

御殿場市営住宅等長寿命化計画

5年経過見直し

(計画期間:平成23年度～32年度)

平成27年12月

御 殿 場 市

目 次

1. 長寿命化計画の目的	1
2. 計画期間	2
3. 市営住宅ストックの状況	3
4. 長寿命化に関する基本方針	46
5. 長寿命化を図るべき市営住宅	48
6. 市営住宅における建替事業の実施方針	57
7. 長寿命化のための維持管理計画	58
8. 長寿命化のための維持管理による効果	59

附属資料

1. 御殿場市の住宅事情	附属-1
2. 御殿場市営住宅等長寿命化計画懇話会	附属-5
3. 上位関連計画	附属-9
4. 活用手法別戸数に対応する団地	附属-18
5. 長寿命型改善団地における改善履歴と今後の主要改善事業の想定	附属-19

1. 長寿命化計画の目的

(1) 背景

現在、御殿場市には市営住宅は 17 団地 897 戸、県営住宅は 1 団地 54 戸が存在する。市内世帯数に対する市営住宅の割合は 2.6%と静岡県平均 1.9%を上回り静岡県内 23 市中 3 番目に多い割合である。(県営住宅を含めると 2.8%) (H26 年 3 月末現在)

市営住宅 897 戸のうち、築 40～50 年が経過した簡易耐火平屋建て住宅(以下「簡易平屋住宅」という。)が 333 戸(37%)あり、また、築後 30 年が経過した中層耐火住宅も 216 戸(24%)あり、老朽化が進み再生が必要な住宅は全体の 6 割を占めていることから、これらの老朽化住宅に対して、早急に建替え事業あるいは改善事業を進めていく必要がある。

また、これらの老朽化住宅 549 戸のうち、市有地に立地するのは 223 戸(老朽化住宅の 41%)にとどまり、残る 326 戸(同 59%)は、借地もしくは市有地と借地の混在地に立地しており、市営住宅を長期にわたって安定的に供給するという点からすれば、建替え等を積極的に進められない条件の敷地が多い状況となっている。

このような状況の老朽化住宅に対して、既に耐用年限を超えている簡易平屋住宅については、早急に建替えを進めていくことが基本となるが、家賃が非常に低廉であること、移動等しやすい平屋である等から、福祉関連等の特例入居に関してのみ、従来通り期間限定入居を認めるとともに、必要な修繕、維持管理を行い、計画的に建替えを進めていく必要がある。

また、一方で、今後は耐用年数の 1/2 を経過した中層耐火住宅の改善事業を進めていく必要性も高まることとなり、簡易平屋住宅の建替え事業と中層耐火住宅の改善事業の双方について、厳しい財政状況下における的確な対応に努めながら、効率的かつ円滑な更新を図っていく必要がある。

(2) 目的

既存ストックを有効に活用できるよう、修繕、改善、建替え等の活用手法を定めるとともに、予防保全を重視した維持管理の取り組みを明らかとし、長寿命化による更新コスト(ライフサイクルコスト)の縮減を図ることを目的とする。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 23 年度から 32 年度までの 10 年間とする。計画期間においては、住棟ごとの具体的な改善事業の位置づけが主眼となるが、より計画的かつ合理的に市営住宅ストックの保全・活用を図っていく観点から、計画期間超の長期スパン(30～40 年間)を見据えた方向性についても整理を行う。

なお、本計画は平成 23 年度に策定されたものであるが、計画期間の中間年を迎えるにあたり、社会情勢の変化、事業の進捗状況、定期点検の結果等を検証するとともに、現状の内容に見直し、修正した上で改定を行うものである。

3. 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの現状

図1 市営住宅の位置

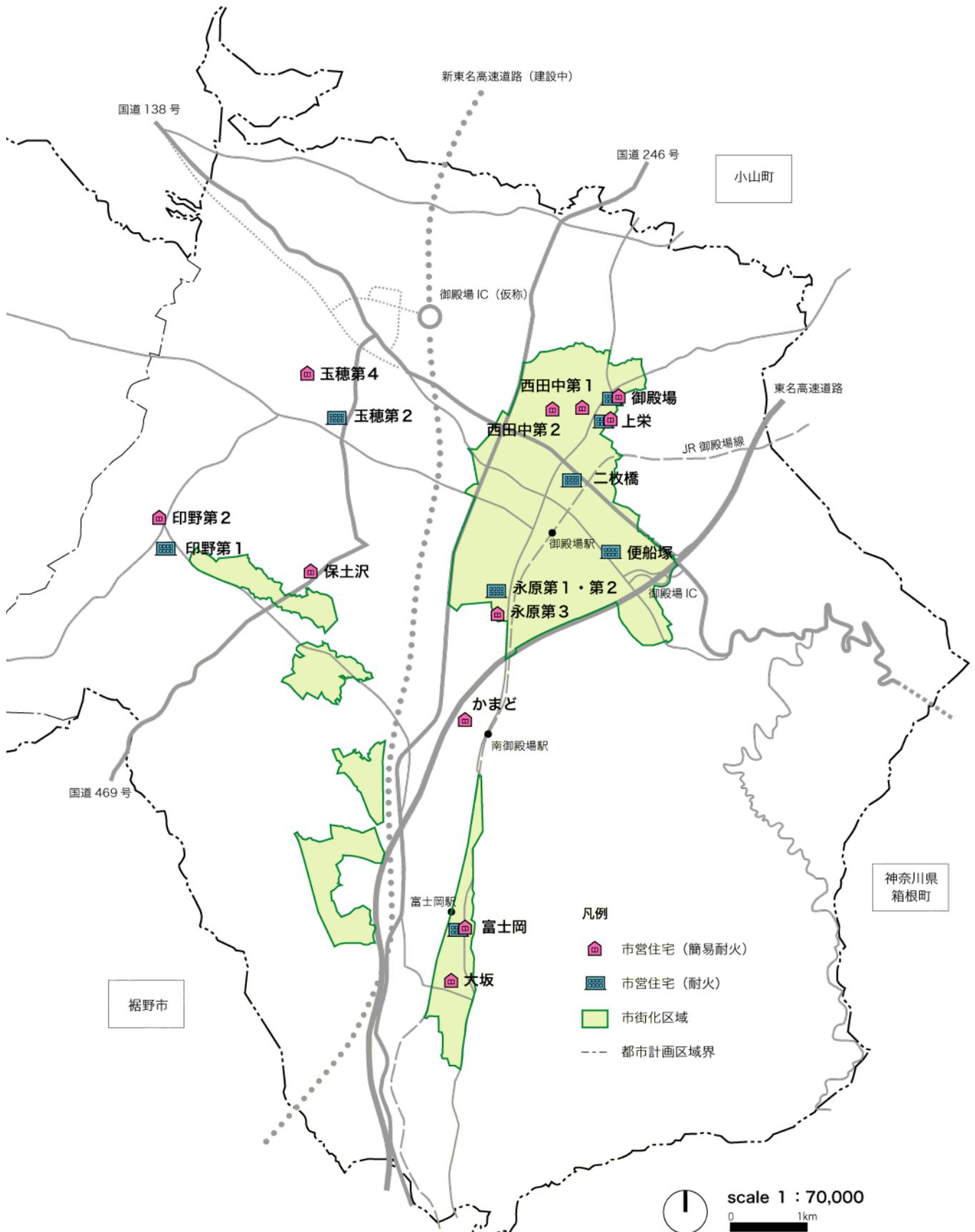


図2 団地別住棟の状況

団地名	棟名	構造	種別	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住宅面積(m ²)	土地所有	判定結果	判定後指針
御殿場	1	簡平	1	63	52	30	20	36.0	市/借地	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	1	64	51	30	6	36.0			
	A1	中耐	1	74	41	70	24	52.0	市/借地	個別改善	個別改善
	A2	中耐	1	75	40	70	24	52.0			
	A3	中耐	1	76	39	70	16	62.0			
	A4	中耐	1	77	38	70	24	62.0			
	A5	中耐	1	77	38	70	16	62.0			
A6	中耐	1	78	37	70	16	62.0				
上栄	1(11-20)	簡平	2	61	54	30	10	29.9	市	建替	建替
	1(21-35)	簡平	2	62	53	30	15	31.0	市	建替	建替
	K1	中耐	1	79	36	70	16	68.9	市	個別改善	個別改善
西田中第1	1	簡平	2	60	55	30	8	28.9	市/借地	建替/用途廃止	建替/用途廃止
	2	簡平	1	60	55	30	7	35.7			
	3	簡平	2	61	54	30	15	29.9			
	4	簡平	1	62	53	30	2	36.0			
	5	簡平	2	63	52	30	9	31.0			
西田中第2	1	簡平	1	66	49	30	10	36.0	市	建替 (西田中第1と複合)	建替
	2	簡平	2	66	49	30	5	31.0			
	3	簡平	1	67	48	30	5	36.0			
二枚橋	A	中耐	-	00	15	70	32	43.3/50.2/57.7	市	修繕対応	経常修繕
	B	中耐	-	01	14	70	16	48.9/61.0			
	C	中耐	-	01	14	70	16	61.0			
便船塚		中耐	-	99	16	70	40	46.0/61.7	借地	修繕対応	経常修繕
富士岡	F1	中耐	1	80	35	70	16	68.9	借地	個別改善	個別改善
	F2	簡二	1	81	34	45	8	64.9	借地	修繕対応	経常修繕
	F3	簡二	1	81	34	45	4	64.9			
大坂	1	簡平	2	60	55	30	10	41.9	市/借地	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	1	60	55	30	10	48.6			
	4	簡平	2	62	53	30	20	31.0			
かまど	1	簡平	1	65	50	30	15	36.0	借地	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	2	65	50	30	25	31.0			
	3	簡平	2	66	49	30	10	31.0			
永原第1	A	中耐	1・2	96	19	70	16	64.4/73.0/76.3	市	修繕対応	経常修繕
	B	中耐	1・2	96	19	70	32	73.0/76.3			
	C	中耐	1・2	95	20	70	32	65.3/76.3/79.7			
	D	中耐	1・2	93	22	70	32	62.3/73.3/76.6			
永原第2	N1	中耐	1	72	43	70	24	49.0	市	個別改善	個別改善
	N2	中耐	1	73	42	70	24	52.0			
永原第3	1	簡平	1	63	52	30	10	36.5	市/借地	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	2	64	51	30	5	31.0			
保土沢	1	簡平	1	60	55	30	10	35.7	市	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	2	60	55	30	10	28.9			
玉穂第2	A	耐二	-	03	12	70	15	38.6/58.8	借地	修繕対応	経常修繕
	B	耐二	-	03	12	70	15	38.6/58.8			
	C	耐二	-	04	11	70	15	38.6/58.8			
	D	耐二	-	04	11	70	15	38.6/58.8			
	E	耐二	-	05	10	70	14	38.6/59.2			
	F	耐二	-	05	10	70	14	38.6/59.2			
	G	耐二	-	06	9	70	10	38.6/59.2			
	H	耐二	-	06	9	70	12	59.2			
	I	耐二	-	06	9	70	10	38.6/59.2			
玉穂第4	1	簡平	2	68	47	30	27	31.4	市	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	1	68	47	30	20	36.4			
	3	簡平	1	69	46	30	20	36.4			
	4	簡平	2	69	46	30	14	31.4			
印野第1		中耐	1	79	36	70	16	68.9	借地	個別改善	個別改善
印野第2	1	簡平	2	64	51	30	10	31.0	借地	修繕対応	経常修繕
	2	簡平	2	65	50	30	5	31.0			
合計							897				

注：2015.3.31現在。経過年数「赤」は耐用年数超、「青」は耐用年数の半分超。判定結果の「個別」は必要に応じて行う。
 御殿場市市営住宅等長寿命化計画(平成23年3月)での判定及び判定後方針。
 判定後方針における個別は必要に応じて行うことを意味する。

図3 建設年度と戸数

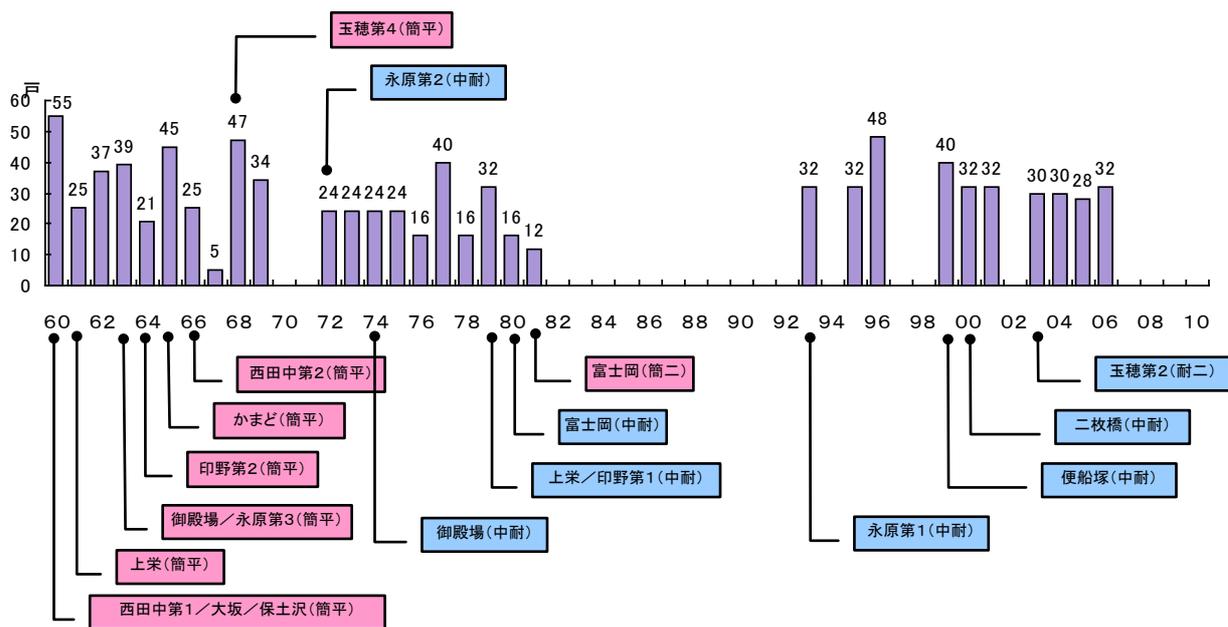


図4 構造別、規模別住戸の割合

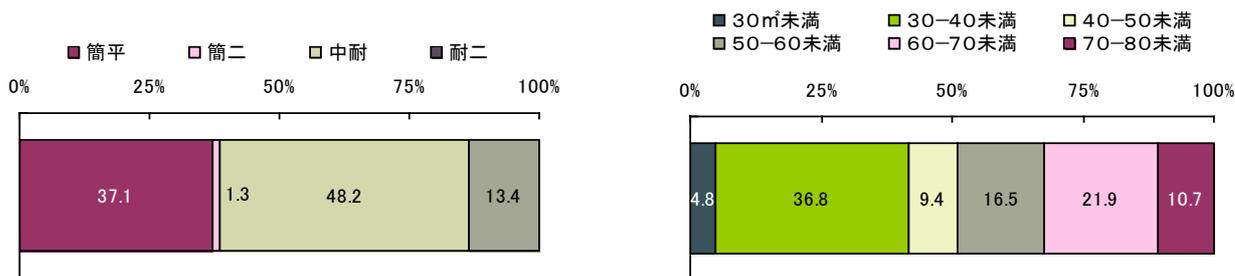


図5 団地別入居戸数

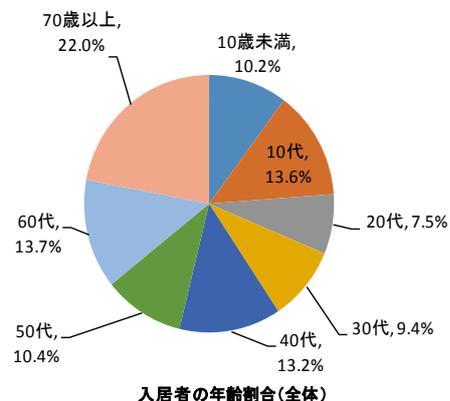
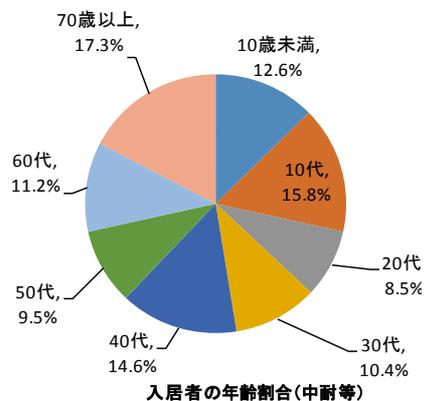
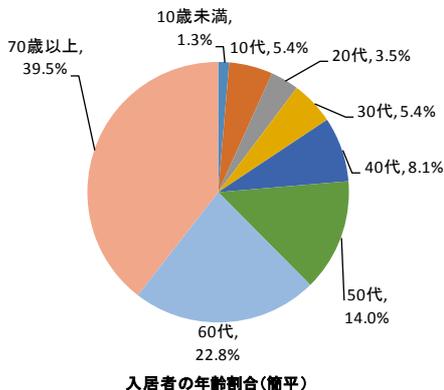
団地名	簡易平屋住宅										全体
	御殿場	上栄	西田中1	西田中2	大坂	かまど	永原3	保土沢	玉穂4	印野2	
戸数	26	25	41	20	40	50	15	20	81	15	333
入居者数(全体)	24	18	24	15	30	38	12	13	70	14	258
空室数	2	7	17	5	10	12	3	7	11	1	75
入居率	92.3%	72.0%	58.5%	75.0%	75.0%	76.0%	80.0%	65.0%	86.4%	93.3%	77.5%

団地名	中層耐火・簡易耐火2階建・耐火2階建住宅										全体
	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		564
入居者数(全体)	104	15	61	38	24	100	38	115	14		509
空室数	16	1	3	2	4	12	10	5	2		55
入居率	86.7%	93.8%	95.3%	95.0%	85.7%	89.3%	79.2%	95.8%	87.5%		90.2%

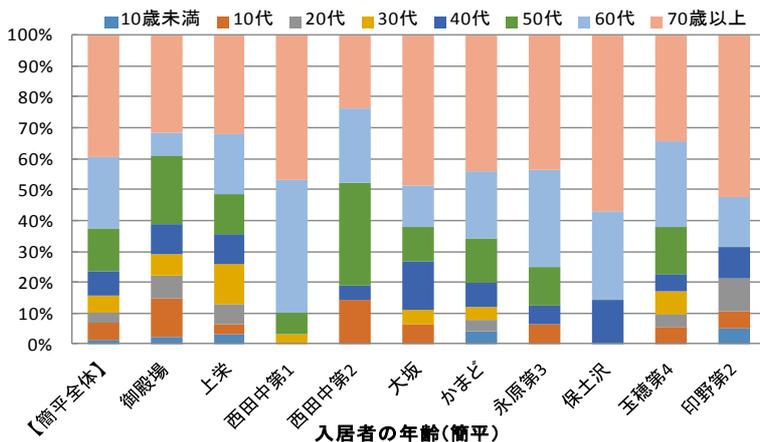
注：2015.3.31 現在。入居率の「赤」は9割未満を示す。

図6 団地別入居者年齢の割合(平成 26 年度)

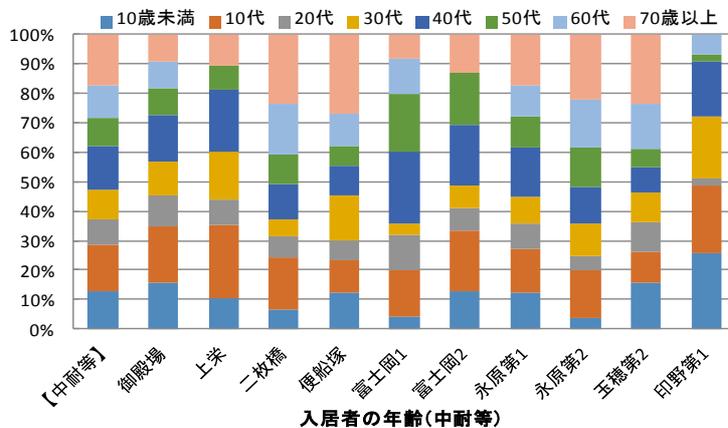
■入居者の年代別割合(市営住宅全体)



■入居者の年代別割合(簡易平屋住宅)



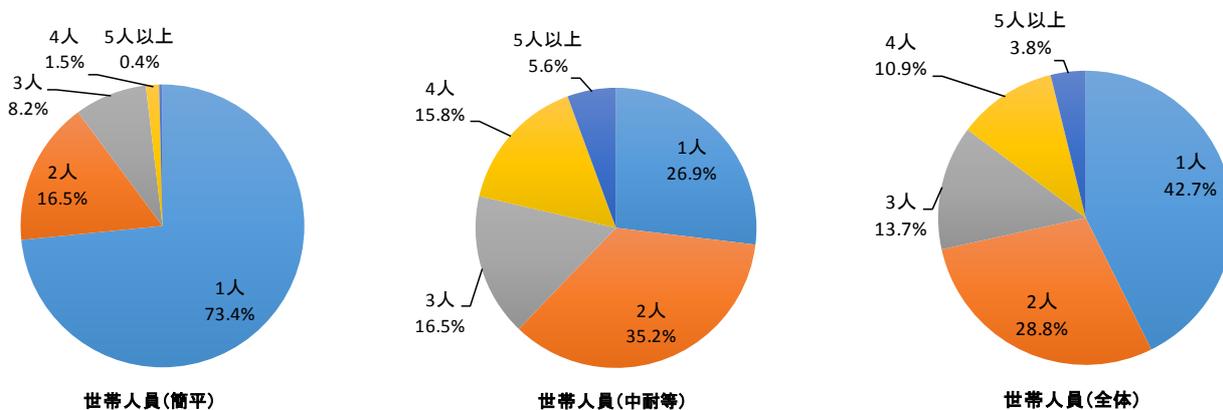
■入居者の年代別割合(中層・簡二・耐二住宅)



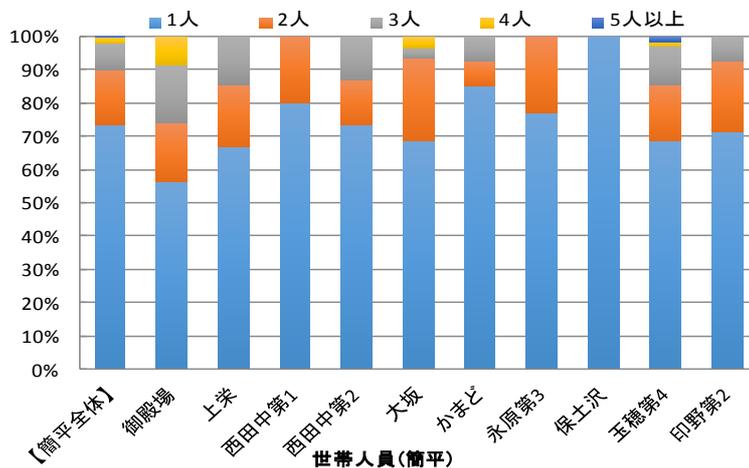
・簡平団地の入居者の高齢化が進んでいる。中でも西田中第1、保土沢は入居者の8割以上が60歳以上。また、印野第2は入居者の半数以上が70歳以上。

図7 団地別世帯人員の割合(平成26年度)

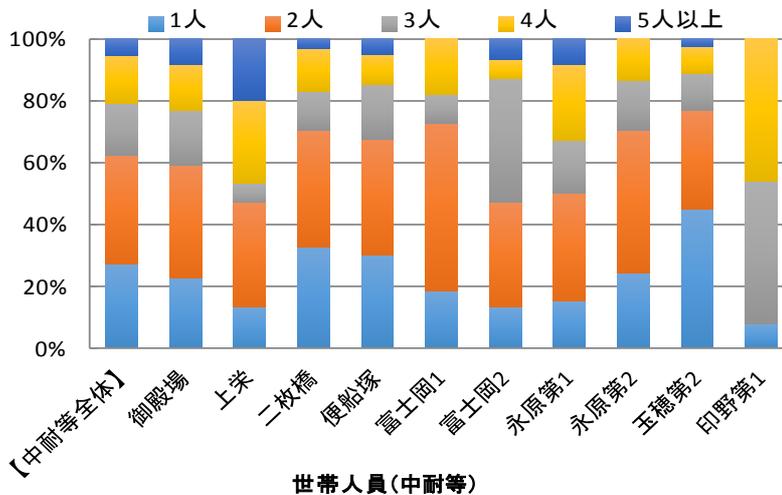
■世帯人員(市営住宅全体)



■世帯人員(簡易平屋住宅)



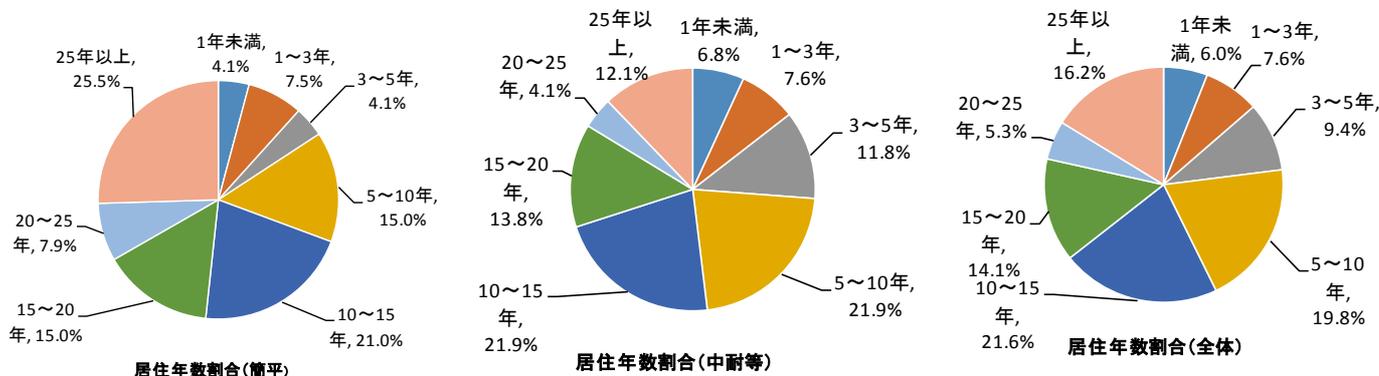
■世帯人員(中耐・簡二・耐二)



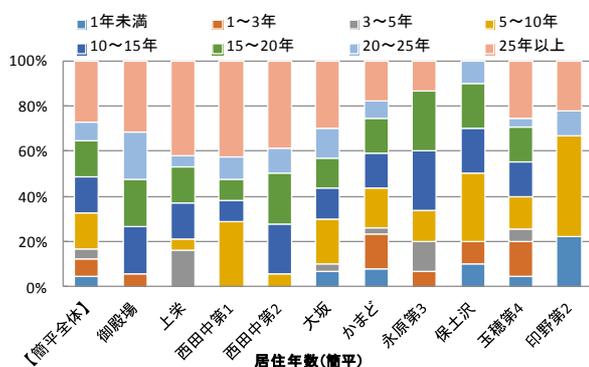
- ・簡平住宅の世帯人員は7割超が1人、9割近くが1人または2人。保土沢は入居者全員が一人暮らし。また、中耐等の住宅でも6割を超える入居者が1人または2人暮らしとなっている。
- ・中耐等の住宅で上栄、富士岡(中耐)、永原第1、印野第1は3人以上の世帯が半数を超えている。

図8 団地別居住年数の割合(平成 26 年度)

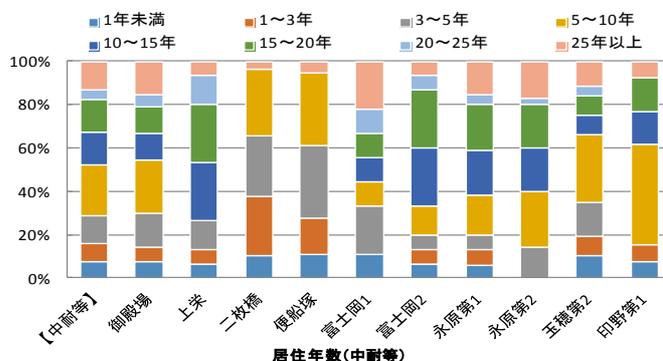
■入居者(名義人)の居住年数(市営住宅全体)



■入居者の居住年数割合(簡易平屋住宅)



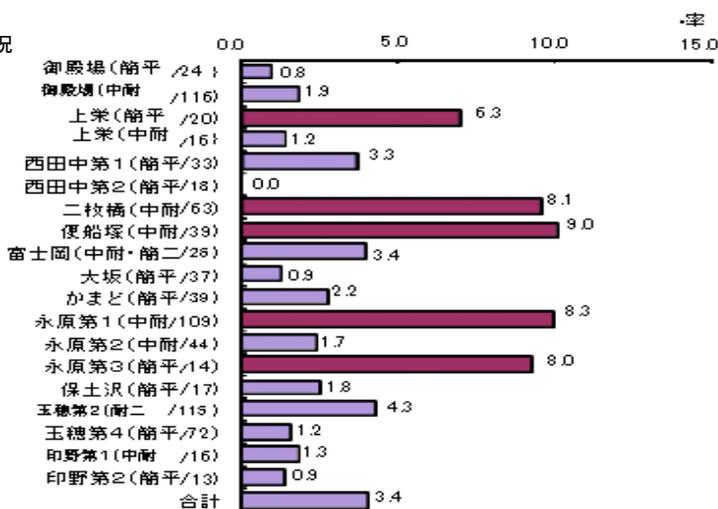
■入居者の居住年数割合(中耐・簡二・耐二)



・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の団地入居者の居住年数が長い。

図9 団地別応募倍率(過去11年間平均)

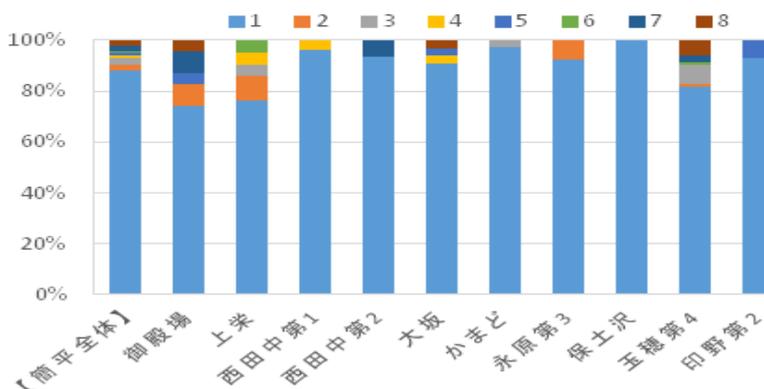
■団地別の応募状況



「赤」は5倍超を示す。

図10 団地別収入分位の割合(平成26年度)

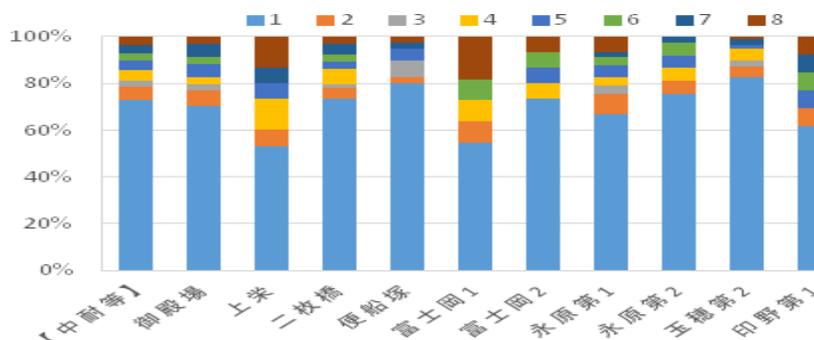
■収入分位別割合（簡易平屋住宅）



■収入分位別世帯数（簡易平屋住宅）

■収入分位	【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
1	235	88.0%	17	73.9%	16	76.2%	24	96.0%	14	93.3%	29	90.6%	39	97.5%	12	92.3%	14	100.0%	57	81.4%	13	92.9%
2	6	2.2%	2	8.7%	2	9.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.7%	0	0.0%	1	1.4%	0	0.0%
3	7	2.6%	0	0.0%	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	5	7.1%	0	0.0%
4	3	1.1%	0	0.0%	1	4.8%	1	4.0%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
5	3	1.1%	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%
6	2	0.7%	0	0.0%	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.4%	0	0.0%
7	5	1.9%	2	8.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.9%	0	0.0%
8	6	2.2%	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	5.7%	0	0.0%

■収入分位別割合（中耐・簡二・耐二）



■収入分位別世帯数（中耐・簡二・耐二）

■収入分位	【中耐等】		御殿場		上栄		二枚橋		便船塚		富士岡1		富士岡2		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	世帯数	割合
1	379	72.9%	73	70.2%	8	53.3%	47	73.4%	32	80.0%	6	54.5%	11	73.3%	70	66.7%	28	75.7%	96	82.8%	8	61.5%
2	30	5.8%	7	6.7%	1	6.7%	3	4.7%	1	2.5%	1	9.1%	0	0.0%	9	8.6%	2	5.4%	5	4.3%	1	7.7%
3	14	2.7%	3	2.9%	0	0.0%	1	1.6%	3	7.5%	0	0.0%	0	0.0%	4	3.8%	0	0.0%	3	2.6%	0	0.0%
4	23	4.4%	3	2.9%	2	13.3%	4	6.3%	0	0.0%	1	9.1%	1	6.7%	4	3.8%	2	5.4%	6	5.2%	0	0.0%
5	22	4.2%	6	5.8%	1	6.7%	2	3.1%	2	5.0%	0	0.0%	1	6.7%	5	4.8%	2	5.4%	2	1.7%	1	7.7%
6	14	2.7%	3	2.9%	0	0.0%	2	3.1%	0	0.0%	1	9.1%	1	6.7%	4	3.8%	2	5.4%	0	0.0%	1	7.7%
7	18	3.5%	6	5.8%	1	6.7%	3	4.7%	1	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.9%	1	2.7%	3	2.6%	1	7.7%
8	20	3.8%	3	2.9%	2	13.3%	2	3.1%	1	2.5%	2	18.2%	1	6.7%	7	6.7%	0	0.0%	1	0.9%	1	7.7%

・収入分位1の入居者が簡平団地は入居者全体の88%、中耐等団地は72.9%を占めている。

(2) 団地別実態調査

御殿場	管理戸数：簡平 26 戸 / 中耐 120 戸	うち空家戸数：簡平 2 戸 / 中耐 16 戸
------------	-------------------------	-------------------------

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	1	1963	52	30	20	36.0
2	簡平	1	1964	51	30	6	36.0
A1	中耐 4F	1	1974	41	70	24	52.0
A2	中耐 4F	1	1975	40	70	24	52.0
A3	中耐 4F	1	1976	39	70	16	62.0
A4	中耐 4F	1	1977	38	70	24	62.0
A5	中耐 4F	1	1977	38	70	16	62.0
A6	中耐 4F	1	1978	37	70	16	62.0
集会所	RC 平屋		1978	37	-	-	-

赤：耐用年限超、青：耐用年限半数超

●応募倍率

上：簡平
下：中耐

	募集	応募	倍率
04			
05			
06			
07			
08	4	3	0.8
09			
10			
11			
12			
13			
14			
計	4	3	0.8

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	簡平：木造小屋組、大波板スレート葺き 中耐：RC スラブ上断熱材、鉄骨小屋組、耐火野地板、ゴムアスシート、ガルバリウム鋼板（既存 RC スラブ上に鉄骨勾配屋根新設）
外壁/外部建具	簡平：コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具（一部アルミサッシ） 中耐：RC 外断熱、複層仕上げ塗材/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	簡平：水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/プロパンガス 中耐：ポンプ直送方式（受水槽）、下水道/給湯器持込/都市ガス
浴室/便所	簡平：浴槽・風呂釜持込み/汲取り 中耐：浴槽・風呂釜持込み/水洗

	募集	応募	倍率
04	3	14	4.7
05	4	16	4.0
06	6	14	2.3
07	7	20	2.9
08	6	14	2.3
09	11	14	1.3
10	5	6	1.2
11	5	4	1.3
12	9	4	2.3
13	5	11	2.2
14	2	2	1.0
計	63	119	1.9

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1995	A4	24	外壁塗装・防水
1997	A5	16	外壁塗装・防水
2002	A1・6	40	外壁断熱塗装・受水槽
	A6	16	屋上断熱防水
2004	A2	24	外壁断熱塗装・受水槽
2005	A3	16	外壁断熱塗装・受水槽
2006	A4	24	外壁断熱塗装
	A5	16	ガス本管取替工事（ガス設備経年改修工事）
2007	A5	16	外壁断熱塗装・受水槽
2008	A4	24	ガス本管取替工事
2009	A1・2・3・6	80	ガス本管取替工事
	A4・5・6	56	室内ガス管取替工事
	A1・2・3	64	宅内ガス管取替工事
	集会所		宅内ガス管取替工事、ガス本管取替工事、屋根防水修繕、集会所修繕改修（内装）
2013	A1～A6	120	排水設備改修
2014	A1	24	給排水設備改修

●家賃(27年度)

上：簡平
下：中耐

家賃(円)	
分位 (1-8)	4,500-12,800
近傍同種	13,200-14,100

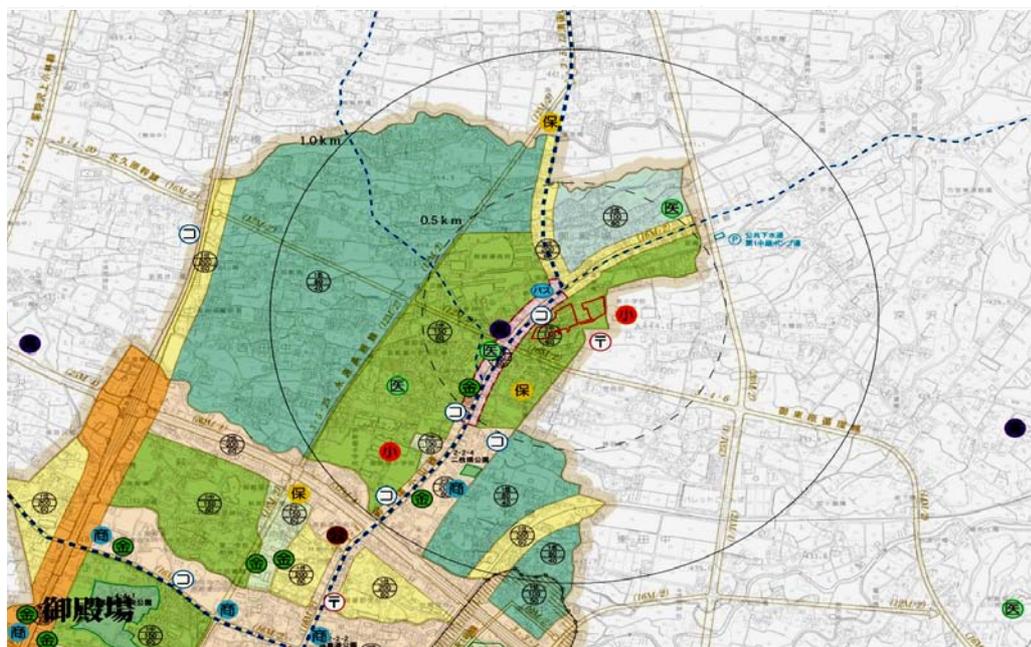
家賃(円)	
分位 (1-8)	15,800-39,300
近傍同種	27,800-39,300

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	簡平：○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / ×便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 / ○その他問題点 中耐：○日照・通風・プライバシー・騒音等問題 / ○便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ×共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ×児童遊園 / ○その他問題点
躯体の安全性	簡平：耐震診断ランクⅡ 中耐：耐震診断ランクⅠb
避難の安全性	簡平：問題なし 中耐：問題なし

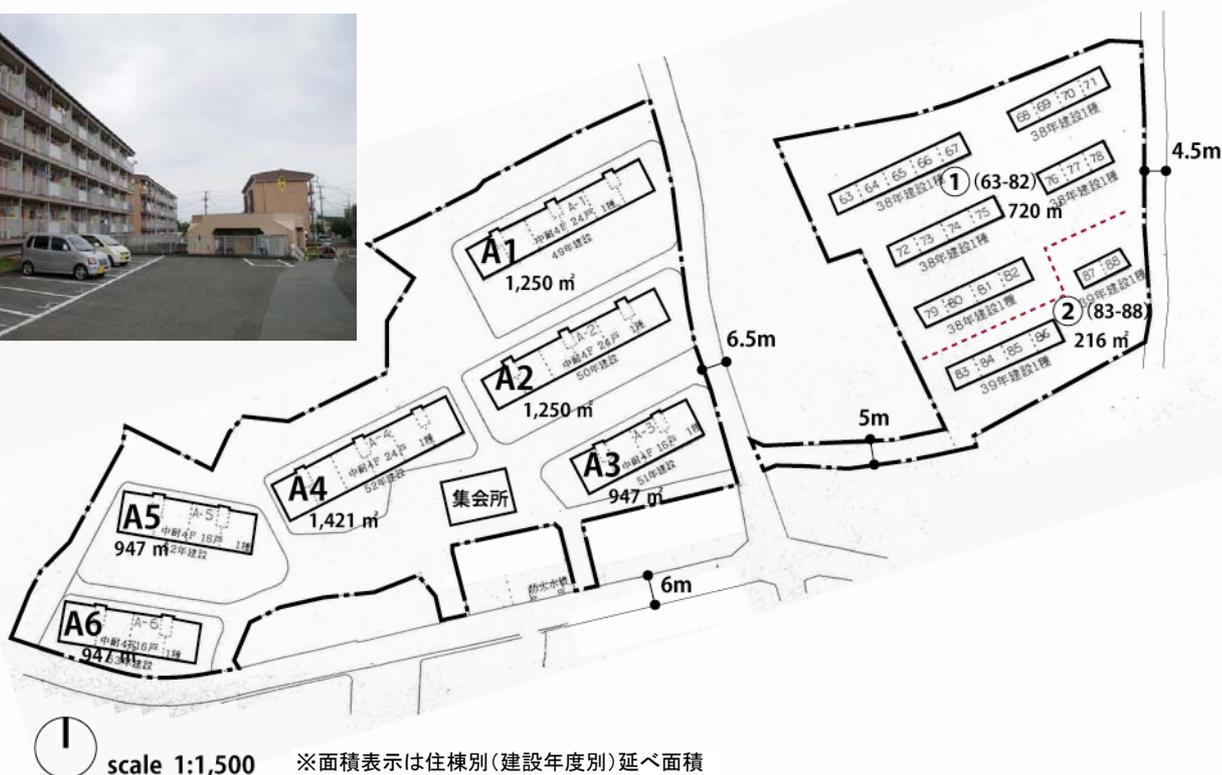
●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域（150/60）
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1 km以内に中耐1団地、簡平3団地があり、近隣での相互連携が可能。



●敷地状況

敷地面積	13,850.57㎡（市有地:3,066.31㎡ 借地:10,784.26㎡）	延べ面積 (住棟合計)	簡平:936㎡ 中耐:6,762㎡	駐車場	簡平:有 中耐:有
特記事項	中耐の敷地は複雑形状。簡平の敷地は、進入路が狭く歩車分離や建替え時等の大型工事車両の進入が困難。				



scale 1:1,500

※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

●間取り

タイプ	【簡平】 3K: 36 m ² (26 戸)	【中耐】 3DK: 52 m ² (48 戸) / 3K: 62 m ² (72 戸)	1:200
-----	-----------------------------------	---	-------

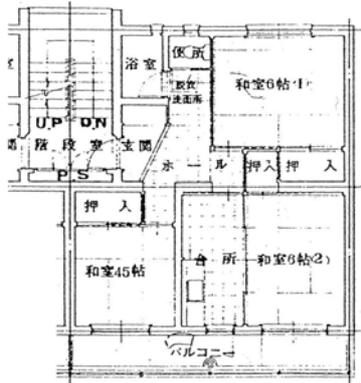
【簡平】



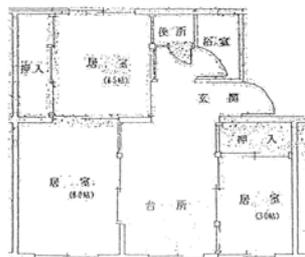
3K タイプ



【中耐】



3K タイプ



3DK タイプ



●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1 (11-20)	簡平	2	1961	54	30	10	29.9
1 (21-35)	簡平	2	1962	53	30	15	31.0
K1	中耐 4F	1	1979	36	70	16	68.9

赤：耐用年限超、青：耐用年限半数超

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	簡平：木造小屋組、大波板スレート葺き 中耐：RC スラブ上断熱材、鉄骨小屋組、耐火野地板、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板（既存 RC スラブ上に鉄骨勾配屋根新設）
外壁/外部建具	簡平：コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付／木製建具（一部アルミサッシ） 中耐：RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付／アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	簡平：水道直結直圧方式、雑排水側溝放流／給湯器持込／プロパンガス 中耐：ポンプ直送方式（受水槽）、下水道／給湯器持込／都市ガス
浴室/便所	簡平：浴槽・風呂釜持込み／汲取り 中耐：浴槽・風呂釜持込み／水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1998	K1	16	置屋根 外壁外断熱
2009	K1	16	宅内ガス管取替工事、ガス本管取替工事
2014	K1	16	排水設備改修

●居住性・安全性

居住性 （設備の有無等 問題有は×、無は○）	簡平：○日照・通風○プライバシー・騒音等問題 / × 便所水洗化 × 給湯器 / × 住戸内部の高齢化対応 ○ 共用部高齢化対応 / × 自転車置場 × 物置 ○ ゴミ置場 × 集会所 ○ 児童遊園 / ○ その他問題点 中耐：○日照・通風○プライバシー・騒音等問題 / ○ 便所水洗化 × 給湯器 / × 住戸内部の高齢化対応 × 共用部高齢化対応 / × 自転車置場 ○ 物置 ○ ゴミ置場 × 集会所 ○ 児童遊園 / ○ その他問題点
躯体の安全性	簡平：耐震診断ランクⅢ 中耐：耐震診断ランクⅠb
避難の安全性	簡平：問題なし 中耐：問題なし

●応募倍率

上：簡平
下：中耐

	募集	応募	倍率
04			
05			
06			
07	1	2	2.0
08	1	3	3.0
09			
10	4	28	7.0
11	1	11	11
12			
13			
14			
計	7	44	6.3

	募集	応募	倍率
04			
05			
06			
07			
08			
09	3	3	1.0
10	1	3	3.0
11			
12	1	0	-
13	1	1	1.0
14			
計	6	7	1.2

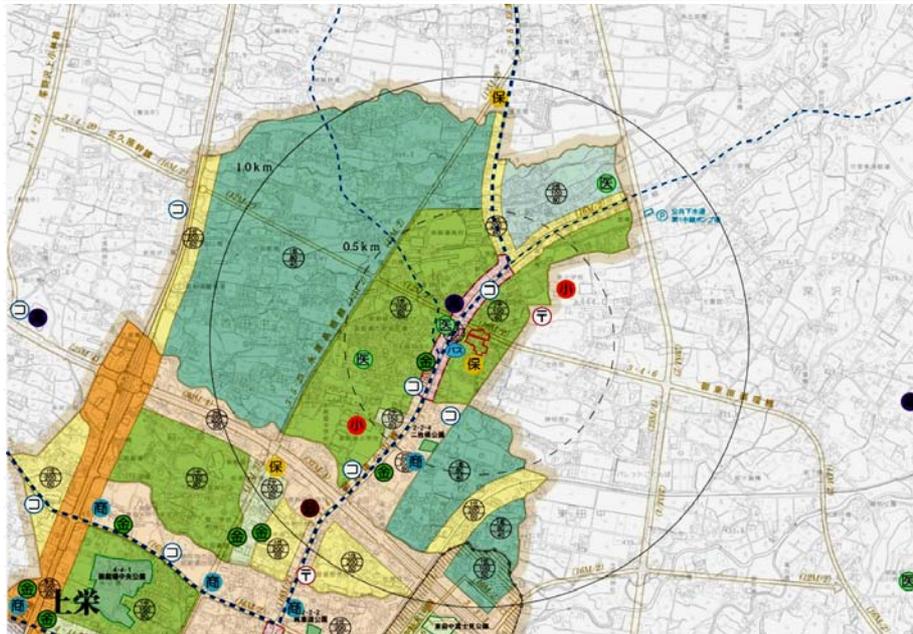
●家賃(27年度)

上：簡平
下：中耐

	家賃(円)
分位 (1-8)	3,200-9,500
近傍 同種	14,200-15,700
	家賃(円)
分位 (1-8)	22,200-54,900
近傍 同種	54,900

●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60)
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●市役所が1km圏内にある。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km以内に中耐1団地、簡平3団地があり、近隣での相互連携が可能。



●敷地状況

敷地面積	5,534.46㎡ (全て市有地)	延べ面積 (住棟合計)	簡平: 764㎡ 中耐: 1,102㎡	駐車場	簡平:有 中耐:有
特記事項	公図上の赤道があり敷地が分断されている。				



※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

●間取り

タイプ	【簡平】 2K: 30-31㎡(25戸)	【中耐】 3DK: 69㎡(16戸)	1:200
-----	----------------------	--------------------	-------

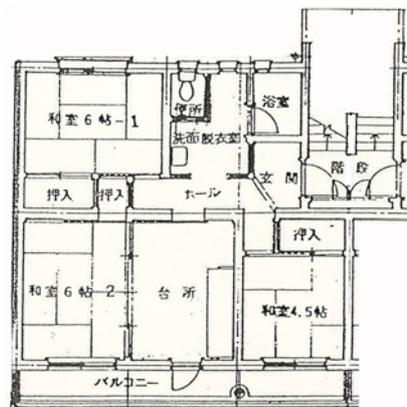
【簡平】



2K タイプ



【中耐】



3DK タイプ



西田中第1

管理戸数 : 41戸

うち空家戸数 : 17戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	2	1960	55	30	8	28.9
2	簡平	1	1960	55	30	7	35.7
3	簡平	2	1961	54	30	15	29.9
4	簡平	1	1962	53	30	2	36.0
5	簡平	2	1963	52	30	9	31.0

赤: 耐用年限超

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺き
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	2	6	3.0
06	2	7	3.5
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
計	4	13	3.3

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●家賃(27年度)

	家賃(円)
分位(1-8)	2,900-11,300
近傍同種	13,000-17,500

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / ×便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ×児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅢ	避難の安全性	問題なし

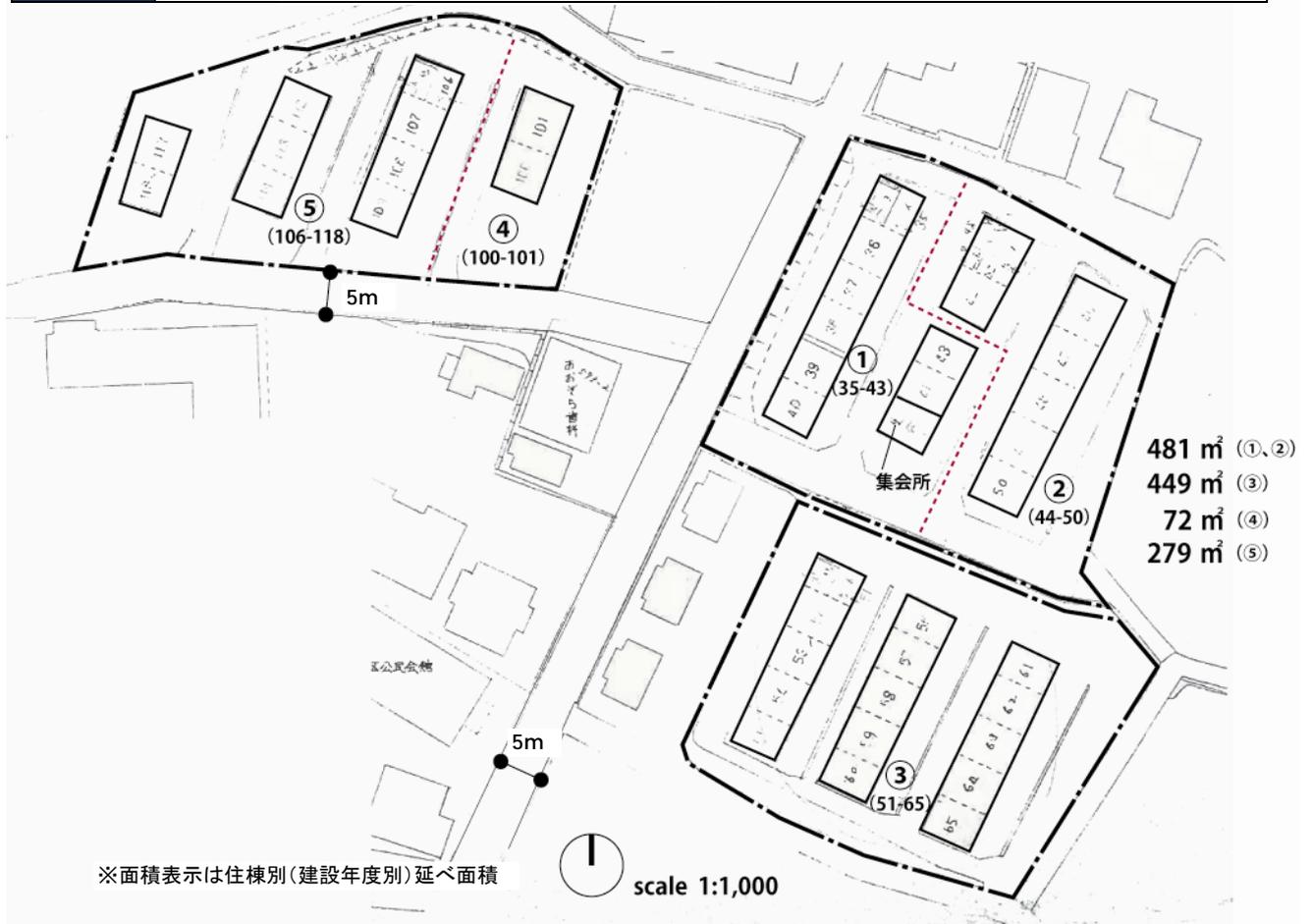
●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60)
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●市役所が1km圏内にある。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km以内に中耐2団地、簡平3団地があり、近隣での相互連携が可能。



●敷地状況

敷地面積	6,152.83㎡ (市有地:4,281.00㎡ 借地:1,871.83㎡)	延べ面積 (住棟合計)	1,281㎡	駐車場	有
特記事項	道路を挟んで市有地と借地に分かれている。さらに市有地側は水路(暗渠)によって分割されている。住戸の一つを集会所として活用。				



●間取り

タイプ	2K(3畳): 29㎡(8戸) / 2K(4.5畳): 30-36㎡(31戸) / 3K: 36㎡(2戸)	1:200
-----	---	-------



2K(3畳)タイプ



2K(4.5畳)タイプ



西田中第2

管理戸数 : 20戸 うち空家戸数 : 5戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	1	1966	49	30	10	36.0
2	簡平	2	1966	49	30	5	31.0
3	簡平	1	1967	48	30	5	36.0

赤:耐用年限超

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
計	-	-	-

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺きの上折板
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●家賃(27年度)

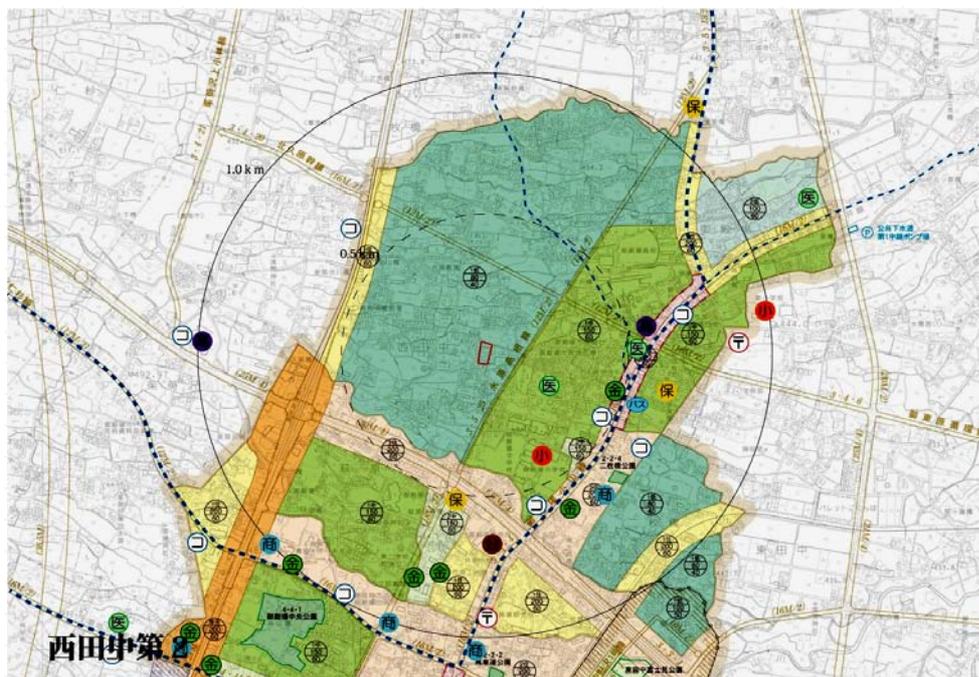
	家賃(円)
分位(1-8)	4,500-14,800
近傍同種	16,400-18,700

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /×便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 /×その他問題点(敷地内の水はけの悪さ)		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅢ	避難の安全性	問題なし

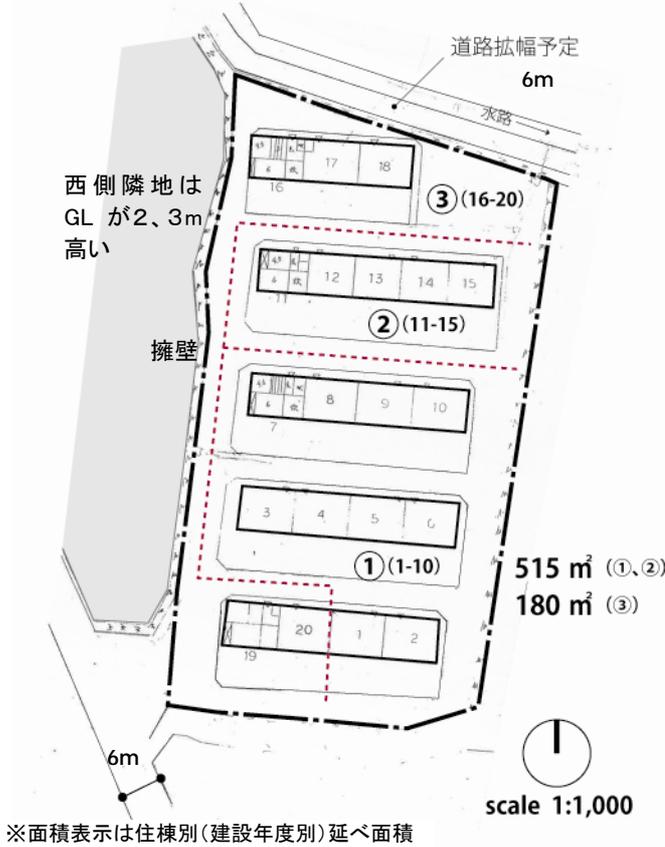
●周辺状況

用途地域等	第1種低層住居専用地域(80/40) 絶対高さ:10m
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●市役所が1km圏内にある。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km以内に中耐2団地、簡平3団地があり、近隣での相互連携が可能。



●敷地状況

敷地面積	2,960.54㎡ (全て市有地)	延べ面積 (住棟合計)	695㎡	駐車場	有
特記事項	整形でまとまった形状。西側隣地よりGLが2、3m低く、擁壁から流れ出た雨水により敷地が水溜りになる。北側道路は拡幅予定あり。				



●間取り

タイプ	2K: 31㎡(5戸) / 3K: 36㎡(15戸)	1:200
-----	----------------------------	-------



2K タイプ



3K タイプ



二枚橋

管理戸数 : 64 戸 うち空家戸数 : 3 戸

●住棟別データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
A	中耐 4F	-	2000	15	70	32	43.3/50.2/57.7
B	中耐 4F	-	2001	14	70	16	48.9/61.0
C	中耐 4F	-	2001	14	70	16	61.0
集会所	木造平屋		2001	14			

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	1	7	7.0
06	3	26	8.7
07	3	32	10.7
08	4	46	11.5
09	2	22	11.0
10	5	23	4.6
11	4	31	7.8
12	3	17	5.7
13			
14	2	14	7.0
計	27	218	8.1

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC 内断熱、モルタル下地、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式(受水槽)、下水道/給湯器完備/都市ガス
浴室/便所	UB/水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●家賃(27年度)

	家賃(円)
分位(1-8)	19,400-72,700
近傍同種	59,400-77,400

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ○給湯器 /○住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	新耐震基準 (I b)	避難の安全性	問題なし

●周辺状況

用途地域等	第1種住居地域 (200/60) / 第2種住居地域 (200/60)
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●市役所が500m圏内、駅が1km圏内にある。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km以内に中耐2団地、簡平3団地があり、近隣での相互連携が可能。教育、医療、商業施設、市役所等が 500m から1km 圏内にあり、利便性は良い。



●敷地状況

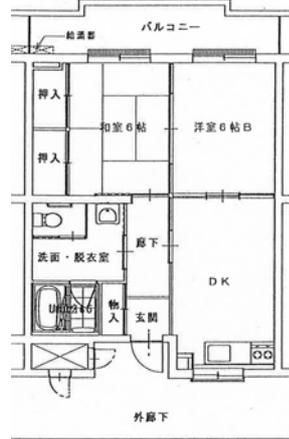
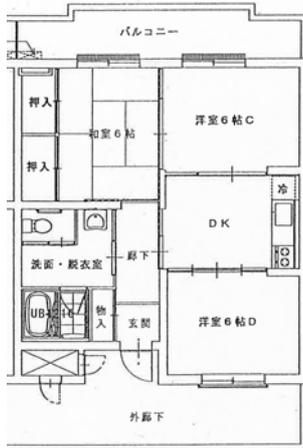
敷地面積	5,778.60㎡ (全て市有地)	延べ面積 (住棟合計)	3,500㎡	駐車場	有
特記事項	形状は複雑であるが、歩車分離は明快。				



●間取り

タイプ	2K: 43㎡(16戸) / 2DK: 49-50㎡(16戸) / 3DK: 58-61㎡(32戸)	1:200
-----	--	-------

【A棟】



【B・C棟】

3DK タイプ

2DK タイプ

2K(車いす対応)タイプ



3DK タイプ

2DK タイプ



便船塚

管理戸数：40戸

うち空家戸数：2戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
—	中耐 4F	-	1999	16	70	40	46.0/61.7
集会所	木造平屋		1999	16			

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC 内断熱、モルタル下地、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式(受水槽)、下水道/給湯器完備/都市ガス
浴室/便所	UB/水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04	1	21	21.0
05	2	41	20.5
06			
07	2	11	5.5
08			
09	3	23	7.7
10	3	12	4.0
11	1	9	9.0
12			
13	1	4	4.0
14	1	5	5.0
計	14	126	9.0

●家賃(27年度)

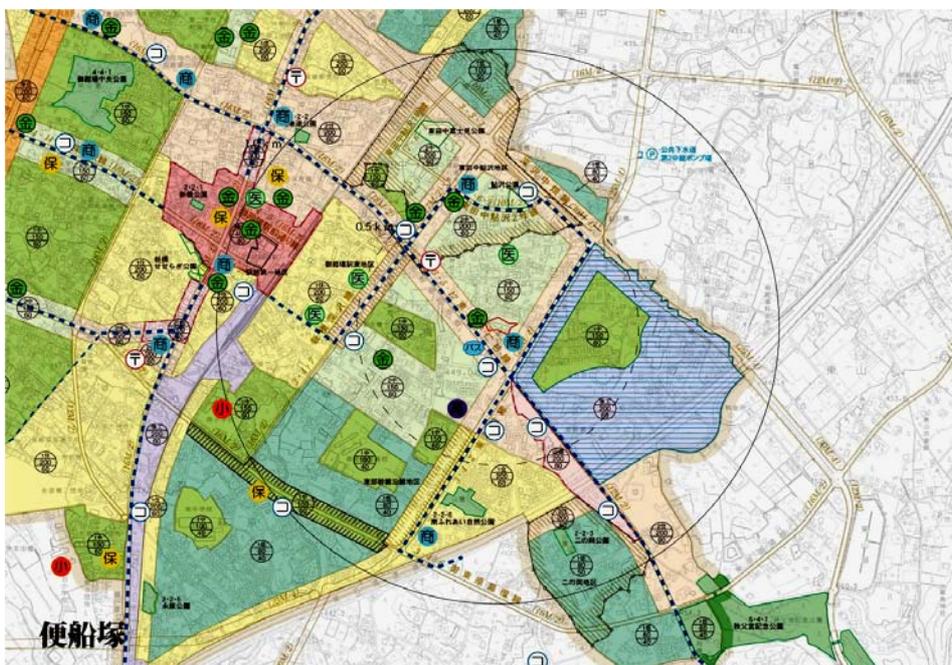
	家賃(円)
分位(1-8)	20,500-66,700
近傍同種	49,700-66,700

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ○給湯器 /○住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	新耐震基準(Ib)	避難の安全性	問題なし

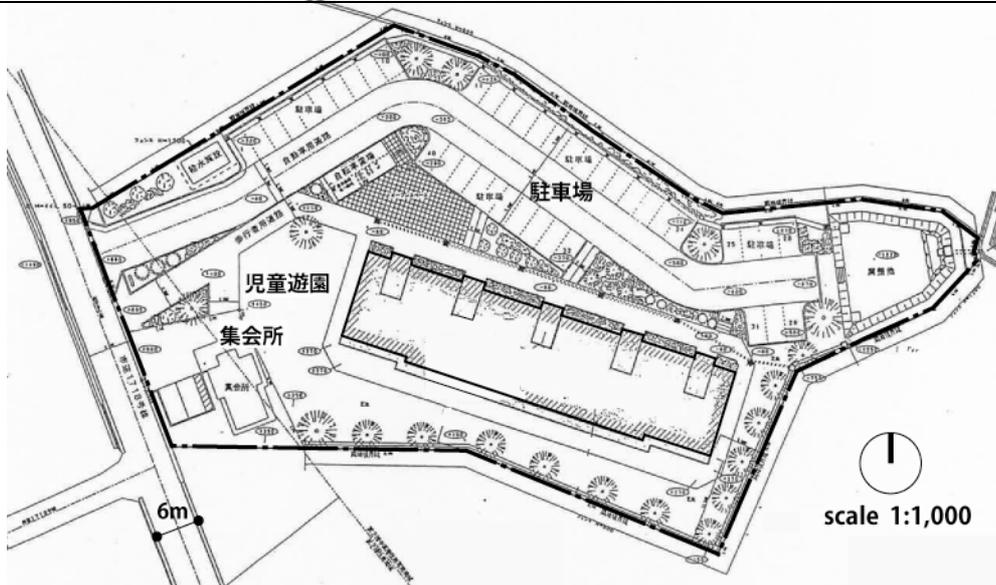
●周辺状況

用途地域等	第2種中高層住居専用地域 (150/60) / 第2種住居地域 (200/60)
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●駅が1km圏内にある。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km以内に中耐1団地があり、近隣での相互連携が可能。



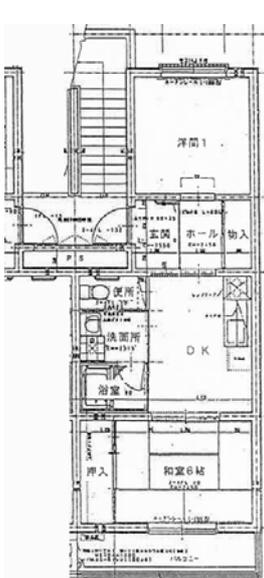
●敷地状況

敷地面積	4,208.74㎡ (全て借地)	延べ面積 (住棟合計)	2,553㎡	駐車場	有
特記事項	比較的まとまった敷地形状で、歩車分離も明快。				



●間取り

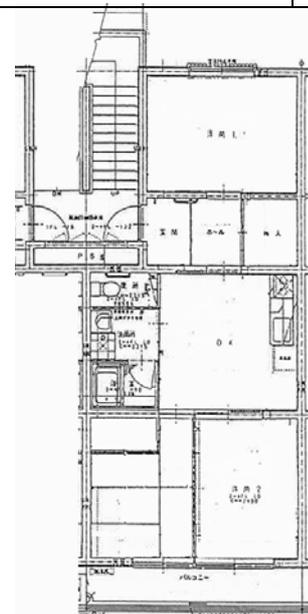
タイプ	2DK: 46㎡(16戸) / 3DK: 62㎡(24戸)	1:200
-----	-------------------------------	-------



2DK タイプ



2DK(車いす対応)タイプ



3DK タイプ

富士岡

管理戸数：中耐16戸／簡二12戸

うち空家戸数：中耐3戸／簡二1戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
F1	中耐4F	1	1980	35	70	16	68.9
F2	簡二	1	1981	34	45	8	64.9
F3	簡二	1	1981	34	45	4	64.9

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	2	11	5.5
06			
07	1	9	9
08			
09	3	7	2.3
10	2	8	4.0
11	1	3	3.0
12	1	1	1.0
13	2	2	1.0
14			
計	12	41	3.4

●主な仕上げ・設備

青：耐用年限半数超

	仕様
屋根	中耐：RC スラブ上断熱材、鉄骨小屋組、耐火野地板、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板（既存RCスラブ上に鉄骨勾配屋根新設） 簡二：RC パネル(PC)、被覆熱防水層（天井断熱）
外壁/外部建具	中耐：RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付／アルミサッシ 簡二：RC パネル(PC)、吹付
給排水/給湯/ガス	中耐：ポンプ直送方式(受水槽)、浄化槽／給湯器持込／プロパンガス 簡二：水道直結直圧方式、浄化槽／給湯器持込／プロパンガス
浴室/便所	中耐：浴槽・風呂釜持込み／水洗 簡二：浴槽・風呂釜持込み／水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1999	F1	16	置屋根 外壁外断熱
2009	F2・3	12	LP ガス設備工事
	F1	16	LP ガス設備改善

●家賃(27年度)

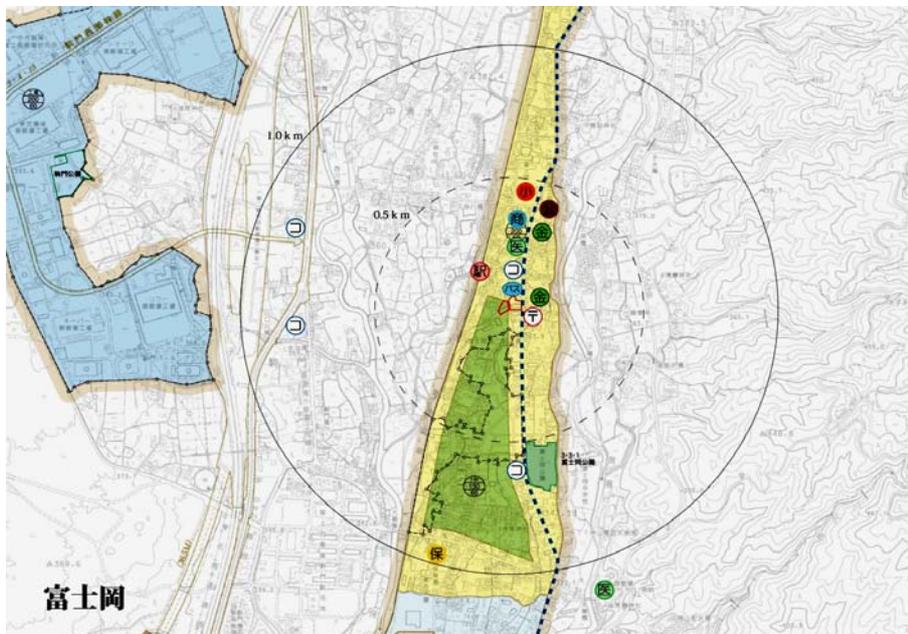
	家賃(円)
分位(1-8)	21,200-50,300
近傍同種	48,800-50,300

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無 は○)	中耐：○日照・通風 ×プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ×共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 /○その他問題点 簡二：○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 /○その他問題点
躯体の安全性	中耐：耐震診断ランクI b 簡二：新耐震基準(I b)
避難の安全性	中耐：問題なし 簡二：問題なし

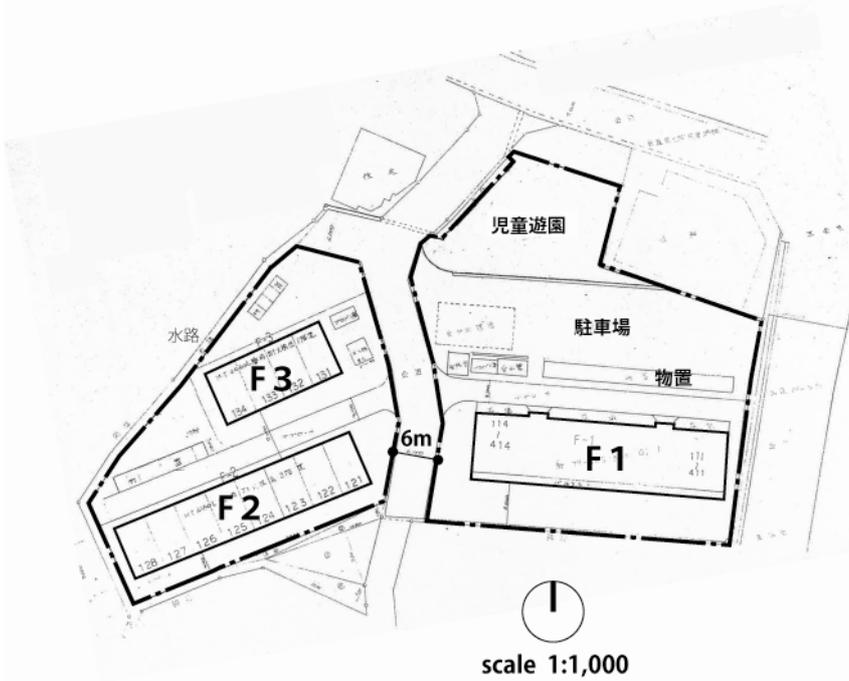
●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60) / 第1種住居地域 (200/60)
立地性	●教育、医療、商業施設の数はいくつか近隣にあり利便性は良い。 ●駅が500m圏内にある。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●1km以内に簡平1団地があるが、タイプが違うため相互連携が困難。



●敷地状況

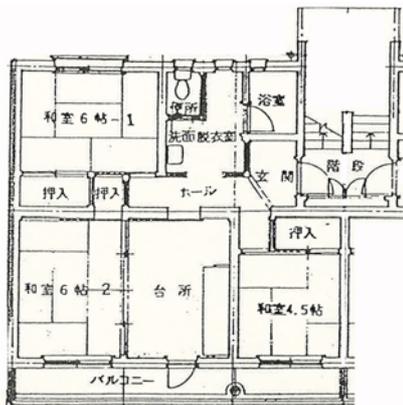
敷地面積	2,956.62㎡ (全て借地)	延べ面積 (住棟合計)	中耐: 1,102㎡ 簡二: 779㎡	駐車場	中耐: 有 簡二: 有
特記事項	6m 道路を挟んで中耐と簡二で敷地が分かれている。比較的まとまった形状。歩車分離は明快。				



●間取り

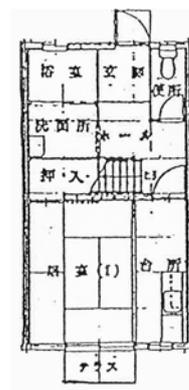
タイプ	【中耐】 3DK: 69㎡(16戸) 【簡二】 3K: 65㎡(12戸)	1:200
-----	--------------------------------------	-------

【中耐】

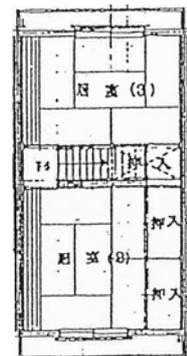


3DK タイプ

【簡二】



1F



2F

3K タイプ

大坂

管理戸数：40戸

うち空家戸数：10戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	2	1960	55	30	10	41.9
2	簡平	1	1960	55	30	10	48.6
4	簡平	2	1962	53	30	20	31.0

赤：耐用年限超

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	5	9	1.8
06			
07	2	2	1.0
08	2	1	0.5
09			
10			
11			
12	1	0	-
13	2	1	0.5
14	2	0	-
計	14	13	0.9

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺きの上折板／【増築部】RC(天井断熱)、シート防水
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付／木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流／給湯器持込み／プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み／汲取り

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1980	1・2	20	6畳間増築

●家賃(27年度)

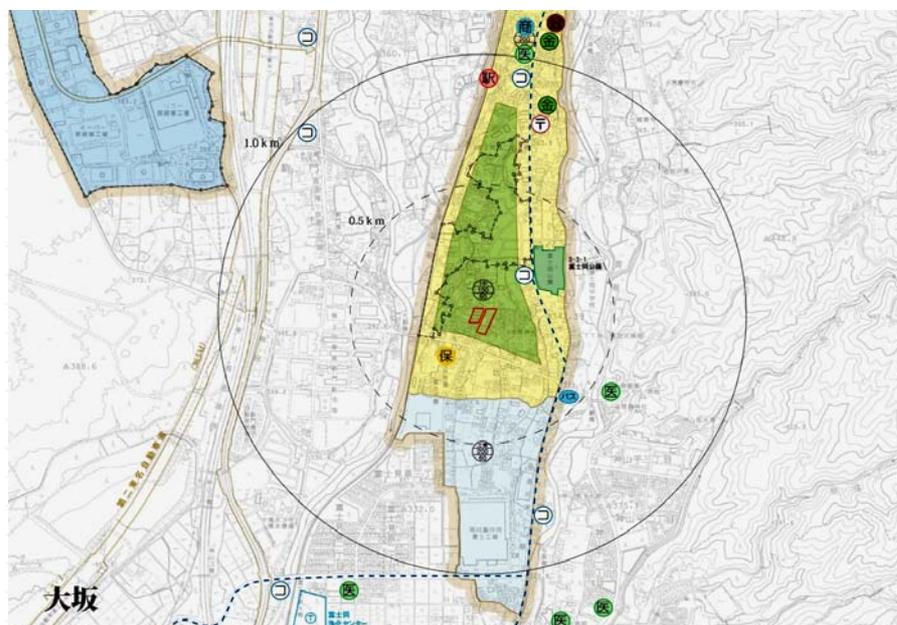
	家賃(円)
分位(1-8)	3,200-18,100
近傍同種	14,700-19,600

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / ×便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅢ	避難の安全性	問題なし

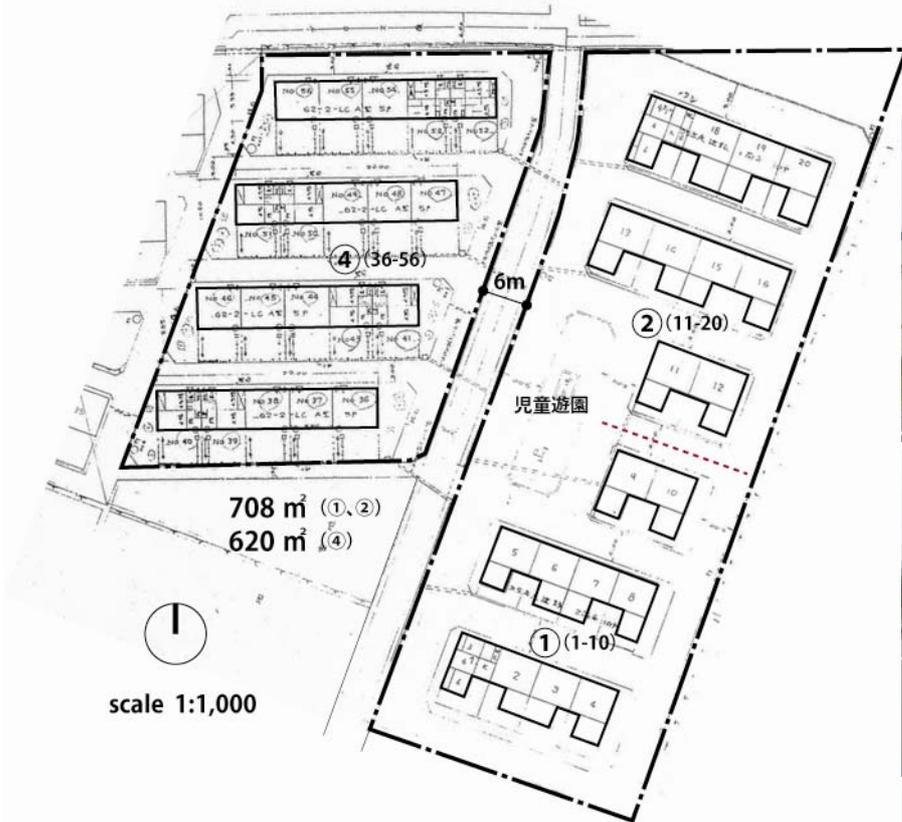
●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60)
立地性	<ul style="list-style-type: none"> ●商業施設の数が少ない。 ●駅が1km圏内にある。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●1km以内に簡二1団地、中耐1団地があるが、タイプが違うため相互連携が困難。



●敷地状況

敷地面積	5,503.96㎡ (市有地:1,998.81㎡ 借地:3,505.15㎡)	延べ面積 (住棟合計)	1,328㎡	駐車場	有
特記事項	6m道路を挟んで市有地と借地に分かれている。形状は整形。				



※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

●間取り

タイプ	2K: 31㎡(20戸) / 3K: 42-49㎡(20戸)	1:200
-----	--------------------------------	-------



2Kタイプ



3Kタイプ



かまど

管理戸数 : 50 戸

うち空家戸数 12 戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	1	1965	50	30	15	36.0
2	簡平	2	1965	50	30	25	31.0
3	簡平	2	1966	49	30	10	31.0

赤: 耐用年限超

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04	1	13	13.0
05	2	6	3.0
06			
07	4	5	1.3
08	1	1	1.0
09			
10	1	3	3.0
11	1	5	5.0
12	2	4	2.0
13	2	1	0.5
14	4	2	0.5
計	18	40	2.2

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺きの上折板
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●家賃(27年度)

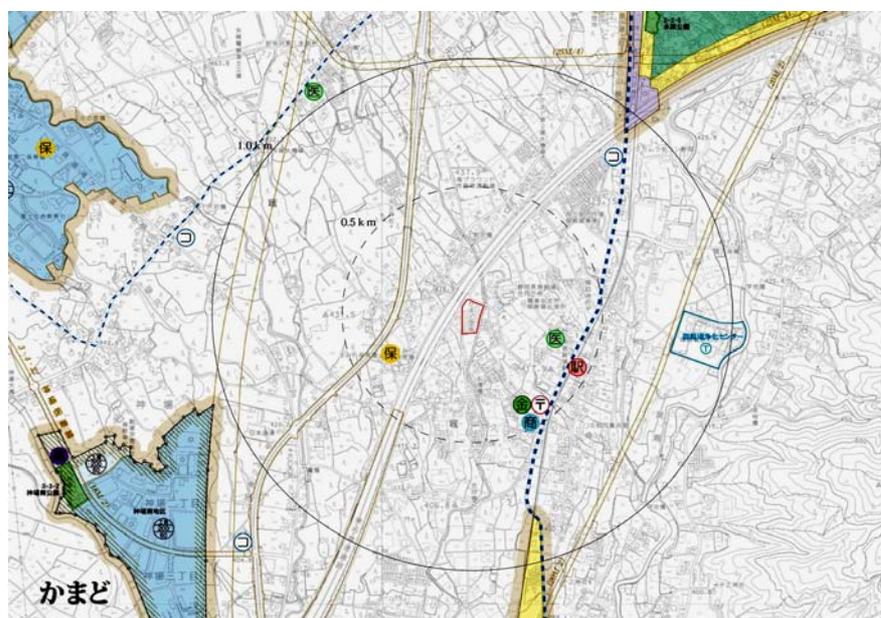
	家賃(円)
分位(1-8)	3,900-12,000
近傍同種	11,600-13,600

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / × 便所水洗化 × 給湯器 × 住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / × 自転車置場 × 物置 ○ゴミ置場 × 集会所 × 児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅡ	避難の安全性	問題なし

●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限: 高さ10m以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)、階数3階まで
立地性	●医療、商業施設が少ない。小学校からも離れている。 ●駅が500m圏内にある。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●1km以内に市営住宅は無く、相互連携は困難。



●敷地状況

敷地面積	7,589.45㎡ (全て借地)	延べ面積 (住棟合計)	1,625㎡	駐車場	有
特記事項	整形な形状。接道は4m。				



※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

●間取り

タイプ	2K: 31㎡ (35戸) / 3K: 36㎡ (15戸)	1:200
-----	-------------------------------	-------



2K タイプ



3K タイプ



永原第1

管理戸数 : 112戸

うち空家戸数 : 12戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
A	中耐 4F	1・2	1996	19	70	16	64.4/73.0/76.3
B	中耐 4F	1・2	1996	19	70	32	73.0/76.3
C	中耐 4F	1・2	1995	20	70	32	65.3/76.3/79.7
D	中耐 4F	1・2	1993	22	70	32	62.3/73.3/76.6
集会所	RC 平屋		1996	19			

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC 内断熱、モルタル下地、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式(受水槽)、下水道/給湯器完備/都市ガス
浴室/便所	UB/水洗

●大規模改善履歴

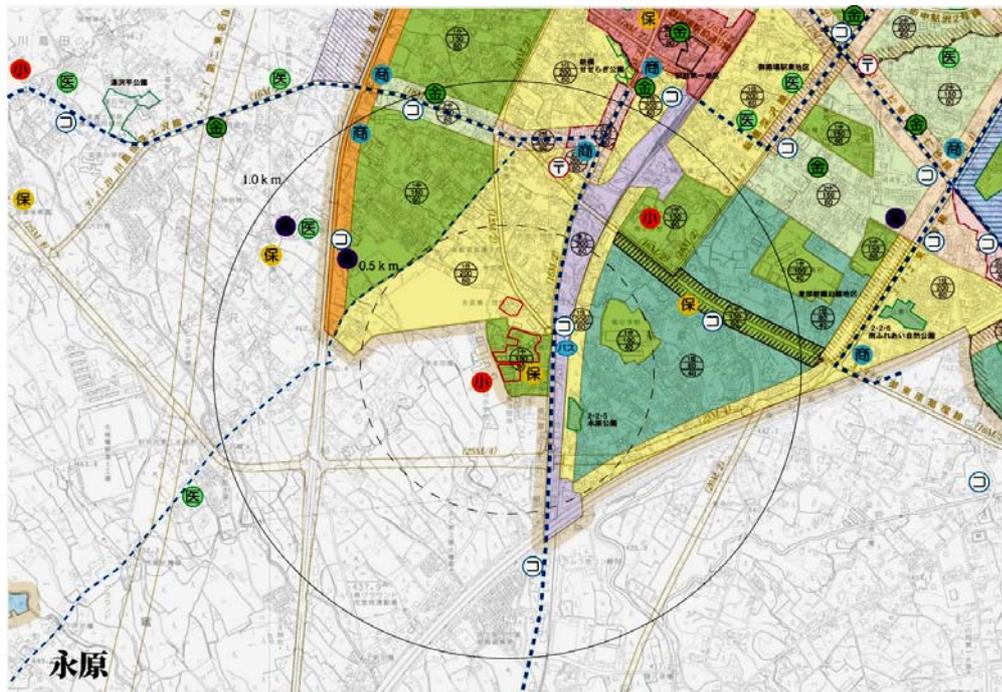
改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ○給湯器 /○住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	新耐震基準 (I b)	避難の安全性	問題なし

●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60)
立地性	●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●第1・第2(中耐)、第3(簡平)で、第3団地は相互連携が困難。



●応募倍率

	募集	応募	倍率
04	1	17	17.0
05	6	69	11.5
06	7	74	10.6
07	8	63	7.9
08	5	47	9.4
09	3	25	8.3
10	2	25	12.5
11	5	18	3.6
12	1	13	13.0
13	4	9	2.3
14	2	6	3.0
計	44	366	8.3

●家賃(27年度)

	家賃(円)
分位 (1-8)	25,400-82,300
近傍 同種	60,400-82,300

●敷地状況

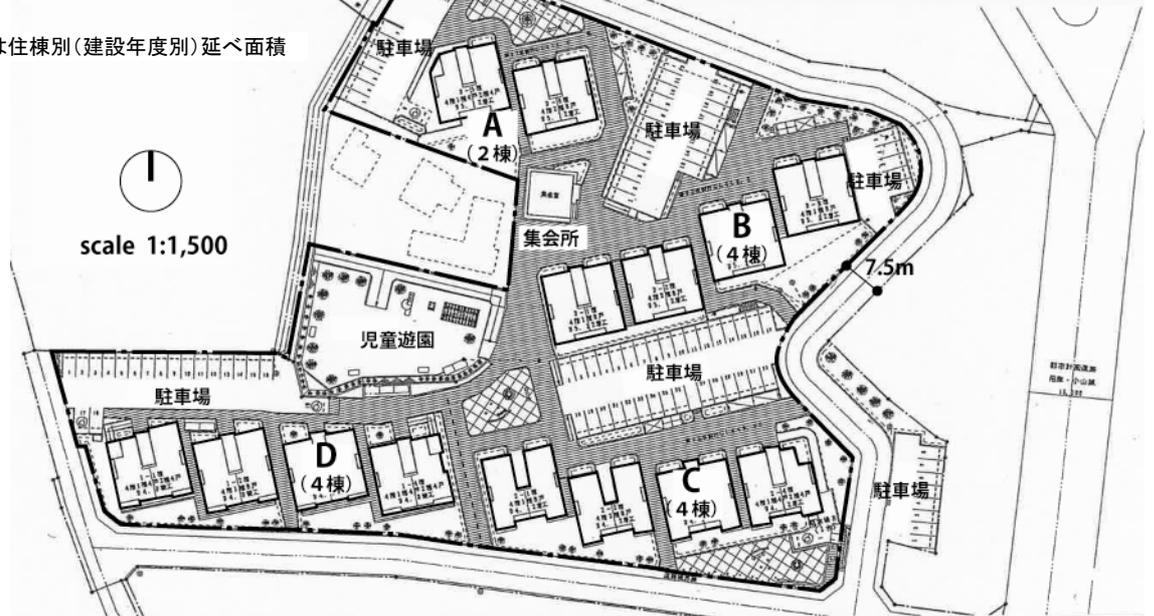
敷地面積	12,271.27㎡ (全て市有地)	延べ面積 (住棟合計)	9,596㎡	駐車場	有
特記事項	比較のまとまった形状。歩車分離が明快。				



4,108㎡ (A、B)
2,755㎡ (C)
2,733㎡ (D)

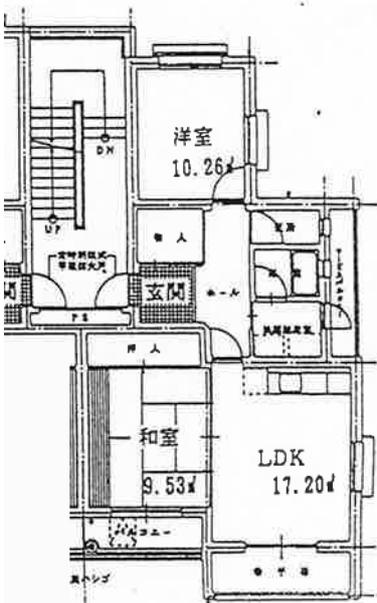


※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

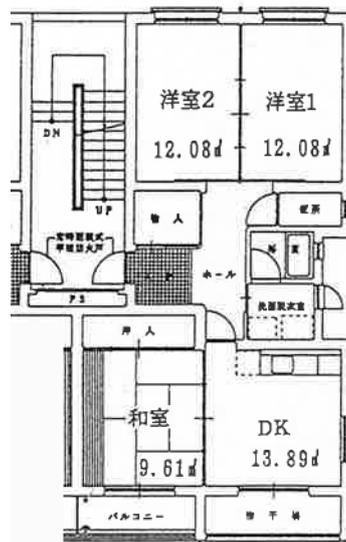


●間取り

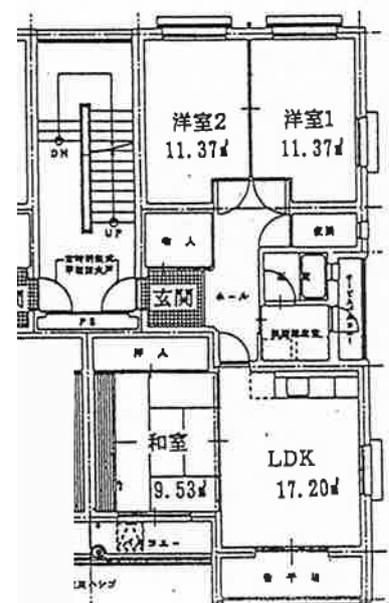
タイプ	2DK:64㎡(4戸) / 2LDK:62-65㎡(12戸) / 3DK:73-76㎡(44戸) / 3LDK:73-80㎡(52戸)	1:200
-----	---	-------



2LDK タイプ



3DK タイプ



3LDK タイプ

永原第2

管理戸数：48戸 うち空家戸数：10戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
N1	中耐 4F	1	1972	43	70	24	49.0
N2	中耐 4F	1	1973	42	70	24	52.0

青：耐用年限半数超

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC スラブ上鉄骨小屋組、耐火野地板、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板（既存 RC スラブ上に鉄骨勾配屋根新設）
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式(受水槽)、下水道/給湯器持込み/都市ガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1997	N1・2	48	給水設備改修
2000	N1	24	外壁断熱塗装 置屋根
2001	N2	24	外壁断熱塗装 置屋根
2008	N1・2	48	宅内外ガス管取換工事(全取替)
2011	N1	8	給水設備改修
2012	N1	16	給水設備改修
2013	N2	24	給水設備改修

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04	4	9	2.3
05	8	14	1.8
06	2	8	4.0
07	2	4	2.0
08	4	12	3.0
09	1	0	0.0
10	4	6	1.5
11	4	2	0.5
12	1	0	0.0
13			
14	4	2	0.5
計	34	57	1.7

●家賃(27年度)

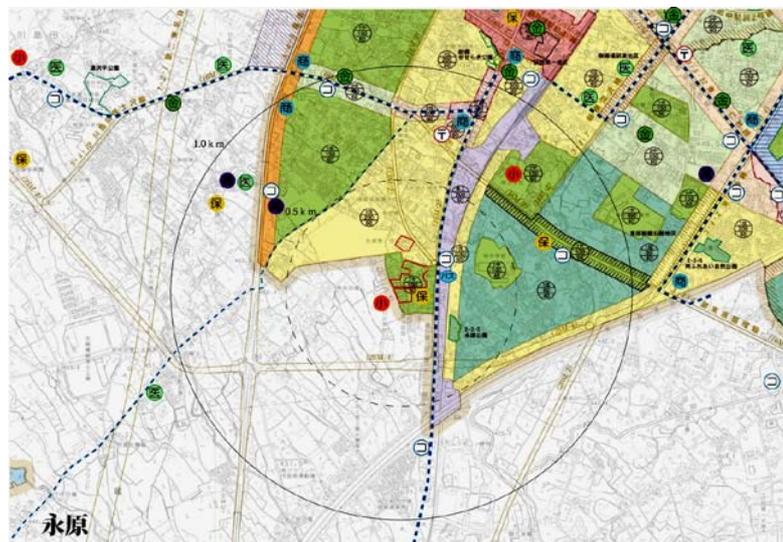
	家賃(円)
分位(1-8)	14,600-36,300
近傍同種	32,600-36,300

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ×共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b	避難の安全性	問題なし

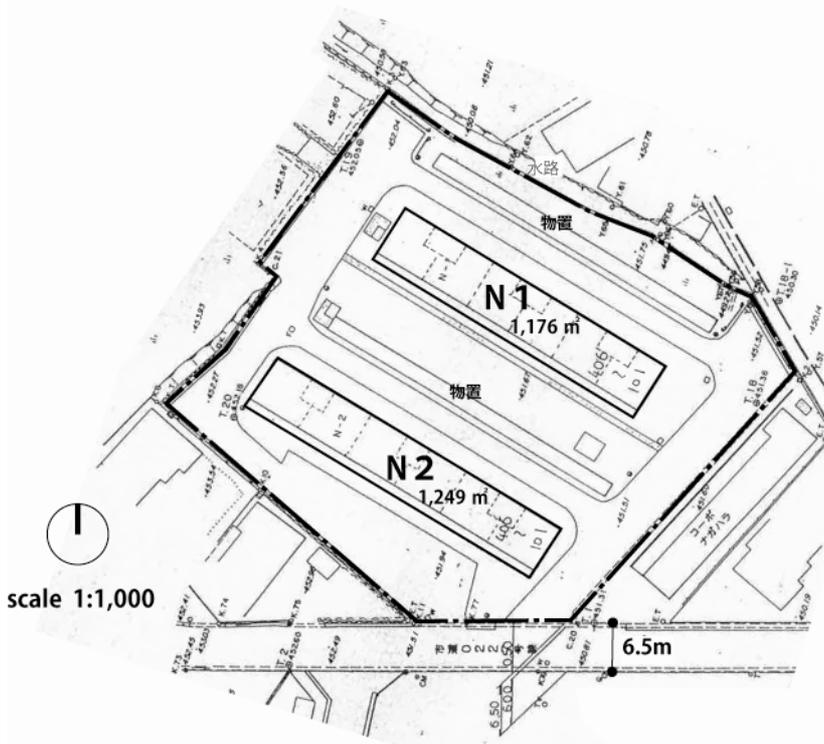
●周辺状況

用途地域等	第1種住居地域 (200/60)
立地性	●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●第1・第2(中耐)、第3(簡平)で、第3団地は相互連携が困難。



●敷地状況

敷地面積	3,665.63㎡ (全て市有地)	延べ面積 (住棟合計)	2,425㎡	駐車場	有
特記事項	整形な形状であるが、接道部分が狭く、アプローチにおける歩車分離が困難。				

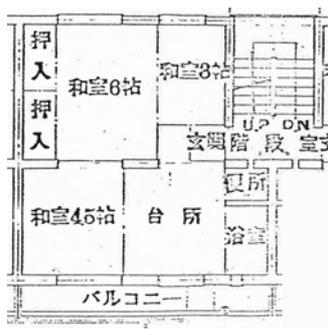


※面積表示は住棟別(建設年度別)延べ面積

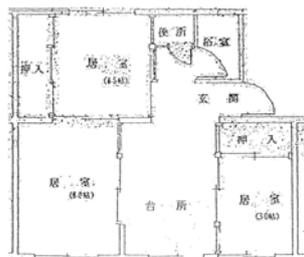


●間取り

タイプ	3DK: 49-52㎡(48戸)	1:200
-----	------------------	-------



3DK タイプ(N1)



3DK タイプ(N2)



永原第3

管理戸数： 15 戸

うち空家戸数： 3 戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	1	1963	52	30	10	36.5
2	簡平	2	1964	51	30	5	31.0

赤：耐用年限超

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組(断熱無し)、野地板、アスファルトルーフィング、金属板瓦棒葺
外壁/外部建具	PC、リシン吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、下水道/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1998		15	屋根改修(オールカバ工法) 外壁改修 トイレ改修(水洗化) 内装改修(床・壁・天井の下地・仕上げ、建具、流し等)

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05			
06			
07	2	10	5.0
08			
09	1	17	17.0
10			
11	1	5	5.0
12			
13			
14			
計	4	32	8.0

●家賃(27年度)

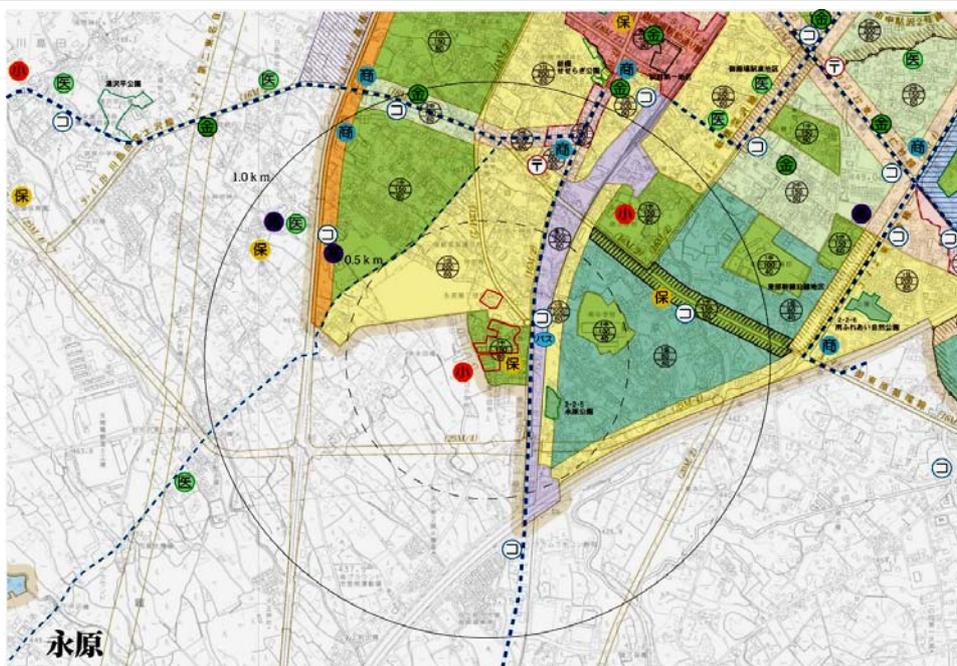
	家賃(円)
分位(1-8)	6,800-20,200
近傍同種	19,400-20,200

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b	避難の安全性	問題なし

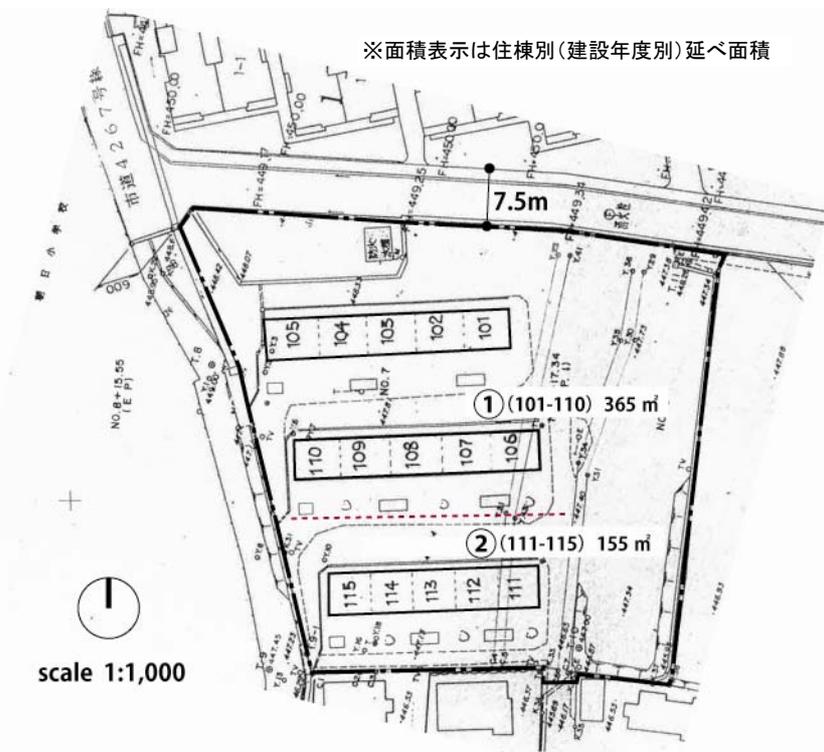
●周辺状況

用途地域等	第1種中高層住居専用地域 (150/60)
立地性	●教育、医療、商業施設が近隣に充実していて利便性は良い。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●第1・第2(中耐)、第3(簡平)で、第3団地は相互連携が困難。



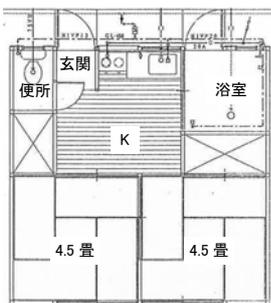
●敷地状況

敷地面積	3,237.34㎡ (市有地:2099.13㎡ 借地:1138.21㎡)	延べ面積 (住棟合計)	520㎡	駐車場	有
特記事項	整形な形状。前面道路よりGLが1m程度低く、敷地内にも50cm程度の高低差(南へ下がる)がある。				

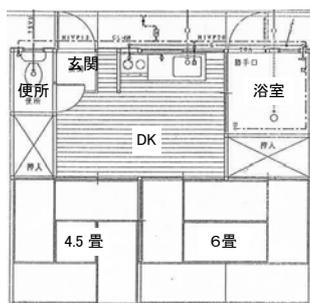


●間取り

タイプ	2K: 31㎡(5戸) / 2DK: 37㎡(10戸)	1:200
-----	-----------------------------	-------



2K タイプ



2DK タイプ



保土沢

管理戸数 : 20 戸

うち空家戸数 : 7 戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	1	1960	55	30	10	35.7
2	簡平	2	1960	55	30	10	28.9

赤: 耐用年限超

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	1	6	6.0
06	1	2	2.0
07	3	3	1.0
08			
09			
10			
11			
12	1	0	0.0
13	1	4	4.0
14	2	1	0.5
計	9	16	1.8

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺き
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●家賃(27年度)

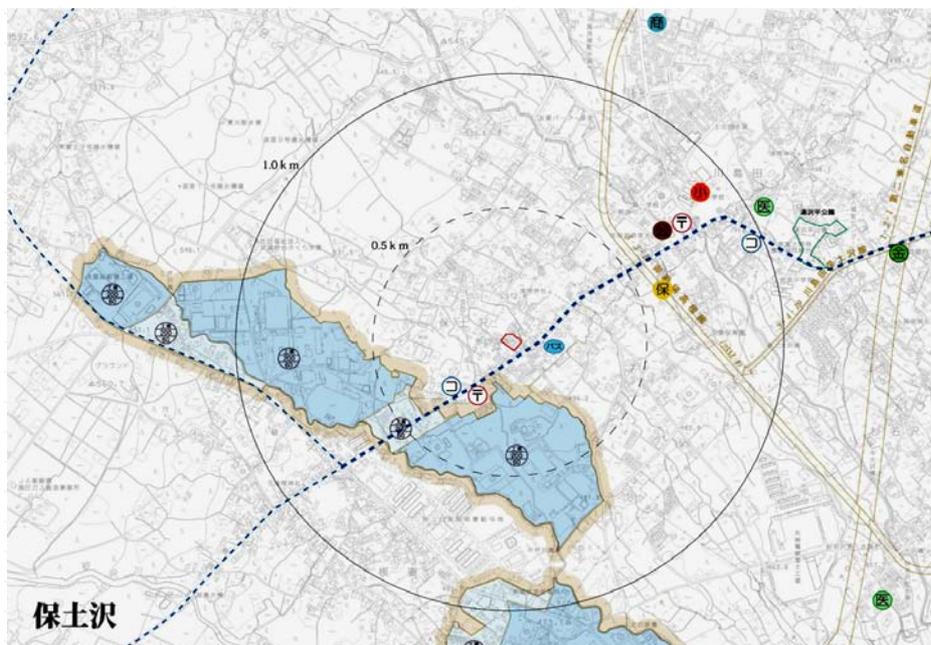
	家賃(円)
分位(1-8)	2,300-7,700
近傍同種	12,600-14,900

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / × 便所水洗化 × 給湯器 / × 住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / × 自転車置場 × 物置 ○ゴミ置場 × 集会所 ○児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅡ	避難の安全性	問題なし

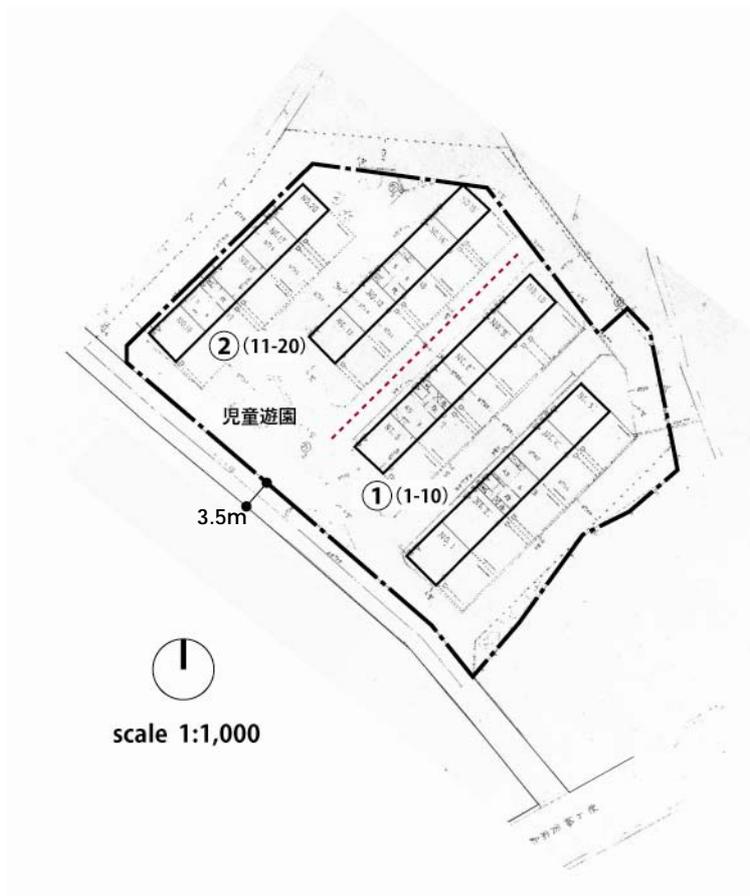
●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限: 高さ10m以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)、階数3階まで
立地性	●医療、商業施設が近隣に少ない。 ●工業地が隣接している。 ●路線バスは1時間に1本程度通っている。 ●1km以内に市営住宅は無く、相互連携は困難。



●敷地状況

敷地面積	2,715.36㎡（全て市有地）	延べ面積 (住棟合計)	647㎡	駐車場	有
特記事項	整形でまとまった形状。3.5m 道路に接道。				



●間取り

タイプ	2K:29㎡(10戸)、36㎡(10戸)	1:200
-----	----------------------	-------



2K タイプ



2DK タイプ



玉穂第2

管理戸数 : 120 戸

うち空家戸数 : 5 戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
A	耐二	-	2003	12	70	15	38.6/58.8
B	耐二	-	2003	12	70	15	38.6/58.8
C	耐二	-	2004	11	70	15	38.6/58.8
D	耐二	-	2004	11	70	15	38.6/58.8
E	耐二	-	2005	10	70	14	38.6/59.2
F	耐二	-	2005	10	70	14	38.6/59.2
G	耐二	-	2006	9	70	10	38.6/59.2
H	耐二	-	2006	9	70	12	59.2
I	耐二	-	2006	9	70	10	38.6/59.2
集会所	木造平屋		2006	9			

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	24	90	3.8
06	28	78	2.8
07	1	10	10.0
08	9	37	4.1
09	8	64	8.0
10	6	46	7.7
11	3	14	4.7
12	5	27	5.4
13	8	23	2.9
14	3	18	6.0
計	95	407	4.3

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC 内断熱、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材吹付/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器完備/プロパンガス
浴室/便所	UB/水洗

●家賃(27年度)

	家賃(円)
分位 (1-8)	14,700-60,500
近傍 同種	44,500-70,000

●大規模改善履歴

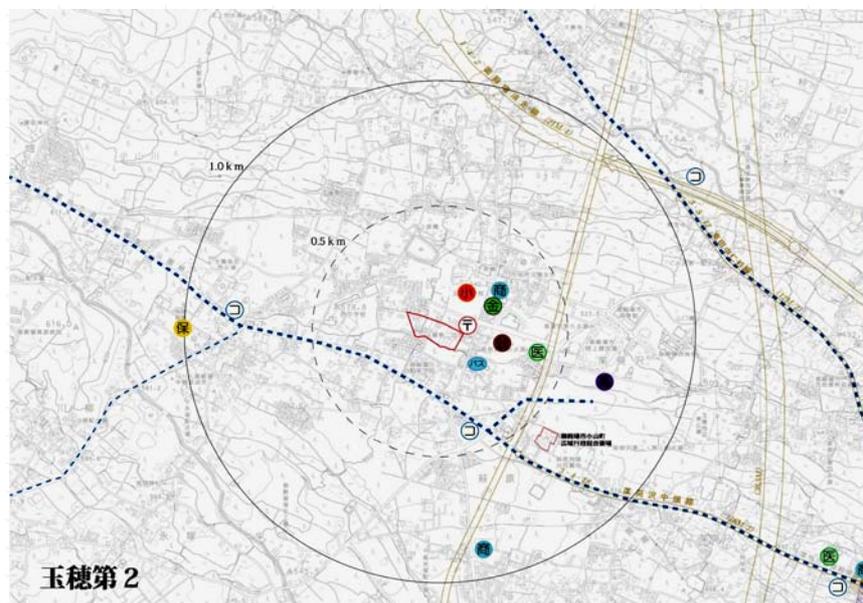
改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ○給湯器 /○住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 /○自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	新耐震基準(Ib)	避難の安全性	問題なし

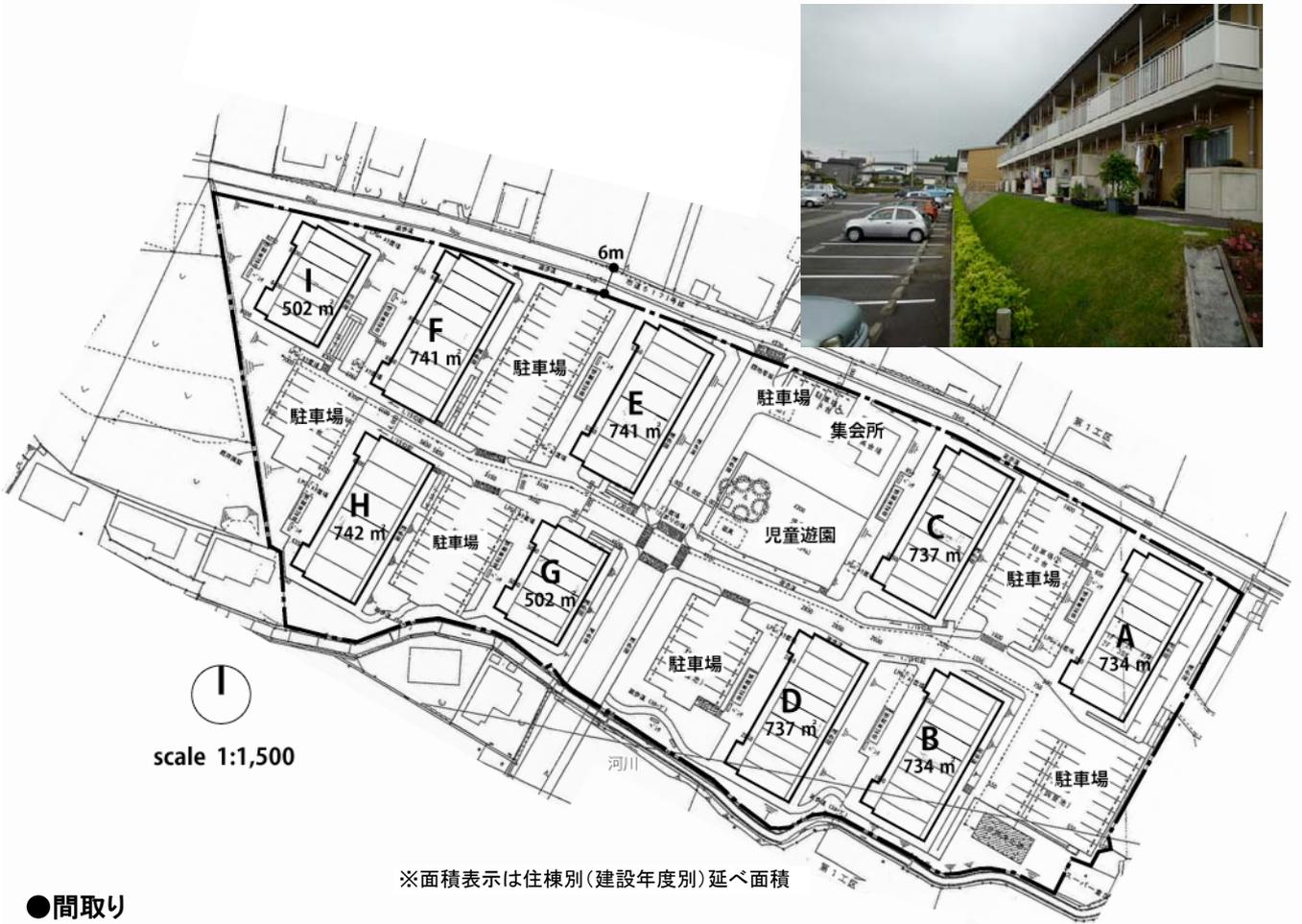
●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限: 高さ10m 以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)、階数3階まで
立地性	●近隣に公共施設が充実しており、商業施設もある。 ●医療施設が少ない。 ●路線バスが多く通っており、駅周辺へ行きやすい。 ●1km圏内に簡平1団地があるが、タイプが違うため相互連携は困難。



●敷地状況

敷地面積	15,955.05㎡（全て借地）	延べ面積 （住棟合計）	6,169㎡	駐車場	有
特記事項	まとまった敷地形状。GLに高低差あり。				



●間取り

タイプ	2K: 48㎡（60戸） / 3DK: 71-72㎡（60戸）	1:200
-----	---------------------------------	-------



2K タイプ



3DK タイプ



玉穂第4

管理戸数 : 81戸

うち空家戸数 : 11戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	2	1968	47	30	27	31.4
2	簡平	1	1968	47	30	20	36.4
3	簡平	1	1969	46	30	20	36.4
4	簡平	2	1969	46	30	14	31.4
集会所	木造平屋		1981	34			

赤: 耐用年限超

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺きの上折板
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模改善履歴

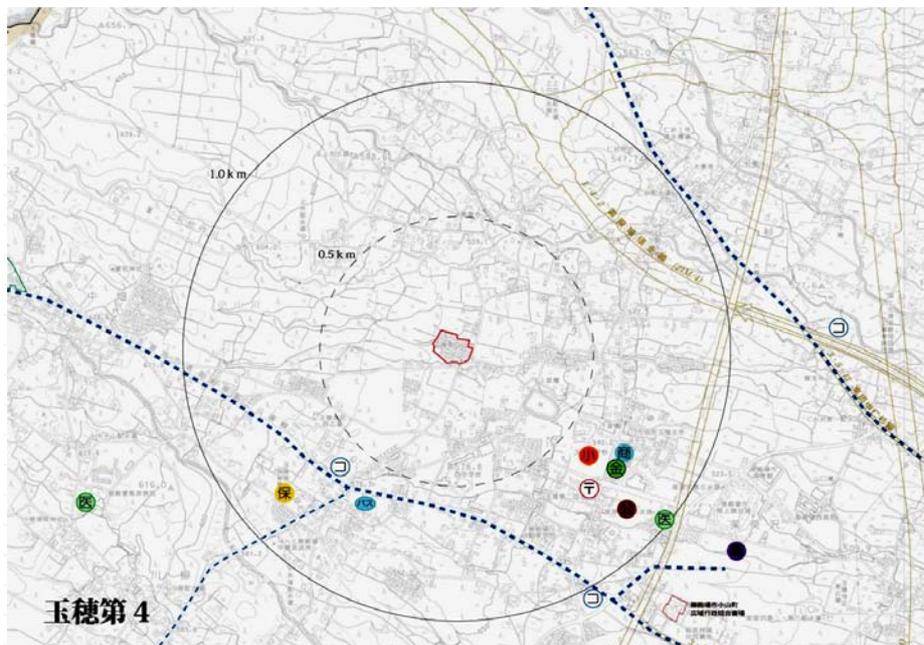
改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / ×便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅢ	避難の安全性	問題なし

●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限: 高さ10m以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)、階数3階まで
立地性	●近隣に公共施設が充実しているが、医療、商業施設が少ない。 ●近隣に新東名ICができる予定で、将来、利便性が良くなる可能性はある。 ●バス路線はあるがバス停まで多少距離があり、運行本数も少ない。 ●1km以内に中耐1団地があるが、タイプが異なるため相互連携は困難。



●応募倍率

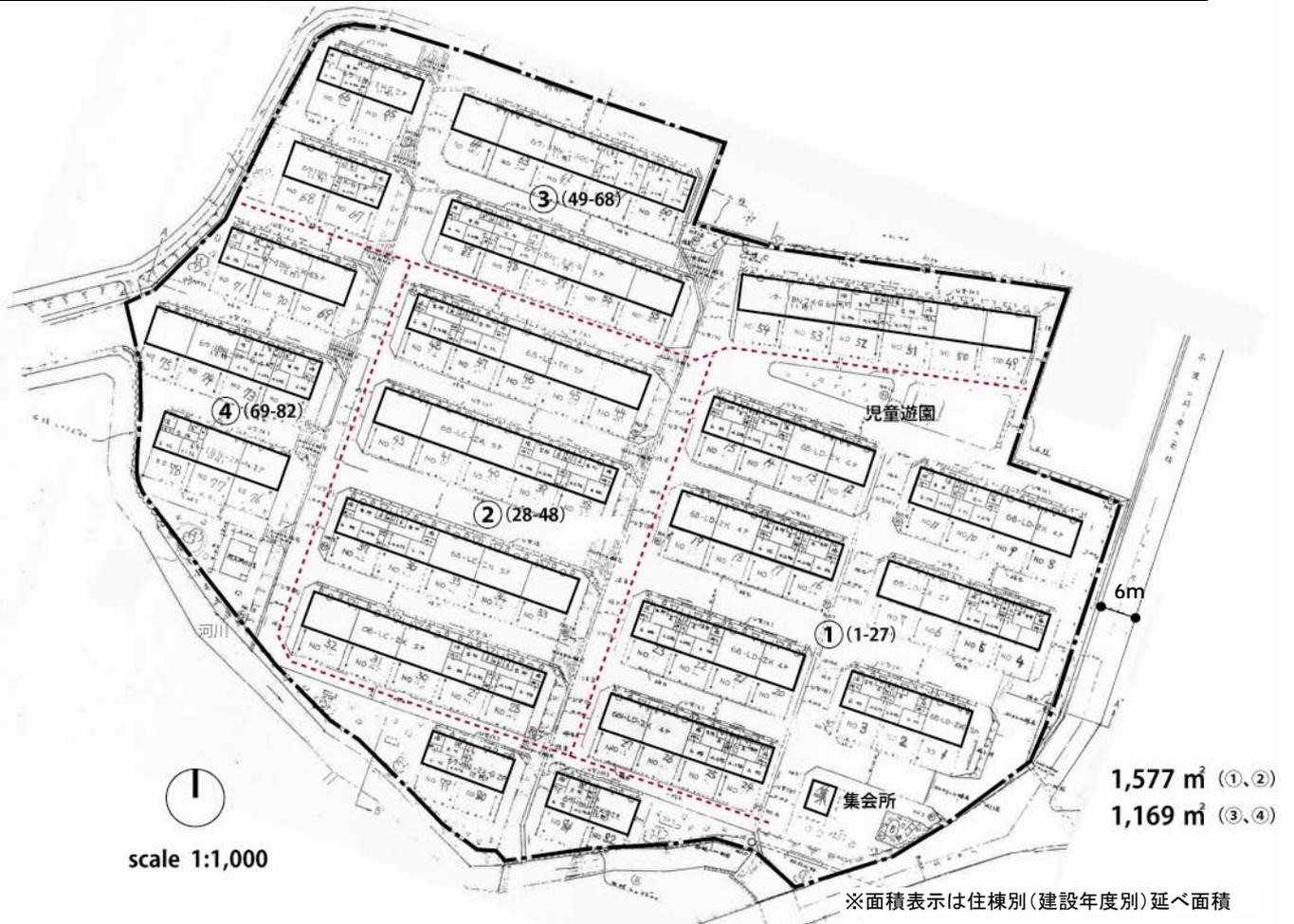
	募集	応募	倍率
04			
05	3	3	1.0
06	10	6	0.6
07	4	6	1.5
08	1	1	1.0
09			
10	5	13	2.6
11	3	7	2.3
12	5	8	1.6
13	3	1	0.3
14	5	1	0.2
計	39	46	1.2

●家賃(27年度)

	家賃(円)
分位 (1-8)	4,100-13,400
近傍 同種	12,500-14,400

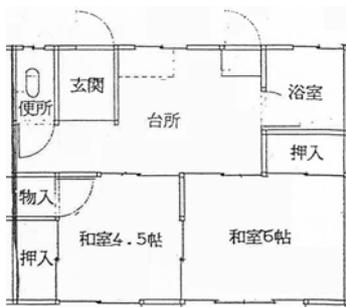
●敷地状況

敷地面積	11,554.44㎡（全て市有地）	延べ面積 (住棟合計)	2,746㎡	駐車場	有
特記事項	まとまった敷地形状。GLに高低差あり。				



●間取り

タイプ	2K: 31-36㎡ (81戸)	1:200
-----	------------------	-------



2K タイプ



印野第1

管理戸数：16戸 うち空家戸数：2戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
	中耐 4F	1	1979	36	70	16	68.9

青：耐用年限半数超

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05	2	6	3.0
06	1	1	1.0
07	1	6	6.0
08	2	2	1.0
09			
10			
11	1	1	1.0
12	4	1	0.3
13	1	0	0.0
14	1	0	0.0
計	13	17	1.3

●主な仕上げ・設備

	仕様
屋根	RC スラブ上鉄骨小屋組、耐火野地板、ゴムアスシート、ガルバリウム鋼板（既存 RC スラブ上に鉄骨勾配屋根新設）
外壁/外部建具	RC 外断熱、複層仕上げ塗材/アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式(受水槽)、単独浄化槽/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
1998		16	置屋根 外壁外断熱
2011		16	宅内外ガス管取換工事(全取替)

●家賃(27年度)

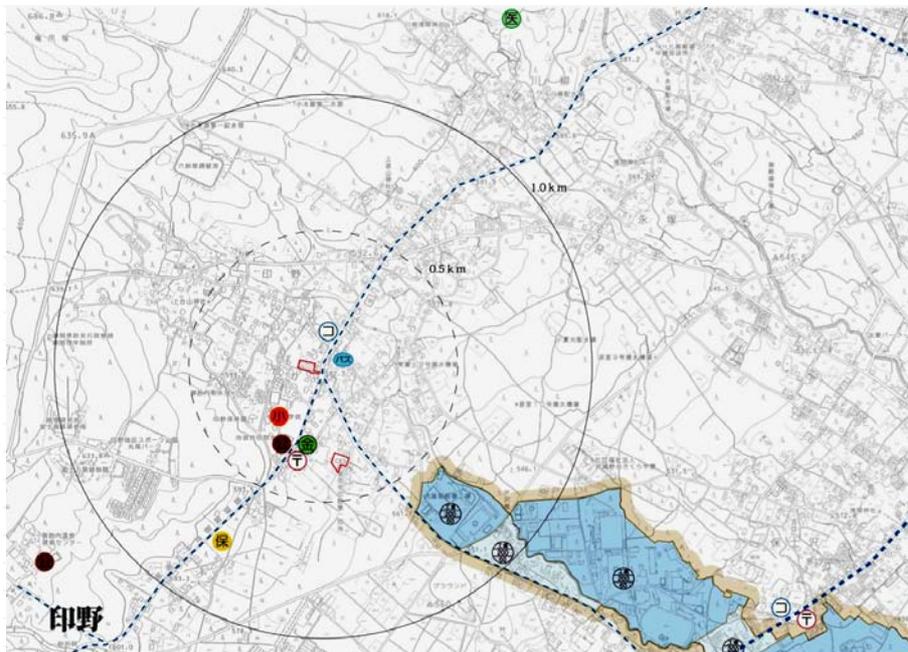
	家賃(円)
分位(1-8)	16,600-43,900
近傍同種	43,900

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 /○便所水洗化 ×給湯器 /×住戸内部の高齢化対応 ×共用部高齢化対応 /×自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 /○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b	避難の安全性	問題なし

●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限：高さは既存施設以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)
立地性	●公共施設は充実しているが、医療、商業施設が近隣に無い。 ●御殿場市の中でも積雪が多い地域。 ●バス路線はあるが、運行本数が少ない。 ●第1(中耐)第2(簡平)と、タイプが違うため相互連携は困難。



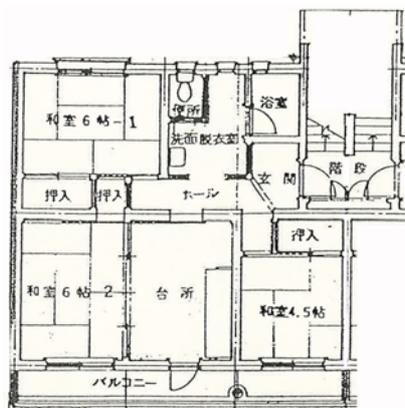
●敷地状況

敷地面積	1,631.80㎡ (全て借地)	延べ面積 (住棟合計)	1,102㎡	駐車場	有
特記事項	まとまった敷地形状。前面道路よりGLが1.5m程度高い。				



●間取り

タイプ	3DK: 69㎡ (16戸)	1:200
-----	----------------	-------



3DK タイプ

印野第2

管理戸数 : 15戸

うち空家戸数 : 1戸

●住棟データ

棟名	構造・階数	種別	建設年度	経過年数	耐用年限	管理戸数	住戸面積 (㎡)
1	簡平	2	1964	51	30	10	31.0
2	簡平	2	1965	50	30	5	31.0

赤: 耐用年限超

●主な仕上げ・設備

仕様	
屋根	木造小屋組、大波板スレート葺きの上折板
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付/木製建具(一部アルミサッシ)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模改善履歴

改修年度	棟名	戸数	工事内容
			なし

●応募倍率

	募集	応募	倍率
04			
05			
06	4	4	1.0
07	3	2	0.7
08			
09			
10			
11	1	5	5.0
12	4	0	0.0
13			
14	2	1	0.5
計	14	12	0.9

●家賃(27年度)

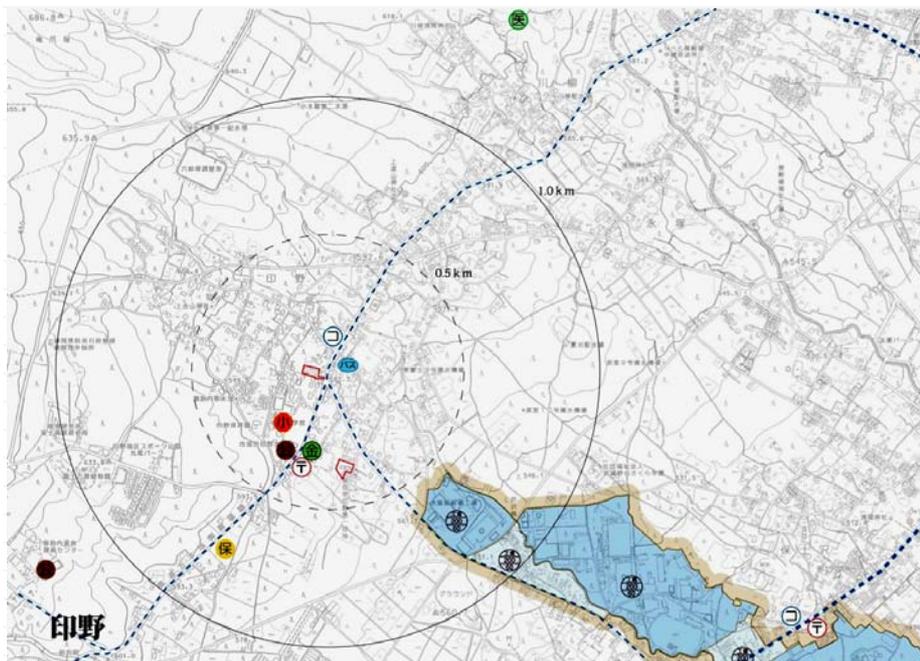
家賃(円)	
分位(1-8)	3,000-8,400
近傍同種	10,100-10,200

●居住性・安全性

居住性 (設備の有無等 問題有は×、無は○)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 / ×便所水洗化 ×給湯器 / ×住戸内部の高齢化対応 ○共用部高齢化対応 / ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 / ○その他問題点		
躯体の安全性	耐震診断ランクⅢ	避難の安全性	問題なし

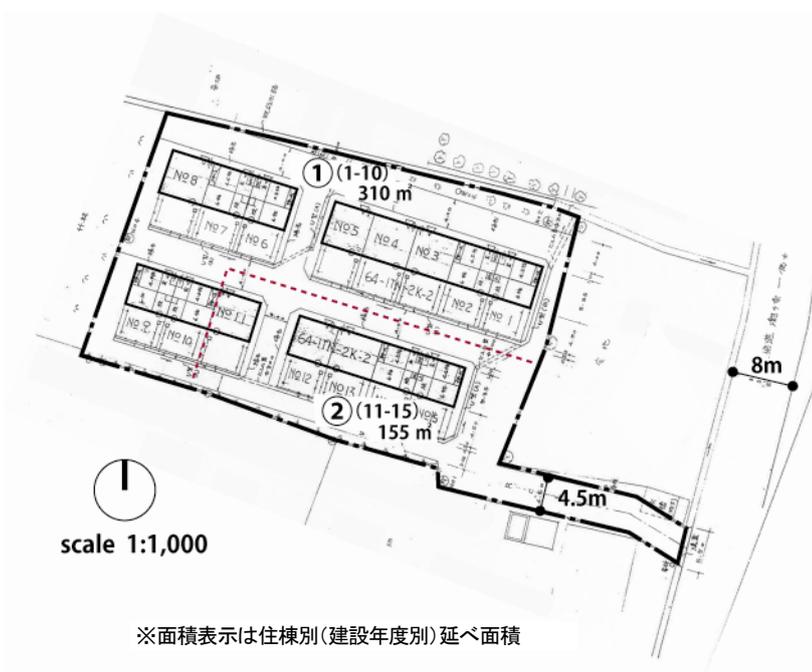
●周辺状況

用途地域等	市街化調整区域(200/60) 建替え制限: 高さ10m以下、延べ床面積1.5倍以内、戸数1.5倍以内(原則)、階数3階まで
立地性	●公共施設は充実しているが、医療、商業施設が近隣に無い。 ●御殿場市の中でも積雪が多い地域。 ●バス路線はあるが、運行本数が少ない。 ●第1(中耐)第2(簡平)と、タイプが違うため相互連携は困難。



●敷地状況

敷地面積	2,138.19㎡ (全て借地)	延べ面積 (住棟合計)	465㎡	駐車場	有
特記事項	アプローチ部分が幅員 4.5m の路地状敷地のため、歩車分離や建替え時等の大型工事車両の進入が困難。				



●間取り

タイプ	2K: 31㎡ (15戸)	1:200
-----	---------------	-------



2K タイプ



4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

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。

築10年超の住棟を対象に、概ね3年ごとの定期点検を実施し、点検結果については、対応方針を明確に位置づけるものとする。

なお、定期点検は、担当課スタッフによる実施を基本とし、高い専門性や特殊機器等が求められるものについては、外部委託等による対応を検討する。

(2) 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

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位置づけ、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（30年周期）、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又は用途廃止が想定される住宅（簡易平屋住宅）については、建替え又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。

簡易平屋住宅については、建替え又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、簡易平屋住宅全体の更新には中長期間での対応が求められる。本長寿命化計画（見直し）策定をもって政策空家とするが、福祉関連等の特例入居に関してのみ、従来通り期間限定入居を認めるとともに、必要な修繕、維持管理を行う。

(3) 定期点検の周期・項目、点検結果の対応方針

1) 点検周期

築10年を超えたものに対して、3年ごとに定期点検を行う。

実施年度	対象団地(建築部分)	合計戸数	1ヵ月当たり
H23	永原2(48)、御殿場(120)、上栄(16)	184	15
H24	印野1(16)、富士岡(16)、永原1(112)、便船塚(40)、	184	15
H25	二枚橋(64)、玉穂2(120)	184	15
H26	永原2(48)、御殿場(120)、上栄(16)	184	15
:			

設備の点検は毎年行う。

簡平は現時点では定期点検の対象外としている。各団地の状況に応じ延命化のための点検方法を検討する。

2) 点検項目

	調査項目	調査内容
外部	敷地及び地盤	①地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 ②敷地内の排水状況 ③敷地内通路（避難経路）の確保の状況 ④擁壁の劣化・損傷状況
	屋根	①屋根の劣化・損傷状況 ②樋の劣化・損傷状況
	外壁	①外壁の劣化・損傷状況 ②外壁の汚れ
	共用廊下・階段	①床のひび等防水の状況 ②排水溝、ドレインの劣化・損傷状況 ③通路幅（避難経路）の確保の状況 ④手すり等の劣化・損傷状況
	バルコニー	①床のひび等防水の状況 ②排水溝、ドレインの劣化・損傷状況 ③避難ハッチの状況
	設備	①受水槽の劣化・損傷状況 ②給水ポンプの状況 ③給排水・ガス管等の劣化・損傷状況 ④共用部の照明、非常灯、避難誘導標識などの状況
住戸内部	建築	①床・壁・天井仕上げの劣化、損傷状況 ②外部建具、内部建具の劣化・損傷状況
	設備	①給排水設備（水栓器具、トラップ、キッチンシンク、洗面設備、トイレ）のつまり、水漏れ、劣化・損傷等の状況 ②浴室（仕上げ、排水口）のつまり、水漏れ、劣化・損傷の状況 ③ガス設備（ガスホース、給湯器）のガス漏れ、水漏れ等の異常 ④その他（換気設備、コンセントなどの電気設備等）の異常

3) 点検結果の判定と対応方針

判定	対応方針	判断基準
A: 早期対応	次期点検までに実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活・安全に支障をきたすもの。 ● 早期に改善・修繕を行うことで長寿命化が期待できるもの。
B: 次期点検対応	次期点検で対応検討	<ul style="list-style-type: none"> ● しばらくは支障ないが、改善・修繕すべき兆候が見え始めている。
C: 問題なし	日常の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 問題がない。

5. 長寿命化を図るべき市営住宅

(1) 今後の管理戸数に関する基本的な考え方

① 中長期的な人口・世帯数の動向を踏まえ、必要戸数は10年後、830戸とする。

御殿場市の人口は、近い将来にピークを向かえ、5～10年後には減少に転じると予想され、世帯数についても、今後も緩やかな増加傾向が続くものの、5～10年後には減少に転じると予想されている。

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市営住宅率(市内世帯数に対する市営住宅の割合)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。

当面(約10年間)の世帯数の増加に対しては、新規建設等での対応ではなく、空家活用(戸数50～60戸)の向上や収入超過者の入替え促進など、既存ストックの回転率を高めることを基本とした対応を図ることとし、必要戸数は10年後、830戸とする。

② 将来の世帯数の減少等に対応する管理戸数の調整(削減)を図る。

将来の管理戸数減少への柔軟な対応を図るため、従来の直接建設型(耐用年数70年)を計画的に推進するとともに、耐用年限を超過した簡易平屋住宅は用途廃止又は建替えることとする。

また、長期の対応としては、今後の住宅困窮層の動向等を十分考慮しつつ、現状では比較的高い水準にある市営住宅率の引き下げ(純減)に向けた検討を進める。

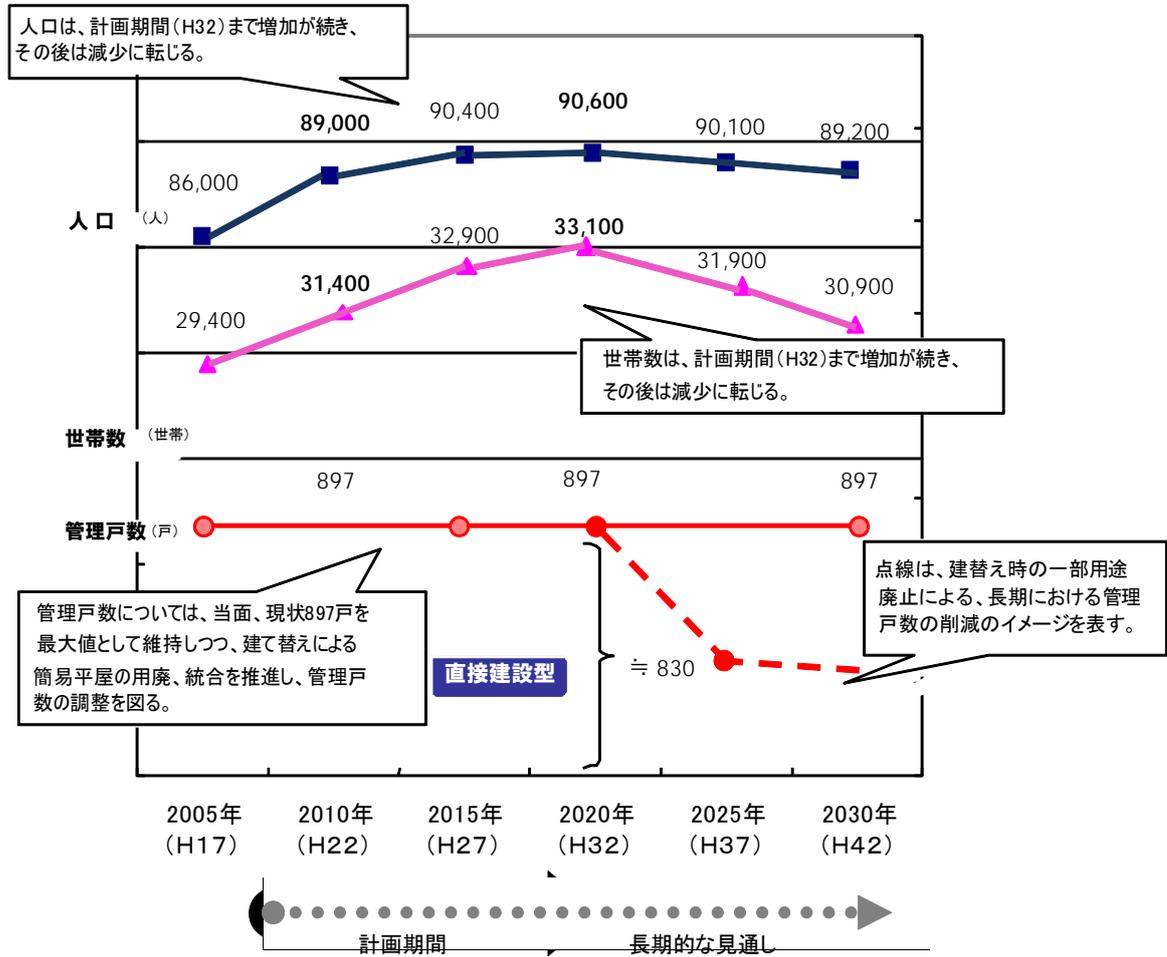
③ 借上げ型整備の基本方針

平成25年住宅・土地統計調査によると、御殿場市における賃貸用の共同住宅の空き家数は3,140戸となっている。

全国的にも空き家対策については様々な議論がなされており、平成21年に国土交通省から「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」が出されているが静岡県内において中古住宅を対象とした借上げ型公営住宅は現在のところ事例がない。これは、借上げ型公営住宅は公営住宅法に基づく住宅であり、公営住宅法及びその関連規定により整備基準に適合することが義務付けられているため、当初から整備基準に適合するように建築されていないと公営住宅としては扱えないこと、共同住宅の一部を公営住宅として借上げると同じ共同住宅に市場家賃で居住する他の入居者との家賃差異が発生し不公平感を持たれる可能性がある、などの理由が考えられる。

借上げ型公営住宅は直接建設方式と比較して土地取得費、建設費等のインシヤルコストを抑えられ、地域の公営住宅需要に応じた供給量の調整が可能といったメリットもある。借上げ型の対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件を設定し、借上げ制度に関して民間事業者等への事前に周知し借上げの候補となる住宅に関する情報提供の促進を図る。

御殿場市の人口・世帯数と管理戸数の将来イメージ



資料：H17、H22の実績値は国勢調査、H27からの人口は国立人口問題研究所「日本の地域別将来推計」による。
世帯数はトレンド推計による。

(2) 団地別・住棟別活用計画

① 活用手法の選定フローと評価・判定基準

以下に示すフロー図により、各団地の活用手法を選定する。

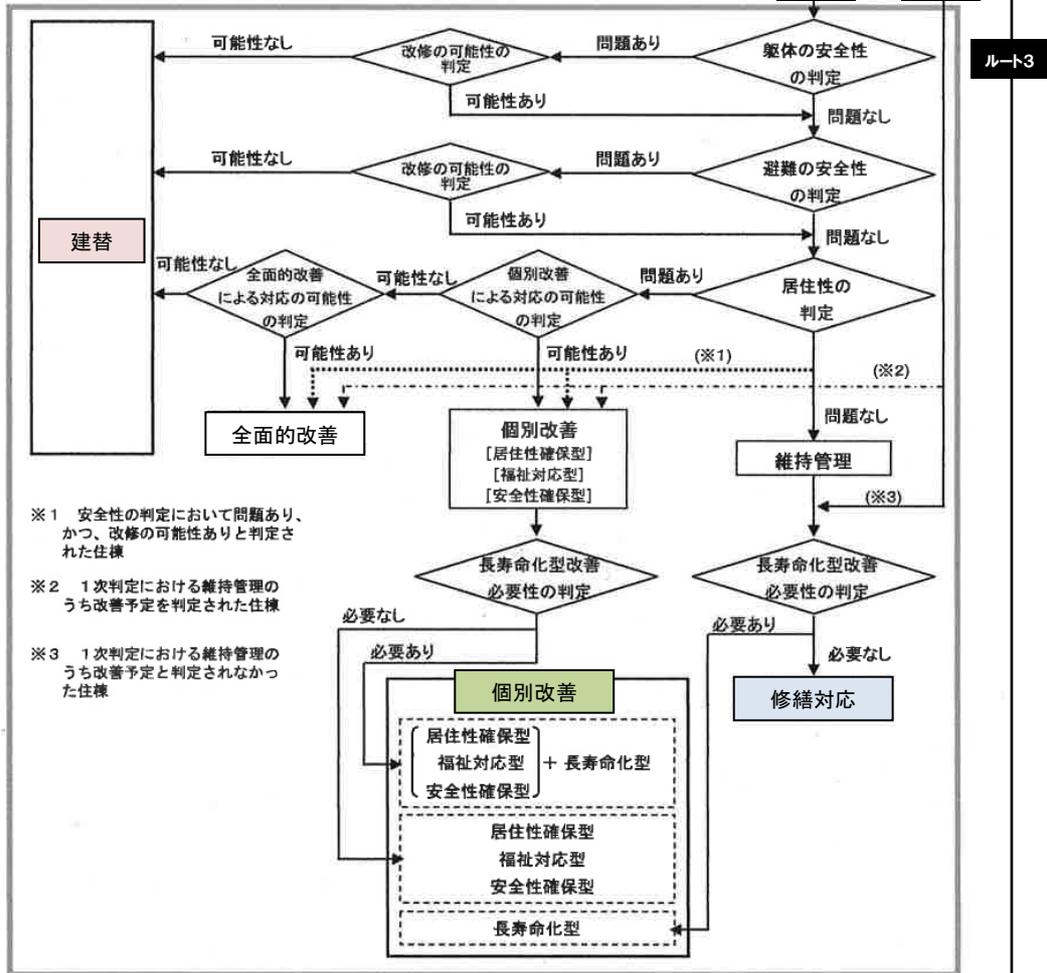
また、フロー内の各項目の評価・判定基準は次ページ以降に示す。

[活用手法選定フロー]

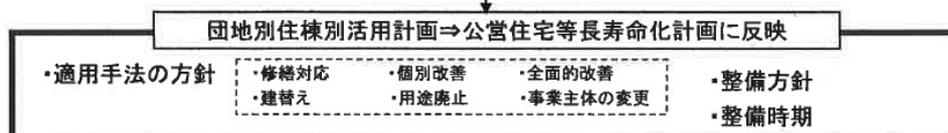
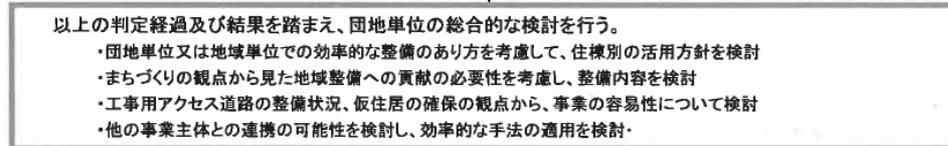
1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)



出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(H21.3 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

[1次判定の基準]

	項目	細目	◎	○	▲	×
評価基準	経過年数	構造別耐用年数	—	耐用年限半数以内	耐用年限半数超	耐用年限超
	需要状況	過去11年間の平均応募倍率	5以上	5-3以上	3-1以上	1未満
	高度利用の必要性・可能性	①法規制(用途地域、容積率・高さ規制等) ②敷地規模、形状、接道条件	—	高い	—	低い
	改善事業の実施状況		築20年未満	築20年以上で大規模改善をしている	築20年以上で日常の維持管理・修繕のみ	築20年以上でほとんど修繕をしていない

判定基準	「建替」候補	耐用年限超「×」のストックのうち需要が見込め「◎、○、▲」、かつ、高度利用の必要性・可能性が高い「○」住棟。 (ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、「維持管理」候補。)
	「用途廃止」候補	耐用年限超「×」のストックのうち需要が見込めず「×」、かつ、高度利用の必要性・可能性が低い「×」住棟。(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、「維持管理」候補。)
	「維持管理」候補	耐用年限超以外「○、▲」のストックで改善事業の実施「◎、○」後、標準管理期間を経過していない住棟。
	継続判定	「維持管理」「建替」「用途廃止」の判断ができなかった住棟。

耐用年限・・・耐火構造70年、準耐火構造45年、木造及び簡平30年。 標準管理期間・・・個別改善:15年、全面的改善:30年

高度利用・・・4階建て以上の建設、既存以上の戸数確保、環境の向上(駐車場、共同施設、付帯施設等の確保)、接道幅員・路地状敷地アプローチ幅員 6m以上確保可能)

[2次判定の基準]

	判定項目	細目	◎	○	▲	×
評価基準	1 躯体の安全性	耐震性 ①新耐震基準 s56 で施工・・・問題なし ②耐震診断で確認・・・I b 以上問題なし ※▲×→RCはIs値≥0.3で改修可能、CBは改修不可能	—	問題なし	問題有り (改修可能)	問題有り (改修不可能)
	2 避難の安全性	二方向避難、防火区画の確保	—	問題なし	問題有り (改修可能)	問題有り (改修不可能)
	3 居住性	●日照・通風・採光、プライバシー・騒音等 ●設備(便所水洗化、3カ所給湯有無等) ●高齢化対応(住戸内部、共用部) ●付帯・共同施設の有無(自転車置場、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

判定基準	「建替」候補	躯体の安全性が「×」または避難の安全性が「×」または居住性の該当項目が全面的・個別改善で対応できないもの。
	「全面的改善」候補	躯体の安全性が「○」かつ避難の安全性が「○」かつ居住性の該当項目で全面的改善が必要なもの。 躯体の安全性、避難の安全性のどちらかで「▲」と判定され、全面的改善での対応が必要なもの。
	「個別改善」候補	躯体の安全性が「○」かつ避難の安全性が「○」かつ居住性の該当項目で個別に改善が可能なもの。 躯体の安全性、避難の安全性のどちらかで「▲」と判定され、個別改善での対応が必要なもの。
	「維持管理」候補	躯体の安全性が「○、▲」かつ避難の安全性が「○、▲」かつ居住性の項目に該当しないもの。
	長寿命化型改善(個別改善)の必要性の判定	「個別改善」「維持管理」候補を対象に長寿命化型個別改善の必要性を判定する。 ●中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟。 ●上記のような改善について、予防保全的な改善が必要な場合、長寿命化型以外の改善を行う際に同時に行うことが合理的・効率的と判断される場合。
	「修繕対応」候補	「維持管理」候補のうち長寿命化型改善の必要がないもの。

[3次判定の基準]

1次、2次判定を踏まえ、以下の①～⑧の視点から団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、最終判定を行う。

①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て替えを検討する
- 大規模な団地等で、コミュニティミックス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。

②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。

③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する場合で、コミュニティミックス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（いわゆる非現地建替え）を検討する。

④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。

⑤仮住居の確保が困難な場合のスケジュール調整

- 全面的改善もしくは建替えに際し仮住居の確保が困難な場合、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣団地における建替え事業等の実施スケジュールとの整合を検討する。

⑥供給スケジュールの確実性

- 財政的に今後10年間の供給スケジュールが確実に実行できるか検討する。

⑦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策を検討する。

⑧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団地別活用手法の選定(評価・判定)結果

団地名 (構造/戸数)	経過年数	需要状況 (過去十一年間平均応募倍率)	高度利用の必要性・可能性	改善事業の実施状況 (最新改善事業後経過年数)	1次判定	躯体の安全性 (耐震診断ランク)	避難の安全性 (二方向避難・防火区画)	居住性設備・施設の有無・高齢化未対応等の該当数	長寿命化型改善の必要性	2次判定	3次判定基準	土地の所有	最終判定 (計画期間内 (H23~32) での活用手法)	見直し前における 活方針(参考)
01 御殿場 (簡平/26)	×	×	○	▲	継続判定	×	○	×		建替	⑦ ⑧	混	修繕対応	修繕対応
02 御殿場 (中耐/120)	▲	▲	○	○	維持管理	○	○	▲	○	個別改善	—	混	個別改善	個別改善
03 上栄 (簡平/25)	×	◎	○	▲	建替	×	○	▲			—	市	建替	建替
04 上栄 (中耐/16)	▲	▲	○	○	継続判定	○	○	▲	○	個別改善	—	市	個別改善	個別改善
05 西田中第1 (簡平/41)	×	○	×	▲	継続判定	×	○	▲		建替	②	混	用途廃止・統合	建替
06 西田中第2 (簡平/20)	×	×	○	▲	継続判定	×	○	×		建替	⑧	市	修繕対応	建替
07 二枚橋 (中耐/64)	○	◎	○	◎	維持管理	○	○	◎		修繕対応	—	市	修繕対応	修繕対応
08 便船塚 (中耐/40)	○	◎	○	◎	維持管理	○	○	◎		修繕対応	—	借	修繕対応	修繕対応
09 富士岡 (中耐/16)	▲	○	○	○	維持管理	○	○	▲	○	個別改善	—	借	個別改善	個別改善
10 富士岡 (簡二/12)	▲	○	○	○	維持管理	○	○	▲		修繕対応	—	借	修繕対応	修繕対応
11 大坂 (簡平/40)	×	×	○	▲	継続判定	×	○	▲		建替	③	混	修繕対応	修繕対応
12 かまど (簡平/50)	×	▲	×	▲	継続判定	×	○	×		建替	⑥	借	修繕対応	修繕対応
13 永原第1 (中耐/112)	○	◎	○	◎	維持管理	○	○	◎		修繕対応	—	市	修繕対応	修繕対応
14 永原第2 (中耐/48)	▲	▲	○	○	維持管理	○	○	▲	○	個別改善	—	市	個別改善	個別改善
15 永原第3 (簡平/15)	×	◎	○	○	建替	○	○	▲			⑧	混	修繕対応	修繕対応
16 保土沢 (簡平/20)	×	▲	×	▲	継続判定	×	○	▲		建替	⑧	市	修繕対応	用途廃止
17 玉穂第2 (二耐/120)	○	○	×	◎	維持管理	○	○	◎		修繕対応	—	借	修繕対応	修繕対応
18 玉穂第4 (簡平/81)	×	▲	×	▲	継続判定	×	○	▲		建替	⑧	市	修繕対応	修繕対応
19 印野第1 (中耐/16)	▲	▲	○	○	継続判定	○	○	▲	○	個別改善	—	借	個別改善	個別改善
20 印野第2 (簡平/15)	×	×	×	▲	用途廃止	×	○	×			⑧	借	修繕対応	維持管理

注:上記の選定手順はp13「活用手法選定フロー」を参照のこと。

- ・1次判定で「継続判定」となった団地は「ルート1」で、1次判定で「維持管理」となった団地は「ルート2」で2次判定を行っている。
- ・グレー地部分、参考として2次判定の各評価を掲載している。

③団地別事業内容(予定)

団地名	計画期間 H23～32 (2011～2020)	個別改善事業 のタイプ別				次期 H33～H42 (2021～2030)
		居住性 向上型	福祉 対応型	安全 性確保 型	長寿 命化 型	
01 御殿場 (簡平/26)	経常修繕 (次期建替のため)					建替
02 御殿場 (中耐/120)	給排水管の高耐久化 公共下水道への接続	●			●	外壁改修、浴室防水(ユニットバス化等)、給湯設備設置
03 上栄 (簡平/25)	建替					
04 上栄 (中耐/16)	給排水管 公共下水道への接続	●			●	外壁改修、受水槽の高耐久化、浴室防水(ユニットバス化等)、給湯設備設置
05 西田中第1 (簡平/41)	用途廃止・統合					
05 西田中第2 (簡平/20)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					
06 二枚橋 (中耐/64)	経常修繕					長寿命化型個別改善の検討
07 便船塚 (中耐/40)	経常修繕					長寿命化型個別改善の検討
08 富士岡 (中耐/16)	給排水管				●	外壁改修、受水槽の高耐久化、浴室防水(ユニットバス化等)、給湯設備設置
09 富士岡 (簡二/12)	経常修繕					経常修繕
10 大坂 (簡平/20)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					
11 かまど (簡平/50)	経常修繕 (次期建替のため)					建替
12 永原第1 (中耐/112)	経常修繕					長寿命化型個別改善の検討
13 永原第2 (中耐/48)	外壁改修、給排水管の高耐久化				●	浴室防水(ユニットバス化等)、給湯設備設置
14 永原第3 (簡平/15)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					経常修繕(低所得者のための延命的措置)
15 保土沢 (簡平/20)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					
16 玉穂第2 (二耐/120)	経常修繕					長寿命化型個別改善の検討
17 玉穂第4 (簡平/81)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					
18 印野第1 (中耐/16)	給排水管・ガス管				●	受水槽の高耐久化、浴室防水(ユニットバス化等)、給湯設備設置
19 印野第2 (簡平/15)	経常修繕 (低所得者のための延命的措置)					用途廃止

④建替え及び修繕・改善事業に係る事業予定一覧（計画期間 H23～32）※今期の10年間

計画期間(H23～32年度)における建替え及び修繕・改善に係る事業について、以下に整理する。

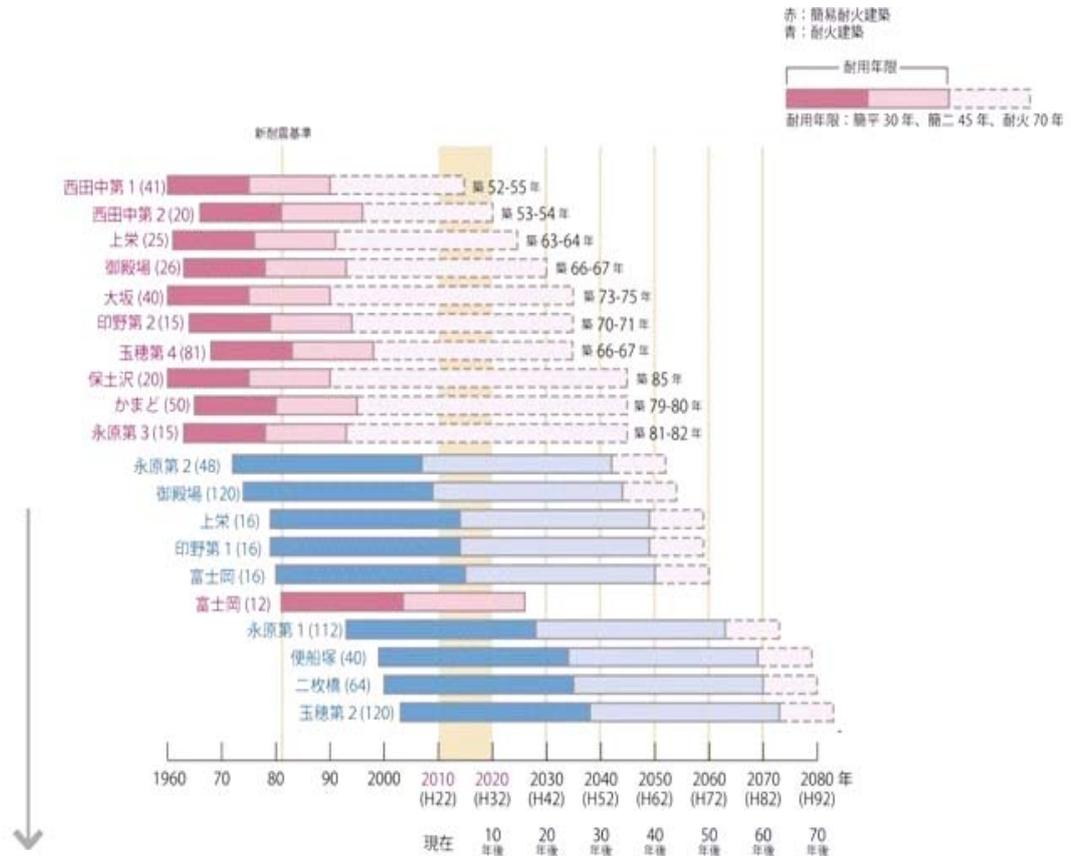
団地名	構造	棟数	戸数	活用手法	内容等	時期
西田中第1(簡平)	CB造	8	41	用途廃止・ 統合	• 複合建替え	後期
上栄(簡平)	CB造	5	25	建替え	• 建替え	後期
御殿場(中耐)	RC造	6	120	個別改善	• 給排水管の高耐久化 • 公共下水道への接続 • 外壁改修	前～後期 前期 後期
上栄(中耐)	RC造	1	16	個別改善	• 公共下水道への接続 • 給排水管の高耐久化	前期 後期
富士岡(中耐)	RC造	1	16	個別改善	• 給排水管の高耐久化	後期
永原第2(中耐)	RC造	2	48	個別改善	• 給排水管の高耐久化 • 外壁改修	前期～後期
印野第1(中耐)	RC造	1	16	個別改善	• ガス管の高耐久化 • 給排水管の高耐久化	前期 後期

⑤活用手法別戸数（計画期間 H23～32）※今期の10年間

活用手法別の予定戸数は以下に示すとおり。

対象	戸数
公営住宅管理戸数	897
• 修繕・改善予定戸数	831
うち修繕対応戸数	615
うち改善予定戸数	216
• 建替予定戸数	25
• 用途廃止予定戸数	41

⑥長期的供給イメージ(主に簡平の建替えのシナリオ)



■簡易平屋団地の整備戸数

地域	団地名	現戸数	整備種別	統合後戸数	年度
御殿場	御殿場	26	現地建替	104	H38
	上栄	25	現地建替		H32
	西田中第1	41	用途廃止・統合		-
	西田中第2	20	現地建替		H45
富士岡	大坂	40	非現地建替	137	H47
	かまど	50	現地建替		H35
原里	永原第3	15	現地建替	25	H42
	保土沢	20	用途廃止・統合		-
玉穂	玉穂第4	81	用途廃止	0	-
印野	印野第2	15	用途廃止	0	-

●第5章の判定結果から建替えの対象となる団地は現地建替6団地、用途廃止・統合4団地となる。

建替、用途廃止、統合後の各団地の戸数は地域別の市営住宅の充足率の偏りを極力均等化するように整備していくこととする。

なお、保土沢団地と玉穂第4団地については、第5章における判定結果は「建替」となっているが、地域の充足率が高いことや敷地が狭く、建替が困難なことから将来的な方針として用途廃止としている。

(H27年3月策定御殿場市営住宅建替事業基本方針)

6. 市営住宅における建替事業の実施方針

- 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、多様な世帯の居住を促進する住宅供給を図る。
 - 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偏在（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。
 - ア) 安全性に不備がある。（耐震性が著しく劣る。）
 - イ) 市有地である。
 - ウ) 公共下水道の事業区域である。
 - エ) 立地利便がよい。
 - オ) 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）
- * 御殿場市営住宅建替事業基本方針（付属7～）及び上記④イ）、ウ）を考慮して上栄団地を最優先建替団地とする。

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

【修繕対応】

(実施方針)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持・向上を図り、長期的に活用していく。

(実施内容)

- 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

【居住性向上型】

(実施方針)

新たに下水道が整備される区域にある中耐団地については、浄化槽から下水道への接続に切り替える。

(実施内容)

- 下水道接続

【長寿命化型】

(実施方針)

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中耐の住棟においては、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善として、給排水管・ガス管・受水槽の性能の向上を図る。

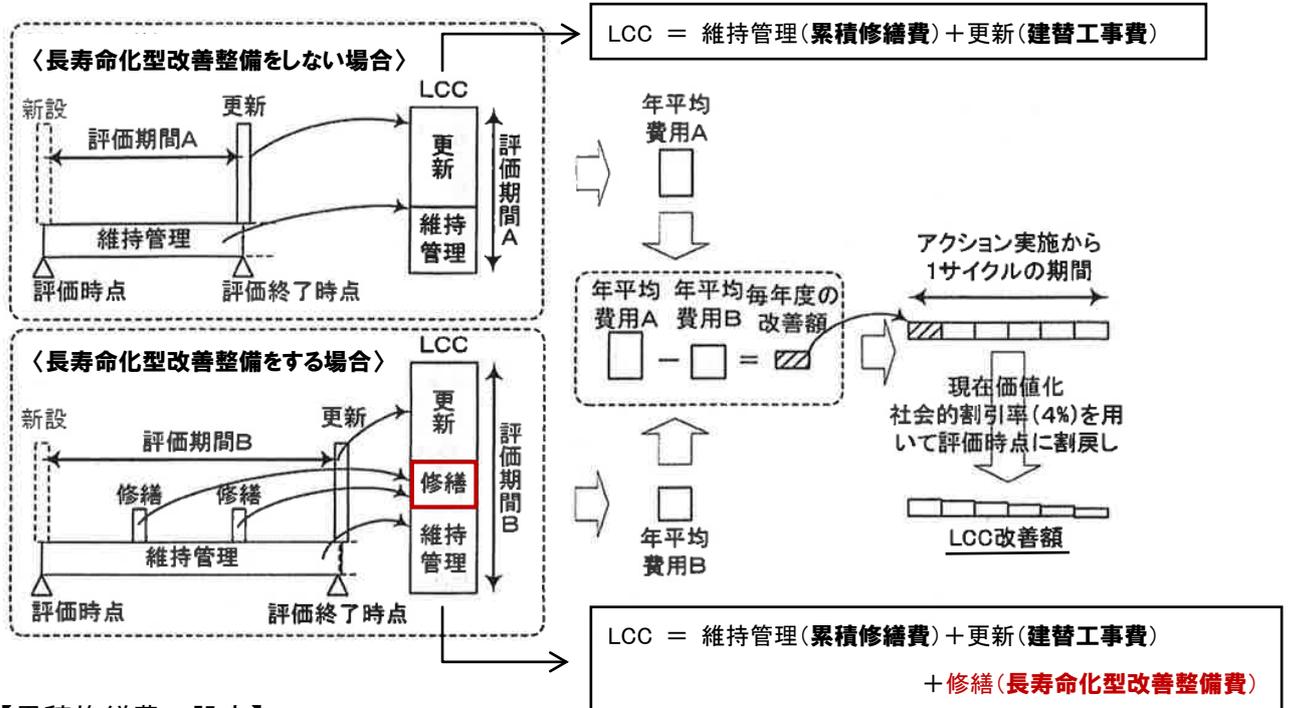
(実施内容)

- 給排水・ガス管・受水槽の耐久性向上 等

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果

1) 算出方法と設定条件



【累積修繕費の設定】

- 累積修繕費は、建替工事費×修繕費乗率を修繕周期に基づき使用年数まで累積した一戸当たりの費用とする。

■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

【長寿命化型改善整備費の設定】

- 長寿命化改善整備の主な内容(3点+α)、修繕周期、費用等について以下のように想定する。また、対象となる中耐の築年数と修繕履歴等から、主要3点整備の今後の実施回数は概ね以下となる。

整備内容		修繕周期	戸当たり工事費(千円)	備考
主要3点	屋根改修	30年	700	今後、概ね1回は実施
	外壁塗装	20年	300	今後、概ね2回は実施
	給排水管の高耐久化	20年	400	今後、概ね2回は実施
その他	ガス管の高耐久化	20年	100	今後、概ね1~2回は実施
	受水槽の高耐久化	—	450	必要に応じて実施
	浴室防水(ユニットバス化)	—	800	

【建替工事費の設定】

- 建替工事費は、一戸当たり 1,500 万円と想定する。(RC4 階建てを想定)

【計画前と計画後の使用年数の設定】

- 長寿命化改善整備を行った場合と行わない場合の寿命を以下と想定する。

今後、長寿命化改善整備を行う場合	築 80 年まで建替え時期が延びると想定
今後、長寿命化改善整備を行わない場合	築 50 年で建替え時期になると想定

【現在価値化】

- 改善額は、社会的割引率（4% /年）により現在価値化する。

2) 改善効果

長寿命化型改善整備を行う 5 団地について、ライフサイクルコストの改善効果を算出した結果、下表に示すとおり、全ての団地において LCC の縮減効果が確認された。

LCC の縮減を確実なものとするためには、修繕カルテ（修繕履歴、定期点検実施履歴等）に基づいた定期的な点検やストックの状況を正確に把握した上での計画的な修繕及び耐久性の向上のための改善を的確に実施することが重要である。

ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果(一戸当たり)

団地名	住棟	長寿命化しない場合(50年使用)		長寿命化する場合(80年使用)		LCC改善効果		
		LCC 累積修繕費 +建替工事費 (円/戸)	LCC/50年 (円/戸・年) ①	LCC 累積修繕費 +建替工事費 +長寿命改善費 (円/戸)	LCC/80年 (円/戸・年) ②	1年あたり 改善額 (円/戸・年) ①-②	累積(80年) 改善額 (円/戸) 【現在価値化】	年平均 改善額 (円/戸・年) 【現在価値化】
御殿場	A1~A6	23,847,330	476,947	33,126,900	414,086	62,860	1,503,330	18,792
上栄	K1			33,576,900	419,711	57,236	1,368,806	17,110
富士岡	F1			33,126,900	414,086	62,860	1,503,330	18,792
永原第2	N1,N2			33,126,900	414,086	62,860	1,503,330	18,792
印野第1	-			33,676,900	420,961	55,986	1,338,912	16,736

※「屋根改修」(1回)、「外壁塗装」(2回)、「給排水管の高耐久化」(2回)、「ガス管の高耐久化」(1回)、「浴室防水(ユニットバス化)等」(1回)は、5団地共通の長寿命化改善事業として想定している。

※上記の共通事業に加えて、[上栄]、[富士岡]、[印野第1]では「受水槽の高耐久化」を、[印野第1]では「ガス管の高耐久化」(追加1回)を想定している。

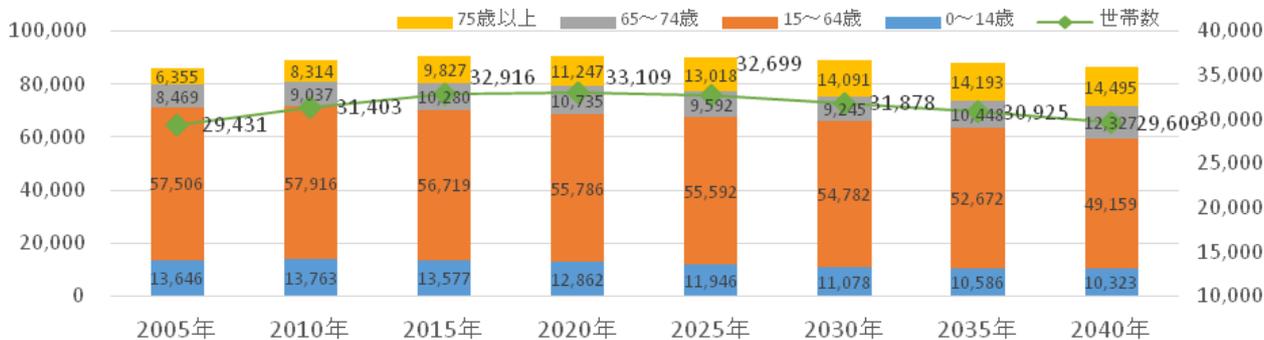
附属資料

1. 御殿場市の住宅事情

(1) 御殿場市の住宅事情

① 人口・世帯の状況

図1 人口・世帯数の将来予測



2010年までの人口・世帯数は国勢調査

2015年以降の人口は国立人口問題研究所「日本の地域別将来推計」

2015年以降の世帯数はトレンド推計

図2 人口増加の内訳

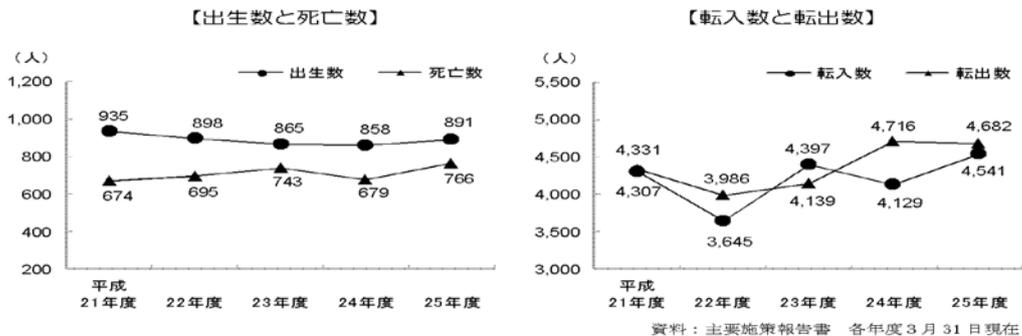
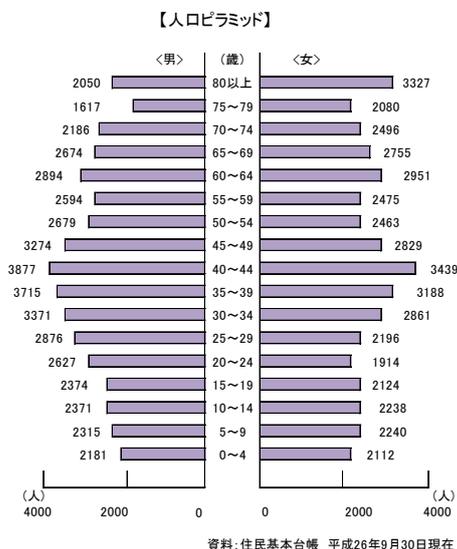


図3 少子高齢化の状況

●5歳階級別人口(2014年)

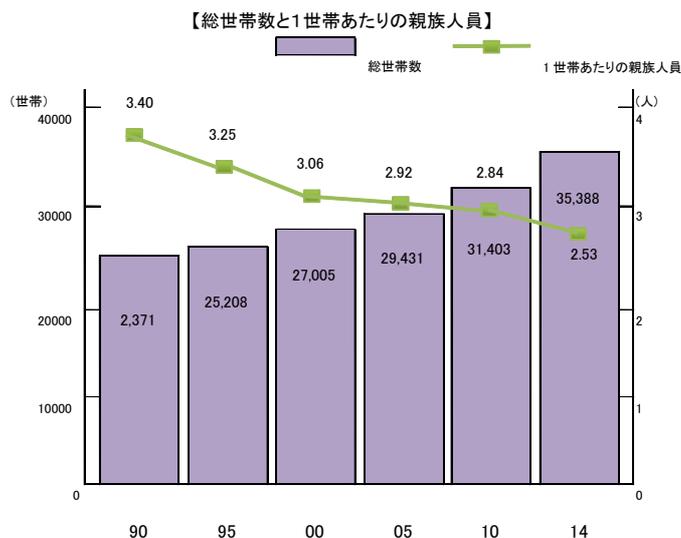


●年少人口・高齢者人口の割合

		85年	10年	10県内順位
年少人口割合 (14歳以下)	御殿場市	23.4%	15.5%	4位
	静岡県	22.8%	13.6%	35市町中
高齢者人口割合 (65歳以上)	御殿場市	8.1%	19.5%	32位
	静岡県	10.3%	20.5%	35市町中

資料:国勢調査

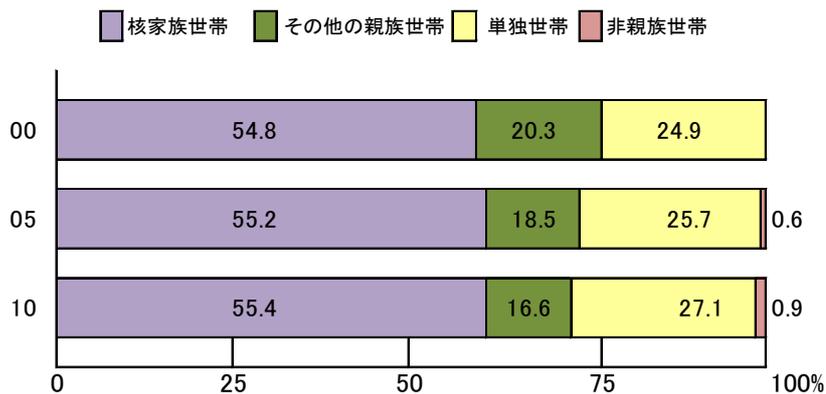
図4 世帯数と人員



資料: 国勢調査、平成 26 年は住民基本台帳人口 (9 月 30 日現在)

図5 世帯構成比率

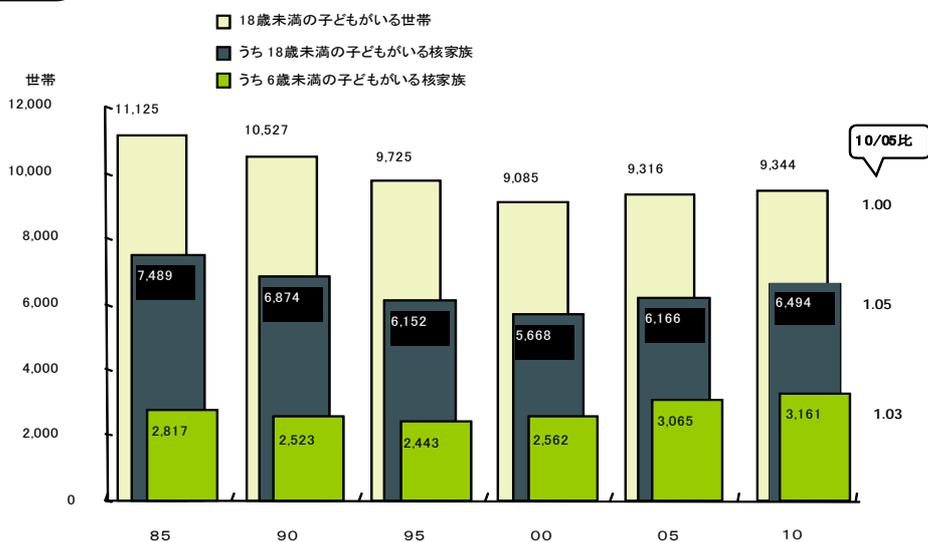
【世帯構成比率】



資料: 国勢調査

図6 ファミリー世帯 世帯数

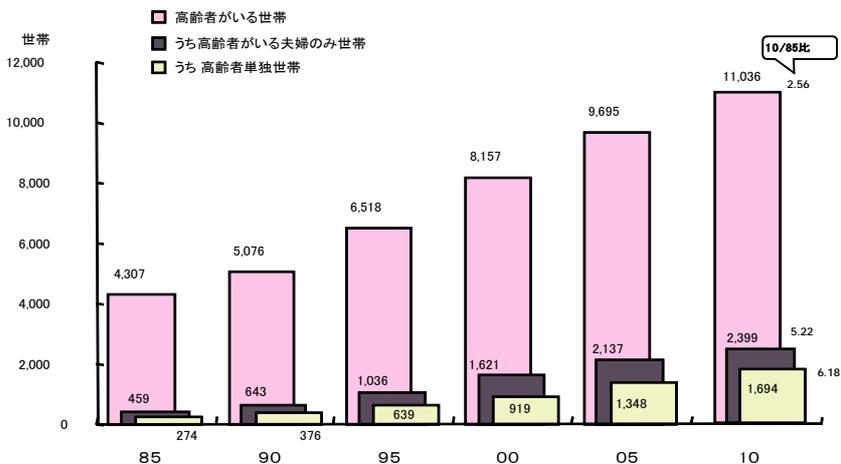
● 推移



資料: 国勢調査

図7 高齢者単身・夫婦 世帯数

●推移



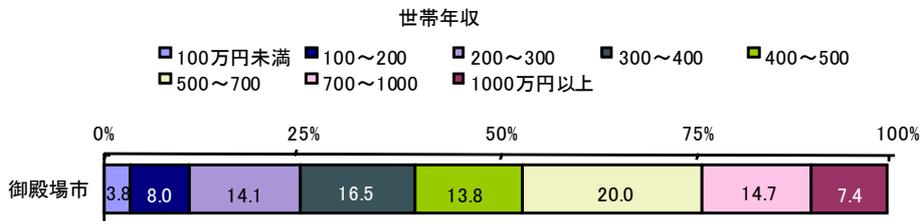
国勢調査

※13年一人暮らし高齢者数 2,795 人(一人暮らし高齢者率 15.36%、20位/35市町中)

市町の指標(高齢者福祉行政の基礎調査 H25.4.1 現在)

図8 世帯の年収

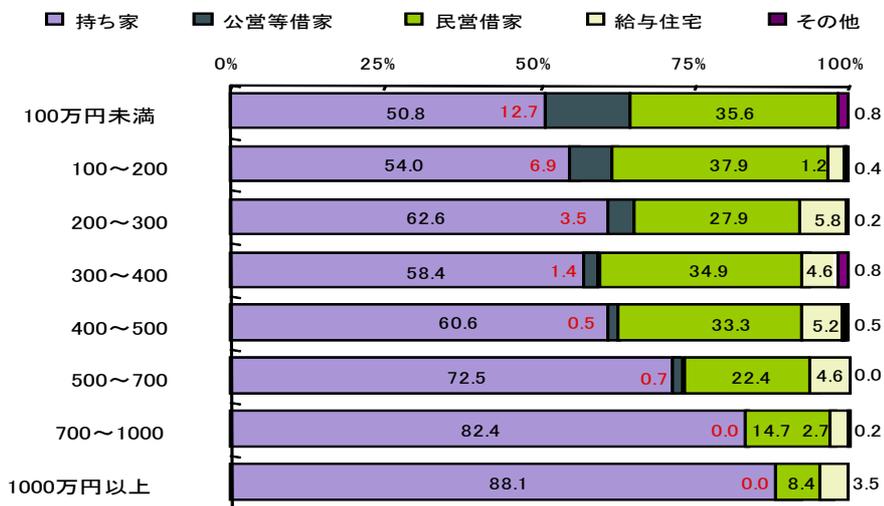
●年収階層別割合(2013年)



住宅・土地統計調査

●年収階層別住宅の所有関係 割合(2013年)

御殿場市【世帯年収】



住宅・土地統計調査

②住宅の状況

図9 住宅戸数と空き家数

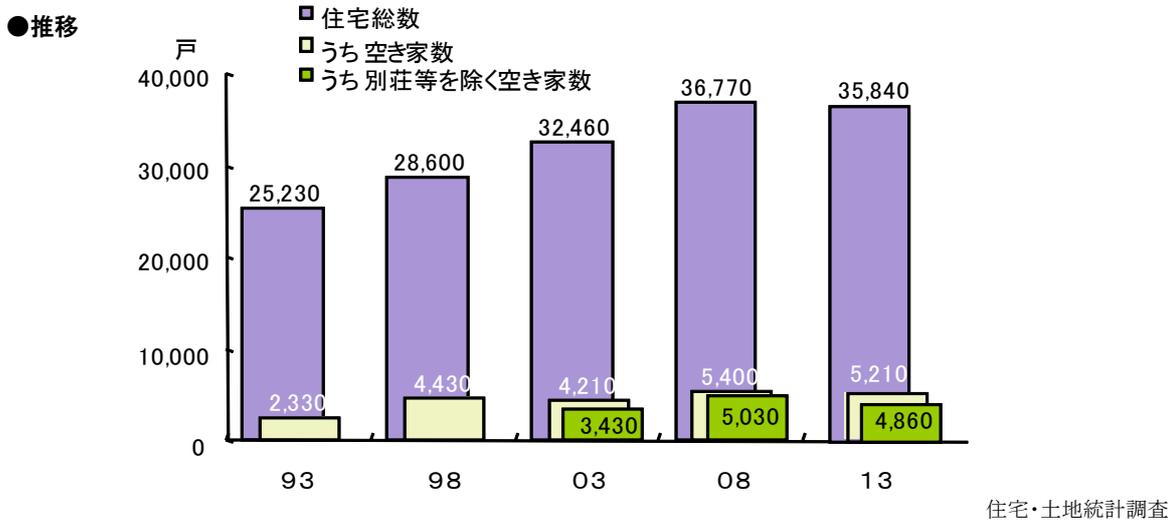


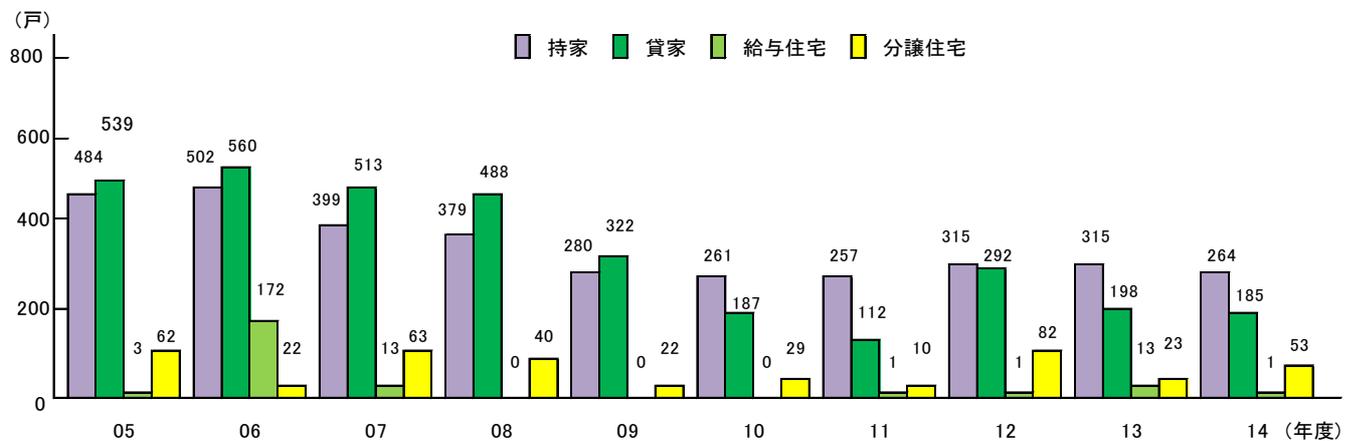
図10 公営住宅戸数

	世帯数	市営住宅戸数	県営住宅戸数	市・県営住宅戸数	市営住宅率	(順位)	(参考) 市・県営住宅率
御殿場市	33,941	897	54	951	2.6%	(5位)	2.8%

市(市・県)営住宅率=市(市・県)営住宅戸数/世帯数

資料：世帯数は住民基本台帳(H26.1)、市営住宅戸数は市町村の指標(H26年度版)

図11 住宅の建設戸数(フロー)



静岡県新設住宅着工統計

2. 御殿場市営住宅等長寿命化計画懇話会

(1) 懇話会 構成員名簿

【構成員】

氏名	所属団体・役職等
上村 正樹	(社) 静岡県建築士会御殿場地区長
加藤 正弘	(社) 静岡県宅地建物取引業協会駿東地区役員
高杉 憲市	御殿場市建築士会営繕部会
杉山 喜美	御殿場農業協同組合総合相談室長
勝又 宏幸	静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課建設指導班長

【事務局】

氏名	職名
小宮山 誠	都市建設部建築監兼建築住宅課長
宮下 良彦	建築住宅課課長補佐
瀬戸 徹	建築住宅課主事
小松 誠治	建築住宅課主事

(2) 懇話会要綱

御殿場市営住宅等長寿命化計画懇話会要綱

(趣旨)

第1条 御殿場市営住宅等長寿命化計画を策定するにあたり、御殿場市が管理する市営住宅の長寿命化（今後の老朽化に対する予防的な修繕及び計画的な建替えを行うことをいう。）及び特定優良賃貸住宅等の活用について、専門的意見を聴取するため、御殿場市営住宅等長寿命化計画懇話会（以下「懇話会」という。）を開催することに関し、必要な事項を定める。

(懇話事項)

第2条 懇話会は、次に掲げる事項について、意見を述べ、及び意見交換を行う場とする。

- (1) 市営住宅の現状と維持管理及び整備に関すること。
- (2) 民間賃貸住宅の現状と活用に関すること。
- (3) 特定優良賃貸住宅の現状と活用に関すること。

(参加対象者)

第3条 懇話会は、次に掲げる参加対象者のうちから、市長が依頼する者（以下「構成員」という。）5人をもって構成する。

- (1) 御殿場市建築士会の代表
- (2) 宅地建物取引協会の代表
- (3) 建築士会営繕部会の代表
- (4) 特定優良賃貸住宅に関する知識を有する者
- (5) 静岡県公営住宅課の職員

(構成員)

第4条 構成員は、懇話会に参加し、意見を述べる。

- 2 構成員の任期は、市長から懇話会の出席の依頼を受けた日を始期とし、その日の属する年度の末日を終期とする。ただし、構成員に欠員が生じたときの後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

(座長及び副座長)

第5条 懇話会に、座長及び副座長1人を置き、構成員の互選により定める。

- 2 座長は、懇話会の進行を行う。
- 3 副座長は、座長に事故あるとき、又は欠けたときは、座長に代わり懇話会の進行を行う。

(懇話会)

第6条 懇話会は、市長が招集する。

- 2 構成員が事故その他やむを得ない理由により懇話会に出席できないときは、代理人を出席させることができる。
- 3 懇話会は、公開とする。

(謝金等)

第7条 構成員が懇話会に参加したときは、当該構成員に謝金を支給することができる。

- 2 前条第2項の規定に基づき、代理人が懇話会に参加したときは、代理人に対して構成員と同額の謝金を支給する。

(庶務)

第8条 懇話会の庶務は、市長の定める部課において処理する。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の開催及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

(3) 懇話会 意見概要

御殿場市営住宅等長寿命化計画懇話会の意見概要

開催日時 平成27年9月28日(月)

場所 御殿場市役所西館2階会議室

1 将来の管理戸数について

- (1) 市営住宅の戸数は、県内23市で3番目に多い数字である。周辺市町とのバランスも勘案して管理戸数を設定すべきである。

2 簡易平屋建て住宅(簡平)に関すること

[耐震について]

- (1) ブロック造の補強は現実的には難しいと思う。住戸をまるごとシェルターで囲う方法しかなく、6畳間で200万～500万円ほどかかるので現実的でないと思う。
- (2) 耐震ランクはマグニチュード8を想定したランクである。東日本大震災等を耐えた現実ではあるので、入居者の意思を尊重しながら、住替えを進めるべきと思う。

[建替えについて]

- (1) 自治体にとっても大きな負担にならないような方策を考えるべきである。
- (2) 川根町などでは木造の市営住宅があるようだが、木造で建設する場合、耐用年数は45年でも耐震に必要な補強がかなり必要と思われる。耐用年数70年のRC造とのコストバランスも考慮すべきではないか。
- (3) 建替えにあたっては、財源状況もあると思うが、目標年次を定め、進めるべきである。また、住宅の構造、家賃等を想定した具体的な建替え団地ごとの事業計画を策定して進めていくべきである。

3 中層耐火構造住宅(中耐)に関すること

[改修について]

- (1) 民間では分譲マンションについて計画的修繕を行う場合もあるが、民間賃貸では計画的に行うことはなく、入居者の入れ替え時等に出てきた不具合に対し個別に修繕することが多い。
- (2) 未だに風呂釜や給湯器の持込みをしなければならない団地には、生活水準をあげるためにも風呂釜や給湯器の設置する改修を検討したらどうか。その際には入居時期により不公平が生じることのないよう実施するべきである。家賃については県営住宅では、同様の改修を行った場合、利便性係数を上げることで対応している。
- (3) 民間でも畳の表替費用の負担が問題となっている。そのため現在フローリングのみの部屋が主流となっている。県営住宅のうち、県が直接設計の場合には1部屋は畳の部屋にしている。

4 借上げ型公営住宅に関すること

- (1) 借上げについては、補修等での費用負担や家賃収入の減少で厳しい状況であるので、手を挙げるオーナーはなかなかいないのではないかと。
- (2) 将来的な市の費用負担を考えると、借上げより直接建設型のほうがよいのではないかと。
- (3) 借上げが難しい現状ならば、市独自施策として、公営住宅法や国の補助金とは関係のない（家賃設定等に制約のない）、低家賃の住宅を必要とする階層に対する福祉的要素を含んだ住宅整備の検討はどうかかと。

3. 上位関連計画

市営住宅に関する上位関連計画の概要は以下のとおり。

計 画	第三次御殿場市総合計画 後期基本計画	計画期間	平成 21 年度～27 年度
基本目標3「人と自然に優しいまちをつくろう」（都市基盤整備分野） 基本政策3-2「ゆとりと潤いのある市街地整備の推進」 3-2-1「ゆとりある居住環境の整備」 (4)市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none">健康で文化的な生活を送ることができる住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者、高齢者、障害のある人などに対して低廉な家賃で提供します。			

計 画	御殿場市都市計画マスタープラン	計画期間	平成 23 年度～32 年度
都市環境計画 (1)住宅・居住環境形成の方針 <ul style="list-style-type: none">(考え方) 公営住宅の建替えにあたっては、高齢化社会などの多様な居住形態に対応した安全・快適な住宅供給を目指します。(方針) 老朽化が進んだ公営住宅については、効率的かつ円滑な更新を実現するため、公営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理の推進による長寿命化を図ります。			

計 画	御殿場市第7次高齢者福祉計画	計画期間	平成 27 年度～29 年度
1 多様な住まい方の支援 <ul style="list-style-type: none">高齢者のための住宅相談体制の充実高齢者向け市営住宅整備の推進 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を検討します。建築関係団体等との連携強化 2 高齢者が住みやすいまちづくり <ul style="list-style-type: none">ユニバーサルデザインの導入民間事業者への指導・啓発公共交通機関への働きかけ			

計 画 御殿場市緑の基本計画

計画期間 平成 12 年度～32 年度

※市営住宅の立地に関する事項のみ
●緑化重点地区の施策;西田中地区



※西田中第一、西田中第二の位置は加筆

凡例

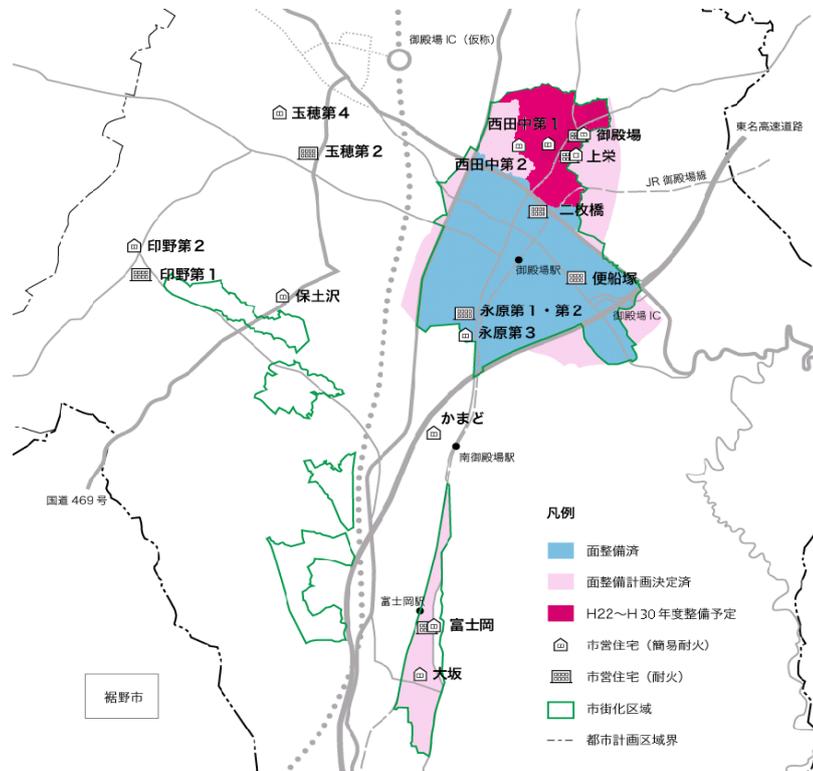
- 地区内の主要な緑地
- 公園整備計画箇所
- 公園整備候補箇所
- 地区内外の拠点施設
- 既設の公園
- 緑の拠点ゾーン
- 原風景ゾーン
- 背後緑地
- 主要幹線道路
- 都市計画道路(計画)
- 緑化重点地区範囲

計 画 御殿場市公共下水道整備事業計画

計画期間 平成 22 年度～30 年度

※市営住宅の立地に関する事項のみ。

- 平成 22 年度～30 年度の整備予定区域内に立地する市営住宅としては、「御殿場」、「上栄」、「西田中第一、第二」の 4 団地がある。



凡例

- 面整備済
- 面整備計画決定済
- H22～H30年度整備予定
- 市営住宅 (簡易耐火)
- 市営住宅 (耐火)
- 市街化区域
- 都市計画区域界

1. 「御殿場市営住宅建替基本方針」策定の背景と目的

市営住宅のうち老朽化が進む簡易耐火平屋建住宅（以下「簡易平屋住宅」という。）に関して、今後の具体的な整備手法や方針等を策定するものである。

なお、御殿場市営住宅全体に関する建替・改善の中長期的な方向性を定めた「御殿場市営住宅等長寿命化計画（平成 22 年度）」の作成から 4 年が経過し、平成 27 年度に見直しを図る時期を迎える。長寿命化計画の見直しにあたっては、この建替事業基本方針を適宜反映させ、策定するものとする。

2. 基本方針の対象と位置づけ

御殿場市が管理する公営住宅 17 団地 897 戸のうち、簡易平屋住宅 10 団地 333 戸を対象とする。

3. 市営住宅の管理戸数の考え方

市営住宅の管理戸数は将来の需要量を推計し、供給目標量を設定し、設定値に対して管理戸数をどのように調整するかを検討する。供給目標量は、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という）に対して必要な目標量を設定するものとする。

計画期間における公営住宅の需要量に対応した供給量を算出するため、公営住宅供給目標量支援プログラムにより、要支援世帯の推計と将来の空き家募集による供給量の推計を行い設定する。

平成 27 年度から 37 年度の間「①最低居住面積水準未満、かつ、著しい困窮年収未満の世帯」が 160 世帯、「②最低居住面積水準以上、かつ、著しい困窮年収未満、かつ、高家賃負担率を強いられている世帯」が 161 世帯、「③最低居住面積水準未満、かつ、著しい困窮年収以上の世帯」が 99 世帯、全体で 420 世帯の新たな要支援世帯が発生すると推計される。

平成 21 年度から平成 25 年度の空き家募集による公営住宅の供給実績は 168 戸であり、管理戸数 897 戸に対する空き家発生率は 5 年間で 3.75%となっている。この空き家発生率と平成 26 年 4 月現在の空室状況から、新たに発生する 420 世帯に対して供給できる必要な管理戸数を算出すると 830 戸となる。従って、平成 37 年度末の管理戸数を 830 戸と設定する。

※最低居住面積水準：

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営むうえで必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画（全国計画）で示されたもの。単身者は 25㎡、2 人以上の世帯は（10㎡×世帯人数+10㎡）等とされている。

※著しい困窮年収：

当該地域の民間賃貸住宅市場において、一定の家賃負担限度率の範囲内で、最低居住面積水準以上の住宅を確保することが困難な年収のこと。

4. 判定の結果

地域	団地名 (戸数)	判定結果	備考
御殿場	御殿場 (26)	現地建替	
	上栄 (25)	現地建替	
	西田中第1 (41)	非現地建替	近隣公園整備計画地※
	西田中第2 (20)	現地建替	
富士岡	大坂 (40)	非現地建替	利便性低い、敷地狭く建替困難
	かまど (50)	現地建替	
原里	永原第3 (15)	現地建替	
	保土沢 (20)	非現地建替	利便性低い、敷地狭く建替困難
玉穂	玉穂第4 (80)	用途廃止	地域の充足率高い
印野	印野第2 (16)	用途廃止	地域の充足率高い

5. 整備戸数の方針

■簡易平屋団地の整備戸数の目安

地域	団地名	現戸数	整備種別	統合後戸数
御殿場	御殿場	26	現地建替	101
	上栄	25	現地建替	
	西田中第1	41	用途廃止・統合	
	西田中第2	20	現地建替	
富士岡	大坂	40	非現地建替	140
	かまど	50	現地建替	
原里	永原第3	15	現地建替	25
	保土沢	20	用途廃止・統合	
玉穂	玉穂第4	81	用途廃止	0
印野	印野第2	15	用途廃止	0

6. 優先団地の選定 (優先団地の選定は以下の観点で選定する。)

- ①敷地に余裕があること。
- ②敷地の規模に見合った幅員の道路が整備されること。
- ③近隣または同一団地内に仮住居(同種の市営住宅が望ましい)が確保できること。
- ④建替規模が大きく、事業の効率性が高いこと。

団地名	選定の観点			
	①	②	③	④
御殿場			○	
上栄	○	○	○	○
西田中第2		○		
かまど	○	○	○	○
永原第3		○		

整備イメージ

所在地	御殿場市東田中
敷地面積	約5,700㎡
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
指定容積率	150%
指定建ぺい率	60%
住棟住戸	建替1棟35戸 既存1棟16戸 計51戸 【建替住棟内訳】2K(18戸)・2DK(6戸)・3DK(11戸)
駐車場	53台(一般51台・来客1台・身障者用1台)
計画イメージ	<p>現在の上栄団地(簡平25戸)を建替え、35戸とする。</p> <p>現状よりも戸数を増やし、他の簡平団地からの移転を可能とする。将来的に都市計画道路(幅員16m)整備時に対応可能とし、車と歩行者の動線を分離した配置とする。住戸は2K~3LDKを整備し、多様な世帯が居住する団地を目指す。</p> <p>広場は富士山を望み、ベンチや遊具、遊歩道を整備した憩いのスペースを設ける。</p>

参考1;住生活基本計画:全国計画の概要

1)基本的な方針

- 住宅の位置付けと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義
- 豊かな住生活を実現するための条件
- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点
 - ストック重視の施策展開
 - 市場重視の施策展開
 - 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開
 - 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

2)目標と基本的な施策(抜粋)

目標1:良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

- 耐震診断・耐震改修等の促進
- 建築規制の的確な運用
- ユニバーサルデザイン化の促進
- 省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上
- 長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進

目標2:良好な居住環境の形成

- 基盤整備と規制緩和の一体的推進による市街地の整備
- 建築協定の活用等による良好な街なみ、景観、緑の維持・形成
- 都心居住、街なか居住の促進、団地再生の支援

目標3:国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- 住宅性能表示制度の普及・充実
- 既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備
- 持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供
- 子育て支援
- 地域材を活用した木造住宅生産体制の整備

目標4:住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給
- 各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進
- 高齢者、障がい者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供
- 高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

1)基本目標と施策

目標1:次世代に継承できる安全で良質な住宅ストックの形成【耐震】

- 1 東海地震に備えた住宅の耐震化の推進
- 2 住宅の性能と資産価値の向上
- 3 民間賃貸住宅ストックの充実
- 4 マンションの適切な維持・管理の促進

目標2:だれもが安心して暮らせる住まいづくり【ユニバーサルデザイン・セーフティネット】

- 1 子育てしやすい住環境の充実
- 2 高齢者等の居住安定の確保
- 3 住宅セーフティネットの機能向上

目標3:環境に貢献する快適な住まいづくり【環境】

- 1 環境共生・循環型社会の実現
- 2 気候や風土を活かした木造住宅の普及の促進

目標4:美しく魅力的な活力あるまちづくり【まちづくり】

- 1 住民参加のまちづくりの推進
- 2 中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用
- 3 防災・防犯性に優れた住環境の実現

目標5:多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備【住宅市場の整備】

- 1 住宅リフォームと既存住宅の流通の促進
- 2 住情報提供・相談体制の充実
- 3 多様なライフスタイルへの対応

2)公営住宅の供給

事業主体	内 訳	新規入居者用	既入居者用
県	空き家募集	10,383 戸	—
	整備(建替え)	678 戸	895 戸
	小 計	11,061 戸	895 戸
市町	空き家募集	15,448 戸	—
	整備(新規・建替え)	723 戸	1,273 戸
	小 計	16,171 戸	1,273 戸
計		27,232 戸	2,168 戸

→公営住宅の供給の目標量 29,000 戸

参考3; 静岡県公営住宅等長寿命化計画の概要 (H21~30)

1) 長寿命化を図るべき公営住宅; 対象

対象住宅		(単位: 戸)
対 象	合 計	
公営住宅管理戸数 (借上げを除く)	15,080 戸	
・維持管理予定戸数	12,360 戸	
うち修繕対応戸数	5,305 戸	
うち改善予定戸数	7,055 戸	
・建替予定戸数	2,226 戸	
・用途廃止予定戸数	494 戸	

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内は維持管理予定戸数に計上
 注2) 改善予定戸数は、全面的改善・個別改善の合計

2) 長寿命化を図るべき公営住宅; 団地別・住棟別の選定 (事業手法別)

事業手法	割合 (※)	説 明
建替え	30%	<ul style="list-style-type: none"> 管理開始後概ね 40 年を経過した棟 (団地) を対象 45 年経過までの 5 年間で建替えを実施
全面的 改善事業	20%	<ul style="list-style-type: none"> 管理開始後 30 年以上を経過した棟 (団地) を対象 40 年経過までの 10 年間で全面的改善を実施 (40 年超の棟は交付金事業対象外) 改善後 30 年を目途に管理 → 30 年後の需要により建替え、用途廃止
居住改善	30%	<ul style="list-style-type: none"> 建替えまでの期間調整のため、管理開始後概ね 30 年を経過した棟 (団地) を対象とし、40 年経過までの 10 年間で実施 居住改善後、15~20 年延命の上 → 需要により建替え or 用途廃止 改善内容: 老朽化した住戸内の台所、浴室、トイレの設備機器の改善
用途廃止 ↓ 借上げ	20%	<ul style="list-style-type: none"> 管理上不効率な小規模団地 (50 戸未満) や入居率、応募率の低い低需要団地等は、管理開始後 50 年を目途に団地全体を用途廃止 敷地面積に対し戸数密度が高い団地は、建替えに当たり県平均戸数密度程度まで住宅を削減 (用途廃止) → 用途廃止による戸数の減分は、借上げ住宅へ転換

※ 再生手法別の事業割合は、30 年間の長期収支シミュレーションにおいて事業費、事業量が最も平準化される割合とした。

4. 活用手法別戸数に対応する団地

公営住宅ストックの活用手法別戸数（計画期間 2010～2020）※今期の10年間

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	897
• 維持管理予定戸数	831
うち修繕対応戸数	【御殿場簡平】26、【西田中第二】20、【二枚橋】64、【便船塚】40、【富士岡簡二】12、【大坂】40、【かまど】50、【永原第一】112、【永原第三】15、【保土沢】20、【玉穂第二】120、【玉穂第四】81、【印野第二】15→615
うち改善予定戸数	【御殿場中耐】120、【上栄中耐】16、【富士岡中耐】16、【永原第二】48、【印野第一】16、→216
• 建替予定戸数	【上栄簡平】25→25
• 用途廃止予定戸数	【西田中第一】41→41

※上記の「建替予定」は直接建設型によるもののみを指す。

参考：公営住宅ストックの活用手法別戸数（中期展望 2010～2030）※今期・次期の20年間

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	897
• 維持管理予定戸数	740
うち修繕対応戸数	【西田中第二】20、【二枚橋】64、【便船塚】40、【富士岡簡二】12、【大坂】40、【永原第一】112、【永原第三】15、【保土沢】20、【玉穂第二】120、【玉穂第四】81、→524
うち改善予定戸数	【御殿場中耐】120、【上栄中耐】16、【富士岡中耐】16、【永原第二】48、【印野第一】16、→216
• 建替予定戸数	【上栄簡平】25、【かまど】50、【御殿場簡平】26→101
• 用途廃止予定戸数	【西田中第一】41、【印野第二】15→56

※上記の「建替予定」は直接建設型によるもののみを指す。

5. 長寿命型改善団地における改善履歴と今後の主要改善事業の想定

団地名	棟	戸数	築年 (残年)	実績←					→計画 (5年後)
				1991～1995	1996～2000	2001～2005	2006～2010	2011～2015	2016～2020
御殿場	A1	24	41 (34)			■外壁断熱塗装 ★受水槽 (▲屋上断熱防水)	☆ガス・管取替 ☆室内ガス管取替	★給排水管改修 ○下水道接続	■外壁
	A2	24	40 (35)			■外壁断熱塗装 ★受水槽 (▲屋上断熱防水)	☆ガス・管取替 ☆室内ガス管取替	★給排水管改修 ○下水道接続	■外壁
	A3	16	39 (46)			■外壁断熱塗装 ★受水槽 (▲屋上断熱防水)	☆ガス・管取替 ☆室内ガス管取替	○下水道接続	■外壁 ★給排水管
	A4	24	38 (37)	■外壁塗装・防水			■外壁断熱塗装 ☆ガス・管取替 ☆室内ガス管取替 (▲屋上断熱防水)	○下水道接続	■外壁 ★給排水管
	A5	16	38 (37)		■外壁塗装・防水	★給排水管改修	☆ガス・管取替 ■外壁断熱塗装 ★受水槽 ☆室内ガス管取替 (▲屋上断熱防水)	○下水道接続	★給排水管
	A6	16	37 (43)			■外壁断熱塗装 ★受水槽 ▲屋上断熱防水	☆ガス・管取替 ☆室内ガス管取替	○下水道接続	★給排水管
上栄	K1	16	36 (44)		■外壁外断熱 ▲置屋根		☆ガス管総取替 (宅内外)	○下水道接続	★給排水管
富士岡	F1	16	35 (45)		■外壁外断熱 ▲置屋根		☆ガス管 -LPガス設置		★給排水管
永原第2	N1	24	43 (37)		★給水設備改修 ■外壁断熱塗装 ▲置屋根		☆ガス管総取替 (宅内外)	★給水設備改修	■外壁
	N2	24	37 (38)		★給水設備改修	■外壁断熱塗装 ▲置屋根	☆ガス管総取替 (宅内外)	★給水設備改修 ■外壁	
印野第1	—	16	36 (44)		■外壁外断熱 ▲置屋根			☆ガス管総取替 (宅内外)	★給排水管
5団地計	11	216						▲—, ■1 ★4, ☆1 ◎—, ○7	▲—, ■5 ★7, ☆— ◎—, ○—

※長寿命化改善整備の主要3点(▲屋根改修、■外壁★給排水管の高耐久化・☆ガス管の高耐久化)とプラスα(◎浴室防水等)の概ねの実施時期を想定するもの。○は長寿命化改善事業に当たらない事業

※対象団地は、当面(計画期間10年間)において長寿命型改善が必要となる団地のみ

(10年後)		(15年後)		(25年後)		(35年後)		(45年後以降)		改善計
2021～2025	2026～2030	2031～2035	2036～2040	2041～2045	2046～2050	2051～2055	2056～			
◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁						建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁						建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁						建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
	◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁					建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
■外壁	◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁					建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
■外壁	◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ◎受水槽 ■外壁					建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
■外壁 ◎受水槽	◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ■外壁					建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○2
■外壁 ◎受水槽	◎浴室防水 ○給湯設備			▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ■外壁				建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○1
◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ■外壁						建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎1, ○1
◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ■外壁						建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎1, ○1
■外壁 ◎受水槽	◎浴室防水 ○給湯設備		▲屋根 ★給排水管 ☆ガス管 ■外壁					建替え		▲1, ■2 ★2, ☆1 ◎2, ○1
▲1, ■5 ★1, ☆1 ◎8, ○5	▲1, ■1 ★1, ☆7 ◎6, ○6	▲5, ■5 ★5, ☆5 ◎3, ○1	▲5, ■5 ★5, ☆5 ◎3, ○1	▲1, ■1 ★1, ☆1 ◎1, ○1	▲1, ■1 ★1, ☆1 ◎1, ○1	▲1, ■1 ★1, ☆1 ◎1, ○1	▲1, ■1 ★1, ☆1 ◎1, ○1			▲11, ■22 ★22, ☆12 ◎20, ○18

**御殿場市営住宅長寿命化計画
(5年経過見直し)**

【発行】 御殿場市建築住宅課

〒412-8601 御殿場市萩原483番地

TEL/0550-82-4229 FAX/0550-70-1030

E-mail kenchiku@city.gotemba.shizuoka.jp

平成27年12月