

熱海市公営住宅長寿命化計画
(公営住宅ストック総合活用計画見直し)

報告書

令和 4年 3月

〔改定 令和 6年 2月〕

熱 海 市

< 目 次 >

1. 計画策定の趣旨	1
1-1 策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
2. 公営住宅ストックの概要	2
2-1 市営住宅の概要	2
2-2 県営住宅の状況	8
3. 公営住宅の役割と整備課題	9
3-1 公営住宅の役割	9
3-2 市営住宅の目標管理戸数	14
4. ストック総合活用計画	17
4-1 活用手法の選定フローと判定の基準	17
4-2 判定結果	21
5. 公営住宅における建替え・維持管理の方針	24
5-1 建替えに関する基本方針	24
5-2 維持管理に関する基本方針	25
6. 長寿命化のための維持管理計画	26
6-1 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容	26
6-2 維持・改善に係る事業予定	27
6-3 建替え事業の推進	28
7. 長寿命化のための維持管理による効果	30
7-1 長寿命化によるライフサイクルコスト算定の考え方	30
7-2 ライフサイクルコストの改善効果	31
8. 標準管理基準案作成	32
8-1 これまでの修繕履歴	32
8-2 標準管理基準案	33

1. 計画策定の趣旨

1-1 策定の背景と目的

熱海市の管理する公営住宅を対象として既存の「熱海市公営住宅ストック総合活用計画」（平成24年策定）の内容、数値、方向性等を検証し、現状の内容に見直し、修正した上で改定する。改定されたストック計画に基づき、長寿命化を推進するための維持管理計画をとりまとめて、熱海市公営住宅長寿命化計画を策定するものである。

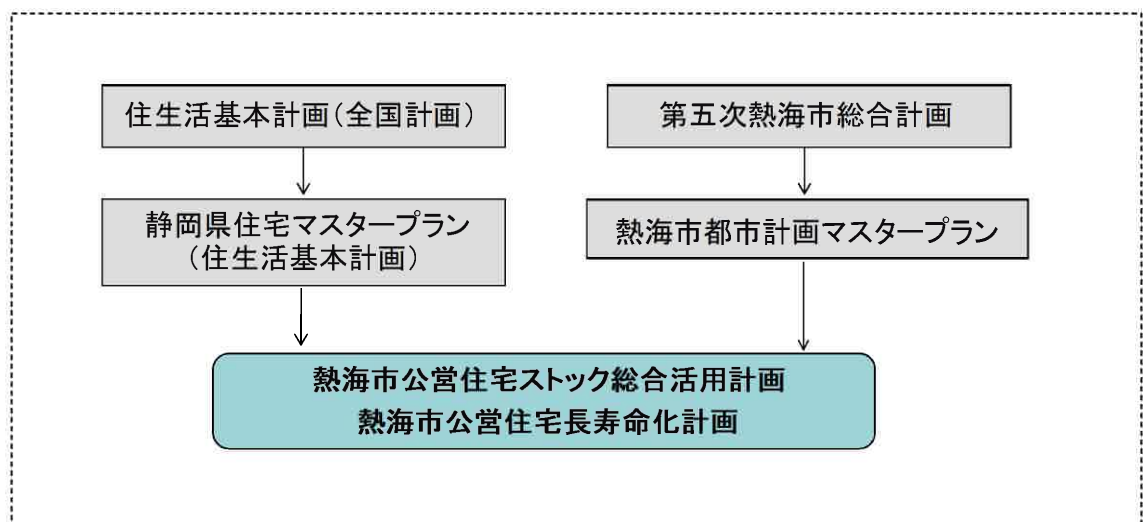
【公営住宅ストック計画の目的・概要】

- 建替・改善・維持保全などの適切な事業手法の選択のもとに、公営住宅を総合的に活用するための計画。
- 国の施策に基づき、平成24年に策定。この度、長寿命化計画の策定とあわせ、見直しを図る。

【長寿命化計画の目的・概要】

- 更新期を迎えつつある大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、ストックの長寿命化・ライフサイクルコスト縮減の観点から、建替・改善・維持保全などの活用手法を位置づける計画。
- 今後、国の補助を受ける上で長寿命化計画の策定が必須となる。
(平成26年度以降は長寿命化計画に基づく改善や建替え事業でないと助成対象とならない。)

1-2 計画の位置づけ



【計画期間】

10年間（R4年度～R13年度）

※1年毎に状況変化を踏まえた修正を行い、5年に1回定期見直しを行う。

2. 公営住宅ストックの概要

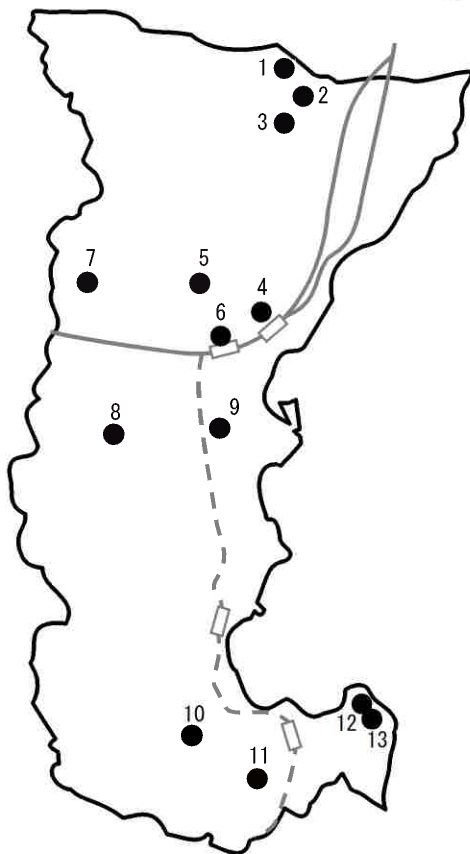
2-1 市営住宅の概要

2-1-1 市営住宅ストックの概要

① 市営住宅の管理戸数

・熱海市内には 13 団地 1,117 戸の市営住宅があります。

<市営住宅一覧>



団地名	管理戸数	建築年度
1. 泉五軒町団地	5 戸	1986
2. 泉寺坂団地	24 戸	1996
3. 泉譲葉団地	50 戸	1974
4. 林ヶ久保団地	20 戸	1981
5. 笹良ヶ台団地	273 戸	1975～1992
6. 宮西団地	60 戸	1970
7. 相の原団地	310 戸	1965～1970
8. 和田山団地	160 戸	1960～1984
9. 小嵐団地	30 戸	1968
10. 中野団地	110 戸	1965～1972
11. 和田木団地	39 戸	1975～1986
12. 大谷団地	20 戸	1967
13. 中山団地	16 戸	1964～1994
計 13 団地	1,117 戸	

※R3.3 現在（内 90 戸は改良住宅）

<参考>

平成 24 年度～平成 28 年度（平成 24 年度 16 団地 1,287 戸）

用途廃止済	梅園（30 戸全戸廃止）、和田山 16・17 棟（16 戸）、中山（14 戸）	60 戸
-------	---	------

全 60 戸用途廃止（内、全戸用途廃止団地 1 団地）

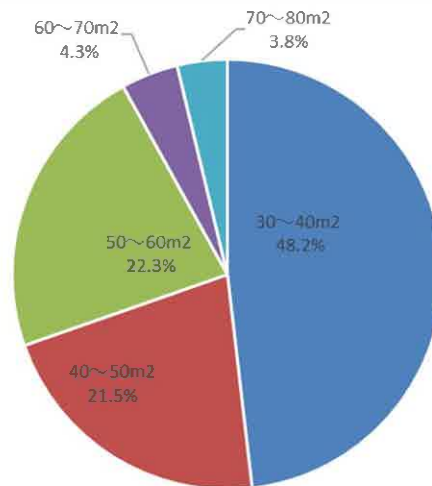
平成 29 年度～令和 2 年度（平成 28 年度 15 団地 1,227 戸）

用途廃止済	和田山 4・5・8・18・19 棟（40 戸）、中山 1 棟（12 戸）	52 戸
用途廃止 解体済み	奥西山（20 戸全戸廃止）、銀山（10 戸全戸廃止）、林ヶ久保 1 棟（12 戸）、和田山 14・15 棟（16 戸）	58 戸

全 110 戸用途廃止（内、全戸用途廃止団地 2 団地）

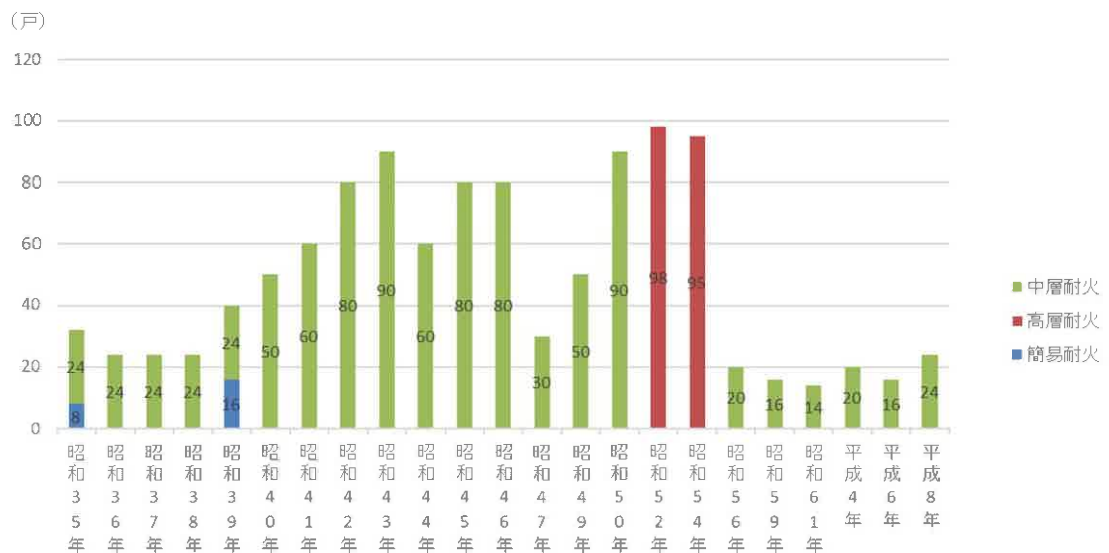
② 市営住宅の規模 ※R3.3 現在

・市営住宅の規模としては、30～40㎡未満のものが48.2%と約過半を占め、次いで50～60㎡未満のものが22.3%となっています。



③ 構造別建築年別市営住宅戸数 ※R3.3 現在 (内 90 戸は改良住宅)

・市営住宅は、昭和 35 年から平成 8 年の 36 年間に建設された中層耐火構造のものが多くなっています。



※R3.3 現在 (内 90 戸は改良住宅)

2-1-2 建築年代別市営住宅ストックの特徴

①耐用年限経過状況

- ・耐用年限を既に経過している住宅ストックが約 10%、耐用年限の 1/2 を経過している住宅ストックが約 67%存在しています。さらに 10 年以内に耐用年限の 1/2 を経過する住宅ストックは約 18%となっています。

<公営住宅法で定められた耐用年限>

木造の住宅	30 年
準耐火構造の住宅	45 年
耐火構造の住宅	70 年

<耐用年限経過状況>

耐用年限経過状況	戸数 (戸)	割合 (%)
10 年以内に耐用年数の 1/2 経過を経過する住戸	1045	93.55
10 年以内に耐用年数の 1/2 内を経過しない住戸	24	2.15
10 年以内に耐用年数を経過する住戸	24	2.15
すでに耐用年数を経過している住戸	24	2.15
合計	1117	100.0

※R3.3 現在 (内 90 戸は改良住宅)

②旧耐震基準 (昭和 56 年 6 月以前) に建てられた市営住宅の状況

- ・熱海市では昭和 34 年から昭和 56 年までの 22 年間に市営住宅の約 90%が建設されています。(新耐震基準以前)

<構造別割合 (昭和 35~平成 8 年) >

	構造	戸数 (戸)	割合 (%)
旧耐震 (昭和 56 年 6 月以前 建築)	簡易耐火	24	2.1
	高層耐火	193	17.3
	中層耐火	810	72.5
新耐震 (昭和 56 年 6 月以降 建築)	中層耐火	90	8.1
合計		1117	100.0

※R3.3 現在 (内 90 戸は改良住宅)

④ 新耐震基準で建設された中層耐火構造の団地

- ・新耐震基準で建設された中層耐火構造団地が 6 団地 (管理戸数 90 戸) あり、今後長期に渡って活用していく必要があります。

＜市営住宅の耐用年限経過状況＞

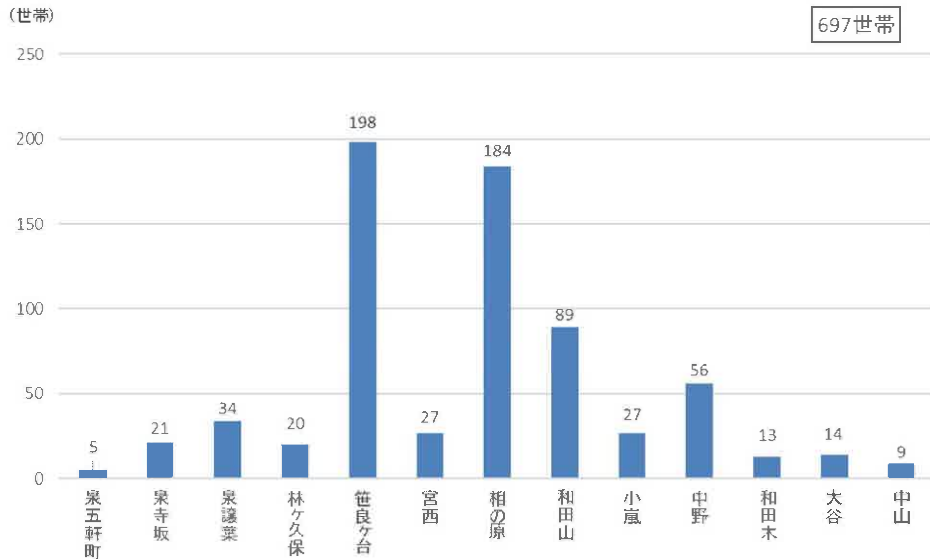
No. (団地)	No. (棟)	団地	棟番号	構造	危険区域	規模 (階数)	耐用年限	建築年度 (西暦)	建築年度 (和暦)	経過年数 (R3年度)	経過年数 (R13年度)	計画期間内 耐用年限経過	専用面積	管理 戸数	H24ストック 判定	現状 (R3.3)
1	1	泉五軒町	-	中層耐火		4	70	1986	昭和61	35	45	1/2経過	69.29	5		
2	2	泉寺坂	-	中層耐火		5	70	1996	平成8	25	35	1/2内	72.20	24	長寿命化(外壁)	
3	3	泉議業	1	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1974	昭和49	47	57	1/2経過	44.58	30	維持修繕	政策空家
	4		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1974	昭和49	47	57	1/2経過	45.69	20	長寿命化(屋上防水)	
4	5	林ヶ久保	3	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1981	昭和56	40	50	1/2経過	55.51	20	長寿命化(外壁・屋上防水)	
5	6	笹良ヶ台	1	中層耐火		5	70	1975	昭和50	46	56	1/2経過	51.73	30	用途廃止	政策空家
	7		2	中層耐火		5	70	1975	昭和50	46	56	1/2経過	51.73	30	用途廃止	政策空家
	8		3	高層耐火		11	70	1977	昭和52	44	54	1/2経過	53.57	66	長寿命化(屋上防水)	
	9		4	高層耐火		11	70	1977	昭和52	44	54	1/2経過	49.90	32	長寿命化(屋上防水)	
	10		6	高層耐火	土砂災害警戒区域	8	70	1979	昭和54	42	52	1/2経過	51.99	32	長寿命化(屋上防水)	
	11		7	高層耐火		8	70	1979	昭和54	42	52	1/2経過	55.67	63	長寿命化(外壁・屋上防水)	
	12		8	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1992	平成4	29	39	1/2経過	71.01	5	長寿命化(外壁)	
13	9	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1992	平成4	29	39	1/2経過	67.26	10	長寿命化(外壁)			
14	10	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1992	平成4	29	39	1/2経過	71.01	5	長寿命化(外壁)			
6	15	宮西	1	中層耐火		5	70	1970	昭和45	51	61	1/2経過	38.22	30	建替え	政策空家
	16		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1970	昭和45	51	61	1/2経過	38.22	30	建替え	政策空家
7	17	相の原	1	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1965	昭和40	56	66	1/2経過	33.07	30	維持修繕	
	18		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1965	昭和40	56	66	1/2経過	37.82	20	維持修繕	
	19		3	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1970	昭和45	51	61	1/2経過	41.22	10	維持修繕	
	20		4	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1966	昭和41	55	65	1/2経過	34.52	30	維持修繕	
	21		5	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1966	昭和41	55	65	1/2経過	37.82	20	維持修繕	
	22		6	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1967	昭和42	54	64	1/2経過	34.52	30	長寿命化(外壁)	
	23		7	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1967	昭和42	54	64	1/2経過	37.82	20	長寿命化(外壁・屋上防水)	
	24		8	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1966	昭和41	55	65	1/2経過	37.86	10	長寿命化(屋上防水)	
	25		9	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1967	昭和42	54	64	1/2経過	37.86	10	維持修繕	
	26		10	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1970	昭和45	51	61	1/2経過	41.22	10	長寿命化(屋上防水)	
	27		11	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1968	昭和43	53	63	1/2経過	38.83	30	長寿命化(外壁・屋上防水)	政策空家
	28		12	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1968	昭和43	53	63	1/2経過	34.52	30	長寿命化(外壁)	政策空家
	29		13	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1969	昭和44	52	62	1/2経過	38.83	30	長寿命化(外壁)	政策空家
	30		14	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1969	昭和44	52	62	1/2経過	34.52	30	長寿命化(外壁)	政策空家
8	31	和田山	1	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1962	昭和37	59	69	1/2経過	36.95	16	建替え	政策空家
	32		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1962	昭和37	59	69	1/2経過	36.95	8	建替え	政策空家
	33		3	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1963	昭和38	58	68	1/2経過	40.53	24	避難安全性確保	
	34		6	簡易耐火	土砂災害警戒区域	2	45	1964	昭和39	57	67	経過	38.86	8	用途廃止	政策空家
	35		7	簡易耐火	土砂災害警戒区域	2	45	1964	昭和39	57	67	経過	38.86	8	用途廃止	政策空家
	36		9	簡易耐火	土砂災害警戒区域	2	45	1960	昭和35	61	71	経過	60.00	8	用途廃止	政策空家
	37		10	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1984	昭和59	37	47	1/2経過	60.43	16	長寿命化(外壁・屋上防水)	
	38		11	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1960	昭和35	61	71	計画内経過	36.81	24	建替え	政策空家
	39		12	中層耐火		4	70	1964	昭和39	57	67	1/2経過	40.53	8	避難安全性確保	
	40		13	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1961	昭和36	60	70	1/2経過	36.81	24	用途廃止	政策空家
	41		20	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1964	昭和39	57	67	1/2経過	40.53	16	維持修繕(平年)・避難安全性確保	
9	42	小嵐	-	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1968	昭和43	53	63	1/2経過	34.52	30	維持修繕	
10	43	中野	1	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1971	昭和46	50	60	1/2経過	40.76	40	長寿命化(屋上防水)	政策空家
	44		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1971	昭和46	50	60	1/2経過	38.49	40	用途廃止	政策空家
	45		3	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1972	昭和47	49	59	1/2経過	39.61	30	長寿命化(屋上防水)	
11	46	和田木	1	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1975	昭和50	46	56	1/2経過	49.69	30	長寿命化(外壁)	
	47		2	中層耐火	土砂災害警戒区域	3	70	1986	昭和61	35	45	1/2経過	60.85	9	長寿命化(外壁・屋上防水)	
12	48	大谷	-	中層耐火	土砂災害警戒区域	5	70	1967	昭和42	54	64	1/2経過	42.92	20	維持修繕	
13	49	中山	2	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1994	平成6	27	37	1/2経過	74.43	8	長寿命化(外壁)	
	50		3	中層耐火	土砂災害警戒区域	4	70	1994	平成6	27	37	1/2経過	67.56	8	長寿命化(外壁)	

※R3.3 現在 (: 新耐震基準団地)
(: 改良住宅)

2-1-3 市営住宅入居世帯の状況

- ・市営住宅には令和3年3月現在、697世帯（改良住宅22世帯含む）が入居しています。
- ・入居世帯は笹良ヶ台団地が198世帯と最も多く、ついで相の原団地、和田山団地となっています。

＜団地別入居世帯数＞



※R3.3 現在（内改良住宅22戸）

- ・高齢者（65歳以上）との同居世帯は540世帯で全体の80.0%を占めています。
- ・1人世帯が381世帯56.4%を占めており、その内335世帯49.6%が高齢者（65歳以上）のみの世帯となります。
- ・子育て世帯は35世帯5.2%となります。

＜入居世帯構成＞

		入居戸数 (戸)	入居率 (%)
高齢者（65歳以上）同居世帯		559	80.2
(高齢者のいる世帯)	高齢者のみの世帯	446	64.0
単身世帯数		390	56.0
	高齢者（65歳以上）単身世帯	344	49.4
	その他単身世帯	46	6.6
子育て世帯		35	5.2
	小学校未就学児童のいる世帯	5	0.7
	小学校就学児童のいる世帯	19	2.8
	中学校就学生徒のいる世帯	22	3.3

※R3.3 現在 全入居戸数697戸（内改良住宅22戸）

- ・収入分位別入居世帯の状況を見ると、収入分位Ⅰの低所得層が76.4%と多くなっています。一方で、収入超過者（Ⅶ分位以上）及び高額所得者が48世帯（7.1%）みられます。

＜収入分位別入居世帯の状況＞

原則入居階層（収入分位Ⅰ～Ⅳ）

裁量入居階層（収入分位Ⅴ～Ⅵ）

	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	Ⅶ分位	Ⅷ分位	合計
	～ 104,000	104,001 ～ 123,000	123,001 ～ 139,000	139,001 ～ 158,000	158,001 ～ 186,000	186,001 ～ 214,000	214,001 ～ 259,000	259,001 ～	
入居戸数（戸）	533	21	22	26	26 （内、裁 量世帯 14）	19 （内、裁 量世帯 6）	21	29	697
入居割合（%）	76.4	3.0	3.1	3.7	3.9	2.8	3.0	4.1	100

※R3.3現在 全入居戸数697戸（内改良住宅22戸）

2-2 県営住宅の状況

・熱海市内には令和2年3月31日現在、3団地404戸の県営住宅があります。

<県営住宅一覧>

団地名	所在地	構造	竣工年度	戸数 (戸)	専用面積 (m2)	家賃 (円)	備考
七尾	伊豆七尾原	中耐5	昭48	60	44.5	14,000～ 22,700	3DK
			昭49	40	44.5	15,400～ 30,200	3DK
			昭50	40	49.6～ 50.8	21,400～ 43,100	3K、1LDK エレベーター有
				40	44.5	14,200～ 28,000	3DK
			昭51	80	49.6	16,100～ 31,700	3DK
上小嵐	小嵐町	高層10	昭60	10	79.2	31,100～ 60,300	3DK エレベーター有
				57	66.3	26,100～ 50,300	3DK エレベーター有
				10	57.0	22,400～ 43,200	2DK エレベーター有
緑ガ丘	緑ガ丘町	中耐5	平10	10	71.6	33,400～ 65,500	3LDK
				15	71.0	33,100～ 65,000	3LDK
		中耐4	平12	11	71.0	33,400～ 65,500	3LDK
				14	71.6	33,700～ 66,100	3LDK
		中耐5	平10	7	49.6	23,100～ 45,400	1LDK
				2	50.8	23,700～ 46,500	1LDK 車椅子向
		中耐4	平12	6	49.8	23,400～ 45,900	1LDK
				2	50.8	23,900～ 46,900	1LDK 車椅子向
合 計				404			

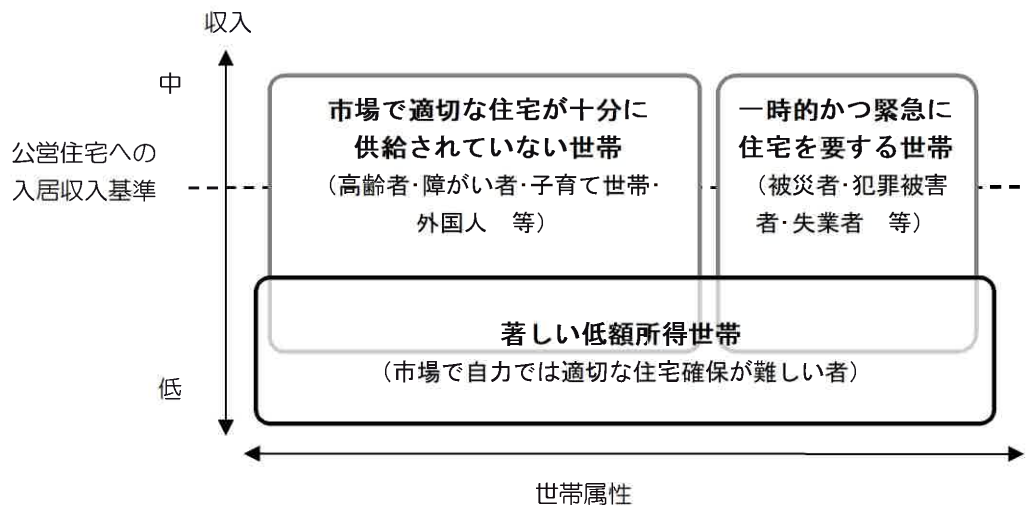
3. 公営住宅の役割と整備課題

3-1 公営住宅の役割

3-1-1 住宅セーフティネットの考え方

- ・これからの住宅セーフティネットの考え方として、住生活基本計画や住宅セーフティネット法などにおいては、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯といった住宅の確保に配慮を要する世帯に対し、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくことが示されています。
- ・住宅の確保に配慮を要する世帯に対しては、公営住宅に加えて、公営住宅以外の公的賃貸住宅の的確な供給を図るとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することで、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を進めていくことが求められています。

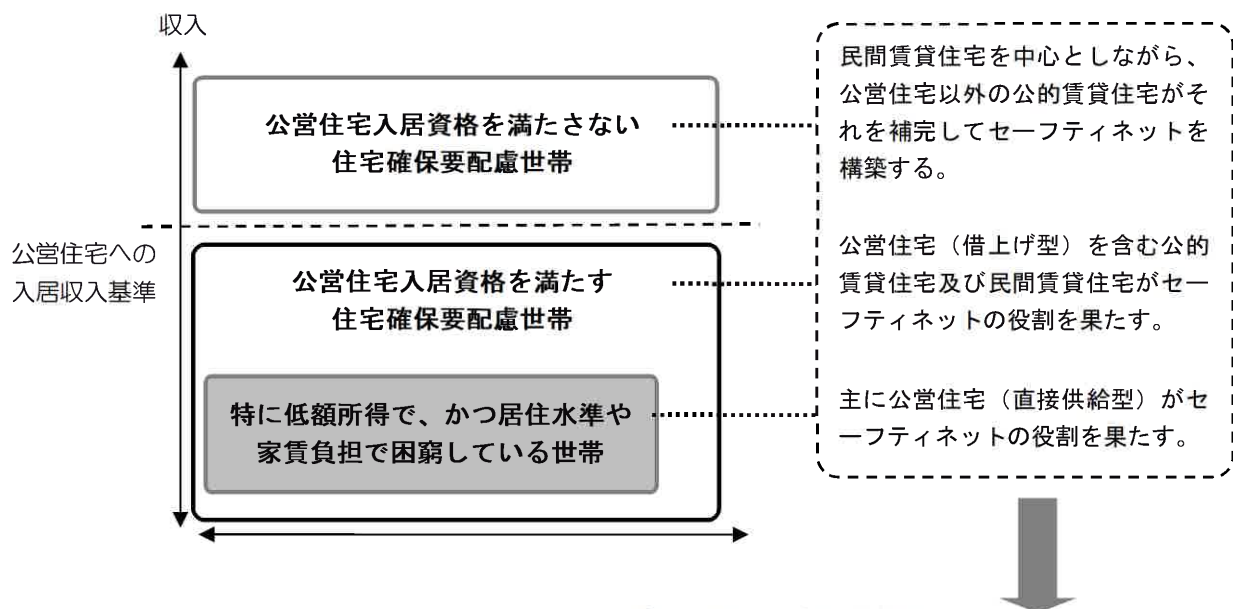
＜住宅確保要配慮世帯のイメージ＞



3-1-2 住宅セーフティネットにおける公営住宅の役割

- ・これからの住宅セーフティネットにおける公営住宅、その他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅それぞれの役割について以下に整理します。
- ・公営住宅入居資格を満たす住宅確保要配慮世帯のうち、特に低額所得で、かつ居住水準や家賃負担で困窮している世帯に対しては、主に直接供給型の公営住宅によりセーフティネットを構築していきます。それ以外の住宅確保要配慮世帯に対しては、借上げ型の公営住宅を含めた公的賃貸住宅、民間賃貸住宅による対応などが考えられます。
- ・公営住宅入居資格を満たさない住宅確保要配慮世帯に対しては、入居制限のない民間賃貸住宅等の供給促進を図りながら、公営住宅以外の公的賃貸住宅がそれを補完する形でセーフティネット構築を図っていく必要があります。

<住宅セーフティネットにおける役割分担イメージ>



住宅セーフティネットとして考えられる一般的施策例

公営住宅	・ 公営住宅（市営住宅・県営住宅）の直接供給
公営住宅 公営以外の公的賃貸住宅	・ 民間住宅借上げによる供給 ・ 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の供給
民間賃貸住宅	・ 住宅確保要配慮者の円滑な入居支援（入居制限のない民間賃貸住宅の供給促進等）

3-1-3 民間住宅借上げによる公営住宅供給

①借上げ方式について

■借上方式とは

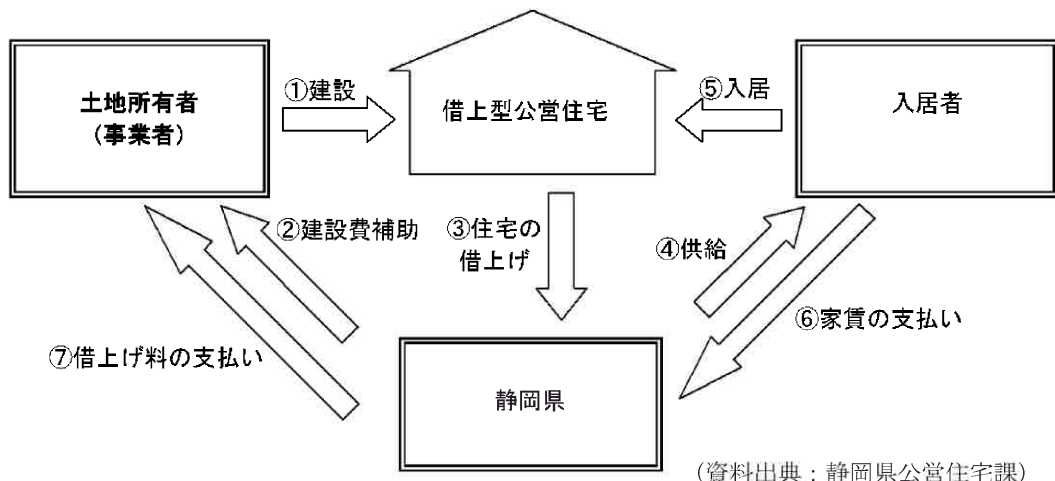
- ・民間事業者等が建設・保有する住宅を自治体が借り上げることにより供給される公営住宅で、公営住宅法の改正（H8）により、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度。

■借上方式のメリット・デメリット

	市	民間
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資を軽減でき、維持管理費が不要 ・借上期間終了後に民間との契約解除できる（除却費不要） ・国から家賃対策助成を受けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共の土地を使った賃借経営事業の機会が生まれる（建設の場合） ・借上期間内は安定収入が得られる（空家リスクの解消）
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・長期で見ると直接建設方式に比べ市費負担が大きくなる ・既存住宅の場合、借上可能な民間住宅があるかどうか不明、既入居者がいる場合退去要請等の課題もある ・民間事業者の募集、選定手続き等に手間がかかる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅としての整備基準など制約条件がある（建設の場合） ・借上期間終了後の民間賃貸経営が困難（空家リスクが発生する）

②静岡県借上型公営住宅制度について

- ・民間土地所有者（事業者）が新築する賃貸住宅を、県が15～20年間にわたり公営住宅として借り上げるもの。
- ・建設費の一部補助（共用部等の工事費の一部）が受けられる。
- ・借上げ住宅に求める性能水準として、立地条件、住棟の性能基準、型別供給割合などが定められている。
- ・土地所有者（事業者）に支払われる借上げ料は入居者負担額、国及び県負担額（各1/2）により構成され、近傍同種家賃を上限として協議の上決定。

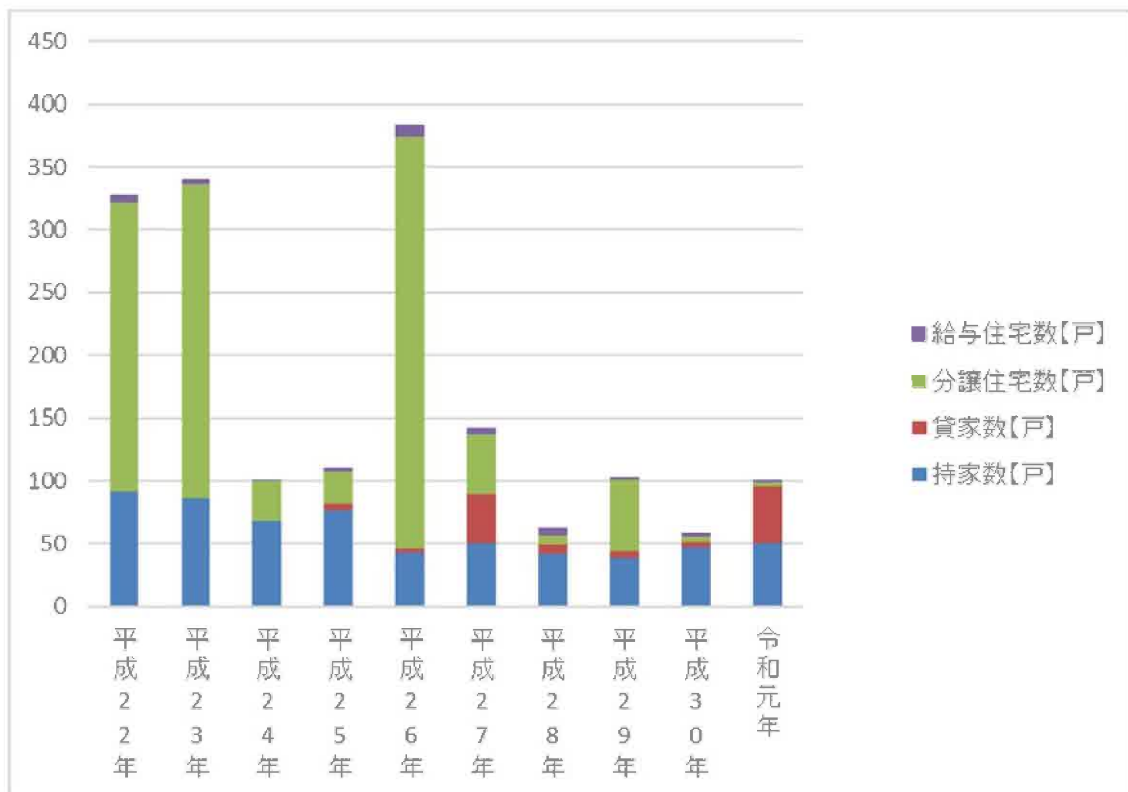


③熱海市における借上型公営住宅の可能性について

■新設住宅着工数

- ・新設戸数（持家・貸家・分譲住宅の合計）は年度によって、100戸から300戸程度で推移しています。
- ・持家の新設の割合が高く、貸家の新設戸数は少ない状況が続いています。

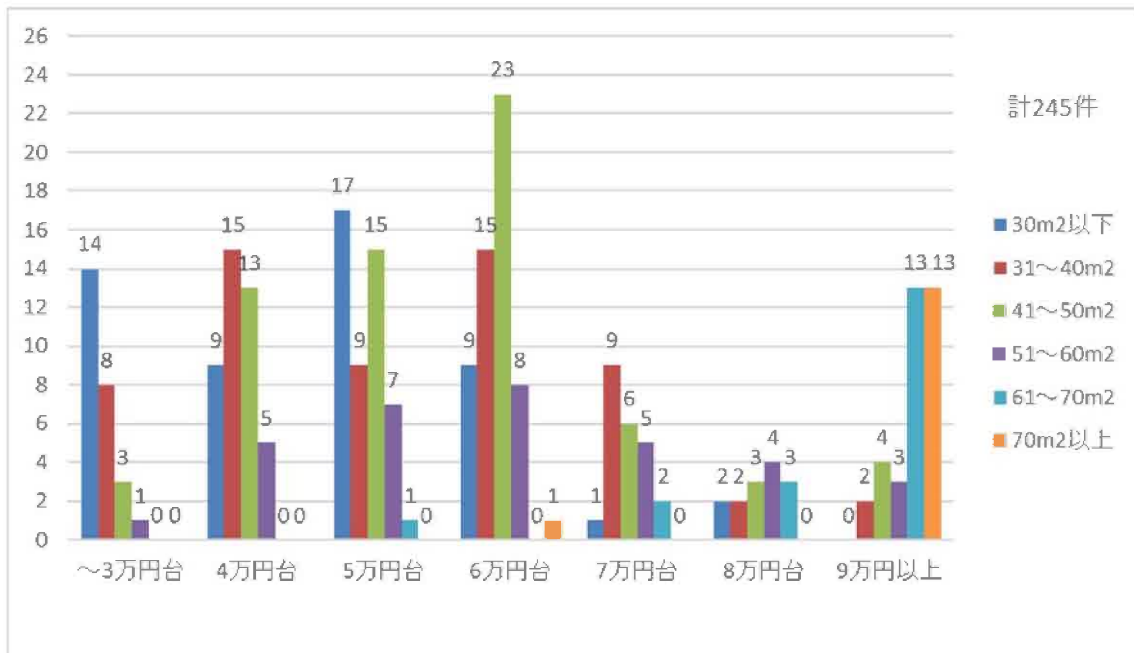
＜新設住宅着工数の推移＞



調査年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
給与住宅数【戸】	6	5	1	3	10	5	6	2	3	2
分譲住宅数【戸】	230	250	32	25	328	48	8	57	5	3
貸家数【戸】	0	0	0	5	3	39	7	5	4	46
持家数【戸】	92	86	68	77	43	50	42	39	47	50
合計【戸】	328	341	101	110	384	142	63	103	59	101

(資料：住宅・土地統計調査)

＜熱海市内の募集物件家賃と延べ面積の傾向＞



(資料：不動産・住宅サイト goo R4.1.14 現在)

■借上げ方式の問題点

令和元年では賃貸着工数の増加がみられますが、現在の状況では低家賃（5万円以下）で、十分な居住スペースのある物件が少ない現状です。民間借上げ方式を採用するためには、地域・規模・面積等の事前協議等が必要であり、市内の民間アパート等は借上げの対象となるものが少ないのが状況です。

■熱海市における借上型公営住宅（民間借上げ方式）について

現状においては借上型公営住宅（民間借上げ方式）の活用は困難であり、本計画においては採用しませんが、今後、事業者への意向調査等を通して、可能性を引き続き検討していくものとします。

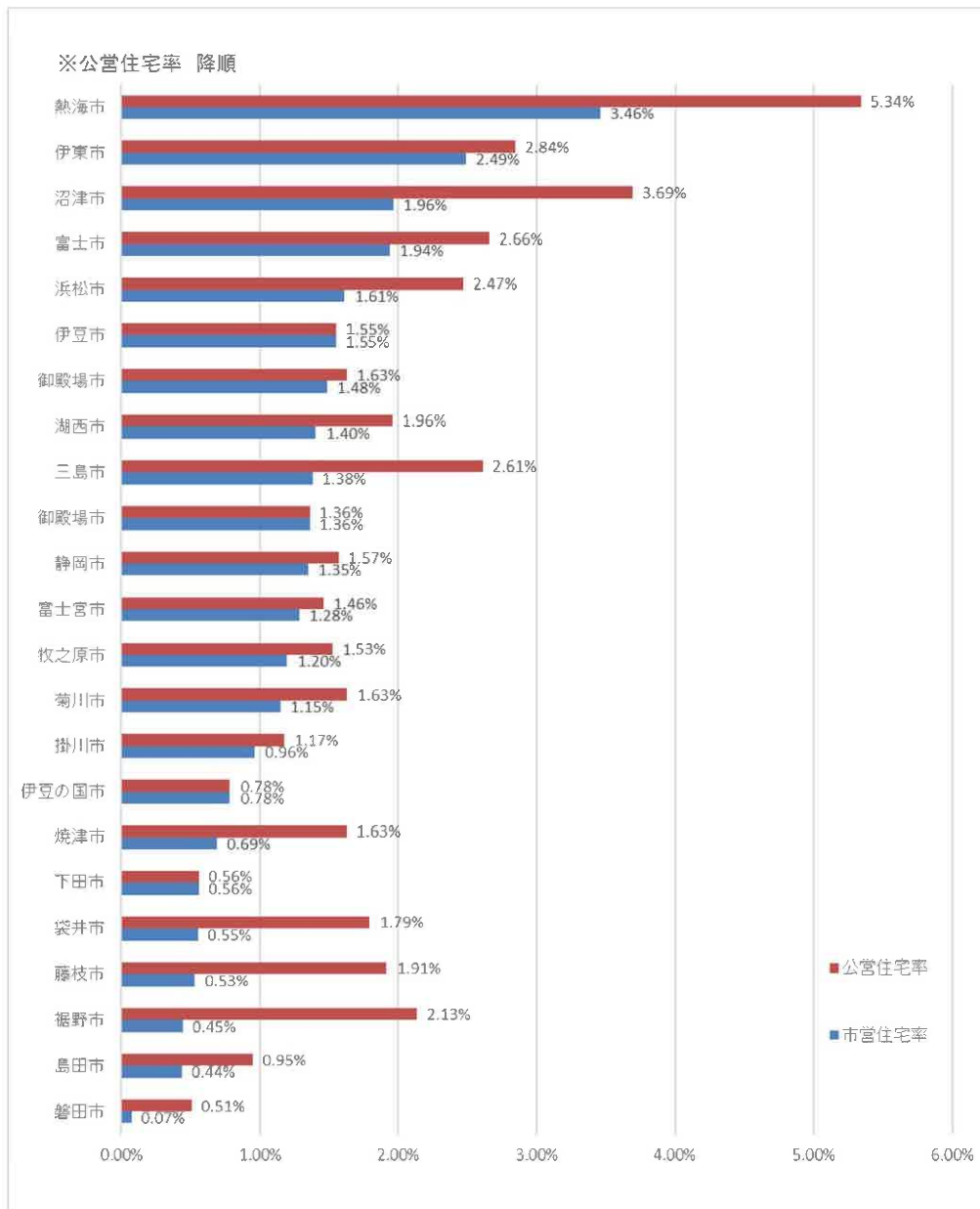
3-2 市営住宅の目標管理戸数

3-2-1 公営住宅管理戸数の他都市比較

- ・ 県内他都市と公営住宅（市営住宅＋県営住宅）の管理戸数を比較すると、熱海市の供給水準は県下で最も高い水準にあります。
- ・ 今後は、人口・世帯等の動向を見据えながら、適宜集約化を行い、管理の効率化を図っていく必要があります。

【公営住宅率の他都市比較】

(公営住宅率＝公営住宅戸数／住民基本台帳世帯数×100)

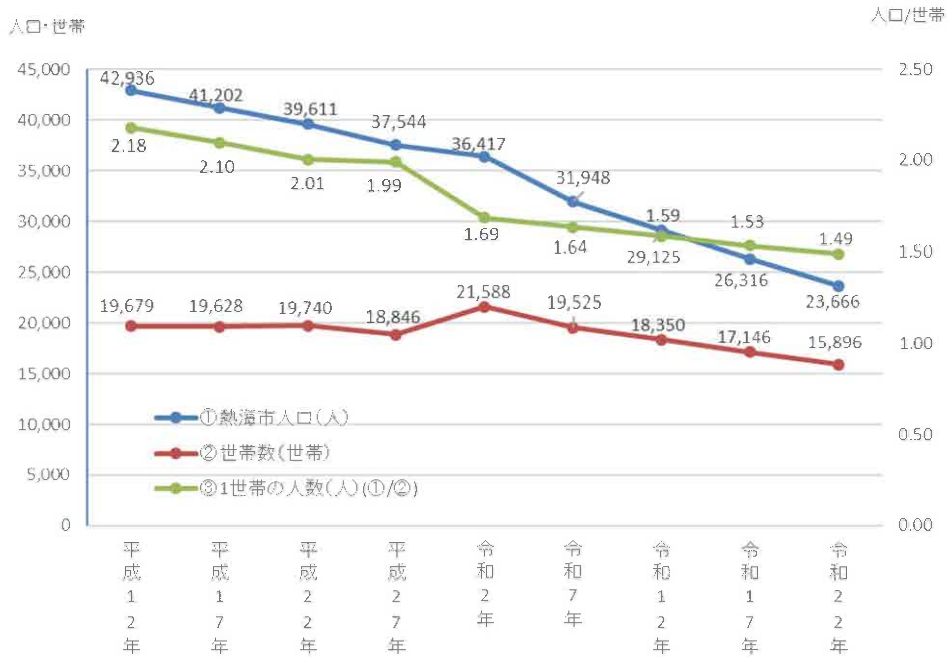


(資料 公営住宅戸数：静岡県 HP R3.6 現在、住民基本台帳 R3.1 現在)

3-2-2 熱海市の人口・世帯の将来推計

- ・本市の人口は昭和40年(国勢調査)の54,540人をピークに減少が続いており、令和2年(国勢調査)での人口は36,417人となっています。世帯数は核家族化が継続することにより、減少に向かうことが予測されます。

【人口・世帯数の将来推計】



人口・世帯数の将来推計	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
①人口	42,936	41,202	39,611	37,544	36,417	31,948	29,125	26,316	23,666
②世帯	19,679	19,628	19,740	18,846	21,588	19,525	18,350	17,146	15,896
③世帯人員(人/世帯)	2.18	2.10	2.01	1.99	1.69	1.64	1.59	1.53	1.49

(資料 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

※令和2年までは国勢調査による実績値、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計人口(令和4年1月時点推計)と世帯人員の推移トレンドをもとに世帯数を算出。

3-2-3 市営住宅の目標管理戸数

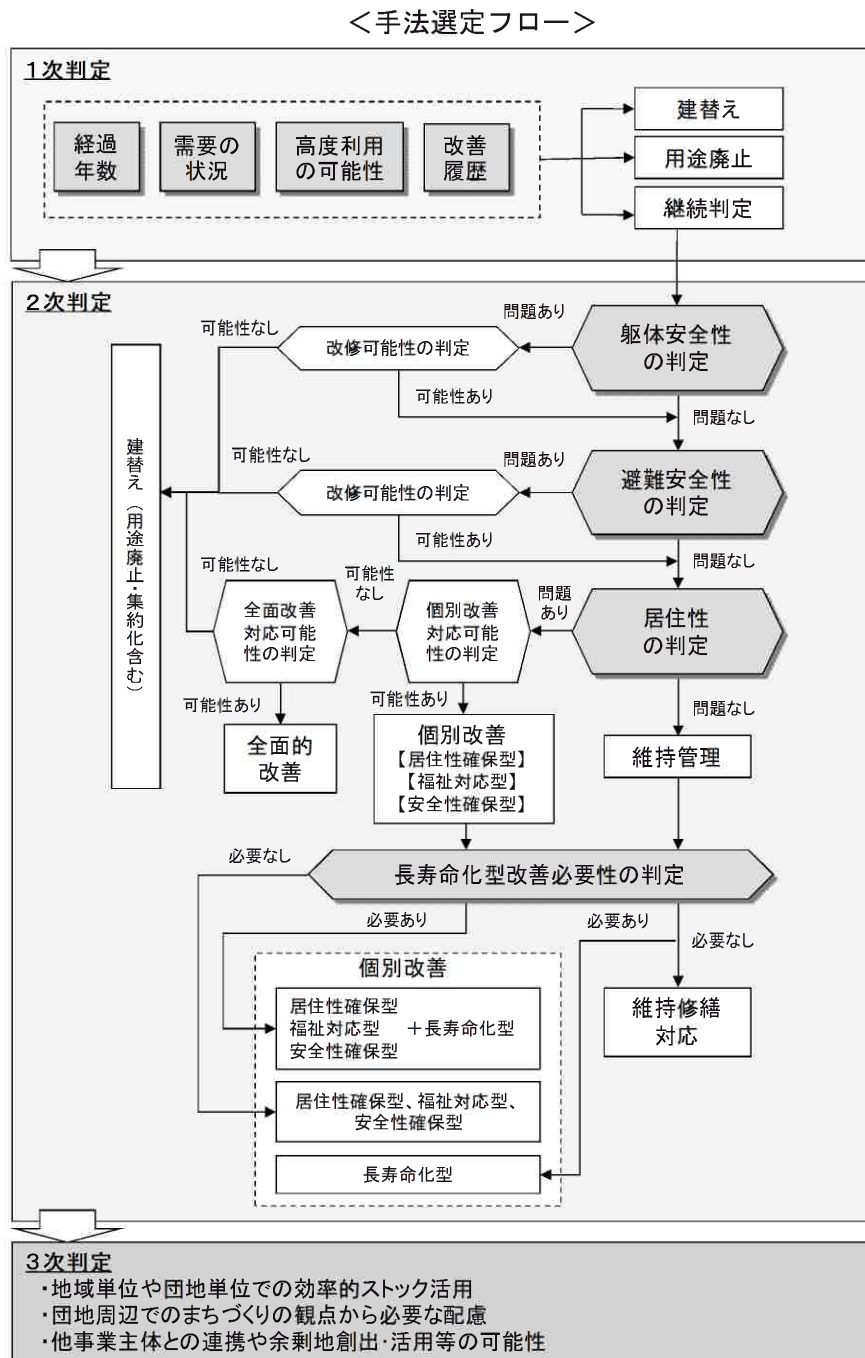
- ・住宅土地統計調査による、全国の公営住宅・UR 会社の入居率は 2018 年時点で約 5%である。本市においても、これからの推計世帯の 5%が公営住宅に入居するものと推計すると、本市における公的借家世帯数は令和 7 年時点で 976 世帯、令和 12 年時点で 917 世帯と推計されます。
- ・本計画の目標年次は令和 12 年であり、市内において概ね 920 戸の公的借家数を確保するものとします。
- ・なお、本市においては県営住宅が令和 2 年度時点で 404 戸供給されており、令和 13 年時点で 404 戸の管理戸数の約 85%である 350 戸提供されると仮定し、市営住宅についてはストック管理戸数を含め、概ね 740 戸を当面の目標管理戸数としていきます。

4. ストック総合活用計画

4-1 活用手法の選定フローと判定の基準

4-1-1 活用手法の選定フロー

- ・対象となる住宅について、団地別、住棟別に活用計画を策定するための選定については、国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を参考に、以下のフローに基づき選定を進めます。



4-1-2 判定の基準

- ・前記の選定フローを基本としながら、国の指針を参考に、市の実状を考慮した1次から3次までの判定基準を以下に示します。

【1次判定】

項目	判定の内容・考え方
① 経過年数 (構造別)	<p>●計画期間内に耐用年限を経過[*]する住棟／S30年代建設の住棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すでに耐用年限を迎えたもの及び、S30年代建設の住棟は「用途廃止」もしくは「建替え」とする。 <p>●S40年代以降建設の住棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ストック計画(H24)において「用途廃止」とし、入居募集を既に停止しているものは「用途廃止」とする。 ・ストック計画(H24)において「建替え」としているものは、他の1次判定項目を踏まえ「建替え」「用途廃止」のいずれかとする。 ・上記以外のものは、「継続判定」とし、2次判定以降の判定項目を踏まえ活用方法を検討する。 <p>※耐火造：70年／簡易耐火造(2階)：45年／木造・簡易耐火造(平屋)：30年 ※既に耐用年限を経過したものも含む。</p>
② 需要の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・政策空き家として募集を停止している団地（住棟）を除くと、すべての団地（住棟）において需要はあるものと判定する。 <p>※入居等の手続き中の空き家は、入居住戸としてカウントする。</p>
③ 高度利用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が概ね1,000㎡以上あり、敷地形状や地形等は問題ないか[*]。また、敷地に係わる法規制（用途地域・指定容積率）に問題はないか。 ・公共交通の利便性[*]において問題はないか。 ・都市計画事業などの予定地に該当していないか。 ・防災面での安全性など、住環境上の問題がないか。 <p>※笹良ヶ台、相の原については全体敷地が広いため問題ないものとする。 ※駅やバス停までの距離・地形等を考慮して総合的に判断する。</p>

【2次判定】

1次判定の結果、継続判定となったものを対象に評価を行います。

項目	判定の内容・考え方
①躯体安全性	<ul style="list-style-type: none"> ●昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）により施工された住棟 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を有すると判断する。 ●新耐震基準によらない住棟で耐震診断を実施したもの <ul style="list-style-type: none"> ・診断結果ランク「Ⅰa」「Ⅰb」⇒耐震性能が優れている・良い ・ランク「Ⅱ」⇒耐震性能がやや劣る ・ランク「Ⅲ」⇒耐震性能が劣る（改修等何らかの措置が必要と判断） ●耐震改修の可能性・有効性の判断 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を有しない耐震ランクⅡの住棟について、以下の条件に該当する場合は耐震改修の可能性・有効性がないと判断。耐震改修の可能性・有効性がないものについては、「建替え」または「用途廃止（他団地への集約も含む）」とし、3次判定にて検討を行う。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> * 残り耐用年数が少ない（30年未満）、住戸数が少ない等の理由により、投資効果が薄い。 * 敷地条件や住棟の規模・構造等により、適切な補強方法がない・またはコスト高となる。 </div>
②避難安全性	<ul style="list-style-type: none"> ●二方向避難の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・連続バルコニーの設置等により、二方向避難が確保されているかについて確認する。2階建の簡易耐火住宅などは、戸建形式と同様に二方向避難については基本的に問題ないものとする。 ●防火区画の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・防火区画による安全性については、建設時に法の規定どおりに整備されている前提から、原則すべての住棟で問題ないものとして扱う。
③居住性	<ul style="list-style-type: none"> ●住戸規模 <ul style="list-style-type: none"> ・適正な住戸規模として概ね40㎡以上*を有しているか。 ※2K・2DKタイプは概ね30㎡以上で許容規模とする。また、面積の小数点以下は四捨五入。 ●高齢化対応 <ul style="list-style-type: none"> ・3階以上の住棟でエレベーター・手摺が設置されているか。
④長寿命化型改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数による効果的な改善の観点から、耐火造（耐用年数70年）の住棟で、建設から概ね10年以上を経過したものを長寿命化型改善の対象候補とする。 ・現地の状況や過去の改善履歴などから、長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、「修繕対応」または長寿命化型改善以外の「個別改善」とする。

【3次判定】

1次判定及び2次判定による住棟別の活用手法の結果と修繕履歴を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の活用手法の最終判定を行います。

判定は、以下に示す内容により実施します。

視点	判定の内容・考え方
①地域単位や団地単位での効率的ストック活用	<ul style="list-style-type: none">・人口・世帯が減少に向かい、効率的・効果的なストック活用が求められている中、地域単位や団地単位での適正な供給規模を精査しつつ、最適な活用手法を選定する。・高齢者のための居住環境改善について、各団地での居住世帯の状況を考慮し、整備の優先度・事業スケジュールに反映させるとともに、団地・住棟間での連携可能性を踏まえた最適な活用手法を選定する。
②他事業主体との連携や余剰地創出・活用等の可能性	<ul style="list-style-type: none">・他の事業主体との連携等による効率的な手法の適用として、県営住宅など他の公的住宅との連携・調整や、余剰地の創出・活用による社会福祉施設等の誘導・一体的整備、余剰地売却による事業費捻出等の可能性を踏まえ、活用手法を選定する。

4-2 判定結果

4-2-1 判定結果

- ・1次判定から3次判定に基づく団地ごとのストック活用方針を以下のとおり設定します。また、判定の内容について、次ページに結果を整理します。

＜団地別判定結果総括表＞

団地(棟数)	用途廃止	建替え	改善			左記以外の 維持修繕
			安全性確保	福祉対応	長寿命化	
泉五軒町 (1棟)			○ (1棟)			● (1棟)
泉寺坂 (1棟)						● (1棟)
泉譲葉 (2棟)			○ (1棟)	○ (1棟)	● (1棟)	● (1棟)
林ヶ久保 (1棟)					● (1棟)	
笹良ヶ台 (9棟)	● (2棟)		○ (2棟)		● (4棟)	● (3棟)
宮西 (2棟)	● (2棟)					
相の原 (14棟)	● (2棟)			○ (2棟)	● (8棟)	● (4棟)
和田山 (11棟)	● (11棟)					
小嵐 (1棟)					● (1棟)	
中野 (3棟)	● (1棟)		○ (1棟)	○ (1棟)	● (1棟)	● (1棟)
和田木 (2棟)			○ (1棟)		● (2棟)	
大谷 (1棟)				○ (1棟)		● (1棟)
中山 (2棟)			○ (2棟)		● (2棟)	
合計 50棟	18棟				19棟	13棟

※「○」は他の活用手法にもまたがる住棟

4-2-2 活用手法別戸数

- ・ストック活用手法別の戸数を以下に整理します。

<活用手法別戸数>

対象	H24 ストック計画	R3 ストック計画
市営住宅管理戸数	1 2 2 7戸	1 1 1 7戸
維持管理予定戸数	8 6 1戸	7 3 7戸
うち修繕対応戸数（維持修繕）	2 0 0戸	2 3 9戸
うち改善予定戸数（個別改善）	6 6 1戸	4 9 8戸
全面的改善予定戸数	—	—
建替え予定戸数	1 0 8戸	—
用途廃止予定戸数	2 5 8戸	3 8 0戸
借上げ住宅	—	—

対象	R3 ストック計画	
維持修繕	泉五軒町	5戸
	泉寺坂	24戸
	泉譲葉	30戸
	笹良ヶ台	20戸
	相の原町	100戸
	中野	40戸
	大谷	20戸
	合計	239戸
個別改善	泉譲葉	20戸
	林ヶ久保	20戸
	笹良ヶ台	193戸
	相の原	150戸
	小嵐	30戸
	中野	30戸
	和田木	39戸
	中山	16戸
合計	498戸	
建替え	—	—
	合計	0戸
用途廃止	笹良ヶ台	60戸
	宮西	60戸
	相の原	60戸
	和田山	160戸
	中野	40戸
合計	380戸	

5. 公営住宅における建替え・維持管理の方針

5-1 建替えに関する基本方針

・熱海市の公営住宅ストックの大半を占める昭和40年代の住棟においては、規模や間取タイプが類似した住戸がまとまっており、供用から長期間を経て世帯構成が変化する中で、入居世帯の実態との間にミスマッチが生じています。また、入居世帯の高齢化に伴い、住戸内や団地内でのバリアフリー環境、共用部のLED照明化等の整備改善も求められています。

・建替えによる公営住宅ストックの更新にあたっては、このような状況を考慮し、以下の基本方針に基づきながら事業を進めていきます。

<建替えに関する基本方針>

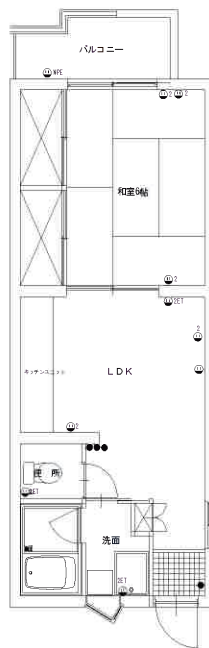
- 少子高齢化による世帯構成の変化を踏まえ、特に高齢者（単身世帯、夫婦2人世帯）を対象とした1DK、2DKタイプの住戸を供給。
- バリアフリー（シルバー）住宅の整備を推進しつつ、ファミリータイプの住戸を適切に設けることで、多世代交流に配慮した団地の形成を目指す。
- 財政状況や入居者意向を踏まえつつ、事業の推進を図る。

■多様な世帯構成に対応した住戸タイプの供給事例（泉寺坂団地・H8年度築）



ファミリー向け・3LDKタイプ

(79.8㎡)



単身者向け・1LDKタイプ

(36.1㎡)



5-2 維持管理に関する基本方針

- ・建物の経年劣化、居住世帯の高齢化などが進む中、安心して居住できる住環境を、今後長期にわたって維持管理していくための対応が必要となっています。
- ・公営住宅ストックの維持管理においては、建物の長寿命化、福祉・安全性確保に関する改善を図りながら、定期点検や経常修繕なども含め、適切な維持管理を行っていきます。

<維持管理に関する基本方針>

- 過去に実施してきた改善事業の仕様、修繕サイクル等を踏まえ、建物の長寿命化に資する改善事業を実施する。
- 福祉・安全確保については、入居者の状況を踏まえつつ、適正な住み替え誘導（中高層階から低層階への住み替え、バス停に近いなど利便性の高い住棟への住み替え）等による対策を進めるとともに、住棟共用部の LED 照明設置を中心とした環境改善を図る。
- 住棟の安全性確保については、バルコニーへの避難設備の導入等により安全性向上を図る。

■建物の長寿命化に資する改善事業の例



外壁の劣化に対応した改修(和田山団地)



屋上の防水性維持のための改修(泉議業団地)

■共用部 LED 照明設置対応の改善事業例



住棟内共用部の LED 照明設置
(笹良ヶ台団地 3・4 棟)



住棟内共用部の LED 照明設置
(笹良ヶ台団地 8・9・10 棟)



住棟内共用部の LED 照明設置
(寺坂団地)

6. 長寿命化のための維持管理計画

6-1 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容

- ・公営住宅等のストックをより効率的かつ効果的に活用していくための、改善内容別の維持管理計画を以下に示します。

■維持修繕対応

現在の建物機能をもって引き続き使用する団地・住棟について、定期点検を着実に実施するとともに、経常修繕を適切に行うなど、安定的使用に資する対策を行います。

実施内容：定期的な点検を充実させ、使用材料等の標準的な周期を踏まえた経常修繕等の実施

対象団地：泉五軒町、泉寺坂、泉譲葉（1棟）、笹良ヶ台（3棟）
相の原町（4棟）、中野（1棟）、大谷

■福祉対応型

高齢社会への進展に対応していくため、長期的には高齢者等への対応として、中高層階から低層階への住み替え、バス停に近いなど利便性の高い住棟への住み替え等を誘導します。

実施内容：住み替え誘導

対象団地：泉譲葉（1棟）、相の原（2棟）、中野（1棟）、大谷

■安全性確保型

居住者の安全性向上ため二方向避難や照明設備に関する適正な照度の確保等、安全性の向上を図ります。

実施内容：バルコニーへの避難設備の導入等

対象団地：泉五軒町

実施内容：照明設備のLED化

対象団地：泉譲葉（1棟）、笹良ヶ台（2棟）、中野（1棟）、和田木（1棟）、
中山（2棟）

■長寿命化型

今後の長期的活用が想定される耐火造の住棟について、耐久性・防水性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

実施内容：外壁及び屋根部分の耐久性向上

対象団地：泉譲葉（1棟）、林ヶ久保、笹良ヶ台（4棟）、相の原（8棟）、
小嵐、中野（1棟）、和田木（2棟）、中山（2棟）

6-2 維持・改善に係る事業予定

・本計画期間内（令和4年度～令和13年度）において、長寿命化に向けた各種改善事業を行う住棟について下表に整理します。

<維持・改善に係る事業予定一覧>

団地名	住棟番号	戸数	構造	耐用年数	建築年度 (西暦)	経過年数 (R3時点)	残年数 (R3時点)	修繕・改善事業の内容									
								R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
泉譲葉	2	20	RC	70	1974	47	23										外壁改修 屋上改修 LED照明
林ヶ久保	3	20	RC	70	1981	40	30			屋上防水							
笹良ヶ台	3	66	RC	70	1977	44	26					屋上防水					
笹良ヶ台	4	32	RC	70	1977	44	26					屋上防水					
笹良ヶ台	6	32	RC	70	1979	42	28					屋上防水 LED照明					
笹良ヶ台	7	63	RC	70	1979	42	28					屋上防水 LED照明					
相の原	1	30	RC	70	1965	56	14				外壁改修 屋上防水						
相の原	2	20	RC	70	1965	56	14				外壁改修 屋上防水						
相の原	3	10	RC	70	1970	51	19						外壁改修 屋上防水				
相の原	4	30	RC	70	1966	55	15				外壁改修 屋上防水						
相の原	5	20	RC	70	1966	55	15				屋上防水						
相の原	7	20	RC	70	1967	54	16				屋上防水						
相の原	8	10	RC	70	1966	55	15				屋上防水						
相の原	10	10	RC	70	1970	51	19						屋上防水				
小嵐	—	30	RC	70	1968	53	17						屋上防水				
中野	3	30	RC	70	1972	49	21							外壁改修 屋上防水 LED照明			
和田木	1	30	RC	70	1975	46	24								外壁改修 屋上防水 LED照明		
和田木	2	9	RC	70	1986	35	35								屋上防水		
中山	2	8	RC	70	1994	27	43										外壁改修 屋上改修
中山	3	8	RC	70	1994	27	43										外壁改修 屋上改修

6-3 建替え事業の推進

- ・建替え事業については、中長期的な入居需要や財政見通しを考慮した上で、着実に事業の具体化を図っていきます。また、事業の具体化段階においては入居者意向との十分な調整を図り、事業を円滑に進めていきます。
- ・住棟の計画においては、バリアフリー環境に配慮した住棟配置の選定やエレベーターの設置など、高齢社会へ対応した適切な建替えを推進していきます。
- ・事業を進める上では、PFI 事業等の民間活力を導入した事業手法など、財政負担の平準化や事業のライフサイクルコスト縮減につながる適切な手法も含めて検討していきます。

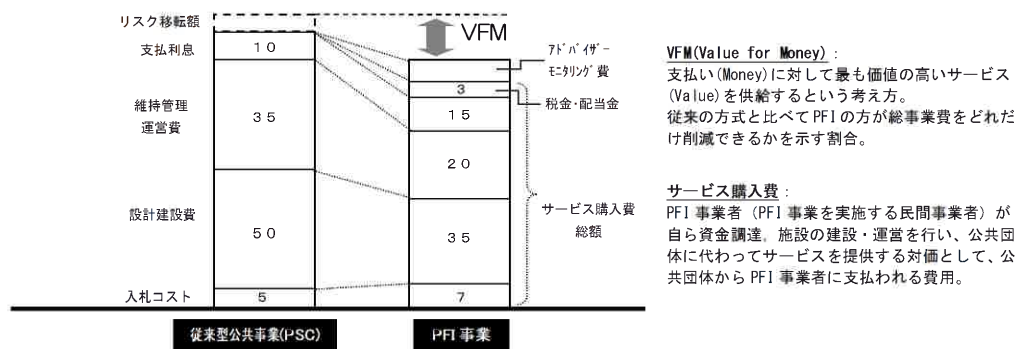
<参考：民間活力を導入した公営住宅ストックの更新>

■PFI 事業

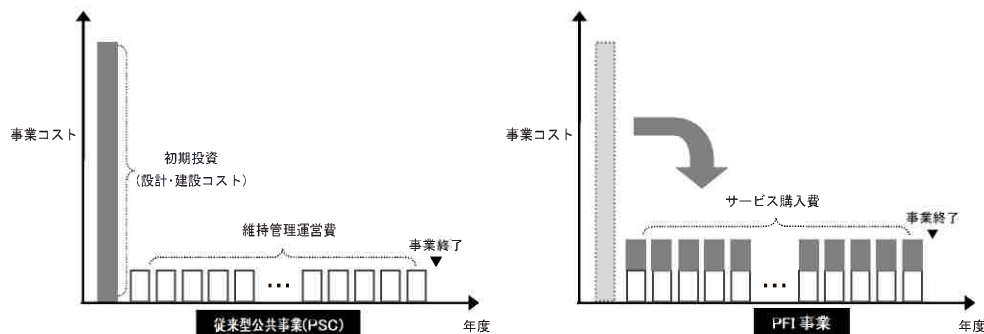
民間の資金とノウハウを活用し、公共と民間の事業契約により公共施設・インフラ等の設計、建設、維持管理等を一括実施してもらう手法で、全国の自治体において導入事例が増えています。初期投資費用を一定の事業期間（20 年等）で民間に割賦払いすることにより、財政支出の平準化が図れることや、維持修繕などを見据えた効率的な設計・建設を行うことにより、ライフサイクルコストの縮減が実現できるなどのメリットがあります。一方で、事業期間が長期に渡るため、官民での事業リスク分担を適切に設定する必要があるほか、事業者選定等の準備に係る行政側の体制整備や、民間側が参画しやすい事業条件の検討など、クリアすべき課題も多いことから、事業のメリット・デメリットを勘案しつつ、導入を検討していくことも考えられます。

■PFI 事業による事業ライフサイクルコストの縮減、財政負担の平準化イメージ

【事業ライフサイクルコストの縮減イメージ】 ※図中の数字は例示



【従来型事業とPFI事業のコスト構造の比較】



<参考：修繕周期と修繕コストの考え方>

【修繕周期】

- ・長寿命化改修について、外壁改修及び屋上防水改修の修繕周期は本市におけるこれまでの実績を踏まえ、25年程度と設定した。

【修繕コスト】

- ・過去に実施された外壁改修、屋上防水改修の工事仕様が長寿命化型の仕様であることから、本市での過去の同種・同規模工事におけるコスト（設計額ベースでの実績値）を用いた。

※但し、実績のないもの（避難安全確保のための単独バルコニー救助袋設置、アルミ葺屋根更新）については、メーカー価格等を参照した。

7. 長寿命化のための維持管理による効果

7-1 長寿命化によるライフサイクルコスト算定の考え方

- ・公営住宅等の長寿命化計画により、予防保全的な維持管理を行うことによる効果として、長寿命化型改善を実施する団地及び住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算定します。

<ライフサイクルコスト（LCC）算定の基本的な考え方>

住棟単位のLCC改善効果（千円／棟・年）＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

LCC（計画前）＝（修繕費＋建替え費用）／建設～築後50年までの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するライフサイクルコスト。（建替えまでの使用年数は長寿命化計画策定指針の算出例に基づき50年に設定）

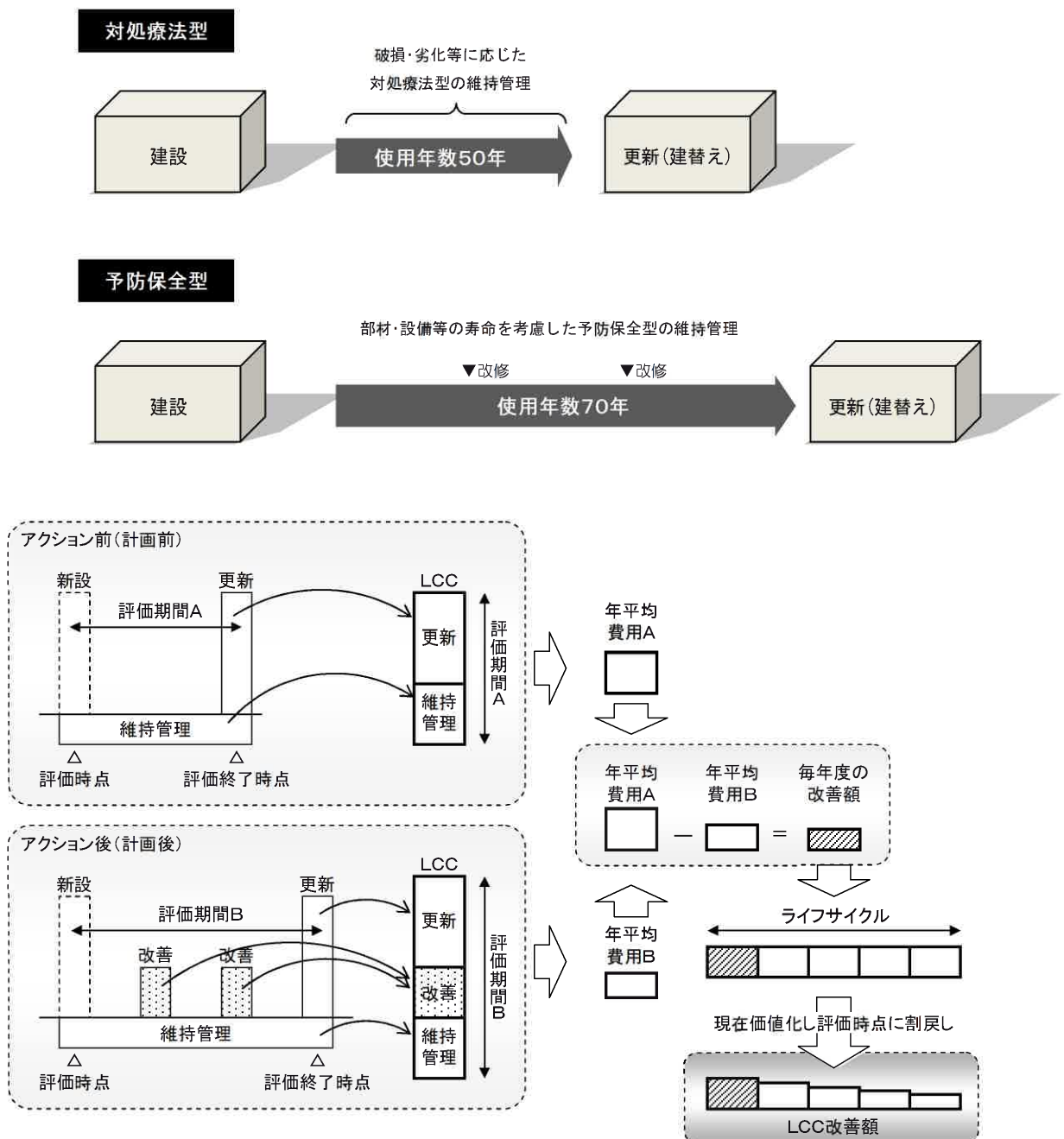
LCC（計画後）＝（修繕費＋改善費＋建替え費用）／建設～築後70年までの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するライフサイクルコスト。（建替えまでの使用年数は耐火造の耐用年限70年に設定）

7-2 ライフサイクルコストの改善効果

- ・対処療法型の維持管理から、適切な時期に修繕及び耐久性向上に資する改善を行う予防保全型の維持管理に切り替えることで長寿命化が図られ、ライフサイクル全体でのコスト削減につながります。
- ・長寿命化に向けた各種修繕・改善を行う各団地・住棟（6-2 で示す計 20 棟）について、ライフサイクルコスト（LCC）を長寿命化計画策定指針に基づき算定すると、合計で年間 16,439 千円（1 棟あたり平均 817 千円／年）のライフサイクルコスト削減が得られます。

<ライフサイクルコスト（LCC）の改善イメージ>



8. 標準管理基準案作成

8-1 これまでの修繕履歴

- ・下表<団地別年次別修繕履歴（外壁改修・屋上防水改修）>に示すように、屋上防水改修、外壁改修の修繕周期をみると、屋上防水改修は19～24年が多く、外壁改修は30年前後及び、20～24年が多くなっています。
- ・今後は各団地・住棟の特性を踏まえるとともに、修繕周期に配慮し適切な維持管理、修繕を図っていくものとします。

8-2 維持管理の概念

①点検

- ・日常的な保守点検や定期点検

②経常修繕

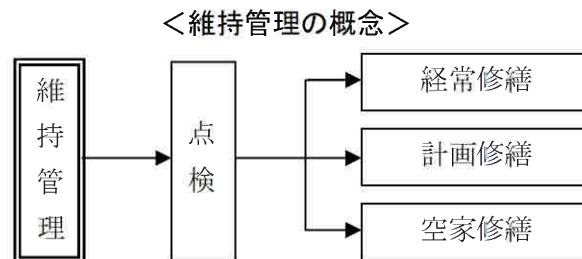
- ・経常的に必要となる小規模な修繕（共用廊下の照明交換、外壁ひび割れ補修等）

③計画修繕

- ・計画的に実施する必要がある大規模な修繕（屋上防水改修、外壁改修、LED照明設置等）

④空家修繕

- ・退去時の空家に行う修繕（建具補修等）



8-3 標準管理基準案

熱海市営住宅標準管理基準（案）

1. 目的

- ・熱海市営住宅の維持管理に関し、標準管理基準をもって適正で計画的な修繕を目指し、かつ維持管理業務の円滑化を図ることを目的とする。

2. 標準管理基準

①点検

- ・点検箇所の特성에応じて、次のような点検を実施する。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検	・エレベーター ・消防設備 ・量水器 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施
定期点検	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・大規模な修繕に繋がる箇所について定期的に点検を実施 ・定期点検は概ね5年ごとに実施

- ・点検及び整備・修繕履歴を団地・住棟単位で整理する。

②経常修繕

- ・経常的に必要となる小規模な修繕や、不測の損傷等が発生した場合に行う修繕については随時実施する。

③計画修繕

- ・修繕周期を勘案しつつ必要な住棟において、効果的・効率的な計画修繕を実施する。
- ・修繕周期は概ね次表のとおりとするが、損傷、経過年数、入居者の要望等の実態を踏まえながら財政状況を考慮して計画的に実施する。

工種	基本的な工事内容	修繕周期
屋上防水改修	耐久性が現状より高い仕様で改修を実施	概ね20～25年
外壁改修	耐久性が現状より高い仕様で改修を実施	概ね20～30年
ベランダ手すり改修	耐久性が現状より高い仕様で改修を実施 (手すりのアルミ化等)	概ね30年
配管設備改修	耐久性・耐食性の高い仕様に更新 維持管理の容易な位置に配置	概ね30～35年
その他	内部改修、電気工事、LED照明工事等	適時

④空家修繕

- ・居住者の退去後空家となった住宅について、新たな入居に支障をきたす恐れのある箇所について修繕を実施する。

