

## 平成29年度第3回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時：平成30年3月26日（月）

15時00分～

場 所：平塚市役所本館

7階706会議室

1 開会

2 議題

**【議案事項】**

議案第1号 平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）の叩き台について

**【報告事項】**

報告第1号 市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況について

3 その他

4 閉会

【議案第1号】

< 叩き台・未定稿 >

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

平成31年度～平成40年度

平成31年2月

平 塚 市

# 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 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
4 計画の構成	1

## 第2章 市営住宅の現状

1 市営住宅ストックの現状	3
2 市営住宅の入居者の状況	8
3 市営住宅の応募状況	15

## 第3章 市営住宅の課題

1 社会情勢の変化	17
2 市営住宅の課題	20

## 第4章 市営住宅ストックの活用計画

1 基本方針	22
2 基本目標	23
3 活用手法の選定	26

## 第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

1 市営住宅ストックの管理計画	29
2 今後の管理運営	38

## 資 料

市営住宅の一覧等	40
計画修繕・改善事業の実施予定一覧（別冊）	
新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧（別冊）	
共同施設に係る事業の実施予定一覧（別冊）	

## 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、市営住宅の整備方針、管理方針を明確にするとともに、平成 15 年度には、市営住宅の有効活用の視点から市営住宅を総合的に活用するため「平塚市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、これらの方針・計画のもと、低額所得者層を中心とする住宅に困窮する世帯に対して多くの市営住宅を供給し、高齢者や障がい者世帯の安心居住の確保を図ってきました。

平成 20 年度には、入居者の高齢化、障がい者世帯の受入れ拡大（バリアフリー化）、住宅の耐震化の推進、少子化に対応するための子育てに適した居住環境の整備、環境問題への対応等、多様化するニーズに適切な対応が求められてきたことから、市営住宅の需要の変化等を踏まえた効率的な市営住宅ストックの総合的な活用のための方針や計画を定めるため、計画期間を 10 年間とした「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 25 年度には後期計画（第 2 期）を策定し、この間、耐震性能の向上、高齢者等への対応、住棟改修、駐車場整備等、時代の要請に応じた住宅の整備を行うとともに計画に基づいた維持補修を実施し、老朽化の著しい住宅や構造耐震指標を下回る住宅は用途廃止を進めてきました。

近年では、社会情勢の変化に伴い多様化する住宅困窮者への的確な支援や、少子高齢化、人口減少社会の到来を見据えた住宅政策が求められております。既存住宅の有効活用を進めるのと同時に、現在、特に昭和 40、50 年代に建築された住宅の老朽化が顕著になり、本市の財政状況や将来人口の見通し等を踏まえたうえで、建替え又は用途廃止若しくは計画的な修繕・改善によって長寿命化を図る住宅を判別のうえ方針を決定し、予防保全の観点から効率的な事業計画に基づいて管理していく必要があります。

平成 31 年度からは本計画に基づき、施策を推進して参ります。

## 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、市営住宅ストックの長期有効活用を図るとともに、住宅セーフティネット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計画と管理計画を定めるものです。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、「平塚市営住宅ストック総合活用計画（改訂版）」の後期計画（第2期）の後継計画として策定しました。「平塚市総合計画 ～ひらつかNEXT（ネクスト）～」や「平塚市公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、「かながわ住宅計画」との整合を図るものとします。

加えて、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（LCC）の縮減につなげていくための長寿命化計画（※1）を兼ねるものとします。

### 3 計画の期間

本計画の期間は、平成31年度から40年度までの10年間とします。

また、本市の財政状況や市営住宅に対するニーズ等を適宜捉え、上位計画等の改訂や社会情勢の変化等に応じ、原則として中間年で見直すものとし、見直し前を前期計画、見直し後を後期計画とします。

なお、長寿命化計画に関連する別表（本書添付の様式1～3）については、毎年度更新を行うものとします。

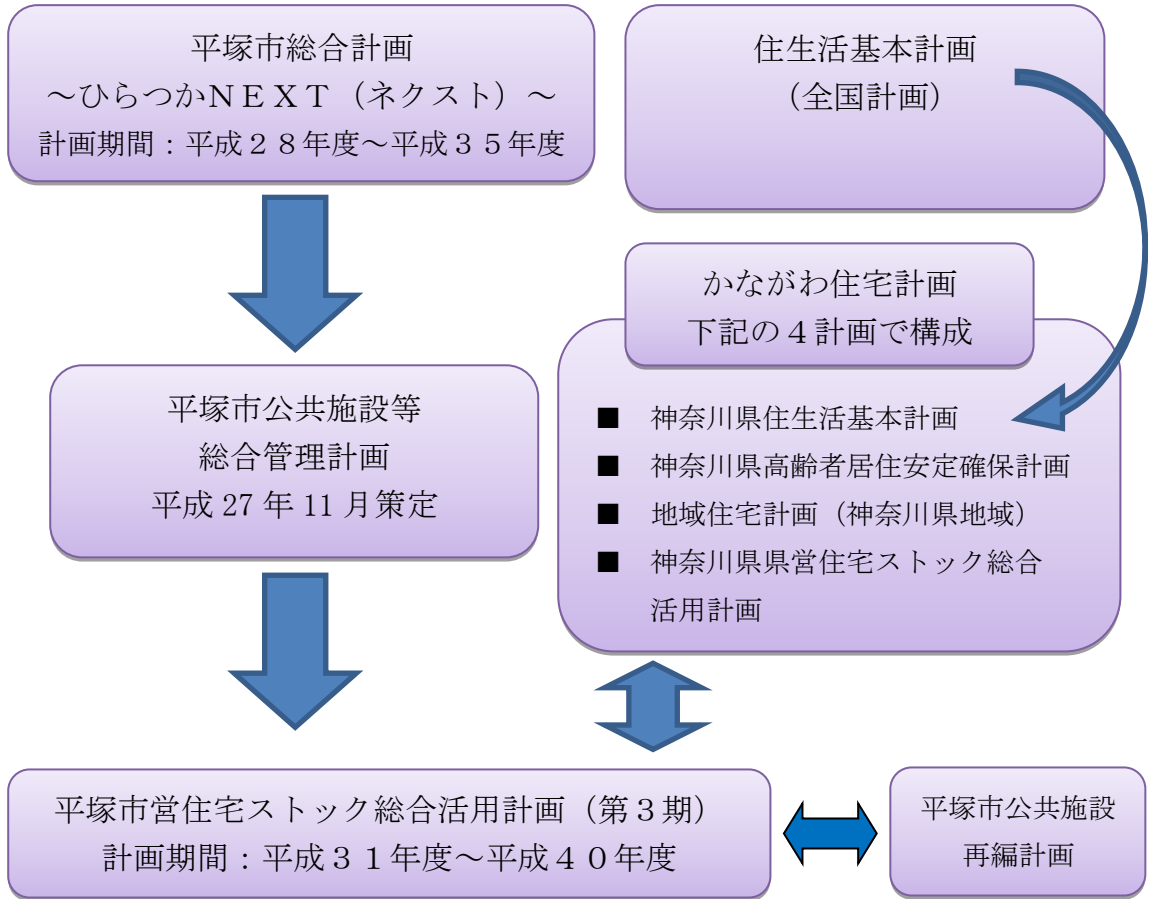
### 4 計画の構成

市営住宅の住棟や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たうえで、今後の市営住宅ストックの活用方針と目標を定め、住宅ごとに建替え整備や個別改善を位置づけるとともに、円滑な事業推進の手法やスケジュールについて定めるものです。

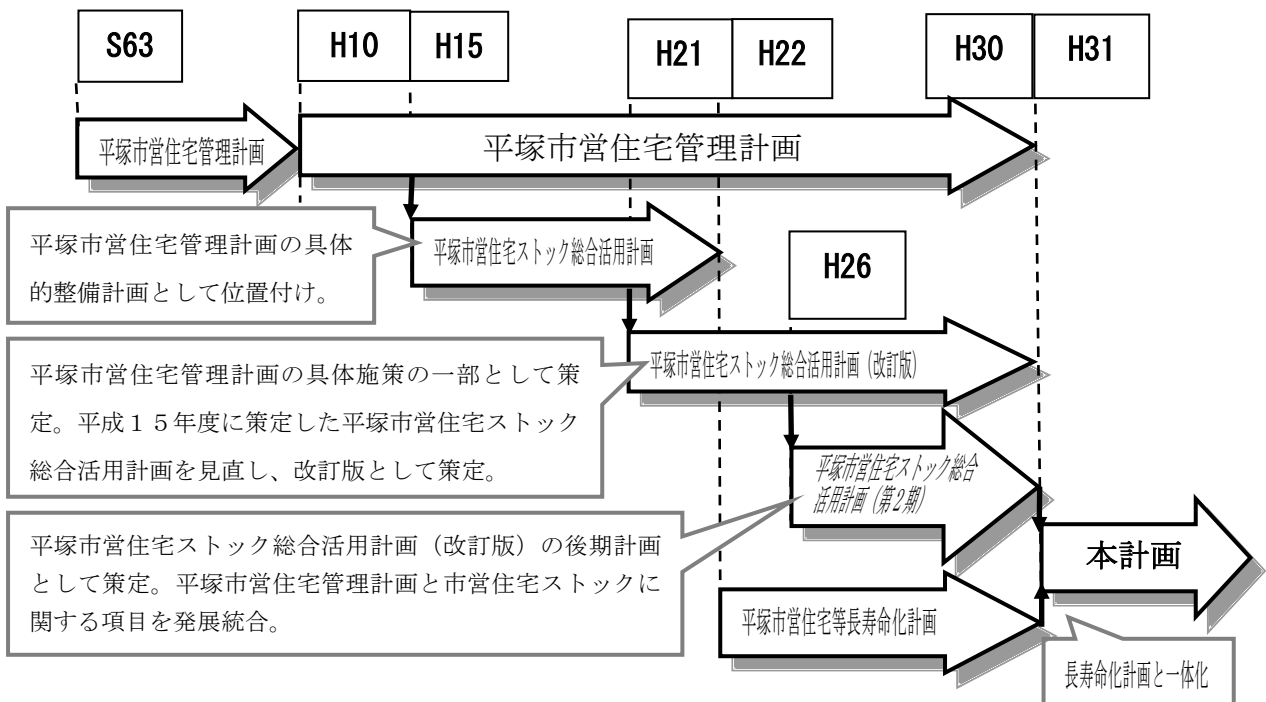
※1 長寿命化計画：予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命

化を図り、老朽化した公営住宅等ストックの更新コストの削減を目指す計画。

■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



第2章 市営住宅の現状

1 市営住宅ストックの現状

(1) 市営住宅の配置図（用途廃止対象住宅を除く）



- ①中原上宿（30戸）      ②中原子の神（20戸）      ③東中原（466戸）
- ④龍城ヶ丘（186戸）      ⑤田村宮の前（170戸）      ⑥虹ヶ浜（78戸）
- ⑦虹ヶ浜東（66戸）      ⑧万田小向（12戸）      ⑨虹ヶ浜西（42戸）
- ⑩出縄中谷戸（18戸）      ⑪公所谷戸（12戸）      ⑫コンフォール平塚（30戸）
- ⑬万田貝塚（180戸）

※参考：県営住宅（平成28年8月現在）

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	ゴテンハイム	御殿 1-33-15	18
ハイム中里	中里 18-18	15	合計		2,416

### (2) 建設の経緯

本市の市営住宅は、昭和27年の公営住宅法施行に伴い、纏、大久保住宅等木造平屋住宅の建設に始まり、市民生活の安定向上と社会福祉の充実を図るため「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、その後急激な都市化に伴い地価が高騰し、用地取得が難しい状況となってきたことから、昭和46年度からは、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。

また、平成8年の公営住宅法の一部改正で、市営住宅の供給方式が多様化され、民間等からの借上げや買取り方式の導入による市営住宅の整備が可能となりました。さらに法定建替要件の緩和等、市営住宅の整備は従来の戸数の増加による量的拡大から、人にやさしい住宅等質的充実への転換が明確化されるとともに、社会福祉施設等を併設する場合の建替戸数要件の緩和等、福祉施策との連携が強化されました。

近年では、人口減少社会に対応した公営住宅の集約化や廃止を計画的かつ円滑に行うため、平成29年に公営住宅法の一部が改正され、複数の公営住宅を集約する場合には、近接地での建替えが認められました。

### (3) 建替え事業の実績

本市では、市民が安心して安全に生活ができる居住環境の確保を図るため、平塚市営住宅ストック総合活用計画等に基づいた住宅施策を進めており、市営住宅の管理戸数は平成29年4月1日現在1,499戸です。多様化する住宅困窮者や高齢者世帯の増加への対応等市民の多様な需要に応えるとともに、環境や安全性、居住水準の向上に配慮した住宅の整備が求められており、既存住宅についてもバリアフリー住宅等への改善が急務となっています。

このことを踏まえ、耐用年数が経過し、老朽化の著しい木造住宅は中層耐火構造住宅へ建替えを行い、用地の高度利用と質的向上を目指す計画を進めてきました。既に建替えを完成したのものとしては、昭和46～51年度事業の東中原住宅（467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）、平成13～16、20～21年度事業の万田貝塚住宅（180戸、1集会所）



があります。平成4年度以降に建設した住宅は高齢者の方も安全に生活できるよう配慮した設計になっています。

また、平成11年度には高齢者向け協同居住型市営住宅として公所谷戸住宅（12戸、1集会所）を整備するとともに、高齢者向けに整備されたUR賃貸住宅コンフォール平塚の一部（30戸）を借上げました。

■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42	簡易耐火構造2階	48	58	中層耐火構造	70
43	簡易耐火構造2階	60	59	中層耐火構造	24
44	簡易耐火構造2階	31	60	中層耐火構造	24
45	中層耐火構造	80	61	中層耐火構造	30
46	中層耐火構造	64	63	中層耐火構造	48
47	中層耐火構造	140	平成元	中層耐火構造	18
48	中層耐火構造	90	3	低層耐火構造	12
49	中層耐火構造	90	4	中層耐火構造	24
50	中層耐火構造	54	5	中層耐火構造	18
51	中層耐火構造	48	7	中層耐火構造	18
52	中層耐火構造	60	11	木造	12
53	中層耐火構造	18	11	高層耐火構造(借上)	30
54	中層耐火構造	48	14	中層耐火構造	75
55	中層耐火構造	60	16	中層耐火構造	55
56	中層耐火構造	70	21	中層耐火構造	50
57	中層耐火構造	30	合計		1,499

(4) 年代別建設件数

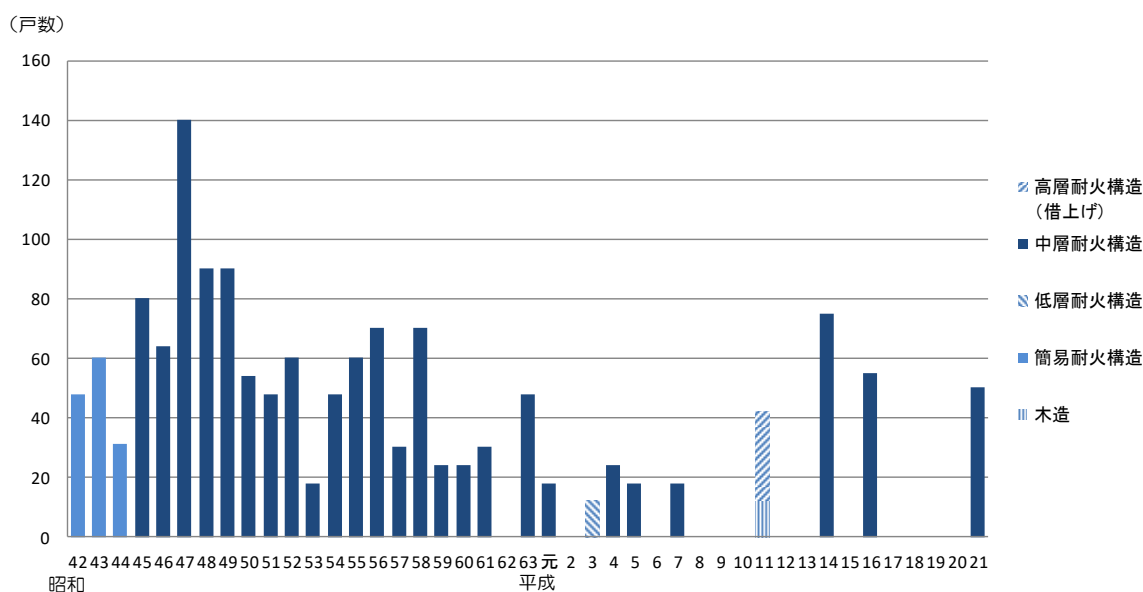
昭和42年度から昭和60年度に建設された戸数は1,109戸で全体の74%を占めており、多くの住宅が耐用年数（※2）の2分の1を経過し、老朽化が進行しています。

建設年度・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42～50年度		139		518		657	43.83%
昭和51～60年度				452		452	30.15%
昭和61～平成7年度			12	156		168	11.21%
平成8～17年度	12			130	30	172	11.47%
平成18年度以降				50		50	3.34%
合計	12	139	12	1306	30	1499	
	0.80%	9.27%	0.80%	87.12%	2.00%		100%

※2 P21(7)を参照



(5) 住宅の面積の状況

市営住宅の各住宅の専用面積は、順次拡大してきています。全ての住宅で30㎡以上となっており、2人世帯であれば最低居住面積水準(※3)を満たしている状況です。

建設年度・構造別戸数

(単位：戸)

	~30㎡ 未満	30㎡~40㎡ 未満	40㎡~50㎡ 未満	50㎡~60㎡ 未満	60㎡~	合計	
昭和42~50年度		258	399			657	43.83%
昭和51~60年度			48	404		452	30.15%
昭和61~平成7年度				84	84	168	11.21%
平成8~17年度		6	55	36	75	172	11.47%
平成18年度以降			10		40	50	3.34%
合計	0	264	512	524	199	1499	
	0.00%	17.61%	34.16%	34.96%	13.28%		100%

※3 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

(6) 他市との比較

平成28年3月末現在の市営住宅管理戸数は1,550戸で、世帯数に対する整備率は1.44%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3.60%で、県内で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0.60%で、県内19市で上から6番目、県営住宅を含めた整備率は1.51%で、県内で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	107,945	257,980	2,336	2.16%	0.91%	1,550	1.44%	0.60%	3,886	3.60%	1.51%
2 横浜市	1,652,584	3,725,042	17,591	1.06%	0.47%	29,969	1.81%	0.80%	47,560	2.88%	1.28%
3 川崎市	698,553	1,481,183	4,086	0.58%	0.28%	17,228	2.47%	1.16%	21,314	3.05%	1.44%
4 相模原市	313,319	721,078	4,069	1.30%	0.56%	2,687	0.86%	0.37%	6,756	2.16%	0.94%
5 横須賀市	165,721	403,557	3,693	2.23%	0.92%	4,064	2.45%	1.01%	7,757	4.68%	1.92%
6 鎌倉市	73,104	172,755	54	0.07%	0.03%	642	0.88%	0.37%	696	0.95%	0.40%
7 藤沢市	181,473	425,105	2,015	1.11%	0.47%	1,740	0.96%	0.41%	3,755	2.07%	0.88%
8 小田原市	79,487	193,492	594	0.75%	0.31%	1,588	2.00%	0.82%	2,182	2.75%	1.13%
9 茅ヶ崎市	98,443	239,476	393	0.40%	0.16%	490	0.50%	0.20%	883	0.90%	0.37%
10 逗子市	24,249	57,482	324	1.34%	0.56%	110	0.45%	0.19%	434	1.79%	0.76%
11 三浦市	17,604	44,958	831	4.72%	1.85%	134	0.76%	0.30%	965	5.48%	2.15%
12 秦野市	69,931	166,792	935	1.34%	0.56%	234	0.33%	0.14%	1,169	1.67%	0.70%
13 厚木市	96,137	225,284	2,125	2.21%	0.94%	411	0.43%	0.18%	2,536	2.64%	1.13%
14 大和市	102,796	233,436	2,069	2.01%	0.89%	564	0.55%	0.24%	2,633	2.56%	1.13%
15 伊勢原市	43,424	101,635	828	1.91%	0.81%	166	0.38%	0.16%	994	2.29%	0.98%
16 海老名市	53,825	130,440	510	0.95%	0.39%	117	0.22%	0.09%	627	1.16%	0.48%
17 座間市	56,181	128,661	678	1.21%	0.53%	313	0.56%	0.24%	991	1.76%	0.77%
18 南足柄市	16,242	43,052	0	0.00%	0.00%	297	1.83%	0.69%	297	1.83%	0.69%
19 綾瀬市	33,525	84,483	355	1.06%	0.42%	32	0.10%	0.04%	387	1.15%	0.46%
合計	3,884,543	8,835,891	43,486	1.12%	0.49%	62,336	1.60%	0.71%	105,822	2.72%	1.20%

(出典：神奈川県「平成28年度版かながわの住宅」)

2 市営住宅の入居者の状況

(1) 年齢別の状況

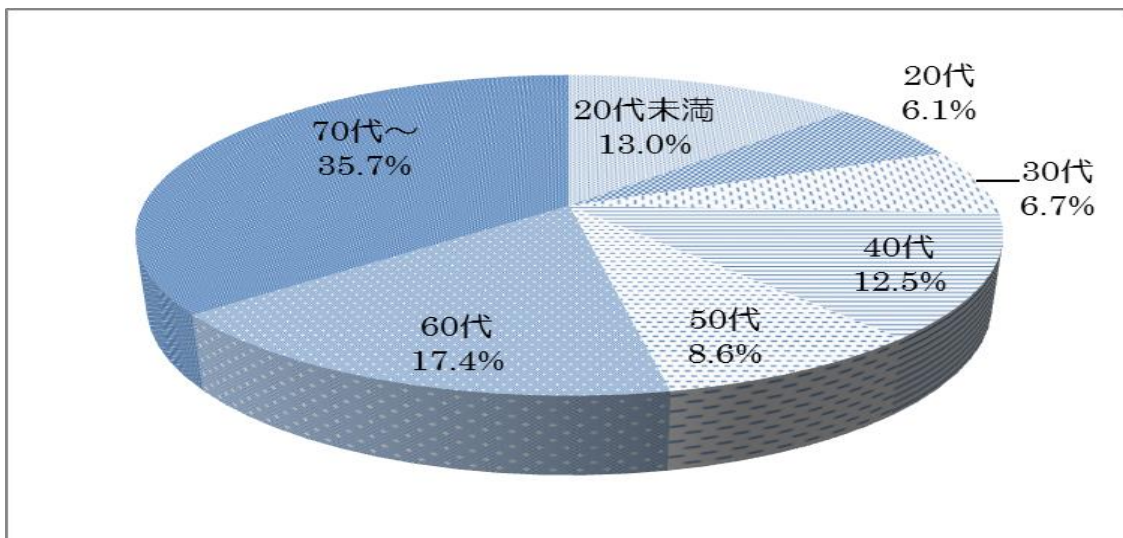
平成 29 年 4 月 1 日現在の市営住宅の入居者数は 2,382 人で、このうち 60 代以上が 53.1%と全体の過半数を占めています。また、65 歳以上の高齢者の割合は 47.1%となっており、市全体の 65 歳以上の高齢化率 26.8%と比較しても非常に高い割合を示しています。

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。

■年齢別の入居者の状況

	20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代～	合計
入居者数	310人	145人	159人	298人	205人	414人	851人	2,382人
割合	13.0%	6.1%	6.7%	12.5%	8.6%	17.4%	35.7%	100%

■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

	H25.1.1	H26.1.1	H27.1.1	H28.1.1	H29.1.1
高齢人口 (65歳以上)	59,607人	62,292人	65,131人	66,959人	68,618人
割合	23.0%	24.1%	25.4%	25.9%	26.8%

(出典：平塚市)

(2) 世帯人員の状況

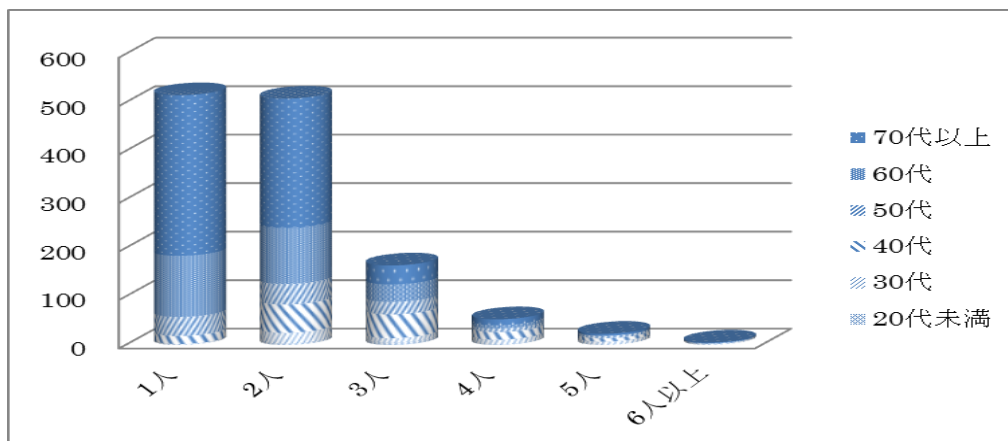
平成29年4月1日現在の市営住宅の入居者世帯数は1,268世帯で、世帯人員別では1人世帯が40.6%と最も多く、次いで2人世帯が40.1%、3人世帯が12.9%となっており、3人以下の世帯が全体の93.6%を占めています。

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、世帯構成の変化や年齢層に応じた住戸プランや整備計画、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)

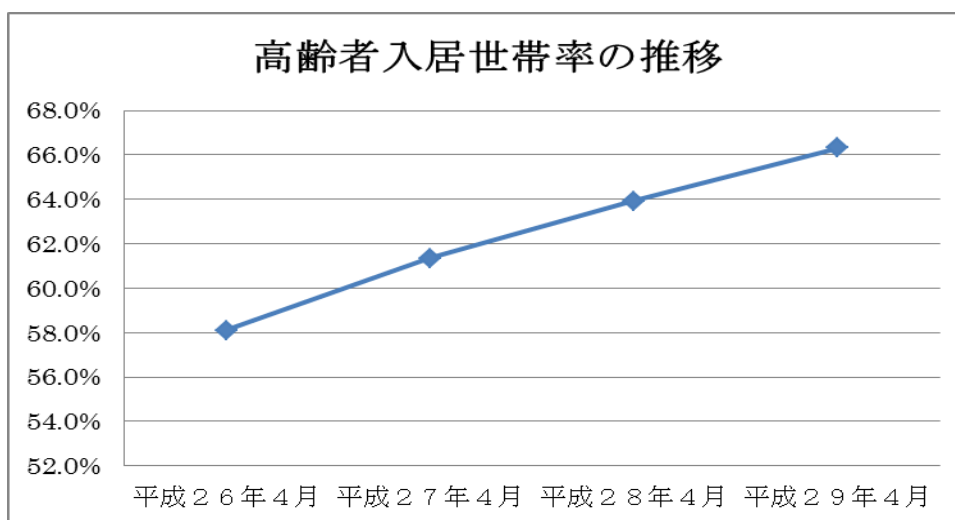
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	合計	割合
～20代	0	3	5	1	0	0	0	0	9	0.7%
30代	2	22	9	10	7	2	0	0	52	4.1%
40代	17	59	49	16	7	0	0	1	149	11.8%
50代	39	42	26	7	5	0	0	0	119	9.4%
60代	126	115	36	7	0	1	0	0	285	22.5%
70代～	331	267	39	12	4	1	0	0	654	51.6%
合計	515	508	164	53	23	4	0	1	1,268	
割合	40.6%	40.1%	12.9%	4.2%	1.8%	0.3%	0.0%	0.1%		100%



(3) 高齢者入居世帯の推移

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 4 年間で 8 ポイント高くなっており、入居者のうち 65 歳以上の世帯の割合が年々増加していることがわかります。

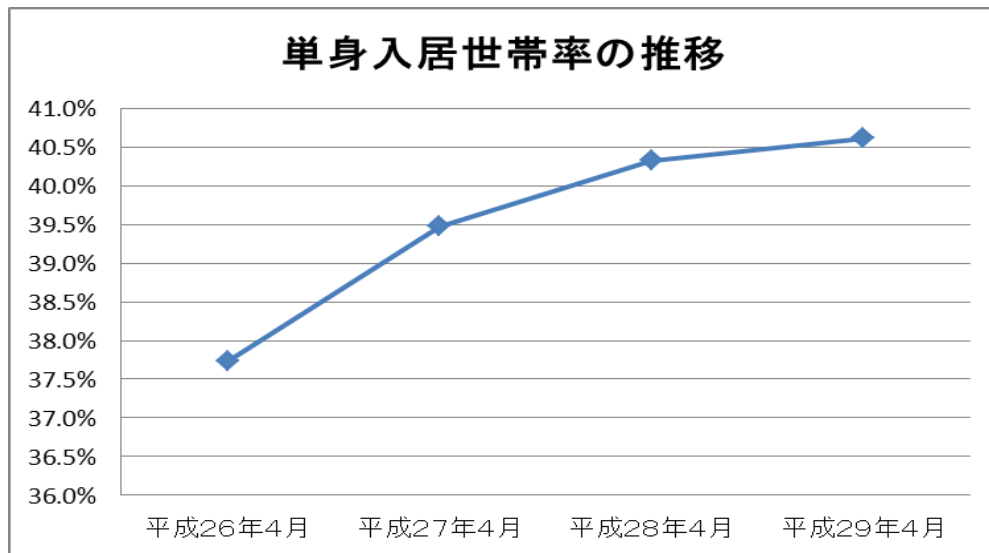
	高齢者世帯数	入居世帯数	割合
平成26年4月	810	1394	58.1%
平成27年4月	822	1340	61.3%
平成28年4月	829	1297	63.9%
平成29年4月	841	1268	66.3%



(4) 単身入居世帯の推移

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4年間では世帯数は減少傾向にありますが、割合は年々増加しており、今後も単身入居世帯率の増加が見込まれます。また、このうち単身高齢者世帯は、世帯数、割合とも増加しており、平成29年4月1日現在単身入居世帯の80%を占めています。

	単身世帯数	入居世帯数	割合
平成26年4月	526	1394	37.7%
平成27年4月	529	1340	39.5%
平成28年4月	523	1297	40.3%
平成29年4月	515	1268	40.6%



## (5) 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、平成29年4月1日現在で、最も収入の少ない第Ⅰ分位に属する世帯が全世帯の79.4%となっています。第Ⅰ分位に属する世帯のうち、認定月額が0円の世帯は54.1%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
Ⅰ	0円～104,000円	1,006	79.4%
Ⅱ	104,001円～123,000円	46	3.6%
Ⅲ	123,001円～139,000円	51	4.0%
Ⅳ	139,001円～158,000円	33	2.6%
Ⅴ	158,001円～186,000円	43	3.4%
Ⅵ	186,001円～214,000円	27	2.1%
Ⅶ	214,001円～259,000円	36	2.8%
Ⅷ～	259,001円～	25	2.0%
	未申告	1	0.1%
	合計	1,268	100%

## ■収入分位「Ⅰ」の内訳

認定月額	世帯数	割合
0円	544	54.1%
1円～20,000円	103	10.2%
20,001円～40,000円	109	10.8%
40,001円～60,000円	104	10.3%
60,001円～80,000円	71	7.1%
80,001円～104,000円	75	7.5%
合計	1,006	100%

「認定月額」は、年収から諸控除を差し引いた額を12ヶ月で除したものです。



(6) 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努力義務がある収入超過世帯は、平成29年4月1日現在で9.1%の116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世帯は、0.1%の1世帯となっています。

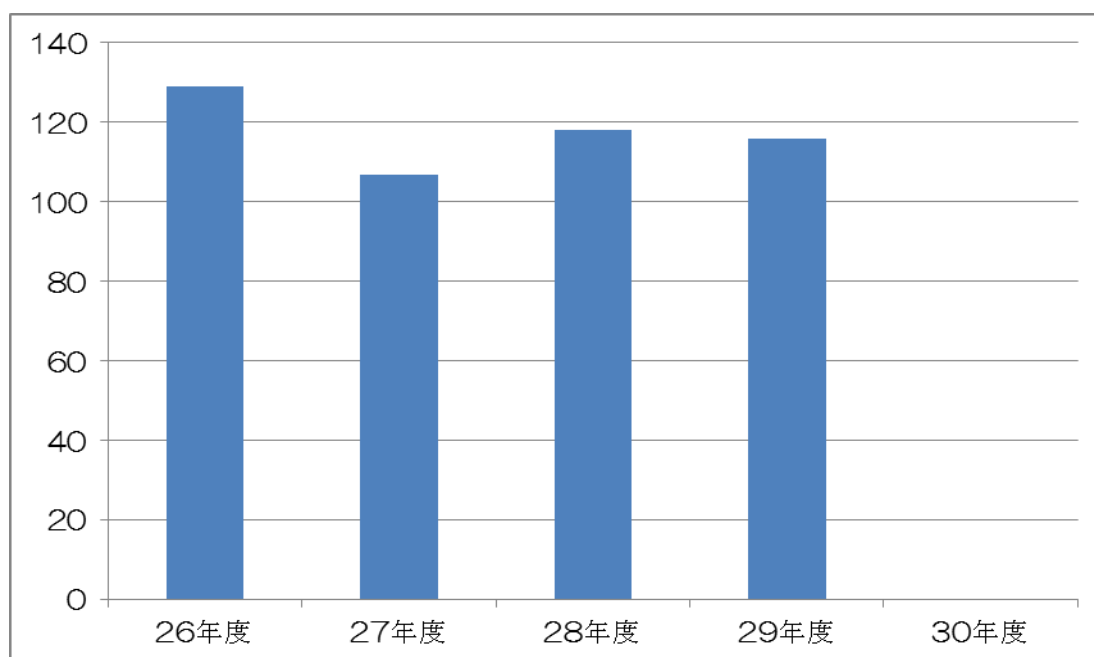
■収入超過者・高額所得者世帯の推移

	全世帯数	収入超過者		高額所得者	
		世帯数	割合	世帯数	割合
平成26年度	1,394	129	9.3%	8	0.6%
平成27年度	1,340	107	8.0%	3	0.2%
平成28年度	1,297	118	9.1%	0	0.0%
平成29年度	1,268	116	9.1%	1	0.1%
平成30年度					

「収入超過者」は、市営住宅に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入居者です。

「高額所得者」は、市営住宅に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入居者です。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ります。

■収入超過者の推移



(7) 居住年数の状況

平成29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32.2%となっているのに対して、21年以上の世帯が全体の39.3%を占めており、30年以上の世帯も全体の27.4%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5倍を超えている状況から、入居希望者との間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	223	17.6%
6年～10年	185	14.6%
11年～15年	199	15.7%
16年～20年	163	12.8%
21年～25年	87	6.9%
26年～30年	64	5.0%
30年以上	347	27.4%
合計	1,268	100%

(8) 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」へ見直しを行いました。

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

	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	平均
募集戸数	66	43	47	55	62	54.6
承継件数	10	17	25	26		

3 市営住宅の応募状況

(1) 応募者の推移

平成 25 年度から平成 29 年度までの 5 年間に実施した募集の応募状況は、1 年あたりの平均応募者が 290 人、平均応募倍率が 5.3 倍となっています。

平成 20 年度から平成 24 年度までの 1 年あたりの平均応募者 362 人、平均応募倍率 7.2 倍と比較すると、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宅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、社会経済状況の変化に応じた施策を推進していく必要があります。

■ 応募倍率の推移

		25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	5年計
空家 一般枠	募集戸数	46	33	36	42	39	196
	応募者数	153	146	146	150	129	724
	倍率	3.3	4.4	4.1	3.6	3.3	3.7
空家 单身枠	募集戸数	20	10	11	13	23	77
	応募者数	132	103	149	181	159	724
	倍率	6.6	10.3	13.5	13.9	6.9	9.4
総計	募集戸数	66	43	47	55	62	273
	応募者数	285	249	295	331	288	1,448
	倍率	4.3	5.8	6.3	6.0	4.6	5.3

## (2) 県内における応募倍率の推移

## ■県内における応募倍率の推移

		平成25年度			平成26年度			平成27年度		
		募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
1	平塚市	66	285	4.3	43	249	5.8	47	295	6.3
2	横浜市	1,200	21,782	18.2	1,253	20,375	16.3	1,282	18,302	14.3
3	川崎市	399	9,461	23.7	589	9,204	15.6	657	9,262	14.1
4	相模原市	115	1,560	13.6	131	1,382	10.5	259	1,688	6.5
5	横須賀市	121	1,485	12.3	98	1,058	10.8	118	1,136	9.6
6	鎌倉市	16	181	11.3	13	163	12.5	15	167	11.1
7	藤沢市	67	561	8.4	72	441	6.1	71	421	5.9
8	小田原市	38	118	3.1	43	107	2.5	41	74	1.8
9	茅ヶ崎市	11	160	14.5	15	199	13.3	9	222	24.7
10	逗子市	2	24	12.0	15	167	11.1	-	-	-
11	三浦市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	秦野市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	厚木市	33	105	3.2	21	108	5.1	23	108	4.7
14	大和市	16	244	15.3	16	420	26.3	13	286	22.0
15	伊勢原市	12	25	2.1	10	18	1.8	14	27	1.9
16	海老名市	-	-	-	6	22	3.7	18	42	2.3
17	座間市	13	71	5.5	1	69	69.0	18	99	5.5
18	南足柄市	14	12	0.9	9	6	0.7	6	4	0.7
19	綾瀬市	2	14	7.0	1	4	4.0	3	13	4.3
20	神奈川県	1,669	16,524	9.9	1,600	15,159	9.5	1,671	13,623	8.2

(出典：神奈川県「平成28年度版かながわの住宅」)

## 第3章 市営住宅の課題

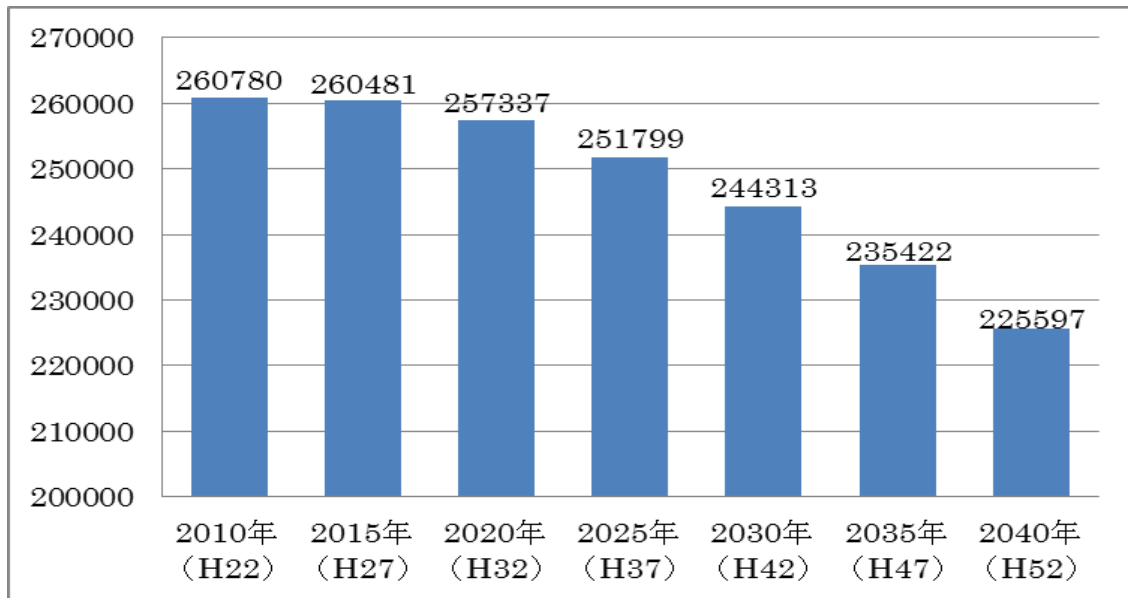
### 1 社会情勢の変化

#### (1) 平塚市の人口と世帯の推移

本市の人口は、平成22年11月の260,863人をピークに減少傾向に転じて推移しています。平成29年1月1日時点の人口は258,141人となっており、人口構成は年少人口（0～14歳）が12.1%の31,023人、生産年齢人口（15歳～64歳）が61.1%の156,678人、老年人口（65歳以上）が26.8%の68,618人となっています。

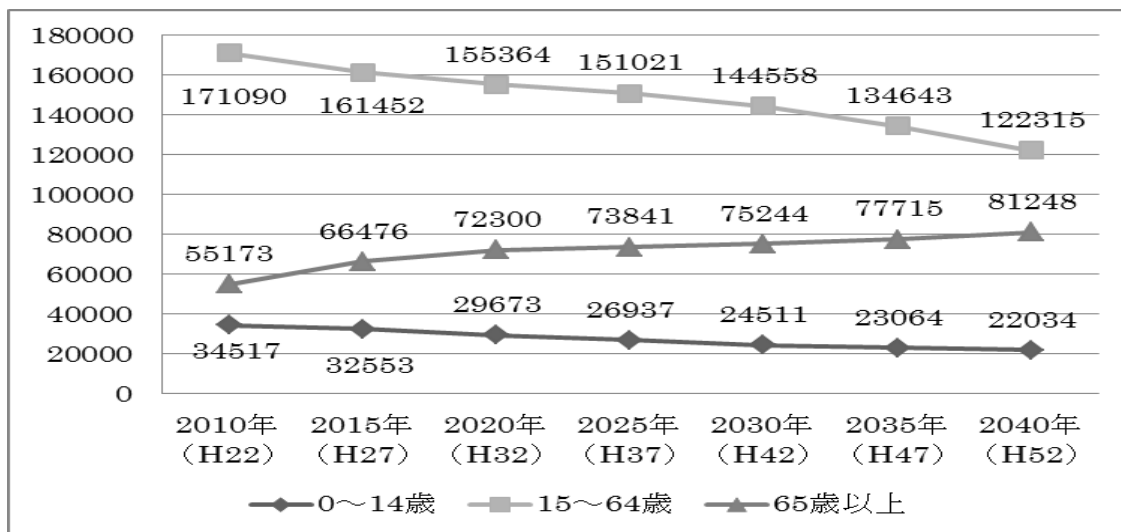
国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）によると、今後本市の人口は減少が見込まれ、平成42年の人口は244,313人、人口構成は年少人口が24,511人の10.0%（平成29年比2.1ポイント減）、生産年齢人口が144,558人の59.2%（平成29年比1.9ポイント減）、老年人口が75,244人の30.8%（平成29年比4.0ポイント増）となり、少子高齢化が更に進むとともに、地域経済の主な担い手である生産年齢人口が急速に減少すると予測されています。

■平塚市の将来人口推計（総数/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』（平成25年3月推計））

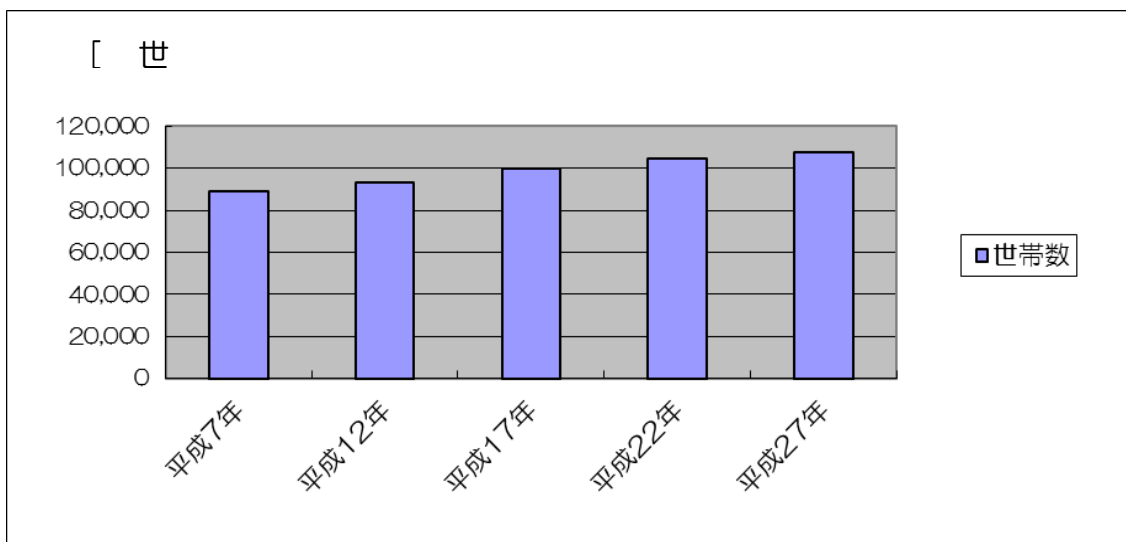
■平塚市の将来人口推計（総数/年齢3区分）



（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』（平成 25 年 3 月推計））

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。今後も1世帯あたりの人員の減少が見込まれることから、世帯人員の変化に対応した整備計画を進めていく必要があります。

■世帯数の推移



年次	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数	88,742	93,058	99,650	104,369	107,397
世帯増加率	-	4.9	7.1	4.7	2.9
一世帯あたりの人員	2.86	2.74	2.60	2.50	2.36
人口	253,822	254,633	258,958	260,780	258,227

（出典：国勢調査（各年10月1日現在））

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。平成27年では107,397世帯中の42,660世帯(39.7%)となっており、平成7年の88,742世帯中の19,783世帯(22.3%)と比較すると約1.8倍となっています。

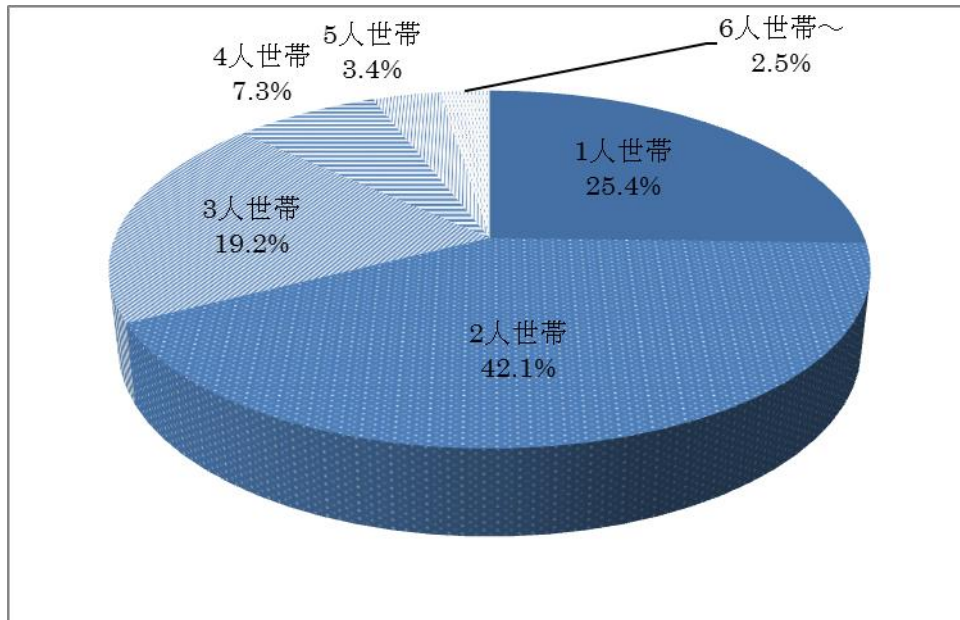
また、単身高齢者世帯の増加が著しく、平成27年では10,854世帯で、平成7年の2,803世帯から20年間で約3.9倍となっています。

■高齢者のいる世帯数の推移

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯～	合計
平成7年	2803 3.2%	6228 7.0%	3226 3.6%	2083 2.3%	2523 2.8%	2920 3.3%	19783 22.3%
平成12年	4235 4.6%	8572 9.2%	4276 4.6%	2533 2.7%	2327 2.5%	2422 2.6%	24365 26.2%
平成17年	6779 6.8%	11373 11.4%	5679 5.7%	2917 2.9%	2123 2.1%	2049 2.1%	30920 31.0%
平成22年	8270 7.9%	14674 14.1%	7153 6.9%	3138 3.0%	1762 1.7%	1466 1.4%	36463 34.9%
平成27年	10854 10.1%	17955 16.7%	8210 7.6%	3115 2.9%	1458 1.4%	1068 1.0%	42660 39.7%

(出典：国勢調査(各年10月1日現在))

■高齢者世帯における世帯人数別の割合(平成27年)



## 2 市営住宅の課題

### (1) 施設の老朽化に伴う適切な維持管理

本市では平成29年4月1日現在で1,499戸の市営住宅（借上げ住宅30戸含む）を管理していますが、そのうち1,085戸が昭和40年代から50年代に建設されており、建物に老朽化が進んでいます。また、給排水設備や衛生設備の老朽化が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。

また、将来人口の見通しを踏まえて、既存住宅の長寿命化に向けて選択と集中の視点から効率的な整備に努めるとともに、統廃合等による建替えの推進や用途廃止を実施していく必要があります。

### (2) 高齢者世帯に配慮した住宅の整備

市営住宅の入居者の47%が65歳以上の高齢者となっており、世帯主の51.6%が70歳以上となっています。今後も高齢社会の進展に伴い、高齢者及び単身高齢者の割合は一層高まるものと推測されます。

今後の市営住宅の整備にあたっては、安全性や居住水準の向上に配慮が求められるとともに、既存住宅の高齢者に対応したバリアフリー化住宅への改善が求められています。

### (3) 将来人口・世帯数を踏まえた住宅の供給

本市の人口と世帯数は将来的に減少が見込まれていますが、単身高齢者世帯の増加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も求められています。

今後の住宅整備にあたっては、住宅のみの機能に特化するのではなく、効率的な施設運営の観点から、他の公共施設との一体的な整備が求められています。

### (4) 多様化する住宅困窮者への対応

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。自力で住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、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て公平かつ的確に供給できる対策を実施することが必要です。



また、単身高齢者が増加し、孤独死が社会問題となっている現状から、福祉施策と連携した見守り対策が求められています。

#### (5) 入居者管理の適正化

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。住宅困窮者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。

また、入居後に入居要件を満たさなくなった場合には、公平性や透明性の確保のため、民間住宅等への住み替えを推進するなどの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

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、子育て世代との共生を促進することにより、周辺住民を含めた良好な地域コミュニティの形成に配慮した管理運営を図っていく必要があります。

#### (7) 建替え整備手法の研究

公営住宅法では、公営住宅の耐用年限を、木造30年、準耐火構造45年、耐火構造70年と定めています。平成29年4月1日現在、既にその年限に至っている市営住宅は139戸(9.3%)あり、これらについては既に用途廃止することになっています。一方、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅は852戸(56.8%)あり、昭和40年代から50年代に連続して建設されたことから、将来一斉に更新時期を迎えることとなります。

人口減少と更なる高齢化を迎える社会情勢の中で、逼迫する財政事情のもと、将来の更新時期に備えてPPP、PFI等といった民間事業者を活用する建替え整備手法を研究していく必要があります。

## 第4章 市営住宅ストックの活用計画

### 1 基本方針

本計画の基本方針は、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て、次の2点とします。

#### 基本方針1 住宅ストックの長期有効活用と適切な運用

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、既存住宅ストックを長期間にわたり活用するため、適切な手法により市営住宅の長寿命化を図ります。

また、高齢者や障がい者等からの住宅に関するニーズへの対応を図るため、居住水準の向上を図り安心して安全な住環境の形成に努めるとともに、効率的な施設運営や社会状況の変化に対応するため、様々な手法による住宅の供給に努めます。

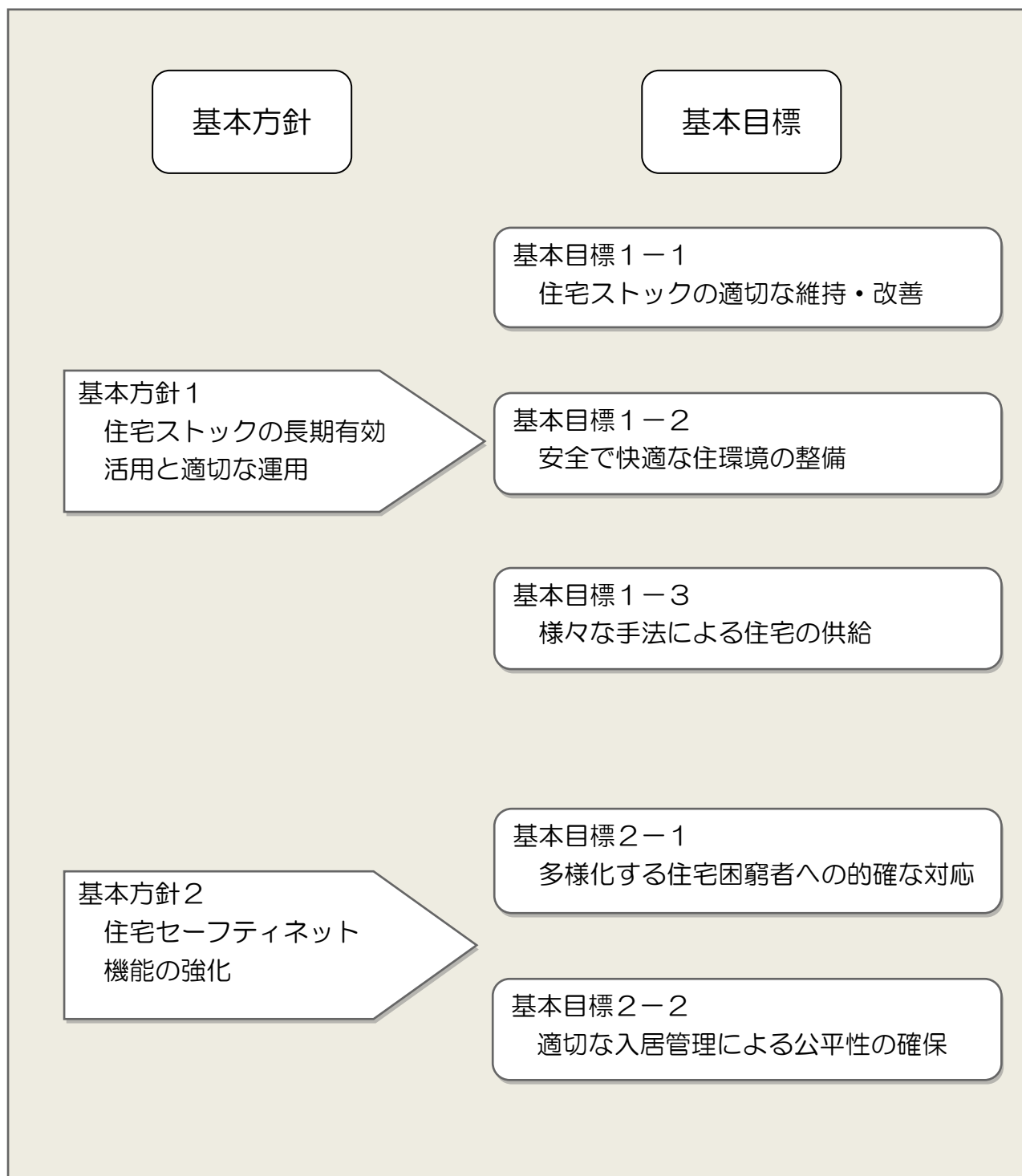
#### 基本方針2 住宅セーフティネット機能の強化

社会経済状況の変化に伴い多様化する住宅困窮者への的確な支援を図るため、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。高齢社会の進展に伴い、高齢者や障がい者等住宅の確保に配慮が必要な世帯が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ります。

また、適正な入居管理による公正性の確保に努め、真に住宅に困窮する世帯への住宅供給に努めます。

## 2 基本目標

本計画の基本目標は、2つの基本方針（「住宅ストックの長期有効活用と適切な運用」、「住宅セーフティネット機能の強化」）に基づき、推進すべき施策を体系的に整理し、次の5点とします。



### 基本目標1-1 住宅ストックの適切な維持・改善

既存住宅の適切な維持・改善とともに、住宅の特性に応じた適切な事業手法による整備・保全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。

#### 主な取り組み

- ① 建替えによる整備計画の検討
- ② 外壁修繕・塗装等耐用年数に応じた的確な維持保全の推進
- ③ 屋上防水工事の推進
- ④ 耐用年数等を勘案した用途廃止の推進
- ⑤ 指定管理者制度の活用による適切な維持管理

### 基本目標1-2 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、駐車場整備や住戸内設備の更新等に努めるとともに、個別改善の推進により居住水準の向上を図ります。

#### 主な取り組み

- ① 駐車場整備の推進、空き駐車場の活用
- ② 生活排水設備配管等改修工事の推進
- ③ 住戸内設備の更新等
- ④ 不法駐車禁止、ペット飼育など入居者への居住ルールの周知徹底

### 基本目標1-3 様々な手法による住宅の供給

将来人口の見通しを踏まえ、効率的な施設運営のために他の公共施設との複合による建替え整備や、PFI等の民間事業者を活用する建替え整備手法について検討を進めます。

また、空き住戸の一部を子育て世帯向けに改修し、期限付き入居制度を活用して市営住宅内のコミュニティの活性化を図ります。

#### 主な取り組み

- ① 公共施設の複合化による効率的な施設整備の検討
- ② PFI等の民間事業者を活用する建替え整備手法の検討
- ③ 子育て世帯向け期限付き入居制度の活用

基本目標2-1 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の確保が必要な世帯に対して的確な支援を行うため、戸数枠設定方式により入居選考において優先的に取扱う運用を図るとともに、増加が見込まれ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。

主な取り組み

- ① 入居選考における優先入居世帯の戸数枠設定
- ② 単身者向け住戸供給の拡充
- ③ 福祉施策と連携した支援

基本目標2-2 適切な入居管理による公平性の確保

住宅管理の適正化を図り、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保することにより、限られた市営住宅ストックを有効活用して真の住宅困窮者へ住居を供給できるようにします。

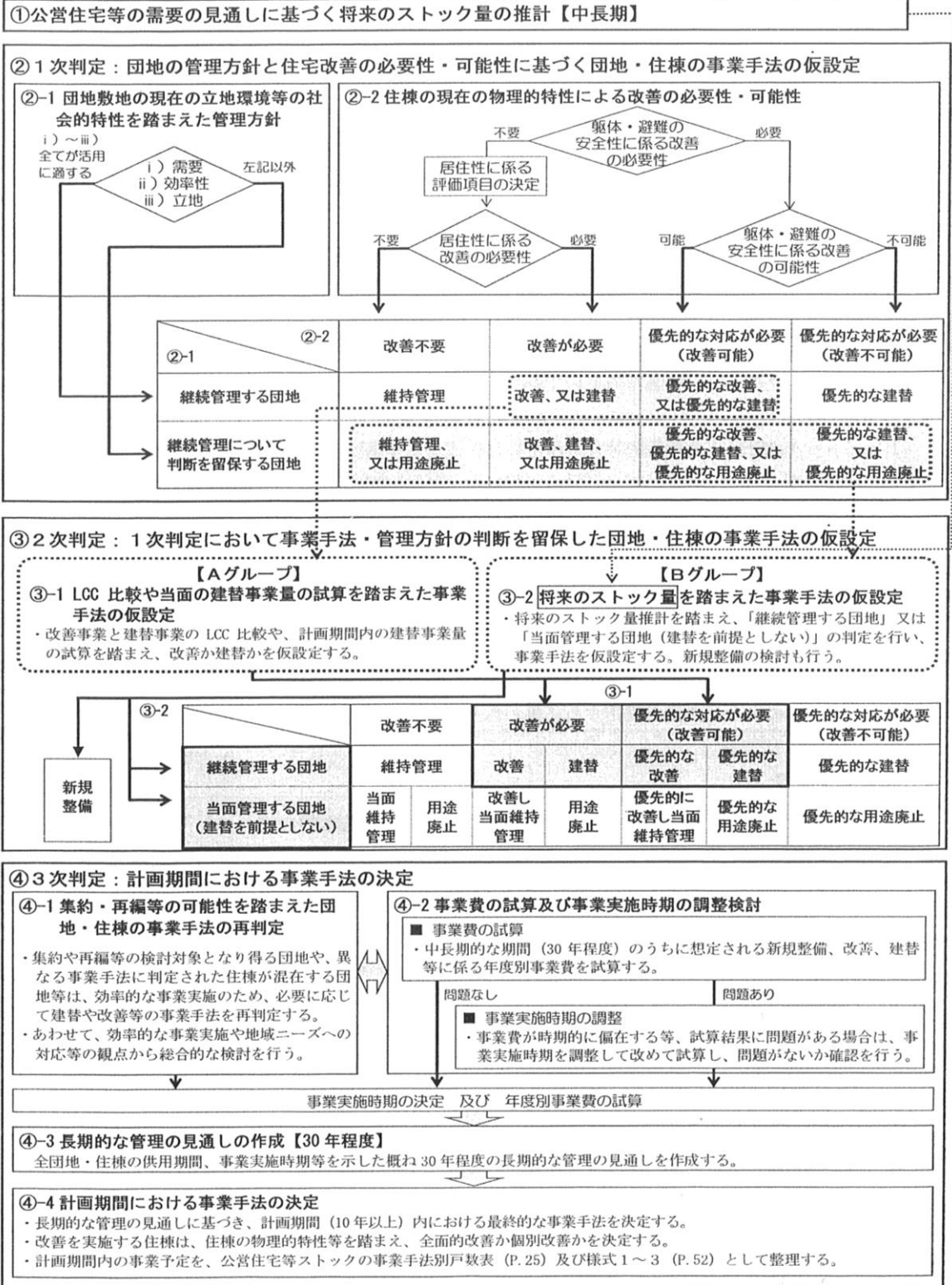
主な取り組み

- ① 家賃滞納者等への法的措置を含めた的確な対応
- ② 入居者承継承認基準の適正な運用
- ③ 高額所得者への明渡しの促進
- ④ 入居者の高齢化等に伴う住替えの推進

3 活用手法の選定

活用手法の選定にあたっては、全ての住宅（既に用途廃止とした住宅、借上げ住宅を除く）において下記の手順に基づき検討し、判定を行いました。

■事業手法の選定フロー



住宅別判定結果

住宅名	構造	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数	計画開始年度	計画終了年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定による検討	3次判定結果
中原上宿住宅	耐火5階建	1	30	昭和45年	48	平成31年度	平成40年度				
中原子の神住宅	耐火5階建	1	20	昭和47年	46	平成31年度	平成40年度				
東中原住宅	耐火4・5階建	16	466	昭和46～51年	47～42	平成31年度	平成40年度				
龍城ヶ丘住宅	耐火3・5階建	7	186	昭和52～55年	41～38	平成31年度	平成40年度				
田村宮の前住宅	耐火5階建	5	170	昭和56～58年	37～35	平成31年度	平成40年度				
虹ヶ浜住宅	耐火4・5階建	3	78	昭和59～61年	34～32	平成31年度	平成40年度				
虹ヶ浜東住宅	耐火3階建	3	66	昭和63～平成元年	30～29	平成31年度	平成40年度				
万田小向住宅	耐火2階建	1	12	平成3年	27	平成31年度	平成40年度				

住宅別判定結果

住宅名	構造	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数	計画開始年度	計画終了年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定による検討	3次判定結果
虹ヶ浜西住宅	耐火3階建	2	42	平成4・5年	26 ～ 25	平成31年度	平成40年度				
出縄中谷戸住宅	耐火3階建	2	18	平成7年	23	平成31年度	平成40年度				
公所谷戸住宅	木造2建	2	12	平成11年	19	平成31年度	平成40年度				
コンフォール平塚住宅	耐火14階建	1	30	平成11年	19	平成31年度	平成32年度				
万田貝塚住宅	耐火5階建	3	180	平成14・ 16・21年	16 ・ 14 ・ 9	平成31年度	平成40年度				



## 第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

### 1 市営住宅ストックの管理計画

#### (1) 市営住宅の需要推計

本市の市営住宅の需要推計（※3）にあたっては、将来の時点（2030年）における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営借家市場の実態から、自力で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（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）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しました。

具体的には、上記により推計した年収世帯数（      世帯）から生活保護世帯数（      世帯/公営住宅に居住する世帯を除く/生活保護世帯率から推計）を除いた世帯数（      世帯）を本市に必要な公営住宅数とし、必要空き家数（※4）（      戸）を考慮して、既存の県営住宅戸数（借上げ除く2,383戸）を除いた戸数を本市に必要な市営住宅ストック量とし、平成40年度目標管理戸数を      戸とします。

計画期間 (平成31年度～40年度)	平成29年度 現在	平成30年度 現在	平成40年度 目標

#### 推計の概要

- ① 本市の将来世帯数の推計（2030年時点）
- ② ①を基に国のストック推計プログラム等を参考に、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）を超える年収世帯数を推計（      世帯）
- ③ ②のうち、生活保護で対応可能な世帯数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て算定し、必要空き家数を考慮して、県営住宅戸数を除いて、本市に必要な市営住宅ストック量を算出（      戸）

※3 国土交通省のストック推計プログラムを活用した。ただし、将来世帯数の推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」、「日本の地域別将来推計人口」を用いて、国土交通省のストック推計方法を基に一部変更を加えて推計している。また、国土交通省の公営住宅供給目標量設定支援プログラムを参考に、高家賃負担率を算定した。

※4 入退去の際の募集、修繕に要する期間等を考慮して必要となる空き家数

### (2) 管理目標戸数への対応

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を図り、住宅困窮者へ住宅を供給します。用途廃止と判定した住宅は建物の解体を進めます。また、民間活力を導入した整備方法を研究し、建替え時期に備えます。

### (3) 計画的な維持管理による住宅ストック等の長寿命化

#### ア 長寿命化に関する基本方針

(ア) 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、まず住宅ストックの状況を適切に把握するために点検を確実に実施し、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た修繕を行い、点検結果と修繕結果等の内容をデータベースに記録します。データベース等の内容を踏まえて、予防保全的な観点から計画的修繕を実施します。

(イ) 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（LCC）の縮減に関する方針

(ア) に示した点検・修繕等を実施したうえで、安全性、居住性等の低下が認められる住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施して住宅の性能を向上させます。また予防保全的な維持管理・修繕と改善事業の実施により住宅ストックの長寿命化を計り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげます。

#### イ 長寿命化の対象と事業手法の選定

(ア) 長寿命化の対象

長寿命化の対象は、本市が管理する全ての市営住宅及び集会所（ただし、既に用途廃止とした住宅、借上げ住宅を除く）とします。

(イ) 団地別・住棟別状況の把握

事業手法を選定するために、住宅別の状況を把握します。

## 第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

### (ウ) 住宅別の事業手法の選定

第4章に記載する活用手法によって住宅別に選定を行い、判定による結果、事業手法別の戸数は下記ようになります。

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		戸	戸	
	・新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
	・維持管理予定戸数	戸	戸	戸
	うち計画修繕対応戸数	戸	戸	戸
	うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
	個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
	全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
	うちその他戸数	戸	戸	戸
	・建替事業予定戸数	戸	戸	戸
・用途廃止予定戸数	戸	戸	戸	

### ウ 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て、修繕・維持管理の実施や次の点検に役立てることとします。

### エ 改善事業の実施方針

市営住宅ストックにあたっては、適切な修繕を行うことにより、住棟等の耐久性、安全性、快適性等が維持され、建物の延命化を図ることができます。各住棟の維持管理には、建築経過年数、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として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。

改善事業では、法令で定められた安全対策への対応や施設の耐久性の向上、安全性の確保のために実施しなければならない「必須修繕」と、入居者の生活環境の向上や社会的変化に対応するために実施する「投資的修繕」に分類し、実施すべき修繕項目をランク化し、より効率的・効果的な維持管理を推進します。

## 第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

「必須修繕」：法定で定められた安全対策への対応や施設の耐久性の向上、安全性の確保のために必要な修繕

「投資的修繕」：入居者の生活環境の向上や社会的変化に対応するために必要な修繕

≪必須修繕≫ 5事業	
① 住棟改修工事	[必須B]
② 生活排水設備配管（縦管）改修工事	[必須B]
③ 生活排水設備配管（横管）及び給水管の改修工事 並びにシンクの更新給湯器改修工事	[必須B]
④ 給湯器改修工事	[必須B]
⑤ 浴室の木製扉改修工事	[必須B]
≪投資的修繕≫ 4事業	
① 万田小向住宅駐車場整備	[投資A]
② 子育て世帯用住戸の整備	[投資A]
③ 住戸改修工事	[投資B]
④ 外灯LED化工事	[投資B]

改善事業の実施にあたっては、次の区分に基づき適切な修繕を実施します。

■改善事業の区分表

区分	ランク	内 容
必須修繕	A	法的な規制の遵守または建物の安全性確保のために、早急に適切な対応が求められるもの。
	B	建物の維持保全や安全性向上のために適切な対応が必要なもの。
	C	建物の長寿命化や耐久性の向上のために必要であり、他の修繕の進捗状況を勘案して実施するもの。
投資的修繕	A	社会状況の変化に対応し、入居者の居住性や利便性の向上のために、政策的に必要であると判断されるもの。
	B	入居者の居住性や利便性は向上されるが、投資的な要素として他の修繕の進捗状況を勘案して実施するもの。
	C	入居者の居住性や利便性の向上のために、将来的な課題として把握し、実施の必要性等を検討するもの。

## 第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

### オ 長寿命化のための事業実施予定一覧

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に、次の様式1～3を別表として作成します。なお、この別表は毎年度更新するものとします。

【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）

### ■ 必須修繕一覧

#### 【必須修繕①】

事業名	住棟改修工事		区分	必須：ランクB		
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・手すり改修工事・照明器具等の改修工事を実施します。					
該当住宅	龍城ヶ丘住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、万田小向住宅、虹ヶ浜西住宅、出縄中谷戸住宅、公所谷戸住宅、万田貝塚住宅 ※集会所を含む					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36～40年度
	事業実施					事業実施

#### 【必須修繕②】

事業名	生活排水設備配管（縦管）改修工事		区分	必須：ランクB		
修繕内容	建設後30年以上を経過した住宅について、生活排水設備配管の縦管内部の状況調査を行い、状態の悪い配管を対象に塩化ビニル管へ交換します。					
該当住宅	中原上宿住宅、中原子の神住宅、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					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36～40年度
	状況調査の実施	事業実施				事業実施

第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営

【必須修繕③】

事業名	生活排水設備配管（横管）及び給水管の改修工事、並びにシンクの更新		区分	必須：ランクB		
修繕内容	建設後30年以上を経過した住宅について、空き家修繕の際に住戸内の生活排水設備配管（横管）及び給水管を改修するとともに、シンクの更新をします。					
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					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	→					→
	事業実施					事業実施

【必須修繕④】

事業名	給湯器改修工事	区分	必須：ランクB			
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	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	→					
	事業実施					

【必須修繕⑤】

事業名	浴室の木製扉改修工事	区分	必須：ランクB			
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、〇〇住宅					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	→					→
	事業実施					事業実施

■投資的修繕一覧

【投資的修繕①】

事業名	万田小向住宅駐車場整備		区分	投資：ランクA		
修繕内容	駐車場が未整備の住宅に駐車場を整備し、住環境の向上を図ります。					
該当住宅	万田小向住宅					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	事業手法の検討・事業実施					

【投資的修繕②】

事業名	子育て世帯用住戸の整備		区分	投資：ランクA		
修繕内容	子育て世帯に適した間取りへの改修と、風呂や3点給湯設備の設置を行います。					
該当住宅	田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、虹ヶ浜西住宅					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	事業実施					事業実施

【投資的修繕③】

事業名	住戸改修工事		区分	投資：ランクB		
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、手すりやトイレにウォッシュレット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					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	事業実施					事業実施

【投資的修繕④】

事業名	外灯LED化工事		区分	投資：ランクB		
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、龍城ヶ丘住宅、田村宮の前住宅、虹ヶ浜住宅、虹ヶ浜東住宅、万田小向住宅、虹ヶ浜西住宅、出縄中谷住宅					
スケジュール	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36~40年度
	→ 事業実施					→ 事業実施

(4) 借上げ住宅の返還

平成32年3月31日に借上げ期間が満了するURのコンフォール平塚住宅の借上げ満了後の方向性について記載します。



(5) 用途廃止について

法令で定められている耐用期限（木造 30 年、簡易耐火 45 年）を経過し、躯体の老朽化が著しく、居住の安全性が懸念されるとともに敷地の規模形状等により建替えが困難な住宅及び耐震診断により目標とする構造耐震指標を下回った住宅については、効率的な整備・維持管理の観点から用途廃止としました。

岡崎住宅については、残る入居者の住替え（移転）について交渉を継続し、建物の除去を進めて跡地利用の足進を図ります。

また、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。

- ① 用途廃止する住宅については、入居者の住替え（移転）を促進するとともに、建物の除去を進め跡地利用の促進を図ります。
- ② 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います。
- ③ 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を優先します。

■用途廃止住宅一覧

住宅名	構造	耐用年限	建築年度	活用判定結果	棟数	管理戸数	備考
田村住宅	木造平屋建	30年	昭和28年	用途廃止	4	4	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	30	170	老朽化が著しく、建替え等が困難
中原下宿住宅	耐火5階建	70年	昭和45年	用途廃止	2	50	構造耐震指標を下回っており、建替え等も困難
14住宅					87	342	

### 2 今後の管理運営

#### (1) 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組みを検討し、子育て世帯への支援を拡充していきます。

#### (2) 高齢者向けの住宅の整備

市営住宅では一般世帯向けの住宅を整備してきましたが、これから増加することが見込まれる単身高齢者向けに提供できる住戸は少ない状況です。

今後建替え等を行う場合は、バリアフリー化した住戸で高齢者や障がい者も暮らしやすい単身世帯向けの住宅の整備を検討していきます。

#### (3) 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。住替え先については既存の市営住宅も考えられることから、住替え先の住宅に対しても協力依頼を行うなど、十分に配慮していきます。

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。

#### (4) 指定管理者等との連携

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推進します。指定管理者による入居者アンケートにより、サービス効果の検証に努めるとともに、指定管理者による効果的な管理運営により、入居者サービスの向上と入居管理の合理化に努めます。

### (5) 様々な関係機関との連携

市内の県営住宅は、平成28年8月現在2,416戸で、市営住宅とあわせた市内の公営住宅は3,915戸となり、世帯数に対する整備率は県内で上から3番目となっています。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ていくことが重要です。

また、市営住宅の入居者の高齢化が進むとともに、市営住宅の居住者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課との連携はこれまで以上に重要性を増してくることが予測されます。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、福祉関係部課との連携に努めます。

### (6) 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、家賃滞納者に対して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を行い、長期滞納者が発生しないように努めます。悪質な滞納者等に対しては法的措置を含めた的確な対応を図り、公平性を確保します。

## 資料

## ■市営住宅一覧（用途廃止対象住宅除く）

名称	所在地	構造	床面積 (㎡)	建設年度	棟	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/5番15号	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/12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

名称	所在地	構造	床面積 (㎡)	建設年度	棟	戸数
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985番地	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	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
コンフォール平塚住宅	平塚市浅間町11番街区	耐火構造14階建	52.33	平成11	1	9
		耐火構造14階建	51.43	平成11		21
					1	30
万田貝塚住宅	平塚市万田493番地	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	1,310

## ■市営住宅集会所一覧（用途廃止対象住宅除く）

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
虹ヶ浜東住宅集会所	平塚市虹ヶ浜7番街区
万田小向住宅集会所	平塚市万田985番地
虹ヶ浜西住宅集会所	平塚市虹ヶ浜18番街区
出縄中谷戸住宅集会所	平塚市出縄437番地
万田貝塚住宅集会所	平塚市万田493番地
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（用途廃止対象住宅除く）

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
虹ヶ浜西住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜18番街区
虹ヶ浜住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜21番街区
虹ヶ浜東住宅駐車場	平塚市虹ヶ浜7番街区
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／13番街区／14番街区／
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493番地
東中原住宅駐車場	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／5番15号／

## 【報告第1号】

### 市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況について

#### 1 用途廃止対象住宅

平成26年度からの『平塚市営住宅ストック総合活用計画（第2期）』では、躯体の老朽化が激しく耐用期限が経過した住宅（下表のとおり）は、効率的な整備・維持管理の観点から用途廃止に位置付けております。

用途廃止の取り組みの結果、平成29年4月1日現在、用途廃止手続きが済んでいる住戸数は85戸となり、本市の市営住宅管理戸数は1,499戸となっています。

住宅名	構造	耐用年限	建築年度	棟数	管理戸数	用途廃止 目標年次	用途廃止 年次
出縄叶谷住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	2	2	平成27年度	平成27年度
大神住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	1	1	平成27年度	平成26年度
長持住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	1	1	平成26年度	平成26年度
虹ヶ浜テラス住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和29年	3	18	平成27年度	平成27年度
袖ヶ浜住宅	木造平屋建	30年	昭和31年・33年	2	2	平成26年度	平成25年度
田村植竹住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和41年	6	30	平成26年度	平成25年度
岡崎住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和42年～44年	30	170	平成30年度	(※1)
中原下宿住宅	耐火5階建	70年	昭和45年	2	50	平成30年度	(※2)
8住宅				47	274		

※1 岡崎住宅は、管理戸数170戸のうち12戸を平成27年度末に、19戸を平成28年度末に解体し、用途廃止が完了しています。残りの139戸のうち平成30年3月1日現在の入居世帯は6世帯で、133戸が空き住戸となっています。入居者のいない住棟については順次解体を進めており、解体後、用途廃止の手続きを進めます。

※2 中原下宿住宅は、平成28年度までに全世帯の移転が完了しました。全住棟（2棟）を平成29年度に解体し、平成30年度当初に用途廃止します。

(次ページへ)

2 岡崎住宅・中原下宿住宅の移転対象世帯（用途廃止決定時点（平成 26 年 2 月））

(1) 岡崎住宅 116世帯（管理戸数170戸）

(2) 中原下宿住宅 38世帯（管理戸数50戸）

3 岡崎住宅・中原下宿住宅の移転状況（「移転世帯数」には平成 30 年度の移転予定世帯数も含んでいます。）

移転先住宅	移転世帯数	岡崎住宅	中原下宿住宅
中原上宿	10	8	2
中原子の神	3		3
東中原	51	33	18
龍城ヶ丘	6	4	2
田村宮の前	10	8	2
虹ヶ浜	1	1	
虹ヶ浜東	1	1	
虹ヶ浜西	2	2	
公所谷戸	1	1	
万田貝塚	20	19	1
万田小向	1	1	
県営住宅	1	1	
民間（施設入所含む）	29	22	7
住宅購入	1		1
親族との同居	7	6	1
死亡退去	3	2	1
強制・任意退去	5	5	
合計	152	114	38

以 上