



御殿場市営住宅等長寿命化計画（案）

（令和3年度～令和12年度）

令和3年3月策定

令和8年3月改訂



御殿場市
GOTEMBA CITY

目 次

第 1 章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1	計画策定の背景	2
2	計画策定の目的	2
3	計画期間	2
4	計画の位置付け	3

第 2 章 公営住宅等の状況

1	公営住宅の現状	6
(1)	居住者の状況	6
(2)	公営住宅の概要	8
(3)	市営住宅の整備・管理の課題	16

第 3 章 長寿命化に関する基本方針の設定

1	長寿命化に関する基本方針	17
2	ストックの状態の把握・修繕・日常的な維持管理・データ管理の方針	17
3	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	17

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	団地別・住棟別の事業手法の選定	18
2	公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	19
3	1 次判定	21
4	2 次判定	26
5	3 次判定	29

第 5 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	36
2	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	38
3	共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	39

第 6 章 市営住宅における点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

1	点検の実施方針	40
2	計画修繕の実施方針	41
3	改善事業の実施方針	41
4	建替事業の実施方針	41
5	用途廃止の実施方針	42

第 7 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（L C C）の算出の基本的な考え方	43
2	ライフサイクルコスト（L C C）の縮減効果の算出の基本的な考え方	44

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1 計画策定の背景

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、『住生活基本法』が制定され、住宅セーフティーネットの確保を図り、国民の住生活の質の向上を図ることと示されている。

近年、社会的問題として低所得者や生活保護受給者の増加が深刻化する中で、特に収入源の乏しい高齢者世帯や単身高齢者を中心に需要が高まっている事からも、公営住宅等公的賃貸住宅が担う「住宅弱者を救済するためのセーフティーネット機能」の中核としての役割は一層重要なものとなってきている。

また、『住生活基本法』に基づいて策定された『住生活基本計画（全国計画）』では、これまでの「古い建物は壊して新しく造る」というフロー重視の政策から、「既存の建物を修繕し、きちんと手入れをして長く大切に使用していく」というストック重視の政策へと大きく転換が図られた。

現在、御殿場市には市営住宅は17団地881戸、県営住宅は1団地54戸が存在する。既存の市営住宅ストックのうち、1960年代～1970年代に建設された簡平住宅（317戸）や中耐住宅（200戸）は、老朽化が進み再生が必要になっている。

平成23年3月に、建替え・全面改修・部分改修・維持保全等の適切な活用方法の選択を行い、公営住宅を総合的に活用するための『御殿場市営住宅等長寿命化計画』を策定し、市営住宅の維持管理を進めてきた。今後も、ストック活用の観点から、設備施設の改修・バリアフリー化の推進や住宅確保要配慮者に対する居住性の向上と良質ストックとしての再生を図るための改修計画を進めていく。

平成26年に『国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）』により、道路・河川・鉄道等のインフラ設備等、公営住宅を含む公共施設の維持管理の指針が示され、維持管理に対する考え方が変化してきている。

また、平成28年には『公営住宅等長寿命化計画策定指針』が改定され、公営住宅等の長寿命化への取組として、ライフサイクルコスト（維持管理費用）縮減のための取組強化が求められている。

御殿場市では平成29年に『御殿場市公共施設総合管理計画』を策定し、市営住宅を含む公共施設の長期維持管理についての方針を定めている。（令和4年3月改定）

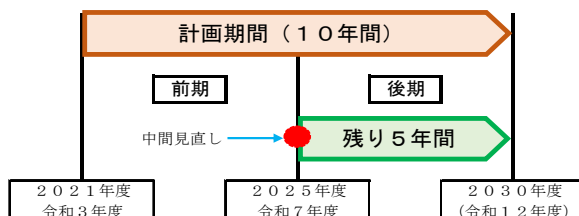
これらの上位・関連計画との整合性を図りながら今後の市営住宅等の適切な維持管理の実現に向けた、『御殿場市営住宅等長寿命化計画』の改訂が求められている。

2 計画策定の目的

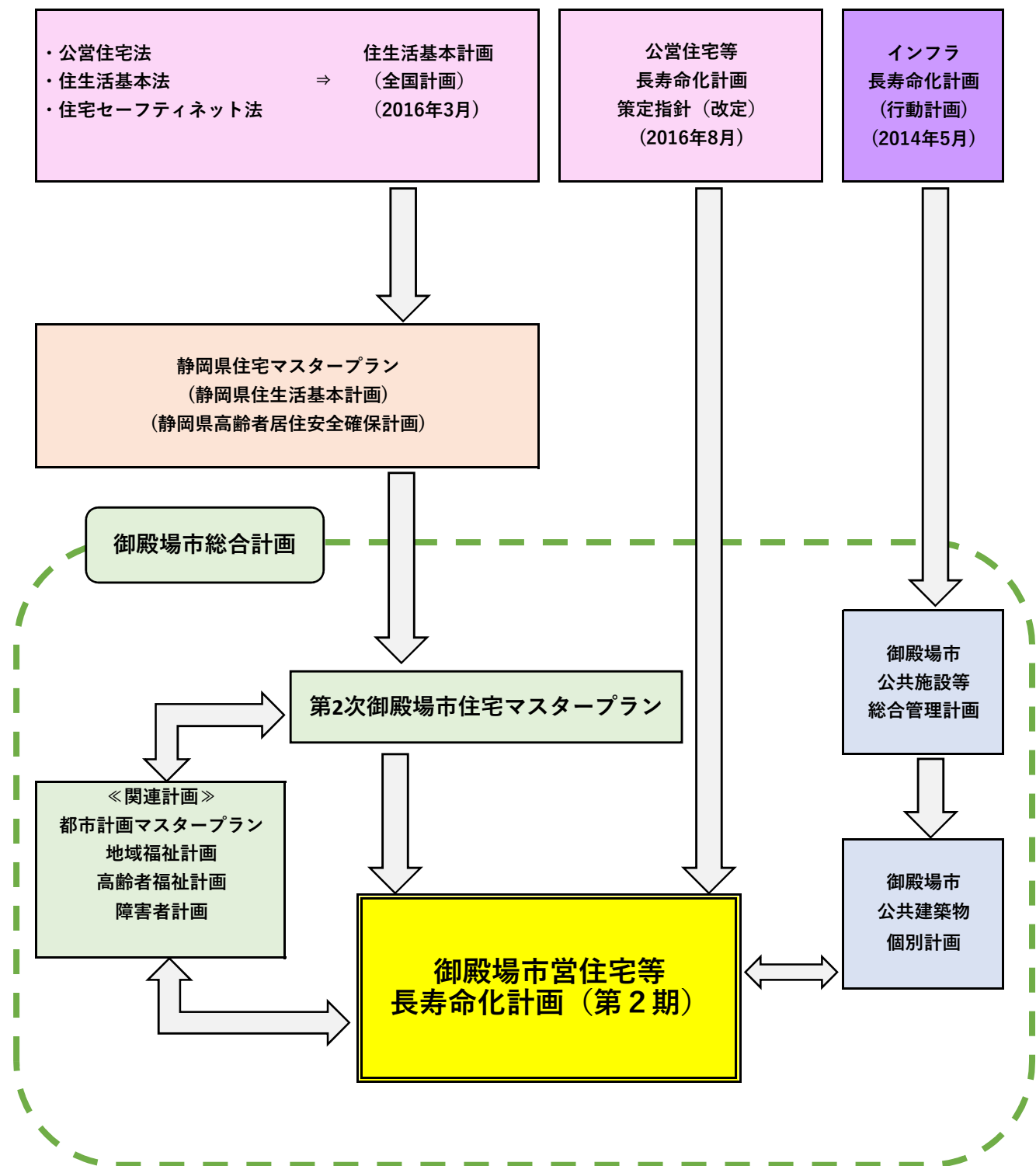
既存ストックを有効に活用できるよう、適切な点検・修繕・改善・データ管理等を行い、公営住宅等の状況や、公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた団地のあり方を考慮した上で、団地別・住棟別の事業方法を選定すると共に、長寿命化に資する予防保全的な維持管理・改善を計画的に取り組み、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すことを目的とする。

3 計画期間

本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間（残り5年）とします。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、内容の見直しを行う。



4 計画の位置付け



◆御殿場市の上位関連計画

計画	第五次御殿場市総合計画 前期基本計画	計画期間	令和8年度～令和12年度
<p>将来都市像 「緑きらきら、人いきいき、未来へつなぐ交流都市 御殿場」</p> <p>○雄大な富士山の恵みである豊かな自然環境を守り育て、郷土に愛着と誇りを持ちながら住み続けられる「御殿場らしいぬくもりのある人づくり・まちづくり」を進め、多様な考え方を受け入れながら、未来へ向けて持続的に発展していくまちを将来都市像として表します。</p> <p>■政策方針1：人が集い活力あふれる産業を育てるまちづくり 《産業》</p> <p>■政策方針2：笑顔あふれる健やか・福祉のまちづくり 《健康福祉》</p> <p>■政策方針3：安全で安心して暮らせるまちづくり 《防災・市民生活》</p> <p>■政策方針4：富士山のように大きな心を持った人づくり 《教育文化》</p> <p>■政策方針5：富士山の恵みを守り育てるまちづくり 《環境》</p> <p>■政策方針6：富士山の麓にふさわしい美しく快適なまちづくり 《都市基盤》</p> <p>■政策方針7：富士山と共に歩む協働のまちづくり 《協働・計画推進》</p> <p>◆市営住宅の整備</p> <p>○既存市営住宅の適切な維持管理や長寿命化等の整備を図り、住宅に困窮している低所得者、高齢者、障害のある人、子育て世代などに対し、低廉な家賃による居所の提供に努めます。</p> <p>◆SDGsでの位置付け</p> <p>目標3 すべての人に健康と福祉を</p> <p>目標10 人や国の不平等をなくそう</p> <p>目標11 住み続けられるまちづくりを</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>3 すべての人に健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>10 人や国の不平等をなくそう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> </div> <p>◆SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015年9月の国連サミットで採択された、2030年を期限とする国際社会全体の17の開発目標である。各分野にわたる17の目標の下に169のターゲット（具体目標）が掲げられており、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指して、経済・社会環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むものとされている。</p>			

計画	第2次御殿場市住宅マスタープラン	計画期間	令和6年度～令和15年度
<p>国県の改定「住生活基本計画」及び平成28（2016）年3月に策定した「第四次御殿場市総合計画」との整合を図り、市民が住みやすい住宅・住環境の充実を図るために策定するものです。</p> <p>目標1 新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現</p> <p>目標2 高齢者等が自立できる住生活の実現</p> <p>目標3 住宅セーフティネット機能の確保</p> <p>目標4 安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成</p> <p>目標5 中古・既存住宅の循環システムの形成</p> <p>目標6 空き家の適切な管理と利活用の推進</p> <p>目標7 魅力ある地域暮らしの推進</p>			

計画	御殿場市都市計画マスタープラン	計画期間	令和3年度～令和12年度
<p>本計画は、都市計画法第18条の2に示される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、「第四次御殿場市総合計画（後期基本計画）」、「御殿場小山広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「第三次御殿場市国土利用計画」の内容に即し、本市が策定する計画である。</p> <p>都市計画マスタープランの役割</p> <p>①御殿場市全体の将来都市像及び地域別の将来像を示す。</p> <p>②御殿場市の土地利用及び都市施設などの都市計画の決定・変更に際し、その方向性を示す。</p> <p>③地域活力の創出と豊かで暮らしやすい都市づくりを市民と協働で進めるための指針を示す。</p>			

計画	第4次御殿場市地域福祉計画	計画期間	令和4年度～令和8年度
<p>本計画は、社会福祉法第107条で、地域における高齢者の福祉、障害者の福祉、児童の福祉、その他の福祉において共通して取り組むべき事項等を定めた計画である。</p> <p>基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 共生の意識づくり 2. 支え合い・助け合いの地域づくり 3. 地域における福祉の環境づくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 住みやすいまちづくり <p>市が取り組むこと【公助】 ○高齢者や障害のある人に対応した市営住宅の整備を進める。</p> 4. 地域の福祉を支える仕組みづくり 			

計画	御殿場市第10次高齢者福祉計画	計画期間	令和6年度～令和8年度
<p>基本施策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域包括ケアの深化・推進 <ul style="list-style-type: none"> ・住まいの安定的な確保 <p>高齢者にとって安全・安心で快適な住まいづくりを行うことの重要性を考慮し、高齢者福祉施設等との複合的対応を考えた市営住宅の整備等について調査・研究を進めていく。</p> 2. 介護予防の推進と自立生活の支援 3. 高齢者保健の充実 4. 社会参加の支援と生きがいのづくりの推進 5. 認知症の人や家族が暮らしやすいまちづくり 6. 高齢者の権利擁護 7. 介護保険事業の安定した運営 			

計画	第6次御殿場市障害者計画	計画期間	令和5年度～令和9年度
<p>●この計画の基本理念を遂行するために、6つの基本目標を掲げる。</p> <ol style="list-style-type: none"> I 理解と交流と社会参加の促進 II 健康の維持・増進 III 教育・療育の充実 IV 相談体制・障害福祉サービスの充実 V 就労支援と生活の安定 <ul style="list-style-type: none"> ・安定して生活できる居住場所の確保→市営住宅の提供体制の維持 VI 快適で安心できるまちづくり 			

第2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅の現状

(1) 居住者の状況

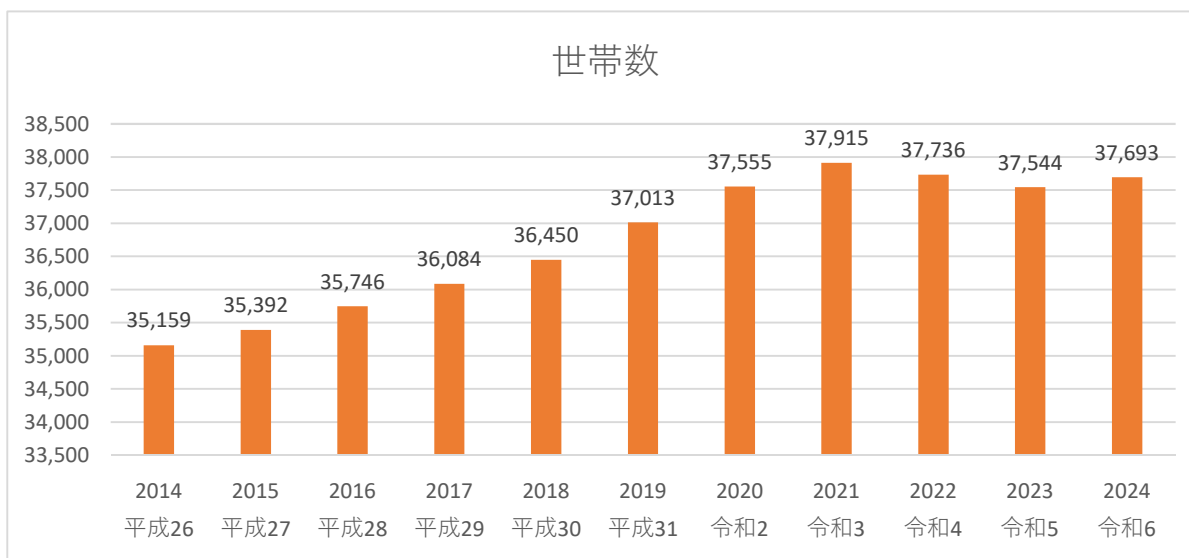
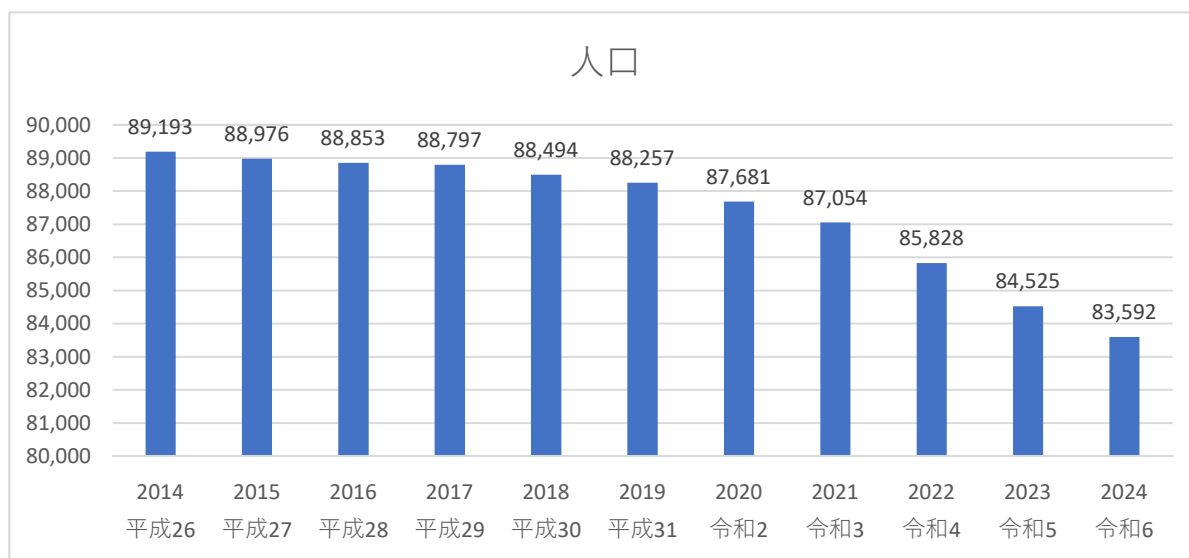
① 御殿場市の人口

御殿場市の人口は、2014年（平成26年）89,193人から年々減少し続け、2024年（令和6年）には83,592人となっている。

② 御殿場市の世帯数

御殿場市の世帯数は、年々増加傾向で推移してきており、2021年（令和3年）には37,915世帯となっているが、その後は減少傾向にある。

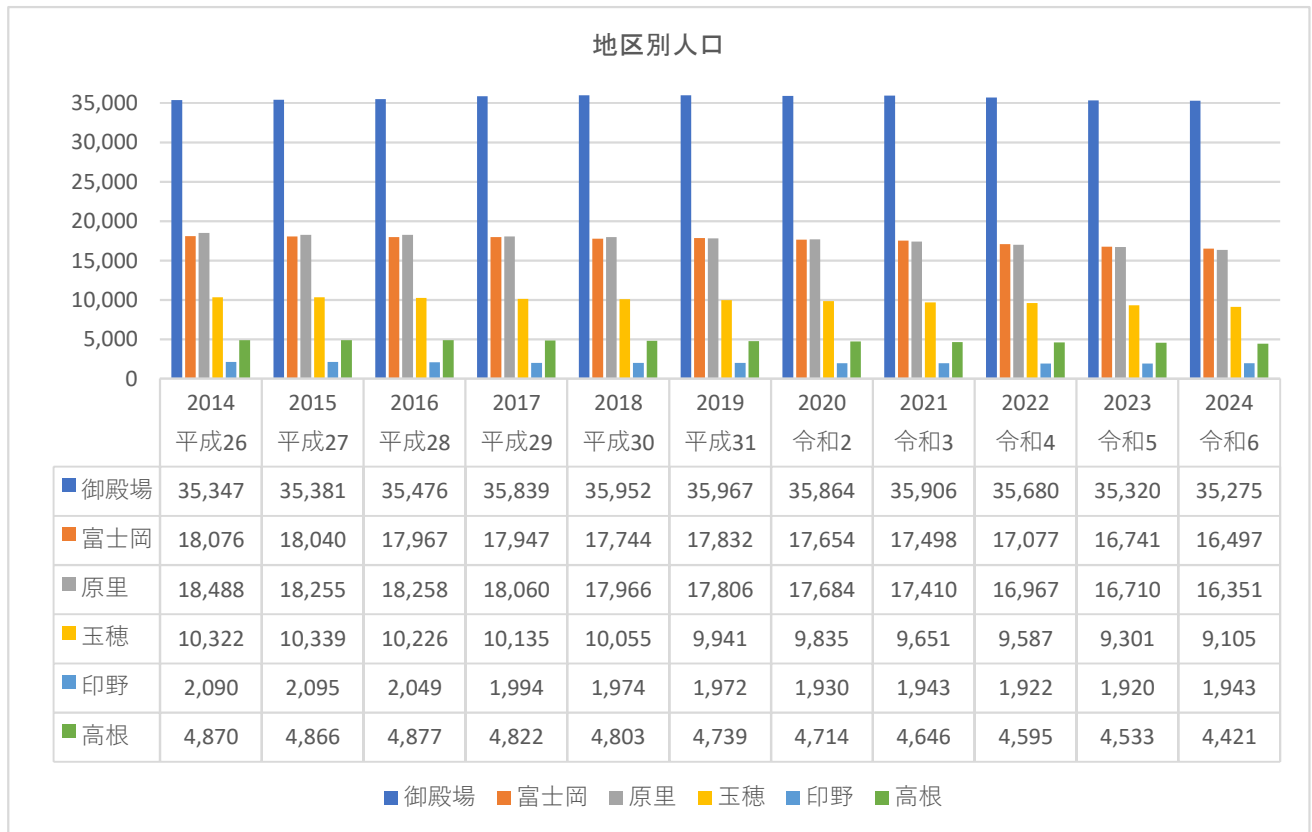
人口が減少している中、世帯当りの世帯人員が減少し、2人・単身者世帯が増加していると推測される。



出典：御殿場市統計書

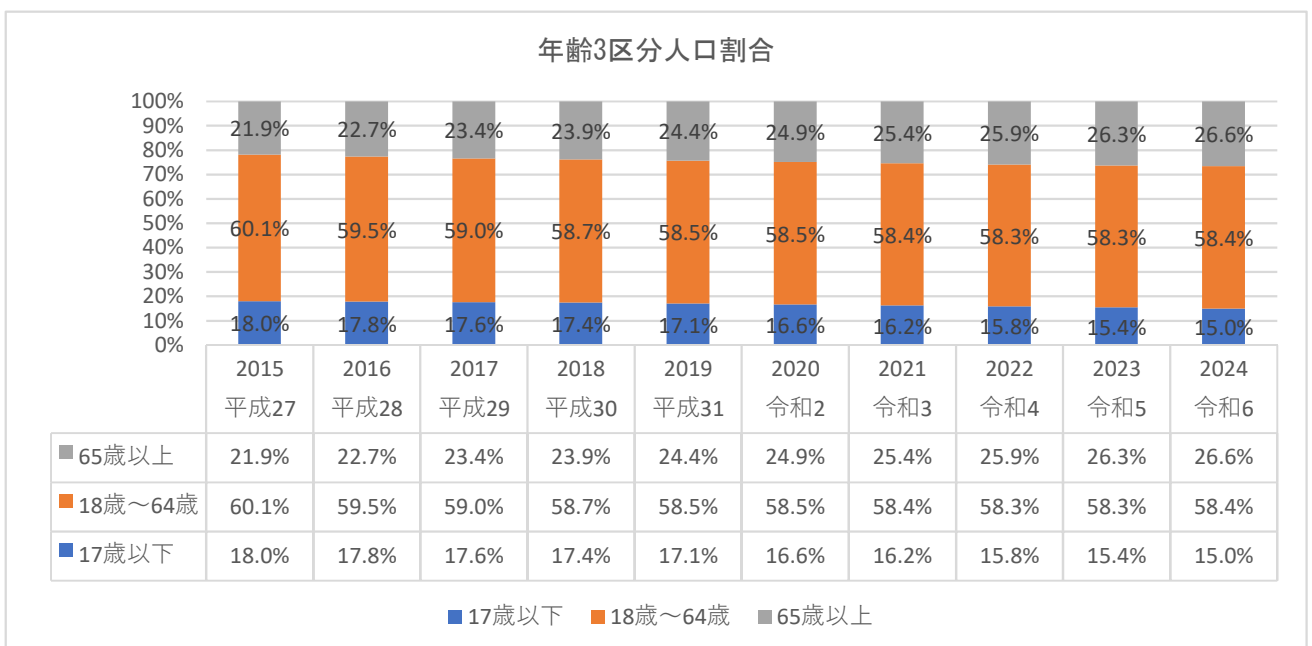
③ 御殿場市の地区別人口

御殿場市を御殿場、富士岡、原里、玉穂、印野、高根の6地区に分け、地区別の人口を見ると、御殿場地区の人口が最も多く、次いで富士岡、原里、玉穂、高根、印野の順となっている。



④ 年齢構成

御殿場市の人口を就学年代の17歳以下、就労年代の18歳～64歳、高齢者の65歳以上の3区分に分けて人口推移をみると、明らかな少子高齢化の進行が見られる。



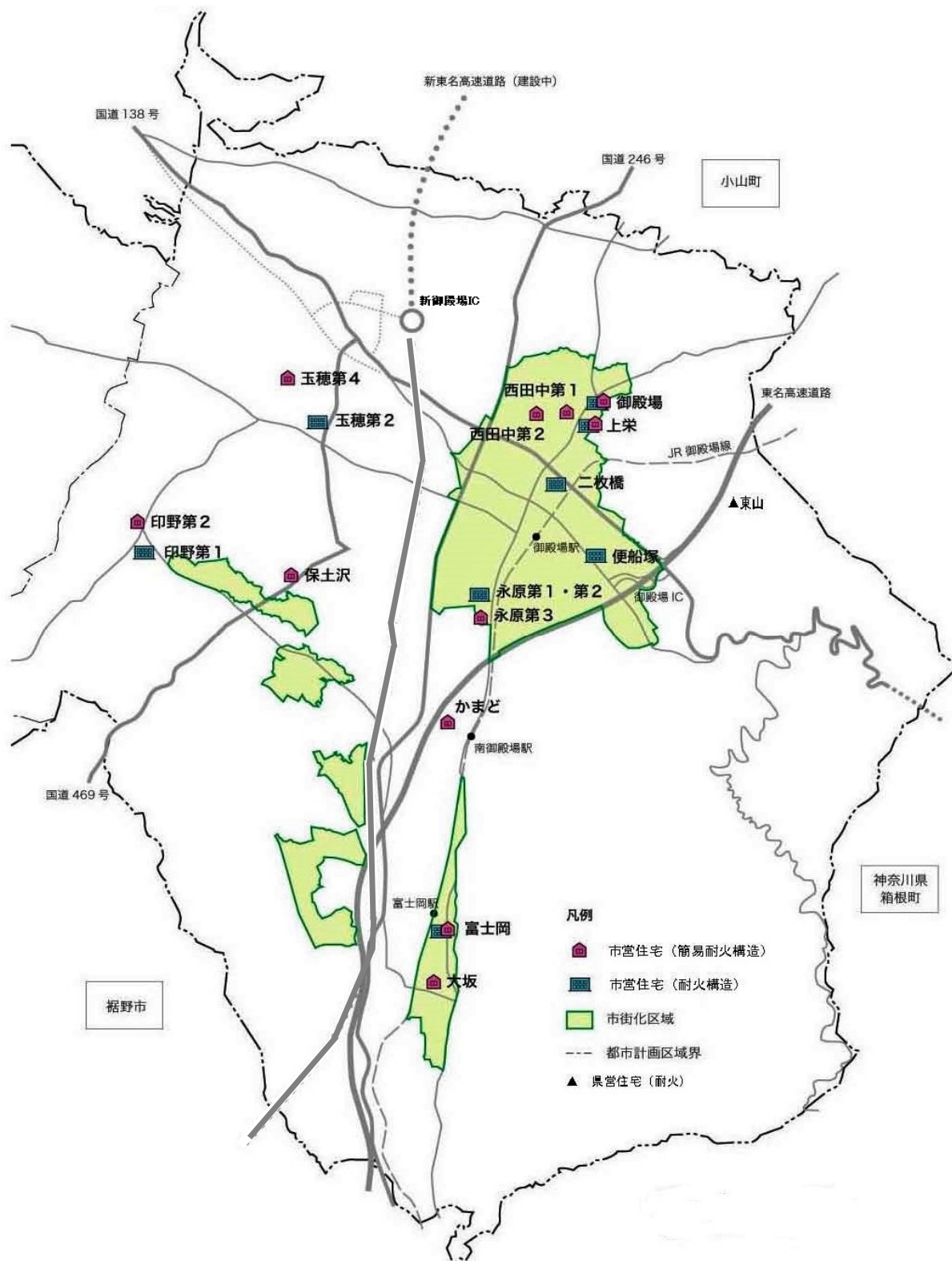
出典：御殿場市統計書

(2) 公営住宅の概要

① 公営住宅の位置

現在、御殿場市には市営住宅は17団地、県営住宅は1団地が存在する。

図1. 公営住宅の位置



② 公営住宅の概要

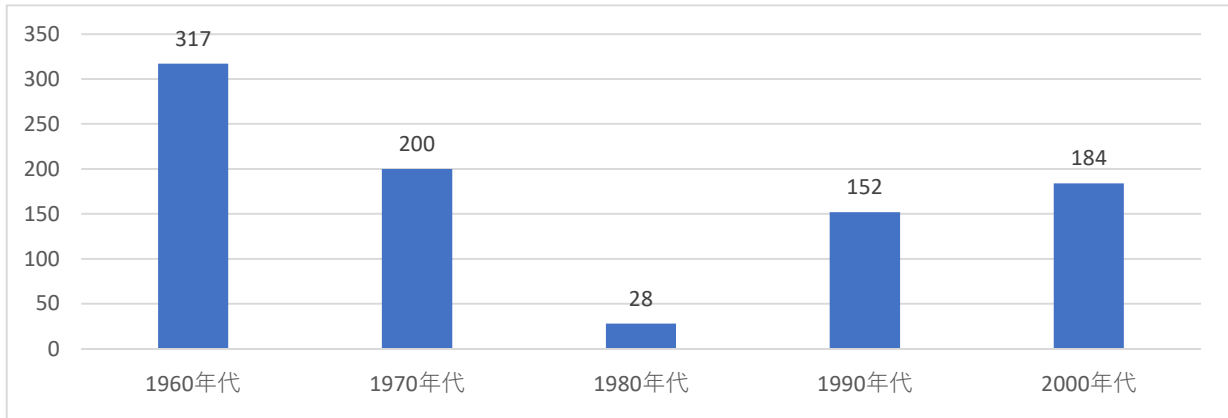
表 1. 公営住宅の各団地の概要（令和 7 年 4 月 1 日現在）

※各団地について実施した詳細な実態調査については参考資料 (P46～113) を参照。

団地名	種別	棟名	構造	建設年度 (西暦)	経過年数 (年)	耐用年数 (年)	管理戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	土地 種別
御殿場	市営住宅	1	簡平	1963	62	30	20	36.0	市/借地
		2	簡平	1964	61	30	6	36.0	
		A1	中耐	1974	51	80	24	52.0	市/借地
		A2	中耐	1975	50	80	24	52.0	
		A3	中耐	1976	49	80	16	62.0	
		A4	中耐	1977	48	80	24	62.0	
		A5	中耐	1977	48	80	16	62.0	
A6	中耐	1978	47	80	16	62.0			
上栄	市営住宅	1(11-20)	簡平	1961	64	30	10	29.9	市
		2(21-30)	簡平	1962	63	30	10	31.0	
		K1	中耐	1979	46	80	16	68.9	
西田中第 1	市営住宅	1	簡平	1960	65	30	8	28.9	市/借地
		2	簡平	1960	65	30	7	35.7	
		3	簡平	1961	64	30	15	29.9	
		4	簡平	1962	63	30	2	35.7	
		5	簡平	1963	62	30	3	29.9	
西田中第 2	市営住宅	1	簡平	1966	59	30	10	36.0	市
		2	簡平	1966	59	30	5	31.0	
		3	簡平	1967	58	30	5	36.0	
二枚橋	市営住宅	A	中耐	2000	25	80	32	43.3～57.7	市
		B	中耐	2001	24	80	16	48.9/61.0	
		C	中耐	2001	24	80	16	61.0	
便船塚	市営住宅		中耐	1999	26	80	40	46.0/61.7	借地
富士岡	市営住宅	F1	中耐	1980	45	80	16	68.9	借地
		F2	簡二	1981	44	80	8	64.9	
		F3	簡二	1981	44	80	4	64.9	
大坂	市営住宅	1	簡平	1960	65	30	10	41.9	市/借地
		2	簡平	1960	65	30	10	48.6	
		4	簡平	1962	63	30	15	31.0	
かまど	市営住宅	1	簡平	1965	60	30	15	36.0	借地
		2	簡平	1965	60	30	25	31.0	
		3	簡平	1966	59	30	10	31.0	
永原第 1	市営住宅	A	中耐	1996	29	80	16	64.4～76.3	市
		B	中耐	1996	29	80	32	73.0/76.3	
		C	中耐	1995	30	80	32	65.3～79.7	
		D	中耐	1993	32	80	32	62.3～76.6	
永原第 2	市営住宅	N1	中耐	1972	53	80	24	49.0	市
		N2	中耐	1973	52	80	24	52.0	
永原第 3	市営住宅	1	簡平	1963	62	30	10	36.5	市/借地
		2	簡平	1964	61	30	5	31.0	
保土沢	市営住宅	1	簡平	1960	65	30	10	35.7	市
		2	簡平	1960	65	30	10	28.9	
玉穂第 2	市営住宅	A	耐二	2003	22	80	15	38.6/58.8	借地
		B	耐二	2003	22	80	15	38.6/58.8	
		C	耐二	2004	21	80	15	38.6/58.8	
		D	耐二	2004	21	80	15	38.6/58.8	
		E	耐二	2005	20	80	14	38.6/59.2	
		F	耐二	2005	20	80	14	38.6/59.2	
		G	耐二	2006	19	80	10	38.6/59.2	
		H	耐二	2006	19	80	12	59.2	
		I	耐二	2006	19	80	10	38.6/59.2	
玉穂第 4	市営住宅	1	簡平	1968	57	30	27	31.4	市
		2	簡平	1968	57	30	20	36.4	
		3	簡平	1969	56	30	20	36.4	
		4	簡平	1969	56	30	14	31.4	
印野第 1	市営住宅		中耐	1979	46	80	16	68.9	借地
印野第 2	市営住宅	1	簡平	1964	61	30	10	31.0	借地
		2	簡平	1965	60	30	5	31.0	
東山団地	県営住宅	1	中耐	1989	36	80	18	62.7～79.3	/
		2	中耐	1989	36	80	24	62.7～79.3	
		3	中耐	1990	35	80	12	62.7	
合計							935		

※簡平：簡易耐火構造平屋建て、 簡二：簡易耐火構造二階建て
中耐：中層耐火構造、 耐二：耐火構造二階建て

図2. 建設年度と戸数



1960年代	御殿場、上栄、西田中第1、西田中第2、大坂、かまど、永原第3、保土沢、玉穂第4、印野第2 ※全て簡平
1970年代	御殿場、上栄、永原第2、印野第1 ※全て中耐
1980年代	富士岡（中耐、簡二）
1990年代	永原第1、便船塚 ※全て中耐
2000年代	二枚橋（中耐）、玉穂第2（耐二）

図3. 構造別・規模別住戸の割合

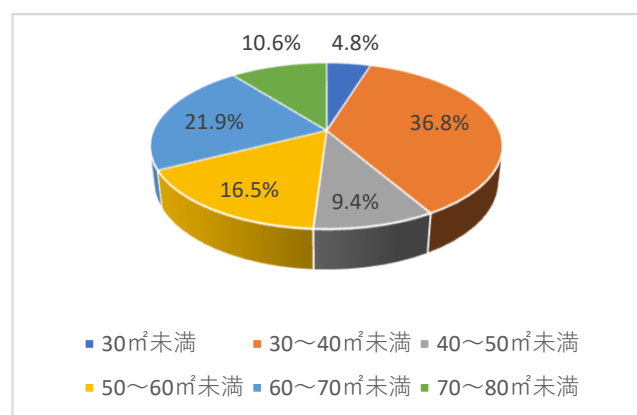
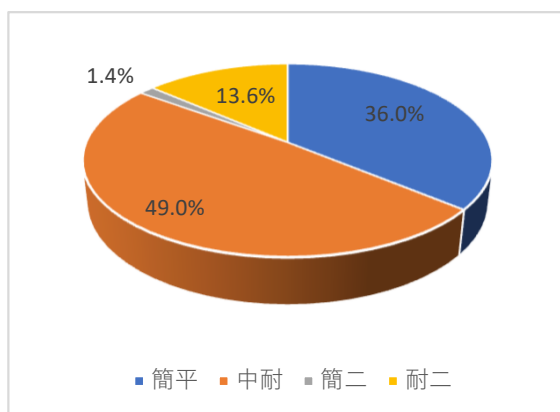


図4. 団地別入居戸数

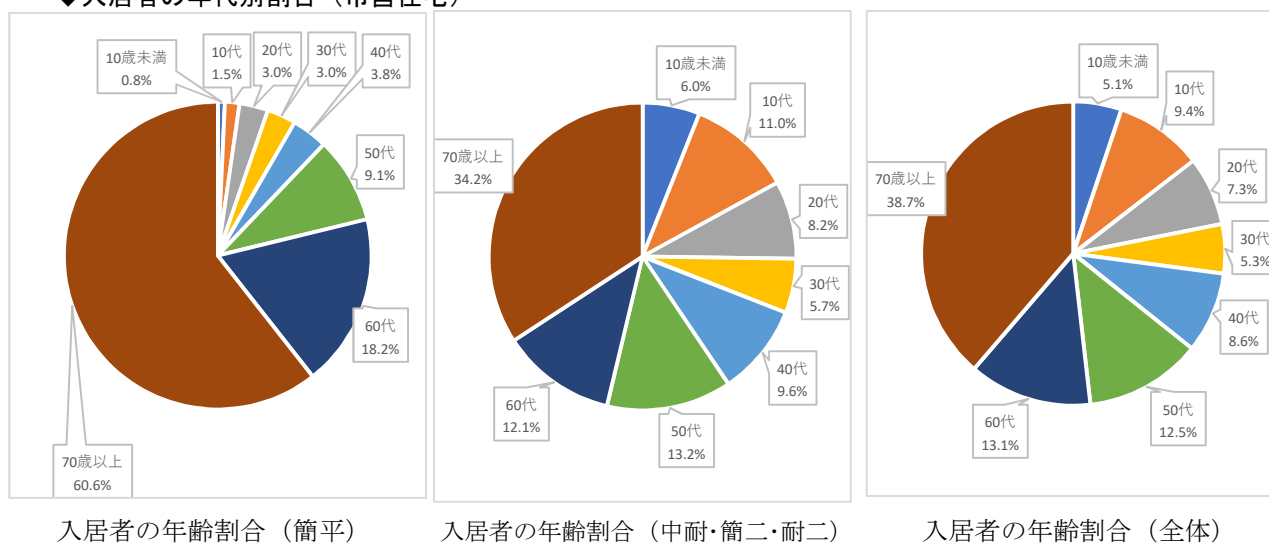
団地名	簡平住宅									
	御殿場	上栄	西田中1	西田中2	大坂	かまど	永原3	保土沢	玉穂4	印野2
戸数	26	20	35	20	35	50	15	20	81	15
入居者数（全体）	13	8	6	6	11	12	6	4	29	4
空室数	13	12	29	14	24	38	9	16	52	11
入居率	50.0%	40.0%	17.1%	30.0%	31.4%	24.0%	40.0%	20.0%	35.8%	26.7%

団地名	中層耐火・簡易耐火2階建て・耐火2階建て住宅									
	御殿場	上栄	二枚橋	便船塚	富士岡	永原1	永原2	玉穂2	印野1	
戸数	120	16	64	40	28	112	48	120	16	
入居者数（全体）	68	6	47	35	15	62	27	96	4	
空室数	52	10	17	5	13	50	21	24	12	
入居率	56.7%	37.5%	73.4%	87.5%	53.6%	55.4%	56.3%	80.0%	25.0%	

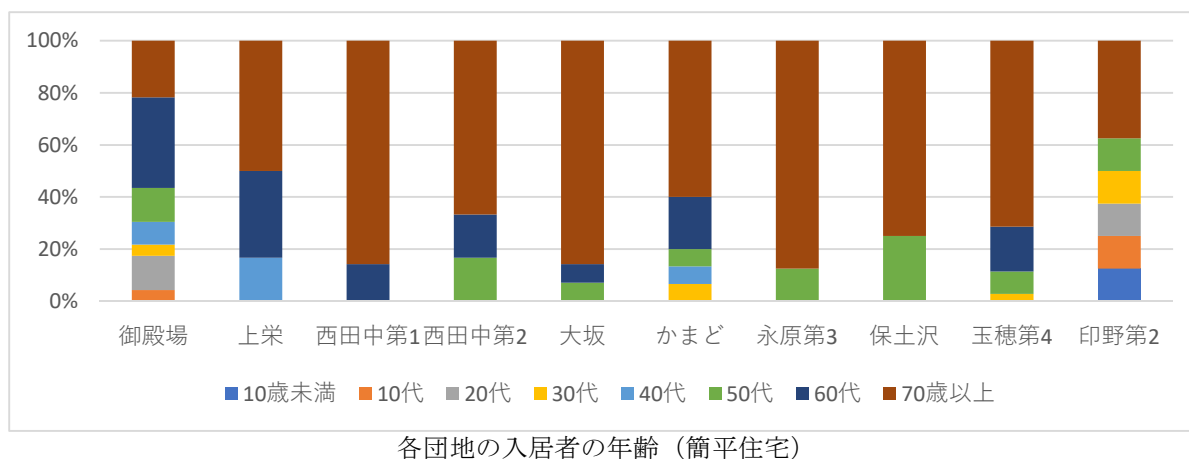
注記：令和7年4月1日現在の数値。

図5. 団地別入居者年齢の割合

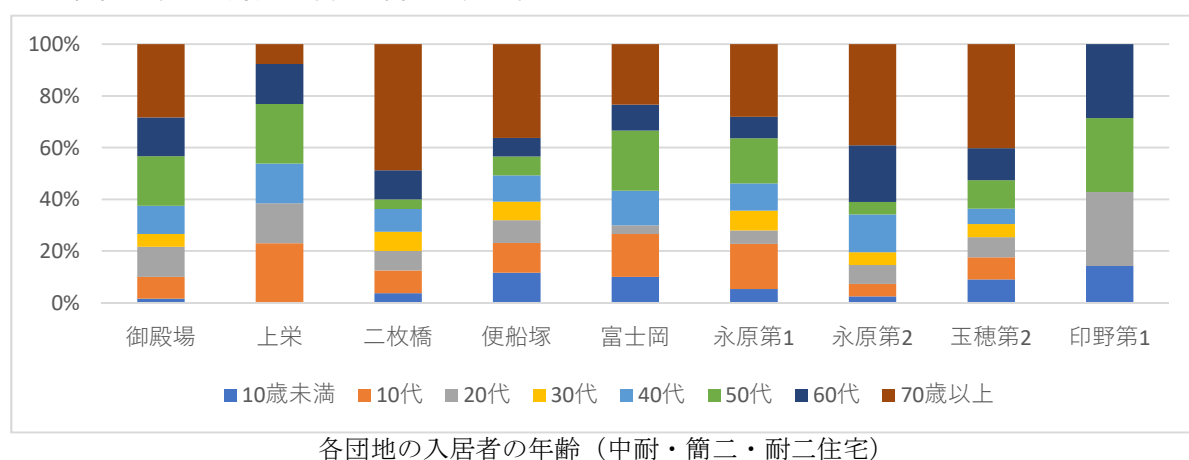
◆入居者の年代別割合（市営住宅）



◆入居者の年代別割合（簡平住宅）



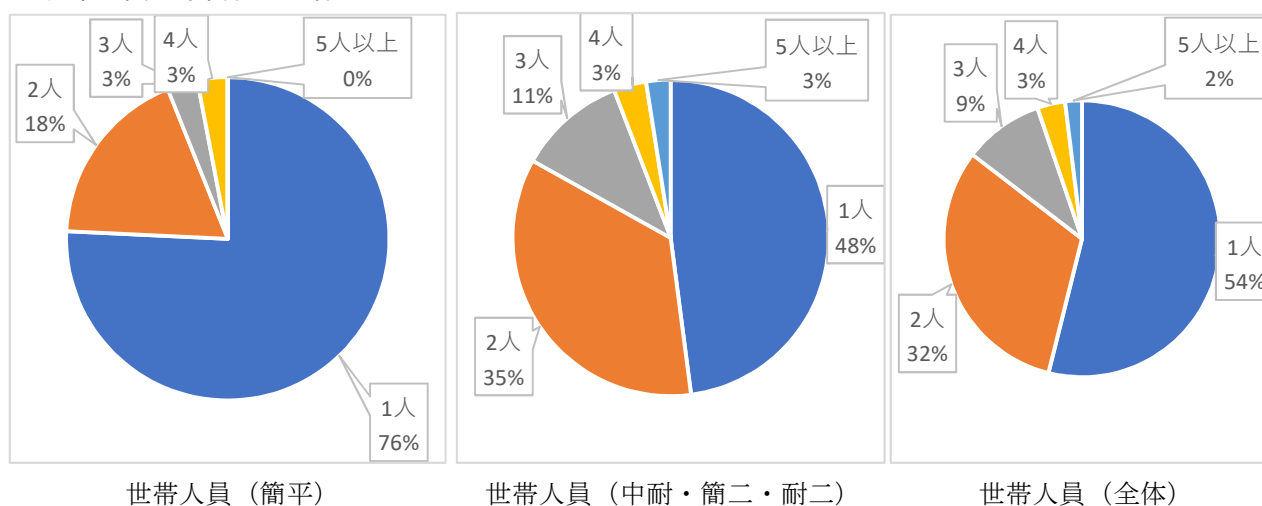
◆入居者の年代別割合（中耐・簡二・耐二住宅）



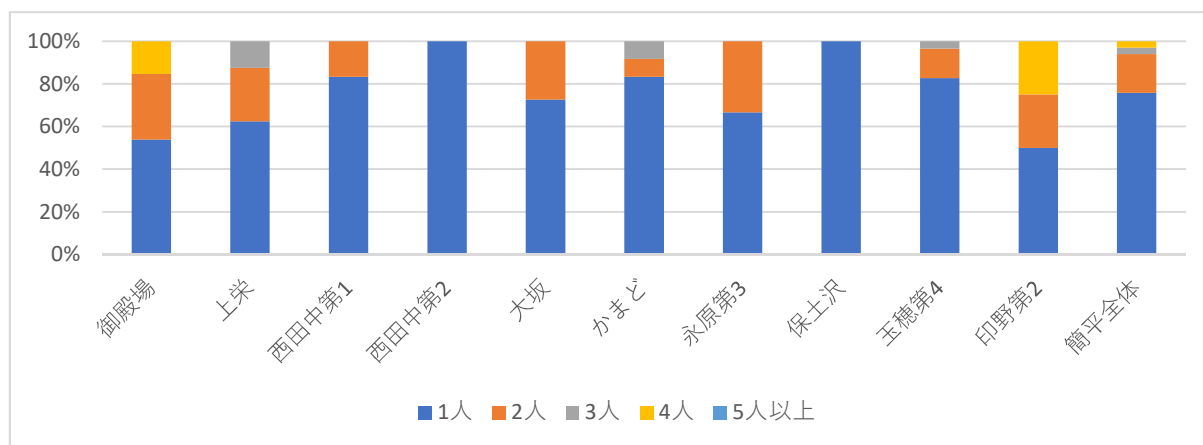
簡平住宅について、御殿場団地・保土沢・印野第2団地を除いて、入居者の約80%が60歳以上でかなり高齢化が進んでいる。中でも西田中第1団地は100%が60歳以上の高齢者となっている。

図6. 団地別世帯人員の割合（令和6年度）

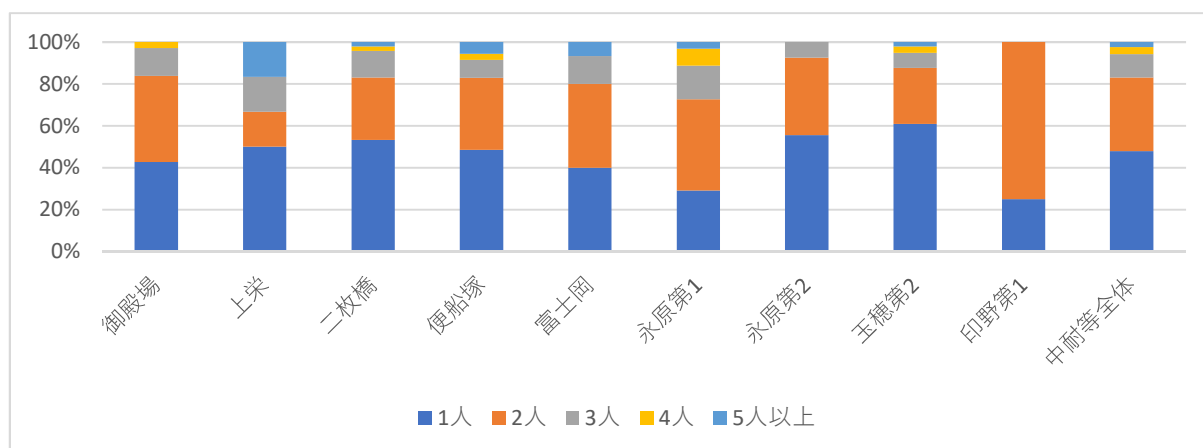
◆世帯人員（市営住宅全体）



◆世帯人員（簡平住宅）



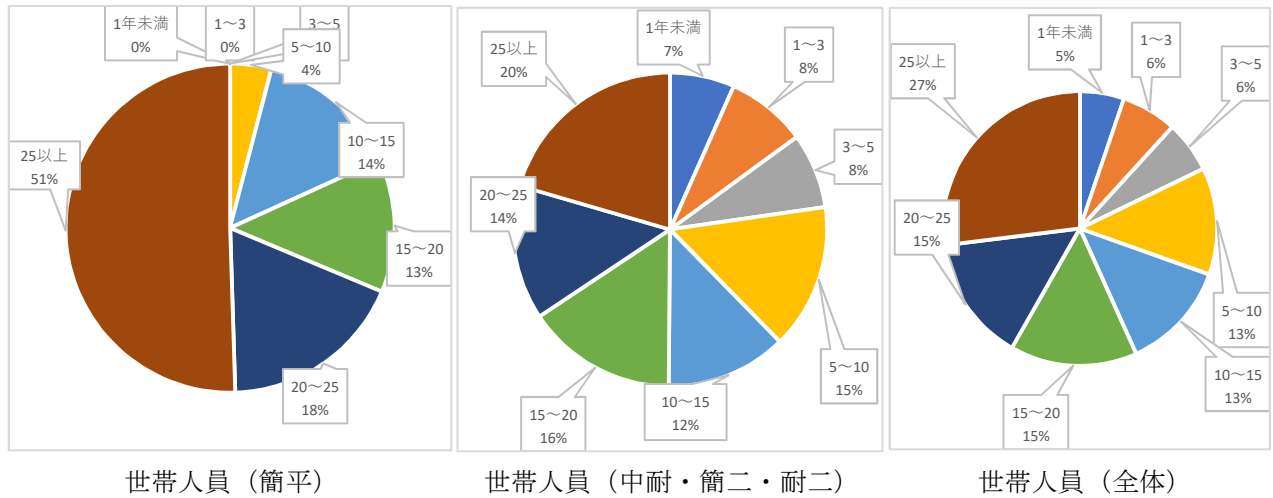
◆世帯人員（中耐・簡二・耐二）



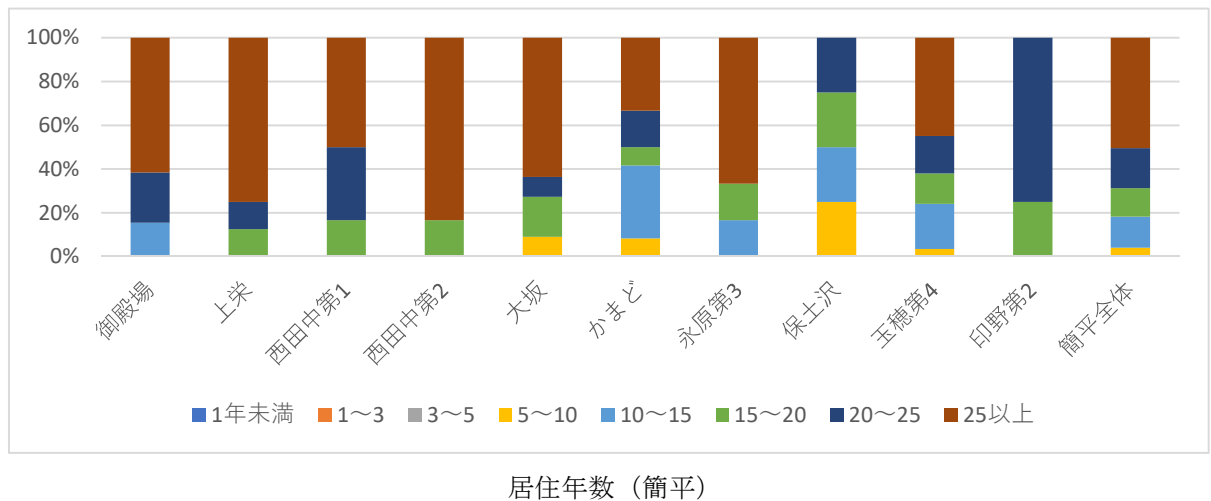
・簡平住宅の世帯人員は7割超が1人、9割以上が1人または2人。西田中第2団地・保土沢団地は入居者全員が1人暮らし。また、中耐等の住宅でも8割を超える入居者が1人または2人暮らしとなっている。

図7. 団地別居住年数の割合（令和6年度）

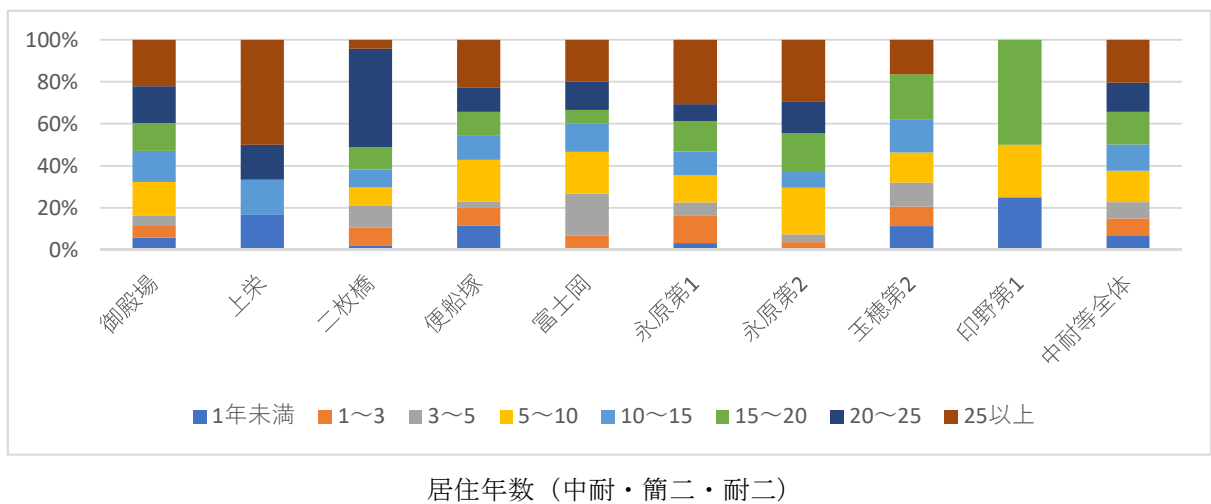
◆入居者（名義人）の居住年数（市営住宅全体）



◆入居者の居住年数割合（簡平住宅）



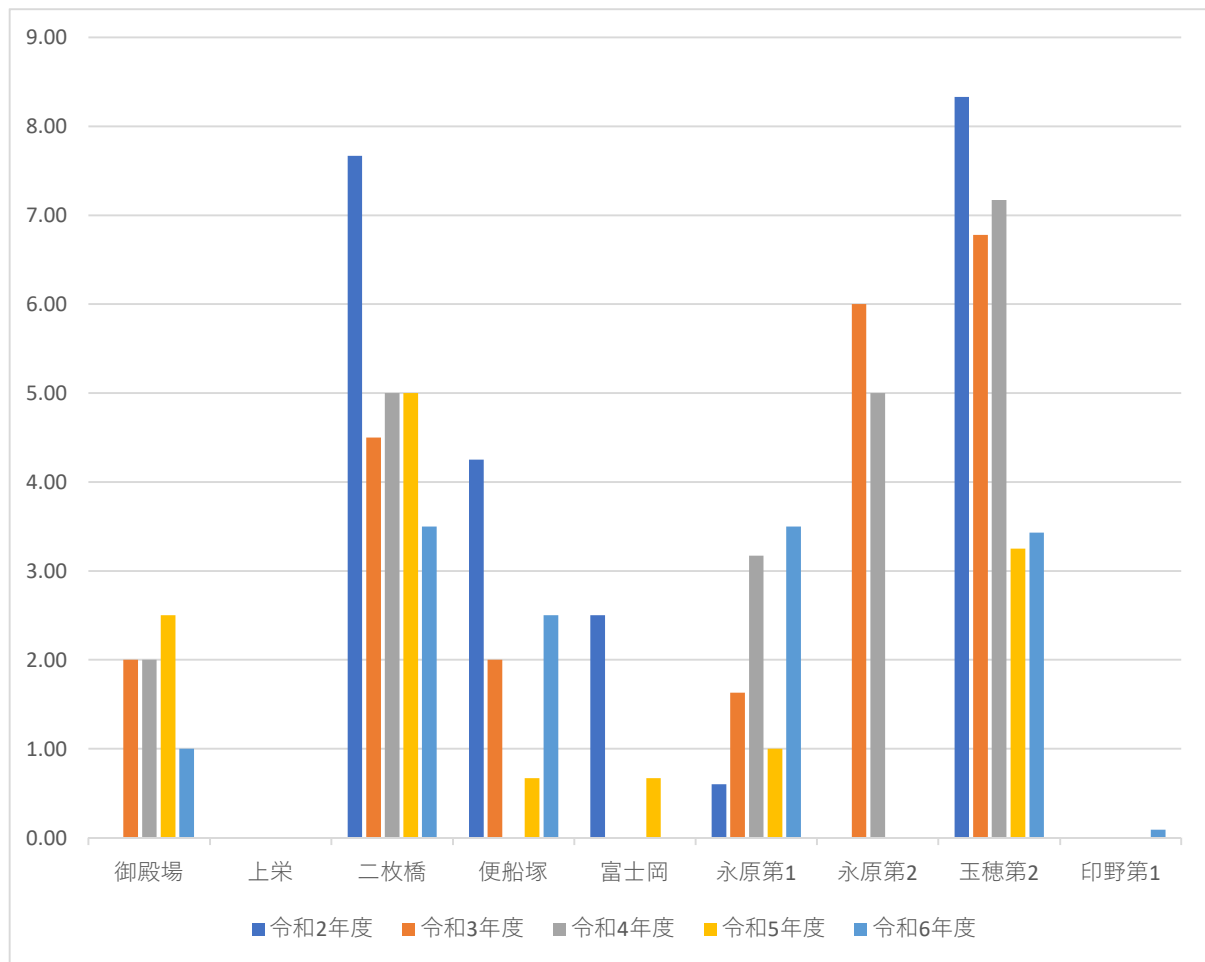
◆入居者の居住年数割合（中耐・簡二・耐二）



- ・居住年数は10年以上の入居者が半数以上を占めている。簡平は居住年数が長年にわたる入居者が多く、その中でも御殿場地区（御殿場・上栄・西田中）の団地入居者の居住年数が長くなっている。

図 8. 団地別応募倍率（過去 5 年）

◆団地別の応募状況



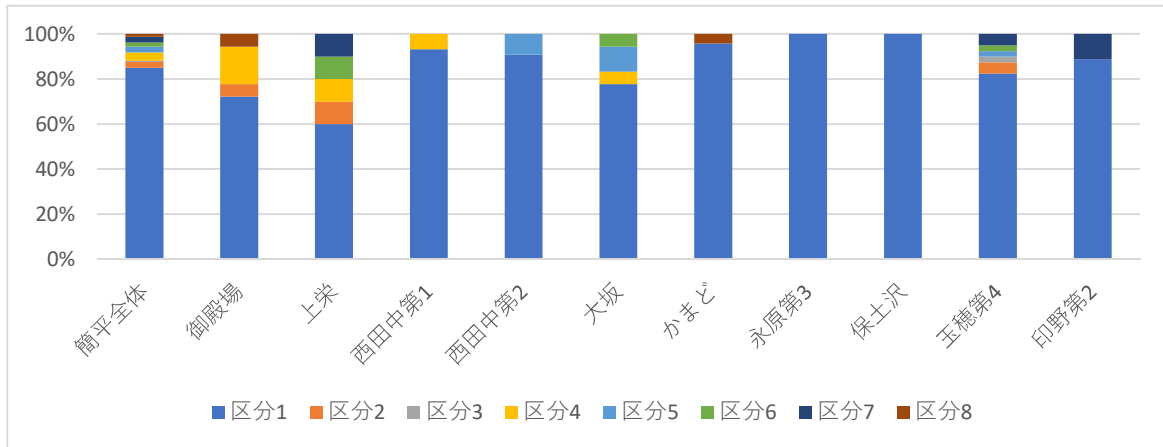
中耐・簡二・耐二

中層耐火・簡易耐火2階建て・耐火2階建て住宅																
	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			平均
	募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率	応募倍率
御殿場	2	0	0.00	3	6	2.00	1	2	2.00	2	5	2.50	2	2	1.00	1.50
上栄	0	0	募集無	0	0	募集無	0	0	募集無	0	0	募集無	0	0	募集無	-
二枚橋	3	23	7.67	2	9	4.50	1	5	5.00	2	10	5.00	2	7	3.50	5.13
便船塚	4	17	4.25	1	2	2.00	0	0	募集無	6	4	0.67	6	15	2.50	2.36
富士岡	2	5	2.50	0	0	募集無	0	0	募集無	3	2	0.67	0	0	募集無	1.59
永原第1	5	3	0.60	8	13	1.63	6	19	3.17	2	2	1.00	2	7	3.50	1.98
永原第2	0	0	募集無	1	6	6.00	1	5	5.00	0	0	募集無	0	0	募集無	5.50
玉穂第2	3	25	8.33	9	61	6.78	6	43	7.17	8	26	3.25	14	48	3.43	5.79
印野第1	2	0	0.00	0	0	募集無	0	0	募集無	3	0	0.00	11	1	0.09	0.03
合計	21	73	3.48	24	97	4.04	15	74	4.93	26	49	1.88	37	80	2.16	3.30

※簡平住宅は募集なし

図9. 団地別収入分位の割合（令和6年度）

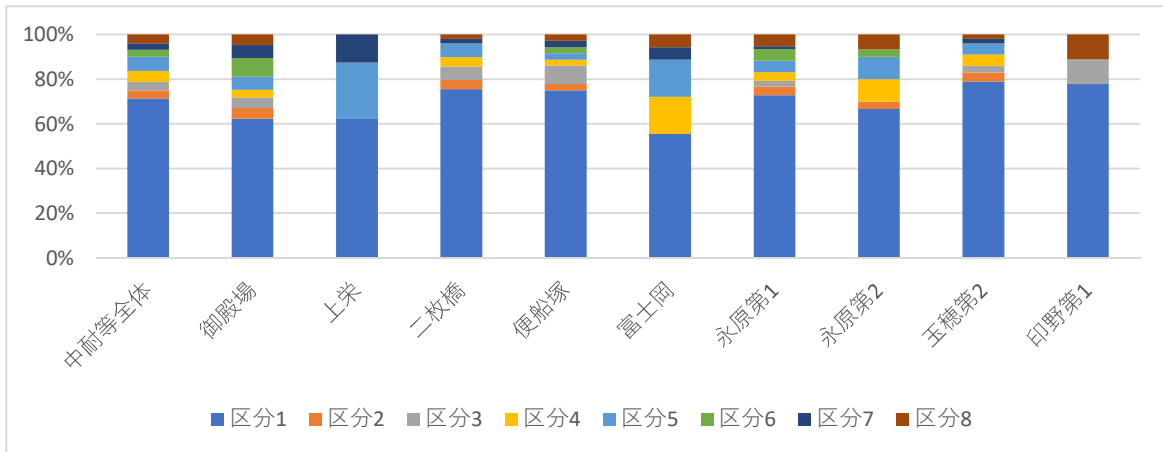
◆収入分位別割合（簡平住宅）



◆収入分位別世帯数（簡平住宅）

収入区分	簡平全体		御殿場		上栄		西田中第1		西田中第2		大坂		かまど		永原第3		保土沢		玉穂第4		印野第2	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
区分1	138	85.1%	13	72.2%	6	60.0%	14	93.3%	10	90.9%	14	77.8%	23	95.8%	8	100.0%	9	100.0%	33	82.5%	8	88.9%
区分2	4	2.5%	1	5.6%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	5.0%	0	0.0%
区分3	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.5%	0	0.0%
区分4	6	3.7%	3	16.6%	1	10.0%	1	6.7%	0	0.0%	1	5.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
区分5	4	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	9.1%	2	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.5%	0	0.0%
区分6	3	1.9%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.5%	0	0.0%
区分7	4	2.5%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	5.0%	1	11.1%
区分8	2	1.2%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	4.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%

◆収入分位別割合（中耐・簡二・耐二住宅）



◆収入分位別世帯数（中耐・簡二・耐二）

収入区分	中耐等全体		御殿場		上栄		二枚橋		便船塚		富士岡		永原第1		永原第2		玉穂第2		印野第1	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
区分1	294	71.4%	53	62.4%	5	62.5%	37	75.6%	27	75.0%	10	55.5%	56	72.8%	20	66.7%	79	79.0%	7	77.8%
区分2	15	3.6%	4	4.7%	0	0.0%	2	4.1%	1	2.8%	0	0.0%	3	3.9%	1	3.3%	4	4.0%	0	0.0%
区分3	16	3.9%	4	4.7%	0	0.0%	3	6.1%	3	8.3%	0	0.0%	2	2.6%	0	0.0%	3	3.0%	1	11.1%
区分4	20	4.8%	3	3.5%	0	0.0%	2	4.1%	1	2.7%	3	16.6%	3	3.8%	3	10.0%	5	5.0%	0	0.0%
区分5	26	6.3%	5	5.9%	2	25.0%	3	6.1%	1	2.8%	3	16.7%	4	5.2%	3	10.0%	5	5.0%	0	0.0%
区分6	13	3.2%	7	8.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	4	5.2%	1	3.3%	0	0.0%	0	0.0%
区分7	12	2.9%	5	5.9%	1	12.5%	1	2.0%	1	2.8%	1	5.6%	1	1.3%	0	0.0%	2	2.0%	0	0.0%
区分8	16	3.9%	4	4.7%	0	0.0%	1	2.0%	1	2.8%	1	5.6%	4	5.2%	2	6.7%	2	2.0%	1	11.1%

・収入分位1の入居者が、簡平団地は入居者全体の85%以上、中耐等団地は70%以上を占めている。

※収入分位別区分表

区 分	1	2	3	4	5	6	7	8
「収入基準の算定方法」により計算した月収額	～104,000円	104,001円 ～123,000円	123,001円 ～139,000円	139,001円 ～158,000円	158,001円 ～186,000円	186,001円 ～214,000円	214,001円 ～259,000円	259,001円～

(3) 市営住宅の整備・管理の課題

社会情勢や本市における市営住宅の現状から整備・管理に関する主な課題を整理した。

① 適切な供給量・管理戸数

人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等の社会情勢による需要の変化を踏まえ、適切な供給量・管理戸数とすることが必要である。

② 老朽化している住宅への対応

既存ストックのうち、１９６０年代～１９７０年代に建設された簡平住宅（３１７戸）や中耐住宅（２００戸）は、老朽化が進み再生が必要になっている。

簡平住宅については、全住宅が耐用年数を経過しており、耐震性のある住宅への住み替えを基本として、住宅の用途廃止などを視野に入れながら、早急な対応を進める必要がある。

入居者には、転居による家賃等の課題はあるが、他の住宅への住み替え（簡平住宅の集約化を含む）を進めていく必要がある。

中耐住宅については、財政負担や費用対効果を踏まえ、効率的かつ効果的な改善によってストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減化を図ることが必要である。

同時期に大量の住宅を再生することは財政的にも困難であるため、長期的な見通しのもと長寿命化や建替えを実施することにより、更新期を計画的に分散させる必要がある。

③ 高齢者等への配慮

高齢者や障害者等の全ての人が支障なく安心して暮らせるようユニバーサルデザインに対応した住宅への改修や居住しやすい住宅への住み替え対応を進める必要がある。

なお、エレベーターの設置には財政負担や物理的な条件（設置スペース）もあることから、実施には慎重な検討が必要である。

④ 居住性の向上

浴槽が持ち込みになっている住宅や水廻り等の設備が古い住宅では、入居が敬遠される傾向にある。引き続き管理を継続する住宅については、設備の老朽化等による居住環境の悪化を早期に改善することが必要である。

第3章 長寿命化に関する基本方針の設定

1 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の適正管理と効果的な活用のために、長寿命化に関する基本方針を下記の項目とする。

- (1) ストックの状況を適切に把握するために点検を確実に実施する。
- (2) 点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。
- (3) 実施結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理を実施する。
- (4) 改修・改善の実施については、対症療法的な手法から予防保全的な改修・改善方法に切替えることにより市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図っていく。

2 ストックの状態の把握・修繕・日常的な維持管理・データ管理の方針

- (1) 点検及び整備・修繕履歴を住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できるようにする。

団地ごとに築年数、構造、住戸面積・間取り、主な設備・仕上げ、耐震診断結果、募集倍率、敷地状況等の基礎データを整理し、住棟ごとに点検及び整備・修繕の履歴データを整理し、団地・住棟カルテとして取りまとめを行い、随時の更新を図る。

- (2) 定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。

定期点検・日常点検の詳細については第6章に示す。

3 ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- (1) 定期点検の充実を図り、緊急修繕から予防保全を重視した計画修繕への転換を図る。

点検結果をA：早期対応、B：次期点検対応、C：問題なしのいずれかの方針に明確に区分し、その方針に基づく予防保全の取り組みを確実に実施する。

- (2) 耐久性が向上する改善を実施し、修繕周期の延長を図る。

耐久性を向上させるための主要な改善事業として、屋根改修（50年周期）※金属葺き勾配屋根、外壁塗装（20年周期）、給排水管更新（20年周期）の3点を位置づけ、定期点検の結果を踏まえながら、これらの改善事業の計画的な実施を図る。

- (3) 構造的な問題等から建替えまたは用途廃止が想定される住宅（簡平住宅）については、建替えまたは用途廃止までの期間を考慮しながら、必要な修繕や維持管理を図る。

簡平住宅については、建替えまたは用途廃止に向けた取り組みを進めていくことが基本であり、簡平住宅全体の更新には中長期間での対応が求められることから引き続き政策空家（※1）とし、必要な修繕及び維持管理を行う。

また、入居者の集約化が可能で維持管理上効果的である場合には、入居者の状況を考慮しつつ住み替えを推進するものとする。

※1. 政策空家

老朽化が著しい簡平住宅で新たな入居募集を停止しているために生じた空き家のこと。

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

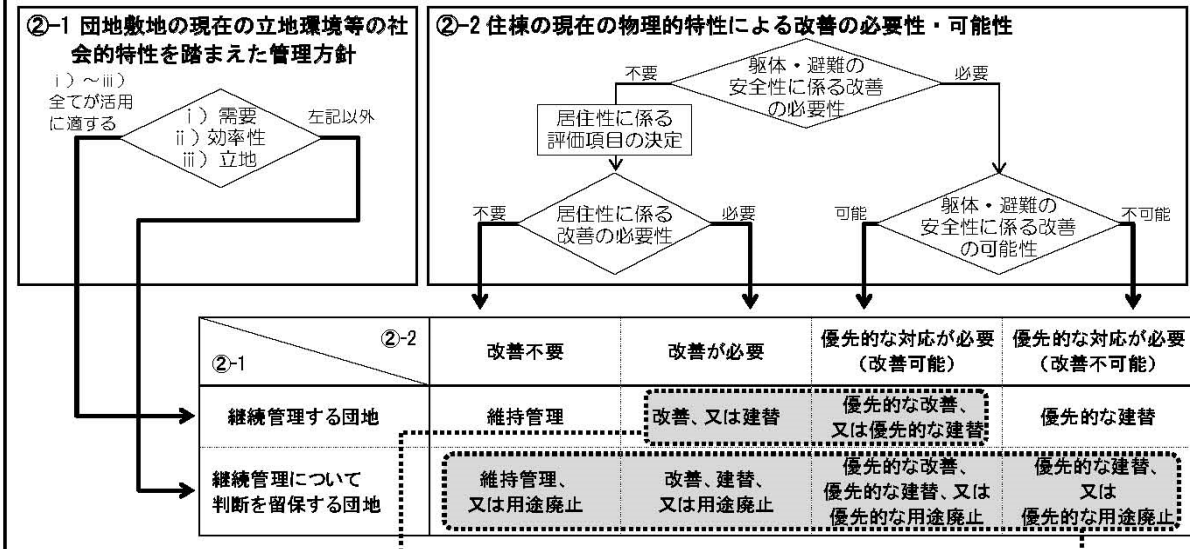
1 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定に当たっては、国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』に示された『事業手法の選定フロー』に基づいて行う。

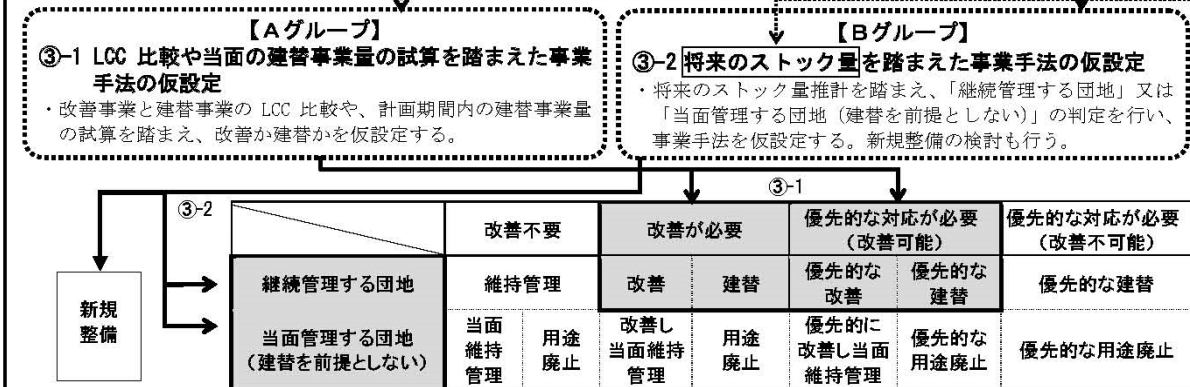
■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

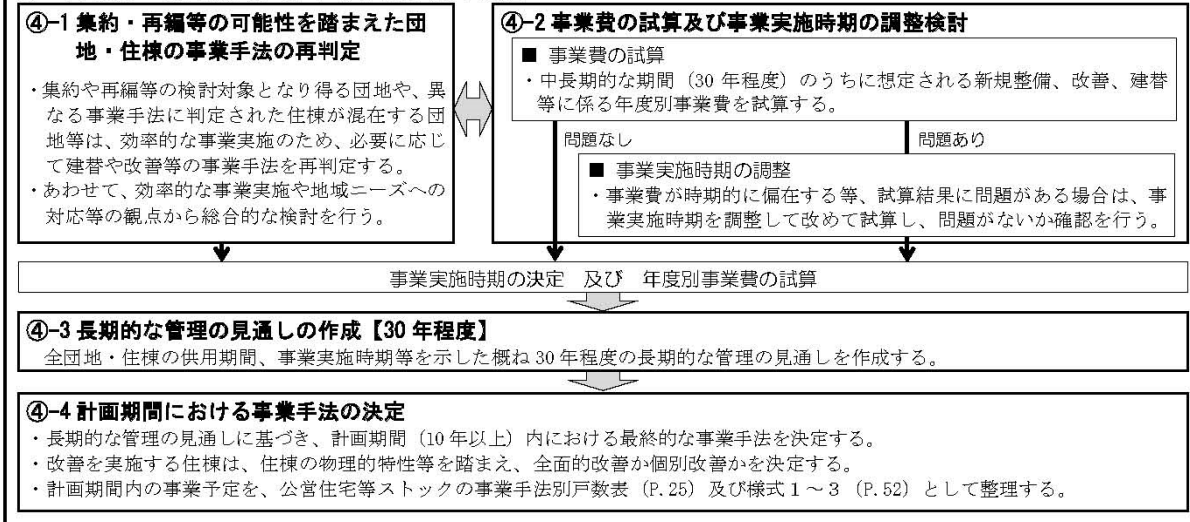
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2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・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



2 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅の需要の見通しの検討については、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』で示された『ストック推計プログラム』を用いて、『著しい困窮年収未満の世帯』の世帯数を推計する。

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の推計

『公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）』で示された『ストック推計プログラム』を用いて、公営住宅、民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する『著しい困窮年収未満の世帯』の世帯数を推計した。その結果、2020年（令和2年）に2,188世帯と推計される『著しい困窮年収未満の世帯』は減少傾向にあり、2045年（令和27年）には1,697世帯になると推計される。

◆著しい困窮年収未満の世帯の推計－世帯数

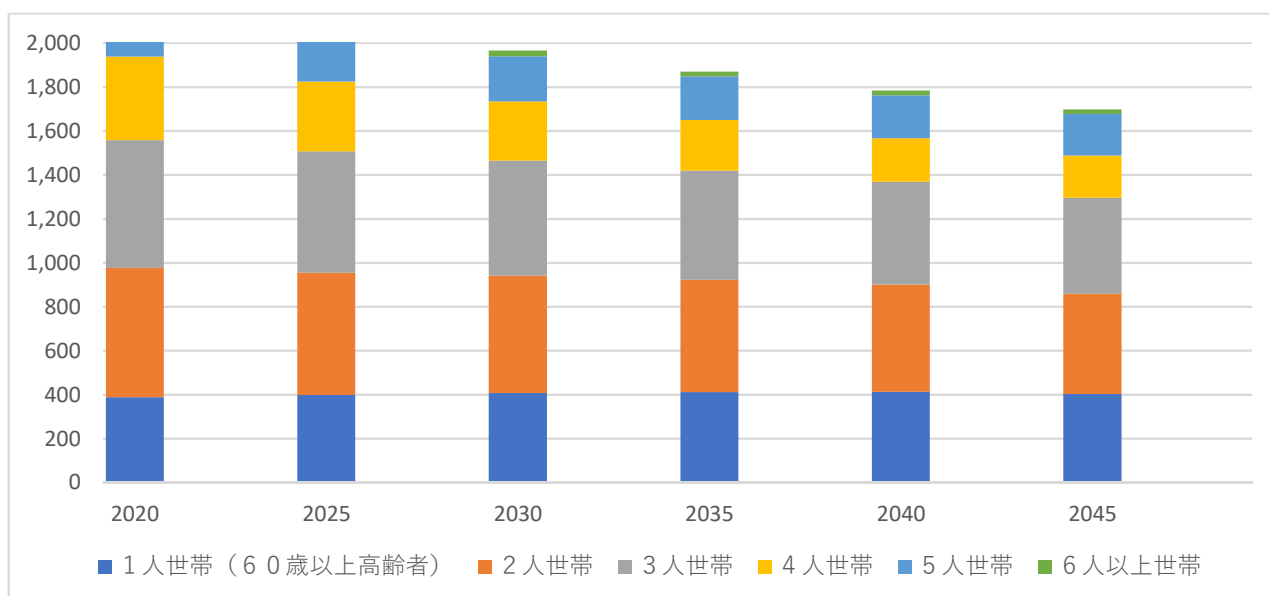
（単位：世帯）

年度	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
1人世帯（60歳以上高齢者）	388	398	406	411	412	402
2人世帯	588	557	535	512	488	457
3人世帯	581	551	523	496	469	437
4人世帯	381	319	270	230	197	192
5人世帯	217	213	206	199	196	189
6人以上世帯	33	29	26	22	21	20
合計	2,188	2,067	1,966	1,870	1,783	1,697

（参考資料P115）

◆著しい困窮年収未満の世帯の推計－構成割合

年度	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
1人世帯（60歳以上高齢者）	17.7%	19.3%	20.7%	22.0%	23.1%	23.7%
2人世帯	26.9%	26.9%	27.2%	27.4%	27.4%	26.9%
3人世帯	26.6%	26.7%	26.6%	26.5%	26.3%	25.8%
4人世帯	17.4%	15.4%	13.7%	12.3%	11.0%	11.3%
5人世帯	9.9%	10.3%	10.5%	10.6%	11.0%	11.1%
6人以上世帯	1.5%	1.4%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



(2) 公営住宅等の将来のストック量の推計

2025年の著しい困窮年収未満の世帯数 2,067世帯に対し、公営住宅（市営、県営）は、市営住宅881戸、県営住宅54戸、合計935戸となっている。

◆公営住宅等のストックの現状値と推計値

		現状値	推計値				
年度		2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
総世帯数（世帯）		33,529	31,956	31,802	31,404	30,798	29,769
著しい困窮年収未満の世帯数（世帯） 推計結果		2,188	2,067	1,966	1,870	1,783	1,697
著しい困窮年収未満の世帯数の割合（R2基準）		100%	94.5%	89.9%	85.5%	81.5%	77.6%
ストック量 （公営住宅住戸）	実戸数：市営住宅	891	881				
	：県営住宅	54	54				
	合計	945	935				

(3) 市営住宅の目標管理戸数の設定

今後の市営住宅管理戸数については、今後の人口・世帯数の見通しや、現状では比較的高い水準にある公営住宅率（市内世帯数に対する市営・県営住宅の割合）等を勘案しながら、中長期的な観点に基づいてより柔軟に調整を図っていくことが重要となる。

将来的な必要管理戸数については令和2年度を基準とした著しい困窮年収未満の世帯数（推計）の割合を算出し、将来の必要管理戸数を算出することとした。算出の結果、市営住宅の将来的な必要管理戸数は令和12年度に801戸、令和22年には726戸（前期計画830戸）と、段階的に管理戸数の削減を進めていきます。

なお、ストック推計プログラムにより算定される「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）における、全ての借家（公営住宅だけでなく民間住宅等も含めた借家）に居住する世帯が対象であることから、市営住宅の目標管理戸数は、他の公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅等の活用を想定して設定されるものである。

◆必要管理戸数の推計値

年 度	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	R2	R7	R12	R17	R22	R27
著しい困窮年収未満の世帯数（推計）	2,188	2,067	1,966	1,870	1,783	1,697
R2年度を基準とした割合	100.0%	94.5%	89.9%	85.5%	81.5%	77.6%
現状管理住戸数	891	881				
必要管理戸数（※1）			801	762	726	690

※1. R2年度を基準とした割合×R2管理戸数（891戸）

3 1 次判定

1 次判定は『②団地の管理方針と住宅改造の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定』により、下記の２段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- ・事業手法の選定フロー②－１：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
- ・事業手法の選定フロー②－２：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による判定

(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（②－１）

i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地に視点を置き、『継続管理する団地』か『継続管理について判断を保留する団地』のどちらであるかの判定を行う。

判断基準

- ・継続管理する団地：i)、ii)、iii) 全てが活用に適する団地
- ・継続管理について判断を保留する団地：上記以外

判定項目	判定基準	◎	○	▲	×
需要	・応募倍率（過去５年平均）	５以上	３～５未満	１～３未満	１未満
	・入居率（令和７年３月時点）	８０％以上	６０～８０％未満	４０～６０％未満	４０％未満
効率性	・高度利用の可能性 法規則（用途地域、容積率、高さ規制等）	－	高い	－	低い
	・敷地規模、形状、接道条件等	－	敷地が広い 敷地が平坦 接道が広い	－	敷地が狭い 敷地に勾配が有り 接道が狭い
立地	・土砂・水害等災害危険区域の内外 ・利便性 ・地域バランス	－	災害危険区域外 利便性が良い 近隣に同種の 団地なし	－ － －	災害危険区域内 利便性が悪い 近隣に同種の 団地有り

※ 高度利用：４階建て以上が建設可能、既存建物以上の戸数確保が可能、環境が向上（駐車場・共同施設等確保）
接道幅員・袋小路敷地アプローチ幅員が６ｍ以上確保が可能

判定基準	継続管理する団地	需要：応募倍率『◎、○』 ：入居率『○』 効率性：高度利用の可能性、法規則『○』 ：敷地規模、形状、接道条件等『○』 立地：土砂・水害等災害危険区域の内外『○』 ：利便性、地域バランス『○』
	継続管理について 判断を保留する 団地	需要：応募倍率『▲、×』 ：入居率『▲、×』 効率性：高度利用の可能性、法規則『×』 ：敷地規模、形状、接道条件等『×』 立地：土砂・水害等災害危険区域の内外『▲、×』 ：利便性、地域バランス『▲、×』

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による判定 (②-2)

『躯体の安全性』『避難の安全性』『居住性』に係る改善の必要性について、住棟単位で判定する。

判断基準

- ・ 躯体及び避難の安全性に係る改善が不要→居住性に係る改善が不要→改善不要
- ・ 躯体及び避難の安全性に係る改善が不要→居住性に係る改善が必要→改善が必要
- ・ 躯体及び避難の安全性に係る改善が必要→改善が可能→優先的な対応が必要 (改善可能)
- ・ 躯体及び避難の安全性に係る改善が必要→改善が不可能→優先的な対応が必要 (改善不可能)

判定項目	判定基準	◎	○	▲	×
躯体の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準 (S56) 以降に施工 判定：問題なし ・ 耐震診断で確認 判定：I b 以上は問題なし ※▲×：RC造はIs値≥ 0.3で改修可能 CB造は改修不可能 	—	問題なし 耐震性能有り	問題有り 改善可能	問題有り 改善不可能
避難の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難が確保されている ・ 防火区画が確保されている 	—	問題なし 確保されている	問題有り 改善可能	問題有り 改善不可能
居住性	・ 住戸面積	60㎡以上	40以上60㎡未満	25以上40㎡未満	25㎡未満
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日照・通風・採光、プライバシー、騒音等 ・ 住戸内設備の設備状況 水洗化、3ヶ所給湯有無等 ・ バリアフリー性 (住戸内、共用部) 手摺の設置、スロープの設置等 ・ 附帯・共同施設の有無 駐輪場、物置、ゴミ置場、集会所、児童遊園 ・ その他居住性に係る著しい問題点等 	0～1項目 該当	2～3項目 該当	4～6項目 該当	7～12項目 該当

■ 1次判定：②－1の結果

団地名 (構造)	事業手法の選定フロー②－1：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							
	需要		効率性		立地			判定結果
	応募倍率	入居率	高度利用の可能性	敷地規模・形状	利便性	地域バランス確保	災害危険区域	
御殿場 (中耐)	▲	▲	○	○	○	×	○	継続管理
御殿場 (簡平)	×	▲	○	×	○	×	○	継続管理について 判断を保留
上栄 (中耐)	×	×	○	○	○	×	○	継続管理について 判断を保留
上栄 (簡平)	×	▲	○	○	○	×	○	継続管理について 判断を保留
西田中第1 (簡平)	×	×	×	○	○	×	○	継続管理について 判断を保留
西田中第2 (簡平)	×	×	×	○	○	×	○	継続管理について 判断を保留
二枚橋 (中耐)	◎	○	○	○	○	×	○	継続管理
便船塚 (中耐)	▲	◎	○	○	○	×	○	継続管理
富士岡 (中耐)	▲	○	○	○	○	○	○	継続管理
富士岡 (簡二)	▲	○	○	×	○	○	○	継続管理について 判断を保留
大坂 (簡平)	×	×	○	○	×	○	○	継続管理について 判断を保留
かまど (簡平)	×	×	×	○	×	○	○	継続管理について 判断を保留
永原第1 (中耐)	▲	▲	○	○	○	○	○	継続管理
永原第2 (中耐)	◎	▲	○	○	○	○	○	継続管理
永原第3 (簡平)	×	▲	○	○	○	○	○	継続管理について 判断を保留
保土沢 (簡平)	×	×	×	○	×	○	○	継続管理について 判断を保留
玉穂第2 (耐二)	◎	◎	×	○	○	○	○	継続管理
玉穂第4 (簡平)	×	×	×	×	×	○	○	継続管理について 判断を保留
印野第1 (中耐)	×	×	○	×	×	○	○	継続管理について 判断を保留
印野第2 (簡平)	×	×	×	×	×	○	○	継続管理について 判断を保留

■ 1次判定：②－2の結果

団地名	棟名	事業手法の選定フロー②－2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																		
		躯体		避難の安全性		居住性												判定結果		
		耐震性能	判定	二方向避難 防火区画	住戸面積	日照通風 採光等	住戸内設備 水洗便所 3ヶ所給湯	バリアフリー性			附帯・共同施設の有無						居住性 総合判定			
御殿場	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	×	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能
	A1	Ib	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
	A2	Ib	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
	A3	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
	A4	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
	A5	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
	A6	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	6	▲	改善必要
上栄	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
	K1	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	6	▲	改善必要
西田中第1	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	7	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	7	×	改善不可能
	3	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	7	×	改善不可能
	4	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	7	×	改善不可能
	5	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	7	×	改善不可能
西田中第2	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	×	9	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	×	9	×	改善不可能
	3	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	×	9	×	改善不可能
二枚橋	A	Ib	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	2	○	改善必要
	B	Ib	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	2	○	改善必要
	C	Ib	○	○	◎	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	2	○	改善必要
便船塚	Ib	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	2	○	改善必要
富士岡	F1	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	6	▲	改善必要
	F2	Ⅲ	×	○	◎	○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	○	○	5	▲	改善必要
	F3	Ⅲ	×	○	◎	○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	○	○	5	▲	改善必要
大坂	1	Ⅲ	×	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
	4	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
かまど	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能
	4	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能
永原第1	A	Ib	○	○	◎	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	1	◎	改善必要
	B	Ib	○	○	◎	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	1	◎	改善必要
	C	Ib	○	○	◎	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	1	◎	改善必要
	D	Ib	○	○	◎	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	1	◎	改善必要
永原第2	N1	Ib	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	7	×	改善必要
	N2	Ib	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	7	×	改善必要
永原第3	1	Ⅲ	×	○	▲	○	○	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	7	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	○	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	7	×	改善不可能
保土沢	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	7	×	改善不可能
玉徳第2	A	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	B	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	C	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	D	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	E	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	F	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	G	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	H	Ib	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
	I	Ib	○	○	▲/○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	1	◎	改善不要
玉徳第4	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	6	▲	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	6	▲	改善不可能
	3	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	6	▲	改善不可能
	4	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	6	▲	改善不可能
印野第1	Ib	○	○	◎	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	6	▲	改善必要
印野第2	1	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能
	2	Ⅲ	×	○	▲	○	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	○	8	×	改善不可能

(3) 1次判定の結果

②－1および②－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

仮設定については、次のとおりA、Bの2つのグループとする。

【Aグループ】

②－1において『継続管理する団地』、②－2において『優先的な対応が必要（改善可能）』または、『改善が必要』と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟。

2次判定において『優先的な改善・建替』または『改善・建替』の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

②－1において『継続管理について判断を留保する団地』であり、原則、②－1の評価項目である需要・効率性・立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地。

2次判定において、将来にわたって『継続管理する団地』か、建替を前提とせず『当面管理する団地』か等を改めて判定する。

■②－1及び②－2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②－1 \ ②－2	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)
継続管理する団地	維持管理 ・ 玉穂第2 ・ ・ ・	改善又は建替 ・ 御殿場（中耐） ・ 二枚橋 ・ 便船塚 ・ 富士岡（中耐） ・ 永原第1 ・ 永原第2 ・ ・ ・	優先的な改善又は優先的な建替 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	優先的な建替 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
継続管理について 判断を保留する 団地	維持管理又は用途廃止 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	改善・建替又は用途廃止 ・ 上栄（中耐） ・ 印野第1 ・ 富士岡（簡二） ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	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 ・ 御殿場（簡平） ・ 上栄（簡平） ・ 西田中第1 ・ 西田中第2 ・ 大坂 ・ かまど ・ 永原第3 ・ 保土沢 ・ 玉穂第4 ・ 印野第2 ・

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

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

4 2次判定

2次判定では、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、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

【Aグループ】 事業手法の選定フロー：③－1

ライフサイクルコストの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

【Bグループ】 事業手法の選定フロー：③－2

将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1) Aグループの事業手法の仮設定（③－1）

1次判定②－1で、【Aグループ】に分類された住宅については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、計画期間内での建替事業量の試算を踏まえて、整備手法『改善』または『建替』を仮設定する。

- ① 令和7年（2025年）3月時点で耐用年数を超過する住棟、耐用年数は超過していないが10年以内に超過する住棟については、改善事業を実施しても長期的使用が困難なため、『建替』と仮設定をする。
- ② 令和7年（2025年）3月時点で耐用年数が過半（1／2）以下の住棟については、建替事業の対象外のため『改善』と仮設定をする。
- ③ 既に改善事業を実施していて、令和7年（2025年）3月時点で標準管理期間（10年）を超過していない住棟は『改善』と仮設定をする。

■2次判定：【Aグループ】③－1の結果

団地名	棟名	構造	建設年度	経過年数	耐用年数	戸数	耐用年数超過	改善事業				LCC		LCC縮減効果		判定結果			
								浴室	給湯	外壁	給水	計画前	計画後	住戸当り	棟当り	改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)	
								UB化改善	器設置	改善	排水改善	住戸当り(円/戸・年)	住戸当り(円/戸・年)	年平均減額(円/戸・年)	年平均減額(円/棟・年)	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
御殿場	A1	中耐	1974	51	80	24	耐用年数1/2超過	●	●	●		235,764	203,127	32,637	783,280	●			
	A2	中耐	1975	50	80	24	耐用年数1/2超過	●	●	●		292,790	252,568	40,222	965,320	●			
	A3	中耐	1976	49	80	16	耐用年数1/2超過	●	●	●		318,334	282,707	35,627	570,030	●			
	A4	中耐	1977	48	80	24	耐用年数1/2超過	●	●	●		332,858	295,146	37,712	905,080	●			
	A5	中耐	1977	48	80	16	耐用年数1/2超過			●		332,858	279,284	53,574	857,180	●			
	A6	中耐	1978	47	80	16	耐用年数1/2超過			●		334,114	280,537	53,577	857,230	●			
二枚橋	A	中耐	2000	25	80	32	該当なし					373,632	315,109	58,523	1,872,730	●			
	B	中耐	2001	24	80	16	該当なし					373,632	315,109	58,523	936,360	●			
	C	中耐	2001	24	80	16	該当なし					373,632	315,109	58,523	936,360	●			
便船塚	-	中耐	1999	26	80	40	該当なし					365,360	307,767	57,593	2,303,720	●			
富士岡	F1	中耐	1980	45	80	16	耐用年数1/2超過				●	315,785	258,736	57,049	912,780	●			
永原第1	A	中耐	1996	29	80	16	該当なし					357,641	300,394	57,247	915,950	●			
	B	中耐	1996	29	80	32	該当なし					357,641	300,394	57,247	1,831,900	●			
	C	中耐	1995	30	80	32	該当なし					360,220	302,352	57,868	1,851,770	●			
	D	中耐	1993	32	80	32	該当なし					309,366	257,970	51,396	1,644,670	●			
永原第2	N1	中耐	1972	53	80	24	耐用年数1/2超過					270,318	214,575	55,743	1,337,830	●			
	N2	中耐	1973	52	80	24	耐用年数1/2超過					242,046	190,730	51,316	1,231,580	●			

(2) Bグループの事業手法の仮設定 (③-2)

1次判定結果表で、【Bグループ】に分類された住宅については、将来のストック量推計を踏まえて、『継続管理する団地』または『当面管理する団地（建替を前提としない）』かのいずれに該当するか判断し事業手法を仮設定する。

■2次判定：【Bグループ】③-2の結果

団地名	棟名	構造	建設年度	戸数	1次判定②-1結果			1次判定②-2結果			判定結果
					需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	
御殿場	1	簡平	1963	20	○	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1964	6	○	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
上栄	1	簡平	1961	10	▲	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	1	簡平	1962	10	▲	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	K1	中耐	1979	16	▲	○	○	○	○	▲	継続管理
西田中第1	1	簡平	1960	8	▲	×	○	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1960	7	▲	×	○	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	3	簡平	1961	15	▲	×	○	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	4	簡平	1962	2	▲	×	○	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	5	簡平	1963	3	▲	×	○	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
西田中第2	1	簡平	1966	10	○	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1966	5	○	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	3	簡平	1967	5	○	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
富士岡	F2	簡二	1981	8	○	×	○	▲	○	×	当面管理(建替前提しない)
	F3	簡二	1981	4	○	×	○	▲	○	×	当面管理(建替前提しない)
大坂	1	簡平	1960	10	▲	○	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1960	10	▲	○	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	4	簡平	1962	15	▲	○	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
かまど	1	簡平	1965	15	▲	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1965	25	▲	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	3	簡平	1966	10	▲	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
永原第3	1	簡平	1963	10	▲	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1964	5	▲	○	○	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
保土沢	1	簡平	1960	10	▲	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1960	10	▲	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
玉穂第4	1	簡平	1968	27	▲	×	×	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1968	20	▲	×	×	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	3	簡平	1969	20	▲	×	×	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
	4	簡平	1969	14	▲	×	×	×	○	▲	当面管理(建替前提しない)
印野第1	-	中耐	1979	16	▲	×	×	○	○	▲	継続管理
印野第2	1	簡平	1964	10	○	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)
	2	簡平	1965	5	○	×	×	×	○	×	当面管理(建替前提しない)

(3) 2次判定の結果

③－１及び③－２の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

■③－１及び③－２の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要		
				(改善可能)		(改善不可能)
	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
継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> 玉穂第2 (耐二) 120 戸 	<ul style="list-style-type: none"> 御殿場 (中耐) 120 戸 二枚橋 (中耐) 64 戸 便船塚 (中耐) 40 戸 富士岡 (中耐) 16 戸 永原第1 (中耐) 112 戸 永原第2 (中耐) 48 戸 				
合計	120 戸	400 戸	戸	戸	戸	戸

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
	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
当面管理する団地 (建替を前提としない)			<ul style="list-style-type: none"> 上栄 (中耐) 16 戸 富士岡 (簡二) 12 戸 印野第1 (中耐) 16 戸 			<ul style="list-style-type: none"> 御殿場 26 戸 上栄 20 戸 西田中第1 35 戸 西田中第2 20 戸 大坂 35 戸 かまど 50 戸 永原第3 15 戸 保土沢 20 戸 玉穂第4 81 戸 印野第2 15 戸 ※全て簡平
合計	戸	戸	44 戸	戸	戸	317 戸

3次判定においては、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。

- 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
- ④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④－3 長期的な管理の見通しの作成
- ④－4 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（④－1）

1次・2次判定結果を踏まえ、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た住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法の再判定を行う。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

ア 住棟相互の連携による効率的ストック活用

- ・建替え、全面的改善または個別改善と判定された住棟が混在する場合、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ・大規模な団地等で、ミクストコミュニティ（※1）を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善または建替えの複合的实施を検討する。

イ まちづくり（都市施設整備）の観点から見た地域整備へ配慮したストック活用

- ・周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ・都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案した団地の整備時期等を検討する。

ウ 近接団地相互の連携による効率的ストック活用

- ・建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地していて、ミクストコミュニティや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
- ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（非現地建替え）を検討する。

エ 周辺道路の整備状況との調整

- ・全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の整備、資材置き場の確保等の実施時期を勘案した団地の整備時期を検討する。

オ 土地所有状況からみた供給の確実性

- ・建替えが必要な団地の敷地に借地が含まれている場合は、将来的に借地を返還することを想定して、同団地や近隣団地の市有地に立地する住棟と合わせた活用方法を検討する。

※1. ミクストコミュニティ

高齢者や子育て世代など、いろんな世代をつなげるコミュニティ。

カ 低所得者用住居の確保

- ・低所得者のための住宅を市全体で一定戸数確保するために、建替えや用途廃止と判定された住棟でも、建物の延命措置が可能かを検討する。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（④－２）

中長期的な期間（３０年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る、年度別事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てる。

また、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の調整を行う。

(3) 長期的な管理の見通しの作成（④－３）

④－２で決定した事業実施時期をもとに、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね３０年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

(4) 計画期間における事業手法の決定（④－４）

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（１０年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定する。

また、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。

■ 3次判定：④－2事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（30年）

事業費：千円

団地名	棟名	構造	建設年度	戸数	2026～2030 R8～R12		2031～2035 R13～R17		2036～2040 R18～R22	
					工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費
御殿場	1	簡平	1963	20						
	2	簡平	1963	6						
	A1	中耐	1974	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A2	中耐	1975	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A3	中耐	1976	16	外壁防水塗装浴室UB化・給湯器設置	37,152				
	A4	中耐	1977	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A5	中耐	1977	16	外壁防水塗装	16,352	浴室UB化・給湯器設置	20,800		
上栄	1	簡平	1961	10						
	2	簡平	1962	15						
	K1	中耐	1979	16	外壁防水塗装	16,352				
西田中第1	1	簡平	1960	8						
	2	簡平	1960	7						
	3	簡平	1961	15						
	4	簡平	1962	2						
	5	簡平	1963	3						
西田中第2	1	簡平	1966	10						
	2	簡平	1966	5						
	3	簡平	1967	5						
二枚橋	A	中耐	2000	32					給排水設備	32,000
	B	中耐	2001	16					給排水設備	16,000
	C	中耐	2001	16					給排水設備	16,000
便船塚	-	中耐	1999	40			給排水設備	40,000		
富士岡	F1	中耐	1980	16			外壁防水塗装	16,352		
	F2	簡二	1981	8						
	F3	簡二	1981	4						
大坂	1	簡平	1960	10						
	2	簡平	1960	10						
	4	簡平	1962	20						
かまど	1	簡平	1965	15						
	2	簡平	1965	25						
	3	簡平	1965	10						
永原第1	A	中耐	1996	16			給排水設備	16,000		
	B	中耐	1996	32			給排水設備	32,000		
	C	中耐	1995	32			給排水設備	32,000		
	D	中耐	1993	32			給排水設備	32,000		
永原第2	N1	中耐	1972	24			外壁防水塗装	24,528		
	N2	中耐	1973	24			外壁防水塗装	24,528		
永原第3	1	簡平	1963	10						
	2	簡平	1964	5						
保土沢	1	簡平	1960	10						
	2	簡平	1960	10						
玉穂第2	A	耐二	2003	15					給排水設備	15,000
	B	耐二	2003	15					給排水設備	15,000
	C	耐二	2004	15					給排水設備	15,000
	D	耐二	2004	15					給排水設備	15,000
	E	耐二	2005	14					給排水設備	14,000
	F	耐二	2005	14					給排水設備	14,000
	G	耐二	2006	10					給排水設備	10,000
	H	耐二	2006	12					給排水設備	12,000
	I	耐二	2006	10					給排水設備	10,000
玉穂第4	1	簡平	1968	27						
	2	簡平	1968	20						
	3	簡平	1969	20						
	4	簡平	1969	14						
印野第1	-	中耐	1979	16	外壁防水塗装	16,352				
印野第2	1	簡平	1964	10						
	2	簡平	1965	5						
合計	-	-	-	-		196,160		259,008		184,000

事業費：千円

団地名	棟名	2041～2045 R23～R27		2046～2050 R28～R32		2051～2055 R33～R37	
		工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費
御殿場	1						
	2						
	A1			給排水設備	24,000	外壁防水塗装	24,528
	A2			給排水設備	16,000	外壁防水塗装	24,528
	A3						
	A4			給排水設備	24,000	外壁防水塗装	24,528
	A5						
	A6						
上栄	1						
	2						
	K1			給排水設備	16,000		
西田中 第1	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
西田中 第2	1						
	2						
	3						
二枚橋	A	外壁防水塗装	32,704				
	B	外壁防水塗装	16,352				
	C	外壁防水塗装	16,352				
便船塚	-	外壁防水塗装	40,880				
富士岡	F1	浴室UB化・給湯器設置	20,800	給排水設備	16,000		
	F2						
	F3						
大坂	1						
	2						
	4						
かまど	1						
	2						
	3						
永原第1	A	外壁防水塗装	16,352				
	B	外壁防水塗装	32,704				
	C	外壁防水塗装	32,704				
	D	外壁防水塗装	32,704				
永原第2	N1	浴室UB化・給湯器設置	31,200	給排水設備	24,000		
	N2	浴室UB化・給湯器設置	31,200	給排水設備	24,000		
永原第3	1						
	2						
保土沢	1						
	2						
玉穂第2	A	外壁防水塗装	15,330				
	B	外壁防水塗装	15,330				
	C	外壁防水塗装	15,330				
	D	外壁防水塗装	15,330				
	E			外壁防水塗装	14,308		
	F			外壁防水塗装	14,308		
	G			外壁防水塗装	10,220		
	H			外壁防水塗装	12,264		
	I			外壁防水塗装	10,220		
玉穂第4	1						
	2						
	3						
	4						
印野第1	-			給排水設備	16,000		
印野第2	1						
	2						
合計	-		365,272		221,320		73,584

■ 3次判定：④－3 長期的な管理の見通し（30年）

事業費：千円

団地名	棟名	構造	建設年度	戸数	2026～2030 R8～R12		2031～2035 R13～R17		2036～2040 R18～R22	
					工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費
御殿場	1	簡平	1963	20						
	2	簡平	1963	6						
	A1	中耐	1974	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A2	中耐	1975	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A3	中耐	1976	16	外壁防水塗装浴室UB化・給湯器設置	37,152				
	A4	中耐	1977	24	浴室UB化・給湯器設置	31,200				
	A5	中耐	1977	16	外壁防水塗装	16,352	浴室UB化・給湯器設置	20,800		
上栄	1	簡平	1961	10						
	2	簡平	1962	15						
	K1	中耐	1979	16	外壁防水塗装	16,352				
西田中第1	1	簡平	1960	8						
	2	簡平	1960	7						
	3	簡平	1961	15						
	4	簡平	1962	2						
	5	簡平	1963	3						
西田中第2	1	簡平	1966	10						
	2	簡平	1966	5						
	3	簡平	1967	5						
二枚橋	A	中耐	2000	32					給排水設備	32,000
	B	中耐	2001	16					給排水設備	16,000
	C	中耐	2001	16					給排水設備	16,000
便船塚	-	中耐	1999	40			給排水設備	40,000		
富士岡	F1	中耐	1980	16			外壁防水塗装	16,352		
	F2	簡二	1981	8						
	F3	簡二	1981	4						
大坂	1	簡平	1960	10						
	2	簡平	1960	10						
	4	簡平	1962	20						
かまど	1	簡平	1965	15						
	2	簡平	1965	25						
	3	簡平	1965	10						
永原第1	A	中耐	1996	16			給排水設備	16,000		
	B	中耐	1996	32			給排水設備	32,000		
	C	中耐	1995	32			給排水設備	32,000		
	D	中耐	1993	32			給排水設備	32,000		
永原第2	N1	中耐	1972	24			外壁防水塗装	24,528		
	N2	中耐	1973	24			外壁防水塗装	24,528		
永原第3	1	簡平	1963	10						
	2	簡平	1964	5						
保土沢	1	簡平	1960	10						
	2	簡平	1960	10						
玉穂第2	A	耐二	2003	15					給排水設備	15,000
	B	耐二	2003	15					給排水設備	15,000
	C	耐二	2004	15					給排水設備	15,000
	D	耐二	2004	15					給排水設備	15,000
	E	耐二	2005	14					給排水設備	14,000
	F	耐二	2005	14					給排水設備	14,000
	G	耐二	2006	10					給排水設備	10,000
	H	耐二	2006	12					給排水設備	12,000
	I	耐二	2006	10					給排水設備	10,000
玉穂第4	1	簡平	1968	27						
	2	簡平	1968	20						
	3	簡平	1969	20						
	4	簡平	1969	14						
印野第1	-	中耐	1979	16	外壁防水塗装	16,352				
印野第2	1	簡平	1964	10						
	2	簡平	1965	5						
合計	-	-	-	-		196,160		259,008		184,000

団地名	棟名	2041～2045 R23～R27		2046～2050 R28～R32		2051～2055 R33～R37	
		工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費
御殿場	1						
	2						
	A1			給排水設備	24,000	外壁防水塗装	24,528
	A2			給排水設備	16,000	外壁防水塗装	24,528
	A3						
	A4			給排水設備	24,000	外壁防水塗装	24,528
	A5						
	A6						
上栄	1						
	2						
	K1			給排水設備	16,000		
西田中 第1	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
西田中 第2	1						
	2						
	3						
二枚橋	A	外壁防水塗装	32,704				
	B	外壁防水塗装	16,352				
	C	外壁防水塗装	16,352				
便船塚	-	外壁防水塗装	40,880				
富士岡	F1	浴室UB化・給湯器設置	20,800	給排水設備	16,000		
	F2						
	F3						
大坂	1						
	2						
	4						
かまど	1						
	2						
	3						
永原第1	A	外壁防水塗装	16,352				
	B	外壁防水塗装	32,704				
	C	外壁防水塗装	32,704				
	D	外壁防水塗装	32,704				
永原第2	N1	浴室UB化・給湯器設置	31,200	給排水設備	24,000		
	N2	浴室UB化・給湯器設置	31,200	給排水設備	24,000		
永原第3	1						
	2						
保土沢	1						
	2						
玉穂第2	A	外壁防水塗装	15,330				
	B	外壁防水塗装	15,330				
	C	外壁防水塗装	15,330				
	D	外壁防水塗装	15,330				
	E			外壁防水塗装	14,308		
	F			外壁防水塗装	14,308		
	G			外壁防水塗装	10,220		
	H			外壁防水塗装	12,264		
	I			外壁防水塗装	10,220		
玉穂第4	1						
	2						
	3						
	4						
印野第1	-			給排水設備	16,000		
印野第2	1						
	2						
合計	-		365,272		221,320		73,584

■ 3次判定：④－4 計画期間における事業手法の決定

団地・住棟別に事業手法を選定し、その結果を『公営住宅等ストックの事業手法別戸数表』に記載する。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		基準年 (令和2年/2025年)	1～5年目 (令和7年/2025年)	6～10年目 (令和12年/2030年)	合計
市営住宅管理戸数		891 戸	881 戸	599 戸	599 戸
	・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数		881 戸	564 戸	564 戸
	うち計画修繕対応戸数		564 戸	336 戸	336 戸
	うち改善事業予定戸数		0 戸	228 戸	228 戸
	個別改善事業予定戸数		0 戸	228 戸	228 戸
	全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数		317 戸	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数		0 戸	35 戸	35 戸
	・用途廃止予定戸数		0 戸	317 戸	317 戸

※建替事業：上栄(簡平)・西田中第1・第2団地を統合（御殿場市営住宅建替事業基本計画による）

(5) 3次判定の結果

■ 3次判定結果

	維持管理			改善（統合建替を含む）			建替（単独建替）		
継続 管理 する 団地	・ 二枚橋	(中耐)	64 戸	・ 御殿場	(中耐)	120 戸	・		戸
	・ 便船塚	(中耐)	40 戸	・ 富士岡	(中耐)	16 戸	・		戸
	・ 永原第1	(中耐)	112 戸	・ 永原第2	(中耐)	48 戸	・		戸
	・ 玉穂第2	(耐二)	120 戸	・ 上栄	(中耐)	16 戸	・		戸
	・		戸	・		戸	・		戸
			336 戸			200 戸			戸

	当面維持管理			改善し当面維持管理			用途廃止		
当面 管理 する 団地 (建替を 前提と しない)	・		戸	・ 富士岡	(簡二)	12 戸	・ 御殿場		26 戸
	・		戸	・ 印野第1	(中耐)	16 戸	・ 上栄		20 戸
	・		戸	・		戸	・ 西田中第1		35 戸
	・		戸	・		戸	・ 西田中第2		20 戸
	・		戸	・		戸	・ 大坂		35 戸
	・		戸	・		戸	・ かまど		50 戸
	・		戸	・		戸	・ 永原第3		15 戸
	・		戸	・		戸	・ 保土沢		20 戸
	・		戸	・		戸	・ 玉穂第4		81 戸
	・		戸	・		戸	・ 印野第2		15 戸
			戸			28 戸	※全て簡平		
									317 戸

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

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

※ 上段:改定前

下段:改定後

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										※LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		
御殿場	A1	24	RC造	1974						外壁 防水塗装			浴室UB化 給湯器設置				1,513 783	
御殿場	A2	24	RC造	1975					外壁 防水塗装					浴室UB化 給湯器設置			1,903 965	
御殿場	A3	16	RC造	1976								外壁 防水塗装			浴室UB化 給湯器設置		1,398 570	
御殿場	A4	24	RC造	1977							外壁 防水塗装					浴室UB化 給湯器設置	2,231 905	
御殿場	A5	16	RC造	1977									外壁 防水塗装				1,488 857	
御殿場	A6	16	RC造	1978										外壁 防水塗装			1,488 857	
上栄	K1	16	RC造	1979			給排水 設備改修									外壁 防水塗装	1,557 818	
二枚橋	A	32	RC造	2000														
二枚橋	B	16	RC造	2001														
二枚橋	C	16	RC造	2001														
便船塚	-	40	RC造	1999														
富士岡	F1	16	RC造	1980				給排水 設備改修									1,558 912	
富士岡	F2	8	RC造	1981														
富士岡	F3	4	RC造	1981														

■計画修繕・改善事業の実施予定一覧（様式１）

特定公共 地優賃

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

※ 上段：改定前

下段：改定後

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										※LCC	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	縮減効果 (千円/年)		
永原第1	A	16	RC造	1996															
永原第1	B	32	RC造	1996															
永原第1	C	32	RC造	1995															
永原第1	D	32	RC造	1995															
永原第2	N1	24	RC造	1972															
永原第2	N2	24	RC造	1973															
玉穂第2	A	15	RC造	2003															
玉穂第2	B	15	RC造	2003															
玉穂第2	C	15	RC造	2004															
玉穂第2	D	15	RC造	2004															
玉穂第2	E	14	RC造	2005															
玉穂第2	F	14	RC造	2005															
玉穂第2	G	10	RC造	2006															
玉穂第2	H	12	RC造	2006															
玉穂第2	I	10	RC造	2006															
印野第1	－	16	RC造	1979				給排水 設備改修									外壁 防水塗装	1, 557 822	
合計	－	－	－	－													改定前 改定後	14, 693 7, 489	

3 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅

地優賃
(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	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	

実施予定なし

1 点検の実施方針

(1) 法定点検及び検査

- ・ 受水槽、消防設備及び浄化槽について各種法令の規定に基づく点検や検査を実施する。

(2) 日常点検

- ・ 予防的な観点から、『公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）』に基づく日常点検を実施する。

(3) 点検の実施体制等

- ・ 静岡県住宅供給公社と連携し、法定点検及び日常点検を実施していくと共に、法定点検、定期点検の結果はデータベースに記録し、効率的、効果的な修繕や維持管理の実施及び次回の点検に役立てる。

＜留意点＞

- ・ 法定点検にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な遊具等の専門性が求められる対象は、日常点検を外部委託等で実施する。
- ・ 住戸内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住戸内部に立ち入る必要があるため、定期点検、日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空き室となった際に実施する。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と実施周期

- ・ 公営住宅等を長期に渡り良好に維持管理していくために、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時・適切な修繕計画を実施する。
- ・ 実施周期については、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』に示されている修繕周期表を参考に決定する。

(2) 効率的な計画修繕の実施

- ・ 計画修繕の実施にあたっては、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の修繕を実施する。
- ・ 公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する等、柔軟に対応する。

3 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮し、以下のとおり改善事業を実施する。

(1) 安全確保型改善事業

- ・ 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ・ 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】

屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した部品の設置等

(2) 長寿命化型改善事業

- ・ 一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

外壁改修、給排水管・ガス管・受水槽の耐久性向上、共用部照明器具のLED化等

(3) 福祉対応型改善事業

- ・ 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内部・共用部・屋外のバリアフリー化を進め、高齢者等に配慮した住環境の整備を図る。

【実施内容】

住戸内部・共用部の段差解消、手摺設置等

(4) 居住性向上型改善事業

- ・ 住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を行う。
- ・ 新たに下水道が整備される区域にある簡平以外の団地については、浄化槽から下水道への接続に切替える。

【実施内容】

間取りの変更、給湯設備の設置、下水道への切替、浴室改修（UB化）等

4 建替事業の実施方針

『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』において、本計画期間で『建替』に選定した団地については、以下の実施方針に基づき事業を進める。

- (1) 住宅が立地する地域における良好なコミュニティ形成に寄与するよう、多様な世帯の居住に対応できる住宅供給を図る。
- (2) 人口・世帯構成及び家族構成の変化（超高齢化社会・少子化の進展、単身世帯・無親族世帯の増加等）に対応しやすい住宅供給を図る。
- (3) 福祉施設等との複合的整備、近傍団地との集約的整備なども考えた建替事業並びに、当該地域の社会資本整備の効率化を推進する。
また、市営住宅立地の地域バランスや過疎化地域での人口定着等も考慮しながら建替事業を進める。

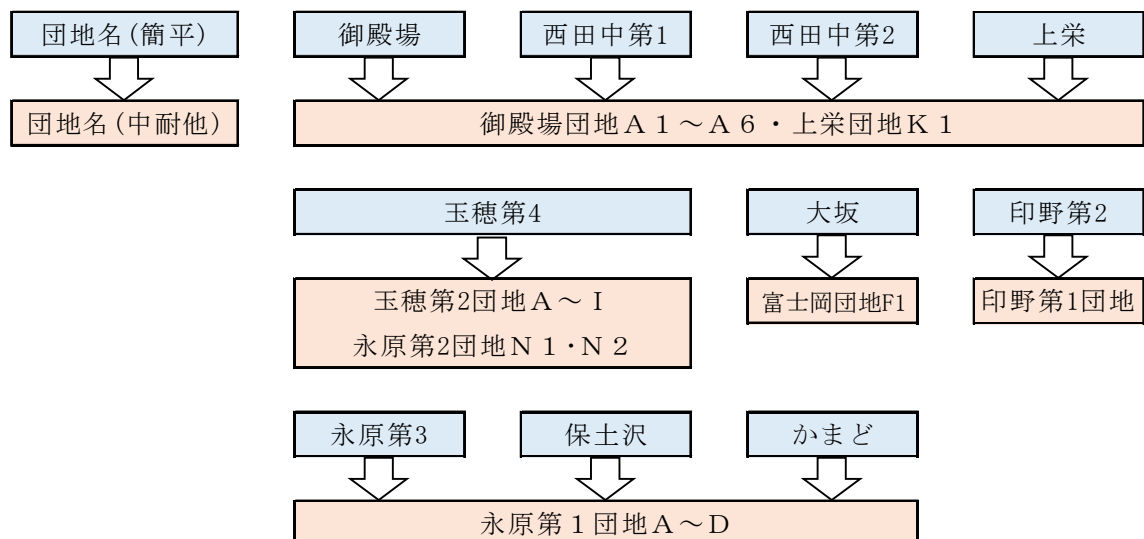
- (4) 建替え事業（直接建設型）を優先的に推進すべき住宅の選定では、次の5点を重視して選定を行う。
- ① 建物の安全性に不備がある（耐震性が著しく劣る）。
 - ② 敷地が市有地である。
 - ③ 公共下水道の事業区域である。
 - ④ 利便性の高い立地である。
 - ⑤ 建替えしやすい敷地である（活用しやすい規模・形状、良好な接道条件 等）。

5 用途廃止の実施方針

『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』において、本計画期間で『用途廃止』に選定した団地については、以下の実施方針に基づき事業を進める。

- (1) 簡平住宅について、段階的に中耐住宅（空室有り）への住み替えや集約化を進めていく。
住み替えについては近隣の中耐住宅へを基本とするが、入居者にかかる負担が大きくなることが想定されることから、きめ細かい対応を行う必要がある。
- (2) 用途廃止団地については入居募集を停止し、政策空家とすると共に、入居者の状況を考慮したうえで移転先を検討し、入居者の居住の安定確保を図るよう努める。

◆住み替えイメージ図



第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するかを判断する際に、ライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるために、次のようにライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行う。

1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した『ライフサイクルコスト（LCC）』を算出する。基本的な考え方は次のとおり。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費： 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費： 想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費： 管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。
典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用しても良しとする。
- ・ 除却費： 想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

（※）現時点以後、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%）を適用して現在価値化する。

2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業または全面的改善事業を実施する公営住宅等については『ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果』を算出する。基本的な考え方は次のとおり。

なお、算出手順は、国土交通省により公表された『ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム』を活用する。

$$(1) \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$(2) \text{ LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$(3) \text{ LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善実施）}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

【改善を実施した場合】

- ・ 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。
- ・ 改善費： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・ 修繕費： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。
典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用しても良しとする。
- ・ 除却費： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・ 評価期間： 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後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。
※目標管理期間：耐火構造建物で80年と想定する。

（※）現時点以後、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％）を適用して現在価値化する。

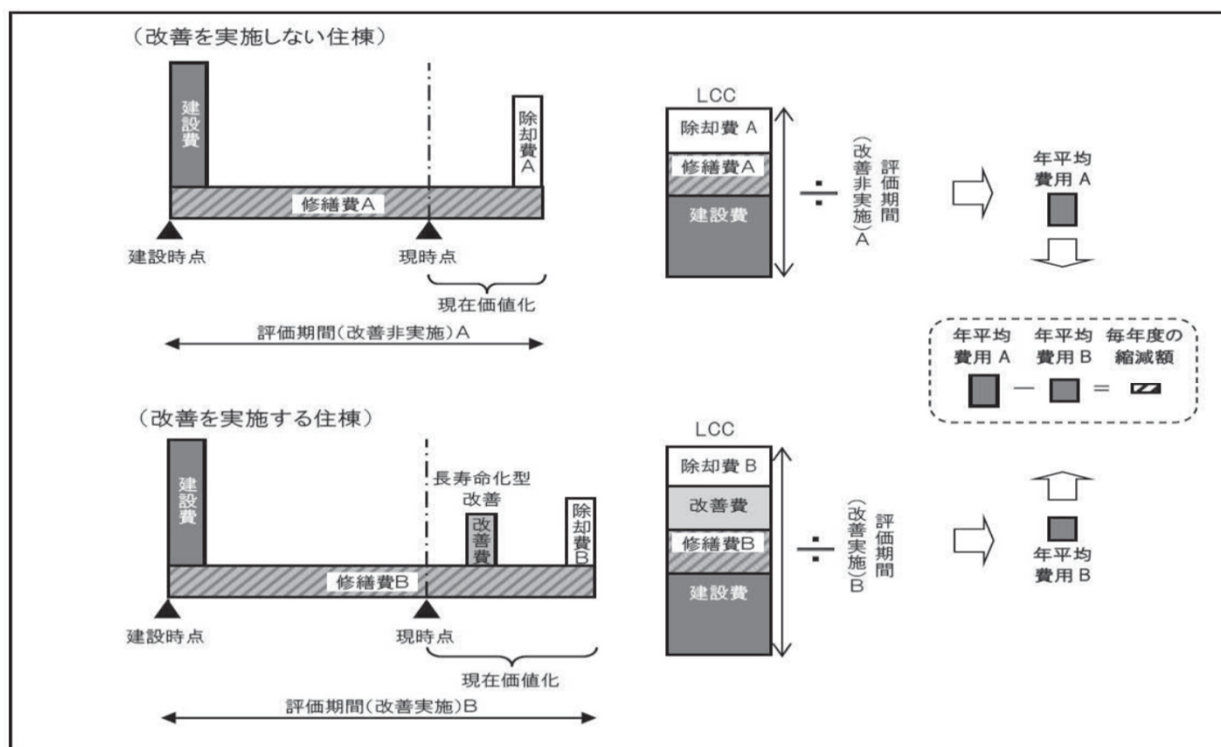
【改善を実施しない場合】

- ・ 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。
- ・ 改善費： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・ 修繕費： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。
典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用しても良しとする。
- ・ 除却費： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・ 評価期間： 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。
耐火構造建物で60年と想定する。

（※） 現時点以後、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％）を適用して現在価値化する。

以上のように長寿命化型改善事業を実施する住棟のLCCの縮減効果を算出し、年平均改善額がプラスであれば、長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果があると判断できる。

【ライフサイクルコストの算出イメージ図】



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 国土交通省