

半田市営住宅長寿命化計画

令和元年 1 1 月

半田市

半田市営住宅長寿命化計画

目次

第1章	市営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
1 - 1	計画策定の背景	1
1 - 2	計画の位置づけ	2
1 - 3	計画の対象	4
1 - 4	計画期間	4
第2章	公営住宅を取り巻く状況	5
2 - 1	住宅ストックの現状	5
2 - 2	上位・関連計画	17
第3章	市営住宅の状況と整備方針	21
3 - 1	市営住宅の状況	21
3 - 2	市営住宅の課題	32
3 - 3	市営住宅の整備方針	33
3 - 4	長寿命化に関する基本方針	33
3 - 5	ストックの状況把握・修繕・データ管理に関する方針	34
3 - 6	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	34
第4章	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	35
4 - 1	団地別・住棟別の事業手法の選定	35
4 - 2	公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	36
4 - 3	1次判定	38
4 - 4	2次判定	41
4 - 5	3次判定	45
第5章	長寿命化のための事業実施予定一覧（計画期間）	51
5 - 1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	51
5 - 2	新規整備事業及び建替事業の実施予定	54
5 - 3	共同施設に係る事業の実施予定	54
第6章	市営住宅ストックに係る実施方針	55
6 - 1	点検の実施方針	55
6 - 2	計画修繕の実施方針	55
6 - 3	改善事業の実施方針	56
6 - 4	建替事業の実施方針	56
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	57
7 - 1	予防保全的な維持管理等の実施による効果	57
7 - 2	ライフサイクルコストの縮減効果	57
	＜資料＞	61
	＜関係法令等＞	64

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画策定の背景

公営住宅は、1951（昭和26）年の「公営住宅法」の制定以来、住宅に困窮している低所得者に対し低廉な家賃で住宅を供給するという役割を担ってきました。公営住宅関連法令は、公営住宅に求められる役割の変化に対応して、入居所得基準の引下げや応能家賃体系への転換等の改正を重ね、今日に至っています。

我が国の住宅政策は、1966（昭和41）年施行の「住宅建設計画法」に基づく第一期から第八期までの「住宅建設五箇年計画」により公営住宅等の建設目標戸数を定め、経済成長や人口増加に伴って必要とされる住宅を供給してきました。

しかし、昭和40年代半ば以降、住宅総数が世帯総数を上回り、住宅の量的な不足が解消される状況にあって、2006（平成18）年には、「住宅建設計画法」に代わり、新たに「住生活基本法」が制定されました。住生活基本法に基づいて策定された「住生活基本計画（全国計画）」では、それまでの「作っては壊す」というフロー重視の政策から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック重視の政策へと大きく転換が図られました。

さらに、2007（平成19）年施行の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は低所得者以外に高齢者、障がい者、子育て世帯などのうち住宅の確保に配慮を要する人々が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられました。

本市は、2018（平成30）年度末時点で、13団地・44棟・900戸の市営住宅を所有しています。これらの市営住宅の戸数の約半数は法定耐用年数の2分の1を経過しており、安全性の確保や施設等の老朽化に対応していくため、市営住宅に関する長寿命化の方針を定めた上で、計画的な補修等を行っていく必要があります。

また、本市における人口1,000人当たりの市営住宅供給戸数は7.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は16.5戸と知多半島5市5町の中でも高い水準にあることから、将来に渡り必要となる公営住宅の需要と供給のバランスを考慮し、より効率的な事業を実施していく必要があります。

これらの経緯と状況を踏まえ、本市における将来の適正ストック量を推計し、市営住宅の今後の方向性を明確にした上で、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減を図るために、「半田市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の位置づけ

1 計画の位置づけ

本市では、多くの公共施設等が一斉に更新の時期を迎えつつあり、多額の更新費用が集中的に必要なことが見込まれます。このため、所有する全ての施設の更新費用を把握した上で財政運営の持続可能性を検証するとともに、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めることを目的として、2017（平成29）年3月に「半田市公共施設等総合管理計画」を策定しています。

公共施設等総合管理計画では、以下に示す「3つの柱」となる基本的な方針に基づき、市営住宅を含む公共施設等の管理を実施していくこととしています。

■半田市公共施設等総合管理計画【基本的な方針 ～3つの柱～】

- ① 公共施設（建築物）の新たなニーズに対しては、既存施設の有効活用、統廃合等を検討し、原則、施設総量は現状を超えない範囲とする。
- ② 公共施設等の老朽化を起因とする重大な事故を起こさないよう適切な保全を実施する。
- ③ 新たな財源確保やコスト縮減に取り組み、地方債の発行を最小限に抑え、将来世代の負担を可能な限り軽減する。

「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」

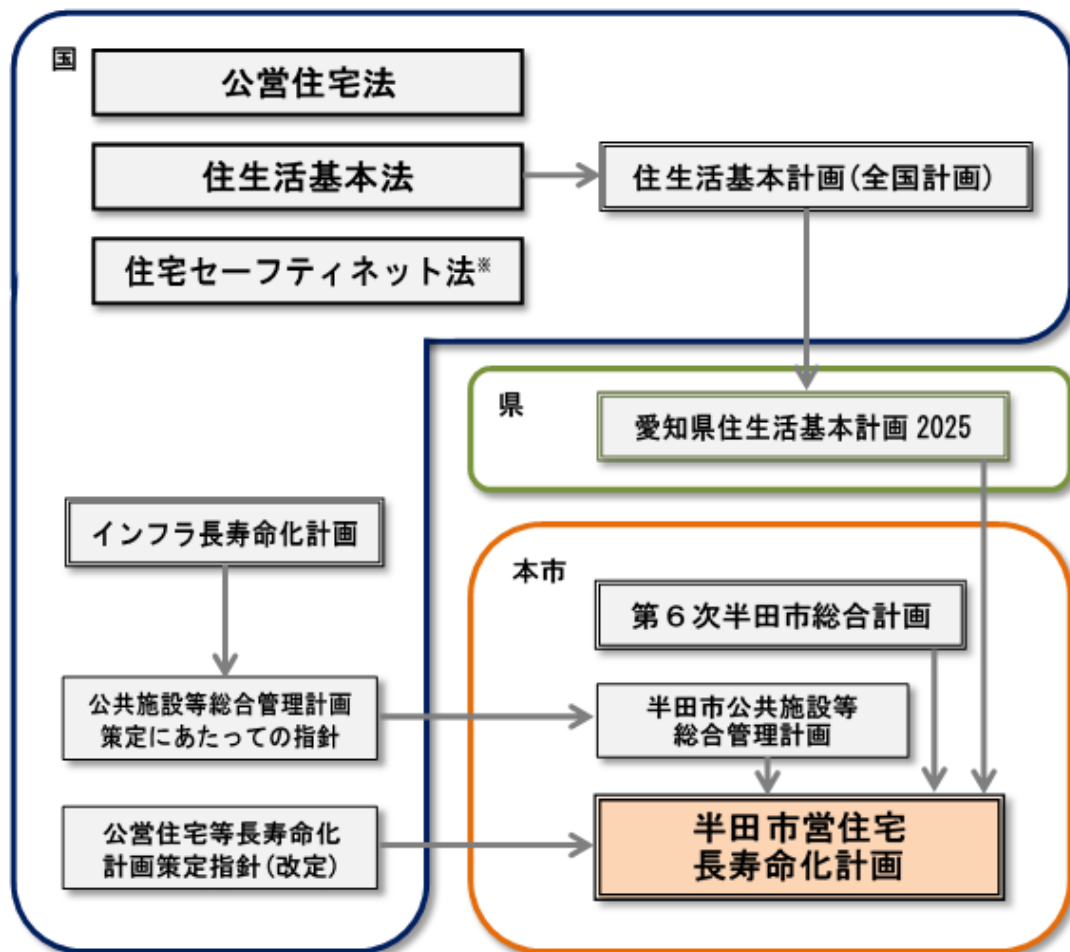
2 計画の目的

本計画は、市営住宅の現況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を明確にした上で、効率的・効果的な団地・住棟別の事業方法を選定し、長寿命化事業の実施予定を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な修繕や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指すものです。

3 上位計画等との関連

本計画は、住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」及び愛知県が策定した「愛知県住生活基本計画2025」を踏まえ、「第6次半田市総合計画」及び「半田市公共施設等総合管理計画」を上位計画として策定するものです。

なお、記載項目については、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に準拠しています。



※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
計画の位置づけ

1-3 計画の対象

本計画の対象は、本市が所有する全ての市営住宅とします。

計画の対象：本市が所有する全ての市営住宅

1-4 計画期間

計画期間は、2019(令和元)年度から2028(令和10)年度までの10年間とします。

**計画期間：2019(令和元)年度から
2028(令和10)年度まで**

第2章 公営住宅を取り巻く状況

2-1 住宅ストックの現状

1 居住者の状況

(1) 人口、世帯

ア. 人口

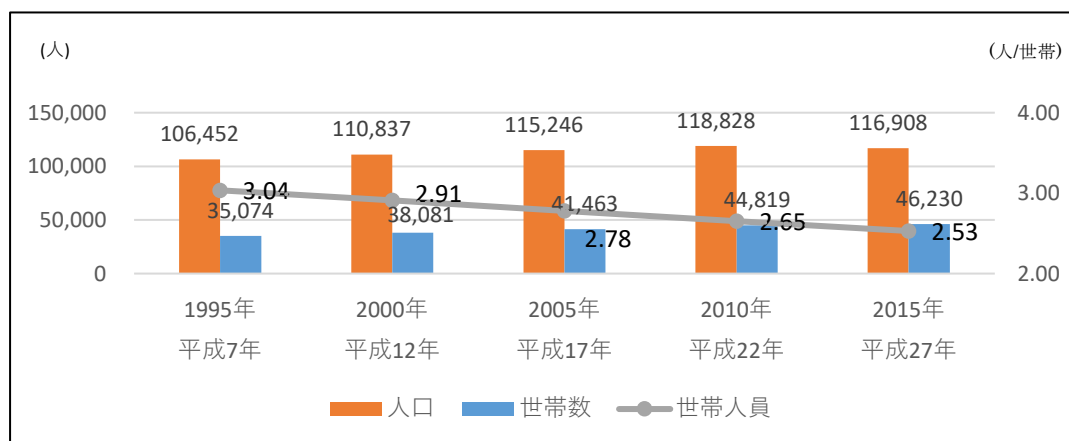
国勢調査によれば、1995（平成7）年に106,452人であった本市の人口は増加傾向で推移していましたが、2010（平成22）年の118,828人をピークにその後減少し、2015（平成27）年には116,908人となっています。

イ. 世帯当たり人員

1995（平成7）年に3.04人/世帯であった本市の世帯当たり人員は一貫して減少し、2015（平成27）年には2.53人/世帯となっています。

ウ. 総世帯数

世帯当たりの世帯人員が減少していることから、世帯数は増加傾向にあります。総世帯数は、1995（平成7）年の35,074世帯に対し、2015（平成27）年には46,230世帯に達しています。



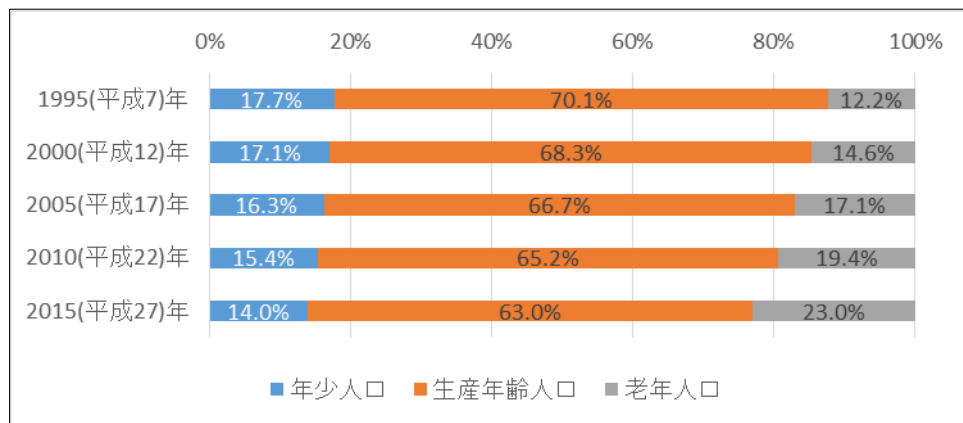
本市の人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：1995（平成7）～2015（平成27）年国勢調査

(2) 年齢構成

本市の年齢3区分別人口の割合の推移をみると、明らかな少子高齢化の進行がみてとれます。

- ・ 年少人口（0～14歳）の割合は低下傾向にあり、1995（平成7）年の17.7%から、2015（平成27）年には14.0%に低下しています。
- ・ 生産年齢人口（15～64歳）の割合も低下傾向にあり、1995（平成7）年の70.1%から、2015（平成27）年には63.0%に低下しています。
- ・ 老年人口（65歳以上）の割合は上昇傾向にあり、1995（平成7）年の12.2%から、2015（平成27）年には23.0%に上昇しています。



本市の年齢3区分別人口の割合

資料：1995(平成7)～2015(平成27)年 国勢調査

(3) 高齢者世帯

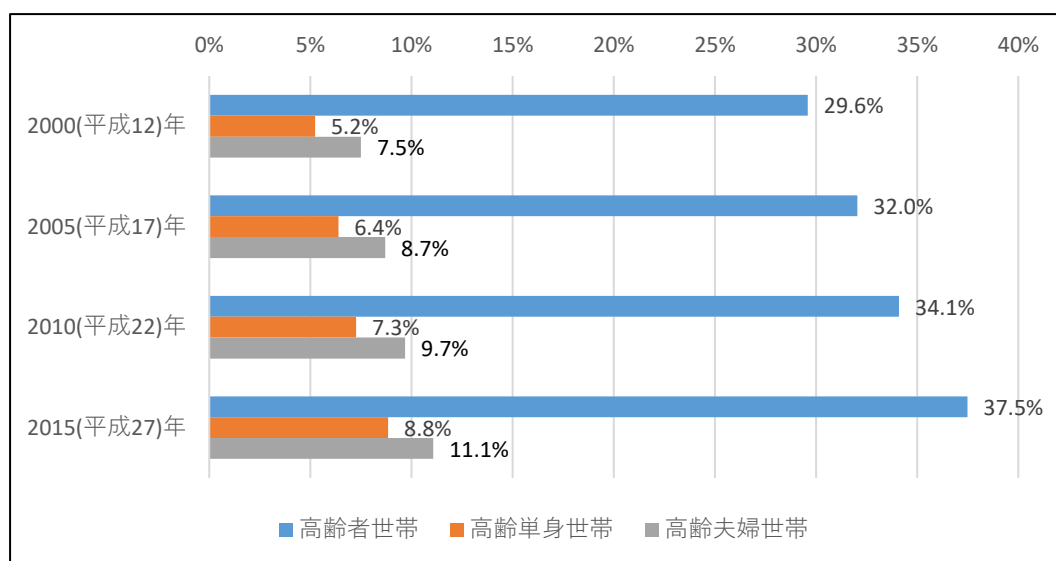
- ・ 一般世帯のうち、高齢者世帯※が占める割合は、2000（平成12）年の29.6%から2015（平成27）年の37.5%へと7.9ポイント上昇しています。
- ・ 高齢者世帯のうち高齢単身世帯は、2000（平成12）年の1,993世帯から2015（平成27）年の4,091世帯へと倍増しています。

※ 高齢者世帯：65歳以上の親族がいる世帯

本市の高齢者世帯数の推移

	一般世帯	うち、高齢者世帯		
			うち、高齢単身世帯	うち、高齢夫婦のみ世帯
2000(平成12)年	38,081	11,269	1,993	2,857
2005(平成17)年	41,463	13,286	2,647	3,607
2010(平成22)年	44,819	15,285	3,255	4,341
2015(平成27)年	46,230	17,328	4,091	5,122

資料：2000(平成12)～2015(平成27)年 国勢調査



本市の高齢者世帯の割合の推移

資料：2000（平成12）～2015（平成27）年 国勢調査

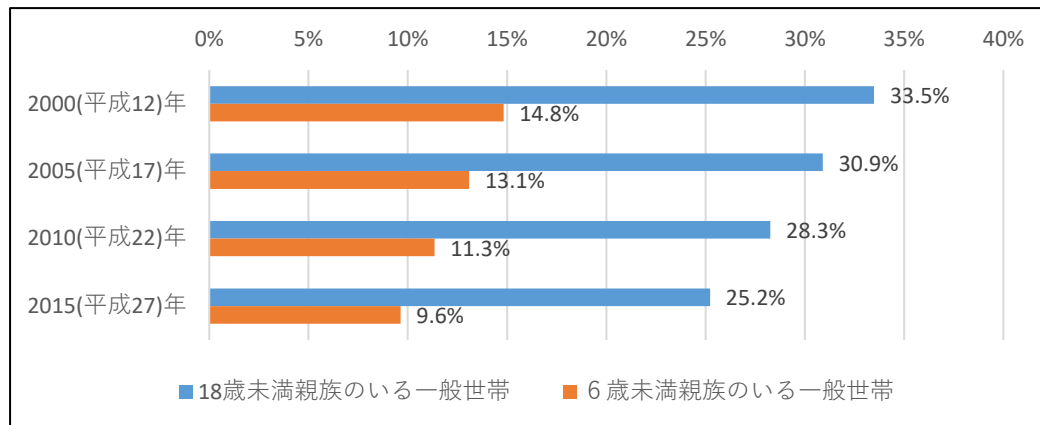
（4）子育て世帯

本市の子育て世帯の割合は、減少傾向にあります。

- 本市の一般世帯のうち、6歳未満の親族のいる世帯は、2000（平成12）年の5,645世帯から2015（平成27）年の4,458世帯へと1,187世帯減少しています。
- 本市の一般世帯のうち、18歳未満の親族のいる世帯は、2000（平成12）年の12,751世帯から2015（平成27）年の11,660世帯へと1,091世帯減少しています。
- 本市の一般世帯のうち、6歳未満の親族のいる世帯の割合は、2000（平成12）年に14.8%であったものが、2015（平成27）年には9.6%に低下しています。
- 本市の一般世帯のうち、18歳未満の親族のいる世帯の割合は、2000（平成12）年に33.5%であったものが、2015（平成27）年には25.2%に低下しています。

本市の子育て世帯数の推移

	一般世帯	18歳未満親族のいる一般世帯	
			6歳未満親族のいる一般世帯
2000(平成12)年	38,081	12,751	5,645
2005(平成17)年	41,463	12,812	5,428
2010(平成22)年	44,819	12,667	5,085
2015(平成27)年	46,230	11,660	4,458



本市の子育て世帯の割合の推移

資料：2000(平成12)～2015(平成27)年 国勢調査

2 学区ごとの地域性

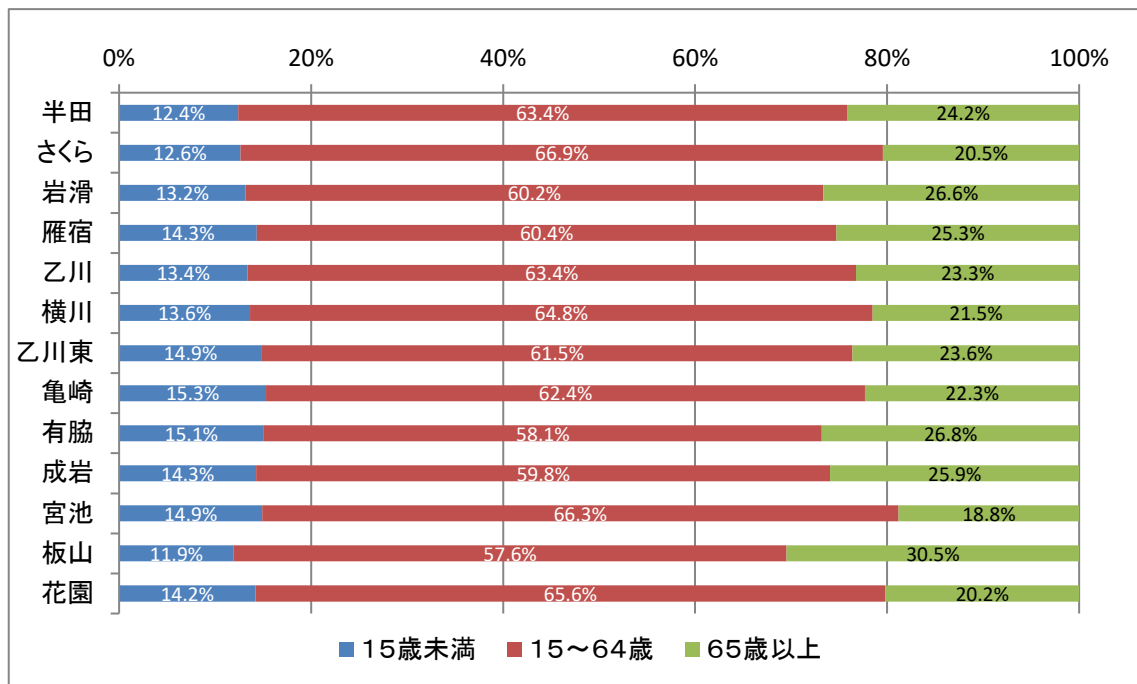
(1) 指標別の学区ごとの状況

2015(平成27)年国勢調査結果(町丁・字等別単位)を使用して、本市の小
学校ごとの年齢3区分別人口、世帯状況等の指標について比較しました。

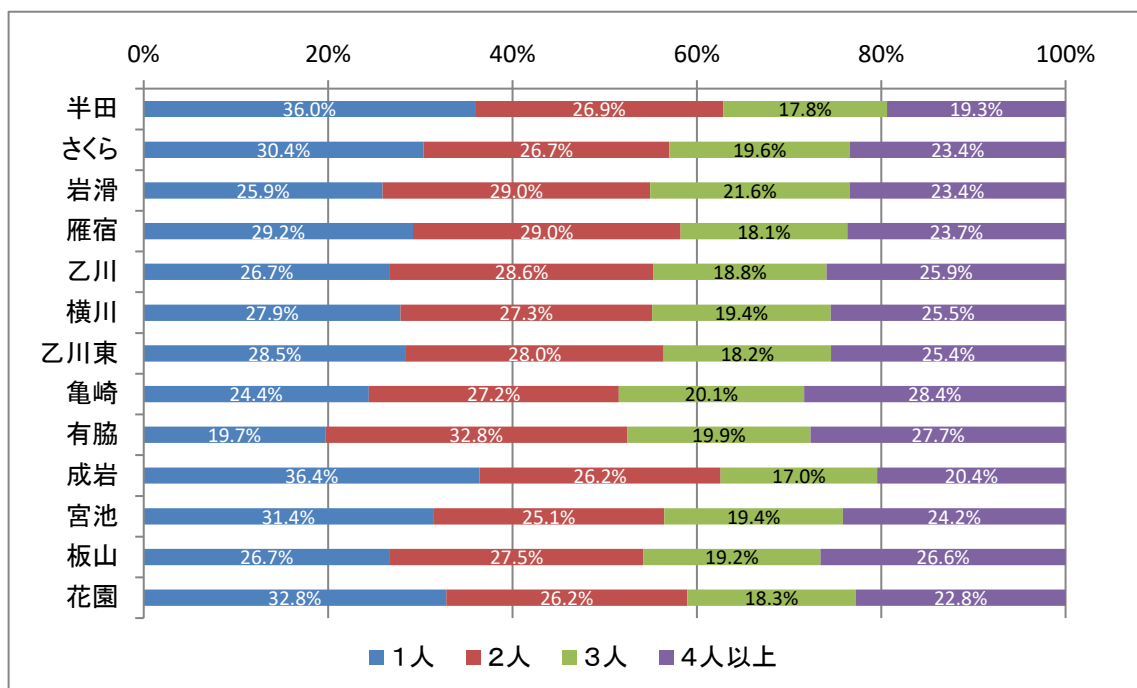


本市の小学校及び小学校区

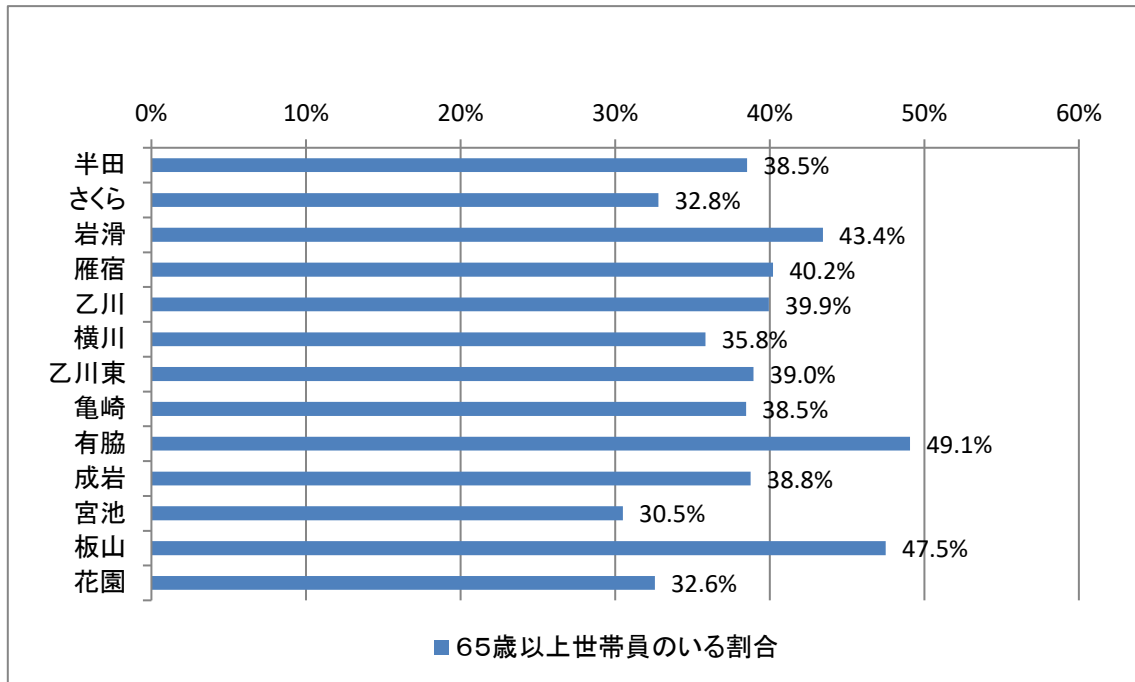
ア. 年齢3区分別人口の割合



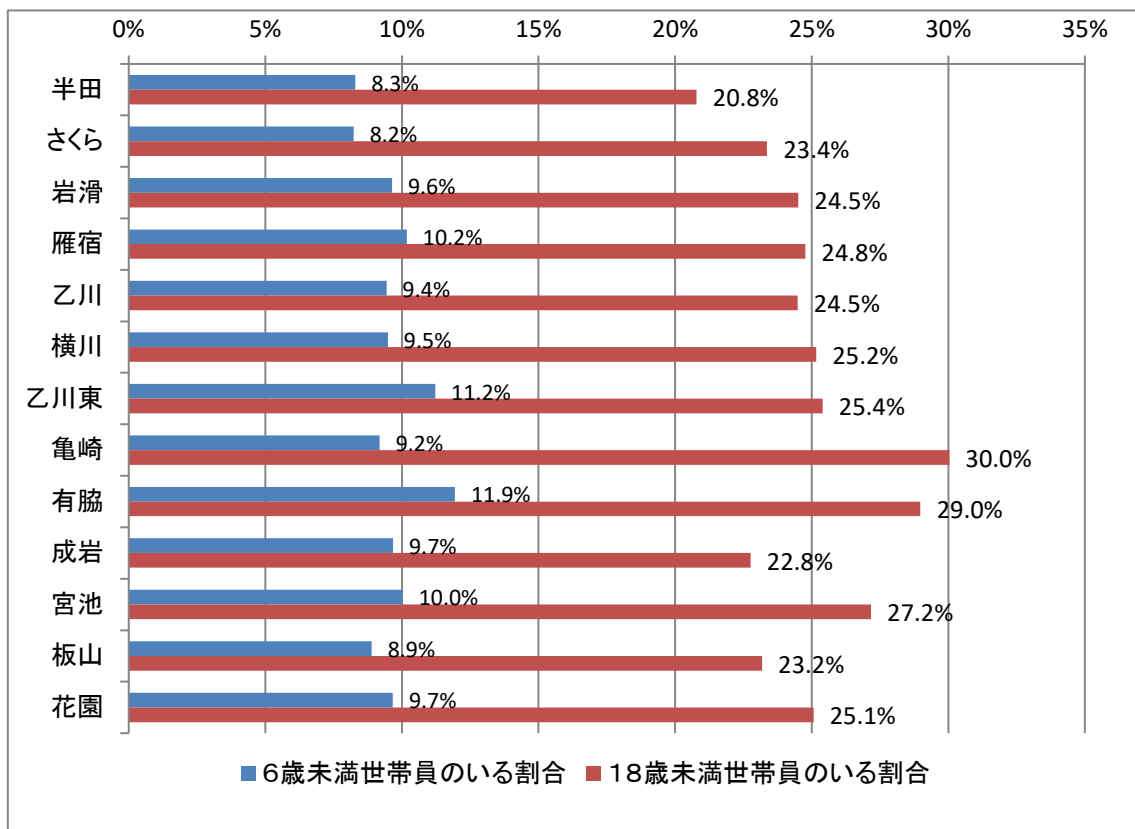
イ. 世帯人員別世帯の割合



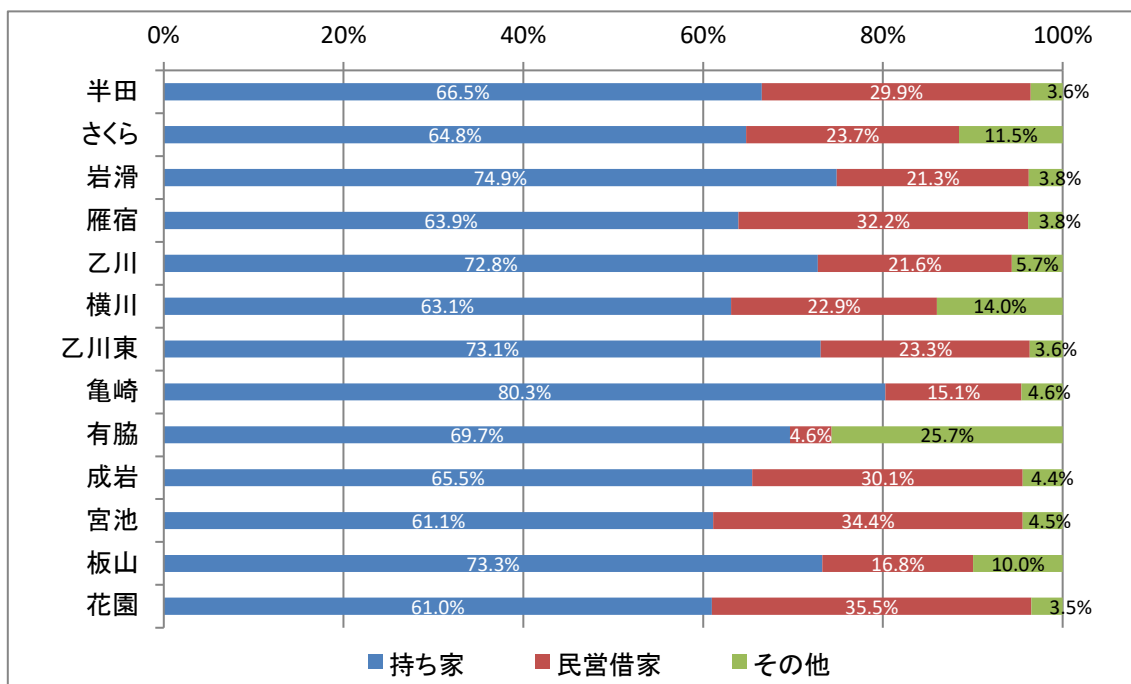
ウ. 高齢者世帯の割合



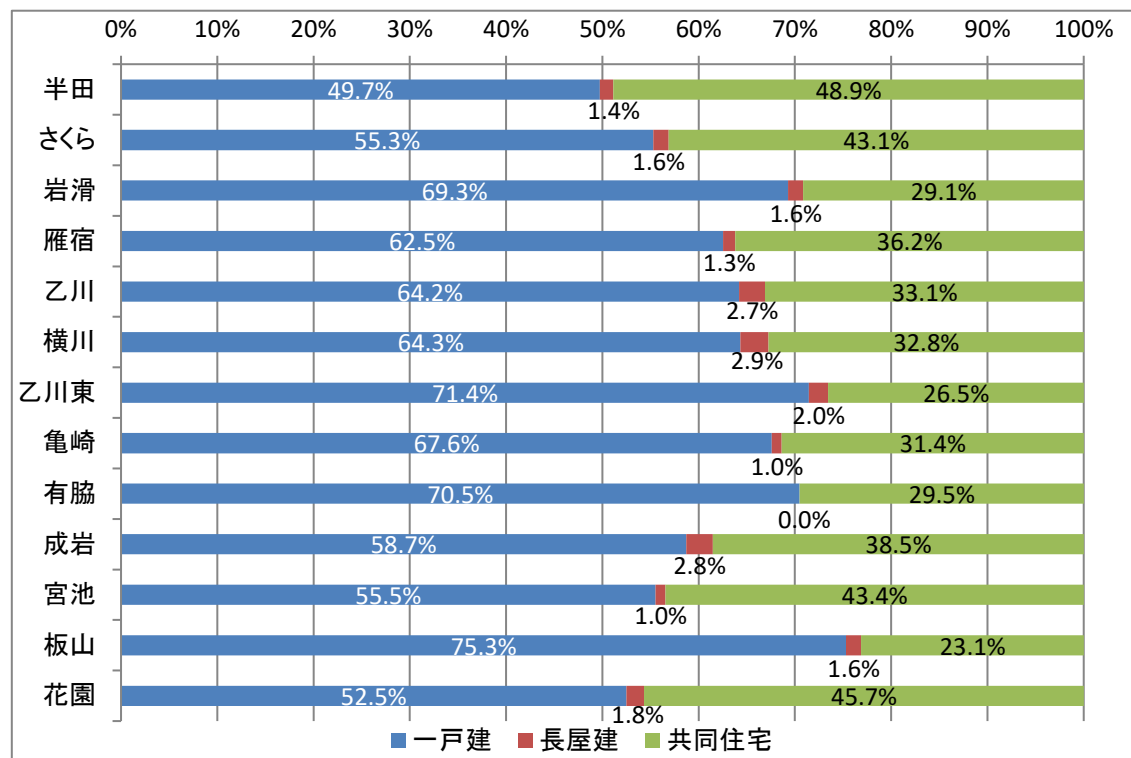
エ. 子育て世帯の割合



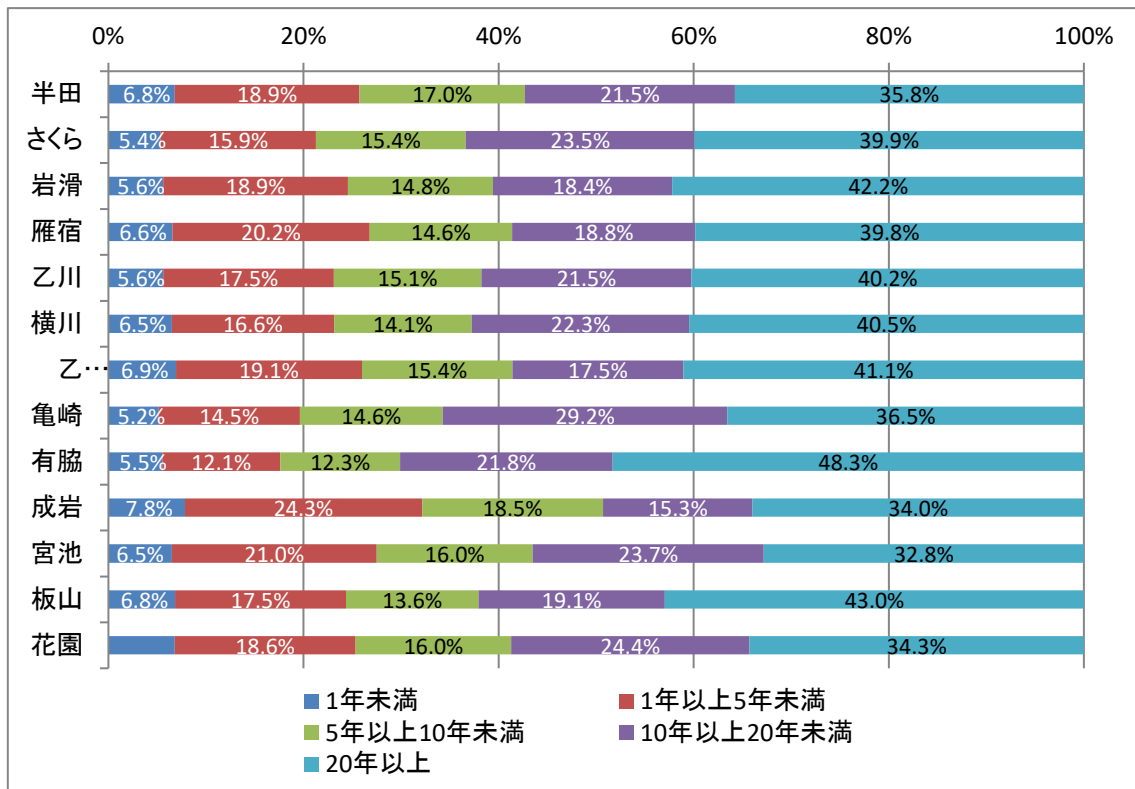
オ. 住宅の所有の関係別の割合



カ. 住宅の建て方の割合



キ. 住宅の居住年数別の割合



(2) 地域特性

指標別の学区ごとの状況から、本市の学区ごとの地域特性を下表のようにA, B, C, Dの4つの類型に区分しました。

類型	地域特性	該当学区
A	- 市街化区域面積の割合が高い - 世帯人員の少ない世帯の割合が高く、高齢者世帯の割合が高い - 人口に占める高齢者の割合が高い - 居住年数の長い居住者の割合が高い	半田 成岩
B	- 市街化区域面積の割合が高い - 世帯人員の少ない世帯の割合が高く、高齢者世帯の割合が低い - 人口に占める高齢者の割合が低い - 居住年数の短い居住者の割合が高い	さくら 横川 宮池 花園
C	- 市街化区域面積の割合が高い - 世帯人員の多い世帯の割合が高く、高齢者世帯の割合は平均的 - 居住年数の長い居住者の割合が高い	亀崎 雁宿 乙川 乙川東
D	- 市街化調整区域面積の割合が高い - 世帯人員の多い世帯の割合が高く、高齢者世帯の割合が高い - 人口に占める高齢者の割合が高い - 居住年数の長い居住者の割合が高い	岩滑 有脇 板山

3 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空き家

ア. 住宅総数

- 本市の住宅総数は、2013（平成25）年時点で54,220戸です。

イ. 空き家

- 本市の全ての種類の住宅の空き家数は7,850戸、空き家率は14.5%で、知多半島5市5町※の12.7%及び愛知県全体の12.3%と比べて高くなっています。
- 本市の賃貸用住宅の空き家数は4,290戸、空き家率は7.9%で、知多半島5市5町の6.5%に比べ高くなっています。

	住宅総数(戸)		空き家(戸)			
			二次的住宅※	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅※
半田市	54,220	7,850	140	4,290	70	3,340
	100.0%	14.5%	0.3%	7.9%	0.1%	6.2%
知多半島 5市5町※ ¹	265,450	33,820	990	17,380	14,900	14,720
	100.0%	12.7%	0.4%	6.5%	0.3%	5.5%
愛知県	3,439,000	422,000	8,600	264,100	14,900	134,500
	100.0%	12.3%	0.3%	7.7%	0.4%	3.9%

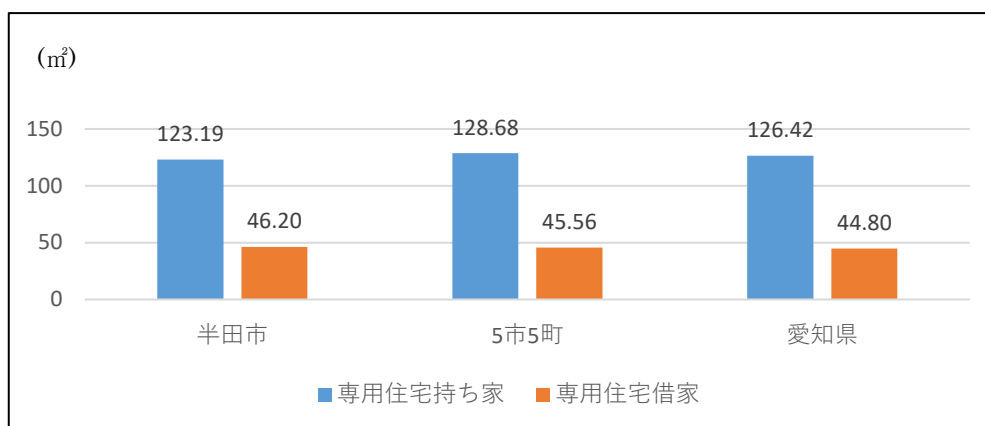
公表数値は端数処理されているため、必ずしも合計と内訳の数値が一致しません。

資料：2013(平成25)年 住宅・土地統計調査

- ※1 知多半島5市5町：半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町
- ※2 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりする人がいる住宅
- ※3 その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(2) 住宅の規模

- 本市の専用住宅持ち家の1住宅当たりの床面積は123.19㎡で、知多半島5市5町の128.68㎡及び愛知県全体の126.42㎡より小さくなっています。

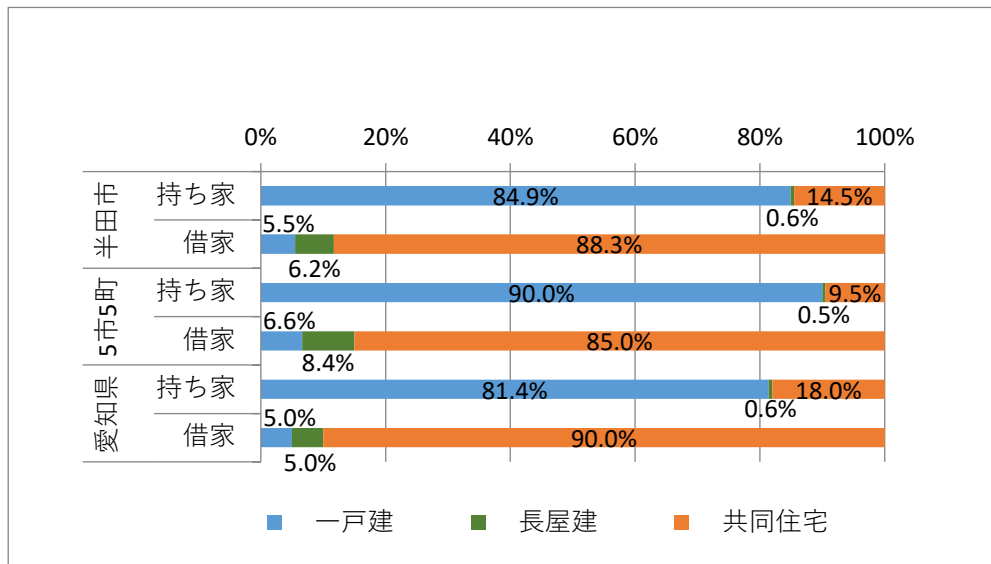


1 住宅当たり床面積

資料：2013(平成 25)年 住宅・土地統計調査

(3) 住宅の建て方

- 本市の住宅の建て方をみると、持ち家の84.9%が一戸建てで、知多半島5市5町の90.0%より低く、愛知県全体の81.4%より高くなっています。
- 借家では88.3%が共同住宅で知多半島5市5町の85.0%より高く、愛知県全体の90.0%より低くなっています。

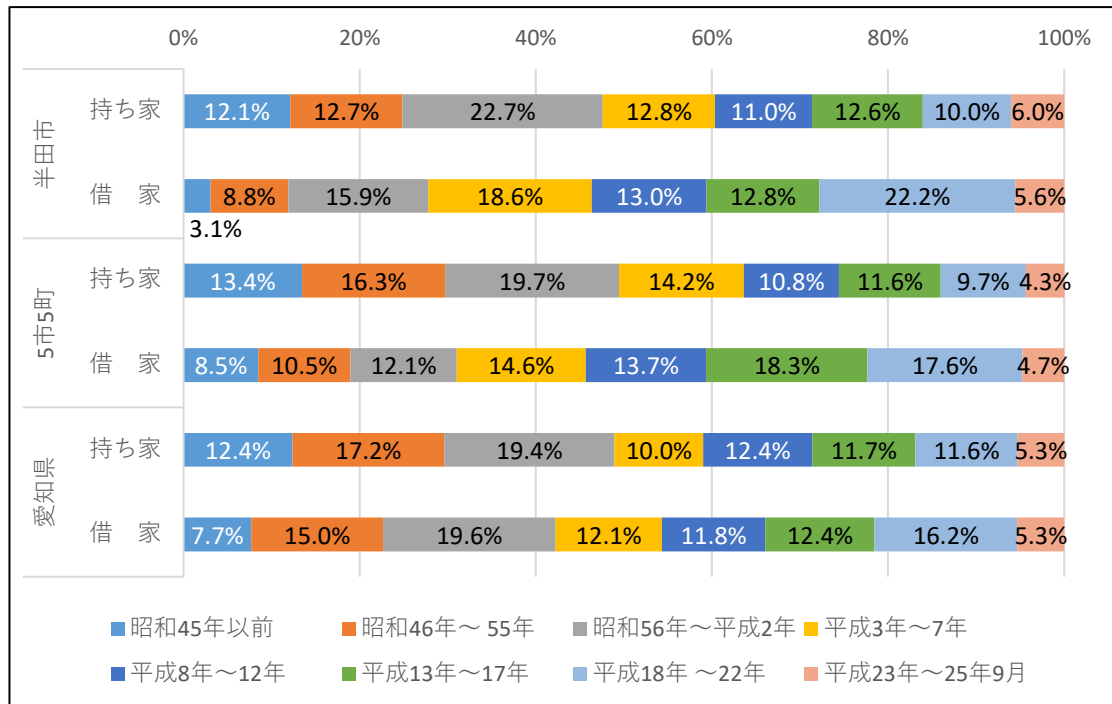


住宅の建て方の割合

資料：2013(平成 25)年 住宅・土地統計調査

(4) 住宅の建築時期

- 本市の住宅の建築時期をみると、耐震基準が大きく改正された1981（昭和56）年より前に建築された住宅の割合が、持ち家で24.8%、借家で11.9%あります。
- 本市の1981（昭和56）年より前に建築された住宅の割合は、持ち家で知多半島5市5町の26.7%及び愛知県全体の29.6%より低く、借家でも知多半島5市5町の20.0 %及び愛知県全体の22.7%より低くなっています。



住宅の建築時期

資料：2013（平成25）年 住宅・土地統計調査

(5) 公営住宅

ア. 県営住宅

本市内には、8団地、1,062戸の県営住宅があります。

本市内の県営住宅

住宅名	所在地	管理戸数
岩滑住宅	岩滑中町四丁目41-1	64
長根住宅	長根町三丁目1	410
半田住宅	東洋町二丁目46	210
有楽住宅	有楽町五丁目214-6	54
西亀崎住宅	一本木町二丁目1	62
半田康衛住宅	瑞穂町六丁目7-10	50
乙川住宅	乙川新町一丁目4	182
亀崎住宅	亀崎高根町8丁目23-1	30
合計		1,062

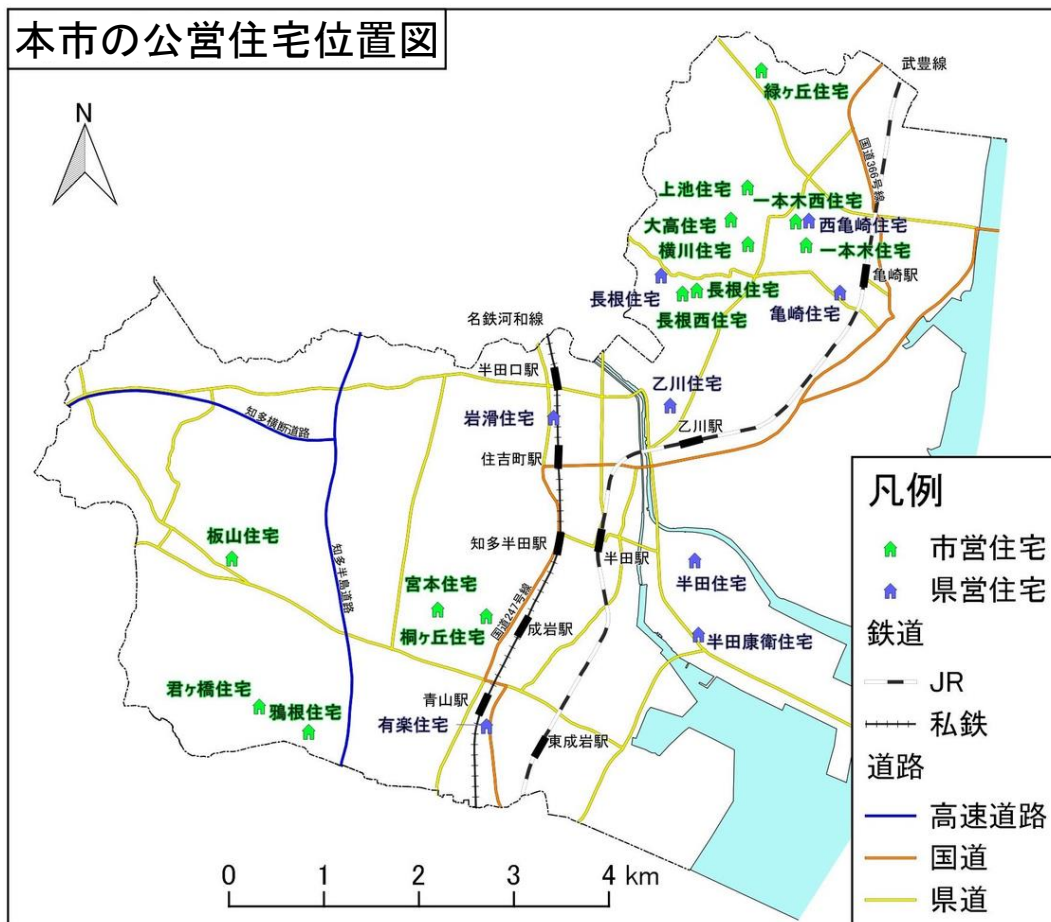
イ. 市営住宅

本市が所有・管理する市営住宅は、13団地・44棟・900戸あります。

本市が所有・管理する市営住宅

住宅名	所在地	所有区分	棟数	戸数	地域地区等
緑ヶ丘住宅	1～5棟:緑ヶ丘13丁目 6～12棟:石塚町1丁目	市有地	12	248	(市街化調整区域)
一本木住宅	一本木町3丁目84番地	一部借地	1	24	第1種低層住居専用地域
一本木西住宅	一本木町2丁目11番地	借地	2	24	第1種低層住居専用地域
上池住宅	上池町3丁目1番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
大高住宅	大高町1丁目37番地	市有地	6	114	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域
横川住宅	大高町3丁目92番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
長根住宅	長根町2丁目34番地	市有地	2	18	第1種中高層住居専用地域
長根西住宅	長根町2丁目57番地の2	市有地	3	112	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
桐ヶ丘住宅	仲田町1丁目71番地	市有地	2	18	準工業地域
宮本住宅	宮本町4丁目15番地	借地	5	78	第1種住居地域
板山住宅	高峯町32番地の1	借地	3	24	(市街化調整区域)
鴉根住宅	鴉根町2丁目96番地の1	市有地	2	30	(市街化調整区域)
君ヶ橋住宅	1～2棟:鴉根町3丁目8番地の1 3～4棟:君ヶ橋町3丁目72番地の1	市有地	4	162	(市街化調整区域)

本市の公営住宅位置図



2-2 上位・関連計画

本計画の上位・関連計画である国の「住生活基本計画（全国計画）」及び愛知県の「愛知県住生活基本計画2025」、本市の「第6次半田市総合計画」及び「半田市公共施設等総合管理計画」の概要は、以下のとおりです。

1 住生活基本計画（全国計画）－2016（平成28）年3月

計画期間	2016(平成28)年度～2025(令和7)年度（10年間）
住生活をめぐる現状と今後10年の課題	(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】 (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】 (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下 (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題、2)空き家問題、3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】 (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】
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

2 愛知県住生活基本計画2025—2017（平成29）年3月

計画期間	2016(平成28)年度～2025(令和7)年度（10年間）
住まいとまちの将来像と課題	(1) 命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている ■ 県民の命・財産が守られ、安心して暮らしている ■ 高齢者や障がい者などが生き生きと安心して暮らしている ■ 子育て世帯や外国人など様々な人たちが安心して暮らしている ・ 大規模な災害に強い住まい・まちづくり ・ 高齢者・障がい者などが暮らしやすい居住環境の整備 ・ 低額所得者などの住宅の確保に特に配慮を要する人たちの住まいの確保 (2) ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている ■ 資産価値が担保された住まいに長く暮らしている ■ 中古住宅・マンションなどの住まいを大切に使う暮らしを実現 ■ 空き家が適切に利用されている ・ 資産として継承できる良質な住宅の供給 ・ 既存住宅が円滑に流通する環境の実現 ・ 地域の特性に応じた空き家の活用と除却 (3) リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている ■ 豊かでゆとりある住まい・まちで暮らしている ■ 国内外から人を惹きつけることができる魅力あるまちで暮らしている ・ ゆとりある住環境や豊かな自然環境を生かした住まい・まちづくり ・ 良好な市街地整備
住まい・まちづくりの基本的な方針	①「安全・安心」に暮らす 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 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 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住まいを「未来」へつなぐ 1 世代をつないで使える良質な住まいの供給 2 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 3 地域を生かす空き家の利活用の推進 ③あいちの「魅力」を高める 1 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり 2 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 第6次半田市総合計画－2011(平成23)年3月策定, 2016(平成28)年3月改訂

計画期間	2011(平成23)年度～2020(令和2)年度 (10年間)
普遍的な都市像	「健康で明るく豊かなまち」
まちづくりの理念	愛着と誇りを育み、支え合い高め合うことで活力に満ちたまちをつくる
半田市がめざす10年後の都市像	「次代へつなぐ市民協働都市・はんだ」
まちづくりの目標	① 協働による自立した地域経営のまち ・ 効率的な行政組織のもと、広域的な連携と市民協働により、最大限の公共サービスが提供できるまちをめざします。 ② 地域資源を生かし魅力ある文化を創造・発信し続けるまちづくり ・ 市民が地域資源の魅力を理解し、大切に継承しながらその魅力と相乗効果を高めることにより、内外に誇れる半田の文化を創造し、多くの人々が集まり交流するまちづくりをめざします。 ③ 安全で快適な環境のもとで安心して暮らせるまちづくり ・ 災害や犯罪の少ない安全で便利な快適性を備えた都市環境の中で、誰もが安心して暮らせるように、人々が支えあうまちづくりをめざします。
基本計画	I 協働によりともに高め合うまち 1 協働のまちづくりの推進 II 子育てと暮らしを地域で支え合うまち 1 子育て・子育て支援の推進 2 地域福祉の推進 3 健康増進と医療体制の充実 III にぎわいの創出と良好な環境が両立するまち 1 観光・産業の振興 2 環境との共生 3 生活環境の向上 IV 安全で快適に住み続けられるまち 1 安全・安心な社会の形成 2 都市基盤の整備 3 うるおい空間の形成 V 育ち合い共生を進めるまち 1 学校教育の充実 2 生涯学習の推進 3 共生社会の形成 VI 自立した地域経営のまち 1 行財政運営とサービスの向上

4 半田市公共施設等総合管理計画－2017（平成29）年3月

計画期間	2017(平成29)年度～2060(令和42)年度
課題の基本認識	① 量の課題 ・ 少子化の進行等に伴い、将来的には公共施設のニーズが減少することで、保有する施設等が過剰になることが予想されます。 ② 品質の課題 ・ 公共施設等の品質を適正に保ち、長期的に健全な状態を維持するために、予防と保全の観点から事前に対応していく維持管理の視点が必要です。 ③ 財務の課題 ・ 少子化の進行等に伴って税収が減っていく可能性もあるため、新たな財源の確保やコスト縮減に向けた取組が必要となります。
基本的な方針の3つの柱	● 公共施設（建築物）の新たなニーズに対しては、既存施設の有効活用、統廃合等を検討し、原則、施設総量は現状を超えない範囲とする。 ● 公共施設等の老朽化を起因とする重大な事故を起こさないよう適切な保全を実施する。 ● 新たな財源確保やコスト縮減に取り組み、地方債の発行を最小限に抑え、将来世代の負担を可能な限り軽減する。
基本的な方針	① 点検・診断等の実施方針 ・ 公共施設（建築物）は、設備に係る法定点検だけでなく、職員等が定期的な点検を実施するルールを明確化するとともに、必要に応じて、専門家による詳細な診断等を実施します。 ② 維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・ 予防と保全の観点から事前に対応していく維持管理の視点を取り入れ、安心して利用できる環境づくりに努めます。 ③ 安全確保の実施方針 ・ 利用者の安全を第一に考え、点検・診断等を実施するとともに、安全確保のための措置を行います。 ④ 耐震化の実施方針 ・ 第6次半田市総合計画に合わせ、平成32年度中に本市の公共施設の耐震化率100%を目指します。 ⑤ 長寿命化の実施方針 ・ 建築物の長寿命化を実現するために、予防と保全の観点から事前に対応していく維持管理の視点を取り入れ、日常的な修繕に加え、適切な時期に改修を行う必要があります。 ⑥ 統合・廃止の実施方針 ・ 民間での代替が可能な施設については市が施設を保有しないことや、一自治体でのフルセット主義から脱却し、近隣の市町との共同設置といった広域連携も重要な視点となります。 ⑦ 総合的かつ計画的な管理を実施するための体制の構築方針 ・ 公共施設等の管理を適切に行っていくには、人材育成が必要となることから、維持管理に関する研修会などへの積極的な参加により、知識・技術の習得・向上に努めます。

第3章 市営住宅の状況と整備方針

3-1 市営住宅の状況

1 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅の概況

本市が所有・管理する市営住宅は、13団地・44棟・900戸あります。

本市が所有・管理する市営住宅

住宅名	所在地	敷地の 所有 区分	棟数	戸数	用途地域
緑ヶ丘住宅	1～5棟:緑ヶ丘13丁目 6～12棟:石塚町1丁目	市有地	12	248	(市街化調整区域)
一本木住宅	一本木町3丁目84番地	一部借地	1	24	第1種低層住居専用地域
一本木西住宅	一本木町2丁目11番地	借地	2	24	第1種低層住居専用地域
上池住宅	上池町3丁目1番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
大高住宅	大高町1丁目37番地	市有地	6	114	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域
横川住宅	大高町3丁目92番地の1	市有地	1	24	第1種低層住居専用地域
長根住宅	長根町2丁目34番地	市有地	2	18	第1種中高層住居専用地域
長根西住宅	長根町2丁目57番地の2	市有地	3	112	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
桐ヶ丘住宅	仲田町1丁目71番地	市有地	2	18	準工業地域
宮本住宅	宮本町4丁目15番地	借地	5	78	第1種住居地域
板山住宅	高峯町32番地の1	借地	3	24	(市街化調整区域)
鴉根住宅	鴉根町2丁目96番地の1	市有地	2	30	(市街化調整区域)
君ヶ橋住宅	1～2棟:鴉根町3丁目8番地の1 3～4棟:君ヶ橋町3丁目72番地の1	市有地	4	162	(市街化調整区域)
計			44	900	

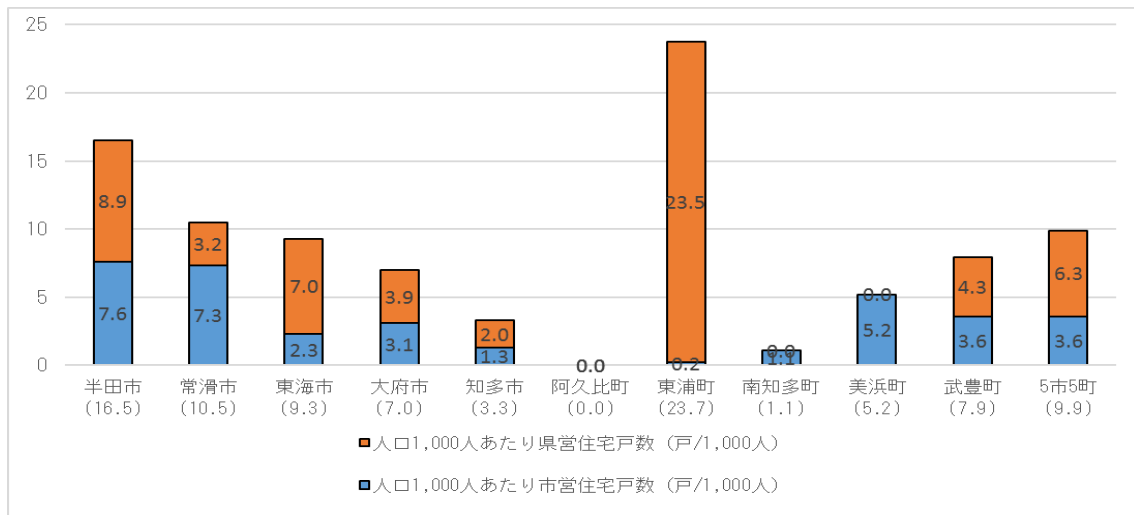
(2) 周辺自治体の供給状況との比較

本市を含む知多半島の自治体における公営住宅供給水準を比較します。

知多半島5市5町の人口1,000人当たりの市町営住宅供給戸数は3.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は9.9戸であるのに対し、本市の人口1,000人当たりの市営住宅供給戸数は7.6戸、県営住宅を合わせた公営住宅供給戸数は16.5戸となっています。

単位人口当たりの市町営住宅供給戸数は、知多半島5市5町で最も高い水準です。

知多半島において供給すべき公営住宅という視点では、知多半島全体の人口規模と市町営住宅の供給戸数の合計とを対比すると半田市の適正な供給戸数はおおむね400戸であると推計できます。



人口 1,000 人当たりの公営住宅戸数

(3) 住戸規模の状況

4人世帯の最低居住面積水準*相当である50㎡に満たない住戸は40戸、市営住宅全体の4.4%あります。

市営住宅の一戸当たり住戸面積

50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上
40	120	302	438
4.4%	13.3%	33.6%	48.7%

※ 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）において定められた、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

単身世帯：25㎡，2人以上の世帯：(10×世帯人数+10)㎡

(4) 住棟別管理状況

市営住宅の住棟別管理の状況

住宅名	号棟	階数	戸数	構造	建設年度	耐用年数	経過年数	管理開始	間取り	住戸面積
緑ヶ丘住宅	1	4	16	RC	S59	70	34	S60.4	3DK (6・6・6)	71.6㎡
	2	4	16	RC	S59	70	34	S60.4	3DK (6・6・4.5)	69.6㎡
	3	4	16	RC	S60	70	33	S61.4	3DK (6・6・4.5)	69.6㎡
	4	4	16	RC	S60	70	33	S61.4	3DK (6・6・6)	71.4㎡
	5	4	24	RC	S61	70	32	S62.4	3DK (6・6・6)	72.1㎡
	6	4	16	RC	S61	70	32	S62.4	3DK (6・6・4.5)	69.6㎡
	7	4	8	RC	S60	70	33	S61.4	3DK (6・6・6)	71.4㎡
	8	2	8	RC	H8	70	22	H10.4	2DK (6・6)	68.7㎡
	9	4	16	RC	H4	70	26	H5.9	3DK (6・6・4.5)	74.8㎡
	10	4	16	RC	H4	70	26	H5.9	3DK (6・6・6)	76.9㎡
	11	4	16	RC	H4	70	26	H5.9	3DK (6・6・6)	76.9㎡
	12	8	80	RC	H6	70	24	H8.11	3DK (6・6・8) 3DK (6・6・6)	93.9㎡ 89.4㎡
	集会所			RC	H8	70	22			
一本木住宅		3	24	PC	S53	70	40	S54.3	3DK (6・6・4.5)	64.4㎡
一本木西住宅	A	3	12	PC	S49	70	44	S50.3	3K (6・5・4.5)	53.6㎡
	B	3	12	PC	S50	70	43	S51.3	3K (6・6・4.5)	58.3㎡
上池住宅		3	24	PC	S52	70	41	S53.4	3DK (6・6・4.5)	64.4㎡
大高住宅	1	3	24	RC	S53	70	40	S54.3	3DK (6・6・4.5)	65.2㎡
	2	3	18	RC	S54	70	39	S56.3	3DK (6・6・6)	68.9㎡
	3	3	24	RC	S54	70	39	S56.3	3DK (6・6・6)	68.9㎡
	4	3	12	PC	S54	70	39	S55.3	3DK (6・6・4.5)	64.4㎡
	5	3	18	PC	S54	70	39	S55.3	3DK (6・6・6)	68.1㎡
	6	3	18	PC	S54	70	39	S55.3	3DK (6・6・6)	68.1㎡
	集会所				S53	70	40			
横川住宅		3	24	PC	S50	70	43	S51.3	3K (6・6・4.5)	58.3㎡
長根住宅	1	3	12	RC	H1	70	29	H2.9	3DK (6・6・6)	73.2㎡
	2	3	6	RC	H1	70	29	H2.9	3DK (6・6・4.5)	69.7㎡
長根西住宅	A	4	32	PC	S47	70	46	S48.3	3DK (6・4.5・3)	50.7㎡
	B	4	40	PC	S48	70	45	S49.3	3K (6・5・4.5)	53.6㎡
	C	4	40	PC	S49	70	44	S50.3	3K (6・5・4.5)	46.7㎡
	集会所			CB	S49	70	44			
桐ヶ丘住宅	1	3	12	RC	S63	70	30	H1.9	3DK (6・6・6)	72.1㎡
	2	3	6	RC	S63	70	30	H1.9	3DK (6・6・6)	72.1㎡
宮本住宅	1	3	12	RC	S57	70	36	S58.3	3DK (6・6・6)	71.1㎡
	2	3	12	RC	S57	70	36	S58.3	3DK (6・6・4.5)	69㎡
	3	3	18	RC	S56	70	37	S57.3	3DK (6・6・4.5)	69㎡
	4	3	18	RC	S58	70	35	S59.3	3DK (6・6・6)	71.1㎡
	5	3	18	RC	S58	70	35	S59.3	3DK (6・6・6)	71.1㎡
	集会所				S56	70	37			
板山住宅	1	3	12	RC	H2	70	28	H3.9	3DK (6・6・6)	72.4㎡
	2	3	6	RC	H2	70	28	H3.9	3DK (6・6・4.5)	69.8㎡
	3	3	6	RC	H2	70	28	H3.9	3DK (6・6・4.5)	69.8㎡
鴉根住宅	1	3	18	RC	S62	70	31	S63.8	3DK (6・6・6)	73.2㎡
	2	3	12	RC	S62	70	31	S63.8	3DK (6・6・4.5)	70.7㎡
君ヶ橋住宅	1	5	20	PC	S51	70	42	S52.3	3DK (6・6・4.5)	64.4㎡
	2	4	16	PC	S52	70	41	S53.3	3DK (6・6・4.5)	64.4㎡
	3	8	63	RC	H11	70	19	H14.4	2K (6・6.5) 2DK (6・6.5) 3DK (6・6・6.5)	72.2㎡ 83.3㎡ 96.9㎡
	4	8	63	RC	H14	70	16	H16.12	2K (6・6.5) 2DK (6・6.5) 3DK (6・6・6.5) * 2DK (5・7.5) 3DK (6・6.5・6.5)	73.0㎡ 84.21㎡ 97.95㎡ 85.07㎡ 98.81㎡
	集会所			RC	H16	70	14			

*車いす使用の身体障がい者世帯向け

(5) 住棟別設備の状況

市営住宅の住棟別設備の状況

住宅名	号棟	戸数	風呂桶			風呂釜			洗濯機置場 ●洗面所 △ベランダ
			無	有	ユニットバス	バランス釜		ガス給湯器	
						シャワー無	シャワー有		
緑ヶ丘住宅	1	16		●		●			●
	2	16		●		●			●
	3	16		●		●			●
	4	16		●		●			●
	5	24		●		●			●
	6	16		●		●			●
	7	8		●		●			●
	8	8			●		●	● 3点	●
	9	16			●		●		●
	10	16			●		●		●
	11	16			●		●		●
	12	80			●			● 2点	●
一本木住宅		24	●						●
一本木西住宅	A	12	●						△
	B	12	●						△
上池住宅		24	●						●
大高住宅	1	24	●						●
	2	18		●		●			●
	3	24		●		●			●
	4	12		●		●			●
	5	18		●		●			●
	6	18		●		●			●
横川住宅		24	●						△
長根住宅	1	12			●		●		●
	2	6			●		●		●
長根西住宅	A	32	●						△
	B	40	●						△
	C	40	●						△
桐ヶ丘住宅	1	12			●		●		●
	2	6			●		●		●
宮本住宅	1	12		●		●			●
	2	12		●		●			●
	3	18		●		●			●
	4	18		●		●			●
	5	18		●		●			●
板山住宅	1	12			●		●		●
	2	6			●		●		●
	3	6			●		●		●
鴉根住宅	1	18		●			●		●
	2	12		●			●		●
君ヶ橋住宅	1	20	●						●
	2	16	●						●
	3	63			●			● 3点	●
	4	63			●			● 3点	●

(6) 建築後経過年数の状況

市営住宅は全て耐火構造（法定耐用年数70年）で建築されており、約半数が法定耐用年数の2分の1（35年）を超過しています。なお、本計画の計画期間内（2028年まで）に耐用年限を超過する市営住宅はありません。

市営住宅の建築年代及び経過年数

1964年～1973年		1974年～1983年		1984年～1993年		1994年以降	
45～54年		35～44年		25～34年		25年未満	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2	72	19	364	19	250	4	214
4.5%	8.0%	43.2%	40.4%	43.2%	27.8%	9.1%	23.8%

(7) 入居状況

市営住宅管理戸数900戸のうち、入居がある住戸は716戸で、入居率は79.6%です（2018（平成30）年6月現在）。

市営住宅の入居世帯の高齢者世帯率は49.7%、子育て世帯率は29.6%となっていますが、古い住宅ほど高齢者世帯率が高く、子育て世帯率が低い傾向があります。

市営住宅の入居状況（団地別）

住宅名	戸数	入居世帯数	入居率	高齢者世帯率	子育て世帯率
緑ヶ丘住宅	248	187	75.4%	39.6%	36.9%
一本木住宅	24	22	91.7%	50.0%	18.2%
一本木西住宅	24	19	79.2%	52.6%	26.3%
上池住宅	24	18	75.0%	77.8%	11.1%
大高住宅	114	89	78.1%	46.1%	33.7%
横川住宅	24	20	83.3%	75.0%	10.0%
長根住宅	18	16	88.9%	43.8%	31.3%
長根西住宅	112	68	60.7%	60.3%	26.5%
桐ヶ丘住宅	18	18	100.0%	61.1%	16.7%
宮本住宅	78	71	91.0%	38.0%	40.8%
板山住宅	24	19	79.2%	31.6%	42.1%
鴉根住宅	30	26	86.7%	30.8%	42.3%
君ヶ橋住宅	162	143	88.3%	63.6%	18.2%
合計	900	716	79.6%	49.7%	29.6%

市営住宅の入居状況(住棟別)

住宅名	号棟	階数	戸数	入居世帯数		
					うち、高齢者世帯	うち、子育て世帯
緑ヶ丘住宅	1	4	16	12	8	3
	2	4	16	10	6	2
	3	4	16	11	2	1
	4	4	16	8	8	0
	5	4	24	16	7	4
	6	4	16	13	4	4
	7	4	8	4	3	1
	8	2	8	8	6	0
	9	4	16	13	7	2
	10	4	16	12	6	3
	11	4	16	9	4	4
	12	8	80	71	13	45
一本木住宅	—	3	24	22	11	4
一本木西住宅	A	3	12	8	5	1
	B	3	12	11	5	4
上池住宅	—	3	24	18	14	2
大高住宅	1	3	24	18	9	4
	2	3	18	13	7	3
	3	3	24	18	10	4
	4	3	12	9	6	1
	5	3	18	17	4	10
	6	3	18	14	5	8
横川住宅	—	3	24	20	15	2
長根住宅	1	3	12	11	3	5
	2	3	6	5	4	0
長根西住宅	A	4	32	12	10	1
	B	4	40	25	13	10
	C	4	40	31	18	7
桐ヶ丘住宅	1	3	12	12	7	2
	2	3	6	6	4	1
宮本住宅	1	3	12	11	6	5
	2	3	12	12	4	7
	3	3	18	18	6	7
	4	3	18	14	4	5
	5	3	18	16	7	5
板山住宅	1	3	12	9	3	3
	2	3	6	6	2	3
	3	3	6	4	1	2
鴉根住宅	1	3	18	17	5	7
	2	3	12	9	3	4
君ヶ橋住宅	1	5	20	15	8	1
	2	4	16	12	5	2
	3	8	63	58	40	14
	4	8	63	58	38	9

市営住宅の入居状況(住棟別・世帯人員別)

住宅名	号棟	入居世帯数									
						うち、高齢者世帯			うち、子育て世帯		
		単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人以上	2人	3人	4人以上
緑ヶ丘住宅	1	5	4	2	1	4	3	1	1	1	1
	2	6	2	0	2	5	1	0	0	0	2
	3	5	5	1	0	1	1	0	0	1	0
	4	1	6	1	0	1	6	1	0	0	0
	5	5	7	2	2	3	3	1	2	0	2
	6	3	6	3	1	0	4	0	0	3	1
	7	1	2	0	1	1	2	0	0	0	1
	8	5	3	0	0	4	2	0	0	0	0
	9	6	4	1	2	4	2	1	0	0	2
	10	3	4	4	1	2	2	2	1	1	1
	11	2	4	1	2	2	1	1	2	1	1
	12	7	23	20	21	4	9	0	6	18	21
一本木住宅		6	9	6	1	3	6	2	1	3	0
一本木西住宅	A	4	3	0	1	2	3	0	0	0	1
	B	2	3	4	2	2	2	1	0	2	2
上池住宅		7	8	1	2	6	7	1	1	0	1
大高住宅	1	6	5	6	1	4	4	1	0	3	1
	2	5	5	1	2	4	2	1	1	1	1
	3	5	9	4	0	4	5	1	1	3	0
	4	2	4	3	0	1	4	1	0	1	0
	5	2	7	3	5	0	3	1	2	3	5
	6	1	5	7	1	1	3	1	1	6	1
横川住宅		10	7	0	3	8	5	2	1	0	1
長根住宅	1	2	4	3	2	1	1	1	2	1	2
	2	3	1	0	1	3	0	1	0	0	0
長根西住宅	A	6	4	2	0	5	3	2	0	1	0
	B	10	5	4	6	9	4	0	1	3	6
	C	11	13	5	2	8	9	1	2	3	2
桐ヶ丘住宅	1	5	5	2	0	3	4	0	0	2	0
	2	1	4	1	0	1	3	0	1	0	0
宮本住宅	1	2	5	2	2	2	3	1	2	1	2
	2	3	6	2	1	2	2	0	4	2	1
	3	3	9	5	1	1	3	2	3	3	1
	4	5	6	1	2	2	2	0	2	1	2
	5	4	5	5	2	2	3	2	1	3	1
板山住宅	1	2	4	3	0	1	1	1	2	1	0
	2	2	2	2	0	1	1	0	1	2	0
	3	1	1	2	0	0	1	0	0	2	0
鴉根住宅	1	2	9	3	3	0	4	1	2	2	3
	2	3	2	3	1	1	0	2	2	1	1
君ヶ橋住宅	1	7	3	4	1	4	1	3	0	1	0
	2	4	4	4	0	3	2	0	1	1	0
	3	28	19	6	5	25	12	3	7	2	5
	4	32	15	5	6	24	9	5	3	1	5

(8) 世帯人員と入居者の年齢

世帯人員別でみると、単身世帯235世帯のうち、高齢者の単身世帯が164世帯
占め、単身世帯における高齢化が顕著です。

市営住宅の世帯人員別世帯数

住宅名	世帯人員別世帯					高齢者世帯			子育て世帯		
		単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人以上	2人	3人	4人以上
緑ヶ丘住宅	187	49	70	35	33	31	36	7	12	25	32
一本木住宅	22	6	9	6	1	3	6	2	1	3	0
一本木西住宅	19	6	6	4	3	4	5	1	0	2	3
上池住宅	18	7	8	1	2	6	7	1	1	0	1
大高住宅	89	21	35	24	9	14	21	6	5	17	8
横川住宅	20	10	7	0	3	8	5	2	1	0	1
長根住宅	16	5	5	3	3	4	1	2	2	1	2
長根西住宅	68	27	22	11	8	22	16	3	3	7	8
桐ヶ丘住宅	18	6	9	3	0	4	7	0	1	2	0
宮本住宅	71	17	31	15	8	9	13	5	12	10	7
板山住宅	19	5	7	7	0	2	3	1	3	5	0
鴉根住宅	26	5	11	6	4	1	4	3	4	3	4
君ヶ橋住宅	143	71	41	19	12	56	24	11	11	5	10
総計	716	235	261	134	86	164	148	44	56	80	76

(9) 募集・応募状況

本市では、退去等により空室が生じた住戸に対し、都度募集をかけています。

直近3年間の実績では、募集総数288戸に対し、応募総数が140世帯となっており、募集に対する応募倍率は0.49です。

募集による入居希望者がなかった住戸については、随時入居可能とする運用としています。

市営住宅の募集・応募状況(団地別)

住宅名	戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29年度合計		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
緑ヶ丘住宅	248	31	26	0.84	33	11	0.33	21	11	0.52	85	48	0.56
一本木住宅	24	0	0	-	3	1	0.33	4	1	0.25	7	2	0.29
一本木西住宅	24	10	4	0.40	1	0	0.00	9	0	0.00	20	4	0.20
上池住宅	24	12	0	0.00	12	1	0.08	7	0	0.00	31	1	0.03
大高住宅	114	10	4	0.40	8	3	0.38	12	4	0.33	30	11	0.37
横川住宅	24	7	0	0.00	10	1	0.10	6	1	0.17	23	2	0.09
長根住宅	18	0	0	-	0	0	-	1	2	2.00	1	2	2.00
長根西住宅	112	7	0	0.00	5	0	0.00	1	0	0.00	13	0	0.00
桐ヶ丘住宅	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
宮本住宅	78	3	4	1.33	3	2	0.67	4	2	0.50	10	8	0.80
板山住宅	24	4	4	1.00	1	1	1.00	7	4	0.57	12	9	0.75
鴉根住宅	30	7	2	0.29	11	3	0.27	5	5	1.00	23	10	0.43
君ヶ橋住宅	162	5	0	0.00	9	11	1.22	19	32	1.68	33	43	1.30
総計	900	96	44	0.46	96	34	0.35	96	62	0.65	288	140	0.49

市営住宅の募集・応募状況(住棟別)

住宅名	号棟	戸数	平成27年度			平成28年度			平成29年度			H27～29年度合計		
			募集 総数	応募 総数	応募 倍率	募集 総数	応募 総数	応募 倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	応募 倍率
緑ヶ丘住宅	1	16	1	0	0.00	—	—	—	—	—	—	1	0	0.00
	2	16	4	0	0.00	6	0	0.00	—	—	—	10	0	0.00
	3	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	4	16	1	1	1.00	—	—	—	2	0	0.00	3	1	0.33
	5	24	—	—	—	1	0	0.00	2	0	0.00	3	0	0.00
	6	16	11	1	0.09	3	0	0.00	—	—	—	14	1	0.07
	7	8	—	—	—	1	0	0.00	1	0	0.00	2	0	0.00
	8	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	9	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	10	16	—	—	—	3	2	0.67	—	—	—	3	2	0.67
	11	16	1	0	0.00	6	0	0.00	4	0	0.00	11	0	0.00
	12	80	13	24	1.85	13	9	0.69	12	11	0.92	38	44	1.16
一本木住宅		24	—	—	—	3	1	0.33	4	1	0.25	7	2	0.29
一本木西住宅	A	12	6	3	0.50	1	0	0.00	9	0	0.00	16	3	0.19
	B	12	4	1	0.25	—	—	—	—	—	—	4	1	0.25
上池住宅		24	12	0	0.00	12	1	0.08	7	0	0.00	31	1	0.03
大高住宅	1	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	18	1	1	1.00	3	1	0.33	1	1	1.00	5	3	0.60
	3	24	—	—	—	3	1	0.33	4	1	0.25	7	2	0.29
	4	12	4	2	0.50	—	—	—	—	—	—	4	2	0.50
	5	18	—	—	—	—	—	—	3	1	0.33	3	1	0.33
	6	18	5	1	0.20	2	1	0.50	4	1	0.25	11	3	0.27
横川住宅		24	7	0	0.00	10	1	0.10	6	1	0.17	23	2	0.09
長根住宅	1	12	—	—	—	—	—	—	1	2	2.00	1	2	2.00
	2	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長根西住宅	A	32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B	40	2	0	0.00	—	—	—	1	0	0.00	3	0	0.00
	C	40	5	0	0.00	5	0	0.00	—	—	—	10	0	0.00
桐ヶ丘住宅	1	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
宮本住宅	1	12	1	1	1.00	—	—	—	—	—	—	1	1	1.00
	2	12	1	2	2.00	1	1	1.00	—	—	—	2	3	1.50
	3	18	—	—	—	1	0	0.00	2	1	0.50	3	1	0.33
	4	18	—	—	—	1	1	1.00	1	0	0.00	2	1	0.50
	5	18	1	1	1.00	—	—	—	1	1	1.00	2	2	1.00
板山住宅	1	12	2	3	1.50	—	—	—	2	2	1.00	4	5	1.25
	2	6	2	1	0.50	1	1	1.00	4	2	0.50	7	4	0.57
	3	6	—	—	—	—	—	—	1	0	0.00	1	0	0.00
鴉根住宅	1	18	—	—	—	10	2	0.20	4	4	1.00	14	6	0.43
	2	12	7	2	0.29	1	1	1.00	1	1	1.00	9	4	0.44
君ヶ橋住宅	1	20	—	—	—	—	—	—	1	0	0.00	1	0	0.00
	2	16	5	0	0.00	5	1	0.20	3	0	0.00	13	1	0.08
	3	63	—	—	—	2	4	2.00	10	25	2.50	12	29	2.42
	4	63	—	—	—	2	6	3.00	5	7	1.40	7	13	1.86
合計		900	96	44	0.46	96	34	0.35	96	62	0.65	288	140	0.49

(10) 入居世帯の所得状況

市営住宅入居世帯の所得状況を月額所得区分でみると、収入超過世帯※の割合は、高齢者世帯で7.0%、子育て世帯で9.0%と、全入居世帯の12.6%と比べて高齢者世帯及び子育て世帯では低くなっています。

市営住宅入居世帯の所得状況

住宅名	入居世帯		高齢者世帯		子育て世帯	
	収入基準内	収入超過	収入基準内	収入超過	収入基準内	収入超過
緑ヶ丘住宅	84.0%	16.0%	93.2%	6.8%	84.1%	15.9%
一本木住宅	81.8%	18.2%	90.9%	9.1%	100.0%	0.0%
一本木西住宅	73.7%	26.3%	70.0%	30.0%	100.0%	0.0%
上池住宅	94.4%	5.6%	92.9%	7.1%	100.0%	0.0%
大高住宅	91.0%	9.0%	97.6%	2.4%	96.7%	3.3%
横川住宅	95.0%	5.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
長根住宅	75.0%	25.0%	57.1%	42.9%	100.0%	0.0%
長根西住宅	80.9%	19.1%	92.7%	7.3%	77.8%	22.2%
桐ヶ丘住宅	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
宮本住宅	97.2%	2.8%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
板山住宅	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
鴉根住宅	88.5%	11.5%	100.0%	0.0%	90.9%	9.1%
君ヶ橋住宅	86.7%	13.3%	91.2%	8.8%	92.3%	7.7%
合計	87.4%	12.6%	93.0%	7.0%	91.0%	9.0%

※ 収入超過世帯：収入基準（世帯入居する家族の合計所得が月額158千円）を超える世帯

収入基準内世帯及び収入超過世帯数

住宅名	号棟	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			うち、高齢者世帯	うち、子育て世帯		うち、高齢者世帯	うち、子育て世帯
緑ヶ丘住宅	1	12	8	3	0	0	0
	2	8	6	2	2	0	0
	3	8	1	0	3	1	1
	4	8	8	0	0	0	0
	5	15	6	4	1	1	0
	6	8	3	4	5	1	0
	7	3	3	0	1	0	1
	8	7	6	0	1	0	0
	9	12	7	1	1	0	1
	10	7	4	2	5	2	1
	11	9	4	4	0	0	0
	12	60	13	38	11	0	7
一本木住宅		18	10	4	4	1	0
一本木西住宅	A	6	4	1	2	1	0
	B	8	3	4	3	2	0
上池住宅		17	13	2	1	1	0
大高住宅	1	14	9	4	4	0	0
	2	13	7	3	0	0	0
	3	17	10	4	1	0	0
	4	9	6	1	0	0	0
	5	16	4	10	1	0	0
	6	12	4	7	2	1	1
横川住宅		19	15	2	1	0	0
長根住宅	1	9	1	5	2	2	0
	2	3	3	0	2	1	0
長根西住宅	A	11	10	1	1	0	0
	B	21	13	7	4	0	3
	C	23	15	6	8	3	1
桐ヶ丘住宅	1	12	7	2	0	0	0
	2	6	4	1	0	0	0
宮本住宅	1	11	6	5	0	0	0
	2	12	4	7	0	0	0
	3	17	6	7	1	0	0
	4	14	4	5	0	0	0
	5	15	7	5	1	0	0
板山住宅	1	9	3	3	0	0	0
	2	6	2	3	0	0	0
	3	4	1	2	0	0	0
鴉根住宅	1	14	5	6	3	0	1
	2	9	3	4	0	0	0
君ヶ橋住宅	1	12	7	1	3	1	0
	2	8	5	2	4	0	0
	3	55	38	14	3	2	0
	4	49	33	7	9	5	2

3-2 市営住宅の課題

1 住宅及び住環境からみた課題

(1) 供給戸数の適正化への対応

本市の市営住宅の単位人口当たりの供給戸数は、知多半島5市5町の中で最も高い水準です。将来に渡り必要となる市営住宅ストック量を算出した上で、適正な整備水準を確認する必要があります。

[3-1 1 (2) 周辺自治体の供給状況との比較]

(2) 居住水準が低い市営住宅への対応

本市が所有・管理する市営住宅には、住戸面積が4人世帯の最低居住面積水準である50㎡に満たない住戸が40戸あります。

[3-1 1 (3) 住戸規模の状況]

(3) 老朽化が進行した市営住宅への対応

戸数で約半数の住宅が、法定耐用年数の2分の1（35年）を超過しています。

[3-1 1 (6) 建築後経過年数の状況]

2 入居状況からみた課題

(1) 入居需要への対応

- ・ 2018（平成30）年6月現在、本市の市営住宅900戸に対し、716戸に入居があり、入居率は79.6%です。
- ・ 市営住宅全体の直近3年間（平成27～29年度）の応募倍率は、0.5です。

[3-1 1 (7) 入居状況, (9) 募集・応募状況]

(2) 高齢者への対応

単身世帯235世帯のうち、高齢者の単身世帯が164世帯を占め、単身世帯における高齢化が顕著です。

[3-1 1 (8) 世帯人員と入居者の年齢]

(3) 収入超過世帯への対応

市営住宅入居世帯の所得状況を月額所得区分で見ると、収入超過世帯の割合は、高齢者世帯で7.0%、子育て世帯で9.0%と、全入居世帯の12.6%と比べて高齢者世帯及び子育て世帯では低くなっています。

[3-1 1 (10) 入居世帯の所得状況]

3-3 市営住宅の整備方針

市営住宅の適正管理と効果的な活用を図るために、市営住宅の整備方針を次のとおり定めます。

1 長期的に活用する住宅の適切な維持管理

本計画の計画期間開始時点で、約半数の住戸で法定耐用年数の2分の1（35年）を超過していることから、耐用年限まで住宅を安全・快適に使用するために、外壁補修、屋上防水等の予防保全による改修が必要です。

ライフサイクルコストの低減を図るため、劣化度調査結果等を踏まえ、適時適切な施設改修・設備更新を行い、長寿命化を図ります。

2 住宅セーフティネットとしての市営住宅ストックの整備

市営住宅は、低所得者のほかに子育て世帯、障がい者、高齢者などの住宅に困窮する世帯の住宅セーフティネットとして適正に整備を進めます。

3 民間活力の利用

施設の維持管理や運営方法については、委託の範囲拡大や包括委託の導入など民間活力の利用を検討し、コスト縮減を踏まえて事業を実施します。

巻末資料1に民間活用の手法を示しました。

3-4 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の適正管理と効果的な活用のために、長寿命化に関する基本方針を次のとおり定めます。

1 適正な管理戸数の設定

限られた財源の中で住宅セーフティネットの確保を図るため、将来の需要予測に基づいた適正供給量の確保に対応した長期的な目標管理戸数を定める必要があります。

2 事業の平準化・コスト縮減

需要量に見合った統廃合を柔軟に検討し、継続管理する住宅については、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

3-5 ストックの状況把握・修繕・データ管理に関する方針

市営住宅における建物の質の維持向上と効果的な活用を図るために、長寿命化に関する基本方針を次のとおり定めます。

1 定期点検及び日常点検の実施

供用開始から長い年数が経過している住宅が多いことを踏まえ、ストックの状況を適切に把握するために「建築基準法第12条の規定」に準じる定期点検及び「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常点検を行い、点検結果に応じた適切な修繕を実施します。

2 点検結果等に基づく計画的な修繕の実施

市営住宅を長期に渡って良好に維持管理していくために、予防保全的な維持管理の実施によりライフサイクルコストの縮減を図ります。

経年劣化に応じた適切な修繕を実施するため、修繕周期に応じて将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要になるため、今後30年程度の中長期修繕計画を策定し、事業量を平準化します。

3 点検結果や実施した修繕内容等のデータ管理

点検結果及び修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅の着実かつ効果的・効率的な修繕を計画的に実施していくとともに、修繕内容も記録します。

維持管理業務に関する情報を共有し、次回の点検等に活用するメンテナンスサイクルを構築していきます。

3-6 ライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくためには、対症療法的に劣化箇所を補修する従来の事後保全的な維持管理ではなく、建物や設備を定期的に点検・診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を施す予防保全的な維持管理が重要です。

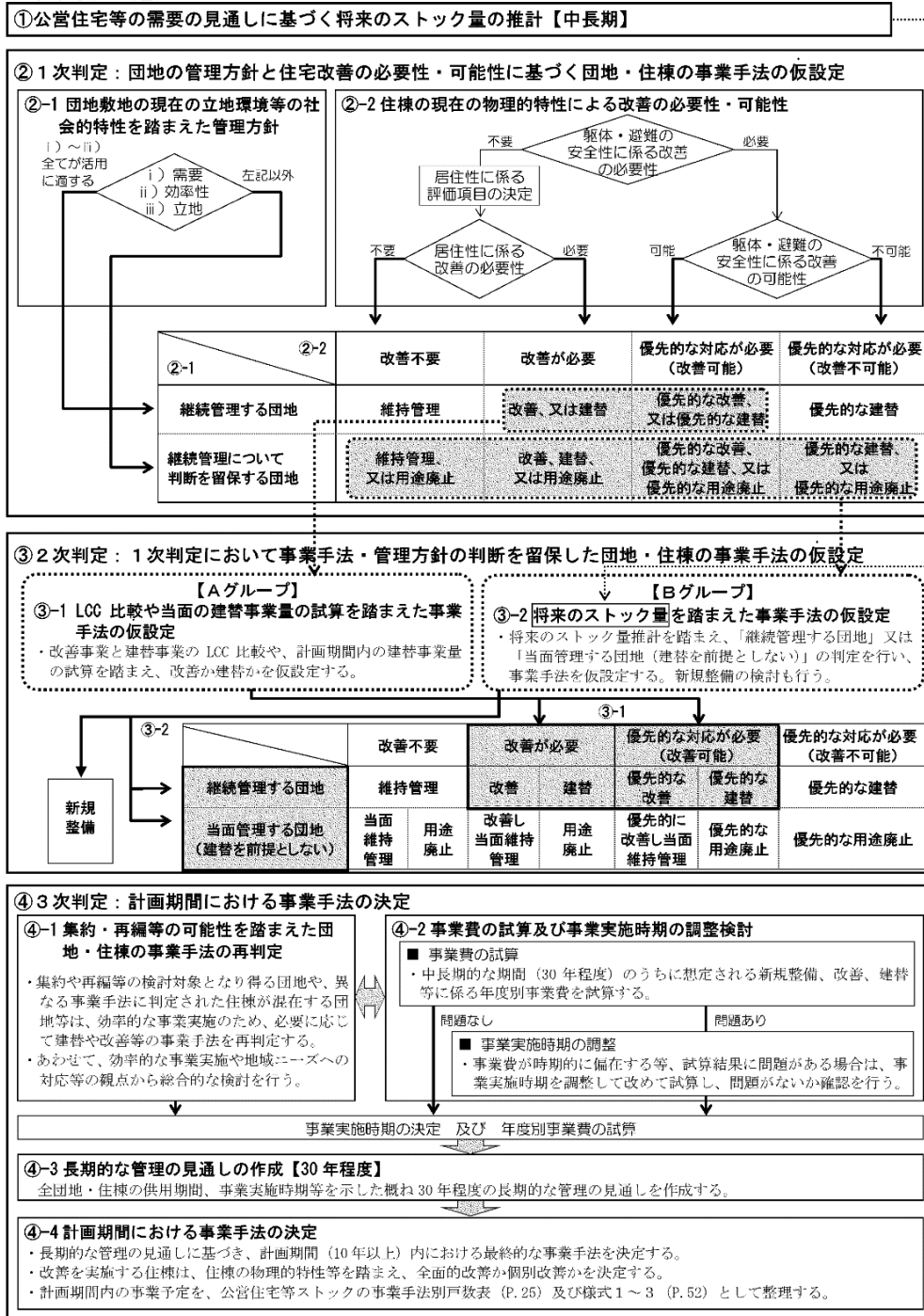
今後の市営住宅の改善事業の実施に当たっては、対症療法的な事業から予防保全的な改善事業に切り替えることによって市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定に当たっては、国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」に示された「事業手法の選定フロー」に基づいて行います。

■事業手法の選定フロー



事業手法の選定フロー

4-2 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（20年後）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち、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（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」と呼びます。

1 著しい困窮年収未満の世帯の推計

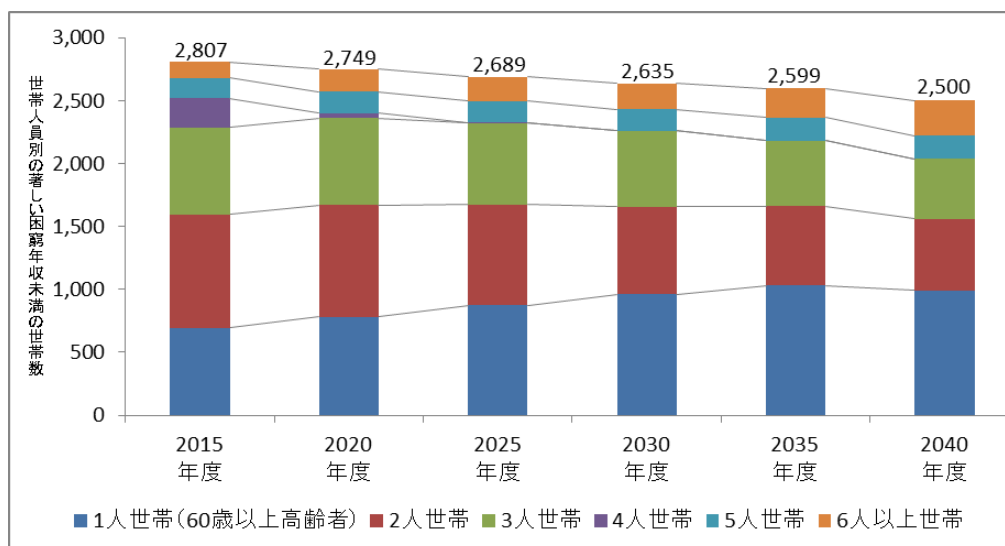
「公営住宅長寿化計画策定指針(改定)」で示された「ストック推計プログラム」を用いて、全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」に相当する世帯数を推計しました。

その結果、2015（平成27）年に2,807世帯と推計される「著しい困窮年収未満の世帯」は減少し続け、2040（令和22）年には2,500世帯になると推定されます。

著しい困窮年収未満の世帯の推計

（単位：世帯）

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人世帯(60歳以上高齢者)	694	781	873	960	1,031	990
2人	903	888	800	697	628	569
3人	691	694	648	604	524	477
4人	231	38	6	0	0	0
5人	161	169	169	171	180	185
6人以上	127	180	193	202	236	279
合計	2,807	2,749	2,689	2,635	2,599	2,500



2 公営住宅等の将来ストック量の推計

2040（令和22）年時点では、公営住宅の需要である「著しい困窮年収未満の世帯」2,500 世帯に対し、住宅ストックは「公営住宅」1,962戸と「特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」1,410戸を合わせた3,372戸となり、需要からストックを差し引いた872戸が余剰となります。

2040（令和22）年以降も同じペースで需要が下がり続けるとした場合、2048（令和30）年には、約970戸が余剰となると予測されます。

公営住宅等のストックの現状値と推計値

			現状値	推計値				
時期（単位・年度）			2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
①総世帯数（単位・世帯）			46, 500	47, 500	47, 900	47, 900	47, 300	46, 900
②公営住宅需要 （著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果 （単位・世帯）			2, 807	2, 749	2, 689	2, 635	2, 599	2, 500
③ストック量 （単位・戸）	公営住宅	市営	900	900	900	900	900	900
		県営	1, 062	1, 062	1, 062	1, 062	1, 062	1, 062
		小計	1, 962	1, 962	1, 962	1, 962	1, 962	1, 962
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1, 030	1, 030	1, 030	1, 030	1, 030	1, 030
		賃貸用の空き家	380	380	380	380	380	380
		小計	1, 410	1, 410	1, 410	1, 410	1, 410	1, 410
	合計		3, 372	3, 372	3, 372	3, 372	3, 372	3, 372
余剰戸数（③-②）			565	623	683	737	773	872

巻末資料2に公営住宅等の将来ストック量の推計方法を示しました。

3 市営住宅の目標管理戸数の設定

公営住宅等の将来ストック量の推計による余剰戸数、第3章1（2）の周辺自治体の供給状況との比較による本市の適正な供給戸数の推計から市営住宅の、**約30年後の中長期的な期間（2050年頃）における目標管理戸数は、おおむね400戸（2019年比で500戸減）**とします。

なお、市営住宅の目標管理戸数については、愛知県が管理する県営住宅の今後の動向により、更に減らすことも検討します。

4-3 1次判定

1次判定では、「②団地の管理方針と住宅改造の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定」として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ②-1 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
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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（②-1）

「需要」「効率性」「立地」に着目し、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」であるかの判定を行います。

判定は、下表の判定項目について、全ての基準を満たすものを「継続管理する団地」とします。

社会的特性による判定基準

判定項目	判定基準
需要	・入居率が70%以上
効率性	・敷地形状が平坦地で規模が大きい(50戸以上) ・用地(駐車場)形態が市有地 ・所在地が市街化区域内
立地	・鉄道駅又はバス停からの距離が500m以内 ・スーパーマーケット、コンビニエンスストア等小売店からの距離が500m以内

1次判定 ②-1の結果

住宅名	検討内容			判定結果	グループ
	需要	効率性	立地		
緑ヶ丘住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B
一本木住宅	○	一部借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
一本木西住宅	○	借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
上池住宅	○	敷地狭小	○	継続管理について判断を留保する団地	B
大高住宅	○	○	○	継続管理する団地	A
横川住宅	○	敷地狭小	○	継続管理について判断を留保する団地	B
長根住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
長根西住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
桐ヶ丘住宅	○	傾斜地に立地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
宮本住宅	○	借地	○	継続管理について判断を留保する団地	B
板山住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B
鴉根住宅	○	市街化調整区域	○	継続管理について判断を留保する団地	B
君ヶ橋住宅	○	市街化調整区域	低利便性	継続管理について判断を留保する団地	B

2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による判定（②－2）

「躯体」「避難の安全性」「居住性」に係る改善の必要性について、住棟単位で判定します。

判定は、下表の判定項目について、全ての基準を満たすものを「改善不要」とし、いずれかの項目で基準を満たさないものがある場合「改善が必要」とします。

物理的特性による判定基準

判定項目	判定基準
躯体	・耐震性を有している
避難	・二方向避難が確保されている
居住性	・住戸面積が60㎡以上 ・浴室にユニットバス及びシャワーがある

1次判定 ②－2の結果

住宅名	号棟	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性		判定結果
						新旧	安全性		面積	浴室	
緑ヶ丘住宅	1～7	耐火	S59～61	7	112	新	○	○	○	×	改善必要
	8	耐火	H8	1	8	新	○	○	○	○	改善不要
	9～11	耐火	H4	3	48	新	○	○	○	○	改善不要
	12	耐火	H6	1	80	新	○	○	○	○	改善不要
一本木住宅		耐火	S53	1	24	旧	○	○	○	×	改善必要
一本木西住宅	A～B	耐火	S49～50	2	24	旧	○	○	×	×	改善必要
上池住宅		耐火	S52	1	24	旧	○	○	○	×	改善必要
大高住宅	1～6	耐火	S53～54	6	114	旧	○	○	○	×	改善必要
横川住宅		耐火	S50	1	24	旧	○	○	×	×	改善必要
長根住宅	1～2	耐火	H1	2	18	新	○	○	○	○	改善不要
長根西住宅	A～C	耐火	S47～49	3	112	旧	○	○	×	×	改善必要
桐ヶ丘住宅	1～2	耐火	S63	2	18	新	○	○	○	○	改善不要
宮本住宅	1～5	耐火	S57～58	5	78	新	○	○	○	×	改善必要
板山住宅	1～3	耐火	H2	3	24	新	○	○	○	○	改善不要
鴉根住宅	1～2	耐火	S62	2	30	新	○	○	○	×	改善必要
君ヶ橋住宅	1～2	耐火	S51～52	2	36	旧	○	○	○	×	改善必要
	3～4	耐火	H11～14	2	126	新	○	○	○	○	改善不要

3 1次判定の結果

②－１と②－２の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
仮設定は、A、Bの２つのグループとします。

【Aグループ】

- ②－１において「継続管理する団地」と判定された住棟のうち、②－２において「改善が必要」と判定された団地・住棟
- ⇒ ２次判定においてライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量を試算し、「改善」又は「建替」に分類する

【Bグループ】

- ②－１において「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
- ⇒ ２次判定において、将来に渡って「継続管理する団地」とするか、建替を前提としない「当面管理する団地」とするかの判定を行う

②－１及び②－２の検討に対応した事業手法の仮設定

②－２ ②－１		改善不要	改善が必要
継続管理する団地		(該当なし)	大高住宅(1～6) 114戸 Aグループ
			合計 114戸
継続管理について判断を留保する団地	緑ヶ丘住宅(8～12)	136戸	緑ヶ丘住宅(1～7) 112戸
	長根住宅(1～2)	18戸	一本木住宅 24戸
	桐ヶ丘住宅(1～2)	18戸	一本木西住宅(1～2) 24戸
	板山住宅(1～3)	24戸	上池住宅 24戸
	君ヶ橋住宅(3～4)	126戸	横川住宅 24戸
			長根西住宅(A～C) 112戸
			宮本住宅(1～5) 78戸
		Bグループ	鴉根住宅(1～2) 30戸
			君ヶ橋住宅(1～2) 36戸
	合計	322戸	合計 464戸

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

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

4-4 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・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します。

- ③-1 ライフサイクルコストの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グループの事業手法の仮設定）
- ③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループの事業手法の仮設定）

1 Aグループの事業手法の仮設定（③-1）

1次判定②-1で【Aグループ】に分類された住宅については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較などを踏まえ、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法を仮設定します。

「公営住宅長寿命化計画策定指針Q&A：国土交通省（平成30年1月）ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を参考にライフサイクルコストを算出しました。

その結果、下記の1団地6棟について、「改善」事業を行った場合のLCC縮減効果として、住棟当たり820千円/年～2,032千円/年が見込めるため、「改善」事業に判定し、「集約建替を含む改善」対象の団地・住棟として仮設定します。

2次判定 ③-1の結果

住宅名	号棟	建設年度	戸数	LCC縮減効果 (千円/年)	判定結果
大高住宅	1	S53	24	2,032	LCC比較により「改善」に判定
	2	S54	18	1,308	LCC比較により「改善」に判定
	3	S54	24	1,794	LCC比較により「改善」に判定
	4	S54	12	820	LCC比較により「改善」に判定
	5	S54	18	1,320	LCC比較により「改善」に判定
	6	S54	18	1,320	LCC比較により「改善」に判定

2 Bグループの事業手法の仮設定（③-2）

1次判定結果総括表で、【Bグループ】に分類された住宅については、将来のストック推計を踏まえ「継続管理する団地」とするか、将来的に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）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

(1) 将来的な活用に当たっての優先順位

1 次判定に用いた社会的特性及び物理特性に評点を付与し、住棟単位で合計して評価 A, B, C に分類して優先順位を付けます。

将来的な活用の優先順位付けのための評価基準

評価	合計点数	評価判定
A	17点以上	継続管理する団地
B	15点以上16点以下	当面管理する団地 (建替を前提としない)
C	14点以下	用途廃止を検討する団地

将来的な活用に当たっての優先順位付けの評価点

判定項目			判定基準	評点
社会的 特性	需要	入居率	90%以上	3
			70%以上90%未満	2
			70%未満	1
	効率性	敷地形状	平坦地で規模が大きい（50戸以上）	2
			傾斜地又は規模が小さい	1
		用地	市有地	2
			借地	0
		用途地域	市街化区域	2
			市街化調整区域	1
	立地	交通機関	鉄道駅又はバス停からの距離が500m以内	2
			鉄道駅又はバス停からの距離が500mを超える	1
商業施設		スーパーマーケット、コンビニエンスストア等小売店からの距離が500m以内	2	
		スーパーマーケット、コンビニエンスストア等小売店からの距離が500mを超える	1	
物理的 特性	居住性	住戸面積	80㎡以上	3
			60㎡以上80㎡未満	2
			60㎡未満	1
		バリアフリー	エレベーター付き	2
			エレベーターなし	1
		浴槽・浴室	ユニットバス	3
			浴槽付き	2
			浴槽なし	1

将来的な活用に当たっての優先順位付けの評価判定結果

住宅名	号棟	建築年	階数	戸数	面積	社会的特性					物理的特性			社会特性 評価点	物理的 特性 評価点	合計 点	判定	
						入居率	敷地 形状	用地	用途 地域	交通 機関	商業 施設	住戸 面積	バリア フリー					浴槽
緑ヶ丘住宅	1	S59	4	16	71.6㎡	1	1	2	1	2	1	2	1	2	8	5	13	C
	2	S59	4	16	69.6㎡													
	3	S60	4	16	69.6㎡													
	4	S60	4	16	71.4㎡													
	5	S61	4	24	72.1㎡													
	6	S61	4	16	69.6㎡													
	7	S60	4	8	71.4㎡	3	1	2	1	2	1	2	1	3	10	6	16	B
	8	H8	2	8	68.7㎡													
	9	H4	4	16	74.8㎡													
	10	H4	4	16	76.9㎡	2	1	2	1	2	1	2	1	3	9	6	15	B
	11	H4	4	16	76.9㎡													
	12	H6	8	80	93.9㎡ 89.4㎡	2	1	2	1	2	1	3	2	3	9	8	17	A
一本木住宅		S53	3	24	64.4㎡	3	1	0	2	2	2	2	1	1	10	4	14	C
一本木西住宅	A	S49	3	12	53.6㎡	2	1	0	2	2	2	1	1	1	9	3	12	C
	B	S50	3	12	58.3㎡													
上池住宅		S52	3	24	64.4㎡	2	1	2	2	2	2	2	1	1	11	4	15	B
横川住宅		S50	3	24	58.3㎡	2	1	2	2	2	2	1	1	1	11	3	14	C
長根住宅	1	H1	3	12	73.2㎡	2	1	2	2	2	2	2	1	3	11	6	17	A
	2	H1	3	6	69.7㎡													
長根西住宅	A	S47	4	32	50.7㎡	1	1	2	2	2	2	1	1	1	10	3	13	C
	B	S48	4	40	53.6㎡													
	C	S49	4	40	46.7㎡													
桐ヶ丘住宅	1	S63	3	12	72.1㎡	3	1	2	2	2	2	2	1	3	12	6	18	A
	2	S63	3	6	72.1㎡													
宮本住宅	1	S57	3	12	71.1㎡	3	2	0	2	2	2	2	1	2	11	5	16	B
	2	S57	3	12	69.0㎡													
	3	S56	3	18	69.0㎡													
	4	S58	3	18	71.1㎡													
	5	S58	3	18	71.1㎡													
板山住宅	1	H2	3	12	72.4㎡	2	1	0	1	1	2	2	1	3	7	6	13	C
	2	H2	3	6	69.8㎡													
	3	H2	3	6	69.8㎡													
鴉根住宅	1	S62	3	18	73.2㎡	2	1	2	1	2	2	2	1	3	10	6	16	B
	2	S62	3	12	70.7㎡													
君ヶ橋住宅	1	S51	5	20	64.4㎡	2	1	2	1	2	1	2	1	1	9	4	13	C
	2	S52	4	16	64.4㎡													
	3	H11	8	63	72.2㎡ 83.3㎡ 96.9㎡	3	2	2	1	2	1	3	2	3	11	8	19	A
	4	H14	8	63	73.0㎡ 84.21㎡ 97.95㎡ 85.07㎡ 98.81㎡													

(2) Bグループの管理方針等の仮設定

「住宅ストックの現状値と推計値」から、住宅供給量は十分充足していると考えられます。

- ・ A判定について「継続管理する団地」として仮設定します。
- ・ B判定について「当面管理する団地(建替を前提としない)」として仮設定します。
- ・ C判定について「用途廃止を検討する団地」として仮設定します。

(3) 2次判定結果

以上の検討から、2次判定の検討結果を下表のとおりとします。

2次判定結果総括表

	改善不要		改善が必要	
継続管理 する団地	維持管理		改善（集約建替含む）	建替（単体での建替）
	緑ヶ丘住宅（12）	80戸	大高住宅（1～6）114戸	（該当なし）
	長根住宅（1～2）	18戸		
	桐ヶ丘住宅（1～2）	18戸		
	君ヶ橋住宅（3～4）	126戸		
合計 242戸		合計 114戸		
当面管理 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
	緑ヶ丘住宅（8～11） 56戸	板山住宅（1～3） 24戸	上池住宅 24戸 宮本住宅（1～5） 78戸 鴉根住宅（1～2） 30戸	緑ヶ丘住宅（1～7） 112戸 一本木住宅 24戸 一本木西住宅（A～B） 24戸 横川住宅 24戸 長根西住宅（A～C） 112戸 君ヶ橋住宅（1～2） 36戸
	合計 56戸	合計 24戸	合計 132戸	合計 332戸

4-5 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討により、本計画の計画期間に実施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団地・住棟の事業手法の検討
- ④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④－3 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・住棟の事業手法の検討（④－1）

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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します。

また、併せて効率的な事業の実施や地域のニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

第4章2-3で設定した市営住宅の目標管理戸数400戸との整合を図るため、2次判定において「改善し当面維持管理」及び「当面維持管理」に仮設定した188戸については、中長期的に用途廃止する住棟として位置付け、改善事業は行わないものとします。

以下の住棟については、事業手法を「用途廃止」とします。

事業手法を「用途廃止」とする住棟

住棟名	戸数	備考
緑ヶ丘住宅（1～7）	112戸	2次判定により用途廃止
緑ヶ丘住宅（8～11）	56戸	3次判定により用途廃止
一本木住宅	24戸	2次判定により用途廃止
一本木西住宅（A～B）	24戸	2次判定により用途廃止
上池住宅	24戸	3次判定により用途廃止
横川住宅	24戸	2次判定により用途廃止
長根西住宅（A～C）	112戸	2次判定により用途廃止
板山住宅（1～3）	24戸	2次判定により用途廃止
鴉根住宅（1～2）	30戸	3次判定により用途廃止
宮本住宅（1～5）	78戸	3次判定により用途廃止
君ヶ橋住宅（1～2）	36戸	2次判定により用途廃止

また、2次判定で「改善（集約建替含む）」とした大高住宅（1～6棟）は、1次判定でみたように立地環境の社会的特性（需要・効率性・立地）がいずれも優れており、かつ建替に必要な敷地面積を確保することが可能であることから、3次判定においても、計画修繕を行いながら使用し、集約建替事業を含む改善を行う団地として位置付けます。

以上の検討結果を踏まえ、下表のとおり改善・用途廃止等の事業を設定します。

3次判定結果総括表

	維持管理		改善（集約建替含む）		建替（単体での建替）	
継続管理 する団地	緑ヶ丘住宅（12）	80戸	大高住宅（1～6）	114戸	(該当なし)	
	長根住宅（1～2）	18戸				
	桐ヶ丘住宅（1～2）	18戸				
	君ヶ橋住宅（3～4）	126戸				
	合計	242戸	合計	114戸		
当面管理 する団地 (建替を前提とし ない)	当面維持管理		改善し当面維持管理		用途廃止	
	(該当なし)		(該当なし)		緑ヶ丘住宅（1～7）	112戸
					緑ヶ丘住宅（8～11）	56戸
					一本木住宅	24戸
					一本木西住宅（A～B）	24戸
					上池住宅	24戸
					横川住宅	24戸
					長根西住宅（A～C）	112戸
					板山住宅（1～3）	24戸
					鴉根住宅（1～2）	30戸
					宮本住宅（1～5）	78戸
					君ヶ橋住宅（1～2）	36戸
					合計	544戸

なお、次項に令和30年度までの中長期的な年度別事業費の試算をお示ししておりますが、この試算はあくまでも、令和元年11月時点の中長期的な年度別事業費の試算であり、実施計画ではありません。今後、社会情勢や公営住宅に対する取巻く環境など変化に応じ次期計画策定時において見直しをいたします。実施計画については3か年実施計画で作成しております。

2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（④－２）

中長期的な期間（30年程度）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の見通しは、以下のとおりです。

中長期的な年度別事業費の試算

単位：千円

住宅名	号棟	ID	戸数	R1 (2019)		R2 (2020)		R3 (2021)		R4 (2022)		R5 (2023)		R6 (2024)		R7 (2025)		R8 (2026)		R9 (2027)		R10 (2028)		R11 (2029)		R12 (2030)		R13 (2031)		R14 (2032)		R15 (2033)		
				工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	
緑ヶ丘住宅	1	1	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		M	16,000		
緑ヶ丘住宅	2	2	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		M	16,000		
緑ヶ丘住宅	3	3	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		M	16,000		
緑ヶ丘住宅	4	4	16		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0		M	16,000		
緑ヶ丘住宅	5	5	24		0		0		0		0		0		0	G	2,125		0		0		0		0		0		0		0	0		
緑ヶ丘住宅	6	6	16		0		0		0		0		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		0	0		
緑ヶ丘住宅	7	7	8		0		0		0		0		0		0	G	765		0		0		0		0		0		0		0	0		
緑ヶ丘住宅	8	8	8		0		0		0	ADE	14,181		0		0	G	765		0		0		0		0		0		0		G	540		
緑ヶ丘住宅	9	9	16		0		0		0	ADE	20,454		0		0		0		0		0		0		0		0		0		G	1,020		
緑ヶ丘住宅	10	10	16		0		0		0	ADE	20,454		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		G	1,020		
緑ヶ丘住宅	11	11	16		0		0		0	ADE	20,454		0		0	G	1,445		0		0		0		0		0		0		G	1,020		
緑ヶ丘住宅	12	12	80		0	G	4,860		0		0	J	38,687		0		0		0	H	6,885	ADE	149,600		0	KL	44,367		0		0	0		
一本木住宅		13	24		0	KL	12,975		0		0		0		0		0	H	2,125		0		0	ACDE	27,900		0		0		0	0		
一本木西住宅	A	14	12		0		0		0		0		0		0	G	1,105		0		0		0	B	5,353		0		0		G	780		
一本木西住宅	B	15	12		0		0		0		0		0		0	G	1,105		0		0		0	B	5,353		0		0		G	780		
上池住宅		16	24		0		0		0		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0		0		B	9,000		
大高住宅	1	17	24				0		0		0		0		0		0	H	2,125		0		M	24,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	2	18	18		0	GKL	14,361		0		0		0		0		0		0		0		M	18,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	3	19	24		0	GKL	15,286		0		0		0		0		0		0		0		M	24,000		0		0		0		0	0	
大高住宅	4	20	12	G	780	KL	12,258				0		0		0		0	H	1,105		0			0		M	12,000		0		0	0		
大高住宅	5	21	18	G	1,140		0	KL	13,215		0		0		0		0	H	1,615		0			0		M	18,000		0		0	0		
大高住宅	6	22	18	G	1,140		0	KL	13,215		0		0		0		0	H	1,615		0			0		M	24,000		0		0	0		
横川住宅		23	24	G	1,500		0		0	ACDE	35,242		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0		B	9,000		
長根住宅	1	24	12		0		0	ACDEK	17,265	H	1,105		0		0		0		0		0		0		G	780		0		0		0	0	
長根住宅	2	25	6		0		0	ACDEK	13,134	H	595		0		0		0		0		0		0		G	420		0		0		0	0	
長根西住宅	A	26	32		0		0		0		0		0		0	M	32,000		0		0		0		0		0		0		0	0		
長根西住宅	B	27	40		0		0		0	H	3,485		0		0	M	40,000		0		0		0		0		0		0		0	0		
長根西住宅	C	28	40		0		0		0		0	H	1,012		0	M	40,000		0		0		0		0		0		0		0	0		
桐ヶ丘住宅	1	29	12		0		0	ACDEGK	18,045		0		0		0		0		0		0	H	1,105			0		0		0		0	0	
桐ヶ丘住宅	2	30	6		0		0	ACDEGK	13,554		0		0		0		0		0		0	H	595			0		0		0		0	0	
宮本住宅	1	31	12		0	I	6,000		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0		G	780		0		0		0	0	
宮本住宅	2	32	12		0	I	6,000		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0		G	780		0		0		0	0	
宮本住宅	3	33	18		0	I	9,000	G	1,140		0		0		0		0		0		0	H	1,615			0		0		0		0	0	
宮本住宅	4	34	18		0	I	9,000		0		0	G	1,022		0		0		0		0			G	1,140		0		0		0	0		
宮本住宅	5	35	18		0	I	9,000		0		0	G	1,022		0		0		0		0			G	1,140		0		0		0	0		
板山住宅	1	36	12		0		0		0		0	ADEH	18,152		0		0		0		0		0		0		G	780		0		0	0	
板山住宅	2	37	6		0		0		0		0	ADEH	12,824		0		0		0		0		0		0		G	420		0		0	0	
板山住宅	3	38	6		0		0		0		0	ADEH	12,824		0		0		0		0		0		0		G	420		0		0	0	
鴉根住宅	1	39	18	G	1,615		0		0		0		0		0		0	H	1,615		0		0		0		0		0		0	0		
鴉根住宅	2	40	12	G	1,105		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0		0		0		0	0		
君ヶ橋住宅	1	41	20		0		0		0		M	84,920		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
君ヶ橋住宅	2	42	16		0		0		0		M	73,755		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
君ヶ橋住宅	3	43	63		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	H	5,440	ABDE	106,366	I	24,923		0		0	0
君ヶ橋住宅	4	44	63		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0	H	5,440		0		0	K	24,923	ABDE	106,366		0		0	0
(新大高住宅)	1	45	70		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	(建築)	(1,190,000)		0		0	0
(新大高住宅)	2	46	80		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0
			合計		7,280		102,580		93,408		118,180		244,218		2,890		123,645		7,820		9,180		12,325		262,961		111,406		149,833		119,000		87,160	

工事内容		周期
A	仮設工事	C及びDの工事の際に仮設が必要とした
B	屋上防水又は屋根	瓦葺き40年、その他20年
C	床防水	30年
D	外壁塗装等	20年又は30年
E	鉄部塗装等	20年又は30年
F	建具金物	40年
G	給水供給設備(メータ)	8年(法定)
H	給水供給設備(メータ+検針盤)	16年
I	屋外給水設備※	配水管40年、排水処理設備50年、排水管40年
J	昇降機設備	30年
K	貯水槽、給水ポンプ	20年
L	高架水槽	20年
M	除却	

※R10以降は高架水槽の修繕時期に合わせて実施

用途廃止を表す

中長期的な年度別事業費の試算

単位：千円

住宅名	号棟	ID	戸数	R16 (2034)		R17 (2035)		R18 (2036)		R19 (2037)		R20 (2038)		R21 (2039)		R22 (2040)		R23 (2041)		R24 (2042)		R25 (2043)		R26 (2044)		R27 (2045)		R28 (2046)		R29 (2047)		R30 (2048)		最終戸数	
				工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費	工事内容	事業費		
緑ヶ丘住宅	1	1	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	2	2	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	3	3	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	4	4	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	5	5	24	M	24,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	6	6	16	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	7	7	8	M	8,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	8	8	8		0	M	8,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	9	9	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	10	10	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	11	11	16		0	M	16,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
緑ヶ丘住宅	12	12	80		0		0	G	4,860	B	46,000		0		0		0		0		0		0	H	6,885		0		0		0		0		80
一本木住宅		13	24	BG	10,500		0		0		0		0		0		0		0	H	2,125		0		0		0		0		0	M	24,000		
一本木西住宅	A	14	12		0		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0	M	12,000		0		0		0		0		
一本木西住宅	B	15	12		0		0		0		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0	M	12,000		0		0		0		
上池住宅		16	24	G	1,500		0		0		0		0		0		0		0	H			0		0		0	M	12,000		0		0		
大高住宅	1	17	24		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
大高住宅	2	18	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
大高住宅	3	19	24		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
大高住宅	4	20	12		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
大高住宅	5	21	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
大高住宅	6	22	18		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
横川住宅		23	24		0	G	1,500		0		0		0		0		0		0		0	H	2,125		0	M	24,000		0		0		0		
長根住宅	1	24	12		0		0		0		0	H	1,105		0		0		0	K	4,800		0		0		0	G	780		0		0		12
長根住宅	2	25	6		0		0		0		0	H	595		0		0		0	K	2,400		0		0		0	G	420		0		0		6
長根西住宅	A	26	32		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
長根西住宅	B	27	40		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
長根西住宅	C	28	40		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
桐ヶ丘住宅	1	29	12		0		0		0	G	780		0		0	ADE	15,600		0	K	4,800		0		0	H	1,105		0		0		0		12
桐ヶ丘住宅	2	30	6		0		0		0	G	420		0		0	ADE	7,800		0	K	2,400		0		0	H	595		0		0		0		6
宮本住宅	1	31	12		0		0		0		0	H	1,105		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		
宮本住宅	2	32	12		0		0		0		0	H	1,105		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		
宮本住宅	3	33	18		0		0		0	G	1,140		0		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0		
宮本住宅	4	34	18		0		0		0		0	H	1,615		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0		
宮本住宅	5	35	18		0		0		0		0	H	1,615		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0		
板山住宅	1	36	12		0		0		0		0		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
板山住宅	2	37	6		0		0		0		0		0	M	6,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
板山住宅	3	38	6		0		0		0		0		0	M	6,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
鵜根住宅	1	39	18		0	M	18,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
鵜根住宅	2	40	12		0	M	12,000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
雲ヶ橋住宅	1	41	20		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
雲ヶ橋住宅	2	42	16		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
雲ヶ橋住宅	3	43	63		0		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	BH	40,440		0		0		0		63
雲ヶ橋住宅	4	44	63		0		0	G	3,840		0		0		0		0		0		0		0	H	5,440		0	B	35,000		0		0		63
(新大高住宅)	1	45	70		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		70
(新大高住宅)	2	46	80		0	(建築)	(1,360,000)		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		80
合計					60,000		1,447,500		8,700		52,180		7,140		24,000		101,400		2,210		16,525		2,125		24,325		78,140		36,200		0		48,000	392	

工事内容		周期
A	仮設工事	C及びDの工事の際に仮設が必要とした
B	屋上防水又は屋根	瓦葺き40年、その他20年
C	床防水	30年
D	外壁塗装等	20年又は30年
E	鉄部塗装等	20年又は30年
F	建具金物	40年
G	給水供給設備(メータ)	8年(法定)
H	給水供給設備(メータ+検針盤)	16年
I	屋外給水設備※	配水管40年、排水処理設備50年、排水管40年
J	昇降機設備	30年
K	貯水槽、給水ポンプ	20年
L	高架水槽	20年
M	除却	

※R10以降は高架水槽の修繕時期に合わせて実施

用途廃止を表す

3 計画期間における事業手法の決定（④－３）

中長期の事業見通しに基づき、本計画の計画期間内（10年間）に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定は、下表のとおりです。

計画修繕・改善事業等の実施予定一覧(1/2)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容										備考
					R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	
緑ヶ丘住宅	1	16	RC	S59											
緑ヶ丘住宅	2	16	RC	S59											
緑ヶ丘住宅	3	16	RC	S60											
緑ヶ丘住宅	4	16	RC	S60											
緑ヶ丘住宅	5	24	RC	S61											
緑ヶ丘住宅	6	16	RC	S61											
緑ヶ丘住宅	7	8	RC	S60											
緑ヶ丘住宅	8	8	RC	H8				外壁塗装 鉄部塗装							
緑ヶ丘住宅	9	16	RC	H4				外壁塗装 鉄部塗装							
緑ヶ丘住宅	10	16	RC	H4				外壁塗装 鉄部塗装							
緑ヶ丘住宅	11	16	RC	H4				外壁塗装 鉄部塗装							
緑ヶ丘住宅	12	80	RC	H6					昇降機設備						
一本木住宅		24	PC	S53		貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽									
一本木西住宅	A	12	PC	S49											
一本木西住宅	B	12	PC	S50											
上池住宅		24	PC	S52											
大高住宅	1	24	RC	S53											
大高住宅	2	18	RC	S54		貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽									
大高住宅	3	24	RC	S54		貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽									
大高住宅	4	12	PC	S54		貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽									
大高住宅	5	18	PC	S54			貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽								
大高住宅	6	18	PC	S54			貯水槽・給水ボ ンプ 高層水槽								
横川住宅		24	PC	S50				外壁塗装 鉄部塗装 手摺改修 床防水							
長根住宅	1	12	RC	H1			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								
長根住宅	2	6	RC	H1			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								
長根西住宅	A	32	PC	S47											
長根西住宅	B	40	PC	S48											
長根西住宅	C	40	PC	S49											

計画修繕・改善事業等の実施予定一覧(2/2)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容										備考
					R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	
桐ヶ丘住宅	1	12	RC	S63			外壁塗装 鉄部塗装 防水層								
桐ヶ丘住宅	2	6	RC	S63			外壁塗装 鉄部塗装 防水層								
宮本住宅	1	12	RC	S57		屋外給水設備									
宮本住宅	2	12	RC	S57		屋外給水設備									
宮本住宅	3	18	RC	S58		屋外給水設備									
宮本住宅	4	18	RC	S58		屋外給水設備									
宮本住宅	5	18	RC	S58		屋外給水設備									
板山住宅	1	12	RC	H2					外壁塗装 鉄部塗装						
板山住宅	2	6	RC	H2					外壁塗装 鉄部塗装						
板山住宅	3	6	RC	H2					外壁塗装 鉄部塗装						
鵜根住宅	1	18	RC	S62											
鵜根住宅	2	12	RC	S62											
若ヶ橋住宅	1	20	PC	S51											
若ヶ橋住宅	2	16	PC	S52											
若ヶ橋住宅	3	63	RC	H11											
若ヶ橋住宅	4	63	RC	H14											

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧(計画期間)

5-1 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)

住宅の区分：☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地域賃貸住宅（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 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028		
緑ヶ丘住宅	1	16	RC	S59		R3											1,456	
緑ヶ丘住宅	2	16	RC	S59		R3											1,456	
緑ヶ丘住宅	3	16	RC	S60		R3											1,448	
緑ヶ丘住宅	4	16	RC	S60		R3											1,448	
緑ヶ丘住宅	5	24	RC	S61		R3											2,190	
緑ヶ丘住宅	6	16	RC	S61		R3											1,460	
緑ヶ丘住宅	7	8	RC	S60		R3											724	
緑ヶ丘住宅	8	8	RC	H8		R3				外壁塗装 鉄部塗装							741	
緑ヶ丘住宅	9	16	RC	H4		R3				外壁塗装 鉄部塗装							1,063	
緑ヶ丘住宅	10	16	RC	H4		R3				外壁塗装 鉄部塗装							1,063	
緑ヶ丘住宅	11	16	RC	H4		R3				外壁塗装 鉄部塗装							1,063	
緑ヶ丘住宅	12	80	RC	H6		R3				昇降機設備							7,897	
一本木住宅		24	PC	S53		R3		貯水槽・給水ボ ンプ 高架水槽									1,876	
一本木西住宅	A	12	PC	S49		R3											669	
一本木西住宅	B	12	PC	S50		R3											857	
上池住宅		24	PC	S52		R3											1,798	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（2/3）

住宅の区分：
特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公共供給)
地域型
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 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028		
大高住宅	1	24	RC	S53		R3											2,032	
大高住宅	2	18	RC	S54		R3		貯水槽・給水ポンプ 高架水槽									1,301	
大高住宅	3	24	RC	S54		R3		貯水槽・給水ポンプ 高架水槽									1,788	
大高住宅	4	12	PC	S54		R3		貯水槽・給水ポンプ 高架水槽									820	
大高住宅	5	18	PC	S54		R3			貯水槽・給水ポンプ 高架水槽								1,301	
大高住宅	6	18	PC	S54		R3			貯水槽・給水ポンプ 高架水槽								1,301	
横川住宅		24	PC	S50		R3				外壁塗装 鉄部塗装 手摺改修 床防水							1,297	
長根住宅	1	12	RC	H1		R3			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								765	
長根住宅	2	6	RC	H1		R3			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								323	
長根西住宅	A	32	PC	S47		R3											2,024	
長根西住宅	B	40	PC	S48		R3											2,269	
長根西住宅	C	40	PC	S49		R3											2,231	
桐ヶ丘住宅	1	12	RC	S63		R3			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								824	
桐ヶ丘住宅	2	6	RC	S63		R3			外壁塗装 鉄部塗装 貯水槽								353	
宮本住宅	1	12	RC	S57		R3		屋外給水設備									1,084	
宮本住宅	2	12	RC	S57		R3		屋外給水設備									1,084	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（3/3）

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域貸
(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 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028		
宮本住宅	3	18	RC	S56		R3		屋外給水設備									1,629	
宮本住宅	4	18	RC	S58		R3		屋外給水設備									1,666	
宮本住宅	5	18	RC	S58		R3		屋外給水設備									1,666	
板山住宅	1	12	RC	H2		R3					外壁塗装 鉄部塗装						798	
板山住宅	2	6	RC	H2		R3					外壁塗装 鉄部塗装						364	
板山住宅	3	6	RC	H2		R3					外壁塗装 鉄部塗装						364	
鴉根住宅	1	18	RC	S62		R3											1,599	
鴉根住宅	2	12	RC	S62		R3											1,066	
君ヶ橋住宅	1	20	PC	S51		R3											1,578	
君ヶ橋住宅	2	16	PC	S52		R3											1,337	
君ヶ橋住宅	3	63	RC	H11		R3											6,593	
君ヶ橋住宅	4	63	RC	H14		R3											6,362	

5-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（									
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC （千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

5-3 共同施設に係る事業の実施予定

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所）

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（															
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	
緑ヶ丘住宅	集会所	H8		R3											
大高住宅	集会所	S53		R3											
長根西住宅	集会所	S49		R3											
君ヶ橋住宅	集会所	H16		R3											

第6章 市営住宅ストックに係る実施方針

6-1 点検の実施方針

1 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定定期点検は、法に基づき適切に実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

2 日常点検の実施方針

定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが必要な部位について、必要に応じて日常点検を行います。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月、国土交通省）」にのっとり実施し、その他、定期点検と併せての実施や計画修繕前の実施等により効率的に行います。

法定点検の点検項目となっていない遊具、外構、自転車置き場等、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検内で点検します。

6-2 計画修繕の実施方針

1 計画修繕の内容と実施周期

修繕項目別の修繕周期表「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を参考に定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持向上を図り、長期的に活用します。

2 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、個別修繕計画を立案し、実施します。

定期点検や事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、柔軟性をもって予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

6-3 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮し、以下のとおり改善事業を実施します。

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います（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上等）。

6-4 建替事業の実施方針

2028（令和10）年度までの10年間の本計画の計画期間内においては、建替事業を実施しないものとします。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する計画的な改善を行った場合の効果は、以下のとおりです。

1 コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公住宅等の長寿命化が図られ、コスト縮減につながります。

2 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅の安全性が確保されます。

3 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

7-2 ライフサイクルコストの縮減効果

1 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、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と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果をみる上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとします。

2 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化^{*1}した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、住棟当たり443～7,743千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

〔改善効果算出の手順〕

＜評価前モデル（長寿命化型改善を実施しない場合）＞

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で、耐火構造で50年と設定する。

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。
- ・ 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。

③ 建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時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（改善実施）A末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出

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）

＜評価後モデル（長寿命化型改善を実施する場合）＞

⑥評価期間（改善実施）B

- ・ 市営住宅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）で、耐火構造で70年と設定する。

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。
- 戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）.6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編2014（一財）経済調査会」による。

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

⑪計画後 L C C

- 計画後 L C C = (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)

< L C C 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 L C C －⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- 以上で算定した年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断します。
- 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 ※²4%／年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次のとおりです。

現時点以後の経過年数 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 : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

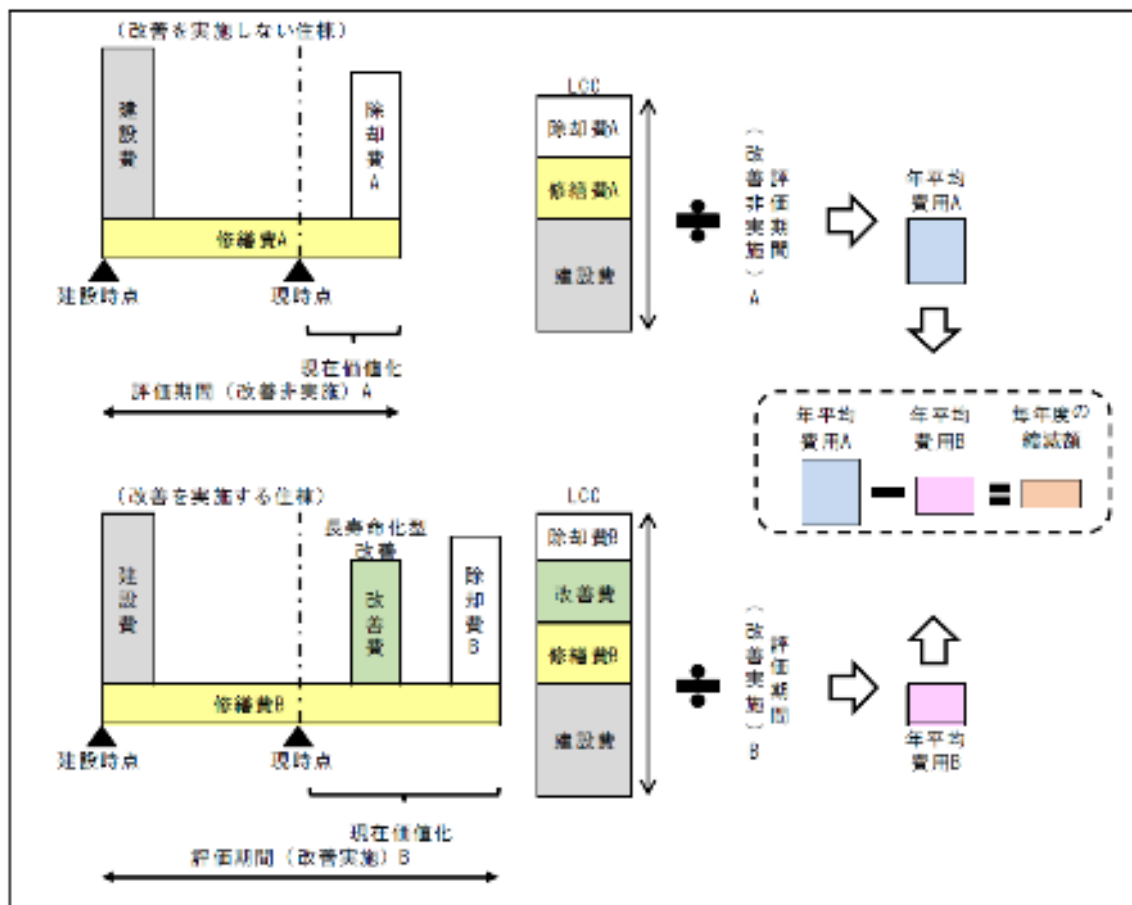
c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

※1 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という

※2 社会的割引率とは、公共事業など将来に渡って費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する将来の価値を現在の価値に換算するための要素

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より引用



ライフサイクルコストの算出イメージ

<資料>

1 主な民間活用の手法と事例

(1) 公営住宅の建設、維持管理、運営等における民間活用の手法

ア.PFI手法

(7)BT方式

「BT:Build Transfer」と呼ばれ、建設コストの縮減を目的とし、民間事業者が施設を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式

(4)BTO方式

「BTO:Build Transfer Operate」と呼ばれ、民間事業者が施設を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式

(5)BOT方式

「BOT:Build Operate Transfer」と呼ばれ、民間事業者が施設を設計・建設後、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式

イ.PFI以外の手法

(7)DBO方式

「DBO:Design Build Operate」と呼ばれ、設計・建設の一括発注と維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式

(2) 公営住宅の維持管理、運営等における民間活用の手法

ア.PFI手法

(7)コンセッション方式

利用料金を収受する施設等で、公共側が施設の所有権を保持したまま民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営等を行う方式

イ.PFI以外の手法

(7)指定管理者制度

地方公共団体が、公の施設の維持管理・運営等を管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる手法

(4)滞納家賃等回収業務の外部委託

公営住宅の滞納家賃のうち、退去者に係るものの収納を民間の債権回収業者に委託するもの

2 公営住宅等の将来ストック量の推計方法

公営住宅等の将来ストック量は、「公営住宅長寿命化計画策定指針Q&A：国土交通省」を参考に以下の手順で推計しました。

まず、現状の本市の公営住宅等のストック量を算出します。

民営借家のうち、床面積と家賃の関係において、本市の市営住宅の設定家賃の範囲におおむね該当する民間借家（下表の網かけ部分）を「低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅」としました。

その結果、2015(平成27)年時点で1,170戸となりました。

第84表 住宅の建て方(5区分)、延べ面積(6区分)、1か月当たり家賃(19区分)別民営借家(専用住宅)数—市区									
住宅の建て方(5区分)、 延べ面積(6区分)	総 数	1か月当たり家賃							不 詳
		0円	1～10,000円 未満	10,000 ～20,000	20,000 ～30,000	30,000 ～40,000	40,000 ～50,000	50,000円 以上	
205 半 田 市 Handa-shi									
民 営 借 家 (専用住宅) 総 数	52-Q	11,760	230	-	400	230	1,570	2,630	6,270
29 m ² 以 下 and under		3,090	80	-	250	160	770	780	860
30 ～ 49m ²		4,510	40	-	150	-	710	1,450	2,160
50 ～ 69		2,780	20	-	50	50	190	2,280	190
70 ～ 99		900	-	-	-	20	60	770	50
100 ～ 149		350	90	-	20	-	100	140	-
150 m ² 以 上 and over		130	-	-	-	20	50	60	-
網掛け部分① 1,170 戸									
S56以降建設百分率② 88%									
stock①×② 1,030 戸									

資料：2013(平成25)年住宅・土地統計調査 都道府県編（市区町村）第84表

次に、「低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅」1,170戸のうち、住宅・土地統計調査結果から得られる本市の「昭和56年以降に建設された民営借家の割合」：88%を乗ずると、「低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅」が1,030戸となりました。

また、「低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅の空き家」は、賃貸用の空き家のうち、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の割合で存在するものと仮定して、4,290戸（賃貸用の空き家戸数）×1,030戸（低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅数）/11,760戸（民営借家総数）＝380戸と算出しました。

以上により、2015(平成27)年度における本市の公営住宅等ストック量（供給）は、「低廉かつ一定の質を確保した民営賃貸住宅」（1,030戸＋380戸）と「市営住宅」（900戸）、「県営住宅」（1,060戸）を合わせ、3,370戸と算出されました。

現状（2015年度）において、実際のストック量（供給）がストック推計量（需要）を563戸上回っています。今後、ストック推計量（需要）が減少していき、実際のストック量（供給）が現状のままであれば、2040（令和10）年度において、供給量が需要量を870戸上回る見込みとなります。

公営住宅等のストックの現状値と推計値

時期（単位・年度）			現状値	推計値					備考
			2015 H27	2020 （ R2）	2025 （ R7）	2030 （R12）	2035 （R17）	2040 （R22）	
1.総世帯数（単位・世帯）			46,500	47,500	47,900	47,900	47,300	46,900	
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果 (単位・世帯)			2,807	2,749	2,689	2,635	2,599	2,500	
3.対応 (単位・戸)	公営住宅	市営	900	900	900	900	900	900	総世帯数が横ばいであることを考慮して、2040年度の管理戸数を900戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		県営	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	総世帯数が横ばいであることを考慮して、2040年度の管理戸数を1,060戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	総世帯数が横ばいであることを考慮して、2040年度に同程度と想定し、各年度の推計値を設定。
		公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	総世帯数が横ばいであることを考慮して、2040年度に同程度と想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	380	380	380	380	380	380	賃貸用の空き家のうち、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、存在するものと仮定(低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝1,030÷11,760＝約8.8%)。賃貸用空き家:4,290
		小計	1,410	1,410	1,410	1,410	1,410	1,410	
合計			3,370	3,370	3,370	3,370	3,370	3,370	
余剰ストック(供給量-需要量)			563	621	681	735	771	870	

＜関係法令等＞

- 公営住宅法(昭和26年法律第193号)、同法施行令及び同施行規則
- 住生活基本法(平成18年法律第61号)、同法施行令及び同施行規則
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)及び同法施行規則
- 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備に関する特別措置法、同法施行令及び同施行規則
- 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課)
- 公営住宅等整備事業対象要綱(平成17年8月1日 国住備第37号)
- 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱(平成17年8月1日 国住備第38-3号)
- 半田市営住宅条例及び同施行規則

半田市営住宅長寿命化計画

半田市役所 建設部 建築課

〒475-8666 愛知県半田市東洋町二丁目1番地

TEL 0569-84-0670 FAX 0569-23-6061

E-mail: kenchiku@city.handa.lg.jp