

武豊町営住宅長寿命化計画

（改訂版）

令和 2 年 3 月
（令和 7 年 3 月一部改訂）
武豊町

目 次

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け	1
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	8
2. 本町の現状	9
2-1 人口及び世帯数等の動向	9
2-2 県営住宅の概況	12
3. 町営住宅の現状	13
3-1 管理概況	13
3-2 住宅ストックの状況	16
3-3 入居者の状況	21
4. 需要推計	23
4-1 需要推計の手法	23
4-2 世帯主年齢 5 歳階級別世帯数の推計〈ステップ 0〉	24
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〉	25
4-4 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ 2〉	26
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〉	27
4-6 需要推計等を踏まえた管理戸数	30
5. 課題の整理	32
6. 基本方針	33
6-1 町営住宅整備の基本方針	33
6-2 長寿命化に関する基本方針	33
7. 事業手法の選定	34
7-1 事業手法の整理	34
7-2 事業手法の選定フロー	35
7-3 1 次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	36
7-4 2 次判定	40
7-5 3 次判定	42
8. 点検の実施方針	45
9. 計画修繕の実施方針	46
10. 改善事業の実施方針	51
11. 建替事業・用途廃止の実施方針	52
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	53
12-1 ライフサイクルコスト縮減効果	53
12-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	53
12-3 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	54
13. 長寿命化のための事業実施予定一覧	55

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。

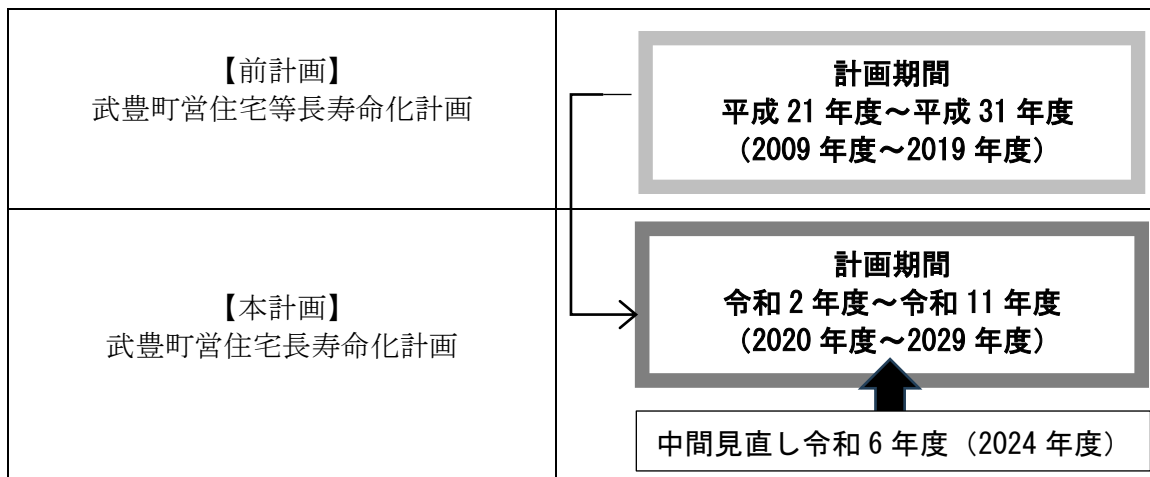
「武豊町営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）の目的は、現行計画の方針等を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の町営住宅の適正な管理運営のあり方及び町営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にすることである。

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 年間であるが、令和 6 年度（2024 年度）改訂に伴い、事業実施予定一覧等、一部を令和 7 年度（2025 年度）から令和 16 年度（2034 年度）に延伸する。

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※ ¹ ／PC※ ²	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※ ³	1 棟	40 戸

(2024 年 3 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）」（令和3年（2021年）3月19日）抜粋

■計画期間 令和3（2021）年度～令和12（2030）年度

■施策の基本的な方針

1. 「社会環境の変化からの視点」

目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

2. 「居住者・コミュニティからの視点」

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

3. 「住宅ストック・産業からの視点」

目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

■目標と基本的な施策【本計画関連】

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(基本的な施策)

- ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保

②「愛知県住生活基本計画 2030」（令和 4 年（2022 年）3 月策定）抜粋

■計画期間 令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度

■住まい・まちづくりのめざすべき将来像と基本的な方針

I 安全・安心で『健やかな暮らし』をまもる」

- 目標 1 危機に備え、命と健康が守られた安心な暮らしの確保
- 目標 2 子どもを安心して育て、子どもが健やかに育つ暮らしの環境づくり
- 目標 3 高齢者の健康で安心・安全な暮らしの確保
- 目標 4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保

II 良質で健全な『住まい』をすみつぐ」

- 目標 5 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上
- 目標 6 良好な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環

III 魅力ある『豊かなまち』をはぐくむ」

- 目標 7 環境と調和した豊かなまちを育む地域産業の育成・支援
- 目標 8 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上

■第 4 章 住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開

目標 4：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保

（1）住宅確保要配慮者の住まいの確保と入居・生活支援の活性化

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録促進・入居支援
 - ・セーフティネット登録住宅等の県内全域での供給を促進するため、市町村や居住支援に取り組む団体、不動産関係団体等による研修会等を通じて、賃貸人に対して登録制度等の周知及び情報提供を行います。
 - ・住宅確保要配慮者がセーフティネット登録住宅を始めとする民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、円滑に入居できるよう、居住支援法人による入居者と賃貸人双方の不安を解消する居住支援の取組を促進します。

(2) 町の上位計画

①第6次武豊町総合計画 スマイルビジョン TAKETOYO

(令和3年(2021年)3月策定) 抜粋

■計画期間 令和3(2021)年度～令和12(2030)年度

■基本構想

①武豊町がめざす「まちの将来像」

「心つながり みんなでつくる スマイルタウン」

②「まちの将来像」の実現に向け、9つの「まちづくりの目標」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。

【まちづくりの目標】

- ・基本目標1 定住先として選択されるまち(都市環境)
- ・基本目標2 安心して子どもを産み育てることができるまち(子ども)
- ・基本目標3 楽しく学び、いきいきとした生活ができるまち(学び)
- ・基本目標4 人と人がつながり、互いに支え合い、健康で安心して暮らせるまち(健康・福祉)
- ・基本目標5 災害に強く、安全・安心に暮らせるまち(安全・安心)
- ・基本目標6 産業が持続・発展する活力のあるまち(産業・交流)
- ・基本目標7 環境にやさしいまち(環境)
- ・基本目標8 多様な主体が連携・協働するまち(まちづくり・地域経営)
- ・基本目標9 効率的で効果的な行政運営のまち(行財政)

■定住先として選択されるまち

(まちづくりの方針)

①豊かな自然環境を活かした良質な住宅地の整備及び良好な住環境の保全を図り、快適な生活ができる都市環境を実現します。

■基本計画

【分野1 都市環境】

1-1 市街地・住環境

(2) 住環境の整備

- ①都市計画に基づく土地利用の推進や都市基盤整備、道路後退敷地の取得等により、良好な住環境の確保に努めます。
- ②民間住宅等の耐震対策、老朽化した空き家等の撤去促進や、町営住宅の長寿命化等、良好な住環境の確保を支援します。

②武豊町公共施設等総合管理計画（令和 6 年（2024 年）3 月改定）抜粋

■計画期間 平成 29（2017）年度～令和 43（2061）年度

■基本的な方針

＜武豊町公共施設等総合管理計画の基本理念＞

最適な施設配置と長寿命化による持続性ある公共施設サービスの実現

＜武豊町公共施設等総合管理計画の目指す姿＞

◆現世代への安全・安心な公共施設サービスの確保

保有する公共施設等を適正に管理・更新することで、町民にとって、安全・安心な公共施設サービスの提供を目指します。

◆将来世代への過大な負担の解消

将来世代へ引き継ぐべき公共施設機能を選定するとともに、今後発生が見込まれる修繕・更新費を抑えるとともに、支出時期を平準化することによって、将来の過大な負担を解消することを目指します。

◆公共施設サービス水準の低下の回避

公共施設の修繕・更新費の抑制をはかりつつ、町民ニーズの変化に対応しながら、公共施設サービスの低下を回避するよう適正な質・量のサービスの提供を目指します。

＜行動原則（建築物系施設）＞

- ・新規整備は、原則として行わない
- ・長寿命化のための大規模改修が必要な築 40 年前後を見直しの契機とする
- ・施設総量（総延床面積）を縮減する
- ・基金を活用する

■数値目標等（建築物系施設）

- ・規模効率化目標は、現状よりも増やさない（基準時点以下に縮減）ものとし、総延床面積を約 15%縮減することを目標とします。
- ・既存建物の有効活用を図り、新規整備は原則として行いません。

■維持管理・更新等の実施方針（予防保全型の維持管理による長寿命化）

予防保全型の維持管理によって本町の公共施設等の長寿命化をはかるものとします。対象施設の目標使用年数は以下とします。ここでの「目標使用年数」は“適切な維持管理を施すことで使用可能な年数”とします。なお、増築によって建築年の異なる建物においては、主たる建物の建築年を基準に目標使用年数を設定することとします。

区分	構造種別	目標使用年数
公共建築物	鉄筋コンクリート造(RC造)	80 年以上
	鉄骨造（重量：S造）	80 年以上
	鉄骨造（軽量：LS造）	50 年以上
	木造(W造)	50 年以上
インフラ施設	鉄筋コンクリート造(RC造)	100 年以上
	鉄骨造（S造）	80 年以上

■施設分類ごとの管理に関する基本的な方針

(7)住宅系施設（都市計画課）

- ・「武豊町営住宅等長寿命化計画」に基づき、効率的に維持管理を行います。
- ・老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど課題があります。
- ・人口・世帯数の変動、県営住宅などの供給状況を踏まえ、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、供給戸数を検討していきます。

③武豊町公共施設再編計画（令和５年（2023年）３月）抜粋

■計画期間 令和６（2024）年度～令和４3（2061）年度

■基本方針

1

安全・安心な公共施設サービスの確保

防災意識の高まり等、新たな時代ニーズに対応し、従来の公共施設サービスだけでなく、他の機能との連携による施設サービスの拡充や、保有する施設を適正に管理・更新することにより、安全・安心な公共施設サービスの提供を目指します。

2

将来世代への負担の解消

施設利用の視点から、将来世代へ引き継ぐべき公共施設機能を選定するとともに、今後発生が見込まれる修繕費を抑え、省エネ設備の導入等によるライフサイクルコストの縮減により、将来の過大な負担を解消することを目指します。

3

公共施設サービス水準の向上

町民ニーズの変化に対応し、公共施設を再編することにより、公共施設の適正な質・量を維持するとともに、民間のノウハウ・技術等を活用することにより公共施設サービスの向上を目指します。

■施設の再編方針

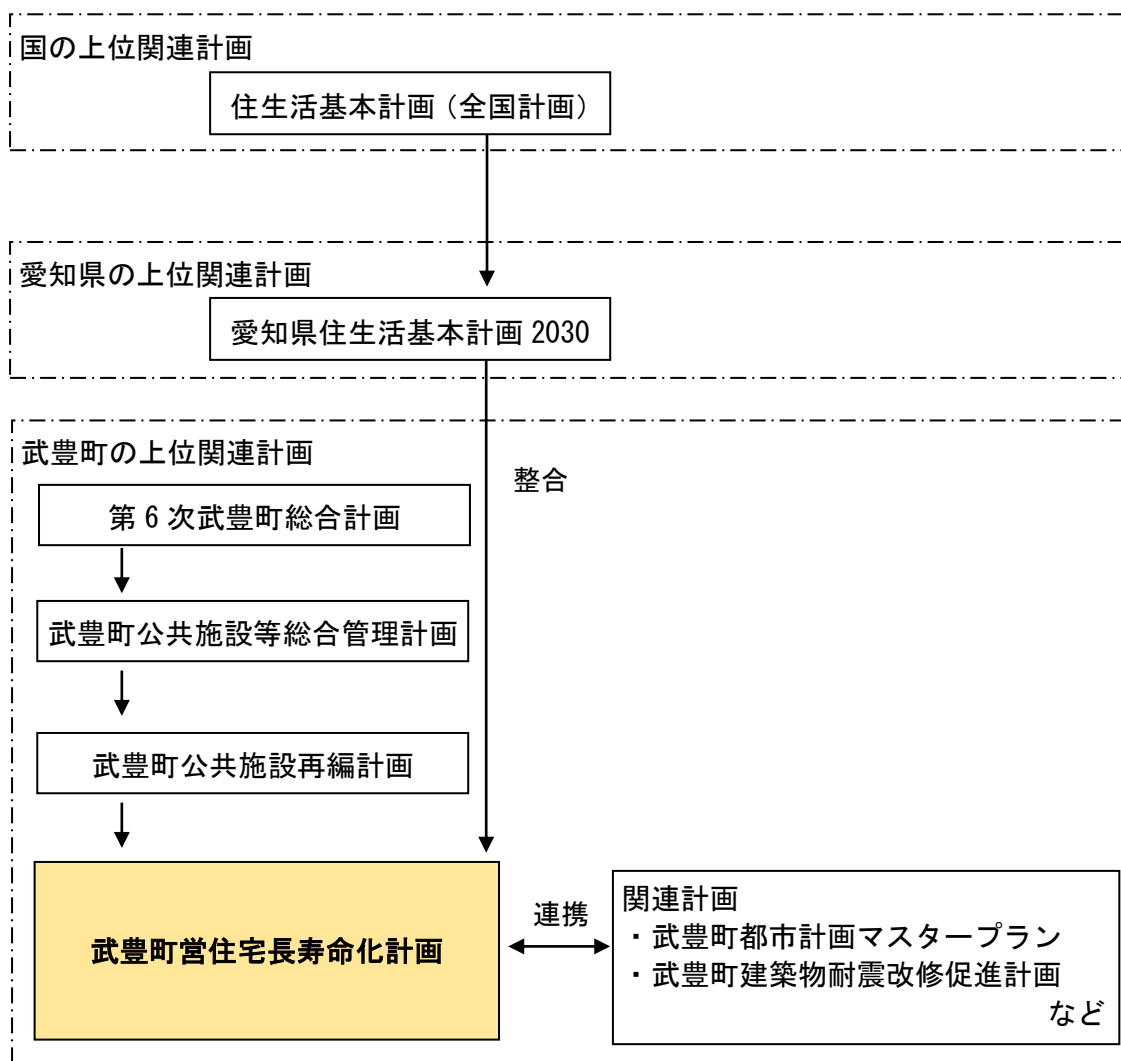
- ・対象施設（４施設）：六貫山町営住宅（Ａ棟、Ｂ棟、Ｃ棟、Ｄ棟）
- ・目指すべき施設のあり方：六貫山町営住宅は、住宅の確保に困っている町民のために町が供給する施設です。入居者ニーズ等を踏まえつつ、統合を図ることにより高齢者へ配慮した居住環境の提供等といった入居者が安全で快適に暮らすことができる環境づくりを推進していきます。
- ・現状と課題：六貫山町営住宅は、全ての棟において耐用年数の約６割を超過しており、老朽化が進んでいます。また、高齢者の入居率が高いものの、エレベーターの設置等のバリアフリー対応がされていません。
- ・再編手段の内容：六貫山町営住宅は、老朽化が進んでいるため、2033（令和15）年度～2042（令和24）年度を目途に入居状況等を踏まえて、Ａ棟～Ｄ棟を統合することで施設面積の削減を検討します。
- ・実施予定時期：

施設名称	延床面積 (㎡)	主要棟 建築年度	短期 (2023～2032)	中期 (2033～2042)	長期 (2043～2061)
六貫山町営住宅 (Ａ棟)	2,592	1973	→	統合	
六貫山町営住宅 (Ｂ棟)	1,640	1974	→	統合	
六貫山町営住宅 (Ｃ棟)	1,693	1975	→	統合	
六貫山町営住宅 (Ｄ棟)	2,177	1976	→	統合	

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 2030」、「第 6 次武豊町総合計画」「武豊町公共施設等総合管理計画」「武豊町公共施設再編計画」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



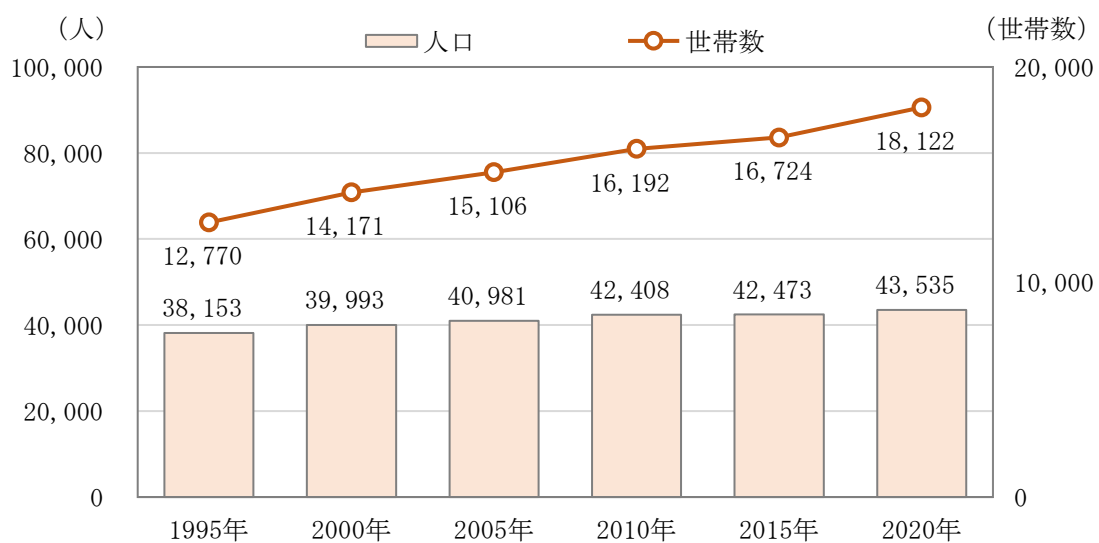
2. 本町の現状

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）から令和2年（2020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

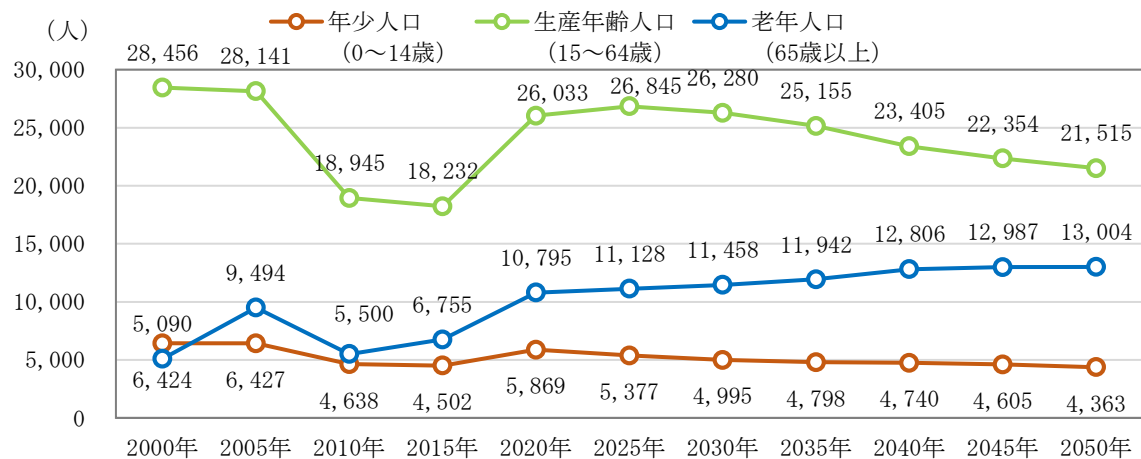


資料：国勢調査

(2) 将来の人口動向

- ・年少（0～14 歳）人口はほぼ一定であるが、徐々に減少傾向にある。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

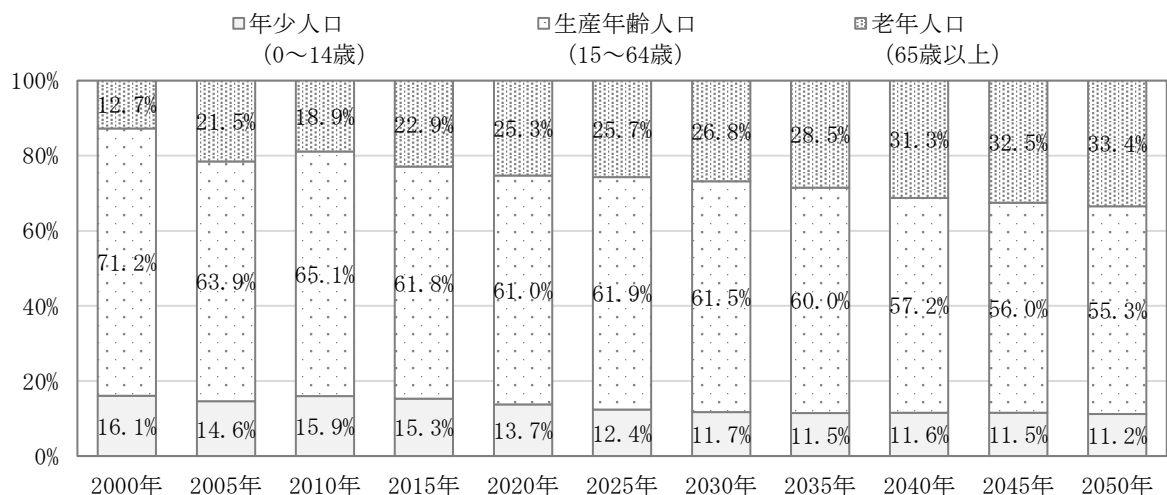


※ 不詳を含むため、総数と内訳の和が一致しない場合がある

資料：2020 年まで：国勢調査

2025 年以降：日本の地域別将来推計人口（社人研 2023 年 12 月）

図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移



資料：2020 年まで：国勢調査

2025 年以降：日本の地域別将来推計人口（社人研 2023 年 12 月）

(3) 高齢者

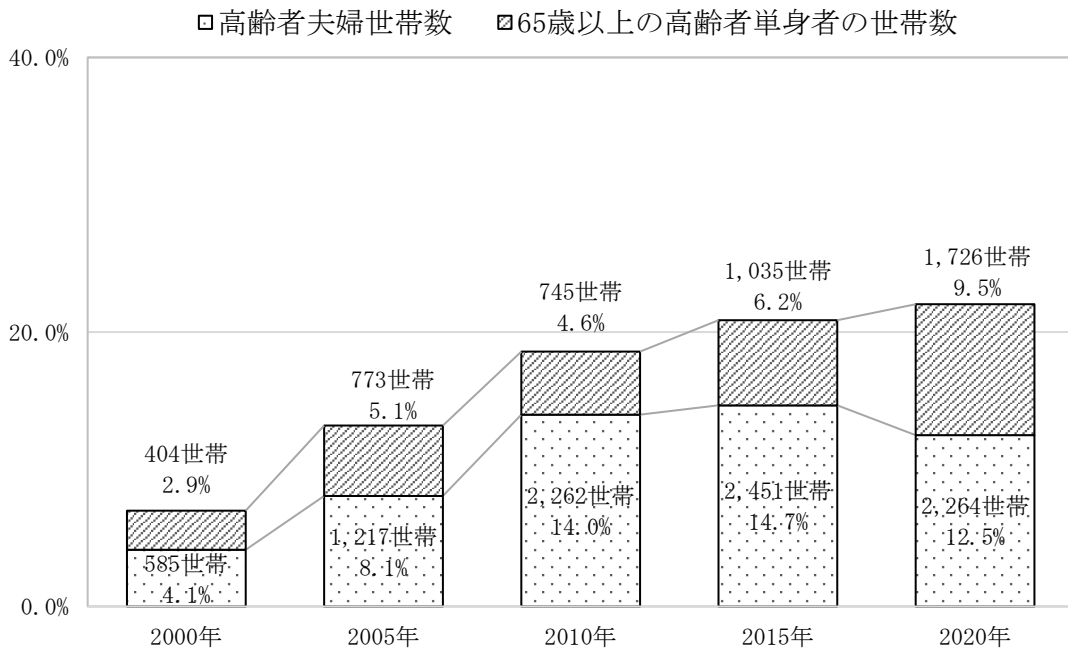
- ・ 高齢者夫婦世帯[※]及び 65 歳以上の高齢単身者の世帯ともに平成 12 年（2000 年）から増加しており、高齢夫婦世帯数は令和 2 年（2020 年）に減少しているものの、高齢者世帯全体においては増加しており、総世帯数の 22.0% を占めている。

※ 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	2020 年
高齢夫婦世帯数	585 (4.1%)	1,217 (8.1%)	2,262 (14.0%)	2,451 (14.7%)	2,264 (12.5%)
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%)	1,726 (9.5%)
合計	989 (7.0%)	1,909 (13.2%)	3,007 (18.6%)	3,486 (20.8%)	3,990 (22.0%)
(参考) 総世帯数	14,171	15,106	16,192	16,724	18,122

図 2-4 高齢者のみ世帯数



資料：国勢調査

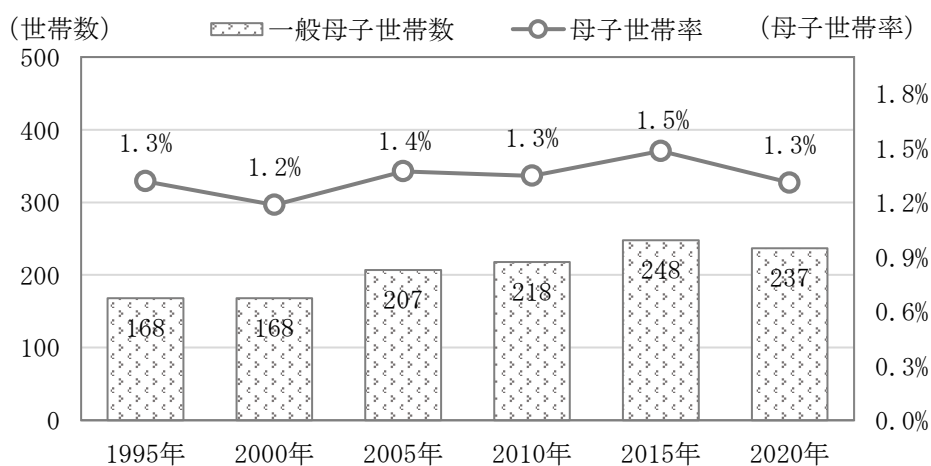
(4) 母子世帯数

- ・一般母子世帯^{※1}数は、平成7年（1995年）から増加し続けていたが、令和2年（2020年）は減少している。
- ・母子世帯率^{※2}は、平成7年（1995年）から令和2年（2020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

(2024年3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

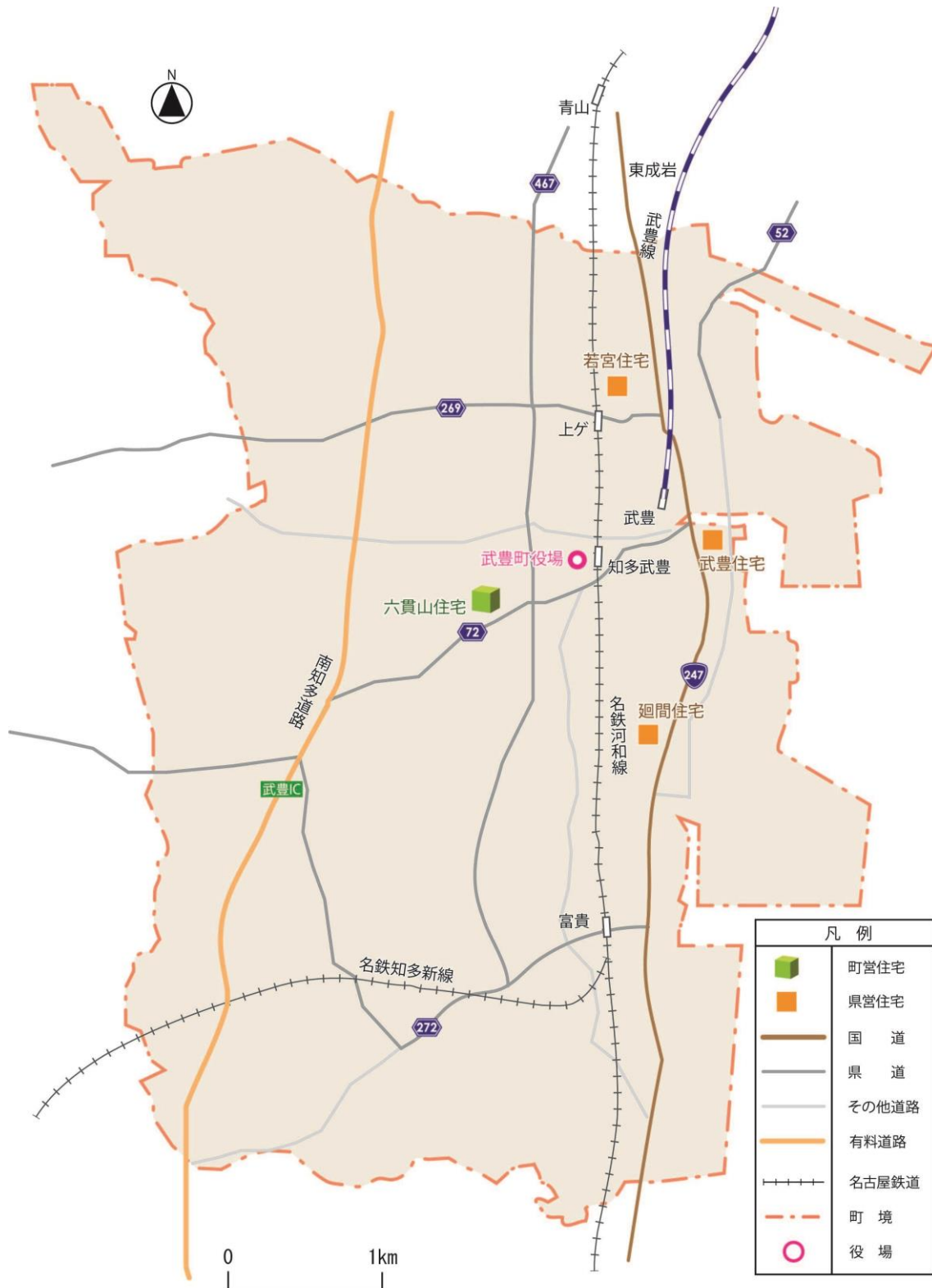


図 3-2 町営住宅の配置図

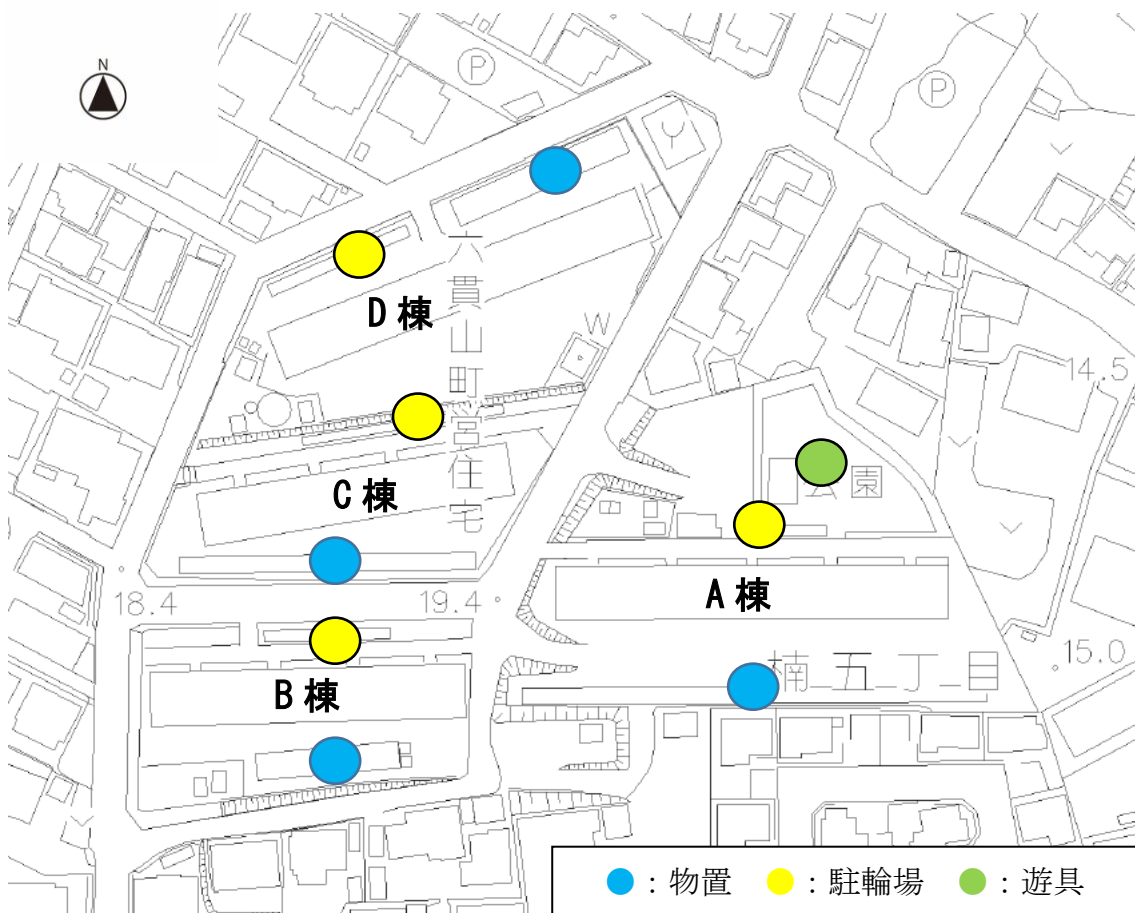
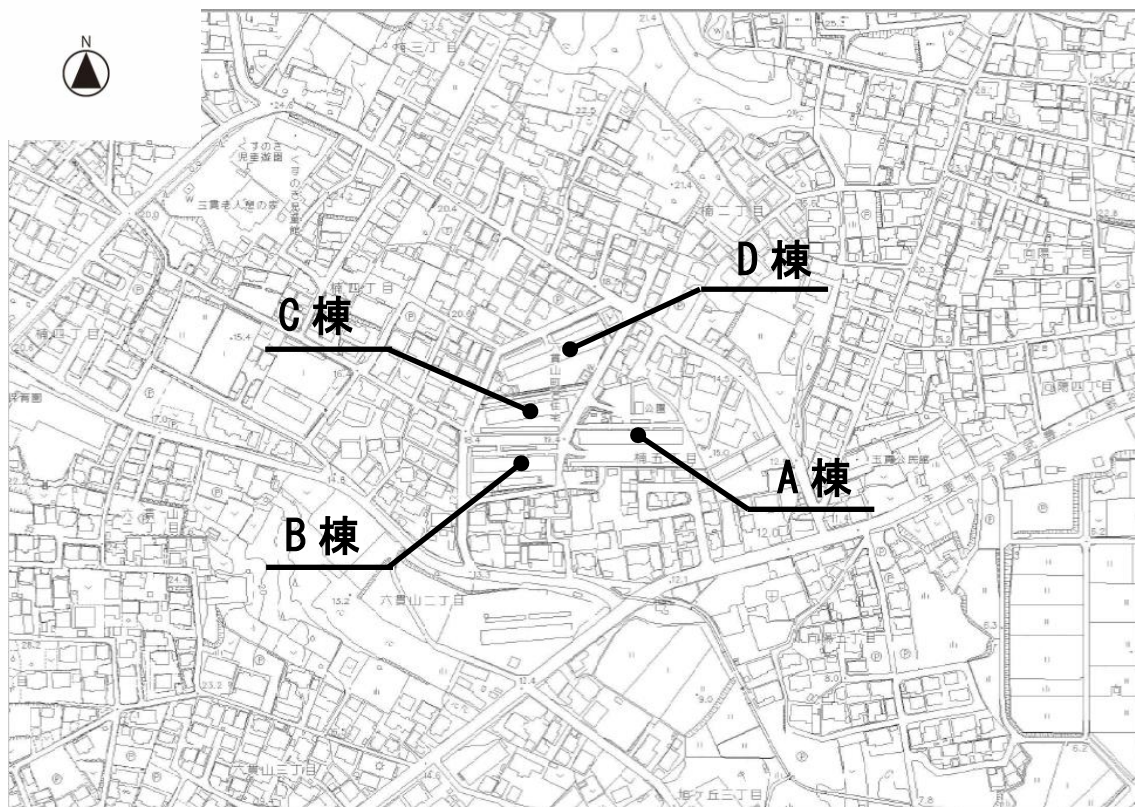


表 3-1 団地の立地概況

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 48.1m²、D 棟が 49.3m² 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 ²	48.1 m ²
	B 棟	昭和 49 年	中層耐火／PC	32 戸	4 階	1,639.68 m ²	48.1 m ²
	C 棟	昭和 50 年	中層耐火／PC	32 戸	4 階	1,693.30 m ²	48.1 m ²
	D 棟	昭和 51 年	中層耐火／RC	40 戸	4 階	2,177.46 m ²	49.3 m ²

(2024 年 3 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、修繕は行っているが、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	51 年	65.7%	56 年	80.0%
	B 棟	70 年	50 年	64.3%	55 年	78.6%
	C 棟	70 年	49 年	62.9%	54 年	77.1%
	D 棟	70 年	48 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 ² 2人以上の世帯： 10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	57 m ²

- ・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 ² 以上 30 m ² 未満	【2人世帯】 30 m ² 以上 40 m ² 未満	【3人世帯】 40 m ² 以上 50 m ² 未満	【4人世帯】 50 m ² 以上 57 m ² 未満	【5人世帯】 57 m ² 以上 66.5 m ² 未満	【6人世帯～】 66.5 m ² 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 6 年（2024 年）3 月 31 日時点で、空家は 23 戸である。また、政策空家※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)		政策空家 戸数※	空家 戸数	政策空家を除 く空家率
			単身世帯数			
六貫山住宅	154 戸	131 戸	80 戸	0 戸	23 戸	14.9%

(2024 年 3 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 (2024年3月31日現在)

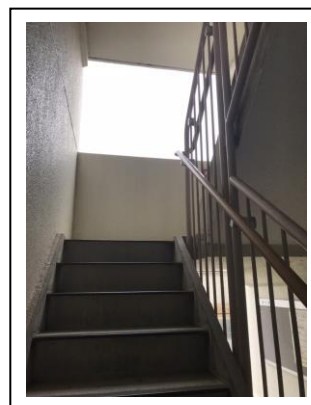
○：浴室内に既設の浴槽が有るもの

(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



(2024年3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^{※1}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 ^{※2}	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	〃

（2024 年 3 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 ≥ 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	六貫山住宅				
	A 棟	B 棟	C 棟	D 棟	A～D 棟
2010 年	水道メーター取替 N01 揚水ポンプ取替	階段室手摺り 揚水ポンプ取替	階段室手摺り	屋外排水管洗浄	
2011 年		水道メーター取替	揚水ポンプ取替		
2012 年	屋外排水管洗浄		水道メーター取替	揚水ポンプ取替	
2013 年	ポンプ室屋根防水	ポンプ室屋根防水	ポンプ室屋根防水	水道メーター取替 ポンプ室屋根防水	
2014 年					
2015 年		屋外排水管洗浄			
2016 年	屋外排水管洗浄				
2017 年	水道メーター取替		屋外排水管洗浄		住宅火災警報器取替
2018 年		水道メーター取替 屋外排水管洗浄		屋外排水管洗浄	
2019 年	屋外排水管洗浄		水道メーター取替		
2020 年	屋上防水 臭気筒改修工事 貯水槽ボールタップ 取替 給水バルブ取替		屋外排水管洗浄	水道メーター取替	受水槽電極取替修繕 A・B 棟入口バリアフ リー舗装
2021 年	給水管漏水修理 (散水栓 109. 110)	屋上防水 2 号ポンプ修繕 1 号・2 号バルブ取替 (揚水ポンプ)		屋外排水管洗浄 1・2 号バルブ取替 (揚水ポンプ)	
2022 年		屋外排水管洗浄	屋上防水		
2023 年	外壁改修 屋外排水管洗浄 駐輪場塗装	駐輪場塗装 集合郵便受取替	駐輪場塗装	屋上防水 駐輪場塗装	
2024 年	水道メーター取替 集中検針盤交換 玄関内ドア塗装	2 号ポンプ取替 (揚水ポンプ)	屋外排水管洗浄 集合郵便受取替	避難梯子取替	

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（61.1%）と最も多く、次に「2人世帯」が35世帯（26.7%）となっている。
- ・「1人世帯」「2人世帯」の合計は115世帯（87.8%）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	61.1%
2人世帯	35	26.7%
3人世帯	14	10.7%
4人世帯	2	1.5%
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	131	100.0%

（2024年3月31日現在）

(2) 高齢者世帯

- ・高齢者世帯は、99世帯で、入居世帯全体の75.6%となっている。
- ・高齢者世帯のうち、67.7%にあたる67世帯が単身世帯となっている。

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※1			
			高齢者単身世帯数※2	高齢者夫婦世帯数※3	左記以外
六貫山住宅	131	99	67	17	15
計	131	99	67	17	15

※1 60歳以上の方を含む世帯

（2024年3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

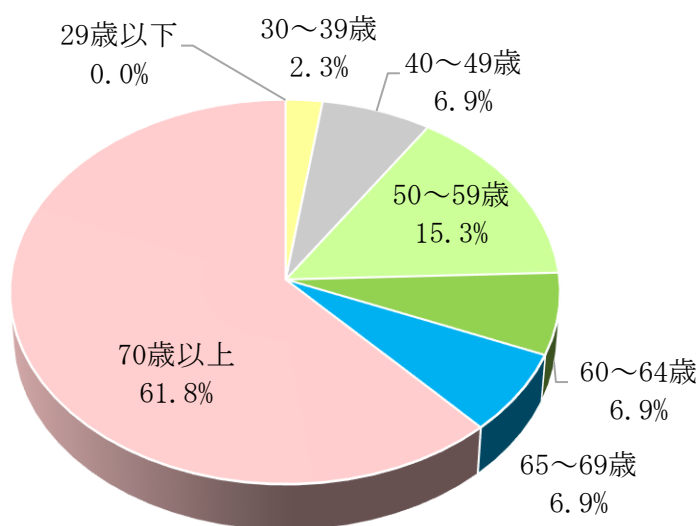
- ・世帯主の年齢の状況を見ると「70歳以上」が、81世帯（61.8%）と最も多く、次いで「50～59歳」で20世帯（15.3%）となっている。

表 3-13 世帯主の年齢状況

年齢層	戸数(世帯)	割合
29歳以下	0	0.0%
30～39歳	3	2.3%
40～49歳	9	6.9%
50～59歳	20	15.3%
60～64歳	9	6.9%
65～69歳	9	6.9%
70歳以上	81	61.8%

(2024年3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 112 世帯で最も多く、85.5%を占めている。

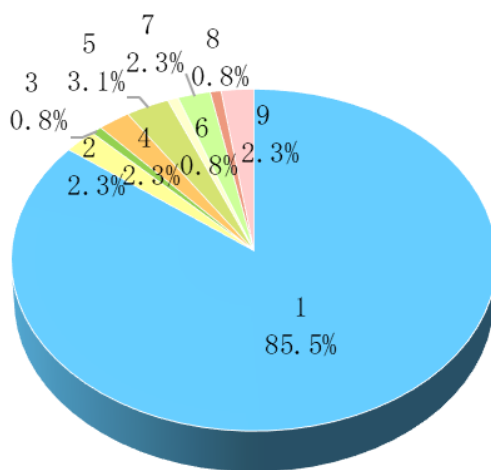
表 3-14 入居者の収入分位

分位	所得月額（下限） ～（上限）（円）	該当戸数 （世帯）	割合
1	0～104,000	112	85.5%
2	104,001～123,000	3	2.3%
3	123,001～139,000	1	0.8%
4	139,001～158,000	3	2.3%
5	158,001～186,000	4	3.1%
6	186,001～214,000	1	0.8%
7	214,001～259,000	3	2.3%
8	259,001～313,000	1	0.8%
9	313,001～	3	2.3%
合計		131	100.0%

※313,001～に未申告も含まれる

(2024年3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

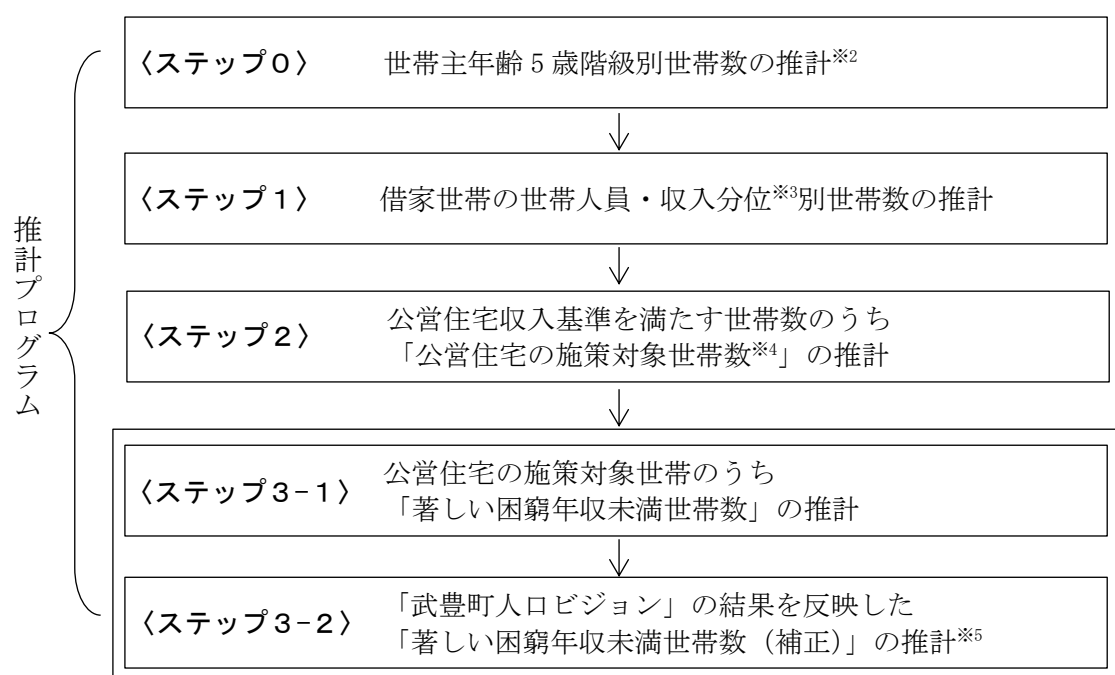
公営住宅の需要見通しの検討にあたっては、まず、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象世帯数を推計する。さらに、その中でも自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満世帯」という。)の数を推計する。

本計画では、改定指針に基づき、「ストック推計プログラム^{※1}」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）

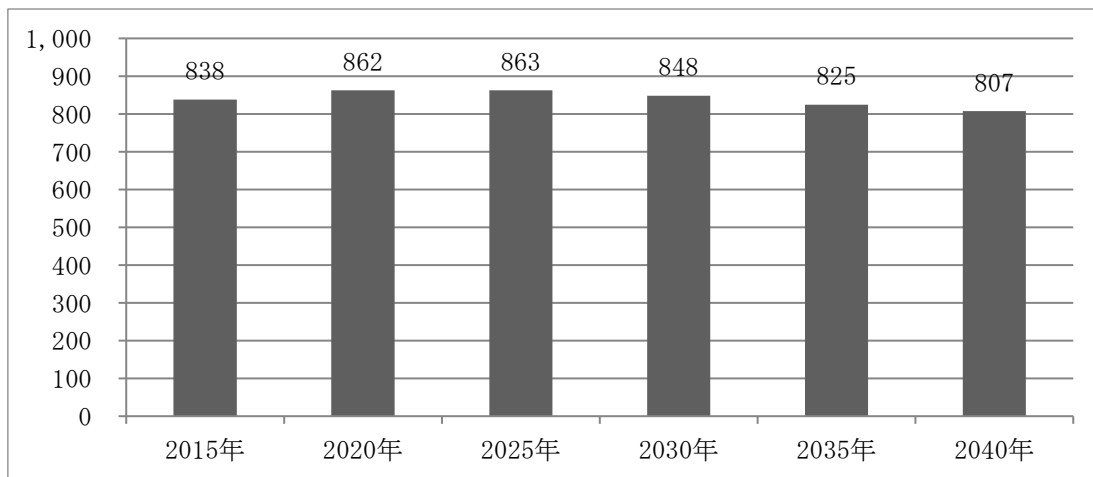


表4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数

（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

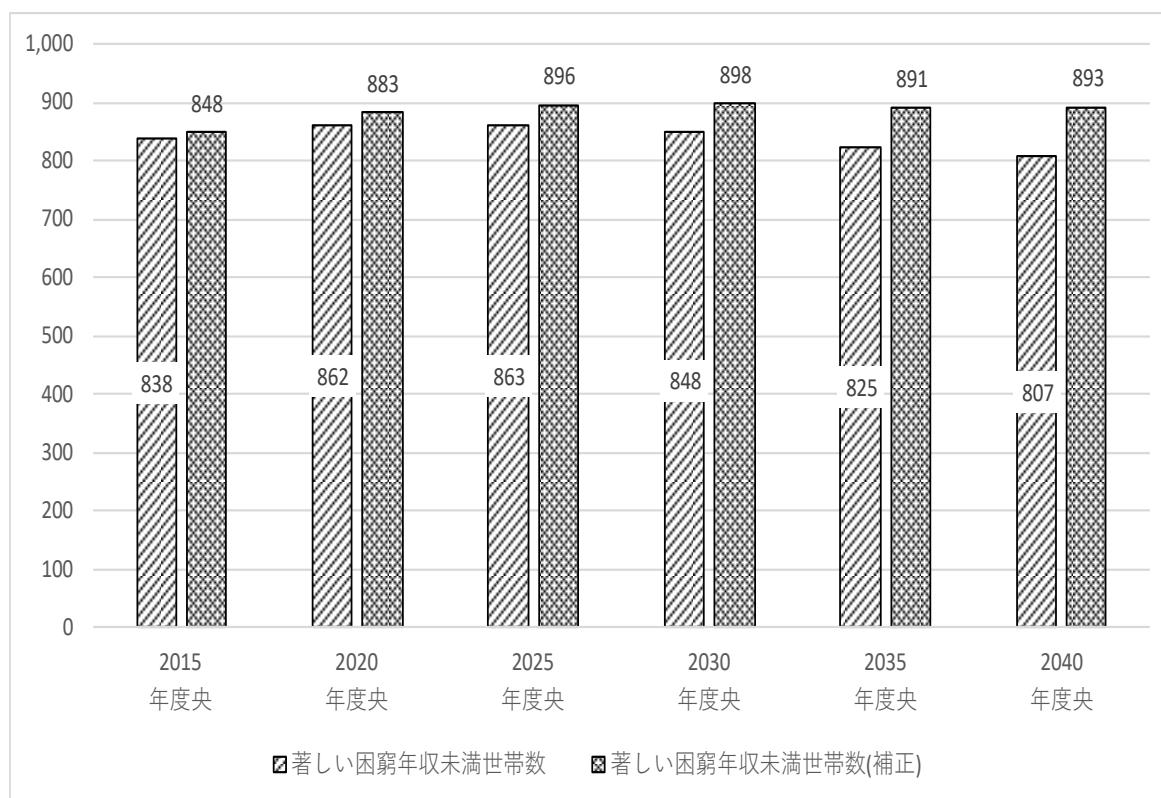


表 4-7 著しい困窮年収未満世帯数（補正）

	2015 年度中	2020 年度中	2025 年度中	2030 年度中	2035 年度中	2040 年度中
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	3～5 人	6 人	7 人以上
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	290	700	330	330	1,720	610	60
計		1,650						

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%	70.6%	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	80.5%
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。
- ・ 脱炭素などの環境配慮や子育て世帯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。

入居者ニーズや社会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。
- ・高齢者だけでなく、子育て世帯等も含め、入居者ニーズに応じた住宅の供給や、修繕・改善等を実施し、安全で快適な居住環境の提供に努める。
- ・カーボンニュートラルの実現に向けた社会の動向等に対応するため、施設の省エネ化・脱炭素化等の推進に努める。

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保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

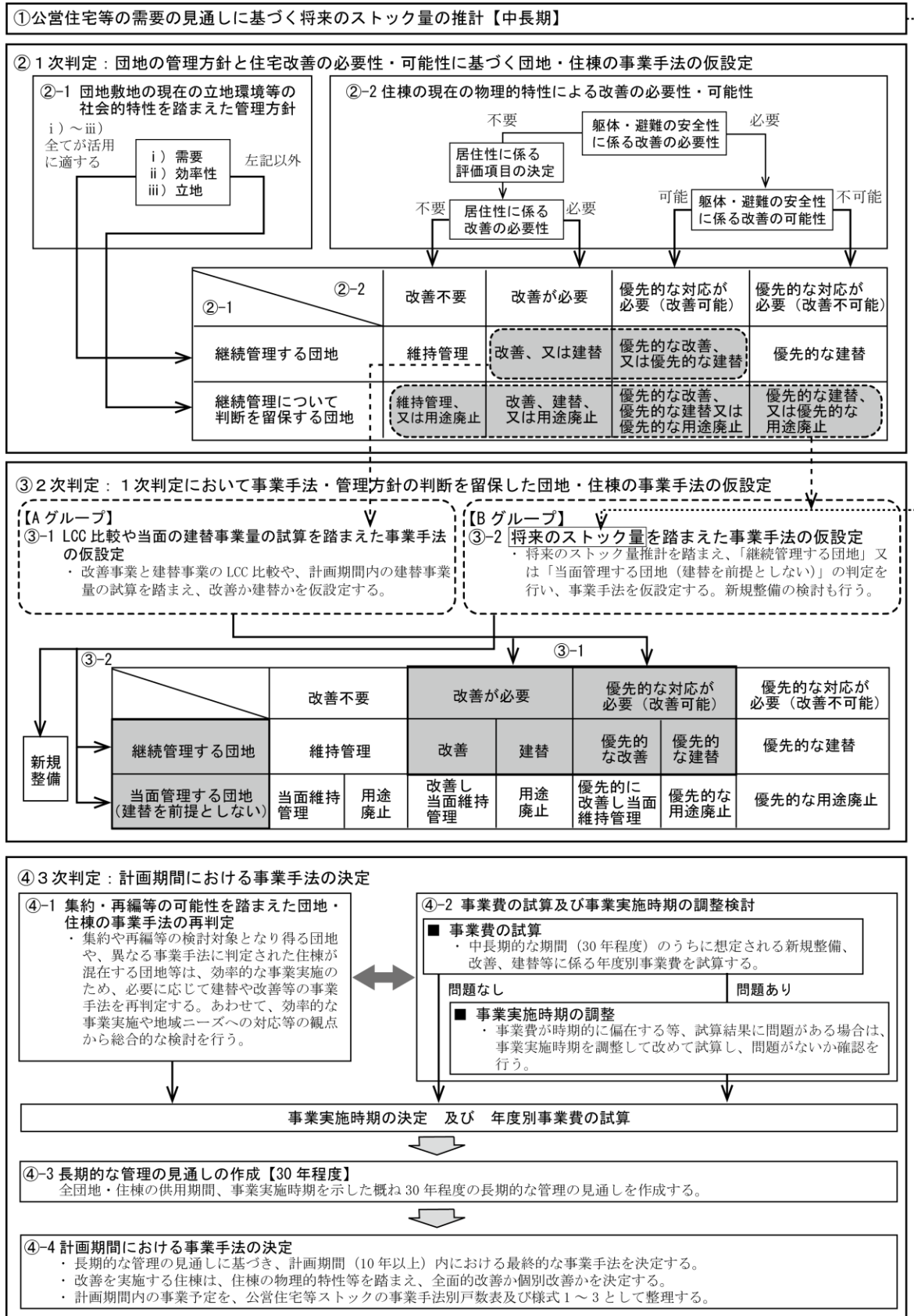
事業手法		内 容	備 考
維持管理		定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	- 公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。 - 長寿命化型 / 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 - 安全性確保型 / 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 - 福祉対応型 / 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 - 居住性向上型 / 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。 - 脱炭素社会対応型 / 省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善 - 子育て世帯支援型 / 子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善	- 原則、建設後 20 年を経過した公営住宅等が対象。 - 改善事業実施後、概ね 10 年間使用が可能な公営住宅を対象。 ※子どもの安全確保に係る改善は建設後 10 年を経過したもの ※長寿命化改善等、年度要件なしの事業もあり
	全面的改善	- 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 - 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 - 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。	- 原則、建設後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 - 当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。
	建替	現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。	公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。
用途廃止		標準管理期間※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。	【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】空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^{※1}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 ^{※2} 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。△については内容と現在の利用状況とを鑑みて判定する。

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。

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

表 7-2 【1次判定－1】の判定結果

(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 ² 以上※ ¹	○
	住戸専用面積が 40 m ² 未満	×
B	3 点給湯※ ² あり	○
	3 点給湯なし	×
C	水洗トイレ	○
	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	×

※¹ 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 m²を判定基準とする。

※² 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
			六貫山住宅 A 棟～D 棟		
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理 または用途廃止	⑥ 改善、建替 または用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止

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、六貫山住宅A棟～D棟はいずれも継続管理する団地の「改善」となるが、需要推計等を踏まえた管理戸数を見ると、著しい困窮年収未満世帯の需要に対して県営住宅や民間賃貸住宅を含めた場合、供給量は大きく充足する見込みである。また、「武豊町公共施設等総合管理計画」にて、公共施設の修繕・更新費の抑制を図るため、行動原則にて施設総量（総延床面積）を縮減する等が示されている。

そのため、計画期間内の判定変更は行わないものの、中長期的には建替え時期を迎えることから、中長期的な需要・供給状況を踏まえ、集約建替えや用途廃止等の方向性を検討していく必要がある。

(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、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。

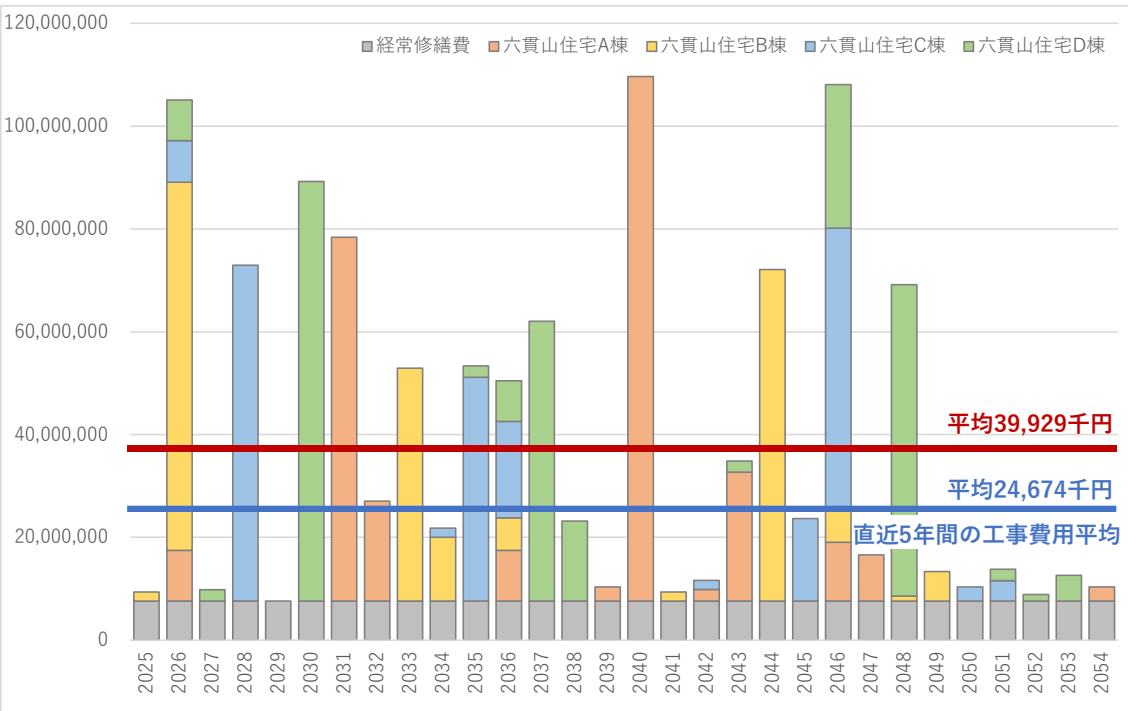
①検討方法

- ・中長期的な期間（20～30年）における費用を把握するため、今後30年間の改善事業等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等に係る事業費を、修繕周期及び現在の改善履歴等に基づき概算する。
- ・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4千万円の費用が必要となる。直近5年間の工事費用平均と比較すると、財源不足が見込まれる状況である。

図 7-2 各年の改善事業、修繕費用等の予測



(3) 長期的な管理の見通し

上記までにに基づき、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	当面は改善して維持管理しつつ、建替え時期を迎えるため、将来的な需要戸数や県営住宅・民間賃貸住宅のストック数等を踏まえ、集約・複合建替えや用途廃止等の方向性を検討
	B 棟	
	C 棟	
	D 棟	

（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

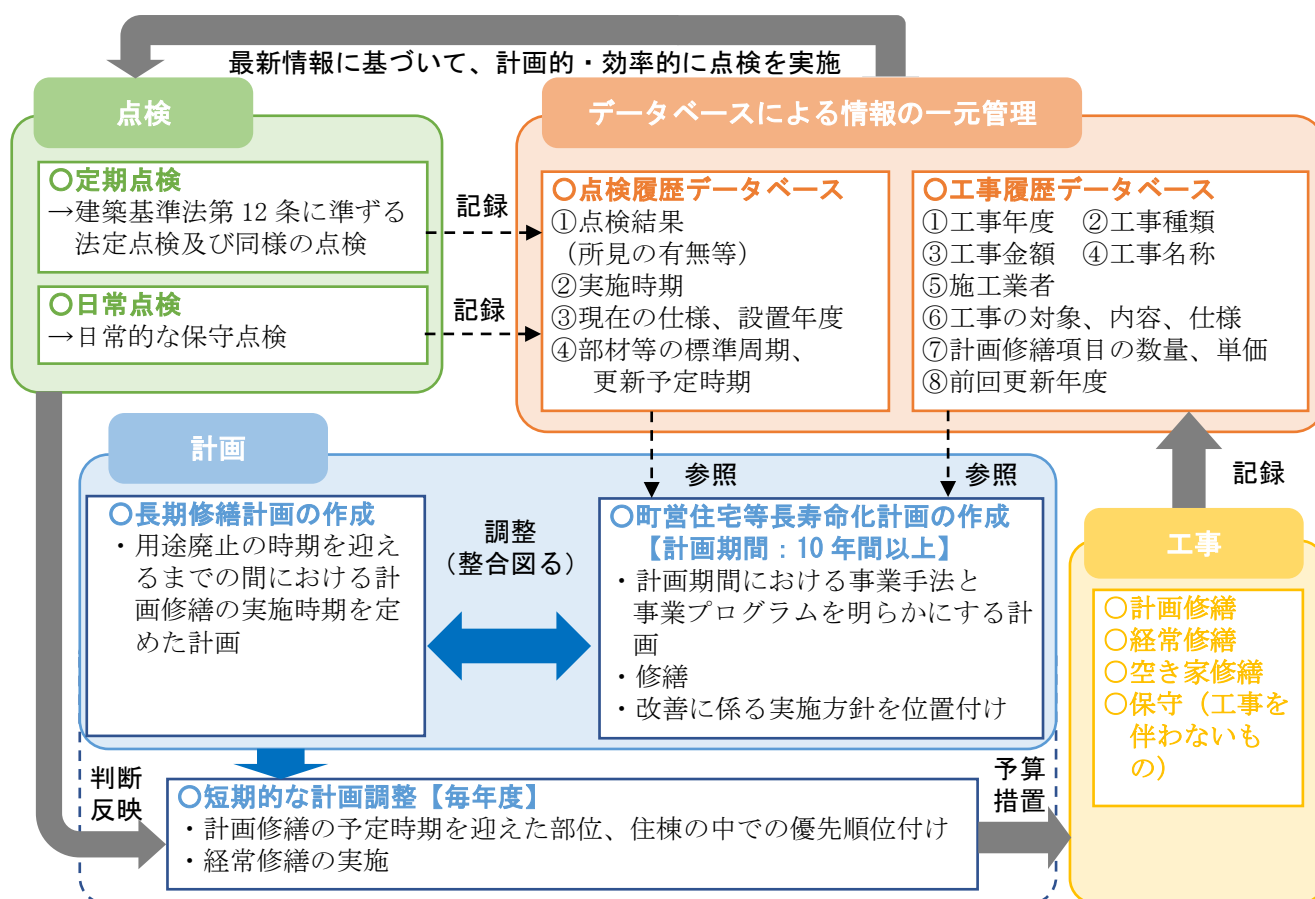
8. 点検の実施方針

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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、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ガスパ (屋内)	ガスパ	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		—		○			
②ガスパ (屋外)		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

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

参考文献凡例

- 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。

※今後の町営住宅における配管の長寿命化対応について、令和6年12月に配管の劣化状況調査を実施しているため、調査結果に基づき検討を行う。

(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。

(5) 脱炭素型社会対応型

カーボンニュートラルの実現を目指して、断熱化等により、断熱性向上による省エネルギー化を図る。

(6) 子育て世帯支援型

子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善により、子育て世代を支援できる環境の提供に努める。

1 1. 建替事業・用途廃止の実施方針

需要推計等を踏まえた管理戸数を見ると、著しい困窮年収未満世帯の需要に対して県営住宅や民間賃貸住宅を含めた場合、供給量は大きく充足する見込みであり、著しい困窮年収未満世帯に対応した民間賃貸住宅数のみでも需要に対応できる想定である。

また、将来的な人口減少や財源不足、「武豊町公共施設等総合管理計画」にて、公共施設の修繕・更新費の抑制を図るため、行動原則にて施設総量（総延床面積）を縮減する等が示されている中、中長期的には建替え時期を迎える状況にある。

さらに「武豊町公共施設再編計画」にて、「老朽化が進んでいるため、2033（令和 15）年度～2042（令和 24）年度を目途に入居状況等を踏まえて、A 棟～D 棟を統合することで施設面積の削減を検討する。」と再編手段が示されている。

加えて、中長期的な期間の事業費を踏まえた将来的な費用と過去の費用を比較すると、財源が不足する見通しである。

そのため、今後、将来的な需要戸数や住宅ニーズ、民間賃貸住宅等の活用等を踏まえ、集約・複合建替えや規模縮小、用途廃止等の方向性を検討することで、管理戸数をコントロールしていく必要があるとともに、将来的な計画修繕や改善事業の必要性も柔軟に見直していく必要がある。

また、集約・複合建替えや規模縮小、用途廃止等により生じた余剰地の有効活用に関しても検討する必要がある。

なお、集約・複合建替えや余剰地活用等には、PPP/PFI 手法等、民間活力の導入を積極的に検討し、効果的かつ効率的な事業展開を図る。

1 2. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 2-1 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。

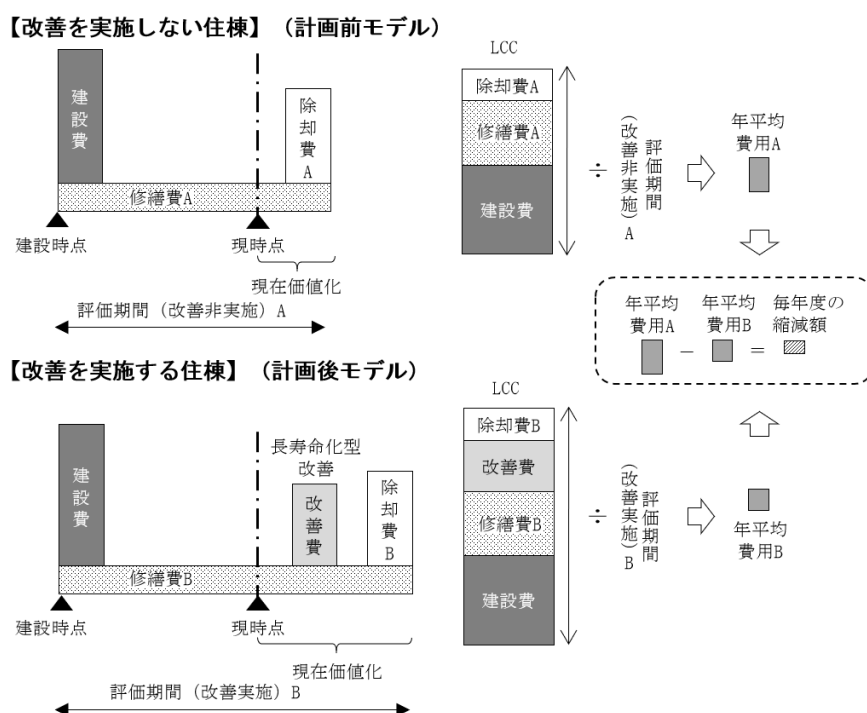
以上のことから、ライフサイクルコストの縮減効果を確認する。

1 2-2 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 12-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



12-3 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 12-1 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	2,111
	B 棟	1,235
	C 棟	2,141
	D 棟	3,159

注) 改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 80 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。

1 3. 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。

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 地価賃 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			R15	R16	
六貫山住宅	A棟	50	PC	S48	R7		自動火災報 知設備(安 全性確保)						給水管、給 湯管、受水 槽、給水ホ ンブ、排水 設備、屋内 配管、ペラ ンダ配管 (長寿命 化)	給水管、電 力幹線(長 寿命化) テレビ共聴 設備、イン ターホン (居住性向 上)			2,111		
																			給水管、電 力幹線(長 寿命化) テレビ共聴 設備、イン ターホン (居住性向 上) ガスメー ター、電灯 設備(修 繕)
六貫山住宅	B棟	32	PC	S49	R7	水道メー ター (修繕)	外壁改修、 共用部床防 水(長寿命 化) バルコニー 手摺、自動 火災報知設 備(安全 性確保)									給水管、給 湯管、受水 槽、給水ホ ンブ、排水 設備、屋内 配管、ペラ ンダ配管 (長寿命 化)	水道メー ター (修繕)	1,235	
六貫山住宅	C棟	32	PC	S50	R7		自動火災報 知設備(安 全性確保) 水道メー ター (修繕)		外壁改修、 共用部床防 水(長寿命 化) バルコニー 手摺(安全 性確保)									2,141	
六貫山住宅	D棟	40	PC	S51	R7		自動火災報 知設備(安 全性確保)	水道メー ター (修繕)				外壁改修、 共用部床防 水(長寿命 化) バルコニー 手摺(安全 性確保)						3,159	

【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 地優賃 改良住宅 その他 ()
賃貸住宅 (公共供給)

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 地優賃 改良住宅 その他 ()
賃貸住宅 (公共供給)

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													
			該当なし													
			該当なし													
			該当なし													
			該当なし													
			該当なし													

該当なし