

#### 4 住宅機能

##### (1) 一次評価結果

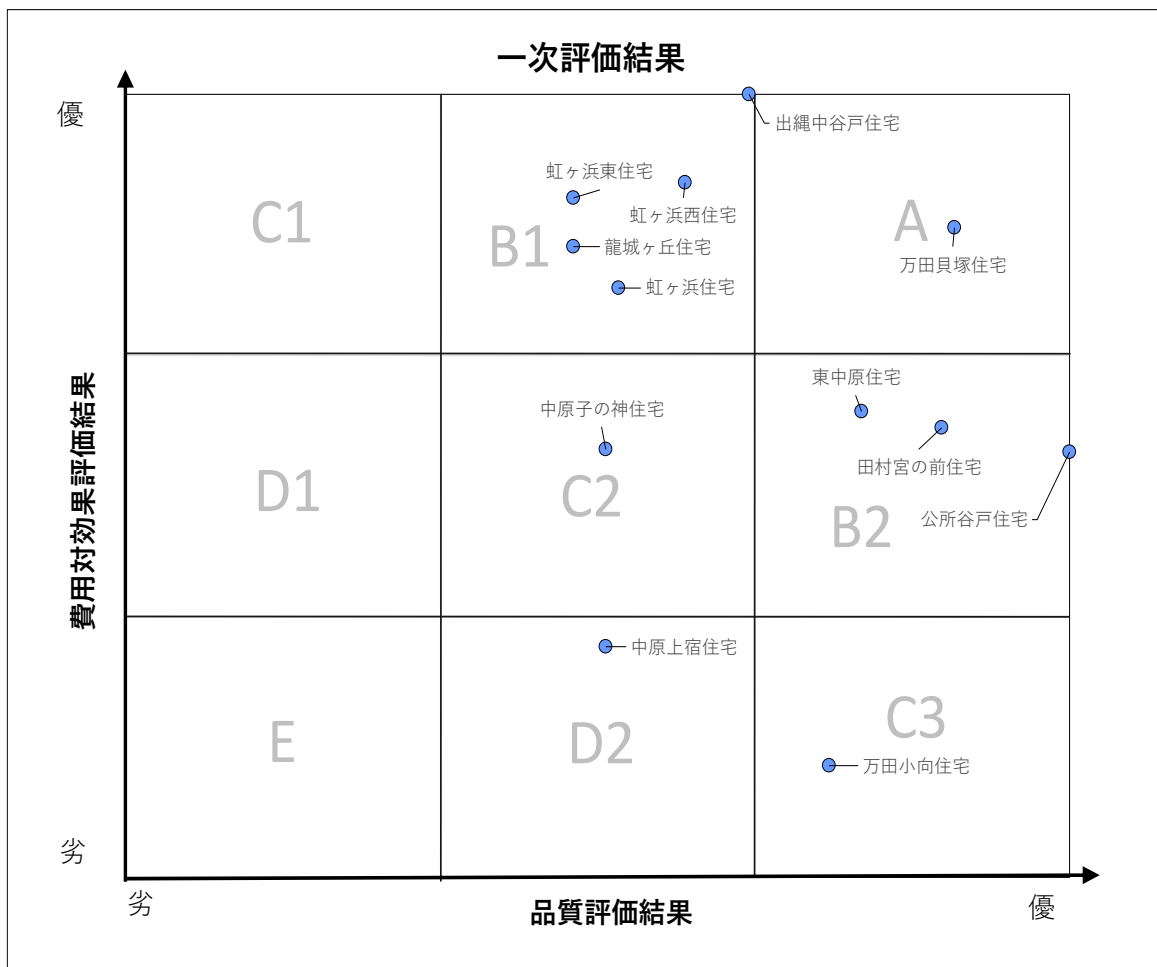


図 1.1 一次評価結果

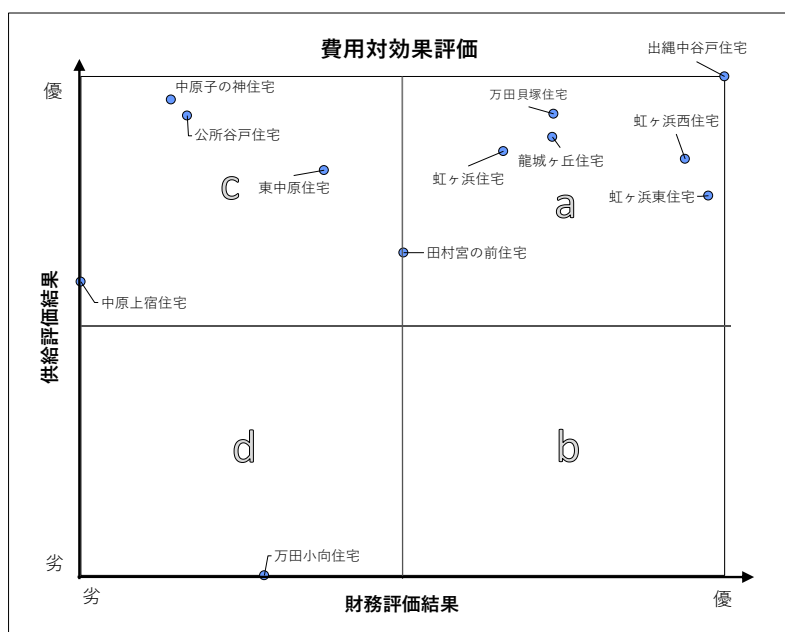


図 1.2 費用対効果評価結果

(2) 評価結果一覧

○本委員会では主に二次評価の評価内容を中心とした評価結果について審議していただくことから、二次評価結果を踏まえて一次評価結果を見直した部分を「太字+斜字体」で表しています。

機能分類	施設名称	一次評価		二次評価		総合評価
		評価結果		着眼点及び一次評価結果の見直し内容		評価結果
		※1	※2	(複数の施設に共通する項目)	(左記以外の個別の項目)	
住宅	虹ヶ浜住宅	B1	維持・改修	(ケ) 品質評価について、一般的な公共施設と比べて建築設備が少ないことから相対的に良い結果となる傾向があるため、過大評価しないよう配慮する。 (ケ) 家賃収入があることや、一部の住宅を除き利用ニーズが高いことに配慮する。 (ケ) 平成31年2月に策定した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おいて、民間活力を活用する建替の整備手法を研究することが示されていることから、建替を検討する住宅については、公民連携が考えられる。		維持・改修
	虹ヶ浜西住宅	B1	維持・改修			維持・改修
	虹ヶ浜東住宅	B1	維持・改修			維持・改修
	龍城ヶ丘住宅	B1	維持・改修		(ケ) 築年数が40年経過していることや、塩害の影響を考慮し建替を加える。 (ケ) 個別の計画に福祉関連機能などの複合化の検討を行うことが記載されているため、転用のうち複合化を加える。	維持・ <del>建替</del> ・改修・ <del>転用</del> (複合化、公民連携)
	中原上宿住宅	D2	転用・売却・解体		(ケ) 近隣の市営住宅との統合が計画されていることから、建替を伴う統合が考えられる。	<del>建替</del> ・転用(統合、公民連携)・売却・解体
	中原子の神住宅	C2	<del>維持</del> ・建替・ <del>改修</del> ・転用・売却・解体		(ケ) 築年数が46年経過していることから維持を外す。 (ケ) 近隣の市営住宅との統合が計画されていることから、統合が考えられる。	建替・転用(統合、公民連携)・売却・解体
	東中原住宅	B2	維持・ <del>転用</del> ・ <del>売却</del>		(ケ) 財務評価の結果は市営住宅のみでの相対評価では低い結果となっているが、家賃収入がある施設であることから、公共施設全体で見れば良好であり、入居率も高いことから売却を外す。 (ケ) 個別の計画に維持する方向性が記載されていることから、転用を外す。	維持
	田村宮の前住宅	B2	維持・ <del>転用</del> ・ <del>売却</del>		(ケ) 財務評価の結果は市営住宅のみでの相対評価では低い結果となっているが、家賃収入がある施設であることから、公共施設全体で見れば良好であり、入居率も高いことから売却を外す。 (ケ) 個別の計画に維持する方向性が記載されていることから、転用を外す。	維持
	万田小向住宅	C3	転用・売却		(ケ) 財務評価の結果が市営住宅のみでの相対評価では低い結果となっていることから、転用のうち統合が考えられる。	転用(統合)・売却
	出縄中谷戸住宅	B1	維持・改修			維持・改修
	公所谷戸住宅	B2	維持・ <del>転用</del> ・ <del>売却</del>		(ケ) 財務評価の結果は市営住宅のみでの相対評価では低い結果となっているが、家賃収入がある施設であることから、公共施設全体で見れば良好であり、入居率も高いことから売却を外す。 (ケ) 個別の計画に維持する方向性が記載されていることから、転用を外す。	維持
	万田貝塚住宅	A	維持			維持

※1 一次評価の評価結果欄では、10ページに掲載している「表8 施設検討可能性案」の該当項目を示しています。

※2 二次評価の着眼点及び一次評価結果の見直し内容欄では、11ページに掲載している「ウ 評価の視点」の該当項目を示しています。

## 5 駐輪場機能

### (1) 一次評価結果

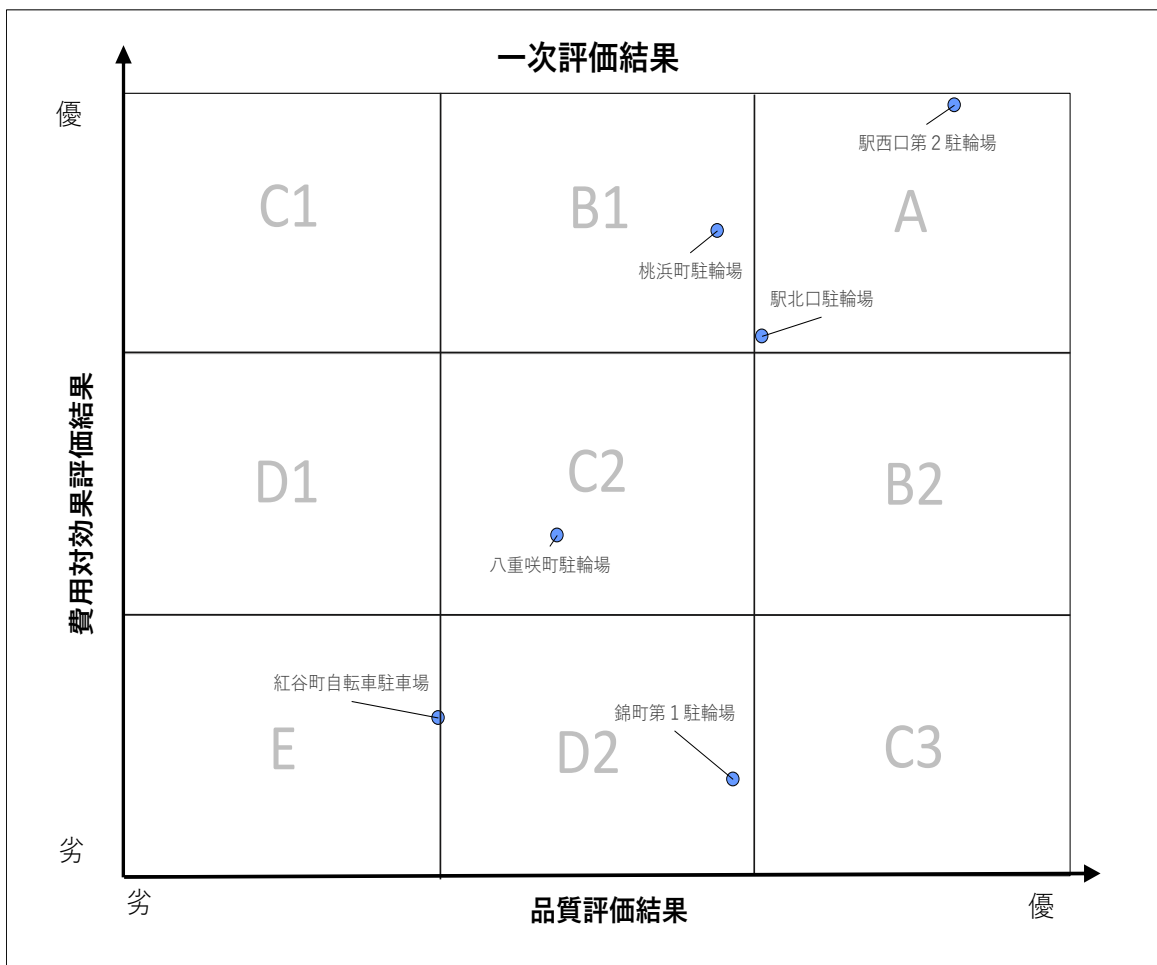


図 1 3 一次評価結果

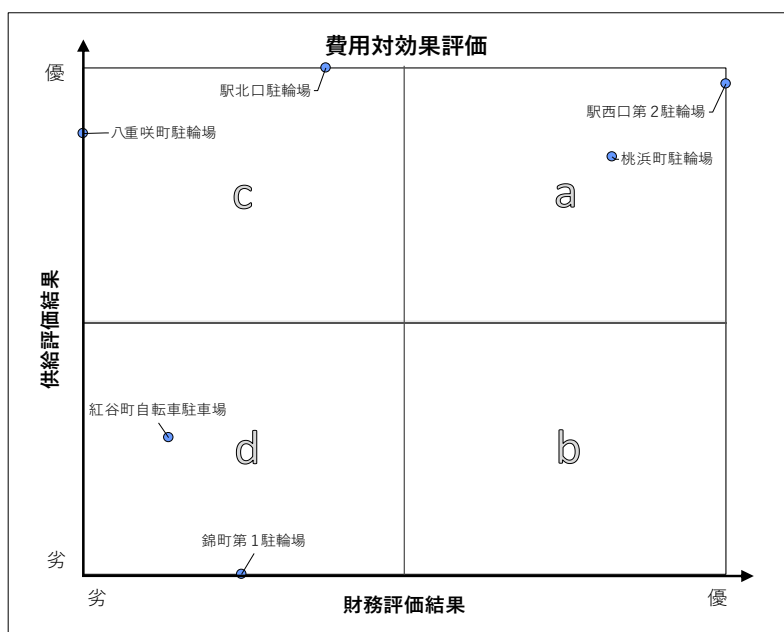


図 1 4 費用対効果評価結果

(2) 評価結果一覧

○本委員会では主に二次評価の評価内容を中心とした評価結果について審議していただくことから、二次評価結果を踏まえて一次評価結果を見直した部分を「太字+斜字体」で表しています。

機能分類	施設名称	一次評価		二次評価		総合評価
		評価結果		着眼点及び一次評価結果の見直し内容		評価結果
		※1		※2 (複数の施設に共通する項目)	※2 (左記以外の個別の項目)	
駐輪場	紅谷町自転車駐車場	E	<b>建替+転用・改修+転用・解体</b>	(ケ) 供給評価について、駅前はもちろんのこと、やや駅から離れた立地であっても利用ニーズが高いため、単なる廃止を前提とした売却や解体は考えにくい。	(ケ) 品質評価は比較的低いが、築年数が目標耐用年数の半分に達していないことを考慮して建替+転用を外す。 (ケ) 民間との区分所有の複合施設であり、解体は物理的に難しいことから解体を外す。	<b>改修・転用(統合、民設民営化)</b>
	錦町第1駐輪場	D2	<b>転用・売却・解体</b>	(エ) 他市事例として民間による駐輪場の整備及び運営が行われている例もあるため、民設民営化の可能性が考えられる。	(ケ) 費用対効果評価が低いが、利用率が算出できる施設の中では駐輪場の利用率は高く、一定のニーズがあるものと思われるため、維持を加える。	<b>維持</b> ・転用(統合、民設民営化)
	駅西口第2駐輪場	A	維持	(ケ) 費用対効果が低い施設は統合の可能性が考えられる。	(ケ) 平塚駅西口の再開発の取組を進めることが個別の計画に記載されているため、転用のうち民設民営化を加える。	維持・ <b>転用(民設民営化)</b>
	駅北口駐輪場	A	維持			維持・ <b>転用(民設民営化)</b>
	桃浜町駐輪場	B1	維持・ <b>改修</b>		(ケ) 品質評価が比較的高いことから、改修を外す。	維持・ <b>転用(民設民営化)</b>
	八重咲町駐輪場	C2	維持・建替・改修・転用・ <b>売却・解体</b>			維持・建替・改修・転用(民設民営化)

※1 一次評価の評価結果欄では、10ページに掲載している「表8 施設検討可能性案」の該当項目を示しています。

※2 二次評価の着眼点及び一次評価結果の見直し内容欄では、11ページに掲載している「ウ 評価の視点」の該当項目を示しています。

6 屋外予約利用機能

(1) 一次評価結果

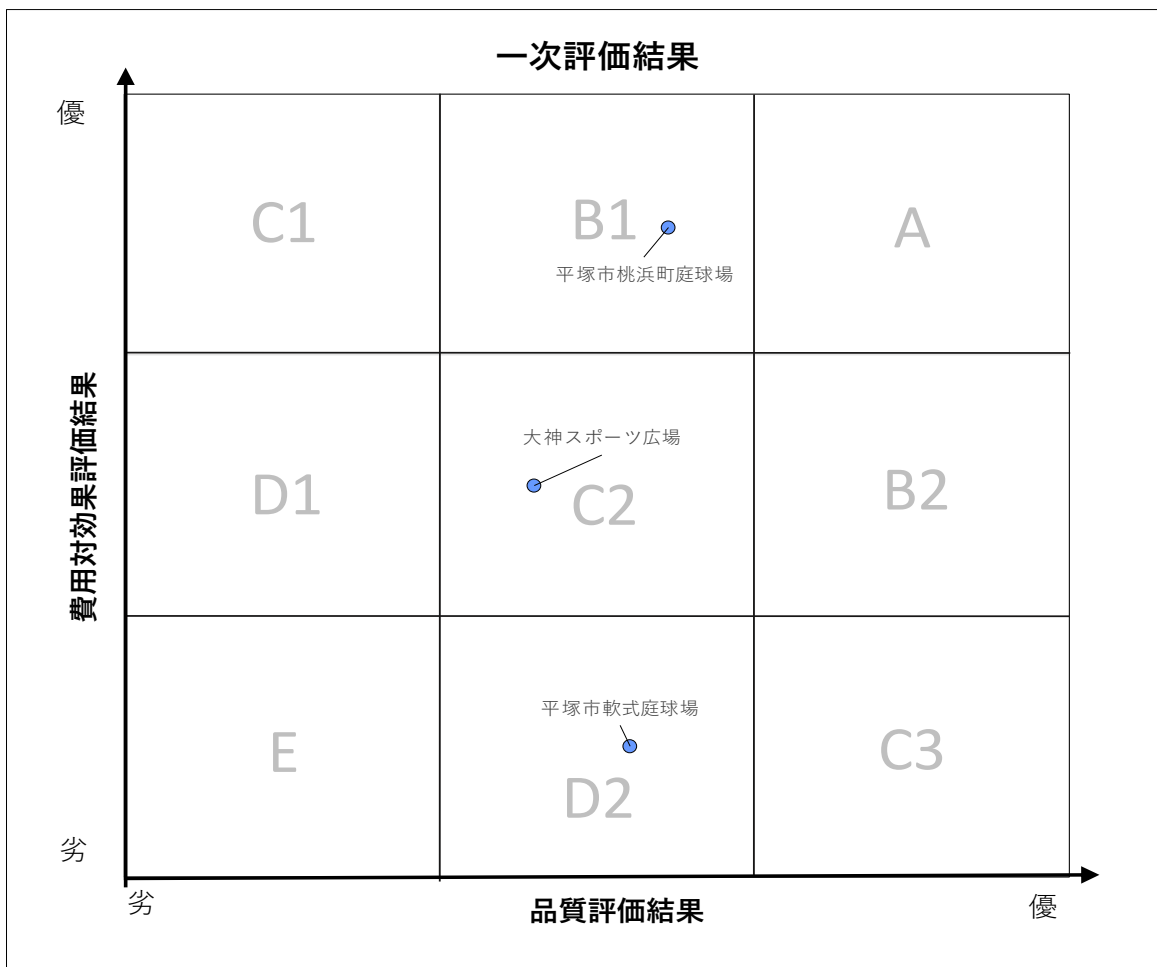


図 1 5 一次評価結果

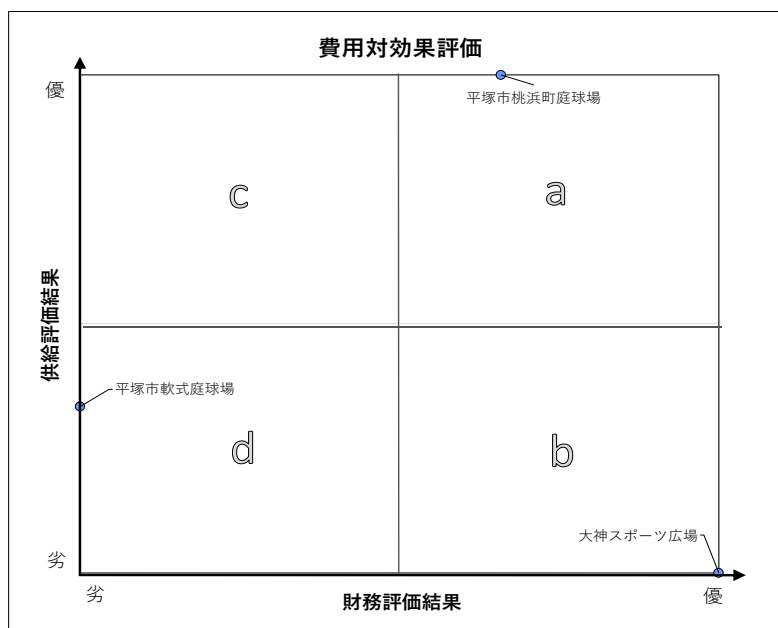


図 1 6 費用対効果評価結果

(2) 評価結果一覧

○本委員会では主に二次評価の評価内容を中心とした評価結果について審議していただくことから、二次評価結果を踏まえて一次評価結果を見直した部分を「太字+斜字体」で表しています。

機能分類	施設名称	一次評価		二次評価			総合評価
		評価結果		着眼点及び一次評価結果の見直し内容			評価結果
		※1		※2 (複数の施設に共通する項目)	※2 (左記以外の個別の項目)		
屋外 予約 利用	平塚市桃浜町庭球場	B1	維持・改修	(ケ) 庭球場は民間活力の活用が考えられる。 (ケ) 利用対象者を市内に限らない性質の施設が多く、更なる広域連携促進の可能性が考えられる。			維持・改修・ <b>転用(民設民営化、広域連携)</b>
	平塚市立軟式庭球場	D2	<b>転用・売却・解体</b>		(ケ) 品質評価が著しく低いとまでは言えないことから、解体を外す。 (ウ) 管理棟については、近隣に同類施設があることから、転用のうち統合が考えられる。		転用(統合、用途転換、民設民営化、広域連携)・売却
	大神スポーツ広場	C2	<b>維持・建替・改修・転用・売却・解体</b>		(ケ) 品質評価が比較的低いことから、維持を外す。また、著しく低いとまでは言えないことから、建替も外す。 (ウ) 管理棟については、近隣に同類施設があることから、転用のうち統合が考えられる。 (キ) 災害時に役割を担い、代替困難な施設であることから、売却及び解体は考えにくい。		改修・転用(統合、広域連携)

※1 一次評価の評価結果欄では、10ページに掲載している「表8 施設検討可能性案」の該当項目を示しています。

※2 二次評価の着眼点及び一次評価結果の見直し内容欄では、11ページに掲載している「ウ 評価の視点」の該当項目を示しています。