

浜松市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて

1 概要

- ・浜松市公営住宅等長寿命化計画（計画期間：令和3年度～令和12年度）の策定から概ね5年が経過し、見直しを行ったため報告をするもの。

2 背景・現状

- ・令和2年度までは、「浜松市営住宅ストック総合活用計画（平成23年度）」により市営住宅の需給バランスを図るとともに、「浜松市公営住宅等長寿命化計画（平成23年度）」により予防保全による長寿命化並びに事業費及び事業量の削減、平準化を図ってきた。
- ・令和3年度に、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえ計画を1本化し、新たな「浜松市公営住宅等長寿命化計画(以下「本計画」)」として現在まで計画を推進している。
- ・本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間であり、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直すこととしている。

3 検討経過（主な見直し点）

- ・各種数値等について時点修正（R3.3.31⇒R8.3.31）
- ・計画の位置づけを整理
（上位計画である「浜松市公共施設等総合管理計画」及び「浜松市公共建築物長寿命化指針」を明記）
- ・実状に合わせ、団地別住棟別の事業手法判定の評価項目を整理し、各団地・住棟について「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を判定
（主な判定見直し：湖東団地について「集約建替」から「団地内集約」へ変更）
- ・「立地適正化計画」等との整合を図り、舞阪地区（第1吹上、第2吹上、第3吹上、蓬萊園団地）について、「4団地を2団地への集約建替」から「4団地を1団地に集約建替」に変更し、事業実施時期についても次期計画期間（R13～R22）内へ変更。
- ・令和12年度末の目標管理戸数について一層の削減
（「5,100戸」から「4,969戸」へ131戸縮減）

4 報告資料

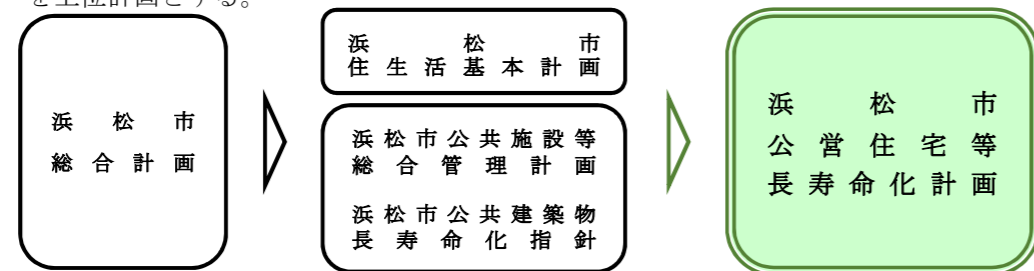
- ・資料1 浜松市公営住宅等長寿命化計画（概要版）：A3判
- ・資料2 浜松市公営住宅等長寿命化計画 改訂版：A4判

事業手法の判定結果

見直し前					見直し後				
令和12年度（10年後）					令和12年度（10年後）				
継続 管理	集約 建替	団地内 集約	維持 管理	用途 廃止	継続 管理	集約 建替	団地内 集約	維持 管理	用途 廃止
65 団地	3	3	59	13	64 団地		4	60	8
262 棟	18	36	208	108	262 棟		28	234	59
5,100 戸	390	955	3,755	754	4,969 戸		723	4,246	726
想定 事業費 (百万円)	3,630	687	5,410	931	想定 工事費 (百万円)		2,331	7,173	540
【参考】団地別住棟別事業手法判定結果一覧表（抜粋）					【参考】団地別住棟別事業手法判定結果一覧表（抜粋）				
団地名	計画期間内の (住棟別)判定結果		長期(30年) 団地管理方針		団地名	計画期間内の (住棟別)判定結果		長期(30年) 団地管理方針	
(略)	(略)		(略)		(略)	(略)		(略)	
湖東	維持管理		継続管理		湖東	維持管理		継続管理	
	集約建替					団地内集約			
(略)	(略)		(略)		(略)	(略)		(略)	
第1吹上	集約建替		継続管理 ※第1吹上団地又は 第2吹上団地と 第3吹上団地の 2団地に集約建替		第1吹上	維持管理		継続管理 ※1団地に集約建替 (10～20年後)	
第2吹上	集約建替				第2吹上	維持管理			
第3吹上	集約建替				第3吹上	維持管理			
蓬莱園	集約建替				蓬莱園	維持管理			
(略)	(略)		(略)		(略)	(略)		(略)	
豊岡	維持管理		継続管理		豊岡	維持管理		用途廃止	
(略)	(略)		(略)		(略)	(略)		(略)	
山香	維持管理		継続管理		山香	維持管理		用途廃止	

1. 背景・目的・位置づけ

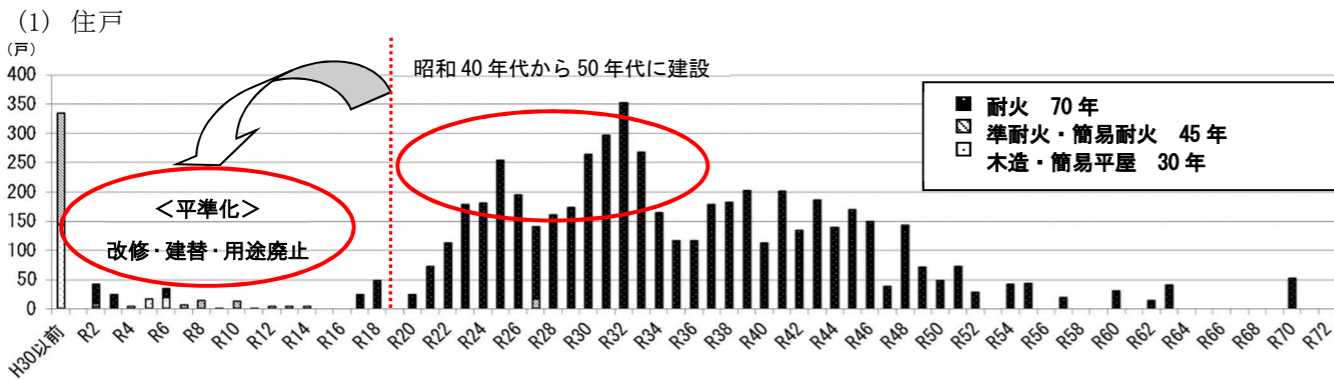
- (1) 背景 厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量のストックの長寿命化、集約化を図るとともに、適正な維持管理を効率的かつ効果的に進めることにより、長期的な事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減及び良好な居住機能を確保した住宅の供給が必要となっている。
- (2) 目的
 - ①需要と供給のバランスの確保 各団地・住棟ごとに事業手法を定め、適正な管理戸数に縮小する。
 - ②予防保全による長寿命化 維持していくストックは、予防保全により長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減する。
 - ③事業費及び事業量の平準化 年度ごとの事業費及び事業量を可能な限り平準化する。
- (3) 位置づけ 「浜松市住生活基本計画」、「浜松市公共施設等総合管理計画」及び「浜松市公共建築物長寿命化指針」を上位計画とする。



2. 計画期間

10年間【令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）まで】
 ※社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直しを行う。

3. 住宅の状況



- (2) 入居者 65歳以上の世帯主の割合が64.4%、家族人数が1人又は2人の世帯の割合が80.3%を占めている。
- (3) 入居募集・応募 西地域、南地域及び天竜区において募集応募倍率が1.00未満と低調である。
- (4) 空家 実質空家率は天竜区が40.1%と最も高く、政策空家数は1,059戸と中央区が最も多い。
- (5) 住宅ストックの物理的状況 多くの住戸で、居住性能が市営住宅整備基準を満たしていない。

4. 基本方針

基本方針1 ストック状況の適切な把握

- ・日常点検、定期点検を確実に実施し記録を保管する。
- ・過去の点検や修繕等の履歴、現在のストックの老朽化状況のデータを確実に管理し、次回の点検や修繕時に活用できるようなメンテナンスサイクルを構築する。

基本方針2 ストックの長寿命化

- ・予防保全の内容や時期、費用等について長期修繕計画(30年)を定め、費用と工事量を平準化する。
- ・耐久性や耐候性に優れた材料を採用し、修繕周期の延長によりライフサイクルコストを縮減する。

基本方針3 ストックの集約化

- ・地域単位で複数の団地を集約化する場合、1つの団地において住棟を集約化(団地内集約)する場合、それぞれについて団地の立地特性や地域の土地利用方針を踏まえて取り組む。
- ・建替の場合、民間活力導入(建替工事の施工、医療福祉施設及び生活支援施設等の立地)の可能性を調査したうえで、実現可能な事業手法によりコストや期間の縮減を図る。

5. 計画対象と事業手法判定

- (1) 対象 市営住宅全てを対象とする。
- (2) 需要の見通しに基づく将来の必要管理戸数の推計 国土交通省作成の「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」を用いて、市内の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。この世帯数及び市営住宅入居者世帯数から市営住宅の需要見込み率(10.25%)を算出し、以下のとおり将来の必要管理戸数とする。

	R2	R7	R12 (10年後)	R22 (20年後)	R32 (30年後)
著しい困窮年収未満世帯数	37,958	36,650	35,867	32,643	28,572
将来の必要管理戸数	3,891	3,757	3,676	3,346	2,929

※著しい困窮年収未満世帯数は国勢調査成果に基づく

- (3) 団地別住棟別の事業手法判定

1次判定

- 社会的特性
 - 需要(応募状況・入居率)
 - 効率性(土地所有区分・建築条件)
- 物理的特性
 - 立地(利便性、市街化区域の内外、災害危険区域等の内外)
 - 耐用年数(経過年数)
 - 躯体の安全(耐震性)
 - 避難の安全(避難経路・防火区画)
 - 居住性能(間取り、設備、高齢者対応等)

2次判定 1次判定で判断留保した団地および住棟の仮判定

- 計画期間内の事業量
- 将来の必要管理戸数
- 地域バランス

総合判定 計画期間における事業手法の決定

- 団地の集約化を見据えた事業手法の再検討
- 長期的な管理の見通し
- 計画期間内の事業手法の決定



- (4) 事業手法の判定結果

	令和3年度 (2021年度)	令和8年度 (2026年度)	令和12年度 (2030年度)			
			集約 建替	団地内 集約	維持 管理	用途 廃止
団地数	78	72	64	4	60	8
住棟数	370	321	262	28	234	59
住戸数	5854	5,695	4,969	723	4,246	726
R3~7 工事費 (百万円)		3,798				
R3~12 想定工事費 (百万円)				2,331	7,173	540

※用途廃止の団地数は、団地内の住棟・住戸が全て用途廃止のものを計上。

団地別の事業手法(計画期間内に工事を実施する団地のみ記載)

手法	集約建替	団地内集約(4団地)	維持管理(60団地のうち修繕見込21団地)	用途廃止(8団地)
団地名		湖東 中田島 金指 大谷	和合(馬生) 東伊場 住吉二丁目 今切	住吉一丁目 中田島 他15団地 春日 小深田 渡ヶ島 若身 他4団地

浜松市公営住宅等長寿命化計画



令和3年3月

令和8年3月 改訂

浜松市都市整備部住宅課

【 目 次 】

1. 背景・目的・位置づけ	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 位置づけ	2
2. 計画期間	2
3. 住宅の状況	3
(1) 住戸	3
(2) 入居者	8
(3) 入居募集・応募	10
(4) 空家	11
(5) 住宅ストックの物理的状況	11
4. 基本方針	14
(1) ストック状況の適切な把握	14
(2) ストックの長寿命化	14
(3) ストックの集約化	14
5. 計画対象と事業手法判定	15
(1) 対象	15
(2) 需要の見通しに基づく将来の必要管理戸数の推計	15
(3) 団地別住棟別の事業手法判定	16
(4) 事業手法の判定結果	20
【参考】団地別住棟別事業手法判定結果一覧表	22
6. 点検の実施方針	31
7. 建替事業の実施方針	32
8. 維持管理(計画修繕・改善事業)の実施方針	33
9. 用途廃止の実施方針	35

1. 背景・目的・位置づけ

(1) 背景

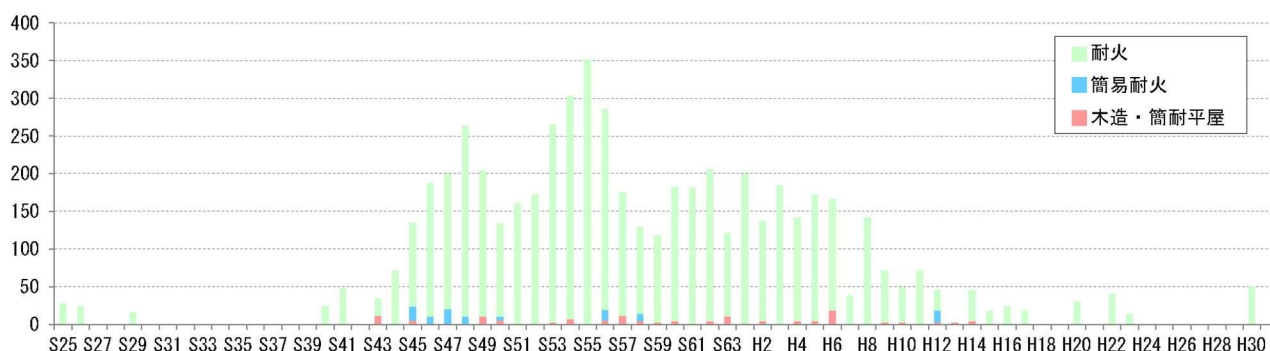
本市が供給する公営住宅等(市営住宅)は、昭和 40 年代から昭和 50 年代の人口増加に伴い住宅の確保に困窮する低額所得世帯へ住宅を供給するため、大量に建設を進めてきた。(図 1)

管理戸数 5,695 戸(R8.3.31 現在)のうち、20 年後には約 1,500 戸(全体の約 26%)、30 年後には約 3,500 戸(全体の約 61%)が耐用年数を迎えようとしている。

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大量のストックの長寿命化、集約化を図るとともに、適正な維持管理を効率的かつ効果的に進めることにより、長期的な事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減及び良好な居住機能を確保した住宅の供給が必要となっている。

また高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者や災害等の緊急的な入居者に対しての住宅セーフティネットとしての機能を果たすことも必要となっている。

図 1 建設年代別構造別市営住宅ストック戸数 (R8.3.31)



(2) 目的

① 需要と供給のバランスの確保

団地について「継続管理・用途廃止」、住棟について「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を定め、適正な管理戸数へ縮小する。

② 予防保全による長寿命化

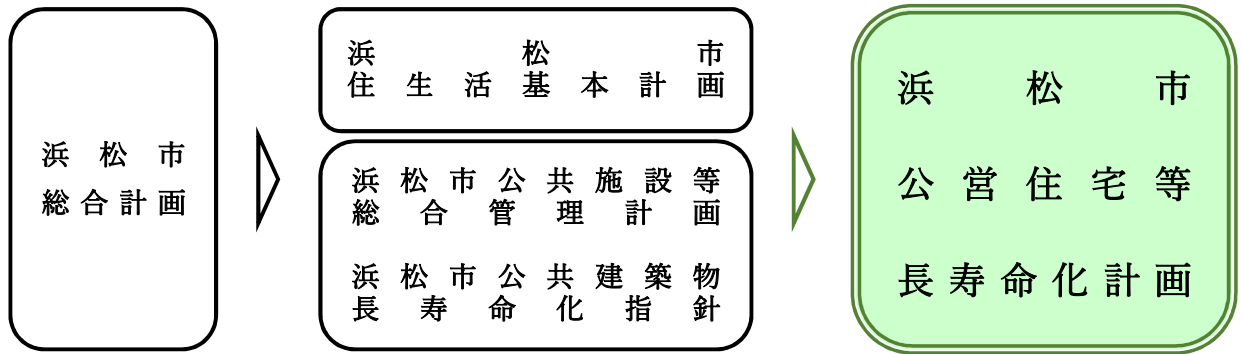
維持管理していく住棟は予防保全により長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減する。

③ 事業費及び事業量の平準化

「集約建替・団地内集約・維持管理、用途廃止」に要する年度ごとの事業費及び事業量を可能な限り平準化する。

(3) 位置づけ

本計画は、「浜松市住生活基本計画」、「浜松市公共施設等総合管理計画」及び「浜松市公共建築物長寿命化指針」を上位計画とする。



2. 計画期間

10年間【令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）まで】

※社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直しを行う。

3. 住宅の状況

(1) 住戸

① 種類

72 団地 5,695 戸 (R8.3.31 現在) の内、公営住宅法における住宅 (公営住宅) の一般住宅が約 9 割を占めており、特定目的を対象とする福祉施策住宅や心身障害者住宅等及び他法令に基づく改良住宅等も供給している。今後は需要や社会状況変化に応じて、特定目的住宅や他法令に基づく住宅の必要可否の検討が求められている。

表 1 種類別戸数 (R8.3.31)

種 類		戸 数	割 合	
市営住宅 (公営住宅) 公営住宅法に おける住宅	一般住宅	5,355	94.0%	
	特定目的住宅	福祉施策住宅	37	0.7%
		心身障害者住宅	8	0.1%
		老人ペア住宅	14	0.2%
		シルバー住宅	20	0.4%
	みなし特定公共賃貸住宅	6	0.1%	
	特定公共賃貸住宅	58	1.0%	
	改良住宅	177	3.1%	
	再開発住宅	16	0.3%	
	定住促進住宅	4	0.1%	
合 計	5,695	100.0%		

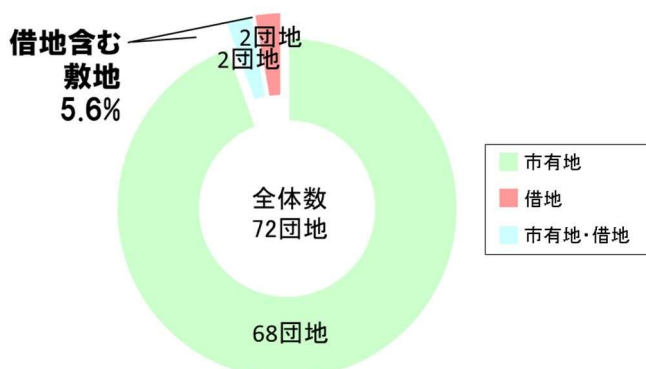
【参考】

- 一般住宅 : 一般世帯を対象とする住宅
- 福祉施策住宅 : 公営住宅法施行令に定める収入が 0 円であり、将来にわたり 0 円と見込まれ、かつ自動車を所有していない世帯を対象とする住宅
- 心身障害者住宅 : 常時、車椅子を必要とする方を含む世帯を対象とする住宅
- 老人ペア住宅 : 世帯員が 5 人以上かつ高齢者等を含む世帯を対象とする住宅
- シルバー住宅 : 高齢者の生活特性に配慮し、生活援助員により福祉サービスを提供する住宅
- みなし特定公共賃貸住宅 : 公営住宅本来の目的を逸脱しない範囲内で、公営住宅を特定公共賃貸住宅として供給する住宅
- 特定公共賃貸住宅 : 中堅所得者の世帯を対象とする住宅
- 改良住宅 : 住宅地区改良法に基づき供給する住宅
- 再開発住宅 : 国の再開発住宅制度に基づき供給する住宅
- 定住促進住宅 : 定住化を促進し、地域の活性化を図ることを目的として供給する住宅

② 敷地

72 団地の内、敷地全体が借地である団地は 2 団地、市有地と借地が混在している団地は 2 団地あり、全団地の 5.6% を占める。管理者として借地料が発生しているため、早期の解消が求められている。(図 2)

図 2 団地敷地所有区分 (R8.3.31)



【参考】

- 借地 … 摩訶耶団地、川合団地、半場団地、平沢団地、芋堀団地、戸倉団地
- 市有地・借地 … 皆原団地、田組西団地、天神団地

③ 立地

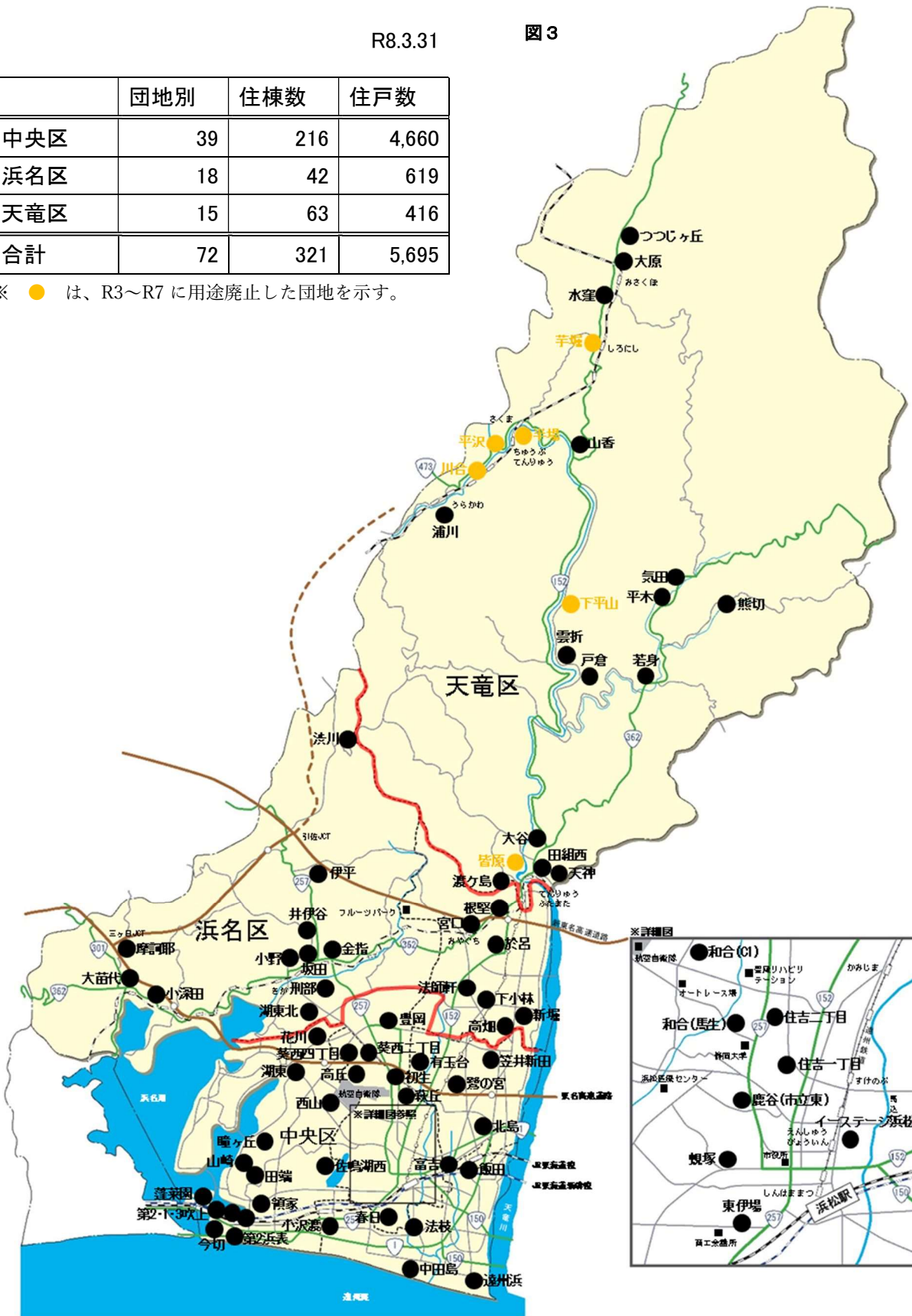
平地部には、団地・住棟・住戸が多数立地している。中山間地域には木造長屋住宅を主とした小規模な団地が広範囲に立地している。(図3)

R8.3.31

図3

	団地別	住棟数	住戸数
中央区	39	216	4,660
浜名区	18	42	619
天竜区	15	63	416
合計	72	321	5,695

※ ● は、R3～R7 に用途廃止した団地を示す。



令和8年3月31日現在

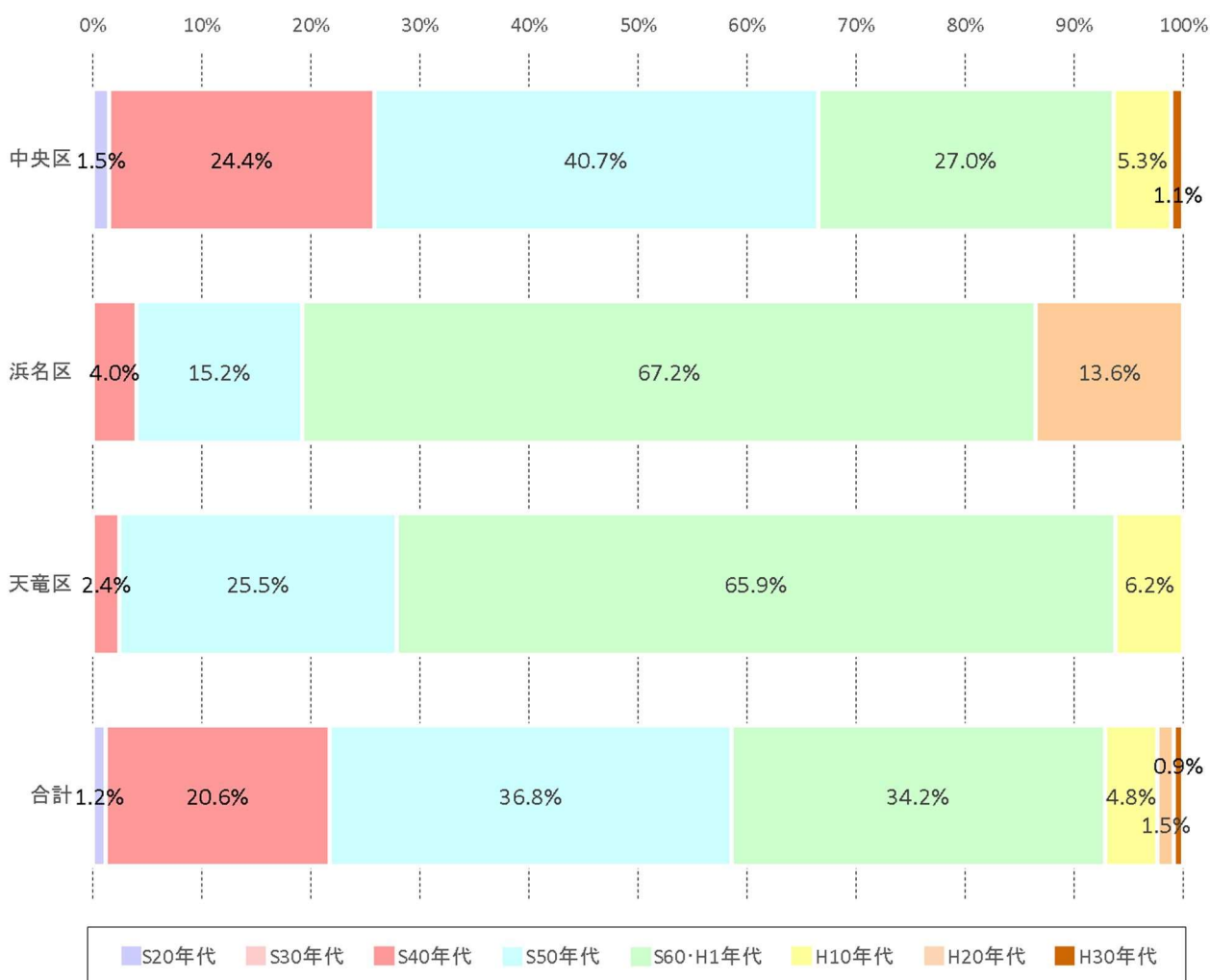
区別建設時期別管理戸数において、昭和 40・50 年代に建設した古い住戸が、3,200 戸以上ある。一部住戸では、既に居住機能の低下が現れ、今後さらに低下が進むと見込まれる。(表 2) このため、今後の需要を見据えつつ、真に必要な管理戸数に向けた集約等の取組みが求められている。特に中央区の昭和 40・50 年代に建設した古い住戸は、3,000 戸以上あり、早期の対応が必要である。

また、浜名区では平成 20 年以降に新しい住戸を集約建替等により建設している。(図 4)

表 2 区別建設時期別管理戸数 (R8. 3. 31)

	S20年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60・H1年代	H10年代	H20年代	H30年代
中央区 (4,660 戸)	68	0	1,135	1,898	1,259	249	0	51
浜名区 (619 戸)	0	0	25	94	416	0	84	0
天竜区 (416 戸)	0	0	10	106	274	26	0	0
計 (5,695 戸)	68	0	1,170	2,098	1,949	275	84	51

図 4 区別建設時期別管理戸数割合 (R8. 3. 31)



④ 団地規模

住戸数が20戸未満の小規模団地が21団地、約3割を占めており、中山間地域には小規模な団地が多くなっている。(図5)(表3)

小規模団地の解消による管理効率の向上が求められている。

図5 規模別団地数(R8.3.31)

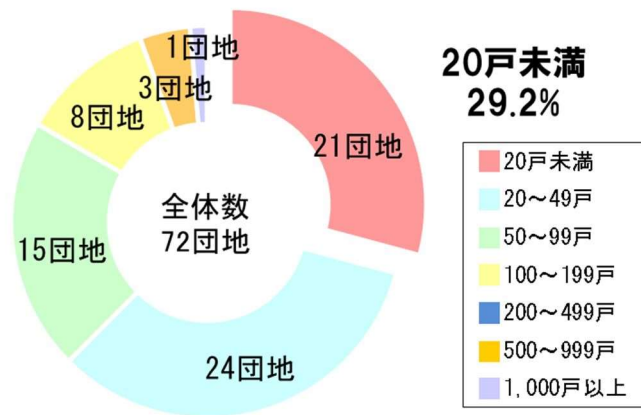


表3 規模別区別団地数(R8.3.31)

	浜松市		中央区	浜名区	天竜区
	団地数	割合	団地数	団地数	団地数
20戸未満	21	29.2%	5	5	11
20～49戸	24	33.3%	13	9	2
50～99戸	15	20.8%	11	3	1
100戸以上	12	16.7%	10	1	1
100～199戸	8	11.1%	6	1	1
200～499戸	0	0.0%	0	0	0
500～999戸	3	4.2%	3	0	0
1,000戸以上	1	1.4%	1	0	0
合計	72	100.0%	39	18	15

⑤ 耐用年数

耐用年数を経過した住戸は241戸、1/2を経過した住戸は4,123戸、合わせて7割超が耐用年数の1/2以上経過している。(図6)(表4)

耐用年数を経過する住戸は令和32年(2050年)が最も多くなる。(図7)

図6 耐用年数状況(R8.3.31)

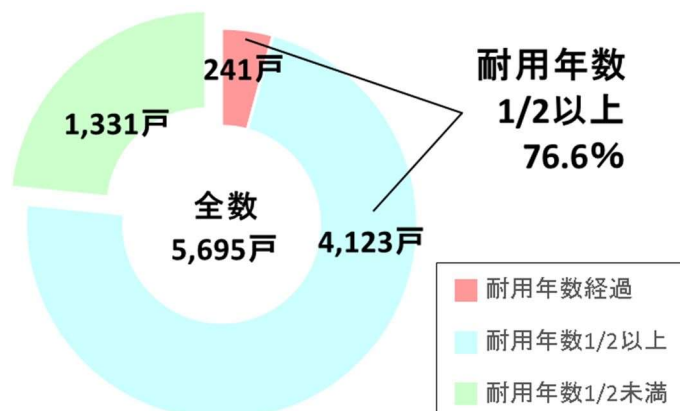


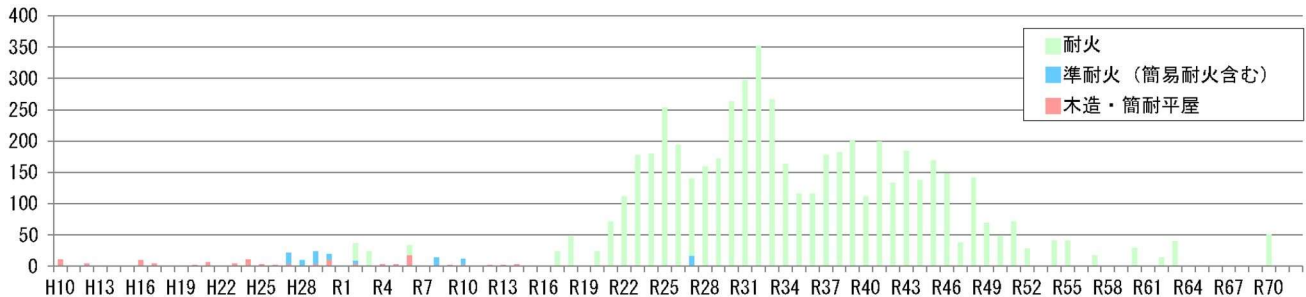
表 4 構造別耐用年数状況 (R8. 3. 31)

	耐用年数	耐用年数経過	耐用年数 1/2 以上	耐用年数 1/2 未満	合計
木造	30	64	12	0	76
簡耐平屋造	30	46	0	0	46
簡易耐火造	45	63	24	0	87
準耐火構造	45	0	16	0	16
低層耐火造	70	20	0	36	56
中層耐火造	70	48	4,071	1,151	5,270
高層耐火造	70	0	0	119	119
超高層耐火造	70	0	0	25	25
合計		241	4,123	1,331	5,695
割合		4.2%	72.4%	23.4%	100.0%

【参考】

低層：1～2階、中層：3～5階、高層：6～14階、超高層：15階以上

図 7 構造別耐用年数経過戸数 (R8. 3. 31)



⑥ 構造・建設年度

構造別住戸数は、中層耐火造が 5,270 戸と約 9 割を占め、次いで簡易耐火造、木造の順となっている。(図 8)

また建設年度別住戸数は、昭和 50 年代に建設された住戸が 2,098 戸と最も多く、次いで昭和 60・平成 1 年代の順となっている。(表 5)

図 8 構造別住戸数状況 (R8. 3. 31)

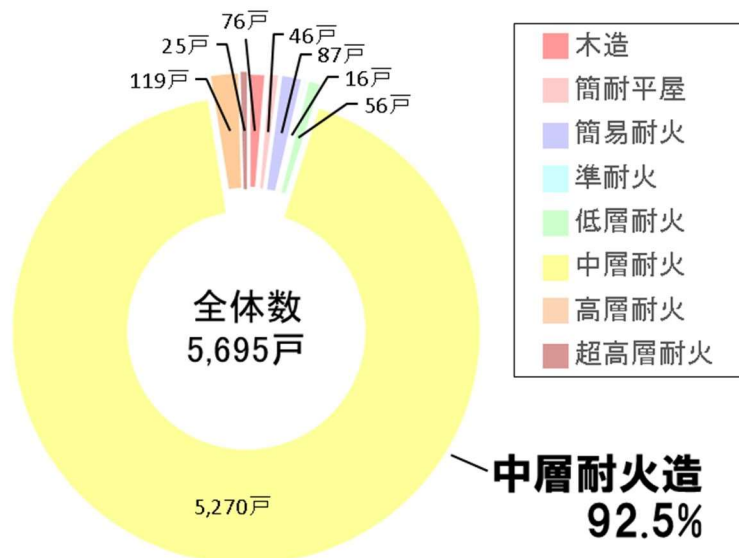


表5 構造別建設年度別戸数棟数(R8.3.31)

	昭和20年代		昭和30年代		昭和40年代		昭和50年代		昭和60年・平成1年代	
	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数
木造	0	0	0	0	0	0	16	8	50	21
簡耐平屋造	0	0	0	0	26	7	20	4	0	0
簡易耐火造	0	0	0	0	58	12	29	9	0	0
準耐火構造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
低層耐火構造	20	4	0	0	0	0	0	0	2	1
中層耐火構造	48	2	0	0	1,086	40	2,033	85	1,825	97
高層耐火構造	0	0	0	0	0	0	0	0	72	2
超高層耐火構造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	68	6	0	0	1,170	59	2,098	106	1,949	121
割合	1.2%	1.9%	0.0%	0.0%	20.6%	18.4%	36.8%	33.0%	34.2%	37.7%

	平成10年代		平成20年代以降		合計		割合	
	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数
木造	10	8	0	0	76	37	1.3%	11.5%
簡耐平屋造	0	0	0	0	46	11	0.8%	3.4%
簡易耐火造	0	0	0	0	87	21	1.5%	6.6%
準耐火構造	16	1	0	0	16	1	0.3%	0.3%
低層耐火構造	0	0	34	3	56	8	1.0%	2.5%
中層耐火構造	177	12	101	3	5,270	239	92.5%	74.5%
高層耐火構造	47	1	0	0	119	3	2.1%	0.9%
超高層耐火構造	25	1	0	0	25	1	0.5%	0.3%
合計	275	23	135	6	5,695	321	100.0%	100.0%
割合	4.8%	7.1%	2.4%	1.9%	100.0%	100.0%		

(2) 入居者

① 年齢

世帯主の年齢は、65歳以上が2,095世帯と最も多く、25歳未満は9世帯と極端に少ない。

(図9)

世帯主の高齢化及び若年世帯の著しい減少が団地内の自治運営を難しくしている。

高齢化が顕著に現れており、高齢者が住みやすい住戸の供給が求められている。(図10)

図9 世帯主年齢別世帯数(R7.4.1)

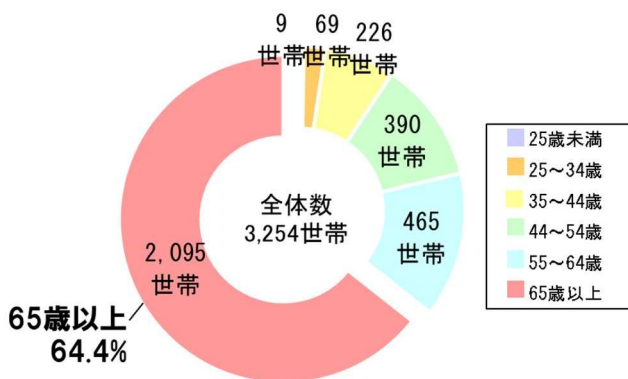
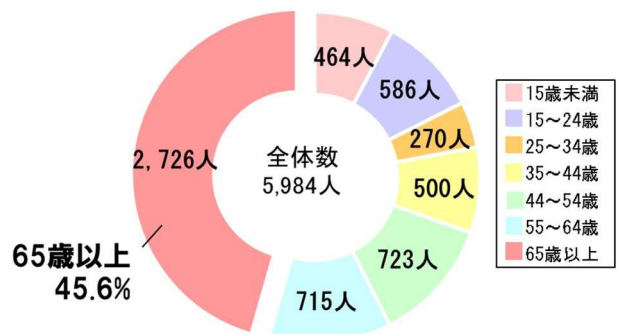


図10 年齢別入居者数(R7.4.1)



② 家族人数

1人世帯は約1,500世帯、2人世帯は約1,100世帯であり、合わせて全体の約8割を占めている。(図11)

世帯主年齢別では65歳以上が2,095世帯、その内の1人世帯及び2人世帯が約6割を占めている。(表6)

居住世帯の多くが少人数世帯であり、その内の半数以上が単身高齢者世帯である。

現在の供給は多人数世帯向け住戸であり、居住世帯の傾向から少人数世帯向けの住戸が求められている。

図11 家族人数別世帯数(R7.4.1)

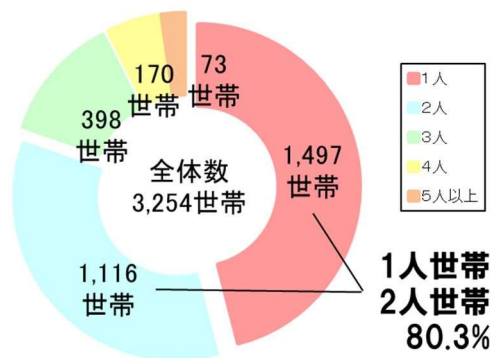


表6 世帯主年齢別・家族人数別世帯数(R7.4.1)

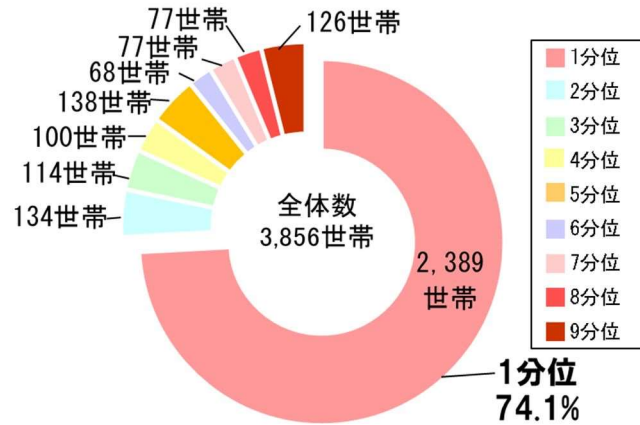
世帯主年齢	家族人数					合計
	1人	2人	3人	4人	5人以上	
25歳未満	2	2	5	0	0	9
割合	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.3%
25～34歳	8	22	19	11	9	69
割合	0.2%	0.7%	0.6%	0.3%	0.3%	2.1%
35～44歳	16	68	67	48	27	226
割合	0.5%	2.1%	2.1%	1.5%	0.8%	6.9%
45～54歳	68	148	105	50	19	390
割合	2.1%	4.5%	3.2%	1.5%	0.6%	12.0%
55～64歳	186	167	74	31	7	465
割合	5.7%	5.1%	2.3%	1.0%	0.1%	14.3%
65歳以上	1,217	709	128	30	11	2,095
割合	37.4%	21.8%	3.9%	0.9%	0.3%	64.4%
合計	1,497	1,116	398	170	73	3,254
割合	46.0%	34.3%	12.2%	5.2%	2.3%	100.0%

③ 世帯収入

公営住宅法に基づく世帯収入は1分位が7割以上を占めている。(図12)

図12 入居世帯収入分位(R7.4.1)

収入分位	世帯数	割合
1分位	2,389	74.1%
2分位	134	4.2%
3分位	114	3.5%
4分位	100	3.1%
5分位	138	4.3%
6分位	68	2.1%
7分位	77	2.4%
8分位	77	2.4%
9分位	126	3.9%



※定住促進住宅及び特定優良賃貸住宅 31 世帯を除く

【参考】

世帯収入月額	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	9分位
	0円 ~ 104,000円	104,001円 ~ 123,000円	123,001円 ~ 139,000円	139,001円 ~ 158,000円	158,001円 ~ 186,000円	186,001円 ~ 214,000円	214,001円 ~ 259,000円	259,001円 ~ 313,000円	313,001円 ~ (未申告含む)

(3) 入居募集・応募

過去5年間の平均応募倍率は、1.26倍となっている。(表7)

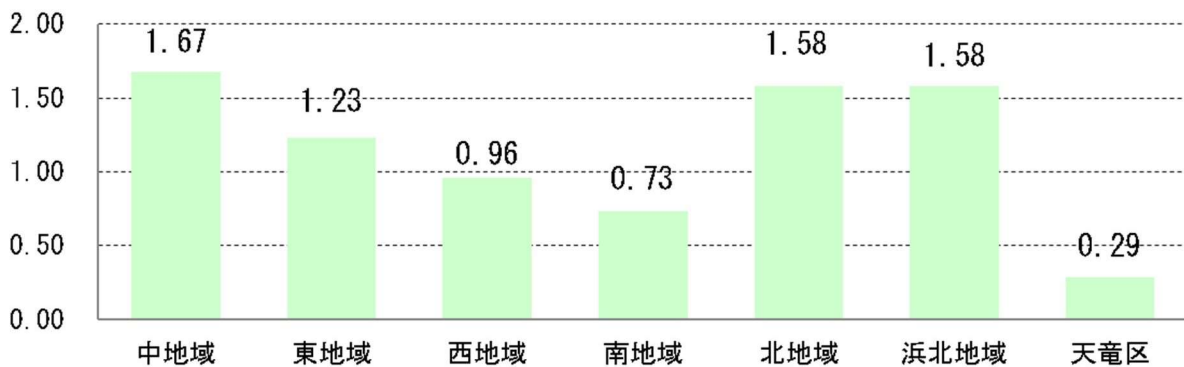
令和元年度より入居募集の回数を年3回から年4回としている。

また区別平均応募倍率は、中地域が1.67倍と最も高く、北地域・浜北地域が1.58倍、東地域が1.23倍といずれも1.0倍を上回っている。一方で、西地域・南地域及び天竜区では、低調となっている。需要に応じた供給が求められている。(図13)

表7 過去5年間における募集応募状況

	募集戸数	応募数	平均応募倍率
令和2年度	189	240	1.27
令和3年度	199	240	1.21
令和4年度	147	213	1.45
令和5年度	207	230	1.11
令和6年度	165	220	1.33
過去5年間計	907	1,143	1.26

図13 地域別平均応募倍率



(4) 空家

実質空家は 1,276 戸、実質空家率は 28.4%となっている。管理戸数が最大の中央区が 1,021 戸と最も多いが、浜名区は 114 戸で実質空家率が 19.1%と最も少なくなっている。

このため、今後の需要を見据えつつ、真に必要な管理戸数に向けた集約等の取組みが求められている。特に管理戸数及び政策空家が多い中央区では、早期の対応が必要である（表 8）

表 8 区別実質空家数(R7.4.1)

	管理戸数 A	入居世帯数 B	政策空家数 C	目的外使用数 D	実質空家数 A-B-C-D	実質空家率 (A-B-C-D) / (A-C-D)
中央区	4,660	2,561	1,059	19	1,021	28.5%
浜名区	619	482	22	1	114	19.1%
天竜区	436	211	78	6	141	40.1%
合計	5,715	3,254	1,159	26	1,276	28.2%

【参考】

政策空家とは、建替及び用途廃止等を円滑に進めるため、募集を停止している空家
 目的外使用とは、許可を得て公営住宅等の本来の目的とは異なる用途で使用する事
 実質空家とは、管理戸数から入居世帯数、政策空家数及び目的外使用数を除いた空家

(5) 住宅ストックの物理的状況

① 耐震性

昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準を用いて設計し、建設した住棟について、抽出による耐震診断を実施し、耐震性があることを確認している。

② 安全性（避難）

全ての住棟について二方向避難、防火区画を確保していることを確認している。

③ 間取り

台所及び浴室については全て設けている。洗面脱衣所については、2 割以上が設けていない。

(図 14) また、洗濯機置場の約 1/4 は、屋外設置である。(図 15)

市営住宅整備基準では、洗面脱衣所の設置及び洗濯機置場の室内設置となっていることから、基準への適合が求められている。

図 14 洗面脱衣所の設置状況(R8.3.31)

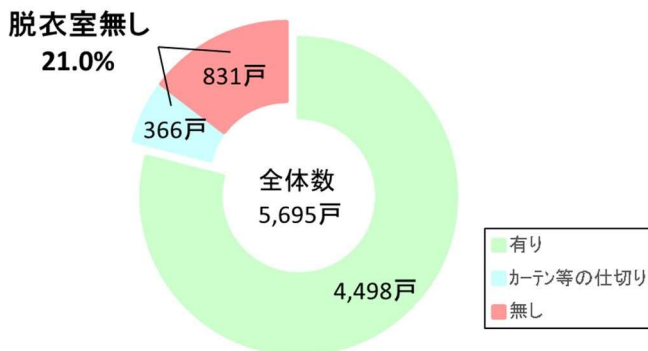
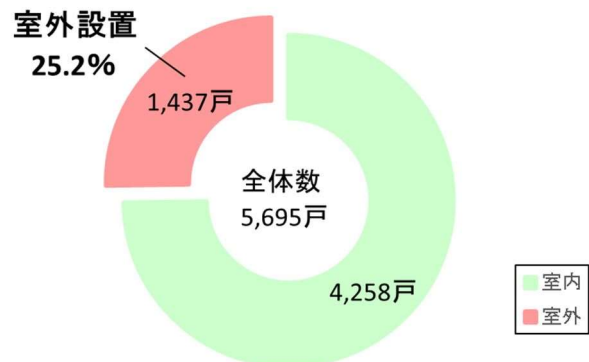


図 15 洗濯機置場の設置状況(R8.3.31)

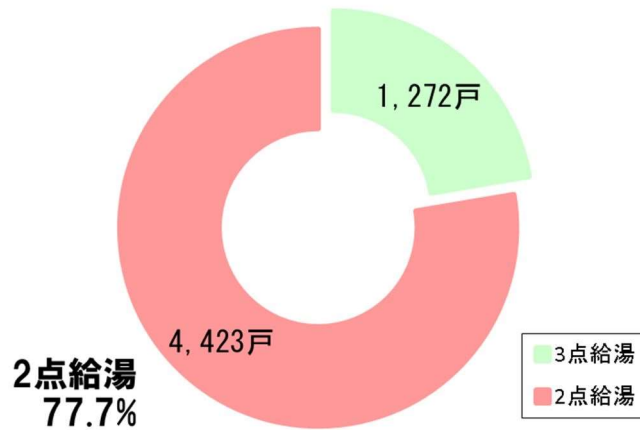


④ 給湯設備

2点給湯設備（風呂、台所）については、約8割となっている。（図16）

市営住宅整備基準では、3点給湯設備（風呂、台所、洗面）となっていることから、基準への適合が求められている。

図16 給湯設備の状況（R8.3.31）

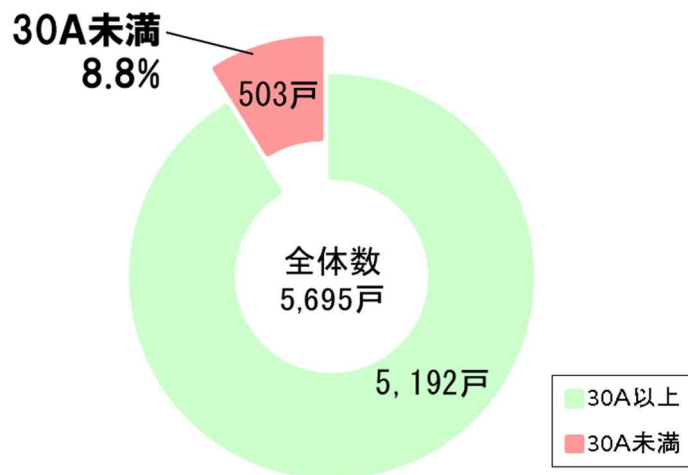


⑤ 電気容量

30A未満の住戸が約1割となっている。（図17）

30A未満の住戸は昭和50年代以前に建設したため、家庭用電気機械器具の多様化、多数化に対応できない。今後は電気容量変更が求められている。

図17 電気容量の状況（R8.3.31）



⑥ ユニバーサルデザイン

バリアフリー化（段差解消、手摺設置、廊下幅確保）はそれぞれ約2割と低く、全てに対応している住戸は約1割となっている。（図18、図19、図20、図21）

またエレベーターの設置も19棟、484戸、1割以下と低くなっている。（図22、図23）
入居者を含めすべての人にとって使いやすいユニバーサルデザインが求められている。

図18 住戸内段差 (R8.3.31)

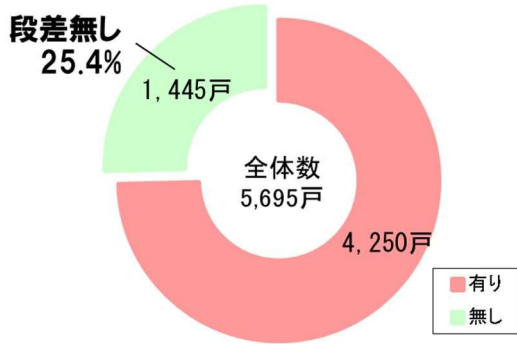


図19 手摺設置 (R8.3.31)

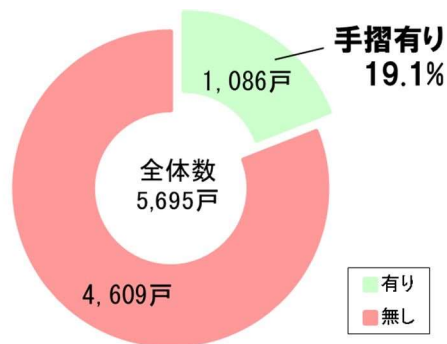


図20 廊下幅の確保 (R8.3.31)

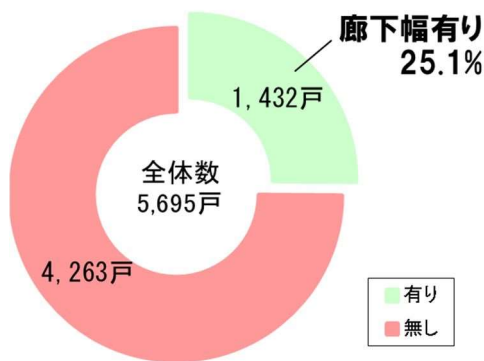
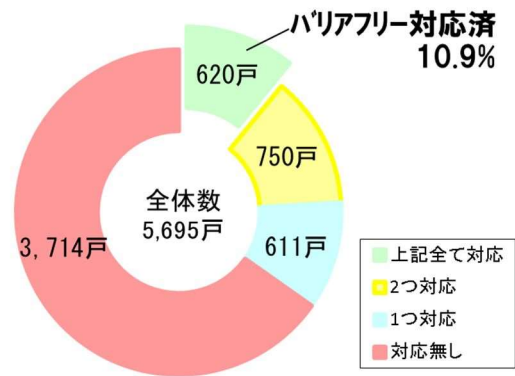


図21 バリアフリー対応 (R8.3.31)



【参考】

手摺設置：便所、浴室、出入口等の2か所以上に設置している

廊下幅の確保：廊下及び出入口の幅員がそれぞれ780mm、750mm以上確保している

図22 EV設置住棟数 (R8.3.31)

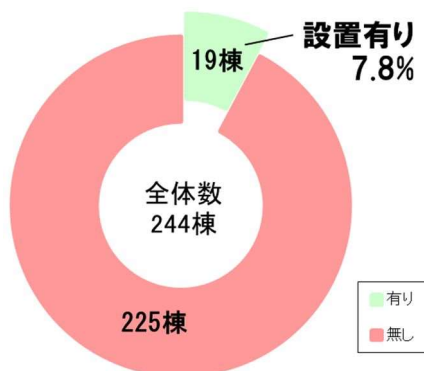
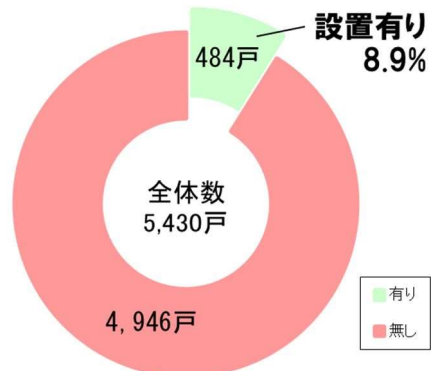


図23 EV設置住戸数 (R8.3.31)



【参考】

市営住宅整備基準では、3階建て以上の住棟にはエレベーターの設置となっている

4. 基本方針

(1) ストック状況の適切な把握

ストック状況を適切に把握するため、日常点検及び定期点検(建築基準法に基づく法定点検対象及び対象外である住棟も含む)を確実に実施するとともに記録をデジタル化したうえで確実に保管する。

また過去の点検結果、計画修繕・改善事業の履歴及び現在のストックの老朽化状況を適切に把握するため、各記録をデジタル化したうえで一元管理し、次回の点検や効率的・効果的な修繕・改善事業及び維持管理に役立てていくようなメンテナンスサイクルを構築する。

(2) ストックの長寿命化

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換する。予防保全のための計画修繕・改善事業の実施によりストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とした短いサイクルの更新に比べて、効果的にライフサイクルコストの縮減へとつなげていく。

効率的な施設運営を図る観点から将来見込まれる計画修繕・改善事業の内容や時期、必要となる事業費をあらかじめ想定するために長期修繕計画(30年)を作成し、事業費及び事業量の平準化を図る。

また改善事業時には耐久性や耐候性に優れた材料をできる限り採用し、修繕周期の延長によるライフサイクルコストを縮減する。

(3) ストックの集約化

ストックの集約化を図るため、地域単位で複数団地の集約化(集約建替)を検討する場合、又は1つの団地において住棟を集約化(団地内集約)する場合、それぞれの団地の立地特性、地域の土地利用方針及び空家の状況を踏まえて取り組む。

また建替の場合、民間活力導入(建替工事の施工、医療福祉施設及び生活支援施設等の立地)の可能性を調査したうえで、実現可能な事業手法によりコストや事業期間の縮減を図る。

5. 計画対象と事業手法判定

(1) 対象

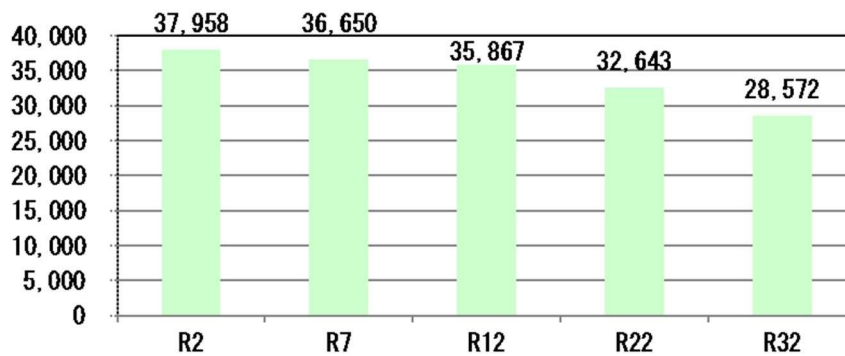
市営住宅全てを対象とする。

(2) 需要見通しに基づく将来の必要管理戸数の推計

将来の必要管理戸数の推計は、以下の手順により行う。

- ・国土交通省の「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」を用いて、浜松市内の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。(図 24)

図 24 浜松市の著しい困窮年収未満の世帯数の推計



- ・令和 2 年度の市営住宅入居世帯数から市営住宅が負担する著しい困窮年収未満世帯数の割合を算出する。

市営住宅入居世帯数 3,891 世帯 / 著しい困窮年収未満世帯数 37,958 世帯

= 10.25%

- ・市営住宅が負担する「著しい困窮年収未満世帯数」の割合を活用し、将来の必要管理戸数を推計する(表 9)

表 9 必要管理戸数の推計

	R2	R7	R12 (10 年後)	R22 (20 年後)	R32 (30 年後)
著しい困窮年収未満世帯数	37,958	36,650	35,867	32,643	28,572
必要管理戸数	3,891	3,757	3,676	3,346	2,929

※著しい困窮年収未満世帯数は国勢調査成果に基づく

(3) 団地別住棟別の事業手法判定

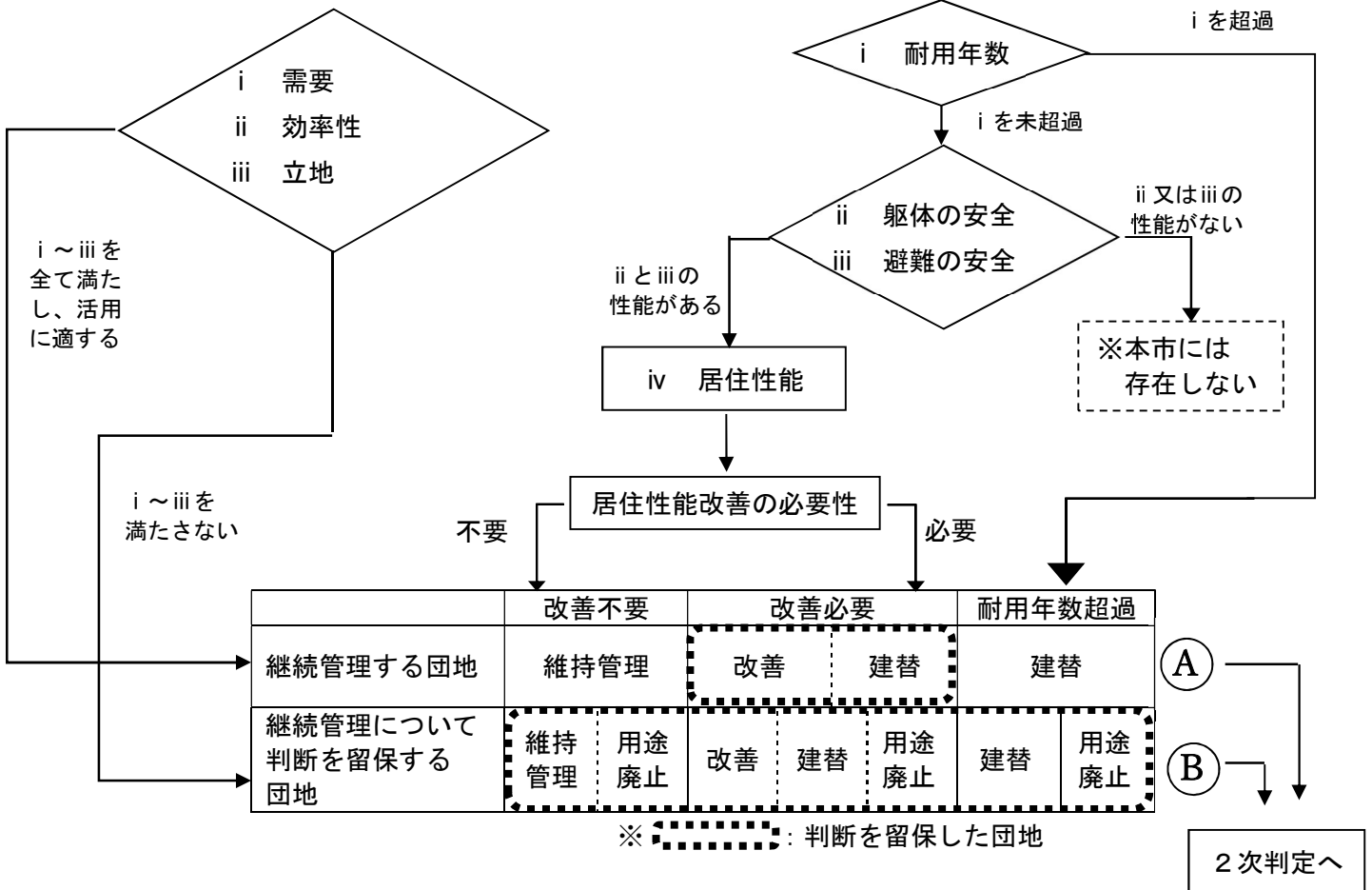
事業手法の判定は、以下の手順により行う。

団地に係る判定を「継続管理・用途廃止」、住棟に係る判定を「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」とする。

1次判定

【1次判定1-① 社会的特性】

【1次判定1-② 物理的特性】



【1次判定1-① (社会的特性) 仮判定評価項目】

以下の順に仮判定する。

- i 需要 (応募有り又は入居率 70%以上 …○ 応募無しかつ入居率 70%未満 …×)
過去5年間の応募状況又は入居率による判断
※ただし、応募無しかつ入居率 70%未満の場合でも、近隣団地等の需要により総合的に判断
- ii 効率性 (下記以外…○、借地、2,000 m²以下の狭小敷地又は変形敷地 …×)
土地所有区分、建築条件による判断
- iii 立地
 - 利便性：公共交通が 500m 以内、教育施設又は医療施設が 1 km 以内に存在 …○
 - 市街化区域の内外：市街化区域内 …○
 - 災害危険区域等の内外：災害危険区域、土砂災害警戒区域 (特別警戒区域含む)、砂防指定地、地すべり防止区域並びに津波浸水想定区域及び浸水想定高さ 3 m以上の洪水 (高潮) 浸水想定区域を除く区域内 …○

【1次判定 1-②（物理的特性） 仮判定評価項目】

- i 耐用年数（耐用年数内 …○ 耐用年数超え …×）
木造・簡耐平屋 30 年、簡易耐火・準耐火 45 年、耐火 70 年を耐用年数とし、2030 年（計画最終年度）を基準として経過年数による判断
- ii 躯体の安全（耐震性）
※耐震性がない住棟は存在しない（用途廃止としていた住棟を除く）
- iii 避難の安全（避難経路及び防火区画の確保）
※二方向避難経路及び防火区画を確保していない住棟は存在しない
- iv 居住性能
 - 台所、浴室（有り…○、無し…×）
 - 洗面脱衣室（有り…○、カーテン等の仕切り…△、無し…×）
 - 洗濯機置き場（室内…○、室外…×）
 - 給湯設備（3 点給湯…○、2 点給湯…×）
 - 電気容量の確保（30A 以上…○、30A 未満…×）
 - 高齢者対応（以下確保…○、一部のみ…△）
 - ・住戸内 手摺設置（便所、浴室等 2 か所以上）
廊下幅確保(78cm 以上、出入口 75cm 以上)
段差解消
 - ・住棟 EV 設置（3 階以上の住棟のみ）

2 次判定

【2次判定】（1次判定において、継続管理する団地及び判断を留保した団地の事業手法の仮判定）

2-①「㊸グループの仮判定」

事業量を踏まえた事業手法の仮判定

- ・計画期間内の事業量の試算を踏まえ、住棟について改善又は建替に仮判定する。

2-②「㊹グループの仮判定」

将来の必要管理戸数を踏まえた事業手法の仮判定

- ・将来の必要管理戸数及び地域バランスを踏まえ、団地について継続管理する団地又は当面管理する団地に判定し、住棟について維持管理、改善、建替、当面維持管理、改善し当面維持管理又は用途廃止に仮判定する。

	改善不要		改善必要		耐用年数超過
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	用途廃止

【総合判定】（計画期間における事業手法の決定）

総合－① 団地の集約化を見据えた事業手法の再検討

- ・ 1次、2次の仮判定を踏まえ、集約建替や集約再編等の検討対象となる団地について効率的に事業を実施するため、必要に応じて1次、2次の仮判定の事業手法「建替・維持管理・用途廃止」を団地の集約化を見据えた事業手法「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」に再検討する。

総合－② 長期的な管理の見通し

- ・ 将来見込まれる計画修繕・改善事業の内容や時期、必要となる事業費をあらかじめ想定し、長期修繕計画（30年）を作成する。
- ・ 作成した長期修繕計画に基づき、事業量及び事業費が時期的に集中する場合は、事業実施時期を調整する。

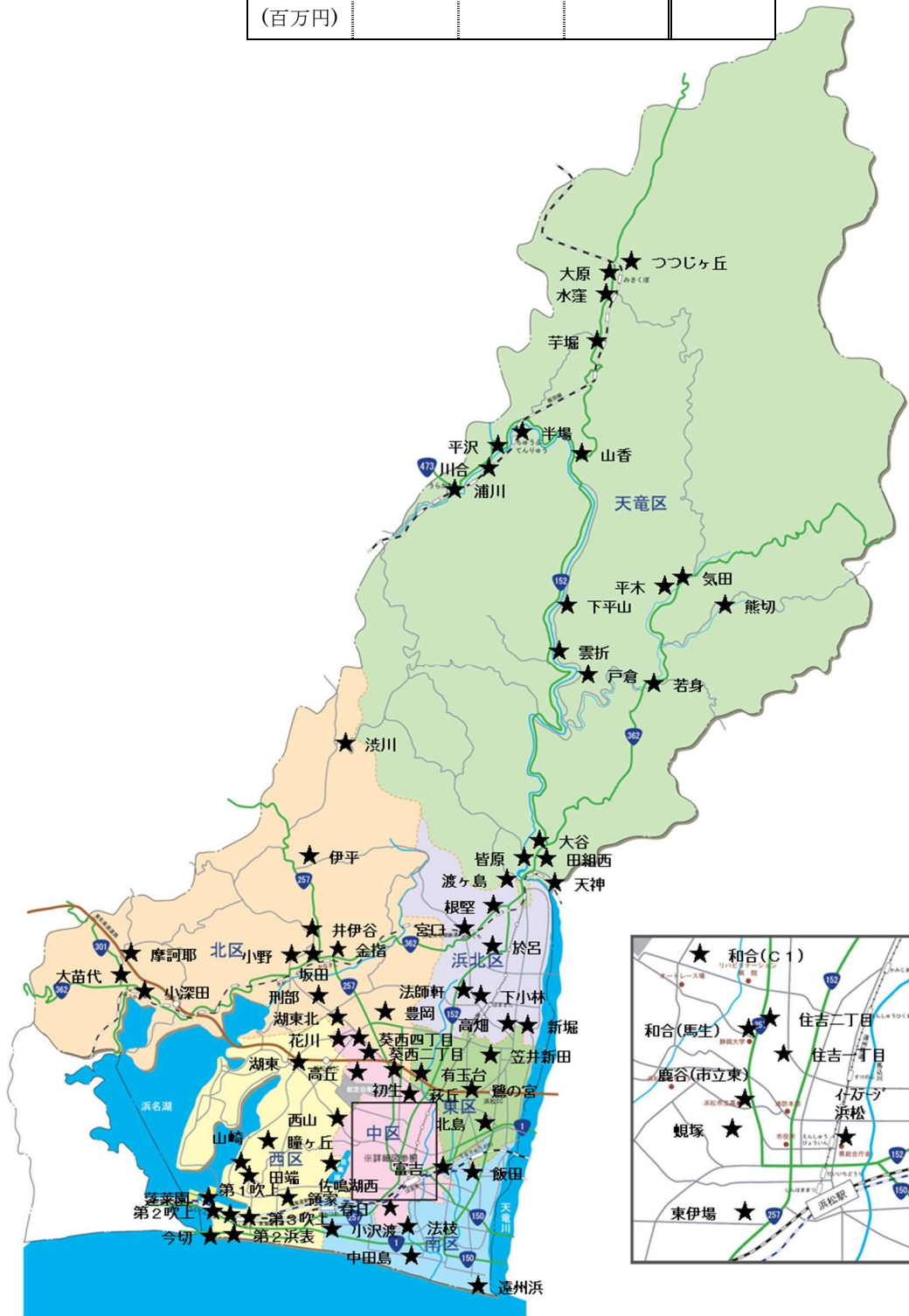
総合－③ 計画期間における事業手法の決定

- ・ 「総合－②長期的な管理の見通し」に基づき、計画期間（10年間）に実施を予定する事業手法「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を決定する。

(4) 事業手法の判定結果

	令和3年度 (計画策定時)
団地数	78
住棟数	370
住戸数	5,854

令和8年3月 (中間)				
継続 管理	集約 建替	団地内 集約	維持 管理	用途 廃止
72		2	70	6
321		27	294	49
5,695		701	4,994	159
工事費 (百万円)		139	3,382	277



令和12年度 (計画最終年度)					
	継続 管理	集約 建替	団地内 集約	維持 管理	用途 廃止
団地数	64		4	60	8
住棟数	262		28	234	59
住戸数	4,969		723	4,246	726
想定 工事費 (百万円)			2,331	7,173	540

※継続管理の住棟数、住戸数は、集約建替等の進捗により変化する。

※用途廃止の団地数は、団地内の住棟・住棟が全て用途廃止のものを計上。水窪

※ ● は、R3～R7に用途廃止した団地を示す。

● は、R8～R12に用途廃止予定の団地を示す。

10年後



【参考】団地別住棟別事業手法判定結果一覧表

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
							工事予定	
中央区	イステージ浜松団地	—	H11	RC	25	維持管理		継続管理
	和合(C1)団地	C1	S48	RC	50	維持管理		用途廃止 (20~30年後)
	和合(馬生)団地	馬生1	H03	RC	16	維持管理	水・外・屋	継続管理
		馬生2	H03	RC	16	維持管理	水・外・屋	
		馬生3	H03	RC	16	維持管理	水・外・屋	
		馬生4	H03	RC	16	維持管理	水・外・屋	
		集会所	H03	RC	—	維持管理		
	鹿谷(市立東)団地	南	S25	RC	24	維持管理		継続管理 ※鹿谷(市立東)団地に集約建替 (10~20年後)
		北	S26	RC	24	維持管理		
		T C1	S25	RC	4	維持管理		
		T C2	S25	RC	4	維持管理		
	蛭塚団地	A	S29	RC	8	維持管理		継続管理 ※建替(20~30年後)
		B	S29	RC	4	維持管理		
		C	S29	RC	4	維持管理		
	高丘団地	C1	S50	RC	50	維持管理		継続管理 ※建替(20~30年後)
		C2	S51	RC	38	維持管理		
		C3	S58	RC	16	維持管理		
		S1	S57	RC	16	維持管理		
		集会所	S57	RC	—	維持管理		
	葵西二丁目団地	C3	S52	RC	30	維持管理		継続管理 ※建替(10~20年後)
		C4	S52	RC	19	維持管理		
	葵西四丁目団地	C1	S50	RC	28	維持管理		継続管理 ※建替(10~20年後)
		C2	S50	RC	28	維持管理		
	法枝団地	栄	H02	RC	18	維持管理		継続管理
		船	H02	RC	18	維持管理		
		南	H02	RC	18	維持管理		
		集会所	H02	RC	—	維持管理		
	東伊場団地	—	H03	RC	32	維持管理	水・外	継続管理
	住吉一丁目団地	1号	H04	RC	16	維持管理	水・外・屋	継続管理
		2号	H04	RC	16	維持管理	水・外・屋	
	住吉二丁目団地	1号	H04	RC	24	維持管理	水・外・屋	継続管理
		2号	H04	RC	24	維持管理	水・外・屋	
集会所		H04	RC	—	用途廃止			
萩丘団地	萩	S58	RC	36	維持管理		継続管理	
	原	S58	RC	16	維持管理			
	引馬	S58	RC	36	維持管理			
	松	S59	RC	18	維持管理			
	丘	H16	RC	24	維持管理			
	集会所	S59	RC	—	維持管理			
富吉団地	A	S52	RC	24	維持管理		継続管理 ※建替(20~30年後)	
	B	S54	RC	24	維持管理			
	C	S53	RC	12	維持管理			
	D	S53	RC	12	維持管理			
	E	S54	RC	8	維持管理			
	F	S55	RC	12	維持管理	外・屋		
	G	S56	RC	12	維持管理	外・屋		
	H	S56	RC	9	維持管理	外・屋		

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
							工事予定	
中央区	富吉団地	集会所	S56	RC	—	維持管理	外・屋	継続管理 ※建替(20~30年後)
	花川団地	D1	S49	RC	20	維持管理	水・外・屋	用途廃止 (20~30年後)
		D2	S49	RC	30	維持管理	水・外・屋	
	春日団地	T D1~3	S56	PC	3	用途廃止		—
		T D4,5	S56	PC	2	用途廃止		
		T D6,7	S56	PC	2	用途廃止		
		T D8,9	S56	PC	2	用途廃止		
		T D10~12	S56	PC	3	用途廃止		
	北島団地	—	H14	RC	9	維持管理		継続管理
		笠井新田団地	1号	H15	RC	18	維持管理	
	2号		H17	RC	18	維持管理		
	鷺の宮団地	駒1	S62	RC	24	維持管理	屋	継続管理
		駒2	S61	RC	32	維持管理	屋	
		駒3	S61	RC	24	維持管理	屋	
		駒4	S61	RC	18	維持管理	屋	
		松1	S61	RC	24	維持管理	屋	
		松2	S60	RC	32	維持管理	屋	
		松3	S61	RC	12	維持管理	屋	
		松4	S59	RC	12	維持管理	屋	
		松5	S59	RC	18	維持管理	屋	
		栄1	S59	RC	24	維持管理	屋	
		栄2	S60	RC	32	維持管理	屋	
		栄3	S60	RC	24	維持管理	屋	
		栄4	S60	RC	18	維持管理	屋	
		幸1	S62	RC	24	維持管理	屋	
		幸2	S62	RC	18	維持管理	屋	
		集会所	S63	RC	—	維持管理	屋	
		栩1	H02	RC	32	維持管理	屋	
		栩2	S63	RC	32	維持管理	屋	
		栩3	H01	RC	24	維持管理	屋	
		栩4	S63	RC	24	維持管理	屋	
	白鷺1	H01	RC	32	維持管理	屋		
	白鷺2	S63	RC	32	維持管理	屋		
	白鷺3	H01	RC	24	維持管理	屋		
	白鷺4	S62	RC	24	維持管理	屋		
	有玉台団地	1号	H12	RC	16	維持管理	水	継続管理
		2号	H12	RC	12	維持管理	水	
		3号	H14	RC	18	維持管理	水	
		4号	H14	RC	14	維持管理	水	
		集会所	H13	S	—	維持管理		
	西山団地	1号	H05	RC	16	維持管理	外・屋	継続管理
		2号	H05	RC	16	維持管理	外・屋	
3号		H05	RC	8	維持管理	外・屋		
集会所		H05	RC	—	用途廃止			
腫ヶ丘団地	C1	S49	RC	30	維持管理		用途廃止 (20~30年後)	
	C2	S49	RC	30	維持管理			
	C3	S49	RC	30	維持管理			
	C4	S49	RC	30	維持管理			

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果 工事予定		長期(30年) 団地管理方針
中央区	湖東団地	C1	S46	RC	28	維持管理		継続管理 ※団地内集約
		C2	S46	RC	30	維持管理	個	
		C3	S46	RC	30	維持管理	個	
		C4	S47	RC	30	団地内集約		用途廃止 ※団地内集約
		C5	S47	RC	30	団地内集約		
		C6	S47	RC	30	団地内集約		
		C7	S48	RC	30	団地内集約		継続管理 ※団地内集約
		C8	S46	RC	30	維持管理		
		C9	S46	RC	30	維持管理		
		C10	S46	RC	30	維持管理	個	用途廃止 ※団地内集約
		C11	S47	RC	30	団地内集約		
		C12	S47	RC	30	団地内集約		
		C13	S47	RC	30	団地内集約		用途廃止 ※団地内集約
		C14	S48	RC	30	団地内集約		
		C15	S48	RC	30	団地内集約		
		C16	S48	RC	30	団地内集約		継続管理 ※団地内集約
		C17	S48	RC	30	団地内集約		
		C18	S48	RC	30	団地内集約		
		集会所	S47	RC	—	維持管理		継続管理 ※団地内集約
		〒C1	S47	PC	6	団地内集約		用途廃止 ※団地内集約
		〒C2	S47	PC	6	団地内集約		
		〒C3	S47	PC	6	団地内集約		
		〒D1	S47	PC	6	団地内集約		
		〒D2	S46	PC	6	団地内集約		
		〒D3	S46	PC	6	団地内集約		
		〒D4	S47	PC	6	団地内集約		
		〒D5	S48	PC	6	団地内集約		
		〒D6	S48	PC	6	団地内集約		
		〒D7	S47	PC	6	団地内集約		
		〒D8	S47	PC	6	団地内集約		
	〒D9	S47	PC	6	団地内集約			
佐鳴湖西団地	佐鳴1	H07	RC	12	維持管理	水	継続管理	
	佐鳴2	H07	RC	12	維持管理	水		
	佐鳴3	H09	RC	12	維持管理	水		
	佐鳴4	H09	RC	30	維持管理	水		
	集会所	H08	RC	—	維持管理			
第1吹上団地	1-1~3	S43	PC	3	維持管理		継続管理 ※1 団地に集約建替 (10~20年後)	
	1-4,5	S43	PC	2	維持管理			
	1-6~8	S43	PC	3	維持管理			
	2-1~3	S43	PC	3	維持管理			
	2-4~6	S43	PC	3	維持管理			
	2-7~9	S43	PC	3	維持管理			
第2吹上団地	1-1~5	S45	PC	5	維持管理			
	1-6~10	S45	PC	5	維持管理			
	1-11~15	S45	PC	5	維持管理			
	1-16~20	S45	PC	5	維持管理			
	2-1~4	S45	PC	4	維持管理			
第3吹上団地	2-5~8	S45	PC	4	維持管理			
	A	S48	RC	24	維持管理			
	B	S50	RC	18	維持管理			

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
						維持管理	工事予定	
中央区	蓬萊園団地	1～5	S47	PC	5	維持管理		※1 団地に集約建替 (10～20年後)
		6～10	S47	PC	5	維持管理		
		11～15	S47	PC	5	維持管理		
		16～20	S47	PC	5	維持管理		
	第2浜表団地	A	S52	RC	18	維持管理		用途廃止 (10～20年後)
		B	S53	RC	18	維持管理		
		C	S53	RC	18	維持管理		
		D	S54	RC	18	維持管理		
		E	S54	RC	12	維持管理		
		F	S55	RC	12	維持管理		
		G	S55	RC	12	維持管理		
		集会所	S55	RC	—	維持管理		
	今切団地	A	S61	RC	24	維持管理	外・屋	継続管理
		B	S62	RC	24	維持管理	外・屋	
		C	H03	RC	18	維持管理	外・屋	
		集会所	H04	RC	—	用途廃止		
	田端団地	A	S49	RC	24	維持管理		継続管理 ※建替(20～30年後)
		B	S55	RC	16	維持管理		
		C	S57	RC	16	維持管理		
		D	S56	RC	16	維持管理		
		E	S54	RC	16	維持管理		
	領家団地	—	S53	RC	24	維持管理	外・防	用途廃止 (20～30年後)
	山崎団地	A	S51	RC	18	維持管理		用途廃止 (20～30年後)
		B	S52	RC	12	維持管理		
	飯田団地	—	S62	RC	32	維持管理		継続管理
	遠州浜団地	C1	S40	RC	24	維持管理		用途廃止 ※団地内集約 (10～20年後)
		C2	S41	RC	24	維持管理		
		C3	S43	RC	24	維持管理		
		C4	S44	RC	24	維持管理		
		C5	S45	RC	24	維持管理		
		C6	S45	RC	24	維持管理		
		C7	S45	RC	16	維持管理		
C8		S45	RC	16	維持管理			
C9		S45	RC	16	維持管理			
C10		S45	RC	16	維持管理			
D1		S41	RC	24	維持管理		継続管理 ※団地内集約 (10～30年後)	
D2		S44	RC	24	維持管理			
D3		S44	RC	24	維持管理			
光1		H05	RC	12	維持管理	外・屋		
光2		H05	RC	12	維持管理	外・屋		
光3		H05	RC	32	維持管理	外・屋		
光4		H08	RC	12	維持管理	外・屋		
光5		H08	RC	23	維持管理	外・屋		
光6		H08	RC	9	維持管理	外・屋		
光7		H06	RC	12	維持管理	外・屋		
光8	H06	RC	24	維持管理	外・屋			
みどり1	H08	RC	9	維持管理	外・屋			
みどり2	H08	RC	9	維持管理	外・屋			
みどり3	H08	RC	9	維持管理	外・屋			

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
							工事予定	
中央区	遠州浜団地	みどり4	H08	RC	25	維持管理	外・屋	継続管理 ※団地内集約 (10~30年後)
		みどり5	H08	RC	20	維持管理	外・屋	
		集会所	H08	RC	—	維持管理	外・屋	
		波1	H10	RC	12	維持管理		
		波2	H10	RC	12	維持管理		
		波3	H10	RC	12	維持管理		
		波4	H06	RC	12	維持管理	外・屋	
		波5	H06	RC	18	維持管理	外・屋	
		波6	H10	RC	12	維持管理		
		波7	H11	RC	47	維持管理		
		波8	H06	RC	47	維持管理	外・屋	
	集会所	H07	RC	—	維持管理	外・屋		
	中田島団地	C1	S52	RC	20	維持管理		用途廃止 ※団地内集約 (10~20年後)
		C2	S57	RC	30	維持管理	外・屋	継続管理 ※団地内集約 (10~30年後)
		C3	S57	RC	24	維持管理	外・屋	
		C4	S57	RC	30	維持管理	外・屋	
		C5	S53	RC	24	維持管理	外・屋	
		C6	S53	RC	30	維持管理	外・屋	
		C7	S57	RC	24	維持管理	外・屋	
		C8	S55	RC	40	維持管理		
		D9	S55	RC	30	維持管理		
		C10	S53	RC	30	維持管理		
		C11	S55	RC	40	維持管理		
		C12	S54	RC	40	維持管理	外・屋	
		C13	S54	RC	40	維持管理	外・屋	
		D14	S53	RC	30	維持管理	外・屋	
		C D15	S54	RC	40	維持管理	外・屋	
		C16	S54	RC	40	維持管理	外・屋	
		集会所	S53	RC	—	維持管理		
		C17	S52	RC	20	維持管理		用途廃止 ※団地内集約
		D18	S56	RC	20	維持管理		
		D19	S56	RC	20	維持管理		
		C20	S56	RC	40	維持管理		
C21		S56	RC	30	維持管理			
C22		S56	RC	30	維持管理			
C23		S56	RC	30	維持管理			
C24		S56	RC	30	維持管理			
C25		S56	RC	30	維持管理			
C26		S54	RC	20	団地内集約			
C27		S54	RC	30	団地内集約			
C28		S55	RC	40	団地内集約			
C29		S55	RC	30	団地内集約			
C30		S55	RC	30	団地内集約			
C31		S55	RC	30	団地内集約			
C32	S55	RC	30	団地内集約				
C33	S55	RC	30	団地内集約				
小沢渡団地	ちどり	H01	RC	22	維持管理	水	継続管理	
	まつ	H01	RC	6	維持管理	水		
	はぎ	H01	RC	6	維持管理	水		

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果 工事予定		長期(30年) 団地管理方針
中央区	小沢渡団地	集会所	H01	RC	—	維持管理		継続管理
	初生団地	—	H30	RC	51	維持管理		継続管理
	豊岡団地	C1	S51	RC	40	維持管理	水	用途廃止 (20~30年後)
		C2	S51	RC	40	維持管理	水	
		C3	S52	RC	30	維持管理	水	
C4		S53	RC	30	維持管理	水		
	集会所	S52	RC	—	維持管理			
浜名区	小野団地	—	S51	RC	24	維持管理	外・屋	用途廃止 (20~30年後)
	湖東北団地	—	S60	RC	24	維持管理		継続管理
	刑部団地	—	H09	RC	28	維持管理	水	継続管理
	坂田団地	—	H05	RC	24	維持管理	外・屋	継続管理
	井伊谷団地	1号	H22	RC	14	維持管理		継続管理
		2号	H23	RC	14	維持管理		
	金指団地	A	H01	RC	18	維持管理		継続管理 ※団地内集約
		B	H02	RC	12	維持管理		用途廃止 ※団地内集約
		C1	S48	PC	5	団地内集約		
		C2	S48	PC	5	団地内集約		
	渋川団地	いちよう	S63	W	2	維持管理		用途廃止 (10~20年後)
		つつじ	S63	W	2	維持管理		
	伊平団地	—	H08	RC	12	維持管理		用途廃止 (10~20年後)
	小深田団地	1号	S45	PC	5	用途廃止		—
		2号	S46	PC	5	用途廃止		
		3号	S46	PC	5	用途廃止		
	摩訶耶団地	みどり	H03	RC	16	維持管理	外・屋	継続管理
		みず	H04	RC	18	維持管理	外・屋	
	大苗代団地	1号	H20	RC	30	維持管理		継続管理
		2号	H22	RC	6	維持管理		
		3号	H22	RC	20	維持管理		
	高畑団地	1号	S53	RC	18	維持管理		用途廃止 (20~30年後)
		2号	S53	RC	18	維持管理		
	下小林団地	A	S60	RC	12	維持管理	水	継続管理
		B	S60	RC	24	維持管理	水	
		C	S61	RC	24	維持管理	水	
		D	S61	RC	12	維持管理	水	
E		S62	RC	24	維持管理	水		
F		S63	RC	24	維持管理	水		
集会所		S63	RC	—	維持管理	水		
新堀団地	1号	S58	PC	7	維持管理		用途廃止 (10~20年後)	
	2号	S58	PC	3	維持管理			
法師軒団地	A	H01	RC	24	維持管理	水・外	継続管理	
	B	H02	RC	24	維持管理	水・外		
	C	H03	RC	16	維持管理	水・外		
	D	H04	RC	16	維持管理	水・外		
	集会所	H01	RC	—	維持管理	外		
於呂団地	A	H05	RC	6	維持管理	外・屋	継続管理	
	B	H05	RC	2	維持管理	外・屋		
根堅団地	1号	S59	RC	12	維持管理		継続管理	
	2号	S59	RC	12	維持管理			

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
							工事予定	
浜名区	宮口団地	A	H06	RC	24	維持管理	外	継続管理
		B	H07	RC	14	維持管理	外	
		C	H08	RC	14	維持管理	外	
		集会所	H07	RC	—	維持管理	外	
天竜区	皆原団地	103,105	S37	W	2	用途廃止		—
		111,112	S37	W	2	用途廃止		
	田組西団地	A	S57	RC	24	維持管理		継続管理
		B	S58	RC	12	維持管理		
	天神団地	A	S59	RC	12	維持管理		継続管理
		B	S59	RC	8	維持管理		
		C	S60	RC	12	維持管理		
		D	S61	RC	12	維持管理		
		E	S62	RC	8	維持管理		
		F	S62	RC	12	維持管理		
		G	S62	RC	12	維持管理		
		集会所	S62	RC	—	維持管理		
	大谷団地	檜1	H06	RC	12	維持管理	水・外	継続管理 ※団地内集約
		檜2	H01	RC	16	維持管理	水・外	
		檜3	H01	RC	16	維持管理	水・外	
		樺1	H01	RC	12	維持管理	水・外	
		樺2	H02	RC	12	維持管理	水・外	
		桜1	H03	RC	20	維持管理	水・外	
		桜2	H03	RC	19	維持管理	水・外	
		松1,2	H05	RC	32	維持管理	水・外	
		松3,4	H04	RC	24	維持管理	水・外	
		集会所	H03	RC	—	維持管理	外	用途廃止 ※団地内集約
		杉1(J)	H05	W	4	団地内集約		
		杉1(L)	H05	W	4	団地内集約		
杉1(M)		H04	W	4	団地内集約			
杉1(N)		H02	W	4	団地内集約			
杉2(G)		H06	W	4	団地内集約			
杉2(H)		H06	W	4	団地内集約			
杉2(I)		H06	W	4	団地内集約			
杉2(K)		H05	W	4	団地内集約			
渡ヶ島団地	100~104	S50	PC	5	用途廃止		—	
	320~324	S49	PC	5	用途廃止			
	325~329	S49	PC	5	用途廃止			
	330~334	S50	PC	5	用途廃止			
	335~339	S54	PC	5	用途廃止			
	340~344	S56	PC	5	用途廃止			
	345~349	S57	PC	5	用途廃止			
	若身団地	1,2	S50	W	2	用途廃止		
3,4		S50	W	2	用途廃止			
5,6		S50	W	2	用途廃止			
7,8		S59	W	2	用途廃止			
9,10		S50	W	2	用途廃止			
熊切団地	1,2	H05	W	2	維持管理		用途廃止 (10~20年後)	
	3,4	H05	W	2	維持管理			
気田団地	1-1,2	S57	W	2	用途廃止		—	
	1-3,4	S57	W	2	用途廃止			

※RC：鉄筋コンクリート造 PC：プレキャストコンクリート造 W：木造
 個：個別改善 水：給水施設改善 外：外壁改善 屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果 工事予定	長期(30年) 団地管理方針
天竜区	気田団地	1-5, 6	S57	W	2	用途廃止	—
		2-1, 2	S58	W	2	用途廃止	
		2-3, 4	S58	W	2	用途廃止	
	平木団地	—	H12	W	16	維持管理	継続管理
	浦川団地	—	H05	RC	9	維持管理 外	継続管理
	川合団地	No. 2-1	S40	W	1	用途廃止	—
		No. 2-2	S40	W	2	用途廃止	
	半場団地	No. 1-2	S40	W	1	用途廃止	—
		第2-3	S43	W	2	用途廃止	
		第3	S48	PC	6	用途廃止	
	平沢団地	第2-1-4	S28	W	1	用途廃止	—
		第2-1-8	S28	W	1	用途廃止	
		1号	S42	W	2	用途廃止	
		7号	S42	W	2	用途廃止	
		8号	S42	W	2	用途廃止	
		10号	S42	W	1	用途廃止	
	芋堀団地	A	H11	W	2	維持管理	用途廃止 (10~20年後)
		B	H12	W	2	維持管理	
	山香団地	A	H13	W	2	維持管理	用途廃止 (10~20年後)
		B	H14	W	2	維持管理	
	水窪団地	—	S54	RC	9	維持管理	継続管理
	大原団地	1, 2	S60	W	2	用途廃止	—
		3, 4	S60	W	2	用途廃止	
	つつじヶ丘団地	A	S61	W	2	用途廃止	—
		B	S61	W	2	用途廃止	
		C	S61	W	2	用途廃止	
		D	S62	W	2	用途廃止	
		E	S62	W	2	用途廃止	
		F	S63	W	2	用途廃止	
		G	S63	W	2	用途廃止	
H		S63	W	2	用途廃止		
雲折団地	1号	S53	W	2	用途廃止	—	
	2号	S53	W	2	用途廃止		
	3号	S53	W	2	用途廃止		
	4号	S54	W	2	用途廃止		
	5号	S54	W	2	用途廃止		
	6号	S54	W	2	用途廃止		
	7号	S55	W	2	用途廃止		
戸倉団地	公A, B	H06	W	2	維持管理	継続管理 ※団地内集約 (10~20年後)	
	公C, D	H06	W	2	維持管理		
	公E, F	H06	W	2	維持管理		
	特1	H09	W	1	維持管理		
	特2	H09	W	1	維持管理		
	特3	H10	W	1	維持管理		
	特4	H10	W	1	維持管理		
	定A	H12	W	1	維持管理		
	定B	H12	W	1	維持管理		
	定C	H14	W	1	維持管理		
定D	H14	W	1	維持管理			

※RC：鉄筋コンクリート造　PC：プレキャストコンクリート造　W：木造
 個：個別改善　水：給水施設改善　外：外壁改善　屋：屋上防水改善

区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	管理戸数	計画期間内の判定結果		長期(30年)団地管理方針
							工事予定	
天竜区	下平山団地	A	H13	W	1	用途廃止		—
		B	H13	W	1	用途廃止		

6. 点検の実施方針

長寿命化に向けて予防保全の観点から定期点検を行うことが重要であることから、法定点検（建築基準法12条）は、引き続き法令に基づき適切な点検を実施するとともに、法定点検対象外の住棟も法定点検に準じた点検を併せて実施する。

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等は、附属施設（集会場、物置、駐車場、駐輪場、遊具、外灯、樹木等）も含め日常点検を実施する。日常点検は、年に1回を基本とし「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）」に則り実施する。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や住戸内の専用部分に立ち入ることが困難な部分は入退去時に確実に点検を実施する。

定期点検及び日常点検の結果は、それぞれデジタル化したうえでデータベース（住宅管理システム）に記録し、次回の点検や計画修繕・改善事業時に活用できるようメンテナンスサイクルを構築する。

なお、定期点検及び日常点検の結果、不具合があるとことが判明した場合は、詳細な調査を実施する等適切な対処を実施する。

【参考】

法定点検の実施対象

	建築物 (建築基準法12条1項・2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法12条3項・4項)
対象	床面積の合計200㎡を超える公営住宅等 (共同住宅)	床面積の合計200㎡を超える公営住宅等 (共同住宅) ※昇降機については規模要件無し
周期	3年以内ごと (検査済証交付後、最初の点検は6年以内)	1年（国土交通大臣が定める検査の項目については3年）以内ごと (検査済証交付後、最初の点検は2年以内 (国土交通大臣が定める点検の項目については6年以内))
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

7. 建替事業の実施方針

改善事業による既存ストックの長寿命化を優先するものの、建替事業によらなければ安全性及び居住性が確保されないなど改善事業による対応が困難な場合や、耐用年数を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等に建替事業を実施する。

<優先順位の考え方>

建設年度の古いものから事業を実施していく。ただし、点検等により老朽化の進行が判明した場合など居住者の日常生活に支障の恐れがある場合には優先順位を入れ替えて実施する。

<建替団地の集約化>

管理運営の財政負担軽減を図るために、今後の需要動向を踏まえつつ地域単位による集約をできる限り検討し、小規模団地を解消するとともに、事業実施手法の検討も併せて実施する。

<入居者の居住の安定確保>

建替事業を実施する10年前には入居募集を停止し政策空家とするとともに、入居者の状況を考慮したうえで移転先等を検討し、入居者の居住の安定確保を図るよう努める。

<環境への配慮>

エネルギー消費の少ない住棟・設備機器の導入を検討し、環境負荷の低減を図る。

<ユニバーサルデザイン化>

誰もが安全・安心して暮らすことができるユニバーサルデザイン化を推進する。

<民間活力の導入>

民間活力の導入(PPP/PFI手法等)の可能性及び入居者の利便性や地域住民への貢献の観点から医療・福祉施設や生活支援施設等の導入も検討する。

<地域材の利用促進>

日本三大人工美林の一つである「天竜美林」を産出し、良質な木材を供給していることから、建替事業を実施する際には「浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針」「公営住宅等整備基準の規定に基づき定める要綱」に基づき、FSC 認証材の利用促進を図る。

8. 維持管理(計画修繕・改善事業)の実施方針

長期にわたって良好な維持管理をしていくために、住棟の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な計画修繕・改善事業を実施する。

<優先順位の考え方>

建設年度の古いものから事業を実施していく。ただし、点検等により老朽化の進行が判明した場合など居住者の日常生活に支障の恐れがある場合には優先順位を入れ替えて実施する。

<長期修繕計画の作成>

計画修繕・改善事業を確実に実施していくために、将来見込まれる計画修繕・改善事業の内容、時期や事業費についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を作成する。

<効率化・コスト縮減>

計画修繕と改善事業を併せて実施するなど施工時期を調整し、効率化及びコスト縮減を図る。

<データの蓄積>

計画修繕・改善事業を実施した内容をデータベース化し、履歴を蓄積する。

○計画修繕(小規模工事)

修繕項目	修繕周期	想定する仕様	備考
給湯器 湯沸器 バランス釜	20年	高効率型	※未設置の住戸は指定管理者が実施する。
給水ポンプ	15年	加圧給水ポンプ 直結増圧ポンプ	
受水槽	30年	ステンレス製	
駐輪場	30年(1回目) 20年(2回目)	D P 塗り(鉄部)	※外壁改善事業時に併せて実施する。
共用灯・外灯	30年(1回目) 20年(2回目)	L E D 照明	
遊具	20年	D P 塗り(鉄部)	

○改善事業(大規模工事：国交付金対象事業 小規模工事：単独事業)

※今後の供用期間が概ね20年未満の住棟においては、改善事業は実施しない。

【安全性確保型】

実施方針：耐用年数まで維持管理する住棟について、老朽化した高架水槽及び架台の撤去による落下事故防止に配慮した改善事業を実施する。

【長寿命化型】

実施方針：良好な居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性・耐候性の向上や躯体劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防 保全的な改善事業を実施する。

改善項目	改善周期	想定する仕様
屋上防水	30年(1回目) 20年(2回目)	ウレタンゴム系塗膜防水塗リ(高反射タイプ) アルミ製屋上笠木新設(モルタル笠木部) ステンレス製屋上点検口取替(鉄製を撤去)
外壁	30年(1回目) 20年(2回目)	ひび割れ、浮き、欠損補修 可とう形改修塗材RE塗リ ウレタンゴム系塗膜防水塗リ(庇上部) 外壁目地等シーリング打替 アルミ製ベランダ手摺取替(鉄製を撤去) アルミ製隔壁枠取替(鉄製を撤去) アルミ製自在物干金物取替(鉄製を撤去) DP塗リ(鉄部・樹脂部) LED照明器具取替(蛍光灯)

【福祉対応型】

実施方針：耐用年数まで維持管理する住棟について、住戸内部、共用部及び外構の段差解消、手摺等の設置により、誰もが安全・安心して暮らすことできるよう改善事業を実施する。

※原則、個別改善事業(間取り変更等)に併せて実施する。

【居住性向上型】

実施方針：耐用年数まで維持管理する住棟について、給水方法変更(直結直圧化)により受水槽の維持管理の削減及び給水の安定性向上並びに3点給湯化により、居住性が向上するよう改善事業を実施する。

【脱炭素社会対応型】

実施方針：耐用年数まで維持管理する住棟について、省エネルギー性の向上及び再生可能エネルギー導入のための改善事業の実施を検討する。

【子育て支援型】

実施方針：耐用年数まで維持管理する住棟について、子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善事業の実施を検討する。

9. 用途廃止の実施方針

借地に立地する団地及び既に耐用年数が経過し、または費用対効果の観点から計画修繕・改善事業を実施することが困難な住棟について用途廃止を実施する。

<優先順位の考え方>

- 1 民間借地を含む団地(敷地)から実施していく。
- 2 耐用年数が経過し、経過年数が長い住棟から実施する。
※ただし、老朽化の進行などにより居住者の日常生活に支障の恐れがある場合には優先順位を入れ替えて実施する。

<入居者の居住の安定確保>

用途廃止を実施する10年前には入居募集を停止し政策空家とするとともに、入居者の状況を考慮したうえで移転先等を検討し、入居者の居住の安定確保を図るよう努める。