

豊川市営住宅等長寿命化計画
改訂版（素案）

令和5年10月

豊川市



目 次

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け	1
1-1 計画改訂の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画期間	2
1-4 計画の対象	2
1-5 上位関連計画等	2
1-6 位置付け	9
2. 本市の現状	10
2-1 人口及び世帯数等の動向	10
2-2 賃貸用共同住宅の状況	13
2-3 県営住宅等の概況	14
3. 市営住宅の現状	15
3-1 管理概況	15
3-2 住宅ストックの状況	24
3-3 入居者の状況	37
4. 課題の整理	42
4-1 市営住宅整備に関する課題	42
4-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する課題	43
4-3 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	44
5. 基本方針	46
5-1 市営住宅整備に関する方針	46
5-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する方針	46
5-3 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	47
6. 公営住宅等の需要推計に基づく市営住宅のストック量	49
6-1 公的な支援が必要な世帯数の推計	49
6-2 将来的な市営住宅の管理戸数	52

7. 事業手法の選定	54
7-1 事業手法の整理.....	54
7-2 事業手法の選定フロー.....	55
7-3 1次判定.....	56
7-4 2次判定	62
7-5 3次判定	71
8. 点検の実施方針	76
9. 計画修繕の実施方針.....	78
10. 改善事業の実施方針.....	79
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	80
11-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法.....	80
11-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	82
12. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	83

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

1-1 計画の背景

経緯

本市では、平成 22 年(2010 年)3 月に、公営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を定めた「豊川市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきました。

その後、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下「改定指針」という。)が見直されたことを受け、平成 31 年(2019 年)3 月、本市においても改定指針の内容に対応した「豊川市営住宅等長寿命化計画」(以下「現行計画」という。)を新たに策定しています。

現行計画の中間見直し(改訂)

本市の近況においては、将来的な人口減少・少子高齢化、厳しい財政状況、施設老朽化等に備え、市営住宅を含めた公共施設の適正管理、適正配置が進められています。

また、一方で近年の公営住宅の整備や管理における現況に目を移すと、既存の民間住宅を公営住宅として借上げを行ったり、指定管理者制度を活用した管理など、民間活力を取り入れた整備・管理も行われています。また、平成 29 年(2017 年)10 月からは「住宅セーフティネット制度」がスタートし、市内においても、民間による高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な人向けの賃貸住宅(住宅確保要配慮者向け賃貸住宅)が確認されるようになっていきます。

現行計画の策定から5年が経過し、前述した市営住宅の適正配置に関する進捗、住宅施策における民間連携の環境変化など、市営住宅を取り巻く現状を踏まえた内容に改める必要から、現行計画の中間見直し(改訂)を行うこととしました。

1-2 計画の目的

「豊川市営住宅等長寿命化計画」(以下「本計画」という)では、国が示す改訂指針を踏まえつつ、予防保全を重視した維持管理、修繕・改善を計画的かつ効率的に進めることで市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)などの更新コストの縮減につなげることを目的とします。

1-3 計画期間

本計画は、中間見直しであることから、計画期間の変更はありません。

計画期間: 令和元年度(2019年度)から令和10年度(2028年度)までの10年間

1-4 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅(22 住宅、49 棟、1,063 戸)とします。

〈市営住宅概況〉

施設	構造※	住宅数	棟数	戸数
市営住宅	簡易耐火平屋	2住宅	7棟	32戸
	準耐火2階建て	1住宅	9棟	18戸
	中層耐火構造	17住宅	31棟	918戸
	高層耐火構造	2住宅	2棟	95戸
計		22住宅	49棟	1,063戸

(令和5年6月1日現在)

※ 構造の表記とその内容

- 簡易耐火平屋 主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅(以下「簡平」という。)
- 準耐火2階建て 耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造(建築基準法2条9号の3イ)又はそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物(以下「準耐」という。)
- 中層耐火構造 主要構造部が耐火構造である中層(3階以上5階以下)建築物(以下「中耐」という。)
- 高層耐火構造 主要構造部が耐火構造である高層(6階以上)建築物(以下「高耐」という。)

(1) 国・県の上位関連計画

① 「住生活基本計画(全国計画)」

住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。現在の計画は、令和 3 年 3 月 19 日に閣議決定された計画で、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

住生活基本計画（全国計画）の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
目標 ※ 3 つの視点から 8 つの目標を設定	<p>① 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>② 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>③ 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

② 愛知県住生活基本計画 2030

愛知県では、近年の社会環境の変化等に対応できる計画として、令和4年3月に3つのめざすべき、住まいとまちの将来像と基本的な方針、8つの目標からなる「愛知県住生活基本計画 2030」を策定しています。

対応すべき社会環境の変化等	
◆	県民の生命や健康に関わるリスクが高まり（南海トラフ地震の発生確率の引き上げ、頻発・激甚化する自然災害、新型コロナウイルス感染症の拡大 等）
◆	新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした新たな生活様式の普及
◆	2050年を目標としたカーボンニュートラルの実現に向けた取組の加速
◆	リニア中央新幹線の全線開業により、人口7千万人規模の大交流圏が誕生することを見据え、国内外から居住地として選ばれる魅力的な地域をめざしていく必要性

愛知県住生活基本計画 2030 の概要	
計画期間	令和3年度～令和12年度
めざすべき、 住まいとまちの将来像	将来像 1 県民の誰もが、安全に命が守られ、安心して健やかに暮らしている 将来像 2 県民が、良質で健全な住まいで暮らし、住み継いでいる 将来像 3 環境と調和し、スマートで魅力ある豊かなまちが形成されている
基本的な方針、目標	<p><u>方針 1 安心・安全で『健やかな暮らし』をまもる</u></p> 目標 1 危機に備え、命と健康が守られた安心な暮らしの確保 目標 2 子どもを安心して育て、子どもが健やかに育つ暮らしの環境づくり 目標 3 高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保 目標 4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保
	<p><u>方針 2 良質で健全な『住まい』をすみつぐ</u></p> 目標 5 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上 目標 6 良好な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環
	<p><u>方針 3 魅力ある『豊かなまち』をはぐくむ</u></p> 目標 7 環境と調和した豊かなまちを育む地域産業の育成・支援 目標 8 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上

(2) 市の上位計画

① 第6次豊川市総合計画

平成28年3月に策定された第6次豊川市総合計画は、本市のまちづくりの長期的な指針となる計画であり、本市の最上位計画に位置づけられる計画です。計画期間中間年次となる令和2年度に、近年の経済活動や社会情勢の変化等を踏まえ、改訂を行っています。市営住宅に関する施策として「市営住宅の長寿命化の推進」、「市営住宅の整理及び集約化」が示されています。

第6次豊川市総合計画の概要													
計画期間	平成28年度～令和7年度												
まちの未来像	「光・緑・人 輝くとよかわ」												
総人口の目標	<p>合計特殊出生率 1.62 合計特殊出生率の目標 1.87 合計特殊出生率の目標 2.07</p> <p>総人口 182,436 182,671 183,107 182,734 180,496 177,956 175,537 173,184 170,550 167,584</p> <p>182,436 181,924 179,922 176,748 172,657 167,953 163,021 157,842 152,114 145,772</p> <p>平成27年 令和2年 7年 12年 17年 22年 27年 32年 37年 42年</p> <p>実績値 推計値と目標値</p> <p>○●実績値と推計値 □目標値</p>												
住宅と関連する主な政策と施策	<table border="1"> <thead> <tr> <th>政策・施策</th> <th>主な手段</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>政策1 安心・安全</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 施策3 防災対策の推進</td> <td>④民間建築物の耐震対策</td> </tr> <tr> <td>政策3 建設・整備</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 施策1 住環境の整備</td> <td>①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進</td> </tr> <tr> <td> 施策2 コンパクトシティの推進</td> <td>①拠点周辺への居住促進</td> </tr> </tbody> </table>	政策・施策	主な手段	政策1 安心・安全		施策3 防災対策の推進	④民間建築物の耐震対策	政策3 建設・整備		施策1 住環境の整備	①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進	施策2 コンパクトシティの推進	①拠点周辺への居住促進
政策・施策	主な手段												
政策1 安心・安全													
施策3 防災対策の推進	④民間建築物の耐震対策												
政策3 建設・整備													
施策1 住環境の整備	①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進												
施策2 コンパクトシティの推進	①拠点周辺への居住促進												

③ 豊川市住宅マスタープラン(豊川市住生活基本計画)【素案】

本市において住まい・まちづくりを総合的に進めるために策定された計画で、現在の同計画は令和5年3月に策定されています。

国・県の動向や社会環境の変化などを踏まえ、本市の将来の住生活のあり方や今後の住生活に関する施策の展開方向などを示しています。

豊川市住宅マスタープラン（豊川市住生活基本計画）の概要	
計画期間	令和6年度～令和15年度
基本理念	次代へつなぐ 安全・安心・快適に暮らせるまち ～ みんなで築く 住みたい住み続けたいまち とよかわ ～
基本目標・基本方針	<p>基本目標1 <u>誰もが安全・安心に暮らし続けることができる住まい・まちづくり</u></p> <p>基本方針 1-1 災害に強い住まい・住環境の形成 基本方針 1-2 防犯対策の推進 基本方針 1-3 環境にやさしい良質な住宅ストックの形成・適正管理 基本方針 1-4 良好な住宅地の形成</p> <p>基本目標2 <u>誰もが心豊かで住みよいと感じる住環境の形成</u></p> <p>基本方針 2-1 子育て世帯や高齢者等が暮らしやすい住環境の形成 基本方針 2-2 新たなライフスタイル等にも対応した住みやすい良好な住環境の形成 基本方針 2-3 住宅セーフティネットが確保されたまちづくり 基本方針 2-4 地域を支えるコミュニティの活性化</p> <p>基本目標3 <u>地域の魅力を活かした持続可能なまちづくり</u></p> <p>基本方針 3-1 自然・歴史・文化的資源やポテンシャルを活かした魅力あるまちづくり 基本方針 3-2 コンパクトで環境にやさしいまちづくり 基本方針 3-3 地元住宅産業の育成</p>
市営住宅等と関連する主な施策	<p>基本目標2 基本方針 2-3 住宅セーフティネットが確保されたまちづくり</p> <p>施策 2-3-1 市営住宅等によるセーフティネットの確保 施策 2-3-2 民間事業者と連携したセーフティネット機能の拡充 施策 2-3-3 住宅困窮者の入居先確保のための支援</p>

④ 豊川市公共施設等総合管理計画

本市において公共施設等の更新・統廃合・長寿命化を総合的かつ計画的に行うことの必要性から策定された計画で、現在の同計画は令和 4 年 3 月に改訂されています。市営住宅整備の基本方針(P46)は同計画と整合・連携を図っています。

豊川市公共施設等総合管理計画の概要									
計画期間	平成 28 年度から令和 47 年度の今後 50 年間 10 年間で取り組む施設の管理方針を定める								
公共施設等の管理に関する基本的考え方	<p>基本的な考え方① 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 公共建築物：効率的な維持管理を実践することでライフサイクルコストの縮減を図る。</p> <p>基本的な考え方② 統廃合・複合化の推進による保有施設総量の適正化 公共建築物：余裕施設や遊休土地の有効活用を図ります。また、施設の多機能化・複合化の推進や地区間の施設配置の均等性を図りながら、50 年間で公共建築物のトータルコスト 43%縮減、保有面積 30%縮減を目標とする。</p> <p>基本的な考え方③ 公共施設等の総合管理体制の確立と財源の確保 公共建築物：発注事務の効率化や維持管理水準の平均化など一元的な公共施設の総合管理を行い、市民の安全確保を図る。</p>								
豊川市全体の基本方針	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>公共建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①点検・診断等の実施方針</td> <td>「建物の日常的な維持管理の手引き」を活用し日常点検等を実施する。</td> </tr> <tr> <td>②維持管理・修繕・更新の実施方針</td> <td>建物管理の内容を整理し、維持管理を行う。修繕工事は優先度の高い工事から実施する。施設の状態を把握し、適切に更新修繕を行える環境を構築する。</td> </tr> <tr> <td>③安全確保の実施方針</td> <td>法定・日常点検の適切な実施により故障などを早期に発見し、施設利用の安全性の観点から適切な対応を図る。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	公共建築物	①点検・診断等の実施方針	「建物の日常的な維持管理の手引き」を活用し日常点検等を実施する。	②維持管理・修繕・更新の実施方針	建物管理の内容を整理し、維持管理を行う。修繕工事は優先度の高い工事から実施する。施設の状態を把握し、適切に更新修繕を行える環境を構築する。	③安全確保の実施方針	法定・日常点検の適切な実施により故障などを早期に発見し、施設利用の安全性の観点から適切な対応を図る。
項目	公共建築物								
①点検・診断等の実施方針	「建物の日常的な維持管理の手引き」を活用し日常点検等を実施する。								
②維持管理・修繕・更新の実施方針	建物管理の内容を整理し、維持管理を行う。修繕工事は優先度の高い工事から実施する。施設の状態を把握し、適切に更新修繕を行える環境を構築する。								
③安全確保の実施方針	法定・日常点検の適切な実施により故障などを早期に発見し、施設利用の安全性の観点から適切な対応を図る。								
豊川市全体の基本方針	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>公共建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>④耐震化の実施方針</td> <td>豊川市地域防災計画に位置付けられた避難所指定の建築物の耐震化は 100%完了。</td> </tr> <tr> <td>⑤長寿命化の実施方針</td> <td>予防保全の対象施設は、適切な時期に大規模改修を実施し、真に必要な施設を更新する。事後保全の対象施設についても、適切な管理を実施する。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	公共建築物	④耐震化の実施方針	豊川市地域防災計画に位置付けられた避難所指定の建築物の耐震化は 100%完了。	⑤長寿命化の実施方針	予防保全の対象施設は、適切な時期に大規模改修を実施し、真に必要な施設を更新する。事後保全の対象施設についても、適切な管理を実施する。		
項目	公共建築物								
④耐震化の実施方針	豊川市地域防災計画に位置付けられた避難所指定の建築物の耐震化は 100%完了。								
⑤長寿命化の実施方針	予防保全の対象施設は、適切な時期に大規模改修を実施し、真に必要な施設を更新する。事後保全の対象施設についても、適切な管理を実施する。								

	<p>⑥統合や廃止の推進方針</p>	<p>行政サービスの見直しと庁舎等の機能集約・施設転用。 コミュニティ施設の集約・統廃合。 学校教育施設等の総量縮減と多機能化。 文化施設、保健施設の機能重複解消と機能向上。 体育施設（有人施設）の機能重複解消、多機能化。</p>				
	<p>⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</p>	<p>専任部署において公共建築物に対して一元管理を行い、全体計画の進行管理、方針、目標の見直しを行う。</p>				
	<p>⑧ユニバーサルデザイン化の推進方針</p>	<p>誰もが快適に利用しやすい公共施設等となるようユニバーサルデザイン化の推進を図る。</p>				
	<p>⑨脱炭素化の推進方針</p>	<p>「地球温暖化対策計画」（令和3年10月22日閣議決定）、「豊川市環境基本計画2020」（令和2年3月）における考え方等を踏まえ、脱炭素社会の実現に向け、「第3次豊川市役所地球温暖化対策実行計画【豊川市公共施設環境率先行動計画】」（令和3年3月）に基づき、公共施設において率先的な再生可能エネルギーの導入及び消費エネルギーの省力化を推進し、施設の脱炭素化に努める。 また、国・地方脱炭素実現会議（令和3年6月9日）で決定された「地域脱炭素ロードマップ」における目標である、自治体の建築物及び土地において、2030年には設置可能な建築物等の約50%に太陽光発電設備を導入し、2040年には100%導入することを目指す。</p>				
<p>施設類型ごとの基本方針</p>	<p>■公営住宅施設</p> <table border="1" data-bbox="451 1245 1342 1547"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 1245 871 1301">⑤長寿命化の実施方針</th> <th data-bbox="871 1245 1342 1301">⑥統合や廃止の推進方針</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 1301 871 1547"> <p>仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全による修繕周期の延長等により、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。</p> </td> <td data-bbox="871 1301 1342 1547"> <p>構造体耐久性調査等を踏まえ豊川市営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化を進める。 コンクリートブロック造及びプレキャストコンクリート造の市営住宅は、耐用年数を過ぎた施設から順次用途廃止を進め、総量の縮減を図る。</p> </td> </tr> </tbody> </table>		⑤長寿命化の実施方針	⑥統合や廃止の推進方針	<p>仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全による修繕周期の延長等により、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。</p>	<p>構造体耐久性調査等を踏まえ豊川市営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化を進める。 コンクリートブロック造及びプレキャストコンクリート造の市営住宅は、耐用年数を過ぎた施設から順次用途廃止を進め、総量の縮減を図る。</p>
⑤長寿命化の実施方針	⑥統合や廃止の推進方針					
<p>仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全による修繕周期の延長等により、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。</p>	<p>構造体耐久性調査等を踏まえ豊川市営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化を進める。 コンクリートブロック造及びプレキャストコンクリート造の市営住宅は、耐用年数を過ぎた施設から順次用途廃止を進め、総量の縮減を図る。</p>					

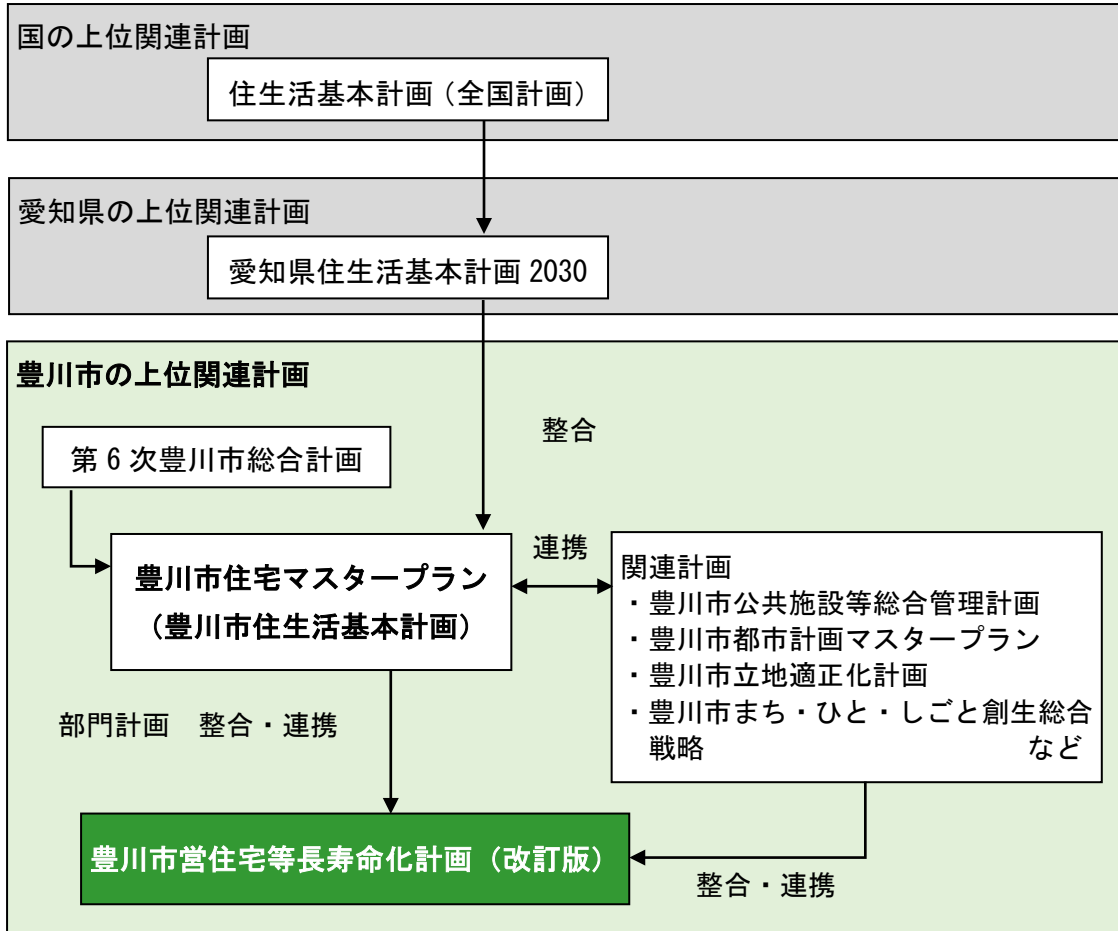
1-6

位置づけ

本計画は国や県が策定する住生活基本計画や「第6次豊川市総合計画」などの上位関連計画との整合を図ったうえで市営住宅等に関する部門計画として策定しています。

また、その他の関連計画についても動向を考慮しながら整合・連携を図っています。

図 1-2 計画の位置付け



2. 本市の現状

2-1

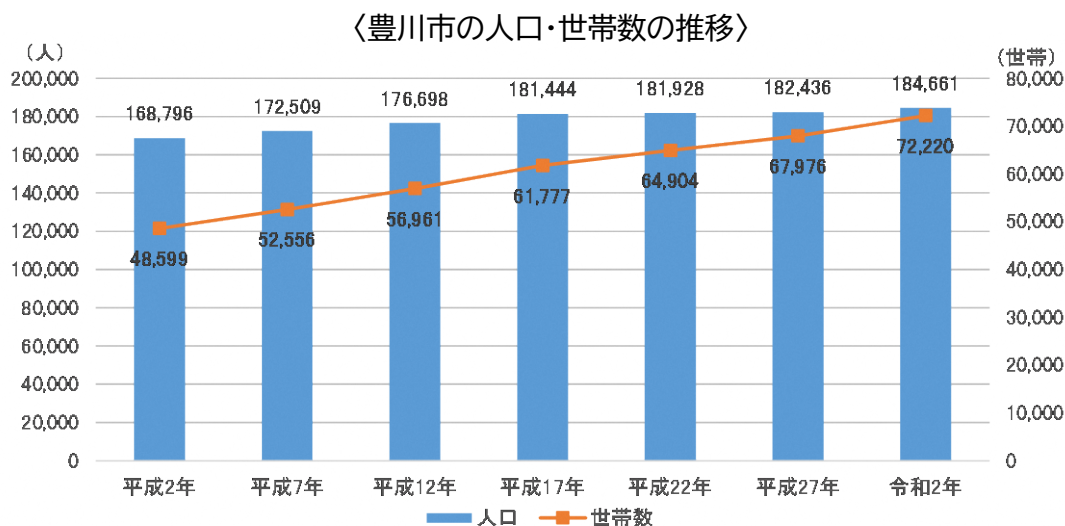
人口及び世帯数等の動向

(1) 人口及び世帯数

① 人口・世帯数の推移

令和2年の本市の人口は184,661人で、平成17年の国勢調査では18万人を超えました。国全体の人口が、減少に転じているなか、本市の人口は、増加傾向を継続していますが、近年の増加は緩やかとなっています。

世帯数は、増加傾向を継続しており、令和2年の世帯数は72,220世帯で、はじめて7万世帯を超えています。



② 年齢階層別の人口

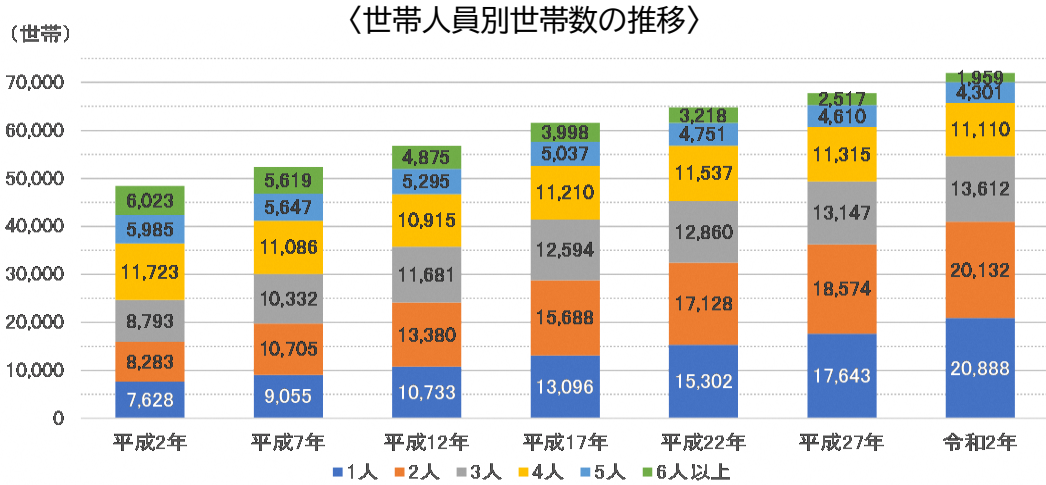
令和2年の本市の年少人口の割合は13.8%、老年人口の割合は26.4%です。年少人口は、減少傾向、老年人口は増加傾向にあり、本市においても少子高齢化が進んでいることがうかがえます。

	人口 総数	年齢階層別人口								年齢 不詳
		計		15歳未満 (年少人口)		15~64歳 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)		
		人	%	人	%	人	%	人	%	
平成22年	181,928	181,052	100.0	27,294	15.1	115,543	63.8	38,215	21.1	876
平成27年	182,436	181,612	100.0	26,153	14.4	110,203	60.7	45,256	24.9	824
令和2年	184,661	183,017	100.0	25,338	13.8	109,442	59.8	48,237	26.4	1,644

出典:国勢調査のデータを基に作成

③ 世帯人員別世帯数^{注1}

世帯人員別に、近年の世帯数の推移をみると、単身世帯、2人世帯の少人数世帯が増加しています。



注 1:一般世帯(「施設等の世帯」以外の世帯)を対象としているため、各年の世帯人員別世帯数の合計値は前頁の世帯数とは一致しません。

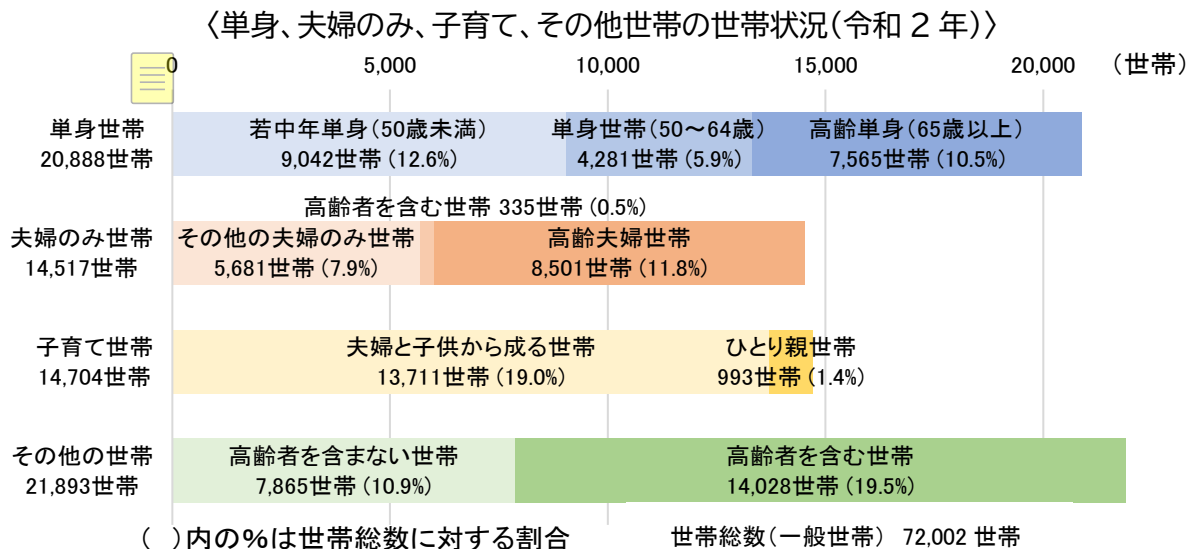
出典:令和2年国勢調査を基に作成

④ 世帯構造

令和2年における単身世帯の総数は、20,888世帯で、高齢単身が全体の10.5%を占めています。今後、高齢単身世帯となることが予想される50~64歳の単身世帯は、4,281世帯(5.9%)となっています。

夫婦のみの世帯をみると、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)が、全体の11.8%を占めており、高齢単身とあわせると全体の22.3%を占めます。

子育て世帯は、全体の1.4%がひとり親世帯となっています。



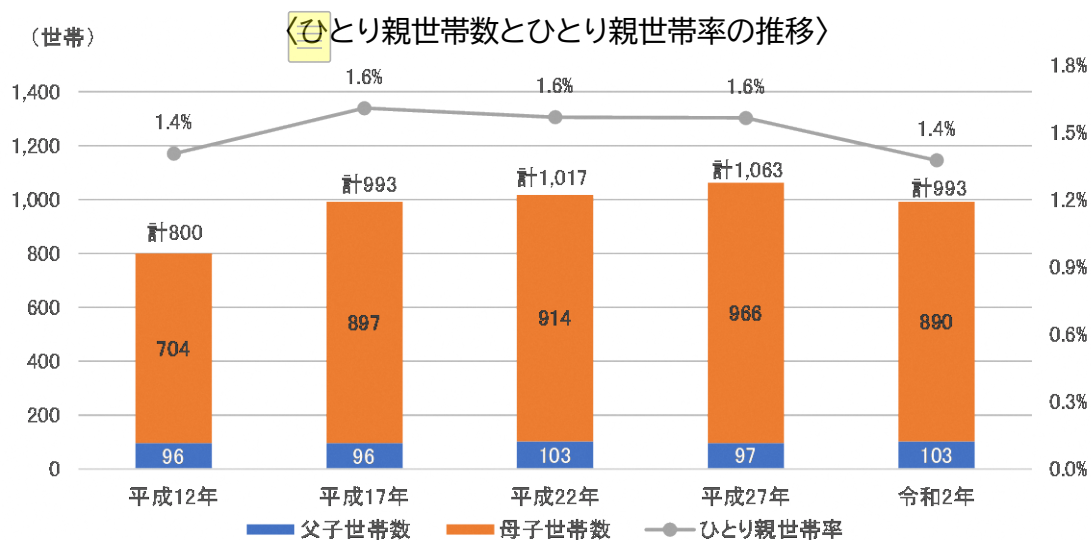
注 1:単身世帯の年齢不詳分は、若中年単身(50歳未満)、単身世帯(50~64歳)、高齢単身(65歳以上)の世帯総数から各単身世帯の割合を算出し、その割合を用い按分し、各単身世帯へ加算しています。

出典:令和2年国勢調査を基に作成

⑤ ひとり親世帯数

令和2年のひとり親世帯数は、993世帯で、推移をみると、平成27年までは、増加傾向にありましたが、令和2年には減少に転じています。また、ひとり親世帯の大半は、母子家庭が占めている状況にあります。

ひとり親世帯率をみると、1.5%前後で推移しています。



注1:合併以前は、旧4町(一宮町、音羽町、御津町、小坂井町)の人口を含む。

注2:ひとり親世帯は、母子世帯及び父子世帯のうち18歳未満世帯員のいる一般世帯数とした。

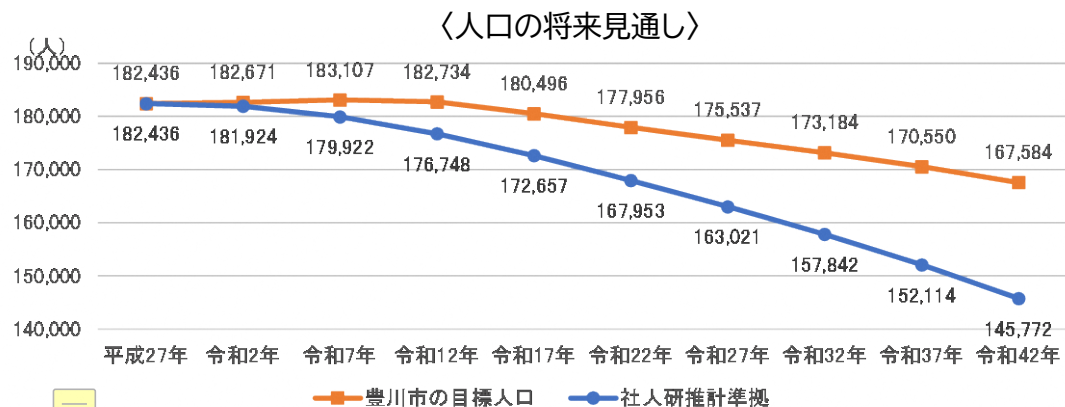
注3:ひとり親世帯率 = ひとり親世帯数世帯数 / 世帯総数

出典:国勢調査を基に作成

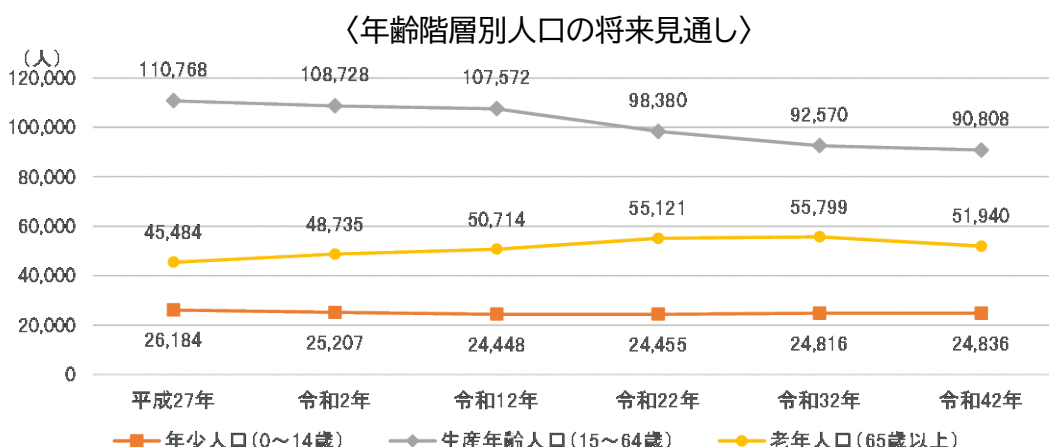
(2) 将来人口

令和元年度に改訂された「豊川市人口ビジョン」では、今後、施策を推進することで、2060年において、人口17万人程度の維持を目指しており、令和7年からは、人口減少に転じるとの見通しを示しています。

年齢階層別にみると、<年少人口>は、令和12年までは減少するものの、その後はほぼ横ばいに推移、<生産年齢人口>は減少傾向をたどり、<老年人口>は、令和32年まで増加の後、減少に転じると見通しています。



出典:豊川市人口ビジョン(令和元年度改訂版)を基に作成



出典:豊川市人口ビジョン(令和元年度改訂版)を基に作成

2-2 賃貸用共同住宅の状況

(1) 賃貸用共同住宅の空き家率

賃貸用共同住宅の空き家率は、平成 25 年に減少したものの、平成 30 年度には、増加に転じています。

〈住宅総数、賃貸用共同住宅の状況〉

	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
住宅総数	72,240 戸	73,420 戸	79,130 戸
共同住宅総数	16,360 戸	16,990 戸	19,950 戸
賃貸用共同住宅の空き家数	3,460 戸	3,040 戸	3,720 戸
住宅総数に対する賃貸用共同住宅の空き家率	4.8%	4.1%	4.7%
共同住宅総数に対する賃貸用共同住宅の空き家率	21.1%	17.9%	18.6%

出典:住宅・土地統計調査を基に作成

(2) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録状況

「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅(セーフティネット住宅)」とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の入居を拒まない住まいで、耐震性、一定の面積、設備等の基準を備えた賃貸住宅です。

令和 5 年 6 月 1 日現在、市内では 467 棟、3,197 戸が登録されており、うち入居中の住宅は 3,123 戸となっています。

〈住宅総数、賃貸用共同住宅の状況〉

	空家	入居中	改修中	計
登録戸数	57	3,123	17	3,197

出典:セーフティネット住宅情報提供システム(令和 5 年 6 月 1 日現在)を基に作成



2-3

県営住宅等の概況

令和5年6月1日現在の市内の県営住宅は、10住宅、43棟、1,333戸であり、すべて耐火構造です。

また、愛知県住宅供給公社による公社賃貸住宅が、1住宅、2棟、60戸あります。

〈県営住宅等の概況〉

N0	住宅名	構造	建設年度	棟数	戸数	供給主体
県営住宅						
1	諏訪住宅	高層耐火構造	平成11～28年度	7	436	愛知県
2	中条住宅	中層耐火構造	昭和51～61年度	4	79	愛知県
3	御油住宅	中層耐火構造	昭和54・55年度	5	130	愛知県
4	八幡住宅	中層耐火構造	昭和57・58年度	6	66	愛知県
5	千両住宅	中層・高層耐火構造	昭和58～平成12年度	8	248	愛知県
6	平尾住宅	中層耐火構造	平成元～3年度	5	124	愛知県
7	牛久保住宅	中高層耐火構造	平成3・5年度	2	73	愛知県
8	西桜木住宅	中層耐火構造	平成5年度	2	56	愛知県
9	広石住宅	中層耐火構造	平成5～10年度	2	64	愛知県
10	稲荷北住宅	中層耐火構造	平成7・10年度	2	57	愛知県
合計 10住宅				43	1,333	
公社賃貸住宅						
11	伊奈住宅*	中層耐火構造	昭和46年度	2	60	愛知県住宅供給公社

出典：愛知県公営住宅課、愛知県住宅供給公社による提供データ(令和5年6月1日現在)を基に作成



3. 市営住宅の現状

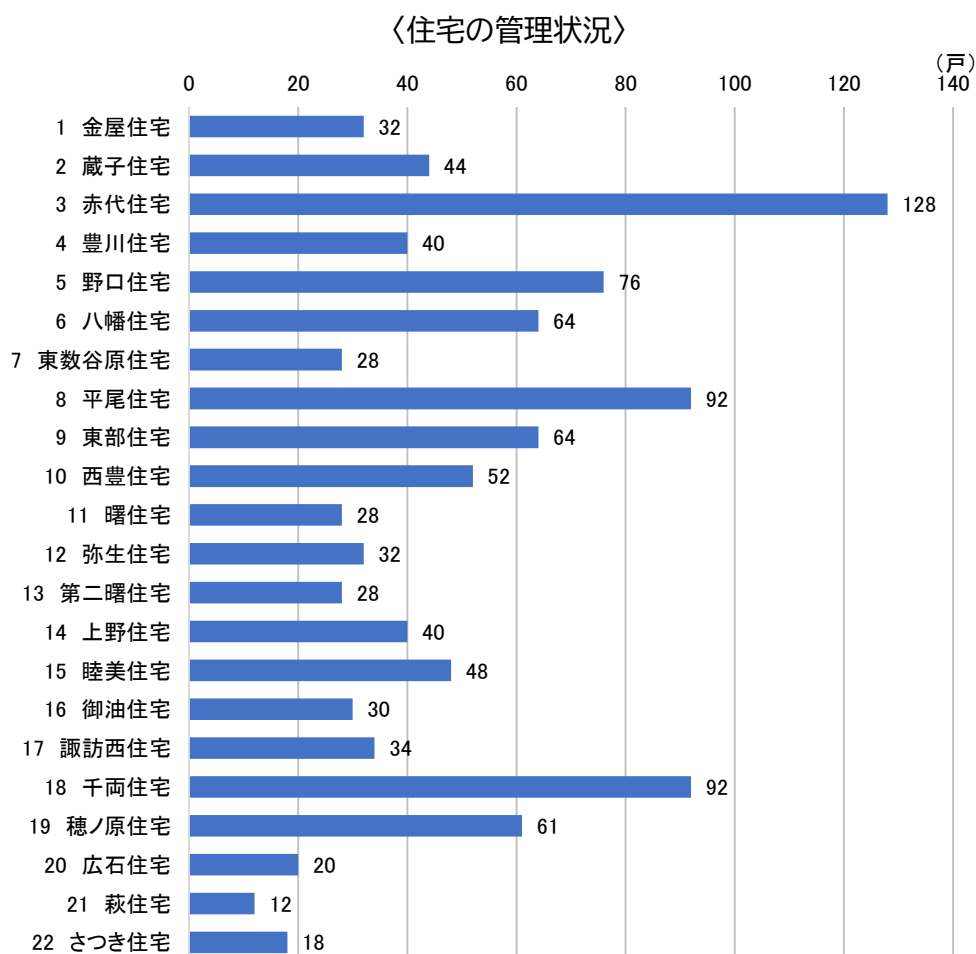
3-1 管理概況



(1) 建物の概況

令和 5 年 6 月 1 日現在の市営住宅は、22 住宅、49 棟、1,063 戸あります。

- ◆各住宅の規模は 12~128 戸で、小規模なものから中規模なものまで管理しています。
- ◆中層耐火構造が 918 戸(31 棟)、高層耐火構造が 95 戸(2 棟)と、耐火構造が全体(1,063 戸)の 9 割以上を占め、昭和に建設された住宅が多くなっています。
- ◆3DK タイプの住戸が全体の約 78%を占めており、ファミリー向けの住戸が多く確保されている状況にあります。
- ◆本計画期間の令和元年度から令和 5 年度の間、耐用年限を超過した富士見台住宅(8 戸)とみなと住宅(20 戸)の 2 住宅と萩住宅の 32 戸が用途廃止され、計 60 戸減少しています。




(令和 5 年 9 月 1 日現在)

〈各住宅の管理概況 1/3〉

No.	住宅名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地	
1	金屋住宅	S47	1	中耐	4	32	3DK	44.5	金屋本町4丁目45	
2	蔵子住宅	S48	1	中耐	4	20	3DK	44.5	蔵子6丁目13-7	
		S49				24	3DK	44.5		
3	赤代住宅	A棟	S48	1	中耐	4	32	3DK	44.5	赤代町2丁目5
		B棟	S49	1	中耐	4	32	3DK	44.5	
		C棟	S50	1	中耐	4	24	3DK	49.5	
							8	4DK	62.3	
		D棟	S50	1	中耐	4	24	3DK	49.5	
							8	4DK	62.3	
計		4			128					
4	豊川住宅	S51	1	中耐	4	32	3DK	49.5	西桜木町1丁目51	
						8	4DK	62.3		
5	野口住宅	A棟	S51	1	中耐	4	24	3DK	49.5	野口町横根1-8
							8	4DK	62.3	
		B棟	S52	1	中耐	4	12	3DK	51.1	
							8	4DK	64.8	
		C棟	S53	1	中耐	4	16	3DK	51.1	
							8	4DK	64.8	
計		3			76					
6	八幡住宅	A棟	S52	1	中耐	4	36	3DK	51.1	八幡町西赤土1-1
							8	4DK	64.8	
		B棟	H17	1	中耐	4	5	2DK	60.3	
							15	3DK	70.3	
計		2			64					
7	東数谷原住宅	S53	1	中耐	4	20	3DK	51.1	千両町数谷原12	
						8	4DK	64.8		
8	平尾住宅	A棟	S54	1	中耐	4	44	3DK	51.1	平尾町井ノ間90
							8	4DK	64.8	
		B棟	S55	1	中耐	4	32	3DK	51.1	
							8	4DK	64.8	
計		2			92					
9	東部住宅	A棟	S56	1	中耐	4	24	3DK	51.1	東名町2丁目1
							8	4DK	64.8	
		B棟	S59	1	中耐	4	12	3DK	58.6	
							4	4DK	72.1	
		B棟	S62	1	中耐	4	12	3DK	58.6	
							4	4DK	72.1	
計		2			64					
10	西豊住宅	A棟	S57	1	中耐	4	28	3DK	58.6	西豊町3丁目148
							8	4DK	72.1	
		B棟	S58	1	中耐	4	12	3DK	55.6	西豊町3丁目155
							4	4DK	67.7	
計		2			52					
11	曙住宅	S61	1	中耐	4	24	3DK	55.6	曙町4丁目22	
						4	4DK	67.7		



〈各住宅の管理概況 2/3〉

No.	住宅名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地	
12	弥生住宅 	A棟	S63	1	中耐	4	12	3DK	62.7	弥生町2丁目8
		4					4DK	74.6		
		B棟	S63	1	中耐	4	2	2DK	46.5	弥生町2丁目9
							12	3DK	60.1	
							2	4DK	73.7	
計		2			32					
13	第二曙住宅	H1	1	中耐	4	4	2DK	46.5	曙町3丁目16	
						20	3DK	60.1		
						4	4DK	73.7		
14	上野住宅	A棟	H2	1	中耐	4	12	3DK	62.7	上野2丁目284
		4					4DK	74.6		
		B棟	H2	1	中耐	4	4	2DK	46.5	
							16	3DK	60.1	
							4	4DK	73.7	
計		2			40					
15	睦美住宅	A棟	H3	1	中耐	4	20	3DK	62.7	三谷原町村前15
		4					4DK	74.6		
		B棟	H3	1	中耐	4	2	2DK	46.5	
							20	3DK	60.1	
							2	4DK	73.7	
計		2			48					
16	御油住宅	H4	1	中耐	5	2	2DK	53.3	御油町東小深田8-1	
						26	3DK	64.5		
						2	4DK	75.6		
17	諏訪西住宅	H4	1	高耐	6	2	2DK	51.5	諏訪西町2丁目158-1	
						10	シルバー ハウジング ク*	51.5		
						22	3DK	64.5		
18	千両住宅	A棟	H8	1	中耐	4	40	3DK	67.7	千両町上ノ山5-8
		B棟	H6	1	中耐	4	8	2DK	50.5	
							24	3DK	66.7	
		C棟	H11	1	中耐	4	20	3DK	66.7	
計		3			92					
19	穂ノ原住宅	H16	1	高耐	6	9	2DK	58.3	穂ノ原1丁目17-2	
						50	3DK	68.4		
						2	グループ ホーム	68.4		
20	広石住宅	S42	4	簡平	1	20	2K	32.1	御津町広石後島42-1	
21	萩住宅*	S41	2	簡平	1	6	2K	32.1	萩町神田48-1	
		S42								
		S45	1	簡平	1	6	2K	31.5	萩町神田48-2	
22	さつき住宅	S58~ S60	9	準耐	2	18	4DK	62.3	伊奈町地内	

〈各住宅の管理概況 3/3〉

No.	住宅名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地
	計		49			1,063			
	中層耐火		31			918			
	高層耐火		2			95			
	簡平・準耐		16			50			
	2K					32			
	2DK					38			
	3DK					825			
	4DK					156			

※:萩住宅については令和5年度中に全戸解体される予定
(令和5年9月1日現在)

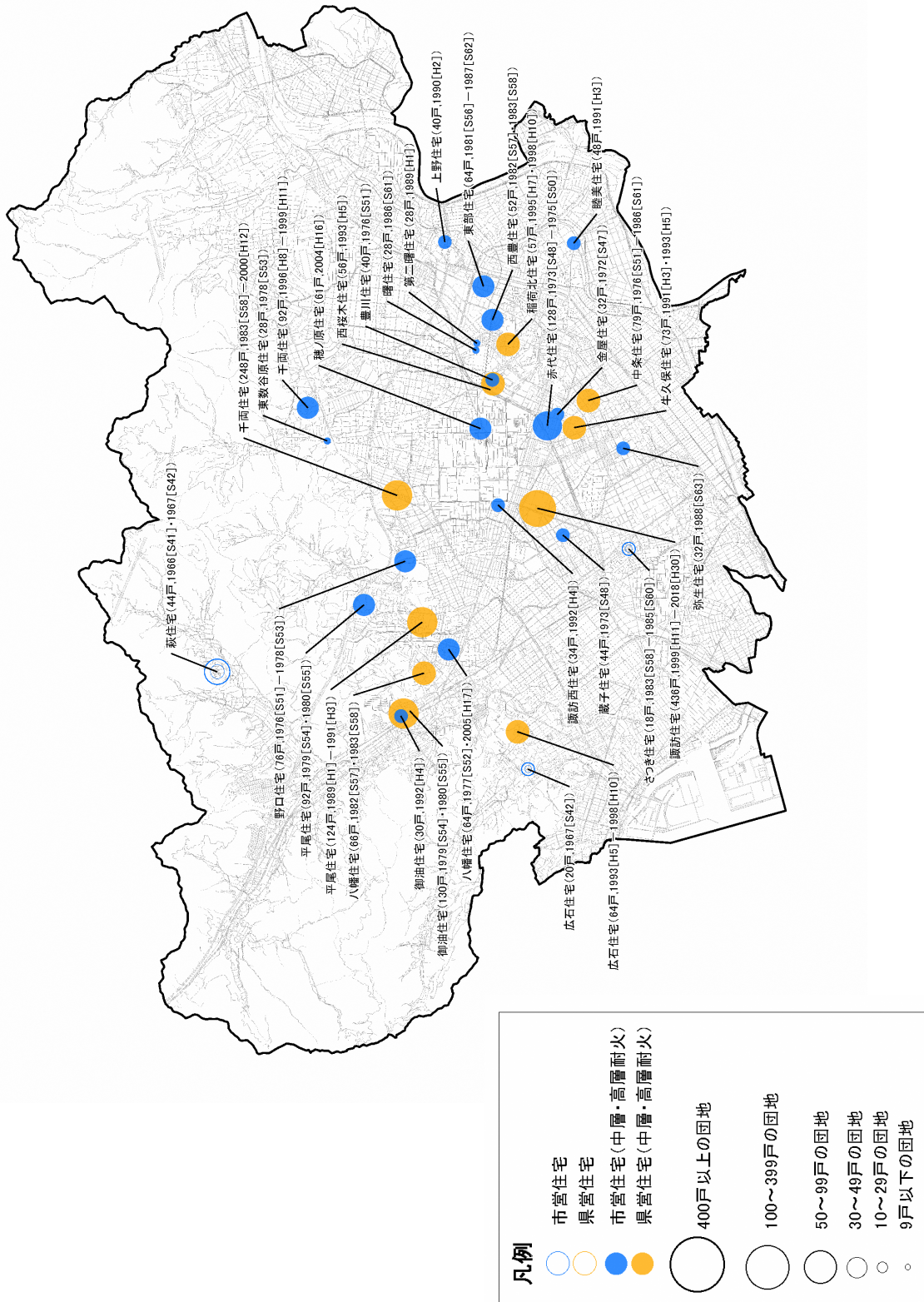
参考:計画期間中(令和元年度～令和5年9月1日)に用途廃止された住宅

No.	住宅名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地
1	富士見台住宅	S44	2	簡平	1	8	2K	32.1	御津町広石 蛇塚 1-1
2	みなと住宅	S45	5	簡平	1	20	2K	34.0	御津町西方 揚浜 14-1
3	萩住宅	S41、 S42	8	簡平	1	29	2K	32.1	萩町神田 48- 1
		S45	1	簡平	1	3	2K	31.5	萩町神田 48- 2
	計		16			60			

(2) 市営住宅等の位置

市営住宅及び県営住宅の位置は以下のとおりです。

〈市営住宅等の位置図〉



(3) 共用施設の概況

各住宅の共用施設の概況は、以下のとおりです。

※ 物置が設置されている住宅のうち、駐輪場が無い住宅では、物置が自転車置場として使われています。

〈各住宅の共用施設の概況〉

No.	住宅名	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置
1	金屋住宅	○	○	×	× (金屋公園が100m以内にある)	○
2	蔵子住宅	○	○	×	○	○
3	赤代住宅	○	○	×	○	○
4	豊川住宅	○	○	×	○	○
5	野口住宅	○	○	×	○	○
6	八幡住宅	○	○	×	○	○
7	東数谷原住宅	○	○	×	○	○
8	平尾住宅	○	○	○	○	○
9	東部住宅	○	○	×	× (和通公園が道路を隔てて南側にある)	○
10	西豊住宅	○	○	×	○	○
11	曙住宅	○	○	×	○	○
12	弥生住宅	○	○	×	○	○
13	第二曙住宅	○	○	×	× (曙児童遊園が100m以内にある/曙公園が道路を隔てて南側にある)	○
14	上野住宅	○	○	×	○	○
15	睦美住宅	× (地区市民館が道路を隔てて東側にある)	○	×	○	○
16	御油住宅	× (県営住宅の集会所が道路を隔てて東側にある)	○	×	×	○
17	諏訪西住宅	○	○	×	× (諏訪西公園が西側にある)	○
18	千両住宅	○	○	×	○	○
19	穂ノ原住宅	○	○	×	○	○
20	広石住宅	×	○	×	×	×
21	萩住宅	○	○	×	○	×
22	さつき住宅	×	○	×	×	×

(令和5年9月1日現在)

(4) 都市計画における指定の状況

各住宅の都市計画における指定状況は、以下のとおりです。

〈法指定の状況〉

No.	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
1	金屋住宅	2,559.91	第一種中高層住居専用地域	60	200
2	蔵子住宅	3,137.49	準工業地域	60	200
3	赤代住宅	9,412.04	第一種中高層住居専用地域	60	200
4	豊川住宅	3,800.30	第一種住居地域	60	200
5	野口住宅	4,025.60	市街化調整区域	60	200
6	八幡住宅	7,437.39	第一種中高層住居専用地域	60	150、200
7	東数谷原住宅	2,487.50	市街化調整区域	60	200
8	平尾住宅	7,488.69	市街化調整区域	60	200
9	東部住宅	4,790.10	準工業地域	60	200
10	西豊住宅	5,120.67	第一種中高層住居専用地域	60	200
11	曙住宅	3,163.00	準工業地域	60	200
12	弥生住宅	4,006.00	第一種中高層住居専用地域	60	200
13	第二曙住宅	3,011.52	第一種住居地域	60	200
14	上野住宅	6,054.00	準工業地域	60	200
15	睦美住宅	8,582.19	市街化調整区域	60	200
16	御油住宅	3,527.84	第一種中高層住居専用地域	60	200
17	諏訪西住宅	3,317.15	第一種住居地域	60	200
18	千両住宅	8,055.58	市街化調整区域	60	200
19	穂ノ原住宅	5,993.93	準工業地域	60	200
20	広石住宅	2,688.66	第一種中高層住居専用地域	60	200
21	菽住宅	8,584.73	市街化調整区域	60	200
22	さつき住宅	2,900.91	第一種住居地域	60	200

(令和5年9月1日現在)

(5) 立地状況

各住宅の立地状況は、以下のとおりです。

〈各住宅の立地状況(1/2)〉

No.	住宅名	学校区		最寄交通機関への時間（徒歩）：距離		おもな近隣施設 （公益施設等の距離）
		小学校	中学校	駅	バス停	
1	金屋住宅	金屋	金屋	9分：0.7km 名鉄稲荷口駅	7分：0.6km 豊鉄バス 金屋元町	金屋地区市民館 0.3km 豊川市在宅医療連携推進センター 0.4km 豊川市役所 0.8km
2	蔵子住宅	代田	代田	18分：1.3km 名鉄諏訪町駅	2分：0.2km 豊鉄バス 新道町	代田地区市民館 0.4km 文化会館 0.6km 勤労福祉会館 0.9km
3	赤代住宅	金屋	金屋	13分：1km 名鉄諏訪町駅	5分：0.4km 豊鉄バス 免許センター前	金屋南区市民館 0.2km 豊川市在宅医療連携推進センター 0.4km 豊川市役所 0.6km
4	豊川住宅	桜木	東部	20分：1.6km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	5分：0.4km 豊鉄バス イオン豊川店	桜ヶ丘公園・庭球場 0.2km 桜ヶ丘ミュージアム 0.2km 桜木地区市民館 0.6km
5	野口住宅	八南	中部	26分：2.1km 名鉄八幡駅	1分：0.1km コミュニティバスゆうあいの里八幡線 市営野口住宅	ゆうあいの里市民健康広場 0.6km 八南公民館 0.7km 赤塚山公園（市民のスクエア・ぎよぎよランド等） 0.9km
6	八幡住宅	八南	中部	13分：1.0km 名鉄国府駅	4分：0.3km コミュニティバスゆうあいの里八幡線 くすのき公園	国府東地区市民館 0.4km 三河国分尼寺跡史跡公園・三河天平の里資料館 0.9km
7	東数谷原住宅	千両	中部	52分：4.3km 名鉄八幡駅	9分：0.7km コミュニティバス千両三上線 赤根坂	豊川市スポーツ公園 0.7km 千両地区市民館 0.9km 豊川市サッカー場 0.9km
8	平尾住宅	平尾	中部	32分：2.5km 名鉄国府駅	6分：0.5km コミュニティバスゆうあいの里八幡線 平尾市民館	平尾地区市民館 0.4km ゆうあいの里市民健康広場 0.9km
9	東部住宅	豊	東部	22分：1.7km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	6分：0.5km 豊鉄バス 本野原	本野原第1公園 0.4km 豊地区市民館 0.5km 豊川市消防署 東分署 0.6km
10	西豊住宅	豊	東部	16分：1.3km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	5分：0.4km 豊鉄バス 豊川東部中学校	豊川市消防署 東分署 0.3km 礼通公園 0.3km 豊川公民館 0.4km
11	曙住宅	桜木	東部	20分：1.6km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	5分：0.5km 豊鉄バス 東曙町	曙グラウンド 0.1km さくらぎ児童館 0.3km 桜木地区市民館 0.4km
12	弥生住宅	牛久保	南部	13分：1.0km JR 牛久保駅	4分：0.4km 豊鉄バス 牛久保	中部南地区市民館 0.3km 南大交通番 0.5km うしくぼ児童館 0.6km
13	第二曙住宅	桜木	東部	17分：1.4km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	3分：0.3km 豊鉄バス 東曙町	曙グラウンド 0.2km 桜木地区市民館 0.4km さくらぎ児童館 0.4km
14	上野住宅	東部	東部	16分：1.2km JR 三河一宮駅	5分：0.5km 豊鉄バス 上野	麻生田地区市民館 0.8km 大木会館 0.9km 本野原第1公園 1.0km
15	睦美住宅	東部	東部	24分：2.0km JR 豊川駅 名鉄豊川稲荷駅	5分：0.4km コミュニティバス千両三上線 睦美	睦美地区市民館 0.04km 三上駐在所 1.0km 三上地区市民館 1.0km

〈各住宅の立地状況(2/2)〉

No.	住宅名	学校区		最寄交通機関への時間(徒歩)：距離		おもな近隣施設 (公益施設等の距離)
		小学校	中学校	駅	バス停	
16	御油住宅	御油	西部	3分：0.2km 名鉄御油駅	15分：1.2km コミュニティバスゆ うあいの里八幡線 上宿	御油公民館 0.4 km 御油の松並木資料館 0.4 km ごゆ児童館 0.6 km
17	諏訪西住宅	代田	代田	16分：1.2km 名鉄八幡駅	3分：0.3km 豊鉄バス 諏訪西町	豊川市社会福祉会館(ウイズ豊 川) 0.5 km 豊川市歯科医療センター(休日夜 間歯科診療所) 0.5 km 消防署 0.6 km 警察署 0.6 km
18	千両住宅	千両	中部	49分：4.0km JR 三河一宮駅	9分：0.7km コミュニティバス千 両三上線 下千両	豊川市サッカー場 0.2 km 千両地区市民館 0.9 km
19	穂ノ原住宅	金屋	金屋	22分：1.7km 名鉄諏訪町駅	18分：1.5km 豊鉄バス イオン豊 川店	三蔵子交番 0.6 km 豊川市庭球場 0.6 km 豊川市陸上 競技場 0.7 km
20	広石住宅	御津 北部	御津	30分：2.4km JR 愛知御津駅	15分：1.3km コミュニティバス御 津線 御津支所	ひろいし児童館 0.4 km 広石地区市民館 0.4 km 御津文化会館(ハートフルホー ル)・御津図書館 0.8 km
21	萩住宅	萩	音羽	36分：2.9km 名鉄名電赤坂駅	38分：3.2km コミュニティバス音 羽線 音羽支所	萩地区市民館 0.3 km 音羽運動公園約 1.4km
22	さつき住宅	小坂井 東	小坂井	—	—	—

注1：距離は小数第二位を四捨五入

注2：駅、バス停、おもな近隣施設までの距離は各住宅の中央部から計測

注3：No.22 のさつき住宅の「—」部分は、住戸が分散しているため、記入はなしとした。

(令和5年9月1日現在)

3-2 住宅ストックの状況

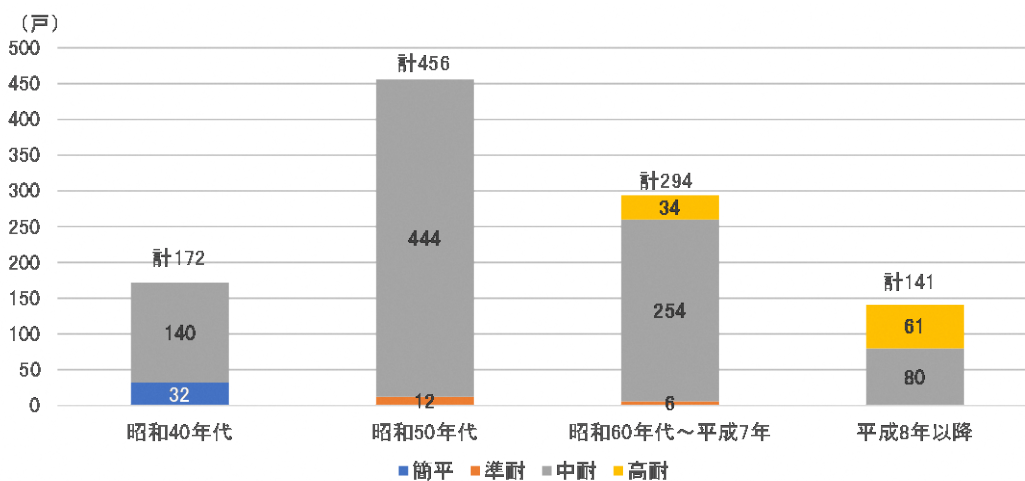
(1) 構造別建設年代別戸数

構造別にみると中層耐火構造が85%以上、年代別にみると昭和50年代に建設された住宅(約43%)が最も多くなっています。

- ◆簡平は、昭和40年代に、準耐は、おもに昭和50年代に建設がされています。
- ◆中耐は、63.6%が、昭和40・50年代に建設されています。
- ◆高耐は、昭和60年代以降に建設されています。

〈構造別建設年代別戸数〉

	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代 ～平成7年	平成8年以降	計
簡平	32戸 (100.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	32戸 (100.0%)
準耐	0戸 (0.0%)	12戸 (66.7%)	6戸 (33.3%)	0戸 (0.0%)	18戸 (100.0%)
中耐	140戸 (15.2%)	444戸 (48.4%)	254戸 (27.7%)	80戸 (8.7%)	918戸 (100.0%)
高耐	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	34戸 (35.8%)	61戸 (64.2%)	95戸 (100.0%)
計	172戸 (16.2%)	456戸 (42.9%)	294戸 (27.6%)	141戸 (13.3%)	1,063戸 (100.0%)



(令和5年9月1日現在)

(2) 耐用年限の超過状況

現時点、既に耐用年限を超過している住戸は、簡平の32戸、耐用年限1/2を超過している住宅は、678戸です。

本計画の最終年度の令和10年度末において、耐用年限を超過する住戸は、32戸であり、現時点からの変化はありませんが、耐用年限1/2を超過する住戸は、890戸となり、現時点よりも212戸の増加が見込まれます。

〈各住宅の耐用年限の超過状況〉

No.	住宅名	建設年度	構造	戸数	耐用年限	現時点 (R5 年度)			R10 年度時点					
						経過年数	耐用年限1/2超過(戸)	耐用年限超過(戸)	耐用年限1/2を超過せず(戸)	経過年数	耐用年限1/2超過(戸)	耐用年限超過(戸)	耐用年限1/2を超過せず(戸)	
1	金屋住宅	S47	中耐	32	70	51	32			56	32			
2	蔵子住宅	S48、S49	中耐	44	70	50	44			55	44			
3	赤代住宅	A棟	S48	中耐	32	70	50	32			55	32		
		B棟	S49	中耐	32	70	49	32			54	32		
		C棟	S50	中耐	32	70	48	32			53	32		
		D棟	S50	中耐	32	70	48	32			53	32		
4	豊川住宅	S51	中耐	40	70	47	40			52	40			
5	野口住宅	A棟	S51	中耐	32	70	47	32			52	32		
		B棟	S52	中耐	20	70	46	20			51	20		
		C棟	S53	中耐	24	70	45	24			50	24		
6	八幡住宅	S52	中耐	44	70	46	44			51	44			
		H17	中耐	20	70	18		20	23			20		
7	東数谷原住宅	S53	中耐	28	70	45	28			50	28			
8	平尾住宅	A棟	S54	中耐	52	70	44	52			49	52		
		B棟	S55	中耐	40	70	43	40			48	40		
9	東部住宅	A棟	S56	中耐	32	70	42	32			47	32		
		B棟	S59、S62	中耐	32	70	39	32			44	32		
10	西豊住宅	A棟	S57	中耐	36	70	41	36			46	36		
		B棟	S58	中耐	16	70	40	16			45	16		
11	曙住宅	S61	中耐	28	70	37	28			42	28			
12	弥生住宅	A棟	S63	中耐	16	70	35		16	40	16			
		B棟	S63	中耐	16	70	35		16	40	16			
13	第二曙住宅	H1	中耐	28	70	34		28	39	28				
14	上野住宅	A棟	H2	中耐	16	70	33		16	38	16			
		B棟	H2	中耐	24	70	33		24	38	24			
15	睦美住宅	A棟	H3	中耐	24	70	32		24	37	24			
		B棟	H3	中耐	24	70	32		24	37	24			
16	御油住宅	H4	中耐	30	70	31		30	36	30				
17	諏訪西住宅	H4	高耐	34	70	31		34	36	34				
18	千両住宅	A棟	H8	中耐	40	70	27		40	32			40	
		B棟	H6	中耐	32	70	29		32	34			32	
		C棟	H11	中耐	20	70	24		20	29			20	
19	穂ノ原住宅	H16	高耐	61	70	19		61	24			61		
20	広石住宅	S42	簡平	20	30	56	20	20		61	20	20		
21	萩住宅	S41、S42、S45	簡平	12	30	57	12	12		62	12	12		
22	さつき住宅	S58~S60	準耐	18	45	40	18			45	18			
計				1,063			678	32	385		890	32	173	

注1:蔵子住宅、東部住宅(B棟)、萩住宅、さつき住宅は古い建設年度で整理した

注2:耐用年限は公営住宅施行令第13条による。〈簡平:30年、準耐:45年、中耐・高耐:70年〉
(令和5年9月1日現在)

(3) 最低居住面積水準の状況

最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活をおくるために必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいいます。

全体を面積別にみると、5人世帯の最低居住面積水準規模の住戸が320戸(30.1%)と最も多く、次いで3人世帯、4人世帯の最低居住面積水準規模の住戸が多くなっており、ファミリー世帯向けの面積規模の住戸が多くなっています。

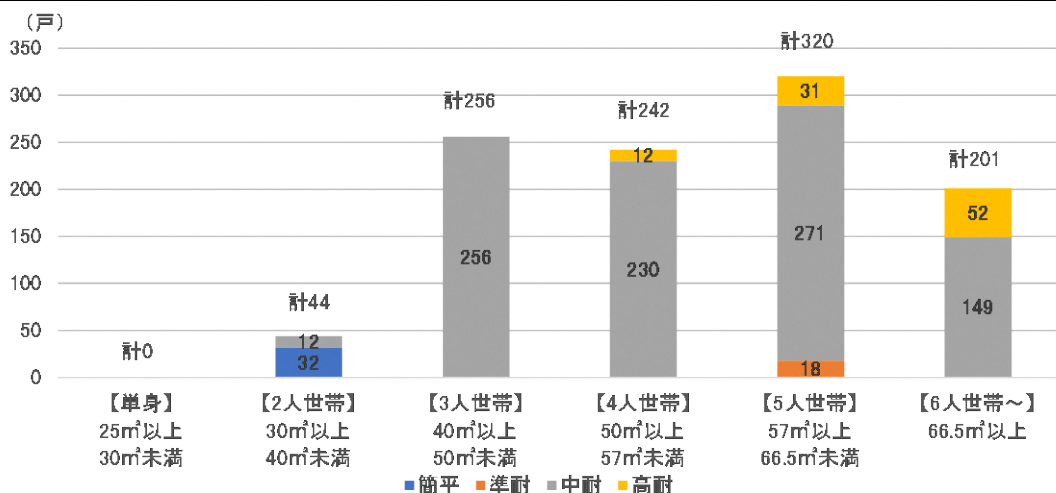
今後は、少子高齢化などを背景に、少人数世帯が増えることが予想されますが、1～2人世帯の最低居住面積水準規模の住戸は、44戸(4.1%)にとどまり、そのうち耐用年限を超過している簡耐が70%以上を占めている状況にあります。

〈住生活基本計画における最低居住面積水準〉

算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
単身者：25㎡	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡
2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡					

〈面積6区分別構造別管理戸数〉

最低居住面積水準における区分	【単身】 25㎡以上 30㎡未満	【2人世帯】 30㎡以上 40㎡未満	【3人世帯】 40㎡以上 50㎡未満	【4人世帯】 50㎡以上 57㎡未満	【5人世帯】 57㎡以上 66.5㎡未満	【6人世帯～】 66.5㎡以上
簡平	0戸 (0.0%)	32戸 (100.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)
準耐	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	18戸 (100.0%)	0戸 (0.0%)
中耐	0戸 (0.0%)	12戸 (1.3%)	256戸 (27.9%)	230戸 (25.1%)	271戸 (29.5%)	149戸 (16.2%)
高耐	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	0戸 (0.0%)	12戸 (12.7%)	31戸 (32.6%)	52戸 (54.7%)
計	0戸 (0.0%)	44戸 (4.1%)	256戸 (24.1%)	242戸 (22.8%)	320戸 (30.1%)	201戸 (18.9%)



(令和5年9月1日現在)



(4) 需要状況

① 空き家率

現在、本市においては、老朽化のほか入居者移転事業や耐震改修工事の実施などの事由で、新規入居者の募集を行っていない政策空き家が113戸あります。

政策空き家を除く空き家率は、住宅により差があるものの、全体平均は12.2%です。

〈市営住宅の入居状況〉

No.	住宅名		管理戸数	総世帯数		政策空き家戸数	空き家戸数	政策空き家を除く空き家率
					うち単身世帯数			
1	金屋住宅		32	29	12	0	3	9.4%
2	蔵子住宅		44	43	20	1	0	0.0%
3	赤代住宅		128	118	52	3	7	5.5%
4	豊川住宅		40	33	11	4	3	7.5%
5	野口住宅		76	45	14	18 ※1	13	17.1%
6	八幡住宅	A棟	44	37	21	3	4	9.1%
		B棟	20	20	11	0	0	0.0%
7	東数谷原住宅		28	15	3	13 ※1	0	0.0%
8	平尾住宅		92	54	14	18 ※1	20	21.7%
9	東部住宅		64	53	13	3	8	12.5%
10	西豊住宅		52	42	15	3	7	13.5%
11	曙住宅		28	26	10	2	0	0.0%
12	弥生住宅		32	30	14	0	2	6.3%
13	第二曙住宅		28	21	11	1	6	21.4%
14	上野住宅		40	29	11	1	10	25.0%
15	睦美住宅		48	34	6	1	13	27.1%
16	御油住宅		30	27	15	1	2	6.7%
17	諏訪西住宅		34	29	20	3	2	5.9%
18	千両住宅		92	63	22	2	27	29.3%
19	穂ノ原住宅		61	54	22	4	3	4.9%
20	広石住宅		20	5	4	15 ※2	0	0.0%
21	萩住宅		12	0	0	12 ※3	0	0.0%
22	さつき住宅		18	13	6	5 ※1	0	0.0%
	総合計		1,063	820	327	113	130	12.2%

※1 募集を停止する予定の住棟がある住宅。募集停止後は居住している住戸以外は政策空き家とします。

※2 除却予定の住宅。居住している住戸以外は政策空き家としています。

※3 除却予定の住宅。居住者が不在のため管理戸数をそのまま政策空き家件数としています。

(令和5年7月1日現在)

② 応募倍率

本市では、年4回(4・7・10・1月)、住宅の定期募集を行っています。近年の応募倍率は、令和2年度までは 1.0 倍に満たない状況でしたが、令和3年度以降は、募集倍率が 1.0 を上回っています。

平成 27 年度からは、野口住宅、東数谷原住宅、平尾住宅、千両住宅において随時募集を実施していますが、募集戸数に対して応募人数が少ない状況が続いています。

〈定期募集・随時募集の応募状況〉

年度	定期募集			随時募集	
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数
平成 30 年度	110 戸	98 戸	0.9 戸	60 戸	5 戸
令和元年度	119 戸	79 戸	0.7 戸	60 戸	6 戸
令和 2 年度	72 戸	36 戸	0.5 戸	47 戸	4 戸
令和 3 年度	60 戸	65 戸	1.1 戸	39 戸	3 戸
令和 4 年度	51 戸	107 戸	2.1 戸	32 戸	5 戸

(5) 募集の状況(待機者の状況)

本市では、平成 19 年 5 月 15 日より、募集方式を先着申込みから、公開抽選方式に変更していますが、先着申し込みを採用していた時からの待機者が、現在、弥生住宅に 1 人、穂ノ原住宅に 2 人います。

待機者はすべて単身高齢者等であり、2DK の間取りを希望しています。

〈待機者の状況〉

住宅名	建設年度	階数	待機者数		
			2DK	3DK	4DK
弥生住宅	昭和 63 年度	4	1 人	0 人	0 人
穂ノ原住宅	平成 16 年度	6	2 人	0 人	0 人

(令和5年7月1日現在)

(6) 居住環境の状況

住戸規格は 3DK が全体の約 78%を占めており、ファミリー向け住戸が多くなっています。

浴室は、簡耐、準耐の住宅の浴槽は自己設置となっている以外は、すべての住宅に備えられています。

給湯設備は、簡耐、準耐の住宅以外は設置されており、八幡住宅(B 棟)、千両住宅、穂ノ原住宅では、給湯器 1 台で台所、浴室、洗面に給湯を行う 3 点給湯の設備が設置されています。

排水処理状況は、萩住宅が汲み取り、東数谷原住宅が農業集落排水、平尾住宅、上野住宅、睦美住宅、千両住宅が合併浄化槽、その他は公共下水です。

〈居住環境(1/2)〉

No.	住宅名	建設年度	棟数	構造	戸数		住戸規格	床面積 (㎡/戸)	浴室	給湯	排水処理状況	
						小計						
1	金屋住宅	S47	1	中耐	32	32	3DK	44.5	○	1	公共下水道	
2	蔵子住宅	S48	1	中耐	20	44	3DK	44.5	○	1	公共下水道	
		S49			24		3DK	44.5				
3	赤代住宅	A 棟	1	中耐	32	32	3DK	44.5	○	1	公共下水道	
		B 棟			S49		32	3DK				44.5
		C 棟	S50	1	中耐	24	32	3DK	49.5	○	1	公共下水道
						8		4DK	62.3			
		D 棟	S50	1	中耐	24	32	3DK	49.5	○	1	公共下水道
						8		4DK	62.3			
4	豊川住宅	S51	1	中耐	32	40	3DK	49.5	○	1	公共下水道	
					8	4DK	62.3					
5	野口住宅	A 棟	S51	1	中耐	24	32	3DK	49.5	○	1	公共下水道
						8		4DK	62.3			
		B 棟	S52	1	中耐	12	20	3DK	51.1	○	1	公共下水道
						8		4DK	64.8			
		C 棟	S53	1	中耐	16	24	3DK	51.1	○	1	公共下水道
						8		4DK	64.8			
6	八幡住宅	A 棟	S52	1	中耐	36	44	3DK	51.1	○	1	公共下水道
						8		4DK	64.8			
		B 棟	H17	1	中耐	5	20	2DK	60.3	○	3	公共下水道
						15		3DK	70.3			
7	東数谷原住宅	S53	1	中耐	20	28	3DK	51.1	○	1	農業集落排水	
					8		4DK	64.8			農業集落排水	
8	平尾住宅	A 棟	S54	1	中耐	44	52	3DK	51.1	○	1	合併浄化槽
						8		4DK	64.8			合併浄化槽
		B 棟	S55	1	中耐	32	40	3DK	51.1	○	1	合併浄化槽
						8		4DK	64.8			合併浄化槽
9	東部住宅	A 棟	S56	1	中耐	24	32	3DK	51.1	○	1	公共下水道
						8		4DK	64.8			
		B 棟	S59	1	中耐	12	16	3DK	58.6	○	1	公共下水道
						4		4DK	72.1			
		B 棟	S62	1	中耐	12	16	3DK	58.6	○	1	公共下水道
						4		4DK	72.1			

〈居住環境(2/2)〉

No.	住宅名		建設年度	棟数	構造	戸数		住戸規格	床面積 (㎡/戸)	浴室	給湯	排水処理状況	
							小計						
10	西豊住宅	A棟	S57	1	中耐	28	36	3DK	58.6	○	1	公共下水道	
						8		4DK	72.1	○	1	公共下水道	
	B棟	S58	1	中耐	12	16	3DK	55.6	○	1	公共下水道		
							4	4DK	67.7	○	1	公共下水道	
11	曙住宅		S61	1	中耐	24	28	3DK	55.6	○	1	公共下水道	
								4	4DK	67.7	○	1	公共下水道
12	弥生住宅	A棟	S63	1	中耐	12	16	3DK	62.7	○	2	公共下水道	
						4		4DK	74.6	○	2	公共下水道	
	B棟	S63	1	中耐	2	16	2DK	46.5	○	2	公共下水道		
							12	3DK	60.1	○	2	公共下水道	
							2	4DK	73.7	○	2	公共下水道	
13	第二曙住宅		H1	1	中耐	4	28	2DK	46.5	○	2	公共下水道	
								20	3DK	60.1	○	2	公共下水道
								4	4DK	73.7	○	2	公共下水道
14	上野住宅	A棟	H2	1	中耐	12	16	3DK	62.7	○	2	合併浄化槽	
						4		4DK	74.6	○	2	合併浄化槽	
	B棟	H2	1	中耐	4	24	2DK	46.5	○	2	合併浄化槽		
							16	3DK	60.1	○	2	合併浄化槽	
							4	4DK	73.7	○	2	合併浄化槽	
15	睦美住宅	A棟	H3	1	中耐	20	24	3DK	62.7	○	2	合併浄化槽	
						4		4DK	74.6	○	2	合併浄化槽	
	B棟	H3	1	中耐	2	24	2DK	46.5	○	2	合併浄化槽		
							20	3DK	60.1	○	2	合併浄化槽	
							2	4DK	73.7	○	2	合併浄化槽	
16	御油住宅		H4	1	中耐	2	30	2DK	53.3	○	2	公共下水道	
								26	3DK	64.5	○	2	公共下水道
								2	4DK	75.6	○	2	公共下水道
17	諏訪西住宅		H4	1	高耐	2	34	2DK	51.5	○	2	公共下水道	
								10	シルバー ハウジング グ	51.5	○	2	公共下水道
								22	3DK	64.5	○	2	公共下水道
18	千両住宅	A棟	H8	1	中耐	40	40	3DK	67.7	○	3	合併浄化槽	
		B棟	H6	1	中耐	8	32	2DK	50.5	○	3	合併浄化槽	
	C棟	H11	1	中耐	24	20	3DK	66.7	○	3	合併浄化槽		
					20		3DK	66.7	○	3	合併浄化槽		
19	穂ノ原住宅		H16	1	高耐	9	61	2DK	58.3	○	3	公共下水道	
								50	3DK	68.4	○	3	公共下水道
								2	グループ ホーム	68.4	○	3	公共下水道
20	広石住宅		S42	4	簡平	20	20	2K	32.1			公共下水道	
21	萩住宅		S41、 S42	2	簡平	6	12	2K	32.1	浴槽自己設置	自己設置	汲み取り	
			S45	1	簡平	6		2K	31.5			汲み取り	
22	さつき住宅		S58~ S60	9	準耐	18	18	4DK	62.3				
計				49		1,063	1,063						

注1:給湯の数値1は1点給湯(浴室)、2は2点給湯(浴室、台所)、3は3点給湯(浴室、台所、洗面所)を示す。

(令和5年9月1日現在)

(7) 福祉対応の状況

共用部の段差の解消については、1 階エントランス部分へのスロープ設置により、大半の住宅(15 住宅/19 住宅)で段差が解消されており、解消されていない 4 住宅(弥生住宅、第二曙住宅、上野住宅、睦美住宅)については、建築形式が階段室型のため 1 階スロープが設置されていない状況にあります。また、住戸内においては、千両住宅(A・B 棟)、穂ノ原住宅で玄関の段差解消を行っています。

住戸内(玄関、浴室、便所等)の手すりについては、八幡住宅(B 棟)、御油住宅、諏訪西住宅、千両住宅、穂ノ原住宅では、すべての住戸に手すりが設置されています。また、弥生住宅(A 棟)、第二曙住宅、上野住宅(A 棟)、睦美住宅(A 棟)では、2DK、4DK タイプの住戸に、手すりが設置されています。

エレベーターについては、八幡住宅(B 棟)、御油住宅、諏訪西住宅、穂ノ原住宅に設置されています。

〈福祉対応の状況(1/2)〉

No.	住宅名	階数	段差の解消		住戸内 手すり	エレベーター (3F 以上)	備考	
			住戸内	共用部				
1	金屋住宅	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。	
2	蔵子住宅	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。	
3	赤代住宅	A 棟	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
		B 棟	4 階	×	○	×	×	
		C 棟	4 階	×	○	×	×	
		D 棟	4 階	×	○	×	×	
4	豊川住宅	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。	
5	野口住宅	A 棟	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
		B 棟	4 階	×	○	×	×	
		C 棟	4 階	×	○	×	×	
6	八幡住宅	A 棟	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
		B 棟	4 階	×	○	○	○	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。 玄関、浴室、便所に手すり設置。
7	東数谷原住宅	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。	
8	平尾住宅	A 棟	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
		B 棟	4 階	×	○	×	×	
9	東部住宅	A 棟	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
		B 棟	4 階	×	○	×	×	



〈福祉対応の状況(2/2)〉

No.	住宅名		階数	段差の解消		住戸内 手すり	エレベーター (3F以上)	備考
				住戸内	共用部			
10	西豊住宅	A棟	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
		B棟	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。1階スロープ 設置。
11	曙住宅		4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
12	弥生住宅	A棟	4階	×	×	△	×	2DK、4DKタイプの住戸につき、 玄関、浴室、便所に手すり設置。
		B棟	4階	×	×	×	×	
13	第二曙住宅		4階	×	×	△	×	2DK、4DKタイプの住戸につき、 玄関、浴室、便所に手すり設置。
14	上野住宅	A棟	4階	×	×	△	×	2DK、4DKタイプの住戸につき、 玄関、浴室、便所に手すり設置。
		B棟	4階	×	×	×	×	
15	睦美住宅	A棟	4階	×	×	△	×	2DK、4DKタイプの住戸につき、 玄関、浴室、便所に手すり設置。
		B棟	4階	×	×	×	×	
16	御油住宅		5階	×	○	○	○	階段手すり設置。1階スロープ 設置。玄関、浴室、便所に手す り設置。
17	諏訪西住宅		6階	×	○	○	○	階段手すり設置。1階スロープ 設置。玄関、浴室、便所に手す り設置。※住戸内対応はシルバ ーハウジングのみ
18	千両住宅	A棟	4階	○	○	○	×	階段手すり設置。1階スロープ 設置。玄関の段差解消。浴室、 便所に手すり設置。
		B棟	4階	○	○	○	×	階段手すり設置。1階スロープ 設置。玄関の段差解消。玄関、 浴室、便所に手すり設置。
		C棟	4階	×	○	○	×	階段手すり設置。1階スロープ 設置。玄関、浴室、便所に手す り設置。
19	穂ノ原住宅		6階	△	○	○	○	階段手すり設置。1階スロープ 設置。浴室、便所に手すり設置。 1階の住戸につき玄関の段差解 消。グループホーム対応済み。
20	広石住宅		1階	×	—	×	—	
21	萩住宅		1階	×	—	×	—	
22	さつき住宅		2階	×	—	×	—	

(令和5年6月1日現在)

(8) 安全性の状況

① 躯体の安全性

新耐震基準(昭和56年6月以降の建築基準法)で建設されたものは、八幡住宅(B棟)、東部住宅、西豊住宅、曙住宅、弥生住宅、第二曙住宅、上野住宅、睦美住宅、御油住宅、諏訪西住宅、千両住宅、穂ノ原住宅、さつき住宅の計28棟、547戸となっています。

旧耐震基準で建設された住宅のうち、耐震改修済みの住宅は、計9棟、316戸であり、本計画期間である令和元年度から令和5年度までの間には、赤代住宅、豊川住宅、野口住宅(B棟)、平尾住宅(A棟)の耐震改修が進められました。

② 避難の安全性

火災や災害などの非常時に、1つの避難経路に入居者等が殺到しないようにするため、現在、全ての住宅で、2つの避難経路(二方向避難)が確保されています。

災害の危険性としては、野口住宅・平尾住宅・富士見台住宅が、急斜面地崩壊危険箇所(傾斜度30°かつ高さ5m以上の急傾斜地で人家等に被害を与えるおそれのある箇所)に指定されています。

また、近年の豪雨災害の頻発・激甚化を背景に、本市は、令和5年1月に洪水ハザードマップが見直されており、これまでは、睦美住宅のみが洪水浸水想定区域に指定されていましたが、見直しにより、22住宅中、16住宅が洪水浸水想定区域や浸水予想区域に指定されています。

〈安全性の状況(1/2)〉

No.	住宅名	所在地	建設年度	棟数	構造	戸数	耐震基準	耐震診断	耐震改修	二方向避難	災害危険区域※2
1	金屋住宅	金屋本町4丁目45	S47	1	中耐	32	旧	済	済	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0m未満
2	蔵子住宅	蔵子6丁目13-7	S48、S49	1	中耐	44	旧	済	済	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0m未満
3	赤代住宅	赤代町2丁目5	S48	1	中耐	32	旧	済	済	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0m未満
			S49	1	中耐	32	旧	済	済	○	
			S50	1	中耐	32	旧	済	済	○	
			S50	1	中耐	32	旧	済	済	○	
4	豊川住宅	西桜木町1丁目51	S51	1	中耐	40	旧	済	済	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0m未満
5	野口住宅	野口町横根1-8	S51	1	中耐	32	旧	済	未	○	急斜面地崩壊危険箇所
			S52	1	中耐	20	旧	済	済	○	県浸水予想区域
			S53	1	中耐	24	旧	済	未	○	浸水深：0.3m未満
6	八幡住宅	八幡町西赤土1-1	S52	1	中耐	44	旧	済	未	○	
			H17	1	中耐	20	新	—	—	○	
7	東数谷原住宅	千両町数谷原12	S53	1	中耐	28	旧	済	未	○	

〈安全性の状況(2/2)〉

No.	住宅名	所在地	建設年度	棟数	構造	戸数	耐震基準	耐震診断	耐震改修	二方向避難	災害危険区域※2	
8	平尾住宅	A棟	平尾町井ノ間 90	S54	1	中耐	52	旧	済	済	○	急斜面地崩壊危険箇所
		B棟		S55	1	中耐	40	旧	済	未	○	
9	東部住宅	A棟	東名町 2丁目 1	S56	1	中耐	32	新	—	—	○	県浸水予想区域 浸水深：0.3m未満
		B棟		S59、S62	1	中耐	32	新	—	—	○	
10	西豊住宅	A棟	西豊町 3丁目 148	S57	1	中耐	36	新	—	—	○	県浸水予想区域 浸水深：0.5~1.0m未満
		B棟	西豊町 3丁目 155	S58	1	中耐	16	新	—	—	○	
11	曙住宅	曙町 4丁目 22	S61	1	中耐	28	新	—	—	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.3~0.5m未満	
12	弥生住宅	A棟	弥生町 2丁目 8	S63	1	中耐	16	新	—	—	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0未満
		B棟	弥生町 2丁目 9	S63	1	中耐	16	新	—	—	○	
13	第二曙住宅	曙町 3丁目 16	H1	1	中耐	28	新	—	—	○	県浸水予想区域 浸水深：0.5~1.0m未満	
14	上野住宅	A棟	上野 2丁目 284	H2	1	中耐	16	新	—	—	○	県浸水予想区域 浸水深：0.3m未満
		B棟		H2	1	中耐	24	新	—	—	○	
15	睦美住宅	A棟	三谷原町 村前 15	H3	1	中耐	24	新	—	—	○	国洪水浸水想定区域 浸水深：1.0~3.0m未満
		B棟		H3	1	中耐	24	新	—	—	○	
16	御油住宅	御油町東小深田 8-1	H4	1	中耐	30	新	—	—	○		
17	諏訪西住宅	諏訪西町 2丁目 158-1	H4	1	高耐	34	新	—	—	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：1.0~3.0未満	
18	千両住宅	A棟	千両町上ノ山 5-8	H8	1	中耐	40	新	—	—	○	
		B棟		H6	1	中耐	32	新	—	—	○	
		C棟		H11	1	中耐	20	新	—	—	○	
19	穂ノ原住宅	穂ノ原 1丁目 17-2	H16	1	高耐	61	新	—	—	○	県洪水浸水想定区域 浸水深：0.5~1.0未満	
20	広石住宅	御津町広石後畠 42-1	S42	4	簡平	20	旧	※1	未	○	県浸水予想区域 浸水深 0.5~1.0m未満	
21	萩住宅	萩町神田 48-1, 48-2	S41、S42、S45	3	簡平	12	旧	※1	未	○		
22	さつき住宅	伊奈町地内	S58~S60	9	準耐	18	新	—	—	○	県洪水浸水想定区域※3 浸水深：1.0~3.0m未満	
計					49		1,063					

※1:耐用年限が超過し、用途廃止とする予定のため、実施していない。

※2:災害危険区域の洪水浸水想定区域等については「愛知県の水害情報マップ」より、各住宅の所在地の想定最大規模の浸水深を記載した。国の洪水浸水想定区域図、愛知県の洪水浸水想定区域図、愛知県の浸水予想図において、重複する場合は、危険度の高いものを記載した。

※3:さつき住宅については、住宅が分散しているため、豊川市小坂井文化センター付近の洪水浸水想定区域を記載した。

出典:建築課資料を基に作成(令和5年6月1日現在、耐震診断・耐震改修は令和5年度実施予定を含む)

(8) 改善履歴

各住宅の改善履歴(維持補修に関する工事)は以下のとおりです。

〈改善履歴(1/2)〉

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容																									
					H19 (2007) 以前	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (R1) (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)									
1	金屋住宅	32	RC	S47	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修 ・屋上防水 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替) ・共用階段への手すり設置			ガス管取替												耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)		外壁診断(安全性確保・長寿命化)		外壁改修(安全性確保・長寿命化) 量水器(水道メーター)					
2	蔵子住宅	44	RC	S48 S49	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修 ・屋上防水 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替) ・ガス管取替		屋上防水			物置屋根塗装										耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)				量水器(水道メーター)					
3	赤代住宅	A棟	32	RC	S48	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替) ・ガス管取替	ガス管取替	屋上防水			ガス管取替															量水器(水道メーター)				
		B棟	32	RC	S49	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替) ・ガス管取替	給湯器 シャワー 手すり設置	屋上防水			ガス管取替										耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)				量水器(水道メーター)				
		C棟	32	RC	S50	・スロープ設置(1階) ・ガス管取替	外壁改修 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替) ・ガス管取替	屋上防水	給湯器 シャワー 手すり設置		ガス管取替																量水器(水道メーター)			
		D棟	32	RC	S50	・スロープ設置(1階)	外壁改修 ・屋上防水 ・ベランダ手すり(塗装、アルミ製に取替)	屋上防水	ガス管取替	給湯器 シャワー 手すり設置																		量水器(水道メーター)		
4	豊川住宅	40	RC	S51	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置			外壁改修(屋上防水)		ガス管取替																外壁調査(安全性確保)	耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)		
5	野口住宅	A棟	32	RC	S51	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修 ・屋上防水																								
		B棟	20	RC	S52	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置 ・外壁改修					屋上防水																外壁調査(安全性確保)		耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)
		C棟	24	RC	S53	・スロープ設置(1階) ・給湯器、シャワー、手すり設置							外壁改修(屋上防水)	ガス管取替													外壁調査(安全性確保)		耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)
6	八幡住宅	A棟	44	RC	S52	・スロープ設置(1階)		給湯器 シャワー 手すり設置			外壁改修															外壁調査(安全性確保)	耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保)	量水器(水道メーター)	
		B棟	20	RC	H17																							量水器(水道メーター)		
7	東敷谷原住宅	28	RC	S53	・スロープ設置(1階)					外壁改修(屋上防水)	給湯器 シャワー 手すり設置																			

〈改善履歴(2/2)〉

No.	住宅名		戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容																		
						H19 (2007) 以前	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (R1) (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)		
8	平尾住宅	A棟	52	RC	S54	・給湯器、シャワー、手摺り設置	スロープ設置(1F)					ガス管取替	外壁改修(屋上防水)					量水器(水道メーター)	外壁調査(安全性確保)		耐震改修設計(安全性確保)	耐震改修(安全性確保) ※継続工事		
		B棟	40	RC	S55	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置	スロープ設置(1F)			屋上防水		ガス管取替		外壁改修						量水器(水道メーター)				
9	東部住宅	A棟	32	RC	S56	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置									外壁改修(屋上防水)						量水器(水道メーター)			
		B棟	32	RC	S59	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置						給湯器シャワー手摺り設置									量水器(水道メーター)			
10	西登住宅	A棟	36	RC	S57	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置	スロープ設置(1F)								ガス管取替	外壁改修(屋上防水)						量水器(水道メーター)		
		B棟	16	RC	S58	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置	スロープ設置(1F)								ガス管取替								量水器(水道メーター)	
11	曙住宅		28	RC	S61	・給湯器、シャワー、手摺り設置 ・共用階段への手摺り設置									外壁調査	ガス管取替					量水器(水道メーター)	外壁改修(安全性確保・長寿命化) 受水槽 排水ポンプ		
12	弥生住宅	A棟	16	RC	S63	・共用階段への手摺り設置																	量水器(水道メーター)	
		B棟	16	RC	S63	・共用階段への手摺り設置																		量水器(水道メーター)
13	第二曙住宅		28	RC	H1	・共用階段への手摺り設置									外壁調査							外壁改修(安全性確保・長寿命化) 量水器(水道メーター)		
14	御油住宅		30	RC	H4																	埋設ガス管取替(長寿命化)		
15	上野住宅	A棟	16	RC	H2	・共用階段への手摺り設置									外壁調査							埋設ガス管取替(長寿命化)	下水切替	外壁改修(安全性確保・長寿命化) 量水器(水道メーター)
		B棟	24	RC	H2	・共用階段への手摺り設置									外壁調査							埋設ガス管取替(長寿命化)	下水切替	量水器(水道メーター)
16	陸奥住宅	A棟	24	RC	H3																	埋設ガス管取替(長寿命化)		量水器(水道メーター)
		B棟	24	RC	H3																	埋設ガス管取替(長寿命化)		量水器(水道メーター)
17	諏訪西住宅		34	RC	H4																		埋設ガス管取替(長寿命化)	排水ポンプ
18	千両住宅	A棟	40	RC	H8										ガス管取替								量水器(水道メーター)	
		B棟	32	RC	H6										ガス管取替								量水器(水道メーター)	
		C棟	20	RC	H11										ガス管取替									量水器(水道メーター)
19	穂ノ原住宅		61	RC	H16																		量水器(水道メーター)	

(令和5年6月1日現在)

3-3 入居者の状況

(1) 世帯人数

入居者の家族構成をみると、「1人世帯」が最も多く、次に「2人世帯」が多い状況にあります。「1人世帯」と「2人世帯」で74.4%を占めています。

平成30年6月1日時点では、「1人世帯」と「2人世帯」で65.6%を占めていましたが、さらに少人数世帯が増えている状況にあります。

〈世帯人数別分類〉

(単位：世帯)

No.	住宅名	総世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上世帯
1	金屋住宅	29	12	11	4	1	1	0	0
2	蔵子住宅	43	20	14	6	2	1	0	0
3	赤代住宅	118	52	36	11	12	6	1	0
4	豊川住宅	33	11	11	4	5	0	2	0
5	野口住宅	45	14	16	8	5	2	0	0
6	八幡住宅	A棟	37	21	11	4	1	0	0
		B棟	20	11	7	1	1	0	0
7	東数谷原住宅	15	3	6	1	2	2	0	1
8	平尾住宅	54	14	21	10	7	2	0	0
9	東部住宅	53	13	17	13	6	4	0	0
10	西豊住宅	42	15	15	6	3	2	1	0
11	曙住宅	26	10	11	4	1	0	0	0
12	弥生住宅	30	14	10	2	2	2	0	0
13	第二曙住宅	21	11	8	1	1	0	0	0
14	上野住宅	29	11	11	4	1	1	1	0
15	睦美住宅	34	6	17	6	2	3	0	0
16	御油住宅	27	15	9	2	0	1	0	0
17	諏訪西住宅	29	20	4	3	2	0	0	0
18	千両住宅	63	22	24	8	7	2	0	0
19	穂ノ原住宅	54	22	22	6	3	1	0	0
20	広石住宅	5	4	1	0	0	0	0	0
21	萩住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
22	さつき住宅	13	6	1	1	3	1	1	0
総合計		820	327	283	105	67	31	6	1
割合		100.0%	39.9%	34.5%	12.8%	8.2%	3.8%	0.7%	0.1%

注：穂ノ原住宅のグループホーム(2世帯)含む。
(令和5年7月1日現在)

(2) 世帯主の年齢、居住者の年齢

全 818 世帯のうち、70 代以上の世帯主は 372 世帯で 45.5%を占めます。また、居住者 65 歳以上の「高齢者のみの世帯」は 328 世帯(入居世帯全体の 40.1%)で、うち単身者が 233 世帯(入居世帯全体の 28.5%、高齢者のみ世帯の 71.0%)を占めます。

一方、20 代・30 代の世帯主は 73 世帯で全世界帯の 8.9%です。

世帯主の平均年齢は 64 歳で、うち最も高齢なのが広石住宅の 77 歳であり、最も若いのは上野住宅の 57 歳となっています。

〈居住者の世帯主年齢別分類〉

(単位：世帯)

No.	住宅名	入居世帯数	平均年齢※ (歳)	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	
1	金屋住宅	29	68	0	2	3	1	7	11	4	1	
2	蔵子住宅	43	67	0	1	10	4	4	13	11	0	
3	赤代住宅	118	66	0	6	14	20	16	35	25	2	
4	豊川住宅	33	61	0	3	5	6	5	12	2	0	
5	野口住宅	45	64	0	3	4	11	8	12	6	1	
6	八幡住宅	A棟	37	67	0	1	3	6	7	17	3	0
		B棟	20	67	0	1	2	2	4	8	3	0
7	東数谷原住宅	15	63	1	2	1	1	3	3	4	0	
8	平尾住宅	54	59	2	4	12	11	7	16	2	0	
9	東部住宅	53	59	2	5	10	12	7	12	5	0	
10	西豊住宅	42	60	2	2	8	8	9	7	6	0	
11	曙住宅	26	61	1	1	3	9	2	9	0	1	
12	弥生住宅	30	62	1	3	3	7	3	8	4	1	
13	第二曙住宅	21	63	0	3	2	3	3	7	1	2	
14	上野住宅	29	57	1	6	3	6	4	7	2	0	
15	睦美住宅	34	59	1	3	6	10	5	5	4	0	
16	御油住宅	27	72	0	0	2	4	5	6	8	2	
17	諏訪西住宅	29	75	0	0	1	2	5	10	7	4	
18	千両住宅	63	63	2	7	8	8	6	23	9	0	
19	穂ノ原住宅	52	61	1	5	9	11	6	9	11	0	
20	広石住宅	5	77	0	0	0	1	0	3	0	1	
21	萩住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	さつき住宅	13	67	0	1	1	2	2	3	4	0	
合計		818	64	14	59	110	145	118	236	121	15	
割合		100.0%		1.7%	7.2%	13.4%	17.7%	14.4%	28.9%	14.8%	1.8%	

注：穂ノ原住宅のグループホーム(2 世帯)を含まないため、総世帯数が異なる。

※：平均年齢については、少数点以下第一位を四捨五入。全体の平均年齢は 22 住宅の平均年齢を記載した。
(令和 5 年 7 月 1 日現在)

〈居住者 65 歳以上の高齢者のみ世帯〉

(単位：世帯)

No.	住宅名		入居世帯数	高齢世帯			
				計	単身	夫婦	同居
1	金屋住宅		29	17	11	4	2
2	蔵子住宅		43	19	13	5	1
3	赤代住宅		118	54	40	13	1
4	豊川住宅		33	12	6	6	0
5	野口住宅		45	10	7	3	0
6	八幡住宅	A 棟	37	19	14	5	0
		B 棟	20	13	11	2	0
7	東数谷原住宅		15	4	2	2	0
8	平尾住宅		54	16	10	6	0
9	東部住宅		53	15	10	5	0
10	西豊住宅		42	11	10	1	0
11	曙住宅		26	11	6	5	0
12	弥生住宅		30	12	9	3	0
13	第二曙住宅		21	9	6	2	1
14	上野住宅		29	7	6	1	0
15	睦美住宅		34	8	4	3	1
16	御油住宅		27	16	13	3	0
17	諏訪西住宅		29	17	16	1	0
18	千両住宅		63	32	18	12	2
19	穂ノ原住宅		52	18	15	3	0
20	広石住宅		5	4	3	0	1
21	菽住宅		0	0	0	0	0
22	さつき住宅		13	4	3	1	0
	合計		818	328	233	86	9

注：穂ノ原住宅のグループホーム(2 世帯)を含まないため、総世帯数が異なる。
(令和 5 年 7 月 1 日現在)



(3) 入居者の収入分位

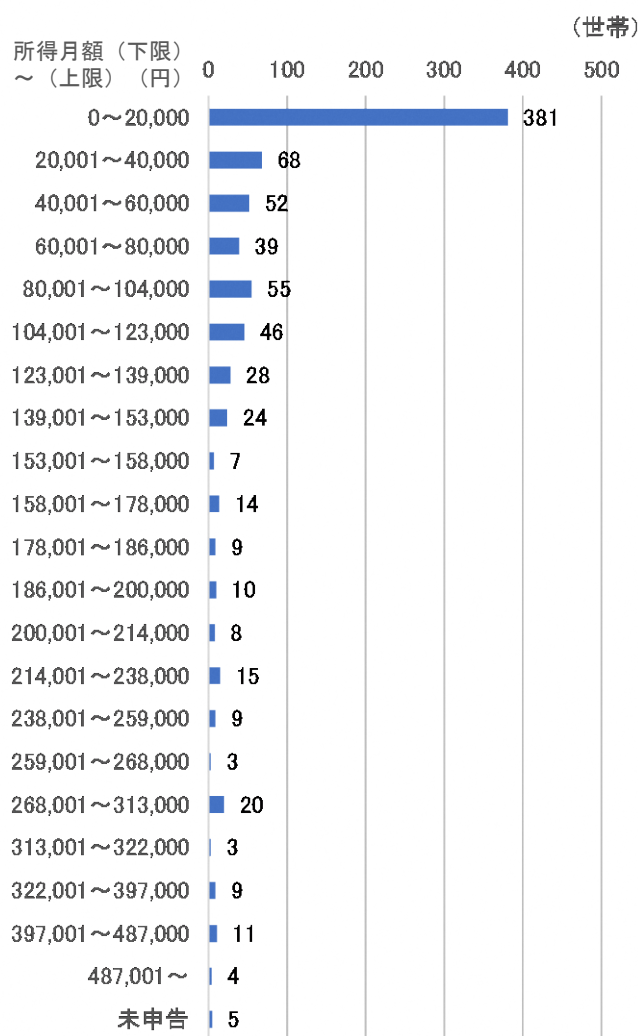
入居者の収入分位をみると、所得月額「0～20,000 円」が 46.5%と最も多くなっています。収入分位 I (104,000 円以下の所得)に該当する所得の少ない世帯が 72.6%を占めています。

収入超過者については、近年減少傾向にあり、高額所得者については、横ばいの状況にあります。

家賃の減免は、入居世帯全体の 52.6%で実施している状況です。

〈入居者の収入分位〉

所得月額（下限） ～（上限）（円）	入居世帯数 （世帯）	割合
0～20,000	381	46.5%
20,001～40,000	68	8.3%
40,001～60,000	52	6.3%
60,001～80,000	39	4.8%
80,001～104,000	55	6.7%
104,001～123,000	46	5.6%
123,001～139,000	28	3.4%
139,001～153,000	24	2.9%
153,001～158,000	7	0.9%
158,001～178,000	14	1.7%
178,001～186,000	9	1.1%
186,001～200,000	10	1.2%
200,001～214,000	8	1.0%
214,001～238,000	15	1.8%
238,001～259,000	9	1.1%
259,001～268,000	3	0.4%
268,001～313,000	20	2.4%
313,001～322,000	3	0.4%
322,001～397,000	9	1.1%
397,001～487,000	11	1.3%
487,001～	4	0.5%
未申告	5	0.6%
合計	820	100.0%



注：穂ノ原住宅のグループホーム(2 世帯)含む。
(令和 5 年 7 月 1 日現在)

〈収入超過者と高額所得者の推移〉

(単位：世帯)

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
収入超過者	123	112	117	114	92
高額所得者	9	6	7	8	6

(令和 5 年 7 月 1 日現在)

〈家賃減免の状況〉

世帯種別	世帯数	割合
高齢世帯	287 世帯	35.1%
障害者世帯	74 世帯	9.0%
母子・父子世帯	69 世帯	8.4%
総入居世帯数	818 世帯	100.0%

注：穂ノ原住宅のグループホーム(2 世帯)を含まない。

(令和 5 年 7 月 1 日現在)

4. 課題の整理

これまで整理した上位関連計画、本市の現状、市営住宅の現状等を踏まえ、本計画における課題を整理します。

4-1 市営住宅整備に関する課題

本市においては、昭和 40 年代後半から建設された中層耐火の住宅が、令和 25 年度以降、順次、更新時期を迎えることとなります。また、既に耐用年限を超過している住宅もあります。

今後は、将来的な市営住宅の需要、現在の市営住宅の現状等を踏まえながら、計画的な更新・用途廃止を進めていく必要があります。

(1) 関連計画等との整合

本市においては、今後、人口減少などにより厳しい財政状況が予想されるため、「豊川市公共施設等総合管理計画」、「豊川市立地適正化計画」等に基づき、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化、都市部への居住誘導等に取り組んでいることから、関連計画等との整合を図り、市街地への市営住宅の適正配置等を計画的に推進していく必要があります。

(2) 市営住宅としての需要への対応

市内においては、国の住宅セーフティネット制度を活用した民間の「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」が確認されていることから、財政負担軽減のためにも、今後は、民間との連携を視野に入れ、将来的な市営住宅の需要を検討し、適正量の供給を進めていく必要があります。

(3) 老朽住戸等の解消

耐用年限を超過した老朽住戸等については、安全性に問題があることから、早期に用途廃止を進めていく必要があります。

- ◆簡耐の広石住宅は、耐用年限を超過しており、現在、用途廃止に向け、政策空き家を実施していることから、継続して用途廃止を進めていく必要があります。
- ◆簡耐の萩住宅は、耐用年限を超過しており、順次、用途廃止を実施している状況にあることから、継続して、用途廃止を進めていく必要があります。
- ◆計画期間中に耐用年限満了を迎える住戸のある準耐のさつき住宅については、住宅が分散しており、今後、土地の有効活用が難しい状況にあることから、用途廃止を視野に入れ事業手法を選定していく必要があります。

(1) ストックの現状把握に関わる課題

良質な市営住宅として長期にわたり活用してくためには、対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理を行っていく必要があります。このためには、日ごろからストックの現状を把握していく必要があります。

(2) 維持管理方法等に関わる課題

① 民間と連携した維持管理方法の検討

◆現在、本市においては、入居者の協力のもと、市が直接、市営住宅を管理していますが、高齢世帯の増加などにより、入居者の協力も難しくなっている現状があります。また、長期間、**空き家**が発生している住宅・住棟もみられます。

◆一方、近年の公営住宅の整備・管理においては、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げたり、指定管理者制度を活用した管理など、民間活力を活用した整備・管理も導入されています。

◆上記を踏まえ、民間との連携を視野に入れた市営住宅の維持管理方法や市営住宅の新たな活用方法を検討していく必要があります。

② 入居者に対する対応

◆市営住宅は、その役割を踏まえ、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅としての活用が求められますが、現在、高額所得者や収入超過者も入居している現状があることから、市営住宅からの退去等を求めていく必要があります。

◆用途廃止等に向け政策空き家を実施している住宅・住棟においては、今後、入居者の住み替えを進めていく必要があります。

◆現在の市営住宅は、3DK タイプの住戸が全体の約78%とファミリー世帯向けの住戸が多くを占めています。一方で、入居世帯は、1人～2人世帯の割合が高く、今後も少子・高齢化を背景に高齢者を中心とした少人数世帯の需要が高まるものと予測されます。今後は、入居世帯構成に対応した住宅の供給を検討していく必要があります。

(1) 長寿命化に関わる課題

今後も厳しい財政状況が続くことが予想される中で、既存市営住宅の長寿命化を図り、良質な市営住宅として長期にわたり有効活用していくことが求められます。

① 市営住宅の現状等を踏まえた適切な事業手法の選定

◆市営住宅の現状、将来需要等を踏まえ、計画的な市営住宅の長寿命化を進めていくため、改定指針に示されている事業選定フローに基づき、適切な事業手法（維持管理、改善、建替え、用途廃止）を選定していく必要があります。



② 躯体等の長寿命化

◆選定された事業手法を踏まえ、今後とも活用を図る必要のある住宅・住棟については、躯体やその他設備等の予防保全的な維持管理、改善等を実施し、市営住宅の長寿命化を図る必要があります。

◆旧耐震基準で建設された住宅・住棟について、引き続き活用を図る必要がある場合には、安全性確保のため、優先的に耐震改修等を実施していく必要があります。

③ 入居者等のニーズを踏まえた居住性等の向上

◆長期にわたり、良質な市営住宅として有効活用していくためには、計画的に躯体やその他設備等の改修を実施していく必要があります。

◆住宅内の高齢化により、住民同士の交流が疎遠になりつつあり、地域で集まる場所として集会所等の共同施設の改善等を計画的に推進し、持続可能なコミュニティづくりを行う必要があります。

④ 事業量の平準化

◆財政負担の軽減を図るため、修繕・改善等の事業量の平準化を検討していく必要があります。

(2) ライフサイクルコストに関わる課題

本市の財政が依然厳しい状況にある中で、財政負担軽減のために、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減していくことが必要です。

- ◆定期点検や日常点検などの予防保全型の維持管理を実施することにより、修繕箇所等を早期に発見し、修繕費等の縮減を図っていく必要があります。
- ◆仕様の水準向上等の改善による耐久性の向上等を図り、修繕周期の延長などによるライフサイクルコストの縮減を図っていく必要があります。
- ◆指定管理者制度を活用した市営住宅の維持管理や、住み替え先として民間賃貸住宅を借り上げるなど、民間活力の活用を視野に入れ、ライフサイクルコストの縮減を図っていく必要があります。



5. 基本方針

課題を踏まえ、基本方針を以下のとおりとします。

5-1 市営住宅整備に関する方針

(1) 関連計画等との整合を踏まえた更新・用途廃止

関連計画等との整合を踏まえ、市営住宅の長寿命化とあわせ、市街地への適正配置等を進め、長期間空き家となっている住宅などは、更新・用途廃止について計画的に推進をしていきます。

(2) 市営住宅の需要等を踏まえた更新・用途廃止

市営住宅の更新・用途廃止を検討する際には、民間との連携、住宅に困窮する低額所得者のための住宅という市営住宅の役割を踏まえ、将来的に必要な市営住宅の需要の検討を行い、更新・用途廃止の規模を決定していきます。

(3) 老朽住戸等の計画的な用途廃止

耐用年限が超過し安全性に問題がある住宅等については、住み替えを促進し、用途廃止・除去を進めていきます。

用途廃止する住宅については、敷地規模、周辺地域の特性等を踏まえ、地域での活用や売却等の今後の活用方法を検討していきます。

5-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する方針

(1) ストックの状況把握及びデータ管理に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

- ◆定期点検・日常点検を、全ての住宅を対象として実施します。
- ◆日常点検は、「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)」に則り実施することを基本とします。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ◆修繕については、上記①に基づき実施される点検結果により、緊急性が高い状況等が認められた場合には応急的な修繕を施すこととしますが、原則として、予防保全的な観点から長寿命化に資する計画修繕を実施していくこととします。

③ 点検結果や実施した修繕・改善内容等のデータ管理

- ◆点検結果と修繕・改善結果等の内容については、それぞれデータベース化し、修繕・改善・維持管理等の的確な実施や次回の点検に役立て、予防保全型の維持管理を図ります。
- ◆データベース構築には、「公営住宅等維持管理データベース(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等の活用を検討します。



(2) 維持管理方法等に関わる方針

① 民間と連携した維持管理方法の検討



- ◆指定管理者制度等を導入することにより、民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減が期待できることから、今後は、民間との連携も視野に入れ、市営住宅の維持管理方法を検討していきます。
- ◆立地的な条件等から入居者の募集をしても応募が少ない又は長期間空き家となっている住戸については、住宅に困窮する低額所得者のための住宅という市営住宅の役割を第一としつつ、入居要件の緩和やグループホームとしての活用等、民間との連携も視野に入れ、新たな活用方法を検討していきます。

② 入居者に対する対応方針

- ◆市営住宅の役割を踏まえ、入居機会の公平性を確保する上でも、高額所得者や収入超過者への明け渡し請求等、適格な対応を図ります。
- ◆用途廃止や更新等にあたり必要となる住み替えは、既存市営住宅の空き家への住み替えのほか、不足する場合等を想定し、市街地部の民間賃貸住宅の借上げ等について検討していきます。

5-3

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

(1) 長寿命化の基本方針

改定指針に示されている事業選定フローに基づき、適切な事業手法を選定し、予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善等を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

(2) 改善事業の実施による長寿命化

改善事業を実施する住宅・住棟については、「長寿命化」、「安全性の確保」、「居住性の向上」、「福祉対応」、「入居者のニーズ」等を考慮し、各住宅・住棟に応じた改善を実施していくこととします。

なお、事業を実施する時期については、各住宅・住棟の修繕・改善履歴、財政負担軽減のための事業量の平準化、効率性等を踏まえ検討していきます。

- ◆耐用年限まで住宅・住棟を活用していくため、外壁や給排水設備等の改修(長寿命化型改善)やバルコニー手摺や窓手摺等の改修(安全性確保型改善)を実施します。
- ◆耐震性に問題がある住宅・住棟については、安全性確保のため、耐震改修(安全性確保型改善)を実施します。
- ◆集会所等の共同施設については、地域の交流の場として、定期点検結果等を踏まえ、必要な改善等を実施していきます。

(3) ライフサイクルコストの縮減方針

市営住宅の老朽化、安全性・居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理・修繕・改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていきます。

- ◆定期点検や日常点検などの予防保全型の維持管理を実施することにより、修繕箇所等を早期に発見し、計画的な修繕等を推進し、ライフサイクルコストの縮減に繋がります。
- ◆仕様水準の向上等の長寿命化型改善を実施することにより、耐久性を高め、耐用年限までの活用や修繕周期の延長等を図り、ライフサイクルコストを縮減していきます。
- ◆屋上防水や外壁改修等の一体的な実施などを検討し、改修費等の縮減を図ります。
- ◆維持管理費や建設コストの節減を図っていくため、指定管理者制度や民間賃貸住宅の借上げ等の導入を検討します。

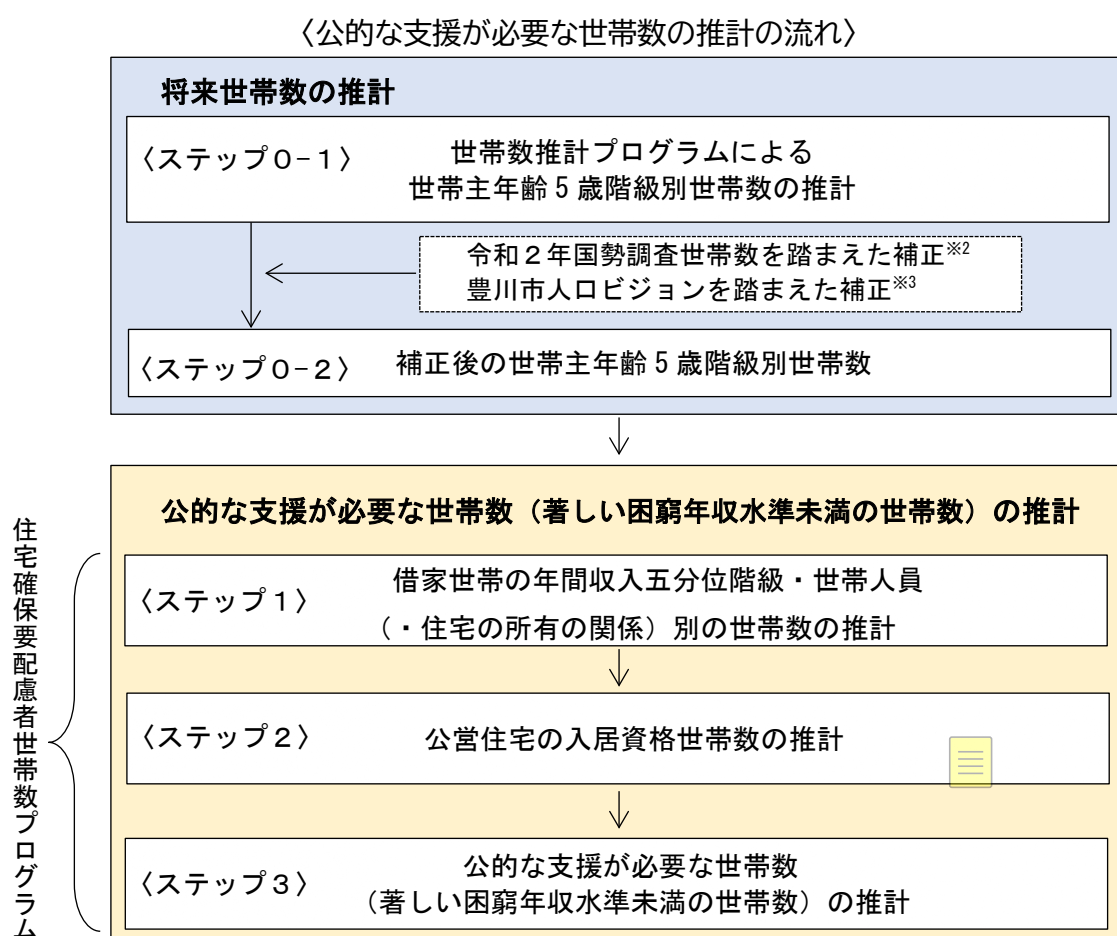
6. 公営住宅等の需要推計に基づく市営住宅のストック量

6-1 公的な支援が必要な世帯数の推計

(1) 推計方法

改定指針に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム^{※1}」を活用し、将来的に公的な支援が必要な世帯数（著しい困窮年収水準未満の世帯数）を推計します。

推計の流れは、以下のとおりです。



※1：国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。「世帯数推計プログラム」と「住宅確保要配慮者世帯数プログラム」の2種類から構成。

※2：世帯数推計プログラムにより推計された2020年の世帯数と令和2年の国勢調査の世帯数の結果の比率を、世帯数推計プログラムの結果に乗じて算出している。

※3：「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）の本市の人口推計結果と人口ビジョンの結果の比率を、世帯数推計プログラムの結果に乗じて算出している。

(2) 将来世帯数の推計結果<ステップ0-1, 0-2>

世帯数推計プログラムによる推計後、令和2年国勢調査の一般世帯数の実績及び人口ビジョンによる補正を行い、推計した一般世帯数は、以下のとおりです。

一般世帯数の総数は令和12年(2030年)に74,601世帯でピークとなり、以降減少すると見込まれています。

〈本市の将来世帯数の推計結果〉

(単位：世帯)

世帯主 の年齢	実績値	推計値（補正後）					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	67,806	72,002	73,813	74,601	74,388	74,236	73,655
20歳未満	234	228	218	209	201	186	181
20～24歳	1,563	1,761	1,750	1,695	1,641	1,624	1,519
25～29歳	3,104	3,080	3,316	3,195	3,021	2,825	2,697
30～34歳	4,140	4,032	3,952	4,278	4,092	3,932	3,758
35～39歳	5,100	4,875	4,631	4,530	4,902	4,741	4,621
40～44歳	6,740	5,911	5,474	5,140	5,051	5,494	5,359
45～49歳	5,880	7,323	6,196	5,661	5,258	5,138	5,561
50～54歳	5,578	6,369	7,706	6,546	5,914	5,479	5,343
55～59歳	5,300	5,918	6,665	8,130	6,867	6,300	5,753
60～64歳	5,972	5,571	6,113	6,962	8,444	7,070	6,405
65～69歳	7,712	6,200	5,684	6,256	7,137	8,669	7,140
70～74歳	6,322	7,557	5,958	5,451	6,013	6,894	8,308
75～79歳	4,786	6,185	7,401	5,819	5,399	6,006	6,853
80～84歳	3,237	4,119	5,175	6,217	4,934	4,579	5,110
85歳以上	2,138	2,873	3,576	4,510	5,516	5,300	5,047

注1:世帯推計プログラムでは、一般世帯(「施設等の世帯」以外の世帯)を用いて推計しているため、平成27年実績値の総数は、P13の世帯数とは一致しません。

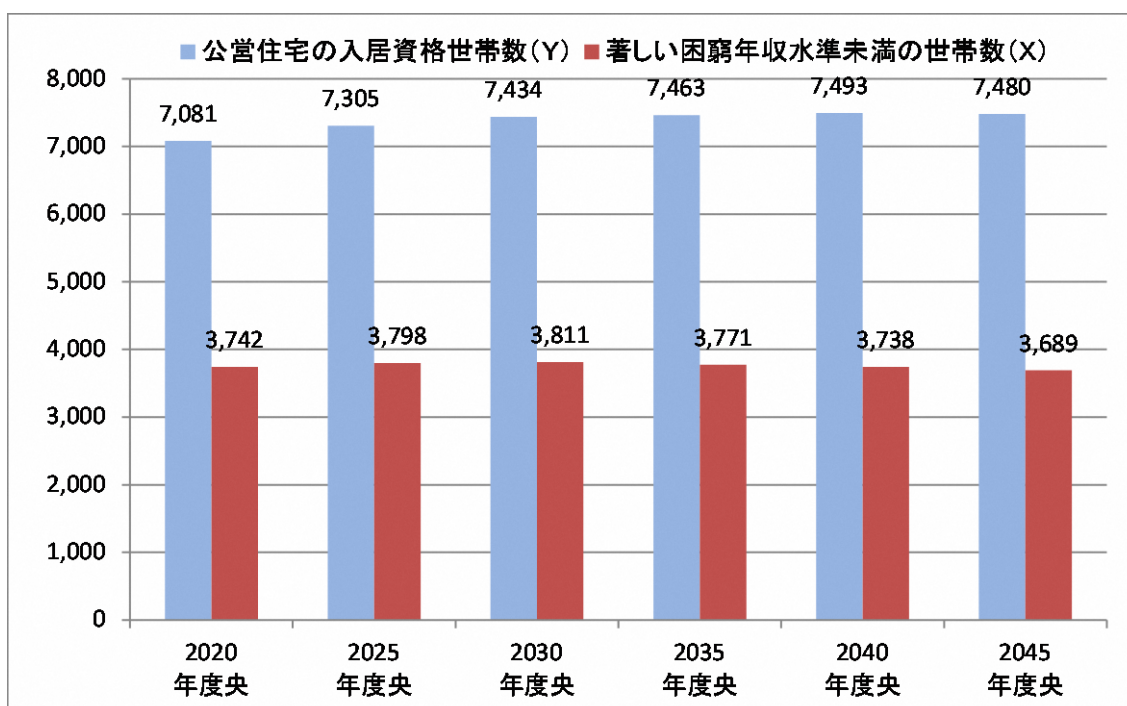
(3) 公的な支援が必要となる世帯数(著しい困窮年収水準未達の世帯数)の推計結果<ステップ1~3>

前頁(2)将来世帯数の推計結果及び住宅確保要配慮者世帯数プログラムを活用し、推計した「著しい困窮年収水準未達の世帯数」は、以下のとおりです。

著しい困窮年収未達世帯の総数は、令和2年度(2020年度)の3,742世帯から、令和12年度(2030年度)までは増加すると見込まれていますが、その後は減少し、令和27年度(2045年度)には3,689世帯まで減少することが見込まれます。

総数としては、減少すると見込まれていますが、1人(60歳以上)世帯では、令和2年度(2020年度)から令和27年度(2045年度)まで増加傾向が続く見込みとなっています。

〈著しい困窮年収未達世帯の総数〉



〈世帯人員別の著しい困窮年収未達世帯の数〉

(単位：世帯)

	2020(R2) 年度	2025(R7) 年度	2030(R12) 年度	2035(R17) 年度	2040(R22) 年度	2045(R27) 年度
1人・60歳以上	920	954	977	988	1,000	1,006
2人	1,364	1,374	1,370	1,350	1,333	1,310
3人	707	711	706	694	683	670
4人	511	518	520	505	492	477
5人	219	219	218	214	210	206
6人以上	21	20	21	20	20	20
合計	3,742	3,798	3,811	3,771	3,738	3,689

6-2 将来的な市営住宅の管理戸数

前項目「6-1 の公的な支援が必要な世帯数の推計結果」を踏まえ、将来的な市営住宅の管理戸数を検討します。

市営住宅は、公営住宅法に基づく住宅であり、その役割を踏まえ、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅として、前頁6-1(3)で推計した令和27年度(2045年度)の「著しい困窮年収水準未満世帯数」、3,689世帯を、市内における公営住宅の需要とします。

3,689世帯分を市営住宅のみで確保することは、不可能であるため、県や民間の住宅支援を含め確保していくこととします。

(1) 市内における低所得者等に対する住宅支援の状況

現在、市内における低所得者等に対する住宅支援の状況は以下のとおりです。

住宅支援内容	主体	規模	備考
市営住宅	豊川市	1,063戸	令和5年7月1日現在 公営住宅法に基づく住宅
県営住宅	愛知県	1,333戸	令和5年6月1日現在 公営住宅法に基づく住宅
住宅確保要配慮者 向け賃貸住宅	民間	3,197戸	令和5年6月1日現在 住宅セーフティネット制度に基づく住宅
計		5,593戸	

(2) 将来における市営住宅の管理戸数の検討

今後求められる市営住宅の戸数は、令和2年(2020年)の著しい困窮年収未帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出することとします。なお、算出結果は以下のとおりです。

事業計画期間末(令和10年(2028年))に求められる市営住宅の戸数の想定は、904~907と推計されており、中長期的にみても著しい困窮世帯年収未満世帯の減少を踏まえ、900戸程度の管理戸数が必要と見込まれます。

〈求められる住宅の戸数〉

	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
著しい困窮世帯年収 未満世帯の総数 ①	3,742 世帯	3,798 世帯	3,811 世帯	3,771 世帯	3,738 世帯	3,689 世帯
令和2年4月1日現在の 市営住宅の入居戸数 ②	892 戸					
②÷①	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%
求められる市営住宅の戸数 (①×③)	891 戸	904 戸	907 戸	898 戸	890 戸	878 戸

(3) 短期的な(今後 10 年間)の市営住宅の管理戸数の検討

現在、市営住宅においては、下表のとおり用途廃止に向け、政策空き家や順次用途廃止を行っている住宅・住棟等があり、このような住宅・住棟を中心とし、今後 10 年間で 150 戸程度の削減がされるものと想定します。

その場合、現在の管理戸数 1,063 戸から削減見込みの 150 戸を差し引いた 913 戸が、今後 10 年間に求められる市営住宅の戸数(898~907 戸)を上回るため、当面の需要に対応した管理戸数が確保されているものと考えられます。

ただし、需要戸数と管理戸数が近似していることから、用途廃止と併せて、(1)で触れた市営住宅以外に示される県営住宅や住宅確保要支援配慮者向け賃貸住宅などの供給状況に注視し、予期されない変化にも対応できるよう、市営住宅のとしての民間ストック活用の具体的な検討などを進める必要があります。

〈用途廃止に向け政策空き家等を実施している住宅・住棟〉

No.	住宅名	管理戸数	政策空き家戸数	現状
5	野口住宅 A 棟	32 戸	18 戸	・募集を停止する予定がある住宅 ・募集停止後、居住している住戸以外は政策空き家とします。
7	東数谷原住宅	28 戸	13 戸	
8	平尾住宅 B 棟	40 戸	18 戸	
20	広石住宅	20 戸	15 戸	・除却予定の住宅。 ・居住している住戸以外は政策空き家としています。
21	萩住宅	12 戸	12 戸*	・除却予定の住宅 ・全 44 戸の住宅でしたが、順次用途廃止を実施し、令和 5 年 7 月 1 日現在 12 戸となっています。
22	さつき住宅	18 戸	5 戸	・計画期間中に耐用年限満了をむかえる住戸がある住宅 ・住戸が分散している住宅
	計	150 戸	69 戸	

※:居住者不在の住戸

7. 事業手法の選定

7-1 事業手法の整理

市営住宅における事業方針を整理していきます。

事業手法の概要は以下のとおりです。

〈市営住宅の事業手法の概要〉

事業手法	内 容	備 考
維持管理	◆定期的な点検や修繕を行い、市営住宅等としての機能を維持するもの	
公営住宅等ストック総合改善事業	◆市営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 ○長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの 外壁仕上げ・屋上防水の耐久性向上、給排水設備改修 等 ○安全性確保型 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの ベランダ手すり、窓手すり等の取替、耐震改修 等 ○福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの 住戸内手すりの取付け、洋式便器への改良 等 ○居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの 給湯設備の機能向上(3点給湯への改善)、内装等の改善 等	・概ね築10年以上が経過した市営住宅等が対象 ・改善事業実施後、概ね10年間
	全面的改善	◆躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ◆共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ◆屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの
建替	◆現在ある市営住宅を除却し、新たに市営住宅を建設するもの	・公営住宅法第2条第15号に定めるもの
用途廃止	◆標準管理期間*を経過したもので、市営住宅等としての機能を廃止すること	【標準管理期間】 簡平：15～30年 準耐：22.5～45年 中耐、高耐：35～70年

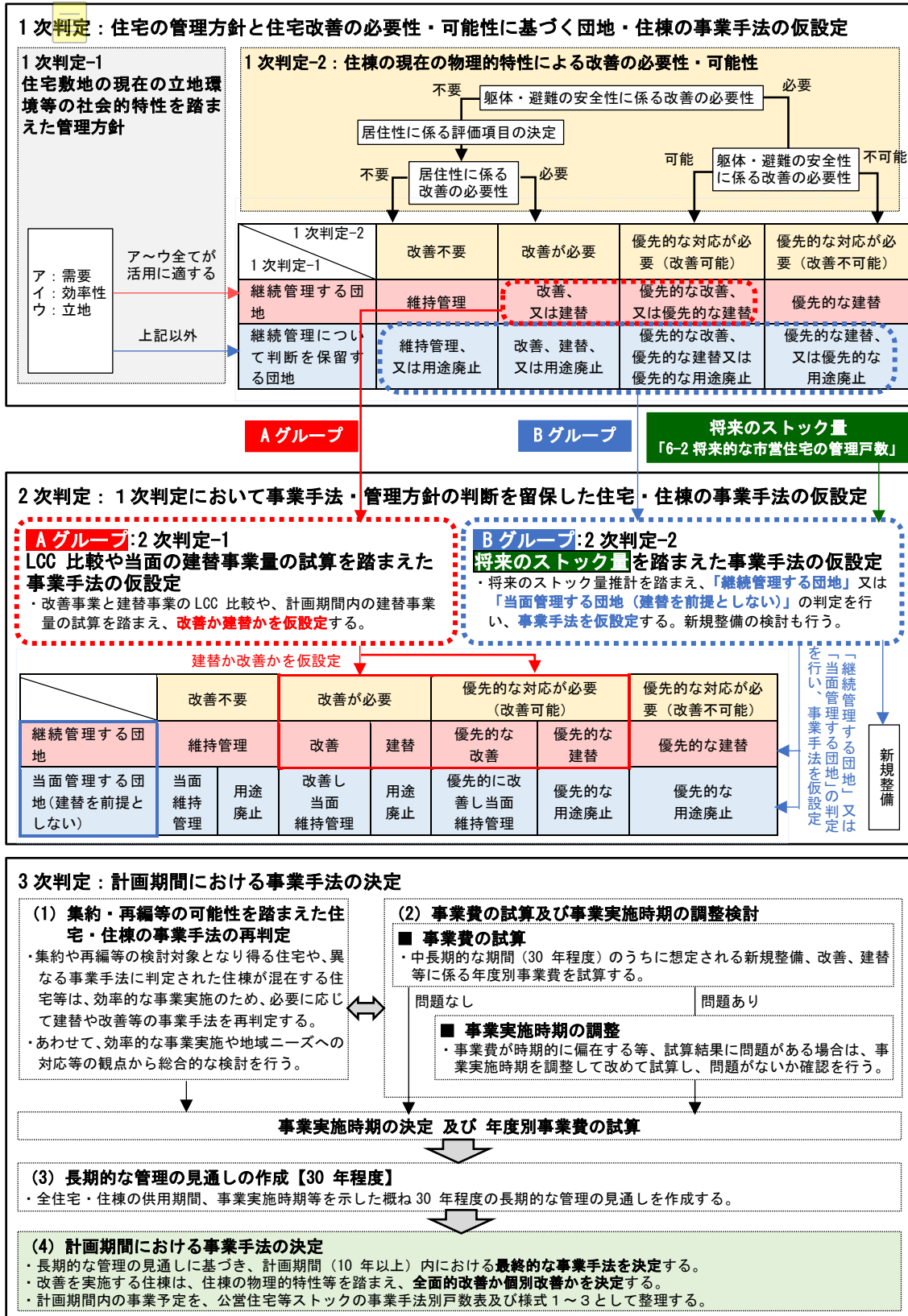
※：公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の1/2を経過(公営住宅法第36条第2項)とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の1/2から満了時までとした。

7-2

事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

〈事業手法の選定フロー〉



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」を基に作成

1次判定は、以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

1次判定-1:住宅敷地の現在の立地環境等の「社会的特性」を踏まえた管理方針の検討

1次判定-2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討

(1) 1次判定-1:住宅敷地の現在の立地環境等の「社会的特性」を踏まえた管理方針の検討

以下の判定内容により、現在の社会的特性に基づく住宅の将来的な管理方針を判定します。

① 判定内容

ア:【需要】空き家率で判定する。

判定基準	判定結果
空き家率が30%未満	○
空き家率が30%以上、もしくは政策空き家※ ※老朽化による除去予定又は政策的に募集を停止する予定の住宅・住棟	×

イ:【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定結果
市街化区域内に立地している	○
市街化調整区域内に立地している	×

ウ:【立地】公共交通機関の利便性※と、災害の危険性を基準として判定する。

	判定基準	判定結果
A	鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
	鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×
B	災害危険区域の指定なし	○
	災害危険区域の指定あり	×

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とする。

② 判定結果

前頁①の3つの判定内容を踏まえ、総合的に判定します。全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

判定の結果は以下のとおりです。

〈1次判定－1の判定結果〉

No.	住宅名	需要	効率性	立地		判定結果	
		空き家率 ○：30%未満 ×：30%以上もしくは政策空き家	建替事業の可能性 ○：市街化区域 ×：市街化調整区域	公共交通機関の利便性 ○：鉄道駅から1km以内又はバス停から500m以内 ×：上記以外	災害の危険性 ○：指定なし ×：指定あり		
1	金屋住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
2	蔵子住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
3	赤代住宅	A棟	○	○	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
		C棟					
		D棟					
4	豊川住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
5	野口住宅	A棟	×	○	×	判断を保留する団地	
		B棟					
		C棟					
6	八幡住宅	A棟	○	○	○	継続管理する団地	
		B棟					
7	東数谷原住宅	×	×	×	○	判断を保留する団地	
8	平尾住宅	A棟	×	○	×	判断を保留する団地	
		B棟					
9	東部住宅	A棟	○	○	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
10	西豊住宅	A棟	○	○	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
11	曙住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
12	弥生住宅	A棟	○	○	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
13	第二曙住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
14	上野住宅	A棟	○	○	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
15	睦美住宅	A棟	○	×	○	×	判断を保留する団地
		B棟					
16	御油住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
17	諏訪西住宅	○	○	○	×	判断を保留する団地	
18	千両住宅	A棟	○	×	×	○	判断を保留する団地
		B棟					
		C棟					
19	穂ノ原住宅	○	○	×	×	判断を保留する団地	
20	広石住宅	×	○	×	×	判断を保留する団地	
21	萩住宅	×	×	×	○	判断を保留する団地	
22	さつき住宅	○	○	×	×	判断を保留する団地	

(2) 1次判定－2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討

以下の判定内容により、現在の住宅・住棟の「物理的特性」に基づく改善の必要性・可能性を判定します。

① 判定内容

ア:【躯体の安全性】昭和56年(1981年)6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準)への適合の有無で判定します。

判定基準	判定結果
新耐震基準	○
旧耐震基準で耐震性あり(耐震改修実施済)	△
旧耐震基準で耐震性なし	×

イ:【避難の安全性】二方向避難の有無で判定します。

判定基準	判定結果
二方向避難あり	○
二方向避難なし	×

ウ:【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定します。

判定基準		判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室あり	○
	浴室なし	×
C	3点給湯あり	○
	3点給湯なし	×
D	公共下水道、農業集落排水	○
	合併浄化槽	△
	汲み取り	×
E	全てバリアフリー	○
	一部バリアフリー	△
	上記以外	×

※ 本市では、一般世帯の1世帯当たり人員が2.51人(令和2年国勢調査)のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡を判定基準とする。

② 判定結果

①の判定内容のア、イの躯体・避難の安全性において1つでも×がある場合は、「優先的な対応が必要」と判定し、躯体・避難の安全性に係る改善の可能性によって「改善可能」、「改善不可能」と判定します。

躯体・避難の安全性に問題のない住宅については、ウの居住性の判定結果を踏まえ、「改善不要」、「改善が必要」と判定します。なお、居住性の改善の必要性については、居住性に1つでも×がある住宅を「改善が必要」としています。

〈1次判定－2の判定結果〉

No.	住宅名	安全性		居住性					判定結果	
		躯体の安全性 ○新耐震基準 △旧耐震基準で耐震性あり ×旧耐震基準で耐震性なし	避難の安全性 ○二方向避難あり ×二方向避難なし	住戸面積 ○40㎡以上 ×40㎡未満	浴室の有無 ○浴槽あり ×浴槽なし	3点給湯 ○3点給湯あり ×3点給湯なし	排水 ○公共下水道等 △合併浄化槽 ×汲み取り	住戸のバリアフリー性 ○全てバリアフリー △一部バリアフリー ×上記以外		
1	金屋住宅	△	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
2	蔵子住宅	△	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
3	赤代住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
		B棟								
		C棟								
		D棟								
4	豊川住宅	△	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
5	野口住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要 (改善可能：耐震改修可)	
		B棟							△	改善が必要
		C棟							×	優先的な対応が必要 (改善可能：耐震改修可)
6	八幡住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
		B棟				○			○	改善不要
7	東数谷原住宅	×	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要 (改善可能：耐震改修可)	
8	平尾住宅	A棟	○	○	○	×	△	△	改善が必要	
		B棟							×	優先的な対応が必要 (改善可能：耐震改修可)
9	東部住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
		B棟								
10	西豊住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
		B棟								
11	曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
12	弥生住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要	
		B棟						×		
13	第二曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要	

No.	住宅名		安全性		居住性					判定結果
			躯体の 安全性 ○新耐震基 準 △旧耐震基 準で耐震 性あり ×旧耐震基 準で耐震 性なし	避難の 安全性 ○二方向避 難あり ×二方向避 難なし	住戸 面積 ○40㎡以 上 ×40㎡未 満	浴室の 有無 ○浴槽あ り ×浴槽な し	3点給湯 ○3点給 湯あり ×3点給 湯なし	排水 ○公共下 水道等 △合併浄 化槽 ×汲み取 り	住戸のバリ アフリー性 ○全てバリ アフリー △一部バリ アフリー ×上記以外	
14	上野 住宅	A棟	○	○	○	○	×	△	△	改善が必要
		B棟							×	
15	睦美 住宅	A棟	○	○	○	○	×	△	△	改善が必要
		B棟							×	
16	御油住宅		○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
17	諏訪西住宅		○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
18	千両 住宅	A棟	○	○	○	○	○	△	△	改善不要
		B棟								
		C棟								
19	穂ノ原住宅		○	○	○	○	○	○	△	改善不要
20	広石住宅		×	○	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要 (改善不可能：耐用 年限を超過)
21	萩住宅		×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能：耐用 年限を超過)
22	さつき住宅		○	○	○	×	×	○	×	改善が必要

(3) 1次判定結果(住宅・住棟の事業手法の仮設定)

(1)及び(2)の結果を踏まえ、事業手法の仮設定を行います。

〈1次判定の結果区分(住宅・住棟の事業手法の仮設定)〉

		1次判定－2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定－1	継続管理する団地	① 維持管理 6 八幡住宅 B 棟	② 改善又は建替 6 八幡住宅 A 棟 16 御油住宅	③ 優先的な改善 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理 または用途廃止 18 千両住宅 19 穂ノ原住宅	⑥ 改善、建替 または用途廃止 1 金屋住宅 2 蔵子住宅 3 赤代住宅 4 豊川住宅 5 野口住宅 B 棟 8 平尾住宅 A 棟 9 東部住宅 10 西豊住宅 11 曙住宅 12 弥生住宅 13 第二曙住宅 14 上野住宅 15 睦美住宅 17 諏訪西住宅 22 さつき住宅	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止 5 野口住宅 A・C 棟 7 東数谷原住宅 8 平尾住宅 B 棟	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止 20 広石住宅 21 萩住宅

Aグループ

継続管理する団地のうち、改善か
建替かの判断を留保する住宅・住棟

Bグループ

継続管理について
判断を留保する団地

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟を対象(A・Bグループ)に行います。

Aグループは以下の「2次判定-1」、Bグループは以下の「2次判定-2」を行い、各住宅・住棟の事業手法を仮設定します。

2次判定-1: ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定・・・Aグループ

2次判定-2: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定・・・Bグループ

(1) 2次判定-1: ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループと判定された住宅・住棟について、次のとおり判定を行います。

〈Aグループ対象住宅・住棟〉

1次判定結果（総合判定）		対象住宅・住棟
改善又は建替え		6 八幡住宅 A 棟 16 御油住宅
1次判定-1	継続管理する団地	
1次判定-2	改善が必要	
優先的な改善又は優先的な建替		該当なし
1次判定-1	継続管理する団地	
1次判定-2	優先的な対応が必要（改善可能）	

① 判定内容

ア: 優先的な対応が必要と評価した住棟のうち、計画期間内に耐用年限を超過する住棟を計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。

イ: 計画期間内で実施可能な建替事業量を試算する。

ウ: ア、イで試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ: Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部または全ての住棟の建替時期を調整する。

オ: 計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

② 判定結果

Aグループ対象住宅の1次判定において「優先的な改善又は優先的な建替」に判定された住宅・住棟はないため、「優先的な改善」、「優先的な建替」の判定はなしとします。

1次判定の総合判定において、「改善又は建替え」に判定された八幡住宅 A 棟、御油住宅は、すべて計画期間末において耐用年限を超過しない耐火構造の住宅です。八幡住宅 A 棟は、令和4年度に耐震改修が実施されていること、御油住宅は、現時点耐用年限 1/2 を超過していない住宅であることを踏まえ、必要な改善を行い耐用年限まで活用するものとしします。

判定の結果は以下のとおりです。

〈2次判定-1の判定結果〉

No.	住宅名		1次判定			2次判定-1 判定結果
			1次判定-1	1次判定-2	総合判定	
6	八幡住宅	A 棟	継続管理する 団地	改善が必要	改善又は 建替え	改善
16	御油住宅		継続管理する 団地	改善が必要	改善又は 建替え	改善

(2) 2次判定-2:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ(継続管理について判断を留保する団地)と判定された住宅・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

〈Bグループ対象住宅・住棟(1/2)〉

1次判定結果(総合判定)			対象住宅・住棟	
維持管理または用途廃止	1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地	18 千両住宅 19 穂ノ原住宅	
	1次判定-2	改善不要		
	1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地	1 金屋住宅 2 蔵子住宅 3 赤代住宅 4 豊川住宅 5 野口住宅 B 棟 8 平尾住宅 A 棟 9 東部住宅 10 西豊住宅	11 曙住宅 12 弥生住宅 13 第二曙住宅 14 上野住宅 15 睦美住宅 17 諏訪西住宅 22 さつき住宅
1次判定-2	改善が必要			

〈B グループ対象住宅・住棟(2/2)〉

1次判定結果(総合判定)		対象住宅・住棟
優先的な改善、優先的な建替または優先的な用途廃止		5 野口住宅 A・C 棟 7 東数谷原住宅 8 平尾住宅 B 棟
1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地	
1次判定-2	優先的な対応が必要(改善可能)	
優先的な建替または優先的な用途廃止		20 広石住宅 21 菘住宅
1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地	
1次判定-2	優先的な対応が必要(改善不可能)	

① 判定内容

ア:該当する住宅・住棟について、募集状況、需要、効率性、立地、安全性、耐用年限の超過状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決めます。

イ:現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。(6-2 将来的な市営住宅の管理戸数参照)

ウ:将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、アで定めた優先順位の低い住宅・住棟から、イで試算した余剰分に見合う住宅を「当面管理する団地(建替を前提としない)」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

エ:1次判定-2における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

② 判定内容ア:活用の優先順位の検討

活用の優先順位は全住宅において行い、募集状況、需要、効率性、立地、安全性、耐用年限の超過状況を○、△、×で評価し、○、△の多さ及び現状等を踏まえ、該当する住宅・住棟についての優先順位を決めます。

検討結果は以下のとおりです。

判定内容ア:活用の優先順位(緑の着色部分が対象住宅・住棟)

No.	団地名	募集状況	需要	効率性	立地		安全性	耐用年限の 超過状況	○	△	活用の 優先 順位	1次判定-2結果 (物理的特性等に係 る評価結果等)
		○募集中 ×募集停止 (政策空き家)	空き家率 ○30%未満 ×30%以上も しくは政 策空き家	建替事業の 可能性 ○市街化区域 ×市街化調整 区域	公共交通機関 の利便性 ○鉄道駅から 1km以内又 はバス停か ら500m以 内 ×上記以外	災害の 危険性 ○指定なし ×指定あり	○新耐震基準 △旧耐震基準 耐震性あり ×旧耐震基準 耐震性なし	計画期間末の 耐用年限超過 ○1/2未超過 △1/2超過 ×耐用年限超 過				
1	金屋住宅	○	○	○	○	×	△	△	4	2	6	改善が必要
2	蔵子住宅	○	○	○	○	×	△	△	4	2	6	改善が必要
3	赤代 住宅	A棟	○	○	○	×	△	△	4	2	6	改善が必要
		B棟										
		C棟										
		D棟										
4	豊川住宅	○	○	○	○	×	△	△	4	2	6	改善が必要
5	野口 住宅	A棟	×	×	×	○	×	△	1	1	9	優先的な対応が必要 (改善可能)
		B棟	○	○					3	2	8	改善が必要
		C棟	○	○					3	2	8	優先的な対応が必要 (改善可能)
6	八幡 住宅	A棟	○	○	○	○	△	△	5	2	3	改善が必要
		B棟	○				○	○	○	7	0	1
7	東数谷原住宅	×	×	×	×	○	×	△	1	1	9	優先的な対応が必要 (改善可能)
8	平尾 住宅	A棟	○	○	×	○	×	△	3	2	8	改善が必要
		B棟	×	×				×	△	1	1	9
9	東部 住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要
		B棟										
10	西豊 住宅	A棟	○	○	○	○	×	○	5	1	4	改善が必要
		B棟										



No.	団地名	募集状況	需要	効率性	立地		安全性	耐用年限の 超過状況	○	△	活用 の 優先 順位	1次判定-2結果 (物理的特性等に係 る評価結果等)	
		○募集中 ×募集停止 (政策空き 家)	空き家率 ○30%未満 ×30%以上も しくは政 策空き家	建替事業の 可能性 ○市街化区域 ×市街化調整 区域	公共交通機関 の利便性 ○鉄道駅から 1km以内又 はバス停か ら500m以 内 ×上記以外	災害の 危険性 ○指定なし ×指定あり	○新耐震基準 △旧耐震基準 ■耐震性あり ×旧耐震基準 耐震性なし	計画期間末の 耐用年限超過 ○1/2未超過 △1/2超過 ×耐用年限超 過					
11	曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要	
12	弥生 住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要	
		B棟											
13	第二曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要	
14	上野 住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要	
		B棟											
15	睦美 住宅	A棟	○	○	×	○	×	○	△	4	1	7	改善が必要
		B棟											
16	御油住宅	○	○	○	○	○	○	△	6	1	2	改善が必要	
17	諏訪西住宅	○	○	○	○	×	○	△	5	1	4	改善が必要	
18	千両 住宅	A棟	○	○	×	×	○	○	5	0	5	改善不要	
		B棟											
		C棟											
19	穂ノ原住宅	○	○	○	×	×	○	○	5	0	5	改善不要	
20	広石住宅	×	×	○	×	×	×	×	1	0	10	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
21	萩住宅	×	×	×	×	○	×	×	1	0	10	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
22	さつき住宅	○	○	○	×	×	○	△	4	1	7	改善が必要	

③ 判定結果

上記②の活用の優先順位、各住宅の現状等、将来ストック量、1次判定-2 における物理的特性等に係る評価結果を踏まえ、「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」の判定及び事業手法を仮設定します。

「6-2 (3)短期的な(今後 10 年間)の市営住宅の管理戸数の検討」では、今後 10 年間で、150 戸程度の住戸削減を目指す結果となっていることから、優先順位、各住宅・住棟の現状等を踏まえ、用途廃止する住宅・住棟を判定します。

【1 次判定:維持管理または用途廃止の住宅・住棟】

千両住宅、穂ノ原住宅については、計画期間中に耐用年限の 1/2 を超過せず、耐震性があり、一定の住宅需要も見込めることから、「継続管理する団地」と判定し、当面は、維持管理していくものとします。

□ 2次判定-2 判定結果

No.	対象住宅・住棟	活用の優先順位	2 次判定-2 判定結果	
			「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」の判定	事業手法(仮設定)
18	千両住宅	5 位	継続管理する団地	維持管理
19	穂ノ原住宅	5 位	継続管理する団地	維持管理

【1 次判定:改善、建替または用途廃止の住宅・住棟】

さつき住宅を除く 14 の住宅・住棟は、今後 10 年間に耐用年限を超過する住宅・住棟がないこと、耐震改修の実施や新耐震基準で建設され、耐震性が確保された住宅・住棟であること、一定の住宅需要も見込めることから、「継続管理する団地」と判定し、必要な「改善」を行っていくものとします。

さつき住宅については、計画期間中に耐用年限が満了する住戸があることに加え、敷地が分散しており、土地の有効活用が難しいことから「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」と判定し、「用途廃止」と判定します。

□ 2次判定-2 判定結果

No.	対象住宅・住棟	活用の 優先順位	2次判定-2 判定	
			「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地（建替えを前提としない）」の判定	事業手法 （仮設定）
1	金屋住宅	6位	継続管理する団地	改善
2	蔵子住宅	6位	継続管理する団地	改善
3	赤代住宅	6位	継続管理する団地	改善
4	豊川住宅	6位	継続管理する団地	改善
5	野口住宅B棟	8位	継続管理する団地	改善
8	平尾住宅A棟	8位	継続管理する団地	改善
9	東部住宅	4位	継続管理する団地	改善
10	西豊住宅	4位	継続管理する団地	改善
11	曙住宅	4位	継続管理する団地	改善
12	弥生住宅	4位	継続管理する団地	改善
13	第二曙住宅	4位	継続管理する団地	改善
14	上野住宅	4位	継続管理する団地	改善
15	睦美住宅	7位	継続管理する団地	改善
17	諏訪西住宅	4位	継続管理する団地	改善
22	さつき住宅	7位	当面維持管理する団地 （建替えを前提としない）	用途廃止

【1次判定：優先的な改善、優先的な建替または優先的な用途廃止の住宅・住棟】

対象となる野口住宅A・C棟、東数谷原住宅、平尾住宅B棟については、1次判定において、「躯体・避難の安全性」の項目で「優先的な対応」が必要とされています。

対象となる住棟は、旧耐震基準で建設されており、耐震性を確保するためには耐震改修が必要となりますが、いずれも市街化調整区域に立地されており、かつ長期空き家になっている住戸がみられることから、「豊川市公共施設等総合管理計画」、「豊川市立地適正化計画」などの関連計画等に基づく公共施設適正配置の観点で踏まえ、用途廃止を含めた検討を行います。

平尾住宅B棟、東数谷原住宅については、空き家となっている住戸があることから公共施設適正配置の観点から中長期的に用途廃止する方針としています。従いまして「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」のうち、「優先的な用途廃止」と判定します。

野口住宅A・C棟については、老朽化の進行の度合いがより高いA棟を「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)のうち、「優先的な用途廃止」とし、平成25年に外壁・屋上防水の改修を実施しているC棟については「継続する団地」の「優先的な改善」と判定します。

□ 2次判定-2 判定結果

No.	対象住宅・住棟		活用の優先順位	2次判定-2 判定結果	
				「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」の判定	事業手法(仮設定)
5	野口住宅	A棟	9位	当面維持管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
		C棟	8位	継続管理する団地	優先的な改善
7	東数谷原住宅		9位	当面維持管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
8	平尾住宅B棟		9位	当面維持管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止

【1次判定:優先的な建替または優先的な用途廃止の住宅・住棟】

耐用年限を超過している広石住宅、萩住宅については、すでに募集停止を行っており、耐震性もないため、「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」と判定し、「優先的な用途廃止」と判定します。

□ 2次判定-2 判定結果

No.	対象住宅・住棟		活用の優先順位	2次判定-2 判定結果	
				「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地(建替えを前提としない)」の判定	事業手法(仮設定)
20	広石住宅		10位	当面維持管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
21	萩住宅		10位	当面維持管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止



(3) 2次判定結果(住宅・住棟の事業手法の仮設定)

上記(1)及び(2)の検討結果を踏まえ、Aグループ、Bグループの住宅・住棟の事業手法を仮設定します。

〈2次判定の結果区分(事業手法の仮設定)〉

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	6 八幡住宅 B 棟 18 千両住宅 19 穂ノ原住宅		1 金屋住宅 2 蔵子住宅 3 赤代住宅 4 豊川住宅 5 野口住宅 B 棟 6 八幡浜 A 棟 8 平尾住宅 A 棟 9 東部住宅 10 西豊住宅 11 曙住宅 12 弥生住宅 13 第二曙住宅 14 上野住宅 15 睦美住宅 17 諏訪西住宅 16 御油住宅		八幡住宅 A 棟		
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
				22 さつき住宅	5 野口住宅 C 棟	5 野口住宅 A 棟 7 東数谷原住宅 8 平尾住宅 B 棟	20 広石住宅 21 萩住宅

※:2次判定対象外の住宅・住棟を含む

2次判定結果を踏まえ、3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定において、既に、市営住宅の適正配置に向け、現在、実施している政策空き家の状況等を含め判定を行っていることから、ここでの再判定は行わないこととします。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(25年)のうちに想定される改善事業等の年度別の事業費を試算します。今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう、事業実施時期を調整のうえ改めて試算します。最終的に問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費の試算を行います。

① 検討方法

ア:事業費の試算

- ◆中長期的な期間(25年間)における、修繕事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。
- ◆概算する上での前提条件は、以下のとおりとします。

前提条件
条件1:修繕事業及び改善事業については、事業費が大きくなる外壁・屋上防水等を主とし、修繕・改修履歴等を踏まえ設定します。
条件2:今後25年間で耐用年限満了を迎える住宅・住棟については、現時点、更新方法(建替又は民間賃貸住宅借上げ等)、用途廃止の判断が難しい状況にあることから、事業の効率性を踏まえ、以下のとおりと想定します。
⇒市街化調整区域内の住宅・住棟:耐用年限満了年度に用途廃止(除去)
⇒市街化区域内の住宅・住棟:耐用年限満了年度の次年度に建替を想定し、耐用年限満了年度には既存住棟を除去

前提条件			
<p>条件 3: 第 2 次判定において「用途廃止」と判定された住宅・住棟については、現時点、用途廃止時期を確定することが難しいことから、以下の考え方で除去を想定します。</p> <p>⇒耐用年限が超過している住宅・住棟は、5 年以内に用途廃止するものとし 6 年目(R11)から建設年度の古い住宅から順次除去</p> <p>⇒今後 10 年以内に耐用年限を超過又は政策的に用途廃止する住宅・住棟は、10 年以内に用途廃止するものとし、11 年目(R16)から建設年度の古い住宅・住棟から順次除去</p> <p>条件 4: 修繕・改善・建替・用途廃止における主な事業費は、以下のとおりとします。</p>			
		事業費	備考
修繕・改善事業	外壁改修	8,000 円/㎡	他都市事例を参考に設定
	屋上防水改修	5,700 円/㎡	他都市事例を参考に設定
	エレベーター改修	17,000 円/戸	マンション改修価格情報を参考に設定
	耐震改修	1,500,000 円/戸	本市の実績を参考に設定
	給水管、給湯管取替	73000 円/戸	他都市事例を参考に設定
	排水設備	110,000 円/戸	マンション改修価格情報を参考に設定
	ガス管取替	17,000 円/戸	他都市事例を参考に設定
	水道メーター取替	22,000 円/戸	建築知識
	分電盤取替	270,000 円/戸	他都市事例を参考に設定
	揚水ポンプ取替	45,000 円/戸	他都市事例を参考に設定
建替事業	20,700,000 円/戸	令和 5 年度標準建設費(主体 付帯工事費:中層耐火構造)を 参考に設定※	
用途廃止(除去費)	1,000,000 円/戸	改訂指針を参考に設定	
<p>出典:「令和 5 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」別表 1 を参考に設定。 地区の区分は「都市」、地域の区分は「6」を参考とした。</p>			

イ: 事業実施時期の調整

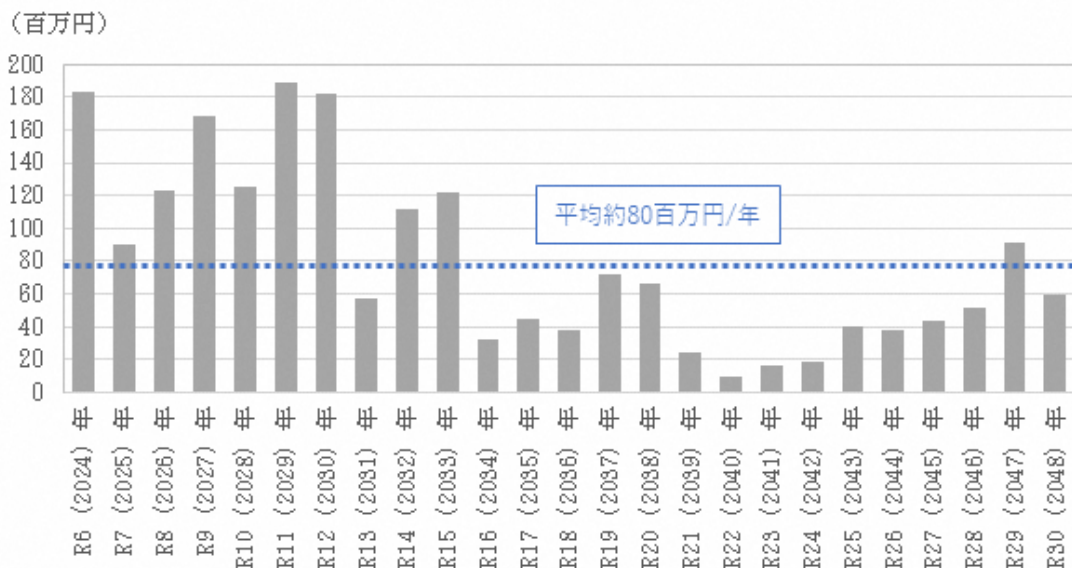
- ◆事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。
- ◆将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

② 検討結果

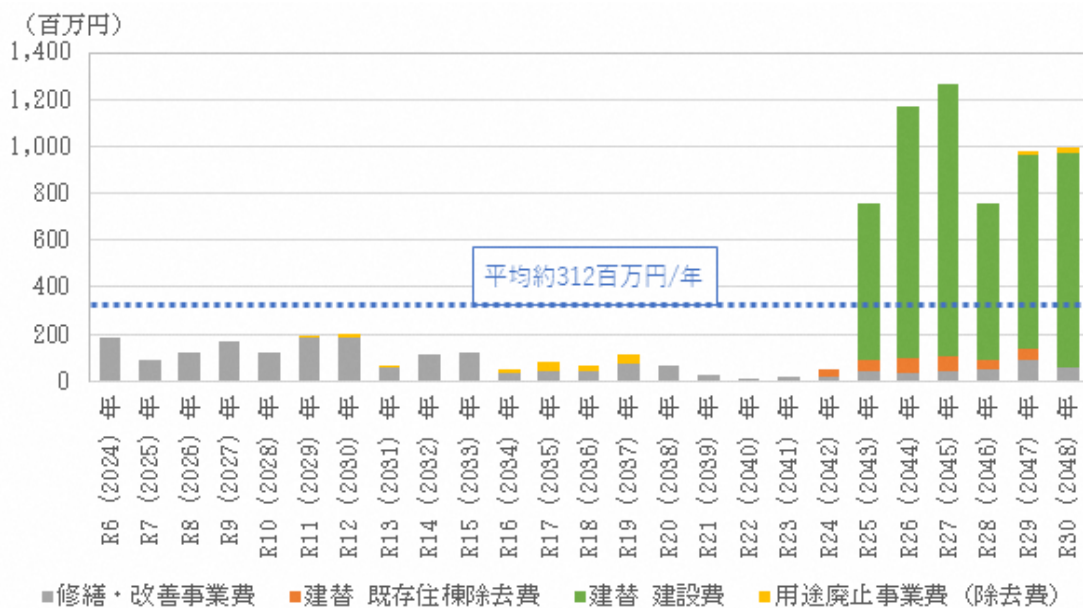
これまでの検討に基づき、改善事業費等を試算すると、今後25年間の「修繕・改善事業」の事業費の平均は、年約80百万円の費用が必要となります。

一方、建替や用途廃止・建替えに伴う除去費を含む「全体の事業費」の平均は、約312百万円となり、令和25年以降、耐用年限を満了する住宅の更新(建替等)による財政負担が大きくなることが想定されます。

〈各年の修繕・改善事業費の予測〉



〈各年の全体事業費(建替え・除去費含む)の予測〉



(3) 長期的な管理の見通し

(2)で検討した事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期を踏まえ、概ね25年程度の長期的な管理の見通しを示します。

〈長期的な管理の見通し〉

No.	住宅名	建設年度	構造	戸数	耐用年限	供用期間 (R5年度時点)			長期的な見通し 今後25年間で実施する事業等	
						経過年数	耐用年限満了年度	残存年数		
1	金屋住宅	S47	中耐	32	70	51	R24	19	平成30年度に耐震改修、令和4年度に外壁改修を実施し、耐久性には問題ないことから、残存年数を踏まえ維持管理	
2	蔵子住宅	S48、S49	中耐	44	70	50	R25	20	改善 令和8年度：外壁改修	
3	赤代住宅	A棟	S48	中耐	32	70	50	R25	20	改善 令和6年度：外壁改修
		B棟	S49	中耐	32	70	49	R26	21	改善 令和6年度：外壁改修
		C棟	S50	中耐	32	70	48	R27	22	改善 令和8年度：外壁改修
		D棟	S50	中耐	32	70	48	R27	22	改善 令和9年度：外壁改修
4	豊川住宅	S51	中耐	40	70	47	R27	23	改善 令和11年度：外壁改修	
5	野口住宅	A棟	S51	中耐	32	70	47	R28	23	今後10年間を目途に用途廃止
		B棟	S52	中耐	20	70	46	R29	24	改善 令和11年度：外壁改修
		C棟	S53	中耐	24	70	45	R30	25	改善 令和14年度：外壁改修
6	八幡住宅	A棟	S52	中耐	44	70	46	R29	24	改善 令和12年度：外壁改修
		B棟	H17	中耐	20	70	18	R57	52	維持管理※ 令和13年度：外壁改修
7	東数谷原住宅	S53	中耐	28	70	45	R30	25	今後10年間で用途廃止	
8	平尾住宅	A棟	S54	中耐	52	70	44	R31	26	改善 令和14年度：外壁改修
		B棟	S55	中耐	40	70	43	R32	27	今後10年間を目途に用途廃止
9	東部住宅	A棟	S56	中耐	32	70	42	R33	28	改善
		B棟	S59、S62	中耐	32	70	39	R36	31	改善 令和7年度：外壁改修
10	西豊住宅	A棟	S57	中耐	36	70	41	R34	29	改善
		B棟	S58	中耐	16	70	40	R35	30	改善 令和8年度：外壁改修
11	曙住宅	S61	中耐	28	70	37	R38	33	改善	
12	弥生住宅	A棟	S63	中耐	16	70	35	R40	35	改善 令和9年度：外壁改修
		B棟	S63	中耐	16	70	35	R40	35	改善 令和9年度：外壁改修
13	第二曙住宅	H1	中耐	28	70	34	R41	36	改善	
14	上野住宅	A棟	H2	中耐	16	70	33	R42	37	改善
		B棟	H2	中耐	24	70	33	R42	37	改善 令和7年度：外壁改修 令和25年度：外壁改修
15	睦美住宅	A棟	H3	中耐	24	70	32	R43	38	改善 令和10年度：外壁改修 令和27年度：外壁改修
		B棟	H3	中耐	24	70	32	R43	38	改善 令和10年度：外壁改修 改善 令和28年度：外壁改修
16	御油住宅	H4	中耐	30	70	31	R44	39	改善 令和11年度：外壁改修	
17	諏訪西住宅	H4	高耐	34	70	31	R44	39	改善 令和11年度：外壁改修 令和29年度：外壁改修	
18	千両住宅	A棟	H8	中耐	40	70	27	R48	43	維持管理※ 令和12年度：外壁改修 令和30年度：外壁改修
		B棟	H6	中耐	32	70	29	R46	41	維持管理※ 令和12年度：外壁改修 令和29年度：外壁改修
		C棟	H11	中耐	20	70	24	R51	46	維持管理※ 令和14年度：外壁改修
19	穂ノ原住宅	H16	高耐	61	70	19	R56	51	維持管理※ 令和15年度：外壁改修	
20	広石住宅	S42	簡平	20	30	56	H9	▲26	住居者の状況及び住み替え等に留意し、計画期間内に用途廃止	
21	萩住宅	S41、S42、S45	簡平	12	30	57	H8	▲27	住居者の状況及び住み替え等に留意し、計画期間内に用途廃止	
22	さつき住宅	S58～S60	準耐	18	45	40	R10	5	住居者の状況及び住み替え等に留意し、計画期間内に用途廃止	

注1：蔵子住宅、東部住宅(B棟)、萩住宅、さつき住宅は古い建設年度で供用期間を整理した
 ※：維持管理で行う修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとします。

(4) 3次判定結果(計画期間内における事業手法の決定)

上記(3)で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業手法(維持管理、改善事業、建替事業、用途廃止)を決定し、改善事業を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

個別改善と決定したものは、具体的な改善内容を決定します。

維持管理で行う修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとし、ここでは「改善」と判定します。

3次判定結果は、以下のとおりです。

〈3次判定の結果(計画期間内における事業手法の決定)〉

事業手法		対象住宅・住棟		
維持管理		1 金屋住宅	9 東部住宅 A 棟	10 西豊住宅 A 棟
		11 曙住宅	13 第二曙住宅	14 上野住宅 A 棟
改善事業	個別改善	2 蔵子住宅	3 赤代住宅	4 豊川住宅
		5 野口住宅 B・C 棟	6 八幡住宅	8 平尾住宅 A 棟
		9 東部住宅 B 棟	10 西豊住宅 B 棟	12 弥生住宅
		14 上野住宅 B 棟	15 睦美住宅	16 御油住宅
		17 諏訪西住宅	18 千両住宅	19 穂ノ原住宅
	全面的改善	該当なし		
建替事業	該当なし			
用途廃止		5 野口住宅 A 棟	7 東数谷原住宅	8 平尾住宅 B 棟
		20 広石住宅	21 萩住宅	22 さつき住宅

(5) 市営住宅等ストックの事業手法別戸数

3次判定より、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりです。

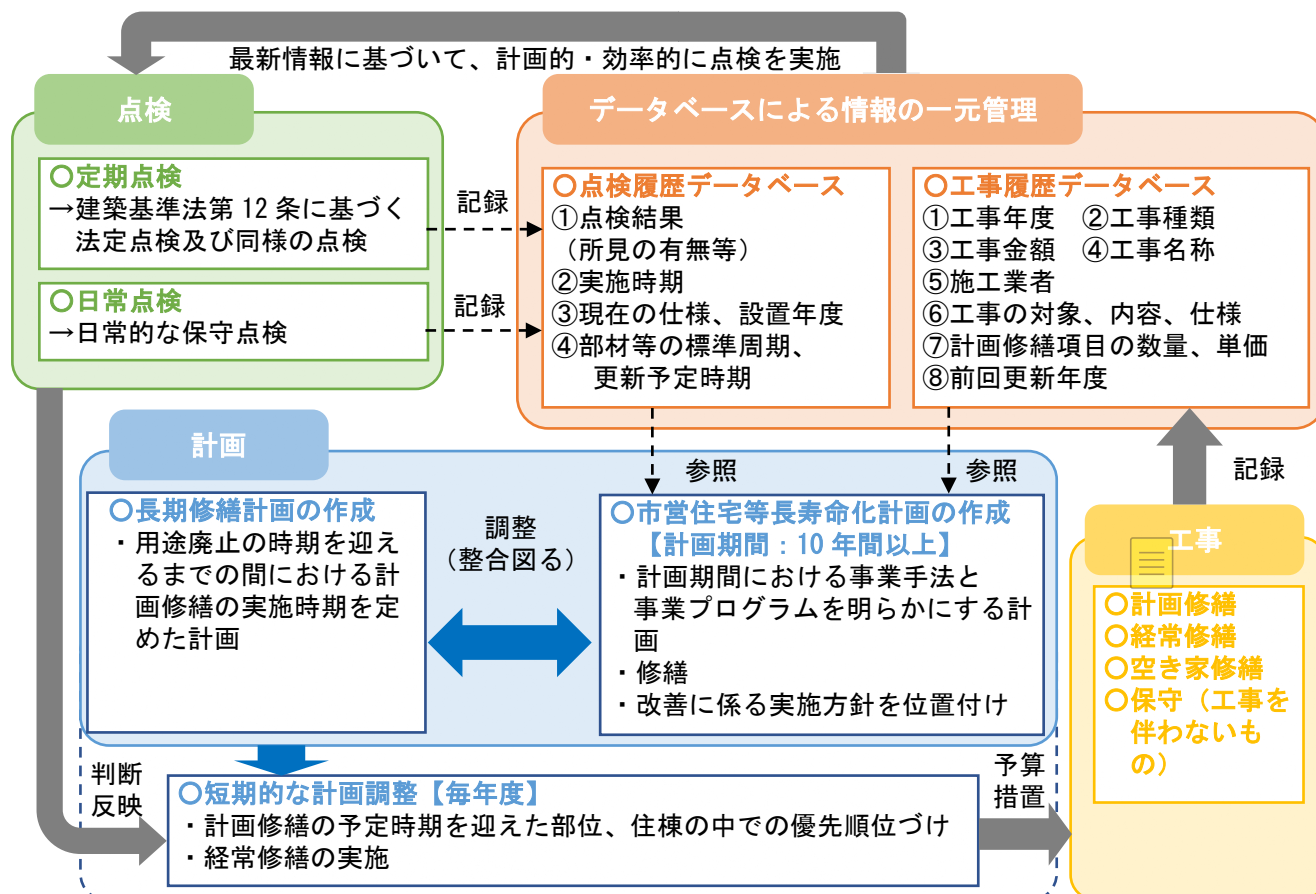
〈市営住宅等ストックの事業〉

市営住宅管理戸数	1,063 戸			
◆維持管理予定数	913 戸			
うち計画修繕対応戸数	172 戸	1 金屋住宅 11 曙住宅	9 東部住宅 A 棟 13 第二曙住宅	10 西豊住宅 A 棟 14 上野住宅 A 棟
うち改善事業予定戸数	741 戸			
個別改善事業予定戸数	741 戸	2 蔵子住宅 5 野口住宅 B・C 棟 9 東部住宅 B 棟 14 上野住宅 B 棟 17 諏訪西住宅	3 赤代住宅 6 八幡住宅 10 西豊住宅 B 棟 15 睦美住宅 18 千両住宅	4 豊川住宅 8 平尾住宅 A 棟 12 弥生住宅 16 御油住宅 19 穂ノ原住宅
全面的改善事業予定戸数	0 戸	該当なし		
うち建替事業予定戸数	0 戸	該当なし		
◆用途廃止予定戸数	150 戸	5 野口住宅 A 棟 20 広石住宅	7 東数谷原住宅 21 萩住宅	8 平尾住宅 B 棟 22 さつき住宅

8. 点検の実施方針

すべての市営住宅について、定期点検・日常点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

〈市営住宅等のメンテナンスサイクル(イメージ図)〉



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

(1) 定期点検

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、建築基準法第12条に基づく法定点検及び同様の点検(以下「定期点検」という)を実施します。

集会所などにおいても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

(2) 日常点検

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については、日常点検を実施します。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

主な日常点検の実施体制及び実施内容は、「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)」の内容を基本とします。

エレベーターは、平成 28 年(2016 年)に国が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。

(3) 入退去時の点検

空き住戸となった際には、バルコニーや住宅内の設備等、定期点検、日常点検では把握することが困難な住戸内部の点検を実施します。

(4) 点検時期

定期点検や日常点検の時期は、以下を基本とします。

	建築物	昇降機、建築設備	点検者の資格
定期点検	3 年ごと	1 年ごと (国土交通大臣が定める検査の項目については3年ごと)	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
日常点検	月に1回程度 (目視できる範囲)		上記または有資格者以外

(5) 点検結果の活用

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

9. 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

外壁や屋上防水等の改修工事とあわせて修繕工事を実施することを検討するなど、工事の効率化・コスト縮減等を図ります。

建替えや用途廃止時期が近い住棟については、計画修繕を見送るなど、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕していくこととします。

修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

〈修繕項目と修繕周期〉

項目	対応部位等	修繕周期
屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニーの補修・修繕	18年
外壁塗装等	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等の補修 外壁、手すり壁、開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分等の塗替 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等の打替	18年
建具・金物等	バルコニーの手すりの取替	18年
共用内部	エントランスホールの床・壁・天井の塗替等	18年
給水設備	水道メーター、受水槽、揚水ポンプの取替、給水管	水道メーター：8年 受水槽：25年 給水管：20年 揚水ポンプ：15年
排水設備	屋外排水管等の取替	30年
ガス設備	ガス管等の取替	30年
エレベーター設備	全構成機器の取替	30年
外構・附属施設	平面駐車場の補修、自転車置場の取替等	20年
専用部分	分電盤の取替	15年

10. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

(1) 長寿命化型

一定の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。

○長寿命化型

劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの

具体例：外壁仕上げ・屋上防水の耐久性向上、給排水設備改修 等

(2) 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

○安全性確保型

耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの

具体例：ベランダ手すり、窓手すり等の取替、耐震改修 等

(3) 居住性向上型

建具・内装等の老朽箇所の改善や、給湯設備等の機能向上を図り、居住性を向上させます。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とします。

○居住性向上型

利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの

具体例：給湯設備の機能向上(3点給湯への改善)、内装等の改善 等

(3) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とします。

○福祉対応型

高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの

具体例：住戸内手すりの取付け・段差解消 等

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

国の「ライフサイクルコスト(LCC) 算定プログラム[※]」を用い、LCC の縮減効果を算出します。

LCC 算出の対象は、長寿命化型の改善事業とし、算出に際しては、戸あたりコストを基に、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。

以下に、LCC 算出の考え方を示します。

※：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)の別添資料

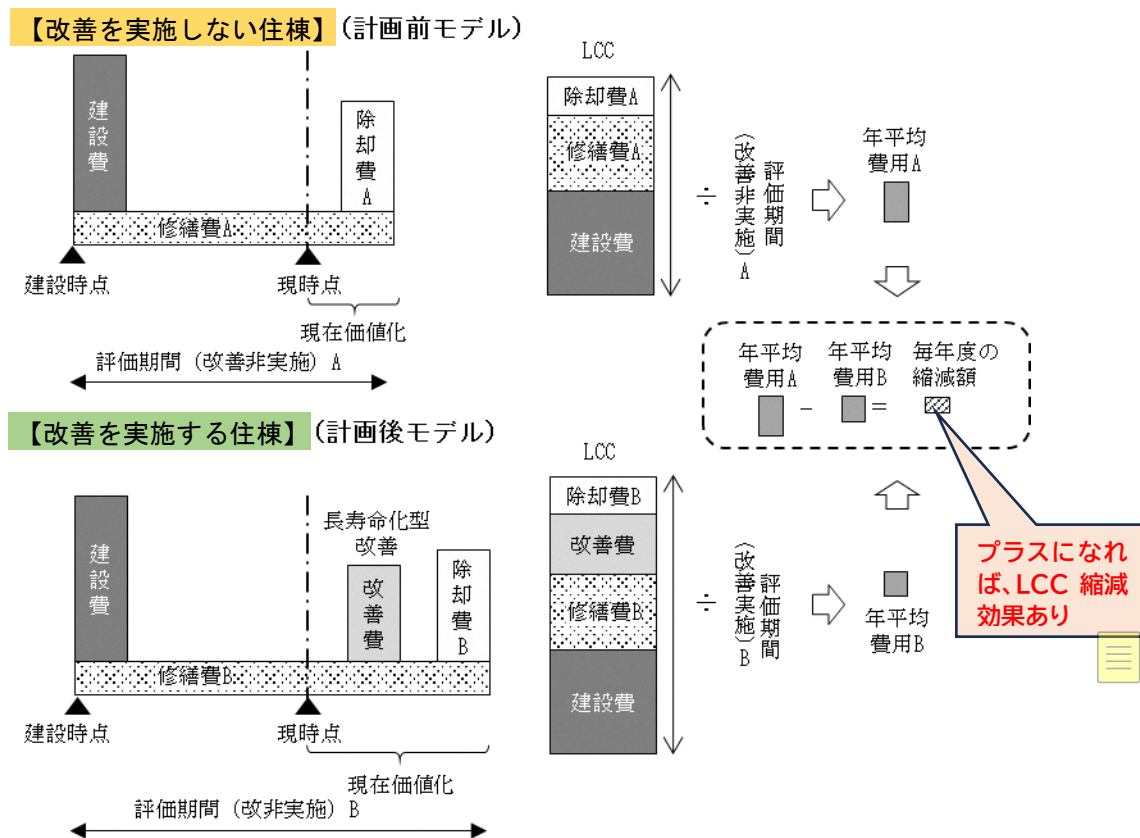
$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC(改善を実施しない住棟)} - \text{LCC(改善を実施する住棟)}$$

$$\text{LCC(改善を実施しない住棟)}^{\ast} = \text{建設費} + \text{修繕費 A} + \text{除却費 A}$$

$$\text{LCC(改善を実施する住棟)}^{\ast} = \text{建設費} + \text{修繕費 B} + \text{改善費} + \text{除却費 B}$$

※下図「ライフサイクルコスト算出イメージ図」と対応

〈ライフサイクルコストの算出イメージ図〉



〈各費用の算出等の考え方〉

	考え方
建設費	当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
修繕費 (修繕費 A・B)	評価期間における修繕工事費の見込み額※。「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」では、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(改訂指針 P59)を建設費に乗じて算定される累積修繕費を用いている。
改善費	想定される管理期間における改善工事費の見込み額※から修繕費相当額を控除した額
除去費 (除去費 A・B)	想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額※
評価期間	改善を実施しない住棟については、50 年間(耐火構造の住宅の耐用年限の約 2/3 に設定。但し、令和 5 年度時点で建設から 50 年を経過している住棟については、評価期間を 55 年とした。)、改善を実施する住棟については 70 年間(耐火構造の住宅の耐用年限)と設定

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

11-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

国土交通省の「ライフサイクルコスト(LCC) 算定プログラム※」を用い、ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果は以下のとおりです。

LCC 縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できることから、長寿命化型改善の実施する下記住棟全てにおいて、ライフサイクルコストの縮減効果があることが確認できます。

〈住棟別ライフサイクルコストの縮減効果〉

No.	住宅名	長寿命化型改善の内容	住棟当たりのLCC 縮減効果 (千円/年)	1戸当たりのLCC 縮減効果 (円/年)	
2	蔵子住宅※1、※2	外壁・屋上防水改修	1,410	32,045	
3	赤代住宅	A棟※1	外壁・屋上防水改修	1,015	31,723
		B棟	外壁・屋上防水改修	1,493	46,648
		C棟	外壁・屋上防水改修	1,965	61,400
		D棟	外壁・屋上防水改修	1,965	61,400
4	豊川住宅	外壁・屋上防水改修	2,779	69,469	
5	野口住宅	B棟	外壁・屋上防水改修	1,599	79,932
		C棟	外壁・屋上防水改修	1,980	82,484
6	八幡住宅	A棟	外壁・屋上防水改修	3,272	74,356
		B棟	外壁・屋上防水改修	1,975	98,751
7	平尾住宅	A棟	外壁・屋上防水改修	4,115	79,130
9	東部住宅	B棟	外壁・屋上防水改修	2,412	75,380
10	西豊住宅	B棟	外壁・屋上防水改修	1,228	76,746
12	弥生住宅	A棟	外壁・屋上防水改修	1,266	79,140
		B棟	外壁・屋上防水改修	1,281	80,073
14	上野住宅	B棟	外壁・屋上防水改修	1,774	73,930
15	睦美住宅	A棟	外壁・屋上防水改修	1,694	70,582
		B棟	外壁・屋上防水改修	1,712	71,319
16	御油住宅	外壁・屋上防水改修	2,382	79,384	
17	諏訪西住宅	外壁・屋上防水改修	2,999	88,195	
18	千両住宅	A棟	外壁・屋上防水改修	4,052	101,297
		B棟	外壁・屋上防水改修	3,080	96,260
		C棟	外壁・屋上防水改修	2,112	105,580
19	穂ノ原住宅	外壁・屋上防水改修	6,499	106,547	

※1:令和5年度時点で建設から50年を経過している住棟であることから、LCC算定にあたり設定する「改善事業を実施しない場合(計画前モデル)の評価期間」を55年とした。

※2:建設年度の古いS48年でLCCを算定した。

12. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（1/3）

事業主体名： 豊川市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)								
金屋		32	中耐	S47		R6 定期点検					給排水設備 分電盤													
蔵子		44	中耐	S48 S49		R6 定期点検			外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	給排水設備 分電盤													1,410 ※1 ※2
赤代	A	32	中耐	S48		R6 定期点検		外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)			分電盤	給排水設備												1,015 ※1
赤代	B	32	中耐	S49		R6 定期点検		外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)			分電盤	給排水設備												1,493
赤代	C	32	中耐	S50		R6 定期点検			外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)		給排水設備												1,965
赤代	D	32	中耐	S50		R6 定期点検				外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	分電盤	給排水設備												1,965
豊川		40	中耐	S51		R6 定期点検		量水器 (水道メータ ー)		分電盤			外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	給排水設備									2,779
野口	A	32	中耐	S51		R6 定期点検		量水器 (水道メータ ー)																- 今後10年程度 で用途廃止
野口	B	20	中耐	S52		R6 定期点検			量水器 (水道メータ ー)				外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)										1,599
野口	C	24	中耐	S53		R6 定期点検		耐震改修(安 全性確保)		量水器 (水道メータ ー)														1,980
八幡	A	44	中耐	S52		R6 定期点検			量水器 (水道メータ ー)				分電盤	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	給排水設備								3,272

※1：令和5年度時点で、建設から50年を経過しているため、改善事業を実施しない場合の評価期間を55年とした。

※2：建設年度の古いS48年でLCCを算定した

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (2/3)

事業主体名： 豊川市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)				
八幡	B	20	中耐	H17		R6 定期点検		分電盤				エレベーター 改修工事	量水器 (水道メータ ー)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)				1,975	
東教 谷原		28	中耐	S53		R6 定期点検			量水器 (水道メータ ー)										-	今後10年 程度で用途廃 止
平尾	A	52	中耐	S54		R6 定期点検	耐震改修(安 全性確保) ※継続工事		下水道切替	量水器 (水道メータ ー)				外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)			4,115		
平尾	B	40	中耐	S55		R6 定期点検			下水道切替		量水器 (水道メータ ー)							-	今後10年 程度で用途廃 止	
東部	A	32	中耐	S56		R6 定期点検		受水槽 揚水ポンプ			分電盤	量水器 (水道メータ ー)	給排水設備					-		
東部	B	32	中耐	S59 S62		R6 定期点検	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)、量 水器	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)		受水槽 揚水ポンプ 量水器 (水道メータ ー)			分電盤		給排水設備			2,412		
西豊	A	36	中耐	S57		R6 定期点検					分電盤	量水器 (水道メータ ー)	給排水設備					-		
西豊	B	16	中耐	S58		R6 定期点検	外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)			分電盤		量水器 (水道メータ ー)	給排水設備			1,228		
曙		28	中耐	S61		R6 定期点検				量水器 (水道メータ ー)		分電盤					給排水設備	-		
弥生	A	16	中耐	S63		R6 定期点検		外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	分電盤	受水槽 揚水ポンプ 量水器 (水道メータ ー)		ガス管取替			給排水設備	1,266		
弥生	B	16	中耐	S63		R6 定期点検		外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確 保・長寿命 化)	分電盤	受水槽 揚水ポンプ 量水器 (水道メータ ー)		ガス管取替				1,281		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (3/3)

事業主体名： 豊川市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考				
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)						
第二曙		28	中耐	H1		R6 定期点検													-			
上野	A	16	中耐	H2		R6 定期点検														-		
上野	B	24	中耐	H2		R6 定期点検	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)												1,774		
睦美	A	24	中耐	H3		R6 定期点検		下水道切替	外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)									1,694		
睦美	B	24	中耐	H3		R6 定期点検		下水道切替	外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)									1,712		
御油		30	中耐	H4		R6 定期点検		量水器 (水道メータ ー)	エレベーター 改修工事		外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)								2,382		
諏訪西		34	高耐	H4		R6 定期点検		エレベーター 改修工事 量水器 (水道メータ ー)		外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)	ガス管取替	受水槽							2,999	
千両	A	40	中耐	H8		R6 定期点検					外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)							4,052		
千両	B	32	中耐	H6		R6 定期点検				量水器 (水道メータ ー)	外壁調査(安 全性確保)	外壁診断(安 全性確保・長 寿命化)	外壁等改修 (安全性確保 ・長寿命 化)							3,080		
千両	C	20	中耐	H11		R6 定期点検	量水器 (水道メータ ー)				外壁調査(安 全性確保)									2,112		
穂ノ原		61	高耐	H16		R6 定期点検		量水器		エレベーター 改修工事	量水器 (水道メータ ー)										6,499	

様式 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

該当なし

様式 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 豊川市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
睦美	集会所	H3		R6 定期点検	住棟の 空き室1 戸を改 修												「睦美地区市民館」は 統廃合により令和7年 度に取り壊し予定