

豊川市営住宅等長寿命化計画 【概要版】

1 長寿命化計画の目的及び位置付け

1-1 計画の背景

本市では、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月に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。)を策定しています。

本市の近況においては、将来的な人口減少・少子高齢化や、厳しい財政状況下での施設老朽化等への備えを背景に、市営住宅を含めた公共施設全般の適正管理、適正配置が進められています。

一方で近年の公営住宅の整備や管理における現況では、既存民間住宅の公営住宅としての借上げや、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・管理も行われているほか、平成 29 年(2017 年)10 月からスタートした「住宅セーフティネット制度」によって、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、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

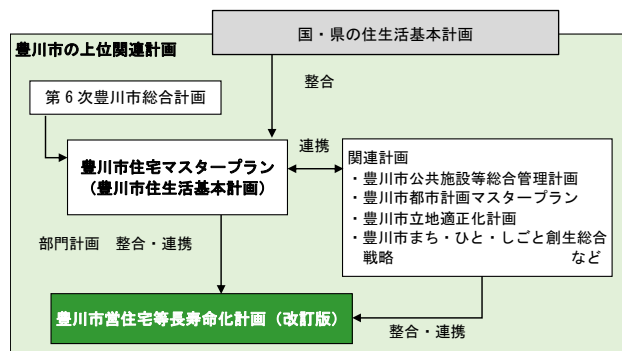
本計画は、中間見直しであることから、計画期間の変更はありません。

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 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。



1-5 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅(22 団地、49 棟、1,063 戸)とします。

施設	構造※	住宅数	棟数	戸数	備考
市営住宅	簡易耐火平屋	2住宅	7棟	32戸	令和5年9月1日現在
	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		

※ 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。)

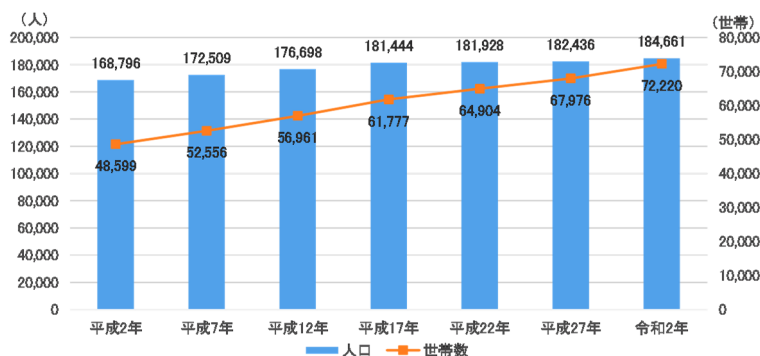
高層耐火構造 主要構造部が耐火構造である高層(6階以上)建築物(以下「高耐」という。)

2 本市の現状

(1) 人口及び世帯数の推移

令和2年の本市の人口は184,661人で、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。



出典: 国勢調査のデータを基に作成

(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。

	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

3 市営住宅の現状

(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、高耐は、昭和60年代以降に建設されています。

	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) 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。

	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				
計	1,063	820	327	113	130	12.2%

(令和5年7月1日現在)

(3) 世帯人数 (単位：世帯)

1～2人世帯は全世帯の74.4%であり、現行計画(65.6%)より増えている状況にあります。

	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
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)

(4) 世帯主の年齢、居住者の年齢

世帯主が70代以上の世帯は全世帯の45.5%を占めています。

居住者全員が65歳以上の高齢世帯は328世帯で、全世帯の40.1%を占めています。

□居住者の世帯主年齢別分類

(単位：世帯)

	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
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)

□居住者の65歳以上の世帯の分類

(単位：世帯)

	入居世帯数	高齢世帯			
		計	単身	夫婦	同居
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)

4 課題の整理

	課題
市営住宅整備に関する課題	課題1 関連計画等との整合 課題2 市営住宅としての需要への対応 課題3 老朽住戸等の解消
ストックの現状把握に関わる課題	課題4 予防保全的な維持管理、日ごろからのストックの現状把握
維持管理方法等に関わる課題	課題5 民間と連携した維持管理方法の検討 課題6 入居者に対する対応*
長寿命化に関わる課題	課題7 市営住宅の現状等を踏まえた適切な事業手法の選定 課題8 躯体等の長寿命化 課題9 入居者等のニーズを踏まえた居住性等の向上 課題10 事業量の平準化
ライフサイクルコストに関わる課題	課題11 市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 課題12 民間活力の活用を視野に入れたライフサイクルコストの縮減

*収入超過者への対応、政策空き家を実施している住宅・住棟の入居者の住み替え、住居世帯構成に対応した住宅の供給

5 基本方針

5-1 市営住宅整備に関する基本方針

(1) 関連計画等との整合を踏まえた更新・用途廃止

課題 1 への対応

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) 市営住宅としての需要等を踏まえた更新・用途廃止

課題 2 への対応

市営住宅の更新・用途廃止を検討する際には、民間との連携の可能性を模索しつつ、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、将来的に必要となる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

課題 3 への対応

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

課題 4 への対応

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。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

◆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行っ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・改善結果等はデータベース化し、予防保全型の維持管理を図ります。

(2) 維持管理方法等に関わる方針

課題 5、6 への対応

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、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長期間空き家となっている住戸については、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

◆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、既存市営住宅への住み替えのほか、不足する場合等を想定し、市街地の民間賃貸住宅の借上げ等について検討していきます。

(1) 長寿命化の基本方針

課題 7 への対応

改定指針に基づき、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

課題 8～10 への対応

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。

(3) ライフサイクルコストの縮減方針

課題 11, 12 への対応

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。

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**(1) 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にします。

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帯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。

	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帯世帯の総数(世帯) ①	3,742	3,798	3,811	3,771	3,738	3,689
令和2年4月1日現在の市営住宅の入居戸数(戸) ②	892					
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(戸) ①×③	891	904	907	898	890	878

(2) 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、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、10年後の管理戸数を913戸程度とします。

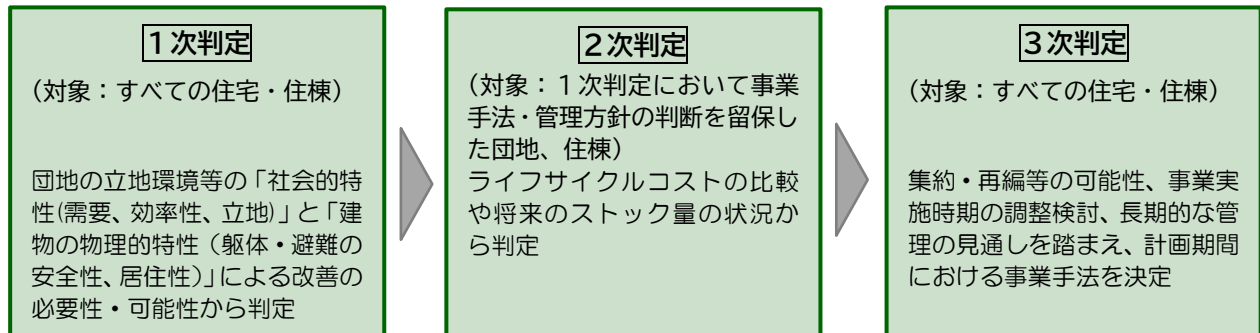
7 事業手法の選定

(1) 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	個別改善 ◆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	・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	・原則、建設後30年を経過した市営住宅等が対象 ・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
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。

(2) 事業手法の選定及び判定の考え方



(3) 判定結果

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	金屋住宅 曙住宅	東部住宅A棟 第二曙住宅	西豊住宅A棟 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	蔵子住宅 野口住宅B・C棟 東部住宅B棟 上野住宅B棟 諏訪西住宅	赤代住宅 八幡住宅 西豊住宅B棟 睦美住宅 千両住宅	豊川住宅 平尾住宅A棟 弥生住宅 御油住宅 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	野口住宅A棟 広石住宅	東数谷原住宅 萩住宅	平尾住宅B棟 さつき住宅

8 点検・計画修繕・改善事業の実施方針

(1) 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。

(2) 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。

(3) 改善事業の実施方針(計画期間内)

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。
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。
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。
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。

9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(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ます。

$$1 \text{ 棟の年平均 LCC 縮減効果} = \text{改善を実施しない場合の住棟の年平均LCC} - \text{改善を実施した場合の住棟の年平均LCC}$$

改善を実施しない場合の住棟の年平均LCC = (建設費 + 修繕費 A + 除却費 A) ÷ 評価期間(50年)

改善を実施した場合の住棟の年平均LCC = (建設費 + 修繕費 B + 改善費 + 除却費 B) ÷ 評価期間(70年)

(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

住宅名	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)
蔵子住宅 ^{※1, ※2}	1, 410	32, 045
赤代住宅	A 棟 ^{※1}	31, 723
	B 棟	46, 648
	C 棟	61, 400
	D 棟	61, 400
豊川住宅	2, 779	69, 469
野口住宅	B 棟	79, 932
	C 棟	82, 484
八幡住宅	A 棟	74, 356
	B 棟	98, 751
平尾住宅	4, 115	79, 130
東部住宅	2, 412	75, 380

住宅名	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)
西豊住宅	B 棟	76, 746
弥生住宅	A 棟	79, 140
	B 棟	80, 073
上野住宅	B 棟	73, 930
睦美住宅	A 棟	70, 582
	B 棟	71, 319
御油住宅		79, 384
諏訪西住宅		88, 195
千両住宅	A 棟	101, 297
	B 棟	96, 260
	C 棟	105, 580
穂ノ原住宅		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。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

住宅名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容										備考	
					R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
金屋		32	中耐	S47				⑥⑦			⑤					
蔵子		44	中耐	S48 S49		②	③	⑥⑦			⑤					
赤代	A	32	中耐	S48	③			⑦	⑥		⑤					
	B	32	中耐	S49	③			⑦	⑥		⑤					
	C	32	中耐	S50		②	③		⑦	⑥		⑤				
	D	32	中耐	S50			②	③⑦		⑥		⑤				
豊川		40	中耐	S51	⑤		⑦		②	③	⑥		⑤			
野口	A	32	中耐	S51	⑤								⑤		用途廃止 予定	
	B	20	中耐	S52		⑤			②	③				⑤		
	C	24	中耐	S53	④		⑤						②	③		
八幡	A	44	中耐	S52		⑤			⑦	②	③⑥			⑤		
	B	20	中耐	H17		⑦			⑧	⑤	②	③				
東数谷 原		28	中耐	S53			⑤								用途廃止 予定	
平尾	A	52	中耐	S54	④※		⑪	⑤				②	③		※継続工 事	
	B	40	中耐	S55			⑪		⑤						用途廃止 予定	
東部	A	32	中耐	S56		⑨			⑦	⑤	⑥					
	B	32	中耐	S59 S62	②	③		⑤⑨			⑦		⑥			
西豊	A	36	中耐	S57					⑦		⑤	⑥				
	B	16	中耐	S58	①	②	③			⑦		⑤	⑥			
曙		28	中耐	S61				⑤		⑦				⑥		
弥生	A	16	中耐	S63		①	②	③		⑤⑨		⑩		⑥		
	B	16	中耐	S63		①	②	③⑦		⑤⑨		⑩				
第二曙		28	中耐	H1						⑤⑦						
上野	A	16	中耐	H2								⑤⑦				
	B	24	中耐	H2	②	③						⑤⑦				
睦美	A	24	中耐	H3		⑪	①	②	③			⑤	⑦			
	B	24	中耐	H3		⑪	①	②	③			⑤	⑦			
御油		30	中耐	H4		⑤	⑧		②	③				⑤		
諏訪西		34	高耐	H4		⑤⑧		①	②	③	⑩	⑨		⑤		
千両	A	40	中耐	H8					①	②	③					
	B	32	中耐	H6				⑤	①	②	③					
	C	20	中耐	H11	⑤				①			②	③			
穂ノ原		61	高耐	H16		⑤		⑧	⑤			②	③			

①外壁調査(安全性確保)

④耐震改修(安全性確保)

⑦分電盤取替

⑩ガス管取替

②外壁診断(安全性確保・長寿命化)

⑤量水器取替

⑧エレベーター改修工事

⑪下水道切替

③外壁等改修(安全性確保・長寿命化)

⑥給排水設備改修

⑨受水槽・揚水ポンプ改修

注:築年数などの条件に基づいて必要と選定事業を示すものであり、市全体の予算配分や劣化状況などにより変更となる可能性がある。

発行:令和6年3月 豊川市 建設部 建築課

〒442-8601 愛知県豊川市諏訪1丁目1番地

電話 0533-89-2144 FAX 0533-89-2171

ホームページ <https://www.city.toyokawa.lg.jp>