

# 秦野市市営住宅長寿命化計画

(令和3年度～令和12年度)

(案)



秦野市



## 目 次

|            |                        |    |
|------------|------------------------|----|
| I          | 市営住宅長寿命化計画策定の背景と目的     |    |
| I - 1.     | 計画策定の背景                | 1  |
| I - 2.     | 計画策定の目的                | 1  |
| I - 3.     | 計画の期間と対象               | 2  |
| II         | 上位・関連計画の整理             |    |
| II - 1.    | 秦野市総合計画はだの2030プラン      | 3  |
| II - 2.    | 秦野市公共施設再配置計画第2期基本計画    | 3  |
| II - 3.    | 秦野市公共施設等総合管理計画         | 4  |
| II - 4.    | 秦野市公共施設保全計画            | 4  |
| III        | 市営住宅を取り巻く情勢            |    |
| III - 1.   | 秦野市の位置                 | 5  |
| III - 2.   | 人口・世帯数の現状と将来推計         | 6  |
| III - 3.   | 住宅事情                   | 9  |
| IV         | 市営住宅の状況                |    |
| IV - 1.    | 入居状況                   | 16 |
| IV - 2.    | 建物等の状況及び評価             | 18 |
| IV - 3.    | 渋沢住宅の状況                | 20 |
| V          | 市営住宅の課題と維持管理に向けた方針     |    |
| V - 1.     | 市営住宅に関する課題             | 21 |
| V - 2.     | 市営住宅の維持管理に向けた基本方針      | 22 |
| V - 3 - 1. | 集約対象戸建て住宅の集約後の土地利用について | 24 |
| V - 3 - 2. | 集合住宅の中長期的な維持管理方針について   | 24 |
| V - 4.     | 市営住宅の将来的な維持管理等の目標      | 25 |
| V - 5.     | 長寿命化を図る市営住宅の設定         | 26 |
| V - 6.     | 長寿命化に関する実施方針           | 28 |
| V - 7.     | 長寿命化のための事業実施予定一覧       | 33 |





## I 市営住宅長寿命化計画策定の背景と目的

### I－1. 計画策定の背景

秦野市が管理する市営住宅は、平成29年（2017年）に整備した定住化促進住宅「ミライエ秦野」を加えると、令和7年（2025年）4月1日現在、11団地283戸あります。

このうち、昭和30～40年代前半に建設された木造平屋一戸建や簡易耐火（レンガブロック）造平屋連戸建の住宅75戸については築50年以上が経過し、老朽化が進行していることから、今後、維持管理費用の増大が懸念されています。

これまで必要に応じて老朽化した木造戸建市営住宅の集約化を進めてきましたが、長期的な視点に立ち、市営住宅の適正な維持管理を行うことが大きな課題となっています。

そのため、木造戸建市営住宅入居者の住み替え移転や民間賃貸住宅の空き室の活用など、これまで以上に市営住宅の効率的かつ効果的な維持管理を実現するため、長期的な視点に立ち、将来的な維持管理費用の低減に向けた既存の市営住宅の集約及び長寿命化を推進することが求められています。

### I－2. 計画策定の目的

秦野市では、総合計画に基づき、入居者の居住環境向上のほか効率的な市営住宅の管理と土地の有効利用を図るため、令和2年度（2020年度）まで老朽化した木造戸建市営住宅の集約化を進めてきました。

しかし、人口減少や高齢化などといった社会情勢の変化により、公営住宅は住宅困窮者への住宅の供給だけではなく、住宅部局と福祉部局とが連携した複合的な課題に対応できる居住支援が求められるようになりました。そのため、住宅ストックや民間賃貸住宅の空き室の有効活用を図るなど、将来の市営住宅の運用の在り方を検討し、施策を実現するための方向性を示す必要があります。

本計画においては、今後の市営住宅の適正な管理運営及び住宅ストックの有効活用と長寿命化の取組について、計画的に実施していくことを明確にするとともに、市営住宅の現状及び課題を整理し、入居者の居住環境の向上や建物の適切な維持管理などの基本方針を示すことを目的とします。

## I – 3. 計画の期間と対象

### (1) 計画期間

市が管理する市営住宅全体における管理・修繕等の事業化のサイクルを着実に実行するためには、計画期間を確保する必要があることから、本計画の計画期間を令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により、必要に応じて見直しを行うものとします。

### (2) 対象住宅

本計画の対象とする市営住宅は、以下の282戸です。

龍ヶ淵住宅の1戸については、令和2年度（2020年度）までの集約事業の未了住戸であり、入居者に対して移転交渉を継続していることから、本計画の対象からは除外しています。

図表一秦野市市営住宅等一覧（令和7年（2025年）4月1日現在）

| 住宅名      | 構造・規模        | 棟数 | 戸数 | 建設年月      | 間取り        | 単身可否 |
|----------|--------------|----|----|-----------|------------|------|
| ① 堀川第2   | 木造平屋一戸建      | —  | 20 | S34.4     | 2K         | ○    |
| ② 戸川第1   | 木造平屋一戸建      | —  | 20 | S39.4     | 2K         | ○    |
| ③ 戸川第2   | 木造平屋一戸建      | —  | 10 | S40.4     | 2K         | ○    |
| ④ 戸川第3   | 簡易耐火造平屋連戸建   | 2  | 10 | S41.4     | 2K         | ○    |
| ⑤ 戸川第4   | 簡易耐火造平屋連戸建   | 1  | 5  | S43.4     | 2K         | ○    |
| ⑥ 戸川第5   | 簡易耐火造平屋連戸建   | 2  | 10 | S44.4     | 2K         | ○    |
| ⑦ 渋沢住宅   | 中層耐火造5階建     | 1  | 20 | S55.4     | 2LDK・3DK   | ×    |
| ⑧ 薬師原団地  | 中層耐火造5階建     | 2  | 80 | H4.8/H6.1 | 2LDK・3DK   | ×    |
| ⑨ 入船住宅   | 中層耐火造5階建     | 1  | 50 | H9.4      | 2LDK・3DK   | ×    |
| ⑩ ミライエ秦野 | 鉄筋コンクリート造6階建 | 1  | 57 | S51.9     | 1LDK(4タイプ) | ×    |



## II 上位・関連計画の整理

### II-1. 秦野市総合計画はだの2030プラン（令和3年（2021年）3月）

秦野市総合計画はだの2030プランは、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間のまちづくりの考え方を示した「基本構想」と5年間の具体的な施策を示した「基本計画」で構成されており、本市が目指す望ましい都市像とこれを実現するためのまちづくりの基本的な方向を示す目標を定めています。

市営住宅に関しては、《基本施策4-5-2》に示されています。

| 基本施策                   | 目指すまちの姿                                  | 主な取組   |
|------------------------|--|--|
| 《基本施策4-5-2》<br>住宅施策の充実 | 既存の市営住宅の集約等により、公有地の有効活用及び入居者の居住環境の向上を図る。 | ・民間賃貸住宅の空き室を活用した市営住宅の運営の検討<br>・単身世帯の入居募集や既存入居者の住み替え移転の推進 |

### II-2. 秦野市公共施設再配置計画第2期基本計画（令和3年（2021年）5月）

昭和40年代から50年代にかけて集中的に整備された多くの公共施設が一斉に耐用年数を迎える一方で人口減少と高齢化が一層進むことにより、公共施設維持管理の財政負担が非常に重くなります。

これまでのように、安易に一時的な財源を確保して施設を更新すればよいという発想では、次世代に大きな負担を残すどころか、学校などの必要性の高い公共施設まで、良好な状態で残していくことができなくなります。

したがって、「公共施設の再配置」を進め、将来にわたり必要性の高い施設サービスを持続可能なものにするため、本市では、平成20年度から、この「公共施設の更新問題」への取組を開始し、平成22年（2010年）10月に「秦野市公共施設の再配置に関する方針」を策定しています。

この方針に沿って、令和2年度（2020年度）までの10年間における「秦野市公共施設再配置計画第1期基本計画」を策定するとともに、平成23年度（2011年度）から前期5年間の「前期実行プラン」、平成28年度（2016年度）からの後期5年間の「後期実行プラン」に基づいて公共施設の再配置を進めてきました。

令和3年（2021年）5月には、令和12年度（2030年度）までの10年間を計画期間とする「秦野市公共施設再配置計画第2期基本計画」を策定し、その中で、令和3年（2021年）から令和42年（2060年）までの40年間における施設の削減目標を設定しています。

図表－公共施設の再配置に関する方針

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 基本方針     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○原則として、新規の公共施設(ハコモノ)は建設しない。建設する場合は、更新予定施設の更新を同面積(コスト)だけ取りやめる。</li> <li>○現在ある公共施設(ハコモノ)の更新は、できる限り機能を維持する方策を講じながら、優先順位を付けたうえで大幅に圧縮する。</li> <li>○優先度の低い公共施設(ハコモノ)は、すべて統廃合の対象とし、跡地は賃貸、売却によって、優先する施設整備のために充てる。</li> <li>○公共施設(ハコモノ)は、一元的なマネジメントを行う。</li> </ul> |   |
| 施設更新の優先度 | 優先度設定の視点   | 本市の現状を考えると高齢社会への対応を優先することが急務であることは、統計的データ等からも明らかである。真の高齢社会対策は高齢者が安全で安心できる人の「和」を育む環境を整備することであり、こどもたちとの共生を創生できる環境を整備することを最優先させる必要がある。 |
|          | 施設更新の優先度   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○最優先：義務教育、子育て支援、行政事務スペース</li> <li>○優先：市民ニーズに基づく施設</li> </ul>                                 |
| 数値目標     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○令和 42 年（2060 年）までに 57,530 m<sup>2</sup>（更新の対象となる施設面積の約 31% を削減）</li> <li>○約 189 億円の財源不足を解消</li> </ul>  |   |

## II – 3. 秦野市公共施設等総合管理計画（令和 5 年（2023 年）3 月）

秦野市公共施設等総合管理計画は、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成 26 年 4 月 22 日付け総財務第 74 号総務大臣通知）による公共施設等総合管理計画の策定要請の内容を踏まえたものであり、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、本市における公共施設等の全体像を把握し、長期的視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するためのものです。

## II – 4. 秦野市公共施設保全計画（令和 3 年（2021 年）5 月）

限られた財源で公共施設を良好な状態に保ちながら使っていくためには、将来を見据えた長期的視点で効率的かつ計画的に公共建築物の維持補修を行っていく必要があります。社会基盤（公共施設など）の戦略的な維持管理と更新等の促進が求められています。

市では、「公共施設等総合管理計画」の基本理念を実現するための視点として定められた「計画的な施設整備」の具体的な取組として、再配置計画で示されている計画的維持補修の実施内容を示すものとなり、市営住宅長寿命化計画においても、これらの考え方を踏まえながら計画に反映させていくものとします。

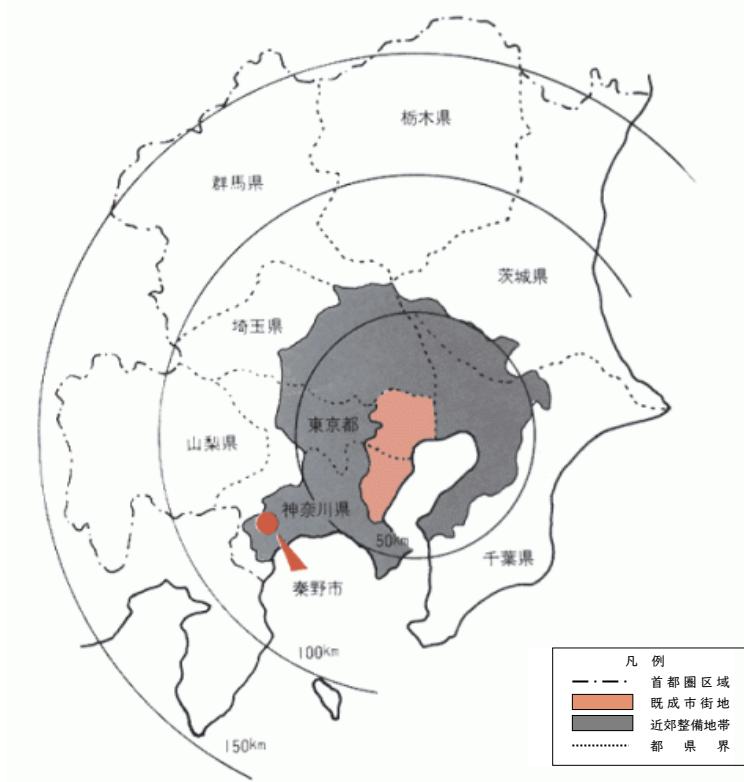
### III 市営住宅を取り巻く情勢

#### III-1. 秦野市の位置

秦野市は、神奈川県央エリアの西側に位置し、東は伊勢原市、西は松田町、大井町、南は中井町、平塚市、北は厚木市、清川村、山北町に接し、市域面積は 103.76km<sup>2</sup> を有しています。

北は丹沢山塊、南は渋沢丘陵に挟まれた盆地型地形を形成しており、1年を通して、比較的温暖な気候を呈しています。

東京から約 60km、横浜から約 37km の距離にあり、小田急線や相鉄線等を利用して、新宿や横浜等まで 1 時間前後の所要時間となるため、都市圏域にありながら、自然豊かな当該地域に居住したい人たちにとって、人気の高いエリアとなっています。



(出典：秦野市ホームページ)

### III-2. 人口・世帯数の現状と将来推計

#### (I) 人口の推移

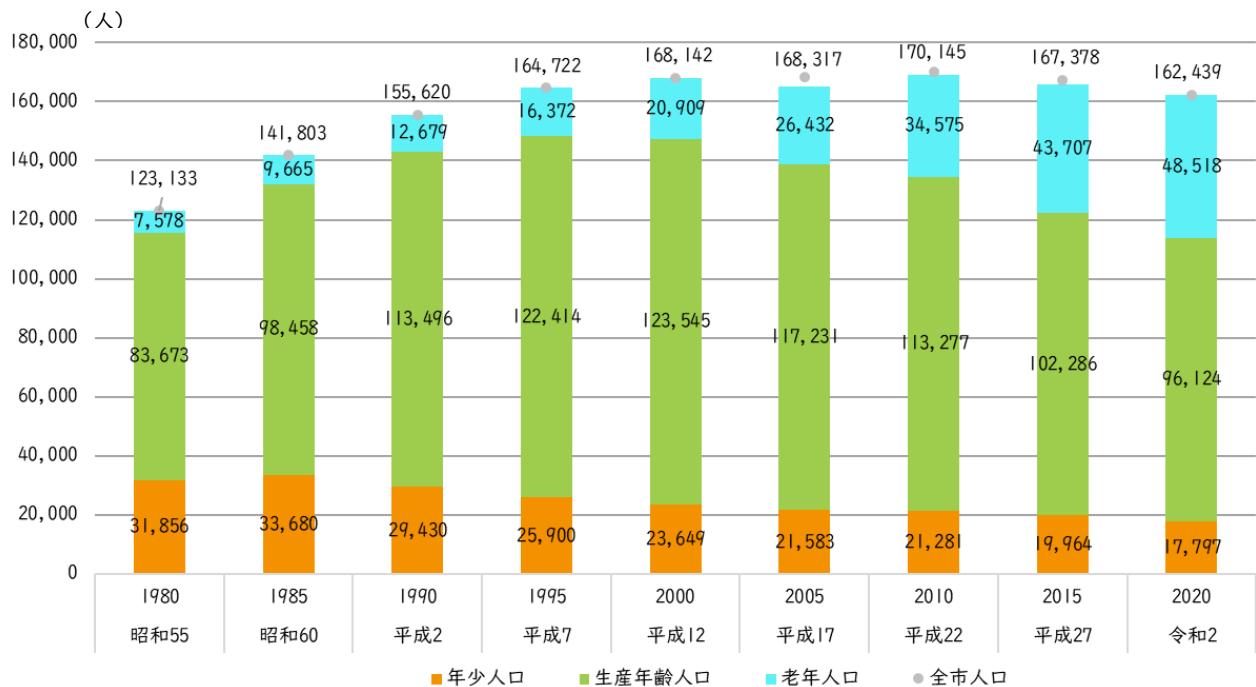
本市の総人口は平成 22 年（2010 年）にピークに、減少傾向にあります。

年齢 3 区分別人口の推移では、年少人口（0～15 歳）は昭和 60 年（1985 年）以降、生産年齢人口（16～64 歳）は平成 12 年（2000 年）以降、減少しています。その一方で、老人人口（65 歳以上）は昭和 55 年（1980 年）以降、一貫して増加しており、近年は増加傾向がさらに強まっていることが伺えます。

図表－総人口及び年齢 3 区分別人口の推移

|     |        | 昭和 55<br>1980 | 昭和 60<br>1985 | 平成 2<br>1990 | 平成 7<br>1995 | 平成 12<br>2000 | 平成 17<br>2005 | 平成 22<br>2010 | 平成 27<br>2015 | 令和 2<br>2020 |
|-----|--------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 実数  | 全市人口   | 123,133       | 141,803       | 155,620      | 164,722      | 168,142       | 168,317       | 170,145       | 167,378       | 162,439      |
|     | 年少人口   | 31,856        | 33,680        | 29,430       | 25,900       | 23,649        | 21,583        | 21,281        | 19,964        | 17,797       |
|     | 生産年齢人口 | 83,673        | 98,458        | 113,496      | 122,414      | 123,545       | 117,231       | 113,277       | 102,286       | 96,124       |
|     | 老人人口   | 7,578         | 9,665         | 12,679       | 16,372       | 20,909        | 26,432        | 34,575        | 43,707        | 48,518       |
| 構成比 | 年少人口   | 25.9%         | 23.8%         | 18.9%        | 15.7%        | 14.1%         | 12.8%         | 12.5%         | 11.9%         | 11.0%        |
|     | 生産年齢人口 | 68.0%         | 69.4%         | 72.9%        | 74.3%        | 73.5%         | 69.6%         | 66.6%         | 61.1%         | 59.1%        |
|     | 老人人口   | 6.2%          | 6.8%          | 8.1%         | 9.9%         | 12.4%         | 15.7%         | 20.3%         | 26.1%         | 29.9%        |

※データは国勢調査の値、年齢不詳者がいるため年齢3区分別人口の合計は総人口とならない。



## (2) 人口の将来推計

令和7年（2025年）1月1日時点を基準とした政策人口（令和2年国勢調査ベース）によれば、総人口は徐々に減少していくとともに、生産年齢人口の減少は加速していくと予測されています。

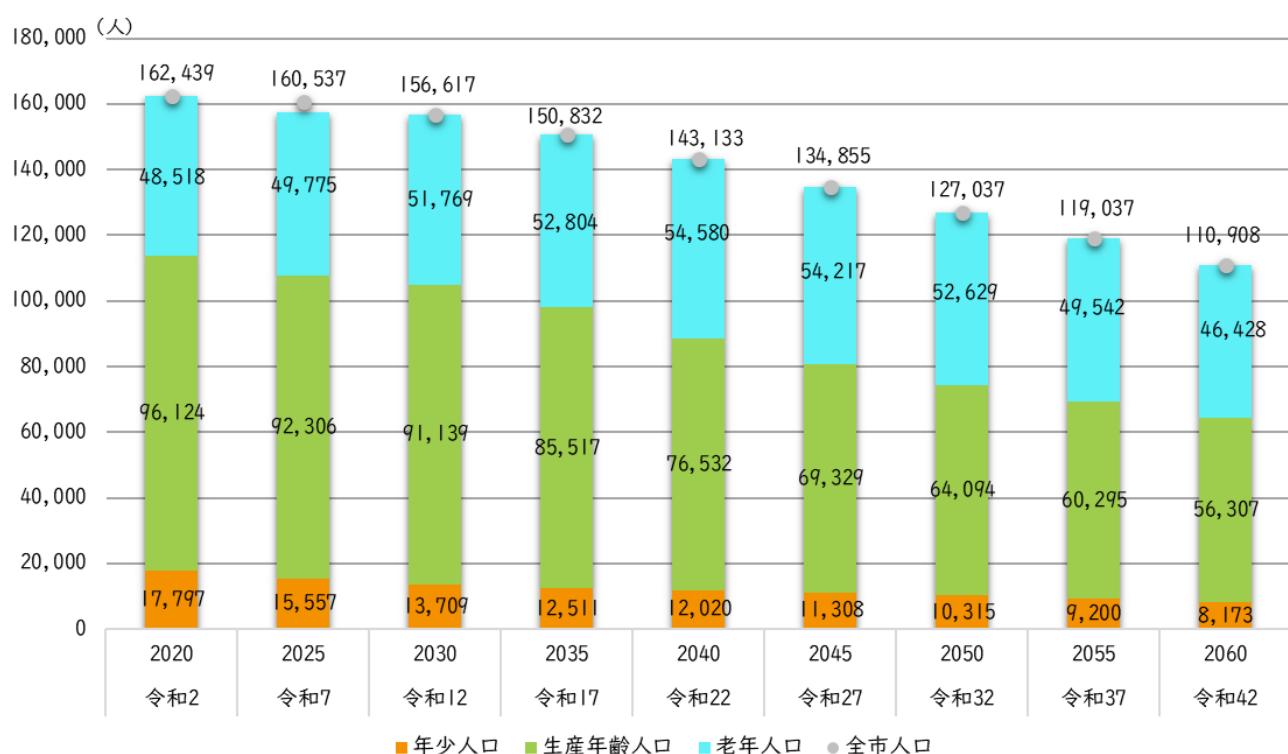
推計では、令和12年（2030年）の人口を156,617人、令和17年（2035年）の人口を150,832人としています。

本計画では、この総人口及び年齢3区分別人口推計値を基に計画立案していきます。

図表一秦野市の政策人口 [二次推計] (令和7年1月)

|            |        | 令和2<br>2020 | 令和7<br>2025 | 令和12<br>2030 | 令和17<br>2035 | 令和22<br>2040 | 令和27<br>2045 | 令和32<br>2050 | 令和37<br>2055 | 令和42<br>2060 |
|------------|--------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 推計値<br>(人) | 合計     | 162,439     | 160,537     | 156,617      | 150,832      | 143,133      | 134,855      | 127,037      | 119,037      | 110,908      |
|            | 年少人口   | 17,797      | 15,557      | 13,709       | 12,511       | 12,020       | 11,308       | 10,315       | 9,200        | 8,173        |
|            | 生産年齢人口 | 96,124      | 92,306      | 91,139       | 85,517       | 76,532       | 69,329       | 64,094       | 60,295       | 56,307       |
|            | 老人人口   | 48,518      | 49,775      | 51,769       | 52,804       | 54,580       | 54,217       | 52,629       | 49,542       | 46,428       |
| 構成比<br>(%) | 年少人口   | 11.0        | 9.7         | 8.8          | 8.3          | 8.4          | 8.4          | 8.1          | 7.7          | 7.4          |
|            | 生産年齢人口 | 59.1        | 57.5        | 58.2         | 56.7         | 53.5         | 51.4         | 50.5         | 50.7         | 50.8         |
|            | 老人人口   | 29.9        | 31.0        | 33.1         | 35.0         | 38.1         | 40.2         | 41.4         | 41.6         | 41.9         |

※令和2年（2020年）及び令和7年（2025年）の人口は国勢調査結果を反映した数値。

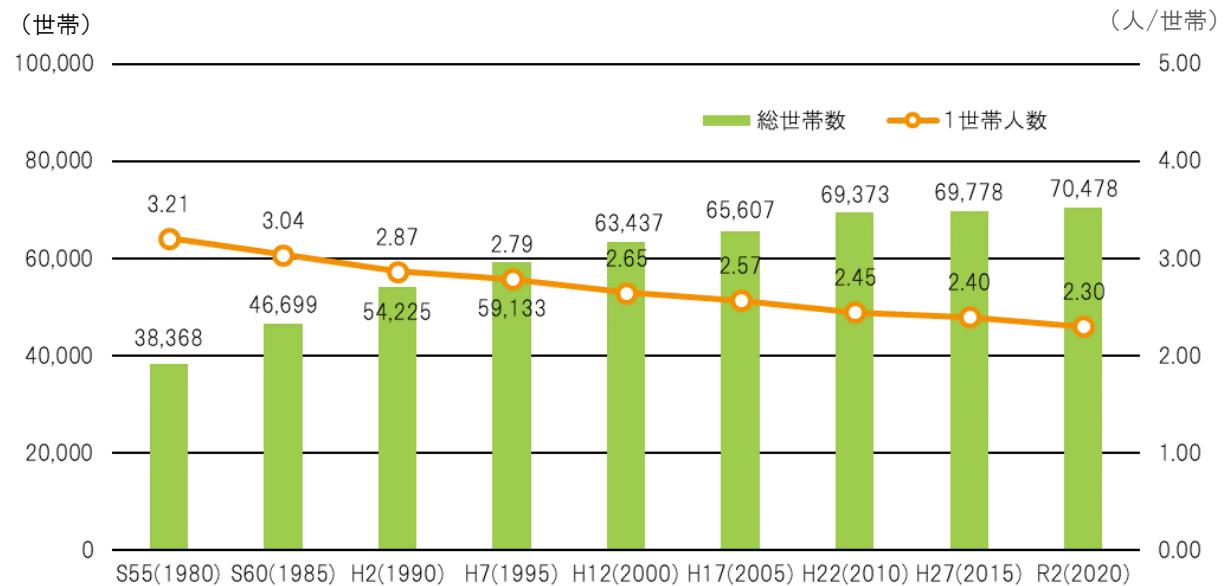


### (3) 世帯構成の変化

総世帯数の推移を見ると、昭和 55 年（1980 年）には 38,368 世帯であったものが、令和 2 年（2020 年）には約 1.8 倍の 70,478 世帯まで増加し続けており、一方で、1 世帯当たりの人数は 2.3 人／世帯と直線的に減少傾向が続いている。

これは、核家族化の進行や高齢者等の単身世帯の増加により、今後もしばらくこの傾向が続くことが想定されます。

図表－総世帯数及び 1 世帯当たり人数の推移（資料：国勢調査）



先の政策人口 [二次推計] では、将来世帯数の推計は行われていないものの、国立社会保障・人口問題研究所が発行している「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」によると、令和 32 年（2050 年）には、全国の推計 1 世帯人数は 1.92 人になると見込んでいます。令和 22 年（2040 年）以降は 0.01 ずつ減少していることから、令和 42 年（2060 年）には 1.9 人／世帯まで減少すると仮定し、現在の総世帯数に対する市営住宅への居住割合である 0.2%（P.16 参照）を想定世帯数に乘じたものを市営住宅の必要戸数とすると、令和 12 年（2030 年）に 155 戸でピークとなり、その後、需要は減少していくと考えられます。

|                     | 令和 2<br>2020 | 令和 7<br>2025 | 令和 12<br>2030 | 令和 17<br>2035 | 令和 22<br>2040 | 令和 27<br>2045 | 令和 32<br>2050 | 令和 37<br>2055 | 令和 42<br>2060 |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 推計人口<br>(人)         | 162,439      | 160,537      | 156,617       | 150,832       | 143,133       | 134,855       | 127,037       | 119,037       | 110,908       |
| 推計 1 世帯人数<br>(人／世帯) | 2.30         | 2.18         | 2.02<br>(※)   | 1.97          | 1.94          | 1.93          | 1.92          | 1.91          | 1.90          |
| 想定世帯数<br>(世帯)       | 70,478       | 73,656       | 77,533        | 76,564        | 73,779        | 69,873        | 66,165        | 62,323        | 58,372        |
| 市営住宅<br>必要戸数 (戸)    | 141          | 147          | 155           | 153           | 148           | 140           | 132           | 125           | 117           |

※令和 12 年（2030 年）以降の推計 1 世帯人数は日本の世帯数の将来推計（全国推計）に基づく

出典：日本の世帯数の将来推計（全国推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

### III – 3. 住宅事情

#### (I) 「住宅・土地統計調査」結果から見た本市における住宅事情

「住宅・土地統計調査」は、総務省が我が国において住宅等に居住している世帯に関する実態を把握するため、5年に一度実施している統計法に基づく基幹統計調査であり、その最新データである令和5年（2023年）の調査結果から、本市における住宅事情を整理します。

##### ア) 住宅戸数と居住世帯

本市の総住宅数は 83,530 戸、そのうち「居住世帯あり」は 70,770 戸であり、残り約 14.7% の住宅は居住世帯のない「空き家」となっていることが分かります。

図表－居住世帯の有無

| 居住世帯<br>あり | 総数     | 居住世帯なし             |     |            |            |            |            |
|------------|--------|--------------------|-----|------------|------------|------------|------------|
|            |        | 一時現在<br>者のみ<br>建築中 | 空き家 |            |            |            |            |
|            |        |                    | 総数  | 賃貸用<br>の住宅 | 売却用<br>の住宅 | 二次的<br>の住宅 | その他<br>の住宅 |
| 戸数<br>(戸)  | 70,770 | 12,760             | 470 | 12,290     | 9,450      | 440        | 40         |
| 割合<br>(%)  | 84.7   | 15.3               | 0.6 | 14.7       | 11.3       | 0.5        | 0.1        |
|            |        |                    |     |            |            |            | 2.8        |

##### イ) 居住住宅の所有関係

居住住宅における「持ち家」の割合は約 66%、「借家」は約 29% であり、そのうちの 1.2% が公営住宅等の借家となっています。

図表－居住住宅の所有関係

| 居住<br>住宅<br>総数 | 持ち家    | 借家     | 借 家    |           |                             |        | 不明  |
|----------------|--------|--------|--------|-----------|-----------------------------|--------|-----|
|                |        |        | 借家総数   | 公営の<br>借家 | 都市再生<br>機構<br>(UR).<br>公社借家 | 民営借家   |     |
| 戸数<br>(戸)      | 70,770 | 46,830 | 20,800 | 830       | 1,500                       | 17,860 | 610 |
| 割合<br>(%)      | 100.0  | 66.2   | 29.4   | 1.2       | 2.1                         | 25.2   | 4.4 |

##### ウ) 居住住宅の規模

本市における住宅規模を一戸建てと集合住宅で比較すると、「居住室数」と「延べ面積」については、一戸建ての方が 2 倍程度大きくなっているものの、「1 人当たりの居住室の畠数」や「1 室当たり人員」については、一戸建てと集合住宅で大きな違いは見られません。

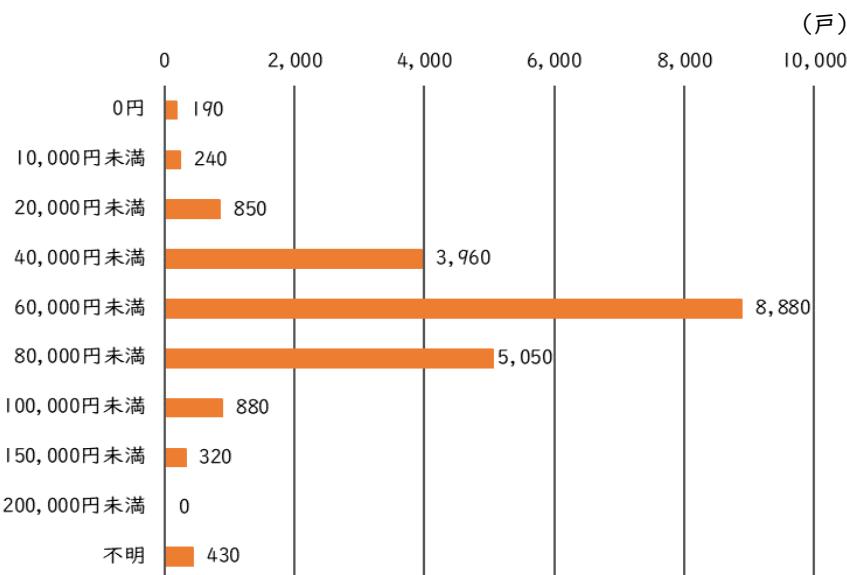
図表－居住住宅の専用住宅の建て方別規模

|      | 1住宅当たり<br>居室室数<br>(室) | 1住宅当たり<br>居室室の畠数<br>(畠) | 1住宅当たり<br>延べ面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 1人当たり<br>居室室の畠数<br>(畠) | 1室当たり<br>人員<br>(人) |
|------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|
| 一戸建  | 5.19                  | 39.30                   | 113.29                              | 14.63                  | 0.52               |
| 集合住宅 | 2.66                  | 20.32                   | 49.28                               | 12.85                  | 0.60               |
| 全体   | 4.19                  | 31.83                   | 88.32                               | 14.09                  | 0.54               |

## エ) 借家（専用住宅）の家賃及び共益費・管理費

借家（専用住宅）1か月当たりの家賃分布を見ると、40,000円～60,000円が最も多く約43%、次いで60,000円～80,000円が約24%、20,000円～40,000円が約19%となっており、家賃平均は約50,799円、共益費・管理費の平均は約4,164円となっています。

図表－居住住宅の1か月当たり家賃



図表－借家（専用住宅）1か月当たり家賃及び共益費・管理費

| 専用住宅 | 1か月当たり家賃の平均 | 1か月当たり共益費・管理費の平均（住宅又は世帯） |
|------|-------------|--------------------------|
|      | 50,799円     | 4,164円                   |

※上記グラフの「家賃0円」を除いて平均的な値を算出

## オ) 高齢者世帯の住宅所有状況

高齢者世帯とは、「高齢者世帯 65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯」を指し、本市における高齢者世帯総数は20,440戸で、全世帯数の約29%を占めています。このうち高齢単身者の世帯が約44%、高齢夫婦の世帯は約56%となっています。

これらの高齢者世帯は、全体的に持ち家率の高いことが伺えますが、単身高齢者の世帯においては借家も多く、高齢夫婦世帯の借家数の3倍以上となっています。

単身高齢世帯数が高齢夫婦世帯の半数程度であること考えると、非常に多いと言えます。

図表一 高齢者世帯における住宅の所有状況

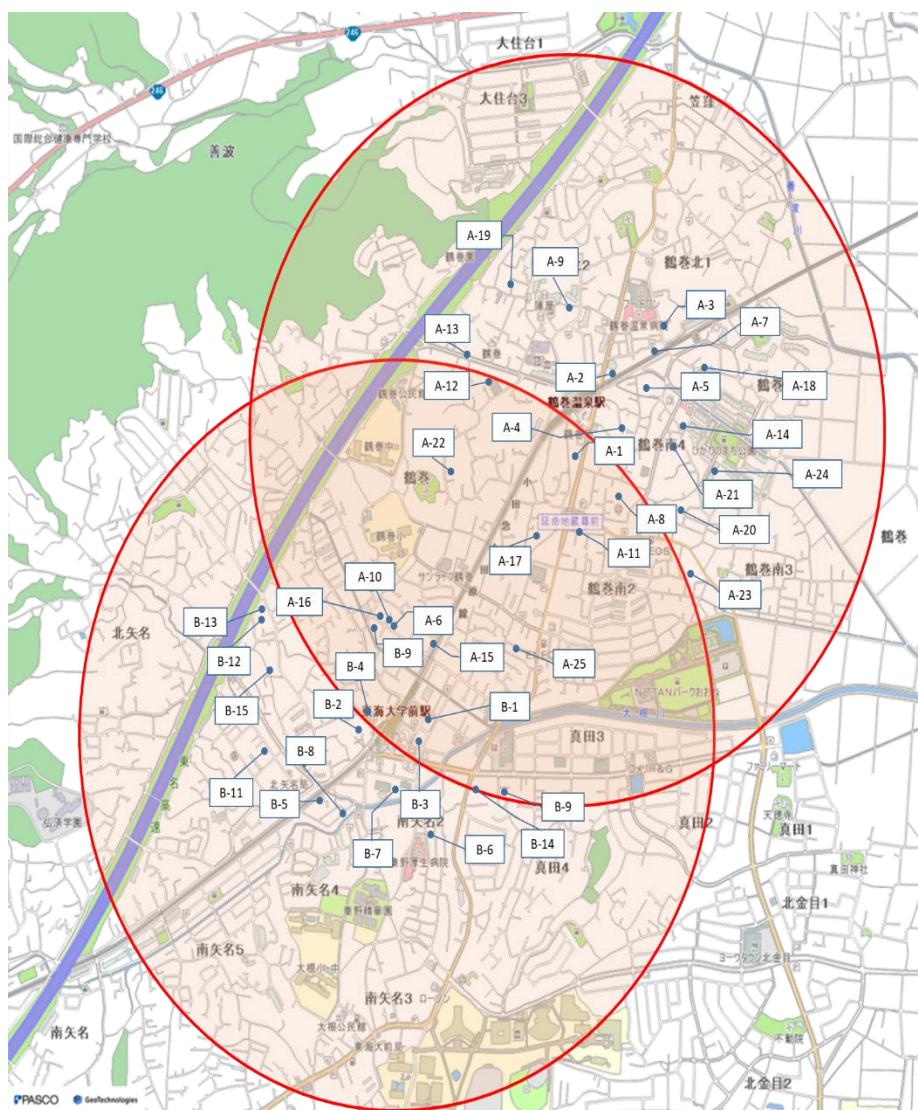
|                    | 持ち家（戸）            | 借家（戸）            | 不明（戸）     | 小計（戸）              |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------|
| 高齢者世帯              | 15,670<br>(76.7%) | 4,770<br>(23.3%) | 0<br>(0%) | 20,440<br>(100.0%) |
| 65歳以上の単身世帯         | 5,330<br>(26.1%)  | 3,690<br>(18.0%) | 0<br>(0%) | 9,020<br>(44.1%)   |
| 65歳以上の夫婦世帯         | 10,340<br>(50.6%) | 1,080<br>(5.3%)  | 0<br>(0%) | 11,420<br>(55.9%)  |
| いずれか一方のみが<br>65歳以上 | 1,790             | 360              | 0         | 2,140              |
| 夫婦とも65歳以上          | 8,550             | 730              | 0         | 9,270              |
| 65歳以上の世帯員がいる世帯     | 27,660            | 5,930            | 0         | 33,590             |

## (2) 駅周辺の住宅家賃相場

### ア) 鶴巻温泉・東海大学前駅周辺エリア

鶴巻温泉駅周辺には、駅北口を中心にマンションが多く立地しています。東海大学前駅は、東海大学湘南キャンパスまで徒歩15分の位置にあり、1Kを中心とした单身向けのアパートが多く見られ、家賃も4万円～5万円台が中心となっています。駅南口側は、平塚市との境界が近接しています。

図表一 鶴巻温泉・東海大学駅周辺エリアの賃貸情報（資料：Yahoo不動産検索サイト）



鶴巻温泉駅

| 住宅タイプ <sup>①</sup> | 家賃相場   |
|--------------------|--------|
| 1R                 | 4.8万円  |
| 1K                 | 4.7万円  |
| 1DK                | 5.2万円  |
| 1LDK               | 8.1万円  |
| 2K                 | 5万円    |
| 2DK                | 5.6万円  |
| 2LDK               | 7.7万円  |
| 3K                 | 6.1万円  |
| 3DK                | 6.4万円  |
| 3LDK               | 10.4万円 |

(資料:Yahoo不動産)

東海大学前駅

| 住宅タイプ <sup>①</sup> | 家賃相場  |
|--------------------|-------|
| 1R                 | 4.7万円 |
| 1K                 | 4.8万円 |
| 1DK                | 5.3万円 |
| 1LDK               | 7.9万円 |
| 2K                 | 4.8万円 |
| 2DK                | 5.6万円 |
| 2LDK               | 7.6万円 |
| 3K                 | 5.4万円 |
| 3DK                | 6万円   |
| 3LDK               | 9.1万円 |

(資料:Yahoo不動産)

| 番号   | 住所          | 駅からの時間（徒歩：分） | 間取り  | 専有面積（m <sup>2</sup> ） | 物件階数 | 賃料（円）   | 管理費（円） | 敷金（円）   | 礼金（円）   | 築年数 | 建物階数 |
|------|-------------|--------------|------|-----------------------|------|---------|--------|---------|---------|-----|------|
| A-1  | 鶴巻南1丁目2-3   | 1            | 1LDK | 44.25                 | 2    | 83,000  | 6,000  | 0       | 83,000  | 4   | 2    |
| A-2  | 鶴巻北1丁目1-5   | 2            | 1K   | 26.35                 | 4    | 50,000  | 5,000  | 100,000 | 50,000  | 37  | 9    |
| A-3  | 鶴巻北1丁目10-15 | 3            | 1DK  | 36.72                 | 1    | 54,000  | 8,500  | 54,000  | 54,000  | 22  | 4    |
| A-4  | 鶴巻南4丁目16-8  | 3            | 2K   | 34.78                 | 1    | 40,000  | 0      | 40,000  | 0       | 43  | 2    |
| A-5  | 鶴巻南4丁目3-8   | 3            | 3LDK | 80.54                 | 2    | 75,000  | 0      | 75,000  | 0       | 32  | 3    |
| A-6  | 鶴巻1684-5    | 4            | 1K   | 28.49                 | 1    | 34,000  | 1,000  | 34,000  | 34,000  | 36  | 2    |
| A-7  | 鶴巻北1丁目9-15  | 4            | 1K   | 30.83                 | 1    | 53,000  | 3,500  | 0       | 26,500  | 12  | 2    |
| A-8  | 鶴巻南4丁目22-48 | 4            | 1DK  | 30.35                 | 1    | 54,000  | 3,000  | 54,000  | 0       | 23  | 3    |
| A-9  | 鶴巻北2丁目8番9号  | 4            | 3LDK | 81.87                 | 8    | 120,000 | 0      | 240,000 | 120,000 | 20  | 12   |
| A-10 | 鶴巻1685-1    | 5            | 2DK  | 46.30                 | 1    | 54,000  | 1,000  | 54,000  | 0       | 33  | 2    |
| A-11 | 鶴巻南2丁目1-1   | 5            | 1K   | 25.74                 | 2    | 54,000  | 4,000  | 54,000  | 54,000  | 24  | 6    |
| A-12 | 鶴巻1917-10   | 5            | 2DK  | 39.74                 | 2    | 54,000  | 3,000  | 54,000  | 0       | 32  | 2    |
| A-13 | 鶴巻北3丁目4-13  | 5            | 3DK  | 47.90                 | 1    | 65,000  | 0      | 65,000  | 0       | 33  | 1    |
| A-14 | 鶴巻南4丁目7-19  | 5            | 3LDK | 106.00                | 1    | 100,000 | 0      | 200,000 | 0       | 35  | 2    |
| A-15 | 鶴巻1670-13   | 6            | 1K   | 26.08                 | 2    | 30,000  | 500    | 30,000  | 30,000  | 40  | 2    |
| A-16 | 鶴巻1690-1    | 6            | 1LDK | 42.37                 | 2    | 62,000  | 2,900  | 0       | 62,000  | 15  | 2    |
| A-17 | 鶴巻南1丁目10-26 | 6            | 2LDK | 47.19                 | 1    | 86,000  | 3,000  | 0       | 86,000  | 13  | 2    |
| A-18 | 鶴巻南5丁目2-35  | 6            | 1LDK | 39.74                 | 2    | 74,000  | 5,000  | 0       | 0       | 20  | 2    |
| A-19 | 鶴巻北3丁目7-47  | 7            | 2LDK | 54.45                 | 2    | 70,000  | 4,000  | 70,000  | 70,000  | 28  | 2    |
| A-20 | 鶴巻南4丁目26-16 | 8            | 3LDK | 67.82                 | 2    | 85,000  | 5,000  | 85,000  | 85,000  | 12  | 2    |
| A-21 | 鶴巻南4丁目10-13 | 8            | 2DK  | 37.07                 | 1    | 37,000  | 1,000  | 0       | 0       | 41  | 2    |
| A-22 | 鶴巻1828-1    | 8            | 2K   | 33.00                 | 1    | 41,000  | 5,000  | 0       | 20,500  | 42  | 2    |
| A-23 | 鶴巻南2丁目22-11 | 8            | 2K   | 30.00                 | 1    | 44,000  | 3,000  | 44,000  | 0       | 34  | 2    |
| A-24 | 鶴巻南4丁目8番    | 8            | 3LDK | 69.23                 | 3    | 80,000  | 7,000  | 160,000 | 80,000  | 39  | 3    |
| A-25 | 鶴巻南1丁目21-30 | 10           | 2DK  | 38.88                 | 2    | 50,000  | 0      | 50,000  | 0       | 36  | 3    |

(令和7年(2025年)9月1日現在)

| 番号   | 住所            | 駅からの時間（徒歩：分） | 間取り  | 専有面積（m <sup>2</sup> ） | 物件階数 | 賃料（円）   | 管理費（円） | 敷金（円）   | 礼金（円）   | 築年数 | 建物階数 |
|------|---------------|--------------|------|-----------------------|------|---------|--------|---------|---------|-----|------|
| B-1  | 南矢名1丁目4-3     | 1            | 1K   | 32.20                 | 2    | 53,000  | 4,000  | 0       | 30,000  | 22  | 2    |
| B-2  | 北矢名52-3       | 1            | 1K   | 25.48                 | 2    | 63,000  | 1,000  | 63,000  | 63,000  | 5   | 2    |
| B-3  | 南矢名1丁目2-5     | 2            | 1K   | 30.10                 | 3    | 54,000  | 4,000  | 54,000  | 0       | 22  | 3    |
| B-4  | 北矢名81-1       | 2            | 2DK  | 46.25                 | 2    | 73,000  | 3,000  | 73,000  | 0       | 29  | 3    |
| B-5  | 南矢名4丁目1-26    | 3            | 2K   | 30.90                 | 1    | 50,000  | 0      | 50,000  | 50,000  | 44  | 2    |
| B-6  | 南矢名2丁目11-2    | 3            | 2DK  | 45.00                 | 3    | 50,000  | 0      | 50,000  | 0       | 35  | 5    |
| B-7  | 南矢名1丁目16-11   | 4            | 1LDK | 45.36                 | 5    | 71,000  | 6,500  | 71,000  | 0       | 15  | 5    |
| B-8  | 南矢名4丁目4-12    | 4            | 3LDK | 101.88                | 1,2  | 110,000 | 0      | 110,000 | 110,000 | 17  | 2    |
| B-9  | 北矢名144-1      | 4            | 1K   | 26.44                 | 2    | 30,000  | 0      | 30,000  | 30,000  | 40  | 2    |
| B-10 | 平塚市真田4丁目38-26 | 5            | 1LDK | 30.00                 | 1    | 62,000  | 5,500  | 0       | 31,000  | 7   | 2    |
| B-11 | 北矢名1302-11    | 6            | 2DK  | 51.34                 | 2    | 53,000  | 3,000  | 0       | 0       | 34  | 2    |
| B-12 | 北矢名270-5      | 7            | 2LDK | 55.75                 | 2    | 63,000  | 5,000  | 63,000  | 63,000  | 29  | 2    |
| B-13 | 北矢名271-4      | 7            | 3DK  | 55.75                 | 1    | 61,000  | 4,000  | 61,000  | 0       | 29  | 2    |
| B-14 | 平塚市真田4丁目39-10 | 7            | 1LDK | 41.26                 | 2    | 64,000  | 2,300  | 0       | 64,000  | 8   | 3    |
| B-15 | 北矢名199        | 8            | 1LDK | 32.44                 | 1    | 58,000  | 2,300  | 0       | 58,000  | 8   | 2    |

(令和7年(2025年)9月1日現在)

## イ) 秦野駅周辺エリア

秦野駅は市内のほぼ中央に位置し、市役所の最寄り駅となります。駅周辺には、賃貸の物件数が多く、家賃相場も比較的安いエリアであり、単身向けは5万円前後、ファミリー向けは7～8万円程度が標準的な家賃相場となっています。

図表－秦野駅周辺エリアの賃貸情報（資料：Yahoo不動産検索サイト）



秦野駅

| 住宅タイプ | 家賃相場  |
|-------|-------|
| 1R    | 4.5万円 |
| 1K    | 5万円   |
| 1DK   | 5.4万円 |
| 1LDK  | 7.7万円 |
| 2K    | 4.8万円 |
| 2DK   | 5.5万円 |
| 2LDK  | 7.5万円 |
| 3K    | 5.4万円 |
| 3DK   | 5.8万円 |
| 3LDK  | 10万円  |

(資料:Yahoo不動産)

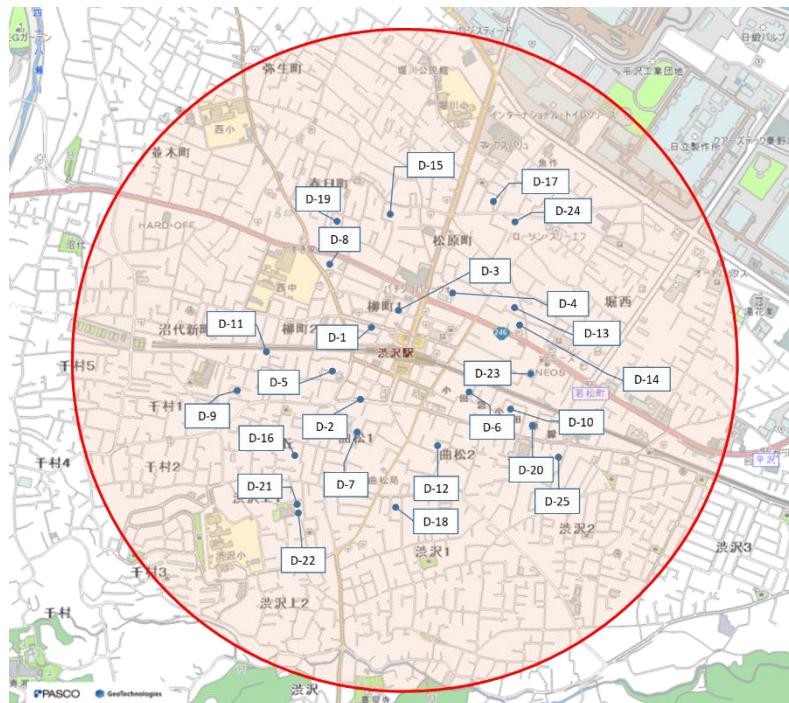
| 番号   | 住所          | 駅からの時間(徒歩:分) | 間取り  | 専有面積(㎡) | 物件階数 | 賃料(円)  | 管理費(円) | 敷金(円)   | 礼金(円)  | 築年数 | 建物階数 |
|------|-------------|--------------|------|---------|------|--------|--------|---------|--------|-----|------|
| C-1  | 今泉138-2     | 2            | 1LDK | 45.00   | 1    | 83,000 | 7,000  | 0       | 83,000 | 2   | 3    |
| C-2  | 尾尻944-5     | 2            | 1K   | 30.00   | 4    | 64,000 | 6,000  | 32,000  | 64,000 | 23  | 4    |
| C-3  | 本町1丁目1-2    | 2            | 2K   | 39.00   | 7    | 60,000 | 0      | 60,000  | 60,000 | 28  | 8    |
| C-4  | 本町1丁目1-5    | 3            | 1DK  | 30.00   | 4    | 45,000 | 2,000  | 45,000  | 0      | 33  | 4    |
| C-5  | 今泉2092-2    | 3            | 1LDK | 58.00   | 1    | 77,000 | 3,000  | 77,000  | 0      | 22  | 3    |
| C-6  | 今泉381-9     | 4            | 1DK  | 30.35   | 1    | 55,000 | 2,000  | 55,000  | 0      | 23  | 3    |
| C-7  | 本町2丁目3-21   | 4            | 1LDK | 38.35   | 2    | 76,000 | 4,000  | 0       | 90,000 | 4   | 3    |
| C-8  | 今泉382-1     | 4            | 2LDK | 60.33   | 3    | 86,000 | 3,000  | 86,000  | 0      | 17  | 3    |
| C-9  | 本町1丁目9-8    | 5            | 1DK  | 30.35   | 1    | 55,000 | 2,000  | 110,000 | 0      | 22  | 5    |
| C-10 | 本町1丁目5-10   | 5            | 1DK  | 29.44   | 1    | 69,000 | 4,000  | 0       | 50,000 | 15  | 3    |
| C-11 | 今泉193-4     | 5            | 1LDK | 43.50   | 1    | 86,000 | 7,000  | 0       | 86,000 | 3   | 3    |
| C-12 | 本町2丁目7-9    | 5            | 2DK  | 43.47   | 3    | 55,000 | 4,000  | 55,000  | 0      | 30  | 3    |
| C-13 | 本町1丁目1-11   | 5            | 2DK  | 35.00   | 6    | 60,000 | 0      | 120,000 | 60,000 | 33  | 6    |
| C-14 | 大秦町1-28     | 5            | 2DK  | 42.00   | 1    | 62,000 | 2,000  | 62,000  | 0      | 22  | 2    |
| C-15 | 尾尻938-2     | 5            | 2LDK | 67.30   | 1    | 88,000 | 5,000  | 88,000  | 88,000 | 25  | 3    |
| C-16 | 栄町2-20      | 6            | 3DK  | 52.65   | 3    | 78,000 | 3,000  | 78,000  | 0      | 35  | 4    |
| C-17 | 本町3丁目4-17   | 7            | 2DK  | 39.67   | 2    | 50,000 | 1,000  | 50,000  | 0      | 32  | 2    |
| C-18 | 本町1丁目11-12  | 7            | 1LDK | 53.44   | 8    | 92,000 | 5,000  | 92,000  | 92,000 | 18  | 9    |
| C-19 | 大秦町1-27     | 8            | 2DK  | 40.32   | 3    | 64,000 | 4,000  | 64,000  | 64,000 | 33  | 3    |
| C-20 | 今川町6-19     | 8            | 2K   | 39.74   | 1    | 52,000 | 1,000  | 52,000  | 52,000 | 34  | 2    |
| C-21 | 本町3丁目8-23-3 | 8            | 1LDK | 34.99   | 1    | 62,000 | 3,000  | 62,000  | 62,000 | 11  | 2    |
| C-22 | 今泉2209-1    | 8            | 2DK  | 52.12   | 2    | 69,000 | 4,000  | 69,000  | 69,000 | 10  | 1・2  |
| C-23 | 上今川町1-10    | 10           | 2LDK | 54.54   | 2    | 75,000 | 4,000  | 75,000  | 0      | 19  | 2    |
| C-24 | 清水町1-4      | 15           | 1LDK | 42.00   | 1    | 58,000 | 7,000  | 0       | 0      | 6   | 2    |

(令和7年(2025年)9月1日現在)

## ウ) 渋沢駅周辺エリア

渋沢駅は秦野市街地の南西端にあり、小田急小田原線内では最も標高が高い場所にあります。駅周辺には、飲食店やサービス店舗等が点在し、家賃相場的には、秦野駅周辺とそれほど大きな差は見られません。

図表－渋沢駅周辺エリアの賃貸情報（資料：Yahoo不動産検索サイト）



| 住宅タイプ | 家賃相場  |
|-------|-------|
| 1R    | 3.5万円 |
| 1K    | 5.5万円 |
| 1DK   | 5.3万円 |
| 1LDK  | 8.3万円 |
| 2K    | 4.6万円 |
| 2DK   | 5.4万円 |
| 2LDK  | 7.6万円 |
| 3K    | 5.4万円 |
| 3DK   | 5.6万円 |
| 3LDK  | 8.8万円 |

(資料:Yahoo不動産)

| 番号   | 住所        | 駅からの時間(徒歩:分) | 間取り  | 専有面積(㎡) | 物件階数 | 賃料(円)  | 管理費(円) | 敷金(円)   | 礼金(円)   | 築年数 | 建物階数 |
|------|-----------|--------------|------|---------|------|--------|--------|---------|---------|-----|------|
| D-1  | 柳町1丁目3-2  | 2            | 2DK  | 35.53   | 1    | 65,000 | 0      | 65,000  | 65,000  | 25  | 2    |
| D-2  | 曲松1丁目4-22 | 3            | 1LDK | 40.93   | 3    | 78,000 | 3,000  | 78,000  | 0       | 4   | 3    |
| D-3  | 柳町1丁目12-3 | 3            | 1K   | 26.70   | 2    | 58,000 | 3,500  | 58,000  | 0       | 19  | 4    |
| D-4  | 松原町2-13   | 4            | 2DK  | 33.05   | 1    | 50,000 | 0      | 50,000  | 0       | 37  | 2    |
| D-5  | 萩が丘1-4    | 4            | 1K   | 30.80   | 4    | 56,000 | 2,000  | 56,000  | 0       | 21  | 4    |
| D-6  | 曲松2丁目1-26 | 4            | 2LDK | 62.10   | 1    | 66,000 | 1,000  | 132,000 | 0       | 24  | 2    |
| D-7  | 曲松1丁目8-7  | 4            | 3K   | 48.75   | 2    | 63,000 | 0      | 126,000 | 0       | 32  | 2    |
| D-8  | 柳町1丁目8-2  | 6            | 3DK  | 53.29   | 2    | 67,000 | 0      | 67,000  | 67,000  | 28  | 3    |
| D-9  | 萩が丘8-8    | 6            | 2DK  | 40.00   | 3    | 43,000 | 3,000  | 0       | 0       | 45  | 3    |
| D-10 | 曲松2丁目4-7  | 6            | 2DK  | 46.37   | 2    | 47,000 | 0      | 47,000  | 47,000  | 37  | 2    |
| D-11 | 萩が丘7-28   | 6            | 1DK  | 30.35   | 2    | 51,000 | 3,000  | 51,000  | 0       | 23  | 3    |
| D-12 | 曲松2丁目7-19 | 6            | 2LDK | 53.10   | 2    | 62,000 | 0      | 62,000  | 0       | 35  | 2    |
| D-13 | 松原町1-33   | 7            | 2DK  | 39.60   | 2    | 43,000 | 0      | 43,000  | 0       | 39  | 2    |
| D-14 | 松原町1-35   | 7            | 2DK  | 43.38   | 2    | 43,000 | 0      | 43,000  | 0       | 39  | 2    |
| D-15 | 松原町5-12   | 7            | 1K   | 35.16   | 2    | 55,000 | 3,000  | 55,000  | 0       | 19  | 3    |
| D-16 | 萩が丘4-10   | 7            | 3DK  | 44.62   | 1    | 52,000 | 0      | 0       | 0       | 38  | 2    |
| D-17 | 堀川65-3    | 7            | 1K   | 31.46   | 1    | 60,000 | 3,000  | 60,000  | 0       | 12  | 3    |
| D-18 | 渋沢1丁目2-8  | 7            | 3DK  | 51.79   | 1    | 75,000 | 4,000  | 75,000  | 0       | 36  | 2    |
| D-19 | 春日町2-12   | 8            | 2LDK | 49.50   | 1    | 58,000 | 2,000  | 58,000  | 0       | 37  | 2    |
| D-20 | 曲松2丁目4-25 | 8            | 2DK  | 44      | 1    | 50,000 | 0      | 50,000  | 0       | 29  | 2    |
| D-21 | 渋沢上1丁目6-2 | 8            | 3DK  | 42.14   | 1    | 50,000 | 0      | 50,000  | 50,000  | 34  | 2    |
| D-22 | 渋沢上1丁目6-3 | 8            | 3DK  | 42.14   | 1    | 50,000 | 0      | 50,000  | 50,000  | 34  | 2    |
| D-23 | 若松町3-7    | 8            | 1K   | 26.44   | 1    | 32,000 | 3,000  | 0       | 0       | 38  | 2    |
| D-24 | 堀西132-11  | 9            | 1LDK | 42.50   | 1    | 69,000 | 6,500  | 0       | 103,500 | 1   | 2    |
| D-25 | 渋沢2丁目16-9 | 9            | 2DK  | 40.91   | 2    | 45,000 | 0      | 45,000  | 45,000  | 40  | 2    |

(令和7年(2025年)9月1日現在)

## IV 市営住宅の状況

### IV-Ⅰ. 入居状況

#### (I) 居住者の概要

令和7年4月1日現在における市営住宅の入居状況は下表のとおりであり、全居室数225室に対する入居数は138室(61.3%)となっており、同時点における市全体の世帯数の73,799世帯の約0.2%となります。

このうち、単身世帯が約39%を占めており、65歳以上の世帯(単身又は夫婦)は約57%となっているなど、単身高齢者の居住割合が高くなっています。

また、居住年数が20年以上の世帯が約72%となっており、入居後は長期間にわたり利用されていることがわかります。

図表－市営住宅入居者概要

| 住宅名  | 入居数        |             |            |             | 世帯人員 |    |    |    |    | 世帯概要(※)       |               | 入居年数      |            |           |
|------|------------|-------------|------------|-------------|------|----|----|----|----|---------------|---------------|-----------|------------|-----------|
|      | 居室数<br>(戸) | 入居戸数<br>(戸) | 入居率<br>(%) | 入居者数<br>(人) | 1人   | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 65歳以上の<br>み世帯 | 障がい者の<br>いる世帯 | 10年<br>未満 | 10～<br>20年 | 20年<br>以上 |
| 堀川第2 | 20         | 12          | 60.0       | 15          | 9    | 3  | 0  | 0  | 0  | 10            | 0             | 0         | 1          | 11        |
| 戸川第1 | 20         | 9           | 45.0       | 16          | 4    | 3  | 2  | 0  | 0  | 5             | 1             | 0         | 0          | 9         |
| 戸川第2 | 10         | 4           | 40.0       | 5           | 3    | 1  | 0  | 0  | 0  | 3             | 1             | 0         | 0          | 4         |
| 戸川第3 | 10         | 4           | 40.0       | 7           | 2    | 1  | 1  | 0  | 0  | 1             | 2             | 0         | 0          | 4         |
| 戸川第4 | 5          | 1           | 20.0       | 2           | 0    | 1  | 0  | 0  | 0  | 1             | 1             | 0         | 0          | 1         |
| 戸川第5 | 10         | 6           | 60.0       | 7           | 5    | 1  | 0  | 0  | 0  | 6             | 0             | 0         | 0          | 6         |
| 渋沢   | 20         | 13          | 65.0       | 27          | 2    | 8  | 3  | 0  | 0  | 4             | 0             | 4         | 0          | 9         |
| 薬師原1 | 40         | 26          | 65.0       | 49          | 8    | 15 | 2  | 1  | 0  | 13            | 4             | 11        | 0          | 15        |
| 薬師原2 | 40         | 18          | 45.0       | 36          | 6    | 9  | 1  | 1  | 1  | 9             | 2             | 5         | 0          | 13        |
| 入船   | 50         | 45          | 90.0       | 79          | 16   | 26 | 2  | 0  | 1  | 26            | 9             | 19        | 0          | 26        |
| 合計   | 225        | 138         | 61.3       | 243         | 54   | 68 | 12 | 2  | 2  | 78            | 20            | 39        | 1          | 99        |

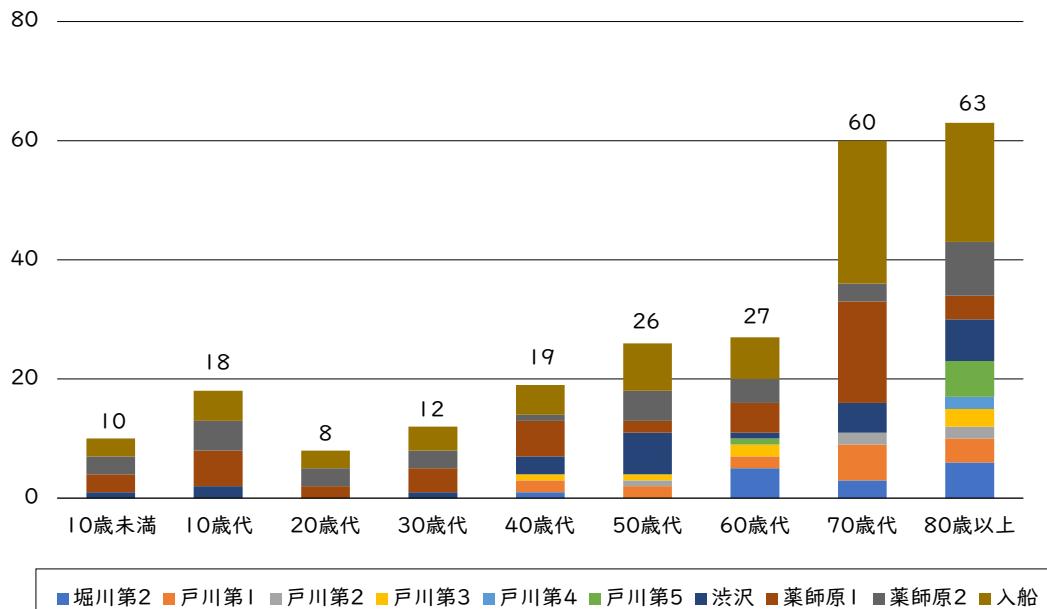
(※) 世帯概要の「65歳以上の世帯」と「障がい者のいる世帯」は重複あり

## (2) 居住者の年齢

市営住宅居住者 243 人の年齢別人数を詳しく見ると、下のグラフのようになっており、70 歳代と 80 歳以上で全体の約 51% となっているなど、居住者の高齢化が進んでいることが伺えます。

図表－市営住宅居住者の年齢

(人)



## IV-2. 建物等の状況及び評価

対象とする10の市営住宅について、目視・指触・簡易な器具による劣化調査及びバリアフリー調査を実施しました。建物の外部調査として、屋上防水・外壁・建具・シーリング等の劣化状況に加え、各住宅で現在空室となっている1室について、天井・床・壁や建具等の内見調査を実施しました。

また、⑦～⑩については、外壁及び上裏部分の塗装剤を採取し、定性・定量分析による石綿の含有量

を調査しました。なお、各建物の健全度については、右に示すA～Dの4段階で総合的な評価をしています。

| ランク | 評価基準   |
|-----|--|
| A   | 全体的に健全であり、緊急での補修の必要性はない。                       |
| B   | 部分的に劣化が進行しており、緊急での補修の必要性はないが、劣化部分について定期的観察が必要。 |
| C   | 全体的に劣化が進行しており、利用し続けるためには部分的な補修や更新が必要。          |
| D   | 全体的に劣化が顕著であり、利用し続けるためには大がかりな補修や更新が必要。          |

|                     |                 | ① 堀川第2住宅  | ② 戸川第1住宅   | ③ 戸川第2住宅   | ④ 戸川第3住宅   | ⑤ 戸川第4住宅  |
|---------------------|-----------------|---|--|--|--|---|
| 基本データ               | 用地地域            | 第一種住居地域   | 準工業地域  | 準工業地域  | 準工業地域  | 準工業地域   |
|                     | 建物構造／規模         | 木造／平屋一戸建  | 木造／平屋一戸建   | 木造／平屋一戸建   | 簡易耐火造／平屋連戸建  | 簡易耐火造／平屋連戸建   |
|                     | 建築年月<br>(経過年※1) | S34.4(築67年)   | S39.4(築62年)  | S40.4(築61年)  | S41.4(築60年)  | S43.4(築58年)   |
|                     | 総戸数             | 20戸   | 20戸  | 10戸  | 10戸  | 10戸   |
|                     | 入居戸数(※2)        | 12戸   | 9戸   | 4戸   | 4戸   | 1戸  |
|                     | 入居者数(※2)        | 15人   | 16人  | 5人   | 7人   | 2人  |
| 主な改修・修繕工事等<br>実施状況  |                 | <input type="checkbox"/> 公共下水道接続工事(H3)<br><input type="checkbox"/> 外部塗装工事(H4)<br><input type="checkbox"/> 屋根改修工事(H9)<br><input type="checkbox"/> 窓・扉等の改修工事(H15)<br><input type="checkbox"/> 外構(敷地内道路補修)工事(R2) | <input type="checkbox"/> 外部塗装工事(H3)<br><input type="checkbox"/> 雨漏り補修工事(H4)<br><input type="checkbox"/> 公共下水道接続工事(H10)<br><input type="checkbox"/> 屋根改修工事(H11)<br><input type="checkbox"/> 電気設備(テレビ共聴設備)工事(R1)<br><input type="checkbox"/> 敷地内道路補修(砂利舗装)(R6) | <input type="checkbox"/> 外部塗装工事(H3)<br><input type="checkbox"/> 雨漏り補修工事(H4)<br><input type="checkbox"/> 公共下水道接続工事(H10)<br><input type="checkbox"/> 屋根改修工事(H11)<br><input type="checkbox"/> 敷地内道路補修(砂利舗装)(R7) | <input type="checkbox"/> 外部塗装工事(H6)<br><input type="checkbox"/> 内部改修工事(H8)<br><input type="checkbox"/> 公共下水道接続工事(H12)<br><input type="checkbox"/> 屋根改修工事(H12)<br><input type="checkbox"/> 電気設備改修工事(H13)<br><input type="checkbox"/> 屋外照明器具交換工事(R1) | <input type="checkbox"/> 公共下水道接続工事(H12)<br><input type="checkbox"/> 屋根改修工事(H12)<br><input type="checkbox"/> 電気設備改修工事(H13) |
| 施設の劣化等の状況           | 屋根・屋上           | <input type="checkbox"/> 錆や腐食等は特に見られない  | <input type="checkbox"/> 部分的に錆や腐食、緩み等が見られる   | <input type="checkbox"/> 一部に錆や塗装の劣化等が見られる  | <input type="checkbox"/> 錆や腐食等は特に見られない   | <input type="checkbox"/> 塗装の劣化が見られる   |
|                     | 建物外部            | <input type="checkbox"/> 増築部(トタン貼り)の劣化が激しい  | <input type="checkbox"/> 基礎コンクリートにひびや欠落等の劣化が見られる   | <input type="checkbox"/> 増築部給排水管の劣化が激しい  | <input type="checkbox"/> 細かなひび割れは見られるが、目立つ劣化箇所はない  | <input type="checkbox"/> 目立つ劣化は認められない   |
|                     | 建物内部(※3)        | <input type="checkbox"/> 壁や床等の損傷が激しい<br><input type="checkbox"/> 柱や梁の状態は健全  | <input type="checkbox"/> 壁や柱等の損傷が激しい   | <input type="checkbox"/> 壁や柱等の損傷が激しい   |  | <input type="checkbox"/> 壁や柱の劣化が見られる  |
|                     | 設備等(※3)         | <input type="checkbox"/> 水洗化されているが洋便器化はされていない   | <input type="checkbox"/> 水洗、洋便器化されている  | <input type="checkbox"/> 水洗、洋便器化されている  | <input type="checkbox"/> 水洗、洋便器化されている  | <input type="checkbox"/> 水洗、洋便器化されている   |
| 居住性・省エネルギー性<br>(※3) |                 | <input type="checkbox"/> 壁や室内建具の老朽化が見られ、入居者を募集するためには補修が必要<br><input type="checkbox"/> 断熱性能は高くはない  | <input type="checkbox"/> 壁や室内建具の老朽化が見られ、入居者を募集するためには補修が必要<br><input type="checkbox"/> 断熱性能は高くはない   | <input type="checkbox"/> 壁や室内建具の老朽化が見られ、入居者を募集するためには補修が必要<br><input type="checkbox"/> 断熱性能は高くはない   | <input type="checkbox"/> 外部建具はアルミ製に改修済み  | <input type="checkbox"/> 壁や室内建具の老朽化が見られ、入居者を募集するためには補修が必要<br><input type="checkbox"/> 断熱性能は高くはない                          |
| バリアフリー性(※3)         |                 | <input type="checkbox"/> 玄関の框部や便所・浴室等の入口に段差がある  | <input type="checkbox"/> 玄関の框部や便所・浴室等の入口に段差がある<br><input type="checkbox"/> 建物へのアプローチが急勾配で危険  | <input type="checkbox"/> 玄関の框部や便所・浴室等の入口に段差がある<br><input type="checkbox"/> 建物へのアプローチが急勾配で危険  | <input type="checkbox"/> 玄関部に緩い勾配がある   | <input type="checkbox"/> 玄関部に段差がある  |
| その他                 | 耐震性             | —   | —  | —  | —  | —   |
|                     | アスベスト含有         | —   | —  | —  | —  | —   |
| 健全度評価(※4)           |                 | D   | D  | D  | C  | D   |

(※1) 経過年は令和8年(2026年)3月末までの年数 (※2) 入居戸数・入居者数は令和7年(2025年)4月現在

(※3) 建物内部は空室の内見調査による (※4) 令和2年度(2020年度)委託事業者による調査結果

|                     |                 | ⑥ 戸川第5住宅   | ⑦ 渋沢住宅   | ⑧ 薬師原団地（1号棟／2号棟）   | ⑨ 入船住宅   | ⑩ ミライエ秦野   |
|---------------------|-----------------|--|--|--|--|--|
| 基本データ               | 用地地域            | 準工業地域  | 第一種住居地域  | 第一種中高層住居専用地域   | 準工業地域  | 準工業地域  |
|                     | 建物構造／規模         | 簡易耐火造／平屋連戸建  | 鉄筋コンクリート造(PC)／5階建  | 鉄筋コンクリート造(PC)／5階建  | 鉄筋コンクリート造／5階建  | 鉄筋コンクリート造／6階建  |
|                     | 延べ面積（⑦～⑩）       |  | 1256.89 m <sup>2</sup>   | 2722.26 m <sup>2</sup> / 2722.26 m <sup>2</sup>  | 3664.1 m <sup>2</sup>  | 2756.97 m <sup>2</sup>   |
|                     | 建築年月<br>(経過年※1) | S 44.4 (築 57 年)  | S 55.4 (築 46 年)  | H 4.8 / H 6.1 (築 33 / 32 年)  | H 9.4 (築 29 年)   | S 51.9 (築 50 年)  |
|                     | 総戸数             | 10戸  | 20戸  | 40戸／40戸  | 50戸  | 57戸  |
|                     | 入居戸数（※2）        | 6戸   | 13戸  | 26戸／18戸  | 45戸  | 52戸  |
|                     | 入居者数（※2）        | 7人   | 27人  | 49人／36人  | 79人  | 一人   |
| 主な改修・修繕工事等<br>実施状況  |                 | ○公共下水道接続工事(H12)<br>○屋根改修工事(H12)<br>○電気設備改修工事(H13)<br>○屋外照明器具交換工事(R1) | ○内部改修工事(H5)<br>○外壁・屋上防水工事(H13)<br>○受水槽改修工事(H20)<br>○内部改修工事(H21)<br>○給水設備(ポンプユニット修繕)工事(H28)<br>○排水管修繕工事(H30)<br>○受水槽給水ポンプ圧力タンク交換 (R2)<br>○電気幹線設備改修工事 (R4) | ○外部改修工事(H13～14)<br>○排水設備工事(H12～13／2号棟)<br>○非常警報設備修繕工事(H27～28)<br>○内部改修工事(H28)<br>○受水槽修繕工事(H30)<br>○集会所修繕(外壁等)工事(R1～2)<br>○給水ポンプ交換工事(R2/H30)<br>○外壁塗装屋上防水工事 (R5/R6) | ○受水槽ポンプ補修工事(H11)<br>○給水ポンプ交換工事(H21、H30)<br>○外構(駐輪場、外構フェンス)修繕工事(H25)<br>○電気(外灯 LED 化等)工事(H27～R1)<br>○<br>○ 防火戸連動設備・感知器交換工事(R2)<br>○加圧給水ポンプユニット交換修繕 (R3)<br>○共用廊下等灯具(LED 化)工事 (R6)<br>○外壁塗装屋上防水工事 (R7) | ○給水設備(ポンプユニット修繕)工事(H28)<br>○受水槽改修工事(H28)<br>○屋上防水・外壁塗装、内装改修、電気設備等工事(H28)<br>○外壁塗装工事 (R4) ※東側のみ |
| 施設の劣化等の状況           | 屋根・屋上           | ○錆や腐食等は特に見られない   | ○シート防水の浮き、不陸による滯水が見られる   | ○令和5年度／令和6年度改修済み   | ○令和7年度改修済み   | ○ゴムシート防水は概ね健全<br>○階段室天井に鉄筋露出箇所あり   |
|                     | 建物外部            | ○基礎コンクリート、外壁にひび割れあり  | ○バルコニー部にひび割れが見られる<br>○塗装劣化によるチョーキング、金属部の錆が見られる   | ○令和5年度／令和6年度改修済み   | ○令和7年度改修済み   | ○一部にモルタルの浮きや塗装の下地劣化による剥離等が見られる<br>○令和4年度に東側のみ改修済み  |
|                     | 建物内部(※3)        |  | ○空室内部の壁や柱等の損傷が激しい<br>○天井落下、排水管の著しい劣化   | ○空室内部の壁や床の劣化が進む  | ○空室内装(壁、床)は概ね健全<br>○建具金属部に錆あり  | ○内装(壁・床)は概ね健全  |
|                     | 設備等(※3)         | ○水洗、洋便器化されている  | ○水洗化されているが、機器が古い   | ○水洗化されているが、機器が古い   | ○水洗化されている  | ○設備は概ね健全   |
| 居住性・省エネルギー性<br>(※3) |                 | ○外部建具はアルミ製に改修済み  | ○建具周り木部の腐食やシール劣化が見られる<br>○断熱性能は高くはない   | ○建具周り木部の腐食が見られる<br>○断熱性能は高くはない   | ○部分的に汚れや錆が見られるものの概ね健全<br>○断熱性能は確保  | ○内装工事も実施され健全<br>○断熱性能は確保   |
| バリアフリー性(※3)         |                 | ○玄関部に段差がある(スロープ設置済)<br>○建物へのアプローチが急勾配で危険                             | ○エレベーターは未設置  | ○エレベーターは未設置<br>○洗面所や浴室入口部などに段差あり   | ○エレベーター、スロープが設置されている   | ○エレベーター、スロープが設置されている   |
| その他                 | 耐震性             | —  | 有  | 有  | 有  | 有  |
|                     | アスベスト含有         | —  | 無  | 無  | 有(塗材の封込対策が必要)  | 無  |
| 健全度評価(※4)           |                 | C  | D  | B  | B  | B  |

(※1) 経過年は令和8年(2026年)3月末までの年数 (※2) 入居戸数・入居者数は令和7年(2025年)4月現在  
(※3) 建物内部は空室の内見調査による (※4) 令和2年度(2020年度)委託事業者による調査結果

#### IV – 3. 渋沢住宅の状況

渋沢住宅は、空き室の天井部材の落下や排水管の著しい劣化など、既存入居者の安全性が懸念される状況にあります。

令和6年度（2024年度）に実施した住宅配管調査では、配管内の錆の発生及び腐食が随所に確認され、管が破損するおそれがあり、高圧洗浄を実施することができませんでした。

また、調査対象箇所以外の露出配管においても配管の劣化が著しく、一部で漏水も確認できため、総合的な判断として、建物全体の配管劣化が著しい状態であり、配管の全体的な更新工事を推奨するという調査結果となりました。

さらに、階段の踊り場では、排水管との接合部が爆裂によりコンクリートが破損しているほか、2階バルコニーの下部に一部亀裂が生じるなど、建物全体が劣化していることが伺えます。

令和6年度市営渋沢住宅配管調査における 配管内部の状況



102号室（車いす用住戸）天井板材崩落



## V 市営住宅の課題と維持管理に向けた方針

### V-1. 市営住宅に関する課題

本市の人口動向や市営住宅の入居状況、建物等の現状調査結果から、市営住宅に関する課題を整理します。

#### (1) 本市の財政面から見た課題

本市の財政は、人口減少や少子高齢化等の進行により、税収が伸び悩む中、社会保障費が更に増加していくことが見込まれています。これに加えて、昭和40～50年代に多く整備された公共施設が築50年以上を迎えることになり、施設の老朽化に伴って、これらの公共施設の維持管理費が財政負担に重くのしかかり、更に厳しさを増していくことが見込まれています。

そのため、市営住宅の入居状況や老朽化具合に応じて適切な時期に集約化を進め、その跡地については、売却や貸付などの有効活用を図ることで、財源確保に努める必要があります。

#### (2) 本市の人口動向から見た課題

本市の人口は、平成22年（2010年）をピークに減少傾向となっており、今後も総人口は徐々に減少し、令和12年（2030年）には約157,000人と、令和2年度（2020年度）からさらに7,000人程度減少すると推計しています。その一方で、老人人口（65歳以上）は令和22年（2040年）頃まで増加し、全人口の約38%を占めると推計しています。

このような人口減少と高齢化の進行という社会情勢の変化を踏まえながら、今後の市営住宅の適正な需要予測を行い、対応していく必要があります。

#### (3) 市営住宅の入居状況から見た課題

現在の市営住宅の入居者は、20年以上継続して入居している人も多く、高齢化が顕著になっています。そのため、今後も引き続き活用を図る住宅については、高齢者等が安心して暮らせるよう、施設の老朽化への対応に加え、施設のバリアフリー化を進めていく必要があります。

また、全市をふかんした中で、居住形態の多様化に対応できるようにするとともに、各施設の立地や居室形態、付帯施設等の状況を踏まえ、施設単位で適切な居住者誘導を行っていく必要があります。

#### (4) 市営住宅の管理状況から見た課題

調査対象住宅のうち、堀川第2住宅、戸川第1～第5住宅（以下「戸建住宅」という。）については、いずれも築後50年以上が経過しており、建物自体の老朽化が顕著であり、改修等による施設の長寿命化は期待できないため、これらの住宅に関しては、必要最小限の修繕を行いながら、入居者の移転と建物の解体を視野に入れる必要があると考えます。

また、集合住宅については、今後20年以上の長寿命化を図るために、必要な改善・改修を図るとともに、バリアフリー対策の強化について検討していく必要がありますが、渋沢住宅については、排水管等の設備が著しく劣化しており、また一部の住戸では天井が落下しているなど、今後の長寿命化に係る維持管理費等の費用対効果を検証して存続の可否について検討する必要があります。

## V-2. 市営住宅の維持管理に向けた基本方針

前述の課題を踏まえ、将来、住宅の集約等を進めるまでの基本方針を示し、市営住宅の適切な維持管理を図ります。

### (1) 戸建住宅入居者の住み替え移転及び建物の解体

戸建住宅は、建物自体の老朽化が顕著であるため、現在の空き住戸の新たな入居募集は行わず、令和12年度（2030年度）までの5年間で現入居者の住み替え移転交渉を進め、既存の空き住戸及び住み替え移転により空き住戸となった建物を随時解体していきます。

なお、集合住宅は単身世帯の入居申し込みができないため、住み替え移転の代替手段として、民間賃貸住宅の活用を進めていきます。

### (2) 民間賃貸住宅を市営住宅として活用

#### ア) 将来的な市営住宅の必要戸数

市営住宅の必要戸数のピークは令和12年（2030年）の155戸（P.8参照）で、戸建住宅75戸及び渋沢住宅20戸をすべて廃止した場合、集合住宅の戸数は薬師原団地80戸及び入船住宅50戸の合計130戸（定住化促進住宅を除く。）となります。

薬師原団地は改修工事未了により入居できない住戸が多く、入船住宅を含めた実質的な入居可能戸数は約100戸と、ピーク時に必要な155戸より大きく下回りますが、令和12年（2030年）以降は需要が減少していくと考えられ、費用対効果等の観点から、新たな市営住宅の建設は不要と考えられます。

図表－市営住宅の必要戸数

|                  | 令和2<br>2020 | 令和7<br>2025 | 令和12<br>2030 | 令和17<br>2035 | 令和22<br>2040 | 令和27<br>2045 | 令和32<br>2050 | 令和37<br>2055 | 令和42<br>2060 |
|------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 市営住宅<br>必要戸数(戸)  | 141         | 147         | 155          | 153          | 148          | 140          | 132          | 125          | 117          |
| 市営住宅<br>ストック数(戸) | 226         | 225         | 130          | 130          | 130          | 130          | 130          | 130          | 130          |
| 不足住戸数(戸)         | -           | -           | 25           | 23           | 18           | 10           | 2            | -            | -            |

#### イ) 不足する市営住宅の代替手段

住宅を廃止することにより不足する住戸分については、薬師原団地の住戸改修を進めるとともに、入居希望者のニーズや利便性等に合わせて市内4駅周辺の民間賃貸住宅の借上

げによる市営住宅の導入を目指します。

なお、民間賃貸住宅の活用については、市営住宅入居者の半数以上が高齢者であることを踏まえ、商業施設や医療機関等への交通利便性及び生活利便性を考慮する必要があります。

#### ウ) セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の活用

単身世帯の増加や持家率の低下等により、将来的に要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定され、令和7年（2025年）10月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）（通称住宅セーフティネット法）が改正され、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）登録制度に加え、新たに居住安定援助賃貸住宅（居住サポート住宅）認定制度による民間の賃貸住宅を活用する制度が創設されました。

住宅セーフティネット法は、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を目的としていることから、これらの制度と市営住宅としての民間賃貸住宅の併用により、住宅困窮者に対する更なる支援を行えるよう、不動産関係事業者や福祉関係事業者等と協議していきます。

図表一 借上げ公営住宅のメリット・デメリット

| メリット  | デメリット   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>○市が直接建設する方式と比べ、土地の取得費や建設費等といった多額の初期投資を必要とせず、効率的な市営住宅の供給が可能となる。</li><li>○少子化に伴い、需要の減少が想定される学生向け賃貸住宅の余剰分を効率的に活用することができる。</li><li>○建物自体の修繕費等の負担がなく、市が建設する方式と比べ、ライフサイクルコスト（※）（以下「LCC」という。）の縮減が可能である。</li><li>○駅周辺の民間住宅の借上げにより、高齢者等の買い物や移動等における公共交通機関の利便性が高い。</li><li>○市有地に限定されないため、公営住宅ストックの地域的偏在に対する改善が可能である。</li><li>○期限を区切った借上げにより、建替えや災害時等の一時的な需要への対応を含む、本市の公営住宅需要の変化に対応した供給量の調整が可能である。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>○利用者のニーズにマッチした居室形態（住宅規模）の賃貸住宅が効率良く確保できるかは不確かである。</li><li>○近隣の賃貸家賃相場と入居者の家賃の乖離が大きすぎると、既存の入居者との家賃不均衡が生じる。</li><li>○物件情報の効率的な収集及び民間事業者との管理上のリスク分担を明確にしておく必要がある。</li><li>○民間事業者との借上げ契約を締結するに当たり、借上げ期間の設定が必要となる。</li><li>○1棟借上げが可能な、全室空室となっている賃貸住宅が少ない。</li><li>○1棟借上げではなく、1室ごとの借上げとした場合、特定事業者等に偏らない公平な選定をする必要がある。</li></ul> |

※ライフサイクルコストとは、建物にかかる生涯コストのことで、建物の設計費や建設費などの初期投資（インシャルコスト）と、保全や修繕、改善及び運用などに係る運営管理費（ランニングコスト）並びに解体処分までの「建物の生涯に必要な総費用」のことを意味します。

### (3) 定住化促進住宅（ミライエ秦野）の継続的運用

現在、定住化促進住宅（ミライエ秦野）は、若者世帯・子育て世帯向けの住宅として運用しております。建物の想定使用期間を 20 年間として供用を開始した当初の方針のとおり、継続的に本市への移住・定住を促進するための住宅として運用していきます。

なお、設置されている 2 台のエレベーターは、令和 8 年（2026 年）で、設置後 50 年が経過するため、法定点検等の結果を十分に検証し、残りの運用期間を考慮した上で設備の更新の必要性を検討する必要があります。

### (4) 集合住宅の集約等の実施

市営住宅は、将来的には必要戸数が減少していくため、新たな建設は不要であると考えられます。特に、渋沢住宅は、前述のとおり設備の老朽化が著しく、改修しながら法定耐用年数限界まで使用した場合、国の補助金を活用しても数億円の維持管理費がかかることが見込まれることから、将来的に解体して跡地の有効活用を図ることとします。

そのため、渋沢住宅の入居者に対しては、令和 12 年度（2030 年度）までの 5 年間で、薬師原団地や入船住宅、民間賃貸住宅への住み替え移転のための交渉を実施し、すべての入居者の移転が完了した後に建物を解体することとします。

なお、薬師原団地及び入船住宅については、今後も施設の長寿命化を図ることとしますが、市営住宅は、民間の賃貸住宅の活用に重点を置いていくことを目標とし、入居状況等によっては、将来的に、集約していくことも含めて運用するものとします。

#### V－3－1. 集約対象戸建住宅の集約後の土地利用について

既存の戸建住宅を取り壊した後の土地については、それぞれの地域の特性に合った利用を検討していくこととします。

本市の財政状況や既存集合住宅の空室状況などを考慮すると、今後、新たな市営住宅の建設は見込めないことから、各住宅の跡地は、将来の政策事業用地として確保しておくほか、民間事業者への売却や貸付等も含めた土地の有効活用を見据える必要があります。

#### V－3－2. 集合住宅の中長期的な維持管理方針について

薬師原団地、入船住宅については、長寿命化計画に基づき計画的に修繕を実施しながら、定期的に入居募集を行うものとします。渋沢住宅については、前述のとおり、移転完了後に建物を解体して跡地の有効活用を図ることとします。

なお、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建築申請がされた旧耐震基準の築後 50 年以上が経過している県営団地については、居住性等を勘案しながら、法定耐用年限の建設後 70 年までの間に建替えを進めることとしており、県営鶴巻団地は、現在 4 期に分けて建替え事業を実施中で、およそ 10 年後に完了を予定しています。

薬師原団地及び入船住宅は新耐震基準の建物となりますので、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用することとしますが、建設後 50 年経過後は県営住宅と同様に、居住性等を勘案しながら建替え等の検討を行うこととします。

#### V-4. 市営住宅の将来的な維持管理等の目標

前述の基本方針に基づき、各住宅の将来的な維持管理等の目標は、次の図のとおりとします。

図表一長期スパンにおける市営住宅の将来的な維持管理等のイメージ

| 住宅名                        | 戸数 | 建物構造 | 建設年       | 目標年度                      |      |      |      |      |      |
|----------------------------|----|------|-----------|---------------------------|------|------|------|------|------|
|                            |    |      |           | 2020                      | 2030 | 2040 | 2050 | 2060 | 2070 |
| 堀川第2                       | 20 | 木造   | 1959      |                           |      |      |      |      |      |
| 戸川第1、第2                    | 30 |      | 1964～1965 |                           |      |      |      |      |      |
| 戸川第3、第4、第5                 | 25 |      | 1966～1969 |                           |      |      |      |      |      |
| 渋沢住宅                       | 20 | RC造  | 1980      |                           |      |      |      |      |      |
| 薬師原団地1号棟                   | 40 |      | 1992      | *計画修繕の実施による長寿命化           |      |      |      |      |      |
| 薬師原団地2号棟                   | 40 |      | 1994      | *計画修繕の実施による長寿命化           |      |      |      |      |      |
| 入船住宅                       | 50 |      | 1997      | *計画修繕の実施による長寿命化           |      |      |      |      |      |
| ミライエ秦野*                    | 57 |      | 1976      | *計画修繕の実施による長寿命化           |      |      |      |      |      |
| (民間賃貸住宅)<br>令和9年度（2027年度）～ | —  | —    | —         | *市営住宅の不足分は民間賃貸住宅の借上げにより対応 |      |      |      |      |      |

\*「ミライエ秦野」は、本市の人口減少対策としての定住促進強化のため、最長5年間の契約期間において、市外在住の若者夫婦や子育て夫婦に対し、優先的に提供する住宅。（平成29年（2017年）～）

図表一戸建住宅及び渋沢住宅入居者の住み替え移転実施目標値

|         | 令和8年度<br>(2026年度) | 令和9年度<br>(2027年度) | 令和10年度<br>(2028年度) | 令和11年度<br>(2029年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|---------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 目標値 (%) | 0                 | 20                | 40                 | 60                 | 80                 |

\*戸建住宅36世帯及び渋沢住宅13世帯の計49世帯を対象とする（令和7年（2025年）4月1日時点）。

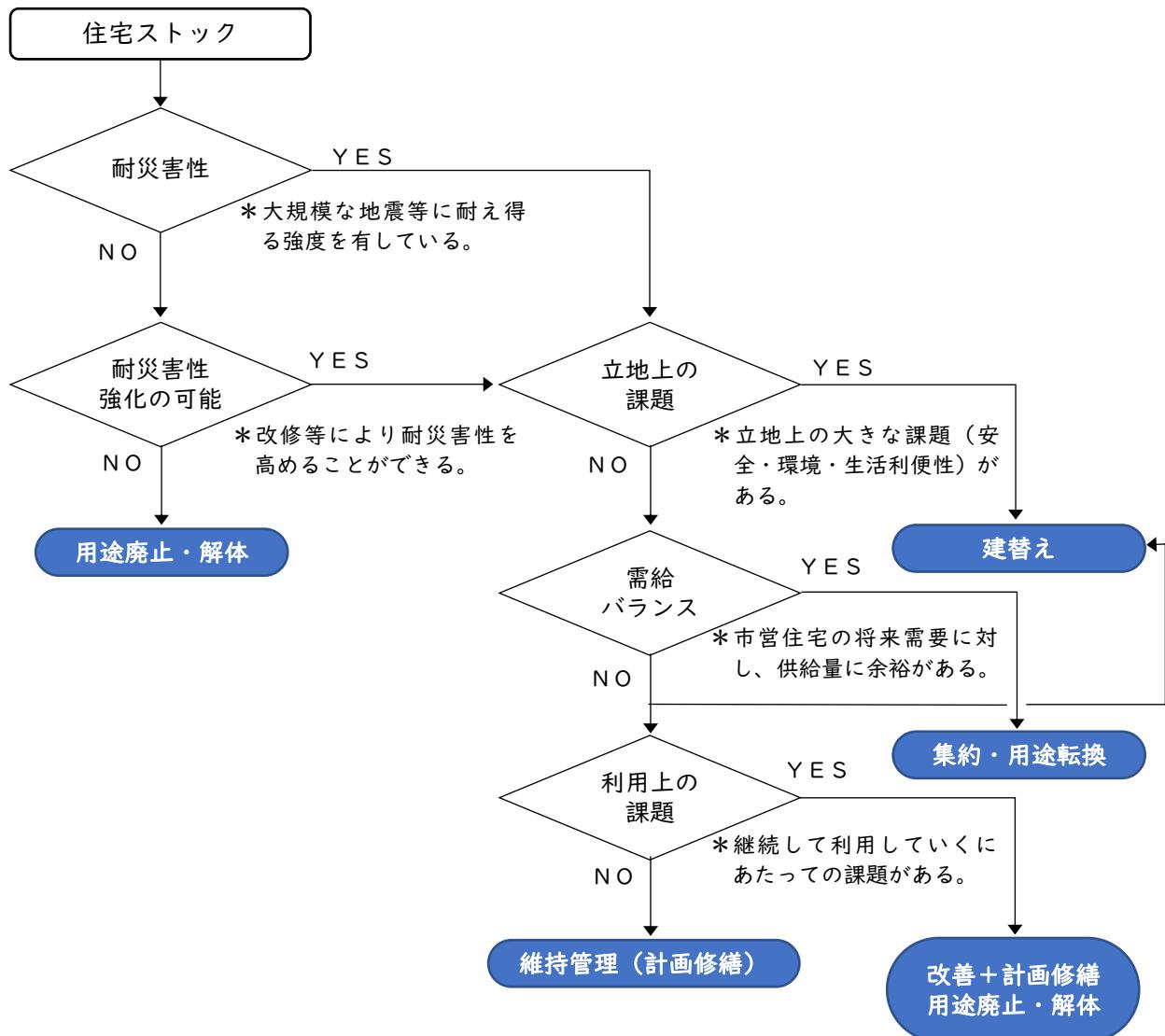
\*転居や施設入所などによる退去は含まない。

## V – 5. 長寿命化を図る市営住宅の設定

### (I) 事業手法検討フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の考え方に基づき、事業手法を選定するに当たり、現在、市が管理する住宅ストックについて、以下のような視点で評価を行い、各住宅の事業手法について、選定を行うものとします。

図表－事業手法の検討フロー



## (2) 長寿命化計画の対象と事業手法の設定

先の事業手法の検討フローに基づき、長寿命化計画の対象とする市営住宅とその事業手法について、次のように設定します。

今後における市営住宅の必要戸数のピークは、令和12年（2030年）の155戸（P. 8参照）と推計されます。築50年以上が経過する戸建住宅75戸、渋沢住宅の20戸を全て解体した場合、ミライエ秦野（定住化促進住宅）を除いて集合住宅の戸数は130戸となり、戸数が不足することとなります。

しかし、今後は、新たな市営住宅の建設は行わず、民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅の運用、及びセーフティネット住宅や居住サポート住宅の活用により対応するものとします。

そのため、本計画では、ミライエ秦野を含む4つの住棟について、計画修繕による長寿命化の対象として位置づけるものとします。

なお、建築物の標準的な耐用年数を構造種別ごとに右表のように設定し、計画修繕を実施することにより、さらに20年間の長寿命化を目指すものとします。

図表－建築構造別標準耐用年数

| 構造種別      | 標準耐用年数 |
|-----------|--------|
| 鉄筋コンクリート造 | 50年    |
| 鉄骨造       | 45年    |
| 木造        | 30年    |

## V – 6. 長寿命化に関する実施方針

### (I) 住棟、住戸別住宅の日常的な維持管理方針

市が管理する市営住宅について適切な維持管理を実施するためには、住宅等の状況を的確に把握するとともに、これをもとに長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を適切に行っていきます。

#### 《定期点検及び日常点検の実施》

建築基準法に基づく法定点検を実施するとともに、予防保全の観点から定期的な点検を行うことが重要となるため、法定点検対象以外の施設についても、法定点検と同等の定期点検を実施するものとします。

また、外観の目視等により、容易に確認することが可能な部位については、「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省／平成28年8月）を参考に、年に一度程度実施するものとします。

#### 《入退去時の点検の実施》

入居者が占有的に使用しているバルコニーや住宅内の設備等、住宅内部に立ちに入る必要がある部位は、日常点検等で把握することが困難であるため、入居者の退去時に点検を実施します。

#### 《点検結果に基づく修繕の実施》

点検結果を基に、居住者の安全性や劣化の拡大可能性など、緊急性の高いものは早急な修繕を行うとともに、それ以外のものについては次年度以降の修繕計画に反映し、順次、計画的に実施していきます。

#### 《点検結果や実施した修繕内容のデータ整理》

予防保全的な観点から、住棟単位の修繕履歴や施工図面等を公共施設保全システム等のデータベースに蓄積し、効率的かつ効果的な維持管理に役立てていきます。

## (2) 長寿命化及びLCC縮減に関する方針

既存の市営住宅を有効に活用していくためには、修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進に加え、少子高齢化社会等に対応したバリアフリー化された住環境の確保や、単身世帯向け住宅の適正な供給等が重要であると考えられます。

### 《修繕・管理費の適正化によるLCCの削減》

建築本体の耐用年数に達していない住宅については、予防保全的な維持管理・計画に基づき、長期的にはLCCが低減できる修繕を実施します。

### 《生活環境の改善に向けた改修》

住宅の間取り等による居住者の傾向を考慮し、居住性や安全性向上のための手すりの設置や段差の解消など、生活環境の改善に向けた改修を計画的かつ効果的に実施していきます。

### 《利用者ニーズや社会状況に合わせた市営住宅の提供》

今後の建替等にあたっては、費用対効果の観点から、必ずしも新たな市営住宅の建設によるものではなく、買い物や公共交通による移動等の利便性を考慮し、駅近隣における民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅の提供など、社会状況に応じて柔軟に対応していきます。

### (3) 計画修繕に関する方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

#### ア) 基本方針

- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくにあたり、予防保全的な観点から経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施します。
- ・計画修繕の対象部位は、「秦野市公共施設保全計画」による保全部位の「基本部位」「個別部位」とし、コスト等について、同計画との整合性を図ります。

##### 【基本部位】

限られた財源と人員の範囲内で効率的かつ効果的に保全部位を整理するために設定された5部位

外壁、屋根・屋上、受変電、空調、給水

##### 【個別部位】

「基本部位」以外に施設の用途や特性によって保全すべき重要な部位として設定されるもの

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容、実施時期を検討します。
- ・工事履歴、点検結果による工事時期の調整、工事時期の分散や集約により、工事の効率化、コストの軽減等を図ります。
- ・配管類は、天井、床下、パイプスペース等に敷設され保温材で覆われているため、劣化状況が判断しにくく、更新工事の将来計画を現時点で定めることは困難ですが、重要な設備であることから、一定期間経年した建物については配管の劣化診断を実施し、今後の技術革新を見据えながら改修方法を検討するものとします。
- ・建物寿命の残年数が少ない住棟、用途廃止対象住宅は、原則として、計画修繕は実施しません。

#### イ) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、以下に示す「修繕周期表」を参考に計画を行います。

| 修繕項目           | 対象部位等               | 工事区分     | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様                |
|----------------|---------------------|----------|------|----------------------------|
| <b>建築</b>      |                     |          |      |                            |
| コンクリート<br>補修   | 外壁、屋根、床、手すり<br>壁、庇等 | 補修       | 18年  | ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタル補修等   |
| 外壁塗装           | 外壁、手すり壁等            | 塗替       | 18年  | 高压洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗等        |
| シーリング          | 外壁目地、建具周り等          | 打替       | 18年  | 既存シーリングを全面撤去の上、下地処理、<br>打替 |
| 屋上防水<br>(保護防水) | 屋上、塔屋、ルーフバルコニー      | 修繕       | 24年  | 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）         |
| 傾斜屋根           | 屋根                  | 撤去<br>葺替 | 24年  | 既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え      |
| <b>電気設備</b>    |                     |          |      |                            |
| 受変電設備          | 受電盤、変圧器等            | 取替       | 30年  | ※秦野市公共施設保全計画に基づく保全部位       |
| 配電盤類           | 配電盤、プルボックス等         | 取替       | 30年  |                            |
| 幹線設備           | 引込開閉器、電灯・動力設備       | 取替       | 30年  |                            |
| <b>機械設備</b>    |                     |          |      |                            |
| 空調換気設備         | 各室のエアコン、換気口等        | 取替       | 15年  |                            |
| 給水設備           | 給水ポンプ               | 取替       | 15年  |                            |
| 昇降機            | 全構成機器               | 取替       | 30年  |                            |

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成28年8月）より抜粋

#### ウ) 計画期間内に実施する計画修繕

- ・計画期間（令和3年（2021年）4月～令和13年（2031年）3月の10年間）内に実施する内容は、対象住棟の耐用年数を視野に入れた中長期スケジュールを踏まえ、検討を行います。なお、LCCの算定にあたっては、鉄筋コンクリート造の標準的な耐用年数（約50年）に対し、計画的な修繕を行うことで、70年まで長寿命化するものとします。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、お互いの事業実施時期や関連性等を把握し、両工事を同時に実施するなど、効率的な整備を実施します。
- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、劣化が認められない時は、修繕の実施時期を延期するなど、柔軟な対応を行います。

#### (4) 改善事業の実施方針

長寿命化計画の対象で今後も引き続き活用を図る住棟については、居住者の「居住性」「安全性」「長寿命化の必要性と効果」等を考慮した上で、以下の事業を適切に実施するものとします。

##### 《長寿命化型改善事業》

■長期的な活用を図る対象住棟について、耐久性の向上、躯体劣化の抑制、維持管理の容易性等への観点から予防保全的な改善を目的とする。

例) 外壁耐久性向上（ひび割れ補修、塗装塗替）、防水改修（屋上・屋根防水、外壁シーリング、躯体コンクリートの劣化防止（中性化防止） 等

##### 《居住性向上型改善事業》

■住戸及び共用部分について、空間・設備の機能向上並びに居住性の向上を図る改善の実施を目的とする。

例) サッシ（断熱防音性能向上）、空調・換気など、個室設備改修（継続事業）、通信等デジタル設備の導入、住人ニーズに合わせた間取りの変更 等

##### 《安全性確保型改善事業》

■入居者の安全を確保するため、建物の安全性の向上を図る改善の実施を目的とする。

例) 外壁落下防止改修、エレベーター安全改修（耐震仕様）、防災対応（避難施設、防災倉庫、警報システム導入） 等

##### 《福祉対応型改善事業》

■高齢者や障害者等が安全安心に居住できるよう住戸内、共用部、屋外住環境の向上を図る改善の実施を目的とする。

例) トイレ・風呂場のバリアフリー化（段差解消、手すり設置）、バリアフリー対応エレベーターの設置、高齢者対応設備の設置（電灯スイッチ、建具の取っ手交換） 等

## V-7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、LCCを算出して縮減効果を確認し、事業実施予定一覧を「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に位置付けられた様式に基づき作成しました。

### ■計画期間（10年）内に実施する改善事業（案）

|              |   |
|--------------|---|
| 薬師原団地<br>1号棟 | <p>【外壁】更新時期を大きく経過しているため、計画期間内に塗替工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【屋上】更新時期に達しており、外壁工事と同時期に修繕工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【電気設備】更新周期に合わせ、計画期間内に取替工事を検討。〈居住性向上型〉</p> <p>【機械設備】空調換気設備等の個別施設は、入退居のタイミングで修繕、更新を実施。〈居住性向上型〉</p>  |
| 薬師原団地<br>2号棟 | <p>【外壁】更新時期を大きく経過しているため、計画期間内に塗替工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【屋上】更新時期に達しており、外壁工事と同時期に修繕工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【電気設備】更新周期に合わせ、計画期間内に取替工事を検討。〈居住性向上型〉</p> <p>【機械設備】空調換気設備等の個別施設は、入退居のタイミングで修繕、更新を実施。〈居住性向上型〉</p>  |
| 入船住宅         | <p>【外壁】更新時期に達しており、塗材にはアスベストが含有しているため計画期間内に塗替（封じ込め）工事を実施。〈長寿命化型〉〈安全性確保型〉</p> <p>【屋上】期間内に更新時期に達するため、外壁工事と同時期に修繕工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【住居内部】住居内部施設は、入退居のタイミングでバリアフリー、高齢者対応等の改修を実施。〈居住性向上型〉〈福祉対応型〉</p> <p>【電気設備】更新時期に合わせ、計画期間内に取替工事を実施。〈居住性向上型〉</p> <p>【機械設備】空調換気設備等の個別施設は、入退居のタイミングで修繕、更新を実施。</p> <p>【昇降機】更新時期に合わせ、計画期間内にバリアフリー対応等の機種に取替工事を実施。〈福祉対応型〉〈安全性確保型〉</p> |
| ミライエ秦野       | <p>【外壁】更新時期には達していないが、大規模な剥離が見られるため計画期間内に塗替工事を実施。〈長寿命化型〉</p> <p>【住居内部】住居内部施設は、入退居のタイミングで修繕を実施。〈居住性向上型〉</p> <p>【機械設備】空調換気設備等の個別施設は、入退居のタイミングで修繕、更新を実施。〈居住性向上型〉</p> <p>【昇降機】更新時期に達しており、計画期間内にバリアフリー対応等の機種に取替工事を実施。〈福祉対応型〉〈安全性確保型〉</p>  |

## 【様式Ⅰ】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：秦野市

住宅の区分：公営住宅

| 団地名   | 住棟番号 | 戸数 | 構造  | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容 |                       |    |                       |    |    |                  |     |                | LCC縮減効果(千円/年) | 備考    |  |
|-------|------|----|-----|------|--------|------------|------------|-----------------------|----|-----------------------|----|----|------------------|-----|----------------|---------------|-------|--|
|       |      |    |     |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R3         | R4                    | R5 | R6                    | R7 | R8 | R9               | R10 | R11            | R12           |       |  |
| 渋沢住宅  | I号   | 20 | RC造 | S55  |        |            |            | 電力幹線<br>盤類<br>(居住性向上) |    |                       |    |    |                  |     |                |               | 1,555 |  |
| 薬師原団地 | I号   | 40 | RC造 | H4   |        |            |            | 屋上防水<br>外壁改修<br>(長寿命) |    |                       |    |    |                  |     |                |               | 2,939 |  |
| 薬師原団地 | 2号   | 40 | RC造 | H6   |        |            |            |                       |    | 屋上防水<br>外壁改修<br>(長寿命) |    |    |                  |     |                |               | 3,784 |  |
| 入船住宅  | I号   | 50 | RC造 | H9   |        |            |            |                       |    | 外壁改修<br>屋上防水<br>(長寿命) |    |    | 電力幹線・盤類<br>(長寿命) |     | EV更新<br>(福祉対応) |               | 3,365 |  |
|       |      |    |     |      |        |            |            |                       |    |                       |    |    |                  |     |                |               |       |  |
|       |      |    |     |      |        |            |            |                       |    |                       |    |    |                  |     |                |               |       |  |
|       |      |    |     |      |        |            |            |                       |    |                       |    |    |                  |     |                |               |       |  |
|       |      |    |     |      |        |            |            |                       |    |                       |    |    |                  |     |                |               |       |  |
|       |      |    |     |      |        |            |            |                       |    |                       |    |    |                  |     |                |               |       |  |

注①)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注②)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式Ⅰ】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：秦野市

住宅の区分：その他（定住化促進住宅）

| 団地名    | 住棟番号 | 戸数 | 構造  | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容 |                          |    |    |    |    |    |                        |     | LCC縮減効果(千円/年) | 備考    |  |
|--------|------|----|-----|------|--------|------------|------------|--------------------------|----|----|----|----|----|------------------------|-----|---------------|-------|--|
|        |      |    |     |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R3         | R4                       | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10                    | R11 | R12           |       |  |
| ミライエ秦野 | I号   | 57 | RC造 | S51  |        |            |            | 外壁改修<br>(長寿命)<br>※東側壁面のみ |    |    |    |    |    | EV更新<br>(福祉対応)<br>※要検討 |     |               | 4,775 |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |
|        |      |    |     |      |        |            |            |                          |    |    |    |    |    |                        |     |               |       |  |

注①)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注②)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

**【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧**

事業主体名：秦野市

住宅の区分：公営住宅

| 団地名      | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 |                | 新規又は建替<br>整備予定年度 | LCC<br>(円/年) | 備考 |
|----------|------|----|----|------|--------|----------------|------------------|--------------|----|
|          |      |    |    |      | 法定点検   | 法定点検に<br>準じた点検 |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
| 事業実施予定なし |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |
|          |      |    |    |      |        |                |                  |              |    |

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

**【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）**

事業主体名：秦野市

住宅の区分：公営住宅

| 団地名      | 共同施設名 | 建設年度 | 次期点検時期 |                | 維持管理 改善事業の内容 |    |    |    |    |    |    |     |     | 備考  |
|----------|-------|------|--------|----------------|--------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
|          |       |      | 法定点検   | 法定点検に<br>準じた点検 | R3           | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
| 事業実施予定なし |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|          |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



## 秦野市市営住宅長寿命化計画

令和3年（2021年） 3月発行

令和5年（2023年） 3月改訂

令和8年（2026年） 3月改定

編集発行 秦野市都市部交通住宅課

〒257-8501 神奈川県秦野市桜町一丁目3番2号

TEL 0463-82-5111（代表）