

# 豊川市営住宅等長寿命化計画(案)

平成31年 月

豊川市



# 目 次

<b>1. 長寿命化計画の目的及び位置付け</b>	<b>1</b>
1-1 計画策定の背景	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	3
1-6 位置付け	8
<b>2. 本市の現状</b>	<b>9</b>
2-1 人口及び世帯数等の動向	9
2-2 賃貸用共同住宅の空き家率	12
2-3 県営住宅等の概況	12
<b>3. 市営住宅の現状</b>	<b>13</b>
3-1 管理概況	13
3-2 住宅ストックの状況	20
3-3 入居者の状況	33
<b>4. 需要推計</b>	<b>38</b>
4-1 公的な支援が必要な世帯数の算出	38
4-2 世帯数の推計〈ステップ0〉	39
4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉	40
4-4 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉	41
4-5 著しい困窮年収未済世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉	42
4-6 需要推計等を踏まえた管理戸数	43
<b>5. 課題の整理</b>	<b>46</b>
<b>6. 基本方針</b>	<b>47</b>

6-1 市営住宅整備の基本方針 .....	47
6-2 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)及び維持管理の方針 .....	47
6-3 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
<b>7. 事業手法の選定</b> .....	<b>48</b>
7-1 事業手法の整理 .....	48
7-2 事業手法の選定フロー .....	49
7-3 1次判定(団地・住棟の事業手法の仮設定) .....	50
7-4 2次判定 .....	55
7-5 3次判定 .....	59
<b>8. 点検の実施方針</b> .....	<b>63</b>
<b>9. 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>64</b>
<b>10. 改善事業の実施方針</b> .....	<b>65</b>
<b>11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>66</b>
11-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法 .....	66
11-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果 .....	69
<b>12. 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>70</b>
<b>【用語解説集】</b> .....	<b>73</b>

## 1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

### 1-1 計画策定の背景

豊川市（以下「本市」という。）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」（以下「現行計画」という。）を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきたが、計画策定から一定期間が経過していることから、改めて市内の住宅事情や公営住宅ストックの状況を把握し、修繕費の平準化を図る必要が生じている。

国においても「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の見直しが行われ、平成28年（2016年）8月に「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。）が示された。この改定により、中長期（30年程度）の管理の見通しをたてる中で10年間の計画を策定することとされた。

### 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。）の目的は、現行計画の進捗と結果を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の市営住宅の適正な管理運営のあり方及び市営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にし、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すものである。

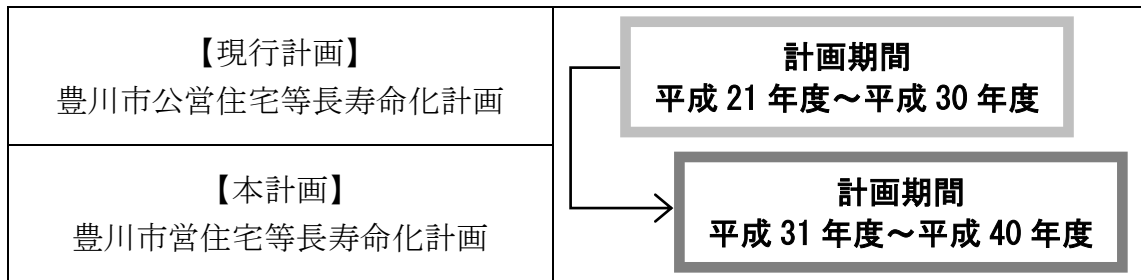
また、今後ますます多様化、高度化する財政需要に明確に対応していくために、限られた財源をより効率的・効果的に実施することにより施策の着実な推進だけでなく、本市における将来の健全な財政を維持することにも配慮するものである。

### 1-3 計画期間

本計画は、平成31年度（2019年度）から平成40年度（2028年度）までの10年間を計画期間とする。

ただし、今後の進捗状況や社会情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとする。

図 1-1 計画期間



### 1-4 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅※（24 団地、65 棟、1,123 戸）とする。

表 1-1 市営住宅概況

施設	構造	団地数	棟数	戸数
市営住宅	簡易耐火平屋	4団地	23棟	92戸
	準耐火2階建て	1団地	9棟	18戸
	中層耐火構造	17団地	31棟	918戸
	高層耐火構造	2団地	2棟	95戸
計		24団地	65棟	1,123戸

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

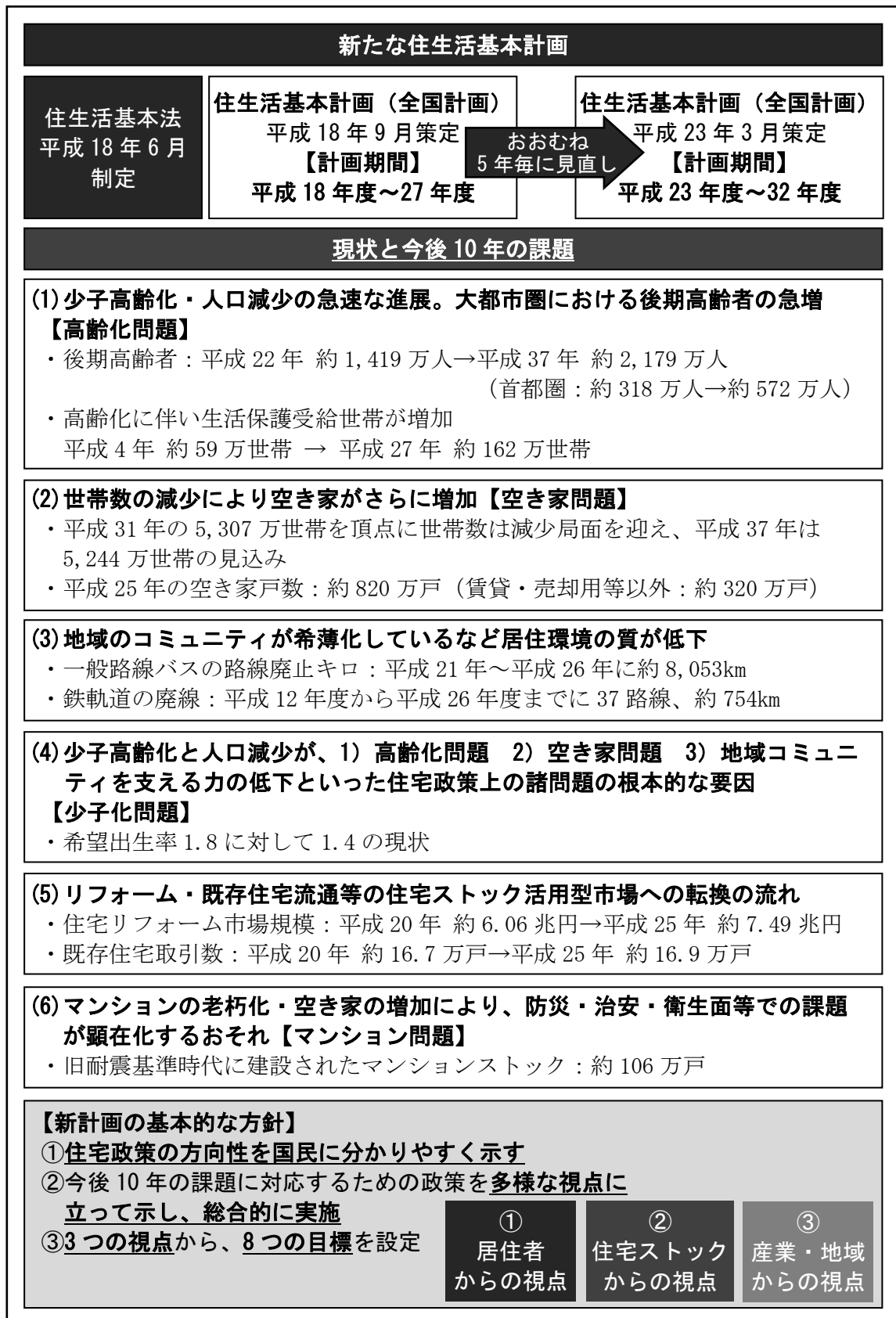
#### ※ 構造の表記とその内容

- 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。）

1-5 上位関連計画等

(1) 国・県の上位関連計画

① 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年（2016 年））



## ② 「愛知県住生活基本計画 2025」（平成 29 年（2017 年）3 月策定）

### ■住まい・まちづくりの基本的な方針

#### I 「安全・安心」に暮らす

- 目標 1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり
- 目標 2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

#### II 住まいを「未来」へつなぐ

- 目標 4 世代をつないで使える良質な住まい供給
- 目標 5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進
- 目標 6 地域を生かす空き家の利活用の推進

#### III あいちの「魅力」を高める

- 目標 7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり
- 目標 8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

## （2）市の上位計画

### ① 第 6 次豊川市総合計画（平成 28 年（2016 年）3 月策定）

第 6 次豊川市総合計画は、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」で構成している。  
基本構想は、市のめざすまちの未来像を「光・緑・人 輝くとよかわ」と定め、これを実現するための施策の基本的な方向を明らかにしている。

「基本計画」より

#### 【建設・整備】政策 3

まちづくりの目標「住み心地よい、訪れやすい都市環境が整備されているまち」

#### ■施策 1. 住環境の整備

（将来目標）

- ・良好な住環境が整備され、快適な住宅市街地が形成されているまち

（将来目標を実現する主な手段）

- ①土地区画整理
- ②市営住宅長寿命化の推進
- ③老朽化した市営住宅の整理
- ④市営住宅家賃の効率収納
- ⑤空き家等対策の推進
- ⑥景観整備の推進

都市基盤を整備し、快適な都市空間を創出するため、豊川駅東、豊川西部および一宮大木土地区画整理事業を実施するとともに、新たな土地区画整理事業について準備検討を進める。また、空家等対策計画に基づく具体的な取り組みを進めるとともに、既設の市営住宅の外壁改修工事や埋設ガス管の交換、耐震改修を実施し、住環境の整備を進める。



② 豊川市住宅マスタープラン（豊川市住生活基本計画）  
（平成 29 年（2017 年）3 月改訂）

近年における社会経済環境や国の動向の変化に対応し、市の新たなまちづくりの推進を図り、一層暮らしやすい都市の形成を目指すために豊川市住宅マスタープランを改訂した。

■基本理念

次代へつなぐ 心豊かで安全・安心して暮らせるまち  
～みんなできずく 自然とまちが調和した豊かな住まいづくり～

■基本目標

誰もが安心して暮らせる住まい・まち【地震対策、防災・防犯、支援住宅】

■基本方針

セーフティネットとしての市営住宅の長寿命化と居住支援

施策 1-1 住宅・住宅地の耐震化促進

- ◆施策：既存住宅の耐震化の促進
- 住宅地等の耐震化の促進
- 多様な地震等災害対策の啓発

施策 1-2 地域における防災・防犯対策と安全確保の推進

- ◆施策：多様な主体による地震対策の促進
- 地域防災拠点の確保
- 地域主体の防災安全確認運動の推進
- 防犯対策の強化

施策 1-3 市営住宅の長寿命化と民間ストックの活用

- ◆施策：市営住宅の整備・長寿命化・・・市営住宅住替事業
- 市営住宅長寿命化事業
- 市営住宅耐震補強事業
- ：市営住宅の入居要件の見直し・・・高齢者世帯向け住宅の入居要件の見直し
- 子育て世帯向け住宅の入居要件の見直し
- 障害者向け住宅の入居要件の見直し
- ：住宅ストックの活用・・・空き家バンク事業

### ③ 豊川市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016 年）8 月策定）

豊川市公共施設等総合管理計画は、平成 26 年 4 月 22 日に総務省が策定した「公共施設等総合管理計画の作成にあたっての指針」に基づいて策定するものである。

#### ■課題に対する基本認識

##### 基本認識① 公共施設等の老朽化への対応

公共建築物：既に半数以上の施設が建設から 30 年以上経過している。

##### 基本認識② 人口減少・少子高齢化への対応

公共建築物：延床面積を適切な面積とし、新たなニーズへ対応する必要がある。

##### 基本認識③ 厳しい財政状況への対応

公共建築物：予防保全的な管理による長寿命化対策により、増加する改修・更新にかかる将来コストの縮減を図ることに加え、財源の確保や効率的な維持管理に向けた組織体制の構築を図っていく必要がある。

#### ■公共施設等の管理に関する基本的な考え方

##### 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に寄与する。

##### 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が必要となる。また、新たな市民交流を促す場として近隣施設や同種施設との統廃合を検討し、多機能化・複合化を進める。これにより、地域間の施設配置の均等性を図りつつ、今後 50 年間で公共建築物のトータルコスト\*の縮減目標を 43%、保有面積の縮減目標を 30%とする。

##### 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：職員の予算要望や発注事務の効率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。

■豊川市全体の基本方針

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・更新の実実施方針	日常的な維持管理においては、劣化の進行を未然に防ぐ取り組みを実施する。 優先度の高い工事から実施する。 更新時期や実態に応じた劣化状況を把握し、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、適切な対応を行う。
④耐震化の実実施方針	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%完了している。
⑤長寿命化の実実施方針	予防保全型の建築物は、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。 事後保全型の施設についても安全管理を実施する。
⑥統合や廃止の推進方針	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の推進を図る。
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	専任部署を組織し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。

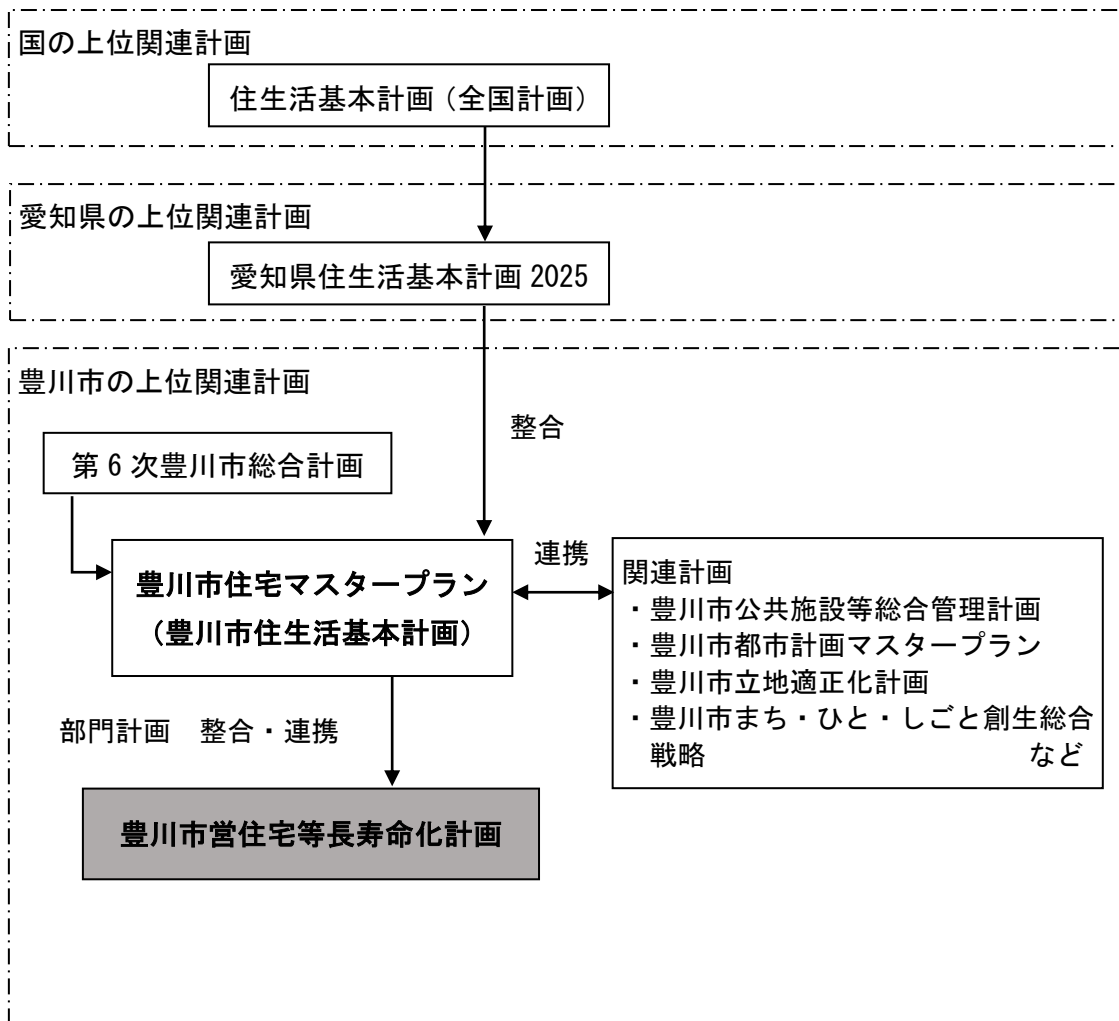
■施設類型ごとの基本方針

	長寿命化の実実施方針	統合や廃止の推進方針
公営住宅施設	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践による修繕周期の延長等により、長寿命化を図るとともにライフサイクルコスト縮減を図る。	公営住宅は、公共施設の約15%と学校教育施設について多くの面積を占めており、財政に与える影響が大きいため、今後は構造体耐久性調査等を踏まえ個別施設計画を立てた上で長寿命化を進めるものとする。また、木造や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公共住宅では、耐用年数を過ぎた公営住宅から順次用途廃止を含め総量の削減を図るものとする。

### 1-6 位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「愛知県住生活基本計画 2025」、「第6次豊川市総合計画」、「豊川市住宅マスタープラン（豊川市住生活基本計画）」、「豊川市公共施設等総合管理計画」等を上位計画とする本市の住宅事情に即した既存市営住宅の保全計画であるため、それらの上位関連計画と整合を図り、現行計画を改定するものである。

図 1-2 計画の位置付け



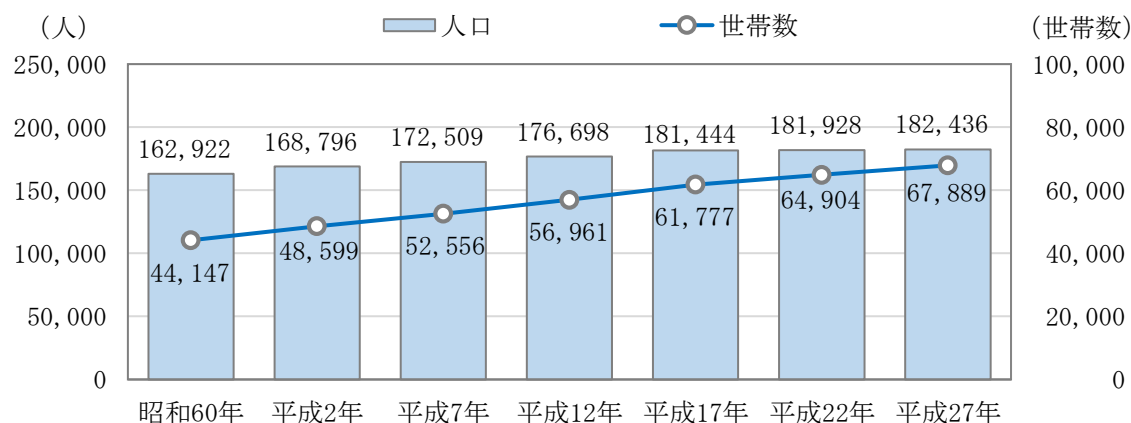
## 2. 本市の現状

### 2-1 人口及び世帯数等の動向

#### (1) 人口及び世帯数

- ・人口は、平成17年（2005年）以降ほぼ横ばいである。
- ・世帯数は、昭和60年（1985年）から平成27年（2015年）にかけて、増加傾向にある。

図2-1 本市の人口及び世帯数の推移



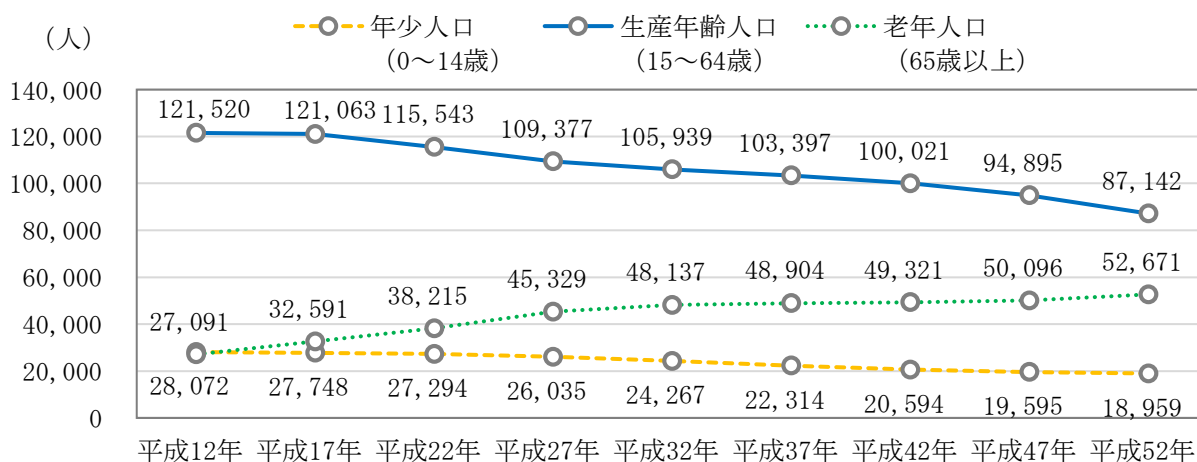
合併以前は、旧4町（一宮町、音羽町、御津町、小坂井町）の人口を含む。

資料：国勢調査

#### (2) 将来の人口

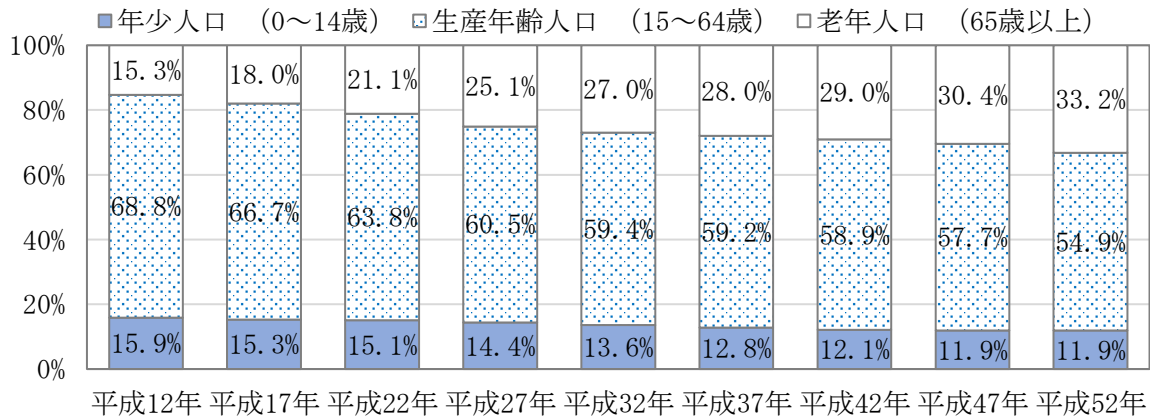
- ・年少（0～14歳）人口及び生産年齢（15～64歳）人口は、平成12年（2000年）から平成52年（2040年）にかけて減少傾向にある。
- ・老年（65歳以上）人口は、将来にわたり、増加傾向にある。

図2-2 年齢別の人口の推移



資料：豊川市人口ビジョン（平成28年3月）

図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移



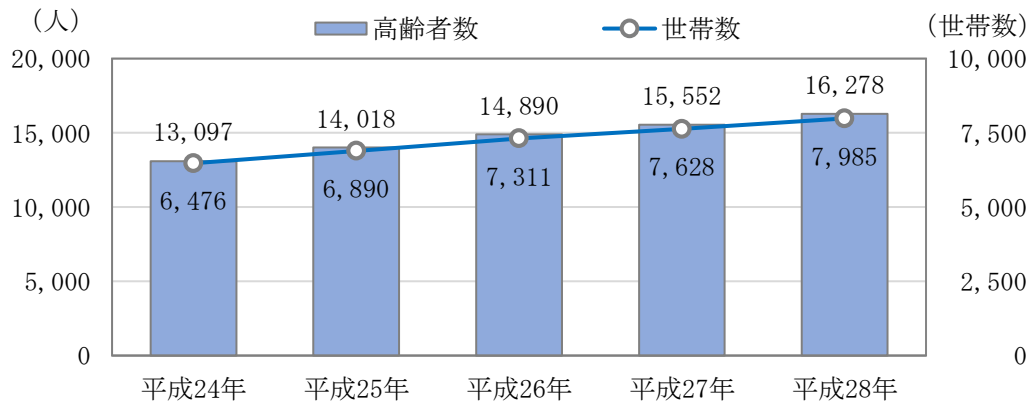
資料：豊川市人口ビジョン（平成 28 年 3 月）

### (3) 高齢者

・高齢者（65 歳以上）のみの世帯の状況は、高齢者数及び世帯数ともに平成 24 年（2012 年）から増加傾向にある。

※ 住民基本台帳から抽出した数値であり、世帯分離していても実際は子や孫と同居している場合がある

図 2-4 高齢者のみの世帯の状況



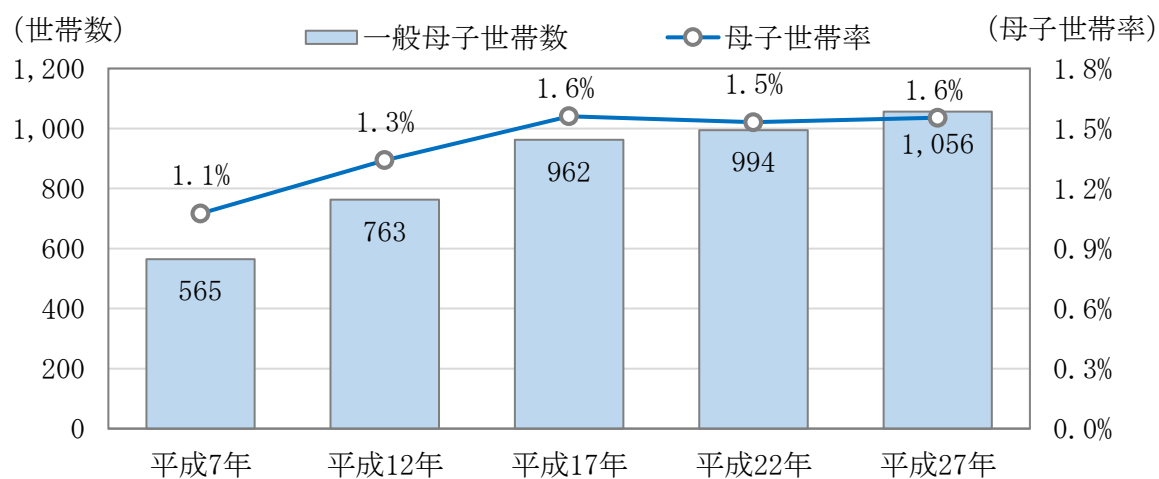
資料：豊川市介護高齢課

#### (4) 母子世帯数

- ・一般母子世帯数\*は一貫して上昇しているが、平成17年(2005年)から平成27年(2015年)にかけてはゆるやかな増加傾向である。
- ・母子世帯率\*は、平成7年(1995年)から平成17年(2005年)にかけて上昇し、平成17年(2005年)から平成27年(2015年)にかけてはほぼ横ばいである。

※ 母子世帯率 = 一般母子世帯数 / 世帯数

図2-5 一般母子世帯数と母子世帯率の推移



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。

資料：国勢調査

## 2-2 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 20 年（2008 年）よりも平成 25 年（2013 年）の方が減少している。

表 2-1 住宅総数、賃貸用共同住宅の状況

	平成 20 年度	平成 25 年度
住宅総数	72,240 戸	73,420 戸
共同住宅総数	16,360 戸	16,990 戸
賃貸用共同住宅の空き家数	3,421 戸	3,040 戸
住宅総数に対する 賃貸用共同住宅の空き家率	4.7%	4.1%
共同住宅総数に対する 賃貸用共同住宅の空き家率	20.9%	17.9%

資料：住宅・土地統計調査

※ 平成 20 年度の賃貸用共同住宅の空き家数の旧小坂井町の値は按分計算したものである。

※ 過去の数値に関しては、調査項目が異なるため、表記していない。

## 2-3 県営住宅等の概況

- ・本市の県営住宅は、10 団地、42 棟、1,333 戸である。
- ・愛知県住宅供給公社は、1 団地、2 棟、60 戸である。

表 2-2 県営住宅の概況

NO	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	供給主体
県営住宅						
1	諏訪住宅 <sup>※1</sup>	高層耐火構造	平成 11～30 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 団地				42	1,333	
愛知県住宅供給公社						
11	伊奈住宅 <sup>※2</sup>	中層耐火構造	昭和 46 年度	2	60	愛知県住宅供給公社

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

資料：愛知県公営住宅課、愛知県住宅供給公社による

※1 諏訪住宅のみ平成 30 年 7 月 1 日現在

※2 伊奈住宅は、公社賃貸住宅である



### 3. 市営住宅の現状

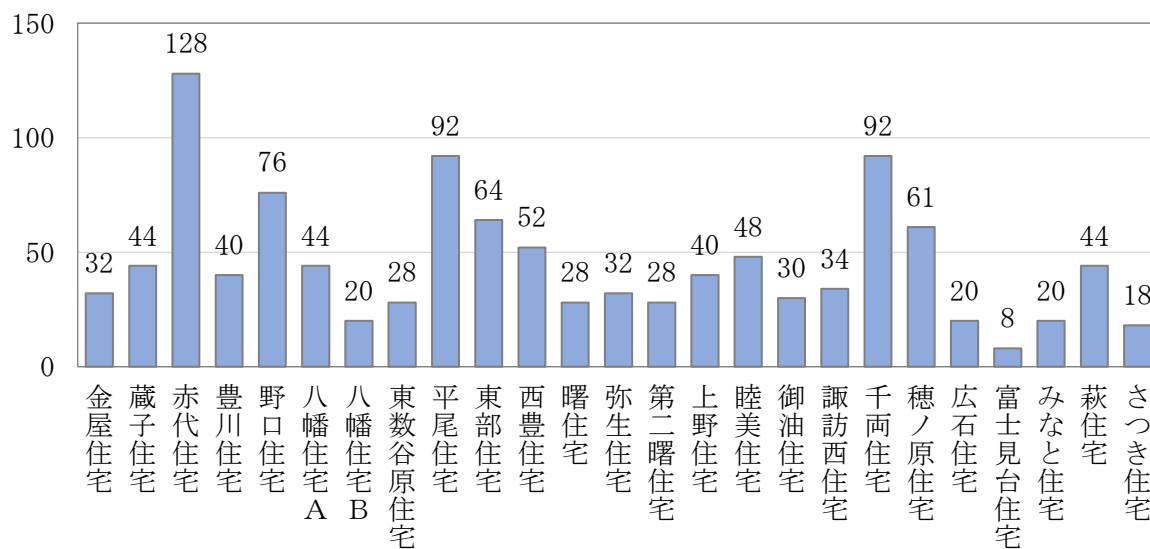
#### 3-1 管理概況

##### (1) 建物の概況

- ・各団地の規模は8～128戸で、小規模なものから中規模なものまで管理している。
- ・住棟別で見た市営住宅の構造は、「中耐」が最も多く17団地ある。それ以外の構造として「簡平」が4団地、「準耐」が1団地、「高耐」が2団地ある。
- ・住棟別で見た市営住宅の階数は、「4階」が最も多く、次いで「1階」が多い状況である。
- ・市営住宅の1戸あたりの床面積は、31.5～75.6㎡で最も狭い住宅の床面積と最も広い住宅の床面積の大きさに2倍以上の差がある。

図3-1 団地別の管理状況

(戸)



(平成30年6月1日現在)

表 3-1 各団地の管理概況 (1/2)

団地名		所在地	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	規格	床面積 (㎡/戸)
金屋住宅		金屋本町4丁目45	S47(1972)	1棟	32戸	32戸	中耐	4階	3DK	44.5
蔵子住宅		蔵子6丁目13-7	S48(1973)	1棟	20戸	44戸	中耐	4階	3DK	44.5
			S49(1974)		24戸				3DK	
赤代住宅	A棟	赤代町2丁目5	S48(1973)	1棟	32戸	128戸	中耐	4階	3DK	44.5
	B棟		S49(1974)	1棟	32戸			4階	3DK	44.5
	C棟		S50(1975)	1棟	24戸			4階	3DK	49.5
					8戸				4DK	62.3
D棟	S50(1975)	1棟	24戸	4階	3DK	49.5				
8戸	4DK	62.3								
豊川住宅		西桜木町1丁目51	S51(1976)	1棟	32戸	40戸	中耐	4階	3DK	49.5
					8戸				4DK	62.3
野口住宅	A棟	野口町横根1-8	S51(1976)	1棟	24戸	76戸	中耐	4階	3DK	49.5
	8戸				4DK				62.3	
	B棟		S52(1977)	1棟	12戸			4階	3DK	51.1
8戸	4DK	64.8								
C棟	S53(1978)	1棟	16戸	4階	3DK	51.1				
					8戸	4DK	64.8			
八幡住宅	A棟	八幡町西赤土1-1	S52(1977)	1棟	36戸	44戸	中耐	4階	3DK	51.1
	8戸				4DK				64.8	
B棟	H17(2005)	1棟	5戸	20戸	中耐	4階	2DK	60.3		
							15戸	3DK	70.3	
東数谷原住宅		千両町数谷原12	S53(1978)	1棟	20戸	28戸	中耐	4階	3DK	51.1
					8戸				4DK	64.8
平尾住宅	A棟	平尾町井ノ間90	S54(1979)	1棟	44戸	92戸	中耐	4階	3DK	51.1
	8戸				4DK				64.8	
B棟	S55(1980)	1棟	32戸	4階	3DK	51.1				
					8戸	4DK	64.8			
東部住宅	A棟	東名町2丁目1	S56(1981)	1棟	24戸	64戸	中耐	4階	3DK	51.1
	8戸				4DK				64.8	
	B棟		S59(1984)	1棟	12戸			4階	3DK	58.6
4戸	4DK	72.1								
B棟	S62(1987)	1棟	12戸	4階	3DK	58.6				
					4戸	4DK	72.1			
西豊住宅	A棟	西豊町3丁目148	S57(1982)	1棟	28戸	52戸	中耐	4階	3DK	58.6
	8戸	4DK			72.1					
B棟	西豊町3丁目155	S58(1983)	1棟	12戸	4階	3DK	55.6			
				4戸		4DK	67.7			
曙住宅		曙町4丁目22	S61(1986)	1棟	24戸	28戸	中耐	4階	3DK	55.6
										4戸

表 3-1 各団地の管理概況 (2/2)

団地名		所在地	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	規格	床面積 (㎡/戸)
弥生住宅	A棟	弥生町2丁目8	S63(1988)	1棟	12戸	32戸	中耐	4階	3DK	62.7
					4戸				4DK	74.6
	B棟	弥生町2丁目9	S63(1988)	1棟	2戸				2DK	46.5
					12戸				3DK	60.1
					2戸		4DK	73.7		
第二曙住宅		曙町3丁目16	H1(1989)	1棟	4戸	28戸	中耐	4階	2DK	46.5
					20戸				3DK	60.1
					4戸				4DK	73.7
上野住宅	A棟	上野2丁目284	H2(1990)	1棟	12戸	40戸	中耐	4階	3DK	62.7
					4戸				4DK	74.6
	B棟		H2(1990)	1棟	4戸				2DK	46.5
					16戸				3DK	60.1
					4戸		4DK	73.7		
睦美住宅	A棟	三谷原町村前15	H3(1991)	1棟	20戸	48戸	中耐	4階	3DK	62.7
					4戸				4DK	74.6
	B棟		H3(1991)	1棟	2戸				2DK	46.5
					20戸				3DK	60.1
					2戸		4DK	73.7		
御油住宅		御油町東小深田8-1	H4(1992)	1棟	2戸	30戸	中耐	5階	2DK	53.3
					26戸				3DK	64.5
					2戸				4DK	75.6
諏訪西住宅		諏訪西町2丁目158-1	H4(1992)	1棟	2戸	34戸	高耐	6階	2DK	51.5
					10戸				シルバークロージング	51.5
					22戸				3DK	64.5
千両住宅	A棟	千両町上ノ山5-8	H8(1996)	1棟	40戸	92戸	中耐	4階	3DK	67.7
	B棟		H6(1994)	1棟	8戸			2DK	50.5	
					24戸			3DK	66.7	
C棟	H11(1999)	1棟	20戸	4階	3DK	67.7				
穂ノ原住宅		穂ノ原1丁目17-2	H16(2004)	1棟	9戸	61戸	高耐	6階	2DK	58.3
					50戸				3DK	68.4
					2戸				グループホーム	68.4
広石住宅		御津町広石後畠42-1	S42(1967)	4棟	20戸	20戸	簡平	1階	2K	32.1
富士見台住宅		御津町広石蛇塚1-1	S44(1969)	2棟	8戸	8戸	簡平	1階	2K	32.1
みなと住宅		御津町西方揚浜14-1	S45(1970)	5棟	20戸	20戸	簡平	1階	2K	34.0
萩住宅		萩町神田48-1	S41・42 (1966・1967)	10棟	35戸	44戸	簡平	1階	2K	32.1
		萩町神田48-2	S45(1970)	2棟	9戸		簡平	1階	2K	31.5
さつき住宅		伊奈町地内	S58~60 (1983~1985)	9棟	18戸	18戸	準耐	2階	4DK	62.3

(平成30年6月1日現在)

## (2) 共用施設の概況

各団地の共用施設の概況は、以下のとおりである。

※ 物置が設置されている団地のうち、駐輪場が無い団地では、物置が自転車置き場として使われている。

表 3-2 各団地の共用施設の概況

団地名	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置
金屋住宅	○	○	×	× (金屋公園が100m以内にある)	○
蔵子住宅	○	○	×	○	○
赤代住宅	○	○	×	○	○
豊川住宅	○	○	×	○	○
野口住宅	○	○	×	○	○
八幡住宅	○	○	×	○	○
東数谷原住宅	○	○	×	○	○
平尾住宅	○	○	○	○	○
東部住宅	○	○	×	× (和通公園が道路を隔てて南側にある)	○
西豊住宅	○	○	×	○	○
曙住宅	○	○	×	○	○
弥生住宅	○	○	×	○	○
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)	○
上野住宅	○	○	×	○	○
睦美住宅	× (地区市民館が道路を隔てて東側にある)	○	×	○	○
御油住宅	× (県営住宅の集会所が道路を隔てて東側にある)	○	×	×	○
諏訪西住宅	○	○	×	× (諏訪西公園が西側にある)	○
千両住宅	○	○	×	○	○
穂ノ原住宅	○	○	×	○	○
広石住宅	×	○	×	×	×
富士見台住宅	×	○	×	×	×
みなと住宅	×	○	×	○	×
萩住宅	×	○	×	○	×
さつき住宅	×	○	×	×	×

(平成 30 年 6 月 1 日現在)



#### (4) 都市計画における指定の状況

各団地の都市計画における指定状況は以下のとおりである。

表 3-3 法指定の状況

団地名	敷地面積 (㎡)	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
金屋住宅	2,559.91	第一種中高層住居専用地域	60	200
蔵子住宅	3,137.49	準工業地域	60	200
赤代住宅	9,412.04	第一種中高層住居専用地域	60	200
豊川住宅	3,800.30	第一種住居地域	60	200
野口住宅	4,025.60	市街化調整区域	60	200
八幡住宅	7,437.39	第一種中高層住居専用地域	60	150、200
東数谷原住宅	2,487.50	市街化調整区域	60	200
平尾住宅	7,488.69	市街化調整区域	60	200
東部住宅	4,790.10	準工業地域	60	200
西豊住宅	5,120.67	第一種中高層住居専用地域	60	200
曙住宅	3,163.00	準工業地域	60	200
弥生住宅	4,006.00	第一種中高層住居専用地域	60	200
第二曙住宅	3,011.52	第一種住居地域	60	200
上野住宅	6,054.00	準工業地域	60	200
睦美住宅	8,582.19	市街化調整区域	60	200
御油住宅	3,527.84	第一種中高層住居専用地域	60	200
諏訪西住宅	3,317.15	第一種住居地域	60	200
千両住宅	8,055.58	市街化調整区域	60	200
穂ノ原住宅	5,993.93	準工業地域	60	200
広石住宅	2,688.66	第一種中高層住居専用地域	60	200
富士見台住宅	2,322.00	市街化調整区域	60	200
みなと住宅	3,706.98	第一種住居地域	60	200
萩住宅	8,584.73	市街化調整区域	60	200
さつき住宅	2,900.91	第一種住居地域	60	200

(平成30年6月1日現在)

(5) 立地状況

各団地の立地状況は以下のとおりである。

- ※ ・距離は小数第二位を四捨五入
- ・駅、バス停、おもな近隣施設までの距離は各団地の中央部から計測

表 3-4 各団地の立地状況 (1/2)

団地名	学校区		最寄の交通機関への時間(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	
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 市役所0.8km
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
赤代住宅	金屋	金屋	13分：1.0km 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
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
野口住宅	八南	中部	26分：2.1km 名鉄 八幡駅	10分：0.8km 豊鉄バス 平尾市民館	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・ぎょぎょランド等)0.9km
八幡住宅	八南	中部	13分：1.0km 名鉄 国府駅	4分：0.4km 豊鉄バス 佃	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
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
平尾住宅	平尾	中部	32分：2.5km 名鉄 国府駅	5分：0.4km 豊鉄バス 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
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
西豊住宅 A棟	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
西豊住宅 B棟	豊	東部	16分：1.2km JR 豊川駅 名鉄 豊川稲荷駅	4分：0.3km 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0.4km 豊川公民館0.4km
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
弥生住宅 A棟	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
弥生住宅 B棟	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
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
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
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
御油住宅	御油	西部	3分：0.2km 名鉄 御油駅	15分：1.3km 豊鉄バス 上宿	御油公民館0.4km 御油の松並木資料館0.4km ごゆ児童館0.6km
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)0.5km 豊川市歯科医療センター(休日夜間歯科診療所)0.5km
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0.2km 千両地区市民館0.9km
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	豊川市プール0.6km 三蔵子交番0.6km 豊川市庭球場0.6km 豊川市陸上競技場0.7km

表 3-4 各団地の立地状況 (2/2)

団地名	学校区		駅	バス停	おもな近隣施設 (公益施設等の距離)
	小学校	中学校			
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0.4km 広石地区市民館0.4km 御津文化会館 (ハートフルホール) ・御津図書館0.8km
富士見台住宅	御津北部	御津	21分：1.7km JR 愛知御津駅	13分：1.1km コミュニティバス御津線 御津支所	御津文化会館 (ハートフルホール) ・御津図書館0.6km 御津体育館0.6km
みなと住宅	御津南部	御津	18分：1.5km JR 愛知御津駅	18分：1.5km コミュニティバス御津線 愛知御津駅前	御幸浜バターゴルフ場0.3km 御津交番0.4km 御馬地区市民館0.6km
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0.3km 音羽運動公園約1.4km

(平成 30 年 6 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

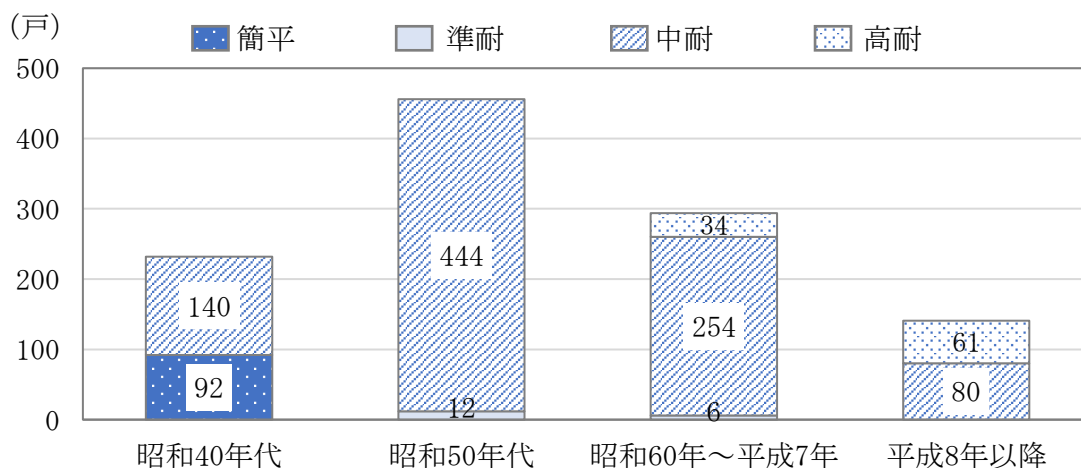
- ・簡平は、昭和 40 年代に、準耐は、昭和 50 年代に建設が集中している。
- ・中耐の 63.7%が、昭和 40・50 年代に建設されている。
- ・高耐は昭和 60 年代以降に建設されている。

表 3-5 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	92 戸 (100.0%)	0 戸 (0.0%)	0 戸 (0.0%)	0 戸 (0.0%)	92 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	232 戸 (20.7%)	456 戸 (40.6%)	294 戸 (26.2%)	141 戸 (12.5%)	1,123 戸 (100.0%)

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

図 3-3 構造別建設年代別戸数





(2) 耐用年数の超過状況

- ・既に耐用年数を超過している住戸は、92戸である。
- ・2028年に耐用年数を超過する住戸は、98戸である。
- ・2028年に耐用年数の1/2を超過する住戸は、852戸である。

表3-6 各団地の耐用年数の超過状況

構造	既に耐用年数超過 ①	計画期間中に耐用年数超過 ②	2028年に耐用年数超過 ①+②	既に耐用年数1/2超過 ③	2028年に耐用年数1/2超過 ④	2028年に耐用年数1/2超過 ③+④	2028年に耐用年数1/2超過せず
簡平	広石住宅 20戸 富士見台住宅 8戸 みなと住宅 20戸 萩住宅 44戸						
	92戸	—	92戸	—	—	0戸	0戸
準耐	—	さつき住宅 6戸		さつき住宅 12戸			
	—	6戸	6戸	12戸	—	12戸	0戸
中耐				金屋住宅 32戸 蔵子住宅 44戸 赤代住宅 128戸 豊川住宅 40戸 野口住宅 76戸 八幡住宅A棟 44戸 東教谷原住宅 28戸 平尾住宅 92戸 東部住宅A棟 32戸 西豊住宅 52戸	東部住宅B棟 32戸 曙住宅 28戸 弥生住宅 32戸 第二曙住宅 28戸 上野住宅 40戸 睦美住宅 48戸 御油住宅 30戸		八幡住宅B棟 20戸 千両住宅 92戸 穂ノ原住宅 61戸
	—	—	0戸	568戸	238戸	806戸	173戸
高耐	—	—	0戸	—	諏訪西住宅 34戸	34戸	—
合計	92戸	6戸	98戸	580戸	272戸	852戸	173戸

(平成30年6月1日現在)

※ 蔵子住宅、東部住宅（B棟）、萩住宅は古い建設年度で整理した

表3-7 構造別耐用年数

構造	耐用年数
簡平	30年
準耐	45年
中耐	70年
高耐	

※ 耐用年数は公営住宅施行令第13条による。

### (3) 最低居住面積水準<sup>※1</sup>の状況

- ・5人世帯で最低居住水準を確保する57㎡以上66.5㎡未満が320戸28.5%と最も多くなっている。次いで、40㎡以上50㎡未満が256戸22.8%となっている。
- ・豊川市の平均世帯人員である2.69人を下回る最低居住水準における世帯人員2人の30㎡以上40㎡未満は9.3%みられる。
- ・タイプ別でみると、簡平で面積規模が低く、準耐・高耐で面積規模が高くなっている。

※1 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいう。4人を超える場合は5%を控除する。

※2 住生活基本計画（全国計画）より本市では、平均世帯人員が2.69人のため「夫婦＋子供1人」を想定

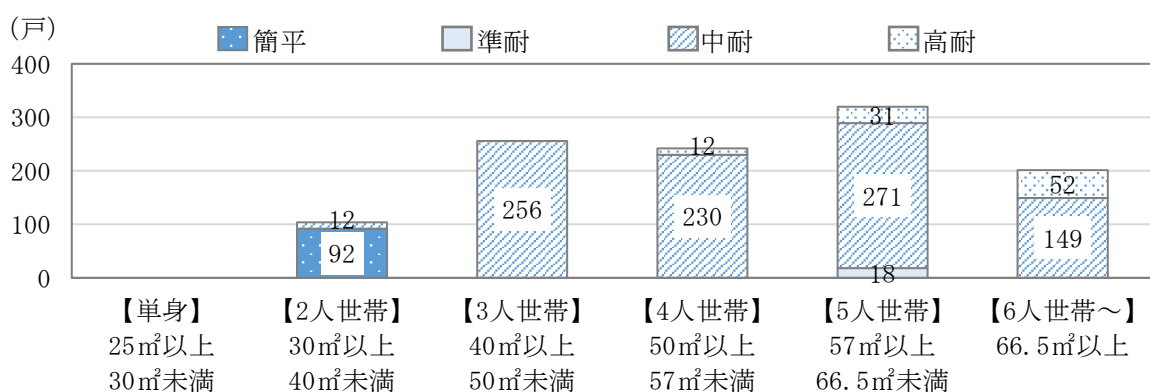
表 3-8 住生活基本計画における居住面積水準

	算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
最低居住面積水準	単身者：25㎡ 2人以上の世帯： $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡

表 3-9 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%)	92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%)	104戸 (9.3%)	256戸 (22.8%)	242戸 (21.5%)	320戸 (28.5%)	201戸 (17.9%)

図 3-4 面積6区分別構造別管理戸数



#### (4) 需要状況

##### ①空き家率

- ・空き家率（政策空き家<sup>※</sup>除く）は、団地により差があるものの、全体平均は11.9%である。

表 3-10 市営住宅の入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数（＝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
			単身世帯数			
金屋住宅	32戸	27戸	5戸	2戸 <sup>※1</sup>	3戸	10.0%
蔵子住宅	44戸	39戸	11戸	4戸 <sup>※1</sup>	1戸	2.5%
赤代住宅	128戸	120戸	36戸	2戸 <sup>※1</sup>	6戸	4.8%
豊川住宅	40戸	37戸	11戸	—	3戸	7.5%
野口住宅	76戸	55戸	9戸	—	21戸	27.6%
八幡住宅 A 棟	44戸	38戸	11戸	2戸 <sup>※1</sup>	4戸	9.5%
東数谷原住宅	28戸	19戸	3戸	—	9戸	32.1%
平尾住宅	92戸	63戸	11戸	4戸 <sup>※1</sup>	25戸	28.4%
東部住宅	64戸	54戸	11戸	1戸 <sup>※1</sup>	9戸	14.3%
西豊住宅	52戸	48戸	16戸	—	4戸	7.7%
曙住宅	28戸	27戸	9戸	—	1戸	3.6%
弥生住宅	32戸	31戸	11戸	—	1戸	3.1%
第二曙住宅	28戸	23戸	12戸	1戸 <sup>※1</sup>	4戸	14.8%
上野住宅	40戸	31戸	6戸	—	9戸	22.5%
睦美住宅	48戸	43戸	10戸	—	5戸	10.4%
御油住宅	30戸	28戸	14戸	1戸 <sup>※1</sup>	1戸	3.4%
諏訪西住宅	34戸	33戸	21戸	1戸 <sup>※1</sup>	0戸	0.0%
千両住宅	92戸	74戸	28戸	—	18戸	19.6%
穂ノ原住宅	61戸	61戸	18戸	—	0戸	0.0%
八幡住宅 B 棟	20戸	18戸	8戸	2戸 <sup>※1</sup>	0戸	0.0%
広石住宅	20戸	12戸	7戸	8戸 <sup>※2</sup>	0戸	0.0%
富士見台住宅	8戸	0戸	0戸	8戸 <sup>※2</sup>	0戸	0.0%
みなと住宅	20戸	5戸	3戸	15戸 <sup>※2</sup>	0戸	0.0%
萩住宅	44戸	24戸	11戸	20戸 <sup>※2</sup>	0戸	0.0%
さつき住宅	18戸	17戸	9戸	—	1戸	5.6%
計	1,123戸	927戸	291戸	71戸	125戸	11.9%

(平成30年6月1日現在)

※1 入居者移転・耐震工事に伴うもの

※2 老朽化に伴うもの

## ②応募倍率

- ・定期募集の応募倍率は、平成 27 年度（2015 年度）以降は 1.0 倍に満たない状況である。
  - ・随時募集\*の応募状況は、募集戸数に対して応募人数が少ない。
  - ・随時募集住宅は、野口住宅、東数谷原住宅、平尾住宅、千両住宅である。
- ※ 随時募集は、平成 27 年度より実施

表 3-11 定期募集の応募状況

年度	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成 25 年度	51 戸	126 戸	2.5 倍
平成 26 年度	87 戸	123 戸	1.4 倍
平成 27 年度	116 戸	81 戸	0.7 倍
平成 28 年度	168 戸	63 戸	0.4 倍
平成 29 年度	123 戸	101 戸	0.8 倍

表 3-12 随時募集の応募状況

年度	募集戸数	応募戸数
平成 27 年度	22 戸	2 戸
平成 28 年度	32 戸	0 戸
平成 29 年度	59 戸	9 戸

## (5) 募集の状況（待機者の状況）

- ・平成 19 年（2007 年）5 月 15 日より公開抽選方式に変更したが、それ以前の募集で申請があった待機者が現在 9 人いる。そのうち穂ノ原住宅が 4 人と最も多い状況である。
- ・全ての待機者は高齢者等単身者のため、2DK の間取りを希望している。

表 3-13 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	2 人	0 人	0 人
第二曙住宅	平成元年度	4	1 人	0 人	0 人
上野住宅	平成 2 年度	4	1 人	0 人	0 人
穂ノ原住宅	平成 16 年度	6	4 人	0 人	0 人
八幡住宅 B 棟	平成 17 年度	4	1 人	0 人	0 人

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

(6) 居住環境の状況

- ・給湯設備は、八幡住宅（B棟）、千両住宅、穂ノ原住宅が3点給湯\*である。
- ・排水処理状況は、富士見台住宅、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、残りは公共下水である。

表 3-14 居住環境 (1/2)

団地名	棟数	戸数	戸数 (団地全体)	規格	床面積 (㎡/戸)	浴室	給湯	排水処理 状況	
金屋住宅	1棟	32戸	32戸	3DK	44.5	○	1	公共下水	
蔵子住宅	1棟	44戸	44戸	3DK	44.5	○	1	公共下水	
赤代住宅	A棟	1棟	128戸	3DK	44.5	○	1	公共下水	
	B棟	1棟		3DK	44.5	○	1	公共下水	
	C棟	1棟		24戸	3DK	49.5	○	1	公共下水
				8戸	4DK	62.3	○	1	公共下水
	D棟	1棟		24戸	3DK	49.5	○	1	公共下水
				8戸	4DK	62.3	○	1	公共下水
豊川住宅	1棟	32戸	40戸	3DK	49.5	○	1	公共下水	
		8戸		4DK	62.3	○	1	公共下水	
野口住宅	A棟	1棟	76戸	24戸	3DK	49.5	○	1	公共下水
				8戸	4DK	62.3	○	1	公共下水
	B棟	1棟		12戸	3DK	51.1	○	1	公共下水
				8戸	4DK	64.8	○	1	公共下水
	C棟	1棟		16戸	3DK	51.1	○	1	公共下水
				8戸	4DK	64.8	○	1	公共下水
八幡住宅	A棟	1棟	44戸	36戸	3DK	51.1	○	1	公共下水
				8戸	4DK	64.8	○	1	公共下水
	B棟	1棟		5戸	2DK	60.3	○	3	公共下水
				15戸	3DK	70.3	○	3	公共下水
東数谷原住宅	1棟	20戸	28戸	3DK	51.1	○	1	農業集落排水	
		8戸		4DK	64.8	○	1	農業集落排水	
平尾住宅	A棟	1棟	92戸	44戸	3DK	51.1	○	1	合併浄化槽
				8戸	4DK	64.8	○	1	合併浄化槽
	B棟	1棟		32戸	3DK	51.1	○	1	合併浄化槽
				8戸	4DK	64.8	○	1	合併浄化槽
東部住宅	A棟	1棟	64戸	24戸	3DK	51.1	○	1	公共下水
				8戸	4DK	64.8	○	1	公共下水
	B棟	1棟		24戸	3DK	58.6	○	1	公共下水
				8戸	4DK	72.1	○	1	公共下水
西豊住宅	A棟	1棟	52戸	28戸	3DK	58.6	○	1	公共下水
				8戸	4DK	72.1	○	1	公共下水
	B棟	1棟		12戸	3DK	55.6	○	1	公共下水
				4戸	4DK	67.7	○	1	公共下水

表 3-14 居住環境 (2/2)

団地名	棟数	戸数	戸数 (団地全体)	規格	床面積 (㎡/戸)	浴室 ※	給湯	排水処理 状況
曙住宅	1棟	24戸	28戸	3DK	55.6	○	1	公共下水
		4戸		4DK	67.7	○	1	公共下水
弥生住宅	A棟	12戸	32戸	3DK	62.7	○	2	公共下水
		4戸		4DK	74.6	○	2	公共下水
	B棟	2戸		2DK	46.5	○	2	公共下水
		12戸		3DK	60.1	○	2	公共下水
	2戸	4DK	73.7	○	2	公共下水		
第二曙住宅	1棟	4戸	28戸	2DK	46.5	○	2	公共下水
		20戸		3DK	60.1	○	2	公共下水
		4戸		4DK	73.7	○	2	公共下水
上野住宅	A棟	12戸	40戸	3DK	62.7	○	2	合併浄化槽
		4戸		4DK	74.6	○	2	合併浄化槽
	B棟	4戸		2DK	46.5	○	2	合併浄化槽
		16戸		3DK	60.1	○	2	合併浄化槽
	4戸	4DK	73.7	○	2	合併浄化槽		
睦美住宅	A棟	20戸	48戸	3DK	62.7	○	2	合併浄化槽
		4戸		4DK	74.6	○	2	合併浄化槽
	B棟	2戸		2DK	46.5	○	2	合併浄化槽
		20戸		3DK	60.1	○	2	合併浄化槽
	2戸	4DK	73.7	○	2	合併浄化槽		
御油住宅	1棟	2戸	30戸	2DK	53.3	○	2	公共下水
		26戸		3DK	64.5	○	2	公共下水
		2戸		4DK	75.6	○	2	公共下水
諏訪西住宅	1棟	2戸	34戸	2DK	51.5	○	2	公共下水
		10戸		シルバークラウド <sup>®</sup>	51.5	○	2	公共下水
		22戸		3DK	64.5	○	2	公共下水
千両住宅	A棟	1棟	40戸	3DK	67.7	○	3	合併浄化槽
	B棟	1棟	8戸	2DK	50.5	○	3	合併浄化槽
		24戸	3DK	66.7	○	3	合併浄化槽	
	C棟	1棟	20戸	3DK	67.7	○	3	合併浄化槽
穂ノ原住宅	1棟	9戸	59戸	2DK	58.3	○	3	公共下水
		50戸		3DK	68.4	○	3	公共下水
		2戸		グループホーム	68.4	○	3	公共下水
広石住宅	4棟	20戸	20戸	2K	32.1	△	自己設置	公共下水
富士見台住宅	2棟	8戸	8戸	2K	32.1	△		汲み取り
みなと住宅	5棟	20戸	20戸	2K	34.0	△		公共下水
萩住宅	10棟	35戸	35戸	2K	32.05	△		汲み取り
	2棟	9戸	9戸	2K	31.47	△		汲み取り
さつき住宅	9棟	18戸	18戸	4DK	62.29	△	公共下水	

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

※ 浴室はあるが浴槽が自己設置のものを△とする

(7) 福祉対応の状況

- ・千両住宅（A棟、B棟）、穂ノ原住宅は玄関の段差が解消されている。
- ・弥生住宅、第二曙住宅、上野住宅、睦美住宅に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。
- ・八幡住宅（B棟）、弥生住宅（A棟）の一部、第二曙住宅の一部、上野住宅（A棟）の一部、睦美住宅（A棟）の一部、御油住宅、諏訪西住宅、千両住宅、穂ノ原住宅に住戸内手すりを設置している。
- ・エレベーターは八幡住宅（B棟）、御油住宅、諏訪西住宅、穂ノ原住宅に設置されている。

表 3-15 福祉対応の状況（1/2）

団地名	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			
金屋住宅	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
蔵子住宅	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
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	×	○	×	×	
豊川住宅	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
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	×	○	×	×	
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	×	○	○	○	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。
東数谷原住宅	4階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1階スロープ設置。
平尾住宅	A棟 4階	×	○	×	×	階段手すり設置。
	B棟 4階	×	○	×	×	1階スロープ設置。
東部住宅	A棟 4階	×	○	×	×	階段手すり設置。
	B棟 4階	×	○	×	×	1階スロープ設置。
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。 玄関、浴室、便所に手すり設置。

表 3-15 福祉対応の状況 (2/2)

団地名	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			
曙住宅	4 階	×	○	×	×	階段手すり設置。 1 階スロープ設置。
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	×	×	×	×	
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。
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	×	×	×	×	
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	×	×	×	×	
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。
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。※シルバーハウジング のみ対応済み
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。
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。
広石住宅	1 階	×	—	×	—	
富士見台住宅	1 階	×	—	×	—	
みなと住宅	1 階	×	—	×	—	
萩住宅	1 階	×	—	×	—	
さつき住宅	2 階	×	—	×	—	

(平成 30 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<sup>\*</sup>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、さつき住宅となっている。
- ・旧耐震基準で建設された住宅は、今後耐震改修が必要である。

### ② 避難の安全性

- ・全ての団地で二方向避難<sup>\*</sup>が確保されている。
- ・野口住宅・平尾住宅・富士見台住宅では、急斜面地崩壊危険箇所<sup>\*</sup>に指定されている。
- ・睦美住宅では、洪水浸水想定区域が、みなと住宅では、津波浸水想定区域が指定されている。

表 3-16 安全性の状況 (1/2)

団地名	建設年度	耐震基準	耐震診断	耐震改修	二方向避難	災害危険区域	
金屋住宅	昭和 47 年度	旧	済	未	○	—	
蔵子住宅	昭和 48・49 年度	旧	済	未	○	—	
赤代住宅	A 棟	昭和 48 年度	旧	済	未	○	—
	B 棟	昭和 49 年度	旧	済	未	○	
	C 棟	昭和 50 年度	旧	済	未	○	
	D 棟	昭和 50 年度	旧	済	未	○	
豊川住宅	昭和 51 年度	旧	済	未	○	—	
野口住宅	A 棟	昭和 51 年度	旧	済	未	○	急斜面地崩壊危険箇所
	B 棟	昭和 52 年度	旧	済	未	○	
	C 棟	昭和 53 年度	旧	済	未	○	
八幡住宅	A 棟	昭和 52 年度	旧	済	未	○	—
	B 棟	平成 17 年度	新	—	—	○	
東数谷原住宅	昭和 53 年度	旧	済	未	○	—	
平尾住宅	A 棟	昭和 54 年度	旧	済	未	○	急斜面地崩壊危険箇所
	B 棟	昭和 55 年度	旧	済	未	○	

表 3-16 安全性の状況 (2/2)

団地名		建設年度	耐震基準	耐震診断	耐震改修	二方向避難	災害危険区域
東部住宅	A 棟	昭和 56 年度	新	—	—	○	—
	B 棟	昭和 59・62 年度	新	—	—	○	
西豊住宅	A 棟	昭和 57 年度	新	—	—	○	—
	B 棟	昭和 58 年度	新	—	—	○	
曙住宅		昭和 61 年度	新	—	—	○	—
弥生住宅	A 棟	昭和 63 年度	新	—	—	○	—
	B 棟	昭和 63 年度	新	—	—	○	
第二曙住宅		平成元年度	新	—	—	○	—
上野住宅	A 棟	平成 2 年度	新	—	—	○	—
	B 棟	平成 2 年度	新	—	—	○	
睦美住宅	A 棟	平成 3 年度	新	—	—	○	洪水浸水想定区域 (1.0~3.0m)
	B 棟	平成 3 年度	新	—	—	○	
御油住宅		平成 4 年度	新	—	—	○	—
諏訪西住宅		平成 4 年度	新	—	—	○	—
千両住宅	A 棟	平成 8 年度	新	—	—	○	—
	B 棟	平成 6 年度	新	—	—	○	
	C 棟	平成 11 年度	新	—	—	○	
穂ノ原住宅		平成 16 年度	新	—	—	○	—
広石住宅		昭和 42 年度	旧	※	未	○	—
富士見台住宅		昭和 44 年度	旧	※	未	○	急斜面地崩壊危険箇所
みなと住宅		昭和 45 年度	旧	※	未	○	津波浸水想定 (1.0m 以上 2.0m 未満)
萩住宅		昭和 41~45 年度	旧	※	未	○	—
さつき住宅		昭和 58~60 年度	新	—	—	○	—

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

※ 耐用年数が超過し、用途廃止とする予定のため、実施していない。

## (6) 改善履歴

各団地の改善履歴（維持補修に関する工事）は以下のとおりである。

表 3-17 改善履歴（1/2）

団地名	H19以前	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31以降（予定）
金屋住宅	1階にスロープ設置 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 共用階段に手すり設置			ガス管取替								耐震補強工事	耐震補強工事 外壁改修
	1階にスロープ設置 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									耐震補強工事	
藤子住宅	A棟 1階にスロープ設置 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	屋上防水		ガス管取替								耐震補強工事
	B棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 アルミ製に取替 ガス管取替		屋上防水		ガス管取替								耐震補強工事
	C棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 アルミ製に取替 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								耐震補強工事
	D棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 アルミ製に取替 ガス管取替	外壁改修 アルミ製に取替 ガス管取替	屋上防水	外壁改修 屋上防水 ベランダ手すり塗装 アルミ製に取替	給湯器 シャワー 手すり設置 ガス管取替								耐震補強工事
豊川住宅	A棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修 屋上防水												耐震補強工事
	B棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修												耐震補強工事
	C棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修												耐震補強工事
野口住宅	A棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修 屋上防水												耐震補強工事
	B棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修												耐震補強工事
	C棟 1階にスロープ設置 給湯器・シャワー・ 手すり設置 外壁改修						外壁改修 屋上防水						耐震補強工事

表 3-17 改善履歴 (2/2)

団地名	H19以前	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31以降 (予定)
八幡住宅	A棟	1階にスロープ設置	給湯器・シャワー・手すり設置		外壁改修								耐震補強工事
	B棟												
東数谷原住宅	A棟	1階にスロープ設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置	外壁改修 屋上防水	給湯器・シャワー・手すり設置	ガス管取替	外壁改修 屋上防水					耐震改修工事
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置	屋上防水		ガス管取替		外壁改修				耐震改修工事
平尾住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置						外壁改修 屋上防水			
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									
東部住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置			給湯器・シャワー・手すり設置			ガス管取替			
西豊住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置							外壁改修 屋上防水		
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置						ガス管取替			
曙住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									外壁改修
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									
弥生住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									
第二層住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									外壁改修
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
上野住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
睦美住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
御油住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
諏訪西住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
千両住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
穂ノ原住宅	A棟	給湯器・シャワー・手すり設置	給湯器・シャワー・手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替
	B棟	共用階段に手すり設置	共用階段に手すり設置	1階にスロープ設置									ガス管取替

(平成 30 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、「2人世帯」が最も多く、次に「1人世帯」が多い状況である。
- ・「1人世帯」と「2人世帯」で65.6%を占めている。

表 3-18 世帯人数別分類

(単位：世帯)

団地名	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
金屋住宅	27	5	14	8	0	0	0	0
蔵子住宅	39	11	15	8	4	1	0	0
赤代住宅	120	36	45	19	14	5	1	0
豊川住宅	37	11	15	5	4	0	2	0
野口住宅	55	9	18	8	11	8	0	1
八幡住宅A棟	38	11	17	8	2	0	0	0
東数谷原住宅	19	3	8	4	1	2	1	0
平尾住宅	63	11	22	15	11	3	1	0
東部住宅	54	11	18	11	9	5	0	0
西豊住宅	48	16	13	9	5	5	0	0
曙住宅	27	9	7	8	3	0	0	0
弥生住宅	31	11	12	6	1	1	0	0
第二曙住宅	23	12	6	3	2	0	0	0
上野住宅	31	6	13	7	2	3	0	0
睦美住宅	43	10	16	9	4	4	0	0
御油住宅	28	14	10	3	1	0	0	0
諏訪西住宅	33	21	5	3	4	0	0	0
千両住宅	74	28	23	15	5	3	0	0
穂ノ原住宅	61	18	22	14	6	1	0	0
八幡住宅B棟	18	8	5	3	2	0	0	0
広石住宅	12	7	4	0	1	0	0	0
富士見台住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
みなと住宅	5	3	2	0	0	0	0	0
萩住宅	24	11	6	5	1	0	1	0
さつき住宅	17	9	1	1	3	3	0	0
計	927	291	317	172	96	44	6	1
割合	100.0%	31.4%	34.2%	18.6%	10.4%	4.7%	0.6%	0.1%

(平成30年6月1日現在)

## (2) 世帯主の年齢、居住者の年齢

- ・全 927 世帯のうち、70 代以上の世帯主は 313 世帯で 33.8% を占める。
- ・20 代・30 代の世帯主は 113 世帯で 12.2% である。
- ・世帯主の平均年齢<sup>※1</sup> は 61 歳で、うち最も高齢なのが広石住宅の 75 歳であり、最も若いのは上野住宅の 53 歳である。

表 3-19 居住者の世帯主年齢別分類

(単位：世帯)

団地名	総世帯数	世帯主平均年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代
金屋住宅	27	67歳	0	1	3	1	13	4	4	1
蔵子住宅	39	59歳	1	5	8	4	8	9	4	0
赤代住宅	120	62歳	3	10	20	20	20	33	12	2
豊川住宅	37	60歳	1	3	6	7	9	8	3	0
野口住宅	55	59歳	1	5	13	9	11	12	4	0
八幡住宅A棟	38	61歳	1	3	5	6	11	8	4	0
東数谷原住宅	19	60歳	2	1	3	2	4	4	3	0
平尾住宅	63	56歳	1	7	15	12	15	11	2	0
東部住宅	54	54歳	1	10	11	11	10	9	2	0
西豊住宅	48	57歳	1	6	10	10	9	10	2	0
曙住宅	27	59歳	0	1	8	5	6	5	1	1
弥生住宅	31	58歳	1	4	5	7	3	9	2	0
第二曙住宅	23	64歳	0	4	0	4	5	6	3	1
上野住宅	31	53歳	4	3	6	7	5	5	1	0
睦美住宅	43	55歳	1	5	16	6	4	6	5	0
御油住宅	28	71歳	0	1	2	4	4	9	7	1
諏訪西住宅	33	70歳	1	0	3	3	7	8	11	0
千両住宅	74	59歳	3	9	13	4	19	20	6	0
穂ノ原住宅 <sup>※2</sup>	59	57歳	1	8	17	9	7	13	4	0
八幡住宅B棟	18	60歳	1	0	5	2	3	7	0	0
広石住宅	12	75歳	0	0	0	2	1	5	2	2
富士見台住宅	0		0	0	0	0	0	0	0	0
みなと住宅	5	68歳	0	0	1	1	0	1	2	0
萩住宅	24	66歳	0	2	2	1	6	10	3	0
さつき住宅	17	65歳	0	1	1	4	5	3	3	0
計	925	61歳	24	89	173	141	185	215	90	8

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

※1 少数第一位を四捨五入。全体の平均は富士見台住宅を除く 24 団地の平均。

※2 グループホーム 2 戸を含めないため、総世帯数が異なる。

表 3-20 居住者の 65 歳以上の世帯の分類

(単位：世帯)

団地名	総世帯数	高齢世帯			
		計	単身	夫婦	同居
金屋住宅	27	18	4	7	7
蔵子住宅	39	21	10	6	5
赤代住宅	120	65	28	20	17
豊川住宅	37	20	9	8	3
野口住宅	55	25	3	14	8
八幡住宅 A 棟	38	21	9	2	10
東数谷原住宅	19	10	1	6	3
平尾住宅	63	23	5	7	11
東部住宅	54	16	4	8	4
西豊住宅	48	20	10	4	6
曙住宅	27	12	4	7	1
弥生住宅	31	13	7	5	1
第二曙住宅	23	16	9	3	4
上野住宅	31	13	6	3	4
睦美住宅	43	15	7	3	5
御油住宅	28	18	11	3	4
諏訪西住宅	33	24	17	3	4
千両住宅	74	42	24	11	7
穂ノ原住宅※	59	24	12	5	7
八幡住宅 B 棟	18	10	7	3	0
広石住宅	12	12	7	2	3
富士見台住宅	0	0	0	0	0
みなと住宅	5	3	2	0	1
萩住宅	24	17	10	5	2
さつき住宅	17	12	7	1	4
計	925	470	213	136	121

(平成 30 年 6 月 1 日現在)

※ グループホーム 2 戸を含めないため、総世帯数が異なる。

### (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44.1%と最も多いことがわかる。
- ・収入分位Ⅰ（104,000円以下の所得）に該当する人が71.1%を占めている。

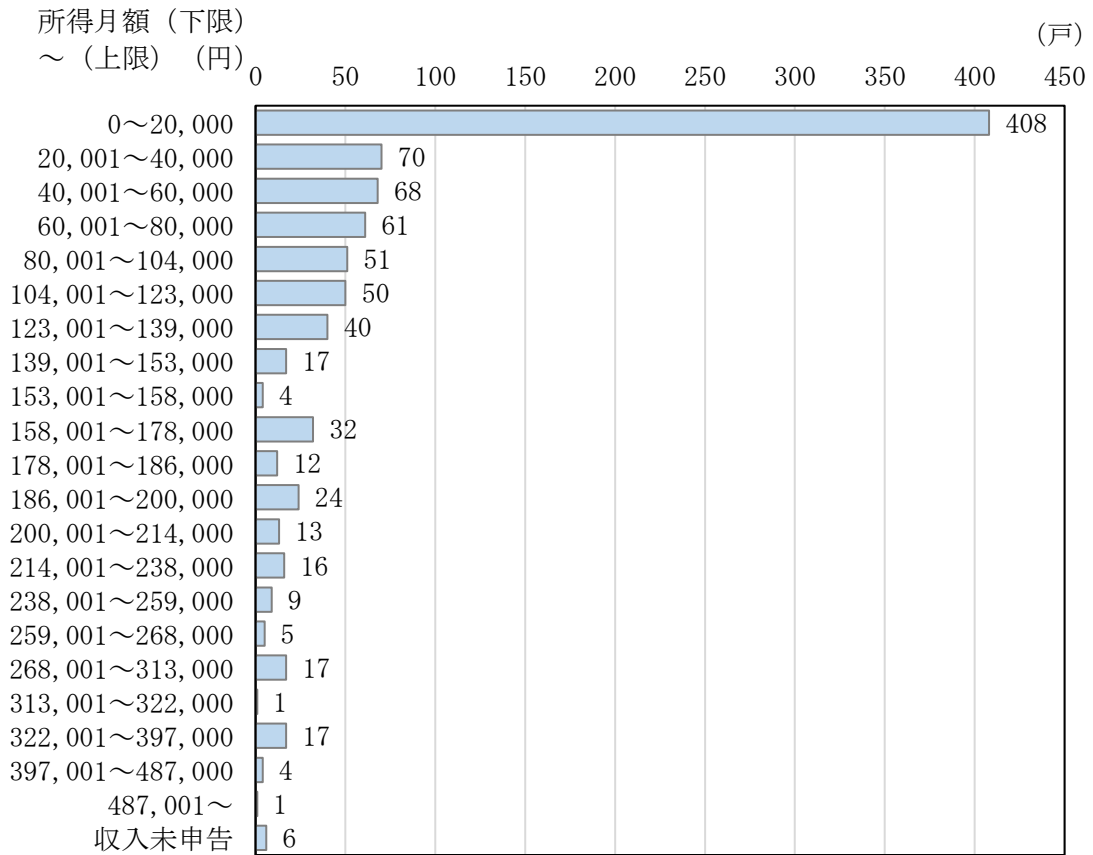
表 3-21 入居者の収入分位

所得月額（下限）～（上限）（円）	該当戸数 （戸）	割合
0～20,000	408	44.1%
20,001～40,000	70	7.6%
40,001～60,000	68	7.4%
60,001～80,000	61	6.6%
80,001～104,000	51	5.5%
104,001～123,000	50	5.4%
123,001～139,000	40	4.3%
139,001～153,000	17	1.8%
153,001～158,000	4	0.4%
158,001～178,000	32	3.5%
178,001～186,000	12	1.3%
186,001～200,000	24	2.6%
200,001～214,000	13	1.4%
214,001～238,000	16	1.7%
238,001～259,000	9	1.0%
259,001～268,000	5	0.5%
268,001～313,000	17	1.8%
313,001～322,000	1	0.1%
322,001～397,000	17	1.8%
397,001～487,000	4	0.4%
487,001～	1	0.1%
収入未申告	6	0.7%
合計	926	100.0%

（平成30年3月31日現在）



図 3-5 入居者の収入分位



(平成 30 年 3 月 31 日現在)

※ 平成 30 年 3 月 31 日の数値のため、総世帯数が異なる。

※ 総世帯数 926 戸のうち、裁量階層<sup>\*</sup>は、24 戸である。

表 3-22 収入超過者と高額所得者の推移

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
収入超過者	118 人	121 人	121 人	112 人	127 人
高額所得者	4 人	7 人	15 人	7 人	9 人

表 3-23 家賃減免の状況

世帯種別	件数
老人世帯	157 件
障害者世帯	67 件
母子・父子世帯	79 件

(平成 30 年 3 月 31 日現在)

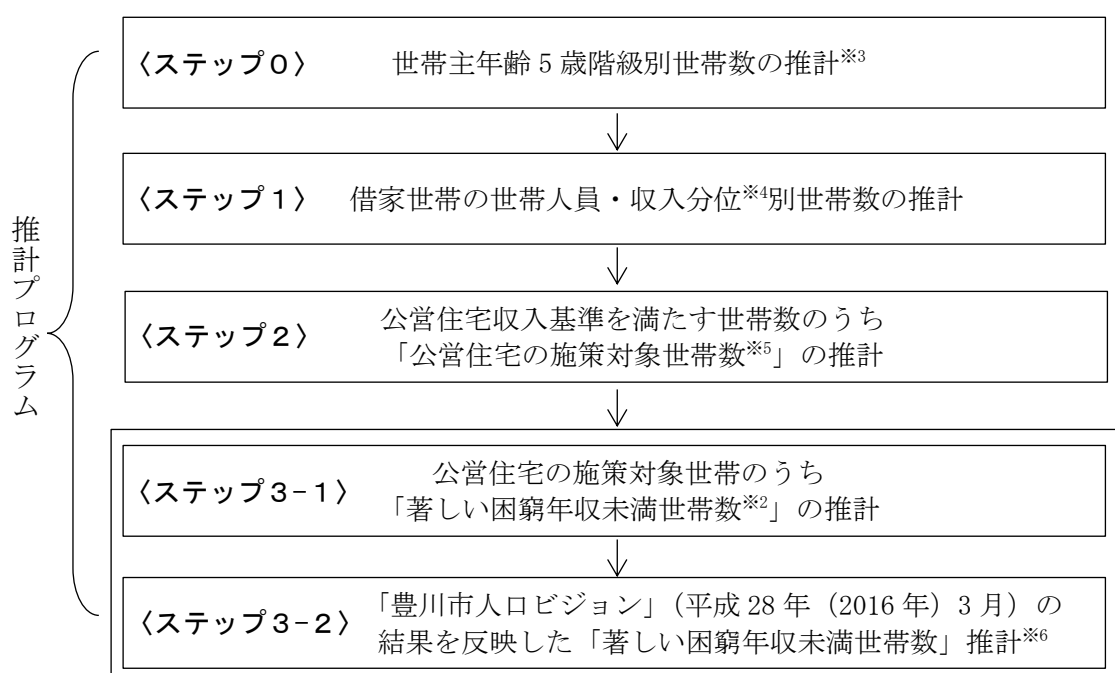
## 4. 需要推計

### 4-1 公的な支援が必要な世帯数の算出

改定指針に基づき、「ストック推計プログラム<sup>※1</sup>（将来の「著しい困窮年収未満世帯数<sup>※2</sup>の推計）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。

推計の流れは、以下のとおりである。

図 4-1 将来のストック量の推計の流れ



※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。

※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準<sup>※</sup>を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。

※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者 25 m<sup>2</sup>、2人以上 10 m<sup>2</sup>×人数+10 m<sup>2</sup>）

※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）の本市の男女・年齢（5 歳）階級別データを基に推計した値。

※4 収入階級 5 区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成 15 年（2003 年）から平成 25 年（2013 年）の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※5 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。

※6 「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、推計プログラムの結果に乗じて算出している。

#### 4-2 世帯数の推計〈ステップ0〉

- ・世帯数の総数は平成37年（2025年）に67,874世帯でピークとなり、以降減少すると見込まれている。

表 4-1 本市の将来世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主の年齢	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)	平成 32 年 (2020 年)	平成 37 年 (2025 年)	平成 42 年 (2030 年)	平成 47 年 (2035 年)	平成 52 年 (2040 年)
総数	64,796	66,824	67,817	67,874	67,103	65,879	65,330
20歳未満	207	178	168	156	148	131	125
20～24歳	1,418	1,317	1,382	1,300	1,228	1,141	1,077
25～29歳	3,105	2,866	2,676	2,776	2,572	2,390	2,227
30～34歳	4,461	4,151	3,773	3,607	3,822	3,611	3,477
35～39歳	6,233	5,328	4,825	4,384	4,208	4,469	4,282
40～44歳	5,702	6,906	5,794	5,232	4,763	4,587	4,979
45～49歳	5,221	5,865	6,981	5,775	5,138	4,619	4,487
50～54歳	4,966	5,320	5,860	6,802	5,513	4,779	4,365
55～59歳	5,870	5,323	5,855	6,664	7,975	6,741	6,134
60～64歳	7,732	6,007	5,413	5,925	6,720	8,055	6,721
65～69歳	6,743	7,521	5,787	5,195	5,669	6,430	7,635
70～74歳	5,166	6,335	7,200	5,526	4,957	5,386	5,977
75～79歳	3,987	4,754	5,924	6,971	5,421	4,979	5,469
80～84歳	2,536	2,963	3,561	4,316	5,029	3,862	3,576
85歳以上	1,449	1,990	2,618	3,245	3,940	4,699	4,799

■ : 5年前より増加

#### 4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉

算出した数値は、国立社会保障・人口問題研究所のデータに基づき、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて収入階級を5区分に分け推計し算出する。

- ・借家世帯の世帯数の総数は減少し、平成52年（2040年）には19,743世帯となる。
- ・収入分位<sup>※</sup>別にみると、第Ⅰ～第Ⅲ分位の世帯数は減少、第Ⅳ、第Ⅴ分位の世帯数は増加する。また、世帯人員別の合計でみると、全てにおいて世帯数は減少する。

表4-2 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位別世帯数

【平成27年（2015年）】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
1人	3,585	1,627	1,830	1,388	647	9,077
2人	1,395	804	1,135	1,008	472	4,814
3人	724	493	776	792	355	3,140
4人	380	378	703	570	206	2,237
5人	141	153	293	152	76	815
6人	18	10	15	68	0	111
合計	6,243	3,465	4,752	3,978	1,756	20,194

【平成52年（2040年）】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
1人	2,350	1,082	1,056	2,394	1,992	8,874
2人	915	421	438	1,484	1,449	4,707
3人	475	218	239	1,015	1,122	3,069
4人	249	115	144	919	760	2,187
5人	93	43	56	383	223	798
6人	12	5	6	19	66	108
合計	4,094	1,884	1,939	6,214	5,612	19,743

※ 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

#### 4-4 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

- ・公営住宅の施策対象世帯数の総数は増加し、平成52年(2040年)には9,500世帯となる。
- ・収入分位<sup>※</sup>別にみると、第Ⅳ分位が大きく増加し、第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ分位は減少する。また、世帯人員別の合計でみると、1人世帯は増加し、2人以上世帯は減少する。

表4-3 公営住宅の施策対象世帯数

【平成27年(2015年)】

(単位:世帯)

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
借家	1人	1,579	717	213	0	0	2,509
	2人	1,395	799	510	0	0	2,704
	3人	724	493	358	0	0	1,575
	4人	380	378	550	31	0	1,339
	5人	141	153	293	21	0	608
	6人	18	10	15	25	0	68
	合計	4,237	2,550	1,939	77	0	8,803

【平成52年(2040年)】

(単位:世帯)

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
借家	1人	1,420	654	638	653	0	3,365
	2人	915	421	438	922	0	2,696
	3人	475	218	239	586	0	1,518
	4人	249	115	144	774	10	1,292
	5人	93	43	56	383	7	582
	6人	12	5	6	19	5	47
	合計	3,164	1,456	1,521	3,337	22	9,500

※ 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査(家計収支編・総世帯・各年次年報)」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

#### 4-5 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉

- ・本市人口ビジョンを反映した著しい困窮年収未満世帯の総数は、平成27年（2015年）の3,943世帯から、平成52年（2040年）では3,867世帯と、76世帯減少することが見込まれる。
- ・総数としては、減少すると見込まれるが、1人（60歳以上）世帯では、平成27年（2015年）の1,039世帯から、平成52年（2040年）では1,410世帯と、371世帯増加することが見込まれる。

図4-2 著しい困窮年収未満世帯の総数 (単位：世帯)

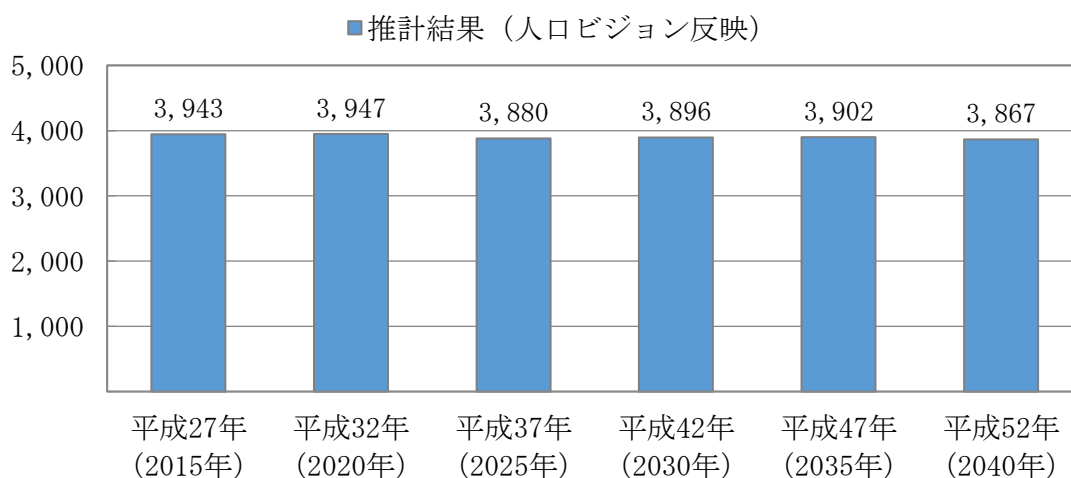


表4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯の数 (単位：世帯)

世帯人員	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)	平成52年 (2040年)
1人 (60歳以上)	1,039	1,116	1,182	1,247	1,343	1,410
2人	1,131	1,140	1,141	1,109	1,009	1,010
3人	753	768	757	741	734	697
4人	695	633	509	500	526	484
5人	293	257	258	267	258	235
6人以上	32	33	33	32	32	31
合計	3,943	3,947	3,880	3,896	3,902	3,867

#### 4-6 需要推計等を踏まえた管理戸数

##### (1) 求められる市営住宅の戸数

市営住宅の応募倍率は、定期募集が直近5年間で平均1.16倍、直近3年間では平均0.63倍であり、必要な戸数は供給できている。(P24表3-11参照)

求められる市営住宅の戸数は、平成27年(2015年)の著しい困窮年収未満世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。なお、算出結果は以下のとおりである。

事業計画期間末(平成40年(2028年))に求められる市営住宅の戸数は、912~916戸と推計されており、中期的には約916戸は必要と考えられる。平成52年(2040年)は909戸と推計されており、長期的にも約910戸が必要と考えられる。

表4-5 求められる市営住宅の戸数

	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)	平成52年 (2040年)
著しい困窮年収未満世帯の総数 …①	3,943 世帯	3,947 世帯	3,880 世帯	3,896 世帯	3,902 世帯	3,867 世帯
平成30年(2018年)6月1日現在の市営住宅の入居戸数 …②	927戸					
②÷① …③	23.5%	→	→	→	→	→
求められる市営住宅の戸数 ①×③		928戸	912戸	916戸	917戸	909戸

##### (2) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅の戸数

本市の共同住宅総数は、16,990戸であり、そのうち3,040戸(17.9%)の賃貸用共同住宅が空き家となっている。(P12表2-1参照)

将来求められる市営住宅の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅を合わせて検討するものとする。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出する。

###### 【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満とする。(P44表4-6)

###### 【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年(1981年)以降に建設されたストックとする。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は790戸（表4-7 網掛け太字の合計に表4-8 網掛け太字を乗じた戸数）である。これに賃貸用住宅の空き家率17.9%を考慮した141戸が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとする。この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定する。

表 4-6 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
2級地（本市が該当）	37,000円	44,000円	48,100円	52,000円	58,200円

資料：愛知県の家賃・間代・地代等の支払い額上限（平成28年度版）

表 4-7 延べ面積区分と家賃大別民間借家（専用住宅）の状況（不詳除く）（単位：戸）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29㎡以下	3,140	130	150	160	420	1,970	310	0
30～49㎡	5,020	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>110</b>	640	3,160	920	70
50～69㎡	4,920	<b>50</b>	<b>160</b>	<b>70</b>	<b>210</b>	2,040	2,280	110
70～99㎡	980	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	350	480	90
100㎡以上	690	<b>140</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	210	130	80
民間借家（専用住宅）総数	14,750	420	390	440	1,300	7,730	4,120	350

資料：平成25年住宅・土地統計調査

表 4-8 民間借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
昭和56年以前	1,650戸	10.7%
昭和57年以降	11,560戸	<b>75.2%</b>
不詳	2,160戸	14.1%
総数	15,370戸	100.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査



### (3) 需要推計等を踏まえた管理戸数

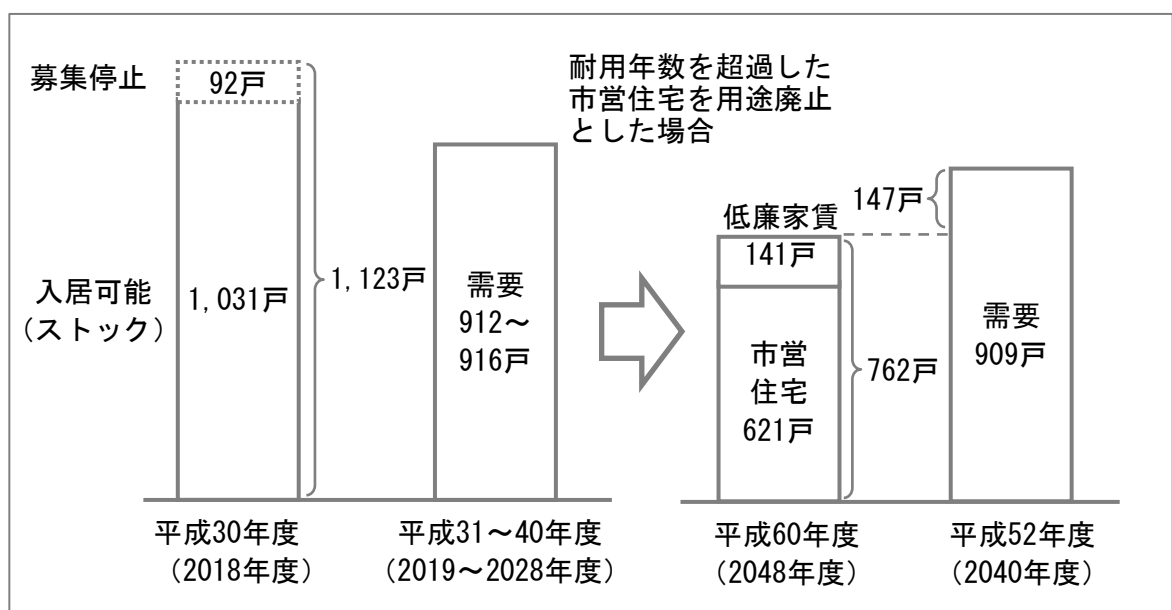
平成30年度(2018年度)の市営住宅の管理戸数は1,123戸であるが、そのうち92戸は居住者の安全性の問題から募集停止としており、現時点において入居可能戸数は1,031戸となっている。また、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち活用できるストックは141戸である。

事業計画期間(平成40年度(2028年度))に求められる市営住宅の戸数は、912~916戸と推計されていることから、平成30年度(2018年度)における入居可能戸数1,031戸を事業計画期間末まで管理することで、求められる市営住宅の戸数に対応することが可能と判断できる。

長期(平成60年度(2048年度))を見据えると、耐用年数を超過しない団地は、八幡住宅(B棟)、平尾住宅、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、穂ノ原住宅の計621戸であり、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」(141戸)と合わせると、計762戸のストックがあることとなる。平成52年度(2040年度)に求められる市営住宅の戸数は、909戸と推計されていることから、平成60年度(2048年度)には147戸不足する。

以上から、需要と供給戸数から見ると、事業計画期間は現時点で入居可能としている団地、長期的には耐用年数を超過しない団地と低廉家賃の民間ストックに加え、147戸を民間ストックより確保する必要があると考えられる。

図4-3 ストックと需要の状況



## 5. 課題の整理

本市が管理する住宅ストックの課題は、以下のとおりである。

### ・老朽住戸の解消

入居者の移転を進め、耐用年数を超過した簡易耐火構造の住宅の用途廃止を実施する必要がある。

### ・耐震性の向上、予防保全的な更新

旧耐震基準で建設された住宅の耐震改修工事により耐震性の向上を図り、住宅の長寿命化のため改善していく必要がある。

### ・高齢者世帯増加への対応

高齢者等に対応した住宅の改善を行うとともに、住宅困窮者への住まいの提供を行う必要がある。また、高齢化により住民による維持管理が難しくなり、維持管理の負担の軽減を図る必要がある。

### ・財政の平準化

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修繕等の事業量を平準化する必要がある。

### ・利便性の高い地区への集約化

入居率の低い郊外の住宅を見直し、民間住宅を活用して、都市部への集約化を図る必要がある。

### ・コミュニティの再生

単身高齢者や高齢者世帯の増加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をし、持続可能なコミュニティづくりを行う必要がある。

## 6. 基本方針

### 6-1 市営住宅整備の基本方針

本市における市営住宅整備の基本方針は、以下のとおりである。

#### ①計画的な市営住宅の整備・廃止

- ・継続的に活用が可能な市営住宅に対して、維持管理・改善等を実施する。
- ・市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、真に住宅に困窮する市民に対する住宅を確保する。
- ・耐用年数を超過し、安全性が確保できない住棟や、募集戸数に対して応募人数が少ない住棟については、ファシリティマネジメントの観点から計画的に用途廃止とする。その際、市営住宅の住替えによる優先的入居や民間賃貸住宅の斡旋などを行う。ただし、用途廃止により著しい困窮年収未満世帯に対して十分な供給ができない場合は、市街化区域を中心とした住居系市街地での供給により対応するものとする。

#### ②入居者のタイプ等に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。

### 6-2 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理の方針

市営住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針は、以下のとおりである。

- ・既存ストックの定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

### 6-3 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

- ・予防保全的な維持管理や改善を実施することにより、住宅性能の向上を図る。
- ・施設の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減する。

## 7. 事業手法の選定

### 7-1 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、市営住宅整備の手法について整理すると、以下のようになる。

表 7-1 市営住宅の事業手法の概要

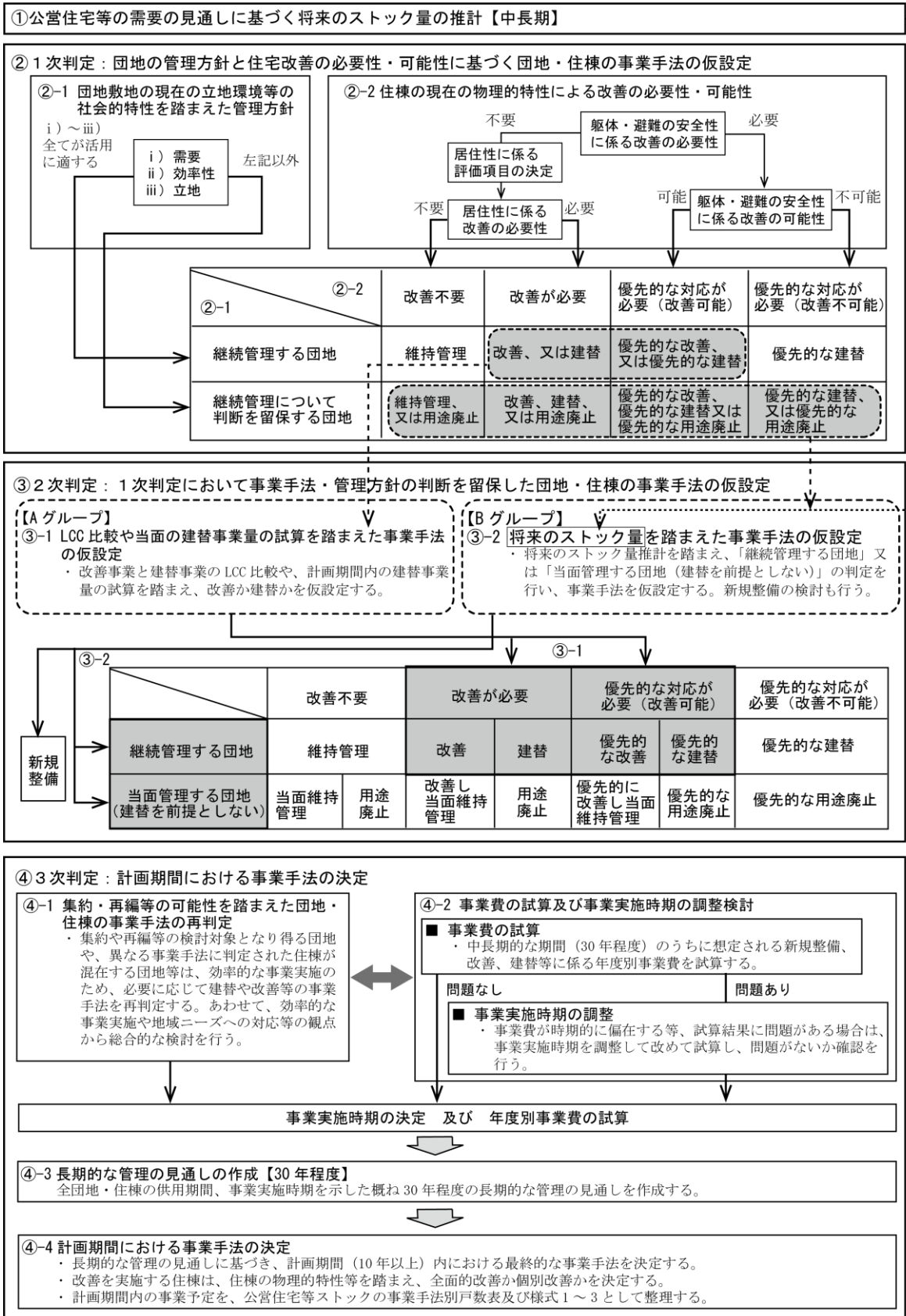
事業手法	内 容	備 考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検や修繕を行い、市営住宅等としての機能を維持するもの。</li> </ul>	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。</li> <li>長寿命化型／劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>安全性確保型／耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね築 10 年以上が経過した市営住宅等が対象。</li> <li>改善事業実施後、概ね 10 年間</li> </ul>
	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</li> </ul>
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。</li> </ul>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	【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する。

図 7-1 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)

### 7-3 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- (1) 団地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
- (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) 団地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－1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「将来にわたり継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

##### 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30～40%未満	△
空き家率が40%以上もしくは 政策空き家（老朽化）	×

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

①の判定内容が全て○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」とする。

判定の結果は以下のとおりである。

表 7-2 【1次判定－1】の判定結果

団地名	1次判定－1				判定結果	
	需要	効率性	立地			
	空き家率 ○：30%未満 △：30～40% ×：40%以上	○：市街化区域 ×：市街化調整区域	○：鉄道駅から1km以内 又はバス停から500m以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり		
金屋住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
蔵子住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
赤代住宅	A棟	○	○	○	継続管理する団地	
	B棟					
	C棟					
	D棟					
豊川住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
野口住宅	A棟	○	×	×	判断を留保する団地	
	B棟					
	C棟					
八幡住宅	A棟	○	○	○	継続管理する団地	
	B棟					
東数谷原住宅	△	×	×	○	判断を留保する団地	
平尾住宅	A棟	○	×	○	×	判断を留保する団地
	B棟					
東部住宅	A棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	B棟					
西豊住宅	A棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	B棟					
曙住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
弥生住宅	A棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	B棟					
第二曙住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
上野住宅	A棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	B棟					
睦美住宅	A棟	○	×	○	×	判断を留保する団地
	B棟					
御油住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
諏訪西住宅	○	○	○	○	継続管理する団地	
千両住宅	A棟	○	×	×	○	判断を留保する団地
	B棟					
	C棟					
穂ノ原住宅	○	○	×	○	判断を留保する団地	
広石住宅	×	○	×	○	判断を留保する団地	
富士見台住宅	×	×	×	×	判断を留保する団地	
みなと住宅	×	○	×	×	判断を留保する団地	
萩住宅	×	×	×	○	判断を留保する団地	
さつき住宅	×	○	×	○	判断を留保する団地	

(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次判定－2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価を行う。

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する。

判定基準	判定結果
新耐震基準	○
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する。

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する。

判定基準		判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上 <sup>※</sup>	○
	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、平均世帯人員が2.69人のため「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の判定内容において1つでも×がある場合は、改善の可能性によって「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)」と判定する。

安全性に問題のない団地について、ウの判定結果を踏まえ、「改善不要」、「改善が必要」と判定する。なお、改善の必要性については、居住性に1つでも×がある団地を「改善が必要」とした。

表 7-3 【1次判定-2】の判定結果

団地名	1次判定-2							判定結果
	安全性		居住性					
	躯体の安全性 ○：新耐震基準 ×：旧耐震基準(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	
金屋住宅	×	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
蔵子住宅	×	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
赤代住宅	A棟	×	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
	B棟							
	C棟							
	D棟							
豊川住宅	×	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
野口住宅	A棟	×	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
	B棟							
	C棟							
八幡住宅	A棟	×	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
	B棟	○			○			
東数谷原住宅	×	○	○	○	×	○	△	優先的な対応が必要(改善可能)
平尾住宅	A棟	×	○	○	×	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)
	B棟							
東部住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要
	B棟							
西豊住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要
	B棟							
曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
弥生住宅	A棟	○	○	○	×	○	△	改善が必要
	B棟						×	
第二曙住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
上野住宅	A棟	○	○	○	×	△	△	改善が必要
	B棟						×	
睦美住宅	A棟	○	○	○	×	△	△	改善が必要
	B棟						×	
御油住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
諏訪西住宅	○	○	○	○	×	○	△	改善が必要
千両住宅	A棟	○	○	○	○	△	△	改善不要
	B棟							
	C棟							
穂ノ原住宅	○	○	○	○	○	○	△	改善不要
広石住宅	×	○	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
富士見台住宅	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
みなと住宅	×	○	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
萩住宅	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
さつき住宅	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 7-4 1次判定の結果区分（団地・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	② 改善又は建替	③ 優先的な改善 又は優先的な建替	④ 優先的な建替	
	継続管理する団地	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 御油住宅 諏訪西住宅	金屋住宅 蔵子住宅 赤代住宅 豊川住宅 八幡住宅 A 棟		
	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	⑥ 改善、建替 または用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止	
	継続管理について判断を留保する団地	千両住宅 穂ノ原住宅	睦美住宅 さつき住宅	野口住宅 東数谷原住宅 平尾住宅	広石住宅 富士見台住宅 みなと住宅 萩住宅	
			Aグループ		B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団地・住棟		継続管理について判断を留保する団地	

#### 7-4 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- (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
- (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

#### (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【2次判定-1】

1次判定において、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団地・住棟）と判定された団地・住棟について、次のとおり判定を行う。

##### 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数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グループに区分された住宅はすべて計画期間末において耐用年数を超過しない耐火構造の住宅であり、建替が必要であるほど老朽化はしていないため、必要な改善を行い耐用年限まで住宅を活用するものとする。

判定の結果は以下のとおりである。

●優先的な改善が必要な団地
金屋住宅、蔵子住宅、赤代住宅、豊川住宅、八幡住宅A棟
●改善が必要な団地
東部住宅、西豊住宅、曙住宅、弥生住宅、第二曙住宅、上野住宅、御油住宅 諏訪西住宅

## (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－2】

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）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

### ① 判定内容

- ア：該当する団地・住棟について、募集状況、需要、効率性、立地、安全性、耐用年数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る。
- 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する。
- 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団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。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、仮設定する。
- エ：1次判定における（2）の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する。

### ② 判定結果

耐用年数を超過している広石住宅、富士見台住宅、みなと住宅、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、優先的な用途廃止とする。

さつき住宅については、計画期間中に耐用年数を超過するものもあるが、耐震性があり、一定の住宅需要も見込めることから、必要な改善を行い、当面維持管理していくものとする。

野口住宅、東数谷原住宅、平尾住宅については、計画期間中に耐用年数を超過せず、耐震性がないので、優先的に改善し当面維持管理していくものとする。

睦美住宅については、計画期間中に耐用年数を超過せず、耐震性があり、一定の住宅需要も見込めることから、必要な改善を行い、当面維持管理していくものとする。

千両住宅、穂ノ原住宅については、計画期間中に耐用年数の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、計画的修繕を行い維持管理していくものとする。

判定の結果は以下のとおりである。

表 7-5 【2次判定-2】の判定結果

団地名	戸数			募集状況 ○：募集中 ×：募集停止 (政策空き家)	需要 空き家率 ○：30%未満 △：30～40% ×：40%以上	効索性 ○：市街化区域 ×：市街化調整 区域	立地		安全性 ○：新耐震基準 △：旧耐震基準、 耐震性あり ×：耐震性なし	耐用年数の超過状況 計画期間末の 耐用年数超過 ○：1/2未満 △：1/2超過 ×：耐用年数超過	集計		活用 の 優先 順位	判定結果
	A棟	B棟	C棟				○	△			×	○		
野口住宅	A棟	24戸												
	B棟	8戸	76戸	○	○	×	×	×	×	△	2	1	E	優先的に改善し 当面維持管理
	C棟	16戸												
東叡谷原住宅	A棟	20戸	28戸	○	△	×	○	×	×	△	2	2	D	優先的に改善し 当面維持管理
	B棟	8戸												
平尾住宅	A棟	44戸	92戸	○	○	×	×	○	×	△	3	1	C	優先的に改善し 当面維持管理
	B棟	32戸												
睦美住宅	A棟	20戸		○	○	×		×		△	3	1	C	改善し 当面維持管理
	B棟	4戸	48戸											
千両住宅	A棟	20戸		○	○	×		×		○	5	0	B	維持管理
	B棟	8戸	92戸											
	C棟	24戸												
穂ノ原住宅	A棟	40戸		○	○	○	×	×	○	6	0	A	維持管理	
広石住宅	A棟	9戸	61戸	○	○	○	×	×	○	×	2	1	-	優先的な用途廃止
	B棟	52戸												
富士見台住宅	A棟	8戸	8戸	×	×	×	×	×	×	×	0	0	-	優先的な用途廃止
みなと住宅	A棟	20戸	20戸	×	×	○	×	×	×	×	1	0	-	優先的な用途廃止
萩住宅	A棟	35戸	44戸	×	×	×	○	×	×	×	1	0	-	優先的な用途廃止
	B棟	9戸												
さつき住宅	A棟	18戸	18戸	○	○	○	×	×	○	×	5	0	B	改善し 当面維持管理

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び(2)の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

表 7-6 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	用途廃止	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	八幡住宅 B 棟 千両住宅 穂ノ原住宅		東部住宅 西豊住宅 曙住宅 弥生住宅 第二曙住宅 上野住宅 御油住宅 諏訪西住宅		金屋住宅 蔵子住宅 赤代住宅 豊川住宅 八幡住宅 A 棟		
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	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
			睦美住宅 さつき住宅		野口住宅 東数谷原住宅 平尾住宅		広石住宅 富士見台住宅 みなと住宅 萩住宅

### 7-5 3次判定

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する。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・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団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定結果から、集約や再編等の検討対象となり得る団地は無いことから、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定は行わない。

#### (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（20～30年）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し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し、改めて試算し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、年度別事業費を試算する。

#### ① 判定方法

ア：事業費の試算

- ・中長期的な期間（20～30年）における、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算する。

イ：事業実施時期の調整

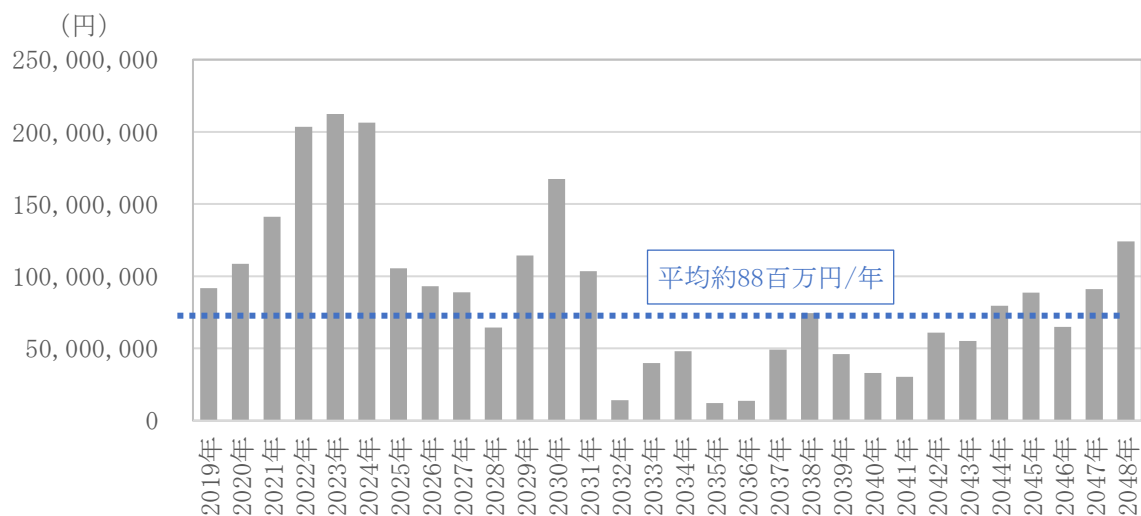
- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

## ② 判定結果

### ア：事業費の試算

- ・中長期的な期間（20～30年）において、新規整備、建替予定は無いことから中長期的に用途廃止とするものを除く各住棟の改善事業にかかる事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき概算する。
- ・これまでの検討に基づき、各市営住宅の今後30年間の改善事業等の事業費を算出すると図7-2の通りとなり、平均すると、年約88百万円の修繕費用が必要となる。

図 7-2 各年の改善事業、修繕費用等の予測（LCC 算定プログラムに基づく概算費）



## (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、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。

### ① 判定方法

各団地・住棟の供用期間、事業（改善、用途廃止）の実施時期及び事業費等を記載した全団地・住棟を対象として概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。

### ② 判定結果

上記に基づき、長期的な管理の見通しを次の表のとおりとする。



表 7-7 長期的な管理の見通し

団地名	管理の見通し
金屋住宅	改善を実施していく。
蔵子住宅	改善を実施していく。
赤代住宅	改善を実施していく。
豊川住宅	改善を実施していく。
野口住宅	計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況等を見据え、中長期的に廃止していく。
八幡住宅 A 棟	改善を実施していく。
東数谷原住宅	計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況等を見据え、中長期的に廃止していく。
平尾住宅	計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況等を見据え、中長期的に廃止していく。
東部住宅	改善を実施していく。
西豊住宅	改善を実施していく。
曙住宅	改善を実施していく。
弥生住宅	改善を実施していく。
第二曙住宅	改善を実施していく。
上野住宅	改善を実施していく。
睦美住宅	改善を実施していく。
御油住宅	改善を実施していく。
諏訪西住宅	改善を実施していく。
千両住宅	今後も適切に維持管理していく。
穂ノ原住宅	今後も適切に維持管理していく。
八幡住宅 B 棟	今後も適切に維持管理していく。
広石住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、廃止していく。
富士見台住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、廃止していく。
みなと住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、廃止していく。
萩住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、廃止していく。
さつき住宅	計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況等を見据え、中長期的に廃止していく。

#### (4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

##### ① 判定方法

(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（改善、用途廃止）を決定し、改善を実施する住棟は、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する。

##### ② 判定結果

計画期間内における団地・住棟別の事業手法は以下のとおりである。

計画期間内に実施する修繕のうち、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する。

表 7-8 3次判定の結果区分（計画期間における事業手法の決定）

●維持管理	八幡住宅B棟、千両住宅、穂ノ原住宅
●個別改善	金屋住宅、蔵子住宅、赤代住宅、豊川住宅、野口住宅、八幡住宅A棟、東数谷原住宅、平尾住宅、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、さつき住宅
●用途廃止	広石住宅、富士見台住宅、みなと住宅、萩住宅

#### (5) 市営住宅等ストックの事業手法別戸数

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりである。

表 7-9 市営住宅等ストックの事業

市営住宅管理戸数	1,123戸	
・維持管理予定戸数	1,031戸	
うち計画修繕対応戸数	173戸	八幡住宅B棟、千両住宅、穂ノ原住宅
うち改善事業予定戸数	858戸	
個別改善事業予定戸数	858戸	金屋住宅、蔵子住宅、赤代住宅、豊川住宅、野口住宅、八幡住宅A棟、東数谷原住宅、平尾住宅、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、さつき住宅
・用途廃止予定戸数	92戸	広石住宅、富士見台住宅、みなと住宅、萩住宅

## 8. 点検の実施方針

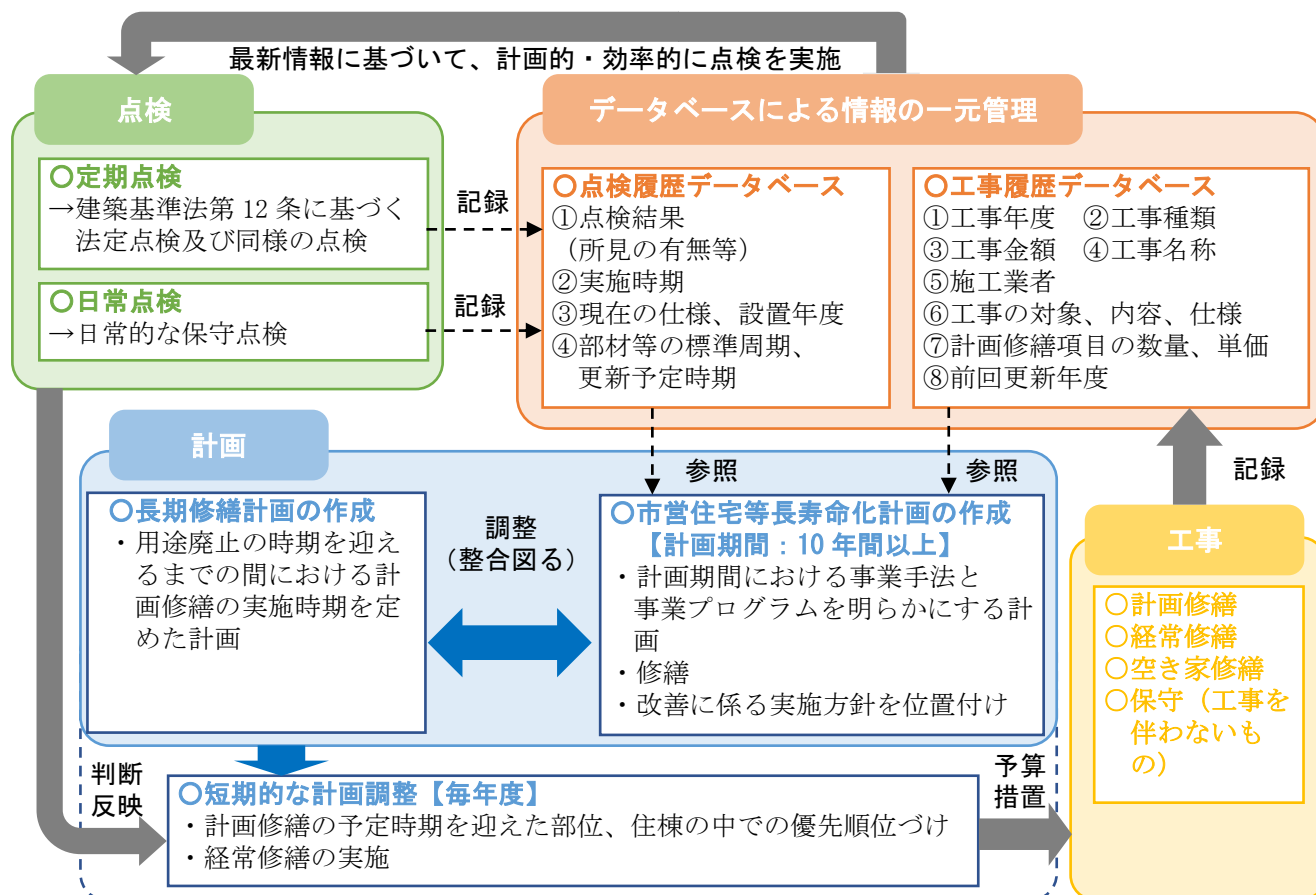
すべての市営住宅について、定期点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

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する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

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う。

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・診断に活用していく。

図 8-1 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

## 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する。

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く。

表 9-1 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する。

### (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う。

【具体例】外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、ガス管の取替 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る。

【具体例】ベランダ手すりの取替 耐震改修 等

### (3) 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【具体例】給湯設備の機能向上 等

### (4) 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る。

【具体例】住戸内手すりの取付け、洋式便器への改良 等

# 1.1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 1.1-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム※」により算定された方法にて、LCC の縮減効果を算出する。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) の別添資料

### 【算出の考え方】

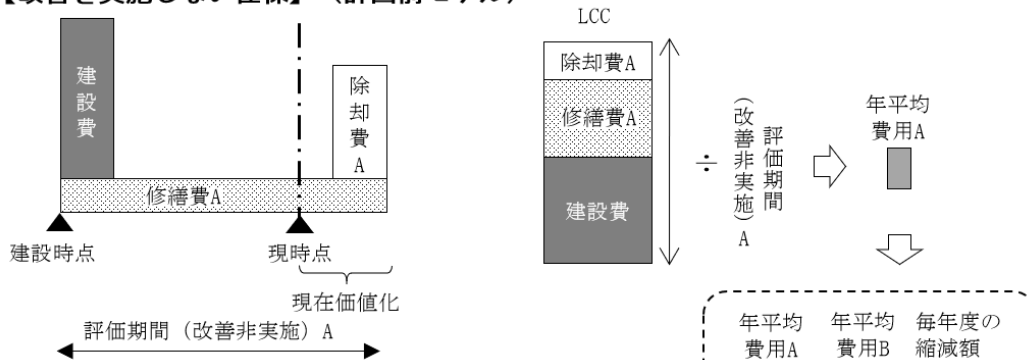
- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合 (計画前モデル)、実施しない場合 (計画後モデル)、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト (将来の改善費、修繕費、除却費) については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における  
「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 =  $b \times c$

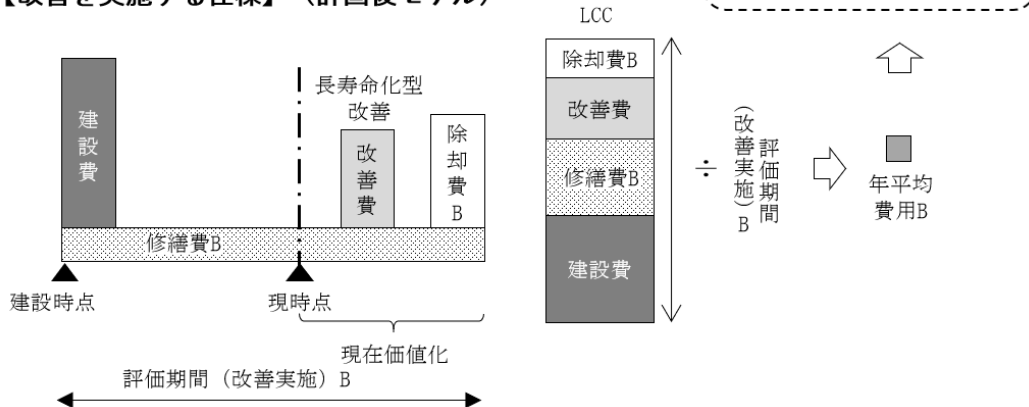
- a : 現時点以降の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 11-1 ライフサイクルコストの算出イメージ

### 【改善を実施しない住棟】 (計画前モデル)



### 【改善を実施する住棟】 (計画後モデル)



## 【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

### ①評価期間（改善非実施） A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

### ②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

### ③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

### ④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

### ⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷  
①評価期間（改善非実施） A  
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

### ⑥計画期間（改善実施） B

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

### ⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

### ⑧長寿命化型改善費

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

#### ⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### ⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### ⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）  
 ÷⑥評価期間（改善実施） B  
 （単位：円／戸・年）

#### <LCC縮減効果>

#### ⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

#### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均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。



## 11-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、下記の住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

表 11-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	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)
金屋		1,903	59,469
蔵子		2,127	48,341
赤代	A	1,537	48,031
	B	1,510	47,188
	C	1,989	62,156
	D	1,999	62,469
東部	B	2,434	76,063
西豊	B	1,237	77,313
曙		2,159	77,107
弥生	A	1,241	77,563
	B	1,253	78,313
第二曙		2,026	72,357
上野	A	1,129	70,563
	B	1,722	71,750
睦美	A	1,645	68,542
	B	1,659	69,125
御油		2,423	80,767

注) 改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年とした。

※ 改善非実施評価期間は、耐用年数の約 2/3 に設定している。

## 12. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

#### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (1/3)

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)								
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	H40 (2028)									
金屋		32	中耐	S47		H31 定期点検																		1,903	
蔵子		44	中耐	S48 S49		H31 定期点検																			2,127
赤代	A	32	中耐	S48		H31 定期点検																			1,537
赤代	B	32	中耐	S49		H31 定期点検																			1,510
赤代	C	32	中耐	S50		H31 定期点検																			1,989
赤代	D	32	中耐	S50		H31 定期点検																			1,999
豊川		40	中耐	S51		H31 定期点検																			-
野口	A	32	中耐	S51		H31 定期点検																			-
野口	B	20	中耐	S52		H31 定期点検																			-
野口	C	24	中耐	S53		H31 定期点検																			-
八幡	A	44	中耐	S52		H31 定期点検																			-





## 【用語解説集】

ページ	用語	
あ行		
P. 11	一般母子世帯数	未婚、死別または離別の女親と、その未婚の 20 歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がないもの）をいう
か行		
P. 29	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
さ行		
P. 37	裁量階層	心身障害者世帯、子育て世帯、老人世帯など、住宅に困窮する方で、入居収入基準が一般の世帯に比べて緩和されている階層のこと。
P. 25	3 点給湯	台所、浴室、洗面所の給湯を、1 台の給湯器でまかなう設備 1 点：浴室 2 点：浴室、台所 3 点：浴室、台所、洗面所
P. 2	市営住宅	公営住宅法に基づく、低額所得者向けの賃貸住宅
P. 29	新耐震基準	昭和 56 年（1981 年）6 月以降の建築基準法で建設されたもの
P. 23	政策空き家	入居者移転事業・耐震改修工事及び老朽化に伴い、新規入居者の募集を行っていない空き室
た行		
P. 6	トータルコスト	整備コストだけでなく、施設の維持等にかかる費用も含めた全てのコストのこと
な行		
P. 29	二方向避難	建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されていること