

市営住宅の事業報告等について

1 市営住宅の概要について〔報告事項（別紙1）〕

現存の市営住宅は昭和45年度から順次、建設した12の住宅があり、令和7年4月1日時点で1,280戸を管理し、1,031世帯、1,724人の入居者が居住しています。

今後、入居予定の住宅を含めると入居率は約90%となります。

駐車場は、10の住宅において808台を整備し、うち382台の駐車場が利用されています。

また、家賃や駐車場使用料について、家賃は主に月額10,000円から20,000円台、駐車場使用料は月額5,000円から10,000円で提供しています。

なお、市営住宅の応募状況については、令和5年度及び6年度の2か年で空住戸55戸を募集したところ、応募者数は292人、倍率は5.31倍となっています。

2 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について〔報告事項 別添〕

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、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した。

なお、令和6年度の実施実績は万田貝塚住宅のエレベーター更新修繕や市営住宅共用灯及び外灯のLED化などを実施しました。

令和7年度は、東中原住宅のベランダ排水立管修繕などを予定しています。

また、令和5年度から市営中原上宿住宅の建替整備事業を実施しています。

3 市営中原上宿住宅建替整備事業について〔報告事項（別紙2）〕

上記ストック計画に基づき建設後50年以上が経過し、老朽化が著しく進行している市営中原上宿住宅と市営中原子の神住宅の2住宅を集約し、建て替えることで高齢者に配慮した住宅整備と将来人口を踏まえた住宅供給を図ります。

なお、市営中原上宿住宅の完成予定は令和8年3月となっています。

4 駐車場の有効活用について

駐車場について、入居者の高齢化や単身世帯の増加により、年々、利用率が低下しているため、ストック計画に基づく取組みとして、複数台の利用を可能としました。

なお、令和7年5月から利用の受付を開始し、7月時点で29世帯の申し込みがありました。

また、管理台数808台のうち、約400台の空き駐車場があるため、引き続き、利用率の増加に向け入居世帯等への複数台利用の周知徹底を図っていきたいと考えています。

今後の利用状況や推移を確認しながら、外部貸し出しなど他の手法の研究を進めていきます。

平塚市営住宅の概要について

報告事項（別紙1）

令和7年4月1日時点

住宅名	管理戸数	入居 世帯数	入居率	入居者数	駐車場 管理台数	利用者数	利用率	家賃	駐車場 使用料	応募状況 (令和5～6年度)			建設年度	設備状況		
										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
中原上宿住宅	30	0	0.0%	0	18	0	0.0%	8,800円～	6,000円	募集無し			S45	無	有	無
中原子の神住宅	20	11	55.0%	17	駐車場なし			10,400円～	駐車場なし	募集無し			S47	無	有	無
東中原住宅	466	382	82.0%	581	232	114	49.1%	10,000円～	7,000円	募集無し			S46～51	無	有	無
龍城ヶ丘住宅	186	154	82.8%	273	150	50	33.3%	16,100円～	10,000円	10	88	8.80	S52～55	無	有	無
田村宮の前住宅	170	139	81.8%	245	142	69	48.6%	15,100円～	6,000円	7	43	6.14	S56～58	一部有	有	無
虹ヶ浜住宅	78	66	84.6%	108	61	24	39.3%	19,800円～	9,500円	4	8	2.00	S59～61	無	有	無
虹ヶ浜東住宅	66	51	77.3%	114	50	25	50.0%	22,400円～	9,500円	3	10	3.33	S63～H1	一部有	有	無
万田小向住宅	12	8	66.7%	12	駐車場なし			20,100円～	駐車場なし	募集無し			H3	無	無	無
虹ヶ浜西住宅	42	33	78.6%	60	30	15	50.0%	20,000円～	9,500円	7	18	2.57	H4～5	無	有	無
出縄中谷戸住宅	18	17	94.4%	26	13	12	92.3%	22,500円～	5,500円	5	10	2.00	H7	有	有	無
公所谷戸住宅	12	11	91.7%	12	4	2	50.0%	10,800円～	5,500円	2	1	0.50	H11	有	有	無
万田貝塚住宅	180	159	88.3%	276	108	71	65.7%	15,600円～	5,000円	17	114	6.71	H14,16,21	有	有	有
合計	1,280	1,031	80.5%	1,724	808	382	47.3%			55	292	5.31				

市営中原上宿住宅建替整備事業について

1 事業の方針

- （１）市営中原上宿住宅及び市営中原子の神住宅は建設後 50 年以上が経過して、共に建物の老朽化が著しく進行しています。平塚市営住宅ストック総合活用計画に基づき、この 2 つの住宅を集約して市営中原上宿住宅を建て替えることで、高齢者に配慮した住宅の整備と将来人口を踏まえた住宅供給を図ります。
- （２）市営中原子の神住宅は、市営中原上宿住宅建替え後に用途廃止します。

2 事業の概要

	既 存		本計画
住宅名称	市営中原上宿住宅	市営中原子の神住宅	市営中原上宿住宅
所在地	御殿 3-8-13	御殿 3-17-7	御殿 3-8-13
敷地面積	1,413.60 m ²	950.04 m ²	1,388.16 m ²
延床面積	1,256.78 m ²	912.08 m ²	—
	計 2,168.86 m ²		1,852.08 m ²
建設年度	昭和 45 年度 (築 55 年)	昭和 47 年度 (築 53 年)	令和 8 年 3 月に完成
戸数 間取り	1 棟 30 戸 2K (33.83 m ²)	1 棟 20 戸 3K (37.68 m ²)	・単身高齢者向け----- 2 5 戸 1DK(34 m²程度) ・二世帯向け----- 5 戸 2K(44 m²程度) ・ファミリー世帯向け--- 9 戸 2DK(51 m²程度) ・車いす対応----- 1 戸 1DK(51 m²程度)
	計 50 戸		計 40 戸
構造・階数	鉄筋コンクリート造 5 階建て	鉄筋コンクリート造 5 階建て	鉄筋コンクリート造 5 階建て
主な施設 や整備内容	駐車場 18 台	駐車場無し	・高齢者配慮 エレベーター、バリアフリー化 ・環境対策 太陽光発電設備、 ZEH (- M - Oriented)(ZEH:Net Zero Energy House)、 ・その他 浴室・給湯設備あり、駐車場 16 台

3 事業スケジュール

		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
工事等 (DB方式)	業者選定	選定・契約 ↔			
	設計業務		基本設計・実施設計 ↔		
	解体工事		← 工事 →		
	建設工事			← 工事 →	★ 供用開始
新住宅への 入居	旧中原上宿住宅 入居者移転	仮移転 ↔	仮住まい ↔		戻り入居 ↔
	中原子の神住宅 入居者移転				← 移転 →
	新規募集				★ 募集開始予定 (11月)

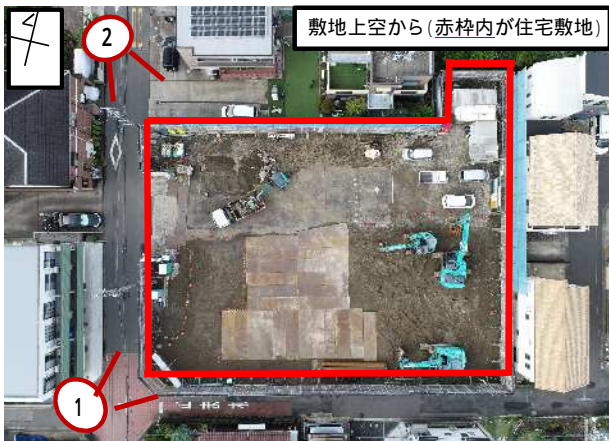
4 新住宅への入居について

入居者の移転	対象	1) 旧中原上宿住宅入居者 15世帯 2) 中原子の神住宅入居者 11世帯
	時期	令和8年5月から9月末まで
	補償	補償料の支払い
新規募集	時期	令和8年11月から(予定)

以 上

市営中原上宿住宅建替整備事業 工事進捗状況

報告事項（別紙）

令和6年8月			
解体前			
▼			
令和6年10月			
解体後			
▼			
令和7年7月現在			
新築工事中	