

中央市公営住宅等長寿命化計画

平成 24 年 3 月

山 梨 県 中 央 市

目 次

序 章 計画の目的と構成	1
1．計画の背景と目的	1
2．計画の位置づけ	1
3．計画期間	2
4．計画策定のフロー	3
第1章 現況把握	4
1．立地ポテンシャル	4
(1) 広域的立地条件	4
(2) 歴史・沿革	5
2．中央市の特徴と将来の方向性	6
(1) 人口・世帯構造	6
現況	6
将来人口	9
(2) 土地利用の状況	10
現況	10
将来の方向性	12
(3) 交通・市街地開発	13
現況	13
将来の方向性	15
3．住宅事情	16
(1) 住宅ストック	16
居住世帯の有無別住宅ストック	16
所有関係別の住宅ストック	17
建築時期別の住宅ストック	18
居住水準別、所有関係別住宅ストック	19
年間収入階級別、所有関係別普通世帯数	22
(2) 住宅フローの動向	24
(3) 高齢者の住宅事情	25
高齢者の居住の状況	25
高齢者関連の住宅整備状況	26
4．公営住宅等ストックの状況	27
(1) 公営住宅ストック	27
公営住宅の団地数、管理戸数	27
市営住宅の管理状況	29
建築年次別戸数	30
建築年次×住戸規模別戸数	31
居住水準	32
整備状況	33
(2) 公営住宅入居者の状況	34
市営住宅の入居者の状況	34
団地別の入居状況	35

団地別の世帯人員構成.....	36
団地別×年齢構成.....	37
団地別×60歳以上の高齢者世帯.....	38
団地別×収入分位別世帯数.....	39
(3) 過去の改善維持管理状況.....	41
団地別及び年度別の修繕費.....	41
住宅別及び内容別の修繕費.....	42
(4) 申込状況.....	43
5. 公営住宅入居者意向調査.....	44
(1) 意向調査の概要.....	44
(2) 調査結果.....	45
6. 住宅関連企業の意向調査.....	57
(1) 調査目的.....	57
(2) 調査概要.....	57
(3) 調査結果.....	58
(4) 考察.....	63
 第2章 住宅施策の動向.....	64
1. 住宅施策の動向.....	65
(1) 国の住宅施策の動向.....	65
(2) 山梨県の住宅施策の動向.....	68
2. 中央市の既定計画.....	70
3. 中央市の公営住宅をめぐる課題.....	74
4. 団地別の課題.....	76
 第3章 長寿命化に関する基本方針の策定.....	77
1. 公営住宅の基本理念.....	77
(1) 社会的背景.....	77
(2) 上位関連計画との整合性.....	77
(3) 公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題.....	78
(4) スtock活用の基本理念.....	79
2. 基本方針.....	80
3. 長寿命化に関する基本方針.....	83
(1) 日常的な維持管理に関する方針.....	83
(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.....	84
4. 住宅施策等との連携.....	85
(1) 高齢者、障がい者、子育て世帯に向けた供給方針.....	85
(2) 民間との役割分担.....	86
 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討.....	87
1. 公営住宅の将来フレームの検討.....	87
2. 団地別・住棟別活用計画.....	89
(1) 公営住宅等ストック活用の手法.....	89

(2) 団地別・住棟別活用の選定フロー	90
(3) 団地別・住棟別活用の選定基準	91
3．団地別・住棟別ストック活用手法の判定	92
(1) 1次判定	92
(2) 2次判定	95
(3) 3次判定	99
4．判定結果のまとめ	102
 第5章 公営住宅等における建替事業の実施方針	104
1．建替事業	104
(1) 建替事業の実施方針	104
2．用途廃止	106
(1) 用途廃止の実施方針	106
 第6章 長寿命化のための維持管理計画	108
1．修繕管理・改善事業について	108
2．計画期間内に実施する修繕管理・改善事業	109
(1) 個別改善の実施方針	109
(2) 維持管理	113
3．団地別修繕管理・改善計画	115
 第7章 長寿命化のための維持管理による効果	117
1．長寿命化による維持管理を図る団地	117
2．長寿命化による維持管理の効果	117
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	117
(2) 設定条件	118
 第8章 計画実現に向けて	122
1．管理戸数の方針	122
2．計画の実現に向けて	123

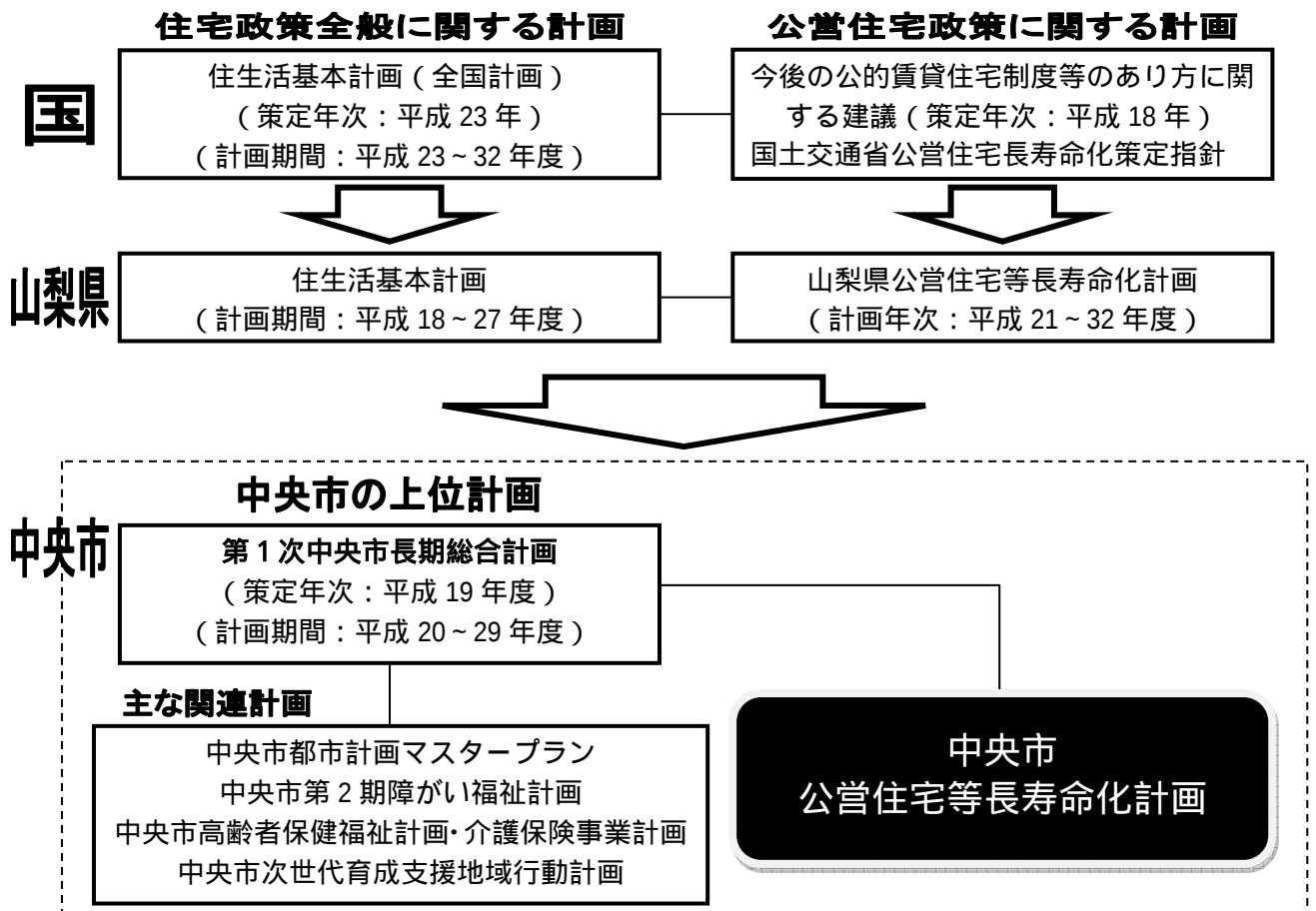
序章 計画の目的と構成

1. 計画の背景と目的

本計画は、中央市の人口・世帯数の現状及び動向の予測等を基に、今後の住宅需要を見極めた上で、老朽化が著しい住棟を多量に含む公営住宅ストックについて、建替え、用途廃止を含めた各種整備内容や管理運営のあり方を定めるとともに、修繕や改善により長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、維持管理の方向性及び具体的な計画を定めることを目的とする。

2. 計画の位置づけ

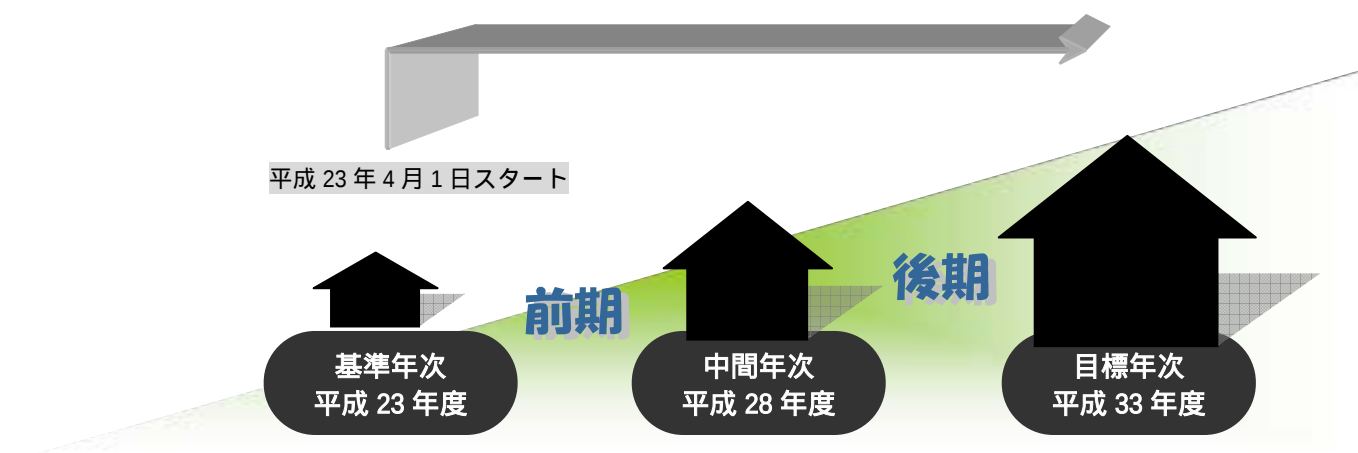
本計画は、国、山梨県、中央市の上位・関連計画を踏まえた、公営住宅ストックの更新、改善に係る基本計画である。また、本計画は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき策定する。



図序-1 中央市公営住宅長寿命化計画の位置づけ

3. 計画期間

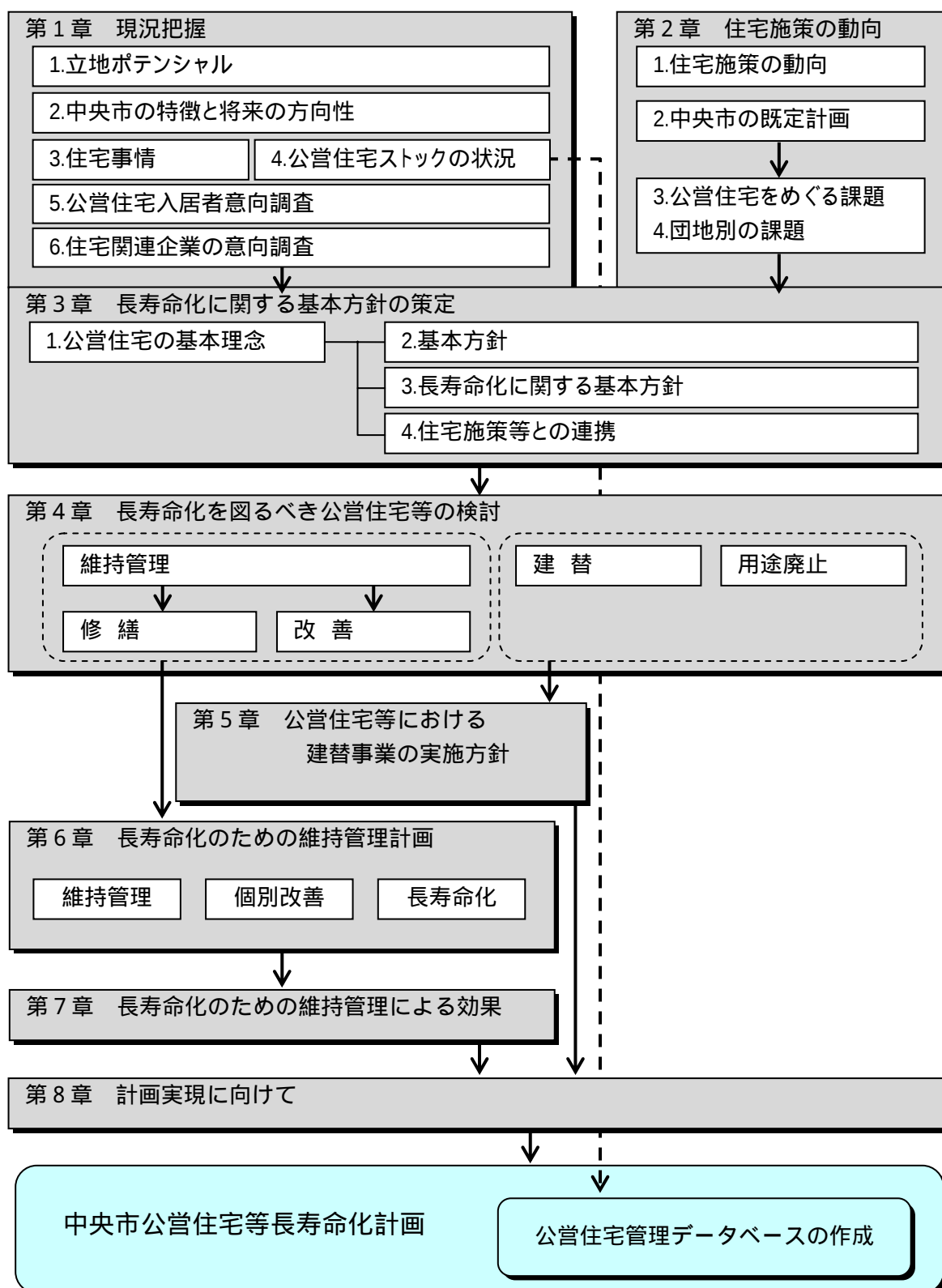
本計画は、平成 23 年度を基準年次、平成 29 年度を中間年次、平成 33 年度を目標年次とする 10 力年計画とする。計画内容は、社会情勢の変化や公営住宅施策の動向及び事業の進捗状況を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとする。



図序-2 計画期間

4. 計画策定のフロー

本計画は、以下に示すフローに基づいて策定する。



図序-3 計画策定の流れ

第1章 現況把握

1. 立地ポテンシャル

- ・甲府盆地の中央南部に位置し、豊かな自然環境に恵まれている。
- ・山梨県内どの地域にもアクセスが容易で交通の利便性が高い。

(1) 広域的立地条件

本市は、東京都心から約 120km 圏、甲府盆地の中央南部に位置し、東は甲府市に、北は昭和町に、西は釜無川を挟んで南アルプス市に、南は市川三郷町に接している。

地勢的には、釜無川により形成された沖積平野の平坦な地域（田富、玉穂地域）と御坂山系の豊かな自然環境に恵まれた中山間地域（豊富地域）に分けられ、両地域は笛吹川によって隔てられている。

広域からの交通アクセス条件としては、中央自動車道甲府南 I C、甲府昭和 I C に近接しているほか、平成 21 年 3 月に供用された新山梨環状道路（南部区間）が本市の東西を横断し、中央自動車道甲府南 I C と中部横断自動車道南アルプス I C が連絡されるなど、広域的なアクセス条件が大きく向上している。また、市の西側を J R 身延線が走っており東花輪駅と小井川駅の 2 つの駅がある。

主要な幹線道路としては、南北方向に主要地方道甲府市川三郷線、甲府中央右左口線及び甲斐中央線が、東西方向には国道 140 号と主要地方道葦崎南アルプス中央線が通っており、山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の利便性が高いまちである。



図 1-1 中央市位置図

(2) 歴史・沿革

本市は、明治22年7月1日町村制施行の際に右左口村が分離し、旧豊富村が発足し、昭和16年2月には田富村が、昭和30年3月には玉穂村が、それぞれ合併により発足した。その後の町制施行により旧田富町、旧玉穂町となり、平成18年2月20日に3町村が合併し、中央市が誕生した。

表 1-1 市域の変遷

明治22年7月1日	町村制施行、豊富村より右左口村が分離
昭和16年2月11日	小井川村、花輪村、忍村が合併し田富村となる
昭和30年3月20日	稲積村、三町村が合併し玉穂村となる
昭和43年4月1日	町制施行により田富村が田富町となる
昭和60年4月1日	町制施行により玉穂村が玉穂町となる
平成18年2月20日	豊富村、田富町、玉穂町が合併し中央市となる

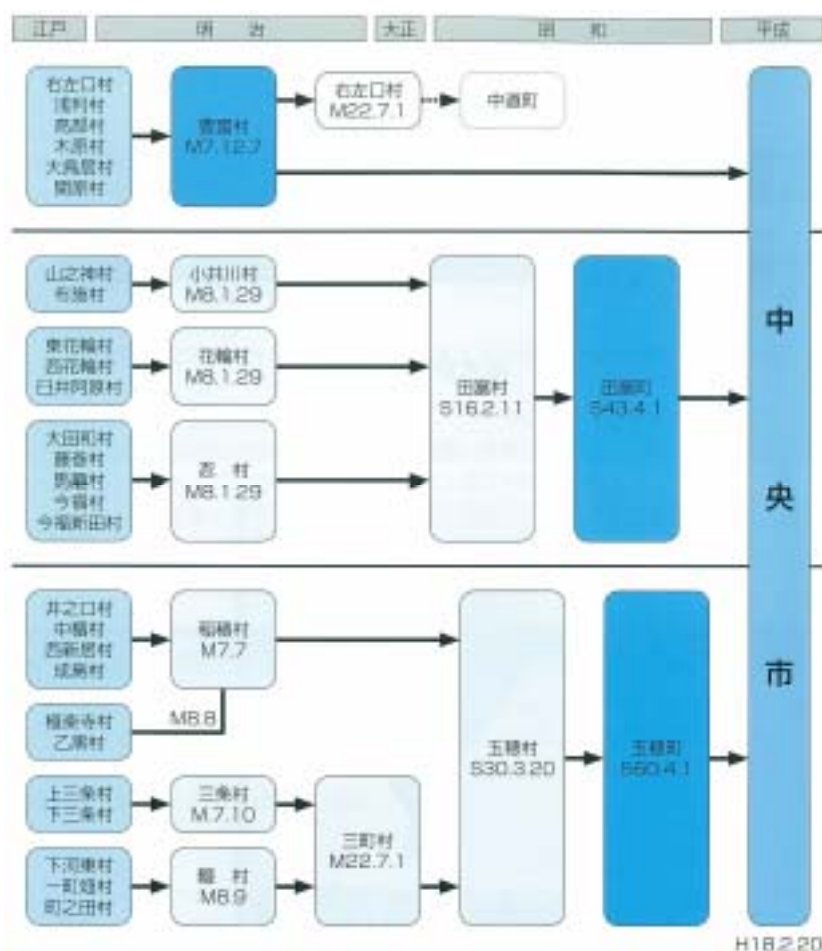


図 1-2 中央市の沿革

2. 中央市の特徴と将来の方向性

(1) 人口 世帯構造

①現況

■人口・世帯数

- ・中央市の総人口は増加傾向であり、平成22年現在で31,322人である。
- ・一世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成22年現在で2.57人である。

平成22年の国勢調査による中央市の総人口は31,322人で、平成17年まで一貫して増加を続けている。

また、世帯数も同様の傾向にあり、平成22年の国勢調査では12,179世帯である。

一方、一世帯当たりの人員は減少しており、平成7年以降は3人を割り込んでいる。

表 1-2 人口と世帯数、世帯人員の推移

単位：人、世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	21,984	25,868	28,543	30,769	31,650	31,322
世帯数	6,475	8,111	9,644	10,985	11,849	12,179
1世帯あたり世帯人員	3.40	3.19	2.96	2.80	2.67	2.57

出典：各年国勢調査

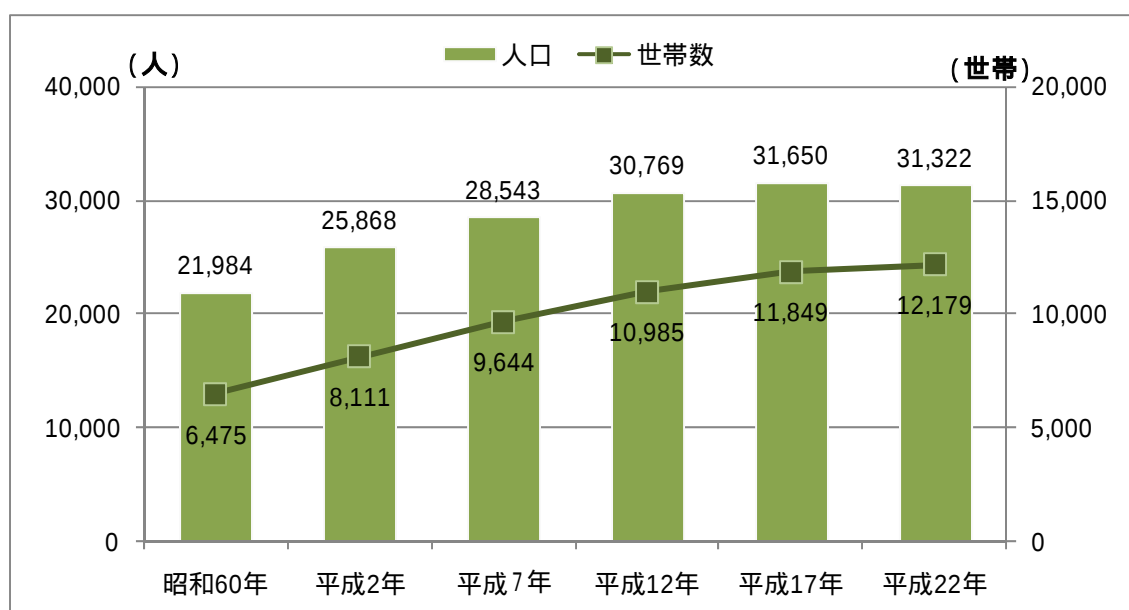


図 1-3 人口と世帯数の推移(出典：各年国勢調査)

■ 人口構成

- ・従属人口指数 49.8%、年少人口指数 22.5%、老年人口指数 27.3% (平成 22 年 10 月 1 日現在 国勢調査)
- ・平成 22 年の老年化指数は 121.5%で、年々増加している。
- ・山梨県全体に比べて、若い世代が多い。

年齢構造指数の推移をみると、年少人口指数が減少する反面、老年人口指数及び老年化指数は増加しており、少子高齢化が進行していることがわかる。

平成 22 年の国勢調査によると、従属人口指数 49.8%、年少人口指数 22.5%、老年人口指数 27.3%、老年化指数 121.5%となっている。

山梨県全体と比較すると、本市は従属人口指数、老年人口指数及び老年化指数が低く、若い世代が多い地域である。

表 1-3 年齢三区分別人口と年齢構造指数の推移

単位:人、%

	総人口 (年齢不詳を含む)	年齢3区分人口			年齢別割合			年齢構造指数			
		年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	従属人口 指数 1	年少人口 指数 2	老年人口 指数 3	老年化 指数 4
昭和60年	21,984	5,462	14,388	2,134	24.8	65.4	9.7	52.8	38.0	14.8	39.1
平成2年	25,868	5,844	17,443	2,577	22.6	67.4	10.0	48.3	33.5	14.8	44.1
平成7年	28,543	5,654	19,714	3,175	19.8	69.1	11.1	44.8	28.7	16.1	56.2
平成12年	30,769	5,531	21,274	3,959	18.0	69.1	12.9	44.6	26.0	18.6	71.6
平成17年	31,650	5,144	21,741	4,743	16.3	68.7	15.0	45.5	23.7	21.8	92.2
平成 中央市	31,322	4,640	20,658	5,638	14.8	66.0	18.0	49.8	22.5	27.3	121.5
平成 22年 山梨県	863,075	115,337	531,455	211,581	13.4	61.6	24.5	61.5	21.7	39.8	183.4

出典:各年国勢調査

- 1 従属人口数 = (年少+老齢) ÷ 生産年齢人口…100 人の働き手が子供と老人を何人扶養しているかを示す指標
- 2 年少人口指数 = 年少人口 ÷ 生産年齢人口…年少人口 (15 歳未満の人口) の生産年齢人口 (15～64 歳人口) に対する比率
- 3 老年人口指数 = 老年人口 ÷ 生産年齢人口…老年人口 (65 歳以上人口) の生産年齢人口 (15～64 歳人口) に対する比率
- 4 老年化指数 = 老齢人口 ÷ 年少人口…人口の老齢化の傾向を敏感に示す指標

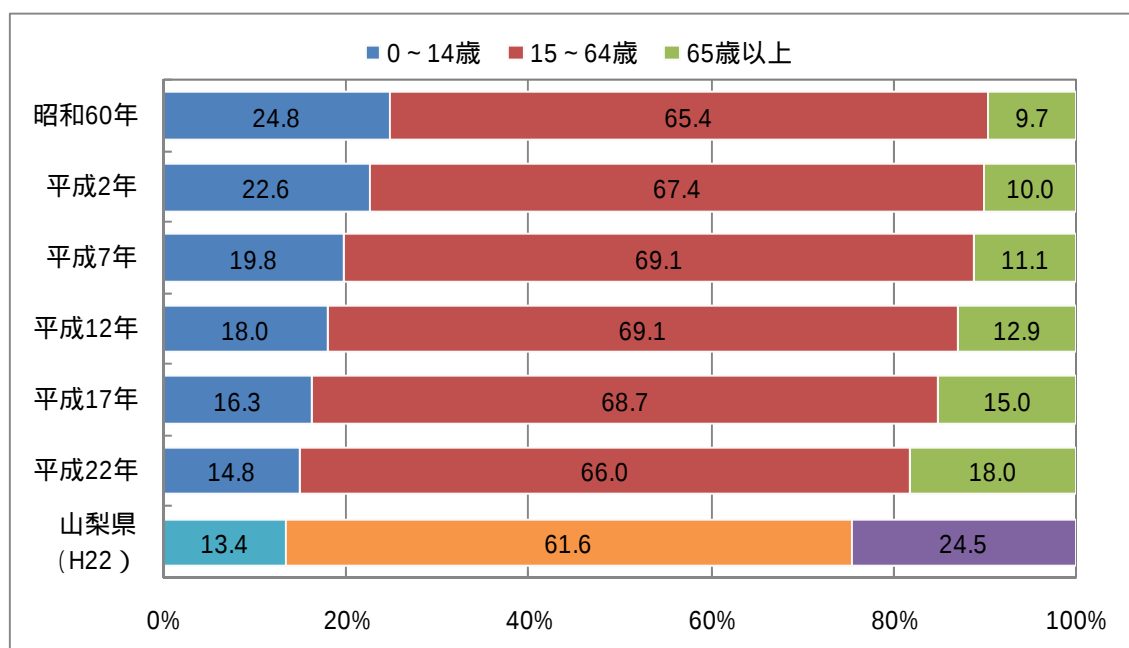


図 1-4 年齢三区分別人口比率の推移 (出典:各年国勢調査)

■ 外国籍住民の人口

- ・外国籍住民の人口は1,876人、人口比率は6.26%（平成22年12月末現在）
- ・近年は減少傾向にあるものの、周辺市町村に比べ非常に多い。

外国籍住民の人口は、平成22年12月末現在で1,876人、総人口に対して6.26%を占めている。

平成14年以降増加し、平成19年をピークに近年は減少傾向となっているが、周辺市町村に比べて非常に多いことが特徴となっている。

表 1-4 外国籍住民人口の推移

単位：人、%

	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
外国籍住民人口	1,780	1,892	2,095	2,188	2,226	2,268	2,208	2,056	1,876
外国籍住民人口比率	5.91	6.29	6.99	7.28	7.38	7.53	7.37	6.85	6.26

出典：中央市統計データ（各年度12月末現在）

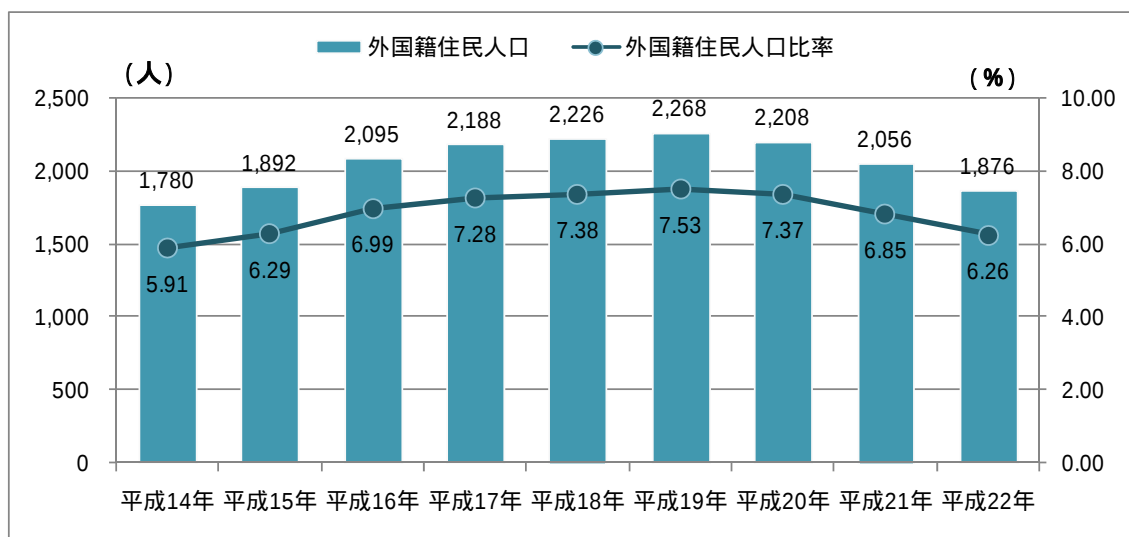


図 1-5 外国籍住民人口の推移（出典：中央市統計データ）

②将来人口

- ・将来人口は平成 37 年で 31,803 人と予想されている。(出典:第 1 次中央市長期総合計画 平成 20 年 3 月)
- ・今後 10 年間に限れば山梨県内でも数少ない人口増加地域。

本市の将来人口は、「第 1 次中央市長期総合計画」(平成 20 年 3 月)による人口推計(国勢調査に基づくコーホート要因法)によれば、今後 10 年間は微増傾向が続く。平成 27 年をピークに以後減少に転じ、平成 37 年には 31,803 人になることが予想されている。

微増ではあるが、今後 10 年間に限れば本市は山梨県内でも数少ない人口増加地域となる。しかし、山梨県全体では既に人口減少に転じており、本市においても今後、高齢者人口が年々増加し、同時に年少人口が減少傾向に推移し、急速な少子高齢化の進展が予想される。

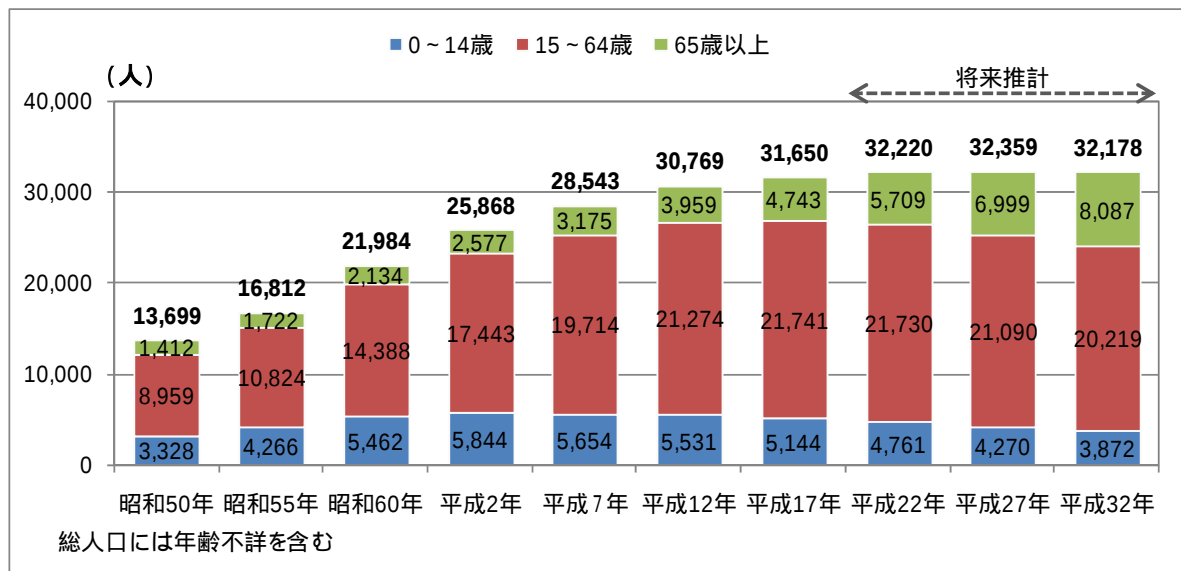


図 1-6 将来人口推計(出典:第 1 次中央市長期総合計画)

中央市都市計画マスタープラン(平成 22 年 3 月)では、目標年次を平成 40 年(2028 年)としている。

合併協議会における新市将来構想における人口フレームに基づき、今後の少子高齢化の予測も考慮しつつ、山梨大学医学部附属病院(以下、山梨医大)周辺等の土地地区画整理事業に伴う人口増加など、全体的に緩やかな都市の成長を基調とした人口増加を想定し、新市将来構想で設定した人口を今後とも維持することを目標とし、33,500 人と想定している。

中央市都市計画マスタープラン

目標年次：平成 40 年(2028 年)

目標人口：33,500 人

(2) 土地利用の状況

①現況 ～豊かな水辺資源と田園風景、線引きによる都市化の規制

- ・市街化が進む田富地域及び玉穂地域と、農村地域である豊富地域が形成されている。
- ・山梨県全体と比較すると、農用地、宅地の割合が高い。

本市は、御岳山系から派生する曽根丘陵の自然に抱かれ、笛吹川、釜無川をはじめ、数多くの河川が流れ、豊かな水辺に囲まれた風景は、本市の大きな特徴となっている。

また、南アルプス、ハヶ岳、秩父山地を望む田園風景は、果樹栽培の多い周辺地域とは違う風景を醸し出している。

また、本市の土地利用は、市街化が進む田富地域及び玉穂地域と、自然環境に恵まれた農村地域である豊富地域が形成されている。

しかしながら、近年、市街化の進展に伴う農地の減少、空地や空き家、耕作放棄地・遊休農地の増加、国道140号沿道の開発の進行、市街化区域周辺における介在農地の虫食いの宅地化など、土地利用上の問題が生じている。



図1-7 土地利用現況(出典:中央市都市計画マスタープラン P15)

表 1-5 都市計画区域と市街化調整区域の指定状況

(平成21年10月末日現在)

区 分	面積(ha)	人口(人)	摘 要
行政区域	3,181	32,047	
都市計画区域	2,724	32,047	甲府都市計画区域(田富・玉穂地域) 東八代都市計画区域(豊富地域)
市街化区域	685	22,556	田富地域、玉穂地域

出典:中央市都市計画マスタープラン H22.3

本市の土地利用状況を構成比でみると、農用地が 27.6%で最も多く、次いで、その他(公共公益施設等)(20.9%)、宅地(19.7%)、森林(17.3%)となっている。山梨県全体との比較でみると、森林の割合は低く、農用地、宅地の割合が高くなっている。

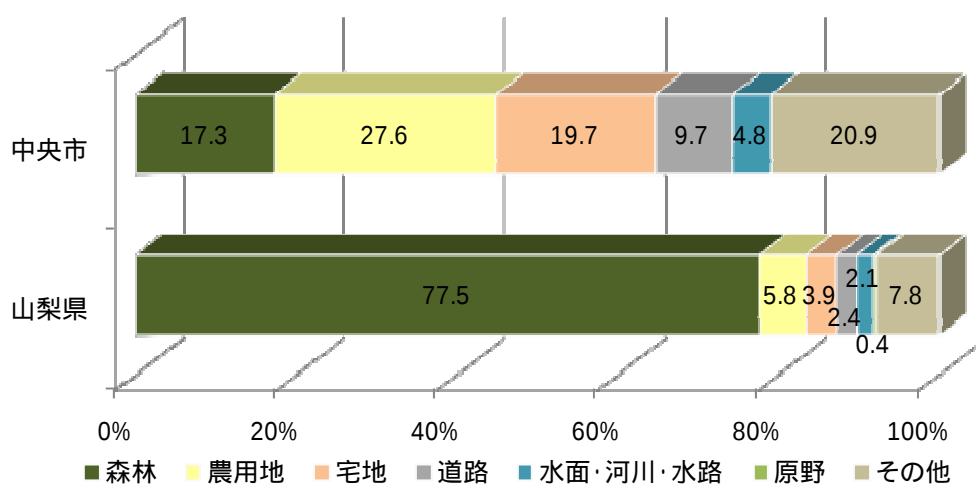


図 1-8 地目別土地利用の比率(平成 21 年)(出典:中央市統計年鑑 H21)

②将来の方向性

- ・中央市都市計画マスタープランでは、将来構造を「まちの拠点」「まちの交流軸・骨格道路網」「土地利用エリア」に区分して設定している。
- ・基本的には、市街地エリアに各種拠点を集中させ、豊かな自然環境とふるさとの農の風景、都市空間の調和したコンパクトな土地利用を形成している。
- ・将来的には、新山梨環状道路の東部区間の開通や、リニア中央新幹線の建設に伴い、開発圧力が高まることが予想されている。

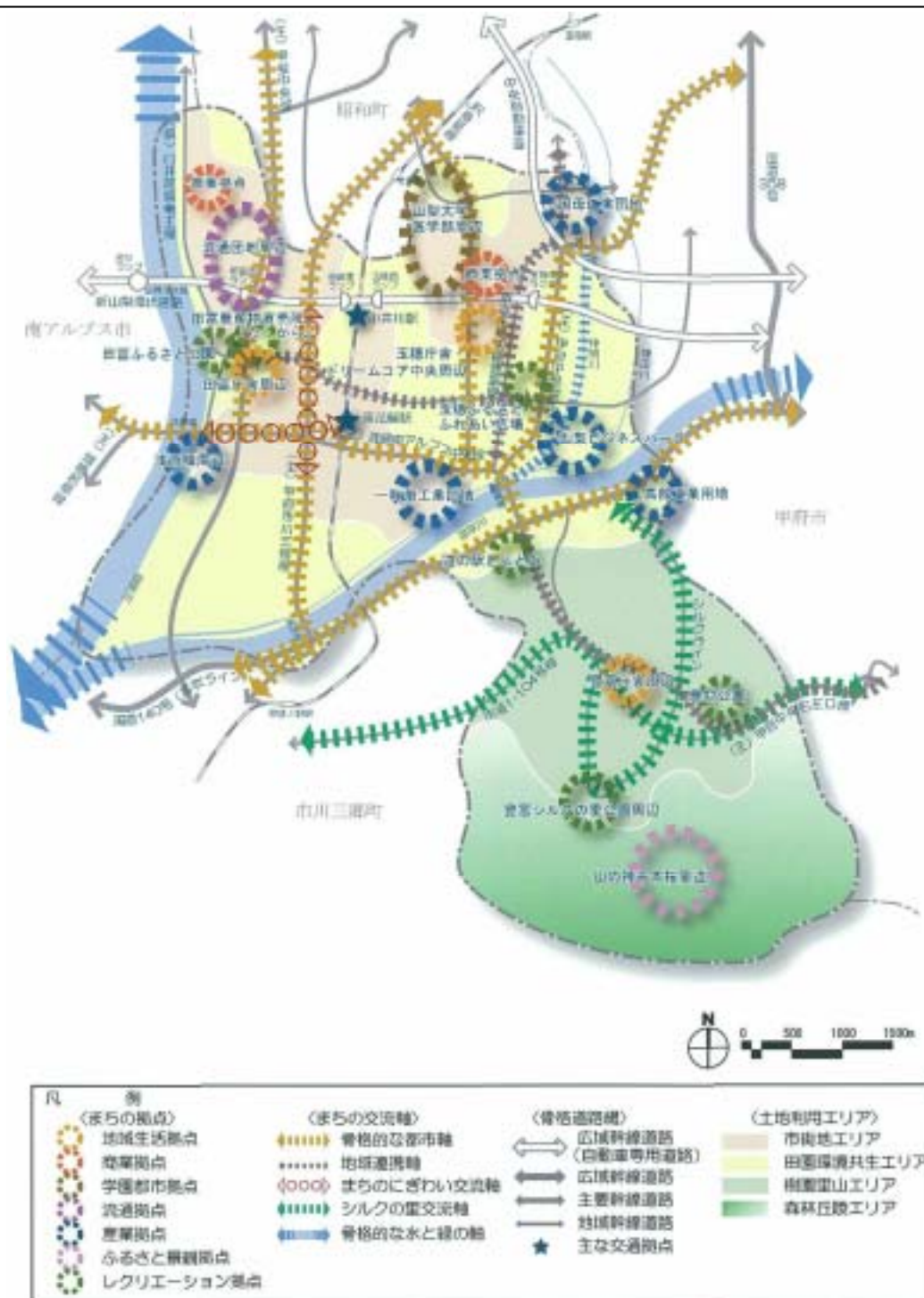


図 1-9 都市計画区域の指定状況 (出典: 中央市都市計画マスタープラン P31)

(3) 交通・市街地開発

①現況 ～ 甲府盆地のへそ・交通の要所 ～

- ・山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の要所になっている。
- ・土地区画整理事業5カ所、地区計画6地区が指定されている。

【交通】

本市は、ＪＲ身延線や新たに整備された新山梨環状道路（南部区間）周辺市町村を連結する国道140号が通っており、中央自動車道ＩＣ（甲府南、甲府昭和）に連絡するなど、山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の要所になっている。

【市街地開発】

土地区画整理事業は5カ所、地区計画は、医大北部地区（面積31.2ha）、医大南部地区（73.0ha）、鍛冶新居地区（13.9ha）、リバーサイド地区（57.8ha）、東団地地区（6.4ha）、桜団地地区（9.0ha）の6地区が指定されており、近年、都市化が進んでいる。

表 1-6 土地区画整理事業の指定状況

地区名	施工面積 (ha)	計画決定等	整備状況
医大北部	28.2	昭和62年12月9日	整備済み
医大南部	49.4	平成13年4月26日	整備済み
鍛冶新居	12.8	平成2年3月22日	整備済み
鍛冶新居第二	1.1	平成4年8月20日	整備済み
紙漉阿原	2.4	昭和62年12月9日	整備済み
計	93.9		

出典：中央市都市計画マスタープラン H22.3

鍛冶新居第二は都市計画事業ではなく、組合設立許可公告日を示す。

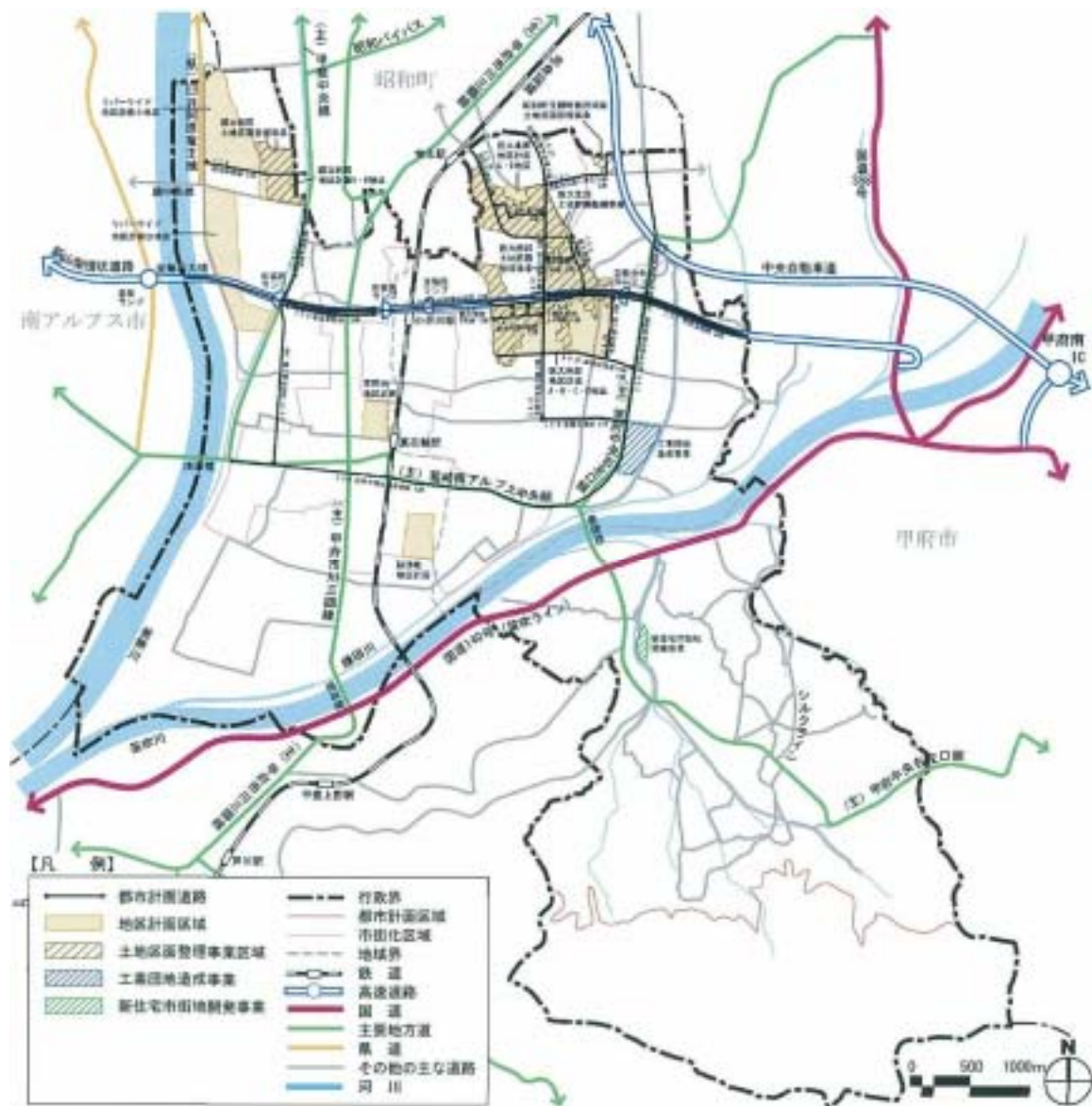


図 1-10 都市基盤の整備状況(出典:中央市都市計画マスタープラン P21)

②将来の方向性

- ・将来道路網については、高規格道路、広域幹線道路、主要幹線道路、市街地幹線道路、地域幹線道路に区分して配置計画を行っている。
- ・特に東西方向や南北方向の幹線道路網の整備により、甲府市などの周辺市町村や地域間の連絡を強化していく。



図 1-11 道路・交通まちづくり方針図 (出典: 中央市都市計画マスタープラン P46)

3. 住宅事情

(1) 住宅ストック

居住世帯の有無別住宅ストック

- ・住宅総数 13,800 戸のうち、居住世帯あり 11,650 戸、居住世帯なし 2,160 戸。(平成 20 年)
- ・空き家率は全住宅ストックの 15.1%。

平成 20 年の住宅土地統計調査によると、中央市の住宅総数は 13,800 戸で、そのうち居住世帯あり 11,650 戸、居住世帯なし 2,160 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 70 戸、空き家 2,090 戸である。

本市の空き家率は 15.1% で、山梨県全体の 20.3% を下回っている。

表 1-7 居住世帯の有無別住宅ストック

単位: 戸

		平成20年	
		中央市	山梨県
総数		13,800	398,300
居住世帯あり		11,650	314,600
居住世帯なし	一時現在者のみ	70	2,000
	空き家	2,090	80,900
	建設中	-	800
空き家率		15.1%	20.3%

出典: 平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、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。

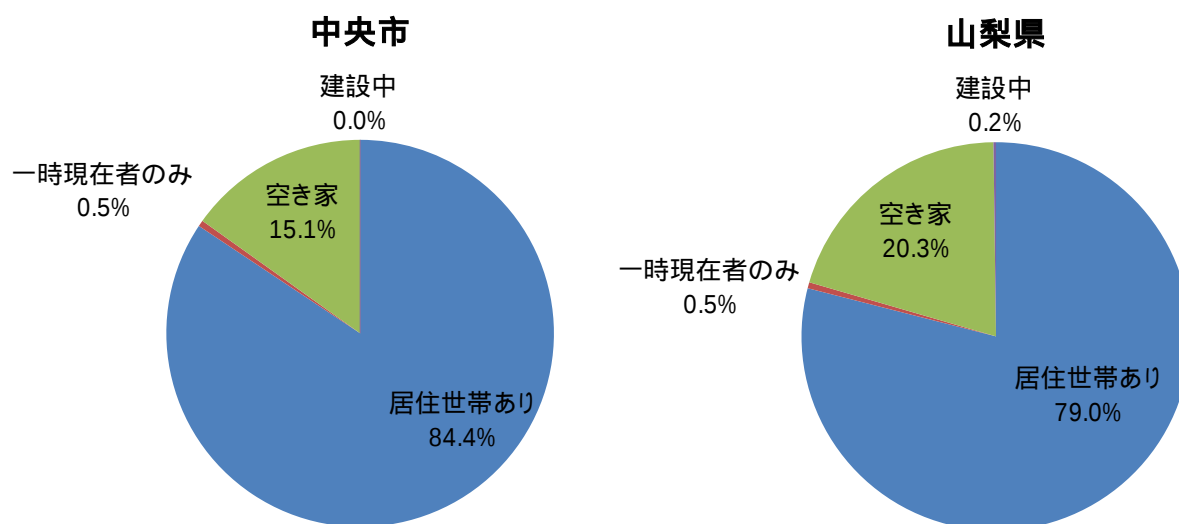


図 1-12 居住世帯の有無別住宅ストック (出典: 平成 20 年住宅・土地統計調査)

所有関係別の住宅ストック

- ・一般世帯のうち、持ち家 60.1%、公営・都市機構・公社の借家 4.6%、民営借家 29.8%、給与住宅 4.3%、間借り等 1.2%となっている。(平成 22 年)
- ・平成 12 年以降、民営借家の割合は約 30%で推移しており、山梨県全体より割合が大きい。

平成 22 年の国勢調査によると、一般世帯 12,173 世帯のうち、持ち家は 7,312 世帯、公営・都市機構・公社の借家は 556 世帯、民営借家は 3,627 世帯、給与住宅は 527 世帯、間借り等は 151 世帯となっており、持ち家が 60.1%と最も大きな割合を占めている。

平成 2 年以降、民営借家の割合が増加しており、平成 12 年以降は 30%前後で推移している。山梨県全体の構成比と比較すると、持ち家率が低く、民営借家の割合が大きい。

表 1-8 所有関係別一般世帯数

単位:世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	
						中央市	山梨県
総 数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173	327,075
持ち家	4,385	5,161	5,792	6,393	6,896	7,312	223,829
借家等総数	2,086	2,943	3,848	4,586	4,929	4,861	103,246
公営・都市機構・公社の借家	451	607	634	618	592	556	17,432
民営借家	1,088	1,809	2,606	3,225	3,586	3,627	70,967
給与住宅	415	263	423	438	519	527	7,769
その他間借り等	132	264	185	305	232	151	7,078

出典:各年国勢調査

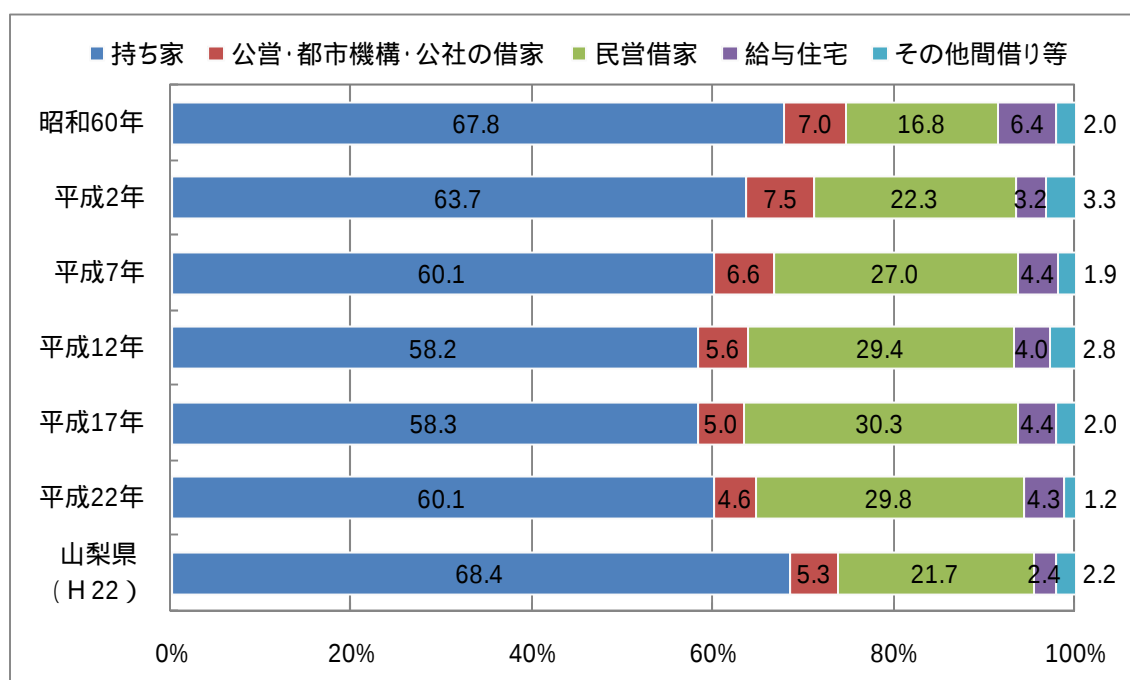


図 1-13 所有関係別一般世帯数 (出典:各年国勢調査)

建築時期別の住宅ストック

- ・居住世帯のある住宅のうち、昭和56～平成2年(築20年程度)に建てられたものが27.3%(3,180戸)と最も多い。
- ・新耐震基準前の住宅は、住宅総数の23.8%。

平成20年の住宅土地統計調査によると、居住世帯数のある住宅のうち、昭和56～平成2年に建てられたものが27.3%(3,180戸)と最も多く、次いで、平成8年～12年の14.8%(1,720戸)、昭和46年～55年の14.4%(1,680戸)と続いている。

昭和56年以前の耐震基準前の住宅は、住宅総数の23.8%で、山梨県全体の34.1%を下回っている。

表1-9 建築時期別住宅ストック

単位:戸

	平成20年	
	中央市	山梨県
住宅総数	11,650	314,600
昭和35年以前	500	28,500
昭和36年～45年	590	24,900
昭和46年～55年	1,680	53,900
昭和56年～平成2年	3,180	62,500
平成3年～7年	1,510	36,400
平成8年～12年	1,720	42,200
平成13年～17年	1,430	40,000
平成18年～20年9月	470	15,500

出典:平成20年住宅・土地統計調査

総数は建設の時期不詳を含む。

住宅統計調査データは、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。

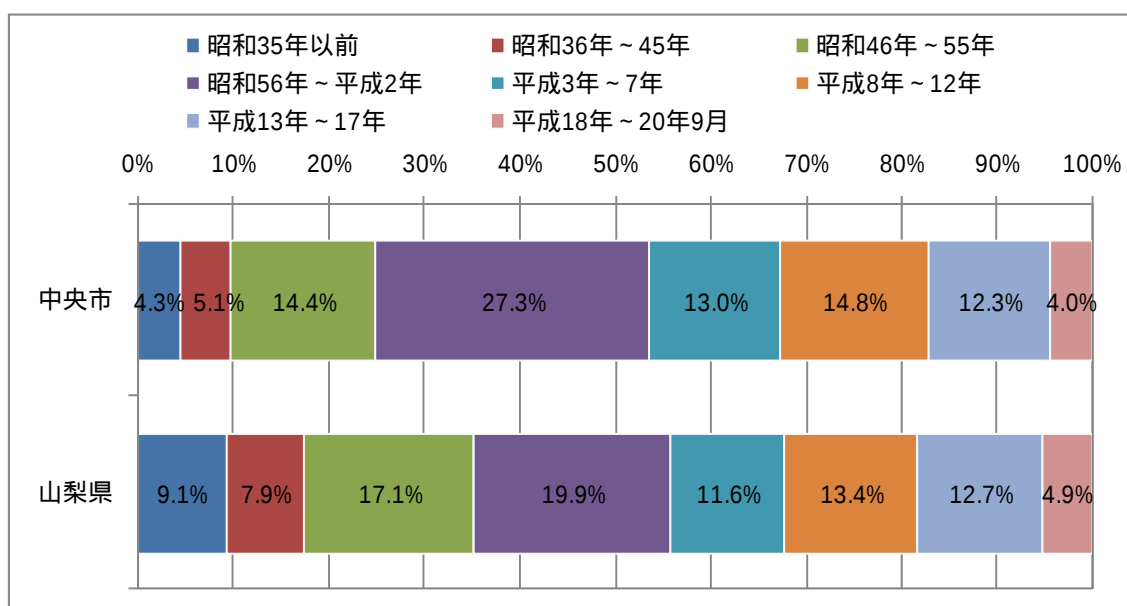


図1-14 建築時期別住宅ストックの割合（出典:平成20年住宅統計調査）

居住水準別、所有関係別住宅ストック

- ・居住世帯のある住宅のうち、一般型誘導居住面積水準以上の住宅が45.9%と最も多い。
- ・持ち家と借家では、居住面積水準に大きな格差がある。

平成20年の住宅土地統計調査によると、居住面積水準別にみた住宅ストックとしては、一般型誘導居住面積水準以上の住宅が45.9%と最も多く、最低居住面積水準未満の3.2%と、およそ43ポイントの差となっており、広い住宅が多い傾向にある。

所有関係別にみると、持ち家では一般型誘導居住面積水準以上が74.9%と大半を占めているのに対し、借家全体では3.8%と低く、都市居住型誘導居住面積水準以上と合わせても30.0%となっている。

また、借家では、最低居住面積水準以上誘導居住水準未満が70.2%であり、持ち家と借家では、居住面積水準に大きな格差があることがわかる。

山梨県全体と比較すると、最低居住面積水準未満や一般型誘導居住面積水準以上の割合は低く、最低居住面積水準以上誘導居住水準未満と都市居住型誘導居住面積水準以上の割合が大きい。

表1-10 居住水準別所有関係別住宅ストック

中央市

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
			構成比		構成比		構成比		構成比
主世帯総数	11,650	370	3.2%	4,720	40.5%	1,120	9.6%	5,350	45.9%
持ち家	6,930	10	0.1%	1,730	25.0%	10	0.1%	5,190	74.9%
借家	4,260	360	8.5%	2,990	70.2%	1,120	26.3%	160	3.8%
公的借家	530	30	5.7%	430	81.1%	100	18.9%	0	0.0%
民営借家	3,380	320	9.5%	2,400	71.0%	840	24.9%	140	4.1%
給与住宅	350	10	2.9%	160	45.7%	170	48.6%	20	5.7%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

山梨県

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
			構成比		構成比		構成比		構成比
主世帯総数	314,600	11,800	3.8%	111,200	35.3%	22,600	7.2%	175,300	55.7%
持ち家	218,300	700	0.3%	45,800	21.0%	2,200	1.0%	170,400	78.1%
借家	90,800	11,100	12.2%	65,400	72.0%	20,500	22.6%	4,900	5.4%
公的借家	17,300	1,500	8.7%	11,600	67.1%	5,500	31.8%	200	1.2%
民営借家	66,200	8,900	13.4%	50,200	75.8%	12,300	18.6%	3,800	5.7%
給与住宅	7,400	800	10.8%	3,700	50.0%	2,700	36.5%	900	12.2%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、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:世帯人員に応じて、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。

誘導居住面積水準:世帯人員に応じて、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次の2区分からなる。

- 都市居住型: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もの。
- 一般型: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もの。

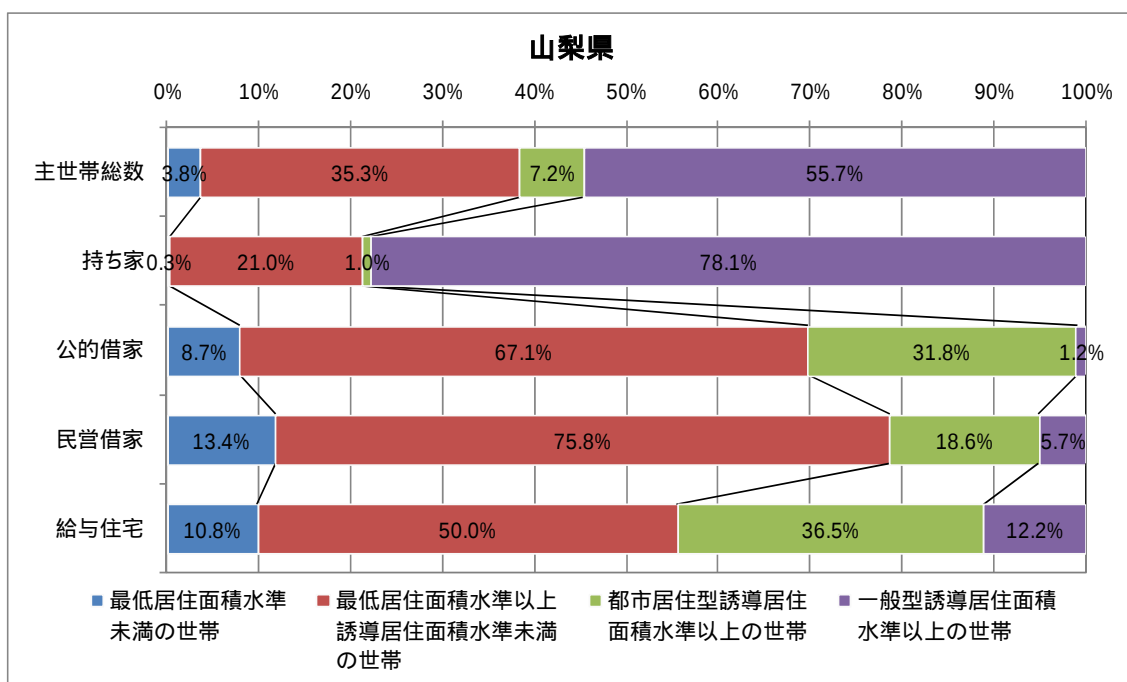
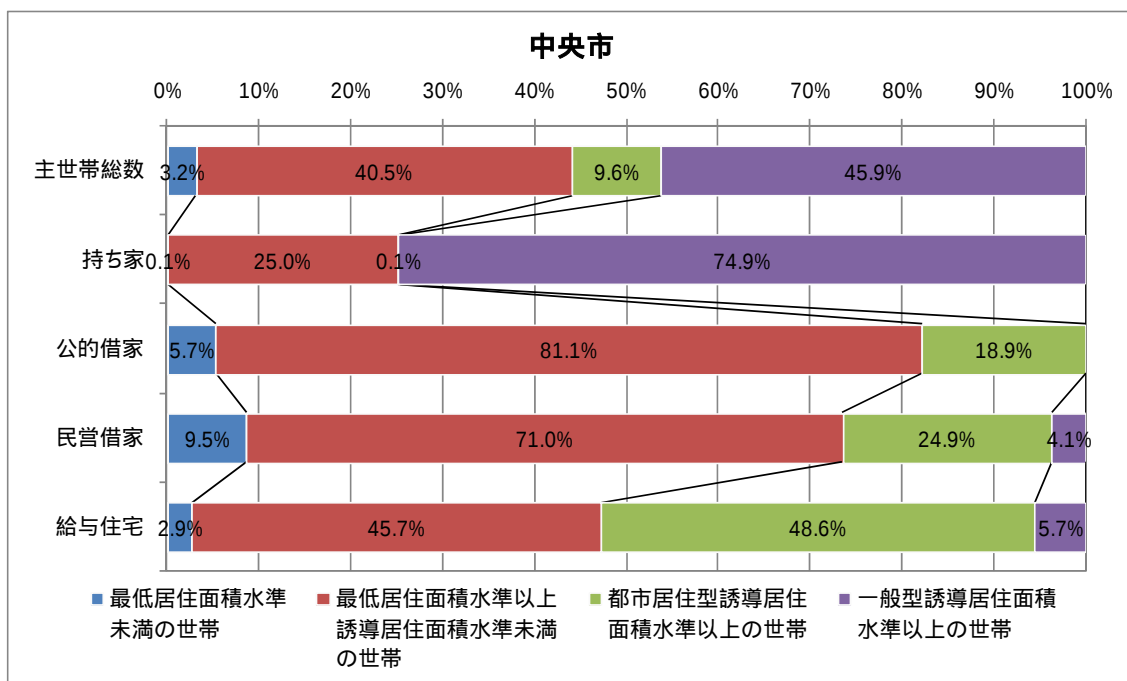


図 1-15 居住水準別所有関係別住宅ストックの割合 (出典:平成 20 年住宅土地統計調査)

- ・1人世帯、5人世帯での最低居住面積水準未達世帯が5%以上。
- ・2人世帯、3人世帯では、誘導居住面積水準以上の世帯が60%以上を占めている。

平成20年の住宅土地統計調査によると、世帯人員別にみた居住水準別住宅ストック数は、1人世帯と5人世帯において最低居住面積水準未達率が5%以上で、2人世帯等と比較するとわずかながら高い割合を占めている。

また、2人世帯及び3人世帯では、誘導居住面積水準以上の割合が60%以上となっている。

表 1-11 居住水準別世帯人員別住宅ストック

中央市

単位：世帯

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
			構成比	最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
					構成比		構成比
1人世帯	2,980	180	6.0%	2,540	85.2%	1,470	49.3%
2人世帯	3,030	30	1.0%	2,880	95.0%	2,060	68.0%
3人世帯	2,160	50	2.3%	2,080	96.3%	1,310	60.6%
4人世帯	1,990	60	3.0%	1,890	95.0%	970	48.7%
5人世帯	1,010	60	5.9%	950	94.1%	430	42.6%
6人以上世帯	480	10	2.1%	480	100.0%	230	47.9%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

山梨県

単位：世帯

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
			構成比	最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
					構成比		構成比
1人世帯	77,700	6,000	7.7%	68,200	87.8%	44,400	57.1%
2人世帯	85,800	1,000	1.2%	84,000	97.9%	65,700	76.6%
3人世帯	62,200	1,600	2.6%	59,800	96.1%	39,800	64.0%
4人世帯	49,300	1,800	3.7%	47,300	95.9%	27,900	56.6%
5人世帯	22,900	900	3.9%	22,000	96.1%	11,900	52.0%
6人以上世帯	16,700	700	4.2%	16,000	95.8%	8,200	49.1%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、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：世帯人員に応じて、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。

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、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。都市居住型誘導居住面積水準以上の共同住宅に居住する主世帯と、一般型誘導居住面積水準以上の共同住宅以外の住宅に居住する主世帯の合計をもって、誘導居住面積水準以上の主世帯としている。

年間収入階級別、所有関係別普通世帯数

- ・普通世帯総数では、500～700万円が最も多く18.6%を占める。特に大きな割合を占める階級はみられない。
- ・公営の借家と民営の借家では300万円未満の世帯が40%以上を占める。

平成20年の住宅・土地統計調査によると、年間収入階級別普通世帯数は、500～700万円が最も多く2,170戸（18.6%）、次いで200万円未満が1,900戸（16.3%）、300～400万円が1,810戸（15.5%）となっている。

さらに所有関係別にみると、持ち家は普通世帯総数と同様に、特に大きな割合を占める階級はみられない。公営の借家と民間の借家では300万円未満の世帯が40%以上を占めている。

表1-12 年間収入階級別所有関係別普通世帯数

中央市

単位：世帯

	普通世帯 総数	主世帯数						
		持ち家	借家	公営	都市再生 機構・公社	民営	給与住宅	
総数	11,650	11,650	6,930	4,260	460	70	3,380	350
200万円未満	1,900	1,900	860	1,050	120	-	880	30
200～300万円	1,740	1,740	970	780	120	10	600	40
300～400万円	1,810	1,800	880	930	120	20	750	40
400～500万円	1,320	1,320	850	470	40	-	400	20
500～700万円	2,170	2,170	1,530	640	50	10	520	70
700～1,000万円	1,410	1,410	1,150	250	-	-	150	100
1,000～1,500万円	660	660	570	90	-	-	40	40
1,500万円以上	170	170	130	40	-	-	30	10

出典：平成20年住宅・土地統計調査

山梨県

単位：世帯

出 来 料

平 均 値

	普通世帯 総数	主世帯数						
		持ち家	借家	公営	都市再生 機構・公社	民営	給与住宅	
総数	315,900	314,600	218,300	90,800	15,900	1,400	66,200	7,400
200万円未満	65,100	64,900	36,000	29,000	5,700	200	22,600	400
200～300万円	44,800	44,600	28,800	15,800	3,600	200	10,900	1,000
300～400万円	47,200	47,100	30,800	16,200	3,400	400	11,200	1,200
400～500万円	38,300	38,100	26,900	11,200	1,600	300	8,300	1,000
500～700万円	52,700	52,400	41,500	10,900	1,100	200	8,400	1,200
700～1,000万円	41,900	41,700	36,100	5,500	300	-	3,500	1,600
1,000～1,500万円	15,000	15,000	13,800	1,200	-	-	500	600
1,500万円以上	4,400	4,400	4,100	300	-	-	200	200

出典：平成20年住宅・土地統計調査

主世帯数は計算上の合計のため、普通世帯総数を超える場合がある。

住宅統計調査データは、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。

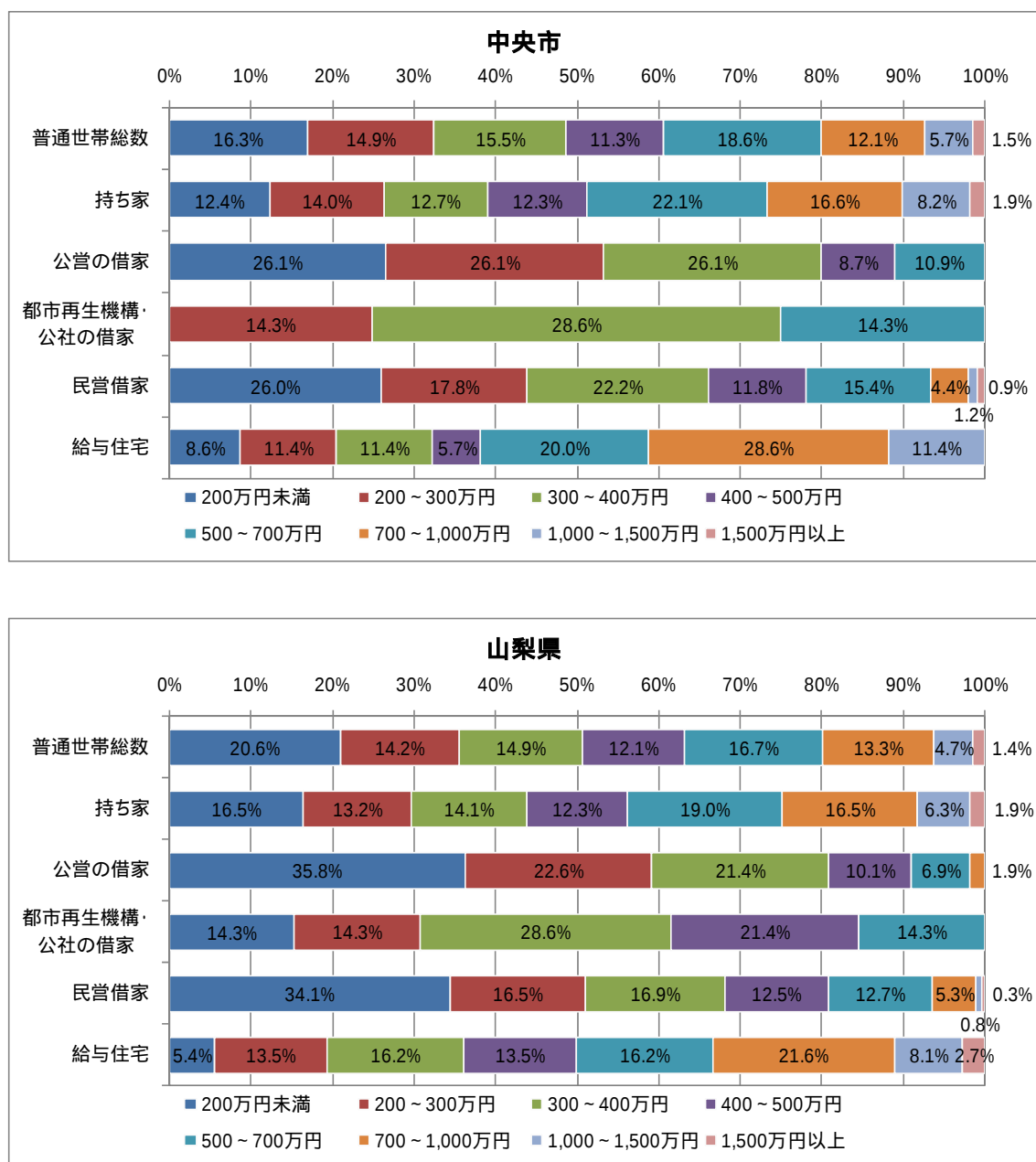


図 1-16 年間収入階級別所有関係別普通世帯数（出典：平成 20 年住宅・土地統計調査）

(2) 住宅フローの動向

- ・平成21年度の新設住宅着工数は132戸で、過去10カ年で最も少ない。
- ・利用関係別では、持家の割合が半数以上を占める年度が大半となっている。

平成21年度の新設住宅着工戸数は132戸で、過去10カ年では最も少ない。利用関係別には、持家93戸、貸家31戸、給与住宅0戸、分譲住宅8戸となっている。

平成12年度以降の推移をみると、着工戸数は年度によってばらつきがみられる。利用関係別では、平成13年度及び平成20年度を除き、持家が半数以上を占めている。

また、分譲住宅は、平成20年度に85戸と一時的に増加している。

表1-13 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

単位: 戸

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
総 数	317	316	179	196	299	263	237	205	298	132
持 家	181	135	95	128	150	173	174	146	138	93
貸 家	99	165	75	57	146	84	48	53	75	31
給与住宅	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
分譲住宅	37	16	9	11	3	6	10	6	85	8

出典: 各年建築統計年報

表1-14 利用関係別新設住宅着工戸数の割合

単位: %

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
持 家	57.1	42.7	53.1	65.3	50.2	65.8	73.4	71.2	46.3	70.5
貸 家	31.2	52.2	41.9	29.1	48.8	31.9	20.3	25.9	25.2	23.5
給与住宅	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0
分譲住宅	11.7	5.1	5.0	5.6	1.0	2.3	4.2	2.9	28.5	6.1

出典: 各年建築統計年報

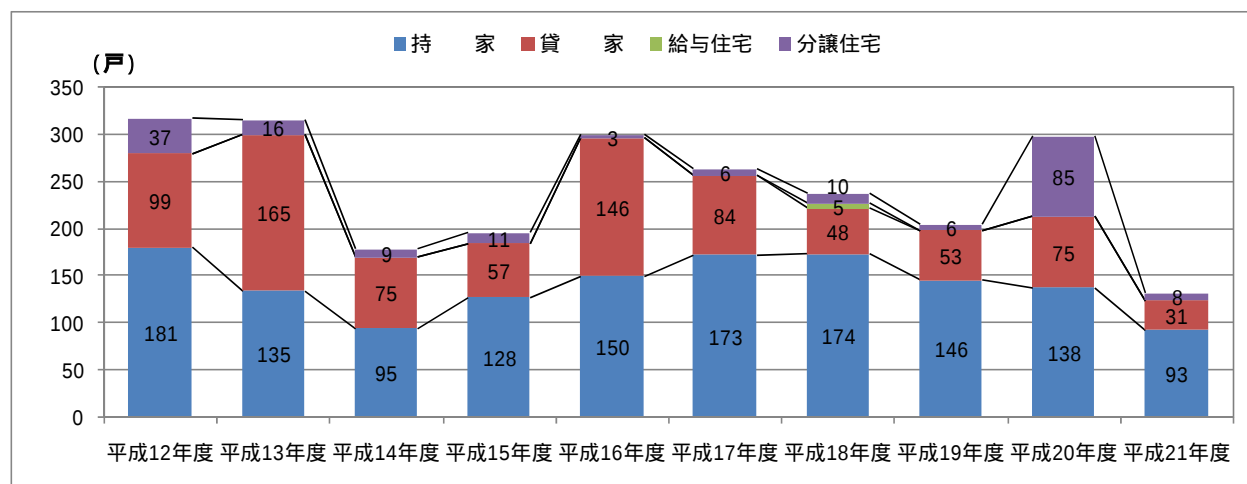


図1-17 利用関係別新設住宅着工戸数の推移(出典: 各年建築統計年報)

(3) 高齢者の住宅事情

高齢者の居住の状況

- ・平成22年の国勢調査によると、高齢者単身世帯は625世帯（一般世帯数の5.1%）、夫婦世帯1,018世帯（一般世帯数の8.4%）であり増加傾向。

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は年々増加傾向にあり、平成22年の国勢調査によると、高齢者単身世帯は625世帯（一般世帯数の5.1%）、夫婦世帯1,018世帯（一般世帯数の8.4%）となっている。

今後も高齢化に伴い、高齢単身世帯、夫婦世帯は増えていくものと考えられる。

表 1-15 高齢単身者の推移

単位：世帯、人

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年		
						実績	比率	比率
一般世帯数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173		
総数	97	123	193	277	449	625	5.1%	100.0%
65～69歳	32	38	60	75	128	167	1.4%	26.7%
70～74歳	29	37	46	73	108	159	1.3%	25.4%
75～79歳	18	26	45	59	87	116	1.0%	18.6%
80～84歳	16	16	28	43	68	88	0.7%	14.1%
85歳以上	2	6	14	27	58	95	0.8%	15.2%

一般世帯数に対する比率

出典：各年国勢調査

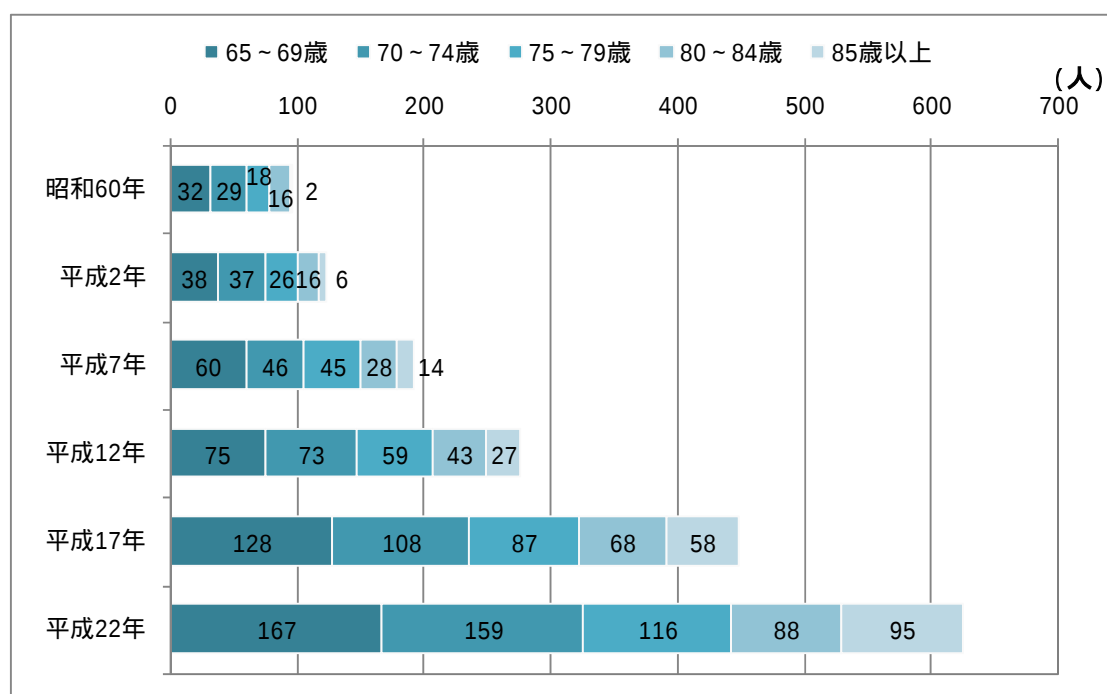


図 1-18 高齢単身世帯の推移 (出典：各年国勢調査)

表 1-16 高齢夫婦世帯の推移

単位：世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年		
						実績	比率	比率
一般世帯数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173		
総数	151	221	432	619	786	1,018	8.4%	100.0%
夫の年齢が65～69歳	71	86	199	214	227	314	2.6%	30.8%
70～74歳	49	75	117	221	246	279	2.3%	27.4%
75～79歳	24	41	79	103	189	219	1.8%	21.5%
80～84歳	4	18	26	55	88	147	1.2%	14.4%
85歳以上	3	1	11	26	36	59	0.5%	5.8%

一般世帯数に対する比率

出典：各年国勢調査

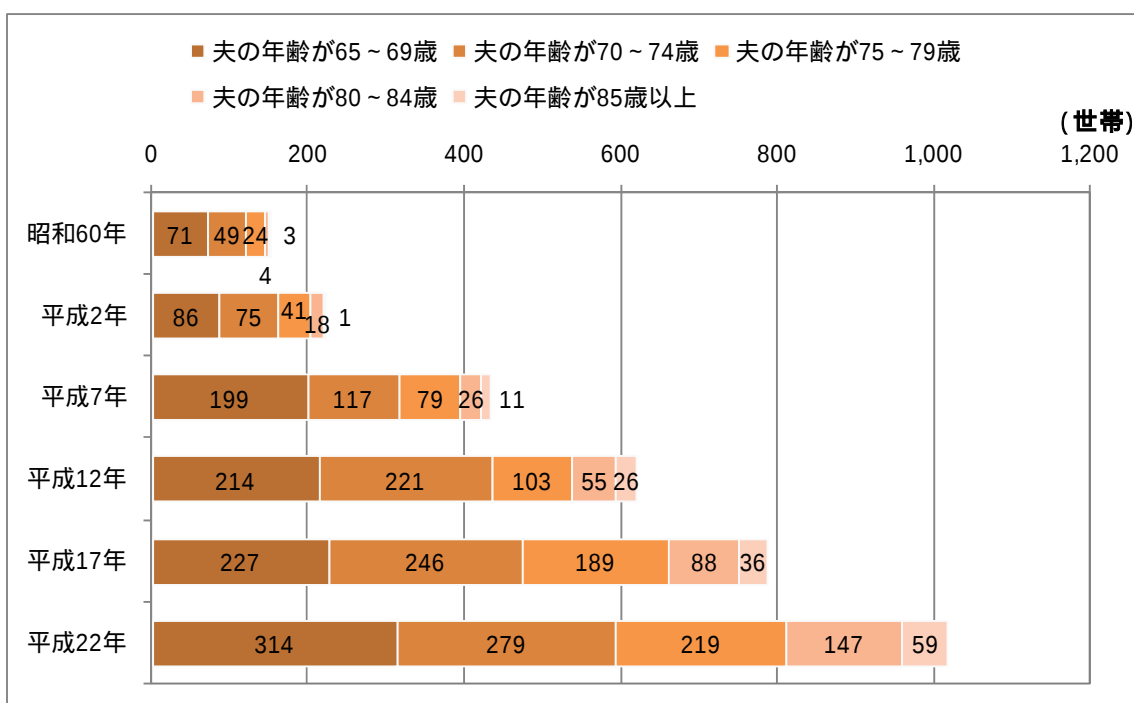


図 1-19 高齢夫婦世帯の推移（出典：各年国勢調査）

高齢者関連の住宅整備状況

■ 高齢者円滑入居賃貸住宅の取組み

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各都道府県（又は指定登録機関）では、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として、「高齢者円滑入居賃貸住宅」の登録が行われており、HPで公表されている。ただし、平成23年10月20日、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行されたことにより、「高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅」（高円賃・高専賃）の登録制度は廃止となった。

登録廃止以前、高齢者専用賃貸住宅として山梨県では21件338戸が登録されていたが、中央市での登録はない。

また、高齢者円滑入居賃貸住宅として山梨県では71件707戸が登録されており、中央市では、1件4戸（木造2階建 延べ床面積30㎡程度）が登録されていた。

4. 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅ストック

公営住宅の団地数、管理戸数

中央市では、10 団地、283 戸の市営住宅が整備されている。

また、県営住宅が 4 団地 222 戸、雇用促進住宅 2 団地 160 戸が整備されており、市営住宅のうち釜無団地、飛石団地、山王団地の 3 団地では県営住宅が近接している。

表 1-17 市営住宅一覧

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (戸)	施設等			備考
					集会所	児童遊園	駐車場	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36				
2	布施	中層耐火4階	H7	16		○	○	
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13			○	
4	下田保	木造平屋	S39	15				
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	○			県営住宅近接 12戸
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	○		○	県営住宅近接 8戸
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52		○	○	県営住宅近接 202戸
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	○		○	
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	○	○	○	
10	神明	木造2階	H18	16		○	○	
計				283 戸				

参考1: 県営住宅(中央市)

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)
1	田富	簡易耐火平屋	S43	8	3
2	田富釜無	簡易耐火平屋	S45	12	7
3	山王	中層耐火5階	S49～S52	130	126
4	東花輪	中層耐火4階,5階	H1,H2,H5	72	72
計				222	208

参考2: 雇用促進住宅(中央市)

No	団地名	構造	運営開始年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)
1	玉穂	中層耐火5階	S57	80	66
2	玉穂成島	中層耐火5階	S60	80	68
計				160	134



図 1-20 公営住宅分布図

市営住宅の管理状況

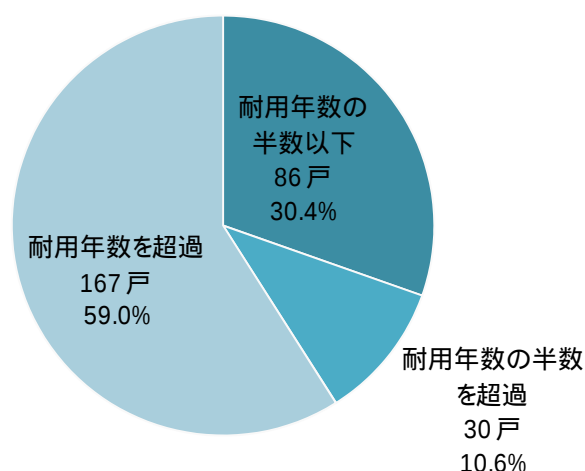
市営住宅ストックの283戸のうち、目標年次である2021年（平成33年）に耐用年数を超える団地は、町之田団地の36戸、布施北団地の13戸、下田保団地の15戸、釜無団地の20戸、飛石団地の47戸、山王団地の52戸で、耐用年数の半数を超える団地は、山宮団地の14戸であり、全戸数の69.6%を占めている。

表 1-18 耐用年数等の状況

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	経過年数			耐用年数	棟数	管理戸数	目標年次に耐用年数を超える住宅			
					基準年	中間年	目標年				超過	団地区分	棟数	戸数
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	38	43	48	30	10	36	超	1	10	36
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	70	2	16	-	-	-	-
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	45	50	55	30	3	11	超	1	3	11
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	45	50	55	30	2	2	超	1	2	2
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	47	52	57	30	15	15	超	1	15	15
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	41	46	51	30	4	20	超	1	4	20
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	42	47	52	30	43	43	超	1	43	43
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	44	49	54	30	1	4	超	1	1	4
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	39	44	49	30	7	36	超	1	7	36
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	36	41	46	45	2	16	超	1	2	16
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	33	38	43	45	3	14	半超	1	3	14
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	23	28	33	70	3	54	-	-	-	-
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	5	10	15	30	4	16	-	-	-	-
合計10団地(13棟区分)												10	90	197
												76.9%	90.9%	69.6%

竣工年度については各団地で最も新しい年次を記載している。

【基準年:2011年】



【目標年次:2021年】

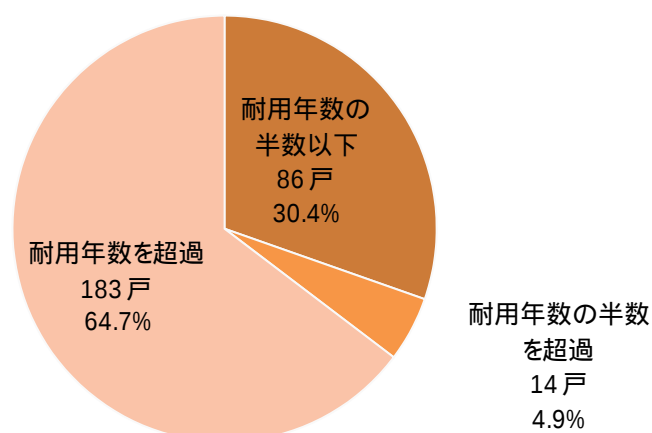


図 1-21 基準年次、目標年次における耐用年数別戸数

建築年次別戸数

1981年（昭和56年）の新耐震基準以前の住宅は、木造60戸、簡易耐火構造137戸があり、目標年次には、耐用年数の半数を超えることから、建替えや改修などの対策が望まれる。

県営住宅についても、市営住宅と同時期に建設されている。

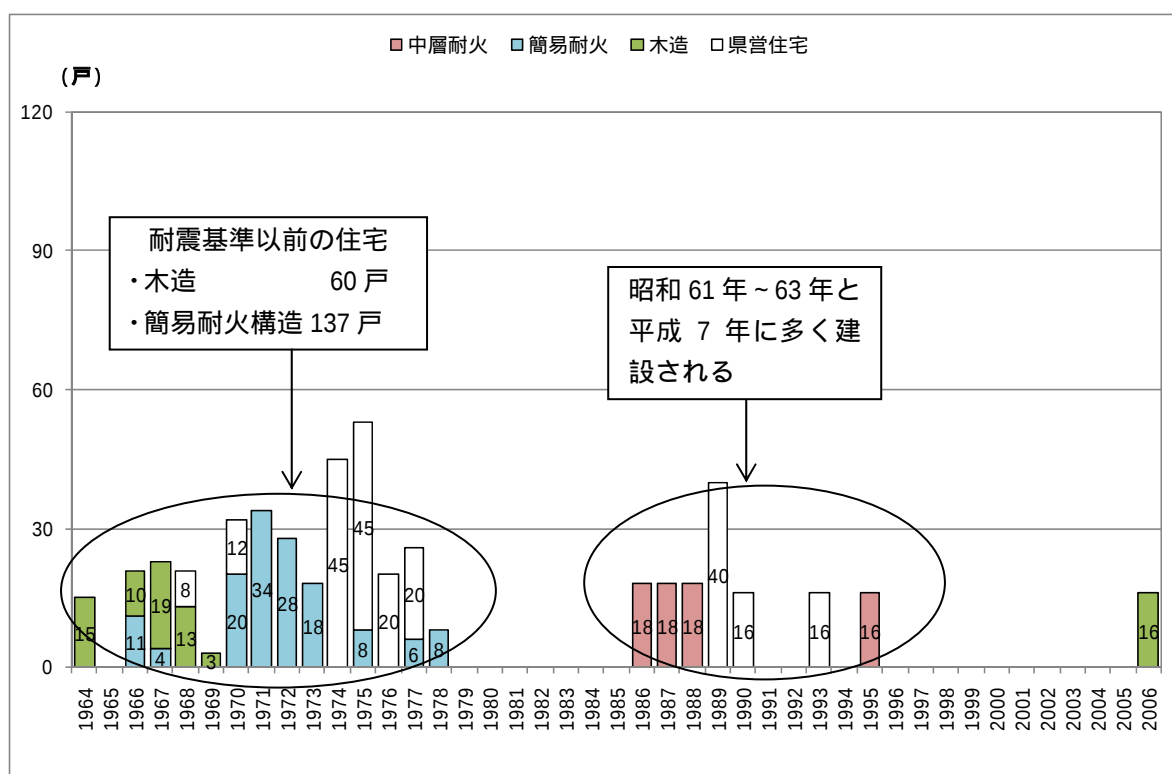


図 1-22 建築年次別住戸規模別戸数の状況

建設年次×住戸規模別戸数

本市の市営住宅を建設年次別にみると、昭和46年（1971年）以降、昭和60年（1985年）頃にかけて、国が居住水準の向上を目標としたことから、標準床面積の規模増を推進した。これを受けて、昭和46年（1971）～50年（1975）には30～50㎡、昭和51年（1976）～55年（1980）には50～60㎡の住戸を建設している。

昭和61年（1986）以降は、ファミリー世帯向けの60㎡以上の住宅を供給している。

表 1-22 建設年次別住戸規模別戸数の状況

	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80㎡以上	総計
1961～1965年		15						15
1966～1970年	9	71						80
1971～1975年		66	22					88
1976～1980年				14				14
1986～1990年					54			54
1991～1995年					8	8		16
2006年以降					4	8	4	16
総計	9	152	22	14	66	16	4	283

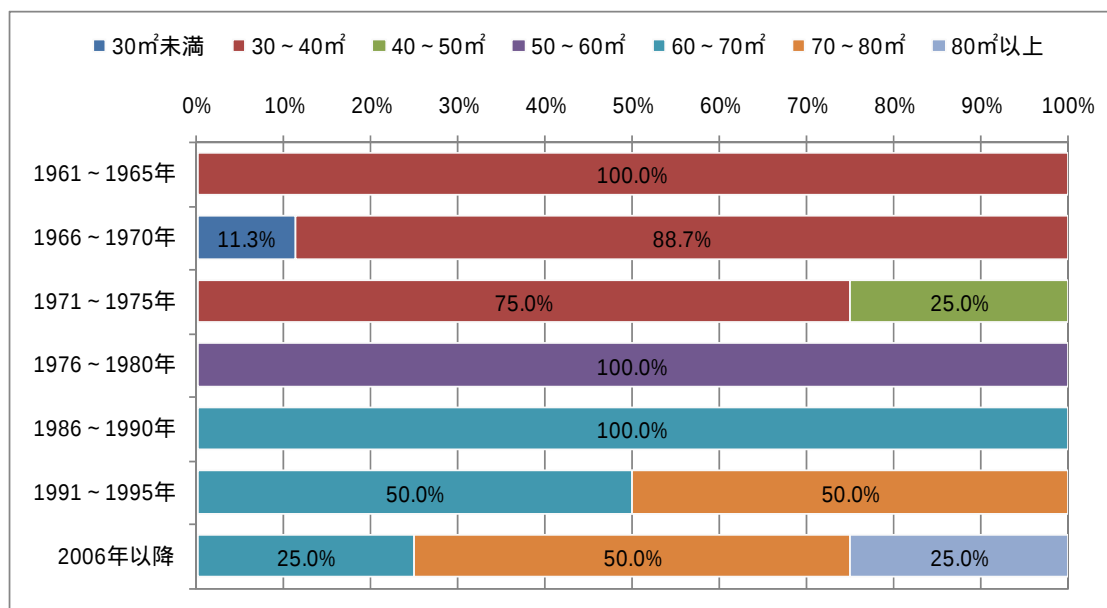


図 1-23 建設年次別住戸規模別戸数の状況

居住水準

居住水準をみると、最低居住面積水準未達の世帯は35世帯（14.8%）となっている。

最低居住面積水準未達の世帯の状況をみると、35世帯のうち2人世帯が3世帯、3人世帯が15世帯、4人世帯が14世帯、5人世帯が2世帯、6人以上世帯が1世帯となっている。

世帯人員別の住戸面積をみると、単身、2人、6人以上世帯では30～40㎡未満、3～5人世帯では、70㎡以上の割合が高い。

市営住宅の住戸規模別供給割合をみると、30～40㎡未満が140戸（51.7%、）最も多くなっており、入居者は必然的に多い状況にある。

表 1-23 最低居住面積水準未達世帯数

住居専用面積	世帯人員						計	最低居住水準未達
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～25㎡未満							0	0
25～30㎡未満		3	1	1			5	5
30～40㎡未満	57	35	14	13	2	1	122	30
40～50㎡未満	4		1				5	0
50～60㎡未満	12	5	7	1			25	0
60～70㎡未満			2	2			4	0
70㎡以上	7	20	22	17	8	1	75	
合計	80	63	47	34	10	2	236	35
最低居住水準未達世帯	0	3	15	14	2	1	35	

は最低居住水準未達世帯

出典：中央市資料

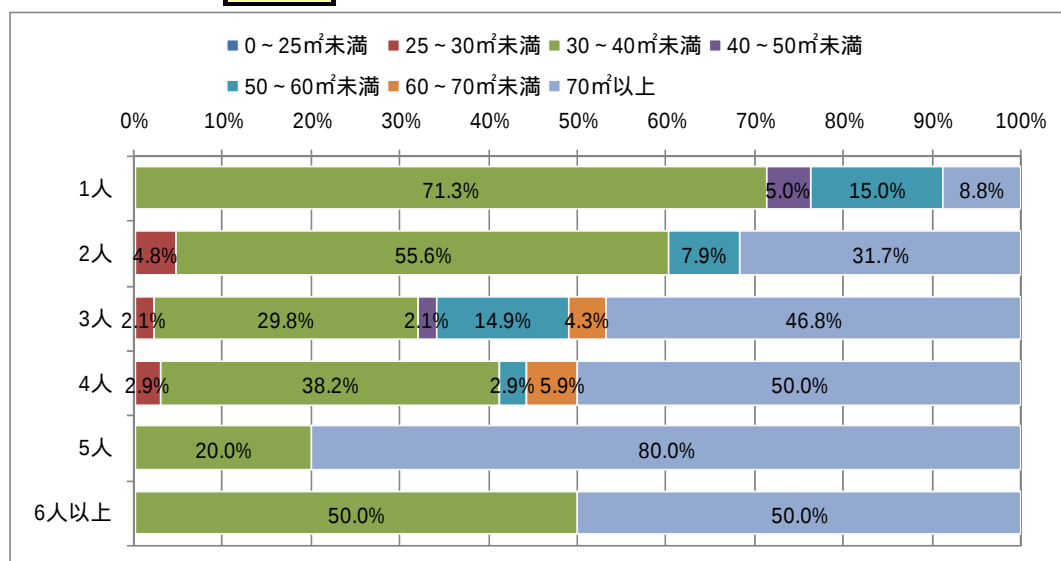


図 1-24 居住面積別居住水準割合

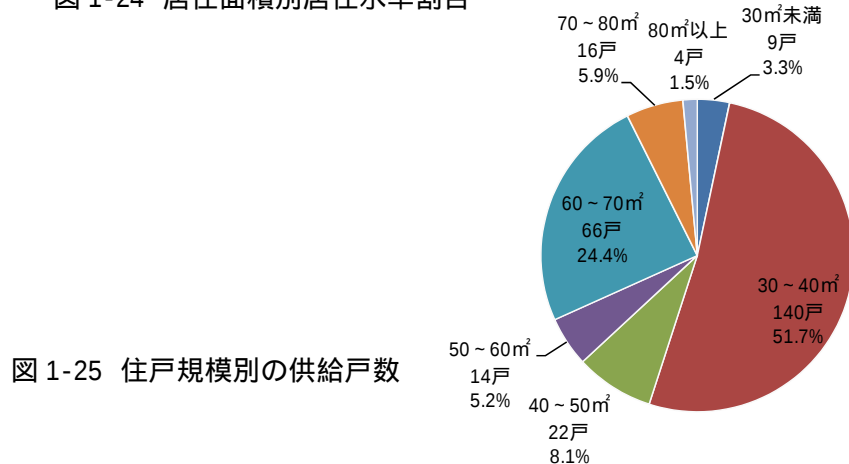


図 1-25 住戸規模別の供給戸数

整備状況

本市の整備状況をみると、町之田団地、布施北団地、下田保団地、飛石団地では全戸が浴槽なしとなっている。

三点給湯については、267戸で未設置である。

3階以上の中層においてエレベータが設置されていない住宅は70戸であり、高齢者対応仕様はいずれの団地でも整備されていない。

表 1-24 整備状況別戸数

No	団地名	棟名	戸数	建築年度	構造・階数	設備状況(戸)			高齢者対応仕様(戸)
						浴槽なし	三点給湯なし	中層以上EVなし	
1	町之田	1～2号棟	16	S46	簡易1階	16	16		
		3～4号棟	10	S47	簡易1階	10	10		
		5～6号棟	10	S48	簡易1階	10	10		
2	布施	1～2棟	16	H7	中耐4階		16 風呂のみ	16	
3	布施北	1～3棟	11	S41	簡易1階	11	11		
		8～9棟	2	S41	木造1階	2	2		
4	下田保	1～6,8～16棟	15	S39	木造1階	15	15		
5	釜無	1～4棟	20	S45	簡易1階		20 風呂のみ		
6	飛石	1～4,7,8,11,12棟	8	S41	木造1階	8	8		
		14～18,20～33棟	19	S42	木造1階	19	19		
		34棟	4	S42	簡易1階	4	4		
		35,36,38～48棟	13	S43	木造1階	13	13		
		50,51,53棟	3	S44	木造1階	3	3		
7	山王	1～3棟	18	S46	簡易1階		18 風呂のみ		
		4～7棟	18	S47	簡易1階		18 風呂のみ		
		8棟	8	S48	簡易2階		8 風呂のみ		
		9棟	8	S50	簡易2階		8 風呂のみ		
8	山宮	1号棟	6	S52	簡易2階		6 風呂のみ		
		2～3号棟	8	S53	簡易2階		8 風呂のみ		
9	久保	1号棟	18	S61	中耐3階		18 風呂のみ	18	
		2号棟	18	S62	中耐3階		18 風呂のみ	18	
		3号棟	18	S63	中耐3階		18 風呂のみ	18	
10	神明	A～D棟	16	H18	木造2階				
計 283 戸						111	267	70	0
全戸数に対する割合						39.2%	94.3%	24.7%	0.0%

三点給湯：台所、洗面所、浴室への給湯

(2) 公営住宅入居者の状況

市営住宅の入居者の状況

【入居率】

・入居率は 82.5%

【世帯人員別世帯数】

1 人世帯が最も多く、80 世帯(33.9%)、次いで
2 人世帯 63 世帯(26.7%)、3 人世帯 47 世帯
(19.9%)である。

【年齢構成別入居者数】

入居者は、各年代で 10%前後の割合を占めてい
る。

60 歳以上の高齢者は 144 人であり、全入居者の
26.3%を占めている。

【60 歳以上の高齢者世帯】

60 歳以上の高齢者世帯については、単身世帯が
58 世帯(50.4%)で最も多く、60 歳以上がいる 2
人世帯と 60 歳以上がいる 3 人世帯がいずれも 21
世帯(18.3%)である。

【収入分位別世帯数】

階級 が最も多く、173 世帯(73.3%)である。

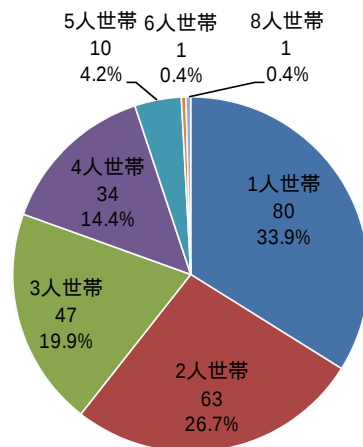


図 1-26 世帯人員別世帯数

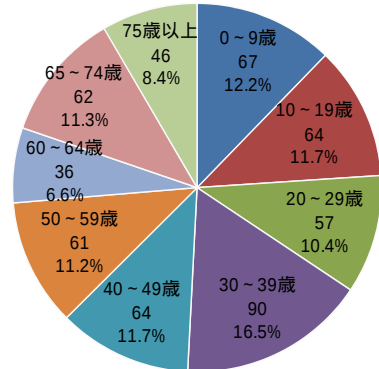


図 1-27 年齢構成別入居者数

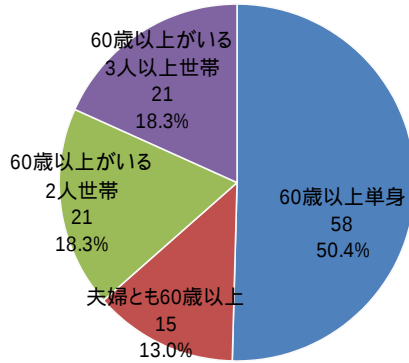


図 1-28 高齢者世帯数

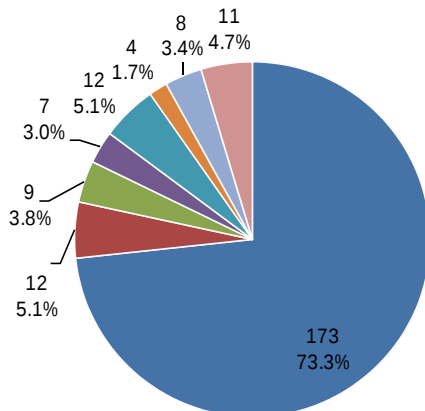


図 1-29 収入分位別世帯数

団地別の入居状況

平成23年10月現在、中央市の公営住宅管理戸数は283戸であり、入居戸数は236戸、空き家数（政策空き家を含む）は47戸であり、入居率は83.4%である。

表1-25 入居状況

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	棟数	管理戸数	管理戸数			入居率
							計	入居	空き家	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	10	36	36	31	5	86.1%
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	2	16	16	16	0	100.0%
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	3	11	11	6	5	54.5%
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	2	2	2	0	100.0%
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	15	15	13	2	86.7%
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	4	20	20	17	3	85.0%
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	43	43	37	6	86.0%
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	1	4	4	3	1	75.0%
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	7	36	36	23	13	63.9%
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	2	16	16	11	5	68.8%
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	3	14	14	14	0	100.0%
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	3	54	54	47	7	87.0%
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	4	16	16	16	0	100.0%
合計10団地(13棟区分)					99	283	283	236	47	83.4%

団地別の世帯人員構成

平成23年10月現在、236戸、547人が入居しており、入居世帯の平均世帯人員構成は、2.32人である。

世帯人員別の構成をみると、布施団地、久保団地、神明団地を除く7団地で1～2人世帯が半数以上を占めている。

布施団地、久保団地、神明団地では、3人以上の世帯が半数以上を占めている。

表1-26 団地別世帯人員構成

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	世帯人員別世帯数(世帯)						
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	8人
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	18	6	3	2	2	0	0
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	1	4	5	2	3	1	0
3	布施北	木造平屋、簡易耐火平屋	S41	13	8	3	3	1	1	0	0	0
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	6	7	0	0	0	0	0
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	6	5	4	2	0	0	0
6	飛石	木造平屋、簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	18	13	4	4	0	0	1
7	山王	簡易耐火平屋、2階	S46～S48、S50	52	34	14	5	9	6	0	0	0
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	8	4	2	0	0	0	0
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	5	15	12	10	5	0	0
10	神明	木造2階	H18	16	16	1	1	7	7	0	0	0
				計	283	236	80	63	47	34	10	1

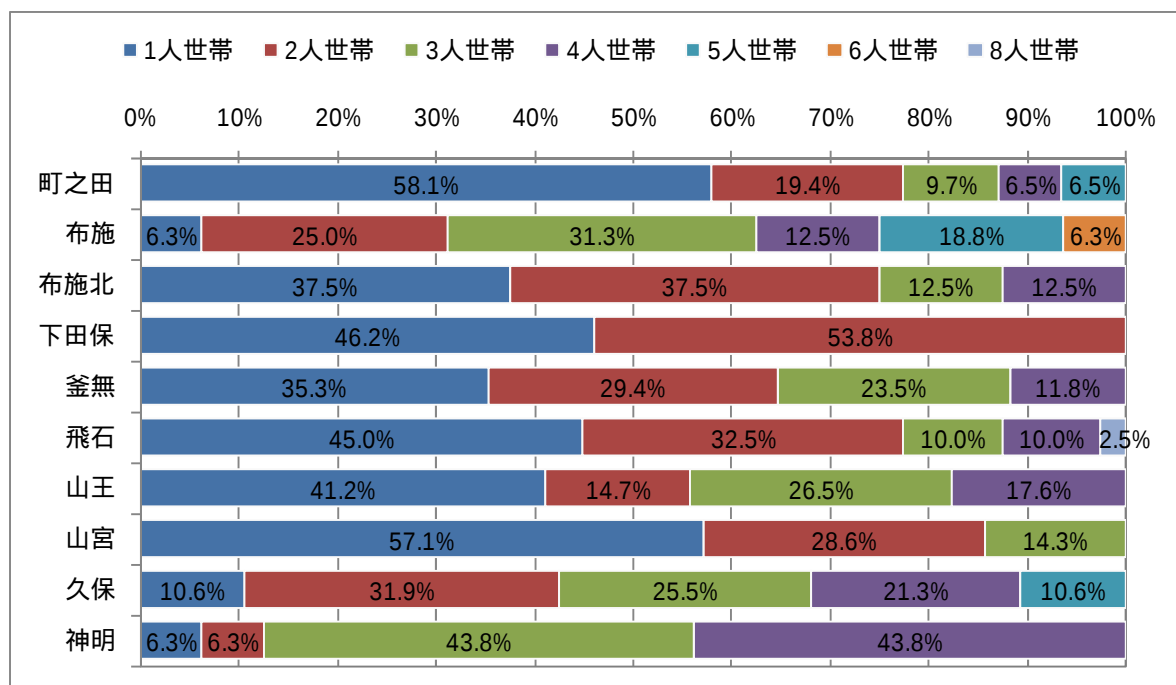


図1-30 団地別世帯人員構成比

団地別×年齢構成

入居者の年齢は、年代別にみると、20歳未満が131人（23.9%）、20～59歳が272人（49.7%）、60歳以上が144人（26.3%）である。

20歳未満の未成年者が多い団地は、久保団地（56人）、神明団地（24人）であり、60歳以上の高齢者が多い団地は、飛石団地（35人）、山王団地（26人）、町之田団地（20人）である。

入居者数に占める60歳以上の高齢者割合をみると、60歳以上の高齢者が30%以上を占める団地は、町之田団地（35.1%）、下田保団地（80.0%）、釜無団地（50.0%）、飛石団地（43.8%）、山王団地（34.7%）、山宮団地（40.9%）が挙げられる。

表 1-27 団地別年齢構成別入居者数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居者数(人)	年齢別入居者数(人)								
							0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	57	1	7	7	2	10	10	5	7	8
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	53	7	10	3	10	9	5	1	7	1
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	16	3	1	1	3	1	3		2	2
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	20					1	3	1	5	10
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	36		4	1	5	2	6	4	10	4
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	80	3	7	8	5	11	11	7	16	12
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	75		4	15	10	8	12	10	9	7
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	22	1	3		3	3	3	5	2	2
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	136	33	23	16	33	16	8	3	4	
10	神明	木造2階	H18	16	16	52	19	5	6	19	3				
計				283	236	547	67	64	57	90	64	61	36	62	46

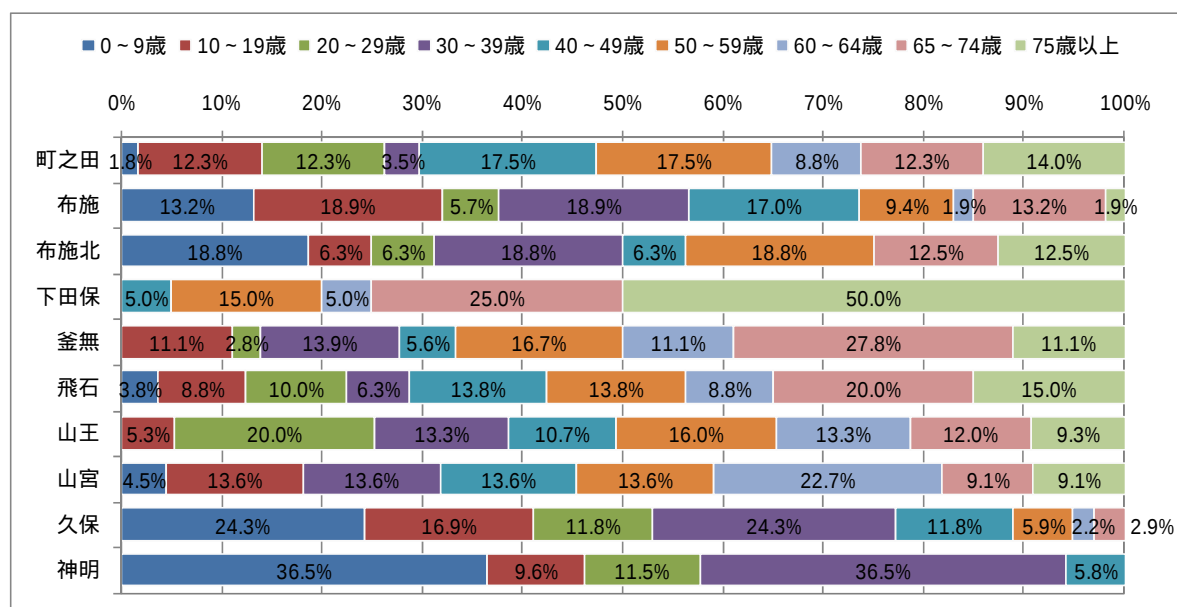


図 1-31 団地別年齢構成別入居者の割合

団地別×60歳以上の高齢者世帯

60歳以上の高齢者世帯の状況については、神明団地を除くすべての団地で、60歳以上が住んでいる世帯が入居している。中でも、町之田団地、布施北団地、飛石団地、山王団地、山宮団地、久保団地では単身世帯が半数以上を占めている。

60歳以上の高齢者が住んでいる世帯の割合が最も高い団地は、下田保団地の84.6%であり、次いで釜無団地70.6%、飛石団地70.0%と続いている。

表 1-28 団地別高齢者世帯数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	60歳以上が住んでいる世帯	入居戸数に対する割合	1人世帯	2人世帯		3人以上世帯
									夫婦とも	その他	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	17	54.8%	11	2	2	2
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	7	43.8%			2	5
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	3	37.5%	2	1		
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	11	84.6%	5	4	2	
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	12	70.6%	4	3	1	4
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	28	70.0%	14	3	7	4
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	22	64.7%	12	1	3	6
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	9	64.3%	7		2	
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	6	12.8%	3	1	2	
10	神明	木造2階	H18	16	16	0	0.0%				
計				283	236	115	48.7%	58	15	21	21

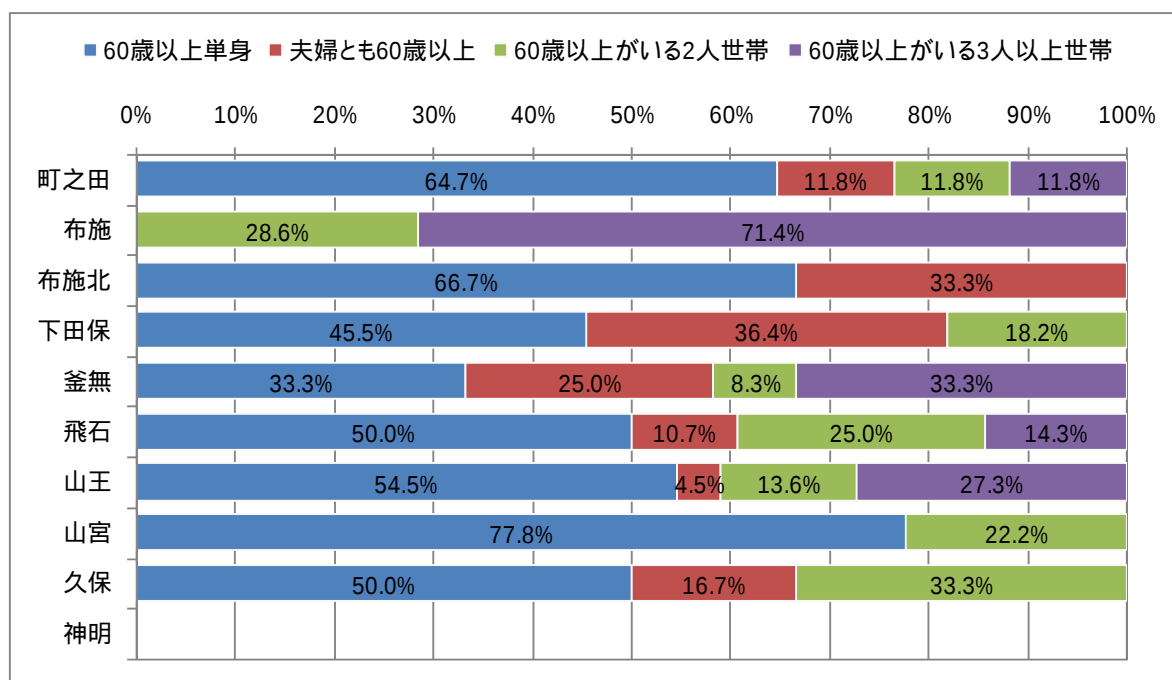


図 1-32 団地別高齢者世帯の割合

団地別×収入分位別世帯数

公営住宅法施行令の一部が改正されたことに伴い、市営住宅に入居できる条件や家賃制度が平成21年4月から改定されている。(次ページ参照)

平成23年10月現在、本来階層(月収15万8千円以下)は全体で85.2%を占めている。

団地別にみると、布施北団地、下田保団地では全戸数が本来階層である。本来階層及び裁量階層以外は19世帯あり、久保団地で5世帯と最も多くなっている。

既存入居者の収入超過者等の認定に当たっては、5年間は現行の基準となり、経過措置期間終了後の平成26年度からは新基準が適用される。収入超過者については明け渡し努力義務が生じることから、家賃の通知とあわせて収入超過者として認定したことを通知している。

表 1-29 団地別収入分位別世帯数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	収入分位別世帯数(世帯)								
						本来・裁量階層						それ以外		
						0 ~ 104,000	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 ~	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	26	1	1						3
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	10	4				1	1		
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	7			1					
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	12			1					
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	13	2					1		1
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	29	2	2		3		2		2
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	25	1	1	1	2	1	1		2
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	11	1		1	1				
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	30	1	3	2	4	2	2		3
10	神明	木造2階	H18	16	16	10		2	1	2		1		
計					283	236	173	12	9	7	12	4	8	11

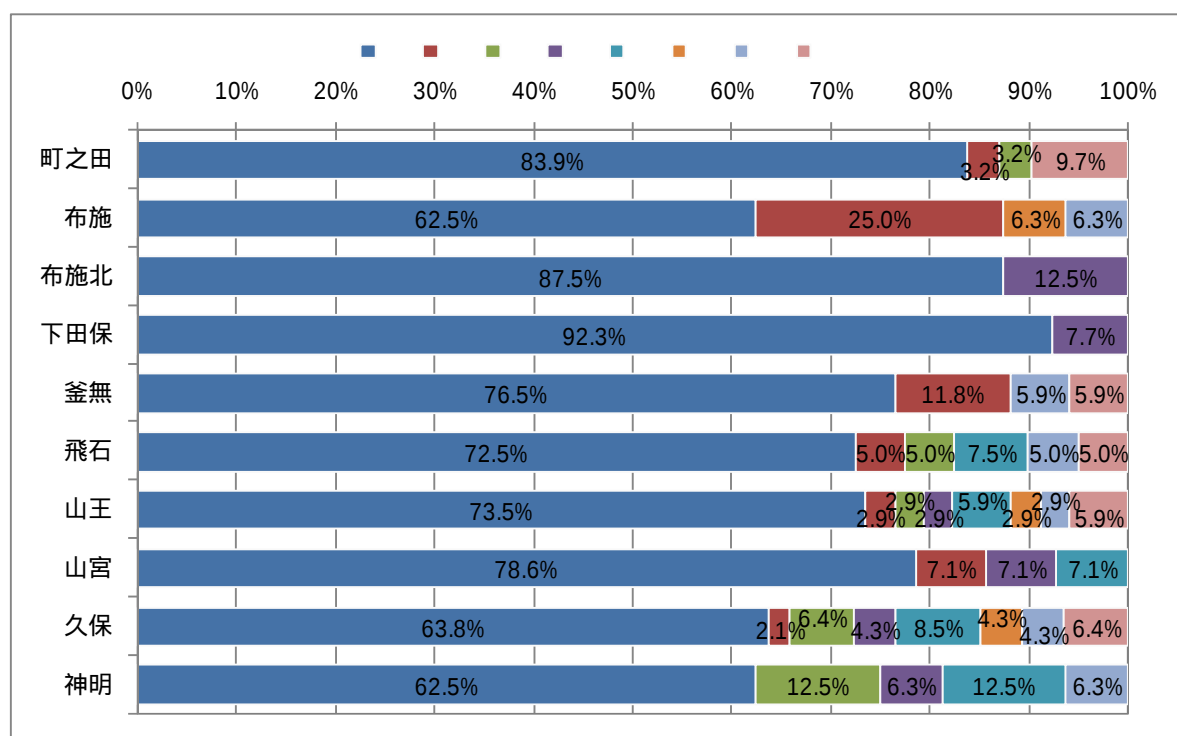


図 1-33 団地別収入分位別世帯の割合

参考) 公営住宅法施行令の一部改正 (平成21年4月施行)

入居収入基準等の見直し

入居収入基準が、世帯所得や民間賃貸住宅家賃水準等の変化に伴い、最低居住水準の住宅を市場において自力で確保し得る者も対象となる水準となっている結果、応募倍率が全国で高水準となるなど、真に住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況となっている。このため、最新の統計・調査データに基づき、入居収入基準等について以下のとおり見直しを行った。

階層等	改正前		改正後
本来階層	20.0万円/月		15.8万円/収入分位25%
裁量階層	26.8万円/月		21.4万円/収入分位40%
高額所得者	39.7万円/月		31.3万円/収入分位60%

「本来階層」：入居者資格を有する者のうち「裁量階層」以外の場合

「裁量階層」：公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた世帯で、一定の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯

「高額所得者」：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ政令で定める基準を超える収入を有する世帯

改正前			改正後(平成21年4月～)		
収入月額	分位	算定基礎額	収入月額	分位	算定基礎額
123,000円以下	1	37,100円	104,000円以下	1	34,400円
123,001円～	2	45,000円	104,001円～ 123,000円以下	2	39,700円
153,001円～	3	53,200円	123,001円～ 139,000円以下	3	45,400円
178,001円～	4	61,400円	139,001円～ 158,000円以下	4	51,200円
200,001円～	5	70,900円	158,001円～ 186,000円以下	5	58,500円
238,001円～	6	81,400円	186,001円～ 214,000円以下	6	67,500円
268,001円～	7	94,100円	214,001円～ 259,000円以下	7	79,000円
322,001円以上	8	107,700円	259,001円以上	8	91,100円

(3) 過去の改善維持管理状況

団地別及び年度別の修繕費

平成7年度から平成23年8月までの団地別の主な修繕内容における修繕費について以下に示す。

表 1-30 団地別及び年度別の修繕費

No	団地名	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
1	町之田	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	布施	0	0	0	0	0	184,464	0	0	108,150
3	布施北	96,000	0	0	0	100,894	0	0	0	0
4	下田保	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	釜無	205,963	333,514	104,895	79,800	62,580	0	432,311	314,239	0
6	飛石	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	久保	257,500	0	0	170,625	625,548	381,150	1,321,761	661,500	1,646,799
8	山王	366,989	69,525	1,934,416	4,338,166	1,216,950	84,095	213,570	270,270	471,030
9	山宮	117,214	292,108	1,548,330	0	0	0	0	97,650	0
10	神明	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		1,043,666	695,147	3,587,641	4,588,591	2,005,972	649,709	1,967,642	1,343,659	2,225,979

単位:円

No	団地名	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	計
1	町之田	0	92,400	42,000	0	412,467	60,900	0	44,000	651,767
2	布施	0	0	0	197,400	278,250	537,100	252,550	0	1,557,914
3	布施北	0	115,878	0	0	148,946	497,700	0	0	959,418
4	下田保	0	144,900	0	0	171,861	0	0	0	316,761
5	釜無	2,624,250	328,043	317,625	0	420,179	0	75,000	0	5,298,399
6	飛石	0	340,263	0	0	572,871	0	0	0	913,134
7	久保	2,066,400	1,884,225	477,110	715,375	387,500	480,700	2,214,456	582,250	13,872,899
8	山王	503,580	3,716,614	2,821,814	3,197,780	907,786	174,000	711,675	78,000	21,076,260
9	山宮	1,330,717	80,550	45,000	175,000	178,000	0	590,400	0	4,454,969
10	神明	0	0	0	0	0	0	155,400	0	155,400
合計		6,524,947	6,702,873	3,703,549	4,285,555	3,477,861	1,750,400	3,999,481	704,250	49,256,922

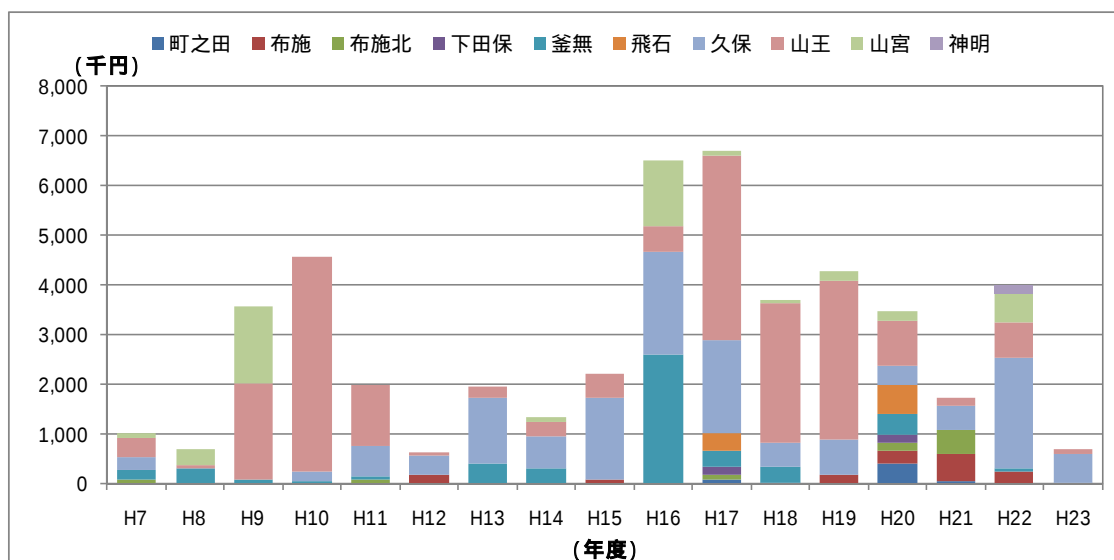


図 1-34 団地別及び年度別の修繕費

住宅別及び内容別の修繕費

表 1-31 住宅別及び内容別の修繕費

単位:円

	団地名									
	町之田	布施	布施北	下田保	釜無	飛石	久保	山王	山宮	神明
屋根	44,000				2,728,200			5,300,492		
防水							63,000			
建具 (室内塗装・内装含む)		199,500		144,900	732,585	273,063	775,835	3,913,570	45,000	
避難、ハッチ等							204,750			
火災報知機等	412,467	461,664	148,946	171,861	229,148	572,871	935,550	595,786	323,400	
給湯等		356,000			843,585		3,304,695	3,715,015	2,519,972	
ガス管								4,741,054		
給排水等		147,525	593,700		48,579		4,328,033	856,715	57,680	
テレビ、アンテナ等							142,275			
受水槽		223,650					2,566,273			
集会所、広場							187,950		248,917	
その他	195,300	169,575	216,772		716,302	67,200	1,364,538	1,953,628	1,260,000	155,400

(4) 申込状況

平成23年9月現在の市営住宅の入居待機者数は、布施団地37人、山宮団地4人、久保団地12人、神明団地11人で、計64人となっている。

表1-32 申込状況

団地名	入居待機者数
布施	37
山宮	4
久保	12
神明	11
計	64

5. 公営住宅入居者意向調査

(1) 意向調査の概要

調査の目的

本調査は、入居者の皆様が安心して住むことができるよう、また、住宅の長期的な展望を見通した検討をするため、市営住宅等入居者を対象に実施した。

設問は、大きく分けて下記の6項目である。

～ アンケート設問内容 ～

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ・ 標本特性（問1～3） | ・ 市営住宅の将来（問15～17） |
| ・ 市営住宅の現状（問4～7） | ・ 住宅政策に関するニーズ（問18） |
| ・ 市営住宅の満足度（問8～10） | |
| ・ 居住継続条件等（問11～14） | |

調査対象

- ・ 調査地域：中央市全域
- ・ 対象世帯：市営住宅入居者 231 世帯

調査方法

- ・ 郵送配布、郵送回収
- ・ 記述式（基本的には選択式）
- ・ 無記名

実施期間

平成 23 年 10 月 31 日（配布）～平成 23 年 11 月 11 日（回収）

回収状況

- ・ 配布数 231 票
- ・ 未配達 1 票
- ・ 回収数 112 票
- ・ 回収率 48.5%

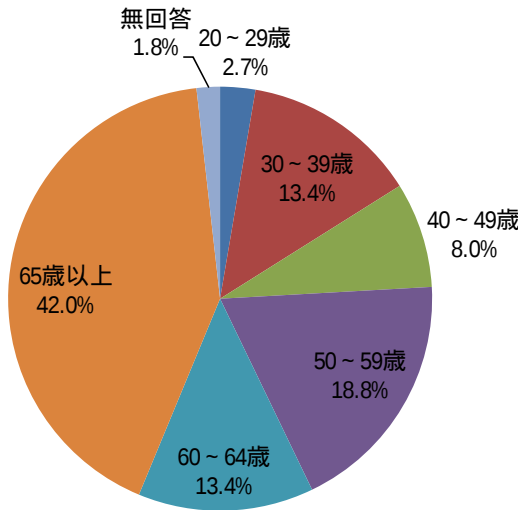
(2) 調査結果

アンケート調査結果を以下に整理する。

Ⅰ. 標本特性（問1～問3）

問1. 入居者の年齢

年齢別では、「65歳以上」が42.0%と最も多く、次いで50歳代が18.8%となっている。その中で、20歳代は2.7%と最も少ない割合となっている。

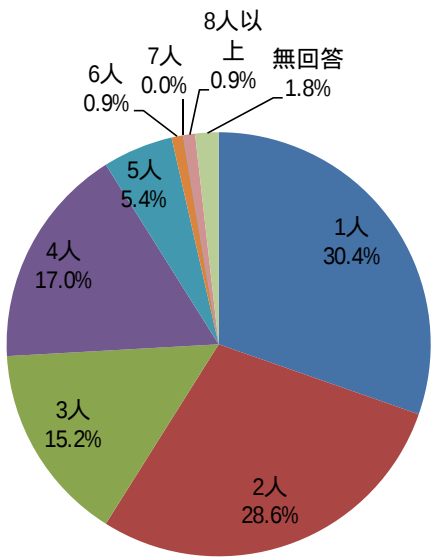


No	年齢区分	回答数	構成比
1	20～29歳	3	2.7%
2	30～39歳	15	13.4%
3	40～49歳	9	8.0%
4	50～59歳	21	18.8%
5	60～64歳	15	13.4%
6	65歳以上	47	42.0%
	無回答	2	1.8%
	計	112	100.0%

図 1-35 年齢

問2. 入居世帯の家族の人数

家族の人数は、「1人」が30.4%と最も多く、次いで「2人」が28.6%で、合わせて約6割を占めている。

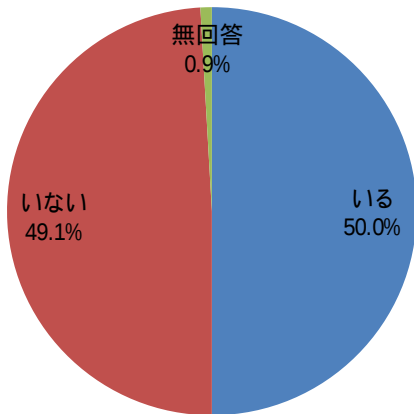


No	家族の人数	回答数	構成比
1	1人	34	30.4%
2	2人	32	28.6%
3	3人	17	15.2%
4	4人	19	17.0%
5	5人	6	5.4%
6	6人	1	0.9%
7	7人	0	0.0%
8	8人以上	1	0.9%
	無回答	2	1.8%
	計	112	100.0%

図 1-36 家族の人数

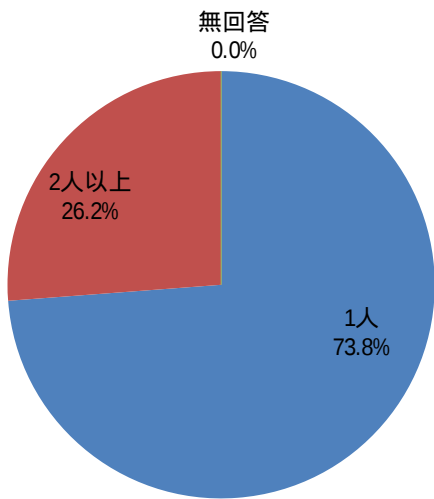
問3. 高齢者のいる入居世帯

高齢者のいる世帯が半数を占めている。
65歳以上の高齢者の人数は、「1人」が73.8%を占めている。



No	高齢者の有無	回答数	構成比
1	いる	56	50.0%
2	いない	55	49.1%
	無回答	1	0.9%
	計	112	100.0%

図 1-37 高齢者のいる世帯



No	高齢者の人数	回答数	構成比
1	1人	31	73.8%
2	2人以上	11	26.2%
	無回答	-	-
	計	42	100.0%

図 1-38 高齢者(65歳以上)の人数

II. 市営住宅の現状（問4～7）

問4. 居住する住宅

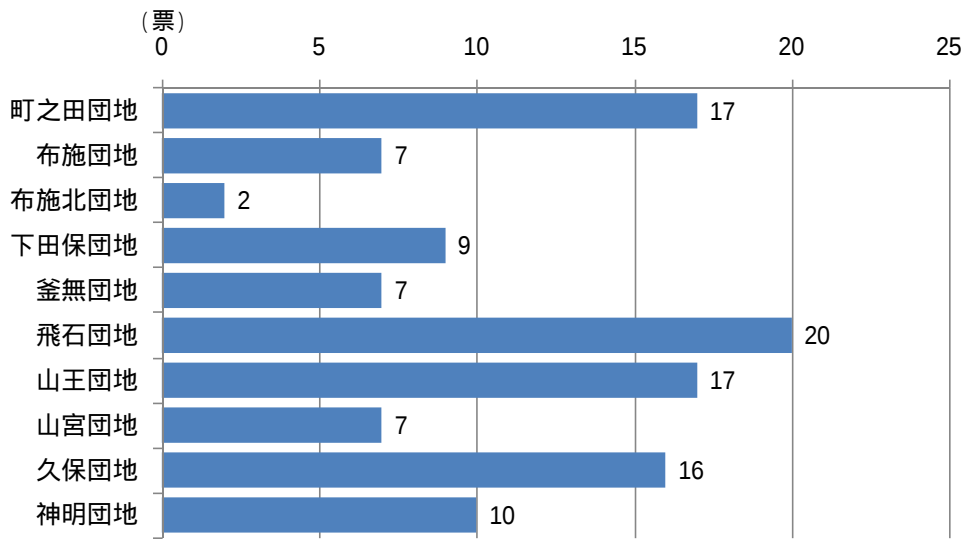


図 1-39 居住する住宅

問5. 居住住宅の階数

「一階」が70.5%で最も多く、次いで「二階」が18.8%を占めている。

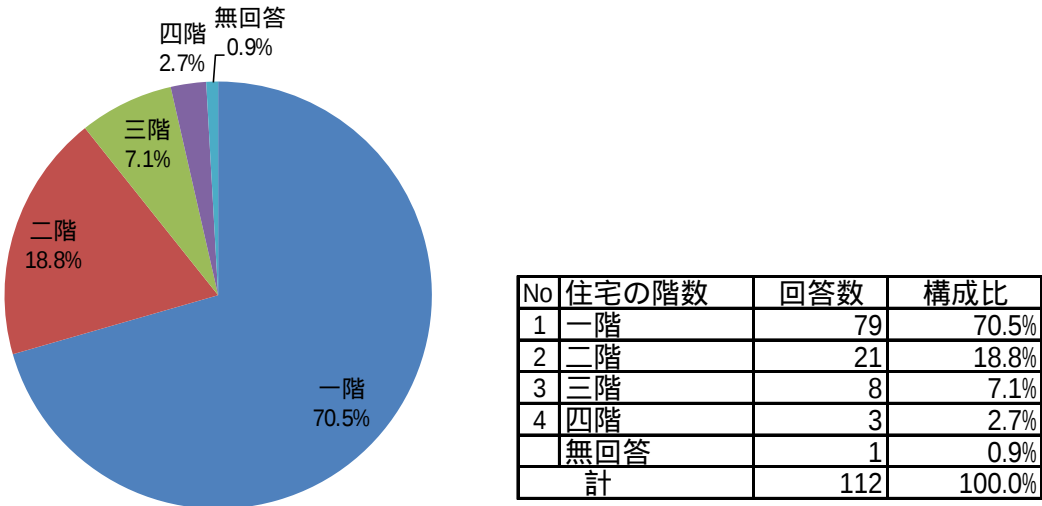
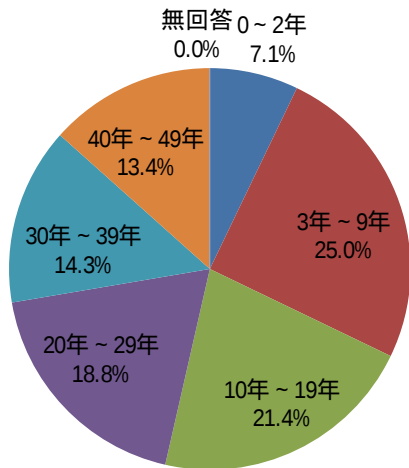


図 1-40 住宅の階数

問6. 入居年数

入居年数は、「3～9年」が25.0%と最も高く、次いで「10年～19年」(21.4%)、「20～29年」(18.8%)と続いている。

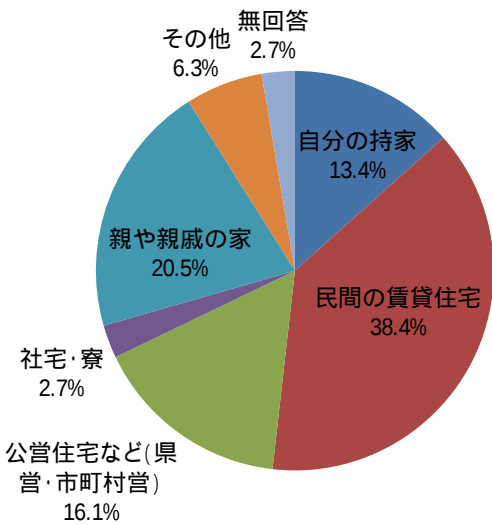


No	入居年数	回答数	構成比
1	0～2年	8	7.1%
2	3年～9年	28	25.0%
3	10年～19年	24	21.4%
4	20年～29年	21	18.8%
5	30年～39年	16	14.3%
6	40年～49年	15	13.4%
	無回答	0	0.0%
	計	112	100.0%

図 1-41 入居年数

問7. 市営住宅入居前の住宅の形態

「民間賃貸住宅」の割合が、38.4%と最も高く、次いで「親や親戚の家」(20.5%)、「公営住宅など(県営・市町村営)」(16.1%)と続いている。



No	住宅の形態	回答数	構成比
1	自分の持家	15	13.4%
2	民間の賃貸住宅	43	38.4%
3	公営住宅など(県営・市町村営)	18	16.1%
4	社宅・寮	3	2.7%
5	親や親戚の家	23	20.5%
6	その他	7	6.3%
	無回答	3	2.7%
	計	112	100.0%

図 1-42 入居前の住宅の形態

Ⅲ. 市営住宅の満足度（問8～10）

問8. 住戸内満足度（居室について）

「広さや部屋の数」、「部屋の間取り」、「押入れなどの収納スペース」、「日当たりや風通しのよさ」で半数を超える高い満足度を示している。

一方、「台所の設備または使い勝手」、「浴室の設備または使い勝手」、「洗面所・脱衣所の設備」、「便所の設備」、「遮音性や断熱性」、「防犯性」で満足度が低くなっている。

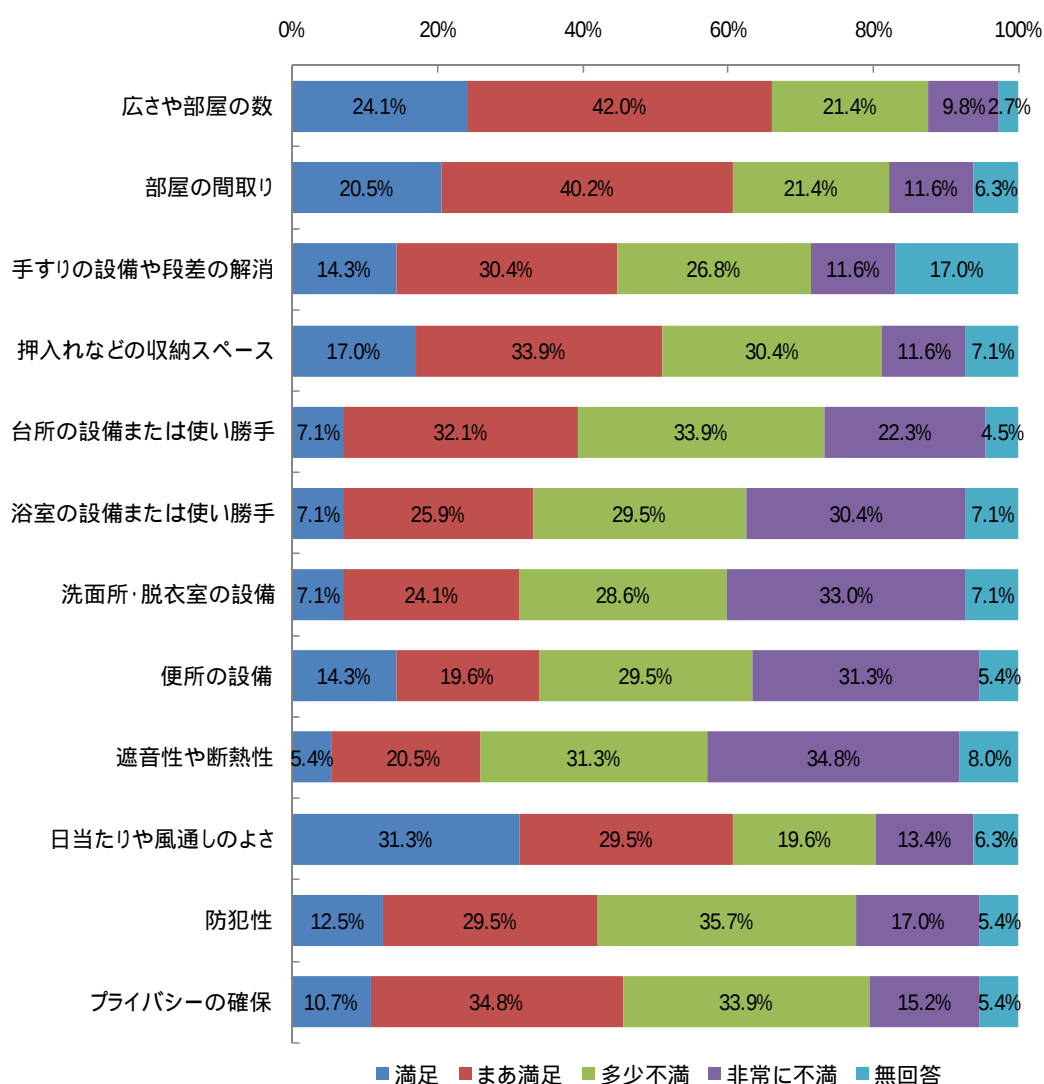


図 1-43 住戸内満足度

問9. 住宅内満足度(住宅内施設について)

「集会所」、「住宅内の広場、公園など」、「自転車置き場」、「ごみ置き場」、「街灯の設置状況」、「住宅内道路や通路の安全性」において高い満足度を示している。一方、「建物の外観」、「防犯性」において満足度が低い。

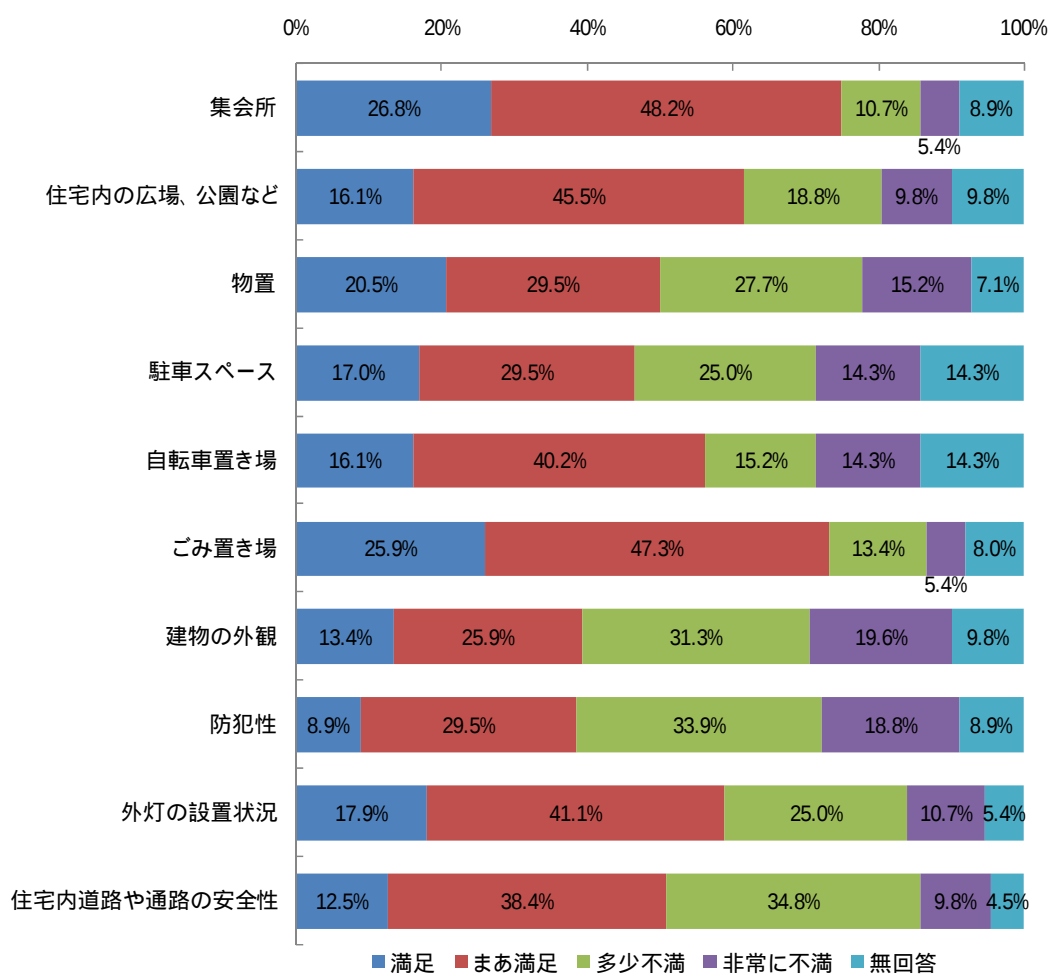


図 1-44 住宅内満足度

問10. 住宅周辺環境満足度

「緑の豊かさ」、「まちの景観」、「日常の買い物の利便性」、「公民館や図書館の利便性」、「地区の風紀や治安」、「近所との付き合い」で60%を超え、高い満足度を示している。

一方、「火災、地震、水害等に対する安全性」、「道路の除雪」では低い満足度となっている。

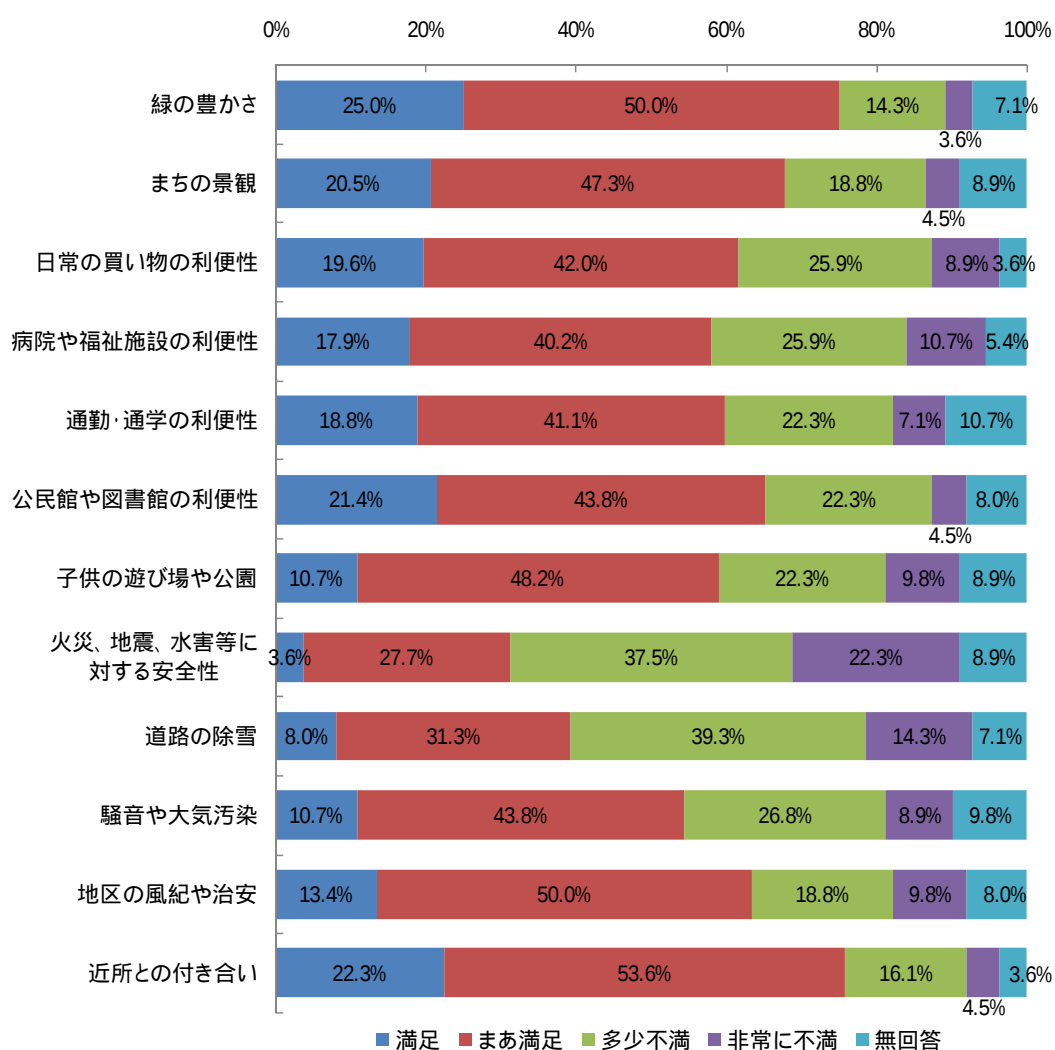


図 1-45 周辺環境満足度

IV. 居住継続条件等（問11～14）

問11. 市営住宅への居住継続意向

「ずっと住みたい」、「当分住みたい」が合わせて66.1%となっている。

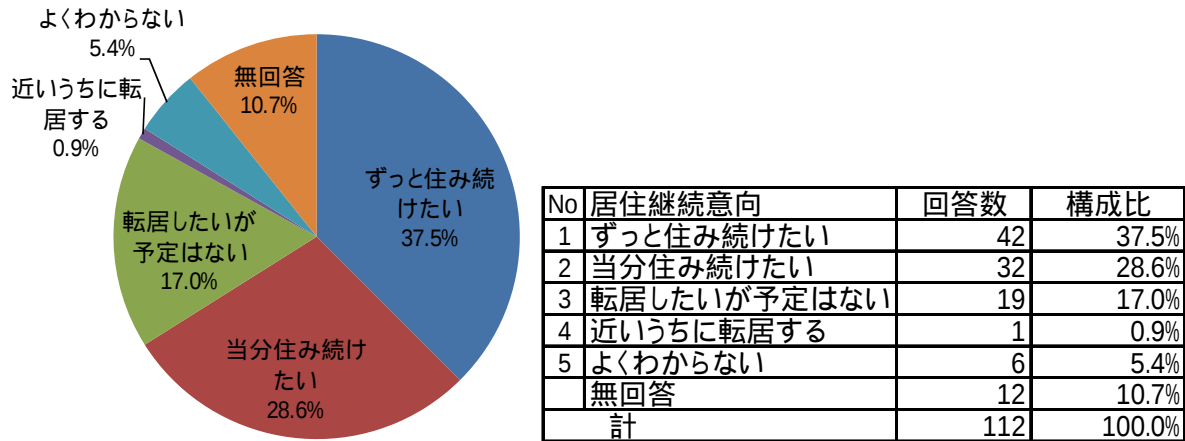


図 1-46 居住継続意向

問12. 市営住宅への居住継続理由（問11で「1. ずっと住みたい」「2. 当分住みたい」と回答した方）

「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理だから」といった経済的な理由が多い。また、「住み慣れた所だから」も多数挙げられている。

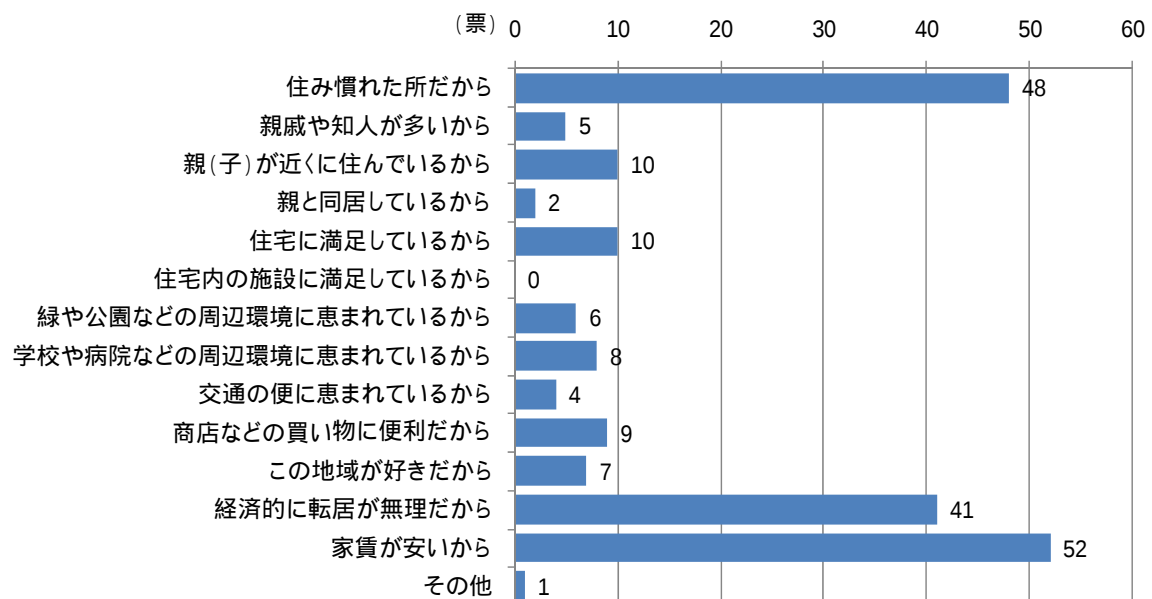


図 1-47 居住継続理由

問 13. 市営住宅からの転居理由（問 11 で「3. 転居したいが予定はない」「4. 近いうちに転居する」と回答した方）

「持家が欲しいから」、「住宅が老朽化してきたため」、「住宅内の施設や設備が不満だから」といった理由が多い。

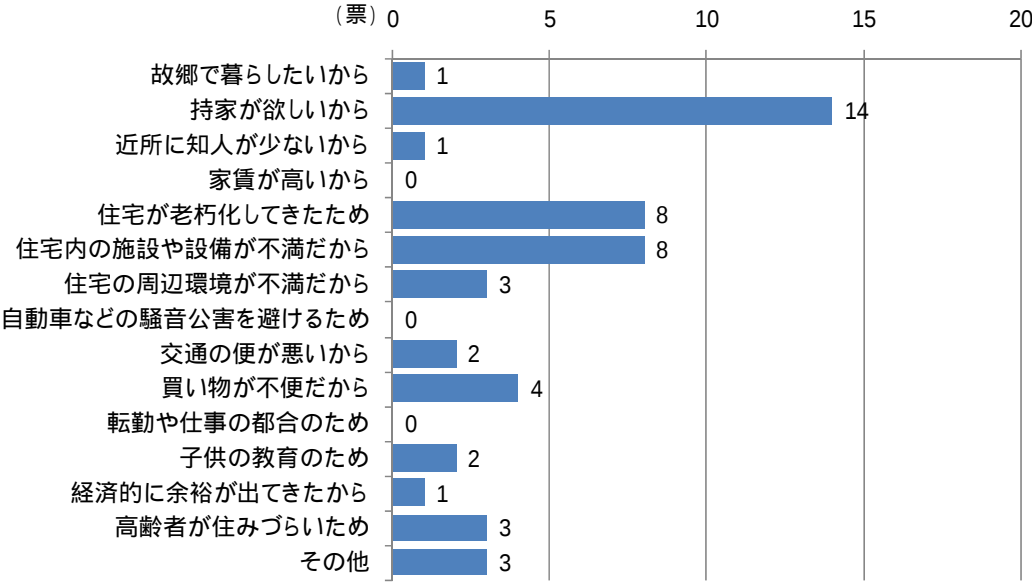


図 1-48 転居理由

問 14. 市営住宅からの転居後の住宅の形態

（問 11 で「3. 転居したいが予定はない」「4. 近いうちに転居する」と回答した方）

「一戸建て持家」の割合が 80.0%と最も高くなっている。

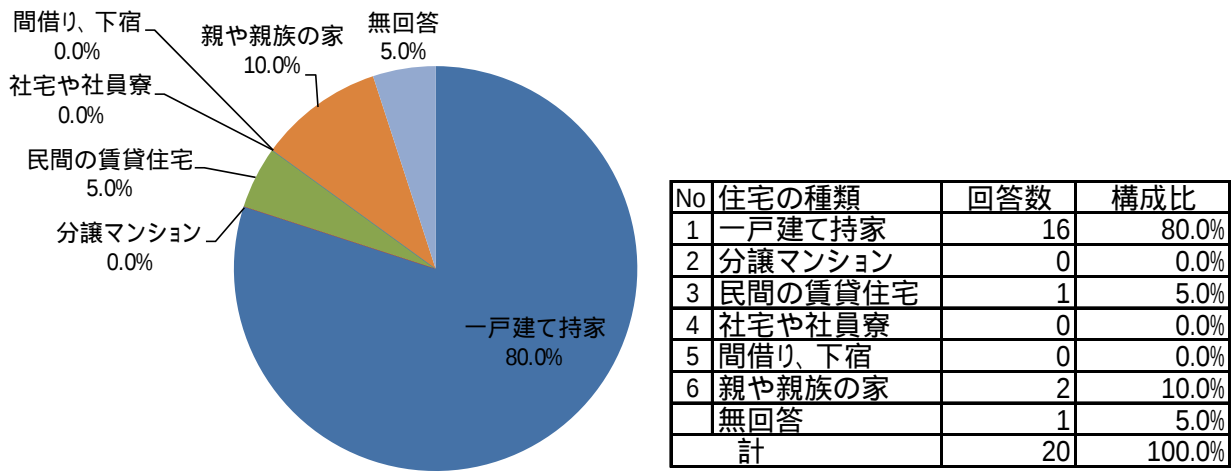


図 1-49 転居後の住宅の形態

Ⅴ. 市営住宅の将来（問15～17）

問15-1. 市営住宅建替えの場合の住宅の形態（構造 建て方）希望

「木造の平屋建て」が30.4%で最も多く、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」（22.3%）、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の2階建て」（17.9%）と続いており、低層住宅が望まれている。

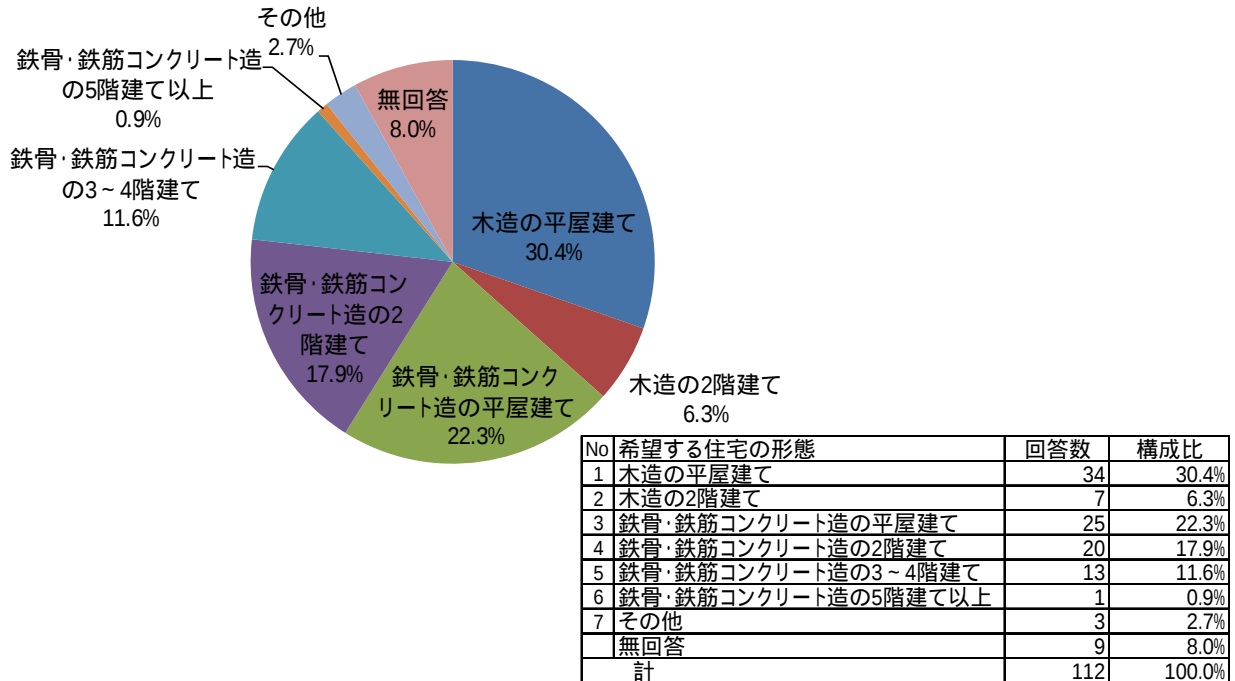


図1-50 建替えの場合の住宅の形態

問15-2. 市営住宅建替えにおいて望まれている点

「なるべく低家賃の住宅」、「火災や地震に対する防災性の向上」、「高齢者が住みやすい住宅」、「駐車スペースの確保」での要望が多い。

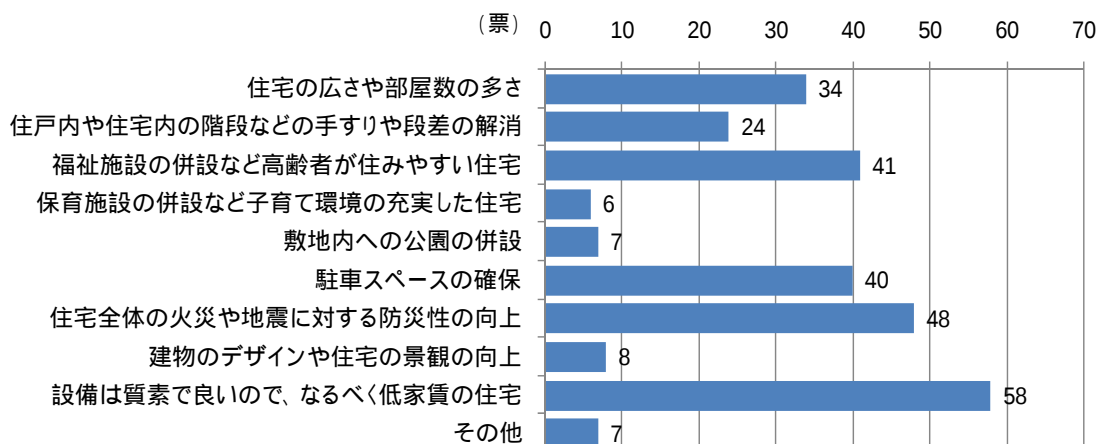
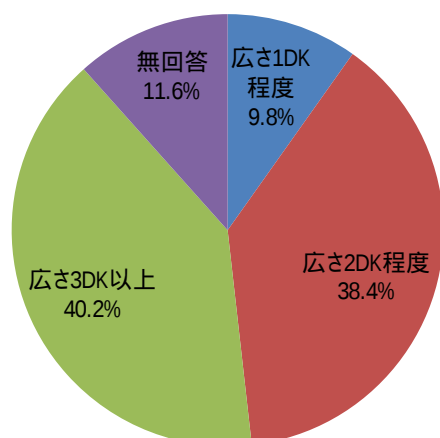


図1-51 建替えにおいて望まれている点

問 15-3. 建替えた場合の住宅の広さ希望

「3DK 以上」が 40.2%、「2DK 程度」が 38.4%となっており、より広い住宅が望まれている。



No	希望する住宅の広さ	回答数	構成比
1	広さ1DK程度	11	9.8%
2	広さ2DK程度	43	38.4%
3	広さ3DK以上	45	40.2%
	無回答	13	11.6%
	計	112	100.0%

図 1-52 建替えた場合の広さ要望

問 16. 市営住宅大規模修繕において望まれる点

「部屋の間取りの改修」、「浴室の防水性の向上」、「外壁や配管の耐久性の向上」、「バリアフリー化」での要望が高い。

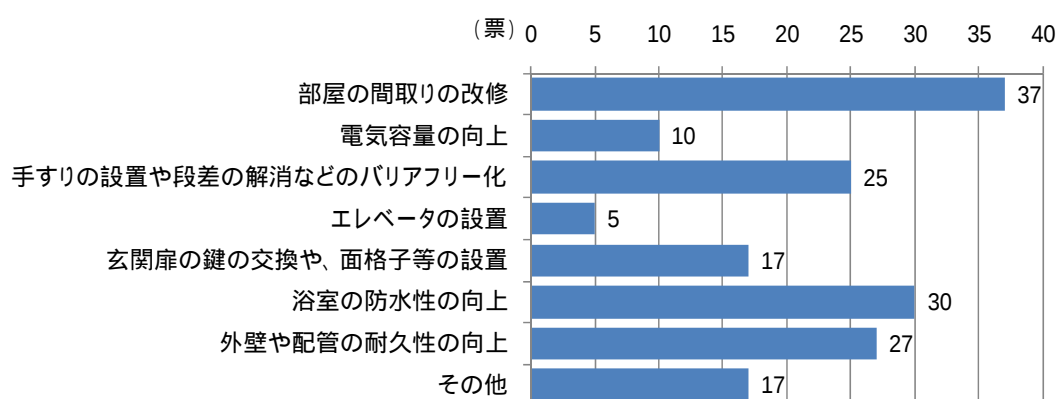


図 1-53 大規模修繕において望まれる点

問 17. 建替えや大規模改修で家賃が上がる場合の希望移転先

「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が 63.2%で最も多く、居住継続意向が高い。

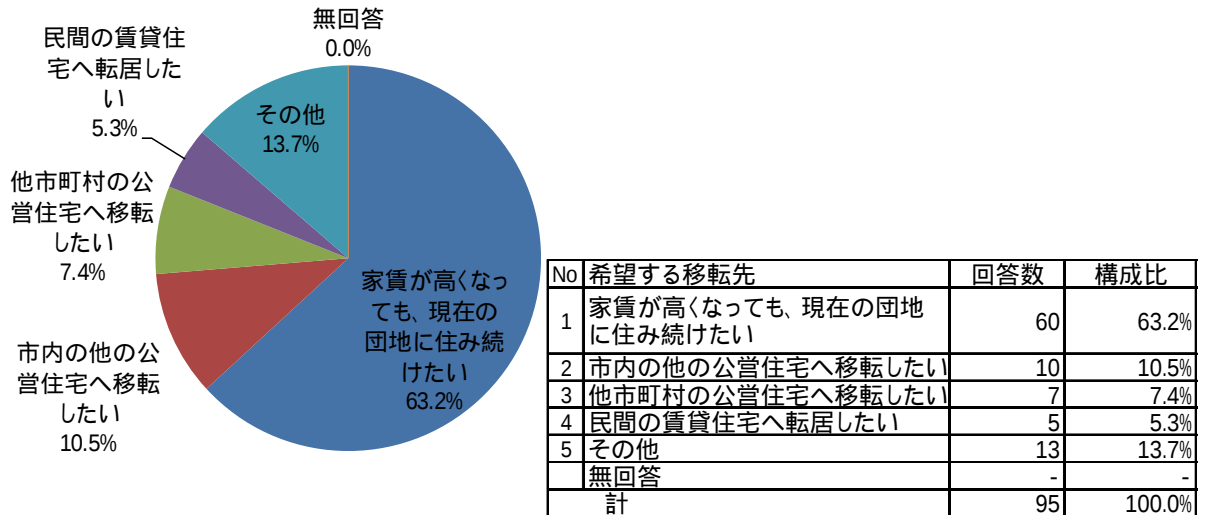


図 1-54 移転先要望

VI. 住宅政策に関するニーズ（問 18）

問 18. 住宅行政に望む政策

「災害に強い安全なまちづくりの推進」、「公営住宅などの建替え・改善の推進」、「住宅のバリアフリー化改修への補助」への要望が高い。

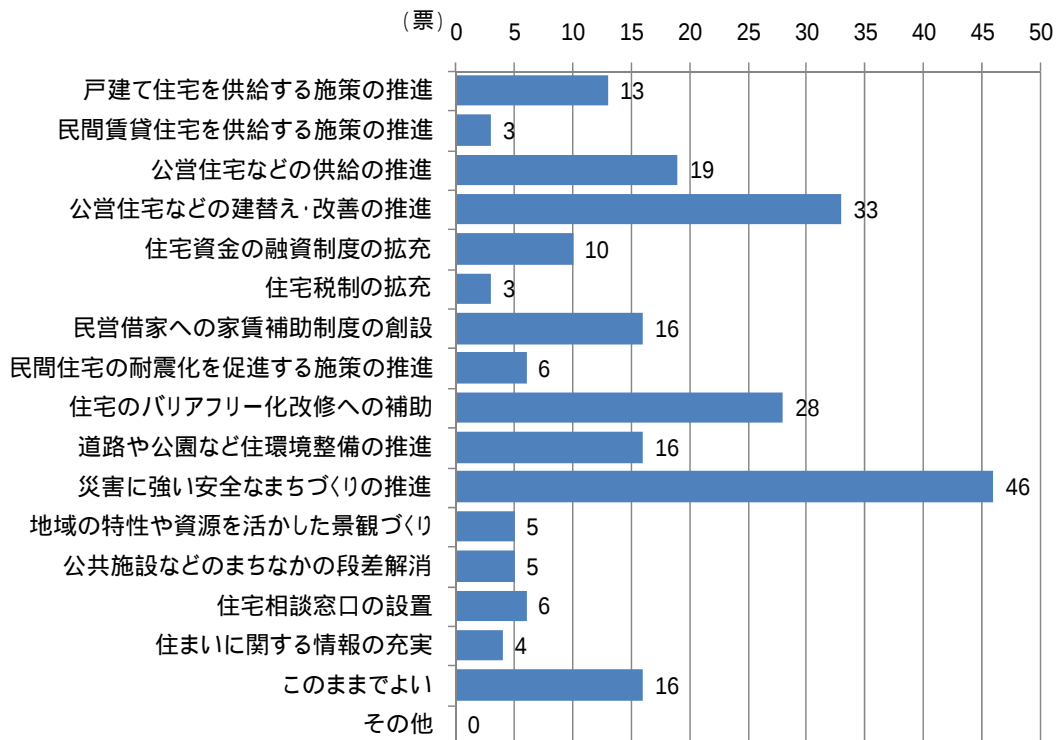


図 1-55 住宅行政に望む政策

6. 住宅関連企業の意向調査

(1) 調査目的

統計データ等からは把握できない、中央市内の賃貸住宅市場を把握するため、市内の住宅関連企業を対象にヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査により、賃貸住宅市場の動向や課題を明確にし、今後の公営住宅行政を検討する際の基礎資料とする。

(2) 調査概要

調査の方法

山梨県宅地建物取引業協会の紹介により、市内の賃貸取扱事業者を対象に面談によるヒアリング調査を行った。また、中央市商工会にも面談によるヒアリング調査を行った。

調査日時、調査対象

市内の賃貸物件を取り扱う3社及び中央市商工会に対して、以下の日程によりヒアリング調査を実施した。

- ・平成23年11月4日 11:00～12:10
- ・平成23年11月4日 15:10～16:30

調査内容

主に以下の項目についてヒアリング調査を実施した。

1. 住宅需要について
 - ・ 分譲住宅や賃貸住宅の住宅需要
 - ・ 購入者、賃貸者の住宅選びの際のニーズ、人気エリア
 - ・ 今後不動産投資が行われると考えられる地域や内容
2. 入居者について（高齢者、外国人等）
 - ・ 入居制限の実態
 - ・ 入居需要や入居に伴う問題点等
3. 賃貸住宅の設備について
 - ・ 高齢化仕様（バリアフリー化等）の状況
 - ・ 耐震化の状況
4. 空き家について
 - ・ 空き家の多いエリアや物件状況
 - ・ 空き家となっている原因
5. 公営住宅について
 - ・ 公営住宅との競合状況
 - ・ 民間住宅を市が借り上げることについて
 - ・ 公営住宅に望むこと
6. その他
 - ・ 官民協働で取り組むために行政に対して求めること

(3) 調査結果

民間賃貸住宅の状況について

人気エリアは若宮地区である。新規物件は人気があるが、老朽化の進む物件では空き家が目立っている。景気の低迷に伴い企業の撤退などがみられる。

■人気エリアについて

→人気エリアは若宮地区。土地利用の規制や空き地減少により新規物件が整備しづらい状況であり、賃貸物件は改修が進まない状況。

- ・住宅市場として、中央市は甲府市南部という大きなとらえ方となっている。賃貸者は主に市内での通勤通学者である。甲府市への通勤者もみられる。
- ・賃貸物件の人気エリアは、山梨医大やショッピングモールなどがある若宮地区である。中央市の賃貸物件が集中している。
- ・若宮地区では平成7年から開発されており、築年数が15年を超える古い賃貸物件が目立ち始めている。古い賃貸物件には不人気である。とはいえ、改修するような資金は十分ではなく、改修が進まない状況。片手間に賃貸経営をしているお年寄りオーナーが多いことが原因である。二代目に移行すれば、賃貸市場も変わってくると思われる。
- ・空き家も見られる。間取りが古く改善できない→お金をかけない→入居者減少、と悪循環である。
- ・新しい物件は少ない状況。マンション形式は少ない。
- ・若宮地区では空き地が少なくなっており、新しい物件が建設しづらい状況にある。また、地区計画で高さ制限があるため、大きなマンションは建設できない状況にある。

■最近の住宅需要について

→企業の法人契約は減少傾向。外国人の帰国もありやや減少傾向にある。

- ・企業の倒産、編成に伴う就業者の減少などにより住宅需要が減少している。企業の社宅としての借上げ需要もあるが、景気低迷に伴い減少傾向にある。
- ・外国人も増えていたが、帰国する人も増えている。
- ・エリア内に多くの商業施設が立地した。また、工業団地が多く働き手の居住場所として住宅需要がある。

■単身者タイプ（ワンルーム）について

→大学生向けのワンルーム物件が多い。古い物件には住みたがらない。

- ・山梨医大学生用のワンルーム、1Kは若宮地区に集中している。山梨医大学生の需要がある。
- ・山梨医大学生は資金的にも裕福な家庭が多いため、古い物件には住みたがらないことが実情である。
- ・若宮地区の賃貸家賃は1Kで45,000～50,000円である。

■ファミリータイプについて

→市街地周辺においてファミリー物件（2LDK、2DK）がみられる。

- ・若宮地区の農地所有者に対して、大手ハウスメーカーによる賃貸住宅整備によりファミリー向け賃貸物件が整備されている。新築は借り手が見つが、古い物件では空き家が目立つ。
- ・ファミリータイプでは2LDK、2DKの物件が多い。

- ・当初は大手A業者などの民間賃貸事業者がマンション経営を進めていた。現在はそれほどでもないが、当時は質の悪い賃貸物件を供給しており、A業者は人気がなかった。他にはB業者などがある。
- ・若宮地区の賃貸家賃は2Kで65,000～70,000円程度である。

■ 今後、不動産投資が行われると考えられる地域

→ リニア中央新幹線（以下、リニア）整備に伴い大規模な不動産投資の可能性はある。現在、不動産業界は冷静である。

- ・現在、大型の不動産投資が行われる地域はないが、リニア整備によっては動きがあると考えられる。
- ・リニア関係については、意外と不動産業界は冷静であり、盛りあがってはいない。

■ ユーザーのニーズ

→ 高くても新しくきれいなところを選ぶ傾向にある。住み替えが激しい。

- ・高くても良い所、新地の所に入居したいとの意向が高い。
- ・若い人は新しくきれいなところを選んでいる。家族形態の変化によって5年サイクルぐらいで住み替えがあり、入れ替わりが激しい。

■ 豊富地域の住宅需要について

→ 住宅需要は低い。世帯分離のための需要がほとんどである。

- ・浅利地区では賃貸物件が見られる。賃貸者は、世帯分離が多く、豊富地域での定住が必要な世帯が多い。
- ・豊富地域は、学校も遠い、買い物場所がないなど生活に不便であるため、賃貸物件の人気がない。入居者を増やすためペット可にした物件もある。
- ・家畜のにおいがする。

■ 田富地域の市街地について

→ 古い賃貸物件が多い。空き家も多い。

- ・田富地域の市街地部では、古い賃貸住宅が多く見られ、空き家が多い。道路も狭く建替えやリフォームができない物件も多い。
- ・間取りが古く改善できない→お金をかけない→入居者の減少、と悪循環である。

入居者について

高齢者、外国人の入居制限はほとんどみられないが潜在的には存在する可能性がある。
高齢者専用住宅やケア付き住宅は、需要が低く整備が進まない状況にある。

■ 高齢者の入居制限

→ **高齢者の賃貸需要はさほど多くはない。入居条件が整えば入居できるが、潜在的には敬遠傾向にある。**

- ・ 高齢単身の世帯を入居不可としている物件はなく、保証人がしっかりしていれば入居可能である。
- ・ 高齢者の入居については、家賃の滞納というよりは、怪我や病気、死亡などのリスクが高いことからやや敬遠される傾向にある（年齢や健康状態、身内の近居の有無などにより入居状況は異なる）。

■ 外国人の入居制限

→ **留学生や就業者の入居がみられる。特に大きなトラブルはみられないが、入居者による。**

- ・ 外国人入居者が増えているが、保証人がしっかりしていれば問題はない。
- ・ 市内企業の就業者など、外国人の住宅需要はある。派遣業者と通していることから保証人の条件等がしっかりしているケースが多く、特にトラブルはみられない。
- ・ 外国人については、素晴らしい人もいるしマナーが悪い人もいる。人による。
- ・ 言葉が通じない、習慣の違いやトラブルにより入居を断る大家も存在する。

賃貸住宅の設備について

高齢者専用住宅やケア付き住宅は、需要が低く、民間による整備は進まない状況にある。

■ 高齢者仕様の住宅、住み替えについて

→ **高齢者向け賃貸住宅の需要は低く、整備も進まない状況にある。**

バリアフリー化については、新しい住宅はバリアフリー対応であるが、古い住宅までは手が回らない状況にある。

- ・ 介護や支援等を必要とするような高齢者向けの住宅（高齢者専用住宅）の需要はなく、また、物件もない。不動産業界からは、建ててみないかとのアドバイスはしているが、なかなか進まない。
- ・ 高齢者ケア付き住宅の整備は進まない。市川三郷町で物件がある。
- ・ 高齢者専用住宅の整備が進まない理由は「需要」がないからである。高齢者の多くは土地付き戸建住宅なので居住地には困っていない。山梨県は、関東に就職した子供たちが週末に帰省できる距離であることから、戸建住宅に住み続ける場合が多い。
- ・ バリアフリーについては検討しているが手が回らない状況。特に古い住宅で顕著である。
- ・ 高齢者は事故や孤独死等のリスクがあるため、見守り等のサポートが必要ではないか。

■ 耐震化について

- ・ 資金的に余裕がないため、耐震化できない大家が多い。
- ・ 戸建については、市の耐震診断助成があるが、賃貸物件は対象外である。東日本大震災では、中央市は震度5強であったが特に大きな被害はなかった。

空き家について

古い物件での空き家が目立つ状況にある。

■ 空き家が多い地域

→ 若宮地区では古い物件で空き家が見られる。田富市街地は空き家が多い。豊富地域では、概ね需要と供給のバランスはとれている。

- ・ 田富市街地部では古い物件が多く空き家が増えている。道路も狭く、建替えやリフォーム出来ない物件も多い。また、大家にリフォームの意思がない。
- ・ 5割が空き家という物件もある。人が住まない→資金が貯まらない→投資が出来ない といった悪循環である。

■ 空き家が増えている要因

→ 景気の低迷に伴い住宅市場が落ち混んでいることから、空き家が増えている。

- ・ 企業の倒産、編成に伴う法人契約の解除などにより住宅需要が減少している。
- ・ 賃貸物件の老朽化、外国人の帰国、部屋が汚い、家賃が高いなどの理由も見られる。

■ 空き家対策として

- ・ 家賃を安価にする、礼金不要、礼金を下げるなどして、入居者の負担軽減を図っている。

公営住宅について

民営賃貸住宅を借上げて公営住宅として利用することについては、賛同が得られる可能性は高い。ただし、地元不動産業者を圧迫するのではなく、ともに協力しあっていくことが重要である。

公営住宅の意義を明確化しつつ整備・管理を検討してほしいとの要望あり。

■ 公営住宅との競合について

→ 公営住宅に入居できなかった世帯からの問い合わせがある。

- ・ 公営住宅に入居できなかったため賃貸物件を探しているとの問い合わせがある。
- ・ 家賃の安さに負けていると感じる。
- ・ 競合とは感じていない。単身相手なので関係ない。

■ 今後、民間賃貸住宅を市が借上げることについて

→ 賛成意向である。民間不動産業者との連携を図り協力し合う体制が必要である。

- ・ 空き家で困っている大家が多いので喜ばれると思う。
- ・ 大家からは長期的に借り上げてほしいとの意見もある。
- ・ 借上住宅を実施した場合は、不動産業者の仕事がなくなるため、指定管理としての業務ができないか。地域の業者を圧迫するのではなく、ともに協力し合っていく方向が良い。
- ・ 民間と連携してほしい。例えば民間が公営住宅を建設・管理を行い、管理責任は行政が負う。日々の管理は大家や不動産に任せるなど。

■ 公営住宅に望むこと

→ 公営住宅の理念（あり方）を明確化してほしい。その上で管理や整備を考えてほしい。

- ・ 公営住宅の意味を明確化してほしい。実際は、収入基準に見合わないが、低収入と申告

して住み続けている人もいる。真に住宅に困窮している人が入れないのはおかしい。理念を明確にすべきである。

- ・ 公営住宅の家賃を安くしないでほしい。
- ・ 新規建設では公費を使わずにしてもらいたい。
- ・ 家賃滞納者への対応はどうなっているのか。管理面で疑問である。強く対応してほしい。不公平である。

その他、行政に望むこと

■ 土地利用についての見直し

→ 土地利用の見直しを。活性化に向けた意向を。

- ・ 土地利用を見直してほしい。用途地域や地区計画での規制があり、建てたい建物が建てられない。
- ・ 調整区域の見直しが出来ないか。現在、開発ポテンシャルが高まる地域としては下河東地区が考えられる。
- ・ 中央市は開発に対する考え方が後れている。中央市自体が活性化を考えて、国や県に意見すべきである。

■ 良質な賃貸住宅を育てる取り組み

→ 豊かに暮らすことができるよう良質な住宅を育てる取り組みを。

- ・ 住宅は生活の基本的な単位である。狭く設備が整わない住宅での生活は、本当の意味で豊かな暮らしとはいえない。
- ・ 賃貸住宅においても基準づくりに配慮してほしい。

■ 新しいタイプの公的な住宅整備を

- ・ 民間の賃貸住宅を一括借り上げしてもらいたい。
- ・ 行政と民間が共同出資で住宅を造り、収入を分配する取り組みはどうか。
- ・ 市が賃貸住宅をつくってほしい。

■ 不動産業界の取り組み

→ 住宅情報の一元化が行われている。

- ・ 賃貸物件など住宅情報の一元化を図る取り組みとしては、ハトマークサイトにおいて賃貸住宅情報が載せられている。一般の人も閲覧可能である。
- ・ その他空き家バンクがあり、各都市と連携して情報を公開している。

(4) 考察

■住宅市場の活性化やストック活用には官民の協力が不可欠である

- ・景気の低迷に伴い住宅需要が減少傾向であるにもかかわらず、若宮地区では、山梨医大やショッピングセンターの整備に伴い入居意向は高い。しかし、古い住宅では空き家が目立っておりリフォームは進まない状況。今後、老朽化に伴う空き家の増加にともない、質の低い住宅が取り残されていく懸念がある。
- ・民間住宅の借上げについては、大家からの賛同意向は高いと考えられる。ただし、地元不動産業界と競合しないよう、管理運営面での住み分けを行い、行政と民間がともに協力しながら進めていく必要がある。
- ・今後は行政と民間が協力しながら、新たな住宅市場活用に向けた取り組みが望まれる。

■まちづくりと一体となった住宅地の整備、土地利用の見直しが求められる

- ・線引きにより都市と農村のすみ分けが行われているが、用途地域や地区計画等の規制が厳しく、開発ポテンシャルの高い地域においても、ニーズがあるにも拘らず新たな住宅建設が進まない状況にある。
- ・リニア整備により新たな大規模開発が進む可能性が高い。現在はまだ動きはない。
- ・利便性の高い場所やまちなか居住への要望は高いことから、良好な住宅が整備されるよう基盤整備やルールづくりと併せた良好な住宅地を計画的に誘導することが求められる。

■お年寄り世帯への対応が望まれる

- ・お年寄りや外国人に対する入居制限は潜在的に存在しているが、地域全体での見守りやケアなどの条件が整えば改善される可能性はある。今後、高齢化社会の進展に伴い、お年寄りの賃貸住宅の需要が高まると想定され、公営住宅だけでは不十分であると考えられる。高齢者仕様の設備整備に対する補助や、受け入れを促進する仕組み等について検討することが求められる。

第2章 住宅施策の動向

本章においては、近年における国の住宅施策の動向について整理するとともに、山梨県及び本市の住宅施策及びまちづくり施策等に関する既定計画について整理する。

まず、住宅施策全般に係る国の上位計画としては、住生活基本法第15条の規定に基づき、住生活基本計画(全国計画)が策定されている。

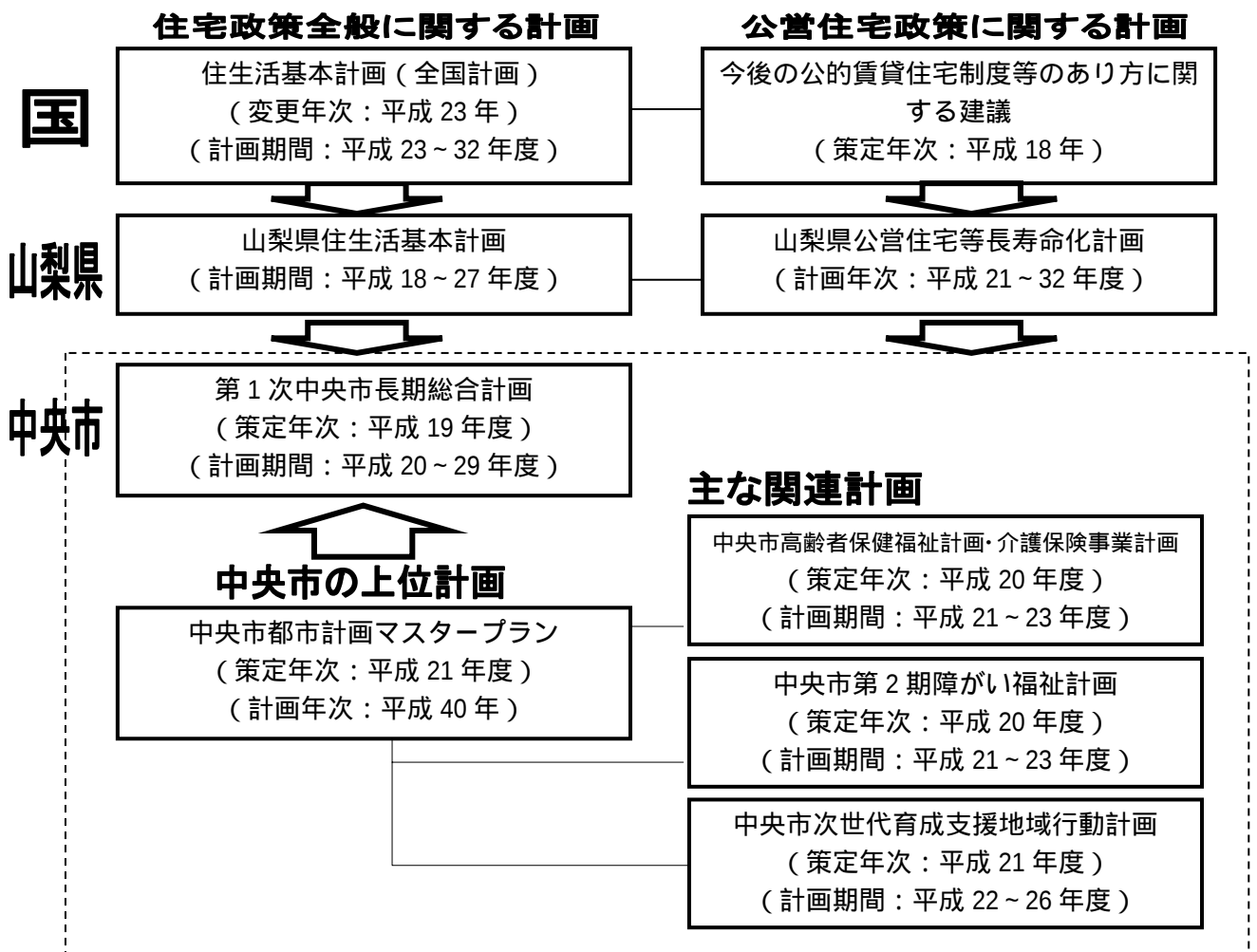
また、公営住宅に関するものとしては、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、平成18年8月に「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」が取りまとめられている。

山梨県の住宅施策に関する計画としては、平成18年度に「山梨県住生活基本計画」が策定されている。

本市の上位計画としては、地方自治法に基づく自治体総合計画として「第1次中央市長期総合計画」(平成19年度策定)がある。

以下に、それぞれの計画の関連性を示すとともに、次頁以降では各計画の概要について整理する。

図2-1 住宅施策に関する上位計画等の関係



1. 住宅施策の動向

(1) 国の住宅施策の動向

平成18年6月8日、住生活基本法、住生活基本法施行令及び住生活基本法施行規則が公布・施行された。

この法律は、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、基本となる事項を規定するもので、「住生活の基盤となるための良質な住宅の供給」等、4つの基本理念を定め、国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者等、関係者それぞれの責務を定めている。

また、「住生活基本計画」として国は全国計画を策定しており、平成23年度～平成32年度の10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画（全国計画）」が平成23年3月15日に閣議決定された。

計画では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、成果目標として、新築住宅の耐震化率、バリアフリー化率、省エネ率、住宅性能表示実施率などを位置づけることとされている。

表2-1 住生活基本法の概要

趣旨	国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める。
目的	国民の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、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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ことを目的とする。
基本理念	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念を定める。
責務等	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念にのっとり、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務等を定める。
基本的施策	国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずるものとする。
住生活基本計画	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定めるものとする。 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律の基本計画に定める政策として、全国計画を定めなければならないこと等を定める。

次に、国の住生活基本計画の概要について示す。

「住生活基本計画(全国計画)」は、住生活基本法第15条の規定に基づき策定されたものであり、基本的方向として、ストック重視、市場重視、福祉・まちづくり等の他の行政分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応が挙げられている。

また、この内、公的賃貸住宅制度については、社会資本整備審議会から、公的賃貸住宅制度のあり方に関する基本的方向が示されている。

表 2-2 住生活基本計画の概要

住生活基本計画（全国計画）		
目的	・住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定 ・計画期間は平成23年度から平成32年度の10年間	
基本的な方針	・住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ・施策についての横断的視点 横断的視点 ストック重視の施策展開 市場重視の施策展開 効果的・効率的な施策展開 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開	
改正のポイント	○ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。 ○老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。 ○新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。	
目的・成果指標・基本的な施策	・目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定	
	目標	目標の達成状況を示す成果指標の視点 基本的な施策
	安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 ・耐震診断、耐震改修等の促進 ・密集市街地の整備 ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 ・住宅の省エネルギー性能の向上 ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化 ・景観計画、景観協定等の普及啓発等
	住宅の適正な管理及び再生	住宅を長く大切に使う社会の実現 マンションの適正な維持管理 ・住宅の維持管理情報の蓄積 ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進
	多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	既存住宅が円滑に活用される市場の整備 将来にわたり活用される良質なストックの形成 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 ・住宅性能表示制度の見直し（評価項目の簡素化） ・長期優良住宅制度の見直し（共同住宅の認定基準の合理 木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置 ・住替え支援の推進
大都市圏における住宅・住宅地の供給等の促進	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	居住の安定の確保 高齢者等への配慮 ・公営住宅等の適切な供給 ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化
	・良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域属性に応じた施策を推進する 等。	
施策の推進	・関係者の連携・協力 ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し ・統計調査の充実	

平成18年に発表された「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」は、自力で適正な居住水準の住宅を確保できない者の居住の安定確保及び市場において十分な量が確保されない賃貸住宅の供給について、住宅セーフティネットとして、賃貸住宅市場全体を視野に入れた施策の再構築の基本的な方向を示したものである。

表2-3 今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議の概要

今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（平成18年）	
現状と課題	・賃貸住宅の質は未だに低い状況にある。（戸当たり平均床面積44㎡、最低居住水準未達の世帯は約10%） ・公営住宅の入居者のうち収入超過者は8.2%を占める。 ・特定優良賃貸住宅（特優良）の長期空家率は6.6%となっている。 ・高齢者向け優良賃貸住宅（高優良）の供給は、伸び悩んでいる。 ・民間賃貸住宅では、高齢者、小さな子供のいる世帯等について、入居制限が行われている。
公的賃貸住宅制度等の再構築に関する基本的方向 - 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 -	・公営住宅におけるセーフティネット機能を強化するとともに、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットを構築。 ・家賃負担が問題となっている低額所得者への施策と入居制限を受けやすい高齢者等のための施策という二つの視点からの検討。 ・既存の賃貸住宅ストックについてリフォーム等を行ったものを住宅セーフティネットの充実に活用する等、その有効活用を図りつつ、次世代に承継できる質の高い賃貸住宅ストックを形成。 ・公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を問わず、福祉施策との連携やNPO等の支援団体の活用等を通じて、高齢者等の居住を支援することが必要。 ・地域的な特性を踏まえた住宅セーフティネットが構築できるよう、地方公共団体の主体的取組みが活かされる仕組みとすることが必要。 ・高齢者世帯等に加えて、少子化対策の観点から、若年層、子育て層への支援強化も必要。 ・多様な世帯が地域に居住するミックスコミュニティの形成の促進に十分配慮することが必要。
公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上について	・公営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者により公平かつ的確に供給する方向で、供給の適正化や家賃等の見直し等を行っていく必要がある。 ・公営住宅を補完する公的賃貸住宅（特優良、高優良）は、縦割りの制度を再編・一本化し、特優良として整備された住宅を高齢者向けに活用する等、柔軟な利活用や転用ができる仕組みとすべき。 ●整備費助成と家賃負担軽減助成を再構築し、それぞれの助成の政策効果が効率的に発揮される運用とすべき。 ●家賃負担軽減助成については、高齢者・障害者世帯等に対象を重点化する等、効率的な仕組みとすべき。 ●地域の住宅ストックや住宅需要の状況に応じ、基本性能（共用部分のバリアフリー化等）を備えた賃貸住宅の整備を促進する必要。 ・機構住宅、公社住宅、改良住宅等についてもセーフティネットとしての活用方を検討すべき。
民間賃貸住宅市場の環境整備について	・高齢者、小さな子供のいる世帯等の円滑な入居等を図るため、これらの者が入居可能な民間賃貸住宅に関する情報の提供、家賃債務保証や居住支援の仕組みを構築すべき。 ・入居制限の問題への対応については、定期借家、保険や債務保証等の手法により、リスクを低減・分散させる仕組みづくりを検討することが重要。 ・紛争の実態や解決事例等を収集・分析した上で、客観性・具体性のあるガイドライン等の整備・普及を進めていくべき。 ・定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等の手法を活用し、紛争の未然防止や簡易・迅速・円滑な処理が図られる仕組みを検討すべき。 ・管理委託やサブリース等の多様な手法を活用することにより、合理的な賃貸住宅経営体制の確立を推進する必要。 ・未だ低水準の民間賃貸住宅の面積・性能等に係る質の向上を促進するため、当分の間、賃貸住宅の整備等に係る助成措置等が必要。 ・一般的に面積・性能等の水準が高い持家ストックの賃貸化を促進することにより、賃貸住宅の質の向上を図るべき。

(2) 山梨県の住宅施策の動向

山梨県の住宅施策に関する計画としては、平成18年度に「山梨県住生活基本計画」が策定されており、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を基本理念として、住宅施策の目標と施策が示されている。

表2-4 山梨県住生活基本計画の概要

山梨県住生活基本計画								
策定主体	山梨県							
策定年月	平成19年3月							
対象都市	山梨県							
目標期間	平成18年度から平成27年度までの10年間							
基本理念	いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現							
基本方針	1 良質な住宅の形成 2 市場と連携した施策展開 3 各主体の連携による施策展開							
目標と施策	目標1 やまなしの風土に根ざした良質な住宅ストックの形成 やまなしの恵まれた自然環境と調和し、盆地特有の気候に適応した快適性・耐久性を備えると共に、省エネルギー性能や東海地震等に対する耐震性等を確保した安心して快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を目指す。 また、良質な住宅ストックを合理的かつ適正に管理し将来世代へ承継することを目指す。 目標2 豊かな郷土を実現する良好な居住環境の形成 活力ある良好な地域コミュニティを形成し、いきいきとした住生活を実現できる安全・安心な魅力あるまちづくりを推進する。 目標3 県民が安心して選択できる住宅市場の形成 地域を支える住宅産業を育成し、県民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。 また、良質な住宅ストックの流通が円滑に行われ、有効に活用される市場の形成を目指す。 目標4 居住の安定の確保 低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。							
公営住宅の供給目標量等	○ 公営住宅の供給目標量 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>前期 (H18～H22)</th><th>後期 (H18～H27)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)</td><td>5,500戸</td><td>10,100戸</td></tr> </tbody> </table> *この目標量は、県・市町村営公営住宅の空き家募集戸数を主とし、建て替え戸数、新規建設戸数を合計した戸数			前期 (H18～H22)	後期 (H18～H27)	計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)	5,500戸	10,100戸
	前期 (H18～H22)	後期 (H18～H27)						
計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)	5,500戸	10,100戸						

山梨県の公営住宅に関する計画としては、平成22年度に「山梨県公営住宅等長寿命化計画」が策定されており、県営住宅の活用手法及び事業予定、維持管理計画が示されている。

表2-5 山梨県公営住宅等長寿命化計画の概要

山梨県公営住宅等長寿命化計画							
策定主体	山梨県						
策定年月	平成23年3月						
対象都市	山梨県						
目標期間	平成21年度から平成32年度までの12年間						
長寿命化に関する基本方針	住宅の状態の把握、及び日常的な維持管理の方針						
	・ 整備、管理データを、住棟単位で整理する。						
	・ 定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。						
	・ 住棟単位の修繕履歴を整理し、随時確認できる仕組みを確立する。						
	長寿命化、及びライフサイクルコストの縮減に関する方針						
	これまでの対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上を図る改善を実施することによって、住宅の長寿命化を図る。						
	改善工事等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施により、修繕周期を延長しライフサイクルコストの縮減を図る。						
	標準修繕周期に先立って定期点検を実施し、老朽化や劣化等による事故等を未然に防止するとともに、修繕や改善の効率的、効果的な実施に繋げる。						
活用手法別住宅戸数	< 公営住宅 >						
	対象		合計				
	公営住宅管理戸数		7,432				
	維持管理予定戸数		5,534				
	うち修繕対応戸数						
	うち改善予定戸数		5,534				
	建替予定戸数		1,686				
	用途廃止予定戸数		228				
活用手法別事業予定	< 用途廃止団地 >						
	団地名	棟数	戸数	竣工年	経過年数 (H19時点)	耐用年限	政策空家 設定年
	田富団地	2	8	S44	38	30(H11)	H12
	田富釜無団地	2	12	S46	36	30(H13)	H12
	< 全面的改善 >						
	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		
	山王団地	1号館	30	RC	S50		
		3号館	20	RC	S52		
		7号館	30	RC	S51		
	< 大規模改善 >						
	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善の内容	
	東花輪団地	1号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替	
		2号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替	
		3号館	16	RC	H2	受水槽改修 外壁・防水改修	
		4号館	16	RC	H5	受水槽改修 外壁・防水改修	
	< 維持管理（改修含む） >						
	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		
	山王団地	2号館	15	RC	S50		
		5号館	20	RC	S53		
		6号館	15	RC	S51		

2. 中央市の既定計画

(1) まちづくり施策に関する既定計画

中央市のまちづくり全般に関する上位計画としては、地方自治法に基づく自治体総合計画として第1次中央市長期総合計画が平成19年度に策定されており、「実り豊かな生活文化都市」を将来像として、平成29年度を目標年次とした行政運営の指針が定められている。

表2-6 第1次中央市総合計画の概要

第 1 次中央市長期総合計画																													
策定主体	中央市																												
策定年月	平成20年3月																												
対象都市	中央市																												
目標期間	基本構想：平成20年4月1日から平成30年3月31日までの10年 基本計画：平成20年4月1日から平成30年3月31日までの10年（平成25年4月見直し）																												
将来像	実り豊かな生活文化都市																												
基本理念	1 自立した活力ある市の創造 2 自治力の確かな市の創造 3 文化度の高い市の創造 4 やすらぎとふれあいのある市の創造																												
将来指標	(単位：人、％) <table><tr><td></td><td>平成17年</td><td>平成22年</td><td>平成27年</td><td>平成32年</td></tr><tr><td>総人口</td><td>31,650 (100.0)</td><td>32,220 (100.0)</td><td>32,359 (100.0)</td><td>32,178 (100.0)</td></tr><tr><td>年少人口 (14歳以下)</td><td>5,144 (16.3)</td><td>4,761 (14.8)</td><td>4,270 (13.2)</td><td>3,872 (12.0)</td></tr><tr><td>生産年齢人口 (15歳～64歳)</td><td>21,741 (68.7)</td><td>21,730 (67.4)</td><td>21,090 (65.2)</td><td>20,219 (62.8)</td></tr><tr><td>老年人口 (65歳以上)</td><td>4,743 (15.0)</td><td>5,709 (17.7)</td><td>6,999 (21.6)</td><td>8,087 (25.1)</td></tr></table> 年齢不詳22名含む。					平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	総人口	31,650 (100.0)	32,220 (100.0)	32,359 (100.0)	32,178 (100.0)	年少人口 (14歳以下)	5,144 (16.3)	4,761 (14.8)	4,270 (13.2)	3,872 (12.0)	生産年齢人口 (15歳～64歳)	21,741 (68.7)	21,730 (67.4)	21,090 (65.2)	20,219 (62.8)	老年人口 (65歳以上)	4,743 (15.0)	5,709 (17.7)	6,999 (21.6)	8,087 (25.1)
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年																									
総人口	31,650 (100.0)	32,220 (100.0)	32,359 (100.0)	32,178 (100.0)																									
年少人口 (14歳以下)	5,144 (16.3)	4,761 (14.8)	4,270 (13.2)	3,872 (12.0)																									
生産年齢人口 (15歳～64歳)	21,741 (68.7)	21,730 (67.4)	21,090 (65.2)	20,219 (62.8)																									
老年人口 (65歳以上)	4,743 (15.0)	5,709 (17.7)	6,999 (21.6)	8,087 (25.1)																									
公営住宅に関する計画等	○基本構想 第2章 地域の課題と施策の方向性 2 暮らしやすさに配慮した地域づくりに向けて 【身近な生活空間】 市営住宅の老朽化に対応するため、今後は民間活力の活用を図りつつ、福祉やまちづくりなどの施策と一体となって、地域の実情をよりの確に反映したセーフティネットとして公営住宅を供給・改修していかなければなりません。特に、入居者の高齢化に合わせたバリアフリー化への対応が不可欠です。 ○基本計画 第2章 暮らしの拠点づくり 1 こころ豊かな暮らしへの舞台づくり (2)課題解決の方策 住環境の充実 老朽化した市営住宅の建て替え・改修を進めます。その際、バリアフリー化や若者向けのリフォーム、省エネ性能の向上などに配慮します。また他の用途への転用を含んだ市営住宅の活用方法についても検討を行います。 (3)施策の方向および数値目標 住環境の充実 ・市営住宅の建て替え・改修の推進 老朽化の進む市営住宅のバリアフリー化を進めるとともに、若い世代の受け入れを想定し、若者向けのリフォームを行います。 耐震化や断熱性の向上、もしくは新たな用途への転換も含めたりノベーションの推進を図ります。 <table><tr><th rowspan="2">指標名</th><th rowspan="2">指標の定義</th><th>現況値</th><th colspan="2">目標値</th></tr><tr><th>平成18年度</th><th>平成24年度</th><th>平成29年度</th></tr><tr><td>公営住宅の整備に対する満足度</td><td>市民アンケート、満足度</td><td>49.3%</td><td>55.0%</td><td>60.0%</td></tr><tr><td>宅地の整備に関する満足度</td><td>市民アンケート、満足度</td><td>53.0%</td><td>60.0%</td><td>65.0%</td></tr></table>				指標名	指標の定義	現況値	目標値		平成18年度	平成24年度	平成29年度	公営住宅の整備に対する満足度	市民アンケート、満足度	49.3%	55.0%	60.0%	宅地の整備に関する満足度	市民アンケート、満足度	53.0%	60.0%	65.0%							
指標名	指標の定義	現況値	目標値																										
		平成18年度	平成24年度	平成29年度																									
公営住宅の整備に対する満足度	市民アンケート、満足度	49.3%	55.0%	60.0%																									
宅地の整備に関する満足度	市民アンケート、満足度	53.0%	60.0%	65.0%																									

(2) 福祉施策に関する既定計画

その他、本計画に関連する計画としては、平成20年度に策定された中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画、中央市第2期障がい福祉計画、平成21年度に策定された中央市次世代育成支援地域行動計画がある。

本計画に関連する内容としては、中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画において、介護保険サービスによる住宅改修の利用者促進や、公営住宅のバリアフリー化の推進が挙げられている。

表2-7 中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の概要

中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画																																																																																																			
策定主体	中央市																																																																																																		
策定年月	平成21年3月																																																																																																		
対象都市	中央市																																																																																																		
計画期間	目標設定：平成26年度 平成21年度～平成23年度 (平成23年度に平成24年度～平成26年度までの次期計画見直し)																																																																																																		
基本理念	1 地域全体で支える福祉（地域ケア体制）の実現 2 安心して暮らせるシステムづくり 3 一人ひとりの自分らしさを支援																																																																																																		
人口推計	単位：人 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th colspan="3">第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)</th><th colspan="3">第4期 計画期間 見込</th><th colspan="3">第5期 計画期間 見込</th></tr> <tr> <th></th><th>平成18年度</th><th>19年度</th><th>20年度</th><th>21年度</th><th>22年度</th><th>23年度</th><th>24年度</th><th>25年度</th><th>26年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td><td>32,348</td><td>32,408</td><td>32,568</td><td>32,716</td><td>32,845</td><td>32,962</td><td>33,075</td><td>33,184</td><td>33,281</td></tr> <tr> <td>高齢化率</td><td>15.20%</td><td>15.73%</td><td>16.25%</td><td>16.82%</td><td>17.03%</td><td>17.24%</td><td>17.97%</td><td>18.91%</td><td>19.70%</td></tr> <tr> <td>第1号被保険者</td><td>4,916</td><td>5,098</td><td>5,291</td><td>5,503</td><td>5,592</td><td>5,683</td><td>5,944</td><td>6,276</td><td>6,558</td></tr> <tr> <td>65～74歳</td><td>2,530</td><td>2,635</td><td>2,758</td><td>2,894</td><td>2,927</td><td>2,942</td><td>3,151</td><td>3,421</td><td>3,663</td></tr> <tr> <td>75歳以上</td><td>2,386</td><td>2,463</td><td>2,533</td><td>2,609</td><td>2,665</td><td>2,741</td><td>2,793</td><td>2,855</td><td>2,895</td></tr> <tr> <td>第2号被保険者 (40～64歳)</td><td>10,800</td><td>10,948</td><td>11,073</td><td>11,166</td><td>11,361</td><td>11,553</td><td>11,575</td><td>11,567</td><td>11,577</td></tr> <tr> <td>被保険者 合計</td><td>15,716</td><td>16,046</td><td>16,364</td><td>16,669</td><td>16,953</td><td>17,236</td><td>17,519</td><td>17,843</td><td>18,135</td></tr> </tbody> </table>										第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)			第4期 計画期間 見込			第5期 計画期間 見込				平成18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	総人口	32,348	32,408	32,568	32,716	32,845	32,962	33,075	33,184	33,281	高齢化率	15.20%	15.73%	16.25%	16.82%	17.03%	17.24%	17.97%	18.91%	19.70%	第1号被保険者	4,916	5,098	5,291	5,503	5,592	5,683	5,944	6,276	6,558	65～74歳	2,530	2,635	2,758	2,894	2,927	2,942	3,151	3,421	3,663	75歳以上	2,386	2,463	2,533	2,609	2,665	2,741	2,793	2,855	2,895	第2号被保険者 (40～64歳)	10,800	10,948	11,073	11,166	11,361	11,553	11,575	11,567	11,577	被保険者 合計	15,716	16,046	16,364	16,669	16,953	17,236	17,519	17,843	18,135
	第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)			第4期 計画期間 見込			第5期 計画期間 見込																																																																																												
	平成18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度																																																																																										
総人口	32,348	32,408	32,568	32,716	32,845	32,962	33,075	33,184	33,281																																																																																										
高齢化率	15.20%	15.73%	16.25%	16.82%	17.03%	17.24%	17.97%	18.91%	19.70%																																																																																										
第1号被保険者	4,916	5,098	5,291	5,503	5,592	5,683	5,944	6,276	6,558																																																																																										
65～74歳	2,530	2,635	2,758	2,894	2,927	2,942	3,151	3,421	3,663																																																																																										
75歳以上	2,386	2,463	2,533	2,609	2,665	2,741	2,793	2,855	2,895																																																																																										
第2号被保険者 (40～64歳)	10,800	10,948	11,073	11,166	11,361	11,553	11,575	11,567	11,577																																																																																										
被保険者 合計	15,716	16,046	16,364	16,669	16,953	17,236	17,519	17,843	18,135																																																																																										
施策の方向	<介護保険サービス> (13) 住宅改修・介護予防住宅改修 ■ 住宅改修について広く周知に努め、利用者を促進していきます。 ■ リフォーム業者等の情報収集に努め、利用者に紹介できる体制を整えます。 ■ 高齢者を狙って悪質な業者によるトラブルが他市町村で発生しているため、PRに努め、介護支援専門員（ケアマネジャー）とも連絡を取りながら、利用者が安心してサービスを受けられるよう、サポートしていきます。 ■ 住宅改修事業者との連携を強化し、相談窓口の充実を図っていきます。 <高齢者支援の関連施策> 3 住宅対策 ・介護保険サービスの住宅改修の周知 ・県建築士会等との連携による住宅に関する相談・指導の充実 ・公営住宅におけるバリアフリー化の推進																																																																																																		

表 2-8 中央市第2期障がい福祉計画の概要

中央市第2期障がい福祉計画	
策定主体	中央市
策定年月	平成21年3月
対象都市	中央市
計画期間	中央市障がい福祉計画：平成19年度～平成28年度 第1期：平成18年度～平成20年度 第2期：平成21年度～平成23年度（目標年度：平成23年度） 第3期：平成24年度～平成26年度
基本理念	地域で支え合いながら、安心して自立した生活を送ることのできる社会の実現
基本的な視点	ニーズに応じた訪問系サービスの提供 ニーズに応じた日中活動系サービスの提供 グループホーム等の充実を図り、施設入所・入院から地域生活への移行を推進 福祉施設から一般就労への移行等を推進
施策の体系	第5章 地域生活支援事業 （2）必須事業 日常生活用具給付等事業 <サービス内容> 重度障がい者（児）に対し、障がいの種類、程度に応じて、日常生活用具の給付や貸与を行います。 介護・訓練支援用具 自立生活支援用具 在宅療養等支援用具 情報・意思疎通支援用具 排泄管理支援用具 居宅生活動作補助用具：居宅生活動作等を円滑にする用具で、設置に小規模な住宅改修を伴うもの <必要なサービス見込み量確保のための方策> （1）サービスを必要としている重度の障がいのある人に、適切な用具が給付もしくは貸与できるよう、日常生活用具の情報提供の充実に努めるとともに、事業者に対しても情報提供の充実を行い、多様な事業者の参入促進を図ります。

表 2-9 中央市次世代育成支援地域行動計画の概要

中央市次世代育成支援地域行動計画 - 後期行動計画	
親が子どもがいきいきプラン	
策定主体	中央市
策定年月	平成22年3月
対象都市	中央市
計画期間	次世代育成支援地域行動計画：平成17年度～平成26年度 前期行動計画：平成19年度～平成21年度（合併後策定） 後期行動計画：平成22年度～平成26年度
基本理念	子育ては、「 父母その他の保護者が子育てに対する第一義的な責任を持つ 」という基本的な認識の上で、子どもや子どもを育てる父母、その他の保護者が、いきいきと輝きながら、 子育てへの理解を深めつつ、その喜びを実感していくことが大切です。 子どもは、「 未来の宝 」です。本市は、すべての人が子育てに関わり、子どもの健全育成と、子育て中やこれから子どもを希望する家庭で安心して生み育てることのできる環境づくりを推進することにより、 親が子どもがいきいきと輝き、喜びであふれるまちづくり を基本理念とします。
総合目標	親が子どもがいきいきと輝き、喜びであるれるまち 中央市
基本的な視点	<子どもの視点> 子どもの幸せを第一に考え、子どもがいきいきと輝く、喜びあふれる社会を目指します。 <次代の親づくりの視点> 次代の親が、いきいきと子育てできるよう、長期的な視野に立った豊かな人間性を育む健全育成を目指します。 <すべての子育て家庭への社会全体による支援の視点> ひとり親や障がい児、外国籍住民などすべての子どもと家庭への社会全体による支援を推進します。 <仕事と生活の調和実現の視点> 結婚と子育てに関する希望を実現するための働き方を見直します。 <利用者のニーズに応じた質の高いサービス提供の視点> 核家族化など社会環境の変化や価値観の多様化に伴い、利用者のニーズも多様化しています。そのニーズに応じた質の高いサービスを提供します。 <社会資源の効果的な活用の視点> 本市の持つ、自然や文化、人材などの社会資源を活用し、地域の特性を生かした子育てを推進します。
計画の体系	【重点分野1】保育分野 子育て支援を充実します。 1-1 すべての子育て家庭に対する支援を充実します。 1-2 多様な保育ニーズに対応したサービスを充実します。 1-3 仕事と子育ての両立を支援します。 【重点分野2】保健分野 親子の健康づくりを推進します。 2-1 母子の健康づくりや小児科医療と相談体制を充実します。 2-2 思春期保健対策を充実します。 2-3 食育を推進します。 【重点分野3】教育分野 子どもの教育環境を整備します。 3-1 生きる力を育む学校教育を推進します。 3-2 家庭や地域における養育機能を向上します。 3-3 子どもを取り巻く有害環境への対策と、遊びとスポーツ環境を充実します。 【重点分野4】安全分野 妊産婦や子どもにやさしく、安全なまちづくりを推進します。 4-1 要保護児童への対応などきめ細やかな取り組みを推進します。 4-2 妊産婦や子ども連れにやさしいまちづくりを推進します。 4-3 防犯や交通安全への対応策を強化します。

3. 中央市の公営住宅をめぐる課題

(1) 国の住宅施策の流れ 方向性と中央市の住宅事情

国の住宅施策と公営住宅施策の流れについて整理する。

国の住宅施策の変遷



国の公営住宅をめぐる動き

住宅セーフティネットの再構築

<国の公営住宅施策の方向性>

■ 国の賃貸住宅市場への公的関与の考え方

- ・市場において自力では適正な居住水準の住宅の確保が難しい世帯
- ・住宅市場においては十分な量確保されない良質な賃貸住宅の供給
- ・地域政策への貢献
- ・災害対応等の緊急時の対応

■ 住宅セーフティネットワーク再構築の動き

賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることにより、民間住宅市場も含めた重層的かつ柔軟なセーフティネット再構築が進められている

- ・公営住宅供給の適正化（公営住宅管理制度の見直し）
- ・賃貸住宅市場の環境整備
- ・社会的弱者の居住支援
- ・民間住宅を活用した家賃補助（借上型公共住宅）
- ・高優賃、特優賃の再編
- ・入居円滑化のための枠組み整備

国の住宅施策の方向性

ストック重視（既存住宅の質の向上、活用）

いいものを使ってきちんと手入れして長く大切に使い、既存住宅を有効に活用する。

市場重視（民間を含めた住宅市場の活性化）

リフォームの促進、中古住宅の活用、賃貸住宅の市場の活性化、長期優良住宅の普及など、民間住宅市場を含めた総合的な住宅施策の展開

今後の人口減少、少子高齢化への対応

良質な住宅や居住環境の形成や投資
基本的な安全性の配慮
環境や高齢者対応等の成長分野への投資

他分野との連携による総合的な施策展開

ソフト面の充実による住環境の向上
地域の防災分野、医療・介護サービス、子育てしやすい、高齢者が暮らしやすい居住環境の形成、環境にやさしい住まいと住まい方の形成

地域が主体となるきめ細かな住宅施策の展開

地域特性に応じた住宅施策
地域の明確な将来ビジョンの設定

中央市の状況・住宅事情

良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えている
しかし、古い住宅では空き家が増えている

・土地区画整理事業により新たな住宅地が整備されており、良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えているが、老朽化が進む住宅も見られ、古い住宅を中心に空き家が増えている。
・総合計画や都市計画マスタープランでは、基本方針として「二地域居住・田舎暮らしの促進」を掲げており、U・I・Jターンの受け入れ態勢づくりや首都圏をターゲットとした効果的なPR、空き家や土地情報の提供等の施策を挙げている。

人口増加に伴い民間開発による住宅市場が進められてきたが、土地利用の規制から近年では開発が進まない状況にある

・交通の利便性が高く、働く場も多いことから人口増加傾向にあり、高齢化率も低く若い世代が多いことが特徴である。
・民間開発による住宅開発が増えており、特に若宮地区で増えている。ライフステージごとの住替えがみられ、入れ替えが激しい。しかし、開発後20年が経過しており、古い賃貸住宅では空き家がみられる。
・田舎地域の市街地部では老朽化した民間賃貸住宅が多くあり、借り手がつかず空き家が多い。

将来的には少子高齢化が懸念される
しかし高齢者に配慮した賃貸市場は進まない状況

・県内平均に比べると、高齢化が低く、若い世代が多くなっているが、将来的には少子高齢化が懸念される。
・高齢者仕様の賃貸住宅やケア付き住宅については、需要がなく整備が進まない状況にある。
・中心市街地の活性化・公的住宅整備による開発のけん引が期待される。

交通機関の整備により市の構造が大きく変わる可能性がある。

・高規格道路の整備やリニア中央新幹線の整備によってまちの構造が大きく変わる可能性がある。
・また、交通の利便性が高くなることから、さらに人口が増える可能性があり、計画的な土地利用、住宅地整備を進める必要がある。

方向性から、中央市の住宅やまちづくりをめぐる現状について整理し、前ページでまとめた本市の住まい・まちづくりの課題を勘案して、公営住宅をめぐる課題について整理する。

市営住宅ストックの問題

老朽化の進む団地が7割を占める。
・目標年次の平成33年に、耐用年数を過ぎる住宅が183戸(64.7%)、耐用年数の半数を過ぎる住宅が14戸(4.9%)あり、耐用年数が半数を超過した住宅が全体の体の7割を占める。

老朽が進む団地(6団地)のうち、市街化区域内の団地は4団地である。
・目標年次に耐用年数が超過する団地は6団地(町之田、布施北、下田保、釜無、飛石、山王)
・6団地のうち、県営住宅と併設している団地は2団地(釜無、飛石)
・6団地のうち、市街化区域内の団地は4団地(布施北、釜無、山王、下田保)

老朽化の進む団地では、設備の老朽化や湿気や傷みが深刻化している。
・アンケートによると、「台所の設備または使い勝手」、「浴室の設備または使い勝手」、「洗面所・脱衣所の設備」、「便所の設備」、「遮音性や断熱性」、「防犯性」において満足度が低くなっている。

入居者の高齢化が進んでいる。設備の高齢化仕様は進んでいない。
・入居者のうち60歳以上の高齢者は144人(26.3%)を占めている。
・60歳以上の高齢入居者のうち、一人世帯は58世帯(50.4%)、2人世帯は15世帯(13.0%)であり、高齢者のみ世帯は73世帯であり、入居世帯の3割を占める。
・住宅内部の高齢化対応はほとんど整備されていない。

低所得の高齢者が耐用年数を経過した木造・簡平住宅に居住している。
・老朽化が進む団地では収入分位以下の世帯割合が70%を超えている。
・割合が高い順に、下田保12世帯(全13世帯のうち92.3%)、布施北7世帯(全8世帯のうち87.5%)、町之田26世帯(全31世帯のうち83.9%)である。

政策空き家を進めている6つの団地においては、退去後に取り壊しが進んでおり、団地内が歯抜け状態になっている。
・政策空き家を進めている団地は、町之田(全36戸)、布施北(全13戸)、下田保(全15戸)、釜無(全20戸)、飛石(全47戸)、山王(全52戸)。
・県営住宅のうち、政策空き家としている団地は4団地中、2団地である。田富釜無(全12戸)、田富(全8戸)。これらの団地は、用途廃止の計画である。

新しい耐火構造の住宅に入居希望が集中している(待ち人数64人)。
古い住宅への入居希望者は少ない。
・平成23年9月現在、待機者は、布施団地37名、山宮団地4名、久保団地12名、神明団地11名である。

中央市の状況・住宅事情

良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えている

しかし、古い住宅では空き家が増えている

・土地区画整理事業により新たな住宅地が整備されており、良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えているが、老朽化が進む住宅も見られ、古い住宅を中心に空き家が増えている。
・総合計画や都市計画マスタープランでは、基本方針として「二地域居住・田舎暮らしの促進」を掲げており、U・I・Jターンの受け入れ態勢づくりや首都圏をターゲットとした効果的なPR、空き家や土地情報の提供等の施策を挙げている。

人口増加に伴い民間開発による住宅市場が進められてきたが、土地利用の規制から近年では開発が進まない状況にある

・交通の利便性が高く、働く場も多いことから人口増加傾向にあり、高齢化率も低く若い世代が多いことが特徴である。
・民間開発による住宅開発が増えており、特に若宮地区で増えている。ライフステージごとの住替えがみられ、入れ替えが激しい。しかし、開発後20年が経過しており、古い賃貸住宅では空き家がみられる。
・田富地域の市街地部では老朽化した民間賃貸住宅が多くあり、借り手がつかず空き家が多い。

将来的には少子高齢化が懸念される

しかし高齢者に配慮した賃貸市場は進まない状況

・県内平均に比べると、高齢化が低く、若い世代が多くなっているが、将来的には少子高齢化が懸念される。
・高齢者仕様の賃貸住宅やケア付き住宅については、需要がなく整備が進まない状況にある。
・中心市街地の活性化・公的住宅整備による開発のけん引が期待される。

交通機関の整備により市の構造が大きく変わる可能性がある。

・高規格道路の整備やリニア中央新幹線の整備によってまちの構造が大きく変わる可能性がある。
・また、交通の利便性が高くなることから、さらに人口が増える可能性があり、計画的な土地利用、住宅地整備を進める必要がある。

中央市の公営住宅をめぐる課題

良質なストック形成に向けた課題

計画的な建替え更新

耐用年数を超えた公営住宅を解消するための計画的な建替えの促進が求められる。

ライフサイクルコストの低減

財産である公営住宅の長寿命化を図るため、適切な維持管理、改善、補修を進めることで、ライフコストの低減を図ることが求められる。

公営住宅の適正な管理・運営

困窮度の高い世帯から入居できる仕組みにすると共に定期的な点検や修繕履歴等のデータベースの管理、実施体制の整備が求められる。

少子高齢化社会の進展を見据えた課題

高齢者世帯への対応

福祉施策と連携した取り組みが求められる。

低所得者や低所得高齢者への対応

建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくりが求められる。

まちづくりとの連動、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題

まちづくり施策と連動した建替え事業の推進

地域のまちづくりに貢献するように、公共施設としての有効活用が求められる。

民間を活用した事業手法の検討

民間住宅市場を含めて、重層的かつ柔軟なセーフティネットの再構築が求められる。
(借上げ住宅、ケア付き住宅など)

4. 団地別の課題

団地 NO	団地名称	棟	竣工年度	構造	敷地面積 (㎡)	用途地域	間取り	住戸 面積 (㎡)	管理 戸数 (戸)	①入居状況			②目標年での経過状況				③設備整備状況		④入居者世帯 人員(世帯)				④年齢構成(人)			⑤収入分位(戸)			⑥施設等			現状、問題点、課題
										入居 戸数 (戸)	入居率 (%)	その他情報	耐用 年数	目標年 での経過 年数	状況	戸数	三点 給湯	水洗	1人	2人	3人以上 ファミ	0～20 歳	20～ 59歳	60歳 以上	原則 階層	裁量 階層	収入 超過者	集会所	児童 遊園	駐車場		
1	町之田	1～6棟	S48	簡易1階	5,047.75	－	2K,3K	34.6～40.8	36	31	86.1%	政策空家	30	48	超	36	×	○	18	6	7	8	29	20	28	0	3	×	×	×	・目標年次で耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。 ・市街化区域外であることから、車がないと生活が不便である。 ・収入超過者への対応が望まれる(3戸) ・調整区域に位置しており、山梨県の市街化区域における立地基準以外の開発は認められないことから、土地利用が制限される。	
2	布施	1～2棟	H7	中耐4階	1,164.00	第1種住居	3DK	69.1～72.2	16	16	100.0%		70	26	－	－	○	○	1	4	11	17	27	9	14	1	1	×	○	○	・市街地部に位置する良好なファミリー向け住宅である。 ・計画的な修繕、長寿命化を進める必要がある。 ・収入超過者への対応が望まれる(1戸)	
3-1	布施北(A)	1～3棟	S41	簡易1階	2,246.36	第2種低層	2K,3K	29.8～34.8	11	6	54.5%	政策空家	30	55	超	11	×	×	3	3	2	4	8	4	8	0	0	×	×	○	・現況でも大幅に耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。 ・敷地が狭く接続道路も狭小であることから、大規模な建替えは難しい状況にある。	
3-2	布施北(B)	8～9棟	S41	木造1階			2K	29.8	2	2	100.0%		30	55	超	2	×	×											×	×		○
4	下田保	1～16棟	S39	木造1階	3,330.28	第1種住居	2K	31.5	15	13	86.7%	政策空家	30	57	超	15	×	×	6	7	0	0	4	16	13	0	0	×	×	×	・現況でも大幅に耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。 ・接続道路が狭小であることから、大規模な建替えは難しい状況にあるが、公共施設が併設しており、公共施設と一体となった整備が可能である。	
5	釜無	1～4棟	S45	簡易1階	2,036.76	準工	2K,3K	34.3～39.2	20	17	85.0%	政策空家 県営田富釜無 12戸(7戸入居)	30	51	超	20	×	×	6	5	6	4	14	18	15	0	2	○	○	×	・目標年次で耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。 ・準工業地域に位置し工場に近接していることから良好な住環境とは言い難い。 ・収入超過者への対応が望まれる(2戸)	
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	S44	木造1階	9,251.41	－	2K	31.5～33.1	43	37	86.0%	政策空家 県営田富住宅 8戸(3戸入居)	30	52	超	43	×	×	18	13	9	10	35	35	33	3	4	○	×	○	・現状で耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。 ・敷地は1ha弱と広く、保育園や小学校などの公共施設に近接しているが、市街化調整区域に位置する。 ・収入超過者への対応が望まれる(4戸)	
6-2	飛石(B)	34棟	S42	簡易1階			2K	31.5	4	3	75.0%		30	54	超	4	×	×												○		×
7-1	山王(A)	1～7棟	S47	簡易1階	4,836.10	第1種中高	2K,3K	34.6～37.9 53.0	36	23	63.9%	政策空家	30	49	超	36	×	×	14	5	15	4	45	26	28	3	3	×	○	○	・目標年次には耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。 ・敷地は0.5ha弱と広く、市街化区域内、第一種中高層住宅専用地域に位置していることから、高層階の整備も可能である。但し、周辺に一般分譲住宅があることから、高層階の整備は住民理解が難しい。 ・収入超過者への対応が望まれる(3戸)	
7-2	山王(B)	8～9棟	S50	簡易2階				16	11	68.8%	政策空家	45	46	超	16																	
8	山宮	1～3号棟	S53	簡易2階	2,062.76	－	3K	54.7～57.9	14	14	100.0%		45	43	半超	14	×	○	8	4	2	4	9	9	13	1	0	○	×	○	・目標年次に耐用年数は超過しないが、住宅の老朽化が進んでいる。 ・豊富地域は民間賃貸借家の供給が少ないことから、公営住宅の需要は高い。	
9	久保	1～3号棟	S63	中耐3階	7,853.58	－	3DK	62.9	54	47	87.0%		70	33	－	－	○	○	5	15	27	56	73	7	36	6	5	○	○	○	・豊富地域の集落部に位置する良好なファミリー向け住宅である。 ・設備の老朽化が進んでいることから、計画的な修繕、長寿命化を進める必要がある。 ・収入超過者への対応が望まれる(5戸)	
10	神明	A～D棟	H18	木造2階	3,897.28	－	2LDK,3LDK	66.9～80.2	16	16	100.0%		30	15	－	－	○	○	1	1	14	24	28	0	13	2	1	×	○	○	・豊富地域に位置する良好なファミリー向け住宅である。 ・目標年次の翌年には耐用年数の半数を超過することから、計画的な修繕を進める必要がある。 ・収入超過者への対応が望まれる(1戸)	
									283	236					197			80	63	93	131	272	144	201	16	19						

第3章 長寿命化に関する基本方針の策定

1. 公営住宅の基本理念

公営住宅ストック活用の基本理念の設定は、「社会的背景」「上位関連計画との整合性」「公営住宅ストックが抱える問題点・課題」の3つの視点をもとに設定する。

(1) 社会的背景

21世紀は、これまでの成長と拡大の時代とはまったく異なる様相を呈する社会状況を迎えようとしている。そして、人口減少や少子高齢化、環境問題の深刻化等を背景に、人々が真の豊かさを実感できる社会形成が求められている。

人々が生命、身体及び財産の安定を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上で住宅及び居住の安定は、社会形成の基盤である。

そのため、今後、住宅困窮者に対する住宅及び居住の安定を図るために実施される公営住宅ストックの基本理念の設定にあたっては、量的に充足された住宅ストックの質的向上を図るといった考え方を踏まえる必要がある。

住宅及び居住の安定 = 既存ストックの質的向上、有効活用

(2) 上位関連計画との整合性

中央市の市政全体の方向性を示す第1次中央市長期総合計画では、今後の中央市の将来像を『実り豊かな生活文化都市』としている。

4つの基本施策を挙げ、その中の一つである「暮らしの拠点づくり」では、「市営住宅の建替え・改修の推進（バリアフリー化、若者向けリフォーム、耐震性・断熱性の向上、新たな用途への転換を含めたりノベーションの推進）」を掲げている。

また、中央市都市計画マスタープランでは、基本方針の一つである「良質な住まいづくりの推進」において、「まちなか居住の推進」「良質な住宅地の供給」「良質な公的住宅の供給」「二地域居住・田舎暮らしの促進」が挙げられており、市街化区域内の計画的な市街地促進と定住促進、市街地整備による良質な住宅地の供給を挙げている。良質な公的住宅整備に関してはバリアフリー化、若者向けのリフォーム、耐震化、新たな用途への転換などが挙げられている。

さらに、基本方針の一つである「高齢者・障がい者に配慮した生活環境の充実」では、高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくりの推進（高齢者対応の住宅供給・バリアフリー化支援）や居住サポートの推進（公営住宅の活用・グループホームなど）が挙げられており、だれもが良好な住宅に住み続けられるための施策が挙げられている。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「安全・安心して生活できるセーフティネットとしての役割を担う」「まちづくりと連携した整備・管理運営」といった考え方を踏まえる必要がある。

**長期総合計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
= 安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割を担う
= まちづくりと連携した整備・管理運営**

(3) 公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題

公営住宅ストックが抱える問題点・課題のなかでも、今後、特に改善が求められるものとして以下の4点が挙げられる。

老朽化が進む団地の建替え・改修（7割以上）
 建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくり
 公営住宅内の高齢化率の上昇に伴うコミュニティの低下
 まちづくり施策との連動、民間住宅市場との連携

については、将来の必要戸数を明確にした上で、計画的な建替え、改修を行う必要がある。また、建替え後に家賃上昇に対応できない世帯については、福祉部門と連携しながら対応する必要がある。

については、公営住宅は、高齢者や低所得等住宅困窮者に対して住宅供給を行う制度であるため、低所得者や高齢者など特性の階層が集中する傾向にある。良好なコミュニケーションを形成し、維持していくためには、居住者階層のノーマライゼーションを図っていく必要がある。また、色々な世代が交流できるよう多くの人が集まる市街地部に整備することが望まれる。

中央市は市街地開発を計画的に進めており、都市部と農村部を明確に区分して住みよいまちづくりを目指している。

市街地部では、買い物やレジャーなど日常生活においての利便性が高く、下水道や道路、公園などの都市基盤が整っており、新たな設備投資の必要がなく、入居者にとっても利便性の高い生活を送ることができる。

また、民間の賃貸住宅市場では空き家も増えていることから、借上げ公営住宅として活用することが考えられる。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える」といった考え方を踏まえる必要がある。

公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題から

= 福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える。

(4) スtock活用の基本理念

公営住宅Stock活用の基本理念は、以上の考え方をもとに以下のように設定する。

社会的背景から = 既存Stockの質的向上、有効活用

長期総合計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
= 安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割を担う
= まちづくりと連携した整備・管理運営

公営住宅Stock・民間賃貸住宅が抱える課題から
= 福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える。

中央市公営住宅Stock総合活用計画 基本理念

既存Stockを活用しまちづくりと連動する住宅セーフティネットの形成

～ 住宅困窮者が安心・安全に住み続けるための公営住宅Stockの充実～

2. 基本方針

上位計画及び住宅の状況や入居者状況、民間住宅市場の現状を勘案し、第2章 - 3で整理した中央市の公営住宅をめぐる課題の3区分から、公営住宅に関する基本方針を検討する。

良質なストック形成に向けた課題から

【整備・改修について】

小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、売却

市内の10団地のうち、耐用年数を過ぎ老朽化した小規模団地が存在する。効率的な管理運営をしていく上で問題となることから、将来の需要戸数を勘案しつつ、用途廃止や非現地建替えを行っていく。

耐用年数を経過している小規模木造・簡平住宅は、空き家となった時点から政策空き家とし、建替えにおいては統廃合を見据えた配置計画を検討するほか、売却に向けて検討する。

市街化区域内における計画的な建替えの推進

市街化区域内において、ある程度の敷地が確保できる団地については、現地建替えを行う。

耐火構造住宅の計画的な修繕・改善

・昭和後期から平成にかけて建設された中層の耐火構造住宅が2団地70戸あり、外壁や設備面での劣化が見られることから、計画的な改善を実施し建物の長寿命化を図る。

【管理運営について】

困窮度の高い世帯から入居できる仕組みづくり

地域の実情や入居者の住宅困窮状況をきめ細かく反映し、困窮度の高い世帯から入居できるような仕組みとする。

円滑な住み替えの誘導

入居者のライフステージの変化に対応し、公営住宅内での住み替えが円滑にできるように配慮することで、住戸規模と世帯規模（世帯構成）のミスマッチを解消し、住宅ストックの有効活用を図る。

また、収入超過者や高額所得者への対応や法改正に伴う入居者資格の変更に対応するとともに、住宅困窮者に適切な公営住宅供給が可能なシステムの構築を図る。

効率的な管理システムの構築

効率的な管理体制を構築するため、指定管理者制度等の民間活力を活用しながら、円滑な管理手法や管理システムを構築する。

少子高齢化社会の進展を見据えた課題から

高齢者に配慮した整備・改善

公営住宅における高齢化対応の改善が遅れているほか、住戸内部の環境、水回りや下水への不満も顕在化していることから、高齢者や障がい者の自立した生活の確立のため、社会の動向（長寿社会対応住宅設計指針、交通バリアフリー新法等）を踏まえて、福祉部局とも連携を図りながら、居住環境のユニバーサルデザイン化を進める。

低所得の高齢者の受け皿づくり

耐用年数を経過した木造・簡平・簡二住宅に低所得の高齢者が居住しており、建替え後の家賃上昇に耐えられないことも想定されるため、建替えや用途廃止を円滑に進めていく観点からも、福祉部門と連携しながらこれらの入居者の受け皿について検討する。

街づくりとの連動、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題から

まちづくり施策と連動した建替え事業の推進

公営住宅と併せた交流拠点施設や福祉施設の整備を図るなど、多世代が交流する場としての活用し、入居者や周辺住民を含めた良質なコミュニティ形成づくりが望まれる。また、まちづくり施策と連動した建替え事業や、集会場や公園の地域への開放、耐震性の強化を図るなど、良好なまちづくりと併せた取り組みを推進する。

良質なコミュニティ形成（ミックスコミュニティ）

公営住宅ストックは、セーフティネット基盤となる住宅としてだけでなく、地域のまちづくりへの貢献という視点による有効活用が望まれる。また、建替え時の建築計画の工夫により、周辺地域の良好な景観や街並みの形成、緑化の促進などに貢献し、まちづくり施策と連動した住宅づくりを推進する。

民間活力を活用した事業手法の検討

コンパクトシティの視点から、ストック管理の効率化に配慮しながら、民間住宅ストックを活用し、小規模化や分散配置を進めていくことで、地域コミュニティにとけ込んだ良質な公営住宅を供給していくことが望まれる。

そこで、公営住宅の建替えや新規供給では、直接建設のみならず、民間活力を積極的に活用し、民間住宅を公営住宅として借り上げる方式や維持管理の指定管理者制度の導入等について協議することで、地域住宅事情に応じた機動的な整備手法により公営住宅を供給する。

【基本方針と各団地での対応のまとめ】

団地 NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
団地名	町之田	布施	布施北	下田保	釜無	飛石	山王	山宮	久保	神明
管理戸数	36	16	13	15	20	47	52	14	54	16
入居数	31	16	8	13	17	40	34	14	47	16
良質なストック形成										
小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、売却			用途廃止		用途廃止 ↓ 売却	用途廃止 ↓ 売却	用途廃止 ↓ 建替・売却			
市街化区域内における計画的な建替えの推進	建替			建替			建替			
耐火構造住宅の計画的な修繕・改善		長寿 命化 型改 善						修繕	長寿 命化 型改 善	
困窮度の高い世帯から入居できる仕組みづくり	全ての団地									
円滑な住み替えの誘導	全ての団地									
効率的な管理システムの構築	全ての団地									
少子高齢化社会の進展										
高齢者に配慮した整備・改善	○	○		○			○	○	○	
低所得の高齢者の受け皿づくり	対応		対応	対応	対応	対応	対応			
まちづくりとの連動										
まちづくり施策と連動した建替え事業の推進	○			○			○			
良質なコミュニティの形成	全ての団地									
民間活力を活用した事業手法の検討	全ての団地									

3. 長寿命化に関する基本方針

中央市では、昭和40年代後半に供給された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】

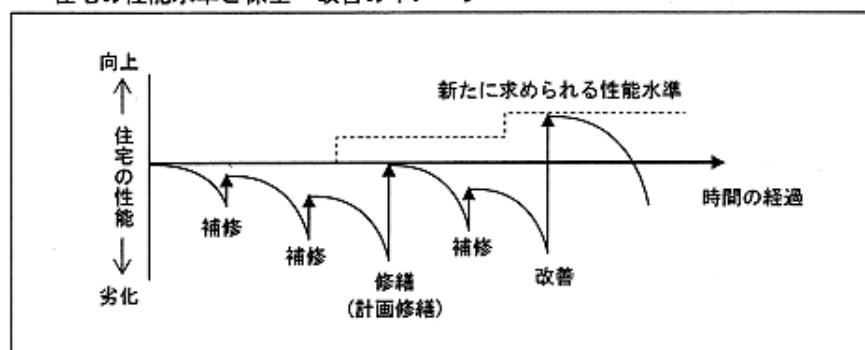
- 維持管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の指導を行う。

【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】

住宅の性能水準と保全・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. 住宅施策等との連携

(1) 高齢者、障がい者、子育て世帯に向けた供給方針

福祉部門と連携しながら、自立し安心して暮らせる住環境整備を図る

高齢者及び障がい者世帯向け住宅の供給方針

高齢者及び障がい者世帯向け住宅は、ほとんど整備されていない状況にある。

高齢者や身障者、障がい者の住まいについては、施設入所から地域での自立を促す方向へと変わってきており、公営住宅においても自立を支援する対応が求められる。

また、高齢化に伴う身体的、精神的機能の低下により、高齢化仕様の住宅や車椅子住宅の需要も増えると考えられる。

以下に整備方針について示す。

整備方針

身体機能に適応した居住環境の改善

長寿社会に対応した住宅ストック形成を推進するため、一階部分において住戸内のバリアフリー化を推進する。

福祉部門との連携

福祉部門と連携し、公営住宅における高齢者・障がい者向けの住宅仕様への変更や、既存の介護システムやサービスの組み合わせによる介護サービスの提供について検討する。

また、公営住宅内の居住者だけでなく、地域のまちづくりや高齢者、障がい者の支援にも寄与する福祉施設などの併設を推進する。福祉施設を併設し、住民が安心して暮らすことができる環境の整備を図る。

高齢者等が協同で居住する住宅の供給

単身高齢者等が相互に助けあいながら、自立した豊かな生活を送ることができるよう、独立した住戸の他に協同生活の場として、団らんなどコミュニティ形成に資する共用空間を整備し、居住者による維持・管理を進めるなど、居住者主体の生活の支援や取り組みを進める。

子育て対応住宅の供給方針

現在、子育て世代が過ごせる3人以上のファミリー世帯向け（床面積60㎡以上）の住戸数は全市営住宅の3割を占めている。

現況では、1～2人世帯が6割を占めており、今後も増えていくと考えられるが、依然としてファミリー世帯の需要は高いと考えられる。

子育てに配慮したスペースの確保、可変性のある部屋構成など子育てしやすい居住環境の機能を持った住宅整備や保育サービスとの連携を図ることにより、子育てしやすい居住環境の整備を推進し、団地内のコミュニティの活性化を図る。

(2) 民間との役割分担

民間型の整備手法の検討や、民間の高齢者向け住宅の供給を推進する

公営住宅の買取・借上制度導入の検討

今後は、公営住宅の老朽住宅の計画的な建替え、改善を推進していくが、公的住宅の供給を効率的に進めるため、直接建設方式のみならず、買取借上方式等、民活型手法の導入についても検討する。

そのため、民間事業者にアンケートやヒアリングを実施し意向を把握するとともに、事業収支シミュレーション等を実施するなど、導入の可能性の調査を進める。

公営住宅等の指定管理者制度導入の検討

これまでは、市が直接管理していた公営住宅について、施設運営面でのサービス向上や地元雇用を促進するためにも、指定管理者制度の導入について検討する。

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の活用

高齢者の方が円滑に入居できる（高齢者の入居を拒まない）賃貸住宅の情報を、貸主が都道府県に登録、閲覧できるように公開する制度である。登録にあたっては、一定の設備要件や賃貸の条件等を満たす必要があり、中央市内では、登録されておらず低い利用状況にある。

今後は、地元の住宅関連企業とも協力しながら登録制度を活用していく。

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

1. 公営住宅の将来フレームの検討

将来フレームについては、山梨県公営住宅等長寿命化計画（平成23年3月策定）における算定手法を参考にして算出する。

山梨県では、将来的な管理戸数の目標値を算定にあたっては、現況、将来予測データを基に設定した4パターンで算定している。

これに従って、中央市の将来戸数を算定すると次のとおりとなる。

表 4-1 将来の管理戸数の検討

NO		項目	山梨県	中央市
①		平成23年度現在の市営住宅管理戸数	7,430 戸	283 戸
②		平成23年度現在の市営住宅入居世帯	6,846 世帯	236 世帯
③		管理戸数に対する割合	92.14 %	83.39 %
④		平成42年の山梨県の人口予測(対平成22年)※市町村平均	87.96 %	
⑤		平成42年の山梨県の世帯予測(対平成22年)※市町村平均	95.70 %	
⑥		平成26年度から収入超過者及び高額所得者になる世帯数	764 世帯	19 世帯
【山梨県 将来管理戸数の設定】				
NO		算出内容	山梨県	中央市
山梨県 の算定方法	パターン1	現入居世帯×現入居率 ②×③	6,308 戸	197 戸
	パターン2	現入居世帯×将来の人口の伸び率(市町村の平均) ②×④	6,022 戸	208 戸
	パターン3	現入居世帯×将来の世帯数の伸び率(市町村の平均) ②×⑤	6,552 戸	226 戸
	パターン4	現入居世帯－平成26年からの収入超過者 ②－⑥	6,082 戸	217 戸
【中央市の場合】				
参考	パターン2 の中央市 バージョン	現入居世帯×中央市における人口の伸び率 伸び率: 1.03% (32,141/31,322=1.03%) 1.03%×236=243		243 戸
参考	パターン3 の中央市 バージョン	現入居世帯×中央市における世帯の伸び率 伸び率: 1.05% (12,794/12,179=1.05%) 1.05%×236=248		248 戸

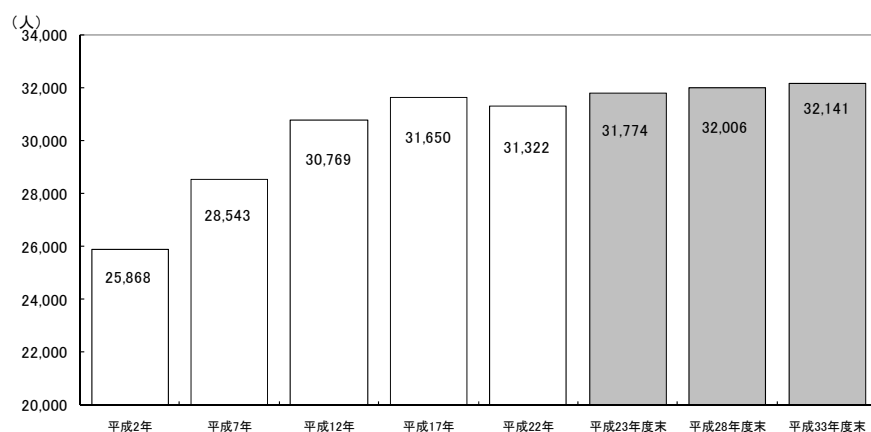
以上から、中央市の将来戸数は、197戸～248戸で推移すると考えられる。

パターン2、パターン3については、現入居世帯数に山梨県内市町村の平均人口伸び率(④87.96%)、平均世帯伸び率(⑤95.70%)を乗じている。

しかし、中央市においては、人口、世帯数は増加傾向にあり、今後もその傾向は続くと考えられる。また、中央市都市計画マスタープランにおいても、目標年次(平成40年)における目標人口を33,500人としており、人口拡大に向けたまちづくりを推進する計画としている。

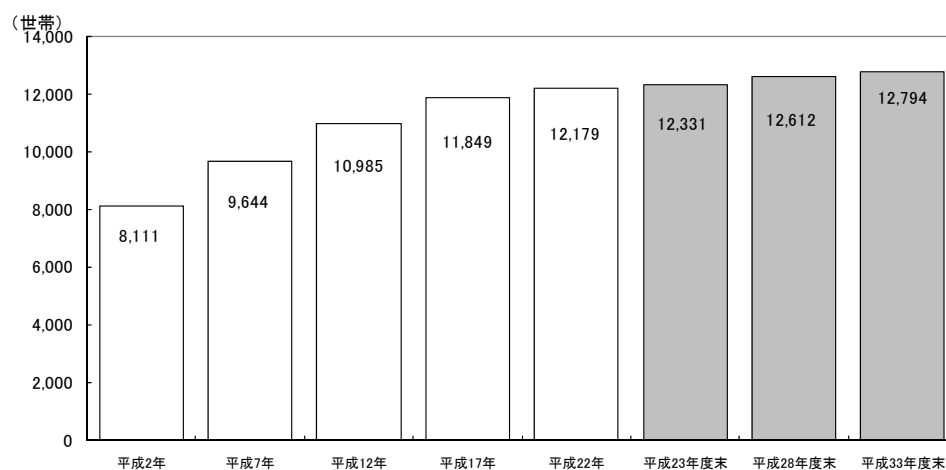
従って、中央市においては、今後の世帯増加を見込み、パターン3の中央市バージョンで算定した248戸を将来の目標管理戸数として設定する。

【参考】



※平成2年から平成22年の人口トレンドを勘案して推計。最も重相関係数の高い修正指数の推計式を用いて推計した。

図4-1 中央市における人口推移と将来推計



※平成2年から平成22年の人口トレンドを勘案して推計。最も重相関係数の高い修正指数の推計式を用いて推計した。

図4-2 中央市における世帯推移と将来推計

2. 団地別・住棟別活用計画

(1) 公営住宅等ストック活用の手法

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不適当と認められる団地については、＜用途廃止＞の手法がある。さらには、団地別の再編計画、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 4-2 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（2戸1、3戸1、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	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、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がない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）。	

(2) 団地別 住棟別活用の選定フロー

各ストック活用の判定においては、下記のフローに基づき進める。

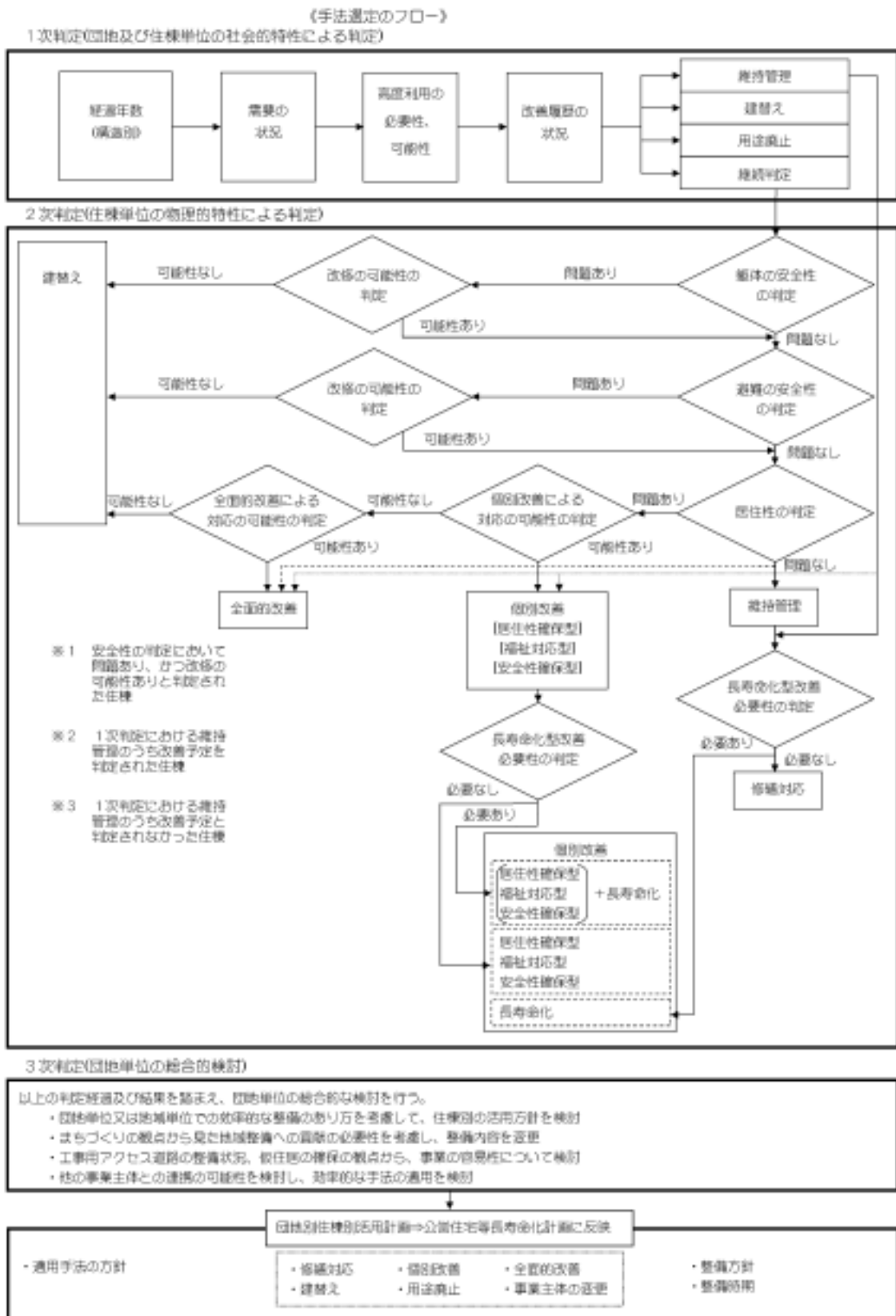


図4-3 ストック活用の選定フロー

(3) 団地別 住棟別活用の選定基準

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目、並びに選定基準を次のとおりとする。

表 4-3 住宅・団地別・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	よる位(の団地判定会及)的び特性棟に単	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「需要」「敷地形状」「敷地面積」(1000㎡以上)、「空家率」(10%以下)「土地利用の用途」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	(住棟単位の物理的特性による判定)	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。 ③①、②以外は、設計図書と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判定する。
		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の候補とする。
		居住性の判定	①住棟：日照、通風、採光、解放性、プライバシーの確保、騒音について判定する。 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。
		全面的改善、個別改善の有無の判定	居住性の項目で問題ありの項目が多く、かつ個別改善によって居住性の改善が難しい場合は全面改善とする。
		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	(団地単位での総合的検討)	住棟相互の連携の可能性	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、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。
		団地相互の連携の可能性	建替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。 ①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。 ②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	全面的改善もしくは建替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、資材置き場の確保について検討する。 ①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を行うことを検討する。
		仮住居の確保	全面的改善もしくは建替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。 ①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を行うことを検討する。
		他の事業主体との連携	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。 ①多様な世帯が居住する事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。

3. 団地別 住棟別ストック活用手法の判定

(1) 1次判定

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団地別、住棟別に整理する。

表 4-4 市営住宅別管理状況

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	経過年数			耐用年数	棟数	管理戸数	管理戸数			入居率
					基準年	中間年	目標年				計	入居	空き家	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	38	43	48	30	10	36	36	31	5	86.1%
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	70	2	16	16	16	0	100.0%
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	45	50	55	30	3	11	11	6	5	54.5%
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	45	50	55	30	2	2	2	2	0	100.0%
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	47	52	57	30	15	15	15	13	2	86.7%
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	41	46	51	30	4	20	20	17	3	85.0%
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	42	47	52	30	43	43	43	37	6	86.0%
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	44	49	54	30	1	4	4	3	1	75.0%
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	39	44	49	30	7	36	36	23	13	63.9%
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	36	41	46	45	2	16	16	11	5	68.8%
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	33	38	43	45	3	14	14	14	0	100.0%
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	23	28	33	70	3	54	54	47	7	87.0%
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	5	10	15	30	4	16	16	16	0	100.0%
合計10団地(13棟区分)									99	283	283	236	47	83.4%

※ 竣工年度については、各団地で最も新しい年次を記載している。

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団地（住棟）を判定する。

築年数及び構造による判定結果は、次表のとおりとなる。

表 4-5 築年数及び構造による判定

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
	平成33年における経過年数(概ね)	57年以上 (昭和39年以前)	41年以上～56年以下		40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)
		【4.下田保】	【1.町之田】 【3-1.布施北(A)】 【3-2.布施北(B)】 【5.釜無】 【6-1.飛石(A)】 【6-2.飛石(B)】 【7-1.山王(A)】 【7-2.山王(B)】	【8.山宮】	【2.布施】 【9.久保】 【10.神明】

表4-5において建替・用廃対象候補となった5団地において需要の判定、高度利用の必要性及び可能性を判定すると、下表のとおりとなる。

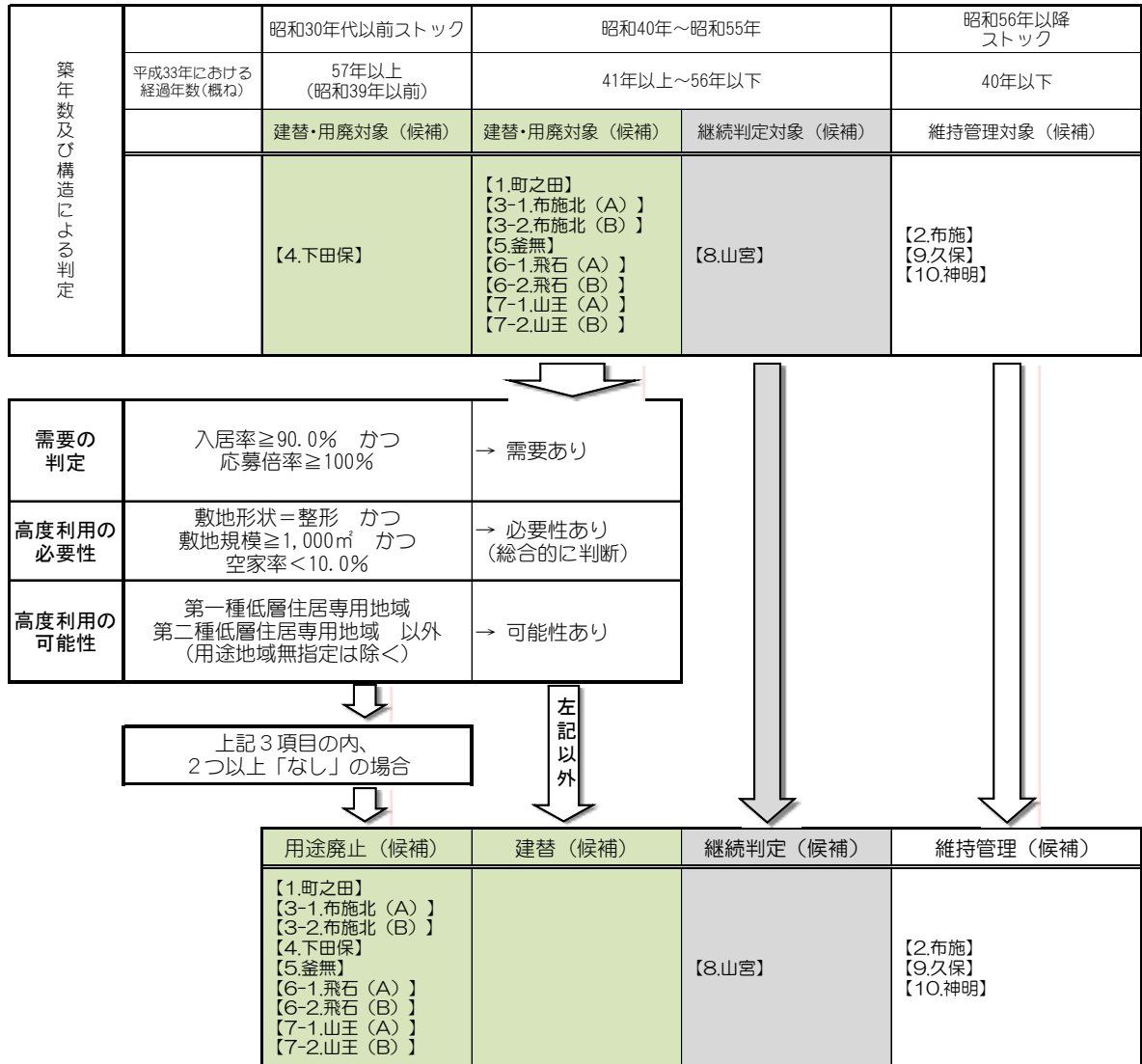
需要の判定、高度利用の必要性、高度利用の可能性について「なし」の判定が2つ以上となることから、対象団地すべてにおいて用途廃止（候補）とする。

表4-6 需要の判定、高度利用の必要性及び可能性

No	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」	
		入居率		応募倍率		需要	敷地形状		敷地規模(㎡)		空家率		必要性	用途地域	可能性		
1	町之田	86.1%	×	募集停止	－	なし	整形	○	5,047.8	○	13.9%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
3-1	布施北(A)	54.5%	×	募集停止	－	なし	整形	○	2,246.4	○	45.5%	×	なし	二低	×	なし	該当
3-2	布施北(B)	100.0%	○	募集停止	－	なし					0.0%	○	あり	二低	×	なし	該当
4	下田保	86.7%	×	募集停止	－	なし	整形	○	3,330.3	○	13.3%	×	なし	一住	○	あり	該当
5	釜無	85.0%	×	募集停止	－	なし	不整形	×	2,036.8	○	15.0%	×	なし	準工	○	あり	該当
6-1	飛石(A)	86.0%	×	募集停止	－	なし	不整形	×	9,251.4	○	14.0%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
6-2	飛石(B)	75.0%	×	募集停止	－	なし					25.0%	×	なし	市街化調整	×	なし	該当
7-1	山王(A)	63.9%	×	募集停止	－	なし	整形	○	4,836.1	○	36.1%	×	なし	一中高	○	あり	該当
7-2	山王(B)	68.8%	×	募集停止	－	なし					31.3%	×	なし	一中高	○	あり	該当

前頁の個別判定を総括し、1次判定を行うと下図のとおりとなる。
継続判定となった住宅については、2次判定を行う。

図 4-4 1次判定の検討結果



(2) 2次判定

1次判定で継続判定となった住宅において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。

躯体の安全性、避難の安全性で問題ありかつ改修の可能性なしと判定された住棟は「建替」とする。

その他の住棟については、居住の判定により「全面的改善」「個別改善」「維持管理」とする。

①「躯体の安全性」の判定

「躯体の安全性」については、昭和56年の新耐震基準の適合状況によって判定する。また、耐震診断によって耐震性が確認された住棟については耐震性ありと判定する。山宮団地においては耐震診断において躯体の安全性が確認されている。

表4-7 躯体の安全性の判定

No.	団地名	棟名	耐震基準(S56以降)		判定	備考
			建設年度	耐震診断実施状況		
8	山宮	1～3号棟	S53	実施済	○	「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定する。

二方向避難については、ベランダ及び階段で二方向での出入口確保を判定する。

山宮団地においては二方向避難が確保されている。

防火区画については、公営住宅等整備基準に基づいて設計されているため、山宮団地においては確保されている。

従って、対象住宅では避難の安全性を有していると判定される。

表4-8 避難の安全性の判定

No.	団地名	棟名	避難の安全性				判定	備考
			二方向避難	判定	防火区画	判定		
8	山宮	1～3号棟	確保	○	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」、「最低居住水準」、「浴室の有無」、「3箇所給湯」、「高齢化対応」、「し尿及び下水道」、「駐車場・公園・集会場の有無」について判定する。

以下より、山宮団地については、3箇所給湯、高齢化対応において改善が求められる。

表 4-9 居住性の判定

No.	団地名	棟名	住棟の居住性		住戸の居住性(40㎡以上)		住戸内の居住性(1)		住戸内の居住性(2)	
			日照通風採光等	判定	最低居住水準	判定	浴室の有無	判定	3箇所給湯	判定
8	山宮	1～3号棟	問題なし	○	54.7、57.9	○	あり	○	なし	×
			住戸内各部		付帯施設の居住性(1)		付帯施設の居住性(2) ※		結果	
			高齢化対応	判定	し尿及び下水道	判定	駐車場・公園・集会所	判定	×の数	
			なし	×	農業集落排水	○	公園なし	○	2	

※公園、集会所は原則150戸以上の地区に必要とする。

④全面的改善、個別改善の有無の判定

表 4-3 の選定基準においては、「居住性の項目で問題ありの項目が多く、かつ個別改善によって居住性の改善が難しい場合は全面改善とする」としている。

山宮団地においては、過去に修繕が行われているものの、居住性に問題がある項目がみられるとともに、外壁のひび割れ、設備の老朽化などの問題がみられる。

また、目標年次で経過年数が43年とほぼ耐用年数に達することから、個別改善で対応しながら居住性の向上を図る。

⑤「長寿命化型改善の必要性」の判定

「長寿命化型改善の必要性」については、「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）」となった住宅に関して判定を行う。

基本的には、耐用年数がある程度残っている住宅を長寿命化型改善の対象とする。

判定基準としては、構造別に長寿命化型改善の対象となる残存耐用年数を以下のように設定した。

- ・耐火：耐用年数 70 年→必要な残存耐用年数 35 年以上
- ・簡易2階：耐用年数 45 年→必要な残存耐用年数 20 年以上
- ・簡易平屋、木造：耐用年数 30 年→長寿命化型改善の対象としない
(残存耐用年数に関しては構造別耐用年数に対して約 1/2 程度に設定)

また、経常修繕において屋上防水や外壁塗装などの修繕周期が概ね 15 年であることから、目標年次において経過年数が 15 年未満の住宅については、長寿命化型改善の対象としないものとする。

なお、木造の住宅については、耐用年数が 30 年と短期間であるため、長寿命化型改善を行う効果が少ないと判断した。

判定基準に基づいて判定を行うと以下の結果になる。

表 4-10 残存耐用年数および長寿命化の判定

No.	団地名	棟名	構造規模	耐用年数	基準年次(H23)		目標年次(H33)		判定	判定
					経過年数	残存耐用年数	経過年数	残存耐用年数		
2	布施	1～2棟	中耐4階	70	16	54	26	44	○	長寿命化型改善
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	45	33	12	43	2	×	個別改善
9	久保	1～3号棟	中耐3階	70	23	47	33	37	○	長寿命化型改善
10	神明	A～D棟	木造2階	30	5	25	15	15	×	維持管理

1次判定・2次判定までの結果を整理すると以下のようになる。

表 4-11 1次判定・2次判定の結果

No	団地名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理 戸数	1次・2次判定の 結果(候補)	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	用途廃止	(1次)
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	長寿命化型改善	(2次)
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	用途廃止	(1次)
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	用途廃止	(1次)
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	用途廃止	(1次)
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	用途廃止	(1次)
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	用途廃止	(1次)
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	用途廃止	(1次)
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	用途廃止	(1次)
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	用途廃止	(1次)
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	個別改善	(2次)
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	長寿命化型改善	(2次)
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	維持管理	(2次)
合計					283		

(3) 3次判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性で判断を、2次判定では住棟単位の技術的判断を行った。しかし、複数の住棟から構成される団地では、団地内において異なる活用手法の判定を受ける住棟が混在するなど、事業の円滑・効率的な実施の観点から、必ずしも判定が適切とは考えられないケースもある。

また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、又は地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定及び2次判定で選定された活用手法が合理的ではない場合も考えられる。

これらの事項を踏まえ、3次判定にあたっては、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ストック活用

- ◆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. 団地相互の連携の可能性（地域単位での効率的ストック活用）

- ◆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ストック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・一体的整備について連携方策を検討する。

表 4-12 3次判定

No	団地名	棟名	構造 種別	建設 年度	管理 戸数	敷地面積 (㎡)	1次判定の 結果	2次判定の 結果	(A) 団地単位での効率的 ストック活用	(B) まちづくりの観点から 見た地域整備への貢献	(C) 団地相互の 連携の可能性	(D) 周辺道路等の 整備状況	(E) 仮住居の 確保	(F) 他の事業主体との 連携	その他の設備	3次判定 (ストック活用手法)
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	5,047.75	用途廃止	用途廃止	変更なし	玉穂地域で唯一の市営住宅であることから、玉穂地域住民の居住需要への配慮が望まれる。	変更なし	・団地への接道は問題なし。 ・学校等の公共施設に近く、住みやすい環境である。	敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて工事を行い、他の空き家への一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	1,164.00	維持管理	長寿命化型改善	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	長寿命化型改善
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	2,246.36	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	取り壊し後は、公共用地として活用する。	用途廃止
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2		用途廃止	用途廃止	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
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	3,330.28	用途廃止	用途廃止	変更なし	・公共施設に近接しており、同敷地とすることで一体的な利用が可能となる。 ・駅に近く公共施設に併設していることから、地域のコミュニティ拠点としての役割が期待できる。	用途廃止する田富地域の団地や本団地には、高齢入居者が多く、これらの方が安心して住み続けられる住宅を街なかに整備することが望まれる。	変更なし	近接する団地(市営、県営)の政策空家を一時的な仮居住として活用する。また、田富地域市街地部の民間賃貸住宅を一時的に借上げをして一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	2,036.76	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	用地売却の方向で検討する。	用途廃止
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	9,251.41	用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	用地売却の方向で検討する。	用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4		用途廃止	用途廃止	変更なし	変更なし	変更あり	変更なし	変更なし	変更なし		用途廃止
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	4,836.10	用途廃止	用途廃止	簡易1や簡易2が混在しており、第一種中高層の土地利用でありながら、敷地が十分に活用されていない。敷地も広いことから、一部敷地において集約した整備が可能である。	・駅に近く公共施設に併設していることから、住宅と公共施設を同敷地に配置することで、地域のコミュニティ拠点としての役割が期待できる。 ・本団地は、一般住宅の分譲地の一角に位置することから、周辺住宅の日照などに配慮した整備が望まれる。	用途廃止する田富地域の団地や本団地には、高齢入居者が多く、これらの方が安心して住み続けられる住宅を街なかに整備することが望まれる。	・団地への接道は問題なし。 ・学校等の公共施設に近く、住みやすい環境である。	敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて工事を行い、他の空き家への一時入居を進める。また、田富地域市街地部の民間賃貸住宅を一時的に借上げをして一時入居を進める。	変更なし	変更なし	建替え
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16		用途廃止	用途廃止						変更なし	変更なし	
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	2,062.76	継続判定	個別改善	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
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	7,853.58	維持管理	長寿命化型改善	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	長寿命化型改善
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	3,897.28	維持管理	維持管理	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	維持管理

4. 判定結果のまとめ

判定結果について以下にまとめる。

表 4-13 市営住宅の判定結果

No	団地名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理 戸数	1次・2次判定の 結果(候補)		最終結果 3次判定
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	用途廃止	(1次)	→ 建替え
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	長寿命化型改善	(2次)	→ 長寿命化型改善
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	用途廃止	(1次)	→ 用途廃止
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	用途廃止	(1次)	→ 用途廃止
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	用途廃止	(1次)	→ 建替え
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	用途廃止	(1次)	→ 用途廃止
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	用途廃止	(1次)	→ 用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	用途廃止	(1次)	→ 用途廃止
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	用途廃止	(1次)	→ 建替え
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	用途廃止	(1次)	
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	個別改善	(2次)	→ 個別改善
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	長寿命化型改善	(2次)	→ 長寿命化型改善
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	維持管理	(2次)	→ 維持管理
合計					283			

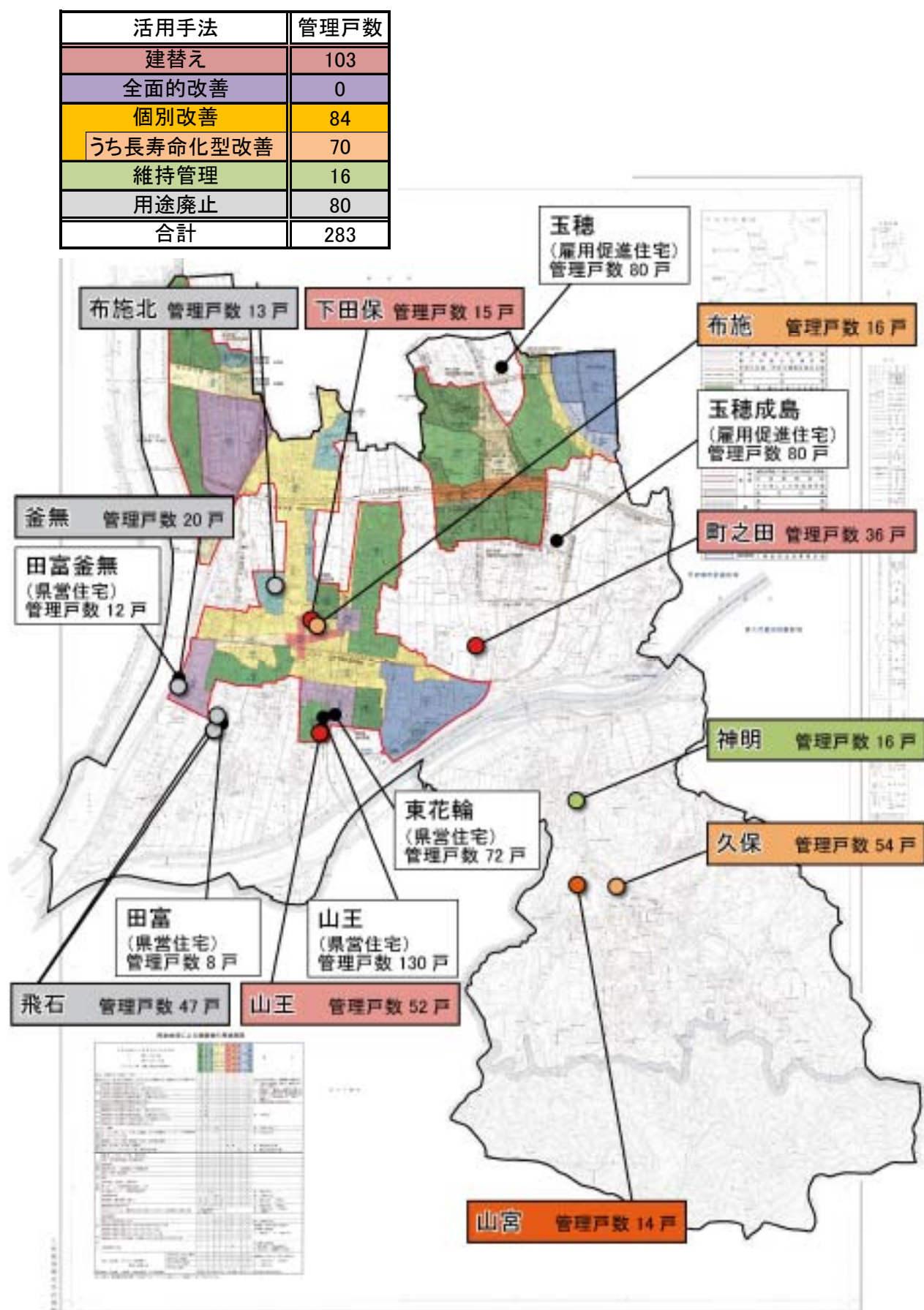


図 4-5 各住宅の活用手法

第5章 公営住宅等における建替事業の実施方針

1. 建替事業

ここでは、第4章で「建替え」及び「用途廃止」と判定した住宅について、建替事業の実施方針の概要を整理する。

(1) 建替事業の実施方針

第4章において、「建替え」と判定した団地は、町之田団地（管理戸数36戸）、下田保団地（15戸）、山王団地（52戸）である。建替え方針について次に示す。

表5-1 建替え対象住宅一覧

No	団地名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理 戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	43	48	10	36	31	5	86.1%	建替え
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	52	57	15	15	13	2	86.7%	建替え
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	44	49	7	36	23	13	63.9%	建替え
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	41	46	2	16	11	5	68.8%	
合計					103			34	103	78	25		

【町之田団地の建替え方針について】

■建替え戸数は、現状の36戸から72戸（RC3階建×4棟）とする。

- ・用途廃止分を見据えて、1棟18戸（RC3階建）を4棟整備し、72戸とする。
- ・町之田団地では、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ため、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとする。
- ・現入居者において60歳以上の高齢者がいる世帯が54.8%を占めていることから、住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。
- ・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。

【下田保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24戸（RC4階建×2棟）とする。

- ・用途廃止分を見据えて、1棟8戸（RC4階建・3DK）、1棟16戸（RC4階建・2DK）を整備し、24戸とする。
- ・下田保団地では、1～2人世帯のみであり、60歳以上の高齢者がいる世帯が84.6%を占めている。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必要があることから、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとし、現状を勘案して、2DKを多めに整備する。
- ・住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。

- ・ 敷地が狭いことから、全世帯退去後に建替えを行う。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。

【山王団地の建替え方針について】

■建替え戸数は、現状の52戸程度を確保し、一部敷地にて集約化。余剰敷地は、用地売却で検討。

- ・ 本団地については、過去にも建替えについて検討された経緯があったことから、ほとんど改修されておらず、団地の老朽化が進んでおり、早急な居住性の改善が望まれる団地である。閑静な分譲住宅地に位置することから、周辺の日照等に配慮する必要がある、高層住宅の整備が難しい状況にある。
- ・ 現在は、1～2階建ての住宅が整備され、敷地も広いことから、一部の敷地に3階建て程度の住宅を整備し、現管理戸数を維持する。余った敷地については、用地売却の方向で検討する。
- ・ 山王団地では、1～2人世帯が約半数を占め、60歳以上の高齢者がいる世帯が64.7%を占めている。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必要があることから、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとし、現状を勘案して、2DKを多めに整備する。
- ・ 住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。
- ・ 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。

2. 用途廃止

(1) 用途廃止の実施方針

第4章において、「用途廃止」と判定した団地は、布施北団地（管理戸数13戸）、釜無団地（20戸）、飛石団地（47戸）である。

用途廃止の実施方針について次に示す。

表5-2 「用途廃止」対象団地一覧

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	50	55	3	11	6	5	54.5%	用途廃止
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	50	55	2	2	2	0	100.0%	用途廃止
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	46	51	4	20	17	3	85.0%	用途廃止
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	47	52	43	43	37	6	86.0%	用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	49	54	1	4	3	1	75.0%	用途廃止
合計					80			53	80	65	15		

【布施北団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、公共用地として活用

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は8世帯である。
- ・ 将来的には、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、公共用地として活用する。

【釜無団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、用地は売却で検討

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は17世帯である。（うち収入超過世帯2世帯）
- ・ 将来的には、入居世帯の要望を勘案しながら、建替えする団地やその他団地への転居を促す。
- ・ 収入超過者の退去誘導と高額所得者への明け渡し請求を図るとともに、退去者へは民間賃貸住宅への入居斡旋等を行う。
- ・ 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。

【飛石団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、用地は売却で検討

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は40世帯である。（うち収入超過世帯4世帯）

- ・ 将来的には、入居世帯の要望を勘案しながら、建替える団地やその他団地への転居を促す。
- ・ 収入超過者の退去誘導と高額所得者への明け渡し請求を図るとともに、退去者へは民間賃貸住宅への入居斡旋等を行う。
- ・ 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。

■その他（低所得者、低所得高齢者への対応）

- ・ 転居後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿として、居住者が住みなれた地域で生活を送ることができるよう、移転後の家賃の急激な上昇に対する緩和措置や減免措置、福祉部門との連携による居住者の生活支援に努めることが望まれる。
- ・ また、民間の空き家ストックの市単独住宅としての借り上げ活用が望まれる。

第6章 長寿命化のための維持管理計画

1. 修繕管理・改善事業について

第4章の判定において「全面的改善」「個別改善」「長寿命化型改善」「維持管理」と判定された住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に分類する。

表 6-1 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	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。	・間取りの改修 ・給湯施設の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・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季節共聴アンテナ等の改修も含む) 等	・雨水貯留施設の設置 ・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季節共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・廃水処理施設の整備 等
B:福祉対応 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。	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者用誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C:安全性確保 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。	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災報知器等の設置 ・アスベストの除去等 ・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 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の証明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
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、躯体への影響の低減、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。	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

2. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業

(1) 個別改善の実施方針

個別改善は、規模増改善、住戸改善、共用部改善及び屋外・外構改善を行う事業である。

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、居住性を向上の向上を図る。

入居者アンケートによると、住宅内設備において満足度が低い項目が多いことから、これらの解消に努める。

【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
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。	●浴室改修 ●浴槽の防水性向上 ●ボイラー取替え	●受水槽等の改修 ●断熱化対応	

B：福祉対応型

高齢者等が安全、安心して居住できるように、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。本市では、入居者が各種制度を利用して、高齢者対応設備への改修を行っている。今後もこれらの制度を活用して、高齢者等が安全・安心して居住できるよう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。			

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。	●住宅用火災報知器等の改修 ●アスベストの除去等	●外壁の防火安全改修 ●アスベストの除去等	

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、従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。

	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、躯体への影響の低減、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。	●浴室の防水性向上に資する工事 ●内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ●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	●配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

②個別改善、長寿命化型改善の対象住棟

第4章において、「長寿命化型改善」と判定した団地は、布施団地（管理戸数 16 戸）、久保団地（管理戸数 54 戸）であり、個別改善と判定した団地は、山宮団地（管理戸数 14 戸）である。

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。

個別改善となる山宮団地については、簡易 2 階であり、耐用年数も半数以上が過ぎ老朽化が進んでいることから、耐用年数までは、老朽化が進む箇所について個別に修繕を行うものとする。

以下に各団地の改善方針を示す。

表 6-2 個別改善（長寿命化型改善）対象住宅一覧

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	2	16	16	0	100.0%	長寿命化型改善
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	28	33	3	54	47	7	87.0%	長寿命化型改善
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	38	43	3	14	14	0	100.0%	個別改善
合計					84			8	84	77	7		

【布施団地】長寿命化型＋居住性確保・安全性確保

中層耐火構造である布施団地については、目標年次における耐用年数の残期間は 44 年ある。特に目立った補修箇所は見当たらず、外壁の汚れがみられる。

また、今までの改修履歴をみると、排水管・給水ポンプ・受水槽ポンプ修理や、個別の雨漏り補修、風呂釜修理等が行われている。

今後と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、住宅用火災報知器等の改修など、予防保全的な改善を行う。

また、住戸内や共用部の改善を進めることで、居住性や安全性を高めるとともに高齢者や障がい者等にとって暮らしやすい生活空間を確保する。

【久保団地】長寿命化型＋居住性確保・安全性確保

中層耐火構造である久保団地については、目標年次における耐用年数の残期間は 33 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、鉄部品の錆等が見られる。また、受水槽が劣化しており、早急な補修が必要である。

今までの改修履歴をみると、給排水設備の修繕（受水槽給水設備ミスターウォーターエース修理、ボールタップ取替え、ポンプスイッチ取替、機械電気設備の修理等）、住戸設備の修繕（風呂釜交換、ボイラーカバー取り付け、建具の修繕、避難器具取付け等）、屋根修繕（屋根防水シート修理（1号棟）、集会場の修繕（クッションフロア取替え））が行われている。

今後と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、受水槽の修繕、アスベスト除去、住宅用火災報知器等の改修など、予防保全的な改善を

行う。

さらに、住戸内や共用部の改善を進めることで、居住性や安全性を高めるとともに高齢者や障がい者等にとって暮らしやすい生活空間を確保する。

【山宮団地】 居住性確保・安全性確保

簡易耐火構造である山宮団地については、目標年次における耐用年数の残期間は2年であり、老朽化が進んでいるが、民間賃貸住宅の少ない豊富地域に位置していることから、入居率100%であり入居希望が多い団地である。

外壁の汚れや剥がれ、ひび割れ、サッシ廻りや側面でのクラック、湿気による内壁の老朽化などがみられるとともに、併設する集会場も劣化が進んでいる。

今までの改修履歴をみると、給排水設備の修繕（汚水枡污水管クリーニング修理）、住戸設備の修繕（風呂釜交換、建具の修繕、住宅用火災報知器等の改修）、集会場の修繕（ボード貼替え、台所床修繕）が行われている。

耐用年数までは、老朽化が進む外壁や住宅内の設備の改修、アスベスト除去、住宅用火災報知器等の改修について個別に修繕を行うものとし、居住性や安全性を高める。

(2) 維持管理

第4章において、「維持管理」と判定した団地は、神明団地（管理戸数16戸）である。

維持管理の対象となった住宅については、定期的な点検の実施によって、適切な時期に予防保全的な修繕を行い、長期的に活用することを目指す。

定期点検の周期としては、建築基準法第12条に基づき3年を基本とする。なお、建築基準法第12条の対象となっていない木造の住宅については、それに準じた点検を実施することとする。

表 6-3 維持管理事業実施住宅団地

No	団地名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理 戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	10	15	4	16	16	0	100.0%	維持管理
合計					16			4	16	16	0		

また、予防保全的な修繕を行い建物本体の耐用年数を維持していくためには、各修繕項目の一般的な修繕周期に留意しつつ、定期点検と併せて適切な修繕の時期を把握することが重要となる。

そこで、部材の耐用年数により全面補修、取替えを要する修繕周期を整理し、計画的な修繕の目安期間とする。

表 6-4 修繕工事項目に対する修繕周期

修繕工事項目		工事部位	修繕周期
階段室塗装		階段室、廊下の壁・天井	現地調査
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	屋根、玄関小屋	15 ～ 30
	屋根塗装	屋根、玄関小屋	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	現地調査
	屋内	屋内水道管、蛇	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	
	白鋼管	バルコニー	現地調査
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	内蔵バッテリー取替	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	現地調査
遊園地整備		屋外	現地調査
アプローチ整備		屋外	現地調査
外柵改修		敷地境界	現地調査

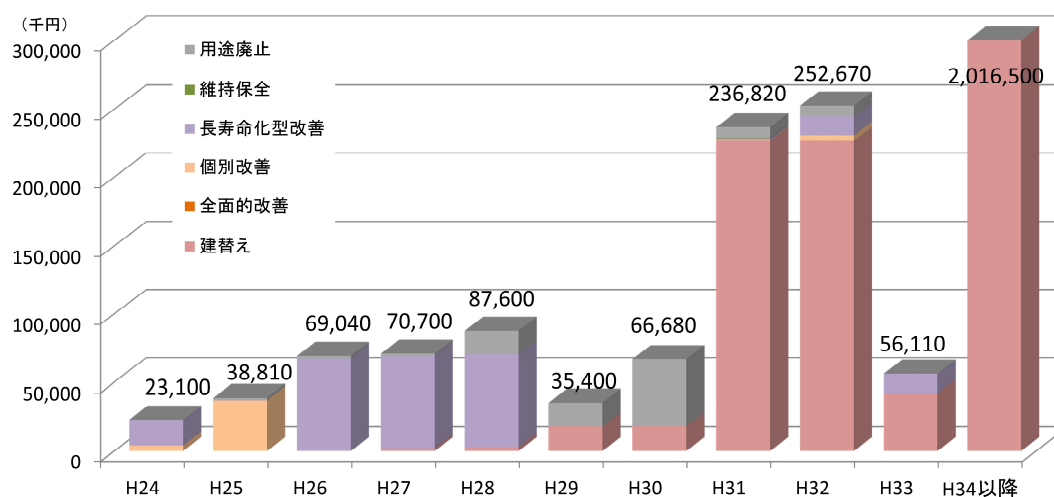
3. 団地別修繕管理・改善計画

本計画について、公営住宅の整備、改修の重要性や緊急性、現実性等を踏まえつつ、事業費の平準化を考慮しながら、以下の事業スケジュール及び改善メニューを目標として事業を進める。

なお、社会情勢の変化や市民ニーズ等を勘案し、随時見直しを図る。

単位:千円

活手法	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34以降	合計
建替え	0	0	0	2,100	3,000	18,000	18,200	226,620	226,620	42,260	2,016,500	2,553,300
全面的改善	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個別改善	4,200	37,130	0	0	0	0	0	350	4,200	0	0	45,880
長寿命化型改善	18,900	0	67,200	67,200	67,200	0	0	1,750	13,850	13,850	0	249,950
維持保全	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0	400
用途廃止	0	1,680	1,840	1,400	17,400	17,400	48,480	7,700	8,000	0	0	103,900
合計	23,100	38,810	69,040	70,700	87,600	35,400	66,680	236,820	252,670	56,110	2,016,500	2,953,430



図表 6-5 修繕・改善・建替え等に係る事業費

表 6-6 改善メニュー、スケジュール及び事業費

団地名	棟	竣工 年度	構造	管理 戸数	入居 戸数	うち 収入 超過 者	敷地 面積 (㎡)	判定	改善メニュー			スケジュール										LCC 総減 効果 (千円/ 年・棟)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
									A：居住性確保、B：福祉対応、C：安全性確保、D：長寿命化	住戸	共用部	屋外・外構	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		H33	H34 以降																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
町之田	1～6棟	S48	簡易1階	36	31	3	5,047.75	建替え																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

第7章 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 7-1 長寿命化実施対象市営住宅一覧

No	団地名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理 戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	2	16	16	0	100.0%	長寿命化型改善
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	28	33	3	54	47	7	87.0%	長寿命化型改善
合計					70			5	70	63	7		

2. 長寿命化による維持管理の効果

(1) ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出方法

国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針によりＬＣＣは下記の手法によって算出を行う。

1 棟のＬＣＣ改善効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）

ＬＣＣ（計画前）＝（修繕費＋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しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。

➤ 「築後○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。

ＬＣＣ（計画後）＝（修繕費＋改善費＋建替費）／建設～築後 年までの使用年数

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

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

本計画では設定建築年数を以下の様に設定した。

○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】

これらの考え方を図に示す。

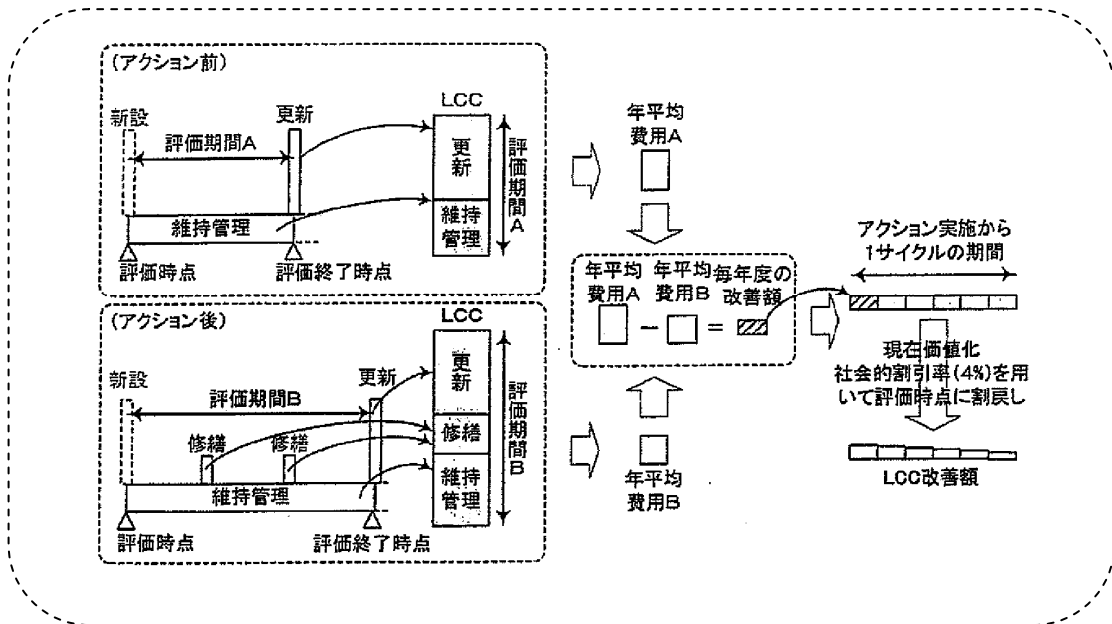


図 7-1 ライフサイクルコスト算出図

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

(2) 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土交通省で示されている修正値を用いることとする。

また、建替工事費については、表 7-3 の標準建設費 A を用いることとする。

表 7-2 修繕項目による経年修繕費率

■ 修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	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%	0.177%	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	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

表 7-3 構造別建設単価

構造別	1戸あたり 標準床面積 (㎡/戸)	1戸あたり主体附帯 工事費 (・多雪寒冷地区) (千円/戸)		建設単価 千円/㎡	
		A	B	A	B
木造平屋建て及び準耐火構造平屋建	74.7	10,780	10,260	144	137
木造2階建て及び準耐火構造2階建	79.3	11,650	11,100	147	140
耐火構造平屋建	74.7	11,450	10,910	153	146
耐火構造2階建	79.3	12,490	11,900	158	150
中層準耐火構造(地上階数3階)	85.5	12,040	11,990	141	140
中層準耐火構造(地上階数3階) (片廊下型住棟)	94.0	13,240	13,190	141	140
中層耐火構造(地上階数3階)	85.5	12,360	12,320	145	144
中層耐火構造(地上階数3階) (片廊下型住棟)	94.0	13,590	13,540	145	144
中層耐火構造(地上階数4～5階)	85.5	11,990	11,950	140	140
中層耐火構造(地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	94.0	13,180	13,140	140	140
高層耐火構造(地上階数6～8階)	101.1	13,990	13,820	138	137
高層耐火構造(地上階数9～11階)	101.1	14,600	14,420	144	143
高層耐火構造(地上階数12～13階)	101.1	15,550	15,370	154	152
高層耐火構造(地上階数14～19階)	101.1	16,580	16,380	164	162
高層耐火構造(地上階数20階～)	105.6	21,560	21,300	204	202

出典：平成23年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について

A：劣化対策等級3(木造住宅の場合は等級2)

B：劣化対策等級2(木造住宅の場合は等級1)

劣化対策等級とは、住宅性能表示制度の項目「劣化の軽減に関すること」で、建物にどんな材料を使っているかをチェックし、どのくらい長持ちするかを等級で表したもの。1～3の3段階でランク付けされ、等級1は建築基準法に定める対策が講じられているというレベル。等級2では2世代(おおむね50～60年)、等級3では3世代(おおむね75～90年)は大規模な改修工事をしなくても建物がつまみレベルと見なされている。

(3) 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 7-4 布施団地のLCC

■ 住棟諸元

団地名	布施団地	
住棟名	1～2棟(16戸)	
長寿命化型改善項目	費用	
外壁改修	1,312,500 円	戸当り
屋根改修	418,750 円	戸当り
住宅用火災報知器の改修	25,000 円	戸当り

■ 計画前モデル

	項目	費用等	備考
	使用年数	50 年	
	累積修繕費	5,833,929 円	現在価値化しない費用
	建替工事費	9,891,000 円	戸当り建設費
	LCC(計画前)	314,499 円/年	

■ 計画後モデル

	項目	費用等	備考
	使用年数	70 年	
	累積修繕費	6,740,964 円	現在価値化しない費用
	長寿命化型改善工事費	1,756,250 円	長寿命化型改善工事費の合計
	建替工事費	9,891,000 円	戸当り建設費
	LCC(計画後)	262,689 円/年	

■ LCC改善効果

	項目	費用等	備考
	年平均改善額	51,810 円/年・戸	現在価値化しない費用
	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,212,066 円/戸	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
	年平均改善額 (現在価値化)	17,315 円/年・戸	

8戸/棟

139 千円/年・棟

表 7-5 久保団地のLCC

■ 住棟諸元

団地名	久保団地	
住棟名	1～3号棟(54戸)	
長寿命化型改善項目	費用	
外壁改修	2,618,519 円	戸当り
屋根改修	1,114,815 円	戸当り
住宅用火災報知器の改修	25,000 円	戸当り
アスベストの除去	300,000 円	戸当り
受水槽の修繕	50,000 円	戸当り

■ 計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	5,379,766 円	現在価値化しない費用
建替工事費	9,121,000 円	戸当り建設費
LCC(計画前)	290,015 円/年	

■ 計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	6,216,190 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	4,108,333 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	9,121,000 円	戸当り建設費
LCC(計画後)	277,793 円/年	

■ LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	12,222 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	285,931 円/戸	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
年平均改善額 (現在価値化)	4,085 円/年・戸	

18戸/棟

74 千円/年・棟

第8章 計画実現に向けて

1. 管理戸数の方針

第4章で算出した公営住宅将来フレームに対して、今後の管理戸数を検証する。

下表に示すように建替えや用途廃止を考慮すると248戸の計画戸数となる。

第4章で推計した公営住宅の将来フレームは248戸であることから、適切な戸数であると考えられる。

今後の公営住宅供給については、社会情勢の変化や市民ニーズ等を勘案し、随時見直しを図ることとする。

表 8-1 今後の管理戸数の方針

No	住宅名	棟名	構造 規模	竣工 年度	管理戸数			最終結果 3次判定	現況 管理戸数	目標 管理戸数	
					計	入居	空家				
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	31	5	建替え	36	72	1棟18戸(3階建)×4棟
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	16	0	長寿命化型改善	16	16	
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	11	6	5	用途廃止	11	0	
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	2	0	用途廃止	2	0	1棟8戸(RC4階建・3DK) 1棟16戸(RC4階建・2DK) 全24戸
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	13	2	建替え	15	24	
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	20	17	3	用途廃止	20	0	
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	37	6	用途廃止	43	0	
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	3	1	用途廃止	4	0	
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	23	13	建替え	36	52	3階建て程度の住宅を整備 し、一部敷地にて現状管理戸 数を確保
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	11	5		16		
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	14	0	個別改善	14	14	
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	47	7	長寿命化型改善	54	54	
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	16	0	維持管理	16	16	
合計					283	236	47		283	248	

2. 計画の実現に向けて

住宅セーフティネットとしての公営住宅の機能を維持しつつ良質な住宅ストックを形成していくため、中央市の公営住宅施策を進めるにあたっての今後の課題について整理する。

(1) 住宅管理の改善への取り組み

長期的な人口や世帯数の増減動向を考慮し、推計した戸数フレームを維持しながら、必要な世帯に対して適切に公営住宅を供給していくため、入居管理（入居者の募集や選定方法など）のあり方について検討する。

また、入居者による団地の共有空間の管理や、集会場の利用・運営を進めるため、団地内のコミュニティの形成を促進するための支援のあり方について検討する。

(2) 計画的な住み替えへの取り組み

■居住者との合意形成と支援

本市においては、建替えや用途廃止を進めていく団地が10団地中7団地あり、計画的な事業推進を図っていくことが望まれる。

そのためには、適正な建替え時期の管理や住民への情報提供を十分行うとともに、既存住居者の建替え期間中の移転先や仮住居についても、市営住宅や県営住宅の政策的空き家の利用などに配慮する。

また、民間賃貸住宅市場とも協力して、公営住宅から民間へ入居して頂けるようにソフト面での支援を行っていく。

■用途廃止団地の跡地の有効活用の検討

用途廃止については、他の公営住宅の空き家や民間賃貸住宅等への一時的な住み替えを促し、一定程度の空き家ができた時点での除却を行う。

また、用途廃止団地については、解体したうえで公共用地として利用することや民間への売却を検討する。

(3) 中央市全体の住宅施策の検討及び民間市場の活用

多様な住宅ニーズに対応するため、公営住宅だけでなく民間賃貸市場も含めた住宅セーフティネットの構築が必要となることから、中央市全体の住宅施策を検討しつつ、民間市場の活用に向けた取り組みについて検討する。

(4) 行政内部の横断的な連携 推進体制の構築

住宅及び住環境施策を講じて行くうえで、公営住宅の供給や民営住宅市場への支援方策等の住宅施策の展開のみならず、居住環境全体としてのインフラ整備、景観や環境に対する配慮、福祉との連携等、住まいに関連するまちづくり施策等を一体的に講じていくことが重要である。

このため、本市では、他の部局で進められている施策との関連性に配慮しながら、関係各課の協力や民間事業者等との役割分担等を図り、横断的に施策を進めることによって、その効果を高める。

中央市公営住宅等長寿命化計画
平成 24 年 3 月発行

発 行 / 中央市建設部建設課
〒409-3893 山梨県中央市成島 2266 番地
TEL 055-274-8553
HP <http://www.city.chuo.yamanashi.jp>
