

小田原市営住宅 ストック総合活用計画

改訂版



平成29年3月

小田原市

目次

第1章 計画の目的と位置付け	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1
4 計画の構成	1
第2章 市営住宅の現状	3
1 市営住宅整備の取組	3
2 市営住宅ストックの現状	5
3 市営住宅入居者の現状	11
4 市営住宅の入居者募集の応募状況	21
5 小田原市の人口と年齢構成	23
第3章 市営住宅を取り巻く課題	25
1 市営住宅ストックの課題	25
2 市営住宅入居者実態から読み取れる課題	26
3 社会情勢や市営住宅に対する需要を踏まえた課題	27
第4章 市営住宅ストックの活用方針	28
1 基本方針	28
2 基本方針に基づく推進施策	29
第5章 計画の実現に向けて	38

はじめに

昭和 26 年の公営住宅法の制定を契機に、戦後の住宅難の解消を図るため新規建設が進められ、県内でも有数の管理戸数を有するに至った本市の市営住宅も、昭和 45 年の市街化区域及び市街化調整区域の計画決定を境に建替事業に移行し、平成 6 年度完了の浅原住宅建替事業まで 1,032 戸の建替え（平成 28 年度末現在、総戸数 1,616 戸の 63%）を実施してきました。

しかしながら、残る未建替えの市営住宅は敷地や立地の問題から、建替えに適さない要因が多く、また、財政状況が逼迫したことなどから、建替事業の見通しが立たないこと、さらには住宅ストックの老朽化や入居者の高齢化が進行してきたこともあり、平成 14 年 3 月に「小田原市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、新規供給から住宅ストックの有効活用へと変換し、その計画の実行へ向けた努力を続けてきたところです。

さらに、当初計画策定から 5 年を経過するにあたり、この間の市営住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、需要推計及び整備目標の検討を行い、その結果を反映させ、平成 18 年度に計画の改訂を行いました。

今回の改訂は、市営住宅の更なる高経年化や入居者の超高齢化の進行などにより、新たな活用方針の検討が必要となったこと、また、住宅ストックの機能向上や品質向上、バリアフリー化など、多様化するニーズに適切に対応することが求められていることから、財政状況にも配慮しながら、長期的観点から市営住宅のあり方を見直し、住宅ストックの有効活用を的確に進めるために実施するものです。

平成 29 年度からは、本計画に基づき施策を推進してまいります。



市営浅原住宅

住宅ストックとは、現在建築され維持管理している既存の住宅のことです。

第 1 章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的

「小田原市営住宅ストック総合活用計画」は、市営住宅ストックの長期有効活用や老朽化した市営住宅の計画的な整備の方針を示すとともに、市営住宅の適正な管理運営の方針を明確にすることにより、本市にふさわしい良好な住環境を形成し、併せて市営住宅が住宅セーフティネットとして有効に機能し、福祉のまちづくりに貢献することを目的として策定しています。

2 計画の位置づけ

本市の総合計画「おだわらTRYプラン」(第 5 次小田原市総合計画)においては、基本構想で掲げた「いのちを大切に作る小田原」を実現するための施策として、「地域福祉の推進」のもと「セーフティネットの充実」の中で、住宅の機能向上を図る改修を計画的に行うこととしています。

本計画は、その総合計画や公共建築物マネジメント基本計画との整合性を図ると同時に、住宅ストックの効率的な活用手法を具体的に示す「小田原市公営住宅等長寿命化計画」に発展させるものです。

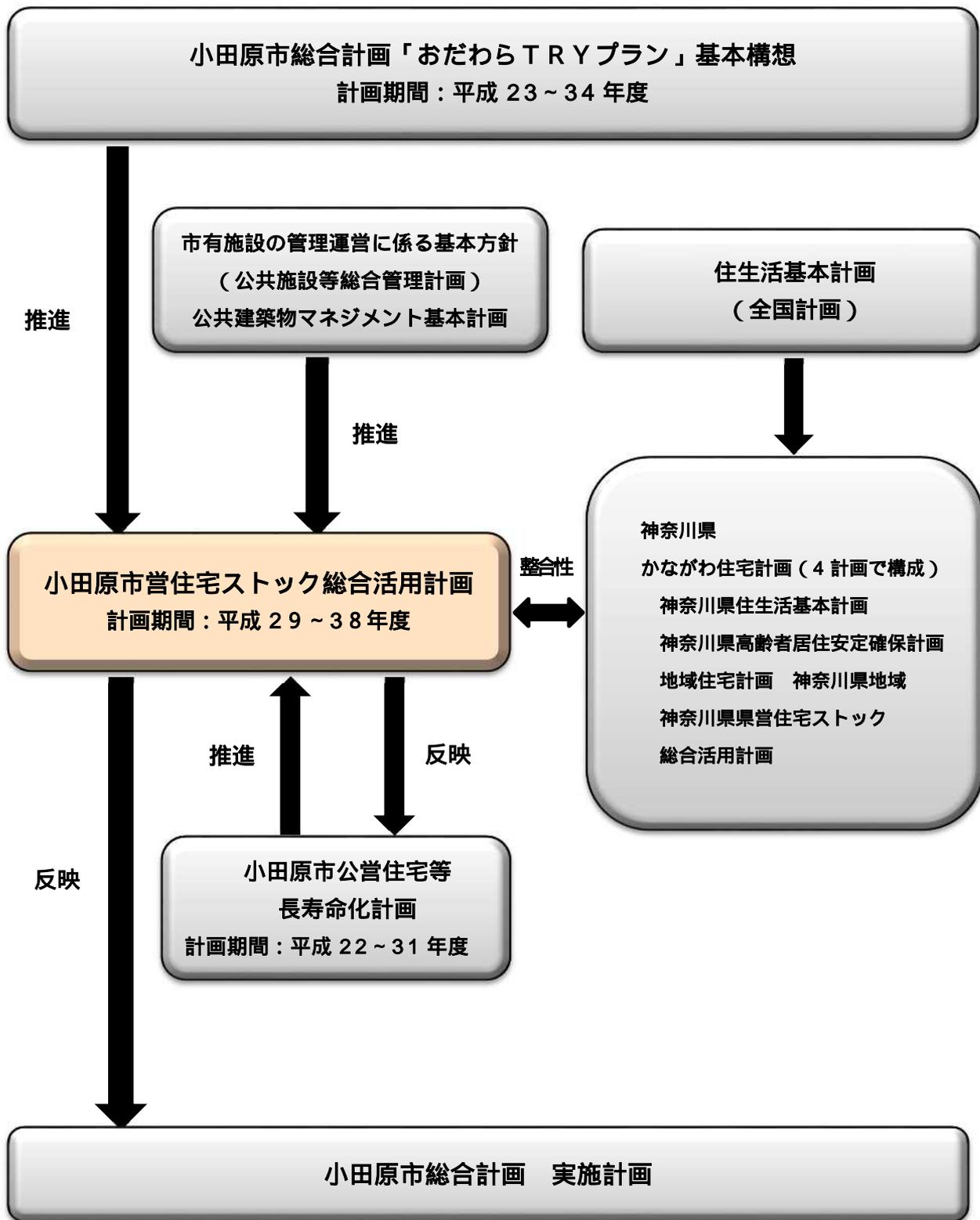
3 計画の期間

本計画は、概ね 20 年程度の長期的な見通しを踏まえた上で、計画期間を平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。また、計画内容については、概ね 5 年ごとに必要に応じて見直すものとします。

4 計画の構成

本計画は、平成 19 年 3 月に改訂した「小田原市営住宅ストック総合活用計画」を見直したもので、市営住宅の現状を把握し、市営住宅を取り巻く課題を整理して、今後の住宅ストックの活用方針を定め、あわせて円滑な事業推進のための取組についても定めるものです。

小田原市営住宅ストック総合活用計画の位置づけ



第 2 章 市営住宅の現状

1 市営住宅整備の取組

(1) 新規建設

本市では、昭和 27 年度から、公営住宅法の施行と相まって、3 箇年を 1 期とする建設計画を立て、昭和 45 年度の花里住宅まで新規団地の建設を行いました。昭和 25 年には約 7 万 5 千人であった本市の人口は、昭和 45 年に約 15 万 7 千人と倍増しましたが、人口急増期であった当時の住宅政策においては、本市においても公営住宅は重要な役割を果たしました。しかし、低廉な家賃の住宅をより多く供給することを重視していたため、2K や 2DK (28 ~ 43 m²) の小規模な住戸がほとんどを占めていました。

(2) 建替事業

昭和 45 年 6 月の市街化区域及び市街化調整区域の計画決定を境に、新規団地の用地確保が困難になるとともに、木造住宅の老朽化が進んできたことから、土地の高度利用や不燃化を促進するため、中層耐火構造住宅への建替事業に移行しました。

建替事業は、市街化区域内で市有地の割合が多い敷地に立地し、かつ老朽化した住宅から着手することとし、昭和 45 年度の螢田住宅から平成 6 年度の浅原住宅までの 25 年間で、8 団地 1,032 戸の建替えを実施しました。これにより居住水準の向上と供給戸数の増による新規需要への対応を図りました。

また、建替えにあわせて、昭和 50 年度には葎田住宅に身体障害者世帯向け（車椅子対応）住戸を 1 戸整備し、また、平成 6 年度には浅原住宅に身体障害者世帯向け（車椅子対応）住戸を 2 戸、高齢者世帯向け住戸を 4 戸整備しました。

(3) 住戸改善事業

建替事業と並行して、既存住宅の居住水準を引き上げる施策として、昭和 53 年度から 58 年度にかけて、栢山及び桑原住宅の既存の簡易耐火構造平屋建て住宅の一部を、3 戸（2K）から 2 戸（4K）に改造し（住戸改善）、ゆとりのある間取りの住宅を供給しました。（栢山 10 戸、桑原 12 戸）

(4) 「小田原市営住宅ストック総合活用計画」に基づく改善事業

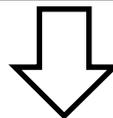
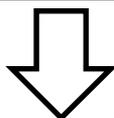
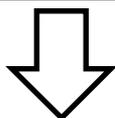
平成12年度に国が「公営住宅等ストック総合改善事業」を創設したことを受け、本市でも平成14年3月に「小田原市営住宅ストック総合活用計画」を策定、平成19年3月に改訂し、計画に基づく事業として、国庫補助金（社会資本整備総合交付金）を受けて計画的に改善事業を実施しています。

(図表1)

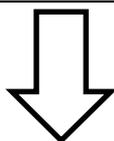
市営住宅ストック総合活用計画における整備対象と実績

(平成19年度～平成28年度まで)

整備区分	用途廃止	建替え	個別改善	維持保全		合計
整備対象 計画策定時 の戸数	4団地 16棟 85戸	3団地 34棟 163戸	6団地 22棟 572戸	3団地 51棟 261戸 (簡易耐火構造)	6団地 23棟 548戸 (中層耐火構造)	21団地 146棟 1,629戸
実績	2団地 4棟 13戸		3団地 14棟 272戸		6団地 16棟 434戸	



用途廃止年度	住宅	戸数等
平成21年度	田島住宅	1棟 1戸
平成22年度	久所住宅	3棟 12戸



19団地 142棟 1,616戸

	改修年度	改修内容	戸数等
維	平成19年度	浜住宅2号棟外壁等改修	1棟 18戸
個	平成19年度	かすみのせ・橘住宅階段室手摺設置	7棟 138戸
個	平成20年度	柳町住宅階段室手摺設置	7棟 134戸
維	平成21年度	浜住宅3号棟外壁等改修	1棟 40戸
維	平成22年度	葎田住宅1号棟外壁等改修	1棟 50戸
維	平成23年度	かすみのせ住宅4・5号棟外壁等改修	2棟 40戸
維	平成24年度	かすみのせ3号棟外壁等改修	1棟 30戸
維	平成24年度	葎田住宅2号棟外壁等改修	1棟 18戸
維	平成26年度	螢田住宅1号棟外壁等改修	1棟 40戸
維	平成26年度	蓮正寺住宅1号棟直結給水改修	1棟 30戸
維	平成27年度	葎田住宅3号棟外壁等改修	1棟 18戸
維	平成27年度	蓮正寺住宅2・3・4号棟直結給水改修	3棟 110戸
維	平成27年度	橘住宅1号棟屋上防水・給水管改修	1棟 12戸
維	平成28年度	蓮正寺住宅1号棟外壁等改修	1棟 30戸
維	平成28年度	葎田住宅4号棟外壁等改修	1棟 12戸
維	平成28年度	橘住宅2号棟屋上防水・給水管改修	1棟 16戸

2 市営住宅ストックの現状

(1) 市営住宅の位置と概要

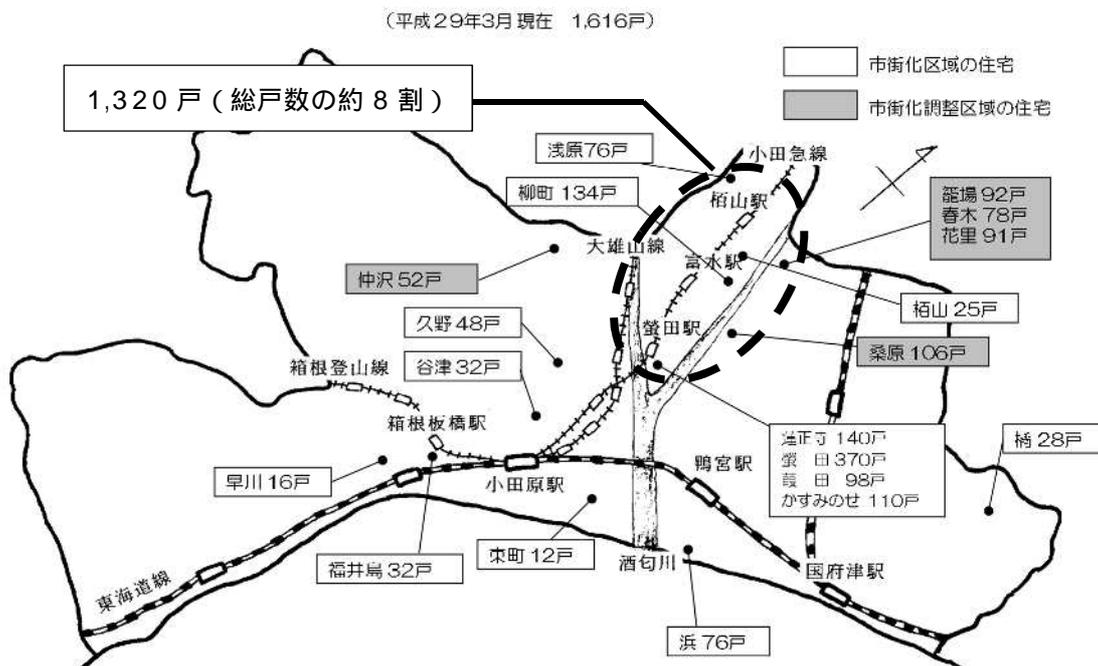
本市の市営住宅は、公営住宅（国庫補助を受けて建設した市営住宅）が17団地1,588戸、市民住宅（公営住宅以外の市営住宅）が2団地28戸、合わせて19団地1,616戸です。

位置は、下図のとおり、小田急線の螢田、富水、栢山駅の周辺に団地数としては半数を超える11団地、管理戸数では約8割に当たる1,320戸が立地しています。

また、約4分の1に当たる5団地419戸が市街化調整区域に立地しています。

小田原市営住宅位置図

(図表2)



敷地の一部または全部を借地している団地が10団地ありますが、市街化調整区域に立地する5団地については、全てが借地を含んだ敷地となっています。

市営住宅の団地別概要（建設年度順）

平成29年3月現在

No.	住宅名	構造	建設年度	号楼	棟数	戸数	階数	面積	間取り	耐用年限	経過年数	残耐用年限	設備		敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	借地率 (%)	用途地域等
													トイレ	風呂				
1	福井島	準二(RC)	S33	1号棟	1	8戸	2	33.1㎡	2DK	45	58	-13	水洗・和式	無	2,237.50	0.00	0%	1住
		準二(RC)	S33	2号棟	1	8戸	2	33.1㎡	2DK	45	58	-13						
		準二(RC)	S34	4号棟	1	8戸	2	33.1㎡	2DK	45	57	-12						
		準二(RC)	S34	5号棟	1	8戸	2	33.1㎡	2DK	45	57	-12						
		計			4	32戸												
2	谷津	準二(RC)	S33	1号棟	1	10戸	2	33.1㎡	2DK	45	58	-13	水洗・和式	無	3,305.78	3,305.78	100%	1中高
		準二(RC)	S33	2号棟	1	10戸	2	33.1㎡	2DK	45	58	-13						
		中耐(RC)	S40	3号棟	1	8戸	4	34.2㎡	2K	70	51	19						
					1	4戸	4	33.8㎡	2K	70	51	19						
		計			3	32戸												
3	栢山	準平(CB)	S34	1,2,3,4,5,6号棟	6	15戸	1	28.1㎡	2K	45	57	-12	汲み取り	無	3,576.10	3,576.10	100%	1中高
				2,3,4,5,6号棟		10戸	1	42.1㎡	4K	45	57	-12						
		計			6	25戸												
4	桑原	準平(CB)	S36	3,4号棟	2	7戸	1	35.7㎡	2K	45	55	-10	汲み取り	無	13,614.50	6,184.58	45%	調整
		準平(CB)	S36	3号棟	-	2戸	1	53.6㎡	4K	45	55	-10						
		準平(CB)	S36	5,6号棟	2	7戸	1	30.4㎡	2K	45	55	-10						
		準平(CB)	S36	6号棟	-	2戸	1	45.6㎡	4K	45	55	-10						
		準平(CB)	S37	1,2,15,16,17,18号棟	6	28戸	1	37.8㎡	3K	45	54	-9						
					1	8戸	1	48.6㎡	4K	45	54	-9						
		準平(CB)	S37	7,8,19,20号棟	4	8戸	1	32.4㎡	2K	45	54	-9						
		準二(RC)	S37	9,10,11,12,13,14号棟	6	24戸	2	38.8㎡	2DK	45	54	-9						
		準二(PC)	S45	21,22号棟	2	10戸	2	39.3㎡	2DK	45	46	-1						
準二(PC)	S45	23,24号棟	2	10戸	2	42.7㎡	2DK	45	46	-1								
		計		24	106戸													
5	久野	中耐(RC)	S38	1号棟	1	24戸	4	36.4㎡	3K	70	53	17	水洗・和式	無	2,755.31	0.00	0%	1住
		中耐(RC)	S39	2号棟	1	24戸	4	36.4㎡	3K	70	52	18						
				計		2	48戸											
6	仲沢	準平(CB)	S39	1,2号棟	2	12戸	1	32.4㎡	2K	45	52	-7	汲み取り	無	8,857.92	8,857.92	100%	調整
		準平(PC)	S40	3,4,5号棟	3	14戸	1	32.4㎡	2K	45	51	-6						
		準平(PC)	S40	7,8,9,10,11号棟	5	26戸	1	39.0㎡	3K	45	51	-6						
				計		10	52戸											
7	春木	準二(PC)	S41	1,2,3,4,5,6,7,8,9号棟	9	42戸	2	42.7㎡	2DK	45	50	-5	汲み取り	無	8,036.87	4,031.85	50%	調整
		準二(PC)	S41	13,14,15号棟	3	18戸	2	39.3㎡	2DK	45	50	-5						
		準二(PC)	S43	10,11,12号棟	3	18戸	2	39.3㎡	2DK	45	48	-3						
				計		15	78戸											
8	籠場	準二(PC)	S42	1,2,3,7,8号棟	5	30戸	2	42.7㎡	2DK	45	49	-4	汲み取り	無	9,590.40	8,527.02	89%	調整
		準二(PC)	S42	10,13,14,15,16,17号棟	6	30戸	2	39.3㎡	2DK	45	49	-4						
		準二(PC)	S44	4,5,6,9号棟	4	21戸	2	42.7㎡	2DK	45	47	-2						
		準二(PC)	S44	11,12号棟	2	11戸	2	39.3㎡	2DK	45	47	-2						
		計		17	92戸													
9	早川	中耐(RC)	S43	1号棟	1	16戸	4	34.3㎡	2K	70	48	22	水洗・和式	無	1,179.00	0.00	0%	1住
10	花里	準二(PC)	S43	11,12,13,14,15,16号棟	6	30戸	2	42.7㎡	2DK	45	48	-3	汲み取り	無	9,051.82	7,586.75	84%	調整
		準二(PC)	S43	6,7,8号棟	3	12戸	2	39.3㎡	2DK	45	48	-3						
		準二(PC)	S44	18,19号棟	2	10戸	2	42.7㎡	2DK	45	47	-2						
		準二(PC)	S44	3,4,5,9,10号棟	5	24戸	2	39.3㎡	2DK	45	47	-2						
		準二(PC)	S45	1,2号棟	2	8戸	2	39.3㎡	2DK	45	46	-1						
		準二(PC)	S45	17号棟	1	7戸	2	42.7㎡	2DK	45	46	-1						
		計		19	91戸													
11	畷田	中耐(RC)	S45	1号棟	1	40戸	5	37.0㎡	3DK	70	46	24	水洗・洋式	無	19,787.76	0.00	0%	1中高
		中耐(RC)	S46	13号棟	1	30戸	5	33.6㎡	2K	70	45	25						
		中耐(RC)	S46	2号棟	1	40戸	5	37.0㎡	3DK	70	45	25						
		中耐(RC)	S47	12号棟	1	30戸	5	33.6㎡	2K	70	44	26						
		中耐(RC)	S47	3号棟	1	20戸	5	37.0㎡	3DK	70	44	26						
		中耐(RC)	S47	4号棟	1	40戸	5	37.0㎡	3DK	70	44	26						
		中耐(RC)	S48	11号棟	1	30戸	5	33.6㎡	2K	70	43	27						
		中耐(PC)	S48	5号棟	1	40戸	5	43.3㎡	3DK	70	43	27						
		中耐(PC)	S48	6号棟	1	30戸	5	43.3㎡	3DK	70	43	27						
		中耐(PC)	S49	7号棟	1	30戸	5	43.3㎡	3DK	70	42	28						
		中耐(PC)	S49	8号棟	1	20戸	5	43.3㎡	3DK	70	42	28						
		中耐(PC)	S49	9号棟	1	20戸	5	37.6㎡	3K	70	42	28						
				計		12	370戸											

第 2 章 市営住宅の現状

No.	住宅名	構造	建設年度	号棟	棟数	戸数	階数	面積	間取り	耐用年限	経過年数	残耐用年限	設備		敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	借地率 (%)	用途地域等
													トイレ	風呂				
12	橋	中耐(RC)	S46	2号棟	1	16戸	4	41.2㎡	3DK	70	45	25	水洗・洋式	無	1,719.08	775.16	45%	1住・1中高
		中耐(RC)	S47	1号棟	1	12戸	3	41.2㎡	3DK	70	44	26						
		計			2	28戸												
13	霞田	中耐(PC)	S50	1号棟	1	40戸	5	46.6㎡	3DK	70	41	29	水洗・洋式	無	6,523.20	0.00	0%	1住
						10戸	5	39.9㎡	2DK	70	41	29						
		中耐(PC)	S51	2号棟	1	18戸	3	39.9㎡	2DK	70	40	30						
		中耐(PC)	S51	3号棟	1	18戸	3	46.6㎡	3DK	70	40	30						
		中耐(PC)	S52	4号棟	1	12戸	3	46.6㎡	3DK	70	39	31						
計			4	98戸														
14	蓮正寺	中耐(PC)	S52	1号棟	1	20戸	5	46.6㎡	3DK	70	39	31	水洗・洋式	無	16,568.12	0.00	0%	1住・1中高
						10戸	5	43.3㎡	3DK	70	39	31						
		中耐(PC)	S53	2号棟	1	50戸	5	51.1㎡	3K	70	38	32						
		中耐(PC)	S54	3号棟	1	30戸	5	51.1㎡	3K	70	37	33						
中耐(PC)	S54	4号棟	1	30戸	5	51.1㎡	3K	70	37	33								
計			4	140戸														
15	東町	中耐(PC)	S55	1号棟	1	12戸	3	57.1㎡	3DK	70	36	34	水洗・洋式	無	1,518.00	0.00	0%	工業
16	かすみのせ	中耐(PC)	S55	1号棟	1	20戸	5	57.1㎡	3DK	70	36	34	水洗・洋式	無	10,825.81	0.00	0%	1住
		中耐(PC)	S55	2号棟	1	20戸	5	57.1㎡	3DK	70	36	34						
		中耐(PC)	S56	3号棟	1	30戸	5	57.1㎡	3DK	70	35	35						
		中耐(PC)	S57	4号棟	1	20戸	5	57.1㎡	3DK	70	34	36						
		中耐(PC)	S57	5号棟	1	20戸	5	57.1㎡	3DK	70	34	36						
計			5	110戸														
17	浜	中耐(PC)	S55	1号棟	1	18戸	3	56.8㎡	3DK	70	36	34	水洗・洋式	無	10,112.30	0.00	0%	1住
		中耐(PC)	S56	2号棟	1	18戸	3	56.8㎡	3DK	70	35	35						
		中耐(PC)	S58	3号棟	1	40戸	5	57.1㎡	3DK	70	33	37						
計			3	76戸														
18	柳町	中耐(PC)	S61	1号棟	1	16戸	4	57.1㎡	3DK	70	30	40	水洗・洋式	無	11,729.64	7,023.07	60%	1住
		中耐(PC)	S61	2号棟	1	16戸	4	57.1㎡	3DK	70	30	40						
		中耐(PC)	S62	3号棟	1	18戸	3	57.1㎡	3DK	70	29	41						
		中耐(PC)	S62	4号棟	1	12戸	3	57.1㎡	3DK	70	29	41						
		中耐(PC)	S63	5号棟	1	24戸	4	57.1㎡	3DK	70	28	42						
		中耐(PC)	S63	6号棟	1	24戸	4	57.1㎡	3DK	70	28	42						
		中耐(PC)	H1	7号棟	1	24戸	4	57.1㎡	3DK	70	27	43						
計			7	134戸														
19	浅原	中耐(PC)	H4	1号棟	1	40戸	5	59.6㎡	3DK	70	24	46	水洗・洋式	有	6,719.55	1,936.11	29%	1低専
		中耐(PC)	H5	2号棟	1	16戸	4	59.6㎡	3DK	70	23	47						
		中耐(PC)	H6	3号棟	1	10戸	5	53.1㎡	2DK	70	22	48						
						10戸	5	59.6㎡	3DK	70	22	48						
計			3	76戸														
合 計					142	1,616戸												

耐用年限 中層耐火住宅・・・70年 準耐火住宅・・・45年

(図表3)

構造別管理戸数と耐用年限

平成29年3月 現在

住宅構造	耐用年限	管理戸数	耐用年限経過戸数	耐用年限の1/2経過戸数
準耐火構造	45年	496	496	496
中層耐火構造	70年	1,120	0	830
合 計		1,616	496	1,326

(2) 建設年度と構造

昭和 40 年度以前に建設された住宅が全体の約 17%を占めていますが、これらのうち準耐火構造の住宅は全て耐用年限を経過しており、老朽化が著しくなっています。

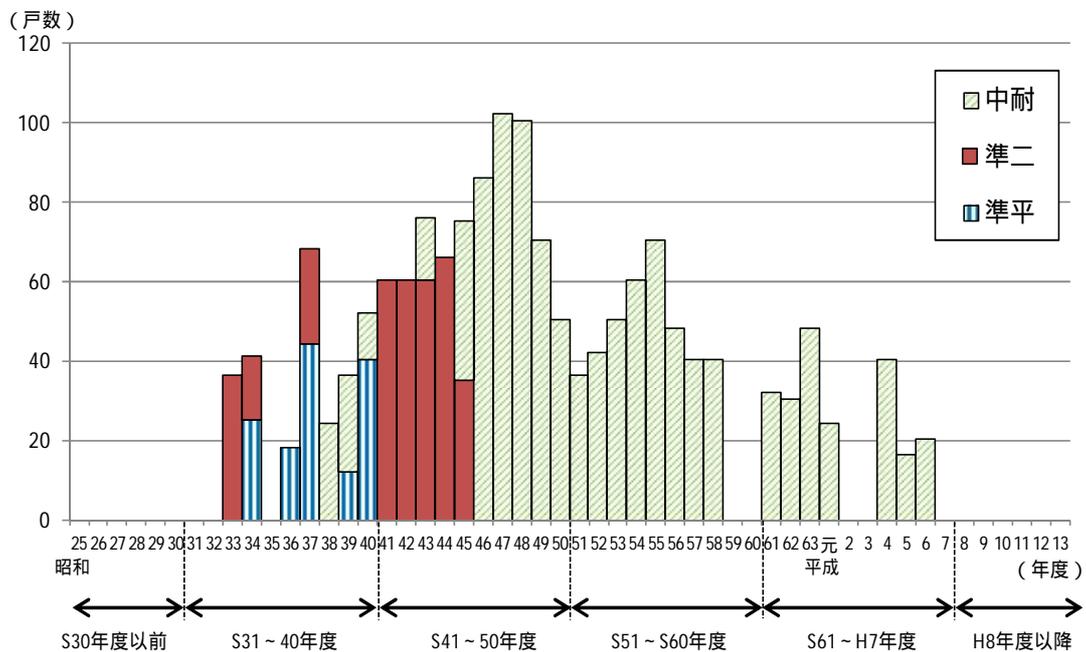
昭和 45 年度以降は建替事業に移行したため、全て中層耐火構造の住宅となっており、平成 7 年度までに現管理総戸数の半分以上 (1,032 戸) の建替えを実施しています。

(図表 4)

建設年度・構造別戸数 (単位：戸)

	準平	準二	中耐	合計	
S31～40年度	139	76	60	275	17.02%
S41～50年度		281	464	745	46.10%
S51～60年度			386	386	23.89%
S61～H7年度			210	210	13.00%
H8年度以降				0	0.00%
合計	139	357	1,120	1,616	100%
	8.60%	22.09%	69.31%		

平成29年3月 現在



耐用年限

公営住宅法施行令で定められ、建替事業の施行時期や処分する時期の指標として利用されています。直ちに建物の安全性に問題が生じるというものではありません。

(3) 住戸の規模と間取り

市営住宅の住戸専用面積は、順次拡大してきましたが、そのほとんどが 30 m²以上となっており、2 人世帯であれば最低居住水準を満たしている状況です。

間取りは現在 2K～3DK の住戸がありますが、今後の建替事業においては、住戸規模や間取りのバリエーションについて、入居世帯の状況を踏まえ検討することも必要です。

(図表 5)
建設年度・住戸専用面積別戸数

(単位 : 戸)

	25m ² 未満	25～30m ² 未満	30～40m ² 未満	40～50m ² 未満	50～60m ² 未満	60～70m ² 未満	合計	構成比
S31～40年度		15 (2K)	(2K) 238 (2DK) (3K)	20 (4K)	2 (4K)		275	17.02%
S41～50年度			(2K) 407 (2DK) (3K) (3DK)	338 (2DK) (3DK)			745	46.10%
S51～60年度			18 (2DK)	60 (2DK) (3DK)	308 (3K) (3DK)		386	23.89%
S61～H7年度					210 (2DK) (3DK)		210	13.00%
H8年度以降							0	0.00%
合計	0	15	663	418	520	0	1,616	
構成比	0.00%	0.93%	41.03%	25.87%	32.18%	0.00%		100%

平成29年3月 現在

(4) バリアフリー仕様と住宅設備等の状況

バリアフリー仕様及び住宅設備等については、平成 4～6 年度の浅原住宅建替事業において、当時の公営住宅整備基準等に基づき室内の段差解消や共用階段の手摺を設置しました。また、浴槽風呂釜を初めて市が設置したほか、3 号棟 (20 戸) には三点式給湯設備を整備しました。

車椅子対応住戸は葎田住宅に 1 戸、浅原住宅に 2 戸整備されていますが、車椅子による出入りは南側ベランダから行う形式となっています。

浅原住宅以外の住宅については、浴槽等の設備が未整備であるため、浴槽風呂釜や給湯器は入居者が入居時に設置することとなっています。

なお、既存の中層住宅の共用階段には、平成 20 年度までに手摺の設置が完了しています。

入居者用の駐車場については、平成 19 年度に蓮正寺、葎田、かすみのせ住宅を、

平成 20 年度に螢田住宅を、平成 21 年度に浜、早川住宅を整備し、全管理戸数の 20%を整備しています。

(図表6)

バリアフリー仕様と住宅設備等の状況

仕様・設備の種類		整備戸数	全住戸(1,616戸)に対する整備率
バリアフリー仕様	室内段差解消住戸	76	4.7%
	車椅子対応住戸	3	0.2%
	共用階段手摺	1,120	69.3%
	エレベーター	0	0.0%
設備	浴槽・風呂釜	76	4.7%
	三点式給湯	20	1.2%
	トイレ水洗化(洋式)	1,044	64.6%
	" (和式)	128	7.9%
その他	入居者用駐車場	324	20.0%

駐車場整備状況

住宅名	整備年度	整備台数
蓮正寺住宅	平成19年度	55
葭田住宅	平成19年度	39
かすみのせ住宅	平成19年度	55
螢田住宅	平成20年度	141
浜住宅	平成21年度	27
早川住宅	平成21年度	7

(平成29年3月 現在)



市営久野住宅

3 市営住宅入居者の現状

(1) 入居率の推移

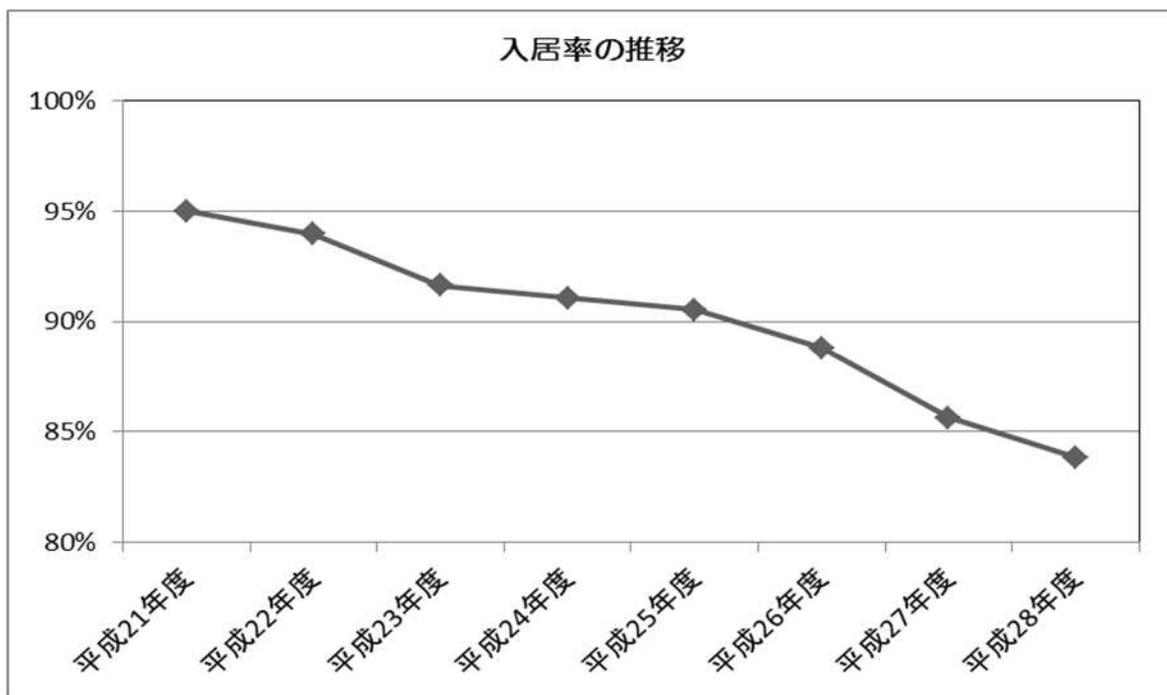
本市の市営住宅の4月1日現在の入居率は、平成25年度までは90%を上回っていましたが、平成26年度以降は80%台となり、引き続き低下傾向にあります。この理由の一つとして、これまでの本計画の中で、建替えや用途廃止といった整備方針に位置付けられていた住宅は、新たな入居者を募集してこなかったことも挙げられます。

(図表7)

年度別入居率

各年度4月1日現在

年 度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
入居戸数	1,548	1,530	1,492	1,472	1,463	1,435	1,384	1,355
管理戸数	1,629	1,628	1,628	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616
入 居 率	95.03%	93.98%	91.65%	91.09%	90.53%	88.80%	85.64%	83.85%



政策的空き家

市営住宅は入居者が居住していますので、建替えや用途廃止の整備方針に位置付けても、すぐには事業を進められません。このような住宅は、新たな入居者を募集しないで、空き家が増えてきたところで、事業を進めていく必要があります。

(2) 年齢別の入居者数及び高齢化の推移

平成 28 年 4 月 1 日現在の入居者数は 2,442 人で、年代別の割合を市の人口と比較すると、市営住宅の入居者は 65 歳以上の高齢者の割合が 50.2%となっており、市全体の 27.8%より 22 ポイント以上高くなっています。

市営住宅においては、これまでに段差解消や階段手摺の設置、車椅子対応住戸の整備など、高齢者への対策としてバリアフリー化を順次行ってきておりますが、今後更なる高齢化の進行が見込まれている中で、一層の対策を進めていく必要があります。

(図表8)

年齢別入居者数

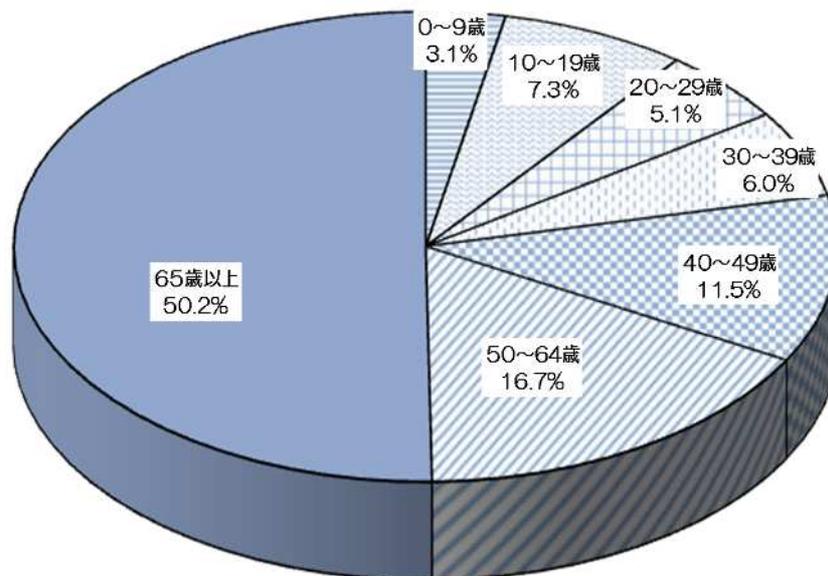
(単位：人)

年代		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～64歳	65歳以上	合計
市営住宅	入居者数	76	179	124	146	282	408	1,227	2,442
	割合	3.1%	7.3%	5.1%	6.0%	11.5%	16.7%	50.2%	100%
市全体	人口	14,482	17,810	18,347	22,144	28,819	37,572	53,689	192,863
	割合	7.5%	9.2%	9.5%	11.5%	14.9%	19.5%	27.8%	100%

(平成28年4月1日時点)

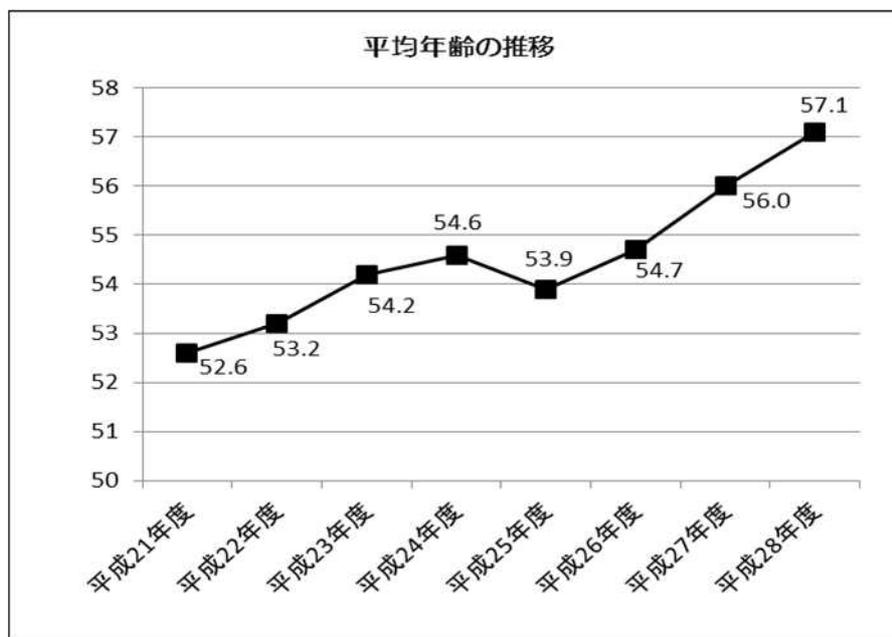
※市人口は国勢調査(H27.10.1)、年齢不詳1,223人除く

市営住宅の年齢別入居者の構成比



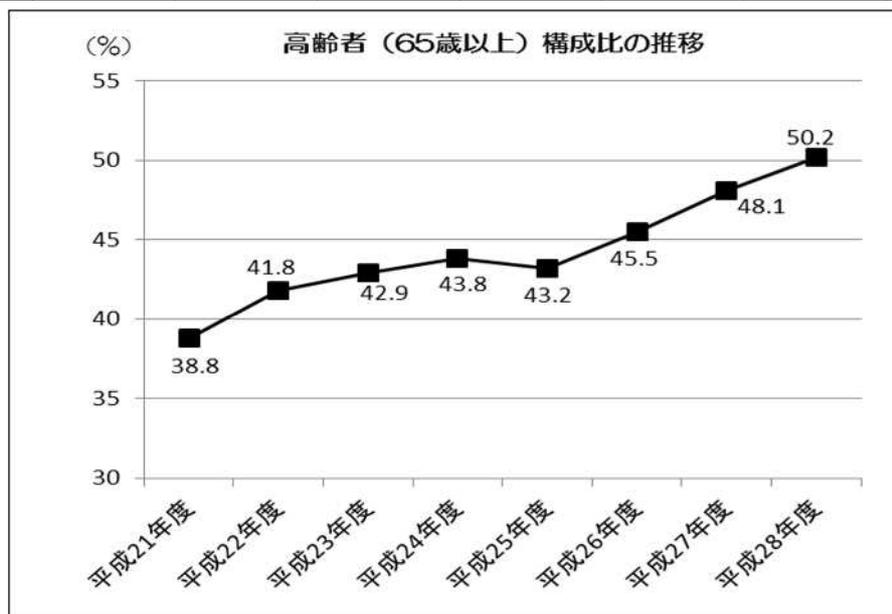
(図表9)
平均年齢の推移

平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
52.6歳	53.2歳	54.2歳	54.6歳	53.9歳	54.7歳	56.0歳	57.1歳



(図表10)
高齢者(65歳以上)構成比の推移

平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
38.8%	41.8%	42.9%	43.8%	43.2%	45.5%	48.1%	50.2%



(3) 世帯人員の状況

平成 28 年 4 月 1 日現在の市営住宅の入居世帯数は 1,355 世帯で、単身世帯が 45.1%と最も多く、次いで 2 人世帯の 38.2%、3 人世帯の 10.3%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。

また、過去 8 年間の推移を見ると、平均世帯人員は減少傾向にある中、高齢単身世帯は増加傾向にあります。

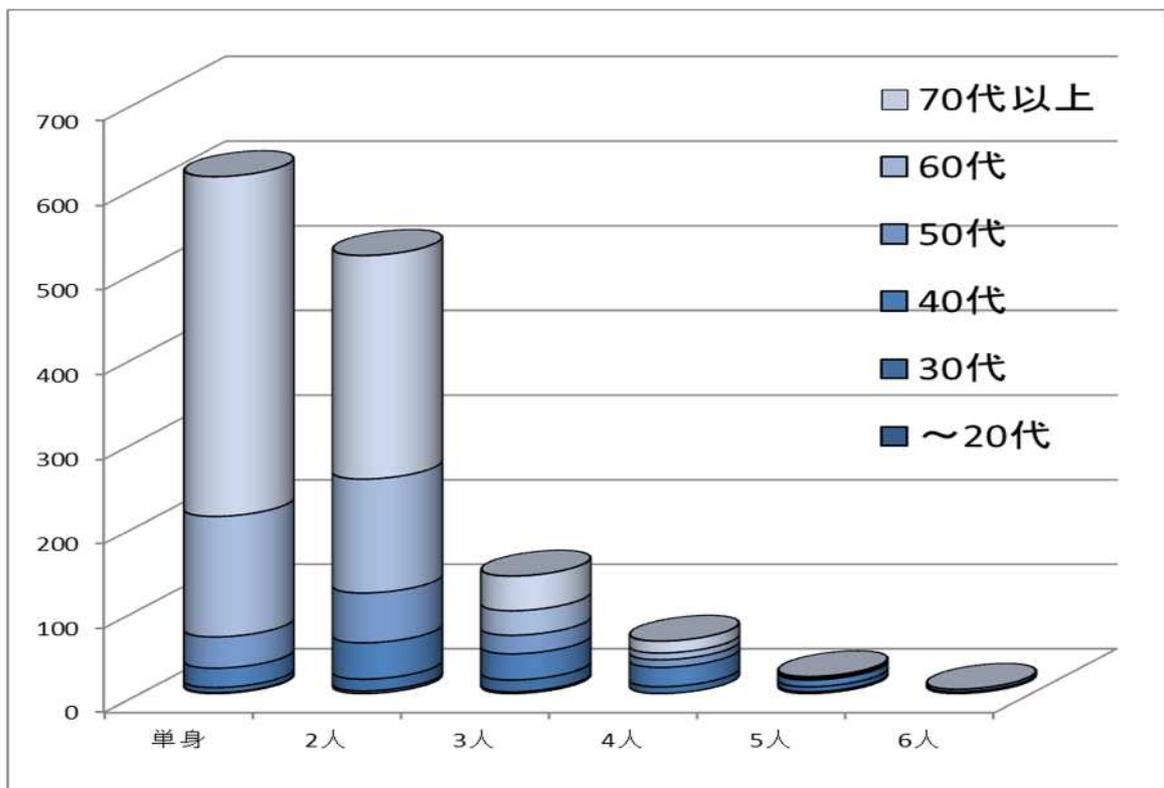
今後も、世帯人員の一層の減少や高齢単身世帯の増加が見込まれることから、世帯構成の変化に応じた住戸プランや整備計画、募集方法の検討を進めていく必要があります。

(図表 11)

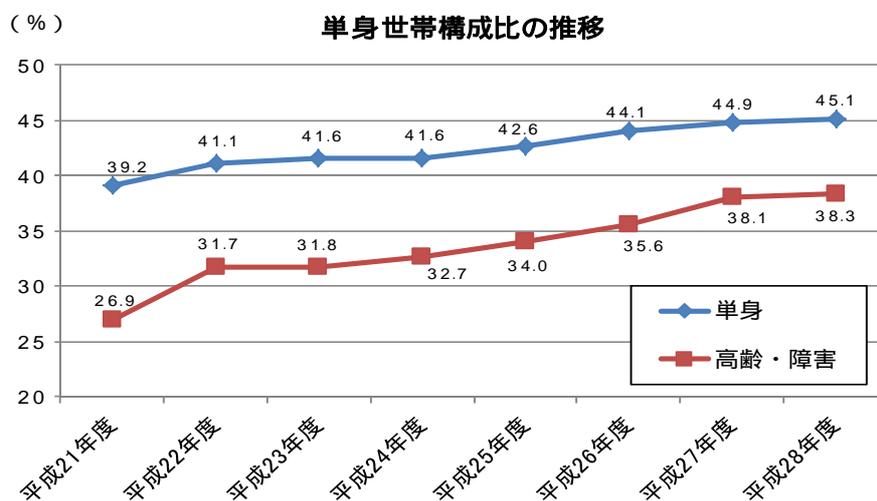
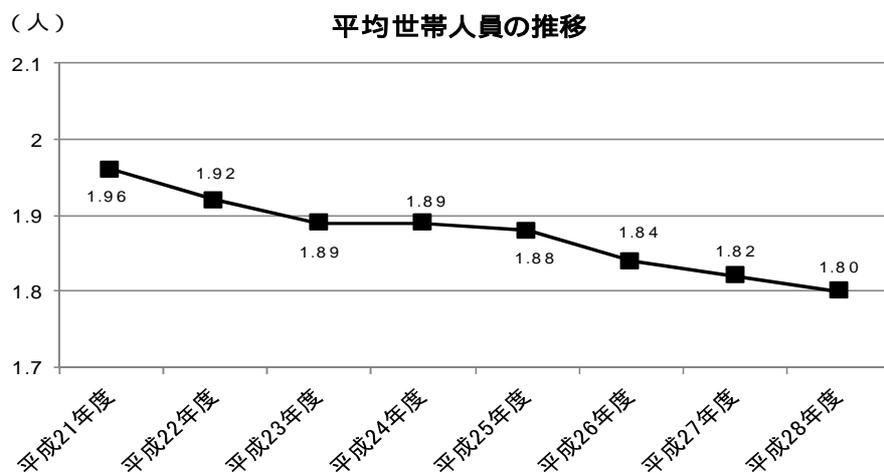
世帯人員の状況 (世帯主の年齢別)

平成 28 年 4 月 1 日現在

	単身	2人	3人	4人	5人	6人	合計	割合
～20代	1	3	2	0	2	0	8	0.6%
30代	6	14	14	8	6	2	50	3.7%
40代	23	43	31	23	8	3	131	9.7%
50代	37	59	22	9	0	0	127	9.4%
60代	143	135	29	8	2	0	317	23.4%
70代以上	401	264	41	14	2	0	722	53.3%
合計	611	518	139	62	20	5	1,355	100%
割合	45.1%	38.2%	10.3%	4.6%	1.5%	0.4%	100%	1.80人 入居者総数 (2,442)



(図表12)



(4) 入居世帯の状況

65歳以上の高齢者のいる世帯が、全体の70.6%を占めており、世帯数でも高齢化の状況を示しています。また、母子・父子世帯及び障害者世帯を加えると81.1%が福祉施策の対象世帯となっています。

(図表13)

世帯の状況

平成28年4月1日時点

	一般世帯 (、を除く)			高齢者世帯			障害者世帯 (高齢者がいる世帯はとする)			入居世帯 総数
	一般	単身	母子 父子	高齢者 同居	高齢 単身	高齢 夫婦	障害者 同居	障害 単身	障害 夫婦	
世帯数	162	94	73	254	489	214	31	30	8	1,355
構成比	12.0%	6.9%	5.4%	18.7%	36.1%	15.8%	2.3%	2.2%	0.6%	100%

(5) 最低居住面積水準未満の入居世帯の状況

健康で文化的な住生活を営むための水準である「最低居住面積水準」を下回る世帯は、68世帯で全体の5.0%((図表14)の点線で囲まれた範囲)となっています。

一方で、豊かな住生活の実現に必要とされる水準である「誘導居住面積水準(都市居住型)」以上の住宅に住む世帯は、453世帯で全体の33.4%((図表14)の太線で囲まれた範囲)となっています。

今後、こうした住戸規模と世帯人員のミスマッチの解消を図るため、住替えの斡旋や募集区分等の見直し、世帯構成に合わせた住戸プランの検討を行っていく必要があります。

(図表14)

間取り別世帯人員一覧

平成28年4月1日現在

間取り	世帯人員						合計	割合	管理戸数	割合
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上				
2K (28~35.7㎡)	110	35	2	1	1	0	149	11.0%	181	11.2%
2DK (33~59.6㎡)	172	75	19	6	1	0	273	20.1%	397	24.6%
3K (36.4~51.1㎡)	87	89	17	9	5	0	207	15.3%	232	14.4%
3DK (37~59.6㎡)	233	316	100	46	13	5	713	52.6%	784	48.5%
4K (42.1~53.6㎡)	9	3	1	0	0	0	13	1.0%	22	1.4%
合計	611	518	139	62	20	5	1,355	100%	1,616	100%
割合	45.1%	38.2%	10.3%	4.6%	1.5%	0.4%	100%			

住戸専用面積別世帯人員一覧

住戸専用面積	世帯人員						合計	割合	管理戸数	割合
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上				
25~30㎡未満	5	1		1			7	0.5%	15	0.9%
30~40㎡未満	322	171	28	8	8	1	538	39.7%	663	41.0%
40~50㎡未満	149	126	35	12	2	1	325	24.0%	418	25.9%
50~55㎡未満	42	51	11	8	3		115	8.5%	122	7.5%
55~57㎡未満	10	14	6	2			32	2.4%	36	2.2%
57~60㎡未満	83	155	59	31	7	3	338	24.9%	362	22.4%
合計	611	518	139	62	20	5	1,355	100%	1,616	100%
割合	45.1%	38.2%	10.3%	4.6%	1.5%	0.4%	100%			

誘導居住面積水準(都市居住型)を上回る世帯数
453世帯 33.4%

最低居住面積水準を下回る世帯数
68世帯 5.0%

(6) 居住年数の状況

平成 28 年 4 月 1 日現在の入居者の居住期間は、10 年以下の比較的短期間の居住世帯が 24.8%であることに対して、21 年以上居住している長期入居世帯は全体の 51.6%を占めています。また、平均居住年数も年々長期化しています。

今後は、世代間のバランスに配慮するとともに、住宅内のコミュニティの活性化が図れるような入居制度を検討する必要があります。

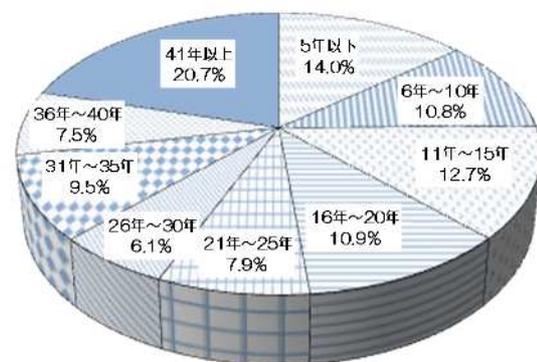
(図表 15)

居住年数別世帯数

(単位 : 世帯)

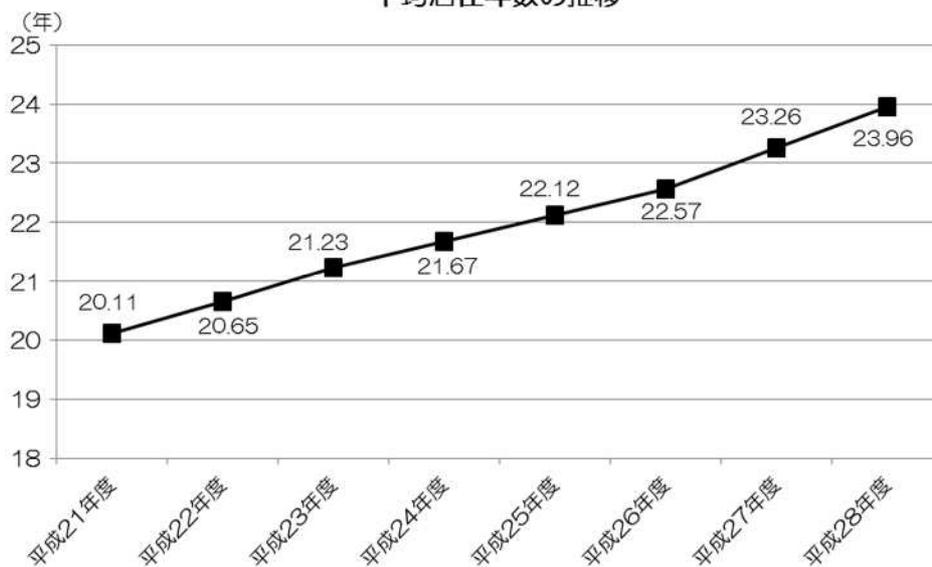
居住年数	世帯数	割合
5年以下	190	14.0%
6年～10年	146	10.8%
11年～15年	172	12.7%
16年～20年	148	10.9%
21年～25年	107	7.9%
26年～30年	82	6.1%
31年～35年	129	9.5%
36年～40年	101	7.5%
41年以上	280	20.7%
合計	1,355	100%

居住年数別割合



平成28年4月1日現在 ()内は平成18年4月1日現在

平均居住年数の推移



(7) 入居承継世帯の状況

入居名義人の死亡や離婚により、同居者に市営住宅の入居名義を引き継ぐ場合は、承継承認の手続きが必要となります。

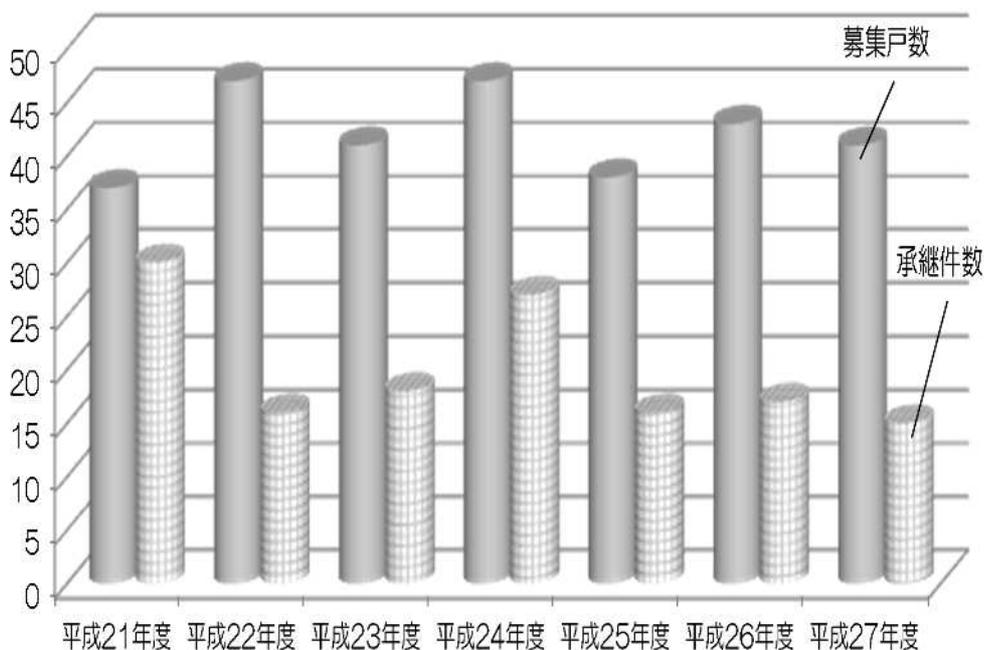
公募の例外である承継承認については、同一世帯の長期間居住の一因ともなっていたことから、平成 19 年度に、承継できる者を「3 親等」から「同居している親族のうち、配偶者または高齢者、障害者等」への見直しを行い、公平性の観点から制度の適正な実施に努めています。

(図表 16)

募集戸数と承継件数の推移

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
募集戸数	37	47	41	47	38	43	41
承継件数	30	16	18	27	16	17	15

年度別募集戸数及び承継件数



(8) 収入分位別の入居世帯の状況

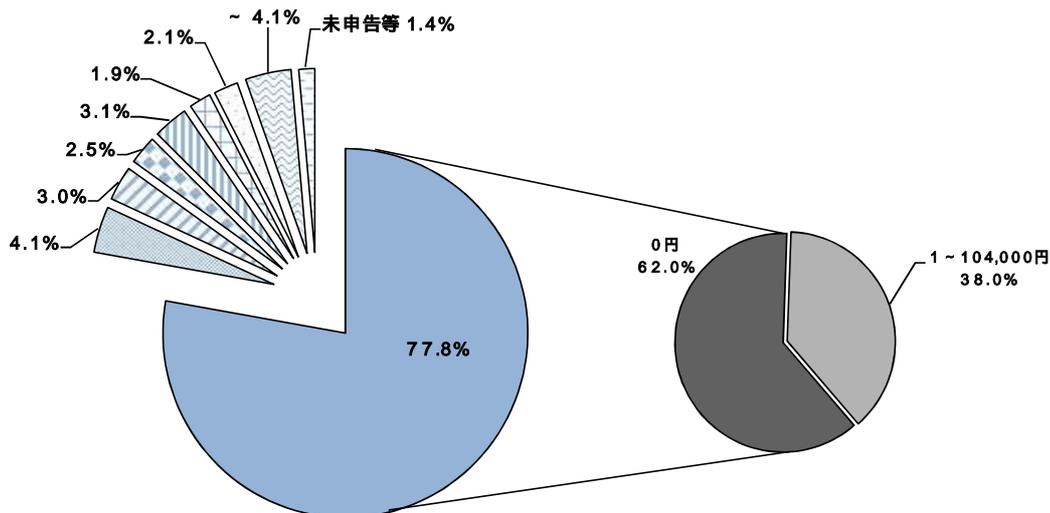
家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数は、平成28年4月現在で、全世帯の77.8%の1,054件が認定月額104,000円以下の第1分位となっており、その中の62.0%である653世帯が認定月額0円となっています。

(図表17)

収入分位別の世帯数

収入分位	認定月額	世帯数	平成28年4月1日現在	
			認定月額	世帯数
	0～104,000円	1,054	0円	653
	104,001～123,000円	55	1～104,000円	401
	123,001円～139,000円	41	計	1,054
	139,001円～158,000円	34		
	158,001円～186,000円	42		
	186,001円～214,000円	26		
	214,001円～259,000円	29		
～	259,001円～	55		
	未申告等	19		
	合計	1,355		

収入分位別の世帯数の構成比



(9) 収入超過者・高額所得者世帯の状況

世帯の月収額が入居基準を超えて明け渡しの努力義務がある「収入超過世帯」は、平成28年4月現在で10.9%の148世帯、また、入居基準を超えて明け渡しの対象となる「高額所得世帯」は、0.2%で3世帯となっています。

「収入超過者」は、市営住宅に3年以上入居し、かつ月収額が政令で定める額を超える者。

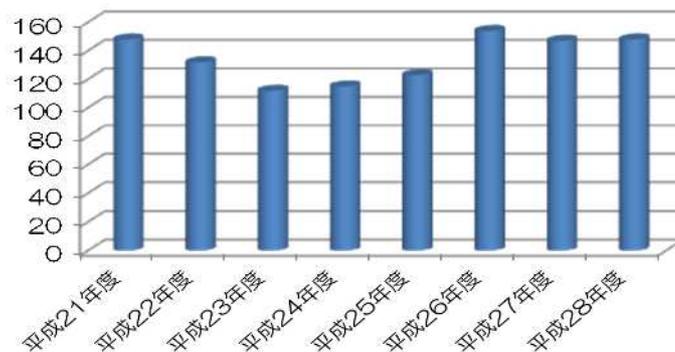
「高額所得者」は、市営住宅に5年以上入居し、かつ月収が政令で定める額を超える者、入居者の収入額が2年連続基準額を超える場合は、明け渡しの対象となります。

(図表18)

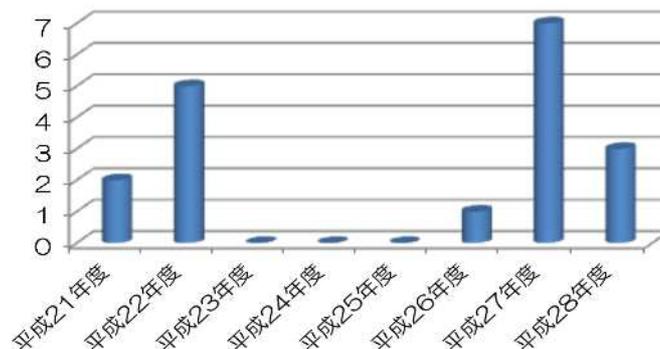
収入超過者・高額所得者の世帯数の推移

年度	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21年度	1,548	148	9.6%	2	0.1%
平成22年度	1,530	132	8.6%	5	0.3%
平成23年度	1,492	112	7.5%	0	0.0%
平成24年度	1,472	115	7.8%	0	0.0%
平成25年度	1,463	123	8.4%	0	0.0%
平成26年度	1,435	154	10.7%	1	0.1%
平成27年度	1,384	147	10.6%	7	0.5%
平成28年度	1,355	148	10.9%	3	0.2%

収入超過者の世帯数の推移



高額所得者の世帯数の推移



4 市営住宅の入居者募集の応募状況

(1) 応募者数の推移

平成21年度から平成28年度までの8年間の募集における応募状況をみると、平均応募者数は129人、平均応募倍率は3.1倍となっていますが、応募者数は、平成21年度から平成28年度にかけて約4分の1に減少しています。

抽選住宅だけを見ると、単身入居向け住宅に対する需要は高く、平均倍率は8.2倍となっています。

こういった状況の中で、真の住宅困窮者に対して市営住宅を供給するため、需要の変化に応じた施策の検討を進めていく必要があります。

(図表19)

応募状況(過去8年間)

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	平均
募集戸数	37	47	41	47	38	43	41	37	41
応募者数	217	161	147	154	118	107	74	54	129
倍率	5.9	3.4	3.6	3.3	3.1	2.5	1.8	1.5	3.1

応募状況(抽選住宅のみ)

		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	平均
家族向け	募集戸数	16	25	19	18	13	12	14	10	16
	応募者数	97	69	54	51	39	40	24	10	48
	倍率	6.1	2.8	2.8	2.8	3.0	3.3	1.7	1.0	2.9
単身入居向け	募集戸数	10	5	8	11	11	12	10	11	10
	応募者数	109	80	80	100	73	58	50	34	73
	倍率	10.9	16.0	10.0	9.1	6.6	4.8	5.0	3.1	8.2
高齢者向け	募集戸数			1		1	1			1
	応募者数			12		4	7			8
	倍率			12.0		4.0	7.0			7.7
合計	募集戸数	26	30	28	29	25	25	24	21	26
	応募者数	206	149	146	151	116	105	74	44	124
	倍率	7.9	5.0	5.2	5.2	4.6	4.2	3.1	2.1	4.7

集計対象は抽選住宅のみで、考査住宅は含んでいません。

(2) 住宅構造別の応募者数の推移

応募者数、応募倍率が減少していくなかで、住宅構造別に過去8年間の平均倍率をみると、中層住宅で5.2倍、準耐火二階建てで1.5倍、準耐火平屋建てで2.7倍となっています。

このなかで倍率が最も低い準耐火二階建て住宅については、ほとんどの住戸のトイレが汲み取りであったり、住戸内に階段があるなど、高齢化した入居希望者には不便な構造であると考えられます。

今後は、単に市営住宅全体への需要だけでなく、住宅構造別の需要も踏まえ、住宅ストックの活用方法を定めていく必要があります。

(図表20)

応募状況(住宅構造別)

		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	平均
中層	募集戸数	21	27	23	24	21	21	22	19	22
	応募者数	180	141	134	147	110	102	73	44	116
	倍率	8.6	5.2	5.8	6.1	5.2	4.9	3.3	2.3	5.2
準二	募集戸数	2	3	3	5	2	3	2	2	3
	応募者数	7	8	9	4	2	2	1	0	4
	倍率	3.5	2.7	3.0	0.8	1.0	0.7	0.5	0.0	1.5
準平	募集戸数	3		2		2	1			2
	応募者数	19		3		4	1			7
	倍率	6.3		1.5		2.0	1.0			2.7
合計	募集戸数	26	30	28	29	25	25	24	21	26
	応募者数	206	149	146	151	116	105	74	44	124
	倍率	7.9	5.0	5.2	5.2	4.6	4.2	3.1	2.1	4.7

集計対象は抽選住宅のみで、考査住宅は含んでいません。



市営浜住宅

5 小田原市の人口と年齢構成

(1) これまでの人口と年齢構成

本市は、昭和30年の国勢調査で約11万人だった人口が、年々増加し続け、平成7年の国勢調査では20万人に達しました。その後も人口は増加傾向にありましたが、平成11年をピークに減少傾向にあります。

人口構成を国勢調査の結果をもとに見てみると、年少人口(0～14歳)の割合が減少する一方で、老年人口(65歳以上)の割合が急増していることがわかります。また、生産年齢(15～64歳)の割合も減少傾向にあることから、この傾向が続くのであれば、さらなる人口減少、少子高齢化が予想されます。

(図表21)

人口と年齢構成の推移

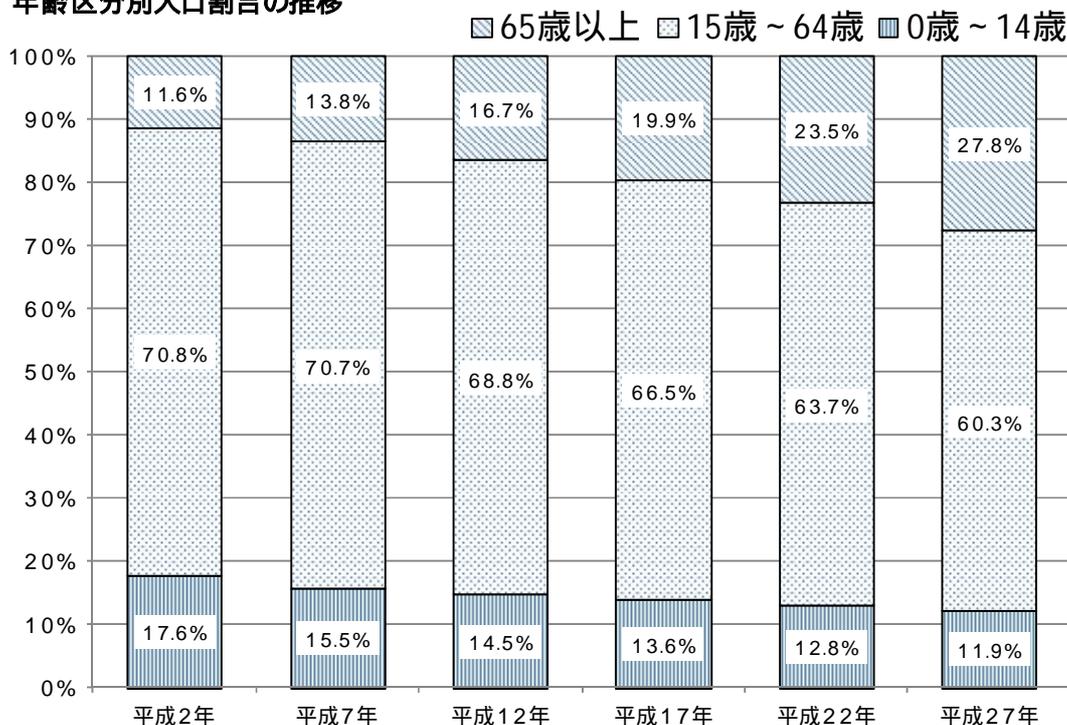
(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	193,417	200,103	200,173	198,741	198,327	194,086
0歳～14歳	34,031	31,138	28,985	27,116	25,447	23,061
15歳～64歳	136,927	141,420	137,655	132,060	126,244	116,995
65歳以上	22,459	27,545	33,533	39,565	46,636	54,030

出典(総務省統計局国勢調査)

参考(小田原市総合計画)

年齢区分別人口割合の推移

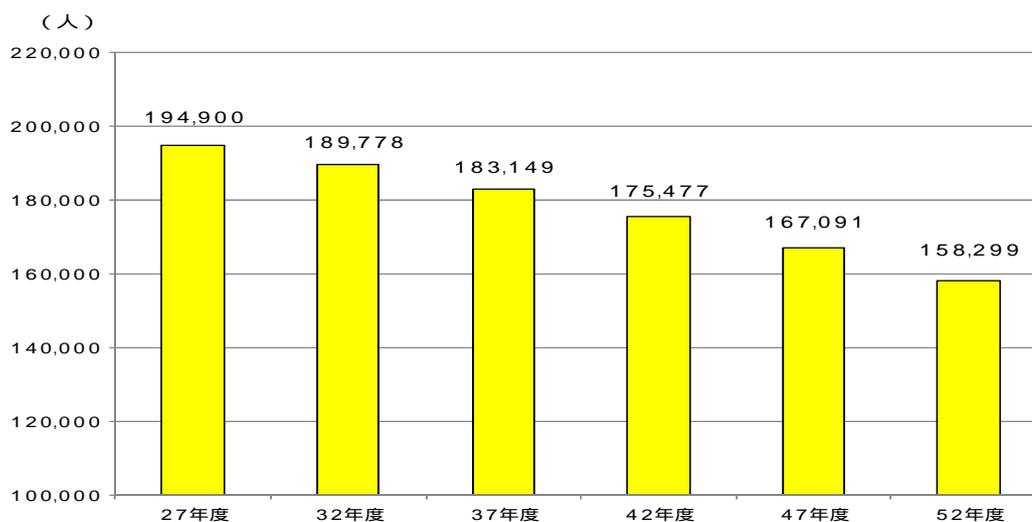


(2) 将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所による推計人口（平成25年3月推計）では、本市の将来人口は、平成32年には189,778人、平成37年には183,149人となっており、さらに平成47年には167,091人と年々減少していくことが見込まれています。

人口が減少することにより、市営住宅の需要も変化していくことが想定されます。

(図表22)
将来人口推計



国立社会保障・人口問題研究所の推計値
小田原市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンより

(3) 神奈川県内の公営住宅の状況

政令市、中核市を除く県内15市の市営住宅の管理戸数の状況では、世帯比が2.03%、人口比が0.84%と、共に本市が一番高い比率となっています。

(図表23)
県内15市の公営住宅管理戸数の状況

平成28年4月1日現在

市名	総世帯数	総人口	市営住宅等			県営住宅			公営住宅計		
			管理戸数	世帯比	人口比	管理戸数	世帯比	人口比	管理戸数	世帯比	人口比
小田原市	79,487	193,492	1,616	2.03%	0.84%	594	0.75%	0.31%	2,210	2.78%	1.14%
平塚市	107,945	257,980	1,550	1.44%	0.60%	2,416	2.24%	0.94%	3,966	3.67%	1.54%
鎌倉市	73,104	172,755	642	0.88%	0.37%	54	0.07%	0.03%	696	0.95%	0.40%
藤沢市	181,473	425,105	1,740	0.96%	0.41%	2,015	1.11%	0.47%	3,755	2.07%	0.88%
茅ヶ崎市	98,443	239,476	490	0.50%	0.20%	393	0.40%	0.16%	883	0.90%	0.37%
逗子市	24,249	57,482	110	0.45%	0.19%	388	1.60%	0.67%	498	2.05%	0.87%
三浦市	17,604	44,958	134	0.76%	0.30%	831	4.72%	1.85%	965	5.48%	2.15%
秦野市	69,931	166,792	234	0.33%	0.14%	935	1.34%	0.56%	1,169	1.67%	0.70%
厚木市	96,137	225,284	411	0.43%	0.18%	2,125	2.21%	0.94%	2,536	2.64%	1.13%
大和市	102,796	233,436	564	0.55%	0.24%	2,069	2.01%	0.89%	2,633	2.56%	1.13%
伊勢原市	43,424	101,635	166	0.38%	0.16%	828	1.91%	0.81%	994	2.29%	0.98%
海老名市	53,825	130,440	117	0.22%	0.09%	510	0.95%	0.39%	627	1.16%	0.48%
座間市	56,181	128,661	313	0.56%	0.24%	678	1.21%	0.53%	991	1.76%	0.77%
南足柄市	16,242	43,052	297	1.83%	0.69%	0	0.00%	0.00%	297	1.83%	0.69%
綾瀬市	33,525	84,483	32	0.10%	0.04%	355	1.06%	0.42%	387	1.15%	0.46%
合計	1,054,366	2,505,031	8,416	0.80%	0.34%	14,191	1.35%	0.57%	22,607	2.14%	0.90%

第 3 章 市営住宅を取り巻く課題

1 市営住宅ストックの課題

(1) 住宅ストックの老朽化に伴う適切な維持管理（課題 1）

市営住宅は、高度経済成長期に大量建設された経緯があります。昭和 30 年代に 223 戸、昭和 40 年代には 747 戸を建設し、現在の総管理戸数の 6 割が昭和 50 年以前に建設されました。

公営住宅法では、公営住宅の耐用年限を、木造は 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年とそれぞれ定めています。現在、すでにその耐用年限を経過した住宅は 496 戸あり、さらに耐用年限の 1/2 を経過した住宅は 830 戸あることから、今後一斉に更新の時期を迎えることになります。

また、国の公営住宅施策としては、公営住宅を管理する自治体に公営住宅等長寿命化計画の策定を義務付けるとともに、長寿命化型改善事業という助成制度を設けるなど、今まで以上に住宅ストックの有効活用を重視しています。

今後は、住宅ストックを有効活用するために、長寿命化のための修繕・改善事業を効率的・効果的に推進すると同時に、人口減少社会の動向を捉え、統廃合などによる建替えや用途廃止などを選択していく必要があります。

(2) 住宅セーフティネットとしての重要性（課題 2）

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。

少子高齢化の深刻化、社会的弱者の多様化など、社会情勢の変化を捉えるとともに、本市における市営住宅の応募倍率や需要を踏まえ、住宅ストックを最大限に活用し、真の住宅困窮者に対し、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、孤独死が社会問題となっている昨今、本市でも単身高齢者が増加しているため、福祉施策と連携した施策が必要となります。

2 市営住宅入居者実態から読み取れる課題

(1) 高齢者世帯の配慮した住宅の整備(課題3)

市営住宅の入居者の50.2%が65歳以上の高齢者となっており、世帯主の53.3%が70歳以上となっています。入居者の高齢化は年々進んでおり、今後一層深刻化していくものと推測されます。

今後の市営住宅整備においては、安全性や居住性の向上への配慮が求められるとともに、建替え時には段差解消や手すりの設置など高齢者に対応したバリアフリー化やエレベーターの設置などが必要となります。

(2) 地域コミュニティの活性化(課題4)

少子高齢化の進行に伴い、市営住宅の自治会ではコミュニティ活力の衰退が嘆かれています。単身高齢者の割合が増加傾向にあるなかで、地域コミュニティは親睦組織や災害時の共助組織としての役割だけにとどまらず、今まで以上に重要な役割を担っていきます。

こうした状況を踏まえ、高齢者世帯等と若年世帯との共生を促進し、コミュニティを活性化させるよう、募集や入居管理面での工夫も必要となってきます。



市営柳町住宅

3 社会情勢や市営住宅に対する需要を踏まえた課題

(1) 将来人口を考慮した住宅の供給（課題 5）

本市の人口は、将来的に減少が見込まれていますが、単身高齢者は増加傾向にあります。また、一方で子育て世帯の需要もあることから、こうした社会的動向を踏まえ柔軟に対応した住宅の供給も求められています。

今後の市営住宅整備においては、住宅のみの機能に限らず、多様化する需要に対応する住宅の整備を効率的に推進していく必要があります。

(2) 市営住宅への需要を踏まえた住宅の供給（課題 6）

市営住宅は単身者や高齢者の需要は高くなっていますが、空き家募集時の応募者総数は減少し、応募倍率も低下傾向にあります。

また、住宅構造別にみると中層住宅の低層階への入居希望者は多く、3 階以上の住戸や準耐火構造の住宅への入居希望者は減少しています。

今後の市営住宅の整備においては、応募状況や人口推計に応じて、将来の目標管理戸数を定め、住宅ストックの活用方針を定めていく必要があります。



市営春木住宅

第4章 市営住宅ストックの活用方針

1 基本方針

市営住宅の現状と課題、これまでの取組を踏まえ、今後の住宅ストックの活用に関する基本方針を次のとおり定めます。

基本方針 1 住宅ストックの長期有効活用と適正な運営

(課題1, 3, 5, 6への取組)

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅困窮者は年々多様化しています。本市の人口推計では人口は減少が見込まれているものの、高齢者世帯の割合は増加傾向にあります。応募状況は減少傾向にあります。その中で、市営住宅のセーフティネット機能への期待は今後も大きくなっていくものと考えられます。

しかしながら、本市の住宅ストックは老朽化が顕著であり、また高齢者や障がい者に配慮した住戸の整備率も低いものとなっています。

これらの状況や近年の財政状況を踏まえ、今後の市営住宅の整備にあたっては、耐火構造住宅ストックの長期有効活用、準耐火構造住宅ストックの建替え、用途廃止事業の推進、施設の統廃合や複合化の検討を主軸に効率的・効果的な運営を図ります。

基本方針 2 住宅セーフティネット機能の強化

(課題2, 4, 5への取組)

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を図るため、住宅セーフティネットとしての役割が求められています。高齢者や障がい者など住宅の確保に配慮が必要な世帯に、的確に住宅を供給していきます。また、地域コミュニティの活性化を促進することにより、高齢者等が健康で安心して居住できる環境を整備します。

基本方針 3 適切な入居管理による公平性・透明性の確保

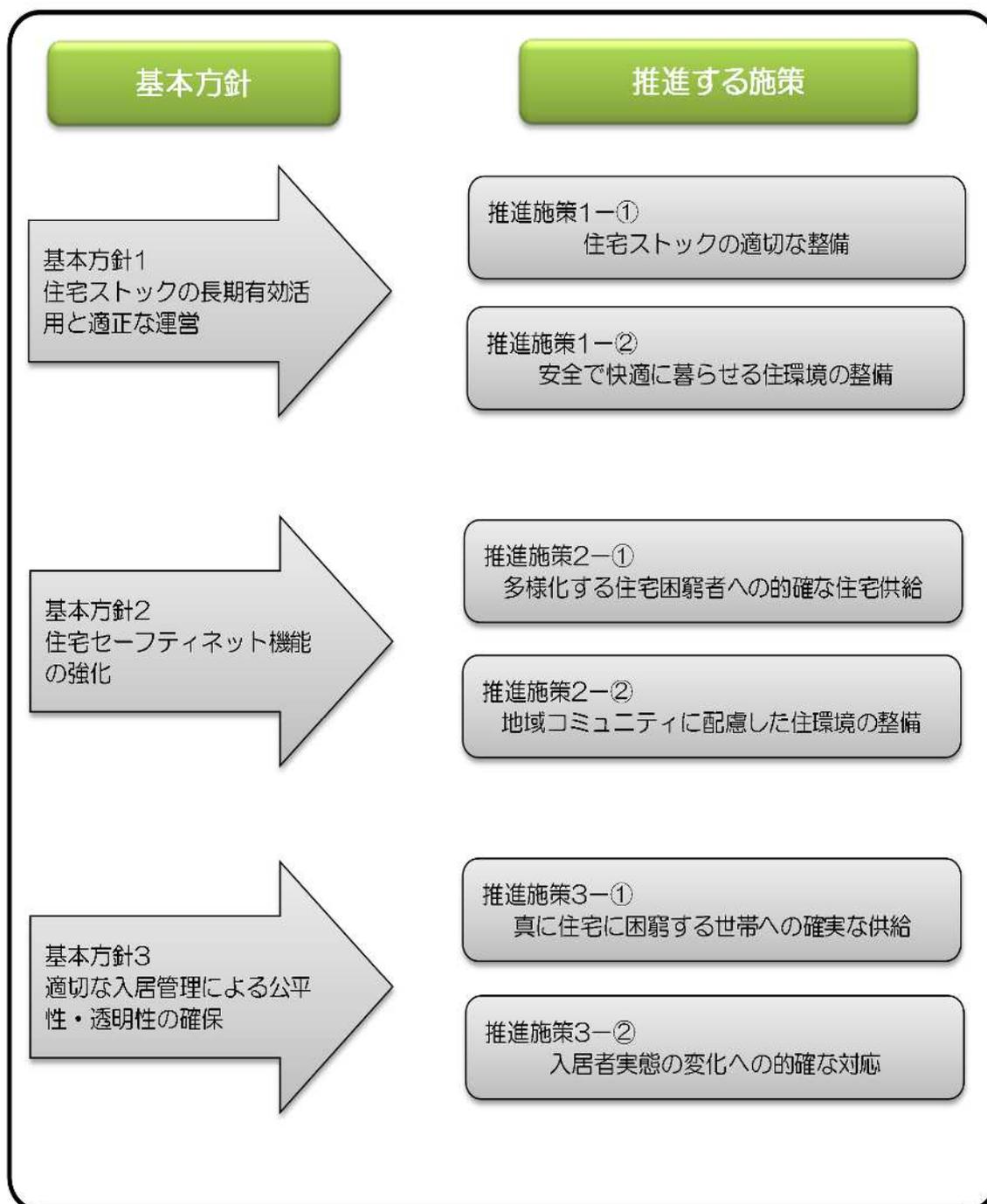
(課題2への取組)

入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住替えなど適正な入居管理を推進することにより、公平性・透明性のさらなる確保に努め、真に住宅に困窮する世帯への的確な住宅供給を図ります。

2 基本方針に基づく推進施策

3つの基本方針「住宅ストックの長期有効活用と適正な運営」、「住宅セーフティネット機能の強化」、「適切な入居管理による公平性・透明性の確保」に基づき、推進すべき施策を体系的に整理し、次の6点とします。

(図表24)



基本方針 1 住宅ストックの長期有効活用と適正な運営

基本方針 1 に掲げる「住宅ストックの長期有効活用と適正な運営」の実現に向けて、以下の施策を推進していきます。

推進施策 1 - 住宅ストックの適切な整備

老朽化した住宅ストックについて、長期的な維持管理の観点から、住宅ごとに建替え、用途廃止、維持保全の3つの整備方針を設定します。各住宅の整備方針は、住宅の規模や立地、敷地の形状などを総合的に勘案し、個々の住宅や住棟の特性に応じて適切に選択し、より効果的・効率的な維持管理による長期有効活用を図ります。そして、人口減少推計に伴い、長期的見通しを踏まえたうえで管理戸数を減少させ、平成38年度末における管理戸数の目標を1,560戸、20年後の平成48年度末の目標を1,350戸とします。

また、建替えについては、長期有効活用を図るため良質な住宅を整備していくとともに、事業運営の効率化やサービス向上、財政負担軽減のため、民間活力導入の可能性を検討していきます。

主な取組

- ・ 建替えによる良質な住宅の整備の推進（耐震性の確保等）
- ・ 耐用年限、立地を勘案した用途廃止事業の推進
- ・ 計画的な各種改修による長寿命化の推進
- ・ 住宅敷地の他施策の活用及び複合施設化の検討
- ・ 建替手法としてPFI導入等の公民連携の検討



市営橋住宅

目標管理戸数の設定

国立社会保障・人口問題研究所によると本市の人口は平成 37 年には 183,149 人、平成 47 年には 167,091 人まで減少すると推計されています。

また、近年の市営住宅の入居率(図表 7)が低下していること、応募状況(図表 19)では、平成 27 年度以降の応募倍率が 2 倍以下となっていることから、人口減少とともに、市営住宅への需要も減少していると言えます。

目標管理戸数

(図表25)

	2015年(H27)	2020年(H32)	2025年(H37)	2030年(H42)	2035年(H47)	2040年(H52)
小田原市の人口推計	194,900人	189,778人	183,149人	175,477人	167,091人	158,299人
人口減少率	100.00%	97.37%	93.97%	90.03%	85.73%	81.22%
現管理戸数に対する人口比	0.83%	0.85%	0.88%	0.92%	0.97%	1.02%
人口推計による管理戸数推計	1,616戸	1,574戸	1,519戸	1,455戸	1,385戸	1,313戸
目標管理戸数	1,616戸	-	(H38末目標) 1,560戸		(H48末目標) 1,350戸	
目標管理戸数に対する人口比	0.83%	-	0.85%		0.81%	

人口推計は国立社会保障・人口問題研究所の数値

人口推計による人口減少率から必要な住宅管理戸数を推計すると、計画期間終了時の平成 38 年では約 1,500 戸、20 年後の平成 48 年では約 1,350 戸となり、老朽化した住宅を統廃合等による建替えや用途廃止をすることにより、管理戸数を削減していくことが必要となってきます。

そこで、将来の人口推計とともに、現在の入居戸数や入居率、応募倍率の推移等を踏まえ総合的に判断して、20 年後の目標管理戸数を **1,350 戸**とします。

しかし、財政状況や現入居者の移転等の課題から、計画期間内に推計値の 1,500 戸まで削減することは困難なため、10 年後の計画期間終了時の目標管理戸数を **1,560 戸**とし、段階的に管理戸数を削減していくこととします。



市営葭田住宅

住宅ごとの 3 つの整備方針

(1) 建替え (2 団地 52 戸)

老朽化した市営住宅を除却し、新たに市営住宅を建設します。

耐用年限を経過した準耐火構造住宅のうち、市街化区域に立地し、利便性の高い団地については、建替えを実施します。

その場合、他の団地との統廃合を視野に入れ、できる限り効率的な建替えに努めるとともに、建替え手法として民間活力導入を検討します。

【実施または実施を検討する事業】

福井島住宅建替事業 (早川住宅との統廃合を検討)

谷津住宅 1、2 号棟建替事業 (3 号棟の将来的な用途廃止と併せて検討)

(2) 用途廃止 (3 団地 93 戸)

市営住宅の用途を廃止します。

耐用年限を経過した準耐火構造住宅のうち、借地率の高い団地で、利便性が低く、建設地の条件の悪い団地については、用途廃止します。また、耐用年限を経過していない中層耐火構造住宅のうち、建替事業対象住宅との統廃合により、用途廃止します。

【実施または実施を検討する事業】

栢山住宅用途廃止事業 (6 棟を 2 期に渡っての用途廃止を検討)

仲沢住宅用途廃止事業 (10 棟を 2 期に渡って長期的に用途廃止を検討)

早川住宅用途廃止事業 (福井島住宅との統廃合による用途廃止を検討)



市営仲沢住宅

(3) 維持保全

現状のまま市営住宅の機能を維持保全します。

ア 市街化調整区域に立地する準耐火構造住宅 (4 団地 367 戸)

市街化調整区域に立地する準耐火構造住宅のうち、市有地と借地が混在している団地については、当面は維持保全に努めるとともに、建替えを含めて将来計画を検討します。

【実施または実施を検討する事業】			
維持保全対象住宅 ア			
桑原住宅	春木住宅	籠場住宅	花里住宅

イ 市街化区域に立地する中層耐火構造住宅 (11 団地 1,104 戸)

市街化区域に立地する中層耐火構造住宅については、建築物のライフサイクルコストを意識した効果的な長寿命化計画に基づく維持保全に努め、長期有効活用を図ります (小田原市公営住宅等長寿命化計画の推進)。

【実施または実施を検討する事業】		
維持保全対象住宅 イ		
久野住宅	谷津住宅 3 号棟	螢田住宅
橋住宅	葭田住宅	蓮正寺住宅
かすみのせ住宅	東町住宅	浜住宅
柳町住宅	浅原住宅	



市営螢田住宅

整備方針と目標管理戸数

計画改訂案 (H29～38末)				参考:将来計画 (H48末/計画期間外)	
改訂計画策定時 (H29)		計画期間終了時 (H38末)			
整備・保全年方針	住宅名	残耐用年数	戸数	目標戸数	目標戸数
建替え		2団地 52		2団地 63	2団地 63
	福井島	-14～-13	32	42	42
	谷津1,2	-14	20	21	21
用途廃止		3団地 93		1団地 26	0団地 0
	栢山	-13	25	0	0
	仲沢	-8～-7	52	26	0
	早川	21	16	0	0
維持保全		15団地 1,471		15団地 1,471	13～14団地 1,287
市街化調整区域の団地 (建替えを含めて将来計画を検討)		4団地 367		4団地 367	3～4団地 195
	桑原	-11～-10～-2	106	106	195
	春木	-6～-4	78	78	
	籠場	-5～-3	92	92	
	花里	-4～-2	91	91	
市街化区域の団地 (改修による長寿命化)		11団地 1,104		11団地 1,104	10団地 1,092
	久野	16～17	48	48	48
	谷津3	18	12	12	0
	螢田	23～27	370	370	370
	橘	24～25	28	28	28
	葎田	29～30	98	98	98
	蓮正寺	30～32	140	140	140
	かすみのせ	33～35	110	110	110
	東町	33	12	12	12
	浜	33～34	76	76	76
	柳町	39～42	134	134	134
	浅原	45～47	76	76	76
合計		19団地 1,616		17団地 1,560	15～16団地 1,350

推進施策 1 - 安全で快適に暮らせる住環境の整備

少子高齢化の進展に伴い、高齢者の安全・安心な住環境整備に向けて、バリアフリー化に努めるとともに、給水方式の変更や外灯等のLED化を推進することにより、居住水準の向上を図ります。また、建替えを進める際には、住戸内設備を更新するとともに、敷地内に駐車場スペースを確保していきます。

主な取組

【建替え住宅の整備】

- ・ニーズに応じたバリアフリー住戸や手摺り対応等による安全性の確保
- ・単身世帯向け住戸の拡充
- ・浴槽、給湯設備の設置による住戸内設備の充実
- ・駐車場整備の推進

【既存住宅の整備】

- ・直結給水方式の推進
- ・住宅敷地内における外灯等のLED化の推進
- ・浴槽リース導入の検討



市営蓮正寺住宅

基本方針 2 住宅セーフティネット機能の強化

基本方針 2 に掲げる「住宅セーフティネット機能の強化」の実現に向けて、以下の施策を推進していきます。

推進施策 2 - 多様化する住宅困窮者への的確な住宅供給

単身者の需要が高いことから、単身者が入居可能な住戸の規格についての見直しを検討します。また、高齢単身者や障がい者、ひとり親世帯など、多様化する住宅困窮者に対する的確な住宅供給を行うため、家族構成や居住実態等を的確に評価できる入居審査制度のさらなる推進を図ります。さらに、入居支援や福祉施策と連携した生活支援など、的確な支援を図ります。

主な取組

- ・単身者向け住戸の規格見直しの検討
- ・入居審査基準の見直し及び的確な運用
- ・福祉施策と連携した地域見守り活動の推進

推進施策 2 - 地域コミュニティに配慮した住環境の整備

高齢化が進展する市営住宅において、年齢や世帯構成に偏りのないバランスのとれたコミュニティが形成されるような住環境の整備を推進します。

主な取組

- ・若年層、子育て世帯への期限付き優先入居制度の検討
- ・地域の交流の場としての共有スペースの確保

基本方針 3 適切な入居管理による公平性・透明性の確保

基本方針 3 に掲げる「適切な入居管理による公平性・透明性の確保」の実現に向けて、以下の施策を推進していきます。

推進施策 3 - 真に住宅に困窮する世帯への確実な供給

世帯の人数の増減により、最低居住面積水準に満たない世帯があるため、整合性のとれた住宅への住替えを推進します。また、入居後に世帯の収入が増えることによって、入居要件を満たさなくなった世帯には、積極的に転居の支援を行っていきます。

主な取組

- ・世帯人数と住戸規模の整合性がとれた住宅への住替えの推進
- ・入居要件を満たさなくなった場合の転居支援

推進施策 3 - 入居実態の変化への的確な対応

入居承認の適正な運用を図るとともに、家賃滞納者に対しては滞納整理や法的措置を的確に実施することにより、公平性・透明性のさらなる確保を図っていきます。

主な取組

- ・入居承認基準の適正な運用
- ・家賃滞納者への法的措置を含めた的確な対応

第 5 章 計画の実現に向けて

1 財源の確保

建替事業や維持保全のための改修事業については、一時に多額の財政支出を伴う投資的経費として、社会資本整備総合交付金や地方債を受けることが可能なため、単年度の地方負担額を少なくすることができます。国費等を有効に活用できるように、国や神奈川県との調整を行っていきます。また、入居者用駐車場を整備することに伴う使用料収入の増加や、用途廃止した市有地の売却等により、新たな財源確保の手法を検討していきます。

2 入居者や土地所有者との合意形成

市営住宅の建替えや用途廃止、改修工事等の整備を実施するには、入居者や土地所有者の理解と協力がなければ実現できません。このため、各整備事業の計画段階から、適時適切に周知を行っていくとともに、入居者や土地所有者の意向や実情を把握し、きめ細かな対応に努めていきます。

また、建替えや用途廃止を実施するに当たっては、入居者の移転先居住地の確保について、確実に移転ができるよう十分に配慮していきます。

3 市営住宅のあり方の検討

平成 28 年度から民間事業者と市の関係所管課と共同で、市営住宅を含む住宅政策全般のあり方についての検討を進めてきました。引き続き、住宅政策全般における実現可能な施策や市営住宅の整備手法等を検証し、実現に向けた研究を行っていきます。

4 民間活力導入の検討

民間活力を活用する整備手法として借上げ型や P F I 等があります。借上げ型は原則として 20 年間、民間土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げる手法であり、P F I は建設、維持管理、運営等を民間資金、経営、技術的能力を活用して行う手法とされています。一時に多額の財政支出を要さないことや、民間のノウハウを活用できる等のメ

リットが考えられることから、今後の市営住宅整備に当たっては、需要予測やトータルコスト等を総合的に勘案しながら、その導入について検討する必要があります。また、管理運営面では、指定管理者制度の導入について、検討していきます。

5 他施策の住宅への転換の検討

公営住宅法による市営住宅への入居応募者は減少傾向にありますが、そこで、市外からの移住促進を目的とした住宅や、若い世代の定住化を目的とした住宅など、中間所得者層向けの住宅等の需要やその必要性を研究し、現在の市営住宅の敷地を活用した他施策の住宅への転換の可能性について検討していきます。また、地域コミュニティの活性化を図るため、同一の団地内に他施策の住宅と、高齢化が進む市営住宅の併設についても検討する必要があります。

6 複合施設化の検討

市営住宅の建替え等の際には、住宅敷地内に高齢者や障がい者のための福祉施設や、子育て世帯のための保育施設の併設など、住宅敷地を有効活用できる複合施設化の可能性について検討していきます。

7 計画の進行管理

本計画の個別の整備事業は、本市の総合計画「おだわらTRYプラン」の実施計画や、「地域住宅計画 神奈川県地域」(神奈川県ほか 30 市町村(平成 28 年 3 月現在)共同作成)に反映され、それぞれ計画的な事業の推進を図ることになります。

また、住宅管理に係る制度の運用等については、入居者をはじめとする市民に対し、適時適切な情報提供に努めます。

8 計画の見直し

本計画は、概ね 5 年ごとの見直しを行うものとしませんが、見直しの際には市営住宅運営審議会の意見を聞くこととします。

小田原市営住宅ストック総合活用計画

平成29年3月

発行 小田原市

編集 小田原市建設部建築課

〒250-8555

小田原市荻窪300番地

TEL 0465(33)1553

FAX 0465(33)1565

 小田原市