	0.6%	10.6%	0.2%

居住世帯のある住宅数	持ち家	借家				
		総数	公営の借家	都市再生機構（UR）・公社の借家	民間借家	給与住宅
101,940	62,610	35,420	3,570	1,130	29,140	1,580
	61.4%	34.7%	3.5%	1.1%	28.6%	1.5%

第2章 市営住宅の現状と課題

2 市営住宅ストックの現状

(1) 整備経過の概要

本市の市営住宅は、昭和27年の公営住宅法施行に伴い、纏、大久保住宅等の木造平屋建住宅の建設に始まり、市民生活の安定や社会福祉を充実させるため、「一世帯一住宅」の実現を目標に、新規建設を中心に整備してきました。

昭和38年度からは簡易耐火住宅を整備してきましたが、その後の急激な都市化で地価が高騰、用地取得が難しい状況となったことから、昭和46年度から耐用年数を経過した木造住宅を解体し、中層耐火住宅へ建て替えることにより、用地の高度利用と質的向上を図ってきました。

■ 建設年度別一覧表

建設年度	構 造 別	戸 数	建設年度	構 造 別	戸 数
昭和45	中層耐火構造	30	60	中層耐火構造	24
46	中層耐火構造	64	61	中層耐火構造	30
47	中層耐火構造	140	63	中層耐火構造	48
48	中層耐火構造	90	平成元	中層耐火構造	18
49	中層耐火構造	90	3	低層耐火構造	12
50	中層耐火構造	54	4	中層耐火構造	24
51	中層耐火構造	48	5	中層耐火構造	18
52	中層耐火構造	60	7	中層耐火構造	18
53	中層耐火構造	18	11	木 造	12
54	中層耐火構造	48		高層耐火構造(借上)	10
55	中層耐火構造	60	14	中層耐火構造	75
56	中層耐火構造	70	16	中層耐火構造	55
57	中層耐火構造	30	21	中層耐火構造	50
58	中層耐火構造	70	合計		1,290
59	中層耐火構造	24			

(令和6年4月1日現在)

建て替えを実施したものとしては、昭和46～51年度事業の東中原住宅(466戸、1集会所)、昭和52～55年度事業の龍城ヶ丘住宅(186戸、1集会所)、昭和56～58年度事業の田村宮の前住宅(170戸、1集会所)、昭和59～61年度事業の虹ヶ浜住宅(78戸、1集会所)、昭和62～平成元年度事業の虹ヶ浜東住宅(66戸、1集会所)、平成2～3年度事業の万田小向住宅(12戸、1集会所)、平成4～5年度事業の虹ヶ浜西住宅(42戸、1集会所)、平成6～7年度事業の出縄中谷戸住宅(18戸、1集会所)があります。

第2章 市営住宅の現状と課題

本市では、平成10年度に、市営住宅の整備及び管理方針を明らかにすることを目的に『平塚市営住宅管理計画』を策定しました。また、平成12年度からは万田貝塚住宅をエレベーター付き中層耐火構造とする建て替え工事に着手し、平成14年度に1号棟（75戸、1集会所）、平成16年度に2号棟（55戸）、平成21年度に3号棟（50戸）が完成しました。

平成22年度以降は、昭和46年以降に建て替えを行った住宅の長寿命化型改修工事に着手し、居住性向上型及び福祉対応型改善事業として、水道直結工事や外部共用階段手すり設置工事等を実施しました。

また、平成27年度には、耐震指標を下回っていた東中原住宅の集会所を建て替えました。

また、令和4年度からエレベーターの安全対策としての修繕も順次実施しています。

（2）年代別建設件数

昭和45年度から昭和60年度に建設された戸数は920戸で全体の約71.0%を占めており、多くの住戸が法定耐用年数（注5）の2分の1を経過し、老朽化が進行しています。

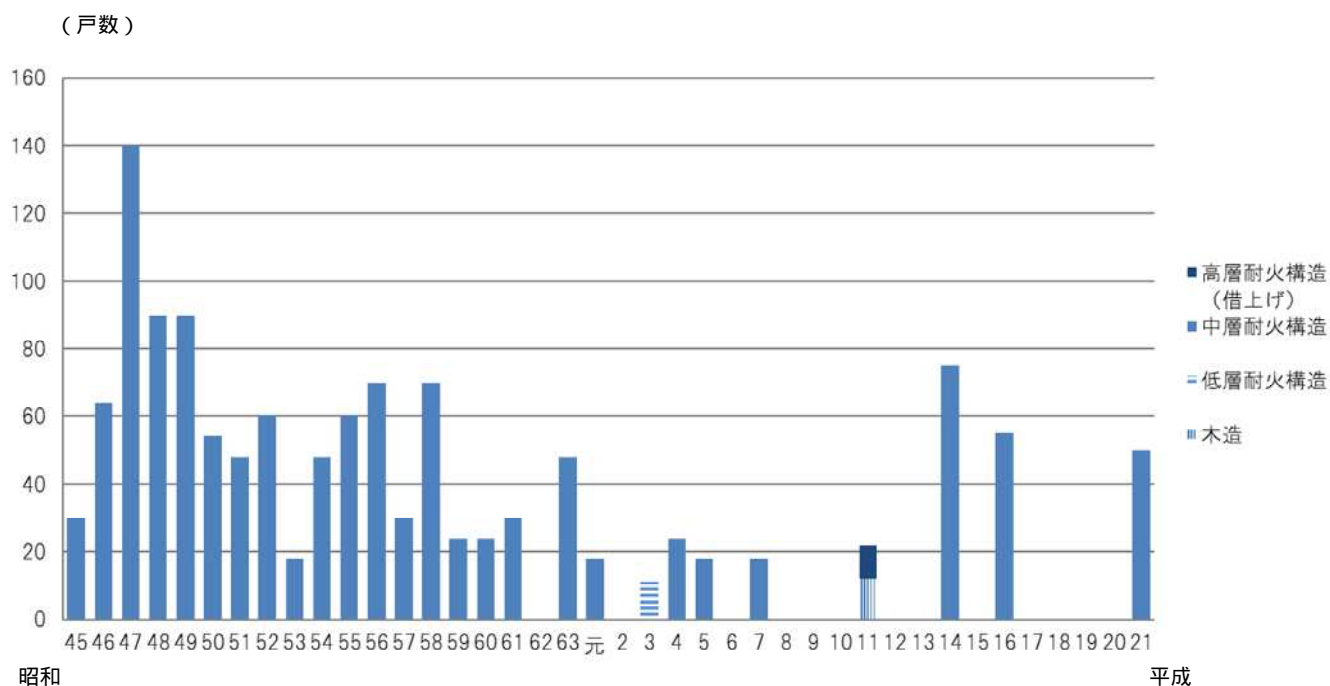
■ 建設年代・構造別戸数

（単位：戸）

	木造	簡易耐火構造	低層耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造 （借上げ）	合計	
昭和45～50年度				468		468	36.28%
昭和51～60年度				452		452	35.04%
昭和61～平成7年度			12	156		168	13.02%
平成8～17年度	12			130	10	152	11.78%
平成18年度以降				50		50	3.88%
合計	12	0	12	1256	10	1290	
	0.93%	0.00%	0.93%	97.36%	0.78%		100%

第2章 市営住宅の現状と課題

■ 建設年度別戸数分布



(3) 住戸の面積の状況

市営住宅の各住戸の専用面積は、順次拡大してきています。全ての住戸で 30 m²以上となっており、2人世帯であれば最低居住面積水準(注6)を満たしている状況です。

■ 建設年度・面積別戸数

(単位：戸)

	～30m ² 未満	30m ² ～40m ² 未満	40m ² ～50m ² 未満	50m ² ～60m ² 未満	60m ² ～	合計	
昭和42～50年度		140	328			468	36.28%
昭和51～60年度			48	404		452	35.04%
昭和61～平成7年度				84	84	168	13.02%
平成8～17年度		6	55	16	75	152	11.78%
平成18年度以降			10		40	50	3.88%
合計	0	146	441	504	199	1290	
	0.00%	11.32%	34.18%	39.07%	15.43%		100%

(4) 他市との比較

令和5年3月末現在の市営住宅管理戸数は1,295戸で、世帯数に対する整備率は1.13%となり、県内19市では上から6番目となります。県営住宅を含めた整備率は3.13%で、県内で上から3番目となります。また、人口に対する市営住宅の整備率は0.50%で、県内19市で上から6番目、県営住宅を含めた整備率は1.40%で、県内で上から3番目となり、ともに整備率は高くなっています。

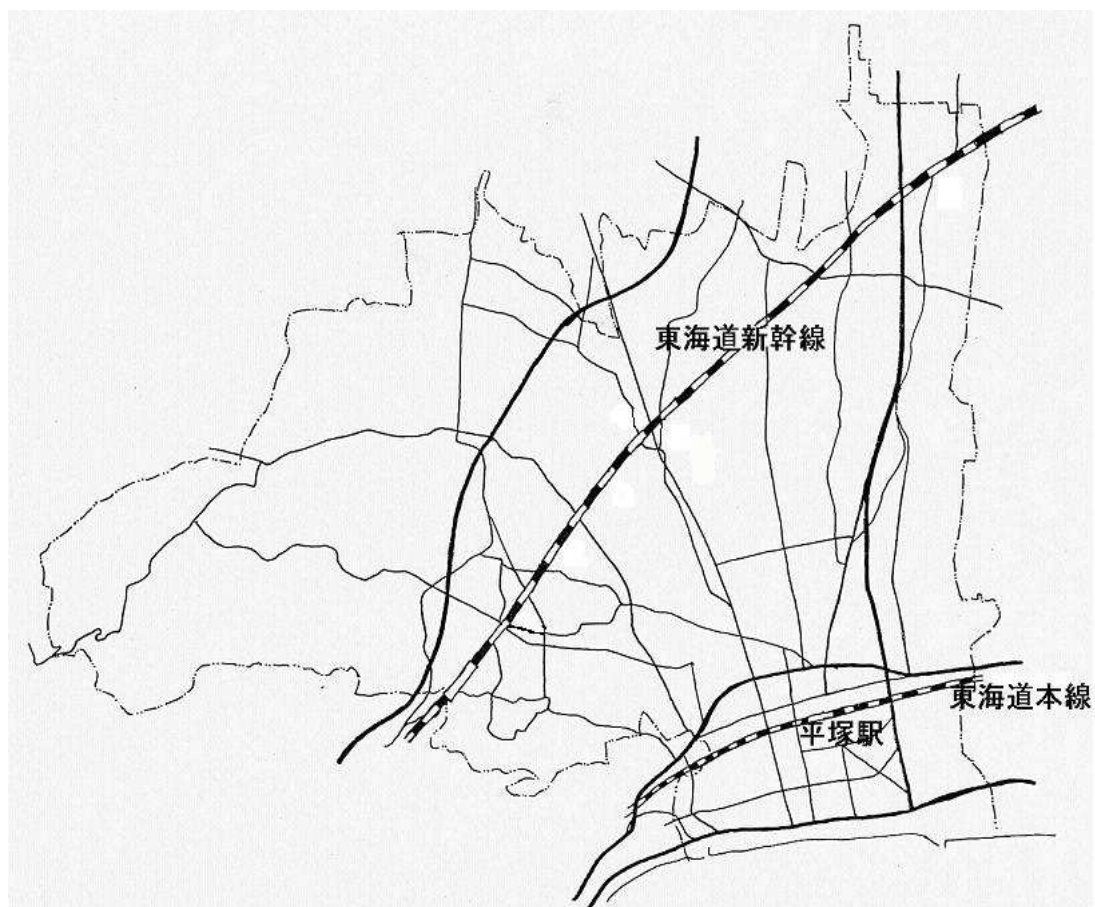
■ 県内における住宅管理戸数の内訳

区分	総世帯数	総人口	管理戸数								
			県営住宅			市営住宅			公営住宅計		
			世帯比	人口比		世帯比	人口比		世帯比	人口比	
1 平塚市	114,942	257,649	2,303	2.00%	0.89%	1,295	1.13%	0.50%	3,598	3.13%	1.40%
2 横浜市	1,790,597	3,768,664	17,649	0.99%	0.47%	29,888	1.67%	0.79%	47,537	2.65%	1.26%
3 川崎市	767,704	1,541,640	4,084	0.53%	0.26%	17,213	2.24%	1.12%	21,297	2.77%	1.38%
4 相模原市	342,866	724,724	4,063	1.19%	0.56%	2,810	0.82%	0.39%	6,873	2.00%	0.95%
5 横須賀市	165,946	376,171	3,759	2.27%	1.00%	3,976	2.40%	1.06%	7,735	4.66%	2.06%
6 鎌倉市	76,979	171,914	38	0.05%	0.02%	630	0.82%	0.37%	668	0.87%	0.39%
7 藤沢市	200,826	443,515	1,911	0.95%	0.43%	1,717	0.85%	0.39%	3,628	1.81%	0.82%
8 小田原市	84,097	186,808	594	0.71%	0.32%	1,563	1.86%	0.84%	2,157	2.56%	1.15%
9 茅ヶ崎市	106,424	244,610	393	0.37%	0.16%	584	0.55%	0.24%	977	0.92%	0.40%
10 逗子市	25,097	56,293	383	1.53%	0.68%	114	0.45%	0.20%	497	1.98%	0.88%
11 三浦市	17,154	40,584	831	4.84%	2.05%	37	0.22%	0.09%	868	5.06%	2.14%
12 秦野市	72,359	161,279	934	1.29%	0.58%	225	0.31%	0.14%	1,159	1.60%	0.72%
13 厚木市	104,076	223,815	2,074	1.99%	0.93%	481	0.46%	0.21%	2,555	2.45%	1.14%
14 大和市	114,741	242,983	1,938	1.69%	0.80%	564	0.49%	0.23%	2,502	2.18%	1.03%
15 伊勢原市	46,770	101,473	679	1.45%	0.67%	164	0.35%	0.16%	843	1.80%	0.83%
16 海老名市	61,454	139,739	510	0.83%	0.36%	117	0.19%	0.08%	627	1.02%	0.45%
17 座間市	61,720	132,072	656	1.06%	0.50%	289	0.47%	0.22%	945	1.53%	0.72%
18 南足柄市	16,582	39,907	0	0.00%	0.00%	235	1.42%	0.59%	235	1.42%	0.59%
19 綾瀬市	35,435	83,100	245	0.69%	0.29%	32	0.09%	0.04%	277	0.78%	0.33%
合計	4,205,769	8,936,940	43,044	1.02%	0.48%	61,934	1.47%	0.69%	104,978	2.50%	1.17%

(出典：神奈川県「令和5年度版かながわの住宅」)

第2章 市営住宅の現状と課題

(5) 市営住宅の配置図（用途廃止対象住宅を除く）



中原上宿（30戸）	中原子の神（20戸）	東中原（466戸）
龍城ヶ丘（186戸）	田村宮の前（170戸）	虹ヶ浜（78戸）
虹ヶ浜東（66戸）	万田小向（12戸）	虹ヶ浜西（42戸）
出縄中谷戸（18戸）	公所谷戸（12戸）	コンフォール平塚（10戸）
万田貝塚（180戸）		

参考：市内所在の県営住宅（令和6年4月1日現在）

団地名	所在地	戸数	団地名	所在地	戸数
平塚団地	龍城ヶ丘 18-1 外	65	撫子グリーンハイツ	撫子原 12-64	24
横内団地	横内 3931 外	1,360	袖ヶ浜団地	袖ヶ浜 11 外	160
平塚山下団地	山下 726	633	アメニティ湘南平	万田 602-1	50
平塚神明プラザハイム	四之宮 1-9-50	91	合 計		2,383

3 市営住宅の入居者の状況

(1) 年齢別の状況

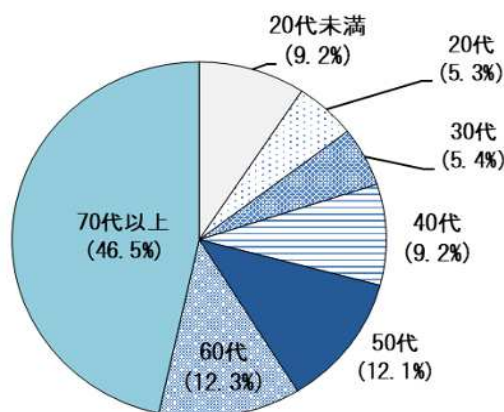
令和6年4月1日現在の市営住宅の入居者数は1,799人で、このうち60代以上が58.8%と全体の過半数を占めています。また、65歳以上の高齢者の割合は53.9%となっており、市全体の65歳以上の高齢化率29.2%と比較しても非常に高い割合を示しています。

今後、更に高齢化が進行していくことが予測される中で、市営住宅の高齢化対策が望まれています。

■ 年齢別入居者の状況

	20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	合計	65歳以上
入居者数	166人	96人	97人	165人	217人	221人	837人	1,799人	970人
割合	9.2%	5.3%	5.4%	9.2%	12.1%	12.3%	46.5%	100%	53.9%

■ 年齢別入居者の構成比



■ 平塚市の高齢化率（65歳以上）の推移

	R2.1.1	R3.1.1	R4.1.1	R5.1.1	R6.1.1
老年人口 (65歳以上)	72,040人	72,678人	73,188人	73,533人	73,982人
割合	28.2%	28.7%	29.0%	29.2%	29.2%

(出典：平塚市統計情報 各年1月1日現在)

第2章 市営住宅の現状と課題

(2) 世帯人員の状況

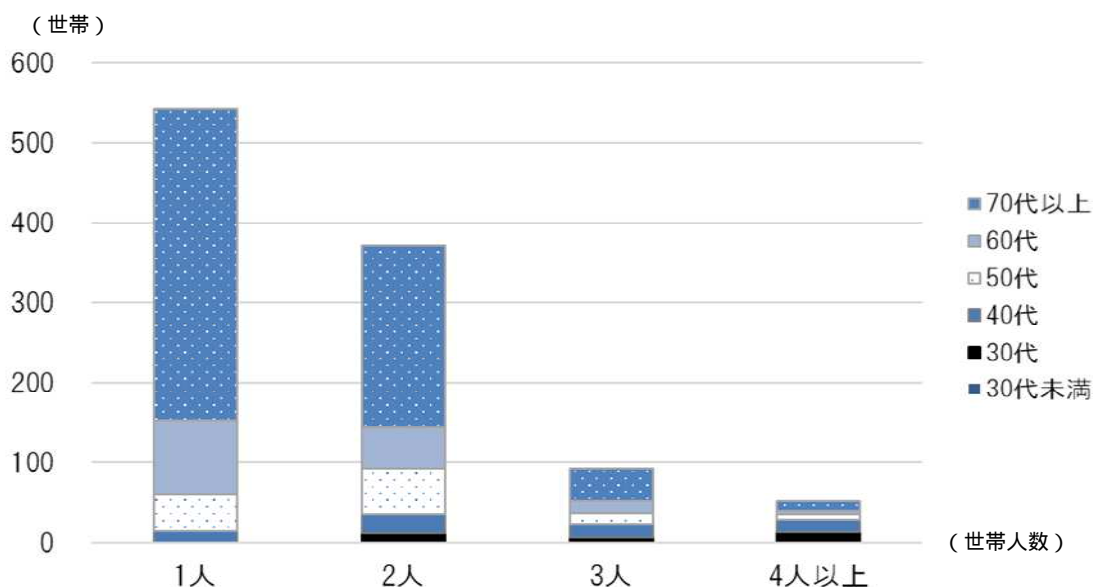
令和6年4月1日現在の市営住宅の入居者世帯数は1,061世帯で、世帯人員別では1人世帯が51.2%と最も多く、次いで2人世帯が35.0%、3人世帯が8.8%となっており、3人以下の世帯が全体の95.0%を占めています。

今後も世帯人員の減少や高齢者の単身世帯の増加が見込まれることから、世帯構成の変化、年齢層に応じた住戸プラン、整備計画及び募集方法の検討を進めていく必要があります。

■ 世帯主の年齢別世帯人員の状況

(単位：世帯数)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計	割合
30代未満	0	0	0	2	0	0	0	2	0.2%
30代	1	12	7	6	3	3	0	32	3.0%
40代	14	24	18	11	2	2	1	72	6.8%
50代	46	57	13	5	2	0	0	123	11.6%
60代	93	51	15	3	0	0	0	162	15.3%
70代以上	389	228	40	12	1	0	0	670	63.1%
合計	543	372	93	39	8	5	1	1,061	
割合	51.2%	35.0%	8.8%	3.7%	0.7%	0.5%	0.1%	100%	



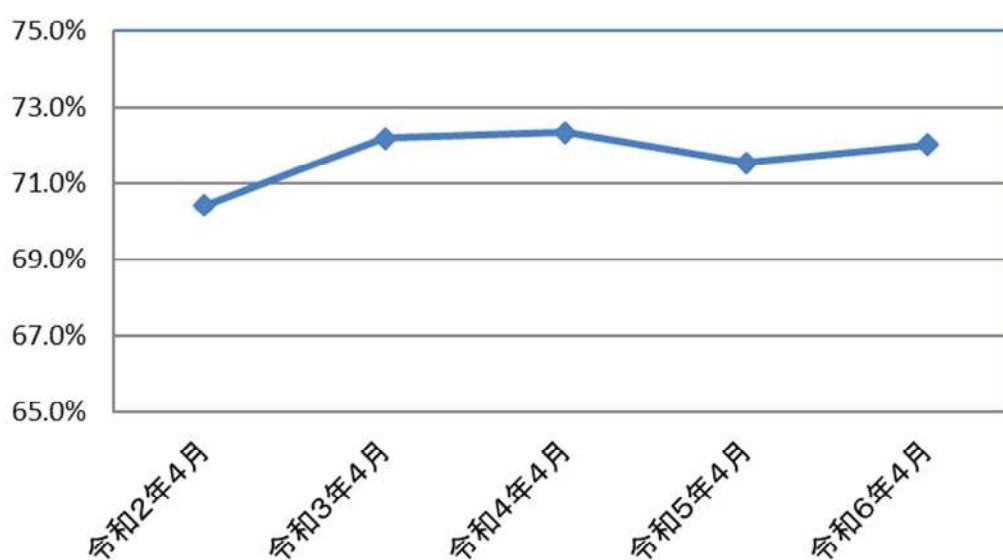
(3) 高齢者世帯の推移

市営住宅の入居者世帯のうち65歳以上の世帯数（入居名義人の年齢が65歳以上の世帯）の推移をみると、直近5年間で1.6%高くなっており、入居者のうち65歳以上の世帯の割合が増加傾向にあることがわかります。

■ 入居世帯数に対する高齢者世帯数の割合

	高齢者世帯数	入居世帯数	割合
令和2年4月	843	1,197	70.4%
令和3年4月	846	1,172	72.2%
令和4年4月	829	1,146	72.3%
令和5年4月	797	1,114	71.5%
令和6年4月	764	1,061	72.0%

■ 高齢者世帯率の推移



第2章 市営住宅の現状と課題

(4) 単身世帯の推移

市営住宅の入居者のうち単身世帯数とその割合の推移をみると、直近の5年間では入居世帯数は減少傾向にあります。単身世帯の割合は増加しており、今後も増加が見込まれます。また、単身世帯のうち高齢者世帯は、世帯数、割合に増減はあるものの高水準にあり、令和6年4月1日現在単身世帯の81.2%を占めています。

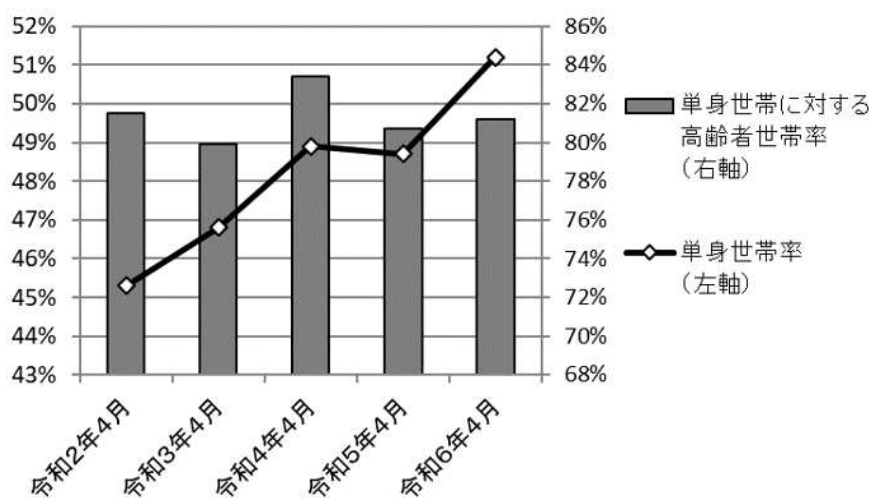
■ 入居世帯数に対する単身世帯数の割合

	単身世帯数	入居世帯数	割合
令和2年4月	542	1,197	45.3%
令和3年4月	548	1,172	46.8%
令和4年4月	560	1,146	48.9%
令和5年4月	543	1,114	48.7%
令和6年4月	543	1,061	51.2%

■ 単身世帯数に対する高齢者世帯数の割合

	単身高齢者世帯数	単身世帯数	割合
令和2年4月	442	542	81.5%
令和3年4月	438	548	79.9%
令和4年4月	467	560	83.4%
令和5年4月	438	543	80.7%
令和6年4月	441	543	81.2%

■ 単身世帯率及び単身世帯に対する高齢者世帯率の推移



(5) 福祉世帯の入居状況

福祉世帯（高齢者のいる世帯、障がい者のいる世帯、生活保護世帯）数は令和6年4月1日現在で、それぞれ829世帯、217世帯、112世帯となっています（重複あり）。

市営住宅に入居している世帯のうち、高齢者のいる世帯は約8割、障がい者のいる世帯は約2割、生活保護世帯は約1割を占めます。

高齢化等により、福祉世帯は増加していくと考えられます。

福祉世帯の内訳（重複あり）

	全世帯	高齢者のいる世帯	障がい者のいる世帯	生活保護世帯
入居世帯数	1,061	829	217	112
割合	100%	78.1%	20.5%	10.6%

(6) 収入分位別の入居世帯の状況

家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数は、令和6年4月1日現在で、最も収入の少ない第1分位に属する世帯が全世帯の77.8%となっています。第1分位に属する世帯（825世帯）のうち、認定月額（注7）が0円の世帯は59.2%を占めています。

■ 収入分位別の世帯数

収入分位	認定月額	世帯数	割合
	0円	488	46.0%
	1円～20,000円	95	9.0%
	20,001円～40,000円	78	7.3%
	40,001円～60,000円	49	4.6%
	60,001円～80,000円	59	5.6%
	80,001円～104,000円	56	5.3%
	104,001円～123,000円	37	3.5%
	123,001円～139,000円	25	2.4%
	139,001円～158,000円	42	3.9%
	158,001円～186,000円	26	2.4%
	186,001円～214,000円	31	2.9%
	214,001円～259,000円	25	2.4%
～	259,001円～	40	3.8%
	未 申 告	10	0.9%
	合 計	1,061	100.0%

第2章 市営住宅の現状と課題

(7) 収入超過者・高額所得者の世帯数

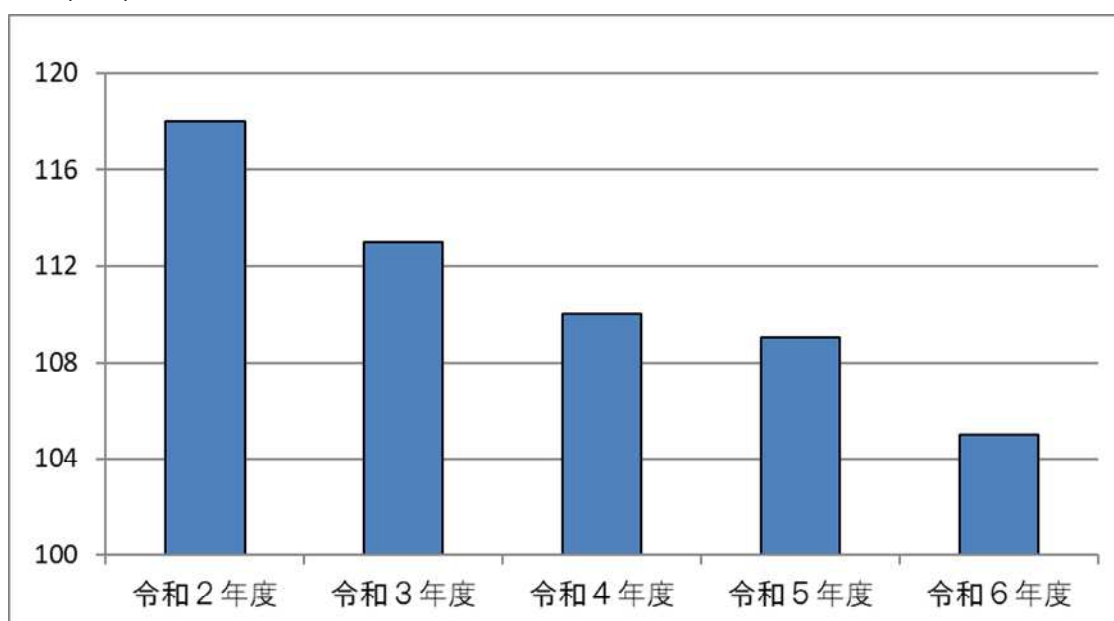
世帯の認定月額が入居基準を超えて明渡しの努力義務がある収入超過者（注8）世帯は、令和6年4月1日現在で9.9%の105世帯、また、入居基準を大きく超えて明渡しの対象となる高額所得者（注9）世帯は、ありません。

■ 収入超過者・高額所得者世帯の推移

	全世帯数	収入超過者		高額所得者	
		世帯数	割合	世帯数	割合
令和2年度	1,197	118	9.9%	2	0.2%
令和3年度	1,172	113	9.6%	0	0.0%
令和4年度	1,146	110	9.6%	0	0.0%
令和5年度	1,114	109	9.8%	1	0.1%
令和6年度	1,061	105	9.9%	0	0.0%

■ 収入超過者の推移

(世帯)



（８）居住年数の状況

令和6年4月1日現在の入居者の居住期間は、10年以下の世帯が26.9%となっているのに対して、21年以上の世帯が全体の48.9%を占めており、31年以上の世帯も全体の29.9%となっています。

限られた住宅の中に特定の世帯が長期間にわたり入居していることは、平均応募倍率が3倍ということもあり、入居希望者との公平性の観点で課題となっています。

入居にあたっては世代間のバランスに配慮するとともに、市営住宅内のコミュニティの活性化を踏まえた入居制度が必要となっています。

■ 居住年数別の入居世帯数

居住年数	世帯数	割合
0年～5年	135	12.7%
6年～10年	151	14.2%
11年～15年	130	12.3%
16年～20年	126	11.9%
21年～25年	135	12.7%
26年～30年	67	6.3%
31年以上	317	29.9%
合 計	1,061	100%

（９）承継世帯の状況

入居名義人の死亡・離婚等により、同居人が市営住宅の入居名義を引き継ぐ場合は、承継入居の手続きが必要となります。

承継入居は同一世帯の長期間入居の一因となっていたことから、平成19年度に承継できる者を「配偶者又は3親等以内の親族」から「同居している親族のうち、配偶者または高齢者、障がい者等」へ改めました。

今後も公平性の観点から制度の適正な運用に努める必要があります。

■ 募集戸数と承継件数の推移

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	平均
募集戸数	84	51	45	24	23	45.4
承継件数	18	9	12	17	21	15.4

4 市営住宅の応募の状況

(1) 応募者の推移

令和元年度から令和5年度までの5年間に実施した入居募集の応募状況は、1年あたりの平均応募者が135人、平均応募倍率が3.0倍となっています。

平成25年度から平成29年度までの1年あたりの平均応募者290人、平均応募倍率5.3倍と比較すると、応募者、応募倍率ともに減少しています。年度ごとの募集戸数の増減はあるものの、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。

しかし、市営住宅に対するニーズは依然として高く、今後も真の住宅困窮者に市営住宅を供給するため、社会情勢の変化に応じた施策を推進していく必要があります。特に、近年では単身世帯枠（単身枠）の応募倍率が2人以上世帯枠（一般枠）の応募倍率の2倍を超える傾向が続いています。

■ 応募倍率の推移

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	5年計
一般枠	募集戸数	67	33	30	17	18	165
	応募者数	77	50	54	77	47	305
	倍率	1.1	1.5	1.8	4.5	2.6	1.8
単身枠	募集戸数	17	18	15	7	6	63
	応募者数	102	68	67	58	73	368
	倍率	6.0	3.8	4.5	8.3	12.2	5.8
総計	募集戸数	84	51	45	24	24	228
	応募者数	179	118	121	135	120	673
	倍率	2.1	2.3	2.7	5.6	5.0	3.0

■ 県内における応募倍率の推移（参考）

		令和2年度			令和3年度			令和4年度		
		募集 戸数	応募 者数	応募 倍率	募集 戸数	応募 者数	応募 倍率	募集 戸数	応募 者数	応募 倍率
1	平塚市	51	118	2.3	45	121	2.7	24	135	5.6
2	横浜市	1,321	11,155	8.4	1,284	10,398	8.1	1,253	9,415	7.5
3	川崎市	586	8,483	14.5	833	8,517	10.2	638	7,362	11.5
4	相模原市	127	1,013	8.0	140	848	6.1	59	514	8.7
5	横須賀市	113	813	7.2	110	817	7.4	141	837	5.9
6	鎌倉市	14	139	9.9	15	122	8.1	15	119	7.9
7	藤沢市	83	267	3.2	82	237	2.9	61	212	3.5
8	小田原市	50	45	0.9	60	28	0.5	60	48	0.8
9	茅ヶ崎市	23	169	7.3	4	163	40.8	9	208	23.1
10	逗子市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
11	三浦市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
12	秦野市	21	8	0.4	18	12	0.7	22	21	1.0
13	厚木市	42	84	2.0	43	66	1.5	61	90	1.5
14	大和市	14	125	8.9	24	211	8.8	17	227	13.4
15	伊勢原市	6	10	1.7	6	9	1.5	7	7	1.0
16	海老名市	14	19	1.4	8	14	1.8	6	8	1.3
17	座間市	0	0	0.0	0	0	0.0	15	9	0.6
18	南足柄市	8	7	0.9	5	9	1.8	6	12	2.0
19	綾瀬市	2	9	4.5	1	2	2.0	1	2	2.0
20	神奈川県	1,600	5,692	3.6	1,600	5,456	3.4	1,600	5,864	3.7

（出典：神奈川県「令和5年度版かながわの住宅」）

第2章 市営住宅の現状と課題

5 市営住宅の入居者の満足度調査

(1) 調査の目的

市営住宅の居住性に関するアンケート調査により、入居者の意向を把握し、今後の施設整備等に活用することを目的とします。

(2) 調査の概要

調査対象	市営住宅の入居世帯
調査期間	令和5年11月20日から令和5年12月12日
配布数	1,062世帯
回収数	583世帯
回収率	54.9%

(3) 質問項目

項目	回答内容
問1 回答者属性	年齢、入居者数、住宅名
問2 満足度	住宅の広さ、間取り、部屋の数、玄関まわり、台所の使いやすさ、洗面所・脱衣所の使いやすさ、浴室の使いやすさ、トイレの使いやすさ、収納スペースの広さ、床の段差、断熱性・遮音性、住宅の内装、バルコニーの使いやすさ、建物の外観、団地の住環境
問3 住戸の改善要望 (複数回答)	台所、洗面所・脱衣所、浴室、トイレ、台所・浴室・トイレの排水、給水設備、給湯設備、換気設備、床の段差、断熱・遮音性能、手すり、バルコニー、緊急通報装置、その他、特になし
問4 住棟・共同施設の 改善要望 (複数回答)	外壁・屋上(雨漏りや汚れ)、エレベーター、物置、集会所、外灯、駐車場・駐車スペース、団地内道路、自転車置き場、ゴミ置き場、その他、特になし
問5 住替え意向	住み続けたい、退去したい、退去したいができない
問6 退去したい、 退去したいがで きない理由 (複数回答)	部屋が狭い、設備(トイレ・浴室等)が使いにくい、建物の老朽化、採光や通風が良くない、断熱・遮音性能が良くない、階段の昇降が困難、生活環境(病院・買い物・交通など)が不便、家族が減って部屋が広すぎる、一人暮らしが困難、その他

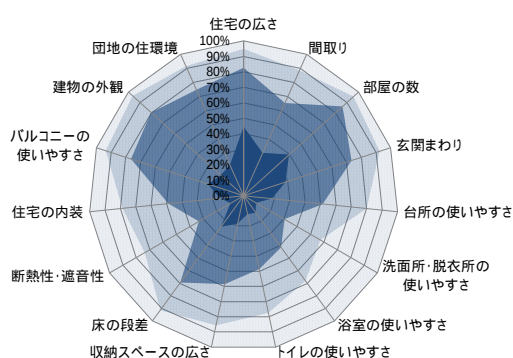
問7 駐車場利用希望	駐車場利用者のうち入居者が利用することを目的に追加で利用したい、入居者の日常生活を援助する方など入居者以外の方が利用することを目的に駐車場を利用したい
問8 駐車場の近隣住民等への貸出に対する意向	貸し出してもいい、貸し出しに不安等がある
問9 自由記述	

(4) 調査結果概要

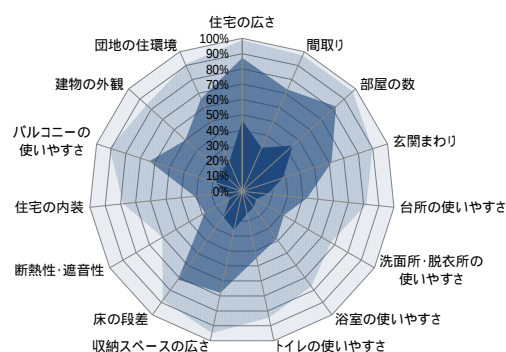
ア 住宅別満足度（用途廃止対象住宅を除く）

■ 満足 ■ ほぼ満足 ■ やや不満 ■ 不満

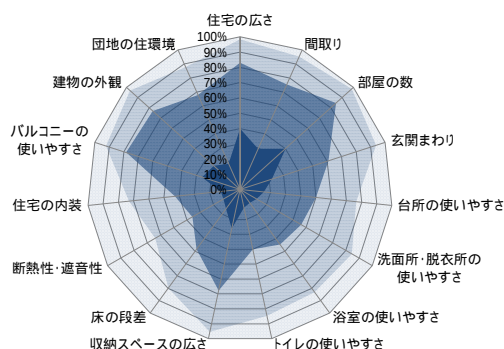
東中原住宅 建設年度 S46～51



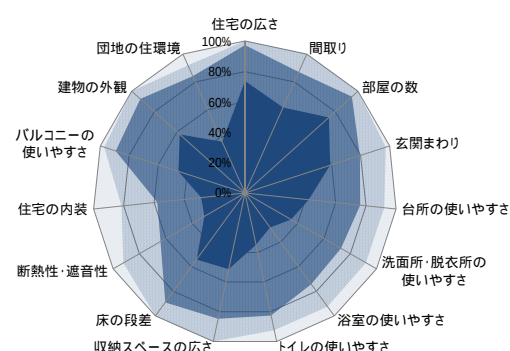
龍城ヶ丘住宅 建設年度 S52～55



田村宮の前住宅 建設年度 S56～58

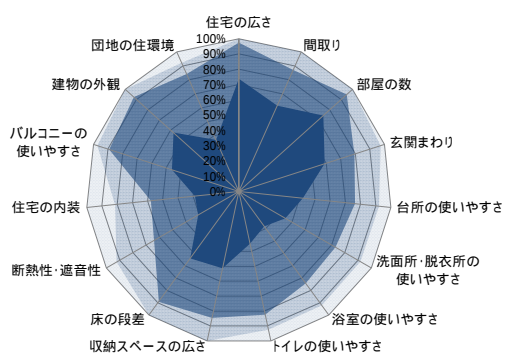


虹ヶ浜住宅 建設年度 S59～61

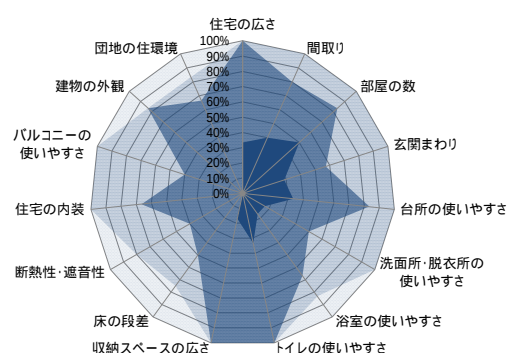


第2章 市営住宅の現状と課題

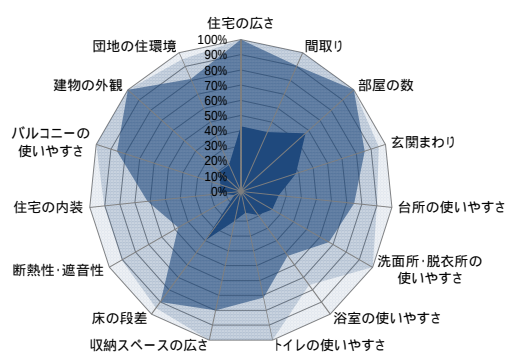
虹ヶ浜東住宅 建設年度 S63～H1



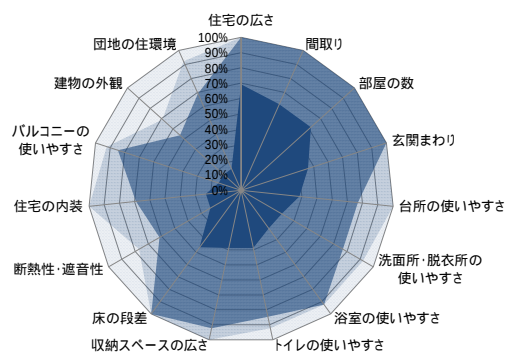
万田小向住宅 建設年度 H3



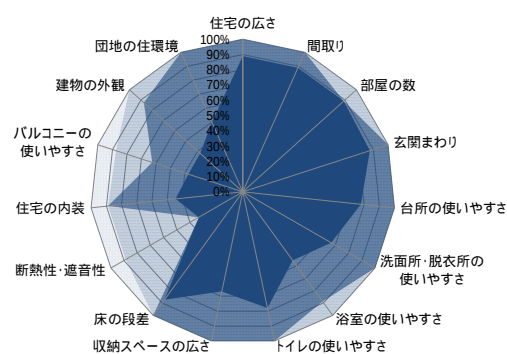
虹ヶ浜西住宅 建設年度 H4～5



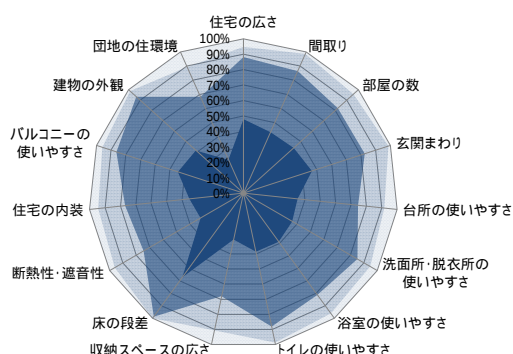
出縄中谷戸住宅 建設年度 H7



公所谷戸住宅 建設年度 H11



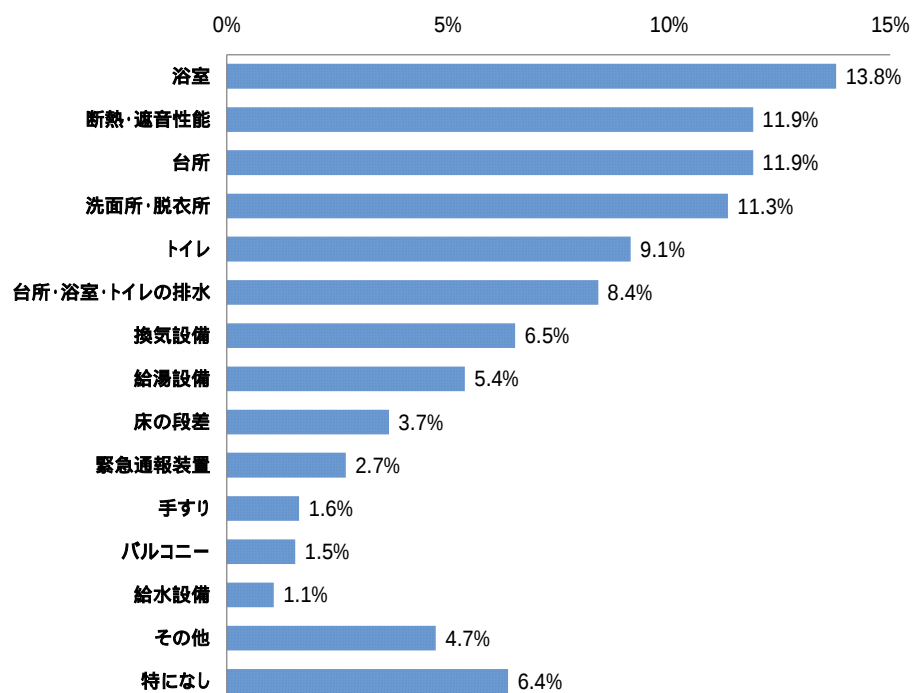
万田貝塚住宅 建設年度 H14, 16, 21



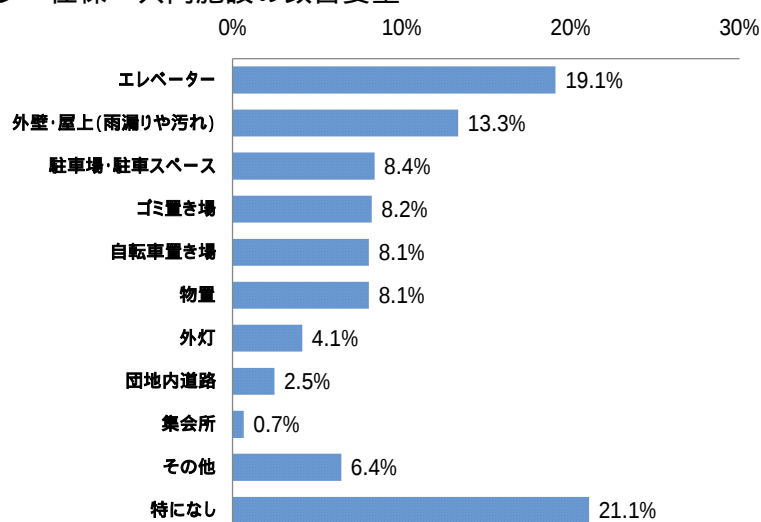
ア住宅別満足度は、建設年度が新しい住宅になるにつれ、満足度が「満足」及び「ほぼ満足」で塗りつぶされている面積が大きく、満足度が高いことが分かります。そのうち、万田小向住宅はテラスタイプの特別な仕様の住宅であり、建設年度は比較的新しいですが、建築年度が同等程度の住宅と比較すると満足度が低い傾向が見られます。

また、全体的に断熱性・遮音性や水回り（台所、洗面所・脱衣所、浴室、トイレ）に関する満足度が低い傾向が見られます。

イ 住戸内の改善要望



ウ 住棟・共同施設の改善要望

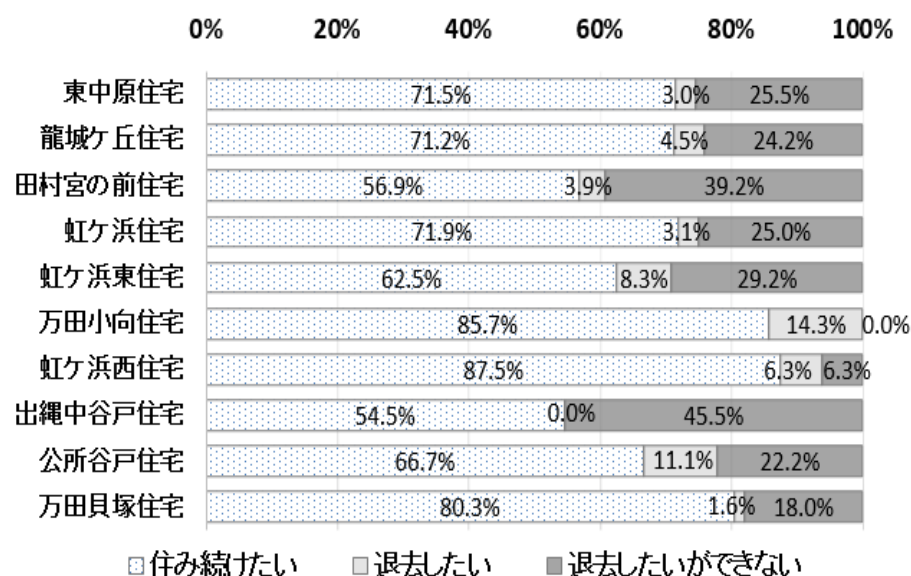


イ住戸内の改善要望では、改善要望の上位6項目が約6割を占めており、建設年度の古い住宅において満足度が低い項目と同様に、断熱性・遮音性と水回りに対する改善要望が多い結果となりました。

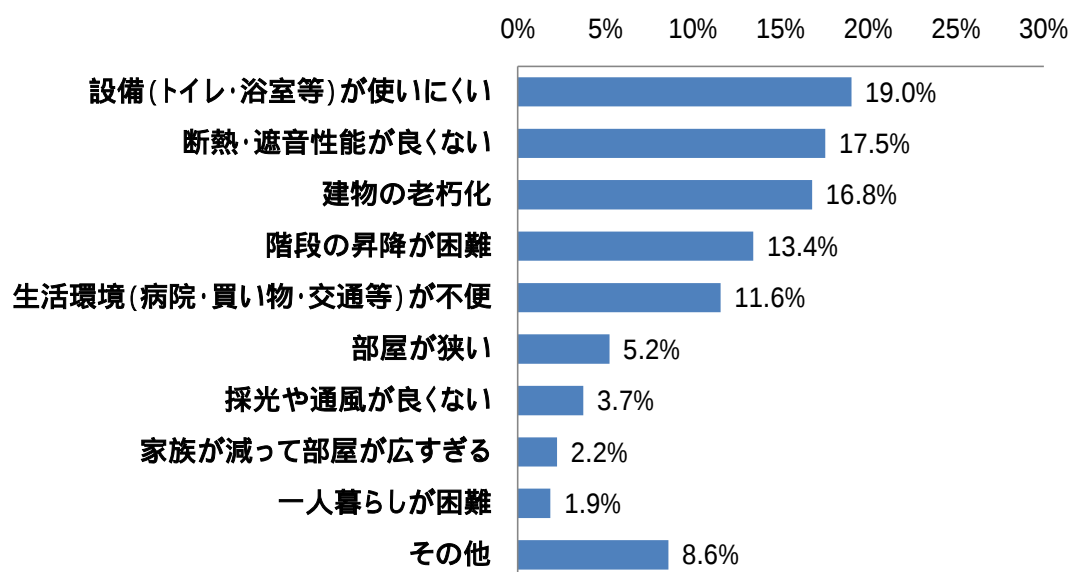
また、ウ住棟・共同施設に対する改善要望では、主に5階建てからなる住宅においてエレベーター設置の要望が多く挙がっており、続いて外壁・屋上（雨漏りや汚れ）の改善要望が多く、この2項目で全体の3割を占めています。このことから、建物のバリアフリー化及び老朽化対策について多く要望されていると捉えられます。

第2章 市営住宅の現状と課題

エ 住宅別住替え意向

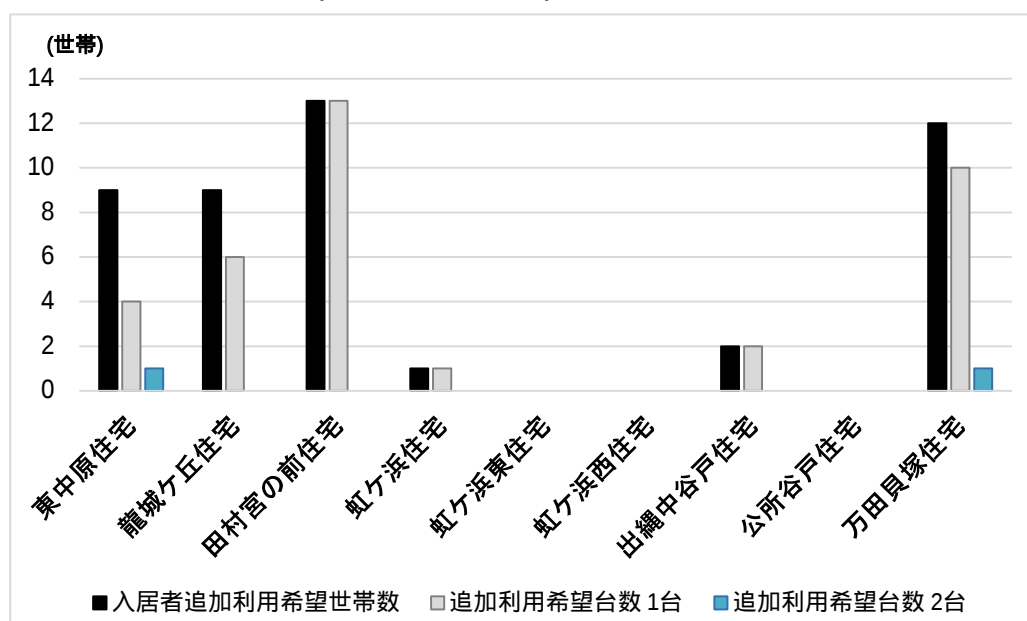


オ 退去したい理由

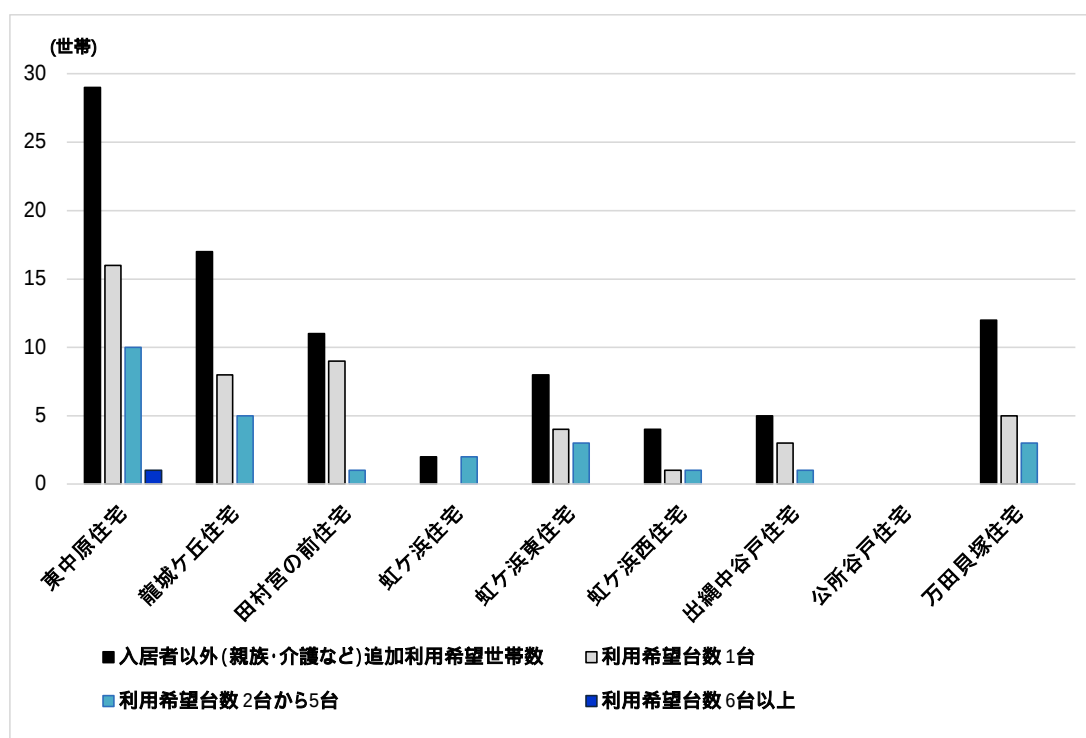


エ住宅別住替え意向については、入居者の7割以上が住み続けたい意向を示しています。一方、退去したい意向の入居者が少なからず存在します。オ退去したい主な理由として、建物の老朽化とそれに関連する設備の不便、断熱・遮音性能の低さ、階段の昇降が困難、生活環境が不便であることが上位を占めています。

カ 駐車場の利用希望（入居者利用目的）



キ 駐車場の利用希望（入居者の援助者等、入居者以外の利用目的）



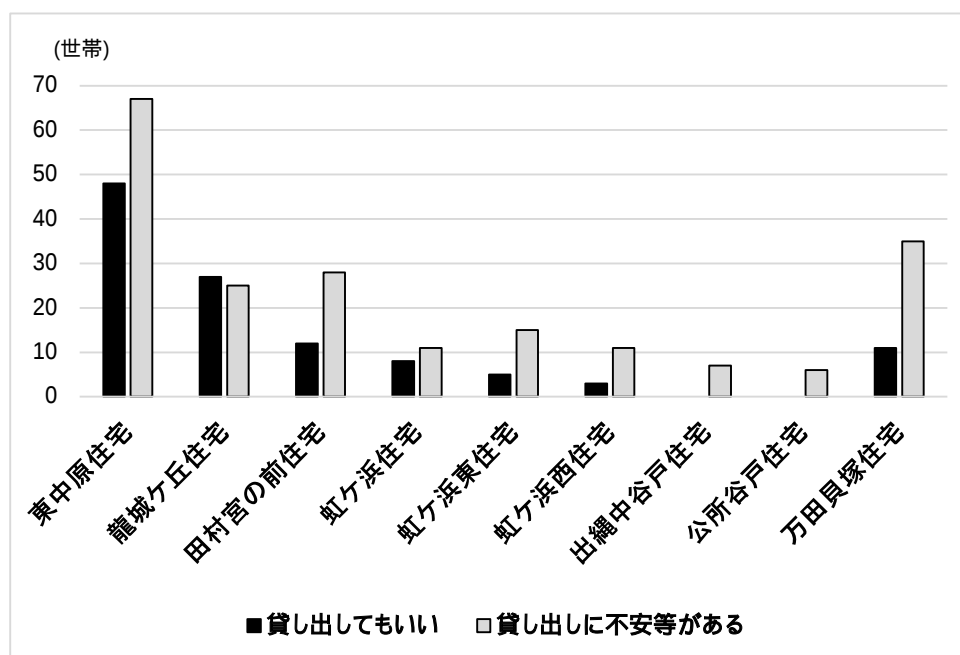
現状の市営住宅の駐車場は、入居者の利用を条件に、住戸1戸につき1区画として利用条件を設けています。そこで、駐車場の有効活用を検討するため、上記調査を行いました。

その結果、入居者が自ら利用する目的で、駐車場を追加で利用することを希望した世帯は、一定数存在しており、その多くが1台の追加利用を希望しています。

また、入居者の援助者等が利用する目的における駐車場の利用希望については、希望する世帯が10世帯を超える住宅が4住宅あることから、多くの需要があると捉えられます。

第2章 市営住宅の現状と課題

ク 駐車場の近隣住民等への貸出し意向



駐車場の近隣住民等への貸出し意向については、ほぼすべての住宅において貸し出しに不安等がある世帯が上回っており、主にトラブルや騒音等が不安要素として挙げられました。

6 市営住宅の現状把握と課題の整理

(1) 施設の老朽化に伴う適切な維持管理 【課題1】

本市では、令和6年4月1日現在で1,290戸の市営住宅（借上げ住宅10戸含む）を管理しています。そのうち約7割に相当する896戸が昭和40年代から50年代に建設されており、建物の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も進んでいることから、適切な維持管理と計画的な施設改善が求められています。

(2) 高齢者世帯に配慮した住宅の整備 【課題2】

市営住宅の入居者の53.9%が65歳以上の高齢者となっており、世帯主の63.1%が70歳以上となっています。今後も高齢化社会の進展に伴い、高齢者及び単身高齢者の割合は一段と高まることが推測されます。市営住宅の整備改善にあたっては、安全性や居住水準の向上に配慮が求められるとともに、既存住宅のバリアフリー化が求められています。

なお、前計画において、既存住宅へのエレベーター設置について検討した結果、設置には費用対効果、その他様々な問題が明らかになり、実施困難と判断しました。

(3) 将来人口を踏まえた住宅の供給 【課題3】

高齢者世帯の増加（特に単身高齢者世帯）や子育て世帯への支援など、社会的動向に対応した住宅の供給が求められています。しかし、本市の人口は将来的に減少が見込まれ、人口減少社会の進展を念頭においた市営住宅施策を図っていく必要があります。

また、単身世帯の応募は近年増加傾向にあり、状況に即して募集枠の配分見直しをするとともに、高齢化の進展によるコミュニティの衰退や駐車場の利用率低下に対応すべく世代間のバランスを図っていく必要があります。

(4) 多様化する住宅困窮者への対応 【課題4】

平成19年7月に施行された「住宅セーフティネット法」により、住宅確保要配慮者への対応が位置づけられました。自力での住宅確保が困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮を要する人たちの居住の安定が求められており、住宅ストックを有効活用した公平かつ的確に供給できる対策を進めていく必要があります。

第2章 市営住宅の現状と課題

（５）入居者管理の適正化 【課題５】

住宅のセーフティネットとして、真の住宅困窮者に対して適切に市営住宅を提供することが必要です。特に居住の安定確保が必要な世帯が優先的に入居できるよう、入居制度の拡充等が求められています。

一方、入居後に入居要件を満たさなくなった高額所得者や承継資格の無い者に対しては、公平性の確保のため、民間住宅等への早期住替えを求める等、入居管理の適正化が求められています。

（６）地域コミュニティの形成 【課題６】

入居者の高齢化や単身世帯の増加等に伴い、住民同士のつながりが希薄化し、地域コミュニティの衰退が進行しています。市営住宅の入居にあたっては、高齢者世帯に配慮するとともに、子育て世代等の入居や地域住民との交流を促す等、良好な地域コミュニティの形成を意図した管理運営が求められています。

また、認知症患者の増加や、単身高齢者の孤独死が社会問題になっている現状から、地域コミュニティの強化と合わせ、福祉施策と連携した見守り対策等も求められています。

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

本計画における市営住宅ストックの活用方針は、住宅に困窮する低額所得者に対して、安心して安全に暮らせる居住環境を確保するため、これまでの取組みや市営住宅の現状と課題を踏まえ、次の4点とします。

なお、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長寿命化に関する基本方針を次節に示すとともに、3節以降において計画期間内に長寿命化の対象とする団地と、それ以外の事業手法をとる団地の選定を行います。

(1) 既存住宅ストックの長期有効活用 【課題1への取組】

本市の市営住宅の約8割が建設後30年以上を経過しており、老朽化が顕著になっています。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住宅ストックは、適切な計画修繕や改善事業を実施し、長寿命化を図るものとします。

(2) 建替及び用途廃止の推進 【課題2、3への取組】

改善事業の実施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、建替えにより、入浴設備やエレベーターが設置され、バリアフリー化した住宅を整備する方向とします。また、将来的な人口減少によるストック余剰発生リスクへの対策として、団地の用途廃止（集約・再編による戸数縮小を含む）についても検討していくものとします。

(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】

長寿命化の対象の有無に関わらず、全ての団地に入居する高齢者や障がい者、子育て世帯等からの住宅に関するニーズに対応するため、バリアフリー化を図る等居住水準の向上に努めるとともに、各種の点検及び修繕、改善事業を適切に実施し、入居者の安全性を確保するものとします。また、地域コミュニティの形成を促す取組みを進め、住民同士がつながりあう住環境を目指します。

(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】

高齢者や障がい者等、住宅の確保に配慮が必要な世帯が近年増加傾向にあることから、困窮状況を踏まえた的確な対応を図る必要があります。また、社会情勢の変化に伴い住宅困窮者が多様化してきており、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。

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

適正な入居管理を行い、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が供給できるよう努めます。加えて、高齢化の進展によるコミュニティの衰退、駐車場の利用率の低下については世代間のバランスを図るため、子育て世帯の募集枠を拡充していきます。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) スtockの状況把握(定期点検及び日常点検)・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、まず、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。

点検については、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も技術者による法定点検と同様の点検を実施するとともに、目視により確認可能な箇所については、日常的な点検を行うこととします。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。

また、データベース等の記録内容を踏まえ、経年劣化等により将来的に事故等の危険性が予測される構造物や、今後一斉に更新時期を迎える各種設備等については、住宅の機能を現状保持する観点から、計画的な修繕を実施するものとします。

(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3)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。

市営住宅ストックの改善事業の実施にあたっては、対症療法的な事業から、建物の老朽化や、安全性・居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がります。

加えて、(1)に示した点検や修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

3 事業手法の区分と選定方法

(1) 事業手法の区分

公営住宅ストックに係る事業手法は、「建替」「改善（全面的改善・個別改善）」「維持管理」「用途廃止」の4つに区分されています。

建替	現に存する市営住宅又は共同施設を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設することを指し、耐用年数の1/2を経過した場合に行うことができます。 また、団地を用途廃止し、用途廃止した戸数相当分を他の建替団地に集約して建設する場合や、他の公共施設と複合化して建て替える場合等を、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な改善又はこれに準ずる改善を行う「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、実施する場合はいずれも長寿命化計画への位置付けが必須となります。 全面的改善については、実施後に入居者の家賃負担が建替と比べ安くなるメリットがありますが、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては実施できない場合があります。 一方、個別改善については、『公営住宅ストック総合改善事業対象要綱』の要件に合致するものが対象とされ、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて実施でき、改善後に概ね10年以上引き続き管理するものであることが適用条件となっています。なお、個別改善は4つの事業類型に区分されています（49ページ参照）。
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、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを指します。 ・ 経常修繕（応急時等を実施する小規模な修繕） ・ 計画修繕（団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に実施する大規模な修繕） ・ 空家修繕（入居者の退去後に室内環境を旧状に復する修繕（退去者が実施する修繕を除く）） ・ 保守点検
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。 なお、借上げ住宅に関しては住宅返還時に用途廃止とします。

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

(2) 事業手法の選定方法

公営住宅ストックの事業手法については、原則、国土交通省が平成 28 年 8 月に公表した『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」（36 ページ参照）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。

また、選定に際しては、次の点を考慮する必要があります。

- ・ 中長期的（概ね 30 年程度）な公営住宅の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方法を検討すること。
- ・ 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先し、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等に建替事業を選定すること。
- ・ 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地（住棟）の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に行うこと。
- ・ 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

事業手法の選定に必要な項目

団地名	住所	敷地面積	用途地域	構造	棟数	戸数
中原上宿住宅	平塚市御殿3-8-13	1,413.60	第1種中高層住居専用地域	耐火構造5階建	1	30
中原子の神住宅	平塚市御殿3-17-7	950.04	第1種中高層住居専用地域	耐火構造5階建	1	20
東中原住宅（ 1 ）	平塚市東中原2-3他	26,243.17	第1種住居地域 第1種中高層住居専用地域	耐火構造5階建 耐火構造4階建	16	466
龍城ヶ丘住宅（ 1 ）	平塚市龍城ヶ丘14他	15,633.90	第1種中高層住居専用地域	耐火構造5階建 耐火構造3階建	7	186
田村宮の前住宅（ 1 ）	平塚市田村7-20	14,774.67	第1種住居地域	耐火構造5階建	5	170
虹ヶ浜住宅（ 1・2 ）	平塚市虹ヶ浜21	5,723.30	第1種住居地域	耐火構造4階建 耐火構造5階建	3	78
虹ヶ浜東住宅（ 1 ）	平塚市虹ヶ浜7	6,636.09	第1種中高層住居専用地域	耐火構造3階建	3	66
万田小向住宅	平塚市万田3-34-1	976.83	第1種低層住居専用地域	耐火構造2階建	1	12
虹ヶ浜西住宅（ 1 ）	平塚市虹ヶ浜18	3,285.76	第1種低層住居専用地域	耐火構造3階建	2	42
出縄中谷戸住宅	平塚市出縄437-2	1,608.03	第1種低層住居専用地域	耐火構造3階建	2	18
公所谷戸住宅	平塚市公所234他	1,681.44	第1種低層住居専用地域	木造2階建	2	12
コンフォール平塚住宅（借上げ）	平塚市浅間町11		第1種住居地域	耐火構造14階建	1	10
万田貝塚住宅	平塚市万田2-19他	14,714.51	第1種中高層住居専用地域	耐火構造5階建	3	180
合計		93,641.34			47	1,290

1 敷地面積には、都市公園として使用している面積を含む。
 2 虹ヶ浜住宅の敷地は表記のほか、借地がある。

事業手法の選定に必要な項目

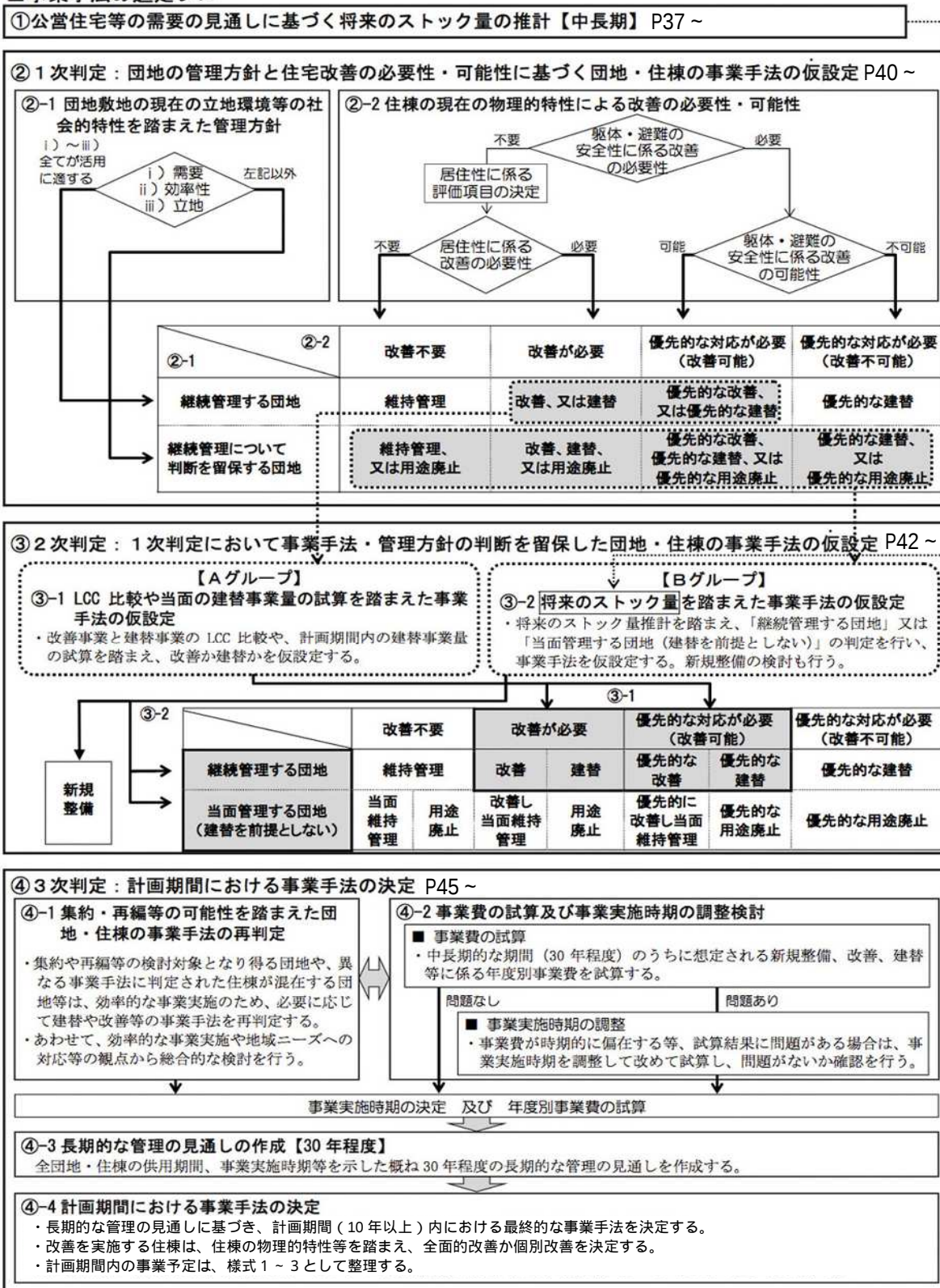
住宅名	過去2年間の応募状況 （令和4～5年度）			建設年度	設備状況				共同施設	
	募集 戸数	応募 者数	応募 倍率		入浴 設備	共用階段手摺	エレベーター	水道供給方式	駐車場	集会所
中原上宿住宅	募集無し			S45	無	有	無	直結増圧給水	18	無
中原子の神住宅	募集無し			S47	無	有	無	直結増圧給水	無	無
東中原住宅	3	36	12.00	S46～51	無	有	無	直結増圧給水	232	有
龍城ヶ丘住宅	7	52	7.43	S52～55	無	有	無	直結増圧給水	150	有
田村宮の前住宅	14	82	5.86	S56～58	一部有	有	無	直結給水	142	有
虹ヶ浜住宅	7	21	3.00	S59～61	無	有	無	直結増圧給水	61	有
虹ヶ浜東住宅	4	23	5.75	S63～H1	無	有	無	直結給水	50	有
万田小向住宅	募集無し			H3	無		無	直結給水	無	有
虹ヶ浜西住宅	8	19	2.38	H4～5	無	有	無	直結給水	30	有
出縄中谷戸住宅	2	8	4.00	H7	有	有	無	直結給水	13	有
公所谷戸住宅	1	6	6.00	H11	有	有	無	直結給水	4	無
コンフォール平塚住宅（借上げ）	募集無し			H11	有	有	有	受水槽 加圧ポンプ		
万田貝塚住宅	2	8	4.00	H14,16,21	有	有	有	直結増圧給水	108	有
合計	48	255	5.31						808	

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

4 事業手法の選定

市営住宅ストックの事業手法の選定は、次のフローに従って団地（住棟）別に行うものとします。

■事業手法の選定フロー



公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

本市の市営住宅ストックの需要推計にあたっては、将来の世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準(注6)以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率(注10)を超えてしまう年収世帯数を推計して、本市に必要な市営住宅ストック量を算出することとします。

-1 将来世帯数の推計

世帯主率法(世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率を乗じることによって世帯主数=世帯数を求める手法)を用います。

	推計方法	備考
ア	R2 国勢調査のデータを用いて、平塚市及び神奈川県の世界主率(男女・世帯主年齢5歳階級・家族類型別)の実績値を求めます。実績値から平塚市の世帯主率と神奈川県の世帯主率の相対的格差を求めます。	R2 国勢調査より平塚市及び神奈川県における一般世帯数(男女・世帯主年齢5歳階級・家族類型別)及び人口(男女別・年齢5歳階級別)
イ	国立社会保障・人口問題研究所の推計した神奈川県の将来世帯主率にアで推計した相対的格差率を乗じて、平塚市における将来世帯主率を求めます。なお、2040年の将来世帯主率は2035年と同様としました。	国立社会保障・人口問題研究所「世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』2019年推計」
ウ	平塚市の将来推計人口にイで求めた平塚市の将来世帯主率を乗じて、将来世帯数を推計します。	国立社会保障・人口問題研究所「男女・年齢(5歳)階級別将来推計人口『日本の地域別将来推計人口』令和5(2023)年推計」
エ	2048年の世帯数は2040年の推計値と2025年から2040年の平均減少数から推計します。	

推計結果	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)	2048年 (R30年)
世帯数	108,110	105,803	101,959	97,318	91,562

2048年の世帯数については、2025年から2040年までに減少した世帯数の年平均値の8年分の数値を、2040年の世帯数97,318から差し引きして求めた。(次の-2、-3の推計についても同じ方法を用いた。)

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

-2 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

-1 で推計した将来世帯数を基に、国土交通省作成のストック推計プログラムを用いて、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」(注11)を推計します。

推計結果	2025年(R7) 年度央 (注12)	2030年(R12) 年度央	2035年(R17) 年度央	2040年(R22) 年度央	2048年(R30) 年度央
著しい困窮年収 未満世帯数	10,935	10,418	9,987	9,401	8,597

-3 著しい困窮年収未満世帯のうち「高家賃負担率以上の世帯」の推計

世帯年収と民間借家市場の実態から、自助努力で世帯人数に応じた最低居住面積水準以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率を超えてしまう年収世帯数を推計します。

推計結果	2025年(R7) 年度央 (注12)	2030年(R12) 年度央	2035年(R17) 年度央	2040年(R22) 年度央	2048年(R30) 年度央
著しい困窮年収未満 世帯のうち高家賃負 担率以上の世帯数	5,983	5,848	5,651	5,334	5,056

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

-4 平塚市に必要な市営住宅ストック量の推計

著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担率以上の世帯数から、生活保護世帯数（公営住宅に居住する世帯を除く）を除いた世帯数を本市に必要な公営住宅ストック量とし、必要空き家数を考慮して、県営住宅管理戸数を除いた戸数を本市に必要な市営住宅ストック量とします。

推計結果	2025年(R7) 年度央 (注12)	2030年(R12) 年度央	2035年(R17) 年度央	2040年(R22) 年度央	2048年(R30) 年度央
生活保護世帯数(公営住宅居住世帯除く) オ	2,429	2,377	2,291	2,187	2,057
平塚市に必要な公営住宅ストック量 カ	3,552	3,471	3,360	3,147	2,999
減少率	—	0.98	0.97	0.94	0.95
必要空き家数 キ	135	132	128	120	114
県営住宅管理戸数 ク	2,383	2,335	2,265	2,129	2,023
本市に必要な市営住宅ストック量 ケ	1,304	1,268	1,223	1,138	1,090

オ 将来世帯数×生活保護世帯率(2.55%)×(1-生活保護世帯のうち市営住宅又は県営住宅に居住する世帯の割合(11.87%))

カ 著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担率以上の世帯 - オ

キ 市営住宅及び県営住宅における年間平均募集戸数の合計(募集のための空き家戸数)
将来の必要空き家数はカにおける減少率を適用した仮定値

ク 将来の県営住宅管理戸数はカにおける減少率を適用した仮定値

(『神奈川県営住宅 健康団地推進計画(改定素案)2023年(令和5年12月発行)』において、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから「今後も県営住宅は現状の約4万5千戸を維持していく」ことが必要と住宅セーフティネットとしての機能強化に取り組むとしている。)

ケ 著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担率以上の世帯 - オ + キ - ク

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 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、管理方針を判定します。

評価方法

需要	直近3回の平均応募倍率が1倍未満の場合、需要が低いと判定します。
効率性	団地敷地の用途地域が第1種低層住居専用地域の場合、又は敷地規模が1000㎡未満の場合（ ） 建替事業の効率性が低いと判定します。
立地	バス等の公共交通機関が近接している、又は公益施設や生活利便施設、教育施設等が近接している場合、利便性が高いと判定します。

公営住宅法第36条第1項及び公営住宅法施行令第11条に公営住宅建替事業の施行要件を定めており、市街地の区域及び市街化が予想される区域内で0.1ha（1,000㎡）以上の規模を有する一団の土地であることが必要としている。

全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

判定結果

住宅名	需要	効率性	立地	判定結果
中原上宿住宅	○	○	○	継続管理する団地
中原子の神住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
東中原住宅	○	○	○	継続管理する団地
龍城ヶ丘住宅	○	○	○	継続管理する団地
田村宮の前住宅	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地
虹ヶ浜住宅	○	○	○	継続管理する団地
虹ヶ浜東住宅	○	○	○	継続管理する団地
万田小向住宅	×	×	○	継続管理について判断を留保する団地
虹ヶ浜西住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
出縄中谷戸住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
公所谷戸住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
コンフォール平塚住宅	○	△	○	継続管理する団地
万田貝塚住宅	○	○	○	継続管理する団地

-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

評価方法

躯体の安全性	昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟及び新耐震基準に基づかない住棟で既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有すると判定します。
避難の安全性	設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估します。
居住性	面積：最低居住面積水準を確保できる住戸か評価します。 バリアフリー性：エレベーター設置の有無等により判定します。 設備：浴槽・給湯設備の有無により判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。安全性に問題がない場合は、居住性に関する評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

判定結果

団地名	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性			判定結果
			面積	バリアフリー	浴槽・給湯設備	
中原上宿住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
中原子の神住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
東中原住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
龍城ヶ丘住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
田村宮の前住宅	○	○	○			改善が必要
虹ヶ浜住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
虹ヶ浜東住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
万田小向住宅	○	○	○	×	×	改善が必要
虹ヶ浜西住宅	○	○	○		×	改善が必要
出縄中谷戸住宅	○	○	○	×	○	改善が必要
公所谷戸住宅	○	○	○	○	○	改善不要
コンフォール平塚住宅	○	○	○	○	○	改善不要
万田貝塚住宅	○	○	○	○	○	改善不要

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

-3 1次判定結果

上記 -1 及び -2 による判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

	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)
維持管理 する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	コンフォール平塚住宅 万田貝塚住宅	中原上宿住宅 東中原住宅 龍城ヶ丘住宅 虹ヶ浜住宅 虹ヶ浜東住宅	(該当なし) Aグループ	(該当なし)
維持管理 について 判断を留 保する団 地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	公所谷戸住宅	中原子の神住宅 田村宮の前住宅 万田小向住宅 虹ヶ浜西住宅 出縄中谷戸住宅	(該当なし)	(該当なし) Bグループ

Aグループについては、2次判定において、「改善、又は建替え」の事業手法の仮設定を行います。Bグループについては、2次判定において、将来にわたって「維持管理する団地」か、建替えを前提としない「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてAグループと判定した団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

評価方法

LCCの算出	国土交通省の示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」及び「LCC算定プログラム」を用います。
--------	---

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と判定します。

判定結果

住宅名	住棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果
中原上宿住宅	（1棟）	中耐	S45	30	改善
東中原住宅	1号棟～16号棟	中耐	S46～S51	418	改善
龍城ヶ丘住宅	1号棟～7号棟	中耐	S52～S55	186	建替（事業手法の再判定）
虹ヶ浜住宅	1号棟～3号棟	中耐	S59～S61	78	改善
虹ヶ浜東住宅	1号棟～3号棟	中耐	S63～H1	66	改善

-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてBグループと判定した団地について、将来のストック量の推計を踏まえて、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地」とするのか、判定を行い、事業手法を仮設定します。

評価方法

活用にあたっての優先順位付け	1次判定における社会的特性（需要、効率性、立地）及び物理的特性（居住性等）、長寿命化型改善事業実施の有無、建設年度、将来のストック量等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めて判定を行い、事業手法を仮設定します。
----------------	--

将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、優先順位によって余剰分の団地を「当面管理する団地」と判定し、計画期間内に用途廃止を予定する団地を「用途廃止」と判定します。

判定結果

住宅名	社会的特性	物理的特性	長寿命化型改善事業	判定結果	判定結果
公所谷戸住宅		○		当面管理する団地	当面維持管理
中原子の神住宅		×		当面管理する団地	用途廃止
田村宮の前住宅			実施済	当面管理する団地	改善し当面維持管理
万田小向住宅	×	×		当面管理する団地	改善し当面維持管理
虹ヶ浜西住宅				当面管理する団地	改善し当面維持管理
出縄中谷戸住宅				当面管理する団地	改善し当面維持管理

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

-3 2次判定結果

-1 及び -2 による判定結果により、事業手法を仮設定します。

2次判定結果

新規整備 該当 なし		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)
		維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	維持管理 する団地	コンフォール平塚住宅 万田貝塚住宅	中原上宿住宅 東中原住宅 虹ヶ浜住宅 虹ヶ浜東住宅	(該当なし)	(該当なし)
			建替	優先的な建替	
			龍城ヶ丘住宅	(該当なし)	
	当面管理 する団地 (建替え を前提と しない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
		公所谷戸住宅	田村宮の前住宅 万田小向住宅 虹ヶ浜西住宅 出縄中谷戸住宅	(該当なし)	(該当なし)
		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
		(該当なし)	中原子の神住宅	(該当なし)	

2次判定結果の整理

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
中原上宿住宅	中耐	S45	1	30	改善し維持管理
中原子の神住宅	中耐	S47	1	20	用途廃止
東中原住宅	中耐	S46～S51	16	466	改善し維持管理
龍城ヶ丘住宅	中耐	S52～S55	7	186	建替(事業手法の再判定)
田村宮の前住宅	中耐	S56～S58	5	170	改善し当面維持管理
虹ヶ浜住宅	中耐	S59～S61	3	78	改善し維持管理
虹ヶ浜東住宅	中耐	S63～H1	3	66	改善し維持管理
万田小向住宅	低耐	H3	1	12	改善し当面維持管理
虹ヶ浜西住宅	中耐	H4～H5	2	42	改善し当面維持管理
出縄中谷戸住宅	中耐	H7	2	18	改善し当面維持管理
公所谷戸住宅	木造	H11	2	12	当面維持管理
コンフォール平塚住宅 (借上げ住宅)	高耐	H11	1	10	維持管理(借上げ期間中)
万田貝塚住宅	中耐	H14,16,21	3	180	維持管理
合計			47	1,290	

3 次判定：計画期間における事業手法の決定

3 次判定では、1 次判定・2 次判定を踏まえて、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約等の再編対象となり得る団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。

検討内容

【集約・再編等の可能性に関する検討】

中原上宿住宅及び中原子の神住宅は同一地域に存在する団地であり、今後増加が見込まれる高齢者世帯に配慮した住宅の整備が課題となっており、中原子の神住宅を集約して中原上宿住宅を建替えることにより不足している高齢者向け住宅の整備を検討します。

また、建替と判定した龍城ヶ丘住宅は、将来のストック量を考慮して住棟を再編し、建替えることを検討します。

【効率的活用に関する検討】

建替と判定した龍城ヶ丘住宅については、効率的な事業実施のため、過去の修繕の履歴や躯体の状況等を踏まえ、「-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」において実施時期が計画期間以降となる場合は事業手法の再判定を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

龍城ヶ丘住宅は100戸以上の団地であることから、建替えにあたっては、地域ニーズに応じた福祉施設や生活支援施設等の併設について総合的な検討を行います。

-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在しないよう事業実施時期を調整して、実施時期を決定します。

検討内容

【事業費の試算】

中長期的な期間（令和元～30年度）における改善、建替、用途廃止に係る事業費を試算します。

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中する場合等は実施時期を調整します。
- ・建替事業は、原則、建設年代順に実施することとします。中原上宿住宅、龍城ヶ丘住宅の順に実施することとし、建替えの優先順位、当面の建替事業量等から次期計画以降の建替となる場合には、建替までの間に躯体の劣化が進行することから、計画期間内においては必要な改善を図ることとします。

また、龍城ヶ丘住宅においては社会情勢や財政状況等の変化を考慮して、既存建物の有効活用など合理的な事業手法を検討します。

- ・改善事業は、原則、建設年代順に実施することとしますが、劣化状況等から早期に改善すべき住棟は、優先して実施する等の実施時期の調整を行います。

-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

「-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の令和元年度から令和30年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

検討内容

長期的な管理の見通しは全団地・住棟を対象として、各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期を示します。

但し、長期的な管理の見通しは、本計画の見直しに合わせて、社会情勢の変化や事業進捗等を踏まえて修正を加えるものとします。

長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R6		供用期間	実施見込時期		
			棟数	戸数		建替	改善	用途廃止
中原上宿住宅	中耐	S45	1	30	約50年	再編建替 R5～R7		
中原子の神住宅	中耐	S47	1	20	約50年			R8
東中原住宅	中耐	S46～S51	16	466	約70年	R20～		
龍城ヶ丘住宅	中耐	S52～S55	7	186	約50年	事業手法の 再判定 R8～		
田村宮の前住宅	中耐	S56～S58	5	170	70年		R元～	
虹ヶ浜住宅	中耐	S59～S61	3	78	70年		R元～	
虹ヶ浜東住宅	中耐	S63～H1	3	66	70年		R元～	
万田小向住宅	低耐	H3	1	12	約50年		R元～	
虹ヶ浜西住宅	中耐	H4～H5	2	42	約50年		R元～	
出縄中谷戸住宅	中耐	H7	2	18	約50年			R16～
公所谷戸住宅	木造	H11	2	12	約40年			R11～
コンフォール平塚住宅 (借上げ住宅)	高耐	H11	1	10	借上期間			R6～
万田貝塚住宅	中耐	H14, 16, 21	3	180	70年		R6～	
合計			47	1,290				

第3章 市営住宅ストックの活用方針と事業手法の選定

-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

検討内容

本計画期間内に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえて、個別改善か全面的改善かを決定します。

個別改善については、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。

以上の検討から、本計画期間内の事業手法は次のとおり決定します。

本計画期間内における事業手法

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法	事業内容
中原上宿住宅	中耐	S45	1	30	再編建替	3次判定により、同一地域にある団地であり、両住宅を集約建替により、単身用及び高齢者用住宅として整備する。中原子の神住宅は用途廃止とする。
中原子の神住宅	中耐	S47	1	20		
東中原住宅	中耐	S46～51	16	466	個別改善（長・福） 維持管理	住戸内衛生設備配管更新、住戸内手摺り設置。
龍城ヶ丘住宅	中耐	S52～55	7	186	建替（事業手法の再判定）	需要推計に基づくストック量を考慮した事業手法の再判定を行う。
田村宮の前住宅	中耐	S56～58	5	170	個別改善（長・福・居） 維持管理	住戸内衛生設備配管更新、住戸内手摺り設置、子育て世帯用住戸の整備。
虹ヶ浜住宅	中耐	S59～61	3	78	個別改善（安・長・福・居） 維持管理	屋上防水・外壁塗装の改修、住戸内衛生設備配管更新、住戸内手摺り設置、子育て世帯用住戸の整備。
虹ヶ浜東住宅	中耐	S63～H1	3	66	個別改善（安・長・福・居） 維持管理	屋上防水・外壁塗装の改修、住戸内衛生設備配管更新、住戸内手摺り設置、子育て世帯用住戸の整備。
万田小向住宅	低耐	H3	1	12	個別改善（福） 維持管理	住戸内手摺り設置。
虹ヶ浜西住宅	中耐	H4～5	2	42	個別改善（安・長・福） 維持管理	屋上防水・外壁塗装の改修、住戸内衛生設備配管更新、住戸内手摺り設置。
出縄中谷戸住宅	中耐	H7	2	18	個別改善（福） 維持管理	住戸内手摺り設置。
公所谷戸住宅	木造	H11	2	12	維持管理	2次判定に基づき維持管理する。
コンフォール平塚住宅（借上げ）	高耐	H11	1	10	維持管理	2次判定に基づき維持管理する。なお、返還時には用途廃止。
万田貝塚住宅	中耐	H14,16	2	130	個別改善（安・長） 維持管理	2次判定は維持管理であるが、経年数数を考慮し1・2号棟は個別改善（屋上防水・外壁塗装）を検討。
	中耐	H21	1	50	維持管理	2次判定に基づき維持管理のみ実施。
合計			47	1,290		

個別改善の（ ）内にある「安」は安全性確保型、「長」は長寿命化型、「福」は福祉対応型、「居」居住性向上型を示す（個別改善の事業類型については49ページ参照）

第4章 市営住宅ストックの管理計画

1 目標管理戸数

第3章 -4 で示した中長期における本市の市営住宅ストック量の推計結果 R12 年度 1268 戸を参考に、本計画期間の最終年度（令和 10 年度）の目標管理戸数を 1,270 戸と設定します。同戸数を目標値として、再編建替や用途廃止の手法によりストック量の縮小を進めるものとします。

計画期間 (令和元年度～10年度)	平成30年度現在 (用途廃止対象住宅を除く)	令和6年度現在 (用途廃止対象住宅を除く)	令和10年度目標
	1,310 戸	1,290 戸	1,270 戸

2 実施方針

(1) 点検の実施方針

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とします）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に2度、「平塚市公共建築物点検マニュアル」に則り実施することを基本とし、その他定期点検と合わせて実施する等、効率的に行います。

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ることとします。

(2) 計画修繕の実施方針

予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の修繕を点検結果や建物の経年劣化に応じて、計画的に実施していくことが必要です。

計画修繕の内容は、『公営住宅等長寿命化策定指針（改定）』に示された修繕項目別の修繕周期表等を参考に、基本的には建設年代順に実施しますが、建替や用途廃止を予定する住宅は、原則実施せず、他の住宅を優先して実施します。

修繕した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

市営住宅ストックは、適切な修繕を行うことにより、住棟等の耐久性、安全性、快適性等を維持できます。各団地（住棟・集会所）の維持管理には、建築経過年数や施工時の部材等に応じて、計画的に修繕を進めていくことが必要です。

施設の耐久性や安全性の向上に必須である外壁や屋上防水等の改修工事を引き続き進めるとともに、老朽化が進んでいる衛生設備配管の改修について、今後の財政状況を踏まえたうえで具体的な対応策が求められています。

改善事業については、次の方針のもと、4つの事業類型に分類し、住宅の状況に応じた必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

実施方針

ア 住宅ストックの適切な維持・改善

定期点検を行い適切に維持管理するとともに、住宅の状況や特性に応じた適切な手法による改善事業を推進することにより、市営住宅ストックの長寿命化を図ります。

イ 安全で快適な住環境の整備

安全で快適な住環境の整備に向けて、住戸内設備の改善や集会所等の共同施設を修整整備し、居住水準の向上を図ります。

ウ 様々な手法による住宅の供給

住戸の一部を期限付き子育て世帯向け住戸に改修することにより、若年層の入居を促し、市営住宅内のコミュニティの活性化を図ります。

事業類型

【安全性確保型】

入居者の安全を確保するため、躯体の安全性を高める改善を行うもの。

【長寿命化型】

長期的な活用を図るべき住宅について、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行うもの。

【福祉対応型】

高齢者等が安全に安心して居住できるように、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるもの。

【居住性向上型】

間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図るもの。

(4) 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替事業を予定する中原上宿住宅、中原子の神住宅、龍城ヶ丘住宅については、次の方針に基づき事業を進めます。

第4章 市営住宅ストックの管理計画

実施方針

- ア 高齢者・単身者向けの住宅の整備
高齢者世帯、特に今後増加が見込まれる単身高齢者世帯向けの住宅は少なく、バリアフリーで高齢者や障がい者も暮らしやすい住宅を整備します。
- イ 入居者・地域住民との合意形成
建替事業については、入居者と地域住民との理解と協力が得られるよう合意形成を図りながら進めます。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。
- ウ 民間活力の導入や統廃合・複合化の検討
市営住宅等の建替事業においては、PPP/PFI（注13）手法等といった民間事業者を活用する整備手法を検討します。また、住宅の統廃合や他の公共施設と複合化した再編建替を検討します。

3 事業実施予定

（1）計画修繕・改善事業の実施予定

本計画期間における計画修繕及び改善事業の実施予定は次のとおりとします。

なお、「事業手法区分」欄の（計）は計画修繕、（空）は空家修繕、（安）は安全性確保型、（長）は長寿命化型、（福）は福祉対応型、（居）は居住性向上型を示します。

【計画修繕】

事業名	衛生設備配管（立て管）交換工事			事業手法 区分	維持管理（計）
修繕内容	建設後30年以上を経過した住棟の屋外衛生設備配管（立て管）を交換します。				
該当住宅	東中原住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	事業実施				

【計画修繕】

事業名	浴室木製扉交換工事			事業手法 区分	維持管理(計・空)
修繕内容	浴室入口に木製扉を使用している住宅について、空き家修繕の際に腐食しない素材の扉に交換します。				
該当住宅	東中原住宅				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	事業実施				

第4章 市営住宅ストックの管理計画

【計画修繕】

事業名	給湯器改修工事			事業手法 区分	維持管理（計）
修繕内容	給湯器の老朽化により、給湯器を改修します。				
該当住宅	万田貝塚住宅3号棟				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	→ 事業実施				

【個別改善】

事業名	住棟改修工事			事業手法 区分	個別改善（長・安）
計画内容	施設の老朽化に伴い、最低限の安全性確保と施設の長寿命化のために外壁塗装・屋上防水・手すり改修・照明器具等の改修工事を実施します。				
該当住宅	万田貝塚住宅（実施済み・・・虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅） 集会所を含む				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	→ 事業実施				→ 事業実施

令和4・5・6年度に万田貝塚住宅1号棟、2号棟、3号棟のエレベーター修繕を実施

【個別改善】

事業名	外灯LED化工事			事業手法 区分	個別改善（安・長）
修繕内容	市営住宅に設置している外灯を水銀灯からLED化する工事を行います。				
該当住宅	東中原住宅、田村宮の前住宅、龍城ヶ丘住宅、出縄中谷戸住宅、万田小向住宅、万田貝塚住宅、公所谷戸住宅				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	→ 事業実施				

第4章 市営住宅ストックの管理計画

【個別改善】

事業名	子育て世帯用住戸の整備			事業手法 区分	個別改善（居）
修繕内容	子育て世帯に適した内装改修と、風呂や3点給湯設備の設置を行います。				
該当住宅	虹ヶ浜東住宅、東中原住宅（実施済み・・・田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅）				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
					→
	事業実施				

【計画修繕】 【個別改善】

事業名	衛生設備配管（横管）及び給水管の改修工事、並びにシンクの更新工事			事業手法 区分	個別改善（長） 維持管理（計・空）
修繕内容	建設後30年以上を経過した住宅について、空家修繕の際に屋内衛生設備配管（横管）及び給水管を改修するとともに、シンクを更新します。				
該当住宅	東中原住宅、田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
					→
	事業実施				

【計画修繕】 【個別改善】

事業名	住戸改修工事			事業手法 区分	維持管理（計・空） 個別改善（福）
修繕内容	空き家修繕の際に和室を洋室にリフォームします。また、手摺りやトイレに温水洗浄便座用等の電源を設置します。				
該当住宅	東中原住宅、龍城ヶ丘住宅、田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅、出縄中谷戸住宅、万田小向住宅（ ）				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
					→
	事業実施				

万田小向住宅については、和室から洋室へのリフォームの対象外とします。

(2) 建替事業の実施予定

計画期間における建替事業の実施予定は次のとおりです。

【建替事業】

事業名	中原上宿住宅建替え整備			区分	再編建替
計画内容	同一地域内にあり共に躯体の老朽化が顕著な中原子の神住宅を集約して、中原上宿住宅の敷地に高齢者向け・単身者向けの住宅として安全かつ安心して生活できる住環境となるよう、バリアフリーに配慮して整備します。				
該当住宅	中原上宿住宅、中原子の神住宅（ ）				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	建替整備		解体工事		
			供用開始		

中原子の神住宅は令和8年度用途廃止予定

【建替事業】

事業名	龍城ヶ丘住宅建替え整備			区分	事業手法の再判定
計画内容	社会情勢や財政状況等の変化を考慮し、建替整備だけでなく、福祉施設や生活支援施設の併設を検討に加え、さらに民間住宅を活用した借上げ住宅などを含めて合理的な事業手法を検討します。				
該当住宅	龍城ヶ丘住宅				
スケジュール	令和元～6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	庁内調整 事業手法の再判定 等				

(3) 長寿命化のための事業実施予定一覧

『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』では、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式1～3の作成を求めています。

本計画期間内の計画修繕・改善・建替の実施予定については(1)(2)に示しましたが、今後の社会情勢や財政状況等の変化により、事業化が困難になる場合や実施時期が前後する場合があります。

このため、様式1～3は別冊とし、各年度の予算が確定した時点で毎年度更新します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

4 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 建替事業におけるライフサイクルコスト(注3)の算出

建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、結果を「第4章3(3)長寿命化のための事業実施予定一覧」で作成する【様式2】に記載します。

(2) 改善事業におけるライフサイクルコスト縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する市営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、結果を「第4章3(3)長寿命化のための事業実施予定一覧」で作成する【様式1】に記載します。

(3) ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方

国土交通省の示す『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』及び『LCC算出プログラム』を用いて、LCCを算出します。

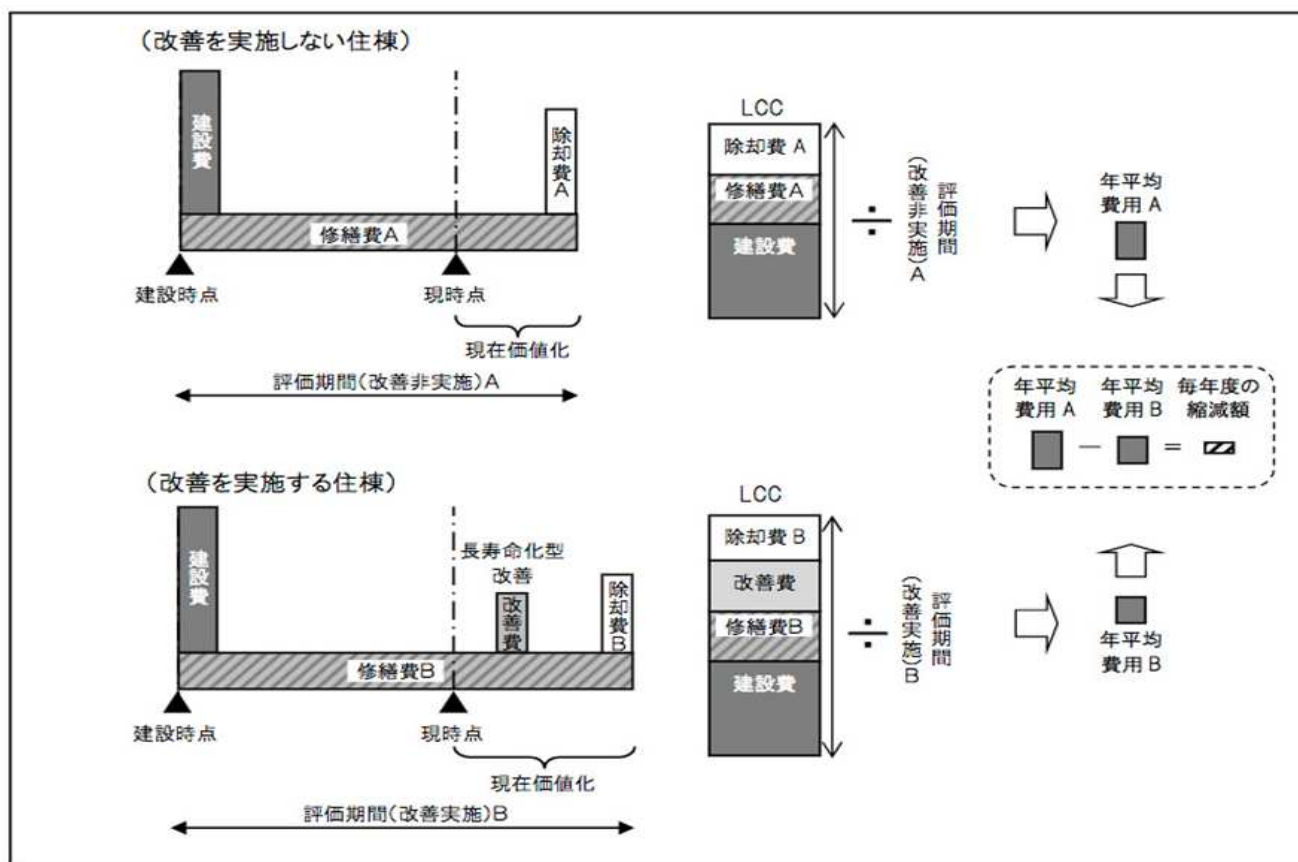
LCC算出の基本的な考えは次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

なお、現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率を適用して現在価値化します。

(4) ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果の算出イメージ



「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より引用

5 借上げ住宅の返還及び用途廃止

(1) 借上げ住宅の返還

平成11年度に、UR賃貸住宅であるコンフォール平塚住宅の一部(30戸)を借上げましたが、令和7年3月31日に再借上げ期間の満了を迎えるため、令和6年度中に全ての入居者が他の市営住宅等へ移転を予定しています。

(2) 用途廃止

今後の用途廃止にあたっては、次の点に留意して進めます。

住替えについては、入居者本人の希望を優先させるために、意向調査の実施や個別調整を十分に行うとともに、適切な移転補償を行います。

住替え先の市営住宅における家賃の急激な上昇を避けるため、家賃額の変動を考慮した住宅提供に努めるとともに、高齢者世帯については低層階やエレベーターのある住宅への住替えなど、入居者の意向に合わせた住替えに配慮します。

第4章 市営住宅ストックの管理計画

■用途廃止した住宅一覧（平成15年度以降）

住宅名	構造	耐用年数	建設年度	活用判定結果	棟数	戸数	廃止完了年度	備考
田村住宅	木造平屋建	30年	昭和28年	用途廃止	4	4	平成22年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
豊田小嶺住宅	木造平屋建	30年	昭和28年	用途廃止	1	1	平成21年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
高根住宅	木造平屋建	30年	昭和28年	用途廃止	2	2	平成20年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
出縄叶谷住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	用途廃止	5	5	平成28年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
大神住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	用途廃止	5	5	平成27年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
長持住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	用途廃止	6	6	平成27年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
片岡住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	用途廃止	4	4	平成22年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
虹ヶ浜テラス住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和29年	用途廃止	4	24	平成28年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
根下住宅	木造平屋建	30年	昭和30年	用途廃止	4	4	平成22年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
夕陽ヶ丘住宅	木造平屋建	30年	昭和31年	用途廃止	6	6	平成25年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
袖ヶ浜住宅	木造平屋建	30年	昭和31年・33年	用途廃止	2	2	平成26年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
田村植竹住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和41年	用途廃止	12	59	平成26年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
岡崎住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和42年～44年	用途廃止	11	67	令和3年度	老朽化が著しく、建替え等が困難
中原上宿住宅	耐火5階建	70年	昭和45年	用途廃止	2	50	平成30年度	構造耐震指標を下回っており、建替え等も困難
14住宅					68	239		

■用途廃止予定住宅

住宅名	構造	耐用年数	建設年度	活用判定結果	棟数	戸数	廃止予定年度	備考
中原子の神住宅	耐火5階建	70年	昭和47年	用途廃止	1	20	令和8年度	老朽化等により中原上宿住宅と集約建替え
1住宅					1	20		

既存住宅ストックの個別改善・適正な維持管理により長寿命化する住宅については、引き続き住宅困窮者へ住宅を供給します。一方、用途廃止と判定した住宅については、入居者の移転を完了させた後に、建物の解体を進めるものとします。

また、本計画期間内の建替計画の立案に際しては、第4章1の目標管理戸数を勘案の上、整備戸数を決定するものとします。

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戸を整備するものとし、中原子の神住宅は用途廃止します。前述のコンフォール平塚住宅の返還と合わせ、管理戸数を25戸削減するものとします。本計画最終年度における市営住宅ストックの管理戸数を1,270戸とします。

6 計画を推進する取組

(1) 指定管理者制度の活用

市営住宅の管理業務を的確に行い、既存住宅の効果的・効率的な活用を図るため、指定管理者制度による管理運営を今後も継続します。

なお、市単独、又は指定管理者単独では解決が困難な課題が発生した場合には、相互に連携・協力しながら、課題解決に努めるものとします。

(2) 経常修繕の適切な実施

緊急時の修繕など、本計画に位置付けのない修繕で、負担区分が入居者以外の修繕が必要になった時には、建替えや用途廃止の対象とした住宅も含め、原則、市及び指定管理者の分担区分に基づき、それぞれが適切且つ早急に対応して施設の復旧を行い、入居者の居住の安定に努めます。

(3) 建替え整備事業手法の研究

令和6年4月1日現在、法定耐用年数(注5)の2分の1を経過した市営住宅ストックは1,010戸(全体の78.3%)あり、昭和40年代から50年代に集中して建設されたことから、近い将来、一斉に更新時期を迎えることになります。

生産年齢人口の減少と高齢化の進展する社会情勢の中で逼迫する財政状況のもと、公営住宅の更新においてPPP/PFI(注13)手法等といった民間事業者を活用する建替え整備手法の活用や、公営住宅法の改正により建替事業における現地建替要件が緩和された改正法のメリットを活用した集約建替え(中原子の神住宅の集約)を中原上宿住宅建替整備事業では進めています。

なお、本計画期間内に建替事業を実施することは困難と判断した事業案件は、第4期ストック活用計画の策定において効率的な事業実施のため事業手法の再判定を行います。

第4期ストック活用計画においては、今後の市営住宅の在り方として、まずは長寿命化を図り、既存ストックを効果的に活用しながら、高齢化・人口減少社会の進展を見据えた管理戸数の調整を進めます。

また、既存ストックの活用以外に、民間住宅の借上げなども含めて事業手法を検討します。

第4章 市営住宅ストックの管理計画

(4) 居住者・地域住民との合意形成

住宅の建替え、個別改善、用途廃止を実施するには、入居者の協力をはじめ、住宅自治会との連携により居住者の合意形成を図ります。特に、建替え・用途廃止を位置づける住宅については、建替え・廃止に至った経緯や住替え支援等に関して理解が得られるよう丁寧な対応を図ります。

また、市営住宅は各地域自治会の一翼を担っており、整備に当たっては地域コミュニティの推進からも地域住民の理解と協力が必要であるため、地域住民との合意形成にも努めます。

(5) コミュニティの活性化と子育て支援の拡充

市営住宅の入居者の高齢化が進むと、自治会活動等の継続が難しくなり、入居者同士の交流が薄れていく傾向にあります。本市では、新たに「子育て世帯」を対象とした住戸を整備し、未就学児のいる家族の入居を促し、世代間のバランスを改善させる取り組みを始めました。

今後も子育て世帯が入居しやすくなる取り組みを検討し、子育て世帯への支援を拡充していきます。また、入居者間のコミュニティを活性化させるため、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、入居選考時における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。

また、福祉施策と連携して的確な対応を行います。

(7) 適正な入居管理の推進

市営住宅ストックを有効活用するためには、適正な入居管理が求められます。

入居・同居・承継承認基準の適正な運用を図るとともに、高額所得者（注9）に対しては住宅の明渡しを求めます。

家賃滞納者には指定管理者と連携して早期に文書、電話、戸別訪問等による納付指導や法的措置を行い、適切な入居管理の推進に努めます。

また、入居者の高齢化等により、下層階への住替えの要望が増えてきているため、要望者の同意のもと住替えを推進します。

（８）関係機関との連携

市内の県営住宅は、令和６年４月現在２,３８３戸で、市営住宅とあわせた住宅戸数は３,６７３戸となり、世帯数に対する整備率は県内で上位となっています。

建替え、個別改善の実施にあたっては、将来人口の見通しを踏まえるとともに、県との密接な調整のもとで進めます。

また、市営住宅入居者の高齢化が進むとともに、その多くが福祉施策の対象となっている現状において、住宅管理における福祉関係部局との連携はこれまで以上に重要性を増してきています。特に、単身高齢者の増加に伴い、その生活支援者の存否の問題は、そのまま住宅管理上の問題となるケースが多いため、福祉関係部局との連携に努めます。

（９）駐車場の有効活用

駐車場の利用率は、入居者の高齢化や単身世帯の増加により、令和元年度に６割強でありましたが、令和６年度では５割弱と利用率が低下しています。

このため、入居者の複数台の利用の検討や先進事例として外部への駐車場の貸し出しも研究します。

（１０）共益費の徴収について

市が入居者に代わって共益費を徴収することは、入居者間で合意が取れた業務内容に応じ、試験的に導入することを検討します。

（１１）福祉住宅を提供する構想づくり

民間アパートを借り上げ、多様で利便性の高い福祉住宅として提供する構想づくりを進めます。

注釈一覧

注釈一覧

注 1) 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) ライフサイクルコスト (LCC)

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 4) 長寿命化計画

予防保全的な維持管理を推進することにより建物の長寿命化を図り、老朽化した建物の更新コストの削減を目指す計画。

注 5) 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 6) 最低居住面積水準

住生活基本法に基づき、国が定めた住生活基本計画に示される、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。

注 7) 認定月額

世帯年収 (所得額) から諸控除を差し引いた額を 12 ケ月で除したもの。

注 8) 収入超過者

公営住宅に 3 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。

注 9) 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。

注 10) 高家賃負担率

借家居住世帯のうち年収 200 万円未満の世帯の平均家賃負担率。

注 11) 著しい困窮年収未満の世帯数

民間借家市場では自助努力で世帯の人数に応じた最低居住面積水準の住宅を確保することが著しく困難な年収である世帯。

注 12) 年度央

年度の中間時点。

注 13) PPP / PFI

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。また、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。PFI は PPP の代表的な手法の一つ。

資料

市営住宅一覧

名称	所在地	構造	床面積 (㎡)	建設年 度	棟数	戸数
中原上宿住宅	平塚市御殿三丁目8番街区	耐火構造 5 階建	33.83	昭和45	1	30
中原子の神住宅	平塚市御殿三丁目17番街区	耐火構造 5 階建	37.68	昭和47	1	20
東中原住宅	平塚市東中原二丁目 / 3番街区 / 4番街区 / 5番街区 / 15番街区	耐火構造 4 階建	41.06	昭和46	2	64
		耐火構造 5 階建	41.06	昭和47	3	90
		耐火構造 5 階建	37.69	昭和47	1	30
		耐火構造 5 階建	41.06	昭和48	2	60
		耐火構造 5 階建	37.69	昭和48	1	30
		耐火構造 5 階建	41.06	昭和49	2	60
		耐火構造 5 階建	37.69	昭和49	1	30
		耐火構造 4 階建	41.06	昭和50	1	24
		耐火構造 5 階建	41.06	昭和50	1	30
		耐火構造 4 階建	41.06	昭和51	2	48
					16	466
龍城ヶ丘住宅	平塚市龍城ヶ丘 / 11番街区 / 13番街区 / 14番街区	耐火構造 5 階建	51.18	昭和52	2	60
		耐火構造 3 階建	51.18	昭和53	1	18
		耐火構造 3 階建	51.18	昭和54	1	18
		耐火構造 5 階建	51.18	昭和54	1	30
		耐火構造 5 階建	51.18	昭和55	2	60
					7	186
田村宮の前住宅	平塚市田村七丁目20番街区	耐火構造 5 階建	56.81	昭和56	1	30
		耐火構造 5 階建	51.18	昭和56	1	40
		耐火構造 5 階建	56.81	昭和57	1	30
		耐火構造 5 階建	56.81	昭和58	1	30
		耐火構造 5 階建	51.18	昭和58	1	40
					5	170
虹ヶ浜住宅	平塚市虹ヶ浜21番街区	耐火構造 4 階建	56.25	昭和59	1	24
		耐火構造 4 階建	56.25	昭和60	1	24
		耐火構造 5 階建	56.25	昭和61	1	30
					3	78
虹ヶ浜東住宅	平塚市虹ヶ浜7番街区	耐火構造 3 階建	60.76	昭和63	1	24
		耐火構造 3 階建	60.76	昭和63	1	24
		耐火構造 3 階建	60.76	平成元	1	18
					3	66
万田小向住宅	平塚市万田三丁目34番街区	耐火構造 2 階建	58.87	平成3	1	12
虹ヶ浜西住宅	平塚市虹ヶ浜18番街区	耐火構造 3 階建	52.07	平成4	1	12
		耐火構造 3 階建	56.57	平成4		12
		耐火構造 3 階建	57.24	平成5	1	18
					2	42
出縄中谷戸住宅	平塚市出縄437番地の2	耐火構造 3 階建	60.25	平成7	2	18
公所谷戸住宅	平塚市公所 / 234番地 / 236番地	木造 2 階建	50.94	平成11	1	6
		木造 2 階建	33.05	平成11	1	6
					2	12

資 料

名称	所在地	構造	床面積 (㎡)	建設年 度	棟数	戸数
コンフォール平塚 住宅	平塚市浅間町11番街区内	耐火構造 1 4 階建	52.33	平成11	1	4
		耐火構造 1 4 階建	51.43	平成11		6
					1	10
万田貝塚住宅	平塚市万田二丁目/19番街区内/20 番街区内	耐火構造 5 階建	40.6	平成14	1	40
		耐火構造 5 階建	60.6	平成14		20
		耐火構造 5 階建	70.3	平成14		15
		耐火構造 5 階建	40.6	平成16	1	15
		耐火構造 5 階建	60.6	平成16		25
		耐火構造 5 階建	70.3	平成16		15
		耐火構造 5 階建	40.6	平成21	1	10
		耐火構造 5 階建	60.6	平成21		25
		耐火構造 5 階建	70.3	平成21		15
					3	180
13住宅					47	1,290

市営住宅集会所一覧

名称	所在地
龍城ヶ丘住宅集会所	平塚市龍城ヶ丘14番3号
田村宮の前住宅集会所	平塚市田村七丁目20番6号
虹ヶ浜住宅集会所	平塚市虹ヶ浜21番街区内
虹ヶ浜東住宅集会所	平塚市虹ヶ浜7番街区内
万田小向住宅集会所	平塚市万田三丁目34番街区内
虹ヶ浜西住宅集会所	平塚市虹ヶ浜18番街区内
出縄中谷戸住宅集会所	平塚市出縄437番地の2
万田貝塚住宅集会所	平塚市万田二丁目20番街区内
東中原住宅集会所	平塚市東中原二丁目5番15号

市営住宅駐車場一覧

名称	所在地
田村宮の前住宅駐車場	平塚市田村七丁目20番街区内
虹ヶ浜西住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜18番街区内
虹ヶ浜住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜21番街区内
虹ヶ浜東住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜7番街区内
中原上宿住宅駐車場	平塚市御殿三丁目8番13号
出縄中谷戸住宅駐車場	平塚市出縄437番地の2
龍城ヶ丘住宅駐車場	平塚市龍城ヶ丘 / 11番街区内 / 13番街区内 / 14番街区内
公所谷戸住宅駐車場	平塚市公所238番地
万田貝塚住宅駐車場	平塚市万田二丁目 / 19番街区内 / 20番街区内
東中原住宅駐車場	平塚市東中原二丁目 / 3番街区内 / 4番街区内 / 5番街区内 / 15番街区 区内

改善・修繕・建替事業実施一覧

平成 26 年度から令和 5 年度までの 10 年間に実施した個別改善事業及び修繕の実施履歴。但し、住戸内修繕や小規模工事等の住棟全体に及ばない改善や修繕は除く。

1 住棟

住宅名	棟 番号	建設 年度	年 度					
			平成 26～30	令和 1	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
中原上宿住宅		昭和 45						
中原子の神住宅		昭和 47					外壁改修工事	
東中原住宅	1 号	昭和 46	外部共用階段手摺設置 バルコニー防水修繕	排水立管修繕				
	2 号	昭和 46	バルコニー防水修繕				排水立管修繕	
	3 号	昭和 47	バルコニー防水修繕				排水立管修繕	
	4 号	昭和 47	バルコニー防水修繕				排水立管修繕	
	5 号	昭和 47	バルコニー防水修繕					
	6 号	昭和 48						
	7 号	昭和 47	バルコニー防水修繕					
	8 号	昭和 49	屋上防水修繕 住棟改修工事、給水管修繕					
	9 号	昭和 49	屋上防水修繕、水道直結 工事 住棟改修工事、給水管修繕					
	10 号	昭和 48	屋上防水修繕 住棟改修工事、給水管修繕					

住宅名	棟 番号	建設 年度	年 度					
			平成 26 ~ 30	令和 1	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
東中原住宅	11 号	昭和 48	住棟改修工事					
	12 号	昭和 50	住棟改修工事					
	13 号	昭和 51	屋上防水修繕、水道直結 工事 住棟改修工事、給水管修繕					
	14 号	昭和 51	屋上防水修繕、水道直結 工事 住棟改修工事、給水管修繕 外部共用階段手摺設置					
	15 号	昭和 49	屋上防水修繕、水道直結 工事 住棟改修工事、給水管修繕					
	16 号	昭和 50	住棟改修工事、水道直結 工事					
龍城ヶ丘住宅	1 号	昭和 52	屋上防水修繕 外部共用階段手摺設置、 外壁等修繕				外壁改修工事	
	2 号	昭和 52	屋上防水修繕 外部共用階段手摺設置、 外壁等修繕				外壁改修工事	
	3 号	昭和 54	屋上防水修繕 外壁等修繕				外壁改修工事	
	4 号	昭和 53	屋上防水修繕 外壁等修繕				外壁改修工事	
	5 号	昭和 54	屋上防水修繕 外壁等修繕				外壁改修工事	
	6 号	昭和 55	屋上防水修繕 外壁等修繕				外壁改修工事	
	7 号	昭和 55	屋上防水修繕 外壁等修繕				外壁改修工事	

資 料

住宅名	棟 番号	建設 年度	年 度					
			平成 26 ~ 30	令和 1	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
田村宮の前住宅	1号	昭和 58	水道直結工事 水道減圧弁設置 住棟改修工事					
	2号	昭和 58	水道直結工事 水道減圧弁設置 住棟改修工事					
	3号	昭和 57	水道直結工事 住棟改修工事 水道減圧弁設置					
	4号	昭和 56	水道直結工事 住棟改修工事 水道減圧弁設置					
	5号	昭和 56	水道直結工事 住棟改修工事 水道減圧弁設置					
虹ヶ浜住宅	1号	昭和 60	屋上防水修繕	電気設備改修 工事 外壁改修工事				
	2号	昭和 61		外壁改修工事				
	3号	昭和 59	屋上防水修繕	外壁改修工事				
虹ヶ浜東住宅	1号	昭和 63	階段室鉄部塗装修繕 屋上防水修繕		電気設備 改修工事 外壁改修 工事、防水 改修工事			
	2号	昭和 63	階段室鉄部塗装修繕 屋上防水修繕		電気設備 改修工事 外壁改修 工事、防水 改修工事			

住宅名	棟 番号	建設 年度	年 度					
			平成 26 ~ 30	令和 1	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
虹ヶ浜東住宅	3号	平成 1	階段室鉄部塗装修繕 屋上防水修繕		電気設備 改修工事 外壁改修 工事、防水 改修工事			
万田小向住宅		平成 4					外壁改修工事	
虹ヶ浜西住宅	1号	平成 5	水道直結工事			住棟改修 工事 電気設備 改修工事		
	2号	平成 4	手摺設置 水道直結工事			住棟改修 工事 電気設備 改修工事		
出縄中谷戸住宅	1号	平成 7	給湯器改修工事 水道直結工事				外壁改修工事	
	2号	平成 7	給湯器改修工事				外壁改修工事	
公所谷戸住宅	1号	平成 11	給湯器改修工事 外壁等修繕					
	2号	平成 11	外壁等修繕 給湯器改修工事					
万田貝塚住宅	1号	平成 14	給湯器改修工事、外壁等 修繕、共用通路天井塗装 修繕 給湯器改修工事				エレベーター 修繕 外壁改修工事	
	2号	平成 16	外壁等修繕、共用通路天 井塗装修繕 給湯器改修工事					エレベ ーター 修繕
	3号	平成 21						

「住棟改修」は、外壁塗装と屋上防水、及び電気設備関係の改修工事である。

資 料

2 共同施設

住宅名	修繕内容（ ）内は実施年度
龍城ヶ丘	物置修繕（令和元）
虹ヶ浜東	集会所外壁等修繕（令和 3）、駐輪場新築工事（令和 4）

市営住宅間取り一覧

中原上宿住宅

建替え事業進行中

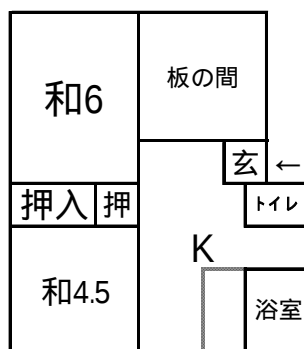
中原子の神住宅



東中原住宅

1・2・4～10・
12～14・16号棟

3・11・15号棟



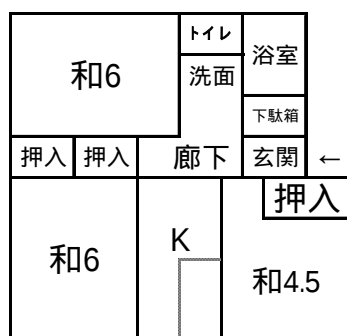
資料

龍城ヶ丘住宅

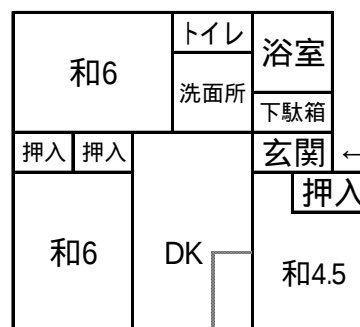


田村宮の前住宅

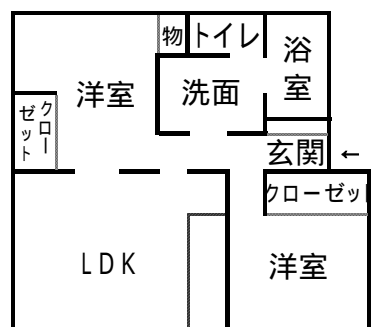
1・4号棟



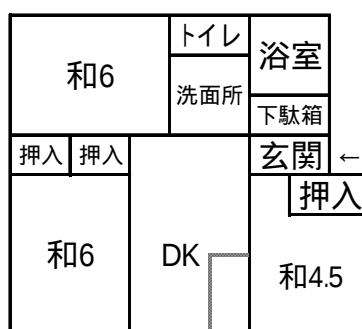
2・3・5号棟



子育て世帯用



虹ヶ浜住宅
虹ヶ浜東住宅



虹ヶ浜住宅



虹ヶ浜東住宅

虹ヶ浜西住宅

1号棟



2号棟 1 ~ 4号室

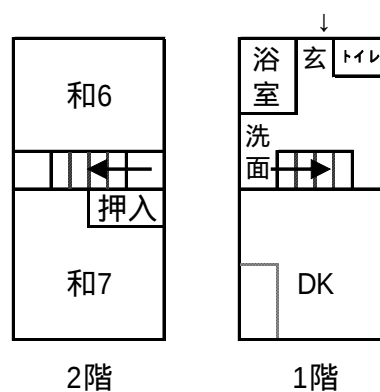


2号棟 5 ~ 8号室



資料

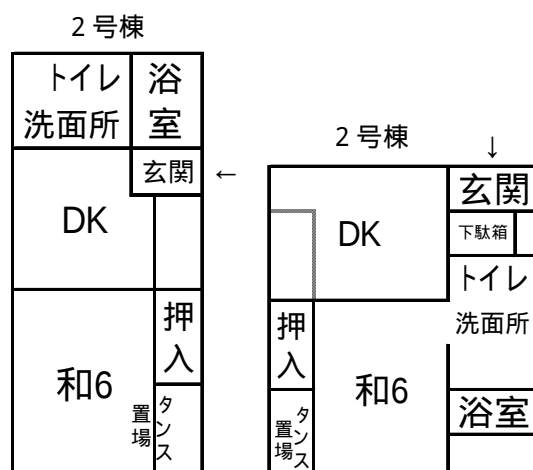
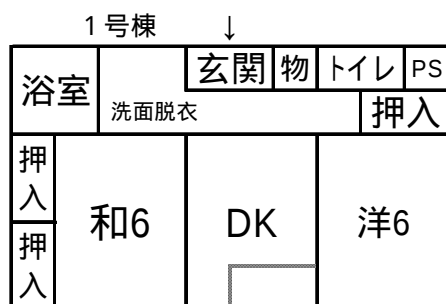
万田小向住宅



出縄中谷戸住宅



公所谷戸住宅



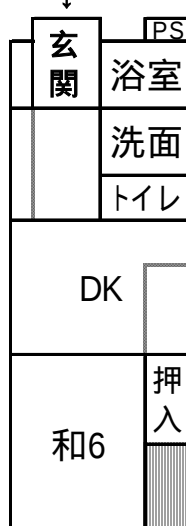
コンフォール平塚住宅

4.1畳 食事室	↓	玄関	浴室 洗面脱衣
台所 3.7畳			トイレ 押入
5.5畳 洋室		6.5畳 和室	

3.9畳 食事室	↓	玄関	浴室 洗面脱衣
台所 3.6畳			トイレ 押入
5.2畳 洋室		6.7畳 和室	



1DK



2LDK



万田貝塚住宅



3LDK



住戸改修により一部の和室が洋室となっている住戸もあります。

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
（中間見直し）（素案）

令和6年（2024年）8月現在

編集・発行 平塚市都市整備部建築住宅課
〒254-8686 平塚市浅間町9番1号
電話 0463-23-1111（代表）
0463-21-8784（ダイヤルイン）