

# 甲斐市営住宅長寿命化計画（改定）



令和3年3月

甲 斐 市

# 甲斐市営住宅長寿命化計画 目 次

---

1. 計画の背景・目的等の整理	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画期間	2
(5) 対象住宅	2
(6) 計画策定の流れ	3
2. 市内における住宅ストック等の状況と課題の整理	4
2-1. 市内における住宅ストック等の現状	4
(1) 人口・世帯等の状況	4
(2) 住宅ストックの状況	7
2-2. 市内における住宅ストック等の課題	13
3. 市営住宅等ストックの状況と課題の整理	14
3-1. 市営住宅等管理状況	14
(1) 立地及び敷地条件	14
(2) 住棟別管理状況	15
(3) 共同施設等	21
(4) 入居状況	22
3-2. 市営住宅等ストックの課題	29
4. 市営住宅等ストック活用計画の検討	30
4-1. 基本目標	30
(1) 市営住宅の役割	30
(2) 市営住宅管理の基本目標	30
4-2. 長寿命化に関する基本方針	31
(1) 日常的な維持管理に関する方針	31
(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	31
4-3. 将来必要ストック数	33
(1) 必要ストック数の考え方及び将来世帯	33
(2) 将来必要ストック数の設定	34
(3) 現況及び将来の住宅ストック	37
(4) 市営住宅の整備目標量	39
4-4. ストック活用手法の選定	43
(1) 判定基準の設定	43
(2) 市営住宅単位及び住棟単位の判定	46

(3) ストック活用手法の選定	53
4-5. ストック活用計画	55
(1) 計画期間の取り組み	55
5. 市営住宅等維持管理計画の作成	58
5-1. 建替事業の実施方針	58
(1) 建替事業等の対象	58
(2) 建替事業等の方針	59
5-2. 長寿命化のための維持管理計画	61
(1) 修繕・改善事業の実施方針及び内容	61
(2) 住棟別修繕・改善計画	65
5-3. 長寿命化のための維持管理による効果	70
(1) 長寿命化による維持管理を図る団地	70
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	70
(3) 設定条件	72
(4) LCC効果の結果	72

---

## 資料編

1. 市営住宅カルテ	資料 1～26
------------	---------

## 1. 計画の背景・目的等の整理

### (1) 計画の背景

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ことを目的」とした住宅である。

市では、平成 20 年度に甲斐市住宅マスタープランを策定し、市営住宅の計画を行っている。

住宅セーフティー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る。

### (2) 計画の目的

国の政策は、住生活基本法が平成 23 年に改正され、供給目標量を定める住宅建設五箇年計画から住生活基本計画にシフトし、これまでの建設重視の施策から、市場重視、ストック重視などを基本的な視点へと転換を図っている。

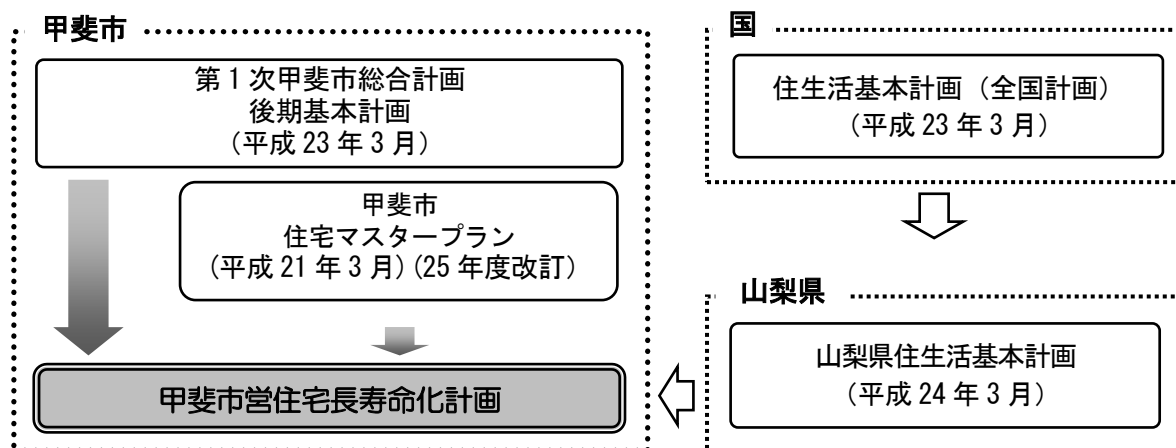
本業務は、甲斐市の市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、管内の既存の市営住宅ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理計画を策定することを目的とする。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、平成 25 年度から策定作業に着手する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る。

また、国の住生活基本計画や山梨県の住生活基本計画を考慮に入れながら、「第 1 次甲斐市総合計画」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付ける。

#### 【計画の位置づけ】



(4) 計画期間

本計画の計画期間は、平成 26 年度から平成 35 年度までの 10 年間とする。

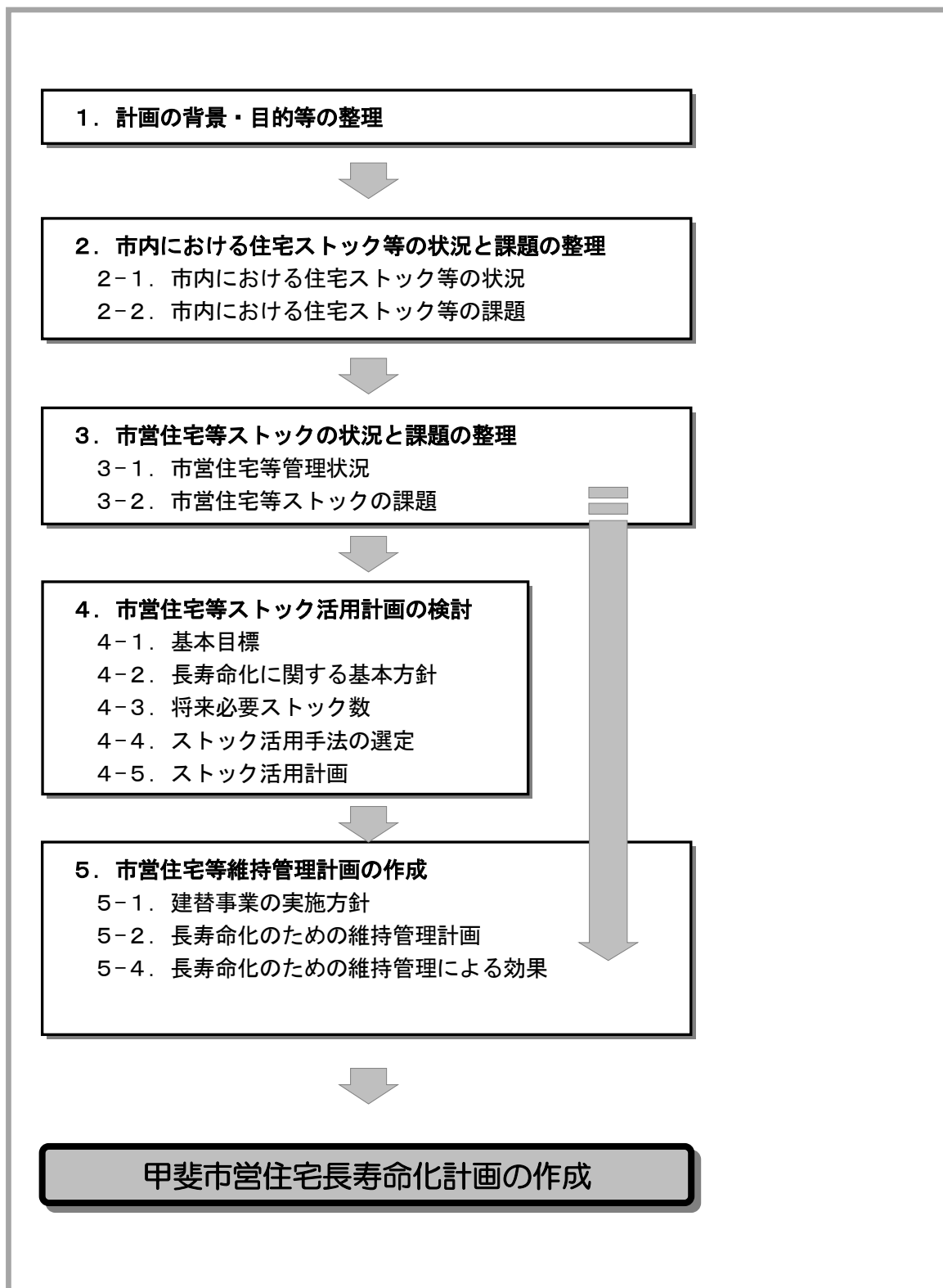
なお、計画の見直しについては、社会情勢の変化、市営住宅の需要等の変化に対応できるよう、中間年である 5 年程度を目安として、必要に応じた見直しを行う。

(5) 対象住宅

本計画の対象となる住宅は、市内の市営住宅 (13 住宅、256 戸) を対象とする。

(6) 計画策定の流れ

本計画策定の流れを以下に示す。



## 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、平成22年国勢調査では、人口73,807人、世帯数28,207世帯となっている。  
人口・世帯数ともに数年は横ばい傾向にあり、平成2年から平成22年で世帯数は約1.49倍となっている。

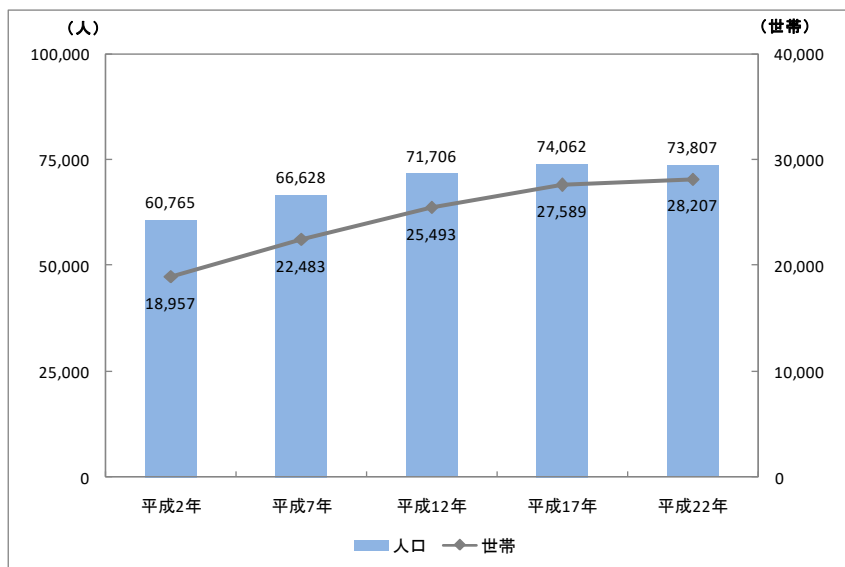


図 2-1 人口世帯数の推移 (出典：各年国勢調査)

##### ②年齢別人口の推移

年齢別人口は、年少人口(0～14歳)がやや減少傾向にある一方で、老年人口(65歳以上)は増加し、平成22年で19.0%となり、高齢化が進行していることが伺える。

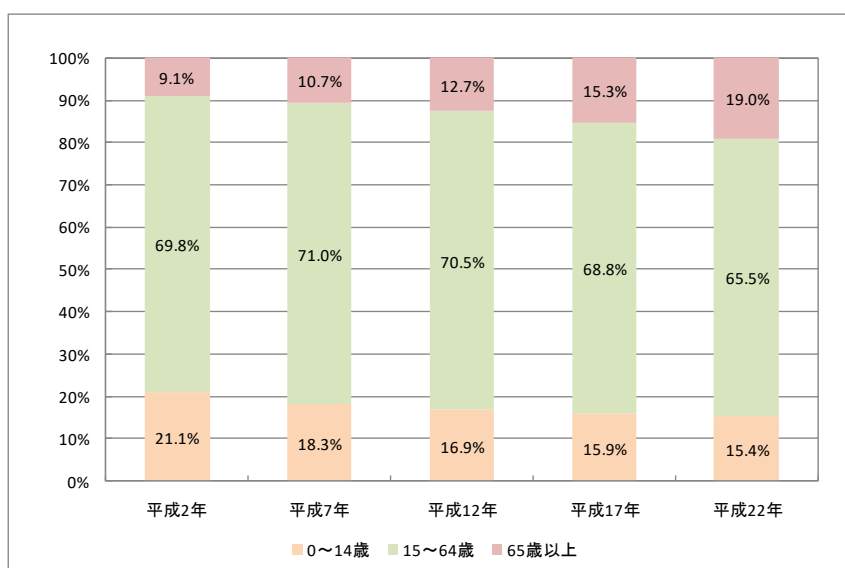


図 2-2 年齢別人口の推移 (出典：各年国勢調査)

### ③世帯人員構成

世帯人員構成は平成2年からの20年で、5人以上の世帯が3,158世帯から2,216世帯に減少している。4人世帯がほぼ横ばい、3人世帯はやや増加している。

平成2年からの20年で1人世帯は約2.3倍、2人世帯では約2.2倍と大きく増加している。

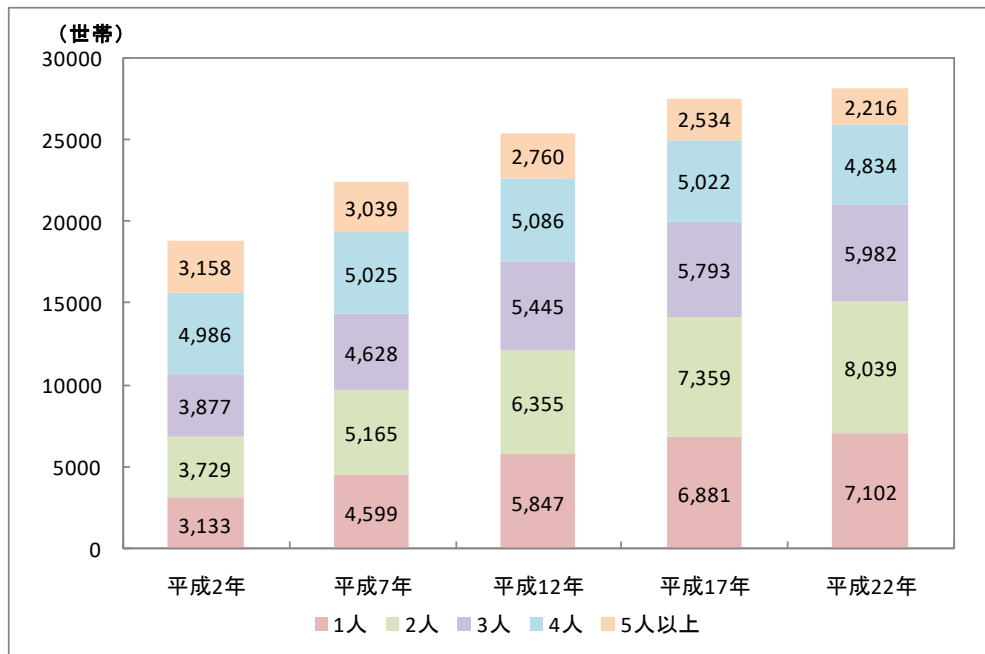


図 2-3 世帯人員構成の推移（出典：各年国勢調査）



④高齢世帯の状況

高齢単身世帯は増加傾向にあり、近年では特に85歳以上の伸び率が高い傾向にある。  
 高齢夫婦世帯についても増加傾向にあり、近年では夫の年齢が80歳以上での伸び率が高い傾向にある。

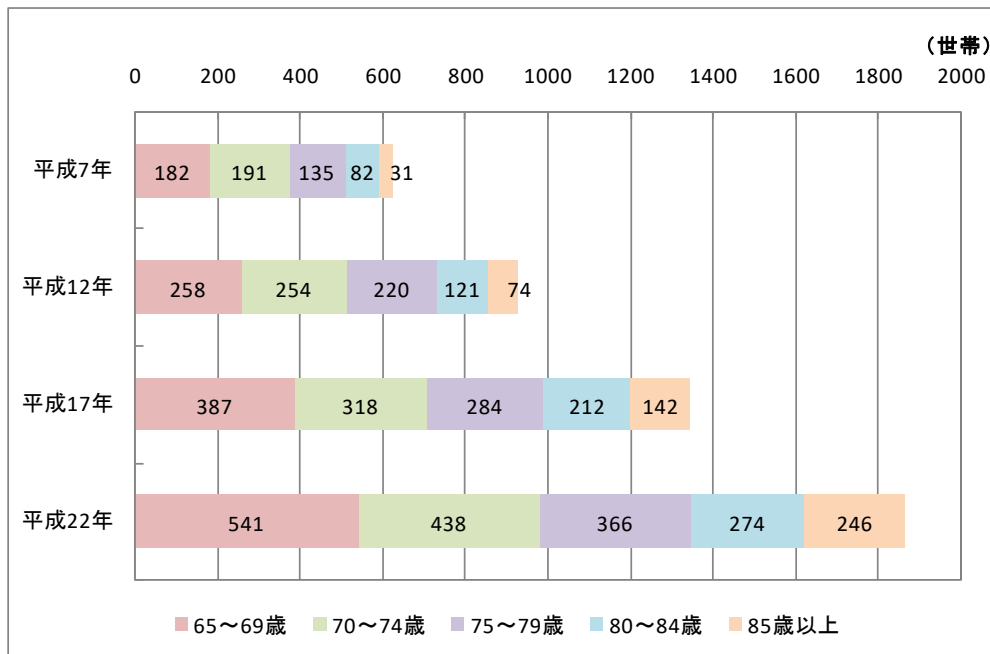


図 2-4 高齢単身世帯の推移 (出典: 各年国勢調査)

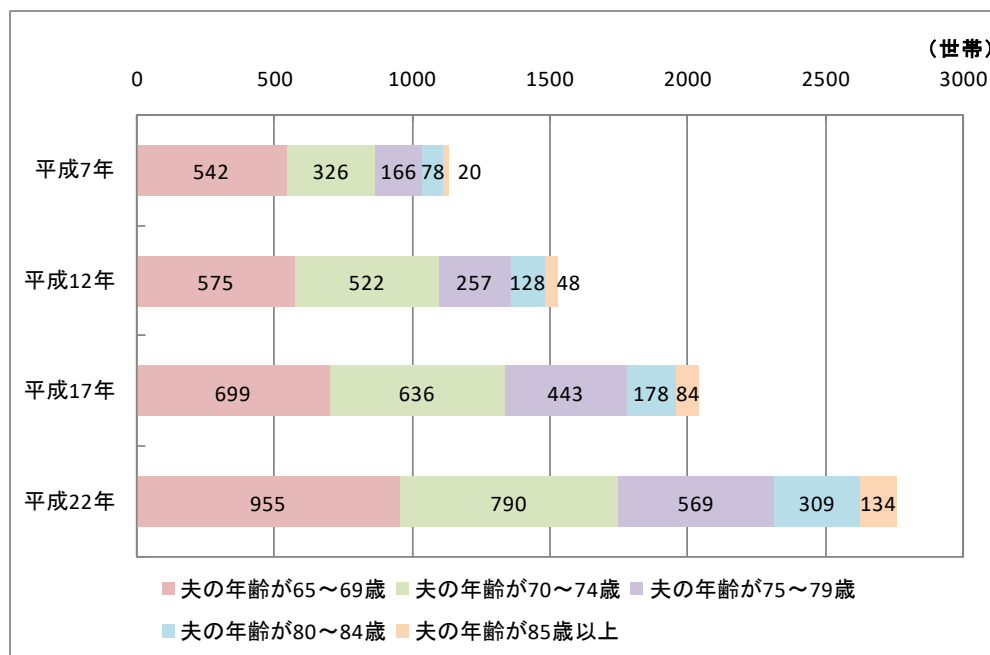


図 2-5 高齢夫婦世帯の推移 (出典: 各年国勢調査)

(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

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は 33,030 戸で、そのうち居住世帯あり 27,520 戸、居住世帯なし 5,510 戸となっている。居住世帯のない住宅の内訳は、一時現在者のみ 230 戸、空き家 5,240 戸、建設中 40 戸であり、空き家率は 15.9%である。

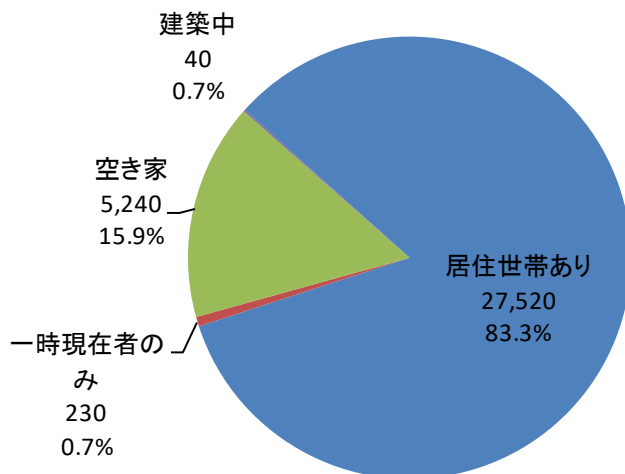


図 2-6 居住世帯の有無別住宅ストック（出典：平成 20 年住宅・土地統計調査）

※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推計値である。

※本報告書では住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

② 所有関係別住宅数

甲斐市の主世帯（居住世帯あり）の住まい方は、持ち家が 64.0%、公営借家 2.9%、民営借家 27.8%、給与住宅 2.3%となっている。県平均と比べ、持ち家比率はやや低くなっている。

※主世帯：住居に居住している世帯の内、1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」としている。

なお、単身者が友人と共同でアパートの 1 室を借りて住んでいる場合など、1 住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

表 2-1 所有関係別住宅数

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・公社の借家	民営借家	給与住宅
甲斐市	27,520	17,610	9,090	810	-	7,640	640
	100.0%	64.0%	33.0%	2.9%	-	27.8%	2.3%
山梨県	314,600	218,300	90,800	15,900	1,400	66,200	7,400
	100.0%	69.4%	28.9%	5.1%	0.4%	21.0%	2.4%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

表 2-2 県内都市の公営住宅比率

単位：戸、%

	全住宅	公営住宅	公共住宅比率
山梨県	314,600	15,900	5.1%
甲府市	80,440	5,760	7.2%
富士吉田市	16,470	1,090	6.6%
都留市	12,820	880	6.9%
山梨市	13,020	620	4.8%
大月市	9,860	800	8.1%
韮崎市	11,240	460	4.1%
南アルプス市	22,710	1,350	5.9%
北杜市	17,770	1,180	6.6%
甲斐市	27,520	810	2.9%
笛吹市	25,300	410	1.6%
上野原市	10,140	190	1.9%
甲州市	11,270	560	5.0%
中央市	11,650	460	3.9%
市川三郷町	5,740	240	4.2%
身延町	5,290	210	4.0%
昭和町	6,640	-	-
富士河口湖町	9,770	-	-

出典：平成20年住宅・土地統計調査

## ③建築時期

昭和55年度以前の旧耐震基準で建築された住宅のうち、専用住宅は平成20年現在で6,380戸（23.9%）、店舗その他併用住宅は250戸（32.1%）を占めている。

表 2-3 建築時期別住宅数

単位：戸

	総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18年以降
専用住宅	26,730	900	1,480	4,000	5,690	3,100	3,990	3,730	1,760
		3.4%	5.5%	15.0%	21.3%	11.6%	14.9%	14.0%	6.6%
店舗その他併用住宅	780	60	70	120	210	80	110	60	40
		7.7%	9.0%	15.4%	26.9%	10.3%	14.1%	7.7%	5.1%
計	27,520	950	1,550	4,120	5,900	3,180	4,110	3,790	1,800
		3.5%	5.6%	15.0%	21.4%	11.6%	14.9%	13.8%	6.5%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

## ④構造別住宅数

構造別では、木造が8,930戸(32.4%)、防火木造が11,650戸(42.3%)、鉄筋・鉄骨コンクリート造が4,930戸(17.9%)、鉄骨造が1,950戸(7.1%)となっている。

新耐震基準(昭和56年)以前に建築された住宅(6,620戸、24.1%)のうち、木造が3,860戸(58.3%)と最も多い。

表 2-4 構造別住宅数

単位:戸

	総数	構造				
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数	27,520	8,930	11,650	4,930	1,950	50
昭和35年以前	950	640	300	-	10	-
昭和36～45年	1,550	750	380	380	40	-
昭和46～55年	4,120	2,470	1,200	350	100	-
昭和56～平成2年	5,900	2,310	2,470	720	390	-
平成3～7年	3,180	770	1,680	540	200	-
平成8～12年	4,110	720	1,860	1,080	390	50
平成13～17年	3,790	590	2,210	660	320	-
平成18年～20年9月	1,800	160	1,070	390	180	-

出典:平成20年住宅・土地統計調査

## ⑤住居面積

住居面積の平均は、全住宅では101.75㎡となっており、所有関係別では、持ち家の面積が最も広く、128.70㎡となっている。次いで、給与住宅で63.02㎡となっている。

表 2-5 所有関係別住居面積

単位:㎡

全住宅	101.75
持ち家	128.70
公営の借家	49.69
都市再生機構・公社の借家	-
民営借家	48.42
給与住宅	63.02

出典:平成20年住宅・土地統計調査

## ⑥居住水準

持ち家では最低居住面積水準未済世帯が 50 世帯 (0.3%) であるのに対し、借家では 1,310 世帯 (14.4%) となっている。

全体的には、最低居住面積水準未済世帯は少なく、誘導居住面積水準以上の割合が 57.7% となっており、居住水準は高いと考えられる。

世帯人員別居住水準では、ほとんどの世帯で最低居住面積水準以上となっているが、1人世帯 (10.8%)、5人世帯 (9.0%) の最低居住面積水準未済世帯の割合が 10% 程度である。

表 2-6 所有関係別居住面積水準の状況

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未済		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上		
主世帯	27,520	1,360	4.9%	25,350	92.1%	15,880	57.7%
持ち家	17,610	50	0.3%	17,560	99.7%	13,650	77.5%
借家	9,090	1,310	14.4%	7,790	85.7%	2,230	24.5%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

表 2-7 世帯人員別居住面積水準の状況

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未済		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上		
1人世帯	6,400	690	10.8%	5,090	79.5%	3,260	50.9%
2人世帯	8,130	90	1.1%	7,950	97.8%	5,770	71.0%
3人世帯	5,730	180	3.1%	5,450	95.1%	3,160	55.1%
4人世帯	4,700	180	3.8%	4,520	96.2%	2,500	53.2%
5人世帯	1,660	150	9.0%	1,500	90.4%	760	45.8%
6人以上世帯	910	70	7.7%	840	92.3%	440	48.4%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推計値である。

※本報告書では住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

※「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 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

※「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 m<sup>2</sup>

② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 m<sup>2</sup>

② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

## ⑦公営住宅の状況

本市には、市営住宅が13住宅256戸、整備されている。  
 その他に、県営住宅が3住宅717戸、整備されている。

表 2-8 公営住宅一覧

	番号	団地名	構造	階数	建設年度	管理戸数
市営住宅	1	冷間住宅	木造	平屋	S42～44	15
	2	田中団地	中層耐火	3～4	H9～10	50
	3	三島ノ木住宅	木造	平屋	S32	6
	4	御岳田住宅	木造	平屋	S32、S34	1
	5	中河原住宅	木造	平屋	S33	2
	6	寺前住宅	木造	平屋	S34	9
	7	金の宮住宅	木造、簡平	平屋	S35～37	34
	8	一里塚住宅	木造	平屋	S37、S42	8
	9	天狗沢住宅	木造、簡平	平屋	S38、S39	36
	10	川辺町団地	中層耐火	4	S58	24
	11	泉尻団地	中層耐火	4	H9	24
	12	田畑団地	中層耐火	4	S60～61	40
	13	市子石住宅	木造	平屋	S39	7
	合計					
	番号	団地名	構造	階数	建設年度	管理戸数
県営住宅	1	玉川団地	中層耐火	4～5	S44～48、H3～5	582
	2	双葉団地	中層耐火	4～5	S63～H1	54
	3	双葉響が丘団地	中層耐火	3	H15、H17～18	81
	合計					

出典：甲斐市資料、山梨県HP

## (参考) 雇用促進住宅

所在地：甲斐市中下条 668 番地

戸数：1号棟 20戸、2号棟 20戸、3号棟 20戸、合計 60戸

構造：中層耐火 4階建て

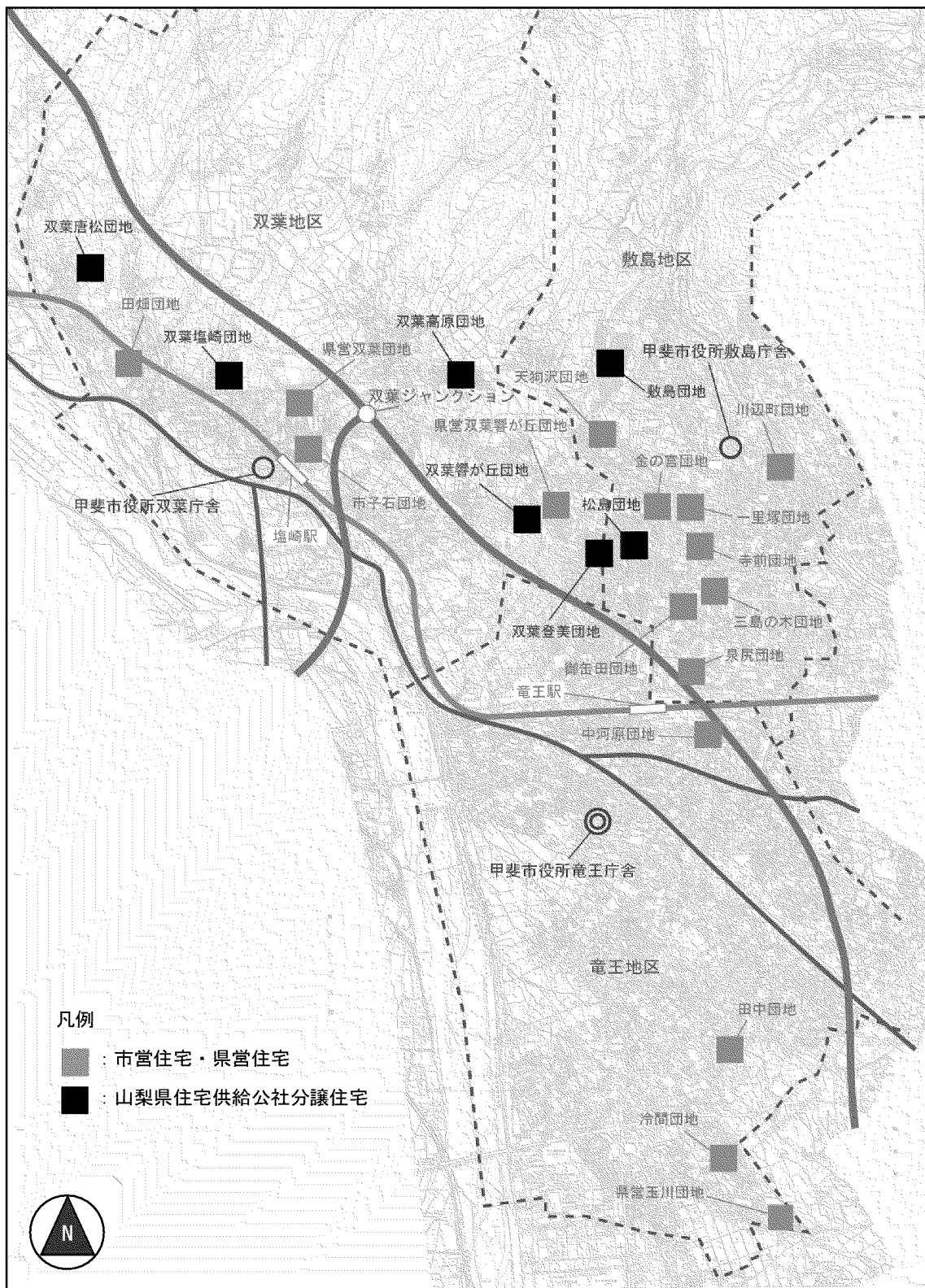


図 2-7 市営住宅位置図

## 2-2. 市内における住宅ストック等の課題

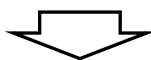
「2-1. 市内における住宅ストック等の状況」を踏まえ、本市における住宅ストック等の課題を整理する。

### 〔人口・世帯等の現状〕

- ・総人口は横ばい、少子高齢化が進行している。
- ・1人から3人世帯が増加するなど、世帯規模が縮小傾向にあり、核家族化が進行している。
- ・高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯が増加している。

### 〔住宅ストックの現状〕

- ・空き家率は、平成20年で15.9%である。
- ・住宅の住まい方では、持ち家比率が全体の約6割で、借家比率より高くなっているが、県平均に比べると持ち家率はやや低い。
- ・新耐震基準（昭和56年）以前に建築された住宅は、住宅総数の24.1%を占めている。
- ・全体的に最低居住面積水準未満世帯は少なく、誘導居住面積水準以上の割合が主世帯で半数以上となっており、居住水準は高いと考えられる。



### 〔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



### 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

敷地面積については、約 48,971 m<sup>2</sup>で、平均敷地面積は約 3,700 m<sup>2</sup>となっている。最も広い敷地は冷間住宅 (11,044.11 m<sup>2</sup>) で、最も狭い敷地は御岳田住宅 (945.44 m<sup>2</sup>) となっている。

立地状況としては、全ての住宅が市街化区域内に位置しており、ほとんどが市有地に建設されているが、一部は国の借地に建設されている。

表 3-1 市営住宅の立地及び敷地条件

番号	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	冷間住宅	11,044.11 m <sup>2</sup>	西八幡1590	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
2	田中団地	5,178.53 m <sup>2</sup>	篠原1318-1	第二種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地	
								1
								2
3	三島ノ木住宅	1,820.20 m <sup>2</sup>	中下条928	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
4	御岳田住宅	945.44 m <sup>2</sup>	大下条967-1	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
5	中河原住宅	1,016.65 m <sup>2</sup>	大下条1478	準工業地域	200 %	60 %	市有地	
6	寺前住宅	2,784.67 m <sup>2</sup>	中下条1372	第一種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地 一部国有地	
7	金の宮住宅	5,168.83 m <sup>2</sup>	中下条591	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
8	一里塚住宅	2,938.75 m <sup>2</sup>	中下条639	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
9	天狗沢住宅	5,527.95 m <sup>2</sup>	天狗沢85-1,101	第一種低層住居専用地域	80 %	50 %	市有地	
10	川辺町団地	3,159.90 m <sup>2</sup>	島上条94-1	第一種低層住居専用地域	80 %	50 %	市有地	
11	泉尻団地	2,278.00 m <sup>2</sup>	大下条475-1	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
12	田畑団地	4,316.26 m <sup>2</sup>	宇津谷4658-2	第一種住居地域	200 %	60 %	市有地	
								1
2								
13	市子石住宅	2,792.07 m <sup>2</sup>	下今井1955	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	100 %	50 %	市有地	
合計		48,971.36 m <sup>2</sup>						
平均		3,767.03 m <sup>2</sup>						

出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在）

## (2) 住棟別管理状況

本市の市営住宅の棟数は79棟、総管理戸数は256戸である。  
既に耐用年数を超える住宅は、118戸(46.1%)と半数近くとなっている。  
中層耐火構造の4団地以外はすべて耐用年数を超えており、退去した住戸から取り壊しを進めている。  
中層耐火構造の団地についても、耐用年数が半数以上を超えている団地が2団地あり、老朽化が進んでいる。

表 3-2 市営住宅の住棟別管理状況

番号	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	耐用年数を超える住宅(H35)		
					基準年(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)				超過	棟数	戸数
1	冷間住宅	木造	平屋	S42	47	51	56	30	3	3	超	3	3
				S43	46	50	55		4	4	超	4	4
				S44	45	49	54		8	8	超	8	8
2	田中団地	中耐	3	H9	17	21	26	70	1	16	—	—	—
			4	H9	17	21	26		1	16	—	—	—
			4	H10	16	20	25		1	18	—	—	—
3	三島ノ木住宅	簡平	平屋	S32	57	61	66	30	6	6	超	6	6
4	御岳田住宅	木造	平屋	S32	57	61	66	30	1	1	超	1	1
5	中河原住宅	木造	平屋	S33	56	60	65	30	2	2	超	2	2
6	寺前住宅	木造	平屋	S34	55	59	64	30	9	9	超	9	9
7	金の宮住宅	木造	平屋	S35	54	58	63	30	3	3	超	3	3
				S36	53	57	62		3	3	超	3	3
		簡平	平屋	S36	53	57	62	30	2	8	超	2	8
				S37	52	56	61		4	20	超	4	20
8	一里塚住宅	木造	平屋	S37	52	56	61	30	4	4	超	4	4
				S42	47	51	56		4	4	超	4	4
9	天狗沢住宅	木造	平屋	S38	51	55	60	30	2	2	超	2	2
		簡平	平屋	S38	51	55	60	30	4	16	超	4	16
		木造	平屋	S39	50	54	59	30	2	2	超	2	2
		簡平	平屋	S39	50	54	59	30	4	16	超	4	16
10	川辺町団地	中耐	4	S58	31	35	40	70	1	24	—	—	—
11	泉尻団地	中耐	4	H9	17	21	26	70	1	24	—	—	—
12	田畑団地	中耐	4	S60	29	33	38	70	1	24	—	—	—
				S61	28	32	37		1	16	—	—	—
13	市子石住宅	木造	平屋	S39	50	54	59	30	7	7	超	7	7
									79	256		72	118
												91.1%	46.1%

出典：甲斐市資料（平成25年10月現在）

①建設年度別、構造別戸数

新耐震基準が施行された昭和 56 年度以前の住宅は 118 戸で、全体の 46.1%を占めている。

表 3-3 市営住宅の建設年度

単位：戸

建設年度	戸数計	割合	木造	簡易耐火構造		準耐火	耐火構造
				簡平	簡二		中層
～S40年度	99	38.7%	33	66			
S41～S45年度	19	7.4%	19				
S46～S50年度	0	0.0%					
S51～S55年度	0	0.0%					
S56～S60年度	48	18.8%					48
S61～H2年度	16	6.3%					16
H3～H7年度	0	0.0%					
H8～H12年度	74	28.9%					74
H13～H17年度	0	0.0%					
H18年度～	0	0.0%					
計	256	100.0%	52	66	0	0	138

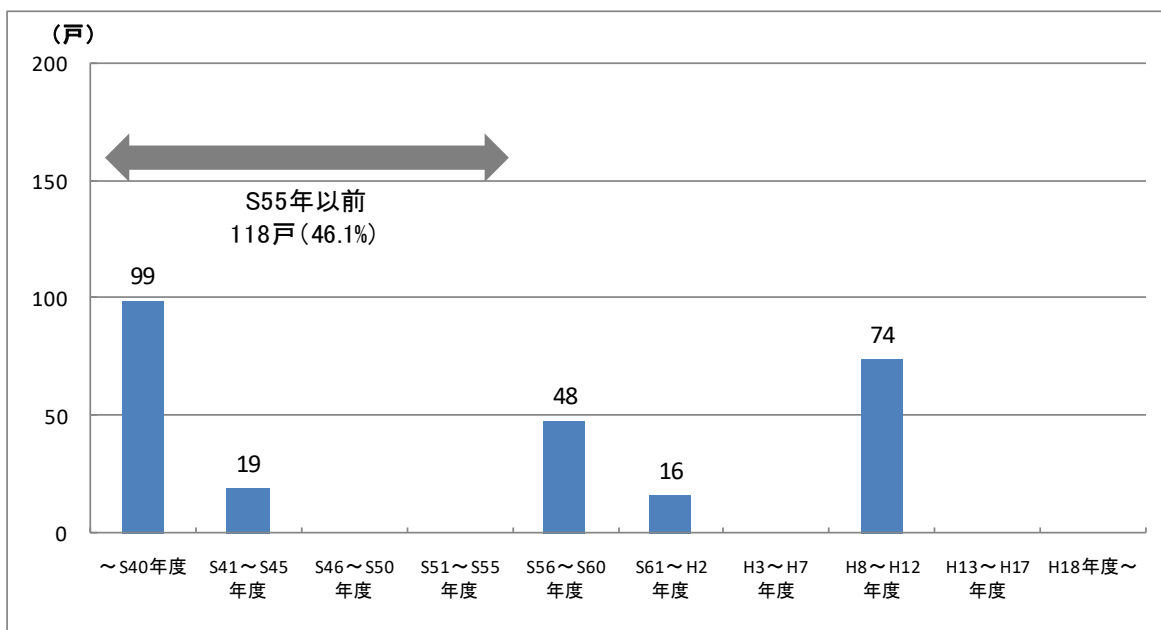


図 3-1 市営住宅の建設年度戸数（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

## ②構造階数

耐火構造の住宅ストックは、3～4階建の中層住宅が4団地7棟であり、138戸（53.9%）である。

階段室型は50戸、19.5%、片廊下型は88戸、34.4%であり、エレベータが設置されている住宅はない。

表 3-4 市営住宅の構造

構造		棟数	(%)	戸数	(%)
木造	平屋建て	52	65.8%	52	20.3%
簡易耐火構造	簡易平屋建て(簡平)	20	25.3%	66	25.8%
耐火構造	中層(3～4階)	7	8.9%	138	53.9%
	階段室型	3	3.8%	50	19.5%
	片廊下型	4	5.1%	88	34.4%
計		79	100.0%	256	100.0%

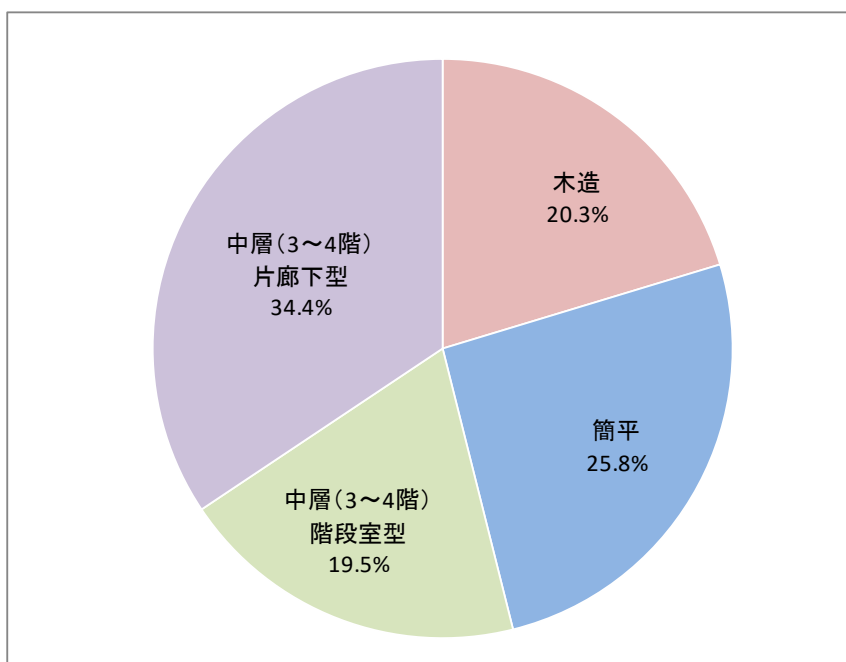


図 3-2 市営住宅の構造 (戸数) (出典：甲斐市資料 (平成 25 年 10 月現在))

③住戸規模

木造、簡易耐火構造平屋建てでは、全てが 40 m<sup>2</sup>未満であり、118 戸（46.1%）である。耐火構造では、60～70 m<sup>2</sup>・3DK の間取りの住戸が多くを占めている。

表 3-5 市営住宅の住戸規模

単位：戸

一戸当たりの床面積	計	割合	木造	簡易耐火構造	耐火構造
				簡平	中層
～30m <sup>2</sup> 未満	7	2.7%	7	0	0
30m <sup>2</sup> 以上～40m <sup>2</sup> 未満	117	45.7%	45	66	6
40m <sup>2</sup> 以上～50m <sup>2</sup> 未満	6	2.3%	0	0	6
50m <sup>2</sup> 以上～60m <sup>2</sup> 未満	16	6.3%	0	0	16
60m <sup>2</sup> 以上～70m <sup>2</sup> 未満	64	25.0%	0	0	64
70m <sup>2</sup> 以上	46	18.0%	0	0	46
計	256	100.0%	52	66	138

※一戸当たりの床面積は「住戸専用面積」

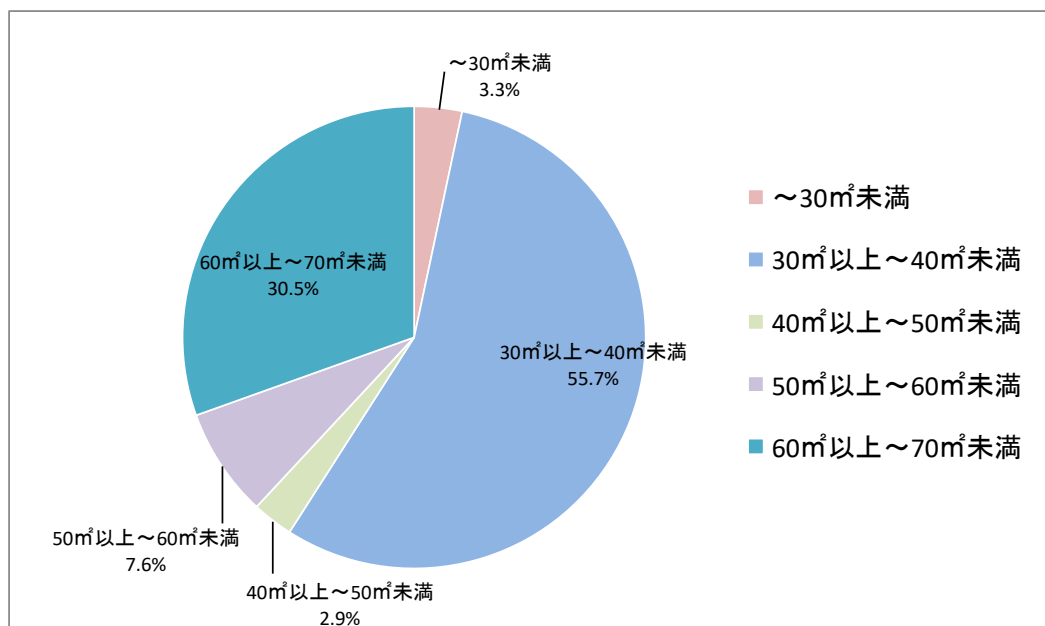


図 3-3 市営住宅の住戸規模 (出典：甲斐市資料 (平成 25 年 10 月現在))

(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	25m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>
2人世帯	30m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>
標準世帯(2～4人)	30～50m <sup>2</sup>	75～125m <sup>2</sup>	55～95m <sup>2</sup>
大家族世帯(5人以上)	60m <sup>2</sup> ～	150m <sup>2</sup> ～	115m <sup>2</sup> ～

## ④設備状況

浴室については、中層耐火構造の団地では風呂釜、浴室が設置されている。  
 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。  
 共用部分・住戸外の高齢化対応では、中層耐火構造の団地の共用部分における手すり設置が行われている。  
 3箇所給湯（台所・浴室・洗面所）については、田中団地と泉尻団地で設置されている。  
 全ての棟でエレベータは設置されていない。

表 3-6 市営住宅の設備状況（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

番号	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	冷間住宅	木造	平屋	S42		なし	なし	なし	なし
				S43		なし	なし	なし	なし
				S44		なし	なし	なし	なし
2	田中団地	中耐	3	H9	あり	あり	あり	あり	なし
			2	H9	あり	あり	あり	あり	なし
			3	H10	あり	あり	あり	あり	なし
3	三島ノ木住宅	簡平	平屋	S32		なし	なし	なし	なし
4	御岳田住宅	木造	平屋	S32		なし	なし	なし	なし
5	中河原住宅	木造	平屋	S33		なし	なし	なし	なし
6	寺前住宅	木造	平屋	S34		なし	なし	なし	なし
7	金の宮住宅	木造	平屋	S35		なし	なし	なし	なし
				S36		なし	なし	なし	なし
		簡平	平屋	S36		なし	なし	なし	なし
				S37		なし	なし	なし	なし
8	一里塚住宅	木造	平屋	S37		なし	なし	なし	なし
				S42		なし	なし	なし	なし
9	天狗沢住宅	木造	平屋	S38		なし	なし	なし	なし
		簡平	平屋	S38		なし	なし	なし	なし
		木造	平屋	S39		なし	なし	なし	なし
		簡平	平屋	S39		なし	なし	なし	なし
10	川辺町団地	中耐	4	S58	あり	なし	あり	なし	なし
11	泉尻団地	中耐	4	H9	あり	あり	あり	あり	なし
12	田畑団地	中耐	4	S60	あり	なし	あり	なし	なし
				S61	あり	なし	あり	なし	なし
13	市子石住宅	木造	平屋	S39		なし	なし	なし	なし

## ⑤修繕・改善等履歴の状況

中層耐火構造の住宅では、適宜修繕が行われており、適切な維持管理を行うことで良質な住宅ストックの形成に努めている。

しかし、厳しい財政状況等の理由から経年劣化に対する修繕・改修工事を十分に実施することが困難であり、計画的な実施には至っていない状況にある。

表 3-7 修繕・改善等履歴の状況（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

番号	団地名	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
1	冷間住宅					
2	田中団地	集会所雨漏り修繕 駐輪場腰壁設置 修繕	駐輪場腰壁及び受水 槽フェンス設置修繕	駐輪場腰壁設置 修繕	給水加圧ポンプ改修 修繕	通路舗装修繕
3	三島ノ木住宅					
4	御岳田住宅					
5	中河原住宅					
6	寺前住宅	街路灯取替え修繕				
7	金の宮住宅					
8	一里塚住宅					
9	天狗沢住宅				排水施設改修修繕	
10	川辺町団地	風呂釜設置修繕	階段手摺取付修繕	風呂釜設置修繕	バルコニー軒裏補修 修繕	受水槽改築修繕
11	泉尻団地				バルコニー軒裏補修 修繕 給水用ポンプユニット 取替え修繕 防風フェンス設置 修繕	
12	田畑団地	風呂釜取替え修繕	風呂釜取替え修繕 階段手摺取付修繕 受水槽内部補強 修繕	風呂釜取替え修繕	風呂釜取替え修繕	風呂釜取替え修繕
13	市子石住宅					

## (3) 共同施設等

集会所は1 冷間住宅、2 田中団地、6 寺前住宅、12 田畑団地の4 団地に設置されており、冷間住宅の集会場は平成27年に建替え予定である。

児童遊園が設置されている住宅は5 団地である。

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る。

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となっている。

し尿処理施設は、木造住宅等では汲み取り式であり、中層耐火構造では公共下水道が整備されている。

ガスの供給方式は、プロパンガスを使用している。

表 3-8 市営住宅の共同施設等（出典：甲斐市資料（平成25年10月現在））

番号	団地名	集会所	児童遊園	駐車場 (台数)	駐輪場	ごみ 集積所	給水方式	し尿処理	ガス
1	冷間住宅	あり	あり	15	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
2	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)
3	三島ノ木住宅	なし	なし	6	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
4	御岳田住宅	なし	なし	1	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
5	中河原住宅	なし	なし	2	なし	なし	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
6	寺前住宅	あり	なし	9	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
7	金の宮住宅	なし	なし	34	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
8	一里塚住宅	なし	なし	8	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
9	天狗沢住宅	なし	なし	36	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)
10	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)
11	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)
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)
13	市子石住宅	あり	なし	7	なし	あり	直結給水	汲み取り	LPガス(個別)



## (4) 入居状況

## ①入居状況

平成 25 年 6 月現在、本市の市営住宅管理戸数は 256 戸、入居戸数は 209 戸、空家戸数は 47 戸であり、入居率は 81.6%となっている。

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る。

表 3-9 市営住宅の入居状況（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

番号	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	冷間住宅	木造	平屋	S42～44	15	15	13	2	86.7%	2K、3K
2	田中団地	中耐	3～4	H9～10	3	50	45	5	90.0%	1DK、2K、2DK、3DK
3	三島ノ木住宅	簡平	平屋	S32	6	6	5	1	83.3%	2K
4	御岳田住宅	木造	平屋	S32	1	1	1	0	100.0%	2K
5	中河原住宅	木造	平屋	S33	2	2	2	0	100.0%	2K
6	寺前住宅	木造	平屋	S34	9	9	8	1	88.9%	2K
7	金の宮住宅	木造、簡平	平屋	S35～37	12	34	21	13	61.8%	2K
8	一里塚住宅	木造	平屋	S37、42	8	8	8	0	100.0%	2K
9	天狗沢住宅	木造、簡平	平屋	S38～39	12	36	26	10	72.2%	2K
10	川辺町団地	中耐	4	S58	1	24	21	3	87.5%	3DK
11	泉尻団地	中耐	4	H9	1	24	22	2	91.7%	3DK
12	田畑団地	中耐	4	S60～61	2	40	31	9	77.5%	3DK
13	市子石住宅	木造	平屋	S39	7	7	6	1	85.7%	2K
計					79	256	209	47	81.6%	

## ②入居者の世帯人員構成

世帯人員は1人世帯81戸38.8%、2人世帯61戸29.2%と、7割弱を1人または2人世帯が占めている。

延べ床面積の50㎡以上が3分の1を占めることを考慮すると、居住者の世帯人員と間取り及び広さは適当である。しかし、広い住宅に少数世帯が居住する場合もありミスマッチが起きている。

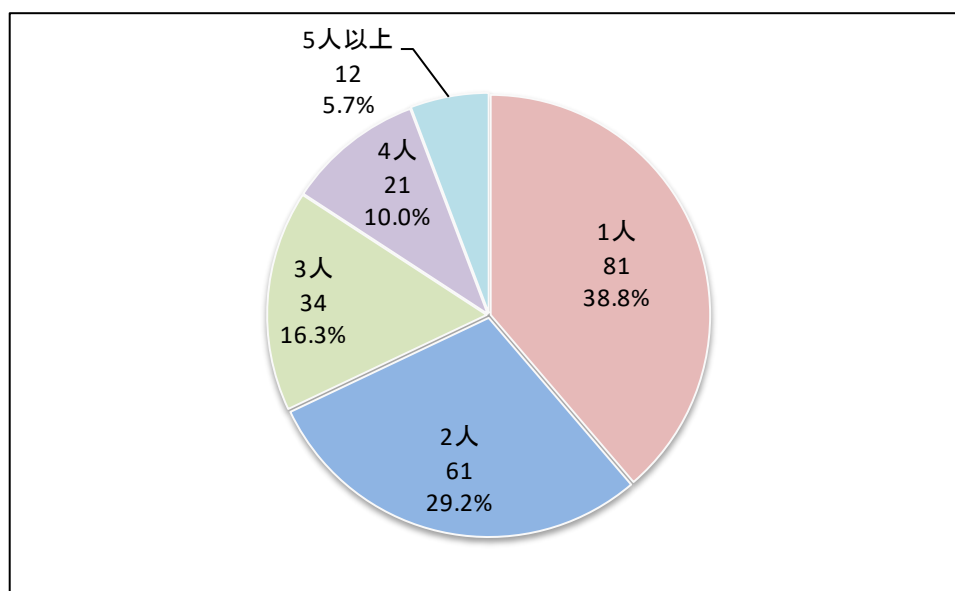


図3-4 入居世帯の世帯人員構成（出典：甲斐市資料（平成25年10月現在））

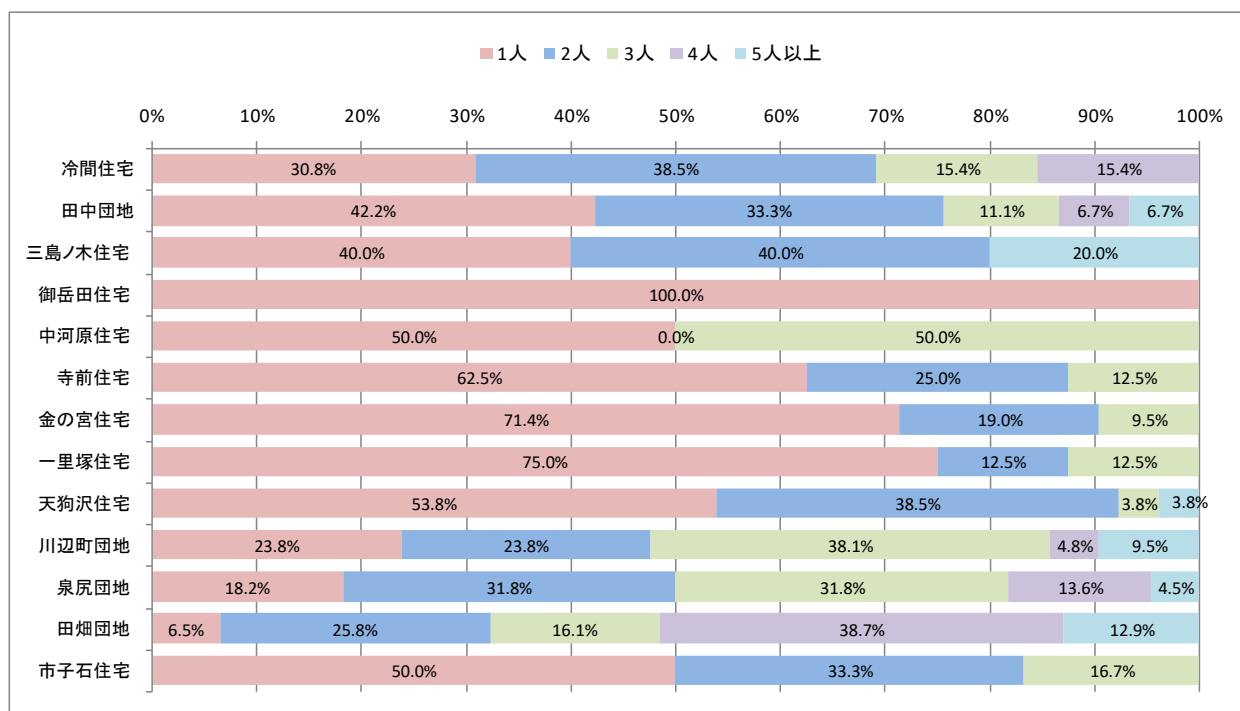


図3-5 団地別の入居世帯の世帯人員構成（出典：甲斐市資料（平成25年10月現在））

### ③世帯主の年齢構成

世帯主の年齢は、60歳以上が57.4%で最も多く、次いで40～49歳の20.1%、50～59歳の12.0%、30～39歳の8.6%、20～29歳の1.9%となっている。

木造や簡易耐火構造平屋建て住宅では、60歳以上の高齢者が占める割合が高くなっている。

全体的にも60歳以上は約6割を占めており、高齢者が住みやすい居住への対応が必要になると考えられる。

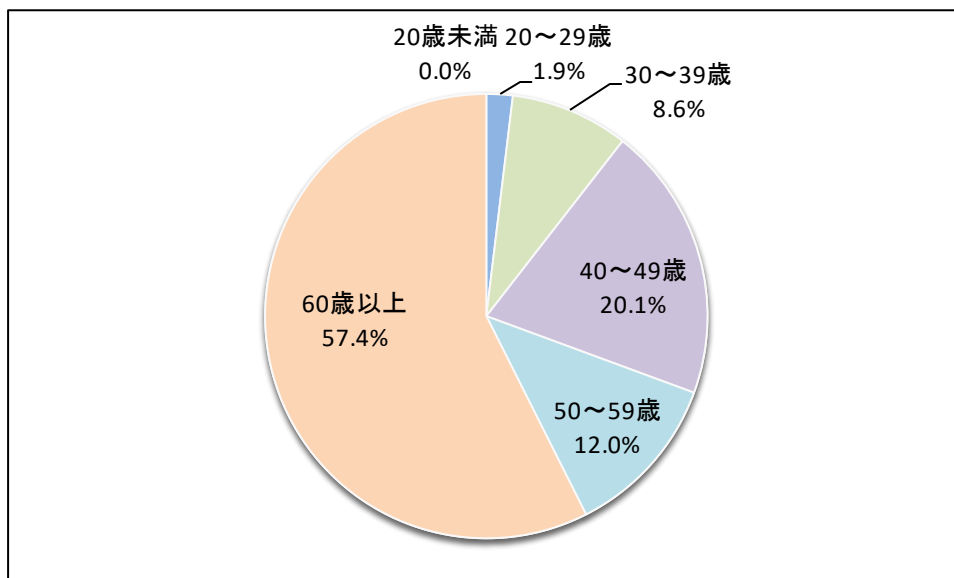


図 3-6 世帯主の年齢層（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

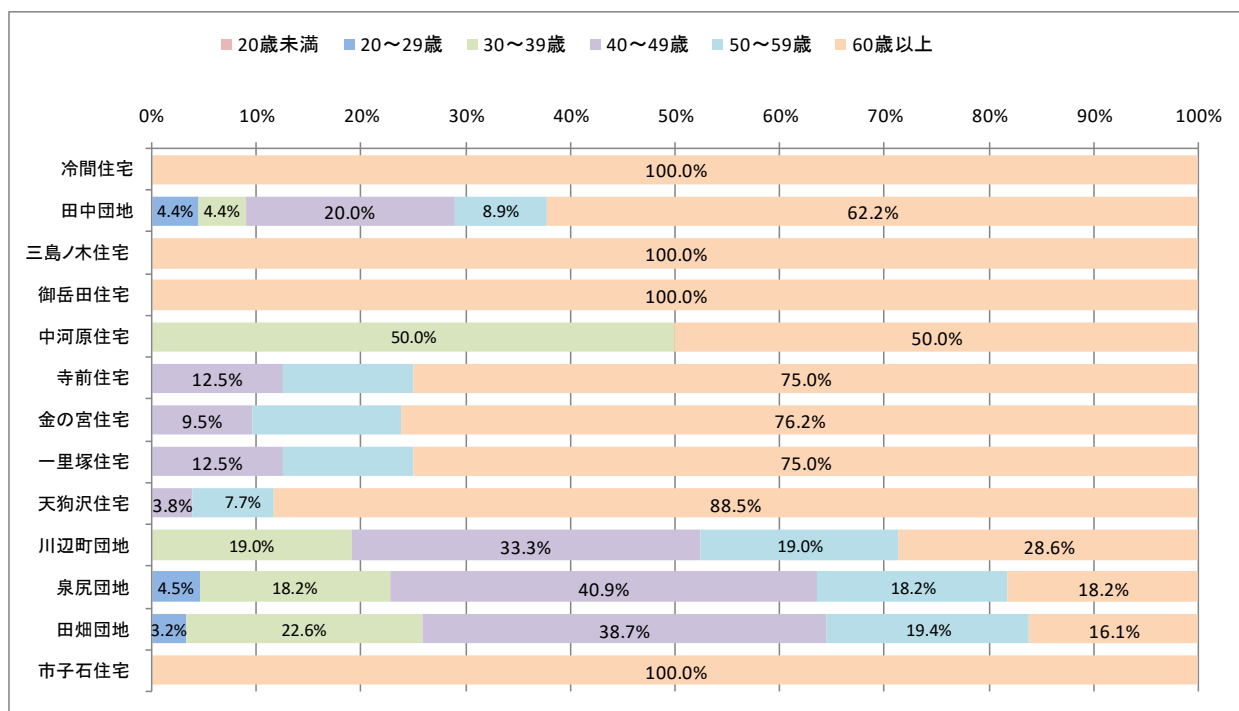


図 3-7 団地別の世帯主の年齢層（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

④家族形態

入居世帯の家族形態は、単身（65歳以上）が26.3%で最も多く、次いで、片親+子供の22.0%、夫婦+子供の21.1%である。

全体の33.0%が高齢者のみ世帯である。（高齢者単身26.3%、高齢者夫婦6.7%）

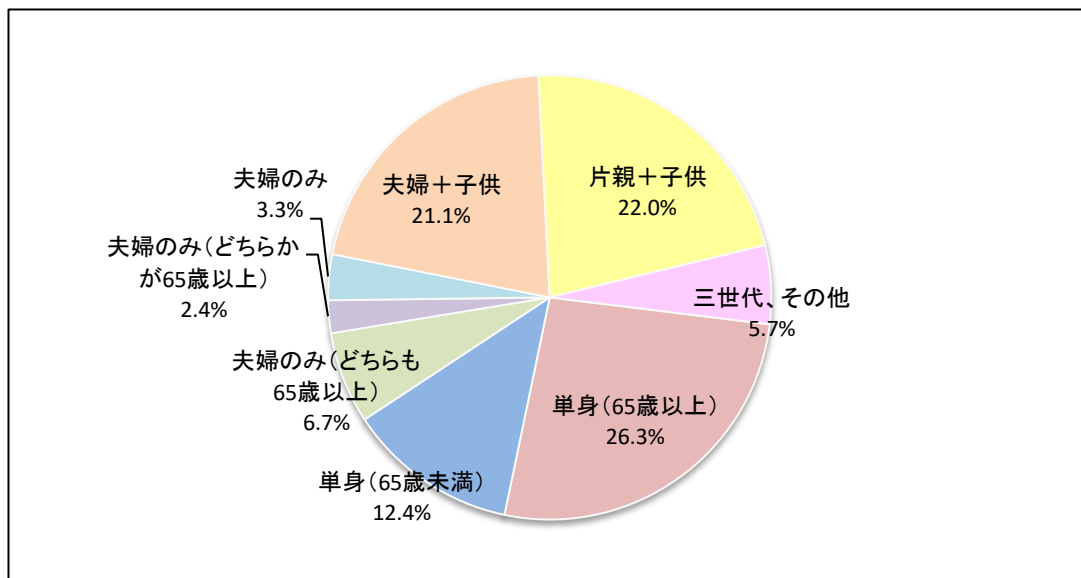


図 3-8 入居者の家族形態（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

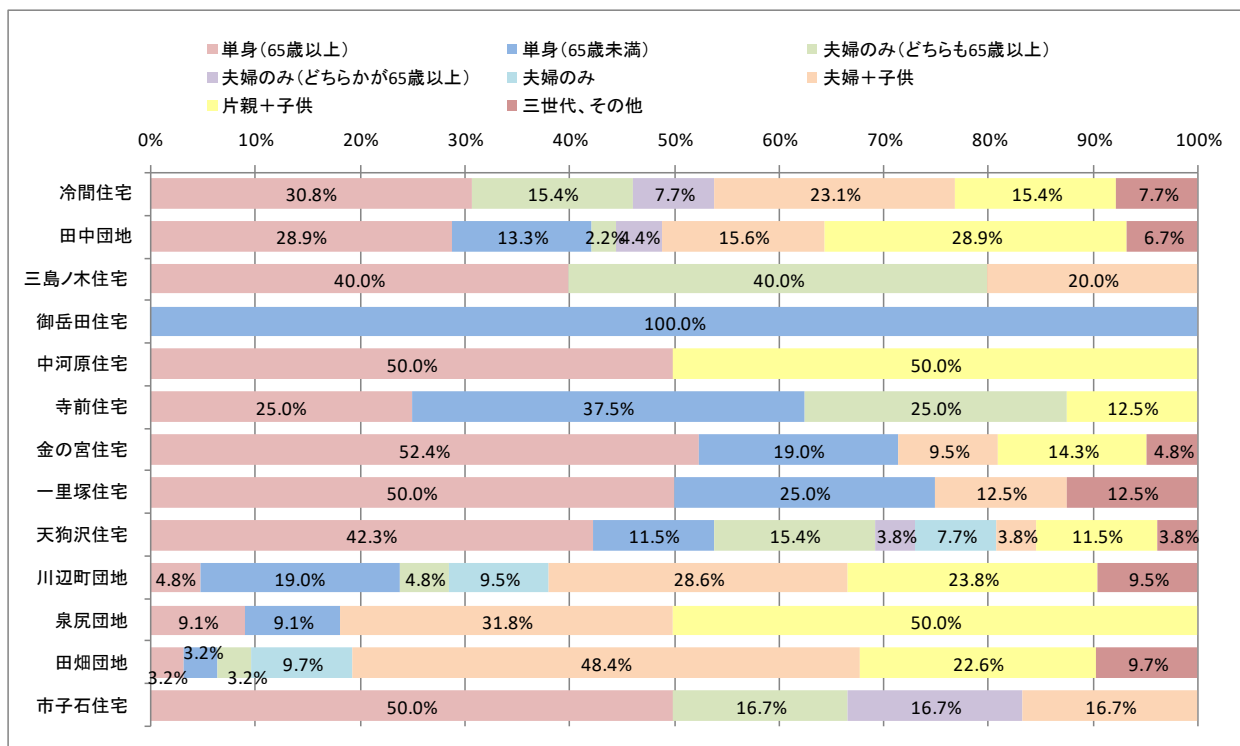


図 3-9 団地別の入居者の家族形態（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

⑤居住年数

入居世帯の居住年数は、10年以上が84.7%と長期化している。

耐火構造以外の住宅では、全ての団地で入居者の居住年数が10年以上であり、高齢者が多く地域コミュニティに溶け込んだ生活が営まれていると考えられる。そのため、他団地への住み替えの際には、入居者の意向を十分に配慮する必要がある。

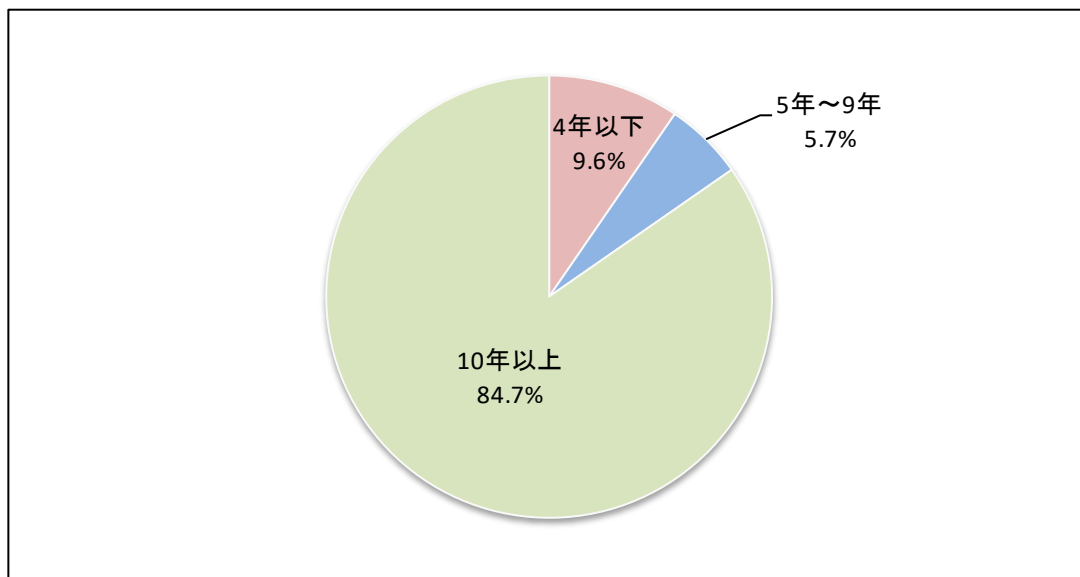


図 3-10 入居世帯の居住年数（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

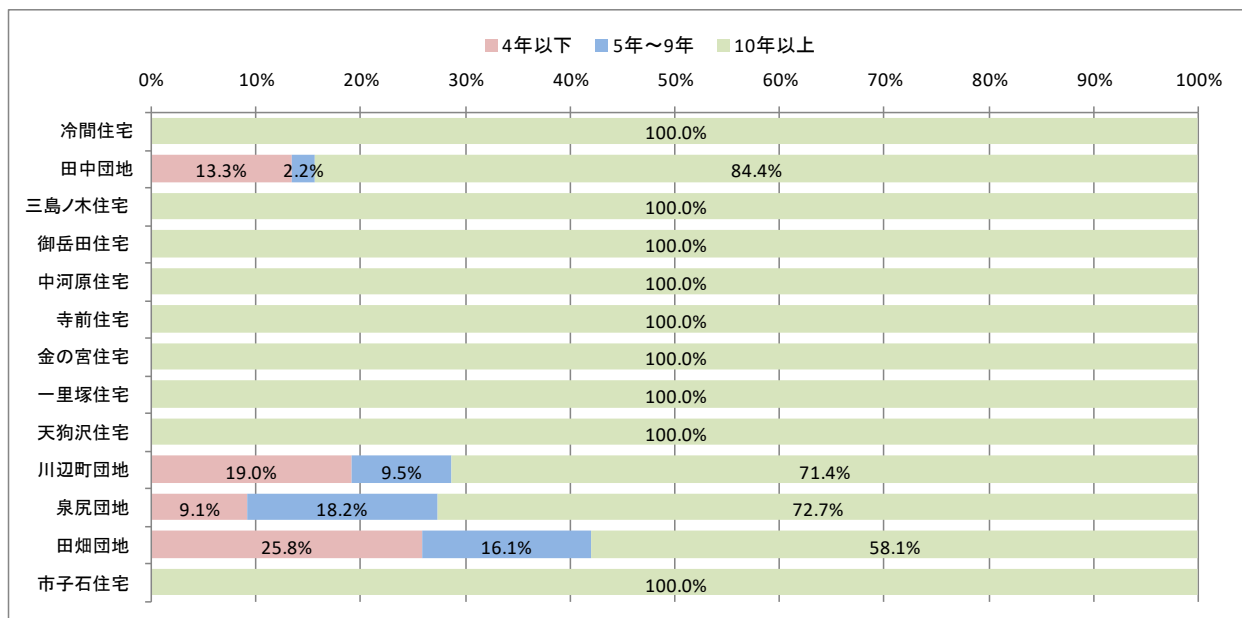


図 3-11 団地別の入居世帯の居住年数（出典：甲斐市資料（平成 25 年 10 月現在））

⑥収入分位別世帯数

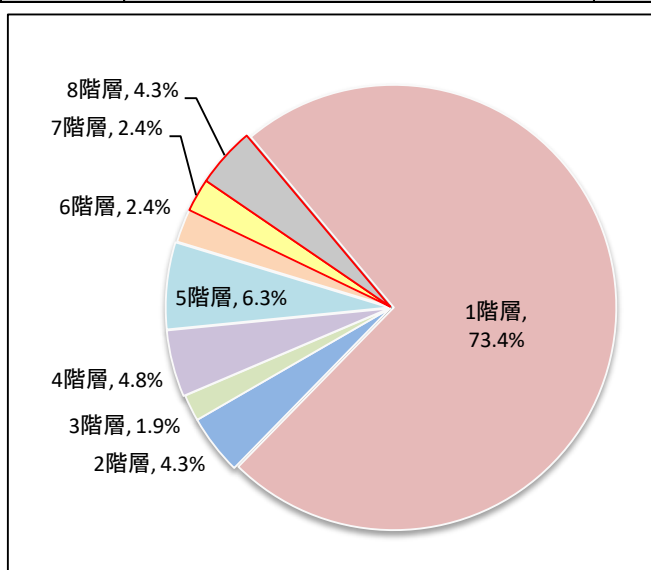
入居世帯の収入分位は、月収104,000円以下が73.4%で最も多く、一般階層(月収158,000円以下)は84.5%を占めている。

一方、収入超過・高額所得世帯が6.8%を占めており、これらの世帯に対して明け渡し請求等、適切な対応を講じる必要がある。

表3-10 収入分位別世帯数(出典:甲斐市資料(平成25年10月現在))

単位:世帯

収入基準	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	152	9	4	10	13	5	5	9	207
階層別	175				18		14		



- ※「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。
- ※収入未申告者(収入申告の請求に対して応じなかった者)や空き家住戸は含まない。

図3-12 収入分位別世帯数の割合(出典:甲斐市資料(平成25年10月現在))

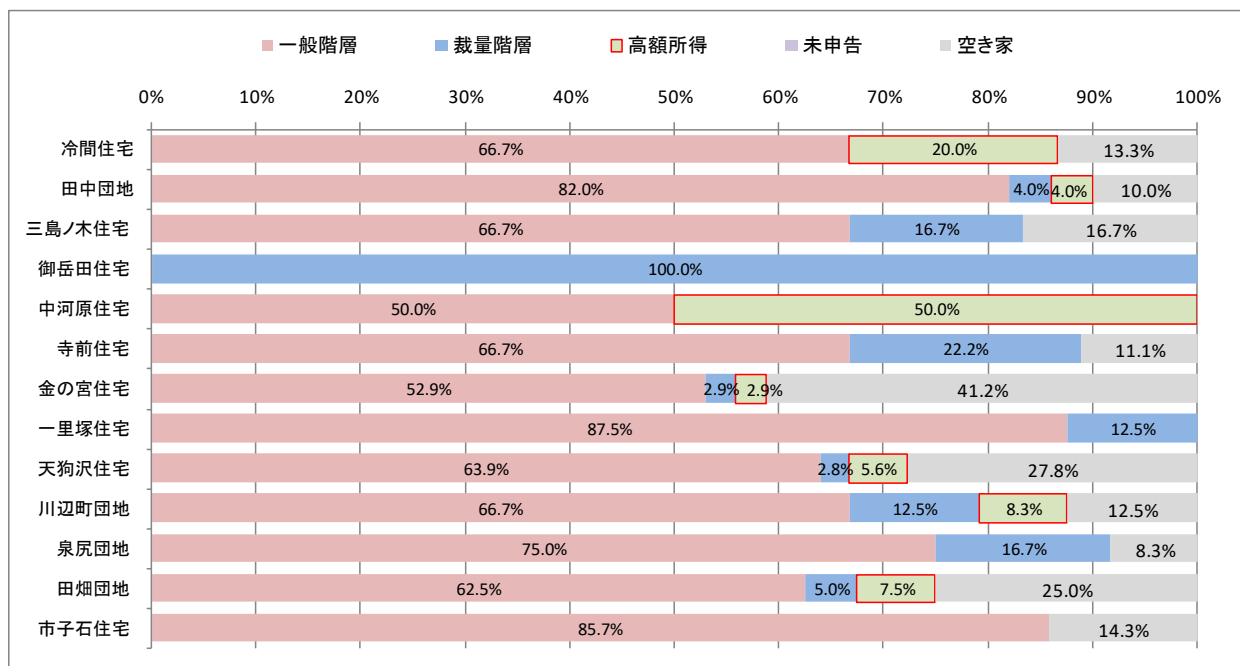


図3-13 団地別収入分位別世帯数の割合(出典:甲斐市資料(平成25年10月現在))

## ⑦入居者の退去状況

最近5年間の入居者の退去世帯は、年平均12.8世帯となっている。

表 3-11 入居者の退去状況（出典：甲斐市資料（平成25年10月現在））

番号	団地名	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	計
1	冷間住宅			1		1	2
2	田中団地	3	1	4	6	1	15
3	三島ノ木住宅					1	1
4	御岳田住宅		1		1		2
5	中河原住宅					1	1
6	寺前住宅			1	1		2
7	金の宮住宅	2	1	3	1	1	8
8	一里塚住宅				2		2
9	天狗沢住宅		1		1		2
10	川辺町団地	1	2		1	1	5
11	泉尻団地			1	1		2
12	田畑団地	4	5	2	3	3	17
13	市子石住宅	2		2		1	5
13	計	12	11	14	17	10	64

## ⑧申込状況

耐火構造の4団地以外は新規募集を行っていない。

老朽化が進む団地については、募集数を下回る申込数となっている。

表 3-12 市営住宅の申込状況（出典：甲斐市資料（平成25年10月現在））

番号	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	冷間住宅	1	15					新規なし
2	田中団地	3	50	H25.7	1	3	300%	
3	三島ノ木住宅	1	6					新規なし
4	御岳田住宅	1	1					新規なし
5	中河原住宅	1	2					新規なし
6	寺前住宅	1	9					新規なし
7	金の宮住宅	1	34					新規なし
8	一里塚住宅	1	8					新規なし
9	天狗沢住宅	1	36					新規なし
10	川辺町団地	1	24	H25.7	1	1	100%	
11	泉尻団地	1	24	H25.7	1	6	600%	
12	田畑団地	2	40	H25.7	7	2	29%	
13	市子石住宅	1	7					新規なし
		16	256					新規なし

### 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する。

これまでの市営住宅等ストックの状況を踏まえ、老朽化が進んだ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いる。

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る。

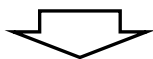
そのためには、以下の検討が必要である。

#### 〔市営住宅の現状〕

- ・所有区分については、全てが市所有である。
- ・耐用年数を超過している住宅は、13団地中9団地であり、平屋建て及び簡易耐火構造平屋建てのすべては耐用年数を大幅に超過している。
- ・昭和56年度以前の旧耐震基準で建設された住宅は、戸数で全体の約4割となっている。
- ・住戸面積が40㎡未満の狭小な住宅は、半数以上であり、全ての簡易耐火構造平屋建てや木造が対象である。
- ・高齢化対応の住宅は、耐火構造住宅の共用部分での手すりやスロープの設置、一階部分で整備されている団地がある。

#### 〔市営住宅入居者の現状〕

- ・災害時等の緊急的な利用のために空き家を確保しているが、入居需要を勘案するとほぼ空き家はない状況にある。
- ・世帯人員は7割弱を1人または2人世帯が占めている。
- ・広い住宅に少数世帯が居住している住戸もあり一部でミスマッチが起きている。
- ・世帯主の年齢は60歳以上が約半数を占めている。
- ・入居世帯の家族形態では、単身（65歳以上）が26.3%で最も多い。
- ・入居世帯の居住年数は、10年以上が84.7%と長期化している。
- ・入居世帯の収入分位は、本来階層（月収158,000円以下）が73.4%を占めている。



#### 〔市営住宅ストックの活用に関する課題〕

- 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進める
- 老朽化が進んだ市営住宅ストックについては、適切な建替え、改善及び修繕等を実施していく
- 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を進める

#### 〔市営住宅ストックの居住環境に関する課題〕

- 子供から高齢者まで、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する
- 高齢者等に配慮したストックの更新を行う



## 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、甲斐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る。

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57.4%を占めており、また高齢単身者(65歳以上)が26.3%を占め、入居者の高齢化に伴い今後も高齢者世帯は増加すると考えられる。

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、公営住宅をはじ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る。

第1次甲斐市総合計画 後期基本計画(2011~2015)では、「基本施策V 安全で快適に暮らせるまちづくり」の「施策3 快適な生活環境があるまちづくり」において、老朽化が進んだ公営住宅の計画的な整備を進めるとしており、成果指標として中高層団地への整備戸数の目標を138戸から164戸に設定している。

これらを踏まえ、市営住宅の役割としては、「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としての役割」が上げられる。

#### (2) 市営住宅管理の基本目標

市営住宅は住宅セーフティネットとして、「市場で自力では適切な住宅確保が難しい世帯」などが安心して住むことができる住宅としての役割を担う。

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害者等の世帯の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する。

#### 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

甲斐市では、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る。

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ある。

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ある。

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。

### (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ある。

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る。

#### 【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、棟単位で管理する。

#### 【定期点検の実施】

- 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する。

#### 【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する。

### (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する。

#### 【修繕計画の作成】

- 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、見直しを行う。
- 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る。

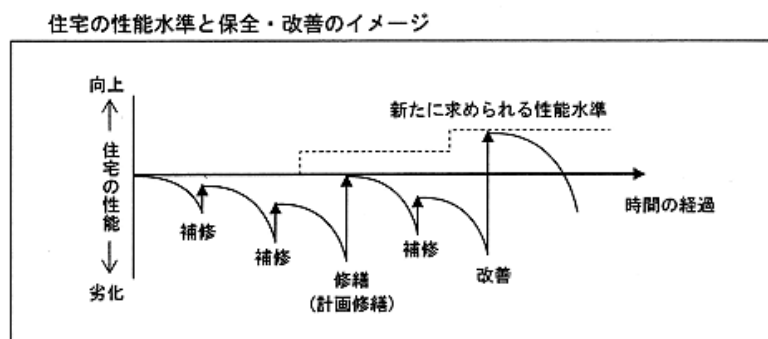
**【耐久性が高く、維持管理が容易な材料等の使用・変換】**

- 維持管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の指導を行う。

**【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る。
- 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る。

**【団地の補修、修繕、改善のイメージ】**



○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

### 4-3. 将来必要ストック数

#### (1) 必要ストック数の考え方及び将来世帯

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者世帯に対して、一定水準の住宅を供給するセーフティネットとしての機能を果たしてきたが、近年の社会構造の変化とともに、これまで以上にセーフティネットの機能向上が求められている。

よって、本市においては、これらの動向を見据え、適切な市営住宅の整備目標量を算定するものとする。

まず、本市においては、下図に示す世帯層を市営住宅対象階層として検討する。

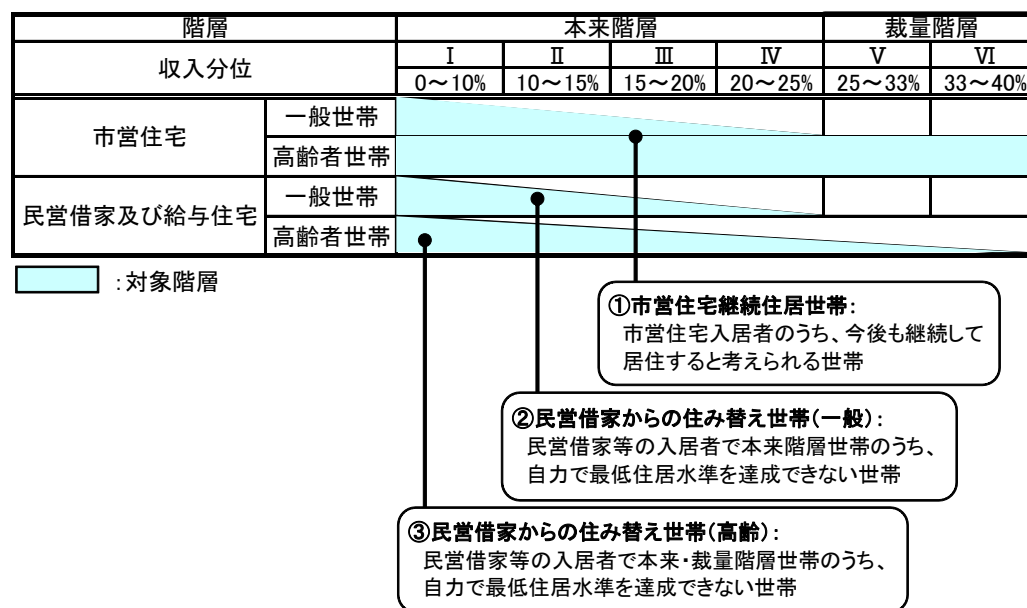


図 4-1 市営住宅の入居者対象階層

本市における市営住宅の必要量は、以下のような考え方に基づいて算出を行う。

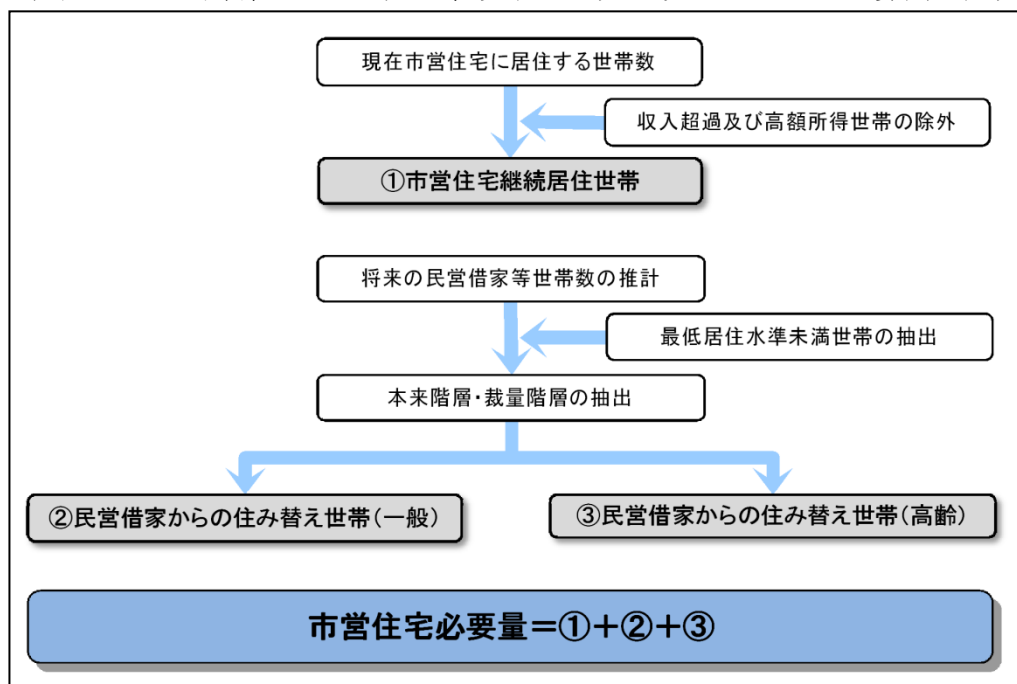


図 4-2 市営住宅必要量算定フロー

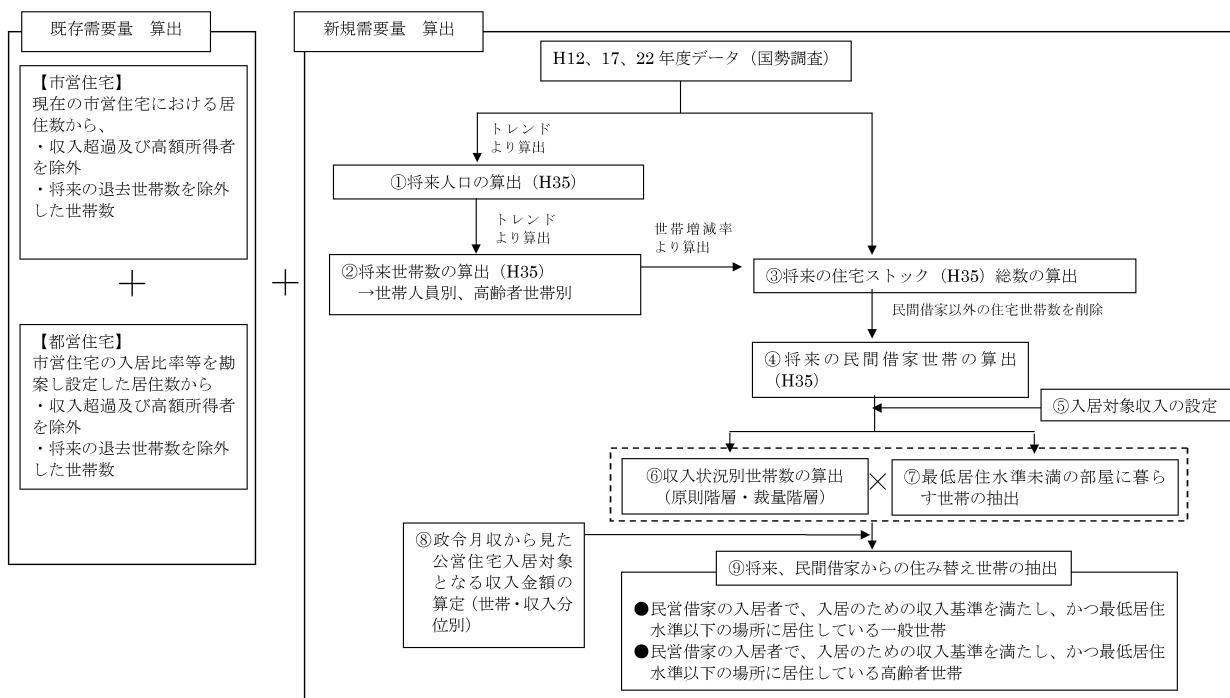


図 4-3 市営住宅の必要量の考え方

(2) 将来必要ストック数の設定

① 現況人口・世帯総数及び将来人口・世帯総数の算定

将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所が推計している公表データをもとに伸び率を等分に割り戻して算出した。

また、将来世帯については、世帯人員については、平成 17 から 22 年までの減少率をあてはめて推計した。

この結果、平成 35 年度は 29,036 世帯と予測する。

表 4-1 将来人口及び世帯数の推計値

	国勢調査データ					推計値				
	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成26年 (2014年)	平成27年 ※ 2015年	平成32年 ※ 2020年	平成35年 (2023年)	平成37年 ※ 2025年
人口	60,765	66,628	71,706	74,062	73,807	73,273	73,140	72,089	71,125	70,482
世帯総数	18,957	22,483	25,573	27,626	28,207	28,564			29,036	
世帯人員	3.21	2.96	2.80	2.68	2.62	2.57			2.45	

※網掛けの推計人口は『男女・年齢(5歳)階級別データ』『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)国立社会保障・人口問題研究所  
※世帯人員については、平成17から22年までの減少率をあてはめて推計

② 現況主世帯数及び将来主世帯数の算定

将来主世帯数については、先に求めた世帯総数(B)に、主世帯比率(D)世帯総数に占める主世帯の割合=0.9978)を乗じることにより求める。

この結果、平成 35 年度主世帯数は 28,972 世帯と予測される。

表 4-2 将来主世帯数の推計値

単位：世帯

	国勢調査データ					推計値	
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成26年	平成35年
	(1990年)	(1995年)	(2000年)	(2005年)	(2010年)	(2014年)	(2023年)
(A)世帯総数実績値(国勢調査)	18,957	22,483	25,573	27,626	28,207		
(B)世帯総数推計値(独自推計)	-	-	-	-	-	28,564	29,036
(C)主世帯数実績値(国勢調査)	18,883	22,456	25,493	27,589	28,173		-
(D)=(C)/(A)主世帯数比率	0.9961	0.9988	0.9969	0.9987	0.9988	1990～2010 年の平均	<b>0.9978</b>
(E)=(B)×(D)主世帯数推計値	-	-	-	-	-	<b>28,501</b>	<b>28,972</b>

※主世帯：1住宅に2世帯以上住んでいる場合、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を「主世帯」とした世帯数のこと。

### ③将来世帯人員別主世帯数

平成35年の推計にあたっては、国勢調査の実績値とともに、上位計画で提示されている将来世帯数値を用いている。

各年の推計値の算出は、人口×世帯数(世帯人数別も含む)の相関係数が0.9と高かったことから、時系列トレンド推計を用いて推計を行った。

表 4-3 世帯人員別世帯数の推計

単位：世帯

	国勢調査データ						推計値			
	平成12年		平成17年		平成22年		平成26年		平成35年	
	(2000年)		(2005年)		(2010年)		(2014年)		(2023年)	
総世帯数	25,573	100.0%	27,626	100.0%	28,207	100.0%	28,564	100.0%	29,036	100.0%
一般世帯	25,495	99.7%	27,727	100.4%	28,173	99.9%	28,530	99.9%	29,005	99.9%
1人世帯	5,847	22.9%	6,881	24.9%	7,102	25.2%	7,301	25.6%	7,517	25.9%
2人世帯	6,355	24.9%	7,359	26.6%	8,039	28.5%	8,027	28.1%	8,331	28.7%
3人世帯	5,445	21.3%	5,793	21.0%	5,982	21.2%	6,018	21.1%	6,100	21.0%
4人世帯	5,086	19.9%	5,086	18.4%	4,834	17.1%	4,902	17.2%	4,860	16.7%
5人世帯	1,798	7.0%	1,798	6.5%	1,519	5.4%	1,594	5.6%	1,554	5.4%
6人以上世帯	964	3.8%	810	2.9%	697	2.5%	689	2.4%	643	2.2%

※一般世帯：世帯から施設等の世帯を除いた世帯

### ④高齢単身者及び高齢夫婦のみ世帯数

高齢単身者及び高齢夫婦のみの主世帯については、65歳以上の高齢者世帯の推計値と、60歳以上の人口を勘案して算出した。

60歳以上の人口については、国立社会保障・人口問題研究所が推計している5歳階級別の公表データをもとに伸び率を等分に割り戻して算出した。また、65歳以上の高齢者世帯数については、平成17～22年の65歳以上人口における単身世帯、夫婦世帯の占める割合を過去の趨勢から推計して算出した。

表 4-4 高齢单身及び高齢夫婦のみ世帯の推計

単位：世帯、%

世帯人員			国勢調査データ			推計値			
			平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成26年		平成35年	
						(2014年)	全世帯に占める割合	(2023年)	全世帯に占める割合
65歳以上の 高齢者世帯	A	单身 (65歳以上)	937	1,343	1,865	<b>2,323</b>	<b>8.0%</b>	<b>3,335</b>	<b>11.5%</b>
	B	夫婦のみ (65歳以上)	1,530	2,040	2,757	<b>3,333</b>	<b>11.5%</b>	<b>4,554</b>	<b>15.7%</b>
60歳以上の 人口	C	65歳以上人口	9,087	11,327	13,989	<b>15,980</b>	—	<b>19,670</b>	—
	D	60～64歳人口	3,692	4,749	5,679	<b>5,158</b>	—	<b>4,241</b>	—
60歳以上の 高齢者世帯	(A+D/C)+A	单身 (60歳以上)	1,318	1,906	2,622	<b>3,073</b>	<b>10.6%</b>	<b>4,054</b>	<b>14.0%</b>
	(B+D/C)+B	夫婦のみ (60歳以上)	2,152	2,895	3,876	<b>4,409</b>	<b>15.2%</b>	<b>5,536</b>	<b>19.1%</b>
		高齢者世帯合計	3,469	4,801	6,498	<b>7,482</b>	<b>25.8%</b>	<b>9,590</b>	<b>33.0%</b>

※網掛け部分については「男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)」(出典：国立社会保障・人口問題研究所)の推計値から推計

※ 65歳以上の高齢者世帯数の推計：平成17～22年の65歳以上人口における单身世帯、夫婦世帯の占める割合を過去の趨勢から推計

## (3) 現況及び将来の住宅ストック

## ①現況住宅ストック

将来（平成35年）の住宅ストックは、住宅数と世帯数の関係から算定することができる。

住宅ストックとは、ある時点における全ての住宅の総数であり、実際には、空き家や建築中の建物などがあるため、世帯数と住宅ストックが同じになることはない。

$$\bullet \text{住宅ストック} = \text{①居住世帯のある住宅数} + \text{②居住世帯のない住宅数}$$

空き家等の戸数については、借家から持ち家への住み替えや一時的住居を勘案する必要がある。健全な住宅市場を形成するために、一定量の空き家は必要である。

甲斐市の空き家率は、15.9%（平成20年住宅土地統計調査）であり、今後もこの空き家率を維持していくとして設定する。

表 4-5 甲斐市の現況住宅ストックの推計

単位：戸

	平成12年	平成17年	平成22年	備考
①住居世帯あり住宅数 (a)+(b)	25,049	27,332	27,885	総世帯数
(a)持ち家	15,465	16,843	17,873	
(b)借家	9,584	10,489	10,012	公営住宅～施設等世帯の小計
公営・都市機構・公社の借家	904	1,004	950	
民営借家	7,445	8,665	8,003	
給与住宅	875	527	688	
間借り等	280	256	337	
施設世帯等	80	37	34	
②住居世帯なし住宅数(空き家)	3,972	4,334	4,422	空き家率より算出
空き家率	15.9%	15.9%	15.9%	空き家率は平成20年住宅土地統計調査を使用
住宅総数(住宅ストック) ①+②	29,021	31,666	32,307	

## ②甲斐市の将来住宅ストック

将来の住宅総数については、前項で算出した住宅総数を基準として、世帯数の増減率に応じて変化するものとして推計する。

表 4-6 将来住宅ストックの推計

単位：戸、%

	平成22年	平成26年度	平成35年度	世帯増減率	
	国勢調査データ	計画年次	目標年次	H22～H26	H30～H35
総世帯数	27,885	28,564	29,036	1.0244	1.0067
住宅総数 (住宅ストック)	32,307	33,094	33,641	世帯数の増減率に応じて変化	



## ③将来の民間借家世帯の算出

ここでは、「将来の民間借家世帯」の算出を行うため、将来の「持家世帯」や「間借り等世帯」、「施設世帯等」といった「民間借家世帯以外の」の世帯数の推計を行った。

平成35年における「将来の持ち家世帯」の算出は、過去の趨勢から関数式を適用して推計した。

表 4-7 将来の持ち家率推計

	国勢調査データ			推計値	
	平成12年	平成17年	平成22年	平成26年度	平成35年度
持ち家率	61.7%	61.6%	64.1%	66.1%	70.5%

平成32年の持ち家・借家別住宅ストックを算出すると、次表の通りとなり、平成35年には住宅ストック33,641戸になることが予測される。

表 4-8 甲斐市の持ち家・借家別将来住宅ストックの推計

単位：戸、世帯

	平成22年 (実績)	平成26年 (推計値)	平成35年 (推計値)
持ち家 ※1	17,851	18,851	20,453
持ち家率	64.1%	66.1%	70.5%
借家等 ※2	9,663	9,342	8,212
間借り等 ※3	337	337	337
給与住宅 ※3	688	688	688
施設世帯等 ※4	34	34	34
空き家等 ※5	4,422	4,530	4,605
住宅ストック	32,307	33,094	33,641
(ストックの増加分)	-	787	222
一般世帯数 ※6	27,851	28,530	29,002
主世帯数 ※7	27,514	28,193	28,665

※1：持ち家 = 一般世帯数 × 持ち家率

※2：借家等 = 一般世帯数 - 持ち家数 - 間借り等

※3：間借りと給与住宅はH22を不変とする(公務員宿舎は給与住宅に含まれる)

※4：施設世帯等 = 施設等世帯 + 不詳、施設世帯等はH22を不変とする

※5：空き家等 = 住宅ストック - 一般世帯数 - 施設世帯等

※6：一般世帯数 = 総世帯数 - 施設世帯等

※7：主世帯数 = 一般世帯数 - 間借り等

## (4) 市営住宅の整備目標量

## ①公営住宅継続住居世帯の設定

現在、市営住宅及び県営住宅に居住する世帯の収入分位別の内訳は次の通りである。

以上より、原則階層と裁量階層を合わせた、市営住宅 193 世帯と県営住宅 578 世帯の合計 771 世帯が公営住宅継続居住世帯となる。

表 4-9 市県営住宅入居者の収入分位別世帯数の内訳

単位：世帯

階層	収入	市営住宅		県営住宅	合計	
		入居世帯数	構成比	入居世帯数		
原則階層	I	¥104,000 以下	152	73.4%	496	648
	II	¥104,001 ~ ¥123,000	9	4.3%	36	45
	III	¥123,001 ~ ¥139,000	4	1.9%	19	23
	IV	¥139,001 ~ ¥158,000	10	4.8%	11	21
階裁層量	V	¥158,001 ~ ¥186,000	13	6.3%	10	23
	VI	¥186,001 ~ ¥214,000	5	2.4%	6	11
その他一般階層 (収入超過等)	¥214,001 以上	14	6.8%	92	106	
収入申告対象戸数			207	99.9%	670	877
うち、その他一般階層を除いた戸数			193		578	771

※甲斐市では未申告者が2世帯あり。全入居世帯数は209世帯。

出典：甲斐市資料・山梨県資料

※県営住宅は山梨県データ。申告世帯が670世帯。管理戸数は717戸。

※その他一般階層の世帯数については、平成25年時点で原則階層、裁量階層に含まれない世帯数である。

## ②民営借家等からの住み替え世帯数の推計

将来の借家世帯数は、平成35年には借家が8,212戸となる。前項の市営住宅及び公団公社借家、給与住宅を除く民間借家等を計算すると6,900戸となる。

表 4-10 甲斐市の将来の民営借家等の入居世帯数の推計

単位：世帯

	平成26年	平成30年	平成35年	備考
公営住宅入居世帯	771	694	625	収入超過を除く。また、5年後には1割が退去すると設定
民営借家等※	7,883	8,082	6,900	
総世帯数に対する民営借家の割合	27.6%	28.0%	23.8%	
借家合計	9,342	9,464	8,212	

※ここで示す「民営借家等」は民営借家のみであり、公団公社や給与住宅は除く。

※公団公社借家はH20住宅土地統計調査データを使用(0戸)

※給与住宅はH22国勢調査データを使用(688戸)

ここでは、この民営借家等の世帯数のうち、原則階層世帯で、かつ自力で最低居住面積水準を達成できない一般世帯、及び原則・裁量階層の世帯のうち自力で最低居住面積水準を達成できない高齢世帯を、住み替えによる市営住宅需要として抽出する。

民営借家等の世帯の世帯人員別収入分位の内訳を算定するため、ここでは、総務省統計局 住宅・土地統計調査の山梨県の割合を基に次の通り整理した。

住宅・土地統計調査では10の位を四捨五入して、100の位を有効桁数としているので、本表とは合計が一致しない。また、不詳分は収入階層の割合で按分した。

なお、世帯人員別収入階層別の最低居住水準世帯数については、200万円から500万円までの100万円区分ごとのデータが公表されておらず、過剰に算出されてしまう可能性があることから、世帯人員別の最低居住水準世帯数を収入階層の割合で按分した。

なお、高齢単身者世帯数、高齢夫婦世帯数は総世帯数に対する民営借家の割合を乗じて算出する。

表 4-11 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯数  
(山梨県・平成 20 年)

単位：世帯

	200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500～2000 万円未満	2000 万円以上	合計
<b>1人世帯</b>	39,200	25,800	12,800	26,500	12,900	34,600	3,800	1,600	0	157,200
うち最低居住水準未達世帯	1,421	935	464	961	468	1,255	138	58	0	5,700
<b>2人世帯</b>	15,000	7,800	4,000	11,000	4,000	11,200	3,900	900	0	57,800
うち最低居住水準未達世帯	234	121	62	171	62	174	61	14	0	899
<b>3人世帯</b>	10,800	5,800	1,800	8,900	2,100	7,800	3,000	700	0	40,900
うち最低居住水準未達世帯	264	142	44	218	51	191	73	17	0	1,000
<b>4人世帯</b>	6,100	3,600	700	5,400	700	3,900	2,300	400	0	23,100
うち最低居住水準未達世帯	290	171	33	257	33	186	110	19	0	1,099
<b>5人世帯</b>	1,700	1,000	200	1,600	300	800	700	200	0	6,500
うち最低居住水準未達世帯	131	77	15	123	23	62	54	15	0	500
<b>6人以上世帯</b>	700	400	400	900	400	900	600	100	0	4,400
うち最低居住水準未達世帯	48	27	27	61	27	61	41	7	0	299
<b>合計</b>	73,500	44,400	19,900	54,300	20,400	59,200	14,300	3,900	0	289,900
うち最低居住水準未達世帯	2,388	1,473	645	1,791	664	1,929	477	130	0	9,497

表 4-12 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯比率  
(山梨県・平成 20 年)

単位：%

	200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500～2000 万円未満	2000 万円以上	合計
<b>1人世帯</b>	24.9%	16.4%	8.1%	16.9%	8.2%	22.0%	2.4%	1.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	0.0%	0.0%	3.6%
<b>2人世帯</b>	26.0%	13.5%	6.9%	19.0%	6.9%	19.4%	6.7%	1.6%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	0.0%	0.0%	1.6%
<b>3人世帯</b>	26.4%	14.2%	4.4%	21.8%	5.1%	19.1%	7.3%	1.7%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	0.0%	0.0%	2.4%
<b>4人世帯</b>	26.4%	15.6%	3.0%	23.4%	3.0%	16.9%	10.0%	1.7%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	4.8%	4.8%	4.7%	4.8%	4.7%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	4.8%
<b>5人世帯</b>	26.2%	15.4%	3.1%	24.6%	4.6%	12.3%	10.8%	3.1%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	7.7%	7.7%	7.5%	7.7%	7.7%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
<b>6人以上世帯</b>	15.9%	9.1%	9.1%	20.5%	9.1%	20.5%	13.6%	2.3%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	0.0%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査 平成 20 年

次に政令の改正に伴う収入基準の見直しを年収ベースに換算して、民営借家等の世帯のうち公営住宅に入居可能な世帯数を算出する。

表 4-13 政令改正後の収入基準別年収額の換算

単位:万円

		一般階層				裁量階層	
		10.4	12.3	13.9	15.8	18.6	21.4
政令月収		H18改正時25%	H18改正時25%	H18改正時25%	H18改正時25%	H18改正時32.5%	H18改正時40%
		I	II	III	IV	V	VI
扶養控除額	38.0						
扶養人数							
扶養親族数別の 扶養控除前年収	0	124.8	147.6	166.8	189.6	223.2	256.8
	1	162.8	185.6	204.8	227.6	261.2	294.8
	2	200.8	223.6	242.8	265.6	299.2	332.8
	3	238.8	261.6	280.8	303.6	337.2	370.8
	4	276.8	299.6	318.8	341.6	375.2	408.8
	5	314.8	337.6	356.8	379.6	413.2	446.8
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 <単純逆算値>	0	204.0	236.6	264.0	296.6	344.6	388.5
	1	258.3	290.9	318.3	350.9	394.0	436.0
	2	312.6	345.1	371.0	399.5	441.5	483.5
	3	366.0	394.5	418.5	447.0	489.0	531.0
	4	413.5	442.0	466.0	494.5	536.5	578.5
	5	461.0	489.5	513.5	542.0	584.0	626.0
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 <端数補正後>	0	204.4	236.8	264.4	296.8	344.8	388.8
	1	258.4	291.2	318.4	351.2	394.4	436.4
	2	312.8	345.2	371.2	399.6	441.6	483.6
	3	366.4	394.8	418.8	447.2	489.2	531.2
	4	413.6	442.4	466.4	494.8	536.8	578.8
	5	461.2	489.6	513.6	542.4	584.4	626.4

網掛け部は標準世帯を示します。

その結果、本市の民営借家等からの住み替え世帯の収入分位の内訳は以下の通りとなる。

表 4-14 民営借家等世帯の世帯人員別収入分位別内訳の推計（平成 35 年） 単位：世帯

世帯人員	類型	対象階層				裁量階層		その他	合計
		I 0~ 104,000	II 104,001~ 123,000	III 123,001~ 139,000	IV 139,001~ 158,000	V 158,001~ 186,000	VI 186,001~ 214,000		
1人世帯	一般	7	2	1	2	1	1	15	29
	高齢	9	2	2	2	1	1	18	35
2人世帯	一般	4	0	0	0	0	1	5	10
	高齢	7	1	0	0	1	1	10	20
3人世帯	一般	14	1	1	1	3	3	13	36
4人世帯	〃	25	1	2	4	5	1	18	56
5人世帯	〃	13	2	2	2	0	0	4	23
6人以上の世帯	〃	3	1	0	0	0	0	3	7
合計		82	10	8	11	11	8	86	216
対象階層の合計	一般	59	5	5	7	-	-	-	76
	高齢	16	3	2	2	2	2	-	27

※：一般世帯については、単身世帯を除く原則階層を対象階層として設定

## ③公営住宅数の推計

表で推計した公営住宅入居世帯が公営住宅に継続して居住する世帯とし、この公営住宅継続居住世帯数に民間借家からの住み替えを加え、将来の公営住宅必要量を算出する。

その結果、公営住宅の必要量は以下の通りとなる。

目標年次の平成35年の必要戸数は727戸となり、公営住宅の現況管理戸数から246戸減となる。

また、必要戸数を県営住宅、市営住宅割合で換算すると、市営住宅としての必要戸数は196戸であり、現況管理戸数の60戸減となる。今後は、適正管理戸数の実現に向けて、老朽化した市営住宅の用途廃止等を検討する必要がある。

表 4-15 将来の公営住宅必要量

単位：戸

年次		必要戸数	増減量		備考
			現況管理戸数比		
平成26年(基準年)		771 戸	-202 戸		(市営住宅256戸、県営住宅717戸) H26の必要戸数は、現況入居者から収入超過者を引いた戸数
平成35年 (目標年次)	公営住宅居住継続世帯数	625 戸			
	民間借家 からの 住み替え	一般世帯	76 戸	民間借家等入居者で原則階層内かつ最低居住水準未満の一般世帯	
		高齢者世帯	27 戸	民間借家等入居者で、原則階層内又は裁量階層内かつ、最低居住水準未満の高齢者世帯	
	平成35年合計		727 戸	-246 戸	

	平成26年	平成35年	備 考
甲斐市の公営住宅戸数	973	727	県営住宅 717戸 市営住宅256戸 合計973戸
うち市営住宅戸数	256	196	将来市営住宅数＝甲斐市の公営住宅数×市営住宅比率
市営住宅の比率	27.0%	-	

現況管理戸数からの差分	-60	現況管理戸数256からの差分
-------------	-----	----------------

## 4-4. ストック活用手法の選定

## (1) 判定基準の設定

ストック活用のための手法は、①建替え、②全面的改善、③個別改善、④維持管理（修繕対応）の4つであり、この他に、諸般の事情により、引き続き管理することが困難と認められる住宅については、＜用途廃止＞の手法がある。さらには、住宅別の再編計画及び景観や環境に係る外部空間の改善についても必要に応じて検討を行う。

表 4-16 住棟改善の手法

種類	内容	標準管理期間 ※将来建替えるものはこの限りでない
①建替え	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替を含む）。	耐火構造：70年 準耐火構造：45年 木造：30年
②全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）	概ね30年以上
③個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善を行うもの。 イ 規模増改善（間取りの改修、増築） ロ 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） ハ 共用部分改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） d. 住環境向上（景観の向上等） ニ 屋外・外構改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 住環境向上（共同施設改善、景観向上） ホ 長寿命化型改善 a. 居住性向上（間取り等の改修、電気量アップ等） b. 福祉対応（共用部・住宅内の段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 長寿命化型（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上等）	概ね10年以上
④維持管理（修繕対応）	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	
＜用途廃止＞	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ一定の居住環境を維持することが困難と認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの。（譲渡処分を含む）	

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成21年3月 国土交通省住宅局

各ストック活用の判定については、下記のフローに基づき進める。

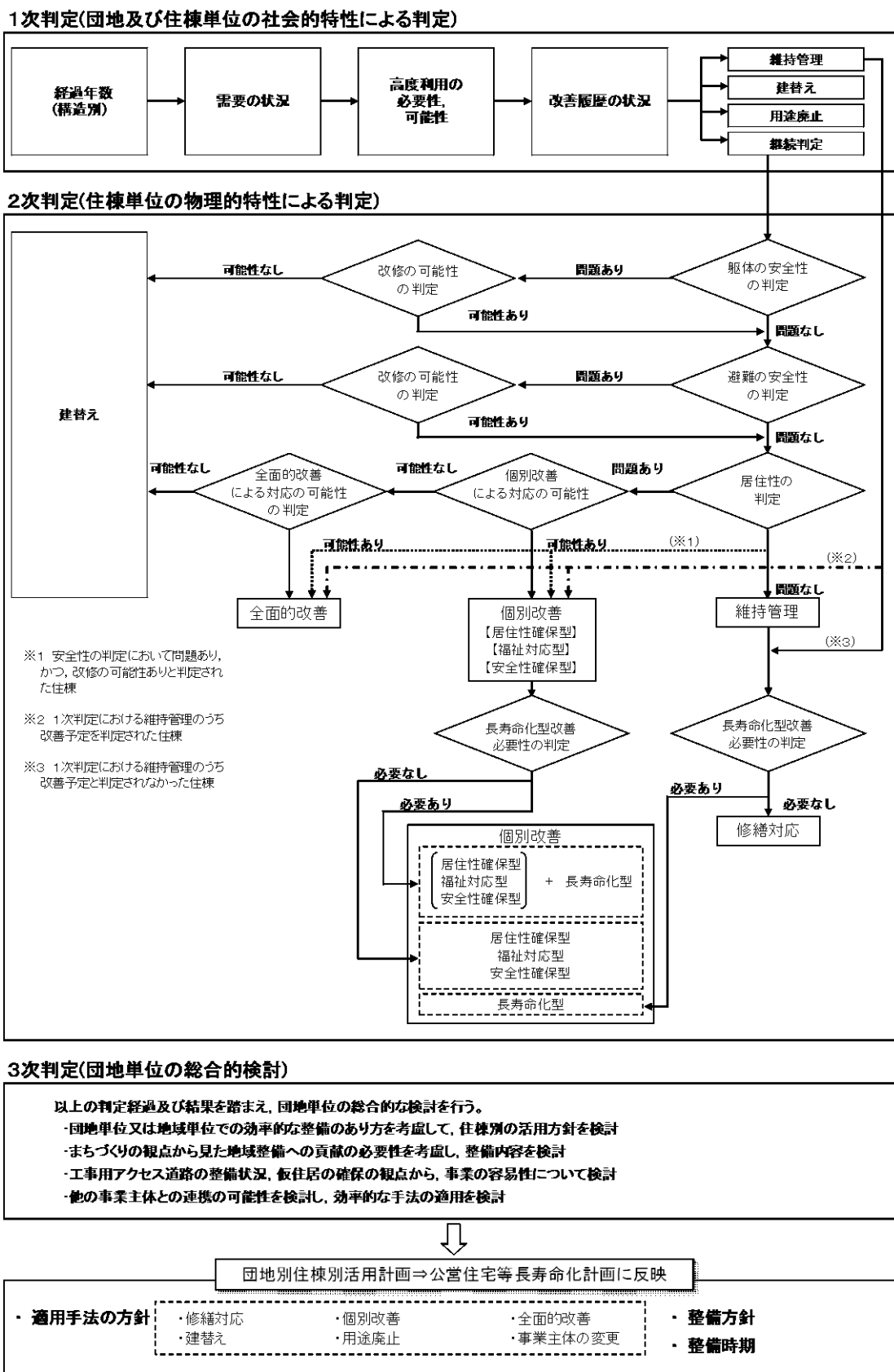


図 4-4 ストック活用の選定フロー

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目及び選定基準を次のとおりとする。

表 4-17 住宅別・住棟別ストック活用手法の選定基準

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準
一次判定	位(団地)的社会的特性に単	築年数及び構造による判定 構造別の住棟の経過年数について判定する。
	需要の判定	入居率と応募倍率などにより判定する。応募倍率に関しては募集停止等の際は今後活用をしないこととして「需要なし」として判定を行う。
	高度利用の必要性及び可能性の判定	必要性に関しては、団地に係る「敷地形状」、「敷地面積」(1,000㎡以上)、「空家率」(10%以下)の3つの項目を総合的に判定を行う。 可能性に関しては、団地に係る「用途地域の指定状況の有無」によって判定を行う。
二次判定	躯体の安全性の判定	①新耐震基準に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有する。 ②既に耐震診断を行い、耐震性が確保されたもの等は、耐震性を有する。 ③躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
	避難の安全性の判定	①二方向避難(住棟)、防火区画の確保の状況、及びその必要性について判定する。 ②未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には、個別改善により、二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定する。 ③措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。
	居住性の判定	①住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等について判定する。 ②住戸：最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)について判定する。 ③住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応等について判定する。 ④共用部分：高齢化対応について判定する。 ⑤付帯施設：自転車置き場・物置・ゴミ置き場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無等について判定する。 ⑥共同施設：駐車場・集会所・児童遊園の有無について判定する。
	長寿命化型改善の必要性の判定	①長寿命化型改善の必要性に関しては、構造と計画目標年の残存耐用年数から判断を行う。(残存耐用年数に関しては、構造別の耐用年数に対して約1/2の年数を満たしているものを対象とする。耐火：70→35年、簡易：45→20年、木造は対象としない。)
三次判定	団地単位での効率的ストック活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ①建替え及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。 ②建替え、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。 ③大規模団地等で、多様な世帯の混住を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的実施を検討する。
	まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 ①周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。 ②団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。 ③団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。
	地域単位での効率的ストック活用	①建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の連携による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 ②団地相互での住み替えにより多様な世帯の混住や事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。 ③高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替)を検討する。
	周辺道路の整備状況	①全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。 ②幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
	仮住居の確保	①全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。 ②仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
	他の事業主体との連携	①他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。 ②多様な世帯が居住することによる交流の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討する。

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局



(2) 市営住宅単位及び住棟単位の判定

■ 1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

前項までに整理した選定フロー及び選定基準に基づき、本市における市営住宅の判定を行う。本市における市営住宅の管理状況を住宅別、住棟別に整理する。

表 4-18 市営住宅別管理状況

番号	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	管理戸数			入居率	
					基準年(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)				計	入居	空家		
1	冷間	木造	平屋	S42	47	51	56	30	3	3	3	3	0	100.0%	
				S43	46	50	55	30	4	4	4	4	0	100.0%	
				S43	45	49	54	30	0	0	0	0	0	-	
				S44	45	49	54	30	8	8	8	6	2	75.0%	
2	田中1号館	中層耐火	3	H9	17	21	26	70	1	4	4	3	1	75.0%	
				H9	17	21	26	70		4	4	4	0	100.0%	
				H9	17	21	26	70		8	8	7	1	87.5%	
	田中2号館		4	H9	17	21	26	70	1	16	16	14	2	87.5%	
	田中3号館		4	H10	16	20	25	70	1	2	2	2	0	100.0%	
				H10	16	20	25	70		2	2	2	0	100.0%	
				H10	16	20	25	70		14	14	13	1	92.9%	
3	三島ノ木	木造	平屋	S32	57	61	66	30	3	3	3	2	1	66.7%	
				S32	57	61	66	30	3	3	3	3	0	100.0%	
4	御岳田	1	木造	平屋	S32	57	61	66	30	1	1	1	1	0	100.0%
5	中河原	木造	平屋	S33	56	60	65	30	1	1	1	1	0	100.0%	
				S33	56	60	65	30	1	1	1	1	0	100.0%	
6	寺前	木造	平屋	S34	55	59	64	30	6	6	6	5	1	83.3%	
				S34	55	59	64	30	3	3	3	3	0	100.0%	
7	金の宮	木造	平屋	S35	54	58	63	30	3	3	3	3	0	100.0%	
				S36	53	57	62	30	3	3	3	1	2	33.3%	
				S36	53	57	62	30	2	16	16	10	6	62.5%	
				S37	52	56	61	30	4	12	12	7	5	58.3%	
8	一里塚	木造	平屋	S37	52	56	61	30	4	4	4	4	0	100.0%	
				S42	47	51	56	30	4	4	4	4	0	100.0%	
9	天狗沢	1	木造	平屋	S38	51	55	60	30	2	2	2	2	0	100.0%
		2	簡平		S38	51	55	60	30	4	16	16	10	6	62.5%
		3	木造		S39	50	54	59	30	2	2	2	2	0	100.0%
		4	簡平		S39	50	54	59	30	4	16	16	12	4	75.0%
10	川辺町	1	中層耐火	4	S58	31	35	40	70	1	24	24	21	3	87.5%
11	泉尻	1	中層耐火	4	H9	17	21	26	70	1	24	24	22	2	91.7%
12	田畑	中層耐火	4	S60	29	33	38	70	1	24	24	19	5	79.2%	
				S61	28	32	37	70	1	16	16	12	4	75.0%	
13	市子石	1	木造	平屋	S39	50	54	59	70	7	7	7	6	1	85.7%
									79	256	256	209	47	81.6%	

※ 経過年数 赤：耐用年数が過ぎている 青：耐用年数の半分以上が過ぎている

※ 同一住宅において、複数の構造規格がある場合、○-1等の要領で枝番をつけ表記した。

※ ……………建設年度が複数にまたがる場合、経過年数は最も古い建設年度で算出した。

前述の活用の選定フローに基づき、築年数による判定、需要の判定、高度利用の判定、可能性の判定について対象住宅（住棟）を判定する。

築年数及び構造による判定結果は、下表のとおりとなる。

表 4-19 築年数及び構造による判定

	昭和30年代以前ストック	昭和40年～昭和55年		昭和56年以降ストック (新耐震基準以降)
平成35年における 経過年数(概ね)	59年以上 (昭和39年以前)	43年以上～58年以下		42年以下
	建替・用廃対象(候補)	建替・用廃対象(候補)	継続判定対象(候補)	維持管理対象(候補)
	【3-1. 三島ノ木】 【3-2. 三島ノ木】 【4-1. 御岳田】 【5-1. 中河原】 【5-2. 中河原】 【6-1. 寺前】 【6-2. 寺前】 【7-1. 金の宮】 【7-2. 金の宮】 【7-3. 金の宮】 【7-4. 金の宮】 【8-1. 一里塚】 【9-1. 天狗沢】 【9-2. 天狗沢】 【9-3. 天狗沢】 【9-4. 天狗沢】 【13-1. 市子石】	【1-1. 冷間】 【1-2. 冷間】 【1-3. 冷間】 【1-4. 冷間】 【8-2. 一里塚】		【2-1. 田中1号館】 【2-2. 田中1号館】 【2-3. 田中1号館】 【2-4. 田中2号館】 【2-5. 田中3号館】 【2-6. 田中3号館】 【2-7. 田中3号館】 【10-1. 川辺町】 【11-1. 泉尻】 【12-1. 田畑】 【12-2. 田畑】

上表において建替・用廃対象（候補）となった住宅について、需要の判定、高度利用（中層（地上3階～5階）以上の住宅）の必要性及び可能性を判定すると、下表のとおりとなる。需要の判定については、対象団地の全てで新規募集を行っていないことから、需要をなしとして判定した。高度利用の必要性では、敷地形状が利用しやすい整形、敷地規模がある程度確保されている概ね1,000㎡以上、用途地域の指定状況を総合的に判断し、高度利用の必要性があると判断した。

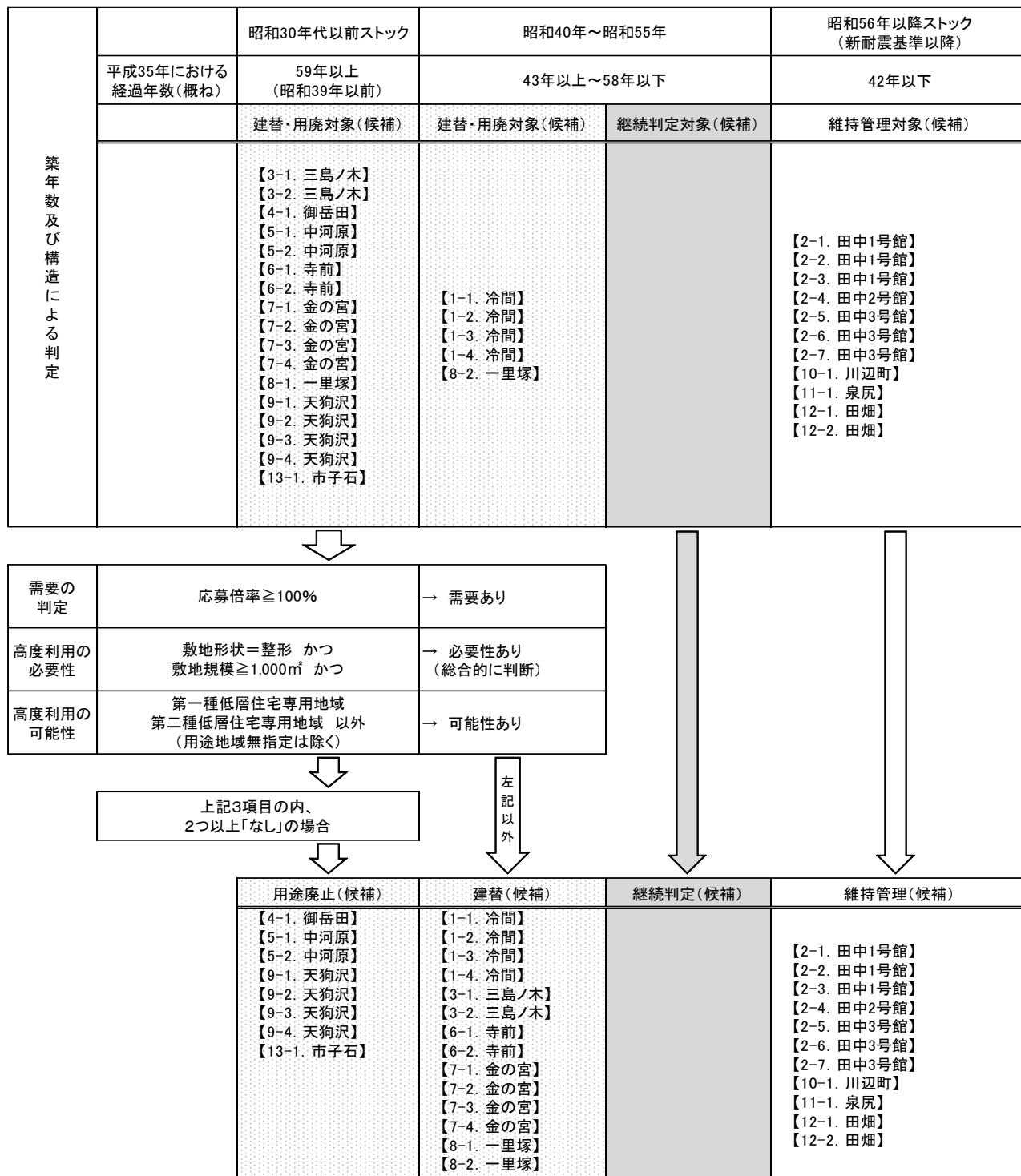
表 4-20 需要の判定、高度利用の必要性及び可能性の判定

住宅名	需要の判定		高度利用の必要性			高度利用の可能性		2つ以上「なし」
	応募倍率	需要	敷地形状	敷地規模(㎡)	必要性	用途地域	可能性	
1 冷間	1	新規募集なし	なし	不整形	11,044.11	あり	第一種住居地域	あり
	2	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
	3	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
	4	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
3 三島ノ木	1	新規募集なし	なし	整形	1,820.20	あり	第一種住居地域	あり
	2	新規募集なし	なし	整形		あり		あり
4 御岳田	1	新規募集なし	なし	整形	945.44	なし	第一種住居地域	あり 該当
5 中河原	1	新規募集なし	なし	不整形	1,016.65	なし	準工業地域	あり 該当
	2	新規募集なし	なし	不整形		なし		あり 該当
6 寺前	1	新規募集なし	なし	整形	1,448.67	あり	第一種中高層住宅専用地域	あり
	2	新規募集なし	なし	整形		あり		あり
7 金の宮	1	新規募集なし	なし	不整形	5,168.83	あり	第一種住居地域	あり
	2	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
	3	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
	4	新規募集なし	なし	不整形		あり		あり
8 一里塚	1	新規募集なし	なし	不整形	702.00	あり※	第一種住居地域	あり
	2	新規募集なし	なし	不整形		あり※		あり
9 天狗沢	1	新規募集なし	なし	不整形	5,527.90	なし	第一種低層住居専用地域	なし 該当
	2	新規募集なし	なし	不整形		なし		なし 該当
	3	新規募集なし	なし	不整形		なし		なし 該当
	4	新規募集なし	なし	不整形		なし		なし 該当
13 市子石	1	新規募集なし	なし	不整形	2,792.07	なし	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	あり 該当

※8一里塚住宅は7金の宮住宅と近接していることから一体的な活用ができるとして、高度利用の必要性はありとして判定する。

前頁までの判定を総括し、1次判定を行うと下図のとおりとなる。また、継続判定となった住宅については、2次判定を行う。

図 4-5 1次判定の検討結果



## ■ 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定で継続判定となった4住宅において2次判定を行う。2次判定では「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「長寿命化型改善の必要性」について判定を行う。

### ① 「躯体の安全性」の判定

「躯体の安全性」については、耐震性の状況によって判断する。

耐火構造の4団地【2. 田中団地】、【10. 川辺町団地】、【11. 泉尻団地】、【12. 田畑団地】については、昭和56年以降の新耐震基準で建設された住宅であることから、耐震性は問題がないため、躯体の安全性を有していると判断した。

表 4-21 躯体の安全性の判定

住宅名	躯体の安全性			判定	備考		
	建設年数	耐震診断実施状況					
2	田中1号館	1	H9	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
		2	H9	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
		3	H9	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
	田中2号館	4	H9	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
		田中3号館	5	H10	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ
			6	H10	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ
			7	H10	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ
10	川辺町	1	S58	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
11	泉尻	1	H9	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
12	田畑	1	S60	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	
		2	S61	未実施	○	「避難の安全性」の判定へ	

### ② 「避難の安全性」の判定

「避難の安全性」については、二方向避難及び防火区画の有無によって判断する。

4住宅とも二方向避難と防火区画に問題がないことから、避難の安全性を有していると判断した。

表 4-22 避難の安全性の判定

住宅名	避難の安全性			判定	備考		
	二方向避難	防火区画					
2	田中1号館	1	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
		2	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
		3	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
	田中2号館	4	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
		田中3号館	5	確保	○	○	「居住性」の判定へ
			6	確保	○	○	「居住性」の判定へ
			7	確保	○	○	「居住性」の判定へ
10	川辺町	1	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
11	泉尻	1	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
12	田畑	1	確保	○	○	「居住性」の判定へ	
		2	確保	○	○	「居住性」の判定へ	

## ③「居住性」の判定

「居住性」については、住棟の居住性、住戸の居住性等といった項目について判定を行った。

判定の項目としては、「日照通風採光等」、「最低居住面積水準」、「浴室の有無」、「3箇所給湯」、「高齢化対応」、「し尿処理」、「駐車場・公園・集会場の有無」について判定を行った。

【10.川辺町団地】【12.田畑団地】は、「3箇所給湯」、「高齢化対応」について設置されておらず、日当たりが悪い等から結露やカビが発生している。これらの設備については改善事業による対応が可能であることから、個別改善による対応の可能性ありと判断した。

表 4-23 居住性の判定

住宅名	①住棟の居住性		②住戸の居住性(40㎡以上)		③住戸内の居住性(1)		④住戸内の居住性(2)				
	日照通風採光等	判定	最低居住面積水準	判定	浴室の有無	判定	3箇所給湯	判定			
2	田中1号館	1	問題なし	○	1DK37.1㎡	○	あり	○	あり	○	
		2	問題なし	○	40.1㎡	○	あり	○	あり	○	
		3	問題なし	○	72.1㎡	○	あり	○	あり	○	
	田中2号館	4	問題なし	○	55.7㎡	○	あり	○	あり	○	
		田中3号館	5	問題なし	○	1DK37.1㎡	○	あり	○	あり	○
			6	問題なし	○	40.1㎡	○	あり	○	あり	○
			7	問題なし	○	72.1㎡	○	あり	○	あり	○
10	川辺町	1	一部住宅で日当たりが悪い	△	62.7㎡	○	あり	○	なし	×	
11	泉尻	1	問題なし	○	71.7㎡	○	あり	○	あり	○	
12	田畑	1	一部住宅で日当たりが悪い	△	62.5㎡	○	あり	○	なし	×	
		2	一部住宅で日当たりが悪い	△	62.5㎡	○	あり	○	なし	×	

住宅名	⑤住戸内各部		⑥付帯施設の居住性(1)		⑦付帯施設の居住性(2)		判定×△の数	判定結果		
	高齢化対応	判定	し尿処理	判定	駐車場・公園・集会所	判定				
2	田中1号館	1	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○		
		2	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○		
		3	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○		
	田中2号館	4	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○		
		田中3号館	5	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○	
			6	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○	
			7	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	あり	○	
10	川辺町	1	なし	×	公共下水道	○	集会場はなし	△	4 個別改善	
11	泉尻	1	1階は高齢者対応	○	公共下水道	○	集会場はなし	△	1	
12	田畑	1	なし	×	公共下水道	○	あり	○	3 個別改善	
		2	なし	×	公共下水道	○	あり	○	3 個別改善	

## ④「長寿命化型改善必要性」の判定

「長寿命化型改善必要性」については、前項の「居住性」の判定において「個別改善」の対象となった住宅、及び1次判定で「維持管理対象（候補）」となった4住宅に関して判定を行う。

基本的に耐用年数残の確保がある程度可能な住宅を「個別改善（長寿命化型）」とする。本計画においては、長寿命化型の対象となる判定基準として、以下のように設定した。

・耐火構造：耐用年数 70 年⇒必要な残存耐用年数 35 年以上（耐用年数の 1/2 以上）

【10. 川辺町団地】【12. 田畑団地】については、主に居住性が問題となっており、躯体についてはさほど問題がないと考えられる。

そのため、長寿命化型対応の個別改善を実施し、耐用年数まで活用することとする。よって、上記の判定基準に基づいて判定した結果は、次のとおりである。

表 4-24 長寿命化型改善の必要性の判定

番号	団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	経過年数 (目標年H35)	残存 耐用年数	判定	判定
2	田中1号館	中層耐火	3	H9	70	26	44	○	修繕対応
				H9	70	26	44	○	修繕対応
				H9	70	26	44	○	修繕対応
	田中2号館		4	H9	70	26	44	○	修繕対応
			田中3号館	5	H10	70	25	45	○
	6			H10	70	25	45	○	修繕対応
	7			H10	70	25	45	○	修繕対応
10	川辺町	中層耐火	4	S58	70	40	30	○	個別改善(長寿命化型)
11	泉尻	中層耐火	4	H9	70	26	44	○	修繕対応
12	田畑	中層耐火	4	S60	70	38	32	○	個別改善(長寿命化型)
				S61	70	37	33	○	個別改善(長寿命化型)

1次判定・2次判定までの結果を整理すると以下ようになる。

表 4-25 1次判定・2次判定の結果

番号	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	1次・2次判定の結果(候補)			
1	冷間	木造	平屋	S42	3	3	建替え	(1次)		
				S43	4	4	建替え	(1次)		
				S44	0	0	建替え	(1次)		
				S45	8	8	建替え	(1次)		
2	田中1号館	中層耐火	3	H9	1	4	修繕対応	(2次)		
				H9		4	修繕対応	(2次)		
				H9		8	修繕対応	(2次)		
	田中2号館		4	H10	1	16	修繕対応	(2次)		
	田中3号館		5	4	4	H10	1	2	修繕対応	(2次)
			6			H10		2	修繕対応	(2次)
			7			H10		14	修繕対応	(2次)
3	三島ノ木	木造	平屋	S32	3	3	建替え	(1次)		
			平屋				3	3	建替え	(1次)
4	御岳田	木造	平屋	S32	1	1	用途廃止	(1次)		
5	中河原	木造	平屋	S33	1	1	用途廃止	(1次)		
				S33			1	1	用途廃止	(1次)
6	寺前	木造	平屋	S34	6	6	建替え	(1次)		
				S34			3	3	建替え	(1次)
7	金の宮	木造	平屋	S35	3	3	建替え	(1次)		
				S36			3	3	建替え	(1次)
				S36			2	8	建替え	(1次)
				S37			4	20	建替え	(1次)
8	一里塚	木造	平屋	S37	4	4	建替え	(1次)		
				S42			4	4	建替え	(1次)
9	天狗沢	木造	平屋	S38	2	2	用途廃止	(1次)		
		簡平		S38			4	16	用途廃止	(1次)
		木造		S39			2	2	用途廃止	(1次)
		簡平		S39			4	16	用途廃止	(1次)
10	川辺町	中層耐火	4	S58	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)		
11	泉尻	中層耐火	4	H9	1	24	修繕対応	(2次)		
12	田畑	中層耐火	4	S60	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)		
				S61			1	16	個別改善(長寿命化型)	(2次)
13	市子石	木造	平屋	S39	7	7	用途廃止	(1次)		
合計					79	256				

### (3) スtock活用手法の選定

#### ■ 3次判定（団地単位の総合的検討）

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する。

#### A. 団地単位での効率的Stock活用

- ◆建替え及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ◆大規模団地等で、コミュニティミックス（多様な世代の居住）を図る必要がある場合、事業の平準化等を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的な実施を検討する。

#### B. まちづくりの視点から見た地域整備への貢献

- ◆周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ◆団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備等を検討する。
- ◆団地敷地に接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。

#### C. 地域単位での効率的Stock活用

- ◆建替え等が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なStock活用の可能性について検討する。
- ◆団地相互での住替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能であり、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的な実施を検討する。
- ◆現敷地では高度利用の可能性が低く、他の敷地で高度利用が図られる場合には、用途廃止を行い、他の敷地での整備（非現地建替え）について検討する。

#### D. 周辺道路の整備状況

- ◆幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地においては、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替えを行うことを検討する。

#### E. 仮住居の確保

- ◆仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、建替えを行うことを検討する。

#### F. 他の事業主体との連携

- ◆多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、土地の高度有効利用や敷地条件、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討、他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者・若年者世帯の構成バランスの調整、余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等について連携方策を検討する。

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成21年3月 国土交通省住宅局



表 4-26 3次判定の結果

番号	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	1次・2次判定の結果(候補)		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	その他	3次判定 (ストック活用手法)	前回住宅マスタープラン判定	
							団地単位での効率的ストック活用	まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	団地相互の連携の可能性	周辺道路の整備状況	仮住居の確保	他の事業主体との連携						
1	冷間	木造	平屋	S42	3	3	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	現在建替え中である	建替え中	建替え	
				S43	4	4	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし			建替え	
				S44	0	0	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし			建替え	
				S45	8	8	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし			建替え	
2	田中1号館	中層耐火	3	H9	1	4	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全	
				H9		4	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全	
				H9		8	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全	
	田中2号館		4	4	H10	1	16	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全
					田中3号館	4	H10	1	2	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし
	H10			2			修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全	
H10		14	修繕対応	(2次)			変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全			
3	三島ノ木	木造	平屋	S32	3	3	建替え	(1次)	変更なし	敷地内に地域の公民館が整備されている	変更なし	変更なし	管理戸数6戸のうち入居が5戸とほとんどが利用されている	変更なし	変更なし	用途廃止	建替え	
			平屋	S32	3	3	建替え	(1次)	変更なし		変更なし	変更なし		変更なし	変更なし	用途廃止	建替え	
4	御岳田	木造	平屋	S32	1	1	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	廃止となった場合、住居の確保が必要	変更なし	変更なし	用途廃止	用途廃止	
5	中河原	木造	平屋	S33	1	1	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	変更なし	用途廃止	用途廃止	
				S33	1	1	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	用途廃止	用途廃止		
6	寺前	木造	平屋	S34	6	6	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	敷地の半分が国有地を借用しており、建替えの場合は買取が必要となる	変更なし	変更なし	用途廃止	建替え
				S34	3	3	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	用途廃止	建替え	
7	金の宮	木造	平屋	S35	3	3	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	一里塚住宅と隣接していることから一体的な利用を考慮する	変更なし	変更なし	建替え	建替え
				S36	3	3	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	建替え	建替え	
				S36	2	16	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	建替え	建替え	
				S37	4	12	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	建替え	建替え	
8	一里塚	木造	平屋	S37	4	4	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	不整形かつ勾配のある敷地であり基盤整備等の必要があり活用しづらい。	変更なし	変更なし	用途廃止	建替え
				S42	4	4	建替え	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	用途廃止	建替え	
9	天狗沢	木造	平屋	S38	2	2	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	廃止となった場合、住居の確保が必要	変更なし	変更なし	用途廃止	用途廃止	
		簡平		S38	4	16	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	用途廃止	用途廃止		
		木造		S39	2	2	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	用途廃止	用途廃止		
		簡平		S39	4	16	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし		変更なし	用途廃止	用途廃止		
10	川辺町	中層耐火	4	S58	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)	維持保全		
11	泉尻	中層耐火	4	H9	1	24	修繕対応	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	修繕対応	維持保全		
12	田畑	中層耐火	4	S60	1	24	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)	維持保全	
				S61	1	16	個別改善(長寿命化型)	(2次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	個別改善(長寿命化型)	維持保全	
13	市子石	木造	平屋	S39	7	7	用途廃止	(1次)	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	廃止となった場合、住居の確保が必要	変更なし	変更なし	用途廃止	用途廃止	
合計						79	256											

## 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する。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見直しを行う。

表 4-27 計画期間の取り組み内容

取り組み内容	団地名称
○ 現在、建替え事業が進められており、引き続き建替えを継続する。	1. 冷間住宅 (南団地)
○ 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する。	7. 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. 三島ノ木住宅 4. 御岳田住宅 5. 中河原住宅 6. 寺前住宅 8. 一里塚住宅 9. 天狗沢住宅 13. 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、耐用年数まで活用する。	10. 川辺町団地 12. 田畑団地
○ 随時、修繕対応を行う	2. 田中団地 11. 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 60 戸減の 196 戸となる。

## 【用途廃止】

○ストックの活用手法に従い、3. 三島ノ木住宅、4. 御岳田住宅、5. 中河原住宅、6. 寺前住宅、8. 一里塚住宅、9. 天狗沢住宅、13. 市子石住宅の 46 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、用途廃止を進める。

## 【建替え】

- 建替え判定の 1. 冷間住宅 (南団地) については、建替え事業中であり引き続き事業を進める。(現況戸数 15 戸→将来戸数 30 戸)
- 1. 冷間住宅 (南団地) の建替え事業後の戸数を勘案すると、将来は 168 戸が確保でき、将来必要戸数の 196 戸から 28 戸足りない計算となる。
- 7. 金の宮住宅では、建替えを見据えて敷地を確保していることから、1. 冷間住宅 (南団地) の建

替え事業終了後に建替えを行う。

- また、用途廃止や建替え判定の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り、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る。
- したがって、7.金の宮住宅での建替え戸数については、RC構造3階建て18戸程度を2棟建設する。

#### 【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する。

表 4-28 判定別の戸数

活用手法	団地名称	現況戸数	将来戸数	備考
建替え	1. 冷間住宅（南団地）	15	30	
	7. 金の宮住宅	34	36（予定）	
用途廃止	3. 三島ノ木住宅	69	0	
	4. 御岳田住宅			
	5. 中河原住宅			
	6. 寺前住宅			
	8. 一里塚住宅			
	9. 天狗沢住宅			
13. 市子石住宅				
個別改善	10. 川辺町団地	64	64	
	12. 田畑団地			
修繕対応	2. 田中団地	74	74	
	11. 泉尻団地			
合計		256	204	推計による将来必要戸数 196 戸

#### （参考）借り上げ公営住宅について

平成 21 年 3 月に策定された甲斐市住宅マスタープランでは、民間賃貸住宅の借り上げを検討している。

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ある。

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る。

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る。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る。

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する。

表 4-29 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」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」及び「用途廃止」の対象となる住宅は、以下のとおり。

表 5-1 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(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)					
1	冷間	1	木造	平屋	S42	30	47	51	56	3	3	3	建替え中
		2			S43	30	46	50	55	4	4	4	
		3			S43	30	45	49	54	0	0	0	
		4			S44	30	45	49	54	8	8	6	
7	金の宮	1	木造	平屋	S35	30	54	58	63	3	3	3	建替え
		2			S36	30	53	57	62	3	3	1	建替え
		4			S36	30	53	57	62	2	16	10	建替え
		5			S37	30	52	56	61	4	12	7	建替え
建替え 合計									27	49	34		
3	三島ノ木	1	木造	平屋	S32	30	57	61	66	3	3	2	用途廃止
		2			S32	30	57	61	66	3	3	3	用途廃止
4	御岳田	1	木造	平屋	S32	30	57	61	66	1	1	1	用途廃止
5	中河原	1	木造	平屋	S33	30	56	60	65	1	1	1	用途廃止
		2			S33	30	56	60	65	1	1	1	用途廃止
6	寺前	1	木造	平屋	S34	30	55	59	64	6	6	5	用途廃止
		2			S34	30	55	59	64	3	3	3	用途廃止
8	一里塚	1	木造	平屋	S37	30	52	56	61	4	4	4	用途廃止
		2			S42	30	47	51	56	4	4	4	用途廃止
9	天狗沢	1	木造	平屋	S38	30	51	55	60	2	2	2	用途廃止
		2	簡平		S38	30	51	55	60	4	16	10	用途廃止
		3	木造		S39	30	50	54	59	2	2	2	用途廃止
		4	簡平		S39	30	50	54	59	4	16	12	用途廃止
13	市子石	1	木造	平屋	S39	70	50	54	59	7	7	6	用途廃止
用途廃止 合計									45	69	56		

## (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す。

#### ○建替事業

- ・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う。

#### 【1.冷間住宅(南団地)の建替え方針について】

##### ■建替え戸数は、現状の15戸から30戸(RC2階建×3棟)が整備済み及び整備予定。

- ・冷間住宅(南団地)は、既に建替え事業が進められており、新設団地として3棟(8戸、10戸、12戸)が整備、整備予定となっている。
- ・冷間住宅(南団地)では、高齢化率が高くなっているが、多様な世帯が団地内に居住するミックスコミュニティの形成を促進してコミュニティの活性化を図る。そのため、間取りについては、1階部分は少数世帯の高齢者に対応する1LDK、2階は子育て世帯に対応する2LDKとする。
- ・敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて建替えを進める。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、近接の市営・県営住宅への転居や、民間賃貸住宅の一時借り上げを行う。
- ・管理戸数については、現入居者や用途廃止となる住宅の入居者の受け皿とすることを検討する。

#### 【7.金の宮住宅の建替え方針について】

##### ■金の宮住宅において現地建替えを進める。(RC3階建×2棟 36戸程度)

- ・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おり、建替え用地が確保されていることから、建替え事業を早期に進める。
- ・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建替えを進める。
- ・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う。
- ・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く。

#### ○用途廃止

現入居者については、順次、既存の中層構造の市営住宅や新規住宅への計画的誘導を図る。

また、敷地売却を進め、建替え事業や修繕費用の基金とする。

#### 【3.三島の木住宅の建替え方針について】

- ・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ある。
- ・現入居世帯は5世帯である。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するが、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を検討する。

**【4.御岳田住宅の用途廃止方針】**

- ・ 幹線道路の沿道に位置し立地条件は良好である。
- ・ 現入居世帯は 1 世帯である。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する。

**【5.中河原住宅の用途廃止方針】**

- ・ 接道状況が悪く敷地が狭い。
- ・ 現入居世帯は 2 世帯である。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する。

**【6.寺前住宅の用途廃止方針について】**

- ・ 寺前住宅は、幹線道路から少し入った場所に位置しているが、商店街に近く立地条件は良好である。
- ・ 現入居世帯は 8 世帯である。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する。

**【8.一里塚住宅の建替え方針について】**

- ・ 一里塚住宅が立地する敷地は、不整形かつ勾配がみられる。順次、取り壊しが行われているが歯抜けのように住宅が残されている。
- ・ 現入居世帯は 8 世帯である。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する。

**【9.天狗沢住宅の用途廃止方針】**

- ・ 敷地が不整形かつ低層の用途地域に位置している。
- ・ 現入居世帯は 26 世帯である。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る。
- ・ 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する。

**【13.市子石住宅の用途廃止方針】**

- ・ 敷地が不整形かつひな壇状になっている。
- ・ 現入居世帯は 8 世帯である。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る。
- ・ 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する。

## 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する。

表 5-2 維持管理事業実施住宅団地

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(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)					
2	田中1号館	中層耐火	3	H9	70	17	21	26	1	4	3	修繕対応	
				H9	70	17	21	26		4	4	修繕対応	
				H9	70	17	21	26		8	7	修繕対応	
	田中2号館		4	H9	70	17	21	26	1	16	14	修繕対応	
	田中3号館		5	H10	70	16	20	25	1	2	2	修繕対応	
			6	H10	70	16	20	25	2	2	修繕対応		
			7	H10	70	16	20	25	14	13	修繕対応		
11	泉尻	1	中層耐火	4	H9	70	17	21	26	1	24	22	修繕対応
合計									4	74	67		

表 5-3 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	現地状況より
	屋内	屋内水道管, 蛇口	25~30
排水管改修	塩化ビニール管VP	屋外	20~30
	ライニング鋼管	台所系排水管	20~30
	白鋼管	バルコニー床	現地状況より
ガス設備	屋外	屋外ガス管	~20
	屋内	屋内ガス管	~30
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	内臓バッテリー取替	階段, 共用廊下	~7
	器具本体取替	階段, 共用廊下	12~14
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する。

表 5-4 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> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</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

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」 平成21年3月 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、表 5-5 のとおり。

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 年である。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する。

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縮減を図る。

表 5-5 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(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)					
10	川辺町	1	中層耐火	4	S58	70	31	35	40	1	24	21	個別改善(長寿命化型)
12	田畑	1	中層耐火	4	S60	70	29	33	38	1	24	19	個別改善(長寿命化型)
		S61			70	28	32	37	1	16	12	個別改善(長寿命化型)	
合計										3	64	52	

#### 【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河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 30 年であるものの、外壁の汚れや剥がれ、クラック、全体的なシーリングの劣化が見られる。また、住戸内においても結露による床や建具の痛みなどみられる。

また、今までの改修履歴をみると、階段手すり取り付けやバルコニー補修、受水槽改築修繕等が行われている。

今後も長期に活用するため、屋上の防水対策等による耐用年数の延長、外壁の改修、配管の耐久性向上、住宅用火災報知機等の設置、手すり等の設置、水回りの改修など予防保全的な改善を行う。

また、同敷地内にある児童遊園の改修も併せて行う。

#### 【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 32～33 年であるものの、外壁の汚れや剥がれ、全体的なシーリングの劣化が見られる。また、住戸内においても結露による床や建具の痛みなどみられる。

また、今までの改修履歴をみると、計画的な風呂釜取り替え階段の手すり設置、樹種移送補強修繕が行われている。

今後も長期に活用するため、屋上の防水対策等による耐用年数の延長、外壁の改修、配管の耐久性向上、住宅用火災報知機等の設置、手すり等の設置、水回りの改修、受水槽の改修など予防保全的な改善を行う。

また、同敷地内にある児童遊園・集会場の改修も併せて行う。

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る。  
それぞれの型式の実施方針について以下に示す。

#### 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、居住性を向上させる。

##### 【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る。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る。

##### 【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う。

##### 【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。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>●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>	

**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る。

**【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。(67 頁参照)

**②建替えに係る事業予定一覧**

様式 2 による。(68 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。(69 頁参照)

表 5-6 各団地の改善スケジュール

団地名	住棟番号	構造	階数	建設年度	棟数	戸数	入居者	判定	スケジュール								備考		
									H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3		R4	R5
冷間(南団地)	1	木造	平屋	S42	3	3	3	建替え中											H25に3棟が撤去
	2			S43	4	4	4		撤去 4棟										
	3			S43	0	0	0		建替え	集会場新設									
	4			S44	8	8	6		撤去 3棟									5棟は払下げ	
田中1号館	1	中層耐火	3	H9	1	4	3	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
	2			H9		4	4	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
	3			H9		8	7	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
田中2号館	4		H9	1	16	14	修繕対応				住宅用防災報知器更新								
田中3号館	5		4	H10	1	2	2	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
	6			H10		2	2	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
	7			H10		14	13	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
三島ノ木	1	木造	平屋	S32	3	3	2	用途廃止									随時撤去		
	2			S32	3	3	3	用途廃止									撤去		
御岳田	1	木造	平屋	S32	1	1	1	用途廃止									撤去		
中河原	1	木造	平屋	S33	1	1	1	用途廃止									撤去		
	2			S33	1	1	1	用途廃止									撤去		
寺前	1	木造	平屋	S34	6	6	5	用途廃止									撤去		
	2			S34	3	3	3	用途廃止									撤去		
金の宮	1	木造	平屋	S35	3	3	3	建替え							建替え(空き敷地にて)		撤去		
	2			S36	3	3	1	建替え											
	4	簡平		S36	2	16	10	建替え							建替え(移転・撤去にて敷地を確保)				
	5			S37	4	12	7	建替え											
一里塚	1	木造	平屋	S37	4	4	4	用途廃止								撤去			
	2			S42	4	4	4	用途廃止								撤去			
天狗沢	1	木造	平屋	S38	2	2	2	用途廃止								撤去			
	2	簡平		S38	4	16	10	用途廃止							撤去				
	3	木造		S39	2	2	2	用途廃止							撤去				
	4	簡平		S39	4	16	12	用途廃止							撤去				
川辺町	1	中層耐火	4	S58	1	24	21	個別改善(長寿命化型)				住宅用防災報知器更新	外壁・屋上の改修			給湯設備、手すり設置、流し台等の更新 配管改修			
泉尻	1	中層耐火	4	H9	1	24	22	修繕対応				住宅用防災報知器更新							
田畑	1	中層耐火	4	S60	1	24	19	個別改善(長寿命化型)			外壁・屋上の改修	住宅用防災報知器更新	外壁・屋上の改修	住宅用防災報知器更新	給湯設備、手すり設置、流し台等の更新	給湯設備、手すり設置、流し台等の更新	配管改修		
	2			S61	1	16	12	個別改善(長寿命化型)			外壁・屋上の改修	住宅用防災報知器更新 外壁・屋上の改修		給湯設備、手すり設置、流し台等の更新	受水槽改修	配管改修			
市子石	1	木造	平屋	S39	7	7	6	用途廃止											
					79	256	209												

表 5-7 修繕・改善に係る事業予定一覧 (様式 1)

No.	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	LOC 階級別 棟数 (棟)		
							H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5				
10	川辺町	1	24	中層耐火	S58	H28								外壁・ 屋上の改修				給湯設備、手すり設置、流し台等の更新 配管改修	14	【居住性確保型】 給湯設備の設置、外壁・最上階の天井等の断熱強化 【福祉対応型】 浴室、便所等への手摺の設置、流し台、洗面台更新 【安全性確保型】 住宅用防災報知器等の取替え、外壁落下防止改修 【長寿命化型】 配管の耐久性向上に資する工事、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
12	田畑	1	24	中層耐火	S60	H28		外壁・ 屋上の改修						外壁・ 屋上の改修				給湯設備、手すり設置、流し台等の更新 受水槽改修	14	【居住性確保型】 給湯設備の設置、外壁・最上階の天井等の断熱強化 【福祉対応型】 浴室、便所等への手摺の設置、流し台、洗面台更新 【安全性確保型】 住宅用防災報知器等の取替え、外壁落下防止改修 【長寿命化型】 配管の耐久性向上に資する工事、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
12	田畑	2	16	中層耐火	S61	H28								外壁・ 屋上の改修				給湯設備、手すり設置、流し台等の更新	9	【居住性確保型】 給湯設備の設置、外壁・最上階の天井等の断熱強化 【福祉対応型】 浴室、便所等への手摺の設置、流し台、洗面台更新 【安全性確保型】 住宅用防災報知器等の取替え、外壁落下防止改修 【長寿命化型】 配管の耐久性向上に資する工事、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上

【様式 1】 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：甲斐市

住宅の区分：(改善住宅) 甲斐市 特別公共 甲斐市 特別公共 甲斐市 特別公共 改善住宅 その他 ( )

表 5-8 建替えに係る事業予定一覧 (様式 2)

【様式 2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：甲斐市

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替(着工) 予定年度	備考
1 冷間住宅	3	0	—	S43	—	H26年	簡易耐火構造2階建て 12戸整備予定
7 金の宮住宅	1, 2, 4, 5棟	34	木造 簡易1階	S35~37	S28	H33年以降	

表 5-9 共同施設部分に係る事業予定一覧 (様式 3)

【様式 3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：甲斐市

住宅の区分： 公営住宅 ( 特定公共賃貸住宅 ) ( 地庫置 (公共供給) ) ( 改良住宅 ) ( その他 ) )

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容												備考		
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35					
1	冷間 (南団地)	—	—		新設													
1	冷間 (南団地)	S42	H28		遊具改修													
2	田中	H9	H28															破損状況等により改修
2	田中	H9	H28		遊具改修													
6	寺前	S34	H28															破損状況等により改修
10	川辺町	S58	H28		遊具改修													
11	泉尻	H9	H28		遊具改修													
12	田畑	S60	H28						外壁改修									
12	田畑	S60	H28		遊具改修													



### 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する。ここでは、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する市営住宅等を対象とし、ライフサイクルコスト（LCC）の効果を算出する。

表 5-10 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(H26)	中間年(H30)	目標年(H35)				
10	川辺町	1	中層耐火	4	S58	70	31	35	40	1	24	21	個別改善(長寿命化型)
12	田畑	1	中層耐火	4	S60	70	29	33	38	1	24	19	個別改善(長寿命化型)
		2			S61	70	28	32	37	1	16	12	個別改善(長寿命化型)
合計										3	64	52	

#### (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う。

- 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、建設時点から次回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る。
- 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、建設時点から次回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。と定められている。

本計画では設定建築年数を以下の様に設定を行った。

- 計画前：社会的住宅利用の年数から 50 年と設定した。
- 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】

これらの考え方を次頁の図に示す。

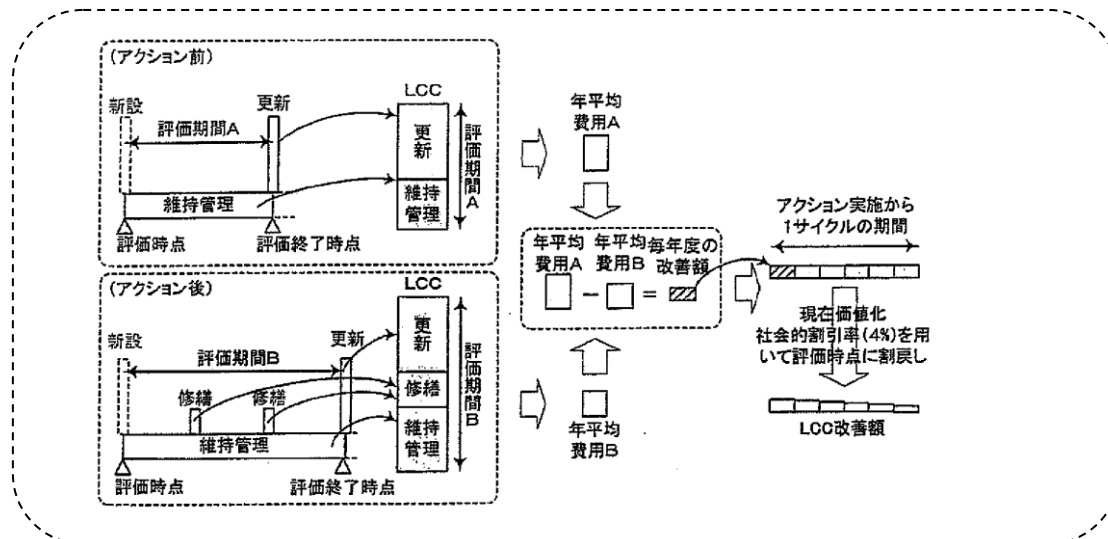


図 5-1 ライフサイクルコスト算出図

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ある。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 年へ 20 年間長寿命化させることが可能となる。

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る。

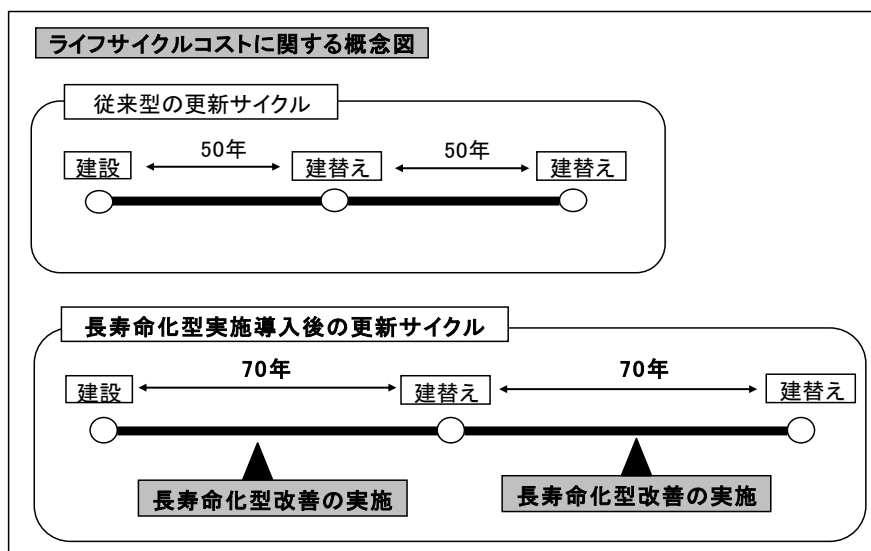


図 8-2 ライフサイクルコスト概念図

## (3) 設定条件

下記にLCC算出において用いる条件を下記に示す。

なお、修繕周期については国で示されている修正値を用いることとする。

表 5-11 修繕項目による経年修繕費率

## ■修繕費

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

■現在価値化係数: 4%/年

## (4) LCC効果の結果

対象団地のLCC効果の結果は以下の通りとなる。

表 5-12 川辺町団地のLCC

## ■住棟諸元

川辺町住宅		
1	号棟	
長寿命化型改善項目	費用	
外壁改修	1,379,400 円	戸当り
屋上防水	721,050 円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,822,689 円	戸当り
	円	
	円	

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,066,512 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,589,900 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	273,128 円/年	

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,485,907 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,923,139 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,589,900 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	271,414 円/年	

## ■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,715 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	40,115 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	573 円/年・戸	
	24戸/棟	14 千円/年・棟	

表 5-13 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	
外壁改修	1,375,000 円	戸当り
屋上防水	718,750 円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,816,875 円	戸当り
	円	
	円	

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,050,351 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,562,500 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	272,257 円/年	

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,465,218 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,910,625 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,562,500 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	270,548 円/年	

## ■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,709 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	39,987 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	571 円/年・戸	
	24戸/棟	14 千円/年・棟	

表 5-14 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	
外壁改修	1,375,000 円	戸当り
屋上防水	718,750 円	戸当り
給水設備・ガス設備	1,816,875 円	戸当り
	円	
	円	

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	5,050,351 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,562,500 円	戸当り建設費
④	LCC(計画前)	272,257 円/年	

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	6,465,218 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,910,625 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,562,500 円	戸当り建設費
⑨	LCC(計画後)	270,548 円/年	

## ■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	1,709 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	39,987 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	571 円/年・戸	
	16戸/棟	9 千円/年・棟	

