

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

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>
