

山梨市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月
山梨市

目 次

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け	1
1-1 計画の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画期間	2
1-4 計画の対象	2
1-5 位置付け	2
2. 本市を取り巻く現状	3
2-1 人口及び世帯数等の動向	3
2-2 財政の状況と見通し	5
2-3 住宅の所有関係別世帯の年間収入	7
2-4 完全失業率と母子世帯率	8
2-5 住宅ストックの状況	9
3. 公営住宅等の現状	10
3-1 管理概況	10
3-2 住宅ストックの状況	22
3-3 入居者の状況	44
4. 需要推計	52
4-1 公的な支援が必要な世帯数の算出	52
4-2 世帯数の推計〈ステップ0〉	53
4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉	54
4-4 公営住宅等の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉	55
4-5 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1〉	56
4-6 著しい困窮年収未満世帯数の算出（人口ビジョンによる補正）〈ステップ3-2〉 ..	57
4-7 需要推計等を踏まえた管理戸数	59
4-8 目標管理戸数	63
5. 課題の整理	64
6. 基本方針	65
6-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検） ・修繕の実施・データ管理に関する方針	65
6-2 ストックの改善事業の実施による長寿命化及び ライフサイクルコストの縮減に関する方針	65
7. 事業手法の選定	66
7-1 事業手法の整理	66
7-2 事業手法の選定フロー	67
7-3 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	68
7-4 2次判定	76
7-5 3次判定	79

8. 点検の実施方針	85
9. 計画修繕の実施方針	86
10. 改善事業の実施方針	87
11. 建替事業の実施方針	87
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	88
12-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	88
12-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	90
13. 長寿命化のための事業実施予定一覧	90

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

1-1 計画の背景

本市では、平成23年（2011年）3月に、公営住宅等のストックの活用手法のうち、「建替」と「用途廃止」の実施計画を定めた「山梨市公営住宅ストック総合活用計画」、「改善」と「維持保全」の実施計画を定めた「山梨市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき公営住宅等の用途廃止・改善・維持保全等を実施してきているが、計画策定から一定期間が経過していることから、改めて市内の住宅事情や公営住宅等ストックの状況を把握し、修繕費の平準化を図る必要が生じている。

国においても、平成28年（2016年）8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）において、中長期（30年程度）の管理の見通しをたてる中で10年間の計画を策定するよう示された。

1-2 計画の目的

本市では、令和2年（2020年）3月31日時点において、公営住宅等^{※1}を27団地・149棟・769戸管理している。

既に耐用年数を超過している住宅や、躯体等の補修が必要な住宅もみられるものの、そのすべてを一斉に更新することはコスト面から不可能であり、財政状況等を踏まえ、計画的に対応する必要があるとともに、今ある住宅ストックを今後も長期的に活用するための取り組みを進めていく必要がある。

本計画の目的は、現行計画が10年を経過したことから、これまでの進捗と成果を検証し、上位関連計画等を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の公営住宅等の適正な管理運営のあり方及びストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にすることである。

※1 公営住宅等の内訳は、市営住宅24団地・142棟・599戸、定住促進住宅2団地・4棟・158戸、若者定住促進住宅1団地・3棟・12戸である。

1-3 計画期間

本計画は、令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 10 年間で計画期間とする。

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとする。

1-4 計画の対象

本計画の対象は、本市が所有する公営住宅等（27 団地、149 棟、769 戸）とする。

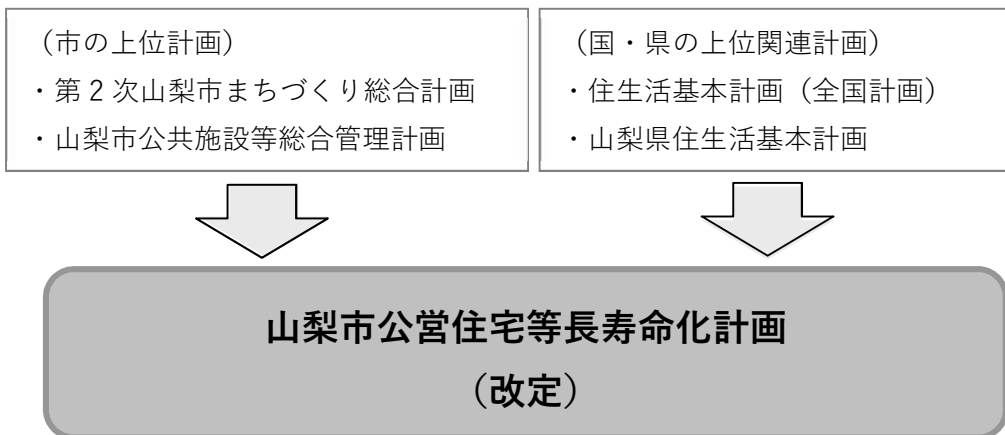
1-5 位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「山梨県住生活基本計画」、「第 2 次山梨市まちづくり総合計画」、「山梨市公共施設等総合管理計画」を上位関連計画とする本市の住宅事情に即した既存公営住宅等の保全計画であるため、それらの上位関連計画と整合を図り、現行計画を改定する。

なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件^{※2}としており、本計画は、当該事業に対する交付金の活用を前提としたものとなる。

※2 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に則って策定された公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は交付金の対象としない方針が国より示されている。

図 1-1 計画の位置付け



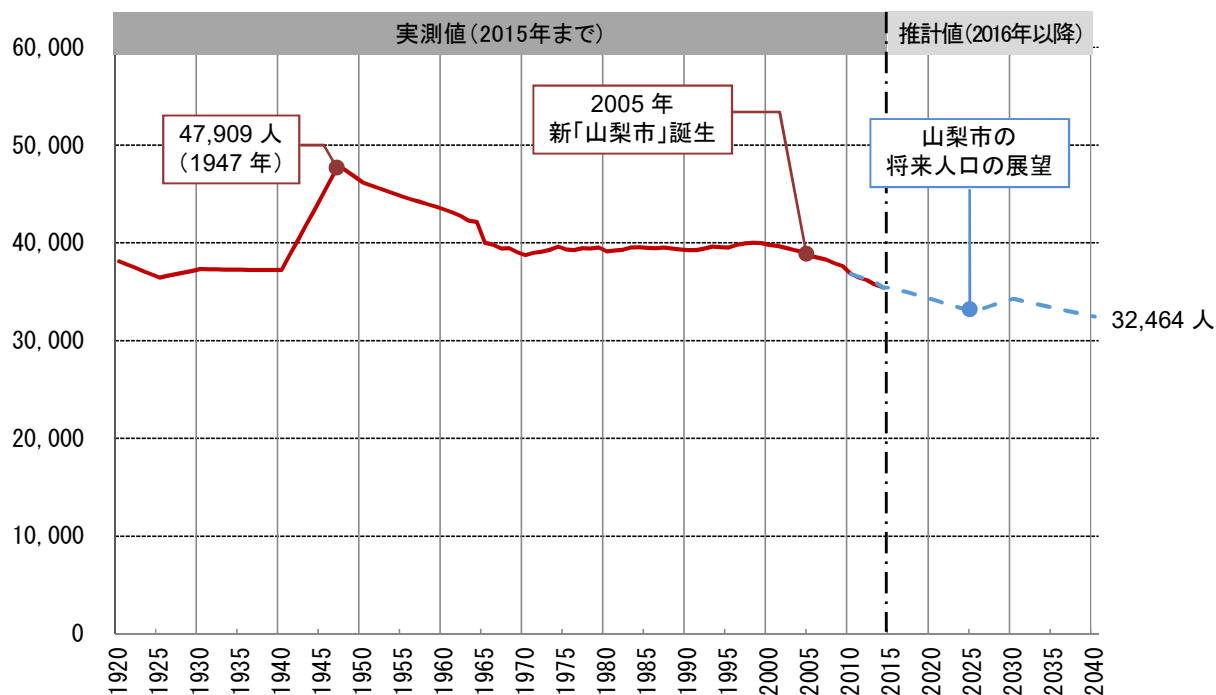
2. 本市を取り巻く現状

2-1 人口及び世帯数等の動向

(1) 総人口の推移と見通し

- ・本市の現在の人口は、34,616 人である。(住民基本台帳：令和元年（2019 年）11 月 1 日現在)。
- ・本市の人口は、終戦後に急増したが、戦後の復興時以降は徐々に減少している。昭和 45 年（1970 年）から平成 12 年（2000 年）までは人口が微増するものの、以後は減少が続いている。「山梨市人口ビジョン」において、将来人口展望については「人口減少問題に対する方向性」を踏まえた施策の展開、リニア新駅建設などによる人口増も加味し、令和 22 年（2040 年）時点で、33,000 人程度を目指していくこととしている。

図 2-1 総人口の推移と見通し

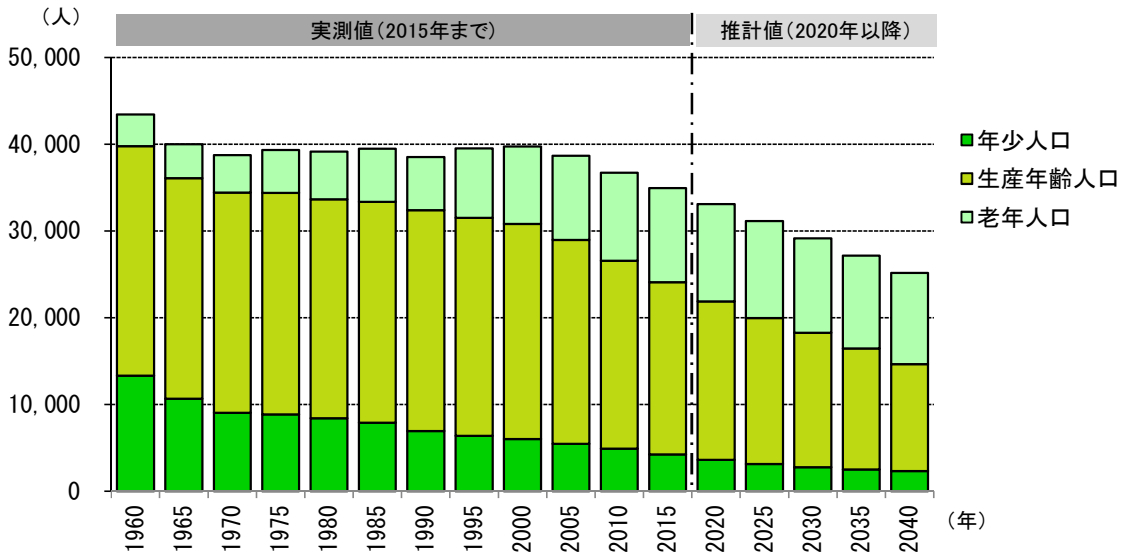


資料：住民基本台帳
山梨市人口ビジョン

(2) 年齢3階層別人口の推移と見通し

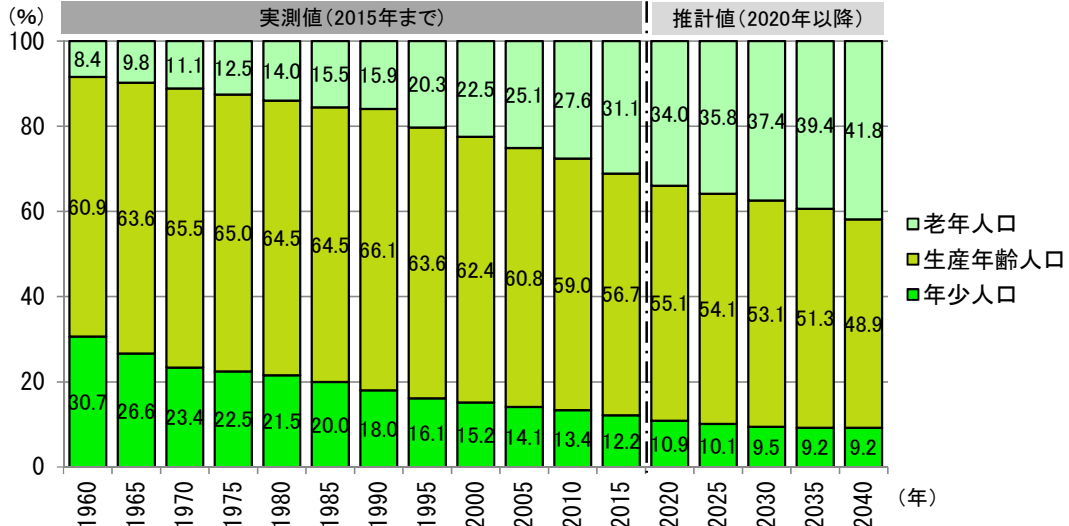
- ・本市の年齢3階層別の人口は、生産年齢人口（15～64歳）および年少人口（0～14歳）が減少し、老年人口（65歳以上）が増加しており、少子・高齢化が進んでいる。
- ・生産年齢人口は、平成10年代初頭（2000年代前半）からの市内雇用状況の悪化により減少した。また、市内一次産業就労者の減少（農業離れ）などにより、今後も減少が続くと考えられる。
- ・年少人口は、昭和35年頃（1960年代）以降、減少傾向が続いている。平成7年頃（1990年代中期）には、老年人口を下まわり、少子化に回復の兆しは見えない。
- ・老年人口は、昭和35年頃（1960年代）から増加が続いている。今後も増加が予想されるが、人口構造の変化と人口減少にともない、令和7年（2025年）以降は緩やかに減少するものと考えられる。

図2-2 年齢3階層別人口の推移と見通し



資料：住民基本台帳、山梨市人口ビジョン

図2-3 年齢3階層別人口割合の推移と見通し



資料：住民基本台帳、山梨市人口ビジョン

2-2 財政の状況と見通し

(1) 歳入および歳出の推移

- ・本市の合併後の平成 19 年度（2007 年度）から平成 29 年度（2017 年度）までの歳入および歳出の推移を次に示す。
- ・本市においては、景気は非常に緩やかに回復軌道へ復帰すると見込まれながらも、市税収入の大幅な回復が期待できない一方で、高齢化に伴う福祉や介護・医療をはじめとする社会保障関係経費の増大という厳しい財政状況となっている。
- ・本市の財政構造は、地方交付税・国庫支出金・市債などの依存財源の割合が高く、自主財源比率は合併当初の平成 19 年度（2007 年度）決算よりは微増しているものの、平成 29 年度（2017 年度）決算では 34.5%であり、自主財源比率の大幅な増加は期待できない状況にある。また、少子高齢化に伴う労働人口の減少と本市の産業構造に起因し、自主財源の増収が見込まれない中、歳出にあっては、社会保障に係る扶助費等の自然増により、投資的経費へ充当する一般財源の確保に憂慮すべき状況となっている。

図 2-4 歳入決算額の推移

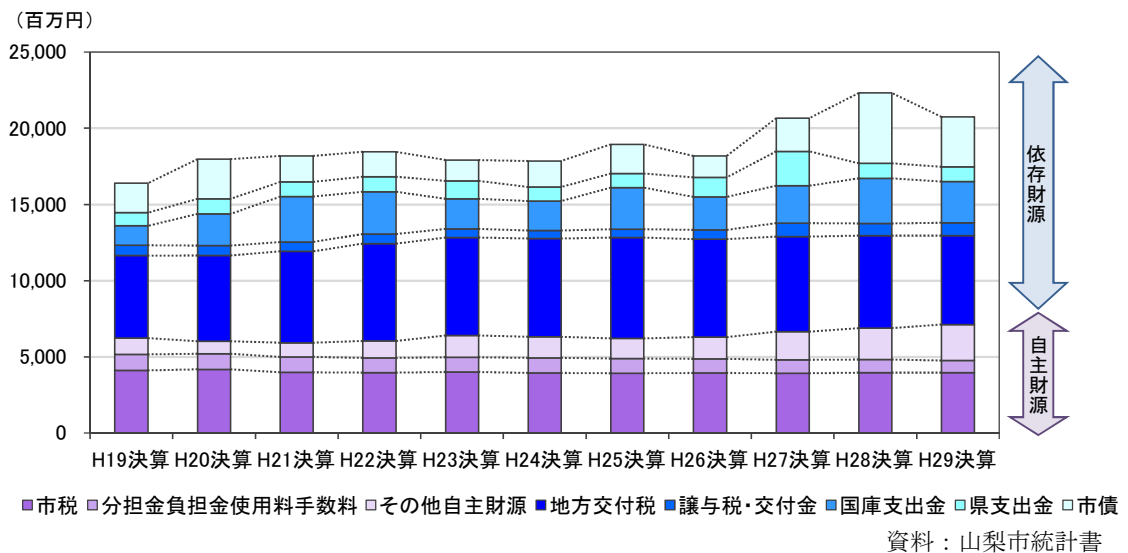
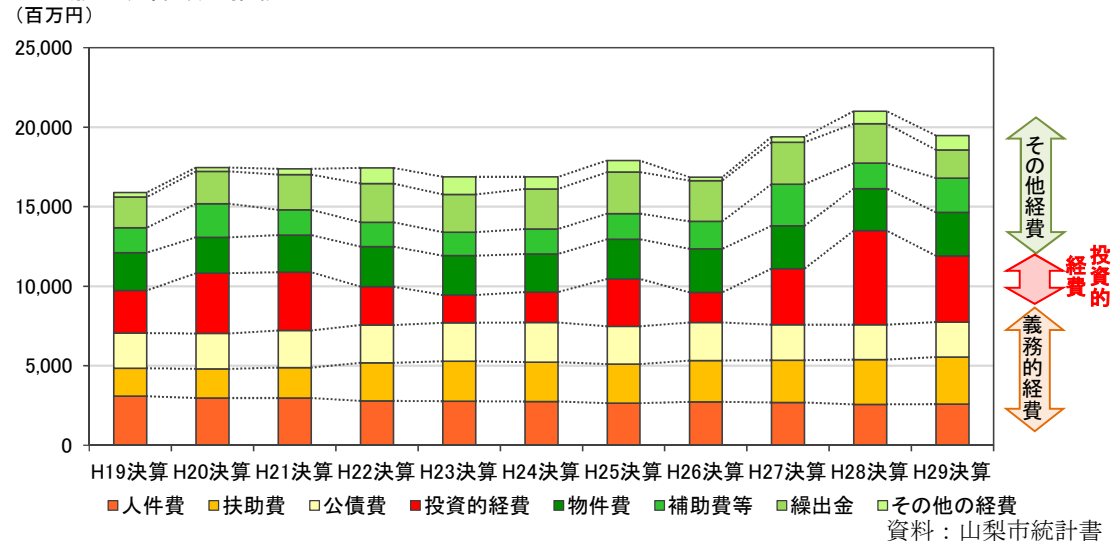


図 2-5 歳出決算額の推移

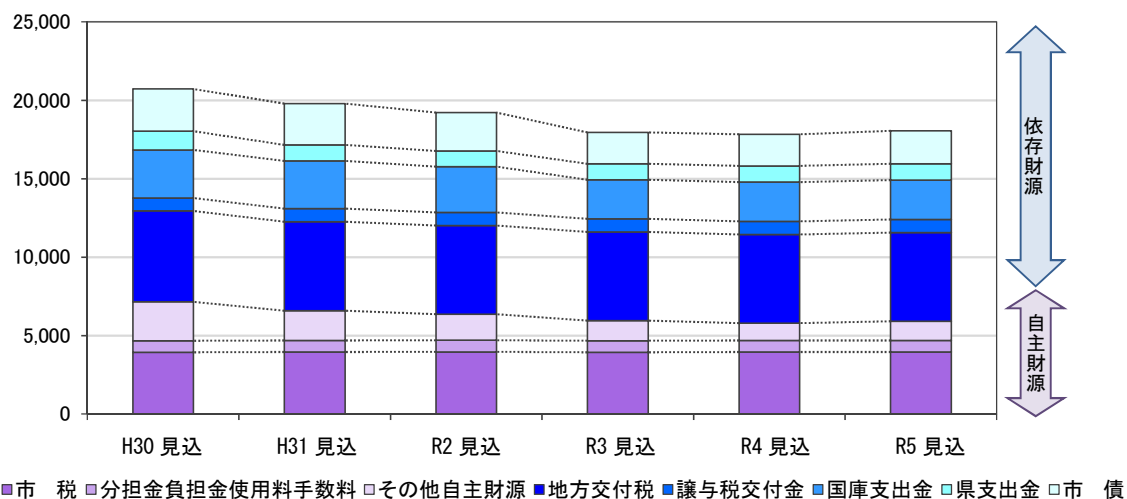


(2) 今後の財政収支の見通し

- ・本市の平成 30 年度（2018 年度）から令和 5 年度（2023 年度）までの、財政収支の見通しを次に示す。
- ・今後 5 年間の歳入の見通しにおいて、市民税では緩やかな回復が見込まれるものの大きな伸びは見込めず、固定資産税の評価替えが大きな減収要因となる見込みである。また、本市歳入構成の大きな割合を占める地方交付税については、平成 27 年度（2015 年度）より合併算定替の段階的縮減が適用開始となったことから、大きな減額が見込まれる。
- ・歳出では、令和 2 年度（2020 年度）までに大型普通建設事業の集中により、これらに関連する市債の発行額が大きくなり、市債現在高が高くなることが予想される。

図 2-6 歳入の見込み

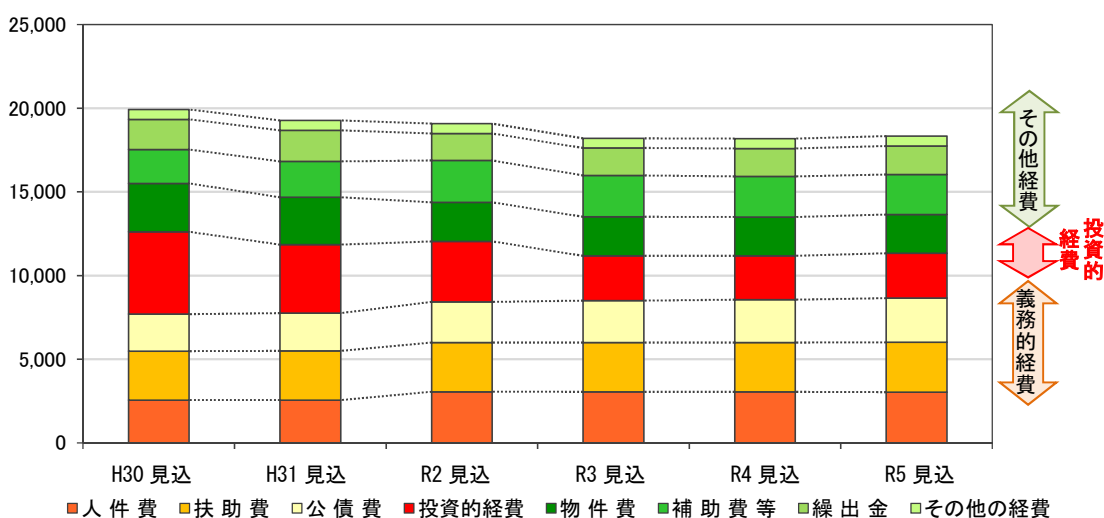
(百万円)



資料：平成 30 年度山梨市中期財政見通し

図 2-7 歳出の見込み

(百万円)



資料：平成 30 年度山梨市中期財政見通し

2-3 住宅の所有関係別世帯の年間収入

- ・主世帯^{※3}総数および全体の持家主世帯数は、減少傾向となっている。
- ・主世帯総数の公営借家率は、ほぼ横ばいとなっている。
- ・年間収入が500万円未満の世帯の持家率はやや減少傾向で、借家率は公営は横ばい、民営はやや増加傾向となっている。
- ・年間収入が500万円以上の世帯の持家率は、500万円未満の世帯に比べて高いが近年はほぼ横ばいで、借家率もほぼ横ばいとなっている。

※3 住宅に2世帯以上住んでいる場合において、そのうちの主な世帯を主世帯という。また、他の世帯を同居世帯という。

表 2-1 住宅の所有関係別世帯の年間収入（上段：世帯数、下段：割合）

年間収入	年度	主世帯 総数	持家	借家				
				総数	公営 の借家	都市再生機構 (UR)・公社 の借家	民営 借家	給与 住宅
総数	H20 (2008)	13,020	10,480	2,370	620	180	1,490	80
			80.5%	18.2%	4.8%	1.4%	11.4%	0.6%
	H25 (2013)	13,150	10,340	2,800	780	-	1,850	170
			78.6%	21.3%	5.9%	-	14.1%	1.3%
	H30 (2018)	12,330	9,620	2,560	730	-	1,790	40
			78.0%	20.8%	5.9%	-	14.5%	0.3%
300万円 未満	H20 (2008)	4,420	3,340	1,080	380	80	610	0
			75.6%	24.4%	8.6%	1.8%	13.8%	0.0%
	H25 (2013)	5,120	3,610	1,520	570	-	930	20
			70.5%	29.7%	11.1%	-	18.2%	0.4%
	H30 (2018)	4,290	2,950	1,340	470	-	860	10
			68.8%	31.2%	11.0%	-	20.0%	0.2%
300～ 500万円 未満	H20 (2008)	3,650	2,840	810	210	80	490	30
			77.8%	22.2%	5.8%	2.2%	13.4%	0.8%
	H25 (2013)	3,940	3,150	780	150	-	520	110
			79.9%	19.8%	3.8%	-	13.2%	2.8%
	H30 (2018)	3,550	2,800	740	150	-	580	10
			78.9%	20.8%	4.2%	-	16.3%	0.3%
500～ 700万円 未満	H20 (2008)	2,210	1,920	280	20	20	230	20
			86.9%	12.7%	0.9%	0.9%	10.4%	0.9%
	H25 (2013)	2,040	1,730	310	40	-	250	20
			84.8%	15.2%	2.0%	-	12.3%	1.0%
	H30 (2018)	1,960	1,690	260	70	-	180	10
			86.2%	13.3%	3.6%	-	9.2%	0.5%
700万円 以上	H20 (2008)	2,540	2,380	170	10	-	120	30
			93.7%	6.7%	0.4%	-	4.7%	1.2%
	H25 (2013)	1,910	1,790	110	20	-	80	10
			93.7%	5.8%	1.0%	-	4.2%	0.5%
	H30 (2018)	1,820	1,710	130	-	-	110	20
			94.0%	7.1%	-	-	6.0%	1.1%

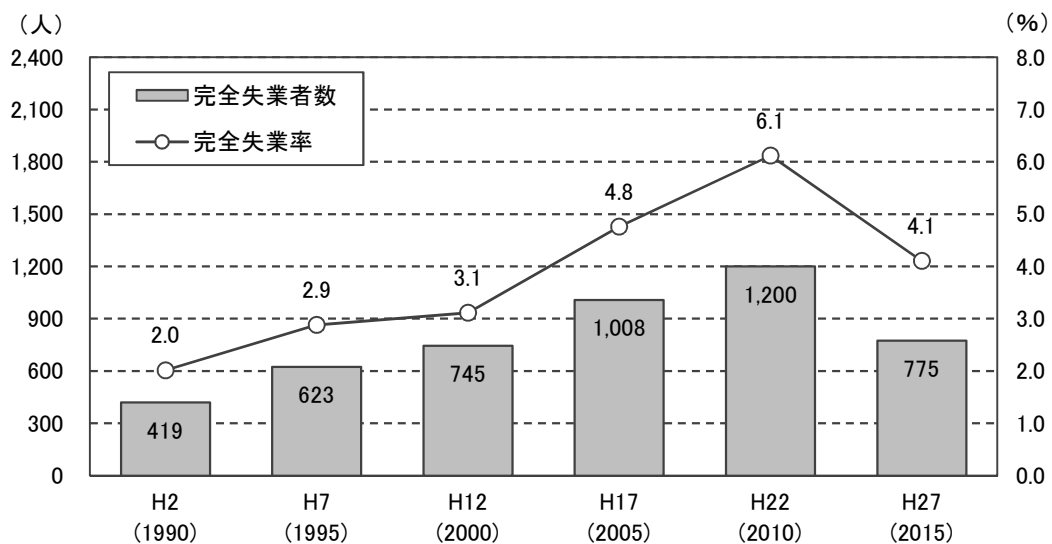
※ 内訳の和と合計値が一致しない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

2-4 完全失業率と母子世帯率

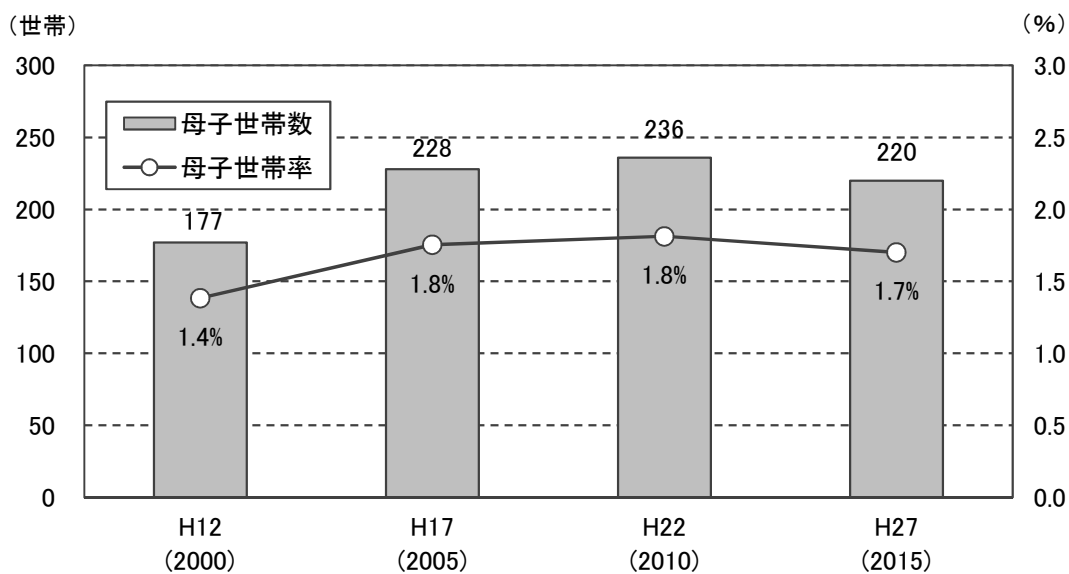
- ・完全失業率は、平成2年（1990年）から平成22年（2010年）にかけて上昇しているが、平成27年（2015年）には低下に転じている。
- ・母子世帯率も、平成12年（2000年）から平成22年（2010年）にかけて上昇しているが、平成27年（2015年）には低下に転じている。

図 2-8 完全失業者数と完全失業率の推移



資料:国勢調査 (H2~H12 は旧牧丘町、旧三富村を加えた数値)

図 2-9 母子世帯数と母子世帯率の推移



資料:国勢調査 (H12 は旧牧丘町、旧三富村を加えた数値)

2-5 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数と借家

- ・住宅総数は近年減少傾向となっているが、空家戸数は継続して増加している。
- ・賃貸用住宅の空家戸数は横ばいとなっている。

(2) 空家率

- ・住宅総数のうちの空家率は継続して上昇しているが、賃貸用住宅の空家率は増減を繰り返しながら横ばいとなっている。

表 2-2 住宅総数、賃貸用住宅の状況

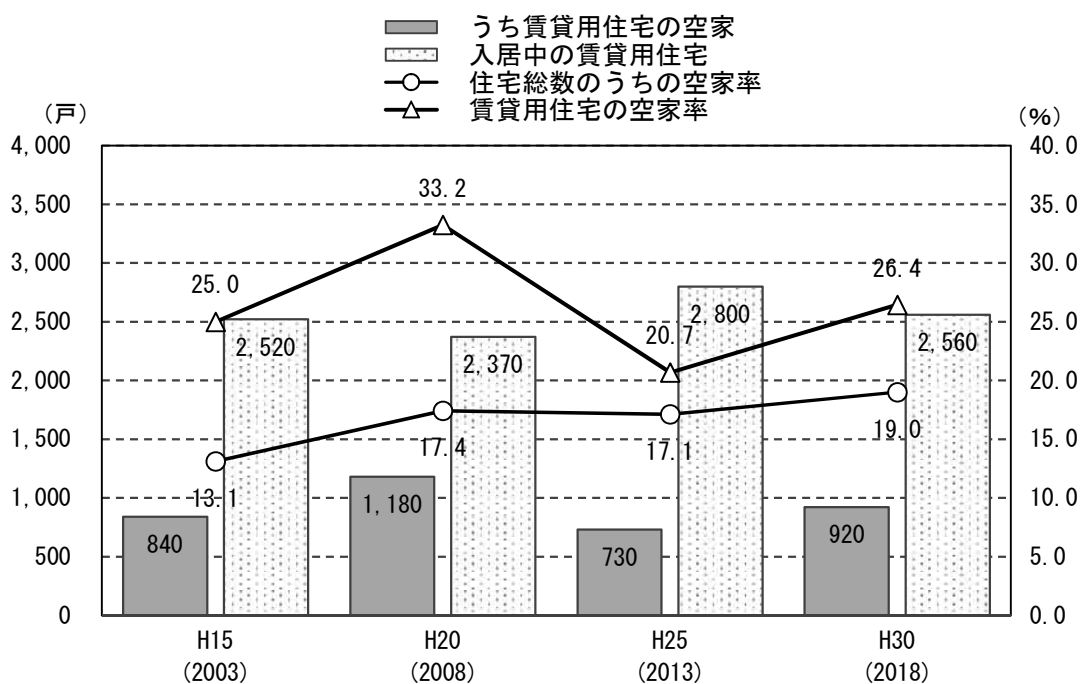
(単位: 戸)

		H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)
住宅総数	㉑	12,130	15,860	16,060	15,260
空家(住宅総数中)	㉒	1,590	2,760	2,750	2,900
うち賃貸用住宅の空家	㉓	840	1,180	730	920
入居中の賃貸用住宅	㉔	2,520	2,370	2,800	2,560
住宅総数のうちの空家率	㉒ ÷ ㉑	13.1%	17.4%	17.1%	19.0%
賃貸用住宅の空家率	㉓ ÷ (㉓ + ㉔)	25.0%	33.2%	20.7%	26.4%

※ 内訳の和と合計値が一致しない場合がある。

資料: 住宅・土地統計調査 (H15 は旧山梨市のみの数値)

図 2-10 賃貸用住宅、空家の割合の推移



※ 内訳の和と合計値が一致しない場合がある。

資料: 住宅・土地統計調査 (H15 は旧山梨市のみの数値)

3. 公営住宅等の現状

3-1 管理概況

(1) 建物の概況

- ・山梨市の公営住宅等は、市営住宅、定住促進住宅、若者定住促進住宅の3種類の形態に分けられる。
- ・各団地の規模は3~120戸で、小規模なものから大規模なものまで管理している状況である。
- ・住棟別で見た公営住宅等の構造^{※4}は、「木平」が最も多く、それ以外の構造として「木二」、「中耐」、「簡二」、「簡平」がある。
- ・住棟別で見た公営住宅等の階数は、「平屋建」が最も多く、次いで「2階建」が多い状況である。
- ・公営住宅等の1戸あたりの床面積は19.8~83.5㎡で、最も狭い住宅の戸数（以下「住戸」という。）と最も広い住戸の床面積の大きさに4倍以上の差がある。

※4 構造の表記とその内容

- 木平〔木造平屋〕 主要構造部が木造である平家建て住宅
- 木二〔木造二階〕 主要構造部が木造である2階建て住宅
- 中耐〔中層耐火〕 主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）建築物
- 簡二〔簡易耐火〕 主要構造部が簡易耐火構造である2階建て住宅

図3-1 団地別の管理状況

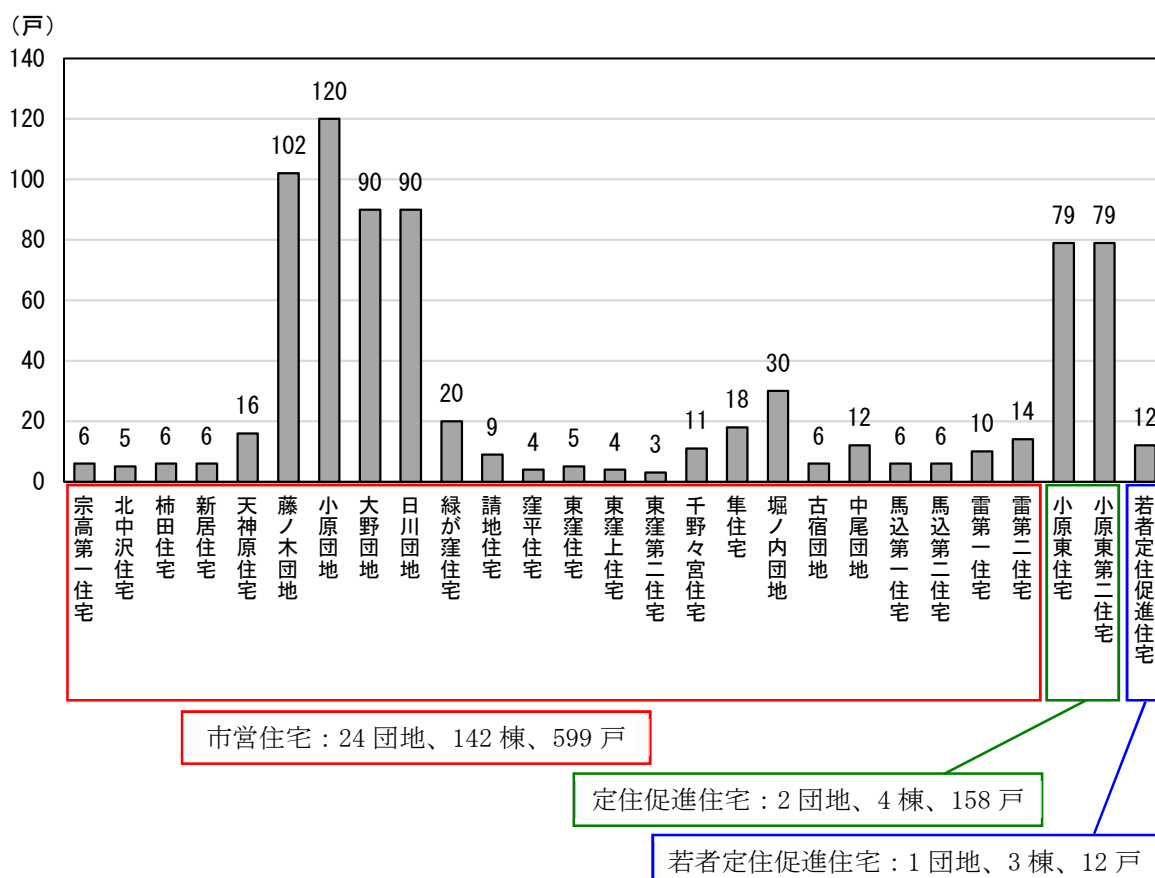


表 3-1 各団地の管理概況 (1/4)

<市営住宅>

団地名		所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)		構造	階数 (階)	床面積 (㎡/戸)
宗高第一住宅	-	山梨市大野242	S32(1957)	1	6	6	簡平	1	19.80
北中沢住宅	238号室	山梨市北1960	S41(1966)	1	1	5	木平	1	31.40
	240号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	241号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	254号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	255号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
柿田住宅	261号室	山梨市大野1116、 1160	S42(1967)	1	1	6	木平	1	31.40
	265号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	267号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	278号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	279号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
新居住宅	290号室	山梨市東後屋敷117	S44(1969)	1	1	6	木平	1	31.40
	292号室		S44(1969)	1	1		木平	1	31.40
	298号室		S44(1969)	1	1		木平	1	31.40
	300号室		S44(1969)	1	1		木平	1	31.40
	304号室		S44(1969)	1	1		木平	1	31.40
天神原住宅	1号棟	山梨市江曾原242	S45(1970)	1	4	16	簡平	1	37.87
	2号棟		S45(1970)	1	4		簡平	1	37.87
	3号棟		S47(1972)	1	4		簡平	1	38.58
	4号棟		S47(1972)	1	2		簡平	1	34.83
	5号棟		S47(1972)	1	2		簡平	1	44.10
藤ノ木団地	A棟	山梨市西60	S48(1973)	1	4	102	簡平	1	44.10
	B棟		S49(1974)	1	2		簡平	1	44.10
	C1棟		S50(1975)	1	2		簡平	1	44.10
	C2棟		S50(1975)	1	4		簡二	2	47.52
	D棟		S48(1973)	1	4		簡二	2	47.52
	E棟		S48(1973)	1	6		簡二	2	47.52
	F棟		S48(1973)	1	6		簡二	2	43.74
	G棟		S50(1975)	1	4		簡二	2	47.52
	H棟		S49(1974)	1	4		簡二	2	51.00
	I棟		S49(1974)	1	4		簡二	2	51.00
	J棟		S49(1974)	1	6		簡二	2	51.00
	K棟		S50(1975)	1	6		簡二	2	47.52
	L棟		S49(1974)	1	6		簡二	2	47.52
	M棟		S52(1977)	1	24		中耐	4	64.49
N棟	S51(1976)	1	20	中耐	5	57.72			
小原団地	A棟	山梨市小原東720	S53(1978)	1	30	120	中耐	5	66.39
	B棟		S54(1979)	1	30		中耐	5	68.10
	C棟		S59(1984)	1	30		中耐	5	62.45
	D棟		S55(1980)	1	30		中耐	5	66.48
大野団地	A棟	山梨市大野990	S57(1982)	1	30	90	中耐	5	71.57
	B棟		S57(1982)	1	30		中耐	5	71.57
	C棟		S58(1983)	1	30		中耐	5	71.57
日川団地	A棟	山梨市一町田中200	S61(1986)	1	30	90	中耐	5	74.39
	B棟		S62(1987)	1	30		中耐	5	74.39
	C棟		H4(1992)	1	30		中耐	5	78.21

表 3-1 各団地の管理概況 (2/4)

<市営住宅>

団地名		所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数 (階)	床面積 (㎡/戸)
緑が窪住宅	1号室	山梨市牧丘町窪平 1578, 1579, 1580, 1582, 1583, 1584, 1585	S32(1957)	1	1	木平	1	28.00
	2号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	3号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	4号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	5号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	7号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	9号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	11号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	12号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	15号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	16号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	17号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	19号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	20号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	21号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
	23号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
	24号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
	25号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
	27号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
29号室	S33(1958)	1	1	1	28.00			
請地住宅	2号室	山梨市牧丘町倉科 241、310、313、325	S32(1957)	1	1	木平	1	28.00
	4号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	5号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	6号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	7号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	10号室		S32(1957)	1	1		1	28.00
	20号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
	23号室		S33(1958)	1	1		1	28.00
25号室	S33(1958)	1	1	1	28.00			
窪平住宅	1号室	山梨市牧丘町窪平 740, 741	S34(1959)	1	1	木平	1	28.10
	3号室		S34(1959)	1	1		1	28.10
	4号室		S34(1959)	1	1		1	28.10
	5号室		S34(1959)	1	1		1	28.10
東窪住宅	1号室	牧丘町窪平767	S36(1961)	1	1	木平	1	29.70
	2号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	5号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	8号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	9号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
東窪上住宅	1号室	牧丘町窪平790・791	S36(1961)	1	1	木平	1	29.70
	2号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	3号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	5号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
東窪第二住宅	1号室	牧丘町窪平1537、 1539、1539-2	S36(1961)	1	1	木平	1	29.70
	2号室		S36(1961)	1	1		1	29.70
	6号室		S35(1960)	1	1		1	28.10

表 3-1 各団地の管理概況 (3/4)

<市営住宅>

団地名		所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数 (階)	床面積 (㎡/戸)	
千野々宮住宅	2号室	牧丘町千野々宮 290、294、295	S37(1962)	1	1	11	木平	1	31.40
	3号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	4号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	5号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	6号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	7号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	11号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	12号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	13号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	14号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
	15号室		S37(1962)	1	1		木平	1	31.40
隼住宅	1号室	牧丘町隼506、510	S41(1966)	1	1	18	木平	1	31.40
	2号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	8号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	9号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	10号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	11号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	12号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	13号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	14号室		S41(1966)	1	1		木平	1	31.40
	18号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	19号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	20号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	21号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
	22号室		S42(1967)	1	1		木平	1	31.40
23号室	S42(1967)	1	1	木平	1	31.40			
24号室	S42(1967)	1	1	木平	1	31.40			
26号室	S42(1967)	1	1	木平	1	31.40			
28号室	S42(1967)	1	1	木平	1	31.40			
堀ノ内団地	1号棟	牧丘町窪平1358、 1366-2	S61(1986)	1	18	30	中耐	3	71.80
	2号棟		S62(1987)	1	12		中耐	3	71.80
古宿団地	—	牧丘町西保中1942-2	H4(1992)	1	6	6	中耐	3	76.70
中尾団地	—	牧丘町倉科6090	H5(1993)	2	12	12	中耐	3	79.70
馬込第一住宅	A棟	三富上柚木971-2	S51(1976)	1	2	6	簡平	1	49.50
	B棟		S51(1976)	1	2		簡平	1	49.50
	C棟		S51(1976)	1	2		簡平	1	49.50
馬込第二住宅	D棟	三富上柚木1119-2	S56(1981)	1	2	6	簡二	2	65.40
	E棟		S56(1981)	1	4		簡二	2	65.40
雷第一住宅	A棟	三富川浦446-1	S57(1982)	1	2	10	簡二	2	65.40
	B棟		S57(1982)	1	4		簡二	2	65.40
	C棟		S58(1983)	1	4		簡二	2	65.40
雷第二住宅	1号棟	三富川浦440	H4(1992)	1	2	14	木二	2	82.60
	2号棟		H4(1992)	1	2		木二	2	82.60
	3号棟		H4(1992)	1	2		木二	2	82.60
	4号棟		H4(1992)	1	2		木二	2	82.60
	5号棟		H4(1992)	1	2		木二	2	82.60
	6号棟		H5(1993)	1	2		木二	2	82.60
	7号棟		H5(1993)	1	2		木二	2	82.60

表 3-1 各団地の管理概況 (4/4)

<定住促進住宅>

団地名		所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)		構造	階数 (階)	床面積 (㎡/戸)
小原東住宅	1号棟	小原東83-1	S46(1971)	1	39	79	中耐	5	33.61
	2号棟		S46(1971)	1	40		中耐	5	33.61
小原東第二住宅	1号棟	小原東993-2	S56(1981)	1	39	79	中耐	5	53.96
	2号棟		S56(1981)	1	40		中耐	5	39.83

<若者定住促進住宅>

団地名		所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)		構造	階数 (階)	床面積 (㎡/戸)
若者定住 促進住宅	1号棟	三富下釜口20	H13(2001)	1	6	12	木二	2	79.90
	2号棟		H14(2002)	1	4		木二	2	79.90
	3号棟		H14(2002)	1	2		木二	2	79.90

(2) 共用施設の概況

各団地の共用施設の状況は、以下のとおりである。

表 3-2 各団地の共用施設の状況 (1/4)

<市営住宅>

団地名	建設年度	共用施設					
		集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	ゴミ置場	
宗高第一住宅	-	S32(1957)	×	×	×	×	×
北中沢住宅	238号室	S41(1966)	×	×	×	×	×
	240号室	S41(1966)					
	241号室	S41(1966)					
	254号室	S41(1966)					
	255号室	S41(1966)					
柿田住宅	261号室	S42(1967)	×	×	×	×	○
	265号室	S42(1967)					
	267号室	S42(1967)					
	278号室	S42(1967)					
	279号室	S42(1967)					
新居住宅	290号室	S44(1969)	×	×	×	×	×
	292号室	S44(1969)					
	298号室	S44(1969)					
	300号室	S44(1969)					
	304号室	S44(1969)					
	308号室	S44(1969)					
天神原住宅	1号棟	S45(1970)	×	×	×	×	○
	2号棟	S45(1970)					
	3号棟	S47(1972)					
	4号棟	S47(1972)					
	5号棟	S47(1972)					
藤ノ木団地	A棟	S48(1973)	○	○	○	○	○
	B棟	S49(1974)					
	C1棟	S50(1975)					
	C2棟	S50(1975)					
	D棟	S48(1973)					
	E棟	S48(1973)					
	F棟	S48(1973)					
	G棟	S50(1975)					
	H棟	S49(1974)					
	I棟	S49(1974)					
	J棟	S49(1974)					
	K棟	S50(1975)					
	L棟	S49(1974)					
	M棟	S52(1977)					
小原団地	A棟	S53(1978)	○	○	○	○	○
	B棟	S54(1979)					
	C棟	S59(1984)					
	D棟	S55(1980)					
大野団地	A棟	S57(1982)	○	○	○	○	○
	B棟	S57(1982)					
	C棟	S58(1983)					

表 3-2 各団地の共用施設の状況 (2/4)

<市営住宅>

団地名		建設年度	共用施設				
			集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	ゴミ置場
日川団地	A棟	S61(1986)	○	○	○	○	○
	B棟	S62(1987)					
	C棟	H4(1992)					
緑が窪住宅	1号室	S32(1957)	○	×	×	○	○
	2号室	S32(1957)					
	3号室	S32(1957)					
	4号室	S32(1957)					
	5号室	S32(1957)					
	7号室	S32(1957)					
	9号室	S32(1957)					
	11号室	S32(1957)					
	12号室	S32(1957)					
	15号室	S32(1957)					
	16号室	S32(1957)					
	17号室	S32(1957)					
	19号室	S32(1957)					
	20号室	S32(1957)					
	21号室	S33(1958)					
	23号室	S33(1958)					
	24号室	S33(1958)					
25号室	S33(1958)						
27号室	S33(1958)						
29号室	S33(1958)						
請地住宅	2号室	S32(1957)	○	×	×	×	×
	4号室	S32(1957)					
	5号室	S32(1957)					
	6号室	S32(1957)					
	7号室	S32(1957)					
	10号室	S32(1957)					
	20号室	S33(1958)					
	23号室	S33(1958)					
25号室	S33(1958)						
窪平住宅	1号室	S34(1959)	×	×	×	×	×
	3号室	S34(1959)					
	4号室	S34(1959)					
	5号室	S34(1959)					
東窪住宅	1号室	S36(1961)	×	×	×	×	×
	2号室	S36(1961)					
	5号室	S36(1961)					
	8号室	S36(1961)					
東窪上住宅	1号室	S36(1961)	×	×	×	×	×
	2号室	S36(1961)					
	3号室	S36(1961)					
	5号室	S36(1961)					
東窪第二住宅	1号室	S36(1961)	×	×	×	×	×
	2号室	S36(1961)					
	6号室	S35(1960)					

表 3-2 各団地の共用施設の状況 (3/4)

<市営住宅>

団地名		建設年度	共用施設				
			集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	ゴミ置場
千野々宮住宅	2号室	S37(1962)	○	×	×	×	×
	3号室	S37(1962)					
	4号室	S37(1962)					
	5号室	S37(1962)					
	6号室	S37(1962)					
	7号室	S37(1962)					
	11号室	S37(1962)					
	12号室	S37(1962)					
	13号室	S37(1962)					
	14号室	S37(1962)					
15号室	S37(1962)						
隼住宅	1号室	S41(1966)	○	×	×	○	○
	2号室	S41(1966)					
	8号室	S41(1966)					
	9号室	S41(1966)					
	10号室	S41(1966)					
	11号室	S41(1966)					
	12号室	S41(1966)					
	13号室	S41(1966)					
	14号室	S41(1966)					
	18号室	S42(1967)					
	19号室	S42(1967)					
	20号室	S42(1967)					
	21号室	S42(1967)					
	22号室	S42(1967)					
23号室	S42(1967)						
24号室	S42(1967)						
26号室	S42(1967)						
28号室	S42(1967)						
堀ノ内団地	1号棟	S61(1986)	○	○	○	○	○
	2号棟	S62(1987)					
古宿団地	—	H4(1992)	○	○	○	○	○
中尾団地	—	H5(1993)	○	○	○	○	○
馬込第一住宅	A棟	S51(1976)	×	×	×	×	○
	B棟	S51(1976)					
	C棟	S51(1976)					
馬込第二住宅	D棟	S56(1981)	×	×	×	○	○
	E棟	S56(1981)					
雷第一住宅	A棟	S57(1982)	×	○	×	×	○
	B棟	S57(1982)					
	C棟	S58(1983)					
雷第二住宅	1号棟	H4(1992)	○	○	×	○	○
	2号棟	H4(1992)					
	3号棟	H4(1992)					
	4号棟	H4(1992)					
	5号棟	H4(1992)					
	6号棟	H5(1993)					
7号棟	H5(1993)						

表 3-2 各団地の共用施設の状況 (4/4)

<定住促進住宅>

団地名	建設年度	共用施設					
		集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	ゴミ置場	
小原東住宅	1号棟	S46(1971)	○	×	○	○	○
	2号棟	S46(1971)					
小原東第二住宅	1号棟	S56(1981)	○	○	○	○	○
	2号棟	S56(1981)					

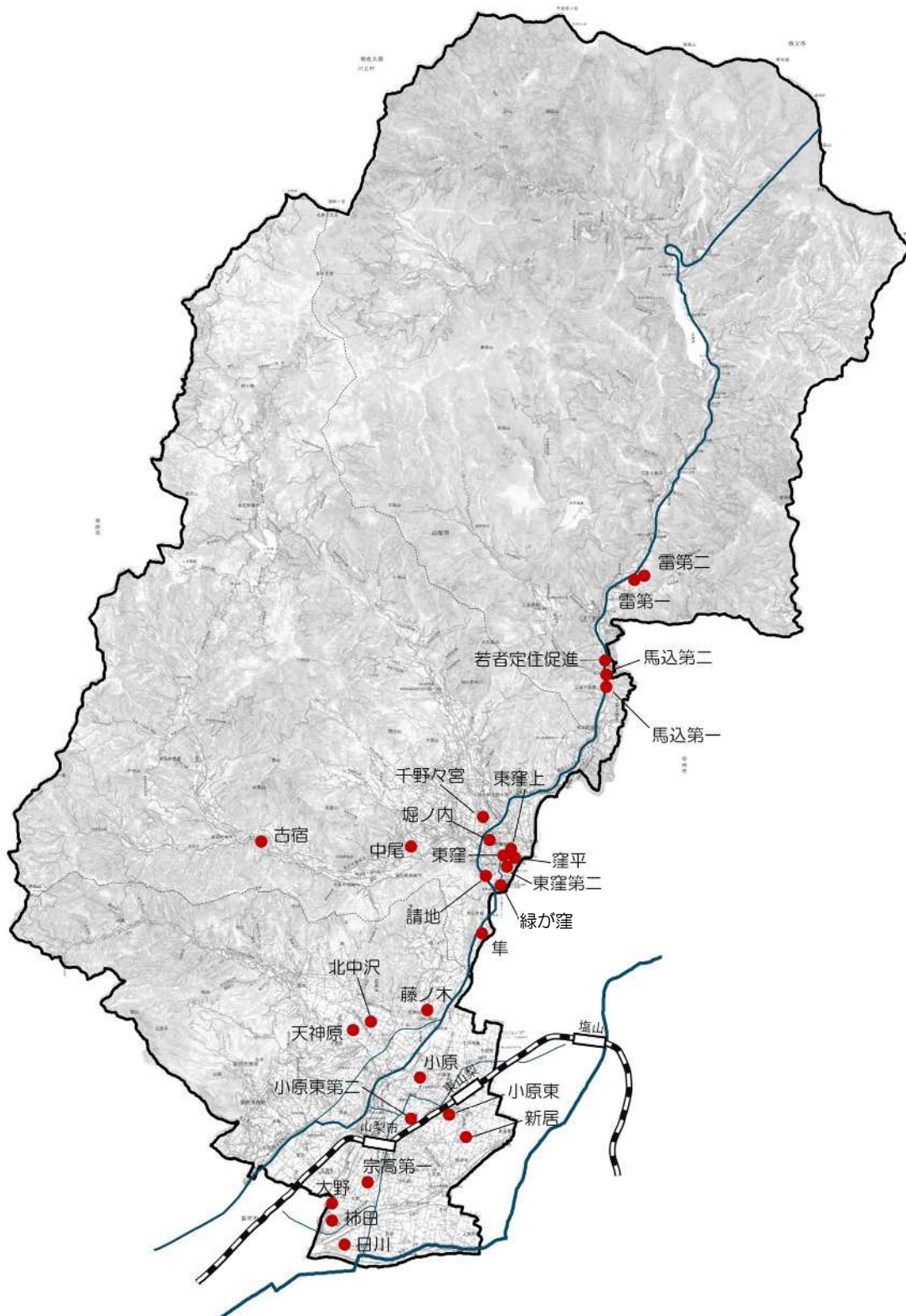
<若者定住促進住宅>

団地名	建設年度	共用施設					
		集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	ゴミ置場	
若者定住 促進住宅	1号棟	H13(2001)	×	○	×	○	○
	2号棟	H14(2002)					
	3号棟	H14(2002)					

(3) 公営住宅等の位置図

各団地の位置は以下のとおりである。

図 3-2 各団地の位置



(4) 都市計画における指定の状況

各団地の都市計画における指定状況は以下のとおりである。

表 3-3 法指定の状況

<市営住宅>

団地名	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
宗高第一住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
北中沢住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
柿田住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
新居住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
天神原住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
藤ノ木団地	都市計画区域内（白地地域）	70	200
小原団地	第一種中高層住居専用地域	60	200
大野団地	都市計画区域内（白地地域）	70	200
日川団地	都市計画区域内（白地地域）	70	200
緑が窪住宅	都市計画区域外	70	200
請地住宅	都市計画区域外	70	200
窪平住宅	都市計画区域外	70	200
東窪住宅	都市計画区域外	70	200
東窪上住宅	都市計画区域外	70	200
東窪第二住宅	都市計画区域外	70	200
千野々宮住宅	都市計画区域外	70	200
隼住宅	都市計画区域外	70	200
堀ノ内団地	都市計画区域外	70	200
古宿団地	都市計画区域外	70	200
中尾団地	都市計画区域外	70	200
馬込第一住宅	都市計画区域外	70	200
馬込第二住宅	都市計画区域外	70	200
雷第一住宅	都市計画区域外	70	200
雷第二住宅	都市計画区域外	70	200

<定住促進住宅>

団地名	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
小原東住宅	都市計画区域内（白地地域）	70	200
小原東第二住宅	第一種住居専用区域	60	200

<若者定住促進住宅>

団地名	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
若者定住促進住宅	都市計画区域外	70	200

(5) 立地状況

各団地の立地状況は以下のとおりである。

表 3-4 各団地の立地状況

<市営住宅>

団地名	学校区		最寄り駅への時間 (徒歩)	近隣施設 (公共施設等の距離)
	小学校	中学校		
宗高第一住宅	加納岩小学校	山梨南中学校	21分(JR山梨市駅)	山梨市役所2.5km
北中沢住宅	八幡小学校	山梨北中学校	41.3分(JR東山梨駅)	山梨市役所2.5km
柿田住宅	加納岩小学校	山梨南中学校	33分(JR山梨市駅)	山梨市役所3.5km
新居住宅	後屋敷小学校	山梨北中学校	31分(JR山梨市駅)	山梨市役所3.1km
天神原住宅	八幡小学校	山梨北中学校	42分(JR東山梨駅)	山梨市役所2.4km
藤ノ木団地	岩手小学校	山梨北中学校	43.3分(JR東山梨駅)	山梨市役所3.4km
小原団地	日下部小学校	山梨北中学校	15.3分(JR東山梨駅)	山梨市役所1.4km
大野団地	加納岩小学校	山梨南中学校	30分(JR山梨市駅)	山梨市役所3.1km
日川団地	日川小学校	山梨南中学校	51.3分(JR山梨市駅)	山梨市役所4.9km
緑が窪住宅	笛川小学校	笛川中学校	76分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.2km
請地住宅	笛川小学校	笛川中学校	79分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.3km
窪平住宅	笛川小学校	笛川中学校	86分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.8km
東窪住宅	笛川小学校	笛川中学校	80分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.8km
東窪上住宅	笛川小学校	笛川中学校	85分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.7km
東窪第二住宅	笛川小学校	笛川中学校	83分(JR東山梨駅)	山梨市役所6.8km
千野々宮住宅	笛川小学校	笛川中学校	95分(JR東山梨駅)	山梨市役所7.3km
隼住宅	笛川小学校	笛川中学校	63分(JR東山梨駅)	山梨市役所4.9km
堀ノ内団地	笛川小学校	笛川中学校	92分(JR東山梨駅)	山梨市役所7km
古宿団地	笛川小学校	笛川中学校	137分(JR東山梨駅)	山梨市役所0.9km
中尾団地	笛川小学校	笛川中学校	107分(JR東山梨駅)	山梨市役所8km
馬込第一住宅	笛川小学校	笛川中学校	146分(JR東山梨駅)	山梨市役所11.2km
馬込第二住宅	笛川小学校	笛川中学校	147分(JR東山梨駅)	山梨市役所11.3km
雷第一住宅	笛川小学校	笛川中学校	183分(JR東山梨駅)	山梨市役所14.1km
雷第二住宅	笛川小学校	笛川中学校	182分(JR東山梨駅)	山梨市役所14km

<定住促進住宅>

団地名	学校区		最寄り駅への時間 (徒歩)	近隣施設 (公共施設等の距離)
	小学校	中学校		
小原東住宅	日下部小学校	山梨北中学校	4分(JR東山梨駅)	山梨市役所1.9km
小原東第二住宅	日下部小学校	山梨北中学校	12分(JR東山梨駅)	山梨市役所1.4km

<若者定住促進住宅>

団地名	学校区		最寄り駅への時間 (徒歩)	近隣施設 (公共施設等の距離)
	小学校	中学校		
若者定住促進住宅	笛川小学校	笛川中学校	152分(JR東山梨駅)	山梨市役所12.3km

3-2 住宅ストックの状況

(1) 耐用年数の超過状況

- ・既に耐用年数を超過している住戸は、市営住宅においては 177 戸 (29.5%) で構造別で見ると、木平 91 戸、簡平 36 戸、簡二 50 戸という状況である。定住促進住宅及び若者定住促進住宅においては既に耐用年数を超過している住戸はない。
- ・計画期間中に耐用年数を超過する住戸は、市営住宅において 16 戸で、計画期間末時点で 193 戸 (32.2%)、構造別で見ると、木平 91 戸、簡平 36 戸、簡二 66 戸となる。定住促進住宅及び若者定住促進住宅においては計画期間中に耐用年数を超過する住戸はない。
- ・計画期間中に耐用年数の 1/2 を超過する住戸は、市営住宅 392 戸 (65.4%)、定住促進住宅 158 戸 (100.0%)、若者定住促進住宅 12 戸 (100.0%) となっている。

表 3-5 構造別耐用年数の超過状況 (1/2)

<市営住宅>

構造	既に耐用年数超過 ①	計画期間中に耐用年数超過 ②	計画期間末に耐用年数超過 ①+②	計画期間中に耐用年数1/2超過
木平	北中沢住宅 5戸			
	柿田住宅 6戸			
	新居住宅 6戸			
	緑が窪住宅 20戸			
	請地住宅 9戸			
	窪平住宅 4戸			
	東窪住宅 5戸			
	東窪上住宅 4戸			
	東窪第二住宅 3戸			
	千野々宮住宅 11戸			
	隼住宅 18戸			
	91戸	—	91戸	—
木二	—	—	—	雷第二住宅 14戸
				14戸
簡平	宗高第一住宅 6戸			
	天神原住宅 16戸			
	藤ノ木団地 8戸			
	馬込第一住宅 6戸			
36戸	—	36戸	—	
簡二	藤ノ木団地 50戸	馬込第二住宅 6戸		
	50戸	雷第一住宅 10戸		
		16戸	66戸	—

表 3-5 構造別耐用年数の超過状況 (2/2)

<市営住宅>

構造	既に 耐用年数超過 ①	計画期間中に 耐用年数超過 ②	計画期間末に 耐用年数超過 ①+②	計画期間中に 耐用年数1/2超過
中耐				藤ノ木団地 44戸 小原団地 120戸 大野団地 90戸 日川団地 90戸 堀ノ内団地 30戸 古宿団地 6戸 中尾団地 12戸
	—	—	—	392戸
合計	177戸	16戸	193戸	392戸

<定住促進住宅>

構造	既に 耐用年数超過 ①	計画期間中に 耐用年数超過 ②	計画期間末に 耐用年数超過 ①+②	計画期間中に 耐用年数1/2超過
中耐				小原東住宅 79戸 小原東第二住宅 79戸
	—	—	—	158戸
合計	—	—	—	158戸

<若者定住促進住宅>

構造	既に 耐用年数超過 ①	計画期間中に 耐用年数超過 ②	計画期間末に 耐用年数超過 ①+②	計画期間中に 耐用年数1/2超過
木二				若者定住促進住宅 12戸
	—	—	—	12戸
合計	—	—	—	12戸

表 3-6 構造別耐用年数

構 造	耐用年数 ^{※5}
木平、木二、簡平	30年
簡二	45年
中耐	70年

※5 耐用年数は、公営住宅法施行令第13条による。

(2) 需要の推移と現状

①空家

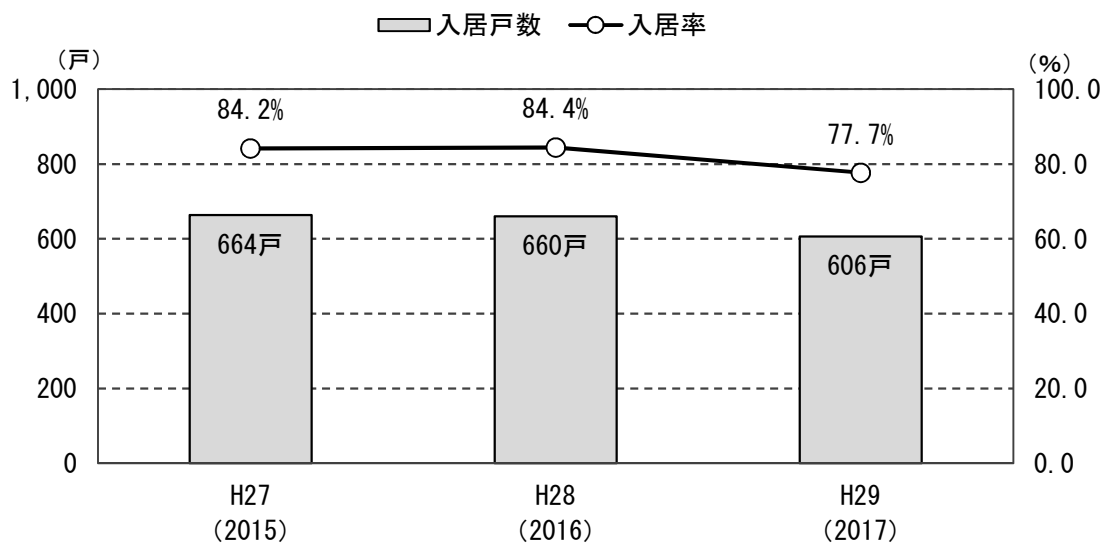
・公営住宅等の入居戸数、入居率ともに減少傾向となっている。

表 3-8 公営住宅等の入居状況

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)
入居戸数	664 戸	660 戸	606 戸
空家戸数	125 戸	122 戸	174 戸
計	789 戸	782 戸	780 戸
入居率	84.2%	84.4%	77.7%
対前年比	—	0.2%	△6.7%

資料：山梨市公共施設等総合管理計画

図 3-3 公営住宅等の入居状況



資料：山梨市公共施設等総合管理計画

表 3-9 入居及び空家の状況

〈市営住宅〉

平成 31 年 (2019 年) 4 月 1 日現在

団地名	管理戸数 (構造、募集状況、戸数)	入居 戸数	空家 戸数	入居率	
宗高第一住宅	簡平 (募集停止)	6	1	5	—
北中沢住宅	木平 (募集停止)	5	4	1	—
柿田住宅	木平 (募集停止)	6	6	0	—
新居住宅	木平 (募集停止)	6	6	0	—
天神原住宅	簡平 (募集停止)	16	5	11	—
藤ノ木団地	簡二、簡平、中耐 (一部募集停止)	102	68	34	—
小原団地	中耐	120	103	17	85.8%
大野団地	中耐	90	83	7	92.2%
日川団地	中耐	90	70	20	77.8%
緑が窪住宅	木平 (募集停止)	20	18	2	—
請地住宅	木平 (募集停止)	9	9	0	—
窪平住宅	木平 (募集停止)	4	4	0	—
東窪住宅	木平 (募集停止)	5	5	0	—
東窪上住宅	木平 (募集停止)	4	4	0	—
東窪第二住宅	木平 (募集停止)	3	3	0	—
千野々宮住宅	木平 (募集停止)	11	11	0	—
隼住宅	木平 (募集停止)	18	17	1	—
堀ノ内団地	中耐	30	29	1	96.7%
古宿団地	中耐	6	4	2	66.7%
中尾団地	中耐	12	11	1	91.7%
馬込第一住宅	簡平 (募集停止)	6	5	1	—
馬込第二住宅	簡二 (募集停止)	6	1	5	—
雷第一住宅	簡二 (募集停止)	10	4	6	—
雷第二住宅	木二	14	8	6	57.1%

〈定住促進住宅〉

団地名	管理戸数 (構造、政策空家、戸数)	入居 戸数	空家 戸数	入居率	
小原東住宅	中耐	79	50	29	63.3%
小原東第二住宅	中耐	79	31	48	39.2%

〈若者定住促進住宅〉

団地名	管理戸数 (構造、政策空家、戸数)	入居 戸数	空家 戸数	入居率	
若者定住促進住宅	木二	12	6	6	50.0%

(3) 居住環境の状況

- ・ 3点給湯設備^{※6}は、藤ノ木団地、大野団地、馬込第一住宅の一部の住棟、日川団地、古宿団地、雷第二住宅及び若者定住促進住宅で設置されているが、その他の団地については設置されていない。
- ・ 排水処理状況は、宗高第一住宅、柿田住宅、小原団地、大野団地、日川団地、堀ノ内団地が下水接続で、藤ノ木団地、古宿団地、中尾団地、馬込第一住宅、馬込第二住宅、雷第一住宅、雷第二住宅、小原東住宅、小原東第二住宅、若者定住促進住宅が浄化槽、残りが汲み取りとなっている。

※6 3点給湯設備：台所、浴室、洗面所の給湯を1台の給湯器でまかなう設備

表 3-10 居住環境の状況 (1/4)

<市営住宅>

団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	床面積 (㎡/戸)	間取り	浴室	3点 給湯	排水処理 状況		
宗高第一住宅	-	1	6	6	19.8	1K	×	×	下水接続
北中沢住宅	238号室	1	1	5	31.4	2K	×	×	汲み取り
	240号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	241号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	254号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	255号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
柿田住宅	261号室	1	1	6	31.4	2K	×	×	下水接続
	265号室	1	1		31.4	2K	×	×	下水接続
	267号室	1	1		31.4	2K	×	×	下水接続
	278号室	1	1		31.4	2K	×	×	下水接続
	279号室	1	1		31.4	2K	×	×	下水接続
新居住宅	280号室	1	1	6	31.4	2K	×	×	下水接続
	290号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	292号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	298号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	300号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	304号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
天神原住宅	308号室	1	1	16	31.4	2K	×	×	汲み取り
	1号棟	1	4		37.9	3K	○	×	汲み取り
	2号棟	1	4		37.9	3K	○	×	汲み取り
	3号棟	1	4		38.6	3K	○	×	汲み取り
	4号棟	1	2		34.8	2K	○	×	汲み取り
藤ノ木団地	5号棟	1	2	102	44.1	3K	○	×	汲み取り
	A棟	1	4		44.1	2K	○	△	浄化槽
	B棟	1	2		44.1	2K	○	△	浄化槽
	C1棟	1	2		44.1	2K	○	△	浄化槽
	C2棟	1	4		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	D棟	1	4		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	E棟	1	6		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	F棟	1	6		43.7	2DK	○	○	浄化槽
	G棟	1	4		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	H棟	1	4		51.0	3DK	×	×	浄化槽
	I棟	1	4		51.0	3DK	×	×	浄化槽
	J棟	1	6		51.0	3DK	×	×	浄化槽
	K棟	1	6		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	L棟	1	6		47.5	3DK	×	×	浄化槽
	M棟	1	24		64.5	4DK	○	△	浄化槽
N棟	1	20	57.7	3DK	○	△	浄化槽		

【浴室】○：設置している ×：設置していない

【3点給湯】○：設置している □：エコキュートを設置している

△：バランス釜を設置している ×：設置していない

表 3-10 居住環境の状況 (2/4)

<市営住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)	床面積 (㎡/戸)	間取り	浴室	3点 給湯	排水処理 状況
小原団地	A棟	1	30	66.4	3DK	○	△	下水接続
	B棟	1	30	68.1	3DK	○	△	下水接続
	C棟	1	30	62.5	3DK	○	△	下水接続
	D棟	1	30	66.5	3DK	○	△	下水接続
大野団地	A棟	1	30	71.6	3DK	○	○、△	下水接続
	B棟	1	30	71.6	3DK	○	△	下水接続
	C棟	1	30	71.6	3DK	○	△	下水接続
日川団地	A棟	1	30	74.4	3DK	○	○	下水接続
	B棟	1	30	74.4	3DK	○	○	下水接続
	C棟	1	30	78.2	3DK	○	○	下水接続
緑が窪住宅	1号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	2号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	3号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	4号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	7号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	9号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	11号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	12号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	15号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	16号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	17号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	19号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	20号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	21号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	23号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	24号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	25号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	27号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
29号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り	
請地住宅	2号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	4号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	6号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	7号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	10号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
	20号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り
23号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り	
25号室	1	1	28.0	2K	×	×	汲み取り	
窪平住宅	1号室	1	1	28.1	2K	×	×	汲み取り
	3号室	1	1	28.1	2K	×	×	汲み取り
	4号室	1	1	28.1	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1	28.1	2K	×	×	汲み取り
東窪住宅	1号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	2号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	8号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	9号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
東窪上住宅	1号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	2号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	3号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1	29.7	2K	×	×	汲み取り

【浴室】○：設置している ×：設置していない

【3点給湯】○：設置している □：エコキュートを設置している

△：バランス釜を設置している ×：設置していない

表 3-10 居住環境の状況 (3/4)

<市営住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		床面積 (㎡/戸)	間取り	浴室	3点 給湯	排水処理 状況
東窪第二住宅	1号室	1	1	3	29.7	2K	×	×	汲み取り
	2号室	1	1		29.7	2K	×	×	汲み取り
	6号室	1	1		28.1	2K	×	×	汲み取り
千野々宮住宅	2号室	1	1	11	31.4	2K	×	×	汲み取り
	3号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	4号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	5号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	6号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	7号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	11号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	12号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	13号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	14号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	15号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
集住宅	1号室	1	1	18	31.4	2K	×	×	汲み取り
	2号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	8号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	9号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	10号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	11号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	12号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	13号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	14号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	18号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	19号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	20号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	21号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	22号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	23号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
	24号室	1	1		31.4	2K	×	×	汲み取り
26号室	1	1	31.4	2K	×	×	汲み取り		
28号室	1	1	31.4	2K	×	×	汲み取り		
堀ノ内団地	1号棟	1	18	30	71.8	3DK	○	△	下水接続
	2号棟	1	12		71.8	3DK	○	△	下水接続
古宿団地	—	1	6	6	76.7	3DK	○	○	合併浄化槽
中尾団地	—	2	12	12	79.7	3DK	○	△	合併浄化槽
馬込第一住宅	A棟	1	2	6	49.5	3K	○	△	合併浄化槽
	B棟	1	2		49.5	3K	○	○、△	合併浄化槽
	C棟	1	2		49.5	3K	○	△	合併浄化槽
馬込第二住宅	D棟	1	2	6	65.4	3LDK	○	△	合併浄化槽
	E棟	1	4		65.4	3LDK	○	△	合併浄化槽
雷第一住宅	A棟	1	2	10	65.4	3K	○	△	合併浄化槽
	B棟	1	4		65.4	3K	○	△	合併浄化槽
	C棟	1	4		65.4	3K	○	△	合併浄化槽
雷第二住宅	1号棟	1	2	14	82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	2号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	3号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	4号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	5号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	6号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽
	7号棟	1	2		82.6	3LDK	○	○	合併浄化槽

【浴室】○：設置している ×：設置していない

【3点給湯】○：設置している □：エコキュートを設置している

△：バランス釜を設置している ×：設置していない

表 3-10 居住環境の状況 (4/4)

<定住促進住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		床面積 (㎡/戸)	間取り	浴室	3点 給湯	排水処理 状況
小原東住宅	1号棟	1	39	79	33.6	2K	○	△	単独浄化槽
	2号棟	1	40		33.6	2K	○	△	単独浄化槽
小原東第二住宅	1号棟	1	39	79	54.0	3DK	○	△	合併浄化槽
	2号棟	1	40		39.8	2DK	○	△	合併浄化槽

<若者定住促進住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		床面積 (㎡/戸)	間取り	浴室	3点 給湯	排水処理 状況
若者定住 促進住宅	1号棟	1	6	12	79.9	3DK	○	□	合併浄化槽
	2号棟	1	4		79.9	3DK	○	□	合併浄化槽
	3号棟	1	2		79.9	3DK	○	□	合併浄化槽

【浴室】○：設置している ×：設置していない

【3点給湯】○：設置している □：エコキュートを設置している

△：バランス釜を設置している ×：設置していない

(4) 福祉対応の状況

- ・藤ノ木団地（A、B、C1）及び大野団地（A）では、住戸内と共用部の段差が解消され、若者定住促進住宅では共用部のみ段差が解消されている。
- ・藤ノ木団地（M、N）、小原団地、大野団地、日川団地、堀ノ内団地、古宿団地、中尾団地、小原東住宅及び小原東第二住宅では、階段手摺が設置されている。
- ・エレベーターはすべての団地で未設置となっている。

表 3-11 福祉対応の状況 (1/4)

<市営住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
宗高第一住宅	-	-	×	-	-
北中沢住宅	238号室	-	×	-	-
	240号室	-	×	-	-
	241号室	-	×	-	-
	254号室	-	×	-	-
	255号室	-	×	-	-
柿田住宅	261号室	-	×	-	-
	265号室	-	×	-	-
	267号室	-	×	-	-
	278号室	-	×	-	-
	279号室	-	×	-	-
新居住宅	280号室	-	×	-	-
	290号室	-	×	-	-
	292号室	-	×	-	-
	298号室	-	×	-	-
	300号室	-	×	-	-
	304号室	-	×	-	-
天神原住宅	308号室	-	×	-	-
	1号棟	-	×	-	-
	2号棟	-	×	-	-
	3号棟	-	×	-	-
	4号棟	-	×	-	-
藤ノ木団地	5号棟	-	×	-	-
	A棟	○	○	-	-
	B棟	○	○	-	-
	C1棟	○	○	-	-
	C2棟	-	×	-	-
	D棟	-	×	-	-
	E棟	-	×	-	-
	F棟	-	×	-	-
	G棟	-	×	-	-
	H棟	-	×	-	-
	I棟	-	×	-	-
	J棟	-	×	-	-
	K棟	-	×	-	-
	L棟	-	×	-	-
M棟	-	×	○	×	
N棟	-	×	○	×	

【段差の解消（住戸内）】○：バリアフリー化対応済 -：対応していない（標準）

【段差の解消（共用部）】○：バリアフリー化対応済 ×：段差があり

【階段手摺、エレベーター】○：設置済 ×：設置していない

-：共用部に階段・エレベータを要しない（簡平、簡二等対象）

表 3-11 福祉対応の状況 (2/4)

<市営住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
小原団地	A棟	—	×	○	×
	B棟	—	×	○	×
	C棟	—	×	○	×
	D棟	—	×	○	×
大野団地	A棟	○	○	○	×
	B棟	—	×	○	×
	C棟	—	×	○	×
日川団地	A棟	—	×	○	×
	B棟	—	×	○	×
	C棟	—	×	○	×
緑が窪住宅	1号室	—	×	—	—
	2号室	—	×	—	—
	3号室	—	×	—	—
	4号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—
	7号室	—	×	—	—
	9号室	—	×	—	—
	11号室	—	×	—	—
	12号室	—	×	—	—
	15号室	—	×	—	—
	16号室	—	×	—	—
	17号室	—	×	—	—
	19号室	—	×	—	—
	20号室	—	×	—	—
	21号室	—	×	—	—
	23号室	—	×	—	—
	24号室	—	×	—	—
	25号室	—	×	—	—
27号室	—	×	—	—	
29号室	—	×	—	—	
請地住宅	2号室	—	×	—	—
	4号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—
	6号室	—	×	—	—
	7号室	—	×	—	—
	10号室	—	×	—	—
	20号室	—	×	—	—
	23号室	—	×	—	—
25号室	—	×	—	—	
窪平住宅	1号室	—	×	—	—
	3号室	—	×	—	—
	4号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—

【段差の解消 (住戸内)】 ○：バリアフリー化対応済 —：対応していない(標準)

【段差の解消 (共用部)】 ○：バリアフリー化対応済 ×：段差があり

【階段手摺、エレベーター】 ○：設置済 ×：設置していない

—：共用部に階段・エレベータを要しない(簡平、簡二等対象)

表 3-11 福祉対応の状況 (3/4)

<市営住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
東窪住宅	1号室	—	×	—	—
	2号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—
	8号室	—	×	—	—
	9号室	—	×	—	—
東窪上住宅	1号室	—	×	—	—
	2号室	—	×	—	—
	3号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—
東窪第二住宅	1号室	—	×	—	—
	2号室	—	×	—	—
	6号室	—	×	—	—
千野々宮住宅	2号室	—	×	—	—
	3号室	—	×	—	—
	4号室	—	×	—	—
	5号室	—	×	—	—
	6号室	—	×	—	—
	7号室	—	×	—	—
	11号室	—	×	—	—
	12号室	—	×	—	—
	13号室	—	×	—	—
単住宅	1号室	—	×	—	—
	2号室	—	×	—	—
	8号室	—	×	—	—
	9号室	—	×	—	—
	10号室	—	×	—	—
	11号室	—	×	—	—
	12号室	—	×	—	—
	13号室	—	×	—	—
	14号室	—	×	—	—
	18号室	—	×	—	—
	19号室	—	×	—	—
	20号室	—	×	—	—
	21号室	—	×	—	—
	22号室	—	×	—	—
	23号室	—	×	—	—
24号室	—	×	—	—	
26号室	—	×	—	—	
28号室	—	×	—	—	
堀ノ内団地	1号棟	—	×	○	×
	2号棟	—	×	○	×

【段差の解消 (住戸内)】 ○：バリアフリー化対応済 —：対応していない(標準)

【段差の解消 (共用部)】 ○：バリアフリー化対応済 ×：段差があり

【階段手摺、エレベーター】 ○：設置済 ×：設置していない

—：共用部に階段・エレベータを要しない(簡平、簡二等対象)

表 3-11 福祉対応の状況 (4/4)

<市営住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
古宿団地	—	—	×	○	×
中尾団地	—	—	×	○	×
馬込第一住宅	A棟	—	×	—	—
	B棟	—	×	—	—
	C棟	—	×	—	—
馬込第二住宅	D棟	—	×	—	—
	E棟	—	×	—	—
雷第一住宅	A棟	—	×	—	—
	B棟	—	×	—	—
	C棟	—	×	—	—
雷第二住宅	1号棟	—	×	—	—
	2号棟	—	×	—	—
	3号棟	—	×	—	—
	4号棟	—	×	—	—
	5号棟	—	×	—	—
	6号棟	—	×	—	—
	7号棟	—	×	—	—

<定住促進住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
小原東住宅	1号棟	—	×	○	×
	2号棟	—	×	○	×
小原東第二住宅	1号棟	—	×	○	×
	2号棟	—	×	○	×

<若者定住促進住宅>

団地名		段差の解消		階段手摺	エレベーター
		住戸内	共用部		
若者定住促進住宅	1号棟	—	○	—	—
	2号棟	—	○	—	—
	3号棟	—	○	—	—

【段差の解消 (住戸内)】 ○：バリアフリー化対応済 —：対応していない(標準)

【段差の解消 (共用部)】 ○：バリアフリー化対応済 ×：段差があり

【階段手摺、エレベーター】 ○：設置済 ×：設置していない

—：共用部に階段・エレベータを要しない(簡平、簡二等対象)

(5) 安全性の状況

① 躯体の安全性

- ・新耐震基準^{※7}で建設されたものは、市営住宅の小原団地（C）、大野団地、日川団地、堀ノ内団地、古宿団地、中尾団地、馬込第二住宅、雷第一住宅、雷第二住宅と定住促進住宅の小原東第二住宅、若者定住促進住宅の若者定住促進住宅となっている。
- ・旧耐震基準で建設されたうち、市営住宅の藤ノ木団地（M、N）、小原団地（A、B、D）、定住促進住宅の小原東住宅は耐震性能を有している。
- ・その他の団地については耐震性能が確保されていない。

※7 昭和56年6月以降の建築基準法で建設されたもの。それ以前は旧耐震基準。

② 避難の安全性

- ・二方向避難^{※8}が確保されている団地は、市営住宅の藤ノ木団地（M、N）、小原団地、大野団地、日川団地、堀ノ内団地、古宿団地、中尾団地である。
- ・定住促進住宅の小原東住宅、小原東第二住宅については二方向避難が確保されていないが、ベランダの隔て板を破って隣室に避難できるようになっている。
- ・その他の住棟は、二方向避難が確保されていない。

※8 建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されていること。

表 3-12 安全性の状況（1/5）

<市営住宅>

団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難		
宗高第一住宅	-	1	6	S32(1957)	旧	×	-	
北中沢住宅	238号室	1	1	5	S41(1966)	旧	×	-
	240号室	1	1		S41(1966)	旧	×	-
	241号室	1	1		S41(1966)	旧	×	-
	254号室	1	1		S41(1966)	旧	×	-
	255号室	1	1		S41(1966)	旧	×	-
柿田住宅	261号室	1	1	6	S42(1967)	旧	×	-
	265号室	1	1		S42(1967)	旧	×	-
	267号室	1	1		S42(1967)	旧	×	-
	278号室	1	1		S42(1967)	旧	×	-
	279号室	1	1		S42(1967)	旧	×	-
	280号室	1	1		S43(1968)	旧	×	-
新居住宅	290号室	1	1	6	S44(1969)	旧	×	-
	292号室	1	1		S44(1969)	旧	×	-
	298号室	1	1		S44(1969)	旧	×	-
	300号室	1	1		S44(1969)	旧	×	-
	304号室	1	1		S44(1969)	旧	×	-
	308号室	1	1		S44(1969)	旧	×	-

【耐震診断】○：実施済 ×：未実施 -：必要としない

【二方向避難】○：確保されている -：必要としない（簡平、簡二等対象）

△：ベランダに避難はしごは無いが、隔て板を破って隣室への避難可

表 3-12 安全性の状況 (2/5)

<市営住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難
天神原住宅	1号棟	1	4	S45(1970)	旧	×	—
	2号棟	1	4	S45(1970)	旧	×	—
	3号棟	1	4	S47(1972)	旧	×	—
	4号棟	1	2	S47(1972)	旧	×	—
	5号棟	1	2	S47(1972)	旧	×	—
藤ノ木団地	A棟	1	4	S48(1973)	旧	○	—
	B棟	1	2	S49(1974)	旧	○	—
	C1棟	1	2	S50(1975)	旧	○	—
	C2棟	1	4	S50(1975)	旧	○	—
	D棟	1	4	S48(1973)	旧	○	—
	E棟	1	6	S48(1973)	旧	○	—
	F棟	1	6	S48(1973)	旧	○	—
	G棟	1	4	S50(1975)	旧	○	—
	H棟	1	4	S49(1974)	旧	○	—
	I棟	1	4	S49(1974)	旧	○	—
	J棟	1	6	S49(1974)	旧	○	—
	K棟	1	6	S50(1975)	旧	○	—
	L棟	1	6	S49(1974)	旧	○	—
	M棟	1	24	S52(1977)	旧	○	○
N棟	1	20	S51(1976)	旧	○	○	
小原団地	A棟	1	30	S53(1978)	旧	○	○
	B棟	1	30	S54(1979)	旧	○	○
	C棟	1	30	S59(1984)	新	○	○
	D棟	1	30	S55(1980)	旧	○	○
大野団地	A棟	1	30	S57(1982)	新	—	○
	B棟	1	30	S57(1982)	新	—	○
	C棟	1	30	S58(1983)	新	—	○
日川団地	A棟	1	30	S61(1986)	新	—	○
	B棟	1	30	S62(1987)	新	—	○
	C棟	1	30	H4(1992)	新	—	○
緑が窪住宅	1号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	2号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	3号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	4号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	5号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	7号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	9号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	11号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	12号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	15号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	16号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	17号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	19号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	20号室	1	1	S32(1957)	旧	×	—
	21号室	1	1	S33(1958)	旧	×	—
23号室	1	1	S33(1958)	旧	×	—	

【耐震診断】○：実施済 ×：未実施 —：必要としない

【二方向避難】○：確保されている —：必要としない（簡平、簡二等対象）

△：ベランダに避難はしごは無いが、隔て板を破って隣室への避難可

表 3-12 安全性の状況 (3/5)

<市営住宅>

団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難		
緑が窪住宅	24号室	1	1	20	S33(1958)	旧	×	—
	25号室	1	1		S33(1958)	旧	×	—
	27号室	1	1		S33(1958)	旧	×	—
	29号室	1	1		S33(1958)	旧	×	—
請地住宅	2号室	1	1	9	S32(1957)	旧	×	—
	4号室	1	1		S32(1957)	旧	×	—
	5号室	1	1		S32(1957)	旧	×	—
	6号室	1	1		S32(1957)	旧	×	—
	7号室	1	1		S32(1957)	旧	×	—
	10号室	1	1		S32(1957)	旧	×	—
	20号室	1	1		S33(1958)	旧	×	—
	23号室	1	1		S33(1958)	旧	×	—
窪平住宅	1号室	1	1	4	S34(1959)	旧	×	—
	3号室	1	1		S34(1959)	旧	×	—
	4号室	1	1		S34(1959)	旧	×	—
	5号室	1	1		S34(1959)	旧	×	—
東窪住宅	1号室	1	1	5	S36(1961)	旧	×	—
	2号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	5号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	8号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	9号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
東窪上住宅	1号室	1	1	4	S36(1961)	旧	×	—
	2号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	3号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	5号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
東窪第二住宅	1号室	1	1	3	S36(1961)	旧	×	—
	2号室	1	1		S36(1961)	旧	×	—
	6号室	1	1		S35(1960)	旧	×	—
千野々宮住宅	2号室	1	1	11	S37(1962)	旧	×	—
	3号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	4号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	5号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	6号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	7号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	11号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	12号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	13号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	14号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—
	15号室	1	1		S37(1962)	旧	×	—

【耐震診断】○：実施済 ×：未実施 —：必要としない

【二方向避難】○：確保されている —：必要としない（簡平、簡二等対象）

△：ベランダに避難はしごは無いが、隔て板を破って隣室への避難可

表 3-12 安全性の状況 (4/5)

<市営住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難
単住宅	1号室	1	1	18	S41(1966)	旧	×	—
	2号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	8号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	9号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	10号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	11号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	12号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	13号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	14号室	1	1		S41(1966)	旧	×	—
	18号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	19号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	20号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	21号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	22号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	23号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	24号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	26号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
	28号室	1	1		S42(1967)	旧	×	—
堀ノ内団地	1号棟	1	18	30	S61(1986)	新	—	○
	2号棟	1	12		S62(1987)	新	—	○
古宿団地	—	1	6	6	H4(1992)	新	—	○
中尾団地	—	2	12	12	H5(1993)	新	—	○
馬込第一住宅	A棟	1	2	6	S51(1976)	旧	×	—
	B棟	1	2		S51(1976)	旧	×	—
	C棟	1	2		S51(1976)	旧	×	—
馬込第二住宅	D棟	1	2	6	S56(1981)	新	—	—
	E棟	1	4		S56(1981)	新	—	—
雷第一住宅	A棟	1	2	10	S57(1982)	新	—	—
	B棟	1	4		S57(1982)	新	—	—
	C棟	1	4		S58(1983)	新	—	—
雷第二住宅	1号棟	1	2	14	H4(1992)	新	—	—
	2号棟	1	2		H4(1992)	新	—	—
	3号棟	1	2		H4(1992)	新	—	—
	4号棟	1	2		H4(1992)	新	—	—
	5号棟	1	2		H4(1992)	新	—	—
	6号棟	1	2		H5(1993)	新	—	—
	7号棟	1	2		H5(1993)	新	—	—

【耐震診断】○：実施済 ×：未実施 —：必要としない

【二方向避難】○：確保されている —：必要としない（簡平、簡二等対象）

△：ベランダに避難はしごは無いが、隔て板を破って隣室への避難可

表 3-12 安全性の状況 (5/5)

<定住促進住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難
小原東住宅	1号棟	1	39	79	S46(1971)	旧	○	△
	2号棟	1	40		S46(1971)	旧	○	△
小原東第二住宅	1号棟	1	39	79	S56(1981)	新	—	△
	2号棟	1	40		S56(1981)	新	—	△

<若者定住促進住宅>

団地名		棟数 (棟)	戸数 (戸)		建設年度	耐震 基準	耐震 診断	二方向 避難
若者定住 促進住宅	1号棟	1	6	12	H13(2001)	新	—	—
	2号棟	1	4		H14(2002)	新	—	—
	3号棟	1	2		H14(2002)	新	—	—

【耐震診断】 ○：実施済 ×：未実施 —：必要としない

【二方向避難】 ○：確保されている —：必要としない（簡平、簡二等対象）

△：ベランダに避難はしごは無いが、隔て板を破って隣室への避難可

(6) 改善履歴

各団地の改善履歴（維持補修に関する工事）は以下のとおりである。

表 3-13 改善履歴

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
宗高第一		火災警報器設置工事								
北中沢		火災警報器設置工事					解体工事			
柿田		解体造成工事 火災警報器設置工事		解体造成工事					解体工事 1 棟	
新居		火災警報器設置工事				解体工事	解体工事			
天神原		火災警報器設置工事								
藤ノ木		火災警報器設置工事		M棟給水配管改修工事	N棟給水配管改修工事					
小原	火災警報器設置工事		駐輪場設置工事	A棟屋上断熱防水工事		B棟屋上断熱防水工事	D棟屋上断熱防水工事	C棟屋上断熱防水工事		集会所屋上防水工事
大野		火災警報器設置工事	C棟屋上断熱防水工事	B棟屋上断熱防水工事		A棟屋上断熱防水工事 団地内遊具撤去工事	B棟ベランダ避難器具改修工事			
日川	火災警報器設置工事							浄化槽設備改修工事		
緑が窪		火災警報器設置工事			解体工事					
請地		火災警報器設置工事			解体工事					解体工事 2 棟
窪平		火災警報器設置工事								解体工事 1 棟
東窪		火災警報器設置工事						解体工事		
東窪上		火災警報器設置工事					解体工事			
東窪第二		火災警報器設置工事							解体工事 2 棟	
千野々宮		火災警報器設置工事							解体工事 2 棟	
隼		火災警報器設置工事		解体造成工事						
堀ノ内	火災警報器設置工事								水槽交換工事	
古宿	火災警報器設置工事									
中尾	火災警報器設置工事								上水道切替工事	
馬込第一	火災警報器設置工事									
馬込第二	火災警報器設置工事	屋根防水工事								
雷第一	火災警報器設置工事									
雷第二	火災警報器設置工事			ガス漏れ警報器取付工事						
小原東		火災警報器設置工事				手摺設置工事				
小原東第二		火災警報器設置工事				手摺設置工事			浄化槽改修工事	
若者定住促進										

3-3 入居者の状況

(1) 家族構成

- ・入居者の家族構成をみると、「単身」が最も高い割合を占めている。
- ・団地別にみると、藤ノ木団地、小原団地、緑が窪住宅、堀ノ内団地、小原東住宅では「単身」、若者定住促進住宅、中尾団地では「親と夫婦・夫婦と子」が多い状況となっている。
- ・「65歳以上を含む世帯」は全体の45%となっている。

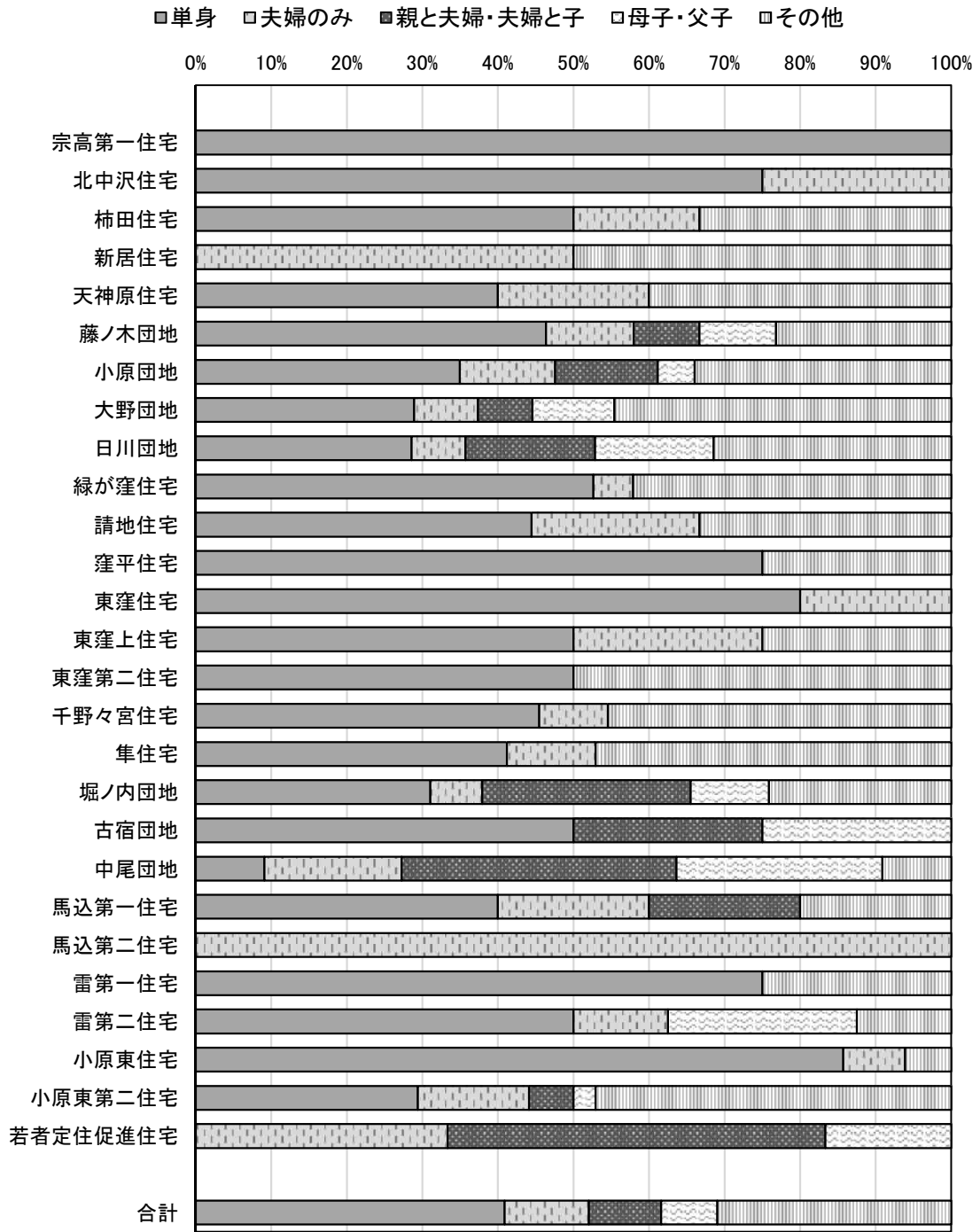
表 3-14 家族構成別分類

平成31年(2019年)4月1日現在(単位:戸)

団地名	家族構成別分類						65歳以上 を含む世帯	18歳未満 を含む世帯
	単身	夫婦のみ	親と夫婦・ 夫婦と子	母子・父子	その他※9	計		
宗高第一住宅	1	-	-	-	-	1	1	-
北中沢住宅	3	1	-	-	-	4	4	-
柿田住宅	3	1	-	-	2	6	6	-
新居住宅	-	3	-	-	3	6	5	-
天神原住宅	2	1	-	-	2	5	5	-
藤ノ木団地	32	8	6	7	16	69	33	14
小原団地	36	13	14	5	35	103	48	26
大野団地	24	7	6	9	37	83	27	24
日川団地	20	5	12	11	22	70	24	33
緑が窪住宅	10	1	-	-	8	19	13	2
請地住宅	4	2	-	-	3	9	8	-
窪平住宅	3	-	-	-	1	4	2	1
東窪住宅	4	1	-	-	-	5	3	-
東窪上住宅	2	1	-	-	1	4	4	-
東窪第二住宅	2	-	-	-	2	4	3	-
千野々宮住宅	5	1	-	-	5	11	6	-
隼住宅	7	2	-	-	8	17	12	1
堀ノ内団地	9	2	8	3	7	29	6	12
古宿団地	2	-	1	1	-	4	2	2
中尾団地	1	2	4	3	1	11	2	7
馬込第一住宅	2	1	1	-	1	5	3	1
馬込第二住宅	-	1	-	-	-	1	1	-
雷第一住宅	3	-	-	-	1	4	1	1
雷第二住宅	4	1	-	2	1	8	4	2
小原東住宅	42	4	-	-	3	49	20	-
小原東第二住宅	10	5	2	1	16	34	11	6
若者定住促進住宅	-	2	3	1	-	6	-	4
計	231	65	57	43	175	571	254	136
	(40.5%)	(11.4%)	(10.0%)	(7.5%)	(30.6%)	(100.0%)	(44.5%)	(23.8%)

※9 18歳以上の親子など

図 3-4 家族構成別分類



(2) 世帯人数

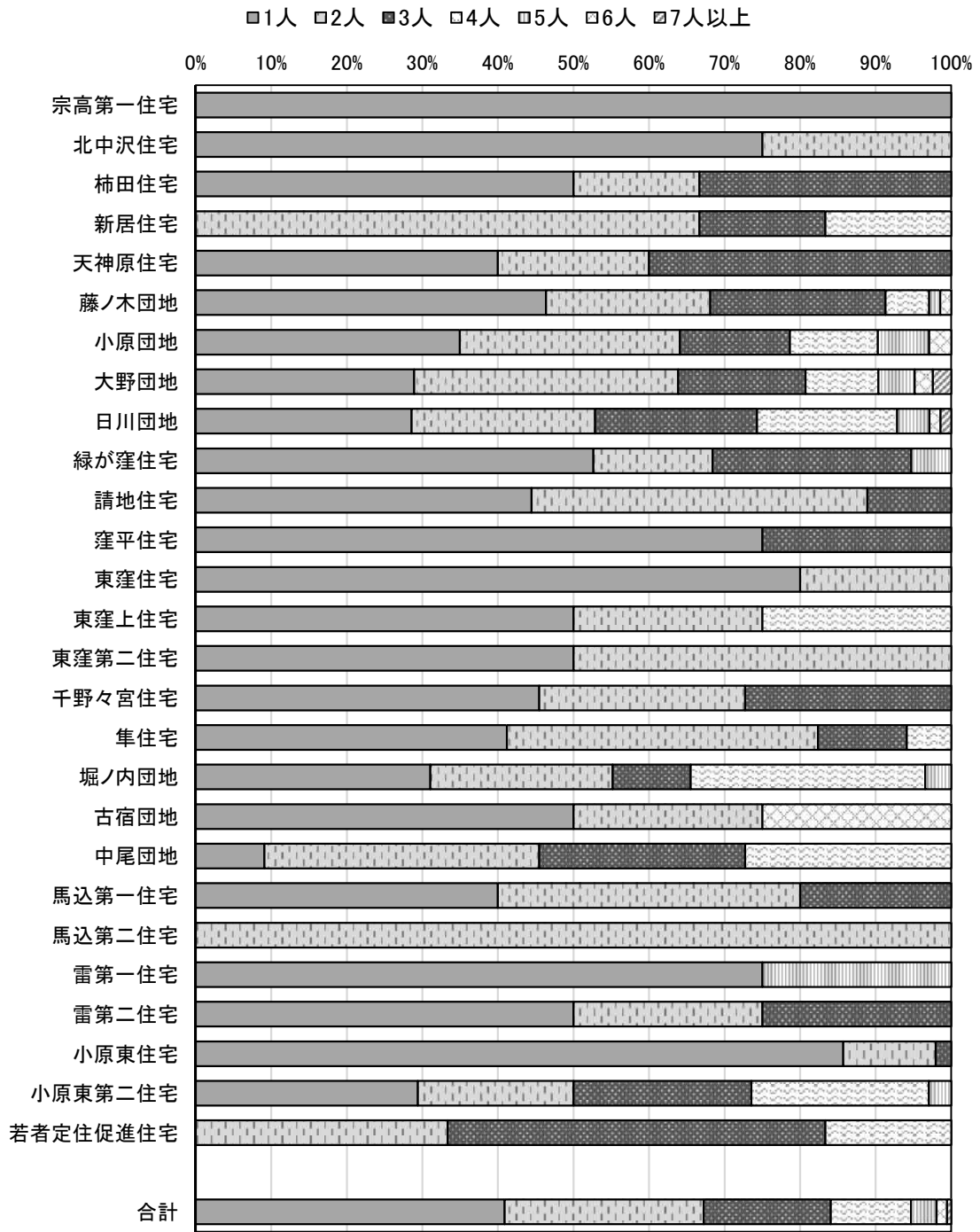
- ・入居者の世帯人数をみると、「1人」が最も高い割合を占めている。
- ・団地別にみると、北中沢団地、柿田住宅、藤ノ木団地、小原団地、日川団地、雷第二住宅、緑が窪住宅、千野々宮住宅、堀ノ内団地、小原東住宅、小原東第二住宅においては「1人」、新居住宅、大野団地、中尾団地においては「2人」が多い状況となっている。

表 3-15 世帯人数別分類

平成31年(2019年)4月1日現在(単位:戸)

団地名	世帯人数別分類							計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
宗高第一住宅	1	-	-	-	-	-	-	1
北中沢住宅	3	1	-	-	-	-	-	4
柿田住宅	3	1	2	-	-	-	-	6
新居住宅	-	4	1	1	-	-	-	6
天神原住宅	2	1	2	-	-	-	-	5
藤ノ木団地	32	15	16	4	1	1	-	69
小原団地	36	30	15	12	7	3	-	103
大野団地	24	29	14	8	4	2	2	83
日川団地	20	17	15	13	3	1	1	70
緑が窪住宅	10	3	5	-	1	-	-	19
請地住宅	4	4	1	-	-	-	-	9
窪平住宅	3	-	1	-	-	-	-	4
東窪住宅	4	1	-	-	-	-	-	5
東窪上住宅	2	1	-	1	-	-	-	4
東窪第二住宅	2	2	-	-	-	-	-	4
千野々宮住宅	5	3	3	-	-	-	-	11
隼住宅	7	7	2	1	-	-	-	17
堀ノ内団地	9	7	3	9	1	-	-	29
古宿団地	2	1	-	-	-	1	-	4
中尾団地	1	4	3	3	-	-	-	11
馬込第一住宅	2	2	1	-	-	-	-	5
馬込第二住宅	-	1	-	-	-	-	-	1
雷第一住宅	3	-	-	-	1	-	-	4
雷第二住宅	4	2	2	-	-	-	-	8
小原東住宅	42	6	1	-	-	-	-	49
小原東第二住宅	10	7	8	8	1	-	-	34
若者定住促進住宅	-	2	3	1	-	-	-	6
計	231	151	98	61	19	8	3	571
	(40.5%)	(26.4%)	(17.2%)	(10.7%)	(3.3%)	(1.4%)	(0.5%)	(100.0%)

図 3-5 世帯人数別分類



(3) 世帯主の年齢

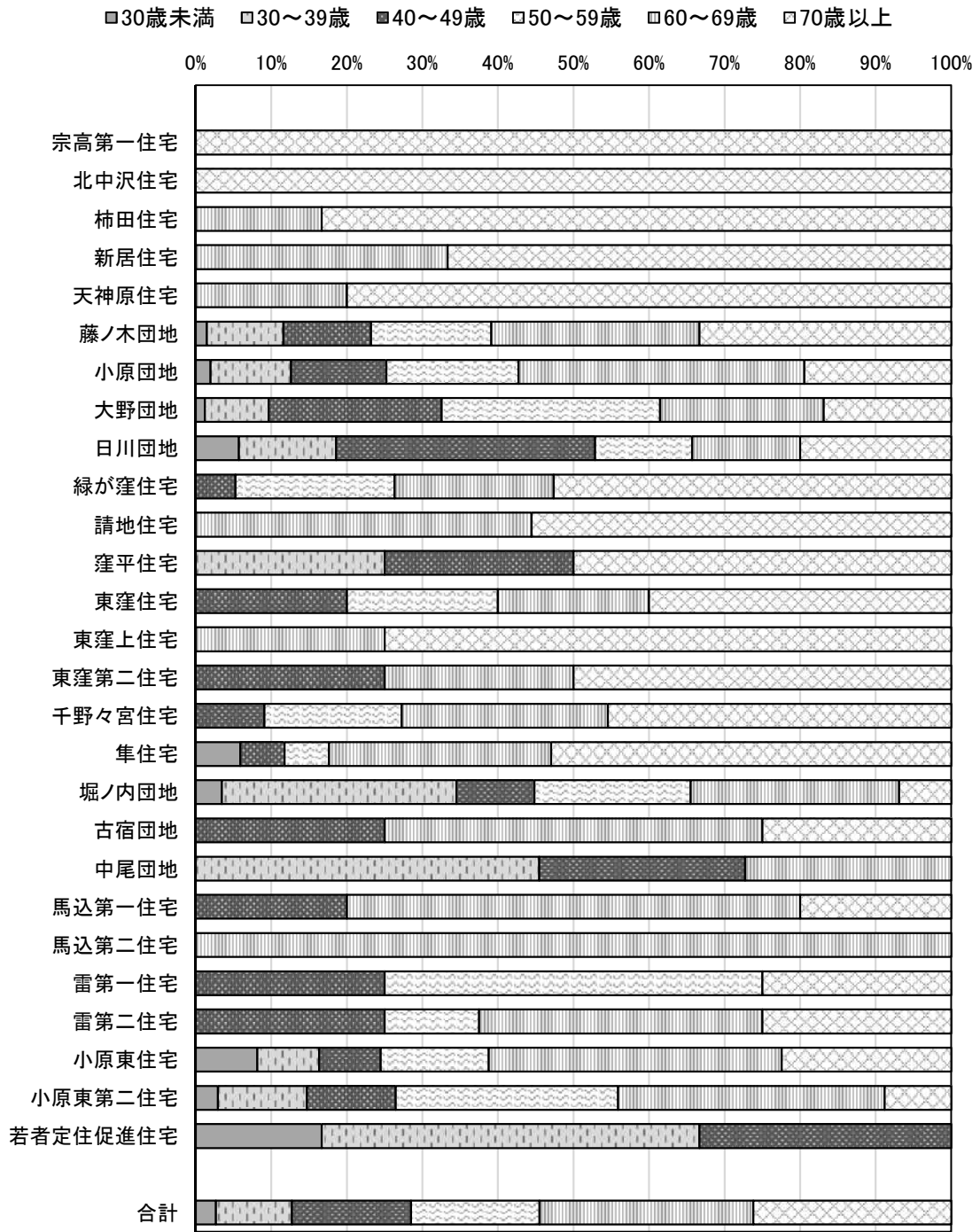
- ・入居者の世帯主年齢をみると、「60～69歳」が最も多くなっている。
- ・団地別にみると、藤ノ木団地、小原団地で「70歳以上」が多くなっている。

表 3-16 世帯主年齢別分類

平成 31 年 (2019 年) 4 月 1 日現在 (単位: 戸)

団地名	世帯主年齢別分類						計
	30 歳未満	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	
宗高第一住宅	-	-	-	-	-	1	1
北中沢住宅	-	-	-	-	-	4	4
柿田住宅	-	-	-	-	1	5	6
新居住宅	-	-	-	-	2	4	6
天神原住宅	-	-	-	-	1	4	5
藤ノ木団地	1	7	8	11	19	23	69
小原団地	2	11	13	18	39	20	103
大野団地	1	7	19	24	18	14	83
日川団地	4	9	24	9	10	14	70
緑が窪住宅	-	-	1	4	4	10	19
請地住宅	-	-	-	-	4	5	9
窪平住宅	-	1	1	-	-	2	4
東窪住宅	-	-	1	1	1	2	5
東窪上住宅	-	-	-	-	1	3	4
東窪第二住宅	-	-	1	-	1	2	4
千野々宮住宅	-	-	1	2	3	5	11
隼住宅	1	-	1	1	5	9	17
堀ノ内団地	1	9	3	6	8	2	29
古宿団地	-	-	1	-	2	1	4
中尾団地	-	5	3	-	3	-	11
馬込第一住宅	-	-	1	-	3	1	5
馬込第二住宅	-	-	-	-	1	-	1
雷第一住宅	-	-	1	2	-	1	4
雷第二住宅	-	-	2	1	3	2	8
小原東住宅	4	4	4	7	19	11	49
小原東第二住宅	1	4	4	10	12	3	34
若者定住促進住宅	1	3	2	-	-	-	6
計	16	60	91	96	160	148	571
	(2.8%)	(10.5%)	(15.9%)	(16.8%)	(28.0%)	(25.9%)	(100.0%)

図 3-6 世帯主年齢別分類



(4) 入居者の居住年数

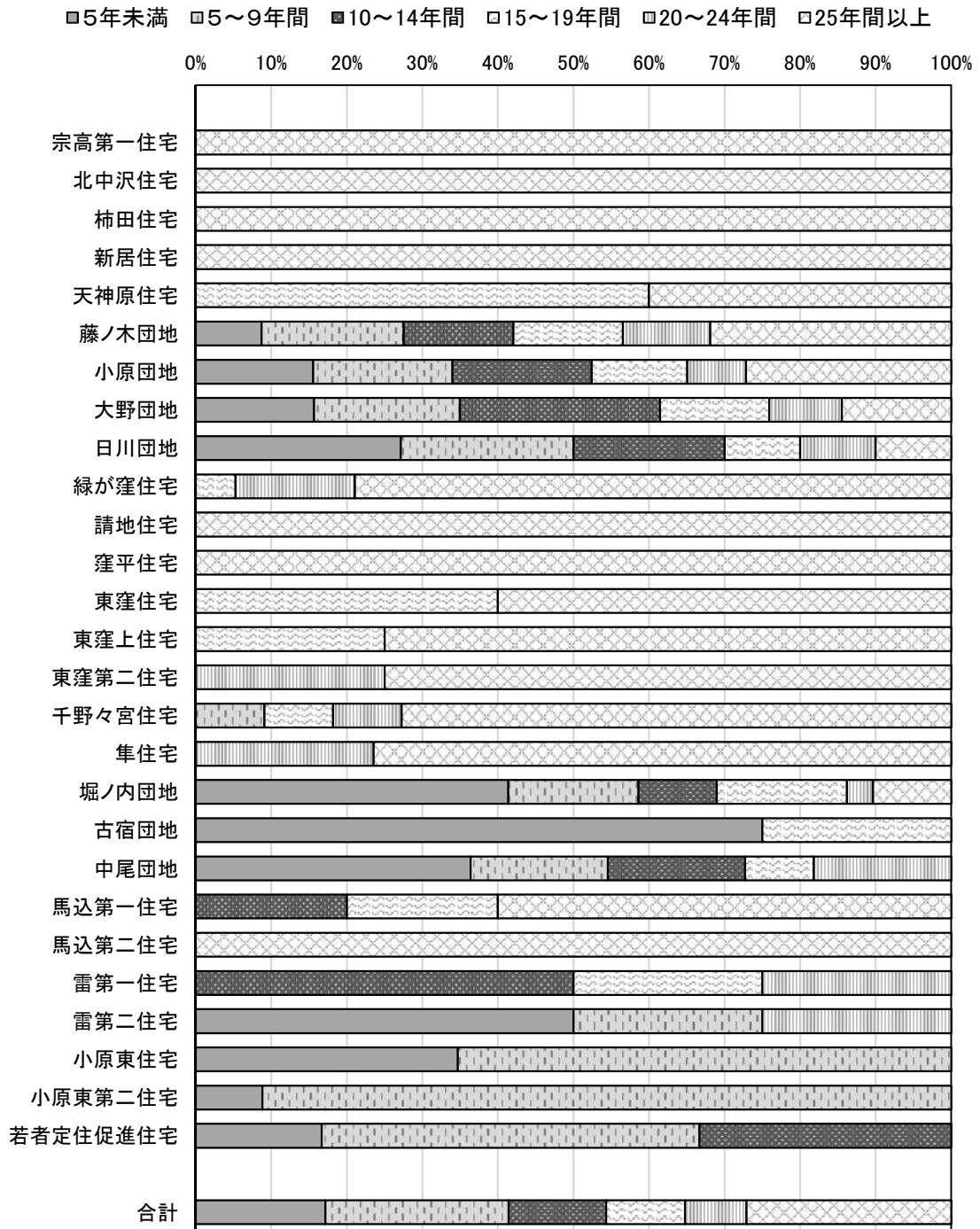
- ・入居者の居住年数をみると、「25年間以上」が最も高い割合を占めている。
- ・団地別にみると、藤ノ木団地、小原団地において「25年間以上」が多い状況となっている。

表 3-17 居住年数別分類

平成 31 年 (2019 年) 4 月 1 日現在 (単位: 戸)

団地名	居住年数別分類						計
	5年未満	5～9年間	10～14年間	15～19年間	20～24年間	25年間以上	
宗高第一住宅	-	-	-	-	-	1	1
北中沢住宅	-	-	-	-	-	4	4
柿田住宅	-	-	-	-	-	6	6
新居住宅	-	-	-	-	-	6	6
天神原住宅	-	-	-	3	-	2	5
藤ノ木団地	6	13	10	10	8	22	69
小原団地	16	19	19	13	8	28	103
大野団地	13	16	22	12	8	12	83
日川団地	19	16	14	7	7	7	70
緑が窪住宅	-	-	-	1	3	15	19
請地住宅	-	-	-	-	-	9	9
窪平住宅	-	-	-	-	-	4	4
東窪住宅	-	-	-	2	-	3	5
東窪上住宅	-	-	-	1	-	3	4
東窪第二住宅	-	-	-	-	1	3	4
千野々宮住宅	-	1	-	1	1	8	11
隼住宅	-	-	-	-	4	13	17
堀ノ内団地	12	5	3	5	1	3	29
古宿団地	3	-	-	1	-	-	4
中尾団地	4	2	2	1	2	-	11
馬込第一住宅	-	-	1	1	-	3	5
馬込第二住宅	-	-	-	-	-	1	1
雷第一住宅	-	-	2	1	1	-	4
雷第二住宅	4	2	-	-	2	-	8
小原東住宅	17	32	-	-	-	-	49
小原東第二住宅	3	31	-	-	-	-	34
若者定住促進住宅	1	3	2	-	-	-	6
計	98	140	75	59	46	153	571
	(17.2%)	(24.5%)	(13.1%)	(10.3%)	(8.1%)	(26.8%)	(100.0%)

図 3-7 居住年数別分類

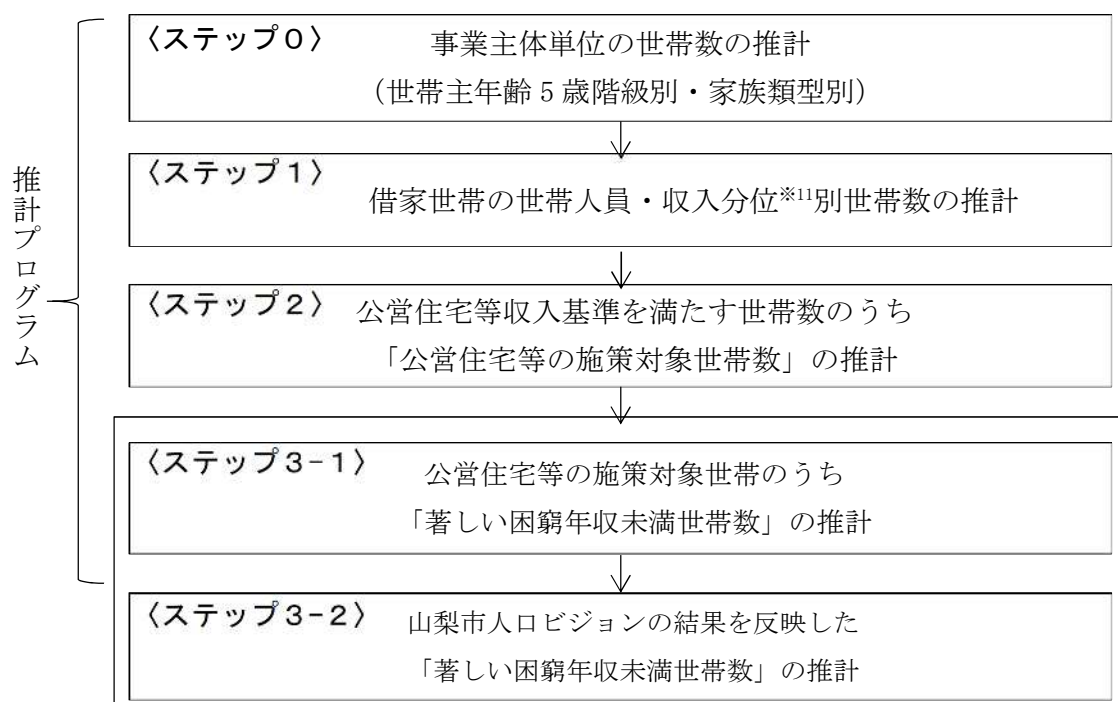


4. 需要推計

4-1 公的な支援が必要な世帯数の算出

- ・改定指針に基づき、「ストック推計プログラム（将来の著しい困窮年収未満世帯数^{※10}の推計）」を行い、20年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。
- ・推計の流れは、以下のとおりである。

図 4-1 将来のストック量の推計の流れ



※10 国の住生活基本計画における最低居住面積水準を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯。

※11 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成14年（2002年）から平成26年（2014年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

4-2 世帯数の推計〈ステップ0〉

- ・世帯数の総数は減少傾向にあり、令和 22 年（2040 年）には 11,075 世帯になることが見込まれる。
- ・世帯主の年齢別にみると、40～54 歳の世帯数が最も減少している。また、世帯主が 85 歳以上の世帯は増加傾向にある。

表 4-1 本市の将来世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主の年齢	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	増減率
総 数	13,887	13,468	12,930	12,301	11,574	11,075	0.80
20 歳未満	126	110	95	86	72	84	0.67
20～24 歳	369	395	362	295	257	260	0.70
25～29 歳	388	389	426	391	319	307	0.79
30～34 歳	562	479	478	527	485	416	0.74
35～39 歳	767	653	548	551	606	582	0.76
40～44 歳	1,038	821	696	585	588	665	0.64
45～49 歳	1,090	1,108	875	743	624	654	0.60
50～54 歳	1,077	1,130	1,149	909	769	664	0.62
55～59 歳	1,223	1,160	1,250	1,303	1,066	942	0.77
60～64 歳	1,496	1,249	1,164	1,234	1,267	987	0.66
65～69 歳	1,593	1,424	1,197	1,123	1,200	1,226	0.77
70～74 歳	1,314	1,482	1,313	1,095	1,021	1,066	0.81
75～79 歳	1,096	1,185	1,344	1,188	998	938	0.86
80～84 歳	929	908	991	1,139	1,009	901	0.97
85 歳以上	819	972	1,042	1,132	1,294	1,380	1.69

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

資料：国立社会保障・人口問題研究所公表

「男女・年齢(5 歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年（2013 年）3 月推計）」

4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉

- ・算出した数値は、国立社会保障・人口問題研究所のデータに基づき、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて収入階級を5区分に分け推計し算出する。
- ・借家世帯の世帯数の総数は減少し、令和22年（2040年）には1,764世帯となる。
- ・収入分位別にみると、第Ⅰ～第Ⅳ分位の世帯数は減少、第Ⅴ分位の世帯数は増加する。また、世帯人員別の合計でみると、1～5人の世帯数で減少、世帯数6人以上で微増する。

表 4-2 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位別世帯数

【平成27年（2015年）】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0万円 ～ 241万円	241万円 ～ 355万円	355万円 ～ 488万円	488万円 ～ 710万円	710万円 ～	
1人	574	198	140	53	21	986
2人	315	131	131	94	35	705
3人	165	91	125	95	46	522
4人	72	41	57	85	20	275
5人	34	20	29	18	1	102
6人以上	1	7	16	15	0	38
合計	1,162	487	498	358	124	2,628

【令和22年（2040年）】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0万円 ～ 178万円	178万円 ～ 261万円	261万円 ～ 351万円	351万円 ～ 533万円	533万円 ～	
1人	351	163	99	72	28	714
2人	194	90	71	91	49	497
3人	74	34	40	76	76	299
4人	32	15	7	15	89	158
5人	28	13	6	1	6	54
6人以上	0	0	6	21	15	42
合計	679	316	230	277	262	1,764

※ 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成14年（2002年）から平成26年（2014年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

4-4 公営住宅等の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

- ・公営住宅等の施策対象世帯数の総数は減少し、令和 22 年（2040 年）には 1,072 世帯となる。
- ・収入分位別にみると、第Ⅳ分位が大きく増加し、第Ⅰ～Ⅲ分位は減少する。また、世帯人員別の合計でみると、各世帯で減少する。

表 4-3 公営住宅等の施策対象世帯数

【平成 27 年（2015 年）】

（単位：世帯）

住宅の 所有 関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 万円 ～	241 万円 ～	355 万円 ～	488 万円 ～	710 万円 ～	
		241 万円	355 万円	488 万円	710 万円		
借家	1 人	289	99	18	0	0	406
	2 人	315	130	60	0	0	505
	3 人	165	91	49	0	0	305
	4 人	72	41	43	3	0	159
	5 人	34	20	29	2	0	85
	6 人以上	1	7	16	6	0	29
	合計	876	388	215	11	0	1,490

【令和 22 年（2040 年）】

（単位：世帯）

住宅の 所有 関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 万円 ～	178 万円 ～	261 万円 ～	351 万円 ～	533 万円 ～	
		178 万円	261 万円	351 万円	533 万円		
借家	1 人	211	98	60	9	0	377
	2 人	194	90	71	34	0	390
	3 人	74	34	40	18	0	166
	4 人	32	15	7	9	0	63
	5 人	28	13	6	1	0	48
	6 人以上	0	0	6	21	1	28
	合計	539	251	190	92	1	1,072

※ 収入階級 5 区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成 14 年（2002 年）から平成 26 年（2014 年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

4-5 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1〉

- ・著しい困窮年収未満世帯の総数は、令和2年度（2020年度）の790世帯から、令和22年度（2040年度）では619世帯と、今後20年間で171世帯減少することが見込まれる。
- ・総数としては、減少すると見込まれるが、世帯人員別で1人（60歳以上高齢者）、5人、6人以上の世帯では、令和2年（2020年）から令和22年（2040年）の間でほぼ横ばいとなっている。世帯人員別で2人、3人、4人の世帯では、令和2年（2020年）から令和22年（2040年）の間に63世帯、56世帯、39世帯減少することが見込まれています。

図 4-2 著しい困窮年収未満世帯の総数

(単位：世帯)

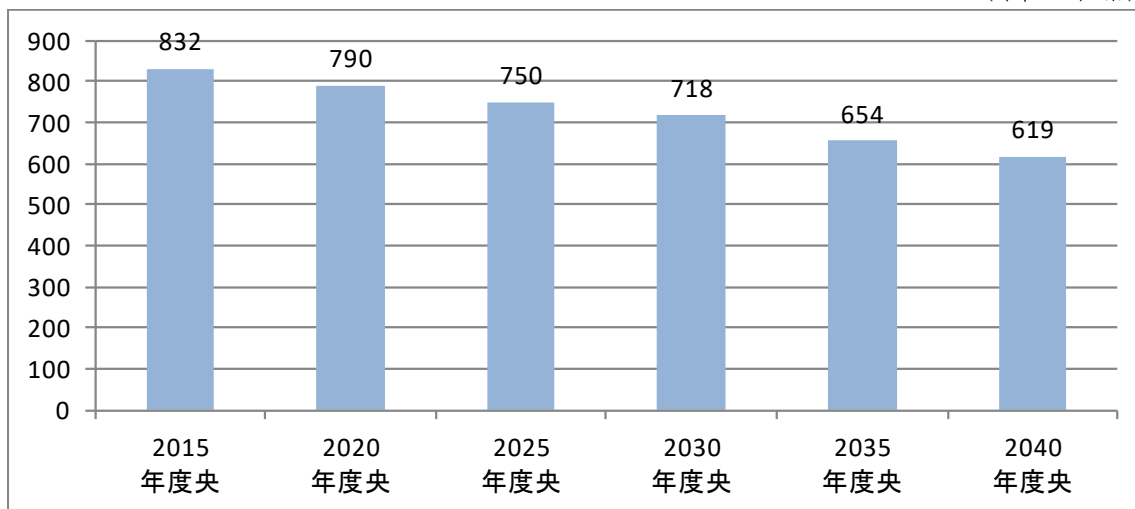


表 4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

(単位：世帯)

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人（60歳以上高齢者）	200	202	202	204	205	198
2人	270	266	259	242	215	203
3人	181	164	147	132	118	108
4人	113	90	75	66	56	51
5人	54	54	53	52	48	47
6人以上	15	14	15	22	12	12
合計	832	790	750	718	654	619

※ 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成14年（2002年）から平成26年（2014年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

4-6 著しい困窮年収未満世帯数の算出（人口ビジョンによる補正）〈ステップ3-2〉

- ・ステップ3-1「著しい困窮年収未満世帯の推移」を踏まえ、人口ビジョンの人口推計に併せて、著しい困窮年収未満世帯を補正する。
- ・人口ビジョンでは、パターン1が実現性が高いと考えられ、山梨市の展望としては、リニア中央新幹線新駅の建設や工業団地の誘致を踏まえ、令和12年（2030年）時点で2,250人程度増加する見込みを立てている。しかし、想定する人口増加は、著しい困窮年収未満の世帯をターゲットにした住宅確保を念頭としていないため、本計画では、2,250人程度増加分は考慮しない。

◆人口ビジョンの人口推計（概要）

【パターン1】国が提示するレベル（令和42年（2060年）に1億人）に近い減少率で推移

- ・出産・子育て支援施策の実施により、出生率を国設定の数値（令和2年（2020年）に1.6、令和12年（2030年）に1.8、令和22年（2040年）に2.07）まで上昇させる
- ・健康寿命延伸のための施策の実施により、60歳以上の死亡率を1%減少
- ・子育て環境の魅力向上により、子育て世代（20歳から49歳）における移動率（転入率－転出率）を+2%上乗せ
- ・主に若者向けの雇用・仕事創出により20歳から44歳までの人口を5年間で200人上乗せ

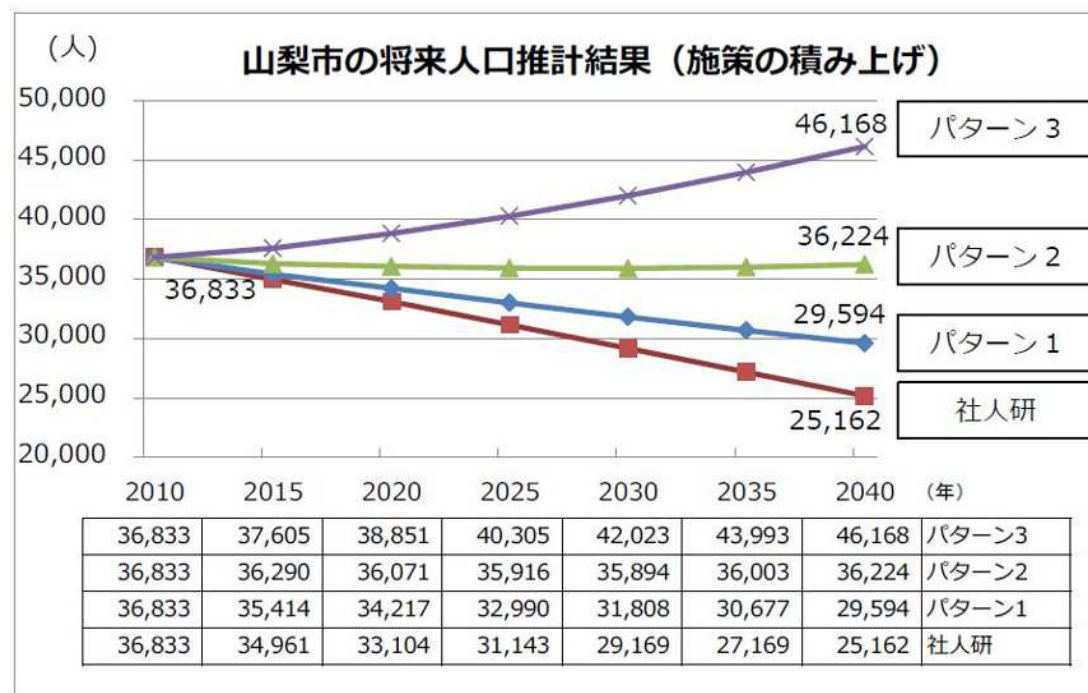
【パターン2】現状程度の人口を維持

- ・パターン1の雇用・仕事創出分を1,000人上乗せに変更

【パターン3】県全体の人口が100万人に増加すると想定

- ・パターン1の雇用・仕事創出分を2,200人上乗せに変更

図 4-3 著しい困窮年収未満世帯の総数



- ・山梨市人口ビジョンを反映した著しい困窮年収未満世帯の総数は、令和2年（2020年）の817世帯から、令和22年（2040年）では727世帯と、今後20年間で90世帯減少することが見込まれる。
- ・総数としては、減少すると見込まれるが、世帯人員別で1人（60歳以上）の世帯では令和2年（2020年）から令和22年（2040年）の間に24世帯増加することが見込まれる。

図 4-4 著しい困窮年収未満世帯の総数

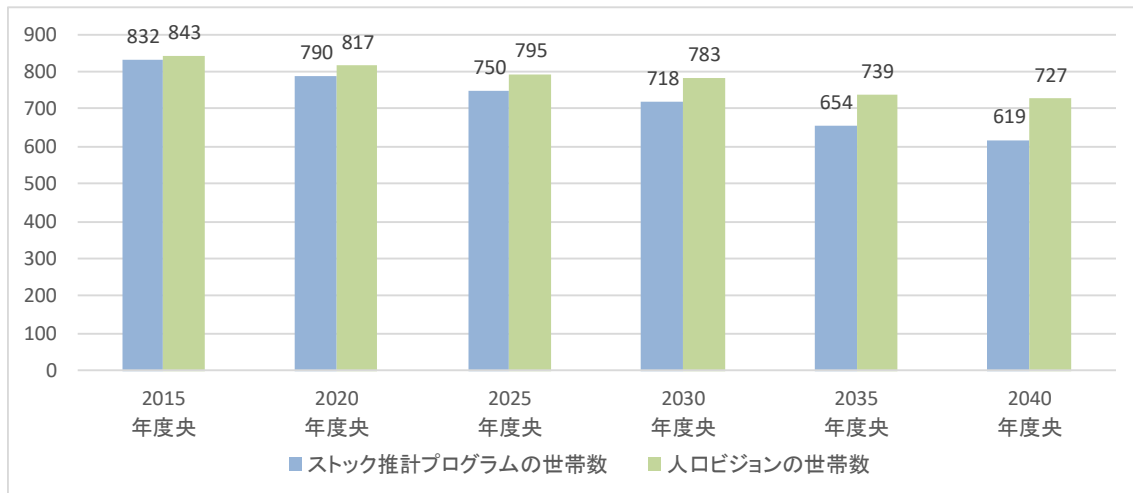


表 4-5 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

(単位：世帯)

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人（60歳以上高齢者）	203	209	214	222	232	233
2人	273	275	274	264	243	239
3人	183	169	156	144	133	127
4人	114	93	80	72	63	59
5人	55	55	56	57	54	55
6人以上	15	15	15	24	14	15
合計	843	817	795	783	739	727

※ 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成14年（2002年）から平成26年（2014年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※ 著しい困窮年収未満世帯数（人口ビジョン補正）については、著しい困窮年収未満世帯数（ステップ3-1）に国立社会保障・人口問題研究所の推計値と人口ビジョンの推計値の比率を乗じて補正。

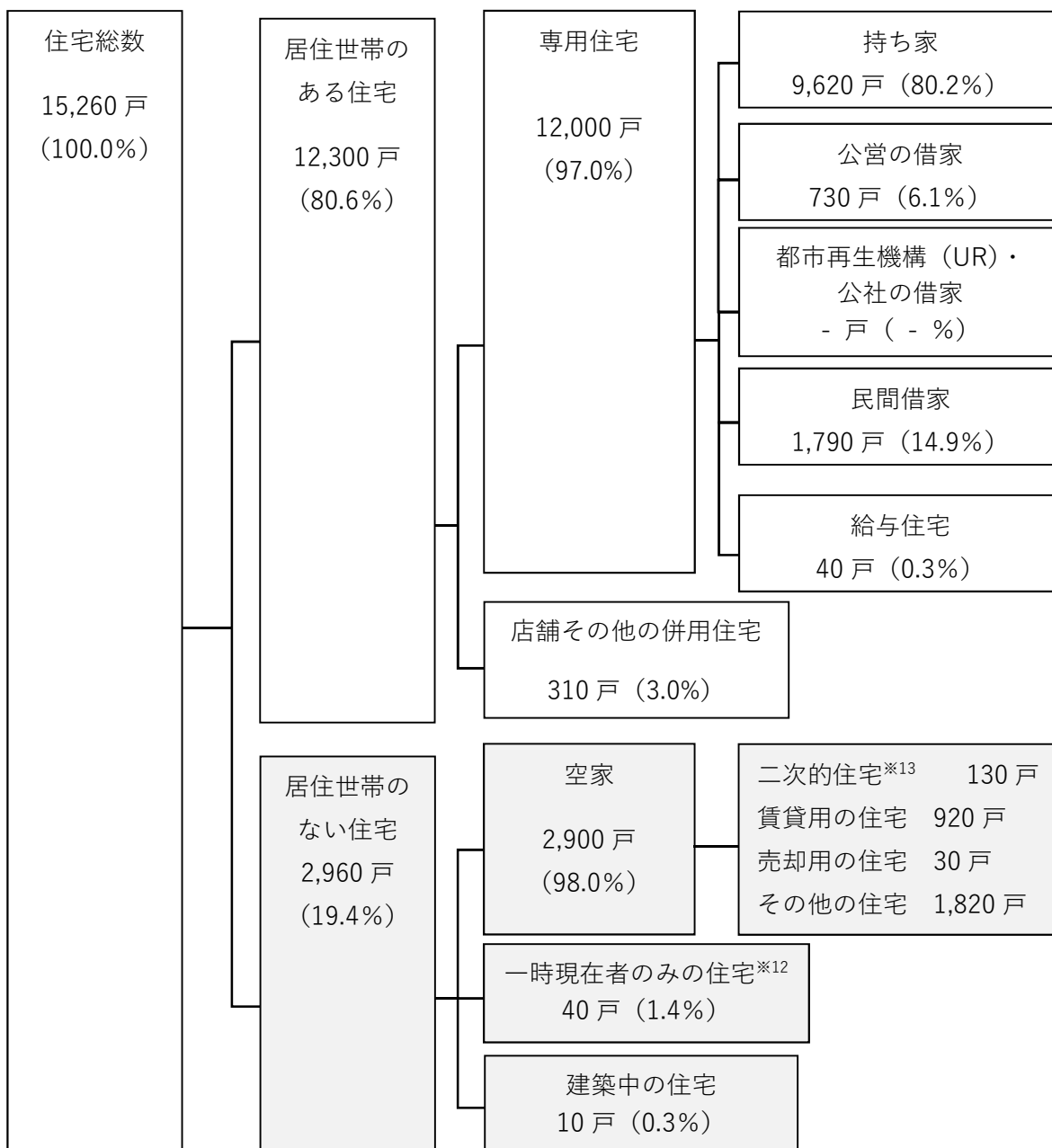
※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

4-7 需要推計等を踏まえた管理戸数

(1) 山梨市の住宅ストックの概況把握

・山梨市の総住宅数は 15,260 戸で、うち居住のある世帯は 12,300 戸 (80.6%) となっている。また居住のある専用住宅のうち、借家は公営 730 戸 (6.1%)、民間 1,790 戸 (14.9%) となっている。

図 4-5 山梨市の住宅ストックの概況



資料：平成 30 年 (2018 年) 住宅・土地統計調査

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

※12 一時現在者のみの住宅：昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅。

※13 二次的住宅：普段住んでいる住宅とは別に、残業などでたまに寝泊まりしている人がいる住宅、別荘。

(2) 低廉な家賃かつ一定の質を確保された民間賃貸用住宅等の戸数

- ・将来求められる公営住宅等の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と公営住宅等を合わせて検討するものとする。
- ・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出する。

<p>【低廉な家賃】</p> <p>本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満とする。(表4-6)</p> <p>【一定の質】</p> <p>最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックとする。</p>
--

表4-6 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人
3級地-1	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

資料：平成31年度版（2019年）山梨県の家賃・間代・地代等の支払い額上限

表4-7 延べ面積区分と家賃大別民間借家（専用住宅）の状況

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~6万円未満	6~8万円未満	8万円以上
29㎡以下	330	20	20	30	120	120	0	0
30~49㎡以下	580	10	10	30	90	350	90	0
50~69㎡以下	590	30	10	0	10	260	280	10
70~99㎡以下	150	0	0	0	30	70	30	0
100㎡以上	120	30	10	10	0	30	30	10
民間借家 総数 (専用住宅)	1,780	100	70	80	250	820	440	20
対象とする 民間借家 総数	270 (15.2%)	70	30	40	130	0	0	0

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

前頁に加え、低廉な家賃に該当する賃貸用空家数は以下の通りとなる。

表 4-8 空家の賃貸用住宅（平成 30 年（2018 年）現在）

空家の賃貸用住宅	低廉家賃割合※14	低廉家賃に該当する賃貸用空家
920 戸	15.2%	140 戸

※14 低廉家賃割合は、民間借家総数における低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間住宅の割合。

■低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

低廉な家賃かつ一定の質（耐震性）が確保された民間賃貸住宅等は、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間住宅、空家の賃貸用住宅にそれぞれ新耐震の民間借家率を乗じたものを合算し算出する。

表 4-9 新耐震民間借家率（平成 30 年（2018 年）現在）

建設の時期	戸数（戸）	割合
総数	1,790	100.00%
昭和 55 年（1980 年）以前（旧耐震）	290	16.2%
昭和 56 年（1981 年）以降（新耐震）	1,430	79.9%

※不詳を除く。

資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

$$\begin{aligned}
 &= \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅} \\
 &\quad + \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用空家} \\
 &= (270 \text{ 戸} \times 79.9\%) + (140 \text{ 戸} \times 79.9\%) \\
 &= 216 \text{ 戸} + 111 \text{ 戸} \\
 &= 327 \text{ 戸}
 \end{aligned}$$

以上により、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は 327 戸である。これを、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとする。

なお、この戸数は、世帯需要に応じて増減するものとして仮定し、将来値を算出する。

(3) 公営住宅等必要戸数（ストック数）と過不足の見通し

- ・平成27年（2015年）時点、著しい困窮年収未満世帯数843世帯に対して、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」としては、県営住宅233戸、市営住宅及び定住促進住宅757戸、民間住宅327戸の合計1,317戸が存在しており、現状としては474戸、著しい困窮年収未満世帯が居住可能な賃貸住宅が余り、充足している。
- ・世帯需要に応じて賃貸住宅が変動するものとした将来推計においても、充足率が十分に確保されている。

表 4-10 将来の公営住宅等必要戸数（ストック数）と過不足の見通し（戸）

時期(年度)		2015	2020	2025	2030	2035	2040	備考	
		H27	R2	R7	R12	R17	R22		
1.総世帯数（世帯）	社人研	13,887	13,468	12,930	12,301	11,574	11,075	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂H28.8・国交省）の将来ストック量の推計より将来ストック量推計は、H22年を現状値とし算定している。 2015年に対する割合。	
		100.0%	97.0%	93.1%	88.6%	83.3%	79.8%		
	人口ビジョン	14,068	13,921	13,697	13,414	13,067	13,026	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂H28.8・国交省）の将来ストック量の推計に人口ビジョンの減少率を反映。 2015年に対する割合。	
		100.0%	99.0%	97.4%	95.4%	92.9%	92.6%		
2.ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計結果（世帯）	社人研	832	790	750	718	654	619	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂H28.8・国交省）の将来ストック量の推計より 2020年に対する割合。	
		-	100.0%	94.9%	90.8%	82.8%	78.3%		
	人口ビジョン	843	817	795	783	739	727	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂H28.8・国交省）の将来ストック量の推計に人口ビジョンの減少率を反映。 2020年に対する割合。	
		-	100.0%	97.3%	95.8%	90.4%	89.1%		
3.対応（戸）	公営住宅	県営	233	233	221	212	193	182	著しい困窮年収未満世帯数の減少と連動して、2020年度から2040年度に233戸⇒182戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		市営定住促進	757	757	736	725	685	674	
		計	990	990	958	937	877	857	
	低家賃かつ質が確保されたUR・公社	UR・公社	-	-	-	-	-	-	
		その他公的賃貸	-	-	-	-	-	-	
		計	-	-	-	-	-	-	
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	216	213	210	206	200	200	総世帯数（人口ビジョン）の減少と連動して、2015年度から2040年度に216戸⇒200戸になると想定し、各年度の推計値を設定。 賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝216÷1,780＝約12.1％）。民間賃貸住宅同様、総世帯数（人口ビジョン）の減少に連動して、2015年度から2040年度に111戸⇒103戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	111	110	108	106	103	103	
		計	327	323	318	312	303	302	
		計	1,317	1,313	1,276	1,249	1,181	1,159	
著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況		474	496	481	466	442	432		
		156.2%	160.8%	160.5%	159.5%	159.9%	159.3%		

※ 四捨五入の関係により、合計が合わない場合がある。

※ 若者定住促進住宅は、著しい困窮年収未満世帯を対象にした住宅ではないため本章では除外とする。

4-8 目標管理戸数

(1) 公営住宅等の需給バランス

- ・目標年次における確保すべき公営住宅等の戸数は、需要と供給のバランスを見据えて検討するものとする。
- ・「4-7 需要推計等を踏まえた管理戸数」で求めた、著しい困窮年収未満世帯に求められる公営住宅等の戸数を管理すれば、概ね需給バランスがとれる。

(2) 公営住宅等管理戸数の縮小

- ・本市の公営住宅等（市営住宅、定住促進住宅）の入居率は74.0%となっており、今後著しい困窮年収未満世帯についても減少していくことから、前項までに算出した管理戸数よりさらなる縮小が必要となる。

表 4-11 入居率とその考え方

	管理戸数	空き戸数	入居率		入居率の考え方
市営住宅	599	120	80.0%	74.0%	住宅に困窮していることが明らかであることが条件であるため、入居率の検討する
定住促進住宅	158	77	51.3%		住宅に困窮していることが明らかであることが条件であるため、入居率の検討する
若者定住促進住宅	12	6	50.0%	-	将来、山梨市に持ち家を取得することが条件であるため、著しい困窮年収未満世帯を対象としておらず、入居率の検討をしない

表 4-12 入居率を考慮した管理戸数

	管理戸数			入居率	入居率を考慮した管理戸数	
	2020年	2030年 (推計)	2040年 (推計)		2030年 (推計)	2040年 (推計)
市営住宅・定住促進住宅	757	725	674	74.0%	536	499

(3) 公営住宅等の目標管理戸数

- ・需要推計等を踏まえ、公営住宅等の目標管理戸数は10年後の令和12年（2030年）には540戸必要となる。

表 4-13 公営住宅等の目標管理戸数

目標管理戸数	2020年	2030年	2040年
本市が目指す管理戸数 (市営住宅・定住促進住宅)	-	540戸	500戸

5. 課題の整理

市が管理する住宅ストックの課題は、以下のとおりである。

課題1 長寿命化による計画的な改善の実施

- ・公営住宅等は、経年劣化がみられる建物が多く、戸数ベースで計画期間末には32.2%が耐用年数を超過する状況にあるため、中長期的な視点での対応が求められている。
- ・長期間使用可能な中耐建築物が既存ストック全体の7割を占める公営住宅等において、長寿命化による改善を行うとともに、これらの工事には多額の費用が発生することから、事業量の平準化を図ることで財政面への負担を軽減しながら、計画的に改善を実施する必要がある。

課題2 安心して暮らすことができる耐震性能・避難路の確保

- ・公営住宅等の木平、木二、簡平を中心に耐用年数が超過し、耐震性能が確保できていないため、これらの住棟については速やかな用途廃止が求められる。
- ・二方向避難が十分に確保できていない住棟については、計画的な改善が求められる。

課題3 入居者ニーズに応じた適切な居住環境の向上

- ・公営住宅等においては、65歳以上の高齢者を含む世帯の入居が高いことから、高齢者へ対応した住宅の改善を実施する必要がある。
- ・設備水準の向上や入居者ニーズに合わせた居住水準の向上を図っていく必要がある。

6. 基本方針

6-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針は以下のとおりである。

- ・既存ストックの定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

6-2 ストックの改善事業の実施によ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

公営住宅等ストックの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は以下のとおりである。

- ・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り、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・既存ストックの長寿命化にあたっては、高齢者や障がい者等に配慮するとともに、入居者ニーズを考慮して、居住性や安全性の向上に努める。

※ 建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。略称「LCC」。

7. 事業手法の選定

7-1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅等整備の手法について整備事業等を整理すると以下ようになる。

表 7-1 公営住宅等の事業手法の概要

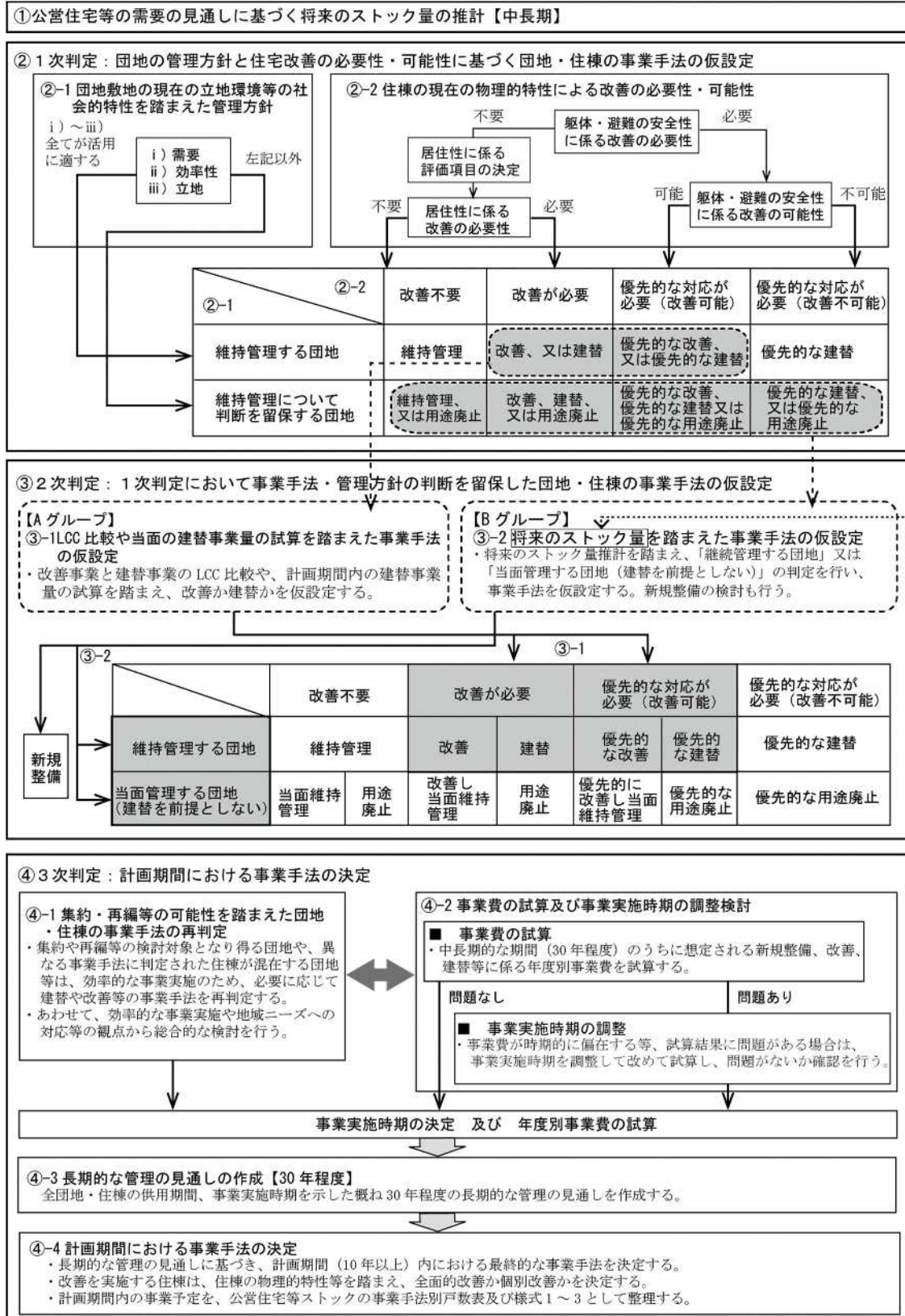
事業手法	内 容	備 考
建替	・公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む	・公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。 【標準管理期間】 ・耐火構造：35～70 年 ・準耐火構造：22.5～45 年 ・木造：15～30 年
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。	・原則、建築後30年を経過した公営住宅等が対象。 ・当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。
個別改善	・公営住宅等の質の向上のために行う改善。 ●長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善 ●安全性確保型 耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 ●福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善 ●居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善	・概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象。
維持保全	・公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。	
用途廃止	・公営住宅等の用途を廃止する。	

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の 1/2 から満了時までとした。

7-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

図 7-1 事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

7-3 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
- (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定-1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「将来にわたり継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

① 判定内容

ア：【需要】空き住戸の状況を基準として判定する。

判定基準	判定結果
【相対的に空家率が低い】	○
【相対的に空家率が高い】	△
【応募をしていない】	×

イ：【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定結果
【都市計画区域内に立地し、相対的に敷地面積が大きい】	○
【都市計画区域外に立地し、相対的に敷地面積が大きい】 または【都市計画区域内に立地し、相対的に規模が小さい】	△
【都市計画区域外に立地し、相対的に敷地面積が小さい】	×

ウ：【立地】最寄り駅へのアクセス性を基準として判定する。

判定基準	判定結果
【最寄り駅から徒歩でおおよそ15分以内にある】 および【災害等の危険性がある区域外】	○
【最寄り駅から徒歩でおおよそ15分以内、災害等の危険性がある区域内】 または 【最寄り駅から徒歩でおおよそ15分以上、災害等の危険性がある区域外】	△
【最寄り駅から徒歩でおおよそ15分以上、災害等の危険性がある区域内】	×

② 判定結果

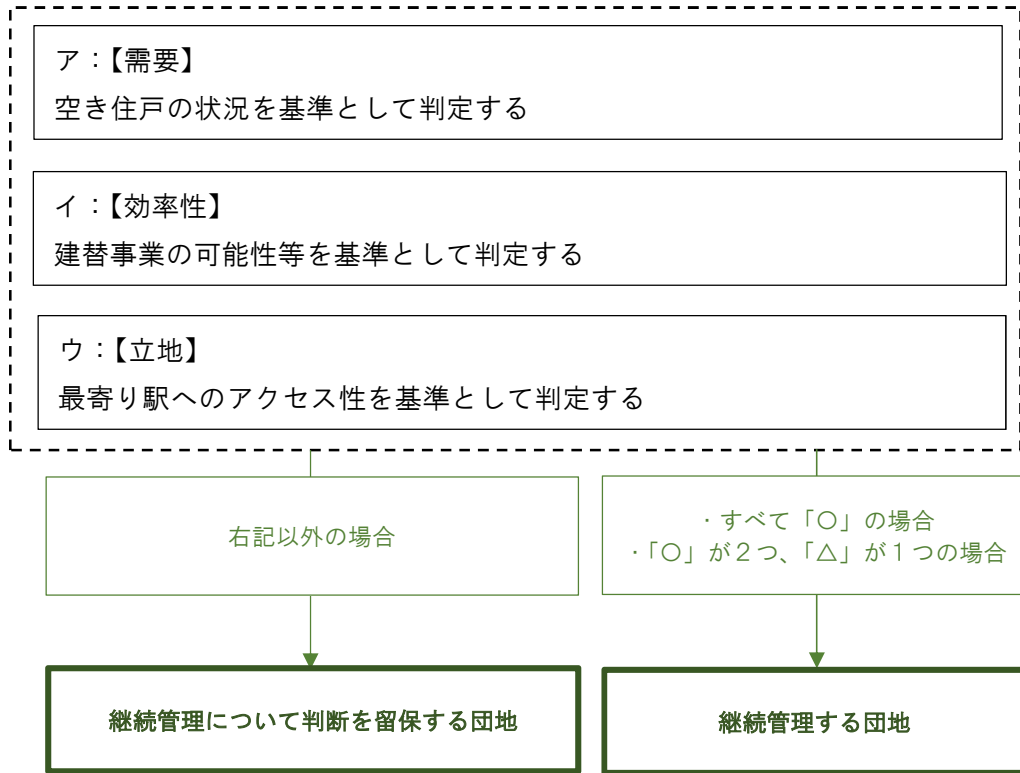


表 7-2 1次判定－1の判定結果

●継続管理する団地	
市営住宅	【山梨地域】 小原、大野（210戸）
定住促進住宅	【山梨地域】 小原東、小原東第二（158戸）
●継続管理について判断を留保する団地	
市営住宅	【山梨地域】 宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、藤ノ木、日川（231戸）
	【牧丘地域】 緑が窪、請地、窪平、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼、堀ノ内、古宿、中尾（122戸）
	【三富地域】 馬込第一、馬込第二、雷第一、雷第二（36戸）
若者定住促進住宅	【三富地域】 若者定住促進（12戸）

表 7-3 1次判定－1の判定結果総括表

団地名	棟数	戸数	需要		効率性			立地							判定				
			応募の有無	空家率	都市計画区域 の内外	敷地規模 (㎡)	規模の 相対順位	災害の危険性				利便性							
								液状化の 恐れ	浸水想定 区域	急傾斜地	土石流	最寄り 駅	徒歩所要 時間 (分)						
宗高第一	1	6	—	83%	×	都市計画区域	246	27	△	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	山梨市駅	21	×	△	継続管理について判断を留保する団地
北中沢	5	5	—	20%	×	都市計画区域	3,000	14	△	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	41	×	△	継続管理について判断を留保する団地
柿田	6	6	—	0%	×	都市計画区域	3,948	11	○	発生の可能性が極めて低い	0.5m未満	—	—	有	山梨市駅	33	×	×	継続管理について判断を留保する団地
新居	6	6	—	0%	×	都市計画区域	4,356	8	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	山梨市駅	31	×	△	継続管理について判断を留保する団地
天神原	5	16	—	69%	×	都市計画区域	3,795	12	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	42	×	△	継続管理について判断を留保する団地
藤ノ木	15	102	有	33%	△	都市計画区域	10,331	2	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	43	×	△	継続管理について判断を留保する団地
小原	4	120	有	14%	○	都市計画区域	11,255	1	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	15	○	○	継続管理する団地
大野	3	90	有	8%	○	都市計画区域	9,692	3	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	山梨市駅	30	×	△	継続管理する団地
日川	3	90	有	22%	○	都市計画区域	8,916	4	○	発生の可能性が高い	3.0～5.0m未満	—	—	有	山梨市駅	51	×	×	継続管理について判断を留保する団地
緑が窪	20	20	—	5%	×	都市計画区域外	5,272	7	△	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	76	×	△	継続管理について判断を留保する団地
請地	9	9	—	0%	×	都市計画区域外	1,977	19	×	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	79	×	△	継続管理について判断を留保する団地
窪平	4	4	—	0%	×	都市計画区域外	641	25	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	86	×	△	継続管理について判断を留保する団地
東窪	5	5	—	0%	×	都市計画区域外	1,572	20	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	80	×	△	継続管理について判断を留保する団地
東窪上	4	4	—	0%	×	都市計画区域外	1,117	23	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	85	×	△	継続管理について判断を留保する団地
東窪第二	3	3	—	0%	×	都市計画区域外	1,456	21	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	83	×	△	継続管理について判断を留保する団地
千野々宮	11	11	—	0%	×	都市計画区域外	2,513	16	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	95	×	△	継続管理について判断を留保する団地
隼	18	18	—	6%	×	都市計画区域外	6,362	5	△	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	63	×	△	継続管理について判断を留保する団地
堀ノ内	2	30	有	3%	○	都市計画区域外	4,153	10	△	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	92	×	△	継続管理について判断を留保する団地
古宿	1	6	有	33%	△	都市計画区域外	494	26	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	137	×	△	継続管理について判断を留保する団地
中尾	2	12	有	8%	○	都市計画区域外	2,044	18	×	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	107	×	△	継続管理について判断を留保する団地
馬込第一	3	6	—	17%	×	都市計画区域外	1,352	22	×	対象層なし	—	—	特別警戒区域	有	東山梨駅	146	×	×	継続管理について判断を留保する団地
馬込第二	2	6	—	83%	×	都市計画区域外	2,424	17	×	対象層なし	—	特別警戒区域	—	有	東山梨駅	147	×	×	継続管理について判断を留保する団地
雷第一	3	10	—	60%	×	都市計画区域外	2,873	15	△	対象層なし	—	—	—	—	東山梨駅	183	×	△	継続管理について判断を留保する団地
雷第二	7	14	有	43%	△	都市計画区域外	4,172	9	△	対象層なし	—	警戒区域	—	有	東山梨駅	182	×	×	継続管理について判断を留保する団地
小原東	2	79	有	37%	△	都市計画区域	3,723	13	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	4	○	○	継続管理する団地
小原東第二	2	79	有	61%	△	都市計画区域	5,716	6	○	発生の可能性が極めて低い	—	—	—	—	東山梨駅	12	○	○	継続管理する団地
若者定住促進	3	12	有	50%	△	都市計画区域外	1,089	24	×	対象層なし	—	警戒区域	—	—	東山梨駅	152	×	△	継続管理について判断を留保する団地

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定-2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価を行う。

① 判定内容

ア：【躯体の安全性】昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合の有無、耐用年数超過状況で判定する。

判定基準	判定結果
新耐震基準	○
旧耐震基準だが、補強済又は耐震性有	●
旧耐震基準で耐震性無又は未診断	×
2019年時点で耐用年数超過	×

イ：【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準	判定結果
二方向避難有	○
ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△
二方向避難無	×

ウ：【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定する。

判定基準			判定結果
A	住戸面積	住戸専用面積が35～40㎡以上※	○
		住戸専用面積が35㎡未満	×
B	住戸内の 設備状況	浴室有、3点給湯（若しくはエコキュート）	○
		浴室有、バランス釜	△
		浴室無	×
C	バリアフリ ー状況	バリアフリー対応 【段差解消、手摺設置（2階以上）、エレベーター設置（3階以上）】	○
		バリアフリー対応（一部） 【段差解消、手摺設置（2階以上）、エレベーター設置（3階以上）のうち部分的に整備】	△
		バリアフリー未対応	×

※ 本市では、平均世帯人員が2.36人のため「夫婦+子供1人」を想定し山梨県住生活基本計画より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）35～40㎡を判定基準とする。

② 判定結果

- ・【躯体の安全性】において×がある住棟については、「優先的な対応が必要」と判定する。【躯体の安全性】において○若しくは●があり、【避難の安全性】において△若しくは×がある住棟については、【居住性 A住戸面積】の判定を踏まえ、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。
- ・【避難の安全性】で○若しくは-の住棟については、【居住性 B住戸内の設備状況】【居住性 Cバリアフリー状況】の判定結果を踏まえ、「改善不要」、「改善が必要」と判定する。判定フローは以下のとおりである。

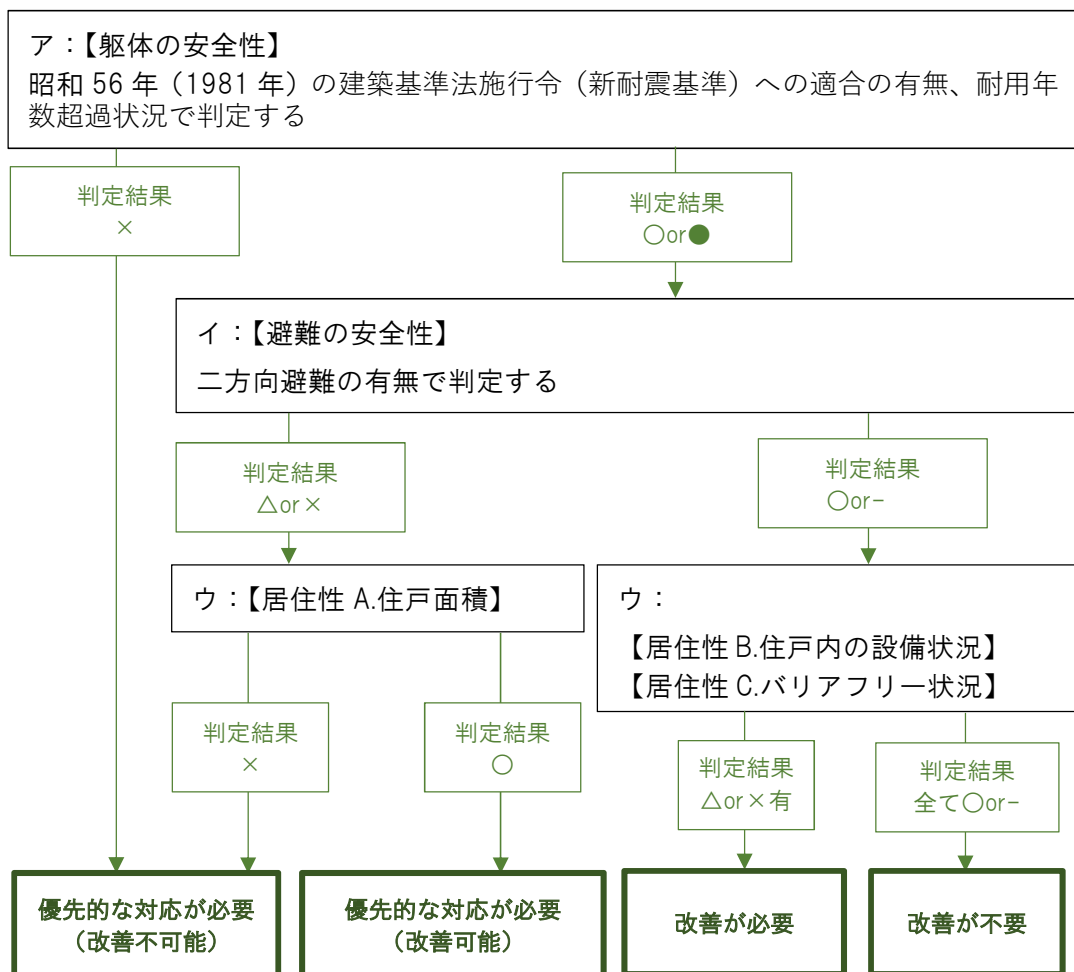


表 7-4 1次判定－2の判定結果

●改善が不要		
若者定住促進住宅	【三富地域】	若者定住促進（12戸）
●改善が必要		
市営住宅	【山梨地域】	藤ノ木（M～N）、小原、大野、日川（344戸）
	【牧丘地域】	堀ノ内、古宿、中尾（48戸）
	【三富地域】	雷第二（14戸）
●優先的な対応が必要（改善可能）		
定住促進住宅	【山梨地域】	小原東第二（79戸）
●優先的な対応が必要（改善不可能）		
市営住宅	【山梨地域】	宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、藤ノ木（A～L）（97戸）
	【牧丘地域】	緑が窪、請地、窪平、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼（74戸）
	【三富地域】	馬込第一、馬込第二、雷第一（22戸）
定住促進住宅	【山梨地域】	小原東（79戸）

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 7-5 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		1次判定 - 2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応 が必要 (改善可能)	優先的な対応 が必要 (改善不可能)
1 次 判 定 I 1	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又 は優先的な建替	④ 優先的な建替
			Aグループ 【山梨地域】 小原、大野 (210戸)	【山梨地域】 小原東第二 (79戸)	【山梨地域】 小原東 (79戸)
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃 止
		【三富地域】 若者定住促進 (12 戸)	Bグループ 【山梨地域】 藤ノ木 (M~N)、日 川 (134戸) 【牧丘地域】 堀ノ内、古宿、中尾 (48戸) 【三富地域】 雷第二 (14戸)	【山梨地域】 宗高第一、北中沢、 柿田、新居、天神原、 藤ノ木 (A~L) (97 戸) 【牧丘地域】 緑が窪、請地、窪平、 東窪、東窪上、東窪 第二、千野々宮、隼 (74戸) 【三富地域】 馬込第一、馬込第二、 雷第一 (22戸)	

表 7-6 1次判定の結果総括表（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		ア：躯体の安全性				イ：避難の安全性			ウA：住戸面積	ウB：住戸内の設備状況		ウC：バリアフリー状況				判定結果			
		耐震基準	耐震診断	耐震改修	耐用年数超過	階数	二方向避難	床面積 (㎡/戸)	浴室	3点給湯	段差解消 (住戸内)	段差解消 (共用部分)	階段手摺	エレベーター					
藤ノ木	M棟	旧	実施	不要	43年経過	●	4	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	N棟	旧	実施	不要	44年経過	●	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
小原	A棟	旧	実施	不要	42年経過	●	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	B棟	旧	実施	不要	41年経過	●	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	C棟	新	実施	不要	36年経過	○	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	D棟	旧	実施	不要	40年経過	●	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
大野	A棟	新	不要	不要	38年経過	○	5	二方向避難有	○		○	1F3点給湯 2F以上バランス釜	△	○ (1階のみ)	○ (段差無)	○	×	△	改善が必要
	B棟	新	不要	不要	38年経過	○	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	C棟	新	不要	不要	37年経過	○	5	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
日川	A棟	新	不要	不要	34年経過	○	5	二方向避難有	○		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	B棟	新	不要	不要	33年経過	○	5	二方向避難有	○		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	C棟	新	不要	不要	28年経過	○	5	二方向避難有	○		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
堀ノ内	1号棟	新	不要	不要	34年経過	○	3	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
	2号棟	新	不要	不要	33年経過	○	3	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
古宿	—	新	不要	不要	28年経過	○	3	二方向避難有	○		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
中尾	—	新	不要	不要	27年経過	○	3	二方向避難有	○		○	バランス釜	△	—	× (段差有)	○	×	△	改善が必要
雷第二	1号棟	新	不要	不要	28年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	2号棟	新	不要	不要	28年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	3号棟	新	不要	不要	28年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	4号棟	新	不要	不要	28年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	5号棟	新	不要	不要	28年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	6号棟	新	不要	不要	27年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
	7号棟	新	不要	不要	27年経過	○	2	—	-		○	3点給湯	○	—	× (段差有)	—	—	△	改善が必要
小原東	1号棟	旧	実施	不要	49年経過	●	5	ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△	33.6	×								優先的な対応が必要 (改善不可能)
	2号棟	旧	実施	不要	49年経過	●	5	ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△	33.6	×								優先的な対応が必要 (改善不可能)
小原東第二	1号棟	新	不要	不要	39年経過	○	5	ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△	54.0	○								優先的な対応が必要 (改善可能)
	2号棟	新	不要	不要	39年経過	○	5	ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△	39.8	○								優先的な対応が必要 (改善可能)
若者定住促進	1号棟	新	未実施	未実施	19年経過	○	2	—	-		○	エコキュート	○	—	○ (段差無)	—	—	○	改善が不要
	2号棟	新	未実施	未実施	18年経過	○	2	—	-		○	エコキュート	○	—	○ (段差無)	—	—	○	改善が不要
	3号棟	新	未実施	未実施	18年経過	○	2	—	-		○	エコキュート	○	—	○ (段差無)	—	—	○	改善が不要

※ 宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、緑が窪、請地、窪平、藤ノ木 (A~L)、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼、馬込第一、馬込第二、雷第一は旧耐震基準で耐震性が確保されていない又は耐用年数が超過していないため、「優先的な対応が必要 (改善不可能)」とする。

7-4 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- (1) ライフサイクルコスト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
- (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1) ライフサイクルコスト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【2次判定-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行う。

◆判定結果

Aグループの団地・住棟については、耐震性が確保され、避難路の確保や居住性の向上に関する対応も建替を要するものではないため、基本的に「改善」「優先的な改善」で対応するものとする。

判定の結果は以下のとおりである。

表7-7 2次判定-1の判定結果

●優先的な改善	
定住促進住宅	【山梨地域】小原東第二（79戸）
●改善	
定住促進住宅	【山梨地域】小原、大野（210戸）

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－2】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行う。

◆判定内容

- ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
- イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備について検討し、仮設定する。
- エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

◆判定結果

「4-7 目標管理戸数」より、「⑧優先的な建替、又は優先的な用途廃止」を用途廃止としても充足している状況であることから、「優先的な用途廃止」と仮設定する。「⑥改善、建替、又は用途廃止」に区分されたものについては、「改善」とする。なお、地区のバランスを確保する観点から牧丘地域、三富地域に位置する一部の団地・住棟については「改善」とする。判定の結果は次頁のとおりである。

表7-8 2次判定－2の判定結果

●当面維持管理	
若者定住促進住宅	【三富地域】 若者定住促進（12戸）
●改善し当面維持管理	
市営住宅	【山梨地域】 藤ノ木（M～N）、日川（134戸）
	【牧丘地域】 堀ノ内、古宿、中尾（48戸）
	【三富地域】 雷第二（14戸）
●優先的な用途廃止	
市営住宅	【山梨地域】 宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、藤ノ木（A～L）（97戸）
	【牧丘地域】 緑が窪、請地、窪平、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼（74戸）
	【三富地域】 馬込第一、馬込第二、雷第一（22戸）

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

表 7-9 2次判定の結果区分（事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	用途 廃止	改善し当面 維持管理	建替 用途 廃止	優先的な改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理する団地			【山梨地域】 小原、大野 (210戸)		【山梨地域】 小原東第二 (79戸)		【山梨地域】 小原東 (79戸)
(建替を前提としない) 当面維持管理する団地	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
	【三富地域】 若者定住促進 (12戸)		【山梨地域】 藤ノ木 (M～N)、日川 (134戸) 【牧丘地域】 堀ノ内、古宿、 中尾 (48戸) 【三富地域】 雷第二 (14戸)				【山梨地域】 宗高第一、北中 沢、柿田、新居、 天神原、藤ノ木 (A～L) (97戸) 【牧丘地域】 緑が窪、請地、 窪平、東窪、東 窪上、東窪第二、 千野々宮、隼 (74戸) 【三富地域】 馬込第一、馬込 第二、雷第一 (22戸)

7-5 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (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
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(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・2次判定結果から、集約や再編等の検討対象となり得る団地や異なる事業手法に判定される住棟が混在する団地は無いことから、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は行わない。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（20～30年）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

事業費の試算結果は以下のとおりである。事業費は、各住棟の改善事業にかかる事業費を修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき算定した。ただし、中長期的な期間（20～30年）における事業費については、建替事業（集約）と用途廃止事業を考慮していない。これは、入居者の退去時期を勘案して行う必要があるものの、その時期が未定であるためである。

事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、平均すると、年約30～40百万円の費用が必要となるが、一部は国の交付金により市の負担分は減少する。

長期的な管理については、社会情勢の変化、本計画の進捗状況に合わせて見直す。

(3) 長期的な管理の見通し

二次判定において「優先的な用途廃止」と判定した宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、藤ノ木 (A~L)、緑が窪、請地、窪平、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼、馬込第一、馬込第二、雷第一は、入居者の状況及び移転先等に留意しつつ廃止していくものとする。

二次判定において「改善し当面維持管理」と判定した藤ノ木 (M~N)、日川、堀ノ内、古宿、中尾、雷第二については、計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況や需要状況等を見据え、長期的には廃止や縮小を含めて検討する。

二次判定において「優先的な改善」「優先的な建替」と判定した小原東、小原東第二については、二方向避難を確保する観点から優先的に建替、改善が必要である。なお、建替に関しては住戸統合により最低居住面積が確保でき、事業コストが低減できる場合には、建替に限定しない事業を検討する。

二次判定において「改善」「当面維持管理」と判定した若者定住促進、小原、大野については、必要に応じて改善事業を実施し、今後も適切に維持管理していくものとする。

事業実施時期を次頁に示す。

表 7-10 長期的な管理の見通し (1/3)

町地名	住棟名	建設年度	構造	耐用年数(年)	経過年数(年)	耐用年数超過	戸数(戸)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30
								R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12~R21 2030~2039	R22~R31 2040~2049
宗高第一	-	1957	簡平	30	63	×	6												
北中沢	238号室	1966	木平	30	54	×	1												
	240号室	1966	木平	30	54	×	1												
	241号室	1966	木平	30	54	×	1												
	254号室	1966	木平	30	54	×	1												
	255号室	1966	木平	30	54	×	1												
栢田	261号室	1967	木平	30	53	×	1												
	265号室	1967	木平	30	53	×	1												
	267号室	1967	木平	30	53	×	1												
	278号室	1967	木平	30	53	×	1												
	279号室	1967	木平	30	53	×	1												
新居	280号室	1968	木平	30	52	×	1												
	290号室	1969	木平	30	51	×	1												
	292号室	1969	木平	30	51	×	1												
	298号室	1969	木平	30	51	×	1												
	300号室	1969	木平	30	51	×	1												
天神原	304号室	1969	木平	30	51	×	1												
	308号室	1969	木平	30	51	×	1												
	1号棟	1970	簡平	30	50	×	4												
	2号棟	1970	簡平	30	50	×	4												
	3号棟	1972	簡平	30	48	×	4												
藤ノ木	4号棟	1972	簡平	30	48	×	2												
	5号棟	1972	簡平	30	48	×	2												
	A棟	1973	簡平	30	47	×	4												
	B棟	1974	簡平	30	46	×	2												
	C1棟	1975	簡平	30	45	×	2												
	C2棟	1975	簡二	35	45	×	4												
	D棟	1973	簡二	35	47	×	4												
	E棟	1973	簡二	35	47	×	6												
	F棟	1973	簡二	35	47	×	6												
	G棟	1975	簡二	35	45	×	4												
	H棟	1974	簡二	35	46	×	4												
	I棟	1974	簡二	35	46	×	4												
	J棟	1974	簡一	35	46	×	6												
小原	K棟	1975	簡二	35	45	×	6												
	L棟	1974	簡二	35	46	×	6												
	M棟	1977	中耐	70	43	○	24												
	N棟	1976	中耐	70	44	○	20												
	A棟	1978	中耐	70	42	○	30												
大坪	B棟	1979	中耐	70	41	○	30												
	C棟	1984	中耐	70	36	○	30												
	D棟	1980	中耐	70	40	○	30												
	A棟	1982	中耐	70	38	○	30												
日川	B棟	1982	中耐	70	38	○	30												
	C棟	1983	中耐	70	37	○	30												
	A棟	1986	中耐	70	34	○	30												
日川	B棟	1987	中耐	70	33	○	30												
	C棟	1992	中耐	70	28	○	30												

用途廃止時期については、入居者の退居に併せて実施

用途廃止または、建管については、入居者の退居に併せて実施の検討

表 7-10 長期的な管理の見通し (2/3)

所在地名	住棟名	建設 年度	構造	耐用 年数 (年)	経過 年数 (年)	耐用 年数 超過	戸数 (戸)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30
								R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12~R21 2030~2039	R22~R31 2040~2049
緑が窪	1号室	1957	木平	30	63	×	1												
	2号室	1957	木平	30	63	×	1												
	3号室	1957	木平	30	63	×	1												
	4号室	1957	木平	30	63	×	1												
	5号室	1957	木平	30	63	×	1												
	7号室	1957	木平	30	63	×	1												
	9号室	1957	木平	30	63	×	1												
	11号室	1957	木平	30	63	×	1												
	12号室	1957	木平	30	63	×	1												
	15号室	1957	木平	30	63	×	1												
	16号室	1957	木平	30	63	×	1												
	17号室	1957	木平	30	63	×	1												
	19号室	1957	木平	30	63	×	1												
	20号室	1957	木平	30	63	×	1												
21号室	1958	木平	30	62	×	1													
23号室	1958	木平	30	62	×	1													
24号室	1958	木平	30	62	×	1													
25号室	1958	木平	30	62	×	1													
27号室	1958	木平	30	62	×	1													
29号室	1958	木平	30	62	×	1													
福地	2号室	1957	木平	30	63	×	1												
	4号室	1957	木平	30	63	×	1												
	5号室	1957	木平	30	63	×	1												
	6号室	1957	木平	30	63	×	1												
	7号室	1957	木平	30	63	×	1												
	10号室	1957	木平	30	63	×	1												
20号室	1958	木平	30	62	×	1													
23号室	1958	木平	30	62	×	1													
25号室	1958	木平	30	62	×	1													
芥平	1号室	1959	木平	30	61	×	1												
	3号室	1959	木平	30	61	×	1												
	4号室	1959	木平	30	61	×	1												
	5号室	1959	木平	30	61	×	1												
東輝	1号室	1961	木平	30	59	×	1												
	2号室	1961	木平	30	59	×	1												
	5号室	1961	木平	30	59	×	1												
	8号室	1961	木平	30	59	×	1												
	9号室	1961	木平	30	59	×	1												
東輝上	1号室	1961	木平	30	59	×	1												
	2号室	1961	木平	30	59	×	1												
	3号室	1961	木平	30	59	×	1												
	5号室	1961	木平	30	59	×	1												
東輝第二	1号室	1961	木平	30	59	×	1												
	2号室	1961	木平	30	59	×	1												
	6号室	1960	木平	30	60	×	1												
千野々宮	2号室	1962	木平	30	58	×	1												
	3号室	1962	木平	30	58	×	1												
	4号室	1962	木平	30	58	×	1												
	5号室	1962	木平	30	58	×	1												
	6号室	1962	木平	30	58	×	1												
	7号室	1962	木平	30	58	×	1												
	11号室	1962	木平	30	58	×	1												
	12号室	1962	木平	30	58	×	1												
	13号室	1962	木平	30	58	×	1												
	14号室	1962	木平	30	58	×	1												
15号室	1962	木平	30	58	×	1													

用途廃止時期については、入居者の退居に併せて実施

表 7-10 長期的な管理の見通し (3/3)

町地名	住棟名	建設年度	構造	耐用年数(年)	経過年数(年)	耐用年数超過	戸数(戸)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11-20	21-30
								R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12~R21 2030~2039	R22~R31 2040~2049
車	1号室	1966	木平	30	54	×	1	用途廃止(撤去)											
	2号室	1966	木平	30	54	×	1												
	8号室	1966	木平	30	54	×	1												
	9号室	1966	木平	30	54	×	1												
	10号室	1966	木平	30	54	×	1												
	11号室	1966	木平	30	54	×	1												
	12号室	1966	木平	30	54	×	1												
	13号室	1966	木平	30	54	×	1												
	14号室	1966	木平	30	54	×	1												
	18号室	1967	木平	30	53	×	1	用途廃止(撤去)											
	19号室	1967	木平	30	53	×	1												
	20号室	1967	木平	30	53	×	1												
	21号室	1967	木平	30	53	×	1												
	22号室	1967	木平	30	53	×	1												
23号室	1967	木平	30	53	×	1	用途廃止(撤去)												
24号室	1967	木平	30	53	×	1													
26号室	1967	木平	30	53	×	1													
28号室	1967	木平	30	53	×	1													
堀ノ内	1号棟	1986	中耐	70	34	○	18												
	2号棟	1987	中耐	70	33	○	12												需要に応じて
古宿	-	1992	中耐	70	28	○	6												改善事業を実施
中尾	-	1993	中耐	70	27	○	12												
馬込第一	A棟	1976	管平	30	44	×	2												
	B棟	1976	管平	30	44	×	2												
	C棟	1976	管平	30	44	×	2												
馬込第二	D棟	1981	管二	35	39	×	2												
	E棟	1981	管二	35	39	×	4	用途廃止時期については、入居者の退居に併せて実施											
雷第一	A棟	1982	管二	35	38	×	2												
	B棟	1982	管二	35	38	×	4												
	C棟	1983	管二	35	37	×	4												
雷第二	1号棟	1992	木二	30	28	○	2												
	2号棟	1992	木二	30	28	○	2												
	3号棟	1992	木二	30	28	○	2												
	4号棟	1992	木二	30	28	○	2												
	5号棟	1992	木二	30	28	○	2												
	6号棟	1993	木二	30	27	○	2												
	7号棟	1993	木二	30	27	○	2												
小原東	1号棟	1971	中耐	70	49	○	39												用途廃止または、建替については、入居者の退居に併せて実施の検討
	2号棟	1971	中耐	70	49	○	40												長寿命化(外壁) 給排水設備改善(合併浄化槽への切替等) 長寿命化(外壁) 湯沸器等
小原東第一	1号棟	1981	中耐	70	39	○	39												長寿命化(外壁) 外構整備(塀等) 長寿命化(外壁) 湯沸器等
	2号棟	1981	中耐	70	39	○	40												
若者定住促進	1号棟	2001	木二	30	19	○	6												
	2号棟	2002	木二	30	18	○	4												
	3号棟	2002	木二	30	18	○	2												用途廃止または、建替については、入居者の退居に併せて実施の検討

(4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

① 判定方法

(3) で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止等）を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

② 判定結果

計画期間内の事業手法別の団地・住棟は以下のとおりである。

計画期間内に実施する修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとする。

なお、「建替」「改善」の中長期的な方針を示している住棟については、入居需要等を考慮して実施するものとし、必要に応じて「用途廃止」への方向転換を図る。

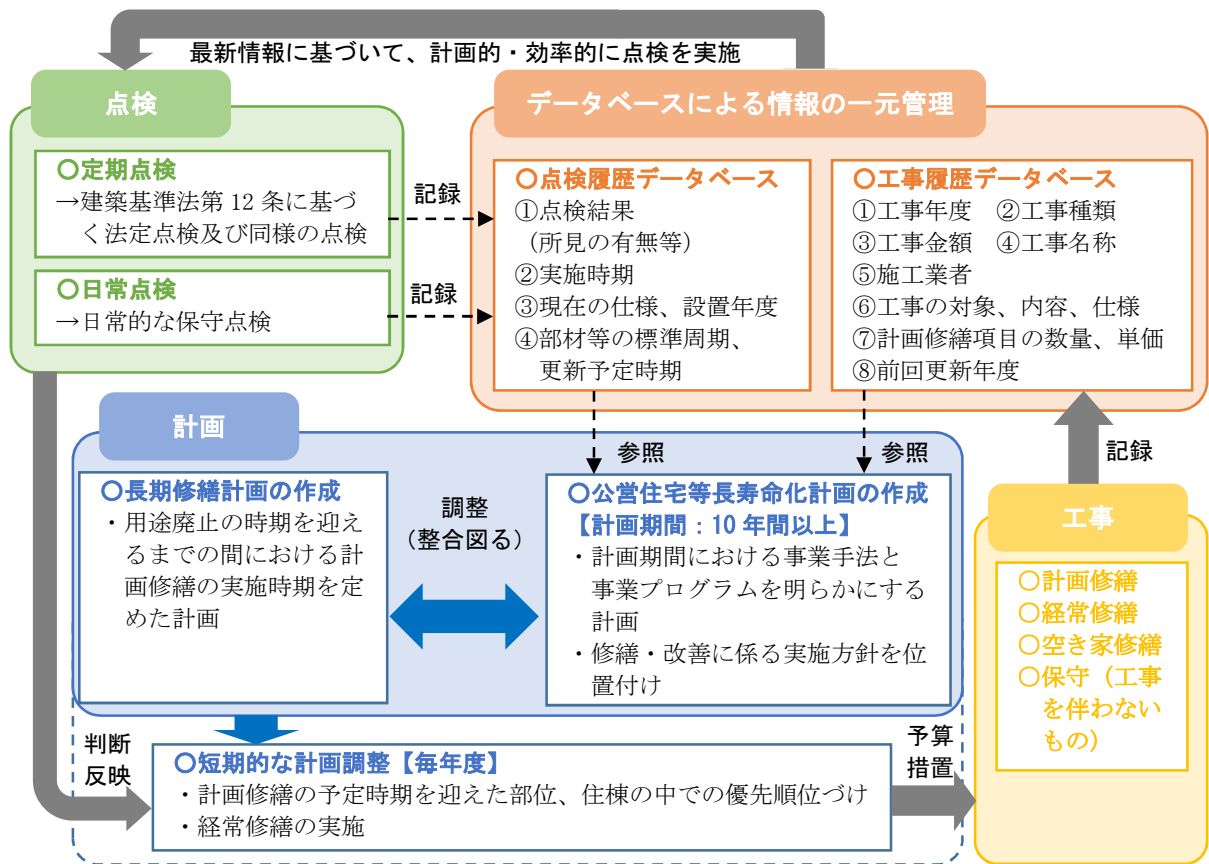
表 7-11 3次判定の判定結果

●建替	
市営住宅	【三富地域】 雷第二（14戸）
若者定住促進住宅	【三富地域】 若者定住促進（12戸）
●改善	
市営住宅	【山梨地域】 藤ノ木（M～N）、小原、大野、日川（344戸）
	【牧丘地域】 堀ノ内、古宿、中尾（48戸）
定住促進住宅	【山梨地域】 小原東、小原東第二（158戸）
●用途廃止	
市営住宅	【山梨地域】 宗高第一、北中沢、柿田、新居、天神原、藤ノ木（A～L）（97戸）
	【牧丘地域】 緑が窪、請地、窪平、東窪、東窪上、東窪第二、千野々宮、隼（74戸）
	【三富地域】 馬込第一、馬込第二、雷第一（22戸）

8. 点検の実施方針

- ・全ての公営住宅等について、建築基準法第12条に基づく定期点検を実施しており、引き続き、法令に基づき定期点検を実施する。
- ・定期点検の対象外の施設においても、職員等による目視点検を実施する。
- ・住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。
- ・点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用する。

図 8-1 公営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

9. 計画修繕の実施方針

- ・点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。
- ・修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていく。

表 9-1 修繕項目と修繕周期

項目	修繕項目	対応部位等		修繕周期※
外壁塗装等	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、珪藻土部分）		補修18年
	外壁塗装	外壁、手すり壁等		塗替18年
	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
	タイル張補修	外壁・手すり壁 等		補修18年
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリブ周り、部材接合部 等		打替18年
屋根防水	屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニー		補修12年（修繕24年）
	傾斜屋根	屋根		補修12年（撤去・葺替24年）
給水設備	給水管	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	取替30年
		共用汚水立て管 専用汚水枝管	排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	取替30年
	貯水槽	受水槽、高置水槽		取替25年
	給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ		取替15年（補修8年）
排水設備	雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	取替30年
	汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	取替30年
	排水管（屋外）	屋外排水管	排水用硬質塩化ビニル管	取替25年
	雨水樋	立て樋		取替30年
	排水ポンプ	排水ポンプ		取替15年（補修8年）
消防用設備	自然火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置等		取替20年
その他	合併処理浄化槽	-		取替30年

※ 修繕周期の年数は策定指針の修繕周期表に基づく（合併処理浄化槽は、「H14.3 生活排水処理施設整備計画策定マニュアル」に基づく）

10. 改善事業の実施方針

計画内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき設定する。

①居住性向上型

- ・住宅規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図り、長期的に活用する。
- ・具体的には、浴室、台所等の設備機器の更新、給湯器の設置等の改修を行い、居住性の向上を図る。

②福祉対応型

- ・引き続き活用を図る住宅について高齢者が安全・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。
- ・具体的には、段差解消、手摺設置、浴槽・便器の高齢化対応、スロープの設置・EVの設置等を行い、住棟・住戸内のバリアフリー化を進める。

③安全性確保型

- ・耐震性に問題のあるラーメン構造住棟において耐震改修等により躯体の安全性を高める。
- ・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。
- ・防犯対応として、共用灯の適正照度・配置を考慮するとともに、高木などによる見通しの悪い場所を発生させない環境に配慮する。

④長寿命化型

- ・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棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減の観点から予防保全的な改善を行う。
- ・具体的には、屋根・屋上防水、床防水、外壁塗装、電気設備、機械設備等の耐久性の向上等を図る。

11. 建替事業の実施方針

- ・団地内の縮小については、建替を前提とした再編計画の立案を検討する。（藤ノ木団地等、廃止住棟と維持住棟が混在する団地を対象とする。）
- ・現状立地している場所から移転する建替（新規建設）を行う場合には、山梨市立地適正化計画における居住誘導区域への建設を検討する。
- ・避難の安全性が確保されていない住棟については、優先的な対応が必要であり、建替事業も視野に入れた検討を実施する。
- ・木造住宅は、耐用年数経過を目途に現位置で建替の実施を検討する。

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

12-1 ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定された方法にて、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

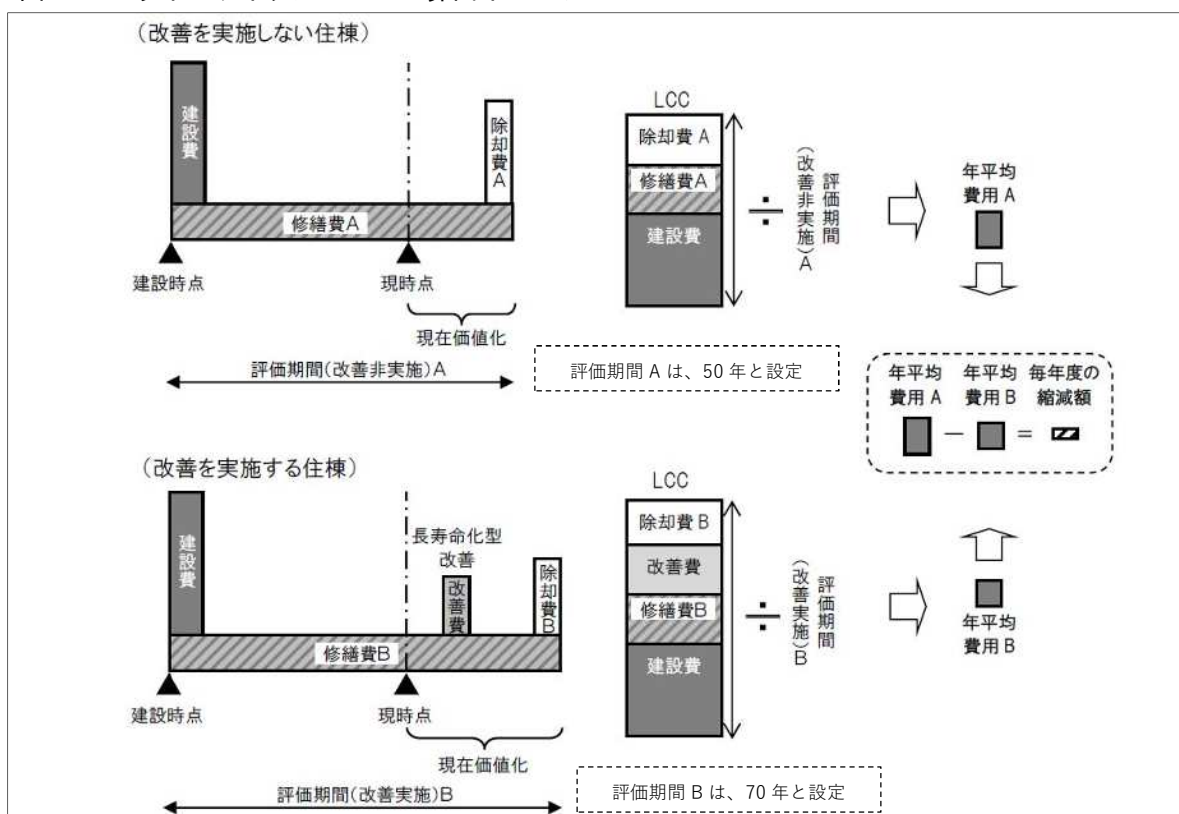
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 12-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順※】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・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（減価償却資産の耐用年数等に関する省令による耐用年数を踏まえ、中耐の評価期間 50 年と設定）

②修繕費 A

- ・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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

$$\text{計画前 LCC} = (\text{③} + \text{②} + \text{④}) \div \text{①} \quad (\text{単位: 円/戸・年})$$

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（公営住宅法施行令第 30 条による耐用年数を踏まえ、中耐の評価期間 70 年と設定）

⑦修繕費 B

- ・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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

$$\text{計画後 LCC} = (\text{⑨} + \text{⑧} + \text{⑦}) \div \text{⑥} \quad (\text{単位: 円/戸・年})$$

< L C C 縮減効果 >

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、

$$\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前 L C C} - \text{⑪計画後 L C C}$$

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

12-2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることを確認した。

表 12-1 改善事業の実施予定一覧及び LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		改善事業の時期・内容	LCC縮減効果 (千円/年)
					法定点検	法定点検に準じた点検		
藤ノ木	M棟	24	中耐	S52	-	R3	R4:外壁(長寿命化)	1,836
藤ノ木	N棟	20	中耐	S51	-	R2	R3:外壁(長寿命化)	1,434
小原	A棟	30	中耐	S53	-	R5	R6:外壁(長寿命化)	2,336
小原	B棟	30	中耐	S54	-	R6	R7:外壁(長寿命化)	2,252
小原	C棟	30	中耐	S59	-	R8	R9:外壁(長寿命化)	2,596
小原	D棟	30	中耐	S55	-	R7	R8:外壁(長寿命化)	2,251
大野	A棟	30	中耐	S57	-	R9	R10:外壁(長寿命化)	2,529
大野	B棟	30	中耐	S57	-	R10	R11:外壁(長寿命化)	2,529

13. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施予定一覧（様式1～3）は次頁の通りである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 山梨市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 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 総減額算 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
藤ノ木	M棟	24	中耐	S52		R3			外壁(長寿 命化)											1,836	
藤ノ木	M棟	20	中耐	S51		R2			外壁(長寿 命化)											1,434	
小原	A棟	30	中耐	S53		R5				外壁(長寿 命化)										2,336	
小原	B棟	30	中耐	S54		R6					外壁(長寿 命化)									2,252	
小原	C棟	30	中耐	S59		R8										外壁(長寿 命化)				2,596	
小原	D棟	30	中耐	S55		R7									外壁(長寿 命化)					2,251	
大野	A棟	30	中耐	S57		R9											外壁(長寿 命化)			2,529	
大野	B棟	30	中耐	S57		R10														2,529	外壁(長寿 命化)

【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：

山梨市

住宅の区分：

公営住宅

特別公共
賃貸住宅

福祉費
(627100)

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 進んだ点検	法定点検に 進んだ点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
該当なし																		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【その他】用途廃止に伴う撤去・解体事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	撤去・解体事業 実施予定年度	撤去・解体事業費 (千円)	備考
隼	1号室	1	木平	S41	R2	1,000	
隼	18号室	1	木平	S42	R2	1,000	
隼	23号室	1	木平	S42	R2	1,000	

※ 用途廃止予定の団地については、入居者の退去後、順次、撤去・解体を実施する。