

市営住宅の目標管理戸数及び整備方針について

1 概 要

現在の小田原市営住宅ストック総合活用計画（以下、「計画」という。）は、計画期間を令和 8 年度（2026 年度）までとしており、社会情勢の変化や市営住宅の現状と課題を踏まえ、令和 9 年度から令和 18 年度（2036 年度）までの 10 年間を計画期間とする改訂を実施する。

改訂にあたり、市営住宅の管理運営面で重要となる目標管理戸数及び整備方針を検討している。

2 現状と課題 【参考資料 4-1 参照】

（1）入居者

入居率の低下と入居者の高齢化が進み、自治会やコミュニティ活動の維持が困難となっている。

（2）建 物

低層住宅（1、2 階建て）は、すべて耐用年限（45 年）を超過しており、老朽化している。

一方、中層住宅（3～5 階建て）は、15 年後の令和 23 年度（2041 年度）からの 10 年間に、多くの住宅が耐用年限（70 年）を迎え、柳町住宅と浅原住宅を除く、すべての住宅が耐用年限を迎えることになる。

（3）敷 地

市営住宅全体での借地割合が 31.5%と高く、借地料が財政的な負担となっている。

また、市街化調整区域内の住宅（桑原住宅、仲沢住宅、春木住宅、籠場住宅、花里住宅）は、建替えに制限がある。

3 検討内容

(1) 目標管理戸数

国土交通省の「ストック推計プログラム」により、将来想定される著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 17 年度では 6,453 世帯と推計される。

一方、同時期の県営住宅、民間賃貸住宅の戸数は 5,355 戸と推計され、本市市営住宅で 1,098 戸を担うことになる。管理運営面で適正な入居率（90％）を考慮すると 1,220 戸、さらに現在の入居世帯数 994 世帯で適正な入居率を考慮すると 1,104 世帯となることから、計画期間終了時の令和 18 年度末における目標管理戸数を 1,200 戸に設定する。

ストック推計プログラムに基づく目標管理戸数／適正な入居率 90％	現在の入居世帯数 994 世帯／適正な入居率 90％	令和 18 年度末における目標管理戸数
1,220 戸	1,104 世帯	1,200 戸

(2) 整備方針

建 替 え	借地料の負担がない市有地に立地し、耐用年限が近い、または超過した住宅
集約・用途廃止	借地割合が高く、耐用年限を超過した住宅、統廃合により集約・廃止する住宅

【住宅ごとの整理】

整備方針	現計画	改訂計画案
建 替 え	福井島、谷津 1・2 号棟	福井島、螢田 5・6 号棟
集約・用途廃止	栢山（R2.3 に用途廃止）、仲沢、早川	谷津、桑原、春木、籠場、花里、仲沢、早川
維持保全	上記以外	上記以外

4 今後の計画改訂スケジュール（予定）

令和 8 年 10 月 市営住宅運営審議会に諮問（答申：令和 9 年 1 月予定）
 11 月～12 月 パブリックコメントの実施
 令和 9 年 1 月 改訂計画案を建設経済常任委員会（3 月定例会前）に報告
 3 月 計画改訂、公表

参考資料4-1

令和8年4月1日現在

1 入居率、入居者平均年齢の推移

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
管理戸数(戸)	1,616	1,616	1,616	1,591	1,591	1,591	1,586	1,560	1,560	1,560
入居世帯(世帯)	1,300	1,258	1,203	1,180	1,154	1,133	1,115	1,076	1,035	994
入居率(%)	80.4	77.8	74.4	74.2	72.5	71.2	70.3	69.0	66.3	63.7
入居者の 平均年齢(歳)	58.0	61.5	61.2	62.2	62.0	64.3	64.5	65.4	65.8	67.0

2 各住宅の情報

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
	住宅名	入居者			建 物				敷 地			
		管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	入居 率 (%)	建設 年度	経過 年数 (年)	耐用 年限 (年)	耐用 年限 までの 年数 (年)	敷地 面積 (㎡)	借地 面積 (㎡)	借地 割合 (%)	市街化 調整 区域
1	福井島	32	5	15.6	S33	67	45	▲ 22	2,238	—	—	
2	谷津	32	18	56.3	S33	67	45	▲ 22	3,306	3,306	100	
3	桑原	101	56	55.4	S36	64	45	▲ 19	13,615	6,185	45.4	●
4	久野	48	36	75.0	S38	62	70	8	2,755	—	—	
5	仲沢	26	16	61.5	S39	61	45	▲ 16	5,056	5,056	100	●
6	春木	78	25	32.1	S41	59	45	▲ 14	7,813	3,810	48.8	●
7	籠場	92	31	33.7	S42	58	45	▲ 13	9,590	8,527	88.9	●
8	花里	91	34	37.4	S43	57	45	▲ 12	9,005	7,538	83.7	●
9	早川	16	7	43.8	S43	57	70	13	1,179	—	—	
10	螢田	370	264	71.4	S45	55	70	15	19,788	—	—	
11	橘	28	20	71.4	S46	54	70	16	1,719	775	45.1	
12	葭田	98	86	87.8	S50	50	70	20	6,523	—	—	
13	蓮正寺	140	95	67.9	S52	48	70	22	16,568	—	—	
14	東町	12	7	58.3	S55	45	70	25	1,518	—	—	
15	かすみのせ	110	83	75.5	S55	45	70	25	10,826	—	—	
16	浜	76	61	80.3	S55	45	70	25	10,112	—	—	
17	柳町	134	100	74.6	S61	39	70	31	11,730	7,023	59.9	
18	浅原	76	50	65.8	H4	33	70	37	6,720	1,936	28.8	
	合計	1,560	994	63.7	—	—	—	—	140,061	44,156	31.5	

※1 網掛けの住宅は、低層住宅を示す。

(谷津住宅は、1・2号棟が低層、3号棟は中層住宅であるが、低層住宅に分類)

※2 ▲：耐用年度を超過した年数を示す。

小田原市営住宅位置図

市営住宅整備方針の凡例

- 建替え
- 集約・用途廃止
- 維持保全
- すでに用途廃止

