

(仮称) 藤沢市市営住宅マネジメント計画の策定について(中間報告)

(仮称) 藤沢市市営住宅マネジメント計画の策定にかかるこれまでの検討状況と、今後のスケジュール等について報告するものです。

1 計画策定の背景と目的 (資料 2 P1～P2)

本市では、令和 7 年 4 月現在、23 住宅、1,702 戸(直接建設型住宅 11 住宅 1,404 戸、借上げ型住宅 12 住宅 298 戸)の市営住宅を管理しています。直接建設型住宅の多くは昭和 30 年代後半から昭和 50 年代にかけて建設されたため、公営住宅法に基づく耐用年数である築 70 年の規定を令和 16 年以降、順次、更新時期として迎えることとなります。また、住戸タイプ・間取りやバリアフリー化等の社会的ニーズへの対応についても、課題となっております。

本市では、「藤沢市市営住宅等長寿命化計画」(以下「長寿命化計画」という。)に基づき、長寿命化に資する管理改善等を推進してきましたが、当該計画の見直し時期に合わせ、高経年化に伴う市営住宅の更新という課題と、社会情勢・ライフスタイルの変化といった現状に対応するため、長寿命化計画を「藤沢市市営住宅マネジメント計画」(以下「マネジメント計画」という。)に改定することとしました。

マネジメント計画では、市営住宅の将来的な需要を推計したうえで、市営住宅の再整備・長寿命化等の方針を示します。

また、マネジメント計画策定後の取組として、再整備と合わせ、敷地の一部に生活利便施設を整備するなど、地域活性化に資する取組に活用することを検討していきます。

2 市営住宅の需要推計と供給戸数の検討 (資料 2 P4～P8)

国の示す「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(国土交通省国土技術政策総合研究所)と、本市における将来の世帯数の推計値等に基づき、市営住宅の将来的な必要戸数を推計しました。必要な住戸タイプ・間取りについては、過去の入居状況・応募状況と今後の需要見込みを踏まえて推計しました。

3 再整備についての検討（資料2 P8～P11）

市営住宅の現状の分析から、将来的な再整備・集約の方向性の検討と併せて必要戸数等の推計を行いました。

（1）直接建設型住宅における方針

現存する直接建設型住宅については老朽化などが進み、令和16年から順次、公営住宅法に基づく耐用年数である築70年を経過します。

耐用年数の経過に伴い、更新時期を早期に迎える市営住宅は表1のとおり、令和16年の渋谷ヶ原住宅から順に古里住宅、遠藤第二住宅、滝ノ沢住宅となります。このため再整備事業としては、更新時期が令和16年となる渋谷ヶ原住宅の仮移転から進め、この4住宅すべてが更新時期を迎える令和28年には、滝ノ沢住宅の仮移転を完了させる必要があります。その後、整備（仮移転→解体工事→住宅建設→入居）に一定の期間を要することを考慮し、入居完了となる目標年次を令和32年に設定しました。この令和32年時点での本市における市営住宅必要戸数については、750戸と推計しております。

なお、目標年次である令和32年時点において、更新時期を迎えている市営住宅の棟数・戸数は、表2のとおり33棟746戸になります。

表1 令和16年から令和32年の間に更新を迎える住棟のある住宅

住宅名	更新時期
渋谷ヶ原住宅	令和16年
古里住宅	令和19年
遠藤第二住宅	令和27年
滝ノ沢住宅	令和28年

表2 令和32年時点で更新時期を迎えている市営住宅の棟数・戸数と市営住宅必要戸数

棟数（累計）	戸数（累計）	市営住宅必要戸数 （推計値）
33	746	750

建替えを検討する住宅の選定にあたっては、更新時期に加え、敷地面積、用途地域、災害危険度等を総合的に勘案し、表１に掲げる４住宅を再整備候補として検討しました。試算では、４住宅での整備可能な最大住戸数は約８２０戸と想定され、令和３２年時点の必要戸数の推計値である７５０戸にも対応が可能です。

これらのことから、必要な住戸タイプ・間取りの推計も反映させたいうえで、渋谷ヶ原住宅、古里住宅、遠藤第二住宅、滝ノ沢住宅を再整備し、市営住宅の効率的な運営という観点から、最終的には現在の１１住宅から４住宅に集約する方針とします。

（２）借上げ型住宅における今後の方針

借上げ型住宅は、バリアフリー化に対応した高齢者向け住宅が多いことから、再整備事業期間中の移転計画等において一時的に必要となる住宅戸数の調整的な役割として活用し、再整備の終了時期を目途に、全ての借上げ型住宅を対象として返還していく予定です。

（３）既存直接建設型住宅の長寿命化・維持管理

再整備事業の進捗を見据え、これまでの修繕等の実績と、令和７年１０月に実施した現地調査結果を踏まえ、今後の必要な修繕計画について整理し、引き続き適切な維持管理を行っていきます。

（４）計画の期間

計画期間は２５年間（令和８年度～令和３２年度）とします。

４ マネジメント計画策定後の取組

令和８年度以降、再整備の具体的な事業手法、事業の実現性及び生活利便施設の設置等について検討するためにサウンディング調査等を実施します。

調査結果等に基づき、事業手法や生活利便施設の設置等の諸条件を盛り込んだ実施計画を策定し、再整備事業パートナーを決定した後、再整備に着手してまいります。

５ 今後のスケジュール（案）

令和７年１２月	１２月市議会定例会に計画素案について中間報告 パブリックコメント実施
令和８年１～２月	パブリックコメントの集計・入居者説明会の実施 計画案を市営住宅運営審議会へ報告

令和 8 年 3 月

(仮称) 藤沢市市営住宅マネジメント計画策定

以 上

(計画建築部 住まい暮らし政策課)