

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）の縮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

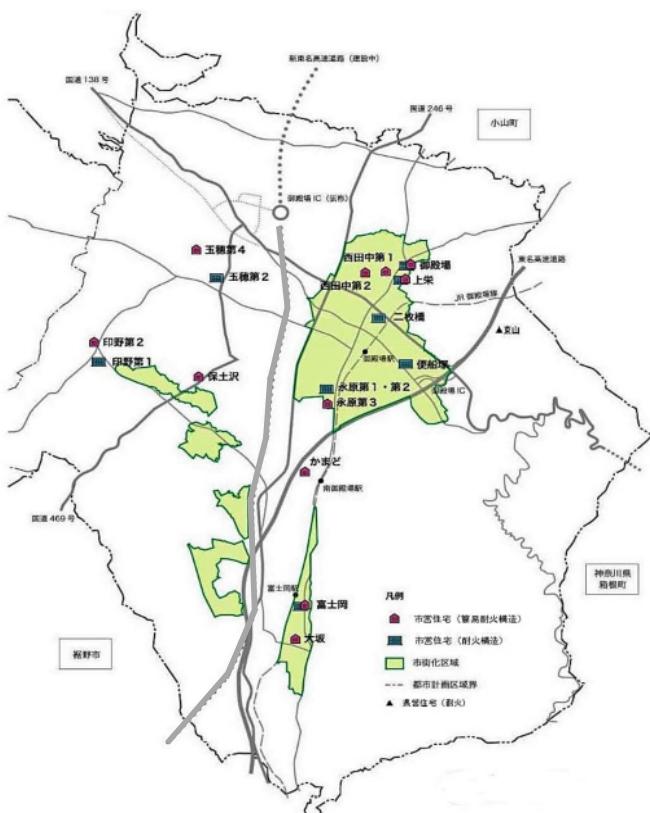


表1. 公営住宅の各団地の概要（令和7年4月1日現在）

| 団地名 | 種別 | 棟名 | 構造 | 建設年度 (西暦) | 経年年数 (年) | 耐用年数 (年) | 管理戸数 (戸) | 住戸面積 (m ²) | 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 | |
| | | 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 | |
| 上栄 | 市営住宅 | A5 | 中耐 | 1977 | 48 | 80 | 16 | 62.0 | 市 |
| | | A6 | 中耐 | 1978 | 47 | 80 | 16 | 62.0 | |
| 西田中第1 | 市営住宅 | 1(1-20) | 簡平 | 1961 | 64 | 30 | 10 | 29.9 | 市/借地 |
| | | 2(21-30) | 簡平 | 1962 | 63 | 30 | 10 | 31.0 | |
| | | K1 | 中耐 | 1979 | 46 | 80 | 16 | 68.9 | |
| | | 1 | 簡平 | 1960 | 65 | 30 | 8 | 28.9 | |
| | | 2 | 簡平 | 1960 | 65 | 30 | 7 | 35.7 | |
| 西田中第2 | 市営住宅 | 3 | 簡平 | 1961 | 64 | 30 | 15 | 29.9 | 市 |
| | | 4 | 簡平 | 1962 | 63 | 30 | 2 | 35.7 | |
| | | 5 | 簡平 | 1963 | 62 | 30 | 3 | 29.9 | |
| | | 1 | 簡平 | 1966 | 59 | 30 | 10 | 36.0 | |
| | | 2 | 簡平 | 1966 | 59 | 30 | 5 | 31.0 | |
| 二枚橋 | 市営住宅 | 3 | 簡平 | 1967 | 58 | 30 | 5 | 36.0 | 市 |
| | | 4 | 中耐 | 2000 | 25 | 80 | 32 | 43.3～57.7 | |
| | | B | 中耐 | 2001 | 24 | 80 | 16 | 48.9/61.0 | |
| 便船塚 | 市営住宅 | C | 中耐 | 2001 | 24 | 80 | 16 | 61.0 | 借地 |
| | | 1 | 中耐 | 1999 | 26 | 80 | 40 | 46.0/61.7 | |
| | | F1 | 中耐 | 1980 | 45 | 80 | 16 | 68.9 | |
| 富士岡 | 市営住宅 | F2 | 簡二 | 1981 | 44 | 80 | 8 | 64.9 | 借地 |
| | | F3 | 簡二 | 1981 | 44 | 80 | 4 | 64.9 | |
| | | 1 | 簡平 | 1960 | 65 | 30 | 10 | 41.9 | |
| 大坂 | 市営住宅 | 2 | 簡平 | 1960 | 65 | 30 | 10 | 48.6 | 市/借地 |
| | | 3 | 簡平 | 1962 | 63 | 30 | 15 | 31.0 | |
| | | 4 | 簡平 | 1966 | 60 | 30 | 15 | 36.0 | |
| 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 | |
| 玉徳第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 | 2005 | 20 | 80 | 14 | 38.6/59.2 | |
| | | E | 耐二 | 2005 | 20 | 80 | 14 | 38.6/59.2 | |
| | | F | 耐二 | 2006 | 19 | 80 | 10 | 38.6/59.2 | |
| | | G | 耐二 | 2006 | 19 | 80 | 12 | 59.2 | |
| | | H | 耐二 | 2006 | 19 | 80 | 12 | 59.2 | |
| 玉徳第4 | 市営住宅 | I | 耐二 | 2006 | 19 | 80 | 10 | 38.6/59.2 | 市 |
| | | 1 | 簡平 | 1968 | 57 | 30 | 27 | 31.4 | |
| | | 2 | 簡平 | 1968 | 57 | 30 | 20 | 36.4 | |
| | | 3 | 簡平 | 1969 | 56 | 30 | 20 | 36.4 | |
| 印野第1 | 市営住宅 | 4 | 簡平 | 1969 | 56 | 30 | 14 | 31.4 | 借地 |
| | | 中耐 | 1979 | 46 | 80 | 16 | 68.9 | | |
| 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 | 市 |
| | | 2 | 中耐 | 1989 | 36 | 80 | 24 | 62.7～79.3 | |
| | | 3 | 中耐 | 1990 | 35 | 80 | 12 | 62.7 | |
| 合計 | | | | | | | 935 | | |

3 長寿命化に関する基本方針の設定

計画書 P17

- 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。
- 点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。
- 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。
- 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。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

計画書 P18～P35

4-1 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。

4-2 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。
- 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、今後の人ロ・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、調整を行っていく必要がある。

将来の必要管理戸数は令和12年に801戸、その後減少し、令和22年には726戸（前計画830戸）と推計される。

4-3 計画期間における事業手法の決定

- 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/2029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）

3 次判定結果表

| 継続 管理 する 団地 | 維持管理 | | 改善（統合建替を含む） | | 建替（単独建替） | |
|----------------------|--------------|------|---------------|-------|----------|---|
| | ・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 | 戸 |
| | 336 戸 | | 200 戸 | | | |

| 当面 管理 する 団地 (建替を 前提と しない) | 当面維持管理 | | 改善し当面維持管理 | | 用途廃止 | |
|---|--------|---------------|--------------|--------|-------|------|
| | ・ | 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 | |
| | | | | ※全て簡平 | | |
| | | 戸 | 28 戸 | | 317 戸 | |

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 | 計画修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | ※LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 | | | |
|------|------|----|-----|------|--------------|------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------------------|-------------|-------------|-------|--|
| | | | | | 次期点検時期 | 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 建替予定期 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。

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U B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、政策空家とともに、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。

