

# 御殿場市営住宅等長寿命化計画（案）【概要版】

## 1 計画策定の背景・目的・期間

計画書 P2

### 1-1 計画策定の背景

- 人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等の社会情勢の急激な変化により、市営住宅等に対する需要が大幅に変化しているため、より一層、既存ストックの活用や長寿命化が重要となっている。現行計画の策定から5年経過することから中間見直しを実施する。

### 1-2 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）の削減を目指すことを目的とする。

### 1-3 計画期間

- 令和3年度～令和12年度の10年間

## 2 公営住宅の状況

計画書 P6～16

- 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。
- 既存ストックのうち、1960年代～1970年代に建設された簡易耐火構造平屋建（簡平）住宅（317戸）や中層耐火構造（中耐）住宅（200戸）は、老朽化が進み再生が必要になっている。

図1. 公営住宅の位置

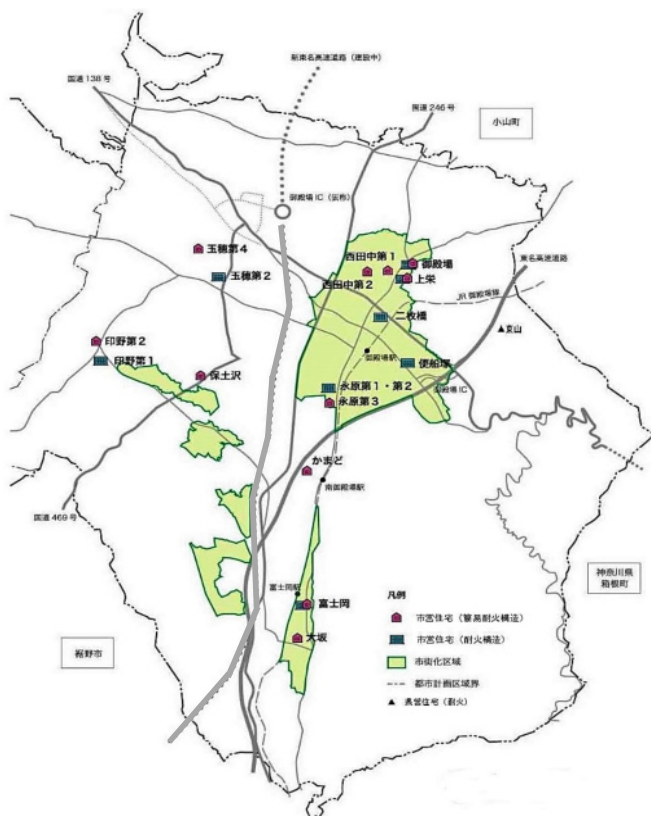


表1. 公営住宅の各団地の概要（令和7年4月1日現在）

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	
		F2	簡二	1981	44	80	8	64.9	借地
		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	
		3	簡平	1962	63	30	15	31.0	
		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	
		2	簡平	1965	60	30	5	31.0	借地
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		

## 計画書 P17

- 計画書 P18～P35

## 5 長寿命化のための事業実施予定

計画書 P36～39

### 5-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

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				783	
御殿場	A2	24	RC造	1975					外壁 防水塗装					浴室UB化 給湯器設置			965	
御殿場	A3	16	RC造	1976								外壁 防水塗装			浴室UB化 給湯器設置		570	
御殿場	A4	24	RC造	1977						外壁 防水塗装						浴室UB化 給湯器設置	905	
御殿場	A5	16	RC造	1977								外壁 防水塗装					857	
御殿場	A6	16	RC造	1978									外壁 防水塗装				857	
上栄	K1	16	RC造	1979			給排水 設備改修								外壁 防水塗装		818	
富士岡	F1	16	RC造	1980				給排水 設備改修									912	
印野第1	-	16	RC造	1979				給排水 設備改修								外壁 防水塗装	822	
合計	-	-	-	-													7,489	

### 5-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規整備又は 建替予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
上栄(簡平) 西田中第1・第2	1, 2 1～5, 1～3	現在：75 建替後：35	簡平	1961～1962 1960～1967		R3	2036 令和18年	-	

## 6 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

計画書 P40～42

### 6-1 点検の実施方針

#### ■ 定期点検の実施

- ・ 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。

#### ■ 日常点検の実施

- ・ 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。

#### ■ 点検の実施体制

- ・ 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。

## 6-2 計画修繕の実施方針

### ■ 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。

### ■ 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实施時期を調整し、両工事をあわせて実施する等柔軟に対応する。

## 6-3 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。

- ・ 安全確保型改善事業      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
- ・ 長寿命化型改善事業      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LED化等
- ・ 福祉対応型改善事業      実施内容： 住戸内部・共用部の段差解消、手摺設置等
- ・ 居住性向上型改善事業      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UB化等

## 6-4 建替事業の実施方針

### ■ 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様、多様な世帯の居住に対応できる住宅供給を図る。

### ■ 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。

### ■ 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。又、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する。

### ■ 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 立地利便がよい。
- 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）。

## 6-5 用途廃止の実施方針

### ■ 簡平住宅について、段階的に中層耐火住戸（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中層耐火住戸へを基本とする。

### ■ 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入居者の居住の安定確保を図るよう努める。

