

笛吹市市営住宅長寿命化計画

平成23年3月

山梨県笛吹市建設部管理総務課

笛吹市市営住宅長寿命化計画

目 次

1. 公営住宅等ストックの状況	3
2. 長寿命化計画の目的	13
3. 長寿命化に関する基本方針	13
4. 計画期間	13
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等	14
6. 公営住宅等における建替事業の実施方針	14
7. 長寿命化のための維持管理計画	15
8. 長寿命化のための維持管理による効果	16

1. 公営住宅等ストックの状況

1.1 市営住宅等の概要

笛吹市の市営住宅ストックは、公営住宅が 26 団地、若者定住促進住宅が 1 団地であり、平成 22 年 9 月現在、笛吹市が管理する公営住宅は 338 戸である。市営住宅の戸数では、石和中川東部団地の 32 戸が最も多く、次いで石和上平井第一団地・いちのみや桃の里団地、八代村上団地の 24 戸が多い。

石和上平井第一団地と春日居小松団地の 2 団地では、住棟に特定公共賃貸住宅を併設しており、八代高家団地では同一敷地内に特定公共賃貸住宅の住棟がある。その他に八代森の上住宅に一般住宅を 2 戸併設している。また、市内に県営住宅が 5 団地ある。

市営住宅ストックの概要（平成 22 年 9 月現在）

	団地数	管理戸数	入居戸数	閉鎖戸数	政策的空家戸数
公営住宅	26	309	283	17	2
一般住宅	1	2	1	1	0
特公賃(併設)	2	7	3	0	0
特公賃	1	12	11	0	0
若者定住促進住宅	1	8	8	0	0
合計	27	338	306	18	2

注) 団地数の合計は、併設されているもの及び同一団地内にあるものを除く

○特定公共賃貸住宅が住棟に併設されている団地

・石和上平井第一団地

・春日居小松団地

○特定公共賃貸住宅が同じ敷地内にある団地

・八代高家団地

○一般住宅が同じ敷地内にある団地

・八代森の上住宅

笛吹市の市営住宅管理データより作成

公営住宅の管理状況 その 1（平成 22 年 9 月現在）

番号	団地名称	敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	構造	竣工年	管理戸数	入居戸数	閉鎖戸数	政策的空家	区分	駐車場 (各戸)
1	石和中川小石原団地	1,064.39	-	小計		5	4	0	0		5
				木造平屋	S33	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S33	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S33	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S33	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S33	1	0	0	0	公営	1
2	石和下平井団地	1,300.39	1,300.39	小計		12	11	0	0		12
				簡易耐火平屋	S45	2	2	0	0	公営	2
				簡易耐火平屋	S45	2	2	0	0	公営	2
				簡易耐火平屋	S45	2	2	0	0	公営	2
				簡易耐火平屋	S45	2	2	0	0	公営	2
				簡易耐火平屋	S45	2	1	0	0	公営	2
3	石和上平井第一団地	2,359.71	-	小計		28	25	0	0		28
				耐火4階	H10	24	24	0	0	公営	24
				耐火4階	H10	4	1	0	0	特公賃(併設)	4
4	石和上平井第三団地	1,570.55	-	小計		12	11	1	0		12
				簡易耐火平屋	S44	6	5	1	0	公営	6
				簡易耐火平屋	S44	6	6	0	0	公営	6
5	石和駅前法利団地	1,063.77	-	小計		7	7	0	0		7
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S27	1	1	0	0	公営	1
6	石和長塚団地	1,575.95	-	小計		14	11	3	0		14
				簡易耐火2階	S52	8	5	3	0	公営	8
				簡易耐火2階	S52	6	6	0	0	公営	6

公営住宅の管理状況 その2（平成22年9月現在）

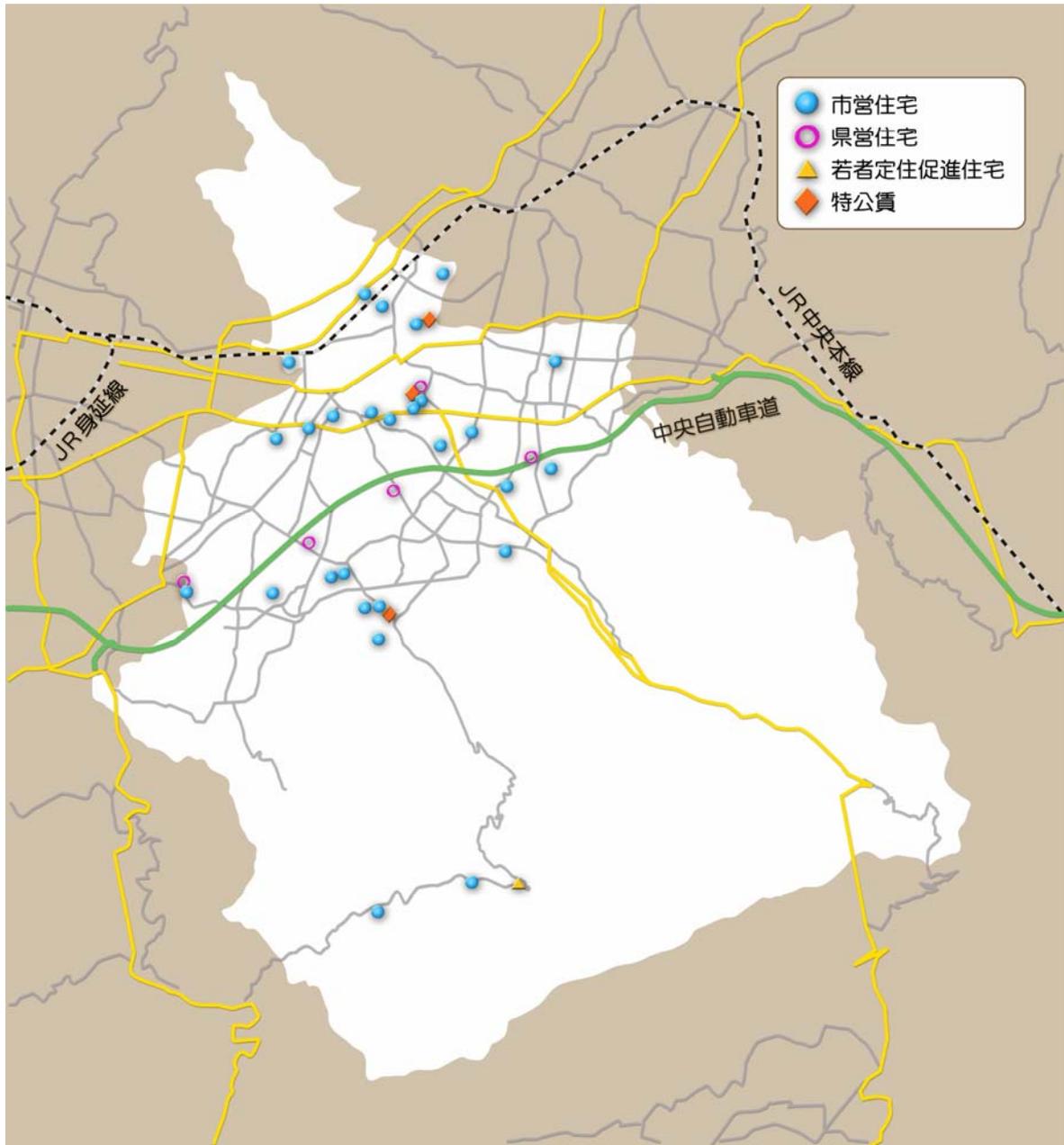
番号	団地名称	敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	構造	竣工年	管理 戸数	入居 戸数	閉鎖 戸数	政策的 空家	区分	駐車場 (各戸)
7	石和四日市場団地	2,720.00	2,720.00	小計		14	14	0	0		14
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
8	石和広瀬団地	991.73	-	小計		7	7	0	0		7
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S35	1	1	0	0	公営	1
9	石和中川東部団地	4,228.62	-	小計		32	22	9	1		32
				簡易耐火2階	S53	4	0	4	0	公営	4
				簡易耐火2階	S53	4	4	0	0	公営	4
				簡易耐火2階	S53	4	2	1	1	公営	4
				簡易耐火2階	S54	4	2	2	0	公営	4
				簡易耐火2階	S54	4	3	1	0	公営	4
				簡易耐火2階	S55	6	5	1	0	公営	6
				耐火2階	H5	6	6	0	0	公営	6
10	みさか桃源郷公園団地	1,266.00	-	小計		8	7	0	0		16
				耐火2階	H14	4	3	0	0	公営	8
				耐火2階	H14	4	4	0	0	公営	8
11	一宮国分団地	2,284.70	-	小計		8	8	0	0		8
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
12	一宮東原団地	1,827.63	-	小計		10	10	0	0		10
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
13	一宮塩田団地	857.88	-	小計		4	4	0	0		4
				簡易耐火2階	S55	4	4	0	0	公営	4
14	いちのみや桃の里団地	4,046.40	-	小計		24	22	0	0		24
				耐火4階	S62	24	22	0	0	公営	24
15	八代三反田団地	2,360.53	-	小計		12	12	0	0		12
				耐火3階	S63	12	12	0	0	公営	12
16	八代森の上住宅	4,422.95	-	小計		14	13	0	0		12
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S36	1	0	0	0	一般	1
				木造平屋	S36	1	1	1	0	一般	1

公営住宅の管理状況 その3 (平成22年9月現在)

番号	団地名称	敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	構造	竣工年	管理 戸数	入居 戸数	閉鎖 戸数	政策的 空家	区分	駐車場 (各戸)
17	八代村上団地	3,493.18	-	小計		24	23	0	0		24
				耐火3階	H6	12	11	0	0	公営	12
				耐火3階	H6	12	12	0	0	公営	12
18	八代高家住宅	3,450.56	1077.81	小計		16	15	0	0		28
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S29	1	1	0	0	公営	1
				耐火3階	H9	12	11	0	0	特公賃	24
19	八代久保田住宅	7,516.70	-	小計		20	18	2	0		20
				簡易耐火平屋	S48	4	4	0	0	公営	4
				簡易耐火平屋	S48	6	5	1	0	公営	6
				簡易耐火平屋	S53	4	4	0	0	公営	4
				簡易耐火平屋	S52	6	5	1	0	公営	6
20	境川大坪団地	2,239.76	-	小計		16	15	0	1		16
				簡易耐火平屋	S55	8	8	0	1	公営	8
				簡易耐火平屋	S56	8	7	0	0	公営	8
21	春日居寺本住宅	1,474.33	-	小計		7	5	2	0		7
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	0	1	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	0	1	0	公営	1
22	春日居桑戸住宅	2,394.53	-	小計		2	2	0	0		2
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
				木造平屋	S30	1	1	0	0	公営	1
23	春日居熊野堂団地	1,788.00	-	小計		12	12	0	0		12
				耐火3階	S60	12	12	0	0	公営	12
24	春日居小松団地	1,668.65	-	小計		18	17	0	0		18
				耐火3階	H12	12	12	0	0	公営	12
				耐火3階	H12	3	3	0	0	公営	3
				耐火3階	H12	3	2	0	0	特公賃(併設)	3
25	芦川天神原団地	350.00	-	小計		2	1	0	0		2
				耐火2階	S62	2	1	0	0	公営	2
26	芦川新井原団地	415.00	-	小計		2	2	0	0		2
				耐火2階	S63	2	2	0	0	公営	2
27	若者定住促進住宅	3,228.69	-	小計		8	8	0	0		8
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
				耐火2階	H13	1	1	0	0	若者定住	1
計	27団地	61,960.60	6,352.20	木造平屋		78	74	3	0		356
				簡易耐火平屋		60	55	3	1		
				簡易耐火2階		44	31	12	1		
				耐火2階		26	24	0	0		
				耐火3階		78	75	0	0		
				耐火4階		52	47	0	0		
				合計		338	306	18	2		

笛吹市の市営住宅管理データより作成

公営住宅の位置



1.2 市営住宅の入居状況

市営住宅全体でみると、管理戸数 338 戸に対して入居戸数 306 戸で 90.5%の入居率となっているが、閉鎖戸数と政策的空き家戸数を除くと、入居率は 95.9%となっている。

入居世帯の家族型をみると、「夫婦＋子」が 85 世帯と最も多く、約 3 割を占めている。次いで「単身世帯」が 79 世帯となっている。次いで多いのは「親族世帯」で 53 世帯が居住している。内訳としては「高齢の親と中高齢の子」、「中年の片親と成人した子」、「高齢夫婦と未成年」などの家族型の世帯が入居している。

市営住宅の入居状況（平成 22 年 9 月現在）

番号	団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率(%)	空家戸数(戸)	閉鎖戸数(戸)	政策的空家戸数	家族型(世帯)							計
								単身	夫婦	夫婦＋子	2～3世代	親族	父子母子	その他	
1	石和中川小石原団地	5	4	80.0%	1	0	0	2	1		1	0			4
2	石和下平井団地	12	11	91.7%	1	0	0	5	1	2	0	3			11
3	石和上平井第一団地	28	25	89.3%	3	0	0	4	4	4	0	6	7		25
4	石和上平井第三団地	12	11	91.7%	1	1	0	8	2		0	0	1		11
5	石和駅前法利団地	7	7	100.0%	0	0	0	5	1	1	0	0			7
6	石和長塚団地	14	11	78.6%	3	3	0	6	2		0	2	1		11
7	石和四日市場団地	14	14	100.0%	0	0	0	7	2	3	0	2			14
8	石和広瀬団地	7	7	100.0%	0	0	0	3	1		1	2			7
9	石和中川東部団地	32	22	68.8%	10	9	1	5	2	2	1	5	7		22
10	みさか桃源郷公園団地	8	7	87.5%	1	0	0			4	0	0	3		7
11	一宮国分団地	8	8	100.0%	0	0	0	2	4	2	0	0			8
12	一宮東原団地	10	10	100.0%	0	0	0	3	2	2	0	2	1		10
13	一宮塩田団地	4	4	100.0%	0	0	0		1	1	0	1	1		4
14	いちのみや桃の里団地	24	22	91.7%	2	0	0	1		14	0	4	3		22
15	八代三反田団地	12	12	100.0%	0	0	0		3	5	1	0	3		12
16	八代森の上住宅	14	13	92.9%	1	0	0	7	1	1	0	4			13
17	八代村上団地	24	23	95.8%	1	0	0		1	14	0	2	6		23
18	八代高家住宅	16	15	93.8%	1	0	0	2	1	10	0	1	1		15
19	八代久保田住宅	20	18	90.0%	2	2	0	4	5	3	0	4	2		18
20	境川大坪団地	16	15	93.8%	1	0	1	1	1	5	0	7	1		15
21	春日居寺本住宅	7	5	71.4%	2	2	0	2	1		0	2			5
22	春日居桑戸住宅	2	2	100.0%	0	0	0	2			0	0			2
23	春日居熊野堂団地	12	12	100.0%	0	0	0	2	2	3	0	2	3		12
24	春日居小松団地	18	17	94.4%	1	0	0	8	2	2	0	2	3		17
25	芦川天神原団地	2	1	50.0%	1	0	0			1	0	0			1
26	芦川新井原団地	2	2	100.0%	0	0	0		1		0	1			2
27	若者定住促進住宅	8	8	100.0%	0	0	0		1	6	0	1			8
計	27団地	338	306	90.5%	32	17	2	79	42	85	4	53	43	0	306

笛吹市の市営住宅管理データより作成

1.3 市営住宅の居住水準

平成 22 年 9 月現在の市営住宅入居者世帯の世帯人員をみると、「2人世帯」が 92 世帯で最も多く、次いで「1人世帯」が 79 世帯となっている。1～2 人の小規模世帯が全体の約半数を占めている。また、最低居住水準を満たしていない世帯は、入居世帯の 306 世帯に対して 16.0% の 49 世帯となっている。住戸規模が小規模な世帯向けの住戸に 4 人以上の世帯が居住しているケースもある。

市営住宅の居住水準状況(平成 22 年 9 月現在)

番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	世帯人員(世帯)						水準未 満世帯
				1人	2人	3人	4人	5人	6人 以上	
1	石和中川小石原団地	5	4	2	1	0	1	0	0	2
2	石和下平井団地	12	11	5	4	2	0	0	0	2
3	石和上平井第一団地	28	25	4	12	3	3	3	0	0
4	石和上平井第三団地	12	11	8	3	0	0	0	0	0
5	石和駅前法利団地	7	7	5	1	1	0	0	0	2
6	石和長塚団地	14	11	6	4	1	0	0	0	0
7	石和四日市場団地	14	14	7	4	2	0	0	1	7
8	石和広瀬団地	7	7	3	1	2	1	0	0	4
9	石和中川東部団地	32	22	5	7	5	3	1	1	1
10	みさか桃源郷公園団地	8	7	0	2	1	3	0	1	1
11	一宮国分団地	8	8	2	4	1	1	0	0	2
12	一宮東原団地	10	10	3	3	2	2	0	0	4
13	一宮塩田団地	4	4	0	1	2	0	1	0	0
14	いちのみや桃の里団地	24	22	1	3	5	8	5	0	0
15	八代三反田団地	12	12	0	4	4	4	0	0	0
16	八代森の上住宅	14	13	7	4	1	0	0	1	2
17	八代村上団地	24	23	0	5	8	8	2	0	0
18	八代高家住宅	16	15	2	2	2	9	0	0	11
19	八代久保田住宅	20	18	4	9	3	1	1	0	5
20	境川大坪団地	16	15	1	3	2	5	2	2	2
21	春日居寺本住宅	7	5	2	2	1	0	0	0	3
22	春日居桑戸住宅	2	2	2	0	0	0	0	0	0
23	春日居熊野堂団地	12	12	2	4	2	3	0	1	1
24	春日居小松団地	18	17	8	6	1	0	1	1	0
25	芦川天神原団地	2	1	0	0	0	0	1	0	0
26	芦川新井原団地	2	2	0	2	0	0	0	0	0
27	若者定住促進住宅	8	8	0	1	2	3	1	1	0
計	27団地	338	306	79	92	53	55	18	9	49
				25.8%	30.1%	17.3%	18.0%	5.9%	2.9%	16.0%

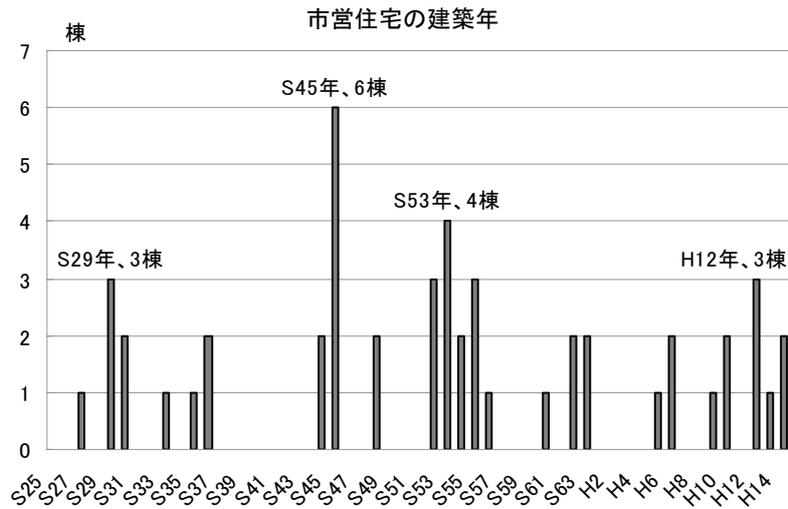
住生活基本計画(全国計画)における最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡

笛吹市の市営住宅管理データより作成

1.4 市営住宅の耐用年数経過状況

平成 22 年 9 月現在の市営住宅の耐用年限経過状況をみると、管理戸数 338 戸のうち 130 戸 (38%) が既に耐用年限を経過しており、建替え要件となる耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 52 戸 (15%) である。管理戸数の約 5 割が建替え要件に該当している状況である。



笛吹市の市営住宅管理データより作成

また、最も竣工年度が古い住棟は、昭和 27 年度の石和駅前法利団地である。27 団地のうち 14 団地が耐用年限を経過しており、既に 10 年以上前に耐用年限を経過している団地は、12 団地 86 棟 (68.8%) であることから、実現可能な建替計画を策定することが急務といえる。

1.5 住棟の構造と階数

市営住宅の構造別比率では、耐火構造 3 階建てと木造平屋建てが最も多く、ともに 78 戸 (23.1%) ある。木造平屋建ての全住棟が耐用年限を経過しており、無許可の改築も多くあることから災害時に倒壊の危険性も高く対策が必要となっている。

構造・階数別市営住宅数 (平成 22 年 9 月現在)

構造	管理戸数		入居戸数	閉鎖戸数	政策的空家
	戸数	割合			
木造平屋	78	23.1%	74	3	0
簡易耐火平屋	60	17.8%	55	3	1
簡易耐火2階	44	13.0%	31	12	1
耐火2階	26	7.7%	24	0	0
耐火3階	78	23.1%	75	0	0
耐火4階	52	15.4%	47	0	0
合計	338	100.0%	306	18	2

笛吹市の市営住宅管理データより作成

1.6 高齢者の入居状況

平成 22 年 9 月現在の市営住宅入居世帯 310 世帯のうち、60 歳以上の高齢者がいる世帯は 144 世帯（47.1%）と全入居世帯のうち約 5 割が高齢者のいる世帯となっている。

このうち、60 歳以上の高齢単身者世帯が 70 世帯（22.9%）であり、高齢者夫婦のみの世帯（どちらかの年齢が 60 歳以上）は 30 世帯（9.8%）となっている。単身者世帯と夫婦のみの世帯を加えた高齢者のみの合計は 100 世帯（32.7%）であり、全入居世帯の 3 世帯に 1 世帯が高齢者のみの世帯となっている。

高齢者（60 歳以上）の入居状況（平成 22 年 9 月現在）

番号	団地名	管理戸数	入居戸数	60歳以上の高齢者世帯(世帯)				高齢者なし
				単身者	夫婦のみ	その他の高齢者のいる世帯	計	
1	石和中川小石原団地	5	4	2	1	1	4	0
2	石和下平井団地	12	11	5	1	4	10	1
3	石和上平井第一団地	28	25	1	2	4	7	18
4	石和上平井第三団地	12	11	7	2	0	9	2
5	石和駅前法利団地	7	7	5	1	1	7	0
6	石和長塚団地	14	11	4	1	1	6	5
7	石和四日市場団地	14	14	6	2	3	11	3
8	石和広瀬団地	7	7	3	1	3	7	0
9	石和中川東部団地	32	22	6	1	3	10	12
10	みさか桃源郷公園団地	8	7	0	0	0	0	7
11	一宮国分団地	8	8	1	4	1	6	2
12	一宮東原団地	10	10	2	2	2	6	4
13	一宮塩田団地	4	4	0	0	0	0	4
14	いちのみや桃の里団地	24	22	1	0	1	2	20
15	八代三反田団地	12	12	0	2	1	3	9
16	八代森の上住宅	14	13	7	0	3	10	3
17	八代村上団地	24	23	0	1	0	1	22
18	八代高家住宅	16	15	2	0	1	3	12
19	八代久保田住宅	20	18	4	3	5	12	6
20	境川大坪団地	16	15	0	1	5	6	9
21	春日居寺本住宅	7	5	3	1	1	5	0
22	春日居桑戸住宅	2	2	2	0	0	2	0
23	春日居熊野堂団地	12	12	2	2	2	6	6
24	春日居小松団地	18	17	7	2	1	10	7
25	芦川天神原団地	2	1	0	0	0	0	1
26	芦川新井原団地	2	2	0	0	0	0	2
27	若者定住促進住宅	8	8	0	0	1	1	7
計	27団地	338	306	70	30	44	144	162
			100.0%	22.9%	9.8%	14.4%	47.1%	52.9%

注) 高齢者の定義を60歳以上としたのはシルバーハウジング・プロジェクトの対象年齢が60歳以上であるためである。

笛吹市の市営住宅管理データより作成

1.7 応募状況

平成21年度と現在までの各団地の応募状況をみると、新しい団地への応募が多くなっている。笛吹市では随時募集しており、平成22年度をみても「申し込み」20世帯に対して入居できたのは6世帯に過ぎず、空き家が発生するのを待っている世帯が42世帯ある。一方、募集があってもキャンセルする世帯もあり、希望の団地に入居できない状況にある。

過去2ヶ年の募集・応募状況（平成22年9月現在）

番号	団地名称	管理戸数	平成21年度	平成22年度			
			申込	申込	入居	キャンセル	待ち
1	石和中川小石原団地	5	2				2
2	石和下平井団地	12		4	2	1	1
3	石和上平井第一団地	28	4	2			6
4	石和上平井第三団地	12					
5	石和駅前法利団地	7					
6	石和長塚団地	14					
7	石和四日市場団地	14					
8	石和広瀬団地	7					
9	石和中川東部団地	32	3			1	2
10	みさか桃源郷公園団地	8	8	3		2	9
11	一宮国分団地	8					
12	一宮東原団地	10					
13	一宮塩田団地	4					
14	いちのみや桃の里団地	24		4		2	2
15	八代三反田団地	12	1	1	1	1	
16	八代森の上住宅	14					
17	八代村上団地	24		4	3		1
18	八代高家住宅	16					
19	八代久保田住宅	20					
20	境川大坪団地	16					
21	春日居寺本住宅	7					
22	春日居桑戸住宅	2					
23	春日居熊野堂団地	12	2				2
24	春日居小松団地	18	15	2			17
25	芦川天神原団地	2					
26	芦川新井原団地	2					
27	若者定住促進住宅	8					
計	27団地	338	35	20	6	7	42

笛吹市の市営住宅管理データより作成

1.8 これまでの取り組み

過去2ヶ年で31件の改善・修繕を実施している。うち改善工事は、石和長塚団地において屋根防水の1件にとどまっている。修繕工事については外構関係が21件で最も多く、給排水設備関係が8件となっている。

1.9 課題

上記のことから、笛吹市の市営住宅における課題を整理すると以下ようになる。

【市営住宅に関する現状】

- 市営住宅は昭和40年代後半から50年代の団地や昭和20～30年代に建築された団地が多く、老朽化している建物が多い。
- 特に、市営住宅の入居者アンケートでは、「地震・台風時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」「住宅の断熱性や気密性」「外部からの騒音などに対する遮音性」については入居者の不満が高い。
- 老朽化した市営住宅の建替えについては、市営住宅の入居者へのアンケートの結果、「住宅が良くなる分、家賃が上がってもよいので、新しい住宅に住みたい」という意見は10%以下であり、現住宅に継続して住みたいという意見が85%を超えている。
- 建替え時の家賃の上昇については、入居者の収入層にかかわらず「0円（現在以上の負担は困難）」を希望している回答が多いことから、建替えを行う場合の入居者の移転・退去を促す方法・家賃設定の検討、および適切な入居者管理が必要である。



【市営住宅に関する課題】

- 本来ならば市営住宅施策対象である層が生活保護の受給者となってしまうことで、低質な民間賃貸住宅に住むことで全体の住宅の水準が上がらないため、一定の水準を確保した住まいのセーフティネットの拡大が必要である。
- 老朽化した住棟が多く、建替え後の家賃対策も含めた実現可能な計画的な建替え計画の策定が急務である。
- 建替えが必要な住棟が多数あるため、耐用年限が到来していない住棟については、安全性と良好な居住性を保ちつつ、必要な改善工事を実施したうえで、計画的な修繕のもとに長期に使用していくことが求められている。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

市営住宅に対するニーズは、入居待ち数からも分かるとおり依然として高い状況にある。また、今後も高齢者世帯、障害者、DV被害者、離職者への対応など、多様化する住宅困窮者に対する住宅セーフティネットとしての役割は極めて重要である。

さらに、平成18年度に制定した住生活基本法においても、住宅ストックの量の充足や、少子・高齢社会、また、人口と世帯数の減少など、社会経済情勢の著しい変化から、『量』から『質』へ、新たな住宅政策への転換が求められている。

笛吹市では、平成16～17年度で周辺市町村と合併を行い、広域的な視点でのストック活用や計画的な修繕による既存ストックの有効活用、昭和40～50年代の量的供給促進時期の既存ストック更新費用に対する平準化をどのように進めるかが課題となっている。

②目的

このような状況を背景に、効率的かつ効果的な住宅セーフティネットの構築と安全で安心して暮らせる住まいの確保を図るため、ストックを総合的に活用するため、公営住宅等の活用手法を検討し、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るため、「笛吹市公営住宅長寿命化計画」を策定するものである。

なお、本計画の実施に当たっては、財政状況や居住者、地域住民との合意形成等に十分な調整と配慮を払うものとする。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・アセットマネジメントの観点から、建物、敷地、施設内容、改善履歴、入居者の属性等について既設のデータベースを有効に活用し、効率的な入居管理やストックの維持管理を進める。
- ・長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、既存ストックの適切な維持管理に努める。

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・既存ストックの長寿命化を図るため、ストック活用計画により定めたストック活用手法を元に、中長期的な維持管理計画の見直しを図る。
- ・仕様のグレードアップ等により、建物の耐久性を向上させることにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕周期に先立ち定期点検を行い、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに修繕や改善の効率的な実施につなげる。

4. 計画期間

10年間 【平成23年度から平成32年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	309戸
・維持管理予定戸数	189戸
うち修繕対応戸数	91戸
うち改善予定戸数	98戸
・建替予定戸数	65戸
・用途廃止予定戸数	55戸

修繕対応戸数のうち44戸は、閉鎖している住戸である。

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
管理戸数	19戸
・維持管理予定戸数	19戸
うち修繕対応戸数	19戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

<若者定住促進住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
管理戸数	8戸
・維持管理予定戸数	8戸
うち修繕対応戸数	8戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

<一般住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
管理戸数	2戸
・維持管理予定戸数	0戸
うち修繕対応戸数	0戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	2戸

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

- 市営住宅は居住のセーフティネットとしての役割を担うので、特定の世帯が長期間居住するよりも、短期間で入退居を繰り返すことが求められる。よって建替え後の住宅の住戸専用面積は、40～50㎡とすることを基本とする。なお単身高齢者限定など特定の目的を持って建てる住棟についてはこの限りではない。
- 建替え後の構造は簡易耐火構造2階建てを基本とする。耐火造は耐用年数70年であるが、70年後の需要は予測が困難であるため、できる限り耐用年数の短い構造を採用する。なお高度利用を図るべき敷地で簡易耐火構造2階建てでは指定容積率が消化できない場合は、簡易耐火構造3階建て又は耐火造などを検討する。
- 建替え後の戸数は従前の団地全体の管理戸数と用途廃止となった住棟の入居者の移転の受け皿分を基本とするが、地域別の調整も必要であるので個別に検討する。
- 既存入居者の合意は建替えの前提であるが、入居者が合意しない場合は無理に建替えせず、場合によっては入居者への払い下げも検討する。
- 建替え対象とした住棟については周期的な修繕は行わない。
- 建替え後は定期的な点検・修繕を実施する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

(修繕対応)

- ・修繕周期を踏まえて定期的な保守点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、修繕周期を踏まえた計画的修繕の実施

(居住性向上型)

- ・引き続き活用を図る住棟について、住棟・住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】住戸内給水管改修（取替）

(長寿命化型)

- ・市営住宅の効率的な管理を目指した計画修繕を図るための前提として、修繕周期を大幅に超えている住棟の改善を推進する。躯体への影響の低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】外壁改修、屋上・屋根防水改修（断熱型）、給排水管改修、ガス管改修

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保される。
- 市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名： 笛吹市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃借 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 総額効果	備考		
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32				
石和中川東部 団地	7号棟	6	耐火	H5			◆										11,309		
いちのみや桃 の里団地	1	24	耐火	S62				◆				▲				○		☆	●
八代三反田団 地	1	12	耐火	S63			◆				○☆	●					6,571		
八代村上団地	1号棟	12	耐火	H6			◆										24,860		
八代村上団地	2号棟	12	耐火	H6				◆									24,860		
境川大坪団地	1号棟	8	耐火	S55													15,283		
境川大坪団地	2号棟	8	耐火	S56			▲										15,727		
春日居熊野堂 団地	1	12	耐火	S60			▲								○☆		6,811		
芦川天神原団 地	1	2	耐火	S62													906		
芦川新井原団 地	1	2	耐火	S63													906		
若者定住促進 住宅	4	1	耐火	H13						12									
若者定住促進 住宅	5	1	耐火	H13						12									
若者定住促進 住宅	6	1	耐火	H13						12									
若者定住促進 住宅	7	1	耐火	H13						12									
若者定住促進 住宅	8	1	耐火	H13						12									

数字は構造別の経過年数に応じた修繕工事項目を示す。

改善工事は以下の凡例による。

- (居) 住戸内給水管改修 (取替)、★ (居) 浴室改修、■ (居) 洗面所改修 (3点給湯)、▲ (長) 外壁改修、◆ (長) 屋上・屋根防水改修、○ (長) 給排水改修、☆ (長) ガス管改修

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 笛吹市

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	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
石和中川小石原団地	1	1	W	S33		H32	
石和中川小石原団地	2	1	W	S33		—	
石和中川小石原団地	3	1	W	S33		—	
石和中川小石原団地	4	1	W	S33		—	
石和中川小石原団地	5	1	W	S33		—	
石和上平井第三団地	1号棟	6	CB	S44		H32	
石和上平井第三団地	2号棟	6	CB	S44		—	
石和駅前法利団地	1号棟	1	W	S27		H32	
石和駅前法利団地	2号棟	1	W	S27		—	
石和駅前法利団地	3号棟	1	W	S27		—	
石和駅前法利団地	4号棟	1	W	S27		—	
石和駅前法利団地	6号棟	1	W	S27		—	
石和駅前法利団地	7号棟	1	W	S27		—	
石和駅前法利団地	8号棟	1	W	S27		—	
一宮国分団地	1	1	W	S29		H32	
一宮国分団地	2	1	W	S29		—	
一宮国分団地	3	1	W	S29		—	
一宮国分団地	4	1	W	S29		—	
一宮国分団地	5	1	W	S29		—	
一宮国分団地	6	1	W	S29		—	
一宮国分団地	7	1	W	S29		—	
一宮国分団地	8	1	W	S29		—	
一宮東原団地	1	1	W	S29		H32	
一宮東原団地	2	1	W	S29		—	
一宮東原団地	3	1	W	S29		—	
一宮東原団地	4	1	W	S29		—	
一宮東原団地	5	1	W	S29		—	
一宮東原団地	6	1	W	S29		—	
一宮東原団地	7	1	W	S29		—	
一宮東原団地	8	1	W	S29		—	
一宮東原団地	9	1	W	S29		—	
一宮東原団地	10	1	W	S29		—	
八代久保田住宅	3号棟	4	CB	S48		H32	
八代久保田住宅	5号棟	6	CB	S48		—	
八代久保田住宅	6号棟	4	CB	S53		—	
春日居寺本住宅	1	1	W	S30		H32	
春日居寺本住宅	2	1	W	S30		—	
春日居寺本住宅	3	1	W	S30		—	
春日居寺本住宅	4	1	W	S30		—	
春日居寺本住宅	5	1	W	S30		—	
春日居寺本住宅	6	1	W	S30		—	
春日居寺本住宅	7	1	W	S30		—	
春日居桑戸住宅	1	1	W	S30		H32	
春日居桑戸住宅	2	1	W	S30		—	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。