

# 甲斐市営住宅長寿命化計画



令和6年3月

甲 斐 市







# 目 次

1. 計画の背景・目的等の整理	
1-1 本市の概況と住宅・住環境の状況 .....	1
2. 市内における住宅ストック等の状況と課題の整理	
2-1 市内における住宅ストック等の現状 .....	4
2-2 市内における住宅ストック等の課題 .....	15
3. 市営住宅等ストックの状況と課題の整理	
3-1 市営住宅等管理状況 .....	16
3-2 市営住宅等ストックの課題 .....	33
4. 市営住宅等ストック活用計画の検討	
4-1 基本目標 .....	34
4-2 長寿命化に関する基本方針 .....	35
4-3 将来必要ストック数 .....	37
4-4 ストック活用手法の選定 .....	42
4-5 ストック活用計画 .....	52
5. 市営住宅等維持管理計画の作成	
5-1 建替事業等の実施方針 .....	55
5-2 長寿命化のための維持管理計画 .....	58
5-3 長寿命化のための維持管理による効果 .....	67
資 料 編	
市営住宅カルテ .....	74



# 1. 計画の背景・目的等の整理

## 1-1 本市の概況と住宅・住環境の状況

### (1) 計画の背景と目的

#### ①計画の背景

本市では、平成26年3月に「甲斐市営住宅長寿命化計画」を策定し、令和2年度に改訂を行っていますが、本市の市営住宅を取り巻く環境は目まぐるしく変わっており、更なる見直し・改訂が必要となっています。

公営住宅は、公営住宅法により位置づけられており、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的」とした住宅です。

また、住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしている市営住宅を将来に渡って継続的に提供していくために、将来の人口減少を見据えた管理戸数の適正化を図りつつ、少子高齢化の急速な進行、家族形態の多様化、社会経済情勢の変化等を踏まえ、既存ストックを計画的に修繕・改善することにより、安全性や居住性を確保しながら長寿命化を図ることが求められています。

これらを踏まえつつ、令和6（2024）年度以降の市営住宅ストック活用及び維持管理等についての計画の見直しを行うものです。

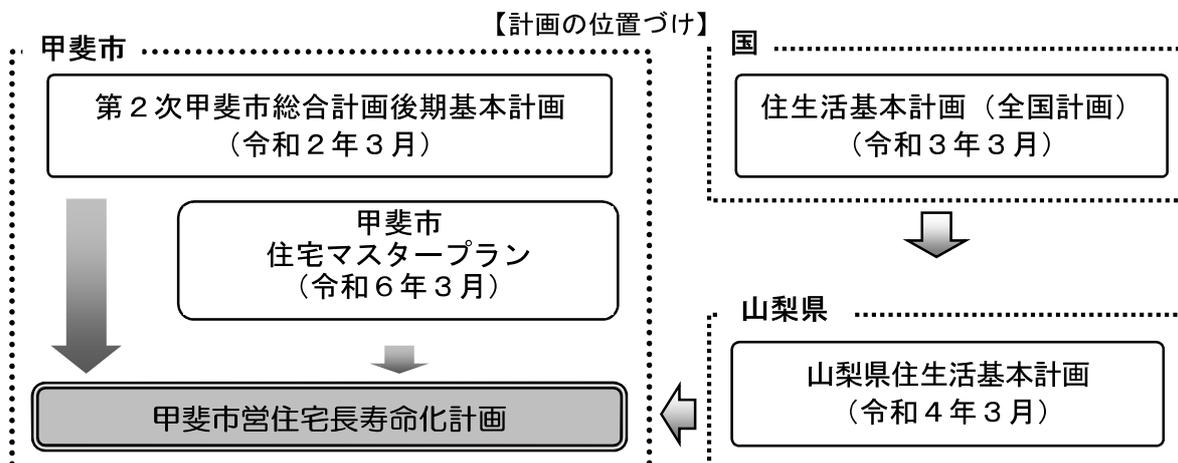
#### ②計画の目的

本市の市営住宅長寿命化計画は、本市の実情を踏まえ、中長期的な視野で市営住宅ストックの計画的・効率的な事業手法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指すことを目的とします。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」及び「山梨県住生活基本計画」等の方針に基づくとともに、「甲斐市住宅マスタープラン」との整合性を図りながら策定を進めます。

また、「第2次甲斐市総合計画後期基本計画」や「甲斐市国土強靱化地域計画」を上位計画とし、本市における公営住宅ストックの改善・更新における基本計画と位置づけます。



### **(3) 計画期間**

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

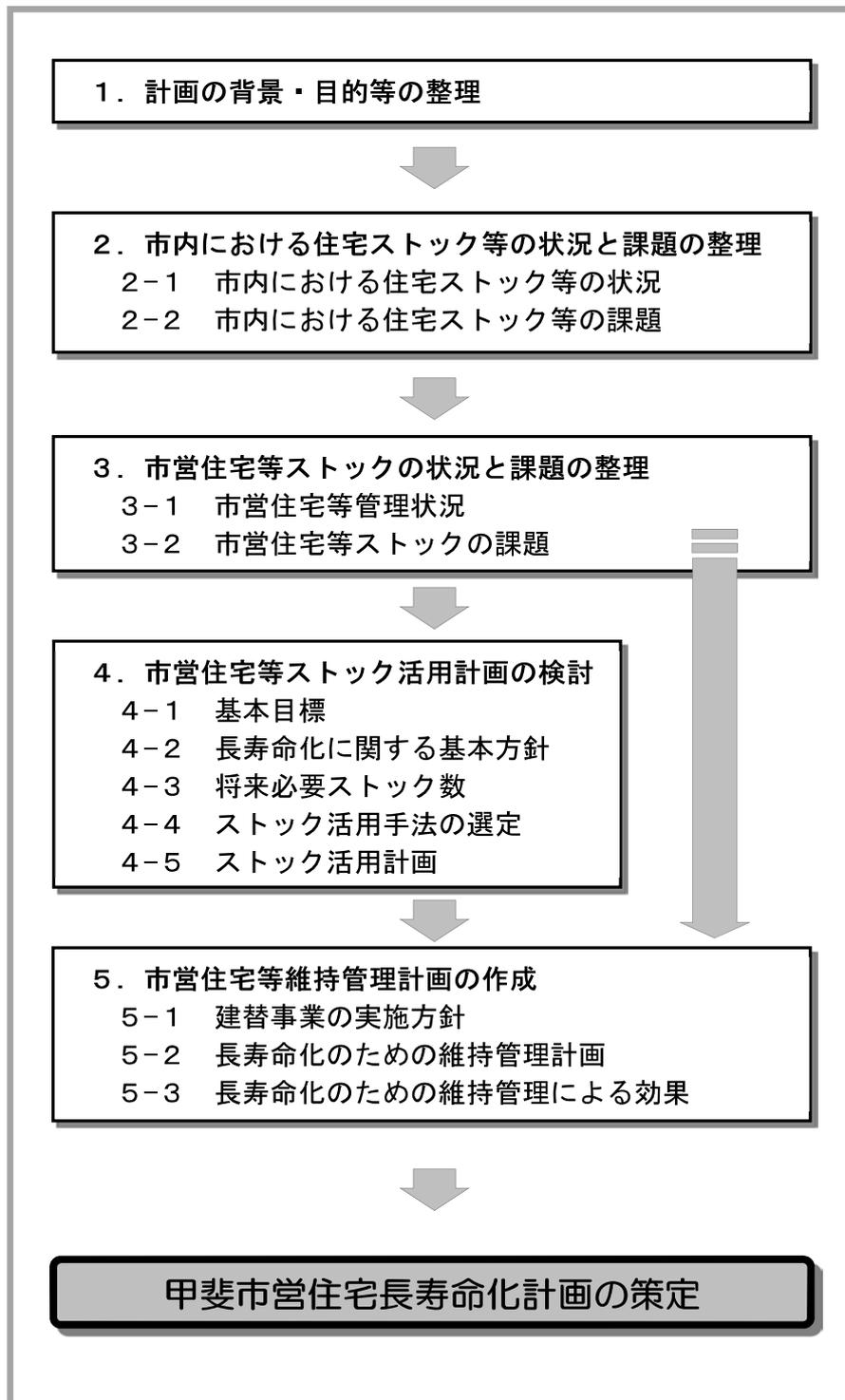
なお、計画の見直しについては、社会情勢の変化、市営住宅の需要等の変化に対応できるよう、中間年である5年程度を目安として、必要に応じた見直しを行います。

### **(4) 対象住宅**

本計画の対象となる住宅は、市内の市営住宅（12住宅、256戸）を対象とします。

## (6) 計画の流れ

本計画策定の流れを以下に示します。



## 2. 市内における住宅ストック等の状況と課題の整理

### 2-1 市内における住宅ストック等の現状

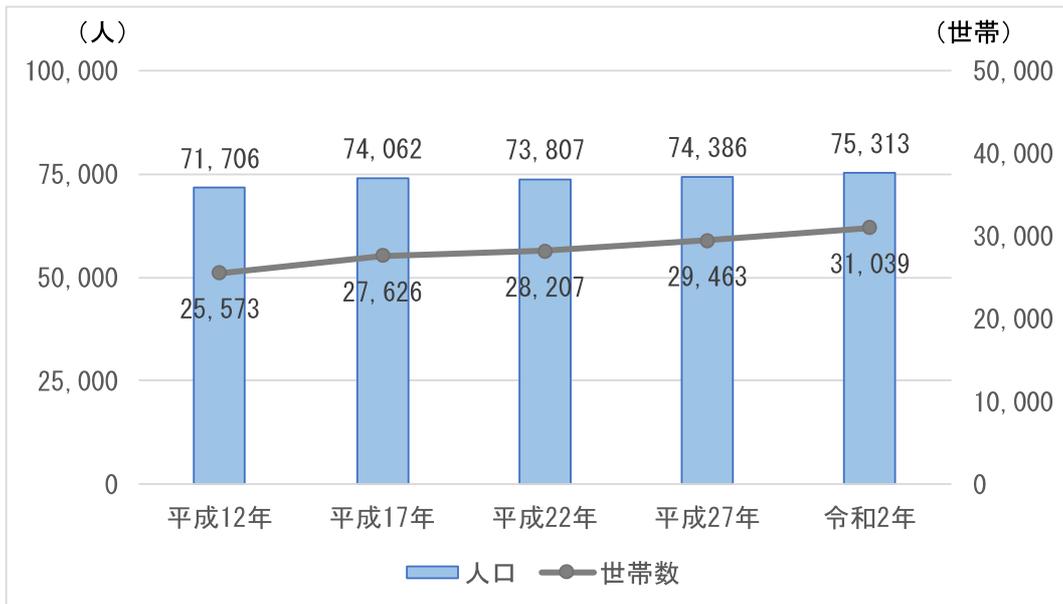
#### 1) 人口・世帯等の状況

##### (1) 人口・世帯数の推移

本市は、令和2年国調査では、人口75,313人、世帯数31,039世帯となっています。

人口は、平成22年でわずかに減少したものの、以降は増加傾向となっており、平成22年から令和2年では1,506人、約2.0%の増加となっています。

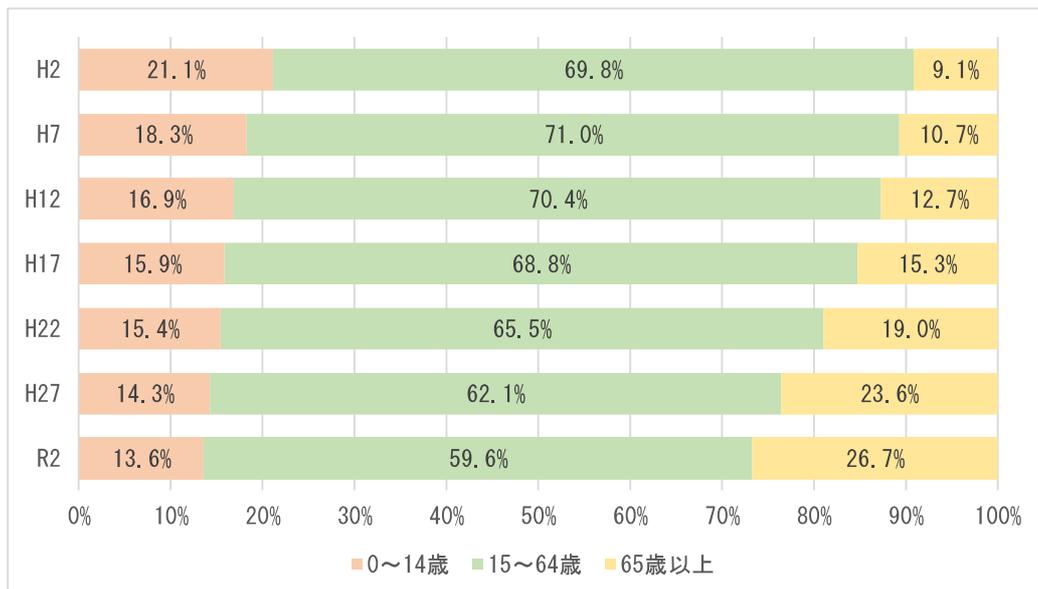
■図 人口世帯数の推移（各年国勢調査）



##### (2) 年齢別人口の推移

年齢別人口は、年少人口（0～14歳）・生産年齢人口（15～64歳）が一貫して減少傾向にある一方で、老年人口（65歳以上）は増加しており、平成27年からは20%を超え、令和2年では26.7%に上っている。

■図 年齢別人口の推移（各年国勢調査）

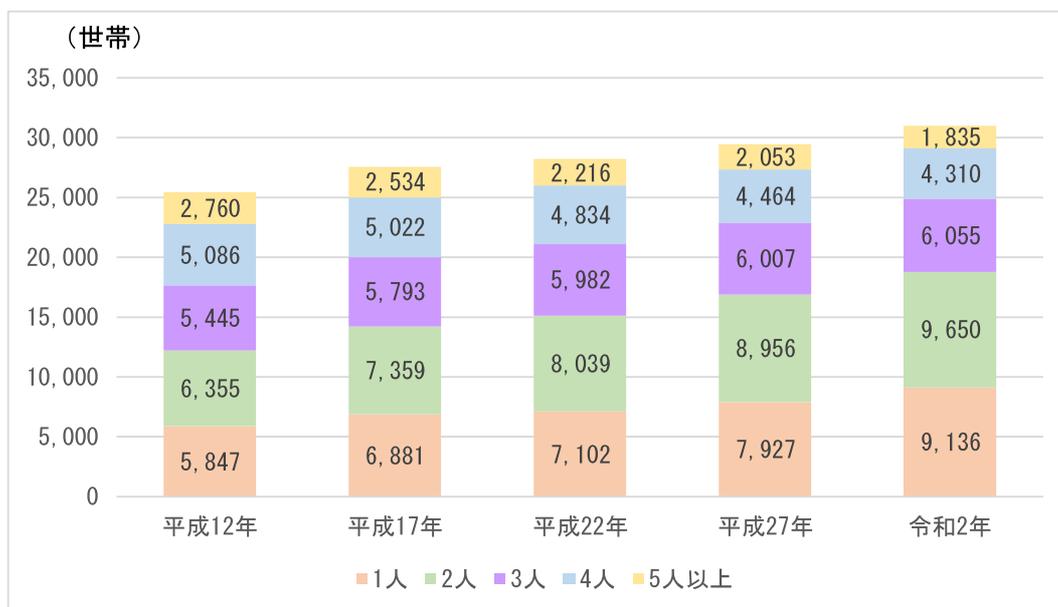


### (3) 世帯人員構成

世帯人員構成は、「4人」、「5人以上」の世帯が減少傾向にあり、平成12年から令和2年の20年で、それぞれ776世帯、925世帯の減少となっています。

一方、「1人」、「2人」、「3人」の世帯は増加傾向にあり、「1人」、「2人」の世帯では3千世帯以上の増加（約1.5倍）となっています。

■図 世帯人員構成の推移（各年国勢調査）

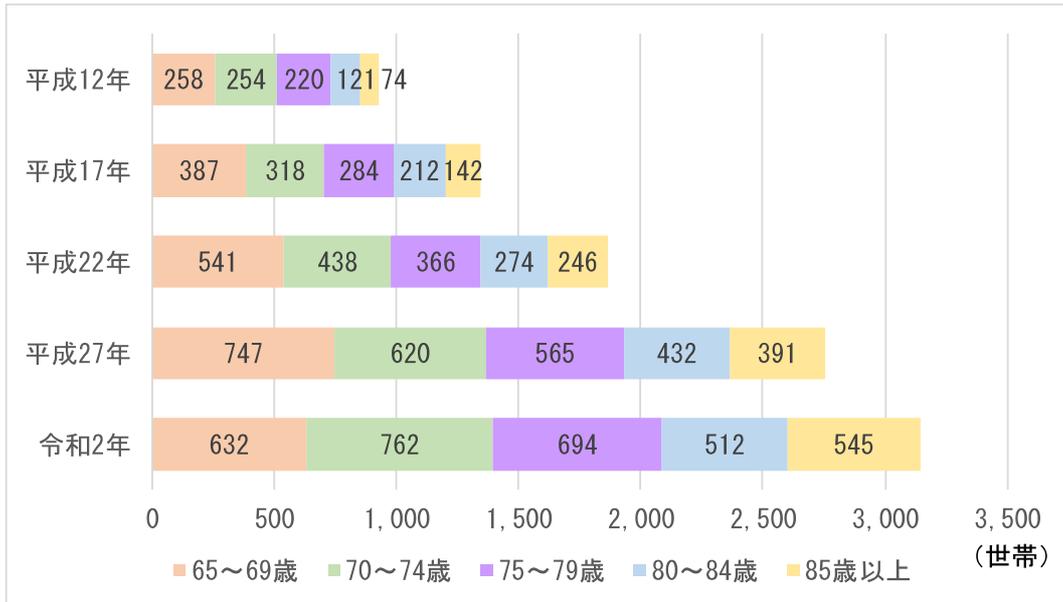


#### (4) 高齢世帯の状況

高齢単身世帯は70歳以上で増加傾向にあり、特に85歳以上は約40%の増加となっています。

高齢夫婦世帯においても70歳以上が増加傾向にあり、「高齢単身世帯」と同様、85歳以上で約70%の増加となっています。

■ 図 高齢単身世帯の推移（各年国勢調査）



■ 図 高齢夫婦世帯の推移（各年国勢調査）



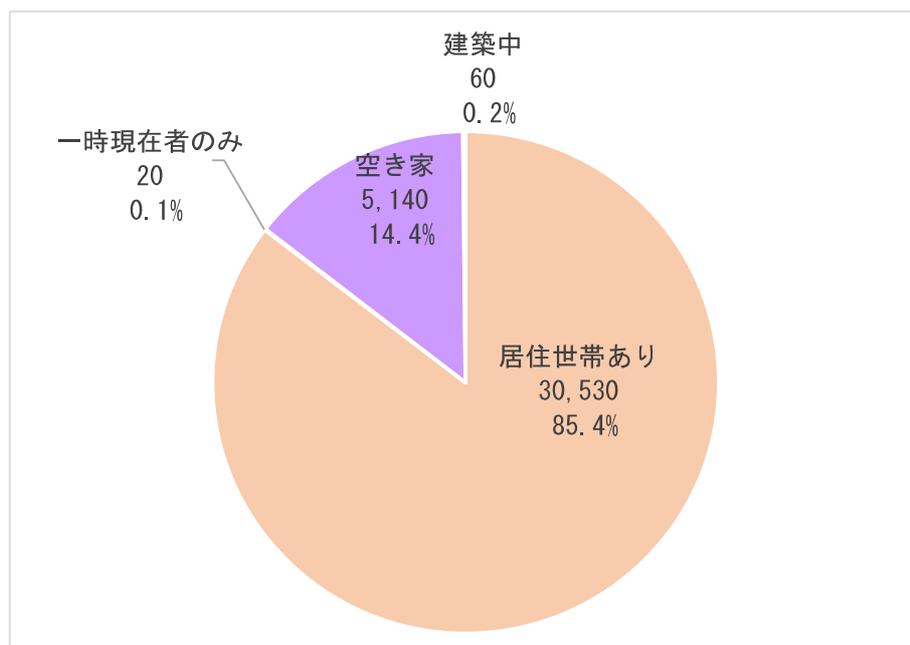
## 2) 住宅ストックの状況

### (1) 居住世帯の有無別住宅ストック

居住世帯の有無別住宅ストックは、平成30年住宅・土地統計調査では、住宅総数35,750戸で、そのうち「居住世帯あり」30,530戸、「居住世帯なし」5,220戸となっています。

居住世帯のない住宅の内訳は、「一時現在者のみ」20戸、「空き家」5,140戸、「建築中」40戸であり、空家率は14.4%（前計画15.9%）となっています。

■図 居住世帯の有無別住宅ストック（平成30年住宅・土地統計調査）



### (2) 所有関係別住宅数

甲斐市における主世帯（居住世帯あり）の住まい方は、「持ち家」が67.3%、「公営の借家」2.5%、「民営借家」27.4%、「給与住宅」1.2%となっています。

山梨県と比較すると、「持ち家」がやや低く、「民営借家」がやや高くなっています。

■表 所有関係別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：戸）

	総数	持ち家	借家	借家の内訳			
				公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	給与住宅
甲斐市	30,530	20,560	9,480	750	-	8,370	360
	100.0%	67.3%	31.1%	2.5%	-	27.4%	1.2%
山梨県	329,200	231,000	88,200	14,000	200	67,600	6,400
	100.0%	70.2%	26.8%	4.3%	0.1%	20.5%	1.9%

県内他市と公営住宅比率（住宅総数に対する公営住宅の割合）を比較すると、甲斐市は2.5%であり、県平均（4.3%）を下回っています。

■表 県内他市の公営住宅比率（平成30年住宅・土地統計調査）

	総数	公営住宅 (戸)	公営住宅比率
山梨県	329,200	14,000	4.3%
甲府市	83,410	3,560	4.3%
富士吉田市	17,720	950	5.4%
都留市	13,470	780	5.8%
山梨市	12,300	730	5.9%
大月市	9,390	510	5.4%
韮崎市	11,850	770	6.5%
南アルプス市	25,700	620	2.4%
北社市	18,780	1,080	5.8%
甲斐市	30,530	750	2.5%
笛吹市	26,680	440	1.6%
上野原市	9,510	140	1.5%
甲州市	11,000	470	4.3%
中央市	12,980	220	1.7%

### (3) 建築時期

昭和55（1980）年以前の旧耐震基準で建築された住宅のうち、専用住宅は5,910戸（19.7%）、店舗その他の併用住宅は90戸（19.1%）であり、いずれも2割近くを占めています。

また、専用住宅、店舗その他の併用住宅共に、建築から40年前後経過する昭和56（1981）年～平成2（1990）年に建てられた住宅が最も多く、老朽化が懸念されます。

■表 建築時期別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：戸）

	総数	1970年以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 1995年	1996～ 2000年	2001～ 2005年	2006～ 2010年	2011～ 2015年	2016～ 2018年9月
専用住宅	30,060	2,130	3,780	5,900	3,820	3,320	3,060	2,790	2,530	1,550
		7.1%	12.6%	19.6%	12.7%	11.0%	10.2%	9.3%	8.4%	5.2%
店舗その他の併用住宅	470	40	50	150	40	50	20	30	40	20
		8.5%	10.6%	31.9%	8.5%	10.6%	4.3%	6.4%	8.5%	4.3%
計	30,530	2,170	3,830	6,050	3,860	3,370	3,080	2,820	2,570	1,570
		7.1%	12.5%	19.8%	12.6%	11.0%	10.1%	9.2%	8.4%	5.1%

※グレーは旧耐震基準

#### (4) 構造別住宅数

構造別では、木造（防火木造を除く）8,560戸（28.0%）、防火木造13,940戸（45.7%）、鉄筋コンクリート造5,220戸（17.1%）、鉄骨造2,770戸（9.1%）となっています。

新耐震基準（昭和56年）以前に建築された住宅は、木造（防火木造を除く）が2,640戸（1970年以前と1971～1980年の合計）となっていますが、新耐震基準施行後は、防火木造が2,810戸と最も多く、木造（防火木造を除く）を上回り、耐震化の進行が伺えます。

■表 構造別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：戸）

	総数	構造						
		木造			非木造			
		木造 （防火木造 を除く）	防火木造	鉄筋コンク リート造	鉄骨造	その他		
総数	30,530	22,500	8,560	13,940	8,030	5,220	2,770	40
1970年以前	2,180	1,900	990	910	270	250	30	-
1971～1980年	3,830	3,130	1,650	1,480	700	520	170	10
1981～1990年	6,050	5,130	2,320	2,810	920	660	260	-
1991～2000年	7,220	4,560	1,880	2,680	2,660	1730	920	10
2001～2010年	5,900	3,930	970	2,960	1,970	1280	700	-
2011～2015年	2,560	1,900	380	1,520	660	380	270	10
2016～2018年9月	1,570	1,280	130	1,150	290	250	30	10
※不詳	1,220	670	240	430	560	150	390	0

※太字内は旧耐震基準

※不詳は計算式「総数-各年代の内訳数」により追記

#### (5) 住居面積

住居面積の平均は、全住宅で103.34㎡となっており、所有関係別では、持ち家が127.45㎡と最も広く、次いで給与住宅67.04㎡となっています。

公営の借家は、39.25㎡と最も狭くなっています。

■表 所有関係別住居面積（平成30年住宅・土地統計調査）

分類	面積（㎡）
全住宅	103.34
持ち家	127.45
公営の借家	39.25
都市再生機構・公社の借家	-
民営借家	51.41
給与住宅	67.04

## (6) 居住水準

持ち家では、最低居住面積水準未満世帯が120世帯（0.6%）であるのに対し、借家では1,160世帯（12.2%）となっており、中でも「公営の借家」が100世帯（13.3%）と最も多くなっています。

最低居住面積水準未満の世帯は少なく、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が63.7%（19,460世帯）となっており、居住水準は高いといえます。

世帯人員別居住水準では、最低居住面積水準以上の世帯は1人世帯以外で90%を超えています。1人世帯では88.1%とやや低く、最低居住面積水準未満は6.7%と最も高くなっています。

■表 所有関係別居住面積水準の状況（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：世帯）

	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
				最低居住水準以上		誘導居住面積水準以上	
主世帯	30,530	1,290	4.2%	28,760	94.2%	19,460	63.7%
持ち家	20,560	120	0.6%	20,440	99.4%	16,450	80.0%
借家	9,480	1,160	12.2%	8,320	87.8%	3,010	31.8%
公営の借家	750	100	13.3%	650	86.7%	190	25.3%
都市再生機構（UR） ・ 公社の借家	-	-	-	-	-	-	-
民営借家	8,370	1,030	12.3%	7,340	87.7%	2,690	32.1%
給与住宅	360	30	8.3%	330	91.7%	130	36.1%

■表 世帯人員別居住面積水準の状況（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：世帯）

	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
				最低居住水準以上		誘導居住面積水準以上	
1人世帯	8,370	560	6.7%	7,370	88.1%	5,450	65.1%
2人世帯	9,720	250	2.6%	9,430	97.0%	7,360	75.7%
3人世帯	6,110	180	2.9%	5,920	96.9%	3,810	62.4%
4人世帯	4,180	170	4.1%	4,010	95.9%	2,070	49.5%
5人世帯	1,610	90	5.6%	1,520	94.4%	610	37.9%
6人以上世帯	550	30	5.5%	520	94.5%	150	27.3%

※「最低居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※「誘導居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55㎡

② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40㎡

② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

### (7) 高齢者のための設備

高齢者のための設備（手摺や段差のない屋内など）がある住宅率は50.3%となっており、前計画（48.7%）から1.6ポイント増加しています。

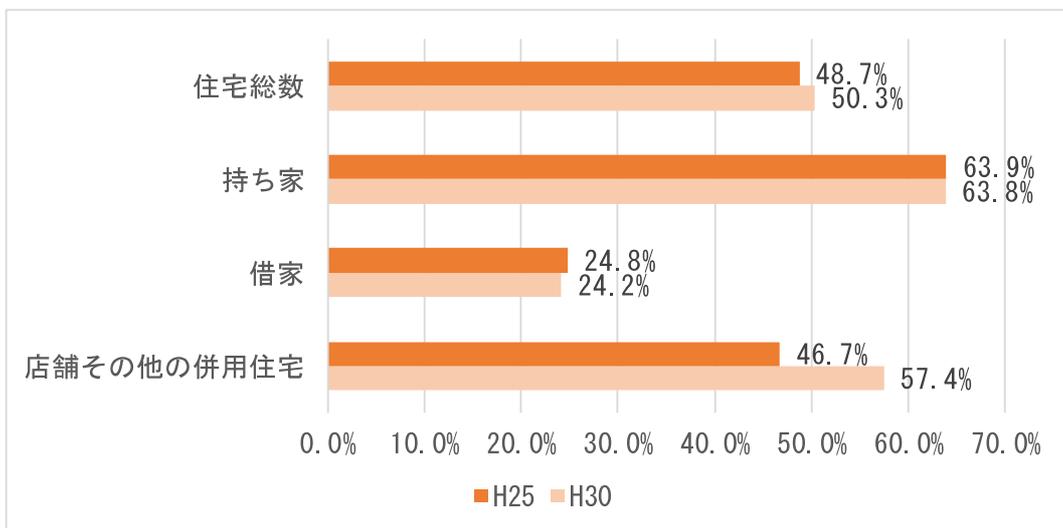
また、店舗その他の併用住宅においても同様に、46.7%から57.4%に増加しています。

借家では、前計画が24.8%であったのに対し、24.2%と0.6ポイントの減少となっています。

■表 高齢者のための設備整備状況（単位：戸）（平成30年住宅・土地統計調査）

	住宅総数	高齢者のための設備がある住宅	高齢者のための設備がある住宅率
住宅総数	30,530	15,370	50.3%
持ち家	20,100	12,820	63.8%
借家	9,480	2,290	24.2%
店舗その他の併用住宅	470	270	57.4%

■図 高齢者のための設備整備率



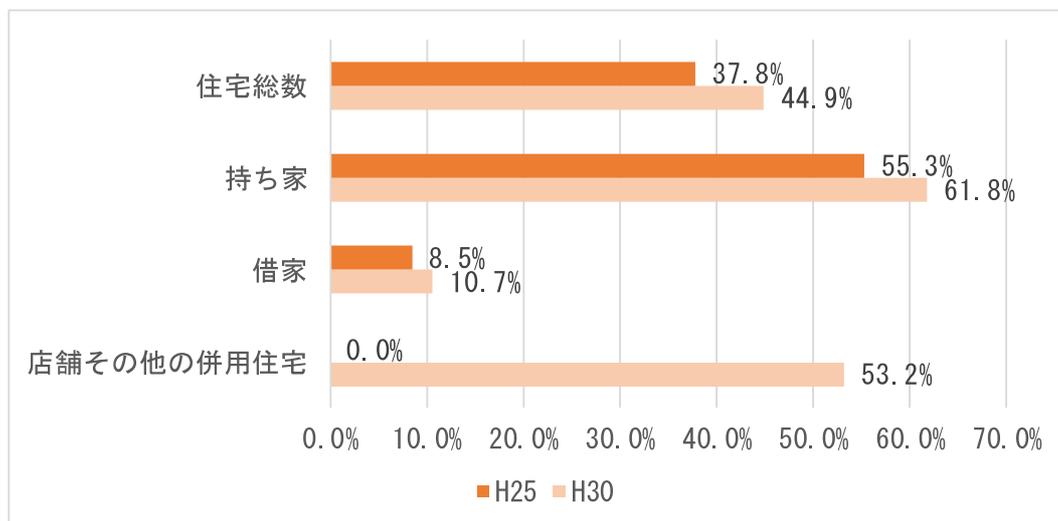
※高齢者のための設備：手摺・トイレ・浴室・階段・居室（手摺）など

### (8) 省エネルギー設備のある住宅

太陽熱を利用した温水機器・発電機器や二重以上のサッシなど、省エネルギー設備のある住宅は、持ち家で61.8%、店舗その他の併用住宅は53.2%と高くなっていますが、借家では10.7%に留まっています。

平成25年調査からは、全体的に増加しており、省エネルギー化が進んでいることがわかります。

■図 省エネルギー設備のある住宅（平成30年住宅・土地統計調査）（単位：戸）



※省エネルギー設備：太陽熱を利用した温水機器・発電機器、二重以上のサッシなど

※H25「店舗その他の併用住宅」はなし

### (9) 公営住宅の状況

令和5年4月1日現在、市営住宅12団地 管理戸数256戸、県営住宅3団地 管理戸数717戸が整備されています。

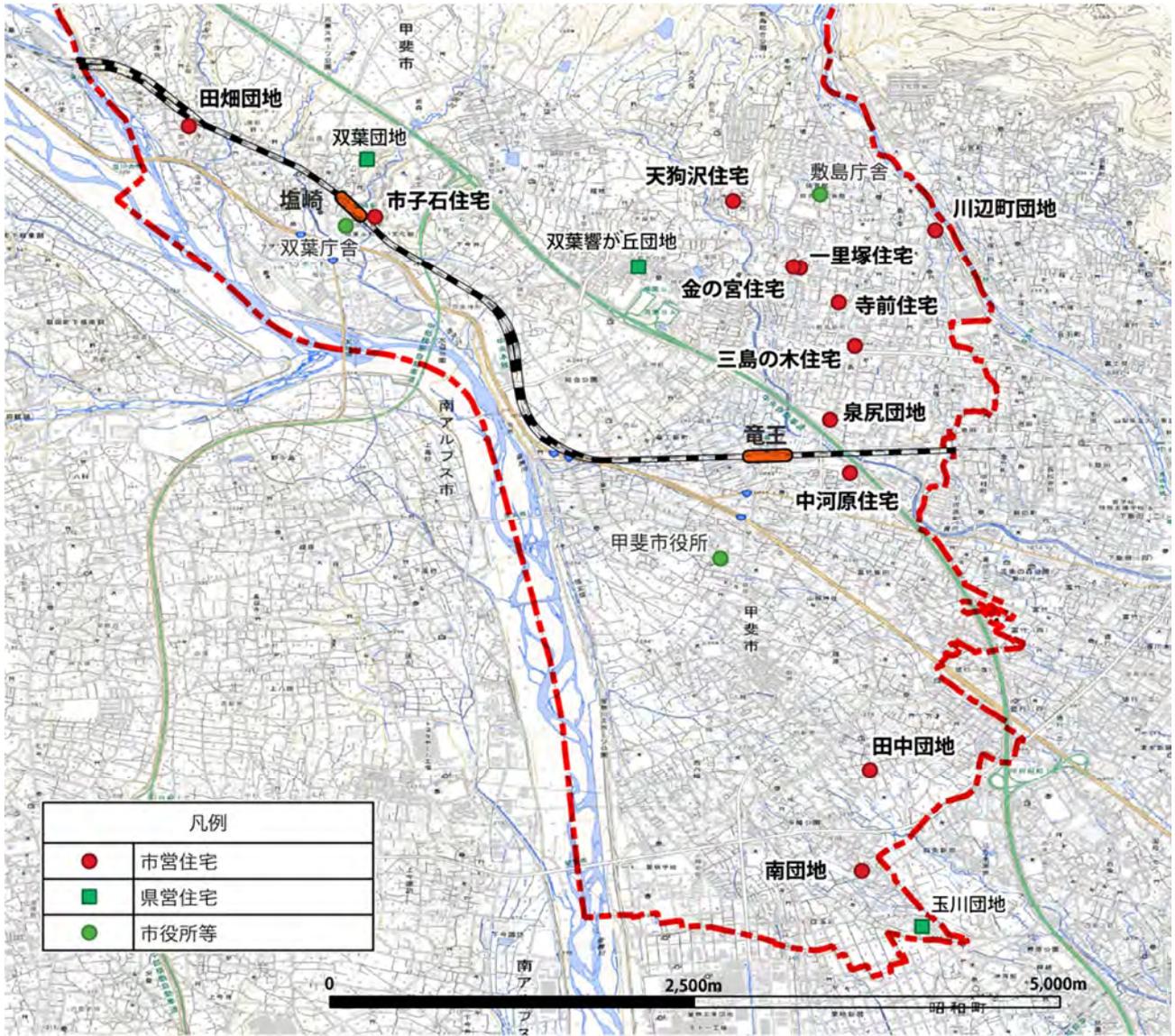
■表 市営住宅の状況（令和5年4月1日現在）（資料：甲斐市）

団地名		所在地	管理戸数 (戸)	建築年	構造	間取	階数
1	田中団地	1号館	16	平成 9年	中層耐火	(1DK・2K・3DK)	3
		2号館	16	〃 9年	中層耐火	(2DK)	4
		3号館	18	〃 10年	中層耐火	(1DK・2K・3DK)	4
2	南団地	1号棟	8	平成 25年	低層耐火	(1LDK・2LDK)	2
		2号棟	10	〃 25年	低層耐火	(1LDK・2LDK)	2
		3号棟	12	〃 26年	低層耐火	(1LDK・2LDK)	2
3	三島ノ木住宅	中下条928	4	昭和 32年	木造平屋		平屋
4	中河原住宅	大下条1478	1	〃 33年	木造平屋		平屋
5	寺前住宅	中下条1372	6	〃 34年	木造平屋		平屋
6	金の宮住宅	中下条591	2	〃 35年	木造平屋		平屋
			1	〃 36年	木造平屋		平屋
			16	〃 36年	簡易準耐火平屋		平屋
			10	〃 37年	簡易準耐火平屋		平屋
7	一里塚住宅	中下条639	3	〃 37年	木造平屋		平屋
			4	〃 42年	木造平屋		平屋
8	天狗沢住宅	天狗沢85-1	1	〃 38年	木造平屋		平屋
			16	〃 38年	簡易準耐火平屋		平屋
		天狗沢101	2	〃 39年	木造平屋		平屋
			16	〃 39年	簡易準耐火平屋		平屋
9	川辺町団地	島上条94-1	24	〃 58年	中層耐火	(3DK)	4
10	泉尻団地	大下条457-1	24	平成 9年	中層耐火	(3DK)	4
11	市子石住宅	下今井1955	6	昭和 39年	木造平屋		平屋
12	田畑団地	1号館	24	〃 60年	中層耐火	(3DK)	4
		2号館	16	〃 61年	中層耐火	(3DK)	4
計	12団地		256				

■表 県営住宅の状況（資料：山梨県ホームページ（甲斐市にある県営住宅））

団地名		所在地	管理戸数 (戸)	建築年	構造	間取	階数
1	玉川団地	玉川888	582	S44～H6	中層耐火	2DK・3K・3LDK	4～5
2	双葉団地	岩森1-1	54	H1～H2	中層耐火	3DK	4～5
3	双葉響が丘団地	竜地2848-1	81	H15～H18	中層耐火	2DK・3LDK	3
計	3団地		717				

■ 図 市営住宅・県営住宅の位置図



## 2-2 市内における住宅ストック等の課題

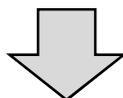
「2-1 市内における住宅ストック等の状況」を踏まえ、本市における住宅ストック等の課題を整理します。

### 【人口・世帯数の現状】

- ・人口微増傾向（平成22年から約1,500人増加）
- ・少子高齢化の進行（4人に一人が65歳以上）
- ・世帯規模の縮小（1人～3人世帯の増加）
- ・高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加

### 【住宅ストックの現状】

- ・空家率14.4%（前計画から1.5ポイント減少）
- ・山梨県平均に比べると持ち家率が低い  
（県平均：70.2% 甲斐市：67.3%）
- ・新耐震基準年以前（昭和55年以前）の住宅が約2割（19.6%）
- ・最低居住面積水準未達の世帯は少なく、誘導居住面積水準以上の割合が、主世帯で約6割となっており、居住水準は高い
- ・省エネルギー設備のある住宅の増加
- ・市内に県営住宅（3団地 中層耐火）717戸



### 【住宅ストック等の課題】

- 少子高齢化、世帯規模の縮小等、人口・世帯構造の変化に対応した良質な住宅整備の促進
- 高齢者世帯や子育て世帯等、多様な世帯のニーズに対応した住宅整備の促進
- 老朽化した住宅ストックや新耐震基準以前の住宅等の防災性、耐震性能の向上
- 地球環境に配慮した住まいの省エネルギー化の促進
- 重層的な住宅セーフティネット構築のため、県営住宅との連携・役割分担

### 3. 市営住宅等ストックの状況と課題の整理

#### 3-1 市営住宅等管理状況

##### 1) 立地及び敷地条件

市営住宅の敷地面積の合計は48,025.92㎡で、平均敷地面積は4,002.16㎡となっています。

立地状況は、すべての住宅が市街化区域内の市有地(一部国借地)に立地しています。

■表 市営住宅の立地及び敷地条件(資料:甲斐市)

団地名		敷地面積 (㎡)	所在地	用途地域	容積率	建ぺい率	所有区分
1	田中団地	1号館	篠原1318-1	第二種中高層住居専用地域	200%	60%	市有地
		2号館					
		3号館					
2	南団地	1号棟	西八幡1479	第一種住居地域	200%	60%	市有地
		2号棟					
		3号棟					
3	三島の木住宅	1,820.20	中下条928	第一種住居地域	200%	60%	市有地
4	中河原住宅	1,016.65	大下条1478	準工業地域	200%	60%	市有地
5	寺前住宅	2,784.67	中下条1372	第一種中高層住居専用地域	200%	60%	市有地 一部国所有地
6	金の宮住宅	5,168.83	中下条591	第一種住居地域	200%	60%	市有地
7	一里塚住宅	2,938.75	中下条639	第一種住居地域	200%	60%	市有地
8	天狗沢住宅	5,527.95	天狗沢85-1 天狗沢101	第一種低層住居専用地域	80%	50%	市有地
9	川辺町団地	3,159.90	島上条94-1	第一種低層住居専用地域	80%	50%	市有地
10	泉尻団地	2,278.00	大下条457-1	第一種住居地域	200%	60%	市有地
11	市子石住宅	2,792.07	下今井1955	第一種低層住居専用地域	100%	50%	市有地
12	田畑団地	1号館	宇津谷4658-2	第一種住居地域	200%	60%	市有地
		2号館					
合計		48,025.92					
平均		4,002.16					

## 2) 住棟別管理状況

本市の市営住宅は、12団地 53棟 管理戸数256戸、令和5（2023）年調査時点で耐用年限を超えている住宅（下表グレー塗り）は、7団地 43棟 88戸に上り、すべて木造・簡易耐火（平屋）となっています。

中層耐火の住宅では、令和5（2023）年調査時点で耐用年限を超える住宅はありませんが、耐用年限の半数を超える団地が2団地（川辺町団地・田畑団地）（3棟）となっています。

また、目標年次（令和15（2033）年）においては、田中団地の3棟（50戸）が耐用年限の半数に達し、前出2団地と合わせると、3団地 6棟 114戸となります。

■表 市営住宅の団地別等別管理状況（資料：甲斐市）

団地名	構造	階数	建設年度	経過年数			耐用年数	棟数	管理戸数	耐用年限を超える住宅		
				基準年 R6	中間年 R10	目標年 R15				超過	棟数	戸数
1 田中団地	中耐	3	H9	27	31	36	70	1	16	-	-	-
		4	H9	27	31	36		1	16	-	-	-
			H10	26	30	35		1	18	-	-	-
2 南団地	耐火	2	H25	11	15	20	70	1	8	-	-	-
			H25	11	15	20		1	10	-	-	-
			H26	10	14	19		1	12	-	-	-
3 三島の木住宅	木造	平屋	S32	67	71	76	30	1	1	超	1	1
	木造	平屋	S32	67	71	76	30	3	3	超	3	3
4 中河原住宅	木造	平屋	S33	66	70	75	30	1	1	超	1	1
5 寺前住宅	木造	平屋	S34	65	69	74	30	4	4	超	4	4
	木造	平屋	S34	65	69	74	30	2	2	超	2	2
6 金の宮住宅	木造	平屋	S35	64	68	73	30	2	2	超	2	2
			S36	63	67	72		1	1	超	1	1
	簡平	平屋	S36	63	67	72	30	3	16	超	3	16
			S37	62	66	71		2	10	超	2	10
7 一里塚住宅	木造	平屋	S37	62	66	71	30	3	3	超	3	3
			S42	57	61	66		4	4	超	4	4
8 天狗沢住宅	木造	平屋	S38	61	65	70	30	1	1	超	1	1
	簡平	平屋	S38	61	65	70	30	4	16	超	4	16
	木造	平屋	S39	60	64	69	30	2	2	超	2	2
	簡平	平屋	S39	60	64	69	30	4	16	超	4	16
9 川辺町団地	中耐	4	S58	41	45	50	70	1	24	-	-	-
10 泉尻団地	中耐	4	H9	27	31	36	70	1	24	-	-	-
11 市子石住宅	木造	平屋	S39	60	64	69	30	6	6	超	6	6
12 田畑団地	中耐	4	S60	39	43	48	70	1	24	-	-	-
			S61	38	42	47		1	16	-	-	-
合計								53	256		43	88
											81.1%	34.4%

※法定耐用年限・・・木造・簡易耐火（準耐火）平屋：30年  
簡易耐火（準耐火）2階：45年  
耐火造：70年

### (1) 構造別管理住戸の建築時期

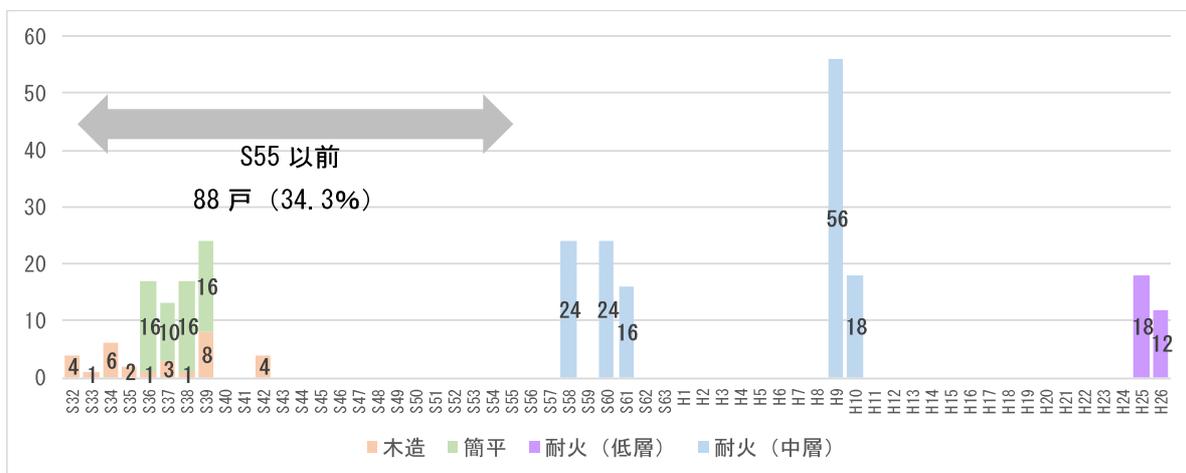
市営住宅のうち、木造及び簡易耐火は既に耐用年限（30年）を経過しており、全体の約35%を占めています。

耐火造は、昭和58（1983）年（川辺町団地）が最も古く、耐用年限（70年）の到達は令和35（2053）年です。川辺町団地、田畑団地は、基準年（令和5（2023）年）で耐用年限の半数（35年）を超えているものの、計画期間内（令和6（2024）年～令和15（2033）年）に耐用年限を迎える住宅はない状況となっています。

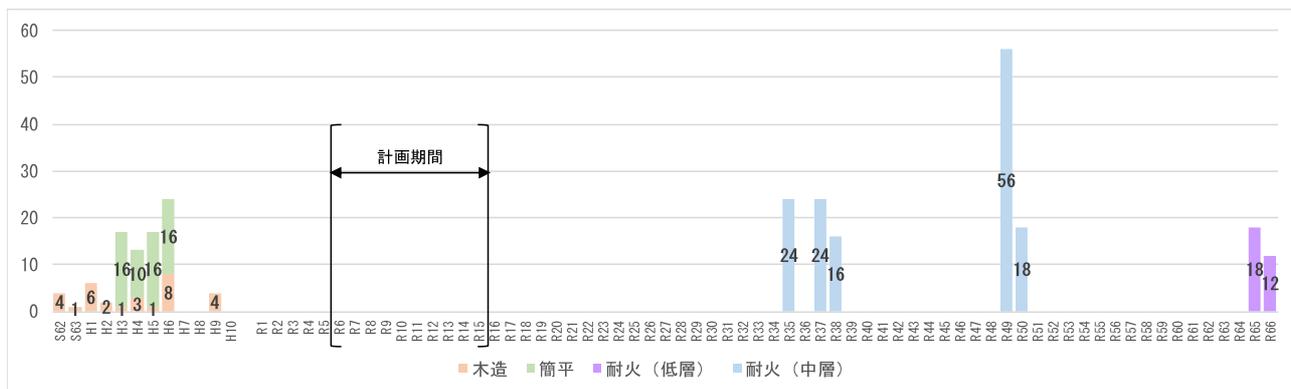
■表 市営住宅の建設年度（資料：甲斐市）

建設年度	戸数計	割合	木造	構造		
				簡平	低層	中層
～S40	84	32.8%	26	58		
S41～S45	4	1.6%	4			
S46～S50	0	0.0%				
S51～S55	0	0.0%				
S56～S60	48	18.8%				48
S61～H2	16	6.3%				16
H3～H7	0	0.0%				
H8～H12	74	28.9%				74
H13～H17	0	0.0%				
H18～	30	11.7%			30	
	256	100.0%	30	58	30	138

■図 構造別管理住戸の建築時期（資料：甲斐市）



■図 構造別耐用年限の到達時期（資料：甲斐市）



## (2) 構造・階数

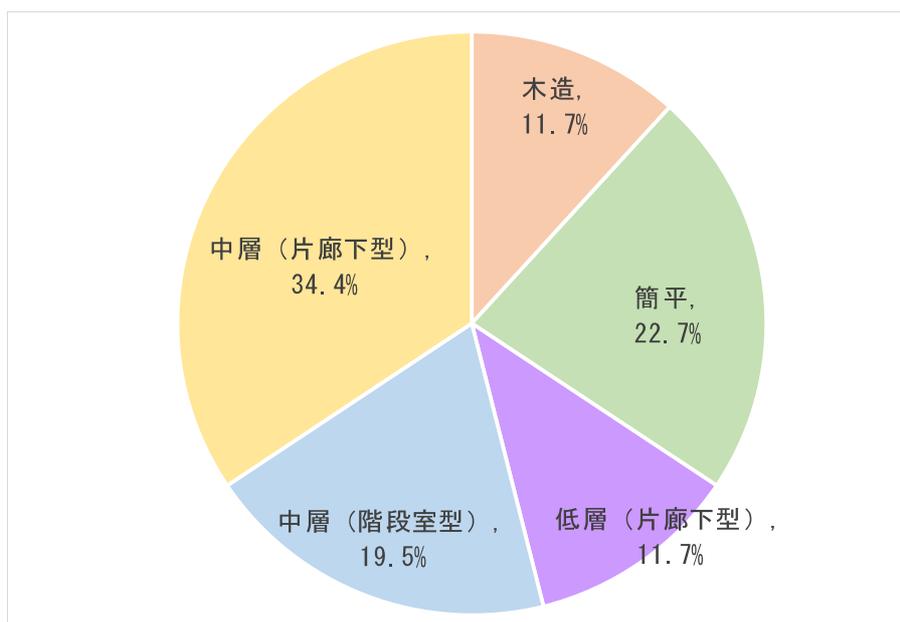
耐火造の住宅ストックは、1～2階建の低層住宅が1団地3棟、3～4階建の中層住宅が4団地7棟あり、管理戸数は低層：30戸（11.7%）、中層：138戸（53.9%）となっています。

構造は、耐火造低層は片廊下型3棟 30戸（11.7%）、耐火造中層は階段室型3棟 50戸（19.5%）、片廊下型4棟 88戸（34.4%）であり、中層住宅では、いずれもエレベーターが設置されていない状況です。

■表 市営住宅の構造（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）

構造		棟数	割合 (%)	戸数	割合 (%)
木造	平屋	30	56.6%	30	11.7%
簡易耐火造	平屋（簡平）	13	24.5%	58	22.7%
耐火造	低層（1～2階）	3	5.7%	30	11.7%
	片廊下型	3	5.7%	30	11.7%
	中層（3～4階）	7	13.2%	138	53.9%
	階段室型	3	5.7%	50	19.5%
	片廊下型	4	7.5%	88	34.4%
計		53	100.0%	256	100.0%

■図 市営住宅の構造（戸数割合）（令和5年4月現在）



### (3) 住戸規模

木造及び簡易耐火構造平屋建てでは、全てが40㎡未満で、88戸（34.3%）あります。

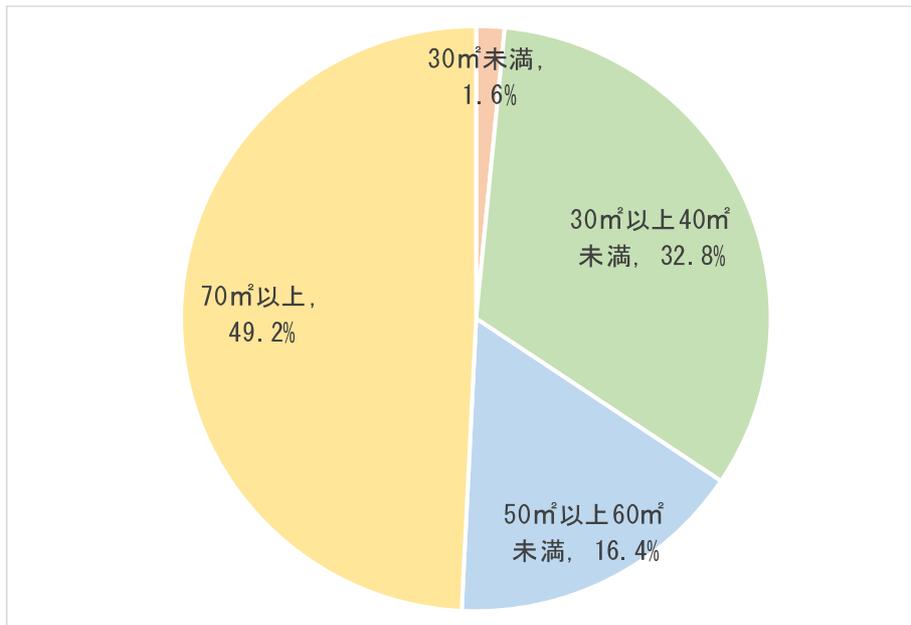
耐火構造では、70㎡以上の間取りの住宅が最も多く、全体の49.2%（126戸）を占めています。

■表 市営住宅の住戸規模（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）（単位：戸）

1戸当たりの床面積	計	割合	木造	簡易耐火構造	耐火構造	
				簡平	低層	中層
30㎡未満	4	1.6%	4	-	-	-
30㎡以上40㎡未満	84	32.8%	26	58	-	-
40㎡以上50㎡未満	0	0.0%	-	-	-	-
50㎡以上60㎡未満	42	16.4%	-	-	30	12
60㎡以上70㎡未満	0	0.0%	-	-	-	-
70㎡以上	126	49.2%	-	-	-	126
計	256	100.0%	30	58	30	138

※一戸当たりの床面積は「住戸専用面積」

■図 市営住宅の住戸規模（戸数割合）（令和5年4月現在）



（参考）居住面積水準

	最低居住面積水準	一般型誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人世帯	30㎡	75㎡	55㎡
標準世帯（2～4人）	30～50㎡	75～125㎡	55～95㎡
他家族世帯（5人以上）	60㎡～	150㎡～	115㎡

#### (4) 設備状況

浴室については、耐火構造の団地で風呂釜、浴室が設置されています。

住戸内の高齢化対応としては、田中団地と泉尻団地の1階部分で整備されている他、平成9年以降に建設された住宅（田中団地・南団地・泉尻団地）で、住戸内外、共用部分で整備（手すり・スロープなど）されています。

3箇所給湯（台所・浴室・洗面所）は、田中団地、南団地、泉尻団地、田畑団地で設置されています。

中層耐火（3～4階建て）の全ての棟でエレベーターは設置されていません。

■表 市営住宅の設備状況（資料：甲斐市）

団地名		構造	階数	建設年度	浴室	高齢化対応 (住戸内)	高齢化対応 (共用部分・住戸外)	3箇所給湯	エレベーター の有無	
1	田中団地	中耐	3	H9	○	○	○	○	無	
			4	H9	○	○	○	○	無	
				H10	○	○	○	○	無	
2	南団地	耐火	2	H25	○	○	○	○	—	
				H25	○	○	○	○	—	
				H26	○	○	○	○	—	
3	三島の木住宅	木造	平屋	S32	×	×	×	×	—	
4	中河原住宅	木造	平屋	S33	×	×	×	×	—	
5	寺前住宅	木造	平屋	S34	×	×	×	×	—	
6	金の宮住宅	木造	平屋	S35	×	×	×	×	—	
				S36	×	×	×	×	—	
		簡平	平屋	S36	×	×	×	×	×	—
				S37	×	×	×	×	×	—
7	一里塚住宅	木造	平屋	S37	×	×	×	×	—	
				S42	×	×	×	×	×	—
8	天狗沢住宅	木造	平屋	S38	×	×	×	×	—	
				S38	×	×	×	×	×	—
		簡平	平屋	S39	×	×	×	×	×	—
				S39	×	×	×	×	×	—
9	川辺町団地	中耐	4	S58	○	×	○	×	無	
10	泉尻団地	中耐	4	H9	○	○	○	○	無	
11	市子石住宅	木造	平屋	S39	×	×	×	×	—	
12	田畑団地	中耐	4	S60	○	×	○	○	無	
				S61	○	×	○	○	無	

(5) 修繕・改善等履歴

南団地以外の中層耐火構造の住宅では、屋上外壁改修工事や住居内設備の修繕などの維持管理が適宜行われています。

一方、耐用年限を経過している木造・簡易耐火構造の住宅では、その都度修繕が行われているほか、著しく老朽化し、空家となっている住棟については、解体工事を進めています。

■表 修繕・改善等履歴（令和元～令和5年）（資料：甲斐市）

No.	団地名		R1		R2		R3		R4		R5	
			住棟	住戸	住棟	住戸	住棟	住戸	住棟	住戸	住棟	住戸
1	田中団地	1号館	屋外水銀灯交換修繕 感震機能ユニット撤去修繕 4部屋内装修繕	扉修繕	内装修繕	集会所エントランススタイル修繕	11号室他内装修繕 17号室内装修繕（漏水） 19号室水栓取替		13号室水損及び煙損部屋修繕			
		2号館										
		3号館										
2	南団地	1号棟										
		2号棟										
		3号棟										
3	三島の木住宅				119号解体工事修繕							
4	中河原住宅											
5	寺前住宅				413号解体工事漏水修繕		411号解体工事					
6	金の宮住宅	木造	屋根修繕									
		簡平				F棟囲仮設工事		F棟解体工事				
7	一里塚住宅		流し台取替修繕						水修繕			
8	天狗沢住宅	木造	屋根修繕	712号解体								
		簡平										
9	川辺町団地		屋上外壁改修 排水管漏水修繕		パーゴラ修繕	106号室内装修繕 301号室畳修繕 305号室畳入替修繕 305号室内修繕	駐車場補修工事	102号室畳入替修繕 403号室浴室他修繕 403号室修繕 102号室床他修繕 204号室給湯器修繕	給水用ポンプユニット改修工事	403号室給水管取替修繕	給排水管改修工事	101号室排水詰まり修繕
10	泉尻団地			304号台所換気扇修繕		104号室室内修繕 204号室室内修繕				302号室床修繕 402号室床修繕 402号室壁修繕 302号室レンジフード	受水槽内定水位弁取替修繕	101号室給水管取替修繕 102号室・401号室室内修繕
11	市子石住宅											
12	田畑団地	1号館	駐輪場照明修繕				1号棟給湯設備改修工事 受水槽新設工事	304号室修繕	排水管取替工事	303号室壁クロス等・トイレ修繕 301号室・302号室・305号室壁クロス修繕 303号室床他修繕 305号室天井塗装修繕 103号室塗装等修繕	2号館西側フェンス修繕	206号室修繕 105号室・301号室トイレ器具修繕
		2号館		301号室床・壁修繕・風呂場壁他修繕 401号室風呂場壁修繕								

### 3) 共同施設等

集会所は田中団地、寺前住宅、田畑団地の3団地に設置されており、児童遊園が設置されている住宅は、4団地となっています。

駐輪場、ごみ集積所については、設置されていない住宅もみられます。

給水方式は、中層耐火構造の住宅では受水槽であり、それ以外の木造住宅等では直結式、し尿処理施設は、中層耐火構造と耐二構造では公共下水道が整備されていますが、木造住宅等では汲み取り式となっています。

ガスの供給方式は、プロパンガスを使用しており、耐火構造の住宅では集中供給方式(集中プロパン)、木造・簡易耐火平屋建ての住宅は個別供給方式(個別プロパン)となっています。

■表 市営住宅の共同施設等 (資料：甲斐市)

No.	団地名	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	ごみ 集積所	給水方式	し尿処理	ガス
1	田中団地	あり	あり	48	あり	あり	受水槽 圧送方式	公共下水道	LPガス(集中)
2	南団地	なし	なし	40	あり	あり	直接給水	公共下水道	LPガス(集中)
3	三島の木住宅	なし	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
4	中河原住宅	なし	なし	—	なし	なし	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
5	寺前住宅	あり	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
6	金の宮住宅	なし	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
7	一里塚住宅	なし	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
8	天狗沢住宅	なし	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
9	川辺町団地	なし	あり	24	あり	あり	受水槽 圧送方式	公共下水道	LPガス(集中)
10	泉尻団地	なし	あり	24	あり	あり	受水槽 圧送方式	公共下水道	LPガス(集中)
11	市子石住宅	なし	なし	—	なし	あり	直接給水	汲み取り	LPガス(個別)
12	田畑団地	あり	あり	40	あり	あり	受水槽 圧送方式	公共下水道	LPガス(集中)

#### 4) 入居状況

##### (1) 入居状況

令和5年4月現在、本市の市営住宅の管理戸数は256戸、入居戸数は169戸、空家戸数は87戸あり、入居率は66.0%に留まっています。

しかし、災害時等の緊急的な利用のために空き家を確保しており、その戸数を勘案するとほぼ空き家はない状況にあります。

■表 市営住宅の入居状況（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）

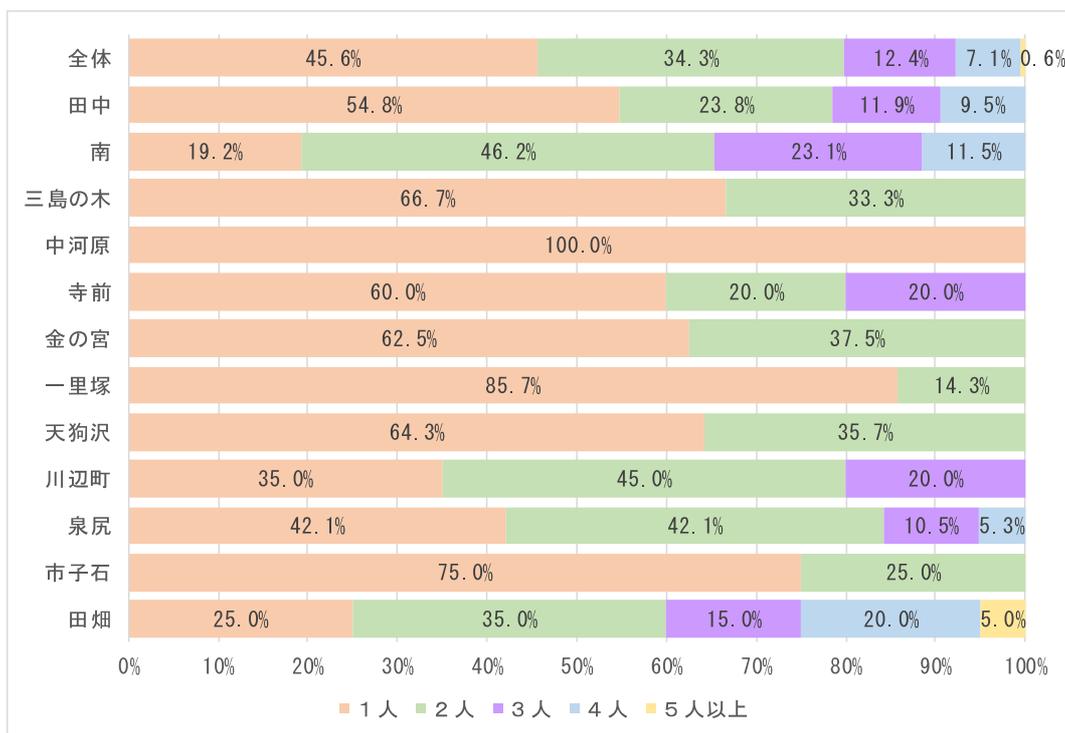
No.	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率	間取り
1	田中団地	中耐	3~4	H9~10	3	50	42	8	84.0%	1DK・2K 2DK・3DK
2	南団地	低耐	2	H25~26	3	30	26	4	86.7%	1LDK・2LDK
3	三島の木住宅	木造	平屋	S32	4	4	3	1	75.0%	2K
4	中河原住宅	木造	平屋	S33	1	1	1	0	100.0%	2K
5	寺前住宅	木造	平屋	S34	6	6	5	1	83.3%	2K
6	金の宮住宅	木造、簡平	平屋	S35~S37	8	29	8	21	27.6%	2K
7	一里塚住宅	木造	平屋	S37, 42	7	7	7	0	100.0%	2K
8	天狗沢住宅	木造、簡平	平屋	S38~39	11	35	14	21	40.0%	2K
9	川辺町団地	中耐	4	S58	1	24	20	4	83.3%	3DK
10	泉尻団地	中耐	4	H9	1	24	19	5	79.2%	3DK
11	市子石住宅	木造	平屋	S39	6	6	4	2	66.7%	2K
12	田畑団地	中耐	4	S60~61	2	40	20	20	50.0%	3DK
計					53	256	169	87	66.0%	

## (2) 入居者の世帯人員構成

入居者の世帯人員構成は、1人世帯が77戸（45.6%）と最も多く、次いで2人世帯58戸（34.3%）で、合わせると79.9%に上ります。

■図表 入居世帯の世帯人員構成（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）（単位：世帯）

No.	団地名	計	1人	2人	3人	4人	5人以上
1	田中団地	42	23	10	5	4	0
2	南団地	26	5	12	6	3	0
3	三島の木住宅	3	2	1	0	0	0
4	中河原住宅	1	1	0	0	0	0
5	寺前住宅	5	3	1	1	0	0
6	金の宮住宅	8	5	3	0	0	0
7	一里塚住宅	7	6	1	0	0	0
8	天狗沢住宅	14	9	5	0	0	0
9	川辺町団地	20	7	9	4	0	0
10	泉尻団地	19	8	8	2	1	0
11	市子石住宅	4	3	1	0	0	0
12	田畑団地	20	5	7	3	4	1
合計		169	77	58	21	12	1



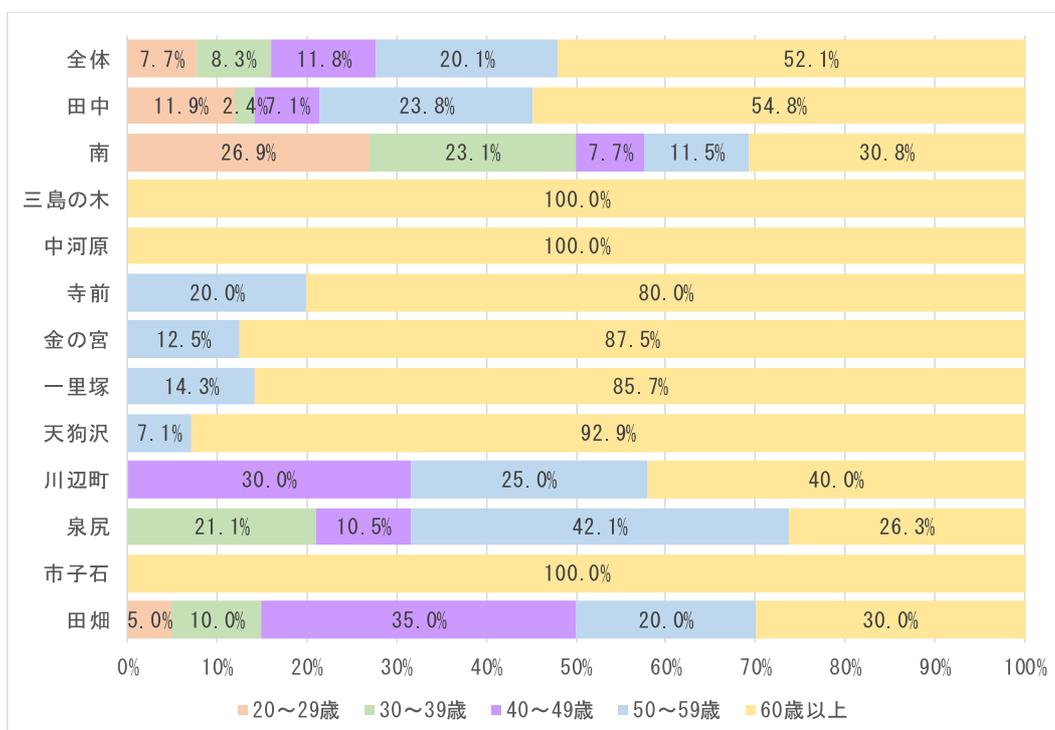
### (3) 世帯主の年齢構成

世帯主の年齢は、60歳以上が52.1%（88世帯）と最も多く、半数以上を占めています。

三島の木住宅や中河原住宅などの木造や簡易耐火平屋建ての住宅では、総世帯数は少ないものの、60歳以上が占める割合が高くなっています。

■図表 世帯主の年齢層（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）（単位：世帯）

No.	団地名	計	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上
1	田中団地	42	5	1	3	10	23
2	南団地	26	7	6	2	3	8
3	三島の木住宅	3	0	0	0	0	3
4	中河原住宅	1	0	0	0	0	1
5	寺前住宅	5	0	0	0	1	4
6	金の宮住宅	8	0	0	0	1	7
7	一里塚住宅	7	0	0	0	1	6
8	天狗沢住宅	14	0	0	0	1	13
9	川辺町団地	20	0	1	6	5	8
10	泉尻団地	19	0	4	2	8	5
11	市子石住宅	4	0	0	0	0	4
12	田畑団地	20	1	2	7	4	6
	合計	169	13	14	20	34	88



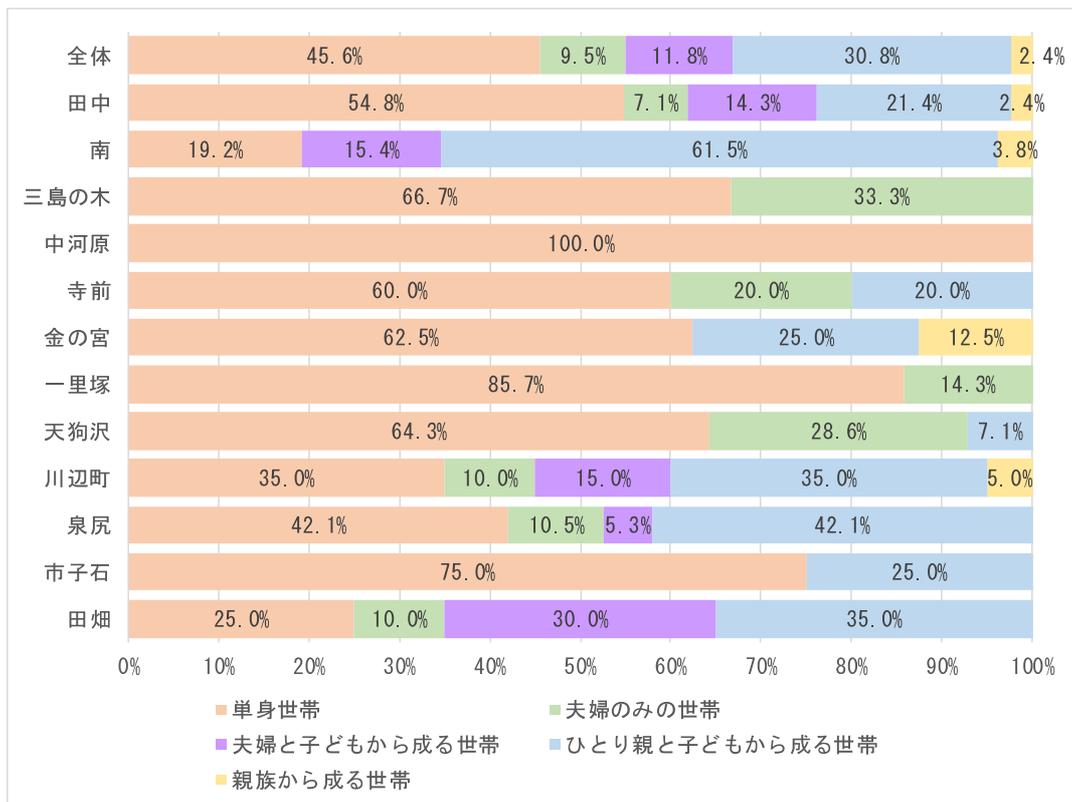
#### (4) 家族形態

入居世帯の家族構成は、単身世帯が77世帯を占め、このうち60歳以上は51世帯(単身世帯の66.2%)に上ります。

また、夫婦のみの世帯は、全体の9.5%(16世帯)ですが、60歳以上の世帯は13世帯(夫婦のみの世帯の81.3%)に上っています。

■図表 世帯主の年齢層 (資料:甲斐市) (令和5年4月現在) (単位:世帯)

No.	団地名	計	単身世帯		夫婦のみの世帯		夫婦と子どもから成る世帯	ひとり親と子どもから成る世帯	親族から成る世帯
				60歳以上		60歳以上			
1	田中団地	42	23	13	3	2	6	9	1
2	南団地	26	5	4	0	0	4	16	1
3	三島の木住宅	3	2	2	1	1	0	0	0
4	中河原住宅	1	1	1	0	0	0	0	0
5	寺前住宅	5	3	2	1	1	0	1	0
6	金の宮住宅	8	5	4	0	0	0	2	1
7	一里塚住宅	7	6	5	1	1	0	0	0
8	天狗沢住宅	14	9	8	4	4	0	1	0
9	川辺町団地	20	7	4	2	1	3	7	1
10	泉尻団地	19	8	2	2	1	1	8	0
11	市子石住宅	4	3	3	0	0	0	1	0
12	田畑団地	20	5	3	2	2	6	7	0
合計		169	77	51	16	13	20	52	4



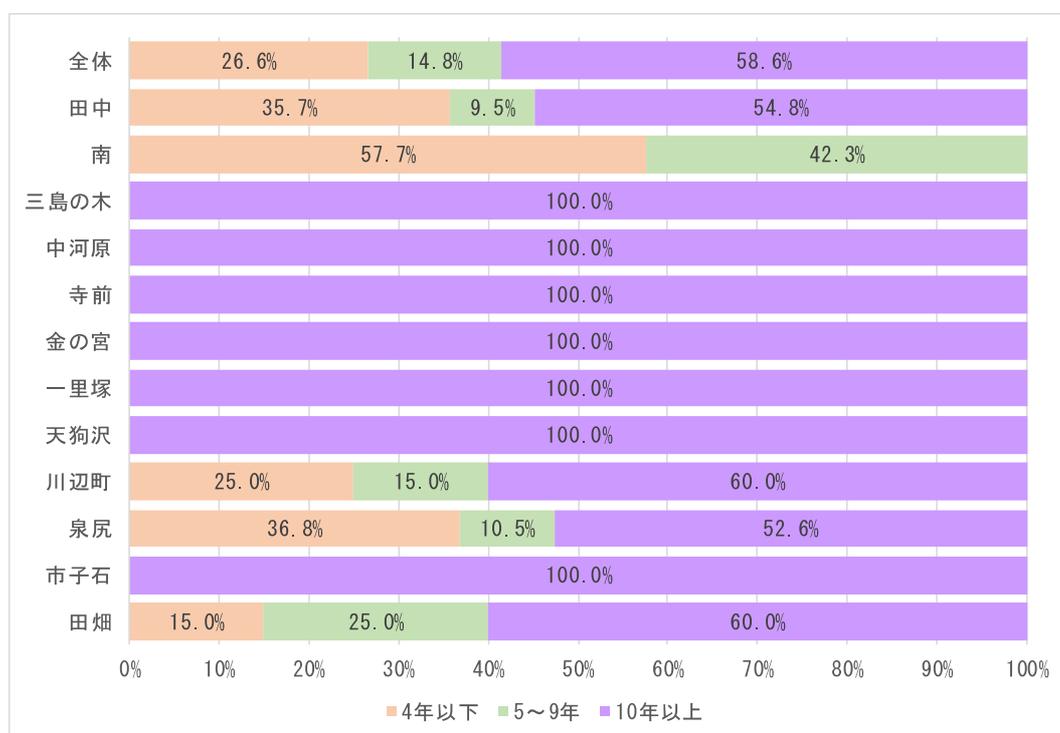
## (5) 居住年数

入居世帯の居住年数は、10年以上が58.6%と、半数以上となっています。

耐火構造以外の住宅（木造・簡易耐火平屋建て）では、全ての住宅で入居者の居住年数が10年以上となっているとともに、高齢化も進んでいます。

■図表 入居世帯の居住年数（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）

No.	団地名	計	4年以下	5～9歳	10年以上
1	田中団地	42	15	4	23
2	南団地	26	15	11	0
3	三島の木住宅	3	0	0	3
4	中河原住宅	1	0	0	1
5	寺前住宅	5	0	0	5
6	金の宮住宅	8	0	0	8
7	一里塚住宅	7	0	0	7
8	天狗沢住宅	14	0	0	14
9	川辺町団地	20	5	3	12
10	泉尻団地	19	7	2	10
11	市子石住宅	4	0	0	4
12	田畑団地	20	3	5	12
合計		169	45	25	99



## (6) 収入分位別世帯数

入居世帯の収入分位は、1階層（月収104,000円以下）が133世帯と最も多く、一般階層（1～4階層 月収158,000円以下）は157世帯（92.9%）となっています。

一方、収入超過・高額所得世帯は8世帯（4.7%）となっています。

■図表 収入分位別世帯数（資料：甲斐市）（令和5年4月現在）

	一般階層				裁量階層		その他一般階層 (収入超過等)		計
	1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層	7階層	8階層	
収入基準	¥104,000 以下	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000	¥214,001 ～ 259,000	¥259,001 以上	
収入区分別	133	13	4	7	3	1	6	2	169
階層別	157				4		8		



※ 「一般階層」とは、公営住宅への申込みが可能な収入分位の世帯であって、裁量階層に当てはまらない世帯が該当する。

※ 「裁量階層」とは、入居収入分位の緩和が認められた階層で、一定基準の障がい者、高齢者、子育て世帯等が該当する。

※ 「その他の階層」とは、収入超過・高額所得者が該当する。収入超過者とは公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、基準を超える収入を有する者、高額所得者とは公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き、基準を超える高額の収入を有する者。

### (7) 入居者の退去状況

10年間の退去世帯は、年平均13.7世帯となっています。

田中団地や田畑団地では、毎年退去者があり、特に田中団地は平成29年に10世帯の退去がありました。

■表 入居者の退去状況（資料：甲斐市）（令和4年3月現在）

No.	団地名	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	計
1	田中団地	1	2	6	1	10	3	6	5	1	2	37
2	南団地			2	2	2	5	3	2	6		22
3	三島の木住宅	1							1			2
4	中河原住宅		1									1
5	寺前住宅			1				1	1			3
6	金の宮住宅	2	1	1	1	3	2			3		13
7	一里塚住宅	1										1
8	天狗沢住宅		3	2	1	1		2	1	2		12
9	川辺町団地	3			3		2	2	2	1		13
10	泉尻団地	3	1	1	3	2	1		4	4		19
11	市子石住宅	1										1
12	田畑団地	2	4	2	3	3	1	3	7	1	1	27
	合計	14	12	15	14	21	14	17	23	18	3	151

### (8) 申込状況

令和5年現在、不定期での公募のほか、空家の状況等により随時募集の対応をしている団地もあります。

各団地の応募状況は下表の通りです。

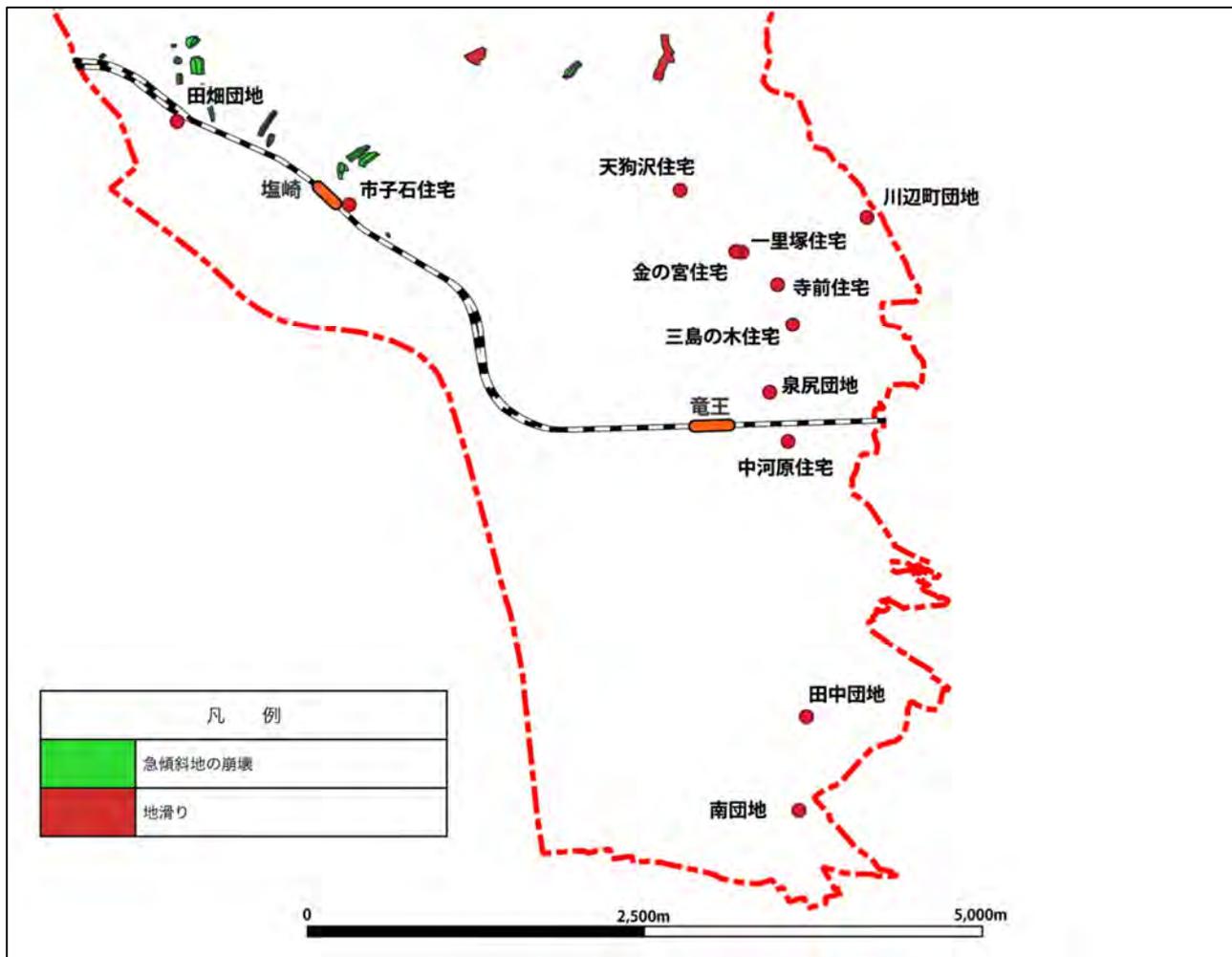
■表 募集状況（資料：甲斐市）（令和5年7月現在）

No.	団地名	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	応募状況				備考
				最新の 募集時期	募集数	申込数	応募率	
1	田中団地	3	50	R5.6	2	1	50%	
2	南団地	3	30	R5.6	4	6	150%	
3	三島の木住宅	4	4					新規なし
4	中河原住宅	1	1					新規なし
5	寺前住宅	6	6					新規なし
6	金の宮住宅	8	29					新規なし
7	一里塚住宅	7	7					新規なし
8	天狗沢住宅	11	35					新規なし
9	川辺町団地	1	24					随時募集
10	泉尻団地	1	24	R5.6	2	3	150%	
11	市子石住宅	6	6					新規なし
12	田畑団地	2	40					随時募集
		53	256					

### (9) 土砂災害警戒区域

市営住宅周辺の土砂災害警戒区域は、市子石住宅北側に「急傾斜地の崩壊」区域があるものの、市営住宅敷地にかかっているものはない状況となっています。

■図 土砂災害警戒区域の指定状況（令和4年度）（国土数値情報（国土交通省））

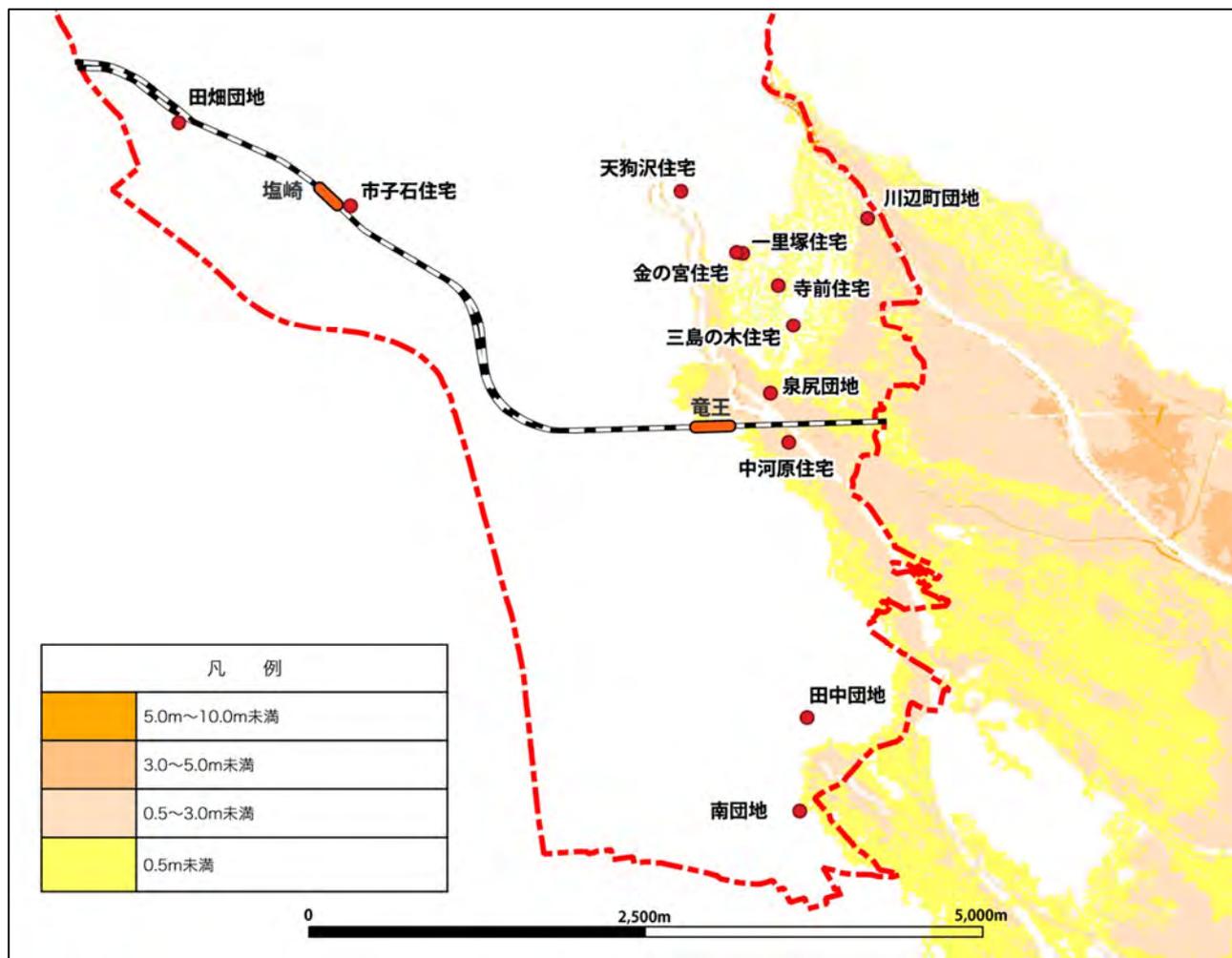


(10) 浸水想定区域

市営住宅周辺の浸水想定区域は、川辺町団地、泉尻団地、中河原住宅で最大浸水深が「0.5～3.0m未満」、一里塚住宅、寺前住宅、三島の木住宅、で「0.5m未満」となっています。

このうち、川辺町団地、一里塚住宅、寺前住宅、三島の木住宅は荒川水系、泉尻団地と中河原住宅は荒川水系と貢川水系となっています。

■図 浸水想定区域の範囲（令和4年度）（国土数値情報（国土交通省））



### 3-2 市営住宅等ストックの課題

「3-1 市営住宅等管理状況」を踏まえ、市営住宅等ストックの課題を整理します。

これまでの市営住宅等ストックの状況を踏まえると、耐用年限を大幅に経過した市営住宅ストックについては、適切な建替えや改善が必要となってくると共に、その他の市営住宅においては、長期有効活用のための方策を検討する必要があります。

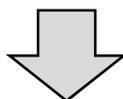
また、低額所得者層には、公営住宅等による住宅セーフティネットの確立により、市民が安心して居住できる住まいづくりが必要となっています。

#### 【市営住宅の現状】

- ・所有区分は全て市所有（一部国借地）
- ・耐用年限を超過している住宅は、12団地中7団地で、全て木造・簡易耐火造平屋建て
- ・昭和56年以前の旧耐震基準で建設された住宅は88戸で、全体の約34%
- ・住戸面積が40㎡未満の狭小な住宅は、全て木造・簡易耐火造平屋建て
- ・高齢化対応の住宅は、耐火構造住宅のみ

#### 【市営住宅入居者の現状】

- ・災害時等の緊急対応のための空家を確保（避難民の受入など）
- ・入居世帯は8割近くが1人または2人
- ・世帯主の年齢60歳以上が約半数（52.1%）
- ・単身世帯が45.6%（60歳以上の単身世帯は全体の約3割）
- ・居住年数10年以上が58.6%
- ・入居世帯の収入分位は、本来階層（月収158,000円以下）が92.9%



#### 【市営住宅ストック活用に関する課題】

- 市営住宅ストックの適切な維持管理・改善事業等を計画的に推進
- 老朽化が進んだ市営住宅ストックは、用途廃止を視野に入れながら、適切な建替えの検討、改善及び修繕等を実施
- 市営住宅を必要とする所得階層・世帯属性への適正な供給
- 高齢者世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善の実施
- 事業負担の集中を回避する建替え時期等の平準化

#### 【市営住宅ストックの居住環境に関する課題】

- 子どもから高齢者まで、誰もが安心して暮らすことができる市営住宅整備を推進
- 高齢者等に配慮したストックの更新（バリアフリー化やコミュニティの形成など）
- 入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替えなど、適正な入居者管理を推進

## 4. 市営住宅等ストック活用計画の検討

### 4-1 基本目標

#### 1) 市営住宅の役割

全国的な傾向となっている少子高齢化の問題については、本市においても深刻化しており、民間賃貸住宅市場では、高齢者世帯が入居し難いなどの状況が存在しているものと想定されます。

また、市営住宅入居者をみると、高齢の入居者が多く、世帯主の年齢が60歳以上の世帯は、入居戸数の52.1%（前計画57.4%）を占めており、また高齢単身者（60歳以上）が30.2%を占めています。

60歳以上の入居世帯は、前計画から5.3ポイント減少しているとはいえ、甲斐市全体の60歳以上人口は増加しています。

山梨県住生活基本計画では、住宅政策の目標のひとつに「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を掲げており、公営住宅を始めとする公的賃貸住宅の供給と併せて、民間賃貸住宅事業者との協力によって住宅セーフティネット機能を充実させて、所得や困窮度に応じた住まいの確保ができるようにし、県民の安心で安全な住生活の実現を目指すこととしています。

第2次甲斐市総合計画では、「基本目標3 美しい景観と快適で安全な都市機能を築くまち」において、老朽化が進む市営住宅の適正な管理戸数、計画的な整備を進めると共に、定住促進対策としての活用を検討するとしています。

これらを踏まえ、今後の本市における市営住宅の役割は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は、転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」（公営住宅法第1条）ことであると考えます。

#### 2) 市営住宅管理の基本目標

住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしている市営住宅を、将来に渡って継続的に提供していくために、将来人口減少を見据えた管理戸数の検討を行い、少子高齢化の急速な進行、家族形態の多様化、社会情勢の変化等を踏まえ、既存ストックを計画的に修繕・改善することにより、安全性や居住性を確保しながら長寿命化を図ることを基本目標とします。

また、低額所得世帯（＝市場で自力では適切な住宅確保が容易ではない世帯）や民間市場では入居制限を受けやすい高齢者や障がい者等の世帯へ住宅を適切に供給し、市民が安心して暮らすことのできる住宅セーフティネットを構築します。

#### 市営住宅管理の基本目標

『だれもが安全で安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築』

## 4-2 長寿命化に関する基本方針

本市では、昭和30～40年代に供給された木造や簡易耐火構造平屋建てのストックが更新時期を迎え、早期の建て替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることが可能となります。

### 1) 日常的な維持管理に関する方針

適切なストックマネジメントを進めるために、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。

日常的な維持管理に関する基本方針を以下のように定めます。

#### 【データベース整理による管理の徹底】

- 管理する公営住宅等の整備、管理データについては、団地別の管理データベースを作成し、棟単位で管理します。

#### 【定期点検及び日常点検の実施】

- 設備や外壁、共用設備については定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施します。
- 点検は、日常的な「自主点検」と「定期点検・法定点検」を組み合わせ実施します。

#### 【修繕履歴を把握し適切な維持管理】

- 管理データベースにおいては、棟単位の修繕履歴等のデータを整理し、随時、履歴を確認できるようにすることで、適切な維持管理を実施します。

#### 【自主的な維持管理】

- 高齢単身世帯の増加などにより、維持管理活動が難しくなる恐れがあるほか、外国人やひとり親世帯など、世帯構成が多様化することも考えられます。このため、多様な世代による良質なコミュニティの形成を図れるよう、住民同士が交流を深める場を提供し、維持管理活動につなげていきます。

## 2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針

市が管理する公営住宅の長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るための維持管理の方針を以下のように設定します。

### 【修繕計画の作成】

- 管理データベースに基づき、いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、各公営住宅の目標耐用年数までの修繕工事内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成するとともに、随時、見直しを行います。
- ストックの状況から、修繕・改修工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した、計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化を図ります。

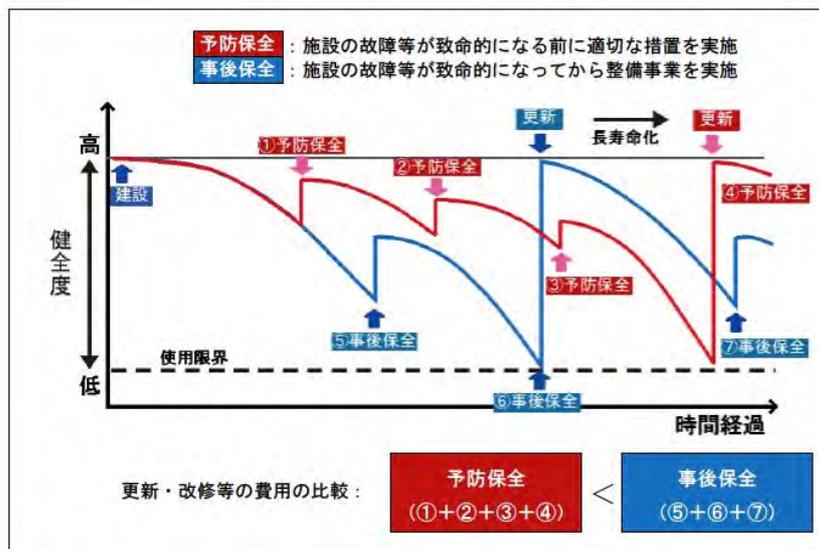
### 【耐久性が高く、維持管理が容易な材料等の使用・変換】

- 管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の指導を行います。

### 【作業の効率化・コスト縮減】

- 建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に付随する工事がその都度行われることとなるため、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげます。
- 社会環境の変化に対応するために実施する工事（省エネルギー設備工事等）、機能改善工事は大規模工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行うことで、作業の効率化とコストの縮減へつなげます。

【団地の補修、修繕、改善のイメージ】（甲斐市公共施設等総合管理計画）



○改善に当たる内容
・屋上断熱防水
・外装材のグレードアップ
・給湯設備設置
・バリアフリー化
・階段手すり設置 等

○修繕に当たる内容
・外壁塗り替え
・屋上防水
・クロス・タイル張り替え
・畳表替え
等

○補修に当たる内容
・雨漏り補修
・外壁・内壁の部分補修
等

※ライフサイクルコストとは

建物のライフサイクルに要する総費用のこと。企画設計から建設、運営管理及び解体に至るまで、建物の一生を建物の「ライフサイクル」と呼びます。

#### 4-3 将来必要ストック数

##### 1) 長寿命化計画の対象

本計画の対象は、甲斐市が管理する市営住宅12団地、53棟を対象とし、これらの住宅に対し、維持管理、改善等の事業手法を選定します。

■表 計画の対象とする市営住宅

団地名		所在地	建築年	構造	住棟数	管理戸数 (戸)		
1	田中団地	1号館	篠原1318-1	平成 9年	中層耐火	1	16	
		2号館		〃 9年	中層耐火	1	16	
		3号館		〃 10年	中層耐火	1	18	
2	南団地	1号棟	西八幡1479	平成 25年	低層耐火	1	8	
		2号棟		〃 25年	低層耐火	1	10	
		3号棟		〃 26年	低層耐火	1	12	
3	三島の木住宅	中下条928	昭和 32年	木造平屋	1 3	1 3		
4	中河原住宅	大下条1478	〃 33年	木造平屋	1	1		
5	寺前住宅	中下条1372	〃 34年	木造平屋	4	4		
					2	2		
6	金の宮住宅	中下条591	〃 35年	木造平屋	2	2		
					〃 36年	木造平屋	1	1
					〃 36年	簡易準耐火平屋	3	16
					〃 37年	簡易準耐火平屋	2	10
7	一里塚住宅	中下条639	〃 37年	木造平屋	3	3		
					〃 42年	木造平屋	4	4
8	天狗沢住宅	天狗沢85-1	〃 38年	木造平屋	1	1		
					天狗沢101	簡易準耐火平屋	4	16
		天狗沢101		〃 39年			木造平屋	2
					天狗沢101	〃 39年		簡易準耐火平屋
9	川辺町団地	島上条94-1	〃 58年	中層耐火			1	
10	泉尻団地	大下条457-1	平成 9年	中層耐火	1	24		
11	市子石住宅	下今井1955	昭和 39年	木造平屋	6	6		
12	田畑団地	1号館	宇津谷4658-2	〃 60年	中層耐火	1	24	
		2号館				〃 61年	中層耐火	1
計	12団地				53棟	256戸		

## 2) 将来ストック数の設定

### (1) 公営住宅等の必要需要の考え方

公営住宅等の需要の見通しの検討するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、指針という）に示されている「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計（国土交通省））を用いて算出します。

このプログラムでは、将来（概ね20年後 令和27（2045）年）の世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を算出し、そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

推計により算出される「著しい困窮年収未満の世帯数」は、全ての借家（民間借家や公営住宅等）に居住する世帯数であり、そのまま将来の公営住宅の需要（ストック量）を示すものではありません。

本市の場合、県営住宅や民間賃貸住宅（民営の借家）も多くあることから、適切に分担を行うことが必要となります。

## (2) ストック推計結果

本市全体の世帯数推計は下表（■表 甲斐市全体の世帯数推計結果）の通りで、現在の本市の世帯数は増加傾向にあります。2030年をピークに減少すると推計されました。

また、著しい困窮年収未満の世帯数も減少すると推計され、令和27（2045）年においては1,660世帯となりました。（■表 著しい困窮年収未満の世帯数）そのうち、1人（60歳以上）は増加（2020年から6.5ポイント）、2人世帯は減少すると推計されました。

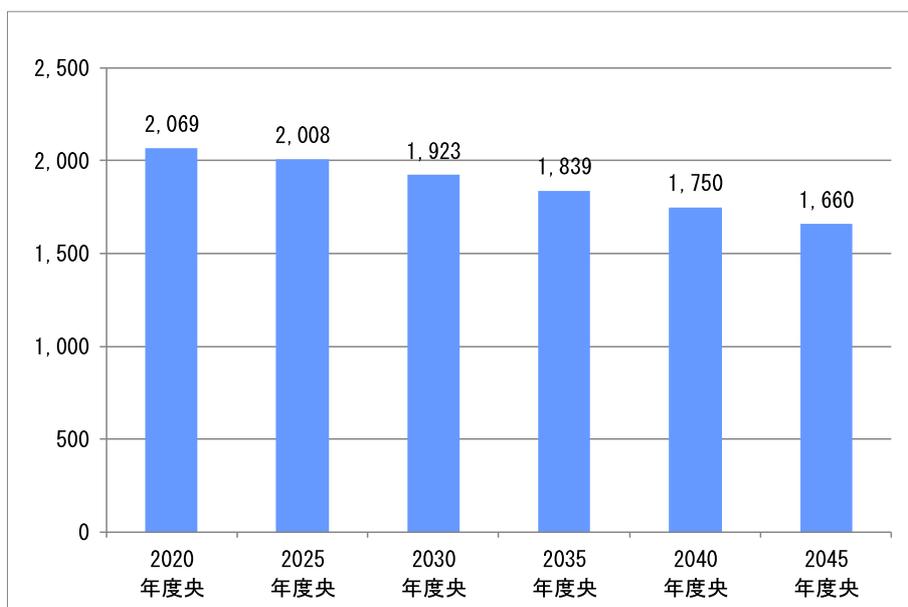
■表 甲斐市全体の世帯数推計結果（ストック推計プログラム（国土交通省））

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	29,407	30,368	30,923	30,974	30,581	29,876	28,924
20歳未満	72	66	61	57	54	49	48
20～24歳	489	517	479	446	412	391	360
25～29歳	1,286	1,274	1,369	1,270	1,185	1,103	1,051
30～34歳	1,901	1,750	1,728	1,834	1,714	1,604	1,525
35～39歳	2,447	2,039	1,858	1,831	1,942	1,813	1,711
40～44歳	3,006	2,578	2,125	1,925	1,905	2,028	1,896
45～49歳	2,689	3,115	2,672	2,201	1,992	1,981	2,101
50～54歳	2,537	2,800	3,244	2,788	2,292	2,074	2,040
55～59歳	2,347	2,614	2,888	3,320	2,846	2,356	2,086
60～64歳	2,731	2,377	2,648	2,943	3,374	2,859	2,319
65～69歳	3,193	2,744	2,399	2,673	2,994	3,410	2,832
70～74歳	2,574	3,080	2,646	2,311	2,570	2,885	3,204
75～79歳	1,895	2,453	2,983	2,576	2,260	2,505	2,782
80～84歳	1,319	1,632	2,115	2,611	2,262	2,001	2,224
85歳以上	921	1,329	1,708	2,188	2,778	2,819	2,746

■表 著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計プログラム（国土交通省））

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満の世帯数	2,069	2,008	1,923	1,839	1,750	1,660

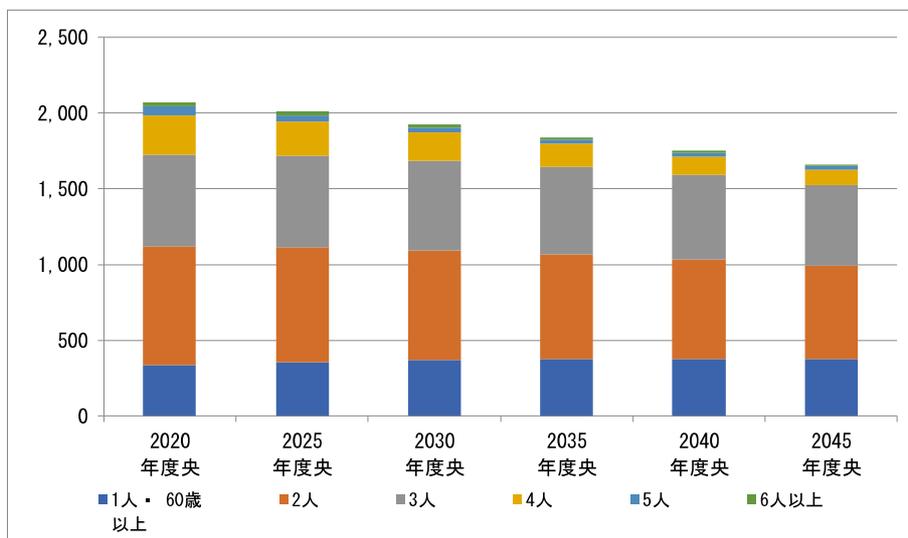
■図 著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計プログラム（国土交通省））



■表 世帯人員別著しい困窮年収未満の世帯数と構成比（ストック推計プログラム（国土交通省））

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上*	335	356	367	375	377	376
2人	782	759	725	691	655	617
3人	605	603	591	576	557	536
4人	263	223	186	153	124	98
5人	57	45	36	29	25	23
6人以上	26	21	18	15	12	10
合計	2,069	2,008	1,923	1,839	1,750	1,660

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上*	16.2%	17.7%	19.1%	20.4%	21.6%	22.7%
2人	37.8%	37.8%	37.7%	37.6%	37.4%	37.2%
3人	29.3%	30.0%	30.7%	31.3%	31.8%	32.3%
4人	12.7%	11.1%	9.7%	8.3%	7.1%	5.9%
5人	2.8%	2.3%	1.9%	1.6%	1.4%	1.4%
6人以上	1.2%	1.1%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



甲斐市営住宅条例の「入居者資格」では、裁量階層の条件のひとつとして「入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合」となっています。住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムでは、本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」は、25歳以上、30歳以上、40歳以上、50歳以上、60歳以上、75歳以上の6区分から選択する必要があるため、入居者資格とあわせ60歳以上として設定しました。

### (3) 市営住宅の供給戸数の見通し

ストック推計プログラムの推計の結果、著しい困窮年収未満世帯数は、令和2（2020）年度で2,069世帯となります。

現在、市営住宅の合計管理戸数は256戸であり、著しい困窮年収未満世帯数に対する管理戸数の割合が令和2（2020）年と同様12.4%とすると、令和12（2030）年で239戸（△17戸）、令和22（2040）年で217戸（△39戸）、令和27（2045）年で206戸（△50戸）と推計されます。

#### ●推計の例

2020年度の困窮年収未満の世帯数は2,069世帯で、市営住宅は256戸、市営住宅の占める割合は12.4%となります。

この割合（12.4%）を2045年まで維持するとして換算すると、1,660世帯×12.4%=206戸 となります。

供給戸数は、256戸－206戸＝50戸（減少）

■表 推計表

年度央	著しい困窮年収未満世帯数	供給戸数
R2(2020)	2,069	256 ー
R7(2025)	2,008	249 (△7)
R12(2030)	1,923	238 (△11)
R17(2035)	1,839	228 (△10)
R22(2040)	1,750	217 (△11)
R27(2045)	1,660	206 (△11)

## 4-4 スtock活用手法の選定

### 1) 判定基準の設定

#### (1) 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、公営住宅整備事業の手法について整理すると、下表の通りとなります。

■表 公営住宅整備の事業手法の概要

事業手法	内 容
建 替	○現在ある公営住宅を除却して、新たに公営住宅を建設する事業
公営住宅等ストック総合改善事業	<p>個別改善</p> <p>○公営住宅の居住水準の向上と総合的な活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外並びに外構改善を行うもの</p> <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・次の場合を除き、原則として平成2（1990）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇耐震改修は、昭和56（1981）年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの</li> <li>◇防犯対策に係る改善は、平成12（2000）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇バリアフリー対策に係る改善は、平成14（2002）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業の実施後、概ね10年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間）使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> </ul>
	<p>全面的改善</p> <p>○公営住宅の居住水準の向上と総合的な活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分に渡って行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの</li> <li>・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</li> </ul> <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> </ul>

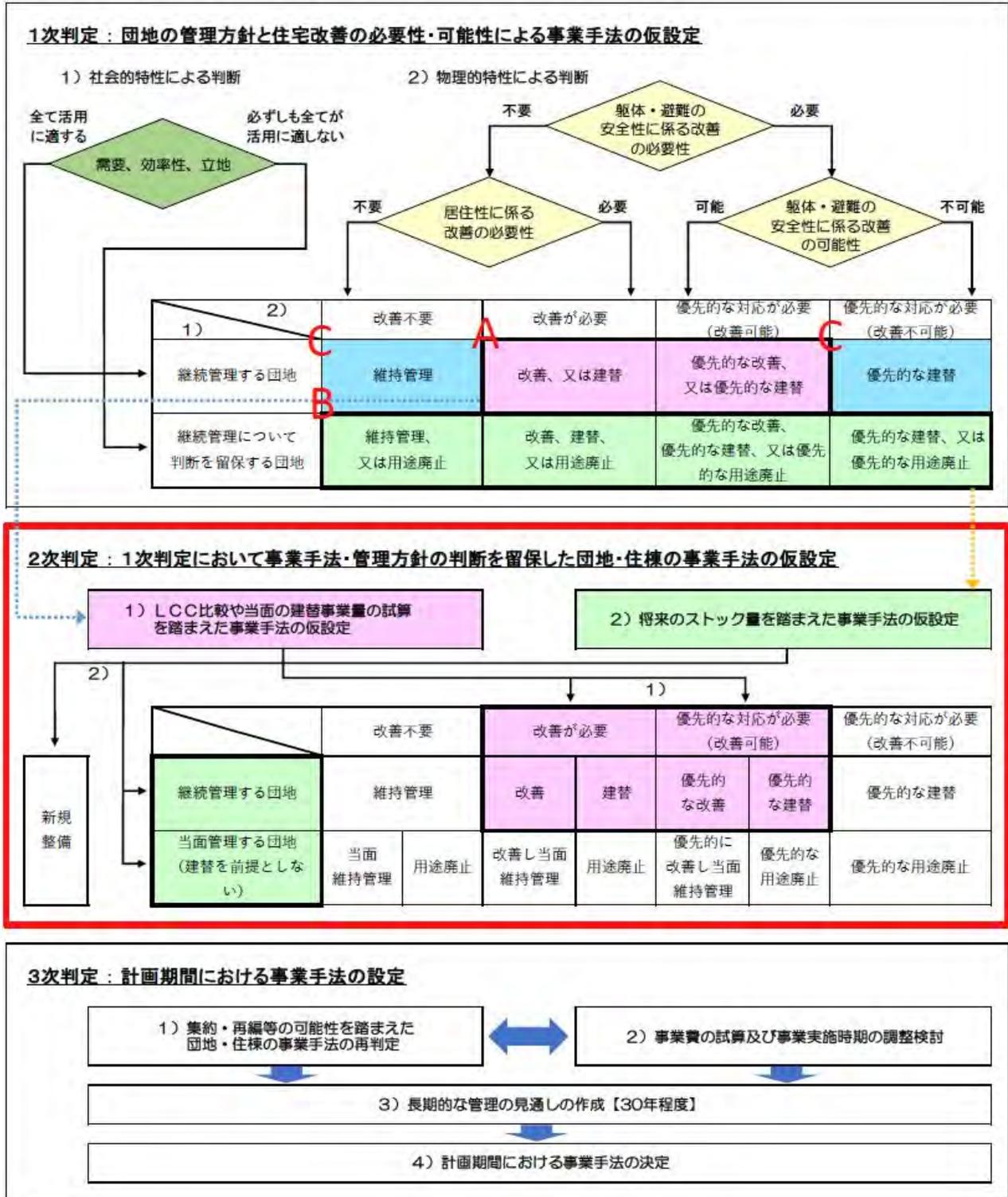
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること</li> <li>◇集会所</li> <li>◇児童遊園</li> <li>◇屋外消火栓</li> <li>◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設</li> <li>・原則として、建築後30年を経過したものであること</li> <li>・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること</li> </ul>
<b>維持管理</b>	○定期点検及び日常点検を行い、必要に応じて適切に修繕を実施し、公営住宅としての機能を維持するもの
<b>用途廃止</b>	○標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止するもの

資料：公営住宅等整備事業対象要綱・公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱 等

## (2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改訂）平成28年8月 国土交通省）に基づいて行います。

■図 事業手法の選定フロー



## 2) 1次判定

1次判定では、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### (1) 社会的特性による判断

社会的特性による判断は、「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

#### 【判定内容】

項目	判定基準	判定
①需要	以下のいずれかに該当する場合	
	・入居率が60%以上 ・直近5年間の応募がある	○
	・入居率が60%以下 ・募集停止している	×
②効率性	以下のいずれかに該当する場合	
	・3,000㎡以上の敷地 ・敷地形状が整形	○
	・3,000㎡以下の敷地 ・敷地形状が不整形	×
③立地	以下のいずれかに該当する場合	
	・公共交通機関から500m以内 ・近隣(1km程度)に団地が存在しない ・災害危険区域外・浸水想定区域外	○
	・公共交通機関から500m以上 ・近隣(1km程度)に団地が存在する ・災害危険区域内・浸水想定区域内	×

#### 【判定結果】

継続管理する団地	南団地 田畑団地
継続管理について判断を留保する団地	田中団地 三島の木住宅 中河原住宅 寺前住宅 金の宮住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 市子石住宅 川辺町団地 泉尻団地

## (2) 物理的特性による判断

物理的特性による判断は、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」を評価し、住棟の改善の必要性や可能性について判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性の評価を行い、優先的な対応の必要について判定し、いずれかの評価項目が該当しない場合は「優先的な対応が必要」と判定します。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善可能か不可能か判定します。

安全性に問題がない場合は、居住性にかかる判断を行い、改善の必要性の有無を判定します。

### 【判定内容】

項目	判定基準	判定
①躯体の安全性	以下のいずれかに該当する場合	
	・昭和56年建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されている	○
	・昭和56年建築基準法施行令（新耐震基準）以前の基準により設計・施工されている ・耐震性がない、または除去予定	×
②避難の安全性	・防火区画及び二方向避難が確保されている	○
	・防火区画及び二方向避難が確保されていない	×

### 【判定結果】

改善不要（居住性判定へ）	田中団地 南団地 田畑団地 川辺町団地 泉尻団地
改善が必要 （安全性に係る改善の可能性へ）	三島の木住宅 中河原住宅 寺前住宅 金の宮住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 市子石住宅
優先的な対応が必要（改善可能）	—
優先的な対応が必要（改善不可能）	三島の木住宅 中河原住宅 寺前住宅 金の宮住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 市子石住宅



【判定内容】

項目	判定基準	判定
③居住性	以下のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸当たりの占有面積が2DK以下39㎡以上、3K以上50㎡以上</li> <li>・バリアフリー性（高齢化対応済）</li> <li>・水洗化されている</li> <li>・浴室が設置されている</li> </ul>	○
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸当たりの占有面積が2DK以下39㎡以下、3K以上50㎡以下</li> <li>・バリアフリー性（高齢化未対応）</li> <li>・水洗化されていない</li> <li>・浴室が設置されていない</li> </ul>	×

【判定結果】

改善不要	田中団地 南団地 泉尻団地
改善が必要	川辺町団地 田畑団地

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定の結果は、以下の通りとなります。

1次判定結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

【判定結果】

		1次判定－2)			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定 － 1)	継続管理する団地 <b>C</b>	維持管理	改善、又は建替 <b>A</b>	優先的な改善、 又は 優先的な建替	優先的な建替 <b>C</b>
		南団地			
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止 <b>B</b>	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
		田中団地 泉尻団地	川辺町団地 田畑団地		三島の木住宅 中河原住宅 寺前住宅 金の宮住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 市子石住宅

### 3) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方法の判断を留保した団地・住宅（Bグループ）を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### (1) 1次判定において維持管理について判断を留保した団地・住棟の事業手法の設定

##### ① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法を仮設定しますが、Aグループと判定された団地・住棟はありません。

##### ② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的に他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

#### 【判定内容】

将来ストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえて事業手法を仮設定します。
--

#### ア. 将来のストック量の推計から見た中長期の管理戸数の見通しについて

著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から2045年で1,660世帯となります。  
中長期の管理戸数の見通しとして、県営住宅を考慮せず、現在の市営住宅管理戸数と著しい困窮年収未満世帯数の割合は今後とも変化しないと仮定した場合、2045年における市営住宅の推計管理戸数は208戸と推計されます。

#### イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

中長期の管理戸数の見通しでは、市営住宅管理戸数は減少していくと予測されることから、原則として、耐用年数を経過した住宅については用途廃止に、位置づけます。

金の宮住宅は建替を検討していますが、近隣の一里塚住宅などの状況を見ながら、集約化も視野に入れて検討を進めます。

#### 【判定結果】

建替え検討	金の宮住宅
用途廃止	三島の木住宅 寺前住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 中河原住宅 市子石住宅

## (2) 2次判定結果

判定結果を勘案し、事業手法の仮設定を行います。

改定指針（国土交通省）では、ストック推計を踏まえ、将来的な活用の優先順位を「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかを判定した上で、事業手法を仮設定するとしています。

市営住宅の管理戸数の見通しで設定した将来の供給目標量（208戸）を踏まえた継続管理とするか、当面管理とするかの判定については、既に耐用年数を超えている団地（住宅）が多くあり、金の宮住宅以外は取り壊しが前提となっており、また、将来的な管理コスト削減のため集約・再編等が想定されることから、2次判定は以下の通りとなります。

### 【判定結果】

維持管理	田中団地 泉尻団地
改善	川辺町団地 田畑団地
建替え検討	金の宮住宅
用途廃止	三島の木住宅 寺前住宅 一里塚住宅 天狗沢住宅 中河原住宅 市子石住宅

#### 4) 3次判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性で判断を、2次判定では住棟単位の物理的特性で判断を行った。

3次判定では、1次判定及び2次判定における判定指標には考慮されなかった住宅や住棟又は地域が持つ固有の制約条件などを考慮するため、下記の事項を基本的要件として総合的な判定を行うこととします。

判定結果は次項（4-5 ストック活用計画）で示します。

##### A. 団地単位での効率的活用に関する検討

- ◆改善、建替え検討と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを検討します。
- ◆全ての住棟が改善として判定された団地においては、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に実施することによりコストダウンを図ることができる場合もあり、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

##### B. 集約・再編等の可能性に関する検討

- ◆一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ◆一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあることから、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

##### C. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

###### 【まちづくりの視点】

- ◆建替え事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。
- ◆建替えと判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討します。
- ◆団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

###### 【地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点】

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。
- ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局

## 4-5 スtock活用計画

### (1) 計画期間の取り組み

計画期間である10年間の市営住宅の取り組み方針を以下に整理します。なお、取り組みにあっては前期5年間、後期5年間とし前期終了の概ね5年程度を目安として、社会情勢等を考慮した中で見直しを行います。

■表 計画期間の取り組み内容

取り組み内容	団地名称
入居者や応募の状況を勘案し、効率的な建替え実施が可能な団地から建替えを検討する。 周辺状況や入居世帯を考慮し住棟タイプを検討する。また、子育て世帯向け市営住宅やグループリビング等新たな市営住宅の供給を検討します。	6. 金の宮住宅
用途廃止対象団地の既存入居者の移転先確保のため、民間賃貸住宅の空き家を調査し、一時的な借り上げや家賃助成等を検討します。 用途廃止対象団地の既存入居者の移転が完了後、敷地の有効活用を検討し、売却等により早期建替え事業実施に向けた基金とします。	3. 三島の木住宅 4. 中河原住宅 5. 寺前住宅 7. 一里塚住宅 8. 天狗沢住宅 11. 市子石住宅
居住性を向上するため長寿命型の個別改善を行い、耐用年数まで活用します。	9. 川辺町団地 12. 田畑団地
随時、修繕対応を行います。	1. 田中団地 2. 南団地 10. 泉尻団地

### (参考) 管理戸数との整合性について

将来に必要な公営住宅数については、現状の256戸から48戸減の208戸となります。

#### 【用途廃止】

○ストックの活用手法に従い、3. 三島の木住宅、4. 中河原住宅、5. 寺前住宅、7. 一里塚住宅、8. 天狗沢住宅、11. 市子石住宅の59戸については、入居者の意向や事業等の動向を見据えながら、随時、用途廃止を進めます。

#### 【建替え】

- 前計画で建替えとされていた金の宮住宅については、引き続き入居者の住み替えなどを進め、本計画においても建替えの検討を進めていきます。
- また、用途廃止の判定をされた住宅において、居住できない状況が発生した場合、居室を確保する必要がある、さらに災害やDV被害者等の緊急時に備えて空き家を確保しておく必要があります。
- したがって、新規に建替えを行う場合の建替え戸数については、RC構造3階建て18戸程度(2棟)を想定します。

【修繕対応、個別改善】

○他の団地については、計画的に修繕しながら耐用年数まで大切に活用します。

■表 判定別戸数

活用手法	団地名称	現況戸数	将来戸数	備考
建替え検討	6. 金の宮住宅	29	36 (予定)	
用途廃止	3. 三島の木住宅 4. 中河原住宅 5. 寺前住宅 7. 一里塚住宅 8. 天狗沢住宅 11. 市子石住宅	59	0	
個別改善	9. 川辺町団地 12. 田畑団地	64	64	
修繕対応	1. 田中団地 2. 南団地 10. 泉尻団地	104	104	
合計		256	204	推計による将来必要戸数 208 戸

(参考) 借り上げ公営住宅について

借り上げ公営住宅とは、民間事業者等が建設・保有する住宅を自治体が借り上げる方式であり、公営住宅法の改正（H8）により、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度です。

本市における借り上げ公営住宅の活用にあたっては、次表のメリット・デメリットが考えられます。

借り上げ公営住宅では、初期投資を軽減できる、市民ニーズの変化に対応した供給量の調節が可能であるとのメリットがあります。その一方で、長期間の借り上げになると、直接建設方式に比べ負担額が大きくなるとともに、民間事業者の募集や選定手続きに係る業務が膨大、管理場所が複数になるため管理が煩雑となる等のデメリットも挙げられます。

将来必要戸数を推計した結果、現状の市営住宅を建替えにて対応できることから、民間賃貸住宅の借り上げは行わない方向とします。

■表 借り上げ公営住宅のメリット・デメリット

	公共団体	民間
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資を軽減できる。（土地の取得など）</li> <li>・借上期間終了後に民間との契約解除できる（除却費不要）</li> <li>・国から家賃対策助成を受けられる。</li> <li>・地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共の土地を使った賃借経営事業の機会が生まれる（建設の場合）</li> <li>・借上期間内は安定収入が得られる（空家リスクの解消）</li> <li>・建設に当たり一部補助が可能である。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期で見ると直接建設方式に比べ負担が大きい。（借上家賃（市場家賃）と入居者負担家賃の差額に対する自治体の負担が相当額に及ぶ）</li> <li>・既存住宅の場合、借上可能な民間住宅があるかどうか不明である。</li> <li>・既入居者がいる場合退去要請等の課題がある。</li> <li>・民間事業者の募集、選定手続き等に手間がかかる。</li> <li>・借り上げ住宅の整備基準を決める必要がある。</li> <li>・地方公共団体等の管理が基本であることから、管理する場所が多くなり管理が煩雑となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅としての整備基準など制約条件がある（建設の場合）</li> <li>・借上期間終了後の民間賃貸経営が困難（空家リスクが発生する）</li> <li>・敷金礼金等は請求できない。</li> </ul>

## 5. 市営住宅等維持管理計画の作成

### 5-1 建替事業等の実施方針

「4. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において「建替え検討」及び「用途廃止」と判定した住宅について、建替事業等の方針を設定する。

#### (1) 建替事業等の対象

「4. 市営住宅等ストック活用計画の検討」における「建替え検討」及び「用途廃止」の対象となる住宅は、以下のとおり。

■表 建替事業等の対象住宅

番号	団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	ストック活用手法	
						基準年(R6)	中間年(R10)	目標年(R15)					
6	金の宮	1	木造	平屋	S35	30	64	68	73	2	2	2	建替え検討
		2			S36	30	63	67	72	1	1	1	建替え検討
		4	簡平		S36	30	63	67	72	3	16	4	建替え検討
		5			S37	30	62	66	71	2	10	1	建替え検討
建替え検討 合計									8	29	8		
3	三島の木	1	木造	平屋	S32	30	67	71	76	1	1	0	用途廃止
		2			S32	30	67	71	76	3	3	3	用途廃止
4	中河原	1	木造	平屋	S33	30	66	70	75	1	1	1	用途廃止
5	寺前	1	木造	平屋	S34	30	65	69	74	4	4	3	用途廃止
		2			S34	30	65	69	74	2	2	2	用途廃止
7	一里塚	1	木造	平屋	S37	30	62	66	71	3	3	3	用途廃止
		2			S42	30	57	61	66	4	4	4	用途廃止
8	天狗沢	1	木造	平屋	S38	30	61	65	70	1	1	1	用途廃止
		2	簡平		S38	30	61	65	70	4	16	3	用途廃止
		3	木造		S39	30	60	64	69	2	2	2	用途廃止
		4	簡平		S39	30	60	64	69	4	16	7	用途廃止
11	市子石	1	木造	平屋	S39	70	60	64	69	6	6	4	用途廃止
用途廃止 合計									35	59	33		

## (2) 建替事業等の方針

### ①建替事業等の基本方針

建替事業及び用途廃止の基本方針を以下に示します。

#### ○建替えの検討について

入居者の居住状況を勘案し、各住宅の状況に応じて現地建替えを行います。

#### 【6. 金の宮住宅】

金の宮住宅は、以前から建替えを見据え、入居者の移転が行われています。また、建替え用地が確保されていることから、引き続き建替事業の検討を進めます。

その他の敷地については、移転を進めながら敷地が確保できた部分から用途廃止を進めます。

建替え期間中の仮居住については、居住者の日常生活に負担がかからぬよう、同敷地内での建替え住宅や、近接の市営・県営住宅への転居、民間賃貸住宅の一時借り上げを行います。

内装等については、県産材である木材の利用を積極的に進めていきます。

#### ○用途廃止について

#### 【3. 三島の木住宅】

三島の木住宅は、市街地や幹線道路からの距離などの立地条件が良好です。

現入居世帯は3世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、建替え団地やその他団地への転居を促します。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は用地売却の方向で検討しますが、現在、敷地の一部が公民館として活用されていることから、地域の広場整備など公共用地としての活用も検討します。

#### 【4. 中河原住宅】

接道状況が悪く敷地が狭くなっています。

現入居世帯は1世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、早い段階で建替え団地やその他団地への転居を促します。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、用地売却の方向で検討します。

#### 【5. 寺前住宅】

寺前住宅は、幹線道路から少し入った場所に位置していますが、商店街に近く立地条件は良好です。

現入居世帯は5世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、建替団地やその他団地への転居を促します。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、用地売却の方向で検討します。

### 【7. 一里塚住宅】

一里塚住宅が立地する敷地は、不整形かつ勾配がみられます。順次、取り壊しが行われていますが歯抜けのように住宅が残されています。

現入居世帯は7世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、建替団地やその他団地への転居を促します。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、用地売却の方向で検討します。

### 【8. 天狗沢住宅】

敷地が不整形かつ低層の用途地域に位置しています。

現入居世帯は13世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、建替団地やその他団地への転居を促し、順次取り壊しを進め、まとまった敷地の確保に努めます。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、ある程度の敷地が確保できた段階で、順次、用地売却の方向で検討します。

### 【11. 市子石住宅】

敷地が不整形かつひな壇状になっています。

現入居世帯は4世帯であり、入居世帯の要望を勘案しながら、建替え団地やその他団地への転居を促し、順次取り壊しを進め、まとまった敷地の確保に努めます。

入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、ある程度の敷地が確保できた段階で、順次、用地売却の方向で検討します。

## 5-2 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 修繕・改善事業の実施方針及び内容

#### ①修繕対応の実施方針

「4. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において、「修繕対応」と判定した住宅については、比較的建設時期が新しい住宅のため、標準的な修繕周期を踏まえた定期点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することによって、居住性・安全性等の維持・向上を図りつつ長期的に活用していくこととします。

■表 維持管理事業実施住宅団地

団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	ストック活用手法	
					基準年 R6	中間年 R9	目標年 R15					
1 田中1号館	中層耐火	3	H9	70	27	30	36	1	4	3	修繕対応	
			H9	70	27	30	36		4	3	修繕対応	
			H9	70	27	30	36		8	5	修繕対応	
	田中団地2号館	1	4	H9	70	27	30	36	1	16	14	修繕対応
	田中団地3号館	中層耐火	4	H10	70	26	29	35	1	2	2	修繕対応
				H10	70	26	29	35		2	1	修繕対応
H10				70	26	29	35	14		14	修繕対応	
2 南団地	低層耐火	2	H25	70	11	14	20	1	4	3	修繕対応	
			H25	70	11	14	20		4	2	修繕対応	
	低層耐火	2	H25	70	11	14	20	1	5	5	修繕対応	
			H25	70	11	14	20		5	5	修繕対応	
	低層耐火	2	H26	70	10	13	19	1	6	5	修繕対応	
			H26	70	10	13	19		6	6	修繕対応	
10 泉尻団地	中層耐火	4	H29	70	27	30	36	1	24	20	修繕対応	
合計								7	104	88		

■表 修繕工事項目に対する修繕周期の例（参考）

修繕工事項目	工事箇所	修繕周期（年）
外壁塗装	外壁、隔板、バルコニー手摺	15~30
屋根改修	屋根葺替	15~30
	屋根塗装	8~15
屋上防水改修	屋上、玄関庇	15~30
バルコニー防水改修	バルコニー床	15~30
給水管改修	屋外	屋外水道管
	屋内	屋内水道管、蛇口
排水管改修	塩化ビニール管V P	屋外
	ライニング鋼管	台所系排水管
	白鋼管	バルコニー床
ガス設備	屋外	屋外ガス管
	屋内	屋内ガス管
給湯設備	給湯器	~20
浴室	浴室ユニット（FRP、タイル）	~30
	風呂釜	~30
	浴槽	15~30
給水ポンプ取替	受水槽室	10~20
テレビアンテナ取替	住棟屋上	15~18
非常照明器具取替	内蔵バッテリー取替	階段、共用廊下
	器具本体取替	階段、共用廊下
外灯取替	屋外	現地状況より
アプローチ整備	屋外	現地状況より
外柵改修	敷地境界	現地状況より

## ②改善事業の実施方針

「4. 市営住宅等ストック活用計画の検討」において、「個別改善（長寿命化型）」と判定した住宅については、各住宅の状況に配慮し、以下の「居住性確保型」、「福祉対応型」、「安全性確保型」、「長寿命化型」の中から適切な改善事業を実施します。

■表 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例（参考）

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
<b>【居住性確保型】</b> 住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯施設の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> 等
<b>【福祉対応型】</b> 高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層E Vの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者用誘導用ブロック等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> 等
<b>【安全性確保型】</b> 耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災報知器等の設置</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・E Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> </ul> 等
<b>【長寿命化型】</b> 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管・受水槽の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> 等

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」国土交通省住宅局

個別改善における長寿命化型の対象住宅については、前表のとおりです。

長寿命化の対象である住宅は、耐火構造であり耐用年数は70年です。長寿命化型の改善を行う住宅については、基本的に耐用年数の70年間は使用することを想定します。

これらの住宅については、外壁改修等を一体的・計画的に実施することにより、躯体や設備等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減を図ります。

■表 個別改善（長寿命化型）の住宅

番号	団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	ストック活用手法
						基準年 (R6)	中間年 (R10)	目標年 (R15)				
9	川辺町団地	1 中層耐火	4	S58	70	41	45	50	1	24	19	個別改善（長寿命化型）
12	田畑団地	1 中層耐火	4	S60	70	39	43	48	1	24	13	個別改善（長寿命化型）
		S61		38		42	47	1	16	7	個別改善（長寿命化型）	
合計									3	64	39	

#### 【川辺町団地】 長寿命化型＋居住性確保・福祉対応・安全性確保

中層耐火構造である川辺町団地については、目標年次における耐用年数の残期間は20年です。

また、今までの改修履歴をみると、屋上・外壁改修や給排水管改修、室内修繕等が行われています。

計画期間内では、給湯設備の更新、断熱改修、火災警報器の更新、遊具改修と集会所の外壁改修を実施します。長期的には、手すり、水回り、受水槽等、それぞれの修繕周期を踏まえつつ予防保全的に改修を実施していきます。

#### 【田畑団地】 長寿命化型＋居住性確保・福祉対応・安全性確保

中層耐火構造である田畑団地については、目標年次における耐用年数の残期間は22～23年です。

また、今までの改修履歴をみると、受水槽新設工事や給湯設備改修工事などが行われています。

計画期間内では、断熱改修、火災警報器の更新、遊具改修と集会所の外壁改修を実施します。長期的には、手すり、水回り、受水槽等、それぞれの修繕周期を踏まえつつ予防保全的に改修を実施していきます。

個別改善についてはその内容により、4種類の改善型式に分かれます。  
それぞれの型式の実施方針について以下に示します。

#### A：居住性向上型

構造体や建具の老朽改善や住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上させます。

##### 【今後10年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
A:居住性確保 住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●給湯施設の設置</li> <li>●外壁・最上階の天井等の断熱</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●集会所の整備・増改築</li> <li>●児童遊園の整備</li> </ul>

#### B：福祉対応型

高齢者、障害者等が安全、安心して居住できるように、山梨県障害者幸住条例に即し、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進めます。高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。

##### 【今後10年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
B:福祉対応 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>●流し台、洗面台更新</li> </ul>		

#### C：安全性対応型

耐震改修等により躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行います。

##### 【今後10年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
C:安全性確保 耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅用防災報知器等の取替え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●外壁落下防止改修</li> </ul>	
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。			

## D：長寿命化型

長期的な活用を図るべき団地・住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、住前の仕様と比べて性能を向上させるような予防保全的な改善を行い、既存住宅の長寿命化を図ります。

### 【今後10年間で重点的に行う改善内容】

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
D:長寿命化 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	●配管の耐久性向上に資する工事	●躯体・屋上・外壁・配管・受水槽の耐久性向上	●配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

## (2) 住棟別修繕・改善計画

### ①修繕・改善に係る事業予定一覧

様式1による。(64頁参照)

### ②建替えに係る事業予定一覧

様式2による。(65頁参照)

### ③共同施設部分に係る事業予定一覧

様式3による。(66頁参照)

■表 各団地の改善スケジュール

団地名	住棟 番号	構造	階数	建築 年度	棟数	戸数	入居 戸数	判定	スケジュール											備考		
									R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		R14	R15
南団地1号棟	1	耐二	2	H25	1	4	3	修繕対応	維持管理（修繕対応）											住宅用火災警報器更新		
	2					4	2	修繕対応												住宅用火災警報器更新		
南団地2号棟	1		2	H25	1	5	5	修繕対応	維持管理（修繕対応）											住宅用火災警報器更新		
	2					5	5	修繕対応												住宅用火災警報器更新		
南団地3号棟	1		2	H26	1	6	5	修繕対応	維持管理（修繕対応）											住宅用火災警報器更新		
	2					6	6	修繕対応												住宅用火災警報器更新		
田中団地1号館	1	中耐	3	H9	1	4	3	修繕対応	遊具改修	維持管理（修繕対応）											浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
	2					4	3	修繕対応	遊具改修												浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
	3					8	5	修繕対応	遊具改修												浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
田中団地2号館	4		4	H9	1	16	14	修繕対応	遊具改修	維持管理（修繕対応）											浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
田中団地3号館	5		4	H10	1	2	2	修繕対応	遊具改修	維持管理（修繕対応）											浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
	6					2	1	修繕対応	遊具改修												浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新
	7	14				14	修繕対応	遊具改修												浴室・便所等への手摺設置	住宅用火災警報器更新	
三島の木住宅	1	木造	平屋	S32	1	1	0	用途廃止	退去後建物撤去													
	2				3	3	3	用途廃止														
中河原住宅	1	木造	平屋	S33	1	1	1	用途廃止	退去後建物撤去													
寺前住宅	1	木造	平屋	S34	4	4	3	用途廃止	退去後建物撤去													
	2				2	2	2	用途廃止														
金の宮住宅	1	木造	平屋	S35	2	2	2	建替え検討	退去後建物撤去											将来人口（低額所得者）数・適正管理戸数の推移により、建替えを検討する。		
	2			1	1	1	建替え検討															
	3	簡準平	S36	3	16	4	建替え検討															
	4		S37	2	10	1	建替え検討															
一里塚住宅	1	木造	平屋	S37	3	3	3	用途廃止	退去後建物撤去													
	2			S42	4	4	4	用途廃止														
天狗沢住宅	1	木造	平屋	S38	1	1	1	用途廃止	退去後建物撤去													
	2	簡準平			4	16	3	用途廃止														
	3	木造		S39	2	2	2	用途廃止														
	4	簡準平			4	16	7	用途廃止														
川辺町団地	1	中耐	4	S58	1	24	19	個別改善（長寿命化型）	給排水管の更新	給湯設備の更新、住宅用火災警報器更新	遊具改修					断熱改修	浴室・便所等への手摺設置					
泉尻団地	1	中耐	4	H9	1	24	20	修繕対応		受水槽ポンプの更新	住宅用火災警報器更新	遊具改修						浴室・便所等への手摺設置				
田畑団地	1	中耐	4	S60	1	24	13	個別改善（長寿命化型）	給湯設備、手すり設置、流し台等の更新		遊具改修	給排水管更新		断熱改修	集会所外壁改修			浴室・便所等への手摺設置		住宅用火災警報器更新		
	2			S61	1	16	7	個別改善（長寿命化型）	受水槽改修	給湯設備、手すり設置、流し台等の更新	遊具改修		給排水管更新		断熱改修、集会所外壁改修			浴室・便所等への手摺設置		住宅用火災警報器更新		
市子石住宅	1	木造	平屋	S39	6	6	4	用途廃止	退去後建物撤去													
					53	256	168															

■表 種替えに係る事業予定一覧（様式1）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 甲斐市  
 住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 改善住宅 その他（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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15						
川辺町団地	1	24	RC造	S58		R7	給湯設備更新、住宅用火災警報器更新							断熱改修	浴室・便所等への手摺設置					2,092	長寿命化型	
田畑団地	1	24	RC造	S60		R7		給排水管改修				断熱改修									2,158	長寿命化型
田畑団地	2	16	RC造	S61		R7			給排水管改修				断熱改修								1,464	長寿命化型

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。



■表 共同施設部分に係る事業予定一覧（様式3）

【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： 甲斐市

住宅の区分： 公営住宅 特別公共賃貸住宅 地域型（公営棟給） 改良住宅 その他（

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 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15					
田中団地	集会所	H9		R6															破損状況等により改修
田中団地	児童遊園	H9		R6	遊具改修														
寺前住宅	集会所	S34		R6															破損状況等により改修
川辺町団地	児童遊園	S58		R6		遊具改修													一部改修済み
泉尻団地	児童遊園	H9		R6		遊具改修													
田畑団地	集会所	S60		R6													外壁改修		
田畑団地	児童遊園	S60		R6	遊具改修														一部改修済み

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

### 5-3 長寿命化のための維持管理による効果

#### (1) 長寿命化による維持管理を図る団地

公営住宅等長寿命化計画策定に当たり、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を算出します。ここでは、計画期間内に耐用年数を迎え、長寿命化型改善事業、全面的改善事業の実施が必要となる次の市営住宅等を対象とし、ライフサイクルコスト（LCC）の効果を算出します。

■表 長寿命化実施対象市営住宅一覧

番号	団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	ストック活用手法
						基準年 (R6)	中間年 (R10)	目標年 (R15)				
9	川辺町団地	1 中層耐火	4	S58	70	41	45	50	1	24	19	個別改善（長寿命化型）
12	田畑団地	1 中層耐火	4	S60	70	39	43	48	1	24	13	個別改善（長寿命化型）
		2		S61		38	42	47	1	16	7	個別改善（長寿命化型）
合計									3	64	39	

#### (2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針によるとLCC算出方法には下記の手法によって算出を行います。

① 1棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

② LCC（計画前）＝（修繕＋建替費）／建設～築後〇年までの使用年数

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。

「築後〇年」は、過去△年間の全国の建替事業事例における、建替前住棟の築年数を構造ごとに平均した数値を基本とするが、事業主体の事情に応じたて設定しても構わないとされています。

③ LCC（計画後）＝（修繕費＋改善費＋建替費）／建設～築後△年までの使用年数

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。

「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。と定められています。

本計画では設定建築年数を以下の様に設定を行いました。

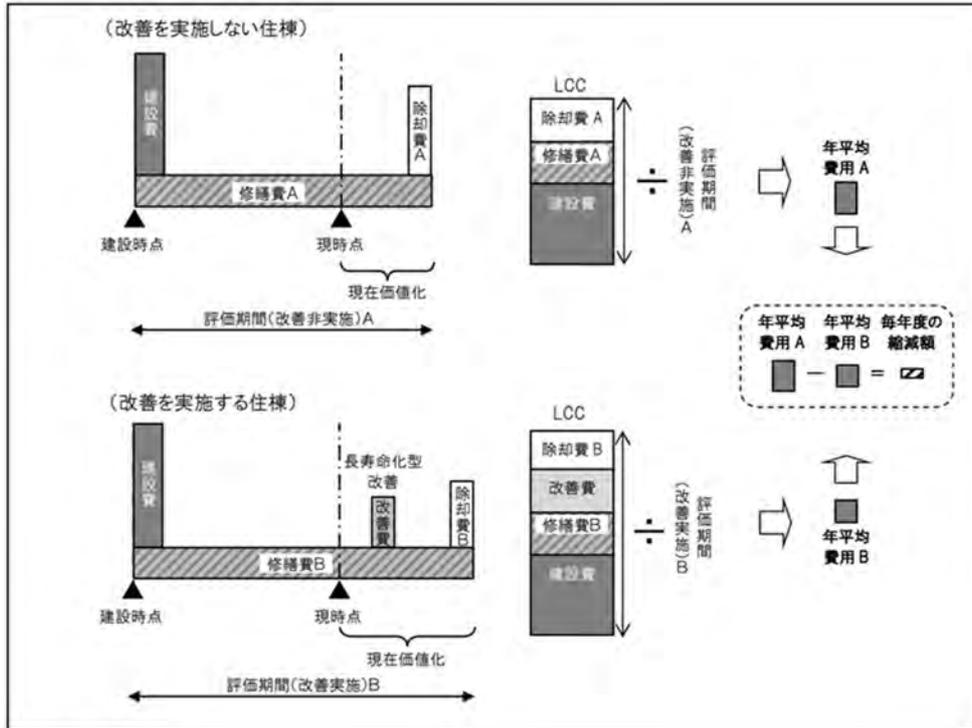
○計画前：社会的住宅利用の年数から50年と設定しました。

○計画後：改修を行うことにより、その構造物の建築年数を全うすることとしました。

【耐火構造：70年、準耐火構造：45年、木造：30年】

これらの考え方を下図に示します。

■図 ライフサイクルコスト算出図

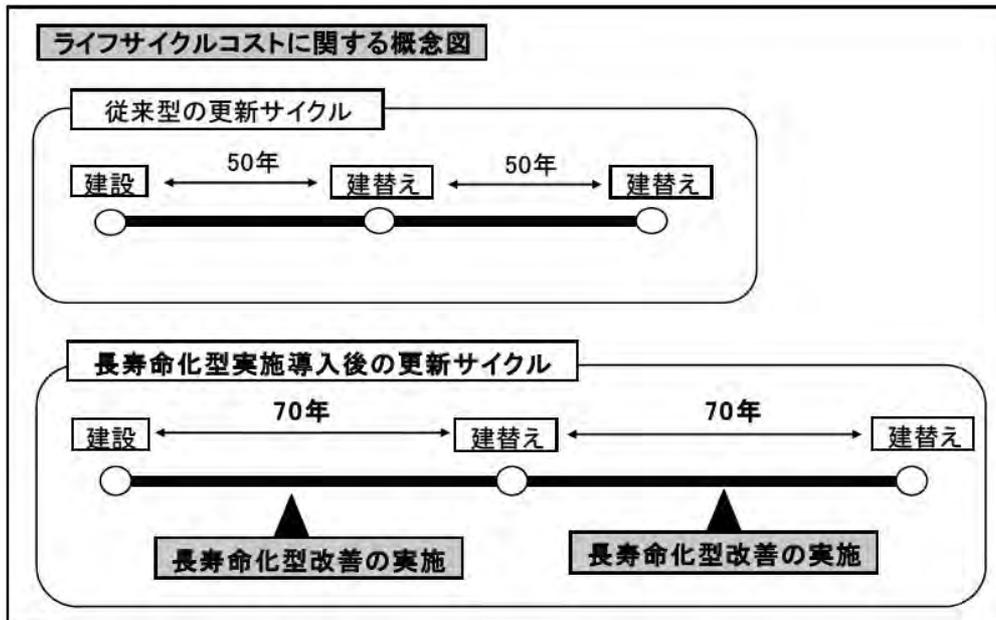


参考文献：国土交通省 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より抜粋

公営住宅の従来型の更新サイクルについては、対処療法的な維持管理により、建設後50年程度経過時点で建替えが必要となる状況です。それに比べて、長寿命化型改善実施後の更新サイクルにおいては、予防保全的な改善の実施により、建物を50年から70年～20年間長寿命化させることが可能となります。

そのため、一定時期には、改善実施による更新コスト等増加にはなるが、ライフサイクルコストの縮減の観点からは、実施の効果が見込めるものとなります。

図 ライフサイクルコスト概念図



### (3) ライフサイクルコスト（LCC）算出結果

長寿命化型の改善を実施する予定とした耐火構造の住棟について、国の配布プログラムによりライフサイクルコスト（LCC）を算出しました。その結果、対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があることを確認しました。

評価期間については、国の試算例を踏まえ、①評価期間（改善非実施）A＝50年（都市再生機構などの実績において、昭和30年代に建設されたRC構造の建物は築後45～55年で建替えを実施）、⑥評価期間（改善実施）B＝70年（20年延長かつ耐火構造の耐用年数）と設定しました。

■表 ライフサイクルコスト（LCC）算出結果一覧

番号	団地名		構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数			棟数	管理戸数	入居戸数	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	LCC縮減効果	
							基準年 (R6)	中間年 (R10)	目標年 (R15)						年平均縮減額 (千円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/戸・年)
9	川辺町団地	1	中層耐火	4	S58	70	41	45	50	1	24	20	389	301	87	2,092
12	田畑団地	1	中層耐火	4	S60	70	39	43	48	1	24	13	391	301	90	2,158
		S61			38		42	47	1	16	7	393	302	92	1,464	
合計										3	64	40	—	—	269	5,714

次頁以降に、住棟ごとのライフサイクルコスト（LCC）算出結果を示します。

■表 川辺町団地のLCC

■住棟諸元

川辺町団地	
1	号棟
長寿命化型改善項目	費用
断熱改修	2000000 円/戸
給湯設備更新	900000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,492,467 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,375,283 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,867,751 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,759,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.676	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,863,882 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	388,569 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,321,831 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	708,490 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,105,809 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,900,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,446,014 円	⑧-1長寿命化型修繕費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,759,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.308	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	850,651 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	301,418 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	87,150 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,091,611 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■表 田畑団地（1号棟）のLCC

■住棟諸元

田畑団地	
1	号棟
長寿命化型改善項目	費用
断熱改修	2000000 円/戸
給排水管改修	1152000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,361,704 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,447,224 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,808,929 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	3,146,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,964,982 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	390,840 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,328,796 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,066,612 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,623,888 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,152,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,774,697 円	⑧-1長寿命化型削減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,146,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.285	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	896,792 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	300,907 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	89,933 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,158,401 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■表 田畑団地（2号棟）のLCC

■住棟諸元

田畑団地	
2号棟	
長寿命化型改善項目	費用
断熱改修	2000000 円/戸
給排水管改修	1152000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,418,546 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,446,520 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,865,067 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	3,146,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,889,406 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	393,303 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,306,560 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,040,560 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,684,546 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,152,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,667,978 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,146,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	862,300 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	301,793 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	91,510 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,464,164 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

#### (4) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

ライフサイクルコスト（LCC）の算出及び縮減効果の確認を行い、長寿命化に向けた維持管理を実施することによって、以下のような効果が期待できます。

##### ①管理コスト縮減及び安全性向上の実現

定期点検の実施によって、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性向上に向けた改善を計画、実施することを可能とします。これにより公営住宅等の長寿命化が図られ、整備及び維持管理コストの縮減につながるとともに、建物の老朽化や劣化による事故の未然の防止が図られ、公営住宅等や入居者の安全性が確保されます。

##### ②財政負担の低減

建設年度や立地状況等を踏まえ、中長期的な観点から重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善、戸数集約等を実施することで、限られた予算の中で財政負担を軽減させながら、効率的な維持管理が実施できます。

## 資料編

---





修繕・改善履歴		
年	工事名	金額 (円)
平成31年度	屋外水銀灯交換修繕	330,000
	感震機能ユニット撤去修繕	235,000
	2号棟 扉修繕	77,000
令和2年度	3号棟 通気配管保温修繕	66,000
	1号棟1-2内装修繕	347,000
令和3年度	集会所エントランススタイル修繕	98,000
	1号棟11号他内装修繕	91,000
	2号棟2-17号室漏水に伴う内装修繕	248,000
令和4年度	2号館19号水栓取替修繕	55,000
	3号館35号室改修工事	946,000
	3-37号室設備衛生器具修繕	109,000
	3-49設備器具修繕	154,000
	2号館23内装修繕	170,000
	3号館46号室修繕	130,000
	1号館1-13号室火災に伴う水損及び煙損部屋修繕	933,000

2 ミナミダシテ 南団地

団地属性	所在地	西八幡1479				
	学区	小学校	竜王西小学校	中学校	玉幡中学校	
	交通の状況	最寄り駅	常永			
		最寄りバス停	玉川東区・小作前			
		アプローチ道路	(主) 甲府南アルプス線まで約300m			
	敷地の概要	所有区分	市所有			
		敷地面積	4,239.00㎡			
		用途地域	第一種住居地域			
		法定容積率	200%			
		法定建ぺい率	60%			
土地の形状		平坦・整形				
敷地権利		・所有地	・借地(公・市)			
周辺の主要公共施設	建替目安	建設から35年	2048年			
	耐用年限	建設から70年	2083年			
	竜王あら川こども園					
共用施設	集会所	有				
	児童遊園	有				
	駐車場(台数)	40				
	駐輪場	有				
	ごみ集積所	有				
	下水方式	公共下水道				
ガス	LPGガス(集中)					

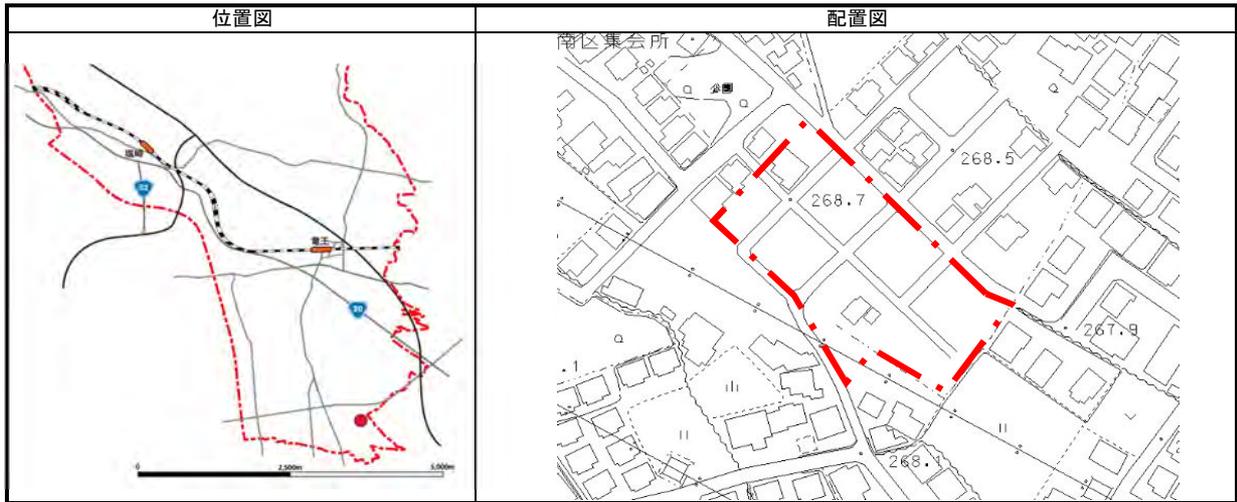
住棟属性	タイプ	計	8戸1棟建	10戸1棟	12戸1棟		
	棟数	3棟	1棟	1棟	1棟		
	階数		2階建	2階建	2階建		
	構造種別		低層耐火	低層耐火	低層耐火		
	建物構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造		
	主要仕上材	屋根					
	外壁						
	外部建具						

住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
		1号棟(1-1)	H25	H25	低耐	2	4	1LDK	52.5	○	-	新構造
	1号棟(1-2)	H25	H25	2		4	2LDK	52.5	○	-		
	2号棟(2-1)	H25	H25	2		5	1LDK	52.5	○	-		
	2号棟(2-2)	H25	H25	2		5	2LDK	52.5	○	-		
	3号棟(3-1)	H26	H26	2		6	1LDK	52.5	○	-		
	3号棟(3-2)	H26	H26	2		6	2LDK	52.5	○	-		
	管理戸数	30戸		延床面積	2,412.73㎡ (1戸当たり)			80.42㎡				
	種別	公営住宅		30戸		特定公共賃貸住宅						

入居者特性	居住世帯数	計	26世帯 (100.0%)	居住者数	59人	
		一般	4世帯 (15.4%)		(1世帯当たり 2.27人)	
		単身	5世帯 (19.2%)	居住率	86.7% (入居 26戸)	
		うち高齢者	3世帯 (11.5%)	空家率	13.3% (空家 4戸)	
		高齢夫婦のみ	0世帯 (0.0%)	応募倍率		
		ひとり親世帯	16世帯 (61.5%)			
		その他	1世帯 (3.8%)			
		身障者	0世帯 (0.0%)			

取組	従来	建替事業の実績				
		改善事業の実績	住戸			
			共用部			
	屋外・外構					
維持保全の方針	耐震診断	実施済 要補強		未実施	3棟 (うち改修済)	

その他特記事項



修繕・改善履歴		
年	工事名	金額 (円)
令和4年度	3-105網戸修繕	18,700
	団地フェンス修繕	33,000
	1-101玄関ドア引戸調整	11,000
	3-105床修繕	13,200
	3-206隙間修繕	49,500
	3-206アルミサッシゴム交換	14,740
	3-206建具修繕	38,500
	2-202壁紙、1-203排水修繕	49,500
	1-103修繕	39,600
	2-202修繕	46,200
令和5年度	2-105台所水栓修繕	49,500
	3-105台所水栓修繕	49,500
	1-205台所水栓修繕	49,500
	1-202玄関鍵修繕	11,000
	1-202台所水栓修繕	49,500

3 ミシマ キジユウタク  
三島の木住宅

団地属性	所在地	中下条928			
	学区	小学校	敷島小学校	中学校	敷島中学校
	交通の状況	最寄り駅	竜王		
		最寄りバス停	大下条北		
		アプローチ道路	(都) 愛宕町下条線まで約100m		
	敷地の概要	所有区分	市所有		
		敷地面積	1,820.20㎡		
		用途地域	第一種住居地域		
		法定容積率	200%		
		法定建ぺい率	60%		
土地の形状		平坦、不整形			
敷地権利		・所有地	・借地(公・市)		
建替目安		建設から15年	1973年		
耐用年限	建設から30年	1988年			
周辺の主要公共施設	敷島南小学校、あおぞら保育園、竜王北保育園 敷島みなみ児童館、名取地区公民館、竜王郵便局 甲府西消防署				
共用施設	集会所	無			
	児童遊園	無			
	駐車場(台数)	-			
	駐輪場	無			
	ごみ集積所	有			
下水方式	汲み取り				
ガス	LPGガス(個別)				



住棟属性	タイプ	計	1戸1棟建			
	棟数	4棟	1棟	3棟		
	階数		1階建	1階建		
	構造種別		木造平屋	木造平屋		
	建物構造		木造	木造		
	主要仕上材	屋根	モルタル	モルタル		
	外壁	木造	木造			
	外部建具	木(アルミ)	木(アルミ)			

住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
	1-1-4	S32	S32	木造	1	1	2K	36.3	×	-	1	
	1-2-1	S32	S32		1	1	2K	31.3	×	-	2	
	1-2-2	S32	S32		1	1	2K	31.3	×	-	2	
	1-2-4	S32	S32		1	1	2K	31.3	×	-	2	
管理戸数		4戸		延床面積	130.20㎡		(1戸当たり	32.55㎡				
種別		公営住宅		4戸	特定公共賃貸住宅							

入居者特性	計	3世帯 (100.0%)	居住者数	4人		
	一般	0世帯 (0.0%)	(1世帯当たり	1.33人)		
	单身	2世帯 (66.7%)	居住率	75.0% (入居 3戸)		
	うち高齢者	2世帯 (66.7%)	空家率	25.0% (空家 1戸)		
	高齢夫婦のみ	1世帯 (33.3%)	応募倍率			
	ひとり親世帯	0世帯 (0.0%)				
	その他	0世帯 (0.0%)				
	身障者	0世帯 (0.0%)				

取り組みの	建替事業の実績	13号棟解体・119号解体		
	改善事業の実績	住戸	排水管修繕	
		共用部		
維持保全の方針	耐震診断	実施済 要補強	未実施	(うち改修済)

その他特記事項



4 ナカガワラジウタク  
中河原住宅

団地属性	所在地	大下条1478										
	学区	小学校	敷島南小学校	中学校	敷島中学校							
	交通の状況	最寄り駅	竜王									
		最寄りバス停	名取温泉									
		アプローチ道路	(主) 甲斐中央線まで約200m									
	敷地の概要	所有区分	市所有									
		敷地面積	1,016.65㎡									
		用途地域	準工業地域									
		法定容積率	200%									
		法定建ぺい率	60%									
土地の形状		平坦、整形										
敷地権利		・所有地		・借地(公・市)								
建替目安		建設から15年	1972年									
耐用年限	建設から30年	1987年										
周辺の主要公共施設	敷島みなみ児童館、敷島ふれあい中央児童館、敷島南小学校、敷島小学校、松島郵便局											
共用施設	集会所	無										
	児童遊園	無										
	駐車場(台数)	-										
	駐輪場	無										
	ごみ集積所	無										
	下水方式	汲み取り										
	ガス	LPGガス(個別)										
住棟属性	タイプ	計	1戸1棟建									
	棟数	1棟	1棟	棟	棟							
	階数		1階建	階建	階建							
	構造種別		木造平屋									
	建物構造		木造									
	主要仕上材	屋根	瓦葺									
	外壁	木造										
	外部建具	木(アルミ)										
住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
	3-2-1	S33	S33	木造	1	1	2K	28.0	×	-	2	
	管理戸数	1戸		延床面積	28.00㎡		(1戸当たり)		28.00㎡			
	種別	公営住宅		1戸	特定公共賃貸住宅							
入居者特性	居住世帯数	計	1世帯(100.0%)		居住者数	1人						
		一般	0世帯(0.0%)		(1世帯当たり) 1.00人							
		単身	1世帯(100.0%)		居住率	100.0% (入居 1戸)						
		うち高齢者	1世帯(100.0%)		空家率	0.0% (空家 0戸)						
		高齢夫婦のみ	0世帯(0.0%)		応募倍率							
		ひとり親世帯	0世帯(0.0%)									
		その他	0世帯(0.0%)									
		身障者	0世帯(0.0%)									
取組の	従来の	建替事業の実績	311号解体									
		改善事業の実績	住戸									
			共用部									
	屋外・外構											
維持保全の方針	耐震診断	実施済				未実施	(うち改修済)					
その他特記事項												





5		テラマエジユウタク 寺前住宅															
団地属性	所在地	中下条1372															
	学区	小学校	敷島小学校	中学校	敷島中学校												
	交通の状況	最寄り駅		竜王													
		最寄りバス停		中下条新町													
		アプローチ道路		(主) 甲斐中央線まで約30m													
	敷地の概要	所有区分	市所有														
		敷地面積	1,311.67㎡														
		用途地域	第一種中高層住居専用地域														
		法定容積率	200%														
		法定建ぺい率	60%														
土地の形状		平坦、整形															
敷地権利		・所有地			・借地(公・市)												
周辺の主要公共施設	建替目安	建設から15年	1974年														
	耐用年限	建設から30年	1989年														
	敷島小学校、敷島中学校、敷島ふれあい中央児童館 敷島図書館、甲斐市役所敷島庁舎 西消防署敷島出張所、松島郵便局 敷島島上条郵便局、島上条公園																
住棟属性	共用施設	集会所	無														
	児童遊園	無															
	駐車場(台数)	-															
	駐輪場	無															
	ごみ集積所	有															
	下水方式	汲み取り															
	ガス	LPGガス(個別)															
	タイプ	計	1戸1棟建														
	棟数	6棟	6棟														
	階数		1階建														
構造種別		木造平屋															
建物構造	主要仕上材		木造														
	屋根	瓦葺															
	外壁	木造															
外部建具																	
住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考					
	4-1-4	S34	S34	木造	1	1	2K	34.6	×	-	1						
	4-1-5	S34	S34		1	1	2K	34.6	×	-	1						
	4-1-7	S34	S34		1	1	2K	34.6	×	-	1						
	4-1-8	S34	S34		1	1	2K	34.6	×	-	1						
	4-2-2	S34	S34		1	1	2K	28.0	×	-	2						
	4-2-6	S34	S34		1	1	2K	28.0	×	-	2						
	管理戸数		6戸		延床面積	229.00㎡ (1戸当たり)			38.17㎡								
	種別		公営住宅		6戸		特定公共賃貸住宅										
	入居者特性	居住世帯数	計	5世帯 (100.0%)			居住者数	8人									
一般			0世帯 (0.0%)			(1世帯当たり 1.60人)											
単身			3世帯 (60.0%)			居住率	83.3% (入居 5戸)										
うち高齢者			2世帯 (40.0%)			空家率	16.7% (空家 1戸)										
高齢夫婦のみ			1世帯 (20.0%)			応募倍率											
ひとり親世帯			1世帯 (20.0%)														
その他			0世帯 (0.0%)														
身障者			0世帯 (0.0%)														
取組みの	建替事業の実績	423号・413号・411号解体															
	改善事業の実績	住戸	漏水修繕														
		共用部															
	維持保全の方針	屋外・外構	街路灯取替修繕														
耐震診断		実施済				未実施				(うち改修済 )							
要補強																	
その他特記事項																	







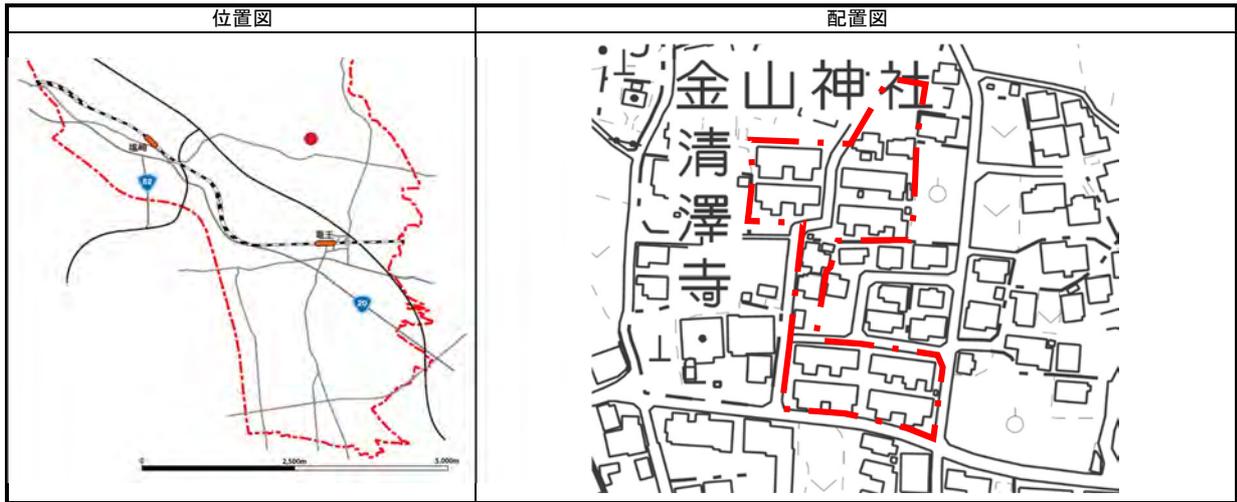
修繕・改善履歴		
年	工事名	金額 (円)
平成25年度	5-2-2号・5-2-3号解体工事	1,197,000
平成26年度	雨樋修繕工事	1,782,000
平成30年度	5-1-3解体工事	692,000
平成31年度	屋根修繕	100,000
令和3年度	F棟囲仮設工事	251,000
令和4年度	甲斐市営金の宮住宅F棟解体工事	4,499,000

7 イテリフカジュウタク  
一里塚住宅

団地属性	所在地	中下条639										
	学区	小学校	敷島小学校	中学校	敷島中学校							
	交通の状況	最寄り駅		竜王								
		最寄りバス停		金の宮住宅入口								
	敷地の概要	アプローチ道路		(主) 甲斐斐崎線まで約200m								
		所有区分	市所有									
		敷地面積	2,938.75㎡									
		用途地域	第一種住居地域									
		法定容積率	200%									
		法定建ぺい率	60%									
土地の形状		平坦、不整形										
敷地権利		・所有地 ・借地(公・市)										
周辺の主要公共施設	建替目安	建設から15年	1977年									
	耐用年限	建設から30年	1992年									
	富士幼稚園、敷島小学校、敷島中学校 敷島ふれあい中央児童館、敷島図書館 甲斐市役所敷島庁舎、西消防署敷島出張所 松島郵便局、敷島島上条郵便局、島上条公園											
共用施設	集会所	無										
	児童遊園	無										
住棟属性	棟数	計 7 棟	1戸1棟建 3 棟	1戸1棟建 4 棟								
	階数		1 階建	1 階建								
	構造種別		木造平屋	木造平屋								
	建物構造		木造	木造								
	主要仕上材	屋根	瓦葺(モルタル)	瓦葺(モルタル)								
	外壁	木造	木造									
	外部建具	木(アルミ)	木(アルミ)									
住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
	6-1-2, 3, 7	S35	S35	木造	1	3	2K	31.5	×	-	2	
	6-2-1, 3, 7, 10	S34	S34		1	4	2K	33.1	×	-	2	
	管理戸数	7戸		延床面積	226.90㎡		(1戸当たり	32.41㎡		)		
	種別	公営住宅		7戸	特定公共賃貸住宅							
入居者特性	居住世帯数	計	7 世帯 (100.0%)		居住者数	8 人						
		一般	0 世帯 (0.0%)		(1世帯当たり	1.14 人)						
		単身	6 世帯 (85.7%)		居住率	100.0% ( 入居 7戸 )						
		うち高齢者	5 世帯 (71.4%)		空家率	0.0% ( 空家 0戸 )						
		高齢夫婦のみ	1 世帯 (14.3%)		応募倍率							
		ひとり親世帯	0 世帯 (0.0%)									
		その他	0 世帯 (0.0%)									
		身障者	0 世帯 (0.0%)									
取組みの	建替事業の実績	11号解体										
	改善事業の実績	住戸	流し台取替修繕・漏水修繕									
		共用部										
維持保全の方針	屋外・外構	耐震診断	実施済	未実施								
			要補強	(うち改修済 )								
その他特記事項												







修繕・改善履歴		
年	工事名	金額(円)
平成24年度	排水施設改修工事	284,000
平成26年度	雨樋修繕工事	2,214,000
平成29年度	C-11玄関床修繕	76,000
平成30年度	C-11トイレ床修繕	98,000
平成30年度	屋根修繕	680,000
平成31年度	712号解体工事	613,000
平成31年度	屋根修繕	572,000

9 カワベチヨウダンチ  
川辺町団地

団地属性	所在地	島上条94-1				
	学区	小学校	敷島小学校	中学校	敷島中学校	
	交通の状況	最寄り駅	竜王			
		最寄りバス停	敷島小学校			
		アプローチ道路	(主) 甲斐斐崎線まで約350m			
	敷地の概要	所有区分	市所有			
		敷地面積	3,159.90㎡			
		用途地域	第一種低層住居専用地域			
		法定容積率	80%			
		法定建ぺい率	50%			
土地の形状		平坦、整形				
敷地権利		・所有地	・借地(公・市)			
建替目安		建設から35年	2018年			
耐用年限	建設から70年	2053年				
周辺の主要公共施設	敷島小学校、敷島中学校、敷島ふれあい中央児童館 敷島図書館、甲斐市役所敷島庁舎、敷島北駐在所 西消防署敷島出張所、松島郵便局 敷島島上条郵便局、島上条公園					
共用施設	集会所	無				
	児童遊園	有				
	駐車場(台数)	24台				
	駐輪場	有				
	ごみ集積所	有				
下水方式	公共下水道					
ガス	LPGガス(集中)					

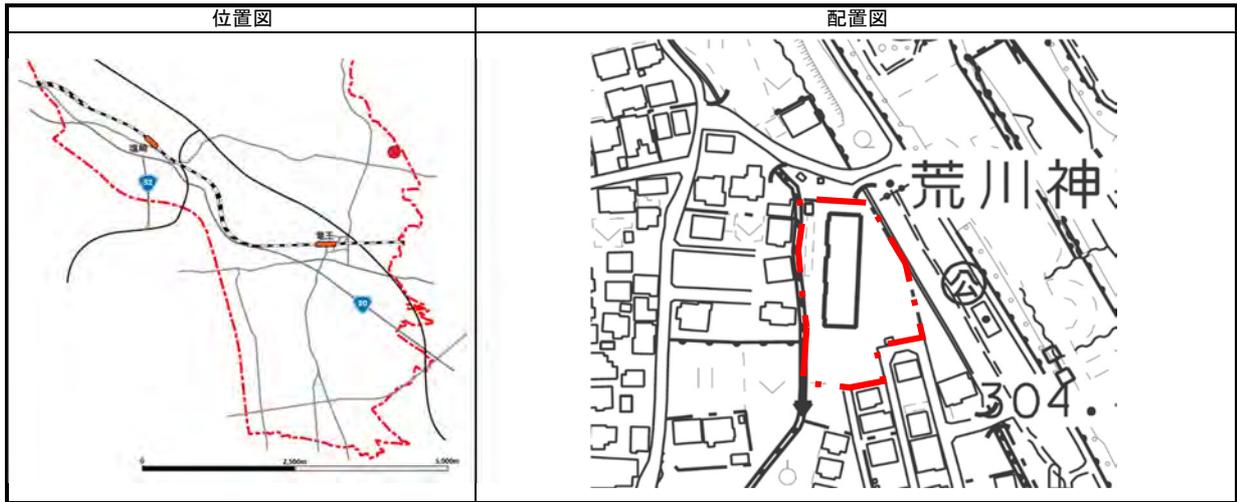
住棟属性	タイプ	計	24戸1棟建			
	棟数	1棟	1棟	棟	棟	棟
	階数		4階建	階建	階建	階建
	構造種別		中層耐火			
	建物構造		鉄筋コンクリート造			
	主要仕上材	屋根	陸屋根			
	外壁	モルタル				
	外部建具	アルミ				

住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占用面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
管理戸数	24戸		延床面積	1,734.08㎡		(1戸当たり)		72.25㎡			
種別	公営住宅		24戸	特定公共賃貸住宅							

入居者特性	計	20世帯 (100.0%)	居住者数	37人	
	一般	4世帯 (20.0%)	(1世帯当たり)	1.85人	
	単身	7世帯 (35.0%)	居住率	83.3% (入居 20戸)	
	うち高齢者	4世帯 (20.0%)	空家率	16.7% (空家 4戸)	
	高齢夫婦のみ	1世帯 (5.0%)	応募倍率		
	ひとり親世帯	7世帯 (35.0%)			
	その他	1世帯 (5.0%)			
	身障者	2世帯 (10.0%)			

取組	建替事業の実績				
	改善事業の実績	住戸	排水管取替工事・浴室ドア修繕・畳入替修繕・給水管取替修繕 など		
		共用部	階段手摺取付・屋外防水外壁改修・排水管漏水修繕・給排水管改修工事 など		
		屋外・外構	パーゴラ修繕・駐車場補修工事 など		
維持保全の方針	耐震診断	実施済	未実施	(うち改修済)	
		要補強			

その他特記事項



修繕・改善履歴		
年	工事名	金額 (円)
平成31年度	屋上防水外壁改修工事	32,120,000
令和2年度	バ-ゴラ修繕工事	143,000
	106号室内装修繕	182,000
	301号室畳修繕	100,000
	305号室畳入替修繕	83,000
令和3年度	305号室室内修繕	164,000
	駐車場補修工事	330,000
	102号室畳入替	180,000
	403号室浴室他修繕	220,000
	403号室修繕	253,000
令和4年度	102号室床ほか修繕	113,000
	204号室給湯器修繕	121,000
	給水用ポンプユニット改修工事	2,024,000
令和5年度	403号室給水管取替修繕	484,000
令和5年度	給排水管改修工事 (9月入札)	27,654,000
	101号室排水詰まり修繕	70,000

10 イズミジリダンテ  
泉尻団地

団地属性	所在地	大下条457-1										
	学区	小学校	敷島南小学校	中学校	敷島中学校							
	交通の状況	最寄り駅	竜王									
		最寄りバス停	大下条南									
		アプローチ道路	(主) 甲斐中央線に接道									
	敷地の概要	所有区分	市所有									
		敷地面積	2,278.00㎡									
		用途地域	第一種住居地域									
		法定容積率	200%									
		法定建ぺい率	60%									
土地の形状		平坦・整形										
敷地権利		・所有地	・借地(公・市)									
建替目安		建設から35年	2032年									
耐用年限	建設から70年	2053年										
周辺の主要公共施設	敷島南小学校、あおぞら保育園、竜王北保育園 敷島みなみ児童館、名取地区公民館、竜王郵便局 甲府西消防署				集会所 無 児童遊園 有 駐車場(台数) 24台 駐輪場 有 ごみ集積所 有 下水方式 公共下水道 ガス LPガス(集中)							
住棟属性	タイプ	計	24戸1棟建									
	棟数	1棟	1棟	棟	棟	棟						
	階数		4階建	階建	階建	階建						
	構造種別		中層耐火									
	建物構造		鉄筋コンクリート造									
	主要仕上材	屋根	陸屋根									
外壁		モルタル										
外部建具		アルミ										
住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考
	1号棟	H9	H9	中耐	4	24	3DK	71.7	○	×	新構造	
入居者特性	管理戸数	24戸		延床面積	2,284.94㎡		(1戸当たり 95.21㎡)					
	種別	公営住宅		24戸	特定公共賃貸住宅							
入居者特性	居住世帯数	計	19世帯 (100.0%)		居住者数	34人						
		一般	2世帯 (10.5%)		(1世帯当たり)	1.79人						
		単身	8世帯 (42.1%)		居住率	79.2%		(入居 19戸)				
		うち高齢者	2世帯 (10.5%)		空家率	20.8%		(空家 5戸)				
		高齢夫婦のみ	1世帯 (5.3%)		応募倍率							
		ひとり親世帯	8世帯 (42.1%)									
		その他	0世帯 (0.0%)									
		身障者	0世帯 (0.0%)									
取組	従来からの	建替事業の実績										
		改善事業の実績	住戸	排水配管修繕・台所換気扇修繕・室内修繕 など								
			共用部	バルコニー軒裏補修・受水槽修繕 など								
	屋外・外構		防風フェンス設置									
維持保全の方針	耐震診断	実施済								未実施		
		要補強								(うち改修済)		
その他特記事項												



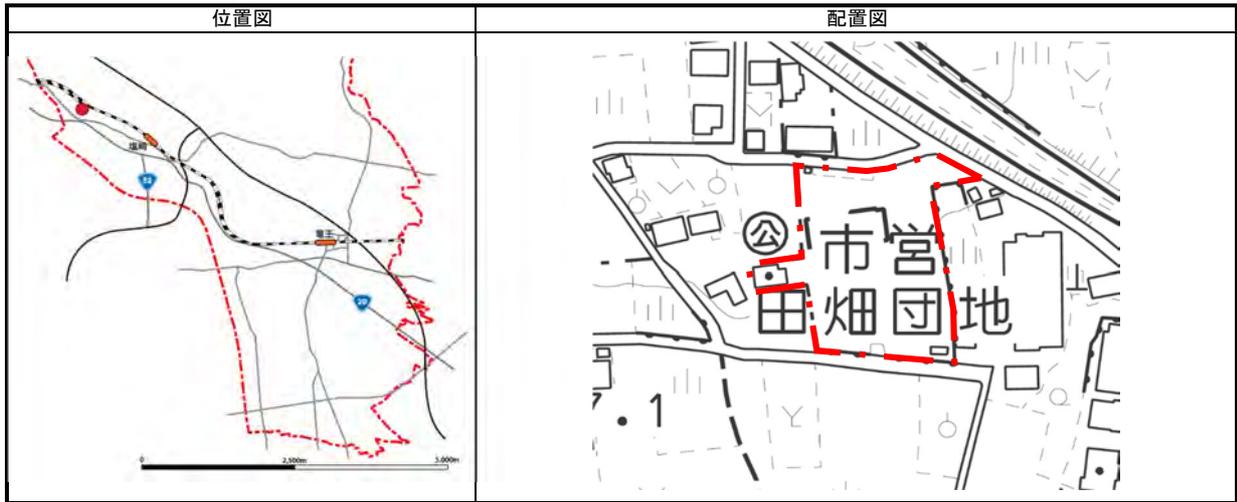
修繕・改善履歴		
年	工事名	金額 (円)
平成26年度	防風フェンス設置工事	200,000
平成27年度	クロス張替その他工事	335,000
平成29年度	201・101号室排水配管修繕	315,000
平成30年度	受水槽修繕	272,000
平成31年度	304号室台所換気扇修繕	77,000
令和2年度	104号室室内修繕	111,000
	204号室室内修繕	138,000
令和4年度	302号室床修繕	154,000
	402号室床修繕	154,000
	402号室壁修繕	322,000
	302号室レンジフード修繕	85,000
令和5年度	受水槽内定水位弁取替修繕	296,000
	101号室給水管取替修繕	336,000
	102号室内修繕	185,000
	401号室内修繕	190,000

11 イテコインジユウタク  
市子石住宅

団地属性	所在地	下今井1955																
	学区	小学校	双葉西小学校	中学校	双葉中学校													
	交通の状況	最寄り駅	塩崎															
		最寄りバス停	甲斐市役所双葉庁舎															
		アプローチ道路	(主) 甲斐塩崎線まで約350m															
	敷地の概要	所有区分	市所有															
		敷地面積	2,792.07㎡															
		用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域															
		法定容積率	100%・200%															
		法定建ぺい率	50%・60%															
土地の形状		平坦、不整形																
敷地権利		・所有地		・借地(公・市)														
周辺の主要公共施設	建替目安	建設から15年	1979年															
	耐用年限	建設から30年	1994年															
共用施設	集会所					有												
	児童遊園					無												
	駐車場(台数)					-												
	駐輪場					無												
	ごみ集積所					有												
	下水方式					汲み取り												
	ガス					LPガス(個別)												
住棟属性	タイプ	計	1戸1棟建															
	棟数	6棟	6棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟								
	階数		1階建	階建	階建	階建	階建	階建	階建	階建								
	構造種別		木造平屋															
	建物構造	主要仕上材	屋根	瓦葺														
		外壁	木造															
外部建具		木(アルミ)																
住棟属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式種別	階数	棟別戸数	間取り	住戸占有面積	3点給湯	EV	旧種別	備考						
	1~6	S39	S39	木造	1	1	2K	31.4	×	-	2							
管理戸数		6戸		延床面積	188.40㎡		(1戸当たり)		31.40㎡									
種別		公営住宅		6戸	特定公共賃貸住宅													
入居者特性	居住世帯数	計	4世帯(100.0%)		居住者数	5人												
		一般	0世帯(0.0%)		(1世帯当たり)	1.25人												
		単身	3世帯(75.0%)		居住率	66.7% (入居 4戸)												
		うち高齢者	3世帯(75.0%)		空家率	33.3% (空家 2戸)												
		高齢夫婦のみ	0世帯(0.0%)		応募倍率													
		ひとり親世帯	1世帯(25.0%)															
		その他	0世帯(0.0%)															
		身障者	0世帯(0.0%)															
取組みの	建替事業の実績	16号解体																
	改善事業の実績	住戸																
		共用部																
維持保全の方針	屋外・外構																	
その他特記事項	維持保全の方針	耐震診断	実施済								未実施							
			要補強								(うち改修済)							







修繕・改善履歴		
年	工事名	金額(円)
令和3年度	受水槽新設工事	23,980,000
	304号室修繕	154,000
令和4年度	排水管取替工事	513,000
	2号棟給湯設備改修工事	13,893,000
	1号棟303号室壁クロス等修繕	152,000
	1号棟303号室トイレ修繕	72,000
	1号棟301号室壁クロス等修繕	162,000
	1号棟302号室壁クロス等修繕	165,000
	1号棟305号室壁クロス修繕	165,000
	1号棟303号室床他修繕	286,000
	1号棟305号室天井塗装修繕	86,000
	1号棟103号室塗装等修繕	289,000
令和5年度	2号館西側フェンス修繕	270,000
	1号棟206号室修繕	268,000
	1号棟105号室・301号室トイレ器具修繕	83,000

