

(仮称) 藤沢市市営住宅マネジメント計画 (素案)

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 背景

本市では、令和7年4月現在、23住宅、1,702戸の市営住宅（直接建設型住宅11住宅1,404戸、借上げ型住宅12住宅298戸）を管理している。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ており、公営住宅法に基づく市営住宅の耐用年数については築70年と規定されていることから、令和16年以降、順次、更新時期を迎えることになる。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、課題となっている。

これまで、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、平成23年3月に策定した「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。）を令和2年3月に改定し、長寿命化に資する管理改善を推進し、ライフサイクルコストの縮減等を図ってきた。

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を踏まえ、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すことを念頭に、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た。

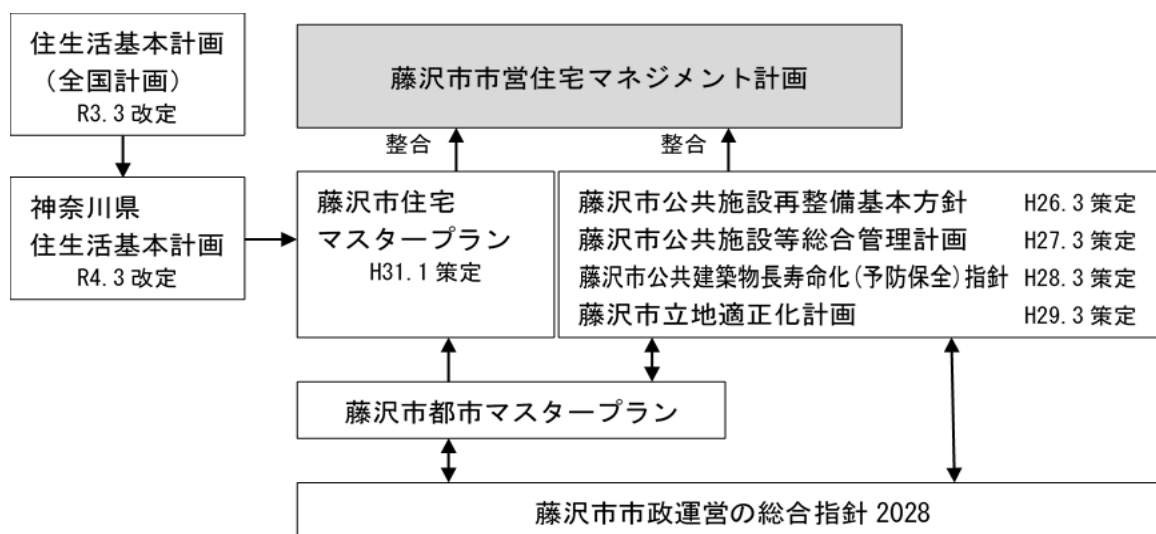
### (2) 目的

マネジメント計画は、将来的な市営住宅の需要を推計したうえで、住宅・住棟別の再整備・長寿命化等の方針を示すことを目的とする。

また、マネジメント計画策定後には、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する。

## 2 マネジメント計画の位置づけ

図1 市営住宅マネジメント計画の位置づけ



## 3 マネジメント計画の対象住宅

本計画の対象は、市営住宅23住宅、1,702戸（84棟）とする。

○直接建設型住宅：11住宅 1,404戸（65棟）

○借上げ型住宅：12住宅 298戸（19棟）



市営古里住宅（現況）

#### 4 市営住宅の現在の状況

本市では、表1のとおり令和7年4月現在、23住宅、1,702戸の市営住宅を管理している。そのうち、直接建設型市営住宅は1,404戸であり、令和16年以降、順次更新の時期を迎える。

また、借上げ型市営住宅298戸のうち、コンフォール藤沢は退去の都度返還する契約となっており、それ以外の住宅は令和8年度以降、順次返還時期を迎える。

表1 市営住宅一覧（令和7年4月1日現在）

	住 宅 名	所在地	建築年度	耐用年限	棟数	住戸数
直 接 建 設 型 市 営 住 宅	鵜沼住宅	鵜沼海岸4丁目12番	昭和58年～61年	令和35年～38年	8	135
	緑ヶ丘住宅	大鋸1072番地の10	平成11年	令和51年	1	22
	遠藤第一住宅	遠藤2620番地	平成6年～8年	令和46年～48年	3	50
	遠藤第二住宅	遠藤817番地の1	昭和50年～57年	令和27年～34年	14	234
	長後住宅	長後2450番地	昭和63年～平成2年	令和40年～42年	5	90
	渋谷ヶ原住宅	湘南台4丁目33番地	昭和39年～平成9年	令和16年～49年	5	120
	古里住宅	打戻1789番地	昭和42年～49年	令和19年～26年	16	440
	滝ノ沢住宅	遠藤872番地の1	昭和51年～53年	令和28年～30年	6	150
	永山住宅	石川4丁目677番地の1、石川4丁目734番地	昭和61年～平成3年	令和38年～43年	4	89
	サンシルバー藤沢住宅	鵜沼1560番地の1	平成元年	令和41年	1	37
	高倉住宅	高倉470番地の1	平成4年	令和44年	2	37
	計					65
借 上 げ 型 市 営 住 宅	住 宅 名	所在地	借上げ開始年度	借上げ年限	棟数	住戸数
	ホロン・シルバー館	城南2丁目7番6号	平成8年	令和8年	1	20
	エスペランサ湘南台	湘南台3丁目15番地の18	平成9年	令和9年	1	20
	サンハイツ藤が谷	鵜沼藤が谷4丁目15番10号	平成10年	令和10年	1	18
	スターホーム村岡	村岡東2丁目13番地の3	平成11年	令和11年	1	20
	グレース元町	辻堂元町2丁目16番13号	平成12年	令和12年	1	20
	ヴィンテージ山王	善行3丁目5番地の10	平成12年	令和12年	1	20
	エスポワール渋谷	長後983番地の4	平成13年	令和13年	1	20
	マカラブア鵜沼	鵜沼海岸7丁目21番14号	平成16年	令和16年	1	18
	コンテ川名	川名1丁目2番3号	平成23年	令和13年	1	18
	ふじハイツ鵜沼	鵜沼石上2丁目12番8号	平成25年	令和15年	1	18
	グランソレイユ亀井野	亀井野3丁目28番地の11	平成25年	令和15年	1	18
	コンフォール藤沢	藤が岡1丁目1番、藤が岡2丁目2番	平成13年～16年		8	88
	計					19
合計					84	1,702

※ 借上げ型市営住宅の借上年限は、令和7年4月1日時点での契約内容に基づく。

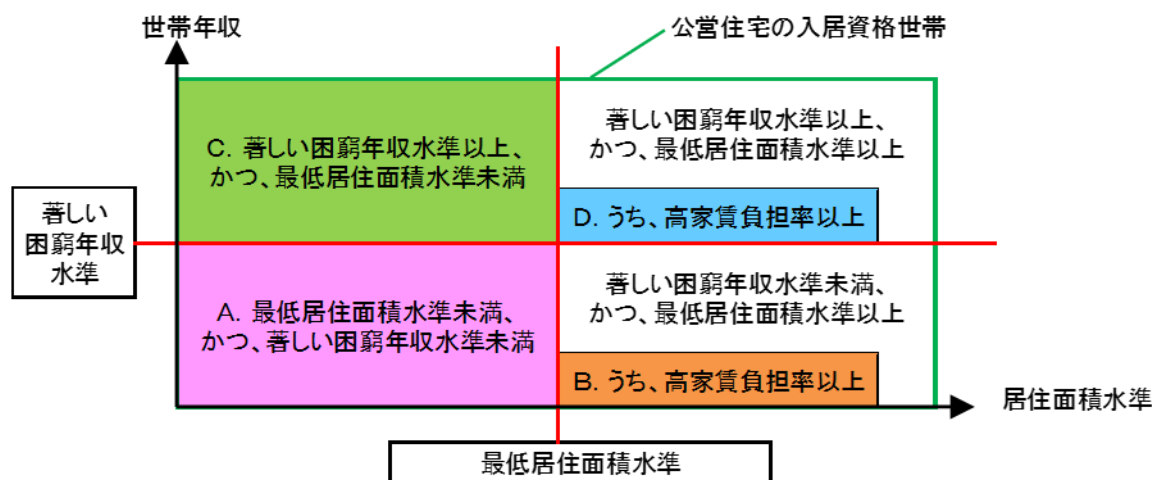
## 5 市営住宅戸数の需要推計（図2，図3，表2，表3参照）

市営住宅の将来的な必要戸数の検討にあたり、公営住宅の必要戸数等の目標を適切に設定するために開発された「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・人口数の推計値等を基本とし、公営住宅需要を推計した。

同プログラムでは、公営住宅の入居資格世帯を、収入状況と最低居住面積の水準をもとに4類型に区分（図2参照）しており、Aに該当する世帯は自治体で住宅を供給する必要があり、B，Cについても参入を理想とされている。本市としては、公営住宅の供給の必要性について、公営住宅法第3条に「低額所得者の住宅不足を緩和する必要があると認める場合」とあることから、収入状況と最低居住面積のいずれも困窮度が高く算入が必須であるAに加えて、収入状況と高家賃負担率において困窮度の高いBの世帯数を、公営住宅の必要戸数とする。

推計では、本市におけるA，Bの対象世帯は、表2のとおり令和7年では3，411世帯、令和27年では2，817世帯、令和32年では2，661世帯と予測される。県営住宅の戸数が1，911戸であることから、令和27年時点では906戸、令和32年では750戸、市営住宅を供給する必要がある

図2 困窮状況の類型による要支援世帯数の考え方



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須	藤沢市の対象
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想	
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想	
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入	

出典：国土交通省国土技術政策総合研究所：住宅確保要配慮世帯推計プログラム

図3 困窮状況の類型による要支援世帯数の推計結果

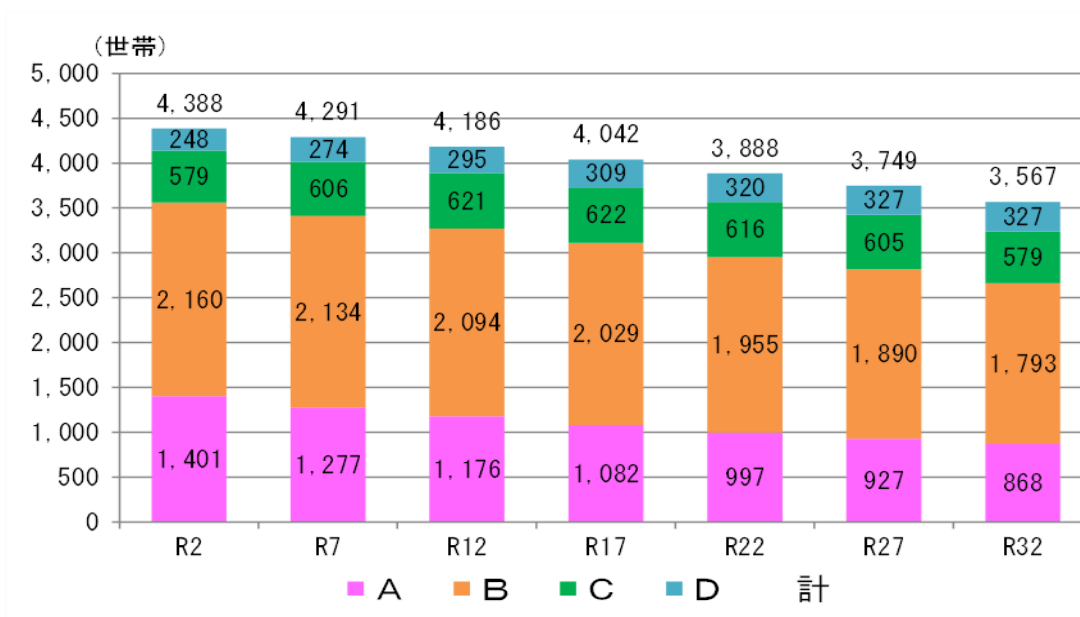


表2 要支援世帯数と市営住宅必要戸数の推計結果

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
A	1,401	1,277	1,176	1,082	997	927	868
B	2,160	2,134	2,094	2,029	1,955	1,890	1,793
C	579	606	621	622	616	605	579
D	248	274	295	309	320	327	327
計	4,388	4,291	4,186	4,042	3,888	3,749	3,567
A+B	3,561	3,411	3,270	3,111	2,952	2,817	2,661
公営住宅過不足戸数 3,525-(A+B) ※1	-36	114	255	414	573	708	864
市営住宅必要戸数 (A+B)-1,911 ※2	1,650	1,500	1,359	1,200	1,041	906	750

※1 令和7年4月1日時点での藤沢市内の公営住宅戸数（将来的に廃止予定等を除く）との比較

※2 将来的な藤沢市内の県営住宅戸数（予定）との比較

表3 要支援世帯数(A+B)の世帯人員別推計結果

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
1人・60歳以上	891	923	945	953	953	949	930
2人	1,266	1,247	1,221	1,181	1,134	1,086	1,023
3人	720	667	619	569	523	481	439
4人	427	334	259	196	143	114	92
5人	196	179	165	151	138	127	117
6人以上	61	60	61	61	61	60	59
合計	3,561	3,411	3,270	3,111	2,952	2,817	2,661

## 6 住戸タイプ・間取り別供給戸数の検討

### (1) 入居状況等の現状

住戸タイプごとに供給する戸数を検討するにあたり、将来的な必要戸数の推計に加え、現在の入居状況、空き家住戸数等、住戸専用面積、世帯構成、住戸ストック、応募状況等を整理する（表4～8、図4参照）。

表4 団地別の入居世帯数と空き家住戸数、空き家率（令和7年4月1日時点）

住宅名		管理戸数	入居世帯数	空き家住戸数	空き家率
直接建設型	鶴沼住宅	135	129	6	(4.4%)
	緑ヶ丘住宅	22	22	0	(0.0%)
	遠藤第一住宅	50	49	1	(2.0%)
	遠藤第二住宅	234	203	31	(13.2%)
	長後住宅	90	77	13	(14.4%)
	渋谷ヶ原住宅	120	113	7	(5.8%)
	古里住宅	440	253	187	(42.5%)
	滝ノ沢住宅	150	130	20	(13.3%)
	永山住宅	89	85	4	(4.5%)
	サンシルバー藤沢住宅	37	36	1	(2.7%)
	高倉住宅	37	36	1	(2.7%)
計		1,404	1,133	271	(19.3%)
借上げ型	ホロン・シルバー館	20	20	0	(0.0%)
	エスペランサ湘南台	20	20	0	(0.0%)
	サンハイツ藤が谷	18	17	1	(5.6%)
	スターホーム村岡	20	19	1	(5.0%)
	グレース元町	20	20	0	(0.0%)
	ヴィンテージ山王	20	20	0	(0.0%)
	エスポワール渋谷	20	20	0	(0.0%)
	マカラプア鶴沼	18	18	0	(0.0%)
	コンテ川名	18	17	1	(5.6%)
	ふじハイツ鶴沼	18	18	0	(0.0%)
	グランソレイユ亀井野	18	18	0	(0.0%)
	コンフォール藤沢	88	88	0	(0.0%)
計		298	295	3	(1.0%)
合計		1,702	1,428	274	(16.1%)
合計（コンフォール藤沢除く）		1,614	1,340	274	(17.0%)

表5 住戸専用面積別の構成（令和7年4月1日時点）

住戸専用面積	30～40 m <sup>2</sup>	40～50 m <sup>2</sup>	50～57 m <sup>2</sup>	57～66.5 m <sup>2</sup>	66.5～76 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup> 以上	総計
居住人数目安	1～2人	2～3人	3～4人	4～5人	5～6人	6人～	
直接建設型	341	403	289	346	22	3	1,404
借上げ型	112	44	30	24	0	0	210
合計	453	447	319	370	22	3	1,614
直接建設型	24.3%	28.7%	20.6%	24.6%	1.6%	0.2%	100.0%
借上げ型	53.3%	21.0%	14.3%	11.4%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	28.1%	27.7%	19.8%	22.9%	1.4%	0.2%	100.0%

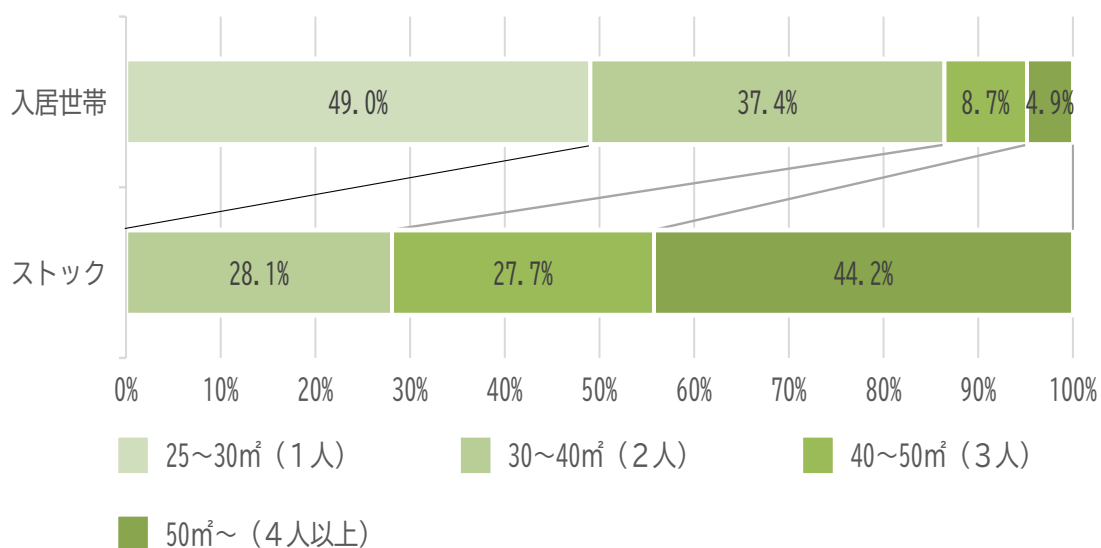
表6 世帯人員別入居世帯の現況（令和7年4月1日時点）

世帯人員等	1人	2人	3人	4人以上	高齢者のいる世帯	高齢単身	総計
直接建設型	511	446	113	63	768	413	1,133
借上げ型	146	55	4	2	186	138	207
合計	657	501	117	65	954	551	1,340
直接建設型	45.1%	39.4%	10.0%	5.6%	67.8%	36.5%	100.0%
借上げ型	70.5%	26.6%	1.9%	1.0%	89.9%	66.7%	100.0%
合計	49.0%	37.4%	8.7%	4.9%	71.2%	41.1%	100.0%

表7 年齢別入居者の現況（令和7年4月1日時点）

年齢	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上	総計
直接建設型	245	124	106	186	256	120	114	875	2,026
借上げ型	9	5	5	8	17	10	9	215	278
合計	254	129	111	194	273	130	123	1,090	2,304
直接建設型	12.1%	6.1%	5.2%	9.2%	12.6%	5.9%	5.6%	43.2%	100.0%
借上げ型	3.2%	1.8%	1.8%	2.9%	6.1%	3.6%	3.2%	77.3%	100.0%
合計	11.0%	5.6%	4.8%	8.4%	11.8%	5.6%	5.3%	47.3%	100.0%

図4 市営住宅ストックと入居世帯の世帯人員の比較（令和7年4月1日時点）



※ コンフォール藤沢は、退去の都度返還するため、表4～7，図4からは除外



表 8 募集状況（住宅別、住棟別、目的住戸別等）

募集時期	募集戸数	応募人数	全体倍率	特目別応募倍率						
				一般世帯	一般世帯（単身可）	心身障害	多家族	高齢世帯	一般単身	高齢単身
R元年度計	77	282	3.66	2.25			0.00	1.75	12.20	9.78
R2年度計	83	267	3.22	1.96	5.20	1.00	0.67	1.50	12.67	6.43
R3年度計	82	237	2.89	1.35	3.13	0.00	0.00	0.00	9.83	8.78
R4年度計	61	212	3.48	1.65	3.00		0.00	1.38	12.67	13.00
R5年度計	54	257	4.76	3.54	3.00		0.00	1.17	10.00	7.82
R6年度計	50	275	5.50	3.12	2.33			2.75		14.73
平均	68	255	3.76	2.12	3.20	0.50	0.18	1.56	11.55	9.44

## （２）住戸タイプ・間取り別供給戸数割合

市営住宅ストックと居住世帯の人員との比較では、世帯人員別世帯構成に対し、広い住宅が多いストック構成となっており、また、近年の応募においては、単身世帯向けの住宅需要が高くなっている。このことから、住宅ストックと居住世帯の人員の比較、需要の状況を踏まえ、少人数世帯向けの住戸タイプ・間取り別供給戸数割合の目安を推計し、将来的な必要戸数との整合を図る。

## 7 再整備についての検討

### （１）直接建設型住宅における方針

市営住宅の現状、将来的な必要戸数、住戸タイプ・間取り別供給戸数についての分析に基づき、更新時期が近づく住宅を中心とした再整備の方針について検討する。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、公営住宅法に基づき規定された耐用年数である築７０年を経過する（表９参照）。このことから、市営住宅の再整備・集約の方向性について検討したうえで、将来的に目標とすべき時点での市営住宅の必要戸数を推計することとした。

表 9 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

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渋谷ヶ原住宅、古里住宅、遠藤第二住宅、滝ノ沢住宅の４住宅である。４住宅について令和２８年までに仮移転を完了させる必要があり、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すると、令和３２年に入居完了となる。このことから整備完了



の目標年次を令和３２年と設定し、この時点の市営住宅必要戸数を７５０戸と推計している。

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１０のとおり３３棟７４６戸となる。

表１０ 築７０年経過に伴い廃止する市営住宅の棟数・戸数

	R17	R22	R27	R32	R37
廃止する棟数（累計）	2	10	21	33	46
廃止する戸数（累計）	48	248	548	746	959

再整備後の住宅については、現行の住宅の課題であるエレベーター、手すり等の設置、車いす対応住戸の整備といったバリアフリー化を行うとともに、ストックの間取りと入居状況との比較を踏まえ、住戸タイプ・間取り別供給戸数についての分析結果を、整備する住宅に反映させる（表１１参照）。

表１１ 住戸タイプ・間取り別供給割合の目安（令和３２年需要・市営住宅分：７５０戸に対応）

	間取りの例	戸当床面積	供給割合目安
主に単身世帯	１ＬＤＫ、２ＤＫなど	35㎡程度	30%（225戸）
２人～３人世帯	２ＤＫ、２ＬＤＫなど	50㎡強程度	50%（375戸）
車いす対応住戸	１ＬＤＫ	50㎡強程度	
３人～４人世帯	２ＬＤＫ、３ＤＫなど	60㎡強程度	10%（75戸）
４人世帯以上	３ＬＤＫなど	70㎡程度	10%（75戸）

## （２）再整備を行う候補住宅の選定

建替えを検討する住宅の選定にあたり、住宅の更新時期に加え、敷地面積、用途地域等に関する項目を表１２のとおり点数化し、合計点数で表１３のように順位付けを行った。

表１２ 候補住宅選定にあたっての配点

評価点	敷地面積	用途地域	居住誘導区域	災害危険区域	借地割合
０点	2500㎡未満	市街化調整区域	区域外	複数該当	100%
１点	～5000㎡	１種・２種低層住居専用	—	１つ該当	50%～
２点	～7500㎡	１種・２種中高層住居専用	—	敷地の一部が該当	0～50%
３点	～10000㎡	１種・２種・準住居、近隣商業	区域内	該当なし	0%
４点	～15000㎡	—	—	—	—
５点	20000㎡以上	—	—	—	—

表 1 3 建替え候補住宅の評価点

住宅名	敷地面積	用途地域	居住誘導 区域	災害危険 区域	借地割合	合計点数	順位
鵜沼住宅	4	2	0	0	3	9	8
緑ヶ丘住宅	0	3	3	3	3	12	5
遠藤第一住宅	1	0	0	2	3	6	11
遠藤第二住宅	5	1	3	3	3	15	2
長後住宅	3	0	0	3	3	9	8
渋谷ヶ原住宅	4	1	3	2	3	13	4
古里住宅	5	3	3	3	3	17	1
滝ノ沢住宅	3	3	3	3	3	15	2
永山住宅	2	1	3	3	3	12	5
サンシルバー藤沢住宅	0	3	3	3	0	9	8
高倉住宅	1	1	3	3	3	11	7

令和 1 6 年から順次、更新時期を迎える住棟がある 4 住宅は、表 1 3 のとおり評価点においても上位となっていることも踏まえ、再整備する住宅の候補とする。4 住宅を候補として再整備を行った場合、整備可能な住戸数は約 8 2 0 戸と想定され（表 1 4 参照）、令和 3 2 年時点の必要戸数の推計値である 7 5 0 戸にも対応することが可能である。

表 1 4 住棟配置等を勘案した住戸数（最大値）の検討結果

住宅名	整備戸数（想定）
渋谷ヶ原住宅	1 3 0 戸
古里住宅	2 1 0 戸
遠藤第二住宅	2 4 0 戸
滝ノ沢住宅	2 4 0 戸
計	8 2 0 戸

### （3）住宅の再整備と集約

市営住宅の更新時期に合わせ、需要推計や住戸タイプ・間取り別供給戸数の分析を踏まえた住宅の整備を行うことで、市営住宅の高経年化への対応、将来的な必要戸数の充足、需要に応じた住戸タイプ・間取りの提供を実現する。

また、市営住宅の効率的な運営という観点から、再整備を行う住宅への市営住宅の集約を進め、他の市営住宅については、最終的には再整備を実施した 4 住宅に集約の方針とする。集約に際しては、再整備後の住戸数と住宅の耐用年数、需要の推移及び住民の移転も勘案しながら段階的に行う。

## 8 借上げ型住宅の方針

本市の借上げ型住宅は、高齢者向け住宅として一定の役割を果たしている。現状では市営住宅における高齢者向けの住戸の空室が少なく、直接建設型住宅にはバリアフリー化が未対応の住宅も多いことから、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ある。

## 9 長寿命化・維持管理

直接建設型住宅の全てについて、将来的には再整備・集約の対象となるが、再整備期間中の需要への対応と市営住宅ストックの有効活用の観点から、当面の間は運営を継続する。

運営期間中は、点検・修繕・改善のサイクルを考慮するとともに、これまで実施した修繕等の実績と、令和7年10月に実施した現地調査結果に基づき、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う。

## 10 計画の期間

市営住宅の整備について、長期的な視点に立ち、住宅・住棟別の整備方針を明確化することを目的としていることから、計画期間を25年間（令和8年度～令和32年度）とする。