

富士宮市営住宅長寿命化計画

令和3年3月

富士宮市

目 次

序章 計画の目的と構成	1
序-1 計画策定の背景と目的	
序-2 計画の期間	
序-3 計画の位置づけ	
1章 市営住宅の現状	2
1-1 住宅ストックの状況	
1-2 空家の状況	
1-3 高齢者世帯の状況	
1-4 改善履歴	
2章 市営住宅の課題	9
2-1 住宅ストック・住環境の課題	
2-2 入居状況からみた課題	
3章 長寿命化に関する基本方針	11
3-1 公営住宅ストック活用の基本方針	
3-2 長寿命化に関する方針	
3-3 供給目標戸数	
4章 公営住宅等ストック活用手法の選定	16
4-1 対象団地の概要	
4-2 活用手法の区分	
4-3 1次判定	
4-4 2次判定	
4-5 3次判定	
5章 点検の実施方針	41
5-1 点検の基本方針	
5-2 点検のスケジュール	
5-3 点検体制	
5-4 点検項目の一覧	
6章 計画修繕の実施方針	44
6-1 計画修繕の考え方	
6-2 計画修繕の実施方針	
7章 改善の実施方針	45
7-1 改善の基本方針	
7-2 改善事業の実施スケジュール	
7-3 長寿命化による効果	
8章 コミュニティの長寿命化	56
8-1 見守りの視点の重要性	
8-2 長寿命化に向けた見守り	
参考資料〈住宅カルテ編〉	59
参考資料〈データ編〉	79
参考資料〈アンケート編〉	99

序章 計画の目的と構成

序－1 計画策定の背景と目的

富士宮市では、平成24年3月に「富士宮市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の供給・管理を進めてきました。

一方、入居者の高齢化や核家族化の進行など、公営住宅を取り巻く社会的状況も変化しており、公営住宅に対する需要の変化や新たなニーズ等に適切に対応することが求められています。特に、ストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行うとともに、ライフサイクルコスト縮減の観点から住宅ストックの長寿命化を図ることが重要となっています。

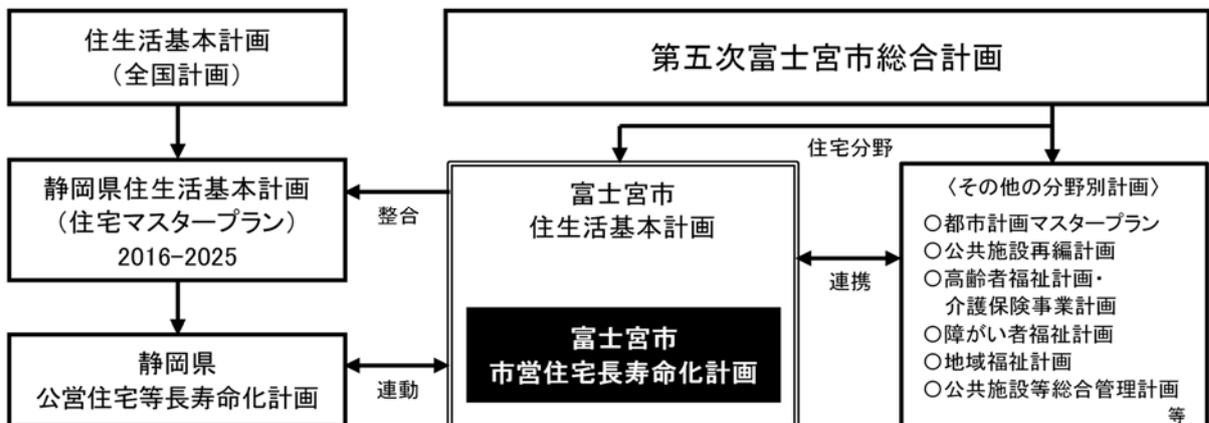
本計画は、上記のような背景のもと、国土交通省による平成28年3月の住生活基本計画改訂、同年8月の公営住宅等長寿命化計画策定指針の改訂を受けて、既存の「富士宮市営住宅長寿命化計画」の見直しを行い、新たに市営住宅の安全・快適な居住環境を長期間にわたって維持・確保するための計画として策定するものです。

序－2 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年（2021年）度から令和12年（2030年）度までの10年間とし、本市の住宅・住環境を取り巻く状況などの変化に応じて、概ね5年を目途に見直しを行うものとします。

序－3 計画の位置づけ

本計画は、第5次富士宮市総合計画を上位計画として、静岡県住生活基本計画及び富士宮市住生活基本計画を踏まえて、富士宮市都市計画マスタープラン等の分野別計画との連携を図って策定される計画であり、富士宮市の今後10年間の市営住宅施策を定めるものと位置づけます。



1章 市営住宅の現状

1-1 住宅ストックの状況

(1) 市営住宅

市営住宅は10団地690戸を有しており、68戸が耐用年限を超過しています。

■市営住宅一覧

(令和2年4月1日現在)

団地名 (全体管理戸数)	棟名	建設 年度	耐用 年数	経過 年度	耐用 経過	管理 戸数	入居 戸数	構造・階数 階段室/片廊下	間取り	住戸面積 (㎡)
01 大岩(30戸)	9棟	S40	30	54	▲24	30	6	簡平	2K/2DK	31.0 36.0
02 万野(62戸)	A	H28	70	3	67	32	30	中耐4F 片廊下	2K/2DK/3DK	45.3~68.2
	B	H30	70	1	69	30	27	中耐5F 片廊下	2K/2DK/3DK/4DK	45.3~78.2
	【C】	R2	70	-	-	45	-		2K/2DK/3DK/2DKH	45.3~68.2
	【D】	R4	70	-	-	45	-	2K/2DK/3DK/2DKH	45.3~78.2	
03 粟倉(38戸)	K(5棟)	47	45	47	▲2	22	13	簡二	2DK	42.7
	L(3棟)	S47	45	47	▲2	16	12		2DK	39.5
04 粟倉(212戸)	A	S49	70	45	25	30	19	中耐5F 階段室	3DK	49.7
	B	S50	70	44	26	30	19		3DK	51.7
	C	S48	70	46	24	20	16		3DK	41.3
	D	S53	70	41	29	20	14		3DK	52.6
	E	S55	70	39	31	20	13		3DK	58.0
	F	S52	70	42	28	20	11		3DK	52.6
	G	S54	70	40	30	20	12	3DK	58.0	
	H	S47	70	47	23	16	9	中耐4F 階段室	3DK	41.6
	I	S47	70	47	23	16	9	中耐5F 階段室	3DK	51.7
05 富士見ヶ丘 (72戸)	A	S56	70	38	32	12	12	中耐3F 階段室	3DK	59.7
	B	S58	70	36	34	12	9		3DK	62.8
	C	S57	70	37	33	12	10			
	D	S60	70	34	36	18	13			
	E	S59	70	35	35	18	17			

簡平：簡易耐火構造平屋造 簡二：簡易耐火構造二階建 中耐：中層耐火構造
▲：耐用年限超過

※経過年数の赤色セルは耐用年限超過を、青色のセルは耐用年限半数超過を示す。

団地名 (全体管理戸数)	棟名	建設 年度	耐用 年数	経過 年度	耐用 経過	管理 戸数	入居 戸数	構造・階数 階段室/片廊下	間取り	住戸面積 (㎡)
06 月の輪 (96戸)	A	S61	70	33	37	16	10	中耐 4F 階段室	3DK	62.8
	B	S62	70	32	38	16	8		2DK (障がい者雇対応-2戸)	60.2
	C	S63	70	31	39	24	15		3DK	62.8
	D	S63	70	31	39	24	18			
	E	H2	70	29	41	16	13			
07 小泉(13戸)	1棟	H4	70	27	43	13	13	中耐 3F 階段室	1DK/2DK/3LDK	38.0~67.3
08 上小泉 (11戸)	1棟	H5	70	26	44	11	9	中耐 3F 階段室	2K/2DK/3LDK	43.0~69.3
09 下万野 (14戸)	1棟	H6	70	25	45	14	13	中耐 3F 階段室	2K/2DK/3LDK	46.7~70.0
10 白尾(142戸)	A	H10	70	21	49	13	9	中耐 3F 階段室	2K/2DK/4DK	40.7~79.2
	B	H11	70	20	50	13	13			
	C	H13	70	18	52	13	10			
	D	H9	70	22	48	19	18			
	E	H12	70	19	51	13	11			
	F	H11	70	20	50	19	17			
	G	H15	70	16	54	16	15	中耐 4F 片廊下	1DK/2DK/3DK (車椅子対応-各棟1戸)	42.6~74.4
	H	H17	70	14	56	16	14			
	I	H22	70	9	61	20	19			
合計	51棟					690	507			

※万野住宅【C・D・E棟】は建設中。完成時(R6)には管理戸数は**812戸**となる。

(2) 県営住宅

県営住宅は1団地、8棟が建設されており、100戸を有しています。

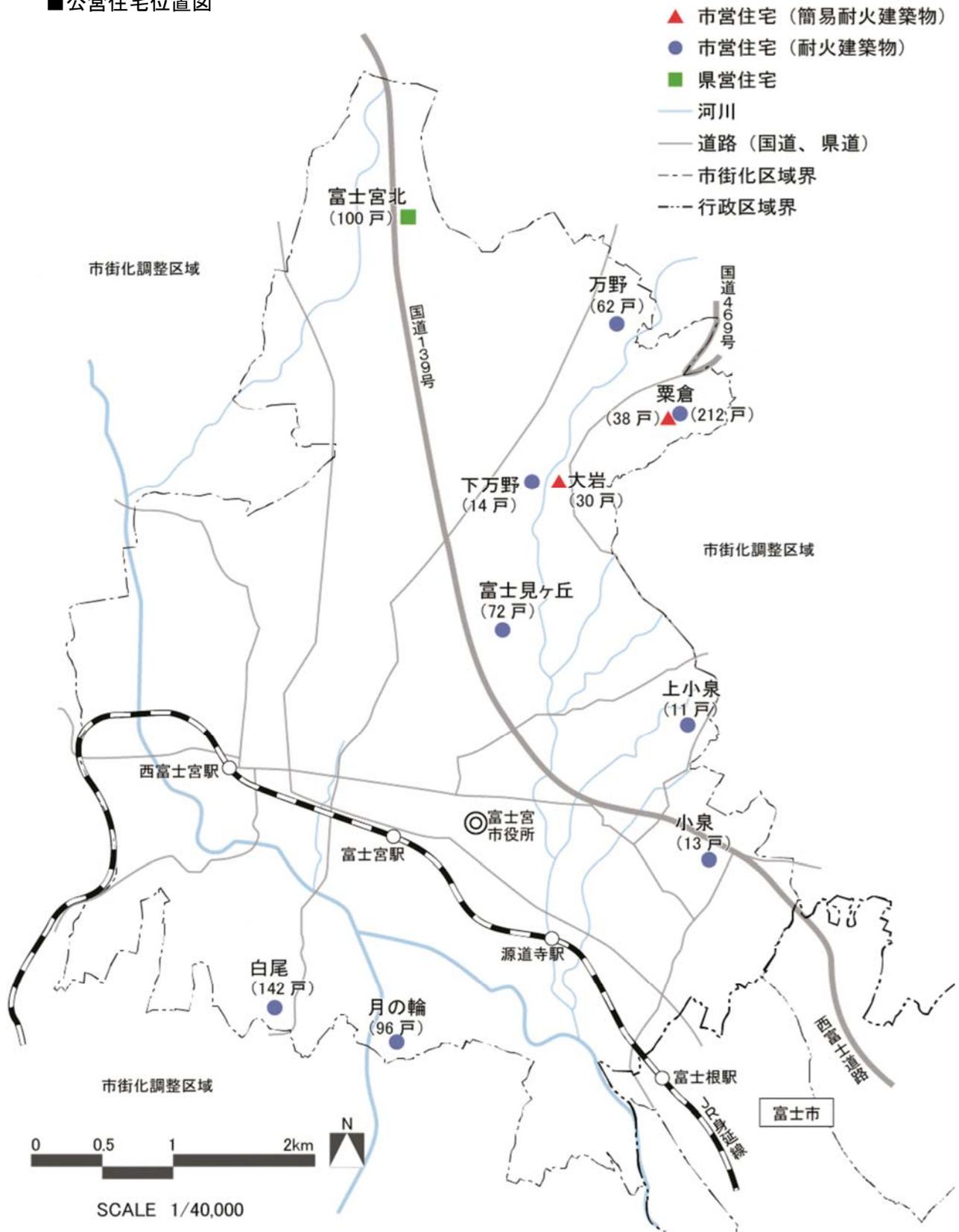
■ 県営住宅一覧

(平成31年4月1日現在)

団地名 (全体管理戸数)	棟名	建設 年度	耐用 年数	経過 年度	耐用 経過	管理 戸数	入居 戸数	構造・階数 階段室/片廊下	間取り	住戸面積 (㎡)
富士宮北 (100戸)	A	H6	70	25	45	6	6	中耐 3F 階段室	2LDK/3DK	63.7
	B	H6	70	25	45	6	6			69.1
	C	H6	70	25	45	12	10			64~69.1
	D	H6	70	25	45	12	5			64~69.1
	E	H12	70	19	51	6	5			75.6
	F	H12	70	19	51	6	4			75.6
	G	H9	70	22	48	24	20	中耐 6F 片 片廊下	72.7	
	H	H11	70	20	50	28	22	中耐 7F 片 片廊下	68.7	

資料：静岡県住宅供給公社 富士出張所

■ 公営住宅位置図



1-2 空家の状況

空家の状況は以下の通りです。

■構造別の空家動向（上段：管理戸数 下段：空家数）

構造	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
簡易耐火 (大岩、栗倉K・L) 空家率	68	68	68	68	68	68	68
	28	30	31	31	30	34	36
	41.1%	44.1%	45.5%	45.5%	44.1%	50.0%	52.9%
中層耐火 空家率	614	614	614	614	646	646	676
	14	34	49	69	107	141	181
	2.2%	5.5%	7.9%	11.2%	16.5%	21.8%	26.7%
合計 空家率	682	682	682	682	714	714	744
	42	64	80	100	137	175	217
	6.1%	9.3%	11.7%	14.6%	19.1%	24.5%	29.1%

団地名	総数			4階以上			空家戸数	
	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	全体	4階以上
01 大岩	30	6	20.0%	—	—	—	24	—
02 万野	62	57	91.9%	20	19	95.0%	5	1
03 栗倉 (K・L)	38	25	65.8%	—	—	—	13	—
04 栗倉 (A～J)	212	133	62.7%	76	26	34.2%	79	50
05 富士見ヶ丘	72	61	84.7%	—	—	—	11	—
06 月の輪	96	64	66.7%	24	12	50.0%	32	12
07 小泉	13	13	100.0%	—	—	—	—	—
08 上小泉	11	9	81.8%	—	—	—	2	—
09 下万野	14	13	92.9%	—	—	—	1	—
10 白尾	142	126	88.7%	13	11	84.6%	16	2
合計	690	507	73.5%	133	68	51.1%	183	65

1-3 高齢者世帯の状況

高齢者世帯の状況（令和2年4月1日）は以下の通りです。

団地名	全世帯			高齢者のみ＋ 高齢単身世帯		高齢単身世帯	
	管理戸数	入居戸数	入居率	入居戸数	入居に占める割合	入居戸数	入居に占める割合
01 大岩	30	6	20.0%	3	50.0%	2	33.3%
02 万野	62	57	91.9%	27	47.4%	21	36.8%
03 栗倉（K・L）	38	25	65.8%	18	72.0%	16	64.0%
04 栗倉（A～J）	212	133	62.7%	55	41.4%	46	34.6%
05 富士見ヶ丘	72	61	84.7%	11	18.0%	8	13.1%
06 月の輪	96	64	66.7%	10	15.6%	6	9.4%
07 小泉	13	13	100.0%	3	23.1%	2	15.4%
08 上小泉	11	9	81.8%	2	22.2%	2	22.2%
09 下万野	14	13	92.9%	3	23.1%	3	23.1%
10 白尾	142	126	88.7%	50	39.7%	45	35.7%
総計	690	507	73.5%	182	35.9%	151	29.8%

階数	総数			高齢者のみ＋ 高齢単身世帯		空家	
	管理戸数	入居戸数	入居率	入居戸数	入居に占める割合	空家数	空家率
1階	237	176	74.3%	88	50.0%	61	25.7%
2階	158	131	82.9%	43	32.8%	27	17.1%
3階	158	132	83.5%	33	25.0%	26	16.5%
4階	95	49	51.6%	12	24.5%	46	48.4%
5階	42	19	45.2%	6	31.6%	23	54.8%
総計	690	507	73.5%	182	35.9%	183	26.5%

1-4 改善履歴

これまでの改善履歴の状況は、以下の通りです。

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	平成																											令和	
				10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	元	2						
粟倉	A	S49		受25														外26		管41				バ								
	B	S50		受24																管40		外29	バ									
	C	S48		受26								外25						屋19		管42				バ								
	D	S53		受20																				管39	バ							
	E	S55		受18																				管37	バ							
	F	S52		受21																				管40	バ							
	G	S54		受19																				管38	バ							
	H	S47		屋11																外27	管44		バ									
	I	S47		屋12																外29	管44		バ									
	J	S51		受23					屋12												管39				バ				外28			
集	S51																		震													
富士見ヶ丘	A	S56															外28			バ									管38			
	B	S58															外26			バ								管36				
	C	S57															外27					バ						管37				
	D	S60															外25						バ					管34				
	E	S59															外26						バ					管35				
	集	S57															外28											管28				

外：外壁 屋：屋上防水 外屋：外壁+屋上防水 管：給排水管 受：受水槽 給：給湯器 バ：バリアフリー
 下段：整備までの期間（年）

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	平成																											令和									
				10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	元	2														
月の輪	A		S61																								パ	外 28 屋 28												
	B		S62																									パ	外 27 屋 27											
	C		S63																				外 23 屋 23				パ													
	D		S63																										外 28 屋 28								パ			
	E		H2																									パ		外 27 屋 27										
	集		H2																										外 27 屋 27											
小泉			H4																																			外 26 屋 26		
上小泉			H5																																		外 25 屋 25			
下方野			H6																																			外 26		
白尾	A		H10	建設																																				
	B		H11		建設																																			
	C		H13			建設																																		
	D		H9																																					
	E		H12				建設																																	
	F		H11		建設																																			
	G		H15					建設																																
	H		H17						建設																															
	I		H22														建設																							
	集																																							

外：外壁 屋：屋上防水 外屋：外壁+屋上防水 管：給排水管 受：受水槽 給：給湯器 パ：バリアフリー
下段：整備までの期間（年）

2章 市営住宅の課題

2-1 住宅ストック・住環境の課題

(1) 老朽化が進む簡易耐火造住宅への対応

簡易耐火造住宅（大岩住宅、粟倉KL住宅）については、全住宅が耐用年限を経過しており、耐久性に問題があります。これに加えて、近年では、甚大な被害のある大雨・強風の増加や大規模地震の発生が懸念されており、早急な対策が求められています。

また、老朽化した住宅は、市営住宅自身だけではなく、周囲の住宅へ影響を及ぼしてしまうことが問題とされており、未然防止が課題となっています。

これらのことから、老朽化している市営住宅の住戸については、老朽化が進む簡易耐火造住宅から耐用性のある新たな住宅への住み替えを基本として、住宅の用途廃止などを視野に入れながら、早急な対応を進める必要があります。

(2) 住宅改善需要への対応の検討

管理戸数 690 戸のうち令和元年度の市営住宅の空家は 217 戸で全体の 29.1%となっています。空家は年々増加しており、その要因としては、居住希望者が市営住宅に対して望む設備更新やバリアフリー対応が、希望通りには進んでいないことが想定されます。住宅の設備改善等が進めば市営住宅への入居が進むと考えられることから、計画的な市営住宅の改善が望まれます。

一方、改善の対応方策としては、水回りの設備更新や4階・5階の改善としてエレベーター設置が考えられますが、設置には物理的な条件（設置スペース、入居者の移転）もあることから、実施には慎重な検討が必要です。

(3) 計画的で効率的な事業の推進

本市では、管理住宅のなかにある「空家募集対象の住戸」は622戸です。この住戸のうち空家数は144戸あり、その空家率は23.2%となっています。このように、市営住宅の約4分の1（25%）の空家がある状況では、市民サービスの視点や市への家賃収入がない状況であるという視点から、住宅ストックを効率的に活用できていません。

空家となっている住宅ストックを活用するため、建物の老朽化が進み、住民の高齢化が顕著な住宅などを集約していくことに加えて、条件の良い場所に移転してもらうため、移転先となる住宅の計画的な改善等を進める必要があります。

(4) 高齢者の自立した生活ができる住宅の確保

令和元年の高齢者の入居（高齢者のみの世帯＋高齢単身世帯）は、入居世帯 507 世帯中 182 世帯あり、35.9%を占めています。

高齢者世帯の入居申し込み数は増加傾向にあり、高齢化率の上昇を背景として、入居希望は今後も増えることが予想されます。このため、高齢者が居住しやすい住宅ストックを増やしていくことを目指して、低層階のユニバーサルデザイン化を進めるほか、居住しやすい住宅への住み替え対応を進める必要があります。

(5) 万野住宅の建設整備

令和 3 年 4 月からの入居を目指して、万野住宅 C 棟（45 戸）の建設工事が進められており、続いて D 棟（令和 5 年 4 月入居予定：45 戸）の建設が進められています。さらに、E 棟（32 戸）が整備される予定です。

これまでに決定し、進められている事業について、効率的かつ円滑な事業推進となるように努めていく必要があります。

2-2 入居状況からみた課題

(1) 適正入居の促進

現入居世帯 507 世帯（令和 2 年 4 月 1 日現在）のうち、入居の収入基準を超えている世帯は 54 世帯 10.7%となっています。

入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが必要です。

(2) 住み替えによる団地の集約

耐用年数が超過した団地に住み続けている入居者へは、転居による家賃等の課題はありますが、本計画に基づいて、他の住宅への住み替えを進めていく必要があります。

(3) 新入居世帯のための円滑な修繕

公募の倍率は比較的高いものの、退去後の設備等を含めた居住状態がおもわしくないことから、改修、修繕が退去の実態に追い付いていないために入居の待ち世帯数が解消されない状況が続いています。

このため、設備等の不具合をかかえた棟は入居者の転居を行い、大規模リフォーム(改善)を検討する必要があります。

3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 公営住宅ストック活用の基本方針

(1) 本市における公営住宅の役割

- ・住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給すること。
- ・高齢者や障がい者など住宅に困窮する者に対し、良好な居住環境を備えた住宅を供給すること。

(2) ストック活用の基本的考え方

①居住水準の向上

既存の公営住宅ストックのうち、老朽化などにより設備が不備なものについては、既存の公営住宅ストックの建替・住戸改善などにより、居住水準の向上を図るものとします。

②円滑なストックの更新

既存の公営住宅ストックにおいて、簡易耐火造住宅は耐用年限を過ぎており、中層耐火造住宅も多く住宅が10～15年後に耐用年限の1/2を過ぎることになり、多くのストックが更新時期を迎えます。このような中、公営住宅ストックの計画的な建替、改善、維持保全を推進するものとします。

(3) ストック活用の基本方針

①老朽空家対策の実施

用途廃止を方針とする団地については、空家となった時点から次の入居者を募集しない老朽した空家とします。

②高齢化に対応した個別改善

高齢単身世帯の増加を背景として、高齢者向け住宅の需要が高まっています。高齢化と単身化が進むなか、今後、更に高齢化対応の改善を図る必要があります。このため、福祉対応や居住性向上に資する改善を計画的に実施します。

③住宅困窮世帯への的確な供給

公営住宅等への入居を希望する真に住宅に困窮する世帯にサービス提供するために、収入超過者と高額所得者への適切な対応に努めます。

天災による住宅被害、突然の失業、DV被害者など多様な住宅困窮者への緊急的な対応を図ります。

④社会情勢に応じた住宅施策への配慮

家族形態やライフスタイルの変化に合わせて、住戸形式や付属設備、附帯施設を整備・改善することを推進します。

高齢者や身体障がい者などが安全に暮らすことのできるように、住戸内や共用部分の設備や仕様のバリアフリー・ユニバーサルデザインを推進します。

心身の健康被害を受けない建材の使用、自然エネルギーの活用、建設資材のリサイクル化など、環境に配慮した住宅ストックの整備・維持保全を推進します。

3-2 長寿命化に関する方針

(1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等を適切にストックマネジメントしていくために、公営住宅等ストックの状況を把握したうえで、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、定期点検や修繕・改善等の予防や保全的な維持管理を推進します。

①公営住宅等管理データの整理

公営住宅等の住棟単位での管理データや、定期点検・修繕・改善等の修繕履歴データを整理し、随時、履歴等を確認できる仕組みの構築に努めます。

②公営住宅等の定期点検・維持管理の実施

公営住宅等の管理データを有効に活用する中で、定期点検を実施するとともに、住棟毎に予防保全的な維持管理を効率的に実施します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

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ついての事後対処としての管理から、予防保全的な維持管理が重要です。

また、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業により、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

①予防保全的修繕の実施

耐久性の向上等を図る改善及び予防保全的な維持管理を実施することによって、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

②保守点検等の充実

日常的な保守点検や定期点検の実施により、事故等の未然防止とともに計画的な修繕や改善の効率的な実施を図ります。

3-3 供給目標戸数（著しい困窮世帯年収未満の世帯数とストック量の比較）

(1) 必要量の推計

①著しい困窮世帯の算出

○国土交通省プログラムに社会保障・人口問題研究所の推計値、国勢調査、住宅土地統計調査の必要な実績値を入力して、著しい困窮世帯の推計値を算出しました。（世帯主率の算出方法については、県との相対的格差による算出手法でなく、市内における年齢階層別・男女別のこれまでの推移による推計を採用しています。）

(2) ストック対応量の推計

①公営住宅のストックを想定

○市営住宅のストック数は、平成 30 年度の 746 戸から、計画目標年度である令和 12 年度までに耐用年限が経過している 68 戸をストックから段階的に外すこととして算出した。令和 2 年度は万野住宅 C 棟（45 戸）が未完成（R2.12 完成予定）のため 690 戸、令和 7 年度は万野住宅 C・D・E 棟の 122 戸を加えて 812 戸となるが、耐用年限超過の 30 戸を外し 782 戸となる。令和 8 年度以降は耐用年限超過の 38 戸を外して 744 戸と想定としました。

$$\text{平成 30 年度} = (\text{H27}) 762 \text{ 戸} - \text{万野解体} (38+40) + \text{万野 A B 棟} (32+30) = 746 \text{ 戸}$$

$$\text{令和 2 年度} = (\text{H30}) 746 \text{ 戸} - \text{万野解体} (56) = 690 \text{ 戸}$$

$$\text{令和 7 年度} = (\text{R2}) 690 \text{ 戸} + \text{万野 C・D・E 棟} (122 \text{ 戸}) - \text{耐用年数超過} (30 \text{ 戸}) = 782 \text{ 戸}$$

$$\text{令和 8 年度以降} = (\text{R7}) 782 \text{ 戸} - \text{耐用年数超過} (38 \text{ 戸}) = 744 \text{ 戸}$$

○県営住宅のストック数は、維持の方針を示しているため従来どおり 100 戸としました。

②低廉で一定の質のある賃貸住宅

○低廉な家賃の賃貸住宅は、1人世帯（30～49 m²以下）が 3 万円以下（190 戸）、2人以上世帯（50 m²～）が 4 万円以下（550 戸）としました。このような住宅（H30:740 戸）が民営貸家総数（H30：9,500 戸）に占める割合（7.8%⇒8%）が将来的にも続くとして推計を行いました。一定の質を確保する住宅としては昭和 56 年以降に建設された住宅割合（H30:70%）を乗じたものとしました。518 戸 = (190+550) × 0.7

○賃貸用の空家（H30:2,430 戸）は、将来においても民間賃貸住宅の変動と同率で推移するものとして、このうち、民営貸家総数に占める低廉賃貸住宅の割合（8%）と同程度の低廉な賃貸用の空家が発生しているとして、低廉な空家数（132 戸）を算出しました。

③持ち家

○対応ストックとなる持ち家(H30:3,677戸)は、平成30年の住宅土地統計調査に基づく持ち家戸数(36,080戸)のうち、総世帯数に対する著しい困窮世帯未満の住宅割合を乗じて算出しました。

【ストック対応量の合計とストック量のゆとり】

○ストック対応量の合計は、平成30年度の約5,200戸から令和12年度までに約4,400戸に減少するが、著しい困窮世帯に対する市内ストック量のゆとりは増加すると推計しました。

○想定する市営住宅においては「著しい困窮世帯年収未満の世帯数」は対応可能であると判断しました。

区 分			統計値		統計値	計画期間			推計値	
			2010	2015	2018	2020	2025	2030	中長期	
年 度			H22	H27	H30	R2	R7	R12	R17	R22
総世帯数(単位:世帯)			46,932	47,494	47,415	47,273	46,498	45,357	43,961	42,424
著しい困窮年収未満の世帯数 ＝公営住宅対象世帯数(単位:世帯)【A】			5,480	4,993	4,832	4,725	4,284	3,903	3,330	2,559
下段:総世帯数に占める割合			11.7%	10.5%	10.2%	10.0%	9.2%	8.6%	7.6%	6.0%
対応 ストック 量(戸)	公営住宅	市営住宅	804	762	746	690	782	744	744	744
		(参考)入居世帯数	663	600	529					
		県営住宅	100	100	100	100	100	100	100	100
		小計	904	862	846	790	882	844	844	844
	UR・公社住宅等		0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅			518	457	428	393	350	296
		賃貸用の空家			132	118	116	113	110	106
		持ち家			3,677	3,687	3,388	3,135	2,728	2,154
	対応ストックの 合計【B】				5,173	5,052	4,814	4,485	4,032	3,400
	対応ストックのゆとり 【B】－【A】				341	327	530	582	702	841
(参考)	民間借家総数			9,500	9,135	8,556	7,859	7,000	5,918	
	低廉な賃貸住宅①			190						
	” ②			550						
	(①+②)/民借総数			8%						

低廉な賃貸住宅①:1人世帯(30~49㎡以下)が3万円以下 ②:2人以上世帯(50㎡~)が4万円以下

《参考》住宅確保要配慮者世帯の計算（静岡県公営住宅等長寿命化計画）

(1) 市営住宅の管理数目標

公営住宅の施策対象世帯数は 750 世帯。

県営住宅による供給が 100 戸あるため、市営住宅の供給は 650 戸が必要。

市内の公営住宅の供給は現在 735 戸です。富士宮市の要支援世帯数は 750 世帯（県計画）で、静岡県では 2028 年まで富士宮市内の県営住宅（富士宮北団地）100 戸を供給することとしているため、市営住宅では 650 戸の供給が必要となります。

現在、市営住宅に入居しているのは 507 世帯で、このうち 54 世帯が収入超過世帯であることから、現入居者の 453 世帯は公営住宅に入居が必要な世帯となります。

■市内の公的賃貸住宅管理戸数の現状（H31.4 現在）

市営住宅（1,040 戸） + 県営住宅（126 戸） = 1,166 戸

■富士宮市の公営住宅の要支援世帯数（静岡県公営住宅等長寿命化計画：静岡県H31.3）

①最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収未達	172 世帯
②最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未達うち高家賃負担率以上	299 世帯
③最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収未達以上	279 世帯（※）
合 計	750 世帯

■市営住宅の公営住宅施策対象世帯数

①富士宮市内に必要な公営住宅施策対象世帯数	750 世帯
②静岡県が供給する公営住宅施策対象世帯数（県営住宅数）	100 世帯
必要な市営住宅数	650 世帯

■現在の入居状況

①市営住宅の入居世帯数（平成 31 年 4 月）	513 世帯
②入居者のうち収入超過世帯	54 世帯
現入居者のうち入居が必要な世帯数	459 世帯

(2) 公営住宅の状況

耐用年数を経過している住宅は 68 戸。（令和元年度）

市内の市営住宅のうち耐用年数を超過している住宅（大岩住宅、粟倉住宅）は 68 戸あります。この住戸については、耐用年限が経過しているため、新たな入居は募集していません。

(3) 市営住宅の必要管理戸数

将来の必要管理戸数は 678 戸。

住宅確保要配慮者世帯（静岡県公営住宅等長寿命化計画掲載：R11 推計）のうち、市営住宅で供給する住戸は 650 世帯となりますが、公的住宅はセーフティネットとしての役割を持つことから、天災による住宅被害や、突然の失業等、多様な住宅困窮者への対応が必要であり、そのためには一定程度（最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収未達以上世帯※の 1 割＝28 戸）の空家を確保すると、市営住宅の必要管理戸数は、令和 12 年で 678 戸となります。

4章 公営住宅等ストック活用手法の選定

4-1 対象団地の概要

対象とする住宅団地は、10 団地 51 棟 690 戸です。

団地名	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	敷地面積 (㎡)
大岩	大岩	S40	9	30	簡平	5,062
万野	万野原新田	H28～30	2	62	中耐4・5階	23,721
栗倉K・L	舟久保町	S47～55	8	38	簡2階	3,387
栗倉A-J	舟久保町	S45	10	212	中耐4・5階	11,755
富士見ヶ丘	富士見ヶ丘	S56～60	5	72	RC	8,427
月の輪	星山	S61～H2	5	96	中耐4階	10,247
小泉	小泉	H4	1	13	中耐3階	1,368
上小泉	小泉	H5	1	11	中耐3階	1,223
下万野	万野原新田	H6	1	14	中耐3階	1,305
白尾	野中	H9～22	9	142	中耐3・4階	13,811
全10団地			51	690		

建設中の万野住宅C棟の完成により令和3年には52棟、735戸となる。

4-2 活用手法の区分

(1) 活用手法の区分

団地別・住棟別の公営住宅整備手法は、「建替」「全面的改善」「個別改善」「維持管理」及び「用途廃止」とします。

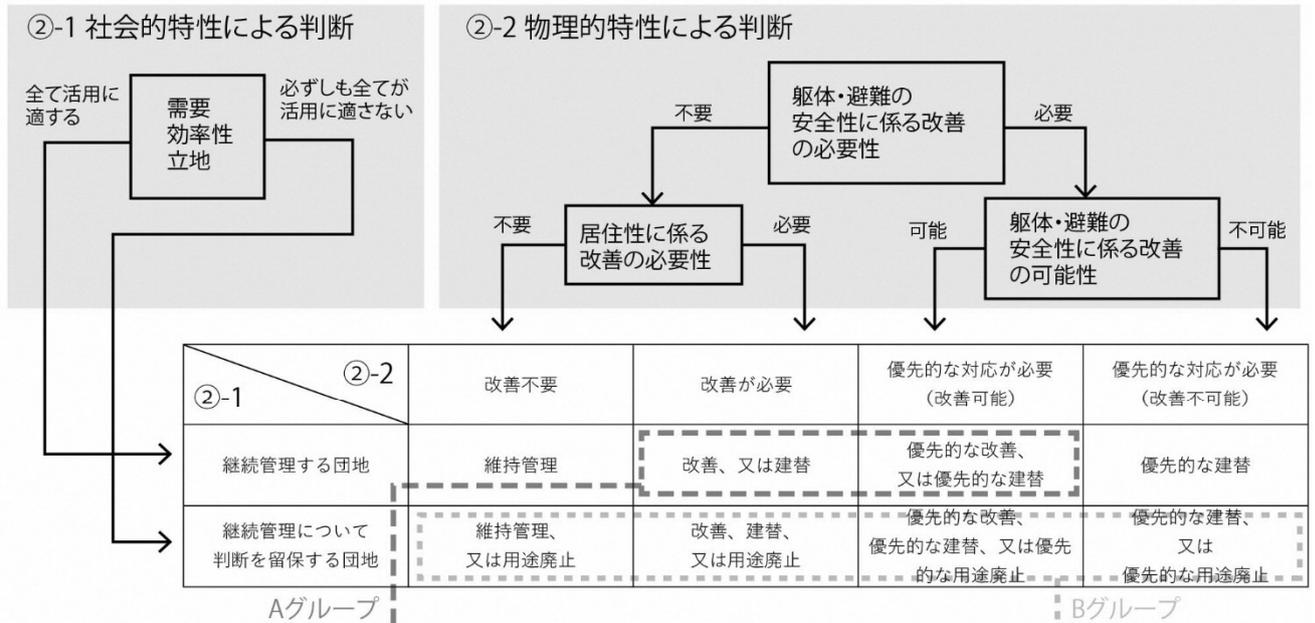
手 法		内 容
建替		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（用途廃止を行い、他の団地への統合又は他の利便性の高い場所に新規建設する「非現地建替」「統合建替」を含む。） ・標準管理期間 木造・簡易耐火造平屋：30年、簡易耐火造2階：45年、耐火造：70年
改善	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの 1. 住戸改善（居住性向上、高齢者対応、子育て世帯対応等） 2. 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） 3. 屋外・外構部分（高齢者対応） ・標準管理期間 改善後30年
	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの 1. 規模増改善（2戸を1戸又は3戸を1戸、増築） 2. 住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応） ③安全性確保（避難経路確保、不燃化等） 3. 共用部分改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置等） ③安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） ④住環境向上（景観の向上等） 4. 屋外・外構改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） ③安全性確保（屋外消火栓設置） ④住環境向上（共同施設改善、景観の向上等） ・標準管理期間 改善後10年以上
維持管理		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の性能・品質を維持するために行う点検、修繕 <ul style="list-style-type: none"> ①保守点検 ②経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕） ③計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕） ④空家修繕（退去後の原状回復）等
用途廃止		<ul style="list-style-type: none"> ・標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること

(2) 事業手法検討の流れ

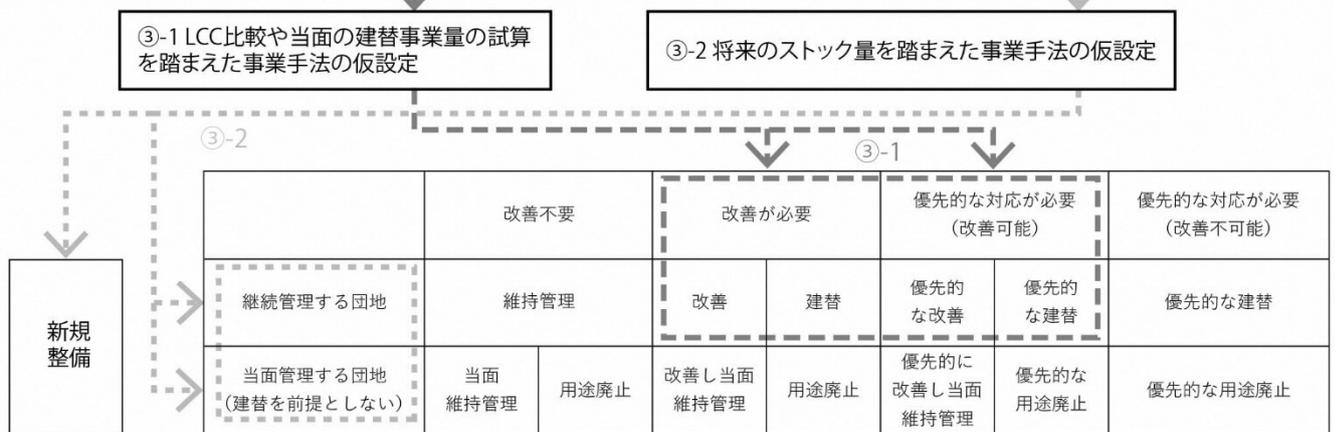
各団地・住棟の事業手法の選定は、以下のフローに沿って選定します。

① 公営住宅などの需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく整備事業手法の仮設定



③ 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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の設定

④-1 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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

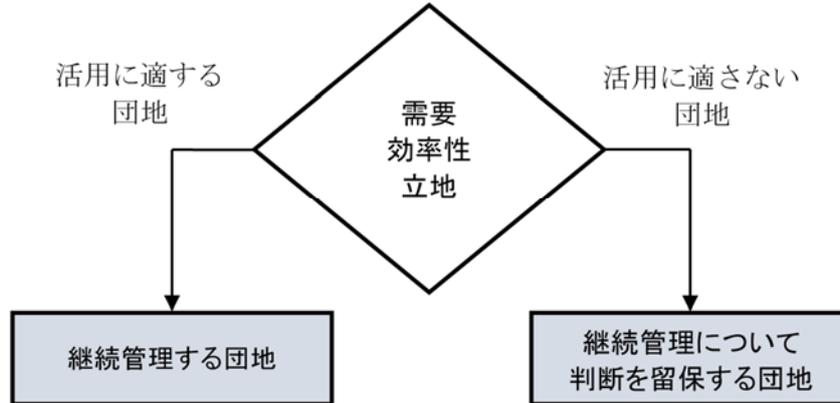
④-4 計画期間における事業手法の決定

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月)

4-3 1次判定

(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

団地の「需要」「効率性」「利便性」について評価し、問題がない団地を「活用に適する団地」、いずれかの条件が不備の団地を「活用に適さない団地」とします。



●需要・効率性・立地

①需要

⇒令和元年10月1日現在の入居率（入居数÷空家募集の対象戸数）を使用して判定する。

- ・棟ごとの入居率が80%以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」、80%未満は「×」とする。

⇒平均応募倍率を使用して判定する。

- ・平成23～31年度の棟ごとの平均応募倍率が3以上は「○」、1以上3未満は「△」、1未満の棟は「×」。

②効率性

⇒各団地が立地する敷地形状について判定する。

- ・面積、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「×」とする。面積が広く（3,000㎡以上）平地または緩傾斜地は「○」、「×」「○」以外を「△」と判定する。

⇒高度利用の可能性

- ・（敷地周辺を含めて）高度利用が可能な団地を「○」、可能でない団地を「×」と判定する。

③利便性

⇒公共交通を利用した生活移動の利便性（立地利便性）について評価する。

- ・団地から鉄道駅まで1km以内、またはバス停まで500m以内は「○」、該当しない場合は「×」と判定する。

⇒災害についての安全性を評価する。

- ・静岡県災害基準条例により災害危険区域等に指定されていない場合は「○」、指定されている場合は「×」と判定する。

■社会的特性を踏まえた判断結果

維持管理する団地	万野住宅、栗倉住宅（C）、富士見ヶ丘住宅（A・C・E）、小泉住宅、上小泉住宅、下万野住宅、白尾住宅（B、D～I）
継続管理について判断を保留する団地	大岩住宅、栗倉住宅（K・L）、栗倉住宅（A・B、D～J）、富士見ヶ丘住宅（B・D）、月の輪住宅、白尾住宅（A・C）

■1 次判定のうち社会的特性を踏まえた判定結果（その1）

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数の状況 (戸数)			ア 需 要					
				管理戸数	入居戸数	空室	入居率	入居率の評価	応募倍率	需要① 入居率	需要② 応募倍率	需要判定
01 大岩		簡平	S40	30	6	24	20.0%	×	—	×	—	×
02 万野	A	耐4	H28	32	30	2	93.8%	○	2.5	○	△	○
	B	耐5	H30	30	27	3	90.0%	○	2.2	○	△	○
	C	耐5	R2	45	—	—	—	—	—	—	—	—
03 栗倉	K	簡2	S47	22	13	9	59.1%	×	1.5	×	△	×
	L	簡2	S47	16	12	4	75.0%	×	2.7	×	△	×
04 栗倉	A	耐5	S49	30	19	11	63.3%	×	1.5	×	△	×
	B	耐5	S50	30	19	11	63.3%	×	1.4	×	△	×
	C	耐5	S48	20	16	4	80.0%	○	1.8	○	△	○
	D	耐5	S53	20	14	6	70.0%	×	0.7	×	×	×
	E	耐5	S55	20	13	7	65.0%	×	1.0	×	△	×
	F	耐5	S52	20	11	9	55.0%	×	1.3	×	△	×
	G	耐5	S54	20	12	8	60.0%	×	0.3	×	×	×
	H	耐4	S47	16	9	7	56.3%	×	2.6	×	△	×
	I	耐4	S47	16	9	7	56.3%	×	2.0	×	△	×
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	11	9	55.0%	×	2.0	×	△	×
	A	耐3	S56	12	12	0	100.0%	○	2.3	○	△	○
	B	耐3	S58	12	9	3	75.0%	×	3.0	×	○	×
	C	耐3	S57	12	10	2	83.3%	○	2.3	○	△	○
	D	耐3	S60	18	13	5	72.2%	×	5.8	×	○	×
06 月の輪	E	耐3	S59	18	17	1	94.4%	○	2.0	○	△	○
	A	耐4	S61	16	10	6	62.5%	×	1.2	×	△	×
	B	耐4	S62	16	8	8	50.0%	×	0.3	×	×	×
	C	耐4	S63	24	15	9	62.5%	×	1.4	×	△	×
	D	耐4	S63	24	18	6	75.0%	×	1.1	×	△	×
07 小泉	E	耐4	H2	16	13	3	81.3%	○	0.6	○	×	×
		耐3	H4	13	13	0	100.0%	○	3.2	○	○	○
08 上小泉		耐3	H5	11	9	2	81.8%	○	3.5	○	○	○
09 下万野		耐3	H6	14	13	1	92.9%	○	3.3	○	○	○
10 白尾	A	耐3	H10	13	9	4	69.2%	×	4.7	×	○	×
	B	耐3	H11	13	13	0	100.0%	○	3.8	○	○	○
	C	耐3	H13	13	10	3	76.9%	×	6.6	×	○	×
	D	耐3	H9	19	18	1	94.7%	○	2.7	○	△	○
	E	耐3	H12	13	11	2	84.6%	○	4.6	○	○	○
	F	耐3	H11	19	17	2	89.5%	○	4.6	○	○	○
	G	耐4	H15	16	15	1	93.8%	○	2.0	○	△	○
	H	耐4	H17	16	14	2	87.5%	○	3.7	○	○	○
	I	耐4	H22	20	19	1	95.0%	○	2.4	○	△	○
合計	52棟			735	507	183	69.0%		2.3			

(その2)

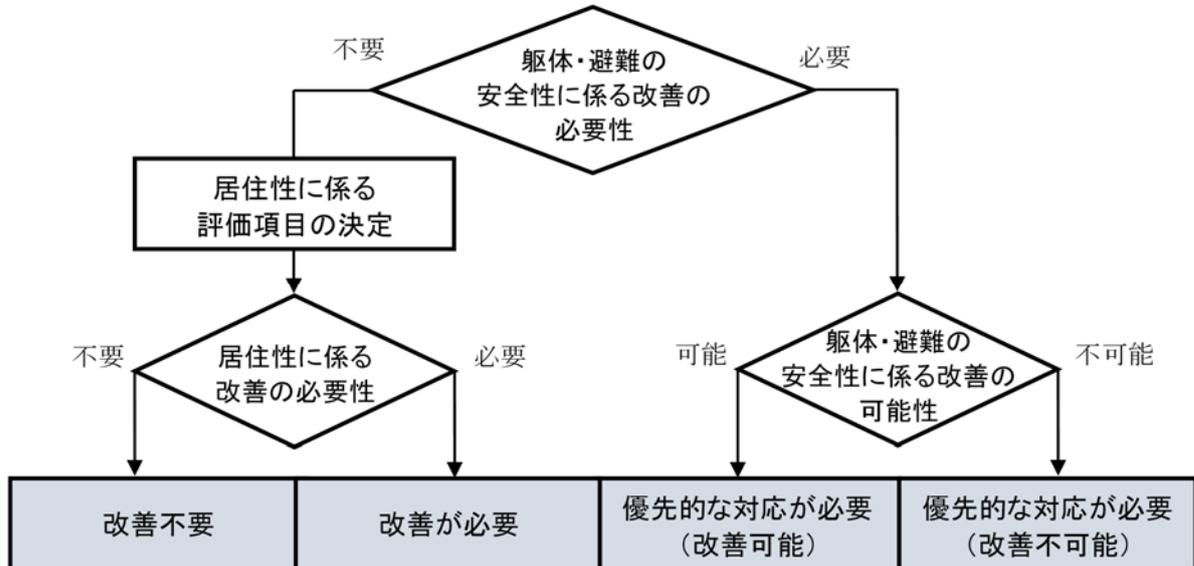
団地名	棟名	構造階数	イ 効率性				ウ 利便性				
			傾斜	効率性 敷地条件	周辺含 高度利用	効率性 判定	駅距離 (m)	バス停 距離 (m)	立地 利便性	災害危 険区域	利便性 判定
01 大岩		簡平	傾斜地	×	×	×	2,700	100	○	×	×
02 万野	A	耐4	平地	○	○	○	4,000	200	○	○	○
	B	耐5	平地	○	○	○	4,000	200	○	○	○
	C	耐5	平地	○	○	○	4,000	200	○	○	○
03 栗倉	K	簡2	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	L	簡2	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
04 栗倉	A	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	B	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	C	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	D	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	E	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	F	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	G	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	H	耐4	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	I	耐4	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
	J	耐5	平地	○	○	○	3,500	0	○	○	○
05 富士見ヶ丘	A	耐3	平地	○	○	○	1,600	100	○	○	○
	B	耐3	平地	○	○	○	1,600	100	○	○	○
	C	耐3	平地	○	○	○	1,600	100	○	○	○
	D	耐3	平地	○	○	○	1,600	100	○	○	○
	E	耐3	平地	○	○	○	1,600	100	○	○	○
06 月の輪	A	耐4	平地	○	○	○	1,500	400	○	○	○
	B	耐4	平地	○	○	○	1,500	400	○	○	○
	C	耐4	平地	○	○	○	1,500	400	○	○	○
	D	耐4	平地	○	○	○	1,500	400	○	○	○
	E	耐4	平地	○	○	○	1,500	400	○	○	○
07 小泉		耐3	平地	△	○	○	1,300	200	○	○	○
08 上小泉		耐3	平地	△	○	○	1,800	0	○	○	○
09 下万野		耐3	平地	△	○	○	2,700	300	○	○	○
10 白尾	A	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	B	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	C	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	D	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	E	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	F	耐3	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	G	耐4	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	H	耐4	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
	I	耐4	平地	○	○	○	1,500	100	○	○	○
合計	52棟										

(その3)

団地名	棟名	構造階数	建設年度	耐用年数	経過年度	耐用経過	管理戸数	検討内容の判定			管理方針の判断
								需要判定	効率性判定	利便性判定	
01 大岩		簡平	S40	30	54	-24	30	×	×	×	判断保留
02 万野	A	耐4	H28	70	3	67	32	○	○	○	維持管理
	B	耐5	H30	70	1	69	30	○	○	○	維持管理
	C	耐5	R2	70		70	45	—	○	○	維持管理
03 栗倉	K	簡2	S47	45	47	-2	22	×	○	○	判断保留
	L	簡2	S47	45	47	-2	16	×	○	○	判断保留
04 栗倉	A	耐5	S49	70	45	25	30	×	○	○	判断保留
	B	耐5	S50	70	44	26	30	×	○	○	判断保留
	C	耐5	S48	70	46	24	20	○	○	○	維持管理
	D	耐5	S53	70	41	29	20	×	○	○	判断保留
	E	耐5	S55	70	39	31	20	×	○	○	判断保留
	F	耐5	S52	70	42	28	20	×	○	○	判断保留
	G	耐5	S54	70	40	30	20	×	○	○	判断保留
	H	耐4	S47	70	47	23	16	×	○	○	判断保留
	I	耐4	S47	70	47	23	16	×	○	○	判断保留
J	耐5	S51	70	43	27	20	×	○	○	判断保留	
05 富士見ヶ丘	A	耐3	S56	70	38	32	12	○	○	○	維持管理
	B	耐3	S58	70	36	34	12	×	○	○	判断保留
	C	耐3	S57	70	37	33	12	○	○	○	維持管理
	D	耐3	S60	70	34	36	18	×	○	○	判断保留
	E	耐3	S59	70	35	35	18	○	○	○	維持管理
06 月の輪	A	耐4	S61	70	33	37	16	×	○	○	判断保留
	B	耐4	S62	70	32	38	16	×	○	○	判断保留
	C	耐4	S63	70	31	39	24	×	○	○	判断保留
	D	耐4	S63	70	31	39	24	×	○	○	判断保留
	E	耐4	H2	70	29	41	16	×	○	○	判断保留
07 小泉		耐3	H4	70	27	43	13	○	○	○	維持管理
08 上小泉		耐3	H5	70	26	44	11	○	○	○	維持管理
09 下万野		耐3	H6	70	25	45	14	○	○	○	維持管理
10 白尾	A	耐3	H10	70	21	49	13	×	○	○	判断保留
	B	耐3	H11	70	20	50	13	○	○	○	維持管理
	C	耐3	H13	70	18	52	13	×	○	○	判断保留
	D	耐3	H9	70	22	48	19	○	○	○	維持管理
	E	耐3	H12	70	19	51	13	○	○	○	維持管理
	F	耐3	H11	70	20	50	19	○	○	○	維持管理
	G	耐4	H15	70	16	54	16	○	○	○	維持管理
	H	耐4	H17	70	14	56	16	○	○	○	維持管理
	I	耐4	H22	70	9	61	20	○	○	○	維持管理
合計	52棟						735				

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の「躯体・避難の安全性」、「居住性」について評価し、改善の必要性の有無並びに優先的な対応が必要な場合の対応の可能性の有無について判定します。



●躯体・避難の安全性

⇒躯体の耐震性について判定する。

- ・耐震性が確認されている住棟については「○」、耐震性が不足しているが改善可能な住棟は「△」、耐震性が不足し改善不能な住棟は「×」と判定する。

⇒防火区画、二方向避難を確認する。

- ・3階以上の住棟を対象として、防火区画、二方向避難を確認し、確保されていれば「○」、いずれかを満たしていない場合は「×」と判定する。

●居住性

⇒便所の水洗、非水洗について判定する。

- ・便所が水洗化されている場合は「○」とする。水洗化されていない場合は「×」と判定する。

⇒外壁・屋上、配管の改修について判定する。

- ・計画期間内がすべて改善期周期内に収まっており、点検においても問題がない場合は「○」と判定する。計画期間内に改善期間を迎える場合は「△」(判については外壁・屋上 30年、配管 35年を目安として現状を加味している。)、現段階で改善周期を超過している、又は点検において改修が必要な場合は「×」と判定する。(計画期間内に改善期間を迎えるものについては、改善が必要と判断した。)

■1 次判定のうち物理的特性を踏まえた判定結果（その1）

団地名	棟名	構造階数	建設年度	耐用年数	経過年数	耐用経過	管理戸数	躯体・避難の安全性		
								耐震診断	二方向避難	躯体・避難の安全性
01 大岩		簡平	S40	30	54	-24	30	×	○	×
02 万野	A	耐4	H28	70	3	67	32	○	○	○
	B	耐5	H30	70	1	69	30	○	○	○
	C	耐5	R2	70		70	45	○	○	○
03 栗倉	K	簡2	S47	45	47	-2	22	×	○	×
	L	簡2	S47	45	47	-2	16	×	○	×
04 栗倉	A	耐5	S49	70	45	25	30	○	○	○
	B	耐5	S50	70	44	26	30	○	○	○
	C	耐5	S48	70	46	24	20	○	○	○
	D	耐5	S53	70	41	29	20	○	○	○
	E	耐5	S55	70	39	31	20	○	○	○
	F	耐5	S52	70	42	28	20	○	○	○
	G	耐5	S54	70	40	30	20	○	○	○
	H	耐4	S47	70	47	23	16	○	○	○
	I	耐4	S47	70	47	23	16	○	○	○
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	70	43	27	20	○	○	○
	A	耐3	S56	70	38	32	12	○	○	○
	B	耐3	S58	70	36	34	12	○	○	○
	C	耐3	S57	70	37	33	12	○	○	○
	D	耐3	S60	70	34	36	18	○	○	○
06 月の輪	E	耐3	S59	70	35	35	18	○	○	○
	A	耐4	S61	70	33	37	16	○	○	○
	B	耐4	S62	70	32	38	16	○	○	○
	C	耐4	S63	70	31	39	24	○	○	○
	D	耐4	S63	70	31	39	24	○	○	○
07 小泉		耐3	H4	70	27	43	13	○	○	○
08 上小泉		耐3	H5	70	26	44	11	○	○	○
09 下万野		耐3	H6	70	25	45	14	○	○	○
10 白尾	A	耐3	H10	70	21	49	13	○	○	○
	B	耐3	H11	70	20	50	13	○	○	○
	C	耐3	H13	70	18	52	13	○	○	○
	D	耐3	H9	70	22	48	19	○	○	○
	E	耐3	H12	70	19	51	13	○	○	○
	F	耐3	H11	70	20	50	19	○	○	○
	G	耐4	H15	70	16	54	16	○	○	○
	H	耐4	H17	70	14	56	16	○	○	○
	I	耐4	H22	70	9	61	20	○	○	○
合計	52棟						735			

(その2)

団地名	棟名	構造階数	居住性					ストック改善判断
			水洗	修繕周期① 外壁	修繕周期② 屋上防水	修繕周期③ 配管	居住性	
01 大岩		簡平	×	×	×	×	×	優先対応(改善不可)
02 万野	A	耐4	○	○	○	○	○	改善不要
	B	耐5	○	○	○	○	○	改善不要
	C	耐5	○	○	○	○	○	改善不要
03 粟倉	K	簡2	×	×	×	×	×	優先対応(改善不可)
	L	簡2	×	×	×	×	×	優先対応(改善不可)
04 粟倉	A	耐5	○	○	○	△	△	改善が必要
	B	耐5	○	○	○	△	△	改善が必要
	C	耐5	○	○	○	△	△	改善が必要
	D	耐5	○	△	△	△	△	改善が必要
	E	耐5	○	△	△	△	△	改善が必要
	F	耐5	○	△	△	△	△	改善が必要
	G	耐5	○	△	△	△	△	改善が必要
	H	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	I	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	J	耐5	○	○	○	△	△	改善が必要
05 富士見ヶ丘	A	耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
	B	耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
	C	耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
	D	耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
	E	耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
06 月の輪	A	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	B	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	C	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	D	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
	E	耐4	○	○	○	△	△	改善が必要
07 小泉		耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
08 上小泉		耐3	○	○	○	△	△	改善が必要
09 下万野		耐3	○	○	△	△	△	改善が必要
10 白尾	A	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	B	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	C	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	D	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	E	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	F	耐3	○	△	△	○	△	改善が必要
	G	耐4	○	△	△	○	△	改善が必要
	H	耐4	○	○	○	○	○	改善不要
	I	耐4	○	○	○	○	○	改善不要
合計	52棟							

■物理的特性による改善の判断結果

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	優先的な対応が必要 (改善可能)	なし
	優先的な対応が必要 (改善不可能)	大岩住宅、栗倉住宅 (K・L)
居住性等に係る改善の必要性	改善が必要	栗倉住宅 (A～J)、富士見ヶ丘住宅月の輪住宅、小泉住宅、上小泉住宅、下万野住宅、白尾住宅 (A～H)
	改善不要	万野住宅 (A・B・C)、白尾住宅 (H・I)

図 1 次判定の結果区分 (団地・住棟の事業手法の仮設定)

ストック改善判断		(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
(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	継続管理する団地	1 維持管理 万野住宅(A・B・C) 白尾住宅(H・I)	2 改善、 又は 建替 栗倉住宅(C) 富士見ヶ丘住宅(A・C・E) 小泉住宅 上小泉住宅 下万野住宅 白尾住宅(B、D～G)	3 優先的な改善、 又は 優先的な建替 —	4 優先的な建替
	計	143 戸	180 戸	—	—
	判断を保留する団地	5 維持管理、 又は 用途廃止 —	6 改善、 建替、 又は 用途廃止 栗倉住宅(A・B、D～J) 富士見ヶ丘住宅(B・D) 月の輪住宅 白尾住宅(A・C)	7 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止 —	8 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止 大岩住宅 栗倉住宅(K・L)
計	—	344 戸	—	68 戸	

【Aグループ】

維持管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を保留する団地・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を保留する団地

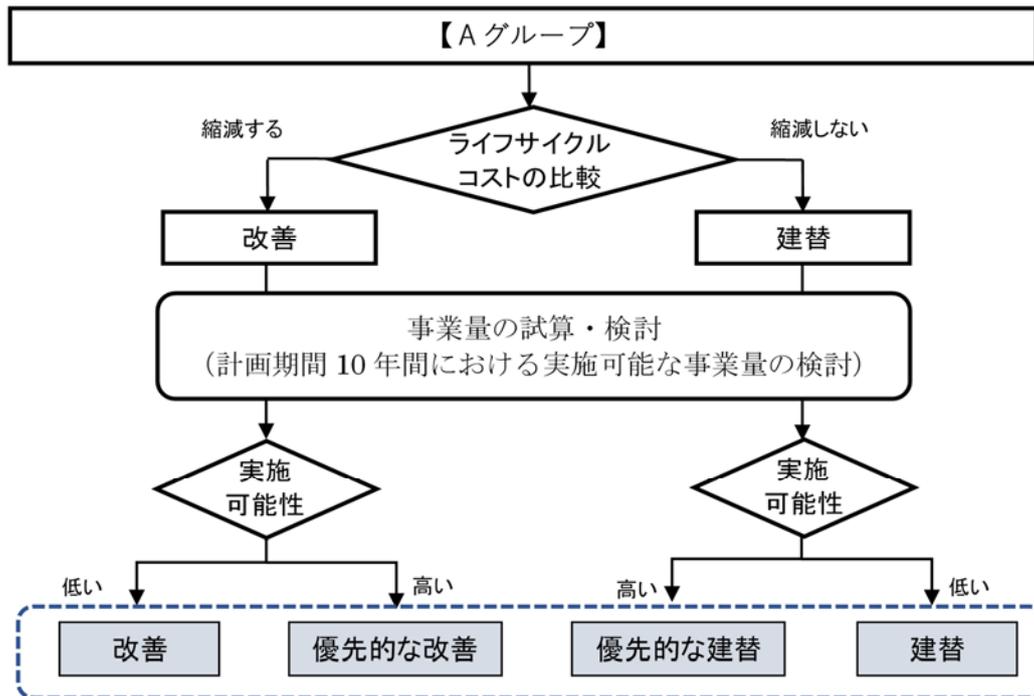
■1 次判定総括表

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数	管理方針の判断	ストック改善判断	1次判定結果	判定グループ
01 大岩		簡平	S40	30	判断保留	優先対応(改善不可)	【優先】改善・建替・用廃	B
02 万野	A	耐4	H28	32	維持管理	改善不要	維持管理	1
	B	耐5	H30	30	維持管理	改善不要	維持管理	1
	C	耐5	R2	45	維持管理	改善不要	維持管理	1
03 栗倉	K	簡2	S47	22	判断保留	優先対応(改善不可)	【優先】改善・建替・用廃	B
	L	簡2	S47	16	判断保留	優先対応(改善不可)	【優先】改善・建替・用廃	B
04 栗倉	A	耐5	S49	30	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	B	耐5	S50	30	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	C	耐5	S48	20	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	D	耐5	S53	20	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	E	耐5	S55	20	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	F	耐5	S52	20	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	G	耐5	S54	20	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	H	耐4	S47	16	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	I	耐4	S47	16	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	A	耐3	S56	12	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	B	耐3	S58	12	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	C	耐3	S57	12	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	D	耐3	S60	18	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
06 月の輪	E	耐3	S59	18	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	A	耐4	S61	16	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	B	耐4	S62	16	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	C	耐4	S63	24	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	D	耐4	S63	24	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
07 小泉	E	耐4	H2	16	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
		耐3	H4	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
08 上小泉		耐3	H5	11	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
09 下万野		耐3	H6	14	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
10 白尾	A	耐3	H10	13	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	B	耐3	H11	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	C	耐3	H13	13	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	D	耐3	H9	19	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	E	耐3	H12	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	F	耐3	H11	19	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	G	耐4	H15	16	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	H	耐4	H17	16	維持管理	改善不要	維持管理	1
	I	耐4	H22	20	維持管理	改善不要	維持管理	1
合計	52棟			735				

4-4 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、Aグループ、Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

(1) Aグループの事業手法の仮判定



計画期間のうち実現可能性の高いものは5年以内に整備可能なものとした。

■ Aグループの判断結果

LCCが縮減する	優先的な改善	栗倉住宅 (C)、富士見ヶ丘 (A・C・E)
	改善	小泉住宅、上小泉住宅、下万野住宅 白尾住宅 (B、D～G)
LCCが縮減しない	優先的な建替	なし
	建替	なし

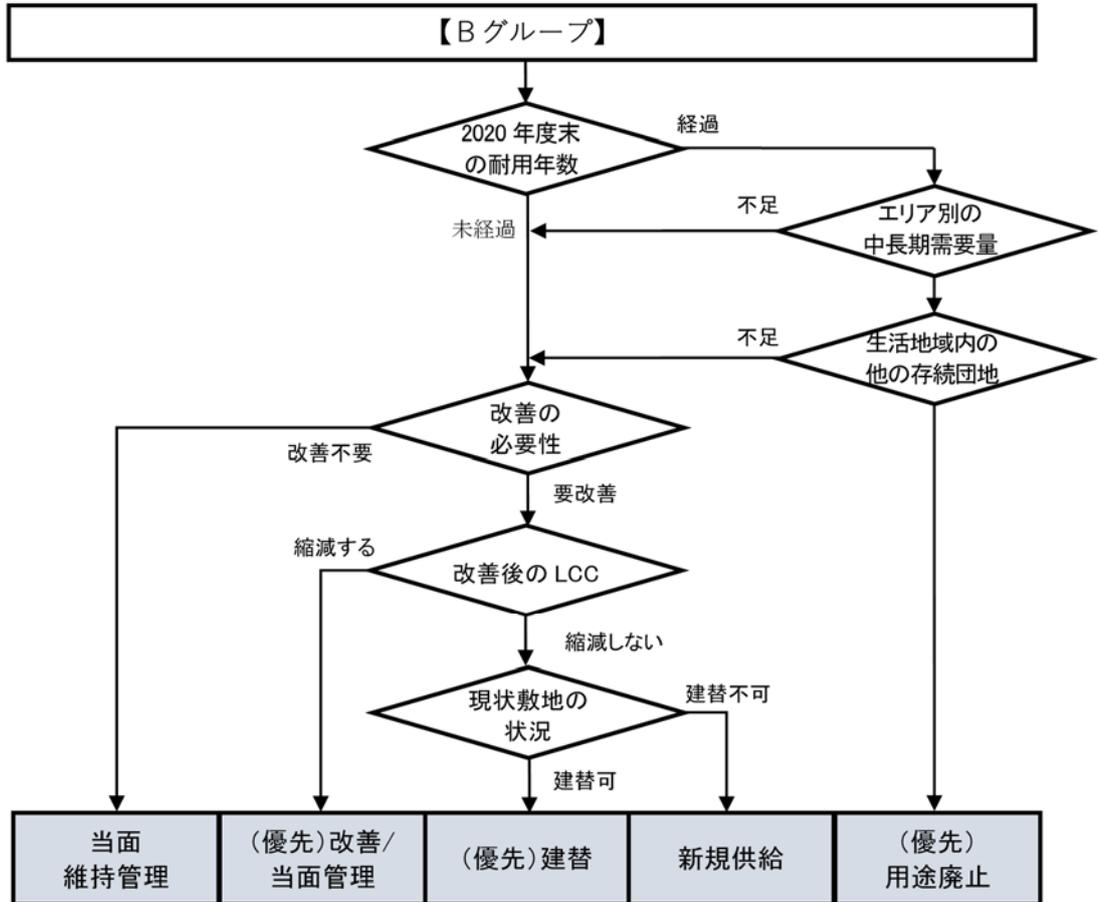
■2次判定総括表〈Aグループ〉(その1)

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数	1次判定結果	判定グループ	【A】LCC改善額 長寿命化 (円/棟・年)	【B】LCC改善額 建替 (円/棟・年)	【A】－【B】
01 大岩		簡平	S40	30	【優先】改善・建替・用廃	B			
02 万野	A	耐4	H28	32	維持管理	1			
	B	耐5	H30	30	維持管理	1			
	C	耐5	R2	45	維持管理	1			
03 栗倉	K	簡2	S47	22	【優先】改善・建替・用廃	B			
	L	簡2	S47	16	【優先】改善・建替・用廃	B			
04 栗倉	A	耐5	S49	30	改善・建替・用途廃止	B			
	B	耐5	S50	30	改善・建替・用途廃止	B			
	C	耐5	S48	20	改善・建替	A	1,004,290	61,444	942,846
	D	耐5	S53	20	改善・建替・用途廃止	B			
	E	耐5	S55	20	改善・建替・用途廃止	B			
	F	耐5	S52	20	改善・建替・用途廃止	B			
	G	耐5	S54	20	改善・建替・用途廃止	B			
	H	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B			
	I	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B			
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	改善・建替・用途廃止	B			
	A	耐3	S56	12	維持管理	A	979,525	36,866	942,658
	B	耐3	S58	12	改善・建替・用途廃止	B			
	C	耐3	S57	12	維持管理	A	983,701	36,866	946,834
	D	耐3	S60	18	改善・建替・用途廃止	B			
06 月の輪	E	耐3	S59	18	維持管理	A	1,533,260	55,299	1,477,961
	A	耐4	S61	16	改善・建替・用途廃止	B			
	B	耐4	S62	16	改善・建替・用途廃止	B			
	C	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B			
	D	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B			
07 小泉	E	耐4	H2	16	改善・建替・用途廃止	B			
		耐3	H4	13	維持管理	A	1,172,086	49,224	1,122,861
08 上小泉		耐3	H5	11	維持管理	A	1,112,265	41,651	1,070,613
09 下万野		耐3	H6	14	維持管理	A	1,612,778	53,011	1,559,767
10 白尾	A	耐3	H10	13	改善・建替・用途廃止	B			
	B	耐3	H11	13	改善・建替	A	1,905,496	419,014	1,486,482
	C	耐3	H13	13	改善・建替・用途廃止	B			
	D	耐3	H9	19	改善・建替	A	2,692,789	612,405	2,080,384
	E	耐3	H12	13	改善・建替	A	1,963,217	419,014	1,544,203
	F	耐3	H11	19	改善・建替	A	2,783,942	612,405	2,171,536
	G	耐4	H15	16	改善・建替	A	2,287,534	515,710	1,771,824
	H	耐4	H17	16	維持管理	1			
	I	耐4	H22	20	維持管理	1			
合計	52棟			735					

(その2)

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数	1次判定結果	判定グループ	近隣の存続団地	2次判定結果
01 大岩		簡平	S40	30	【優先】改善・建替・用廃	B		
02 万野	A	耐4	H28	32	維持管理	1		
	B	耐5	H30	30	維持管理	1		
	C	耐5	R2	45	維持管理	1		
03 栗倉	K	簡2	S47	22	【優先】改善・建替・用廃	B		
	L	簡2	S47	16	【優先】改善・建替・用廃	B		
04 栗倉	A	耐5	S49	30	改善・建替・用途廃止	B		
	B	耐5	S50	30	改善・建替・用途廃止	B		
	C	耐5	S48	20	改善・建替	A	—	【優先】改善
	D	耐5	S53	20	改善・建替・用途廃止	B		
	E	耐5	S55	20	改善・建替・用途廃止	B		
	F	耐5	S52	20	改善・建替・用途廃止	B		
	G	耐5	S54	20	改善・建替・用途廃止	B		
	H	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B		
	I	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B		
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	改善・建替・用途廃止	B		
	A	耐3	S56	12	改善・建替	A	—	【優先】改善
	B	耐3	S58	12	改善・建替・用途廃止	B		
	C	耐3	S57	12	改善・建替	A	—	【優先】改善
	D	耐3	S60	18	改善・建替・用途廃止	B		
06 月の輪	E	耐3	S59	18	改善・建替	A	—	【優先】改善
	A	耐4	S61	16	改善・建替・用途廃止	B		
	B	耐4	S62	16	改善・建替・用途廃止	B		
	C	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B		
	D	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B		
07 小泉	E	耐4	H2	16	改善・建替・用途廃止	B		
		耐3	H4	13	改善・建替	A	—	改善
08 上小泉		耐3	H5	11	改善・建替	A	—	改善
09 下万野		耐3	H6	14	改善・建替	A	—	改善
10 白尾	A	耐3	H10	13	改善・建替・用途廃止	B		
	B	耐3	H11	13	改善・建替	A	—	改善
	C	耐3	H13	13	改善・建替・用途廃止	B		
	D	耐3	H9	19	改善・建替	A	—	改善
	E	耐3	H12	13	改善・建替	A	—	改善
	F	耐3	H11	19	改善・建替	A	—	改善
	G	耐4	H15	16	改善・建替	A	—	改善
	H	耐4	H17	16	維持管理	1		
	I	耐4	H22	20	維持管理	1		
合計	52棟			735				

(2) Bグループの事業手法の仮判定



■ Bグループの判断結果

当面維持管理	なし
(優先)改善/当面管理	なし
改善/当面管理	なし
(優先)改善	栗倉住宅 (A・B、D～J)、 富士見ヶ丘住宅 (B・D)、月の輪住宅
改善	白尾住宅 (A・C)
(優先)建替	なし
新規供給	万野住宅 (C・D・E棟：既決)
(優先)用途廃止	大岩住宅、栗倉住宅 (K・L)

住宅・住棟別のLCCの算定結果を改善前・改善後で比較し、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合については、事業手法を建替と仮設定します。(建替費用：1,800万円/戸、トータルリモデル400万円/戸として試算)

LCCの比較で仕分けられた建替・改善の総事業量(概算)を勘案し、計画期間前期に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置付け、実施が困難であり、本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

■2次判定総括表〈Bグループ〉(その1)

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数	1次判定結果	判定グループ	LCC 縮減効果 (円/棟・年)		
							【A】長寿命化	【B】建替	【A】-【B】
01 大岩		簡平	S40	30	【優先】改善・建替・用廃	B	—	—	—
02 万野	A	耐4	H28	32	維持管理	1			
	B	耐5	H30	30	維持管理	1			
	C	耐5	R2	45	維持管理	1			
03 栗倉	K	簡2	S47	22	【優先】改善・建替・用廃	B	—	—	—
	L	簡2	S47	16	【優先】改善・建替・用廃	B	—	—	—
04 栗倉	A	耐5	S49	30	改善・建替・用途廃止	B	1,464,449	113,594	1,350,855
	B	耐5	S50	30	改善・建替・用途廃止	B	1,996,691	113,594	1,883,097
	C	耐5	S48	20	改善・建替	A			
	D	耐5	S53	20	改善・建替・用途廃止	B	1,632,349	75,730	1,556,620
	E	耐5	S55	20	改善・建替・用途廃止	B	1,570,702	75,730	1,494,973
	F	耐5	S52	20	改善・建替・用途廃止	B	1,590,449	75,730	1,514,719
	G	耐5	S54	20	改善・建替・用途廃止	B	1,633,094	75,730	1,557,364
	H	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B	891,332	49,155	842,177
	I	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B	891,332	49,155	842,177
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	改善・建替・用途廃止	B	1,520,300	61,444	1,458,856
	A	耐3	S56	12	維持管理	A			
	B	耐3	S58	12	改善・建替・用途廃止	B	1,021,192	36,866	984,326
	C	耐3	S57	12	維持管理	A			
	D	耐3	S60	18	改善・建替・用途廃止	B	1,532,231	55,299	1,476,931
06 月の輪	E	耐3	S59	18	維持管理	A			
	A	耐4	S61	16	改善・建替・用途廃止	B	1,377,825	49,155	1,328,670
	B	耐4	S62	16	改善・建替・用途廃止	B	1,335,066	49,155	1,285,911
	C	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B	1,792,693	73,733	1,718,961
	D	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B	1,792,693	73,733	1,718,961
07 小泉	E	耐4	H2	16	改善・建替・用途廃止	B	1,093,923	49,155	1,044,768
		耐3	H4	13	維持管理	A			
08 上小泉		耐3	H5	11	維持管理	A			
09 下万野		耐3	H6	14	維持管理	A			
10 白尾	A	耐3	H10	13	改善・建替・用途廃止	B	1,851,473	419,014	1,432,459
	B	耐3	H11	13	改善・建替	A			
	C	耐3	H13	13	改善・建替・用途廃止	B	1,949,086	419,014	1,530,072
	D	耐3	H9	19	改善・建替	A			
	E	耐3	H12	13	改善・建替	A			
	F	耐3	H11	19	改善・建替	A			
	G	耐4	H15	16	改善・建替	A			
	H	耐4	H17	16	維持管理	1			
	I	耐4	H22	20	維持管理	1			
合計	52棟			735					

(その2)

団地名	棟名	構造階数	建設年度	管理戸数	1次判定結果	判定グループ	近隣の存続団地	2次判定結果
01 大岩		簡平	S40	30	【優先】改善・建替・用廃	B	栗倉(A~J)	【優先】用途廃止
02 万野	A	耐4	H28	32	維持管理	1		
	B	耐5	H30	30	維持管理	1		
	C	耐5	R2	45	維持管理	1		
03 栗倉	K	簡2	S47	22	【優先】改善・建替・用廃	B	栗倉(A~J)	【優先】用途廃止
	L	簡2	S47	16	【優先】改善・建替・用廃	B	栗倉(A~J)	【優先】用途廃止
04 栗倉	A	耐5	S49	30	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	B	耐5	S50	30	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	C	耐5	S48	20	改善・建替	A		
	D	耐5	S53	20	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	E	耐5	S55	20	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	F	耐5	S52	20	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	G	耐5	S54	20	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	H	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	I	耐4	S47	16	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	20	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	A	耐3	S56	12	維持管理	A		
	B	耐3	S58	12	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	C	耐3	S57	12	維持管理	A		
	D	耐3	S60	18	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
06 月の輪	E	耐3	S59	18	維持管理	A		
	A	耐4	S61	16	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	B	耐4	S62	16	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	C	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
	D	耐4	S63	24	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
07 小泉	E	耐4	H2	16	改善・建替・用途廃止	B	—	【優先】改善
		耐3	H4	13	維持管理	A		
08 上小泉		耐3	H5	11	維持管理	A		
09 下万野		耐3	H6	14	維持管理	A		
10 白尾	A	耐3	H10	13	改善・建替・用途廃止	B	—	改善
	B	耐3	H11	13	改善・建替	A		
	C	耐3	H13	13	改善・建替・用途廃止	B	—	改善
	D	耐3	H9	19	改善・建替	A		
	E	耐3	H12	13	改善・建替	A		
	F	耐3	H11	19	改善・建替	A		
	G	耐4	H15	16	改善・建替	A		
	H	耐4	H17	16	維持管理	1		
	I	耐4	H22	20	維持管理	1		
合計	52棟			735				

■1次判定及び2次判定総括表

団地名	棟名	構造階数	建設年度	耐用年数	経過年数	管理戸数	1次判定結果	判定グループ	2次判定結果
01 大岩		簡平	S40	30	54	30	【優先】改善・建替・用廃	B	【優先】用途廃止
02 万野	A	耐4	H28	70	3	32	維持管理	1	—
	B	耐5	H30	70	1	30	維持管理	1	—
	C	耐5	R2	70		45	維持管理	1	—
03 栗倉	K	簡2	S47	45	47	22	【優先】改善・建替・用廃	B	【優先】用途廃止
	L	簡2	S47	45	47	16	【優先】改善・建替・用廃	B	【優先】用途廃止
04 栗倉	A	耐5	S49	70	45	30	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	B	耐5	S50	70	44	30	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	C	耐5	S48	70	46	20	改善・建替	A	【優先】改善
	D	耐5	S53	70	41	20	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	E	耐5	S55	70	39	20	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	F	耐5	S52	70	42	20	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	G	耐5	S54	70	40	20	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	H	耐4	S47	70	47	16	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	I	耐4	S47	70	47	16	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
05 富士見ヶ丘	A	耐3	S56	70	38	12	維持管理	A	【優先】改善
	B	耐3	S58	70	36	12	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	C	耐3	S57	70	37	12	維持管理	A	【優先】改善
	D	耐3	S60	70	34	18	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	E	耐3	S59	70	35	18	維持管理	A	【優先】改善
06 月の輪	A	耐4	S61	70	33	16	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	B	耐4	S62	70	32	16	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	C	耐4	S63	70	31	24	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	D	耐4	S63	70	31	24	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
	E	耐4	H2	70	29	16	改善・建替・用途廃止	B	【優先】改善
07 小泉		耐3	H4	70	27	13	維持管理	A	改善
08 上小泉		耐3	H5	70	26	11	維持管理	A	改善
09 下万野		耐3	H6	70	25	14	維持管理	A	改善
10 白尾	A	耐3	H10	70	21	13	改善・建替・用途廃止	B	改善
	B	耐3	H11	70	20	13	改善・建替	A	改善
	C	耐3	H13	70	18	13	改善・建替・用途廃止	B	改善
	D	耐3	H9	70	22	19	改善・建替	A	改善
	E	耐3	H12	70	19	13	改善・建替	A	改善
	F	耐3	H11	70	20	19	改善・建替	A	改善
	G	耐4	H15	70	16	16	改善・建替	A	改善
	H	耐4	H17	70	14	16	維持管理	1	—
	I	耐4	H22	70	9	20	維持管理	1	—
合計	52棟					735			

4-5 3次判定

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次判定2次判定を踏まえ、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。
- ⇒同じ団地内で判定の異なるのは、白尾住宅ですが、特に問題がないため、判定通りとします。

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）に想定される新規整備、改善、建替等にかかる年度別事業費を試算して、整備の負担ができるだけ平準化するように調整します。

③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・全団地、住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し（管理していく戸数）を試算します。

工事予定の仮想定（中小規模）

	②居住性確保型	③福祉対応型	④長寿命化型
01 大岩	—	—	—
02 万野	—	—	—
03 栗倉(K・L)	—	—	—
04 栗倉(A～J)	●浴室ユニット化 ●アンテナ更新	●バリアフリー化	●屋根・外壁改善 ●排水管改善（1階） ○受水槽ポンプ改善
05 富士見ヶ丘	●アンテナ更新	●バリアフリー化	●給水管改善 ○高架水槽撤去 ○受水槽改善
06 月の輪	●アンテナ更新	●バリアフリー化	●給水管改善 ○高架水槽撤去 ○受水槽改善
07 小泉			●給水管改善 ○受水槽ポンプ改善
08 上小泉			●給水管改善 ○受水槽ポンプ改善
09 下万野			●屋根・外壁改善 ●給水管改善 ○受水槽ポンプ改善
10 白尾			●屋根・外壁改善 ○受水槽ポンプ改善

●様式1 関連 ○様式3 関連

想定する改善費用

アンテナ等更新：1,000 千円/棟 給水管更新：640 千円/戸
 受水槽ポンプ更新：2,500 千円 高架水槽撤去 1,500 千円/箇所
 外壁屋根改修：2.9 千円/m² 住戸段差改善等：265 千円/戸
 受水槽全更新：1,400 千円/戸

■3次判定総括表

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	管理 戸数	再判定 検討	3次判定結果	課 題
01 大岩		簡平	S40	30	54	30	○	【優先】用途廃止	
02 万野	A	耐4	H28	70	3	32	○	維持管理	
	B	耐5	H30	70	1	30	○	維持管理	
	C	耐5	R2	70		45	○	維持管理	
03 栗倉	K	簡2	S47	45	47	22	○	【優先】用途廃止	
	L	簡2	S47	45	47	16	○	【優先】用途廃止	
04 栗倉	A	耐5	S49	70	45	30	○	【優先】改善	
	B	耐5	S50	70	44	30	○	【優先】改善	
	C	耐5	S48	70	46	20	○	【優先】改善	
	D	耐5	S53	70	41	20	○	【優先】改善	
	E	耐5	S55	70	39	20	○	【優先】改善	
	F	耐5	S52	70	42	20	○	【優先】改善	
	G	耐5	S54	70	40	20	○	【優先】改善	
	H	耐4	S47	70	47	16	○	【優先】改善	
	I	耐4	S47	70	47	16	○	【優先】改善	
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	70	43	20	○	【優先】改善	
	A	耐3	S56	70	38	12	○	【優先】改善	
	B	耐3	S58	70	36	12	○	【優先】改善	
	C	耐3	S57	70	37	12	○	【優先】改善	
	D	耐3	S60	70	34	18	○	【優先】改善	
06 月の輪	E	耐3	S59	70	35	18	○	【優先】改善	
	A	耐4	S61	70	33	16	○	【優先】改善	
	B	耐4	S62	70	32	16	○	【優先】改善	
	C	耐4	S63	70	31	24	○	【優先】改善	
	D	耐4	S63	70	31	24	○	【優先】改善	
07 小泉		耐3	H4	70	27	13	○	改善	
08 上小泉		耐3	H5	70	26	11	○	改善	
09 下万野		耐3	H6	70	25	14	○	改善	
10 白尾	A	耐3	H10	70	21	13	○	改善	
	B	耐3	H11	70	20	13	○	改善	
	C	耐3	H13	70	18	13	○	改善	
	D	耐3	H9	70	22	19	○	改善	
	E	耐3	H12	70	19	13	○	改善	
	F	耐3	H11	70	20	19	○	改善	
	G	耐4	H15	70	16	16	○	改善	
	H	耐4	H17	70	14	16	○	維持管理	
	I	耐4	H22	70	9	20	○	維持管理	
合計	52棟					735			

■長期的な管理戸数の推移

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	H31/R			20年後		30年後	
					経過 年数	管理 戸数	耐用 経過	管理 戸数	耐用 経過	管理 戸数	耐用 経過
01 大岩		簡平	S40	30	54	30	-24		-44		-54
02 万野	A	耐4	H28	70	3	32	67	32	47	32	37
	B	耐5	H30	70	1	30	69	30	49	30	39
	C	耐5	R2	70			70	45		45	
	D	耐5	R4	70				45		45	
	E	耐4	R6	70				32		32	
03 粟倉	K	簡2	S47	45	47	22	-2		-22		-32
	L	簡2	S47	45	47	16	-2		-22		-32
04 粟倉	A	耐5	S49	70	45	30	25	30	5		-5
	B	耐5	S50	70	44	30	26	30	6		-4
	C	耐5	S48	70	46	20	24	20	4		-6
	D	耐5	S53	70	41	20	29	20	9		-1
	E	耐5	S55	70	39	20	31	20	11		1
	F	耐5	S52	70	42	20	28	20	8		-2
	G	耐5	S54	70	40	20	30	20	10		0
	H	耐4	S47	70	47	16	23	16	3		-7
	I	耐4	S47	70	47	16	23	16	3		-7
05 富士見ヶ丘	J	耐5	S51	70	43	20	27	20	7		-3
	A	耐3	S56	70	38	12	32	12	12	12	2
	B	耐3	S58	70	36	12	34	12	14	12	4
	C	耐3	S57	70	37	12	33	12	13	12	3
	D	耐3	S60	70	34	18	36	18	16	18	6
06 月の輪	E	耐3	S59	70	35	18	35	18	15	18	5
	A	耐4	S61	70	33	16	37	16	17	16	7
	B	耐4	S62	70	32	16	38	16	18	16	8
	C	耐4	S63	70	31	24	39	24	19	24	9
	D	耐4	S63	70	31	24	39	24	19	24	9
07 小泉	E	耐4	H2	70	29	16	41	16	21	16	11
		耐3	H4	70	27	13	43	13	23	13	13
08 上小泉		耐3	H5	70	26	11	44	11	24	11	14
09 下万野		耐3	H6	70	25	14	45	14	25	14	15
10 白尾	A	耐3	H10	70	21	13	49	13	29	13	19
	B	耐3	H11	70	20	13	50	13	30	13	20
	C	耐3	H13	70	18	13	52	13	32	13	22
	D	耐3	H9	70	22	19	48	19	28	19	18
	E	耐3	H12	70	19	13	51	13	31	13	21
	F	耐3	H11	70	20	19	50	19	30	19	20
	G	耐4	H15	70	16	16	54	16	34	16	24
	H	耐4	H17	70	14	16	56	16	36	16	26
	I	耐4	H22	70	9	20	61	20	41	20	31
合計	52棟					690		744		532	

■市営住宅ストックの事業手法別戸数表（R3～12）

	1～5年目 R3～8年度 (前期)	6～10年目 R9～13年度 (後期)	合計	計画期間末 の管理戸数
公営住宅管理戸数	778戸	744戸	—	744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	744戸	744戸	—	
うち計画修繕予定戸数	190戸	190戸	380戸	
うち改善事業予定戸数	399戸	221戸	620戸	
個別改善事業予定戸数	399戸	221戸	620戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
建替事業予定戸数	122戸	0戸	122戸	
用途廃止予定戸数		68戸	68戸	

建替事業予定戸数：令和3年4月（万野C棟：45戸）、令和5年4月（万野D棟：45戸）
令和7年4月（万野E棟：32戸） 合計122戸

用途廃止予定戸数：～令和8年度中（大岩：30戸）（栗倉K・L棟：38戸）

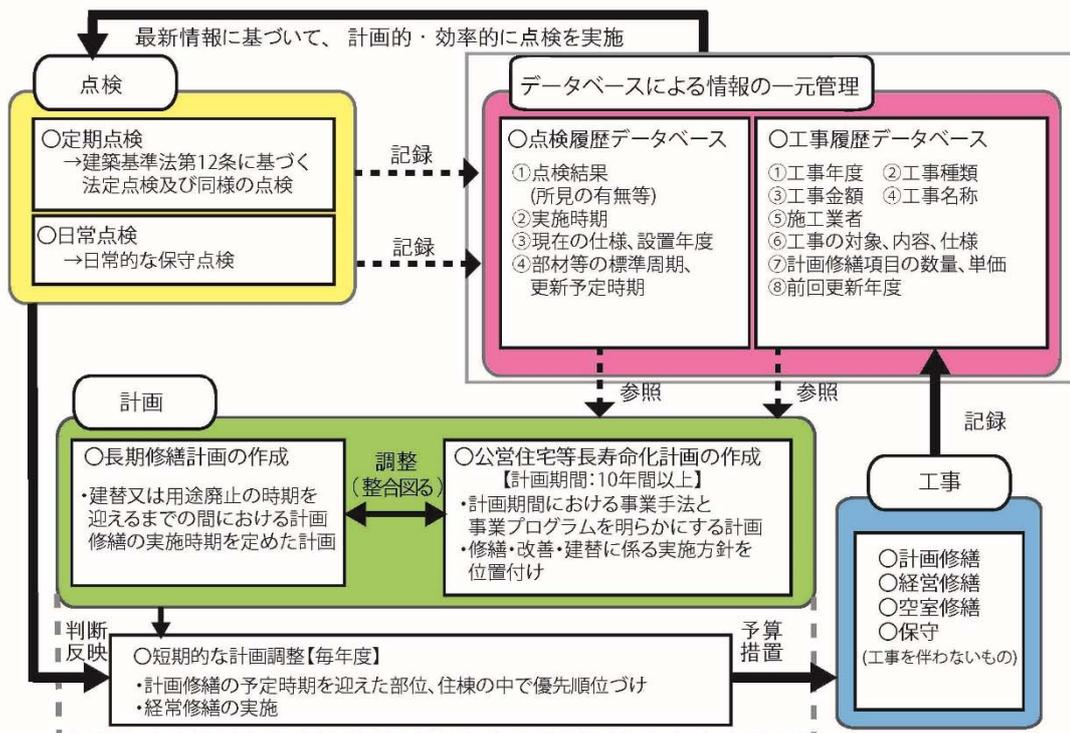
計画修繕予定戸数：平均募集戸数38戸/年として試算

5章 点検の実施方針

5-1 点検の基本方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。定期点検は3年に一度行うものとし、建築基準法第12条の規定と同程度の適切な点検を実施します。
- ・日常点検は、年に一度程度を目安として、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）に照らして、適切な点検を実施することを基本とします。
- ・不具合等が判明した場合は詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとしします。
- ・エレベーターの点検は、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月国土交通省住宅局建築指導課）」等を参考として、適切に維持管理を行います。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てられるよう、逐次データベースに記録して集計・分析が可能な状態とします。

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

5-2 点検のスケジュール

- 点検のスケジュールは、3年に1回の頻度で実施するものとし、下記の通りの計画とします。

年度	住宅団地	戸数
2021、2024、2027、2030	栗倉住宅	10棟 212戸
2022、2025、2028	富士見ヶ丘住宅、月の輪住宅	10棟 168戸
2023、2026、2029	小泉住宅、上小泉住宅、下万野住宅、白尾住宅 万野住宅(A・B棟)	14棟 204戸

※万野住宅C～E棟は新築のため含めていない

5-3 点検体制

- 日常点検は、担当者が目視で点検出来る範囲として、複数人で実施することを原則とします。
- 専門的な視点が必要なエレベーター・飲料水の貯水槽・加圧設備等については、専門職による点検を原則とします。

5-4 点検項目の一覧

- 団地の敷地及び構造別の住宅ストックについての点検項目は以下の通りです。

■敷地及び地盤等に関する点検項目

部位	確認する項目	法定点検
ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ) 敷地	敷地内の排水の状況	○
ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	○
エ) 塀	組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定点検
ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	○
	基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ) 土台	土台の沈下等の状況	○
	土台の劣化及び損傷の状況	○

ウ) 外壁 (躯体等)	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外壁仕上げ材等)	塗り仕上げ、タイル、石貼り等 (乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○ (塗仕上げ除く)
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ) 建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	シャッター (防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根に係る点検項目 (耐火・簡易耐火造)

部位	確認する項目	法定点検
ア) 屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	○

■建築設備に係る点検項目 (耐火・簡易耐火造)

部位	確認する項目	法定点検
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク、 給水ポンプ等	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

■避難施設に係る点検項目 (耐火・簡易耐火造)

部位	確認する項目	法定点検
ア) 廊下 (共用廊下)	物品の放置の状況	○
	手すりの劣化及び損傷の状況	
	床の劣化及び損傷の状況	
	壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	物品の放置の状況	○
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	物品の放置の状況	○
	階段各部の劣化及び損傷の状況	○

出典: 公営住宅等日常点検マニュアル

6章 計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の考え方

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、社会資本整備の考え方に沿った計画的に行う改善のほかに、建物の内外装及び設備等の経年劣化に応じて、緊急性等に配慮した修繕を計画的に実施する「計画修繕」が必要です。
- ・修繕については、機能が同程度のものに復元する水準のものを原則とし、機能を向上させる「改善」とは区別して実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等に関連した計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要になります。
- ・緊急的な修繕には、入居者からの正確で迅速な情報が必要となるため、日常的な声かけにより、良好な関係を築いていくことに努めます。
- ・一方、修繕の時期については、整備内容や整備順位に配慮して、住宅間に整備の偏りが生じないように平準化して実施します。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、目的とする事業の効率性を検討した上で、修繕を実施します。
- ・用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は行わず、他の住棟を優先して実施します。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次回の点検や修繕に活かすものとしします。

7章 改善の実施方針

7-1 改善の基本方針

- ・本計画における長寿命化改善は、過去の建設時期の集中により法定耐用年数に基づいた建替サイクルを維持するのが困難となる見通しに立ち、下表「④長寿命化型」に関連する事業を優先して実施します。
- ・長寿命化型改善の実施にあたっては、中層耐火造についておおむね70年程度の活用を念頭に延命を図るものとし、事業の効率化のため修繕工事も同時に実施することを検討するものとしします。
- ・屋根と外壁の改善は一体として実施します。

■改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①安全性確保型	耐震性を確保するための躯体改修、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。	・耐震改修、ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等
②居住性確保型	引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。	・給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）等
③福祉対応型	引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のユニバーサルデザイン化を進める。	・住戸内部・共用部の段差の解消、手すり設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等
④長寿命化型	長期的な活用を図る団地・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、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。	・外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

7-2 改善事業の実施スケジュール

■年度別事業計画

団地名	棟名	管理戸数	竣工年度	令和(年度)														
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13~17	18~22		
粟倉	A	30	S49					住6	ポ								外屋	
	B	30	S50					住6	ポ								外屋	
	C	20	S48			ア		住4	ポ							外屋		
	D	20	S53					住4	外屋	ポ								
	E	20	S55					外屋	住4	ポ								
	F	20	S52		外屋				住4	ポ								
	G	20	S54		外屋				住4	ポ								
	H	16	S47			ア			住4	ポ								外屋
	I	16	S47			ア			住4	ポ								外屋
	J	20	S51	外屋		ア			住4									
	集会所		S51							ポ								
富士見ヶ丘	A	12	S56	給		full更新	住4	ア									外屋	
	B	12	S58	給		full更新	住4	ア									外屋	
	C	12	S57	給		full更新	住4	ア									外屋	
	D	18	S60	給		full更新	住6		ア								外屋	
	E	18	S59	給		full更新	住6		ア								外屋	
	集会所		S57		エア	full更新												
月の輪	A	16	S61			住4	給	full更新		ア							外屋	
	B	16	S62			住4	給	full更新		ア							外屋	
	C	24	S63			住6	給	full更新			ア						外屋	
	D	24	S63				給	full更新			ア						外屋	
	E	16	H2				給		full更新			ア						
	集会所		H2															
小泉		13	H4						給									
上小泉		11	H5							給								
下万野		14	H6			屋					給							
白尾	A	13	H10							外屋	ポ							
	B	13	H11								外屋							
	C	13	H13								ポ		外屋					
	D	19	H9						外屋	ポ								
	E	13	H12							ポ		外屋						
	F	19	H11							ポ	外屋							
	G	16	H15							ポ				外屋				
	H	16	H17							ポ					外屋			
	I	20	H22							ポ						外屋		
集															外屋			

ア：アンテナ等更新 給：給水管更新 ポ：受水槽ポンプ更新 full更新：受水槽フル更新（高架水槽撤去共）
 外屋：外壁屋根改修 住：住宅改善（手摺、段差解消）数字は戸数 エア：エアコン改修

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 富士宮 市

特定公共 地産貨

住宅の区分： (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検後に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12							
万野住宅	A																						
↑	B																						
↑	C																						
粟倉住宅	A	30									住戸6										1,464		
↑	B	30									住戸6											1,997	
↑	C	20									住戸4											1,004	
↑	D	20									住戸4				外壁屋根 アンテナ								1,632
↑	E	20									外壁屋根 アンテナ				住戸4								1,571
↑	F	20									外壁屋根				住戸4								1,590
↑	G	20									外壁屋根 アンテナ				住戸4								1,633
↑	H	16									アンテナ				住戸4								891
↑	I	16									アンテナ				住戸4								891
↑	J	20									アンテナ				住戸4								1,520

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 富士宮 市
 特定公共 地産貨
 住宅の区分： 公営住宅 () 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 其他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
富士見ヶ丘住宅	A	12								住戸4	アンテナ							980	
↑	B	12								住戸4	アンテナ							1,021	
↑	C	12								住戸4	アンテナ							984	
↑	D	18								住戸6		アンテナ						1,532	
↑	E	18								住戸6		アンテナ						1,533	
月の輪住宅	A	16							住戸4	給水管				アンテナ				1,378	
↑	B	16							住戸4	給水管				アンテナ				1,335	
↑	C	24							住戸6	給水管					アンテナ			1,793	
↑	D	24								給水管					アンテナ			1,783	
↑	E	16								給水管						アンテナ		1,094	
小泉住宅		13												給水管				1,172	
上小泉住宅		11														給水管		1,112	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 富士宮 市
 特定公共 地蔵賃
 住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 (改良住宅) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
下万野住宅		14							外壁屋根						給水管				1,613	
白尾住宅	A	13									外壁屋根								1,851	
↑	B	13										外壁屋根							1,905	
↑	C	13														外壁屋根			1,949	
↑	D	19										外壁屋根							2,693	
↑	E	13														外壁屋根			1,963	
↑	F	19															外壁屋根		2,784	
↑	G	16																外壁屋根	2,288	
↑	H	16																		
↑	I	20																		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 富士宮 市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
万野住宅	D	45	RC	R4					既決事業
↑	E	32	RC	R6					既決事業

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 富士宮 市
 特定公共 地産貨
 住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容												備考	
					法定点検	法定点検 進じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
栗倉住宅	集会所																			
↑	ABC 受水槽	100										受水槽ポン プ								
↑	DEFG受水槽	80										受水槽ポン プ	受水槽ポン プ							
↑	HI受水槽	32										受水槽ポン プ								
富士見ヶ丘住宅	集会所										エアコン									
↑	受水槽	72									受水槽Full 更新									
月の輪住宅	集会所																			
↑	ABCD受水槽	96										受水槽Full 更新								
↑	E受水槽	16										受水槽Full 更新								
小泉住宅	受水槽	13											受水槽ポン プ							
上小泉住宅	受水槽	11																		受水槽ポン プ

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 富士宮 市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産賃
 公営住宅 (公共供給) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容												備考						
					法定点検 準備した点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12									
下万野住宅	受水槽	14																受水槽ポン プ							
白尾住宅	集会所																								
↑	受水槽	142																	受水槽ポン プ						

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

7-3 長寿命化による効果

① コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、本計画にあわせて予定している定期的点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で修繕周期を勘案しながら、適切な時期に予防保全的な修繕、及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

② 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性の確保にもつながります。

③ 効率的な維持管理の実施

公営住宅等について、建設年度や立地特性等を踏まえた活用計画をもとに、適切な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能です。

④ 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。

【資料1】 算出方法の概要

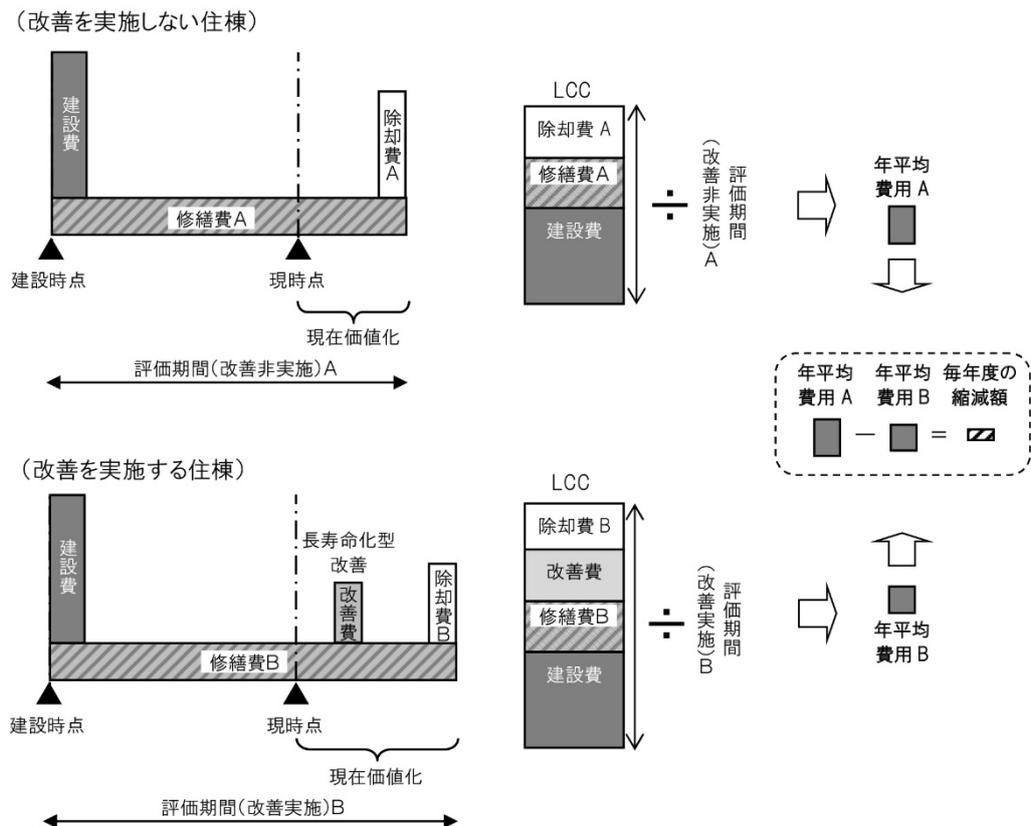
新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づく修繕費
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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する。

ライフサイクルコストの算出イメージ



$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \\ \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \\ \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

*2：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)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
 - ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※)
 - ・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(管理年数50年までの残年数)
 - ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)。
- ※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、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する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \\ \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

*3(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される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、②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)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)(管理年数70年までの残年数)

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、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する。

【資料2】 LCC改善効果の算出効果

本計画期間内に長寿命化型改善整備を行う7団地・30棟について、LCCの改善効果の算出結果は以下のとおり。各団地・棟においてLCCの縮減効果がある算定値となった。

団地名	住棟	戸／棟	長寿命化しない場合(50年) 【現在価値化】		長寿命化する場合(70年) 【現在価値化】		LCC改善効果 【現在価値化】	
			LCC累積費用 (円／戸)	LCC／50年 (円／戸・年) ①	LCC累積費用 +長寿命改善費 (円／戸)	LCC／70年 (円／戸・年) ②	年平均縮減額 (円／戸・年) ①-②	住棟当たりの 年平均縮減額 (千円／棟・年)
粟倉	A	30	9,517,646	190,353	9,907,656	141,538	48,815	1,464
	B	30	12,830,673	256,613	13,303,997	190,057	66,556	1,997
	C	20	9,705,868	194,117	10,073,201	143,903	50,214	1,004
	D	20	15,549,132	310,983	16,055,562	229,365	81,617	1,632
	E	20	14,789,424	295,788	15,207,735	217,253	78,535	1,571
	F	20	15,339,836	306,797	15,909,200	227,274	79,522	1,590
	G	20	14,873,355	297,467	15,106,868	215,812	81,655	1,633
	H	16	11,103,884	222,078	11,645,859	166,369	55,708	891
	I	16	11,103,884	222,078	11,645,859	166,369	55,708	891
	J	20	14,393,535	287,871	14,829,899	211,856	76,015	1,520
富士見ヶ丘	A	12	16,238,072	324,761	17,019,406	243,134	81,627	980
	B	12	16,571,489	331,430	17,243,131	246,330	85,099	1,021
	C	12	16,185,387	323,708	16,921,289	241,733	81,975	984
	D	18	16,364,212	327,284	16,951,222	242,160	85,124	1,532
	E	18	16,477,938	329,559	17,106,435	244,378	85,181	1,533
月の輪	A	16	16,503,619	330,072	17,077,083	243,958	86,114	1,378
	B	16	16,021,677	320,434	16,589,434	236,992	83,442	1,335
	C	24	14,683,715	293,674	15,328,512	218,979	74,696	1,793
	D	24	14,683,715	293,674	15,328,512	218,979	74,696	1,793
	E	16	13,623,983	272,480	14,287,661	204,109	68,370	1,094
小泉	1棟	13	14,007,182	280,144	13,298,825	189,983	90,160	1,172
上小泉	1棟	11	15,492,056	309,841	14,610,831	208,726	101,115	1,112
下万野	1棟	14	17,416,445	348,329	16,319,133	233,130	115,198	1,613
白尾	A	13	19,557,025	391,140	17,410,364	248,719	142,421	1,851
	B	13	20,039,599	400,792	17,795,073	254,215	146,577	1,905
	C	13	20,379,765	407,595	18,036,590	257,666	149,930	1,949
	D	19	19,535,842	390,717	17,429,377	248,991	141,726	2,693
	E	13	20,564,856	411,297	18,219,628	260,280	151,017	1,963
	F	19	20,039,599	400,792	17,798,811	254,269	146,523	2,784
	G	16	19,322,834	386,457	17,044,007	243,486	142,971	2,288

8章 コミュニティの長寿命化

8-1 見守りの視点の重要性

●進む高齢単身化

市営住宅に限らず、高齢化の進展と世帯統合（高齢な親をもつ別々に暮らす世帯と一緒に暮らすようになること）が実現しづらい社会状況を背景として、高齢単身化や高齢者のみの世帯が増えています。公営住宅には経済的な弱者や身寄りの少ない方を受入れていく性格があることから、団地内の高齢単身化が進みやすい状況にあり、実際に、高齢単身世帯は増えています。

●維持管理活動の重要性

団地内では、環境維持のための共同活動として、定期的な一斉清掃などを行っています。団地の外構にある豊かな緑や花壇には、団地の活動の成果が現われています。

一方、個人の価値観の多様化を背景として、共同活動が縮小化するケースが少なくありません。清掃活動などの定期的な集まりは、団地の環境維持のためだけでなく、お互いの健康確認やご近所づきあいの一端としても重要な役割を持っています。

●孤立死・孤立化の防止

高齢単身化やご近所づきあいの希薄化を背景として、独居高齢者などが孤立化し、これらの結果、孤立死という最悪の事態を引き起こすことも増えてきました。団地内の様々な見守りは、これまで以上に重要となります。公営住宅を長期間、良好な状態で利用していくためには、孤立化・孤立死を防ぐ見守りを継続して行っていく必要があります。

8-2 長寿命化に向けた見守り

●高齢者は長寿命化の担い手

増加している高齢者や高齢単身化が施設にとっての課題と捉えるよりも、清掃活動や日々の見守りやコミュニティ活動に活躍してもらう人材となっただけだと良いと考えます。女性はその社交性、男性は会社などで培った知識や技術の経験を活かしながら、コミュニティの長寿化に貢献して頂きたいと考え、市ではそのような取組みを支援していきます。

●見守り活動の支援

定期的に行われる清掃活動、お茶会などの見守り活動をコミュニティの長寿命化または、継続的な施設維持活動として大切なものとして支援します。

参考資料〈住宅カルテ編〉

01. 大岩

■住棟別データ							
棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
9棟	CB/平屋	1965(S40)	54年	30戸	19戸	2K,2DK	屋根(S60:1~4号棟)

■応募倍率											■家賃	
募集	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	一般世帯	3,500~6,000円
応募	H17以降政策空家										近傍同種(加算前)	16,400~18,300円
倍率												

■主な仕上げ・設備	
屋根	木造小屋組、スレート葺きの上鉄板葺き
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、塗装
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/LPG
浴室/便所/EV	浴槽風呂釜持込/汲取り/EV無し

■居住性・安全性			
居住性 (問題無○有×非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ×便所水洗化 ×給湯器 ×住戸内部の高齢化対応 -共用部の高齢化対応 ×自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 ×その他(洗面脱衣室、収納)		
躯体の安全性	耐震診断ランク 未診断	避難の安全性	問題あり(土砂災害警戒区域)

■周辺状況	
用途地域等	第一種中高層住居専用地域(100/50)
立地性	【交通】JR富士宮駅 2,700m、バス停 100m 【教育】富士見小 700m、富士根南中 2,400m



■敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 5,062.00 m²

延べ面積: 980.60 m²

駐車場: 無

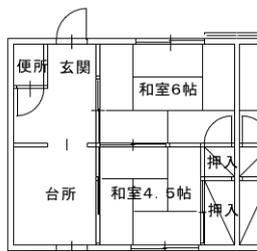
前面道路幅員: 4~6m

特記 前面道路からGLが低く、敷地内にも高低差がある。川沿いの遊歩道に隣接している。各戸に庭がある

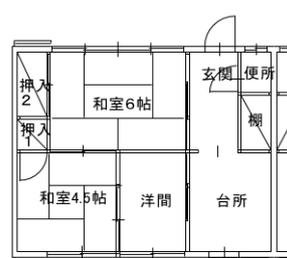


■間取り (1/200)

タイプ 2K (31.0 m²) 2DK (36.0 m²)



2K



2DK

02. 万野

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A棟	RC/4F	2016(H28)	3	32	2	2K,2DK,3LDK	
B棟	RC/5F	2018(H30)	1	30	3	2K,2DK	
C棟	RC/5F	2020(R2)	-	45	-	2K,2DK,3LDK,2DKH	建設中
D棟	RC/5F	2022(R4)	-	45	-	2K,2DK,3LDK,2DKH	予定
E棟	RC/4F	2024(R6)	-	32	-	2K,2DK,3LDK	予定
集会所	S/平屋	2022(R4)	-	-	-	155.2㎡	予定
合計 (将来値)	-	-	-	62戸 (176戸)	5戸	-	

■応募倍率

	H28	H29	H30	H31					合計	■家賃	
募集	14	0	16	0					30	一般世帯	18,200~62,900円
応募	19	0	52	0					71	近傍同種 (加算前)	59,100~101,400円
倍率	1.4	0	3.3	0					2.4		

■主な仕上げ・設備

屋根	コンクリート下地(内断熱)、カラーステンレス葺き
外壁/外部建具	コンクリート下地(内断熱)、防水型複層塗材仕上、一部タイル貼/アルミサッシ、鋼製断熱ドア
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式、下水道/ガス給湯器/都市ガス・プロパンガス
浴室/便所/EV	ユニットバス/水洗/EV 有り

■居住性・安全性

居住性 (問題無○有×非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 ○その他		
躯体の安全性	耐震診断ランク Ib	避難の安全性	問題無し

■周辺状況

用途地域等	第一種中高層住居専用地域(100/60)
立地性	【交通】JR 富士宮駅 4,000m、バス停 200m 【教育】大富士小 1,000m、大富士中 1,300m



■敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 17,481.48 m ² (道路を除く)	延べ面積: 6,039.36 m ²	駐車場: 無	前面道路幅員: 3~4m
特記	各戸に庭がある		



■間取り (1/200)

タイプ | 2K(66.0 m²) 2DK(75.1 m²) 3DK(90.1 m²) 4DK(101.8 m²) 2DK-H(90.1 m²)



03. 栗倉 (K-L 棟) 04. 栗倉 (A-J 棟)

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A	RC/5F	1974(S49)	45	30	4	3DK	外壁(S60,H23)、屋上(H2,H23)、受水槽(H11)、給水管(H26)
B	RC/5F	1975(S50)	44	30	4	3DK	外壁(S62,H28)、屋上(H2,H28)、受水槽(H11)、給水管(H26)
C	RC/5F	1973(S48)	46	20	1	3DK	外壁(S59,H21)、屋上(H2,21)、受水槽(H11)、給水管(H26)
D	RC/5F	1978(S53)	41	20	1	3DK	外壁・屋上(H6)、受水槽(H10)、給水管(H29)
E	RC/5F	1980(S55)	39	20	4	3DK	外壁・屋上(H8)、受水槽(H10)、給水管(H29)
F	RC/5F	1977(S52)	42	20	3	3DK	外壁・屋上(H5)、受水槽(H10)、給水管(H29)
G	RC/5F	1979(S54)	40	20	2	3DK	外壁・屋上(H7)、受水槽(H10)、給水管(H29)
H	RC/4F	1972(S47)	47	16	6	3DK	外壁(S60,H25)、屋上(S62,H10,H25)、受水槽(H7)、給水管(H27)
I	RC/4F	1972(S47)	47	16	4	3DK	外壁(S58,H25)、屋上(S61,H10,H25)、受水槽(H7)、給水管(H27)
J	RC/5F	1976(S51)	43	20	3	3DK	外壁(H4,R2)、屋上(H4,H16,R2)、受水槽(H11)、給水管(H26)
合計	-	S47-S55	39-47年	212戸	32戸	-	
K(1-5)	PC/2F	1972(S47)	47	22	4	2DK	外壁 K1(S58)、屋上(H20)
L(1-3)	PC/2F	1972(S47)	47	16	4	2DK	外壁(H3,4)、屋上(H20)
合計	-	S47	47年	38戸	8戸	-	
集会所	RC/平屋	1976(S51)	43年	-	-	94.35㎡	耐震(H24)

■応募倍率 (左:A-J、右:K,L)

■家賃 上:A-J、下:K-L

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	一般世帯	円
募集	12	13	14	14	1	1	4	2	2	63	0	1	0	3	6	1	2	0	0	13	近傍同種(加算前)	11,100~34,100円
応募	10	19	23	18	1	4	12	1	5	93	0	2	0	9	9	0	4	0	0	24	一般世帯	円
倍率	0.8	1.5	1.6	1.3	1.0	4.0	3.0	0.5	2.5	1.5	0.0	2.0	0.0	3.0	1.5	0.0	2.0	0.0	0.0	1.8	近傍同種(加算前)	11,100~34,100円

■主な仕上げ・設備

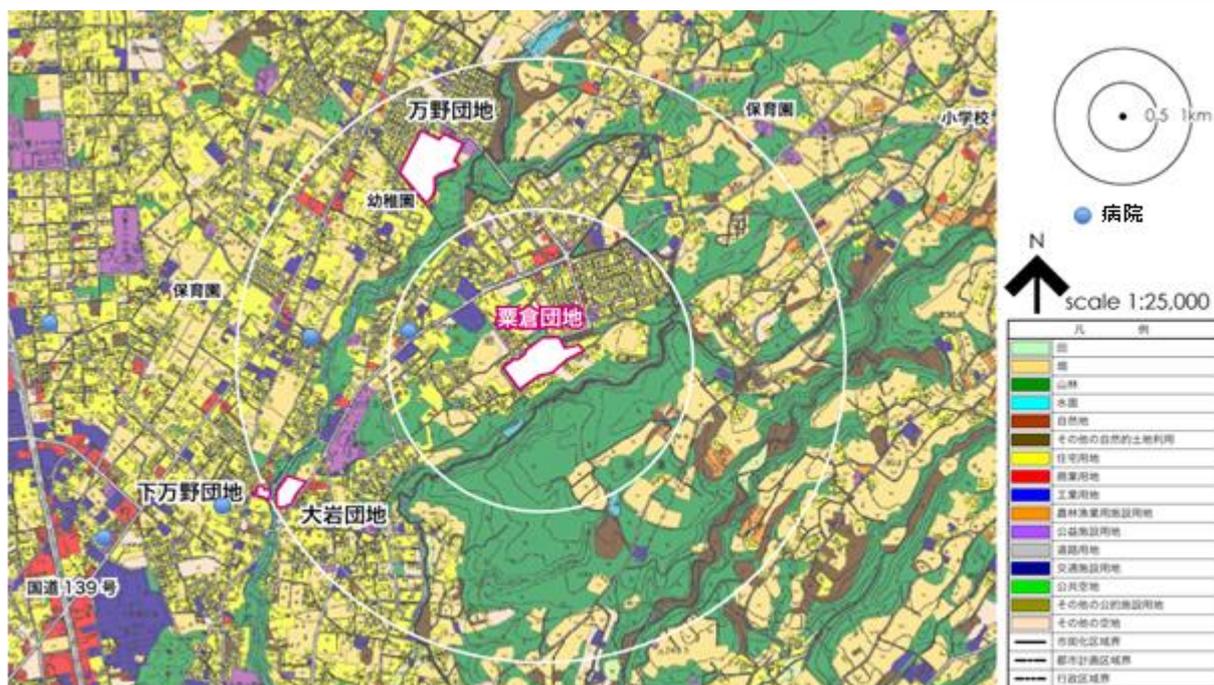
屋根	【A-J】コンクリート下地(C棟のみ断熱)、塩ビシート防水 【K-L】PC板、塩ビシート防水
外壁/外部建具	【D-G】モルタル刷毛引き、リシン吹付、【A-C、H-J】防水複層塗材仕上 【K-L】PC板、吹付/アルミ・ステンレス・スチールサッシ
給排水/給湯/ガス	【A-J】ポンプ直送方式 【K-L】水道直結直圧方式、下水道/【A-J】持込【K-L】ガス給湯器/LPG
浴室/便所/EV	浴槽・風呂釜持込/水洗/EV無し

■居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×、非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ×給湯器(A-J) ○住戸内部高齢化対応 ○共用部高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 ×その他(A-J結露カビ、H・I・K・L洗面室)		
躯体の安全性	耐震診断ランク Ib (集会所 Ib)	避難の安全性	問題なし

■周辺状況

用途地域等	第一種中高層住居専用地域(150/60)
立地性	【交通】JR富士宮駅 3,500m、バス停 0m 【教育】富士根北小 1,500m、富士根北中 1,700m



■敷地状況 (1/500)

敷地面積: 23,720.56 m²

延べ面積: 15,142.06 m²

駐車場: 敷地外

前面道路幅員: 4~6m

特記

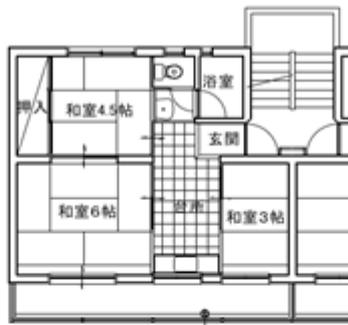


■間取り (1/200)

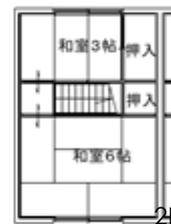
タイプ | 2DK(39.5、42.7 m²) 3DK(41.3、41.6、49.7、51.7、52.6、58.0 m²)



3DK



3DK



2F



2F



3DK



3DK

2DK



2DK



1F

05. 富士見ヶ丘

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A	RC/3F	1981(S56)	38	12	0	3DK	外壁・屋上(H21)、給水管(R2)
B	RC/3F	1983(S58)	36	12	1	3DK	外壁・屋根(H21)、給水管(R2)
C	RC/3F	1982(S57)	37	12	0	3DK	外壁・屋根(H21)、給水管(R2)
D	RC/3F	1985(S60)	34	18	1	3DK	外壁・屋根(H22)、給水管(R2)
E	RC/3F	1984(S59)	35	18	1	3DK	外壁・屋根(H22)、給水管(R2)
集会所	RC/平屋	1982(S57)	37	-	-	185.44 m ²	外壁・屋根(H22)
合計	-	S56-S60	34-38年	72戸	3戸	-	-

■応募倍率

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	■家賃	
	募集	7	1	2	1	1	3	4	3	1	23	一般世帯
応募	24	5	15	4	5	3	9	5	1	71	近傍同種 (加算前)	42,300~43,700円
倍率	3.4	5.0	7.5	4.0	5.0	1.0	2.3	1.7	1.0	3.1		

■主な仕上げ・設備

屋根	コンクリート下地、【A棟】塩ビシート防水【B-E】アスファルトシングル葺き
外壁/外部建具	モルタル刷毛引き、防水型複層塗材仕上/アルミサッシ、ステンレスサッシ、スチールドア
給排水/給湯/ガス	高置水槽方式・下水道/給湯器持込み/LPG
浴室/便所/EV	浴槽風呂釜持込み/水洗/EV無し

■居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×、非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ×給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 ×その他(結露カビ)		
躯体の安全性	耐震診断ランク Ib (集会所 Ia)	避難の安全性	問題無し

■周辺状況

用途地域等	第二種中高層住居専用地域(150/60)
立地性	【交通】JR 富士宮駅 1,600m、バス停 100m 【教育】富士見小 400m、富士宮第一中 1,200m



■敷地状況 (1/1,000)

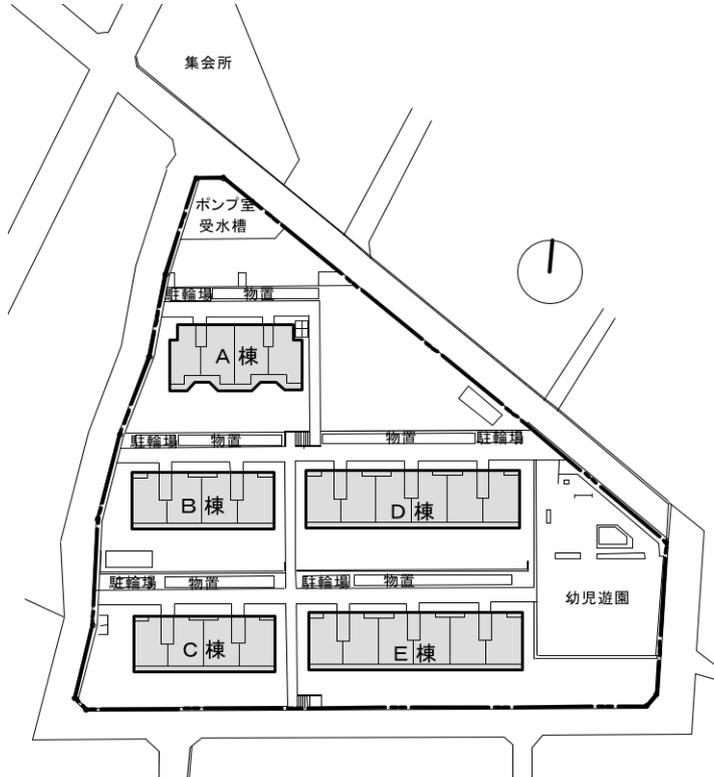
敷地面積: 8,427.06 m²

延べ面積: 5,672.55 m²

駐車場: 50台(順番待ち)

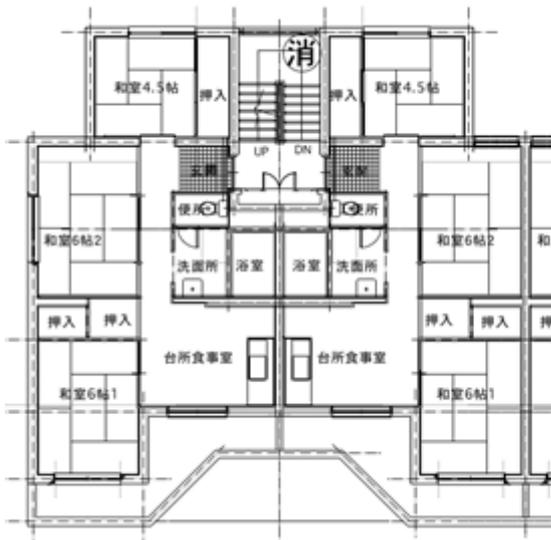
前面道路幅員: 4~6m

特記



■間取り (1/200)

タイプ 3DK (59.7 m²、62.7 m²)



3DK



3DK

06. 月の輪

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A	RC/4F	1986(S61)	33	16	1	3DK	外壁・屋上(H26)
B	RC/4F	1987(S62)	32	16	4	3DK	外壁・屋上(H26)
C	RC/4F	1988(S63)	31	24	1	3DK	外壁・屋上(H23)
D	RC/4F	1988(S63)	31	24	0	3DK	外壁・屋上(H28)
E	RC/4F	1990(H2)	29	16	0	3DK	外壁・屋上(H29)
集会所	RC/平屋	1990(H2)	29	-	-	149.90㎡	外壁・屋上(H29)
合計	-	S61-H2	29-33年	96戸	6戸	-	

■応募倍率

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	■家賃	
募集	5	7	11	14	14	11	10	8	2	82	一般世帯	20,200～43,200円
応募	14	15	7	11	11	3	4	6	2	73	近傍同種 (加算前)	39,700～46,700円
倍率	2.8	2.1	0.6	0.8	0.8	0.3	0.4	0.8	1.0	0.9		

■主な仕上げ・設備

屋根	コンクリート下地、アスファルトシングル葺き
外壁/外部建具	コンクリート打放し、防水型複層塗材仕上/アルミサッシ、ステンレスサッシ、スチールドア
給排水/給湯/ガス	高置水槽方式、下水道/ガス給湯器/LPG
浴室/便所/EV	ユニットバス/水洗/EV 無し

■居住性・安全性

居住性 (問題無○有×非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 ×その他(結露カビ)		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b (集会所 I a)	避難の安全性	問題無し

■周辺状況

用途地域等	第一種中高層住居専用地域(150/60)
立地性	【交通】JR 富士宮駅・源道寺駅 1,500m、バス停 400m 【教育】黒田小 200m、富士宮第一中 3,000m



■敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 10,247.44 ㎡

延べ面積: 7,571.10 ㎡

駐車場: 1 台/戸

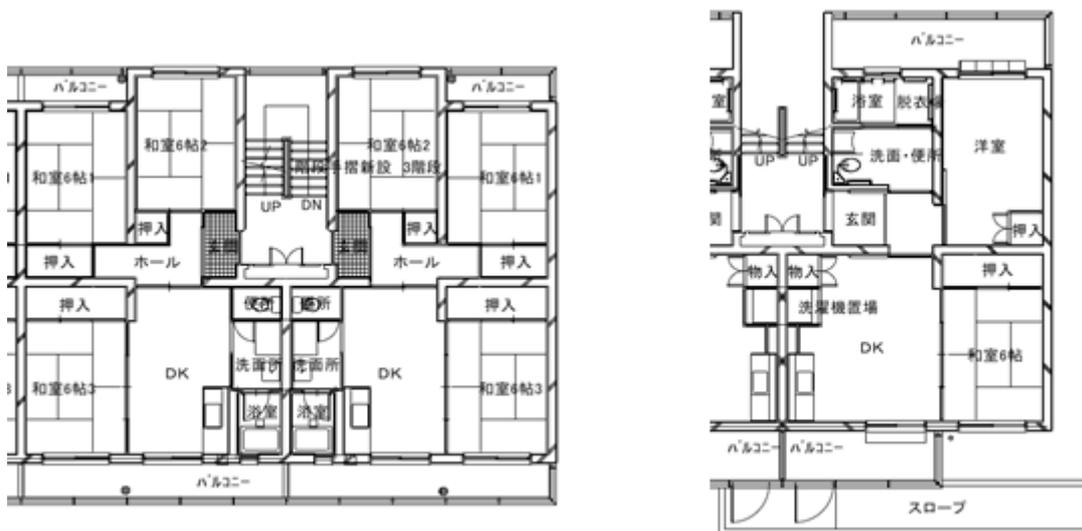
前面道路幅員: 4~6m

特記 敷地内には植栽が多く緑豊かだが、管理が難しくなっている。南東側隣地に大きな林あり。



■間取り (1/200)

タイプ 3DK (60.2, 62.8 ㎡)



3DK

3DK

3DK(車椅子対応:B棟、全2戸)

07. 小泉

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
-	RC/3F	1992(H4)	27	13	0	1DK,2DK, 3LDK	外壁・屋上(H30)

■応募倍率

■家賃

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計		
募集	1	1	0	1	0	0	0	2	0	5	一般世帯	13,800~47,900 円
応募	2	3	0	5	0	0	0	6	0	16	近傍同種 (加算前)	39,800~70,300 円
倍率	2.0	3.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	3.0	0.0	3.2		

■主な仕上げ・設備

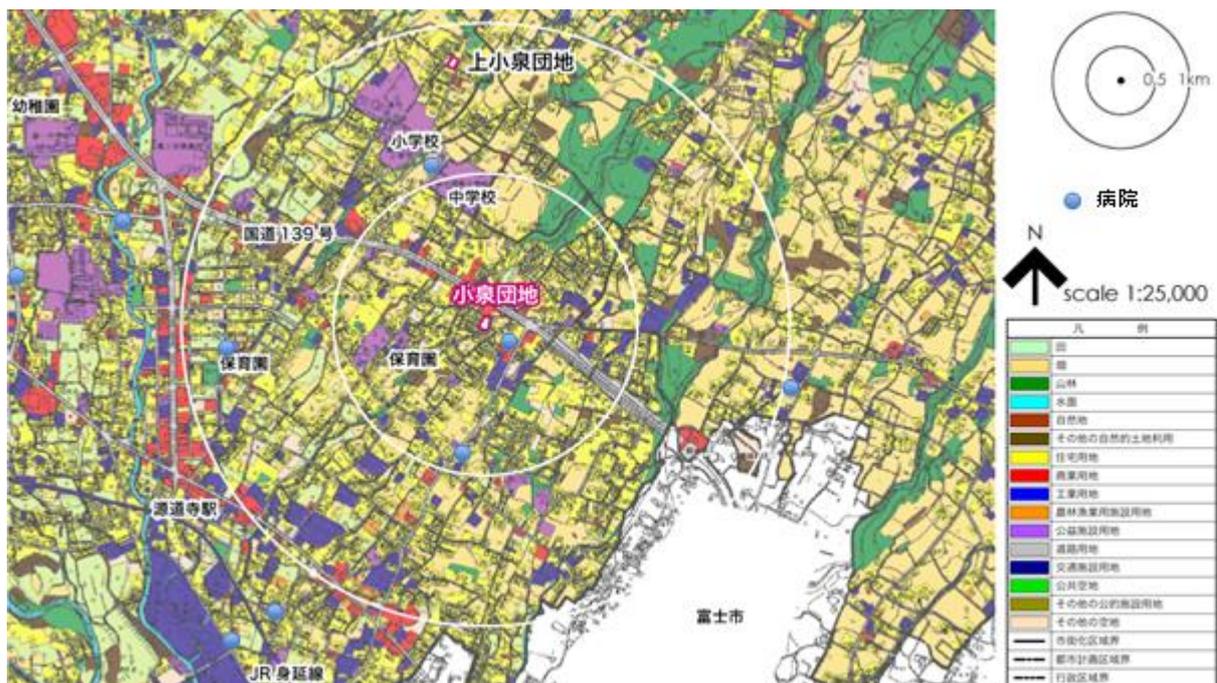
屋根	コンクリート下地、アスファルトシングル葺き
外壁/外部建具	コンクリート打ち出し、防水型複層塗材仕上/アルミサッシ、スチールドア
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式、合併浄化槽/ガス給湯器/LPG
浴室/便所/EV	ユニットバス/水洗/EV 無し

■居住性・安全性

居住性 (問題無○有×非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ×その他(結露カビ)		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b	避難の安全性	問題無し

■周辺状況

用途地域等	第一種住居地域(200/60)、近隣商業地域(200/80)
立地性	【交通】JR 源道寺駅 1,300m、バス停 200m 【教育】富士根南小 600m、富士根南中 300m



■敷地状況 (1/1,000)

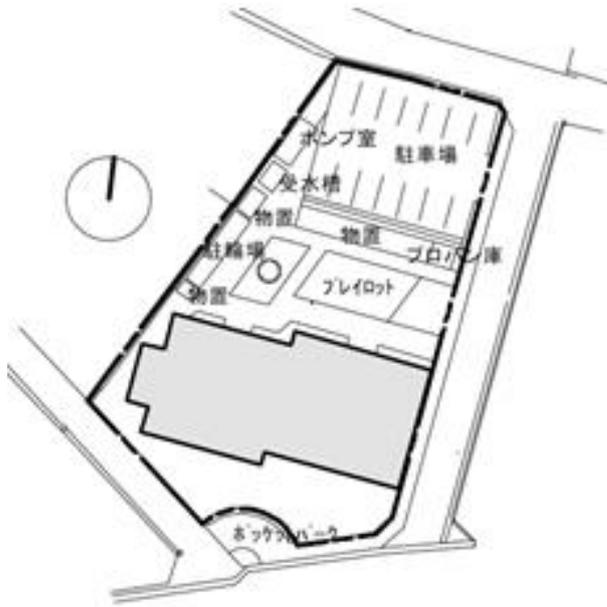
敷地面積: 1,367.94 m²

延べ面積: 958.22 m²

駐車場: 1台/戸

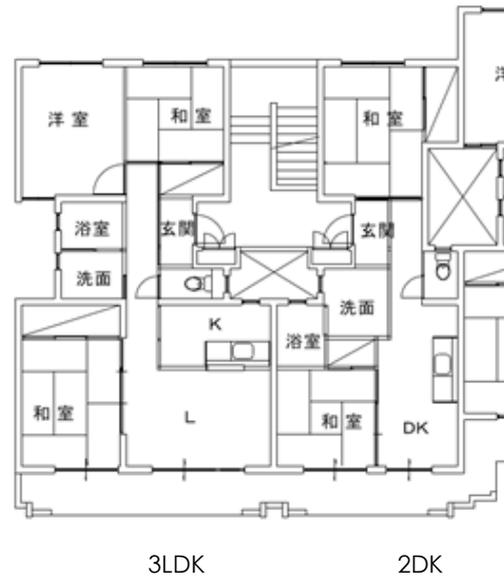
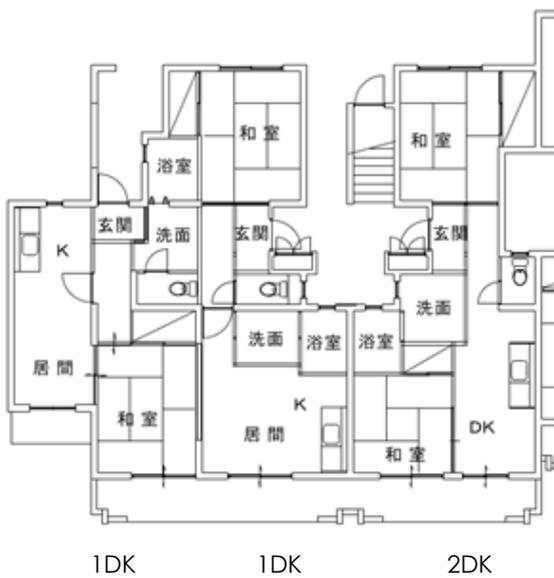
前面道路幅員: 4~6m

特記



■間取り (1/200)

タイプ 1DK(38.0、39.2 m²) 2DK(46.0 m²) 3LDK(67.3 m²)



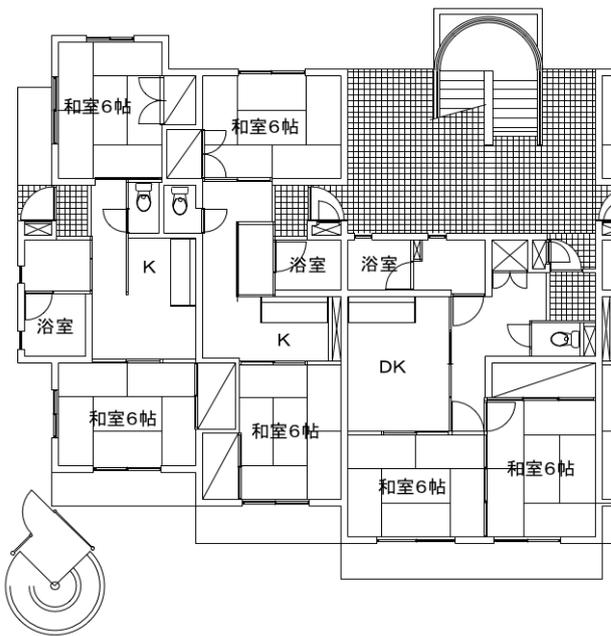
■敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 1,223.12 ㎡	延べ面積: 707.60 ㎡	駐車場: 1 台/戸	前面道路幅員: 4~6m
特記			



■間取り (1/200)

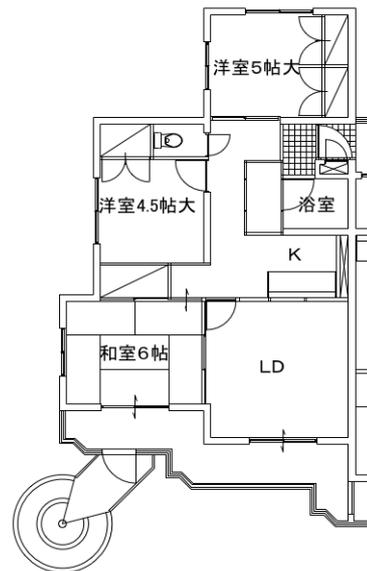
タイプ	2K (43.0、44.5 ㎡) 2DK (52.3 ㎡) 3LDK (66.7、69.3 ㎡)
-----	--



2K

2K

2DK



3LDK

09. 下万野

■住棟別データ							
棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
-	RC/3F	1994(H6)	25	14	1	2K,2DK, 3LDK	外壁・屋上(R2)

■応募倍率											■家賃	
	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	一般世帯	17,400~51,300 円
募集	2	0	1	0	1	3	2	0	0	9	近傍同種 (加算前)	57,700~87,500 円
応募	7	0	13	0	3	5	2	0	0	30		
倍率	3.5	0.0	13.0	0.0	3.0	1.7	1.0	0.0	0.0	3.3		

■主な仕上げ・設備	
屋根	コンクリート下地、アスファルトシングル葺き(1階屋根:塩ビシート防水)
外壁/外部建具	コンクリート下地、防水型複層塗材仕上/アルミサッシ、スチールドア
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式、下水道/ガス給湯器/都市ガス
浴室/便所/EV	ユニットバス/水洗/EV 無し

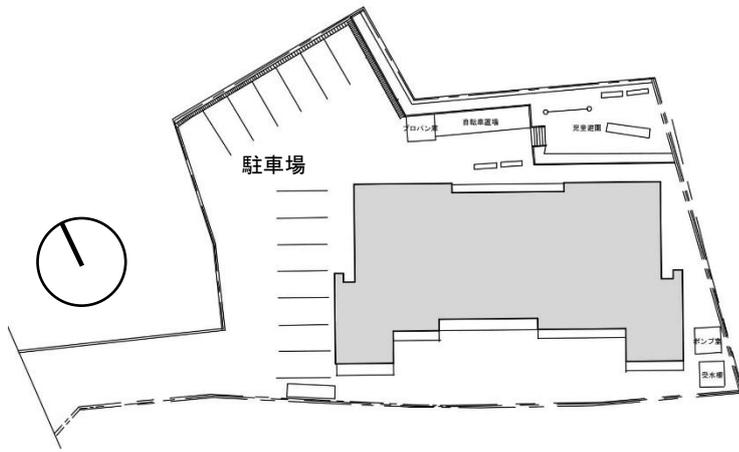
■居住性・安全性			
居住性 (問題無○有×、非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ×その他(結露カビ、台所)		
躯体の安全性	耐震診断ランク I b	避難の安全性	問題無し

■周辺状況	
用途地域等	第一種低層住居専用地域(80/50)
立地性	【交通】JR 富士宮駅 2,700m、バス停 300m 【教育】大富士小 850m、大富士中 1,300m



■敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 1,304.84 m ²	延べ面積: 990.84 m ²	駐車場: 1台/戸	前面道路幅員: 4m
特記 アンケートでは駐車スペースに対する不満度が高い。			



■間取り (1/200)

タイプ	2K(46.6、46.7 m ²) 2DK(53.0 m ²) 3LDK(66.0、70.0 m ²)
-----	---



10. 白尾

■住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A	RC/3F	1998(H10)	21	13	0	2K,2DK,4DK	
B	RC/3F	1999(H11)	20	13	0	2K,2DK,3DK	
C	RC/3F	2001(H13)	18	13	0	2K,2DK,3DK	
D	RC/3F	1997(H9)	22	19	1	2K,2DK,3DK	
E	RC/3F	2000(H12)	19	13	1	2K,2DK,3DK	
F	RC/3F	1999(H11)	20	19	1	2K,2DK,3DK	
G	RC/4F	2003(H15)	16	16	0	1DK,2DK,3DK	
H	RC/4F	2005(H17)	14	16	0	1DK,2DK,3DK	
I	RC/4F	2010(H22)	9	20	0	1DK,2DK,3DK	
集会所	RC/平屋	2000(H12)	19	-	-	70.00 m ²	
合計	-	H9-H22	9-22年	142戸	3戸	-	

■応募倍率

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	■家賃	
募集	10	12	7	9	19	18	8	9	3	95	一般世帯	15,500~59,900円
応募	73	86	32	39	45	34	27	35	5	376	近傍同種 (加算前)	39,200~100,300円
倍率	7.3	7.2	4.6	4.3	2.4	1.9	3.4	3.9	1.7	4.0		

■主な仕上げ・設備

屋根	コンクリート下地(内断熱)、アスファルトシングル葺き(棟:和瓦)
外壁/外部建具	コンクリート下地(内断熱)、複層仕上塗材吹付凹凸仕上げ/アルミサッシ、鋼製断熱ドア
給排水/給湯/ガス	ポンプ直送方式、下水道/ガス給湯器/都市ガス
浴室/便所/EV	ユニットバス/水洗/EV 有り(G,H,I棟)

■居住性・安全性

居住性 (問題無○,有×,非該当-)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部の高齢化対応 ○自転車置場 ○物置 ○ゴミ置場 ○集会所 ○児童遊園 ○その他		
躯体の安全性	耐震診断ランク Ib (集会所 Ia)	避難の安全性	問題無し

■周辺状況

用途地域等	第一種中高層住居専用地域(150/60)
立地性	【交通】JR 富士宮駅 1,500m、バス停 100m 【教育】黒田小 1,000m、富士宮第三中 1,000m



■敷地状況 (1/500)

敷地面積: 13,810.86 ㎡	延べ面積: 8,723.02 ㎡	駐車場: 1 台/戸	前面道路幅員: 10.5~12.5m
特記 敷地内に植栽が多く、また高台にあるため見晴らしも良く豊かな環境。			



■間取り (1/250)

タイプ 1DK(42.6 ㎡) 2K(40.7 ㎡) 2DK(48.4、49.7、52.3、54.5、74.8 ㎡) 3DK(65.7、74.4 ㎡) 4DK(79.2 ㎡)



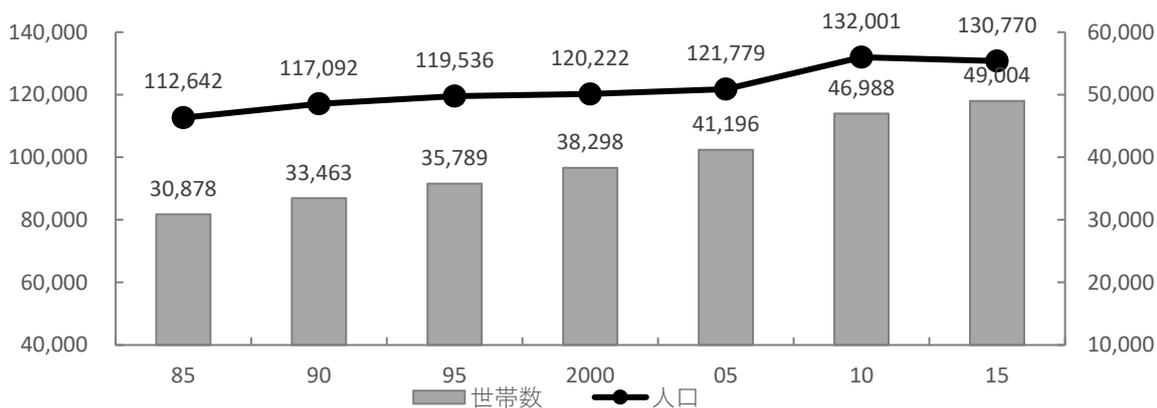
参考資料〈データ編〉

1 人口関連データ

①人口・世帯数

年	総人口 (人)	世帯数 (世帯)	年	総人口 (人)	世帯数 (世帯)
1985 (昭和 60)	112,642	30,878	2005 (平成 17)	121,779	41,196
1990 (平成 2)	117,092	33,463	2010 (平成 22)	132,001	46,988
1995 (平成 7)	119,536	35,789	2015 (平成 27)	130,770	49,004
2000 (平成 12)	120,222	38,298			

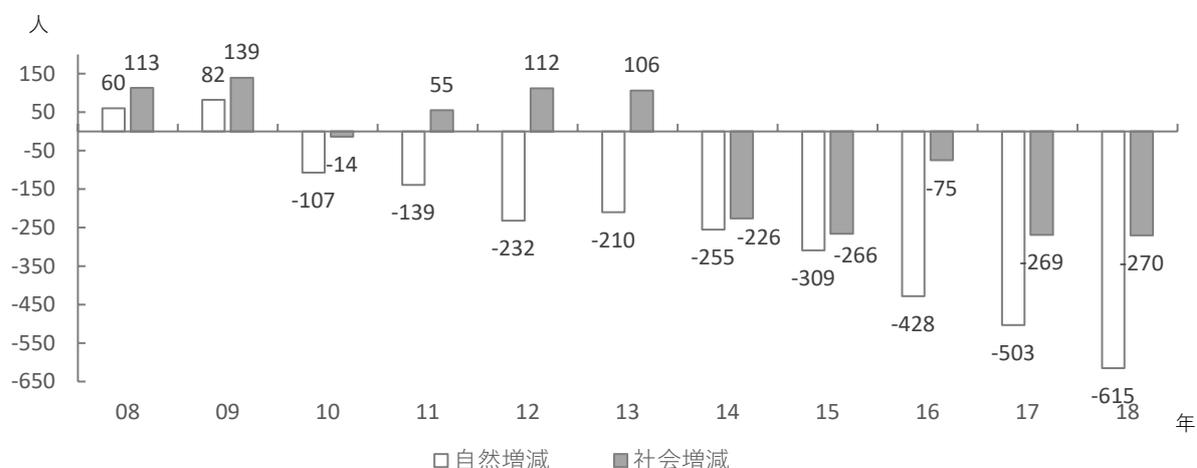
出典：国勢調査



②人口動態

年	自然増減 (人)	社会増減 (人)	年	自然増減 (人)	社会増減 (人)
2008 (平成 20)	60	113	2014 (平成 26)	-255	-226
2009 (平成 21)	82	139	2015 (平成 27)	-309	-266
2010 (平成 22)	-107	-14	2016 (平成 28)	-428	-75
2011 (平成 23)	-139	55	2017 (平成 29)	-503	-269
2012 (平成 24)	-232	112	2018 (平成 30)	-615	-270
2013 (平成 25)	-210	106			

出典：住民基本台帳 (2009年以前は旧富士宮市)

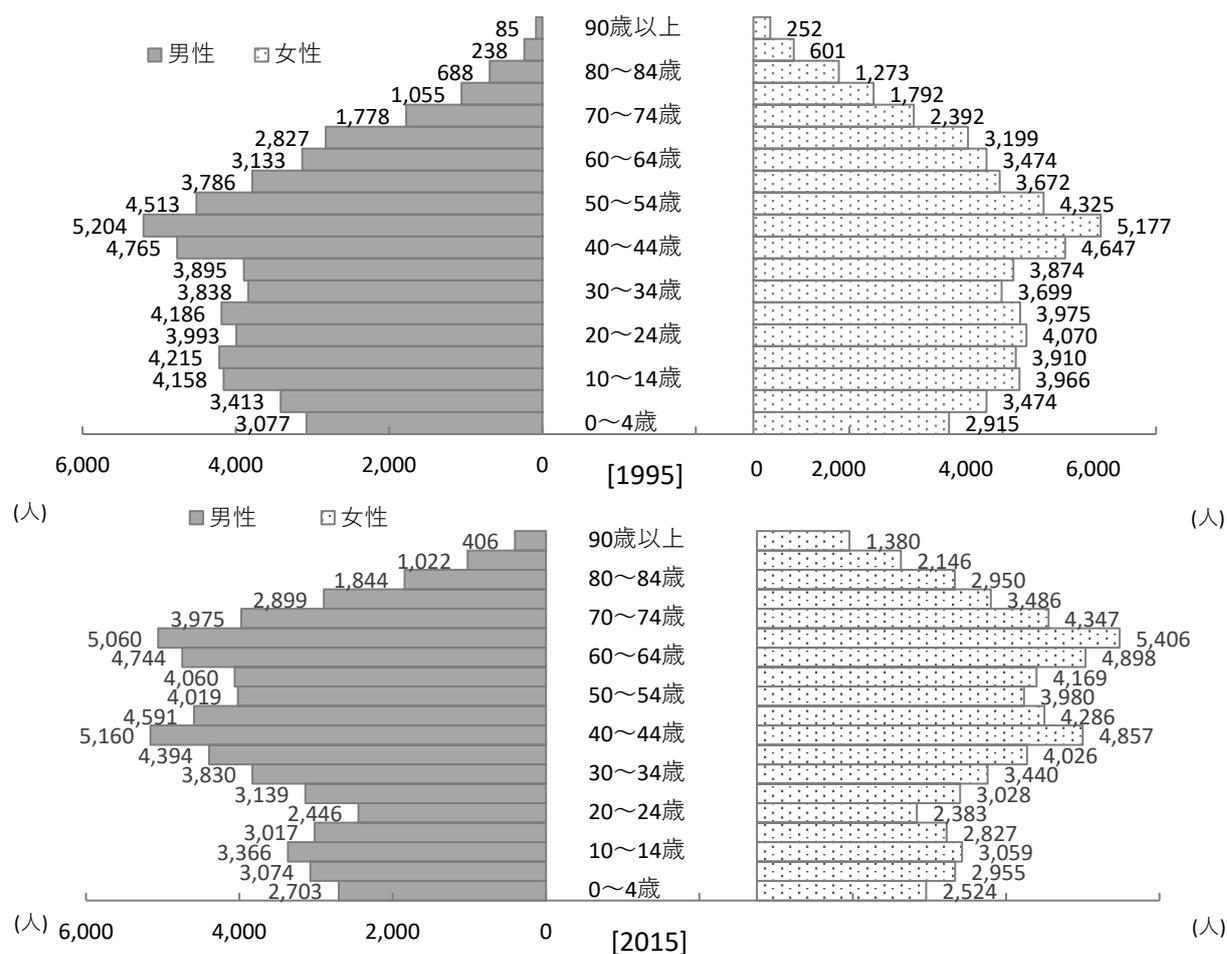


○2010年を境に、総人口は減少に転じています。自然減の数が社会減を上回る状態が続いています。一方、世帯数は、増加傾向にあります。

③男女別人口（5歳階級）

年齢 (歳)	1995（平成7）年		2015（平成27）年	
	男性（人）	女性（人）	男性（人）	女性（人）
0-4	3,077	2,915	2,703	2,524
5-9	3,413	3,474	3,074	2,955
10-14	4,158	3,966	3,366	3,059
15-19	4,215	3,910	3,017	2,827
20-24	3,993	4,070	2,446	2,383
25-29	4,186	3,975	3,139	3,028
30-34	3,838	3,699	3,830	3,440
35-39	3,895	3,874	4,394	4,026
40-44	4,765	4,647	5,160	4,857
45-49	5,204	5,177	4,591	4,286
50-54	4,513	4,325	4,019	3,980
55-59	3,786	3,672	4,060	4,169
60-64	3,133	3,474	4,744	4,898
65-69	2,827	3,199	5,060	5,406
70-74	1,778	2,392	3,975	4,347
75-79	1,055	1,792	2,899	3,486
80-84	688	1,273	1,844	2,950
85-89	238	601	1,022	2,146
90以上	85	252	406	1,380

出典：国勢調査

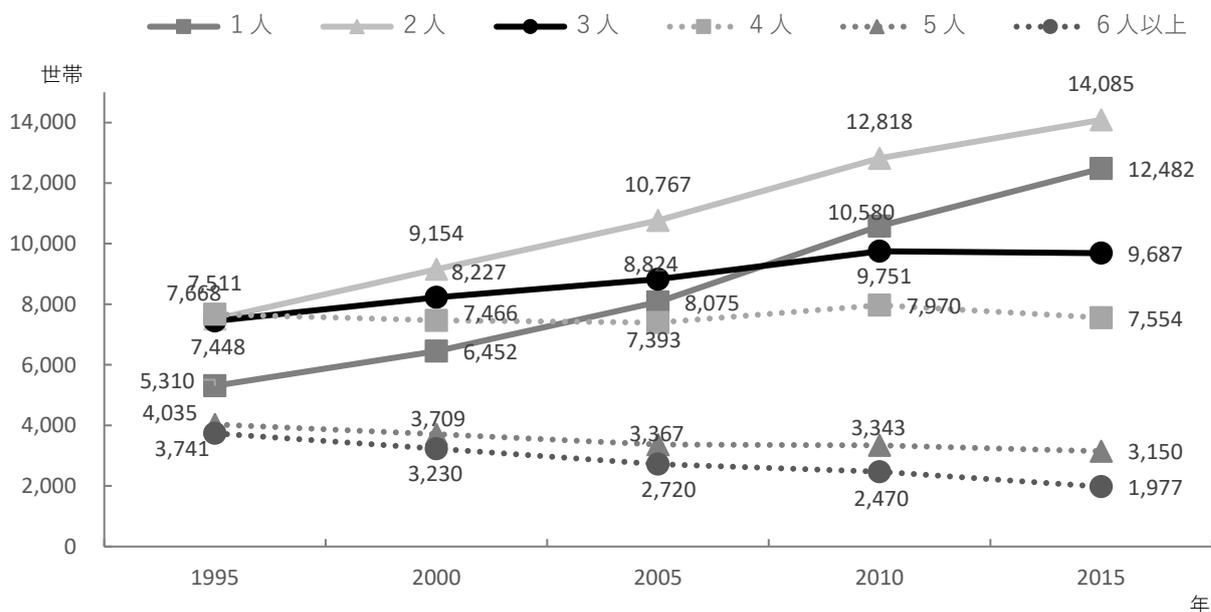


○20年間で、少子高齢化が進行しています。男女ともに、20～24歳の減少が大きく、進学や就職で転出していることがうかがえます。

④世帯人員別世帯数

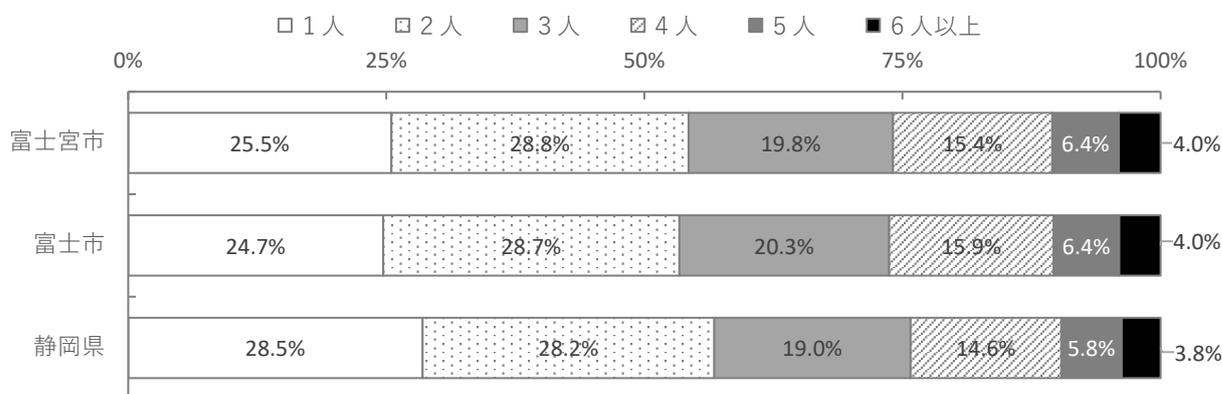
年	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
1995 (平成 7)	5,310	7,511	7,448	7,668	4,035	3,741
2000 (平成 12)	6,452	9,154	8,227	7,466	3,709	3,230
2005 (平成 17)	8,075	10,767	8,824	7,393	3,367	2,720
2010 (平成 22)	10,580	12,818	9,751	7,970	3,343	2,470
2015 (平成 27)	12,482	14,085	9,687	7,554	3,150	1,977
富士宮市	22,848	26,516	18,780	14,717	5,875	3,702
静岡県	407,224	403,238	271,484	208,421	83,256	53,826

出典：国勢調査



2015 (平成 27) 年	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
富士宮市	25.5%	28.8%	19.8%	15.4%	6.4%	4.0%
富士市	24.7%	28.7%	20.3%	15.9%	6.4%	4.0%
静岡県	28.5%	28.2%	19.0%	14.6%	5.8%	3.8%

出典：国勢調査

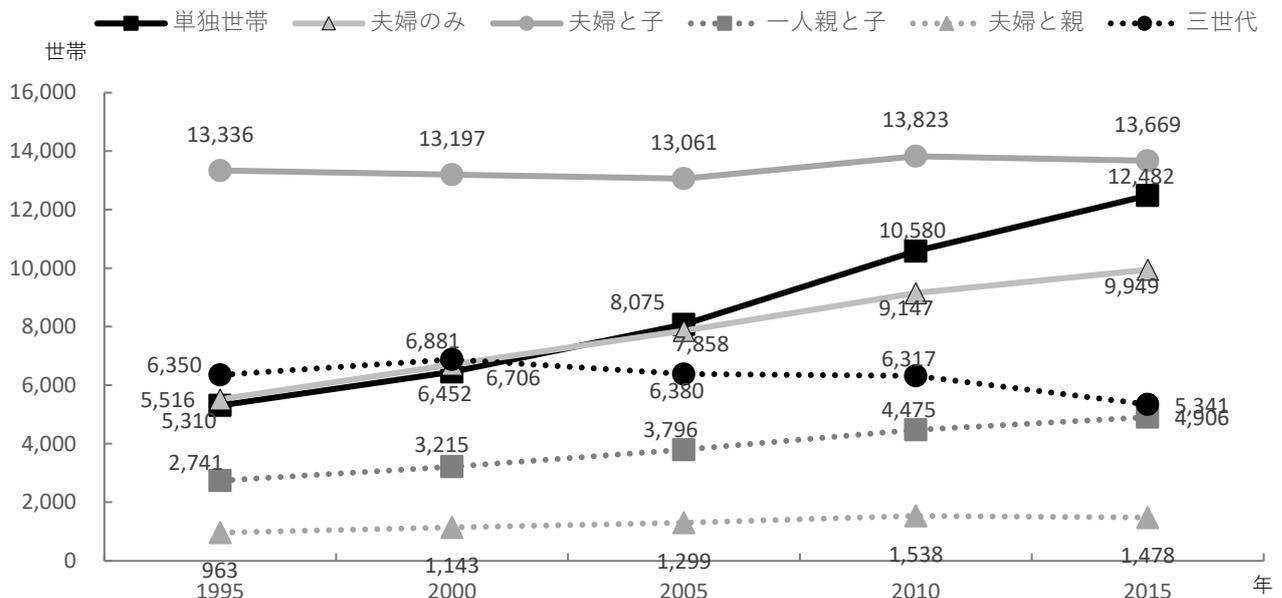


○世帯人員別世帯数の経年変化をみると、「1人」もしくは「2人」世帯が増えています。

⑤家族形態別世帯数

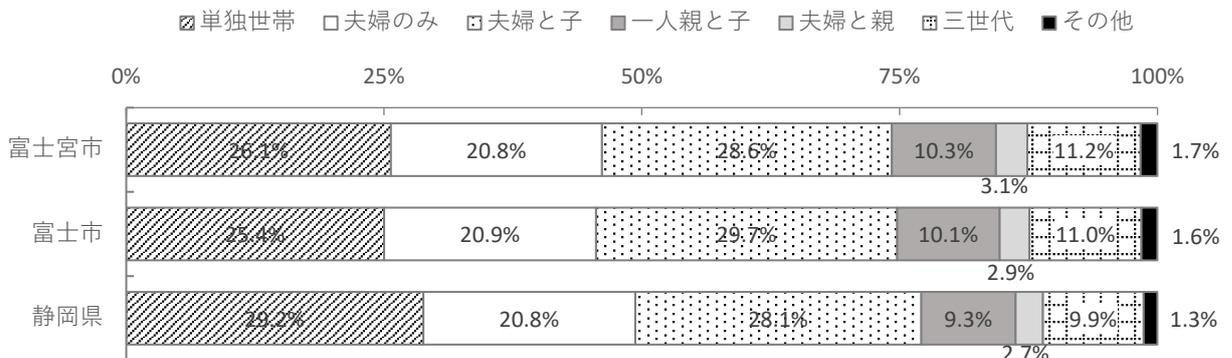
年	単独世帯	夫婦のみ	夫婦と子	一人親と子	夫婦と親	三世代	その他
1995 (平成 7)	5,310	5,516	13,336	2,741	963	6,350	
2000 (平成 12)	6,452	6,706	13,197	3,215	1,143	6,881	
2005 (平成 17)	8,075	7,858	13,061	3,796	1,299	6,380	
2010 (平成 22)	10,580	9,147	13,823	4,475	1,538	6,317	
2015 (平成 27)	12,482	9,949	13,669	4,906	1,478	5,341	790
富士市	22,848	18,754	26,667	9,070	2,643	9,910	1,413
静岡県	407,224	290,300	391,979	128,974	37,542	137,955	18,803

出典：国勢調査



2015 (平成 27) 年	単独世帯	夫婦のみ	夫婦と子	一人親と子	夫婦と親	三世代	その他
富士宮市	26.1%	20.8%	28.6%	10.3%	3.1%	11.2%	1.7%
富士市	25.4%	20.9%	29.7%	10.1%	2.9%	11.0%	1.6%
静岡県	29.2%	20.8%	28.1%	9.3%	2.7%	9.9%	1.3%

出典：国勢調査

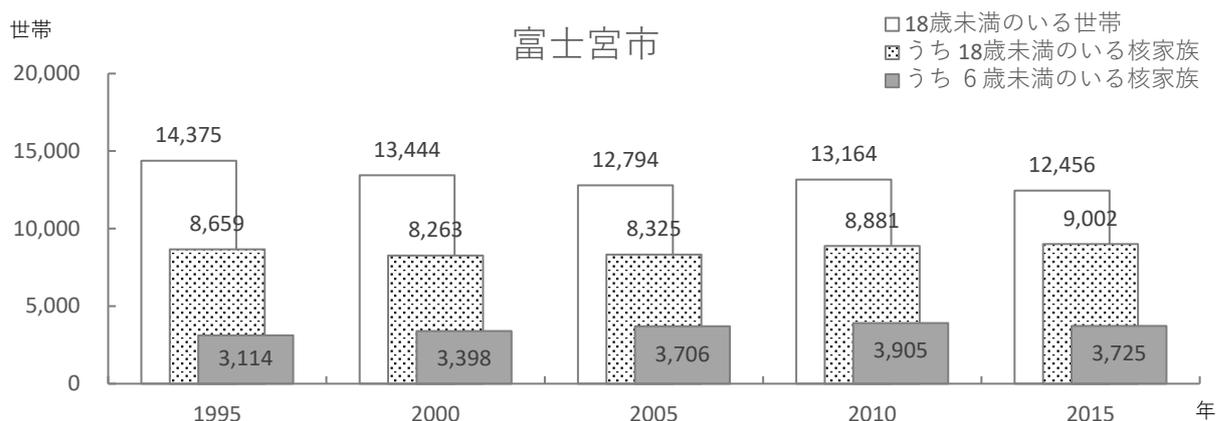


○「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」が増加傾向にあり、「三世代」は減少しています。2010年以降大きく減少しています。

⑥ファミリー世帯数

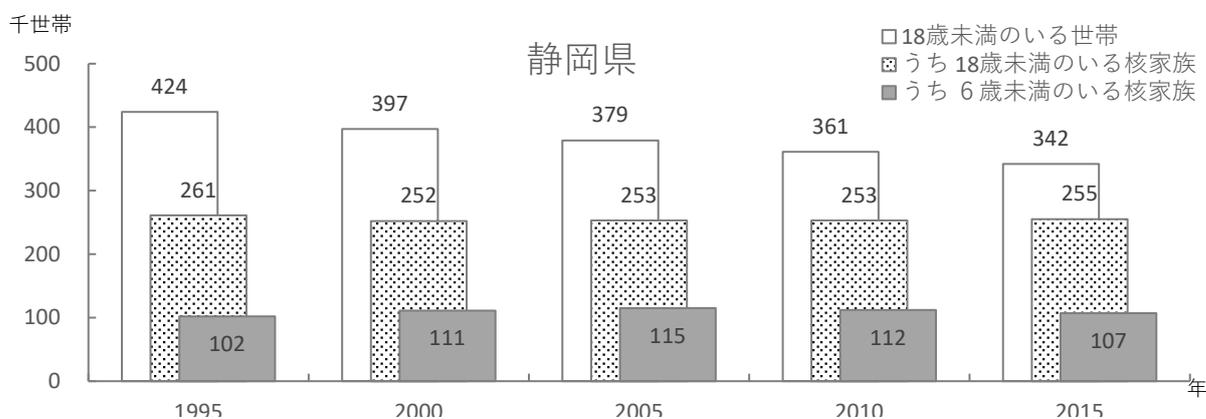
富士宮市	18歳未満のいる世帯（世帯）				
		うち18歳未満の いる核家族	割合	うち6歳未満の いる核家族	割合
1995（平成7）	14,375	8,659	60.2%	3,114	21.7%
2000（平成12）	13,444	8,263	61.5%	3,398	25.3%
2005（平成17）	12,794	8,325	65.1%	3,706	29.0%
2010（平成22）	13,164	8,881	67.5%	3,905	29.7%
2015（平成27）	12,456	9,002	72.3%	3,725	29.9%

出典：国勢調査



静岡県	18歳未満のいる世帯（千世帯）				
		うち18歳未満の いる核家族	割合	うち6歳未満の いる核家族	割合
1995（平成7）	424	261	61.6%	102	24.1%
2000（平成12）	397	252	63.5%	111	28.0%
2005（平成17）	379	253	66.8%	115	30.3%
2010（平成22）	361	253	70.1%	112	31.0%
2015（平成27）	342	255	74.6%	107	31.3%

出典：国勢調査

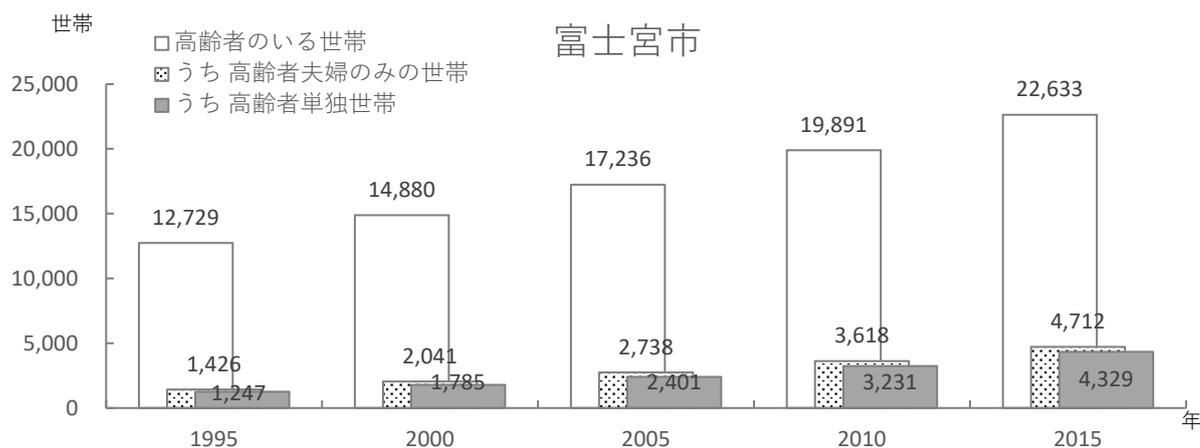


○「18歳未満のいる世帯」は、1995年と比べると約2,000減少していますが、近年は横ばい状態が続いています。静岡県の平均より低い水準となっています。

⑦高齢者（65歳以上）単身・夫婦世帯数

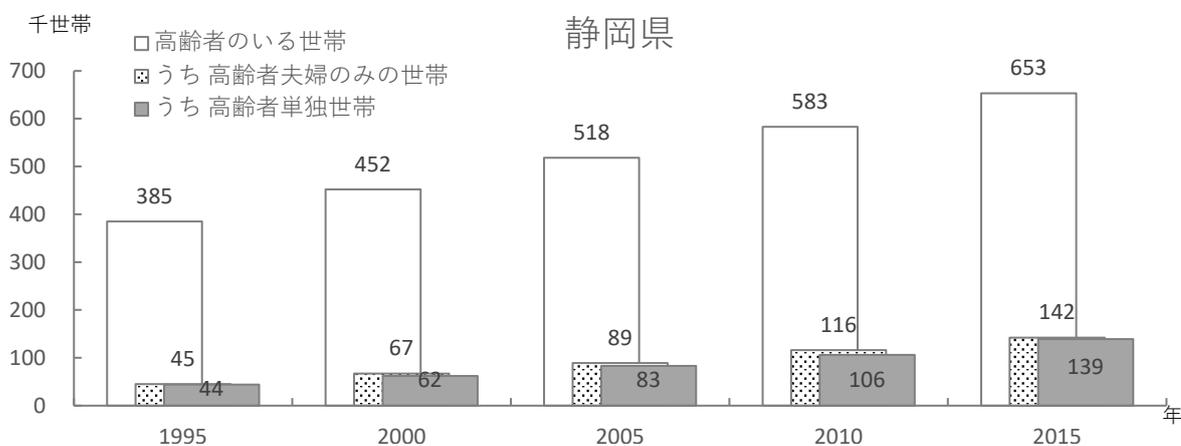
富士宮市	高齢者のいる世帯（世帯）			
	うち高齢者夫婦のみの世帯	割合	うち高齢者単身世帯	割合
1995（平成7）	12,729	11.2%	1,247	9.8%
2000（平成12）	14,880	13.7%	1,785	12.0%
2005（平成17）	17,236	15.9%	2,401	13.9%
2010（平成22）	19,891	18.2%	3,231	16.2%
2015（平成27）	22,633	20.8%	4,329	19.1%

出典：国勢調査



静岡県	高齢者のいる世帯（千世帯）			
	うち高齢者夫婦のみの世帯	割合	うち高齢者単身世帯	割合
1995（平成7）	385	11.7%	44	11.4%
2000（平成12）	452	14.8%	62	13.7%
2005（平成17）	518	17.2%	83	16.0%
2010（平成22）	583	19.9%	106	18.2%
2015（平成27）	653	21.7%	139	21.3%

出典：国勢調査



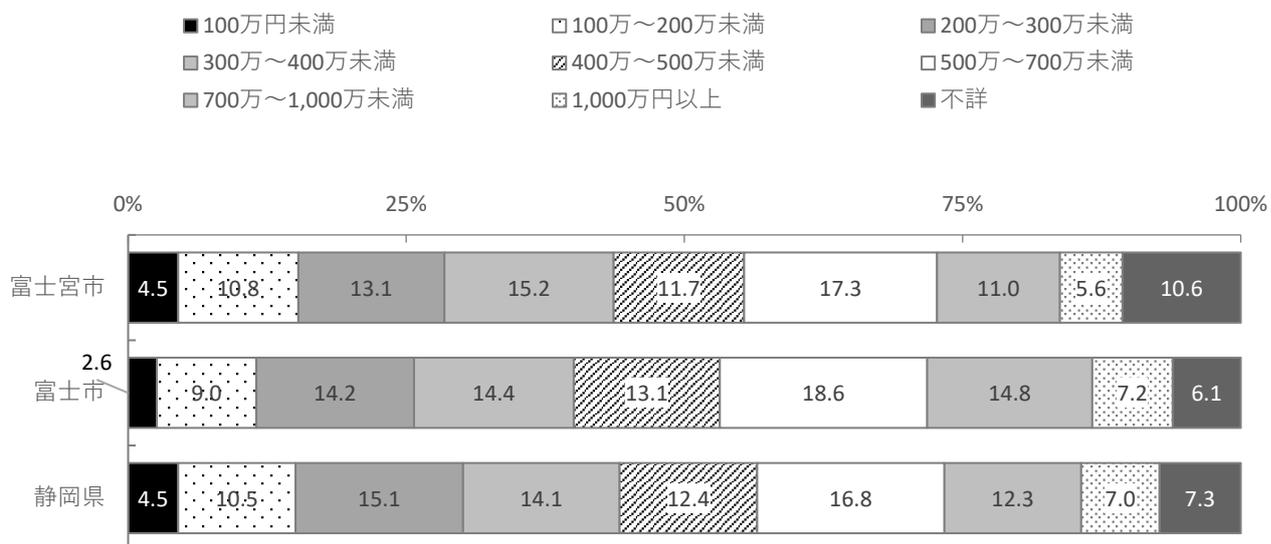
○「高齢者のいる世帯」は、1995年と比較すると約10,000増加しており、うち「夫婦のみの世帯」と「単身世帯」の占める割合はともに増加傾向にあります。

⑧世帯年収

■年収別世帯数割合比較

金額	富士宮市	割合	富士市	割合	静岡県	割合
100万円未満	2,190	4.5%	2,420	2.6%	64,600	4.5%
100万～200万未満	5,260	10.8%	8,410	9.0%	151,000	10.5%
200万～300万未満	6,390	13.1%	13,300	14.2%	215,600	15.1%
300万～400万未満	7,400	15.2%	13,470	14.4%	201,400	14.1%
400万～500万未満	5,710	11.7%	12,320	13.1%	177,000	12.4%
500万～700万未満	8,440	17.3%	17,500	18.6%	240,800	16.8%
700万～1,000万未満	5,370	11.0%	13,920	14.8%	176,000	12.3%
1,000万円以上	2,740	5.6%	6,790	7.2%	100,800	7.0%
不詳	5,170	10.6%	5,730	6.1%	104,500	7.3%
合計	48,670	100.0%	93,860	100.0%	1,431,700	100.0%

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計



○富士市と比較すると、年収300万円未満の世帯の割合が、やや多くなっていますが、静岡県の平均とほぼ同じ割合となっています。

■年収階層ごとの住宅所有関係別世帯数割合

金額	富士宮市		公営等借家		民営借家		給与住宅		その他	
	持ち家	割合(%)								
100万円未満	1,410	64.1	20	0.9	770	35.0	0	0.0	0	0.0
100万～200万未満	3,660	69.6	110	2.1	1,310	24.9	180	3.4	0	0.0
200万～300万未満	4,630	72.5	0	0.0	1,470	23.0	290	4.5	0	0.0
300万～400万未満	5,270	71.1	30	0.4	1,720	23.2	390	5.3	0	0.0
400万～500万未満	4,350	76.3	30	0.5	1,230	21.6	90	1.6	0	0.0
500万～700万未満	7,170	85.0	0	0.0	1,210	14.3	60	0.7	0	0.0
700万～1,000万未満	4,870	90.5	0	0.0	470	8.7	40	0.7	0	0.0
1,000万円以上	2,590	94.9	0	0.0	70	2.6	70	2.6	0	0.0
合計	33,950	-	190	-	8,250	-	1,120	-	0	-

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

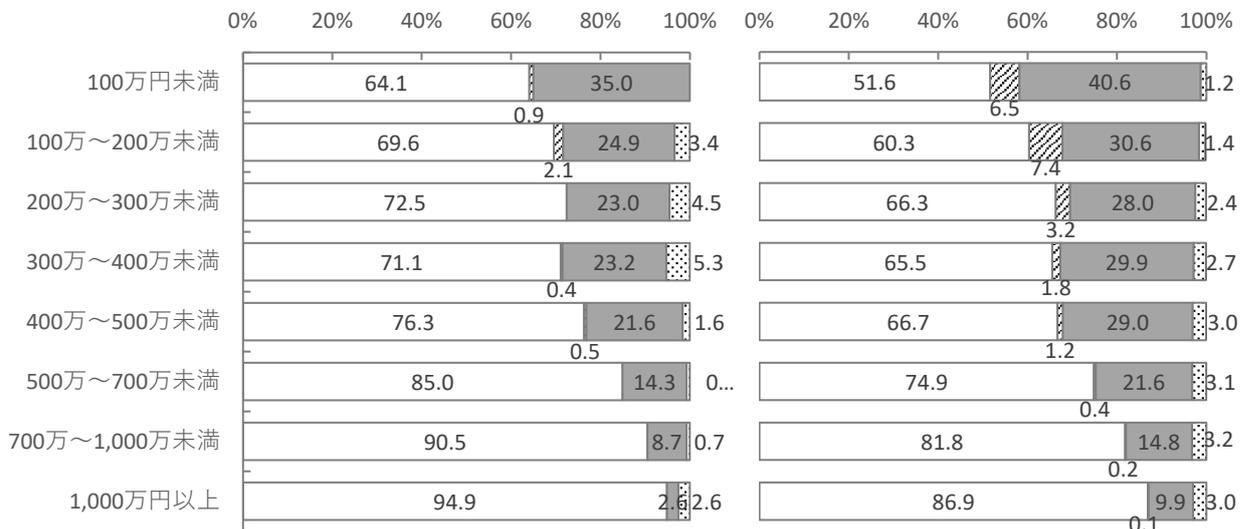
金額	静岡県		公営等借家		民営借家		給与住宅		その他	
	持ち家	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	
100万円未満	33,200	51.6	4,200	6.5	26,100	40.6	800	1.2	0	0.0
100万～200万未満	90,800	60.3	11,200	7.4	46,000	30.6	2,100	1.4	400	0.3
200万～300万未満	142,400	66.3	6,900	3.2	60,200	28.0	5,100	2.4	200	0.1
300万～400万未満	131,400	65.5	3,600	1.8	59,900	29.9	5,500	2.7	200	0.1
400万～500万未満	117,600	66.7	2,100	1.2	51,200	29.0	5,300	3.0	100	0.1
500万～700万未満	179,200	74.9	1,000	0.4	51,600	21.6	7,500	3.1	100	0.0
700万～1,000万未満	143,200	81.8	300	0.2	25,900	14.8	5,600	3.2	0	0.0
1,000万円以上	66,500	86.9	100	0.1	7,600	9.9	2,300	3.0	0	0.0
合計	904,300	-	29,400	-	328,500	-	34,200	-	1,000	-

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

富士宮市

静岡県

□持ち家 ■公営等借家 ■民営借家 □給与住宅 ■その他

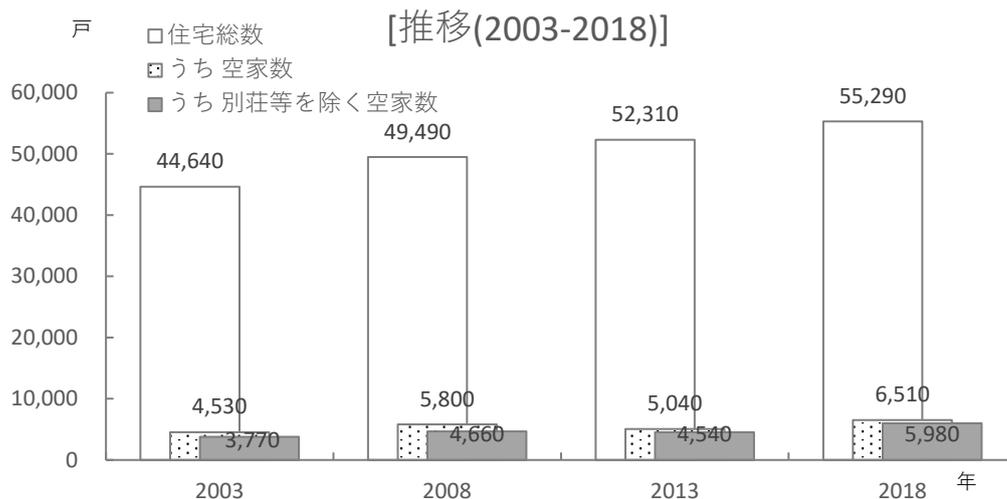


2. 住宅関連データ

①住宅戸数と空家戸数

	2003年	2008年	2013年	2018年
住宅総数	44,640	49,490	52,310	55,290
うち空家数	4,530	5,800	5,040	6,510
うち別荘等を除く空家数	3,770	4,660	4,540	5,980

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

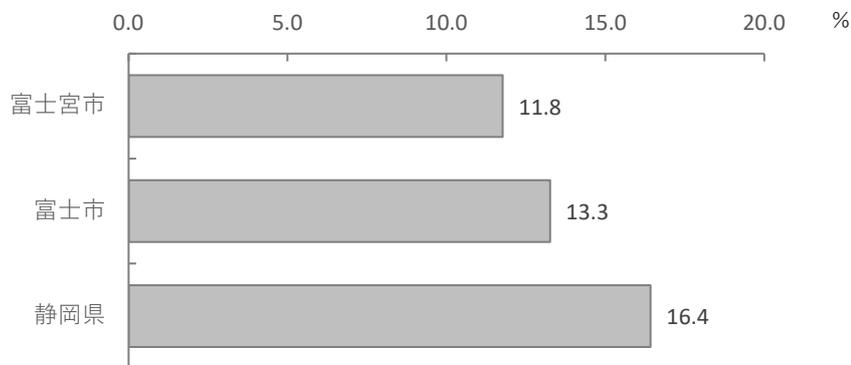


2018年	住宅総数(戸)	空家総数(戸)	空家割合
富士宮市	55,290	6,510	11.8%
富士市	108,640	14,410	13.3%
静岡県	1,714,700	281,600	16.4%

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

住宅総数に対する空家数割合(2018)

(別荘等を除く)

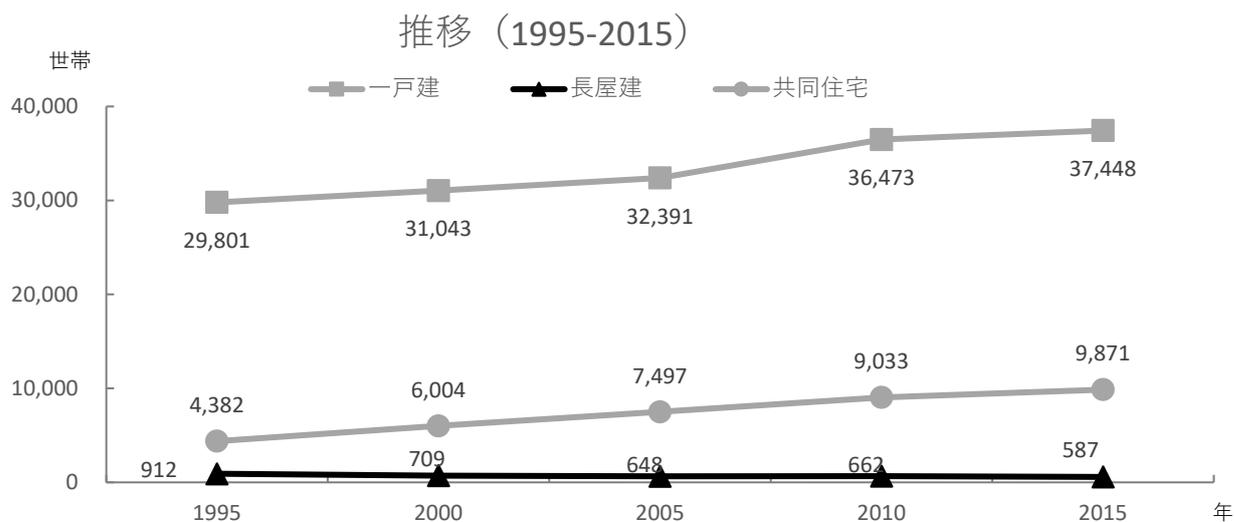


○「住宅総数」は増加傾向にありますが、同時に「空家数」も増えています。「空家割合」(空家率)は、富士市、静岡県に比べ低くなっています。

②住宅の建て方別世帯数

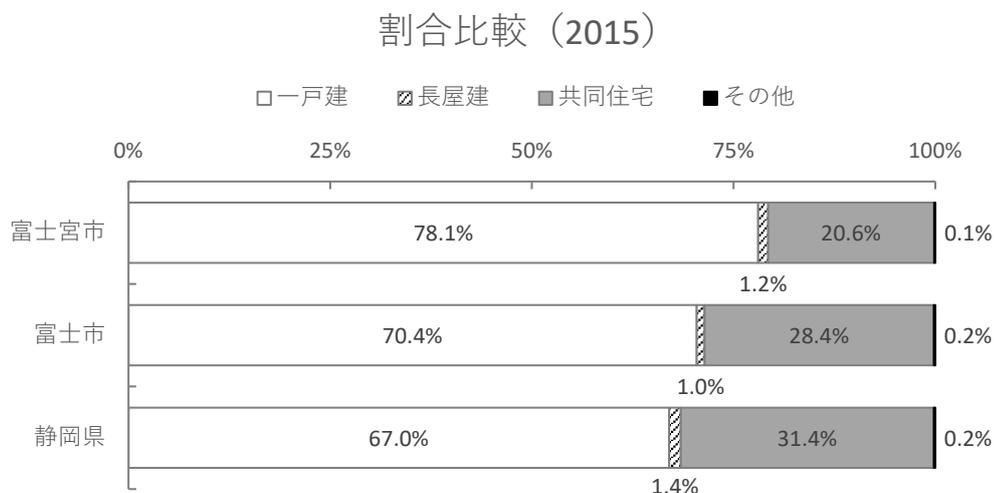
	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
一戸建	29,801	31,043	32,391	36,473	37,448
長屋建	912	709	648	662	587
共同住宅	4,382	6,004	7,497	9,033	9,871
その他	86	88	63	90	67
合計	35,181	37,844	40,599	46,258	47,973

出典：平成27年国勢調査 人口等基本集計



	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
富士宮市	78.1%	1.2%	20.6%	0.1%
富士市	70.4%	1.0%	28.4%	0.2%
静岡県	67.0%	1.4%	31.4%	0.2%

出典：平成27年国勢調査 人口等基本集計



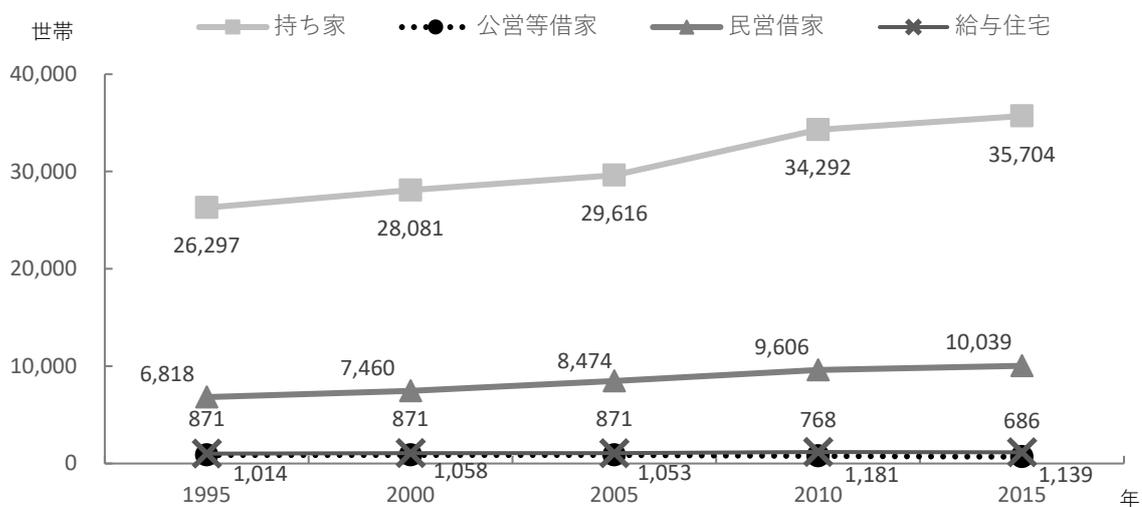
○「一戸建」と「共同住宅」の割合がともに増えています。富士市、静岡県と比較すると、「一戸建」の割合が高くなっています。

③住宅の所有関係別世帯数

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
持ち家	26,297	28,081	29,616	34,292	35,704
公営等借家	871	871	871	768	686
民営借家	6,818	7,460	8,474	9,606	10,039
給与住宅	1,014	1,058	1,053	1,181	1,139
間借り	257	390	585	412	405
合計	35,257	37,860	40,599	46,259	47,973

出典：平成27年国勢調査 人口等基本集計

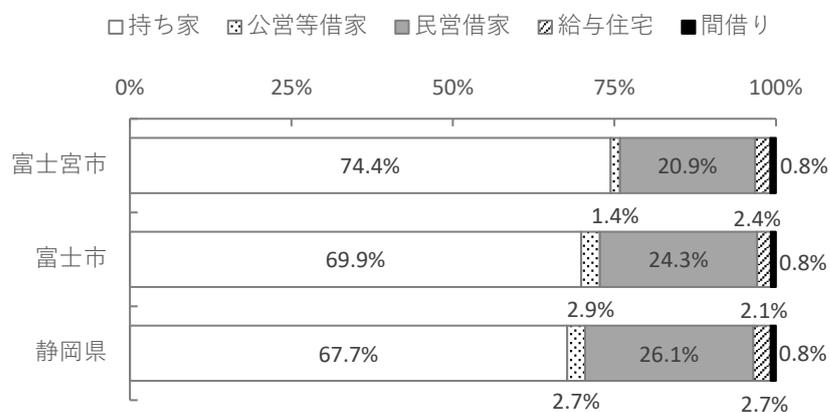
推移（1995-2015）



	持ち家	公営等借家	民営借家	給与住宅	間借り
富士宮市	74.4%	1.4%	20.9%	2.4%	0.8%
富士市	69.9%	2.9%	24.3%	2.1%	0.8%
静岡県	67.7%	2.7%	26.1%	2.7%	0.8%

出典：平成27年国勢調査 人口等基本集計

割合比較（2015）



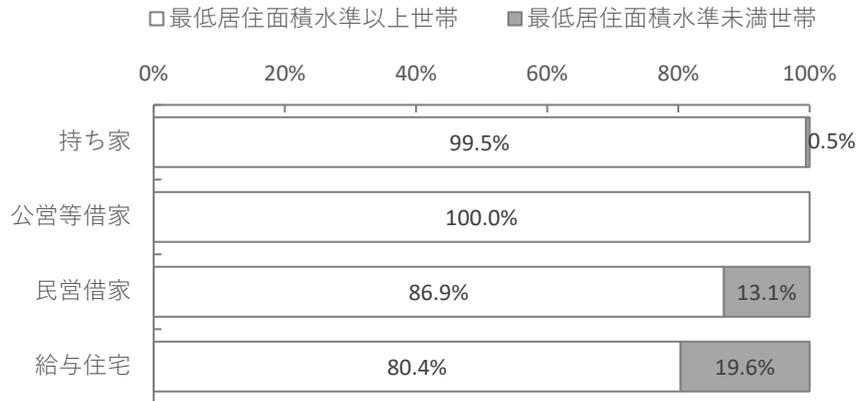
○「持ち家」の数が年々大きく増加しています。富士市、静岡県と比較しても高い割合となっています。

④住宅の居住面積水準

	持ち家	公営等借家	民営借家	給与住宅
最低居住面積水準以上世帯	99.5%	100.0%	86.9%	80.4%
最低居住面積水準未満世帯	0.5%	0.0%	13.1%	19.6%

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

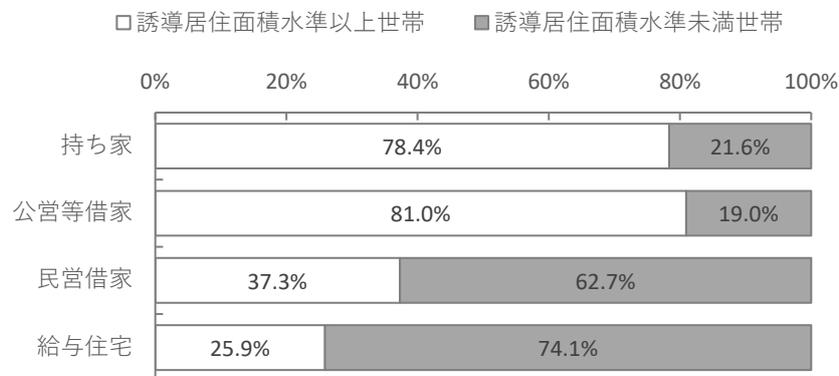
最低居住面積水準（2018）



	持ち家	公営等借家	民営借家	給与住宅
誘導居住面積水準以上世帯	78.4%	81.0%	37.3%	25.9%
誘導居住面積水準未満世帯	21.6%	19.0%	62.7%	74.1%

出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

誘導居住面積水準（2018）



居住面積水準		単身	2人	3人	4人	2人世帯以上の計算式
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(全ての世帯の達成を目指す)	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準					
	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40 m ²	55 m ²	75 m ²	95 m ²	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²
	[一般型] 郊外や都市部以外での戸建て住居居住を想定	55 m ²	75 m ²	100 m ²	125 m ²	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²

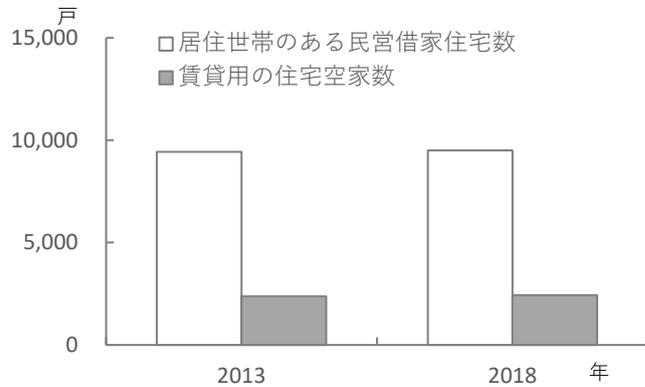
・世帯人数が4人を超える場合は、面積を5%控除する。

・子どもは3歳未満0.25人、3～6歳未満0.5人、6～10歳未満0.75人とし、世帯人員が2人に満たない時は2人とする。

⑤ 民営借家の状況

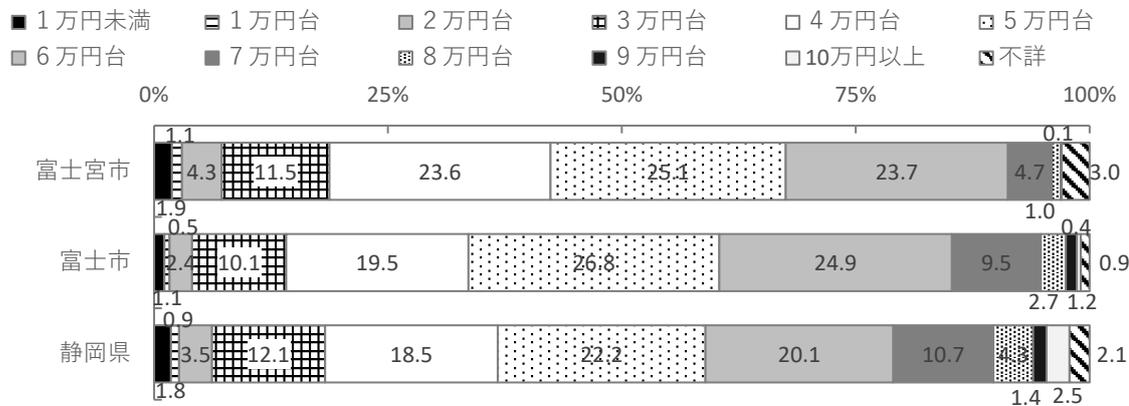
■ 住宅戸数と空家数の推移

	2013年	2018年
居住世帯のある民営借家住宅数	9,430	9,500
賃貸用の住宅空家数	2,370	2,430



■ 家賃階層別住宅数割合比較

	富士宮市	富士市	静岡県
1万円未満	1.9	1.1	1.8
1万円台	1.1	0.5	0.9
2万円台	4.3	2.4	3.5
3万円台	11.5	10.1	12.1
4万円台	23.6	19.5	18.5
5万円台	25.1	26.8	22.2
6万円台	23.7	24.9	20.1
7万円台	4.7	9.5	10.7
8万円台	1.0	2.7	4.3
9万円台	0.0	1.2	1.4
10万円以上	0.1	0.4	2.5
不詳	3.0	0.9	2.1

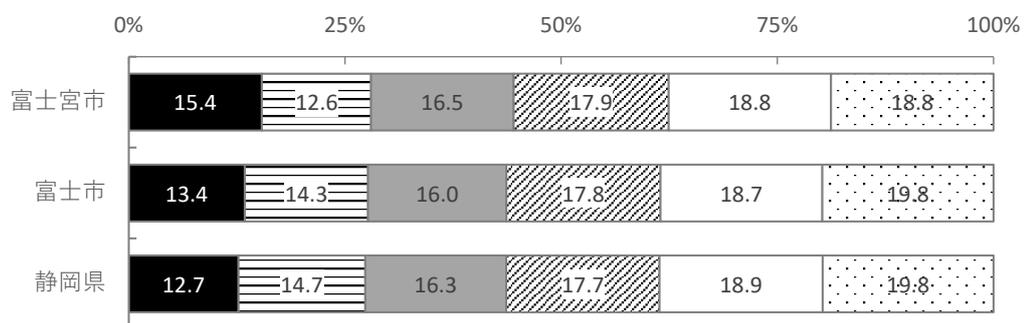


○5万円未満の家賃が、富士市、静岡県と比較すると高い割合になっています。

■一世帯当たりの延べ面積階層別住宅数割合比較

	富士宮市	富士市	静岡県
30㎡未満	15.4	13.4	12.7
30～50㎡未満	12.6	14.3	14.7
50～70㎡未満	16.5	16.0	16.3
70～100㎡未満	17.9	17.8	17.7
100～150㎡未満	18.8	18.7	18.9
150㎡以上	18.8	19.8	19.8

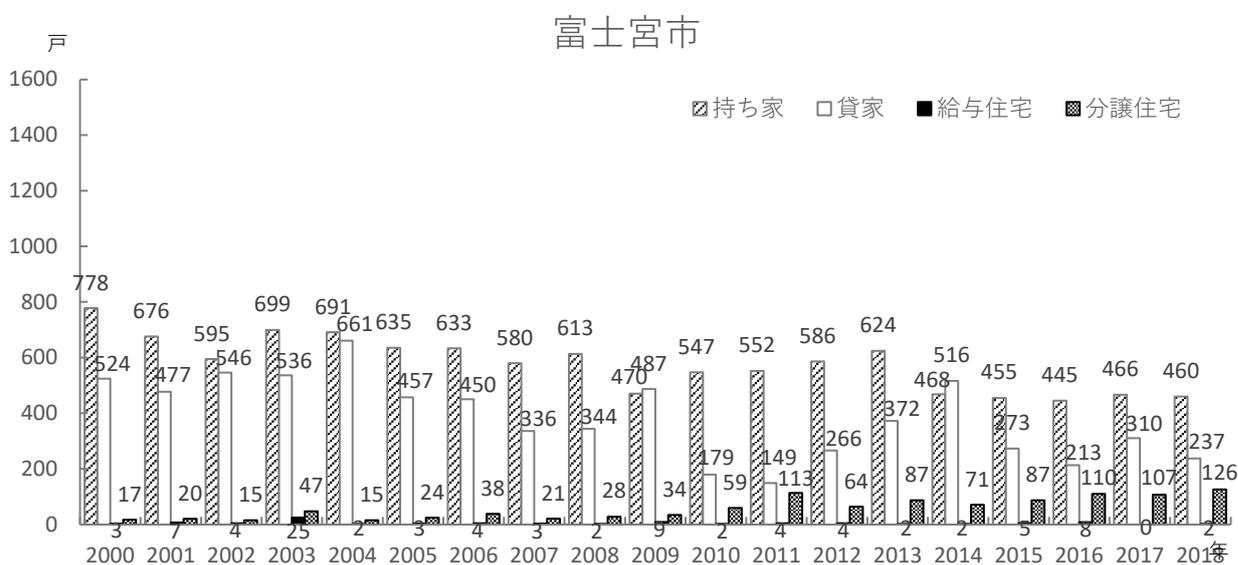
■ 30㎡未満 ▨ 30～50㎡未満 ■ 50～70㎡未満 ▩ 70～100㎡未満 □ 100～150㎡未満 ▤ 150㎡以上



○70㎡未満の住宅が、全体の約45%を占めています。

⑥住宅建設戸数

富士宮市	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2000年	778	524	3	17
2001年	676	477	7	20
2002年	595	546	4	15
2003年	699	536	25	47
2004年	691	661	2	15
2005年	635	457	3	24
2006年	633	450	4	38
2007年	580	336	3	21
2008年	613	344	2	28
2009年	470	487	9	34
2010年	547	179	2	59
2011年	552	149	4	113
2012年	586	266	4	64
2013年	624	372	2	87
2014年	468	516	2	71
2015年	455	273	5	87
2016年	445	213	8	110
2017年	466	310	0	107
2018年	460	237	2	126



○住宅の建設戸数をみると、「持ち家」は減少傾向にあります。一方、「分譲住宅」は増加傾向にあります。

3 建物調査の結果

			大岩		万野		栗倉											集会所		
			-	A	B	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L			
【建築】	躯体	柱	-	A	A	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	A	
		梁	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	A	
		壁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		床	-	A	A	A	A	A	A	B	B	A	A	A	B	A	A	A	A	
		仕上げ材	-	A	A	B	B	B	B	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	A
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		基礎	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	仕上げ材	B	A	A	C	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	屋根・屋上	屋根	D	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		屋根	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	屋上雑	笠木	-	A	A	B	A	A	C	A	B	B	A	A	B	-	-	-	-	
		笠木	-	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		雨樋(軒樋)	D	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		エキスパンション	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	外壁	仕上げ材	D	A	A	B	A	C	B	B	C	B	A	B	C	A	A	B	B	
		仕上げ材	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	外壁雑	堅樋(金物)	D	A	A	B	A	A	C	A	B	B	A	A	B	A	A	A	A	
		堅樋(金物)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		シール	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	
		庇	-	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		外部階段	-	A	A	B	C	B	A	A	B	A	B	B	B	-	-	-	-	
		手摺	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	A	
		バルコニー	-	A	A	A	A	A	A	B	B	B	A	A	B	-	-	-	-	
		メンテナンス用タラップ等	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	
	エキスパンション	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	外部天井	仕上げ材	-	A	A	A	A	C	B	C	C	A	A	A	B	D	D	A	A	
仕上げ材		-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
外部建具	ドア	B	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A		
	ドア	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
外部建具	窓	E	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
防火防煙区画類	防火戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	防煙垂壁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	避難器具	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	避難器具	-	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-		
受変電設備	低圧電灯	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
	低圧動力	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	低圧動力・電灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	低圧コンデンサー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
非常照明・誘導灯	電池内蔵型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	電池内蔵型誘導灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	電池別置型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
自動火災報知設備	受信盤	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	感知器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
太陽光発電	太陽光発電設備	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
弱電設備	アンテナ設備	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
給水設備	受水槽	-	A	-	-	A	-	-	B	-	-	B	-	-	-	-	-	-		
	高置水槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	揚水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
機械排煙設備	増圧給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	排煙装置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	排煙口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
搬送設備	ダンパー・防火ダンパー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ガス設備	LP ガスタンク	-	-	A	A	A	A	A	B	B	B	B	B	B	A	B	-	-		
	給湯器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A		
PS	ガス	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A	-	-	A	-	-	-	-		
	上水	-	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-		

			富士見ヶ丘						月の輪						小泉	上小泉	下万野	
			A	B	C	D	E	集会所	ボンプ室	A	B	C	D	E	集会所	-	-	-
【建築】	躯体	柱	-	-	-	-	-	A	-	-	-	-	-	-	A	-	A	A
		梁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		壁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		床	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		仕上げ材	A	B	A	A	A	A	-	A	A	B	A	A	-	A	A	A
		仕上げ材	-	A	A	A	A	-	-	A	A	A	B	A	A	A	A	A
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		基礎	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	仕上げ材	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	屋根・屋上	屋根	-	A	A	A	A	(未)	A	(未)	(未)	A	A	A	A	(未)	A	(未)
		屋根	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-
	屋上雑	笠木	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	-	-	A	A	A
		笠木	A	-	-	-	-	A	-	A	A	A	A	A	-	-	-	-
		雨樋(軒樋)	-	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		エキスパンション	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	外壁	仕上げ材	A	B	B	A	B	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	A	A
	外壁雑	堅樋(金物)	A	A	A	A	A	B	-	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		堅樋(金物)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		シール	A	A	B	B	B	A	-	A	A	B	A	A	A	A	A	A
		庇	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		外部階段	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	-	A	B	A
		手摺	A	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	-	B	A	A
		バルコニー	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	-	A	A	A
		メンテナンス用タラップ等	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	-	A	A	A
	エキスパンション	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	外部天井	仕上げ材	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A
仕上げ材		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	A	
外部建具	ドア	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	ドア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
外部建具	窓	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	防火戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
防火防煙区画類	防煙垂壁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	避難器具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	
	避難器具	-	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	-	A	A	A	
	避難器具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
【電気】	受変電設備	低圧電灯	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		低圧動力	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		低圧動力・電灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		低圧コンデンサー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
非常照明・誘導灯	電池内蔵型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	電池内蔵型誘導灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	電池別置型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
自動火災報知設備	受信盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	感知器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
太陽光発電	太陽光発電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
弱電設備	アンテナ設備	A	A	A	A	A	A	-	A	A	B	A	A	A	A	A	A	
【機械】	給水設備	受水槽	-	-	-	-	-	-	B	-	-	-	-	-	B	A	B	
		高置水槽	B	B	B	A	B	-	-	B	A	A	A	A	-	-	-	
		揚水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	B	A	
		増圧給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
機械排煙設備	排煙装置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	排煙口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ダンパー・防火ダンパー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
搬送設備	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ガス設備	LP ガスタンク	B	A	A	A	B	-	-	A	A	B	A	A	-	A	B	-	
	給湯器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PS	ガス	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	-	-	-	A	
	上水	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	A	A	-	-	-	A	

			白尾									集会所	受水槽
			A	B	C	D	E	F	G	H	I		
【建築】	躯体	柱	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	-
		梁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		壁	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		床	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		仕上げ材	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		仕上げ材	A	A	A	A	A	A	-	-	-	A	-
		仕上げ材	C	C	C	C	C	C	-	-	-	-	-
		基礎	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	仕上げ材	A	B	A	A	B	B	A	A	A	A	-	
	屋根・屋上	屋根	(未)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		屋根	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	屋上雑	笠木	A	A	A	B	B	B	A	A	A	-	-
		笠木	-	-	A	A	A	A	A	A	A	-	-
		雨樋(軒樋)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	-
		エキスパンション	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	外壁	仕上げ材	C	C	C	C	C	C	C	C	C	B	B
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	外壁雑	堅樋(金物)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
		堅樋(金物)	-	-	-	-	-	-	A	B	A	-	-
		シール	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	-
		庇	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		外部階段	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-
		手摺	A	A	A	B	A	A	A	A	A	-	-
		バルコニー	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-
		メンテナンス用タラップ等 エキスパンション	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-
	外部天井	仕上げ材	D	B	A	B	A	B	B	B	B	A	-
		仕上げ材	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	-
	外部建具	ドア	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		ドア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-
	外部建具	窓	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
	防火防煙区画類	防火戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		防煙垂壁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
避難器具		A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	
避難器具		A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	
【電気】	受変電設備	低圧電灯	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		低圧動力	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	-
		低圧動力・電灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		低圧コンデンサー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	非常照明・誘導灯	電池内蔵型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		電池内蔵型誘導灯	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		電池別置型非常照明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自動火災報知設備	受信盤	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	
	感知器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
太陽光発電	太陽光発電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
弱電設備	アンテナ設備	A	A	A	A	A	A	A	A	-	A	-	
【機械】	給水設備	受水槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A
		高置水槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		揚水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A
		増圧給水ポンプ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	機械排煙設備	排煙装置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		排煙口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ダンパー・防火ダンパー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	搬送設備	エレベーター	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	-
	ガス設備	LP ガスタンク	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		給湯器	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PS	ガス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	上水	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

参考資料〈アンケート編〉

市営住宅入居者アンケート結果概要

(1) 実施状況

実施時期：令和2年2月13日～2月28日

実施方式：直接配布、郵送による回収、無記名による

回答数等：配布513票・回収287票（回収率55.9%）〔前回59%〕

有意水準：信頼度95%（許容誤差4%で有意）

(2) 調査結果

①回答属性

- 性別は女性（66%）、年齢は60代以上（63%）、職業は無職（47%）の割合が高く、前回と同様であるが、傾向は顕著である。（前回：女性54%、60代以上57%、無職45%）
- 1～3階に住む世帯、1～2人、高齢者だけの世帯の回答が多い。
- 移動手段は、徒歩、自家用車が多い。
- 団地満足度では、大岩住宅の満足度が突出して低く、項目では「結露・カビ」が共通して低い。建て替えたばかりの万野住宅の満足度が高い。栗倉住宅の水回り（台所・洗面・浴室・便所）の評価がやや低い。
- 団地満足度を前回と比較すると、大岩住宅の満足度が大きく下がっているほかは、栗倉住宅、下万野住宅で少しの下げがみられる。一方、バリアフリー（段差・手すり）には改善した効果の兆しがみられる。
- 周辺環境満足度では、大岩住宅において利便性以外の評価が低い。周辺環境評価が高い団地は団地満足度の評価も高い。
- 周辺環境満足度を前回と比較すると、立地条件は変わらない条件のなかで、栗倉住宅、月の輪住宅の“利便性”についての評価が下がっている。また、小泉住宅の評価が全体的に高くなっている。
- 住み替えについては、大岩住宅、栗倉住宅、小泉住宅の住み替え希望が高い。
- 住み続けたい理由の総合評価としては、上小泉住宅、小泉住宅、白尾住宅の評価が高い。
- 住み替えたい理由には、内外装と設備の老朽化を挙げている。
- 改善要望と家賃負担については、月の輪住宅、栗倉住宅、富士見ヶ丘住宅における要望が高い。
- エレベーターの導入に際して、月の輪住宅で10世帯の要望があり、4、5階では月の輪住宅（4F:2世帯）、栗倉住宅（5F:2世帯）からの要望がある。高層階に住む高齢者等が求めている傾向は読み取れない。
- 団地の修繕等に対する家賃負担については、3割程度が「支払いが困難」としているが、それ以外は増加分を負担できるとしている。

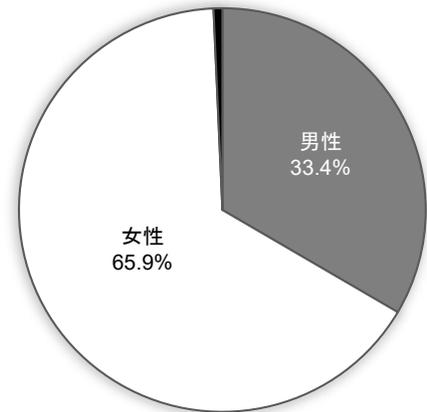
(2) 全体集計結果

問 1.性別 (1つに○)

選択肢	回答数	割合
男性	96	33.4%
女性	189	65.9%
無・誤回答	2	0.7%
計	287	100.0%

(N=287)

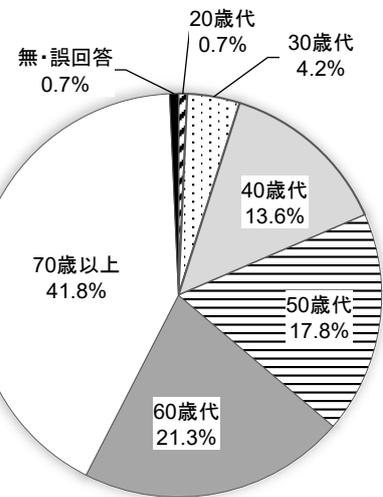
無・誤回答
0.7%



問 2.年齢 (1つに○)

選択肢	回答数	割合
20 歳代	2	0.7%
30 歳代	12	4.2%
40 歳代	39	13.6%
50 歳代	51	17.8%
60 歳代	61	21.3%
70 歳以上	120	41.8%
無・誤回答	2	0.7%
計	287	100.0%

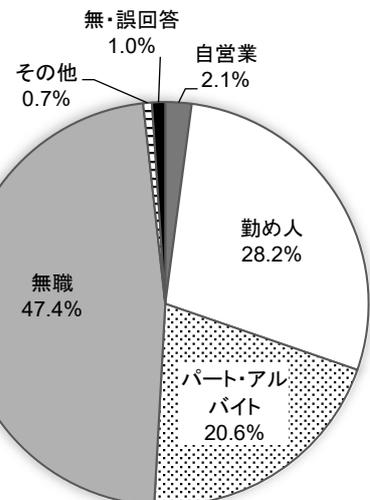
(N=287)



問 3.職業 (1つに○)

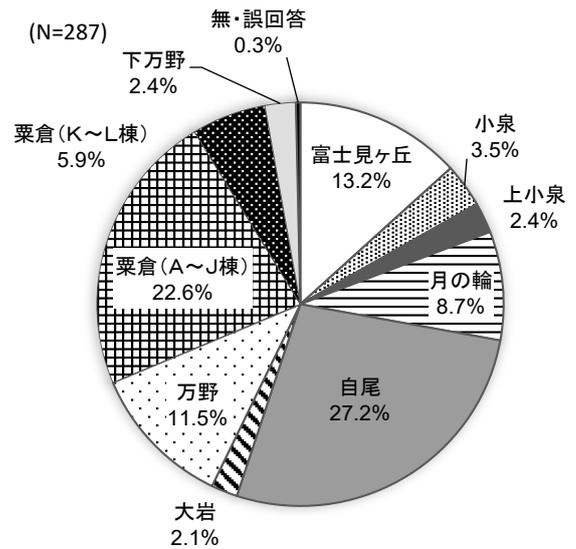
選択肢	回答数	割合
自営業	6	2.1%
勤め人	81	28.2%
パート・アルバイト	59	20.6%
無職	136	47.4%
その他	2	0.7%
無・誤回答	3	1.0%
計	287	100.0%

(N=287)



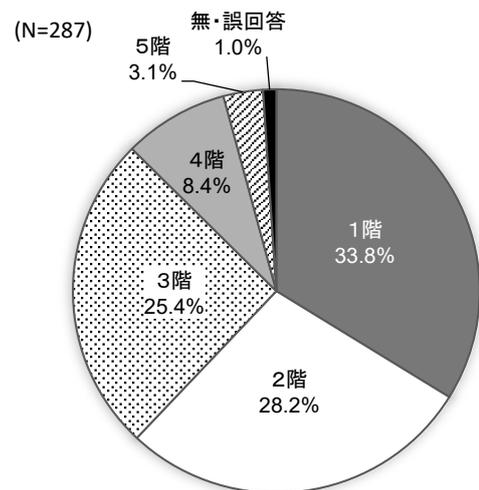
問 4.団地（1つに○）

選択肢	回答数	割合
富士見ヶ丘	38	13.2%
小泉	10	3.5%
上小泉	7	2.4%
月の輪	25	8.7%
自尾	78	27.2%
大岩	6	2.1%
万野	33	11.5%
栗倉(A~J棟)	65	22.6%
栗倉(K~L棟)	17	5.9%
下万野	7	2.4%
無・誤回答	1	0.3%
計	287	100.0%



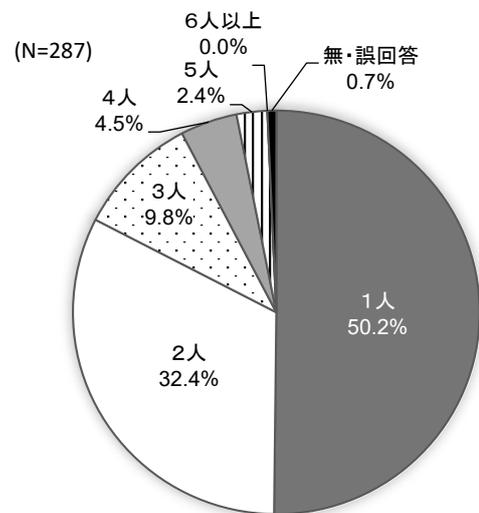
問 5.階数（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1階	97	33.8%
2階	81	28.2%
3階	73	25.4%
4階	24	8.4%
5階	9	3.1%
無・誤回答	3	1.0%
計	287	100.0%



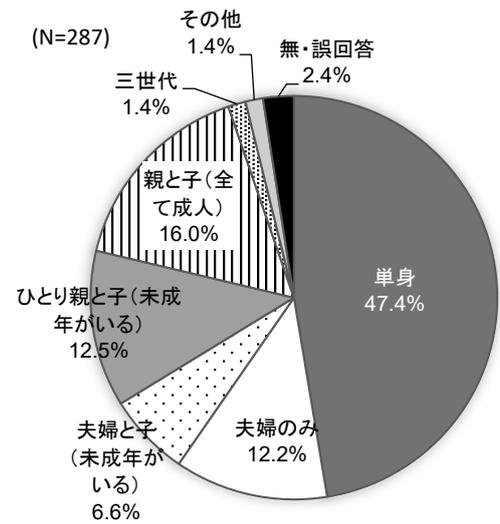
問 6.世帯人数（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1人	144	50.2%
2人	93	32.4%
3人	28	9.8%
4人	13	4.5%
5人	7	2.4%
6人以上	0	0.0%
無・誤回答	2	0.7%
計	287	100.0%



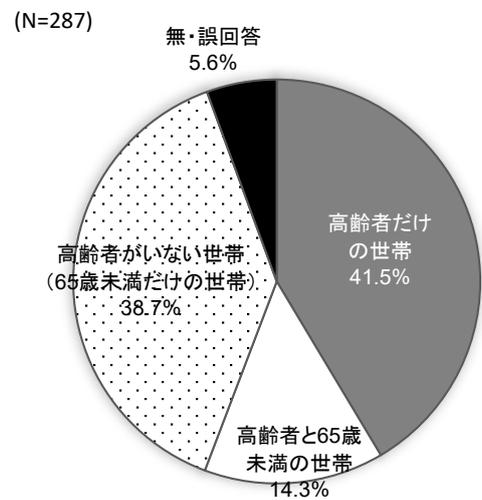
問 7.家族構成（1つに○）

選択肢	回答数	割合
単身	136	47.4%
夫婦のみ	35	12.2%
夫婦と子(未成年がいる)	19	6.6%
ひとり親と子(未成年がいる)	36	12.5%
親と子(全て成人)	46	16.0%
三世代	4	1.4%
その他	4	1.4%
無・誤回答	7	2.4%
計	287	100.0%



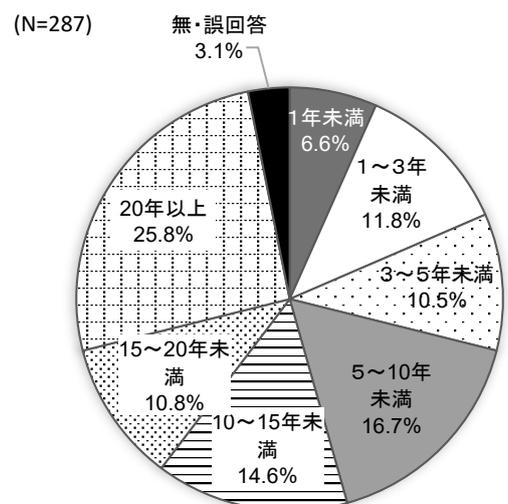
問 8.高齢者（65歳以上）の有無（1つに○）

選択肢	回答数	割合
高齢者だけの世帯	119	41.5%
高齢者と65歳未満の世帯	41	14.3%
高齢者がいない世帯 (65歳未満だけの世帯)	111	38.7%
無・誤回答	16	5.6%
計	287	100.0%



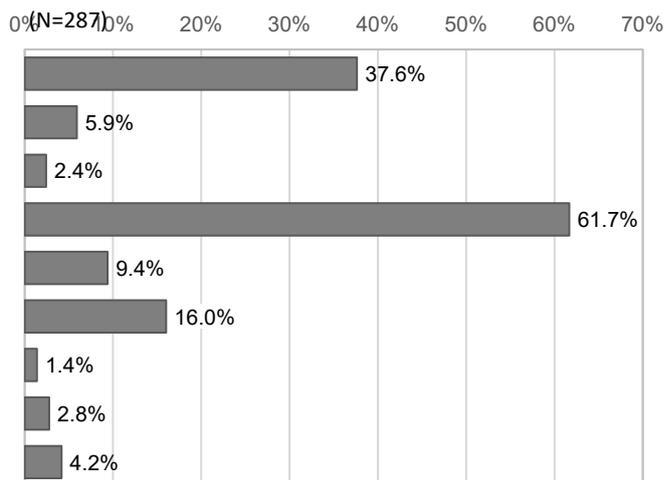
問 9.居住年数（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1年未満	19	6.6%
1～3年未満	34	11.8%
3～5年未満	30	10.5%
5～10年未満	48	16.7%
10～15年未満	42	14.6%
15～20年未満	31	10.8%
20年以上	74	25.8%
無・誤回答	9	3.1%
計	287	100.0%



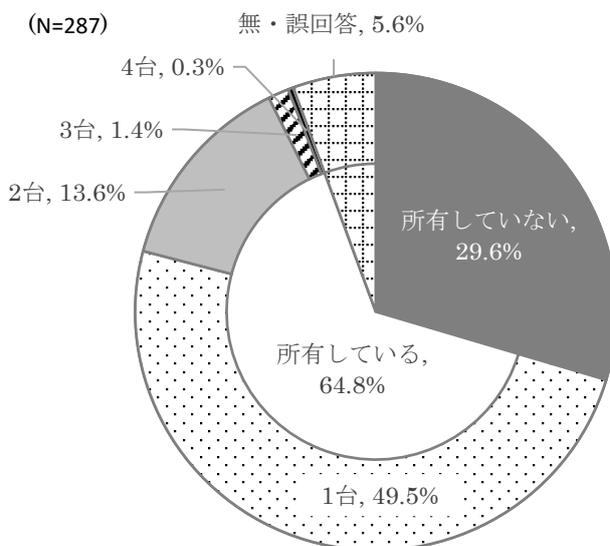
問 10.移動手段 (3つ以内に○)

選択肢	回答数	割合
徒歩	108	37.6%
自転車	17	5.9%
オートバイ	7	2.4%
自家用車	177	61.7%
タクシー	27	9.4%
バス	46	16.0%
電車	4	1.4%
その他	8	2.8%
無・誤回答	12	4.2%
計	406	141.5%
人数	287	—



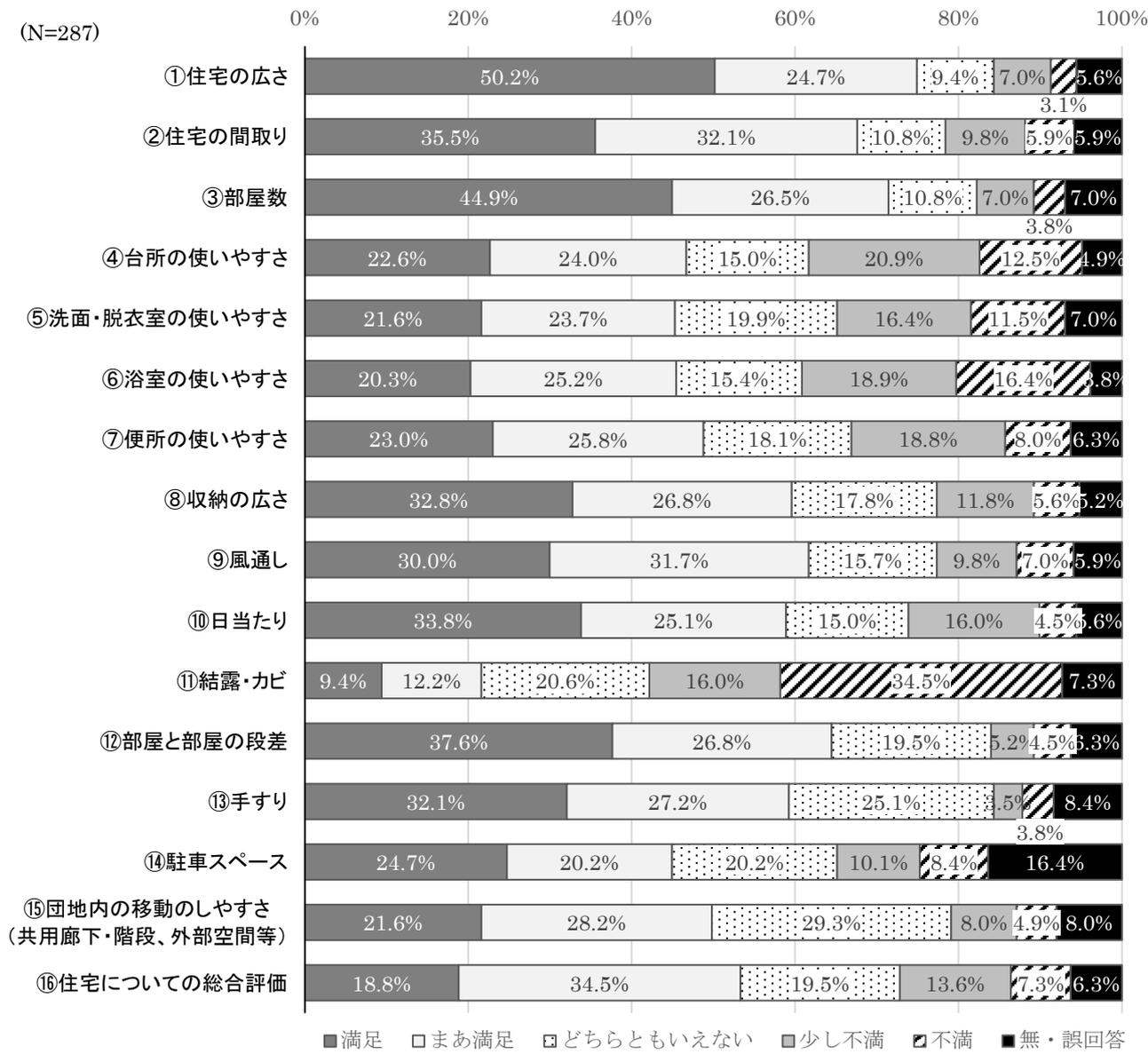
問 11.自家用車の所有台数 (1つに○、2の場合は台数)

選択肢	回答数	割合
所有していない	85	29.6%
所有している	186	64.8%
1台	142	49.5%
2台	39	13.6%
3台	4	1.4%
4台	1	0.3%
5台以上	0	0.0%
無・誤回答	16	5.6%
計	287	100.0%



問 12. 「団地」満足度（1つに○）

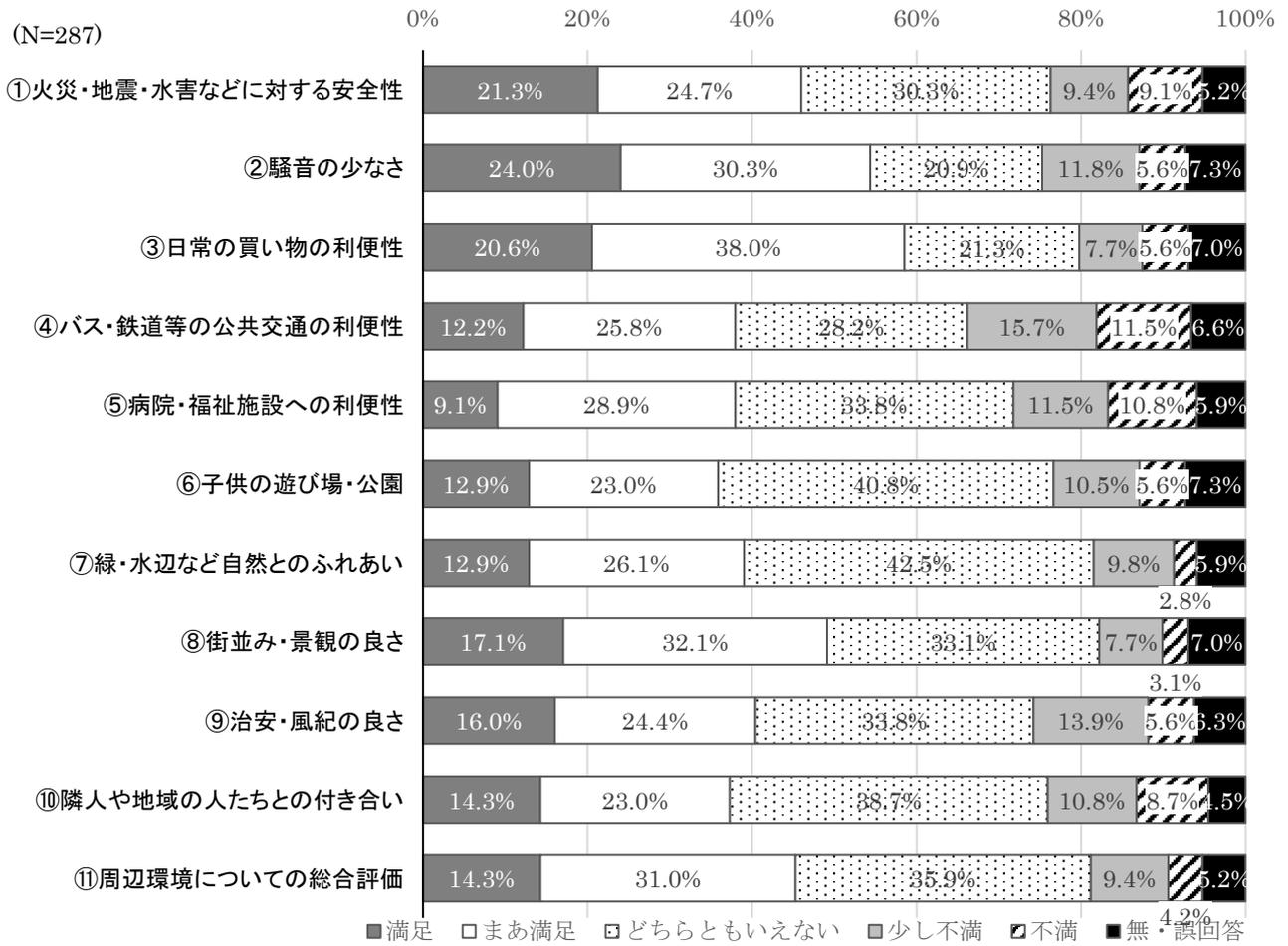
選択肢	満足	まあ満足	どちらともいえない	少し不満	不満	無・誤回答	合計
①住宅の広さ	144	71	27	20	9	16	287
	50.2%	24.7%	9.4%	7.0%	3.1%	5.6%	100.0%
②住宅の間取り	102	92	31	28	17	17	287
	35.5%	32.1%	10.8%	9.8%	5.9%	5.9%	100.0%
③部屋数	129	76	31	20	11	20	287
	44.9%	26.5%	10.8%	7.0%	3.8%	7.0%	100.0%
④台所の使いやすさ	65	69	43	60	36	14	287
	22.6%	24.0%	15.0%	20.9%	12.5%	4.9%	100.0%
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	62	68	57	47	33	20	287
	21.6%	23.7%	19.9%	16.4%	11.5%	7.0%	100.0%
⑥浴室の使いやすさ	58	72	44	54	47	11	286
	20.3%	25.2%	15.4%	18.9%	16.4%	3.8%	100.0%
⑦便所の使いやすさ	66	74	52	54	23	18	287
	23.0%	25.8%	18.1%	18.8%	8.0%	6.3%	100.0%
⑧収納の広さ	94	77	51	34	16	15	287
	32.8%	26.8%	17.8%	11.8%	5.6%	5.2%	100.0%
⑨風通し	86	91	45	28	20	17	287
	30.0%	31.7%	15.7%	9.8%	7.0%	5.9%	100.0%
⑩日当たり	97	72	43	46	13	16	287
	33.8%	25.1%	15.0%	16.0%	4.5%	5.6%	100.0%
⑪結露・カビ	27	35	59	46	99	21	287
	9.4%	12.2%	20.6%	16.0%	34.5%	7.3%	100.0%
⑫部屋と部屋の段差	108	77	56	15	13	18	287
	37.6%	26.8%	19.5%	5.2%	4.5%	6.3%	100.0%
⑬手すり	92	78	72	10	11	24	287
	32.1%	27.2%	25.1%	3.5%	3.8%	8.4%	100.0%
⑭駐車スペース	71	58	58	29	24	47	287
	24.7%	20.2%	20.2%	10.1%	8.4%	16.4%	100.0%
⑮団地内の移動のしやすさ (共用廊下・階段、外部空間等)	62	81	84	23	14	23	287
	21.6%	28.2%	29.3%	8.0%	4.9%	8.0%	100.0%
⑯住宅についての総合評価	54	99	56	39	21	18	287
	18.8%	34.5%	19.5%	13.6%	7.3%	6.3%	100.0%



問 12. 「周辺住環境」満足度（1つに○）

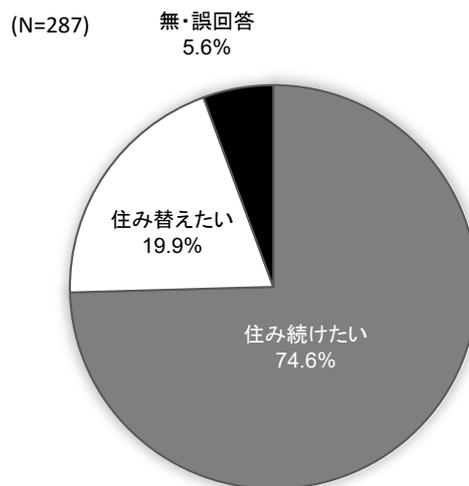
選択肢	満足	まあ満足	どちらともいえない	少し不満	不満	無・誤回答	合計
①火災・地震・水害などに対する安全性	61	71	87	27	26	15	287
	21.3%	24.7%	30.3%	9.4%	9.1%	5.2%	100.0%
②騒音の少なさ	69	87	60	34	16	21	287
	24.0%	30.3%	20.9%	11.8%	5.6%	7.3%	100.0%
③日常の買い物の利便性	59	109	61	22	16	20	287
	20.6%	38.0%	21.3%	7.7%	5.6%	7.0%	100.0%
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	35	74	81	45	33	19	287
	12.2%	25.8%	28.2%	15.7%	11.5%	6.6%	100.0%
⑤病院・福祉施設への利便性	26	83	97	33	31	17	287
	9.1%	28.9%	33.8%	11.5%	10.8%	5.9%	100.0%
⑥子供の遊び場・公園	37	66	117	30	16	21	287
	12.9%	23.0%	40.8%	10.5%	5.6%	7.3%	100.0%
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	37	75	122	28	8	17	287
	12.9%	26.1%	42.5%	9.8%	2.8%	5.9%	100.0%
⑧街並み・景観の良さ	49	92	95	22	9	20	287
	17.1%	32.1%	33.1%	7.7%	3.1%	7.0%	100.0%
⑨治安・風紀の良さ	46	70	97	40	16	18	287
	16.0%	24.4%	33.8%	13.9%	5.6%	6.3%	100.0%
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	41	66	111	31	25	13	287
	14.3%	23.0%	38.7%	10.8%	8.7%	4.5%	100.0%
⑪周辺環境についての総合評価	41	89	103	27	12	15	287
	14.3%	31.0%	35.9%	9.4%	4.2%	5.2%	100.0%

(N=287)



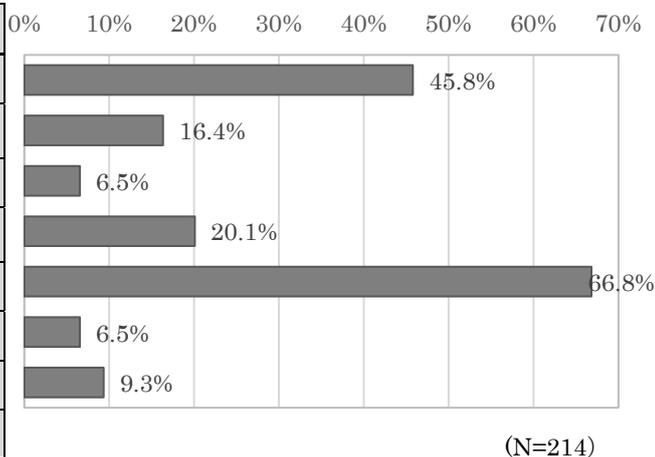
問 13.居住継続希望（1つに○）

選択肢	回答数	割合
住み続けたい	214	74.6%
住み替えたい	57	19.9%
無・誤回答	16	5.6%
計	287	100.0%

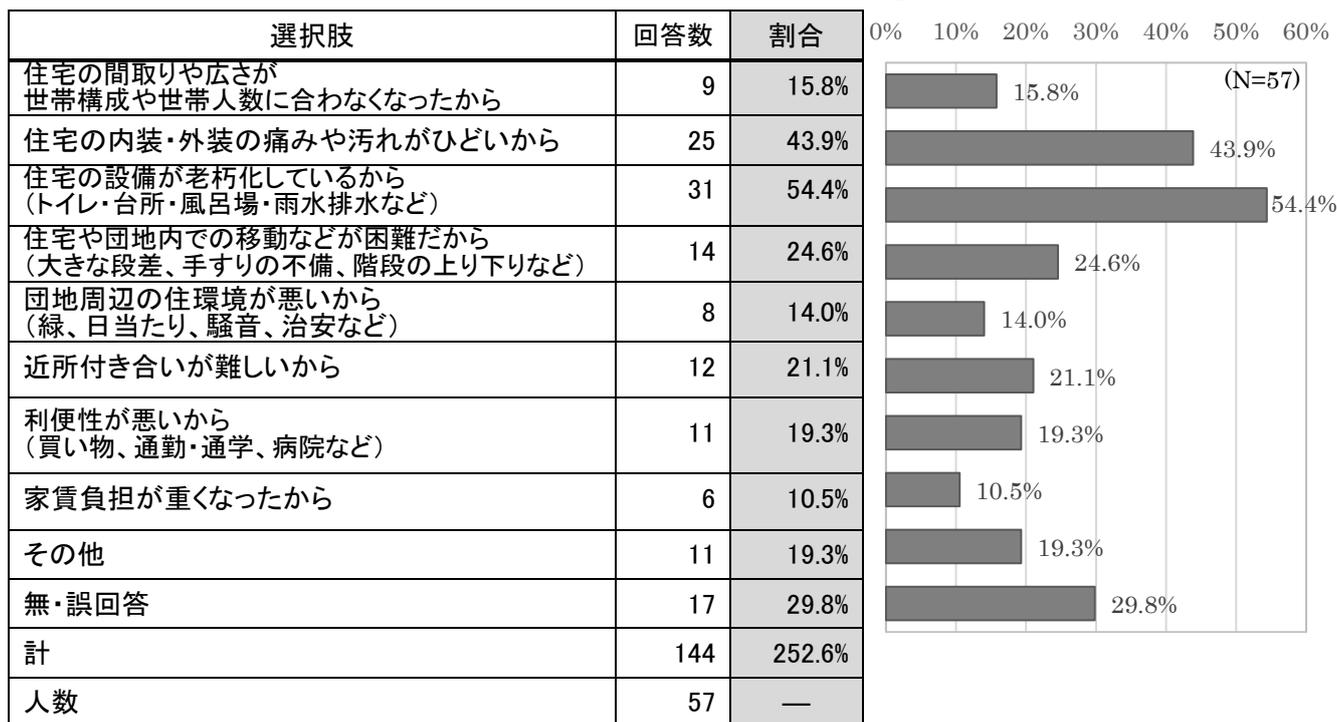


問 14.住み続けたい理由（2つ以内に○）（問 13で「1. 住み続けたい」を選んだ方）

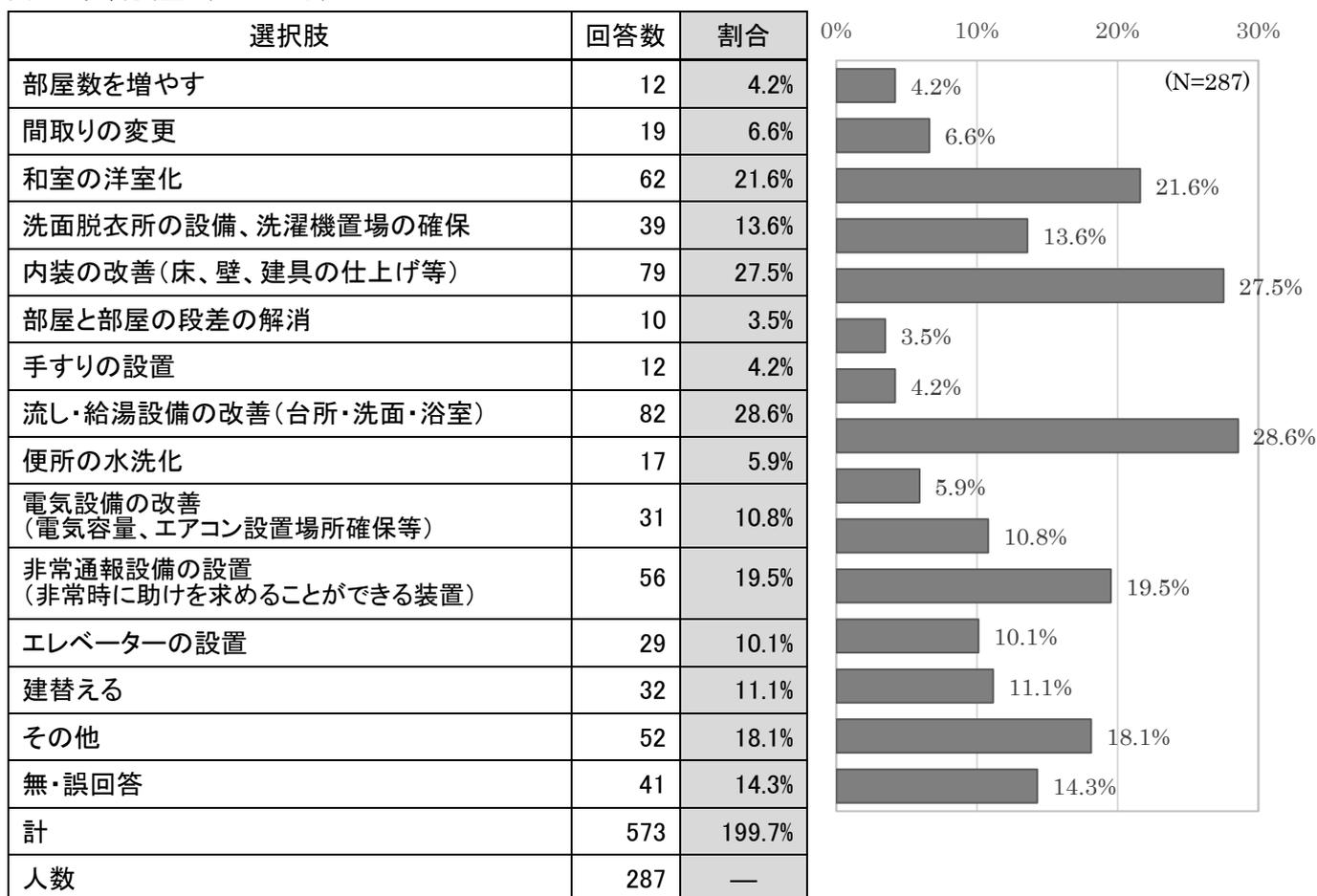
選択肢	回答数	割合
住宅が今の生活に合っているから	98	45.8%
周辺の住環境が良いから (緑、日当たり、騒音、治安など)	35	16.4%
近所付き合いが良いから	14	6.5%
利便性が良いから (買い物、通勤・通学、病院など)	43	20.1%
家賃が安いから	143	66.8%
その他	14	6.5%
無・誤回答	20	9.3%
計	367	171.5%
人数	214	—



問 15.住み替えたい理由（3つ以内に○）（問 13 で「2. 住み替えたい」を選んだ方）

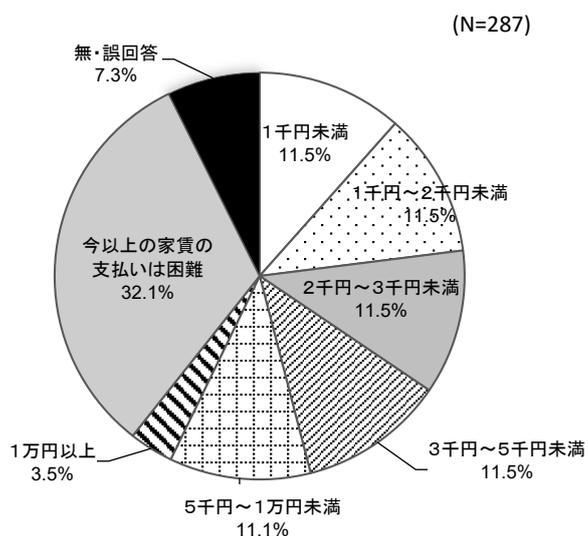


問 16.改善要望（3つに○）



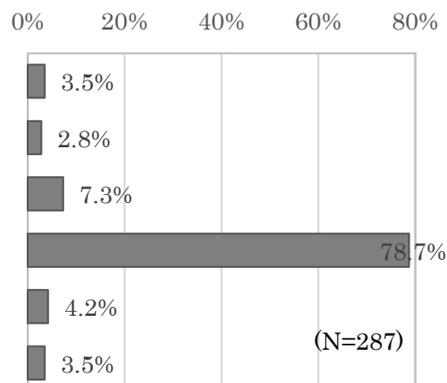
問 17.家賃増加の許容範囲（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1千円未満	33	11.5%
1千円～2千円未満	33	11.5%
2千円～3千円未満	33	11.5%
3千円～5千円未満	33	11.5%
5千円～1万円未満	32	11.1%
1万円以上	10	3.5%
今以上の家賃の支払いは困難	92	32.1%
無・誤回答	21	7.3%
計	287	100.0%



問 18.将来の住まい（1つに○）

選択肢	回答数	割合
持ち家に入る(親族と同居など)	10	3.5%
持ち家を購入 (戸建て、分譲マンションなど)	8	2.8%
民間借家を借りる (アパート・マンション、戸建てなど)	21	7.3%
市営住宅に住み続ける	226	78.7%
その他	12	4.2%
無・誤回答	10	3.5%
計	287	100.0%

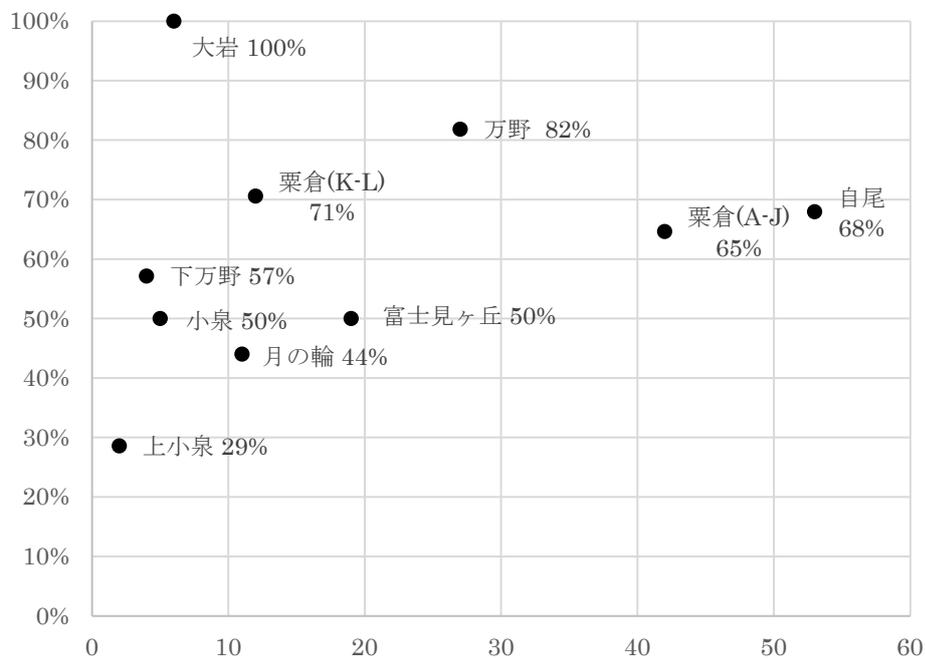


(3) 棟別集計結果

団地名	配布数	回答数 (回答率)	管理戸数 (入居率)
大岩	6	6	30
		100%	20%
万野	57	33	62
		58%	92%
栗倉(K-L)	25	17	38
		68%	66%
栗倉(A-J)	133	65	212
		49%	63%
富士見ヶ丘	61	38	72
		62%	85%
月の輪	64	25	96
		39%	67%
小泉	13	10	13
		77%	100%
上小泉	9	7	11
		78%	82%
下万野	13	7	14
		54%	93%
自尾	126	78	142
		62%	89%
合計	507	286	690
		56%	73%

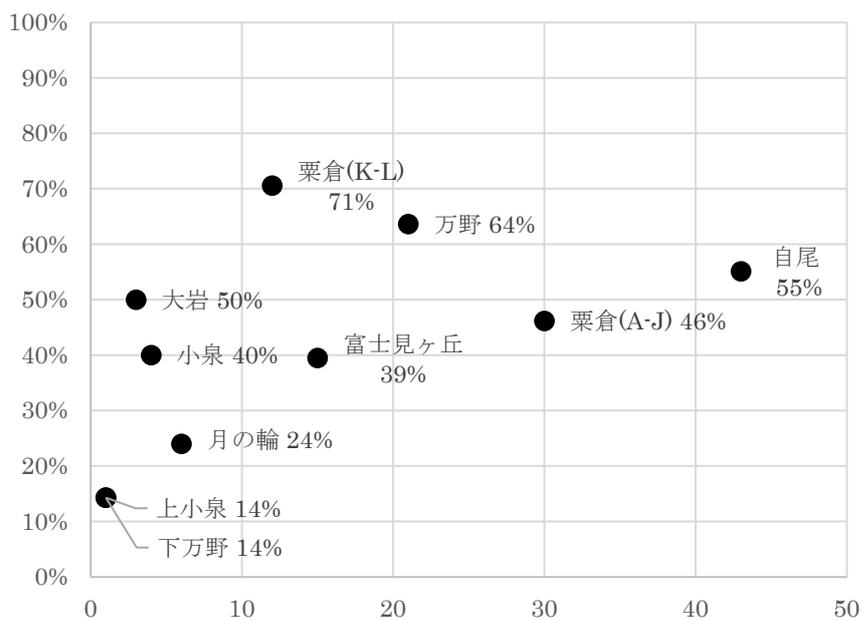
団地名	性別			世帯主の年代						
	男性	女性	無・誤回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無・誤回答
1.大岩	2	4	0	0	0	0	0	2	4	0
	33%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	67%	0%
2.万野	10	23	0	1	3	1	1	8	19	0
	30%	70%	0%	3%	9%	3%	3%	24%	58%	0%
3.栗倉(K-L)	8	9	0	0	0	2	2	1	11	1
	47%	53%	0%	0%	0%	12%	12%	6%	65%	6%
4.栗倉(A-J)	22	43	0	0	1	10	12	15	27	0
	34%	66%	0%	0%	2%	15%	18%	23%	42%	0%
5.富士見ヶ丘	12	26	0	0	1	7	11	9	10	0
	32%	68%	0%	0%	3%	18%	29%	24%	26%	0%
6.月の輪	5	19	1	1	0	1	12	4	7	0
	20%	76%	4%	4%	0%	4%	48%	16%	28%	0%
7.小泉	3	7	0	0	0	3	2	0	5	0
	30%	70%	0%	0%	0%	30%	20%	0%	50%	0%
8.上小泉	0	7	0	0	0	2	3	1	1	0
	0%	100%	0%	0%	0%	29%	43%	14%	14%	0%
9.下万野				0	3	0	0	2	2	0
	0%	0%	0%	0%	43%	0%	0%	29%	29%	0%
10.自尾	30	48	0	0	4	13	8	19	34	0
	38%	62%	0%	0%	5%	17%	10%	24%	44%	0%
合計	92	186	1	2	12	39	51	61	120	1
	18.1%	36.7%	0.2%	0.4%	2.4%	7.7%	10.1%	12.0%	23.7%	0.2%

団地別の世帯主の年代：「60歳以上」(N=181)



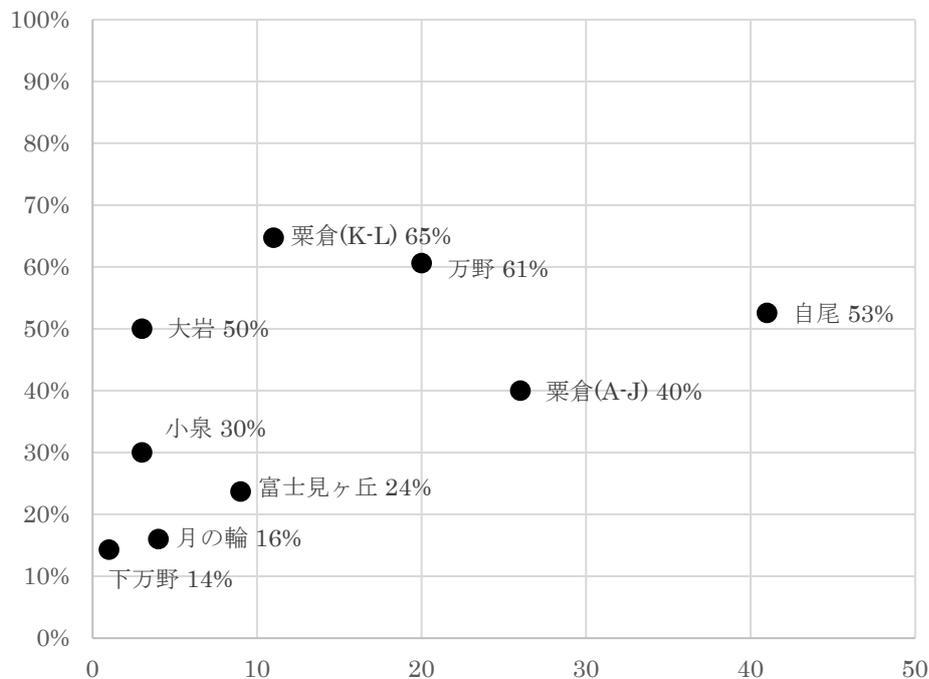
団地名	世帯主の職業					
	自営業	勤め人	パート・ アルバイト	無職	その他	無・誤回答
1.大岩	0	0	2	3	1	0
	0%	0%	33%	50%	17%	0%
2.万野	0	4	7	21	1	0
	0%	12%	21%	64%	3%	0%
3.栗倉(K-L)	0	5	0	12	0	0
	0%	29%	0%	71%	0%	0%
4.栗倉(A-J)	2	18	15	30	0	0
	3%	28%	23%	46%	0%	0%
5.富士見ヶ丘	1	15	7	15	0	0
	3%	39%	18%	39%	0%	0%
6.月の輪	0	11	7	6	0	1
	0%	44%	28%	24%	0%	4%
7.小泉	0	2	4	4	0	0
	0%	20%	40%	40%	0%	0%
8.上小泉	0	5	1	1	0	0
	0%	71%	14%	14%	0%	0%
9.下万野	3	1	2	1	0	0
	43%	14%	29%	14%	0%	0%
10.自尾	0	20	14	43	0	1
	0%	26%	18%	55%	0%	1%
合計	6	81	59	136	2	2
	1%	16%	12%	27%	0%	0%

団地別の世帯主の職業：「無職」(N=136)



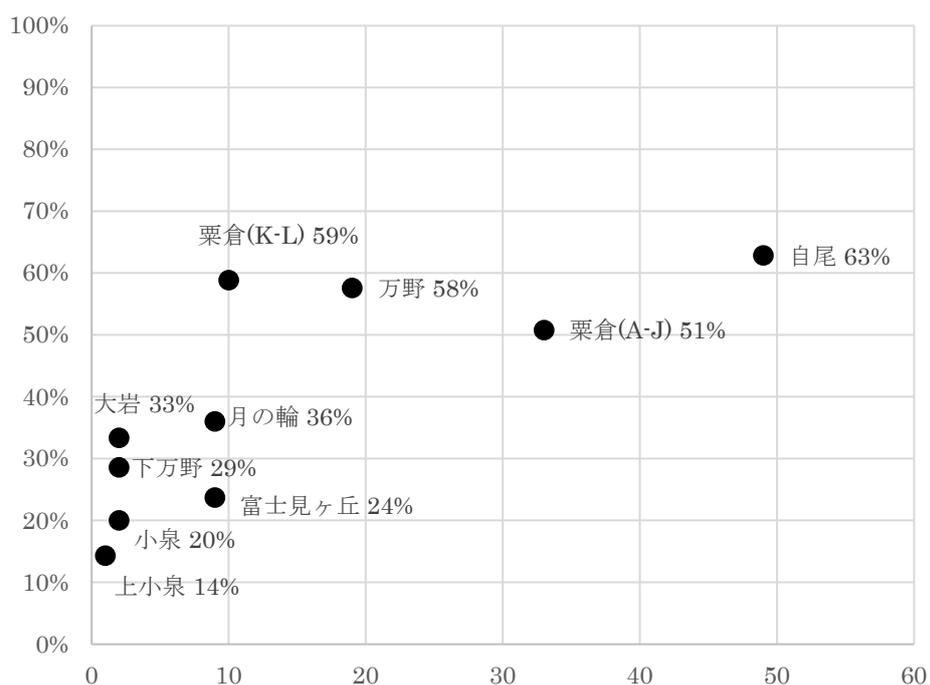
団地名	住まいの階数（玄関）						高齢者（65歳以上）の有無			
	1階	2階	3階	4階	5階	無・誤回答	高齢者のみ	高齢者と65歳未満	65歳未満のみ	無・誤回答
大岩	6	0	0	0	0	0	3	3	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
万野	6	7	7	9	4	0	20	4	7	2
	18%	21%	21%	27%	12%	0%	61%	12%	21%	6%
栗倉(K-L)	10	4	2	0	0	1	11	0	4	2
	59%	24%	12%	0%	0%	6%	65%	0%	24%	12%
栗倉(A-J)	24	19	12	5	5	0	26	8	25	6
	37%	29%	18%	8%	8%	0%	40%	12%	38%	9%
富士見ヶ丘	10	14	14	0	0	0	9	7	21	1
	26%	37%	37%	0%	0%	0%	24%	18%	55%	3%
月の輪	5	6	9	5	0	0	4	7	14	0
	20%	24%	36%	20%	0%	0%	16%	28%	56%	0%
小泉	4	2	4	0	0	0	3	2	5	0
	40%	20%	40%	0%	0%	0%	30%	20%	50%	0%
上小泉	2	3	2	0	0	0	1	2	3	1
	29%	43%	29%	0%	0%	0%	14%	29%	43%	14%
下万野	2	3	2	0	0	0	1	3	3	0
	29%	43%	29%	0%	0%	0%	14%	43%	43%	0%
自尾	28	23	21	5	0	1	41	5	29	3
	36%	29%	27%	6%	0%	1%	53%	6%	37%	4%
合計	97	81	73	24	9	2	119	41	111	15
	19%	16%	14%	5%	2%	0%	23%	8%	22%	3%

団地別の高齢者の有無：「高齢者のみの世帯」（N=119）



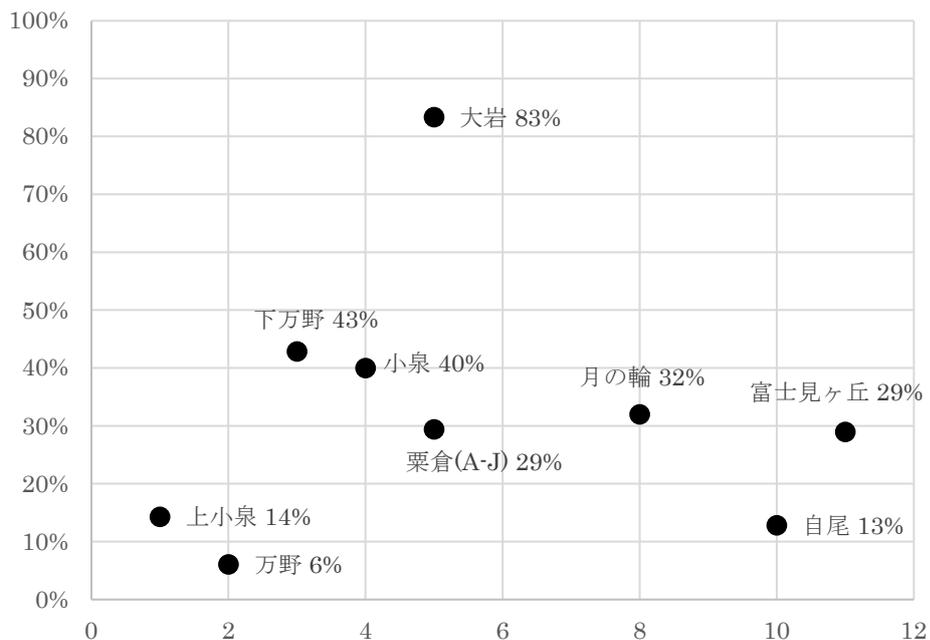
団地名	世帯構成							
	単身	夫婦のみ	夫婦と子 (未)	ひとり親 と(未)	親と子 (成)	三世代	その他	無・誤回答
大岩	2	1	0	0	3	0	0	0
	33%	17%	0%	0%	50%	0%	0%	0%
万野	19	4	1	5	2	1	1	1
	58%	12%	3%	15%	6%	3%	3%	3%
栗倉(K-L)	10	3	1	0	1	0	2	2
	59%	18%	6%	0%	6%	0%	12%	12%
栗倉(A-J)	33	6	7	3	12	1	2	2
	51%	9%	11%	5%	18%	2%	3%	3%
富士見ヶ丘	9	5	6	5	12	0	0	0
	24%	13%	16%	13%	32%	0%	0%	0%
月の輪	9	4	1	4	7	0	0	0
	36%	16%	4%	16%	28%	0%	0%	0%
小泉	2	2	0	2	3	1	0	0
	20%	20%	0%	20%	30%	10%	0%	0%
上小泉	1	1	0	3	2	0	0	0
	14%	14%	0%	43%	29%	0%	0%	0%
下万野	2	2	1	2	0	0	0	0
	29%	29%	14%	29%	0%	0%	0%	0%
自尾	49	7	2	12	4	1	1	1
	63%	9%	3%	15%	5%	1%	1%	1%
合計	136	35	19	36	46	4	6	6
	27%	7%	4%	7%	9%	1%	1%	1%

団地別の世帯構成：「単身」(N=136)

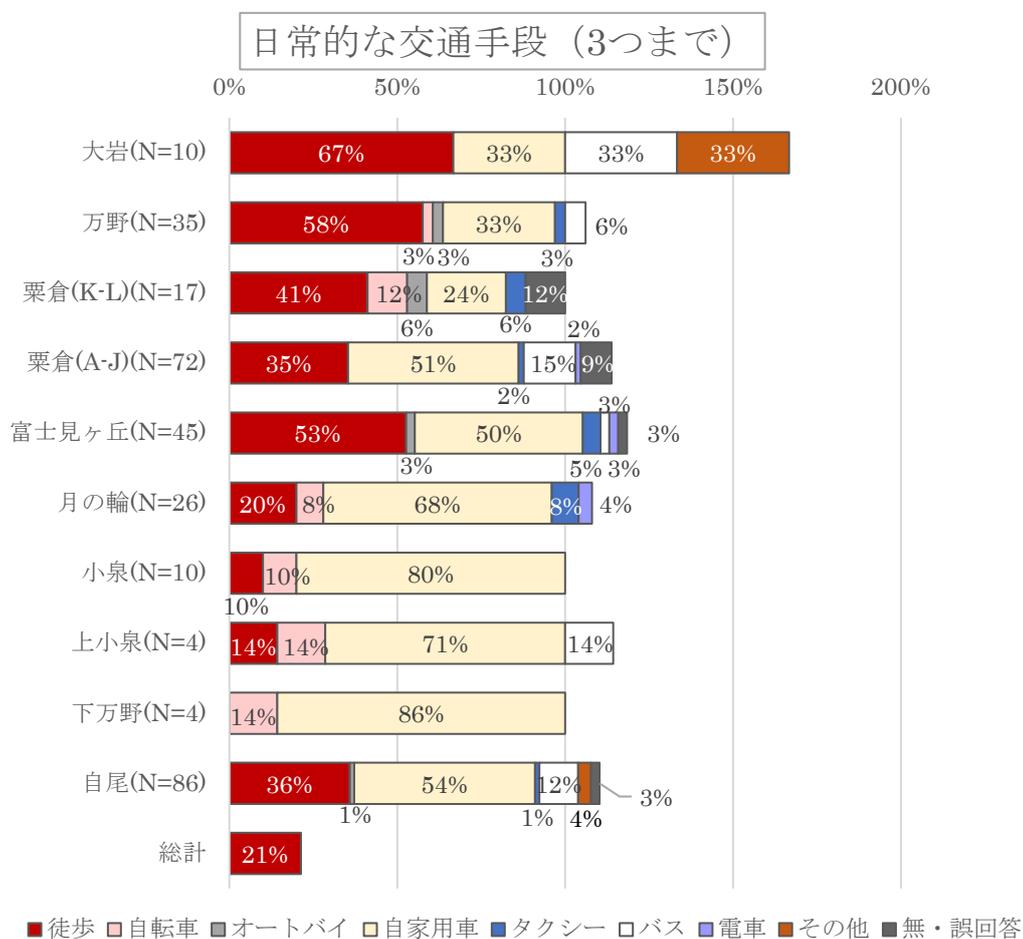


団地名	団地での居住年数							
	1年未満	1-3年未満	3-5年未満	5-10年未満	10-15年未満	15-20年未満	20年以上	無・誤回答
大岩	0	0	0	0	0	1	5	0
	0%	0%	0%	0%	0%	17%	83%	0%
万野	3	19	8	0	0	1	2	0
	9%	58%	24%	0%	0%	3%	6%	0%
粟倉(K-L)	0	0	1	2	4	3	5	2
	0%	0%	6%	12%	24%	18%	29%	12%
粟倉(A-J)	5	1	3	12	10	7	25	2
	8%	2%	5%	18%	15%	11%	38%	3%
富士見ヶ丘	1	0	1	13	9	3	11	0
	3%	0%	3%	34%	24%	8%	29%	0%
月の輪	3	1	3	1	4	3	8	2
	12%	4%	12%	4%	16%	12%	32%	8%
小泉	0	1	0	2	1	2	4	0
	0%	10%	0%	20%	10%	20%	40%	0%
上小泉	0	1	0	2	2	1	1	0
	0%	14%	0%	29%	29%	14%	14%	0%
下万野	0	1	2	0	0	1	3	0
	0%	14%	29%	0%	0%	14%	43%	0%
自尾	7	10	12	16	12	9	10	2
	9%	13%	15%	21%	15%	12%	13%	3%
合計	19	34	30	48	42	31	74	8
	4%	7%	6%	9%	8%	6%	15%	2%

団地別の居住年数：「20年以上」(N=74)

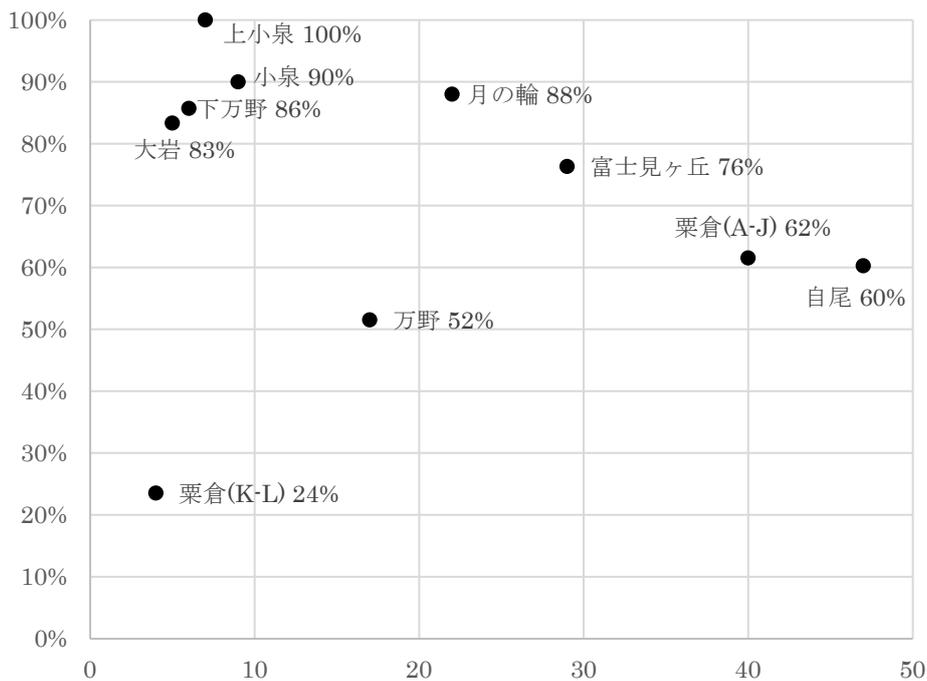


団地名	日常的な交通手段（複数回答）									合計
	徒歩	自転車	オートバイ	自家用車	タクシー	バス	電車	その他	無・誤回答	
大岩(N=10)	4	0	0	2	0	2	0	2	0	10
	67%	0%	0%	33%	0%	33%	0%	33%	0%	167%
万野(N=35)	19	1	1	11	1	2			0	35
	58%	3%	3%	33%	3%	6%	0%	0%	0%	106%
栗倉(K-L)(N=17)	7	2	1	4	1	0	0	0	2	17
	41%	12%	6%	24%	6%	0%	0%	0%	12%	100%
栗倉(A-J)(N=72)	23	0	0	33	1	10	1	0	6	74
	35%	0%	0%	51%	2%	15%	2%	0%	9%	114%
富士見ヶ丘(N=45)	20	0	1	19	2	1	1	0	1	45
	53%	0%	3%	50%	5%	3%	3%	0%	3%	118%
月の輪(N=26)	5	2	0	17	2	0	1	0	0	27
	20%	8%	0%	68%	8%	0%	4%	0%	0%	108%
小泉(N=10)	1	1	0	8	0	0	0	0	0	10
	10%	10%	0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
上小泉(N=4)	1	1	0	5	0	1	0	0	0	8
	14%	14%	0%	71%	0%	14%	0%	0%	0%	114%
下万野(N=4)	0	1	0	6	0	0	0	0	0	7
	0%	14%	0%	86%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
自尾(N=86)	28	0	1	42	1	9	0	3	2	86
	36%	0%	1%	54%	1%	12%	0%	4%	3%	110%
総計	108	8	4	147	8	25	3	5	11	319
	21%	2%	1%	29%	2%	5%	1%	1%	2%	63%



団地名	自家用車保有台数				
	1台	2台	3台以上	保有していない	無・誤回答
大岩	4	0	1	1	2
	67%	0%	17%	17%	33%
万野	14	3	0	16	1
	42%	9%	0%	48%	3%
栗倉(K-L)	4	0	0	10	2
	24%	0%	0%	59%	12%
栗倉(A-J)	30	8	2	22	3
	46%	12%	3%	34%	5%
富士見ヶ丘	21	8	0	5	1
	55%	21%	0%	13%	3%
月の輪	13	8	1	3	0
	52%	32%	4%	12%	0%
小泉	7	1	1	1	1
	70%	10%	10%	10%	10%
上小泉	4	3	0	0	0
	57%	43%	0%	0%	0%
下万野	3	3	0	1	0
	43%	43%	0%	14%	0%
自尾	42	5	0	26	6
	54%	6%	0%	33%	8%
合計	142	39	5	85	16
	28%	8%	1%	17%	3%

団地別の日常的な交通手段：「自家用車」(N=186)



団地及び周辺環境の評価 団地評価・環境評価

団地評価

R1調査	01.大岩	02.万野	03.栗倉KL	04.栗倉AJ	05.富士見	06.月の輪	07.小泉	08.上小泉	09.下万野	10.白尾
①住宅の広さ	-150	134	47	98	129	136	144	143	117	137
②住宅の間取り	-125	94	20	79	84	84	122	86	86	110
③部屋数	-125	122	60	98	124	128	110	117	100	117
④台所の使いやすさ	-215	100	-13	-11	51	40	100	-14	-71	25
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	-235	116	-108	-31	19	24	110	57	43	73
⑥浴室の使いやすさ	-235	110	-73	-56	-24	-4	120	129	71	59
⑦便所の使いやすさ	-200	123	-29	-18	19	36	89	129	0	75
⑧収納の広さ	-215	103	27	50	111	79	40	29	-43	101
⑨風通し	-100	130	27	45	92	108	111	57	43	63
⑩日当たり	-95	119	29	66	105	38	120	83	129	51
⑪結露・カビ	-195	50	-92	-105	-73	-56	-130	-143	100	-24
⑫部屋と部屋の段差	-195	163	36	55	70	96	100	114	129	123
⑬手すり	-275	147	127	76	83	100	133	129	117	67
⑭駐車スペース	-108	114	-10	13	3	68	150	43	-50	82
⑮団地内の移動のしやすさ	-125	119	17	16	63	40	100	86	67	77
⑯住宅についての総合評価	-215	97	-64	-10	69	52	89	71	71	84

R1-H23調査(評価の変化)	01.大岩	02.万野	03.栗倉KL	04.栗倉AJ	05.富士見	06.月の輪	07.小泉	08.上小泉	09.下万野	10.白尾
①住宅の広さ	-206	92	9	18	5	23	106	43	-13	37
②住宅の間取り	-125	60	30	14	6	-5	72	50	-54	57
③部屋数	-181	92	-2	18	22	19	72	53	10	45
④台所の使いやすさ	-182	102	-27	-27	19	-27	75	22	19	12
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	-157	165	-18	-11	53	-12	72	21	63	17
⑥浴室の使いやすさ	-168	146	-44	-38	15	-33	57	74	1	20
⑦便所の使いやすさ	-144	175	-48	-21	14	25	1	56	110	32
⑧収納の広さ	-159	128	-6	30	35	15	2	47	-13	45
⑨風通し	-122	68	-30	-23	21	30	73	21	3	44
⑩日当たり	-184	29	-81	-19	27	-30	20	19	79	27
⑪結露・カビ	-151	70	-49	-9	22	8	-17	-34	-50	25
⑫部屋と部屋の段差	-184	141	3	-14	11	56	50	23	-11	11
⑬手すり	-197	174	32	6	20	51	95	56	7	-6
⑭駐車スペース	-152	134	14	9	18	39	50	34	0	46
⑮団地内の移動のしやすさ	-192	92	-12	-18	12	0	0	31	17	31
⑯住宅についての総合評価	-237	93	-64	-32	32	8	-11	35	41	45

周辺環境評価

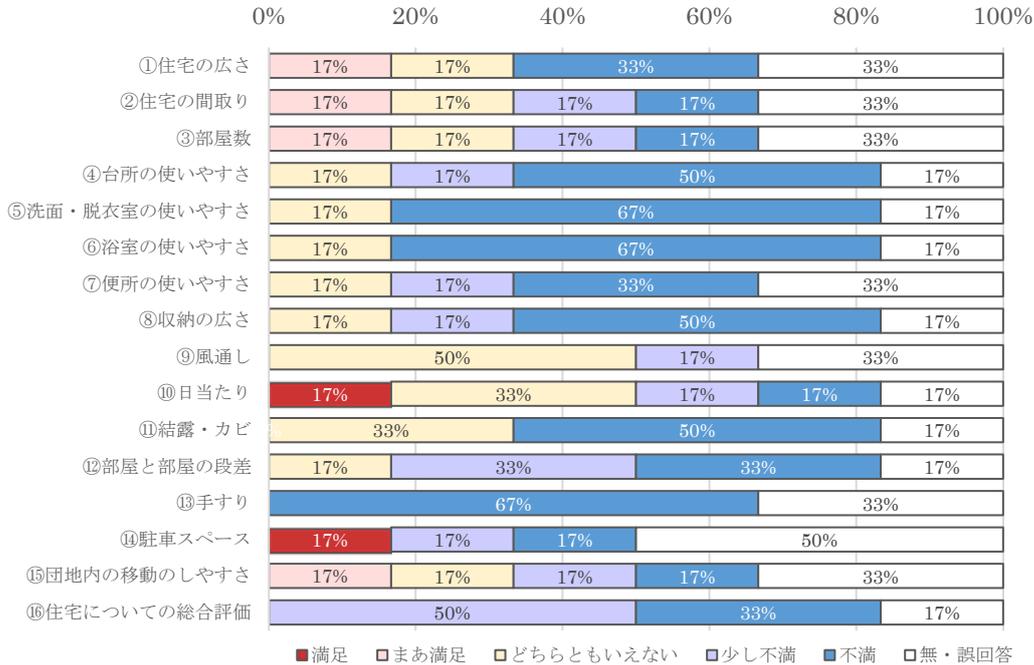
R1調査	01.大岩	02.万野	03.粟倉KL	04.粟倉AJ	05.富士見	06.月の輪	07.小泉	08.上小泉	09.下万野	10.白尾
①火災・地震・水害などに対する安全性	-167	100	7	7	53	27	70	71	29	79
②騒音の少なさ	0	106	40	40	50	58	67	43	57	90
③日常の買い物の利便性	50	131	33	33	128	0	100	14	100	57
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	20	72	-7	-7	57	-81	30	0	-33	21
⑤病院・福祉施設への利便性	0	71	-53	-53	50	-39	70	43	57	26
⑥子供の遊び場・公園	-100	35	20	20	89	19	30	-14	0	46
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	-33	77	50	50	47	0	10	-14	71	58
⑧街並み・景観の良さ	-50	90	14	14	67	40	80	29	86	87
⑨治安・風紀の良さ	-33	81	14	14	53	44	30	29	57	67
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	33	30	40	40	39	-3	40	71	29	42
⑪周辺環境についての総合評価	-50	75	7	7	61	22	60	29	57	64

R1-H23調査	01.大岩	02.万野	03.粟倉KL	04.粟倉AJ	05.富士見	06.月の輪	07.小泉	08.上小泉	09.下万野	10.白尾
①火災・地震・水害などに対する安全性	-189	76	2	11	9	20	32	53	9	18
②騒音の少なさ	-56	70	40	48	-4	14	80	25	17	66
③日常の買い物の利便性	-6	73	29	10	40	36	62	13	60	1
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	-2	55	45	11	37	68	105	18	23	5
⑤病院・福祉施設への利便性	11	68	39	35	33	52	108	21	47	-8
⑥子供の遊び場・公園	-56	23	20	29	28	15	55	87	10	29
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	-66	48	45	47	13	36	35	14	51	25
⑧街並み・景観の良さ	-83	70	24	5	16	36	105	29	56	21
⑨治安・風紀の良さ	-22	64	14	28	12	26	-8	-7	47	42
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	-89	22	45	13	-7	-5	23	26	11	25
⑪周辺環境についての総合評価	-28	55	2	6	10	-7	10	-16	27	38

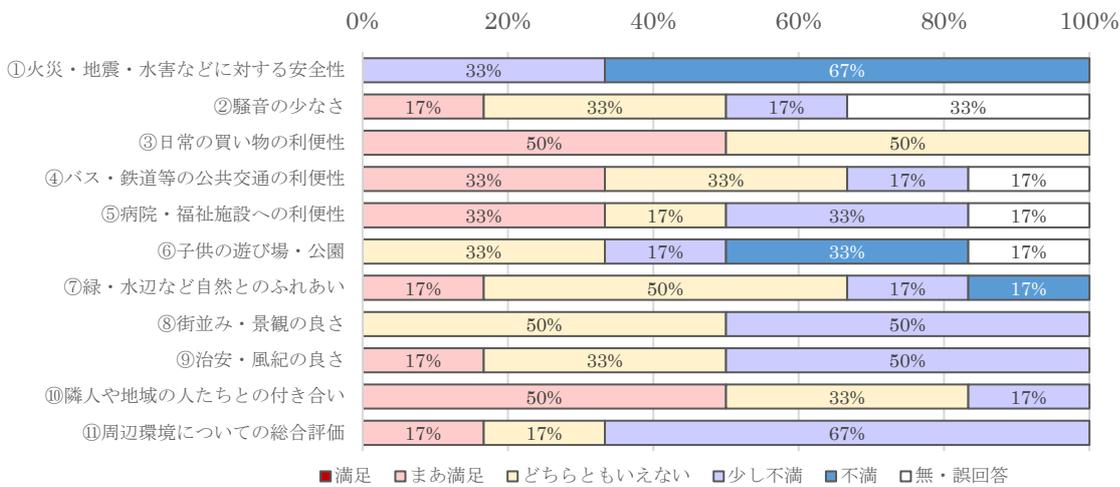
団地別の評価

1. 大岩

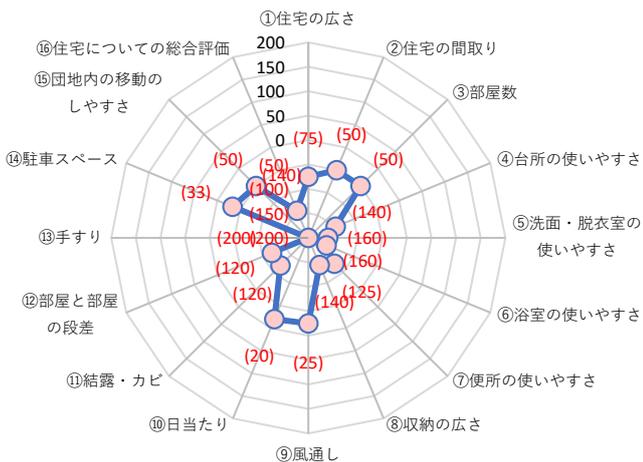
大岩(N=6)：団地評価



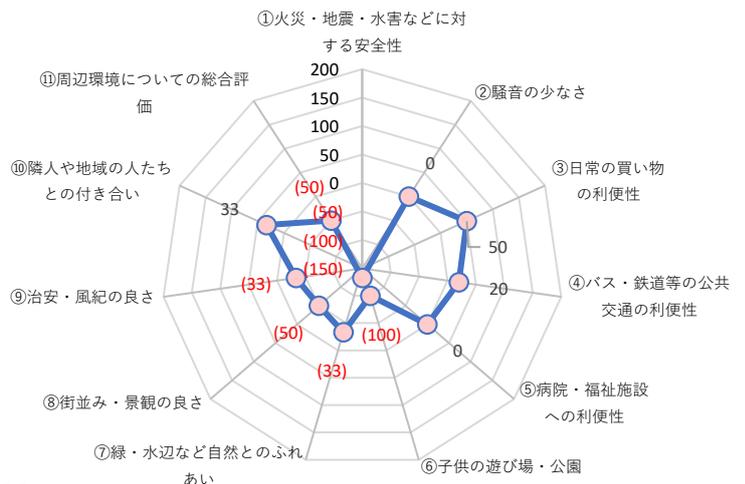
大岩(N=6)：環境評価



大岩(N=6):団地評価

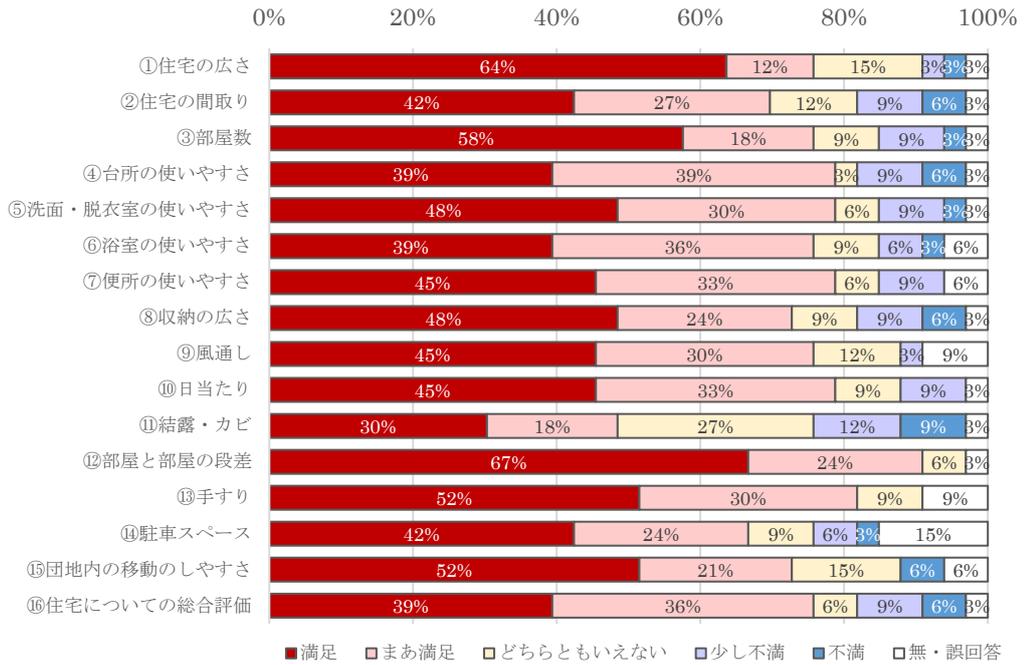


大岩(N=6):環境評価

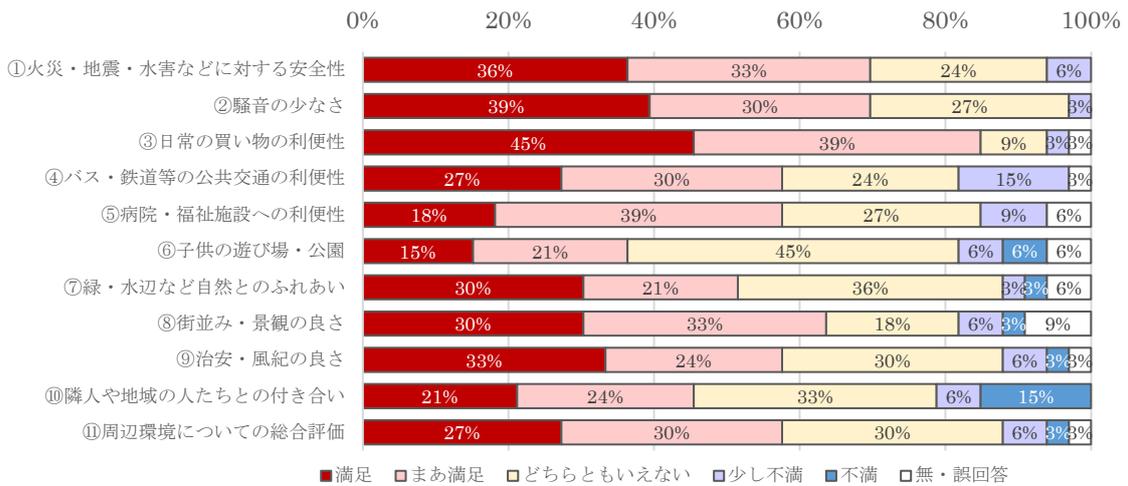


2. 万野

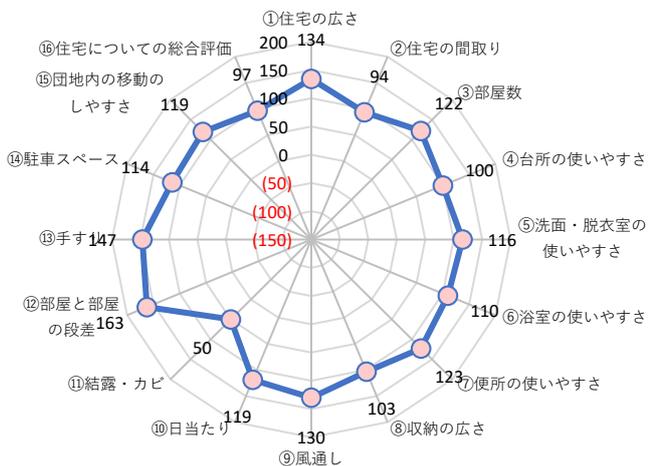
万野(N=33)：団地評価



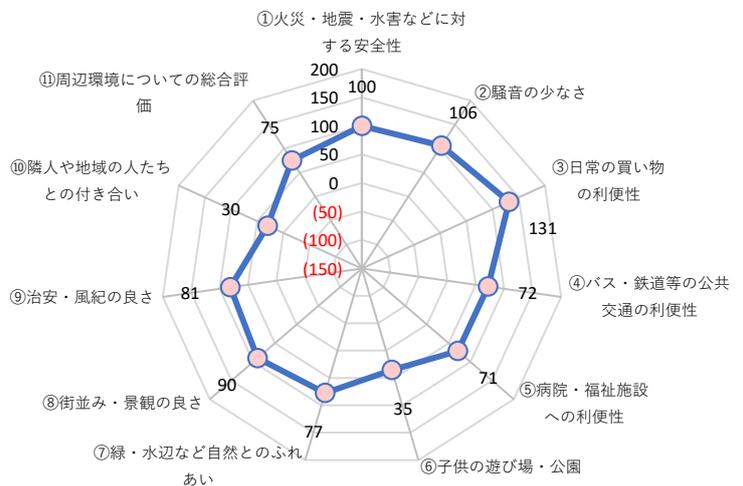
万野(N=33)：環境評価



万野(N=33)：団地評価

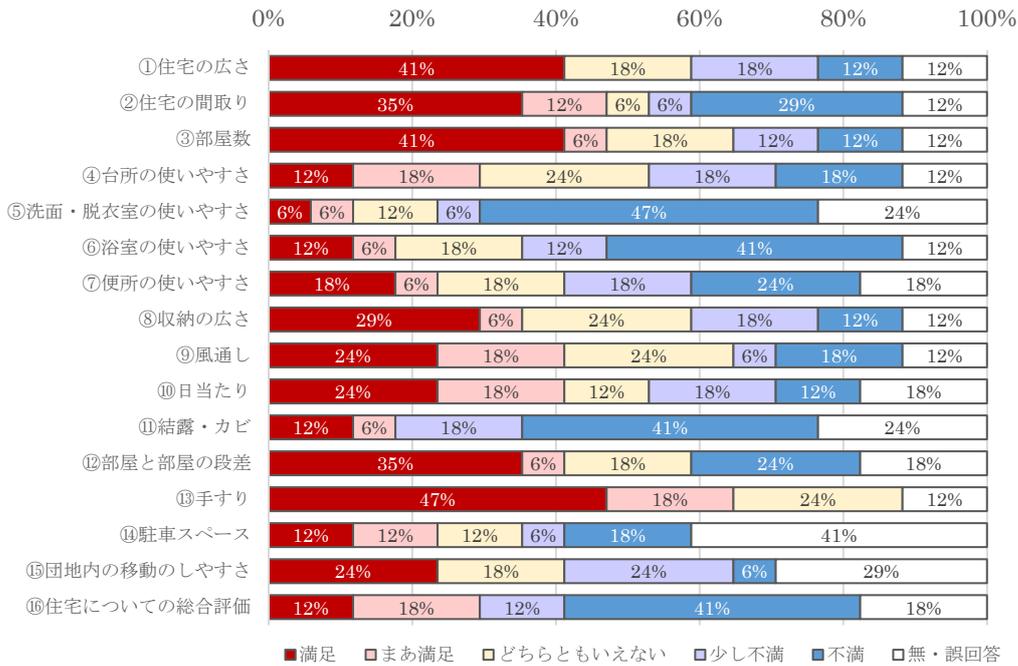


万野(N=33)：環境評価

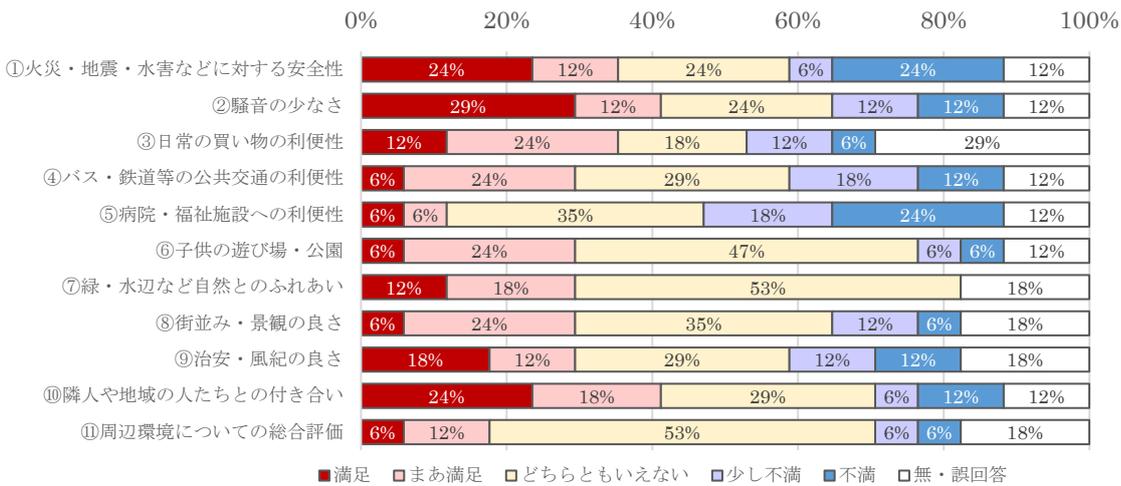


3. 栗倉(K-L)

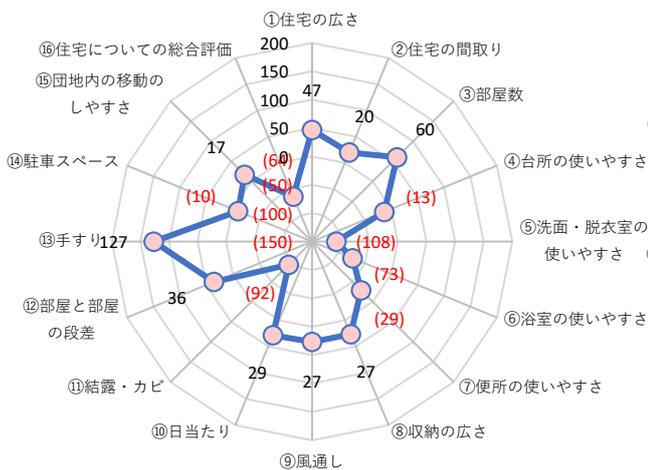
栗倉(K-L)(N=17)：団地評価



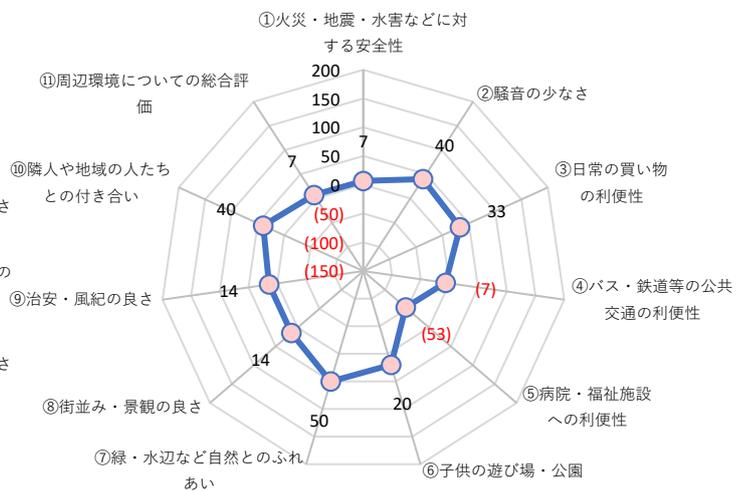
栗倉(K-L)(N=17)：環境評価



栗倉(K-L)(N=17)：団地評価

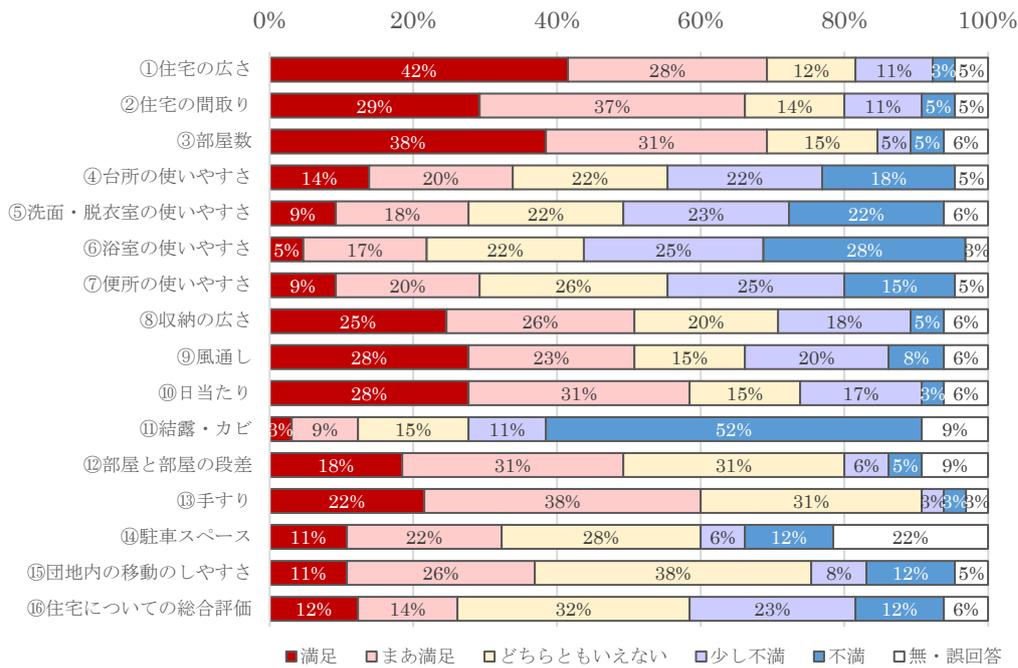


栗倉(K-L)(N=17)：環境評価

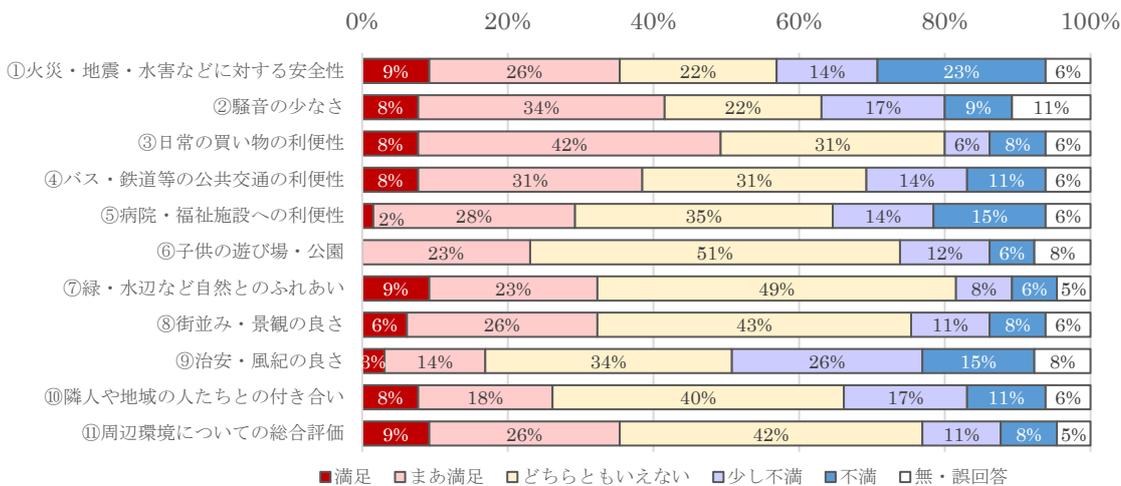


4. 栗倉(A-J)

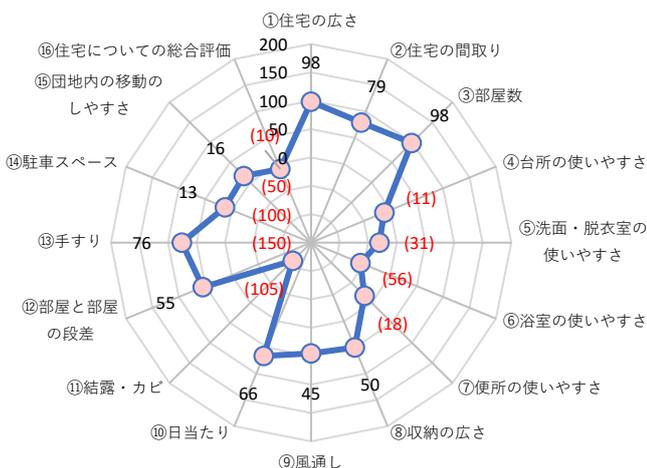
栗倉(A-J)(N=65)：団地評価



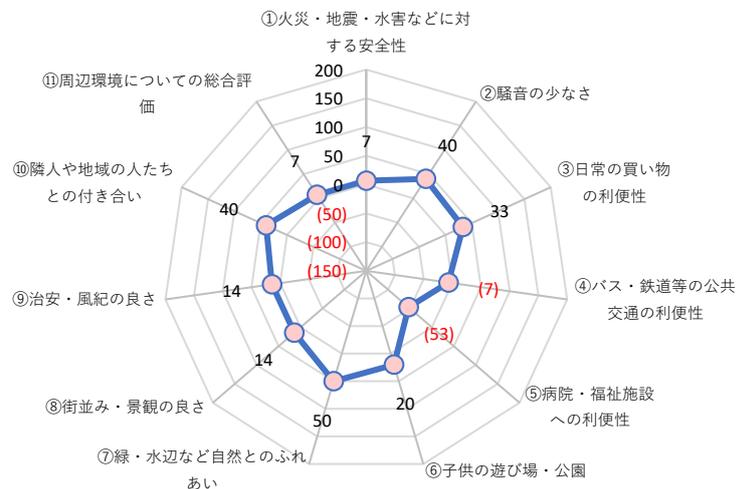
栗倉(A-J)(N=65)：環境評価



栗倉(A-J)(N=65)：団地評価

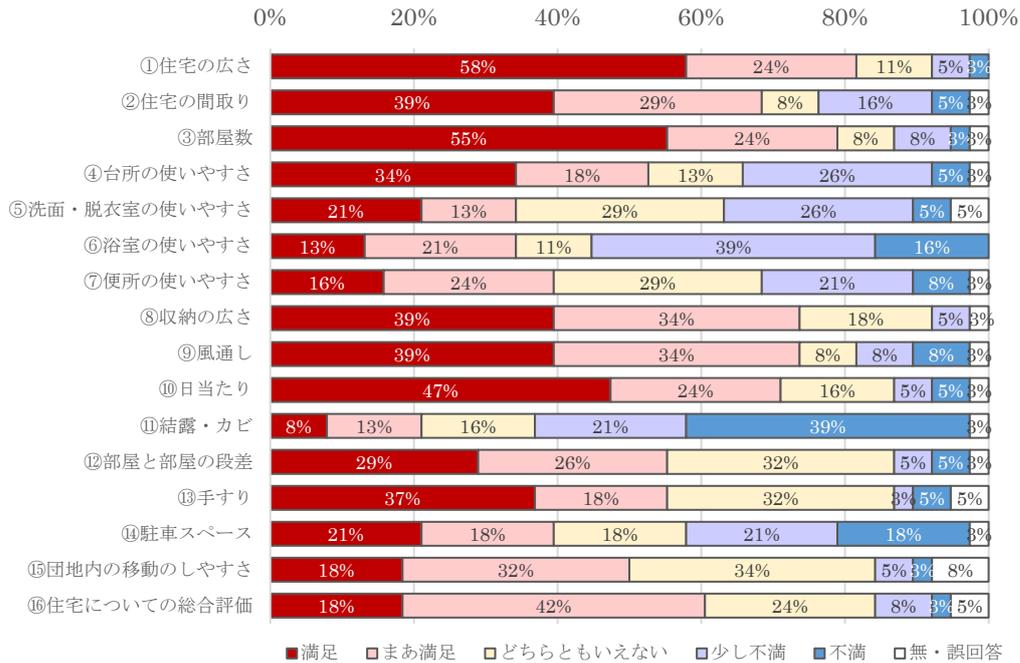


栗倉(A-J)(N=65)：環境評価

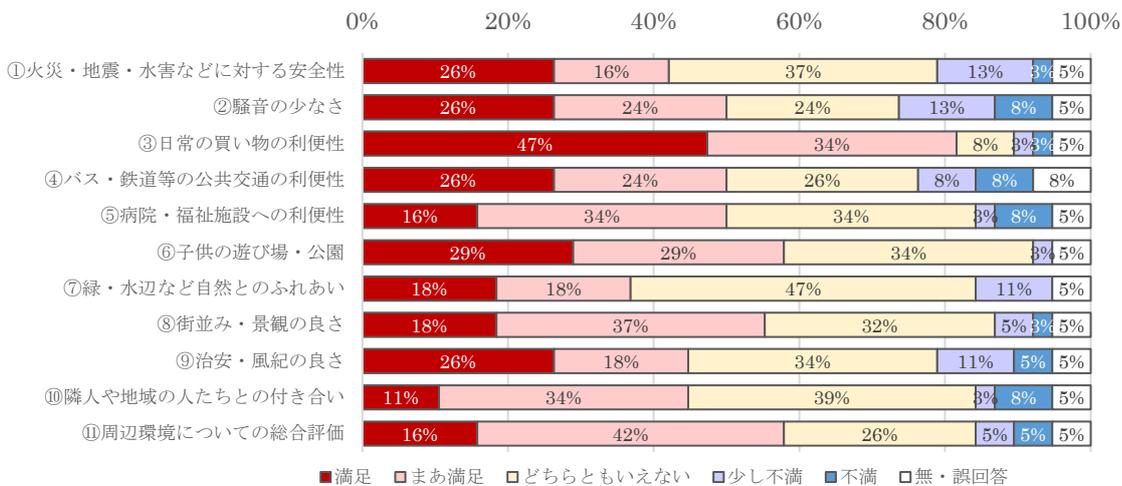


5. 富士見ヶ丘

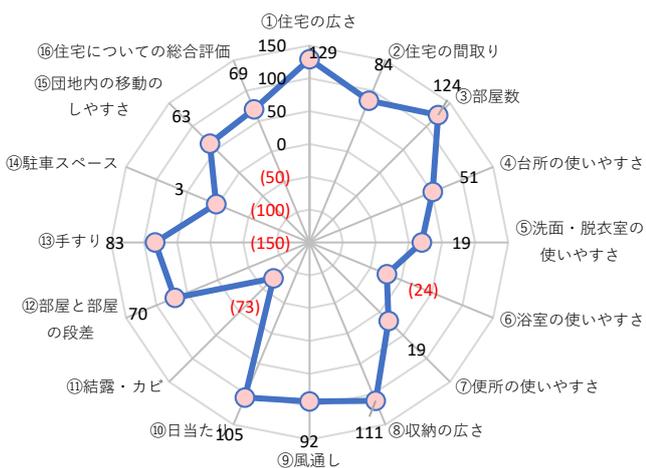
富士見ヶ丘(N=38)：団地評価



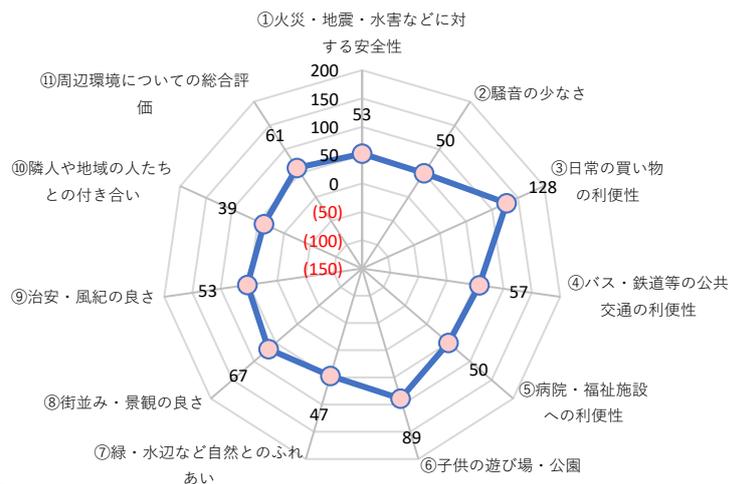
富士見ヶ丘(N=38)：環境評価



富士見ヶ丘(N=38)：団地評価

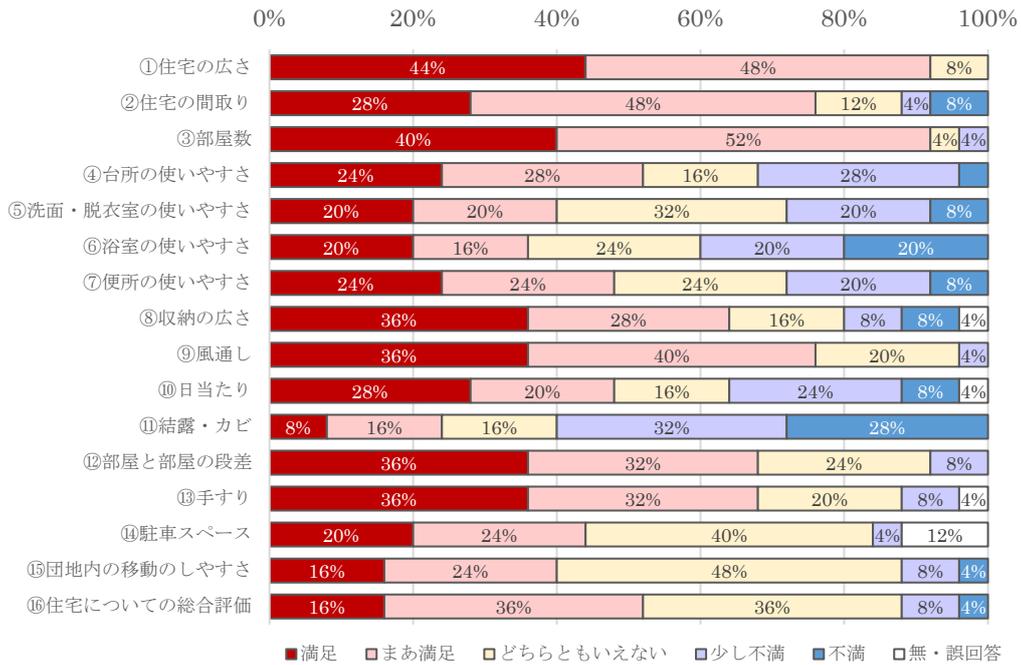


富士見ヶ丘(N=38)：環境評価

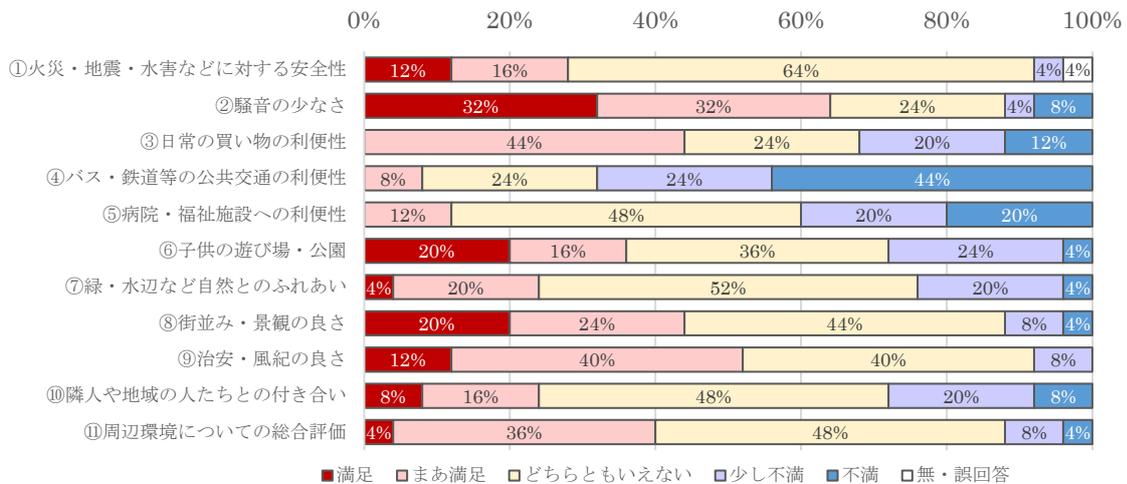


6. 月の輪

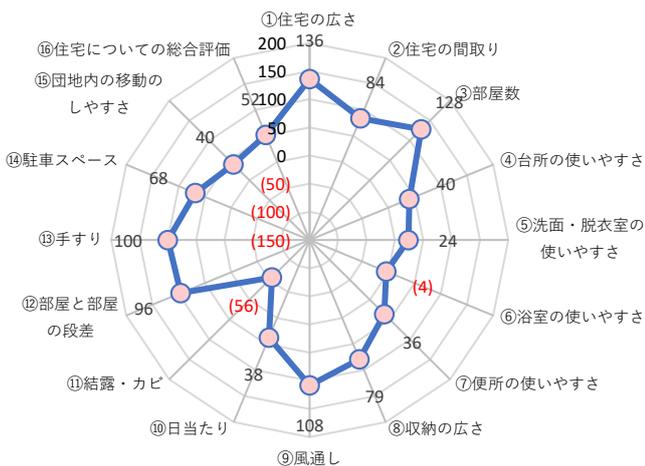
月の輪(N=24)：団地評価



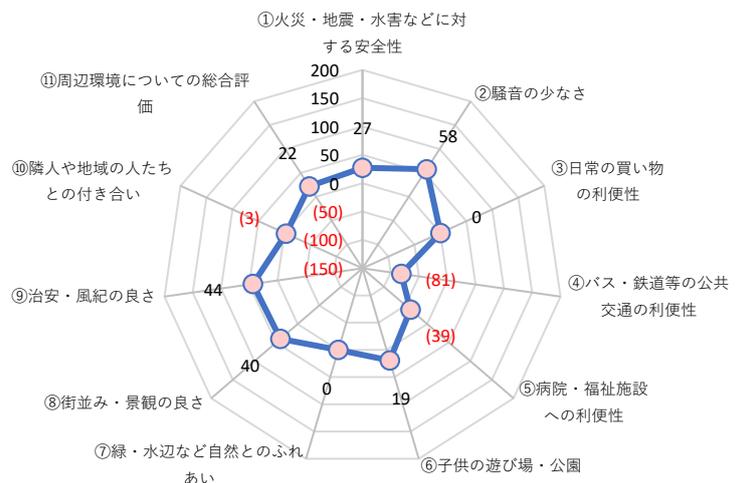
月の輪(N=24)：環境評価



月の輪(N=24)：団地評価

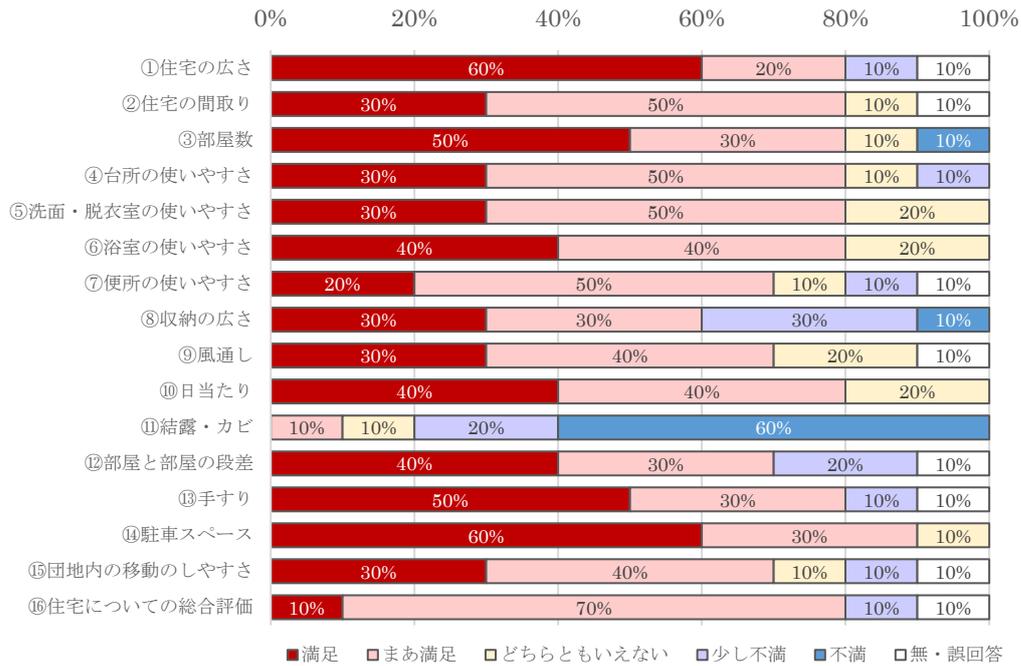


月の輪(N=24)：環境評価

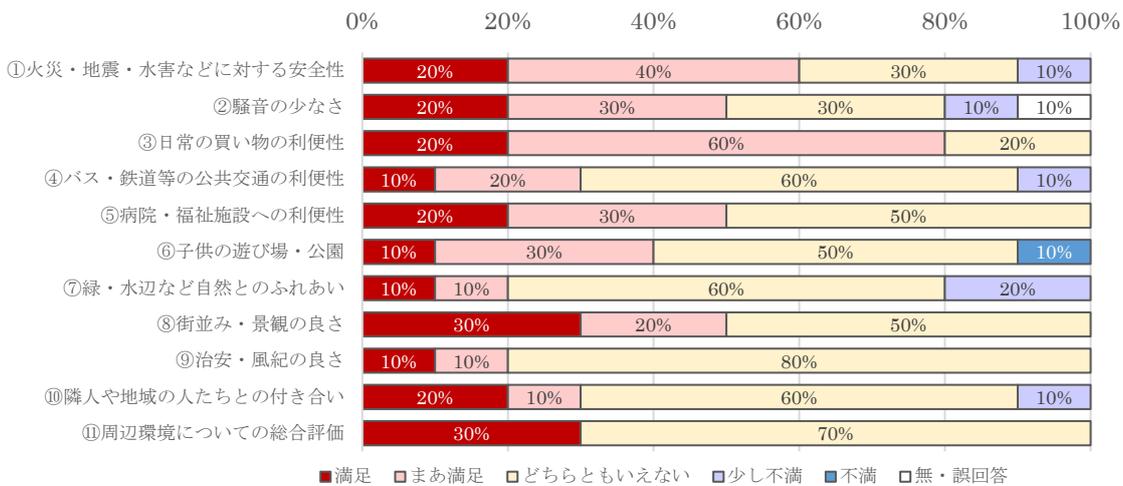


7. 小泉

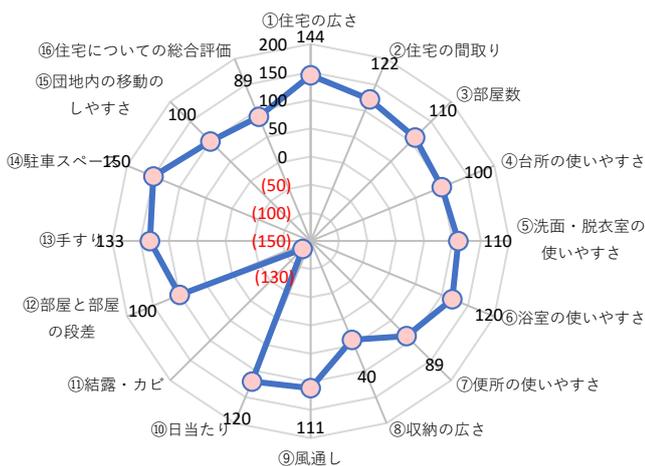
小泉(N=10)：団地評価



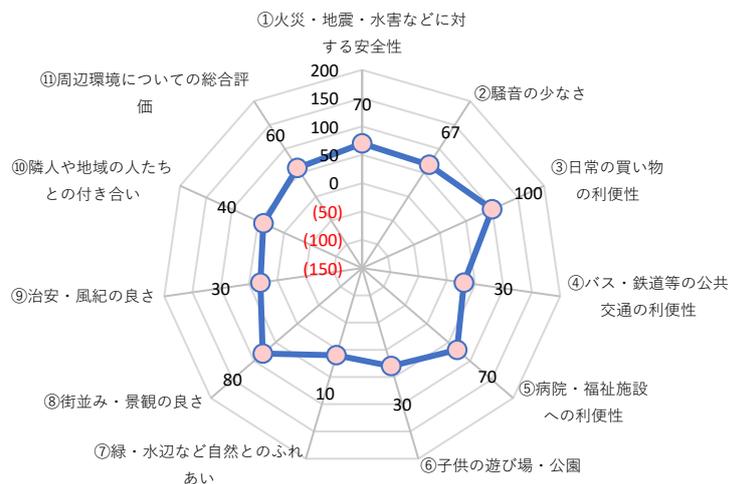
小泉(N=10)：環境評価



小泉(N=10)：団地評価

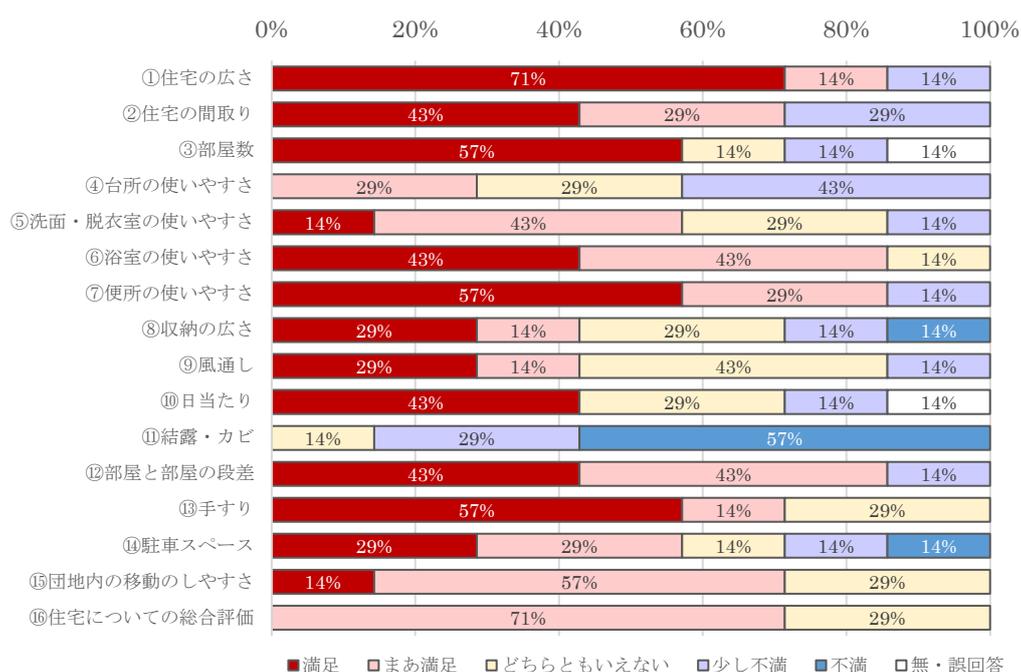


小泉(N=10)：環境評価

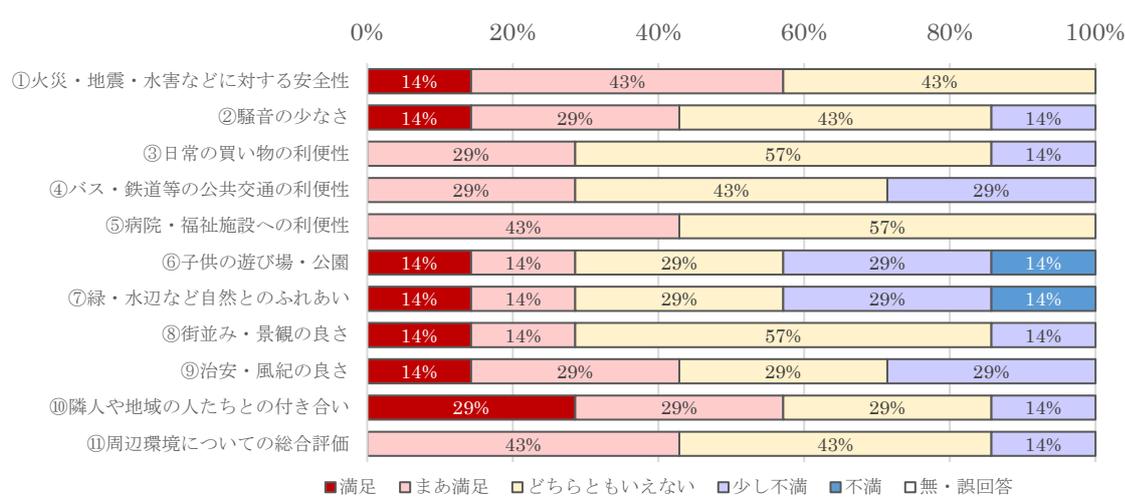


8. 上小泉

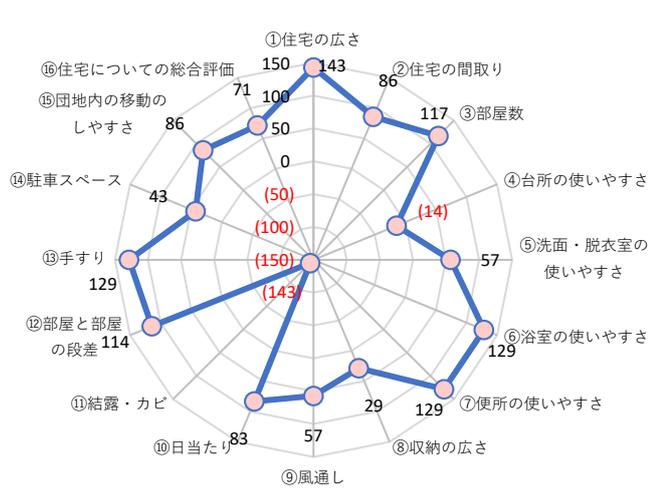
上小泉(N=4)：団地評価



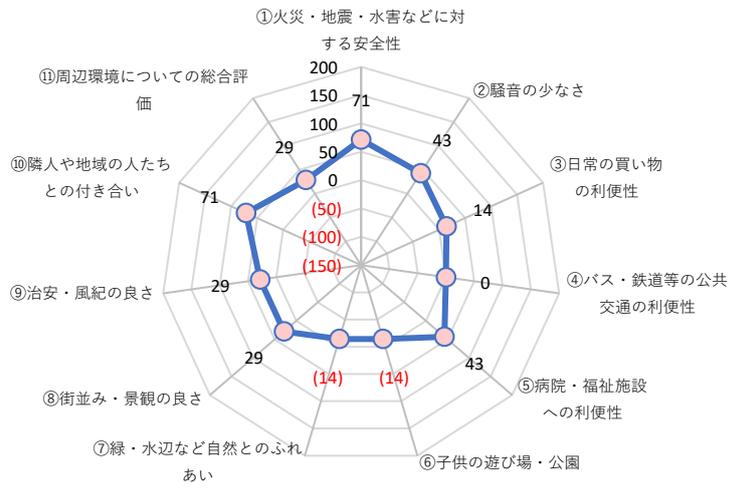
上小泉(N=4)：環境評価



上小泉(N=4)：団地評価

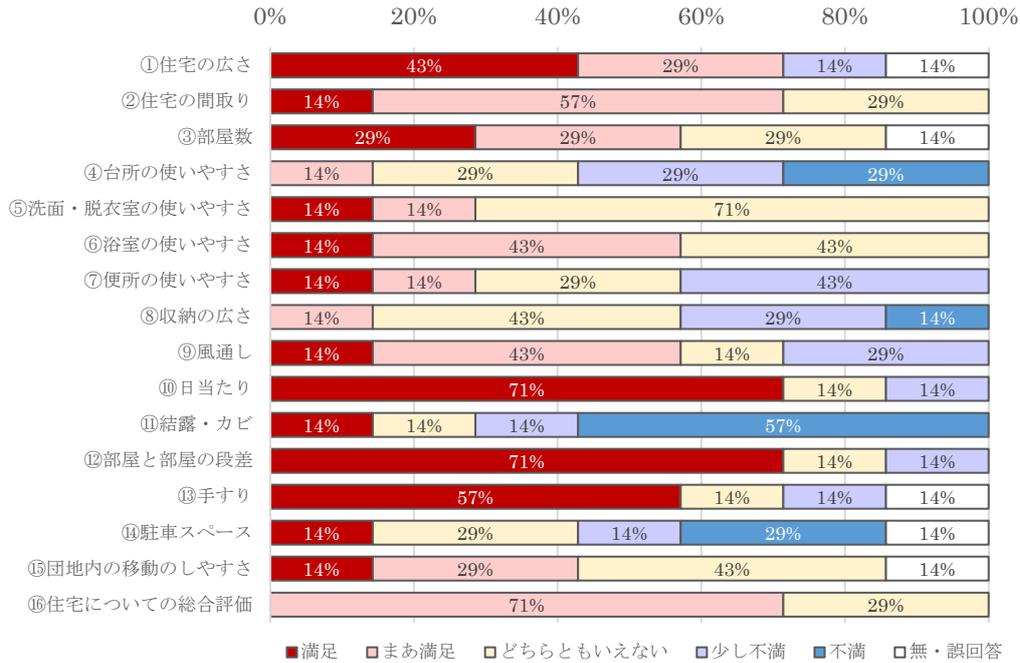


上小泉(N=4)：環境評価

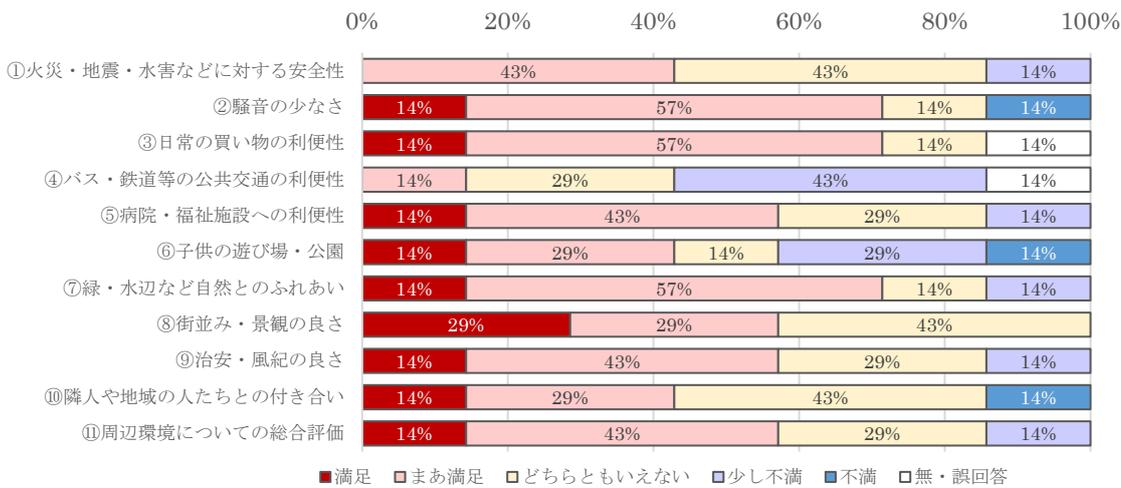


9. 下万野

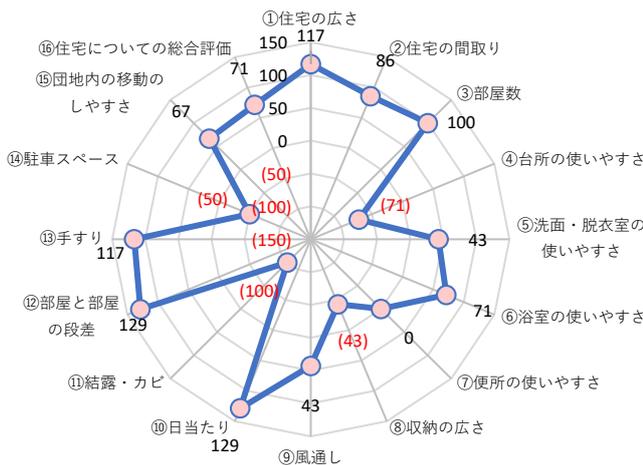
下万野(N=5)：団地評価



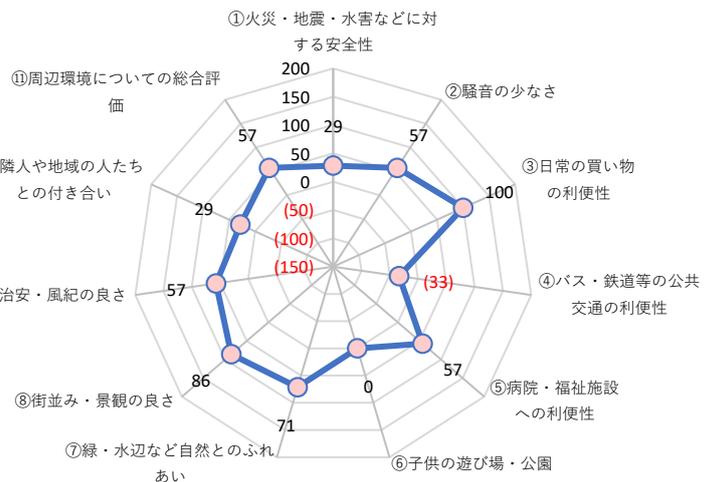
下万野(N=5)：環境評価



下万野(N=5)：団地評価

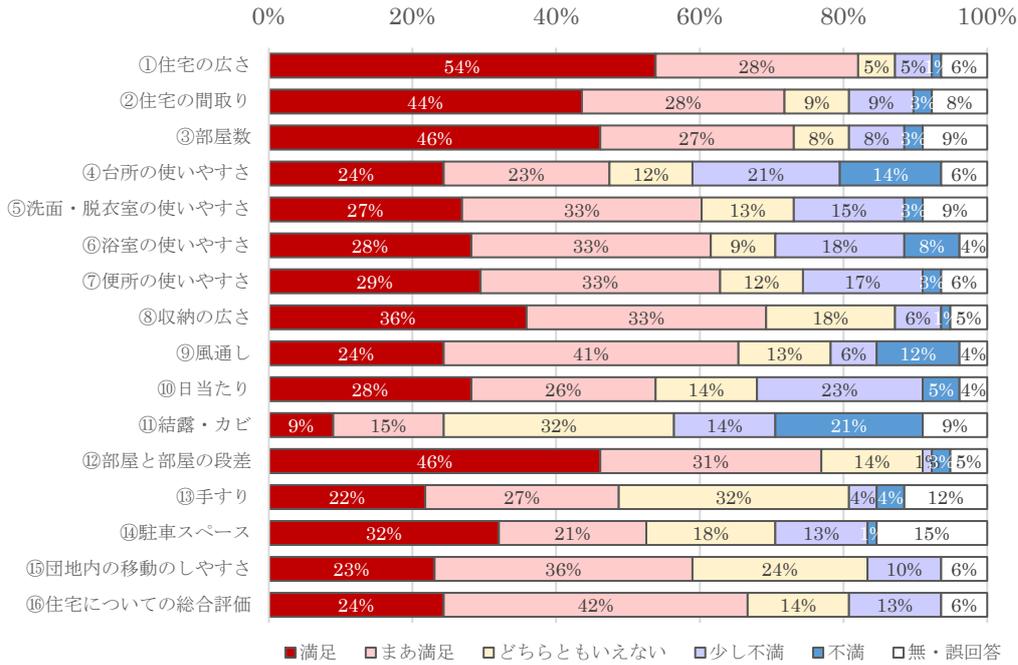


下万野(N=5)：環境評価

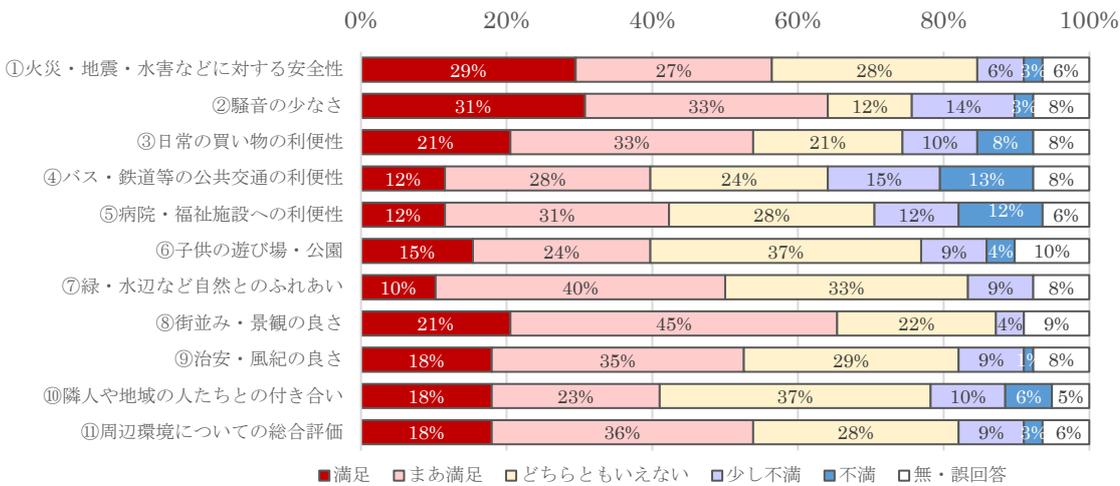


10. 白尾

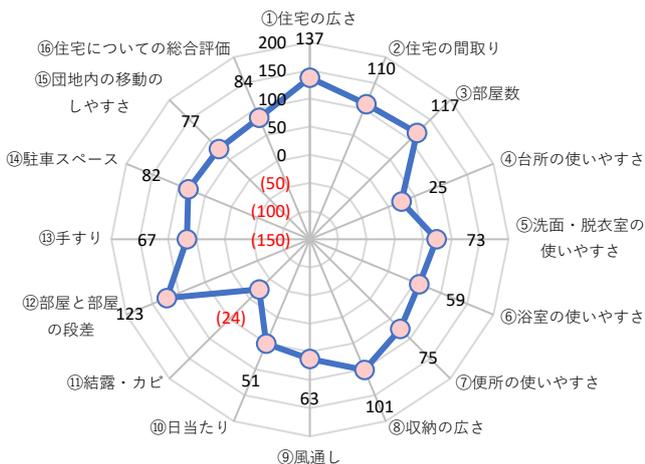
白尾(N=78)：団地評価



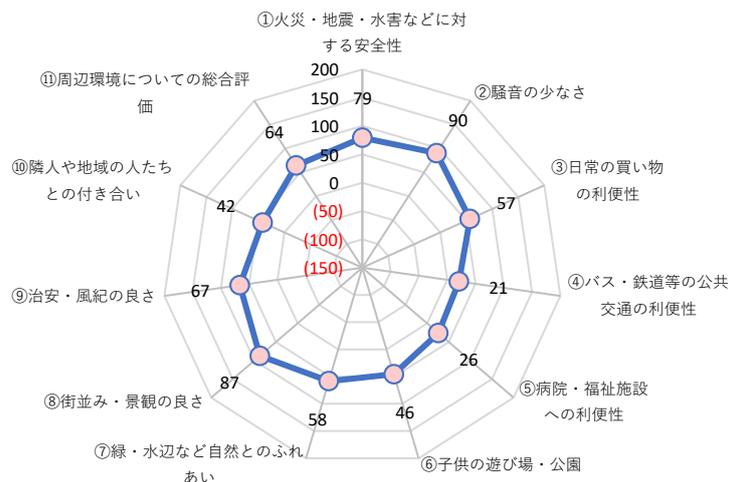
白尾(N=78)：環境評価



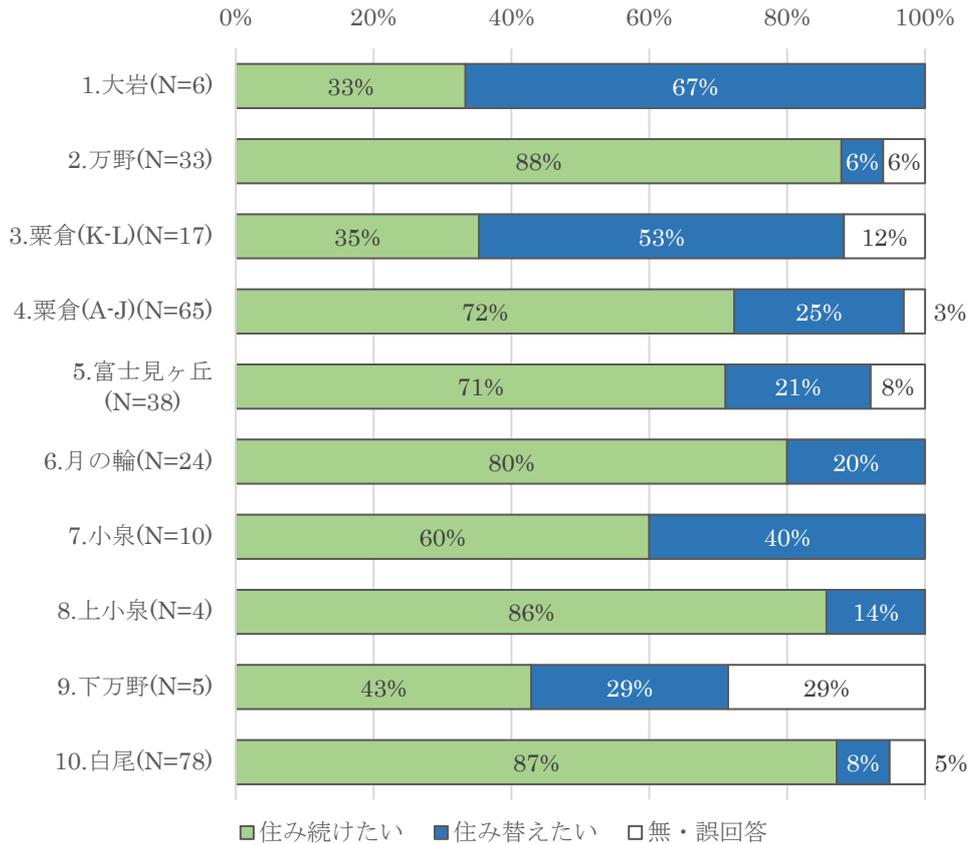
白尾(N=78)：団地評価



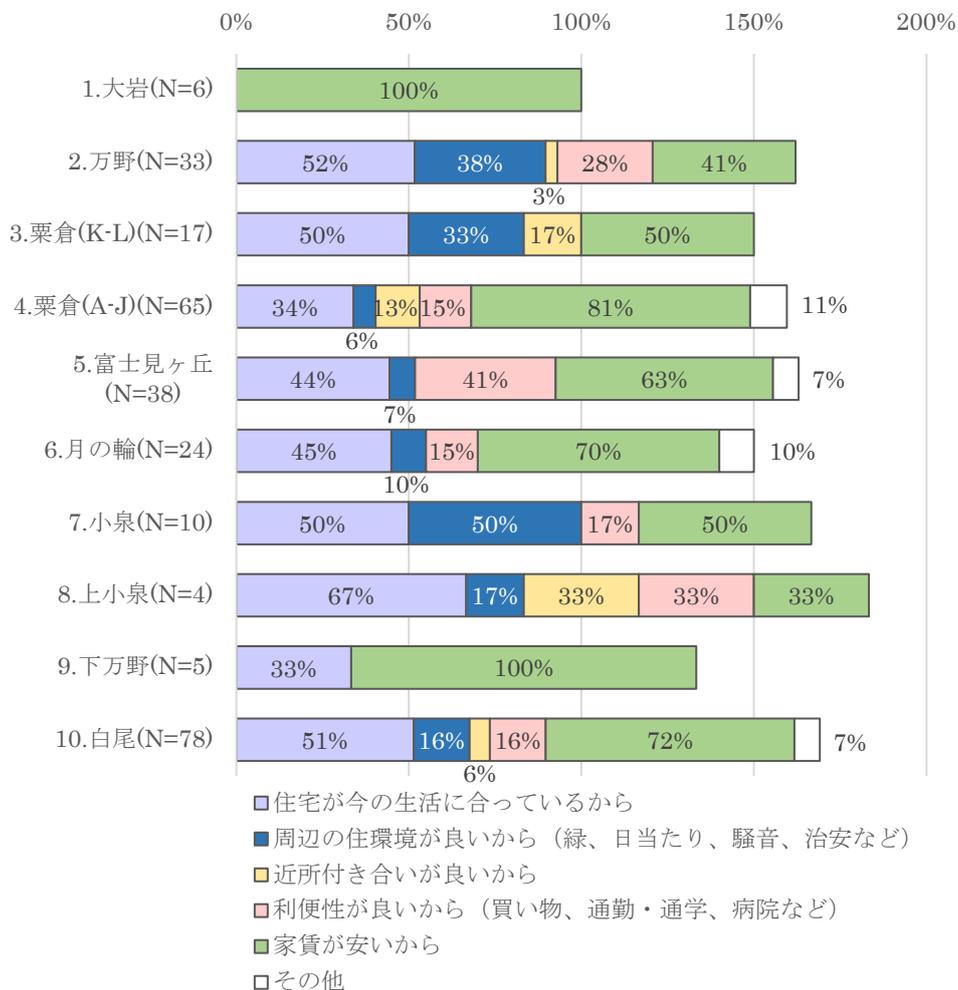
白尾(N=78)：環境評価



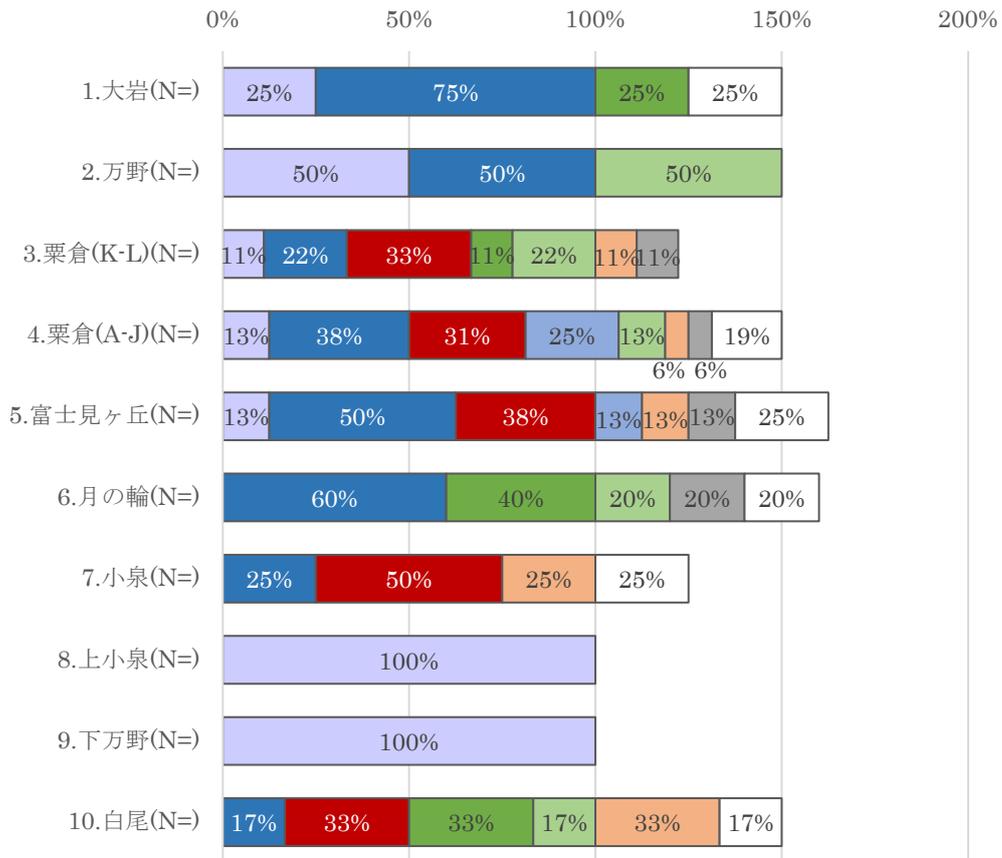
現団地への居住継続の意向



現団地へ住み続けたい理由 (2つまで)

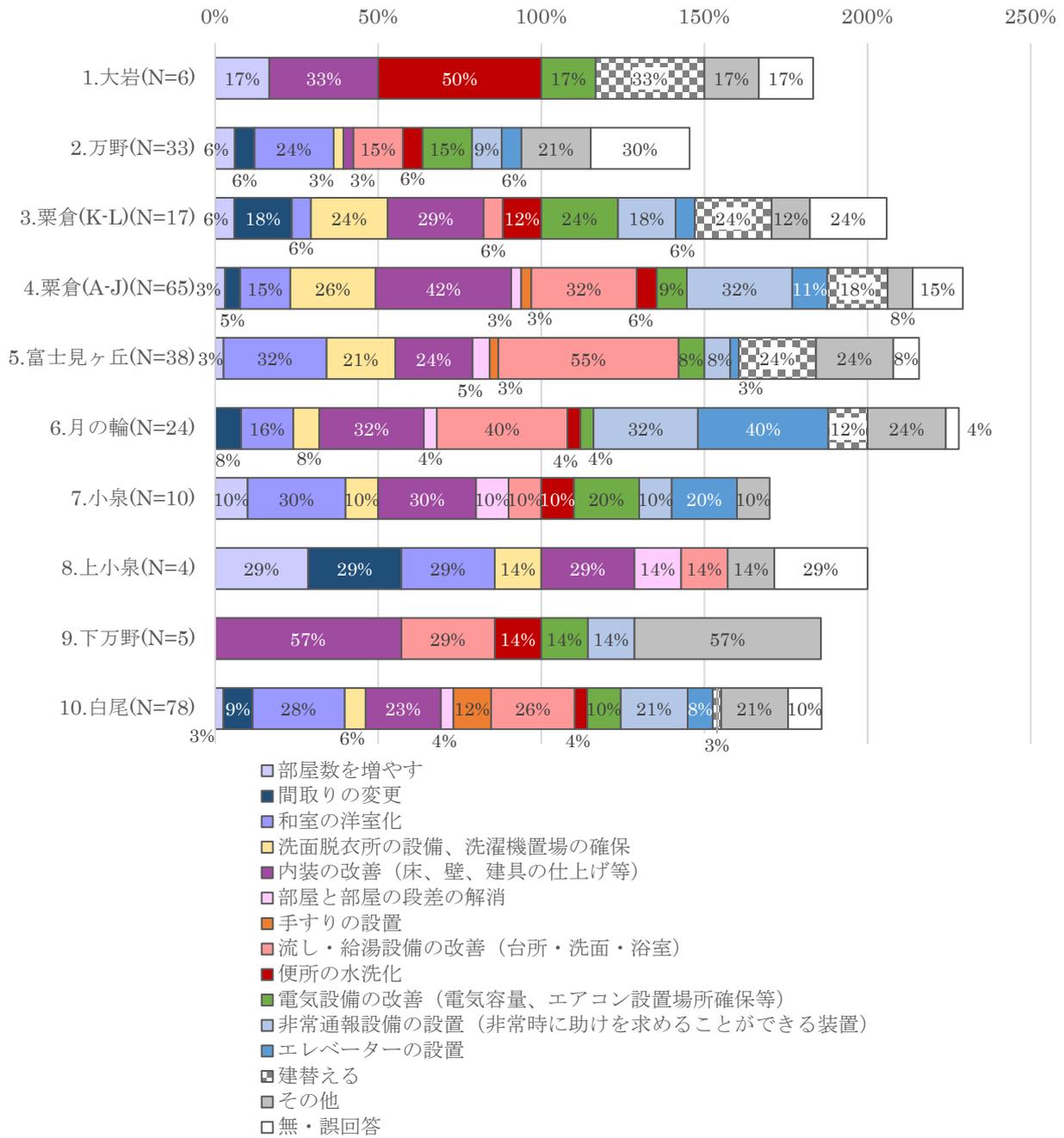


現団地から住み替えたい理由（2つまで）

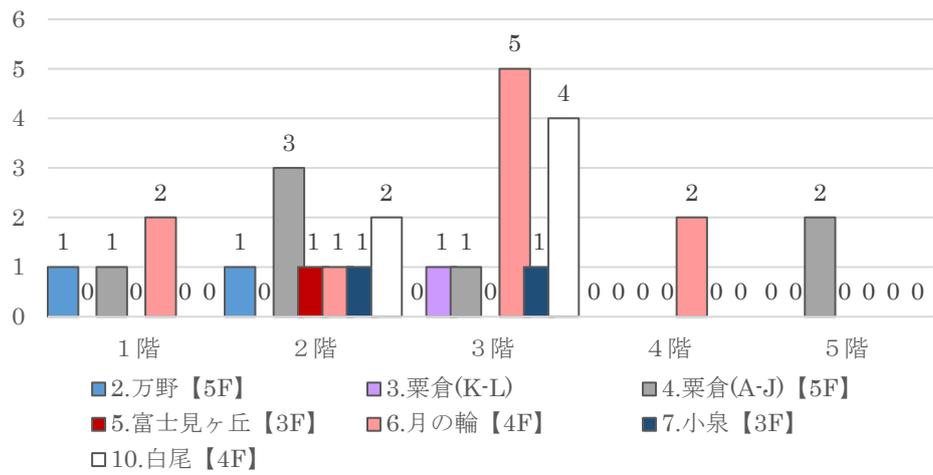


- 住宅の間取りや広さが世帯構成や世帯人数に合わなくなったから
- 住宅の内装・外装の痛みや汚れがひどいから
- 住宅の設備が老朽化しているから（トイレ・台所・風呂場・雨水排水など）
- 住宅や団地内での移動などが困難だから（大きな段差、手すりの不備、階段の上り下りなど）
- 団地周辺の住環境が悪いから（緑、日当たり、騒音、治安など）
- 近所付き合いが難しいから
- 利便性が悪いから（買い物、通勤・通学、病院など）
- 家賃負担が重くなったから
- その他

現団地に対する改善要望（3つまで）

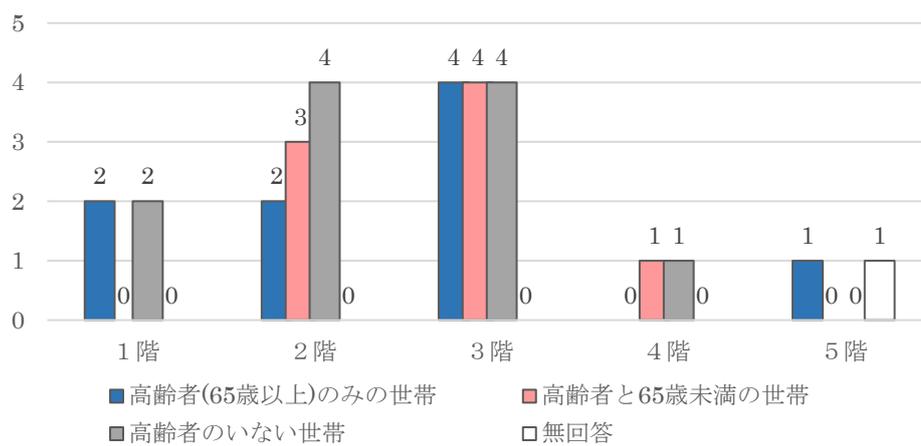


エレベーター設置の改善要望：「団地」 / 「階数」 別 (N=29)

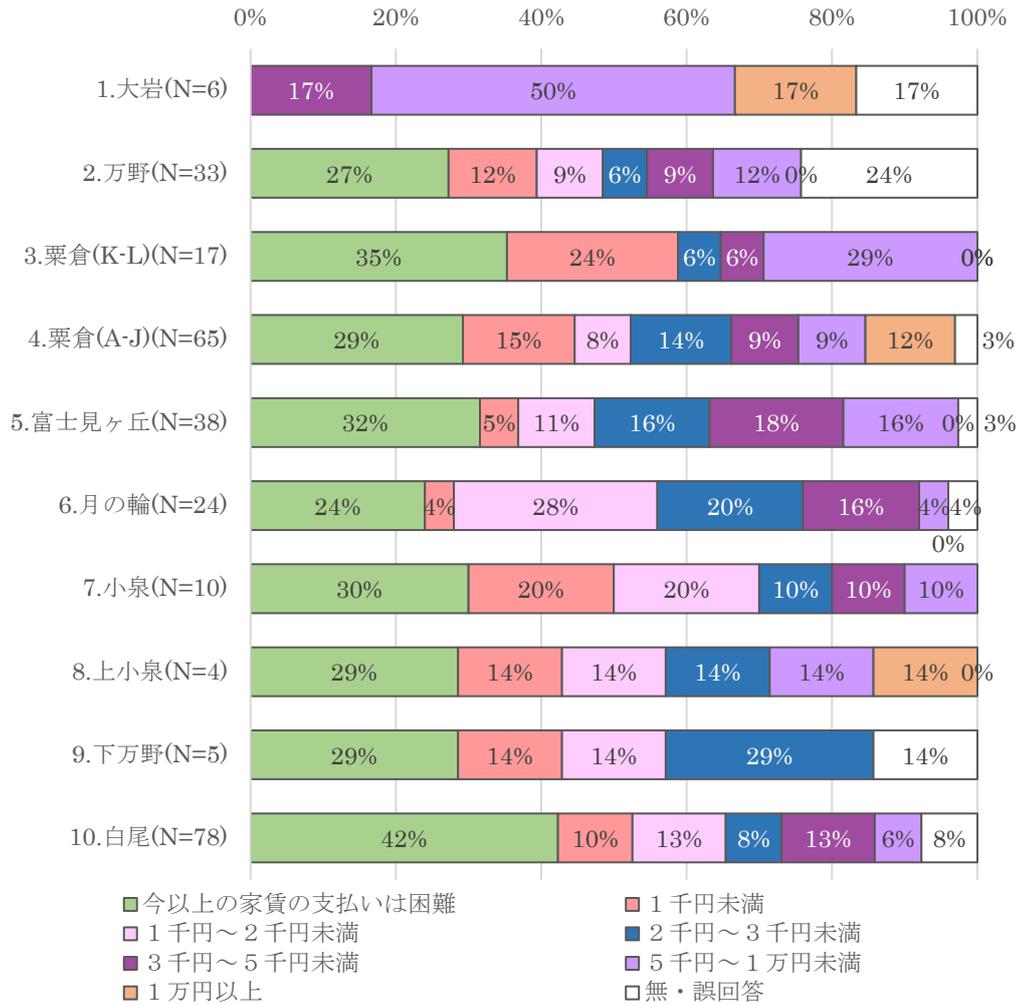


(人)

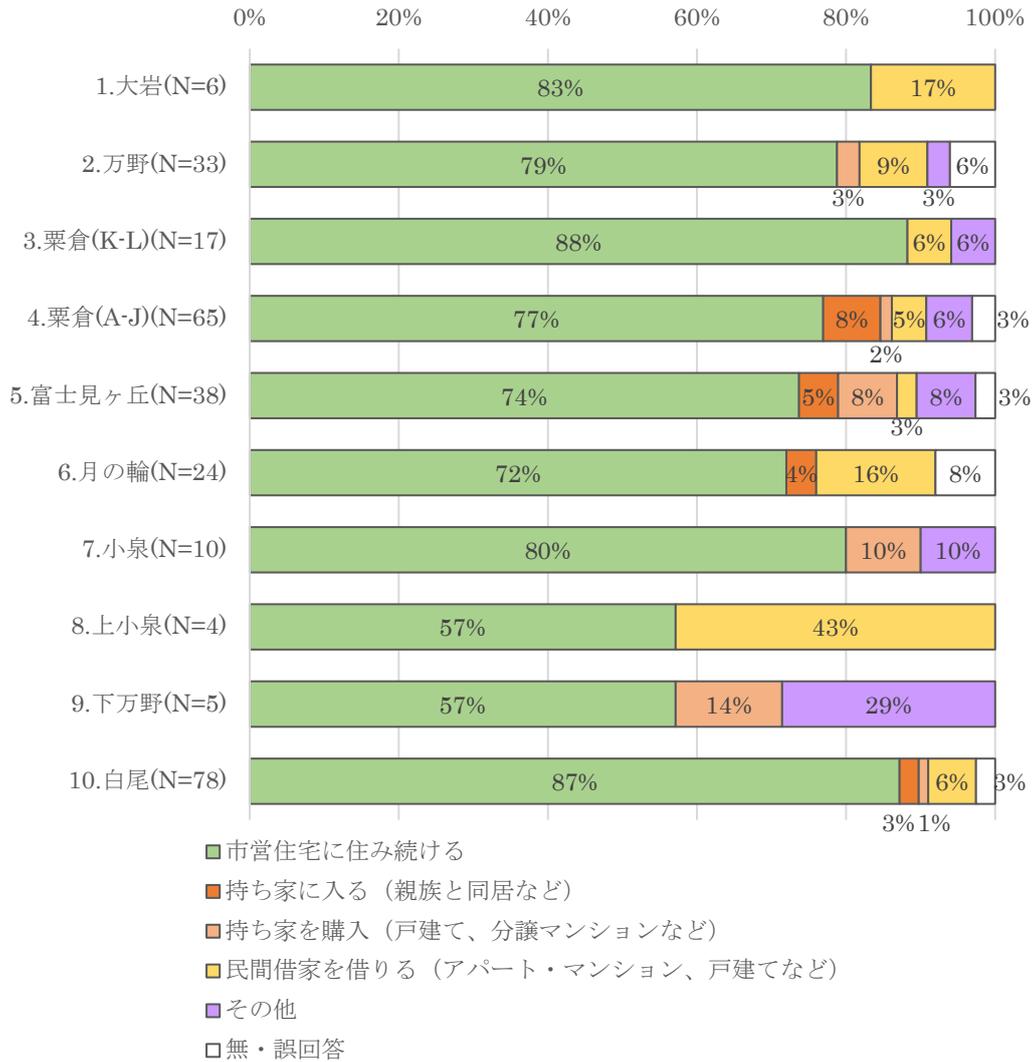
エレベーター設置の改善要望：「高齢者の有無」 / 「階数」 別 (N=29)



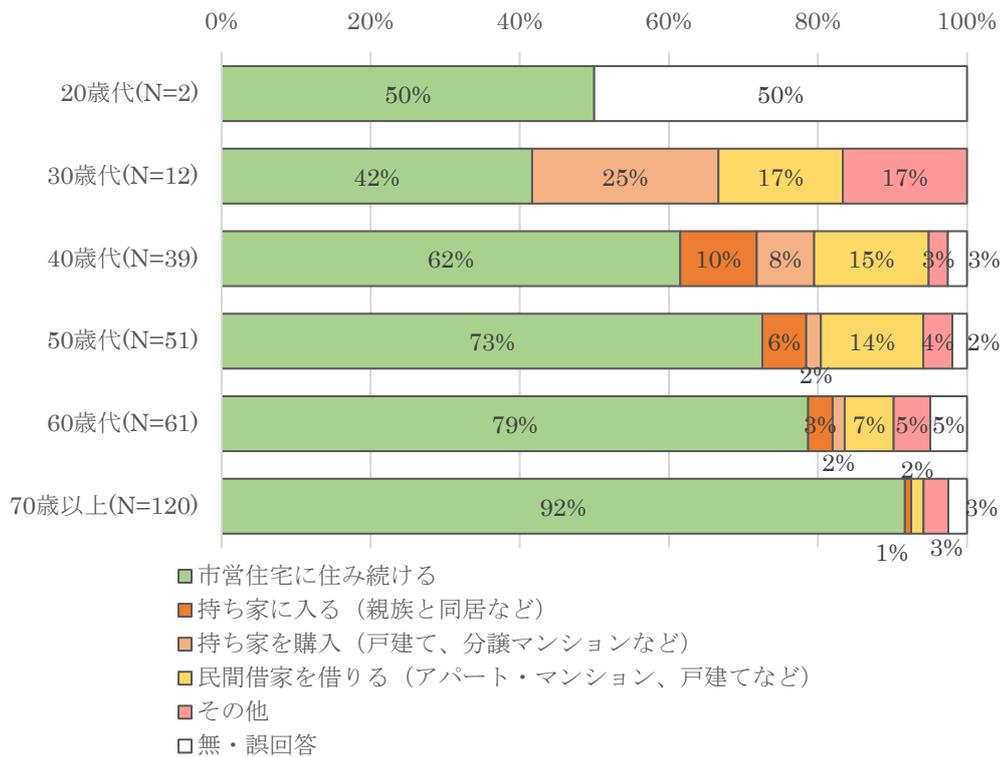
改善等に対する家賃負担（増加分）の許容額



次の住まいの確保の予定



次の住まいの確保の予定



富士宮市営住宅長寿命化計画

編集・発行 富士宮市都市整備部 建築住宅課
〒418-8601 静岡県富士宮市弓沢町 150 番地
電話番号：0544-22-1163
FAX番号：0544-22-1208
メール：kenchiku@city.fujinomiya.lg.jp

発行年度 令和3年3月