

富士川町公営住宅等長寿命化計画

【改定版】

令和4年3月
富士川町

■ ■ 目 次 ■ ■

序 章 計画策定にあたって.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
(1) 計画策定の背景.....	1
(2) 計画策定の目的.....	1
2 計画の位置付け・計画期間.....	2
(1) 計画の位置付け.....	2
(2) 計画の対象.....	2
(3) 計画期間.....	2
3 上位計画・関連計画.....	3
(1) 住生活基本計画（全国計画）.....	3
(2) 第二次富士川町総合計画.....	4
(3) 富士川町公共施設等総合管理計画.....	5
第1章 富士川町の現状.....	6
1 富士川町の概況.....	6
(1) 位置・地勢.....	6
(2) 土地利用状況.....	6
(3) 人口・世帯数の推移.....	7
2 富士川町の住宅事情.....	11
(1) 住宅ストック.....	11
(2) 住宅建設の動向.....	17
3 町営住宅等ストックの概要.....	18
(1) 町営住宅等の位置.....	18
(2) 団地カルテ.....	19
(3) 町営住宅等の状況.....	35
(4) 入居者の状況.....	58
(5) 町営住宅等の課題.....	63
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	64
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針... ..	64
(2) 改善事業の実施による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.....	64

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	65
1 計画の対象	65
2 目標とする管理期間	66
3 事業手法の内容	67
4 事業手法の選定方針	68
5 事業手法の選定	69
（1）需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	69
（2）事業手法の選定（1次判定）	75
（3）事業手法の選定（2次判定）	79
（4）事業手法の選定（3次判定）	82
（5）計画期間における事業手法の決定	86
（6）計画期間における事業手法別戸数	87
第4章 公営住宅等における事業実施方針	88
1 点検の実施方針	88
2 計画修繕の実施方針	89
3 改善事業の実施方針	94
4 建替事業の実施方針	95
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	96
1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	96
2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果	97
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	98

序 章 計画策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

富士川町（以下「本町」という。）では、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって、町営住宅等（町営住宅及び当該住宅に必要な集会所等の共同施設）の長寿命化（耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等）を図り、事業コストを計画的に縮減していくことを目的に、計画期間を平成 24 年度～平成 33 年度（令和 3 年度）とする「富士川町公営住宅長寿命化計画」を平成 23 年度に策定しました。

今回の「富士川町公営住宅等長寿命化計画【改定版】」（以下「本計画」という。）の策定は、前回の計画から 10 年を経過することや、平成 28 年 8 月に国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「指針」という。）が改定されたことから、指針に即し、関連計画との整合や事業の進捗状況などを勘案し長期的な視点をもって実施するものです。

(2) 計画策定の目的

本計画は、本町における町営住宅等の適切なマネジメントを実施するために、点検・データ管理の方針や、各団地のあり方を考慮した事業手法を定め、長寿命化に資する予防保全的な維持管理や改善事業が計画的に実施されることで、町営住宅等の適切な更新及びライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

2 計画の位置付け・計画期間

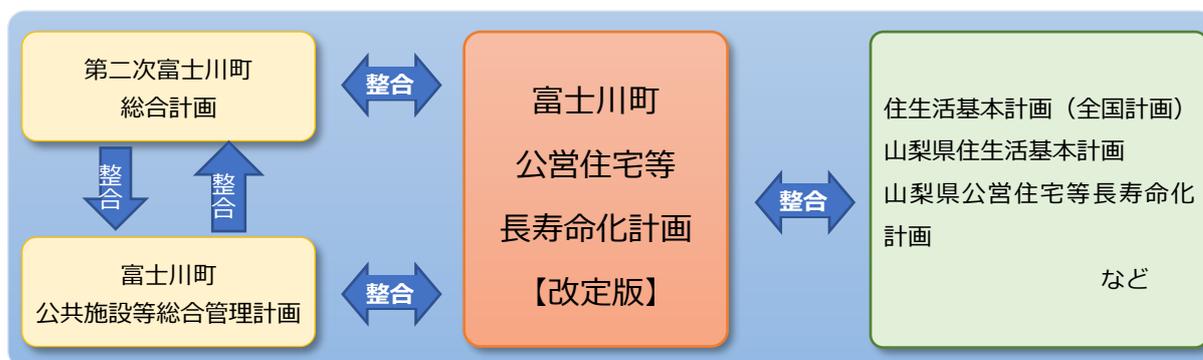
(1) 計画の位置付け

本計画は、「第二次富士川町総合計画」等の上位計画や「富士川町公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、「住生活基本計画」など国や県において策定されている関連諸計画との整合を図りながら策定します。

また、公営住宅は平成19年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置付けられました。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

図 本計画の位置付け



(2) 計画の対象

本計画の対象は、本町が管理している町営住宅16団地112棟319戸（内特定公共賃貸住宅4戸を含む）とします。

(3) 計画期間

本計画は、令和3年度（2021）を基準年度とし、令和4年度（2022）から令和13年度（2031）の10年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて適宜、見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

3 上位計画・関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年月	平成28年(2016)3月
計画期間	平成28年度～平成37年度(2016～2025)
基本的な方針	<p>本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。</p> <p>①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。</p>
政策の目標	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>(1) 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p> <p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>(1) 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p> <p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>(1) 耐震性を充たさない住宅（約900万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>(1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>(1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>(1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものを目指す (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進</p>

(2) 第二次富士川町総合計画

策定主体	富士川町
策定年月	平成30年(2018)10月
計画期間	前期計画 平成30年度～平成33年度(2018～2021) 後期計画 平成34年度～平成37年度(2022～2025)
将来像	暮らしと自然が輝く 交流のまち ～“生涯”快適に暮らせるまちを目指して～
基本理念	◆ 自然息づく きらめきの郷 ◆ 心うるおう ふれあいの郷 ◆ 人・もの集う ときめきの郷
取組方針 基本目標	みんなで考え 一緒に築くまちづくり 1 力を合わせともに支えあうまちづくり 2 豊かな人材と文化を育むまちづくり 3 健やかで笑顔があふれるまちづくり 4 安全・安心で生活の質が高いまちづくり 5 力強い産業と魅力にあふれたまちづくり 6 活力を生み出す都市基盤が整ったまちづくり
重点施策 施策展開 (プロジェクト) 施策の方向	安心して永住できる地域づくり 未来のために みんなで考え・支え合い・ともに築く 1 みんなが安心して生活できる地域コミュニティ強化プロジェクト 2 学校教育と生涯学習の推進による豊かな人材育成プロジェクト 3 地域で支える健康づくり・子育て応援プロジェクト 4 防災に強く安心して暮らせるまちづくりプロジェクト 5 地域資源を活かした情報発信プロジェクト 6 暮らしやすい空間づくりプロジェクト 交通網を整備するほか、空き家などをふれあいの場などとして活用するとともに快適な居住環境の整備を行い、富士川町の暮らしやすさを進めます。 ① 計画的な土地利用の推進 ② 道路網の整備 ③ 公共交通の充実 ④ 居住環境の整備 ⑤ 魅力を高める地域整備の推進 ⑥ 高度情報化社会への対応
公営住宅に関する施策等	【基本目標6】活力を生み出す都市基盤が整ったまちづくり 【施策展開6】暮らしやすい空間づくりプロジェクト 【施策の方向④】居住環境の整備 (現状と課題) 町営住宅は、多くが老朽化しているため、計画的な改善等が必要です。 (施策の方向) 町営住宅の状況や適正な管理方法を検討し、「改修」「用途廃止」「建替え」等の計画的な整備や、県営住宅の再整備等の要請に努めます。 (主な施策・事業) ・公営住宅長寿命化計画の見直し ・町営東田団地を含めた県営鯉沢団地再整備の要請 ・長寿命化計画に沿った町営住宅の整備

(3) 富士川町公共施設等総合管理計画

策定主体	富士川町
策定年月	平成28年(2016)3月
計画期間	平成27年度～平成56年度(2015～2044)
計画の目的	長期的な資産経営の視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため、公共施設等の総合かつ計画的な管理の基本方針とする。
計画の位置付け	当計画は、「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)に基づき、地方公共団体がインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組みの方向性を明らかにする計画として策定する「インフラ長寿命化計画」(行動計画)となり、今後策定する個別施設計画等の指針となります。
対象施設	学校教育施設、公営住宅、文化施設、スポーツ・レクリエーション施設、保健・福祉施設、行政施設 子育て支援施設、公園、社会教育施設、その他
基本方針	<p>(1) 公共施設等の総資産量の適正化</p> <p>① 基本方針 公共施設等のあり方や必要性について、住民ニーズや政策適合性、費用対効果などの面から総合的に評価を行い、適正な施設保有量を実現します。 公共建築物については、必要なサービス水準を確保しつつ、町公共施設再配置計画で定めた「基本方針」や「計画策定5原則」により、施設総量の縮減を図ることとします。</p> <p>② 具体的取組 ・保有施設を廃止、複合化、集約化、用途変更するなど、施設の保有総量の縮減を目指します。 ・耐用年数を経過した施設や統廃合による施設更新を除き、原則として、新たな施設は建設しないこととし、新たなニーズに対応するため施設が必要となった場合でも、既存施設の有効活用を検討した上で、中長期的な総量規制の範囲内で整備(必要最小限度の面積)することとします。 ・施設の廃止により生じる跡地については、原則売却します。 ・施設更新時には、より有利な特定財源の確保を行います。</p> <p>(2) 公共施設等の長寿命化の推進</p> <p>① 基本方針 今後も活用していく公共施設等については、定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持修繕を徹底し、長寿命化を推進することにより、長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>・ 建替更新周期原則 : 60年 ・ 大規模改修周期原則 : 30年</p> </div> <p>② 具体的取組 ・別途策定する個別施設計画等に基づき、長期的な修繕計画の策定や日々の点検・診断等の強化、それらの履歴の集積・蓄積など、計画的な維持管理(計画保全)を推進することにより、施設の安全確保や延命化を図るとともに、計画的に耐震改修を進め、ライフサイクルコストを削減します。 ・建替更新時期の集中化を避けることにより、歳出予算の平準化を図ります。</p> <p>(3) 民間活力の導入</p> <p>① 基本方針 民間企業等の持つノウハウや資金を積極的に導入するなど、施設の整備や管理における官民の役割分担の適正化を図り、財政負担の軽減とサービス水準の向上を図ります。</p> <p>② 具体的取組 ・官民の役割分担を明確にし、PPP/PFIなどの手法を用い、民間活力を施設の整備や管理に積極的に導入するなど、民間事業者等の資金やノウハウを活用したサービス提供を検討します。 ・包括的民間委託発注などの効率的な契約方法を検討します。</p>

第1章 富士川町の現状

1 富士川町の概況

(1) 位置・地勢

本町は、甲府盆地の南西端に位置し、東京から100km圏、甲府市からは約15kmの距離にあり、北は南アルプス市、東は市川三郷町、西は早川町、南は身延町に隣接しています。本町の面積は約112km²であり、そのうちの8割以上が森林で覆われています。

地勢的には、本町の西側一帯は、南アルプスの前衛峰となる楡形山や源氏山などが連なる2,000m級の巨摩山地となっており、森林や溪谷、滝など豊かな自然に恵まれ、温泉も湧出しています。

また、町の北東端部で釜無川と笛吹川が合流して富士川となり、町の東側を流れ、西部の山地を源とする利根川、戸川、大柳川などの中小河川が町内を横断し、富士川に合流しています。山麓一帯は広大な扇状地が展開し、市街地や農業集落地が形成されています。



図1-1 富士川町の位置

(2) 土地利用状況

本町は、町域の約81%が森林で、農用地は約4%、宅地は3%と少なく、自然的土地利用が大部分をしめています。

土地利用は概ね地形構造に対応して、西部一帯が森林地域となっており、山間部は谷筋や丘陵地に小規模な集落地が点在しています。東部の扇状地一帯は、本町の市街地や農業集落地が形成されており、富士川沿いの低地部は水田地帯となっています。

(3) 人口・世帯数の推移

① 人口・世帯数

国勢調査の結果では、本町の人口は平成2年（1990）以降減少傾向を続けています。

また、世帯数は平成17年（2005）までは増加傾向にありましたが、平成22年（2010）には減少に転じています。

1世帯当りの人員は平成2年（1990）以降減少を続け、核家族化が進んでいることが伺えます。

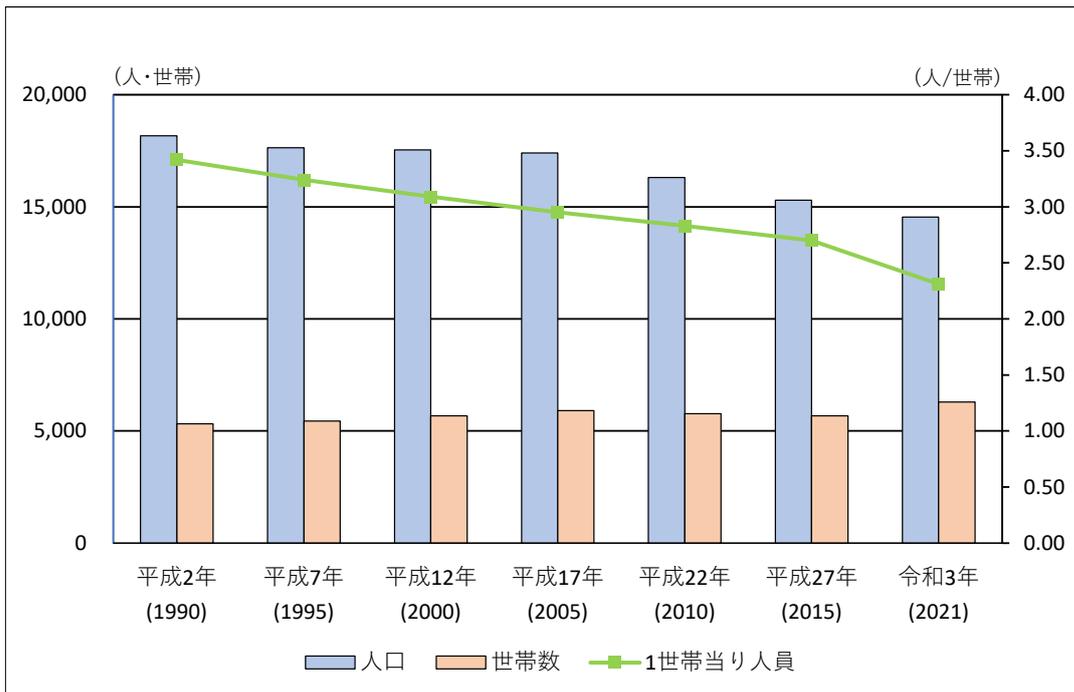
本町のホームページによると、令和3年8月1日現在の人口は14,537人、世帯数は6,292世帯、1世帯当りの人員は2.31人／世帯となっています。

表1-1 人口・世帯数の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯当り人員 (人／世帯)
平成2年(1990)	18,170	5,319	3.42
平成7年(1995)	17,629	5,443	3.24
平成12年(2000)	17,544	5,672	3.09
平成17年(2005)	17,405	5,907	2.95
平成22年(2010)	16,307	5,769	2.83
平成27年(2015)	15,294	5,673	2.70
令和3年(2021)	14,537	6,292	2.31

※平成17年までの数値は、旧増穂町と旧鵜沢町の合計値
資料：平成2年～平成27年は国勢調査、令和3年は富士川町

図1-2 人口・世帯数の推移



② 人口構成

平成 27 年 (2015) の年齢三区分別人口の構成比をみると、0～14 歳は 11.4%、15～64 歳が 56.3%、65 歳以上が 32.2%で、概ね 3 人に 1 人が高齢者となっています。

また、山梨県全体と比較すると、65 歳以上の割合が高く、高齢化が進んでいることが伺えます。

構成比の推移は、0～14 歳は一貫して減少する一方で、65 歳以上は増加しており、少子高齢化が進んでいます。

また、人口の推移は、0～14 歳において平成 17 年 (2005) 以降減少数が大きくなり、平成 27 年 (2015) では 1,751 人となっています。

15～64 歳は、平成 2 年 (1990) 以降減少を続け、平成 27 年 (2015) では 8,618 人となっています。

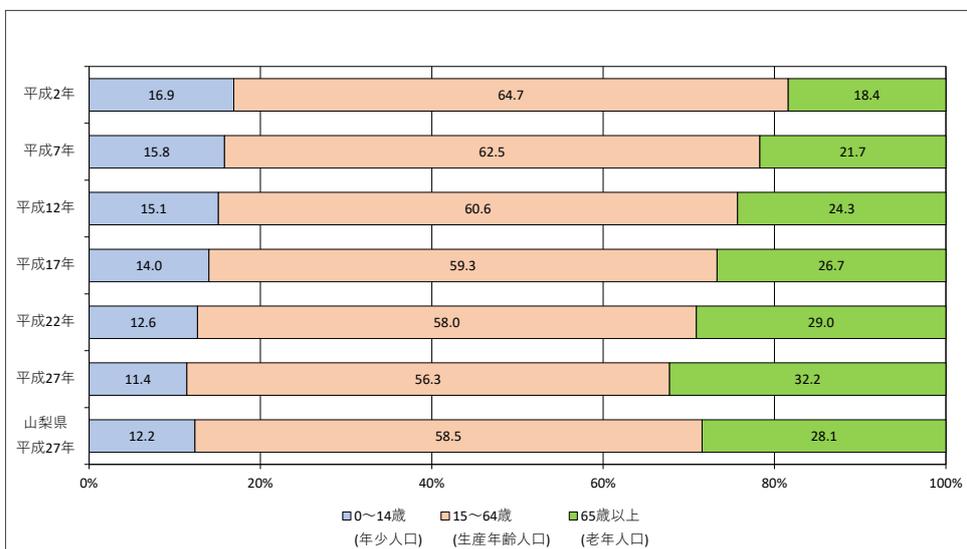
65 歳以上は、平成 27 年 (2015) では 4,920 人で、平成 2 年 (1990) からの 25 年間で約 1.5 倍の増加となっています。

表 1-2 年齢三区分別人口の推移

	総人口(人) (年齢不詳を含む)	0～14 歳		15～64 歳		65 歳以上		
		人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	
平成 2 年 (1990)	18,170	3,072	16.9	11,758	64.7	3,340	18.4	
平成 7 年 (1995)	17,629	2,792	15.8	11,018	62.5	3,819	21.7	
平成 12 年 (2000)	17,544	2,652	15.1	10,627	60.6	4,265	24.3	
平成 17 年 (2005)	17,405	2,440	14.0	10,325	59.3	4,640	26.7	
平成 22 年 (2010)	16,307	2,059	12.6	9,466	58.0	4,735	29.0	
平成 27 年 (2015)	富士川町	15,294	1,751	11.4	8,618	56.3	4,920	32.2
	山梨県	834,930	102,270	12.2	488,845	58.5	234,544	28.1

※平成 17 年までの数値は、旧増穂町と旧鵜沢町の合計値
資料：各年国勢調査

図 1-3 年齢三区分別人口比率の推移



③ 高齢者世帯数

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに、平成2年（1990）以降増加を続けています。平成27年（2015）の高齢単身世帯は787世帯で、平成2年（1990）と比べると約2.7倍、また高齢夫婦世帯は773世帯で約2倍の増加となっています。また、平成22年（2010）までは高齢夫婦世帯数が高齢単身世帯数を上回っていましたが、平成27年（2015）では逆転し、高齢単身世帯の増加が顕著となっています。

総世帯に占める割合は高齢単身世帯が13.9%、高齢夫婦世帯が13.6%で、両世帯合わせると総世帯の27.5%を占めています。

※高齢単身世帯 65歳以上の一人のみの一般世帯。

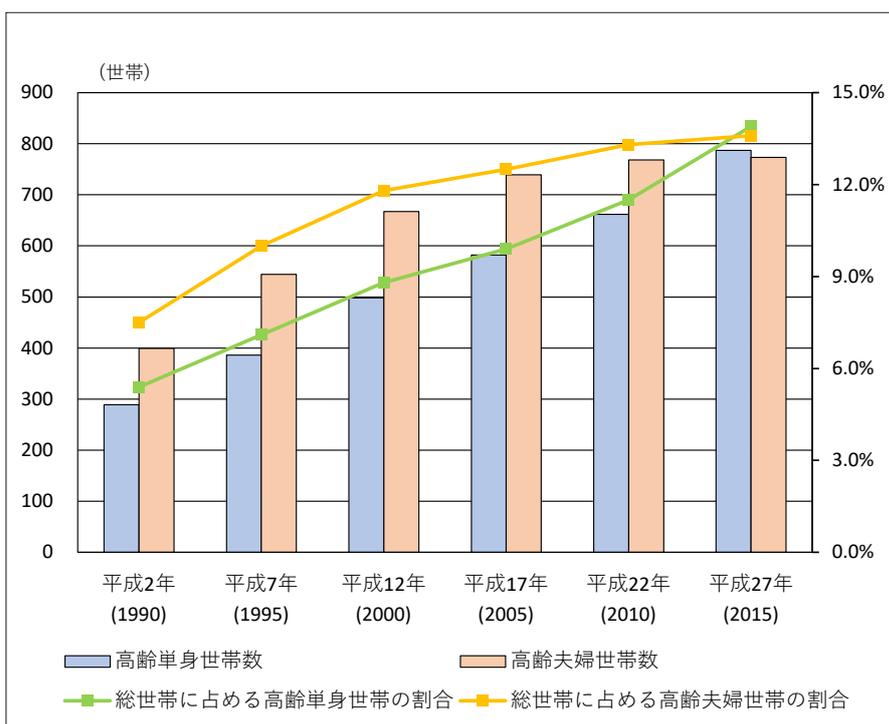
※高齢夫婦世帯 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。

表1-3 高齢単身・夫婦世帯数の推移

	高齢単身世帯数 (世帯)	総世帯に占める割合(%)	高齢夫婦世帯数 (世帯)	総世帯に占める割合(%)
平成2年(1990)	289	5.4	399	7.5
平成7年(1995)	386	7.1	544	10.0
平成12年(2000)	498	8.8	667	11.8
平成17年(2005)	582	9.9	739	12.5
平成22年(2010)	662	11.5	768	13.3
平成27年(2015)	787	13.9	773	13.6

※平成17年までの数値は、旧増穂町と旧鯉沢町の合計値
資料：各年国勢調査

図1-4 高齢単身・夫婦世帯数の推移



④ ひとり親世帯数

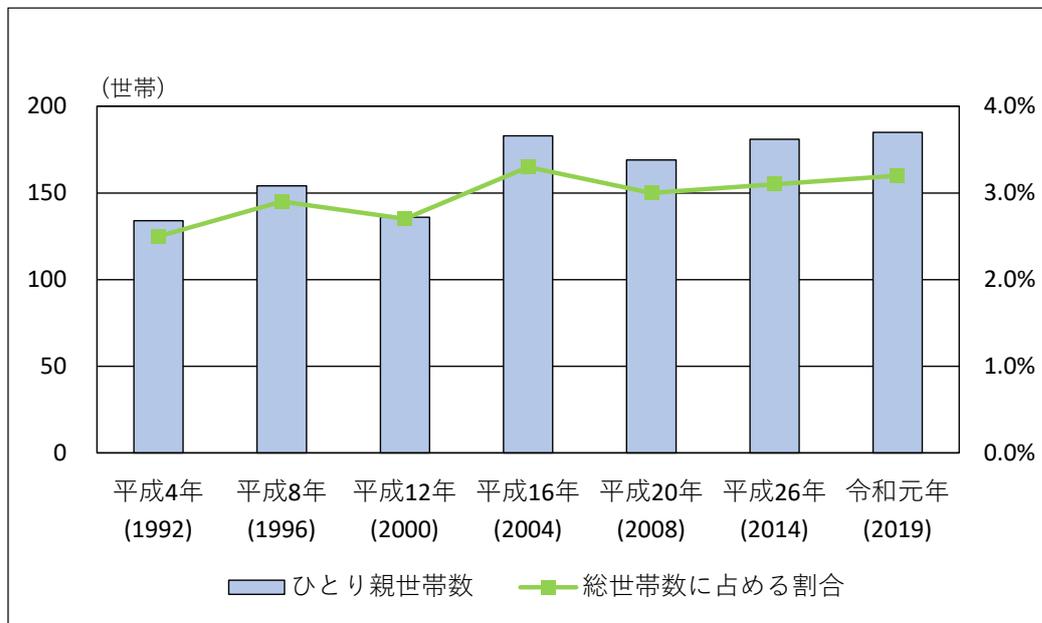
ひとり親世帯数は、平成4年（1992）以降増加傾向にあります。平成16年（2004）以降は多少の増減はあるものの同程度で推移しており、総世帯数に占める割合は3%程度となっています。

表1-4 ひとり親世帯数の推移

	平成4年 (1992)	平成8年 (1996)	平成12年 (2000)	平成16年 (2004)	平成20年 (2008)	平成26年 (2014)	令和元年 (2019)
ひとり親世帯数 (世帯)	134	154	136	183	169	181	185
総世帯数に占める 割合(%)	2.5	2.9	2.7	3.3	3.0	3.1	3.2

※平成20年までの数値は、旧増穂町と旧鯉沢町の合計値
資料：ひとり親世帯等実態調査

図1-5 ひとり親世帯数の推移



2 富士川町の住宅事情

(1) 住宅ストック

① 居住世帯の有無別住宅ストック

平成 30 年（2018）の住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数は 7,420 戸でそのうち「居住世帯あり」が 6,210 戸、「居住世帯なし（空家）」が 1,170 戸となっています。また、空家率は 15.8%で、山梨県全体の 21.3%と比較すると低くなっています。

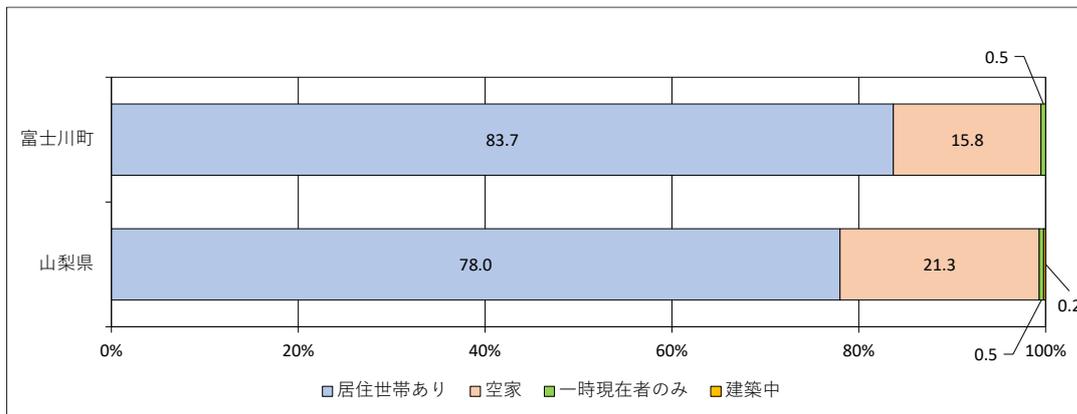
表 1-5 居住世帯の有無別住宅ストック

	総数 (戸)	居住世帯 あり (戸)	居住世帯なし			空家率
			空家 (戸)	一時現在者 のみ (戸)	建築中 (戸)	
富士川町	7,420	6,210	1,170	40	0	15.8%
山梨県	422,000	329,200	90,000	2,100	700	21.3%

資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

図 1-6 居住世帯の有無別住宅ストック



② 住宅所有関係別の住宅ストック

平成 27 年 (2015) の国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯」5,608 世帯のうち、「持ち家」は 4,417 世帯、「公営・公団・公社の借家」は 585 世帯、「民営の借家」は 536 世帯、「給与住宅」は 31 世帯、「間借り」は 39 世帯で、「持ち家」の占める割合が 78.8%と最も大きく、次に「公営・公団・公社の借家」の 10.4%が続きます。

また、山梨県全体と比べると「持ち家」の占める割合が 9.0 ポイント、「公営・公団・公社の借家」の割合が 5.5 ポイント高く、逆に「民営の借家」の割合が 12.7 ポイント低くなっています。

平成 7 年 (1995) 以降の推移をみると、「持ち家」、「借家」の世帯数は、平成 17 年 (2005) までは増加していましたが、平成 22 年 (2010) 以降は減少傾向にあります。

また、「借家」では「公営・公団・公社の借家」の割合が 15.1%から 10.4%に減少し、世帯数も 817 世帯から 585 世帯に減少しています。それに反し、「民営の借家」の割合は 4.8%から 9.6%に増加し、世帯数も 257 世帯から 536 世帯と倍増しています。

表 1-6 所有関係別一般世帯数の推移

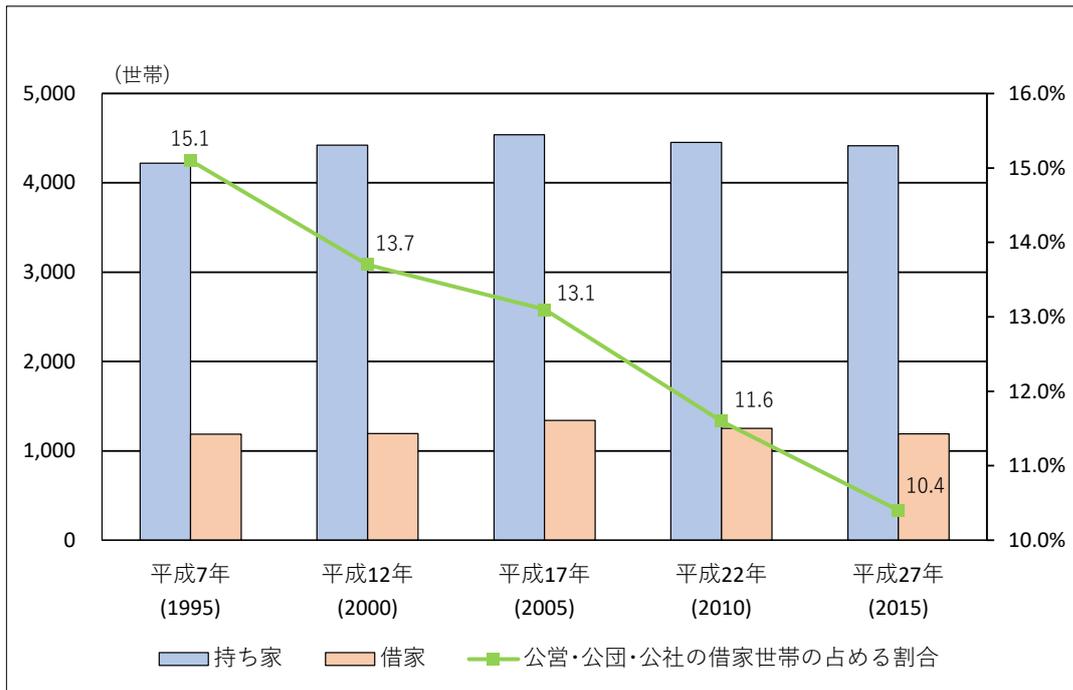
	平成 7 年 (1995)	平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	
					富士川町	山梨県
住宅に住む一般世帯数 (世帯)	5,407	5,616	5,878	5,704	5,608	325,739
持ち家 (世帯)	4,221	4,423	4,537	4,454	4,417	227,260
借家総数 (世帯)	1,186	1,193	1,341	1,250	1,191	98,479
公営・公団・公社の借家 (世帯)	817	770	770	662	585	16,040
民営の借家 (世帯)	257	291	487	508	536	72,621
給与住宅 (世帯)	84	77	58	42	31	6,733
間借り (世帯)	28	55	26	38	39	3,085

※平成 17 年までの数値は、旧増穂町と旧鵜沢町の合計値
資料：各年国勢調査

図 1-7 所有関係別一般世帯数の推移



図 1-8 持ち家、借家世帯数・公営等借家世帯率の推移



③ 建築時期別の住宅ストック

住宅の建築時期をみると、昭和46年～昭和55年(1971～1980)に建てられたものが21.9%と最も多く、次に昭和56年～平成2年(1981～1990)の19.3%と続き、山梨県全体と比べると古い住宅の割合が多くなっています。

新耐震設計基準となった昭和56年(1981)以前に建築された住宅は39.6%で、約3戸に1戸が旧耐震設計基準の建物となっています。

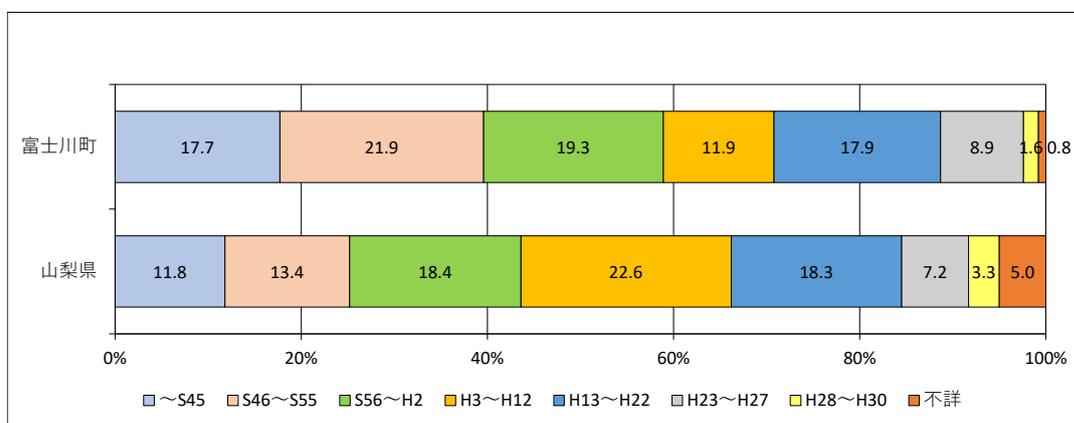
表1-7 建築時期別の住宅ストック

	富士川町		山梨県	
	住宅数(戸)	割合(%)	住宅数(戸)	割合(%)
住宅総数	6,210	100.0	329,200	100.0
昭和45年以前 (1970以前)	1,100	17.7	38,800	11.8
昭和46年～昭和55年 (1971～1980)	1,360	21.9	44,100	13.4
昭和56年～平成2年 (1981～1990)	1,200	19.3	60,600	18.4
平成3年～平成12年 (1991～2000)	740	11.9	74,300	22.6
平成13年～平成22年 (2001～2010)	1,110	17.9	60,400	18.3
平成23年～平成27年 (2011～2015)	550	8.9	23,700	7.2
平成28年～平成30年9月 (2016～2018.9)	100	1.6	10,900	3.3
建築時期不詳	50	0.8	16,400	5.0

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

図1-9 建築時期別住宅ストックの比率



④ 居住面積水準別・所有関係別の住宅ストック

居住面積水準別の割合をみると、「持ち家」では「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」が79.0%と最も高く、「最低居住面積水準未満の世帯」は2.1%と低くなっています。

一方、「借家」では「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯」が65.4%と最も高く、「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」は5.9%と低くなっています。また、「最低居住面積水準未満の世帯」が15.7%であることから、「持ち家」と「借家」では居住面積に大きな差があることが分かります。

山梨県全体と比較すると、「借家」では「最低居住面積水準未満の世帯」の割合が若干高くなっています。

表 1-8 居住面積水準別・所有関係別の住宅ストック

	主世帯	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
		世帯数 (世帯)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)
富士川町	6,210	370	6.0	2,030	32.7	250	4.0	3,530	56.8
持ち家	4,330	90	2.1	820	18.9	-	0.0	3,420	79.0
借家	1,850	290	15.7	1,210	65.4	250	13.5	110	5.9
山梨県	329,200	12,200	3.7	90,400	27.5	28,000	8.5	188,600	57.3
持ち家	231,000	1,400	0.6	43,100	18.7	3,000	1.3	183,500	79.4
借家	88,200	10,800	12.2	47,200	53.5	25,100	28.5	5,100	5.8

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

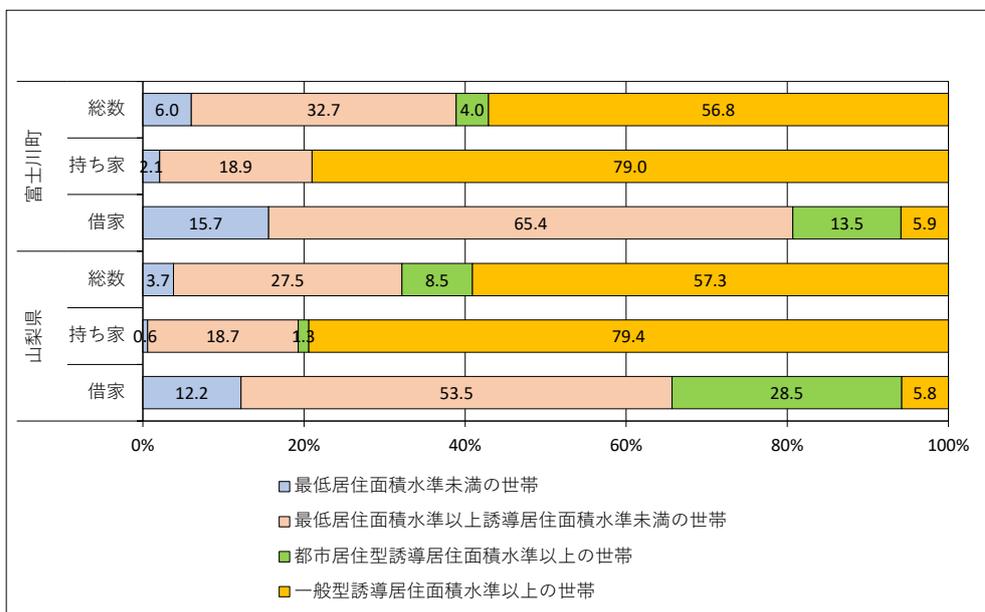
※「居住世帯総数」には面積水準が「不詳」のものを含まず。

※「最低居住面積水準」：住生活基本法に基づき、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

※「誘導居住面積水準」：住生活基本法に基づき、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

図 1-10 居住面積水準別所有関係別住宅ストックの比率



⑤ 年間収入階級別・所有関係別の住宅ストック

年間収入を階級別にみると、「持ち家」では「200万円未満」の世帯が28.4%と最も多く、次に「300～400万円」の世帯が18.5%と続きます。また、300万円未満の世帯は43.4%となっています。

「借家」では「200万円未満」の世帯が43.8%と最も多く、次に「200～300万円」の世帯が14.6%と続きます。また、300万円未満の世帯は58.4%となり、「持ち家」より15.0ポイント高くなっています。

山梨県全体と比較すると、「200万円未満」の世帯が「持ち家」では10.3ポイント、また「借家」では15.2ポイント高くなっています。

表1-9 年間収入階級別・所有関係別の住宅ストック

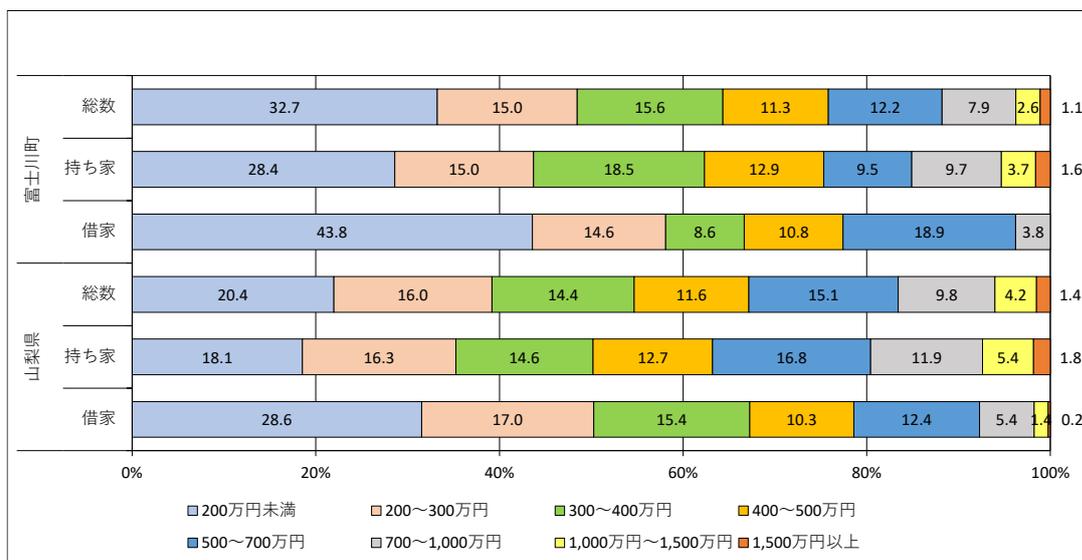
	富士川町			山梨県		
	主世帯数(世帯)	持ち家(世帯)	借家(世帯)	主世帯数(世帯)	持ち家(世帯)	借家(世帯)
総数	6,210	4,330	1,850	329,200	231,000	88,200
200万円未満	2,030	1,230	810	67,100	41,900	25,200
200～300万円	930	650	270	52,700	37,700	15,000
300～400万円	970	800	160	47,300	33,700	13,600
400～500万円	770	560	200	38,300	29,300	9,100
500～700万円	760	410	350	49,800	38,900	10,900
700～1,000万円	490	420	70	32,400	27,600	4,800
1,000万円～1,500万円	160	160	-	13,700	12,500	1,200
1,500万円以上	70	70	-	4,500	4,200	200

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値であり、実際の値とは異なる場合があります。

※「主世帯数」には所有関係及び年間収入階級が「不詳」のものを含まず。

図1-11 年間収入階級別所有関係別住宅ストックの比率



(2) 住宅建設の動向

平成31年度(2019)の新設住宅着工戸数は「持ち家」43戸、「貸家」14戸、「分譲住宅」3戸となっています。

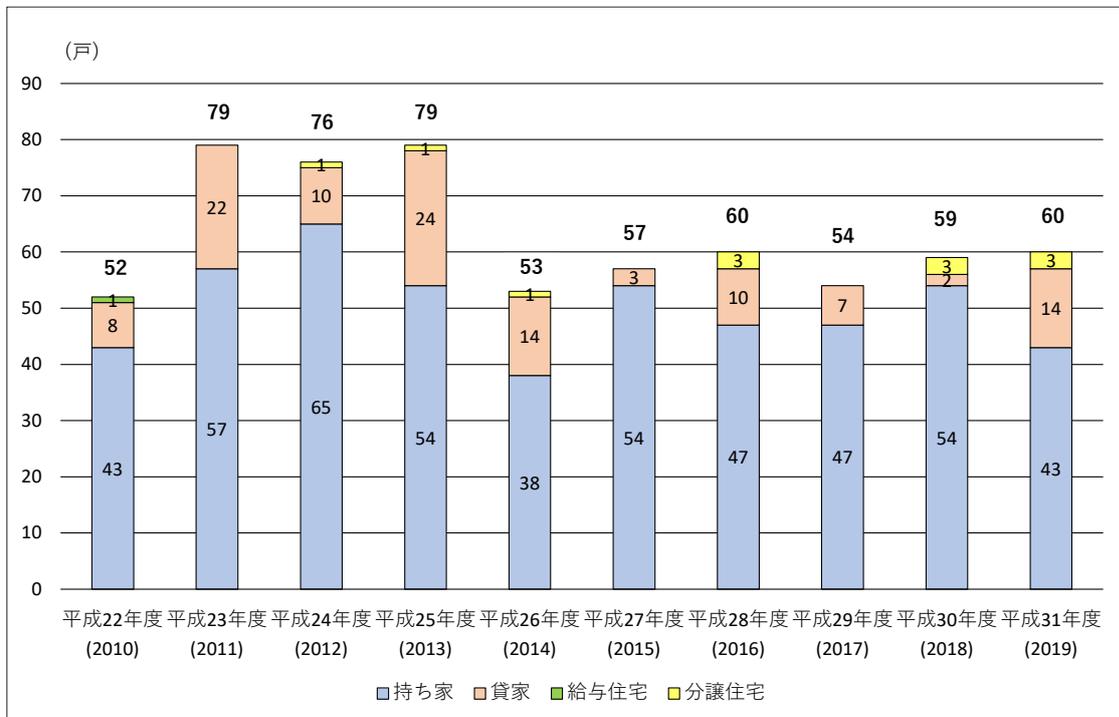
平成22年度(2010)以降の推移をみると、「総数」では平成23年度(2011)～25年度(2013)の着工数が比較的多く、「貸家」では平成23年度(2011)と25年度(2013)が多くなっています。

表1-10 富士川町 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

	平成 22年度 (2010)	平成 23年度 (2011)	平成 24年度 (2012)	平成 25年度 (2013)	平成 26年度 (2014)	平成 27年度 (2015)	平成 28年度 (2016)	平成 29年度 (2017)	平成 30年度 (2018)	平成 31年度 (2019)
総 数 (戸)	52	79	76	79	53	57	60	54	59	60
持 ち 家 (戸)	43	57	65	54	38	54	47	47	54	43
貸 家 (戸)	8	22	10	24	14	3	10	7	2	14
給 与 住 宅 (戸)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分 譲 住 宅 (戸)	0	0	1	1	1	0	3	0	3	3

※平成21年度の数値は、旧増穂町と旧鯉沢町の合計値
資料：各年度建築着工統計

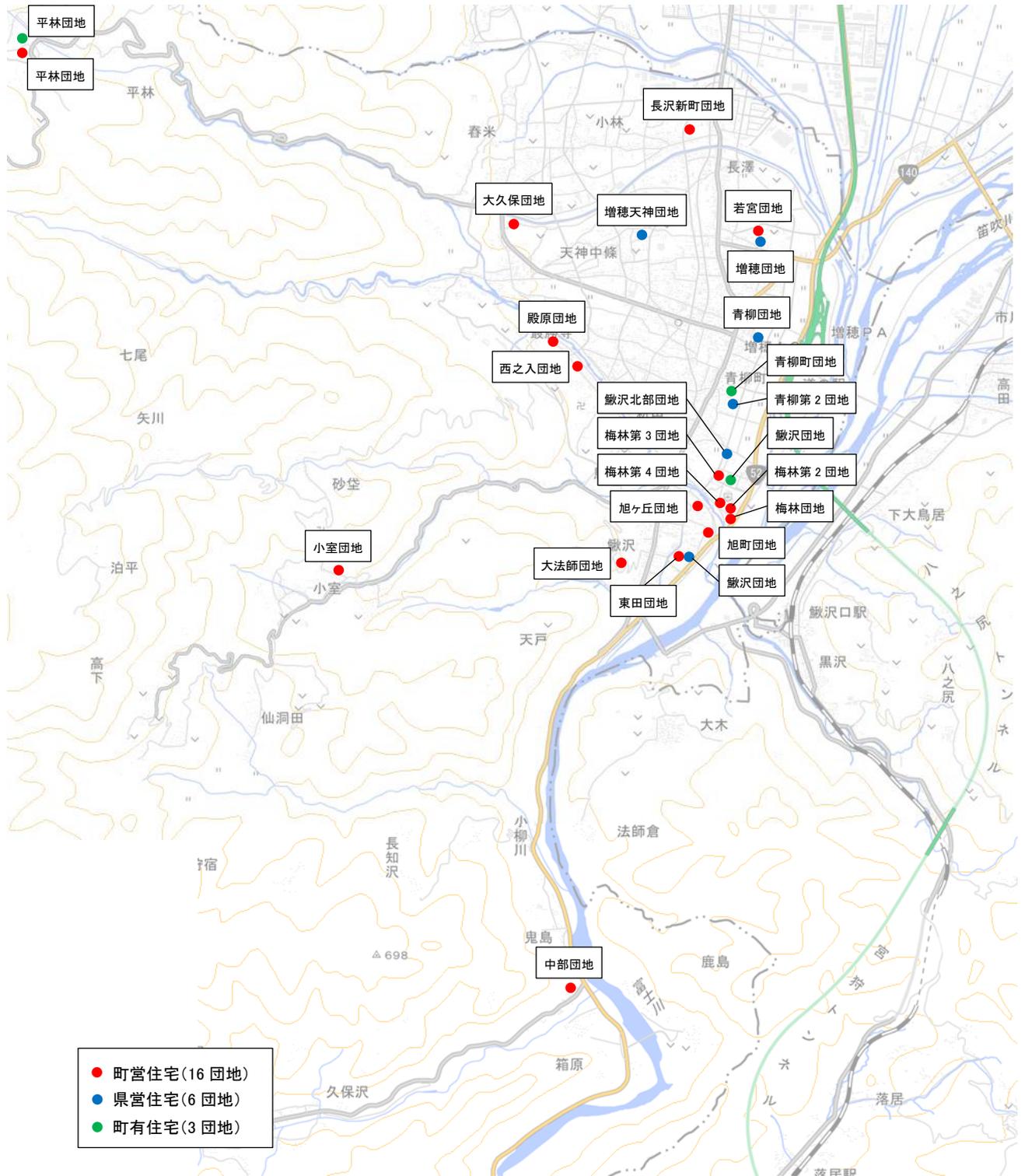
図1-12 富士川町 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



3 町営住宅等ストックの概要

(1) 町営住宅等の位置

図 1-13 公営住宅等の位置



資料：国土地理院地図を加工して作成

(2) 団地カルテ

① 西之入団地

住宅名	西之入団地		所在地	最勝寺2094番地17外		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域	区域内											
	用途地域	無指定											
	指定建ぺい率	70%											
	指定容積率	200%											
	敷地面積	10,771.56㎡											
敷地条件	権利関係	所有地											
	小学校	増穂小学校【700m】											
周辺の 主要な 公共施設	中学校	増穂中学校【1.3km】											
	鉄道駅	JR身延線 皷沢口駅【3.9km】											
	バス停留所	最勝寺【500m】											
	その他	殿原スポーツ公園											
住棟属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	20棟	20棟										
	戸数	20戸	20戸										
	階数		平屋建										
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	1戸	S26	30年	S56	26.4㎡	2K						
	木造	2戸	S27	30年	S57	29.7・36.3㎡	2K						
	木造	3戸	S28	30年	S58	29.7・36.3㎡	2K						
	木造	6戸	S32	30年	S62	29.7・36.3㎡	2K						
	木造	6戸	S33	30年	S63	28.0・34.6㎡	2K						
	木造	2戸	S34	30年	H1	28.0㎡	2K						
	計	20戸											
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	地下浸透	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者属性	総世帯	20世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	12世帯		入居者数	24人		30歳未満					
		単身以外	4世帯		1世帯当り人員	1.3人/世帯		30～39歳					
	世帯人数別 世帯数	単身	13世帯		入居戸数	18戸		40～49歳		1世帯			
		2人	4世帯		空家戸数	2戸		50～59歳					
		3人	1世帯		居住年数(5年未満)			60～64歳		1世帯			
		4人			居住年数(10年未満)			65歳以上		16世帯			
		5人			居住年数(20年未満)								
	6人以上			居住年数(20年以上)	18世帯								
修繕履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

② 長沢新町団地

住宅名	長沢新町団地		所在地	長沢2267番地2		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		第1種中高層住居専用地域										
	指定建ぺい率		60%										
	指定容積率		150%										
	敷地面積		2,810.47㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂小学校【1.5km】											
	中学校	増穂中学校【1.4km】											
	鉄道駅	JR身延線 市川大門駅【4.3km】											
	バス停留所	長沢新町【400m】											
	その他	利根川公園、地域健康福祉センター											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	5棟	5棟										
	戸数	5戸	5戸										
	階数		平屋建										
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	5戸	S36	30年	H3	29.7㎡	2K						
		計	5戸										
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	5世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	2世帯	入居者数	8人	30歳未満							
		単身以外	2世帯	1世帯当り人員	1.6人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身	3世帯	入居戸数	5戸	40～49歳							
		2人	1世帯	空家戸数	0戸	50～59歳	1世帯						
		3人	1世帯	居住年数(5年未満)		60～64歳							
		4人		居住年数(10年未満)		65歳以上	4世帯						
		5人		居住年数(20年未満)									
6人以上		居住年数(20年以上)	5世帯										
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

③ 殿原団地

住宅名	殿原団地		所在地	最勝寺2192番地28外		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		5,328.30㎡										
	権利関係		借地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂小学校【900m】											
	中学校	増穂中学校【1.4km】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【4.1km】											
	バス停留所	最勝寺【600m】											
	その他	殿原スポーツ公園											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	9棟		9棟									
	戸数	44戸		44戸									
	階数	/		平屋建									
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	ブロック造	20戸	S48	30年	H15	37.5・40.8㎡	2DK・3K						
	ブロック造	14戸	S49	30年	H16	41.5・44.5㎡	2DK・3K						
	ブロック造	10戸	S50	30年	H17	43.7・46.4㎡	2DK・3K						
	計	44戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	●	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	44世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	17世帯		入居者数	48人		30歳未満					
		単身以外	7世帯		1世帯当り人員	1.5人/世帯		30～39歳					
	世帯人数別 世帯数	単身	21世帯		入居戸数	31戸		40～49歳		2世帯			
		2人	6世帯		空家戸数	13戸		50～59歳		4世帯			
		3人	2世帯		居住年数(5年未満)			60～64歳		1世帯			
		4人	1世帯		居住年数(10年未満)			65歳以上		24世帯			
		5人	1世帯		居住年数(20年未満)	7世帯							
6人以上			居住年数(20年以上)	24世帯									
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

④ 小室団地

住宅名	小室団地		所在地	小室3255番地		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域外										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		488.58㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂南小学校【500m】											
	中学校	増穂中学校【4.4km】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【5.4km】											
	バス停留所	小室【100m】											
	その他	増穂南小学校、ゆずの里ふれあいセンター											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	4戸		4戸									
	階数			2階建									
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	ブロック造	4戸	S51	45年	R3	53㎡	3K						
	計	4戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	4世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	1世帯	入居者数	2人	30歳未満							
		単身以外		1世帯当り人員	1人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身	2世帯	入居戸数	2戸	40～49歳							
		2人		空家戸数	2戸	50～59歳							
		3人		居住年数(5年未満)		60～64歳	1世帯						
		4人		居住年数(10年未満)		65歳以上	1世帯						
		5人		居住年数(20年未満)	1世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)	1世帯										
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑤ 平林団地

住宅名	平林団地		所在地	平林1880番地2		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域外										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		860.19㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂小学校【6.3km】											
	中学校	増穂中学校【6.6km】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【10.1km】											
	バス停留所	西小前【300m】											
	その他	平林郵便局											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	4戸		4戸									
	階数			2階建									
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	ブロック造	4戸	S56	45年	R8	63.3㎡	3K						
	計	4戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	●	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	4世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身		入居者数	4人	30歳未満							
		単身以外		1世帯当り人員	4人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身		入居戸数	1戸	40～49歳	1世帯						
		2人		空家戸数	3戸	50～59歳							
		3人		居住年数(5年未満)		60～64歳							
		4人	1世帯	居住年数(10年未満)		65歳以上							
		5人		居住年数(20年未満)	1世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)											
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑥ 大久保団地

住宅名	大久保団地			所在地	大久保594番地12			調査年月	令和3年12月				
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		2,289.89㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂小学校【1.2km】											
	中学校	増穂中学校【1.5km】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【5.2km】											
	バス停留所	新道橋【150m】											
	その他	利根川公園、大久保簡易郵便局											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	24戸			24戸								
	階数				4階建								
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	RC造	24戸	S62	70年	R39	63.3㎡	3DK						
	計	24戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	EV	×
	供給処理施設	給水処理	受水槽	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LP	TVアンテナ	共同		
入居者 属性	総世帯	24世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	3世帯	入居者数	48人	30歳未満	2世帯						
		単身以外	3世帯	1世帯当り人員	2.1人/世帯	30～39歳	3世帯						
	世帯人数別 世帯数	単身	8世帯	入居戸数	23戸	40～49歳	4世帯						
		2人	7世帯	空家戸数	1戸	50～59歳	7世帯						
		3人	6世帯	居住年数(5年未満)	3世帯	60～64歳	1世帯						
		4人	2世帯	居住年数(10年未満)	10世帯	65歳以上	6世帯						
		5人		居住年数(20年未満)	6世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)	4世帯										
修繕履 歴	平成24年度												
	平成25年度	外壁改修工事、消火器取替											
	平成26年度												
	平成27年度	浄化槽モーター修繕工事											
	平成28年度	駐車場区画線更新工事、浄化槽モーター修繕工事											
	平成29年度	下水道接続工事											
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度	風呂釜改修工事(5戸分)											
令和3年度													

⑦ 若宮団地

住宅名	若宮団地		所在地	長沢1128番地		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内			用途地域		第1種住居地域					
	指定建ぺい率		60%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		3,525.14㎡										
	権利関係		所有地										
	周辺の 主要な 公共施設	小学校	増穂小学校【1.3km】										
		中学校	増穂中学校【800m】										
鉄道駅		JR身延線 市川大門駅【3.8km】											
バス停留所		長沢【500m】											
その他		富士川町立第2保育所、はくばく文化ホール											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	24戸(特公賃4戸)			24戸(特公賃4戸)								
	階数				4階建								
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	RC造	20戸	H7	70年	R47	69.1㎡	3DK						
		4戸				75.8㎡							
計	24戸												
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	EV	×
	供給処理施設	給水処理	受水槽	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LP	TVアンテナ	共同		
入居者 属性	総世帯	24世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	2世帯	入居者数	45人	30歳未満	1世帯						
		単身以外	3世帯	1世帯当り人員		30～39歳	3世帯						
	世帯人数別 世帯数	単身	4世帯	入居戸数	19戸	40～49歳	1世帯						
		2人	6世帯	空家戸数	5戸	50～59歳	7世帯						
		3人	7世帯	居住年数(5年未満)	7世帯	60～64歳	2世帯						
		4人	2世帯	居住年数(10年未満)	3世帯	65歳以上	5世帯						
		5人		居住年数(20年未満)	4世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)	5世帯										
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度	消火器取替											
	平成26年度	給水加圧ポンプ修繕工事											
	平成27年度												
	平成28年度	ガス漏れ警報器取替工事											
	平成29年度												
	平成30年度	給水ポンプ逆止弁取替工事											
	令和元年度	外壁屋上改修工事、給水ポンプユニット入替工事											
	令和2年度												
令和3年度													

⑧ 梅林団地

住宅名	梅林団地			所在地	鯉沢340番地22外			調査年月	令和3年12月				
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		6,715.03㎡										
	権利関係		借地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	鯉沢小学校【800m】											
	中学校	鯉沢中学校【900m】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【2.8km】											
	バス停留所	富士川病院【500m】											
	その他	いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	32棟	32棟										
	戸数	32戸	32戸										
	階数		平屋建										
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	4戸	S29	30年	S59	36.3㎡	2K						
	木造	6戸	S32	30年	S62	29.7㎡	2K						
	木造	14戸	S33	30年	S63	28.1・34.7㎡	2K						
	木造	2戸	S34	30年	H1	28.1㎡	2K						
	木造	6戸	S35	30年	H2	28.9・34.7㎡	2K						
	計	32戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	●	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	32世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	9世帯	入居者数	30人	30歳未満							
		単身以外	5世帯	1世帯当り人員	1.4人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身	15世帯	入居戸数	22戸	40～49歳	1世帯						
		2人	6世帯	空家戸数	10戸	50～59歳	3世帯						
		3人	1世帯	居住年数(5年未満)		60～64歳	4世帯						
		4人		居住年数(10年未満)	1世帯	65歳以上	14世帯						
		5人		居住年数(20年未満)									
6人以上			居住年数(20年以上)	21世帯									
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑨ 梅林第2団地

住宅名	梅林第2団地		所在地	鵜沢340番地25		調査年月	令和3年12月							
立地条件	都市計画区域		区域内			用途地域		無指定						
	指定建ぺい率		70%			指定容積率		200%						
	敷地条件		敷地面積			1,540.97㎡		権利関係		借地				
			小学校			鵜沢小学校【900m】		中学校		鵜沢中学校【900m】				
	周辺の 主要な 公共施設		鉄道駅			JR身延線 鵜沢口駅【2.8km】		バス停留所		富士川病院【500m】				
			その他			いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎								
タイプ			計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
住棟 属性	棟数		1棟		1棟									
	戸数		16戸		16戸									
	階数		4階建		4階建									
	構造		管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
住戸 属性	RC造		16戸	S57	70年	R34	60.1㎡	3K						
	計		16戸											
	付帯施設		集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	EV	×
	供給処理施設		給水処理	直接	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LP	TVアンテナ	共同		
	総世帯		16世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
入居者 属性	高齢者のいる世帯 (65歳以上)		単身	2世帯	入居者数	21人	30歳未満	1世帯						
			単身以外	4世帯	1世帯当り人員	1.9人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数		単身	4世帯	入居戸数	11戸	40～49歳	2世帯						
			2人	4世帯	空家戸数	5戸	50～59歳	3世帯						
			3人	3世帯	居住年数(5年未満)		60～64歳							
			4人		居住年数(10年未満)	1世帯	65歳以上	5世帯						
			5人		居住年数(20年未満)	3世帯								
			6人以上		居住年数(20年以上)	7世帯								
修繕 履歴	平成24年度													
	平成25年度													
	平成26年度		外壁屋上改修工事											
	平成27年度													
	平成28年度													
	平成29年度													
	平成30年度													
	令和元年度													
	令和2年度		駐輪場改修工事											
	令和3年度													

⑩ 梅林第3団地

住宅名	梅林第3団地		所在地	鰹沢171番地1		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内			用途地域		無指定					
	指定建ぺい率		70%			指定容積率		200%					
	敷地面積		2,227.54㎡			権利関係		所有地					
	周辺の 主要な 公共施設	小学校	鰹沢小学校【900m】										
		中学校	鰹沢中学校【1.0km】										
		鉄道駅	JR身延線 鰹沢口駅【2.8km】										
		バス停留所	富士川病院【200m】										
その他		いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火		中層耐火	高層耐火						
	棟数	1棟				1棟							
	戸数	24戸				24戸							
	階数					4階建							
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数		耐用年限経過年	住戸面積	間取り					
	RC造	24戸	H6	70年		R46	70.8㎡	3DK					
	計	24戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	EV	×
	供給処理施設	給水処理	受水槽	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LP	TVアンテナ	共同		
入居者 属性	総世帯	24世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	2世帯	入居者数	35人	30歳未満							
		単身以外	4世帯	1世帯当り人員	2.5人/世帯	30～39歳	5世帯						
	世帯人数別 世帯数	単身	2世帯	入居戸数	14戸	40～49歳	2世帯						
		2人	5世帯	空家戸数	10戸	50～59歳	1世帯						
		3人	5世帯	居住年数(5年未満)	5世帯	60～64歳							
		4人	2世帯	居住年数(10年未満)	4世帯	65歳以上	6世帯						
		5人		居住年数(20年未満)	3世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)	2世帯										
修繕 履歴	平成24年度	屋外自立分電盤改修工事											
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度	外壁屋上改修工事											
令和3年度													

⑪ 梅林第4団地

住宅名	梅林第4団地		所在地	鵜沢340番地10		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		1,955.62㎡										
	権利関係		借地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	鵜沢小学校【700m】											
	中学校	鵜沢中学校【800m】											
	鉄道駅	JR身延線 鵜沢口駅【2.6km】											
	バス停留所	富士川病院【500m】											
	その他	いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	30戸			30戸								
	階数				5階建								
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	RC造	30戸	H14	70年	R54	71.5㎡	3LDK						
	計	30戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	EV	●
	供給処理施設	給水処理	受水槽	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LP	TVアンテナ	共同		
入居者 属性	総世帯	30世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	3世帯	入居者数	68人	30歳未満	3世帯						
		単身以外	4世帯	1世帯当り人員	2.6人/世帯	30～39歳	3世帯						
	世帯人数別 世帯数	単身	5世帯	入居戸数	26戸	40～49歳	7世帯						
		2人	9世帯	空家戸数	4戸	50～59歳	7世帯						
		3人	5世帯	居住年数(5年未満)	10世帯	60～64歳	1世帯						
		4人	5世帯	居住年数(10年未満)	8世帯	65歳以上	5世帯						
		5人	2世帯	居住年数(20年未満)	8世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)											
修繕 履歴	平成24年度	受水槽補修工事、消火器取替											
	平成25年度												
	平成26年度	昇降機修繕工事											
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度	昇降機修繕工事											
	平成30年度	雨樋取替修繕工事											
	令和元年度												
	令和2年度												
令和3年度	給水加圧ポンプ修繕工事												

⑫ 旭ヶ丘団地

住宅名	旭ヶ丘団地		所在地	鵜沢655番地66外		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域	区域内		 									
	用途地域	無指定											
	指定建ぺい率	70%											
	指定容積率	200%											
	敷地条件	敷地面積	2,771.54㎡										
		権利関係	借地										
	周辺の 主要な 公共施設	小学校	鵜沢小学校【700m】										
中学校		鵜沢中学校【700m】											
鉄道駅		JR身延線 鵜沢口駅【2.6km】											
バス停留所		小室山入口【400m】											
その他		いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	8棟	6棟	2棟									
	戸数	20戸	6戸	14戸									
	階数		平屋建	平屋建									
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	6戸	S30	30年	S60	29.7㎡	2K						
	ブロック造	14戸	S30	30年	S60	19.8・36.3㎡	1K・2K						
	計	20戸											
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者属性	総世帯	20世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	7世帯		入居者数	10人		30歳未満					
		単身以外	1世帯		1世帯当り人員	1.1人/世帯		30～39歳					
	世帯人数別 世帯数	単身	8世帯		入居戸数	9戸		40～49歳					
		2人	1世帯		空家戸数	11戸		50～59歳					
		3人			居住年数(5年未満)			60～64歳		1世帯			
		4人			居住年数(10年未満)			65歳以上		8世帯			
		5人			居住年数(20年未満)	5世帯							
6人以上			居住年数(20年以上)	4世帯									
修繕履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑬ 旭町団地

住宅名	旭町団地		所在地	皷沢883番地外		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		1,918.21㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	皷沢小学校【600m】											
	中学校	皷沢中学校【500m】											
	鉄道駅	JR身延線 皷沢口駅【2.4km】											
	バス停留所	南巨摩合同庁舎入口【400m】											
	その他	いきいきスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	6棟	6棟										
	戸数	6戸	6戸										
	階数		平屋建										
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	6戸	S37	30年	H4	31.4㎡	2K						
	計	6戸											
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	●	EV	-
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者属性	総世帯	6世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身			入居者数	2人	30歳未満						
		単身以外	1世帯		1世帯当り人員	2人/世帯	30～39歳						
	世帯人数別 世帯数	単身			入居戸数	1戸	40～49歳						
		2人	1世帯		空家戸数	5戸	50～59歳						
		3人			居住年数(5年未満)		60～64歳						
		4人			居住年数(10年未満)		65歳以上	1世帯					
		5人			居住年数(20年未満)	1世帯							
6人以上			居住年数(20年以上)										
修繕履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑭ 東田団地

住宅名	東田団地		所在地	鵜沢1141番地1外		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		2,739.75㎡										
	権利関係		所有地										
	敷地条件												
周辺の 主要な 公共施設	小学校	鵜沢小学校【400m】											
	中学校	鵜沢中学校【200m】											
	鉄道駅	JR身延線 鵜沢口駅【2.2km】											
	バス停留所	鵜沢中学校入口【300m】											
	その他	富士川ふれあいスポーツ公園、山梨県南巨摩合同庁舎											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	13棟	13棟										
	戸数	13戸	13戸										
	階数		平屋建										
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	4戸	S43	30年	H10	31.4㎡	2K						
	木造	9戸	S44	30年	H11	31.4㎡	2K						
	計	13戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	-
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	13世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	2世帯		入居者数	21人		30歳未満					
		単身以外	6世帯		1世帯当り人員	2.3人/世帯		30～39歳					
	世帯人数別 世帯数	単身	2世帯		入居戸数	9戸		40～49歳					
		2人	4世帯		空家戸数	4戸		50～59歳		2世帯			
		3人	1世帯		居住年数(5年未満)			60～64歳					
		4人	2世帯		居住年数(10年未満)			65歳以上		7世帯			
		5人			居住年数(20年未満)								
6人以上			居住年数(20年以上)	9世帯									
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑮ 大法師団地

住宅名	大法師団地		所在地	鯉沢2227番地		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域		区域内										
	用途地域		無指定										
	指定建ぺい率		70%										
	指定容積率		200%										
	敷地面積		187.71㎡										
	権利関係		所有地										
周辺の 主要な 公共施設	小学校	鯉沢小学校【500m】											
	中学校	鯉沢中学校【400m】											
	鉄道駅	JR身延線 鯉沢口駅【2.3km】											
	バス停留所	鯉沢中学校入口【400m】											
	その他	富士川ふれあいスポーツ公園、鯉沢郵便局											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	1棟	1棟										
	戸数	1戸	1戸										
	階数		平屋建										
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	木造	1戸	S40	30年	H7	31.4㎡	2K						
	計	1戸											
居住 水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	1世帯		入居状況		世帯主年齢状況							
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身		入居者数	2人	30歳未満							
		単身以外	1世帯	1世帯当り人員	2人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身		入居戸数	1戸	40～49歳							
		2人	1世帯	空家戸数	0戸	50～59歳							
		3人		居住年数(5年未満)		60～64歳							
		4人		居住年数(10年未満)		65歳以上	1世帯						
		5人		居住年数(20年未満)									
6人以上		居住年数(20年以上)	1世帯										
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

⑩ 中部団地

住宅名	中部団地		所在地	鯉沢5613番地		調査年月	令和3年12月						
立地条件	都市計画区域	区域外											
	用途地域	無指定											
	指定建ぺい率	70%											
	指定容積率	200%											
	敷地条件		敷地面積						6,195.93㎡				
			権利関係						所有地				
周辺の 主要な 公共施設	小学校	鯉沢小学校【3.9km】											
	中学校	鯉沢中学校【3.8km】											
	鉄道駅	JR身延線 甲斐岩間駅【4.8km】											
	バス停留所	中部団地【0m】											
	その他	山梨県立わかば支援学校ふじかわ分校											
住棟 属性	タイプ	計	木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火							
	棟数	11棟		11棟									
	戸数	52戸		52戸									
	階数			平屋建									
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	ブロック造	12戸	S45	30年	H12	47.3・50.6㎡	3K						
	ブロック造	10戸	S46	30年	H13	47.3・50.6㎡	3K						
	ブロック造	10戸	S47	30年	H14	47.6・51.3㎡	3K						
	ブロック造	10戸	S48	30年	H15	50.2・53.5㎡	3K						
	ブロック造	10戸	S49	30年	H16	54.2・57.2㎡	3K						
計	52戸												
居住 水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	×	駐車場	●	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	EV	—
	供給処理施設	給水処理	直接	汚水処理	汲み取り	雑排水処理	水路	ガス	LP	TVアンテナ	個別		
入居者 属性	総世帯	52世帯			入居状況			世帯主年齢状況					
	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	9世帯	入居者数	44人	30歳未満							
		単身以外	10世帯	1世帯当り人員	1.9人/世帯	30～39歳							
	世帯人数別 世帯数	単身	10世帯	入居戸数	23戸	40～49歳	1世帯						
		2人	6世帯	空家戸数	29戸	50～59歳	4世帯						
		3人	6世帯	居住年数(5年未満)		60～64歳							
		4人	1世帯	居住年数(10年未満)		65歳以上	18世帯						
		5人		居住年数(20年未満)	5世帯								
6人以上		居住年数(20年以上)	18世帯										
修繕 履歴	平成24年度												
	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												

(3) 町営住宅等の状況

① 概要

本町では町営住宅 16 団地 319 戸（内特定公共賃貸住宅 4 戸を含む）を管理しています。また、「西之入」、「長沢新町」、「殿原」、「梅林」、「旭ヶ丘」、「旭町」、「東田」、「大法師」、「中部」の 9 団地については、老朽化のため新規の入居募集を停止しています。

表 1-11 町営住宅一覧

令和 3 年 11 月 29 日現在

住宅名	構造	階数	建設年度		棟数 (棟)		戸数 (戸)	
			昭和	平成	昭和	平成	昭和	平成
1 西之入	木造	1	昭和 26 年	1951 年	1	20	1	20
			昭和 27 年	1952 年	2		2	
			昭和 28 年	1953 年	3		3	
			昭和 32 年	1957 年	6		6	
			昭和 33 年	1958 年	6		6	
			昭和 34 年	1959 年	2		2	
2 長沢新町	木造	1	昭和 36 年	1961 年	5	5	5	5
3 殿原	簡易耐火	1	昭和 48 年	1973 年	4	9	20	44
			昭和 49 年	1974 年	3		14	
			昭和 50 年	1975 年	2		10	
4 小室	簡易耐火	2	昭和 51 年	1976 年	1	1	4	4
5 平林	簡易耐火	2	昭和 56 年	1981 年	1	1	4	4
6 大久保	中層耐火	4	昭和 62 年	1987 年	1	1	24	24
7 若宮	中層耐火	4	平成 7 年	1995 年	1	1	20	24
							若宮(特公賃)	
8 梅林	木造	1	昭和 29 年	1954 年	4	32	4	32
			昭和 32 年	1957 年	6		6	
			昭和 33 年	1958 年	14		14	
			昭和 34 年	1959 年	2		2	
			昭和 35 年	1960 年	6		6	
9 梅林第 2	中層耐火	4	昭和 57 年	1982 年	1	1	16	16
10 梅林第 3	中層耐火	4	平成 6 年	1994 年	1	1	24	24
11 梅林第 4	中層耐火	5	平成 14 年	2002 年	1	1	30	30
12 旭ヶ丘	簡易耐火	1	昭和 30 年	1955 年	2	8	14	20
	木造	1	昭和 30 年	1955 年	6		6	
13 旭町	木造	1	昭和 37 年	1962 年	6	6	6	6
14 東田	木造	1	昭和 43 年	1968 年	4	13	4	13
			昭和 44 年	1969 年	9		9	
15 大法師	木造	1	昭和 40 年	1965 年	1	1	1	1
16 中部	簡易耐火	1	昭和 45 年	1970 年	3	11	12	52
			昭和 46 年	1971 年	2		10	
			昭和 47 年	1972 年	2		10	
			昭和 48 年	1973 年	2		10	
			昭和 49 年	1974 年	2		10	
計 (特公賃を含む)								319
計 (公営住宅のみ)						112		315

資料：富士川町

② 立地状況

各住宅の立地状況は以下の通りとなっています。

表 1-12 立地状況

住宅名	小学校までの距離		中学校までの距離		最寄り駅までの距離		最寄りバス停までの距離	
1 西之入	増穂小学校	1.0km	増穂中学校	1.5km	鰺沢口駅	4.1km	増穂商業高校正門	600m
2 長沢新町	増穂小学校	1.7km	増穂中学校	1.2km	市川大門駅	4.2km	長沢新町	400m
3 殿原	増穂小学校	1.0km	増穂中学校	1.5km	鰺沢口駅	4.1km	最勝寺	600m
4 小室	増穂南小学	0.5km	増穂中学校	4.8km	鰺沢口駅	5.7km	小室	50m
5 平林	増穂小学校	6.7km	増穂中学校	7.1km	鰺沢口駅	10.6km	西小前	300m
6 大久保	増穂小学校	1.4km	増穂中学校	1.6km	鰺沢口駅	5.2km	新道橋	150m
7 若宮	増穂小学校	1.8km	増穂中学校	1.1km	市川大門駅	4.2km	長沢	500m
8 梅林	鰺沢小学校	1.0km	鰺沢中学校	1.0km	鰺沢口駅	2.8km	小室山入口	700m
9 梅林第2	鰺沢小学校	1.0km	鰺沢中学校	1.0km	鰺沢口駅	2.8km	鰺沢警察署前	600m
10 梅林第3	鰺沢小学校	1.2km	鰺沢中学校	1.0km	鰺沢口駅	3.0km	増穂商業高校入口	700m
11 梅林第4	鰺沢小学校	0.9km	鰺沢中学校	0.9km	鰺沢口駅	2.6km	鰺沢警察署前	500m
12 旭ヶ丘	鰺沢小学校	0.8km	鰺沢中学校	0.8km	鰺沢口駅	2.6km	小室山入口	350m
13 旭町	鰺沢小学校	0.6km	鰺沢中学校	0.6km	鰺沢口駅	2.4km	鰺沢本町	500m
14 東田	鰺沢小学校	0.4km	鰺沢中学校	0.2km	鰺沢口駅	2.2km	鰺沢小中入口	350m
15 大法師	鰺沢小学校	0.5km	鰺沢中学校	0.4km	鰺沢口駅	2.3km	鰺沢小中入口	350m
16 中部	鰺沢小学校	4.0km	鰺沢中学校	3.8km	甲斐岩間駅	4.8km	中部住宅	0m

③ 都市計画における指定の状況

各住宅の都市計画における指定状況は以下の通りとなっています。

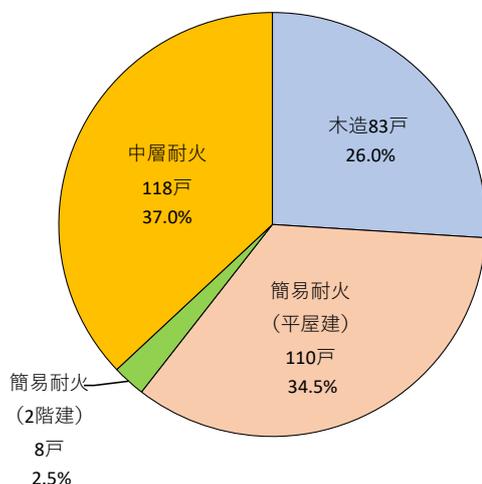
表 1-13 法指定の状況

住宅名	都市計画区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率
1 西之入	都市計画区域内	無指定	70%	200%
2 長沢新町	都市計画区域内	第1種中高層住居専用地域	60%	150%
3 殿原	都市計画区域内	無指定	70%	200%
4 小室	都市計画区域外	無指定	70%	200%
5 平林	都市計画区域外	無指定	70%	200%
6 大久保	都市計画区域内	無指定	70%	200%
7 若宮	都市計画区域内	第1種住居地域	60%	200%
8 梅林	都市計画区域内	無指定	70%	200%
9 梅林第2	都市計画区域内	無指定	70%	200%
10 梅林第3	都市計画区域内	無指定	70%	200%
11 梅林第4	都市計画区域内	無指定	70%	200%
12 旭ヶ丘	都市計画区域内	無指定	70%	200%
13 旭町	都市計画区域内	無指定	70%	200%
14 東田	都市計画区域内	無指定	70%	200%
15 大法師	都市計画区域内	無指定	70%	200%
16 中部	都市計画区域外	無指定	70%	200%

④ 構造別戸数

各住宅を構造別にみると、木造が26.0%、簡易耐火構造（平屋建）が34.5%、簡易耐火構造（2階建）が2.5%、中層耐火構造が37.0%となっています。

図 1-14 構造別戸数

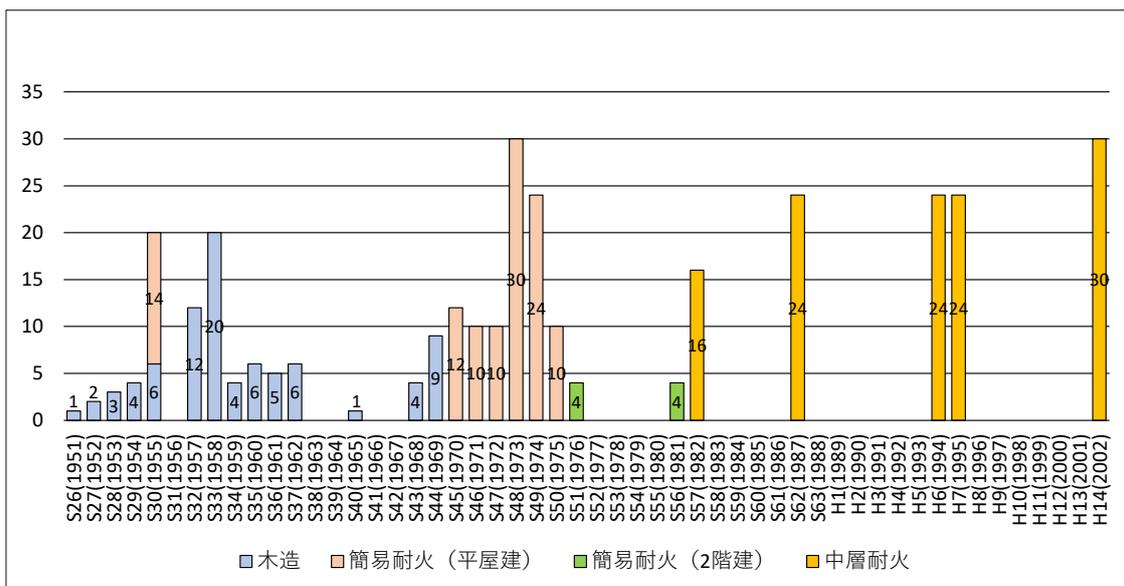


資料：富士川町

⑤ 年度別建設戸数

新耐震設計基準となった昭和56年（1981）以前に建設された住宅は197戸で、全戸数の61.8%を占めています（「平林」の4戸は新耐震設計基準のため除く）。構造別にみると、木造及び簡易耐火構造（平屋建）の全戸が旧耐震設計基準で建設され、簡易耐火構造（2階建）の4戸と中層耐火構造の全戸は新耐震設計基準で建設されています。

図 1-15 年度別建設戸数



資料：富士川町

⑥ 公営住宅の耐用年限

公営住宅法には、耐火構造、準耐火構造、木造の3区分による公営住宅の構造ごとの耐用年限が示されています。このうち、準耐火構造には簡易耐火構造2階建が含まれ、また木造には簡易耐火構造平屋建が含まれます（簡易耐火構造とは、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第209号）による改正前の公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1号2号に定める構造）。

表1-14 公営住宅の耐用年限

構 造		耐 用 年 限
耐火構造	高層耐火構造＝高耐	70年
	中層耐火構造＝中耐	
準耐火構造	簡易耐火構造2階建＝簡二	45年
	簡易耐火構造平屋建＝簡平	30年
木造		30年

資料：公営住宅法施行令

⑦ 耐用年限経過状況

各住宅の耐用年限経過状況をみると、令和3年度（2021）時点で耐用年限の1/2を経過している住戸は217戸（68.0%）となっています。また、令和4年度（2022）以降の10年間では72戸（22.6%）が経過し、「梅林第4」以外の住宅は、目標年次である令和13年度（2031）には耐用年限の1/2を経過することになります。

令和3年度（2021）時点で耐用年限に到達している住戸は197戸で全住戸の61.8%となっています。また、令和4年度（2022）以降の10年間では「平林」の4戸が到達し、目標年次である令和13年度（2031）には11団地201戸となり、全住戸の63.0%が到達することになります。構造別では、木造及び簡易耐火構造の全ての住戸が、目標年次までに耐用年限に到達することになります。

表 1-15 耐用年限經過狀況

住宅名		構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	経過 年数	耐用 年限	耐用年限 1/2 到達年度	耐用年限 到達年度
1	西之入	木造平屋建	昭和 26 年(1951)	1	1	70 年	30 年	昭和 41 年(1966)	昭和 56 年(1981)
			昭和 27 年(1952)	2	2	69 年		昭和 42 年(1967)	昭和 57 年(1982)
			昭和 28 年(1953)	3	3	68 年		昭和 43 年(1968)	昭和 58 年(1983)
			昭和 32 年(1957)	6	6	64 年		昭和 47 年(1972)	昭和 62 年(1987)
			昭和 33 年(1958)	6	6	63 年		昭和 48 年(1973)	昭和 63 年(1988)
			昭和 34 年(1959)	2	2	62 年		昭和 49 年(1974)	平成元年(1989)
2	長沢新町	木造平屋建	昭和 36 年(1961)	5	5	60 年	30 年	昭和 51 年(1976)	平成 3 年(1991)
3	殿原	簡易耐火平屋建	昭和 48 年(1973)	4	20	48 年	30 年	昭和 63 年(1988)	平成 15 年(2003)
			昭和 49 年(1974)	3	14	47 年		平成元年(1989)	平成 16 年(2004)
			昭和 50 年(1975)	2	10	46 年		平成 2 年(1990)	平成 17 年(2005)
4	小室	簡易耐火 2 階建	昭和 51 年(1976)	1	4	45 年	45 年	平成 11 年(1999)	令和 3 年(2021)
5	平林	簡易耐火 2 階建	昭和 56 年(1981)	1	4	40 年	45 年	平成 16 年(2004)	令和 8 年(2026)
6	大久保	中層耐火 4 階建	昭和 62 年(1987)	1	24	34 年	70 年	令和 4 年(2022)	令和 39 年(2057)
7	若宮	中層耐火 4 階建	平成 7 年(1995)	1	20	26 年	70 年	令和 12 年(2030)	令和 47 年(2065)
	若宮(特公賃)			4					
8	梅林	木造平屋建	昭和 29 年(1954)	4	4	67 年	30 年	昭和 44 年(1969)	昭和 59 年(1984)
			昭和 32 年(1957)	6	6	64 年		昭和 47 年(1972)	昭和 62 年(1987)
			昭和 33 年(1958)	14	14	63 年		昭和 48 年(1973)	昭和 63 年(1988)
			昭和 34 年(1959)	2	2	62 年		昭和 49 年(1974)	平成元年(1989)
			昭和 35 年(1960)	6	6	61 年		昭和 50 年(1975)	平成 2 年(1990)
9	梅林第 2	中層耐火 4 階建	昭和 57 年(1982)	1	16	39 年	70 年	平成 29 年(2017)	令和 34 年(2052)
10	梅林第 3	中層耐火 4 階建	平成 6 年(1994)	1	24	27 年	70 年	令和 11 年(2029)	令和 46 年(2064)
11	梅林第 4	中層耐火 5 階建	平成 14 年(2002)	1	30	19 年	70 年	令和 19 年(2037)	令和 54 年(2072)
12	旭ヶ丘	簡易耐火平屋建	昭和 30 年(1955)	2	14	66 年	30 年	昭和 45 年(1970)	昭和 60 年(1985)
		木造平屋建	昭和 30 年(1955)	6	6	66 年	30 年	昭和 45 年(1970)	昭和 60 年(1985)
13	旭町	木造平屋建	昭和 37 年(1962)	6	6	59 年	30 年	昭和 52 年(1977)	平成 4 年(1992)
14	東田	木造平屋建	昭和 43 年(1968)	4	4	53 年	30 年	昭和 58 年(1983)	平成 10 年(1998)
			昭和 44 年(1969)	9	9	52 年		昭和 59 年(1984)	平成 11 年(1999)
15	大法師	木造平屋建	昭和 40 年(1965)	1	1	56 年	30 年	昭和 55 年(1980)	平成 7 年(1995)
16	中部	簡易耐火平屋建	昭和 45 年(1970)	3	12	51 年	30 年	昭和 60 年(1985)	平成 12 年(2000)
			昭和 46 年(1971)	2	10	50 年		昭和 61 年(1986)	平成 13 年(2001)
			昭和 47 年(1972)	2	10	49 年		昭和 62 年(1987)	平成 14 年(2002)
			昭和 48 年(1973)	2	10	48 年		昭和 63 年(1988)	平成 15 年(2003)
			昭和 49 年(1974)	2	10	47 年		平成元年(1989)	平成 16 年(2004)

資料：富士川町

図 1-16 耐用年限経過状況（耐用年限の1/2）

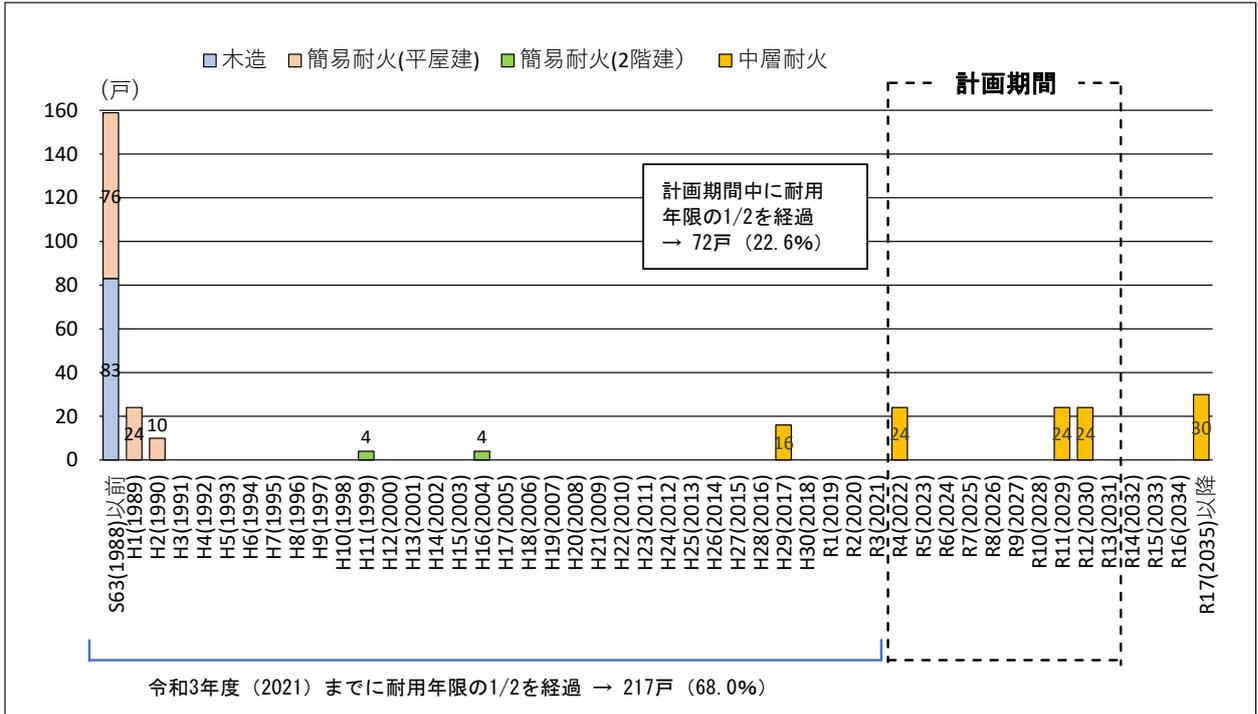
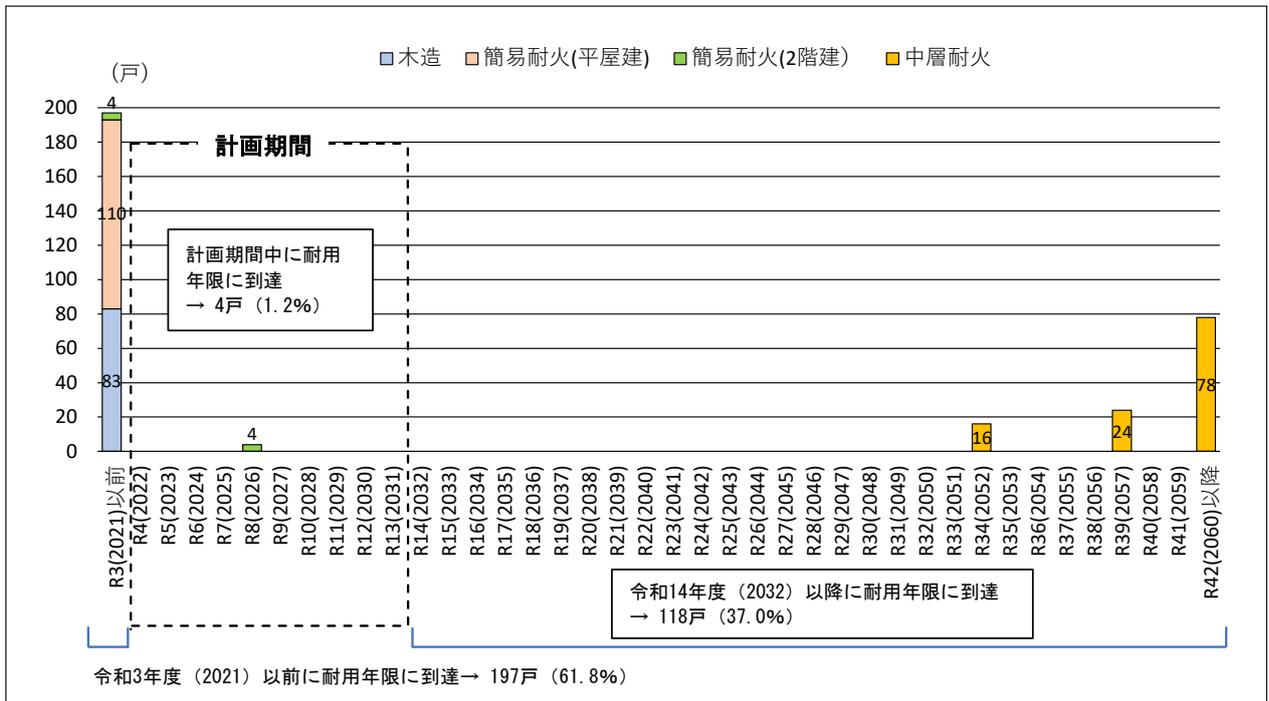


図 1-17 耐用年限経過状況



⑧ 安全性の状況

各住宅の安全性の状況は以下の通りとなっています。

なお、「二方向避難」については3階以上の建物（2階建ても上下で各戸の場合は対象）を対象とし、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。

表 1-16 安全性の状況

住宅名	構造	建設年度	耐震基準	耐震診断	耐震性	二方向避難	防火区画
1	西之入	木造	昭和 26 年(1951)	旧耐震	未診断	無	—
			昭和 27 年(1952)				
			昭和 28 年(1953)				
			昭和 32 年(1957)				
			昭和 33 年(1958)				
			昭和 34 年(1959)				
2	長沢新町	木造	昭和 36 年(1961)	旧耐震	未診断	無	—
3	殿原	コンクリート・ロック造	昭和 48 年(1973)	旧耐震	未診断	無	—
			昭和 49 年(1974)				
			昭和 50 年(1975)				
4	小室	コンクリート・ロック造	昭和 51 年(1976)	旧耐震	未診断	無	—
5	平林	コンクリート・ロック造	昭和 56 年(1981)	新耐震	—	有	—
6	大久保	鉄筋コンクリート造	昭和 62 年(1987)	新耐震	—	有	確保
7	若宮	鉄筋コンクリート造	平成 7 年(1995)	新耐震	—	有	確保
	若宮(特公賃)						
8	梅林	木造	昭和 29 年(1954)	旧耐震	未診断	無	—
			昭和 32 年(1957)				
			昭和 33 年(1958)				
			昭和 34 年(1959)				
			昭和 35 年(1960)				
9	梅林第 2	鉄筋コンクリート造	昭和 57 年(1982)	新耐震	—	有	確保
10	梅林第 3	鉄筋コンクリート造	平成 6 年(1994)	新耐震	—	有	確保
11	梅林第 4	鉄筋コンクリート造	平成 14 年(2002)	新耐震	—	有	確保
12	旭ヶ丘	コンクリート・ロック造	昭和 30 年(1955)	旧耐震	未診断	無	—
		木造	昭和 30 年(1955)	旧耐震	未診断	無	—
13	旭町	木造	昭和 37 年(1962)	旧耐震	未診断	無	—
14	東田	木造	昭和 43 年(1968)	旧耐震	未診断	無	—
			昭和 44 年(1969)				
15	大法師	木造	昭和 40 年(1965)	旧耐震	未診断	無	—
16	中部	コンクリート・ロック造	昭和 45 年(1970)	旧耐震	未診断	無	—
			昭和 46 年(1971)				
			昭和 47 年(1972)				
			昭和 48 年(1973)				
			昭和 49 年(1974)				

資料：富士川町

⑨ 居住水準・整備状況

各住宅の居住水準状況をみると、「40㎡未満」の住戸が117戸（36.7%）と最も多く、次いで「60～70㎡未満」の住戸が64戸（20.1%）と続きます。

次に内部の整備状況をみると、3箇所給湯が整備され、手摺が設置されている住宅は「若宮」、「梅林第3」、「梅林第4」の3団地となっています。また、共用部では「若宮」、「梅林第2」、「梅林第3」、「梅林第4」の4団地で階段手摺が設置されています。

表 1-17 居住水準・整備状況

令和3年11月29日現在

住宅名	建設年度	間取り	住戸面積 (㎡)	戸数 (戸)		整備状況(戸)				
						内部		共用部		
						3箇所 給湯	高齢者 対応	高齢者 対応	中層以上 EVあり	
1	西之入	2K	26.4	1	20	×	×	-	-	
			29.7・36.3	2						
			29.7・36.3	3						
			29.7・36.3	6						
			28.0・34.6	6						
	昭和34年(1959)	28.0	2							
2	長沢新町	昭和36年(1961)	2K	29.7	5	5	×	×	-	-
3	殿原	2DK・3K	37.5・40.8	20	44	×	×	-	-	
			41.5・44.5	14						
			43.7・46.4	10						
4	小室	昭和51年(1976)	3K	53.0	4	4	×	×	-	-
5	平林	昭和56年(1981)	3K	63.3	4	4	×	×	-	-
6	大久保	昭和62年(1987)	3DK	63.3	24	24	×	×	×	×
7	若宮	平成7年(1995)	3DK	69.1	20	24	○	○	階段手摺	×
	若宮(特公賃)		3DK	75.8	4		○	○		
8	梅林	2K	36.3	4	32	×	×	-	-	
			29.7	6						
			28.1・34.7	14						
			28.1	2						
			28.9・34.7	6						
9	梅林第2	昭和57年(1982)	3K	60.1	16	16	×	×	階段手摺	×
10	梅林第3	平成6年(1994)	3DK	70.8	24	24	○	○	階段手摺	×
11	梅林第4	平成14年(2002)	3LDK	71.5	30	30	○	○	階段手摺	○
12	旭ヶ丘	昭和30年(1955)	1K・2K	19.8・36.3	14	20	×	×	-	-
		昭和30年(1955)	2K	29.7	6					
13	旭町	昭和37年(1962)	2K	31.4	6	6	×	×	-	-
14	東田	昭和43年(1968)	2K	31.4	4	13	×	×	-	-
		昭和44年(1969)			9					
15	大法師	昭和40年(1965)	2K	31.4	1	1	×	×	-	-
16	中部	3K	47.3・50.6	12	52	×	×	-	-	
			47.3・50.6	10						
			47.6・51.3	10						
			50.2・53.5	10						
			54.2・57.2	10						

※ 3箇所給湯：台所、洗面所、浴室の3ヶ所に給湯できる設備

資料：富士川町

⑩ 改修・修繕履歴

各住宅の改修・修繕事業の内容は以下の通りとなっています。

表 1-18 改修・修繕履歴

住 宅 名	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)	令和 3 年度 (2021)
1 西之入										
2 長沢新町										
3 殿原										
4 小室										
5 平林										
6 大久保		外壁改修・消 火器取替		浄化槽モータ ー修繕	駐車場区画線 更新・浄化槽 モーター修繕				風呂釜改修 (5 戸分)	
7 若宮		消火器取替	給水加圧ポン プ修繕		ガス漏れ警報 器取替		給水ポンプ逆 止弁取替	外壁屋上改 修・給水ポン プユニット入 替		
8 梅林										
9 梅林第 2			外壁屋上改修						駐輪場改修	
10 梅林第 3	屋外自立分電 盤改修								外壁屋上改修	
11 梅林第 4	受水槽補修・ 消火器取替		昇降機修繕			昇降機修繕	雨樋取替修繕			給水加圧ポン プ修繕
12 旭ヶ丘										
13 旭町										
14 東田										
15 大法師										
16 中部										

資料：富士川町

⑪ 劣化状況調査

令和3年9月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。

なお、用途廃止又は建替え予定の「西之入」、「長沢新町」、「殿原」、「小室」、「梅林」、「旭ヶ丘」、「旭町」、「東田」、「大法師」、「中部」の10団地については調査を実施していません。

表 1-19 現地調査結果の概要

住宅名	結果概要	
平林	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上及び屋根のシート防水全体に劣化が見られる。また、一部のルーフトレインに劣化や詰まりが見られる。早期の補修が望ましい。(写真①～④) ◆ 基礎・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎及び外壁全体にクラックや汚れが見られる。また、外壁及び軒天に塗装の剥がれが多数見られる。早期の補修が望ましい。(写真⑤～⑨) ・梯子に錆が見られる。早期の補修が望ましい。(写真⑩) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ集積所に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑪) ・南面のフェンスに破損や劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑫) 	
	① シート防水の劣化 (屋上)	② ルーフトレインの劣化・詰まり (屋上)
	③ シート防水の劣化 (屋根)	④ ルーフトレインの劣化・詰まり (屋根)



⑤ 基礎、外壁のクラック・汚れ



⑥ 基礎、外壁のクラック・汚れ



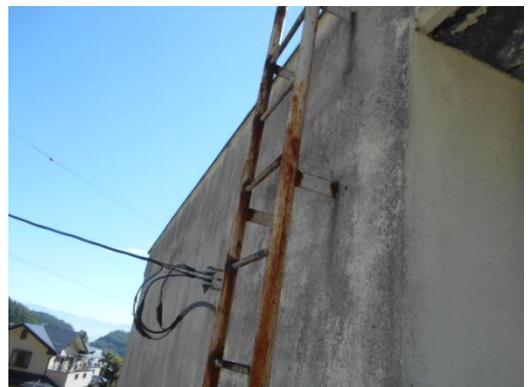
⑦ 軒天塗装の剥がれ



⑧ 外壁塗装の剥がれ



⑨ 外壁のクラック



⑩ 鉄部の錆 (梯子)



⑪ 鉄部の錆 (ゴミ集積所)



⑫ フェンスの破損・劣化

住宅名	結果概要
大久保	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。（写真①、②） ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・床の一部にクラックが見られる。経過観察を要する。（写真③） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫、ゴミ集積所、駐輪場、遊具、フェンス、ホース格納箱に錆が見られる。補修が望ましい。（写真④～⑫）
	
① 腰壁・外壁概ね良好（北面）	② 腰壁・外壁概ね良好（西面）
	
③ 階段室床のクラック	④ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑤ 鉄部の錆 (ゴミ集積所)



⑥ 鉄部の錆 (駐輪場)



⑦ 鉄部の錆 (遊具)



⑧ 鉄部の錆 (貯水槽フェンス)



⑨ 鉄部の錆 (駐車場フェンス)



⑩ 鉄部の錆 (東側フェンス)



⑪ 鉄部の錆 (北側フェンス)



⑫ 鉄部の錆 (ホース格納箱)

住宅名	結果概要	
若宮	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・腰壁にクラックが見られる。経過観察を要する。（写真①） ・外壁は概ね良好である。（写真②） ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・床の一部にクラックが見られる。経過観察を要する。（写真③） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・受変電室の排水管金物、高圧ガス庫、消火器箱、ゴミ集積所、外灯、遊具、フェンス、ホース格納箱に錆が見られる。補修が望ましい。（写真④～⑫） 	
		
	① 腰壁のクラック（北面）	② 外壁概ね良好（西面）
		
	③ 階段室床のクラック	④ 排水管金物の錆（受変電室）



⑤ 鉄部の錆（高圧ガス庫）



⑥ 鉄部の錆（消火器箱）



⑦ 鉄部の錆（ゴミ集積所）



⑧ 鉄部の錆（外灯）



⑨ 鉄部の錆（遊具）



⑩ 鉄部の錆（ホース格納箱）



⑪ 鉄部の錆（東側フェンス）



⑫ 鉄部の錆（貯水槽フェンス）

住宅名	結果概要	
梅林第2	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のシート防水は概ね良好である。(写真①) ・屋上のルーフドレインの一部に詰まりが見られる。補修が望ましい。(写真②) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・腰壁にクラックが見られる。経過観察を要する。(写真③) ・外壁は概ね良好である。(写真④) ◆ 設備 <ul style="list-style-type: none"> ・引込盤の扉に変形が見られる。補修が望ましい。(写真⑤) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 基礎・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫の外壁塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑥) ◆ 床 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の白線に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑦) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫、遊具に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑧、⑨) ・フェンス全体に錆、また一部に破損が見られる。補修が望ましい。(写真⑩～⑫) 	
		
	① シート防水概ね良好（屋上）	② ルーフドレインの詰まり（屋上）
		
	③ 腰壁のクラック（北面）	④ 外壁概ね良好（西面）



⑤ 引込盤扉の変形



⑥ 外壁塗装の劣化（プロパン庫）



⑦ 白線の劣化（駐車場）



⑧ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑨ 鉄部の錆（遊具）



⑩ フェンスの破損（北側）



⑪ フェンスの破損（南側）



⑫ 鉄部の錆（南側フェンス）

住宅名	結果概要	
梅林第3	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のシート防水及び屋根は概ね良好である。（写真①、②） ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁は概ね良好である。（写真③、④） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・受変電室の屋根塗装に劣化、また排水路に落葉の堆積が見られる。補修が望ましい。（写真⑤、⑥） ・プロパン庫の屋根に破損が見られる。早期の補修が望ましい。（写真⑦） ◆ 基礎・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・受変電室の外壁目地に劣化、また塗装に剥がれが見られる。補修が望ましい。（写真⑧） ◆ 設備 <ul style="list-style-type: none"> ・貯水槽設備に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑨、⑩） ◆ 床 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の白線に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑪） ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、ゴミ集積所、受変電室、プロパン庫、貯水槽に錆、塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑫～⑰） ・東側フェンスの基礎モルタルに破損が見られる。補修が望ましい。（写真⑱） ・フェンス全体に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑳） 	
		
	① シート防水概ね良好（屋上）	② 屋根概ね良好
		
	③ 外壁概ね良好（西面）	④ 外壁概ね良好（北面）



⑤ 屋根塗装の劣化（受変電室）



⑥ 排水路の落葉堆積（受変電室）



⑦ 屋根の破損（プロパン庫）



⑧ 外壁目地劣化、塗装の剥がれ（受変電室）



⑨ 設備の劣化（貯水槽）



⑩ 設備の劣化（貯水槽）



⑪ 白線の劣化（駐車場）



⑫ 鉄部の錆（駐輪場）



⑬ 鉄部の錆（ゴミ集積所）



⑭ 鉄部塗装の劣化（受変電室）



⑮ 排水管金物の錆（受変電室）



⑯ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑰ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑱ 塗装の劣化（貯水槽）



⑲ 基礎モルタルの破損（東側フェンス）



⑳ 鉄部の錆（東側フェンス）

住宅名	結果概要
梅林第4	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のルーフトレイン周りに植生、またシート防水全体に劣化が見られる。早期の補修が望ましい。（写真①～③） ・金属屋根は概ね良好である。（写真④） ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・北面の手摺壁に多数のクラック、また一部に塗装の剥がれが見られる。早期の補修が望ましい。（写真⑤～⑩） ・外壁全体に汚れ、また一部にクラックが見られる。補修が望ましい。（写真⑪、⑫） ・外廊下天井の一部にクラックや塗装の浮きが見られる。補修が望ましい。（写真⑬、⑭） ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドア及び電気室入口ドアに塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑮、⑯） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 基礎・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・貯水槽に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑰） ◆ 外構 <ul style="list-style-type: none"> ・北面の擁壁に破損が見られる。補修が望ましい。（写真⑱） ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場屋根に破損や塗装の劣化、また外灯に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑲、⑳）
	
① ルーフトレイン周りの植生（屋上）	② シート防水の劣化（屋上）
	
③ シート防水の劣化（屋上）	④ 屋根概ね良好

	
<p>⑤ 外壁の破損（北面）</p>	<p>⑥ 外壁塗装の剥がれ（北面）</p>
	
<p>⑦ 外壁のクラック（北面）</p>	<p>⑧ 外壁のクラック（北面）</p>
	
<p>⑨ 手摺壁のクラック</p>	<p>⑩ 手摺壁のクラック、塗装の剥がれ</p>
	
<p>⑪ 外壁のクラック（西面）</p>	<p>⑫ 外壁の汚れ（東面）</p>



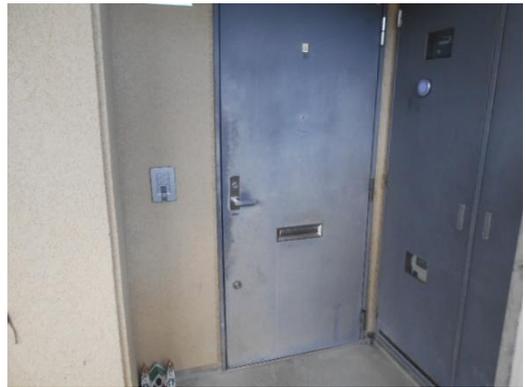
⑬ 外廊下天井の塗装の浮き



⑭ 外廊下天井のクラック



⑮ 入口ドアの塗装劣化（電気室）



⑯ 玄関ドアの塗装劣化



⑰ 塗装の劣化（貯水槽）



⑱ 擁壁の破損（北面）



⑲ 屋根の破損、塗装の劣化（駐輪場）



⑳ 鉄部塗装の劣化（外灯）

(4) 入居者の状況

① 入居戸数・居住者数

住宅全体の入居率をみると、管理戸数 319 戸、入居戸数 215 戸、入居率 67.4%で、空家戸数は 104 戸となっています。なお、空家戸数には政策空家も含まれています。入居募集をしている住宅の中では、「大久保」が 95.8%と最も高く、次いで「梅林第 4」の 86.7%と続きます。また、住宅全体の平均世帯人数は 1.92 人／戸となっています。

入居状況を世帯人数別でみると、単身世帯が 97 世帯 (45.1%) と最も高く、次いで 2 人世帯の 61 世帯 (28.4%) となっています。

表 1-20 入居戸数・居住者数の状況

令和 3 年 11 月 29 日現在

住宅名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	入居率	世帯人数別世帯数(世帯)						居住者総数(人)	平均世帯人数(人/戸)
					1人	2人	3人	4人	5人	6人		
1 西之入	20	18	2	90.0%	13	4	1	0	0	0	24	1.33
2 長沢新町	5	5	0	100.0%	3	1	1	0	0	0	8	1.60
3 殿原	44	31	13	70.5%	21	6	2	1	1	0	48	1.55
4 小室	4	2	2	50.0%	2	0	0	0	0	0	2	1.00
5 平林	4	1	3	25.0%	0	0	0	1	0	0	4	4.00
6 大久保	24	23	1	95.8%	8	7	6	2	0	0	48	2.09
7 若宮	20	16	4	80.0%	4	6	6	0	0	0	34	2.13
	若宮(特公賃)	4	3	1	75.0%	0	0	1	2	0	0	11
8 梅林	32	22	10	68.8%	15	6	1	0	0	0	30	1.36
9 梅林第 2	16	11	5	68.8%	4	4	3	0	0	0	21	1.91
10 梅林第 3	24	14	10	58.3%	2	5	5	2	0	0	35	2.50
11 梅林第 4	30	26	4	86.7%	5	9	5	5	2	0	68	2.62
12 旭ヶ丘	20	9	11	45.0%	8	1	0	0	0	0	10	1.11
13 旭町	6	1	5	16.7%	0	1	0	0	0	0	2	2.00
14 東田	13	9	4	69.2%	2	4	1	2	0	0	21	2.33
15 大法師	1	1	0	100.0%	0	1	0	0	0	0	2	2.00
16 中部	52	23	29	44.2%	10	6	6	1	0	0	44	1.91
計	319	215	104	67.4%	97	61	38	16	3	0	412	1.92

※空家戸数には政策空家を含む

資料：富士川町

図 1-18 世帯人数別世帯数

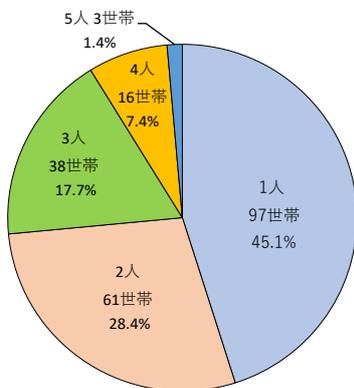
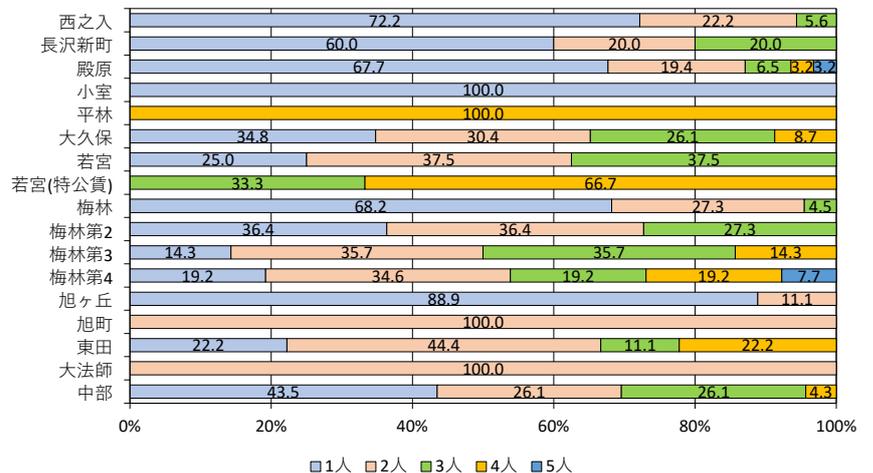


図 1-19 世帯人数別世帯数 (住宅別)



② 世帯主年齢

世帯主年齢別に入居状況をみると、「65歳以上」の世帯主が121世帯（56.3%）と最も多く、次いで「50～59歳」の39世帯（18.1%）と続いており、今後ますます高齢化が進行することが予測されます。また、住宅別では「大久保」、「若宮」、「梅林第3」、「梅林第4」で比較的若い世帯が多くなっています。

表 1-21 世帯主年齢の状況

令和3年11月29日現在

住宅名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	30歳未満(世帯)	30～39歳(世帯)	40～49歳(世帯)	50～59歳(世帯)	60～64歳(世帯)	65歳以上(世帯)	
1	西之入	20	18	0	0	1	0	1	16
2	長沢新町	5	5	0	0	0	1	0	4
3	殿原	44	31	0	0	2	4	1	24
4	小室	4	2	0	0	0	0	1	1
5	平林	4	1	0	0	1	0	0	0
6	大久保	24	23	2	3	4	7	1	6
7	若宮	20	16	1	3	1	4	2	5
	若宮(特公賃)	4	3	0	0	0	3	0	0
8	梅林	32	22	0	0	1	3	4	14
9	梅林第2	16	11	1	0	2	3	0	5
10	梅林第3	24	14	0	5	2	1	0	6
11	梅林第4	30	26	3	3	7	7	1	5
12	旭ヶ丘	20	9	0	0	0	0	1	8
13	旭町	6	1	0	0	0	0	0	1
14	東田	13	9	0	0	0	2	0	7
15	大法師	1	1	0	0	0	0	0	1
16	中部	52	23	0	0	1	4	0	18
計		319	215	7	14	22	39	12	121

資料：富士川町

図 1-20 世帯主年齢状況

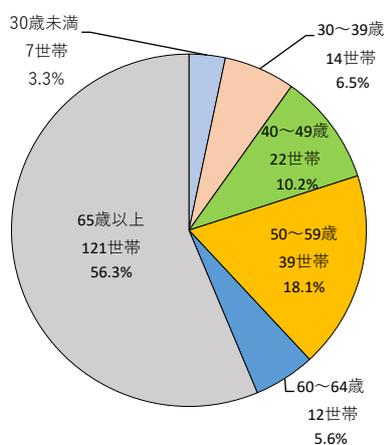
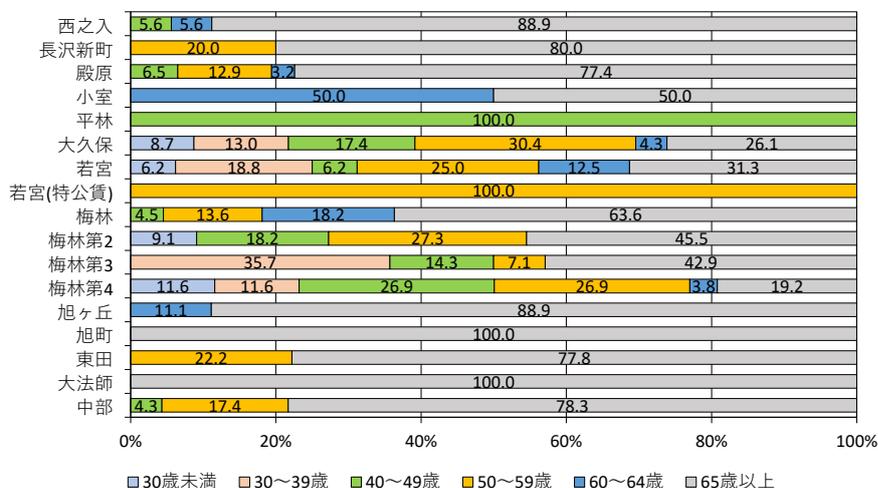


図 1-21 世帯主年齢状況（住宅別）



③ 高齢者世帯

高齢者の入居状況をみると、「65歳以上の高齢者がいる世帯」は126世帯（58.6%）で、その中でも「高齢単身世帯」の割合が71世帯（33.0%）と高くなっています。また、住宅別では「西之入」、「殿原」、「旭ヶ丘」で「高齢単身世帯」の割合が高くなっています。

表 1-22 高齢者世帯の状況

令和3年11月29日現在

住宅名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	高齢単身世帯(65歳以上)(世帯)	高齢者のみの世帯(家族全員が65歳以上)(世帯)	高齢者のいる世帯(世帯)	高齢者のいない世帯(世帯)	
1	西之入	20	18	12	0	4	2
2	長沢新町	5	5	2	1	1	1
3	殿原	44	31	17	3	4	7
4	小室	4	2	1	0	0	1
5	平林	4	1	0	0	0	1
6	大久保	24	23	3	2	1	17
7	若宮	20	16	2	2	1	11
	若宮(特公賃)	4	3	0	0	0	3
8	梅林	32	22	9	5	0	8
9	梅林第2	16	11	2	1	3	5
10	梅林第3	24	14	2	2	2	8
11	梅林第4	30	26	3	2	2	19
12	旭ヶ丘	20	9	7	0	1	1
13	旭町	6	1	0	0	1	0
14	東田	13	9	2	2	4	1
15	大法師	1	1	0	1	0	0
16	中部	52	23	9	1	9	4
計		319	215	71	22	33	89

資料：富士川町

図 1-22 高齢者世帯状況

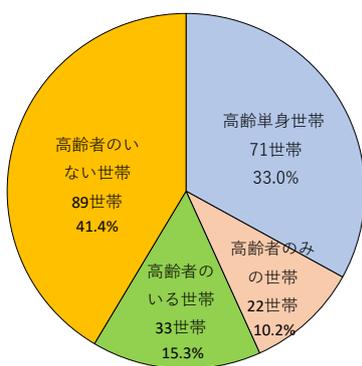
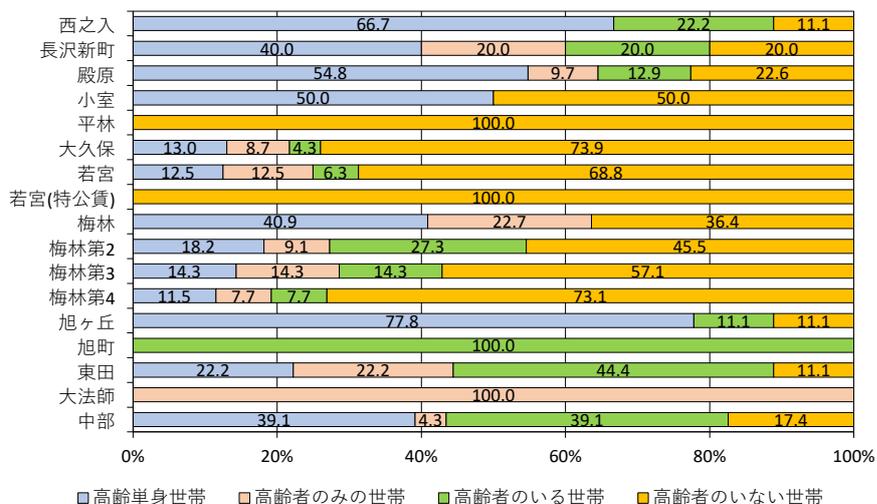


図 1-23 高齢者世帯状況（住宅別）



④ 子育て世帯

「子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）」の入居数は、34世帯で全世帯の15.8%を占めています。

表 1-23 子育て世帯の状況

令和3年11月29日現在

住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	子育て世帯(世帯)	
1 西之入	20	18	0	
2 長沢新町	5	5	0	
3 殿原	44	31	1	3.2%
4 小室	4	2	0	
5 平林	4	1	1	100.0%
6 大久保	24	23	7	30.4%
7 若宮	20	16	6	37.5%
	若宮(特公賃)	4	3	0
8 梅林	32	22	1	4.5%
9 梅林第2	16	11	0	
10 梅林第3	24	14	5	35.7%
11 梅林第4	30	26	13	50.0%
12 旭ヶ丘	20	9	0	
13 旭町	6	1	0	
14 東田	13	9	0	
15 大法師	1	1	0	
16 中部	52	23	0	
計	319	215	34	15.8%

※子育て世帯：18歳未満の家族がいる世帯

資料：富士川町

⑤ 収入超過世帯等の状況

「収入超過世帯」の入居数は、30世帯で全世帯の14.0%、「高額所得世帯」は3世帯で全世帯の1.4%を占めています。

表 1-24 収入超過世帯等の状況

令和3年11月29日現在

住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	収入超過世帯(世帯)		高額所得世帯(世帯)	
1 西之入	20	18	1	5.6%	1	5.6%
2 長沢新町	5	5	0		0	
3 殿原	44	31	4	12.9%	0	
4 小室	4	2	0		0	
5 平林	4	1	0		0	
6 大久保	24	23	4	17.4%	0	
7 若宮	20	16	1	6.3%	0	
	若宮(特公賃)	4	3	0		0
8 梅林	32	22	1	4.5%	0	
9 梅林第2	16	11	5	45.5%	0	
10 梅林第3	24	14	3	21.4%	0	
11 梅林第4	30	26	3	11.5%	0	
12 旭ヶ丘	20	9	0		0	
13 旭町	6	1	0		0	
14 東田	13	9	2	22.2%	1	11.1%
15 大法師	1	1	0		0	
16 中部	52	23	6	26.1%	1	4.3%
計	319	215	30	14.0%	3	1.4%

資料：富士川町

⑥ 居住年数

入居世帯の居住年数をみると、「40年以上」が59世帯（27.4%）で最も多く、次いで「20年未満」の44世帯（20.5%）と続きます。また、住宅別では「大久保」、「若宮」、「梅林第3」、「梅林第4」で「10年未満」の比較的居住年数が短い世帯が多くなっています。

表 1-25 居住年数の状況

令和3年11月29日現在

住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	5年未満 (世帯)	10年未満 (世帯)	20年未満 (世帯)	30年未満 (世帯)	40年未満 (世帯)	40年以上 (世帯)
1 西之入	20	18	0	0	0	0	3	15
2 長沢新町	5	5	0	0	0	0	0	5
3 殿原	44	31	0	0	7	6	10	8
4 小室	4	2	0	0	1	0	1	0
5 平林	4	1	0	0	1	0	0	0
6 大久保	24	23	3	10	6	3	1	0
7 若宮	20	16	7	3	2	4	0	0
若宮(特公賃)	4	3	0	0	2	1	0	0
8 梅林	32	22	0	1	0	3	3	15
9 梅林第2	16	11	0	1	3	7	0	0
10 梅林第3	24	14	5	4	3	2	0	0
11 梅林第4	30	26	10	8	8	0	0	0
12 旭ヶ丘	20	9	0	0	5	2	0	2
13 旭町	6	1	0	0	1	0	0	0
14 東田	13	9	0	0	0	2	1	6
15 大法師	1	1	0	0	0	0	0	1
16 中部	52	23	0	0	5	7	4	7
計	319	215	25	27	44	37	23	59

資料：富士川町

図 1-24 居住年数状況

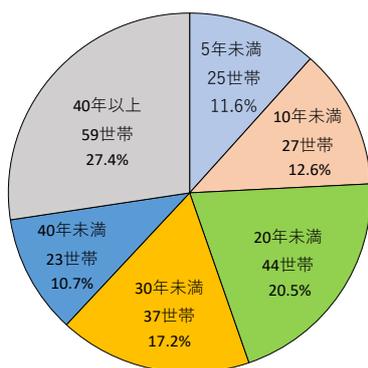
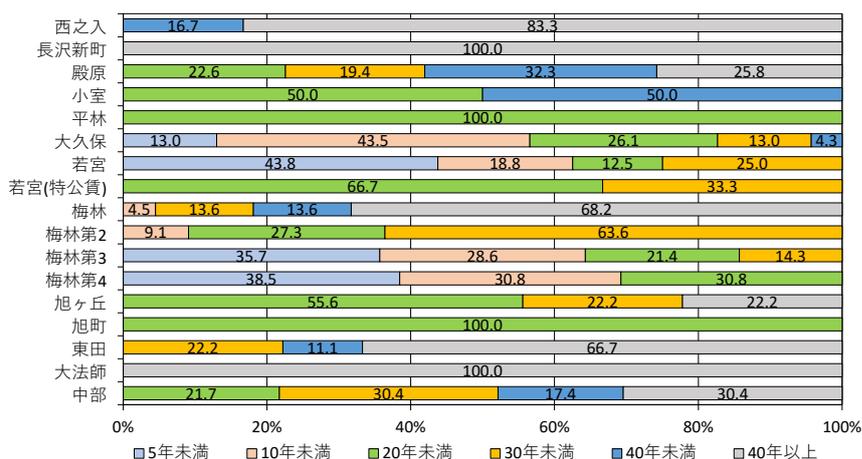


図 1-25 居住年数状況（住宅別）



(5) 町営住宅等の課題

① 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

本町の人口は平成2年(1990)、また世帯数は平成17年(2005)以降減少を続け、今後も減少傾向が継続すると予測されます。よって、町営住宅に関しても今後需要の減少が予測されることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要があります。

② 老朽住宅の解消

木造住宅については全棟が耐用年限を迎えており、耐用年限到達後22~40年経過しています。また、簡易耐火平屋建住宅についても同様で、耐用年限到達後16~22年経過しています。よって、入居者の安全性確保の観点からも、早期に建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより老朽住宅の解消を図る必要があります。

③ 予防保全的な適正修繕・監理

耐火構造住宅では、「大久保団地」と「梅林第2団地」が本計画期間中に建設後40年を迎え、大規模改修等が必要な時期になるとともに、「梅林第4団地」では本計画期間中に建設後20年が経過し、外壁、屋根・屋上防水等の改修が必要な時期を迎えます。

また、計画策定の検討のために行った劣化調査においても、改善の必要性を確認しており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を実施していく必要があります。

④ 高齢世帯等に対応した整備

町営住宅の入居世帯のうち、「65歳以上の高齢者がいる世帯」が半数を超えていることから、設備面での高齢者等に対応した更新、整備が必要とされています。また、更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることから、段差解消や手摺の設置などの住戸内外のバリアフリー化を実施していく必要があります。

⑤ 民間手法の導入

町営住宅の計画的な建替え、改善を実施するにあたり、公的住宅の供給を効率的に進めるため、「直接建設方式」のみならず、民間住宅を借上げる等、民活手法の導入についての検討が必要となります。また、町の直接管理から施設運営面でのサービス向上や地元雇用を促進するためにも、「指定管理者制度」の導入についても検討が必要です。

第2章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。また、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

このことから、維持管理に関する基本方針を次のとおり設定します。

【方針①】 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。

・団地別住棟別のカルテを作成し、各種データを整理します。

【方針②】 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

・定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施していきます。

・点検履歴と最新の点検結果、次回の点検時期は、団地カルテに記載し管理します。

【方針③】 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

・修繕履歴のデータベース化を図ります。

(2) 改善事業の実施による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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

【方針①】 良質な住宅ストックについては、対症療法的な維持管理から、予防保全による長期的計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施します。

【方針②】 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

・空家、空室となった住戸に対して修繕を実施します。

・適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期します。

【方針③】 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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。

・日常的な保守点検を実施します。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

本計画では、町が管理する町営住宅と集会所等の共同施設を対象とします。

表3-1 計画の対象となる町営住宅等

住宅名	構造	階数	建設年度		棟数 (棟)	戸数 (戸)		
			昭和	平成		棟	戸	
1 西之入	木造	1	昭和26年	1951年	1	20	1	20
			昭和27年	1952年	2		2	
			昭和28年	1953年	3		3	
			昭和32年	1957年	6		6	
			昭和33年	1958年	6		6	
			昭和34年	1959年	2		2	
2 長沢新町	木造	1	昭和36年	1961年	5	5	5	5
3 殿原	簡易耐火	1	昭和48年	1973年	4	9	20	44
			昭和49年	1974年	3		14	
			昭和50年	1975年	2		10	
4 小室	簡易耐火	2	昭和51年	1976年	1	1	4	4
5 平林	簡易耐火	2	昭和56年	1981年	1	1	4	4
6 大久保	中層耐火	4	昭和62年	1987年	1	1	24	24
7 若宮 若宮(特公賃)	中層耐火	4	平成7年	1995年	1	1	20	24
							4	
8 梅林	木造	1	昭和29年	1954年	4	32	4	32
			昭和32年	1957年	6		6	
			昭和33年	1958年	14		14	
			昭和34年	1959年	2		2	
			昭和35年	1960年	6		6	
9 梅林第2	中層耐火	4	昭和57年	1982年	1	1	16	16
10 梅林第3	中層耐火	4	平成6年	1994年	1	1	24	24
11 梅林第4	中層耐火	5	平成14年	2002年	1	1	30	30
12 旭ヶ丘	簡易耐火	1	昭和30年	1955年	2	8	14	20
	木造	1	昭和30年	1955年	6		6	
13 旭町	木造	1	昭和37年	1962年	6	6	6	6
14 東田	木造	1	昭和43年	1968年	4	13	4	13
			昭和44年	1969年	9		9	
15 大法師	木造	1	昭和40年	1965年	1	1	1	1
16 中部	簡易耐火	1	昭和45年	1970年	3	11	12	52
			昭和46年	1971年	2		10	
			昭和47年	1972年	2		10	
			昭和48年	1973年	2		10	
			昭和49年	1974年	2		10	
計(特公賃を含む)						112	319	
計(公営住宅のみ)							315	

2 目標とする管理期間

全国の平均的な傾向をみると、高度成長期に建設された耐火構造の公営住宅は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50年程度で建替られることが多くなっています。しかし、外壁や屋上防水等の長寿命化型改善を実施し、躯体を中心にしっかりと維持管理を行うことで供用延長が見込まれることから、管理期間は公営住宅法で規定されている耐用年限の70年を目標とします。

また、簡易耐火構造及び木造の住宅については、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、本計画期間の最終年度である令和13年（2031）を目標管理期間とします。

表3-2 構造別の目標管理期間

構 造	目 標 管 理 期 間
耐火構造の住宅	70年
簡易耐火構造の住宅 木造の住宅	令和13年（2031）

3 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、「建替」、「改善（全面的改善・個別改善）」、「維持管理」及び「用途廃止」により構成されています。

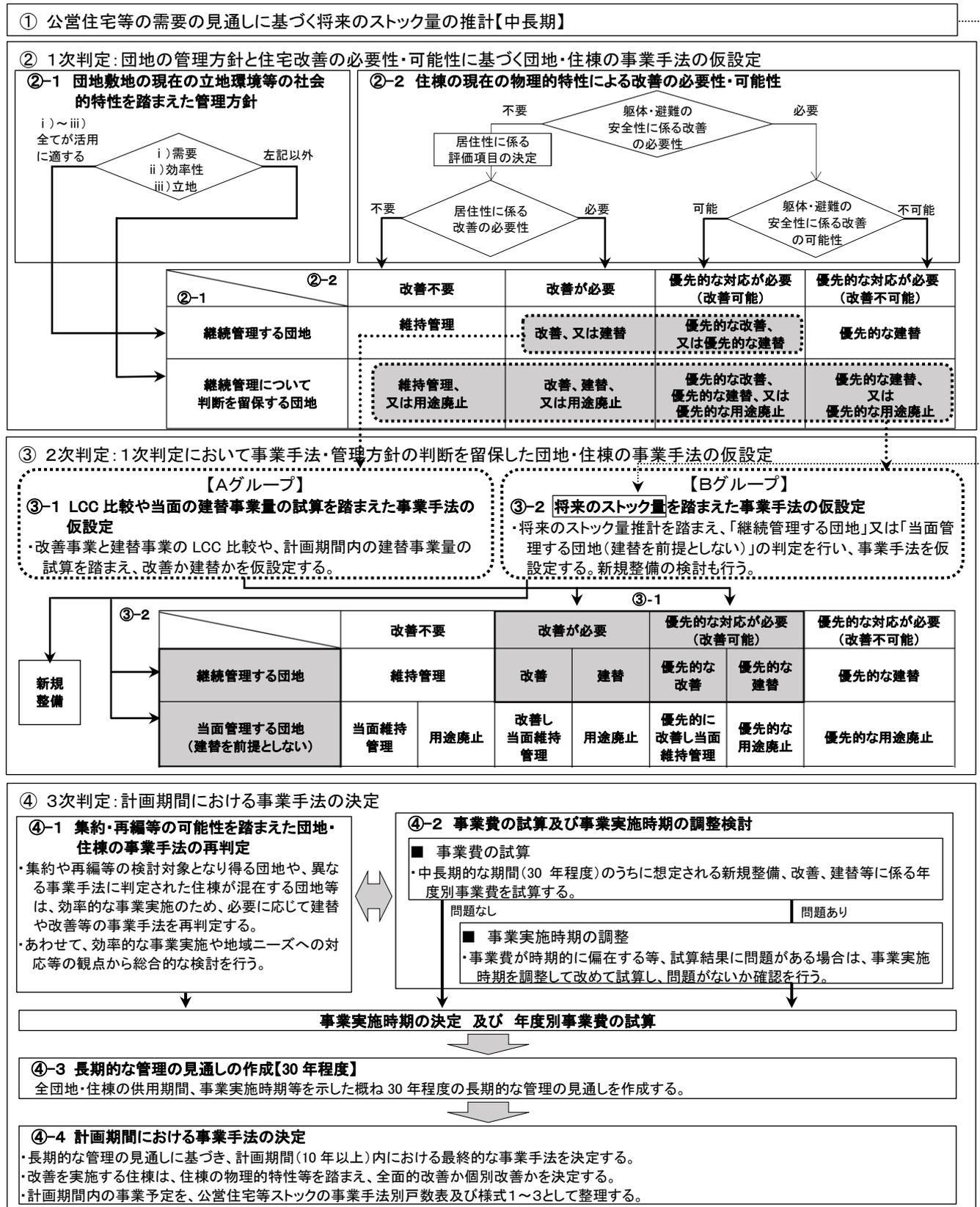
表 3-3 事業手法の内容

事業手法	内 容	備 考
建替	・公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む。	・耐用年限の 1/2 を経過した公営住宅が対象。
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善。 【居住性向上型】 例：間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：エレベーターの設置（3 階以上の住棟） 住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等	・原則、建築後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 ・当該事業実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。 ・最適改善手法評価を行い、全面的改善が適切な手法であると判定されたもの。
個別改善	・全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために行う改善で、特に長寿命化型改善を含むもの。 【居住性向上型】 例：2 戸 1・3 戸 2 改善、間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等 【長寿命化型】 例：外壁改修、屋上防水、配管改修等（耐久性向上）	・当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること。
維持管理	・公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。	
用途廃止	・耐用年限の 1/2 を経過したもので、公営住宅としての用途を廃止すること。	

4 事業手法の選定方針

公営住宅等事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図3-1 事業手法の選定フロー



5 事業手法の選定

(1) 需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

① 将来人口・世帯数の推計

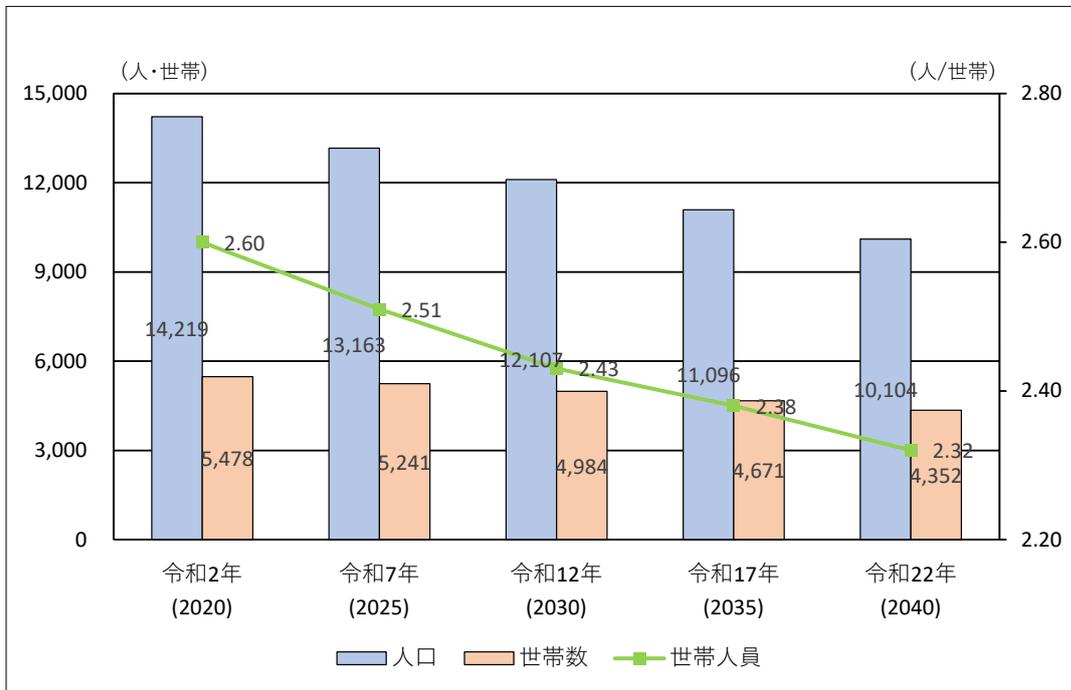
本計画で使用する「ストック推計プログラム（町村版）」※では、国立社会保障・人口問題研究所が公表している「男女・年齢（5歳）階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）」の人口データを使用し、将来の世帯数を推計することとされています。

表3-4 将来人口・世帯数の推計

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯当り人員 (人/世帯)
令和2年(2020)	14,219	5,478	2.60
令和7年(2025)	13,163	5,241	2.51
令和12年(2030)	12,107	4,984	2.43
令和17年(2035)	11,096	4,671	2.38
令和22年(2040)	10,104	4,352	2.32

※世帯数：「ストック推計プログラム（町村版）」の推計結果

図3-2 将来人口・世帯数の推計



※公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

② 世帯構成の推計

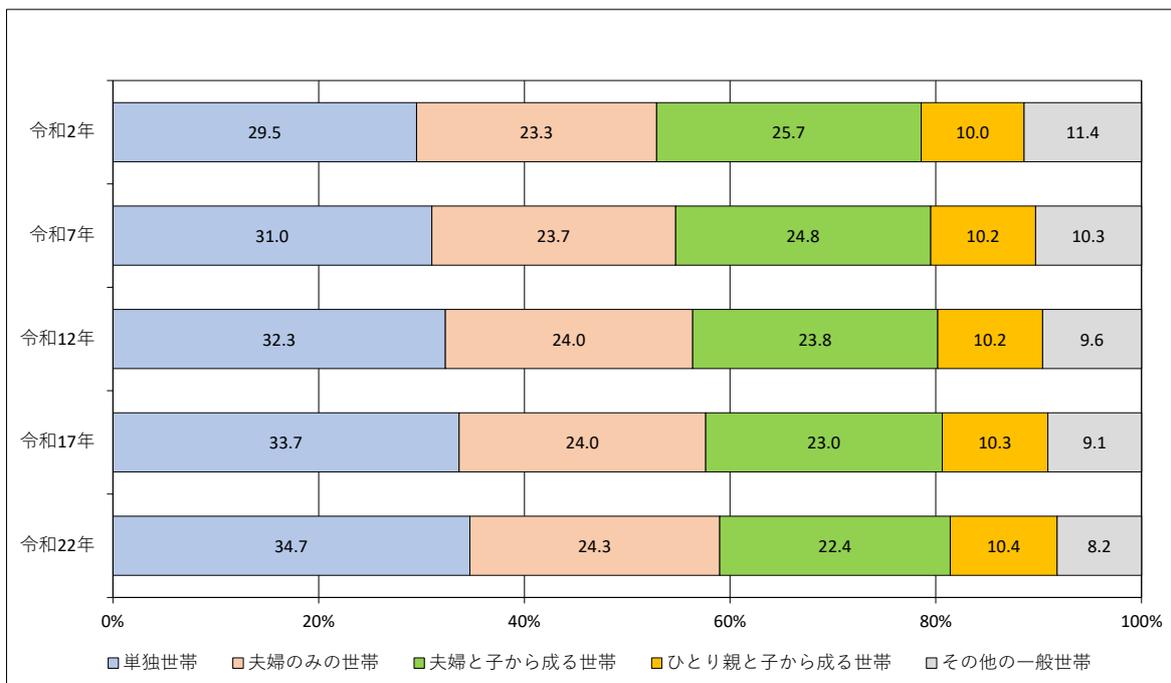
「ストック推計プログラム（町村版）」の推計結果では、「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子から成る世帯」の割合が増加を続けていくものと予測しています。

表 3-5 世帯構成の推計

		令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)
単独世帯	世帯数(世帯)	1,616	1,624	1,612	1,573	1,511
	構成比(%)	29.5	31.0	32.3	33.7	34.7
夫婦のみの世帯	世帯数(世帯)	1,276	1,240	1,197	1,121	1,056
	構成比(%)	23.3	23.7	24.0	24.0	24.3
夫婦と子から成る世帯	世帯数(世帯)	1,409	1,301	1,186	1,072	976
	構成比(%)	25.7	24.8	23.8	23.0	22.4
ひとり親と子から成る世帯	世帯数(世帯)	550	532	509	481	453
	構成比(%)	10.0	10.2	10.2	10.3	10.4
その他の一般世帯	世帯数(世帯)	626	542	480	424	356
	構成比(%)	11.4	10.3	9.6	9.1	8.2
合計		5,478	5,241	4,984	4,671	4,352

※四捨五入の関係により、合計が合わない場合があります

図 3-3 将来人口・世帯数の推計



③ 著しい困窮年収未満世帯数の推計

公営住宅等の見通しの検討に当たっては、将来人口を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計することとし、「ストック推計プログラム(町村版)」によって算出します。

推計の結果、本町の「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後減少することが予測され、令和12年度（2030）では177世帯、令和22年度（2040）では150世帯と推計されます。

図3-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計方法

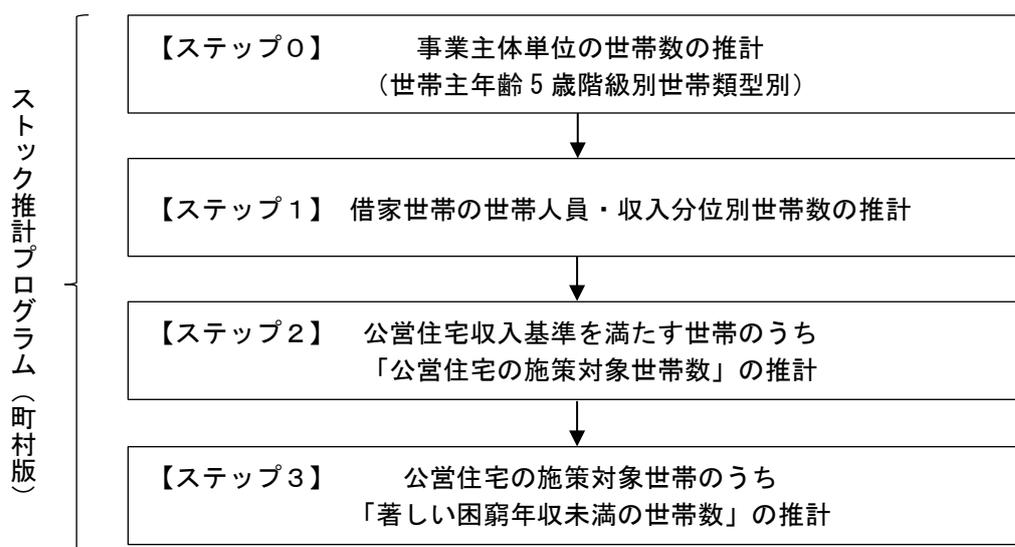


表3-6 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の 世帯数	205	188	177	164	150

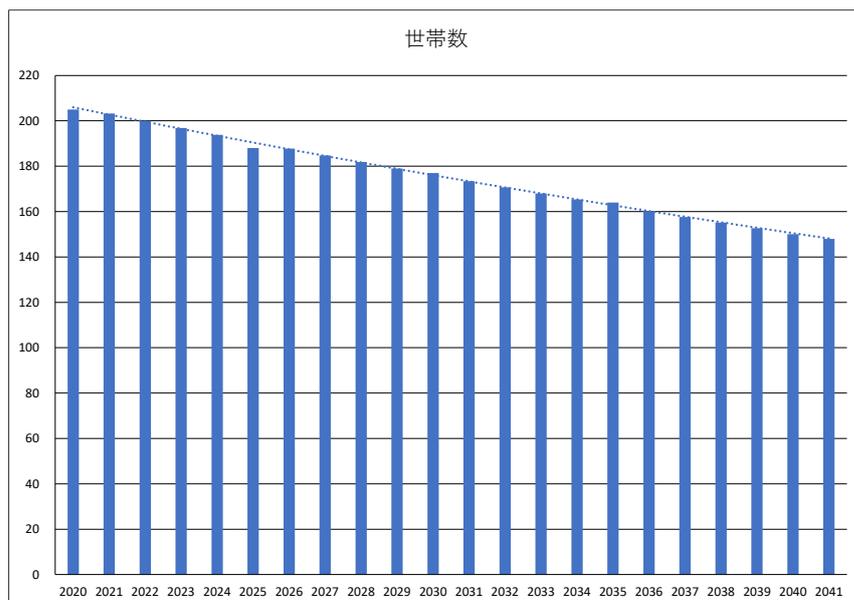
④ 計画期間及び将来の公営住宅必要戸数の推計

「ストック推計プログラム（町村版）」の推計値は、2020年度～2040年度までの5年毎の数値となるため、計画期間に合わせた推計値を算出します。

表3-7 計画期間の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値

	2021 年度央	2026 年度央	2031 年度央	2036 年度央	2041 年度央
著しい困窮年収未満の 世帯数	203	188	173	160	148

図 3-5 計画期間の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値



⑤ 町営住宅必要戸数の推計

「ストック推計プログラム(町村版)」の推計結果に現在の公営住宅の入居状況を考慮し、計画期間及び将来の町営住宅の必要戸数を推測します。

「ストック推計プログラム(町村版)」より推計した本町の令和3年度(2021)における「著しい困窮年収未満の世帯数」は203世帯となっています。一方、令和3年11月現在の町営住宅の入居者が179戸、令和3年12月現在の県営住宅の入居者が170戸で、本町の公営住宅の入居者は349戸となり、推計値に対する需要率は171.9%となっています。また、本町の公営住宅入居者349戸のうち、町営住宅の入居者は179戸で占有率は51.3%となっています。

よって、本計画では本町の実情に即した見通しを立てるため、「ストック推計プログラム(町村版)」より推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」に対し、需要率及び占有率を乗じたものを、今後も町営住宅による住宅支援が必要な世帯数と考えることにします。

なお、必要戸数の推計は「著しい困窮年収未満の世帯数」を対象とするため、特公賃及び収入超過・高額所得世帯は除外して算出することとします。

表 3-8 県営住宅入居戸数の状況

(令和3年12月20日現在)

住宅名	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率
増穂	S51・52	48	24	50.0%
増穂天神	H1	24	16	66.7%
青柳	S56	48	35	72.9%
青柳第二	S58	48	28	58.3%
鰻沢	S43・S44	24	不明	—
鰻沢北部	S57・60・H6	92	67	72.8%
計		284	170	59.9%

※鰻沢団地は入居者募集中止のため入居戸数不明

資料：山梨県住宅供給公社HP

表 3-9 町営住宅入居戸数の状況

(令和3年11月29日現在)

住宅名	建設年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居戸数(戸) (収入超過世帯・高 額所得世帯除く)	入居率 (収入超過世帯・高 額所得世帯含む)
西之入	S26~S34	20	18	16	90.0%
長沢新町	S36	5	5	5	100.0%
殿原	S48~S50	44	31	27	70.5%
小室	S51	4	2	2	50.0%
平林	S56	4	1	1	25.0%
大久保	S62	24	23	19	95.8%
若宮	H7	20	16	15	80.0%
若宮(特公賃)		4	3	3	75.0%
梅林	S29~S35	32	22	21	68.8%
梅林第2	S57	16	11	6	68.8%
梅林第3	H6	24	14	11	58.3%
梅林第4	H14	30	26	23	86.7%
旭ヶ丘	S30	20	9	9	45.0%
旭町	S37	6	1	1	16.7%
東田	S43・S44	13	9	6	69.2%
大法師	S40	1	1	1	100.0%
中部	S45~S49	52	23	16	44.2%
計(特公賃を含む)		319	215	182	67.4%
計(公営住宅のみ)		315	212	179	67.3%

資料：富士川町

表 3-10 需要率・占有率を考慮した必要戸数の推計

	2021年度	2031年度	2041年度
① 著しい困窮年収未満の世帯数(世帯)	203	173	148
② 町営住宅入居戸数(戸)	179	—	—
③ 県営住宅入居戸数(戸)	170	—	—
④ 公営住宅入居戸数(戸) (②+③)	349	—	—
⑤ 需要率(④/①)	171.9%	—	—
⑥ 町営住宅の占有率(②/④)	51.3%	—	—
⑦ 公営住宅必要戸数(戸) (①×1.719)	—	298	255
⑧ 町営住宅必要戸数(戸) (⑦×0.513)	—	153	131

⑥ 町営住宅の目標管理戸数

町営住宅の目標管理戸数は、表 3-10 の「⑧ 町営住宅必要戸数」に余剰戸数（入居率を 90%程度と想定）を考慮し、以下のとおりに設定します。

表 3-11 町営住宅の目標管理戸数

	令和 3 年度 (2021)	令和 13 年度 (2031)	令和 23 年度 (2041)
目標管理戸数 (戸) (⑧/0.9)	—	170 戸	146 戸

(2) 事業手法の選定（1次判定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

① 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

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目に該当する場合を「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。なお、新規入居者の募集を停止している団地については、「需要」の判定は行わないこととします。

【判定内容】

需要		・「入居率が80%以上の住宅」を需要があると判定します。
効率性		・「敷地面積が法定建替要件である1,000㎡以上で敷地形状が概ね整形かつ町有地に立地する住宅」を高度利用の可能性があると判定します。
立地	利便性	・「公共交通空白地域（半径1キロメートル以内にバス停留所、鉄道駅が存しない）以外に立地する住宅」を利便性が高いと判定します。
	災害危険区域（建築基準法第39条）	・「①、②の指定がない区域に立地している住宅」を立地上問題なしと判定します。 ① 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第7条及び第9条に基づき指定された区域） ② 浸水想定区域（水防法第14条の規定に基づき指定された区域）

【判定結果】

住宅名	需要	効率性			立地	
		敷地面積	敷地形状	町有地	利便性	災害危険区域
西之入	—	○	×	○	○	○
長沢新町	—	○	×	○	○	×
殿原	—	○	○	×	○	○
小室	×	×	○	○	○	○
平林	×	×	○	○	○	○
大久保	○	○	○	○	○	○
若宮	○	○	○	○	○	×
梅林	—	○	×	×	○	×
梅林第2	×	○	○	×	○	×
梅林第3	×	○	○	○	○	×
梅林第4	○	○	○	×	○	×
旭ヶ丘	—	○	○	×	○	○
旭町	—	○	○	○	○	×
東田	—	○	×	○	○	×
大法師	—	×	○	○	○	○
中部	—	○	×	○	○	×

継続管理する団地	大久保
継続管理について判断を留保する団地	西之入、長沢新町、殿原、小室、平林、若宮、梅林、梅林第2、梅林第3、梅林第4、旭ヶ丘、旭町、東田、大法師、中部

※ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。（策定指針より）

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・以下の評価項目のうち、「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。
- ・「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されている場合は、居住性に係る評価として改善の必要性について検討を行います。

【判定内容】

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

- ・以下のいずれかの安全性がない場合「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判定します。

躯体の安全性	<p>【耐震性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「新耐震基準以降に建設されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判定されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「躯体の安全性に係る改善の可能性」については、耐用年限を基準に判定します。 <p>【経年劣化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下記項目のいずれかに該当する場合は「改善が必要」とし、劣化が顕著である場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定します。 ①柱や壁のひび割れ ②鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂、錆汁） ③仕上材の剥落、老朽化 ④外壁の落下、笠木の浮き ⑤屋上防水・屋根の劣化
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・「防火区画の有無」、「二方向避難の有無」で判定します。 <p>なお、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。</p>

（居住性等に係る改善の必要性）

- ・以下の3項目のうち、1つでも該当しない項目がある場合は、「改善が必要」と判定します。

最低居住面積水準	・住戸面積が40㎡以上。（3人世帯を想定）
3箇所給湯	・台所、洗面所、浴室に給湯出来る設備がある。
高齢者対応（住戸内・共用部分）	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室・便所等に手摺が整備されている。 ・共用階段、廊下等に手摺が整備されている。

【判定結果】

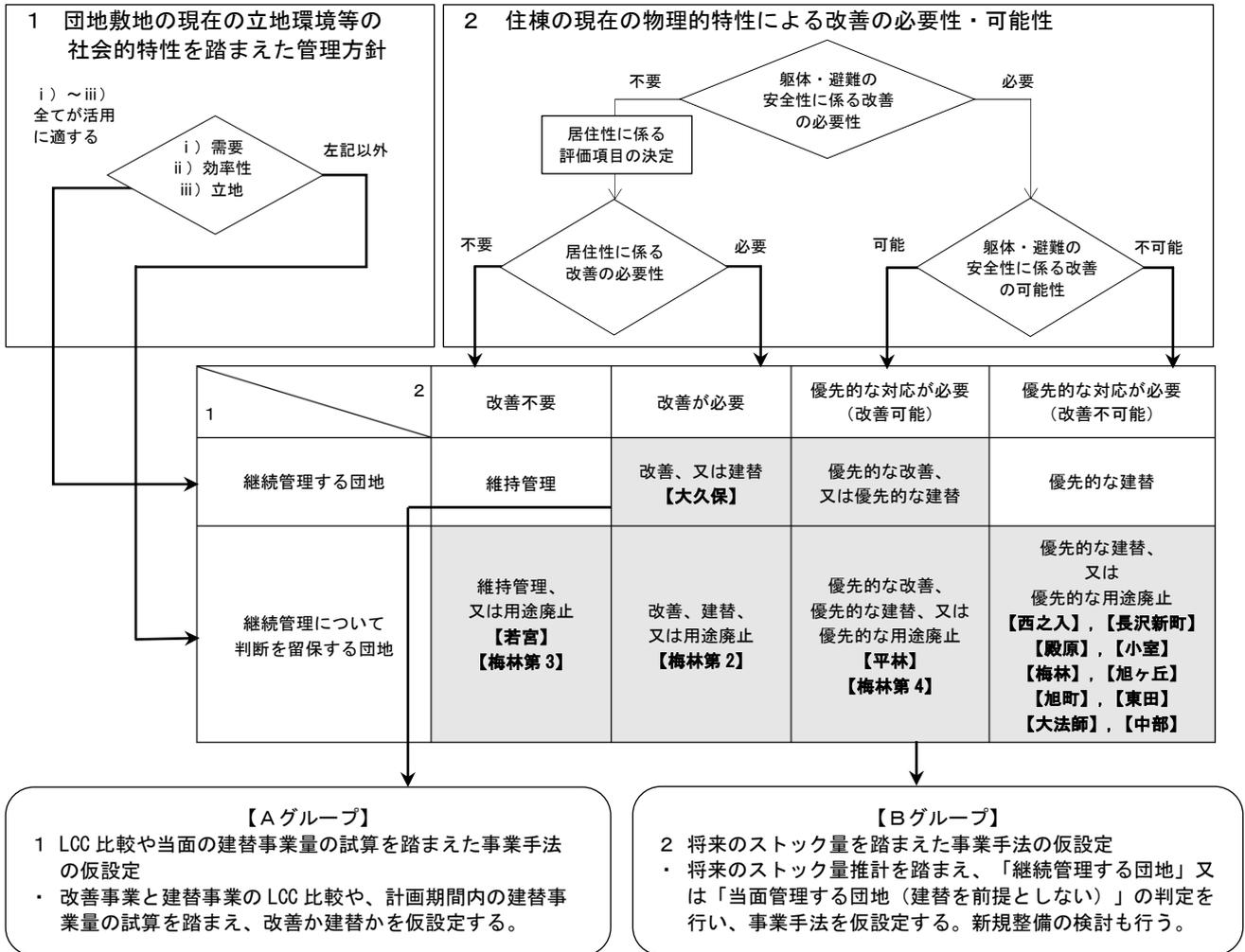
住宅名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性			
	耐震性	経年劣化 (外壁)	経年劣化 (屋上防水・ 屋根)	防火 区画	二方向 避難	最低居住 面積水準	3箇所 給湯	高齢者対応	
								内部	共用部
西之入	×	—	—	—	—	×	×	×	—
長沢新町	×	—	—	—	—	×	×	×	—
殿原	×	—	—	—	—	○	×	×	—
小室	×	—	—	—	—	○	×	×	—
平林	×	優先的改善	優先的改善	—	—	○	×	×	—
大久保	○	○	○	○	○	○	×	×	×
若宮	○	○	○	○	○	○	○	○	○
梅林	×	—	—	—	—	×	×	×	—
梅林第2	○	○	○	○	○	○	×	×	○
梅林第3	○	○	○	○	○	○	○	○	○
梅林第4	○	優先的改善	優先的改善	○	○	○	○	○	○
旭ヶ丘	×	—	—	—	—	×	×	×	—
旭町	×	—	—	—	—	×	×	×	—
東田	×	—	—	—	—	×	×	×	—
大法師	×	—	—	—	—	×	×	×	—
中部	×	—	—	—	—	○	×	×	—

躯体・避難の安全性に関わる 改善の必要性	改善必要 (改善不可能)	西之入、長沢新町、殿原、小室、梅林、旭ヶ丘、 旭町、東田、大法師、中部
	改善必要 (改善可能)	平林、梅林第4
	改善不要	大久保、若宮、梅林第2、梅林第3
居住性等に係る改善の必要性	改善必要	西之入、長沢新町、殿原、小室、平林、大久保、 梅林、梅林第2、旭ヶ丘、旭町、東田、大法師、 中部
	改善不要	若宮、梅林第3、梅林第4

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

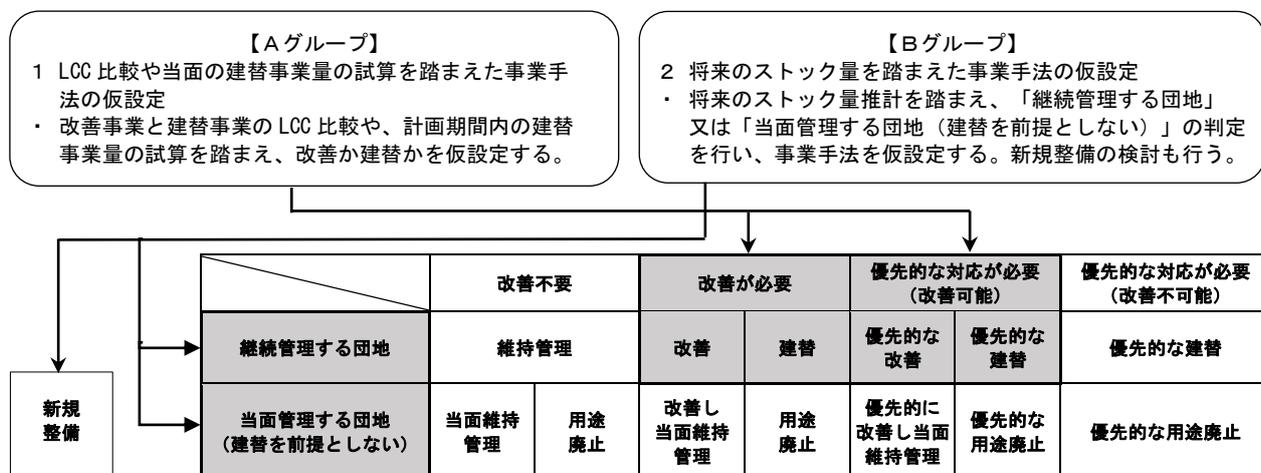
- 1次判定の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

図3-6 1次判定の結果区分



(3) 事業手法の選定（2次判定）

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。



① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 1次判定において、「Aグループ（継続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・住棟）」と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【判定内容】

- 「耐用年数が残り30年以上のもの」については、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、「耐用年数が残り30年未満のもの」については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、「改善」又は「建替」の事業手法を仮設定します。

【判定結果】

- 「大久保団地」については、耐用年数が残り36年あるため「改善」とします。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 1次判定において、「Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）」と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて需要、効率性、立地等を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判定内容】

- ・「表3-11」で定めた「目標管理戸数」を踏まえ、将来的なストック活用の優先順位を「需要」、「効率性」、「立地」等の条件を基に定め、事業手法を仮設定します。

表3-12 目標管理戸数を踏まえた事業手法の仮設定

住宅名	建設年度	耐用年限 到達年度	管理戸数(戸)			事業手法
			2021	2031	2041	
西之入	S26(1951) ~S34(1959)	S56(1981) ~H元(1989)	20	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
長沢新町	S36(1961)	H3(1991)	5	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
殿原	S48(1973) ~S50(1975)	H15(2003) ~H17(2005)	44	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
小室	S51(1976)	R3(2021)	4	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
平林	S56(1981)	R8(2026)	4	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
大久保	S62(1987)	R39(2057)	24	24	24	継続管理する団地 【改善】
若宮	H7(1995)	R47(2065)	20	20	20	当面管理する団地 【当面維持管理】
梅林	S29(1954) ~S35(1960)	S59(1984) ~H2(1990)	32	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
梅林第2	S57(1982)	R34(2052)	16	16	16	当面管理する団地 【改善し当面維持管理】
梅林第3	H6(1994)	R46(2064)	24	24	24	当面管理する団地 【当面維持管理】
梅林第4	H14(2002)	R54(2072)	30	30	30	当面管理する団地 【優先的に改善し当面維持管理】
旭ヶ丘	S30(1955)	S60(1985)	20	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
旭町	S37(1962)	H4(1992)	6	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
東田	S43(1968) ~S44(1969)	H10(1998) ~H11(1999)	13	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
大法師	S40(1965)	H7(1995)	1	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
中部	S45(1970) ~S49(1974)	H12(2000) ~H16(2004)	52	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
計			315	114	114	
目標管理戸数				170	146	

目標管理戸数等を踏まえ各団地の事業手法を検討した結果、既に耐用年限を経過している「西之入」、「長沢新町」、「殿原」、「小室」、「梅林」、「旭ヶ丘」、「旭町」、「東田」、「大法師」、「中部」の計 10 団地、及び本計画期間内に耐用年限を迎える「平林」については、「本計画期間内での用途廃止」とします。

上記以外の団地については、「大久保」が「改善し継続管理」、「若宮」及び「梅林第 3」が「当面維持管理」、「梅林第 2」が「改善し当面維持管理」、「梅林第 4」が「優先的に改善し当面維持管理」とします。

上記の結果、令和 13 年度（2031）及び令和 23 年度（2041）の管理戸数は 114 戸となり、令和 13 年度では目標管理戸数 170 戸に対し 56 戸の不足、令和 23 年度では目標管理戸数 146 戸に対し 32 戸が不足する結果となります。

不足分の解消方策としては①「建替」、②「廃止予定の一部の住宅を当面維持管理する計画に変更」、③「町内の空家及び民間賃貸住宅の活用」等が考えられますが、①については町の財政状況、②については住宅の老朽化の状況等を考慮すると現実的ではないため、③の町内の空家及び民間賃貸住宅を活用することで不足戸数の解消を図ることとします。

【判定結果】

継続管理する団地	改善	大久保
当面管理する団地	当面維持管理	若宮、梅林第 3
	改善し当面維持管理	梅林第 2
	優先的に改善し当面維持管理	梅林第 4
	本計画期間内で用途廃止	西之入、長沢新町、殿原、小室、平林、梅林、旭ヶ丘、旭町、東田、大法師、中部

(4) 事業手法の選定（3次判定）

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、計画期間における事業手法の判定・見直しを行います。

① 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は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

【検討内容】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

b) 集約・再編等の可能性に関する検討

【検討内容】

- ・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します。

c) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

【検討内容】

- ・建替事業を行う場合は、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、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討します。
- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、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します。

【検討結果】

- ・2次判定までの結果を踏まえ、上記の内容について検討した結果、特に該当する要件が見当たらないことから、2次判定までの結果通りとします。

② 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、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

- ・ 中長期的な見通しの中で「用途廃止」と位置付けている住棟については改善事業を見送り、経常修繕又は計画修繕で対応することとし、財政負担の合理化を検討します。
- ・ 耐火構造の住棟は耐用年限も長く、今後も良好な状態で維持管理を図っていく観点から、長寿命化型の改善事業の導入を検討します。
- ・ 2次判定で「優先的な改善」と判定された住棟については、早期の事業着手を検討します。

表 3-13 概算事業費の設定

種別	事業名		工事単価	実施周期	単価根拠	
住棟	改善事業	長寿命化型	外壁	15,000 円/㎡	40 年	建築物のリサイクルコスト (平成 31 年版)
			屋上防水	13,000 円/㎡	20 年	
			屋根	13,000 円/㎡	40 年	
			水廻り (3 箇所給湯あり)	1,500 千円/戸	40 年	山梨県公営住宅等 長寿命化計画
		長寿命化型 居住性向上型	水廻り (3 箇所給湯なし)	4,000 千円/戸	40 年	
		長寿命化型 安全性確保型	エレベーター更新	20,000 千円/棟	40 年	
	計画修繕		外壁	7,500 円/㎡	20 年	建築物のリサイクルコスト (平成 31 年版)
			屋上防水	2,500 円/㎡	10 年	
			屋根	3,000 円/㎡	20 年	
	解体		耐火造	2,000 千円/戸	用途廃止時	山梨県公営住宅等 長寿命化計画
		簡易耐火造 木造	1,000 千円/戸			
共同施設	改善事業	長寿命化型	外壁・屋上防水等	3,000 千円/棟	40 年	
		計画修繕	外壁・屋上防水等	1,500 千円/棟	20 年	

③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

表3-14 長期的な管理の見通し

団地名	事業名	計画期間(千円)										計画期間以降(千円)			
		2022年 令和4年	2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年～ 2036年	2037年～ 2041年	2042年～ 2046年	2047年～ 2051年
西之入	経過年数														
	解体		2,000									18,000			
新長沢	経過年数														
	解体										5,000				
殿原	経過年数														
	解体										44,000				
小室	経過年数														
	解体										4,000				
平林	経過年数														
	解体										4,000				
大久保	経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45～49	50～54	55～59	60～64
	外壁	改善											27,000		
		修繕													
	屋上防水	改善		6,500										6,500	
		修繕											1,300		
	水廻り (3箇所なし)	改善							24,000	24,000	24,000	24,000			
若宮	経過年数	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37～41	42～46	47～51	52～56
外壁	改善												33,900		
	修繕														
屋根	改善												8,100		
	修繕														
水廻り (3箇所あり)	改善											18,000	18,000		
外壁・屋上防水 等(受変電室)	改善													3,000	
	修繕				1,500										
梅林	経過年数														
解体												32,000			
梅林第2	経過年数	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50～54	55～59	60～64	65～69
	外壁	改善											17,400		
		修繕													
	屋上防水	改善											5,800		
		修繕			1,200										1,200
	水廻り (3箇所なし)	改善			16,000	16,000	16,000	16,000							
梅林第3	経過年数	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38～42	43～47	48～52	53～57
外壁	改善												31,000		
	修繕														
屋上防水	改善												2,100		
	修繕									400					400
屋根	改善												6,500		
	修繕														
水廻り (3箇所あり)	改善											27,000	9,000		
外壁・屋上防水 等(受変電室)	改善													3,000	
	修繕			1,500											

団地名	事業名	計画期間(千円)										計画期間以降(千円)				
		2022年 令和4年	2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年～ 2036年	2037年～ 2041年	2042年～ 2046年	2047年～ 2051年	
梅林第4	経過年数	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30～34	35～39	40～44	45～49	
	外壁	改善													37,500	
		修繕	23,000													
	屋上防水	改善	2,200												2,200	
		修繕										500				
	屋根	改善													6,000	
		修繕	1,400													
	水廻り (3箇所あり)	改善													45,000	
	エレベーター更新	改善													20,000	
	外壁・屋上防水 等(受変電室)	改善													3,000	
修繕			1,500													
旭ヶ丘	経過年数															
	解体											20,000				
旭町	経過年数															
	解体		5,000									1,000				
東田	経過年数															
	解体		4,000									9,000				
大法師	経過年数															
	解体											1,000				
中部	経過年数															
	解体											52,000				
合計		26,600	19,000	18,700	17,500	16,000	16,000	24,000	24,000	24,400	24,000	287,000	108,600	127,400	400	
5年毎の合計		97,800					112,400					287,000	108,600	127,400	400	
10年毎の合計		210,200										395,600		127,800		
30年間の合計		733,600														

(5) 計画期間における事業手法の決定

表 3-15 計画期間における事業手法

住宅名	種別	管理戸数(戸)	事業手法 1~5年目	事業手法 6~10年目	事業手法の内容
西之入	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
長沢新町	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
殿原	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
小室	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
平林	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
大久保	住棟	24	個別改善	個別改善	・長寿命化型改善(屋上防水改善) ・長寿命化、居住性向上型改善(水廻り改善)
若宮	住棟	24	—	—	
	受変電室	—	計画修繕	—	・計画修繕(外壁・屋上防水等修繕)
梅林	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
梅林第2	住棟	16	計画修繕 個別改善	個別改善	・計画修繕(屋上防水修繕) ・長寿命化、居住性向上型改善(水廻り改善)
梅林第3	住棟	24	—	計画修繕	・計画修繕(屋上防水修繕)
	受変電室	—	計画修繕	—	・計画修繕(外壁・屋上防水等修繕)
梅林第4	住棟	30	計画修繕 個別改善	—	・計画修繕(外壁・屋根修繕) ・長寿命化型改善(屋上防水改善)
	受変電室	—	計画修繕	—	・計画修繕(外壁・屋上防水等修繕)
旭ヶ丘	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
旭町	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
東田	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
大法師	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
中部	住棟	0	—	用途廃止	・入居者の退去促進
計		118			

(6) 計画期間における事業手法別戸数

表3-16 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		319戸	319戸	—
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	319戸	118戸	—
	うち計画修繕対応戸数	46戸	24戸	70戸
	うち改善事業予定戸数	70戸	28戸	98戸
	個別改善事業予定戸数	70戸	28戸	98戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	203戸	66戸	—
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	201戸	201戸	

第4章 公営住宅等における事業実施方針

1 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

① 定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象とならない住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

② 日常点検の実施方針

- 日常点検の実施は、全ての住棟を対象とし、1年以内ごとの実施を基本とします。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合、危険を伴うものについては緊急措置を施し、法定点検の有資格者等の技術者へ詳細調査を依頼し、その結果に基づいた適切な対処を行います。

③ 住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施します。

④ 点検結果のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

これを確実に実行していくために、点検結果及び修繕履歴データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の作成に努め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

① 計画修繕の基本方針

- 本計画における「事業手法の選定」により「維持管理」と判定した住棟を対象とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえた計画を作成するものとします。
- 長期修繕計画は、日常点検・定期点検の結果に基づき、点検時より向こう10年程度の修繕計画の作成を行い、修繕の実施状況等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行います。
- 計画には、予防保全的な観点から将来的に必要となる修繕項目、費用及び実施時期に関する方針を記載するものとします。

② 計画修繕の実施方針

- 計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、「個別改善事業（長寿命化型）」により対応します。また、計画修繕の修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」（次頁に記載）に則り実施することを基本とします。
- 定期点検、日常点検により老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等実情を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認されていたり、劣化が確認されない場合には、他の住棟の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも検討します。また、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。
- 工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整する等、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。
- 今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の様	修繕の目的				
					参考文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
1 屋根防水									
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
2 床防水									
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○	○	
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○		
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④ 金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤ 金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品		○				
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤	○				
② 汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の様	参考文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
③ 排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○			
		取替	30年	ヒューム管	④	○			
④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
9 ガス設備									
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○			
10 空調換気設備									
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○			
11 電灯設備									
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
② 配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○			
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○			
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○			
12 情報・通信設備									
① 情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○
13 消防用設備									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○			
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の様	修繕の目的					
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
14 昇降機設備										
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等						
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等						
18 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

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）

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17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（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

3 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯の状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型による事業を進めていきます。

● 安全性確保型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外通路等の避難経路の整備 等 ・防犯に配慮した建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施予定なし

● 長寿命化型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る住宅・住棟において耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や屋根、屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・大久保 ・梅林第2 ・梅林第4

● 福祉対応型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き活用を図るストックについて、高齢者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施予定なし

● 居住性向上型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・3箇所給湯の整備、給水方式の変更、断熱化対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・大久保 ・梅林第2

4 建替事業の実施方針

建替事業は、将来のストック量推計を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や町営住宅の需要等を考慮したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業とします。

なお、本計画においては計画期間内での建替事業は予定していませんが、長期的な観点から実施方針を記載することとします。

● 団地の統合集約及び一体的整備

- ・地域単位で効率的な町営住宅の供給を図るため、町営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

● 多様な住戸タイプの供給

- ・単身世帯や家族世帯等の様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

● 居住性の確保

- ・断熱性の向上や給湯設備の整備等により居住性の向上を図ります。また、バリアフリー化を図り、高齢者や障がい者に配慮した仕様を目指します。

● 景観に配慮した整備の推進

- ・建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した整備を進めます。また、用途廃止を行う住宅は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

● 民間活力の導入

- ・町の財政負担軽減及び地域経済や地域産業活性化の観点から、PPP／PFI手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することを検討します。また、建替の際に必要な従前入居者の仮住居や移転先住宅において、民間賃貸住宅を借上型町営住宅として活用することを検討します。

● 居住者等との合意形成

- ・建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行うことで、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

● **1棟当たりのLCC縮減効果** = **LCC（計画前）** - **LCC（計画後）**

〔単位：千円/棟・年〕

● **LCC（計画前）** = **（建設費 + 修繕費 + 除却費）** ÷ **評価期間（改善非実施）**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・（建設費 + 修繕費 + 除却費）は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・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、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。
- ・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。
- ・除却費：評価期間末に実施する除却工事費。

● **LCC（計画後）** = **（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）** ÷ **評価期間（改善実施）**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・建設費：LCC（計画前）の記載と同じ。
- ・改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費。以下、LCC（計画前）の記載と同じ。
- ・除却費：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）：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。
※現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化します。
※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住宅で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表5-1 計画前モデル

住宅名	計画前モデル				
	評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
	①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
大久保	50	7,368,105	9,625,500	1,067,816	361,228
梅林第2	50	7,664,995	9,517,500	1,299,162	369,633
梅林第4	50	6,379,637	15,136,800	592,921	442,187

表5-2 計画後モデル

住宅名	計画後モデル					
	評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改修工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥
	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
大久保	70	7,190,725	4,107,023	9,625,500	487,337	305,866
梅林第2	70	7,684,592	4,426,818	9,517,500	592,921	317,455
梅林第4	70	5,906,505	1,704,495	15,136,800	270,601	328,834

表5-3 ライフサイクルコスト縮減効果

住宅名	戸数	年平均縮減額	LCC縮減効果
		⑫ ⑤-⑪	⑬ ⑫×戸数
		円/戸・年	千円/棟・年
大久保	24	55,363	1,329
梅林第2	16	52,178	835
梅林第4	30	113,353	3,401
合計(千円)			5,565

※年平均縮減額：LCCの額（計画前・計画後）は、小数点以下を四捨五入して表記しているため、差額と一致しない場合があります。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 【様式1】
- ② 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 【様式2】
- 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3】

● 各住宅の中長期計画

【西之入団地】

- ・耐用年限を迎えてから32～40年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【長沢新町団地】

- ・耐用年限を迎えてから30年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【殿原団地】

- ・耐用年限を迎えてから16～18年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【小室団地】

- ・本年度に耐用年限を迎えること及び建物の劣化が進行しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【平林団地】

- ・令和8年度（2026）に耐用年限を迎えること及び建物の劣化が進行しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【大久保団地】

- ・建設から34年が経過し、平成25年度（2013）に外壁改修工事を行っています。本計画期間では建設後40年を迎えるため、屋上防水層や給排水管の更新及び居住性向上のための3箇所給湯の整備を検討し、耐用年限までの長寿命化を図ります。

【若宮団地】

- ・建設から26年が経過し、令和元年度（2019）に外壁及び屋上改修工事を行っています。本計画期間では定期点検や日常点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕を行い、長期的に活用することを目指します。また、受変電室等の共同施設に劣化が見られるため、修繕工事を検討します。

【梅林団地】

- ・耐用年限を迎えてから31～37年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【梅林第2団地】

- ・建設から39年が経過し、平成26年度（2014）に外壁及び屋上改修工事を行っています。本計画期間では建設後40年を迎えるため、給排水管の更新及び居住性向上のための3箇所給湯の整備を検討し、耐用年限までの長寿命化を図ります。

【梅林第3団地】

- ・建設から27年が経過し、令和2年度（2020）に外壁及び屋上改修工事を行っています。本計画期間では、前回の屋上改修工事から10年が経過するため、防水層の修繕工事を検討します。また、受変電室等の共同施設に劣化が見られるため、修繕工事を検討します。

【梅林第4団地】

- ・建設から19年が経過し、外壁、屋上防水等に劣化が見られるため、本計画期間では防水層の更新及び外壁・屋根の塗装工事等を検討します。また、受変電室等の共同施設に劣化が見られるため、修繕工事を検討します。

【旭ヶ丘団地】

- ・耐用年限を迎えてから36年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【旭町団地】

- ・耐用年限を迎えてから29年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【東田団地】

- ・耐用年限を迎えてから 22～23 年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【大法師団地】

- ・耐用年限を迎えてから 26 年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【中部団地】

- ・耐用年限を迎えてから 17～21 年が経過しているため、本計画期間での用途廃止を検討します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

富士川町公営住宅等長寿命化計画【改定版】

発行 富士川町 令和4年3月
編集 富士川町 都市整備課
山梨県南巨摩郡富士川町青柳町325-2
TEL. 0556-22-7214