

鎌倉市営住宅長寿命化計画

令和2年（2020年）3月策定
（令和4年（2022年）3月改定）

鎌倉市

目次

1	計画の背景と目的	
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	計画の位置付け	1
(4)	取組の経緯	1
2	計画の期間	2
3	市営住宅の状況	
(1)	市営住宅の状況	3
(2)	入居者の状況	4
(3)	入居者募集の状況	5
(4)	市営住宅の位置	6
(5)	団地別状況及び改善履歴	7
4	長寿命化に関する基本方針	
(1)	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	27
(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	27
(3)	居住性の向上に関する方針	27
5	計画の対象と事業手法の選定	
(1)	計画の対象	28
(2)	将来のストック量の推計	29
(3)	事業手法の選定	30
6	点検の実施方針	33
7	計画修繕の実施方針	33
8	改善事業の実施方針	33
9	建替事業の実施方針	34
10	長寿命化のための事業実施予定一覧	35
11	ライフサイクルコストとその縮減効果	
(1)	比較の考え方	35
(2)	条件設定	36
(3)	ライフサイクルコストの比較	36

添付資料

様式 1 計画修繕・改善事業に係る実施予定一覧

様式 2 建替事業の実施予定一覧

様式 3 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

参考資料

参 1 公営住宅施策対象世帯の推計

参 1

参 2 市営住宅の建替と長寿命化のライフサイクルコストの比較

参 10

1 計画の背景と目的

(1) 背景

昭和 30 年代から 40 年代後半に建築された市営住宅ストックが更新時期を向かえ、早期の建替えや、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

(2) 目的

住宅セーフティネットの中核となる市営住宅の安全で快適な居住環境を保全し、多様化するニーズに対応するために、修繕、改善、建替などの活用手法を定め、更新コストの削減、事業量の平準化、良好なストックの維持を図ることにより、継続的に安心して住み続けられる住宅を供給します。

(3) 計画の位置付け

本計画は、インフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議・平成 25 年（2013 年）11 月策定）に基づく、地方公共団体が定める施設ごとの長寿命化計画に位置付けられ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省・平成 28 年（2016 年）8 月改定）に基づき作成します。

(4) 計画の経過

本市では老朽化の進んだ住宅の建替えを計画的に進めるため、平成 6 年（1994 年）3 月に「鎌倉市公共賃貸住宅再生マスタープラン」を策定しましたが、景気の落ち込みによる財政状況の悪化を理由として、平成 15 年（2003 年）3 月にその内容を見直した「鎌倉市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、「鎌倉市住宅マスタープラン」の下部計画として位置付けました。

さらに、国土交通省から公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善の推進について指針が示されたことから、市営住宅ストック総合活用計画を補完する計画として、平成 22 年（2010 年）3 月に鎌倉市営住宅長寿命化計画を策定し、市営住宅の整備や維持管理に係るマネジメントを推進しています。

長寿命化計画については、平成 24 年（2012 年）3 月、平成 25 年（2013 年）2 月、平成 27 年（2015 年）4 月に、それぞれの時点に合わせて事業予定の修正を行いました。

さらに、総合的かつ計画的に市営住宅の建替え、修繕・改善を行っていくために、市営住宅ストック総合活用計画の内容を統合するとともに、鎌倉市公共施設再編計画、第 3 次鎌倉市住宅マスタープランの内容に合わせて、長寿命化計画を改定しました。

当初の策定から計画期間である 10 年を経過することから、令和 2 年（2020 年）4 月からの 10 年を計画期間とする第 2 期計画として鎌倉市営住宅長寿命化計画を策定しました。

図表 1-1 市営住宅マネジメントに係る取組の経緯

平成 6 年(1994 年) 3 月	鎌倉市公共賃貸住宅再生マスタープラン 策定
平成 8 年(1996 年) 3 月	鎌倉市住宅マスタープラン 策定
平成 15 年(2003 年) 3 月	鎌倉市営住宅ストック総合活用計画 策定
平成 19 年(2007 年) 3 月	第 2 次鎌倉市住宅マスタープラン 策定
平成 22 年(2010 年) 3 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画 策定
平成 24 年(2012 年) 3 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画 改定
平成 25 年(2013 年) 3 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画 改定
平成 27 年(2015 年) 3 月	鎌倉市公共施設再編計画 策定
平成 27 年(2015 年) 4 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画 改定
平成 29 年(2017 年) 3 月	第 3 次鎌倉市住宅マスタープラン 策定
平成 30 年(2018 年) 3 月	鎌倉市営住宅集約化基本計画 策定
平成 30 年(2018 年)12 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画 改定
令和 2 年(2020 年) 3 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画（第 2 期） 改定
令和 4 年(2022 年) 3 月	鎌倉市営住宅長寿命化計画（第 2 期） 改定

2 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 2 年(2020 年) 4 月から令和 12 (2030 年) 3 月の 10 年間とします。
 なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等必要に応じて適宜見直しを行ない、改定するものとします。

3 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の状況

本市には 10 団地 630 戸の市営住宅があり、そのうち 6 団地 535 戸（図表 2-1 ①～⑥）は市有住宅で、4 団地 95 戸（⑦～⑩）は借上住宅です。

市有住宅は、平成 8 年(1996 年)築の諏訪ヶ谷ハイツを除き、昭和 30 年代から昭和 50 年代の初期に建築されたもので、なかでも簡易耐火構造 2 階建住宅（植木住宅、深沢住宅の一部、笛田住宅、梶原住宅の一部）の老朽化が著しい状況です。また、借上住宅は、平成 9 年(1997 年)以降に建築され、これまで良好に管理されているが、今後、計画的な修繕・管理が必要となります。

図表 2-1 市営住宅の概要

令和 2 年(2020 年) 1 月 1 日現在

住 宅 名 (戸数)	用途 地域	敷地 面積 (㎡)	構造・階数	建設年度	専 用 床面積 (㎡)	管理 戸数 (戸)	家賃(円)	耐用年限 経過年度
① 深 沢 住 宅 (142 戸)	第 1 種住 居	12,945.1	中層耐火 5 階 建て (2 棟)	昭和 54 年	51.81 56.81	50	18,200～48,400	令和 31 年
			中層耐火 4 階 建て (1 棟)	昭和 54 年	56.81	12	20,300～53,800	
			簡易耐火 2 階 建て (16 棟)	昭和 35～ 昭和 38 年	43.12	80	10,600～30,000	平成 17～ 平成 20 年
② 笛 田 住 宅 (70 戸)	第 1 種中 高層	4,423.02	簡易耐火 2 階 建て (13 棟)	昭和 39～ 昭和 40 年	39.31 42.74	70	10,500～30,300	平成 21～ 平成 24 年
③ 梶 原 住 宅 (56 戸)	第 1 種中 高層	2,772.19	簡易耐火 2 階 建て (1 棟)	昭和 42 年	34.12	12	9,400～24,900	平成 24 年
			中層耐火 4 階 建て (2 棟)	昭和 42 年 昭和 43 年	36.66 37.08	44	10,100～27,500	平成 24 年 平成 25 年
④ 梶 原 東 住 宅 (116 戸)	第 1 種中 高層	1,883.92	中層耐火 4 階 建て (1 棟)	昭和 46 年	41.01	24	12,200～32,300	令和 23 年
			中層耐火 5 階 建て (1 棟)	昭和 44 年	33.60	20	9,600～25,500	令和 21 年
	第 1 種中 高層	3,334.58	中層耐火 4 階 建て (2 棟)	昭和 50 年	43.31	32	13,100～36,600	令和 27 年
			中層耐火 5 階 建て (2 棟)	昭和 52 年	41.06 43.31	40	13,500～37,800	令和 29 年
⑤ 岡 本 住 宅 (100 戸)	工業	942.28	中層耐火 4 階 建て (2 棟)	昭和 45 年	37.08	20	10,600～28,200	令和 22 年
		3,798.80	中層耐火 5 階 建て (3 棟)	昭和 48 年	37.68 41.06	80	11,400～29,900	令和 25 年
⑥ 諏訪ヶ谷ハイツ (51 戸)	第 1 種低 層	5,076.93	中層耐火 3 階 建て (4 棟)	平成 8 年	39.01～ 62.84	51	18,700～79,100	令和 48 年
⑦ ベネッセ湘南深沢 (22 戸)	工業	943.41	中層耐火 5 階 建て (1 棟)	平成 9 年	39.69 52.29	22	19,300～67,300	令和 49 年
⑧ 笛田ロイヤルハイツ (17 戸)	第 1 種低 層	1,103.51	低層耐火 2 階 建て (1 棟)	平成 10 年	36.40～ 50.40	17	16,800～61,800	令和 50 年
⑨ 深沢セントラルハイツ (24 戸)	第 1 種低 層	969.11	中層耐火 4 階 建て (1 棟)	平成 11 年	38.41～ 49.40	24	18,900～64,400	令和 51 年
⑩ レーベンスガールズ 山崎 (32 戸)	準工業	1561.28	高層耐火 7 階 建て (1 棟)	平成 14 年	42.48～ 54.16	32	21,500～71,400	令和 54 年

(2) 入居者の状況

市営住宅に居住する 540 世帯のうち単身世帯が 311 世帯で全体の過半を占めており、そのうち 282 世帯（単身世帯の 91%、全体の 52%）は高齢者単身世帯です。また、収入分位をみると、月収 10 万 4 千円以下の世帯が全体の 82%を占めています。

図表 2-2 入居者の状況

令和 2 年(2020 年) 1 月 1 日現在

住 宅 名 (入居世帯数)	年齢構成 (人)						世帯人員 (世帯)					世帯特性 (世帯)						
	18 未 満	50 以 上	65 以 上	70 以 上	16 ~ 23 未 満	平均 年齢	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人 以上	一 般 世 帯	一 般 単 身	高 齢 者 単 身	高 齢 者 世 帯	障 害 者	高 齢 障 害 者	ひ と り 親
深 沢 住 宅 (110 世帯)	7	148	113	96	8	63.1	51	42	14	2	1	18	1	46	19	13	4	9
笛 田 住 宅 (55 世帯)	0	63	60	52	0	71.9	36	18	1	0	0	8	0	32	9	5	0	1
梶 原 住 宅 (41 世帯)	2	45	38	33	1	67.3	31	8	2	0	0	6	0	30	2	0	0	3
梶 原 東 住 宅 (102 世帯)	6	133	98	86	11	60.9	50	34	12	4	2	23	1	44	10	16	3	5
岡 本 住 宅 (92 世帯)	8	104	69	57	9	56.8	41	38	9	3	1	24	2	35	7	9	2	13
諏訪ヶ谷ハイツ (48 世帯)	0	60	53	45	1	72.1	32	13	3	0	0	6	1	29	7	1	4	0
ベネッセ湘南深沢 (21 世帯)	0	26	26	23	0	78.5	16	5	0	0	0	0	0	15	3	0	3	0
笛田ロイヤルハイツ (13 世帯)	0	14	13	11	0	75.8	11	2	0	0	0	0	0	10	1	1	1	0
深沢セントラルハイツ (22 世帯)	0	27	23	22	0	74.2	17	4	0	1	0	0	0	17	2	2	1	0
レーベンスカール山崎 (30 世帯)	0	34	31	31	0	78.2	26	4	0	0	0	1	0	25	1	3	0	0
計 (534 世帯)	23	654	524	456	30	64.9	311	168	41	10	4	86	5	283	61	50	18	31

図表 2-3 収入分位別居住世帯数

令和 2 年(2020 年) 1 月 1 日現在

月 収	0 ~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 ~310,000	310,001 ~	未申告
世帯数	442	22	16	7	13	5	9	9	10	1
うち裁量階層	369	13	10	4	6	2	0	1	1	1

※裁量階層とは、高齢者世帯や障害者世帯等で入居収入基準の上限が引き上げられる世帯をいいます。

(3) 入居者募集の状況

本市では毎年1回、10月に入居者募集を行っています。平成22年度から令和元年度までの市営住宅の入居者募集状況は以下のとおりです。毎年15戸程度の募集を行なっています。その応募倍率は平均して10倍以上となっており、特に高齢者向けや身体障害者向け等特定目的住宅への応募倍率が高い状況となっています。

図表2-4 募集状況

年度	管理戸数	募集戸数	募集率	応募者数	一般・子育て	高齢・身障者	全体倍率
令和元年度	630 戸	20 戸	3.17%	110 人	3.0 倍	13.0 倍	5.5 倍
平成30年度	642 戸	13 戸	2.02%	123 人	6.4 倍	13.0 倍	9.5 倍
平成29年度	642 戸	12 戸	1.87%	120 人	7.5 倍	15.0 倍	10.0 倍
平成28年度	642 戸	17 戸	2.65%	137 人	5.3 倍	13.2 倍	8.1 倍
平成27年度	642 戸	15 戸	2.34%	167 人	7.8 倍	17.8 倍	11.1 倍
平成26年度	642 戸	13 戸	2.02%	163 人	7.2 倍	30.3 倍	12.5 倍
平成25年度	642 戸	16 戸	2.49%	181 人	9.0 倍	13.1 倍	11.3 倍
平成24年度	642 戸	12 戸	1.87%	186 人	10.1 倍	23.0 倍	15.5 倍
平成23年度	642 戸	14 戸	2.18%	189 人	8.4 倍	22.6 倍	13.5 倍
平成22年度	642 戸	15 戸	2.34%	175 人	11.6 倍	12.0 倍	11.7 倍

図表2-5 世帯種別別応募状況（世帯数）

年度	一般世帯	ひとり親	高齢者世帯	高齢者単身	高齢障害者	障害者	その他
令和元年度	3	3	20	59	12	8	5
平成30年度	1	7	14	73	20	6	2
平成29年度	3	5	26	66	11	7	2
平成28年度	3	10	34	61	19	9	1
平成27年度	10	13	22	90	13	17	2
平成26年度	6	13	29	83	19	10	3
平成25年度	3	13	22	114	17	11	1
平成24年度	12	15	21	108	16	8	6
平成23年度	10	14	35	101	22	5	2
平成22年度	12	17	39	80	21	2	4

(4) 市営住宅の位置

図表 2-6 市営住宅位置図



① 深沢住宅	⑤ 岡本住宅	⑨ 深沢セントラルハイツ
② 笛田住宅	⑥ 諏訪ヶ谷ハイツ	⑩ レーベンスガルテン山崎
③ 梶原住宅	⑦ ベネッセレ湘南深沢	
④ 梶原東住宅	⑧ 笛田ロイヤルハイツ	

(5) 団地別状況及び改善履歴

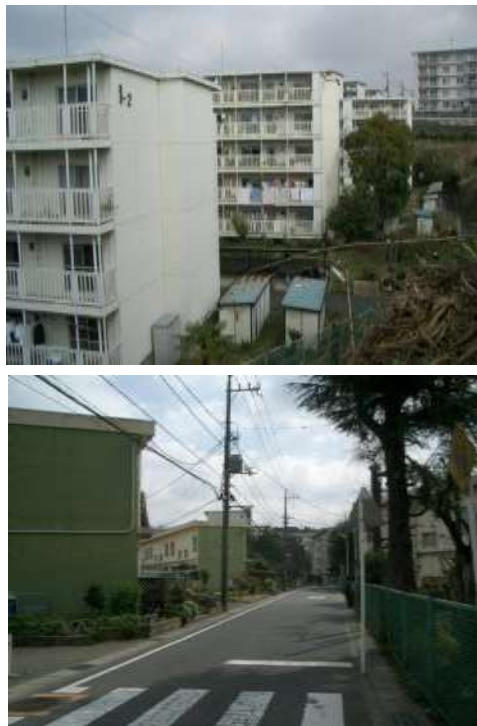
■ 団地別状況①

団 地 名	市営深沢住宅			総 戸 数	142 戸
所 在 地	鎌倉市寺分 448 番地			用 途 地 域	第1種住居地域
敷 地 面 積	12,945.1 m ²	建ぺい率 (全体)	— %	容積率 (全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営深沢住宅										
団地内施設	集 会 施 設		あり				公益設備	ガ ス	L P G ・ 都 市 ガ ス			
	児 童 遊 園		あり					水 道	神奈川県水			
	専 用 物 置		あり					下 水 道	公共下水道			
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ	共聴アンテナ			
	駐 車 場		なし									
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種住居地域				立 地 条 件	施 設		距 離	
		建ぺい率		6 0 %					駅・バス停	モ/レール湘南深沢		0.3 Km
		容積率		2 0 0 %					市 役 所	深沢行政センター		0.5 Km
		その他の地域・地区							教 育 施 設	富士塚小学校		0.3 Km
		道路	幅 員	6m		10m				福 祉 施 設	介護老人保健施設かまくら	
	種 別		法 42 条 1 項 1 号	法 42 条 1 項 1 号			医 療 施 設		湘南記念病院		0.8 Km	
	敷地	形 状		4号棟及び5号棟は斜面ひな壇造成					生活利便施設	そうてつローゼン		0.8 Km
		高 低 差		約 13m					そ の 他			Km

■ 住棟別状況

住 戸 ・ 住 棟 の 状 況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	S54	1-1 号	25 戸	RC 壁式 5 階	シート防水	吹付けタイル	56.81 m ²	3DK	なし	一般
	S54	1-2 号	12 戸	RC 壁式 4 階	シート防水	吹付けタイル	56.81 m ²	3DK	なし	一般
	S54	2 号	25 戸	RC 壁式 5 階	シート防水	吹付けタイル	51.18 m ²	3K	なし	一般
	S35	3 号	24 戸	RC 壁式 2 階	モルタル・シート防水	リシン吹付け	43.12 m ²	2DK	なし	一般
	S36	4 号	20 戸	RC 壁式 2 階	モルタル・シート防水	リシン吹付け	43.12 m ²	2DK	なし	一般
	S37	5 号	14 戸	RC 壁式 2 階	モルタル・シート防水	リシン吹付け	43.12 m ²	2DK	なし	一般
改 善 等 履 歴	S38	6 号	22 戸	RC 壁式 2 階	モルタル・シート防水	リシン吹付け	43.12 m ²	2DK	なし	一般
	年 月		部 位	内 容 又 は 事 業 名				備 考		
	昭和 57 年	月	外壁	外壁等改修工事				3 号棟		
	平成 7 年	月	屋上	屋上防水改修工事				1-1 号棟、1-2 号棟、2 号棟		
	10 年	月	外壁	外壁等改修工事				2 号棟		
	11 年	月	外壁	外壁等改修工事				1-1 号棟		
	11 年	月	設備	公共下水接続工事（和便器→洋便器）				4 号棟、5 号棟		
	12 年	月	設備	電灯幹線改修工事				全棟		
	18 年	月	階段	手摺設置工事				1-1 号棟、1-2 号棟、2 号棟		
	19 年	月	設備	火災警報器設置工事				1-1 号棟、1-2 号棟、2 号棟		
	20 年	月	設備	給水設備改修工事（直結方式）				1-1 号棟、1-2 号棟、2 号棟		
	20 年	月	設備	火災警報器設置工事				3 号～6 号棟		
	年	月								
	年	月								
	年	月								

■ 団地別状況②

団 地 名	市営笛田住宅			総 戸 数	70 戸
所 在 地	鎌倉市笛田三丁目23番			用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
敷 地 面 積	4423.02 m ²	建ぺい率(全体)	— %	容積率(全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営笛田住宅														
団地内施設	集 会 施 設		あり				公益設備	ガ ス		L P G						
	児 童 遊 園		なし					水 道		神奈川県水						
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水道						
	駐 輪 場		なし					テ レ ビ		ケーブル						
	駐 車 場		なし													
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種中高層住居専用地域						立地条件	施 設		距 離			
		建ぺい率		6 0 %							駅・バス停		モノレール湘南深沢		0.8 Km	
		容積率		1 5 0 %							市 役 所		深沢行政センター		0.5 Km	
		その他の地域・地区		高度地区							教 育 施 設		深沢小学校		0.5 Km	
		道路	幅 員		6m		4m		6m		福 祉 施 設		障害児福祉センターあおぞら園		1.8 Km	
			種 別		法 42 条 1 項 1 号		法 42 条 1 項 5 号		法 43 条 ただし書き		医 療 施 設		湘南記念病院		0.6 Km	
	敷地	形 状		平坦地						生活利便施設		そうてつローゼン		0.4 Km		
		高 低 差								そ の 他				Km		

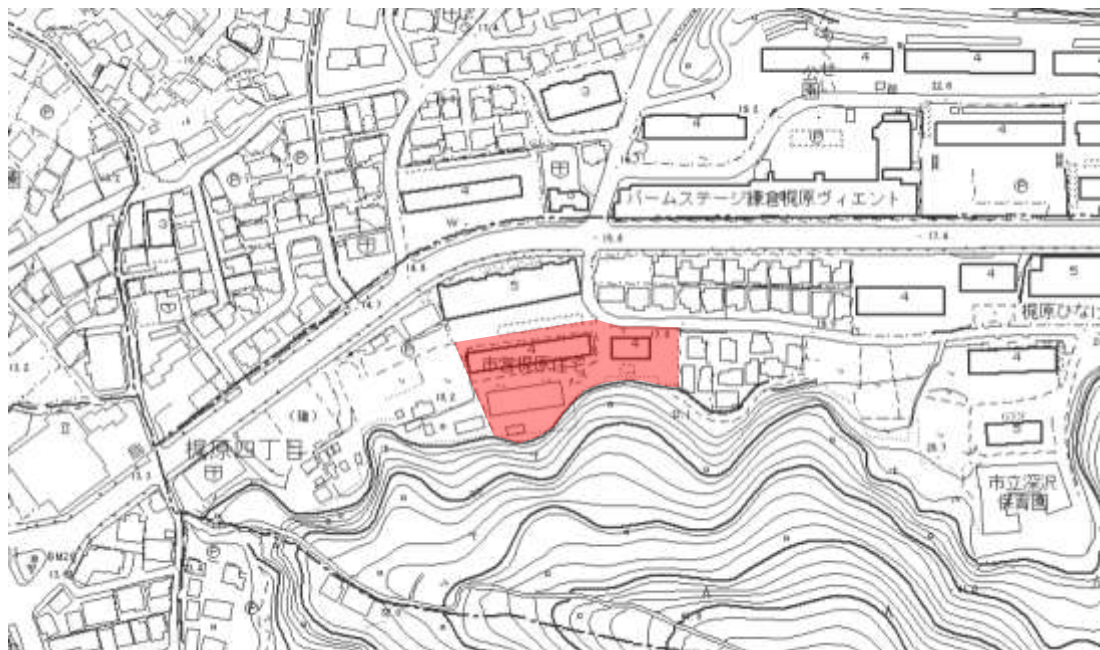
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	S39	1号	22戸	RC壁式2階	シート防水	リシン吹付け	42.74㎡	2DK	なし	一般世帯
	S39	2号	22戸	RC壁式2階	シート防水	リシン吹付け	42.74㎡	2DK	なし	一般世帯
	S40	3号	8戸	RC壁式2階	シート防水	リシン吹付け	42.74㎡	2DK	なし	一般世帯
	S40	4号	18戸	RC壁式2階	シート防水	リシン吹付け	42.74㎡	2DK	なし	一般世帯
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	平成14年	月	設備	公共下水接続工事（和便器→洋便器）				1号棟、2号棟		
	15年	月	設備	公共下水接続工事（和便器→洋便器）				3号棟、4号棟		
	20年	月	設備	火災警報器設置工事				1号～4号棟		
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								
	年	月								

■ 団地別状況③

団 地 名	市営梶原住宅			総 戸 数	56 戸
所 在 地	鎌倉市梶原四丁目2番2号～4号			用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
敷 地 面 積	2772.19 m ²	建ぺい率(全体)	— %	容積率(全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営梶原住宅															
団地内施設	集 会 施 設		あり（梶原東住宅共用）				公益設備	ガ ス		都市ガス							
	児 童 遊 園		あり					水 道		神奈川県水							
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水							
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル							
	駐 車 場		なし														
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種中高層住居専用地域						立地条件	施 設		距 離				
		建ぺい率		6 0 %							駅・バス停		西梶原バス停		0.1 Km		
		容積率		2 0 0 %							市 役 所		深沢行政センター		1.0 Km		
		その他の地域・地区		高度地区							教 育 施 設		深沢小学校		0.9 Km		
		道路	幅 員		4m						福 祉 施 設				Km		
			種 別		法42条1項1号						医 療 施 設		湘南記念病院		1・0 Km		
	敷地	形 状		2 段造成							生活利便施設		そうてつローゼン		0.9 Km		
		高 低 差		約 1.5m							そ の 他				Km		

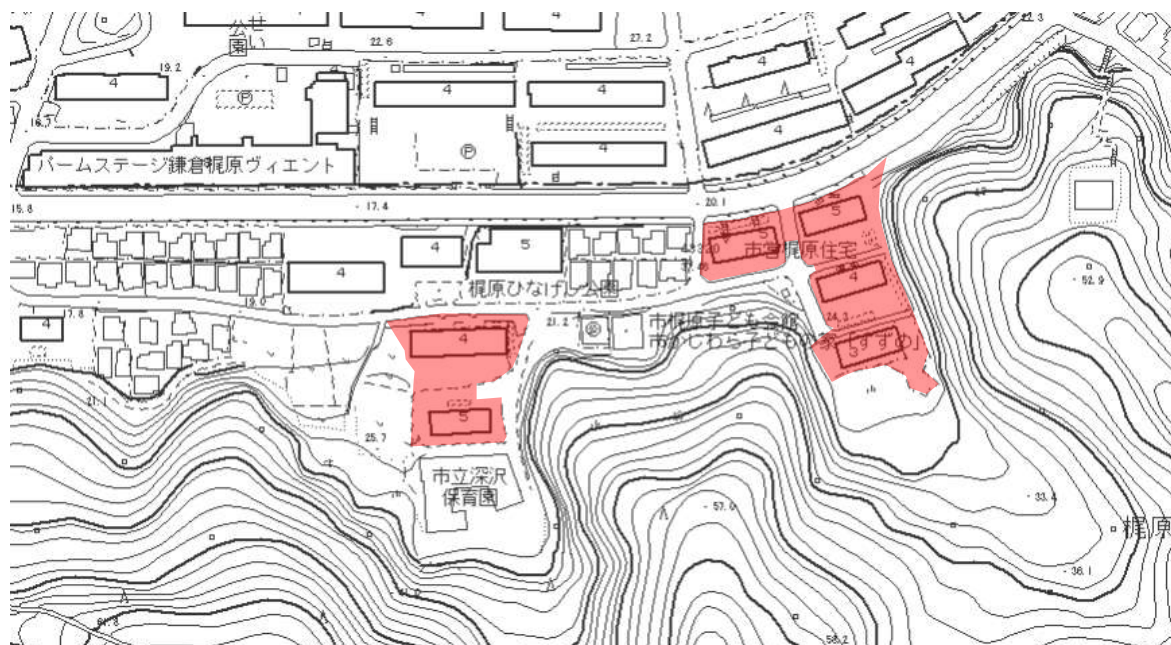
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	S42	1号	12戸	RC壁式4階	シート防水	リシン吹付け	36.66㎡	2K	なし	一般世帯
	S42	2号	12戸	RC壁式2階	シート防水	リシン吹付け	34.12㎡	2K	なし	一般世帯
	S43	3号	32戸	RC壁式4階	シート防水	リシン吹付け	37.08㎡	3DK	なし	一般世帯
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	平成	2年 月	外壁	外壁塗装工事				1号棟、2号棟		
		3年 月	外壁	外壁塗装工事				3号棟		
		18年 月	階段	手摺設置工事				1号棟、3号棟		
		20年 月	設備	火災警報器設置工事				1号～3号棟		
		21年 月	設備	トイレ改修工事				1号～3号棟		
		22年 月	施設	耐震診断業務				1号、3号棟		
		24年 月	外壁	外壁等改修工事				3号棟		
		25年 月	外壁	外壁等改修工事				3号棟		
		26年 月	外壁	外壁等改修工事				1号棟		
		年 月								
		年 月								
		年 月								

■ 団地別状況④

団 地 名	市営梶原東住宅			総 戸 数	116 戸
所 在 地	鎌倉市梶原四丁目2番8号、9号、5番1号～4号			用 途 地 域	第1種中高層
敷 地 面 積	5218.5 m ²	建ぺい率(全体)	— %	容積率(全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営梶原東住宅															
団地内施設	集 会 施 設		あり（梶原住宅共用）				公益設備	ガ ス		都市ガス							
	児 童 遊 園		あり					水 道		神奈川県水							
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水道							
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル							
	駐 車 場		なし														
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種中高層住居専用地域						立 地 条 件	施 設		距 離				
		建ぺい率		6 0 %							駅		日当バス停		0.1 Km		
		容積率		2 0 0 %							市 役 所		深沢行政センター		1.3 Km		
		その他の地域・地区		高度地区							教 育 施 設		深沢小学校		1.3 Km		
		道路	幅 員		15m		4m		4m		福 祉 施 設				Km		
			種 別		法 42 条 1 項 1 号		法 42 条 1 項 1 号		法 42 条 1 項 5 号		医 療 施 設		道跡クリニック		0.8 Km		
	敷地	形 状		ひな壇造成							生 活 利 便 施 設		そうてつローゼン		1.2 Km		
		高 低 差		最大 5.5m							そ の 他				Km		

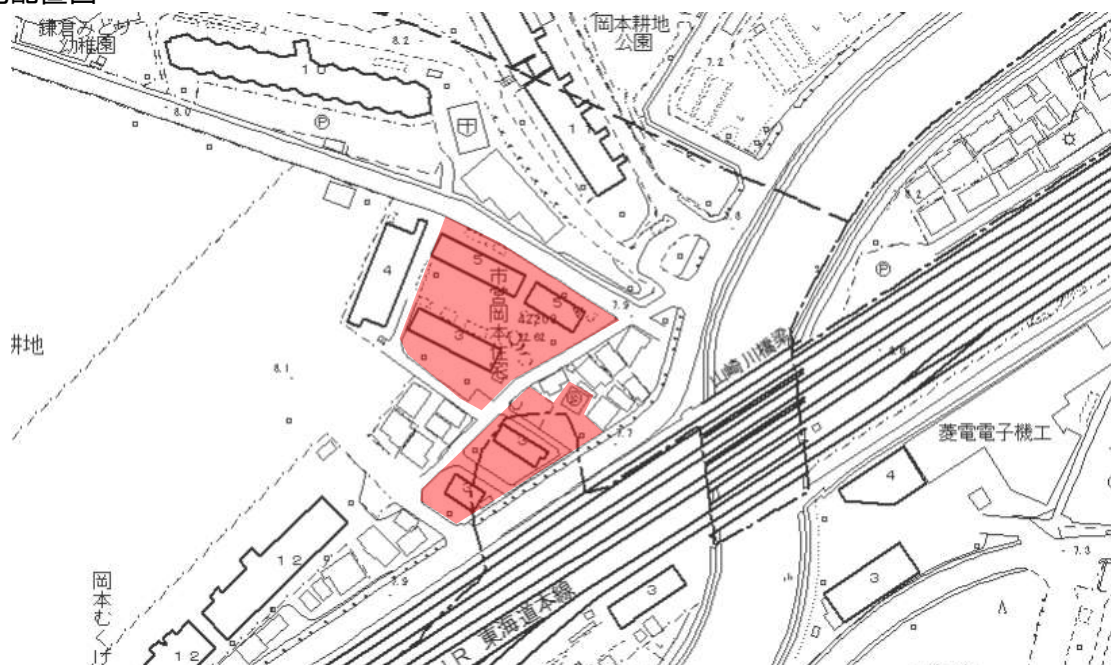
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	S44	第1	20戸	RC壁式5階	シート防水	吹付けタイル	33.60㎡	2K	なし	一般世帯
	S46	第2	24戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	41.01㎡	3DK	なし	一般世帯
	S50	第3	16戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	41.06㎡	3DK	なし	一般世帯
	S50	第4	16戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	43.31㎡	3DK	なし	一般世帯
	S52	第5	20戸	RC壁式5階	シート防水	吹付けタイル	41.06㎡	3DK	なし	一般世帯
	S52	第6	20戸	RC壁式5階	シート防水	吹付けタイル	43.31㎡	3DK	なし	一般世帯
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	平成	6年 月	外壁	外壁改修工事				3号棟、4号棟		
		6年 月	屋上	屋上防水工事				5号棟、6号棟		
		7年 月	外壁	外壁改修工事				5号棟		
		8年 月	外壁	外壁改修工事				6号棟		
		14年 月	設備	給水設備改修工事（直結方式）				1号棟、2号棟		
		15年 月	設備	給水設備改修工事（直結方式）				3号棟、4号棟		
		17年 月	設備	給水設備改修工事（直結方式）				5号棟、6号棟		
		18年 月	階段	階段手摺設置工事				1号～6号棟		
		19年 月	設備	火災警報設備設置工事				1号～6号棟		
		22年 月	外壁	外壁改修工事				2号棟		
		22年 月	施設	耐震診断業務				1号、2号棟		
		25年 月	外壁	外壁等改修工事				1号棟		
		26年 月	屋上	屋上防水改修工事				1号棟		
		27年 月	窓	北側窓手摺改修工事				3号棟、4号棟		
		28年 月	窓	北側窓手摺改修工事				5号棟、6号棟		

■ 団地別状況⑤

団 地 名	市営岡本住宅			総 戸 数	100 戸
所 在 地	鎌倉市岡本 1324 番地			用 途 地 域	工業地域
敷 地 面 積	4741.08 m ²	建ぺい率 (全体)	— %	容積率 (全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営岡本住宅											
団地内施設	集 会 施 設		あり				公益設備	ガ ス		都市ガス			
	児 童 遊 園		あり					水 道		神奈川県水			
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水道			
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル			
	駐 車 場		なし										
敷地条件	法規制	用途地域		工業地域				立地条件	施 設		距 離		
		建ぺい率		6 0 %					駅		南岡本バス停		0.1 Km
		容積率		2 0 0 %					市 役 所		玉縄行政センター		0.8 Km
		その他の地域・地区							教育施設		玉縄小学校		1.1 Km
		道路	幅 員		5m	4m	4m		福祉施設		特養老人ホーム愛心会		0.4 Km
			種 別		法42条1項1号	法42条1項2号	法42条1項5号		医療施設		鎌倉総合病院		0.3 Km
	敷地	形 状		平坦地					生活便利施設		コーナ鎌倉大船モール		0.8 Km
		高 低 差							そ の 他				Km

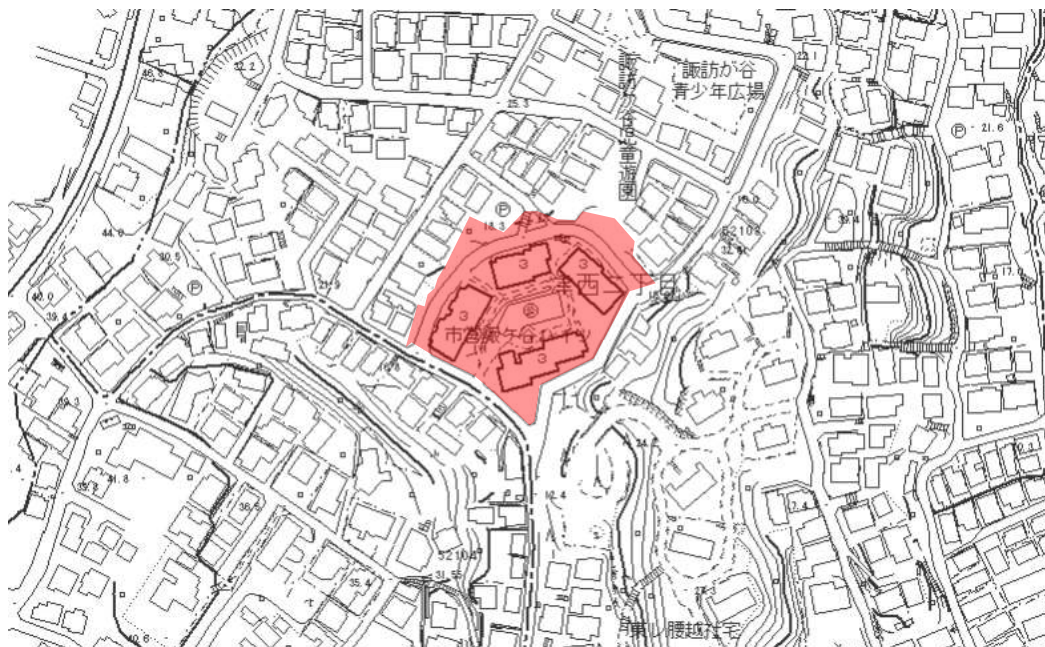
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	S45	第1	8戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	37.08㎡	3DK	なし	一般世帯
	S45	第2	12戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	37.08㎡	3DK	なし	一般世帯
	S48	第3	30戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	41.06㎡	3DK	なし	一般世帯
	S48	第4	30戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	41.06㎡	3DK	なし	一般世帯
	S48	第5	20戸	RC壁式4階	シート防水	吹付けタイル	37.68㎡	3DK	なし	一般世帯
改善等履歴	年 月		部 位		内容又は事業名			備考		
	平成	1年	月	屋上	屋上防水改修工事			4号棟		
		2年	月	屋上	屋上防水改修工事			1号棟、3号棟		
		6年	月	外壁	外壁等改修工事			1号～5号棟		
		11年	月	設備	給水設備改修工事			2号棟		
		12年	月	設備	給水設備改修工事			3号～5号棟		
		16年	月	屋上	屋上防水改修工事			1号棟、2号棟		
		16年	月	設備	給水設備改修工事（直結方式）			1号棟、2号棟		
		17年	月	屋上	屋上防水改修工事			3号～5号棟		
		18年	月	外壁	外壁塗装工事			2号棟		
		18年	月	設備	給水設備改修工事（直結方式）			3号～5号棟		
		18年	月	階段	手摺設置工事			1号～5号棟		
		19年	月	外壁	外壁塗装工事			1号棟		
		19年	月	設備	火災警報器設置工事			1号～5号棟		
		23年	月	バルコニー	バルコニー手摺改修工事			3号～5号棟		

■ 団地別状況⑥

団 地 名	市営諏訪ヶ谷ハイツ			総 戸 数	51 戸
所 在 地	鎌倉市津西二丁目19番			用 途 地 域	第1種低層
敷 地 面 積	5076.93 m ²	建ぺい率(全体)	24.4 %	容積率(全体)	64.17 %

団地配置図



現況写真



団 地 名		市営諏訪ヶ谷ハイツ											
団地内施設	集 会 施 設		あり				公益設備	ガ ス		都市ガス			
	児 童 遊 園		あり					水 道		神奈川県水			
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水道			
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル			
	駐 車 場		あり										
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種低層住居専用地域				立地条件	施 設		距 離		
		建ぺい率		4 0 %					駅		湘南モノレール片瀬山駅		1.0 Km
		容積率		8 0 %					市 役 所		腰越行政センター		0.9 Km
		その他の地域・地区		第 2 種風致地区					教 育 施 設		腰越中学校		0.5 Km
		道路	幅 員		6.5m	4m	4m		福 祉 施 設				Km
			種 別		法 42 条 1 項 1 号	法 42 条 1 項 5 号	法 43 条 だ し 書 き		医 療 施 設		聖テレジア病院		1.2 Km
	敷地	形 状		ひな壇造成					生活利便施設		やまかフレッシュマート		1.2 Km
		高 低 差		2.0m					そ の 他				Km

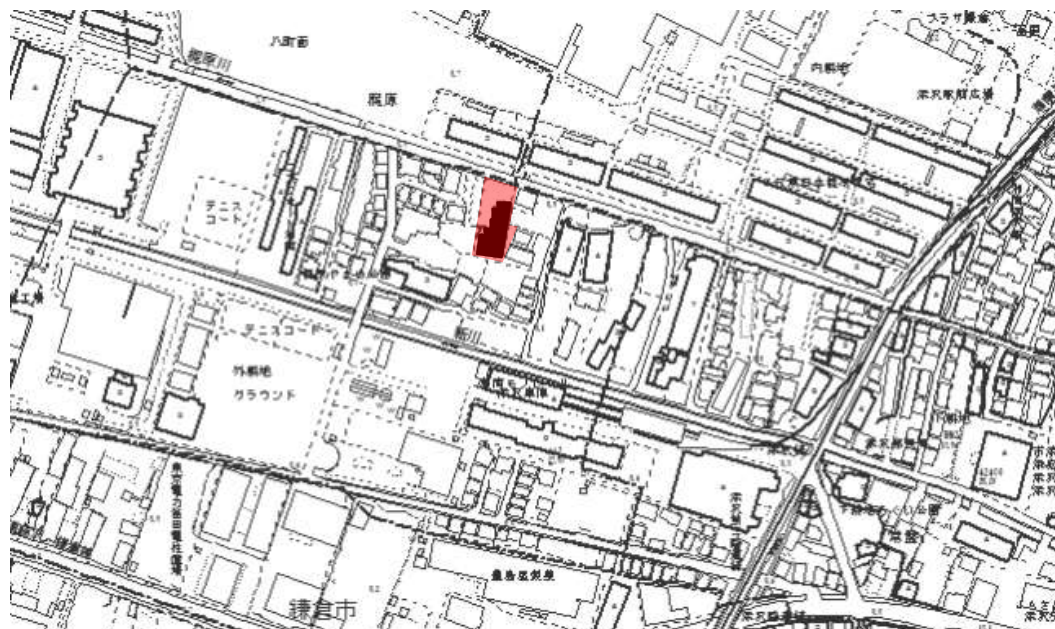
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	H8	A	18戸	RC壁式3階	アスファルトシングル葺	吹付けタイル	39.01㎡	1DK	あり	高齢者・障害者単身
	H8	B	12戸	RC壁式3階	アスファルトシングル葺	吹付けタイル	53.12㎡	2DK	なし	高齢者2人
	H8	C	9戸	RC壁式3階	アスファルトシングル葺	吹付けタイル	60.28㎡	3DK	なし	高齢者・障害者、一般
	H8	D	12戸	RC壁式3階	アスファルトシングル葺	吹付けタイル	62.84㎡	3DK	なし	高齢者、一般
改善等履歴	年 月		部 位		内容又は事業名			備考		
	平成 24 年 月		設備		給湯器取替修繕工事			B棟、C棟、集会所		
	25 年 月		設備		給湯器取替改修工事			A棟、D棟		
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									

■ 団地別状況⑦

団 地 名	ベネッセレ湘南深沢			総 戸 数	22 戸
所 在 地	鎌倉市梶原74番地			用 途 地 域	工業地域
敷 地 面 積	1108.41 m ²	建ぺい率(全体)	29.54 %	容積率(全体)	110.04 %

団地配置図



現況写真



団 地 名		ベネッセレ湘南深沢												
団地内施設	集 会 施 設		なし					公益設備	ガ ス		都市ガス			
	児 童 遊 園		なし						水 道		神奈川県水			
	専 用 物 置		なし						下 水 道		公共下水道			
	駐 輪 場		あり						テ レ ビ		ケーブル			
	駐 車 場		なし											
敷地条件	法 規 制	用途地域		工業地域					立 地 条 件	施 設		距 離		
		建ぺい率		6 0 %						駅		モノール湘南深沢		0.3 Km
		容積率		2 0 0 %						市 役 所		深沢行政センター		0.3 Km
		その他の地域・地区								教 育 施 設		深沢小学校		0.4 Km
	道 路	幅 員	6.2m					福 祉 施 設		介護老人保健施設がまくら		0.9 Km		
		種 別	法42条1項1号					医 療 施 設		湘南記念病院		0.5 Km		
	敷 地	形 状		平坦地						生 活 利 便 施 設		そうてつローゼン		0.7 Km
		高 低 差								そ の 他				Km

■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	H9	—	22 戸	RC ラーメン5階	アスファルトシングル噴	タイル張り	39.69 m ²	1DK (9 戸)	あり	高齢者単身
							52.29 m ²	2DK (13 戸)		高齢者・障害者2人
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									

	年 月		
--	-----	--	--

■ 団地別状況⑧

団 地 名	笛田ロイヤルハイツ			総 戸 数	17 戸
所 在 地	笛田三丁目40番3号			用 途 地 域	第1種低層
敷地面積	1163.21 m ²	建ぺい率(全体)	39.56 %	容積率(全体)	65.54 %

団地配置図



現況写真



団 地 名		笛田ロイヤルハイツ												
団地内施設	集 会 施 設		なし				公益設備	ガ ス		都市ガス				
	児 童 遊 園		なし					水 道		神奈川県水				
	専 用 物 置		なし					下 水 道		公共下水道				
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル				
	駐 車 場		あり											
敷地条件	法規制	用途地域		第 1 種低層住居専用地域				立地条件	施 設		距 離			
		建ぺい率		4 0 %					駅		深沢バス停		1.5 Km	
		容積率		8 0 %					市 役 所		深沢行政センター		1.6 Km	
		その他の地域・地区		第 2 種風致地区					教 育 施 設		深沢小学校		1.7 Km	
		道路	幅 員		5.7m				福 祉 施 設		障害児福祉センターあおぞら園		0.1 Km	
	種 別		法42条1項2号				医 療 施 設		湘南記念病院		1.5 Km			
	敷地	形 状		平坦地					生活利便施設		そうてつローゼン		1.6 Km	
		高 低 差							そ の 他				Km	

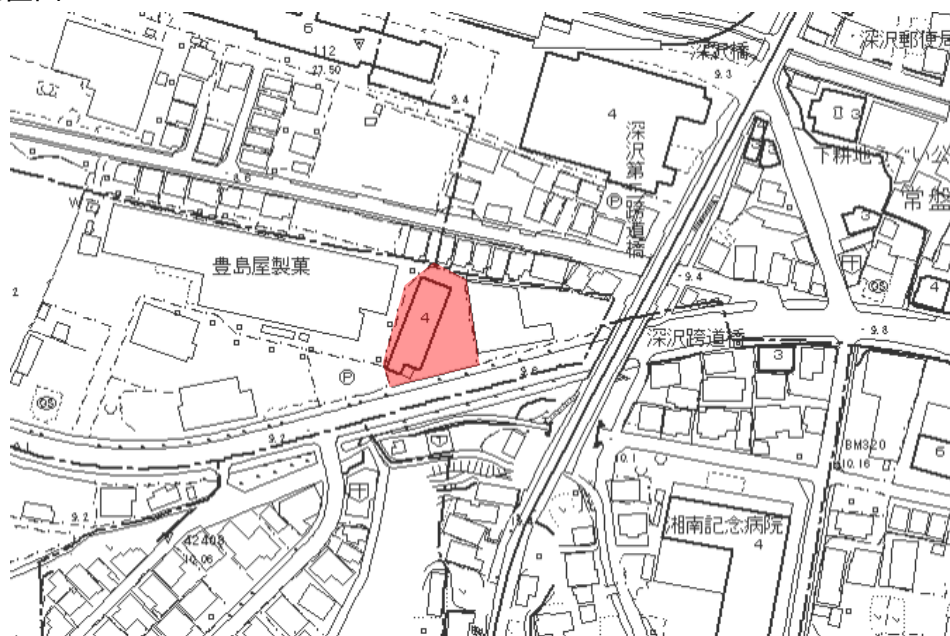
■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	H10	—	17戸	RC壁式2階	コロニアル葺	磁器質タイル張り	37.5㎡	2DK(9戸)	なし	高齢者単身
							50.30㎡	2DK(8戸)		高齢者・障害者2人
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									

■ 団地別状況⑨

団 地 名	深沢セントラルハイツ			総 戸 数	24 戸
所 在 地	笛田一丁目1番11号			用 途 地 域	工業地域
敷 地 面 積	1067.11 m ²	建ぺい率 (全体)	37.11 %	容積率 (全体)	125.42 %

団地配置図



現況写真



団 地 名		深沢セントラルハイツ											
団地内施設	集 会 施 設		なし						公益設備	ガ ス		都市ガス	
	児 童 遊 園		なし							水 道		神奈川県水	
	専 用 物 置		なし							下 水 道		公共下水道	
	駐 輪 場		あり							テ レ ビ		共聴アンテナ	
	駐 車 場		なし										
敷地条件	法 規 制	用途地域		工業地域						立 地 条 件	施		

■ 住棟別状況

住 戸 ・ 住 棟 の 状 況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	H11		24 戸	RC ラン 4 階	アスファルト不燃 シングル葺	磁器質 50 三丁掛タイル	38.41 m ²	1DK (16 戸)	あり	高齢者単身
							48.29 m ²	2DK (7 戸)		高齢者 2 人
							49.40 m ²	2DK (1 戸)		障害者 2 人
改 善 等 履 歴	年 月		部位	内容又は事業名				備考		
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									

■ 団地別状況⑩

団 地 名	レーベンスガルテン山崎			総 戸 数	32 戸
所 在 地	鎌倉市山崎1390番地			用 途 地 域	準工業地域
敷 地 面 積	1561.28 m ²	建ぺい率 (全体)	— %	容積率 (全体)	— %

団地配置図



現況写真



団 地 名		レーベンスガルテン山崎													
団地内施設	集 会 施 設		あり				公益設備	ガ ス		都市ガス					
	児 童 遊 園		あり					水 道		神奈川県水					
	専 用 物 置		あり					下 水 道		公共下水道					
	駐 輪 場		あり					テ レ ビ		ケーブル					
	駐 車 場		なし												
敷地条件	法 規 制	用途地域		準工業地域				立 地 条 件	施 設		距 離				
		建ぺい率		6 0 %					駅		モノレール富士見町		0.5 Km		
		容積率		2 0 0 %					市 役 所		大船行政センター		1.2 Km		
		その他の地域・地区		※一団地認定					教 育 施 設		山崎小学校		0.7 Km		
		道路	幅 員		8m						福 祉 施 設		介護老人保健施設かまくら		1.1 Km
	種 別		法42条1項1号						医 療 施 設		鎌倉総合病院		0.1 Km		
	敷地	形 状		平坦地					生活利便施設		ルミネ大船店		1.6 Km		
		高 低 差							そ の 他				Km		

■ 住棟別状況

住戸・住棟の状況	建設年度	住棟名	戸数	構造	屋根	外壁	専用面積	間取り	E V	住戸区分
	H14		32戸	RCラメン7階	不燃ｼﾝｸﾞﾙ葺	ｺﾝｸﾘｰﾄ素地の上面複層仕上塗材E	42.48㎡	1DK (6戸)	あり	高齢者単身
							42.98㎡	1DK (7戸)		
							52.37㎡	2DK (12戸)		高齢者2人
							52.76㎡	2DK (6戸)		
							54.16㎡	2DK (1戸)		障害者2人
改善等履歴	年月		部位	内容又は事業名				備考		
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									
	年 月									

4 長寿命化に関する基本方針

本市の市営住宅のストックマネジメントは、以下の基本方針に基づいて推進するものとします。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ア 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- イ 建築基準法第 12 条に基づく定期点検を中心に状況の把握に努めるとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ウ 市営住宅の住棟単位の修繕・工事履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

(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

- ア 予防的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- イ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ウ 周期的な修繕のほか定期的な点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図る。

(3) 居住性の向上に関する方針

- ア 住戸内及び住宅団地内のバリアフリー化を図る。
- イ 市営住宅立地による居住環境への影響を考慮した改善を図る。
- ウ 多様化するニーズに対応できる改善を図る。

5 計画の対象と事業手法の選定

(1) 事業の対象

本市が管理するすべての市営住宅を対象とする。ただし、民有の借上住宅については、所有者との計画に基づく管理・修繕区分の範囲内のみ対象にするものとし、本市の管理外となることについては、所有者に対して維持保全計画書の作成を促すものとします。

(2) 将来ストック量の推計

ア 公営住宅施策対象世帯

将来的な社会情勢の変化に伴い、人口動向や世帯数などの市民構成の変動が想定されることから、現状の人口、世帯数、世帯収入を基準に、令和22年(2040年)での人口、世帯数、世帯収入を推計したうえで、特に必要性の高い公営住宅の需要を推計し、公営住宅施策対象

世帯の世帯数、さらには特に必要性の高い公営住宅の需要の高い自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。)の世帯数や世帯人数を推計します。

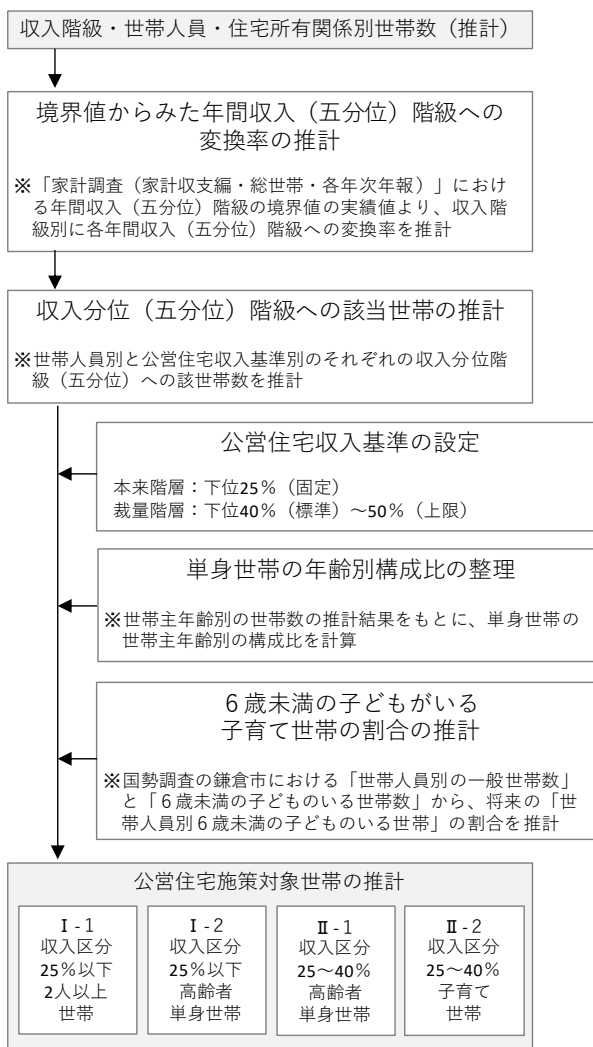
公営住宅施策対象世帯の世帯数は、既存または新規、改良あるいは民間の借り上げによる公営住宅および、高齢者等福祉関連支援施設等も含む合計をその目標値とし、安定した最低限の居住環境の確保のための住宅供給の必要量と位置付けられており、ここでは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成28年(2016年)8月改訂・国土交通省)に基づき推計します。

イ 推計手順

今回の推計は令和22年(2040年)までの人口及び世帯動態の推移の推計をベースとし、平成27年(2015年)から令和22年(2040年)まで5か年ごとにシミュレーションし、令和22年(2040年)時点での需要を推計します。

なお、令和22年(2040年)における本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成25年(2013年)3月)を用います。

図表5-1 公営住宅施策対象世帯推計手順



ウ 推計結果

公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯は、令和 22 年（2040 年）時点において 3,214 世帯ですが、その半数以上が 1 人世帯と推測されます。また、本推計では平成 27 年（2015 年）から令和 22 年（2040 年）までの 5 年ごとに同様の推計を行っていますが、下表に示すように、著しい困窮年収未満世帯は平成 27 年（2015 年）の 3,907 世帯から一貫した減少傾向にあるものの、その中でも単身世帯の割合が上昇することが予測される結果となっています。

図表 5－2 「著しい困窮年収未満世帯」の世帯数の推移

年度・区分		世帯数	世帯人数				
			1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上
2015 年	世帯数	3907	1627	1218	661	293	108
	構成比 (%)	100.0	41.6	31.2	16.9	7.5	2.8
2020 年	世帯数	3787	1722	1138	579	256	93
	構成比 (%)	100.0	45.5	30.0	15.3	6.8	2.5
2025 年	世帯数	3584	1776	1025	480	224	79
	構成比 (%)	100.0	49.5	28.6	13.4	6.3	2.2
2030 年	世帯数	3555	1876	976	384	228	70
	構成比 (%)	100.0	52.8	27.5	10.8	6.4	2.5
2035 年	世帯数	3427	1955	926	312	175	59
	構成比 (%)	100.0	57.0	27.0	9.1	5.1	1.7
2040 年	世帯数	3214	1850	892	283	131	58
	構成比 (%)	100.0	57.6	27.7	8.8	4.1	1.8

エ 市営住宅供給戸数

公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯への住宅供給については、神奈川県住生活基本計画（平成 29 年（2017 年）3 月策定）において、公営住宅による供給のほか、住宅供給公社や都市再生機構が管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅などの公的賃貸住宅の供給、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の向上等により実施することとしています。

本市においても第 3 次鎌倉市住宅マスタープランに基づき、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の向上を図るとともに、市営住宅の供給を行うこととしており、現在供給している 630 戸の市営住宅の確保を継続していきます。

(3) 事業手法の選定

ア 事業手法の視点

事業手法の検討にあたっては、以下の4つの視点から行うものとします。

- ・ 必要性 住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応の要否
- ・ 経済性 投資効果
- ・ 効率性 高度利用の可能性、まちづくりとの連携、住棟・団地相互の連携による一体的整備の可能性、他の公共賃貸住宅や社会福祉施設等の導入の可能性
- ・ 容易性 周辺道路の整備状況や仮設住居の確保の可能性

また、事業手法の選定は、地域需要への対応や、敷地形状等からみた高度利用の可能性等の団地単位での社会特性による検討と、経過年数や安全性等の住棟単位での物理特性による検討の2段階に分けて行います。

イ 事業手法の選定手順

【1次判定】(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定します。

- ・ 住棟の経過年数
- ・ 住棟の位置する団地に対する需要
- ・ 法規制及び位置条件等による高度利用の必要性和可能性
- ・ 住棟の改善履歴の状況

【2次判定】(住棟単位の物理特性による判定)

1次判定の結果、継続判定とした住棟(維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかったもの)を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討します。

- ・ 躯体の安全性
- ・ 避難の安全性
- ・ 居住性

1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定します。

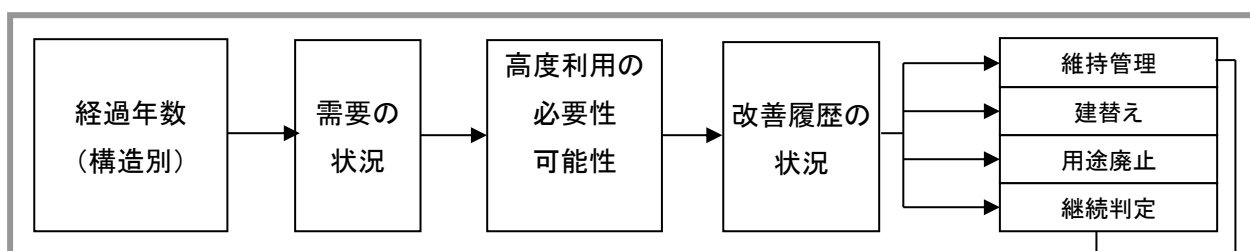
- ・ 耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・ 予防保全的な改善の必要性
- ・ 他の修繕、改善工事と合わせた効率性

【3次判定】(団地単位の総合的検討)

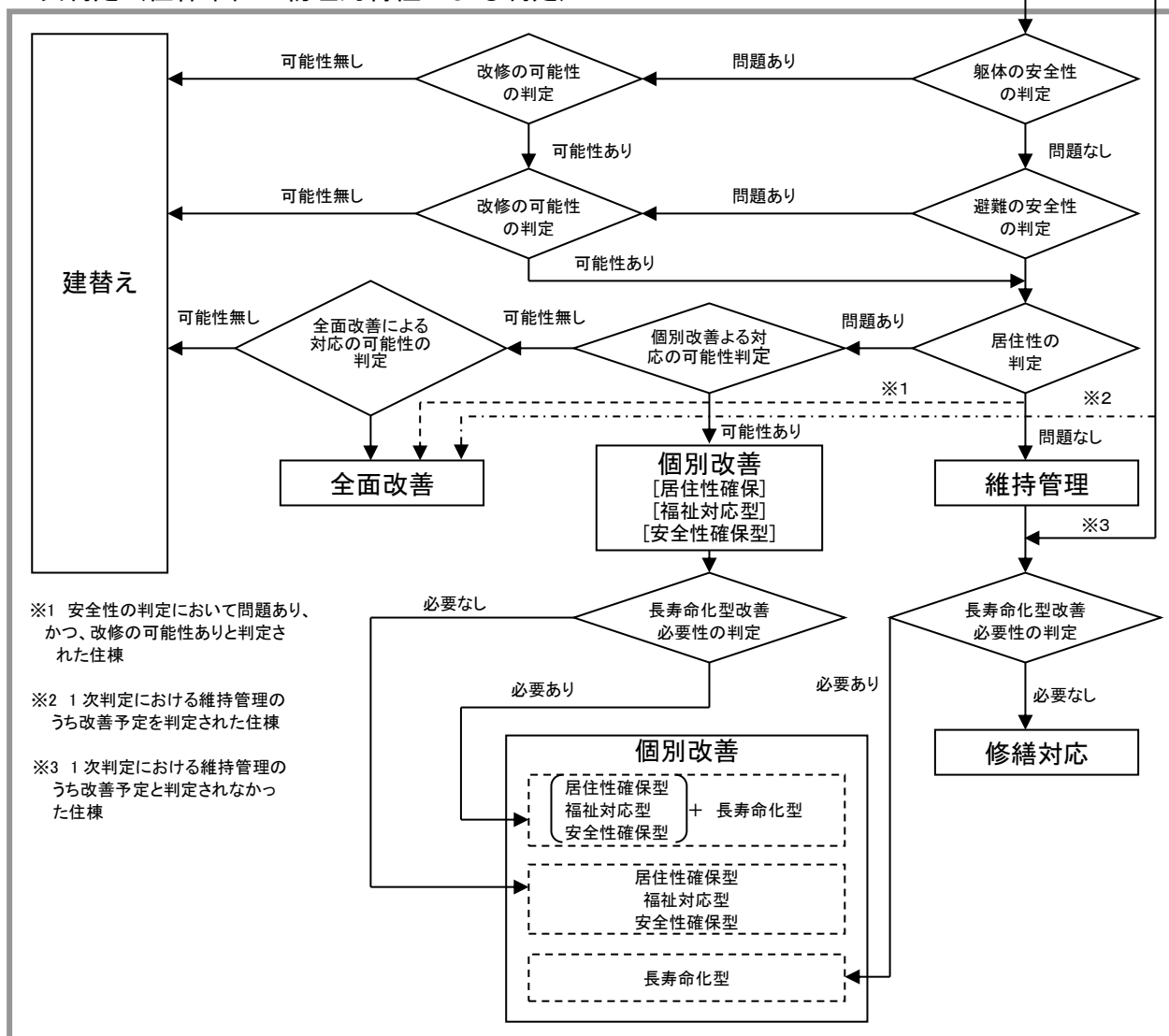
1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込みます。

- ・ 団地単位又は地域単位での効率的な整備
- ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・ 他の事業主との連携による一体的整備

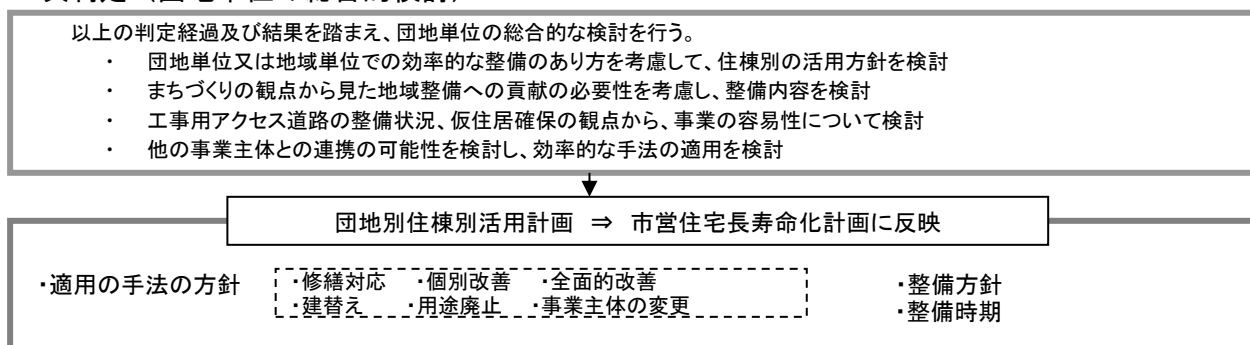
1 次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2 次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3 次判定（団地単位の総合的検討）



ウ 事業手法の選定

老朽化が進む深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の5団地484戸については、建替えを行うこととします。一方、築年数が浅く、比較的良好な状態である諏訪ヶ谷ハイツ、ベネッセレ湘南深沢、笛田ロイヤルハイツ、深沢セントラルハイツ、レーベンスガルテン山崎の5団地146戸については、維持管理を継続するものとします。

図表5－3 事業手法選定

対象		戸数
公営住宅管理戸数		630 戸
	・維持管理予定戸数	146 戸
	・うち修繕対応戸数	0 戸
	・うち改善予定戸数	0 戸
	・建替予定戸数	484 戸
	・うち建替着手戸数	484 戸
・用途廃止予定戸数		0 戸

注1) 建替予定戸数は、計画期間後に建替事業に着手する戸数も含む。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

6 点検の実施方針

(1) 取組方針

- ・定期的に点検を実施し、建築物の保全に努める。
- ・不具合が発生しそうな部位を修理し、良好な状態を維持する予防保全を推進する。
- ・通常見回りにおいて、発覚した不具合については早期に改善する。
- ・建築物の保全は、以下の目標に基づいて実施する。

目標1 安全性の確保

目標2 良好な執務等環境の維持

目標3 景観や街なみの維持

目標4 ライフサイクルコストの低減

目標5 環境負荷の低減

(2) 実施方針

- ・建築基準法等に定められている法定点検を実施する。
- ・「公共建築物の自主点検マニュアル」に基づき、自主点検を実施する。

7 計画修繕の実施方針

(1) 取組方針

- ・標準修繕周期を踏まえて定期点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

(2) 実施方針

- ・定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕を実施する。
- ・日常生活に支障を来す不具合に対する緊急修繕の際、耐久性を考慮した修繕を実施する。
- ・空き家修繕の際、団地ごとの実情に応じ、結露対策等を実施し耐久性の向上を図る。

8 改善事業の実施方針

(1) 安全性確保型

ア 取組方針

- ・耐震診断により耐震性を確保する必要がある住棟について、早期の建替え等効果的な方法により安全性を確保する。
- ・非常時に円滑な避難ができるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

イ 実施方針

- ・耐震改修が必要な住棟においては、耐震改修に合わせて機能向上を伴う改修を行なう場合と建替えによる更新を行う場合とを検討し、費用対効果の高い方法による改善を進める。
- ・既存不適格の避難設備等を現行法に適合するよう改善を図る。
- ・定期点検を実施する。
- ・防犯に配慮した建物部品を設置する。

(2) 長寿命化型

ア 取組方針

- ・計画修繕の周期に合わせ、長期的活用を図る住棟において、耐久性の向上や、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う。

イ 実施方針

- ・外壁、屋根、屋上防水、給排水配管等の耐久性向上を図る。

(3) 福祉対応型

ア 取組方針

- ・高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

イ 実施方針

- ・1階の住戸を中心に、住戸内部・共用部の段差解消及び手摺設置等、高齢者等に対応した住宅への改修を進める。

(4) 居住性向上型

ア 取組方針

- ・住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。

イ 実施方針

- ・空き家修繕の際、社会情勢の変化等に応じ、間取りの改修や設備の向上を図る。

9 建替事業の実施方針

(1) 取組方針

- ・鎌倉市公共施設再編計画に基づき、老朽化している6団地については、集約化して建替えを実施する。
- ・第3次鎌倉市住宅マスタープランの基本理念である「多世代が豊かに暮らし、ともに育む緑と歴史文化の都市 鎌倉」を本計画においても基本理念とし、次のとおり目標を設定する。

目標1 ライフステージに応じた住生活の実現

目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

目標3 安全で質の高い住宅ストック形成

目標4 空き家の適切な管理と利活用の促進 災害に強い安全な住環境の確保

目標5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現

目標6 災害等に備えた住まいづくりの推進

目標7 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上

目標8 エリアマネジメントの促進

(2) 実施方針

- ・老朽化が進む簡易耐火構造2階建住宅（深沢住宅第3～第6、笛田住宅、梶原住宅第2）の建替えを先行して進める。
- ・PFI事業等民間活力を活用した手法により建替え事業を進める。
- ・現在供給している住戸数の確保を目標とする。ただし、社会情勢の変化等を考慮し、必要に応じて見直すものとする。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

- | | |
|---------------------------------|------|
| (1) 計画修繕・改善事業に係る実施予定一覧 | 様式 1 |
| (2) 建替事業の実施予定一覧 | 様式 2 |
| (3) 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等） | 様式 3 |

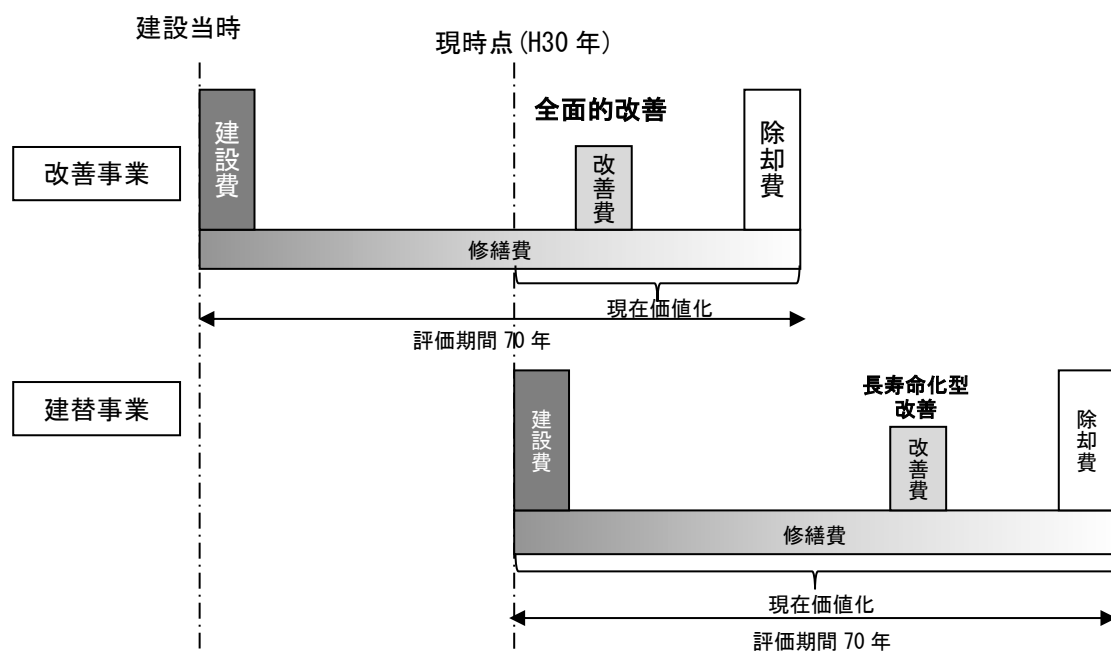
11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 建替事業と改善事業の比較の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年（2016 年）8 月）」では、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）をそれぞれ算定・比較し、そのコストを縮減できる事業手法を仮設定することとしています。

ここでは、「公営住宅等長寿命化計画指針 Q&A」（国土交通省・平成 30 年（2018 年）1 月）の「LCC 算定プログラム（基本版：平成 29 年度版）」を用いて、建替事業の長寿命化事業（建替・改善）を判断するための LCC 算定を行います。

図表 11-1 建替事業と改善事業の LCC の比較方法



- ・改善事業、建替事業ともに住宅の建設から除却までの期間における戸当たり・年当たりの LCC を算出する。
- ・改善事業は、建設から除却までの 70 年間に全面的改善を実施するものとしませんが、集約対象住宅の既存住棟は、すでに築 50 年を経過しており、早急な改善が必要な住宅棟もあるため、本検討においては、平成 30 年（2018 年）に全面的改善を行うものと想定する。
- ・建替事業は、平成 30 年（2018 年）に既存住宅と同数の住戸を持つ住宅棟を建設し、除却まで 70 年間の期間に必要な長寿命化改善を実施する。

(2) 条件設定

ア 試算対象とする住棟

LCC 試算の対象は、建替事業対象住宅のうち、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の4団地の中から、鉄筋コンクリート造でまとまった住戸規模を有する住棟各1棟を選定し試算します。なお、植木住宅・笛田住宅は簡易耐火構造であり、早急な建替が必要であることから、試算の対象としないこととします。

図表 11-2 試算対象の住宅棟

住宅	棟	建設年度	戸数
深沢住宅	第1-1	昭和54年	25戸
梶原住宅	第1	昭和42年	12戸
梶原東住宅	第2	昭和46年	24戸
岡本住宅	第3	昭和48年	24戸

イ 改善事業における改善項目・費用の設定

改善事業の全面的改善では躯体や土木以外の工事を想定します。

また、賃貸マンション等の建設では仕上げや電気・空調設備等の工事費が全体の7割を占めていることから、全面的改善においては建設費の70%を見込むものとします。

建替事業の長寿命化型改善では、屋上防水、外壁塗装等、給水管の改善を実施するものとします。戸当りの費用は、最近実施した工事の契約額を戸数で割り戻し、諸経費率を30%と想定して直接工事費を算出します。

図表 11-3 改善項目別の費用

事業	改善項目		戸あたり費用 (円/戸)	算定方法
改善事業	全面的改善		10,437,000	建設費(推定再建築費)×0.7
建替事業	長寿命化型改善	屋上防水	138,323	平成26年 市営梶原東住宅 屋上防水改修工事における直接工事費
		外壁塗装等	546,692	平成5年 市営岡本住宅 外壁等改修工事における直接工事費
		給水管	349,131	平成20年 市営深沢住宅 給水設備改修工事における直接工事費

(3) ライフサイクルコストの比較

対象の各住宅棟における改善事業、建替事業のLCCを70年の評価期間で試算した結果、どの住宅においても、建替事業の方がLCCを縮減できることが確認できます。

図表 11-4 各住宅棟におけるLCCの比較(円/戸・年)

住宅	棟	改善事業のLCC (円/戸・年)	建替事業のLCC (円/戸・年)	LCCの差(改善業-建替) (円/戸・年)
深沢住宅	第1-1	340,962	261.841	79,121
梶原住宅	第1	269,484		7,643
梶原東住宅	第2	265,793		3,952
岡本住宅	第3	285,034		23,193