

# 豊川市営住宅等長寿命化計画（案）

## —概要版—

### 背景と目的

本市では、平成22年（2010年）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。

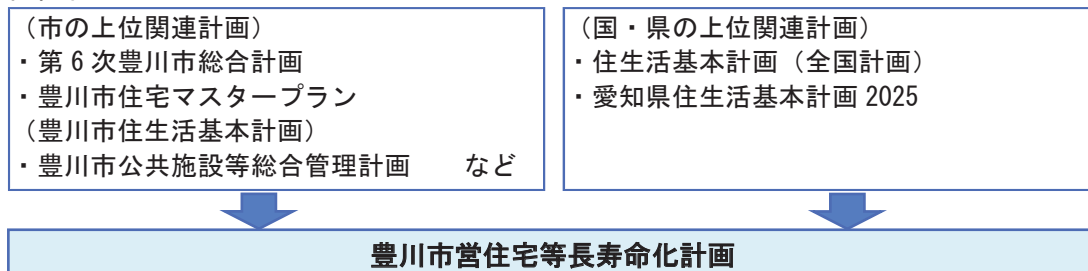
現行計画の進捗と結果を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の市営住宅の適正な管理運営のあり方及び市営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にし、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すものである。

平成31年 月

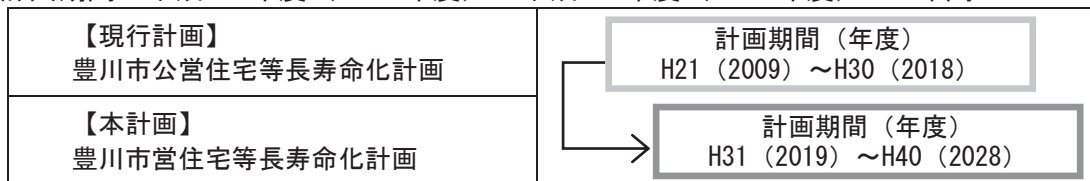
豊川市

# 1. 計画の概要

## ●位置付け



## ●計画期間 平成31年度（2019年度）～平成40年度（2028年度）：10年間



## ●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。

構造	団地数	棟数	戸数
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

※構造の表記とその内容

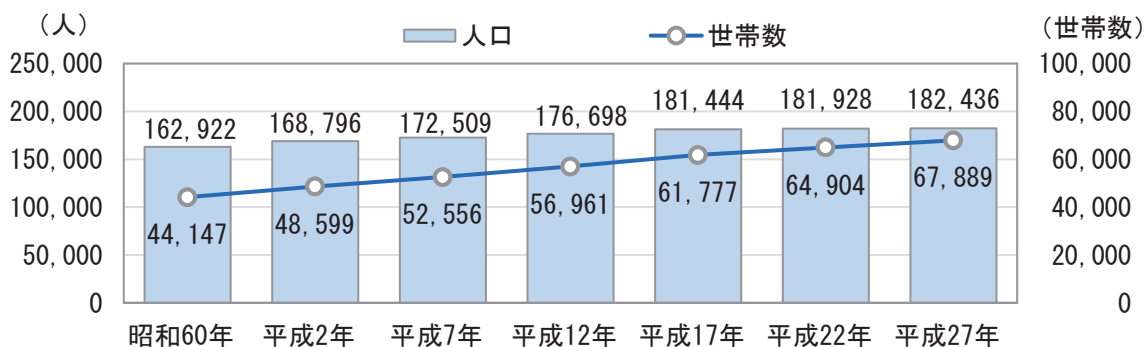
- 簡易耐火平屋 主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅（以下「簡平」という。）
- 準耐火2階建て 耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造（建築基準法2条9号の3イ）又はそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物（以下「準耐」という。）
- 中層耐火構造 主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）建築物（以下「中耐」という。）
- 高層耐火構造 主要構造部が耐火構造である高層（6階以上）建築物（以下「高耐」という。）

# 2. 本市の現状

## ●人口及び世帯数等の動向

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。



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

●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。

	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

### 3. 市営住宅等の現状（平成 30 年 6 月 1 日現在）

●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。

	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%)

●入居状況

空き家率（政策空き家\*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。

	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	多身世帯数			
計	1,123 戸	927 戸	291 戸	71 戸	125 戸	11.9%

\*入居者移転・耐震工事及び老朽化により新規入居者の募集を行っていない空き室。

●世帯人数

（単位：世帯）

	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	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%

●居住者の世帯主年齢別分類

（単位：世帯）

	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
計	925	61歳	24	89	173	141	185	215	90	8

\*グループホーム2戸を含めないため、総世帯数が異なる。

●居住者の65歳以上の世帯の分類

（単位：世帯）

	総世帯数	高齢世帯			
		計	単身	夫婦	同居
計	925	470	213	136	121

\*グループホーム2戸を含めないため、総世帯数が異なる。

## 4. 需要推計

### ●求められる市営住宅の戸数

著しい困窮年収未満世帯<sup>※1</sup>の総数は、今後、多少の増減はあるが、減少傾向で推移するものと予測される。

平成27年度における著しい困窮年収未満世帯に占める市営住宅入居世帯の割合は23.5%で、この割合は将来も変わらないと仮定し、今後求められる市営住宅の戸数を算定する。

	平成 27 年度 (2015 年度)	平成 32 年度 (2020 年度)	平成 37 年度 (2025 年度)	平成 42 年度 (2030 年度)	平成 47 年度 (2035 年度)	平成 52 年度 (2040 年度)
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 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

※1：国の住生活基本計画における最低居住面積水準<sup>※2</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。

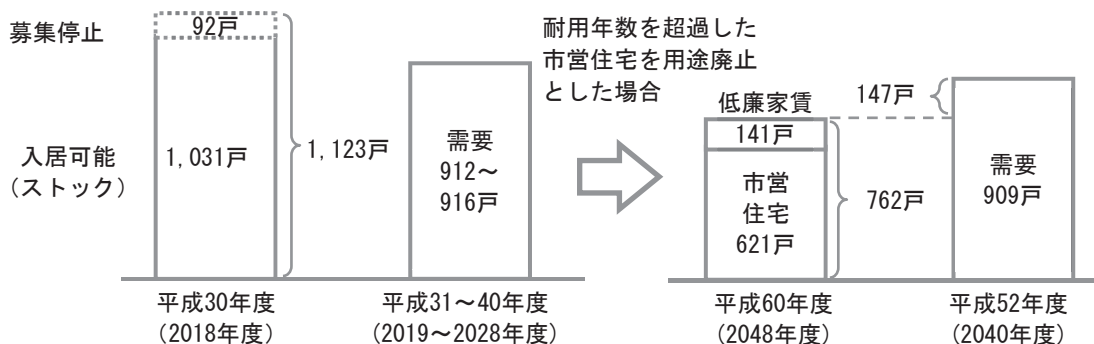
世帯数については、国が示す「ストック推計プログラム」及び「豊川市人口ビジョン」から推計。

※2：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>）

### ●需要推計等を踏まえた管理戸数

需要推計からの市営住宅の管理戸数は、10年後の平成40年度（2028年度）には912～916戸必要となるが、既存ストックが1,031戸あり、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。

平成52年度（2040年度）には909戸必要となり、事業計画期間（平成40年度（2028年度））では入居可能としている団地により対応することが可能であり、長期的（平成60年度（2048年度））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。



## 5. 課題の整理

### ●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

### ●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済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。

### ●入居者のタイプ等に対応した住居の提供

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。

### ●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

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。

### ●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。

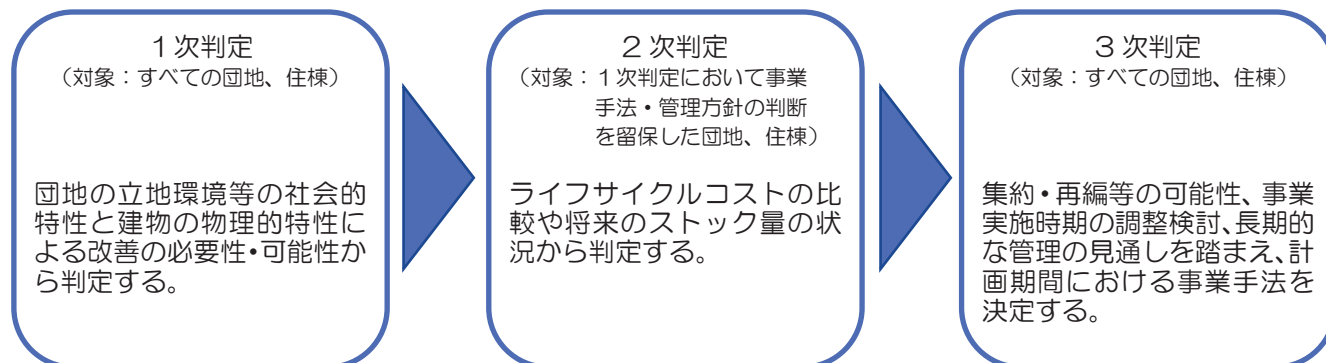
## 7. 事業手法の選定・判定結果

### ●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。	
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 <sup>※3</sup> 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

※3：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。

### ●活用手法の選定及び判定の考え方



- ・1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）  
以下の検討により、事業手法を仮設定する。  
（1）団地敷地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・可能性の検討をする。

（1）の判定内容

需要	空き家率で判定する。
効率性	建替事業の可能性等を基準として判定する。
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。

（2）の判定内容

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。
避難の安全性	二方向避難の有無で判定する。
居住性	住棟・住戸の設備状況で判定する。

- ・2次判定（対象：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）  
以下の検討により、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をする。  
（2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定をする。
- ・3次判定（対象：すべての団地、住棟）  
以下の検討により、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をする。  
（2）事業費の試算及び事業実施時期の調整検討を行う。  
（3）長期的な管理の見通しを立てる。  
（4）計画期間における事業手法を決定する。

●判定の結果

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

定期点検を継続して実施するとともにメンテナンスサイクルを構築する。

点検により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。

エレベーターは、国が公表した指針等を参考として、適切に維持管理を行う。

点検の結果や日常点検の結果は、それぞれ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。

## 9. 計画修繕の実施方針

定期点検や日常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。

## 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。

### 【長寿命化型】

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、屋上防水の耐久性向上 等

### 【安全性確保型】

落下・転倒防止等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

### 【居住性向上型】

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

### 【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

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

豊川市営住宅等長寿命化計画に基づき、長寿命化型の改善事業を実施した場合としない場合とのライフサイクルコスト（LCC）の比較を行い、LCC の縮減効果を算出する。

算出は次の考え方で行う。

$$\textcircled{1} \text{LCC改善効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

$$\textcircled{2} \text{【LCC（計画前）】} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*1} / \text{評価期間（改善非実施）}$$

$$\textcircled{3} \text{【LCC（計画後）】} = (\text{建設費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2} / \text{評価期間（改善実施）}$$

※1：豊川市営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間中に要するコスト

※2：豊川市営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合に想定される管理期間中に要するコスト

※3：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、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。

LCCの縮減効果を算出した結果、下記の団地で長寿命化型改善の実施によりLCCの縮減効果があることが確認された。

団地名	1戸当たりのLCC縮減効果(円/年)	団地名	1戸当たりのLCC縮減効果(円/年)	団地名	1戸当たりのLCC縮減効果(円/年)
金屋	59,469	西豊	77,313	上野	71,275
蔵子	48,341	曙	77,107	睦美	68,833
赤代	54,961	弥生	77,938	御油	80,767
東部	76,063	第二曙	72,357		

## 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）

団地名	戸数	構造	建設	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
金屋	32	中耐	S47		③		④⑦						
蔵子	44	中耐	S48				⑦			③	④		
赤代 A	32	中耐	S48	⑥			⑦		④				
赤代 B	32	中耐	S49	⑥			⑦		④				
赤代 C	32	中耐	S50	⑤	⑥			⑦		③	④		
赤代 D	32	中耐	S50	⑤	⑥			⑦			③	④	
豊川	40	中耐	S51	②	⑤	⑥			⑦				③
野口 A	32	中耐	S51			②	⑤	⑥	⑦				
野口 B	20	中耐	S52		②	⑤	⑥			⑦			
野口 C	24	中耐	S53				②	⑤	⑥		⑦		
八幡 A	44	中耐	S52		②	⑤	⑥			⑦			
八幡 B	20	中耐	H17			⑦					⑧		
東数谷原	28	中耐	S53	②	⑤	⑥					⑦		
平尾 A	52	中耐	S54	⑦		②	⑤	⑥				⑦	
平尾 B	40	中耐	S55		⑦		②	⑤	⑥				⑦
東部 A	32	中耐	S56			⑦				⑨			
東部 B	32	中耐	S59	⑦					③	④		⑦⑨	
西豊 A	36	中耐	S57				⑦				⑨		
西豊 B	16	中耐	S58					⑦	②	③	④	⑨	
曙	28	中耐	S61	⑦	④							⑦	⑨
弥生 A	16	中耐	S63		⑦					②	③	④	⑦⑨
弥生 B	16	中耐	S63		⑦					②	③	④	⑦
第二曙	28	中耐	H1			④⑦							
上野 A	16	中耐	H2		①			④⑦					
上野 B	24	中耐	H2		①			②⑦	③	④			
睦美 A	24	中耐	H3	①				⑦			②	③	④
睦美 B	24	中耐	H3	①				⑦			②	③	④
御油	30	中耐	H4			①		⑧		⑦		②	③
諏訪西	34	高耐	H4						⑧	⑦		②	③
千両 A	40	中耐	H8			⑦							②
千両 B	32	中耐	H6	⑦								⑦	②
千両 C	20	中耐	H11						⑦				②
穂ノ原	61	高耐	H16		⑦					⑧			⑦

- ①埋設ガス管取替（長寿命化）      ②外壁調査（安全性確保）      ③外壁診断（安全性確保・長寿命化）  
 ④外壁等改修（安全性確保・長寿命化）      ⑤耐震改修設計（安全性確保）      ⑥耐震改修（安全性確保）  
 ⑦量水器取替      ⑧エレベーター更新      ⑨受水槽・揚水ポンプ改修

発行 平成31年月 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/>