

# 中央市公営住宅等長寿命化計画

(令和4年度～令和13年度)



令和4年3月

中央市



# 目次

<b>第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的</b> .....	<b>1</b>
1 計画の背景と目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	1
3 計画期間 .....	1
<b>第2章 公営住宅等の状況</b> .....	<b>2</b>
1 中央市の概況 .....	2
2 上位・関連計画の位置づけ .....	7
3 市営住宅の状況 .....	9
4 公営住宅入居者意向調査 .....	18
5 民間賃貸住宅関連企業の意向調査.....	36
6 意向調査の要点と反映事項 .....	45
<b>第3章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>47</b>
1 課題整理 .....	47
2 基本方針 .....	48
<b>第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>49</b>
1 事業手法の選定対象 .....	49
2 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	50
<b>第5章 点検の実施方針</b> .....	<b>66</b>
1 定期点検の実施方針 .....	66
2 日常点検の実施方針 .....	66
3 住戸内部における点検の実施方針.....	66
<b>第6章 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>66</b>
1 基本方針 .....	66
2 実施方針 .....	66
<b>第7章 改善事業の実施方針</b> .....	<b>71</b>
1 改善事業の基本方針 .....	71
2 改善事業の実施方針 .....	71
<b>第8章 建替事業の実施方針</b> .....	<b>72</b>
1 建替事業の基本方針 .....	72
2 建替事業の実施方針 .....	72
<b>第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>74</b>
1 事業実施予定 .....	74

<b>第 10 章</b>	<b>ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>77</b>
1	ライフサイクルコスト（L C C）算出の基本的な考え方 .....	77
2	L C Cとその縮減効果の算出 .....	78
3	ライフサイクルコスト（L C C）とその縮減効果の算出結果 .....	80

〔 ※記載数量について  
本計画で取り扱う数値は四捨五入の端数処理をしているため、表記される合計は一致しない場合があります。 〕

## 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### 1 計画の背景と目的

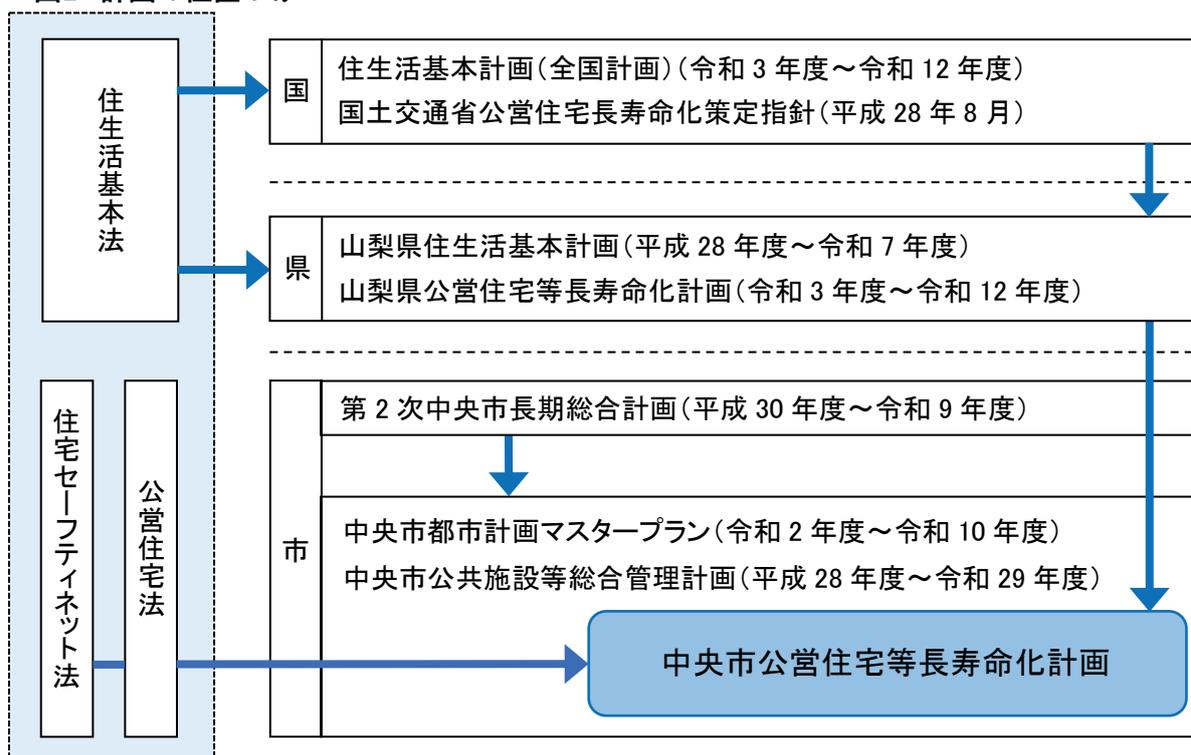
中央市（以下「本市」という）が保有する公営住宅は、昭和30年代後半から昭和50年代にかけて整備された住宅が多くを占めており、そのほとんどが耐用年数を経過しています。保有する全住戸257戸のうち157戸が耐用年数を経過している状況であり、今後これらの住宅について、修繕や改善など長寿命化の視点で効率的かつ効果的な更新計画が求められています。

中央市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という）は、公営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、各団地のあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用計画を定め、予防保全的な修繕や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト縮減を目指します。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図り、連携していくものとして位置づけます。

図1 計画の位置づけ



### 3 計画期間

計画期間は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間とします。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から、必要に応じ適宜見直しを行います。

## 第2章 公営住宅等の状況

### 1 中央市の概況

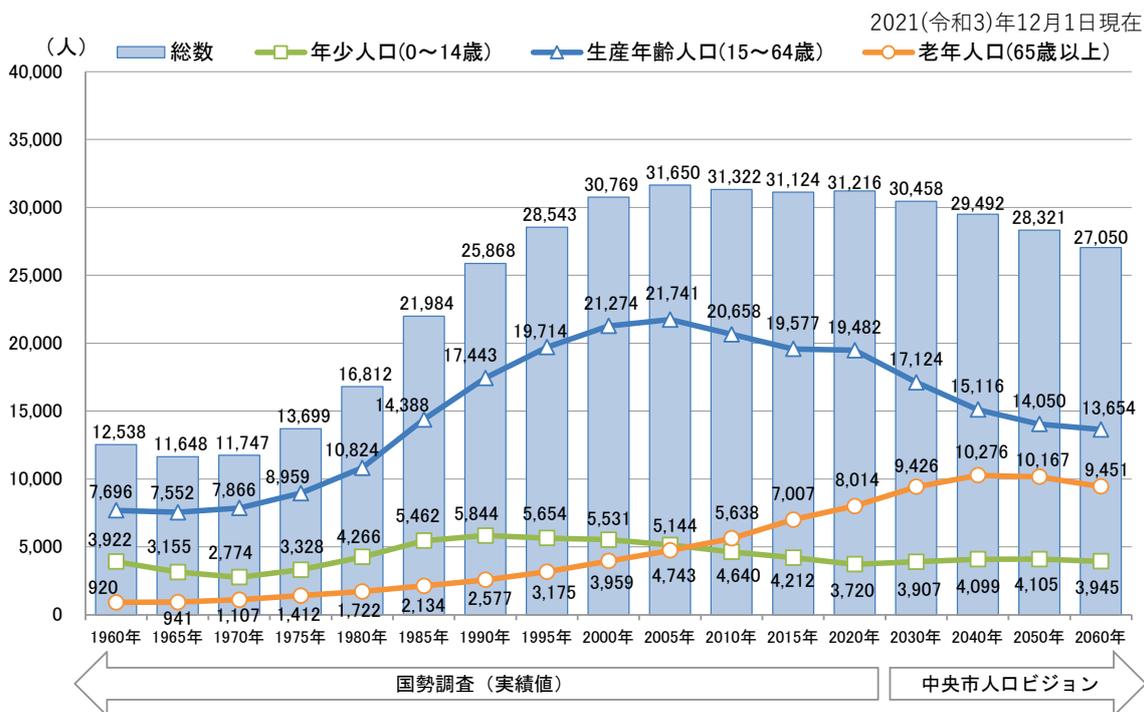
#### (1) 人口の推移

2021(令和3)年4月現在における本市の人口(住民基本台帳人口)は30,821人となっています。1965(昭和40)年から2005(平成17)年まで増加傾向を示していましたが、その後は緩やかに減少傾向で推移しています。

#### (2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口は2005(平成17)年をピークに減少、年少人口は1990(平成2)年をピークに緩やかに減少傾向です。一方で老年人口は増加傾向で2010(平成22)年には老年人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進んでいることが分かります。

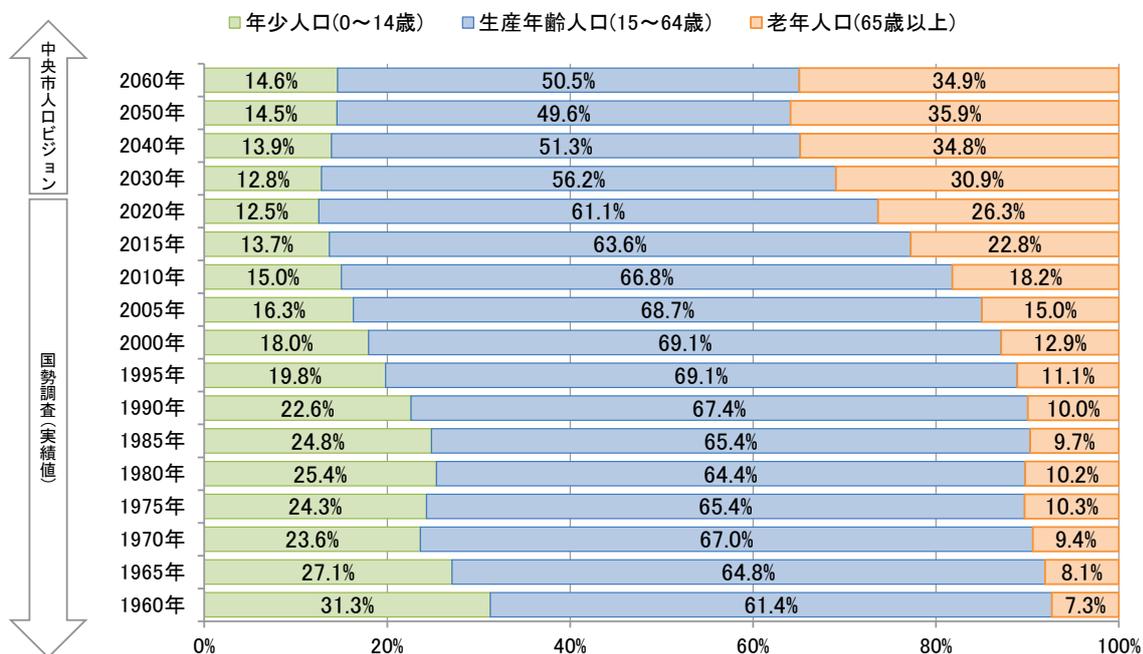
図2 年齢3区分別人口の推移



【出典】山梨県統計データバンク(2020年は国勢調査)、中央市人口ビジョン(令和2年3月)

・総数には年齢不詳を含む

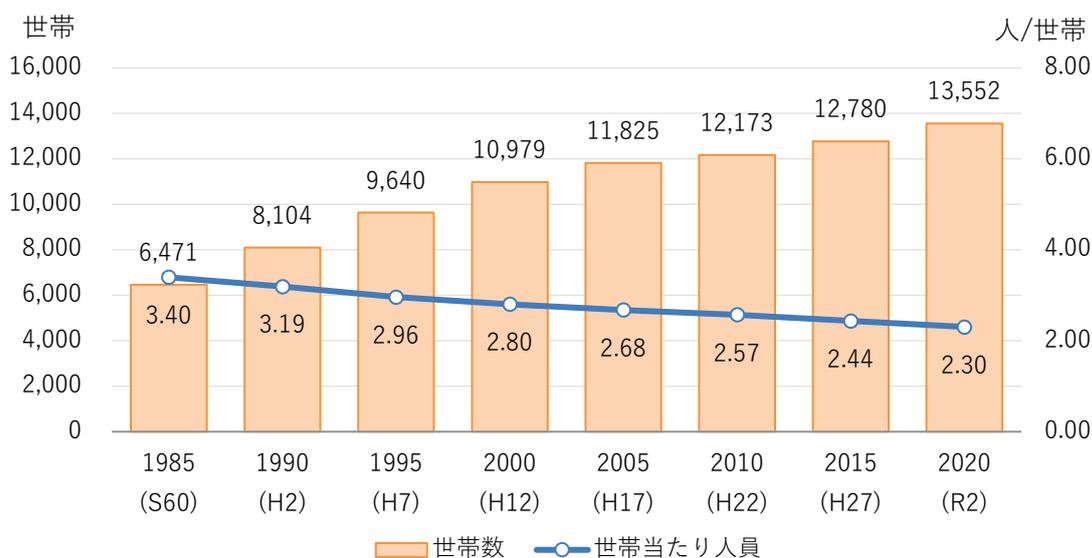
図3 年齢3区分別人口割合の推移



(3) 世帯数の推移

本市の世帯数は 1985(昭和 60)年から増加傾向にあります。世帯当たりの人員は減少傾向にあります。2020(令和 2)年における世帯当たりの人員は 2.30 人です。

図4 世帯数の推移

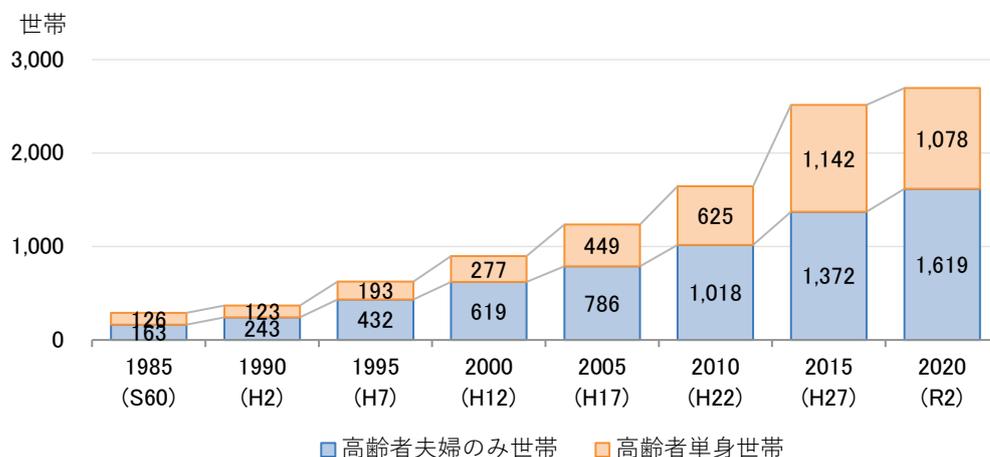


【出典】 山梨県統計データバンク (2020(R2)は国勢調査)

#### (4) 高齢者世帯数の推移

本市の高齢者世帯は、老年人口の増加と同様に増加傾向で、2020(令和2)年は高齢者夫婦のみ世帯が1,619世帯、高齢者単身世帯が1,078世帯であり、1985(昭和60)年から増加傾向にあります。

図5 高齢者世帯数の推移



#### (5) 将来人口推計

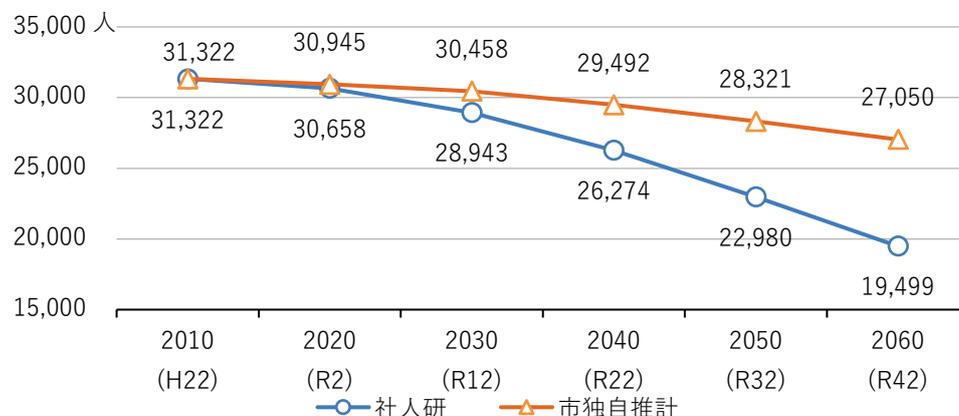
##### ア 国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による推計では、人口減少が更に進み、2060(令和42)年には約19,500人まで減少すると推計されています。

##### イ 中央市人口ビジョンによる推計

中央市まち・ひと・しごと人口ビジョン(令和2年3月)では、今後の人口減少によって生じる諸問題に対する危機感と、リニア中央新幹線、高速交通網の整備による地域発展の可能性を市民と共有し、本市の特性や優位性を最大限活かした施策に取り組むことで、人口減少を最小限にとどめることが可能であると見込み、2060(令和42)年の人口約27,000人を将来展望としています。

図6 中央市における人口の将来展望



【出典】中央市人口ビジョン(令和2年3月)

(6) 公的賃貸住宅の状況

本市における公営住宅として、市営住宅と県営住宅の一覧を次に示します。

**表1 市営住宅一覧**

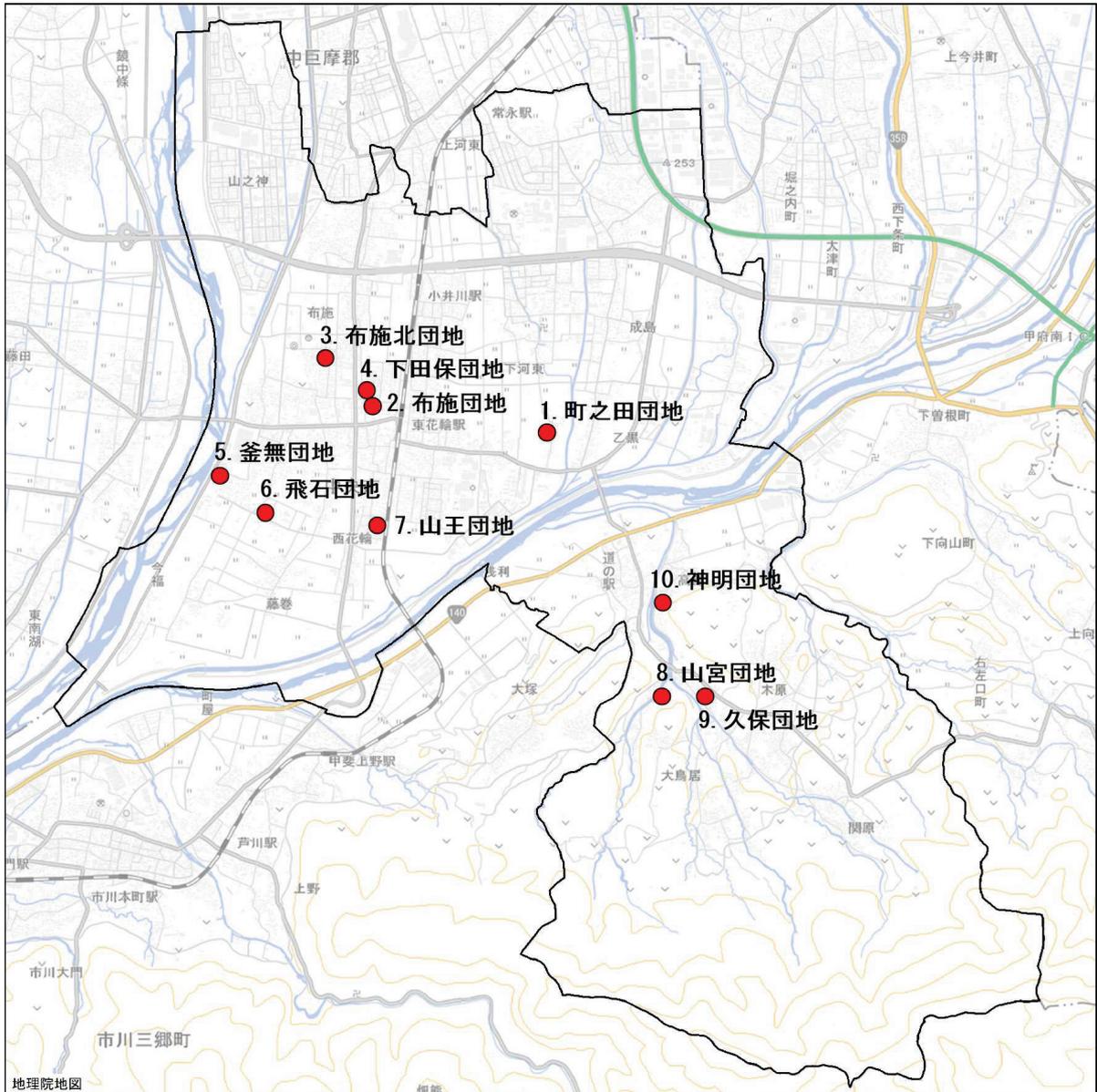
2021(令和3)年9月1日現在

No.	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数
1	町之田団地	0棟	0戸	10棟	36戸
2	布施団地	0棟	0戸	2棟	16戸
3	布施北団地	2棟	2戸	2棟	6戸
4	下田保団地	12棟	12戸	0棟	0戸
5	釜無団地	0棟	0戸	4棟	20戸
6	飛石団地	29棟	4戸	1棟	29戸
7	山王団地	0棟	0戸	8棟	48戸
8	山宮団地	0棟	0戸	3棟	14戸
9	久保団地	0棟	0戸	3棟	54戸
10	神明団地	4棟	16戸	0棟	0戸
計		47棟	34戸	33棟	223戸
棟 合計		80棟			
管理戸数 合計		257戸			

**表2 県営住宅一覧**

No.	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数
1	田富釜無団地	0棟	0戸	2棟	12戸
2	山王団地	0棟	0戸	6棟	130戸
3	東花輪団地	0棟	0戸	4棟	72戸
計		0棟	0戸	12棟	214戸
棟 合計		12棟			
管理戸数 合計		214戸			

図7 市営住宅の位置図



## 2 上位・関連計画の位置づけ

### (1) 第2次中央市長期総合計画（2018(平成30)年度～2027(令和9)年度)

第2次中央市長期総合計画は本市全ての計画の最上位に位置付けられます。2018(平成30)年3月に策定しています。

#### ア 将来像

##### **「実り豊かな生活文化都市」**

このまちすべての人が、豊かで実りある生活ができる街づくりを目指します。

#### イ 基本目標、施策の大綱

##### ○基本政策

- ・賑わいと交流の生まれるまちづくり
- ・安心して健やかに暮らせるまちづくり
- ・誇りと愛着の持てるまちづくり
- ・安全で快適な住みやすいまちづくり
- ・市民参加による協働のまちづくり

市営住宅の具体的な施策として、老朽化対策への取り組みや民間企業の事業手法を取り入れた維持コスト削減策への取り組み、他の用途への転用を含めた市営住宅の活用などを検討するとしています。

### (2) 中央市都市計画マスタープラン（2020(令和2)年11月）

#### ア 計画期間

2020(令和2)年度から2028(令和10)年度までの9年間

#### イ まちの将来像と目標

##### ○まちの将来像

##### **「次代に受け継ぐ、暮らしを大切に交流を育むまち」**

##### ○まちづくりの目標

- ・交流を育む活力あるまち
- ・いきいきと暮らすやすらぎあるまち
- ・自然環境と共生しふれあうまち
- ・次代へ継承する文化を学び支えあうまち

ウ 地域別まちづくり方針

[田富地域]

○将来像

「誰もが安心して暮らせる活力に満ちた快適で便利なまち」

○基本理念

「水と食を基本に、良いものを活かし、文化とふるさとへの思いを育む」

[玉穂地域]

○将来像

「安全・安心・ 日本一暮らしやすいまち」

○基本理念

「暮らしやすいまちづくり」

[豊富地域]

○将来像

「地域の暮らしを守りながら、みんなのつながりのなかで誰もが元気に暮らすまち」

○基本理念

「豊かに住み続けられるまちづくりをみんなで考える」

住まいづくりの施策として、「中央市公営住宅等長寿命化計画」に基づく市営住宅の計画的な改善・建て替えの推進、二地域居住・田舎暮らしの促進のための空き家・土地情報の提供など定住促進策の充実を図るとしています。

(3) 中央市公共施設等総合管理計画（2016(平成 28)年 10 月)

ア 計画期間

2016(平成 28)年度から 2047(令和 29)年度までの 32 年間

イ 目標

公共施設の保有面積を、2056(令和 38)年度までに「28%削減」を目標としています。

ウ 施設類型別の管理に関する基本方針

〈公営住宅〉

○現状と課題

公営住宅は、用途別面積では、学校に次ぎ 2 番目に多い施設であり、維持管理・更新等の費用の縮減が課題となっています。

○マネジメント方針

「中央市公営住宅等長寿命化計画(平成 24 年 3 月)」に基づき、計画的な修繕と改修による長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとしています。

### 3 市営住宅の状況

#### (1) 管理戸数の状況

本市の市営住宅の管理戸数は 257 戸、棟数は 80 棟です。

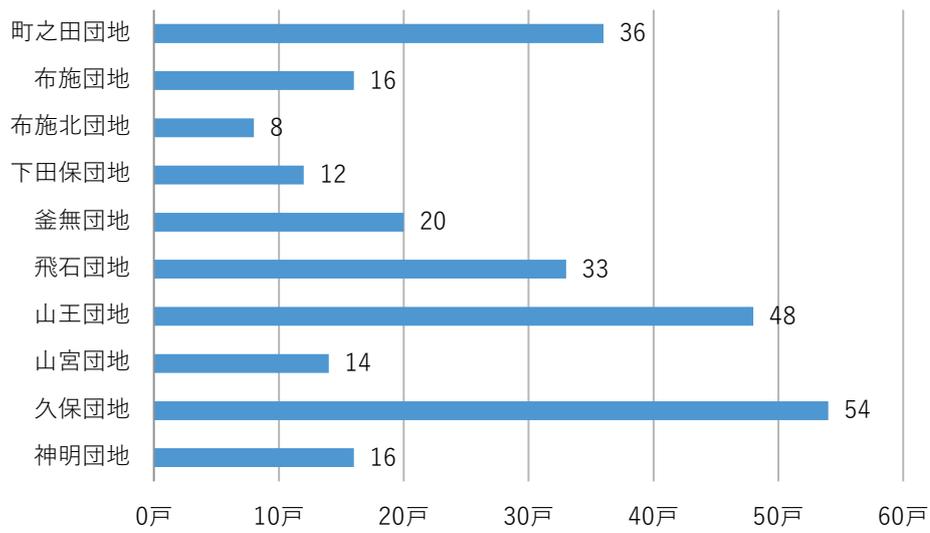
**表3 市営住宅と住棟の概要**

2021(令和3)年9月1日現在

地域	番号	団地名	号棟	構造	建設年度	棟数	管理戸数	間取り	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り		
玉穂	1	町之田団地	1号棟-1	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K	公営	50	45	▲5		
			1号棟-2	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5		
			2号棟-1	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5		
			2号棟-2	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5		
			3号棟-1	簡易耐火平屋	1972	1棟	4戸	2K・3K		49		▲4		
			3号棟-2	簡易耐火平屋	1972	1棟	2戸	2K・3K		49		▲4		
			4号棟	簡易耐火平屋	1972	1棟	4戸	2K・3K		49		▲4		
			5号棟-1	簡易耐火平屋	1973	1棟	4戸	2K・3K		48		▲3		
			5号棟-2	簡易耐火平屋	1973	1棟	2戸	2K・3K		48		▲3		
			6号棟	簡易耐火平屋	1973	1棟	4戸	2K・3K		48		▲3		
小計						10棟	36戸							
田富	2	布施団地	1号棟	耐火4階	1994	1棟	8戸	3DK	公営	27	70	43		
			2号棟	耐火4階	1995	1棟	8戸	3DK		26		44		
			小計							2棟		16戸		
	3	布施北団地	(A)	2号棟	簡易耐火平屋	1966	1棟	4戸	2K・3K	公営	55	45	▲10	
				3号棟	簡易耐火平屋	1966	1棟	2戸	2K・3K		55		▲10	
				3-5号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		30		▲25	
			(B) 3-6号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K	▲25					
			小計						4棟		8戸			
	4	下田保団地	1号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	公営	57	30	▲27		
			2号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			6号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			8号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			9号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			10号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			11号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			12号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
			13号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27		
14号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27				
15号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27				
16号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27				
小計						12棟	12戸							
5			釜無団地		A-1号棟	簡易耐火平屋	1970	1棟		4戸		2K・3K	公営	51
	A-2号棟	簡易耐火平屋			1970	1棟	4戸	2K・3K	51	▲6				
	B-1号棟	簡易耐火平屋			1970	1棟	6戸	2K・3K	51	▲6				
	B-2号棟	簡易耐火平屋			1970	1棟	6戸	2K・3K	51	▲6				
	小計						4棟	20戸						

地域	番号	団地名	号棟	構造	建設年度	棟数	管理戸数	間取り	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り		
田富	6	飛石団地	(A)	1-2号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K	公営	55	30	▲25	
				1-3号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-4号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-8号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-12号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				2-1号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-2号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-3号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-5号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-7号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-8号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-9号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-11号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-12号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-14号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-15号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-16号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				3-1号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-2号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-5号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-7号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-9号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-10号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-11号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-12号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-14号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
	4-1号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K	52	▲22						
	4-2号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K	52	▲22						
	4-4号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K	52	▲22						
				(B)	34号棟	簡易耐火平屋	1967	1棟	4戸	2K	54	45	▲9	
	小計						30棟	33戸						
		7	山王団地	(A)	1号棟	簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	公営	50	45	▲5
	2号棟				簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	50		▲5		
	3号棟				簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	50		▲5		
5号棟	簡易耐火平屋				1971	1棟	4戸	2K・3K	50	▲5				
6号棟	簡易耐火平屋				1972	1棟	4戸	2K・3K	49	▲4				
7号棟	簡易耐火平屋				1972	1棟	6戸	2K・3K	49	▲4				
8号棟	簡易耐火2階				1973	1棟	8戸	2K・3K	48	▲3				
9号棟	簡易耐火2階				1975	1棟	8戸	2K・3K	46	▲1				
小計						8棟	48戸							
	8	山宮団地	1号棟	簡易耐火2階	1977	1棟	6戸	3K	公営	44	45	1		
2号棟			簡易耐火2階	1978	1棟	4戸	3K	43		2				
3号棟			簡易耐火2階	1978	1棟	4戸	3K	43		2				
小計						3棟	14戸							
	9	久保団地	1号棟	耐火3階	1986	1棟	18戸	3DK	公営	35	70	35		
2号棟			耐火3階	1987	1棟	18戸	3DK	34		36				
3号棟			耐火3階	1988	1棟	18戸	3DK	33		37				
小計						3棟	54戸							
	10	神明団地	A棟	木造2階	2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	公営	15	30	15		
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
小計						4棟	16戸							
合計（構造別）				木造平屋		43棟	43戸							
				木造2階		16棟	16戸							
				簡易耐火平屋		23棟	98戸							
				簡易耐火2階		5棟	30戸							
				耐火3階		3棟	54戸							
				耐火4階		2棟	16戸							
合計（10団地）				計		80棟	257戸							

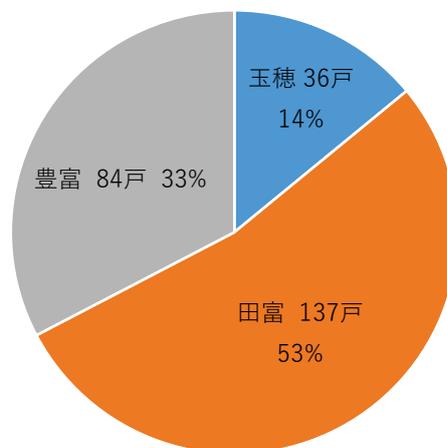
図8 団地別管理戸数



(2) 地域別管理戸数

管理戸数について地域別にみると田富地区が137戸(53%)と最も多く、豊富地区が84戸(33%)、玉穂地区が36戸(14%)の順となっています。

図9 地域別管理戸数(257戸)



### (3) 築年別・構造別管理戸数

公営住宅等を築年別に見ると、築50年以上が111戸(43%)と最も多く、築40年以上50年未満が60戸(24%)、築30年以上40年未満が54戸(21%)となっています。

構造別に見ると、簡易耐火平屋が98戸(38%)と最も多く、次いで耐火中層構造が70戸(27%)、木造が59戸(23%)戸となっています。

図10 築年別管理戸数

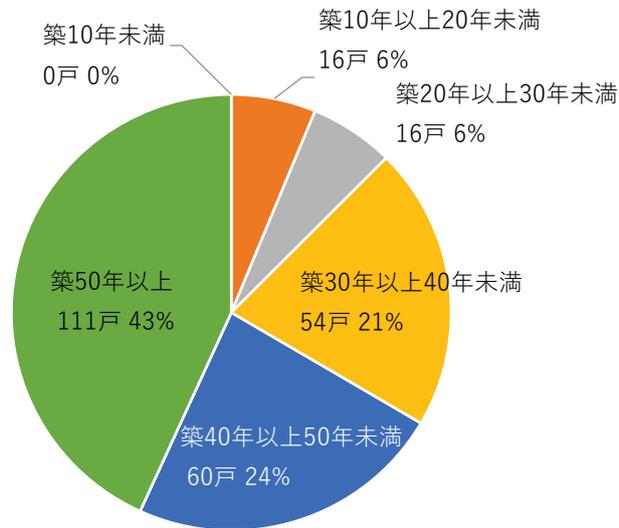
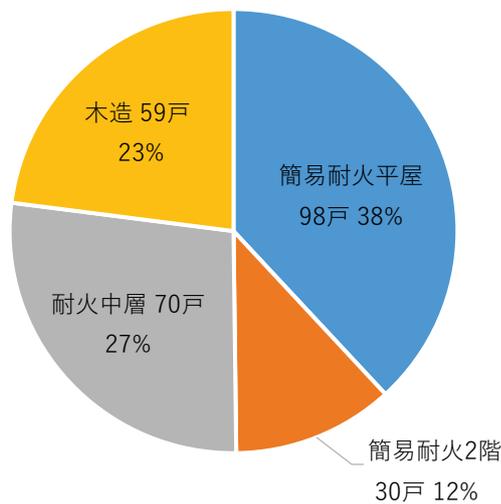


図11 構造別管理戸数



#### (4) 耐用年数経過状況

耐用年数超過状況(令和3年度基準)を見ると、既に耐用年数を経過している住戸が157戸(61%)と半数以上を占めています。

構造別耐用年数経過状況を見てみると、木造43戸(73%)、簡易耐火構造平屋98戸(100%)、簡易耐火構造2階16戸(53%)が既に耐用年数を経過しています。

図12 耐用年数経過状況

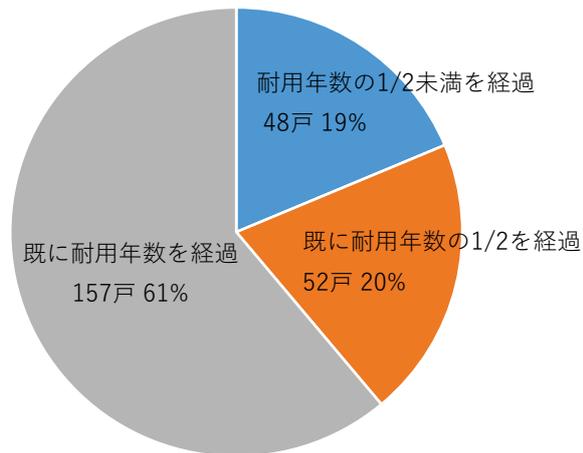
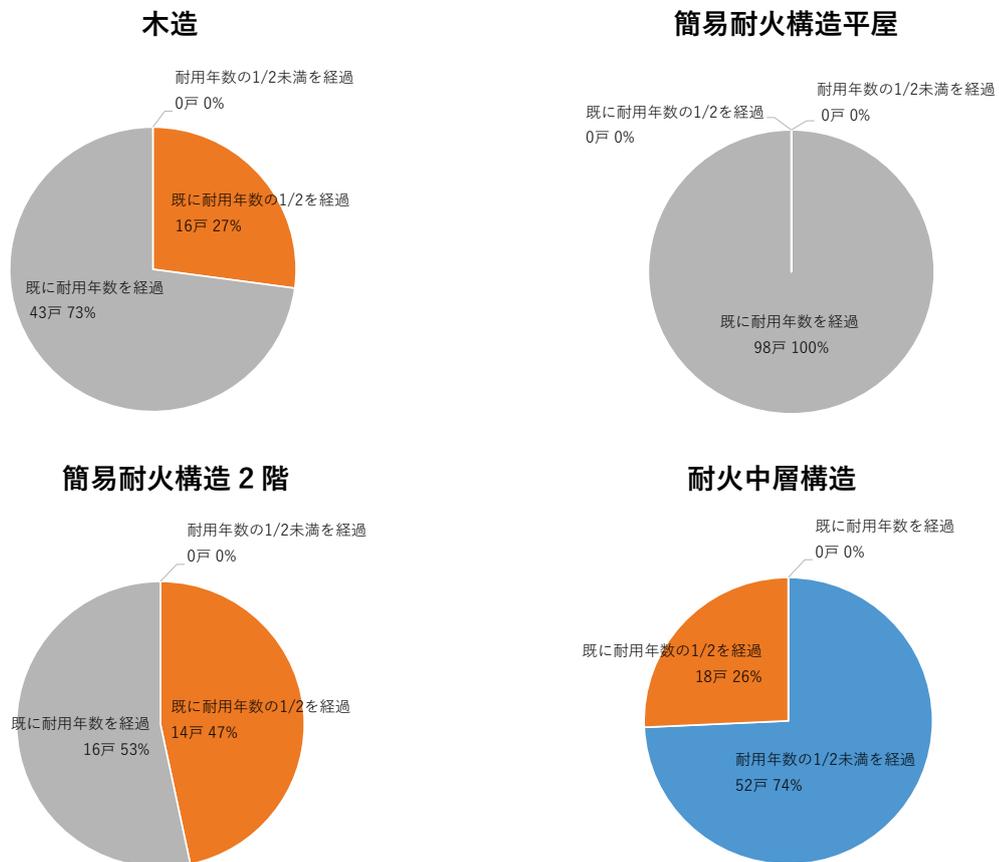


図13 構造別耐用年数経過戸数



(5) 団地別の入居状況

2021(令和3)年9月1日現在、募集団地の管理戸数100戸に対し、全て満室となっています。なお、町之田団地、ほか5団地は募集停止しています。そのため、現在の管理戸数は合計257戸ありますが、現時点での入居戸数は合計195戸(募集団地100戸+募集停止団地95戸)となっています。

また、今後の目標管理戸数の算出においては現時点での募集団地の管理戸数と募集停止団地の入居戸数の合計195戸(募集団地管理戸数100戸+募集停止団地入居戸数95戸)を基準に算定を行います。

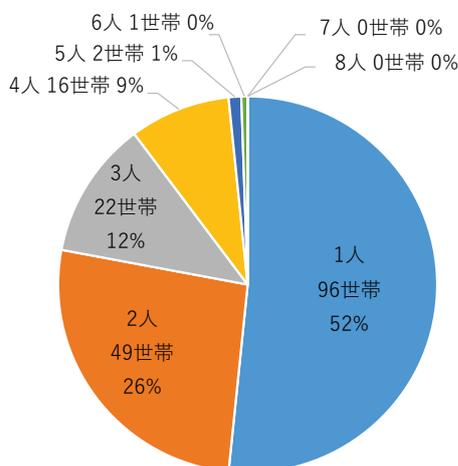
表4 団地別の入居者世帯及び入居率

団地No.	団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
〈募集団地の入居状況〉					
2	布施団地	16戸	16戸	0戸	100%
8	山宮団地	14戸	14戸	0戸	100%
9	久保団地	54戸	54戸	0戸	100%
10	神明団地	16戸	16戸	0戸	100%
合計		100戸	100戸	0戸	100%
〈募集停止団地の入居状況〉					
1	町之田団地	36戸	16戸	20戸	44%
3	布施北団地	8戸	5戸	3戸	63%
4	下田保団地	12戸	10戸	2戸	83%
5	釜無団地	20戸	12戸	8戸	60%
6	飛石団地	33戸	29戸	4戸	88%
7	山王団地	48戸	23戸	25戸	48%
合計		157戸	95戸	62戸	61%

(6) 世帯人員別の世帯数

世帯人員別の世帯数をみると、1人世帯が96世帯(52%)と最も多く、次いで2人世帯が49世帯(26%)となっています。1人世帯と2人世帯の小規模世帯が全体の約8割を占めています。

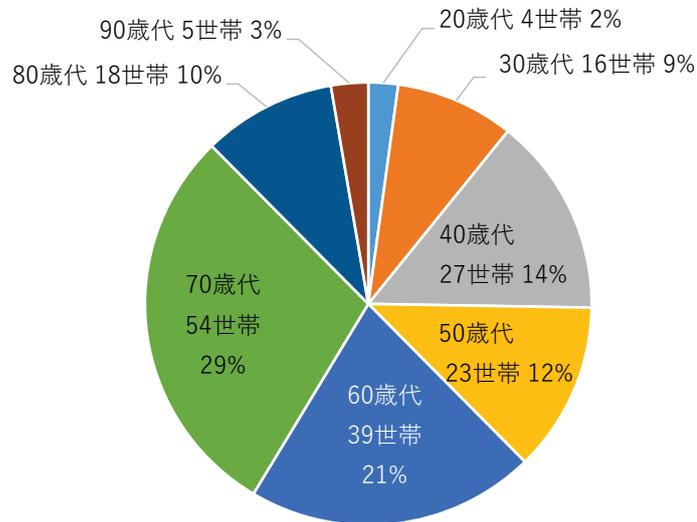
図14 世帯人員別の世帯数



(7) 世帯主年齢層別の世帯数

世帯主年齢層別の世帯数をみると、70歳代が54世帯(29%)と最も多く、次いで60歳代が39世帯(21%)となっています。60歳以上が116世帯(63%)と過半数を占めています。

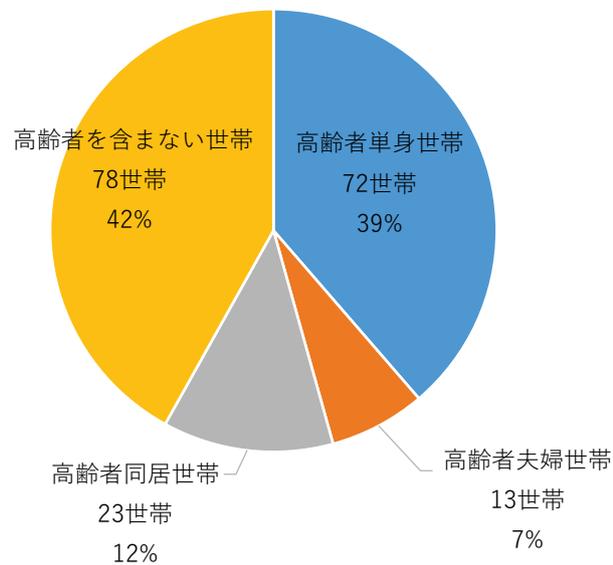
図15 世帯主年齢層別の世帯数



(8) 高齢者を含む世帯数

高齢者(65歳以上)を含む世帯は全戸186世帯のうち108世帯(58%)を占めています。

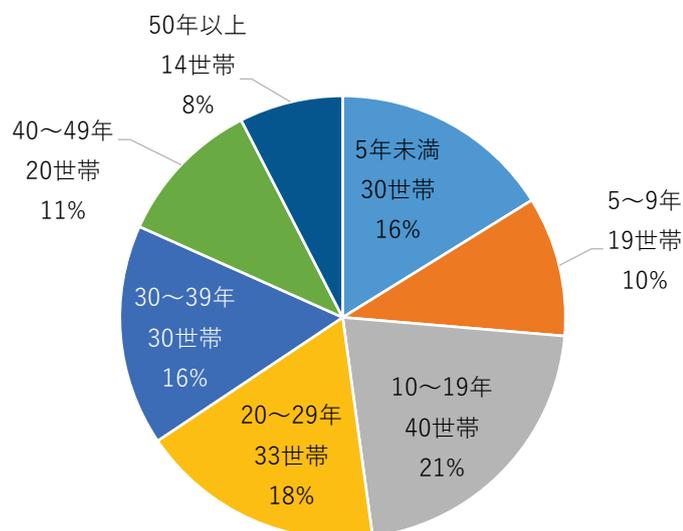
図16 高齢者(65歳以上)を含む世帯数



(9) 入居期間別の世帯数

入居期間別の世帯数をみると、10～19年が40世帯(21%)と最も多く、次いで20～29年が33世帯(18%)となっています。50年以上の長期居住している世帯は14世帯(8%)あります。

図17 入居期間別の世帯数



(10) 応募状況

市営住宅では、すべての団地が満室となっています。募集団地に対する応募数は20戸となっています。

表5 市営住宅の募集戸数と空室数、応募状況(令和3年9月1日現在)

団地No.	団地名	募集戸数	空家戸数	空家率	応募数
〈募集団地の空室、待機状況〉					
2	布施団地	16戸	0戸	0%	9戸
8	山宮団地	14戸	0戸	0%	0戸
9	久保団地	54戸	0戸	0%	6戸
10	神明団地	16戸	0戸	0%	5戸
合計		100戸	0戸	0%	20戸

(1 1) 市営住宅等の需要の見通し

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成 28 年 8 月【国土交通省住宅局住宅総合整備課】」から公開された「ストック<sup>※1</sup>推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」の推計)」により公的賃貸住宅を必要とする世帯数を推計します。

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、本来階層の世帯数<sup>※3</sup>と裁量階層の世帯数<sup>※4</sup>を求め、公営住宅の施策対象世帯数の推計により、著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯割合から、「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」を算出します。その推計値から「目標管理戸数」を設定します。

公的賃貸住宅の需要に対する供給の見直しは、2021(令和 3)年 9 月現在における中央市内の公営住宅(市営住宅 195 戸：県営住宅 214 戸)の比率を将来も維持するものとします。

表6 著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数(国土交通省国土技術政策総合研究所プログラム)

	推計値				
	2020(R2)	2025(R7)	2030(R12)	2035(R17)	2040(R22)
	年度	年度	年度	年度	年度
著しい困窮年収未 <sup>※2</sup> 満の世帯数	820	800	782	755	723
2020年度実績からの変動率	100%	98%	95%	92%	88%

(世帯)

表7 目標管理戸数

			推計値					
			実績値	2020(R2)	2025(R7)	2030(R12)	2035(R17)	2040(R22)
				年度	年度	年度	年度	年度
公 営	市営住宅	目標管理戸数	195	191	187	180	173	
		困窮世帯数に対する割合	23.8%	23.8%				
	県営住宅	管理戸数	214	209	205	198	189	
		困窮世帯数に対する割合	26.1%	26.1%				
民 営	民間賃貸住宅	民間賃貸住宅戸数	(411)	(400)	(390)	(377)	(361)	
		困窮世帯数に対する割合	50.1%	50.1%				
著しい困窮年収未 <sup>※2</sup> 満の世帯数			820	800	782	755	723	

(世帯)

- ・「民間賃貸住宅戸数」は著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数から公営の管理戸数を減じた戸数(推計値)と仮定します。
- ・「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」には、持ち家がある世帯や生活保護を受けている世帯も含まれています。
- ・公営(市営住宅・県営住宅)及び民営(民間賃貸住宅)の推計値は 2020(令和 2)年度の実績値割合に基づき推移するものと仮定して推計値を算出しています。

〈算出例〉 2025(R7)年度 市営住宅の目標管理戸数の算出

2020(R2)年度の市営住宅の管理戸数 195 戸(著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数 820 世帯の約 23.8%)より、

目標管理戸数 = (著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数 800 世帯) × (2020(R2)年度実績の割合 23.8%)

= 190.4... ≒ 191 世帯

※1 管理する既存の住宅

※2 適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に居住することが著しく困難な年収

※3 政令で定める月収 15.8 万円以下の世帯数で、市営住宅の入居対象とする所得の範囲にある世帯

※4 政令で定める月収 21.4 万円以下の世帯数で、本来階層より高い所得でも特に居住の安定を図ることが必要とされる世帯(例：高齢者世帯、子育て世帯等)

## 4 公営住宅入居者意向調査

### (1) 意向調査の概要

#### ア 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、市営住宅入居者を対象に実施しました。

設問は、大きく分けて下記の6項目としました。

#### 【アンケート設問内容】

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

#### イ 調査対象

- ・調査地域：中央市全域
- ・対象世帯：市営住宅入居者 186 世帯

#### ウ 調査方法

- ・郵送配布、郵送回収
- ・選択式
- ・無記名

#### エ 実施期間

令和3年9月24日（配布）～令和3年10月12日（回収）

#### オ 回答状況

- ・配布数 186 票
- ・未配達 0 票
- ・回答数 99 票
- ・回答率 53.2%

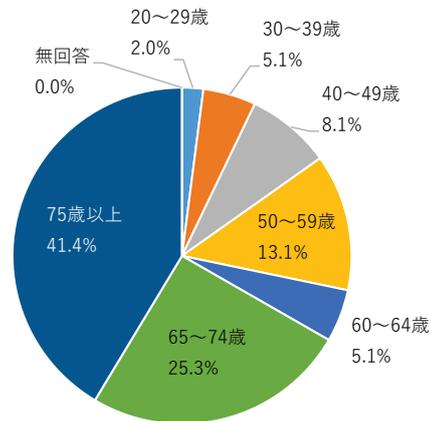
(2) 調査結果

I. 標本特性 (質問 1～質問 3)

質問 1) 入居者の年齢について  
入居者(世帯主)の年齢をお答えください。(1 つ回答)

図18 入居者の年齢

No.	年齢区分	回答数	構成比
1	20～29歳	2	2.0%
2	30～39歳	5	5.1%
3	40～49歳	8	8.1%
4	50～59歳	13	13.1%
5	60～64歳	5	5.1%
6	65～74歳	25	25.3%
7	75歳以上	41	41.4%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%

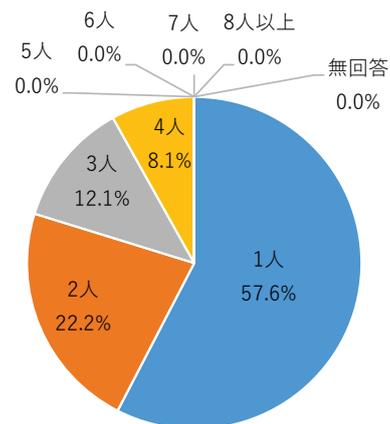


年齢別では、「75歳以上」が41.4%と最も多く、次いで「65～74歳」が25.3%となりました。高齢者(65歳以上)は66.7%となり、20歳代は2.0%と最も少ない割合となっています。前回調査の高齢者42.0%と比べ高齢者の占める割合が約25%増加しました。

質問 2) 入居世帯の家族について  
入居者を含む同居しているご家族の人数をお答えください。(1 つ回答)

図19 家族の人数

No.	家族の人数	回答数	構成比
1	1人	57	57.6%
2	2人	22	22.2%
3	3人	12	12.1%
4	4人	8	8.1%
5	5人	0	0.0%
6	6人	0	0.0%
7	7人	0	0.0%
8	8人以上	0	0.0%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%



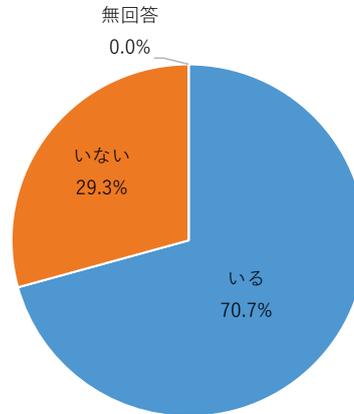
家族の人数は、「1人」が57.6%と最も多く、次いで「2人」が22.2%となりました。合せて約80%を占めています。前回調査「1人」の30.4%に比べ単身世帯の占める割合が約2倍となりました。

質問 3) 高齢者の有無について

入居者を含むご家族に 65 歳以上の高齢者はいますか。(1 つ回答)

図20 高齢者のいる世帯

No.	高齢者の有無	回答数	構成比
1	いる	70	70.7%
2	いない	29	29.3%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%

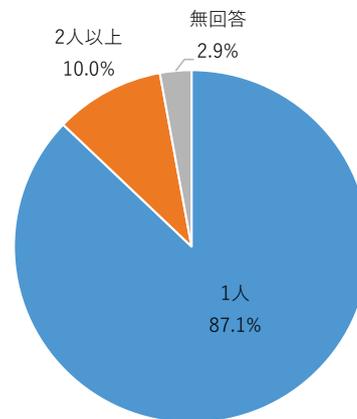


高齢者(65歳以上)のいる世帯が70.7%となりました。前回調査の50.0%に比べ高齢者のいる世帯が約20%増加しました。

ご家族の高齢者の人数をお答えください。(1 つ回答)

図21 高齢者(65歳以上)の人数

No.	高齢者の人数	回答数	構成比
1	1人	61	87.1%
2	2人以上	7	10.0%
	無回答	2	2.9%
	計	70	100.0%

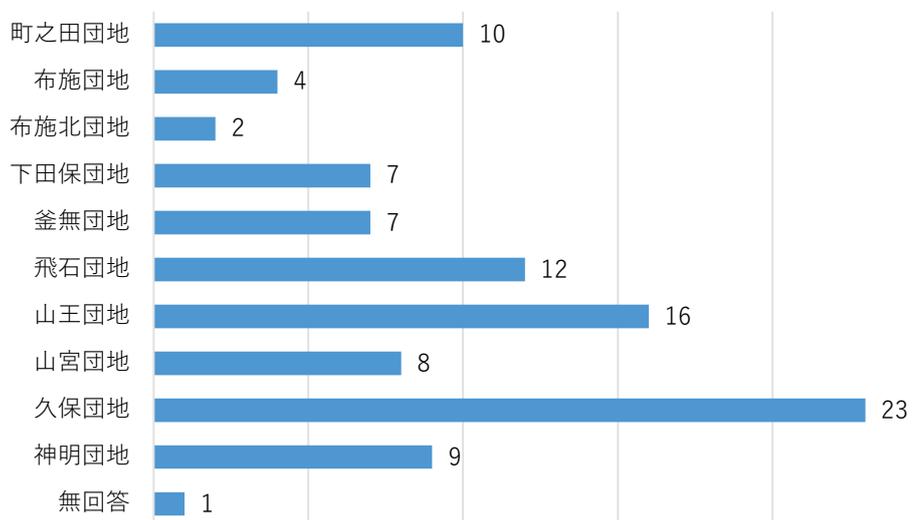


高齢者(65歳以上)の人数は、「1人」が87.1%となりました。前回調査の73.8%に比べ約13%増加しました。

## II. 市営住宅の現状（質問 4～質問 7）

質問 4) 居住する住宅について  
居住されている市営住宅をお答えください。

図22 居住する住宅

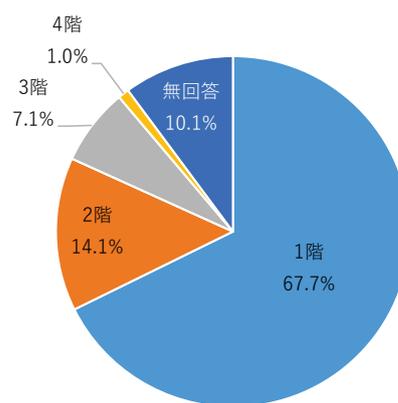


居住する住居は久保団地が最も多く、次いで山王団地が多い結果となりました。

質問 5) 居住する住宅の階数について  
市営住宅の何階にお住まいですか。(1 つ回答)

図23 住宅の階数

No.	住宅の階数	回答数	構成比
1	1階	67	67.7%
2	2階	14	14.1%
3	3階	7	7.1%
4	4階	1	1.0%
	無回答	10	10.1%
	計	99	100.0%

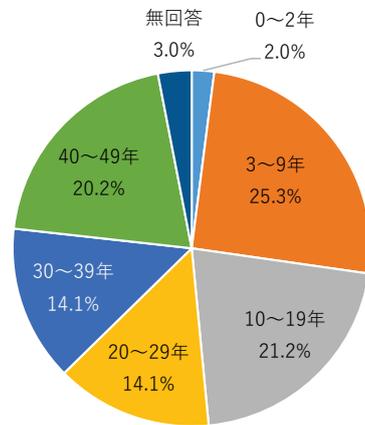


居住する住宅の階数は「1 階」が 67.7%と最も多く、次いで「2 階」が 14.1%となりました。

質問 6) 入居年数について  
市営住宅に何年ぐらい住んでいますか。(1つ回答)

図24 入居年数

No.	入居年数	回答数	構成比
1	0～2年	2	2.0%
2	3～9年	25	25.3%
3	10～19年	21	21.2%
4	20～29年	14	14.1%
5	30～39年	14	14.1%
6	40～49年	20	20.2%
	無回答	3	3.0%
	計	99	100.0%

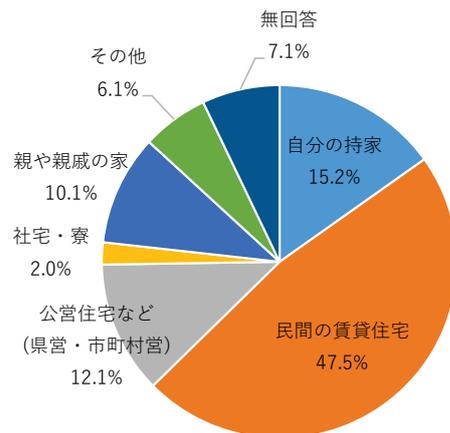


入居年数は「3～9年」が25.3%と最も多く、次いで「10～19年」が21.2%、「40～49年」が20.2%となりました。前回調査の「40～49年」が13.4%に比べ40年以上入居している割合が約7%増加しています。

質問 7) 市営住宅入居前の住宅の形態について  
市営住宅に入居される前のお住まいはどのような形態でしたか。(1つ回答)

図25 入居前の住宅の形態

No.	住宅の形態	回答数	構成比
1	自分の持家	15	15.2%
2	民間の賃貸住宅	47	47.5%
3	公営住宅など (県営・市町村営)	12	12.1%
4	社宅・寮	2	2.0%
5	親や親戚の家	10	10.1%
6	その他	6	6.1%
	無回答	7	7.1%
	計	99	100.0%

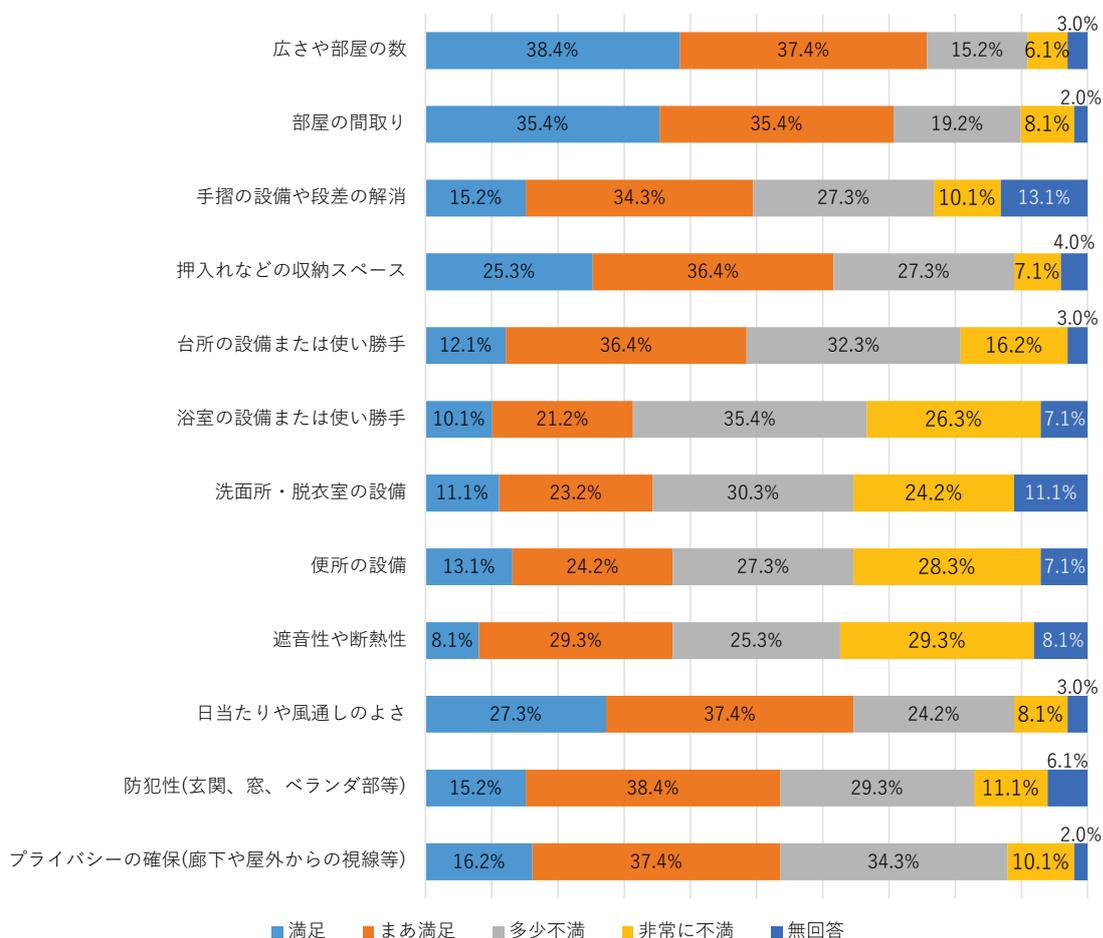


入居前の住宅の形態は「民間の賃貸住宅」が47.5%と回答の約半数を占め、次いで「自分の持ち家」が15.2%、「公営住宅(県営・市町村営)など」が12.1%となりました。前回調査の「民間の賃貸住宅」38.4%比べ、「民間の賃貸住宅」の占める割合は約9%増加しています。

### III. 市営住宅の満足度（質問 8～質問 10）

質問 8) 住戸内満足度について  
 現在お住いの住宅(屋内について)にはどれくらい満足していますか。

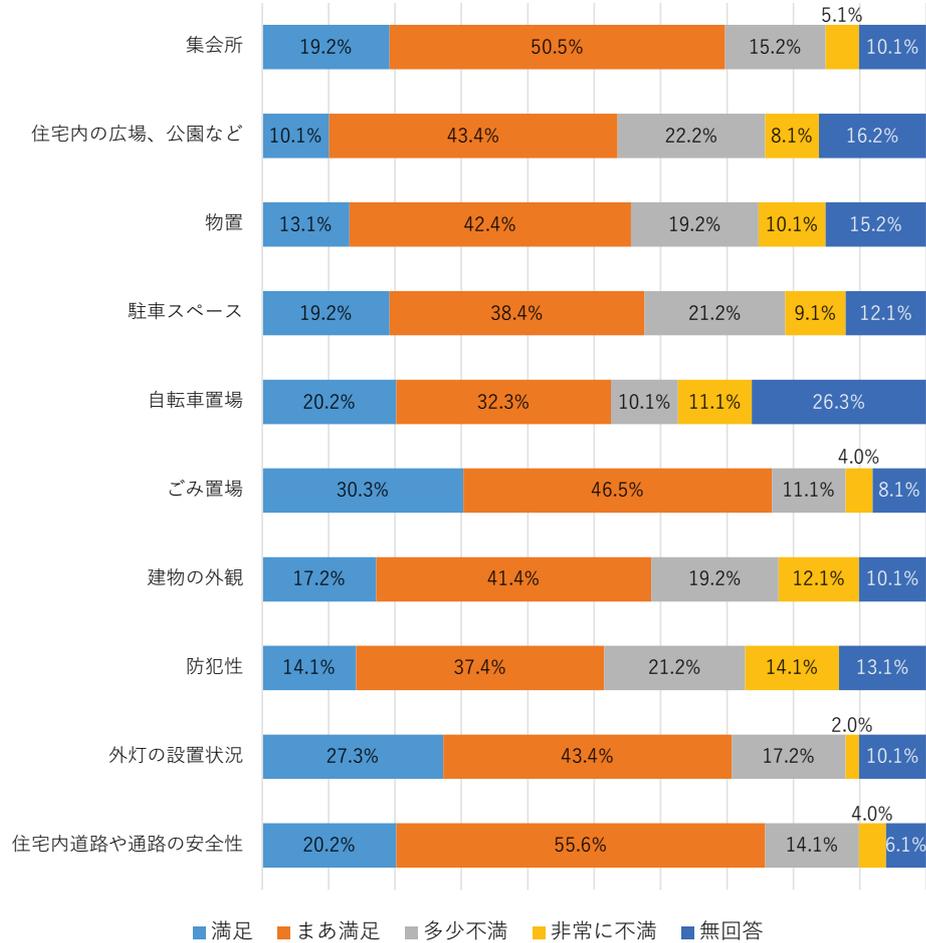
図26 住戸内満足度(屋内について)



「広さや部屋の間取り」、「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良さ」、「防犯性」、「プライバシーの確保」は半数を超える満足度となりました。一方、「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」で満足度が低くなっています。

質問 9) 団地内施設の満足度について  
 現在お住いの団地内にある建物や施設にはどれくらい満足していますか。

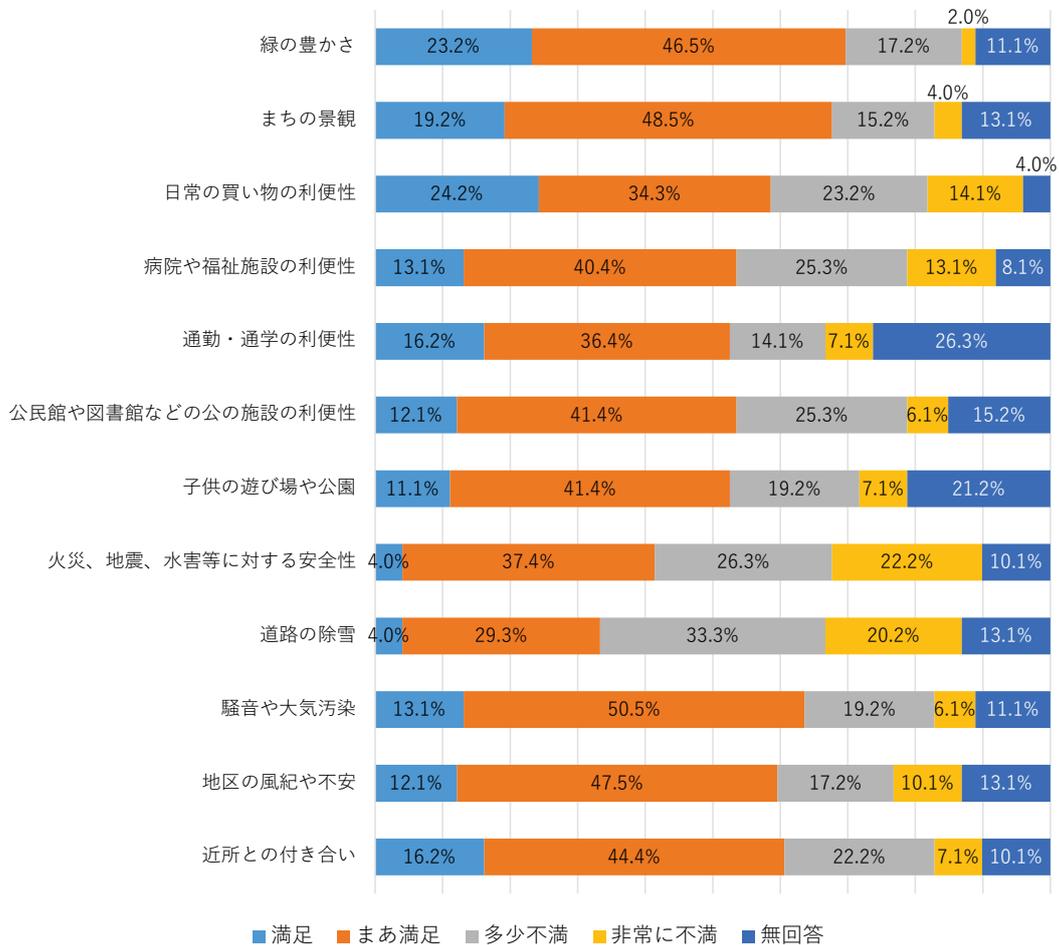
図27 住戸内満足度(団地内施設について)



「集会所」、「ごみ置場」、「外灯の設置状況」、「住宅内道路や通路の安全性」で高い満足度となりました。一方、「防犯性」、「自転車置場」で満足度は低くなっています。

質問 10) 団地周辺環境の満足度について  
 現在お住いの団地周辺の環境や利便性にはどれくらい満足していますか。

図28 周辺環境満足度

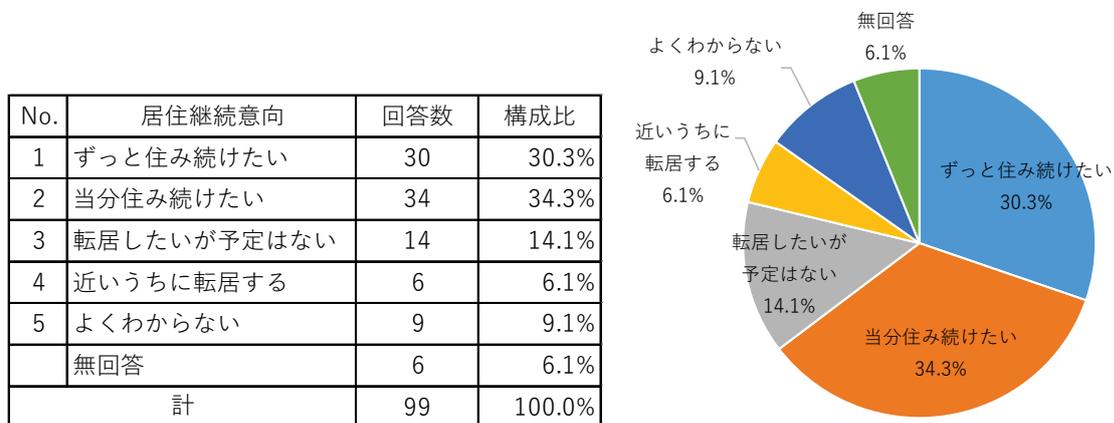


「緑の豊かさ」、「まちの景観」、「日常の買い物の利便性」、「騒音や大気汚染」で60%を超える満足度となりました。一方、「通勤・通学の利便性」、「火災、地震、水害等に対する安全性」、「道路の除雪」で満足度は低くなっています。

#### IV. 居住継続条件等（質問 11～質問 14）

質問 11) 市営住宅への居住継続意向について  
 現在お住いの住居の住居継続はどのように考えていますか。(1 つ回答)

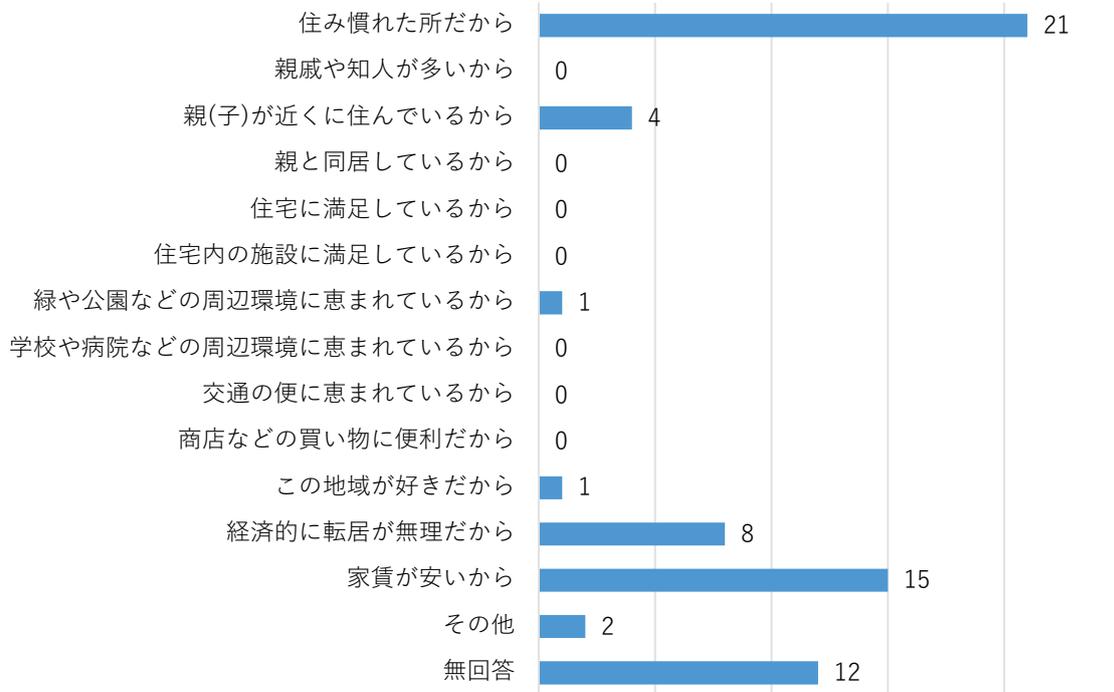
図29 居住継続意向



「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」が合わせて 64.6%となりました。前回調査の 66.1%と比べ、居住継続の意思のある居住者の占める割合はほぼ同じです。

質問 12) 市営住宅への居住継続の理由について  
 現在お住いの住居の住居理由をお答えください。(1つ回答)  
 (質問 11 で「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」と回答した方)

図30 居住継続理由



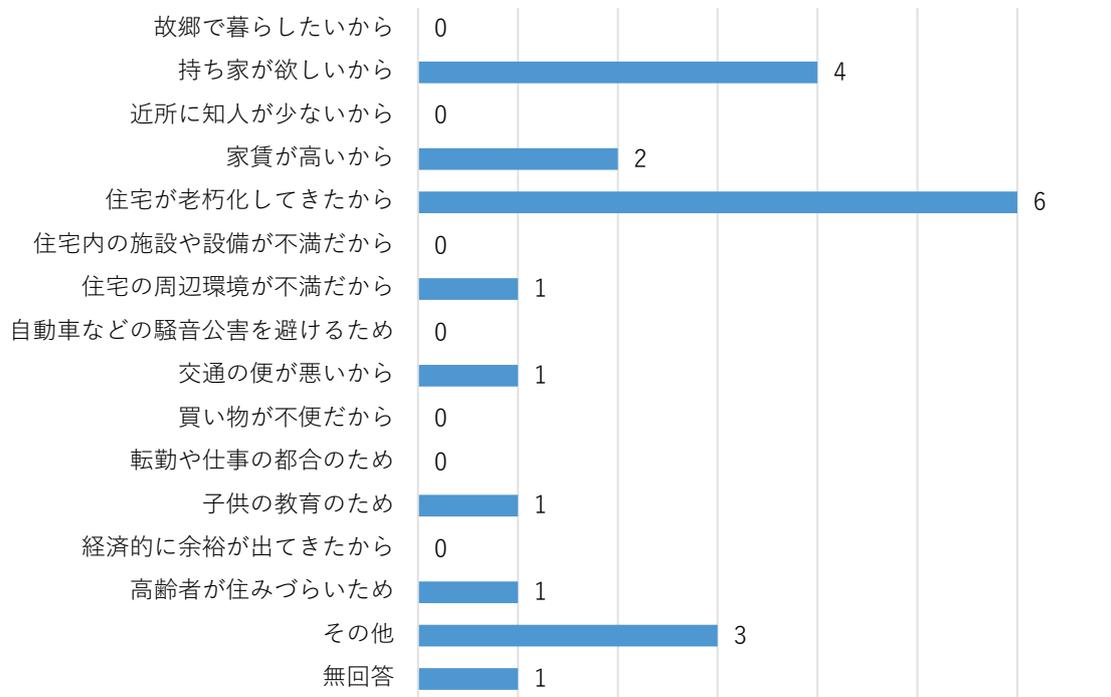
「住み慣れた所だから」との理由が最も多く、「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理だから」と経済的が次いで多くなっています。

質問 13) 市営住宅からの転居理由について

現在お住いの住居からの転居理由をお答えください。(1つ回答)

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

図31 転居理由



「住宅が老朽化してきたから」の理由が最も多く、次いで「持ち家が欲しいから」となっています。前回調査では「持ち家が欲しいから」が最も多く、次いで「住宅が老朽化してきたから」、「住宅内の施設や設備が不満だから」となっていました。

前回調査と比べて、「住宅内の施設や設備が不満だから」といった理由はなく住宅の老朽化が主な転居理由となっています。

質問 14) 市営住宅からの転居後の住宅の形態について  
 現在お住いの住居からの転居後の形態をお答えください。(1つ回答)  
 (質問 11 で「転居したいが予定はない」、「近いうちに転居する」と回答した方)

図32 転居後の住宅の形態

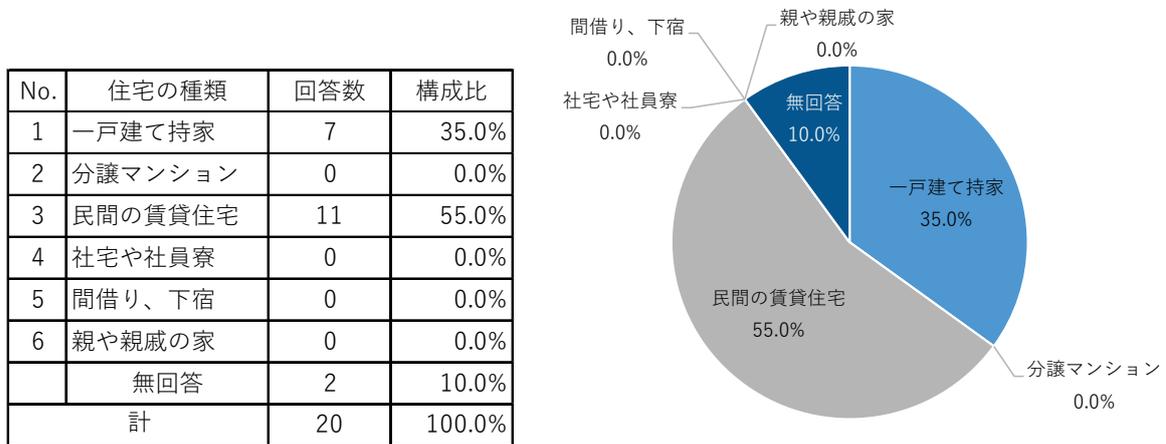
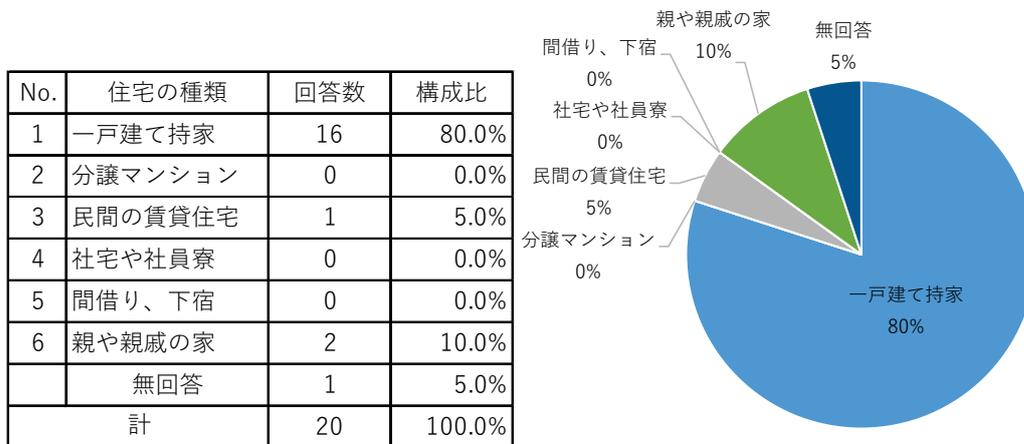


図33 転居後の住宅の形態(前回調査(H24)時)



今回調査では「民間の賃貸住宅」が 55.0%と最も多く、次いで「一戸建ての持家」が 35.0%となりました。

前回調査では「一戸建ての持家」が 80.0%と最も多く、次いで「親や親戚の家」が多い結果となっていました。

前回調査と比べ「親や親戚の家」の回答はなく、「一戸建ての持家」の占める割合が半減し、「民間の賃貸住宅」の占める割合が約 11 倍に増加した結果となりました。

V. 市営住宅の将来（質問 15～質問 17）

質問 15-1) 市営住宅建替えにおける住宅の形態(構造・建て方)について市営住宅の建替えにおいてに望ましい住宅の形態をお答えください。(1つ回答)

図34 建替えの場合の住宅の形態

No.	希望する住宅の形態	回答数	構成比
1	木造の平屋建て	22	22.2%
2	木造の2階建て	6	6.1%
3	鉄骨・鉄筋コンクリート造 平屋建て	11	11.1%
4	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建て	17	17.2%
5	鉄骨・鉄筋コンクリート造 3～4階建て	27	27.3%
6	鉄骨・鉄筋コンクリート造 5階建て以上	2	2.0%
7	その他	0	0.0%
	無回答	14	14.1%
	計	99	100.0%

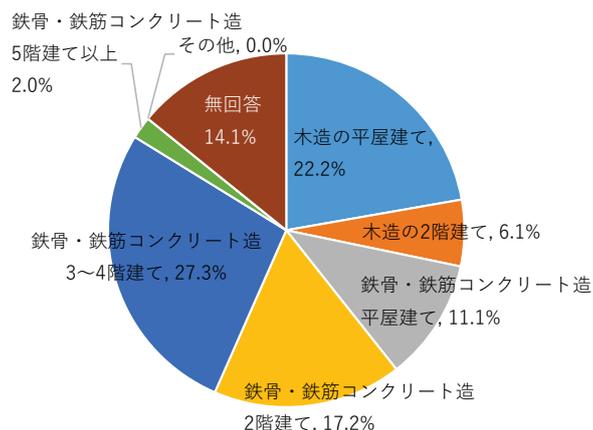
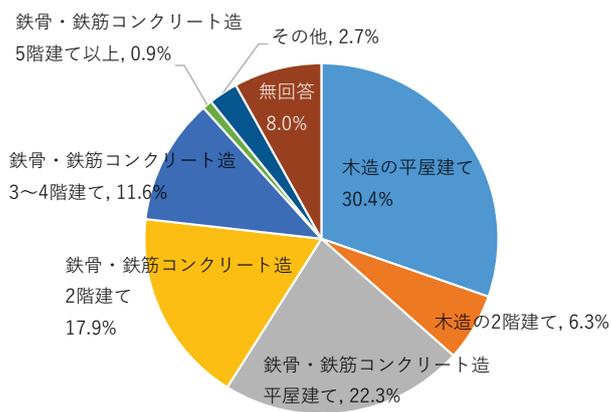


図35 建替えの場合の住宅の形態(前回調査(H24)時)

No.	希望する住宅の形態	回答数	構成比
1	木造の平屋建て	34	30.4%
2	木造の2階建て	7	6.3%
3	鉄骨・鉄筋コンクリート造 平屋建て	25	22.3%
4	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建て	20	17.9%
5	鉄骨・鉄筋コンクリート造 3～4階建て	13	11.6%
6	鉄骨・鉄筋コンクリート造 5階建て以上	1	0.9%
7	その他	3	2.7%
	無回答	9	8.0%
	計	112	100.0%



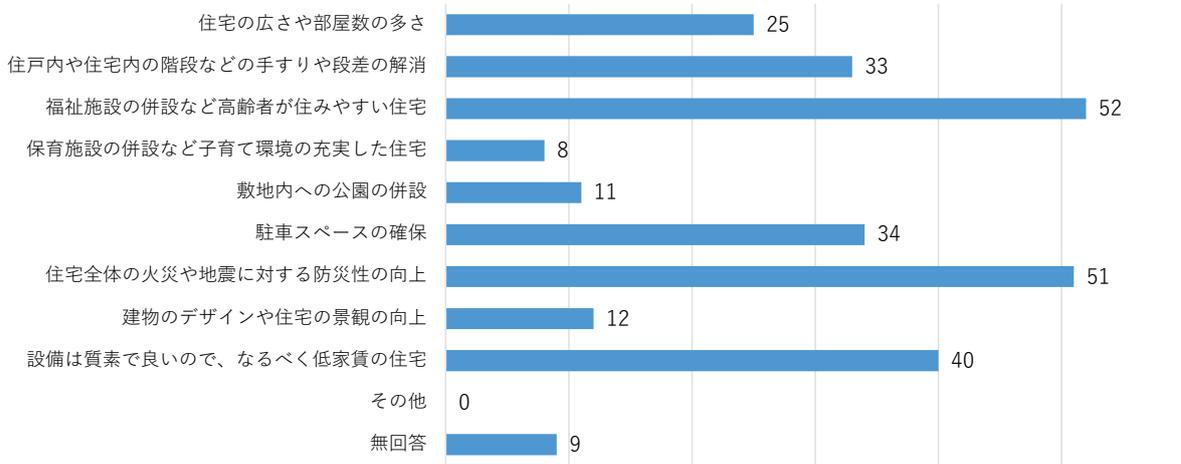
今回調査では「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が27.3%と最も多く、次いで「木造の平屋建て」が22%となりました。

前回調査では「木造の平屋建て」が30%と最も多く、次いで「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」が22.2%でした。

前回調査と比べ「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が約2倍となり、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」が半減しました。

質問 15-2) 市営住宅建替えにおいて優先すべき点について  
市営住宅の建替えにおいて優先すべき点をお答えください。(複数回答可)

図36 建替えにおいて望まれている点



「高齢者の住みやすい住宅」、「住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上」の要望が最も多く、次いで「なるべく低家賃の住宅」、「駐車スペースの確保」、「段差解消」と続きます。

前回調査では「なるべく低家賃の住宅」が最も多く、次いで「住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上」でした。

前回調査と比べて高齢者対応、防災性の向上が経済的な要望を上回る結果となりました。

質問 15-3) 市営住宅建替えにおいて住宅の広さについて  
市営住宅を建替えにおいて希望する住宅の広さはどの程度かをお答えください。  
(1つ回答)

図37 建替えた場合の広さ要望

No.	希望する住宅の広さ	回答数	構成比
1	広さ1DK程度	10	10.1%
2	広さ2DK程度	52	52.5%
3	広さ3DK以上	29	29.3%
	無回答	8	8.1%
	計	99	100.0%

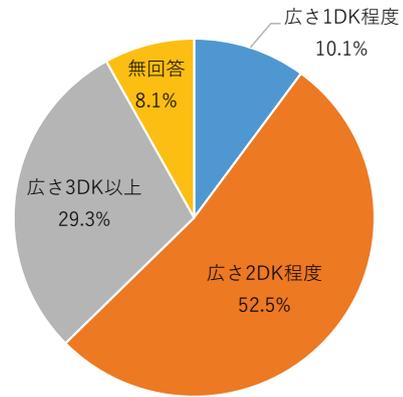
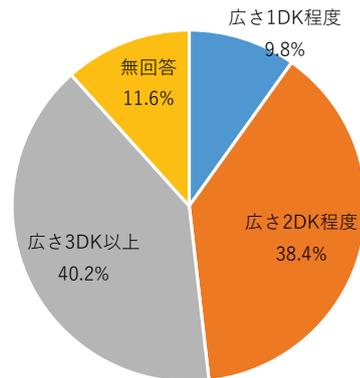


図38 建替えた場合の広さ要望(前回調査(H24)時)

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%



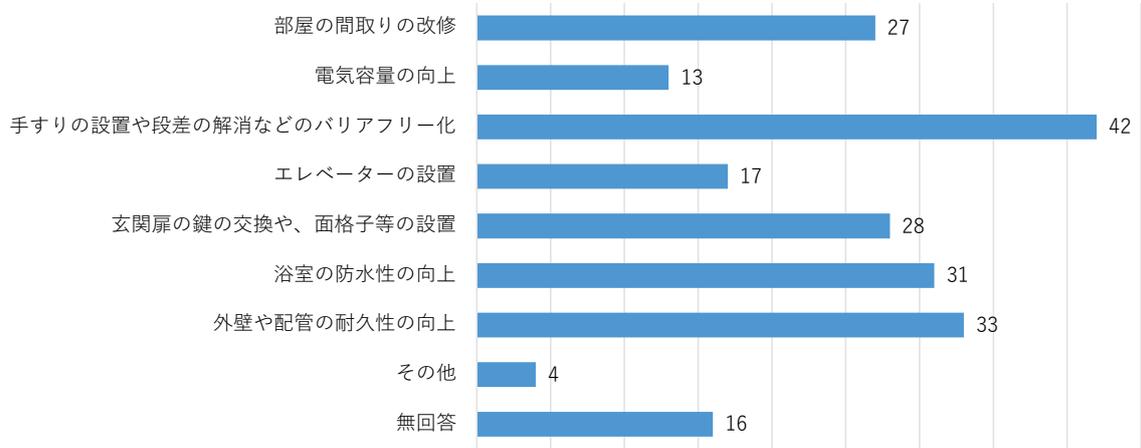
今回調査では「2DK程度」が52.5%と最も多く、次いで「3DK以上」が29.3%となりました。

前回調査では「3DK以上」が40.2%と最も多く、次いで「2DK程度」が38.4%でした。

前回調査と比べて「2DK程度」の占める割合が約15%増加し、「3DK以上」の占める割合が約10%減少しました。

質問 16) 市営住宅大規模修繕における優先すべき点について  
市営住宅の大規模修繕において優先すべき点をお答えください。(複数回答可)

図39 大規模修繕において望まれる点



「バリアフリー化」の要望が最も多く、次いで「外壁や配管の耐久性の向上」、「浴室の防水性の向上」、「鍵の交換や面格子等の設置」と続く結果となりました。前回調査では「部屋の間取りの改修」が最も多く、次いで「浴室の防水性の向上」が多い要望でした。

質問 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について  
市営住宅の建替えや大規模改修において家賃が上がった場合の希望移転先を  
お答えください。(1つ回答)

図40 移転先要望

No.	希望する移転先	回答数	構成比
1	家賃が高くなっても、 現在の団地に住み続けたい	34	34.3%
2	市内の他の公営住宅へ移転したい	25	25.3%
3	他市町村の公営住宅へ移転したい	7	7.1%
4	民間の賃貸住宅へ移転したい	6	6.1%
5	その他	12	12.1%
	無回答	15	15.2%
	計	99	100.0%

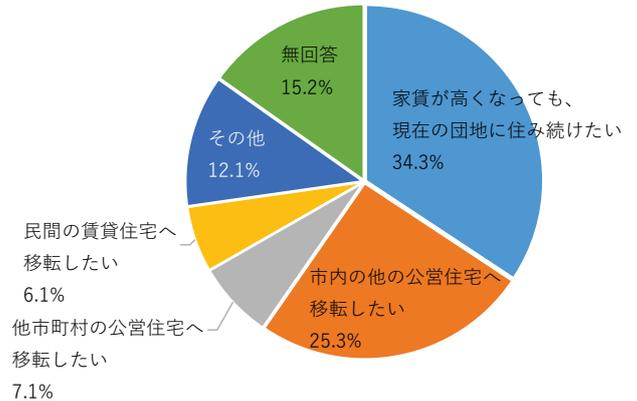
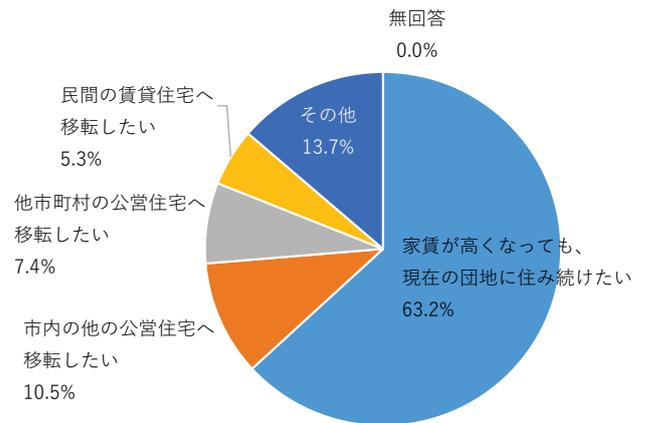


図41 移転先要望(前回調査(H24)時)

No.	希望する移転先	回答数	構成比
1	家賃が高くなっても、 現在の団地に住み続けたい	60	63.2%
2	市内の他の公営住宅へ移転したい	10	10.5%
3	他市町村の公営住宅へ移転したい	7	7.4%
4	民間の賃貸住宅へ移転したい	5	5.3%
5	その他	13	13.7%
	無回答	0	0.0%
	計	95	100.0%

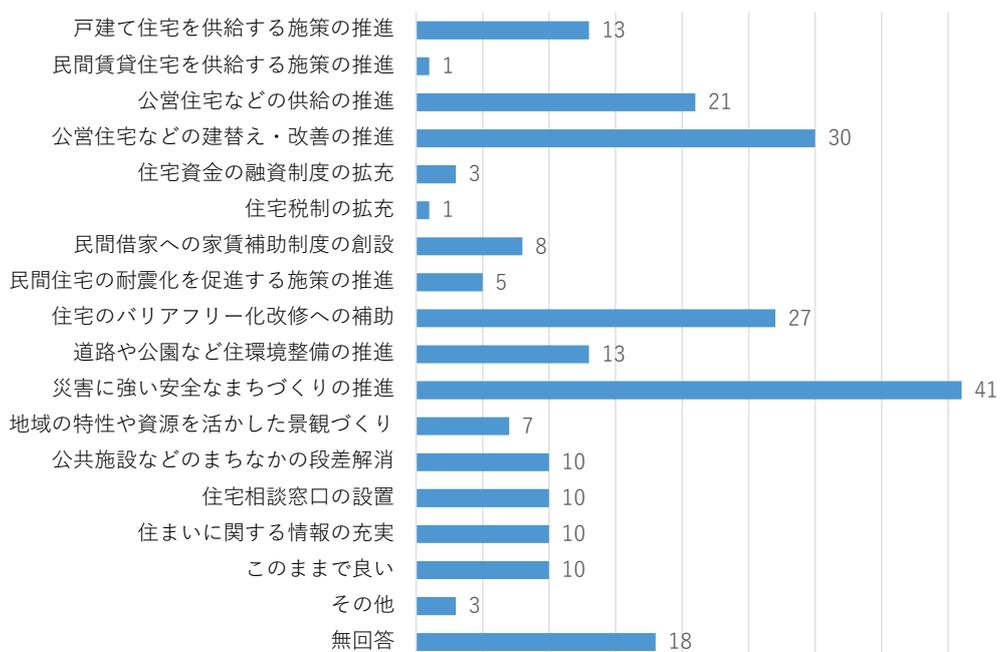


今回調査では「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が34.3%と最も多く、次いで「市内の他の公営住宅へ移転したい」が25.3%となりました。  
前回調査では「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が63.2%と最も多く、次いで「市内の他の公営住宅へ移転したい」が10.5%となりました。  
前回調査と比べ「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」の占める割合が約29%減少し、「市内の他の公営住宅へ移転したい」が約15%増加しました。

## VI. 住宅政策に関するニーズ（質問 18）

質問 18) 住宅行政の望む政策について  
住宅行政にどのような点を望みますかをお答えください。（複数回答可）

図42 住宅行政に望む政策



「災害に強い安全なまちづくり」の要望が最も多く、次いで「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」が多い要望となりました。

## 5 民間賃貸住宅関連企業の意向調査

### (1) 意向調査の概要

#### ア 調査の目的

中央市内の賃貸住宅市場を把握するため、市内及び中央市周辺の不動産業者を対象に実施しました。アンケート調査により、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します。

設問は、大きく分けて下記の4項目としました。

#### 【アンケート設問内容】

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| I.管理戸数（質問1）        | II.賃貸住宅の需要（質問2～4） |
| III.入居者について（質問5～6） | IV.官民連携について（質問7）  |
| V.賃貸住宅一覧表          |                   |

#### イ 調査対象

- ・調査対象：中央市及び中央市周辺の不動産業者
- ・対象業者：不動産業者 20社

#### ウ 調査方法

- ・郵送配布、郵送回収
- ・選択式（賃貸住宅リストは記述式）
- ・記名

#### エ 実施期間

令和3年9月24日（配布）～令和3年10月12日（回収）

#### オ 回答状況

- ・配布数 20票
- ・未配達 0票
- ・回答率 10票
- ・回答率 50.0%

## (2) 調査結果

### I. 管理戸数 (質問 1)

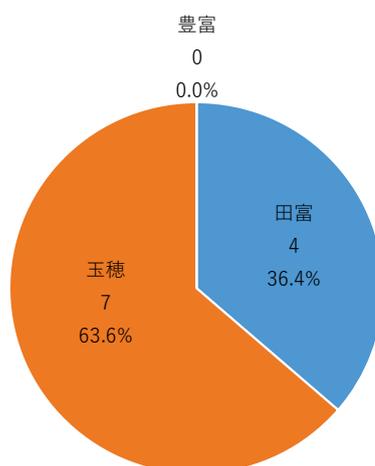
質問 1) 民間賃貸住宅の状況について  
御社が管理する中央市内の住戸の戸数はいくつですか。(令和3年9月1日 現在)

管理戸数は 1000 戸が最も多い回答で、次いで 307 戸、250 戸となりました。市内業者の管理戸数は 307 戸が最も多い結果となりました。賃貸住宅一覧表(以下「一覧表」)は 10 社のうち 4 社から回答があり、一覧表記載住戸数は 323 戸となりました。

### II. 賃貸住宅の需要 (質問 2～質問 4)

質問 2) 分譲住宅、賃貸住宅の需要について  
賃貸者の人気のあるエリアはどこになりますか。(複数回答含む)

図43 賃貸住宅 人気のあるエリア



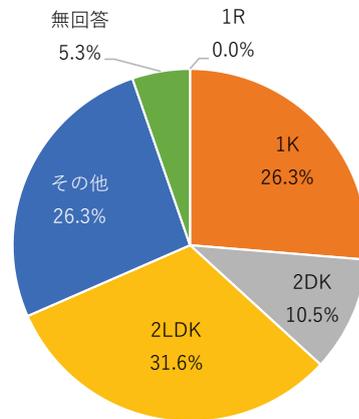
今回調査では、人気のあるエリアは「玉穂」と回答が最も多く、次いで「田富」となりました。地区名では若宮地区(玉穂地域)、成島地区(玉穂地域)との回答がありました。前回調査では、「山梨大学医学部やショッピングモールなどがある若宮地区に賃貸物件が集中している」とのヒアリング結果でした。今回調査でも変わらず若宮地区の需要は高いと思われます。

質問 3) 住宅選びの際のニーズ

賃貸者に需要のある間取りはどれですか。(複数回答含む)

図44 需要のある間取り

No.	間取り	回答数	構成比
1	1R	0	0.0%
2	1K	5	26.3%
3	2DK	2	10.5%
4	2LDK	6	31.6%
5	その他	5	26.3%
	無回答	1	5.3%
	計	19	100.0%



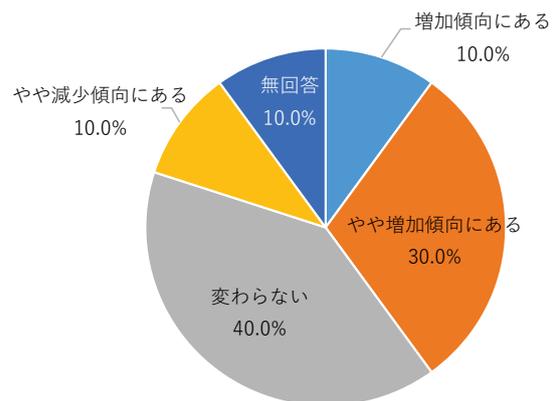
「2LDK」が31.6%と最も多く、次いで「1K」、「その他」が26.3%となりました。ファミリー物件(2LDK、2DK)が合わせて42.1%を占めることからファミリー物件の需要が高い傾向にあると思われます。

質問 4) 住宅需要について

最近の住宅需要は数年前と比べ、中央市内全域ではどのような傾向にありますか。

図45 市の住宅需要

No.	住宅需要の傾向	回答数	構成比
1	増加傾向にある	1	10.0%
2	やや増加傾向にある	3	30.0%
3	変わらない	4	40.0%
4	やや減少傾向にある	1	10.0%
	無回答	1	10.0%
	計	10	100.0%



市内全域での住宅需要は「変わらない」が40%と最も多く、次いで「やや増加傾向にある」が30%となりました。増加傾向の回答が合わせて40%を占めることから市内の住宅需要は高い傾向にあると思われます。

最も増加傾向と思われるエリアはどこですか。をお答えください。  
(上位3位まで選択)

地域での回答は「玉穂」が増加傾向にあるとの回答が最も多く、次いで「田富」、「豊富」との結果となりました。地区の回答では下河東地区(玉穂地域)が最も多く、次いで成島地区(玉穂地域)、西花輪地区(田富地域)、若宮地区(玉穂地域)、山之神地区(玉穂地域)の回答となりました。

最も減少傾向と思われるエリアはどこですか。をお答えください。  
(上位3位まで選択)

今回調査では、減少傾向にある地域は「豊富」との回答が最も多く、次いで「田富」、「玉穂」との結果となりました。

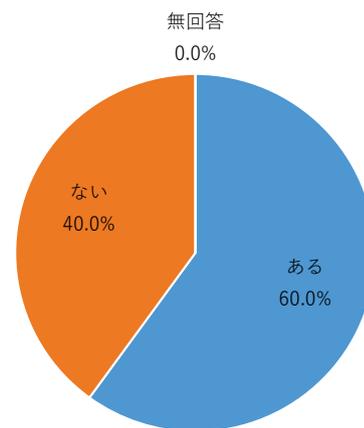
前回調査では、「豊富地区は学校も遠く、買い物場所がないため生活に不便であるため賃貸物件の人気のない」とのヒアリング結果でした。また、「田富地域の市街地は古い賃貸住宅も多く見られ、空き家が多い。道路も狭く建替えやリフォームができない物件も多い」との意見もありました。

### III. 入居者について (質問5～質問6)

質問5) 高齢者の入居について  
高齢者の入居制限はありますか。

図46 高齢者の入居制限

No.	高齢者の入居制限	回答数	構成比
1	ある	6	60.0%
2	ない	4	40.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%

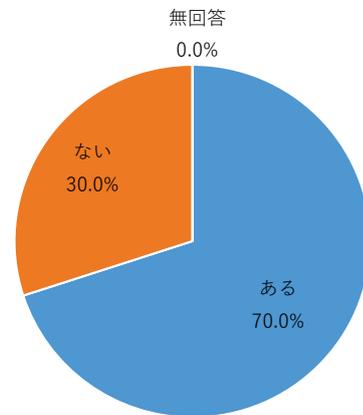


高齢者の入居制限は「ある」が60%となりました。

質問 6) 外国人の入居について  
外国人の入居制限はありますか。

図47 外国人の入居制限

No.	外国人の入居制限	回答数	構成比
1	ある	7	70.0%
2	ない	3	30.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%



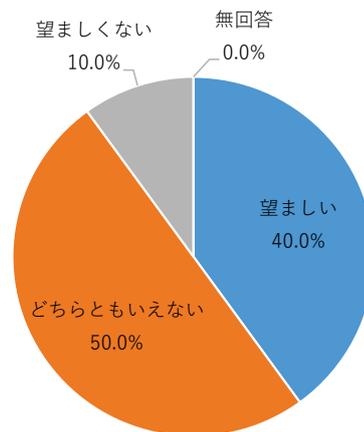
外国人の入居制限は「ある」が70%となりました。

#### IV. 官民連携について（質問 7）

質問 7) 民間賃貸住宅の借上げについて  
 今後、民間不動産業者と連携し民間賃貸住宅を市が借上げるとしたらどう思いますか。

図48 民間賃貸住宅の借上げ

No.	民間賃貸住宅の借上げ	回答数	構成比
1	望ましい	4	40.0%
2	どちらともいえない	5	50.0%
3	望ましくない	1	10.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%



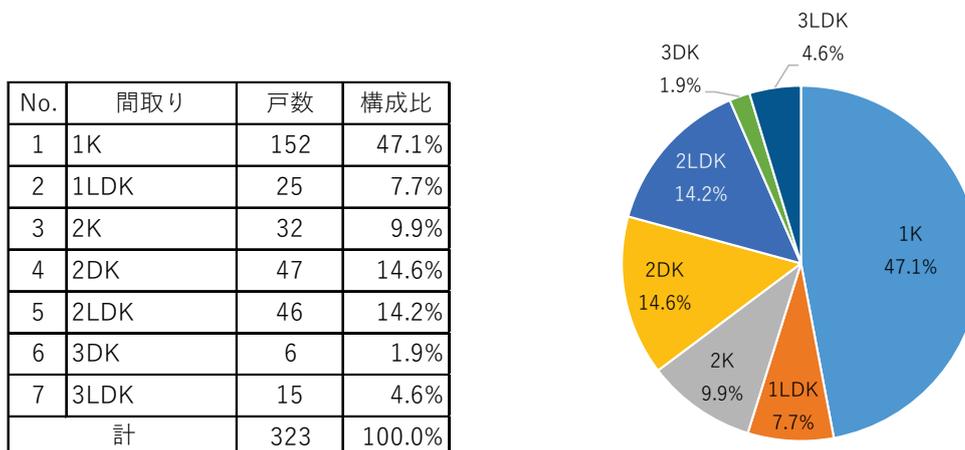
今回調査では、民間賃貸住宅の借上げについては「望ましい」が40%となり、「どちらともいえない」が50%となりました。

前回調査では、「空き家で困っている大家が多いので喜ばれる」、「大家からは長期的に借上げしてほしいとの意見もある」、「借上住宅を実施した場合、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。地域の業者と共に協力し合っていく方向が良い」などの意見がありました。

## V. 賃貸住宅一覧表

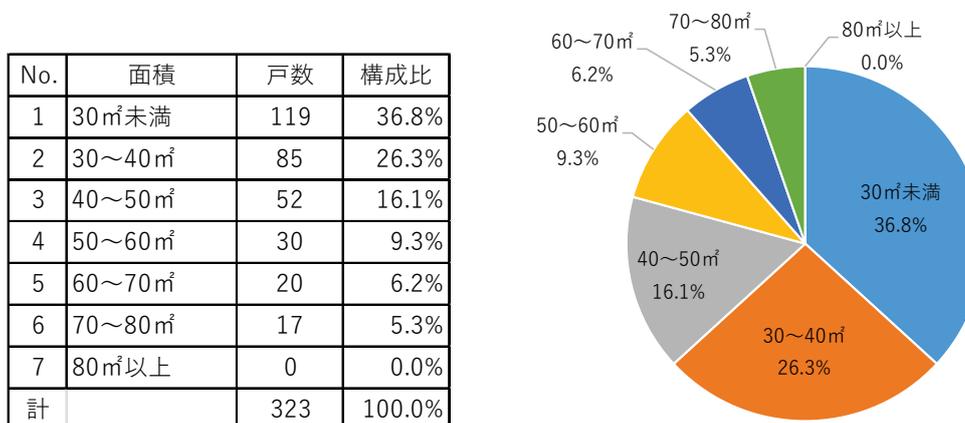
賃貸住宅一覧表記載住戸数(323戸)を下記の項目をもとに分析を行った。  
 ・間取り ・住戸規模 ・家賃 ・築年数 ・空き状況 ・高齢者の有無  
 ・外国人の有無

図49 民間賃貸住宅の間取り



賃貸住宅の間取りは「1K」が47.1%と最も多く、次いで「2DK」14.6%、「2LDK」14.2%となりました。単身物件(1K)が割合の約半数を占めています。

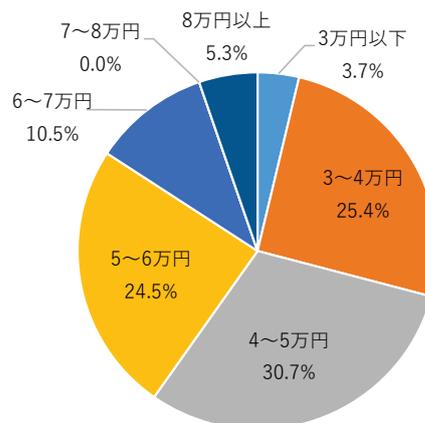
図50 民間賃貸住宅の住戸規模



賃貸住宅の規模は「30㎡未満」が36.8%と最も多く、次いで「30～40㎡」が26.3%、「40～50㎡」が16.1%となっています。小規模住戸の割合が多い結果となりました。

図51 民間賃貸住宅の家賃

No.	家賃	戸数	構成比
1	3万円以下	12	3.7%
2	3～4万円	82	25.4%
3	4～5万円	99	30.7%
4	5～6万円	79	24.5%
5	6～7万円	34	10.5%
6	7～8万円	0	0.0%
7	8万円以上	17	5.3%
計		323	100.0%

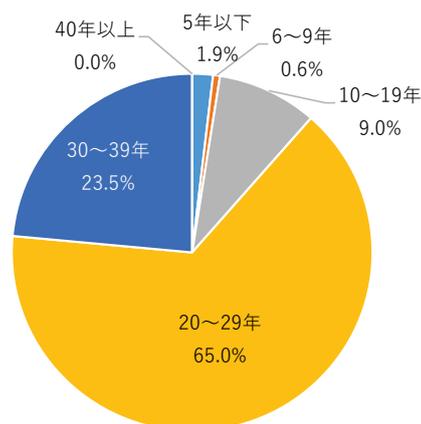


No.	間取り	家賃(最小)	家賃(最大)
1	1K	¥25,000	¥55,000
2	1LDK	¥35,000	¥60,000
3	2K	¥40,000	¥42,000
4	2DK	¥37,000	¥55,000
5	2LDK	¥58,000	¥98,000
6	3DK	¥60,000	¥70,000
7	3LDK	¥88,000	¥97,000

賃貸住宅の家賃は「4～5万円」が30.7%と最も多く、次いで「3～4万円」が25.4%、「5～6万円」が24.5%となっています。

図52 民間賃貸住宅の築年数

No.	築年数	戸数	構成比
1	5年以下	6	1.9%
2	6～9年	2	0.6%
3	10～19年	29	9.0%
4	20～29年	210	65.0%
5	30～39年	76	23.5%
7	40年以上	0	0.0%
計		323	100.0%

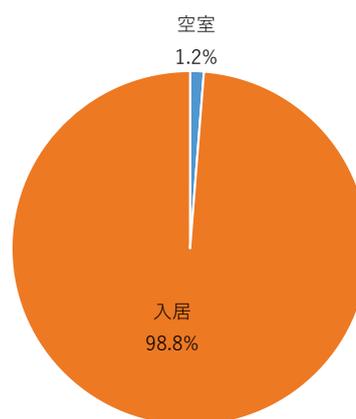


賃貸住宅の築年数は「20～29年」が65.0%と最も多く、次いで「30～39年」が23.5%となっています。築20年以上の住戸が88.5%となっているため、今後の整備等が必要な住戸が多い結果となりました。

図53 民間賃貸住宅の空き状況

(2021年9月1日現在)

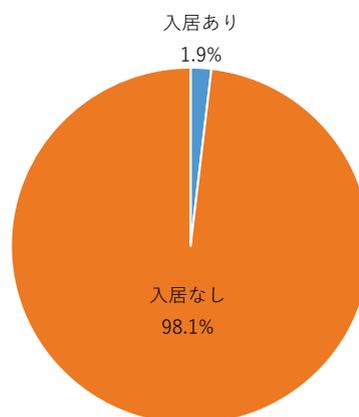
No.	空き状況	戸数	構成比
1	空室	4	1.2%
2	入居	319	98.8%
計		323	100.0%



賃貸住宅の空き状況は「入居」が98.8%となりました。

図54 民間賃貸住宅の高齢者の入居状況

No.	高齢者の入居	戸数	構成比
1	入居あり	6	1.9%
2	入居なし	317	98.1%
計		323	100.0%



賃貸住宅の高齢者の入居状況は「入居あり」が1.9%となりました。

図55 民間賃貸住宅の外国人の入居状況

No.	外国人の入居	戸数	構成比
1	入居あり	9	2.8%
2	入居なし	314	97.2%
計		323	100.0%



賃貸住宅の外国人の入居状況は「入居あり」が2.8%となりました。

## 6 意向調査の要点と反映事項

### (1) 公営住宅入居者意向調査

意向調査の要点	反映事項
<p>【住戸内満足度(屋内について)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「浴室、便所等の水廻り関係の設備」の満足度が低い。</li> <li>・「遮音性や断熱性」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水廻り設備の改修は適正管理のため計画修繕、改善事業の検討を行う。</li> <li>・断熱改修は適正管理のため計画修繕、改善事業の検討を行う。</li> </ul>
<p>【住戸内満足度(団地内施設について)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「自転車置場」の満足度が低い。</li> <li>・「防犯性」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車整備の要望が多い団地は、駐輪スペースの有効活用等を検討する。</li> <li>・防犯性に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p>【住戸内満足度(団地内施設について)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「通勤、通学の利便性」の満足度が低い。</li> <li>・「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低い。</li> <li>・「道路の除雪」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性に関しては、別途対策を検討する。</li> <li>・安全性に関しては、別途対策を検討する。</li> <li>・除雪に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p>【居住継続意向、居住継続理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」が65%と多い。</li> <li>・「住み慣れた所だから」の意見が多く、「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理」の経済的な理由も多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過半数の入居者が「居住継続」を望んでいる。今後は高齢化単身世帯も増えるため各団地での高齢化対応が必要となる。</li> </ul>
<p>【建替えの場合の住宅の形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が28%と多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p>【建替えにおいて望まれている点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「高齢者の住みやすい住宅」、「火災や地震に対する防災性の向上」が多い。</li> <li>・「広さ2DK程度」の要望が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p>【大規模修繕において望まれている点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「バリアフリー化」の要望が最も多い。</li> <li>・「耐久性の向上」、「防水性の向上」も要望が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p>【住宅政策に望む政策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「災害に強い安全なまちづくり」が41票で最も多い。</li> <li>・「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」も多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>

(2) 民間賃貸住宅関連企業の意向調査

意向調査の要点	反映事項
<p><b>【高齢者の入居制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ある」が60%となっている。</li> </ul> <p><b>【高齢者の入居状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「入居あり」は2%となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉政策と連携した取り組みが求められる。</li> </ul>
<p><b>【外国人の入居制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ある」が70%となっている。</li> </ul> <p><b>【外国人の入居状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「入居あり」は3%となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人入居に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p><b>【民間賃貸住宅の借り上げについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「望ましい」が40%となっている。</li> <li>・民間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が高い。地元不動産業者と協力しあっていくことが需要である。</li> <li>・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もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

### 第3章 長寿命化に関する基本方針

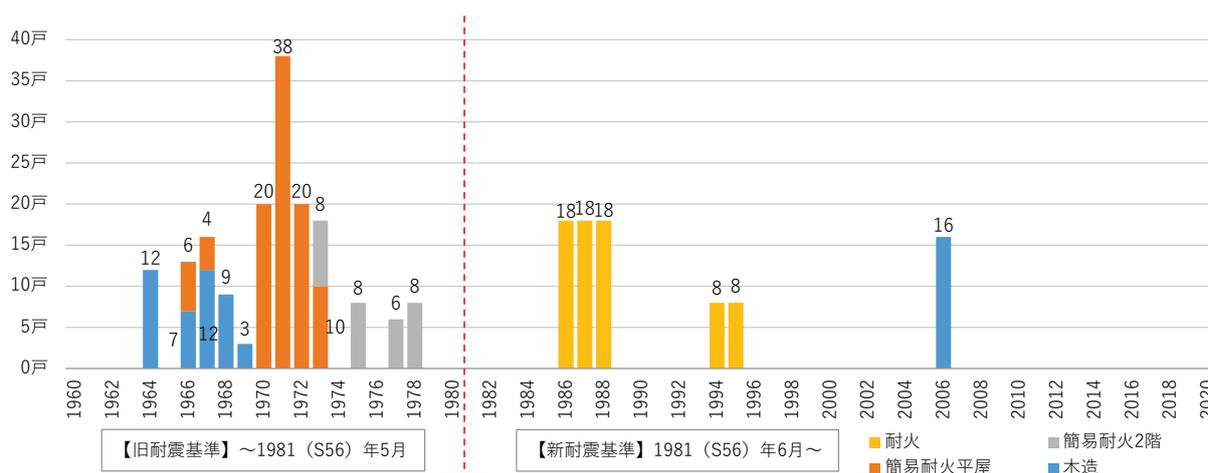
#### 1 課題整理

##### (1) 耐用年数を超過した市営住宅への対応

2021(令和3)年4月末日時点で管理している市営住宅は257戸です。その内の171戸(木造(神明団地を除く)、簡易耐火構造平屋、簡易耐火構造2階)は旧耐震基準(～1981(昭和56)年5月)時に建設されており、神明団地を除く木造と全ての簡易耐火構造平屋の建物は既に耐用年数を超過しています。これらは設備も老朽化し、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、今後は用途廃止や建替えを検討していきます。

中層耐火構造の70戸は全て新耐震基準(1981(昭和56)年6月～)時に建設されており、現在までに経過年数に応じた維持保全工事を実施していますが、耐用年数70年の間に適切な時期に適切な改修を実施することで建物の長寿命化を図り、市営住宅にかかるコストの抑制と平準化に努めます。

図56 建設年度別管理戸数



##### (2) 公営住宅建替え後の対応

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すが、建替え後の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ります。

また、公営住宅内の高齢化率上昇に伴うコミュニティの低下を防ぐため、居住者階層のノーマライゼーション※5が図られるよう、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も検討が必要です。

※5 高齢者や障がい者などが他の人と平等に生きるために、社会基盤や福祉を充実化していく考え方

## 2 基本方針

### (1) 上位関連計画との整合性

本市の最上位計画である第2次中央市長期総合計画では、中央市の将来像を『実り豊かな生活文化都市』としています。

基本施策の一つである「快適で魅力ある住環境の充実」において、「公営住宅の老朽化対策への取り組みとともに、他の用途への転用を含めた利活用の検討や、民間企業の事業手法を取り入れた維持コスト削減策への取り組み」を掲げています。

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、リニア中央新幹線開業を見据えた計画的な市街地整備による良質な住宅地の供給を挙げています。良質な公的住宅の供給に関しては、市営住宅の計画的改善・建て替えの推進が挙げられています。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として、高齢者対応の住宅供給や高齢者世帯へのバリアフリー化支援を挙げています。

これらの施策と本計画との整合を図るため、本計画の基本理念を「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」の考え方を踏まえた整備を行う必要があります。

### (2) 既存ストックの長寿命化と適正な管理

市営住宅を長期的に維持管理していくという観点から、市営住宅ストックの長寿命化を促進し、老朽化した住宅の効率的、効果的な管理を行うことで、良質な住宅の供給を図ります。また、定期点検や日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理により、維持管理に要する費用縮減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適正な耐久性確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの縮減を図ります。

### (3) 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても、立地が悪く利便性が低い住宅の規模縮小や、利便性が高く需要が高い地域に市営住宅を配置し、生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を検討します。

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1 事業手法の選定対象

事業手法の選定を行う対象は、以下の公営住宅及び共同施設とします。

**表8 公営住宅一覧**

団地番号	区分	団地名
1	公営	町之田団地
2	公営	布施団地
3	公営	布施北団地(A)、(B)
4	公営	下田保団地
5	公営	釜無団地
6	公営	飛石団地(A)、(B)
7	公営	山王団地(A)、(B)
8	公営	山宮団地
9	公営	久保団地
10	公営	神明団地

**表9 共同施設一覧**

団地番号	団地名	共同施設名
2	布施団地	児童遊園(遊具)
5	釜無団地	集会所
6	飛石団地(A)、(B)	集会所
7	山王団地(A)、(B)	児童遊園(遊具)
8	山宮団地	集会所
9	久保団地	集会所・児童遊園(遊具)
10	神明団地	児童遊園(遊具)

## 2 団地別・住棟別の事業手法の選定

### (1) 事業手法の概要

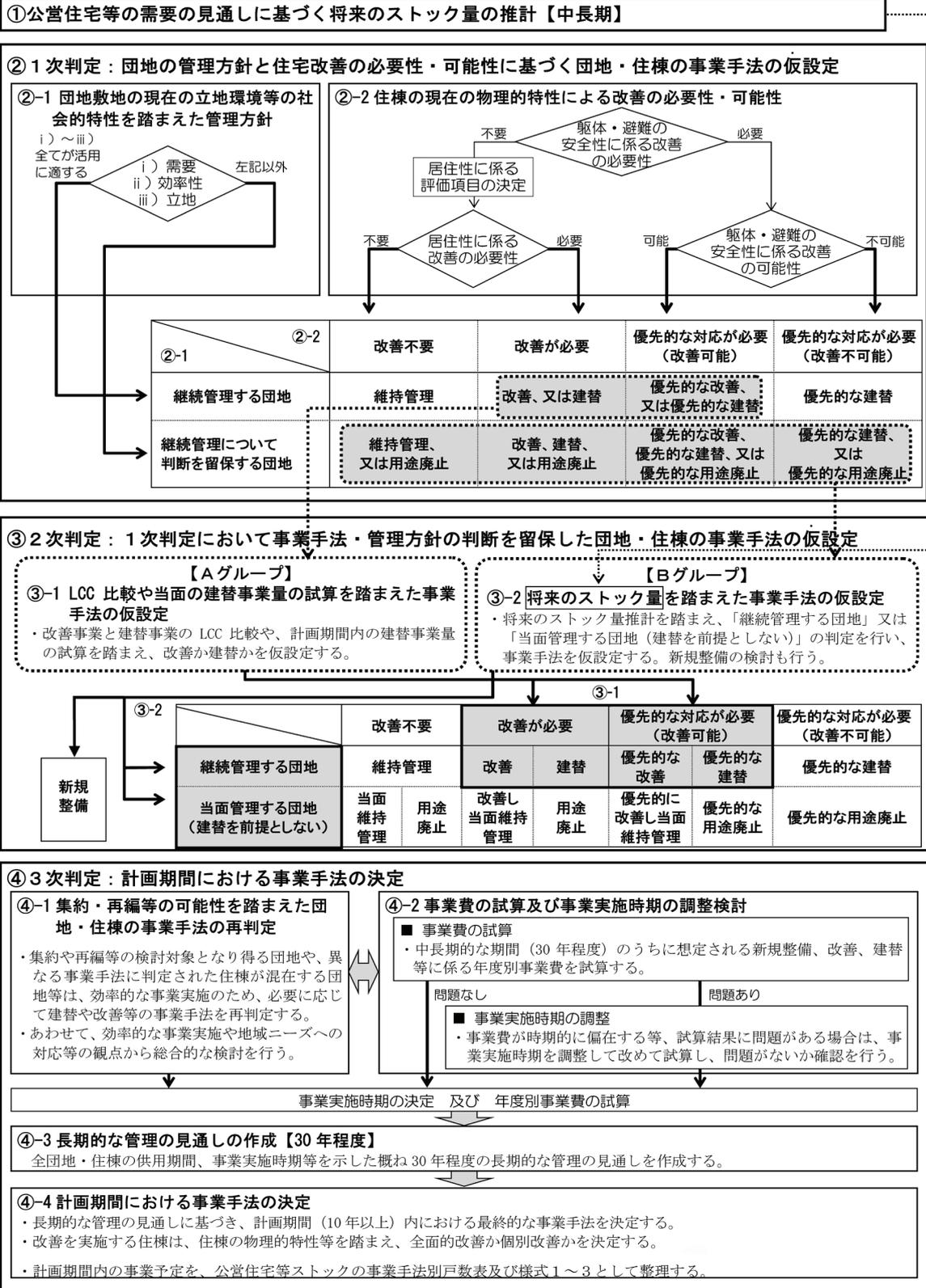
本計画で用いる事業手法の選定は、維持管理、改善、建替、用途廃止とし、基本的な考え方は以下に示す通りとします。

事業手法	基本的な考え方	
1 維持管理	<p>市営住宅として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検</li> <li>・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）</li> <li>・計画修繕（対象部位ごとの修繕周期を基にした大規模な修繕）</li> <li>・空家修繕等</li> </ul>	
2 改善	全面的改善	<p>市営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずるものとし以下を含む改善を本計画では「全面的改善」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 居住性向上型・福祉対応型（内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたり行う住戸改善）</li> <li>2) 福祉対応型・安全性確保型（エレベーター等共用部の改善）</li> <li>3) 福祉対応型（屋外・外構改善等）</li> </ol>
	個別改善	<p>市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものとします。特に長寿命化型改善を含むものは「改善(長寿命化型)」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 安全性確保型(外壁落下防止改修等)</li> <li>2) 福祉対応型(廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロックの設置等)</li> <li>3) 居住性向上型(外壁・最上階の天井等の断熱、3箇所給湯等)</li> <li>4) 長寿命化型(躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事等)</li> </ol>
3 建替	<p>現存する市営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とします。</p> <p>計画においては、規模縮小を目的とした建替や、複数の団地を利便性が高い敷地に集約した建替とします。</p>	
4 用途廃止	<p>耐用年数を超過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却又は他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とします。</p>	

(2) 事業手法の選択フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(平成 28 年 8 月)」に記載の「事業手法の選定フロー」に沿って進めます。

■事業手法の選定フロー



### (3) 事業手法の判定基準

選定フロー及び判定基準に基づき判定を行います。

#### ア ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

「第2章 3.(11)市営住宅等の需要の見通し」から算定した数値をもとに判定します。

計画期間 目標管理戸数：187戸(2030年度)

中長期 目標管理戸数：173戸(2040年度)

#### イ ② 1次判定

##### ②-1. 団地敷地の社会的特性

選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件から、団地ごとに判定を行います。

##### 【i) 需要】

空家率から団地・住棟の需要を評価します。

##### ◆「需要」判定

- ・空家数－半数以下、空家率－50%以下・・・・・・・・・・判定「○」
- ・募集停止団地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

##### 【ii) 効率性】

敷地面積、借地率、敷地規模形状から高度利用の可能性を評価します。

一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅が建築可能な敷地面積(1,000㎡)を基準とし、借地が占める割合、敷地形状が整形か不整形か、高低差があるかないか、一体的な敷地であるかどうかにより判定します。

##### ◆「効率性」判定

- ・効率的に活用可能な敷地・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」  
(敷地面積1,000㎡以上、借地率0%、敷地形状が「○」)
- ・その他の場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」  
(敷地面積1,000㎡未満、借地がある、敷地形状が「×」)

##### 【iii) 立地】

生活環境等の利便性が高く、災害等の問題がないかを評価します。

ハザードマップ等で災害危険区域に含まれていないかの評価、駅、バス停までの距離、商業施設であるスーパーやコンビニまでの距離等、徒歩圏内で日常生活における利便性を判定します。

##### ◆「立地」判定

- ・災害危険区域「該当なし」、生活利便性「良い」・・・・・・・・判定「○」
- ・災害危険区域「該当あり」、生活利便性「良い」・・・・・・・・判定「△」
- ・災害危険区域「該当なし」、生活利便性「悪い」・・・・・・・・判定「×」

【②-1 団地の社会的特性の判定】

団地敷地の需要、効率性、立地の判定結果から下表に従い判定します。

表10 ②-1.団地の社会的特性 判定基準

i)需要	ii)効率性	iii)立地
○	○	○
上記以外の判定の場合		



②-1.判定結果
継続管理する団地
継続管理について判断を留保する団地

②-2. 住棟の物理的特性

選定フローに基づき、躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断します。

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判定を行います。

「躯体の安全性」判定

- ・新耐震基準の団地・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・旧耐震基準の団地・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「避難の安全性」判定（平屋を除く中層団地を対象）

- ・二方向避難、防火区画を満たしている・・・・・・・・判定「○」
- ・二方向避難、防火区画を満たしていない・・・・・・・・判定「×」

◆「安全性」判定

- ・躯体の安全性「○」、避難の安全性「○」・・・・・・・・判定「○」
- ・その他の場合・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

【居住性に係る改善の必要性】

居住性に関する項目についてそれぞれ評価し改善が必要かどうかの判定を行い、その上で、中高層のみエレベーター設置の有無により判定します。

「浴室」判定

- ・専有(各戸に浴室あり)・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・共用(各戸の浴室なし)・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「トイレ」判定

- ・水栓式トイレ・・・・・・・・・・・・・・・・判定「○」
- ・汲取式トイレ・・・・・・・・・・・・・・・・判定「×」

「3 箇所給湯」判定

- ・浴室、洗面、台所の給湯に対応済み・・・・・・・・・・判定「○」
- ・上記に未対応の場合・・・・・・・・・・判定「×」

「高齢化対応」判定

- ・住戸内、共用部、屋外バリアフリー対応済み・・・・・・・・判定「○」
- ・上記に未対応の場合・・・・・・・・・・判定「×」

「専有面積」判定

- ・住戸の専有面積が 25 m<sup>2</sup> 以上・・・・・・・・・・判定「○」
- ・住戸の専有面積が 25 m<sup>2</sup> 未満・・・・・・・・・・判定「×」

「エレベーター」判定（4 階以上の団地を対象）

- ・エレベーター設置済み・・・・・・・・・・判定「○」
- ・エレベーター未設置・・・・・・・・・・判定「×」

◆「居住性」判定

- ・該当する項目の判定「○」が半数以上・・・・・・・・・・判定「○」
- ・該当する項目の判定「○」が半数未満・・・・・・・・・・判定「×」

【耐久性に係る改善の可能性】

残存年数及び建物劣化状況(A:良好～D:劣化 段階評価)により判断を行います。

残存年数は「法定耐用年数－経過年数」で表わし、建物劣化状況は、経過年数を基に A：築 20 年未満、B：築 20 年～40 年未満、C：築 40 年以上、著しい劣化がある場合は経過年数に関係なく D 判定とします。

◆「耐久性」判定

- ・残存年数があり、著しい劣化がない・・・・・・・・・・判定「○」
- ・耐用年数を超過している・・・・・・・・・・判定「×」

【②-2 住棟の物理的特性の判定】

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性、居住性に係る改善の必要性、耐久性に係る改善の可能性の判定の結果から下表に従い判定します。

表11 ②-2.住棟の物理的特性 判定基準

躯体・避難	居住性	耐久性	②-2.判定結果
○	○		
○	×		改善が必要
×		○	改善可能
×		×	改善不可能

【1次判定結果】

「②-1 社会的特性による判定」、「②-2 物理的特性による判定」の結果を総合的に勘案して1次判定結果とします。

表12 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な建替
維持継続について判断を留保する団地	維持管理 又は 用途廃止	改善、建替 又は 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止



番号	団地名	事業手法の仮設定	
1	町之田団地	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	
2	布施団地	維持管理 又は 用途廃止	
3	布施北団地(A)	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	
	布施北団地(B)		
4	下田保団地		
5	釜無団地		
6	飛石団地(A)		
	飛石団地(B)		
7	山王団地(A)		
	山王団地(B)		
8	山宮団地		優先的な改善、優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
9	久保団地		維持管理
10	神明団地	維持管理 又は 用途廃止	

表13 1次判定結果

団地番号	団地名	団地の概要						②-1団地敷地の社会的特性										判定	
		棟数	戸数	構造	建設年度	建設年度	法定耐用年数	経過年数	i) 需要			ii) 効率性				iii) 立地			
									空家数	空家率	判定	敷地面積	借地率	敷地規模形状	判定	災害危険区域	生活利便性		判定
1	町之田団地	10	36	簡平	1971~1973	S46~S48	45	48~50	募集停止		×	5,048	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
2	布施団地	2	16	中耐	1994・1995	H6・7	70	26・27	0	0.0%	○	1,164	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
3	布施北団地(A)	2	6	簡平	1966	S41	45	55	募集停止		×	2,246	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
	布施北団地(B)	2	2	木造	1966	S41	30	55	募集停止		×	2,246	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
4	下田保団地	12	12	木造	1964	S39	30	57	募集停止		×	3,330	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
5	釜無団地	4	20	簡平	1970	S45	45	51	募集停止		×	2,037	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
6	飛石団地(A)	29	29	木造	1966~1969	S41~S44	30	52~55	募集停止		×	3161.2、6090.21	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
	飛石団地(B)	1	4	簡平	1967	S42	45	54	募集停止		×	6,090	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
7	山王団地(A)	6	32	簡平	1971・1972	S46・S47	45	49・50	募集停止		×	4,836	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
	山王団地(B)	2	16	簡二	1973・1975	S48・S50	45	46・48	募集停止		×	4,836	0.0%	○	○	浸水	×	×	判断保留
8	山宮団地	3	14	簡二	1977・1978	S52・S53	45	43・44	0	0.0%	○	2,063	0.0%	○	○	無し	×	△	判断保留
9	久保団地	3	54	中耐	1986	S61~S63	70	33~35	0	0.0%	○	7,854	0.0%	○	○	無し	○	○	継続管理
10	神明団地	4	16	木造	2006	H18	30	15	0	0.0%	○	1,880	0.0%	○	○	無し	×	△	判断保留
合計		80	257																

・ 災害危険区域は「中央市洪水・土砂災害ハザードマップ」によると田富及び玉穂地域はほぼ全域での浸水が想定されています。

②-2住棟の物理的特性													継続管理する団地				継続管理について判断を留保する団地					
安全性			居住性							耐久性			判定	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
躯体	避難	判定	浴室(専有・共用)	トイレ	3箇所給湯(浴室・洗面・台所)	高齢化対応(バリアフリー)	専有面積(25㎡以上)	ELV(4階以上)	判定	残存年数	劣化状況	判定										
×	—	×	○	○	×	×	○	—	○	△3~△5	C	×	改善不可能									○
○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	43・44	B	○	改善不要					○				
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△10	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△25	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△27	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△6	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△22~△25	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△9	D	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△4・△5	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	×	×	×	○	—	×	△1・△2	C	×	改善不可能									○
×	—	×	○	○	×	×	○	—	○	1・2	C	○	改善可能								○	
○	○	○	○	○	○	×	○	—	○	35~37	B	○	改善不要	○								
○	—	○	○	○	○	×	○	—	○	15	A	○	改善不要					○				

### ウ ③2 次判定

1次判定で事業手法が定まらない団地・住棟については、グループに区分し2次判定を行いません。本市の団地にはAグループに区分された団地は無く、事業手法が決定した久保団地を除き、その他団地は全てBグループに区分されます。

- ・ Aグループ：「継続管理する団地」のうち「改善」、「建替」、「優先的な改善 又は優先的な建替」と判定された団地
- ・ Bグループ：「維持継続について判断を留保する団地」と判定された団地

**表14 グループ区分表**

グループ	団地名
Aグループ	なし
Bグループ	町之田団地、布施団地、布施北団地、下田保団地、釜無団地、飛石団地、山王団地、山宮団地、神明団地

2次判定では、ライフサイクルコスト（以下「LCC<sup>※6</sup>」と表記）及び建替事業量の判断により改善か建替か判定、また将来ストック量から継続管理か否か判定します。

#### 【Aグループ】

##### ③-1. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

###### ・ 判定の考え方

Aグループとした団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定します。  
（策定指針のLCCプログラムで判定しますが、多くの住棟で建設当時の建設工事費を把握できないことや、近年の建設単価を使用した場合正確な判定ができないことから、建設当時の標準建設費で代用します。）

###### ・ 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

#### 【Bグループ】

##### ③-2. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

###### ・ 判定の考え方

Bグループとした団地についてストック量推計を踏まえて判定します。

###### ・ 判定のための判断基準

建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック量推計を踏まえ将来的な活用の優先順位を検討し、将来に渡り「継続管理する団地」とするのか、将来的に他団地との集約等により用途廃止することを想定した「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。

※6 建物が建てられてから、役割を終えるまでに必要な全ての費用

**表15 Bグループ各団地の管理方針**

管理方針	団地名
継続管理する団地	町之田団地、布施団地、下田保団地、飛石団地、神明団地
当面管理する団地	布施北団地、釜無団地、山王団地、山宮団地

[2次判定 Bグループ事業手法判定基準]

- ・1次判定による②-2.物理的特性等に係る評価結果及びBグループ各団地の管理方針をもとに事業手法を仮設定します。

**表16 ③-2.将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定**

②-1	②-2		改善必要		改善可能		改善不可能
	改善不要		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止



番号	団地名	②-2	管理方針	事業手法の仮設定
1	町之田団地	改善不可能	継続管理する団地	優先的な建替
2	布施団地	改善不要	継続管理する団地	維持管理
3	布施北団地(A)	改善不可能	当面管理する団地	優先的な用途廃止
	布施北団地(B)			
4	下田保団地		継続管理する団地	優先的な建替
5	釜無団地		当面管理する団地	優先的な用途廃止
6	飛石団地(A)		継続管理する団地	優先的な建替
	飛石団地(B)			
7	山王団地(A)		当面管理する団地	優先的な用途廃止
	山王団地(B)			
8	山宮団地	改善可能	当面管理する団地	優先的に改善し 当面維持管理
9	久保団地	改善不要		維持管理
10	神明団地		維持管理する団地	維持管理

表17 2次判定結果

番号	団地名	構造	Aグループ	Bグループ					備考			
			③-1LCC比較	③-2将来ストック量の確認								
			維持管理	改善	優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的に改善し当面維持管理	当面維持管理				
1	町之田団地	1号棟-1	簡平				○					
		1号棟-2	簡平				○					
		1号棟-2	簡平				○					
		2号棟-2	簡平				○					
		3号棟-1	簡平				○					
		3号棟-2	簡平				○					
		4号棟	簡平				○					
		5号棟-1	簡平				○					
		5号棟-2	簡平				○					
2	布施団地	1号棟	中耐									
		2号棟	中耐	○								
3	布施北団地	2号棟	簡平			○						
		3号棟	簡平			○						
		3-5号棟	木造			○						
		3-6号棟	木造			○						
4	下田保団地	1号棟	木造					○				
		2号棟	木造					○				
		6号棟	木造					○				
		8号棟	木造					○				
		9号棟	木造					○				
		10号棟	木造					○				
		11号棟	木造					○				
		12号棟	木造					○				
		13号棟	木造					○				
		14号棟	木造					○				
		15号棟	木造					○				
		16号棟	木造					○				
		5	釜無団地	A-1号棟	簡平			○				
				A-2号棟	簡平			○				
				B-1号棟	簡平			○				
				B-2号棟	簡平			○				
6	飛石団地	1-2号棟	木造					○				
		1-3号棟	木造					○				
		1-4号棟	木造					○				
		1-8号棟	木造					○				
		1-12号棟	木造					○				
		2-1号棟	木造					○				
		2-2号棟	木造					○				
		2-3号棟	木造					○				
		2-5号棟	木造					○				
		2-7号棟	木造					○				
		2-8号棟	木造					○				
		2-9号棟	木造					○				
		2-11号棟	木造					○				
		2-12号棟	木造					○				
		2-14号棟	木造					○				
		2-15号棟	木造					○				
		2-16号棟	木造					○				
		34号棟	簡平					○				
		3-1号棟	木造					○				
		3-2号棟	木造					○				
		3-5号棟	木造					○				
		3-7号棟	木造					○				
		3-9号棟	木造					○				
		3-10号棟	木造					○				
3-11号棟	木造					○						
3-12号棟	木造					○						
3-14号棟	木造					○						
4-1号棟	木造					○						
4-2号棟	木造					○						
4-4号棟	木造					○						
7	山王団地	1号棟	簡平			○						
		2号棟	簡平			○						
		3号棟	簡平			○						
		5号棟	簡平			○						
		6号棟	簡平			○						
		7号棟	簡平			○						
		8号棟	簡二			○						
		9号棟	簡二			○						
		8	山宮団地	1号棟	簡二					○		
2号棟	簡二							○				
3号棟	簡二							○				
9	久保団地	1号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
		2号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
		3号棟	中耐							※(1次判定)維持管理		
10	神明団地	A棟	木造	○								
		B棟	木造	○								
		C棟	木造	○								
		D棟	木造	○								

Aグループ  
該当なし

## エ ④3 次判定

3次判定においては、以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

### ④-1. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定と2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性や効率的な事業の実施、地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行い、団地・住棟の事業手法を再判定します。

#### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合などは、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

#### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、事業実施時期の調整も行います。

#### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックス<sup>※7</sup>の実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

### ④-2. 事業費の試算及び事業実施時期の検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業費の試算の結果、一定時期に事業が集中するなど円滑な事業実施が困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定します。

### ④-3. 長期的な管理の見通し

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期、管理戸数等を記した30年間の長期実施計画表を次頁に示します。

長期実施計画表では、本計画期間10年間に建替事業を集中的に実施し、主に耐用年数を大きく超過した団地の入居者を建替団地へ転居する方針としますが、建替時期については、その時点での社会情勢や市の財政状況を考慮し調整を行います。

※7 年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地区で交流して生活できるようにすること

表18 30年間の長期実施計画表

地域	番号	団地名	事業手法 改修履歴	共同 施設	経過 年数	管理 戸数	整備後 戸数	入居 戸数	試算期間(30年間)															
									本計画期間(10年間)															
									2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13						
玉穂	1	町之田団地	優先的な建替	—	50	36	20	16	既存住棟 解体 1棟(4戸)													移(10)	既存住棟 解体	
			—																					
	2	布施団地	維持管理	遊具	27	16	16	16				屋根 外壁 給排水												
			—																					
	3	布施北団地	優先的な用途廃止	—	55	(8)	0	5																
			—																					
	4	下田保団地	優先的な建替	—	57	12	28	10					旧健康 管理 センター 解体											
—																								
5	釜無団地	優先的な用途廃止	集会所	51	(20)	0	12																	
		—																				移(8)	移(4)	
6	飛石団地	優先的な建替	集会所	55	33	48	29	既存住棟 解体 2棟(2戸)																
		—																						
7	山王団地	優先的な用途廃止	遊具	50	(48)	0	23																	
		—																						
豊富	8	山宮団地	優先的に改善し 当面維持管理	集会所	44	14	14	14	※ 2022年(R4)年に耐用年数45年を迎えるが、既に防水・外壁改修完了しているため当面維持管理とし、空室になり次第用途廃止を進める。															
			防水・外壁 2013(H25)																					
	9	久保団地	維持管理	集会所 遊具	35	54	54	54																
防水・外壁 2014(H26)~ 2016(H28)																								
10	神明団地	維持管理	遊具	15	16	16	16					屋根 外壁												
		—																						
事業費概算額(千円)									13,700	3,400	32,200	44,000	393,400	525,400	28,800	761,300	825,500	30,600						
									2,658,300															
全体管理戸数(戸)※用途廃止団地含む							257	196	251	251	251	251	251	267	228	252	276	224						
目標管理戸数(戸)												191						187						

- 経過年数は2021(R3)年度現在、団地ごとに最も経過している住棟の年数を示します。
- 建替実施時期はその時点での社会情勢及び市の財政状況を考慮し調整を行います。
- 建替事業においては、国庫補助制度の積極的な利用を検討します。
- 既存民間賃貸住宅の借上げ(住宅借上制度)や、住宅セーフティネット等を検討します。
- 建替にあたり、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法(PPP/PFI手法)の検討を行います。
- 事業費概算額は「既存建物解体費」、「新規建物建設費」、「外構工事費」の額を示し、事業実施時点での物価変動等により事業費を見直します。
- 各年度ごとの全体管理戸数は、建替団地への移転入居で空室となる用途廃止の戸数も含めた戸数を示し、用途廃止団地の戸数は入居者全員が移転入居を完了した時点で全戸数の廃止とします。



#### ④-4. 計画期間で用いる事業手法の決定

計画期間(10年間)内の事業は、町之田団地、下田保団地及び飛石団地の建替、布施団地及び神明団地の修繕を行います。布施北団地、釜無団地、山王団地は用途廃止とします。山宮団地は当面維持管理とし、空室になり次第用途廃止とします。

居住者は他団地への転居優先の建替計画としていますが、実際の建替に際しては、戻り入居も考慮した建替計画とします。団地の建替計画に際しては、公営住宅政策の動向及び本市の財政状況等を考慮して適宜見直しを行います。

**表19 計画期間の事業手法**

団地番号	事業実施団地	事業手法
1	町之田団地	建替
2	布施団地	維持管理
3	布施北団地	用途廃止
4	下田保団地	建替
5	釜無団地	用途廃止
6	飛石団地	建替
7	山王団地	用途廃止
8	山宮団地	維持管理
9	久保団地	維持管理
10	神明団地	維持管理

#### オ 計画期間における事業別戸数

1次判定から3次判定に基づき、計画期間(10年間)内の団地別ストック活用方針を整理します。ただし、下記の表は2032(令和14)年度の町之田団地建替事業完了までを含んだ戸数とします。

**表20 計画期間の団地別ストック活用方針**

番号	団地名	住棟番号	構造階数	管理戸数	維持管理	改善				建替	用途廃止
						全面的改善	長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型		
1	町之田団地	1号棟～6号棟	簡平	36						20	
2	布施団地	1号棟・2号棟	中耐4	16	16						
3	布施北団地(A)	2号棟・3号棟	簡平	6							6
	布施北団地(B)	3-5号棟・3-6号棟	木造平	2							2
4	下田保団地	1号棟～16号棟	木造平	12						28	
5	釜無団地	A-1号棟～B-2号棟	簡平	20							20
6	飛石団地(A)	1-2号棟～4-4号棟	木造平	29						48	
	飛石団地(B)	34号棟	簡平	4							
7	山王団地(A)	1号棟～7号棟	簡平	32							32
	山王団地(B)	8号棟・9号棟	簡二	16							16
8	山宮団地	1号棟～3号棟	簡二	14	14						
9	久保団地	1号棟～3号棟	中耐3	54	54						
10	神明団地	A棟～D棟	木造2	16	16						
				257	100	0	0	0	0	96	76
					196						

市営住宅ストック事業手法別の予測戸数を下記に示します。計画期間内は維持管理及び建替事業を行います。

**表21 市営住宅ストックの事業手法別予測戸数**

	1年目	2～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	251戸	251戸	224戸	—
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	251戸	239戸	160戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	32戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	251戸	207戸	160戸	—
建替事業予定戸数	0戸	12戸	64戸	76戸
用途廃止予定戸数	6戸	0戸	28戸	34戸

## 第5章 点検の実施方針

### 1 定期点検の実施方針

本市の保有する公営住宅は、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象規模に満たないため、点検義務はありませんが、法定点検の規定に準じて同様の点検を行うとともに建物劣化状況調査によりA～D評価で劣化状況を把握します。

### 2 日常点検の実施方針

市担当課において全ての住棟を対象に、専門業者等による定期点検の結果に基づいて現地を確認し、同時に入居者からの情報収集することにより、計画修繕等の実施に繋がっていきます。

### 3 住戸内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部については、住戸内部に立ち入る必要がありますが、定期点検や日常点検での把握が困難であるため、入退去時に状態を確認することで修繕等の必要性を判断します。

## 第6章 計画修繕の実施方針

### 1 基本方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定します。

また、定期点検、日常点検（自主点検）の結果を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施します。

### 2 実施方針

#### (1) 経常修繕（小修繕）

当面管理する全ての市営住宅のストックにおいて、大規模修繕に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において修繕の必要性がある場合は随時修繕を実施します。

なお、10年以内に建替・長寿命化改善あるいは用途廃止を予定する既存の住宅ストックについては、当面経常修繕のみ対応とし、ストックの更新が終了した時点から計画修繕のサイクルを開始します。

**表22 経常修繕の実施方針**

実施判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替</li> <li>■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装</li> <li>■ 設備機器、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装</li> <li>■ 自転車置場、遊具、フェンスの塗装</li> <li>■ 住戸玄関ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類等の塗装</li> <li>■ 水道メーターの取替</li> <li>■ 加圧給水ポンプ、浄化槽ブロアーのオーバーホール</li> </ul>

(2) 計画修繕（大規模修繕）

計画修繕に位置づける工事は、公営住宅等長寿命化計画策定指針において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にすると共に、修繕周期が長くLCCを低減できる仕様への変更により修繕コストの縮減も行います。

計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家修繕等と連携することで効率かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの長寿命化により活用期間が長期となるため、適切な維持管理により必要な供給量（実稼働ストック数）を確保できるよう努めます。

また、大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭におき、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先します。

**表23 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）**

判断項目	判断基準	対応方法
外壁	建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は要改修。	外壁改修 (防水性、耐久性、安全性の向上)
屋上防水	防水性に問題があり、改修が必要である場合は要改修。	屋上防水改修 (防水性、耐久性の向上)
設備関係	漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は要改修。	給水管改修 (耐久性、耐食性の向上)

表24 修繕周期表

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
			24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕 撤去・ 新設	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
			24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修 撤去・ 葺替	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え、かぶせ工法	③ -			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水・塩ビシート	②			○		
3. 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
			36年	全部撤去の上、取替	③	○				

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					
					参考文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤ 金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	36年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8. 排水設備										
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	36年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
② 汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	36年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③ 排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④ 雨水樋	立て樋	取替	36年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
⑥ 浄化槽	浄化槽	修繕	5年	水中ポンプ、ブローア	⑦	○				
		取替	30年	FRP製	⑦	○				
9. ガス設備										
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	36年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年	供給会社負担	-	○				
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10. 空調換気設備										
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	18年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	6年		-	○	○			

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
② 配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	36年		③	○				
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	36年		③	○				
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	36年		③	○				
12. 情報・通信設備										
① 情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	36年		③				○	
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	18年		③				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	18年		③				○	
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	18年		③				○	
13. 消防用設備										
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	ブレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○				
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	—	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	—	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット・洗面台	取替	36年		①				○	
	キッチン	取替	36年		⑦				○	
② 設備機器	分電盤	取替	18年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	18年		①				○	
	換気扇	取替	18年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(独立行政法人都市再生機構/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)
- ⑦ LC(ライフサイクル)評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER(エンジニアリング・レポート)のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集((社)ロングライフビル推進協会/平成26年3月)

## 第7章 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の基本方針

引き続き活用する市営住宅は、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

全面改善の実施にあたっては、中層耐火造についておおむね70年程度の活用を念頭に長寿命化を図るものとし、築36年を目途に行うものとします。

長寿命化型改善の実施にあたっては、事業の効率化のため改善工事も同時に実施することを検討します。

表25 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①安全性確保型	耐震性を確保するための躯体改修、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。	耐震改修、ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等
②長寿命化型	長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上等
③福祉対応型	引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手すり設置、浴室・トイレの高齢者対応等
④居住性向上型	引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化）等

### 2 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、入居者募集を停止しない団地内において、複数の住棟が改善工事の対象となる場合、未改善の住棟から改善済みの住棟への円滑な住み替えが可能となるよう、複数年度に工事を分散し配慮します。同一団地内もしくは近隣の団地で適切な住戸が確保できない場合は、民間賃貸住宅等を活用した住み替えについても検討します。

表26 本計画期間の改善事業対象団地

番号	計画期間内対象団地	住棟番号	実施内容	実施年
		該当なし		

## 第8章 建替事業の実施方針

### 1 建替事業の基本方針

#### (1) 計画期間内【～2031(令和13)年度】

- ・ 建設年度が古く、老朽化が顕著な団地については用途廃止または建替を推進します。
- ・ 高齢者対応（バリアフリー化）を優先して建替を検討します。
- ・ 建替えによる新規団地の入居機会が公平に提供されるよう地域バランスを考慮します。

#### (2) 計画期間後【2032(令和14)年度～】

- ・ 2032(令和14)年度に町之田団地の建替完了後は、各団地の維持管理を計画的に実施します。

#### (3) 既存民間賃貸住宅の借上げ等の検討

- ・ 市が所有する公営住宅等の延床面積の削減（施設保有総量の圧縮）を視野に入れ、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げて必要な戸数を確保すること（住宅借上げ制度）を検討します。
- ・ 既存入居者が民間賃貸住宅へ移転する場合は、家賃補助制度を検討します。
- ・ 民間賃貸住宅ストックを市営住宅の需要変動に対応した、住宅セーフティネット<sup>※8</sup>として活用することを検討します。

### 2 建替事業の実施方針

#### (1) 既存入居者への配慮

- ・ 建替においては既存入居者をはじめ、入居者の意向を適切に反映するよう努めます。
- ・ 既存入居者が入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、傾斜家賃の設定等適切な措置を講じます。
- ・ 必要に応じて民間賃貸住宅への移転斡旋等の措置を講じます。

#### (2) 入居者に配慮した住戸の整備

- ・ 建替においては、高齢者をはじめすべてのひとが安心して居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸の整備を進めます。
- ・ 多様な世帯構成、生活様式に対応できる住戸タイプを検討します。

#### (3) 周辺の景観、環境への配慮

- ・ 建替においては、周辺の景観に配慮したデザインとします。
- ・ 住棟は、必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内やその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう整備します。
- ・ 住棟だけでなく駐車場やゴミ置き場等の屋外環境にも配慮します。
- ・ 環境に配慮した省エネルギー化を検討します。（太陽光発電、雨水利用等）

#### (4) 整備や管理面でのコストへの配慮

- ・ 建替においては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮します。

(5) コミュニティの形成・まちづくりの検討

- ・ 入居者の利便性を確保するとともに、団地内のコミュニティの形成を図るため、集会室や広場・小公園等の付帯施設の整備を検討します。
- ・ 周辺の地域を含め健全な地域のまちづくりに貢献します。(建設にあわせ道路や広場等地域に必要な公共施設の整備、福祉施設等の生活支援施設導入の検討)

(6) 民間活力導入の検討

- ・ 建替にあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法 (PPP<sup>※9</sup>/PFI<sup>※10</sup>手法) についても具体的に検討を進めます。

※8 「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の入居を拒まない賃貸住宅

※9 「パブリック・プライベート・パートナーシップ」の略称で、官民が連携して公共サービスの提供を行う手法

※10 「プライベート・ファイナンス・イニシアチブ」の略称で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと

## 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 1 事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

これらの事業費については、家賃収入等の管理費・建設費等が均衡するよう運営するとともに、社会資本整備総合交付金等の国庫補助金を活用します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 中央市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価買 買賃住宅（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考								
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)										
布施団地	1号棟	8	中耐	H6																					維持管理	
布施団地	2号棟	8	中耐	H7																						維持管理
山宮団地	1号棟	6	簡耐	S52																						維持管理
山宮団地	2号棟	4	簡耐	S53																						維持管理
山宮団地	3号棟	4	簡耐	S53																						維持管理
久保団地	1号棟	18	中耐	S61																						維持管理
久保団地	2号棟	18	中耐	S62																						維持管理
久保団地	3号棟	18	中耐	S63																						維持管理
神明団地	A棟	4	木造	H18																						維持管理
神明団地	B棟	4	木造	H18																						維持管理
神明団地	C棟	4	木造	H18																						維持管理
神明団地	D棟	4	木造	H18																						維持管理

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 中央市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 賃賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検		
町之田団地		36	簡耐平	S46~S48			2031~2032 (R13) (R14)	建替
布施北団地(A)		6	簡耐平	S41			2027 (R9)	用途廃止
布施北団地(B)		2	木造	S41			2027 (R9)	用途廃止
下田保団地		12	木造	S39			2025~2027 (R7) (R9)	建替
釜無団地		20	簡耐平	S45			2030 (R12)	用途廃止
飛石団地(A)		29	木造	S41~S44			2028~2030 (R10) (R12)	建替
飛石団地(B)		4	簡耐平	S42			2028~2030 (R10) (R12)	建替

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名： 中央市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 賃賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)		2031 (R13)			
布施団地	児童遊園(遊具)	不明																維持管理
釜無団地	集会所	S45																用途廃止
飛石団地	集会所	S55																建替
山王団地	児童遊園(遊具)	不明																用途廃止
山宮団地	集会所	S45																維持管理
久保団地	集会所	S55																維持管理
久保団地	児童遊園(遊具)	不明																維持管理
神明団地	児童遊園(遊具)	不明																維持管理

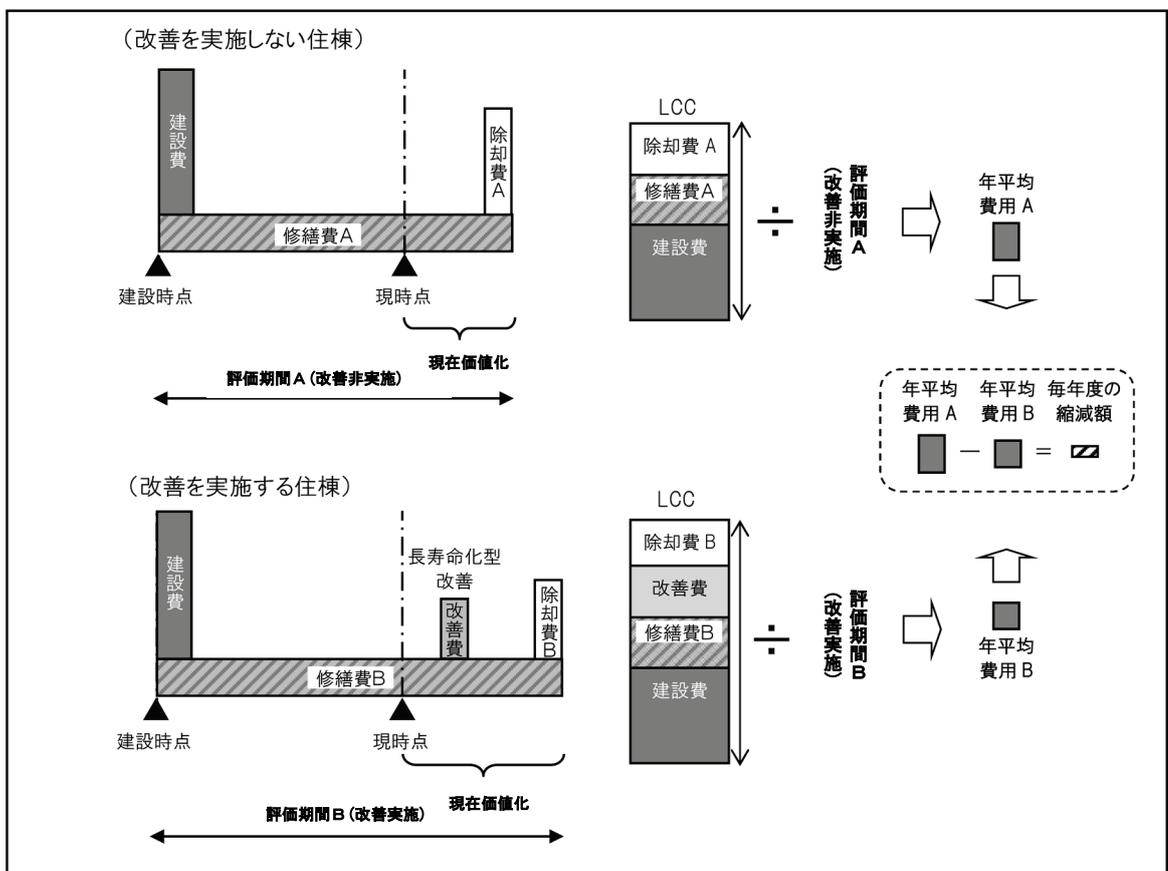
## 第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業とした団地・住棟を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸当たりコスト×当該住棟の住戸数(2)）で年当たりのコスト比較を行います。算出に係る根拠と数値は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針(2016（平成 28）年 8 月改定)をもとに、条件整理や設定を行います。

指針における算出イメージは以下の通りです。

図57 LCC 算出イメージ



## 2 LCCとその縮減効果の算出

### (1) LCCの算出イメージ

ア 1棟のLCC改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)  
[単位 千円/棟・年]

$$\text{イ 計画前LCC} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 11}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

※11 市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

[単位 千円/棟・年]

$$\text{ウ 計画後LCC} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 12}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

※12 市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト

[単位 千円/棟・年]

### (2) LCC算出の手順

#### 計画前モデル

#### ア 評価期間 A (改善非実施)

(ア) 評価期間は、長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間とします。

(イ) 国の試算例を踏まえ、50年と設定します。

#### イ 修繕費 A

(ア) 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

(イ) 建設時点からア評価期間 A (改善非実施) 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

(ウ) 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

現在価値化は、指針に基づき社会的割引率(4%)を適用します。

ウ 建設費

$$\begin{aligned} \text{推定再建築費} &= \text{当該住棟の建設時点に投資した建設工事費} \\ &\quad \times \text{公営住宅法施行規則第 23 条の率} \end{aligned}$$

エ 除却費 A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

オ 計画前 LCC

$$\begin{aligned} \text{計画前 L C C} &= (\text{ウ建設費} + \text{イ修繕費 A} + \text{エ除却費 A}) \\ &\quad \div \text{ア評価期間 A (改善非実施)} \\ &\quad \text{[単位 千円/棟・年]} \end{aligned}$$

計画後モデル

カ 評価期間 B（改善実施）

(ア) 評価期間 B（改善実施）は、市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）とする。

(イ) 長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長年数を考慮して 70 年（20 年延長）と設定する。

キ 修繕費 B

(ア) 修繕費 =（当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

(イ) 建設時点からカ評価期間 B（改善実施）末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

(ウ) 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

ク 長寿命化型改善費

当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

ケ 建設費

$$\begin{aligned} \text{定再建築費} &= \text{当該住棟の建設時点に投資した建設工事費} \\ &\quad \times \text{公営住宅法施行規則第 23 条の率} \end{aligned}$$

コ 除却費 B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

サ 計画後 L C C

$$\begin{aligned} \text{計画後 L C C} &= (\text{ケ建設費} + \text{ク長寿命化型改善費} + \text{キ修繕費 B} + \text{コ除却費 B}) \\ &\quad \div \text{カ評価期間 B (改善実施)} \\ &\quad \text{[単位 千円/棟・年]} \end{aligned}$$

### 3 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果は以下のとおりです。

**表27 算出の前提条件**

評価期間	計画前（改善事業を実施しない）	使用年数 50 年
	計画後（改善事業を実施）	使用年数 70 年
改善事業における戸当たり工事費		建設当時の標準建設費

**表28 ランニングコスト(LCC)の縮減効果【長寿命化事業】**

番号	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	改善事業 予定年度	改善事業	改善事業を 実施しない 場合のLCC (円/戸・年)	改善事業を 実施した 場合のLCC (円/戸・年)	改善事業 実施による LCC縮減額 (円/戸・年)	1棟当たり の年平均 縮減額 (円/棟・年)
					該当なし						
										合計	



# 中央市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月発行

発行：中央市建設課

住所：〒409-3892 山梨県中央市白井阿原 301 番地 1

電話：055-274-8553 / F A X : 055-274-1130

U R L : <https://www.city.chuo.yamanashi.jp>