

都留市公営住宅等長寿命化計画

改定

平成 25 年 3 月策定

令和 5 年 3 月改定

都 留 市

目 次

| | |
|-------------------------------|-----|
| 第1章 公営住宅長寿命化の目的等 | 1 |
| 1-1 背景 | 1 |
| 1-2 目的 | 1 |
| 1-3 計画期間 | 1 |
| 1-4 計画の位置づけ | 1 |
| 第2章 公営住宅ストックの状況 | 3 |
| 2-1 市内の住宅事情 | 3 |
| 2-2 公営住宅等の状況 | 7 |
| 2-3 団地周辺エリアの社会特性 | 20 |
| 2-4 団地・住棟カルテ | 27 |
| 2-5 現地劣化状況調査 | 71 |
| 第3章 長寿命化に関する基本方針 | 73 |
| 3-1 スtockの状況の把握及び日常的な維持管理の方針 | 73 |
| 3-2 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 | 73 |
| 第4章 長寿命化の対象と事業手法の選定 | 74 |
| 4-1 長寿命化の対象団地 | 74 |
| 4-2 団地別・住棟別事業手法の選定 | 76 |
| 第5章 点検、計画修繕、改善事業及び建替事業の実施方針 | 105 |
| 5-1 点検の実施方針 | 105 |
| 5-2 計画修繕の実施方針 | 105 |
| 5-3 改善事業の実施方針 | 105 |
| 5-4 建替事業の実施方針 | 106 |
| 第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 107 |
| 6-1 修繕・改善事業等の実施予定一覧 | 107 |
| 第7章 財政計画 | 114 |
| 7-1 修繕・改善の計画事業費 | 114 |
| 第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | 115 |
| 8-1 ライフサイクルコストの算出手順 | 115 |
| 8-2 ライフサイクルコストの縮減効果 | 117 |

第1章 公営住宅長寿命化の目的等

1-1 背景

本市では、住宅に困窮する市民の生活安定と社会福祉増進のための公営住宅施策を推進し、状況に応じて改修工事等を適切に実施してきました。

一方、国では本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新等を受け、令和3年3月に住生活基本計画（全国計画）を見直ししています。このような状況を踏まえ、山梨県においても、令和4年3月に「山梨県住生活基本計画」を見直ししています。

また、国では平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）」を策定したうえで、平成26年4月に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（総務省）」を公表し、地方公共団体に対して公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための公共施設等総合管理計画の策定を要請されました。

公営住宅等に関しては、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）」（以下、「策定指針」という。）が公表され、総合管理計画との整合性に留意しつつ、策定指針に基づき公営住宅等の長寿命化計画を策定し、予防保全型の管理、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減が求められています。

1-2 目的

「都留市公営住宅等長寿命化計画」の改定（以下、「本計画」という。）にあたっては、「都留市公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）等の関連計画との整合を図りつつ、策定指針に基づき、今後の事業手法や実施方針等を定めることで、公営住宅等の適切な維持管理や長寿命化に資する予防保全型管理を計画的に行うことを目的とします。

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

中間見直しを実施するほか、本市を取り巻く社会情勢の変化や、国並びに山梨県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとします。

1-4 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「第6次都留市長期総合計画」を踏まえるとともに、国の「インフラ長寿命化基本計画」等に基づき策定された、「都留市公共施設等総合管理計画」を指針とする個別施設計画として位置付けます。

加えて、「山梨県住生活基本計画」との整合・連携も確保します。

図 1-1 本計画の位置づけ

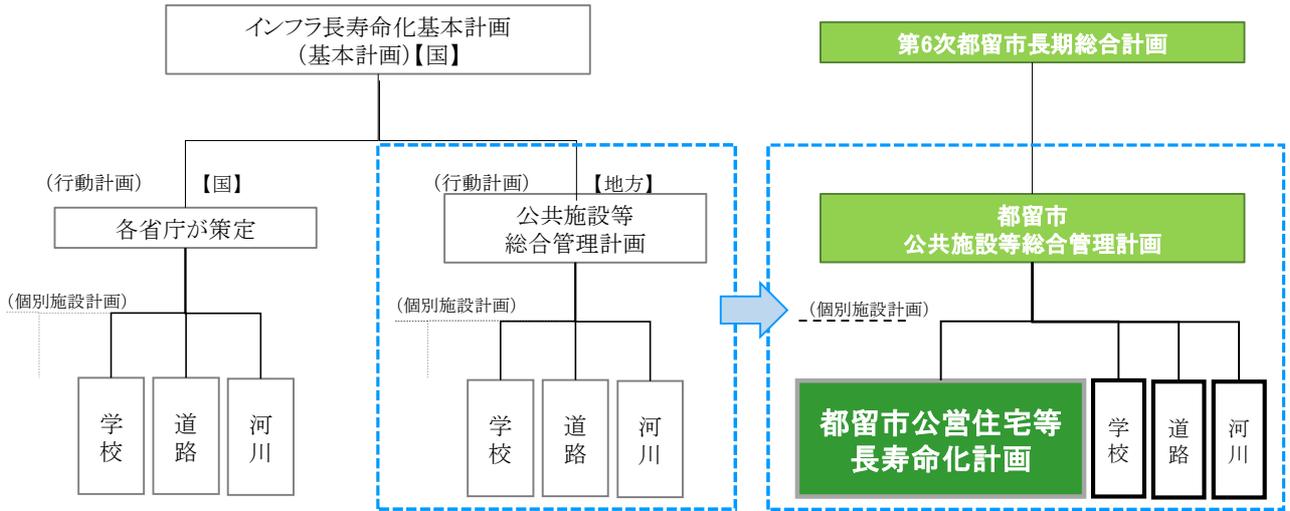


図 1-2 本市の住宅政策上の位置づけ



第2章 公営住宅ストックの状況

2-1 市内の住宅事情

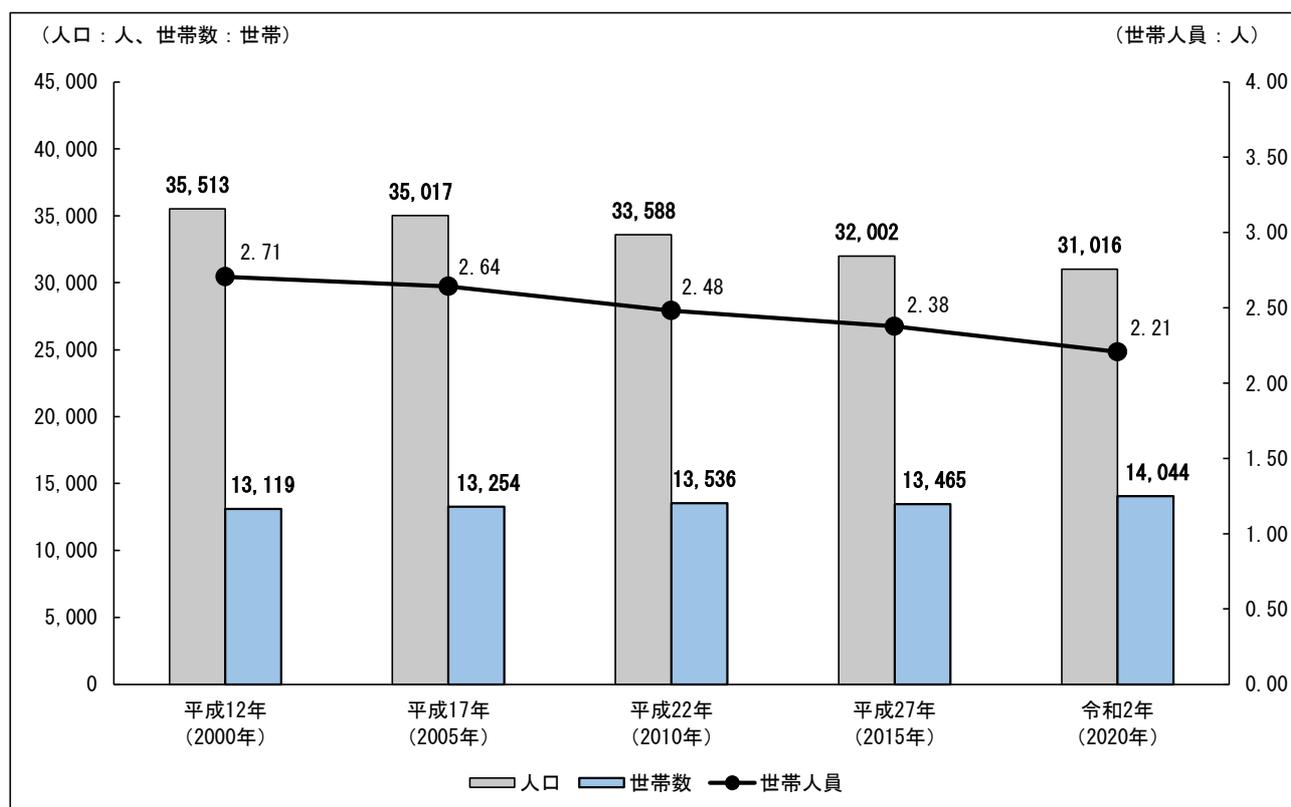
(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成12年以降減少傾向にあります。平成22年以降は、減少傾向が加速しており、5年間で1,000人程度の減少が続いています。

世帯数は、増加傾向を示しており、平成12年と令和2年を比較すると、20年間で約900世帯増加しています。

世帯人員は、人口減少と世帯数増加の影響を受けて、一貫して減少しています。

図2-1 人口・世帯数の推移



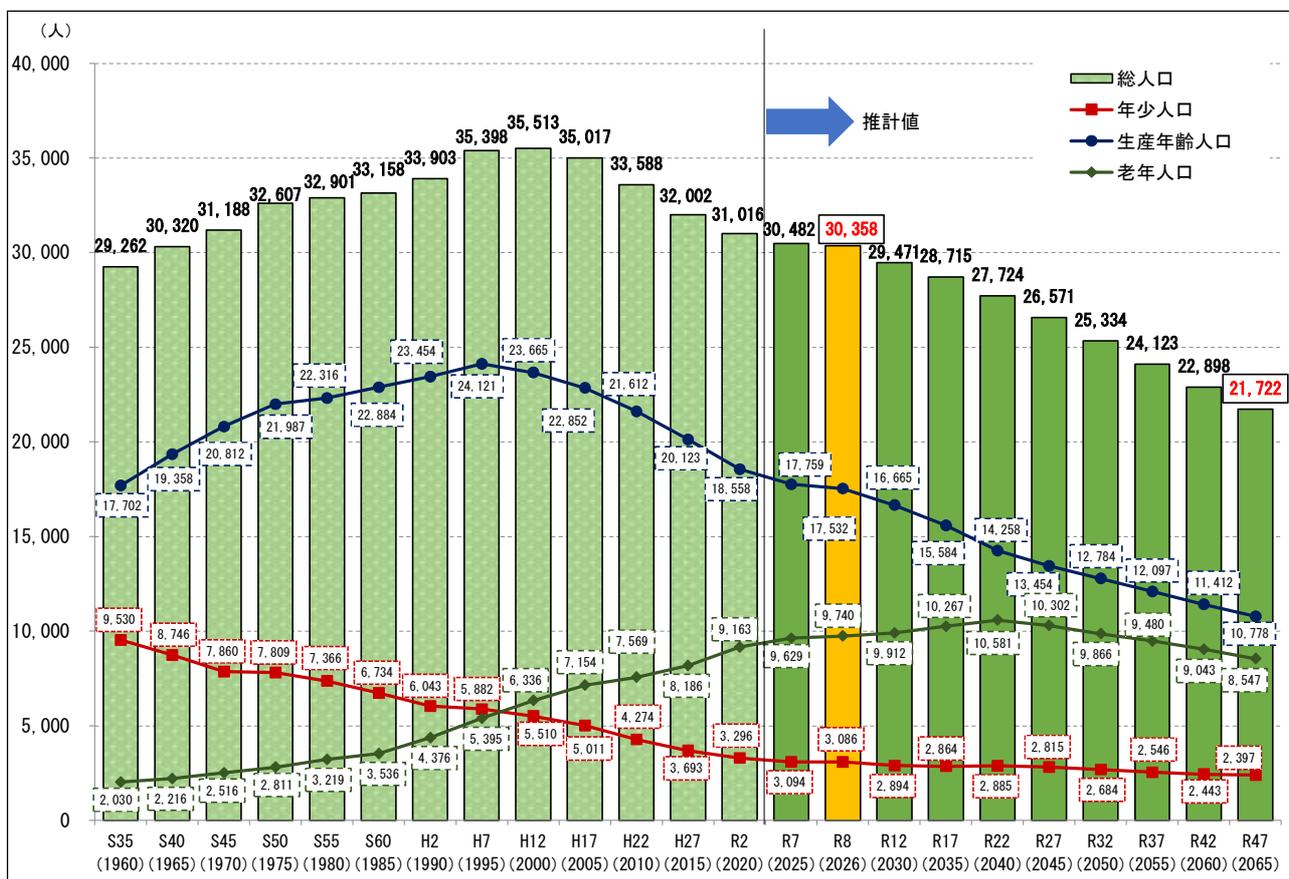
資料：国勢調査

(2) 将来人口の見通し

都留市人口ビジョン〔第3版〕では、「人口対策の各取組が効果を挙げれば、第6次都留市長期総合計画の終了年度である令和8年に30,000人程度の人口が確保される」としています。そして、以下の課題を挙げています。

- ・企業誘致による雇用の創出・都市部人材活用の場の創出を重点施策として実施することや単独・複合型拠点施設を活かした移住者の増加を図ることにより、人口減少率を緩やかなものにしていく必要がある。
- ・若い世代が継続的に地域に居住する取組や関係人口創出に注力することで、出生率向上や地域経済の活性化が期待できる。また、シビックプライドの醸成等、地域住民が地域への関心や地域課題を「自分事」と捉える意識を醸成し、人口減少の中にあっても、地域を持続可能なコミュニティとして強化していくことが重要である。

図 2-2 都留市人口ビジョン〔第3版〕



| | S35 (1960) | S40 (1965) | S45 (1970) | S50 (1975) | S55 (1980) | S60 (1985) | H2 (1990) | H7 (1995) | H12 (2000) | H17 (2005) | H22 (2010) | H27 (2015) | R2 (2020) | R7 (2025) | R8 (2026) | R12 (2030) | R17 (2035) | R22 (2040) | R27 (2045) | R32 (2050) | R37 (2055) | R42 (2060) | R47 (2065) |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 年少人口割合 | 32.6% | 28.8% | 25.2% | 23.9% | 22.4% | 20.3% | 17.8% | 16.6% | 15.5% | 14.3% | 12.7% | 11.5% | 10.6% | 10.2% | 10.2% | 10.6% | 11.6% | 12.7% | 13.0% | 13.0% | 13.0% | 13.5% | 14.4% |
| 生産年齢人口割合 | 60.5% | 63.8% | 66.7% | 67.4% | 67.8% | 69.0% | 69.2% | 68.1% | 66.6% | 65.3% | 64.3% | 62.9% | 59.8% | 58.3% | 57.8% | 55.8% | 52.9% | 49.6% | 48.9% | 49.1% | 49.1% | 48.9% | 48.7% |
| 老年人口割合 | 6.9% | 7.3% | 8.1% | 8.6% | 9.8% | 10.7% | 12.9% | 15.2% | 17.8% | 20.4% | 22.5% | 25.6% | 29.5% | 31.6% | 32.1% | 33.6% | 35.5% | 37.7% | 38.1% | 37.9% | 37.6% | 36.8% | |

(3) 住宅の所有関係別世帯数の推移

本市の住宅の所有別世帯数をみると、令和2年には、住宅に住む一般世帯数は、13,856世帯となっており、持ち家が最も多く7,976世帯(57.6%)となっています。次いで、民営の借家が4,728世帯(34.1%)、公営・都市再生機構・公社の借家が690世帯(5.0%)となっています。

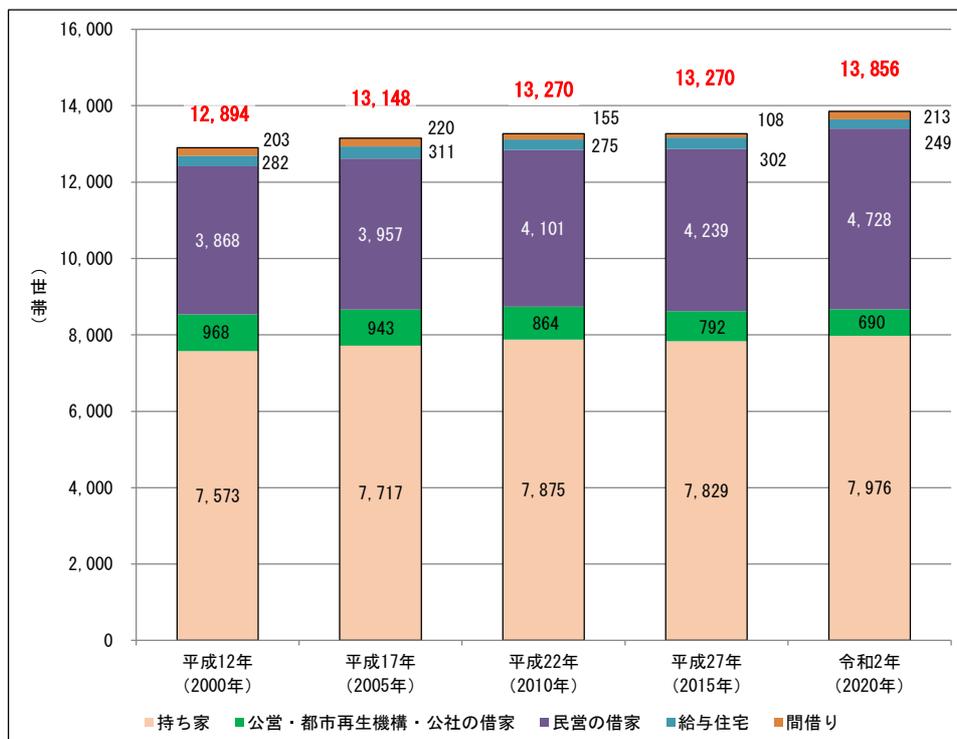
推移をみると、持ち家と、民営の借家は、増加傾向にあります。一方、公営・都市再生機構・公社の借家は減少傾向にあり、平成12年に968世帯であったのが令和2年には690世帯となっています。

表 2-1 本市の住宅の所有の関係別世帯数の推移 (単位：世帯)

| | 平成12年 (2000年) | 平成17年 (2005年) | 平成22年 (2010年) | 平成27年 (2015年) | 令和2年 (2020年) |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 住宅に住む一般世帯数 | 12,894 | 13,148 | 13,270 | 13,270 | 13,856 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 持ち家 | 7,573 | 7,717 | 7,875 | 7,829 | 7,976 |
| | 58.7% | 58.7% | 59.3% | 59.0% | 57.6% |
| 公営・都市再生機構・公社の借家 | 968 | 943 | 864 | 792 | 690 |
| | 7.5% | 7.2% | 6.5% | 6.0% | 5.0% |
| 民営の借家 | 3,868 | 3,957 | 4,101 | 4,239 | 4,728 |
| | 30.0% | 30.1% | 30.9% | 31.9% | 34.1% |
| 給与住宅 | 282 | 311 | 275 | 302 | 249 |
| | 2.2% | 2.4% | 2.1% | 2.3% | 1.8% |
| 間借り | 203 | 220 | 155 | 108 | 213 |
| | 1.6% | 1.6% | 1.2% | 0.8% | 1.5% |

資料：国勢調査

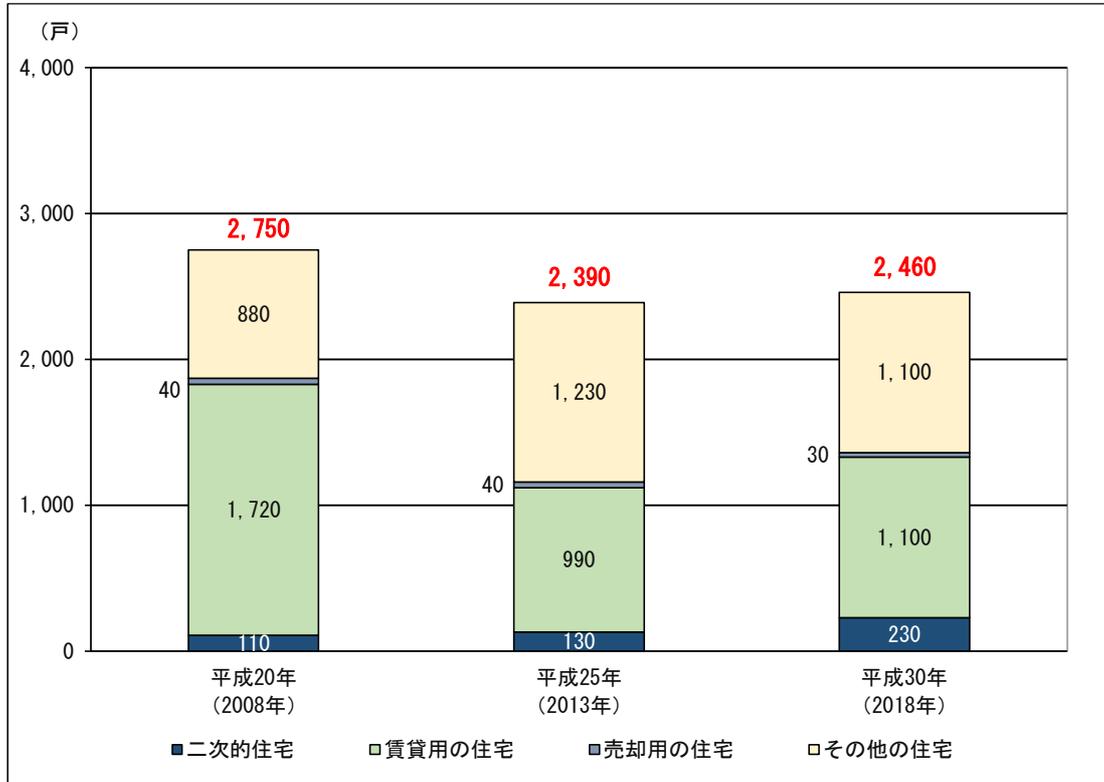
図 2-3 本市の住宅の所有の関係別世帯数の推移 (単位：世帯)



(4) 賃貸用の空き家戸数の推移

住宅・土地統計調査による賃貸用の空き家戸数は、次の図のとおりです。平成30年の賃貸用の空き家戸数は、1,100戸となっています。

図 2-4 空き家の内訳の推移 (単位：戸)



資料：住宅・土地統計調査

2-2 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の概要（管理戸数、配置等）

本市が管理する公営住宅等は、公営住宅^{※1}が9団地（25棟、540戸）、特定公共賃貸住宅（特公賃）^{※2}が2団地（3棟、92戸）の合計10団地（28棟、632戸）となっています（田原団地3号棟が公営住宅と特定公共賃貸住宅と同一棟のため団地数、棟数の合計が加算値と異なります）。

なお、本市が管理する公営住宅に緑町団地（3棟12戸）がありますが、入居停止をしているため本計画の対象範囲外としており、集計結果等には含めておりません。

※1：公営住宅とは、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。（公営住宅法第二条第二項抜粋）

※2：特定公共賃貸住宅（特公賃）とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、市が中堅所得者向けの優良な賃貸住宅を建設し、市民の福祉を増進する目的で供給している住宅のこと。

表 2-2 団地別の敷地条件

| | 団地名 | 敷地面積 (㎡) | 都市計画用途地域の 指定状況 (建ぺい率、容積率) | 敷地形状 | 接道条件 | 駐車スペース |
|------------------|-----|-------------|---------------------------------|-------|-------|--------|
| 公 営 住 宅 | 蒼竜峡 | 10,261 | 第二種中高層住居専用 地域 (60、200) | 概ね矩形 | 8.5m | 有り |
| | 田野倉 | 6,101 | 無指定地域 (70、200) | 概ね矩形 | 7.0m | 有り |
| | 権現原 | 7,460 | 無指定地域 (70、200) | 概ね矩形 | 7.0m | 有り |
| | 九鬼 | 12,642 | 無指定地域 (70、200) | 不整形 | 6.0m | 有り |
| | 朝日 | 5,667 | 都市計画区域外 | 不整形 | 5.9m | 有り |
| | 鹿留 | 5,563 | 無指定地域 (70、200) | 不整形 | 5.0m | 有り |
| | 田原 | 4,112 | 第一種住居地域 (60、200) | 不整形 | 6.5m | 有り |
| | 中野 | 2,626 | 無指定地域 (70、200) | 概ね矩形 | 10.0m | 有り |
| | 古渡 | 5,333 | 無指定地域 (70、200) | 不整形 | 5.8m | 有り |
| 特 公 賃 | 井倉 | 7,736 | 無指定地域 (70、200) | 不整形 | 7.5m | 有り |
| | 田原 | 田原に含む | 田原と同様 | 田原と同様 | 田原と同様 | 田原と同様 |

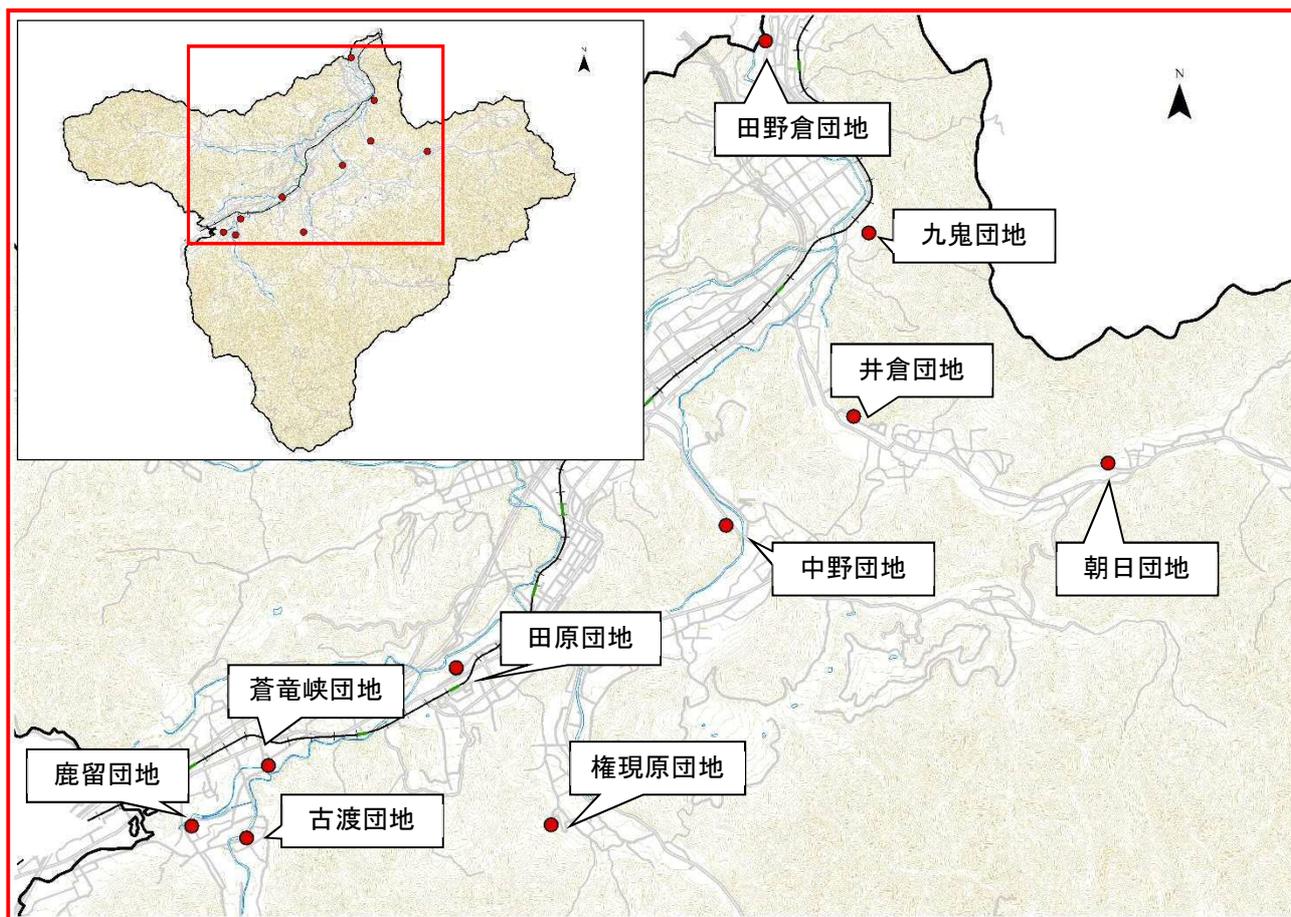
表 2-3 公営住宅の概要（令和 4 年 9 月現在）

| 区分 | 団地 | 棟 | 建設年度 | 構造 | 管理戸数 | 入居中又は入居可能戸数 | 耐用年数 | 経過年数 | 残余年数 | 政策空戸数 |
|-------------|----------------|-------|-----------|-----|------|-------------|------|------|------|-------|
| 公営住宅 | 蒼竜峡 (4棟96戸) | 73号棟 | S48(1973) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 49 | 21 | 0 |
| | | 74号棟 | S49(1974) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 48 | 22 | 0 |
| | | 75号棟 | S50(1975) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 47 | 23 | 0 |
| | | 76号棟 | S51(1976) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 46 | 24 | 0 |
| | 田野倉 (2棟48戸) | 3号棟 | S52(1977) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 45 | 25 | 0 |
| | | 4号棟 | S53(1978) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 44 | 26 | 0 |
| | 権現原 (3棟72戸) | 1号棟 | S54(1979) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 43 | 27 | 0 |
| | | 2号棟 | S55(1980) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 42 | 28 | 0 |
| | | 3号棟 | S56(1981) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 41 | 29 | 0 |
| | 九鬼 (4棟84戸) | 1号棟 | S57(1982) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 40 | 30 | 0 |
| | | 2号棟 | S58(1983) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 39 | 31 | 0 |
| | | 3号棟 | S59(1984) | 中耐4 | 16 | 16 | 70 | 38 | 32 | 0 |
| | | 4号棟 | S60(1985) | 中耐5 | 20 | 20 | 70 | 37 | 33 | 0 |
| | 朝日 (3棟60戸) | 1号棟 | S62(1987) | 中耐5 | 20 | 20 | 70 | 35 | 35 | 0 |
| | | 2号棟 | S63(1988) | 中耐5 | 20 | 20 | 70 | 34 | 36 | 0 |
| | | 3号棟 | H元(1989) | 中耐5 | 20 | 20 | 70 | 33 | 37 | 0 |
| | 鹿留 (3棟52戸) | 1号棟 | H2(1990) | 中耐3 | 12 | 12 | 70 | 32 | 38 | 0 |
| | | 2号棟 | H3(1991) | 中耐4 | 16 | 16 | 70 | 31 | 39 | 0 |
| | | 3号棟 | H4(1992) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 30 | 40 | 0 |
| | 田原 (3棟44戸) | 1号棟 | H5(1993) | 中耐4 | 16 | 16 | 70 | 29 | 41 | 0 |
| | | 2号棟 | H6(1994) | 中耐4 | 16 | 16 | 70 | 28 | 42 | 0 |
| | | 3-A号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 12 | 12 | 70 | 25 | 45 | 0 |
| | 中野 (1棟24戸) | 1号棟 | H7(1995) | 中耐4 | 24 | 24 | 70 | 27 | 43 | 0 |
| | 古渡 (2棟60戸) | 1号棟 | H13(2001) | 中耐5 | 30 | 30 | 70 | 21 | 49 | 0 |
| | | 2号棟 | H15(2003) | 中耐5 | 30 | 30 | 70 | 19 | 51 | 0 |
| 計 | 25 | — | — | 540 | 540 | — | — | — | 0 | |
| 特 公 賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | 高耐7 | 42 | 42 | 70 | 28 | 42 | 0 |
| | | 2号棟 | H8(1996) | 高耐7 | 42 | 42 | 70 | 26 | 44 | 0 |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 8 | 8 | 70 | 25 | 45 | 0 |
| | 計 | — | — | — | 92 | 92 | — | — | — | 0 |
| 合計 | 28 | — | — | 632 | 632 | — | — | — | 0 | |

※耐用年数…公営住宅法が定める耐用年数（耐火構造＝70年、簡易耐火平屋＝30年）

※経過年数は令和4年を基準年として算出。

图 2-5 公営住宅位置图



(2) 入居募集状況

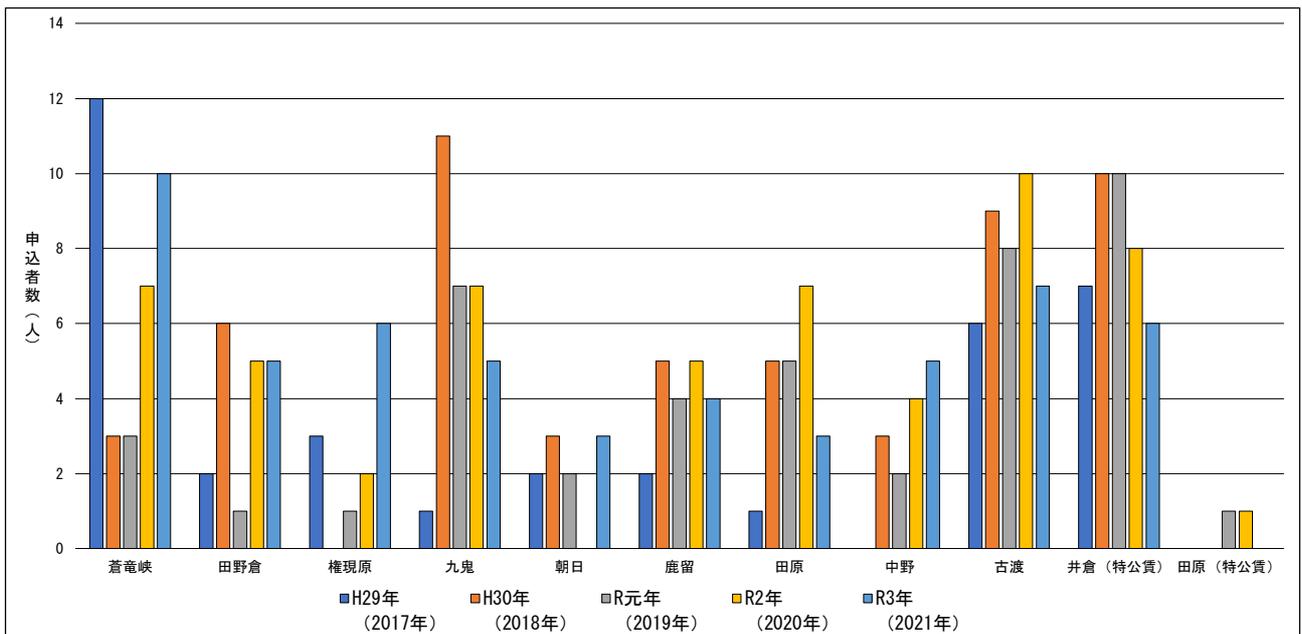
公営住宅の入居募集状況をみると、申込者数は平成 29 年度から令和 3 年度の 5 年間で平均約 40 人、入居戸数は平均約 38 戸となっています。申込者数より入居戸数の多い平成 29 年度及び令和元年度は、当該年度に申込を行い、翌年度に入居する等の状況によるものです。団地別にみると、蒼竜峡団地、権現原団地及び中野団地の申込者数が増えている一方で、その他の団地は減少か横ばい傾向にあり、全体として需要の減少がうかがえます。

特定公共賃貸住宅の入居募集状況は、井倉団地の申込・入居が多い状況にあります。

表 2-4 市営住宅の入居戸数・申込み者数の状況（単位：戸・人）

| 区分 | 団地名 | H29 (2017) 年度 | | H30 (2018) 年度 | | R元 (2019) 年度 | | R2 (2020) 年度 | | R3 (2021) 年度 | |
|------|-----|---------------|----------|---------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | | 入居戸数 (戸) | 申込者数 (人) | 入居戸数 (戸) | 申込者数 (人) | 入居戸数 (戸) | 申込者数 (人) | 入居戸数 (戸) | 申込者数 (人) | 入居戸数 (戸) | 申込者数 (人) |
| 公営住宅 | 蒼竜峡 | 5 | 12 | 5 | 3 | 5 | 3 | 5 | 7 | 6 | 10 |
| | 田野倉 | 5 | 2 | 6 | 6 | 4 | 1 | 5 | 5 | 2 | 5 |
| | 権現原 | 0 | 3 | 4 | 0 | 2 | 1 | 2 | 2 | 5 | 6 |
| | 九鬼 | 11 | 1 | 7 | 11 | 7 | 7 | 4 | 7 | 4 | 5 |
| | 朝日 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 | 0 | 4 | 3 |
| | 鹿留 | 4 | 2 | 4 | 5 | 7 | 4 | 4 | 5 | 4 | 4 |
| | 田原 | 2 | 1 | 3 | 5 | 5 | 5 | 4 | 7 | 5 | 3 |
| | 中野 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 | 2 | 4 | 6 | 5 |
| | 古渡 | 9 | 6 | 3 | 9 | 6 | 8 | 8 | 10 | 4 | 7 |
| 計 | 42 | 29 | 34 | 45 | 38 | 33 | 35 | 47 | 40 | 48 | |
| 特公賃 | 井倉 | 13 | 7 | 9 | 10 | 7 | 10 | 10 | 8 | 6 | 6 |
| | 田原 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 計 | 13 | 7 | 9 | 10 | 8 | 11 | 11 | 9 | 6 | 6 | |
| 合計 | 55 | 36 | 43 | 55 | 46 | 44 | 46 | 56 | 46 | 54 | |

図 2-6 申込者数の推移（単位：人）



(3) 建設年代別構造別管理戸数

公営住宅等は全て耐火構造であり、住宅管理戸数は昭和 50 年代に建設されたものが 232 戸 (36.7%) と最も多く、次いで昭和 60 年～平成 6 年が 206 戸 (32.6%)、平成 7 年以降が 146 戸 (23.1%)、昭和 40 年代が 48 戸 (7.6%) となっています。

表 2-5 建設年代別構造別管理戸数 (令和 4 年 9 月現在) (単位：戸)

| 建設年 | 構造 | 耐火構造 | | | | 計 | |
|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| | | 耐火構造 | 中層耐火 3階建て | 中層耐火 4階建て | 中層耐火 5階建て | | 高層耐火 7階建て |
| 昭和40年代 | | 48 | 0 | 48 | 0 | 48 (7.6%) | |
| 昭和50年代 | | 232 | 0 | 232 | 0 | 232 (36.7%) | |
| 昭和60年 ～平成6年 | 公営住宅 | 164 | 12 | 72 | 80 | 0 | 164 |
| | 特定公共賃貸 住宅 | 42 | 0 | 0 | 0 | 42 | 42 |
| | | 206 | 12 | 72 | 80 | 42 | 206 (32.6%) |
| 平成7年 以降 | 公営住宅 | 96 | 0 | 36 | 60 | 0 | 96 |
| | 特定公共賃貸 住宅 | 50 | 0 | 8 | 0 | 42 | 50 |
| | | 146 | 0 | 44 | 60 | 42 | 146 (23.1%) |
| 計 | 公営住宅 | 540 (100.0%) | 12 | 388 | 140 | 0 | 540 |
| | 特定公共賃貸 住宅 | 92 (100.0%) | 0 | 8 | 0 | 84 | 92 |
| | | 632 (100.0%) | 12 | 396 | 140 | 84 | 632 (100.0%) |

(4) 住棟の耐震性

建築基準法が改正された昭和 56 年を境に建設年代別にみると、「昭和 57 年以降」に建設されて耐震性を満たしていると考えられる住棟 (新耐震基準) は 19 棟 (416 戸)、「昭和 56 年以前」に建設されて耐震性を満たしていないと考えられる住棟 (旧耐震基準) は 9 棟 (216 戸) となっています。

「昭和 56 年以前」に建設された住棟は、耐震診断を実施し、耐震性ありとの結果を得ています。

表 2-6 新旧耐震基準の建設時期別構造別管理棟数及び戸数 (単位：棟 (戸))

| 建設時期 | 中層耐火 3階建て | 中層耐火 4階建て | 中層耐火 5階建て | 高層耐火 7階建て | 計 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| 昭和56以前の建設 | 0 | 9 (216) | 0 | 0 | 9 (216) |
| 昭和57以降の建設 | 1 (12) | 10 (180) | 6 (140) | 2 (84) | 19 (416) |
| 計 | 1 (12) | 19 (396) | 6 (140) | 2 (84) | 28 (632) |

※昭和 56 年以前：旧耐震基準、昭和 57 年以降：新耐震基準

(5) 居住水準

住戸規模（戸あたり床面積）をみると、「70 m²以上」の住宅が 416 戸で最も多くなっています。

また、国が目指している「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積」（最低居住面積水準^{※3}）について、3 人未満の世帯が居住した際には水準を下回る規模の住戸はありません。

※3：最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2 人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及

び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

・最低居住面積水準

1人-25m²

2人-30m²

3人-40m²

4人-50m²

5人-57m²

6人-66.5m²

7人-76m²

出典：住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月）

表 2-7 住戸規模別管理戸数（令和 4 年 9 月現在）（単位：戸）

| 団地名 | 棟 | 建設年度 | 構造 | 管理戸数 | 住戸専用面積 m ² | 25 m ² 未満 | 25~30 m ² | 30~40 m ² | 40~50 m ² | 50~60 m ² | 60~70 m ² | 70 m ² 以上 | |
|-------|-----|-----------|-----------|------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----|
| 公営住宅 | 蒼竜峡 | 73号棟 | S48(1973) | 中耐4 | 24 | 47.74 | | | 24 | | | | |
| | | 74号棟 | S49(1974) | 中耐4 | 24 | 47.74 | | | 24 | | | | |
| | | 75号棟 | S50(1975) | 中耐4 | 24 | 48.97 | | | 24 | | | | |
| | | 76号棟 | S51(1976) | 中耐4 | 24 | 48.97 | | | 24 | | | | |
| | 田野倉 | 3号棟 | S52(1977) | 中耐4 | 24 | 60.98 | | | | | | 24 | |
| | | 4号棟 | S53(1978) | 中耐4 | 24 | 62.93 | | | | | | 24 | |
| | 権現原 | 1号棟 | S54(1979) | 中耐4 | 24 | 65.04 | | | | | | 24 | |
| | | 2号棟 | S55(1980) | 中耐4 | 24 | 70.43 | | | | | | | 24 |
| | | 3号棟 | S56(1981) | 中耐4 | 24 | 71.55 | | | | | | | 24 |
| | 九鬼 | 1号棟 | S57(1982) | 中耐4 | 24 | 71.57 | | | | | | | 24 |
| | | 2号棟 | S58(1983) | 中耐4 | 24 | 71.57 | | | | | | | 24 |
| | | 3号棟 | S59(1984) | 中耐4 | 16 | 68.09 | | | | | | 16 | |
| | | 4号棟 | S60(1985) | 中耐5 | 20 | 68.09 | | | | | | 20 | |
| | 朝日 | 1号棟 | S62(1987) | 中耐5 | 20 | 71.97 | | | | | | | 20 |
| | | 2号棟 | S63(1988) | 中耐5 | 20 | 71.57 | | | | | | | 20 |
| | | 3号棟 | H元(1989) | 中耐5 | 20 | 71.57 | | | | | | | 20 |
| | 鹿留 | 1号棟 | H2(1990) | 中耐3 | 12 | 68.99 | | | | | | 12 | |
| | | 2号棟 | H3(1991) | 中耐4 | 16 | 71.79 | | | | | | | 16 |
| | | 3号棟 | H4(1992) | 中耐4 | 24 | 74.71 | | | | | | | 24 |
| | 田原 | 1号棟 | H5(1993) | 中耐4 | 16 | 76.69 | | | | | | | 16 |
| 2号棟 | | H6(1994) | 中耐4 | 16 | 83.00 | | | | | | | 16 | |
| 3-A号棟 | | H9(1997) | 中耐4 | 12 | 101.08 ~113.11 | | | | | | | 12 | |
| 中野 | 1号棟 | H7(1995) | 中耐4 | 24 | 83.11 | | | | | | | 24 | |
| 古渡 | 1号棟 | H13(2001) | 中耐5 | 30 | 94.03 | | | | | | | 30 | |
| | 2号棟 | H15(2003) | 中耐5 | 30 | 94.03 | | | | | | | 30 | |
| 計 | — | — | — | 540 | — | 0 | 0 | 0 | 96 | 0 | 120 | 324 | |
| 特公賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | 高耐7 | 42 | 101.18 | | | | | | 42 | |
| | | 2号棟 | H8(1996) | 高耐7 | 42 | 101.18 | | | | | | 42 | |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 8 | 117.13 | | | | | | 8 | |
| 計 | — | — | — | 92 | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 92 | |
| 合計 | — | — | — | 632 | — | 0 | 0 | 0 | 96 | 0 | 120 | 416 | |

(6) 団地別修繕等の状況

平成 25 年度から令和 4 年度までの団地別修繕等の状況は下記のとおりです。

表 2-8 団地別修繕の状況

| 団地名 | 棟 | 建設年度 | 屋上 防水 | 階段 手すり E V | 火災 報知器 | 外壁 補修 | 設備補修 | |
|-------|-----|-----------|-----------|------------------|-----------|----------|---------------|----------------------|
| | | | | | | | 給水管改修工事 | 給水管敷設工事 |
| 公営住宅 | 蒼竜峡 | 73号棟 | S48(1973) | | | | R2(屋上) | |
| | | 74号棟 | S49(1974) | | | | | |
| | | 75号棟 | S50(1975) | | | | | |
| | | 76号棟 | S51(1976) | | | | H28(高架水槽廻り配管) | H25(地上部) |
| | 田野倉 | 3号棟 | S52(1977) | | | | | |
| | | 4号棟 | S53(1978) | | | | | |
| | 権現原 | 1号棟 | S54(1979) | | | | | H25(地上部) H29(地中部) |
| | | 2号棟 | S55(1980) | R1 | | | H29 | H26(地上部) H29(地中部) |
| | | 3号棟 | S56(1981) | | | | | H26(地上部) H29(地中部) |
| | 九鬼 | 1号棟 | S57(1982) | | | | H26 | |
| | | 2号棟 | S58(1983) | | | | H27 | |
| | | 3号棟 | S59(1984) | | | | H28 | |
| | | 4号棟 | S60(1985) | | | | H25 | |
| | 朝日 | 1号棟 | S62(1987) | | | | H30 | |
| | | 2号棟 | S63(1988) | | | | H30 | |
| | | 3号棟 | H元(1989) | | | | H27 | |
| | 鹿留 | 1号棟 | H2(1990) | | | | H29 | |
| | | 2号棟 | H3(1991) | | | | H28 | |
| | | 3号棟 | H4(1992) | | | | H29 | |
| | 田原 | 1号棟 | H5(1993) | | | | R1 | |
| 2号棟 | | H6(1994) | | | | R1 | | |
| 3-A号棟 | | H9(1997) | | | | | | |
| 中野 | 1号棟 | H7(1995) | R2 | | | R2 | | |
| 古渡 | 1号棟 | H13(2001) | | | | | | |
| | 2号棟 | H15(2003) | | | | | | |
| 特公賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | R1 | R2(EV) | | R4 | |
| | | 2号棟 | H8(1996) | R3 | R2(EV) | | R3 | |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | | | | R4 | |

(7) 入居者の状況

①世帯構成

入居世帯合計に対する入居者の世帯構成をみると、公営住宅では、高齢単身世帯が25.3%で最も多く、高齢夫婦の8.5%を合わせると高齢世帯が33.8%を占めています。次に多い世帯は2人世帯(22.7%)、3人世帯(16.6%)等となっており、多様な世帯構成となっています。一方、特定公共賃貸住宅では、4人世帯(40.0%)と3人世帯(27.7%)で約7割を占めています。

田野倉団地、権現原団地の一部の棟では、1人世帯が多くなっています。

表 2-9 世帯構成（令和4年9月現在）（単位：戸）

| 団地名 | 棟 | 建設年度 | 構造 | ① | ② | ③ | | | | | ③/② | | | | |
|--------------------|------------------------|-----------|-----------|------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| | | | | 管理戸数 | 入居中又は入居可能戸数 | 一般世帯 | | | | | 高齢世帯 | | 入居世帯合計 | 入居率 | |
| | | | | | | | | | 高齢単身 | 高齢夫婦 | | | | | |
| | | | | | | | | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人以上 | | |
| 公営住宅 | 蒼竜峡 | 73号棟 | S48(1973) | 中耐4 | 24 | 24 | 4 | 5 | 0 | 1 | 1 | 6 | 3 | 20 | 83.3% |
| | | 74号棟 | S49(1974) | 中耐4 | 24 | 24 | 0 | 5 | 2 | 1 | 0 | 12 | 1 | 21 | 87.5% |
| | | 75号棟 | S50(1975) | 中耐4 | 24 | 24 | 3 | 5 | 1 | 1 | 0 | 4 | 6 | 20 | 83.3% |
| | | 76号棟 | S51(1976) | 中耐4 | 24 | 24 | 4 | 4 | 4 | 0 | 1 | 7 | 2 | 22 | 91.7% |
| | 田野倉 | 3号棟 | S52(1977) | 中耐4 | 24 | 24 | 1 | 10 | 3 | 3 | 0 | 4 | 2 | 23 | 95.8% |
| | | 4号棟 | S53(1978) | 中耐4 | 24 | 23 | 5 | 2 | 4 | 3 | 2 | 6 | 1 | 23 | 100.0% |
| | 権現原 | 1号棟 | S54(1979) | 中耐4 | 24 | 24 | 6 | 2 | 1 | 3 | 0 | 4 | 0 | 16 | 66.7% |
| | | 2号棟 | S55(1980) | 中耐4 | 24 | 24 | 3 | 3 | 4 | 4 | 1 | 3 | 4 | 22 | 91.7% |
| | | 3号棟 | S56(1981) | 中耐4 | 24 | 24 | 1 | 7 | 1 | 0 | 0 | 5 | 1 | 15 | 62.5% |
| | 九鬼 | 1号棟 | S57(1982) | 中耐4 | 24 | 24 | 0 | 3 | 3 | 1 | 1 | 5 | 1 | 14 | 58.3% |
| | | 2号棟 | S58(1983) | 中耐4 | 24 | 24 | 2 | 3 | 5 | 1 | 1 | 6 | 2 | 20 | 83.3% |
| | | 3号棟 | S59(1984) | 中耐4 | 16 | 16 | 2 | 4 | 2 | 1 | 0 | 3 | 0 | 12 | 75.0% |
| | | 4号棟 | S60(1985) | 中耐5 | 20 | 20 | 2 | 4 | 4 | 3 | 1 | 4 | 0 | 18 | 90.0% |
| | 朝日 | 1号棟 | S62(1987) | 中耐5 | 20 | 20 | 2 | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 1 | 15 | 75.0% |
| | | 2号棟 | S63(1988) | 中耐5 | 20 | 20 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 1 | 14 | 70.0% |
| | | 3号棟 | H元(1989) | 中耐5 | 20 | 20 | 2 | 3 | 3 | 0 | 2 | 2 | 0 | 12 | 60.0% |
| | 鹿留 | 1号棟 | H2(1990) | 中耐3 | 12 | 12 | 1 | 4 | 1 | 3 | 1 | 2 | 0 | 12 | 100.0% |
| | | 2号棟 | H3(1991) | 中耐4 | 16 | 16 | 1 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 16 | 100.0% |
| | | 3号棟 | H4(1992) | 中耐4 | 24 | 24 | 1 | 8 | 7 | 1 | 0 | 6 | 0 | 23 | 95.8% |
| | 田原 | 1号棟 | H5(1993) | 中耐4 | 16 | 16 | 1 | 2 | 3 | 1 | 0 | 6 | 3 | 16 | 100.0% |
| 2号棟 | | H6(1994) | 中耐4 | 16 | 16 | 1 | 6 | 1 | 0 | 2 | 5 | 0 | 15 | 93.8% | |
| 3-A号棟 | | H9(1997) | 中耐4 | 12 | 12 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 4 | 3 | 10 | 83.3% | |
| 中野 | 1号棟 | H7(1995) | 中耐4 | 24 | 24 | 2 | 5 | 4 | 1 | 2 | 8 | 1 | 23 | 95.8% | |
| 古渡 | 1号棟 | H13(2001) | 中耐5 | 30 | 30 | 1 | 5 | 5 | 7 | 2 | 5 | 2 | 27 | 90.0% | |
| | 2号棟 | H15(2003) | 中耐5 | 30 | 30 | 1 | 3 | 10 | 8 | 1 | 2 | 4 | 29 | 96.7% | |
| 合計 | | | | 540 | 539 | 48 | 104 | 76 | 52 | 23 | 116 | 39 | 458 | 85.0% | |
| 入居世帯（公営住宅）合計に占める割合 | | | | - | - | 10.5% | 22.7% | 16.6% | 11.4% | 5.0% | 25.3% | 8.5% | 100.0% | - | |
| 特公賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | 高耐7 | 42 | 42 | 0 | 9 | 6 | 12 | 3 | 0 | 0 | 30 | 71.4% |
| | | 2号棟 | H8(1996) | 高耐7 | 42 | 42 | 2 | 2 | 10 | 14 | 4 | 0 | 1 | 33 | 78.6% |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 8 | 8 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 25.0% |
| | 合計 | | | | 92 | 92 | 2 | 11 | 18 | 26 | 7 | 0 | 1 | 65 | 70.7% |
| 入居世帯（特公賃）合計に占める割合 | | | | - | - | 3.1% | 16.9% | 27.7% | 40.0% | 10.8% | 0.0% | 1.5% | 100.0% | - | |
| 合計 | 合計 | | | 632 | 631 | 50 | 115 | 94 | 78 | 30 | 116 | 40 | 523 | 82.9% | |
| | 入居世帯（公営住宅・特公賃）合計に占める割合 | | | | - | - | 9.6% | 22.0% | 18.0% | 14.9% | 5.7% | 22.2% | 7.6% | 100.0% | - |

②居住年数

入居者の居住年数をみると、公営住宅では、「5年未満」が33.4%、「5年以上10年未満」20.3%で短い期間での居住が多くなっています。特定公共賃貸住宅は「5年未満」が46.2%で最も多く、次いで、「10年以上15年未満」が23.1%となっています。

表 2-10 居住年数（令和4年9月現在）（単位：戸）

| 団地名 | 棟 | 建設年度 | 構造 | 入居世帯 合計 | 5年未満 | 5年以上 10年未満 | 10年以上 15年未満 | 15年以上 20年未満 | 20年以上 30年未満 | 30年以上 40年未満 | 40年以上 | |
|--------------------|------------------------|-----------|-----------|------------|--------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|------|
| 公営住宅 | 蒼竜峡 | 73号棟 | S48(1973) | 中耐4 | 20 | 7 | 4 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | | 74号棟 | S49(1974) | 中耐4 | 21 | 6 | 7 | 2 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| | | 75号棟 | S50(1975) | 中耐4 | 20 | 4 | 4 | 2 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | | 76号棟 | S51(1976) | 中耐4 | 22 | 3 | 6 | 5 | 3 | 1 | 2 | 2 |
| | 田野倉 | 3号棟 | S52(1977) | 中耐4 | 23 | 12 | 1 | 1 | 2 | 2 | 4 | 1 |
| | | 4号棟 | S53(1978) | 中耐4 | 23 | 6 | 5 | 6 | 2 | 4 | 0 | 0 |
| | 権現原 | 1号棟 | S54(1979) | 中耐4 | 16 | 2 | 0 | 5 | 4 | 1 | 2 | 2 |
| | | 2号棟 | S55(1980) | 中耐4 | 22 | 5 | 3 | 4 | 2 | 3 | 3 | 2 |
| | | 3号棟 | S56(1981) | 中耐4 | 15 | 7 | 3 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| | 九鬼 | 1号棟 | S57(1982) | 中耐4 | 14 | 5 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| | | 2号棟 | S58(1983) | 中耐4 | 20 | 8 | 1 | 3 | 1 | 2 | 5 | 0 |
| | | 3号棟 | S59(1984) | 中耐4 | 12 | 8 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | | 4号棟 | S60(1985) | 中耐5 | 18 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 4 | 0 |
| | 朝日 | 1号棟 | S62(1987) | 中耐5 | 15 | 3 | 3 | 4 | 3 | 2 | 0 | 0 |
| | | 2号棟 | S63(1988) | 中耐5 | 14 | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| | | 3号棟 | H元(1989) | 中耐5 | 12 | 1 | 4 | 2 | 1 | 3 | 1 | 0 |
| | 鹿留 | 1号棟 | H2(1990) | 中耐3 | 12 | 3 | 4 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| | | 2号棟 | H3(1991) | 中耐4 | 16 | 7 | 2 | 2 | 1 | 3 | 1 | 0 |
| | | 3号棟 | H4(1992) | 中耐4 | 23 | 8 | 4 | 5 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| | 田原 | 1号棟 | H5(1993) | 中耐4 | 16 | 7 | 5 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 2号棟 | | H6(1994) | 中耐4 | 15 | 9 | 1 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | |
| 3-A号棟 | | H9(1997) | 中耐4 | 10 | 2 | 2 | 0 | 1 | 5 | 0 | 0 | |
| 中野 | 1号棟 | H7(1995) | 中耐4 | 23 | 8 | 5 | 1 | 1 | 8 | 0 | 0 | |
| 古渡 | 1号棟 | H13(2001) | 中耐5 | 27 | 11 | 8 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 | |
| | 2号棟 | H15(2003) | 中耐5 | 29 | 14 | 8 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | |
| 合計 | | | | 458 | 153 | 93 | 68 | 45 | 57 | 30 | 12 | |
| 入居世帯（公営住宅）合計に占める割合 | | | | 100.0% | 33.4% | 20.3% | 14.9% | 9.8% | 12.4% | 6.6% | 2.6% | |
| 特公賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | 高耐7 | 30 | 10 | 3 | 9 | 1 | 7 | 0 | 0 |
| | | 2号棟 | H8(1996) | 高耐7 | 33 | 19 | 5 | 6 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 合計 | | | | 65 | 30 | 9 | 15 | 2 | 9 | 0 | 0 |
| 入居世帯（特公賃）合計に占める割合 | | | | 100.0% | 46.2% | 13.8% | 23.1% | 3.1% | 13.8% | 0.0% | 0.0% | |
| 合計 | 合計 | | | 523 | 183 | 102 | 83 | 47 | 66 | 30 | 12 | |
| | 入居世帯（公営住宅・特公賃）合計に占める割合 | | | | 100.0% | 35.0% | 19.5% | 15.9% | 9.0% | 12.6% | 5.7% | 2.3% |

③世帯収入

居住者の世帯収入をみると、公営住宅では、「100万円以上200万円未満」が18.7%と最も多く、次いで、「200万円以上300万円未満」が17.9%、「100万円未満」が16.6%となっています。特定公共賃貸住宅は、世帯収入が「500万円以上」が73.8%を占めています。

蒼竜狭団地、中野団地では、「100万円未満」の入居者が多くなっています。田野倉団地、権現原団地では、「200万円以上300万円未満」の世帯割合が多くなっています。

表 2-11 世帯収入（令和4年9月現在）（単位：戸）

| 団地名 | 棟 | 建設年度 | 構造 | 世帯年収 | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|-------|-----------|--------|---------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|-------|
| | | | | 入居世帯合計 | 0円 | 100万円未満 | 100万円以上 200万円未満 | 200万円以上 300万円未満 | 300万円以上 400万円未満 | 400万円以上 500万円未満 | 500万円以上 | |
| 公営住宅 | 蒼竜峽 | 73号棟 | S48(1973) | 中耐4 | 20 | 6 | 5 | 4 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | | 74号棟 | S49(1974) | 中耐4 | 21 | 4 | 6 | 4 | 3 | 0 | 4 | 0 |
| | | 75号棟 | S50(1975) | 中耐4 | 20 | 5 | 4 | 2 | 1 | 5 | 2 | 1 |
| | | 76号棟 | S51(1976) | 中耐4 | 22 | 0 | 7 | 6 | 3 | 2 | 2 | 2 |
| | 田野倉 | 3号棟 | S52(1977) | 中耐4 | 23 | 0 | 5 | 4 | 9 | 2 | 2 | 1 |
| | | 4号棟 | S53(1978) | 中耐4 | 23 | 1 | 2 | 3 | 6 | 4 | 4 | 3 |
| | 権現原 | 1号棟 | S54(1979) | 中耐4 | 16 | 2 | 4 | 3 | 4 | 1 | 0 | 2 |
| | | 2号棟 | S55(1980) | 中耐4 | 22 | 2 | 2 | 2 | 3 | 4 | 5 | 4 |
| | | 3号棟 | S56(1981) | 中耐4 | 15 | 1 | 3 | 2 | 4 | 5 | 0 | 0 |
| | 九鬼 | 1号棟 | S57(1982) | 中耐4 | 14 | 5 | 1 | 4 | 1 | 2 | 1 | 0 |
| | | 2号棟 | S58(1983) | 中耐4 | 20 | 3 | 2 | 5 | 1 | 3 | 2 | 4 |
| | | 3号棟 | S59(1984) | 中耐4 | 12 | 1 | 3 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | | 4号棟 | S60(1985) | 中耐5 | 18 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 0 | 6 |
| | 朝日 | 1号棟 | S62(1987) | 中耐5 | 15 | 1 | 0 | 3 | 4 | 2 | 2 | 3 |
| | | 2号棟 | S63(1988) | 中耐5 | 14 | 0 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 |
| | | 3号棟 | H元(1989) | 中耐5 | 12 | 0 | 1 | 3 | 2 | 3 | 2 | 1 |
| | 鹿留 | 1号棟 | H2(1990) | 中耐3 | 12 | 4 | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 |
| | | 2号棟 | H3(1991) | 中耐4 | 16 | 1 | 2 | 4 | 2 | 0 | 2 | 5 |
| | | 3号棟 | H4(1992) | 中耐4 | 23 | 0 | 2 | 9 | 5 | 1 | 2 | 4 |
| | 田原 | 1号棟 | H5(1993) | 中耐4 | 16 | 1 | 2 | 1 | 5 | 1 | 4 | 2 |
| | | 2号棟 | H6(1994) | 中耐4 | 15 | 4 | 0 | 3 | 5 | 2 | 1 | 0 |
| | | 3-A号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 10 | 0 | 2 | 1 | 4 | 2 | 1 | 0 |
| | 中野 | 1号棟 | H7(1995) | 中耐4 | 23 | 6 | 7 | 2 | 3 | 1 | 2 | 2 |
| | 古渡 | 1号棟 | H13(2001) | 中耐5 | 27 | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 3 | 4 |
| | | 2号棟 | H15(2003) | 中耐5 | 29 | 1 | 4 | 7 | 6 | 6 | 4 | 1 |
| | 合計 | | | | 458 | 52 | 76 | 86 | 82 | 58 | 53 | 51 |
| | 入居世帯（公営住宅）合計に占める割合 | | | | 100.00% | 11.4% | 16.6% | 18.7% | 17.9% | 12.7% | 11.6% | 11.1% |
| 特公賃 | 井倉 | 1号棟 | H6(1994) | 高耐7 | 30 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 2 | 23 |
| | | 2号棟 | H8(1996) | 高耐7 | 33 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 5 | 23 |
| | 田原 | 3-B号棟 | H9(1997) | 中耐4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| | 合計 | | | | 65 | 0 | 0 | 0 | 3 | 7 | 7 | 48 |
| 入居世帯（特公賃）合計に占める割合 | | | | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.6% | 10.8% | 10.8% | 73.8% | |
| 合計 | 合計 | | | | 523 | 52 | 76 | 86 | 85 | 65 | 60 | 99 |
| | 入居世帯（公営住宅・特公賃）合計に占める割合 | | | | 100.0% | 10.0% | 14.5% | 16.4% | 16.3% | 12.4% | 11.5% | 18.9% |

(8) 上位関連計画における公営住宅等に関する施策の整理

本計画に密接に関わる上位計画において、公営住宅等に関連する施策は次のとおりです。

| 計画名 | 山梨県住生活基本計画（令和4年3月） |
|------------|---|
| ○目標と基本的な施策 | <p>1 新たなライフスタイルに合わせた魅力ある住まい方の実現</p> <ul style="list-style-type: none">・移住してきた人が、交流や体験を通じて孤立することなくスムーズに地域の生活になじむことができるよう、空き家を活用した地域コミュニティ等の活性化を推進します。 <p>2 頻発・激甚化する災害の発生を前提とした安全な住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none">・河川等の整備により災害（豪雨）に強いまちづくりを推進するとともに、流域治水対策と連携し、河川は氾濫が発生するという前提のもと、リスクの高いエリアにおいては、居住誘導や建築規制等について検討します。・被災者の住まいを速やかに確保するため、公営住宅の空室を一時利用住宅として被災者へ提供します。 <p>3 子どもを生き育てやすい住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none">・地域優良賃貸住宅の整備を促進し、子育て世帯へ良質な住まいを低廉な家賃で供給を図ります。・公営住宅においては、優先入居制度により、子育て世帯の住まいを確保します。 <p>4 高齢者が人々や地域とのつながりの中で健康で安心して暮らせる住まいの実現</p> <ul style="list-style-type: none">・公営住宅の建替時には、エレベーターの設置等のバリアフリー化とともに、1DK等の少人数世帯向けの住戸を確保するとともに、地域ニーズに応じて高齢者関連の医療・福祉施設や生活支援施設の複合・導入も検討します。 <p>5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <ul style="list-style-type: none">・優先入居制度を活用し、住宅確保要配慮者へ公営住宅の重点供給を図ります。 <p>6 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none">・断熱性能を向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により大幅な省エネルギー化を実現した上で、太陽光発電システム等の再生可能エネルギーを導入し、年間のエネルギー消費量の収支がゼロとなるZEH、ライフサイクルでCO2排出量をマイナスにするLCCM住宅の普及促進を図ります。 |

| 計画名 | 山梨県住生活基本計画（令和4年3月） |
|--------------|--|
| ○目標と基本的な施策 | <p>7 空き家の発生抑制、状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を未然に防ぐとともに、空き家の立地や管理状況等の特性に応じて利活用につなげていくことを目標とします。 <p>8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年者や女性等の入職、定着に向けた取組や住生活産業のイメージアップにつながる取組を支援します。 |
| ○公営住宅の供給の目標量 | <p>1 公営住宅の供給の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいに困窮する低額所得者や高齢者、障害者等の社会的弱者、子育て世帯等、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯を対象に公営住宅の計画的な供給を継続します。 <p>2 公営住宅の供給の目標量</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年収や居住面積水準等を勘案し、計画期間内に新規に発生する要支援世帯数を推計した結果、7,470世帯となりました。 ・既存ストックの有効活用により計画期間内に新規に発生する全ての要支援世帯へ住宅を供給することが可能であるため、主に既存ストックの空き家募集により、要支援世帯へ公営住宅を供給します。 ・公営住宅の供給の目標量（令和3～12年度）：7,500戸 |

| 計画名 | 第6次都留市長期総合計画 |
|----------|---|
| ○都留市の都市像 | <p>ひと集い 学びあふれる 生涯きらめきのまち つる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな産業の創出や、移住・定住の支援、そしてまた、豊かな地域資源を活かして、まちの魅力を最大限に引き出すことにより、多くの人々がこの地に集い、自分らしい暮らし方を発見します。 |
| ○人口の見通し | <p>計画終了年に人口3万人を維持するまちを目指します。</p> |

| 計画名 | 都留市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂版） |
|--------------|---|
| ○点検・診断等の実施方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等に対して点検を実施し、点検履歴の記録は老朽化対策等に活かします。 |
| ○ユニバーサルデザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・施設の大規模改修や建替の機会を捉え、ユニバーサルデザインの考えを導入し、基本的にすべての人が、安全・安心して、円滑かつ快適に利用できる施設とします。 |
| ○公営住宅の基本方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の高齢化が進む中、新婚・子育て世帯向けの家賃助成を策定する等、年齢層のバランスを図っています。 ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全型の維持管理により、施設の長寿命化を図っています。令和4（2022）年度に計画の改定を行う中で、各団地の更新や集約化等を検討していきます。 ・緑町団地については、新規入居を停止しており、全戸が空き室となった棟から順次取壊しています。 |

2-3 団地周辺エリアの社会特性

(1) 人口分布

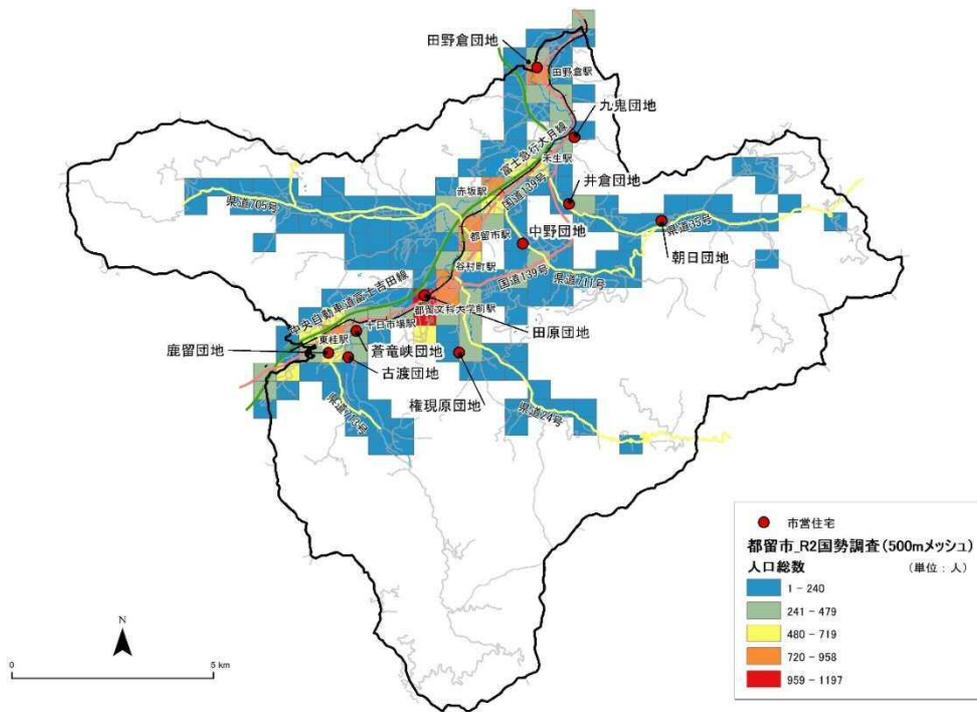
総人口、年少人口、生産年齢人口及び老年人口の分布状況は次のとおりです。

①総人口(人口分布)

以下の分布図は、500mメッシュの人口分布図です。これにより、富士みちと呼ばれる国道139号とこれに並行して通る富士急行線沿いにまんべんなく分布しており、さらに県道四日市場上野原線、県道戸沢谷村線、県道都留道志線、県道大野夏狩線、県道高畑谷村停車場線にそって、放射状に人口が分布していることが確認できます。特に人口が集中する地区としては、都留文科大学前駅、田野倉駅、赤坂駅、都留市駅及び東桂駅周辺が挙げられます。

市営住宅の分布状況を見ると、国道139号及び富士急行線沿いを中心に建設されており、これ以外の市営住宅についても、大規模工場の周辺に建設されている等、市民の生活の利便性を考慮し計画的に配置されていることが確認できます。

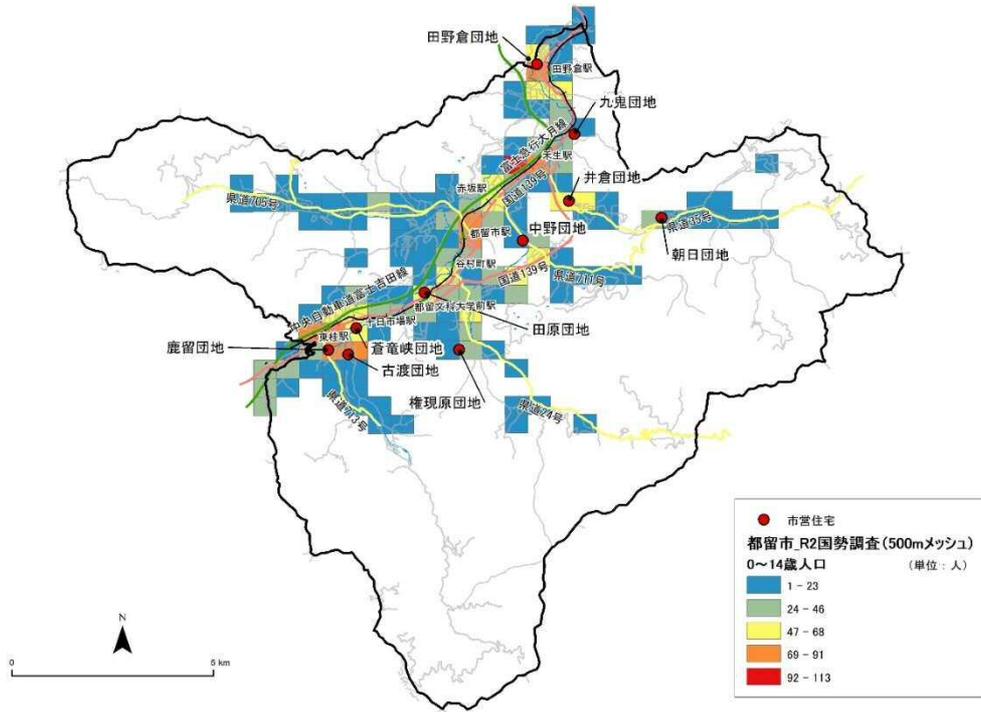
図2-7 人口分布図(総人口)



②年少人口(人口分布)

15歳未満の年少人口は、以下の分布図のとおりとなり、田野倉駅、東桂駅周辺をはじめとする分布の高い地域と市営住宅の位置が重なることが確認できます。このことから、これらの地域は、ファミリー世代による市営住宅への居住が盛んな地域であることが確認できます。

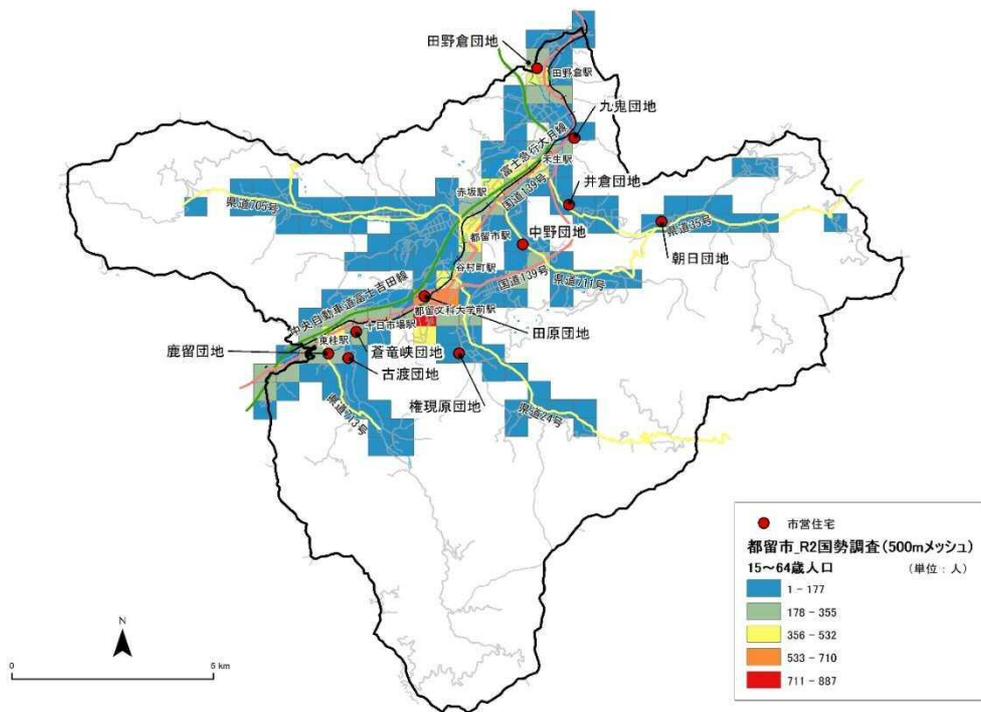
図 2-8 人口分布図 (年少人口)



③生産年齢人口 (人口分布)

15歳から65歳未満の生産年齢人口は以下の分布図のとおりとなり、国道139号及び富士急行線沿いに幅広く分布する傾向があります。特に都留文科大学駅付近に分布が集中していますが、これは都留文科大学に通う学生であることが推察できます。

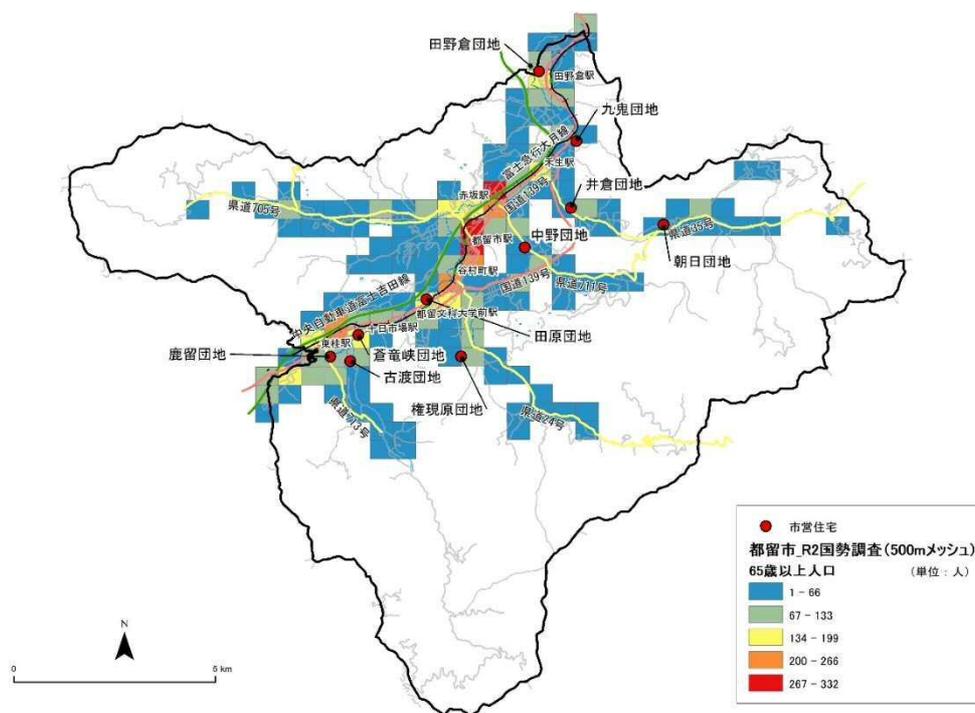
図 2-9 人口分布図 (生産年齢人口)



④老年人口（人口分布）

65歳以上の老年人口は以下の分布図のとおりとなり、国道139号及び富士急行線沿いの外、県道四日市場上野原線、県道大野夏狩線、県道高畑谷村停車場線沿いにも分布し、都留市駅、谷村町駅周辺等の古くからの市街地にも多く居住していることが確認できます。市営住宅の配置は、この世代が多く住む地域とは重なっていません。

図 2-10 人口分布図（老年人口）



(2) 世帯割合（世帯人員割合）

世帯全体のうち、1人世帯、20代の1人世帯、核家族世帯、6歳未満の子どもを含む子育て世帯、高齢（単身・夫婦）世帯の分布状況を示します。

①1人世帯・20代の1人世帯（世帯割合）

1人世帯及びこのうち20代の1人世帯の分布は以下のとおりとなり、割合が高いのは、都留文科大学前駅周辺及び工場が立地する県道高畑谷村停車場線奥の大幡地区等となっています。このことから、都留文科大学に通う学生及び工場等で働く若い単身者が多いことが推察できます。

図 2-11 世帯割合 (1人世帯)

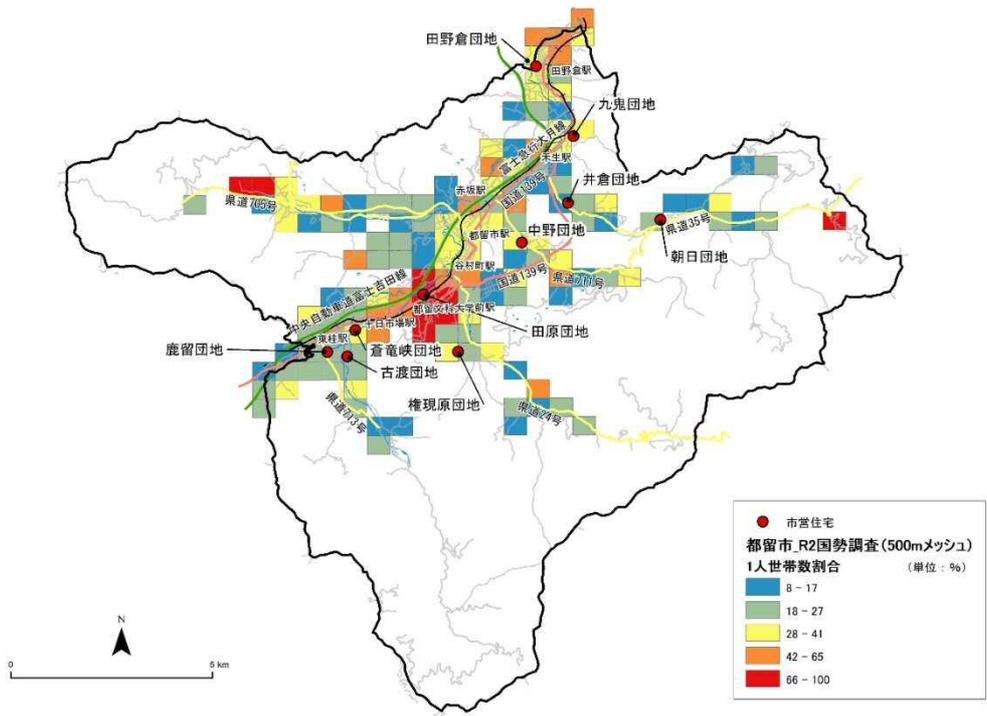
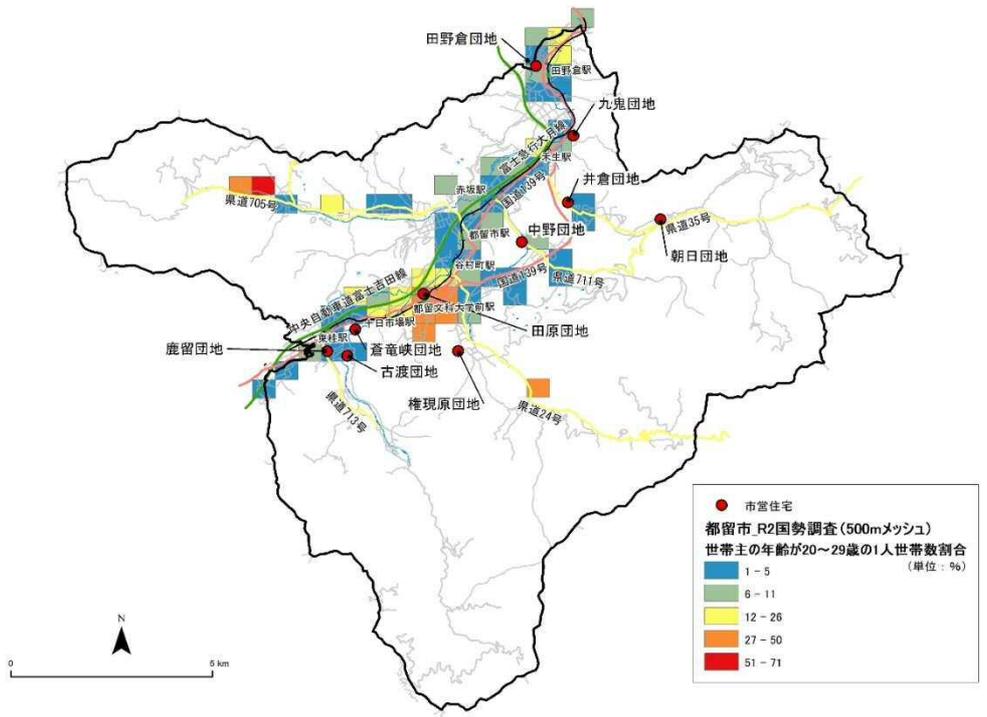


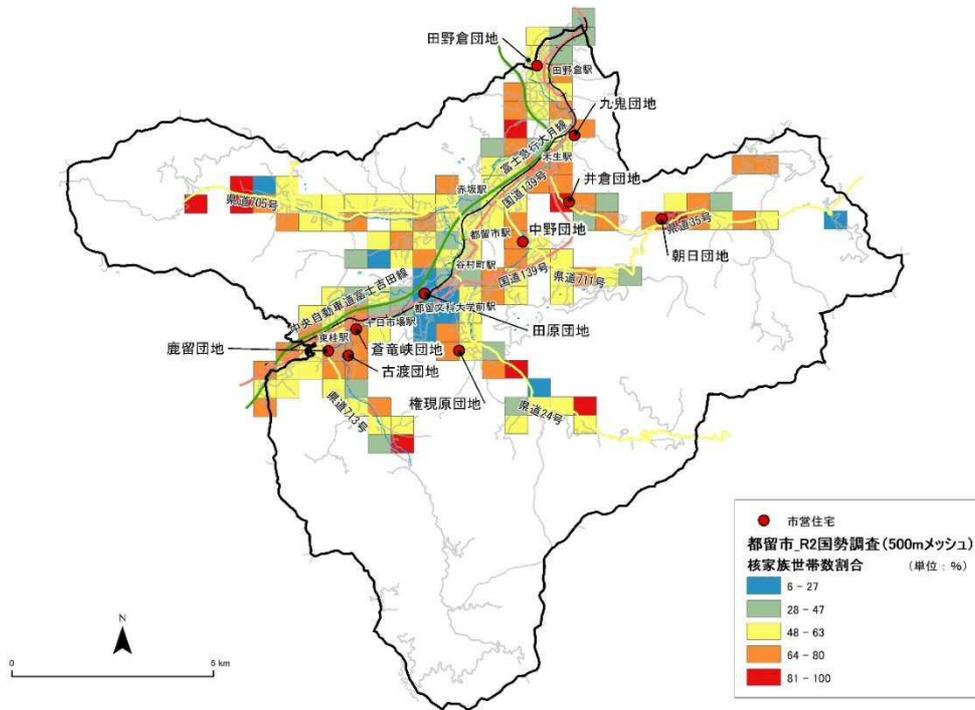
図 2-12 世帯割合 (20代の1人世帯)



②核家族世帯（世帯割合）

核家族世帯は以下の分布図のとおりとなり、市内全域にまんべんなく分布していますが、割合が高い地域と公営住宅の立地が重なる傾向にあります。

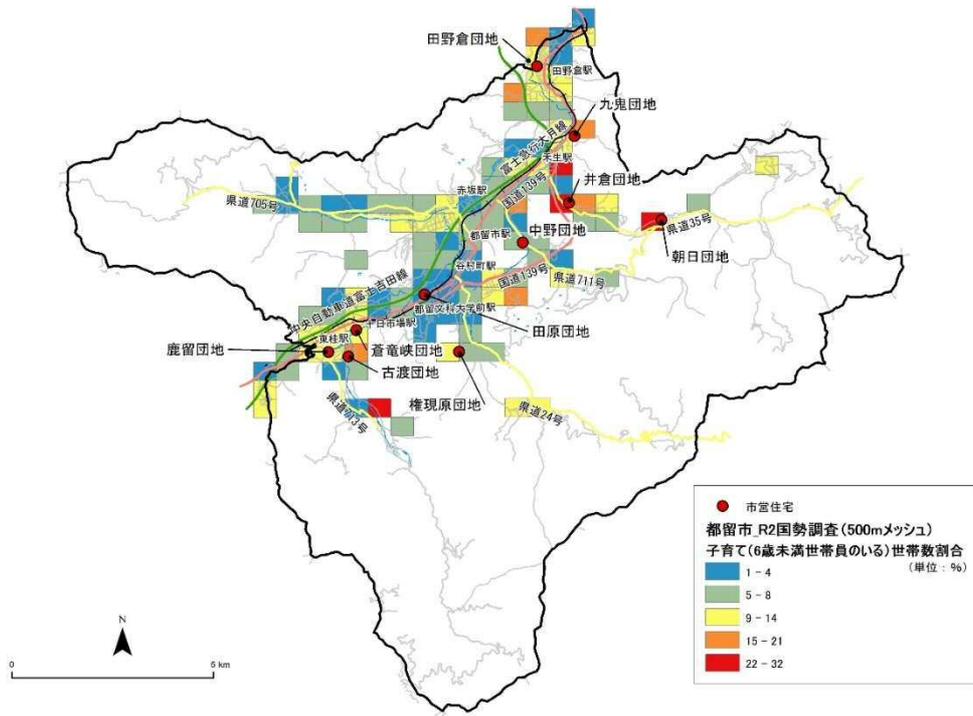
図 2-13 世帯割合（核家族世帯）



③子育て世帯（世帯割合）

6歳未満の子どもを含む子育て世帯は以下の分布図のとおりとなり、特に田野倉駅及び東桂駅周辺、県道四日市場上野原線沿いにおいて高い割合を示していますが、これらの分布と市営住宅の立地はいずれも重なっていることが確認できます。

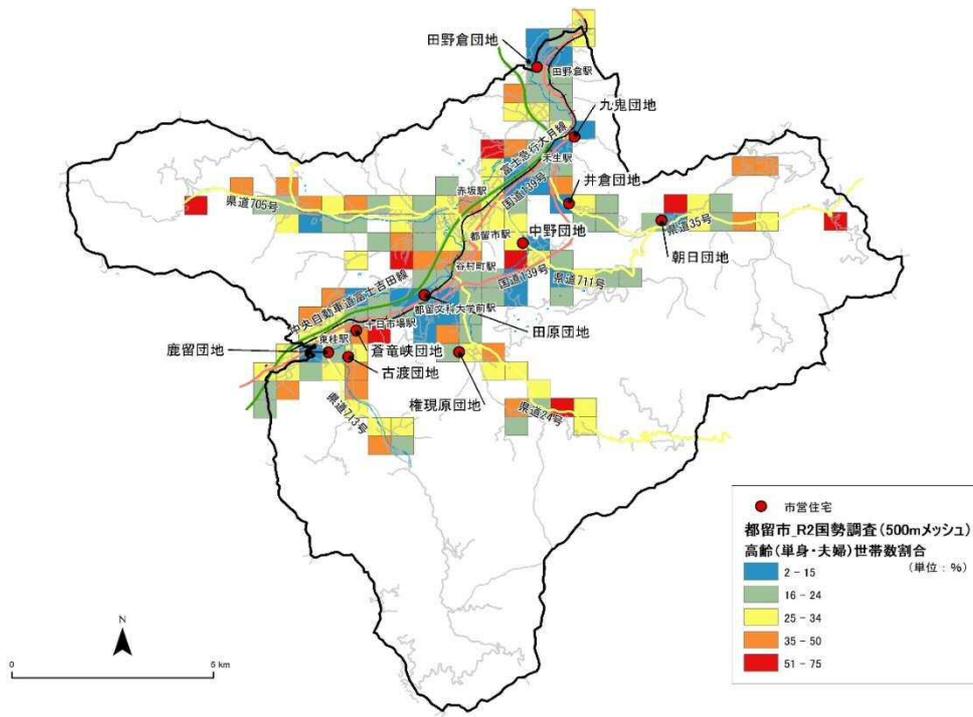
図 2-14 世帯割合 (6歳未満の子どもを含む子育て世帯)



④高齡(単身・夫婦)世帯(世帯割合)

高齡(単身・夫婦)世帯は以下の分布図のとおりとなり、核家族世帯と同様に、市内全域にまんべんなく分布していますが、核家族世帯の分布と市営住宅の立地が重なる傾向にあるのに対し、高齡(単身・夫婦)世帯では、その傾向は確認されません。また、子育て世帯の割合が高い田野倉駅周辺の割合が非常に低くなっている一方で、赤坂駅、都留市駅、谷村町周辺や県道都留道志線、県道高畑谷村停車場線等、子育て世帯の割合が低い地域に居住が集中している様子が確認できます。

図 2-15 世帯割合(高齡世帯)



(3) 団地別特性の整理

これまでの分析結果から、団地毎にその周辺地域の地理的な状況や居住者の傾向等を、以下のとおり整理します。

表 2-12 団地別特性

| 番号 | 団地名 | 調査概要 |
|----|-----------------|---|
| 1 | 蒼竜峡団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・国道及び駅に比較的近く、車、電車通勤者の両者にとって利便性の高い立地である。また、中心市街地にも近接する。 ・団地周辺は、ファミリー（核家族）世帯の比率が多いほか、高齢世帯の割合も高い傾向にある。 |
| 2 | 田野倉団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・国道及び駅に非常に近いことに加え、大月市にも近接することから、利便性が高い立地である。 ・団地周辺は、子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯の比率が多く、高齢世帯の割合は低い。 |
| 3 | 権現原団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・県道都留道志線から入った場所に位置し、中心市街地からは外れている。 ・ファミリー（核家族）層が多く、1人世帯は少ない。 ・周辺には、小さな工場や配送会社の倉庫等が分布している。 |
| 4 | 九鬼団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・国道及び駅に近接し、周辺に大規模な工場も多く立地することから、通勤者にとっては利便性が高い地域であることがうかがえる。 ・団地周辺の世帯は、子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯の比率が多く、高齢世帯の割合は低い。 |
| 5 | 朝日団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・県道四日市場上野原線から少し入った場所に位置し、中心市街地からは外れている。 ・団地周辺には人口の集中する地域はみられないが、この周辺だけ子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯の比率が高い。 ・団地周辺の県道沿いには、小さな工場や配送会社の倉庫等が点在している。 |
| 6 | 鹿留団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・県道大野夏狩線から少し入った先にある立地であり、国道 139 号、東桂駅並びに市街地に近い。 ・団地周辺の世帯は、子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯が多い傾向にあり、高齢世帯の割合も高い傾向にあることから、幅広い年代が居住する地域である。 |
| 7 | 田原団地 (特公賃含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・国道と駅に非常に近い、中心市街地に立地する。 ・団地周辺は、ファミリー（核家族）世帯の比率が少なく、1人世帯の割合が局所的に非常に高くなっているが、近隣に都留文科大学等があり単身の学生が多いことが要因である。 |
| 8 | 中野団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・県道戸沢谷村線沿いの立地であり、中心市街地からは外れているものの、国道とその国道バイパスに挟まれていることから、車での利便性は高い。 ・団地周辺の世帯は、ファミリー（核家族）世帯の比率が高いものの、子育て世帯の割合は低くなっている。 |
| 9 | 古渡団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・国道又は県道大野夏狩線から入った立地であり、古くからの住宅地である。 ・団地周辺の世帯は、子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯の割合が高い。一方で、高齢世帯の割合も高い傾向にあることから、幅広い年代が居住する地域である。 |
| 10 | 井倉団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・県道四日市場上野原線沿いから少し入った場所に位置し、中心市街地からは外れている。 ・団地周辺の県道沿いには、商業施設、大規模工場及び事業所等があり、利便性は高い立地であることが想定される。 ・団地周辺には人口の集中する地域はみられないが、子育て世帯を含むファミリー（核家族）世帯の比率が高い。 |

2-4 団地・住棟カルテ

団地・住棟の現況を明確にするため、以下の項目に従ってカルテとして整理します。

「団地カルテ」は、団地敷地の法的位置づけや周辺施設の状況等の立地条件、団地の規模や構造及び施設設備等の団地状況に関わる項目をまとめます。また、「修繕等の履歴」として、団地名、住棟名、工事年度及び工事内容を一覧にします。

「住棟カルテ」は、住棟の建築年度等の基礎データ、長寿命化を図るべき住宅の2次判定に用いる躯体の安全性、避難の安全性及び居住性に加えて世帯年収等の居住者属性に関してまとめます。

なお、調査及び集計の基準日は令和4年8月末現在とします。

表 2-13 団地カルテの設定項目

| | | |
|---------|-----------|--|
| 1. 立地条件 | | ①所在地、②用途地域、③容積率、④建ぺい率、⑤DID（区域内又は区域外）、⑥土地の権利関係（所有地又は非所有地）、⑦団地周辺の状況（最寄り鉄道駅、最寄りバス停留所、接道状況（道路幅員）、公園、公共施設、商業施設） |
| 2. 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積、②延床面積、③建築面積、④利用容積率、⑤利用建ぺい率、⑥建設年度（和暦・西暦）、⑦棟数、⑧総戸数、⑨構造（耐火、準耐火、木造等）、⑩建築工法（コンクリートブロック造、RC造等）、⑪耐震診断状況 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所、②児童遊園、③駐車スペース、④駐輪場、⑤物置、⑥ゴミ置き場、⑦し尿処理（公共下水道、単独浄化槽、合併処理浄化槽等）、⑧雑排水処理（公共下水道、合併処理浄化槽、側溝放流等） |

表 2-14 住棟カルテの設定項目

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------|---|---|
| 棟名 | | 棟名を記載。 | |
| 建設年度、構造、耐用年数、経過年数、残余年数、耐用 1/2 年数、満了年度 | | 建設年度、構造（耐火、準耐火、木造等）、耐用年数、現在までの経過年数、残余年数、建替要件である耐用年限の 2 分の 1 の年度、構造別耐用年限の満了年度。 | |
| 階数、戸数、入居中又は入居可能戸数、空家戸数、政策空家戸数 | | 階数、戸数、入居中又は入居可能戸数、空家戸数、政策空家戸数。 | |
| 建築面積、床面積 | | 建築面積、階数別床面積。戸あたり床面積に戸数を乗じて算出。 | |
| 間取 | | 面積別居室数、戸あたり床面積、部屋数。 | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保、コンクリート圧縮強度 | 耐震確保の欄には、耐震診断状況を記載。新耐震以降の建物を「新耐震」。耐震診断で耐震性能の確保が確認されたものを「確保」。コンクリート圧縮強度の欄には数値を記載。未計測は「不明」、木造等は「－」と記載。 | |
| 避難の安全性 | 2 方向避難 | 2 方向避難について「確保」、「未確保」。 | |
| | 防火区画 | 防火区画について「確保」、「未確保」とした。木造等は「－」。 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 日照、通風、採光、開放性、プライバシー確保、騒音について、適切な隣棟間隔があれば「確保」、そうでなければ「未確保」。 |
| | | 最低居住面積水準 | 世帯人数に応じて必要不可欠な住宅の面積（単身者 25 m ² 、2 人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ² ）があれば「確保」、そうでなければ「未確保」。 |
| | | 給湯箇所 | 「給湯箇所数と場所（台所、洗面所、浴室等）」又は「無し」。 |
| | | 手摺設置 | 手摺について、「有り」又は「未整備」。 |
| | | 段差解消 | 段差解消について、「済み」又は「未整備」。 |
| | | 浴室 | 浴室について「有り」又は「無し」。 |
| | | アスベスト | アスベストの使用について「有り」、「無し」又は「不明」。 |
| | 共用 | 手摺設置 | 手摺について、「有り」又は「未整備」。 |
| | | 段差解消 | 段差解消について、「済み」又は「未整備」。 |
| | | エレベーター | エレベーターについて、「在り」又は「無し」。木造等は「－」。 |
| 平均居住年、平均家賃、平均年齢、居住構成、居住年数、世帯収入 | | 入居者の平均居住年数、平均家賃、平均年齢、居住構成（若年世帯数（単身、2、3、4、5 人以上）、高齢者世帯数（単身、夫婦）、居住年数別世帯数（5、10、15、20、30、40 年未満、40 年以上）、世帯収入別世帯数（0 円、100 万、200 万、300 万、400 万、500 万円未満、500 万円以上） | |
| 次回点検の予定年 | | 次の法定点検又は法定点検に準じた点検の予定年 | |

(1) 蒼竜峡団地

団地カルテ

| | | | |
|--------------------------|-----------|--|----------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市十日市場 900 番地 | |
| | ②用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 60 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 東桂駅 [富士急行線] (約 900m) |
| バス停留所 | | 大学入口バス停 [富士急バス] (約 1,800m) | |
| 接道状況 | | 8.5m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 東桂地域コミュニティセンター (約 650m)、 東桂小学校 (約 700m)、東桂中学校 (約 1,100m)、 県営蒼竜峡団地 (約 50m)、東桂郵便局 (約 600m) | |
| 商業施設 (スパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | ローソン都留桂店 (約 400m) 薬のサンロード都留十日市場店 (約 500m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 10,261 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 4,642 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,364 |
| | | ④利用容積率 (%) | 45.2 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 13.3 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 昭和 48 (1973) ~昭和 51 (1976) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 4 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 96 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 4 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 73~76 号棟:耐震診断で問題なし |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り (県施設) |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 単独処理浄化槽 |
| | | ⑧雑排水処理 | 側溝放流 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|------|-----------|--------------|
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H15(2003) | 階段手すり |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H15(2003) | 階段手すり |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H15(2003) | 階段手すり |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H15(2003) | 階段手すり |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H16(2004) | 屋上防水 |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H16(2004) | 屋上防水 |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H16(2004) | 屋上防水 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H16(2004) | 屋上防水 |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H18(2006) | 外壁補修 |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H19(2007) | 外壁補修 |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H20(2008) | 外壁補修 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H20(2008) | 外壁補修 |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H22(2010) | 給水管接続工事 |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | H23(2011) | 給水管改修工事 |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H24(2012) | 給水管改修工事 |
| 蒼竜峡 | 74号棟 | H23(2011) | 給水管接続工事 |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H24(2012) | 給水管改修工事 |
| 蒼竜峡 | 75号棟 | H23(2011) | 給水管接続工事 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H23(2011) | 給水管接続工事 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H25(2013) | 給水管敷設(地上部分) |
| 蒼竜峡 | 全体 | H26(2014) | 駐車場整備 |
| 蒼竜峡 | 76号棟 | H28(2016) | 高架水槽廻り配管引換修繕 |
| 蒼竜峡 | 73号棟 | R2(2020) | 屋上給水管修繕 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 73号棟 | 74号棟 | 75号棟 | 76号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 建設年度(年度) | | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | |
| 構造 | | 中耐4 | 中耐4 | 中耐4 | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 49 | 48 | 47 | 46 | |
| 残余年数(年) | | 21 | 23 | 23 | 24 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | |
| 満了年度(年度) | | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | |
| 耐用年数経過時期※ | | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | |
| 階数 | | 4階建 | 4階建 | 4階建 | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 24 | 24 | 24 | 24 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 24 | 24 | 24 | 24 | |
| 空家戸数(戸) | | 4 | 3 | 4 | 2 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 322.4 | 322.4 | 359.8 | 359.8 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 286.4 | 286.4 | 293.8 | 293.8 | |
| | 2階 | 286.4 | 286.4 | 293.8 | 293.8 | |
| | 3階 | 286.4 | 286.4 | 293.8 | 293.8 | |
| | 4階 | 286.4 | 286.4 | 293.8 | 293.8 | |
| | 5階 | — | — | — | — | |
| | 6階 | — | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | — | |
| | 計 | 1,145.6 | 1,145.6 | 1,175.4 | 1,175.4 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| | 6畳 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 47.74 | 47.74 | 48.97 | 48.97 | |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | 3DK | 3DK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 確保 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 未確保 | 未確保 | 未確保 | 未確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 無し | 無し |
| 平均居住年(年) | | 12.51 | 10.88 | 16.81 | 14.35 | |
| 平均家賃(円) | | 11,820 | 12,033 | 12,560 | 13,500 | |
| 平均年齢(歳) | | 48.71 | 53.41 | 55.81 | 53.43 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 4 | 0 | 3 | 4 |
| | | 2人 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| | | 3人 | 0 | 2 | 1 | 4 |
| | | 4人 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| | | 5人以上 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 6 | 12 | 4 | 7 |
| | | 高齢夫婦 | 3 | 1 | 6 | 2 |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 7 | 6 | 4 | 3 | |
| | 10年未満 | 4 | 7 | 4 | 6 | |
| | 15年未満 | 4 | 2 | 2 | 5 | |
| | 20年未満 | 1 | 2 | 1 | 3 | |
| | 30年未満 | 2 | 3 | 3 | 1 | |
| | 40年未満 | 1 | 0 | 3 | 2 | |
| | 40年以上 | 1 | 1 | 3 | 2 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 6 | 4 | 5 | 0 | |
| | 100万円未満 | 5 | 6 | 4 | 7 | |
| | 200万円未満 | 4 | 4 | 2 | 6 | |
| | 300万円未満 | 1 | 3 | 1 | 3 | |
| | 400万円未満 | 1 | 0 | 5 | 2 | |
| | 500万円未満 | 2 | 4 | 2 | 2 | |
| | 500万円以上 | 1 | 0 | 1 | 2 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

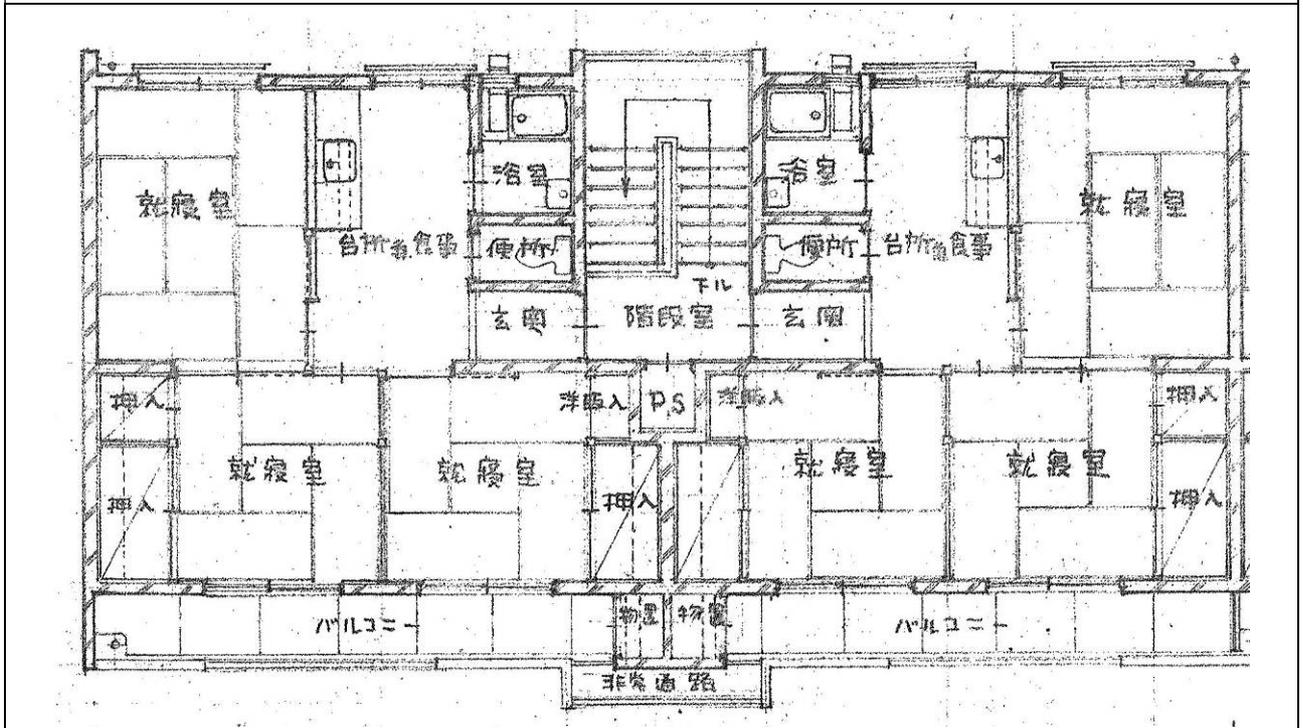
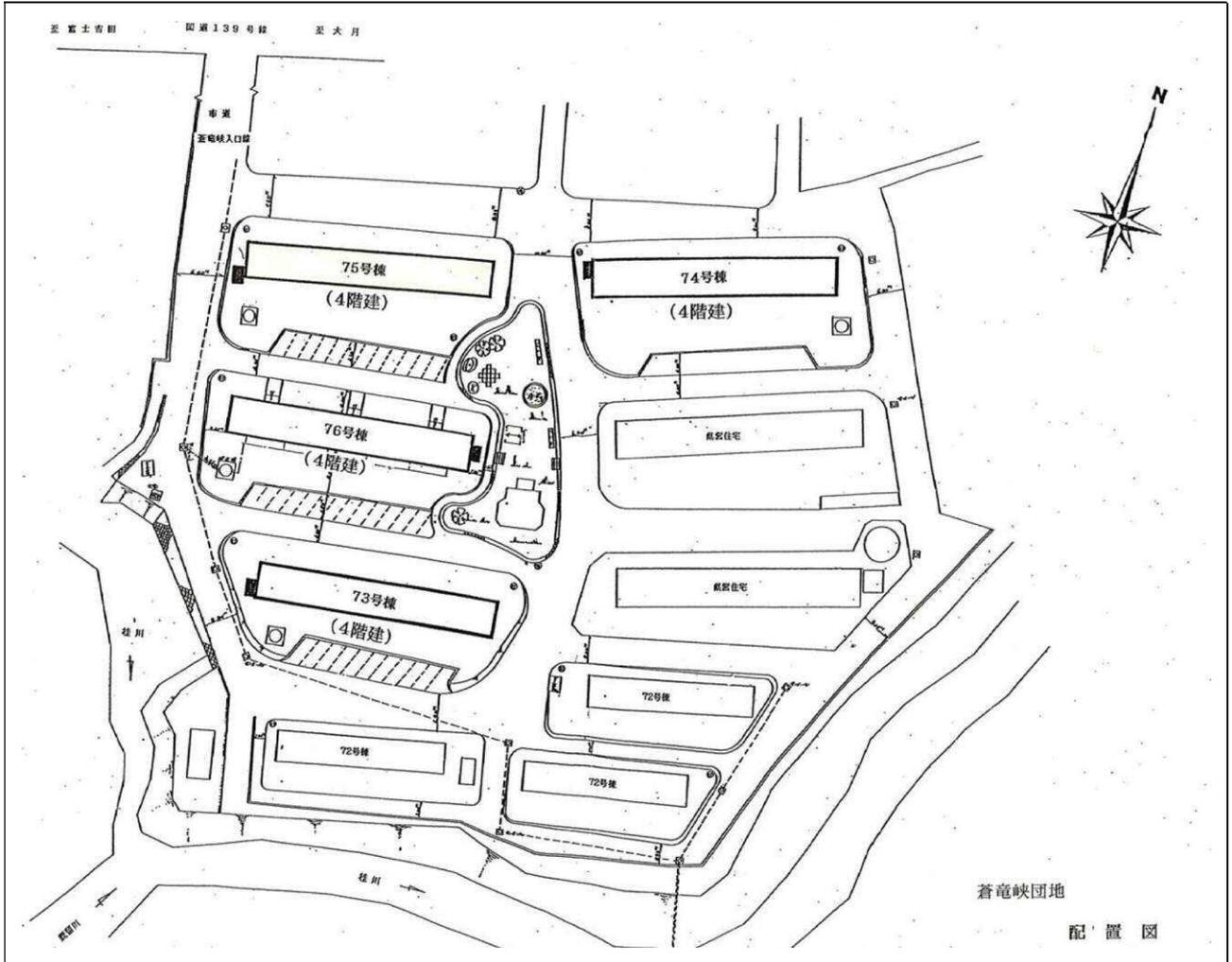
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-16 蒼竜峡団地建物配置図・間取り図



(2) 田野倉団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|--|----------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市田野倉 1275 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 田野倉駅 [富士急行線] (約 500m) |
| バス停留所 | | 下宿バス停 [富士急バス] (約 350m) | |
| 接道状況 | | 7.0m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 禾生第二小学校 (約 450m)、県営田野倉団地 (約 50m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | ドラッグセイムス都留店 (約 550m) オギノ都留田野倉店 (約 700m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 6,101 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 2,974 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 876 |
| | | ④利用容積率 (%) | 48.7 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 14.4 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 昭和 52 (1977) ~昭和 53 (1978) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 2 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 48 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 4 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 耐震診断で問題なし |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 公共下水道 |
| | | ⑧雑排水処理 | 公共下水道 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|-----------|-------|
| 田野倉 | 3号棟 | H16(2004) | 階段手すり |
| 田野倉 | 4号棟 | H16(2004) | 階段手すり |
| 田野倉 | 3号棟 | H17(2005) | 外壁補修 |
| 田野倉 | 4号棟 | H17(2005) | 外壁補修 |
| 田野倉 | 3号棟 | H18(2006) | 屋上防水 |
| 田野倉 | 4号棟 | H18(2006) | 屋上防水 |
| 田野倉 | 3号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 田野倉 | 4号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 3号棟 | 4号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------|----------|
| 建設年度(年度) | | 1977 | 1978 | |
| 構造 | | 中耐4 | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 45 | 44 | |
| 残余年数(年) | | 25 | 26 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2012 | 2013 | |
| 満了年度(年度) | | 2047 | 2048 | |
| 耐用年数経過時期※ | | ▲ | ▲ | |
| 階数 | | 4階建 | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 24 | 24 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 24 | 23 | |
| 空家戸数(戸) | | 1 | 0 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 431.9 | 443.6 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 365.9 | 377.6 | |
| | 2階 | 365.9 | 377.6 | |
| | 3階 | 365.9 | 377.6 | |
| | 4階 | 365.9 | 377.6 | |
| | 5階 | — | — | |
| | 6階 | — | — | |
| | 7階 | — | — | |
| | 計 | 1,463.5 | 1,510.3 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 1 | 0 | |
| | 6畳 | 2 | 3 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 60.98 | 62.93 | |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 確保 | 確保 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し |
| 平均居住年(年) | | 12.64 | 10.98 | |
| 平均家賃(円) | | 15,839 | 17,873 | |
| 平均年齢(歳) | | 42.62 | 39.71 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 1 | 5 |
| | | 2人 | 10 | 2 |
| | | 3人 | 3 | 4 |
| | | 4人 | 3 | 3 |
| | | 5人以上 | 0 | 2 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 4 | 6 |
| | 高齢夫婦 | 2 | 1 | |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 12 | 6 | |
| | 10年未満 | 1 | 5 | |
| | 15年未満 | 1 | 6 | |
| | 20年未満 | 2 | 2 | |
| | 30年未満 | 2 | 4 | |
| | 40年以上 | 1 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 0 | 1 | |
| | 100万円未満 | 5 | 2 | |
| | 200万円未満 | 4 | 3 | |
| | 300万円未満 | 9 | 6 | |
| | 400万円未満 | 2 | 4 | |
| | 500万円以上 | 1 | 3 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

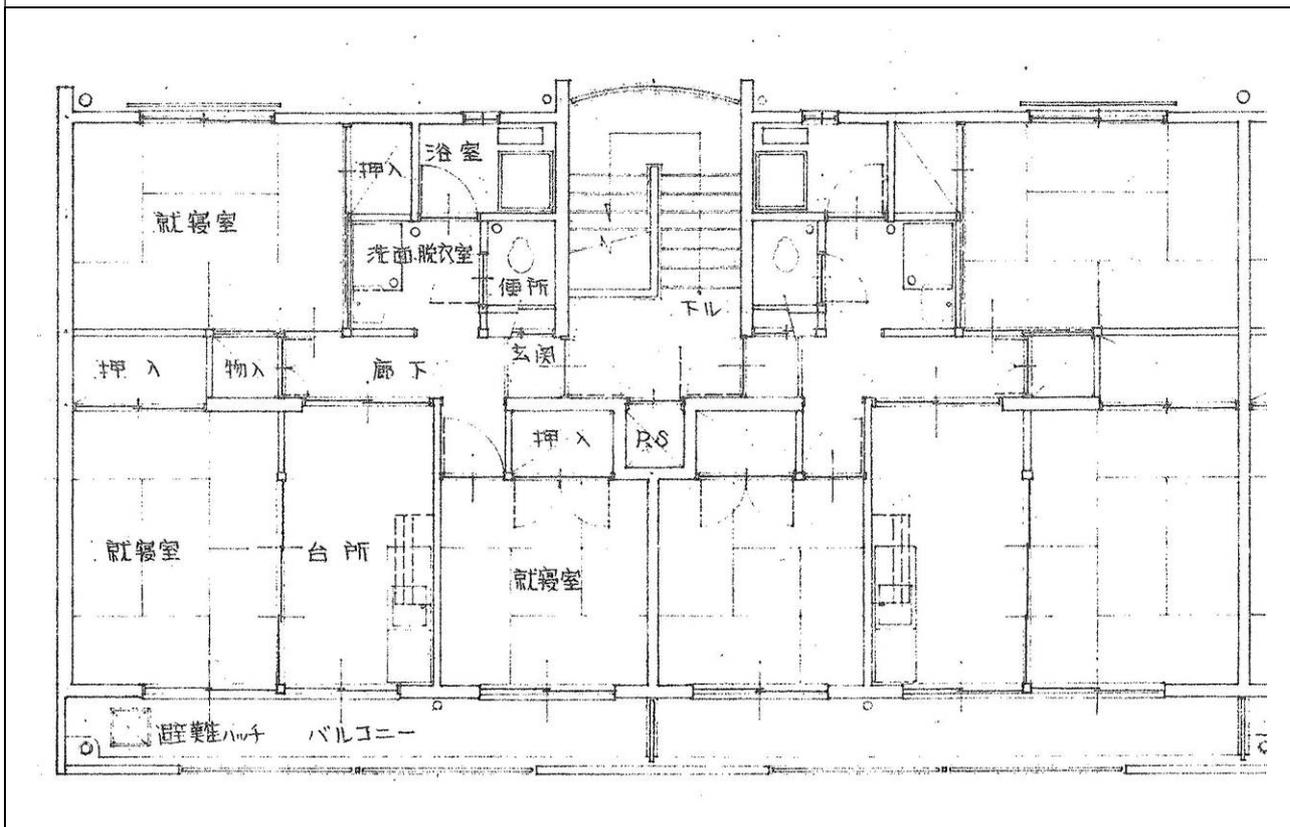
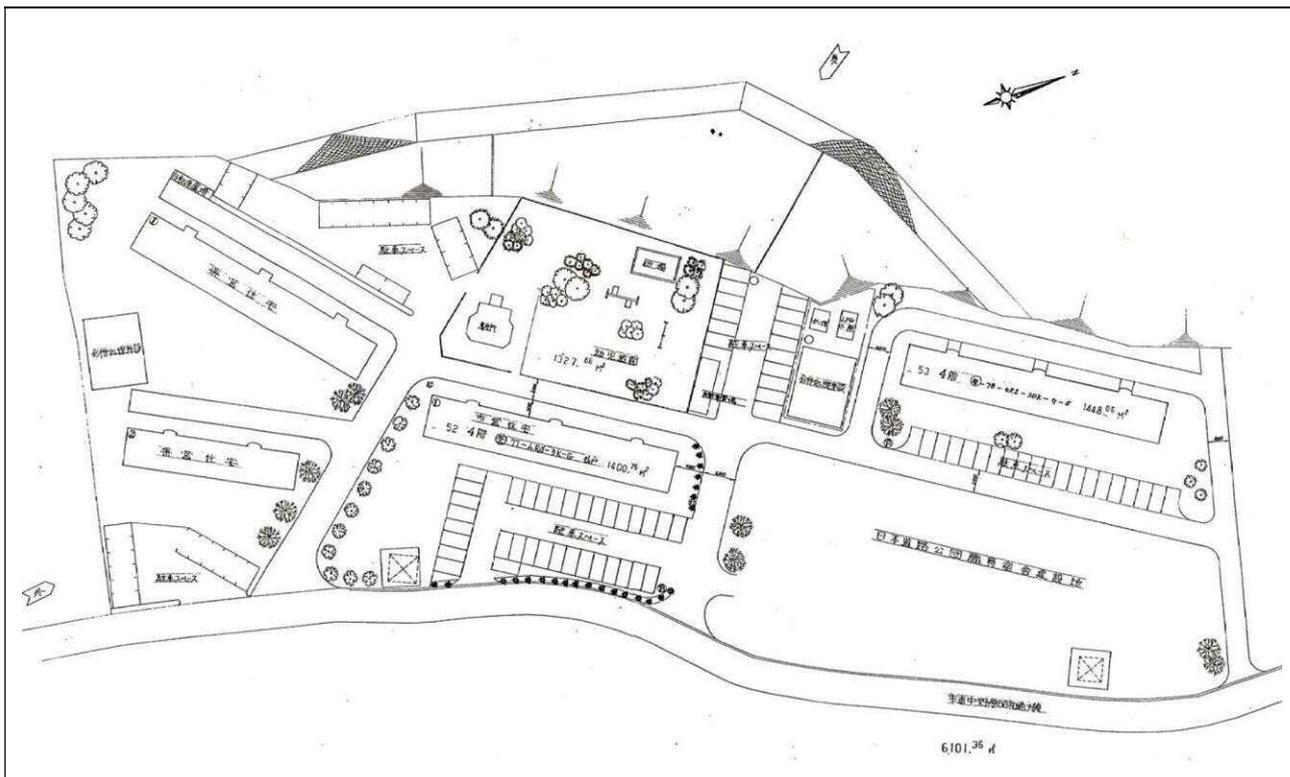
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-17 田野倉団地建物配置図・間取り図



(3) 権現原団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|---|----------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市小野 1310 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 谷村町駅 [富士急行線] (約 2,650m) |
| バス停留所 | | 開地保育園前バス停 [富士急バス] (約 650m) 八幡橋バス停 [富士急バス] (約 650m) | |
| 接道状況 | | 7.0m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 都留文科大学附属小学校 (約 1,800m)、 県営権現原団地 (約 50m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | ローソン都留小野店 (約 1,000m)、 セブンイレブン都留文大通り店 (約 2,400m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 7,460 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 4,968 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,458 |
| | | ④利用容積率 (%) | 66.6 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 19.5 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 昭和 54 (1979) ~昭和 56 (1981) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 3 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 72 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 4 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 1・2 号棟耐震診断で問題なし、3 号棟新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| | | ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|-----------------|--------------|
| 権現原 | 1号棟 | H17 (2005) | 屋上防水 |
| 権現原 | 2号棟 | H17 (2005) | 屋上防水 |
| 権現原 | 3号棟 | H17 (2005) | 屋上防水 |
| 権現原 | 1号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 権現原 | 2号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 権現原 | 3号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 権現原 | 1号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 権現原 | 2号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 権現原 | 3号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 権現原 | 1号棟 | H21 (2009) | 外壁補修 |
| 権現原 | 2号棟 | H22 (2010) | 外壁補修 |
| 権現原 | 3号棟 | H22 (2010) | 外壁補修 |
| 権現原 | 1号棟 | H25 (2013) | 給水管敷設 (地上部分) |
| 権現原 | 2号棟 | H26 (2014) | 給水管敷設 (地上部分) |
| 権現原 | 3号棟 | H26 (2014) | 給水管敷設 (地上部分) |
| 権現原 | 全棟 | H29 (2017) | 給水管敷設 (地中部分) |
| 権現原 | 2号棟 | H31 (R1) (2019) | 屋上漏水修繕 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | 2号棟 | 3号棟 | |
|------------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| 建設年度（年度） | | 1979 | 1980 | 1981 | |
| 構造 | | 中耐4 | 中耐4 | 中耐4 | |
| 耐用年数（年） | | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数（年） | | 43 | 42 | 41 | |
| 残余年数（年） | | 27 | 28 | 29 | |
| 耐用1/2年度（年度） | | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 満了年度（年度） | | 2049 | 2050 | 2051 | |
| 耐用年数経過時期※ | | ▲ | ▲ | ▲ | |
| 階数 | | 4階建 | 4階建 | 4階建 | |
| 戸数（戸） | | 24 | 24 | 24 | |
| 入居中又は入居可能戸数（戸） | | 24 | 24 | 24 | |
| 空家戸数（戸） | | 8 | 2 | 9 | |
| 政策空家戸数（戸） | | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積（㎡） | | 462.2 | 494.6 | 501.3 | |
| 床面積 （㎡） | 1階 | 390.2 | 422.6 | 429.3 | |
| | 2階 | 390.2 | 422.6 | 429.3 | |
| | 3階 | 390.2 | 422.6 | 429.3 | |
| | 4階 | 390.2 | 422.6 | 429.3 | |
| | 5階 | — | — | — | |
| | 6階 | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | |
| | 計 | 1,561.0 | 1,690.3 | 1,717.2 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 3 | 3 | 3 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積（㎡） | 65.04 | 70.43 | 71.55 | |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | 3DK | |
| 躯体の 安全性 | 耐震確保 | 確保 | 確保 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の 安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 無し |
| 平均居住年（年） | | 17.38 | 16.28 | 11.52 | |
| 平均家賃（円） | | 18,569 | 23,541 | 17,880 | |
| 平均年齢（歳） | | 43.07 | 43.81 | 54.68 | |
| 居住 構成 （世帯） | 若年 | 単身 | 6 | 3 | 1 |
| | | 2人 | 2 | 3 | 7 |
| | | 3人 | 1 | 4 | 1 |
| | | 4人 | 3 | 4 | 0 |
| | | 5人以上 | 0 | 1 | 0 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 4 | 3 | 5 |
| | 高齢夫婦 | 0 | 4 | 1 | |
| 居住 年数 （世帯） | 5年未満 | 2 | 5 | 7 | |
| | 10年未満 | 0 | 3 | 3 | |
| | 15年未満 | 5 | 4 | 3 | |
| | 20年未満 | 4 | 2 | 0 | |
| | 30年未満 | 1 | 3 | 0 | |
| | 40年未満 | 2 | 3 | 2 | |
| | 40年以上 | 2 | 2 | 0 | |
| 世帯 収入 （世帯） | 0円 | 2 | 2 | 1 | |
| | 100万円未満 | 4 | 2 | 3 | |
| | 200万円未満 | 3 | 2 | 2 | |
| | 300万円未満 | 4 | 3 | 4 | |
| | 400万円未満 | 1 | 4 | 5 | |
| | 500万円未満 | 0 | 5 | 0 | |
| | 500万円以上 | 2 | 4 | 0 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

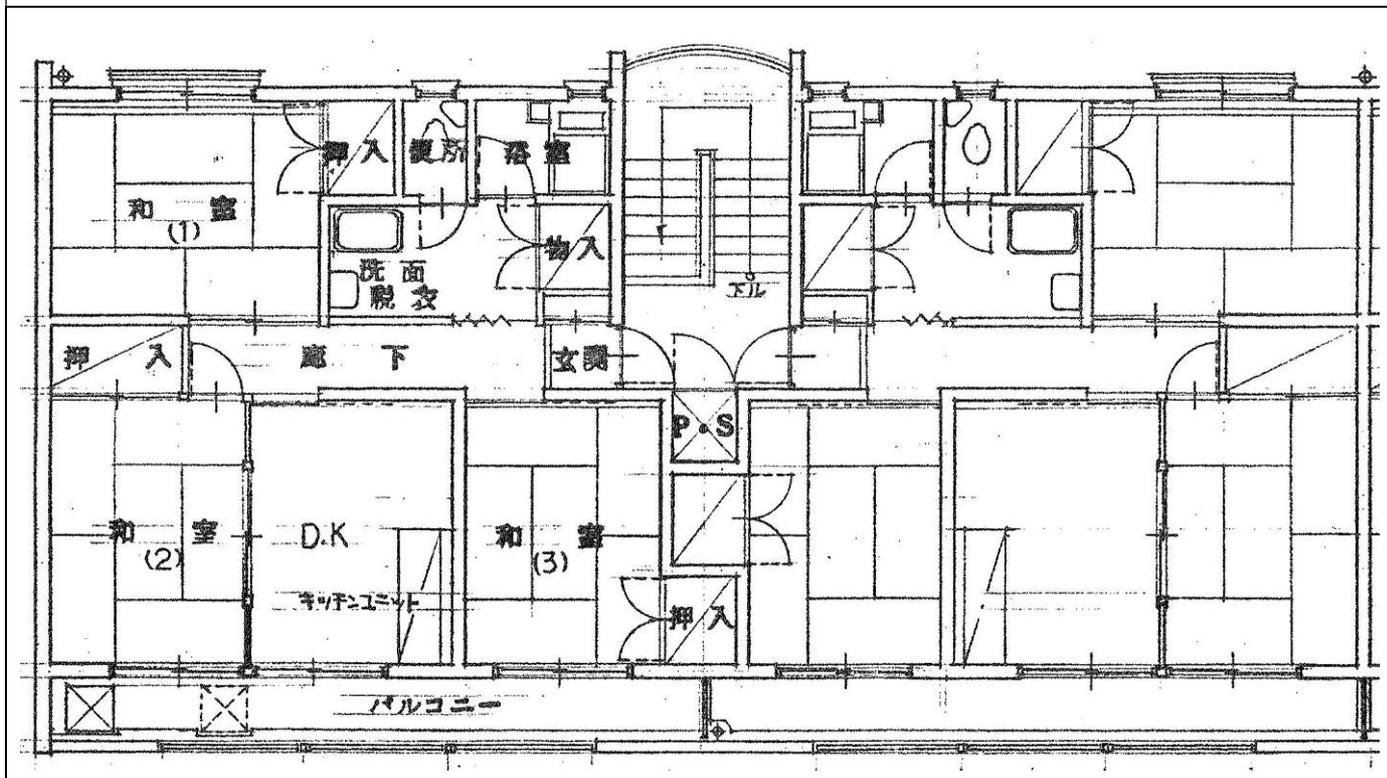
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-18 権現原団地建物配置図・間取り図



(4) 九鬼団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|---|----------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市井倉 51 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 禾生駅 [富士急行線] (約 1,150m) |
| バス停留所 | | 落合バス停 [富士急バス] (約 250m) | |
| 接道状況 | | 6.0m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 禾生地域コミュニティセンター (約 1,100m)、 禾生第一小学校 (約 950m)、禾生郵便局 (約 650m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | セブンイレブン都留田野倉南店 (約 1,100m)、 ベイシアフードセンター都留店 (約 1,400m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 12,642 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 5,887 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,643 |
| | | ④利用容積率 (%) | 46.6 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 13.0 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 昭和 57 (1982) ~昭和 60 (1985) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 4 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 84 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 4 階建~5 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| ⑤物置 | | 無し | |
| ⑥ゴミ置き場 | | 有り | |
| ⑦し尿処理 | | 公共下水道 | |
| ⑧雑排水処理 | 公共下水道 | | |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|-----------|-------|
| 九鬼 | 1号棟 | H14(2002) | 屋上防水 |
| 九鬼 | 2号棟 | H14(2002) | 屋上防水 |
| 九鬼 | 3号棟 | H14(2002) | 屋上防水 |
| 九鬼 | 1号棟 | H19(2007) | 階段手すり |
| 九鬼 | 2号棟 | H19(2007) | 階段手すり |
| 九鬼 | 3号棟 | H19(2007) | 階段手すり |
| 九鬼 | 4号棟 | H19(2007) | 階段手すり |
| 九鬼 | 1号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 九鬼 | 2号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 九鬼 | 3号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 九鬼 | 4号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 九鬼 | 4号棟 | H20(2008) | 屋上防水 |
| 九鬼 | 1号棟 | H25(2013) | 外壁補修 |
| 九鬼 | 1号棟 | H26(2014) | 外壁補修 |
| 九鬼 | 2号棟 | H26(2014) | 外壁補修 |
| 九鬼 | 3号棟 | H28(2016) | 外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | 1号棟 | 2号棟 | 3号棟 | 4号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 建設年度(年度) | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | |
| 構造 | 中耐4 | 中耐4 | 中耐4 | 中耐5 | |
| 耐用年数(年) | 70 | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | 40 | 39 | 38 | 37 | |
| 残余年数(年) | 30 | 31 | 32 | 33 | |
| 耐用1/2年度(年度) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| 満了年度(年度) | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | |
| 耐用年数経過時期※ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | |
| 階数 | 4階建 | 4階建 | 4階建 | 5階建 | |
| 戸数(戸) | 24 | 24 | 16 | 20 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | 24 | 24 | 16 | 20 | |
| 空家戸数(戸) | 10 | 4 | 4 | 2 | |
| 政策空家戸数(戸) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | 501.3 | 501.3 | 320.4 | 320.4 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 429.4 | 429.4 | 272.4 | |
| | 2階 | 429.4 | 429.4 | 272.4 | |
| | 3階 | 429.4 | 429.4 | 272.4 | |
| | 4階 | 429.4 | 429.4 | 272.4 | |
| | 5階 | — | — | — | |
| | 6階 | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | |
| | 計 | 1,717.7 | 1,717.7 | 1,089.4 | 1,361.8 |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | 1 | |
| | 6畳 | 3 | 3 | 2 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 71.57 | 71.57 | 68.09 | 68.09 |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | 3DK | 3DK |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 無し |
| 平均居住年(年) | 11.23 | 17.64 | 5.17 | 15.11 | |
| 平均家賃(円) | 20,379 | 24,785 | 21,142 | 23,928 | |
| 平均年齢(歳) | 40.77 | 48.17 | 36.91 | 38.30 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 0 | 2 | 2 |
| | | 2人 | 3 | 3 | 4 |
| | | 3人 | 3 | 5 | 2 |
| | | 4人 | 1 | 1 | 1 |
| | | 5人以上 | 1 | 1 | 0 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 5 | 6 | 3 |
| | | 高齢夫婦 | 1 | 2 | 0 |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 5 | 8 | 8 | |
| | 10年未満 | 5 | 1 | 2 | |
| | 15年未満 | 1 | 3 | 1 | |
| | 20年未満 | 1 | 1 | 1 | |
| | 30年未満 | 1 | 2 | 0 | |
| | 40年未満 | 1 | 5 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 5 | 3 | 1 | |
| | 100万円未満 | 1 | 2 | 3 | |
| | 200万円未満 | 4 | 5 | 3 | |
| | 300万円未満 | 1 | 1 | 1 | |
| | 400万円未満 | 2 | 3 | 2 | |
| | 500万円未満 | 1 | 2 | 1 | |
| | 500万円以上 | 0 | 4 | 1 | |
| 次回点検の予定年 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

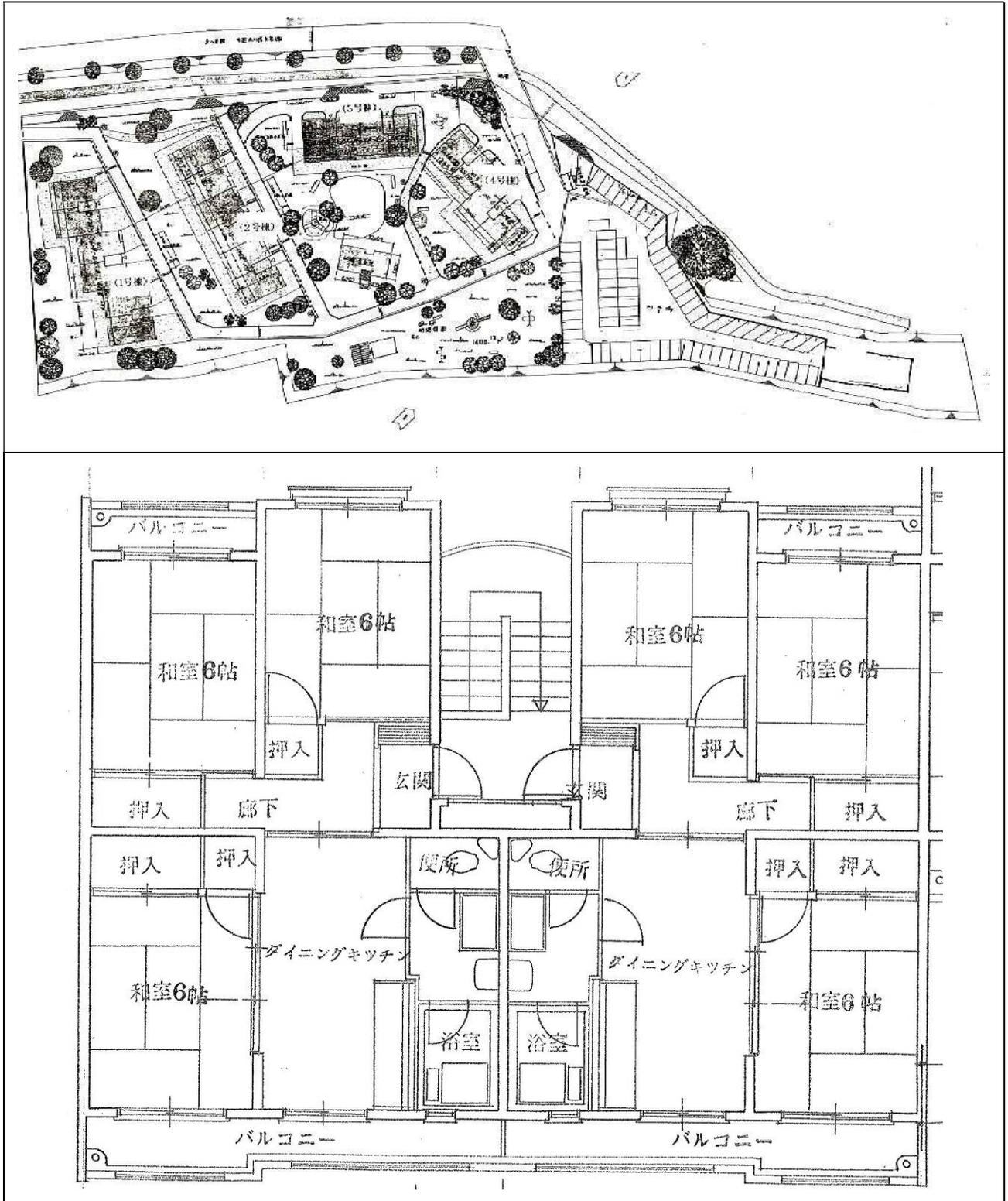
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-19 九鬼団地建物配置図・間取り図



(5) 朝日団地

団地カルテ

| | | | |
|--------------------------|-----------|--|--------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市朝日馬場 135 番地 1 | |
| | ②用途地域 | 都市計画区域外 | |
| | ③容積率 (%) | - | |
| | ④建ぺい率 (%) | - | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 禾生駅 [富士急行線] (約 4, 100m) |
| バス停留所 | | 禾生駅前バス停 [富士急バス] (約 4, 100m) | |
| 接道状況 | | 5. 9m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 盛里地域コミュニティセンター (約 950m) 、 都留朝日郵便局 (約 900m) | |
| 商業施設 (スパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | セブンイレブン都留井倉店 (約 3. 400m) 、 ベイシアフードセンター都留店 (約 3. 550m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 5, 667 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 4, 302 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1, 005 |
| | | ④利用容積率 (%) | 75. 9 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 17. 7 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 昭和 62 (1987) ~平成元 (1989) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 3 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 60 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 5 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| ⑤物置 | | 無し | |
| ⑥ゴミ置き場 | | 有り | |
| ⑦し尿処理 | | 合併処理浄化槽 | |
| ⑧雑排水処理 | | 合併処理浄化槽 | |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|------------|-------|
| 朝日 | 1号棟 | H15 (2003) | 屋上防水 |
| 朝日 | 2号棟 | H15 (2003) | 屋上防水 |
| 朝日 | 3号棟 | H15 (2003) | 屋上防水 |
| 朝日 | 1号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 朝日 | 2号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 朝日 | 3号棟 | H19 (2007) | 階段手すり |
| 朝日 | 1号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 朝日 | 2号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 朝日 | 3号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 朝日 | 3号棟 | H27 (2015) | 外壁補修 |
| 朝日 | 1号棟 | H30 (2018) | 外壁補修 |
| 朝日 | 2号棟 | H30 (2018) | 外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | 2号棟 | 3号棟 | |
|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| 建設年度（年度） | | 1987 | 1988 | 1989 | |
| 構造 | | 中耐5 | 中耐5 | 中耐5 | |
| 耐用年数（年） | | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数（年） | | 35 | 34 | 33 | |
| 残余年数（年） | | 35 | 36 | 37 | |
| 耐用1/2年度（年度） | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| 満了年度（年度） | | 2057 | 2058 | 2059 | |
| 耐用年数経過時期※ | | ▲ | △ | △ | |
| 階数 | | 5階建 | 5階建 | 5階建 | |
| 戸数（戸） | | 20 | 20 | 20 | |
| 入居中又は入居可能戸数（戸） | | 20 | 20 | 20 | |
| 空家戸数（戸） | | 5 | 6 | 8 | |
| 政策空家戸数（戸） | | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積（㎡） | | 335.9 | 334.3 | 334.3 | |
| 床面積（㎡） | 1階 | 287.9 | 286.3 | 286.3 | |
| | 2階 | 287.9 | 286.3 | 286.3 | |
| | 3階 | 287.9 | 286.3 | 286.3 | |
| | 4階 | 287.9 | 286.3 | 286.3 | |
| | 5階 | 287.9 | 286.3 | 286.3 | |
| | 6階 | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | |
| | 計 | 1,439.4 | 1,431.4 | 1,431.4 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 3 | 3 | 3 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積（㎡） | 71.97 | 71.57 | 71.57 | |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | 3DK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 無し |
| 平均居住年（年） | | 13.81 | 12.10 | 12.97 | |
| 平均家賃（円） | | 25,040 | 21,807 | 24,908 | |
| 平均年齢（歳） | | 38.68 | 37.51 | 38.83 | |
| 居住構成（世帯） | 若年 | 単身 | 2 | 1 | 2 |
| | | 2人 | 3 | 2 | 3 |
| | | 3人 | 2 | 2 | 3 |
| | | 4人 | 3 | 2 | 0 |
| | | 5人以上 | 1 | 3 | 2 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 3 | 3 | 2 |
| | 高齢夫婦 | 1 | 1 | 0 | |
| 居住年数（世帯） | 5年未満 | 3 | 3 | 1 | |
| | 10年未満 | 3 | 3 | 4 | |
| | 15年未満 | 4 | 3 | 2 | |
| | 20年未満 | 3 | 3 | 1 | |
| | 30年未満 | 2 | 1 | 3 | |
| | 40年未満 | 0 | 1 | 1 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | 0 | |
| 世帯収入（世帯） | 0円 | 1 | 0 | 0 | |
| | 100万円未満 | 0 | 3 | 1 | |
| | 200万円未満 | 3 | 3 | 3 | |
| | 300万円未満 | 4 | 2 | 2 | |
| | 400万円未満 | 2 | 1 | 3 | |
| | 500万円未満 | 2 | 2 | 2 | |
| | 500万円以上 | 3 | 3 | 1 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

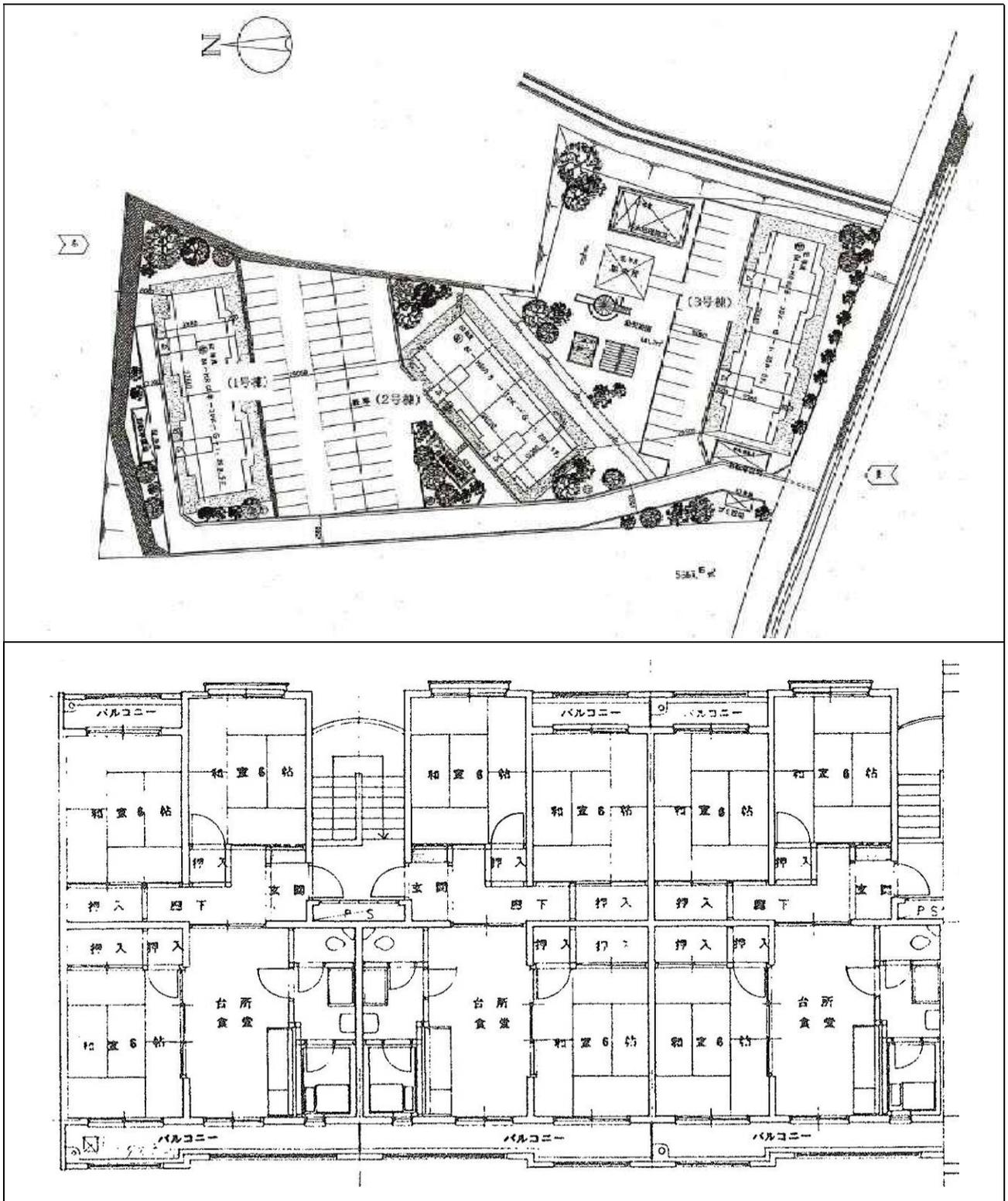
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-20 朝日団地建物配置図・間取り図



(6) 鹿留団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|--|---------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市鹿留 124 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 東桂駅 [富士急行線] (約 800m) |
| バス停留所 | | 大学入口バス停 [富士急バス] (約 2,600m) | |
| 接道状況 | | 5.0m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 東桂地域コミュニティセンター (約 900m)、 東桂小学校 (約 700m)、東桂中学校 (約 650m)、 東桂郵便局 (約 950m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | ローソン都留桂店 (約 1,000m)、 薬のサンロード都留十日市場店 (約 1,500m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 5,563 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 3,770 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,206 |
| | | ④利用容積率 (%) | 67.8 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 21.7 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 平成 2 (1990) ~ 平成 4 (1992) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 3 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 52 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 3 階建~4 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 | | |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|------------|-------|
| 鹿留 | 1号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 鹿留 | 2号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 鹿留 | 3号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 鹿留 | 1号棟 | H22 (2010) | 屋上防水 |
| 鹿留 | 2号棟 | H22 (2010) | 屋上防水 |
| 鹿留 | 3号棟 | H22 (2010) | 屋上防水 |
| 鹿留 | 2号棟 | H28 (2016) | 外壁補修 |
| 鹿留 | 1号棟 | H29 (2017) | 外壁補修 |
| 鹿留 | 3号棟 | H29 (2017) | 外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | 2号棟 | 3号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 建設年度(年度) | | 1990 | 1991 | 1992 | |
| 構造 | | 中耐3 | 中耐4 | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 32 | 31 | 30 | |
| 残余年数(年) | | 38 | 39 | 40 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2025 | 2026 | 2027 | |
| 満了年度(年度) | | 2060 | 2061 | 2062 | |
| 耐用年数経過時期※ | | △ | △ | △ | |
| 階数 | | 3階建 | 4階建 | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 12 | 16 | 24 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 12 | 16 | 24 | |
| 空家戸数(戸) | | 0 | 0 | 1 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 331.6 | 342.8 | 531.7 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 276.0 | 287.2 | 448.3 | |
| | 2階 | 276.0 | 287.2 | 448.3 | |
| | 3階 | 276.0 | 287.2 | 448.3 | |
| | 4階 | — | 287.2 | 448.3 | |
| | 5階 | — | — | — | |
| | 6階 | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | |
| | 計 | 827.9 | 1,148.6 | 1,793.0 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 1 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 2 | 3 | 3 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 69.0 | 71.8 | 74.7 | |
| | 部屋数 | 3DK | 3DK | 3DK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 未整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 無し |
| 平均居住年(年) | | 8.16 | 9.11 | 12.02 | |
| 平均家賃(円) | | 27,050 | 32,194 | 29,517 | |
| 平均年齢(歳) | | 30.26 | 34.38 | 39.75 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 1 | 1 | 1 |
| | | 2人 | 4 | 4 | 8 |
| | | 3人 | 1 | 4 | 7 |
| | | 4人 | 3 | 4 | 1 |
| | | 5人以上 | 1 | 1 | 0 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 2 | 1 | 6 |
| | 高齢夫婦 | 0 | 1 | 0 | |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 3 | 7 | 8 | |
| | 10年未満 | 4 | 2 | 4 | |
| | 15年未満 | 2 | 2 | 5 | |
| | 20年未満 | 2 | 1 | 0 | |
| | 30年未満 | 1 | 3 | 6 | |
| | 40年未満 | 0 | 1 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 4 | 1 | 0 | |
| | 100万円未満 | 0 | 2 | 2 | |
| | 200万円未満 | 1 | 4 | 9 | |
| | 300万円未満 | 1 | 2 | 5 | |
| | 400万円未満 | 2 | 0 | 1 | |
| | 500万円未満 | 3 | 2 | 2 | |
| | 500万円以上 | 1 | 5 | 4 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

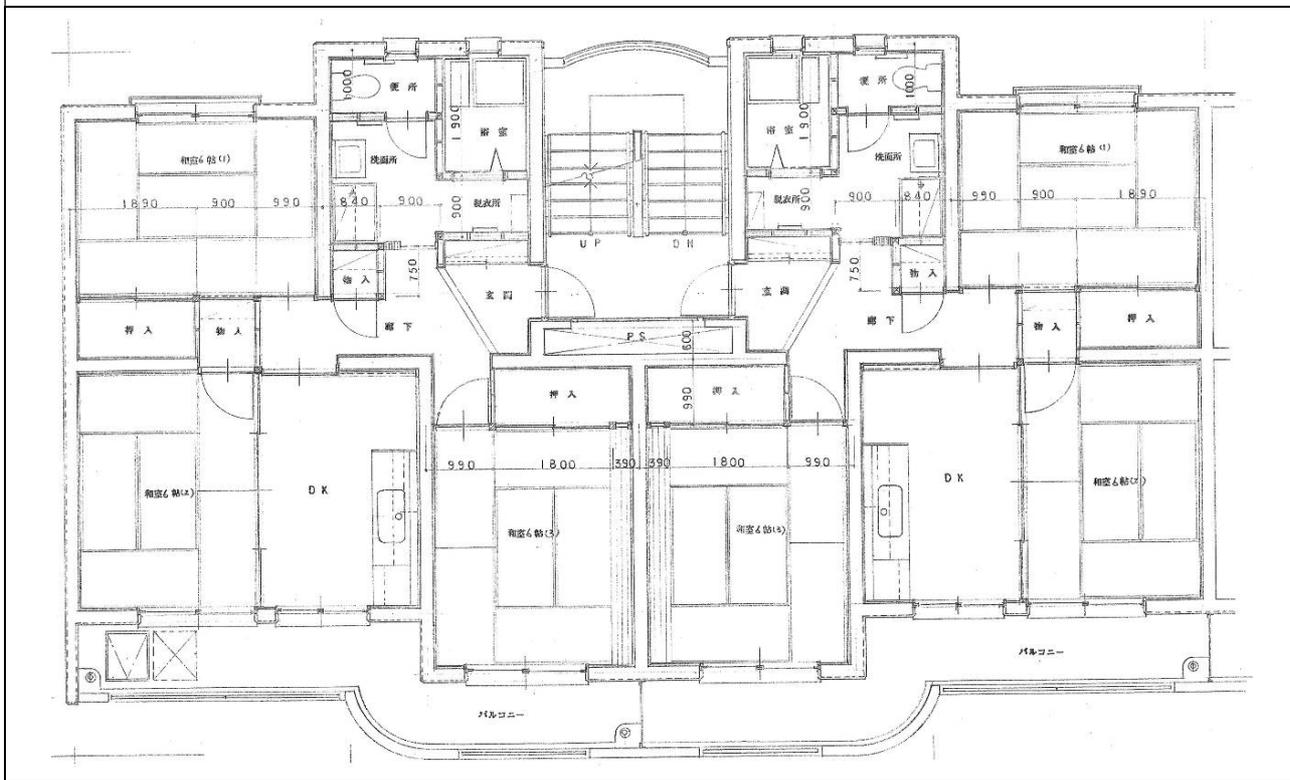
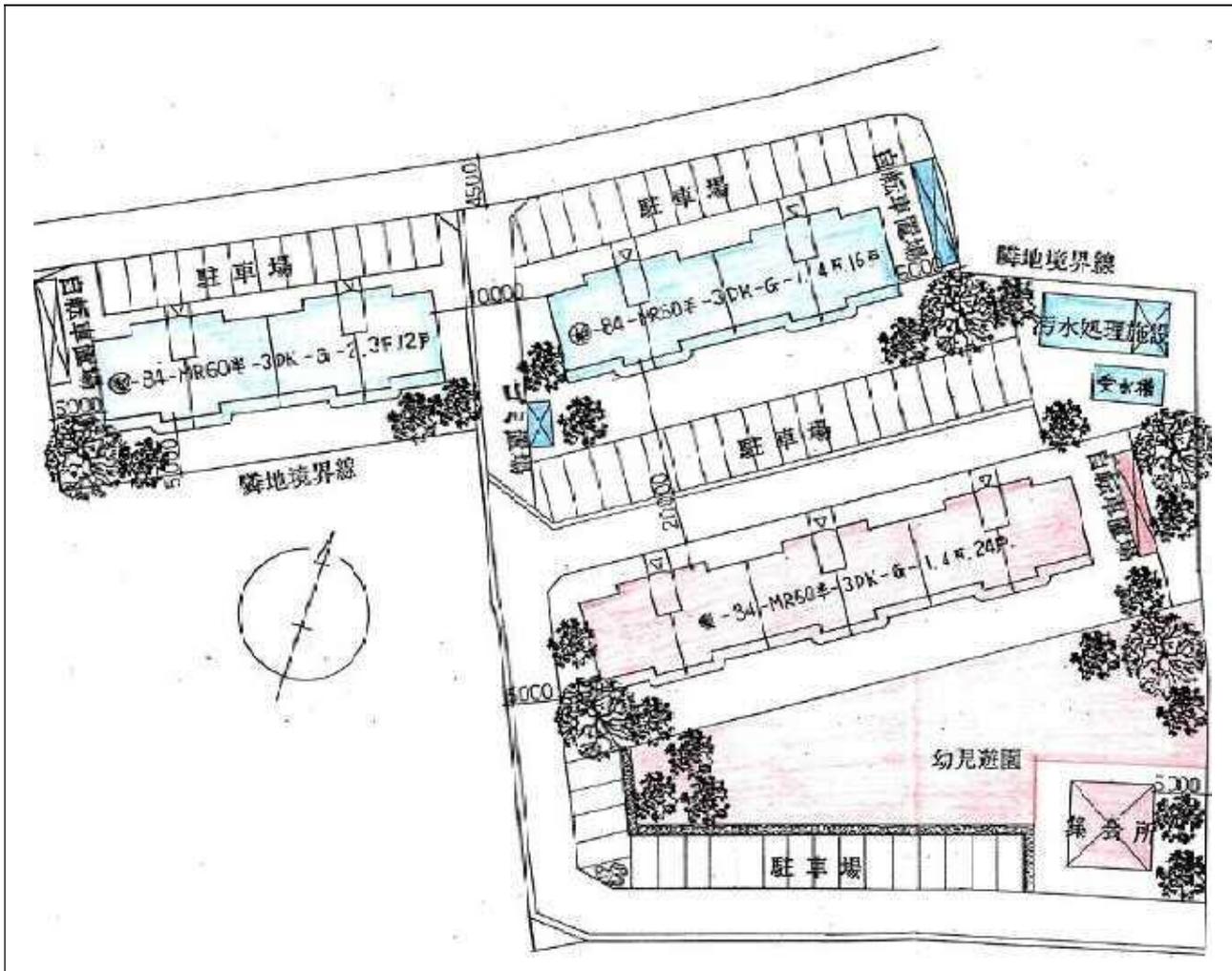
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-21 鹿留団地建物配置図・間取り図



(7) 田原団地

団地カルテ

| | | | |
|--------------------------|-----------|--|-------------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市田原1丁目9番1号、田原1丁目9番2号、 田原1丁目11番1号 | |
| | ②用途地域 | 第一種住居地域 | |
| | ③容積率(%) | 200 | |
| | ④建ぺい率(%) | 60 | |
| | ⑤DID | 区域内 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 都留文科大学前駅 [富士急行線] (約550m) |
| バス停留所 | | 田原入口バス停 [富士急バス] (約100m) | |
| 接道状況 | | 6.5m | |
| 公園 | | 児童遊園(団地内)、総合運動公園(約1,300m)、 楽山公園(約1,200m)、二ノ側公園(約600m)、 三ノ側公園(約300m) | |
| 公共施設 | | 都留市役所(約1,300m)、都留上谷郵便局(約400m)、 都の杜うぐいすホール(約1,800m)、 山梨県南都留合同庁舎(約750m)、 | |
| 商業施設(スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | セブンイレブン都留田原2丁目店(約300m)、 オギノ都留店(約500m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積(m ²) | 4,112 |
| | | ②延床面積(m ²) | 3,853 |
| | | ③建築面積(m ²) | 963 |
| | | ④利用容積率(%) | 93.7 |
| | | ⑤利用建ぺい率(%) | 23.4 |
| | | ⑥建設年度(年) | 平成5(1993)～平成6(1994)、平成9(1997) |
| | | ⑦棟数(棟) | 3 |
| | | ⑧総戸数(戸) | 44(一般)+8(特公賃) |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造4階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 | | |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|---------------|-------|
| 田原 | 1号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 田原 | 2号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 田原 | 3号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 田原 | 1号棟 | H31(R1)(2019) | 外壁補修 |
| 田原 | 2号棟 | H31(R1)(2019) | 外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | 2号棟 | 3号A棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 建設年度(年度) | | 1993 | 1994 | 1997 | |
| 構造 | | 中耐4 | 中耐4 | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 29 | 28 | 25 | |
| 残余年数(年) | | 41 | 42 | 45 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2028 | 2029 | 2032 | |
| 満了年度(年度) | | 2063 | 2064 | 2067 | |
| 耐用年数経過時期※ | | △ | △ | △ | |
| 階数 | | 4階建 | 4階建 | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 16 | 16 | 12 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 16 | 16 | 12 | |
| 空家戸数(戸) | | 0 | 1 | 2 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 363.6 | 388.8 | 401.6 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 306.8 | 332.0 | 324.6 | |
| | 2階 | 306.8 | 332.0 | 324.6 | |
| | 3階 | 306.8 | 332.0 | 324.6 | |
| | 4階 | 306.8 | 332.0 | 324.6 | |
| | 5階 | — | — | — | |
| | 6階 | — | — | — | |
| | 7階 | — | — | — | |
| | 計 | 1,227.0 | 1,328.0 | 1,298.2 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 3 | 3 | 1 | |
| | 8畳 | 0 | 0 | 2 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 76.69 | 83.00 | 110.37/101.08/113.11 | |
| 部屋数 | | 3DK | 3DK | 3LDK/2LDK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) | 2(風呂・台所) | 3(風呂・台所・洗面室) |
| | | 手摺設置 | 1階の障害者向けの部屋のみ有り | 1階の障害者向けの部屋のみ有り | 未整備 |
| | | 段差解消 | 1階の障害者向けの部屋のみ風呂以外バリアフリー化 | 1階の障害者向けの部屋のみ風呂以外バリアフリー化 | 未整備 |
| | 共用 | 浴室 | 有り | 有り | 有り |
| | | アスベスト | 無し | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 | 済整備 |
| | | エレベーター | 無し | 無し | 有り |
| 平均居住年(年) | | 11.10 | 4.97 | 16.69 | |
| 平均家賃(円) | | 30,044 | 26,893 | 29,230 | |
| 平均年齢(歳) | | 51.97 | 34.50 | 67.06 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 1 | 1 | 1 |
| | | 2人 | 2 | 6 | 2 |
| | | 3人 | 3 | 1 | 0 |
| | | 4人 | 1 | 0 | 0 |
| | | 5人以上 | 0 | 2 | 0 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 6 | 5 | 4 |
| 居住年数(世帯) | | 高齢夫婦 | 3 | 0 | 3 |
| 居住年数 | 5年未満 | 7 | 9 | 2 | |
| | 10年未満 | 5 | 1 | 2 | |
| | 15年未満 | 1 | 4 | 0 | |
| | 20年未満 | 0 | 0 | 1 | |
| | 30年未満 | 3 | 1 | 5 | |
| | 40年未満 | 0 | 0 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 1 | 4 | 0 | |
| | 100万円未満 | 2 | 0 | 2 | |
| | 200万円未満 | 1 | 3 | 1 | |
| | 300万円未満 | 5 | 5 | 4 | |
| | 400万円未満 | 1 | 2 | 2 | |
| | 500万円未満 | 4 | 1 | 1 | |
| | 500万円以上 | 2 | 0 | 0 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | 2025 | |

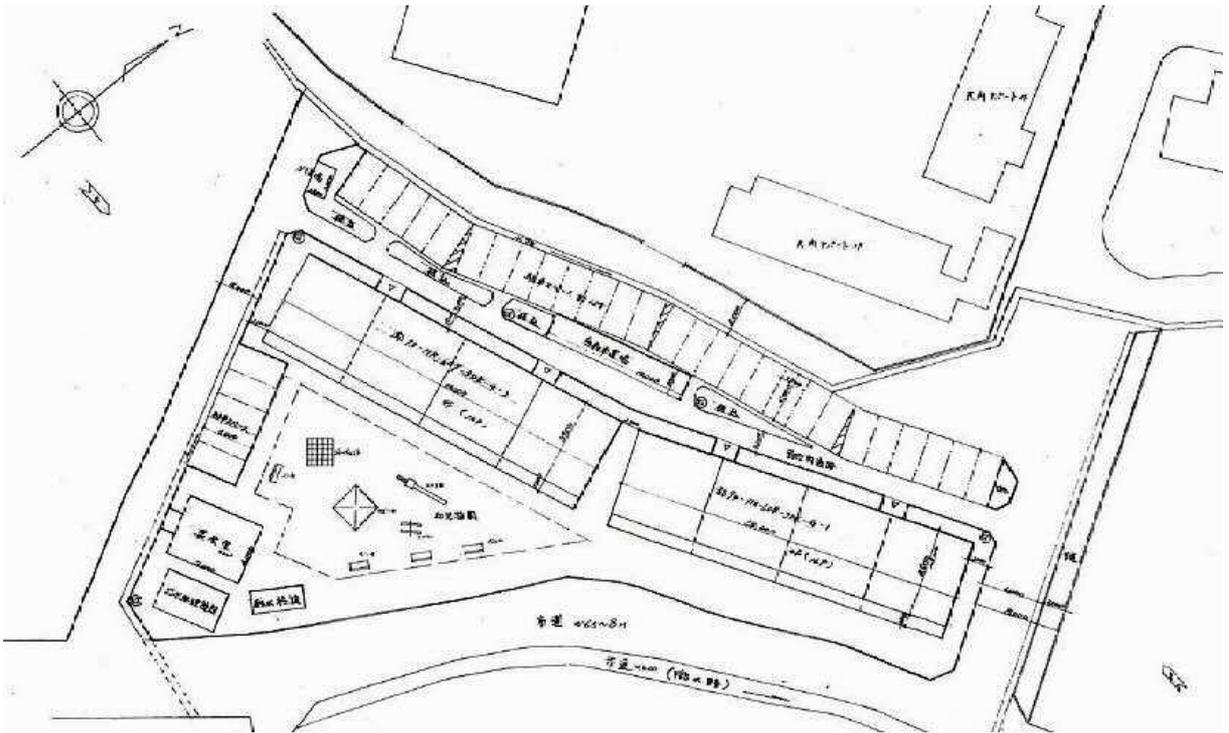
※耐用年数経過時期の記号凡例

- は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟
- △は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟
- ▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

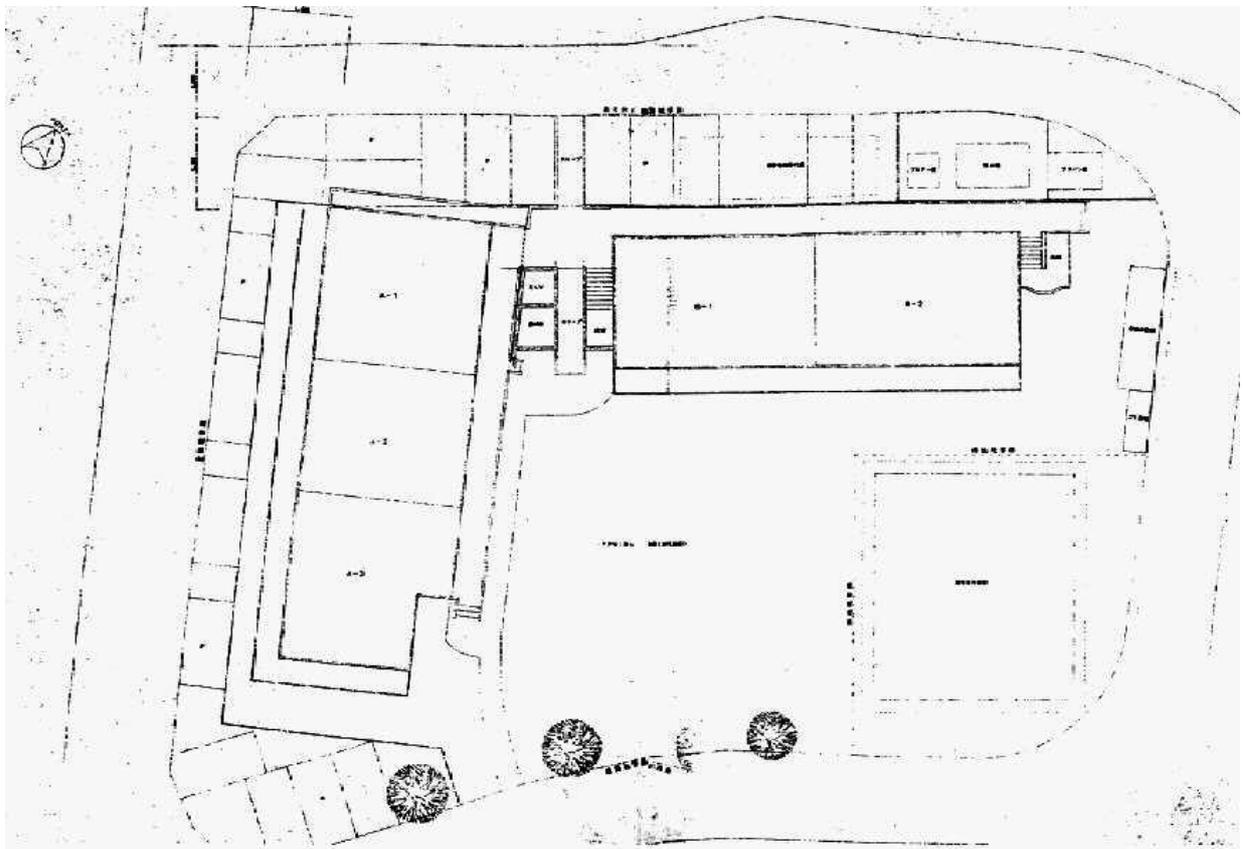
- は計画期間内に耐用年限を経過する住棟
- は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

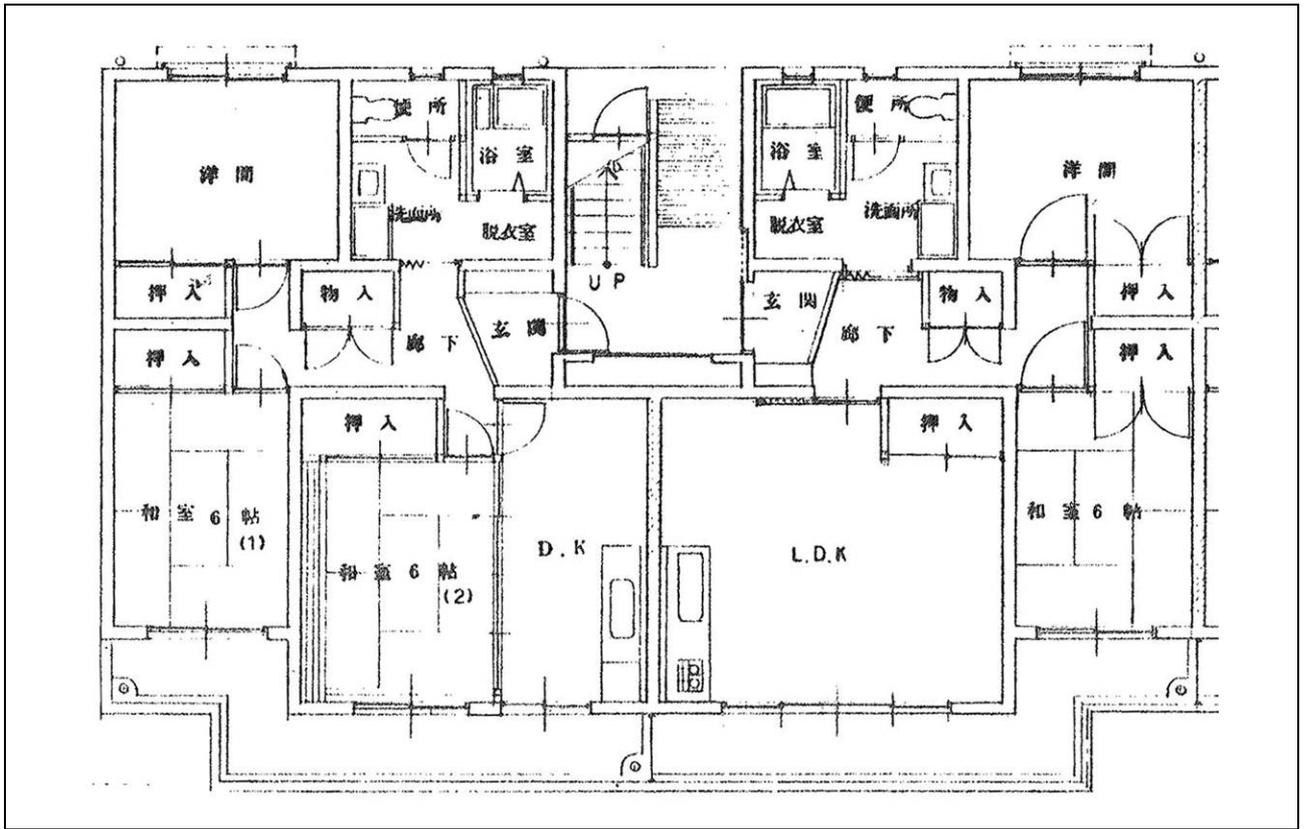
図 2-22 田原団地建物配置図・間取り図

1・2号棟



3号棟





(8) 中野団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|------------|---|------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市法能 2464 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 赤坂駅 [富士急行線] (約 1,400m) |
| バス停留所 | | 自動車教習所前バス停 [富士急バス] (約 50m) | |
| 接道状況 | | 10.0m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内)、玉川公園 (約 450m) | |
| 公共施設 | | いきいきプラザ都留 (約 450m)、 谷村第二小学校 (約 1,500m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | デイリーヤマザキ都留バイパス店 (約 900m) ツルハドラッグ都留赤坂店 (約 1,200m) | |
| 団地状況 | A. 敷地・建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 2,626 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 1,995 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 604 |
| | | ④利用容積率 (%) | 76.0 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 23.0 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 平成 7 (1995) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 1 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 24 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 4 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| | | ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|------------|-----------|
| 中野 | 1号棟 | H19 (2007) | 火災報知器 |
| 中野 | 1号棟 | R2 (2020) | 屋上防水、外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|--------------------------|
| 建設年度(年度) | | 1995 | |
| 構造 | | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | |
| 経過年数(年) | | 27 | |
| 残余年数(年) | | 43 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2030 | |
| 満了年度(年度) | | 2065 | |
| 耐用年数経過時期※ | | △ | |
| 階数 | | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 24 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 24 | |
| 空家戸数(戸) | | 1 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 603.7 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 498.7 | |
| | 2階 | 498.7 | |
| | 3階 | 498.7 | |
| | 4階 | 498.7 | |
| | 5階 | — | |
| | 6階 | — | |
| | 7階 | — | |
| | 計 | 1,994.6 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | |
| | 6畳 | 2 | |
| | 8畳 | 1 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 83.11 | |
| | 部屋数 | 3DK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 2(風呂・台所) |
| | | 手摺設置 | 1階の障害者向けの部屋のみ有 |
| | | 段差解消 | 1階の障害者向けの部屋のみ風呂以外バリアフリー化 |
| | | 浴室 | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り |
| | | 段差解消 | 済み |
| | | エレベーター | 無し |
| 平均居住年(年) | | 13.78 | |
| 平均家賃(円) | | 27,291 | |
| 平均年齢(歳) | | 42.44 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 2 |
| | | 2人 | 5 |
| | | 3人 | 4 |
| | | 4人 | 1 |
| | | 5人以上 | 2 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 8 |
| | | 高齢夫婦 | 1 |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 8 | |
| | 10年未満 | 5 | |
| | 15年未満 | 1 | |
| | 20年未満 | 1 | |
| | 30年未満 | 8 | |
| | 40年未満 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 6 | |
| | 100万円未満 | 7 | |
| | 200万円未満 | 2 | |
| | 300万円未満 | 3 | |
| | 400万円未満 | 1 | |
| | 500万円未満 | 2 | |
| | 500万円以上 | 2 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

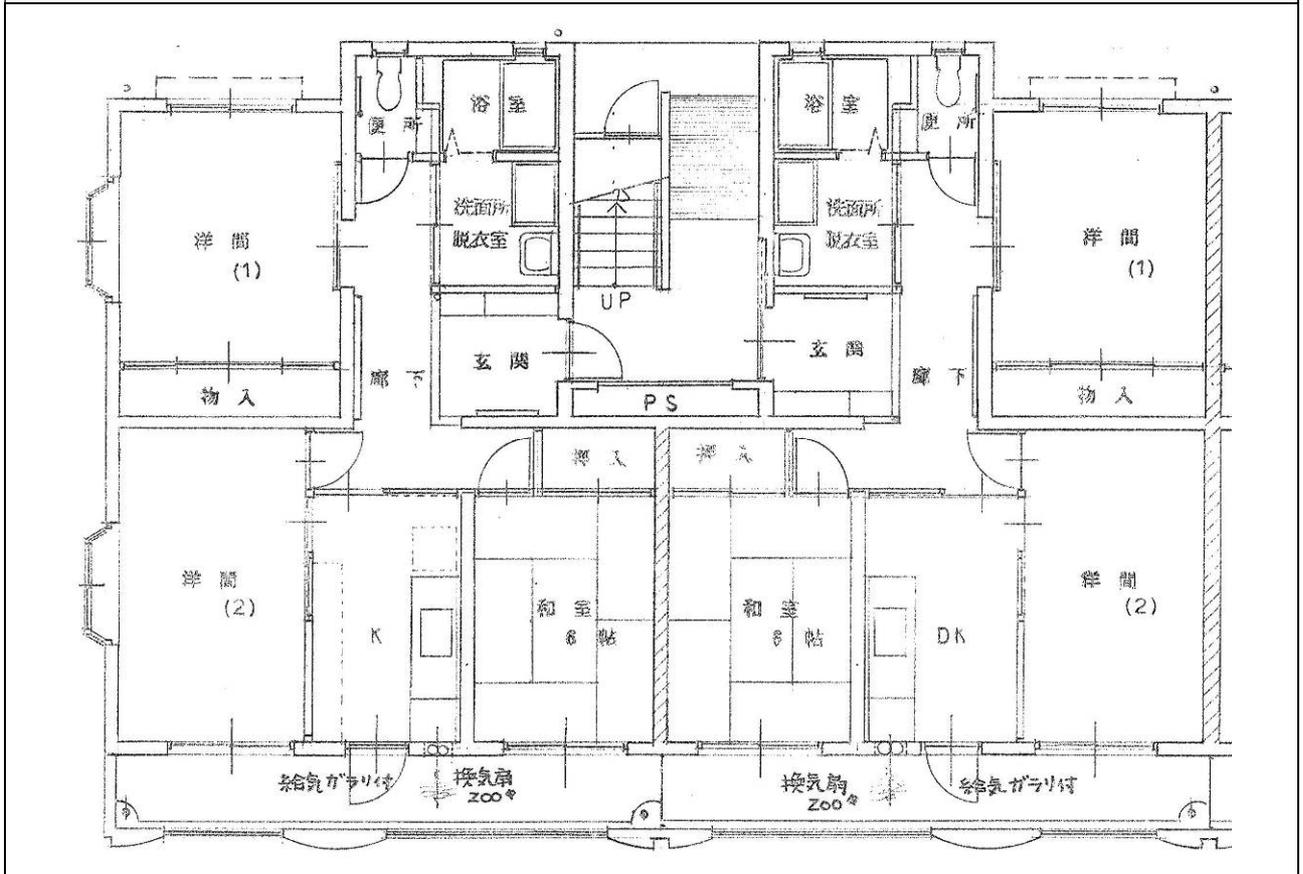
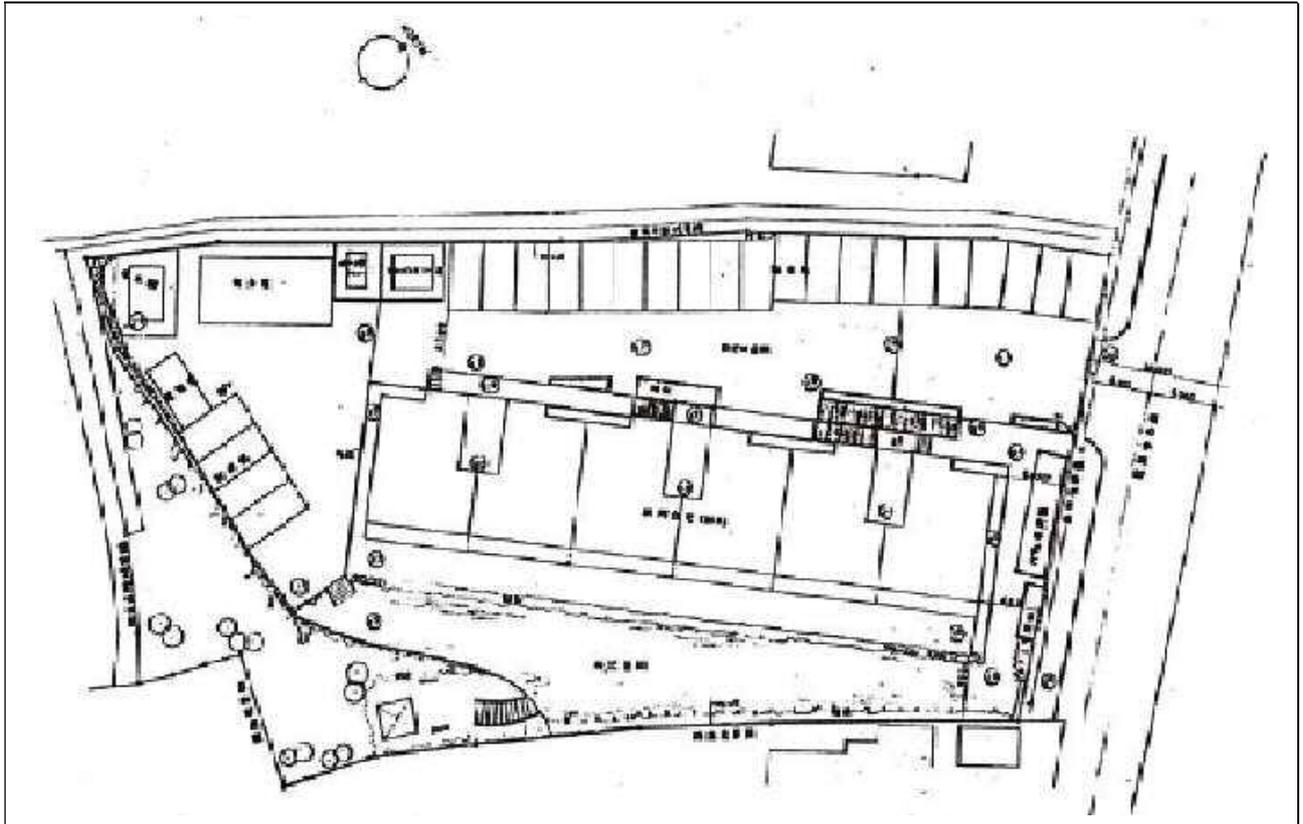
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-23 中野団地建物配置図・間取り図



(9) 古渡団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|--|---------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市鹿留 2122 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 東桂駅 [富士急行線] (約 1,200m) |
| バス停留所 | | 大学入口バス停 [富士急バス] (約 2,500m) | |
| 接道状況 | | 5.8m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 東桂地域コミュニティセンター (約 1,000m)、 東桂小学校 (約 1,200m)、東桂中学校 (約 1,300m)、 東桂郵便局 (約 950m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | ローソン都留桂店 (約 850m) 薬のサンロード都留十日市場店 (約 1,300m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 5,333 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 5,642 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,410 |
| | | ④利用容積率 (%) | 105.8 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 26.4 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 平成 13 (2001)、平成 15 (2003) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 2 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 60 |
| | | ⑨構造 | 中層耐火構造 5 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| | | ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|-----------|-------|
| 古渡 | 1号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |
| 古渡 | 2号棟 | H19(2007) | 火災報知器 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟 | 2号棟 | |
|-----------------------|--------------------------|----------|----------------|----------------|
| 建設年度(年度) | | 2001 | 2003 | |
| 構造 | | 中耐5 | 中耐5 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 21 | 19 | |
| 残余年数(年) | | 49 | 51 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2036 | 2038 | |
| 満了年度(年度) | | 2071 | 2073 | |
| 耐用年数経過時期※ | | ○ | ○ | |
| 階数 | | 5階建 | 5階建 | |
| 戸数(戸) | | 30 | 30 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 30 | 30 | |
| 空家戸数(戸) | | 3 | 1 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 704.9 | 704.9 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 564.2 | 564.2 | |
| | 2階 | 564.2 | 564.2 | |
| | 3階 | 564.2 | 564.2 | |
| | 4階 | 564.2 | 564.2 | |
| | 5階 | 564.2 | 564.2 | |
| | 6階 | — | — | |
| | 7階 | — | — | |
| 計 | | 2,820.9 | 2,820.9 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 1 | 1 | |
| | 8畳 | 2 | 2 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 94.0 | 94.0 | |
| 部屋数 | | 3LDK | 3LDK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 3(風呂・台所・洗面室) | 3(風呂・台所・洗面室) |
| | | 手摺設置 | 一部有(玄関・風呂・トイレ) | 一部有(玄関・風呂・トイレ) |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 |
| | 共用 | 浴室 | 有り | 有り |
| | | アスベスト | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 済み | 済み |
| | | エレベーター | 有り | 有り |
| 平均居住年(年) | | 7.09 | 5.40 | |
| 平均家賃(円) | | 34,404 | 29,497 | |
| 平均年齢(歳) | | 33.99 | 31.92 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 1 | 1 |
| | | 2人 | 5 | 3 |
| | | 3人 | 5 | 10 |
| | | 4人 | 7 | 8 |
| | | 5人以上 | 2 | 1 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 5 | 2 |
| | 高齢夫婦 | 2 | 4 | |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 11 | 14 | |
| | 10年未満 | 8 | 8 | |
| | 15年未満 | 3 | 1 | |
| | 20年未満 | 5 | 6 | |
| | 30年未満 | 0 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 2 | 1 | |
| | 100万円未満 | 7 | 4 | |
| | 200万円未満 | 4 | 7 | |
| | 300万円未満 | 3 | 6 | |
| | 400万円未満 | 4 | 6 | |
| | 500万円以上 | 4 | 1 | |
| 次回点検の予定年 | | 2023 | 2023 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

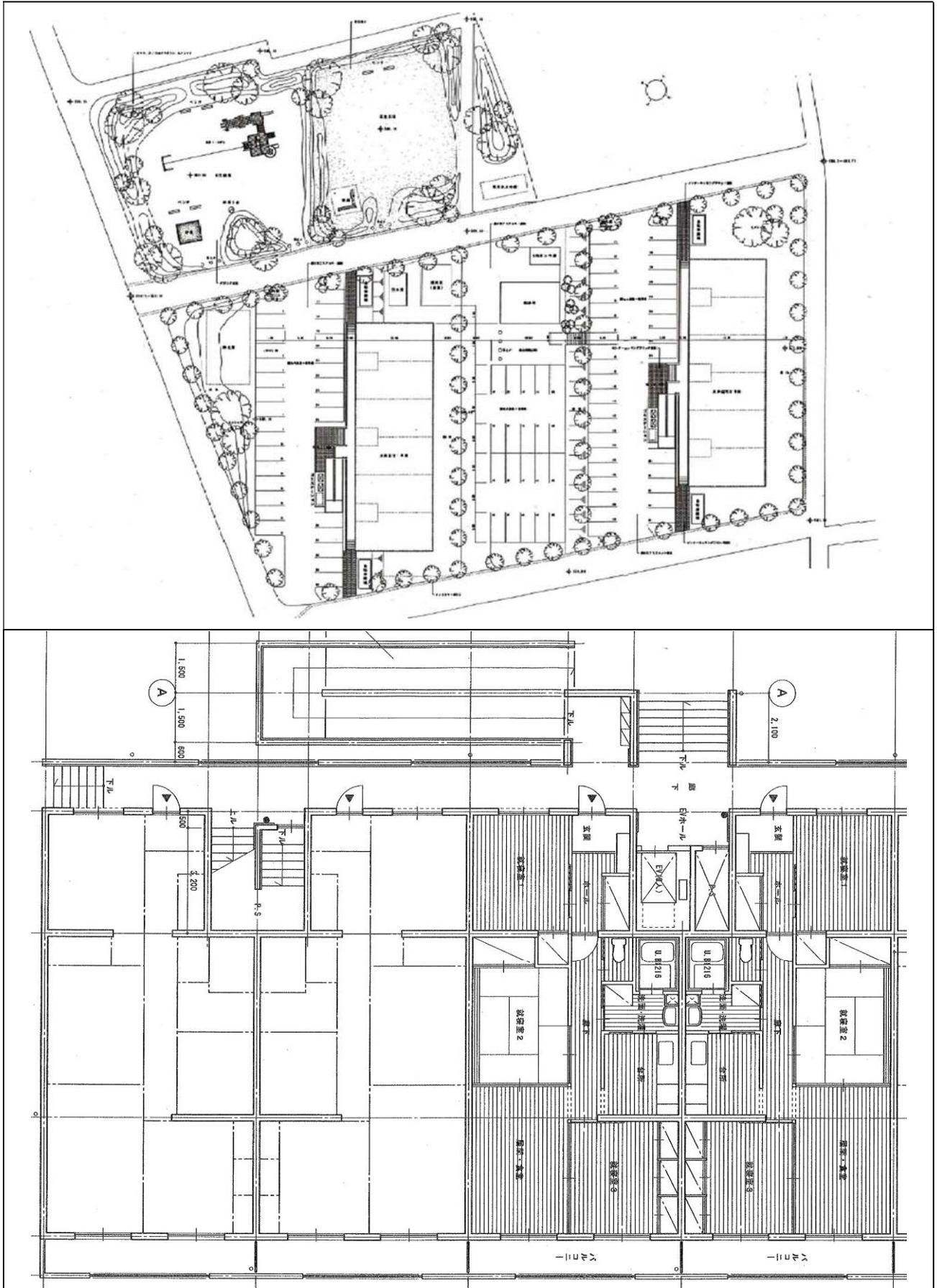
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-24 古渡団地建物配置図・間取り図



(10) 井倉団地

団地カルテ

| | | | |
|---------------------------|-----------|---|-------------------------|
| 立地条件 | ①所在地 | 都留市井倉 708 番地 | |
| | ②用途地域 | 無指定地域 | |
| | ③容積率 (%) | 200 | |
| | ④建ぺい率 (%) | 70 | |
| | ⑤DID | 区域外 | |
| | ⑥土地の権利関係 | 所有地 | |
| | ⑦団地周辺の状況 | 鉄道駅 | 禾生駅 [富士急行線] (約 1,400m) |
| バス停留所 | | 禾生駅前バス停 [富士急バス] (約 1,400m) | |
| 接道状況 | | 7.5m | |
| 公園 | | 児童遊園 (団地内) | |
| 公共施設 | | 禾生地域コミュニティセンター (約 1,400m)、 禾生第一小学校 (約 1,300m)、禾生郵便局 (約 1,500m) | |
| 商業施設 (スーパー・コンビニ・ドラッグストア等) | | セブンイレブン都留井倉店 (約 700m) ベイシアフードセンター都留店 (約 850m) | |
| 団地状況 | A. 敷地建物状況 | ①敷地面積 (㎡) | 7,736 |
| | | ②延床面積 (㎡) | 8,499 |
| | | ③建築面積 (㎡) | 1,567 |
| | | ④利用容積率 (%) | 109.9 |
| | | ⑤利用建ぺい率 (%) | 3.1 |
| | | ⑥建設年度 (年) | 平成 6 (1994)、平成 8 (1996) |
| | | ⑦棟数 (棟) | 2 |
| | | ⑧総戸数 (戸) | 84 |
| | | ⑨構造 | 高層耐火構造 7 階建 |
| | | ⑩建築工法 | RC 造 |
| | | ⑪耐震状況 | 新耐震 |
| | B. 施設整備状況 | ①集会所 | 有り |
| | | ②児童遊園 | 有り |
| | | ③駐車スペース | 有り |
| | | ④駐輪場 | 有り |
| | | ⑤物置 | 無し |
| | | ⑥ゴミ置き場 | 有り |
| | | ⑦し尿処理 | 合併処理浄化槽 |
| | | ⑧雑排水処理 | 合併処理浄化槽 |

修繕等の履歴

| 団地名 | 棟名 | 工事年度 | 工事内容 |
|-----|-----|----------------|-----------|
| 井倉 | 1号棟 | H31(R1) (2019) | 屋上防水 |
| 井倉 | 1号棟 | R2 (2020) | EV改修 |
| 井倉 | 2号棟 | R2 (2020) | EV改修 |
| 井倉 | 2号棟 | R3 (2021) | 屋上防水・外壁補修 |
| 井倉 | 1号棟 | R4 (2022) | 外壁補修 |

住棟カルテ

| 棟名 | | 1号棟(特公賃) | 2号棟(特公賃) | |
|-----------------------|--------------------------|----------|--------------|--------------|
| 建設年度(年度) | | 1994 | 1996 | |
| 構造 | | 高耐7 | 高耐7 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | 70 | |
| 経過年数(年) | | 28 | 26 | |
| 残余年数(年) | | 42 | 44 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2029 | 2031 | |
| 満了年度(年度) | | 2064 | 2066 | |
| 耐用年数経過時期※ | | △ | △ | |
| 階数 | | 7階建 | 7階建 | |
| 戸数(戸) | | 42 | 42 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 42 | 42 | |
| 空家戸数(戸) | | 12 | 9 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 783.5 | 783.5 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 2階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 3階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 4階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 5階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 6階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 7階 | 607.1 | 607.1 | |
| | 計 | 4,249.6 | 4,249.6 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | 0 | |
| | 6畳 | 2 | 2 | |
| | 8畳 | 1 | 1 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 101.2 | 101.2 | |
| | 部屋数 | 3LDK | 3LDK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | 新耐震 | |
| | コンクリート圧縮強度 | 不明 | 不明 | |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | 確保 | |
| | 防火区画 | 確保 | 確保 | |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 3(風呂・台所・洗面室) | 3(風呂・台所・洗面室) |
| | | 手摺設置 | 未整備 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り | 有り |
| | | 段差解消 | 済み | 済み |
| | | エレベーター | 有り | 有り |
| 平均居住年(年) | | 11.52 | 6.49 | |
| 平均家賃(円) | | 50,533 | 48,727 | |
| 平均年齢(歳) | | 31.64 | 27.00 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 0 | 2 |
| | | 2人 | 9 | 2 |
| | | 3人 | 6 | 10 |
| | | 4人 | 12 | 14 |
| | | 5人以上 | 3 | 4 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 0 | 0 |
| | 高齢夫婦 | 0 | 1 | |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | 10 | 19 | |
| | 10年未満 | 3 | 5 | |
| | 15年未満 | 9 | 6 | |
| | 20年未満 | 1 | 1 | |
| | 30年未満 | 7 | 2 | |
| | 40年未満 | 0 | 0 | |
| | 40年以上 | 0 | 0 | |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | 0 | 0 | |
| | 100万円未満 | 0 | 0 | |
| | 200万円未満 | 0 | 0 | |
| | 300万円未満 | 2 | 1 | |
| | 400万円未満 | 3 | 4 | |
| | 500万円未満 | 2 | 5 | |
| | 500万円以上 | 23 | 23 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

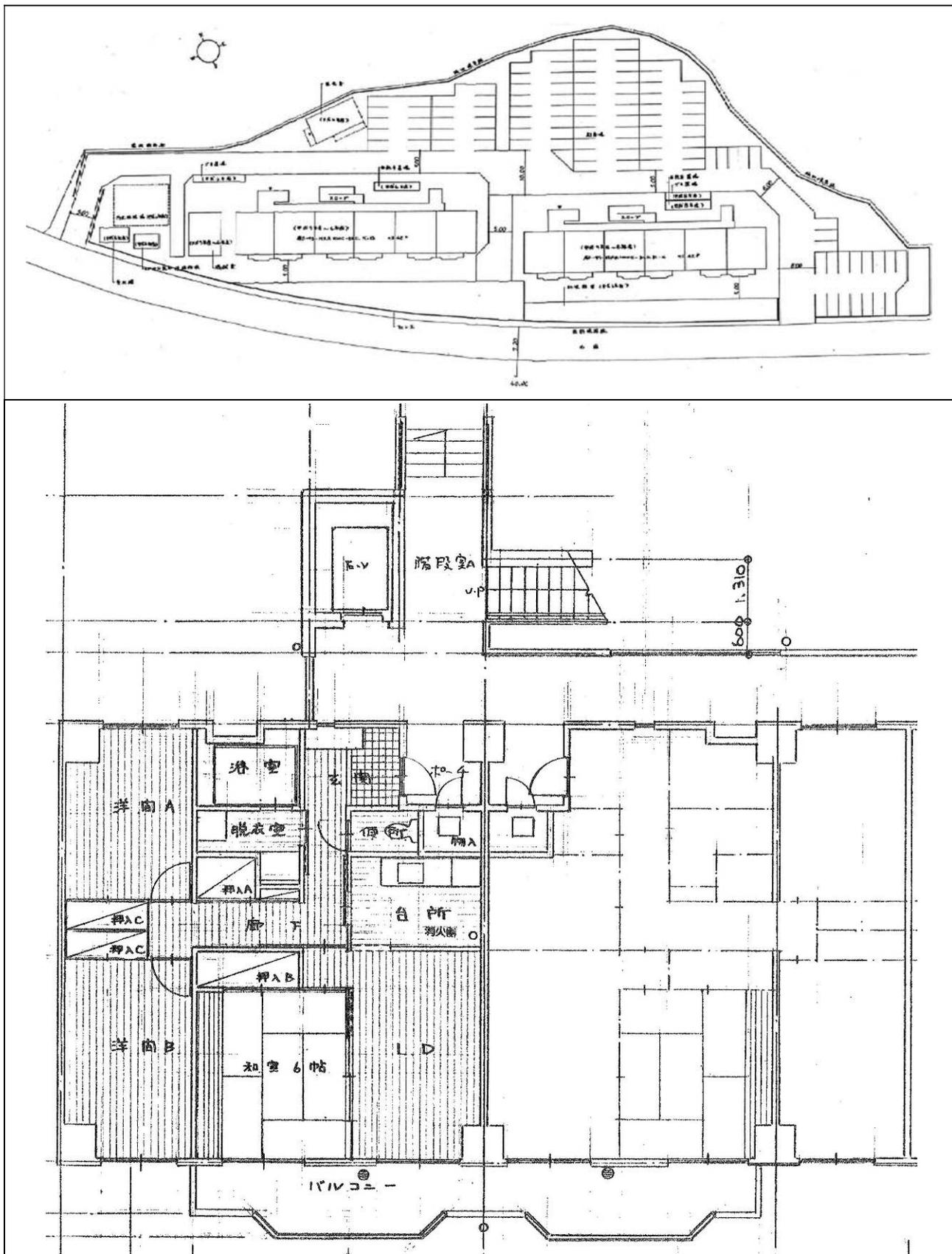
△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

図 2-25 井倉団地建物配置図・間取り図



(11) 田原団地(特定公共賃貸住宅) 団地カルテは p53 「(7) 田原団地」を参照。

住棟カルテ

| 棟名 | | 3-B号棟(特公賃) | |
|-----------------------|--------------------------|------------|--------------|
| 建設年度(年度) | | 1997 | |
| 構造 | | 中耐4 | |
| 耐用年数(年) | | 70 | |
| 経過年数(年) | | 25 | |
| 残余年数(年) | | 45 | |
| 耐用1/2年度(年度) | | 2032 | |
| 満了年度(年度) | | 2067 | |
| 耐用年数経過時期※ | | △ | |
| 階数 | | 4階建 | |
| 戸数(戸) | | 8 | |
| 入居中又は入居可能戸数(戸) | | 8 | |
| 空家戸数(戸) | | 6 | |
| 政策空家戸数(戸) | | 0 | |
| 建築面積(m ²) | | 285.9 | |
| 床面積(m ²) | 1階 | 234.3 | |
| | 2階 | 234.3 | |
| | 3階 | 234.3 | |
| | 4階 | 234.3 | |
| | 5階 | — | |
| | 6階 | — | |
| | 7階 | — | |
| | 計 | 937.0 | |
| 間取 | 3畳 | 0 | |
| | 4.5畳 | 0 | |
| | 6畳 | 2 | |
| | 8畳 | 1 | |
| | 戸あたり床面積(m ²) | 117.13 | |
| 部屋数 | | 3LDK | |
| 躯体の安全性 | 耐震確保 | 新耐震 | |
| | | コンクリート圧縮強度 | 不明 |
| 避難の安全性 | 2方向避難 | 確保 | |
| | | 防火区画 | 確保 |
| 居住性 | 住戸内 | 日照等 | 確保 |
| | | 最低居住面積水準 | 確保 |
| | | 給湯箇所 | 3(風呂・台所・洗面室) |
| | | 手摺設置 | 未整備 |
| | | 段差解消 | 未整備 |
| | | 浴室 | 有り |
| | 共用 | アスベスト | 無し |
| | | 手摺設置 | 有り |
| | | 段差解消 | 済み |
| | | エレベーター | 有り |
| 平均居住年(年) | | 5.0 | |
| 平均家賃(円) | | 71,000 | |
| 平均年齢(歳) | | 45.50 | |
| 居住構成(世帯) | 若年 | 単身 | 0 |
| | | 2人 | 0 |
| | | 3人 | 2 |
| | | 4人 | 0 |
| | | 5人以上 | 0 |
| | 高齢 | 高齢単身 | 0 |
| | | 高齢夫婦 | 0 |
| 居住年数(世帯) | 5年未満 | | 1 |
| | 10年未満 | | 1 |
| | 15年未満 | | 0 |
| | 20年未満 | | 0 |
| | 30年未満 | | 0 |
| | 40年未満 | | 0 |
| | 40年以上 | | 0 |
| 世帯収入(世帯) | 0円 | | 0 |
| | 100万円未満 | | 0 |
| | 200万円未満 | | 0 |
| | 300万円未満 | | 0 |
| | 400万円未満 | | 0 |
| | 500万円未満 | | 0 |
| 500万円以上 | | 2 | |
| 次回点検の予定年 | | 2025 | |

※耐用年数経過時期の記号凡例

○は計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない住棟

△は計画期間内に耐用年限を1/2経過する住棟

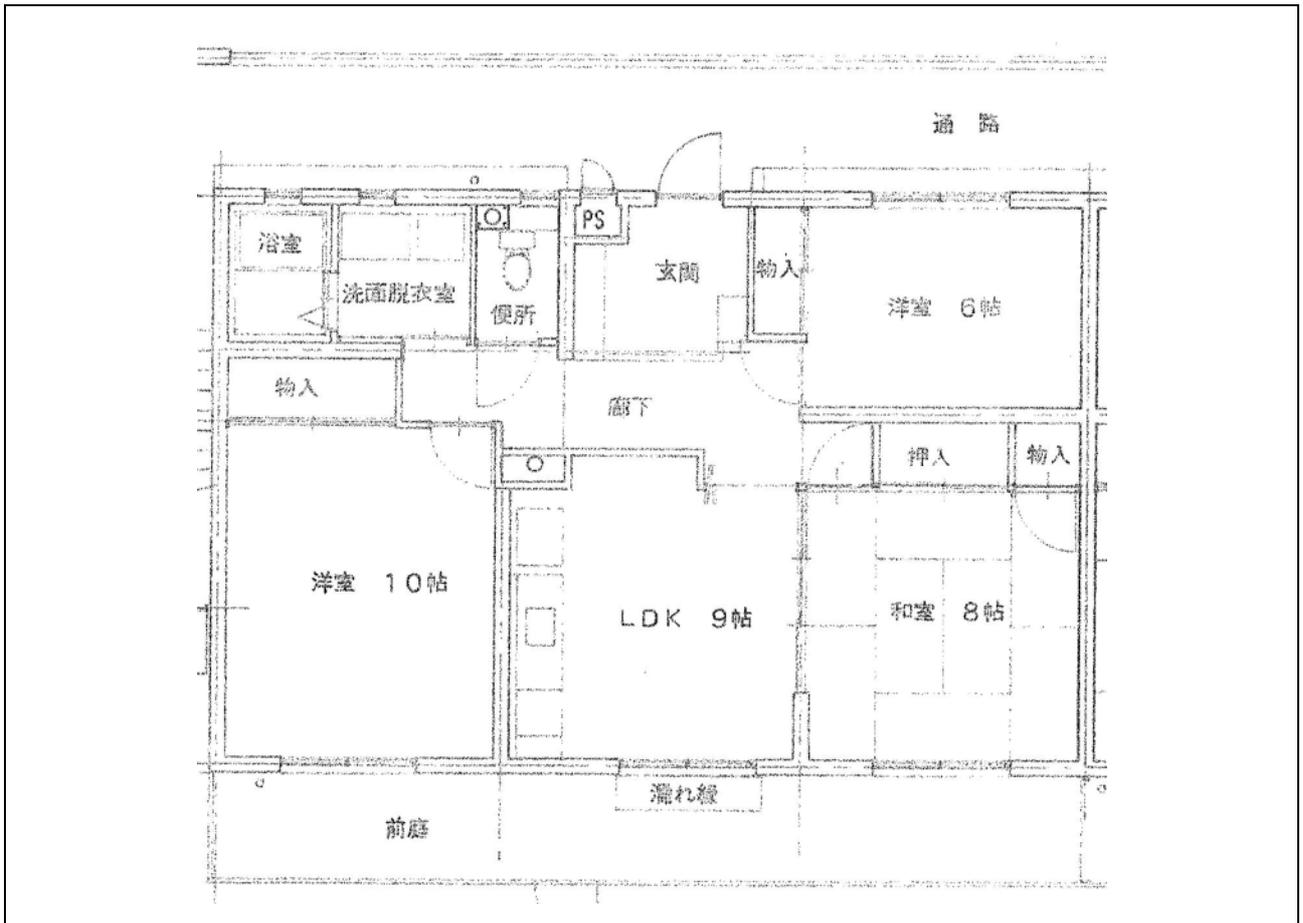
▲は計画期間内に耐用年限を1/2経過している住棟

□は計画期間内に耐用年限を経過する住棟

■は計画期間内に耐用年限を経過している住棟

建物配置図は p56 「(7) 田原団地」を参照。

図 2-26 田原団地 (特定公共賃貸住宅) 間取り図



2-5 現地劣化状況調査

(1) 対象となる住棟

全ての団地・住棟を対象として、令和4年8月下旬に現地劣化度状況調査を実施しました。

(2) 調査・評価方法

「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（国土交通省住宅総合整備課）に基づき、次表の項目について調査を実施し、項目ごとに「A：問題ない」、「B：軽微な対応（経過を観察）」、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」、「D：即補修・改善を要する」の評価を行いました（居室内については、各団地の空き室を抽出して実施）。

表2-15 調査項目（建築物）

| 点検部位 | | 点検項目 |
|---------------------------|--------------------------|--|
| Ⅰ 敷地及び地盤 | ア) 地盤 | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 |
| | イ) 敷地 | 敷地内の排水の状況 |
| | ウ) 敷地内の通路 | 敷地内の通路の支障物の状況 |
| | エ) 塀 | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 |
| | | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 |
| | オ) 擁壁 | 擁壁の劣化及び損傷の状況 |
| | | 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 |
| | カ) 屋外工作物 | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 |
| | キ) 屋外電気設備 | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 |
| | ク) 通路・車路 | 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 |
| 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | | |
| ケ) 付属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | |
| Ⅱ 建築物の外部 | ア) 基礎 | 基礎の沈下等の状況 |
| | | 基礎の劣化及び損傷の状況 |
| | イ) 土台 | 土台の沈下等の状況 |
| | | 土台の劣化及び損傷の状況 |
| | ウ) 外壁（躯体等） | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | | 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | | PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | エ) 外壁 （外装仕上げ材等） | 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | | 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 |
| | | 金属系パネルの劣化及び損傷の状況 |
| | | コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 |
| | オ) 外壁（窓サッシ等） | 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 |
| | | シーリングの劣化及び損傷の状況 |
| | カ) 建具 | サッシ等の劣化及び損傷の状況 |
| | キ) 金物類 | 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 |
| | | シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 |
| キ) 金物類 | 落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | |
| | 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況 | |

| 点検部位 | | 点検項目 |
|----------------|---------------------|--|
| Ⅲ 屋上及び屋根 | ア) 屋上面、屋上回り | 屋上面の劣化及び損傷の状況 雨樋の劣化及び損傷の状況 |
| | イ) 屋上周り (屋上面を除く) | バラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況 |
| | | 笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況 |
| | | 金属笠木の劣化及び損傷の状況 |
| | | 排水溝(ドレーンを含む)の劣化及び損傷の状況 |
| ウ) 屋根 | 屋根の劣化及び損傷の状況 | |
| Ⅳ 避難施設等 | ア) 廊下(共用廊下) | 物品の放置の状況 |
| | | 手すりの劣化及び損傷の状況 |
| | | 床の劣化及び損傷の状況 |
| | | 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 |
| | | 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 |
| | イ) 出入口 | 物品の放置の状況 |
| | ウ) バルコニー | 手すり等の劣化及び損傷の状況 |
| | | 物品の放置の状況 |
| | | 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 |
| | | 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 |
| | エ) 階段 | 物品の放置の状況 |
| 階段各部の劣化及び損傷の状況 | | |
| Ⅴ 住宅内劣化状況 | ア) 構造躯体 | 建築物の壁・梁・床等損傷の状況と程度 (押入スラブ面・浴室床等目視可部に限る) |
| | イ) 水道設備 | 給水・排水管(ベランダ共有管含む)等の損傷の状況と程度 |
| | ウ) ガス設備 | ガス管・給湯機等の損傷の状況と程度 |
| | エ) 電気設備 | 照明・コンセント・テレビコンセント・シーリング等の損傷の状況と程度 |
| | オ) 内装 | 住宅内装(壁・天井・床・※建具)などの損傷の状況と程度 (※建具…玄関扉・窓サッシ等含む) |
| | カ) 居住者安全に関する設備 | バルコニーの転落防止用手すり・一部住戸室の動作補助用手すりの損傷の状況と程度 |
| | キ) その他の設備 | 一部住宅のアスベスト封入措置等の損傷の状況と程度 |

表2-16 調査項目(建築設備)

| 点検部位 | | 点検項目 |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Ⅰ 給水設備及び排水設備 | ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く) | 配管の腐食及び漏水の状況 |
| | イ) 給水タンク、給水ポンプ等 | 給水タンク等の腐食及び漏水の状況 |
| | ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く) | 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 |

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの適切なマネジメントを図るには、その状況を的確に把握することが重要です。そこで、3年毎に行う定期点検の充実を図ることにより、市営住宅ストックの状況を適切に把握していくこととします。また、市営住宅のカルテ及び修繕・改善の履歴を住棟単位で整備し、そのデータを随時確認できるように整え、日常的な維持管理を進めることとします。

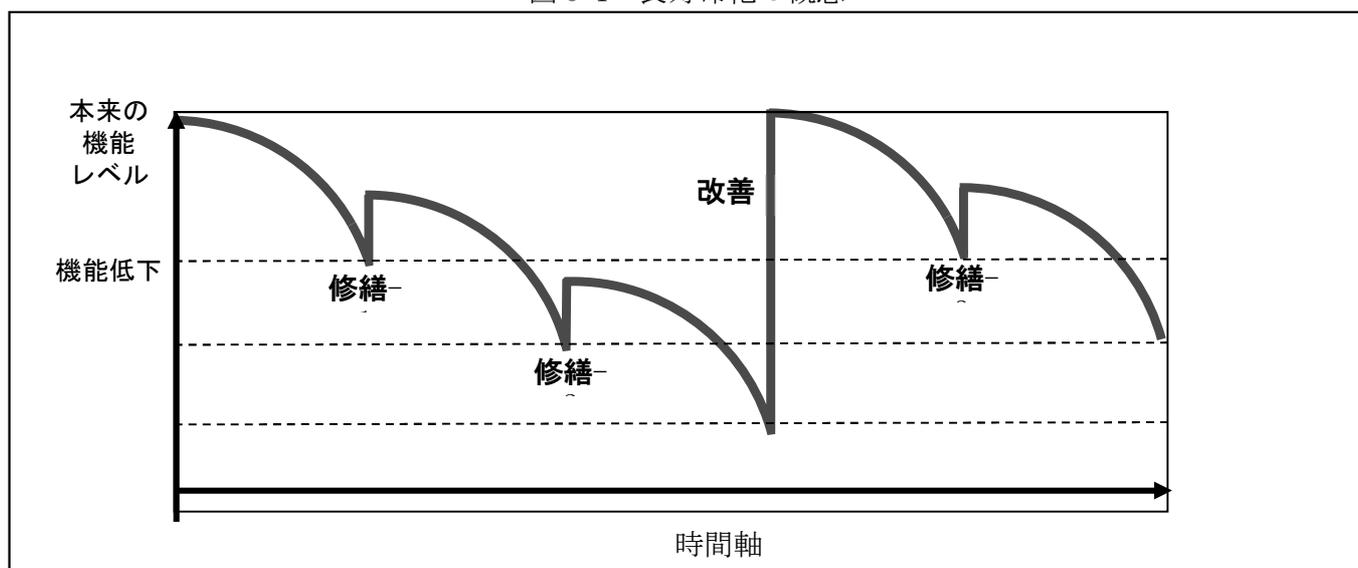
3-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅ストックの適切なマネジメントを図らずに対症的な修繕を繰り返すことは、住宅本来の機能レベルを回復・向上させることができず、結果的にライフサイクルを縮め、コストがかかることとなります。

そこで、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ定期点検の充実を図るとともに、修繕・改善の履歴等に基づく予防保全的な観点による計画的改善を実施することで、市営住宅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へつなげることとします。

また、市営住宅の改善を実施する際には、仕様のアップグレード等により、耐久性の向上、居住性能の向上に努め、一層の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ることとします。

図 3-1 長寿命化の概念



※構造躯体、外壁、屋上防水等は、時間の経過とともに建築当初の性能から機能の低下が進みます。計画的な「改善」を実施することで、本来のレベルまで機能を回復・向上させることができます。

第4章 長寿命化の対象と事業手法の選定

4-1 長寿命化の対象団地

長寿命化の対象団地は、全10団地28棟、632戸を対象として事業手法を選定します。

表4-1 事業手法を選定する公営住宅

| 団地番号 | 棟番号 | 団地名 | 棟名 | 建設年度 | 構造階数 | 経過年数 | 戸数 | 建築面積(m ²) | 延床面積(m) |
|------|-----|-------|-----------|------|------|------|----|-----------------------|---------|
| 1 | 1 | 蒼竜峡団地 | 73号棟 | 1973 | 中耐4 | 49 | 24 | 322.4 | 1,145.6 |
| 1 | 2 | 蒼竜峡団地 | 74号棟 | 1974 | 中耐4 | 48 | 24 | 322.4 | 1,145.6 |
| 1 | 3 | 蒼竜峡団地 | 75号棟 | 1975 | 中耐4 | 47 | 24 | 359.8 | 1,175.4 |
| 1 | 4 | 蒼竜峡団地 | 76号棟 | 1976 | 中耐4 | 46 | 24 | 359.8 | 1,175.4 |
| 2 | 1 | 田野倉団地 | 3号棟 | 1977 | 中耐4 | 45 | 24 | 431.9 | 1,463.5 |
| 2 | 2 | 田野倉団地 | 4号棟 | 1978 | 中耐4 | 44 | 24 | 443.6 | 1,510.3 |
| 3 | 1 | 権現原団地 | 1号棟 | 1979 | 中耐4 | 43 | 24 | 462.2 | 1,561.0 |
| 3 | 2 | 権現原団地 | 2号棟 | 1980 | 中耐4 | 42 | 24 | 494.6 | 1,690.3 |
| 3 | 3 | 権現原団地 | 3号棟 | 1981 | 中耐4 | 41 | 24 | 501.3 | 1,717.2 |
| 4 | 1 | 九鬼団地 | 1号棟 | 1982 | 中耐4 | 40 | 24 | 501.3 | 1,717.7 |
| 4 | 2 | 九鬼団地 | 2号棟 | 1983 | 中耐4 | 39 | 24 | 501.3 | 1,717.7 |
| 4 | 3 | 九鬼団地 | 3号棟 | 1984 | 中耐4 | 38 | 16 | 320.4 | 1,089.4 |
| 4 | 4 | 九鬼団地 | 4号棟 | 1985 | 中耐5 | 37 | 20 | 320.4 | 1,361.8 |
| 5 | 1 | 朝日団地 | 1号棟 | 1987 | 中耐5 | 35 | 20 | 335.9 | 1,439.4 |
| 5 | 2 | 朝日団地 | 2号棟 | 1988 | 中耐5 | 34 | 20 | 334.3 | 1,431.4 |
| 5 | 3 | 朝日団地 | 3号棟 | 1989 | 中耐5 | 33 | 20 | 334.3 | 1,431.4 |
| 6 | 1 | 鹿留団地 | 1号棟 | 1990 | 中耐3 | 32 | 12 | 331.6 | 827.9 |
| 6 | 2 | 鹿留団地 | 2号棟 | 1991 | 中耐4 | 31 | 16 | 342.8 | 1,148.6 |
| 6 | 3 | 鹿留団地 | 3号棟 | 1992 | 中耐4 | 30 | 24 | 531.7 | 1,793.0 |
| 7 | 1 | 田原団地 | 1号棟 | 1993 | 中耐4 | 29 | 16 | 363.6 | 1,227.0 |
| 7 | 2 | 田原団地 | 2号棟 | 1994 | 中耐4 | 28 | 16 | 388.8 | 1,328.0 |
| 7 | 3 | 田原団地 | 3号A棟 | 1997 | 中耐4 | 25 | 12 | 401.6 | 1,298.2 |
| 8 | 1 | 中野団地 | 1号棟 | 1995 | 中耐4 | 27 | 24 | 603.7 | 1,994.6 |
| 9 | 1 | 古渡団地 | 1号棟 | 2001 | 中耐5 | 21 | 30 | 704.9 | 2,820.9 |
| 9 | 2 | 古渡団地 | 2号棟 | 2003 | 中耐5 | 19 | 30 | 704.9 | 2,820.9 |
| 10 | 1 | 井倉団地 | 1号棟(特公賃) | 1994 | 高耐7 | 28 | 42 | 783.5 | 4,249.6 |
| 10 | 2 | 井倉団地 | 2号棟(特公賃) | 1996 | 高耐7 | 26 | 42 | 783.5 | 4,249.6 |
| 7 | 4 | 田原団地 | 3号B棟(特公賃) | 1997 | 中耐4 | 25 | 8 | 285.9 | 937.0 |

※経過年数は2022年を基準年として算出。

また、本計画で用いる事業手法は、「改善（全面的改善・個別改善）」、「建替」、「用途廃止」とし、基本的な考え方を次のとおりとします。

表 4-2 事業手法の考え方

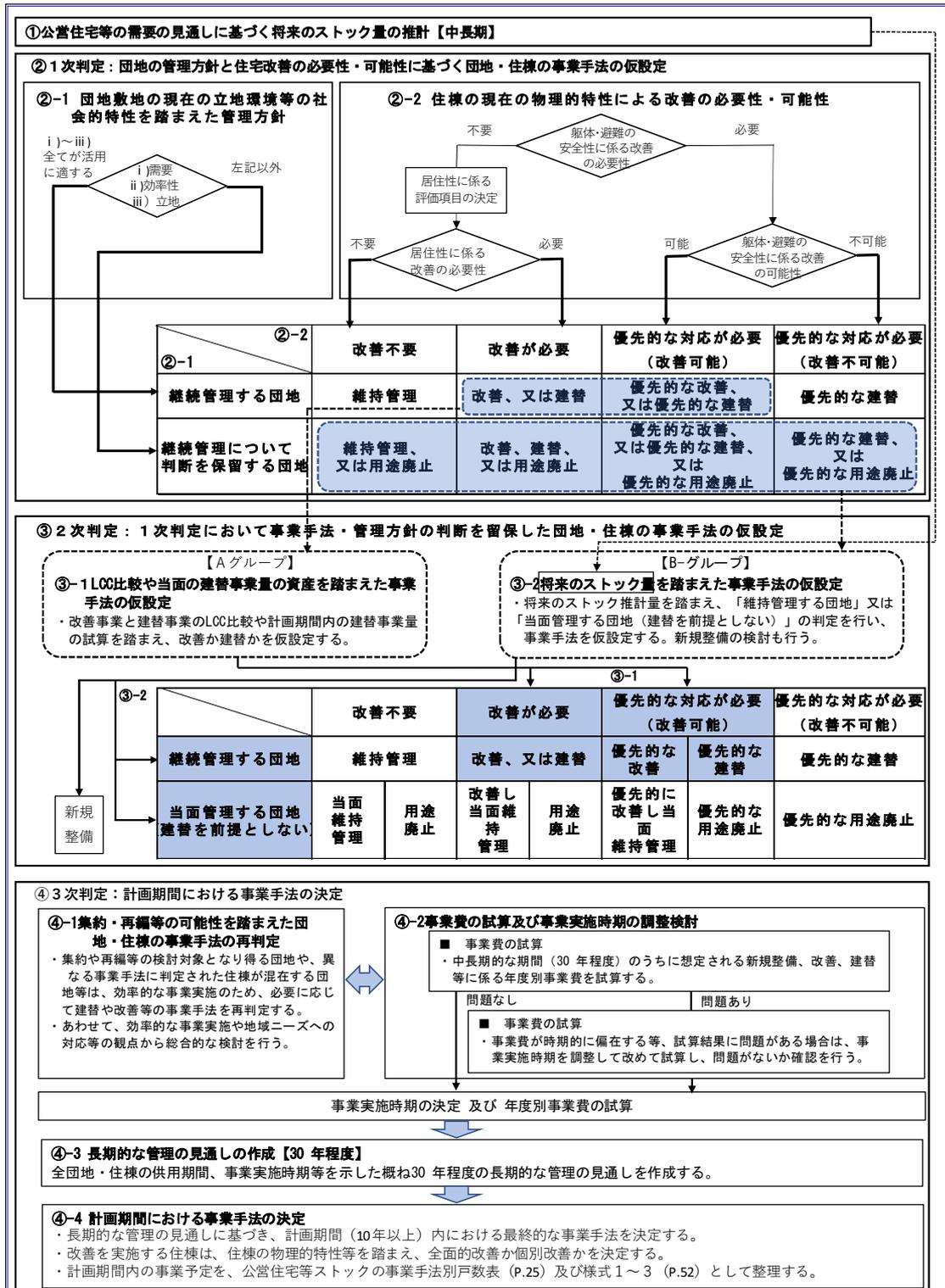
| 事業手法 | 基本的な考え方 | |
|------|--|--|
| 改善 | 全面的改善 | 公営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業とする。 |
| | 個別改善 | <p>全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものとする。</p> <p>特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。</p> <p><input type="checkbox"/>居住性向上型 風呂改修、間取りの変更、断熱、電気容量変更 等</p> <p><input type="checkbox"/>福祉対応型 EV設置、1階住戸のバリアフリー化、住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応 等</p> <p><input type="checkbox"/>安全性確保型 外壁改修、屋上・屋根改修、耐震改修 等</p> <p><input type="checkbox"/>長寿命化型 外壁の耐久性向上、屋上断熱防水、屋根改修、外壁改修、配管改修 等</p> <p><input type="checkbox"/>脱炭素社会対応型 断熱改修、省エネルギー性の高い設備等への交換、太陽光発電設備の設置、太陽光温水器の設置 等</p> |
| 建替 | 現存する公営住宅等又は共同施設を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものとする。 | |
| 用途廃止 | 耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等又は共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものとする。 | |

4-2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

本計画における公営住宅の長寿命化を図るべき団地・住棟に対する事業手法は、策定指針に示された事業手法の選定フローに基づき判定します。なお、判定にあたっては、立地環境、居住性及び安全性等に基づく改善並びに維持管理の必要性等を踏まえ、総合的に検討を行います。

図 4-1 事業手法の選定フロー



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

(2) 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）

事業手法の選定にあたり、将来（20年後）における市営住宅の需要（困窮年収水準未満の世帯数等による）を推計し、中長期に渡る見通しを考慮する必要があります。この推計手法を「ストック推計」といいます。

推計は、国が公開している「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を使用します。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点において、全ての借家（公営住宅等だけでなく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数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。そのため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、最終的に将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。

①推計条件

次のとおり推計の条件を設定し、将来のストック量を推計します。

| |
|---|
| 1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 |
| ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |
| 1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 |
| ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |
| 2-①-1. 公営住宅収入基準 |
| ・「本来階層の収入分位の上限値」 ⇒ 本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 |
| ・「裁量階層の収入分位の上限値」 ⇒ 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下 |
| 2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） |
| ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ⇒ 60歳以上 を対象 |
| ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |
| 2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） |
| ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ⇒ 60歳以上 を対象 |
| ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |
| 2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等） |
| ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ⇒ 子どもが6歳未満 を対象 |
| ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |
| 3-②. 著しい困窮年収世帯 |
| ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法 ⇒ 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用 |
| ・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ⇒ 優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 |
| ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無 ⇒ 地域補正を考慮する を適用 |
| A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 |
| ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ⇒ 誘導居住面積水準達成世帯を除く を適用 |
| ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用 |

②推計結果

ア)「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」

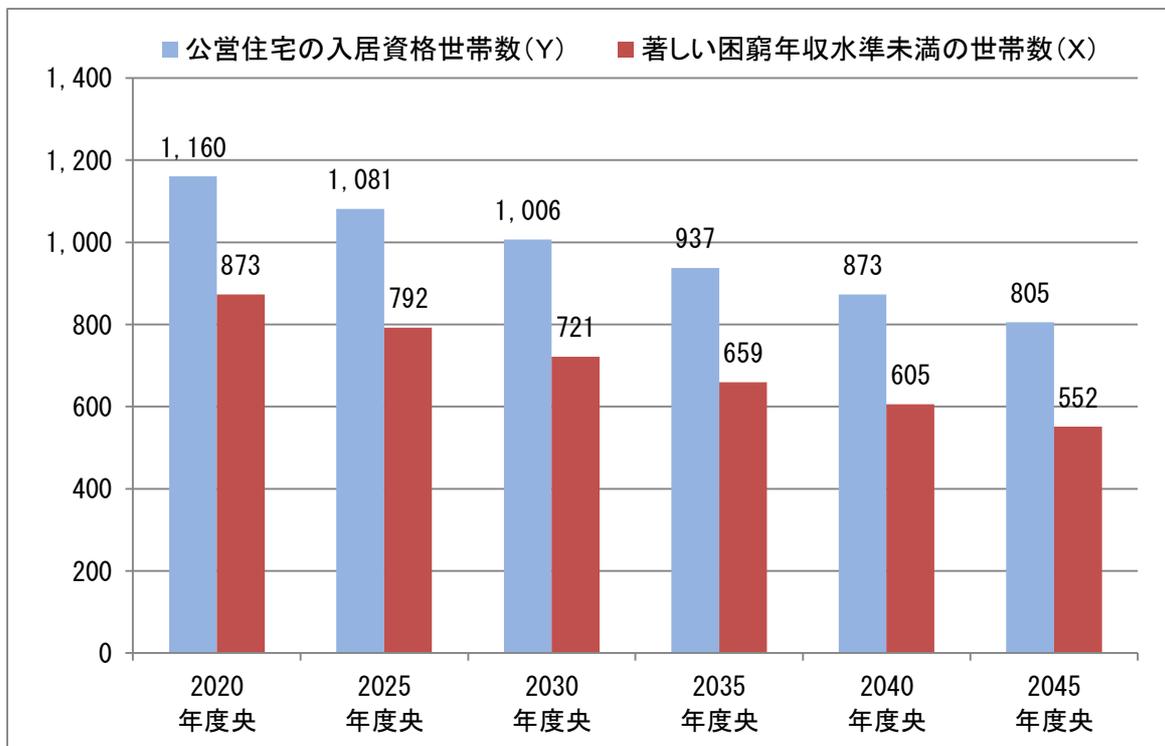
推計の結果、2045年央における「公営住宅の入居資格世帯数」は805世帯、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は552世帯となります。

それぞれ2020年度央と比較すると、市の将来人口の減少の見通しに伴って、「公営住宅の入居資格世帯数」で355世帯、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」で321世帯の減少が見込まれます。

表 4-3 「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果（単位：世帯）

| | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 公営住宅の入居資格世帯数(Y) | 1,160 | 1,081 | 1,006 | 937 | 873 | 805 |
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数(X) | 873 | 792 | 721 | 659 | 605 | 552 |

図 4-2 「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果（単位：世帯）



イ) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

推計の結果、2045年度央における「特定のニーズを有する要支援世帯数」は168世帯になる見込みです。このうち、「A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は56世帯になり、さらに1人世帯は22世帯となります。

2020年度央と比較すると、「特定のニーズを有する要支援世帯数」は90世帯の減少が見込まれます。「A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は減少が見込まれるものの、1人世帯では増加が見込まれます。

表 4-4 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計結果（単位：世帯）

| 要支援世帯数 | | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|----------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| A | 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数 | 79 | 74 | 68 | 63 | 59 | 56 |
| B | 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | 153 | 136 | 121 | 109 | 97 | 86 |
| C | 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数 | 21 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| D | 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数 | 6 | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| A+B 合計 | | 232 | 210 | 190 | 172 | 156 | 141 |
| A+C 合計 | | 100 | 97 | 92 | 88 | 84 | 80 |
| A+B+C 合計 | | 253 | 233 | 214 | 196 | 181 | 165 |
| A~D 合計 | | 258 | 237 | 218 | 200 | 184 | 168 |

図 4-3 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計結果（単位：世帯）

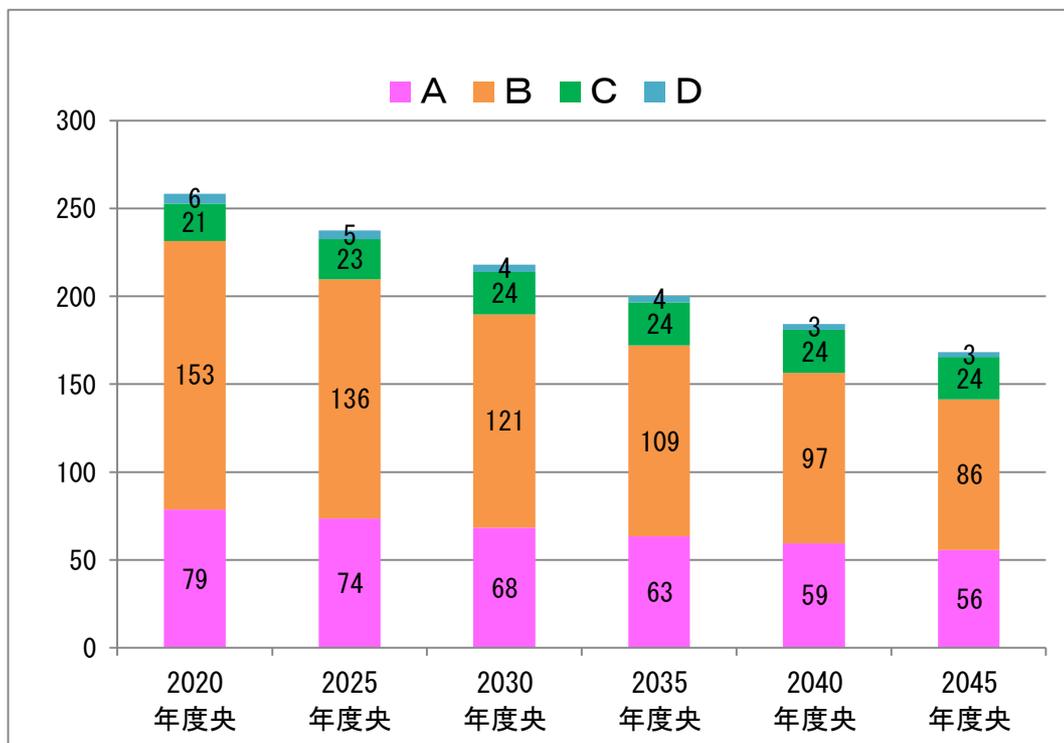


表 4-5-A 表 4-4 の項目 A における世帯人員別推計結果（単位：世帯）

(A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数)

| 世帯人員 | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人 | 18 | 20 | 21 | 22 | 22 | 22 |
| 2人 | 18 | 18 | 19 | 18 | 18 | 17 |
| 3人 | 13 | 13 | 13 | 13 | 12 | 11 |
| 4人 | 20 | 14 | 8 | 4 | 2 | 1 |
| 5人 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 5 |
| 6人以上 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 合計 | 79 | 74 | 68 | 63 | 59 | 56 |

表 4-5-B 表 4-4 の項目 B における世帯人員別推計結果（単位：世帯）

(B. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数)

| 世帯人員 | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人 | 52 | 49 | 46 | 43 | 40 | 36 |
| 2人 | 55 | 50 | 46 | 41 | 37 | 33 |
| 3人 | 31 | 27 | 24 | 21 | 18 | 16 |
| 4人 | 11 | 8 | 5 | 3 | 2 | 1 |
| 5人 | 3 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 6人以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 153 | 136 | 121 | 109 | 97 | 86 |

表 4-5-C 表 4-4 の項目 C における世帯人員別推計結果（単位：世帯）

(C. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数)

| 世帯人員 | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人 | 7 | 9 | 10 | 11 | 11 | 12 |
| 2人 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 |
| 3人 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 4人 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 5人 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6人以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 21 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 |

表 4-5-D 表 4-4 の項目 D における世帯人員別推計結果（単位：世帯）

(D. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数)

| 世帯人員 | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 | 2045 年度央 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人 | 4 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 |
| 2人 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3人 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4人 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5人 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6人以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 6 | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 |

(3) 事業手法の選定

事業手法の選定フローに従い、1次判定から3次判定までの手順により事業手法を決定します。

① 1次判定

1次判定では、「ア) 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」と「イ) 住棟の現在の物理的特性による改善性・可能性」2つの視点から事業手法を仮設定します。

ア) 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

現在の団地の「a. 需要」、「b. 効率性」、「c. 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とし、2次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

なお、継続管理する団地の判定項目と判定基準は、次に示すとおりです。

表 4-6 継続管理する団地の判定基準

| 項目 | 判定基準等 | |
|--|--|---|
| a. 需要 | 現在の入居率・直近年度の応募倍率 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 現在の入居率が 80%以上 令和 3 年度の応募倍率が 1.5 倍以上 上記をいずれも満たさない | 1 項目以上を満たす場合 需要〔高〕 需要〔低〕 |
| b. 効率性 | 高度利用の可能性 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 適正な土地利用に係る法規制（都市計画区域・用途地域内に立地 敷地（土地）面積が 5,000 m²以上 | 全てを満たす場合 可能性〔高〕 どちらかのみを満たす場合 可能性〔低〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 用途地域外に立地 敷地（土地）面積が 5,000 m²未満 | 可能性〔低〕 |
| c. 立地 | c-1. 利便性 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 次の要件を満たす公共交通施設が 1 つ以上 <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道駅 1.5km 圏内に立地 ○バス停 500m 圏内に立地 公共施設（行政施設、コミュニティセンター、郵便局等）が 800m 圏内に立地 商業施設（スーパー、コンビニ、ドラッグストア等）が 800m 圏内に立地 | 2 項目以上を満たす場合 利便性〔高〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 上記に該当する施設が 2 項目未満 | 利便性〔低〕 |
| | c-2. 地域バランス | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 同一の小学校区内に 2 か所以内の団地が立地（団地の立地に偏りが無い） | 必要性〔高〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 同一の小学校区内に 3 か所以上の団地が立地（団地の立地に偏りがみられる） | 必要性〔低〕 |
| | c-3. 災害危険区域等^{※4}の内外 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域（警戒区域・特別警戒区域）の区域外に立地 | 管理上適地〔高〕 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域（警戒区域・特別警戒区域）の区域内に立地 | 管理上不適〔低〕 | |

※4：災害危険区域等は、建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲

判定結果は下表のとおりであり、各団地とも「継続管理について判断を保留する団地」となります。

表 4-7 継続管理に関する判定結果

| 団地名 | 需要 | 効率性 | | 立地 | | | 継続管理する団地 | 判断を保留する団地 |
|-----------|----|------------|------|-----|--------|------------|----------|-----------|
| | | 都市計画区域用途地域 | 敷地規模 | 利便性 | 地域バランス | 災害危険区域等の内外 | | |
| 蒼竜峡団地 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | — | ○ |
| 田野倉団地 | 高 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | — | ○ |
| 権現原団地 | 低 | 低 | 高 | 低 | 高 | 低 | — | ○ |
| 九鬼団地 | 低 | 低 | 高 | 低 | 高 | 高 | — | ○ |
| 朝日団地 | 低 | 低 | 高 | 低 | 高 | 低 | — | ○ |
| 鹿留団地 | 高 | 低 | 高 | 高 | 低 | 高 | — | ○ |
| 田原団地 | 高 | 高 | 低 | 高 | 高 | 高 | — | ○ |
| 中野団地 | 高 | 低 | 低 | 高 | 高 | 低 | — | ○ |
| 古渡団地 | 高 | 低 | 高 | 低 | 低 | 低 | — | ○ |
| 井倉団地 | 低 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | — | ○ |
| 田原団地(特公賃) | 低 | 高 | 低 | 高 | 高 | 高 | — | ○ |

イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性として、「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）」の4区分に分類します。

改善の必要性や可能性の判定フロー及び判定基準は、以下に示すとおりです。

図 4-4 必要性・可能性の判定フロー

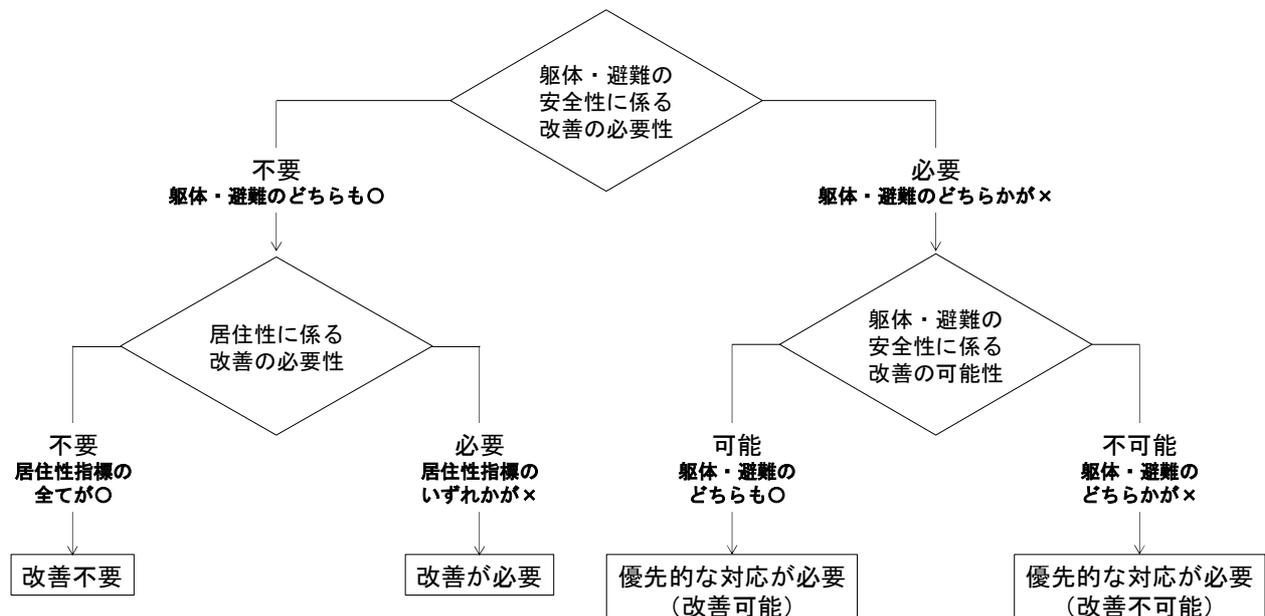


表 4-8 改善の必要性・可能性の判定基準

| 項目 | 判定基準等 | |
|-----------|---|---------------------------|
| a. 躯体の安全性 | 耐震性の有無と耐用年限の内外 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性あり (昭和 57 年以降に建築又は昭和 56 年以前に建築で耐震診断の結果耐震性ありと判定) ・耐用年限内 (耐用年限が本計画期間 (令和 13 年度) 以降に達する住棟) | 全てを満たす場合 改善〔不要〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・上記を全て満たさない | 改善〔必要〕 |
| b. 避難の安全性 | 二方向避難及び防火区画の確保 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難及び防火区画の確保あり | 避難の安全性〔あり〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難及び防火区画の確保なし | 避難の安全性〔なし〕 |
| c. 居住性 | c-1. 住居規模 (最低居住面積水準) | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・5 人相当の住居規模 (57 m²) 以上の確保あり | 改善〔不要〕 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・5 人相当の住居規模 (57 m²) の確保なし | 改善〔必要〕 |
| | <p>【最低居住水準】 出典：住生活基本計画 (全国計画) (令和 3 年 3 月)</p> <p>最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積 (住戸専用面積・壁芯) は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2 人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²</p> <p>注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。</p> <p>2 世帯人数 (注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数) が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている。</p> <p>② 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> | |

| 項目 | 判定基準等 | |
|---|---|--------------------|
| c. 居住性 | c-2. 省エネルギー性 ^{※5} | |
| | ・平成 11 年（1999 年）以降に建設された住棟 | 改善〔不要〕 |
| | ・平成 11 年（1999 年）以前に建設された住棟 | 改善〔必要〕 |
| | c-3. バリアフリー性 | |
| | ・3 階建以上の場合エレベーターが設置されている ・1 階入口にスロープが設置され、段差が解消されている住棟 | 全てを満たす場合 改善〔不要〕 |
| | ・3 階建以上の場合エレベーターが設置されていない ・1 階入口の段差が解消されていない住棟 | 改善〔必要〕 |
| | c-4. 設備状況 | |
| | ・「浴室」、「給湯設備（2 か所以上）」の設置あり ・「排水設備（公共下水又は浄化槽）」が整備済み | 改善〔不要〕 |
| | ・「浴室」、「給湯設備（2 か所以上）」の設置なし ・「排水設備（公共下水又は浄化槽）」が未整備 | 改善〔必要〕 |
| | c-5. 外壁・屋根の改善の必要性 | |
| ・外壁・屋根の次期修繕周期が、計画期間（令和 13 年度）以降 ・外壁・屋根の劣化度評価が「D 評価（早急な対応が必要）」以外 | 改善〔不要〕 | |
| ・外壁・屋根の次期修繕周期が、計画期間（令和 13 年度）内にある又は実施年度を超過 ・外壁・屋根の劣化度評価が「D 評価（早急な対応が必要）」 | 改善〔必要〕 | |

※5：省エネルギー性の評価基準

「公営住宅等整備基準」の技術的助言（平成 14 年国土交通省告示第三百五十二号）より、「公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級 3 の基準を満たすことを原則としている。」を参考にして判定します。

a. 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟又は耐震改修や耐震診断によって耐震性が確認されている住棟及び建築物の耐用年限が本計画期間（令和 13 年度）以降に達する住棟が、安全性あり・改善不要と判定します。

判定結果は、「表 4-9 躯体の安全性の判定結果」に示すとおりであり、全団地が「改善不要」となります。

表 4-9 躯体の安全性の判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 躯体の安全性があると認められる団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 鹿留団地 ・ 田原団地 ・ 中野団地 ・ 古渡団地 ・ 井倉団地 ・ 田原団地(特公賃) | b) 避難の安全性の判定へ |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年以前に建築された住棟で、耐震診断の結果、耐震性有りと診断された住棟又は耐震補強済みの住棟 | |
| 躯体の安全性が認められない団地 | 《該当なし》 | b) 避難の安全性の判定を行い、安全性に係る改善の可能性の判定へ |

b. 避難の安全性

避難の安全性の判定は、2方向避難又は防火区画の確保の状況を判定します。

判定結果は、「表 4-10 避難の安全性の判定結果」に示すとおりであり、全団地が「安全性あり」となります。

なお、全団地が「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が改善不要となることから、「安全性に係る改善の可能性」の判定を行う団地はありません。

表 4-10 避難の安全性の判定結果

| 分類 | | 団地名 | 判定 |
|-------|----------------------|---|-------------------|
| 安全性あり | 2方向避難又は防火区画が確保されている | ・蒼竜峡団地 ・田野倉団地 ・権現原団地 ・九鬼団地 ・朝日団地 ・鹿留団地 ・田原団地 ・中野団地 ・古渡団地 ・井倉団地 ・田原団地(特公賃) | c) 居住性の判定へ |
| 安全性なし | 2方向避難又は防火区画が確保されていない | 《該当なし》 | ○安全性に係る改善の可能性の判定へ |

c. 居住性

居住性の判定は、「c-1. 住居規模（最低居住面積水準）」、「c-2. 省エネルギー性」、「c-3. バリアフリー性」、「c-4. 設備状況」、「c-5. 外壁・屋根の改善の必要性」の5つの項目で判定します。

判定結果は、全ての居住性に係る判定項目・判定基準を満たす団地・住棟はなく、「改善が必要」となります。

各項目の判定結果は、以下に示します。

c-1. 住居規模（最低居住面積水準）

住居規模は、現在の世帯あたりの居住構成を考慮し、5人相当の住居規模である57㎡以上の居住面積が確保されていることにより判定します。

判定結果は、「表4-11 最低居住面積水準からの判定結果」に示すとおりであり、57㎡の居住面積を満たしていないことから、蒼竜峡団地については「改善が必要」となります。その他の団地は57㎡以上の居住面積を確保しているため「改善不要」となります。

表4-11 最低居住面積水準からの判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 |
|------------|---|-------|
| 居住水準を満たす団地 | ・ 田野倉団地 ・ 権現原団地 ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 鹿留団地 ・ 田原団地 ・ 中野団地 ・ 古渡団地 ・ 井倉団地 ・ 田原団地(特公賃) | 改善不要 |
| 居住水準未達の団地 | ・ 蒼竜峡団地 | 改善が必要 |

c-2. 省エネルギー性

省エネルギー性は、平成 11 年（1999 年）以降の建設時期により判定します。

判定結果は、「表 4-12 省エネルギー性の判定結果」に示すとおりであり、省エネルギー性を確保しているものと判断できる古渡団地は「改善不要」となります。その他の団地は省エネルギー性について向上の余地があることから「改善が必要」となります。

表 4-12 省エネルギー性の判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 |
|--------------------|--|-------|
| 省エネルギー性対応 済みの団地 | ・古渡団地 | 改善不要 |
| 省エネルギー性未対応 の団地 | ・蒼竜峡団地 ・田野倉団地 ・権現原団地 ・九鬼団地 ・朝日団地 ・鹿留団地 ・田原団地 ・中野団地 ・井倉団地 ・田原団地(特公賃) | 改善が必要 |

c-3. バリアフリー性

バリアフリー性は、エレベーター及び 1 階入口のスロープの有無により判定します。

判定結果は、「表 4-13 バリアフリー性の判定結果」に示すとおりであり、古渡団地、井倉団地及び田原団地 3 号棟では、エレベーター及び 1 階入口のスロープが整備済みであるため「改善不要」となります。その他の団地はバリアフリー性への対応の余地があるため「改善が必要」となります。

表 4-13 バリアフリー性の判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 | | | |
|-------------------|-----------------------------|--|--------|------|-------|
| | | エレベーター | 入口スロープ | | |
| バリアフ リー性 あり | 整備済みで居住性 が高いと判断され る団地 | ・古渡団地 ・井倉団地 ・田原団地(3号棟A) ・田原団地(特公賃) | 設置あり | 設置あり | 改善不要 |
| バリアフ リー性 なし | 未整備で居住性が 低いと判断される 団地 | ・鹿留団地 ・田原団地(1,2号棟) ・中野団地 | 設置なし | 設置あり | 改善が必要 |
| | | ・蒼竜峡団地 ・田野倉団地 ・権現原団地 ・九鬼団地 ・朝日団地 | 設置なし | 設置なし | |

c-4. 設備状況

設備状況は、浴室と給湯設備（2か所以上）の設置状況と、排水設備（公共下水又は浄化槽）」の整備により判定します。

判定結果は、「表 4-14 設置状況の判定結果」に示すとおりであり、全団地が「改善不要」となります。

表 4-14 設置状況の判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 | | | |
|---------------|--|------|------|------|-------|
| | | 浴室 | 給湯設備 | 排水設備 | |
| 設備が設置・整備済みの団地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 蒼竜峡団地 ・ 田野倉団地 ・ 権現原団地 ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 鹿留団地 ・ 田原団地 ・ 中野団地 ・ 古渡団地 ・ 井倉団地 ・ 田原団地(特公賃) | 設置あり | 設置あり | 整備済み | 改善不要 |
| 設備が未設置・未整備の団地 | 《該当なし》 | 設置なし | 設置なし | 未整備 | 改善が必要 |

c-5. 外壁・屋根の改善の必要性

外壁・屋根の改善の必要性は、次期修繕周期と劣化度評価結果を踏まえて判定します。

次期修繕周期は、最新の修繕実施年度から換算し、計画期間（令和 13 年度）以降にあることを判定します。なお、修繕周期は外壁 18 年、屋根屋上 24 年とします。

劣化度評価は、「A～C 評価」であることを判断します。「D 評価」の場合は、早急な対応（改善）を要するものとして判断します。

判定結果は、「表 4-15 外壁・屋根の改善の必要性の判定結果」に示すとおりであり、鹿留団地（1, 2, 3 号棟）、中野団地（1 号棟）、井倉団地（1, 2 号棟）は「改善不要」となります。その他の団地・住棟では、修繕時期の超過又は計画期間に修繕時期を迎えるため、「改善が必要」となります。

表 4-15 外壁・屋根の改善の必要性の判定結果

| 分類 | 団地名 | 判定 | | |
|-----------------|--|--------------------|--------|-------|
| | | 次期修繕周期 | 劣化度評価 | |
| 改善の必要性 ありの住棟 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 鹿留団地 ・ 中野団地 ・ 井倉団地 | R13 年度以降 | A～C 評価 | 改善不要 |
| 改善の必要性 なしの住棟 | 《該当なし》 | R13 年度以降 | D 評価 | 改善が必要 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 蒼竜峡団地 ・ 田野倉団地 ・ 権現原団地 ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 田原団地 ・ 古渡団地 ・ 田原団地(特公賃) | 実施年度超過 R13 年度以前 | A～C 評価 | |
| | 《該当なし》 | 実施年度超過 R13 年度以前 | D 評価 | |

住棟の現在の物理的特性による改善性・可能性の判定結果は下表のとおりであり、各団地・住棟とも「改善が必要」となります。

表 4-16 改善性・可能性の判定結果

| 団地名 | a. 躯体の安全性 | b. 避難の安全性 | c. 居住性 | | | | | 判定 |
|---------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|------|---------------|-------|
| | | | 居住規模 | 省エネルギー性 | バリアフリー性 | 設備状況 | 外壁・屋根等の改善の必要性 | |
| 蒼竜峡団地 | ● | ● | × | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 田野倉団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 権現原団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 九鬼団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 朝日団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 鹿留団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | ● | 改善が必要 |
| 田原団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | × | 改善が必要 |
| 中野団地 | ● | ● | ● | × | × | ● | ● | 改善が必要 |
| 古渡団地 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × | 改善が必要 |
| 井倉団地 | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 改善が必要 |
| 田原団地 (特公賃) | ● | ● | ● | × | ● | ● | × | 改善が必要 |

ウ) 1次判定結果

1次判定結果は、「表 4-17 1次判定の判定結果」に示すとおりです。全団地が「Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）」の「改善、建替、又は用途廃止」となります。

表 4-17 1次判定の判定結果

| イ)改善性・可能性 ア)管理方針 | 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 |
| 継続管理する 団地 | 維持管理 | 【Aグループ】 維持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 | | 優先的な建替 |
| | | 改善、又は建替 | 優先的な改善、 又は優先的な建替 | |
| | 該当なし | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| 継続管理について判断を留保する団地 | 【Bグループ】 維持管理について判断を留保する団地 | | | |
| | 維持管理、 又は用途廃止 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 優先的な改善、 建替、又は用途廃止 | 優先的な建替、 又は用途廃止 |
| | 該当なし | <ul style="list-style-type: none"> ・ 蒼竜峡団地 ・ 田野倉団地 ・ 権現原団地 ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 鹿留団地 ・ 田原団地 ・ 中野団地 ・ 古渡団地 ・ 井倉団地 ・ 田原団地（特公賃） | 該当なし | 該当なし |

② 2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定）

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を保留した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

1次判定結果は、全団地がBグループに該当しています。Bグループでは、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」とするのか、用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのか判定し、事業手法を仮設定します。また、将来における民間賃貸住宅等との役割分担を検討します。

ア) 将来的な活用にあたっての優先順位

将来的な活用にあたっての優先順位は、「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」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先順位を設定します。

点数化の方法は、「低・内=1点」、「高・外=2点」として合計点を算出し、この合計点に耐用年限の残年数（基準年2022年）を加えて評価点とし、評価点の高い団地を優先順位が高い団地とします。

なお、建設年度の異なる棟がある場合は、後に建築した棟の年度を採用します。

表 4-18 将来的な活用にあたっての優先順位

| 団地名 | 需要 | | 効率性 | | | | 立地 | | | | | | 合計点 a | 耐用年限 の残年数 b | 評価点 c=a+b | 優先 順位 |
|---------------|----|---|------|---|------|---|-----|---|------------|---|--------------|---|----------|-------------------|--------------|----------|
| | | | 敷地規模 | | 用途地域 | | 利便性 | | 地域パ ランス | | 災害危険 区域内外 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 蒼竜峽団地 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 11 | 24 | 35 | 11位 |
| 田野倉団地 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 10 | 26 | 36 | 10位 |
| 権現原団地 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 8 | 29 | 37 | 9位 |
| 九鬼団地 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 9 | 33 | 42 | 8位 |
| 朝日団地 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 8 | 36 | 44 | 7位 |
| 鹿留団地 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 10 | 40 | 50 | 6位 |
| 田原団地 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 11 | 45 | 56 | 2位 |
| 中野団地 | 高 | 2 | 低 | 1 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 9 | 43 | 52 | 5位 |
| 古渡団地 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 低 | 1 | 低 | 1 | 低 | 1 | 8 | 51 | 59 | 1位 |
| 井倉団地 | 低 | 1 | 高 | 2 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 低 | 1 | 9 | 44 | 53 | 4位 |
| 田原団地 (特公賃) | 低 | 1 | 低 | 1 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 高 | 2 | 10 | 45 | 55 | 3位 |

イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

「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）」結果によると、著しい困窮年収未満の世帯数は、2045年度央で552世帯になる見込みです。

現在、本市が維持管理する公営住宅の戸数は632戸であり、さらに、県営住宅等の需要や民間賃貸住宅家賃補助制度等を活用することも想定すると、このまま維持し続けると、将来的には過剰供給になることが想定されます。したがって、新規の団地整備は見込みません。

一方で、本市の公営住宅には、中所得者層にも低廉な住宅を提供することによって市内への定住化を促進することや災害時等の緊急事態に対応する等、政策的に住宅を確保する等の役割も担っており、一定の住宅供給量を確保し続ける必要もあります。

上記を踏まえ、事業手法の仮設定を以下のとおりとします。

事業手法①：継続管理する団地

2045年度央における著しい困窮年収未満の世帯数（552世帯）を、市が管理する公営住宅で確保し、「継続管理する団地」とします。

継続管理する団地は、「将来的な活用にあたっての優先順位」を基に、優先順位の高い団地から500～560戸程度を確保するよう設定していきます。

事業手法②：当面管理する団地

「将来的な活用にあたっての優先順位」の最も低い「蒼竜峡団地（96戸）」については、必要に応じて改善を行い、当面は引き続き公営住宅の現状を維持する「改善し当面維持管理」とします。

ウ) 2次判定結果

2次判定結果は、「表4-19 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）」に示すとおりです。

表4-19 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

| 新規整備 | | 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 |
| なし | 継続管理する団地 | 【維持管理】 なし | 【改善、建替】 ・田野倉団地 ・権現原団地 ・九鬼団地 ・朝日団地 ・鹿留団地 ・田原団地 ・中野団地 ・古渡団地 ・井倉団地 ・田原団地（特公賃） | 【改善、建替】 なし | 【建替】 なし |
| | 当面管理する団地（建替を前提としない） | 【当面維持管理】 なし | 【改善し当面維持管理】 ・蒼竜峡団地 | 【改善し当面維持管理】 なし | 【用途廃止】 なし |
| | | 【用途廃止】 なし | 【用途廃止】 なし | 【用途廃止】 なし | |

③ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定は、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します。

- ア) 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
- イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ウ) 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- エ) 計画期間における事業手法の決定

ア) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・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の建替や改善等の事業手法を再判定します。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の視点から総合的な検討を行います。

検討項目及び検討内容は、以下のとおりです。

表 4-20 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項目

| 項目 | 検討内容 |
|--------------------------|--|
| ① 団地単位での効率的活用に関する検討 | ・改善、建替と判断された住棟が混在する場合、より効率的な事業手法を再検討 |
| ② 集約・再編等の可能性に関する検討 | ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討 |
| ③ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・団地周辺において、住宅市街地総合整備事業や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討 ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討 |
| ④ 地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点 | ・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討 |

再判定の結果は、以下のとおりとなり、2次判定を見直しする団地・住棟はありません。

| | | | |
|--|--|--------------|-----------------------|
| 蒼竜峡団地 | | 2次判定結果 | 当面管理：改善し当面維持管理 |
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・同一学区には3団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる | | ○ |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・県営住宅団地と隣接しているが維持管理上の問題はないため、敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、当面の維持管理が妥当と考え、2次判定の結果と同一となる。 | | 再判定結果 | 当面管理：改善し当面維持管理 |
| 田野倉団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・県営住宅団地と隣接しているが維持管理上の問題はないため、近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 権現原団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・県営住宅団地と隣接しているが維持管理上の問題はないため、近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 九鬼団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 朝日団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定は無い | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 鹿留団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------|------------|
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・同一学校区には3団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる | | ○ |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるが、当面は実施する計画はないことから、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 田原団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------|------------|
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 中野団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------|------------|
| 項目① | ・1住棟のため、改善、建替の住棟の混在はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 古渡団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------|------------|
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・同一学校区には3団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる | | ○ |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるが、当面は実施する計画はないことから、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 井倉団地 | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------|------------|
| 項目① | ・改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

| 田原団地（特公賃） | | 2次判定結果 | 継続管理：改善、建替 |
|--|--|--------------|-------------------|
| 項目① | ・「7 田原団地」と同判定であり、改善、建替が混在する判定はない | | × |
| 項目② | ・団地集約の可能性は低い | | × |
| 項目③④ | ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・近隣にある団地との敷地交換等による効果は低い | | × |
| <判定の見直し> 見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。 | | 再判定結果 | 継続管理：改善、建替 |

イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

改善事業費及び建替事業費は、「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）」に基づき、そこに定められる修繕・更新周期に即して算出します。なお、建替事業費については、この30年間のうちに、耐用年限に達する住棟を対象に、「建設費」と「解体処分費用」を算出します。

事業費の算出の結果は、以下のとおりとなります。

表 4-21 改善事業に係る費用の見込み（単位：千円）

| 団地名 | 住棟名 | 改善事業費用（千円） | | | | | |
|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|
| | | R4～R13 | R14～R23 | R24～R33 | 計 | 1戸あたり費用 | ㎡あたり費用 |
| 蒼竜峡団地 | 73号棟 | 28,463 | 75,146 | 3,759 | 107,368 | 4,474 | 94 |
| | 74号棟 | 28,472 | 75,189 | 3,759 | 107,421 | 4,476 | 94 |
| | 75号棟 | 29,498 | 76,690 | 4,021 | 110,209 | 4,592 | 94 |
| | 76号棟 | 29,542 | 76,756 | 3,857 | 110,155 | 4,590 | 94 |
| 田野倉団地 | 3号棟 | 44,232 | 95,703 | 4,876 | 144,811 | 6,034 | 99 |
| | 4号棟 | 20,265 | 99,791 | 30,117 | 150,173 | 6,257 | 99 |
| 権現原団地 | 1号棟 | 47,030 | 102,151 | 5,201 | 154,381 | 6,433 | 99 |
| | 2号棟 | 50,597 | 111,024 | 5,632 | 167,252 | 6,969 | 99 |
| | 3号棟 | 51,323 | 112,629 | 5,960 | 169,912 | 7,080 | 99 |
| 九鬼団地 | 1号棟 | 121,162 | 42,435 | 112,747 | 276,344 | 11,514 | 161 |
| | 2号棟 | 121,240 | 42,675 | 112,668 | 276,583 | 11,524 | 161 |
| | 3号棟 | 76,736 | 27,076 | 71,501 | 175,312 | 10,957 | 161 |
| | 4号棟 | 95,525 | 34,177 | 88,854 | 218,556 | 10,928 | 160 |
| 朝日団地 | 1号棟 | 96,279 | 43,503 | 94,126 | 233,908 | 11,695 | 163 |
| | 2号棟 | 96,013 | 42,927 | 93,738 | 232,677 | 11,634 | 163 |
| | 3号棟 | 96,078 | 43,126 | 93,672 | 232,877 | 11,644 | 163 |
| 鹿留団地 | 1号棟 | 55,615 | 24,781 | 54,377 | 134,774 | 11,231 | 163 |
| | 2号棟 | 77,163 | 34,330 | 75,338 | 186,831 | 11,677 | 163 |
| | 3号棟 | 89,926 | 126,477 | 44,297 | 260,701 | 10,863 | 145 |
| 田原団地 | 1号棟 | 61,312 | 86,609 | 30,485 | 178,407 | 11,150 | 145 |
| | 2号棟 | 66,493 | 93,539 | 33,005 | 193,036 | 12,065 | 145 |
| | 3号A棟 | 65,730 | 86,837 | 39,237 | 191,804 | 15,984 | 148 |
| 中野団地 | 1号棟 | 100,818 | 139,917 | 50,059 | 290,794 | 12,116 | 146 |
| 古渡団地 | 1号棟 | 142,527 | 189,502 | 84,310 | 416,339 | 13,878 | 148 |
| | 2号棟 | 77,426 | 140,954 | 199,110 | 417,489 | 13,916 | 148 |
| 井倉団地 | 1号棟(特公賃) | 194,463 | 340,670 | 114,749 | 649,882 | 15,473 | 153 |
| | 2号棟(特公賃) | 196,965 | 338,498 | 117,450 | 652,912 | 15,546 | 154 |
| 田原団地 | 3号B棟(特公賃) | 47,442 | 62,677 | 28,320 | 138,439 | 17,305 | 148 |
| 合計 | | 2,208,335 | 2,765,790 | 1,605,222 | 6,579,347 | 10,410 | 139 |

※費用算出時に小数点以下が発生する場合は四捨五入しています。

表 4-22 建替事業に係る費用の見込み（単位：千円）

| 団地名 | 住棟名 | 建替費用（千円） | | | | 建替年度 |
|-------|------|-----------|---------|-----------|---------|--------|
| | | 建設費用 | 解体処分費用 | 計 | 1戸あたり費用 | |
| 蒼竜峡団地 | 73号棟 | 340,070 | 52,208 | 392,278 | 16,345 | R24～25 |
| | 74号棟 | 340,070 | 52,208 | 392,278 | 16,345 | R25～26 |
| | 75号棟 | 348,897 | 53,563 | 402,460 | 16,769 | R26～27 |
| | 76号棟 | 348,897 | 53,563 | 402,460 | 16,769 | R27～28 |
| 田野倉団地 | 3号棟 | 434,429 | 66,694 | 501,123 | 20,880 | R28～29 |
| | 4号棟 | 448,321 | 68,827 | 517,148 | 21,548 | R29～30 |
| 権現原団地 | 1号棟 | 463,353 | 71,135 | 534,488 | 22,270 | R30～31 |
| | 2号棟 | 501,752 | 77,030 | 578,782 | 24,116 | R31～32 |
| | 3号棟 | 509,731 | 78,255 | 587,986 | 24,499 | R32～33 |
| 九鬼団地 | 1号棟 | 509,873 | 78,277 | 588,150 | 24,506 | R33～34 |
| 合計 | | 4,245,392 | 651,761 | 4,897,153 | 20,405 | |

※費用算出時に小数点以下が発生する場合は四捨五入しています。

ウ) 長期的な管理の見通しの作成 (30 年程度)

事業実施時期及び費用の見込みを基とした、長期的 (30 年程度) な管理の見通しは、以下のとおりとなります。

表 4-23 長期的な管理の見通し

| 団地・住棟名 | | 長期的な管理の見通し | |
|------------|-------|--|---|
| | | 供用期間 | 事業実施時期 |
| 蒼竜峡団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後46～49年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 各棟ともに、30年の間に耐用年限を迎えます。 | <ul style="list-style-type: none"> 当面の間は、個別の修繕等を行い、維持管理します。 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、建替か用途廃止かを検討します。 |
| 田野倉団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後44～45年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 各棟ともに、30年の間に耐用年限を迎えます。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別の修繕等を行い、維持管理します。 次期計画以降、建替事業の実施を検討します。 |
| 権現原団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後41～43年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 各棟ともに、30年の間に耐用年限を迎えます。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別の修繕等を行い、維持管理します。 次期計画以降、建替事業の実施を検討します。 |
| 九鬼団地 | 1号棟 | <ul style="list-style-type: none"> 建設後40年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 30年後に耐用年限を迎えます。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別の修繕等を行い、維持管理します。 次期計画以降、建替事業の実施を検討します。 |
| | 2～4号棟 | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 37～39 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 朝日団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 33～35 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化、バリアフリー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 鹿留団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 30～32 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化、バリアフリー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 田原団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 25～29 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化、バリアフリー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 中野団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 27 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化、バリアフリー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 古渡団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 19～21 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 井倉団地 | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 26～28 年が経過する高層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |
| 田原団地 (特公賃) | | <ul style="list-style-type: none"> 建設後 25 年が経過する中層耐火構造建築の団地です。 | <ul style="list-style-type: none"> 計画的に個別改善を行い、継続管理していきます。 改善にあたっては、省エネルギー化、バリアフリー化を検討します。 長期的にも住棟を維持管理していきます。 |

エ) 計画期間における事業手法の決定

長期的（30年程度）な管理の見通しを踏まえ、本計画の期間（10年間）内に実施を予定する事業を決定します。

事業手法は、以下のとおりとなります。

表 4-24 計画期間における事業手法

| 継続管理 | | 当面管理 | |
|--------|---|---|----------|
| 優先的な改善 | 改善 | 当面維持管理 | 優先的な用途廃止 |
| なし | <ul style="list-style-type: none"> ・ 田野倉団地 ・ 権現原団地 ・ 九鬼団地 ・ 朝日団地 ・ 鹿留団地 ・ 田原団地 ・ 中野団地 ・ 古渡団地 ・ 井倉団地 ・ 田原団地（特公賃） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 蒼竜峡団地 | なし |
| — | 24 棟 | 4 棟 | — |
| — | 536 戸 | 96 戸 | — |

表 4-25 公営住宅等ストックの事業手法別戸数（単位：戸）

| | | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計 |
|------------|--------------|-------|--------|-------|
| 公営住宅等管理戸数 | | 526 | 748 | 1,274 |
| | ・ 新規整備事業予定戸数 | 0 | 0 | 0 |
| | ・ 維持管理予定戸数 | 526 | 748 | 1,274 |
| | うち計画修繕対応戸数 | 0 | 0 | 0 |
| | うち改善事業予定戸数 | 526 | 748 | 1,274 |
| | 個別改善事業予定戸数 | 526 | 748 | 1,274 |
| | 全面的改善事業予定戸数 | 0 | 0 | 0 |
| | うちその他戸数 | 0 | 0 | 0 |
| ・ 建替事業予定戸数 | 0 | 0 | 0 | |
| ・ 用途廃止予定戸数 | 0 | 0 | 0 | |

第5章 点検、計画修繕、改善事業及び建替事業の実施方針

5-1 点検の実施方針

法定点検は、引き続き適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟についても、法定点検に準じた点検を行います。

日常点検及び定期点検は、職員が目視により実施します。なお、点検は、国が公表している「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）」を参考に実施します。

5-2 計画修繕の実施方針

維持管理予定とした住宅は、標準修繕周期を踏まえ適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、中長期的に活用します。

各種点検の結果、不具合等が発見された場合、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に対応します。

5-3 改善事業の実施方針

(1) 居住性向上型改善事業

維持管理予定のうち、当面の間修繕対応とした住宅を対象に、住宅設備や建具等の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を進めます。

【実施内容】住宅設備改修、便所改修、建具改修等

(2) 福祉対応型改善事業

必要に応じ、高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】段差解消、手摺の設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

(3) 安全性確保型改善事業

全ての住宅を対象に、非常時に円滑に避難できるよう、引き続き避難設備や避難経路の維持管理に努めます。

【実施内容】避難器具の設置・更新、住宅用防災機器の設置・更新等

(4) 長寿命化型改善事業

維持管理予定のうち、計画的改善対応とした住宅を対象に、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を進めます。

【実施内容】屋根改修、外壁改修、配管等のライフライン改修等

(5) 脱炭素社会型改善事業

維持管理予定のうち、計画的改善対応とした住宅を対象に、公営住宅の省エネルギー化・再生可能エネルギー導入によるカーボンニュートラルの実現に向けた予防保全的な改善を進めます。

【実施内容】断熱改修、省エネルギー性能の高い設備機器の交換、太陽光発電設備の設置、太陽熱温水器の設置等

5-4 建替事業の実施方針

本計画においては、建替となる公営住宅等はありません。

長期的な観点から建替が必要と判断した際は、民営の借家の借り上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等の本市が建設する以外の手法も含め、総合的に検討します。

建替事業にあたっては、周辺地域の現状・課題も併せて熟慮したうえで、障がい者、高齢者、子育て世帯に配慮した住宅の仕様とし、共用部分においては、規模に応じて、駐車スペース、駐輪場、ゴミ集積所を確保します。また、十分な緑地の確保に努めます。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

6-1 修繕・改善事業等の実施予定一覧

長寿命化のために行う修繕・改善事業等の実施予定一覧は、以下の様式 1～3 として示すとおりです。

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 都留市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減効果 (千円/年) | 備考 | | |
|-------|------|----|-----|------|--------|------------|--------------|--------------|----|----|-------------|-------------|------|-----|-----|-----|-------------------|--------------|-------|--|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | | | | |
| 蒼竜峡団地 | 73号棟 | 24 | 中耐4 | S48 | | R4年、以降3年毎 | 外壁補修 屋上防水 | | | | 排水設備 | | | | | | | | 1,408 | |
| 蒼竜峡団地 | 74号棟 | 24 | 中耐4 | S49 | | R4年、以降3年毎 | 外壁補修 屋上防水 | | | | 排水設備 | | | | | | | | 1,224 | |
| 蒼竜峡団地 | 75号棟 | 24 | 中耐4 | S50 | | R4年、以降3年毎 | | 外壁補修 屋上防水 | | | 排水設備 | | | | | | | | 1,622 | |
| 蒼竜峡団地 | 76号棟 | 24 | 中耐4 | S51 | | R4年、以降3年毎 | | 外壁補修 屋上防水 | | | 排水設備 | | | | | | | | 1,824 | |
| 田野倉団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | S52 | | R4年、以降3年毎 | | | | | 排水設備 給水管 | | | | | | | 屋上防水 | 2,106 | |
| 田野倉団地 | 4号棟 | 24 | 中耐4 | S53 | | R4年、以降3年毎 | | | | | | 排水設備 給水管 | 外壁補修 | | | | | 屋上防水 | 2,084 | |
| 権現原団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | S54 | | R4年、以降3年毎 | | | | | | 排水設備 | | | | | 外壁補修 屋上防水 | 1,934 | | |
| 権現原団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | S55 | | R4年、以降3年毎 | | | | | | 排水設備 | | | | | | 外壁補修 屋上防水 | 1,953 | |
| 権現原団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | S56 | | R4年、以降3年毎 | | | | | | 排水設備 | | | | | | 外壁補修 屋上防水 | 2,150 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 都留市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
修繕費
買得住宅
改良住宅 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 | | |
|------|----------|----|-----|----------|---------------|----------------|------------|----|----|----|----|----|-----|-------------|------|-----|-----------------------|----|-------|--|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | | | | |
| 九鬼団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | S57 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 2,248 | |
| 九鬼団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | S58 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 2,271 | |
| 九鬼団地 | 3号棟 | 16 | 中耐4 | S59 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 1,511 | |
| 九鬼団地 | 4号棟 | 20 | 中耐5 | S60 | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 外壁補修 | | 1,926 | |
| 朝日団地 | 1号棟 | 20 | 中耐5 | S62 | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 1,861 | |
| 朝日団地 | 2号棟 | 20 | 中耐5 | S63 | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 1,678 | |
| 朝日団地 | 3号棟 | 20 | 中耐5 | H1 | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 屋上防水 | | | | 1,561 | |
| 鹿留団地 | 1号棟 | 12 | 中耐3 | H2 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | | | 940 | |
| 鹿留団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | H3 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | | | 1,202 | |
| 鹿留団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | H4 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | | | 1,918 | |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 都留市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公共施設) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 | | | | | | |
|------|----------|----|-----|----------|--------|----------------|------------|----|----|----|--------------|----|-----|--------------|-----|-----|-----------------------|----|--|-------------|--|--|-------|--|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 異じた点検 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | | | | | | | | |
| 田原団地 | 1号棟 | 16 | 中耐4 | H5 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | 屋上防水 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 1,450 | |
| 田原団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | H6 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | 屋上防水 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 1,617 | |
| 田原団地 | 3号A棟 | 12 | 中耐4 | H9 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | 外壁補修 屋上防水 | | | EV修繕 | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 1,283 | |
| 中野団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | H7 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2,575 | |
| 古渡団地 | 1号棟 | 30 | 中耐5 | H13 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | EV修繕 | | | 外壁補修 屋上防水 | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 3,318 | |
| 古渡団地 | 2号棟 | 30 | 中耐5 | H15 | | R4年、 以降3年毎 | | | | | EV修繕 | | | 外壁補修 屋上防水 | | | | | | 排水設備 給水管 | | | 3,172 | |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 都留市

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共賃貸住宅) 改善住宅 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 総額(千円/年) | 備考 | | | |
|------|-----------|----|-----|------|---------------|--------------|------------|----|--------------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-------------|-------------|-------|--|
| | | | | | 法定点検 基準点検 | 法定点検 基準点検 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | | | | | |
| 井倉団地 | 1号棟(特公賃) | 42 | 高耐7 | H6 | R4年、 以降3年毎 | | 外壁補修 | | | | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 17 | |
| 井倉団地 | 2号棟(特公賃) | 42 | 高耐7 | H8 | R4年、 以降3年毎 | | | | | | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 4,657 | |
| 田原団地 | 3号B棟(特公賃) | 8 | 中耐4 | H9 | R4年、 以降3年毎 | | | | 外壁補修 屋上防水 | | | | | | | | | 排水設備 給水管 | 855 | | |

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 都留市

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 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 新規又は 建替整備 予定年度 | LCC (千円/ 年) | 備考 |
|-------------|------|----|----|------|--------|----------------|----------------------|-------------------|----|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | | | |
| 該当なし | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 都留市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型（公共賃貸） 優良住宅 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 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | R13 |
| 蒼竜峡団地 | 遊具 | S51 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 田野倉団地 | 遊具 | S53 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 権現原団地 | 集会所 | S56 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 権現原団地 | 遊具 | S56 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 九鬼団地 | 集会所 | S60 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 九鬼団地 | 遊具 | S60 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 朝日団地 | 集会所 | H1 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 朝日団地 | 遊具 | H1 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 鹿留団地 | 集会所 | H4 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 鹿留団地 | 遊具 | H4 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 田原団地 | 集会所 | H9 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 田原団地 | 遊具 | H9 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 中野団地 | 集会所 | H7 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 中野団地 | 遊具 | H7 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 古渡団地 | 集会所 | H15 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 古渡団地 | 遊具 | H15 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |
| 井倉団地 | 集会所 | H8 | | R4年、以後5年毎 | ・定期点検 | | | | | ・定期点検 | | | | | |
| 井倉団地 | 遊具 | H8 | | 遊具は毎年 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | ・定期点検 | |

※蒼竜峡団地及び田野倉団地の集会所は県有施設であるため、本市で定期点検等はいりません。

第7章 財政計画

7-1 修繕・改善の計画事業費

今後10年間の各住棟の修繕・改善計画事業費は、「表7-1 今後10年間の各住棟の修繕・改善計画事業費」に示すとおりです。

なお、ここで示す修繕・改善計画事業費は、直接工事費であり、附帯工事費・共通費等の費用は含んでいません。また、今後の法定点検や法定点検に準じた点検の結果に応じて変更があることが予想されるため、現時点での想定額であり、実際の工事を実施するにあたっては、工事事業者から見積をとるべきことを付記します。

表7-1 今後10年間の各住棟の修繕・改善計画事業費（単位：千円）

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 延床面積計 (㎡) | 建設年度 | 計画修繕・改善事業の内容及び事業費 (単位：千円) | | | | | | | | | | | | |
|-------|---------------|----|-----|-----------|------|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|------------------------|------------------------|--|
| | | | | | | 2022 R4 | 2023 R5 | 2024 R6 | 2025 R7 | 2026 R8 | 2027 R9 | 2028 R10 | 2029 R11 | 2030 R12 | 2031 R13 | | | |
| 蒼竜峽団地 | 73号棟 | 24 | 中耐4 | 1,145.6 | 1973 | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | | 排水 13,680 | | | | | | | | | |
| 蒼竜峽団地 | 74号棟 | 24 | 中耐4 | 1,145.6 | 1974 | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | | 排水 13,680 | | | | | | | | | |
| 蒼竜峽団地 | 75号棟 | 24 | 中耐4 | 1,175.4 | 1975 | | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | 排水 13,680 | | | | | | | | | |
| 蒼竜峽団地 | 76号棟 | 24 | 中耐4 | 1,175.4 | 1976 | | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | 排水 13,680 | | | | | | | | | |
| 田野倉団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | 1,463.5 | 1977 | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | | 外壁 8,880 | | | | | 屋上 4,800 | | |
| 田野倉団地 | 4号棟 | 24 | 中耐4 | 1,510.3 | 1978 | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | 外壁 8,880 | | | | | | 屋上 4,800 | | |
| 権現原団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | 1,561.0 | 1979 | | | | 排水 13,680 | | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | | | | | | |
| 権現原団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | 1,690.3 | 1980 | | | | 排水 13,680 | | | | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | | | | |
| 権現原団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | 1,717.2 | 1981 | | | | 排水 13,680 | | | | | 外壁 8,880 屋上 4,800 | | | | |
| 九鬼団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | 1,717.7 | 1982 | | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | 屋上 4,800 | | | | | | | |
| 九鬼団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | 1,717.7 | 1983 | | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | 屋上 4,800 | | | | | | | |
| 九鬼団地 | 3号棟 | 16 | 中耐4 | 1,089.4 | 1984 | | | | | 排水 9,120 給水 7,600 | 屋上 3,200 | | | | | | | |
| 九鬼団地 | 4号棟 | 20 | 中耐5 | 1,361.8 | 1985 | | | | | 排水 11,400 給水 9,500 | | | | | | | 外壁 7,400 | |
| 朝日団地 | 1号棟 | 20 | 中耐5 | 1,439.4 | 1987 | | | | | 排水 11,400 給水 9,500 | 屋上 4,000 | | | | | | | |
| 朝日団地 | 2号棟 | 20 | 中耐5 | 1,431.4 | 1988 | | | | | 排水 11,400 給水 9,500 | 屋上 4,000 | | | | | | | |
| 朝日団地 | 3号棟 | 20 | 中耐5 | 1,431.4 | 1989 | | | | | 排水 11,400 給水 9,500 | 屋上 4,000 | | | | | | | |
| 鹿留団地 | 1号棟 | 12 | 中耐3 | 827.9 | 1990 | | | | | 排水 6,840 給水 5,700 | | | | | | | | |
| 鹿留団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | 1,148.6 | 1991 | | | | | 排水 9,120 給水 7,600 | | | | | | | | |
| 鹿留団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | 1,793.0 | 1992 | | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | | | | | | | | |
| 田原団地 | 1号棟 | 16 | 中耐4 | 1,227.0 | 1993 | | | | 屋上 3,200 | | | | 排水 9,120 給水 7,600 | | | | | |
| 田原団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | 1,328.0 | 1994 | | | | 屋上 3,200 | | | | 排水 9,120 給水 7,600 | | | | | |
| 田原団地 | 3号A棟 | 12 | 中耐4 | 1,298.2 | 1997 | | | | 外壁 4,440 屋上 2,400 | | EV 4,356 | | 排水 6,840 給水 5,700 | | | | | |
| 中野団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | 1,994.6 | 1995 | | | | | | | | | | | 排水 13,680 給水 11,400 | | |
| 古渡団地 | 1号棟 | 30 | 中耐5 | 2,820.9 | 2001 | | | | EV 10,890 | 外壁 11,100 屋上 6,000 | | | | | | 排水 17,100 給水 14,250 | | |
| 古渡団地 | 2号棟 | 30 | 中耐5 | 2,820.9 | 2003 | | | | EV 10,890 | 外壁 11,100 屋上 6,000 | | | | | | 排水 17,100 給水 14,250 | | |
| 井倉団地 | 1号棟 (特公賃) | 42 | 高耐7 | 4,249.6 | 1994 | | 外壁 15,540 | | | | | | | | | | 排水 23,940 給水 19,950 | |
| 井倉団地 | 2号棟 (特公賃) | 42 | 高耐7 | 4,249.6 | 1996 | | | | | | | | | | | | 排水 23,940 給水 19,950 | |
| 田原団地 | 3号B棟 (特公賃) | 8 | 中耐4 | 937.0 | 1997 | | | | 外壁 2,960 屋上 1,600 | | EV 2,904 | | 排水 4,560 給水 3,800 | | | | | |
| 年度別合計 | | | | | | 15,540 | 27,380 | 27,380 | 119,380 | 100,320 | 112,800 | 129,840 | 80,020 | 115,140 | 104,780 | | | |
| 累積合計 | | | | | | 15,540 | 42,900 | 70,280 | 189,640 | 289,960 | 402,760 | 532,600 | 612,620 | 727,760 | 832,540 | | | |

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

8-1 ライフサイクルコストの算出手順

ライフサイクルコストは、国が公表している「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を活用して算出します。

LCC 算出の手順は、以下に示すとおりです。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時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します。

④除却費 A

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

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以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）

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善費

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

⑨建設費

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

⑩除却費 B

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

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC 縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

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

8-2 ライフサイクルコストの縮減効果

改善事業等を実施せず建て替えた場合と、改善事業等により長寿命化してから建て替えた場合の住棟あたりの年平均改善額（ライフサイクルコスト縮減効果）を算出した結果は、「表 8-1 LCC の縮減効果」に示すとおりであり、全体で約 52,365 千円/年の縮減効果が見込まれます。

表 8-1 LCC の縮減効果

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 (戸) | 構造 | 建設 年度 | LCC 縮減効果 (千円/年) |
|-------|-----------|-----------|-----|----------|-----------------------|
| 蒼竜峡団地 | 73号棟 | 24 | 中耐4 | S48 | 1,408 |
| 蒼竜峡団地 | 74号棟 | 24 | 中耐4 | S49 | 1,224 |
| 蒼竜峡団地 | 75号棟 | 24 | 中耐4 | S50 | 1,622 |
| 蒼竜峡団地 | 76号棟 | 24 | 中耐4 | S51 | 1,824 |
| 田野倉団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | S52 | 2,106 |
| 田野倉団地 | 4号棟 | 24 | 中耐4 | S53 | 2,084 |
| 権現原団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | S54 | 1,934 |
| 権現原団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | S55 | 1,953 |
| 権現原団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | S56 | 2,150 |
| 九鬼団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | S57 | 2,248 |
| 九鬼団地 | 2号棟 | 24 | 中耐4 | S58 | 2,271 |
| 九鬼団地 | 3号棟 | 16 | 中耐4 | S59 | 1,511 |
| 九鬼団地 | 4号棟 | 20 | 中耐5 | S60 | 1,926 |
| 朝日団地 | 1号棟 | 20 | 中耐5 | S62 | 1,861 |
| 朝日団地 | 2号棟 | 20 | 中耐5 | S63 | 1,678 |
| 朝日団地 | 3号棟 | 20 | 中耐5 | H1 | 1,561 |
| 鹿留団地 | 1号棟 | 12 | 中耐3 | H2 | 940 |
| 鹿留団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | H3 | 1,202 |
| 鹿留団地 | 3号棟 | 24 | 中耐4 | H4 | 1,918 |
| 田原団地 | 1号棟 | 16 | 中耐4 | H5 | 1,450 |
| 田原団地 | 2号棟 | 16 | 中耐4 | H6 | 1,617 |
| 田原団地 | 3号A棟 | 12 | 中耐4 | H9 | 1,283 |
| 中野団地 | 1号棟 | 24 | 中耐4 | H7 | 2,575 |
| 古渡団地 | 1号棟 | 30 | 中耐5 | H13 | 3,318 |
| 古渡団地 | 2号棟 | 30 | 中耐5 | H15 | 3,172 |
| 井倉団地 | 1号棟(特公賃) | 42 | 高耐7 | H6 | 17 |
| 井倉団地 | 2号棟(特公賃) | 42 | 高耐7 | H8 | 4,657 |
| 田原団地 | 3号B棟(特公賃) | 8 | 中耐4 | H9 | 855 |
| 合計 | | | | | 52,365 |

都留市公営住宅等長寿命化計画

発行日 平成 25 年 3 月策定
令和 5 年 3 月改定

発行 都留市

〒402-8501 山梨県都留市上谷一丁目 1 番 1 号

TEL 0554-43-1111 (代表)