

尾張旭市市営住宅長寿命化計画

令和2年2月
尾張旭市

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 計画の対象	3
第2章 市営住宅等の状況	4
2-1 尾張旭市の概況	4
2-2 上位・関連計画の位置づけ	13
2-3 市営住宅等の状況	18
2-4 市営住宅の課題整理	35
第3章 将来ストック量の検討	36
第4章 長寿命化に関する基本方針	41
4-1 市営住宅管理の基本方針	41
4-2 長寿命化に関する基本方針	42
第5章 市営住宅長寿命化の対象と事業手法の選定	43
5-1 対象住宅等の設定	43
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	44
第6章 点検の実施方針	52
第7章 計画修繕の実施方針	55
第8章 改善事業の実施方針	61
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	63
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果	65
第11章 市営住宅管理手法の比較検討	68

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画策定の背景

公営住宅等の維持管理については、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、国土交通省において、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

その後、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されました。

- 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月
- インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成25年11月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成26年5月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成26年4月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成27年2月

これら政府全体の取組みの動向を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「計画指針」という。）が改定されました。

尾張旭市（以下「本市」という。）においても旧指針に基づき「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」を平成21年度に策定しましたが、平成31年度をもって計画期間が満了となるところであり、ここに、新たな計画指針等に基づく「尾張旭市市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

1-2 計画の目的

本市は、3団地71戸の市営住宅を管理しています。これまでに老朽化に伴う建替えを順次行ってきましたが、昭和47年に建設され老朽化が懸念される住宅も依然として残っています。しかし、築年数の経過した住宅も、コストや省エネルギーの観点から、建替えるのではなく長期活用することが求められています。新しい住宅とともに古い住宅も良質なストックとして耐用年数70年※を限度に有効活用するために、中長期的な計画を策定することが求められています。

このことから、住棟ごとに、改善、修繕等の活用手法を定め、事業に伴う費用対効果を算出し、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図り、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とします。

※：公営住宅法施行令において公営住宅の耐用年限は耐火構造で70年と定められています。

1-3 計画の位置づけ

本計画の策定にあたっては、国・県の上位計画、尾張旭市の上位計画の内容に即するとともに、県の関連計画、尾張旭市の関連計画と整合を図るものとします。

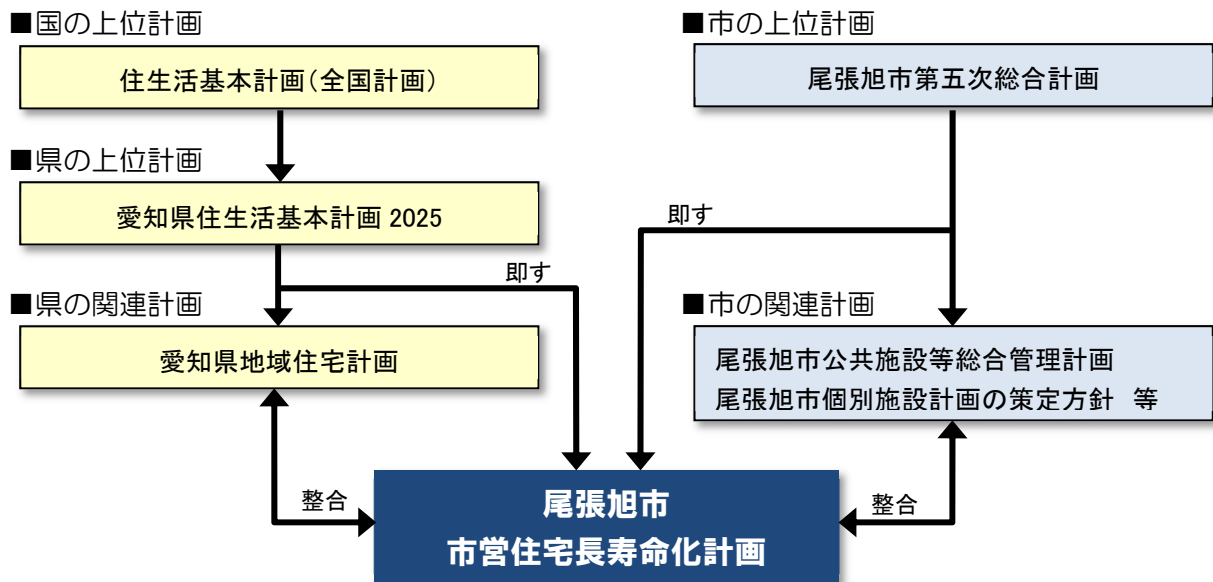


図 1-1 計画の位置づけ

1-4 計画期間

本計画は、「尾張旭市公共施設等総合管理計画」の計画期間（平成 29（2017）年度～令和 38（2056）年度）と合わせ、令和 38（2056）年度までの 37 年間の長期計画としますが、管理するストック全体の点検・修繕・改善周期等を勘案し、今後 10 年間（令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度）を重点期間として設定することとします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して適宜見直しを行うこととします。

<計画期間>

（長期計画期間）	令和 2（2020）年度	～	令和 38（2056）年度	37 年間
（重点期間）	令和 2（2020）年度	～	令和 11（2029）年度	10 年間

1-5 計画の対象

本計画は、下記に示す市営住宅3団地5棟71戸、及び付帯する駐車場、駐輪場、物置などの共用施設を対象とします。

表 1-1 市営住宅一覧

	団地名		間取り/戸数	建設年度		構造※・階数
				和暦	西暦	
1	柏井住宅	1号棟	3K/16戸	S47	1972	中層耐火4階建(中耐4)
		2号棟	2DK/8戸 3DK/4戸	H11	1999	中層耐火3階建(中耐3)
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	2DK/6戸 3DK/12戸	H13	2001	中層耐火3階建(中耐3)
		2号棟	2DK/5戸 3DK/10戸	H13	2001	中層耐火3階建(中耐3)
3	愛宕住宅		2DK/2戸 3DK/8戸	H15	2003	低層耐火2階建(低耐2)
	計	5棟	71戸			

※：中層耐火……主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）の建築物
低層耐火……主要構造部が耐火構造である低層（2階以下）の建築物



旭ヶ丘住宅1号棟



柏井住宅1号棟



旭ヶ丘住宅2号棟



柏井住宅2号棟



愛宕住宅



図 1-2 市営住宅位置図

第2章 市営住宅等の状況

2-1 尾張旭市の概況

(1) 人口・世帯の状況

①人口の推移

本市の人口は、一貫して増加傾向を示していましたが、平成27(2015)年に減少に転じ、80,787人(国勢調査)となっています。

また、住民基本台帳によると、近年人口は微増傾向にあります。

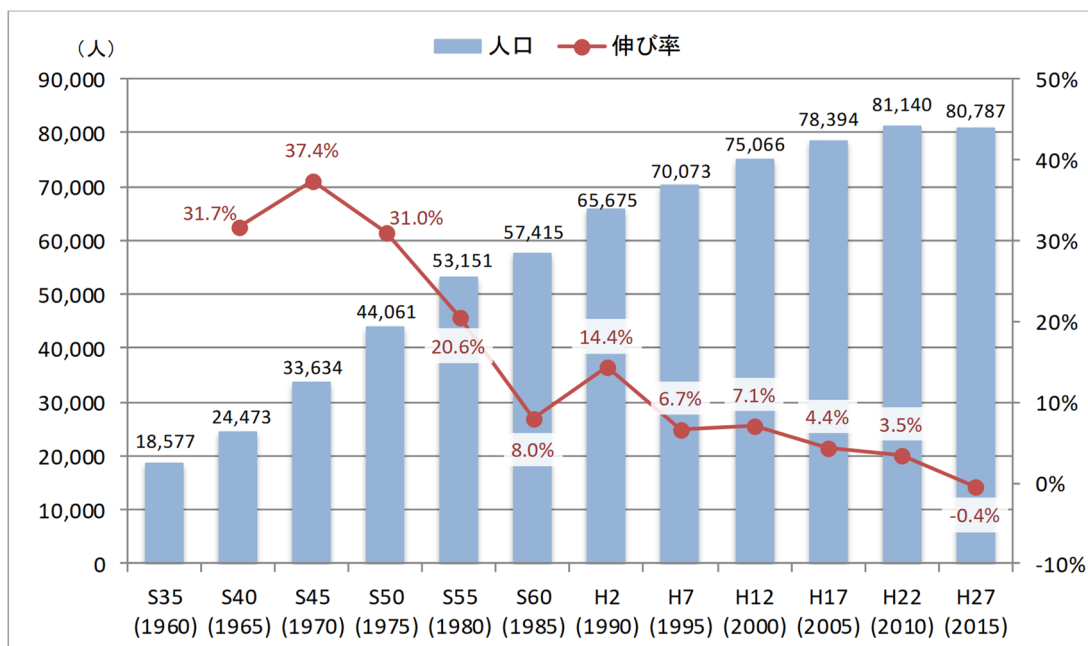


図 2-1 人口の推移(国勢調査)

(出典：国勢調査)

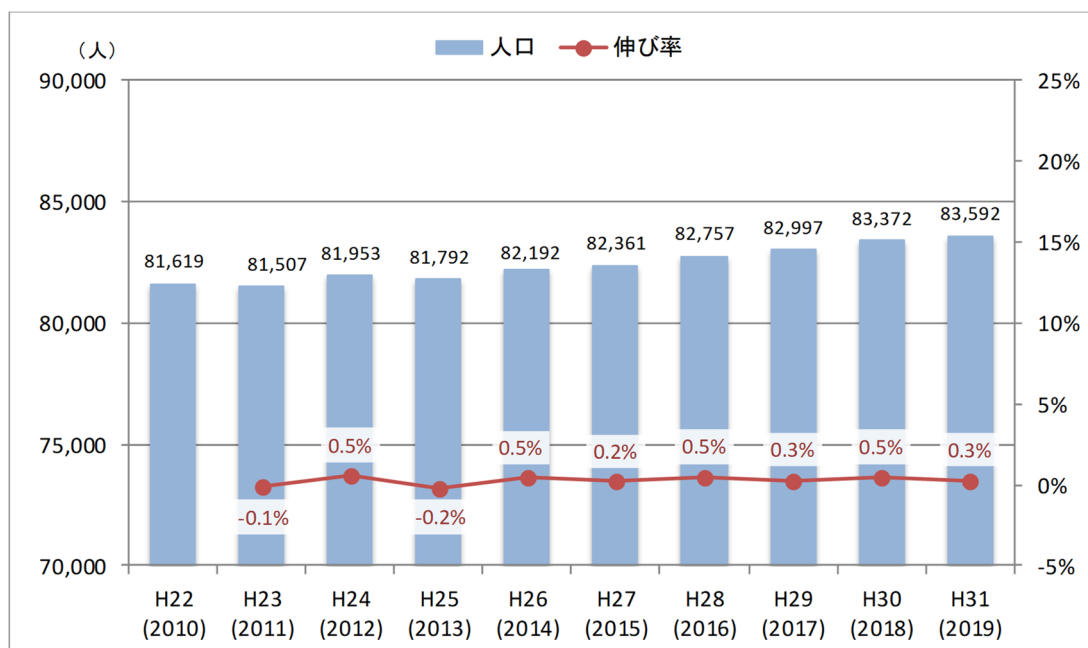


図 2-2 人口の推移(住民基本台帳)

(出典：住民基本台帳)

②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口（15～64歳）は平成12（2000）年をピークに減少に転じています。年少人口（0～14歳）は昭和55（1980）年をピークに減少に転じています。一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向となっています。

平成17（2005）年には老年人口が年少人口を上回るなど少子高齢化が進んでいます。平成27（2015）年の高齢化率は25.0%となっており、愛知県平均の23.8%を上回っています。

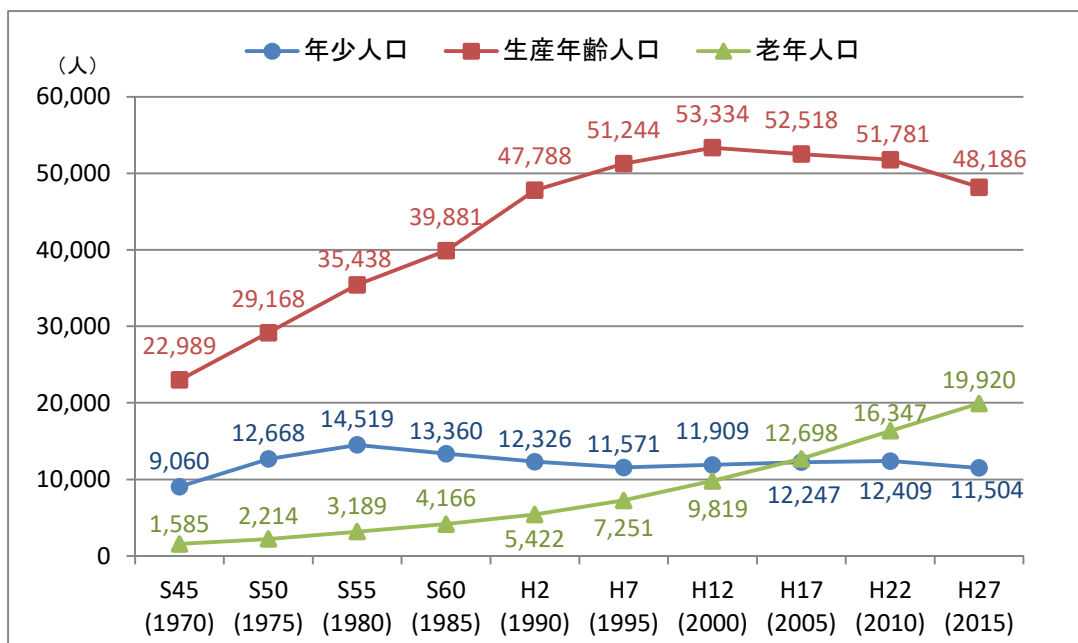


図 2-3 年齢3区分別人口の推移(年齢不詳を除く) (出典：国勢調査)

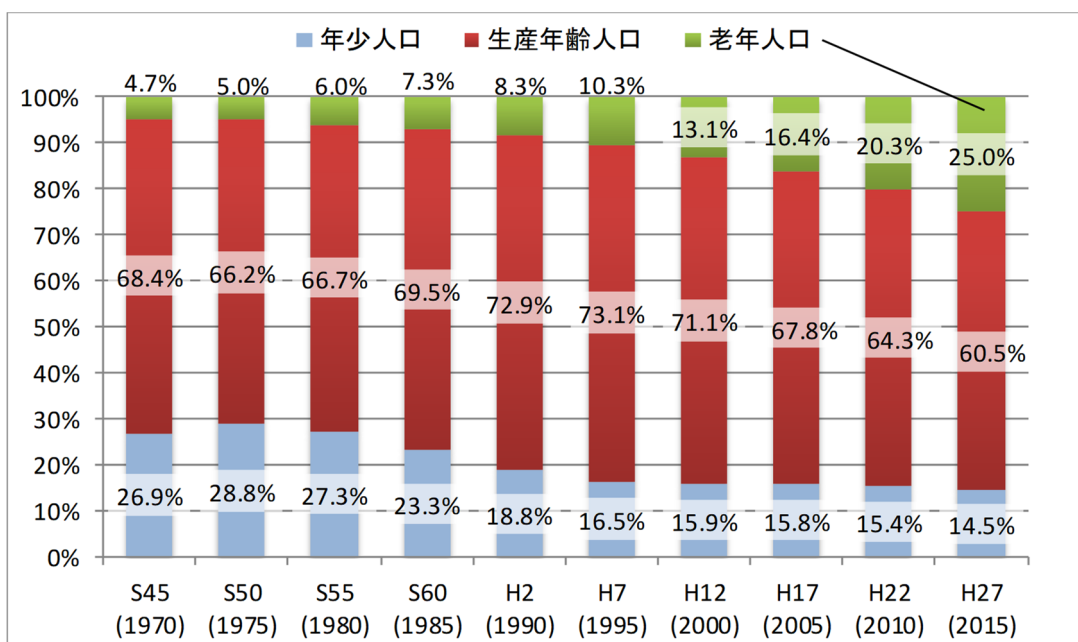


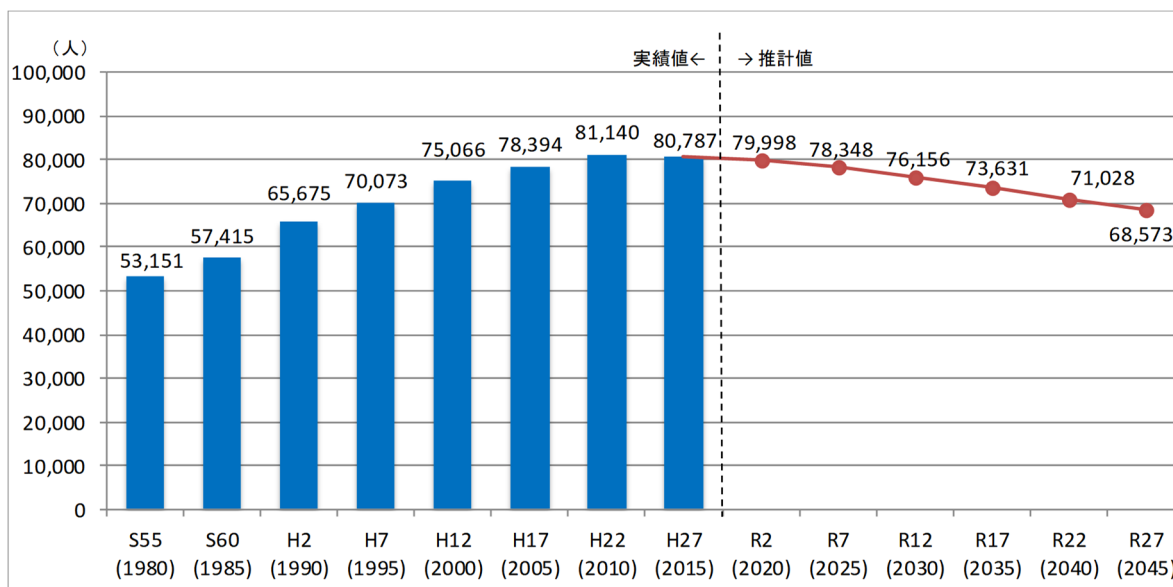
図 2-4 年齢3区分別人口割合の推移 (出典：国勢調査)

③将来推計人口

ア. 国立社会保障・人口問題研究所による推計

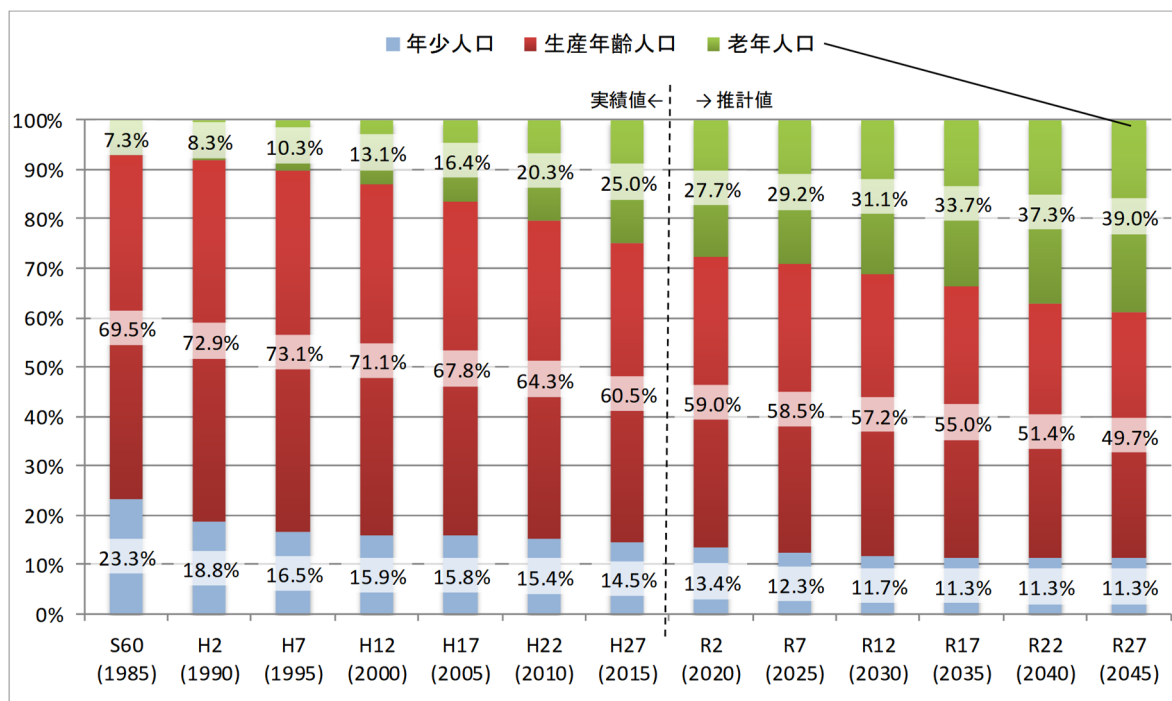
国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」の推計によると、人口減少が進み、令和 27（2045）年には約 69,000 人まで減少する推計となっています。

年齢 3 区分別人口割合においては、今後とも少子高齢化のさらなる進展が示されています。



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-5 将来人口の推計



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

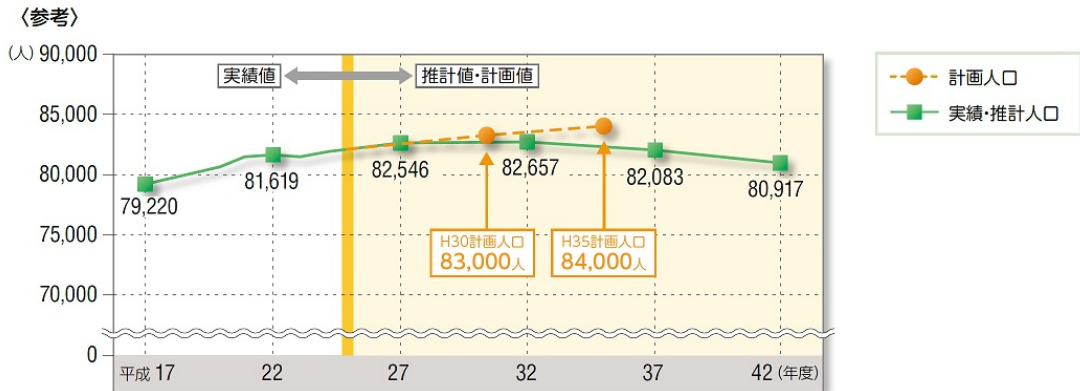
図 2-6 年齢 3 区分別人口割合の推計

イ. 尾張旭市第五次総合計画（平成 26 年 3 月策定）における推計

尾張旭市第五次総合計画においては、計画人口を以下のように設定しています。

全国的な人口減少が進むなか、本市においては、平成 32 年度まで人口増加が進むとみられています。その後は、人口が緩やかに減少していくことが見込まれていますが、人口減少は、財政に大きな影響を与えることから、将来の都市像に定める「住みよいまち」をめざし、主に子育て世代の流入により、定住者の増加を図り、社会動態を増加に転じさせます。

これらの取り組みにより、平成 35（2023）年度の計画人口を 84,000 人、また、中間年次である平成 30（2018）年度の計画人口を 83,000 人とします。



ウ. 尾張旭市人口ビジョン（平成 28 年 3 月策定）における推計

尾張旭市人口ビジョンにおいては、人口の将来展望を以下のように設定しています。

総人口は 82,637 人（2020 年）をピークに 66,322 人（2060 年）に減少します。これは、40 年間で 16,315 人の減少となります（ピーク時の 2 割減）

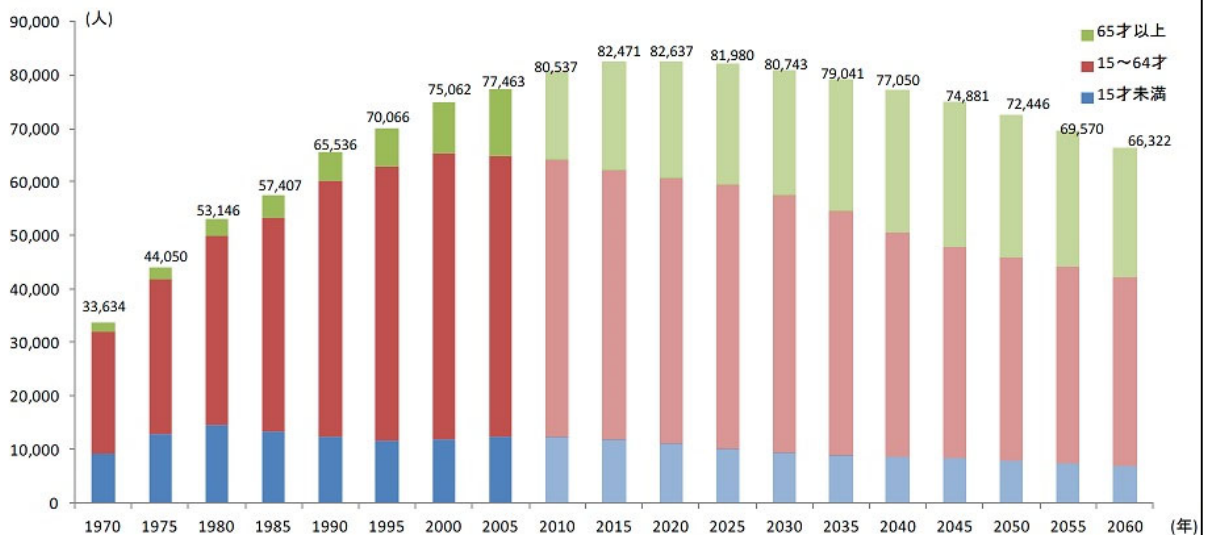


図- 年齢 3 区分によるこれまでと将来の人口推移（1970～2060 年）

また、2060 年の人口推計を 4 ケース行っています。

ケース 1	66,322 人	上図
ケース 2	60,847 人	ケース 1 から転出入人口をゼロとしたもの（封鎖型）
ケース 3	68,807 人	ケース 1 での 2010～2015 年の転入率を維持するもの（転入維持型）
ケース 4	78,943 人	ケース 3 で出生率が 2035 年以降は 2.07 に回復するもの（出生回復型）

④世帯数の推移

世帯数は増加傾向、世帯当たり人員は減少傾向にあります。平成 27（2015）年における世帯当たり人員は 2.54 人となっています。

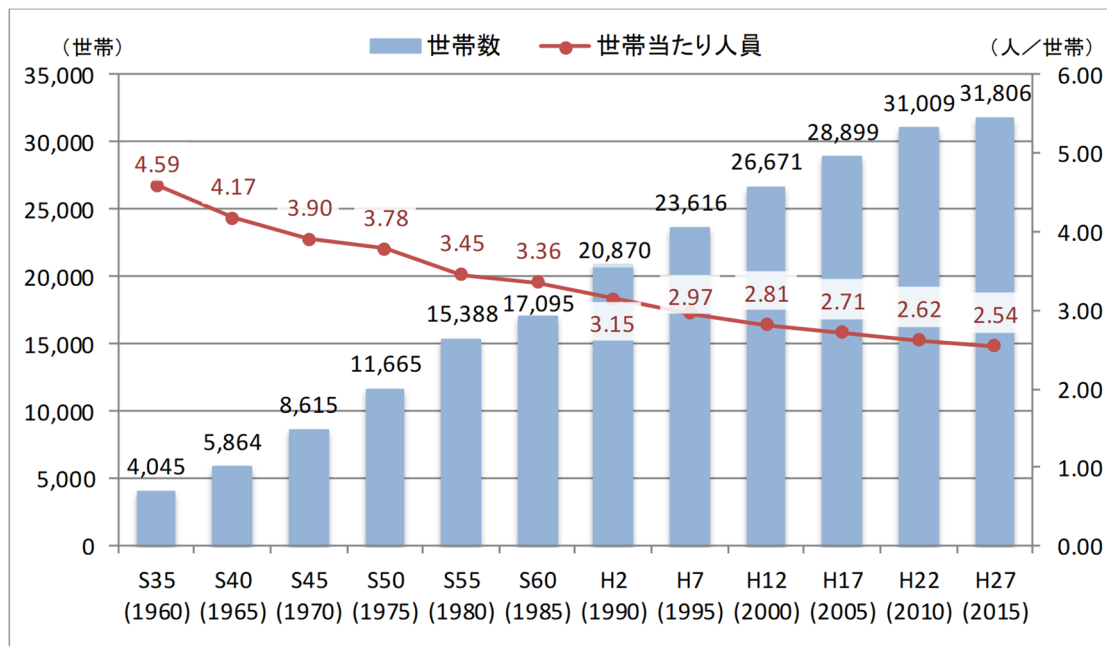


図 2-7 世帯数の推移

(出典：国勢調査)

⑤母子世帯の推移

母子世帯は増加傾向にあり、平成 27（2015）年において 457 世帯となっています。

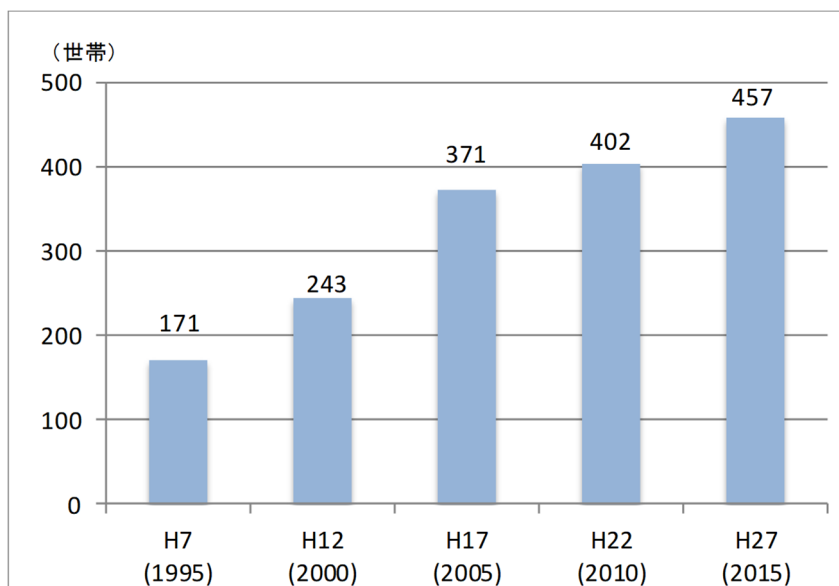
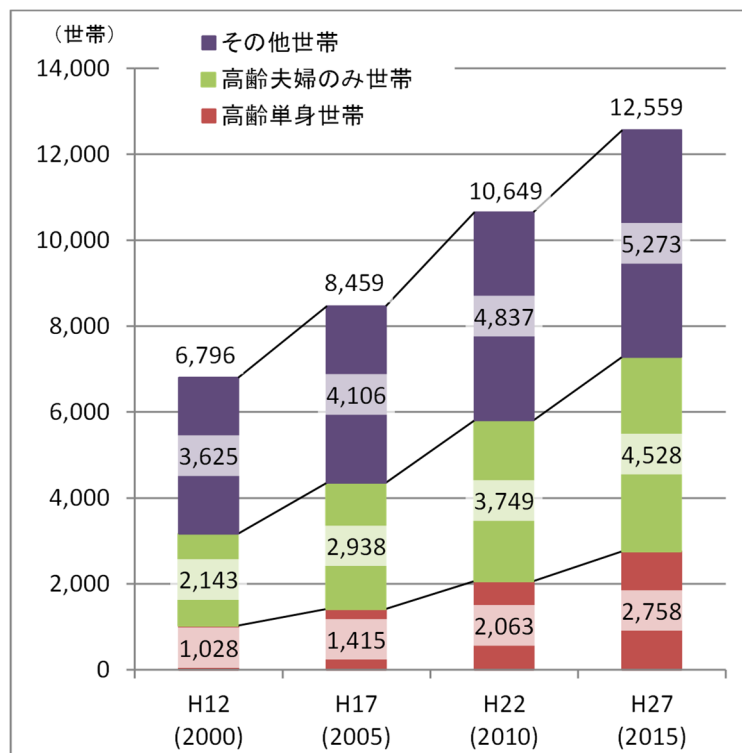


図 2-8 母子世帯の推移

(出典：国勢調査)

⑥高齢者世帯の推移

高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯は増加傾向にあります。平成 27（2015）年ではそれぞれ 2,758 世帯、4,528 世帯となっています。



(出典：国勢調査)

図 2-9 高齢者世帯の推移

(2) 住宅ストックの状況

①住宅所有関係別住宅数

住宅所有関係別住宅数をみると、平成30年住宅・土地統計調査によれば、持ち家が73.6%、借家が24.8%となっており、愛知県全体と比較すると持ち家率が高くなっています。

借家の内訳をみると公営の借家が5.9%、民営借家が91.7%となっており、愛知県全体と比較すると公営の借家率が低く、民営借家率が高くなっています。

また、持ち家は近年一貫して増加傾向にあります。

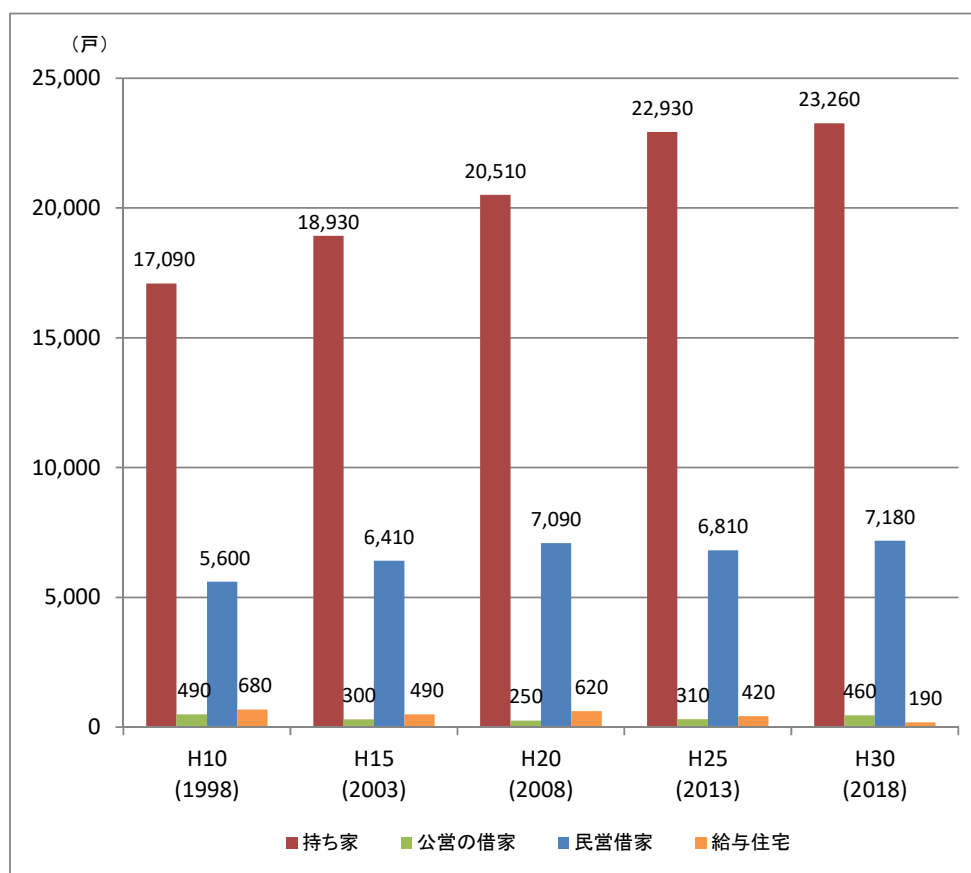
表 2-1 住宅所有関係別住宅数

(単位:戸)

		尾張旭市		愛知県	
持ち家		23,260	73.6%	1,780,500	59.0%
借家		7,830	24.8%	1,151,500	38.2%
専用住宅総数		31,610	100.0%	3,015,500	100.0%
借家の内訳	公営の借家	460	5.9%	114,600	10.0%
	都市再生機構(UR)・公社の借家	0	0.0%	46,300	4.0%
	民営借家	7,180	91.7%	920,900	80.0%
	給与住宅	190	2.4%	69,700	6.1%
	借家計	7,830	100.0%	1,151,500	100.0%

(出典:平成30年住宅・土地統計調査)

※: 標本調査による推定結果であるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数と一致しない。

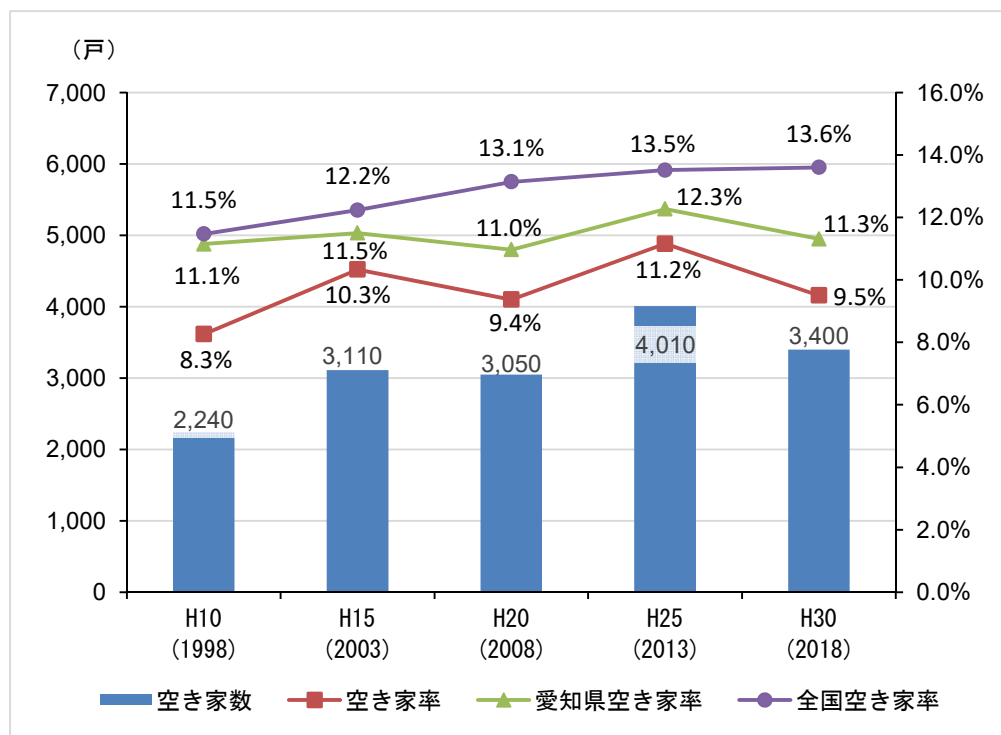


(出典:住宅・土地統計調査)

図 2-10 住宅所有関係別住宅数の推移

②空き家の状況

平成 30（2018）年における空き家数は 3,400 戸、空き家率は 9.5%となっています。空き家率は全国平均、愛知県平均より下回っています。近年の空き家率は 10%前後で推移しています。



(出典：住宅・土地統計調査)

図 2-11 空き家数・空き家率の推移

空き家の内訳をみると「その他の住宅（その他の空き家）」、「賃貸用の住宅（賃貸用の空き家）」が多くなっています。

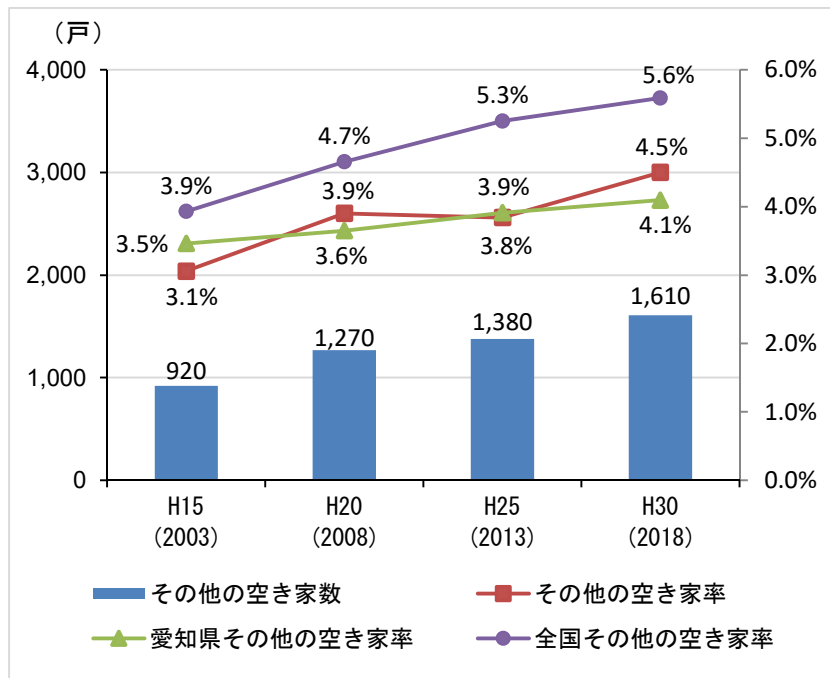
表 2-2 空き家の内訳

	空き家数(戸)	
二次的住宅※	100	2.9%
賃貸用の住宅 (賃貸用の空き家)	1,420	41.8%
売却用の住宅	270	7.9%
その他の住宅 (その他の空き家)	1,610	47.4%
空き家 計	3,400	100.0%

(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

※：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

実質的に「空き家」で問題となるのはその他の空き家になります。その他の空き家は増加傾向にあり、平成 30(2018)年で 1,610 戸となっています。その他の空き家率は平成 30(2018)年で 4.5%となっており、全国平均より下回っていますが、愛知県平均より上回っています。

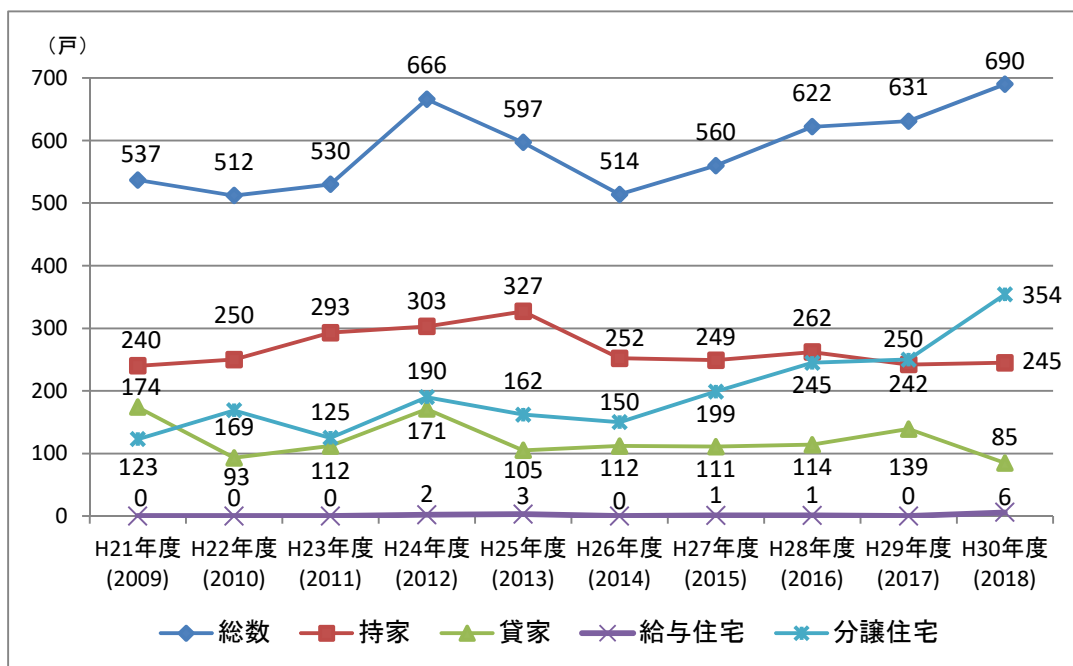


(出典：住宅・土地統計調査)

図 2-12 その他の空き家数・空き家率の推移

③新築住宅着工動向

新築住宅着工の総数は平成 21 (2009) 年度以降 500~700 戸の間で推移しています。持家は平成 25 (2013) 年度以降減少傾向に、分譲住宅は平成 26 (2014) 年度以降増加傾向にあります。



(出典：建築着工統計調査)

図 2-13 新築住宅着工動向

2-2 上位・関連計画の位置づけ

(1) 住生活基本計画(全国計画) (平成 28 年 3 月策定)

①計画期間

平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 10 年間

②施策の基本的な方針

1. 「居住者からの視点」

目標 1 : 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2 : 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

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

2. 「住宅ストックからの視点」

目標 4 : 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5 : 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6 : 急増する空き家の活用・除却の推進

3. 「産業・地域からの視点」

目標 7 : 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 : 住宅地の魅力の維持・向上

③目標と基本的な施策【本計画関連】

目標 1 : 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

・子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居

目標 2 : 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進

・公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成

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

・民間賃貸住宅の活用

・公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進

・公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

目標 8 : 住宅地の魅力の維持・向上

・住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

(2) 愛知県住生活基本計画 2025 (平成 29 年 3 月策定)

①計画期間

平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 10 年間

②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の供給

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

③住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開【本計画関連】

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

▼公営住宅の適切な管理と供給

- ・ 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進
- ・ 公営住宅の管理の適正化
- ・ 県営住宅における良好なコミュニティの形成
- ・ 地域における活動の拠点としての公営住宅の活用
- ・ 公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備
- ・ 重層的なセーフティネットの構築

(3) 尾張旭市第五次総合計画（平成26年3月策定）

①計画期間

平成26（2014）年度から令和5（2023）年度までの10年間

②将来の都市像

「みんなで支えあう 緑と元気あふれる 住みよいまち 尾張旭」

③政策の大綱

政策1：みんなで支えあう健康のまちづくり（保健・医療・福祉）

政策2：豊かな心と知性を育むまちづくり（教育・生涯学習）

政策3：快適な生活を支えるまちづくり（都市基盤）

政策4：安全で安心なまちづくり（安全安心）

政策5：環境と調和したまちづくり（自然環境）

政策6：活力あふれるまちづくり（産業振興）

政策7：人と人があふれあうまちづくり（市民生活）

政策8：分野横断的なまちづくりと市政運営（行財政運営）

③施策別計画【本計画関連】

＜政策3＞快適な生活を支えるまちづくり

－ ＜施策3-1＞質の高い住環境の整備

－ 【施策を実現する手段】基本事業の構成

－ 「3-1-4 市営住宅の適切な管理」において、下記のように示されています。

▼基本事業のめざす姿：市営住宅が適切に維持管理されています。

④まちづくりの進め方【本計画関連】

政策の大綱で定めた取り組みの方針を着実に進めていくための考え方が示されています。

▼施設の効率的な管理運営を進めます

- ・施設の長寿命化や維持更新経費の平準化・低減を図るため、市民ニーズや社会情勢の変化に対応した効率的な管理運営を進めていきます。

(4) 尾張旭市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

①計画期間

平成 29（2017）年度から令和 38（2056）年度までの 40 年間

②基本的な方向性と数値目標

ア. 3つの基本的な方向性

1. 本市の将来に見合った施設の量と配置を目指します 【総量と配置の適正化】
2. 施設を大切に長く使います 【長寿命化の推進】
3. 安全で安心な施設を目指します 【予防保全の推進】

イ. 数値目標

▼公共建築物の保有量（面積）を今後 40 年間で約 13%削減

③施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

<市営住宅>

ア. 現状と課題

【現状】本市には 3か所の市営住宅があり、合わせて 71 戸の住宅を提供しています。

柏井住宅 2 号棟、旭ヶ丘住宅及び愛宕住宅は、平成 11（1999）年から平成 15（2003）年までに建てられた比較的新しい建築物ですが、柏井住宅 1 号棟は昭和 47（1972）年に建築されているため、老朽化が進んでいます。

【課題】主な課題として、本市の人口は将来的に減少が見込まれることから、市営住宅の適正な供給戸数を検討していく必要があります。

イ. 管理方針

	市営住宅管理方針
基本方針	市営住宅は、「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適切な維持・修繕を行うとともに、今後の人口推移等を踏まえつつ、適切な供給戸数について検討します。
① 点検・診断等の実施方針	「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、日常的な保守点検、受水槽設備や消防設備など定期点検と法定点検を行います。
② 維持管理・修繕・更新等の実施方針	「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
③ 安全確保の実施方針	「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全的な修繕・改善を行うことで建物の安全性の向上を図ります。
④ 耐震化の実施方針	市営住宅については、耐震性が確保されています。
⑤ 長寿命化の実施方針	「尾張旭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適正な管理に努めるとともに、建物の長寿命化を図ります。
⑥ 統合や廃止の推進方針	市営住宅については、適切な供給戸数とするため、今後の人口推移や県営旭住宅の管理戸数などを考慮しながら、建替え、若しくは用途廃止を検討します。
計画名等	≪既存の計画≫ ・尾張旭市公営住宅等長寿命化計画（平成 22 年（2010 年）3 月） ≪今後策定する計画≫ ・(仮)市営住宅ストック総合活用計画

(5) 尾張旭市個別施設計画の策定方針（平成 31 年 3 月策定）

①なぜ、個別施設計画を策定するのか

「尾張旭市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとの具体的な方向性を示す「個別施設計画」を策定することで、それぞれの施設の状況やあり方、今後の修繕計画などを具体的に示すために策定。

②対象施設（市営住宅関連）

柏井住宅、旭ヶ丘住宅、愛宕住宅

③計画期間

「公共施設等総合管理計画」と合わせ、2056 年度まで

④必須記載項目

1.対象施設	2.計画期間	3.対策の優先順位の考え方	4.個別施設の状態等
5.対策内容と実施時期	6.対策費用		

●個別施設計画に最低限必要となるのは、上記6項目＋修繕計画

●関係省庁作成の策定マニュアル等がある場合は、その方針等に沿って策定

(6) 尾張旭市ファシリティマネジメント導入基本方針（平成 26 年 2 月策定）

①基本方針の目的

この基本方針は、尾張旭市の未来のために、現在、大量に保有している公共施設の再編・整理を実現していくための手法として、ファシリティマネジメントを導入することについて、その基本的な考え方を示したもの。

②ファシリティマネジメントの対象施設（市営住宅関連）

住宅施設（愛宕住宅、柏井住宅、旭ヶ丘住宅）

③ファシリティマネジメントの取り組み内容

1. 施設台帳の整備とデータの一元化
2. 専門部署の設置と職員の意識啓発
3. PDCAの実践と施設経営の視点

●4つの経営視点

- (1) 社会環境の変化や住民ニーズの把握に努め、既存施設の有効活用を図ります。
- (2) 継続的な利用状況の把握に努め、施設余剰の拾い出しを行います。
- (3) 計画的な予防保全に努め、施設の品質向上と長寿命化を図ります。
- (4) 徹底したムリ・ムラ・ムダの解消に努め、コストの縮減と平準化を図ります。

2-3 市営住宅等の状況

(1) 管理戸数

①管理戸数

本市の市営住宅の管理戸数は71戸となっています。

管理戸数について団地別にみると、旭ヶ丘住宅が最も多く33戸、柏井住宅が28戸、愛宕住宅が10戸となっています。

構造別にみると、市営住宅はすべて耐火構造となっています。内訳は、中層耐火3階建が45戸と最も多く、次いで、中層耐火4階建の16戸、低層耐火2階建の10戸の順となっています。

表 2-3 市営住宅の管理概要

No.	住宅名	住棟番号	種別	管理戸数	建設年度		構造・階数
					和暦	西暦	
1	柏井住宅	1号棟	公営	16	S47	1972	中層耐火4階建
		2号棟	公営	12	H11	1999	中層耐火3階建
		計		28			
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	公営	18	H13	2001	中層耐火3階建
		2号棟	公営	15	H13	2001	中層耐火3階建
		計		33			
3	愛宕住宅		公営	10	H15	2003	低層耐火2階建
	計	5棟	公営	71			

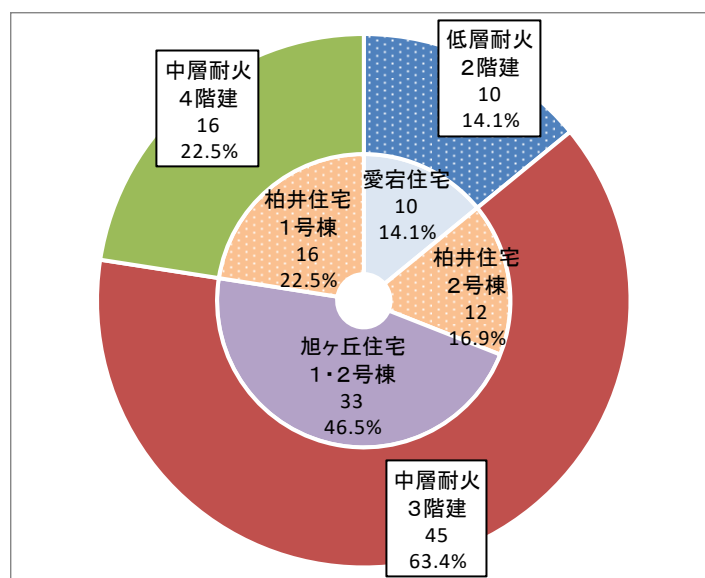


図 2-14 構造別管理戸数

市営住宅を建設年度別にみると、柏井住宅1号棟（16戸）が昭和47（1972）年建設と古く、他の柏井住宅2号棟（12戸）、旭ヶ丘住宅（1・2号棟）（33戸）、愛宕住宅（10戸）の計55戸は平成11（1999）年～平成15（2003）年建設と比較的新しい住棟となっています。

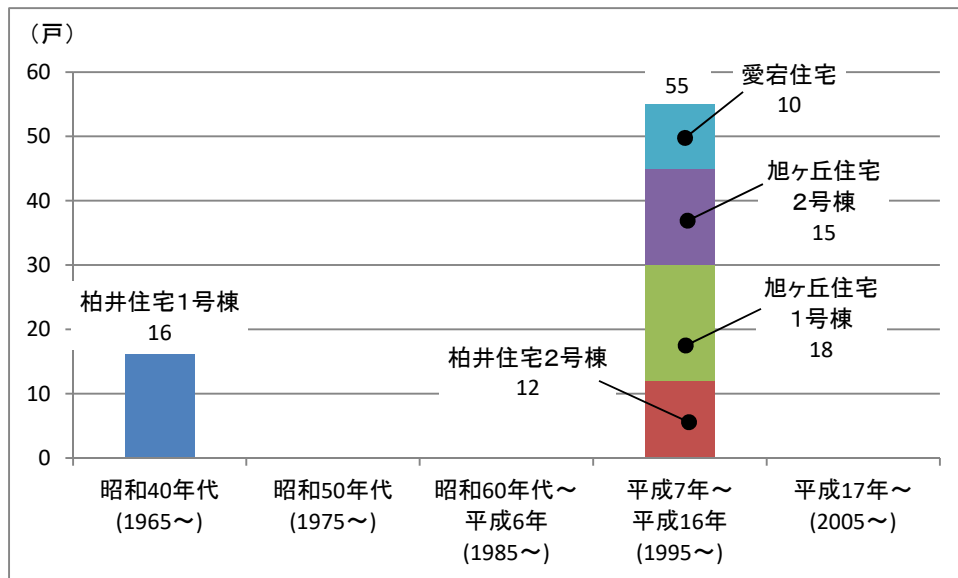


図 2-15 建設年度別管理戸数

②耐用年数経過状況

耐用年数経過状況（令和 2（2020）年基準）をみると、柏井住宅1号棟（16 戸）のみが耐用年数の 1/2 を経過しています。

計画期間（重点期間）終期となる令和 11（2029）年においても同様に、柏井住宅1号棟（16 戸）のみが耐用年数の 1/2 を経過しています。他の柏井住宅2号棟（12 戸）、旭ヶ丘住宅（1・2号棟）（33 戸）、愛宕住宅（10 戸）は耐用年数の 1/2 を経過しません。

表 2-4 構造別耐用年数

	耐火構造
耐用年数	70年

表 2-5 耐用年数経過状況(令和 2(2020)年)

	低耐2	中耐3	中耐4	合計	
既に耐用年数を経過	0	0	0	0	0.0%
既に耐用年数1/2を経過	0	0	16	16	22.5%
耐用年数未経過	10	45	0	55	77.5%
全体	10	45	16	71	100.0%

表 2-6 耐用年数経過状況(令和 11(2029)年)

	低耐2	中耐3	中耐4	合計	
計画期間内に耐用年数を経過	0	0	0	0	0.0%
計画期間内に耐用年数1/2を経過	0	0	16	16	22.5%
計画期間内に耐用年数経過しない	10	45	0	55	77.5%
全体	10	45	16	71	100.0%

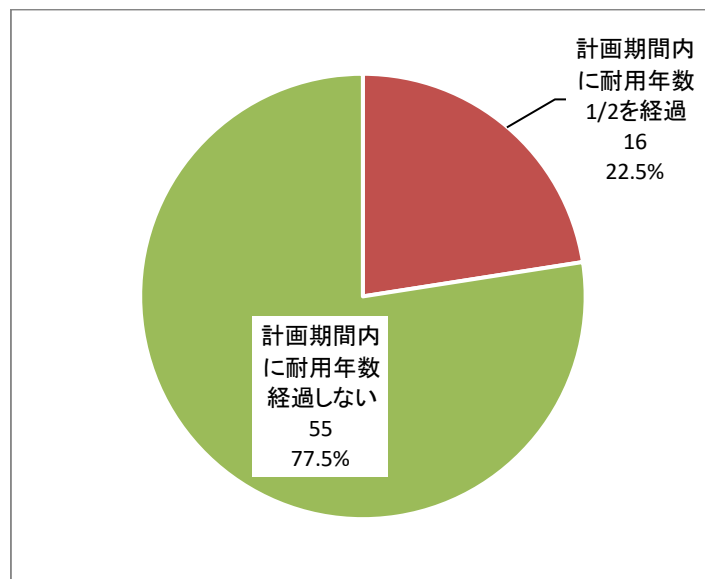


図 2-16 耐用年数経過状況(令和 11(2029)年)

③住戸規模の状況

住戸規模別にみると、60～70㎡が26戸（36.6%）と最も多くなっています。50㎡未満の比較的小規模な住戸は16戸（柏井住宅1号棟）と全体の22.5%となっています。また、80㎡以上は10戸（14.1%）を占めています。

表 2-7 団地別間取り・住戸面積

No.	住宅名	住棟番号	構造・階数	管理戸数	間取り	住戸面積（㎡） （住戸専用面積）
1	柏井住宅	1号棟	中層耐火4階建	16	3K	41.1
		2号棟	中層耐火3階建	8	2DK	50.9
				4	3DK	63.5
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	中層耐火3階建	6	2DK	53.7
				12	3DK	61.7
		2号棟	中層耐火3階建	5	2DK	53.7
				10	3DK	61.7
3	愛宕住宅	低層耐火2階建	2	2DK	83.9/84.5	
			8	3DK	98.2/99.4	

表 2-8 住戸規模別戸数

	低耐2	中耐3	中耐4	計	
40㎡未満	0	0	0	0	0.0%
40～50㎡	0	0	16	16	22.5%
50～60㎡	0	19	0	19	26.8%
60～70㎡	0	26	0	26	36.6%
70～80㎡	0	0	0	0	0.0%
80～90㎡	2	0	0	2	2.8%
90～100㎡	8	0	0	8	11.3%
計	10	45	16	71	100.0%

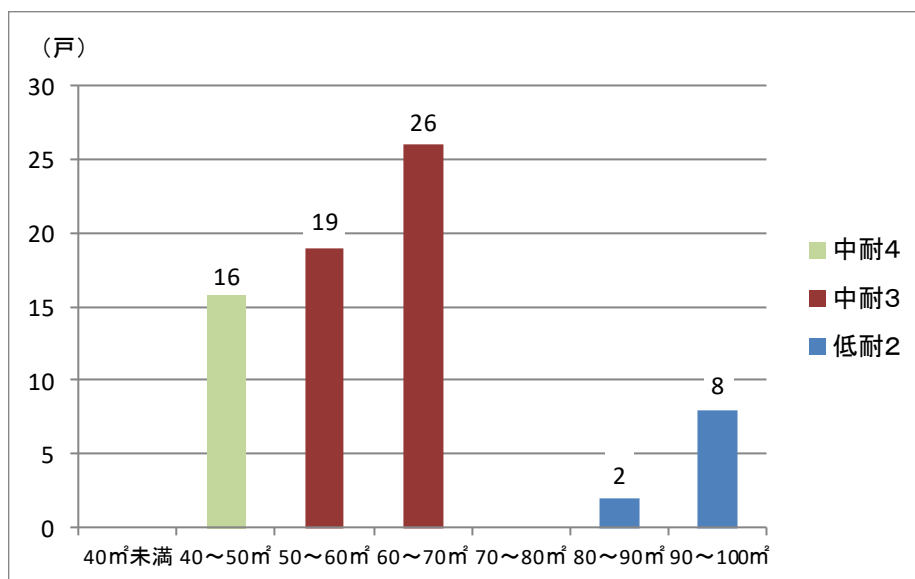


図 2-17 住戸規模別戸数

④空き家の状況

令和2（2020）年3月1日時点、空き家はなし、入居率は100%となっています。

表 2-9 管理戸数・空き家戸数の状況

No.	住宅名	住棟番号	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	入居率
1	柏井住宅	1号棟	16	16	0	100.0%
		2号棟	12	12	0	100.0%
		計	28	28	0	100.0%
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	18	0	100.0%
		2号棟	15	15	0	100.0%
		計	33	33	0	100.0%
3	愛宕住宅		10	10	0	100.0%
	計		71	71	0	100.0%

(2) 団地別・住棟別の状況

①住戸内設備の状況

住戸内設備の状況を下表に示します。

バリアフリーについては、柏井住宅 1 号棟において共用階段の手すりが未対応、床段差解消が一部未対応、スロープが未対応となっています。エレベーターは設置されていません。

表 2-10 住戸内設備の状況

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	間取り	浴室		3箇所 給湯	バリアフリー			EV
					浴室	浴槽		手すり設置	床段差解消	スロープ	
1	柏井住宅	1号棟	16	3K	○	○	個別給湯	未対応	一部	未対応※	未設置
		2号棟	8	2DK	○	○	○	○	○	対応	
			4	3DK	○	○	○	○	○		
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	6	2DK	○	○	○	○	○	対応	未設置
			12	3DK	○	○	○	○	○		
		2号棟	5	2DK	○	○	○	○	○		
			10	3DK	○	○	○	○	○		
3	愛宕住宅		2	2DK	○	○	○	○	○	対応	未設置
			8	3DK	○	○	○	○	○		

※：階段室型の住宅のため、スロープの設置困難

②附帯・共同施設の設置状況

倉庫、自転車置場、駐車場の設置状況を下表に示します。

表 2-11 附帯・共同施設の設置状況

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	施設名	建設年度		構造	面積 (㎡)	備考
					和暦	西暦			
1	柏井住宅	1号棟	16	倉庫1	S47	1972	CB造	12.33	
				倉庫2	S47	1972	CB造	24.93	
				倉庫3	S47	1972	CB造	16.53	
				自転車置場	H18	2006	CB造	18.38	
		2号棟	12	倉庫1	H11	1999	S造	13.49	
				倉庫2	H11	1999	S造	6.74	
				自転車置場	H11	1999	S造	15.00	
	計	28	駐車場					21台	
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	自転車置場1	H13	2001	S造	12.00	
				自転車置場2	H13	2001	S造	10.00	
		2号棟	15	自転車置場1	H13	2001	S造	10.00	
				自転車置場2	H13	2001	S造	10.00	
			計	33	駐車場				
3	愛宕住宅		10	自転車置場1	H15	2003	S造	19.00	
		自転車置場2		H15	2003	S造	4.00		
		駐車場						10台	

③住宅団地属性

住宅団地属性として、敷地面積、都市計画用途地域、指定建蔽率・容積率、排水処理を下表に示します。

表 2-12 団地の立地・敷地状況

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	都市計画 用途地域	指定 建蔽率	指定 容積率	排水処理
1	柏井住宅	1号棟	16	1,767.91	774.16	第一種中高層 住居専用地域	60	200	公共下水道
		2号棟	12		844.05		60		
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	2,832.74	1,471.72	第一種低層 住居専用地域	60	100	公共下水道
		2号棟	15		1,224.00		60		
3	愛宕住宅		10	1,246.10	960.49	第一種低層 住居専用地域	60	100	公共下水道

④改善履歴

近年の改善履歴を下表に示します。

近年は配管の劣化による修繕が増えています。

表 2-13 改善履歴

: 工事

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	建設年度		構造・階数	年度	修繕・工事履歴
				和暦	西暦			
1	柏井住宅	1号棟	16	S47	1972	中層耐火4階建	H25	ハリアリー改修工事
							H26	ハリアリー改修工事
								高架水槽外壁塗装修繕 住戸内修繕(一部の住戸) ・内裝修繕、浴室修繕 ・照明・電気設備修繕 ・風呂桶・風呂釜・湯沸し器取替修繕 ・配管修繕 等
							H27	ハリアリー改修工事
								量水器取替工事 住戸内修繕(一部の住戸) ・内裝修繕、物置修繕 ・水回り設備修繕 ・ガス設備修繕 等
							H28	屋上防水外壁塗装工事
								火災警報器取替工事
								階段室床修繕
								外壁灯修繕(1・2号棟) 揚水ポンプ逆止弁取替修繕 住戸内修繕(一部の住戸) ・内裝修繕、浴室・トイレ修繕 ・水回り設備修繕 ・配管修繕 ・ガス設備修繕 等
							H29	屋上防水外壁塗装工事
給水設備改修工事 住戸内修繕(一部の住戸) ・内裝修繕、浴室・トイレ修繕 ・水回り設備修繕 ・配管修繕 ・ガス設備修繕 等								
H30	階段室外灯修繕(1・2号棟) 住戸内修繕(一部の住戸) ・内裝修繕 ・水回り設備修繕 ・配管修繕 等							

□ : 工事

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	建設年度		構造・階数	年度	修繕・工事履歴
				和暦	西暦			
1	柏井住宅	2号棟	12	H11	1999	中層耐火3階建	H26	電灯コンセント設備修繕
							H27	量水器取替工事
								物置雨樋等修繕
								屋外灯修繕
							H28	屋上防水外壁塗装工事
								火災警報器取替工事
ベンチ撤去修繕								
H29	住戸内修繕(一部の住戸)							
	・水回り設備修繕 ・配管修繕 等							
H30	住戸内修繕(一部の住戸)							
	・内裝修繕、鍵修繕 等							
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	H13	2001	中層耐火3階建	H26	住戸屋上・バルコニー防水工事
							H27	住戸内修繕(一部の住戸)
								・照明・電気設備修繕 等
								外壁修繕
							H28	住戸内修繕(一部の住戸)
								・内裝修繕 ・換気扇修繕 等
		火災警報器取替工事						
		H29	外灯修繕(1・2号棟)					
			外構修繕(1・2号棟)					
			集水桝修繕(1・2号棟)					
		H30	住戸内修繕(一部の住戸)					
			・内裝修繕 ・水回り設備修繕 等					
量水器取替工事								
2号棟	15	H13	2001	中層耐火3階建	H26	住戸屋上・バルコニー防水工事		
					H27	漏水補修修繕		
						住戸内修繕(一部の住戸)		
					H28	・照明・電気設備修繕 等		
						復旧工事(1室)		
					H29	火災警報器取替工事		
外壁修繕								
H30	住戸内修繕(一部の住戸)							
	・内裝修繕、鍵修繕 ・水回り設備修繕 ・電話設備修繕 等							
H29	量水器取替工事							
	住戸内修繕(一部の住戸)							
H30	・内裝修繕、鍵修繕 ・ガス給湯器修繕 等							
	外壁改修工事							
H29	屋上防水修繕							
	住戸内修繕(一部の住戸)							
H30	・照明・電気設備修繕 ・水回り設備修繕 ・換気扇修繕 ・鍵修繕 等							

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	建設年度		構造・階数	年度	修繕・工事履歴
				和暦	西暦			
3	愛宕住宅		10	H15	2003	低層耐火2階建	H25	住戸屋上防水工事
							H26	照明設備修繕
							H27	ごみ置き場修繕
							H28	火災警報器取替工事 外灯等修繕
							H29	住戸内修繕(一部の住戸) ・内装修繕、鍵修繕 ・配管修繕 等
							H30	消防設備修繕(非常警報バッテリー交換) 外灯修繕 住戸内修繕(一部の住戸) ・内装修繕 等

⑤維持管理にかかる費用の状況

近年の施設の維持管理費を下表に示します。建物の長寿命化を推進し始めた平成25(2013)年以降工事費が増大しています。また、維持費も退去に伴う修繕により年度にばらつきがありますが、経年劣化に伴い増加傾向です。

表 2-14 年度別維持管理費用

単位:千円

	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
修繕費	800	644	1,707	1,195	1,315	1,313	3,192	5,396	4,400	1,528	3,148
工事費	10,448	1,974	0	0	0	3,450	6,625	15,062	7,025	17,222	24,473
計	11,247	2,618	1,707	1,195	1,315	4,763	9,817	20,457	11,425	18,750	27,621

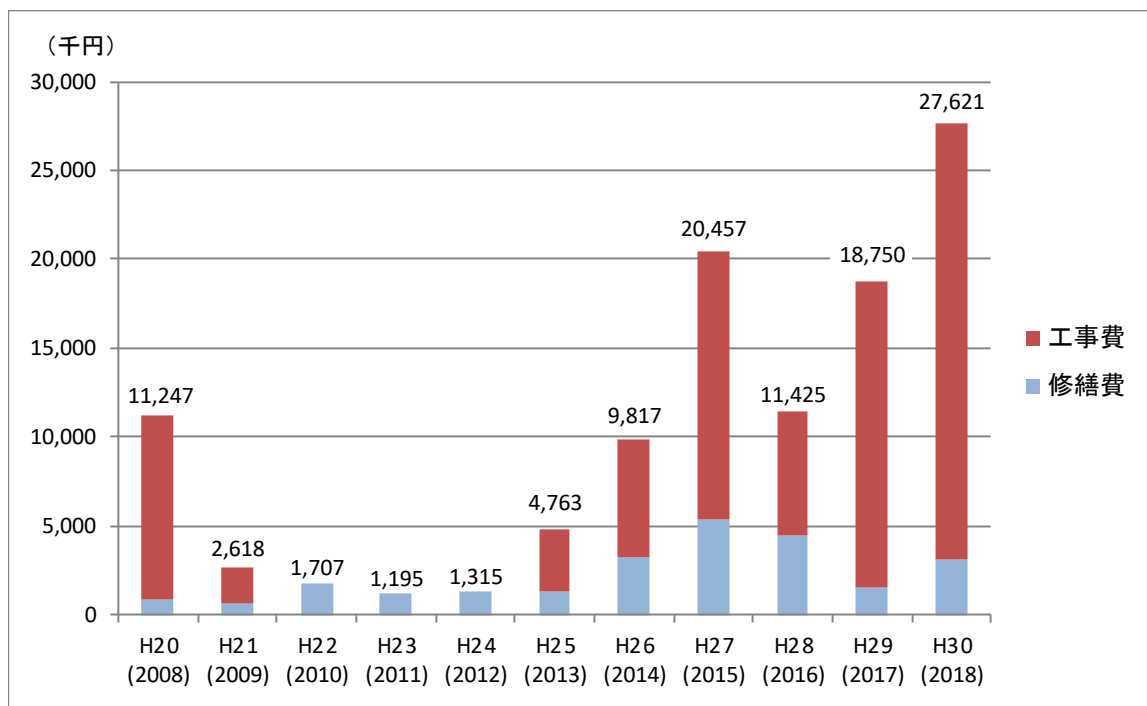


図 2-18 年度別維持管理費用

(3) 入居者の状況

① 世帯人員別入居世帯

世帯人員別に入居世帯数比をみると、2人世帯が40.6%と最も高く、次いで1人世帯の39.1%となっています。1人及び2人世帯の小規模世帯は全体の約8割を占めています。

平均世帯人員は1.97人となっており、市平均の2.54人（平成27（2015）年）より少なくなっています。

表 2-15 世帯人員別入居世帯数

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	1世帯当たりの世帯人員(世帯)						世帯数 合計	入居者数 (人)	平均世帯 人員
				1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
1	柏井住宅	1号棟	16	7	6	2	1	-	-	16	29	1.81
		2号棟	12	6	5	-	1	-	-	12	20	1.67
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	6	7	2	2	-	-	17	34	2.00
		2号棟	15	4	6	1	1	2	-	14	33	2.36
3	愛宕住宅		10	4	4	-	2	-	-	10	20	2.00
	計		71	27	28	5	7	2	-	69	136	1.97
				39.1%	40.6%	7.2%	10.1%	2.9%	-	100.0%		

(平成31(2019)年3月末現在)

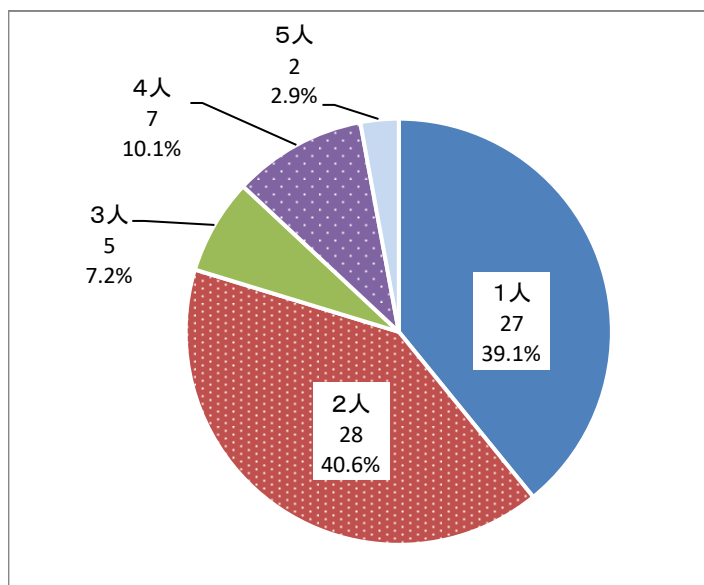


図 2-19 世帯人員別入居世帯数比

②世帯主年齢別入居世帯

世帯主年齢別入居世帯数比をみると、70歳以上が全体の44.9%と最も多くなっています。次いで40歳台が20.3%となっています。65歳以上は全体の過半（65～69歳5.8%+70歳～44.9%=50.7%）を占めています。

表 2-16 世帯主年齢別入居世帯数

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	世帯主年齢(世帯)						合計	
				～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳		70歳～
1	柏井住宅	1号棟	16	-	-	3	1	2	1	9	16
		2号棟	12	-	1	3	2	2	-	4	12
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	1	1	3	3	3	-	6	17
		2号棟	15	-	1	4	-	-	1	8	14
3	愛宕住宅		10	-	1	1	2	-	2	4	10
	計		71	1	4	14	8	7	4	31	69
				1.4%	5.8%	20.3%	11.6%	10.1%	5.8%	44.9%	100.0%

(平成 31 (2019) 年 3 月末現在)

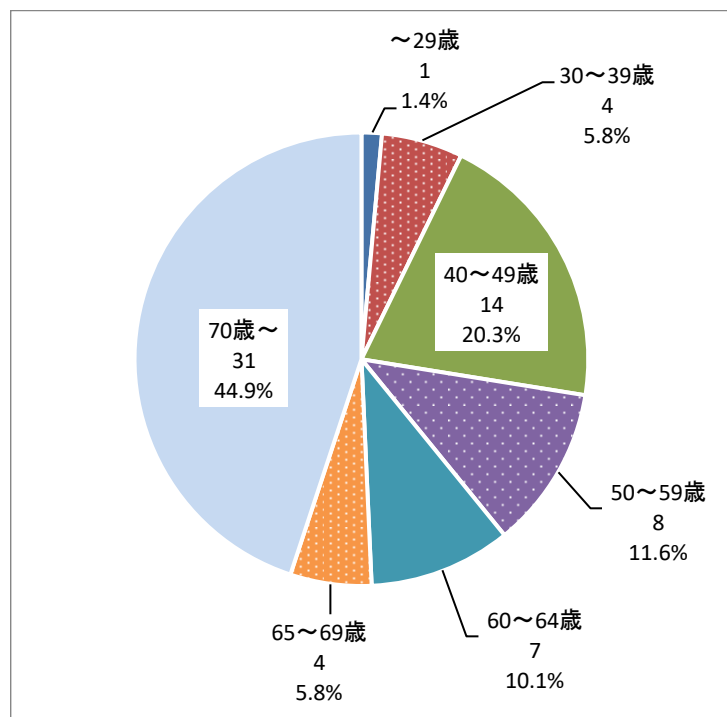


図 2-20 世帯主年齢別入居世帯数比

③高齢者を含む入居世帯

高齢者（65 歳以上）を含む世帯は全世帯の 53.6%を占めています。内訳は高齢者単身が 24.6%と多くなっています。高齢者単身と高齢者夫婦のみの世帯は 40.5%（24.6%+15.9%）を占めています。

表 2-17 高齢者(65 歳以上)を含む世帯の入居状況

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	高齢者を含む世帯				高齢者を含 まない世帯	合計
				高齢者単身	高齢者夫婦	高齢者 同居世帯	計		
1	柏井住宅	1号棟	16	6	3	2	11	5	16
		2号棟	12	2	-	2	4	8	12
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	3	1	2	6	11	17
		2号棟	15	4	4	2	10	4	14
3	愛宕住宅		10	2	3	1	6	4	10
	計		71	17	11	9	37	32	69
				24.6%	16.0%	13.0%	53.6%	46.4%	100.0%

(平成 31 (2019) 年 3 月末現在)

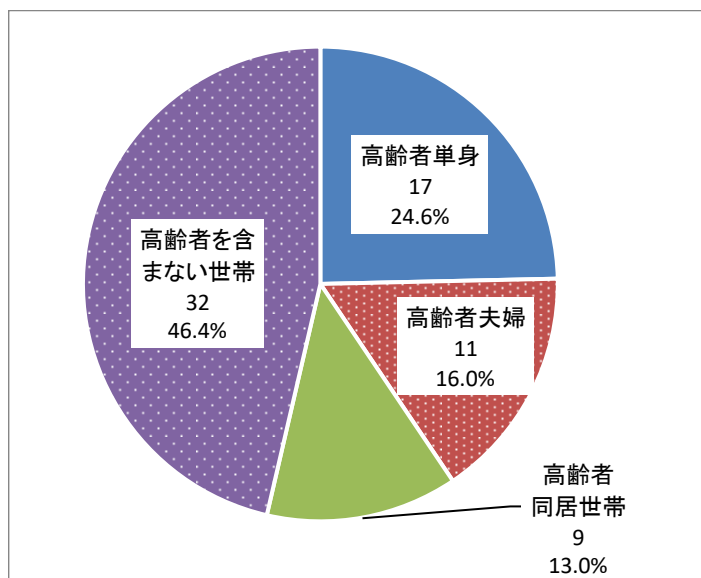


図 2-21 高齢者(65 歳以上)を含む世帯の割合

④入居期間別入居世帯

入居期間別入居世帯数をみると、15～19年が全体の37.7%と最も多くなっています。次いで5年未満が21.7%となっています。長期間（20年以上）居住している世帯は18.7%（7.2%+1.4%+10.1%）となっています。

表 2-18 入居期間別入居世帯数

No.	住宅名	住棟 番号	管理 戸数	入居期間							合計
				5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	
1	柏井住宅	1号棟	16	5	1	-	-	2	1	7	16
		2号棟	12	2	4	-	3	3	-	-	12
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	4	-	4	9	-	-	-	17
		2号棟	15	2	2	2	8	-	-	-	14
3	愛宕住宅		10	2	2	-	6	-	-	-	10
	計		71	15	9	6	26	5	1	7	69
				21.7%	13.0%	8.7%	37.7%	7.2%	1.4%	10.1%	100.0%

（平成31（2019）年3月末現在）

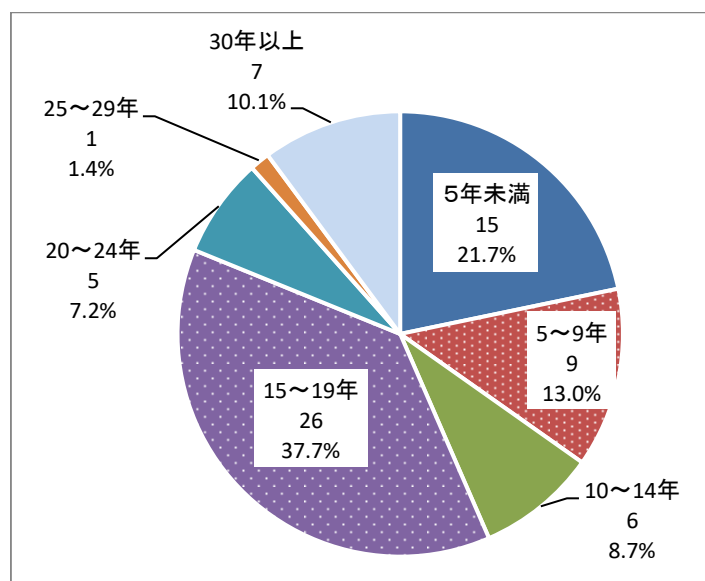


図 2-22 入居期間別入居世帯数比

⑤入居者の収入状況

収入分位別入居世帯の状況をみると、収入分位 0～10%の低所得者層が 54 世帯（78.3%）となっています。また、収入分位 0～25%の本来階層が 61 世帯（88.4%）となっています。本来階層以外は 11.6%となっています。

表 2-19 収入分位別入居世帯の状況

収入分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合
階層1 10.0%	～104,000	54	78.3%
階層2 15.0%	104,001～123,000	2	2.9%
階層3 20.0%	123,001～139,000	2	2.9%
階層4 25.0%	139,001～158,000	3	4.3%
階層5 32.5%	158,001～186,000	2	2.9%
階層6 40.0%	186,001～214,000	1	1.4%
階層7 50.0%	214,001～259,000	2	2.9%
階層8 60.0%	259,001～313,000	2	2.9%
高額所得者	313,000～	1	1.4%
合計		69	100.0%

（平成 31（2019）年 3 月末現在）

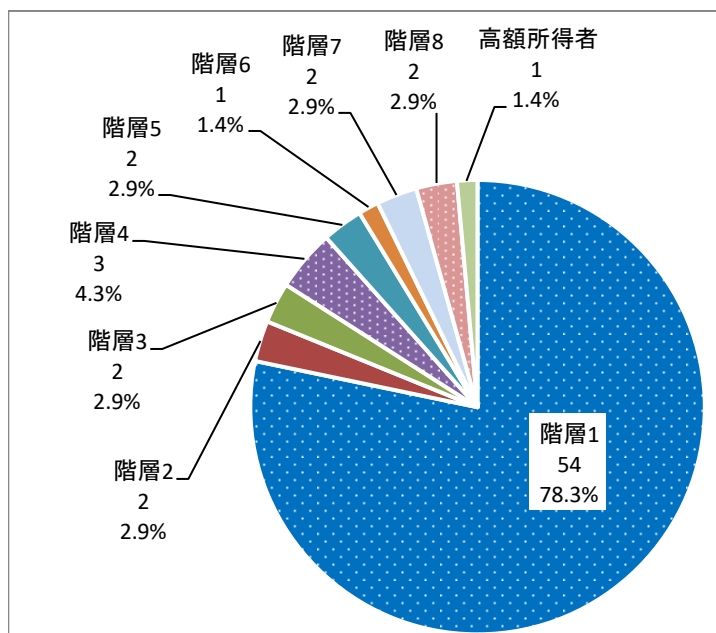


図 2-23 収入分位別入居世帯の割合

⑥応募状況

過去5年の各団地の募集戸数、応募者数、応募倍率を下表に示します。各年とも応募者数が募集戸数を上回っており、過去5年の平均をみると募集戸数は3.6戸、応募者数は13.0、応募倍率は3.6となっています。平成29（2017）年度以降は特に高い倍率を示しています。

団地別にみると、愛宕住宅が特に高い倍率を示しています。

応募者属性について過去5年間の合計（累計）をみると、「寡婦」が最も多く、次いで、「単身高齢者（生活保護、障害を含む）」となっています。

表 2-20 応募状況

募集年度		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平均	
募集戸数(戸)		6	4	3	4	1	3.6	
応募者数		14	8	14	23	6	13.0	
応募倍率		2.3	2.0	4.7	5.8	6.0	3.6	
募集 団地	柏井住宅1号棟	募集戸数(戸)	4	2			3.0	
		応募者数	4	3			3.5	
		応募倍率	1.0	1.5			1.2	
	柏井住宅2号棟	募集戸数(戸)			1	1		1.0
		応募者数			5	6		5.5
		応募倍率			5.0	6.0		5.5
	旭ヶ丘住宅1号棟	募集戸数(戸)	1		1	2		1.3
		応募者数	5		2	8		5.0
		応募倍率	5.0		2.0	4.0		3.8
	旭ヶ丘住宅2号棟	募集戸数(戸)	1	2			1	1.3
		応募者数	5	5			6	5.3
		応募倍率	5.0	2.5			6.0	4.0
愛宕住宅	募集戸数(戸)			1	1		1.0	
	応募者数			7	9		8.0	
	応募倍率			7.0	9.0		8.0	
募集年度		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	合計	
応募 者 属 性	一般		2	3	3	1	9	
	寡婦	8	1	3	7	3	22	
	高齢者		1	2			3	
	単身高齢者	1		2	4		7	
	単身高齢者(生活保護)				2		2	
	単身高齢者(障害)	1			1		2	
	高齢者(生活保護)				1		1	
	高齢者(障害)			2	1	1	4	
	高齢者(障害)(生活保護)	2					2	
	障害者	2	3		1		6	
	単身障害				2	1	3	
	障害者(生活保護)			1	1		2	
	生活保護		1				1	
	不明			1			1	
計	14	8	14	23	6	65		

(平成31年度は8月末現在)

(4) その他の公的住宅

その他公的住宅として、県営旭住宅が立地しています。

表 2-21 その他の公的住宅

住宅名	管理戸数	建設年度	構造・階数	間取り	住戸面積(㎡)	備考
県営旭住宅	292	S52(1977) ~H1(1989)	中層耐火3階建	3DK	62.2/64.2/71.3	公営住宅:277戸 特公賃:15戸



県営旭住宅

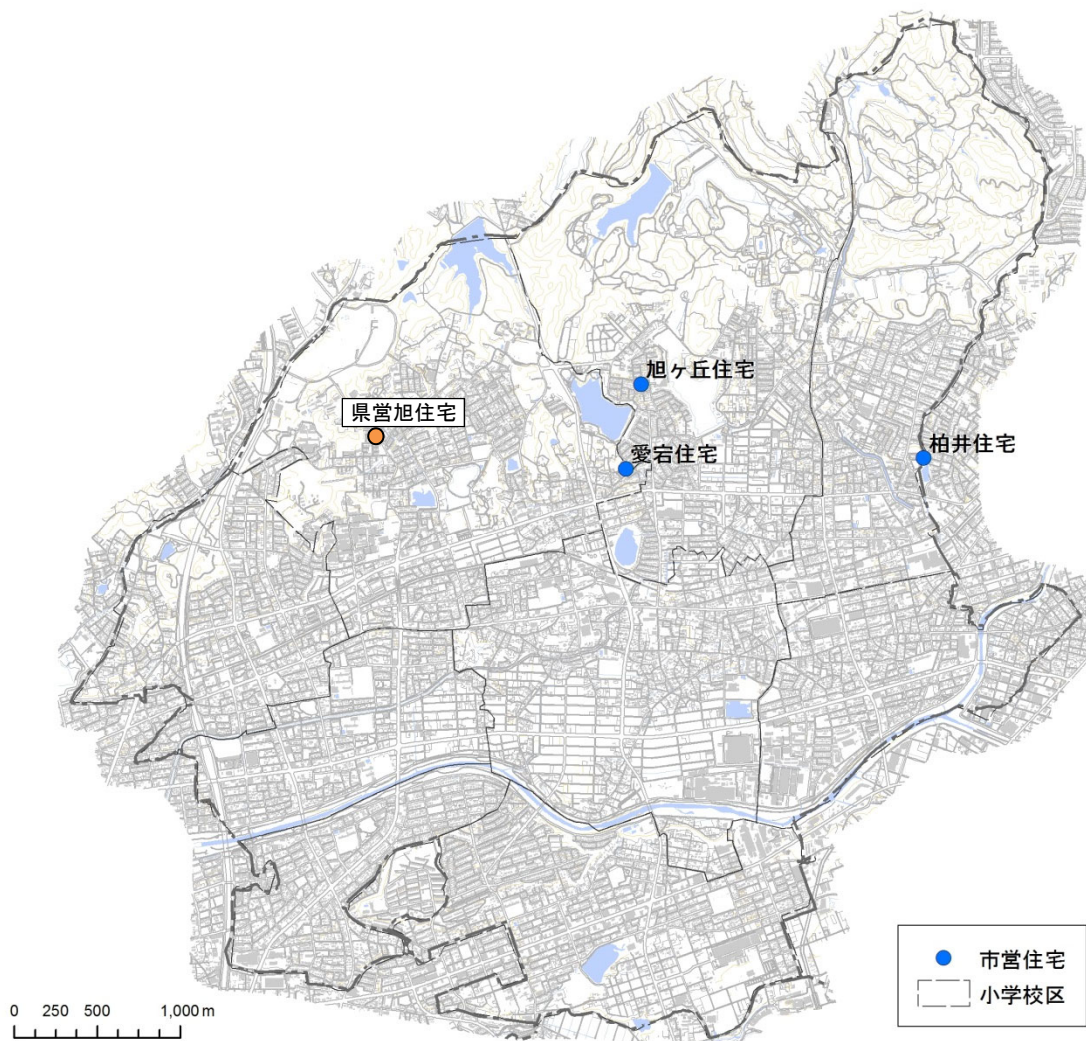


図 2-24 県営住宅位置図

(5) 市営住宅の劣化状況

市営住宅の劣化状況調査結果を下表に示します。

建物の躯体については、柏井住宅2号棟において外壁に、愛宕住宅において屋上、外壁に劣化がみられます。

表 2-22 市営住宅の劣化状況調査(C・D 評価抽出) : 建物の躯体に関するもの

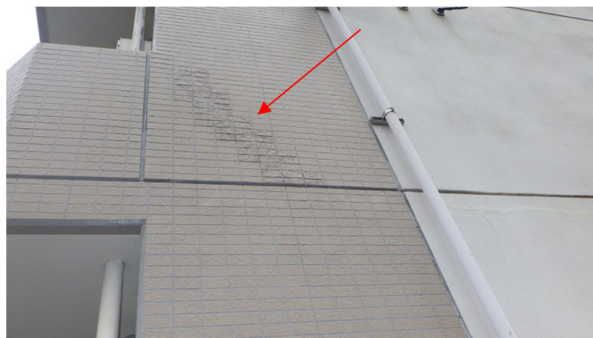


団地	住棟	評価	劣化状況
柏井住宅	2号棟	C	外壁のひび割れ及びシーリングの劣化、チョーキング等
		D	バルコニー下(外壁)のひび割れ多数
		C	設備配管の塗装の剥がれ
旭ヶ丘住宅	2号棟	C	フェンス基礎の破損
愛宕住宅		C	メータボックス等の扉の劣化
		C	外壁の劣化、塗装の剥がれ
		D	屋上の劣化(ひび割れ、めくれ)

A:劣化はない

B: 今後は、部分補修の必要があるが、早急に修繕・更新の必要はない

C: 修繕・更新を必要とする劣化が一部にある

D: 修繕・更新を必要とする劣化が多い

	
柏井住宅2号棟 外壁ひび割れ 評価(C)	柏井住宅2号棟 バルコニー下(外壁)ひび割れ 評価(D)
	
愛宕住宅 外壁の劣化 評価(C)	愛宕住宅 屋上の劣化 評価(D)

2-4 市営住宅の課題整理

第2章「市営住宅等の状況」2-1～2-3から、市営住宅の課題を以下のように整理します。

①将来の人口動態に対応した適切な供給戸数の確保

本市の人口は将来的に減少が見込まれるとともに、少子高齢化のさらなる進展が予測されます。一方、市営住宅（管理戸数71戸）においては各年高い応募倍率（5～6倍）を示しています。

今後は、本市の人口動態や住宅に困窮する世帯の動向、県営旭住宅の管理戸数（292戸）を踏まえ、必要となる市営住宅の供給戸数を適切に確保していく必要があります。

また、今後の需要に対しては、市営住宅の供給に加え、必要に応じて民間住宅の借上げ等民間借家の活用を検討も必要です。

②長期的に活用する市営住宅の長寿命化

本市の市営住宅はすべて耐火構造となっています。その中で、柏井住宅1号棟は昭和47（1972）年建設で48年経過（耐用年数の1/2以上経過）し、老朽化が懸念されます。その他は築17～21年経過で、比較的新しく良質な建物となっています。

今後は、適切な戸数を確保しつつ、適切な維持・修繕を行い、市営住宅の長寿命化を図っていく必要があります。将来的には必要となる供給戸数を検討していく中で、建替え・用途廃止の検討も必要です。

市営住宅の劣化状況調査では、柏井住宅2号棟（外壁）や愛宕住宅（屋上・外壁）に劣化がみられ、また、旭ヶ丘住宅においては歩道・通路に沈下部がみられます。これらについては、計画的かつ迅速な修繕が必要です。

また、各住戸の給湯器等の設備について、老朽化し不具合のあるものは取替を進めるとともに、排水管については良好な状態を維持するために定期的な清掃等が必要です。

③入居者の高齢化と小規模世帯化への対応

市営住宅の入居者の状況をみると、高齢者（65歳以上）を含む世帯が全世帯の53.6%と多く、また、1人及び2人世帯の小規模世帯も全世帯の79.7%と多くなっています。一方、市営住宅の応募者属性をみると寡婦、単身高齢者が多くなっています。

今後とも入居者の高齢化と小規模世帯化はさらに進むものと見込まれることから、市営住宅の維持管理・改善及び供給においては高齢化と小規模世帯化への対応が必要です。

高齢化への対応として、柏井住宅1号棟においては共用階段の手すり未対応、室内の床の段差解消が一部未対応となっていることから、共用部に関しては速やかに、室内に関しては入居者の退去時等に合わせ順次バリアフリー化を進めていく必要があります。

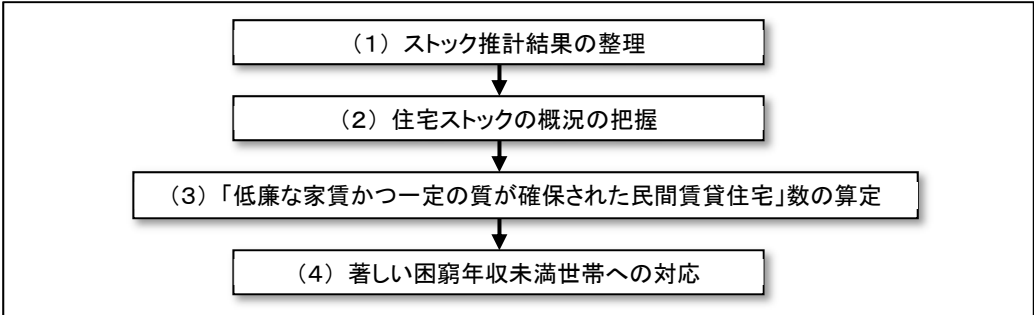
④財政負担の縮減・平準化

本市の財政が厳しい状況にある中、近年では平成25（2013）年から主として外壁、屋上防水の改善を実施してきました。

今後は各団地とも、予防保全的な維持管理及び修繕周期を考慮した計画的な修繕によるライフサイクルコストの縮減により、財政負担の縮減・平準化を図る必要があります。

第3章 将来ストック量の検計

将来のストック量の推計は、「計画指針」の「参考資料」に基づき、以下のフローに従って実施するものとします。



(1) ストック推計結果の整理

①推計の方法

「計画指針」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）に基づき、将来における「著しい困窮年収未満の世帯数^{*}」を推計します。

※著しい困窮年収未満の世帯数：自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

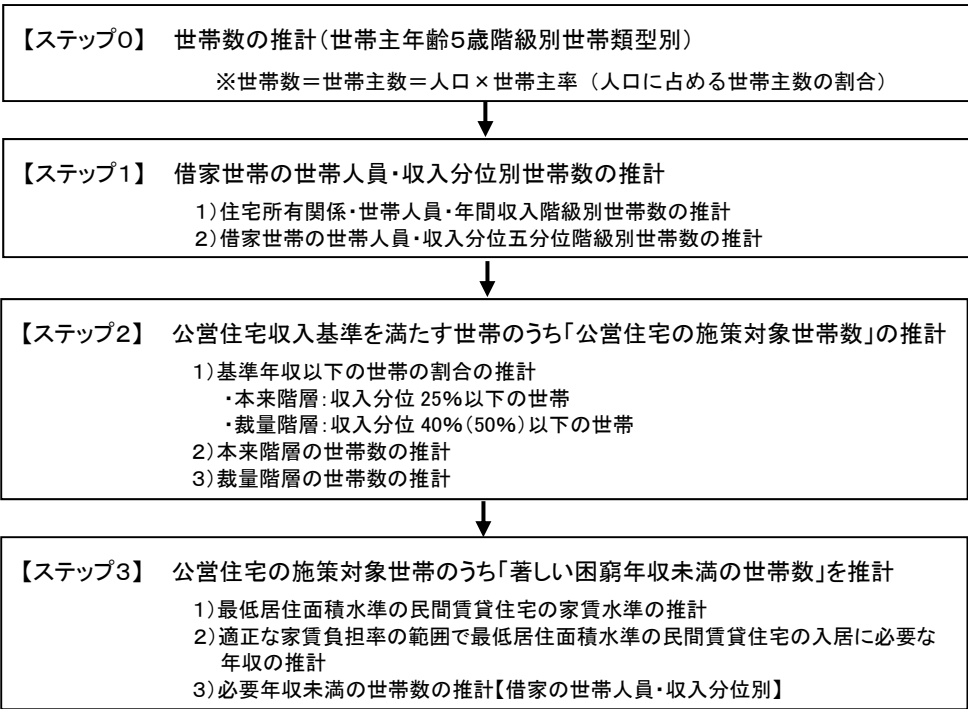


図 3-1 ストック推計の流れ(「ストック推計プログラム」の基本的な流れ)

<使用データ>

- ・国勢調査
- ・国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」、「日本の地域別将来推計人口」
- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局） 他

②推計結果

世帯数（一般世帯数）と著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を以下に示します。

本市の著しい困窮年収未満の世帯は、長期的には減少すると見込まれ、本計画期間（重点期間）終了年度に近い令和 12（2030）年には 1,259 世帯と推計されます。

表 3-1 世帯数の推計

（単位：世帯）

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
世帯数（一般世帯数）	31,757	32,377	32,430	31,970	31,102	30,301	29,806
増減率	-	0.0195	0.0016	-0.0142	-0.0271	-0.0258	-0.0163

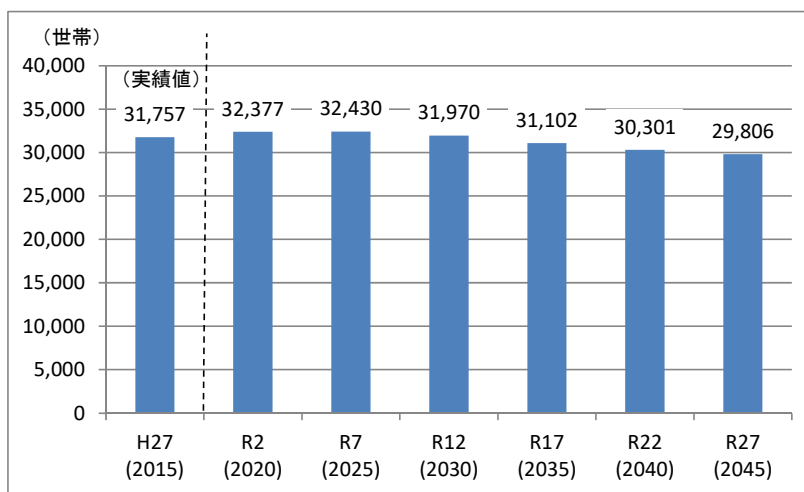


図 3-2 世帯数の推計

表 3-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

（単位：世帯）

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,307	1,288	1,259	1,236	1,190	1,154
増減率	-	-0.0140	-0.0225	-0.0182	-0.0376	-0.0305

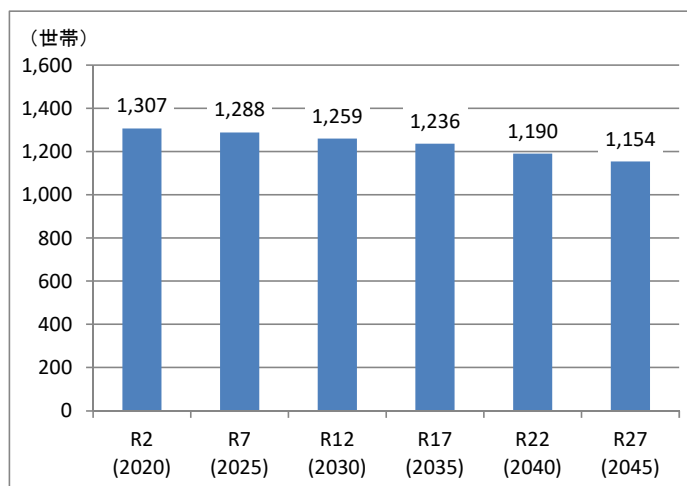
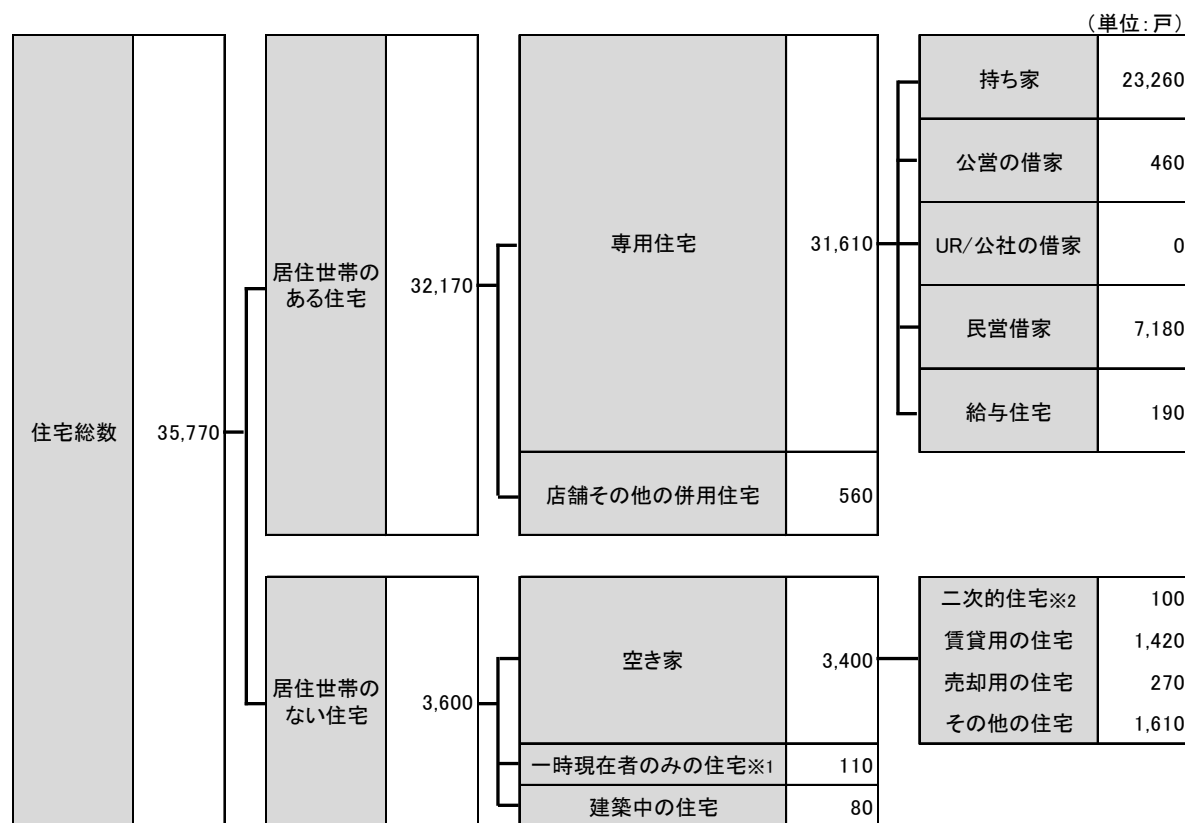


図 3-3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(2) 住宅ストックの概況の把握

平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、尾張旭市の住宅ストック量は下図のとおりとなっています。

公営の借家は 460 戸、民営借家は 7,180 戸の調査値となっています。また、賃貸用の空き家は 1,420 戸となっています。



(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

※1：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

※2：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

(注) 住宅・土地統計調査は標本調査による推定結果であるため実際の戸数とは異なる。また、表中の個々の数字の合計は必ずしも総数と一致しない。

(実際の「公営の借家」は市営住宅 71 戸、県営住宅 292 戸の計 363 戸 (H31 (2019) .3.31 現在))

図 3-4 尾張旭市の住宅ストックの概況

(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 「低廉な家賃」の考え方

愛知県の一般的な住宅扶助額を考慮し、44,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。

表 3-3 愛知県の一般的な住宅扶助額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地	37,000円	44,000円	48,100円	52,000円	58,000円
3級地	36,000円	43,000円	46,600円	50,000円	56,000円

尾張旭市：2級地

(出典：生活保護の総合サイト

「愛知県」の家賃・間代・地代等の支払い額)

② 「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

住宅面積が 30 m²以上（2人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び耐震性が確保されていると考えられる昭和 56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質が確保された民間賃貸住宅」と考えます。

表 3-4 最低居住面積水準

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²

(出典：住生活基本計画(全国計画)平成 28 年 3 月 18 日)

表 3-5 昭和 56 年以降に建設された民営借家率

(単位：戸)

建築の時期	民営借家	割合
S45年以前	70	340 5.1%
S46～55年	270	
S56年～H2年	1,060	6,330 94.9%
H3～12年	2,680	
H13～22年	1,440	
H23～27年	820	
H28～30年	330	
計	6,670	100.0%
総数 ※	7,190	—

※：総数には建築時期不明を含む

(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計

下表に示すように、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は840戸と推計されます。

表 3-6 延べ面積別1か月当たり家賃

(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	4~5万円未満	5~6万円未満	6~8万円未満	8万円以上
民間借家(専用住宅)総数	7,180	240	80	200	830	1,120	1,350	2,350	840
29㎡以下	1,570	30	10	180	580	430	170	120	20
30~49㎡	2,100	20			110	610	600	600	90
50~69㎡	2,300	50		10	50	80	500	1,220	360
70~99㎡	880	50	50		70		70	320	280
100㎡以上	330	80	20	10	20		10	100	100

(出典:平成30年住宅・土地統計調査)

表 3-7 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

上記表の網掛け部分のストック	885戸
②昭和56年以降に建設された民間借家率	94.9%
③「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅	840戸

①4~5万円未満の半数を4.4万円未満と仮定
②30㎡以上を一定の質が確保された住宅と仮定

民間借家における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率 =

$$840 \text{戸} \div 7,180 \text{戸} = 11.7\%$$

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応

2045年度までの著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量)の推移、受け皿となる公営住宅(市営住宅・県営住宅)、及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(=対応可能量)の推移を下表に示します。

これによれば、対応可能量が必要量を上回っており、将来的なストック量は充足するものと確認できます。

市営住宅(管理戸数71戸)については当面適切に維持管理し長寿命化を図っていくものとしませんが、令和24(2042)年に耐用年限(70年)を迎える柏井住宅1号棟(昭和47年建築)については、将来的なストック量を確認する中で、今後用途廃止等について検討していくものとします。

表 3-8 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

(単位:戸)

		2020※	2025	2030	2035	2040	2045	
必要量	著しい困窮年収未満の世帯数	1,307	1,288	1,259	1,236	1,190	1,154	
対応可能量	市営住宅	71	71	71	71	71	71	
	県営住宅	292	292	292	292	292	292	
	「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅 ※1	840	841	829	807	786	773
		賃貸用の空き家 ※2	166	166	164	160	155	153
計		1,369	1,371	1,356	1,329	1,304	1,289	

※:2020民間賃貸住宅の値は平成30年住宅・土地統計調査に基づく推計による

※1:一般世帯数の推移(2020→2045)と連動して推移していくものと仮定

※2:賃貸用の空き家(1,420戸)のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度(11.7%)存在するものと仮定(1,420戸×11.7%=166戸)。また、民間賃貸住宅同様、一般世帯数の推移に連動して減少していくものと仮定

第4章 長寿命化に関する基本方針

ここでは、第2章 2-4「市営住宅の課題整理」、第3章「将来ストック量の検討」から市営住宅管理の基本方針、長寿命化に関する基本方針を整理します。

4-1 市営住宅管理の基本方針

①適切な供給戸数の確保

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して、健康で文化的な生活を実現するために低廉な家賃で住宅を供給するものです。

第3章「将来ストック量の検討」において検討した「著しい困窮年収未済世帯」へ対応していくため、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅については現状の管理戸数を維持していくとともに、市営住宅、県営住宅の公的賃貸住宅だけでなく、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の活用、増加傾向にある空き家の活用を検討していくものとします。

将来的には、市営住宅のあり方（建替え、廃止等）、また、民間賃貸住宅の家賃補助や借上方式について検討するものとします。

②高齢者等に対応した居住環境の確保

高齢者を含む世帯は全体の5割を超え、今後とも入居者の高齢化が進むものと見込まれます。高齢者等に対応した住戸を確保していくため、バリアフリーが未対応の柏井住宅1号棟については手すり設置、床段差解消、スロープ設置のバリアフリー化を進めていくものとします。その他、市営住宅の敷地内の歩道・通路等についても、沈下部の修繕等、バリアフリー化の維持管理を進めるものとします。

また、市営住宅を別地へ建替える場合は、エレベーターの設置について検討する必要があります。

一方、1人及び2人世帯の小規模世帯は全体の約8割を占め、今後とも入居者の小規模世帯化が進むものと見込まれます。今後の住戸の改善、新たな整備においては、小規模世帯に対応した住戸規模としていく必要があります。

4-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 建築基準法に基づく法定点検について今後も引き続き行っていくとともに、法定点検の対象外の住棟についても計画的に定期点検を実施します。
- 定期点検のほかにも目視により容易に確認することが可能な部位等においては日常点検を実施します。
- 定期点検、日常点検、修繕、改善等の履歴を管理データとして整備及び管理し、住棟毎の状況を把握します。
- 管理データにより、住棟毎に予防保全的な維持管理を効率的に行います。

(2) 改善事業の実施によ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

- これまでの対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上等を図る改善を導入することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- 長寿命化型改善により、修繕・建替周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 効率的な修繕又は改善工事を実施することにより、建物の長寿命化を図ります。

第5章 市営住宅長寿命化の対象と事業手法の選定

5-1 対象住宅等の設定

事業手法の選定を行う対象施設は、「第1章 1-5 計画の対象」に示す市営住宅3団地5棟71戸とします。

表 5-1 市営住宅一覧(再掲)

	住宅名		間取り/戸数	建設年度		構造・階数
				和暦	西暦	
1	柏井住宅	1号棟	3K/16戸	S47	1972	中層耐火4階建
		2号棟	2DK/8戸 3DK/4戸	H11	1999	中層耐火3階建
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	2DK/6戸 3DK/12戸	H13	2001	中層耐火3階建
		2号棟	2DK/5戸 3DK/10戸	H13	2001	中層耐火3階建
3	愛宕住宅		2DK/2戸 3DK/8戸	H15	2003	低層耐火2階建
	計	5棟	71戸			

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

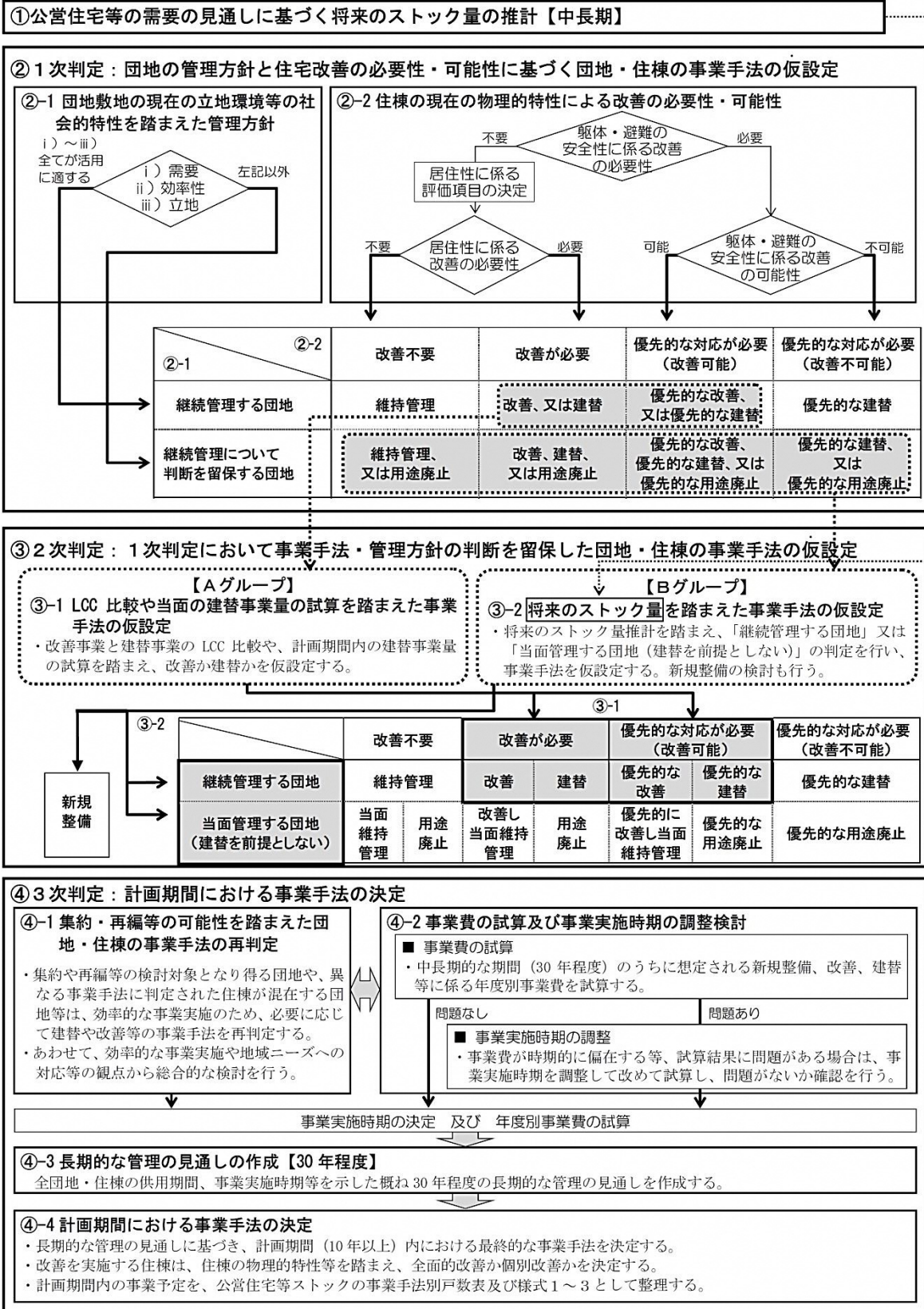
本計画で用いる事業手法は、①維持管理、②改善（全面的改善・個別改善）、③建替、④用途廃止とし、以下にそれぞれの基本的な考え方を整理します。

事業手法		基本的な考え方
①維持管理		<p>公営住宅等として十分な機能を有するもので、その効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空き家修繕 等
②改善	全面的改善	<p>公営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 ・共用部分改善 ・屋外・外構改善
	個別改善	<p>全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)安全性確保型 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善（耐震改修、外壁落下防止、避難経路の整備 等） 2)長寿命化型 <ul style="list-style-type: none"> ・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（躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等） 3)福祉対応型 <ul style="list-style-type: none"> ・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（住戸内部の段差解消、廊下・階段の手すり設置、中層 EV の設置、スロープの設置 等） 4)居住性向上型 <ul style="list-style-type: none"> ・利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善（間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ、断熱化対応 等）
③建替		<p>現存する公営住宅等または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。</p>
④用途廃止		<p>耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合において、公営住宅等または共同施設の用途を廃止するものを本計画では「用途廃止」とする。</p>

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「計画指針」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って選定します。

■事業手法の選定フロー



(3) 事業手法の判定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- ・第3章「将来ストック量の検討」参照

②1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

②-1. 団地敷地の社会的特性

- ・団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・選定フローに基づき、需要、効率性、立地を評価し、団地ごとに「継続管理する団地」、「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行います。

■評価内容

需要	応募倍率（1.0倍以上）から需要を評価
効率性	敷地面積（概ね 1,000 m ² 以上）、用途地域（第1・2種低層住居専用地域以外）、敷地形状（整形）から高度利用の可能性を評価
立地	利便性（バス停近接（概ね 300m以内））、地域バランス（1小学校区に複数の団地なし）、災害危険区域から立地条件を評価

■判定結果

No.	住宅名	住棟番号	需要	効率性（高度利用の可能性）			立地			社会的特性
			応募倍率（平均）	敷地面積（m ² ）	用途地域	敷地形状	利便性（バス停）	地域バランス	災害危険区域等	判定
1	柏井住宅	1号棟	1.2	1,767.91	第一種中高層住居専用地域（北側隣接地は第一種低層住居専用地域）※	○	○	○	該当なし	継続管理する団地
		2号棟	5.5							
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	3.8	2,832.74	第一種低層住居専用地域	○	○	○	該当なし	継続管理について判断を留保する団地
		2号棟	4.0							
3	愛宕住宅		8.0	1,246.10	第一種低層住居専用地域	○	○	○	該当なし	継続管理について判断を留保する団地

※：柏井住宅の北側隣接地は第一種低層住居専用地域となっているため高度利用は困難

②-2. 住棟の物理的特性

- ・選定フローに基づき、躯体・避難の安全性、居住性を評価し、住棟の「改善の必要性」や「優先的な対応の必要性」を判定します。
- ・判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断します。

■評価内容

躯体の安全性	新耐震基準（昭和56年6月以降）の確認、耐震診断、構造形式から躯体の安全性を評価
避難の安全性	二方向避難、防火区画から避難の安全性を評価
居住性	住戸面積（40 m ² 以上）、バリアフリー性（手すり設置、床段差解消、スロープ）、住戸内設備状況（3箇所給湯等）より居住性を評価
耐用年数経過	耐用年数経過状況を評価

<参考>居住面積水準(再掲)

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²

(出典：住生活基本計画(全国計画)平成28年3月18日)

■判定結果

No.	住宅名	住棟番号	躯体の安全性	避難の安全性(二方向避難等)	居住性			耐用年数経過	物理的特性改善の必要性				
					住戸タイプ(住宅面積m ²)	戸数	バリアフリー性			設備			
1	柏井住宅	1号棟	旧耐震耐震性あり	○	3K(41.1m ²)	16戸	一部	○	個別給湯	1/2経過	必要		
		2号棟	新耐震	○	2DK(50.9m ²)	8戸	3DK(63.5m ²)	4戸	対応	○	3箇所給湯	-	不要
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	新耐震	○	2DK(53.7m ²)	6戸	3DK(61.7m ²)	12戸	対応	○	3箇所給湯	-	不要
		2号棟	新耐震	○	2DK(53.7m ²)	5戸	3DK(61.7m ²)	10戸	対応	○	3箇所給湯	-	不要
3	愛宕住宅		新耐震	○	2DK(83.9m ² ・84.5m ²)	2戸	3DK(98.2m ² ・99.4m ²)	8戸	対応	○	3箇所給湯	-	不要

②-3. 1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

- ・「②-1. 団地敷地の社会的特性」、「②-2. 住棟の物理的特性」による判断結果を総合的に勘案して、事業手法(維持管理、改善、建替、用途廃止)を仮設定します。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。
 Aグループ：継続管理する団地のうち改善又は建替が必要な団地
 Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■1次判定結果

団地名	継続管理する団地		継続管理について判断を留保する団地	
	改善不要	改善が必要	改善不要	改善が必要
	維持管理	改善又は建替	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
1 柏井住宅	1号棟	○		
	2号棟	○		
2 旭ヶ丘住宅	1号棟		○	
	2号棟		○	
3 愛宕住宅			○	

Aグループ

Bグループ

③ 2次判定（1次判定において事業手法・管理手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）
 2次判定では、1次判定において事業手法・管理手法の判断を留保した団地・住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の比較や将来ストック量により事業手法を仮設定します。

③-1. LCC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グループ対象）

- ・1次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定します。
- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

■判定結果

団地名			Aグループ				
			③-1. 改善と建替のLCC比較 (円/戸・年)		改善が必要		
			改善事業のLCC	<	建替事業のLCC	改善	建替
1	柏井住宅	1号棟	202,450	<	243,248	○	

③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ対象）

- ・1次判定においてBグループとなった団地について、将来のストック量推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

■評価内容

ストック推計結果	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を確認（ストック推計結果から市営住宅の必要量を確認） <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の管理戸数の維持が必要な場合は「継続管理する団地」 ・市営住宅の管理戸数に余剰が生じる場合は「当面管理する団地（建替を前提としない）」
----------	--

■判定結果

団地名			Bグループ	
			③-2. 将来ストック量の確認	
			継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	○	
		2号棟	○	
3	愛宕住宅		○	

③-3. 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・「③-1. LCC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グループ対象）」、「③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ対象）」より事業手法を仮設定します。

■ 2次判定結果

団地名			Aグループ		Bグループ		
			改善が必要		継続管理する団地		
			改善	建替	改善不要 維持管理	改善が必要 改善	建替
1	柏井住宅	1号棟	○				
		2号棟	(2次判定対象外)				
2	旭ヶ丘住宅	1号棟			○		
		2号棟			○		
3	愛宕住宅				○		

④ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次判定、2次判定の結果を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編の可能性、事業費の試算や事業実施時期の調整、長期的な管理の見通し（30年程度）について検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

④-1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

概要	<ul style="list-style-type: none"> 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
----	--

④-2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概要	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替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る。 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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。 これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替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。
----	--

④-3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

概要	<ul style="list-style-type: none"> ④-2で決定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作成する。
----	--

④-4. 計画期間における事業手法の決定

概要	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。 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。
----	--

■ 3次判定結果

No.	住宅名	住棟番号	1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	2. 事業費の試算【30年】及び事業実施時期の調整検討					3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	4. 計画期間における事業手法の決定
				主な改善履歴	計画期間内 ～R11(2029)	事業費 (千円)	長期(～30年) ～R31(2049)	事業費 (千円)		
1	柏井住宅	1号棟	(該当なし)	H28屋上・外壁	—	—	耐用年限R24(2042)に建替えとして試算	224,000	耐用年限まで維持管理 その後 建替えまたは用途廃止	個別改善 (福祉対応型)
		2号棟	(該当なし)	H28屋上	外壁	8,880	屋上・外壁	12,000	維持管理・改善	個別改善 (長寿命化型)
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	(該当なし)	H26屋上 H30外壁	屋上	4,680	屋上・外壁	18,000	維持管理・改善	個別改善 (長寿命化型) (安全性確保型)
		2号棟	(該当なし)	H26屋上 H30外壁	屋上	3,900	屋上・外壁	15,000	維持管理・改善	個別改善 (長寿命化型) (安全性確保型)
3	愛宕住宅		(該当なし)	—	屋上・外壁	10,000	屋上・外壁	10,000	維持管理・改善	個別改善 (長寿命化型)

⑤判定結果

1次判定から3次判定に基づく、団地別のストック活用方針を以下のとおり整理します。

表 5-2 団地別のストック活用方針

(単位:戸)

No.	住宅名	住棟 番号	構造 階数	管理 戸数	維持 管理	改善				建替	用途 廃止
						長寿命 化型	福祉 対応型	安全性 確保型	居住性 向上型		
1	柏井住宅	1号棟	中耐4	16			共用部				
		2号棟	中耐3	12		12					
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	中耐3	18		18		共用部			
		2号棟	中耐3	15		15		共用部			
3	愛宕住宅		低耐2	10		10					
		計		71		55	16				

⑥公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を以下に整理します。

表 5-3 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

(単位:戸)

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	71	71	71
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	71	71	71
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	71	33	71
個別改善事業予定戸数	71	33	71
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	38	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	0	0

第6章 点検の実施方針

①定期点検等の実施方針

本市の市営住宅は建築基準法 12 条点検の対象外ですが、建築基準法 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。

また、消防法第 17 条の規定に基づく点検業務を毎年実施します（全戸）。

柏井住宅 1 号棟 1～3 階（12 戸）については平成 20（2008）年にアスベスト囲い込み工事済のため、毎年屋内粉塵濃度測定を行います。

②日常点検の実施方針

定期点検のほかに、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、必要に応じて日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回以上、「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）」を参考に市職員が実施するものとします。日常点検チェックリストを次頁に示します。

法定点検の点検項目にないものの市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

③住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、日常点検の実施をすることが困難であることから、入居者が退去して空家となった際に実施するものとします。

④点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、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に役立てるものとします。

<日常点検チェックリスト>

◆ 建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷 地 及 び 地 盤	ア)地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ)敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ)敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ)塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ)擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ)屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ)屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク)通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ)付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建 築 物 の 外 部	ア)基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ)土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ)外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> PCa鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ)外壁 (外装仕上げ材等)	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ)外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ)建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ)金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅲ 屋 上 及 び 屋 根	ア)屋上面、 屋上回り	□屋上面の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□雨樋の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	イ)屋根	□屋根の劣化及び損傷の状況	□有	□無
Ⅳ 避 難 施 設 等	ア)廊下 (共用廊下)	□物品の放置の状況	□有	□無
		□手すりの劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□床の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	イ)出入口	□物品の放置の状況	□有	□無
	ウ)バルコニー	□手すり等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□物品の放置の状況	□有	□無
		□隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	□有	□無
エ)階段	□物品の放置の状況	□有	□無	
	□階段各部の劣化及び損傷の状況	□有	□無	
備考				

◆ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 給 水 ・ 排 水 設 備	ア)飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□配管の腐食及び漏水の状況	□有	□無
		イ)給水タンク等、給水ポンプ	□給水タンク等の腐食及び漏水の状況	□有
	ウ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	□有	□無
備考				

第7章 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、これまでの修繕履歴を踏まえるとともに、部位ごとに定められている修繕周期（「指針」に記載）を目安とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を実施するものとします。

屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。

また、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとします。

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くものとします。

■対策の優先順位の考え方

ここでは、計画修繕の優先順位の考え方を整理します。

計画修繕の優先順位を検討する際は、各住棟の築年数、修繕履歴、建物の劣化状況等を踏まえるとともに、下表に示すように施設の安全性、機能性、経済性、代替性、社会性の5つの視点から総合的に判断します。

次頁に各住棟の修繕周期（計画修繕の優先順位）を示します。

表 7-1 計画修繕の優先順位検討の視点

視点	判断内容	該当する事象等（本計画）
安全性	現状のまま放置しておく、利用者に対して、直接または間接に、人的及び物理的被害を及ぼす恐れがあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・階段手すり、踊り場すべり止め ・歩道・通路沈下部の段差解消
	施設及び敷地において、悪影響を及ぼす恐れがあるもの	
	改修により施設の長寿命化・耐震化・機能改善が見込まれるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修、屋上防水
機能性	設置当初の要求事項が満たせなくなったもの	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水 ・歩道・通路沈下部の段差解消 ・量水器取替 ・火災報知器取替 ・給湯器取替
経済性	予防保全によるライフサイクルコストの低減が見込まれるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修、屋上防水
代替性	施設や機能として替えが効かないまたは故障時において、部品等の確保が困難なもの	<ul style="list-style-type: none"> ・量水器取替 ・火災報知器取替 ・給湯器取替
社会性	市民や社会のニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなったもの（ユニバーサルデザイン、バリアフリー等）	<ul style="list-style-type: none"> ・階段手すり、踊り場すべり止め ・給湯器取替

（出典：視点・判断内容は「尾張旭市個別施設計画の策定方針（平成31年3月）」）

<参考> 修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③		○			
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○			
④ 庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
① バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
② 開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
① コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④ タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
② 鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③ 非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○			
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○				
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

第8章 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等については、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行うものとします。

①安全性確保型

実施方針
<ul style="list-style-type: none"> ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

計画期間内（重点期間内） 対象団地	実施内容
旭ヶ丘住宅 1・2号棟	歩道・通路沈下部の段差解消

②長寿命化型

実施方針
<ul style="list-style-type: none"> ・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、躯体の劣化の低減、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。
外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上 等

計画期間内（重点期間内） 対象団地	実施内容
柏井住宅 2号棟	外壁改修
旭ヶ丘住宅 1号棟	屋上改修
旭ヶ丘住宅 2号棟	屋上改修
愛宕住宅	屋上・外壁改修

③福祉対応型

実施方針
<p>・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等</p>

計画期間内（重点期間内） 対象団地	実施内容
柏井住宅 1号棟	階段手すり設置 踊り場すべり止め

④居住性向上型

実施方針
<p>・住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">間取りの変更、給湯設備の設置、電気容量アップ、間口部のアルミサッシ化等</p>

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内（重点期間内）に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【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（該当なし）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：尾張旭市

住宅の区分：公営住宅（特定公共 地域貢献 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11												
柏井住宅	1号棟	16	RC造	S47			階段手すり・踊り場すべり止め(福祉対応)																					
柏井住宅	2号棟	12	RC造	H11			外壁改修(長寿命)																				1,218	
旭ヶ丘住宅	1号棟	18	RC造	H13																							1,996	屋上防水(長寿命)
旭ヶ丘住宅	2号棟	15	RC造	H13																							1,663	屋上防水(長寿命)
愛宕住宅		10	RC造	H15																							1,026	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果

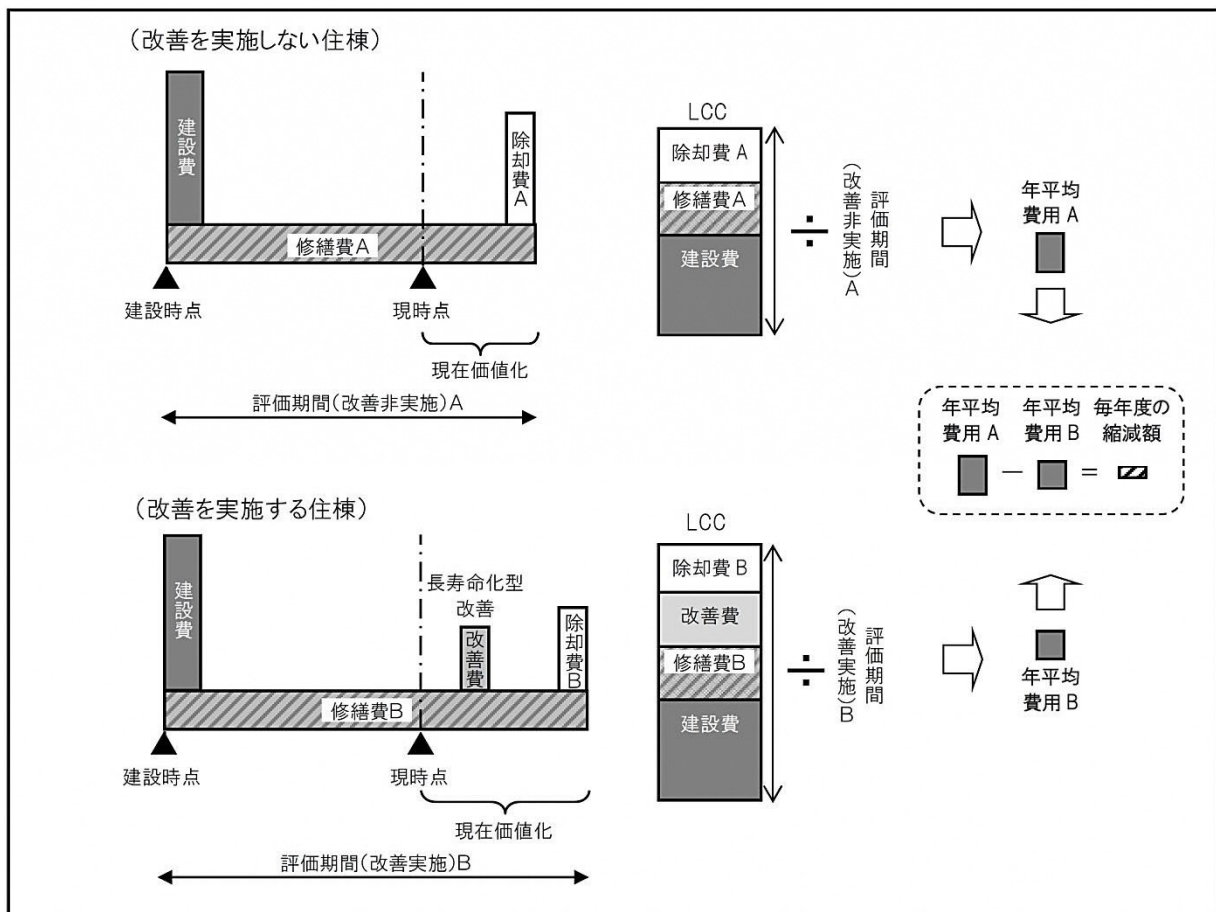
(1) ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果の算出方法

計画期間内（重点期間内）に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、改善事業を実施する場合、実施しない場合、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ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

ライフサイクルコストは「計画指針」で示される「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」により算出します

ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

<ライフサイクルコストの算出イメージ>



① 1棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後） [単位 千円/棟・年]

② 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

$$LCC（計画前） = \frac{（建設費＋修繕費＋除却費）}{評価期間（改善非実施）} \quad [単位 千円/棟・年]$$

- 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、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。
- 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
- 評価期間：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。

③ 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

$$LCC（計画後） = \frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}{評価期間（改善実施）} \quad [単位 千円/棟・年]$$

- 建設費：②の記載と同じ
- 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。以下②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
- 評価期間：長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び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）

※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

以上より算定した年平均縮減額（①）がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの算出結果は以下のとおりです。

■算出の前提条件

評価期間	計画前(長寿命型改善非実施)	使用年数50年
	計画後(長寿命型改善実施)	使用年数70年
改善事業における戸当たり工事費	屋上防水	尾張旭市公営住宅実績値
	外壁改修	

■ライフサイクルコストの縮減効果【長寿命化型改善事業】→様式1

No.	団地名	住棟番号	戸数	建設年度	改善事業予定年度	長寿命化型改善事業を実施しない場合のLCC (円/戸・年)	長寿命化型改善事業を実施した場合のLCC (円/戸・年)	改善事業実施によるLCC縮減額 (円/戸・年)	1棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
1	柏井住宅	2号棟	12	H11(1999)	R2(2020)	384,282	282,752	101,530	1,218,356
2	旭ヶ丘住宅	1号棟	18	H13(2001)	R11(2029)	407,595	296,720	110,876	1,995,761
		2号棟	15	H13(2001)	R11(2029)	407,595	296,720	110,876	1,663,134
3	愛宕住宅		10	H15(2003)	R3(2021)	386,457	283,820	102,637	1,026,368
								合計	5,903,620

※：柏井住宅1号棟は長寿命化型改善事業を実施しないためLCCの縮減効果は算出していません。

いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できます。

第 1 1 章 市営住宅管理手法の比較検討

ここでは、公営住宅の供給方式（管理手法）について整理します。

公営住宅の供給方式としては、直接建設方式、買取方式、借上方式（新設借上方式・既存住宅借上方式）、家賃補助方式の4つのタイプが考えられます。それぞれの特徴を以下に整理します。

今後、それらを比較検討し、将来の市営住宅のあるべき供給方式について定めていくものとします。

表 11-1 公営住宅の供給方式

区分	①直接建設方式	②買取方式	③借上方式	④家賃補助
概要	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設するもの	事業者が建設した住宅を、補助金と自治体負担で買い取るもの	民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するもの	住宅困窮者に対し民間住宅入居において家賃を補助
整備費等に対する国の助成	全体工事費の原則 50% <国 50%、自治体 50%>	購入費の全体工事費相当分の原則 50% <国 50%、自治体 50%>	・借上公営住宅の供給スキームについては、①既存住宅の借上げ、②既存住宅の改良後借上げ、③新規住宅の建設後借上げがあり、②・③の場合の建設費・改良費が支援の対象となる。 ・共用部分工事費の 2/3 の原則 50% (専用部 : 民間 100% 共用部 2/3 : 国 50%、自治体 50% 共用部 1/3 : 民間 100%)	市独自の制度となるため、基本的に国の支援(補助金等)はなし
家賃低廉化に対する国の助成	・近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則 50%を助成			
家賃助成等の期間	土地購入の場合 : 20 年間 公有地活用の場合 : 10 年間		借上げの期間(上限 20 年間)	

①直接建設方式

■メリット

- ・市として実績があるため、安定的・効率的に実施できる。
- ・市が建設・管理するため、住宅の質は保証される。
- ・国の補助額（工事費、家賃補助費）も大きいため、長期的に見た場合は市営住宅の改善に係る総費用も最も良好となる（家賃収入により一定期間経過後黒字化が期待できる）。

■デメリット

- ・初期投資が大きく、一時的に財政負担がかかる。
- ・建設場所が固定される。
- ・長期にわたっての管理・運営が必要。需要減となっても管理が必要。
- ・空家発生等のリスクに対応できない。
- ・入居者ニーズ・需要とのミスマッチが生じる。住戸タイプ選択の自由度が低い。

②買取方式

■メリット

- ・民間事業者のノウハウの活用により建設コスト低減が期待できる（予めプロポーザル等で住宅の性能と事業費を審査し民間事業者を選定することを通して、建設初期投資の縮減ができる）。

■デメリット

- ・技術や信頼性を評価できる透明性に配慮した調達方式の選定が必要である。
- ・事業者募集等の手続きに手間がかかる。

③借上方式

■メリット

<市>

- ・直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能である。

大都市部の公営住宅供給事例における直接建設方式と既存民間住宅の借上方式の長期的な事業収支の試算（国土交通省試算）では、借上期間が5年程度の短期間であれば、既存民間住宅の借上方式による供給が直接建設方式による供給に比べ財政負担が少ない。

（出典：既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）
平成21年5月 国土交通省住宅局）

- ・新たな土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げることにより公営住宅の供給が可能であるため、例えば、公営住宅の供給が少ない既成市街地等において民間住宅を借り上げることにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善を図ることが可能である。
- ・民間住宅を一定期間借り上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整を行うことが可能である。また、借上方式は、公営住宅の建替えの際に従前入居者を一時的に入居させる場合や災害時など、一時的又は緊急的な需要に対応した公営住宅の供給も可能である。
- ・建物の維持管理費が軽減される（入退去時以外は事業者による維持修繕工事対応）。
- ・既存住宅の借上げの場合、民間住宅の空き家問題の解消に寄与する（空き家の有効活用）。

<民間事業者>

- ・空き家リスクがなく、借上期間内は安定した収入が得られる（空室等に関係なく借上料が支払われる）。
- ・住宅建設工事費のうち共用部分の整備費について、国・市から最大2/3の補助が得られる。
- ・市営住宅としての入居募集・家賃徴収等の管理運営業務は市が行うため、事業者の負担が軽減される。
- ・借上期間の終了後は、建物が原状有姿で返還されるため、引き続き賃貸住宅等として活用することが可能。

■デメリット

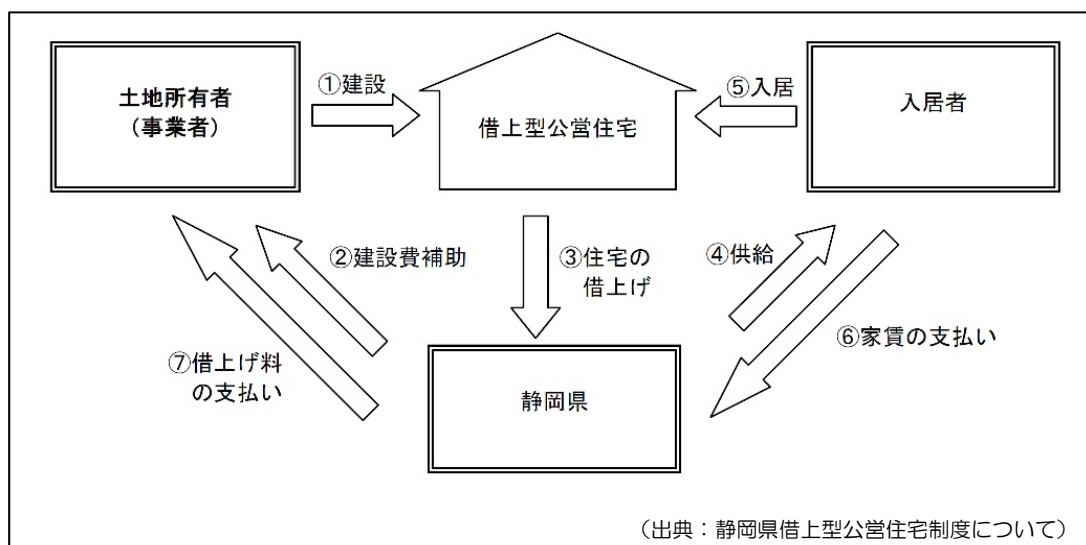
<市>

- 借上げ期間が長くなると、トータルコストが直接建設方式の場合より大きくなる可能性がある（支出が続くため長期的には直接建設方式より事業収支が悪くなる）。
- 借上期間終了後の入居者の移転等の対応が必要である。
- 借上期間終了後に資産が残らない。
- 空き家が生じても借上費用の負担が発生する。
- 事業者募集、選定等の手続きに手間がかかる。
- 公営住宅整備基準等に適合するストックが市場に少ない。

<民間事業者>

- 公営住宅整備基準等の制約条件が多い。
- 借上期間終了後の民間賃貸経営が困難（空き家リスクが発生する）。

<参考>借上げ方式の例



④家賃補助方式

■メリット

<市>

- 初期投資が少額で済む。
- 住宅困窮者は、基本的に公営住宅に準じる家賃負担で民間賃貸住宅等に入居できる。
- 住宅選択の自由度がある。
- 市営住宅の維持・保全等にかかる費用や手間を省くことができる。

<民間事業者>

- 空き家の有効活用を図ることができる。

■デメリット

<市>

- 市独自の制度であり、基本的に国の支援（補助金等）がないため、高額の家賃補助は難しい（市の財政負担が大きい）。

その他、PPP/PFI 等民間活力の導入の方式があります。今後市の財政事情等を踏まえつつ、これらの導入可能性についても検討していくものとします。

直接建設方式における民間活用(PFI 事業)	
概要	民間事業者に対して、建替敷地の確保を含めて提案を求める。 契約に基づき、施設の計画から運営まで一貫して民間事業グループに委託・発注を行う。主な事業方式を下記に示す。 BTO方式……民間事業者が設計・建設後の住宅を、自治体が取得。管理運営は一部を民間事業者が実施。整備費の一般財源分の割賦払い可能。 BOT方式……民間事業者が設計・建設後の住宅を、自治体が一定期間借上げ、公営住宅として運営。契約期間終了後、所有権移転。

尾張旭市市営住宅長寿命化計画

令和2年2月

尾張旭市都市整備部都市計画課

〒488-8666

愛知県尾張旭市東大道町原田 2600-1

TEL : 0561-53-2111 (代表)

FAX : 0561-52-3339

E-mail : tokei@city.owariasahi.lg.jp

URL : <http://www.city.owariasahi.lg.jp>