

# 武豊町営住宅長寿命化計画

令和2年3月

武豊町



# 目 次

<b>1. 長寿命化計画の目的及び位置付け</b>	
1-1 計画の目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の対象	2
1-4 計画の位置付け	3
1-5 計画策定の流れ	6
<b>2. 本町の現状</b>	
2-1 人口及び世帯数等の動向	7
2-2 公営住宅の概況	10
<b>3. 町営住宅の現状</b>	
3-1 管理概況	11
3-2 住宅ストックの状況	14
3-3 入居者の状況	18
<b>4. 需要推計</b>	
4-1 需要推計の手法	20
4-2 世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計〈ステップ0〉	21
4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉	22
4-4 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉	23
4-5 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉	24
4-6 需要推計等を踏まえた管理戸数	27
<b>5. 課題の整理</b>	<b>29</b>
<b>6. 基本方針</b>	
6-1 町営住宅整備の基本方針	30
6-2 長寿命化に関する基本方針	30
<b>7. 事業手法の選定</b>	
7-1 事業手法の整理	31
7-2 事業手法の選定フロー	32
7-3 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	33
7-4 2次判定	37
7-5 3次判定	39
<b>8. 点検の実施方針</b>	<b>42</b>
<b>9. 計画修繕の実施方針</b>	<b>43</b>
<b>10. 改善事業の実施方針</b>	<b>48</b>
<b>11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b>	
11-1 ライフサイクルコスト縮減効果	49
11-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	49
11-3 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	50
<b>12. 長寿命化のための事業実施予定一覧</b>	<b>51</b>



# 1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

## 1-1 計画の目的

武豊町（以下「本町」という。）では、平成 21 年（2009 年）3 月に、町営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を定めた「武豊町営住宅等長寿命化計画」（以下「現行計画」という。）を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきたが、計画期間の終期を迎えるにあたり、改めて町内の住宅事情や町営住宅ストックの状況を把握し、修繕費の平準化等を盛り込んだ新たな次期計画の策定が必要となっている。

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

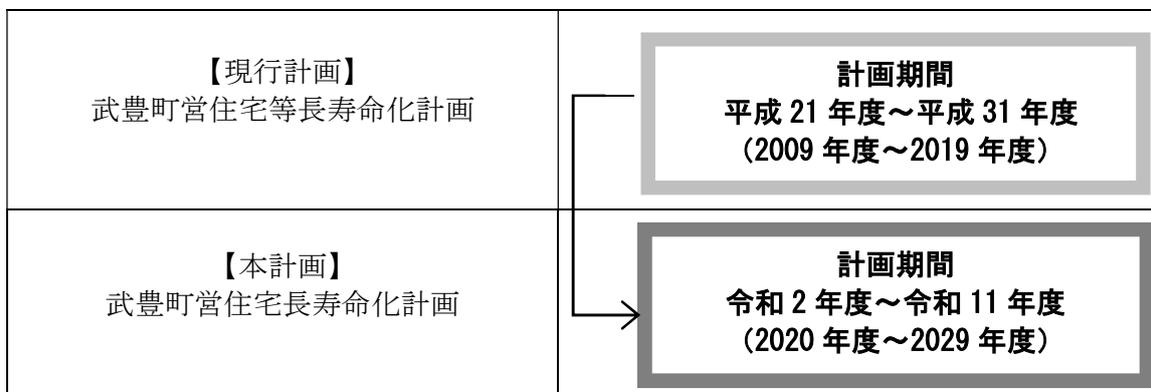
「武豊町営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）の目的は、現行計画の方針等を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の町営住宅の適正な管理運営のあり方及び町営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にすることである。

## 1-2 計画期間

本計画の計画期間は令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 10 年間とする。

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

図 1-1 計画期間



### 1-3 計画の対象

本計画の対象は、町営住宅 1 団地、4 棟、154 戸とする。

表 1-1 町営住宅概況

団地名		建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	棟数	戸数
六貫山住宅	A 棟	昭和 48 年	1973 年	中層耐火 <sup>※1</sup> ／PC <sup>※2</sup>	1 棟	50 戸
	B 棟	昭和 49 年	1974 年	中層耐火 ／PC	1 棟	32 戸
	C 棟	昭和 50 年	1975 年	中層耐火 ／PC	1 棟	32 戸
	D 棟	昭和 51 年	1976 年	中層耐火 ／RC <sup>※3</sup>	1 棟	40 戸

(2019 年 7 月 31 日現在)

※1 主要構造部が耐火構造である中層（3 階以上 5 階以下）建築物（以下「中耐」という。）

※2 プレキャストコンクリート

※3 鉄筋コンクリート

1-4 計画の位置付け

(1) 国・県の上位関連計画

①「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年（2016 年）3 月見直し）抜粋

新たな住生活基本計画		
住生活基本法 平成 18 年 (2006 年) 6 月 制定	住生活基本計画（全国計画） 平成 18 年（2006 年）9 月策定 【計画期間】 平成 18 年度～27 年度 (2006 年度～2015 年度)	住生活基本計画（全国計画） 平成 23 年（2011 年）3 月策定 【計画期間】 平成 23 年度～32 年度 (2011 年度～2020 年度)
<p style="text-align: center;">おおむね 5 年毎に見直し</p>		
現状と今後 10 年の課題		
<p><b>(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】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>後期高齢者：平成 22 年（2010 年）約 1,419 万人→平成 37 年（2025 年）約 2,179 万人（首都圏：約 318 万人→約 572 万人）</li> <li>高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成 4 年（1992 年）約 59 万世帯 → 平成 27 年（2015 年）約 162 万世帯</li> </ul>		
<p><b>(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 31 年（2019 年）の 5,307 万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成 37 年（2025 年）は 5,244 万世帯の見込み</li> <li>平成 25 年（2013 年）の空き家戸数：約 820 万戸（賃貸・売却用等以外：約 320 万戸）</li> </ul>		
<p><b>(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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般路線バスの路線廃止キロ：平成 21 年（2009 年）～平成 26 年（2014 年）に約 8,053km</li> <li>鉄軌道の廃線：平成 12 年度（2000 年度）～平成 26 年度（2014 年度）までに 37 路線、約 754km</li> </ul>		
<p><b>(4) 少子化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】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>希望出生率 1.8 に対して 1.4 の現状</li> </ul>		
<p><b>(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流れ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅リフォーム市場規模：平成 20 年（2008 年）約 6.06 兆円 →平成 25 年（2013 年）約 7.49 兆円</li> <li>既存住宅取引数：平成 20 年(2008 年)約 16.7 万戸→平成 25 年(2013 年)約 16.9 万戸</li> </ul>		
<p><b>(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】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約 106 万戸</li> </ul>		
<p><b>【新計画の基本的な方針】</b></p> <p>①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す ②今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、統合的に実施 ③3 つの視点から、8 つの目標を設定</p>		
① 居住者 からの視点	② 住宅ストック からの視点	③ 産業・地域 からの視点

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

■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 住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定の確保

**II 住まいを「未来」へつなぐ**

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

**III あいちの「魅力」を高める**

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

## (2) 町の上位計画

### ①第5次武豊町総合計画・後期戦略プラン“たけとよ ゆめたろうプラン” (平成27年(2015年)4月策定) 抜粋

■計画期間 平成27年度(2015年度)～平成32年度(2020年度)

#### ■基本構想

①武豊町がめざす「まちの将来像」

「心つなぎ みんな輝くまち 武豊」

②「まちの将来像」の実現に向け、7つの「まちづくりの基本目標」とまちが進む方向を確認する“ものさし”として「めざすべきまちの姿」(分野別将来像)を示している。

#### 【まちづくりの基本目標】

- ・基本目標1 ともに創るまち(行政経営)
- ・基本目標2 安全に暮らせるまち(安全環境)
- ・基本目標3 ふれあいのあるまち(地域交流)
- ・基本目標4 子どもが健やかに育つまち(次世代育成)
- ・基本目標5 いきいきと暮らせるまち(健康福祉)
- ・基本目標6 自然環境と生活環境が調和したまち(生活環境)
- ・基本目標7 活力に満ち誇りをもてるまち(地域活性)

#### ■戦略プラン

「後期戦略プラン」は、「しあわせプラン」と「分野別戦略プラン」の2つで構成し、「めざすべきまちの姿」の実現に向け、「しあわせプラン」においては「重点事業」、そして達成度を計る「しあわせ指標」を、「分野別戦略プラン」においては「実現方針」「施策方針」、そして達成度を計る「成果指標」を示す。

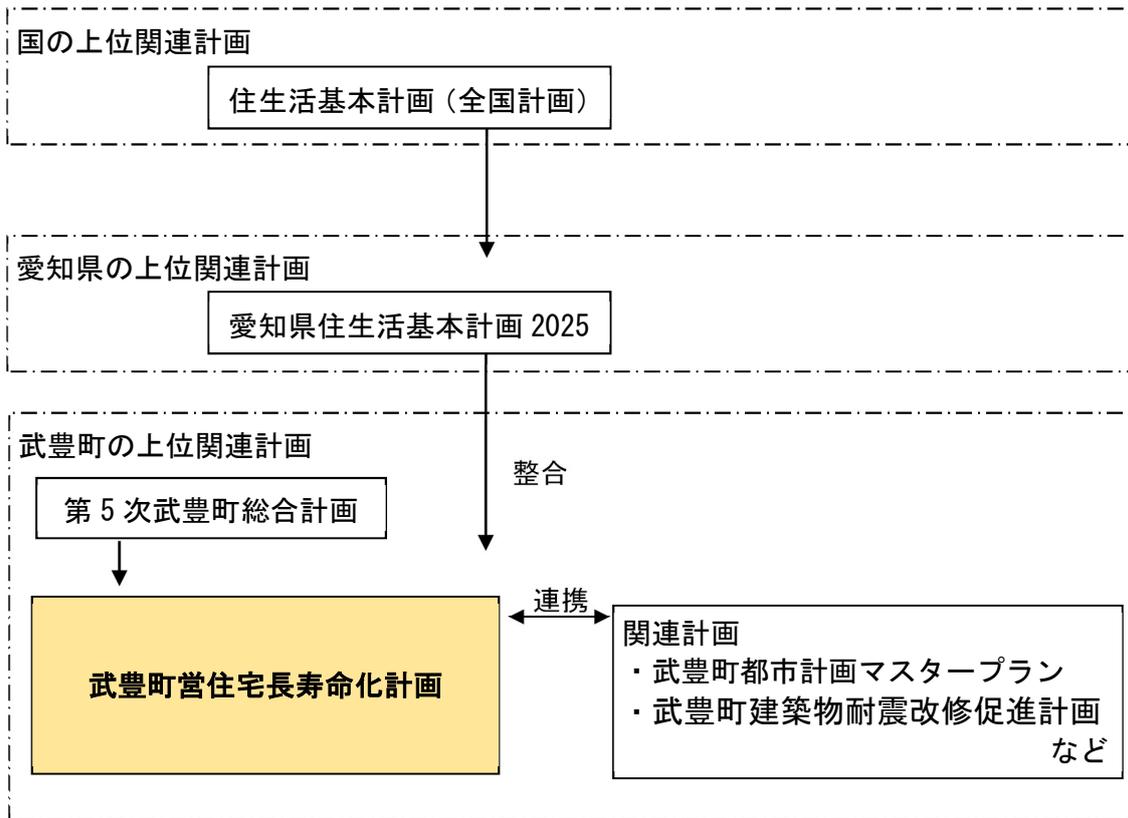
#### ■実施プログラム

「基本構想」「戦略プラン」「個別計画」に基づき、財政状況や社会情勢を考慮した上で、いかに事業を実施していくかを明らかにするもので、毎年度の予算編成の指針となるもので、財政状況と照らし合わせながら3年単位の計画を毎年度ローリング方式で定めていく。

### 1-5 計画策定の流れ

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「愛知県住生活基本計画 2025」、「第5次武豊町総合計画」を上位計画とする本町の住宅事情に即した既存町営住宅の保全計画であるため、それらの上位関連計画と整合を図り、町営住宅のこれからの整備方針等について定めるものである。

図 1-2 計画の位置付け



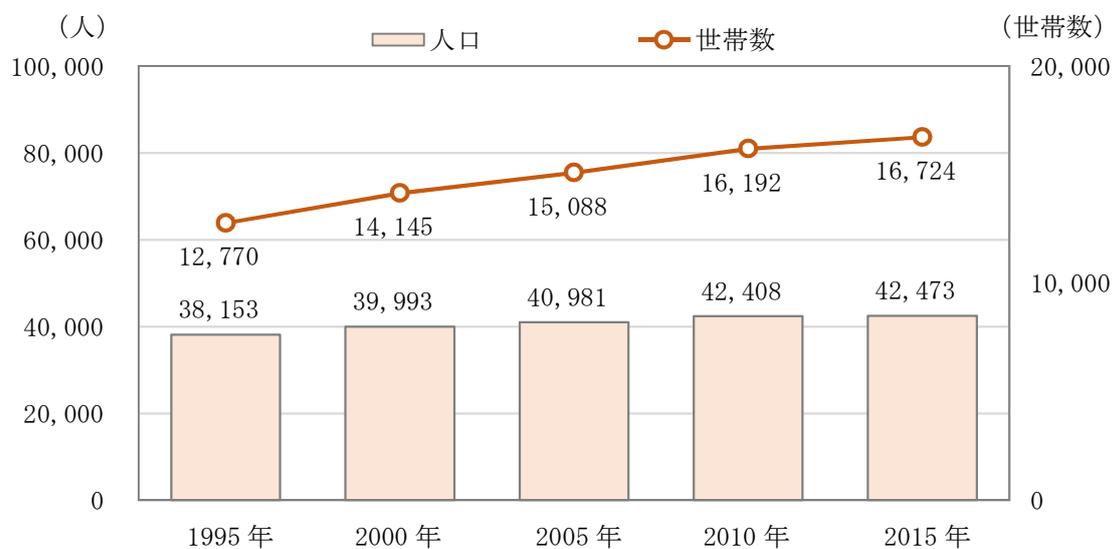
## 2. 本町の現状

### 2-1 人口及び世帯数等の動向

#### (1) 人口及び世帯数

- ・人口は、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）にかけて微増している。
- ・世帯数は、平成7年（1995年）からほぼ一定に増加している。

図 2-1 本町の人口・世帯数の推移

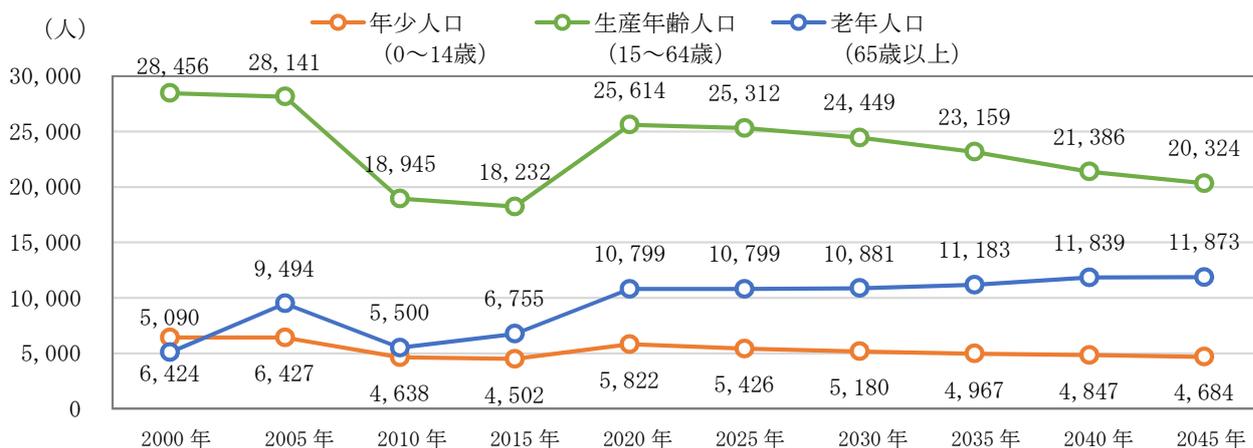


資料：国勢調査

## (2) 将来の人口動向

- ・年少（0～14歳）人口はほぼ一定であるが、生産年齢（15～64歳）人口は平成22年（2010年）から平成27年（2015年）にかけて減少している。老年（65歳以上）人口は、平成17年（2005年）で増加し、平成22年（2010年）には減少したものの、平成27年（2015年）からは徐々に増加している。

図 2-2 年齢別の人口の推移

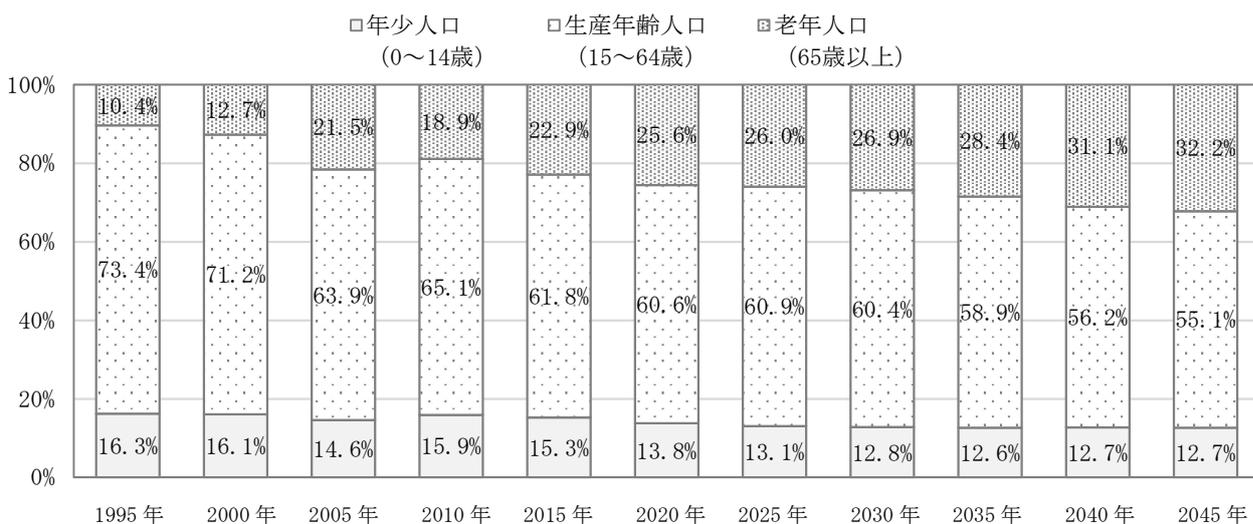


※ 不詳を含むため、総数と内訳の和が一致しない場合がある

資料：2015年まで：国勢調査

2020年以降：日本の地域別将来推計人口（社人研 2018年3月）

図 2-3 年齢3区分別人口割合の推移



資料：2015年まで：国勢調査

2020年以降：日本の地域別将来推計人口（社人研 2018年3月）

### (3) 高齢者

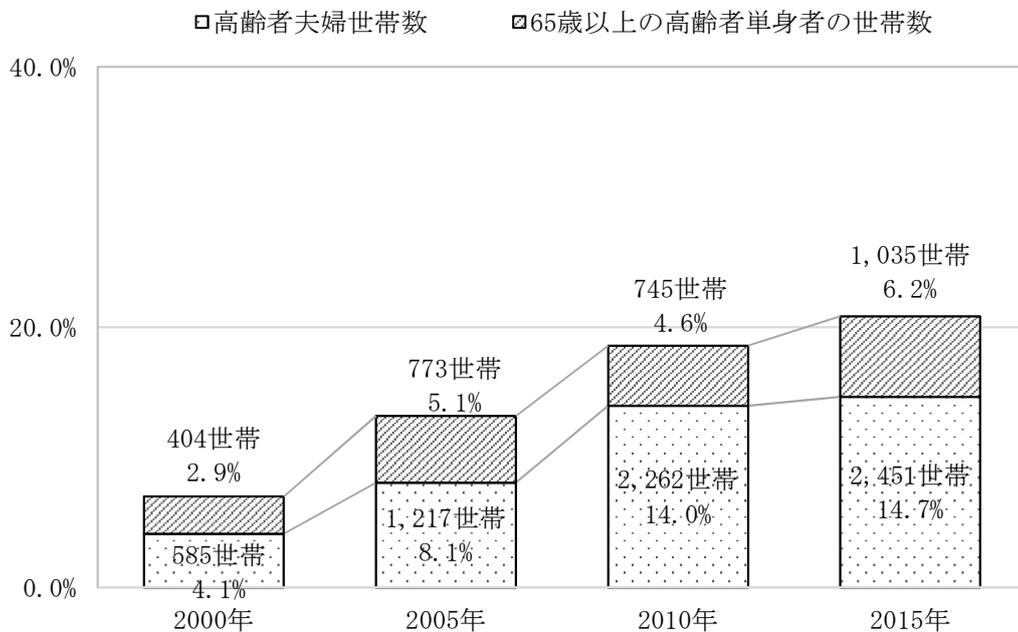
- ・高齢者夫婦世帯<sup>※</sup>及び65歳以上の高齢単身者の世帯ともに平成12年(2000年)から増加しており、平成27年(2015年)においては総世帯数の20.8%を占めている。

※ 夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯(国勢調査より)

表 2-1 高齢者のみ世帯数(上段:世帯数 下段:総世帯数に対する割合)

	2000年	2005年	2010年	2015年
高齢夫婦世帯数	585 (4.1%)	1,217 (8.1%)	2,262 (14.0%)	2,451 (14.7%)
65歳以上の 高齢単身者の世帯数	404 (2.9%)	773 (5.1%)	745 (4.6%)	1,035 (6.2%)
合計	989 (7.0%)	1,909 (13.2%)	3,007 (18.6%)	3,486 (20.8%)
(参考) 総世帯数	14,145	15,088	16,192	16,724

図 2-4 高齢者のみ世帯数



資料: 国勢調査

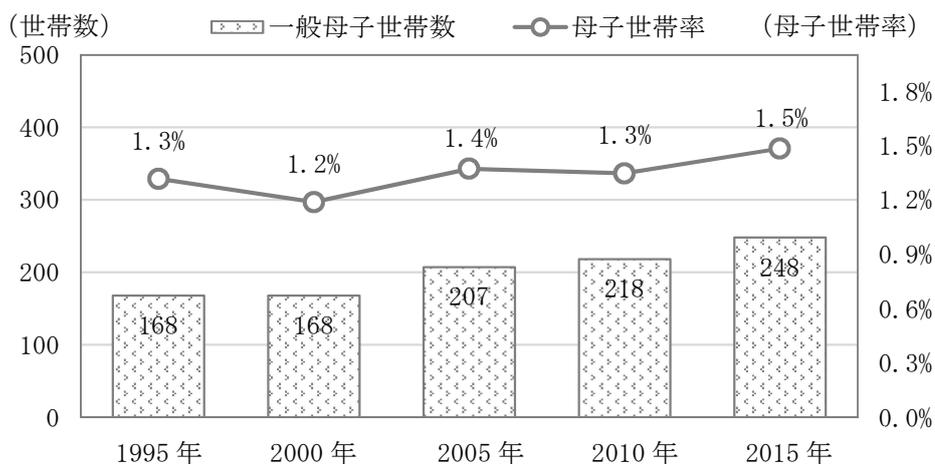
#### (4) 母子世帯数

- ・一般母子世帯<sup>※1</sup>数は、平成7年(1995年)から増加し続けている。
- ・母子世帯率<sup>※2</sup>は、平成7年(1995年)から平成27年(2015年)まで、若干の減少、増加を繰り返している。

※1 未婚、死別又は離別の女親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯(他の世帯員がいないもの)をいう

※2 一般母子世帯数÷世帯数

図 2-5 一般母子世帯数と母子世帯率の推移



資料：国勢調査

## 2-2 県営住宅の概況

表 2-2 県営住宅等の概況

団地名	間取り	棟数	住宅戸数
若宮住宅	3DK	2棟	14戸
廻間住宅	3DK	4棟	120戸
武豊住宅	3DK	2棟	50戸
合計			184戸

(2019年7月31日現在)

### 3. 町営住宅の現状

#### 3-1 管理概況

##### (1) 町営住宅の位置

図 3-1 町営住宅の位置図

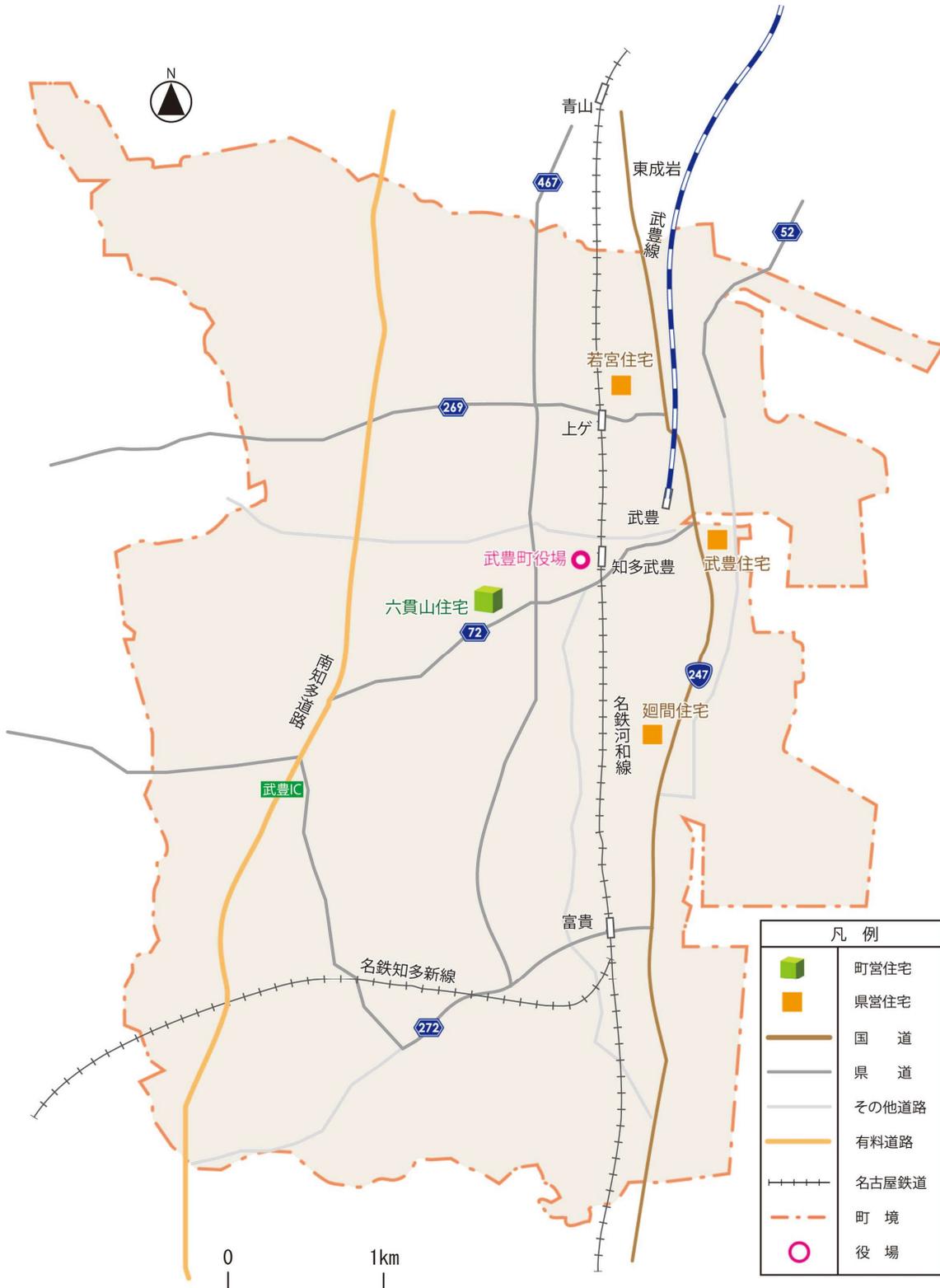


図 3-2 町営住宅の配置図

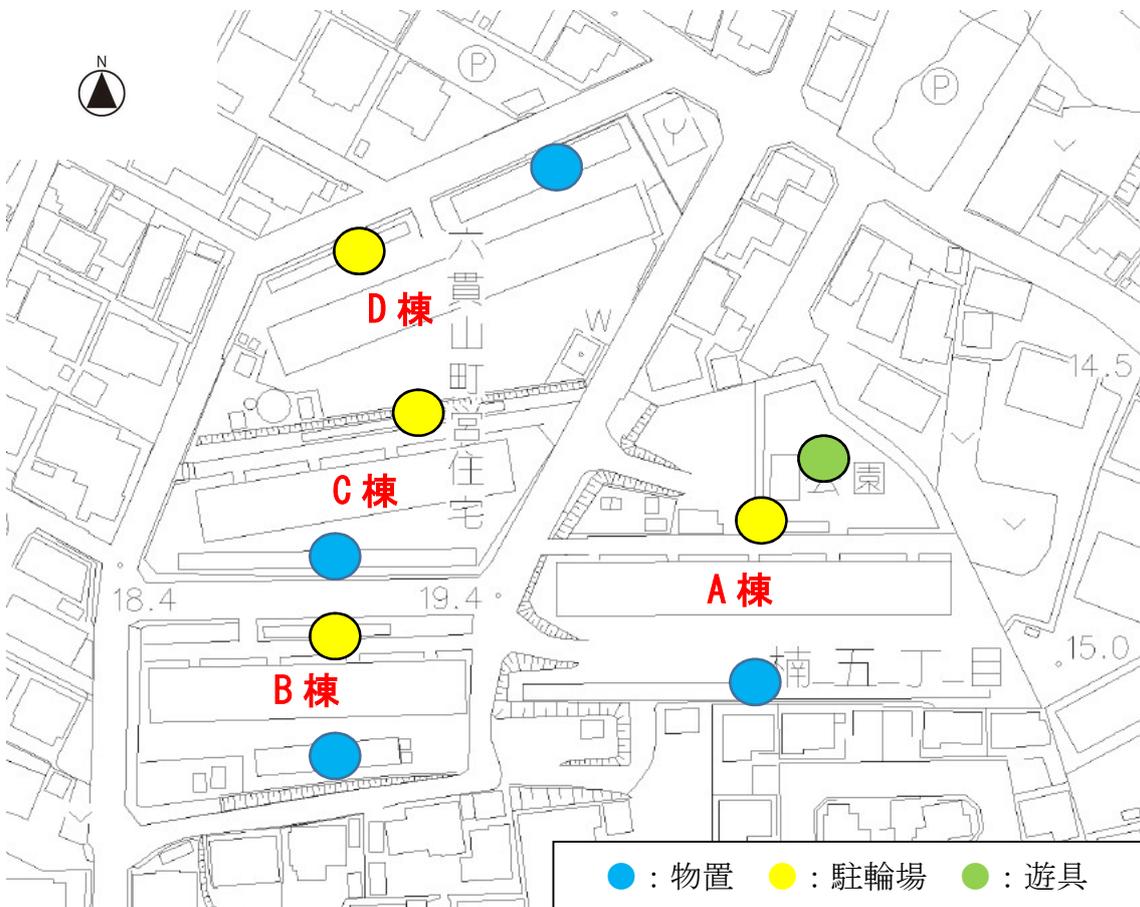
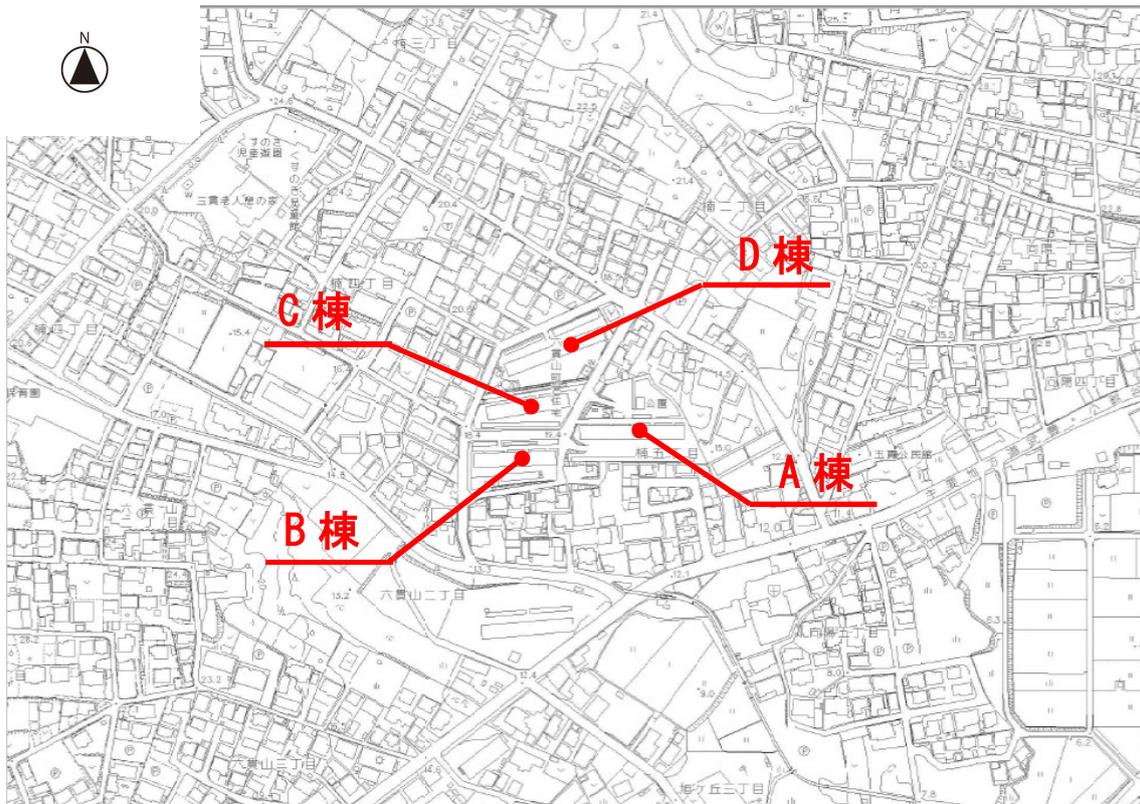


表 3-1 団地の立地概況

項目		内容	備考
団地名		六貫山住宅	
所在地		武豊町字楠五丁目 1 番地、40 番地	1 番地：B～D 棟 40 番地：A 棟
区域区分		市街化区域	
用途地域		第一種中高層住居専用地域	
指定建ぺい率		60%	
指定容積率		150%	
学校区	小学校	衣浦小学校	
	中学校	武豊中学校	
公共交通機関 (距離)	鉄道	名鉄 知多武豊駅 (1.3km)	
	バス	武豊コミュニティバス 榊原整形外科停留所 (0.3km)	
近隣公共公益施設		玉貫公民館 (0.4km) くすのき児童館 (0.4km) 武豊町役場 (1.2km)	

(2) 住棟の概況

- ・PC 造が 3 棟、RC 造が 1 棟であり、全て中層耐火構造となっている。
- ・5 階建てが 1 棟、4 階建てが 3 棟、戸数および延床面積は棟により異なっている。
- ・昭和 48 年度 (1973 年度) ～51 年度 (1976 年度) にかけて建設され、各棟とも建設後に建て替えは行っておらず、老朽化が進んでいる。
- ・戸当り床面積は A～C 棟が 48.1m<sup>2</sup>、D 棟が 49.3m<sup>2</sup>である。

表 3-2 各住棟の概況

団地名		建設年度 (和暦)	構造	戸数	階数	延床面積	戸当り 床面積
六 貫 山 住 宅	A 棟	昭和 48 年	中層耐火/PC	50 戸	5 階	2,592.45 m <sup>2</sup>	48.1 m <sup>2</sup>
	B 棟	昭和 49 年	中層耐火/PC	32 戸	4 階	1,639.68 m <sup>2</sup>	48.1 m <sup>2</sup>
	C 棟	昭和 50 年	中層耐火/PC	32 戸	4 階	1,693.30 m <sup>2</sup>	48.1 m <sup>2</sup>
	D 棟	昭和 51 年	中層耐火/RC	40 戸	4 階	2,177.46 m <sup>2</sup>	49.3 m <sup>2</sup>

(2019 年 7 月 31 日現在)

### (3) 共用施設の概況

- ・共用施設として、各棟に物置および駐輪場が設置されている。物置は住戸毎に区分されている。
- ・各棟の建設時に設置し、更新は行っていないため老朽化が進んでいる。
- ・敷地内にすべり台、ブランコ等の遊具が設置されている。



## 3-2 住宅ストックの状況

### (1) 耐用年数の超過状況

- ・各棟において、耐用年数※は超過していないものの、耐用年数の約6割を超過している。令和11年(2029年)時点では耐用年数の約8割に差し掛かることとなる。

表 3-3 棟別耐用年数

団地名	耐用年数	経過年数	2019年時点	2029年時点		
			耐用年数超過率	経過年数	耐用年数超過率	
六貫山住宅	A棟	70年	46年	65.7%	56年	80.0%
	B棟	70年	45年	64.3%	55年	78.6%
	C棟	70年	44年	62.9%	54年	77.1%
	D棟	70年	43年	61.4%	53年	75.7%

※公営住宅法施行令第13条による

## (2) 最低居住面積水準の状況

- ・住生活基本計画において、最低居住面積水準※が定められている。
- ※ 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいう。4人を超える場合は5%を控除する。

表 3-4 住生活基本計画における最低居住面積水準

	算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
最低居住面積水準	単身者：25 m <sup>2</sup> 2人以上の世帯： 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>

- ・町営住宅の全ての住戸は、最低居住面積水準区分の3人世帯に該当する。

表 3-5 面積6区分別構造別管理戸数

最低居住面積水準における区分	【単身】 25 m <sup>2</sup> 以上 30 m <sup>2</sup> 未満	【2人世帯】 30 m <sup>2</sup> 以上 40 m <sup>2</sup> 未満	【3人世帯】 40 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満	【4人世帯】 50 m <sup>2</sup> 以上 57 m <sup>2</sup> 未満	【5人世帯】 57 m <sup>2</sup> 以上 66.5 m <sup>2</sup> 未満	【6人世帯～】 66.5 m <sup>2</sup> 以上
六貫山住宅	戸 (0.0%)	戸 (0.0%)	154戸 (100.0%)	戸 (0.0%)	戸 (0.0%)	戸 (0.0%)

## (3) 需要状況

- ・町営住宅の入居戸数 154 戸のうち、令和元年（2019 年）7 月 31 日時点で、空き家は 8 戸である。また、政策空き家※は 0 戸である。
- ※ 町の政策により、計画的に入居者を募集していない空き家のこと。

表 3-6 町営住宅の空き家率（政策空き家を除く）

団地名	戸数	入居戸数 (=総世帯数)		政策空き 家戸数※	空き家 戸数	政策空き家 を除く空き家率
			単身世帯数			
六貫山住宅	154 戸	146 戸	80 戸	0 戸	8 戸	5.2%

(2019 年 7 月 31 日現在)

#### (4) 居住環境の状況

- ・各住棟とも間取りは全て3Kである。
- ・給湯設備および浴室内の浴槽は設置されていないため、入居時に入居者の負担にて設置している。
- ・汚水排水の処理は、全て公共下水道にて行っている。

表 3-7 居住環境の概況

団地名		間取り	浴室	既設給湯	汚水排水処理
六貫山住宅	A棟	3K	△	無し	公共下水道
	B棟	3K	△	無し	公共下水道
	C棟	3K	△	無し	公共下水道
	D棟	3K	△	無し	公共下水道

△：浴室内に既設の浴槽が無いもの (2019年7月31日現在)

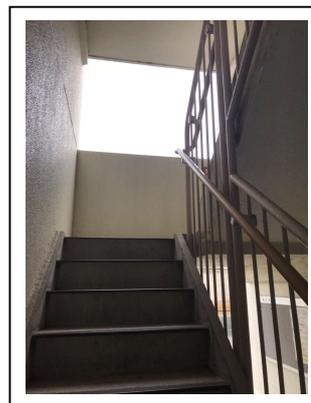
○：浴室内に既設の浴槽が有るもの

#### (5) 福祉対応の状況

- ・住戸内・共用部ともに段差が存在している。
- ・共用部（階段）には手すりが設置されているが、住戸内には手すりは設置されていない。住戸内の手すりについては、入居者の申し出により設置を行っている。
- ・全ての住棟にエレベーターは設置されていない。

表 3-8 福祉対応の状況

団地名	段差		手すり		エレベーター	
	住戸内	共用部	住戸内	共用部		
六貫山住宅	A棟	有り	有り	無し	有り	無し
	B棟	有り	有り	無し	有り	無し
	C棟	有り	有り	無し	有り	無し
	D棟	有り	有り	無し	有り	無し



(2019年7月31日現在)

## (6) 安全性の状況

### ① 躯体の安全性

- ・昭和56年（1981年）5月以前に建築されているため、旧耐震基準で建築された建物であるが、耐震診断の結果、現行の耐震基準を満たしている。

### ② 避難の安全性

- ・二方向避難<sup>※1</sup>は、全ての棟が確保できている。（階段及び避難梯子）

表 3-9 安全性の状況

団地名		耐震基準	最小 Is 値 <sup>※2</sup>	耐震改修	二方向避難	アスベスト
六貫山 住宅	A 棟	旧	0.670	不要	OK	対応済
	B 棟	旧	—	不要	OK	〃
	C 棟	旧	—	不要	OK	〃
	D 棟	旧	0.826	不要	OK	〃

(2019年7月31日現在)

※1 建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されていること。

※2 構造耐震指標のことであり、Is 値 $\geq 0.6$ で「倒壊又は崩壊する危険性は低い」とされる。

## (7) 改善履歴

団地の改善履歴（維持補修に関する工事）は以下のとおりである。

表 3-10 改善履歴

団地名		2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
六貫山 住宅	A 棟	水道メーター取替 N01 揚水ポンプ取替			ポンプ室屋根防水				水道メーター取替		屋外排水管洗浄
	B 棟	階段室手摺り 揚水ポンプ取替	水道メーター取替		ポンプ室屋根防水					水道メーター取替 屋外排水管洗浄	
	C 棟	階段室手摺り	揚水ポンプ取替	水道メーター取替	ポンプ室屋根防水						水道メーター取替
	D 棟			揚水ポンプ取替	水道メーター取替 ポンプ室屋根防水				屋外排水管洗浄		

### 3-3 入居者の状況

#### (1) 世帯構成

- ・入居者の世帯構成をみると、「1人世帯」が80世帯（54.8%）と最も多く、次に「2人世帯」が43世帯（29.5%）となっている。
- ・「1人世帯」「2人世帯」の合計は123世帯（84.3%）であり、全体の8割以上を占めている。

表 3-11 世帯構成の状況 (単位：世帯)

	世帯数	割合
1人世帯	80	54.8%
2人世帯	43	29.5%
3人世帯	18	12.3%
4人世帯	5	3.4%
5人世帯	0	0.0%
6人世帯	0	0.0%
7人以上世帯	0	0.0%
合計	146	100.0%

(2019年7月31日現在)

#### (2) 高齢者世帯

- ・高齢者世帯は、103世帯で、入居世帯の70.5%となっている。
- ・高齢者世帯のうち、66世帯が単身世帯で64.1%となっている。

表 3-12 高齢単身世帯の状況 (単位：世帯)

	総世帯数	高齢者世帯数 <sup>※1</sup>			
		高齢者単身世帯数 <sup>※2</sup>	高齢者夫婦主世帯数 <sup>※3</sup>	左記以外	
六貫山住宅	146	103	66	16	21
計	146	103	66	16	21

※1 60歳以上の方を含む世帯

(2019年7月31日現在)

※2 60歳以上の方1人の世帯

※3 夫婦のみの世帯で、2人とも60歳以上の方の世帯

### (3) 世帯主の年齢

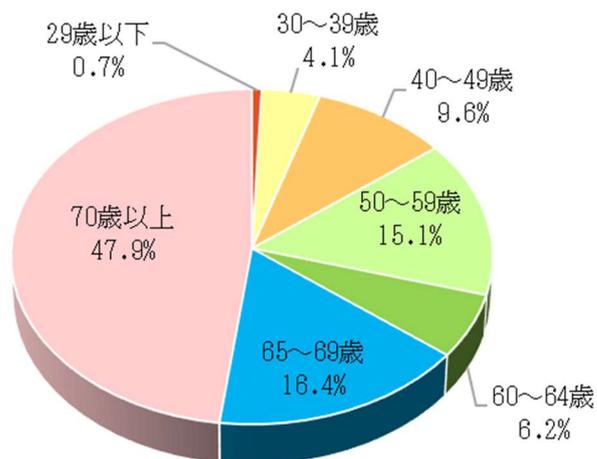
- ・世帯主の年齢の状況を見ると「70歳以上」が、70世帯（47.9%）と最も多く、次いで「65～69歳」で24世帯（16.4%）となっている。

表 3-13 世帯主の年齢状況

年齢層	戸数(世帯)	割合
29歳以下	1	0.7%
30～39歳	6	4.1%
40～49歳	14	9.6%
50～59歳	22	15.1%
60～64歳	9	6.2%
65～69歳	24	16.4%
70歳以上	70	47.9%

(2019年7月31日現在)

図 3-3 世帯主の年齢状況



### (4) 入居者の収入分位

- ・入居者の収入分位をみると、分位1（0～104,000円）が120世帯（82.2%）で最も多く、約9割を占めている。

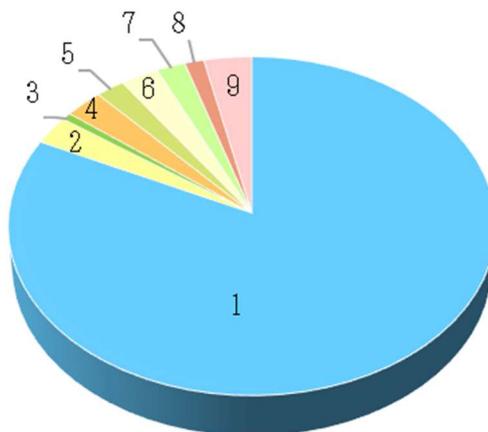
表 3-14 入居者の収入分位

分位	所得月額（下限）～（上限）（円）	該当戸数（世帯）	割合
1	0～104,000	120	82.2%
2	104,001～123,000	4	2.7%
3	123,001～139,000	1	0.7%
4	139,001～158,000	4	2.7%
5	158,001～186,000	3	2.1%
6	186,001～214,000	4	2.7%
7	214,001～259,000	3	2.1%
8	259,001～313,000	2	1.4%
9	313,001～	5	3.4%
合計		146	100.0%

※313,001～に未申告も含まれる

(2019年7月31日現在)

図 3-4 入居者の収入分位



## 4. 需要推計

### 4-1 需要推計の手法

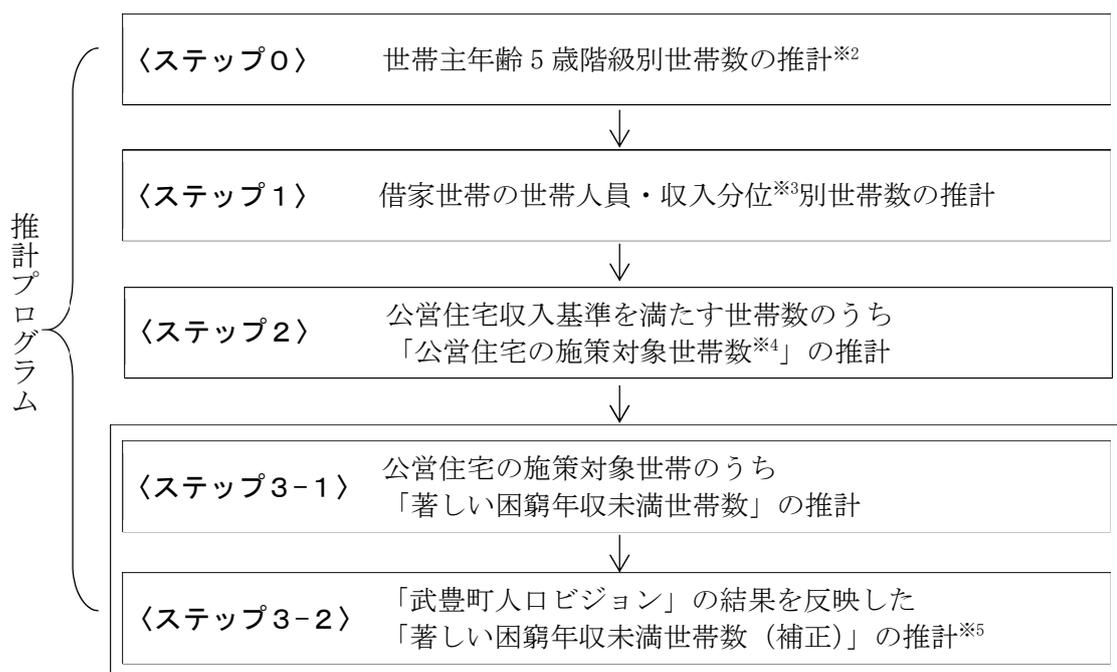
公営住宅の需要見通しの検討にあたっては、まず、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象世帯数を推計する。さらに、その中でも自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満世帯」という。)の数を推計する。

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

推計の流れは、以下のとおりである。

※表やグラフの数値情報については、統計データを使用しており、端数処理の関係で合計が合わない部分があります。

図 4-1 将来のストック量の推計の流れ



※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。

※2 「日本の地域別将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所 2018年3月推計)の本町の男女・年齢(5歳)階級別データを基に推計した値。

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

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

※5 「日本の地域別将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所 2018年3月推計)の本町の人口推計結果と人口ビジョンの結果の比率を、推計プログラムの結果に乗じて算出している。

#### 4-2 世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計〈ステップ0〉

- ・世帯数は令和2年（2020年）には16,834世帯となるが、その後令和22年（2040年）にかけて15,665世帯まで減少する見込みである。

表 4-1 本町の将来世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
20歳未満	203	210	223	233	246	245	267
20～24歳	714	619	701	690	647	599	581
25～29歳	833	814	737	801	761	702	639
30～34歳	1,162	1,026	992	920	998	955	886
35～39歳	1,555	1,248	1,088	1,023	939	997	942
40～44歳	1,504	1,652	1,331	1,155	1,088	998	1,077
45～49歳	1,333	1,649	1,838	1,489	1,305	1,238	1,185
50～54歳	1,233	1,460	1,736	1,941	1,585	1,397	1,357
55～59歳	1,432	1,181	1,392	1,649	1,842	1,519	1,349
60～64歳	1,745	1,331	1,129	1,328	1,573	1,768	1,447
65～69歳	1,702	1,733	1,296	1,099	1,298	1,548	1,733
70～74歳	1,227	1,645	1,681	1,244	1,050	1,239	1,445
75～79歳	781	1,061	1,421	1,468	1,080	909	1,082
80～84歳	507	573	790	1,050	1,105	811	705
85歳以上	251	364	480	646	852	989	969
総数	16,181	16,565	16,834	16,736	16,371	15,915	15,665

#### 4-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数は、ステップ0で推計した世帯数を、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用い、5区分の収入階級に分け推計する。

- ・借家世帯数は減少し、令和22年（2040年）には3,290世帯となる見込みである。
- ・収入分位別では、平成27年（2015年）と令和22年（2040年）では収入分位の年収の範囲が大きく異なる点に留意する必要があるものの、第Ⅰ～第Ⅲ分位の世帯数は減少、第Ⅳ、第Ⅴ分位の世帯数は増加する見込みである。
- ・世帯人員別の合計では、1人世帯はほぼ横ばいで、2人～5人の世帯は減少し、6人以上の世帯が増加する見込みである。

表4-2 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位別世帯数

【2015年】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
1人	862	392	442	231	74	2,000
2人	331	166	208	168	126	998
3人	162	109	170	143	74	658
4人	76	65	113	86	52	391
5人	17	14	23	27	4	85
6人	6	7	15	2	22	52
合計	1,454	752	971	656	352	4,185

【2040年】

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
1人	481	221	227	723	355	2,007
2人	246	113	104	109	175	747
3人	111	51	47	45	18	272
4人	63	29	26	23	14	155
5人	9	4	3	0	0	16
6人	3	1	2	30	56	92
合計	912	420	410	929	618	3,290

#### 4-4 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

- ・公営住宅の施策対象世帯数は減少し、令和22年（2040年）には1,522世帯となる見込みである。
- ・収入分位別にみると、平成27年（2015年）と令和22年（2040年）では収入分位の年収の範囲が大きく異なる点に留意する必要があるものの、1人世帯と6人世帯で増加し、2～5人世帯で減少する見込みである。

表 4-3 公営住宅の施策対象世帯数

【2015年】

（単位：世帯）

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
借家	1人	302	137	41	0	0	480
	2人	331	165	87	0	0	583
	3人	162	109	80	0	0	351
	4人	76	65	90	5	0	235
	5人	17	14	23	5	0	59
	6人	6	7	15	1	0	29
	合計	894	497	336	11	0	1,738

【2040年】

（単位：世帯）

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
借家	1人	217	100	102	147	0	566
	2人	246	113	104	63	0	526
	3人	111	51	47	27	0	236
	4人	63	29	26	19	0	138
	5人	9	4	3	0	0	16
	6人	3	1	2	30	5	41
	合計	648	298	285	286	5	1,522

#### 4-5 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉

##### (1) ステップ3-1

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は、平成 27 年（2015 年）の 838 世帯から、令和 7 年（2025 年）に 863 世帯にまで増加するものの、令和 22 年（2040 年）では 807 世帯まで減少する見込みである。
- ・ 世帯人員別では、3～5 人世帯が減少する見込みである。

図 4-2 著しい困窮年収未満世帯数

（単位：世帯）

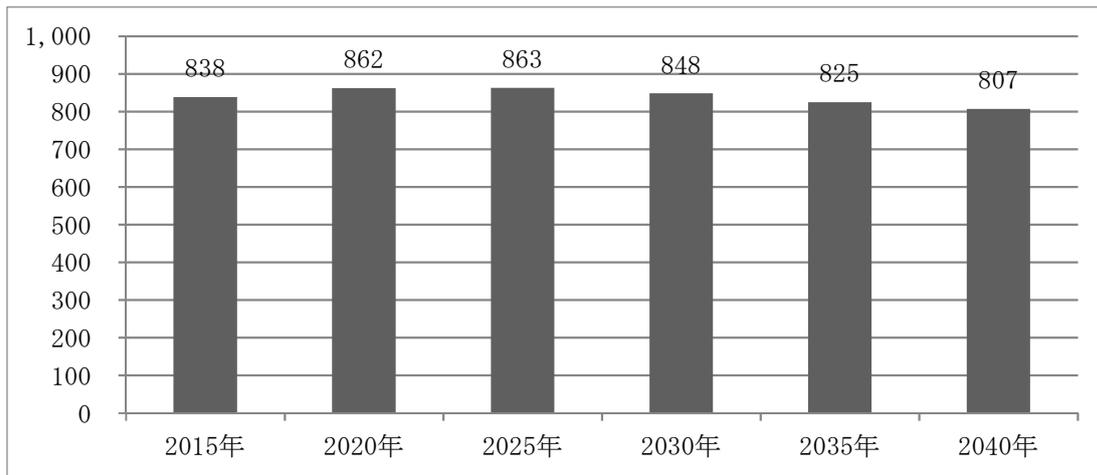


表 4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数

（単位：世帯）

世帯人員	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1人（60歳以上）	204	210	212	215	221	217
2人	275	296	307	298	276	276
3人	175	183	184	182	177	162
4人	134	126	115	115	113	116
5人	31	26	23	19	17	16
6人以上	19	21	22	20	19	21
合計	838	862	863	848	825	807

## (2) ステップ3-2

ステップ3-1の結果を踏まえ、「武豊町人口ビジョン（平成27年（2015年）10月）」の結果を反映し、「著しい困窮年収未満世帯数（補正）」を推計する。

「武豊町人口ビジョン」の目標人口は令和22年（2040年）で42,107人とされており、ストック推計プログラムにおいて用いられた社人研の人口推計値との比率は、以下の通りとなる。

表 4-5 社人研の人口推計値との比率

（単位：人）

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
①	42,408	42,975	43,237	43,167	42,881	42,487	42,107
②	42,408	42,473	42,235	41,537	40,510	39,309	38,072
比率（①／②）	1.000	1.012	1.024	1.039	1.059	1.081	1.106

①：武豊町人口ビジョンによる推計 ②：社人研の推計

この比率を、ステップ3-1で推計した著しい困窮年収未満世帯数及び世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数に乗じて、将来展望の人口推計に基づく「著しい困窮年収未満世帯数（補正）」及び「世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数（補正）」を求めると、以下の通りとなる。

表 4-6 著しい困窮年収未満世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満 世帯数	838	862	863	848	825	807
著しい困窮年収未満 世帯数(補正)	848	883	896	898	891	893

図 4-3 著しい困窮年収未満世帯数

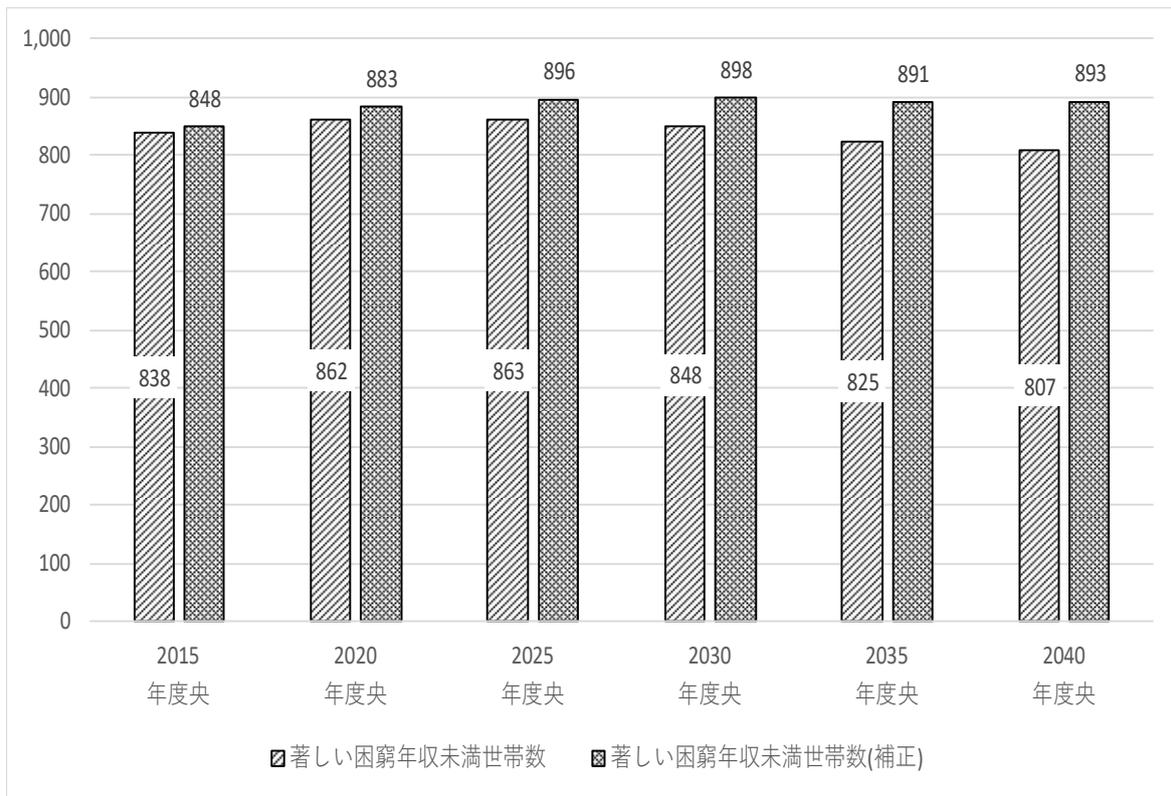


表 4-7 著しい困窮年収未満世帯数（補正）

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人（60歳以上高齢者）	207	215	220	227	239	240
2人	279	303	319	315	299	305
3人	177	188	191	192	192	179
4人	136	129	119	122	122	128
5人	31	27	24	20	19	18
6人以上	19	21	23	21	21	23
合計	848	883	896	898	891	893

#### 4-6 需要推計等を踏まえた管理戸数

##### (1) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅の戸数

将来求められる町営住宅の需要については、町営住宅及び県営住宅と「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を合わせて検討する必要がある。

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

**【低廉な家賃】**

家賃・間代・地代等の支払額上限（表 4-8）を考慮し、家賃の上限を 40,000 円未満とする。

**【一定の質】**

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

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、表 4-9 網掛け太字の合計（一定の広さがあり困窮者が支払可能な家賃水準以内の借家数）に表 4-10 の網掛け太字（民営借家の割合）と表 4-11 の網掛け太字（昭和 56 年（1981 年）以降の概ね新耐震基準の住宅率）を乗じた 938 戸（ $1,650 \times 70.6\% \times 80.5\%$ ）であり、これを著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックとする。この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定する。

表 4-8 家賃・間代・地代等の支払額上限 （単位：円）

級地	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人
3 級地-1	36,000	43,000	46,600	50,000	56,000

資料：生活保護の住宅扶助基準（2019 年度版）

表 4-9 家賃別借家（専用住宅）の状況 （単位：戸）

	総数	1 万円未満	1~2 万円未満	2~3 万円未満	3~4 万円未満	4~6 万円未満	6~8 万円未満	8 万円以上
借家総数	4,040	<b>290</b>	<b>700</b>	<b>330</b>	<b>330</b>	1,720	610	60
計		<b>1,650</b>						

資料：住宅・土地統計調査（2013 年）

表 4-10 民営借家の割合

	借家(専用住宅)総数				
		公営の借家	都市再生機構 (UR)・公社の 借家	民営借家	給与住宅
総数	4,040	500	380	2,860	300
割合	100.0%	12.3%	9.4%	<b>70.6%</b>	7.4%

資料：住宅・土地統計調査（2013年）

表 4-11 民営借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
昭和 55 年以前	540 戸	19.5%
昭和 56 年以降	2,230 戸	<b>80.5%</b>
総数	2,770 戸	100.0%

資料：住宅・土地統計調査（2013年）

## （2）需要推計等を踏まえた管理戸数

令和元年度における本町の公営住宅数は県営住宅を含め 338 戸である。また、著しい困窮年収未満世帯に対応した民間住宅が 938 戸あることから、合計 1,276 戸が著しい困窮年収未満世帯に対応した賃貸住宅となる。

一方で、人口ビジョンにより補正した「著しい困窮年収未満世帯数(補正)」は平成 27 年(2015 年)で 848 世帯であり、その後最大で令和 12 年(2030 年)には 898 世帯となり、令和 22 年(2040 年)には 893 世帯となる見込みである。

1,276 戸の供給量は、最大 898 戸の需要量を大きく上回っているため、著しい困窮年収未満世帯向けの住宅数は十分確保できることとなる。

表 4-12 ストックと需要の状況

(単位：世帯)

	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
町営住宅数	154	154	154	154	154	154
県営住宅数	184	184	184	184	184	184
著しい困窮年収未満世帯に対応した民間賃貸住宅数	938	938	938	938	938	938
合計(①)	1,276	1,276	1,276	1,276	1,276	1,276
著しい困窮年収未満世帯数(補正)(②)	848	883	896	898	891	893
①-②	428	393	380	378	385	383

## 5. 課題の整理

本町における町営住宅の課題は、以下のとおりである。

### 課題1 老朽化に対する対応

- ・全ての棟において、耐用年数の約6割を超過しており、令和11年（2029年）時点では耐用年数の約8割に差し掛かることとなるため、長寿命化による改善を実施していく必要がある。
- ・長寿命化による改善においては、多額の工事費用が見込まれるため、計画的な改善の実施や事業量の平準化により、財政面への負担を軽減する必要がある。

### 課題2 高齢者等への対応

- ・高齢者の入居率が高いことを踏まえ、高齢者等へ配慮した住宅の改善を検討する必要がある。

## 6. 基本方針

### 6-1 町営住宅整備の基本方針

本町における町営住宅整備の基本方針は、以下のとおりである。

#### 長期的に活用する住宅の適切な維持管理

- ・全ての棟において、耐用年数の約 6 割を超過していることを踏まえ、住宅を安全・快適に使用するために、屋上防水や外壁改修等の予防保全による改善を実施する。
- ・予防保全による改善においては、多額の工事費用が見込まれるため、計画的な改善の実施や事業量の平準化により、財政面への負担軽減を図る。
- ・定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。

#### 入居者ニーズに応じた適切な居住環境の提供

- ・高齢者の入居率が高いことを踏まえ、高齢者等へ配慮した居住環境の提供に努める。
- ・入居者ニーズに応じた修繕等を実施し、安全で快適な居住環境の提供に努める。

### 6-2 長寿命化に関する基本方針

本町における町営住宅の長寿命化に関する基本方針は、以下のとおりである。

#### ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理の方針

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

#### 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・屋上防水や外壁改修等の予防安全による改善や適切な維持管理を実施することにより、施設の長寿命化を図る。
- ・長寿命化による改善や適切な維持管理等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

## 7. 事業手法の選定

### 7-1 事業手法の整理

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

表 7-1 公営住宅等の事業手法の概要

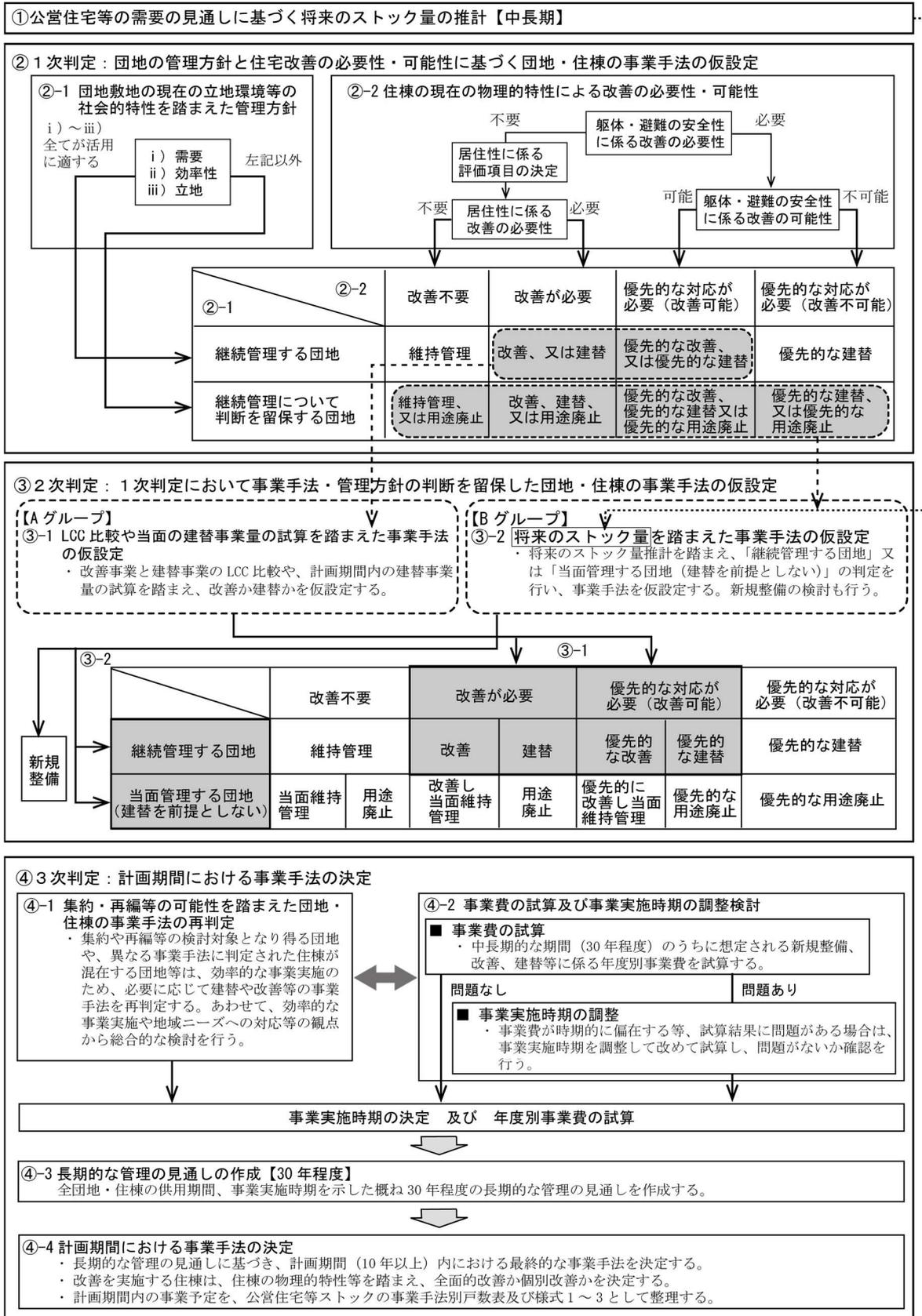
事業手法	内 容	備 考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。</li> </ul>	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。               <ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命化型 / 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>安全性確保型 / 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。</li> <li>福祉対応型 / 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>居住性向上型 / 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね築 10 年以上が経過した公営住宅等が対象。</li> <li>改善事業実施後、概ね 10 年間以上管理する予定のものであること。</li> </ul>
	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</li> <li>共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。</li> <li>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</li> </ul>
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。</li> </ul>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>標準管理期間*を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること。</li> </ul>	【標準管理期間】 耐火構造：35～70 年

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の 1/2 から満了時までとした。

## 7-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

図 7-1 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

### 7-3 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

#### (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

##### 【1次判定－1】

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

#### ①判定内容

ア：【需要】政策空き家の有無で判定する。

判定基準	判定区分
空家率 10%未満	○
空家率 10%～30%未満	△
空家率 30%以上	×

イ：【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定区分
用途地域指定あり	○
用途地域指定なし	△

ウ：【立地】公共交通機関の利便性<sup>※1</sup>と、災害の危険性を基準として判定する。

判定基準		判定区分
A	鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
	鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×
B	災害危険区域 <sup>※2</sup> 外	○
	災害危険区域内	×

※1 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とする。

※2 建築基準法第39条の災害危険区域や、その他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域。

判定内容が全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

## ②判定結果

判定の結果は以下の通りであり、「継続管理する団地」と判定する。

表 7-2 【1次判定－1】の判定結果

団地名		ア：【需要】	イ：【効率性】	ウ：【立地】		判定結果
				A	B	
六貫山住宅	A棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	B棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	C棟	○	○	○	○	継続管理する団地
	D棟	○	○	○	○	継続管理する団地

## (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

### 【1次判定－2】

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

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価を行う。

### ①判定内容

ア：【躯体の安全性】昭和56年（1981年）6月1日以降の建築において適用されている耐震基準（新耐震基準）への適合の有無で判定する。

判定基準	判定区分
新耐震基準または、 旧耐震だが耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×

イ：【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準	判定区分
二方向避難可能	○
上記以外	×

ウ：【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定する。

判定基準		判定区分
A	住戸専用面積が 40 m <sup>2</sup> 以上※ <sup>1</sup>	○
	住戸専用面積が 40 m <sup>2</sup> 未満	×
B	3 点給湯※ <sup>2</sup> あり	○
	3 点給湯なし	×
C	水栓トイレ	○
	汲み取り	×
D	すべてバリアフリー	○
	一部バリアフリー	△
	上記以外	×
E	10 年以内の大規模改善あり	○
	上記以外	×

※<sup>1</sup> 本町では、平均世帯人員が 2.80 人のため「夫婦＋子供 1 人」を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3 人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40 m<sup>2</sup>を判定基準とする。

※<sup>2</sup> 3 点給湯：浴室・流し台・洗面台

ア：【躯体の安全性】及びイ：【避難の安全性】の判定内容において 1 つでも × がある場合は、改善の可能性によって「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。

ア：【躯体の安全性】及びイ：【避難の安全性】について問題が無いと判定された場合は、ウの判定結果を踏まえ、「改善不要」、「改善が必要」と判定する。

ウ：【居住性】に△や×がある場合は「改善が必要」と判定する。

## ②判定結果

### (3) 1 次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 7-3 【1 次判定－2】の判定結果

団地名	ア： 【躯体の 安全性】	イ： 【避難の 安全性】	ウ：【居住性】					判定結果	
			A	B	C	D	E		
六貫山住宅	A 棟	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
	B 棟	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
	C 棟	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
	D 棟	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要

表 7-4 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		1次判定-2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定-1	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善又は建替	③ 優先的な改善 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理 または用途廃止	⑥ 改善、建替 または用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止

Aグループ

維持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

#### 7-4 2次判定

1次判定においてAグループ、Bグループとされた団地・住棟について、それぞれ以下の検討から事業手法を仮設定する。なお、本町ではBグループと判定された団地・住棟は存在しないため、(2)の検討・判定は行わない。

- (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)
- (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)

#### (1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

##### ①判定内容

- ア：計画期間内に耐用年数を超過する住棟を計画期間内に建替ると仮定して、建替事業量を試算する。
- イ：計画期間内で実施可能な建替事業量を試算する。
- ウ：ア、イで試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替ることが可能かどうかを検討する。
- エ：Aグループ全てを建替ることが困難な場合は、一部または全ての住棟の建替時期を調整する。
- オ：計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

##### ②判定結果

Aグループに区分された六貫山住宅A棟～D棟は、計画期間末において耐用年数を超過しない耐火構造の住宅であり、計画期間内に建替が必要であるほど老朽化していないため、必要な改善を行い活用するものとする。

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) の判定結果を踏まえ、六貫山住宅 A 棟～D 棟の事業手法について、以下の通り仮設定する。

表 7-5 2次判定の結果区分（事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地			六貫山住宅 A 棟～D 棟				
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

## 7-5 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

### (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（20～30年）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立てる。また、団地が複数あり、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する。

なお、本町における団地は六貫山団地のみであり、事業量および事業費が偏在する可能性は低いと考えられるため、事業実施時期の調整検討は行わない。

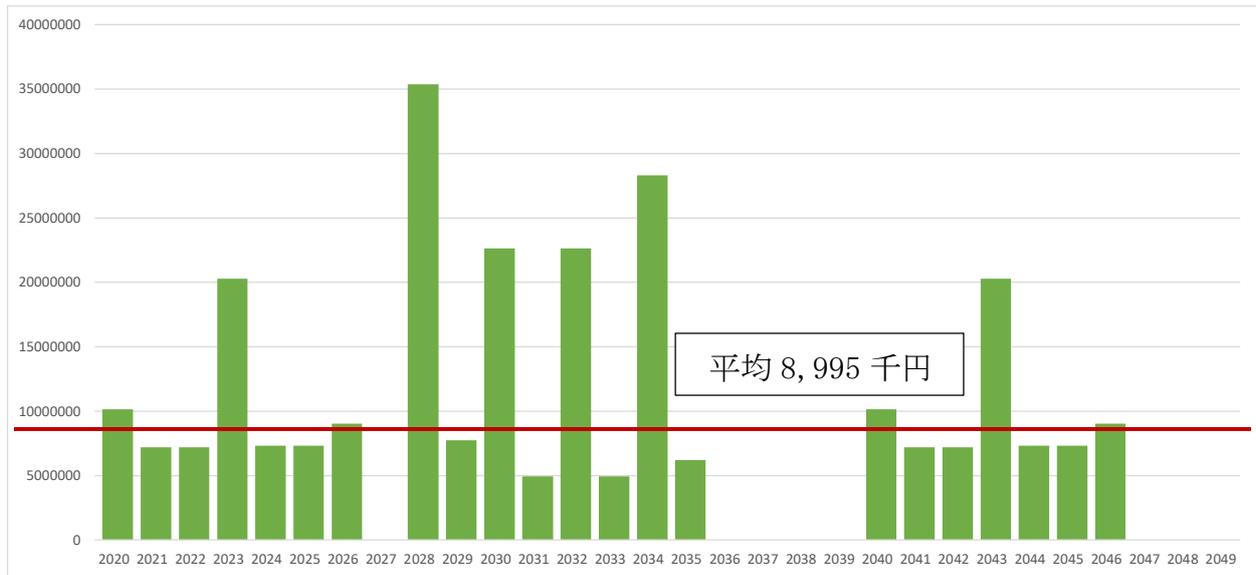
#### ①検討方法

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

#### ②検討結果

- ・中長期的な期間（20～30年）において、新規整備、建替予定は無いことから中長期的に用途廃止とするものを除く各住棟の改善事業にかかる事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき概算する。
- ・これまでの検討に基づき、各町営住宅の今後30年間の改善事業等の事業費を算出すると図7-2の通りとなり、平均すると、年約900万円の修繕費用が必要となる。

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



(3) 長期的な管理の見通し

上記までに基づき、長期的な管理の見通しを次の表のとおりとする。

表 7-6 長期的な管理の見通し

団地名		管理の見通し
六貫山住宅	A 棟	改善して維持管理
	B 棟	改善して維持管理
	C 棟	改善して維持管理
	D 棟	改善して維持管理

#### (4) 計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

##### ①判定方法

(3)で示した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

##### ②判定結果

計画期間における団地・住棟別の事業手法は以下のとおりである。

計画期間内に実施する修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとする。

表 7-7 計画期間における事業手法の決定（3次判定の結果区分）

団地名		判定結果
六貫山住宅	A棟	個別改善
	B棟	個別改善
	C棟	個別改善
	D棟	個別改善

#### (5) 町営住宅等ストックの事業手法別戸数

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

表 7-8 町営住宅等ストックの事業

町営住宅管理戸数	154戸
・維持管理予定戸数	154戸
うち計画修繕対応戸数	0戸
うち改善事業予定戸数	154戸
個別改善事業予定戸数	154戸
・用途廃止予定戸数	0戸

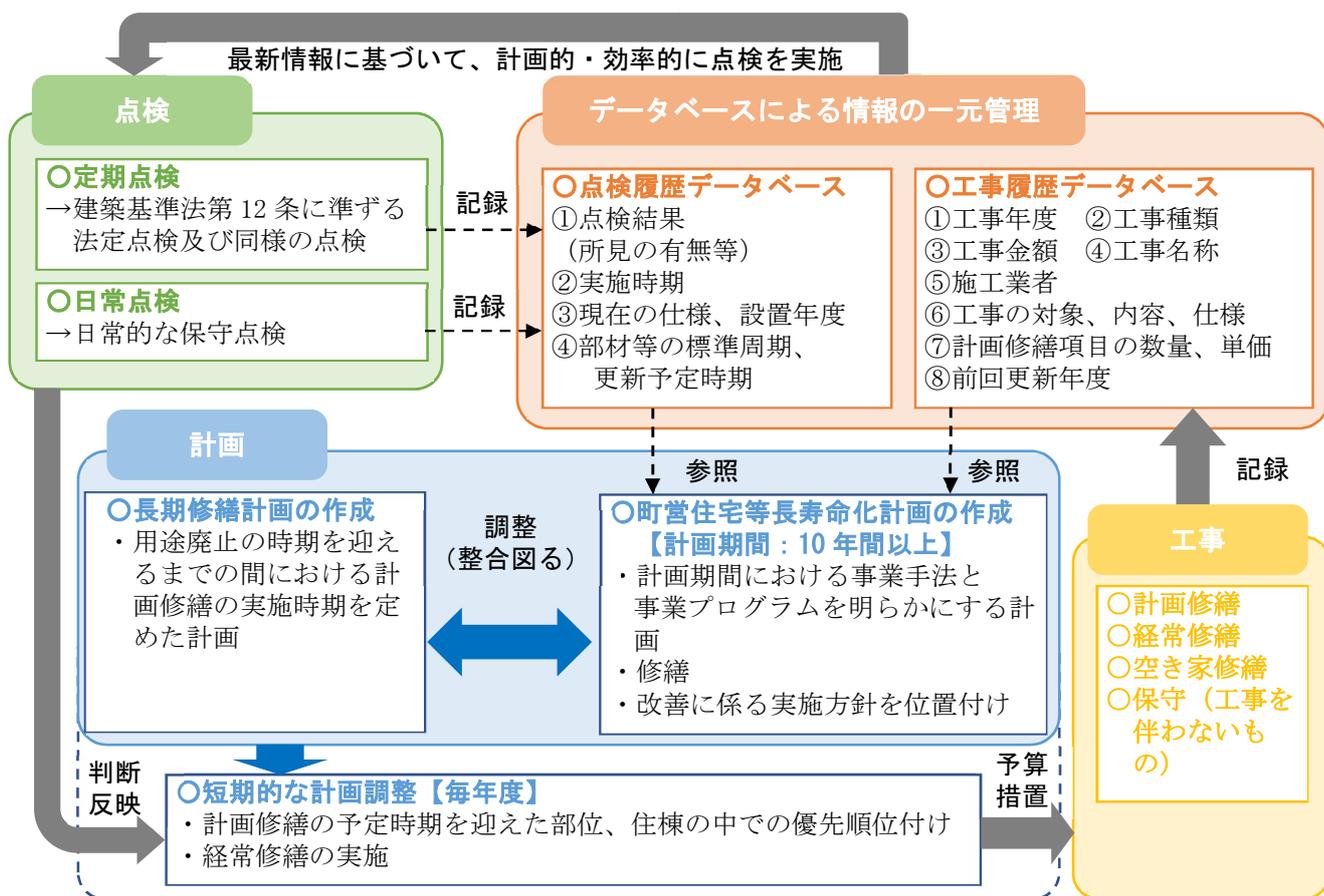
## 8. 点検の実施方針

全ての町営住宅について、建築基準法第12条の規定と同程度の適切な点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法的点検と同様の点検を実施し、建物の現状把握に努めるものとする。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

図 8-1 町営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

## 9. 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査する。予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行うこととするが、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

修繕履歴についてはデータベース化するなどの整理を行い、次の点検や修繕に活かしていく。

表 9-1 修繕項目と修繕周期

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、葺替え	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、打替え	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	鋳鉄管	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
1 0 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	○				
1 1 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		○			
1 2 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					○
1 3 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	○				
1 4 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					○
1 5 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、ピット式）、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					○
1 6 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、排水樹等、※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）

## 10. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施及び検討する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

### (1) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上防水や外壁改修等の予防保全的な改善を行う。

### (2) 安全性確保型

老朽化したベランダ手すりの取替等、落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善により、居住者の安全性を高める。

### (3) 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上等により、居住性の向上を図る。

### (4) 福祉対応型

住戸内における手すりの取付けやバリアフリー化等、高齢者等が安全・安心して居住できる環境の提供に努める。

## 1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 1 1-1 ライフサイクルコスト縮減効果

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコストの比較を行うが、そのほかにもライフサイクルコストを算出することによって、以下のような効果があげられる。

適切な時期に予防保全を目的とした計画的な修繕や耐久性の向上等を図る改善を実施することで、ストックの長寿命化が図られ、維持管理費等コストの縮減につながる。また、適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。さらに団地特性等を踏まえた上で、重要度に応じた修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

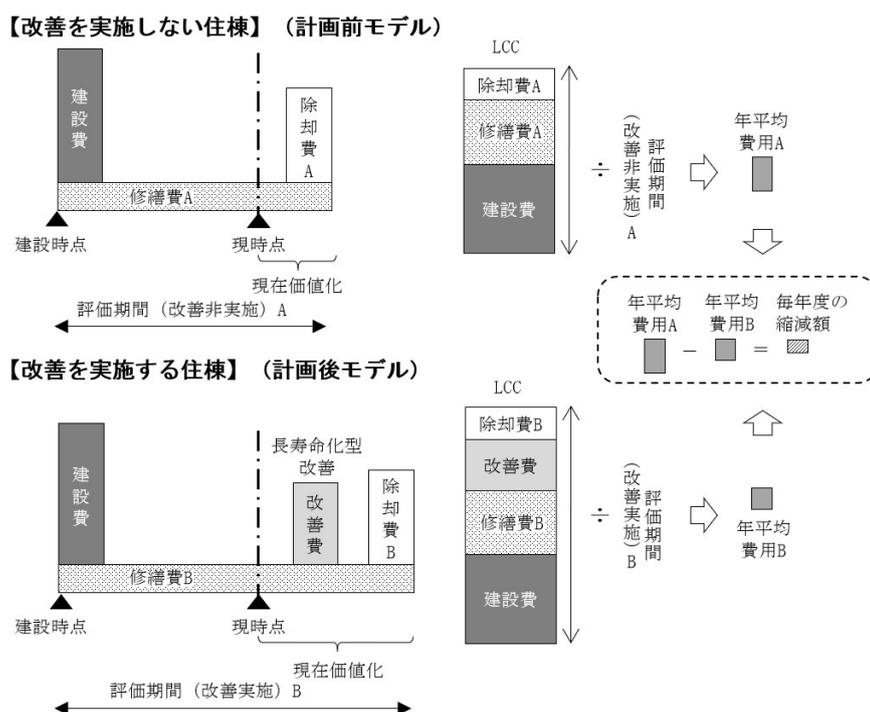
以上のことから、ライフサイクルコストの縮減効果を確認する。

### 1 1-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、耐用年数期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸当たりコスト×当該住棟における住戸数）で年当たりのコスト比較を行うこととする。

算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針をもとに、条件整理や設定を行う。指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。

図 11-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



### 1 1-3 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

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

表 11-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名		LCC 縮減効果(千円/年)
六貫山住宅	A 棟	3,359
	B 棟	2,110
	C 棟	2,763
	D 棟	3,852

注) 改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年とした。

※ 改善非実施評価期間は、耐用年数の約 2/3 に設定している。

## 12. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### ①計画修繕・改善事業の実施予定一覧（様式1）

計画期間中の計画修繕・改善事業の実施予定を様式1に示す。なお、計画後半は、その後の修繕等を検討する予定とし、修繕の計画は計上していない。

### ②新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（様式2）

計画期間中の新規整備事業及び建替事業の実施予定を様式2に示す。計画期間中に新規整備事業及び建替事業の実施予定は無い。

### ③共同施設に係る事業の実施予定一覧（様式3）

計画期間中の共同施設に係る事業の実施予定を様式3に示す。計画期間中に共同施設に係る事業の実施予定は無い。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 武豊町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
（公営棟数） 賃貸住宅 改修住宅 その他（  
（公営棟数） )

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							
六貫山住宅	A棟	50	中層耐火 /PC	S48		R1	屋上防水 (長寿命化)						外壁改修 床防水 (長寿命化)									3,363	
六貫山住宅	B棟	32	中層耐火 /PC	S49		R1		屋上防水 (長寿命化)						外壁改修 床防水 (長寿命化)								2,112	
六貫山住宅	C棟	32	中層耐火 /PC	S50		R1			屋上防水 (長寿命化)						外壁改修 床防水 (長寿命化)							2,765	
六貫山住宅	D棟	40	中層耐火 /RC	S51		R1							屋上防水 (長寿命化)			外壁改修 床防水 (長寿命化)						3,854	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 武豊町

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			
					該当なし				

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 武豊町

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
					該当なし													