

甲斐市住宅マスタープラン



令和6年3月

甲 斐 市

目 次

1. 策定の目的と背景	
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけと期間.....	2
1-3 調査フロー.....	3
1-4 策定方針.....	4
2. 関連計画の整理	
2-1 関連計画の整理.....	5
3. 現況データの収集及び分析	
3-1 甲斐市の現況.....	16
3-2 住宅事情の分析.....	23
3-3 市営住宅に関する調査・分析.....	31
4. 課題の抽出	
4-1 人口・世帯数に関わる課題.....	35
4-2 住宅・住環境整備に関わる課題.....	35
4-3 公的賃貸住宅に関わる課題.....	36
4-4 課題の整理.....	38
5. 基本理念、基本目標、基本施策	
5-1 基本理念、基本目標.....	39
5-2 基本施策.....	41
6. 市営住宅のあり方	
6-1 市営住宅役割と今後のあり方.....	53
6-2 市営住宅ストック活用計画.....	54
7. 策定の実現に向けて	
7-1 市民や市民団体との連携.....	56
7-2 関連機関・民間団体等との連携.....	56
7-3 関連部局との連携.....	56

用語解説

1. 策定の目的と背景

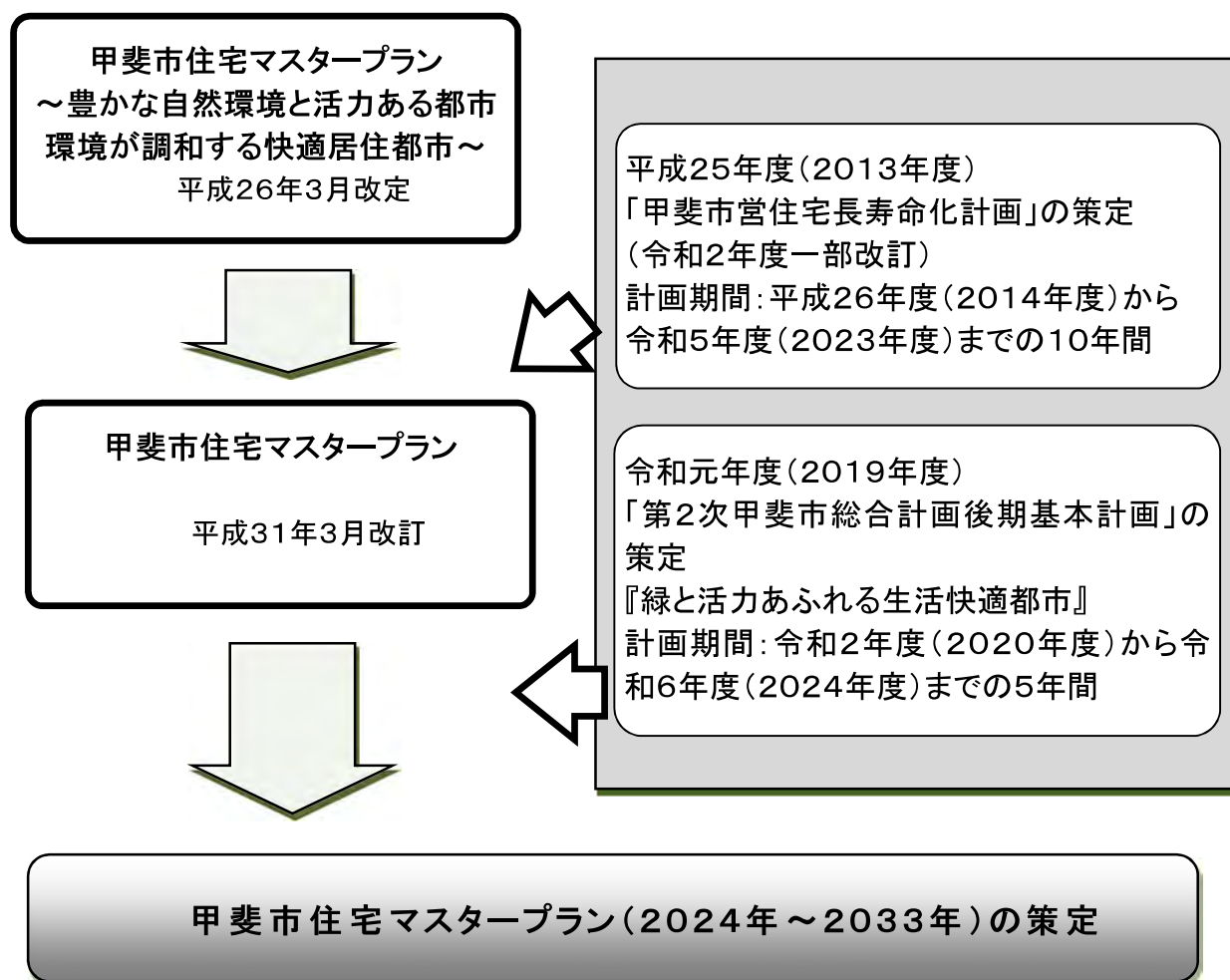
1-1 計画策定の背景と目的

本市では、平成28年3月に策定した「第2次甲斐市総合計画」を上位計画とし、住宅政策を推進するための基本方針となる「甲斐市住宅マスタープラン」を平成31年3月に策定しました。

当初の策定から10年以上が経ち、現行計画に掲げた施策の展開を図ってきましたが、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、国の補助金の削減等の厳しい財政状況、住宅確保要配慮者の増加及び多様化、空家の増加など、本市の住まいづくりを取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした背景を受け、また、令和2年3月に「第2次甲斐市総合計画後期基本計画」を策定しており、本計画は、令和6年度以降に向けた本市の住宅政策の基本的な方針を示し、限られた財源の中で、効率的・効果的に住宅政策の推進を図っていくことを目的として策定するものです。

■図 計画策定の目的



1-2 計画の位置づけと期間

本計画は「第2次甲斐市総合計画後期基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

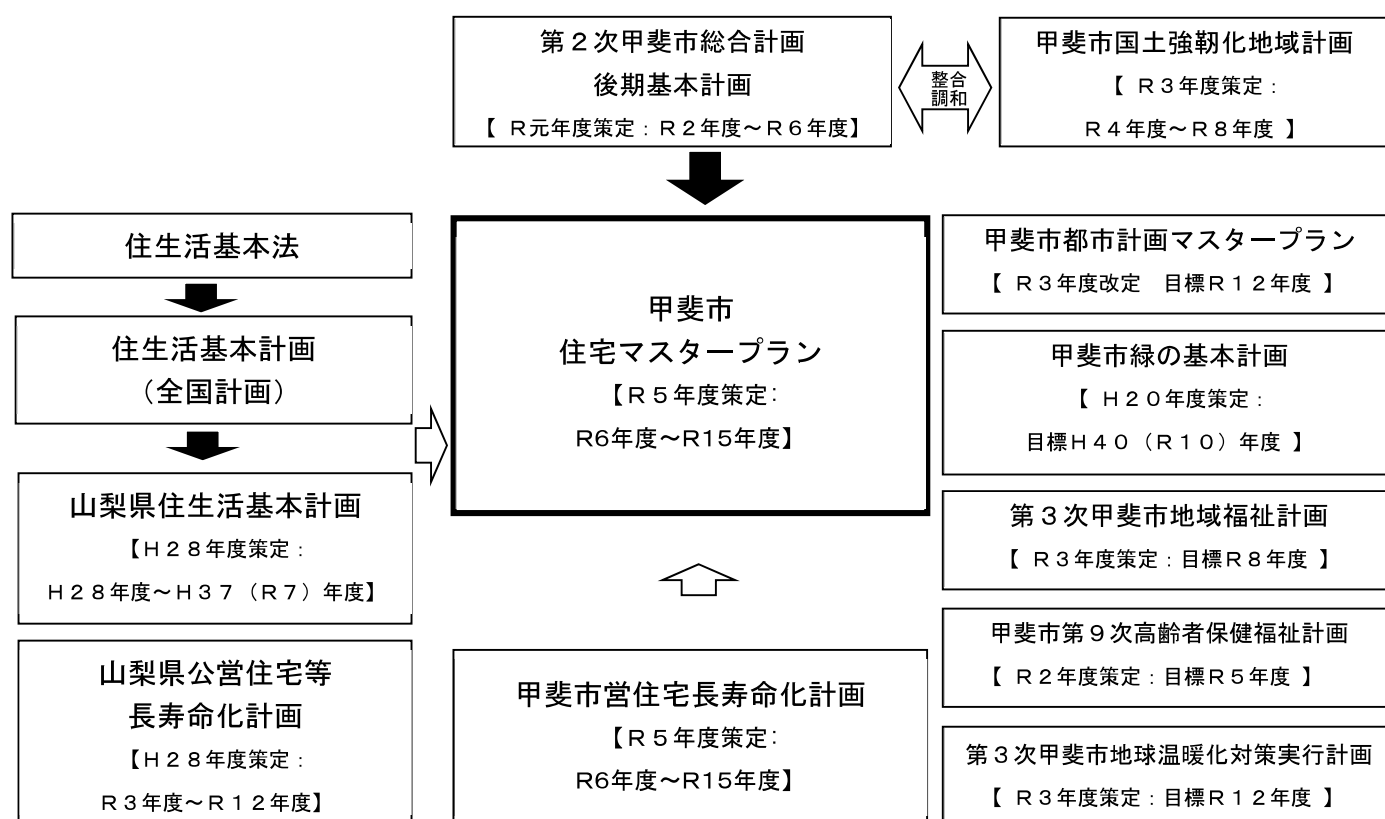
また、「甲斐市都市計画マスタープラン」や「甲斐市地域福祉計画」等の関連計画、山梨県の住生活基本計画等とも連携を図っていくものです。

本計画の目標年度は、令和15（2033）年度とします。

■図 計画の位置づけ

国・山梨県の計画

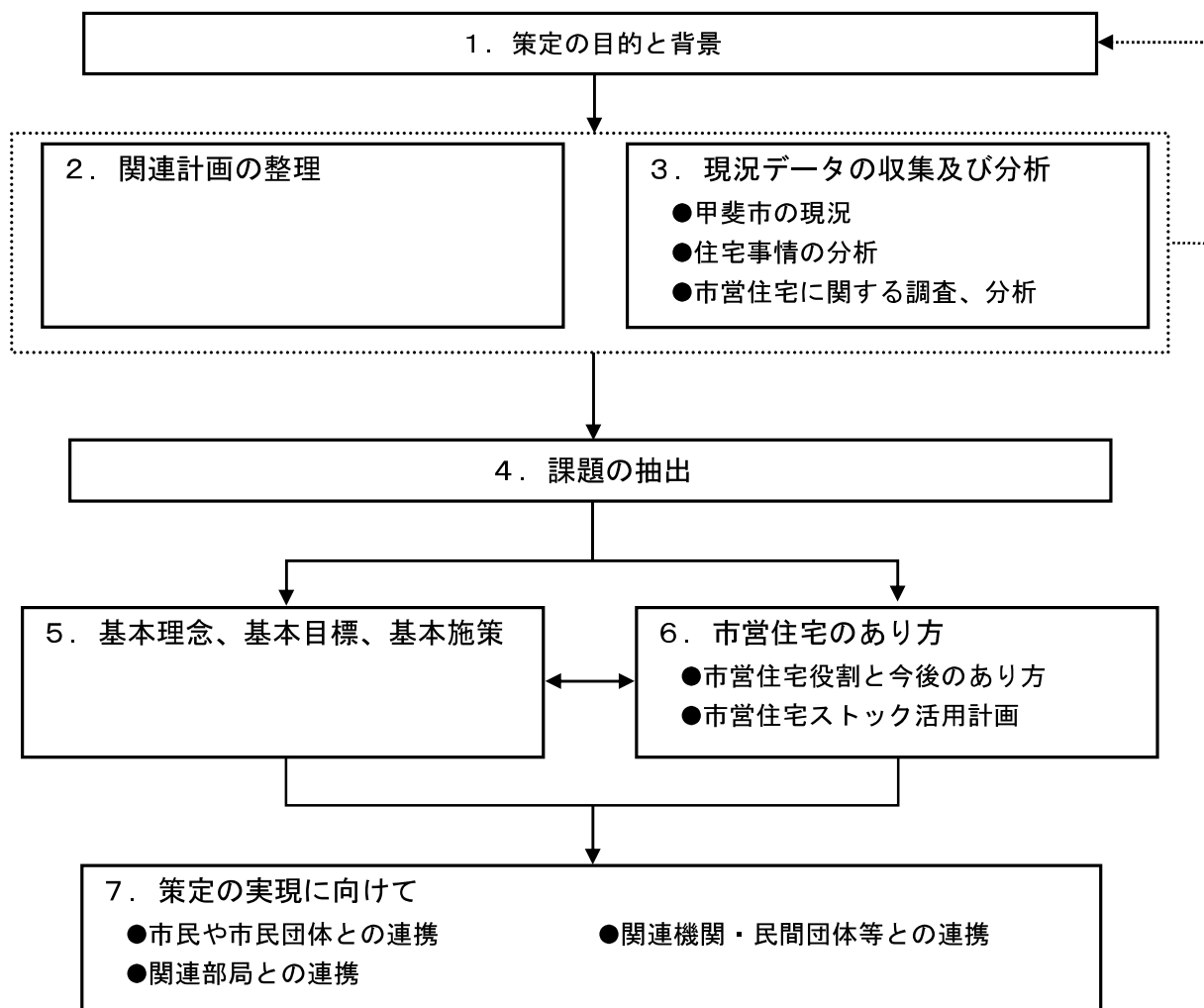
甲斐市 上位計画・関連計画



1-3 調査フロー

本計画は、以下のフローに従って行います。

■図 調査フロー



○人口・世帯数に関わる課題

- ①人口・世帯数減少社会への対応
- ②急速な高齢化への対応
- ③子育てニーズへの対応

○住宅・住環境整備に関わる課題

- ①空き家の把握と有効活用
の検討
- ②適正な民営借家の供給
- ③地震や災害による住宅の
安全性確保
- ④優良な住宅・住環境づくり
のための基盤整備
- ⑤地域の中心市街地のあり
方と役割の検討
- ⑥災害への対応
- ⑦環境や景観に配慮した住
まい・まちづくり
- ⑧時代の変化に対応した住
まいづくり

○公的賃貸住宅に関わる課題

- ①市営住宅の総合的な活用
方針と役割の検討
- ②市営住宅の適正入居の対
応
- ③市営住宅に関連する既存
事業の促進
- ④市営住宅の効率的な老朽
住宅の更新

課題の整理

1. 市民の住生活基盤の確立への対応

今後の急速な高齢化や家族形態の変化に伴う居住ニーズへの対応が求められており、高齢者や障がい者世帯等、様々なニーズに対応した住まいの確保や入居の円滑化、地域での居住継続支援等が必要です。また、子どもの数の減少は長期的な人口減少に大きな影響を与えることから、安心して子育てができる住環境整備が必要です。

そのため、全ての世帯が甲斐市で安心して住生活を営むことができる住環境づくりが必要です。

2. 良質な既存ストックの形成への対応

住宅戸数が世帯数を上回り、量的には充足していますが、建築年の古い住宅の耐震性の確保や高齢者等に対応した設備整備など質の向上が求められています。

そのため、様々な世帯が適正で良質な住宅を確保でき、ストックとして受け継がれていくことが出来るシステムづくりが必要です。

3. 良好な住環境形成への対応

甲斐市は恵まれた豊かな自然を持つとともに、生活利便性の高い地域を有する環境に恵まれており、市民がニーズに応じた住環境を選べる居住環境づくりが求められています。

地域特性やニーズに応じた住環境づくりは、市民の主体的な活動への取り組みが重要であることから、市民主体のネットワークづくりが必要です。

4. 住宅セーフティネットの確立

市場活用を重視した住宅政策への転換に際し、市場機能では一定水準の住宅確保が困難な世帯に対しての住宅セーフティネットとしての市営住宅の役割を明確化し、その対象となる世帯に対する適正な住宅供給を検討する必要があります。

○甲斐市住宅マスタープランの基本理念

協働による安全安心で豊かな快適
居住都市の実現

○基本目標

- ① 地域コミュニティを育み安全安心で快適に生活できる住宅・住環境づくり
- ② 地域の資源、特色を活かした住宅・住環境づくり
- ③ 公営住宅の適正な維持管理による居住の安定の確保

○基本施策

①地域コミュニティを育み安全安心で快適に生活できる住宅・住環境づくり

1-1 多様な世帯に対応した住宅・住環境づくり

- ① 世代ニーズに合わせた住み替えやリフォーム支援
- ② リフォームに関する相談体制の充実
- ③ 都市機能の集約化を図りコンパクトな市街地づくり

1-2 安心して生活ができる住宅支援のしくみづくり

- ④ 住情報の提供の充実
- ⑤ 地域における支えあい（子育て世帯、高齢者等）への支援体制の充実
- ⑥ 住宅のバリアフリー化の推進（福祉と連携）

②地域の資源、特色を活かした住宅・住環境づくり

2-1 住宅性能の維持・向上と安全な住宅・住環境づくり

- ① 災害に強い住まい・住環境づくり
- ② 住宅の防火対策の推進
- ③ 住宅の防犯対策の推進
- ④ 自身などの災害への対応（耐震診断・改修の促進）

2-2 社会環境の変化に合わせた住宅・住環境づくり

- ⑤ 脱炭素社会に向けた環境に配慮した住宅の導入促進
- ⑥ 省エネ対策、再エネ設備導入などの推進
- ⑦ 「新しい生活様式」に対応した住まいの導入促進

2-3 安全で質の高い住宅・住環境づくり

- ⑧ 地域と連携した空き家の有効活用と除却の推進

③公営住宅の適正な維持管理による居住の安定の確保

3-1 公営住宅の効率的・効果的な供給改善

- ① 公営住宅の建て替え・改善（長寿命化）
- ② 適正入居の推進
- ③ 公営住宅管理の効率化を図るための改修や統廃合
- ④ 福祉施策との連携
- ⑤ 地域拠点としての機能や住宅以外の公共的機能の導入促進（用途廃止後の跡地活用）

3-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

- ⑥ 福祉施策等と連携したセーフティネット構築
- ⑦ 空き家、民間賃貸住宅の借り上げ等の検討

○重点施策

◇住宅相談窓口整備に向けた関連部局間の情報共有

住宅相談窓口整備に向け、関連部局間で情報共有を行い、市民サービスの向上に努める。

◇「耐震診断の無料実施」、「耐震改修補助制度」の普及促進による耐震性の向上

木造住宅の耐震診断や耐震改修に関わる補助制度等の普及による耐震化を促進し、住宅の安全性の向上を図る。

◇適正入居の促進

真に住宅に困窮する市民に適切に公営住宅が供給されるよう、入居者管理のあり方を検討する。

◇計画的な修繕・改善による長寿命化の推進

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。

2. 関連計画の整理

2-1 関連計画の整理

1) 国の計画

(1) 住生活基本法

施行	平成18（2006）年6月
目的	・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国等の責務を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する。
基本理念	①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等 ②地域の自然、歴史、文化等の特性に応じて環境との調和に配慮しつつ住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成 ③民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と住宅購入者等の利益の擁護及び増進 ④低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保

(2) 住生活基本計画（全国計画）

策定年次	令和3（2019）年3月閣議決定
計画期間	令和3（2019）年度～令和12（2030）年度
基本的な方針	・今後10年の課題に対応するため住宅政策の目指すべき方向性を3つの視点から、8つの目標を設定し、施策を総合的に推進
目標	①「社会環境の変化」の視点 目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 （1）国民の新たな生活感をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 ②「居住・コミュニティ」の視点 目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ③「住宅ストック・産業」の視点 目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

2) 山梨県の計画

(1) 山梨県住生活基本計画

策定年次	令和4年3月
計画期間	令和3年度から令和12年度までの10年間 社会経済情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年後に見直しを行う。
背景と目的	・住生活基本法に基づき、新たな全国計画の内容や本県の社会経済情勢の変化を考慮し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「山梨県住生活基本計画」を改定
目標と基本的な施策	「持続可能で安心・快適な住生活の実現」 新たなライフスタイルに合わせた魅力ある住まい方の実現 ●地方移住、二拠点居住を実現する住まいの提供 ●「新しい生活様式」に対応した住まいの普及 頻発・激甚化する災害の発生を前提とした安全な住まいの確保 ●災害に強い住まいづくり ●災害被害を減らす住まいづくり ●被災者の住まいの確保 子どもを産み育てやすい住環境の実現 ●子育てしやすい住環境づくり ●子育て世帯への住まいの提供 高齢者が人々や地域とのつながりの中で健康で安心して暮らせる住まいの実現 ●高齢者が安心して暮らせる住まいの確保 ●家族や地域の人々とつながる住環境の形成 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ●公営住宅やセーフティネット登録住宅などの住まいの確保 ●居住支援協議会や居住支援法人と連携した円滑な入居支援や孤立対策 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成 ●脱炭素社会実現に資する住宅の普及促進 ●良質な住宅ストックの形成と円滑な流通体制の構築 空家の発生抑制、状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進 ●周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空家の発生抑制、除却の推進 ●空家の多様な利活用の推進 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 ●住生活産業の担い手の確保・育成、生産体制の充実 ●D Xを活用した住生活の豊かさの向上
公営住宅の供給目標量	・既存公営住宅の空家募集などにより計画的に住宅を供給 公営住宅の供給目標量：7,500戸

(2) 山梨県公営住宅長寿命化計画

策定年次	令和 2 年
計画期間	中長期的な将来（今後 30 年間）の公営住宅需要や想定事業費を算出した上で令和 3（2021）～令和 12（2030）【10 年間】を計画期間に設定する。 なお、社会情勢等の変化に応じ、計画期間内の見直しも想定
整備方針	■建替え ・改善困難住棟が対象 ・建替対象住棟を含む団地については将来（令和 3 2）の計画戸数を見据えた団地再編（団地内戸数減）を実施 ■全面的改善 ・これまでの実績から、事業の大幅なコスト縮減が見込めないため、既に着手している事業を除き、今後は実施せず、低コストな事業手法（個別改善）に切り替える。 ■個別改善 ☐水廻改善 ・将来（令和 3 2）にわたって維持する住棟（3 点給湯器無し）が対象 ☐給排水改善 ・将来（令和 3 2）にわたって維持する住棟（3 点給湯器有り）が対象 ☐外壁改修・屋上防水 ・将来（令和 3 2）にわたって維持する住棟が対象 ☐E V 更新 ・将来（令和 3 2）にわたって維持する住棟が対象 ■用途廃止 ・将来（令和 3 2）にわたって維持する住棟以外の住棟で、入居者が 0 になったものが対象 既に耐用年数を超過している住棟を優先的に廃止

(3) 山梨県高齢者居住安定確保計画

策定年次	平成29年度
計画期間	平成30年度から平成35（令和5）年度（6か年）
計画の目的	・高齢者の住まいについて、建物等のハード面とサービス等のソフト面を一体的に捉え、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開することを目的とし、「ダイナミックやまなし総合計画」の部門計画として策定する。 ・また、山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画と連携し、施策を進める。
基本理念	「高齢者が住み慣れた自宅や地域で安心していきいきと暮らし続けることができる住まいの確保」
取組内容	1 高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進及び老人ホームの計画的な整備 ①公営住宅の建替え等において、高齢者単身・夫婦用タイプの住宅供給も進めるとともに、高齢者の優先入居制度等により高齢者の住宅セーフティネットの形成を図る。 ②サービス付き高齢者向け住宅については、制度周知と国直接補助事業の活用、市町村の「生涯活躍のまち（日本版CCRC）」構想への支援等で供給の促進を図る。 ③新たな住宅セーフティネット制度を活用することにより、居住支援協議会と連携し、入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進する。 ④居宅において生活することが困難な高齢者が、住み慣れた地域で安心して生活が送れるよう、健康長寿やまなしプランに基づき高齢者の多様なニーズに対応する施設の整備を促進する。 2 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化 ①サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の適正な運用と、適正な管理が行われるように、住宅部局と福祉部局が連携して事業者への指導・監督を行う。 ②サービス付き高齢者向け住宅について、制度の適正な運用を図るため、運営方針等の情報の登録・公開を促進するとともに、インターネット等で幅広く、分かりやすい情報提供を推進する。 3 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進 ①公営住宅の建替え等により、エレベーターの設置、室内段差解消等のバリアフリー化を推進する。 ②持ち家のバリアフリー化、民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進を図る。 4 高齢者が居宅等で安心して生活するための支援 ①高齢者が住み慣れた地域で安心して生活が続けられるようにするため、健康長寿やまなしプランに基づき、地域包括ケアシステムを深化・推進させていく取り組み等を支援する。 ②認知症になっても住み慣れた地域でその人らしく暮らし続けられるよう、認知症の人や家族への支援を行うとともに、地域での見守り体制の強化及び充実等を図る。 ③高齢者を始めとした住宅確保要配慮者に寄り添える環境を整えるため、居住支援協議会の活動や市町村との連携を図る。 5 その他の高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項 ①高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務の推進、高齢者の持ち家の耐震化の促進を図る。 ②被災された高齢者の居住を確保するため、応急仮設住宅の供給等に係る体制を整える。

3) 甲斐市の計画

(1) 第2次甲斐市総合計画後期基本計画

策定年次	令和2年3月
計画期間	令和2年度～令和6年度
策定趣旨	・社会情勢の変化に的確に対応するため、「第2次甲斐市総合計画後期基本計画」及び「第2期甲斐市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の計画期間の統一を図り、整合性を保ちながら両計画を「甲斐市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和元年度改訂版）」と合わせ、一体的に策定した。「第2次甲斐市総合計画後期基本計画」については、新たに「SDGs（持続可能な開発目標）」の理念を反映し、基本目標ごとの政策にSDGsの目標を位置づけるとともに、施策の方向や成果指標等の見直しを行う。
目標人口	令和42年に約64,000人の人口を維持
基本目標	将来像 【緑と活力あふれる生活快適都市】 基本目標1 まちづくりは人づくり 生涯にわたる学びのまち 基本目標2 健やかで心ふれあう安心に暮らせるまち 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 基本目標4 自然と生活が調和した環境を築くまち 基本目標5 交流と協働による未来を拓く活力のあふれるまち
住宅施策の基本目標及び政策	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 政策(1) 良好な景観と市街地の形成 政策(2) 快適な住環境の整備 政策(3) 道路・交通環境の整備 政策(4) 安心安全なまちづくりの推進 ■政策(2) 快適な住環境の整備 ②公営住宅の整備 ・市営住宅を将来にわたって継続的に提供していくために、「甲斐市住宅マスタープラン」及び「甲斐市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な管理・整備を行う必要がある。 今後は、将来の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必要がある。



(2) 第2期甲斐市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年次	令和2年3月
計画期間	令和2年度～令和6年度
基本目標 と 戦略的な 取組	【基本目標1】安定した雇用を創出する産業振興 ○総合戦略推進体制の整備 ○総合戦略推進のための専門調査の実施 ○バイオマス産業都市構想 ○バイオマス活用による新たな農業の展開 ○ふるさと物産販路拡大支援事業（先行事業） ○地域ブランドの確立 【基本目標2】都市と自然の魅力を生かした定住促進 ○移住定住促進事業（先行事業） ○クラインガルテンと連携した新規就農支援 ○地域おこし協力隊を活用した農業政策 【基本目標3】次世代育成のための包括的な支援 ○甲斐市版ネウボラ推進プロジェクト ○不妊治療への助成 ○甲斐っ子応援教室 【基本目標4】人がつながり活力を生み出すまちづくり ○既存ストック活用まちづくりマネジメント支援事業 ○山梨県緑化センター跡地活用事業 ○甲斐市パーソナルサポートセンター事業（先行事業） ○地域連携推進事業（先行事業） ○防災士の養成

(3) 甲斐市国土強靱化地域計画

策定年次	令和4年3月
計画期間	令和4年度～令和8年度
市の目指すべき姿	強く、しなやかな生活快適都市
基本的な方針	①ソフト対策とハード対策の組み合わせ ②『自助』、『共助』、『公助』の組み合わせ ③平時における利活用
重点施策	■重点化施策及び重要業績指標（K P I） ・木造住宅の耐震化の推進：現状値（令和2）84.2％ → 目標値（令和8）90％ ・公共施設等総合管理計画による施設の長寿命化の推進 甲斐市営住宅長寿命化計画に基づく修繕及び工事件数 ：現状値（令和2）4件 → 目標値（令和8）8件 ・空家除去件数：現状値（令和2）0件 → 目標値（令和8）20件

(4) 甲斐市都市計画マスタープラン

策定年次	令和4年3月
計画期間	計画目標年次：令和12年
都市づくりのテーマ	人がつくり 人がつどう 活気あふれる サスティナブルな生活快適都市・甲斐
都市づくりの目標	1 日常生活の中で豊かな自然環境が感じられるまちづくり 2 相互に助け合い、賑わいと活力のあるまちづくり 3 誰もが住み良さとやすらぎを感じるまちづくり 4 未来へ引き継ぐまちづくり
土地利用に関する課題	○需要やニーズを踏まえた良好な住宅地の供給と移住・定住促進 ○利便性とアクセシビリティに配慮した各拠点の形成と拠点内への都市機能の集約化 ○空き家・空き店舗、耕作放棄地などの解消と有効利用の促進
土地利用の構想図	土地利用の構想図 市北部(都市計画区域外) 【新たな土地利用】 木質バイオマスを活用した「甲斐双葉発電所」を中心とした、「バイオマス産業都市構想」を推進するゼロカーボンモデル事業に取り組む範囲 【住居系土地利用(集落地)】 主要集落を中心とした範囲 新山梨環状道路(北部区間) 【住居系土地利用(市街地)】 現在の住居系用途地域や住宅地としての形成がみられる範囲 【商業・業務系土地利用】 竜王駅周辺及び塩崎駅、大型商業施設周辺の商業系用途地域における本市の賑わいのある中心地とする範囲 【田園集落系土地利用】 用途地域外及び農用地区域外の範囲 【市街化調整区域における開発行為等の許可基準を定めた条例で指定する区域】 需要やニーズに応じ、適正な条例の運用を図りながら、立地条件を活かした住居系土地利用が検討される範囲 【沿道サービス施設・商業系土地利用】 国道20号、(主)甲府南アルプス線(アルプス通り)など、主要幹線道路沿道において、施設の集積や新規の活用がみられる範囲 【工業系土地利用】 現在の工業系用途地域、施設の集積や新規の活用が見込まれる範囲 【優良農地】 現在の農用地区域の範囲 凡例 【土地利用】 住居系土地利用(市街地) 住居系土地利用(集落地) 商業・業務系土地利用 沿道サービス施設・商業系土地利用 工業系土地利用 田園集落系土地利用 新たな土地利用 優良農地 山林 河川 都市公園 【幹線道路構成】 広域幹線道路(整備済) 広域幹線道路(未整備) 地域内幹線道路(整備済) 地域内幹線道路(未整備) 補助幹線道路(整備済) 補助幹線道路(未整備) 市道 【境界】 市境 都市計画区域界

(5) 甲斐市立地適正化計画

策定年次	令和6年3月
計画期間	目標年次：令和12年度（2030年）
都市づくりの誘導方針（ストーリー）	◇都市機能誘導の方針 「サステイナブルと利便性の確保が両立する拠点形成」 ・都市として持続的に発展していくため、旧町単位で生活の中心となっている拠点に都市機能の誘導を図り、既存ストックの活用や施設の適正配置、集約等によりサービスレベルの維持・向上を図る。 ・公共施設の再整備・改修等においては、脱炭素化の実現を目指す。 ・誘導する機能は、行政機能や文化機能、商業機能、医療機能について機能強化を図り、賑わいの創出を図る。 ■期待する効果 集約的な拠点整備、脱炭素化、サステイナブル、公共資源の有効活用・規模や配置の適正化 ◇居住誘導の方針 「安全で快適な誰もが暮らしやすい居住環境の形成」 ・生活サービス機能が集積する都市機能誘導区域及びその周辺、公共交通沿線等の利便性の高い地域に居住を誘導することで、過度な自動車依存を抑制し、徒歩や公共交通の利用でも暮らしやすい環境の形成を目指す。 ・激甚化する自然災害のリスクを考慮した居住の誘導と防災対策の強化により、安全な居住環境の形成を図る。 ・人口減少の抑制に向け、多様な世代の移住・定住の促進を図る。 ■期待する効果 脱炭素化、サステイナブル、定住促進 ◇公共交通の方針 「暮らしを支える公共交通ネットワークの持続的な維持・向上」 ・都市機能や居住の誘導に合わせ、拠点間を結ぶ公共交通の維持・充実を図ることで、生活サービスレベルの維持を目指す。 ・高齢化の進行に伴う交通弱者の増加を見据え、過度に自動車に依存しすぎない環境整備に向け、地域特性に応じた移動手段を確保し、生活行動の効率化による脱炭素化の推進を目指す。 ■期待する効果 集約的な拠点整備、脱炭素化、サステイナブル

(6) 第2期甲斐市空家等対策計画

策定年次	令和2年度
計画期間	令和3年度～令和6年度
基本方針	空家等対策の基本方針1 空家等の発生抑制のための対策 (1) 空き家化予防の所有者等への啓発 (2) 福祉部局と連携した普及啓発 (3) 空き家に関する相談会の開催 (4) 空家等の調査及び台帳の整備 空家等対策の基本方針2 管理不全な空家等にしないための対策 (1) 空き家バンク制度の活用 (2) 空き家管理事業の活用促進 (3) 所有者への空家等除却の支援 (4) 空き家実態調査の利活用 空家等対策の基本方針3 特定空家等への対応及び空家等の利活用 (1) 特定空家等への対応 (2) 空家等及び空家等の跡地の利活用

(7) 第3次甲斐市地域福祉計画（甲斐市成年後見制度利用促進基本計画）

策定年次	令和4年度
計画期間	令和4年度～令和8年度
基本理念	一人ひとりが手をつなぎぬくもりあふれる福祉のまちづくり
基本方針	【基本方針1】人とのつながりと支え合いを大切にしたまちづくり (1) 地域福祉への意識啓発 (2) 交流の場と活躍の場づくり (3) 地域における協力体制の構築 (4) ボランティア活動の推進 【基本方針2】地域生活を支える協働のまちづくり (1) 地域福祉ネットワークの充実 (2) 地域を支える担い手づくり 【基本方針3】誰もが利用しやすい福祉サービスが提供できるまちづくり (1) サービスが利用しやすい仕組みづくり (2) 誰もが相談しやすい体制づくり 【基本方針4】安全で安心して暮らせる快適なまちづくり (1) すべての人の権利を守るまちづくり (2) 健康で暮らせるまちづくり (3) 住みやすいまちづくり (4) 安心して暮らせるまちづくり

(8) 脱炭素先行地域計画 概要

選定日	令和5年4月28日（第3回）
共同 提案者	・ 甲斐市 ・ 東京電力パワーグリッド株式会社 山梨総支社 ・ グリーン・サーマル株式会社
脱炭素 先行地域 について	2030年度までに民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO ₂ 排出の実質ゼロを実現し、運輸部門や熱利用等も含めてその他温室効果ガス排出削減を地域特性に応じて実施する地域として環境省が選定するモデル地域。
計画概要	“隼（甲斐）より始めよ” 人と資源の循環モデル ゼロカーボンロードで「めぐる」自然とワイナリー ・ ワイナリーやサービスエリアが立地するゼロカーボンワイナリーゾーン、JR 竜王駅や公園整備計画地があるゼロカーボン公園ゾーン、木質バイオマス発電所が立地するゼロカーボンモデル事業取組ゾーンと、双葉スマートICやJR 竜王駅・塩崎駅を基点として3ゾーンをつなぐゼロカーボンロードにおいて、太陽光発電設備・蓄電池やスマート街路灯の導入、剪定枝の木質バイオマス発電所での燃料利用により、脱炭素化を実現。これらのエリアをめぐる観光施策やEV急速充電器の整備等により、交流人口の増加と域内経済循環の実現を図る。
取組内容	【民生部門の脱炭素化に関する主な取組】 ・ 住宅への太陽光発電設備・蓄電池の導入 ・ 木質バイオマス発電所において、市内ワイナリーで発生する剪定枝の燃料活用等 【民生部門電力以外の脱炭素化に関する主な取組】 ・ 既存街路灯のLED化及びスマート街路灯の新設 ・ 急速充電器の設置 ・ 公用車等の電動自動車化 ・ バイオマス発電所の排熱利用 等

3. 現況データの収集及び分析

3-1 甲斐市の現況

1) 人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数

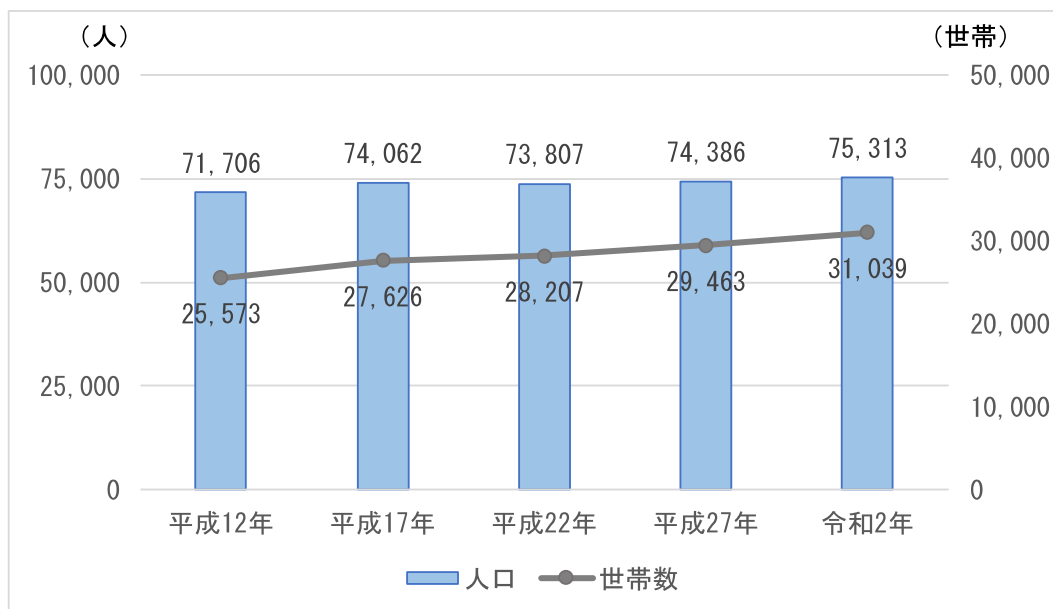
①甲斐市

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。

世帯数は一貫して増加しており、令和2年では3万世帯を超え、31,039世帯に上っています。

■図 人口世帯数の推移（各年国勢調査）



②地区別

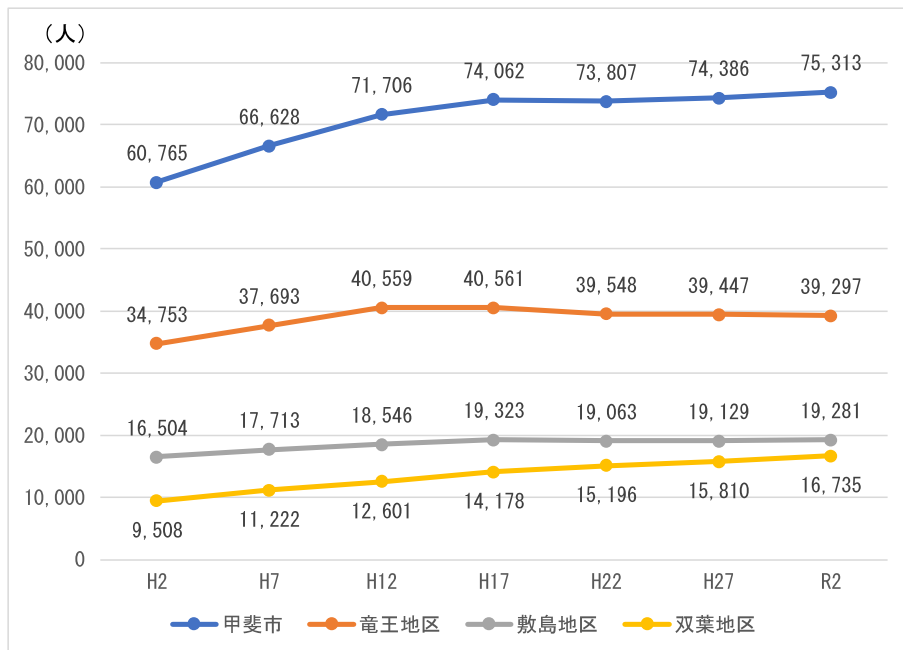
人口・世帯数の推移を地区別に見ると、最も人口が多い地区は竜王地区で39,297人となっていますが、近年では微減となっています。

一方、人口が増加している地区は双葉地区で、平成2年から令和2年で約1.7倍、7,227人の増加となっています。

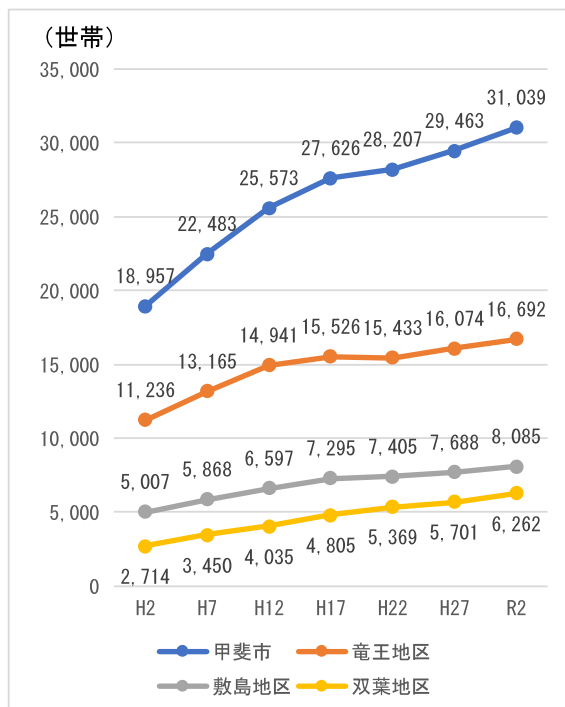
世帯数は、竜王地区で平成17年から平成22年で微減となったものの、以降は全ての地区で増加傾向となっています。

世帯あたり人員は、全ての地区で減少しています。甲斐市全体の平均は2.43人／世帯で、双葉地区（2.67人／世帯）のみ、市平均を上回っています。

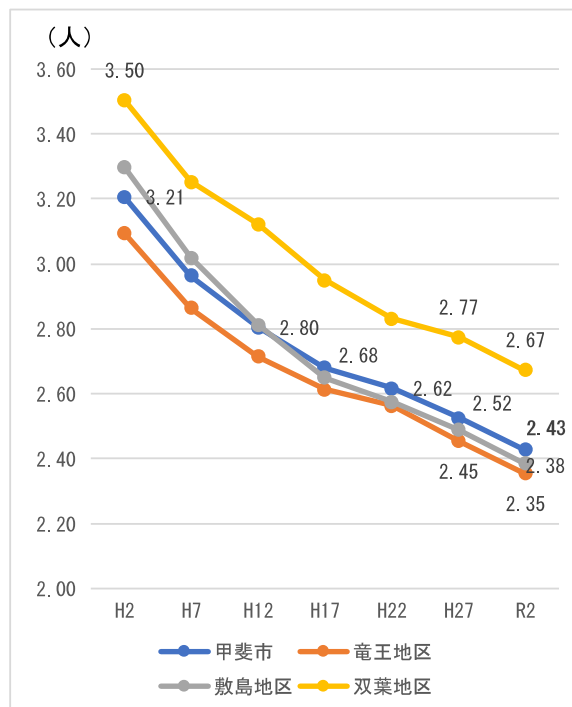
■図 地区別人口の推移（各年国勢調査）



■図 地区別世帯数の推移（各年国勢調査）



■図 地区別世帯あたり人員の推移（各年国勢調査）



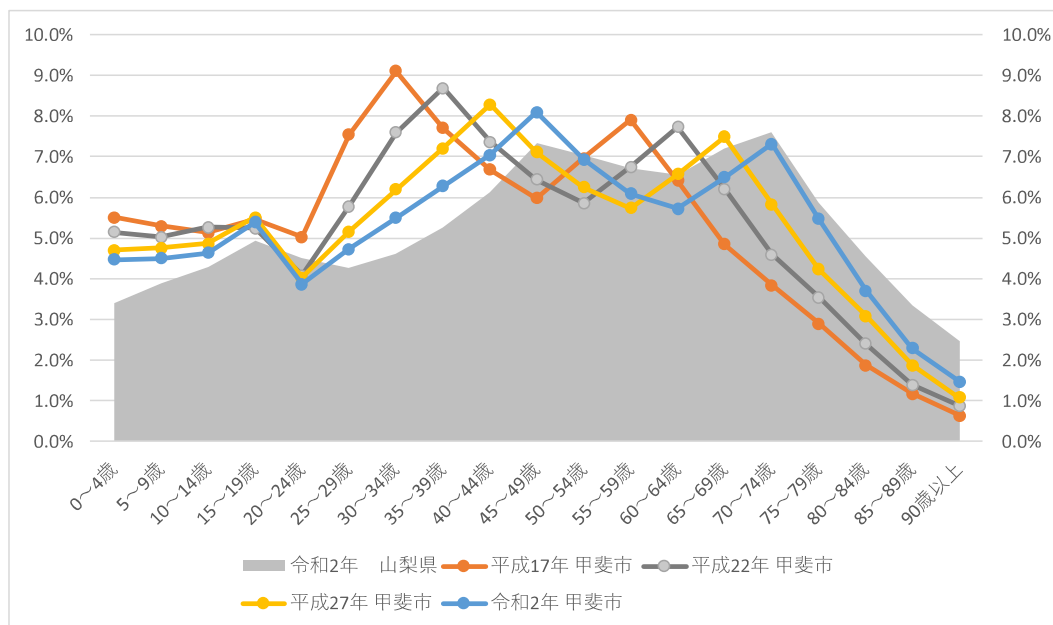
(2) 年齢別人口

①年齢5歳階級別人口

令和2年の年齢別人口は、45～49歳が最も多く、総人口の約8%を占め、山梨県平均の約7%に比べても高くなっています。

平成17年から令和2年の傾向としては、20～24歳の減少が顕著であり、これは学生期の市外流出であると予想されます。

■図 年齢別人口の推移（各年国勢調査）

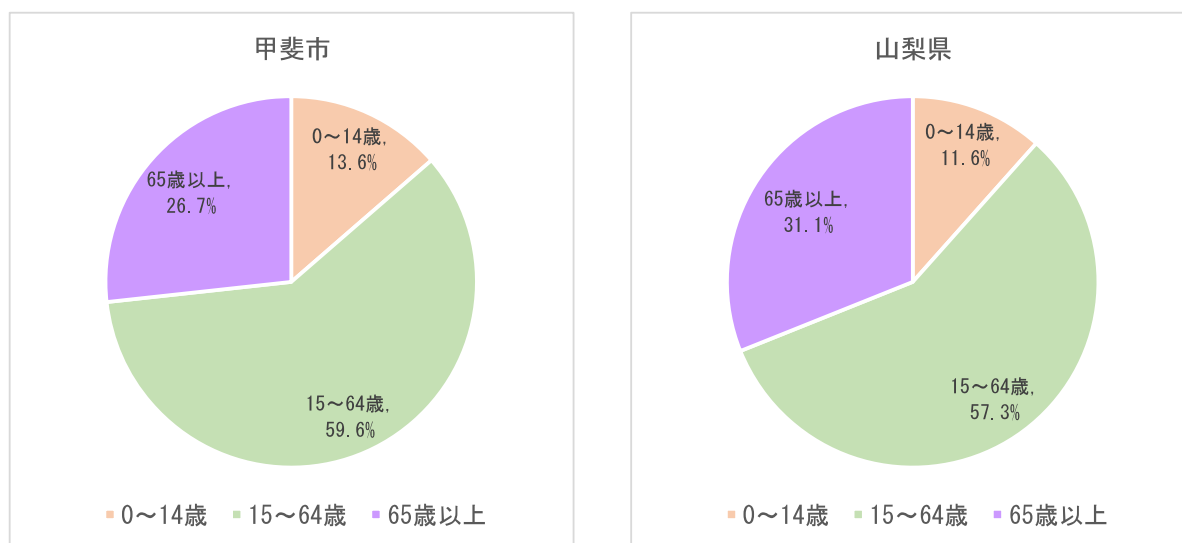


②年齢3区分別人口

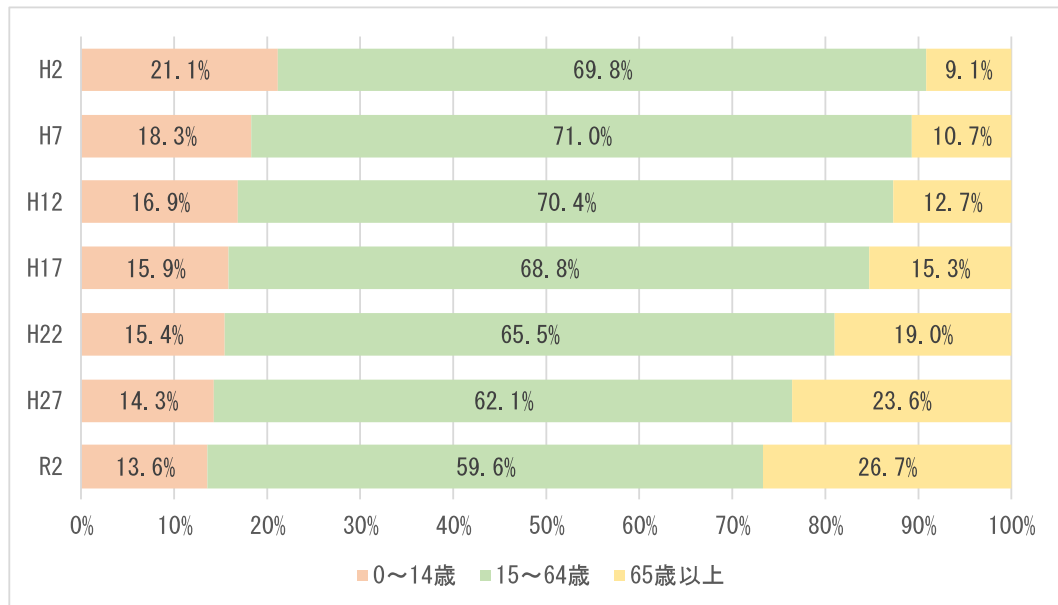
年齢3区分別人口構成比を山梨県と比較すると、0～14歳の人口は2ポイント甲斐市の方が高く、65歳以上は約4ポイント山梨県の方が高くなっています。

甲斐市の年齢3区分別人口構成比の推移を見ると、65歳以上の人口が、平成2年から約3倍（17.6ポイント）増加し26.7%に上っています。

■図 年齢3区分別人口構成比（令和2年国勢調査）



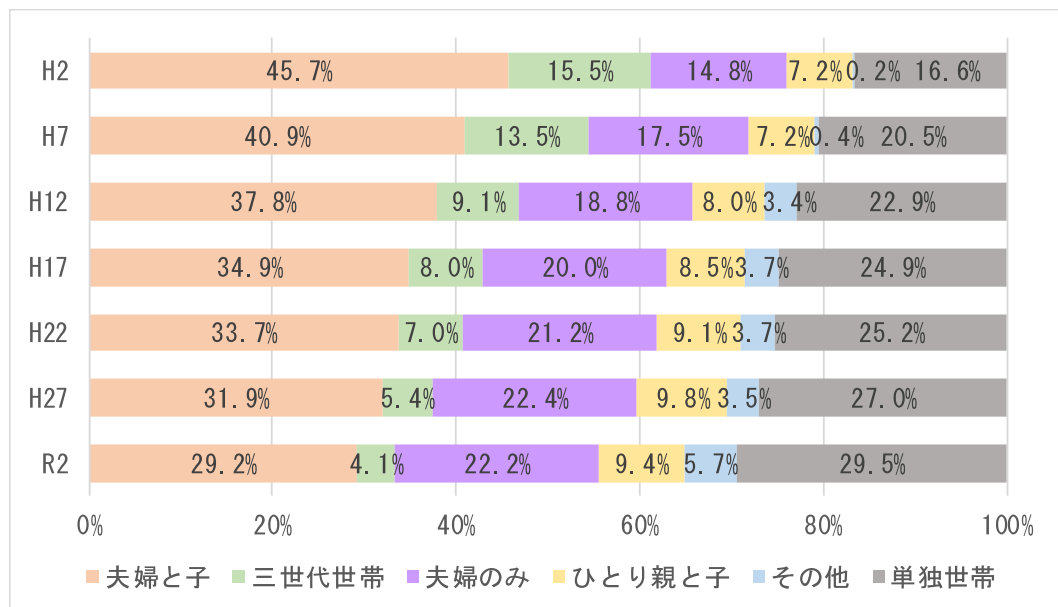
■図 年齢3区分別人口構成比の推移（各年国勢調査）



（３）世帯構成の推移

世帯構成の推移は、ファミリー世帯（夫婦と子どもから成る世帯・三世帯世帯を含む）の全世帯に占める割合の減少が顕著で、平成１２年から令和２年で約１４ポイント減少しています。一方で、単独世帯は増加傾向にあり、平成１２年から令和２年で約７ポイントの増加となっています。

■図 世帯構成の変化（各年国勢調査）



(4) 将来人口

「甲斐市人口ビジョン」では、令和2年の目標人口を74,742人、令和7年を74,040人としています。令和2年国勢調査結果では75,313人と、推計値を上回る状況となっています。

■図 将来人口（甲斐市独自統計・住民基本台帳）（出典：甲斐市人口ビジョン）



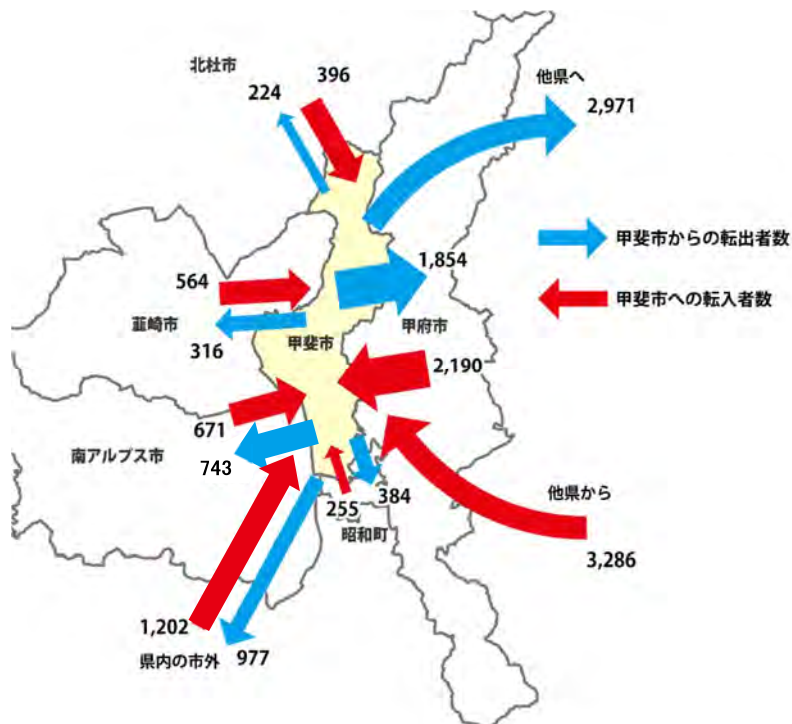
※平成27年当初推計の2019年、令和2年3月改訂時推計の2020年は案分している。

(5) 転入転出状況

甲斐市と隣接する市町では、甲斐市への転入者数（4,076人）が、転出者数（3,521人）を555人上回っています。

隣接する市町の中では、甲府市への転入出が最も多く、転入2,190人、転出1,854人となっています。

■図 転入転出状況（資料：山梨県常住人口調査）



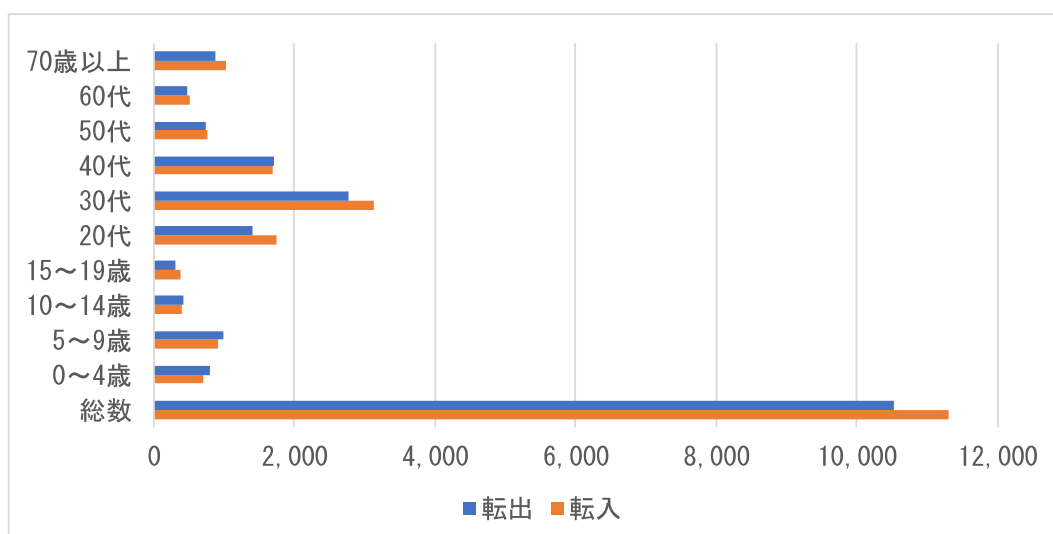
(6) 年代別の転入出、定住率

① 年齢別の転入出状況

年齢別の転入出状況を見ると、全体的に転入の方が多く、特に20代、30代、70代が目立っています。

40代は、やや転出の方が多くなっています。

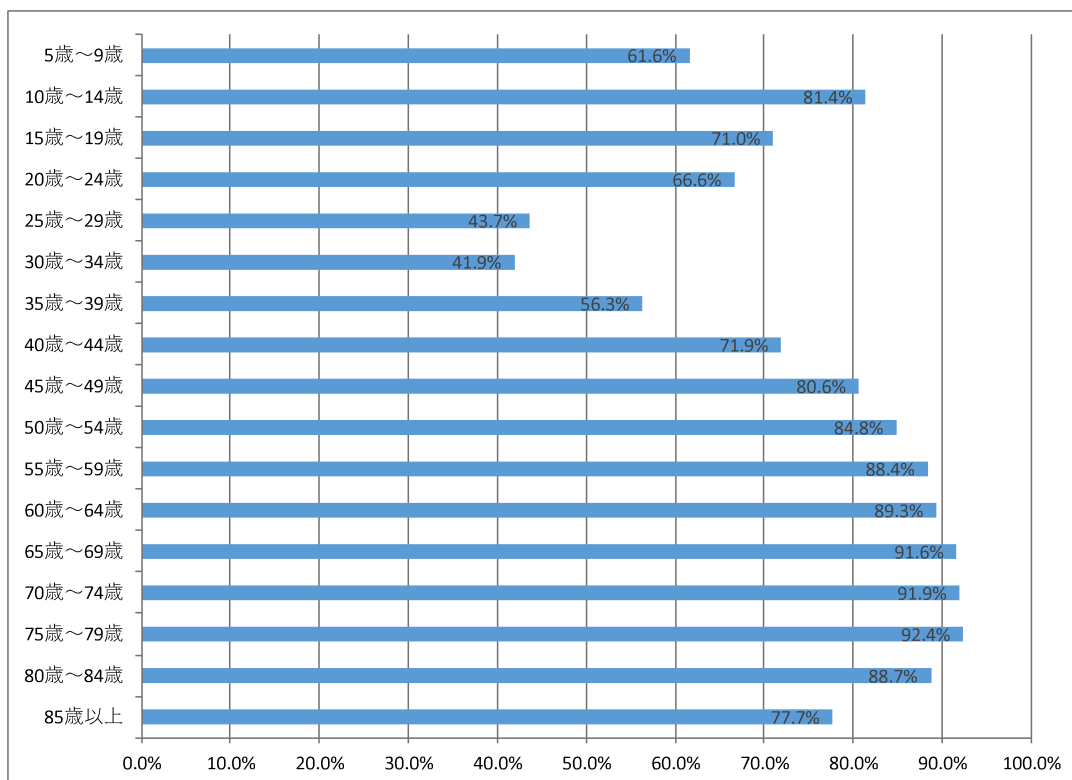
■図 年代別における転入出の動向（令和2年国勢調査）



②年代別の5年以上の定住率

25～39歳までの世代は、他世代に比べて定住率が低い状況にあります。特に、「30～34歳」が低く、41.9%となっています。

■年代別における転入出の動向（令和2年国勢調査）



3-2 住宅事情の分析

1) 住宅数

甲斐市の住宅総数は38,750戸であり、居住世帯なし住宅率(空き家率)は13.5%で、山梨県、甲府市よりやや低い状況です。

居住世帯なし住宅率(空き家率)は、前甲斐市住宅マスタープラン(平成31年3月)では16.7%でしたが、3.2ポイント減少しています。

■表 住宅総数(平成30年住宅・土地統計調査)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	居住世帯なし住宅率
甲斐市	38,750	30,530	5,220	13.5%
甲府市	107,420	83,410	24,010	22.4%
山梨県	422,000	329,200	92,800	22.0%

2) 住宅所有関係

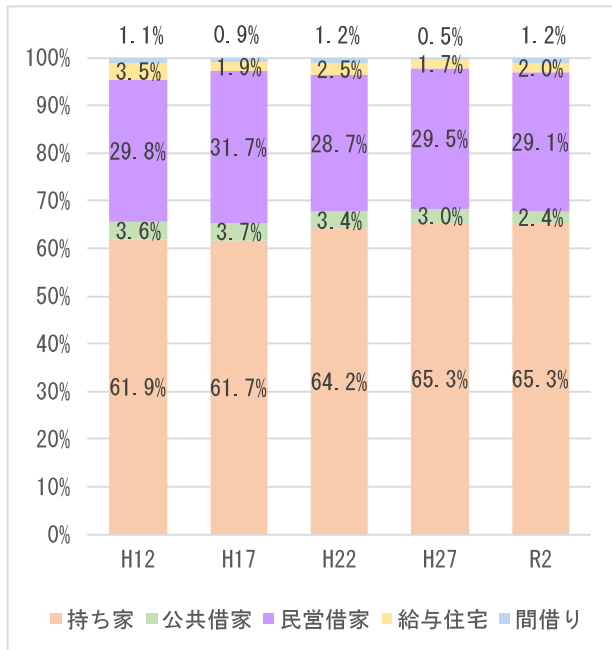
甲斐市における主世帯(居住世帯あり)の住まい方は、「持ち家」が67.3%、「公営の借家」2.5%、「民営借家」27.4%、「給与住宅」1.2%となっています。

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。

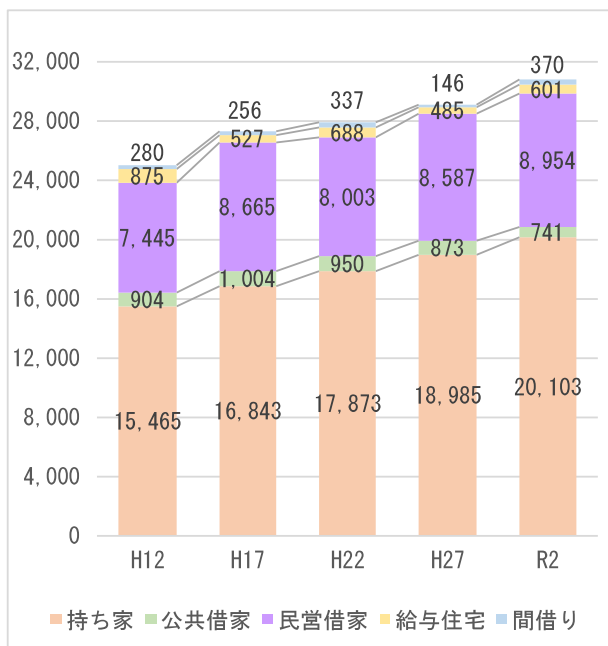
■表 所有関係別住宅数(平成30年住宅・土地統計調査)(単位:戸)

	総数	持ち家	借家	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%

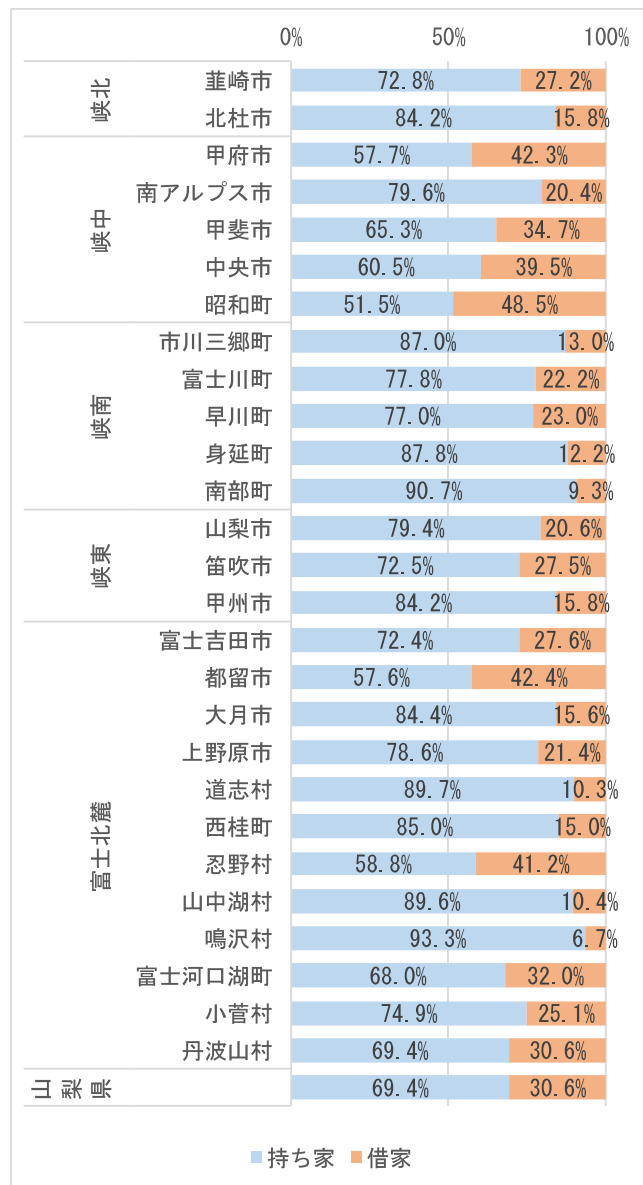
■図 住宅の所有関係別世帯構成比の推移



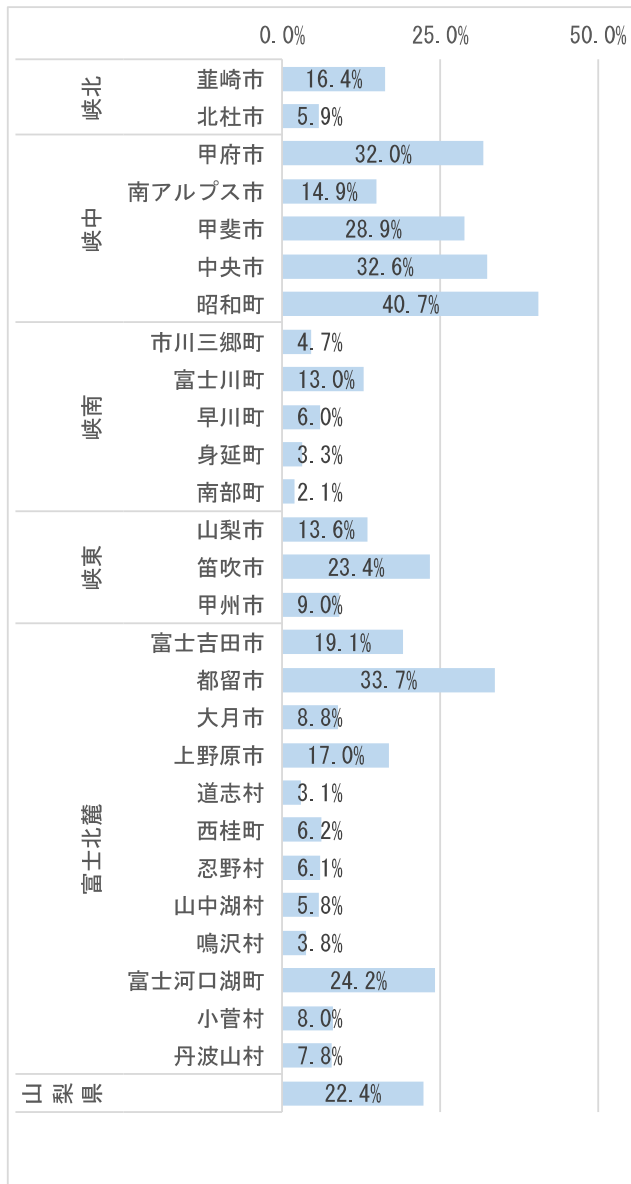
■図 住宅の所有関係別世帯数の推移



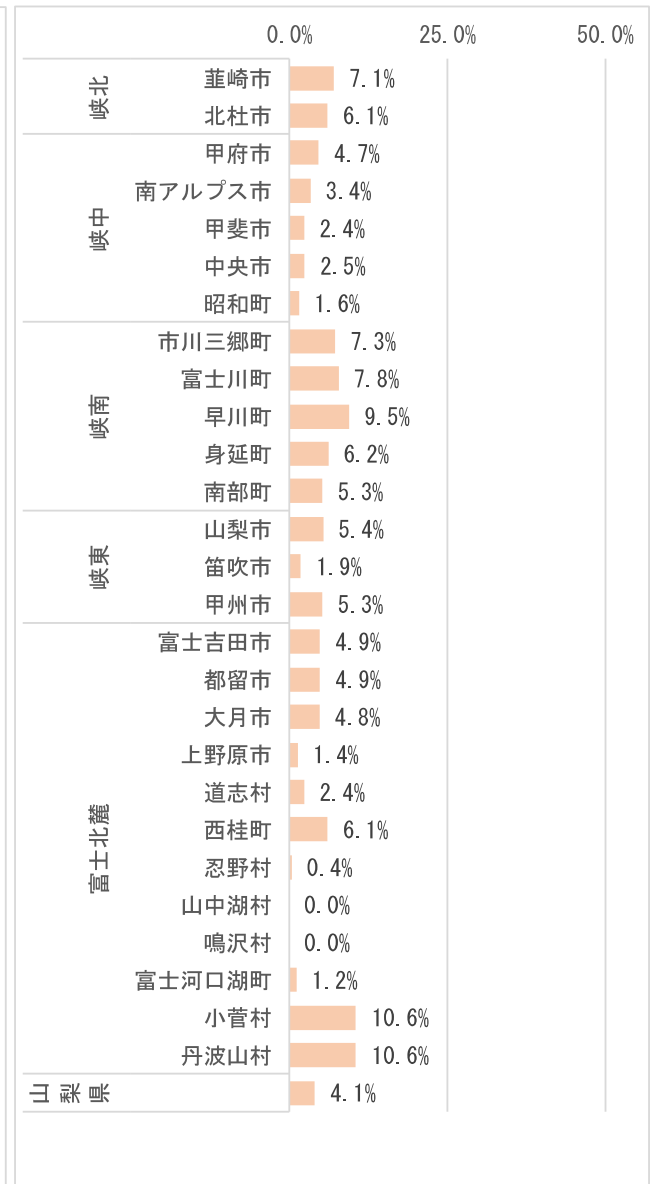
■図 山梨県の市町村別持ち家・借家構成比の比較



■図 山梨県の市町村別民営借家率の比較



■図 山梨県の市町村別公営借家構成比の比較



3) 建築時期・構造

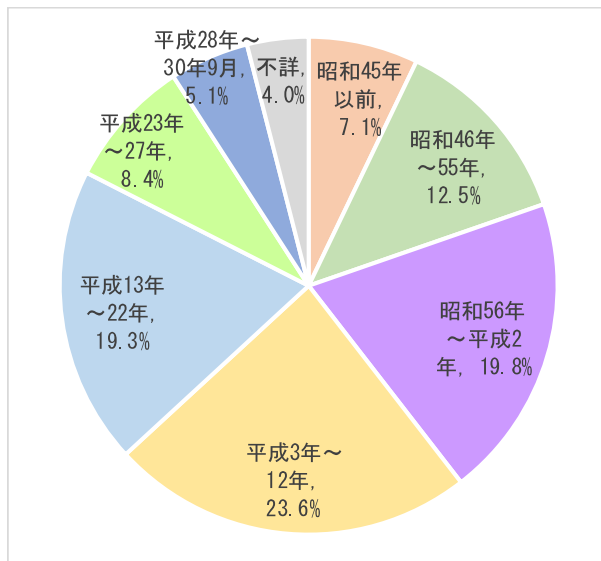
(1) 建築時期

住宅の建築時期を見ると、昭和55年以前の新耐震基準年以前の住宅は6,010戸あり、全体の約2割を占めています。

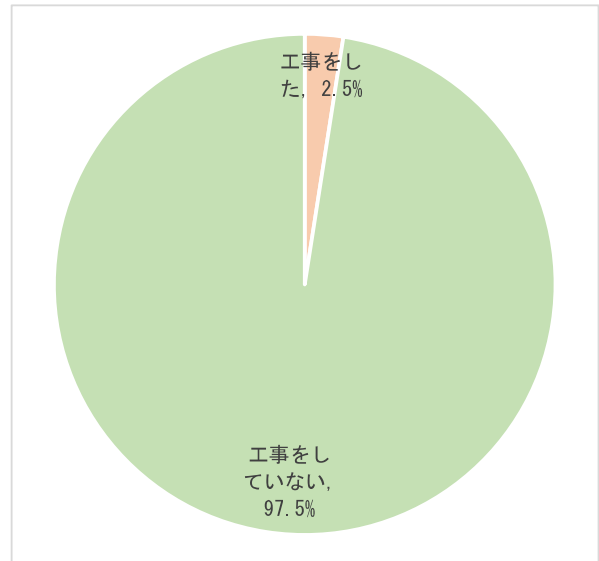
持ち家の耐震工事の状況は、耐震工事を行った住宅は510戸（2.5％）に留まっており、耐震性能に問題のある住宅があるものと推測されます。

住宅の所有関係別に建築時期別住宅数を見ると、持ち家では、昭和55年以前に建てられた住宅が4,650戸（23.0％）を占めています。また、昭和56年～平成2年に建てられた住宅が最も多く、4,530戸（22.4％）に上り、今後、老朽化が懸念されます。

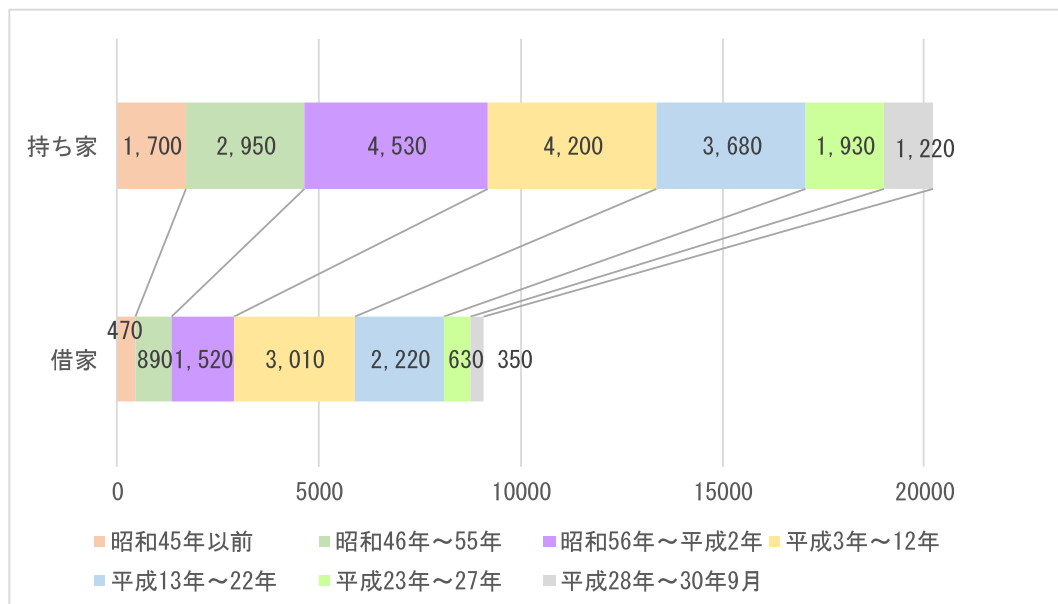
■図 建築時期別住宅割合



■図 持ち家の耐震工事状況



■図 住宅の所有関係別建築時期別住宅数（単位：戸）（平成30年住宅・土地統計調査）



(2) 構造

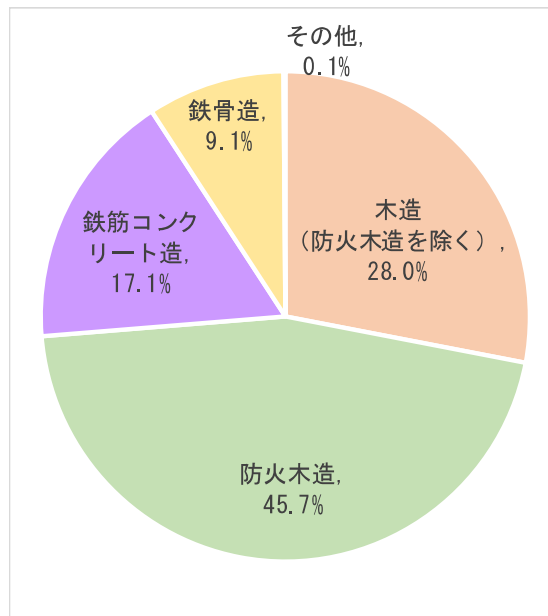
住宅の建築時期を構造別に見ると、木造では昭和55年以前の新耐震基準年以前の住宅が5,030戸と多い状況となっています。

■表 構造別建築時期別住宅数（単位：戸）（平成30年住宅・土地統計調査）

	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
住宅総数	30,530	22,500	8,560	13,940	8,030	5,220	2,770	40
S55年以前	6,010	5,030	2,640	2,390	970	770	200	10
S56年以降	23,300	16,800	5,680	11,120	6,500	4,300	2,180	30
※不詳	1,220	670	240	430	560	150	390	0

※不詳は計算式「総数-各年代の内訳数」により追記

■図 構造別住宅戸数構成比（平成30年住宅・土地統計調査）

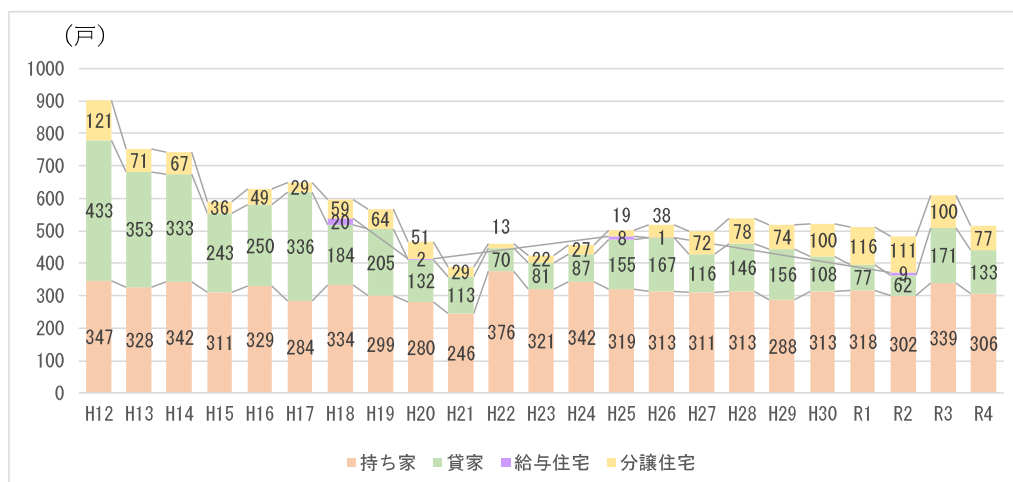


4) 新設住宅

住宅着工数は、令和3年度（610戸）で増加したものの、令和4年度では516戸に減少しています。

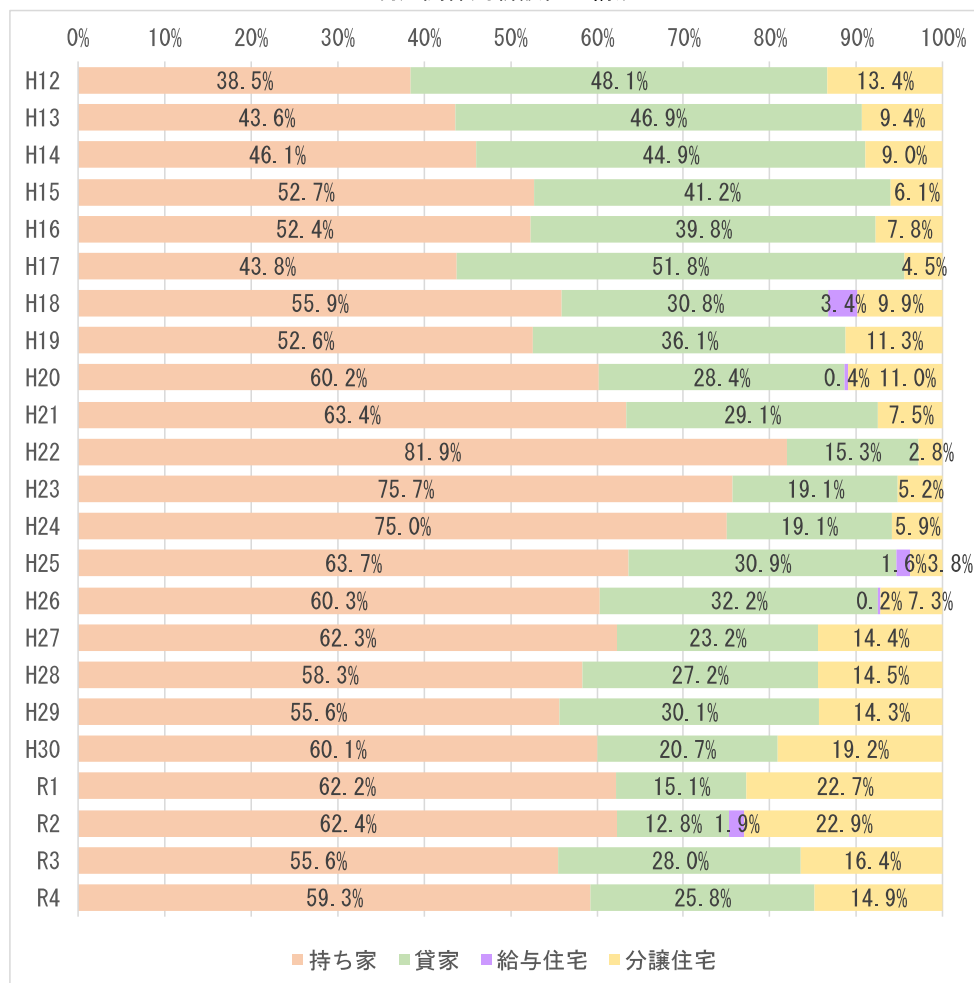
利用関係別では、平成22年では持ち家の割合が80%を超えていましたが、以降は減少し、6割前後に留まっています。

■利用関係別新設住宅



資料：住宅・土地統計調査 各年次

■利用関係別新設住宅構成比



資料：住宅・土地統計調査 各年次

5) 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。

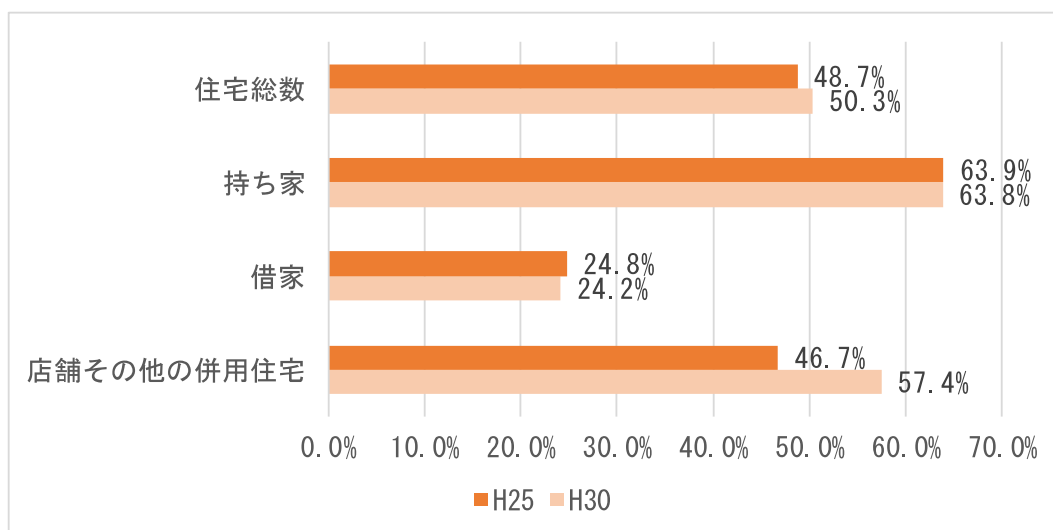
また、店舗その他の併用住宅においても同様に、46.7%から57.4%に増加しています。

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



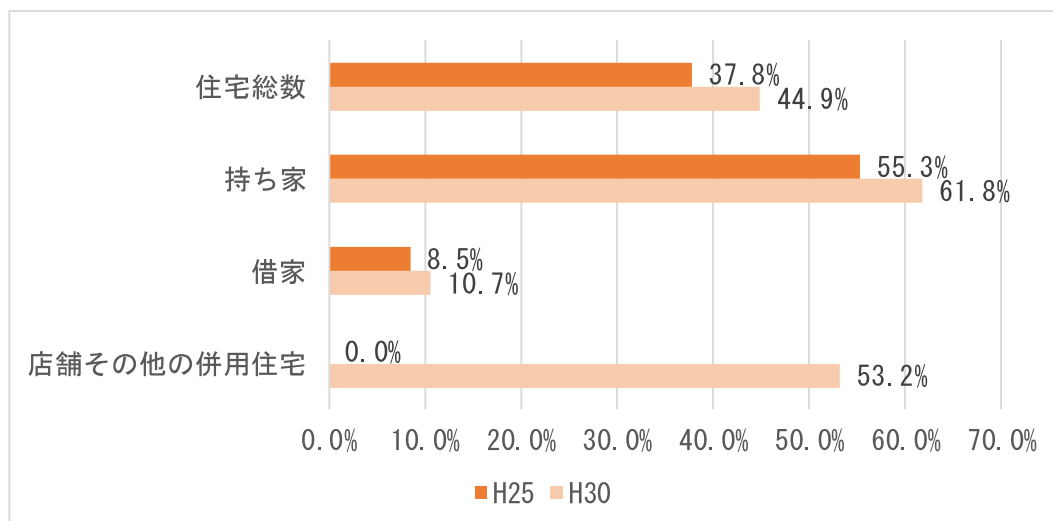
※高齢者のための設備：手摺・トイレ・浴室・階段・居室（手摺）など

6) 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

3-3 市営住宅に関する調査・分析

1) 団地の概要

本市の市営住宅は、棟数53棟、管理戸数256戸で、このうち、既に耐用年限を超える住宅は、88戸（34.4%）となっています。

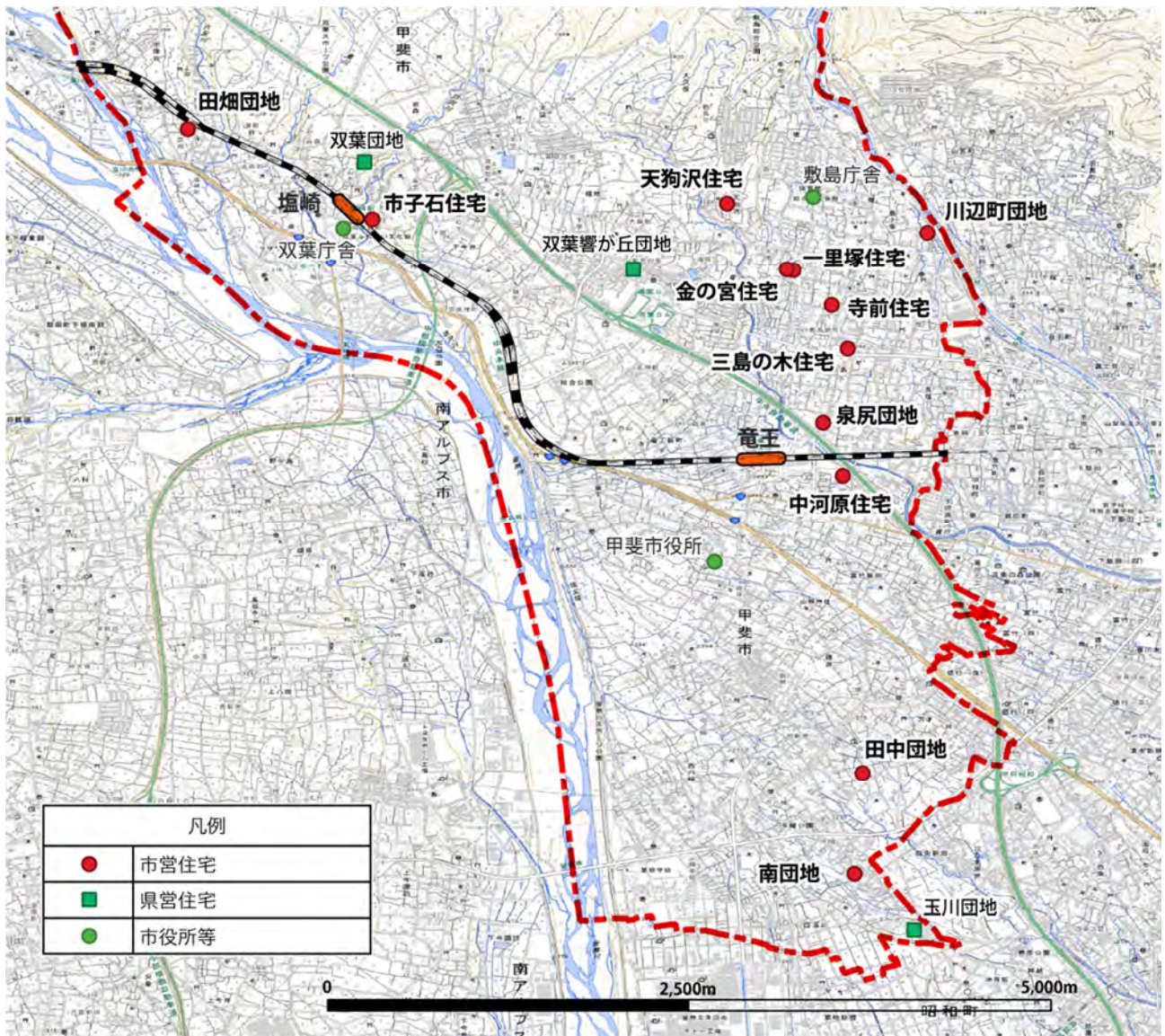
耐火構造の5団地以外は全て木造・簡易耐火平屋建てで、既に耐用年限を超えていることから、退去した住戸から取り壊しを進めています。

中層耐火構造の住宅についても、基準年（令和6年）で耐用年限の半数以上を超える団地が2団地（川辺町団地・田畑団地）あり、目標年（令和15年）では、中層耐火構造の住宅全てが耐用年限の半数を超えます。

■表 団地別概要（甲斐市資料）

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	1号館	中耐	3	H9	27	31	36	70	1	16	－	－	－
		2号館		4	H9	27	31	36		1	16	－	－	－
		3号館			H10	26	30	35		1	18	－	－	－
2	南団地	1号棟	耐火	2	H25	11	15	20	70	1	8	－	－	－
		2号棟			H25	11	15	20		1	10	－	－	－
		3号棟			H26	10	14	19		1	12	－	－	－
3	三島の木住宅		簡平	平屋	S32	67	71	76	30	1	1	超	1	1
			簡平	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	1号館	中耐	4	S60	39	43	48	70	1	24	－	－	－
		2号館			S61	38	42	47		1	16	－	－	－
合計										53	256		43	88
													81.1%	34.4%

■図 団地位置図（県営住宅を含む）



2) 空き家

令和5年4月現在、本市の市営住宅管理戸数は256戸、入居戸数169戸、空き家戸数は87戸で、入居率は66.0％となっています。

空家のうち、田中団地2号館、泉尻団地、田畑団地2号館の各一室が政策空家となっています。

また、田畑団地においては、令和4年から目的外使用により避難民の受け入れを行っています。

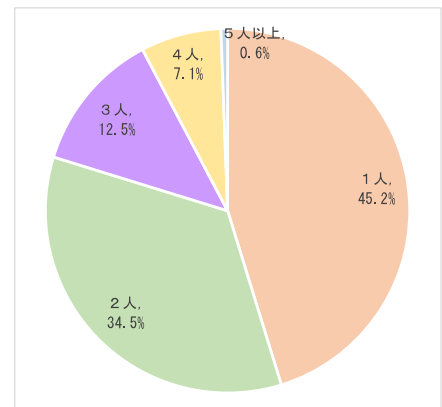
■表 団地概要（甲斐市資料）

No.	団地名	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	3	50	42	8	84.0%	1DK・2K 2DK・3DK
2	南団地	3	30	26	4	86.7%	1LDK・2LDK
3	三島の木住宅	4	4	3	1	75.0%	2K
4	中河原住宅	1	1	1	0	100.0%	2K
5	寺前住宅	6	6	5	1	83.3%	2K
6	金の宮住宅	8	29	8	21	27.6%	2K
7	一里塚住宅	7	7	7	0	100.0%	2K
8	天狗沢住宅	11	35	14	21	40.0%	2K
9	川辺町団地	1	24	19	5	79.2%	3DK
10	泉尻団地	1	24	20	4	83.3%	3DK
11	市子石住宅	6	6	4	2	66.7%	2K
12	田畑団地	2	40	20	20	50.0%	3DK
計		53	256	169	87	66.0%	

3) 入居世帯構成

世帯人員は、1人世帯が45.2％と最も多く、次いで2人世帯34.5％となっており、8割近くを1人または2人世帯が占めています。

■図 世帯人員（甲斐市資料）

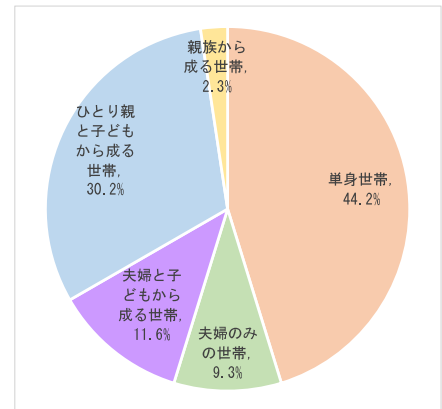


4) 入居者家族形態

入居世帯の家族形態は、単身世帯が44.2%(76世帯)と最も多く、このうち60歳以上が65.8%(50世帯)を占めています。

以下、ひとり親と子どもから成る世帯30.2%、夫婦と子どもから成る世帯11.6%、夫婦のみの世帯9.3%、親族から成る世帯2.3%となっています。

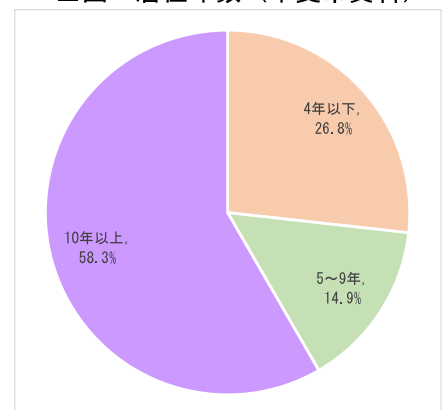
■図 家族形態（甲斐市資料）



5) 入居者居住年数

入居世帯の居住年数は、10年以上が58.3%と長期化していますが、前計画では61.8%であり、減少しています。

■図 居住年数（甲斐市資料）

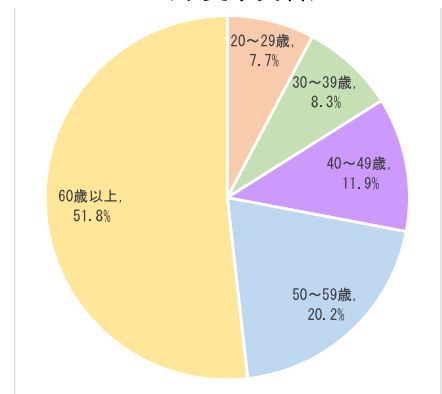


6) 世帯主の年齢構成

世帯主の年齢は、60歳以上が51.8%と最も多く、半数以上を占めています。以下、50～59歳20.2%、40～49歳11.9%となっています。

60歳以上の世帯は、前計画では48.0%でしたが、増加しています。

■図 世帯主の年齢構成（甲斐市資料）

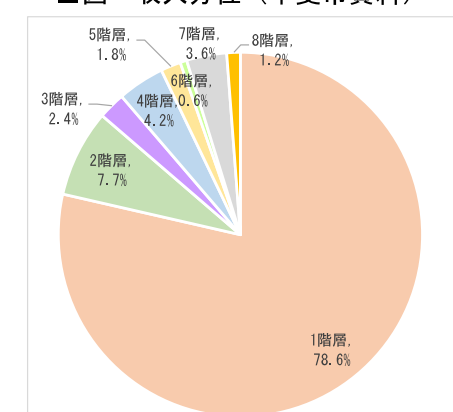


7) 入居世帯の収入分位

入居世帯の収入分位は、1階層（月収104,000円以下）が最も多く78.6%、一般階層（1階層～4階層）は92.9%に上ります。

一方、収入超過・高額所得世帯は4.8%となっていますが、前計画では3.0%で、1.8ポイント増加しています。

■図 収入分位（甲斐市資料）



4. 課題の抽出

4-1 人口・世帯数に関わる課題

①人口・世帯数減少社会への対応

- ・人口、世帯数は増加傾向にありますが、近年では鈍化しており、将来に人口増加のピークを迎えることが予測されることから、それぞれの地域の住宅需要に配慮した住宅供給を行うなど、人口、世帯数減少社会への対応が必要です。

②急速な高齢化への対応

- ・本市の少子高齢化は着実に進行しており、高齢期になっても安心して快適に住み続けられる住まい・住環境の確保と共に、高齢化への対応や福祉施策と一体となった取り組みが必要です。
- ・また、地域包括ケアシステムの充実が求められる中、地域における見守りや介護サービスを受けながら住み続けられるなど、地域との連携を含めたコミュニティの活性化が必要です。

③子育てニーズへの対応

- ・20歳代から40歳代の転入が多いことから、子育て支援や各施策との連携を図りながら、ファミリー世帯の定住を促進する必要があります。
- ・ひとり親世帯が増えていることから、住宅、住環境面のセーフティネットが必要です。

4-2 住宅・住環境整備に関わる課題

①空き家の把握と有効活用の検討

- ・居住世帯のない住宅は減少傾向にありますが、空き家の実態把握と適正な管理を行い、有効活用と老朽化する住宅の再生等によるストック活用と居住水準の向上が求められます。

②適正な民営借家の供給

- ・優良な民営借家の供給を進め、様々なニーズに対応した住まいの確保・ストックの確保が求められます。

③地震や災害による住宅の安全性確保

- ・新耐震基準年以前(昭和55年)に建築された住宅が全体の約2割を占めていますが、持ち家の耐震工事状況は低く、耐震性能に問題のある住宅があるものと推測されます。耐震診断の実施の啓発や、建替えや耐震改修による耐震化への取り組みが求められます。
- ・近年の異常気象による自然災害の多発等を踏まえ、災害に強い住環境づくりが求められます。

④優良な住宅・住環境づくりのための基盤整備

- ・市街地内における生活環境改善のニーズは高く、快適な歩行空間の確保、生活道路、下水道、身近な公園などの生活基盤の整備が必要です。

- ・既存の住宅ストックについては、高齢化対策や省エネルギー化などのリフォームの実施など、良好な住宅として活用されるよう、支援策の充実を図る必要があります。

⑤地域の中心市街地のあり方と役割の検討

- ・竜王駅周辺では、市の都市拠点として都市基盤整備を進めるとともに、地区計画などを適用しながら良好な住環境の維持・形成することが必要です。また、各地区における地域拠点の役割の基に適正な市街地形成が必要です。

⑥災害への対応

- ・災害が発生しやすい自然条件を有する本市にあつては、地震や洪水の災害から住民の生命身体と財産を守るため、緊急物資輸送や避難地までの誘導に資する施設整備や避難場所及び防災拠点の整備を進めることが必要です。
- ・大規模な災害が発生した場合など、被害を受けた市民の居住場所が確保できるよう、多様な主体と連携を図る必要があります。

⑦環境や景観に配慮した住まい・まちづくり

- ・エネルギー消費量の発生を削減するための住宅設備の工夫や再生可能エネルギー設備の導入など、脱炭素社会の実現に向け、環境問題へ配慮した住宅建設の誘導や導入促進が必要です。
- ・また、ヒートアイランド化の緩和や大気浄化にも効果が期待できるとともに、本市の魅力的な資源の一つである山々や河川、田園等の自然資源を保全する取り組みが必要です。

⑧時代の変化に対応した住まいづくり

- ・新型コロナウイルス感染症の流行がもたらした影響によるライフスタイルや働き方の変化を受け、「新たな日常」に対応した、時代の変化に合わせた住まいづくりへの対応が必要です。

4－3 公的賃貸住宅に関わる課題

①市営住宅の総合的な活用方針と役割の検討

- ・市場活用を重視した政策への転換を踏まえた甲斐市の住宅セーフティネットとして公営住宅の役割の検討と共に、高齢化対策、子育て支援など、関連部局等と連携しながら供給を推進する必要があります。

②市営住宅の適正入居の対応

- ・公営住宅入居基準に従った適正な入居を行うため、3.0%を超える収入超過世帯等への対応が必要です。また、入居世帯の約27%が単身高齢者世帯であることから、福祉部局との連携による高齢者世帯の居住の安定が求められています。
- ・高齢化対応の設備が十分でない住宅が多くあることから、ユニバーサルデザインの設備化を促進し、良好なストックとして活用するための改善を図る必要があります。
- ・居住のミスマッチの解消のため、世帯規模に応じた住宅供給を図る必要があります。

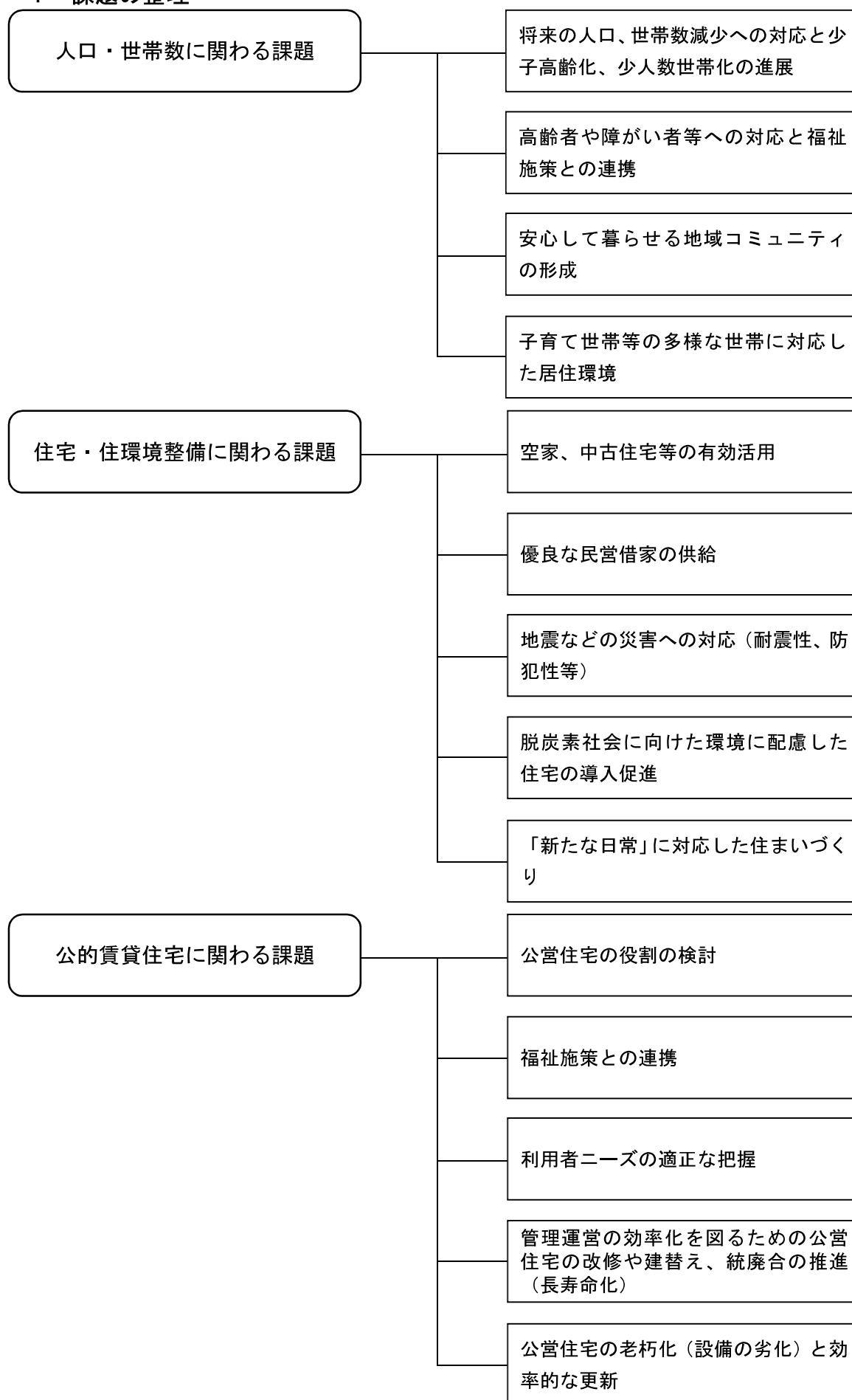
③市営住宅に関連する既存事業の促進

- ・ 建替え住宅や用途廃止予定住宅の事業推進、老朽住宅入居世帯の移転等、これまでの取り組みの積極的な促進が必要です。

④市営住宅の効率的な老朽住宅の更新

- ・ 老朽住宅の建替え等は、市の財政を圧迫しかねないため、用途廃止を行った住宅の敷地売却収益を基金に積み立てるなどの効率的・計画的な市営住宅の更新が必要です。

4-4 課題の整理



5. 基本理念、基本目標、基本施策

5-1 基本理念、基本目標

1) 基本理念

本市では平成28年度以降の「まちづくりの指針」を示すものとして、第2次甲斐市総合計画を策定しています。

第1次甲斐市総合計画においては、市の将来像を『緑と活力あふれる生活快適都市』と定め、各種の施策を展開してきました。

令和2年3月に改訂した第2次甲斐市総合計画後期基本計画ではこの将来像を継承し、交流と協働の推進を軸として『緑と活力あふれる生活快適都市』の実現に向け取り組んでいくこととしています。

これを踏まえて、住宅政策分野においては、子どもから高齢者まで、全ての世帯が交流・協働し、地域のコミュニティを育むことで安心して住生活を営むことができる住環境づくりを推進することが重要です。

このような考え方をもとに、本市の持つ豊かな自然環境のなかで、近年全国的に頻発している地震などの災害発生時等においても安心して生活ができ、快適に住み続けられる住まいづくりを目指し、本市の住宅事情、上位計画、社会情勢の変化等を踏まえ、先に示した住宅政策の課題に対応するために、本計画における住宅政策の基本理念を下記のように設定します。

■基本理念

協働による安全安心で豊かな快適居住都市の実現

2) 基本目標

住宅政策視点、基本理念を踏まえ、基本目標を次のように設定します。

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 基本目標1 | 地域コミュニティを育み安全安心で快適に生活できる住宅・住環境づくり |
| 基本目標2 | 地域の資源、特色を活かした住宅・住環境づくり |
| 基本目標3 | 公営住宅の適正な維持管理による居住の安定の確保 |

基本目標1 地域コミュニティを育み安全安心で快適に生活できる住宅・住環境づくり

多様な居住ニーズに対応した住宅や住環境の安全確保、支援体制の充実を図り、希薄化している世代間や世帯間の交流を創出し地域コミュニティを育むことで、市民が安全安心で快適に暮らせる住宅・住環境づくりの実現を目指します。

基本目標2 地域の資源、特色を活かした住宅・住環境づくり

環境や自然に配慮するとともに、新たなライフスタイルに合わせた住宅・住環境づくりの実現を目指します。

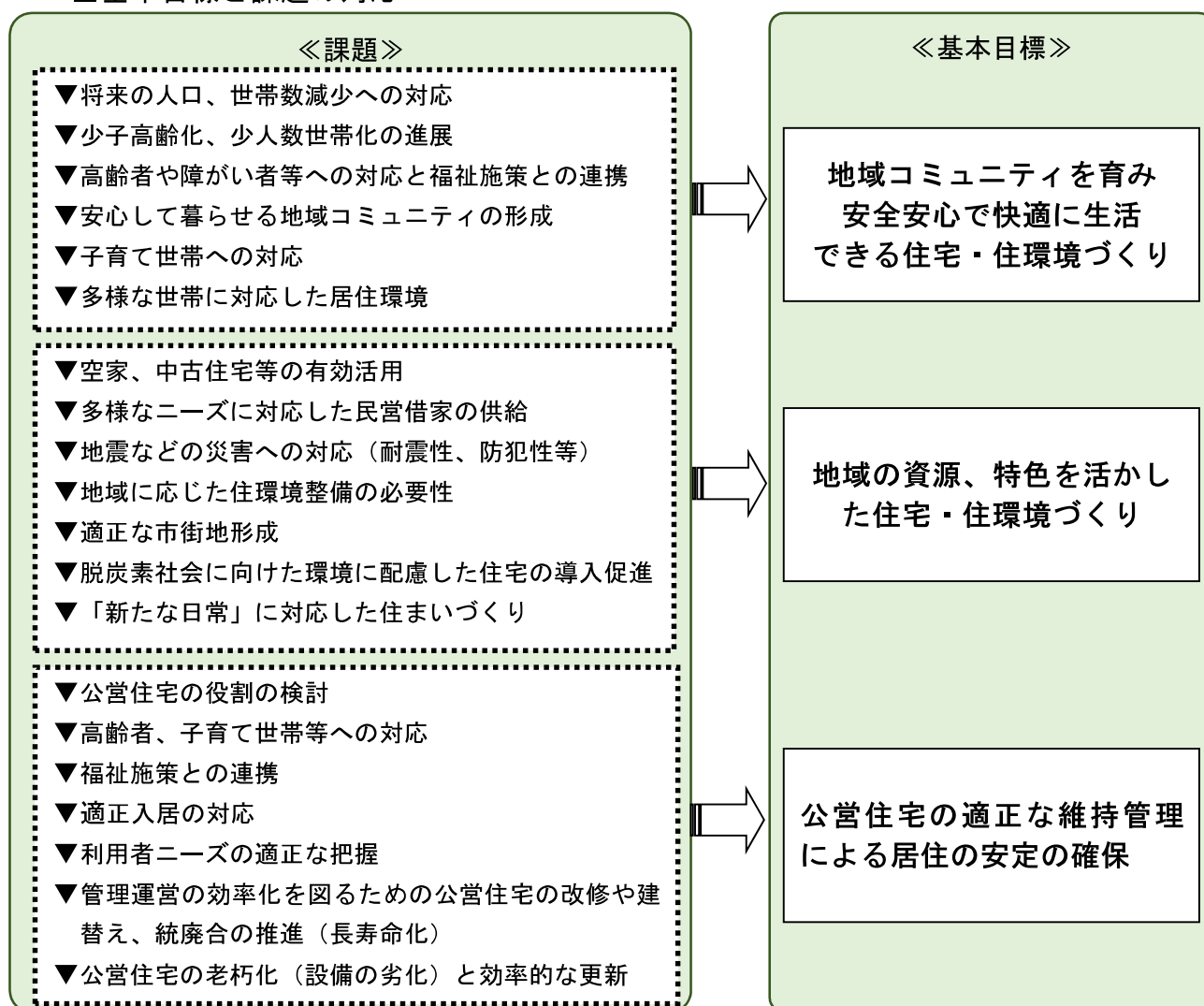
また、各地域の特性に応じて定住促進につながる魅力ある住まい・住環境づくりを進めます。

さらに、地震などの災害への対応を推進するため、既存住宅の改修に関する支援を実施します。

基本目標3 公営住宅の適正な維持管理による居住の安定の確保

真の住宅困窮者に対して、セーフティネットの根幹の役割を果たす公営住宅の供給、管理運営の効率化を図るとともに、福祉の視点、民間との連携により、住宅困窮者に対応可能なきめ細やかな住宅セーフティネットを構築します。

■基本目標と課題の対応



5-2 基本施策

《住宅政策の基本目標》

《施策の基本的方向》

《基本施策》

《基本目標 1》

地域コミュニティを育み
安全安心で快適に生活
できる住宅・住環境づくり

1-1 多様な世帯に対応した住宅・住環境づくり

- ①世代ニーズに合わせた住み替えやリフォーム支援
- ②リフォームに関する相談体制の充実
- ③都市機能の集約化を図りコンパクトな市街地づくり

1-2 安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

- ④住情報の提供の充実・周知
- ⑤地域における支えあい（子育て世帯、高齢者等）への支援体制の充実
- ⑥住宅のバリアフリー化の推進（福祉と連携）

《基本目標 2》

地域の資源、特色を活かし
た住宅・住環境づくり

2-1 住宅性能の維持・向上と安全な住宅・住環境づくり

- ①災害に強い住まい・住環境づくり
- ②住宅の防火対策の推進
- ③住宅の防犯対策の推進
- ④地震などの災害への対応（耐震診断・改修の促進）

2-2 社会環境の変化に合わせた住宅・住環境づくり

- ⑤脱炭素社会に向けた環境に配慮した住宅の導入促進
- ⑥省エネ対策、再エネ設備導入などの推進
- ⑦「新しい生活様式」に対応した住まいの導入促進

2-3 安全で質の高い住宅・住環境づくり

- ⑧地域と連携した空き家の有効活用と除却の推進

《基本目標 3》

公営住宅の適正な維持管理
による居住の安定の確保

3-1 公営住宅の効率的・効果的な供給改善

- ①公営住宅の建替え・改善（長寿命化）
- ②適正入居の推進
- ③公営住宅管理の効率化を図るための改修や統廃合
- ④福祉施策との連携
- ⑤地域拠点としての機能や住宅以外の公共的機能の導入促進（用途廃止後の跡地活用）

3-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

- ⑥福祉施策等と連携したセーフティネット構築
- ⑦空き家、民間賃貸住宅の借り上げ等の検討

基本目標 1 地域コミュニティを育み安全安心で快適に生活できる住宅・住環境づくり

1-1 多様な世帯に対応した住宅・住環境づくり

- ①世代ニーズに合わせた住み替えやリフォーム支援
- ②リフォームに関する相談体制の充実
- ③都市機能の集約化を図りコンパクトな市街地づくり

○ ニーズに応じたバリアフリーリフォームの推進

高齢者・障がい者が住み慣れた住宅に住み続けるため、高齢者・障がい者向けの住宅整備やリフォームを促進します。

また、住宅のバリアフリー性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の活用を促進します。

【具体的施策】

◇住宅性能表示制度の普及促進

◇バリアフリー改修工事に伴う固定資産税減額措置の普及促進

◇リフォーム等相談窓口の設置の検討

◇リフォーム工事事業者の勉強会の開催等による事業者育成や協力体制整備の支援の検討

〔住宅性能表示制度〕

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など10分野にわたり、等級や数値などによって示される。新築・既存住宅(中古住宅)ともに対象となる。

〔居住安全（バリアフリー）改修工事に伴う固定資産税減額措置〕

〔家屋要件〕

- ・平成19年1月1日以前から所在する住宅（貸家住宅は対象外）
- ・一戸あたり50万円を超えるもの など

〔居住要件〕 次のいずれかの方が居住していること。

- ・65歳以上の高齢者
- ・介護保険における要介護または要支援の認定を受けている方
- ・障がいがある方

〔工事要件〕 バリアフリー改修工事とは次のいずれかの工事。

- ・通路または出入口を拡幅する工事
- ・階段の勾配を緩和する工事
- ・浴室の改良工事
- ・トイレの改良工事
- ・浴室、トイレ、脱衣所、居室、玄関、廊下等に手すりを設置する工事
- ・浴室、トイレ、脱衣所、居室、玄関、廊下等の段差を解消する工事
- ・戸の改修工事
- ・浴室、トイレ、脱衣所、居室、玄関、廊下等の床材を防滑材に改修する工事

〔減額される税額及び範囲〕 改修家屋（居住部分）全体に係る固定資産税（床面積100平方メートルまで）の3分の1に相当する額。

○ 安心して便利に暮らせる住宅地を適正に誘導

「甲斐市都市計画マスタープラン」や「甲斐市立地適正化計画」に基づいて集約型都市構造による計画的な居住誘導を促進します。

【具体的施策】

◇都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に即した整備の推進

1-2 安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

- ④住情報の提供の充実・周知
- ⑤地域における支えあい（子育て世帯、高齢者等）への支援体制の充実
- ⑥住宅のバリアフリー化の推進（福祉と連携）

○ 住情報提供・相談体制づくりの促進

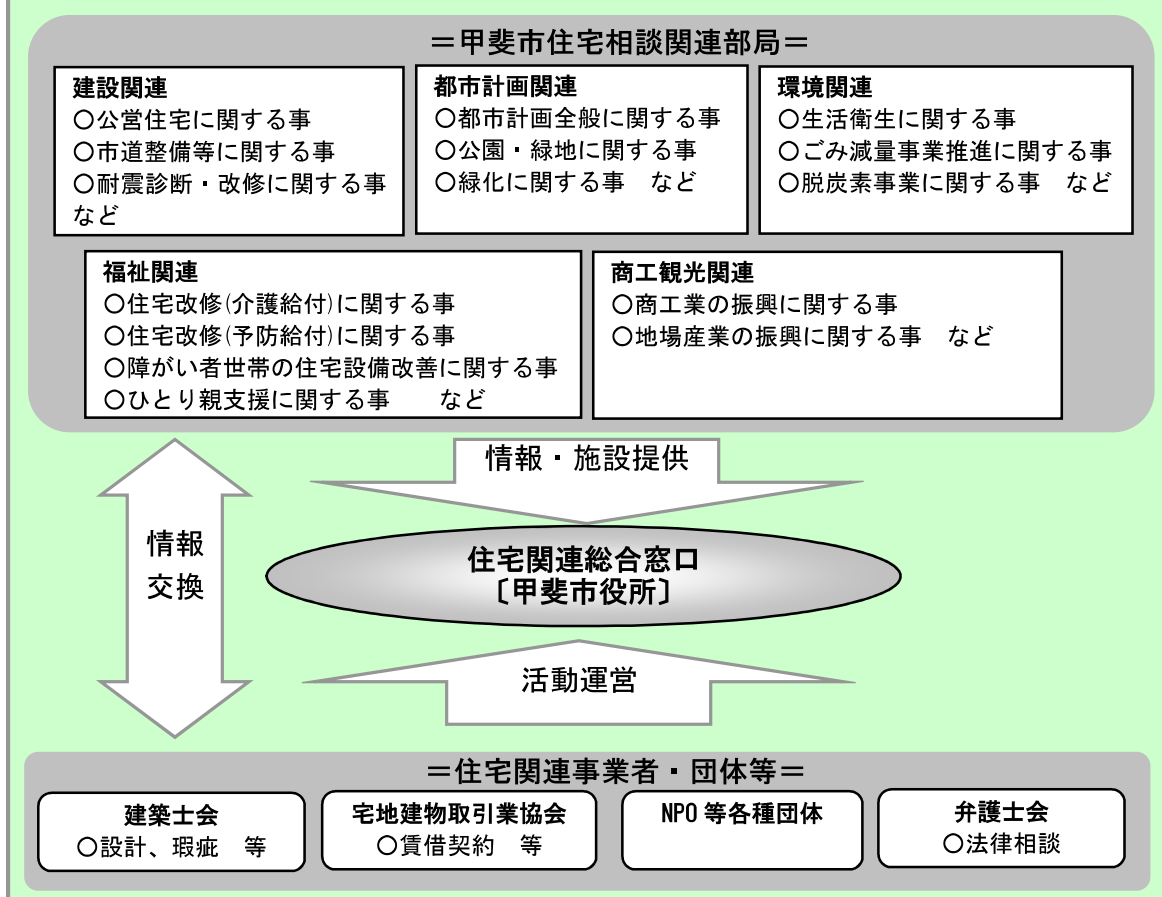
専門分野に誘導できる住宅相談窓口整備に向け、関連部局間の取り組みや助成制度等の情報共有を行い、市民サービスの向上に努めます。

【具体的施策】

- ◇住宅相談窓口整備に向けた関連部局間の情報共有 【重点】
- ◇住宅に関する情報提供体制の充実

[住宅相談窓口整備に向けた関連部局間の情報共有]

■住宅関連総合窓口開設イメージ



[住宅に関する情報提供体制の充実]

■住宅に関する情報提供の充実イメージ

○甲斐市役所ホームページによる情報提供の充実

住宅や住環境に係わる助成制度や取り組みについて、甲斐市のホームページのトップページから閲覧できるよう工夫する。

○広報での特集

住宅・住環境に係わる情報の特集を組むなど、担当課に係わらず一括した情報を提供する。

○ 子育て世帯のニーズに応じた住環境整備の促進

子育て世帯の暮らしやすく良質な住宅取得を支援します。

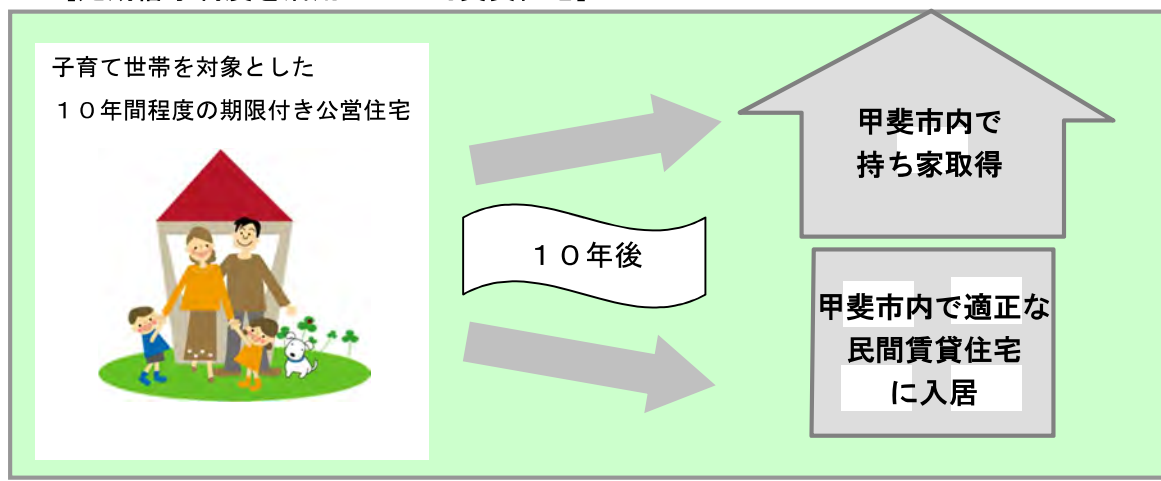
定期借家制度を活用した子育て世帯向けの市営住宅整備を検討します。

【具体的施策】

◇住宅に困窮する子育て世帯が入居しやすい市営住宅入居制度の検討

◇定期借家制度を活用した公的賃貸住宅供給の検討

[定期借家制度を活用した公的賃貸住宅]



○ 高齢者や障がい者等の安定した居住の支援

高齢者、障がい者、小さな子どものいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、宅地建物取引業者と連携しながら、これらの世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅に関する情報の提供や、入居支援の情報提供等を進めていきます。

また、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度、終身建物賃貸借制度などの活用により民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを図ります。

【具体的施策】

◇住まい等に関する情報提供や高齢者が入居する賃貸住宅の供給促進

[サービス付き高齢者向け住宅]

サービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅のこと。住宅整備に係る一部補助や、HPによる情報提供システムを行っている。

[終身建物賃貸借制度]

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない「一代限り」の契約。

[入居者の要件] 入居者本人が60歳以上であること。かつ、入居者本人が単身であるか、同居者が配偶者もしくは60歳以上の親族であること。

[対象となる住宅の基準] 高齢者の身体機能に対応し、段差の無い床、浴室等の手すり、幅の広い廊下を備えたものであること等。

○ ユニバーサルデザインの考えに基づいた住環境整備の促進

住宅や住環境における段差の解消となるバリアフリー化の促進とともに、誰もが利用しやすくするユニバーサルデザインの考え方に基づいた住環境の整備を促進します。

【具体的施策】

◇広報やホームページ等によるユニバーサルデザインに基づく住環境づくりに係わる情報の提供

◇学校教育によるユニバーサルデザインの普及・促進

基本目標 2 地域の資源、特色を活かした住宅・住環境づくり

2-1 住宅性能の維持・向上と安全な住宅・住環境づくり

- ①災害に強い住まい・住環境づくり
- ②住宅の防火対策の推進
- ③住宅の防犯対策の推進
- ④地震などの災害への対応（耐震診断・改修の促進）

○ 魅力を高める住宅・住環境整備の誘導

市民の住宅や住環境に関する学習機会の開催を検討し、学校教育や社会教育の分野を通じた住教育を推進します。

【具体的施策】

- ◇市民向け住宅・住環境に関する学習会の開催の検討
- ◇学校教育への取り組みの検討

○ 市民やまちづくりに関わる NPO 法人、民間住宅関連事業者等による住環境づくりの促進

市民主体のまちづくりの活性化のため、市民活動団体やNPO法人等における情報交換や交流のための体制づくりを検討します。

【具体的施策】

- ◇地区計画や建築協定など市民による住環境づくりの情報提供

○ 良好な住環境づくりのための生活道路等整備の促進

「甲斐市都市計画マスタープラン」に基づいて、良好な住環境づくりに必要な生活道路等の整備を推進します。

【具体的施策】

- ◇都市計画マスタープランに即した整備の推進

○ 防犯・防災に関する情報の提供・市民の意識啓発

災害時に大きな力を発揮する近隣住民の助け合いや、自治会、ボランティア等の活動を促進します。

消防法の改正により義務付けとなった住宅用火災警報器の設置を促進し、住まいの防災対策を図ります。また、火災発生時の安全性などの性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度を普及し、火災に対して安全性の高い住まいづくりを促進します。

【具体的施策】

- ◇住宅用火災警報器設置の促進
- ◇市民防災マニュアルの普及促進
- ◇「防災・減災推進プロジェクト」などの防犯・防災に関する情報の提供

○ 建替えや改修による耐震性能確保の促進

耐震診断や耐震改修を促進すると共に、木造住宅の耐震診断や耐震改修に関わる補助制度等の普及による耐震化を促進し、住宅の安全性の向上を図ります。

【具体的施策】

- ◇「耐震診断の無料実施」、「耐震改修補助制度」の普及促進による耐震性の向上 【重点】
- ◇住宅耐震改修に伴う固定資産税減額措置の普及促進
- ◇広報やホームページ等による市の耐震に係わる制度等の市民への周知
- ◇設計や工事を行う事業者への講習会等の開催の検討

〔耐震診断の無料実施〕

地震に対しての建物の安全性を評価することをいい、市で行う耐震診断は簡易診断。
簡易耐震診断を受けられる人は、本市の住民基本台帳に記載され、自己の所有する既存木造住宅に居住している人。

〔主な建物物件〕

- ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの
- ・木造在来軸組工法で建築されたもの
- ・2階建て以下かつ延べ床面積300平方メートル以下の住宅 など

〔耐震改修補助制度〕

■耐震改修設計支援事業

耐震改修支援事業の対象となる木造住宅の耐震改修設計に対し設計費の一部を補助

〔対象〕・耐震診断の結果、総合評点0.7未満と診断されたものを1.0以上になるようにする耐震改修工事の設計費用

・昭和45年12月31日以前に着工された木造住宅について、高齢者等世帯、未就学児子育て世帯が総合評点0.7未満のものを0.7以上1.0未満になるように行う耐震性向上型改修工事の設計費用
〔補助額〕耐震改修設計費の2/3以内（上限20万円）

■耐震改修支援事業

既存木造住宅の耐震改修工事に対し、工事費の一部を補助。

〔対象〕・耐震診断の結果、総合評点0.7未満と診断されたものを1.0以上になるように行う耐震改修工事

・昭和45年12月31日以前に着工された木造住宅について、高齢者等世帯、未就学児子育て世帯が総合評点0.7未満のものを0.7以上1.0未満になるように行う耐震性向上型改修工事

〔補助額〕耐震改修工事費の1/2以内（上限60万円、ただし平成31年度以降は上限45万円）、高齢者等世帯、未就学児子育て世帯が実施する場合は2/3以内（上限120万円、ただし平成31年度以降は上限80万円）

■耐震シェルター設置支援事業

既存木造住宅の居間や寝室などに耐震シェルターを設置する工事費の一部を補助。

〔対象〕耐震診断の結果、総合評点0.7未満と診断された木造住宅に耐震シェルターを設置する工事
〔補助額〕耐震シェルター設置工事費の1/2以内（上限18万円）、高齢者等世帯が設置する場合は2/3以内（上限24万円）

■耐震リフォーム支援事業

木造住宅の耐震改修工事と併せて市内の施工業者が施工するリフォーム工事に対し工事費の一部を補助

〔対象〕対象工事に要する経費が20万以上のもの

〔補助額〕リフォーム工事の1/5以内（上限20万円）

[住宅耐震改修工事に伴う固定資産税減額措置]

〔対象となる要件〕

- ・昭和５７年１月１日以前から所在する住宅
- ・一戸あたり５０万円を超えるもの
- ・現行の耐震基準に適合した改修工事であること。

〔減額される税額及び範囲〕改修家屋（居住部分）全体に係る固定資産税（床面積１２０平方メートルまで）の２分の１を工事完了した年の翌年度から１年度分を減額。

２－２ 社会環境の変化に合わせた住宅・住環境づくり

- ⑤脱炭素社会に向けた環境に配慮した住宅の導入促進
- ⑥省エネ対策、再エネ設備導入などの推進
- ⑦「新しい生活様式」に対応した住まいの導入促進

◆ 環境に配慮した住まいづくりの普及促進

○ 花と緑のまちづくりなどの活動を通じた住宅周辺の緑化等の促進

市民と地域と事業所の理解と協力のもと、行政と一体となった良好な景観形成をめざす、「花と緑のまちづくり」などの活動を通して、個人の住宅地の生垣など敷地内緑化を促進します。

【具体的施策】

- ◇生け垣・花壇づくりの補助金制度の普及促進
- ◇市民への緑化の啓発や緑地協定等の活用促進

[生け垣・花壇づくりの補助金制度]

生け垣・花壇を公道に面した土地に新しく３ｍ以上作る場合、次の補助対象経費の２／３を補助。（限度額有）

〔補助対象経費〕・樹木の購入経費・支柱の購入経費 ・花壇の設置経費・種、苗の購入経費 ・ブロック塀等の取壊し経費

○ 省エネルギーに対応した住宅づくりの促進や情報提供による普及

住宅の長寿命化を図ることで建物の省エネルギー化につながることから、長寿命化に関わる制度の普及を進めます。

【具体的施策】

◇省エネ改修工事に伴う固定資産税減額措置の普及促進

◇生ゴミ処理機(容器)購入費補助の普及促進

◇省エネルギー住宅等普及促進事業費補助の普及促進

[省エネ改修工事に伴う固定資産税減額措置]

〔対象となる要件〕

- ・平成20年1月1日以前から所在する住宅（貸家住宅は対象外）
- ・平成20年4月1日から平成32（令和2）年3月31日までに改修工事が完了し、現行の省エネ基準に新たに適合すること
- ・一戸あたり50万円を超えるもの
- ・改修後の住宅の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であること、また居住部分の床面積が家屋の全体面積の2分の1以上であること

〔改修工事の内容〕

- ・次の1から4までの工事のうち、1を含む工事を行うこと。
 1. 窓の改修工事（二重サッシや複層ガラスに取り替える工事）
 2. 床の断熱改修工事
 3. 天井の断熱改修工事
 4. 外壁の断熱改修工事
 - ・「住宅耐震改修工事に伴う減額」、「新築住宅に対する軽減」、「長期優良住宅に対する減額」との同時適用はなし。
 - ・「バリアフリー改修工事に伴う減額」との併用が可能。
 - ・住宅借入金を有する場合、所得税の特別控除（住宅借入金特別控除）との併用が可能。
- 〔減額される税額及び範囲〕改修家屋（居住部分）全体に係る固定資産税（床面積120平方メートルまで）の3分の1を減額。

[省エネルギー住宅等普及促進事業費補助]

〔対象となる住宅〕

- ・国が実施する補助事業により補助金の交付を受けている住宅またはBELS評価書、LCCM住宅認定書等第三者認証機関によりZEH、ZEH-M、LCCM住宅と認証された住宅
- ・建築物の事業完了日または引渡しを受けた日の翌日から1年以内の住宅

〔補助対象者〕

- ・次の要件をすべて満たす方が対象。
 1. 補助対象建築物の所有者または建築主（国、地方公共団体その他の公共団体を除く）
 2. 市税を滞納していない者

〔補助金の額〕

- ・ZEH：定額20万円
- ・ZEH-M：定額60万円
- ・LCCM住宅：定額80万円

○ 住宅・建築物に関わる省エネルギー対策、再生可能エネルギー設備導入の促進

地球環境にやさしい家づくり、周辺環境と親しむ住まい方、健康で快適な住まいを柱とした環境にやさしい住宅づくりの普及促進を行います。また、脱炭素社会の実現を目指し、再生可能エネルギー設備の導入や省エネルギー対策に関わる取り組みを支援します。

【具体的施策】

- ◇太陽光発電設備、蓄電池などの普及と新たなエネルギー情報の提供
- ◇環境共生住宅の普及促進

2-3 安全で質の高い住宅・住環境づくり

⑧地域と連携した空き家の有効活用と除却の推進

○ 住み替え等による空き家活用の促進

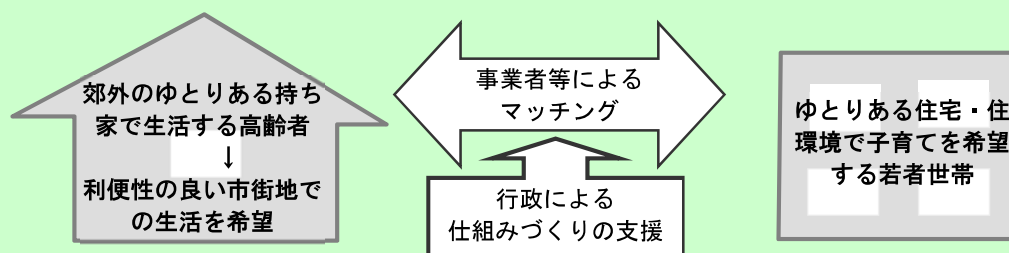
生活利便性が高い地区での居住を望んでいる郊外の高齢者持ち家世帯と、環境に恵まれた地域の戸建てで子育てを望んでいる若者世帯の住宅ニーズのマッチングを行うための仕組みづくりを検討します。

【具体的施策】

- ◇住宅ニーズのマッチングによる住み替えの促進
- ◇高齢者のみ世帯の生活を維持するためのリバースモーゲージ等の普及促進
- ◇不動産事業者等の住宅関連事業者との情報交換等連携の検討

〔住宅ニーズのマッチングによる住み替えの仕組みづくり〕

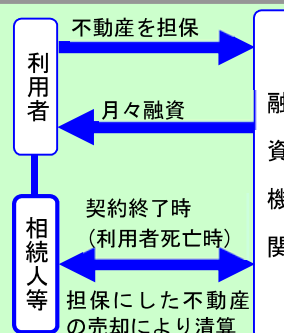
利便性・公共サービスの高い中心市街地での高齢者世帯の居住促進と、郊外住宅等のストック活用による子育て世帯へのゆとりある住宅供給のマッチング。



〔リバースモーゲージ制度〕

持ち家に住む高齢者世帯の安心な住まい・暮らしの確保のため、持ち家資産の有効活用を図る方策。

- ・ 公的機関によるリバースモーゲージ (長期生活支援資金)
- ・ 民間企業によるリバースモーゲージ



基本目標 3 公営住宅の適正な維持管理による居住の安定の確保

3-1 公営住宅の効率的・効果的な供給改善

- ①公営住宅の建て替え・改善（長寿命化）
- ②適正入居の推進
- ③公営住宅管理の効率化を図るための改修や統廃合
- ④福祉施策との連携
- ⑤地域拠点としての機能や住宅以外の公共的機能の導入促進（用途廃止後の跡地活用）

◆ 公的住宅の適切な供給・維持管理

○ 住宅困窮世帯への適切な公営住宅の供給

収入超過者、高額所得者及び滞納者等に対して適切に対応し、真に住宅に困窮する市民に公営住宅を供給するよう努めます。

また、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ります。

【具体的施策】

◇市営住宅の効率的な建替えの推進

◇適正入居の促進

【重点】

◇計画的な修繕・改善による長寿命化の推進

【重点】

〔市営住宅の効率的な建替えの推進〕

○計画的な団地の統廃合計画の推進

将来必要戸数や要支援世帯の状況を踏まえ、計画的な市営住宅の統廃合を推進し、用途廃止後の敷地分譲や売却等を検討し建替事業を実現していく。

〔適正入居の促進〕

○収入超過世帯等の民間住宅への住み替え促進

公営住宅入居収入基準及び家賃算定基礎額等の変更（平成21年度）により、入居申込み可能な世帯が新たな入居収入基準以下になるため、住宅困窮度の高い世帯に対し、よりの確に供給することが可能となる反面、改正後の入居基準以上となった世帯の民間賃貸住宅等への適正入居などを促進する（5年間は緩和措置有り）。

【公営住宅法改定内容：入居収入基準等の見直し（平成21年度）】

□政令月収 現状：20.0万円 → 変更後：15.8万円

〔計画的な修繕・改善による長寿命化の推進〕

○甲斐市営住宅長寿命化計画に基づく修繕・改善の推進

甲斐市営住宅長寿命化計画で検討された団地別の活用手法及び修繕内容に基づき、計画的な修繕・改善を進め、耐用年数まで大切に団地を活用する。

3-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

- ⑥福祉施策等と連携したセーフティネット構築
- ⑦空き家、民間賃貸住宅の借り上げ等の検討

○ 高齢者向け優良賃貸住宅等のモデル展開

民間事業者への供給のモデルとなるよう、高齢者や障がい者世帯の居住の安定を確保する高齢者・障がい者向け公共賃貸住宅の供給を促進します。

【具体的施策】

◇福祉施設等併設による高齢者向け賃貸住宅の普及促進

[甲斐市の高齢者向け優良賃貸住宅]

〔対象となる要件〕

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日法律第26号）」に基づき、高齢者の安全で安定した居住を確保するため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した賃貸住宅。

入居の対象は、60歳以上の単身者やその家族を対象。

入居世帯の所得に応じて、家賃の補助が受けられ、団地の管理は、入居された方が安心して生活できるよう、山梨県住宅供給公社が行っている。



6. 市営住宅のあり方

6-1 市営住宅役割と今後のあり方

1) 甲斐市内の公営住宅の概況

令和5年4月1日時点で、市内にある公営住宅総数は973戸です。このうち、市営住宅は256戸で、県営住宅は717戸となっています。

市営住宅は、昭和30年代前半から昭和40年代前半にかけて建設した、木造及び簡易準耐火平屋の住宅が全体の約35%を占めています。

このような住宅は、専用床面積が40㎡未満と狭く、老朽・狭小な住宅であると言えます。これらの住宅のほとんどが耐用年限を超えており、今後は建替えまたは用途廃止を早急に進めていく必要があります。

市営住宅の入居世帯は169世帯で、そのうち1人世帯が約45%、2人世帯が約35%と少人数世帯が多くを占めており、団地によっては2人以下の世帯が8割以上を占めるところもあります。

また、市営住宅の空家入居募集は、不定期での公募による募集のほか、空家の状況により随時募集を行っている団地もあります。

2) 整備課題

入居者の居住環境向上を図るため、耐用年数を超過した木造、準耐火構造住宅の建替えや用途廃止を進めていく必要があります。

建替えや用途廃止にあたっては、将来の管理コスト削減も踏まえるとともに、本市のまちづくりとの整合性、及び入居者の生活の利便性を高める観点から、コンパクトなまちづくりを誘導するためにも、小規模団地を統廃合していく必要があります。

一方で、建替えや用途廃止の対象となる団地は、入居者の高齢化が以前にも増して進んでおり、他の団地へ移転することへの不安感や、建替後の家賃負担の問題など、入居者の合意形成が課題となります。

3) 整備の方向

市営住宅の建替えにあたっては、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性向上の確保に努めます。個別改善については、高齢化対応整備（手すり・スロープの設置、トイレの洋式化、室内段差の解消等）を中心に行い、維持保全していく団地については、適切な計画修繕や維持補修等を行うこととします。

また、将来的な人口・世帯数の減少に伴い、要支援世帯数の変化への対応を踏まえて、不足する場合は市中心部への市営住宅整備の方策の一つとして、民間借上げも検討していきます。

2) 今後の管理運営

住民がいつでも自由に集え、住民同士の交流を図り、つながりを深めるなど、良好なコミュニティ形成に寄与し、生活の支援がさらに向上していくことを目指します。

6-2 市営住宅ストック活用計画

1) 活用方針

○老朽住宅の更新とストックの有効活用の検討

- ・将来の人口、世帯数の動向及び公営住宅の将来需要予測から、甲斐市の市営住宅は顕在する需要層に対するセーフティネットとしての供給を目指します。そのためには、老朽する住宅の建替えとストックの有効活用を図り、需要動向を適宜見直しながら必要戸数を確保していきます。

○全体計画の整理による各団地の取組方針の検討

- ・政策的に空き家に位置づけている団地のなかで、立地性や周辺状況等から、建替えに適した団地をベースにして他の老朽住宅入居世帯を集約していきます。その場合、特に老朽度が著しい住宅の入居世帯から移転を行います。

○トータルコスト縮減の検討

- ・本来、市営住宅の家賃収入は市営住宅に関わる事業に活用される事が望ましいですが、その収入は市の一般財源となるのが通常です。耐用年限を経過した住宅を多く管理していると、家賃収入は減少していく反面、古い住宅の維持保全費用が掛かることになります。本来、公営住宅の家賃には修繕費が含まれているため、家賃徴収が通常通り行われれば、適正な修繕費は確保できる仕組みになっていることから、効率的な建替えとともに老朽度の著しい住宅の入居世帯から優先的に他の住宅に移転させることにより老朽住宅の早期取り壊しを行っていきます。
- ・また、駐車場整備に伴う使用料の設定等、施設整備や管理において団地間で平等となるよう検討します。
- ・建替えには一時的に高額な建設費の支出があることから、財源確保が困難になることが予想されますが、長期的にみると耐用年限を経過した老朽住宅を計画的に建替えることが、トータルコスト削減につながると考えられます。そのため、なるべく古い住宅から建替えを行い家賃収入予測と計画的な修繕計画により、必要な事業費を確保出来るよう計画します。

○建替え事業量と事業費確保の検討

- ・建替えを行うためには、一戸あたり1,500万円前後のコストがかかるため、財政面から1年間で建替えできる戸数は限られます。そのため、老朽化により維持不可能な住宅の建替えまでの期間、一時的に管理戸数が減少することに対する対策として、既存民間賃貸住宅の一時的な借上げや家賃補助等を検討します。
- ・立地状況や敷地条件等により統廃合による団地集約を図り、用途廃止後の市営住宅用地の売却益を建替え等費用に充当することで建替え等事業の推進を図ります。

2) 計画期間の取組

本計画期間である10年間の市営住宅の取り組み方針を以下に示します。

■計画期間の取り組み内容

取り組み内容	対象候補団地
○ 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、子育て世帯や高齢者対応の市営住宅供給を検討する。	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する。 ○ 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する。	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 12 市子石住宅
○ 高齢化対応整備や居住性を向上などの個別改善を行い、長寿命化を図る。	9 川辺町団地 11 田畑団地
○ 適切な維持管理を行い、随時、修繕対応を行う	2 南団地 1 田中団地 10 泉尻団地

7. 策定の実現に向けて

7-1 市民や市民団体との連携

住宅相談窓口や住宅関連事業者との情報交流などから、住宅や住生活に関わる市民の意識・意向、居住ニーズや住宅市場の状況などを的確に把握し、計画的に施策を推進していきます。

自治会等の市民団体や地域の住民、NPO等と連携・協力した地域で支え合うネットワークの構築やコミュニティの維持・醸成など、個別の施策・プロジェクトなどにおいて、市民や市民団体と行政が、多様な連携に取り組み、施策を推進していきます。

7-2 関連機関・民間団体等との連携

住宅関連事業者等との連携による、住宅ストックの有効活用や住み替えの円滑化、住宅の耐震診断・改修、バリアフリー化、リフォームや住宅取得等に関わる支援制度をはじめ、関係機関と連携して、居住者の的確な選択や、住宅関連事業者の良質な住宅・サービスの提供等に役立つ情報を総合的に提供していきます。

また、住宅施策の推進に向けて、関連機関・民間団体等に対し、本計画の周知を行うとともに、より良い住まいと暮らしの在り方について理解を深める情報を提供するため、ホームページ情報や広報活動を充実していきます。

7-3 関連部局との連携

住宅マスタープランを実現していくには、住宅のみならず、子育て、福祉、防災、環境、まちづくり等の幅広い分野での連携が必要です。そのため、居住者である市民の住宅相談や地域の課題に対し、庁内の関連部局が連携を強化し、効果的かつ効率的な取組体制づくりを推進し、実効性のある施策を展開していきます。

用語解説

あ行

■NPO

Non-Profit Organization の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体などと訳される。1998（平成10）年12月1日に施行された特定非営利活動促進法に基づく、まちづくりの推進等17分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得することができる。

か行

■給与住宅

勤務先の会社・官公庁・団体などが所有し、社員・職員のために供給又は管理する住宅。

■高額所得世帯

公営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、最近2年間引き続き公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する世帯。

■サービス付き高齢者向け住宅

60歳以上の高齢者単身・夫婦世帯を入居の対象とした状況把握・生活相談サービス等のサービスが供給されるバリアフリー化された民間賃貸住宅。平成23年10月20日の高齢者住まい法の改正により創設された。

■コミュニティ

一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくりにおいて使われる。

さ行

■住宅市場

個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームなど、経済主体の自由な意思に基づき、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。

■住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。

■収入超過世帯

公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する世帯。

■「生涯活躍のまち（日本版CCRC）」構想

東京圏をはじめとする地域の中高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、多世代の地域住民と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくり。

■新耐震基準

耐震基準とは、地震に対して、建築物を安全に設計するための基準であるが、現行の耐震

基準（１９８１（昭和５６）年導入）は「新耐震基準」と呼ばれており、中規模の地震（震度５強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度６強から震度７程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

■ストック

ある一時点に存在する物。住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことをいう。

■セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我をしないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりする仕組みをいう。

た行

■耐震診断

地震による倒壊を未然に防ぐため、地震により既存の建物に倒壊の恐れがあるかないかを把握すること。

■地区計画

都市計画法に基づき、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備、又は開発及び保全するための都市計画。

は行

■バリアフリー

高齢者や障がい者等の日常の生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障がい等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

■ヒートアイランド化

都市部の気温がその周辺部に比べて異常な高温を示す現象。高温により自然環境が影響を受け、住民の生活や健康にも影響を及ぼす。

や行

■ユニバーサルデザイン

障がい者・高齢者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

ら行

■ライフスタイル

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

■リフォーム

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。

甲斐市住宅マスタープラン

発行日 令和 6 年 3 月

発 行 甲斐市

〒400-0192 山梨県甲斐市篠原 2610 番地

TEL 055-278-1668

編 集 甲斐市 都市建設部 建設課