

# 北杜市営住宅総合活用計画・長寿命化計画【改定】 〈概要版〉

閲覧用

## 計画の背景と目的

本市では、合併前の旧町村時代に建設した公営住宅を引き継ぎ、これらの住宅ストック資産の適切な維持管理による施設の効率的な運用を図るため、総合活用計画及び長寿命化計画を合わせた「北杜市営住宅総合活用計画・長寿命化計画」を平成28年6月に策定し、各種事業に取り組んできました。

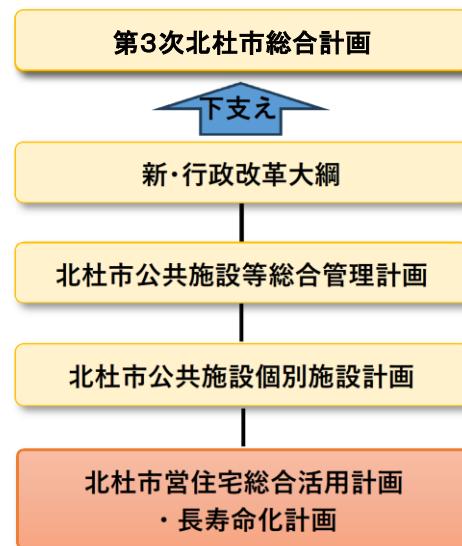
今回の改定は、既存の計画後10年を経過することから、上位・関連計画である「北杜市公共施設等総合管理計画」「北杜市公共施設個別施設計画」との整合を図り、事業の進捗状況などを勘案し長期的な視点をもって策定するものであります。

総合活用計画においては、「第3次北杜市総合計画」の取組概要に基づき、既存の市営住宅を子育て支援住宅等に改修を図る計画や既存の総合活用計画を更新し、併せて整備計画やスケジュール等を見直すことを目的とし、長寿命化計画においては、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことから、指針に即し、市営住宅の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、住棟ごとに事業方針を定めることで、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化、事業の平準化を図り、市営住宅の適切なマネジメントを進めていくに当たり、基本方針や方向性、年次計画等を定めることを目的に策定します。

## 計画の位置付け

本計画は、策定指針に基づき、「第3次北杜市総合計画」、「北杜市公共施設等総合管理計画」、公共施設整備・再編計画等の関連計画との整合性を図りつつ、「北杜市営住宅長寿命化計画」に基づき、これらとの整合を図ったうえで、市営住宅ストックの改修や維持、解体は、本計画に基づき行います。

### 計画の位置付け



## 計画期間

本計画の期間は、策定指針に基づき、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。また、本計画は「北杜市総合計画」等の方針により、事業実施年度の整合性を図りますが、社会情勢の変化や目標の達成状況、進捗状況等必要に応じて計画の見直しを行います。

## 本市の人口・世帯数の推移

国勢調査の結果では、本市の人口は平成12年（2000）から平成17年（2005）の5年間で若干増加したものの、最近20年間では約3,800人の減少で、平成12年（2000）と比較すると約8%の減少となっています。その反面世帯数は増加を続け、最近20年間では約2,200世帯の増加となっています。

また、1世帯あたりの人員は最近20年間で0.54人の減少となっており、核家族化、居住者の単身化が進んでいることが伺えます。山梨県常住人口調査によると、令和5年10月1日現在の人口は43,225人、世帯数は19,397世帯、1世帯当りの人員は2.23人／世帯となっており、上記の傾向が継続されていることが伺えます。

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯当り人員 (人／世帯)
平成12年(2000)	47,888	16,664	2.87
平成17年(2005)	48,144	17,797	2.71
平成22年(2010)	46,968	18,281	2.57
平成27年(2015)	45,111	18,408	2.45
令和2年(2020)	44,053	18,893	2.33

※平成12年の数値は旧8町村の合計値。平成17年の数値は旧小淵沢町との合計値。  
資料：各年国勢調査

## 市営住宅のあり方に関する基本方針

市営住宅の課題に対応しつつ、本市の上位計画、その他の関連計画を踏まえて、市営住宅再整備の基本理念及び基本方針等を策定します。

- （1）市営住宅の基本的役割**  
住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図ることを目的とします。
- （2）多様な世帯の入居に配慮した住戸の整備**  
現在及び将来の入居者ニーズを考慮し、適切な住戸規模及び住戸タイプの供給に努めるとともに、将来戸数を確保します。また、高齢者世帯や子育て世帯の入居にも配慮した住戸の整備について検討します。
- （3）老朽化した市営住宅の解体**  
上位計画である「北杜市公共施設個別施設計画」に基づき、老朽化して入居募集を停止した空室の団地を優先的に解体することを推進します。  
また、解体が完了した跡地を住宅建築等の用地として、有効活用を検討します。
- （4）計画的な改修や修繕の実施**  
経年劣化により老朽化した建築物の内・外装や給湯設備等を定期的に取り替換工事を実施して、良好な状態を維持します。
- （5）防災及び減災対策**  
建物の耐震化及び耐火性能の向上により、総合的に防災性能の向上を検討します。  
また、災害時の飲料水や消火用水の確保を図るための耐震性貯水槽等の整備を検討します。
- （6）バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化**  
入居者の誰もが安全・安心に暮らせるように、手摺の設置、段差の解消等を検討します。
- （7）環境への配慮及び省エネルギー基準への適合**  
脱炭素社会の構築に向けて、環境負荷の少ない省エネルギー設備の導入等について検討します。

## 計画期間の10年間ににおける事業内容(その1)

本市で管理する市営住宅48団地の事業内容は、以下のとおりとなります。

No	団地名	住棟名	構造	管理戸数	事業の内容	
					1～5年目(R7～R11)	6～10年目(R12～R16)
1	富士見ヶ丘住宅	11・16・21号	木平	3		用途廃止
2	緑ヶ丘住宅		木平	1	用途廃止	
		1・2号棟	簡平	10		用途廃止(10戸)
3	明野ひまわり団地	A棟	木2	12		
		B棟	木2	14		
		C棟	木平	4		
4	御所前団地	7・10号	木平	2		用途廃止
		1～3号棟	簡平	12		用途廃止
5	多麻団地	1～17号棟	簡平	24	用途廃止(1・2・7・11号棟)	
				60		
6	さつき団地	A棟	耐3	18	給排水管改善(長寿命化型)	バランス釜取替
				24	給排水管改善(長寿命化型)	バランス釜取替
				18	給排水管改善(長寿命化型)	
7	上の原団地	A～C棟	耐3	36	バランス釜取替	給排水管改善(長寿命化型)
8	高根団地	1～5号棟	簡平	20	用途廃止(4戸)	用途廃止(16戸)
9	箕輪団地	3号棟	簡平	4		用途廃止
		5号棟	簡2	6		用途廃止
10	大林団地	131号	木平	1	用途廃止	
11	高根みどり団地	A～C棟	耐3	48	電気温水器・IHクッキングヒーター取替 エレベーター修繕	
12	黒沢団地	62号	木平	1		用途廃止
13	朝日ヶ丘団地	1～50号	木平	50	ガス給湯器取替	
14	新井上団地	1～20号	木平・2	20	外壁・屋根改修 ガス給湯器取替	
15	福祉村団地	1・2号	木平	10	電気温水器取替	
16	長坂本町団地	101～308号	耐3	24	バランス釜取替	
17	大日向団地	101～306号	耐3	18	LED照明化・外壁・屋根改修 ガス給湯器取替	
18	高松団地	1～12号棟	簡平	4	用途廃止(1号棟)	
				40		
				6	用途廃止(17号棟)	
		13～21号棟	簡2	32		
19	中之島団地	101～307号	耐3	24	駐車場整備、内装改修	内装改修、屋根・外壁改修等
20	やまなみ団地	甲斐駒棟	耐4	24	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
		八ヶ嶺棟	耐4	14	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
21	西田住宅	15号	木平	1		用途廃止
		2・3・5号棟	簡平	14		用途廃止(8戸)(3・5号棟)

## 計画期間の10年間ににおける事業内容(その2)

No	団地名	住棟名	構造	管理戸数	事業手法の内容	
					1～5年目	6～10年目
22	宮地住宅	2・3号棟	簡平	12		用途廃止(6戸)(3号棟)
23	井出原住宅	1～3号棟	簡平	12		用途廃止(2戸)(2号棟)
24	姥神住宅	1～6号棟	簡平	24		
		7号棟	簡2	6	用途廃止	
25	山崎団地	A～E棟	簡2	30	バランス釜取替	
		F～H棟	木2	20	電気温水器・IHクッキングヒーター取替	
26	平井出住宅	15・16・27・28・30号	木平	5	用途廃止(2戸)	用途廃止(3戸)
27	下笹尾団地	1・2	木平	20	バランス釜取替	
28	久保団地	A・B棟	耐3	26	ガス給湯器取替 外壁・屋根改修	
29	松向団地	A・B棟	耐3	36	エレベーター修繕 ガス給湯器取替	外壁・屋根改修
30	竹花2号団地	3・8・17号	木平	3	用途廃止	
31	宮の上団地	A・B棟	簡2	10		
32	横手南団地	1-1～2-7号	耐2	12	バランス釜取替	
33	武川団地	D～K棟	簡平	32	内装改修	
34	巾下団地	1・5・10・12号	木平	4		用途廃止
35	武川さくら団地	101～307号	耐3	21	電気温水器取替、エレベーター修繕	
36	みさき団地	A・B棟	耐3	30	バランス釜取替 外壁・屋根改修	外壁・屋根改修 給排水管改善(長寿命化型)
37	みずがき住宅	小尾団地	簡2	4		
38		比志団地	簡平	1		
			簡2	2		
39	就業促進住宅	A・B棟	耐3	27	IHクッキングヒーター取替	
		C・D棟	耐2・3	23	電気温水器取替	IHクッキングヒーター取替
40	サンコーホラス須玉団地	1号棟	耐5	40	給排水管改善(長寿命化型) ガス給湯器(埋込型)取替	
		2号棟	耐5	40	給排水管改善(長寿命化型) ガス給湯器(埋込型)取替	
41	サンコーホラス長坂団地	1号棟	耐5	40	給排水管改善(長寿命化型) ガス給湯器(埋込型)取替	
		2号棟	耐5	40	給排水管改善(長寿命化型) ガス給湯器(埋込型)取替	
42	サンコーホラス武川団地	1号棟	耐5	40		給排水管改善(長寿命化型)
43	サンコーホラス小淵沢団地	1号棟	耐5	30	ガス給湯器(埋込型)取替 外壁・屋根改修(長寿命化型)	給排水管改善(長寿命化型)
		2号棟	耐5	30	ガス給湯器(埋込型)取替 外壁・屋根改修(長寿命化型)	給排水管改善(長寿命化型)
44	サンコーホラス高根団地	1号棟	耐5	30	LED照明化改修(居住性向上型)	外壁・屋根改修
		2号棟	耐5	30	LED照明化改修(居住性向上型)	外壁・屋根改修
45	子育て支援須玉団地	101～306号	耐3	18	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
46	子育て支援大泉団地	101～306号	耐3	18	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
47	子育て支援武川団地	101～306号	耐3	18	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
48	白州甲斐駒団地	101～306号	耐3	18	エレベーター修繕 IHクッキングヒーター取替	
計				1,351		

# 市営住宅入居応募状況

令和元年度から令和5年度までの入居応募状況は、全体で平均応募倍率が1.08倍です。特に平均応募倍率が高い市営住宅は、子育て支援須玉団地、大泉団地、武川団地の平均応募倍率が3.84倍となり応募倍率が高く、今後も子育て世帯向け市営住宅の需要が見込まれます。なお、既存の子育て支援住宅は、入居応募時に12歳以下の子供や妊娠している世帯が優先的に入居可能なため、若年夫婦世帯等のニーズへの対応が求められます。

No	団地名	住棟名	構造	R元年度		R2年度		R3年度		R4年度		R5年度		平均 応募 倍率
				募集 総数	応募 総数									
1	富士見ヶ丘住宅	11・16・21号	木平											
2	緑ヶ丘住宅	1-2号棟	簡平											
3	明野ひまわり団地	A~C棟	木平	6	3	8	8	3	4	0	0	1	3	1.46
4	御所前団地	7・10号 1~3号棟	木平 簡平											
5	多麻団地	1~17号棟	簡平											
6	さつき団地	A~C棟	耐3	5	4	5	0	8	2	6	2	6	1	0.31
7	上の原団地	A~C棟	耐3	4	2	8	3	5	2	5	1	6	0	0.30
8	高根団地	1~5号棟	簡平											
9	箕輪団地	3号棟 5号棟	簡平 簡2											
10	大林団地	131号	木平											
11	高根みどり団地	A~C棟	耐3	2	3	4	5	6	4	2	6	5	4	1.44
12	黒沢団地	62号	木平											
13	朝日ヶ丘団地	1~50号	木平	1	1	3	3	7	2	5	4	2	3	0.92
14	新井上団地	1~20号	木平・2	1	1	0	1	1	0	2	1	3	4	0.77
15	福祉村団地	1-2号	木平	2	1	0	0	3	2	1	1	1	1	0.79
16	長坂本町団地	101~308号	耐3	4	2	1	2	0	0	0	0	2	1	1.00
17	大日向団地	101~306号	耐3	1	3	2	0	2	0	1	2	3	1	1.07
18	高松団地	1~12号棟 13~21号棟	簡平 簡2											
19	中之島団地	101~307号	耐3	3	1	5	0	8	1	10	2	10	1	0.15
20	やまなみ団地	甲斐駒棟 ハヶ嶺棟	耐4 耐4	3 2	3 1	3 3	3 0	3 5	0 1	4 4	0 4	3 4	3 2	0.60 0.44
21	西田住宅	15号 2・3・5号棟	木平 簡平											
22	宮地住宅	2・3号棟	簡平											
23	井出原住宅	1~3号棟	簡平											
24	姥神住宅	1~3・ 5~6号棟 7号棟	簡平 簡2	5	2	3	1	4	2	0	0	5	0	0.31
25	山崎団地	A~E棟 F~H棟	簡2 木2	4	1	1	1	4	2	1	1	5	2	0.63 1.09
26	平井出住宅	15・16・27・ 28・30号	木平											
27	下笹尾団地	1・2	木平	2	0	2	0	3	1	2	0	2	1	0.17
28	久保団地	A・B棟	耐3	1	2	5	4	2	0	1	2	3	0	0.96
29	松向団地	A・B棟	耐3	6	2	7	4	4	3	6	6	5	7	0.81
30	竹花2号団地	3・8・17号	木平											
31	宮の上団地	A・B棟	簡2	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0.00
32	横手南団地	1-1~2-7号	耐2	0	0	2	0	3	1	2	1	1	0	0.21
33	武川団地	D~K棟	簡平	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
34	巾下団地	1-5・10・12号	木平											
35	武川さくら団地	101~307号	耐3	2	2	2	2	3	1	3	3	6	10	1.00
36	みさき団地	A・B棟	耐3	5	1	0	0	0	0	8	1	9	1	0.15
37	みずがき住宅	小尾団地	簡2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
38		比志団地	簡平・2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-

No	団地名	住棟名	構造	R元年度		R2年度		R3年度		R4年度		R5年度		平均 応募 倍率
				募集 総数	応募 総数									
39	就業促進住宅	A~D棟	耐2・3	3	3	8	8	4	4	2	3	8	4	1.00
40	サンコーホラス須玉団地	1-2号棟	耐5	12	6	9	6	8	3	3	6	11	1	0.73
41	サンコーホラス長坂団地	1-2号棟	耐5	7	3	10	9	9	7	3	6	4	3	0.97
42	サンコーホラス武川団地	1号棟	耐5	2	3	6	4	2	1	1	7	7	5	2.08
43	サンコーホラス小淵沢団地	1-2号棟	耐5	4	3	5	5	10	5	6	5	5	6	0.86
44	サンコーホラス高根団地	1-2号棟	耐5	6	5	7	8	4	4	1	3	4	4	1.39
45	子育て支援須玉団地	101~306号	耐3	1	1	8	8	2	23	0	0	1	3	4.13
46	子育て支援大泉団地	101~306号	耐3	3	3	3	3	1	11	1	7	2	4	4.40
47	子育て支援武川団地	101~306号	耐3	0	0	2	2	1	2	2	12	1	3	3.00
48	白州甲斐駒団地	101~306号	耐3	2	2	1	1	3	3	1	1	4	4	1.00
計				105	72	124	91	126	94	86	91	133	87	1.08

## 子育て支援住宅の整備に関する検討

子育て支援住宅については、平成27年度に子育て支援住宅須玉団地等を建設したが、入居応募倍率が高く入居可能な部屋数が限られた状況であります。人口減少が続く中でも北杜市へ移住・定住を希望する子育て世帯等のニーズに対し速やかに対応するため、建築から20年以上経過し、老朽化した既存の市営住宅を活用した子育て支援住宅への改修を検討します。

### ○子育て支援住宅に改修するための基本方針

#### 1. 住戸専用面積について

北杜市の1世帯あたりの人員は、2.33人になります。1世帯あたりの人員を3人とし山梨県住生活基本計画における最低居住面積水準は、10㎡×3人+10㎡=40㎡以上の住戸専用面積の確保が必要となります。

子育て支援住宅を除いた既存の市営住宅で住戸専用面積が最も広い住宅は、中之島団地で80.9㎡です。なお、既存の子育て支援住宅で最も広い住宅は、大泉団地が84.8㎡になります。

#### 2. 子育てに配慮した市営住宅に改修するための配慮事項

##### (1) 立地環境について

立地環境においては、小・中学校や医療機関が近く公共交通機関等の利便性が高い地域にある市営住宅において改修を検討します。

##### (2) 住戸専用部分の改修について

既存住宅の住戸専用面積に応じて、キッチンからリビング等室内の見通しを確保して子供の様子が確認できるオープンキッチンに改修を図ります。

また、部屋の配置を検討し、子供の学習スペース及び子供部屋の確保や、床をフローリングやクッションシート等に改修して容易に清掃が可能な内装に改修を図ります。

##### (3) 外部・共有部分の改修について

夫婦で車を所有していることを想定して、2台以上の駐車スペースや外部に収納スペースを確保を図ります。

共有部分の通路部において、転倒防止に配慮した段差の解消や子供の身長に応じた手摺を設置し通行の安全確保を図ります。

また、交流スペースとしてベンチの設置、広場等の確保及びキッズルームの整備等集会場の改修を図ります。

## 子育て支援住宅改修イメージ

既存市営住宅の住戸専用面積及び敷地面積に応じて、市内の子育て支援住宅3団地(須玉団地、大泉団地、武川団地)と同等の改修を図ります。



室内状況



キッチンスペース



子供部屋



学習スペース



トイレ



キッズスペース



収納スペース (外部)



収納スペース (内部)

## 市営住宅の位置



北杜市 建設部 住宅課 住宅整備担当

〒408-0188 山梨県北杜市須玉町大豆生田961-1 Tel. 0551-42-1362

email : juutaku@city.hokuto.lg.jp